

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Смоленская область

апрель 2020

Текущий объем строительства, м²
на апрель 2020

365 800

-4,7% к апрелю 2019

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

13 767

+7,6% к предшествующим 12 мес.

**Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ**

за февраль 2020

Банк России

166

+2,5% к февралю 2019

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на апрель 2020

53,3

-3,3% к апрелю 2019

Средняя цена за 1 м², ₽

на апрель 2020

36 836

-2,7% к апрелю 2019

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

37,8%

-3,5 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за февраль 2020

Банк России

8,51

-1,57 п.п. к февралю 2019

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Смоленской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по этажности строящихся домов	13
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по материалам стен строящихся домов	17
7. ТОП застройщиков Смоленской области по объемам строительства	22
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Смоленской области.....	24
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Смоленской области.....	24
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Смоленской области	27
11. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России).....	29
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области	29
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области..	33
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области.....	41
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области	46
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	53
13. Ввод жилья в Смоленской области (официальная статистика Росстата)	55
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Смоленской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2020 г.	66
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Смоленской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	68
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по средней площади жилых единиц	70
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	73

Источники информации для составления аналитического обзора

- сайты и проектные декларации застройщиков;
- публичные реестры выданных разрешений на строительство и на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- официальные статистические и отчетные данные Росстата, Росреестра, Банка России.

Обработка информации, использованной для составления аналитического обзора, осуществлена с помощью программного обеспечения портала www.erzrf.ru.

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Смоленской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Смоленской области на апрель 2020 года выявлено **76 строящихся застройщиками домов** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

- выданы разрешения на строительство;
- опубликованы проектные декларации в соответствии с 214-ФЗ;
- отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию.

В указанных домах строится **6 867 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **365 800 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

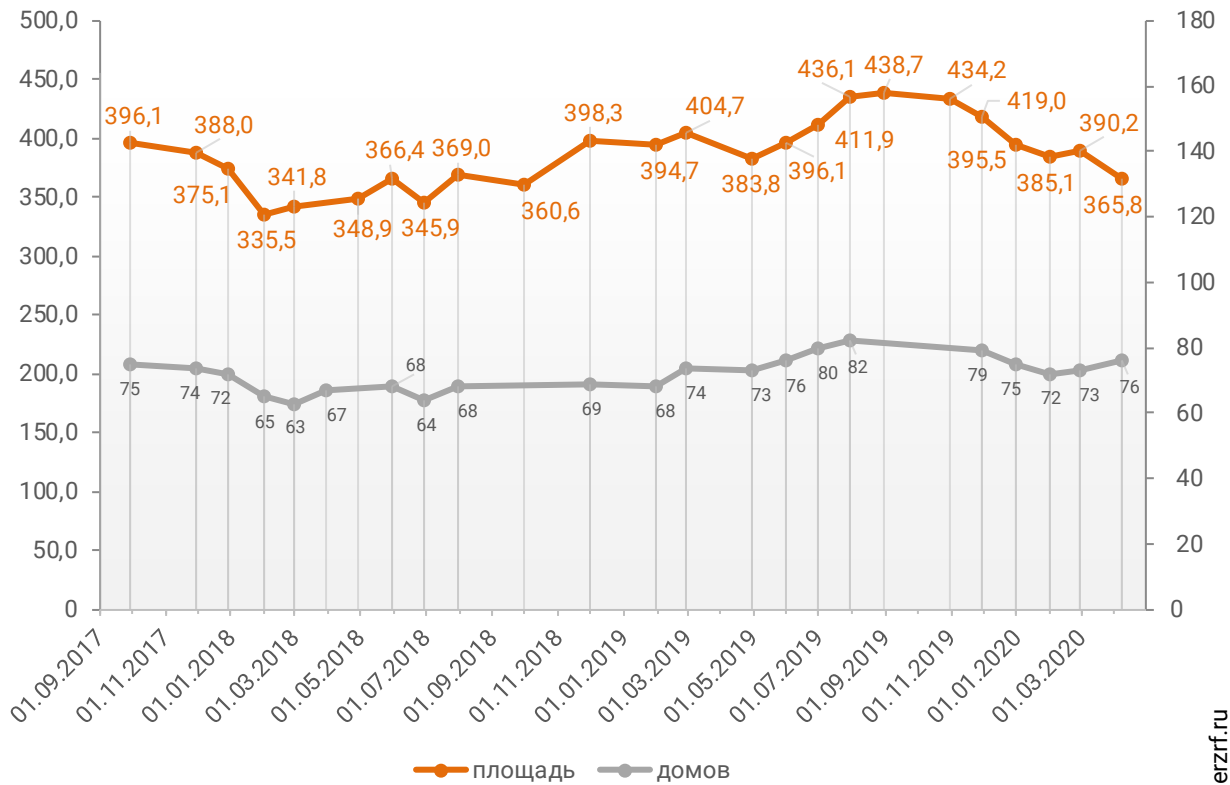
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	76	100%	6 867	100%	365 800	100%
Общий итог	76	100%	6 867	100%	365 800	100%

Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории Смоленской области не выявлено.

Динамика изменения количества объектов и совокупного объема текущего строительства в Смоленской области представлена на графике 1.

График 1

Динамика изменения количества объектов (ед.) и совокупного объема (тыс. м²) текущего строительства в Смоленской области



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области

Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство в 6 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Смоленск	47	61,8%	5 150	75,0%	272 901	74,6%
Смоленский	13	17,1%	910	13,3%	46 589	12,7%
Алтуховка	3	3,9%	415	6,0%	20 716	5,7%
Киселёвка	3	3,9%	160	2,3%	8 040	2,2%
Новосельцы	1	1,3%	140	2,0%	7 066	1,9%
Ясенная	3	3,9%	108	1,6%	5 847	1,6%
Печерск	1	1,3%	49	0,7%	3 025	0,8%
Талашкино	1	1,3%	24	0,3%	1 085	0,3%
Богородицкое	1	1,3%	14	0,2%	810	0,2%
Гагаринский	6	7,9%	378	5,5%	22 303	6,1%
Гагарин	6	7,9%	378	5,5%	22 303	6,1%
Вяземский	3	3,9%	171	2,5%	9 973	2,7%
Вязьма	3	3,9%	171	2,5%	9 973	2,7%
Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	6	7,9%	159	2,3%	8 961	2,4%
Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	1	1,3%	99	1,4%	5 073	1,4%
	76	100%	6 867	100%	365 800	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Смоленск (74,6% совокупной площади жилых единиц).

3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по срокам выдачи разрешения на строительство

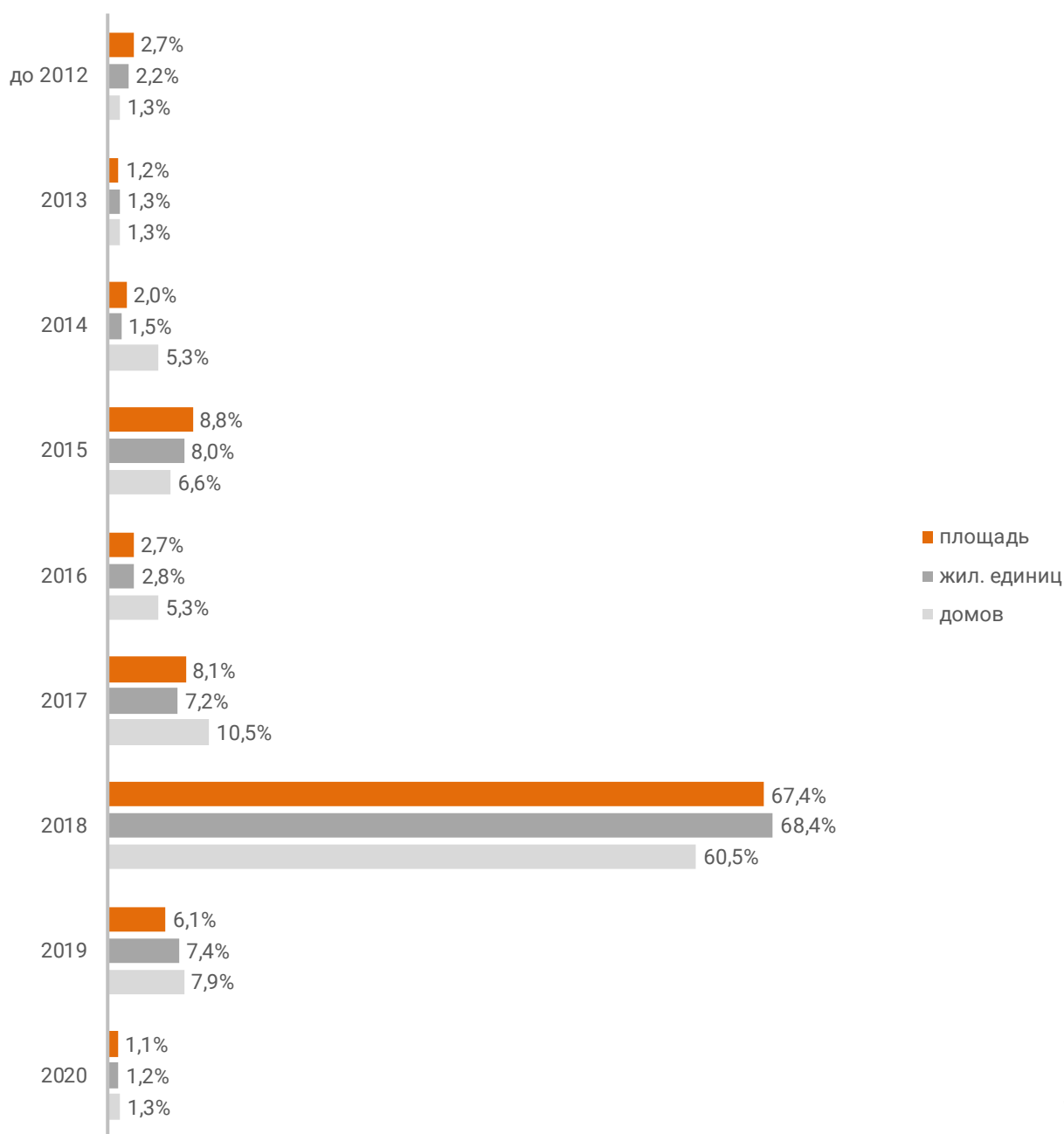
Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с октября 2010 г. по февраль 2020 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2012	1	1,3%	150	2,2%	9 966	2,7%
2013	1	1,3%	90	1,3%	4 384	1,2%
2014	4	5,3%	104	1,5%	7 336	2,0%
2015	5	6,6%	546	8,0%	32 084	8,8%
2016	4	5,3%	193	2,8%	9 783	2,7%
2017	8	10,5%	496	7,2%	29 517	8,1%
2018	46	60,5%	4 699	68,4%	246 667	67,4%
2019	6	7,9%	509	7,4%	22 166	6,1%
2020	1	1,3%	80	1,2%	3 897	1,1%
Общий итог	76	100%	6 867	100%	365 800	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Смоленской области по годам
выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2018 г. (67,4% по площади жилых единиц).

4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию

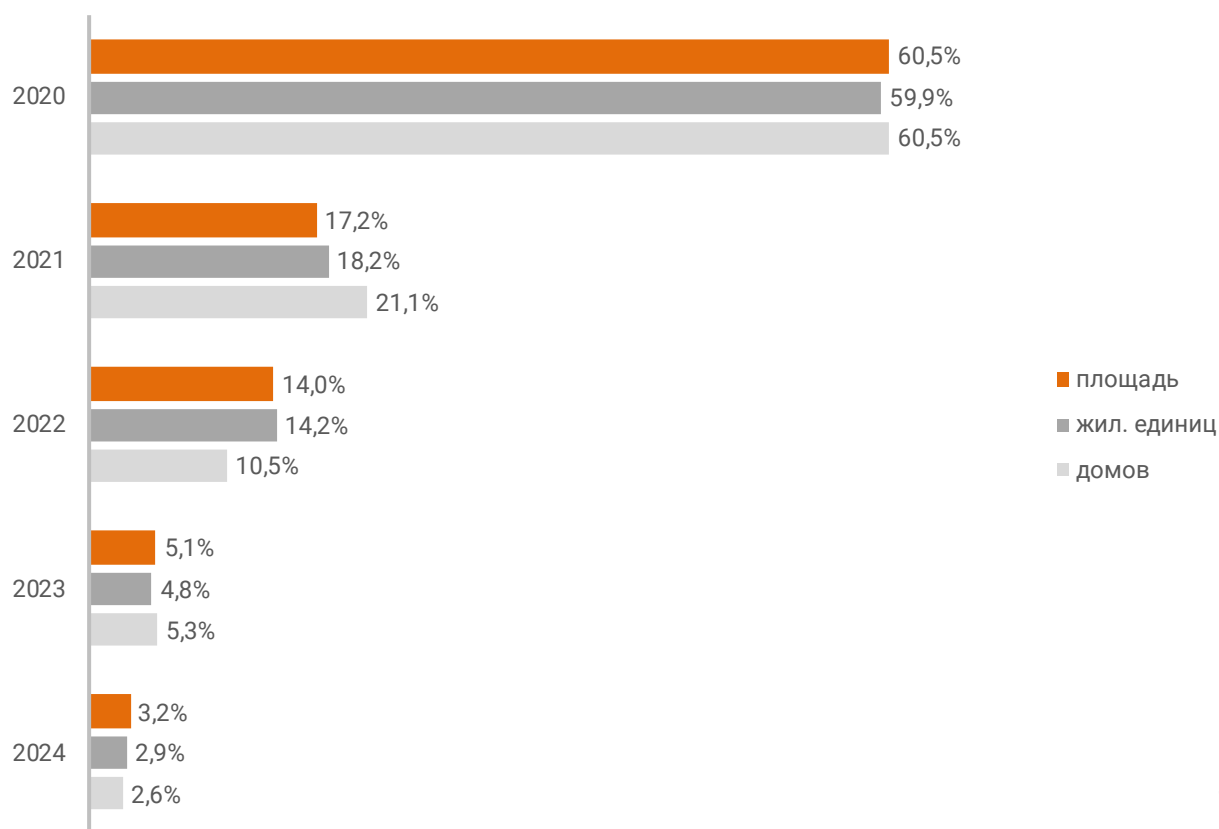
В Смоленской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2020	46	60,5%	4 113	59,9%	221 313	60,5%
2021	16	21,1%	1 249	18,2%	62 978	17,2%
2022	8	10,5%	976	14,2%	51 283	14,0%
2023	4	5,3%	330	4,8%	18 648	5,1%
2024	2	2,6%	199	2,9%	11 578	3,2%
Общий итог	76	100%	6 867	100%	365 800	100%

Гистограмма 2

**Распределение жилых новостроек Смоленской области по
планируемому году ввода в эксплуатацию**



© erzrf.ru

До конца 2020 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 221 313 м² жилья (Приложение 1).

Анализ переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию представлен в таблице 5.

Таблица 5

Запланированный срок ввода в эксплуатацию	Совокупная S жилых единиц м ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов	
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м ² %
2020	221 313	2015	16 563 7,5%
		2016	14 206 6,4%
		2017	3 835 1,7%
		2019	39 978 18,1%
		2020	27 869 12,6%
2022	51 283	2019	2 931 5,7%
Общий итог	365 800		105 382 28,8%

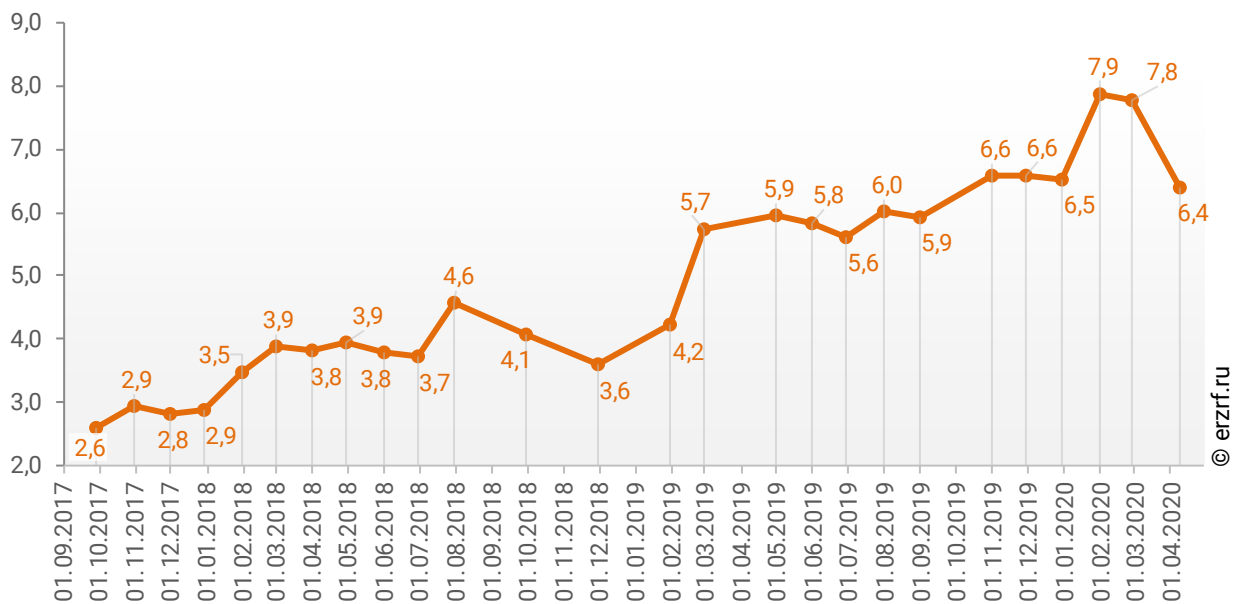
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2019 на 2020 год (39 978 м²), что составляет 18,1% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области в 2020 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области по состоянию на апрель 2020 года составляет 6,4 месяца.

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области представлена на графике 2.

График 2

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области, месяцев



5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по этажности строящихся домов

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Смоленской области составляет (Гистограмма 3):

- 9,8 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 11,2 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 11,2 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Смоленской области представлена на графике 3.

График 3



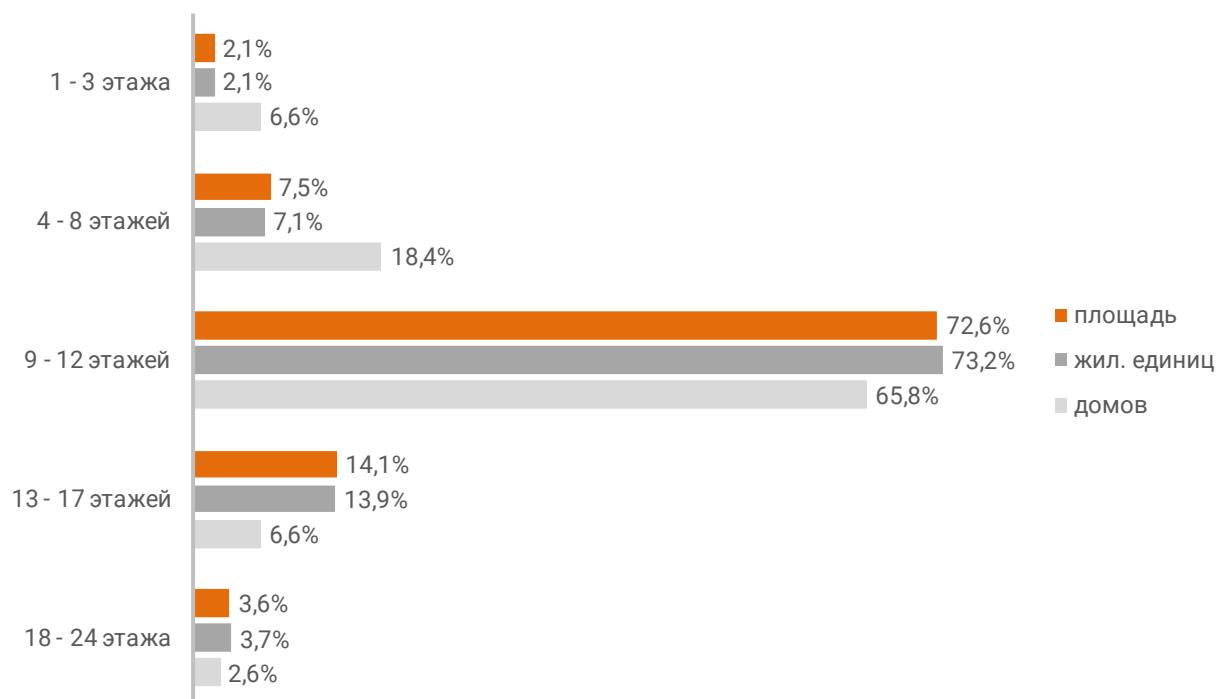
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	5	6,6%	146	2,1%	7 742	2,1%
4 - 8 этажей	14	18,4%	486	7,1%	27 612	7,5%
9 - 12 этажей	50	65,8%	5 025	73,2%	265 680	72,6%
13 - 17 этажей	5	6,6%	955	13,9%	51 609	14,1%
18 - 24 этажа	2	2,6%	255	3,7%	13 157	3,6%
Общий итог	76	100%	6 867	100%	365 800	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Смоленской области по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 72,6% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Смоленской области не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 23,9%.

Самыми высокими строящимися домами с жилыми единицами в Смоленской области являются 18-этажные многоквартирные дома в ЖК «Олимп (ул. Рыленкова)» от застройщика «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ» и в ЖК «Соловьиная роща. Новый квартал» от застройщика «СК Ваш дом». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	18	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	многоквартирный дом	Олимп (ул. Рыленкова)
		СК Ваш дом	многоквартирный дом	Соловьиная роща. Новый квартал
2	14	ВитебскЖилстрой	многоквартирный дом	По ул. Крупской
3	13	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	многоквартирный дом	Южная долина
4	12	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	многоквартирный дом	Новый Смоленск
		ГосЗаказКонсалт	многоквартирный дом	По ул. Шевченко
		ГСК Капитель	многоквартирный дом	По ул. 1-я Брянская, 1
		Строй бизнес	многоквартирный дом	Парковый
		ГК Гарант-жилье	многоквартирный дом	Лермонтовский парк
		ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	многоквартирный дом	Лазурный
		Компания СИП	многоквартирный дом	мкр. Семичевка
		Консоль	многоквартирный дом	мкр. Семичевка
5	11	Консоль	многоквартирный дом	Дом в Ленинском районе
		Новострой	многоквартирный дом	По ул. Ломоносова
		СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	многоквартирный дом	Мкр. Алтуховка
		СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	многоквартирный дом	Мкр. Новосельцы
		СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	многоквартирный дом	По пер. Юннатов, 5
		Специализированный застройщик Высота Смоленск	многоквартирный дом	Дом по ул. Шевченко
		Специализированный застройщик Высота Смоленск	многоквартирный дом	По ул. Шевченко
ФПК Мегполис	многоквартирный дом	По пер. Тульский, 8		

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Смоленской области является многоквартирный дом в ЖК «мкр. Семичевка», застройщик «Компания СИП». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

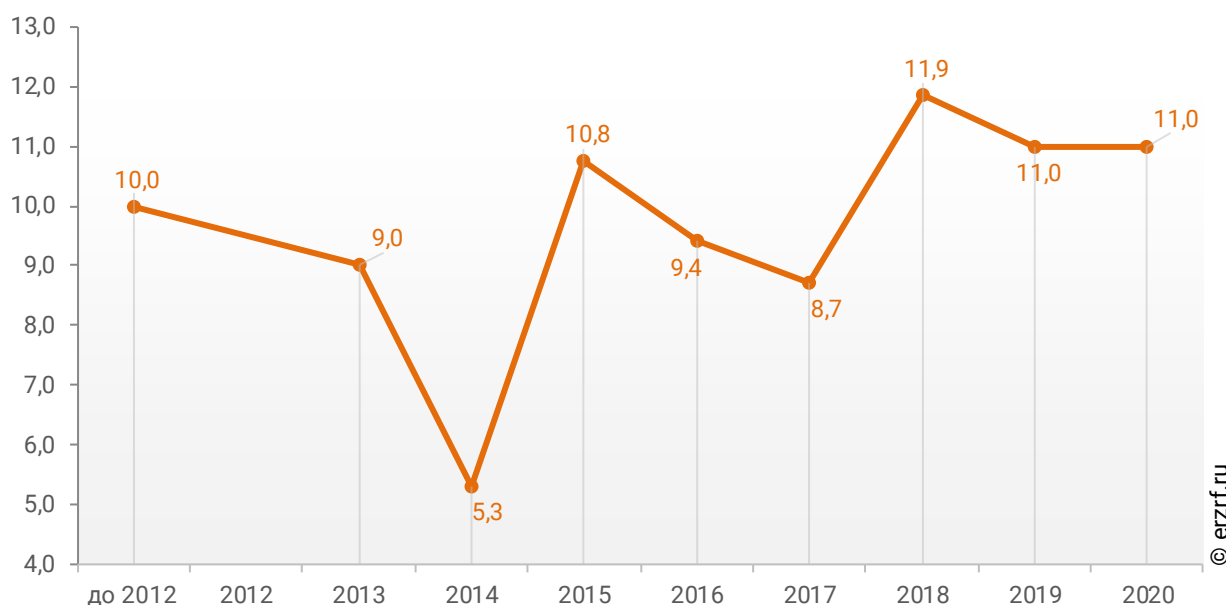
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	17 562	Компания СИП	многоквартирный дом	мкр. Семичевка
2	15 287	Строй бизнес	многоквартирный дом	Парковый
3	13 963	СК Ваш дом	многоквартирный дом	Соловьиная роща. Новый квартал
4	12 430	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	многоквартирный дом	Мкр. Алтуховка
5	10 318	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	многоквартирный дом	Олимп (ул. Рыленкова)

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2020 году, составляет 11 этажей. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Смоленской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4

Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Смоленской области по годам выдачи разрешения на строительство, этажей



6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по материалам стен строящихся домов

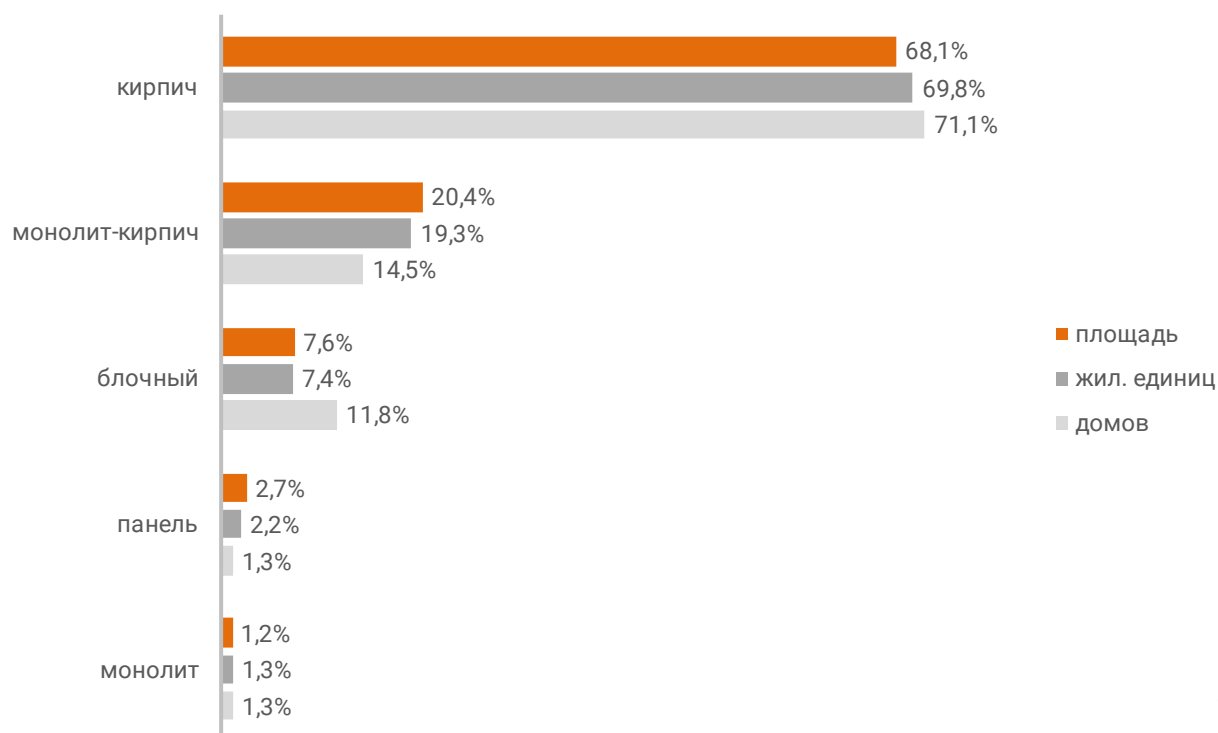
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
кирпич	54	71,1%	4 794	69,8%	249 112	68,1%
монолит-кирпич	11	14,5%	1 326	19,3%	74 712	20,4%
блочный	9	11,8%	507	7,4%	27 626	7,6%
панель	1	1,3%	150	2,2%	9 966	2,7%
монолит	1	1,3%	90	1,3%	4 384	1,2%
Общий итог	76	100%	6 867	100%	365 800	100%

Гистограмма 5

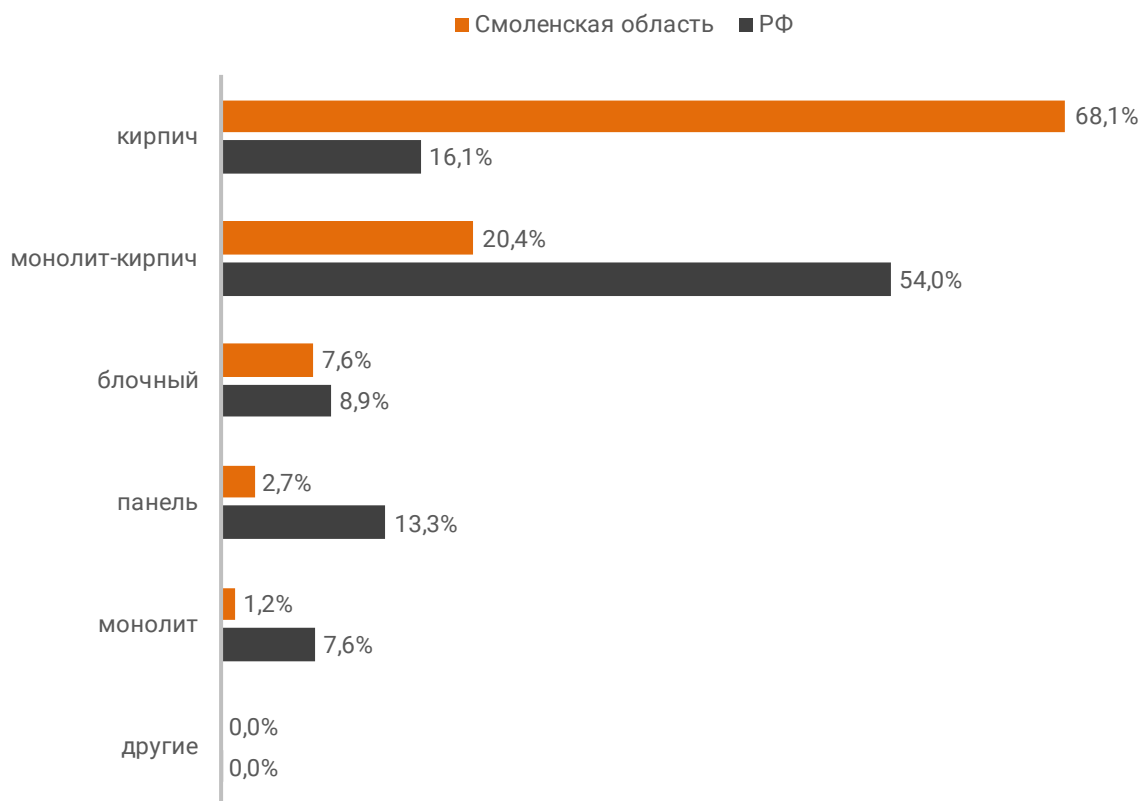
Распределение жилых новостроек Смоленской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Смоленской области является кирпич. Из него возводится 68,1% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 16,1% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Смоленской области



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Смоленской области, представлена на графике 5.

График 5



Среди строящегося жилья Смоленской области у 67,7% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на бескаркасные объекты со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 55,9% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

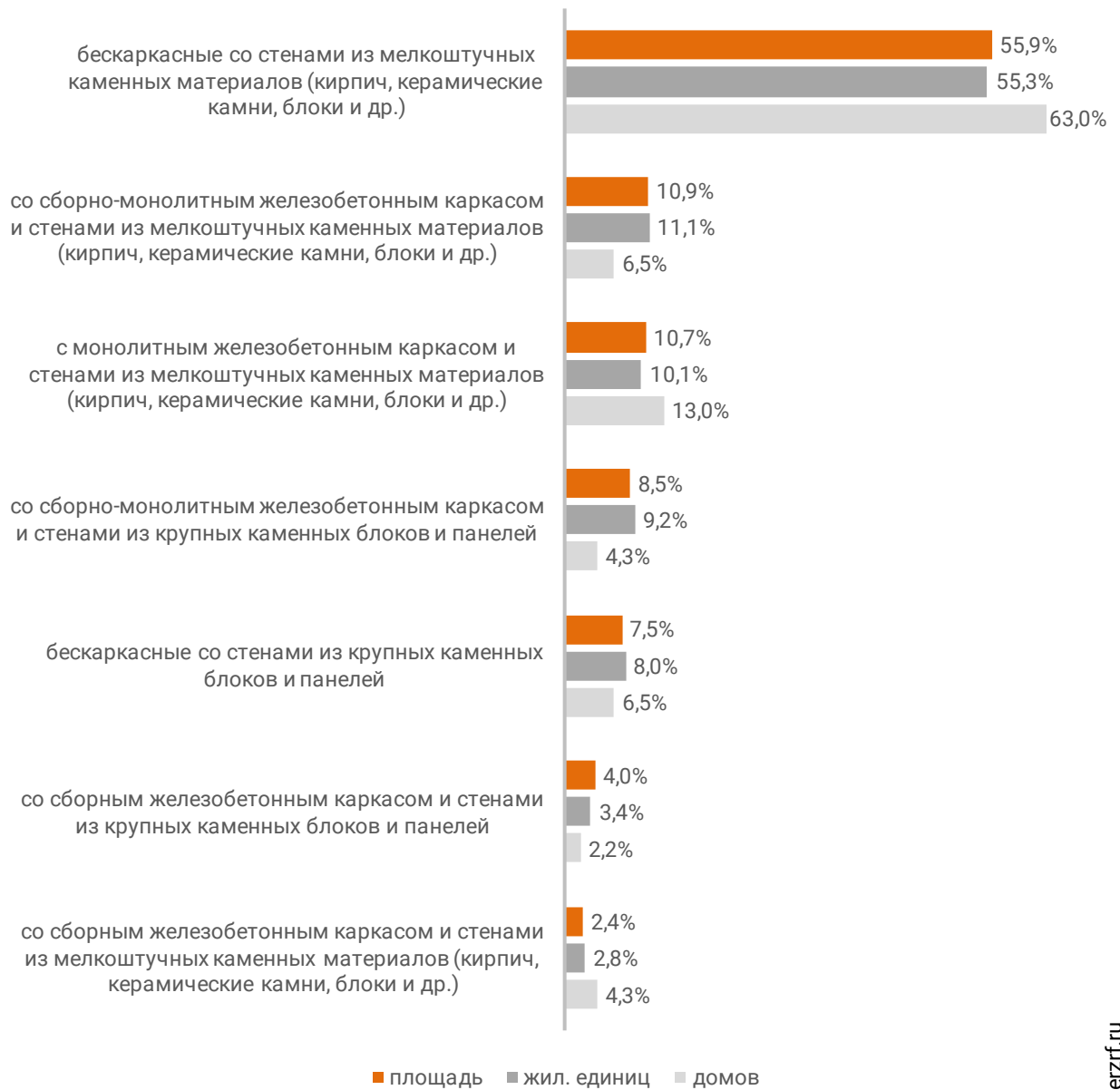
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

Таблица 10

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	29	63,0%	2 407	55,3%	138 432	55,9%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	3	6,5%	485	11,1%	27 120	10,9%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	6	13,0%	439	10,1%	26 442	10,7%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	2	4,3%	402	9,2%	21 150	8,5%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	3	6,5%	348	8,0%	18 665	7,5%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	1	2,2%	150	3,4%	9 966	4,0%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	4,3%	120	2,8%	6 036	2,4%
Общий итог	46	100%	4 351	100%	247 811	100%

Гистограмма 7

Распределение жилых новостроек Смоленской области по материалам стен (по утвержденной форме ПД)



7. ТОП застройщиков Смоленской области по объемам строительства

По состоянию на апрель 2020 года строительство жилья в Смоленской области осуществляют 22 застройщика (бренда), которые представлены 28 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Смоленской области на апрель 2020 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	15	19,7%	1 710	24,9%	71 460	19,5%
2	Строй бизнес	10	13,2%	1 035	15,1%	60 232	16,5%
3	Консоль	6	7,9%	669	9,7%	35 970	9,8%
4	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	5	6,6%	654	9,5%	33 095	9,0%
5	СК Ваш дом	3	3,9%	516	7,5%	31 102	8,5%
6	Компания СИП	1	1,3%	277	4,0%	17 562	4,8%
7	ГК Гарант-жилье	3	3,9%	310	4,5%	15 481	4,2%
8	Специализированный застройщик Высота Смоленск	3	3,9%	168	2,4%	11 147	3,0%
9	Компания Форест	6	7,9%	159	2,3%	8 961	2,4%
10	ФПК Мегapolis	2	2,6%	120	1,7%	8 468	2,3%
11	ГосЗаказКонсалт	3	3,9%	141	2,1%	8 107	2,2%
12	ВитебскЖилстрой	1	1,3%	144	2,1%	7 998	2,2%
13	Стройинвест	2	2,6%	135	2,0%	7 760	2,1%
14	Вязьмажилстрой	4	5,3%	104	1,5%	7 336	2,0%
15	Новострой	1	1,3%	118	1,7%	7 081	1,9%
16	ГСК Капитель	1	1,3%	116	1,7%	6 768	1,9%
17	ГК Контакт	2	2,6%	120	1,7%	6 036	1,7%
18	Билдинг групп	3	3,9%	108	1,6%	5 847	1,6%
19	ГК Метрум груп	1	1,3%	60	0,9%	4 891	1,3%
20	ГК Аск Холдинг	1	1,3%	90	1,3%	4 384	1,2%
21	Фирма Подряд	2	2,6%	73	1,1%	4 110	1,1%
22	Никольские ворота-2000	1	1,3%	40	0,6%	2 004	0,5%
Общий итог		76	100%	6 867	100%	365 800	100%

Сведения о переносе с прошлых периодов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию по ТОП застройщиков Смоленской области представлены в таблице 12.

Таблица 12

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока месяцев
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м ²	м ²	
1	★ 5,0	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	71 460	6 850	9,6%	0,9
2	★ 3,5	Строй бизнес	60 232	28 731	47,7%	5,4
3	★ 1,0	Консоль	35 970	23 683	65,8%	18,4
4	★ 5,0	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	33 095	0	0,0%	-
5	★ 5,0	СК Ваш дом	31 102	0	0,0%	-
6	★ 1,5	Компания СИП	17 562	0	0,0%	-
7	★ 3,0	ГК Гарант-жилье	15 481	0	0,0%	-
8	н/р	Специализированный застройщик Высота Смоленск	11 147	0	0,0%	-
9	★ 3,0	Компания Форест	8 961	5 974	66,7%	4,0
10	★ 5,0	ФПК Мегаполис	8 468	6 476	76,5%	6,9
11	н/р	ГосЗаказКонсалт	8 107	810	10,0%	4,2
12	★ 0,5	ВитебскЖилстрой	7 998	7 998	100%	48,0
13	н/р	Стройинвест	7 760	0	0,0%	-
14	★ 0,0	Вязьмажилстрой	7 336	7 336	100%	46,5
15	н/р	Новострой	7 081	7 081	100%	6,0
16	★ 1,0	ГСК Капитель	6 768	0	0,0%	-
17	н/р	ГК Контакт	6 036	0	0,0%	-
18	н/р	Билдинг групп	5 847	1 949	33,3%	2,0
19	★ 0,0	ГК Метрум груп	4 891	0	0,0%	-
20	н/р	ГК Аск Холдинг	4 384	4 384	100%	54,0
21	н/р	Фирма Подряд	4 110	4 110	100%	33,1
22	н/р	Никольские ворота-2000	2 004	0	0,0%	-
Общий итог			365 800	105 382	28,8%	6,4

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ГК Аск Холдинг» и составляет 54,0 месяца.

* Рейтинг ЕРЗ – показатель (от 0 до 5) соблюдения декларируемого срока ввода жилья в эксплуатацию и/или передачи квартир дольщикам;
 н/р – нет рейтинга ЕРЗ, недостаточный опыт ввода многоквартирных домов.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Смоленской области

В Смоленской области возводится 36 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Парковый» (город Смоленск). В этом жилом комплексе застройщик «Строй бизнес» возводит 7 домов, включающих 856 жилых единиц, совокупной площадью 51 259 м².

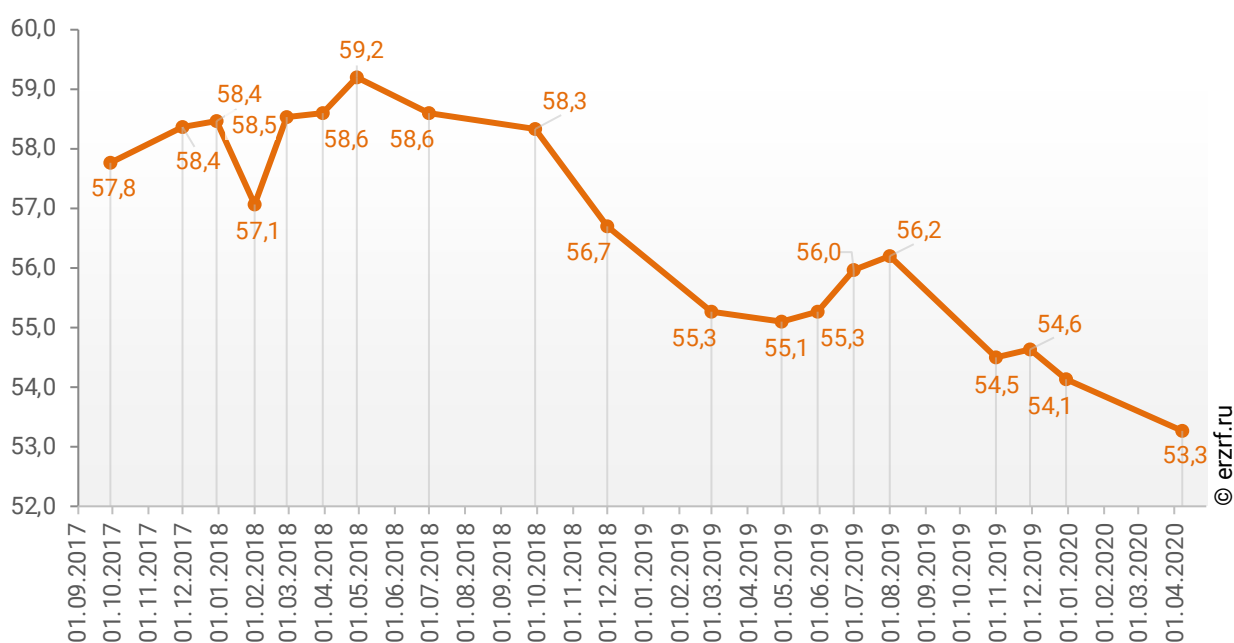
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Смоленской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Смоленской области, составляет 53,3 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,7 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Смоленской области представлена на графике 6.

График 6

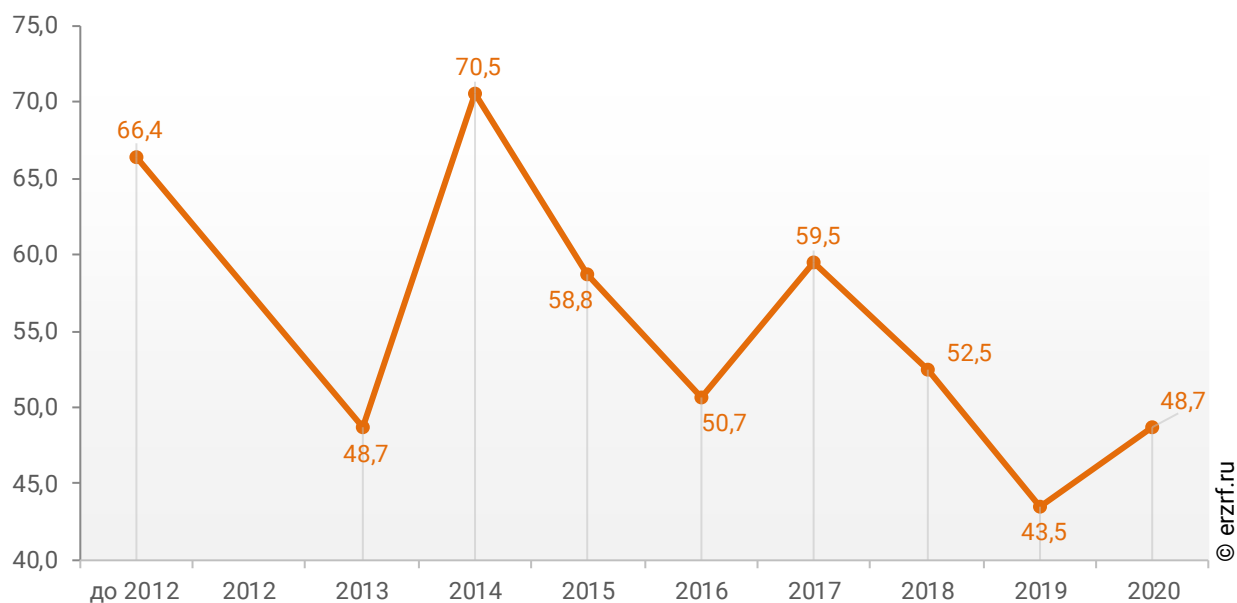
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Смоленской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2020 году, составляет 48,7 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Смоленской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7

Распределение средней площади строящихся жилых единиц Смоленской области по годам выдачи разрешения на строительство, м²



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ» – 41,8 м². Самая большая – у застройщика «ГК Метрум групп» – 81,5 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	41,8
ГК Аск Холдинг	48,7
ГК Гарант-жилье	49,9
Никольские ворота-2000	50,1
ГК Контакт	50,3
СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	50,6
Консоль	53,8
Билдинг групп	54,1
ВитебскЖилстрой	55,5
Фирма Подряд	56,3
Компания Форест	56,4
Стройинвест	57,5
ГосЗаказКонсалт	57,5
Строй бизнес	58,2
ГСК Капитель	58,3
Новострой	60,0
СК Ваш дом	60,3
Компания СИП	63,4
Специализированный застройщик Высота Смоленск	66,4
Вязьмажилстрой	70,5
ФПК Мегаполис	70,6
ГК Метрум групп	81,5
Общий итог	53,3

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Новый Смоленск» – 37,7 м², застройщик «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ». Наибольшая – в ЖК «Багратион» – 81,5 м², застройщик «ГК Метрум групп».

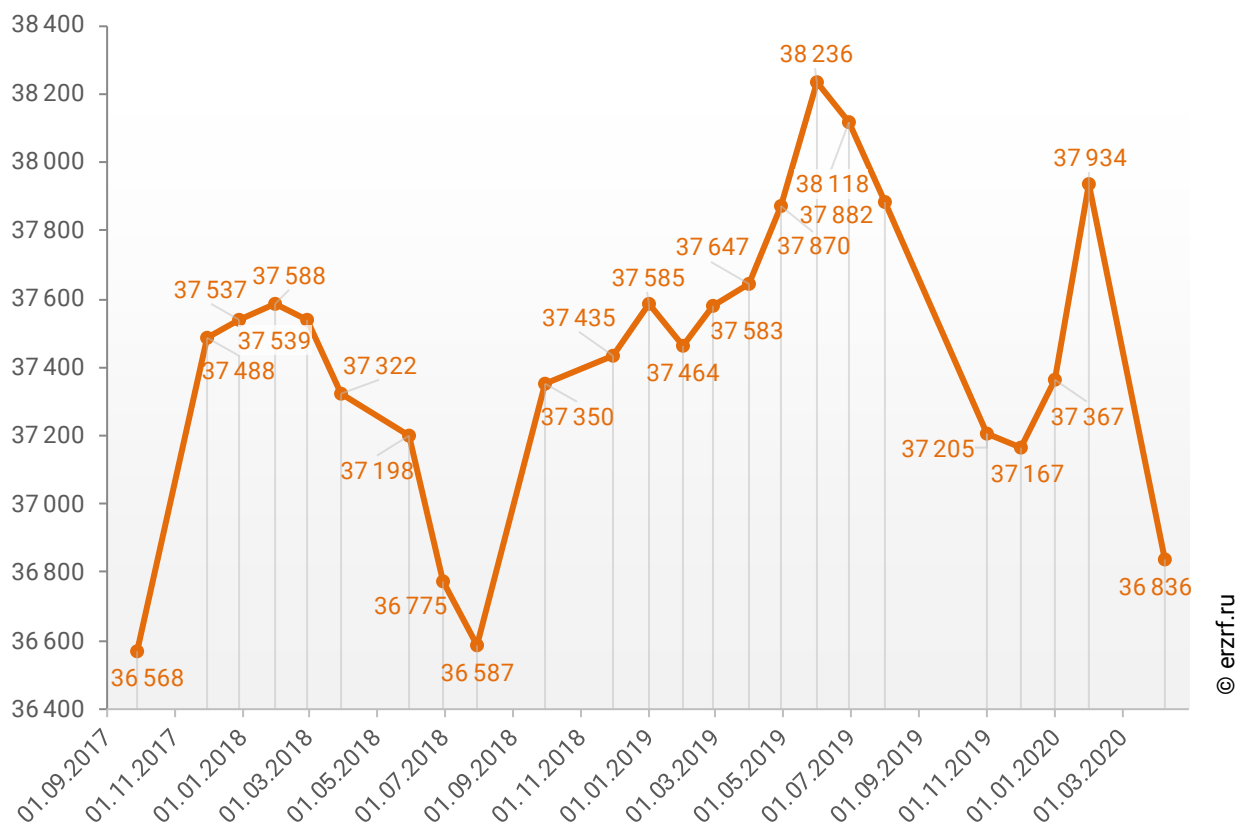
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Смоленской области

По состоянию на апрель 2020 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Смоленской области составила 36 836 рублей за квадратный метр.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Смоленской области представлена на графике 8.

График 8

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Смоленской области, ₽/м²



© erzrf.ru

Зависимость средневзвешенной цены предложений Смоленской области от планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию представлена на графике 9.

График 9



© erzrf.ru

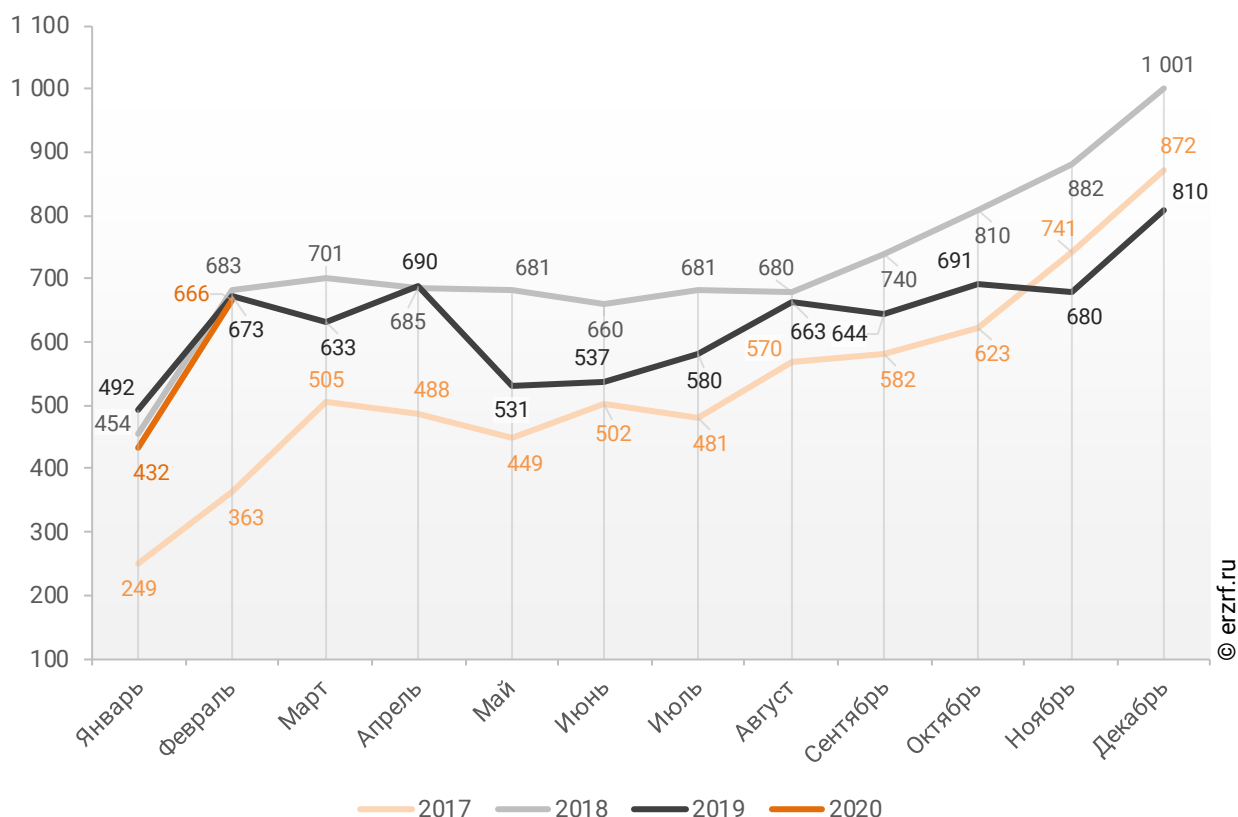
11. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России за 2 месяца 2020 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Смоленской области, составило 1 098, что на 5,8% меньше уровня 2019 г. (1 165 ИЖК), и на 3,4% меньше уровня, достигнутого в 2018 г. (1 137 ИЖК).

График 10

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг.

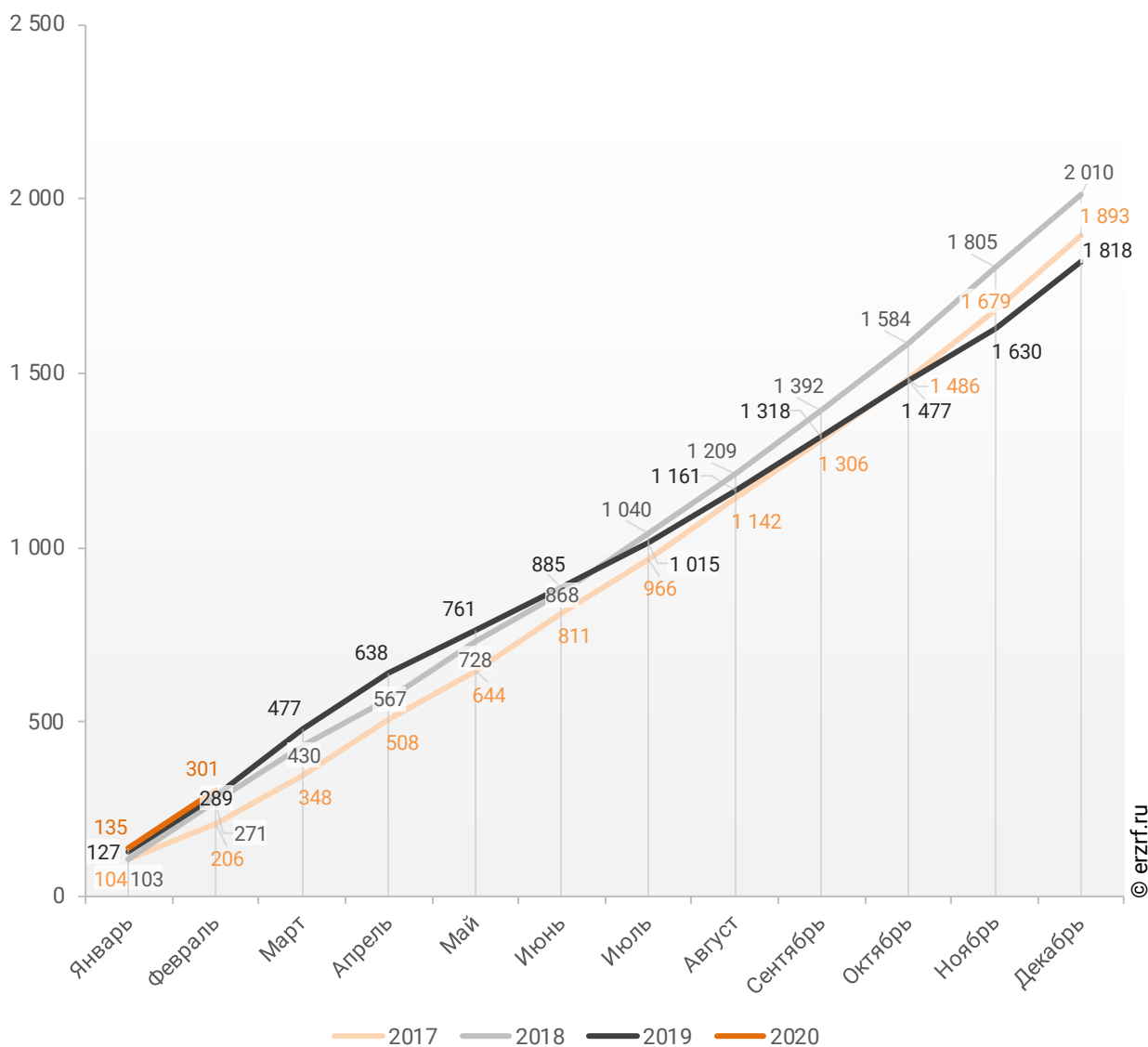


За 2 месяца 2020 г. количество ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 301, что на 4,2% больше, чем в 2019 г. (289 ИЖК), и на 11,1% больше соответствующего значения 2018 г. (271 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг.

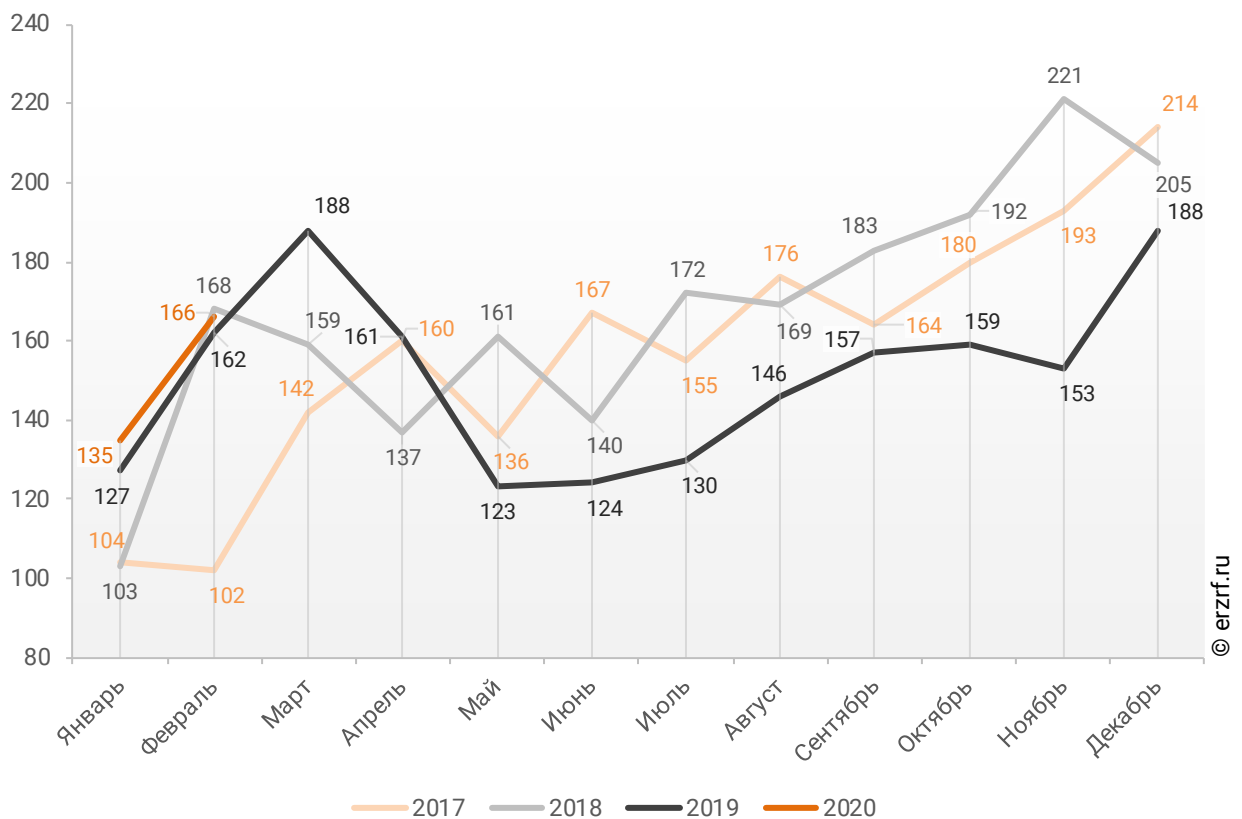


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Смоленской области в феврале 2020 года увеличилось на 2,5% по сравнению с февралем 2019 года (166 против 162 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг.

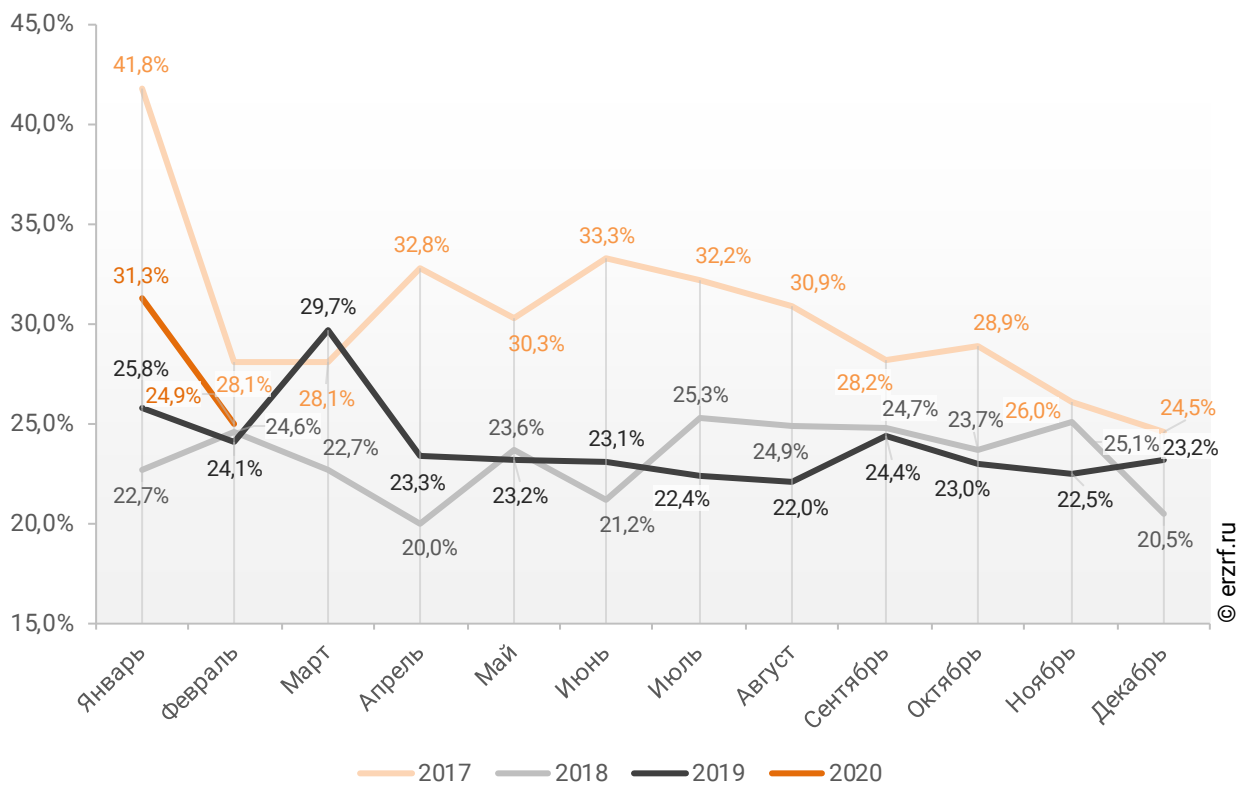


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 2 месяца 2020 г., составила 27,4% от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 2,6 п.п. больше соответствующего значения 2019 г. (24,8%), и на 3,6 п.п. больше уровня 2018 г. (23,8%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., приведена на графике 13.

График 13

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг.



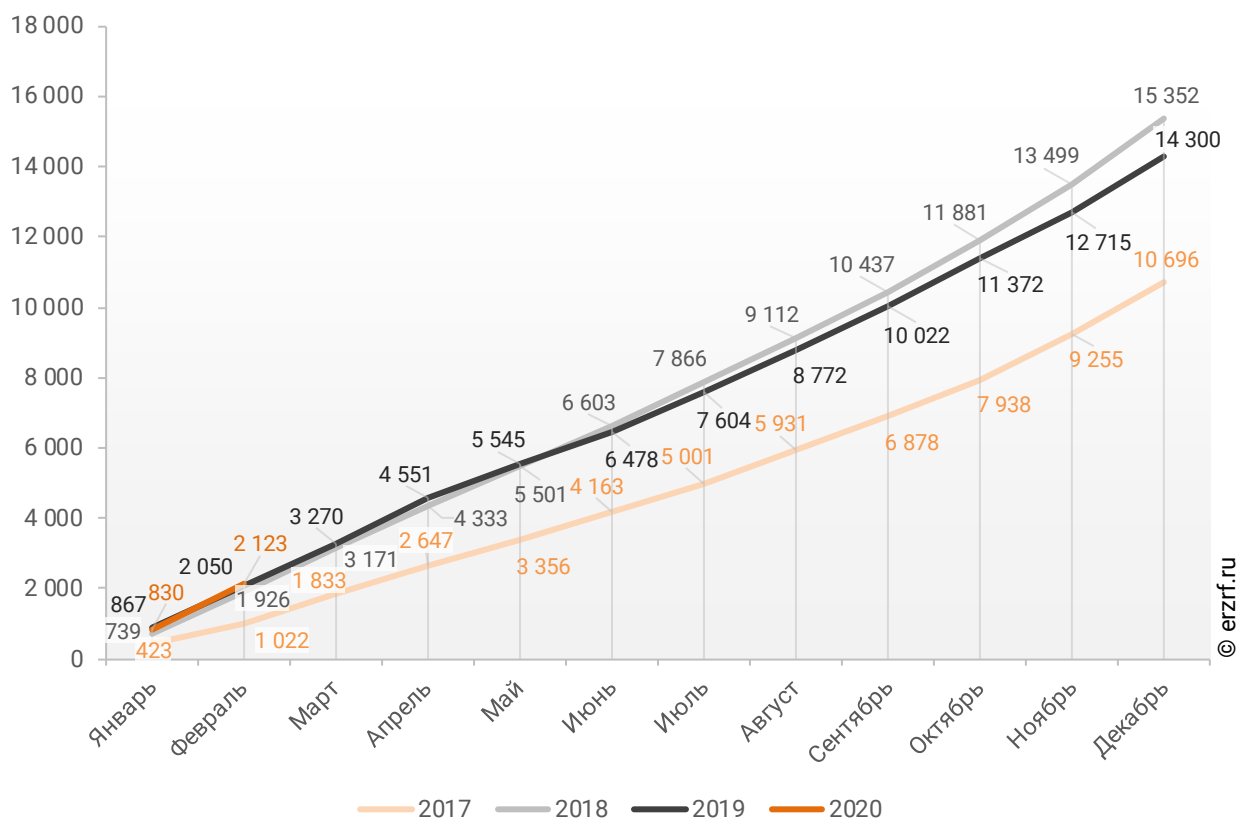
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России за 2 месяца 2020 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области, составил 2 123 млн ₽, что на 3,6% больше уровня, достигнутого в 2019 г. (2 050 млн ₽), и на 10,2% больше аналогичного значения 2018 г. (1 926 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., млн ₽

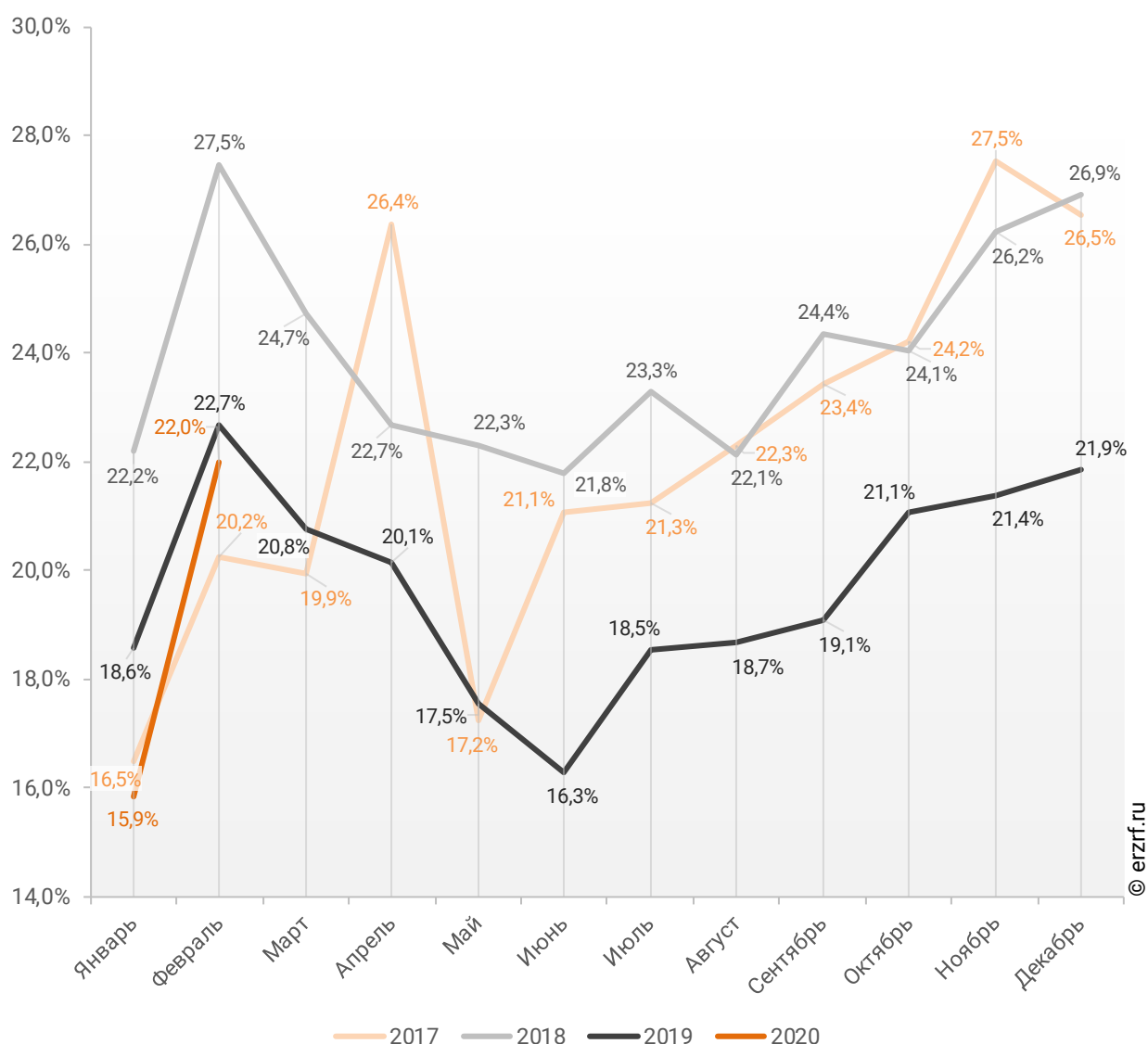


В общем объеме кредитов, выданных за 2 месяца 2020 г. жителям Смоленской области (11 117 млн ₽), доля ИЖК составила 19,1%, что на 1,6 п.п. меньше соответствующего значения 2019 г. (20,7%), и на 6,1 п.п. меньше уровня 2018 г. (25,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., приведена на графике 15.

График 15

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг.

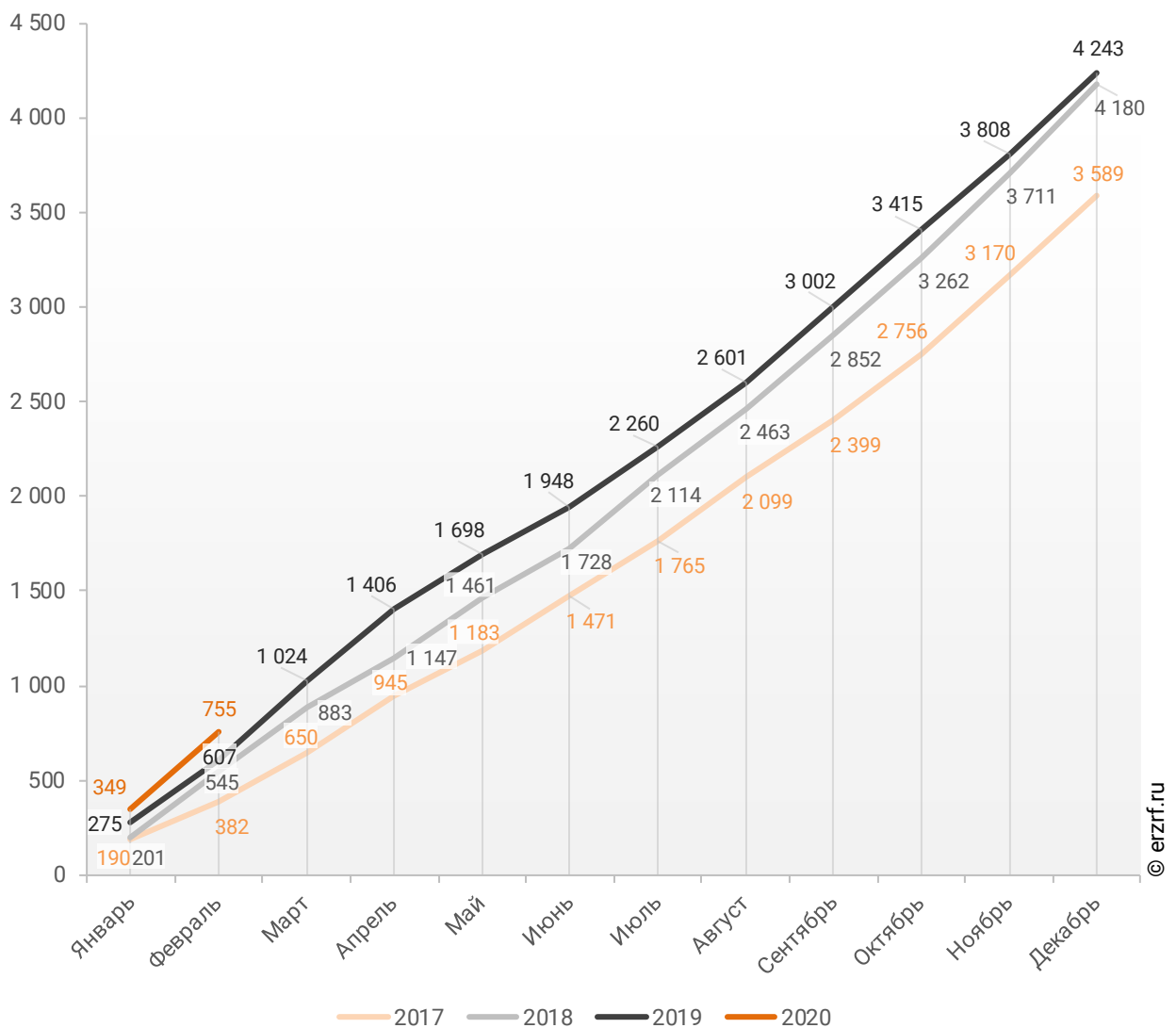


За 2 месяца 2020 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог ДДУ, составил 755 млн ₽ (35,6% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 24,4% больше аналогичного значения 2019 г. (607 млн ₽), и на 38,5% больше, чем в 2018 г. (545 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 16.

График 16

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 2 месяца 2020 г. жителям Смоленской области (11 117 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 6,8%, что на 0,7 п.п. больше уровня 2019 г. (6,1%), и на 0,3 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2018 г. (7,1%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 17 и 18.

График 17

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг.

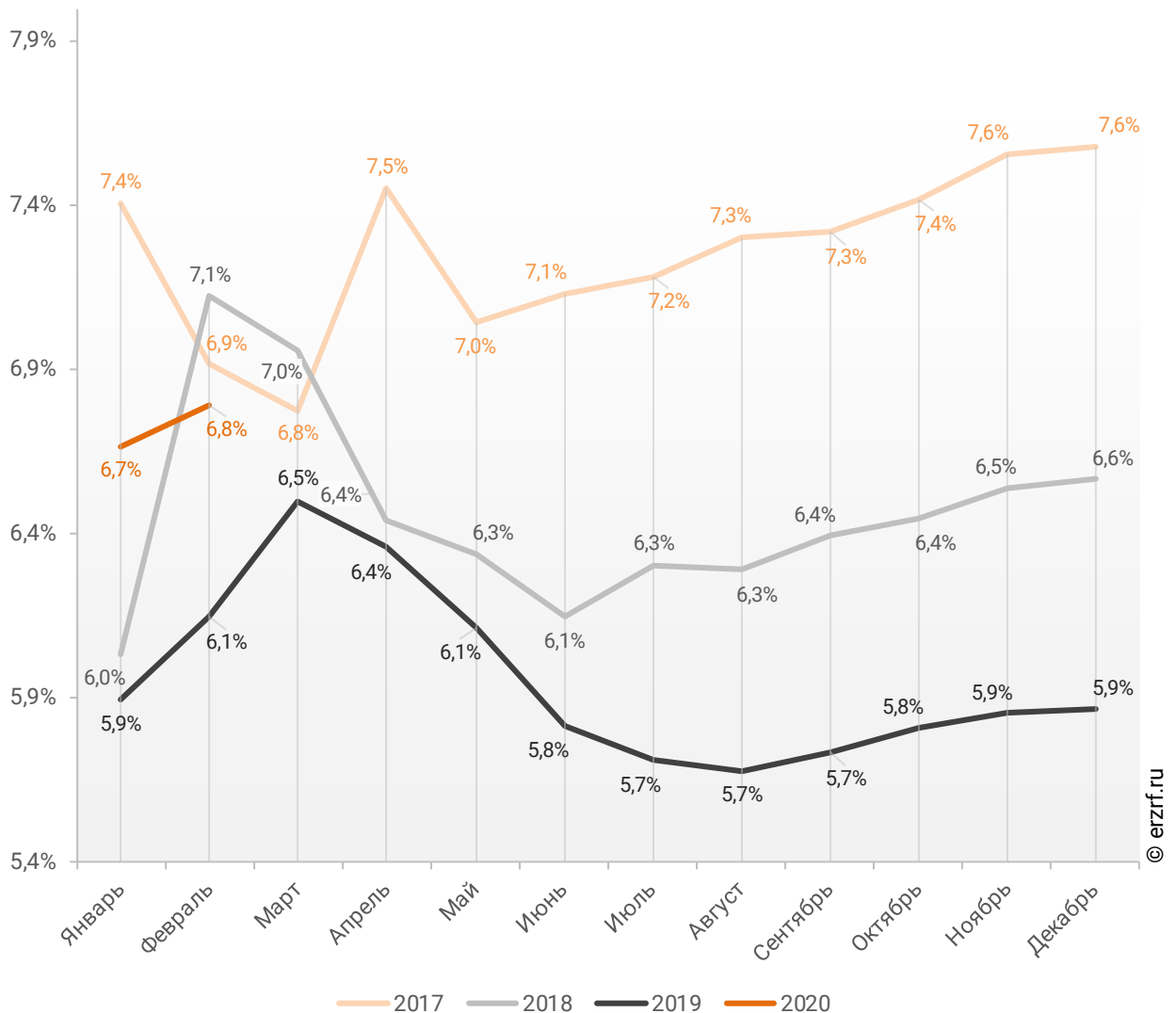
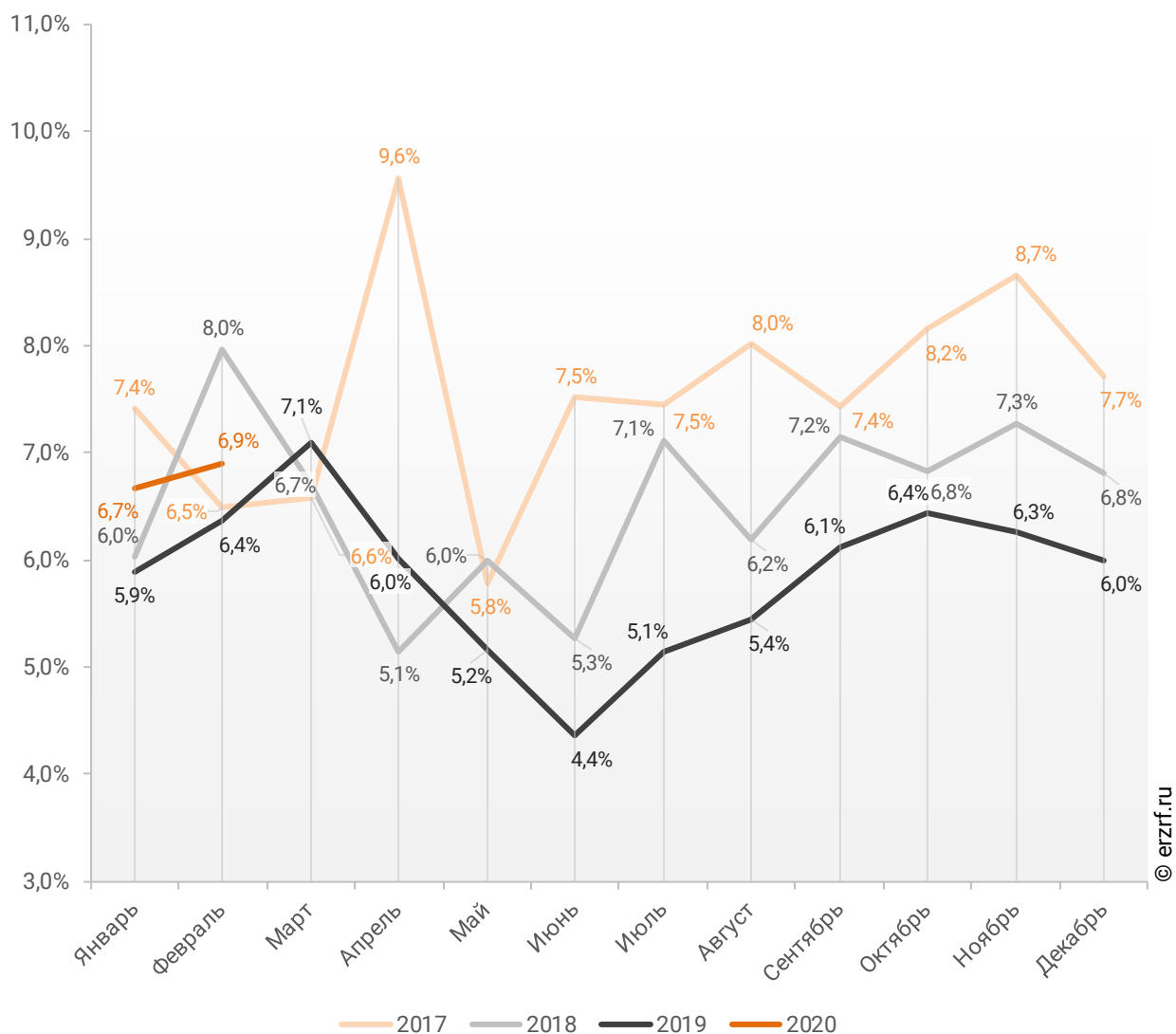


График 18

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Смоленской области в 2017 – 2020 гг.**



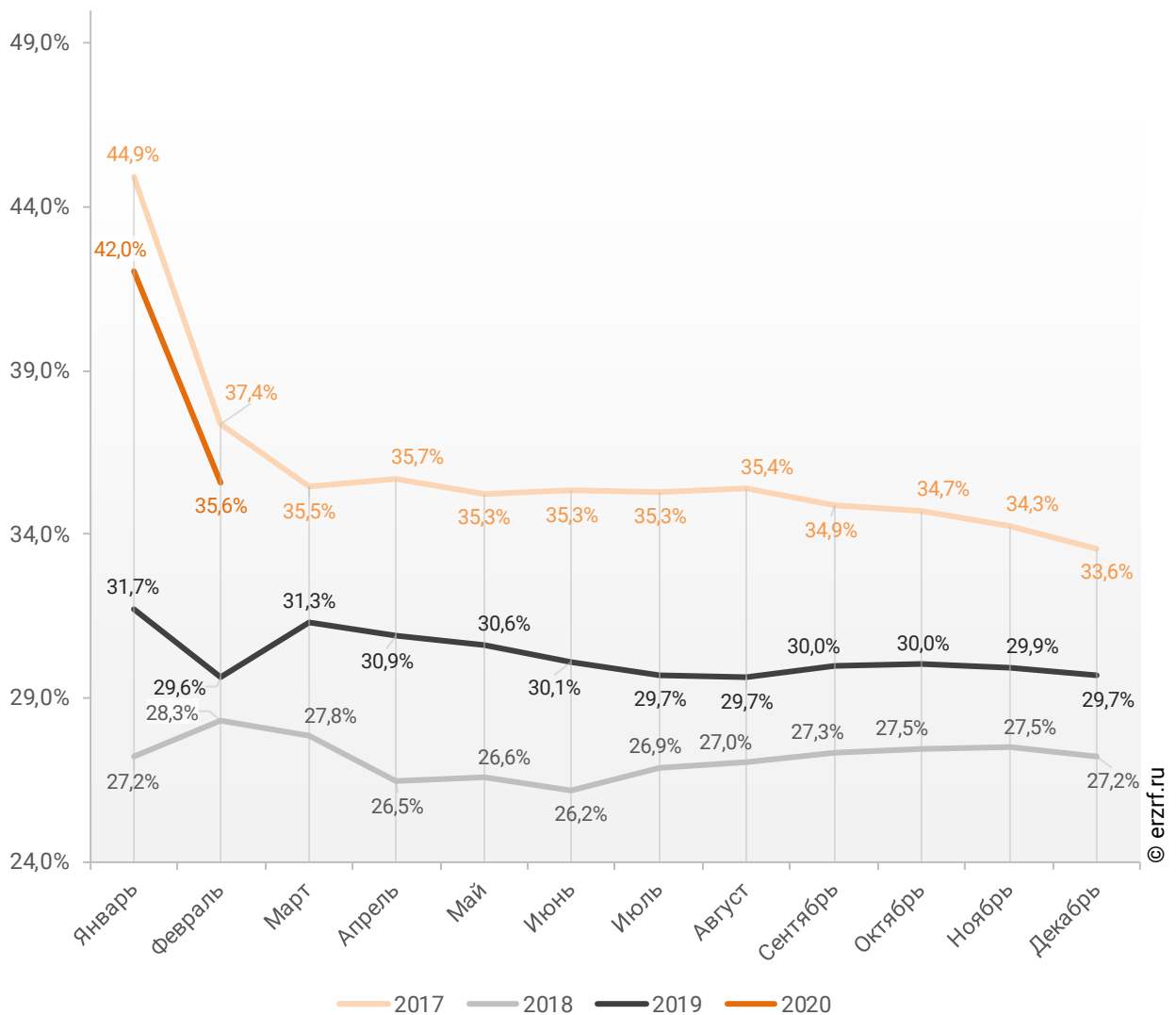
© erztf.ru

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 2 месяца 2020 г., составила 35,6% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 6,0 п.п. больше, чем в 2019 г. (29,6%), и на 7,3 п.п. больше соответствующего значения 2018 г. (28,3%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., приведена на графике 19.

График 19

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг.

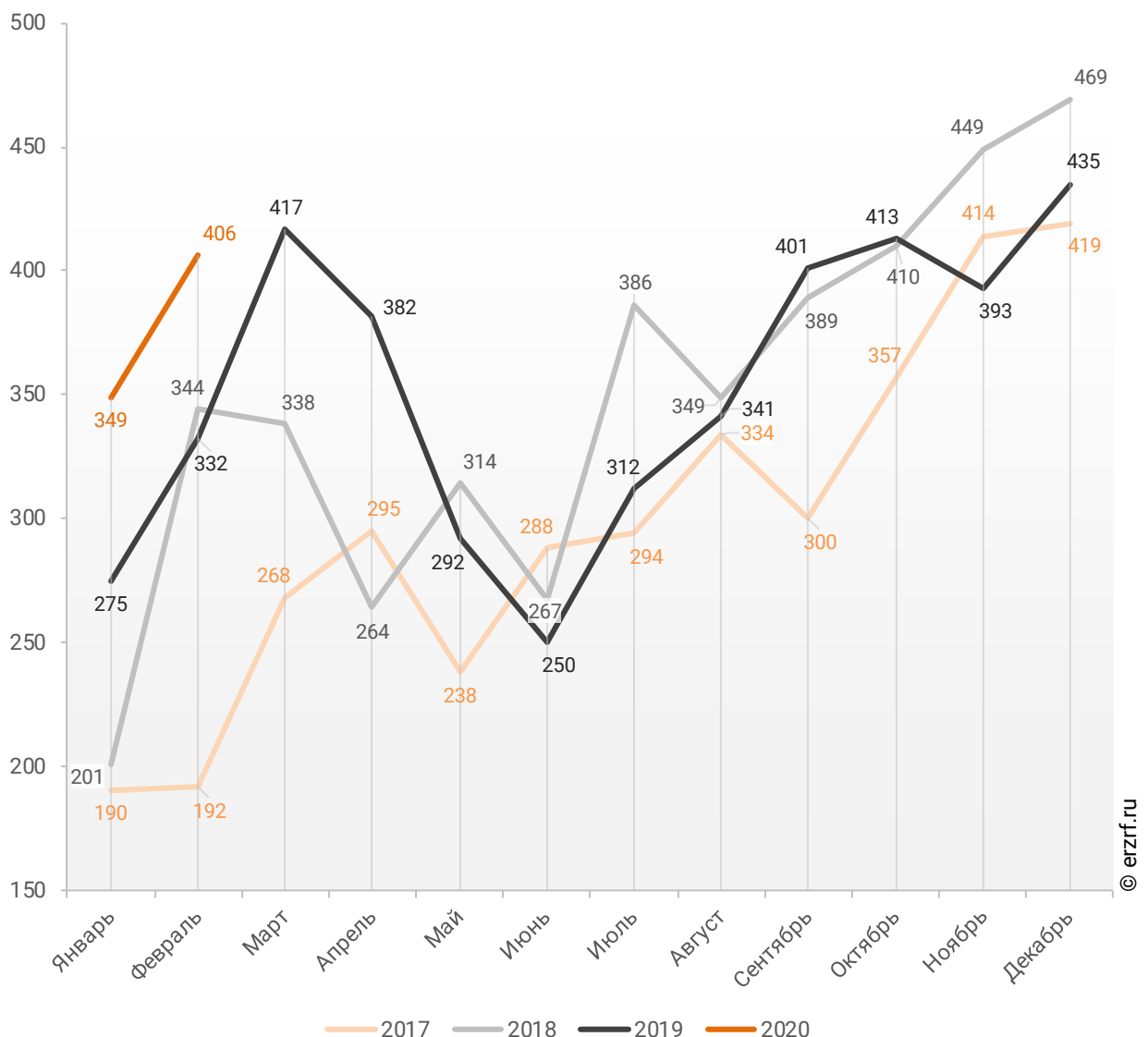


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Смоленской области в феврале 2020 года, увеличился на 22,3% по сравнению с февралем 2019 года (406 против 332 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

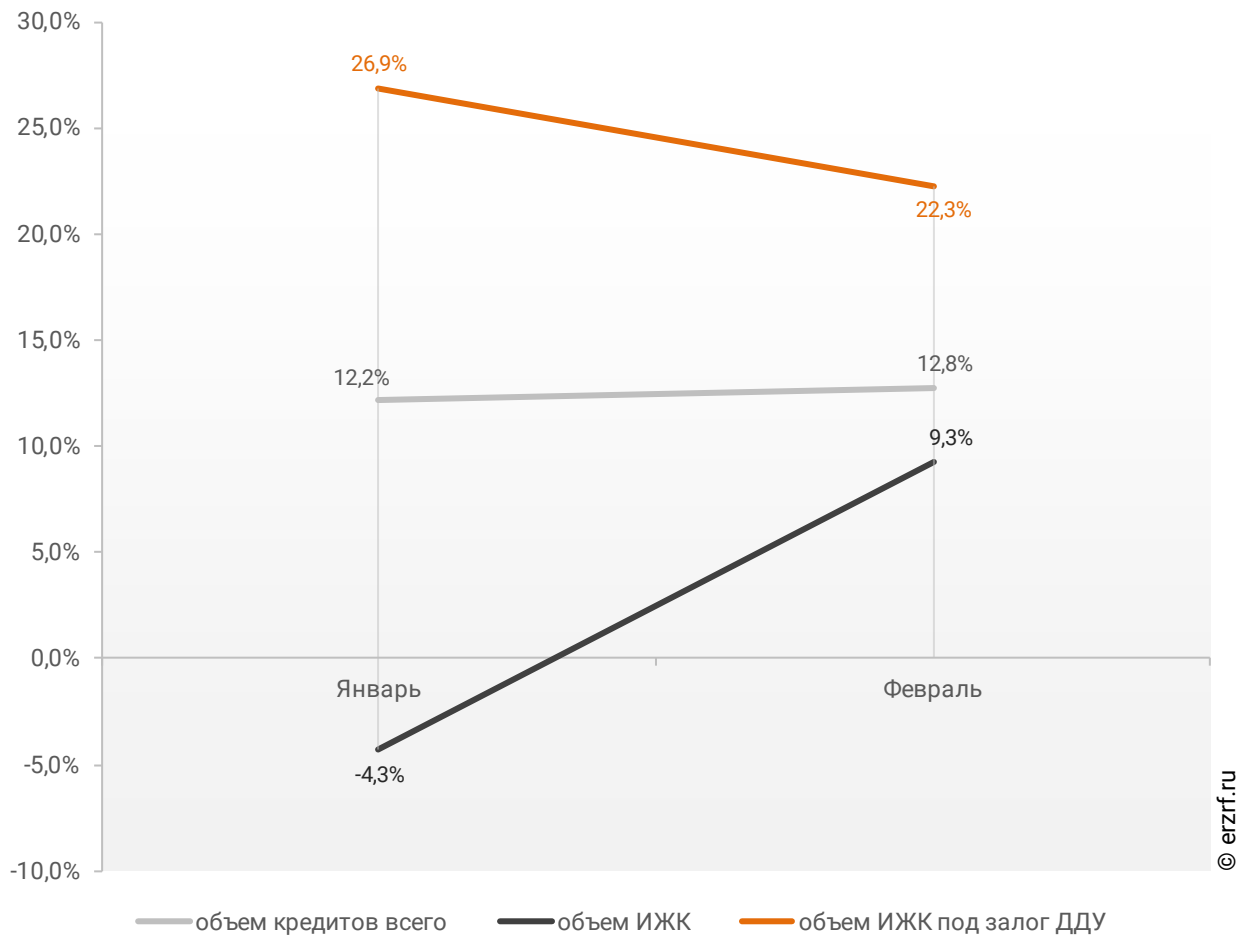
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., млн ₽



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 22,3% в феврале 2020 года по сравнению с февралем 2019 года сопровождался ростом объема всех видов кредитов на 12,8% (5,9 против 5,2 млрд ₹ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 9,3% (1,3 против 1,2 млрд ₹ годом ранее) (График 21).

График 21

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2020 года по сравнению с аналогичными месяцами 2019 года в Смоленской области (по видам кредитов)



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Смоленской области кредитов всех видов в феврале составила 6,9%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 31,4%.

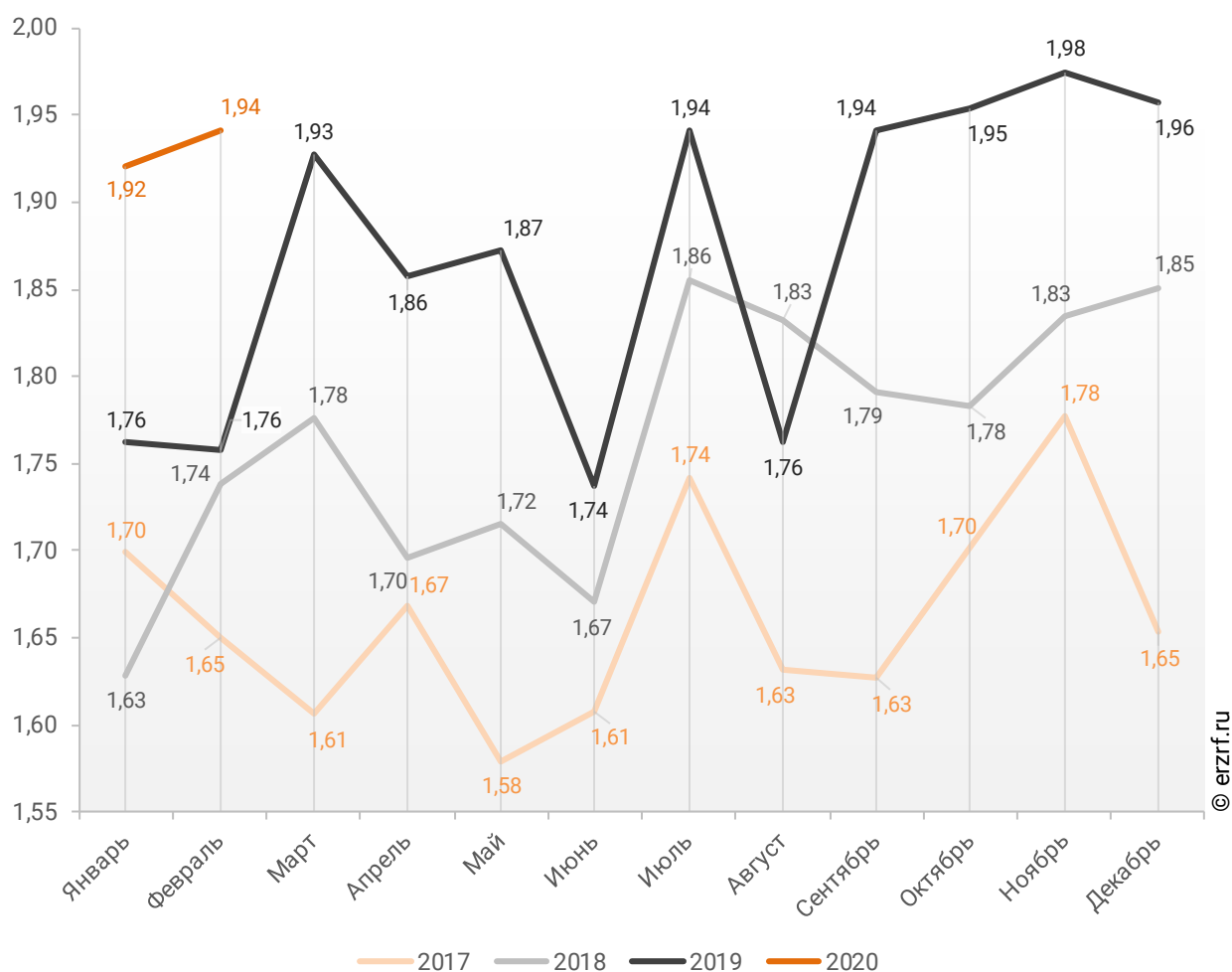
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По официальной статистике Банка России в феврале 2020 г. средний размер ИЖК в Смоленской области составил 1,94 млн ₽, что на 10,4% больше уровня, достигнутого в 2019 г. (1,76 млн ₽), и на 11,7% больше аналогичного значения 2018 г. (1,74 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., млн ₽

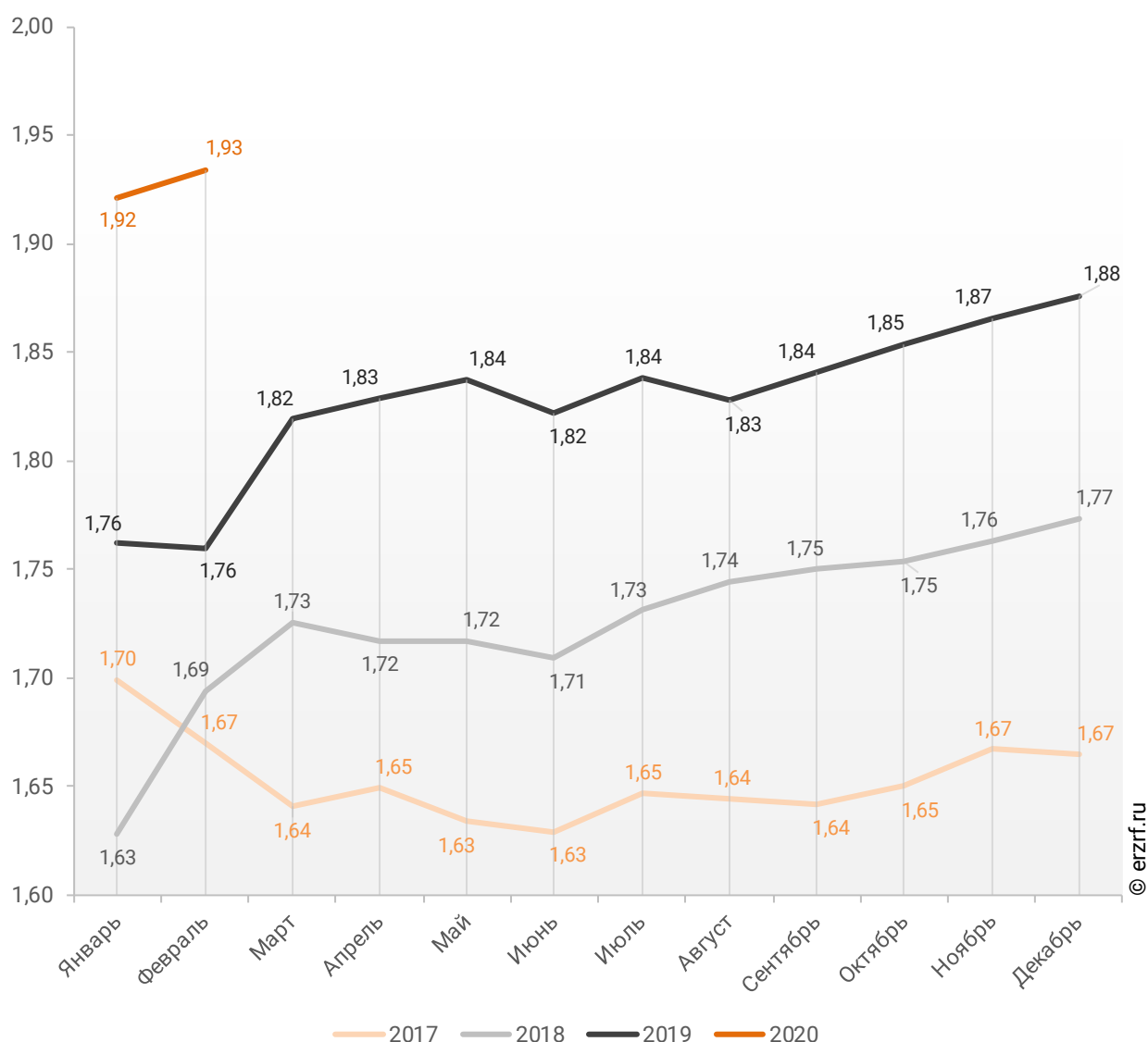


По данным Банка России за 2 месяца 2020 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 1,93 млн ₽, что на 9,9% больше, чем в 2019 г. (1,76 млн ₽), и на 14,2% больше соответствующего значения 2018 г. (1,69 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., млн ₽

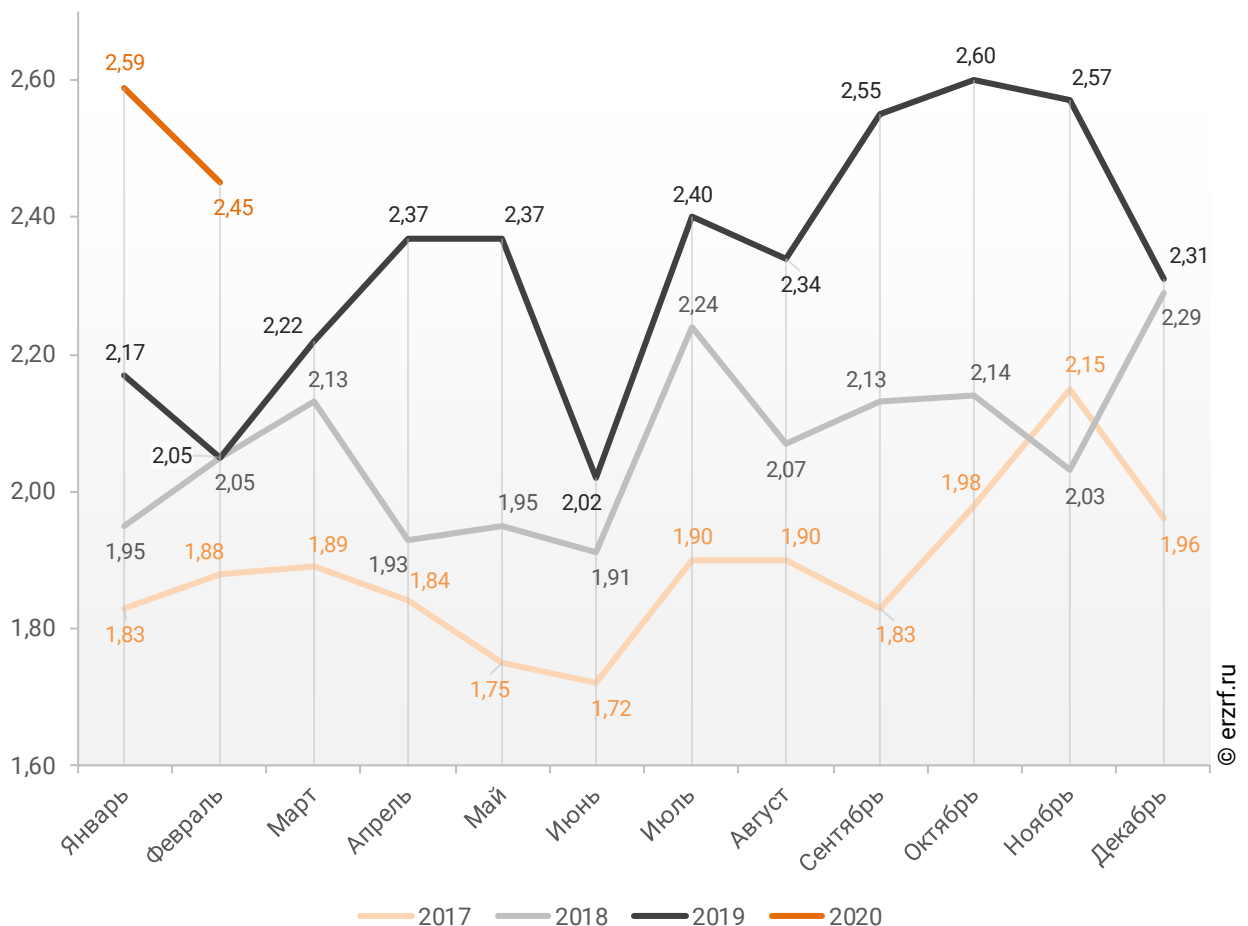


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Смоленской области в феврале 2020 года увеличился на 19,5% по сравнению с февралем 2019 года (2,45 против 2,05 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 5,4%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после роста в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., млн ₽

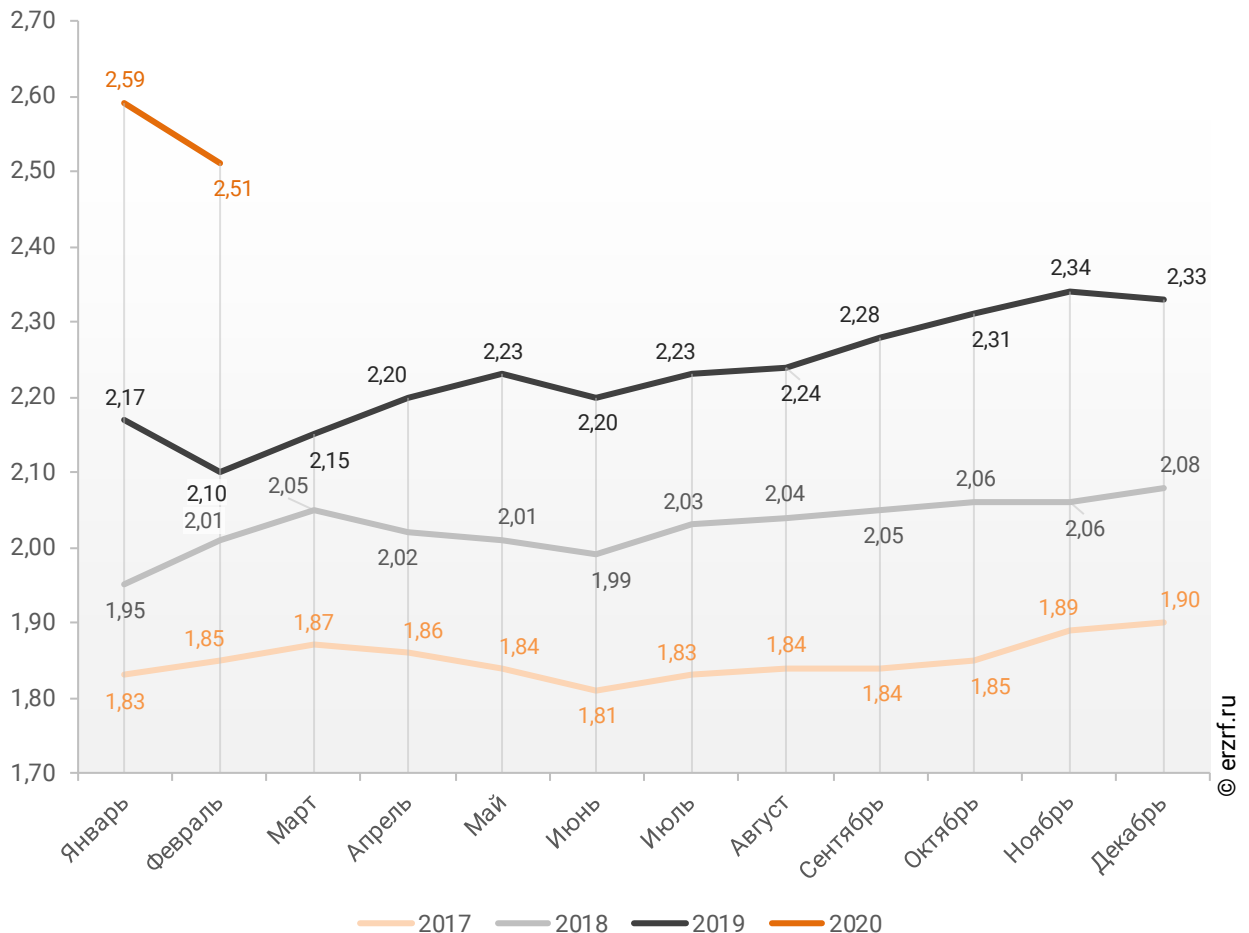


По данным Банка России за 2 месяца 2020 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 2,51 млн ₽ (на 29,8% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 19,5% больше соответствующего значения 2019 г. (2,10 млн ₽), и на 24,9% больше уровня 2018 г. (2,01 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

График 25

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., млн ₽

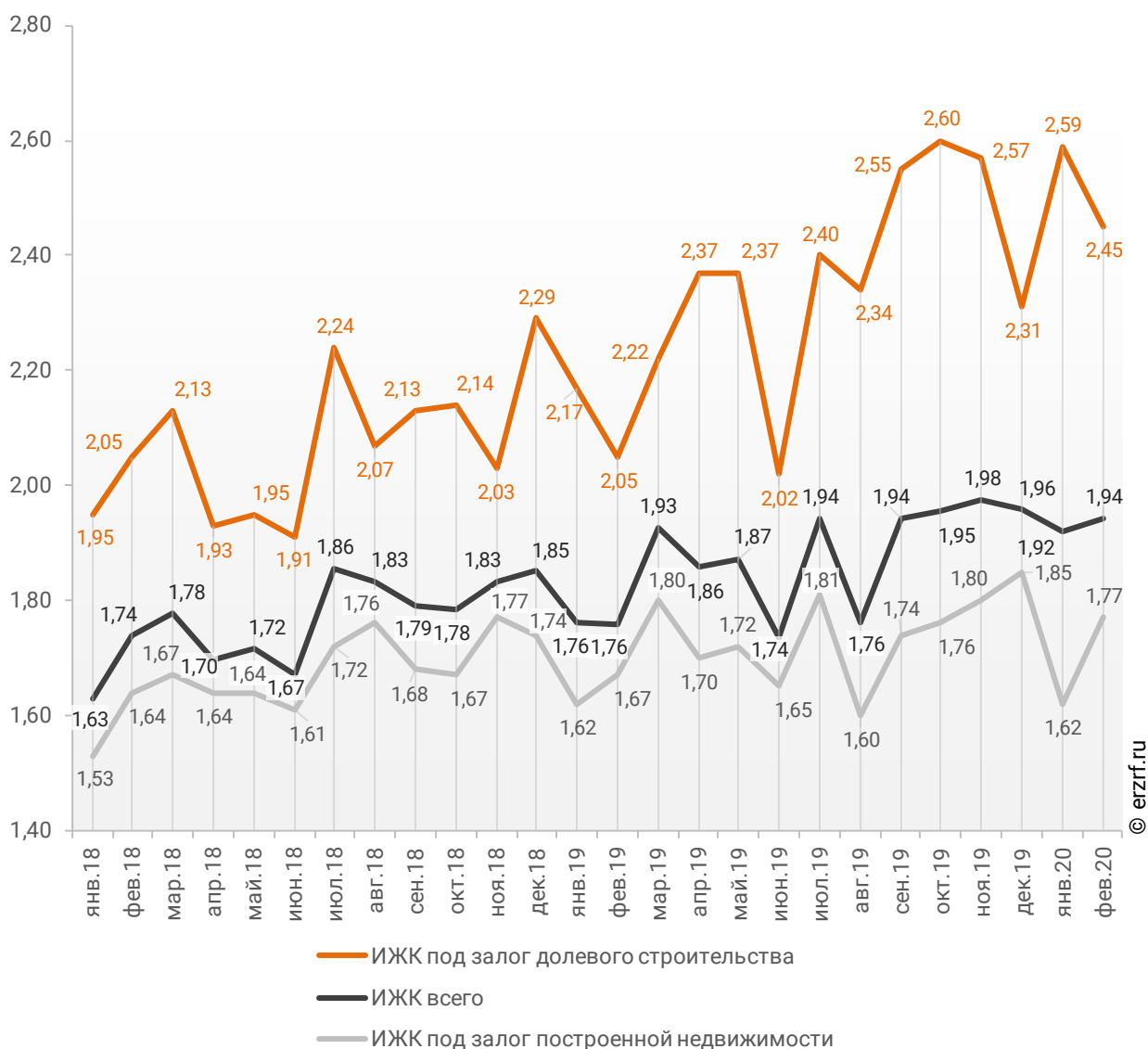


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 6,0% – с 1,67 до 1,77 млн ₽.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Смоленской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 26.

График 26

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Смоленской области, млн ₽



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 15,6 п.п. – с 22,8% до 38,4%.

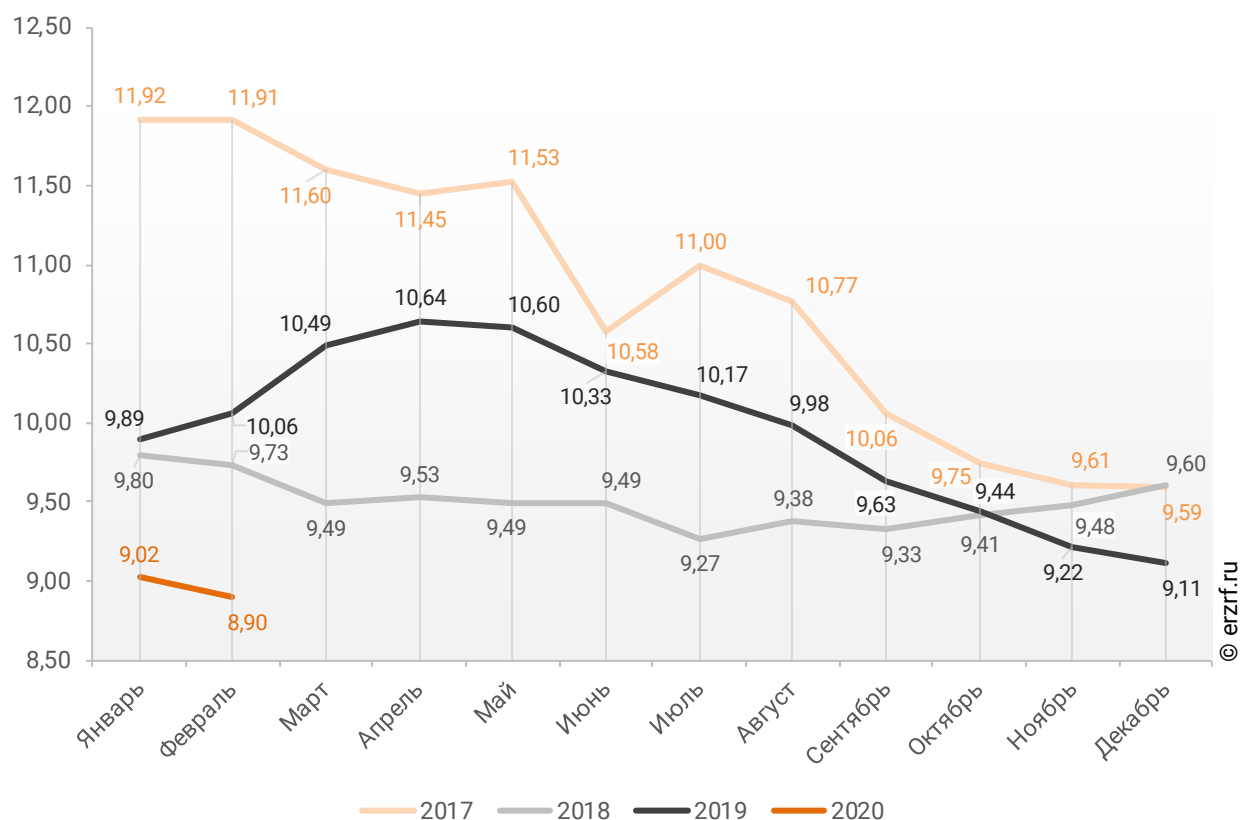
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в феврале 2020 года в Смоленской области, средневзвешенная ставка составила 8,90%. По сравнению с таким же показателем февраля 2019 года произошло снижение ставки на 1,16 п.п. (с 10,06 до 8,90%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Смоленской области представлена на графике 27.

График 27

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Смоленской области, %

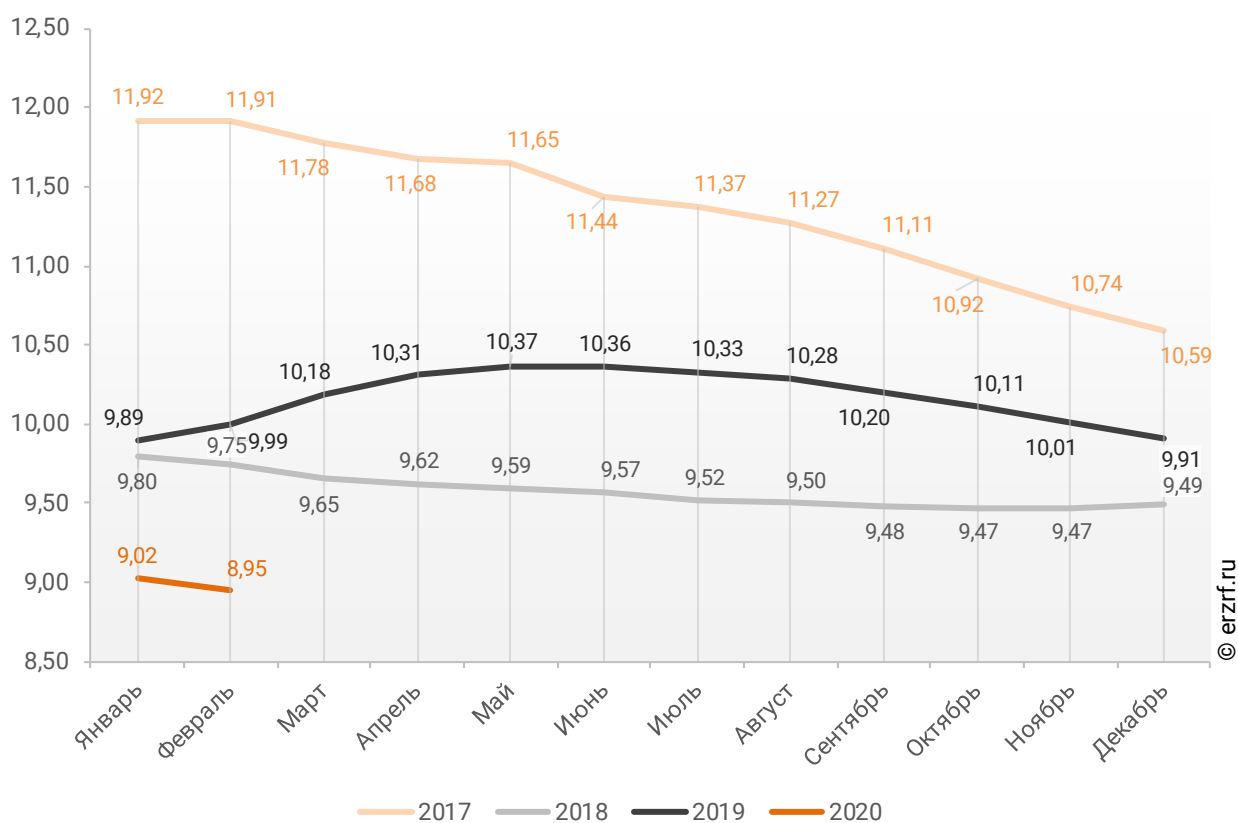


По данным Банка России за 2 месяца 2020 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 8,95%, что на 1,04 п.п. меньше, чем в 2019 г. (9,99%), и на 0,80 п.п. меньше соответствующего значения 2018 г. (9,75%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2017 – 2020 гг., представлена на графике 28.

График 28

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2017 – 2020 гг.

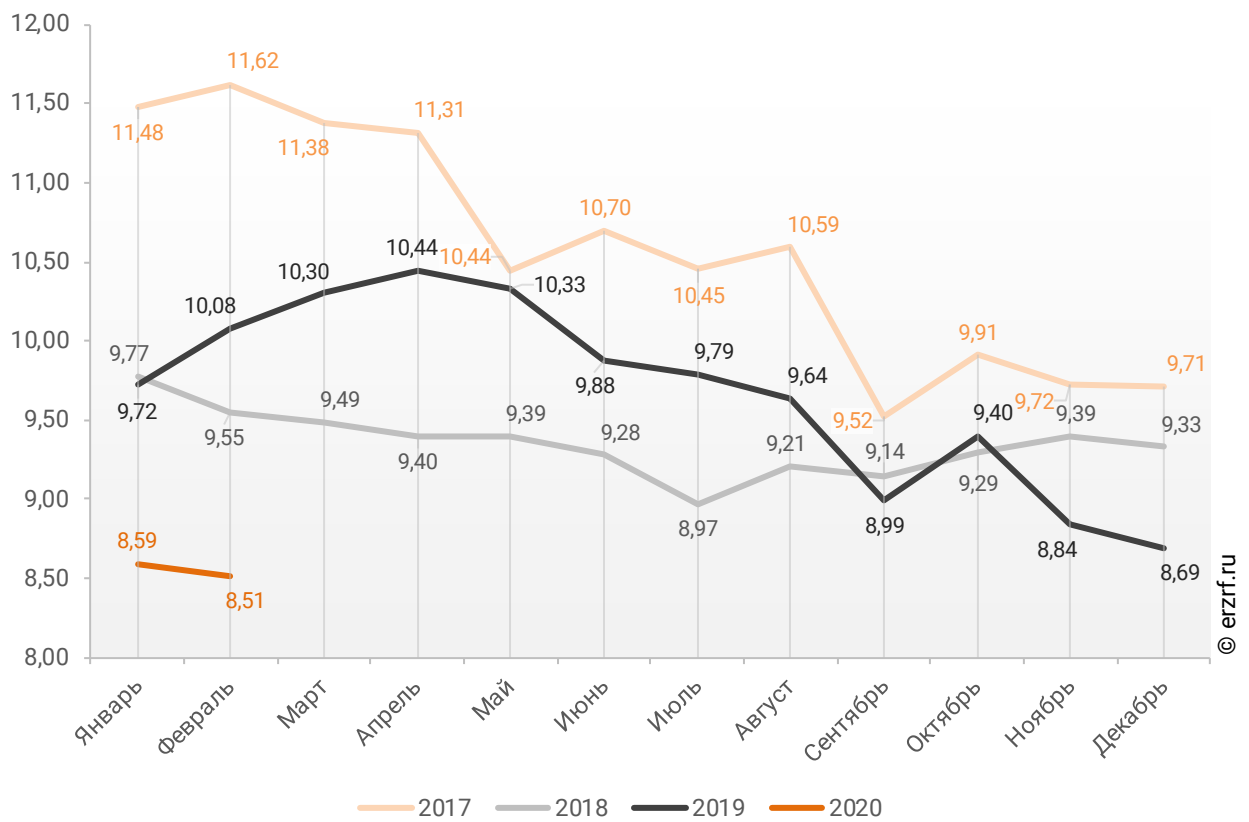


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Смоленской области в феврале 2020 года, составила 8,51%, что на 1,57 п.п. меньше аналогичного значения за февраль 2019 года (10,08%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Смоленской области представлена на графике 29.

График 29

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Смоленской области, %

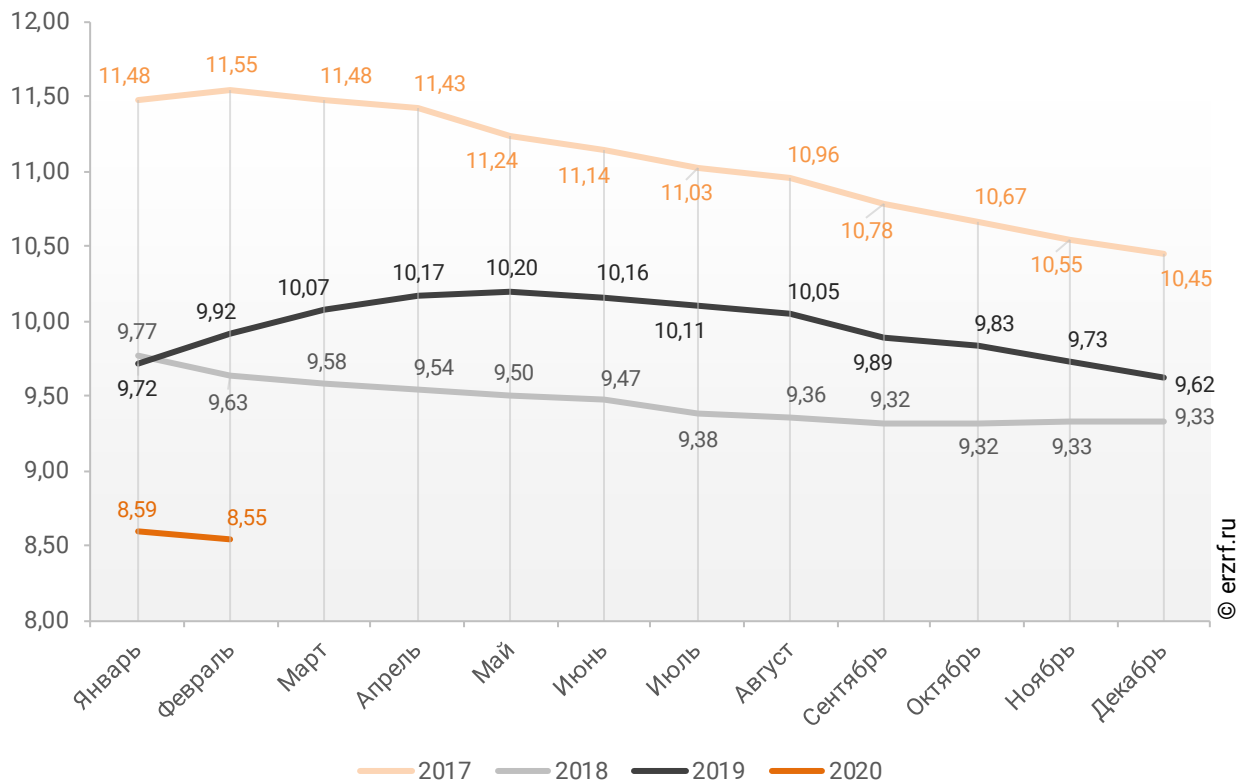


По данным Банка России за 2 месяца 2020 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 8,55% (на 0,40 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,37 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2019 г. (9,92%), и на 1,08 п.п. меньше аналогичного значения 2018 г. (9,63%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг., представлена на графике 30.

График 30

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2020 гг.

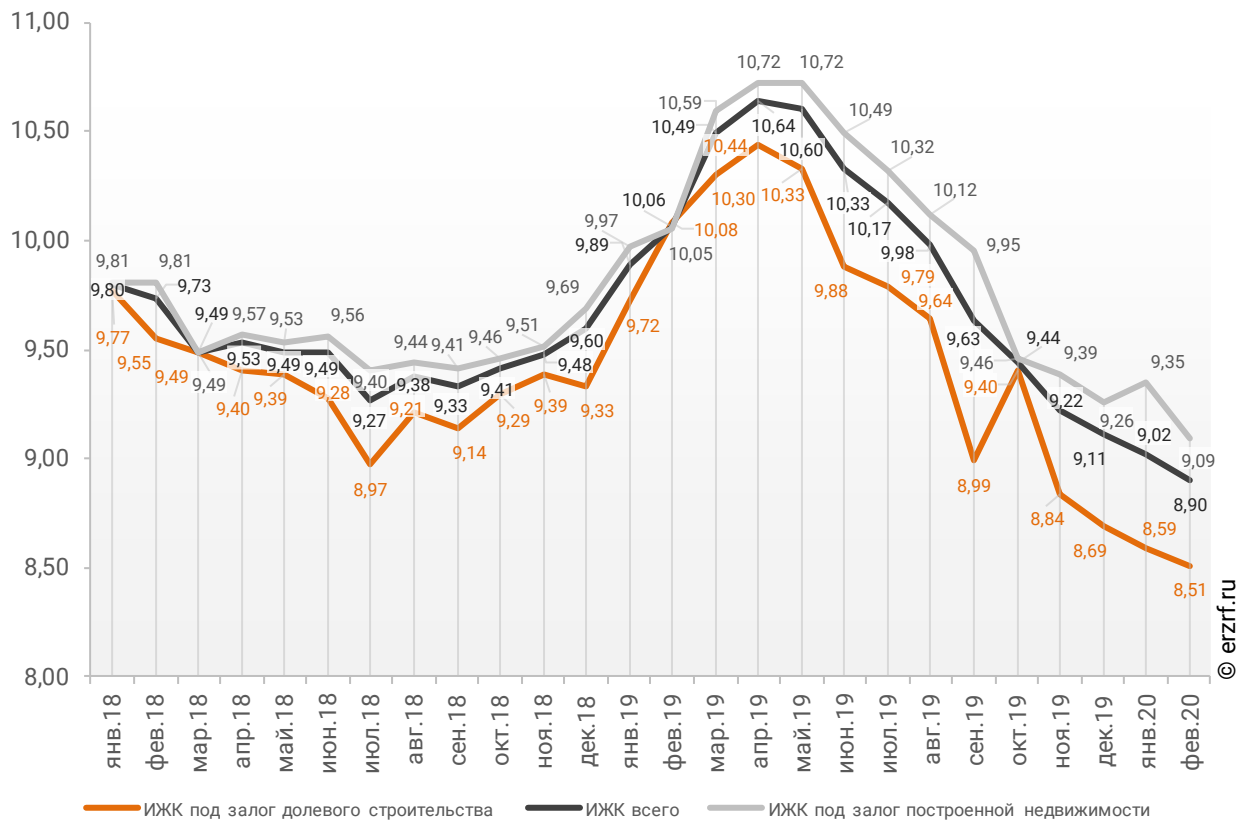


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Смоленской области в феврале 2020 года составила 9,09%, что на 0,96 п.п. меньше значения за февраль 2019 года (10,05%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Смоленской области, представлено на графике 31.

График 31

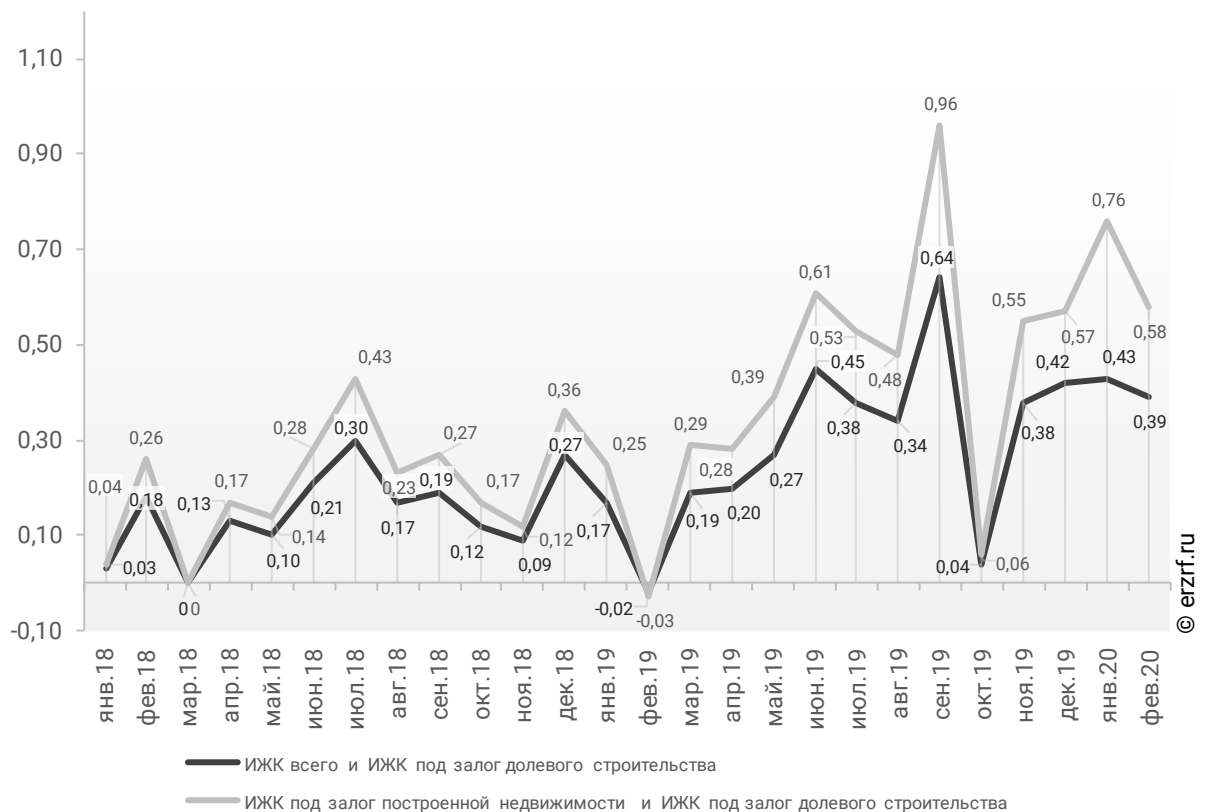
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Смоленской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Смоленской области увеличилась в 19,5 раза с 0,02 п.п. до 0,39 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Смоленской области за год увеличилась в 19,3 раза с 0,03 п.п. до 0,58 п.п. (График 32).

График 32

Динамика разрыва между ставками по ИЖК в Смоленской области, п.п.

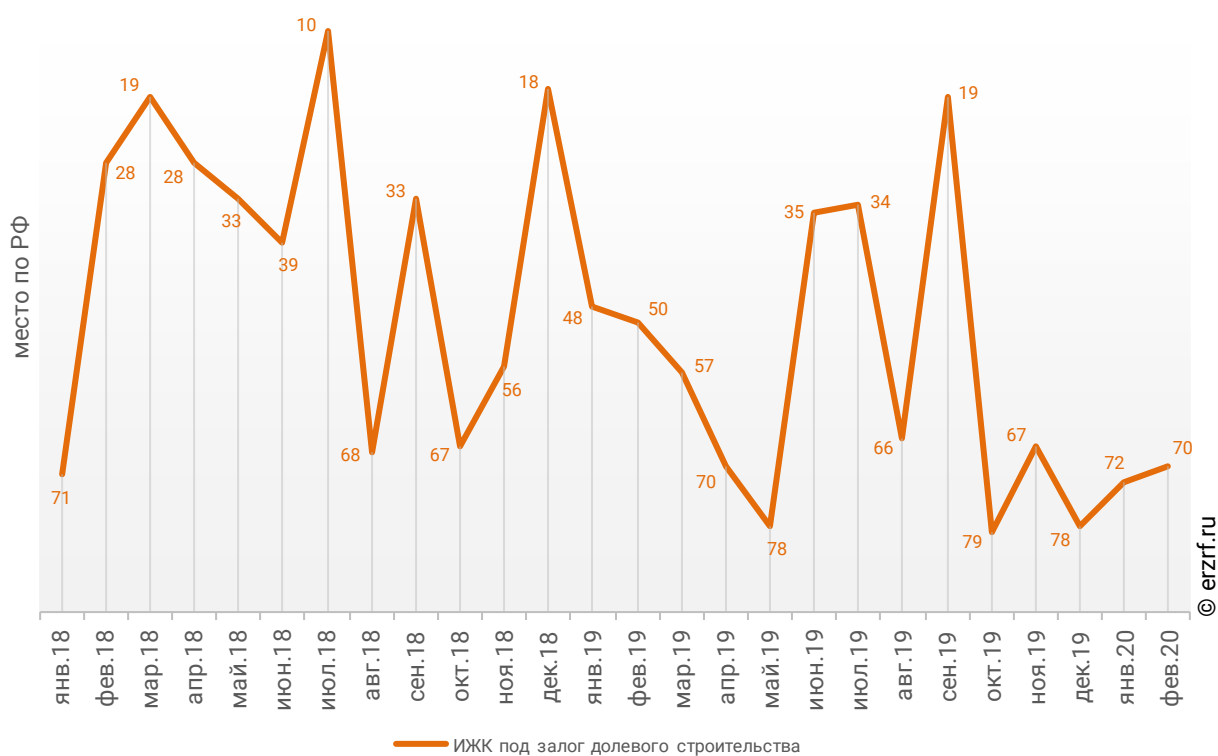


Смоленская область занимает 36-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Смоленская область занимает 70-е место, и 26-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 33.

График 33

Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ

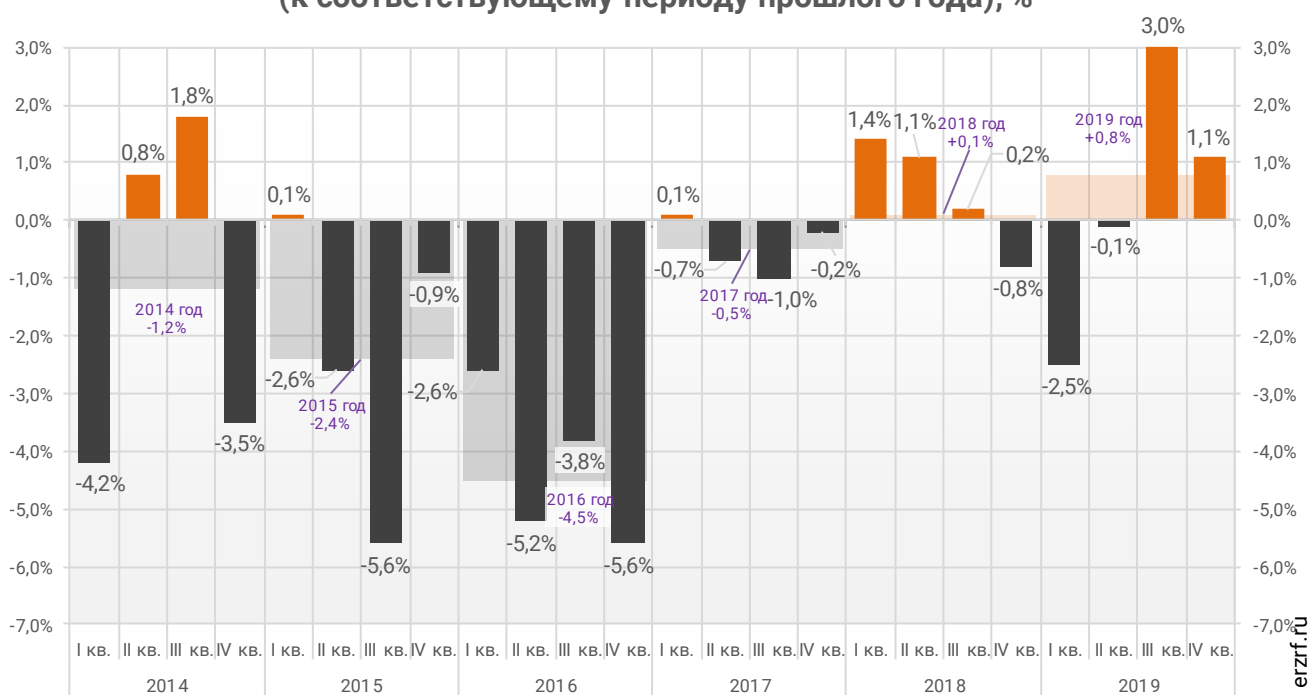


12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата реальные располагаемые доходы населения в IV квартале 2019 года выросли на 1,1% (квартал к кварталу прошлого года). За год рост реальных доходов населения составил 0,8% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 34).

График 34

Динамика изменения индекса реальных располагаемых доходов населения
(к соответствующему периоду прошлого года), %

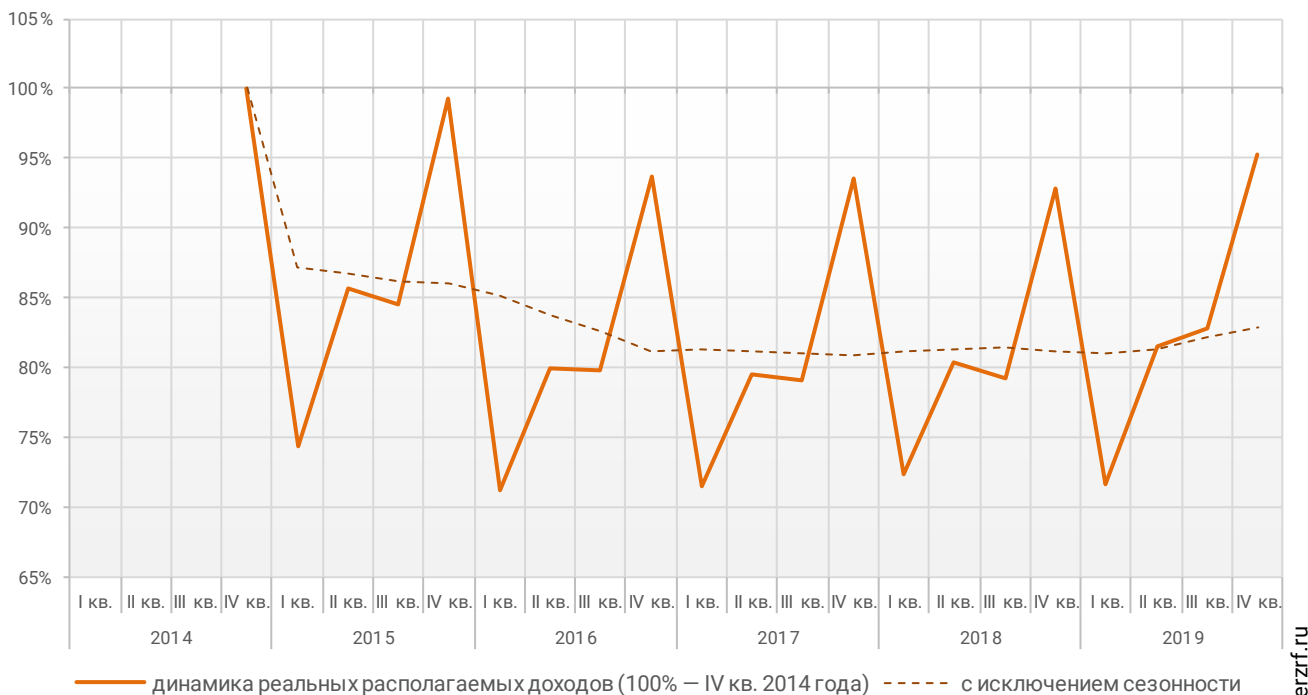


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к IV кварталу 2019 года составило 4,7% (График 35).

График 35

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



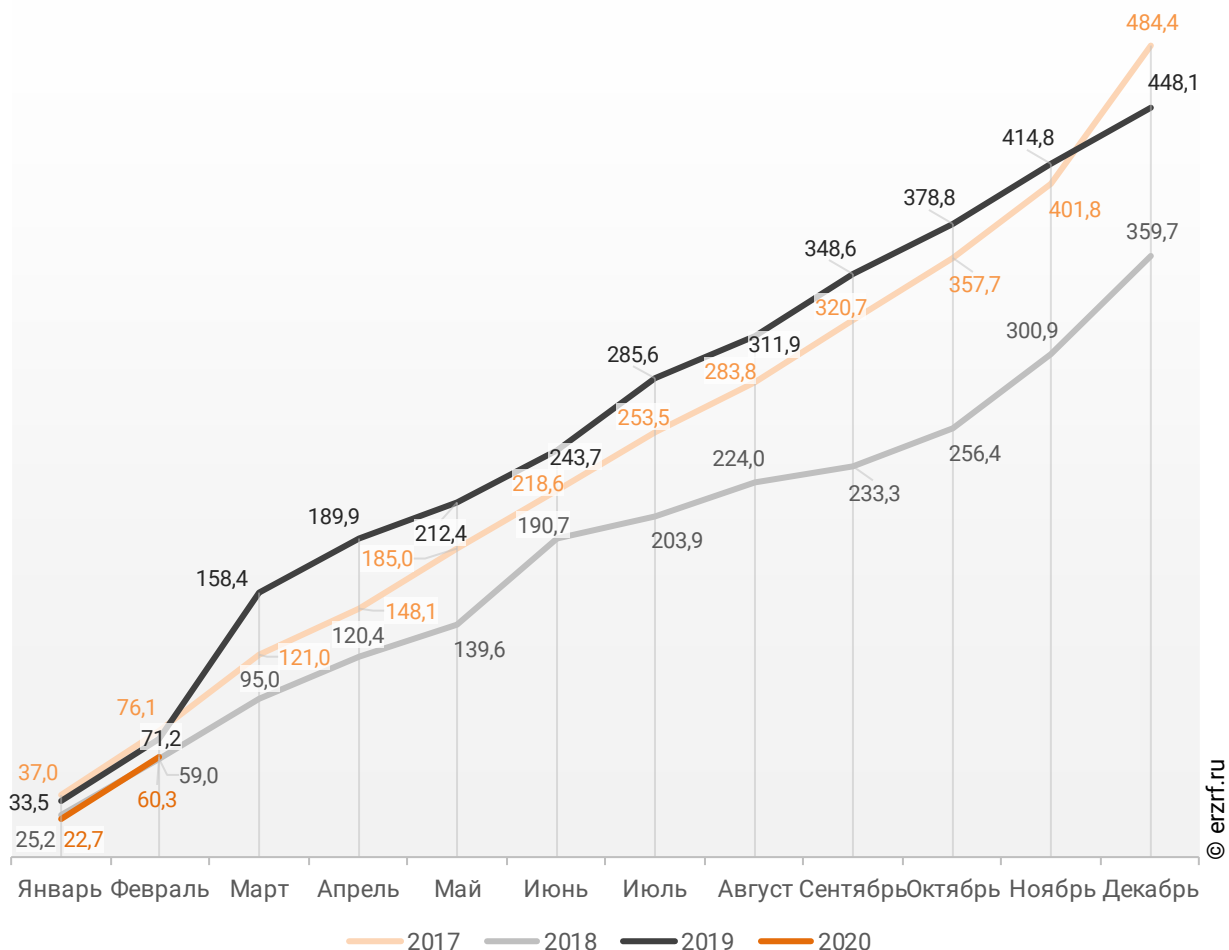
© erzrf.ru

13. Ввод жилья в Смоленской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 2 месяца 2020 г. показывает снижение на 15,3% графика ввода жилья в Смоленской области в 2020 г. по сравнению с 2019 г. и превышение на 2,2% по отношению к 2018 г. (График 36).

График 36

Ввод жилья в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2017 – 2020 гг., тыс. м²

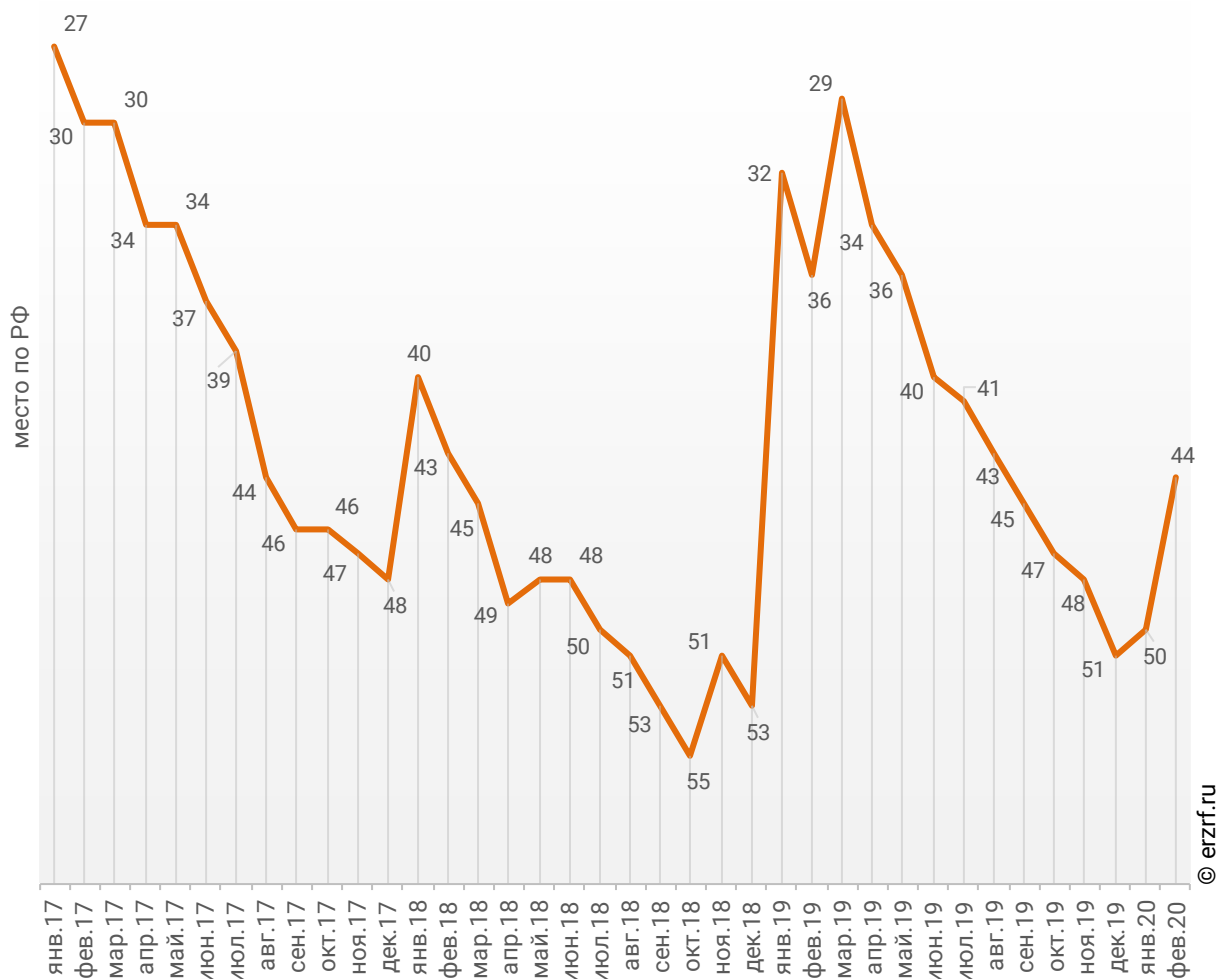


За январь-февраль 2020 года по показателю ввода жилья Смоленская область занимает 44-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 63-е место, а по динамике относительного прироста – 61-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 37.

График 37

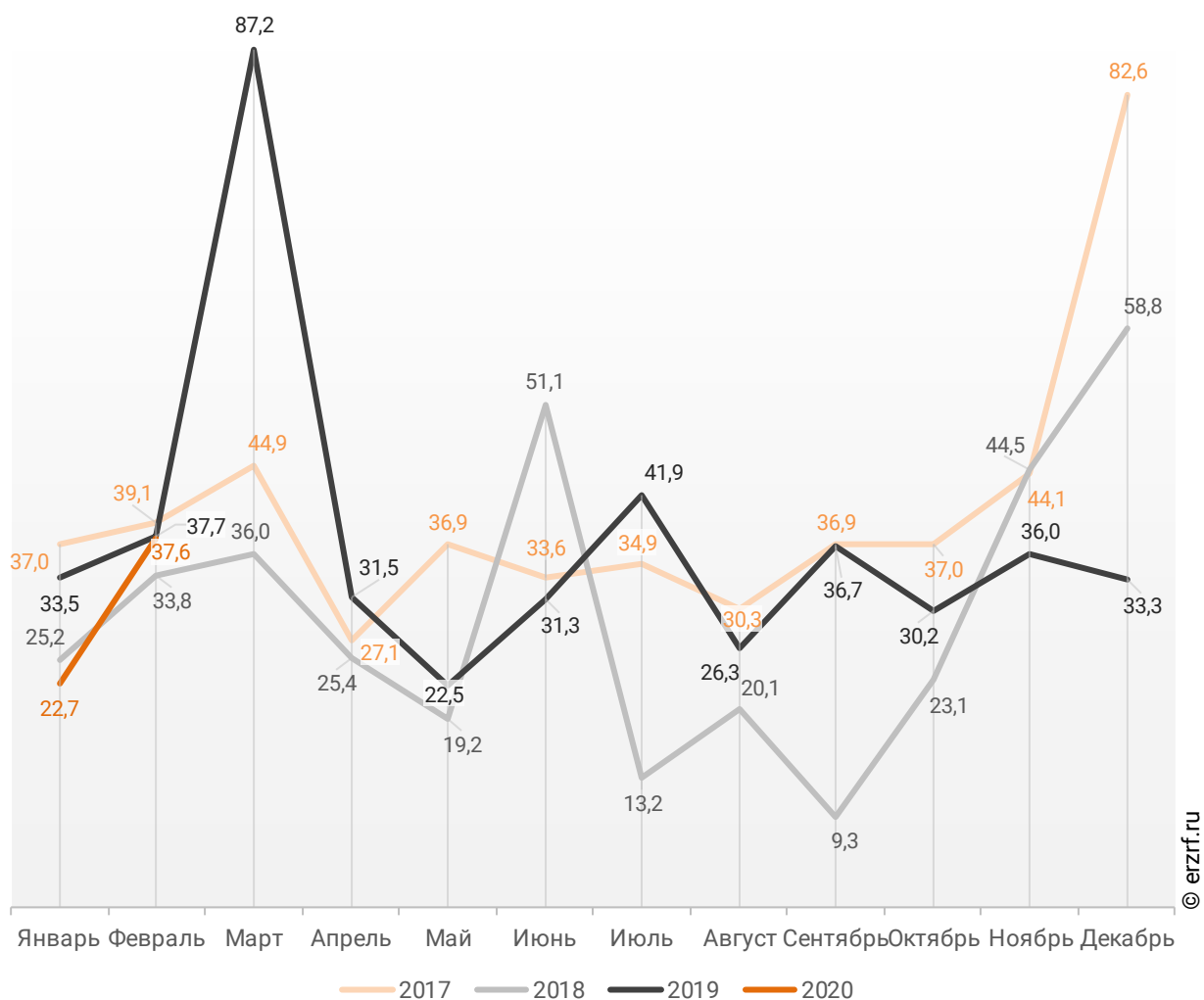
Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В феврале 2020 года в Смоленской области введено 37,6 тыс. м² жилья. Это на 0,3% или на 0,1 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2019 года (График 38).

График 38

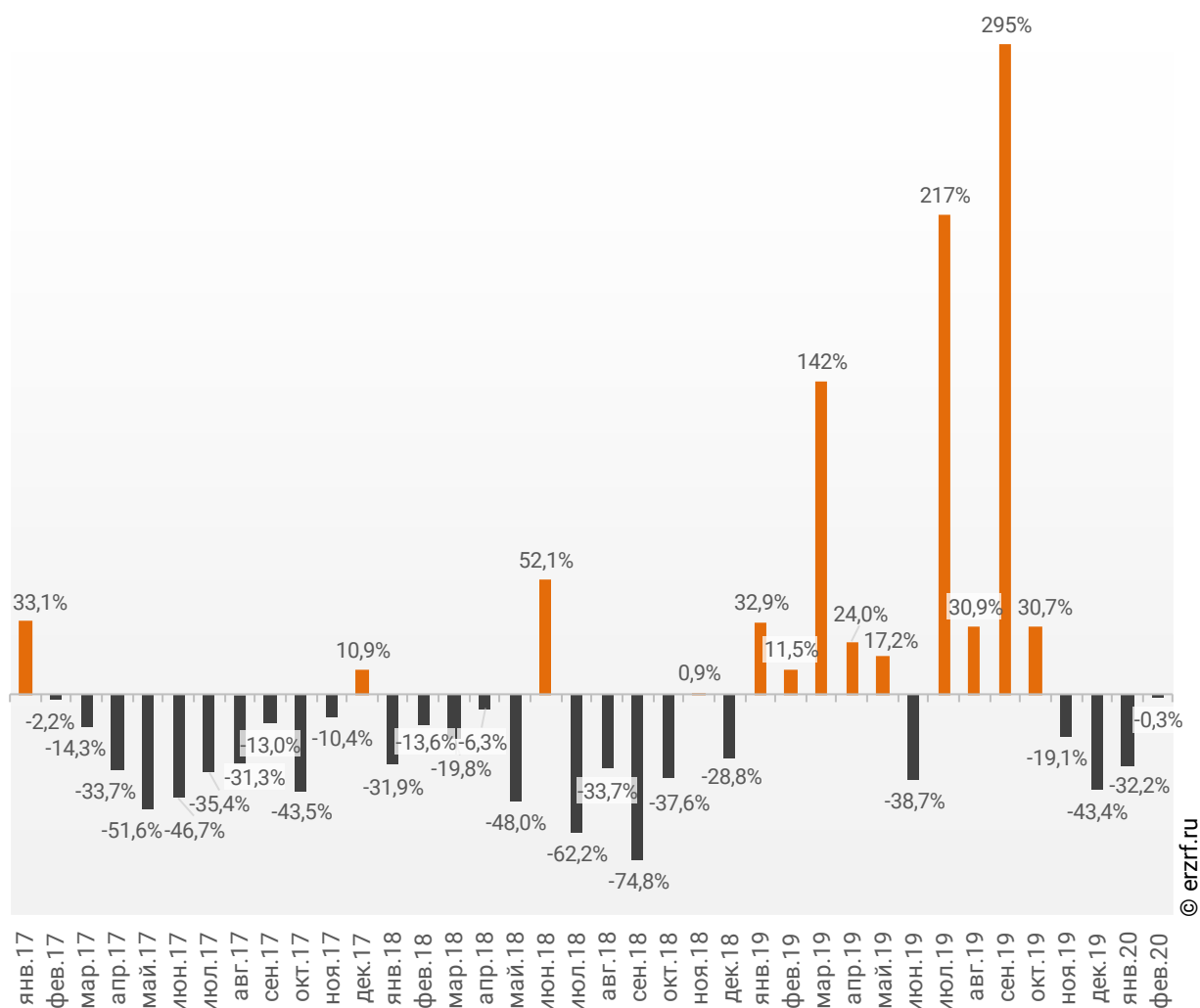
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Смоленской области, тыс. м²**



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Смоленской области четвертый месяц подряд.

График 39

Динамика прироста ввода жилья в Смоленской области, месяц к месяцу прошлого года, %

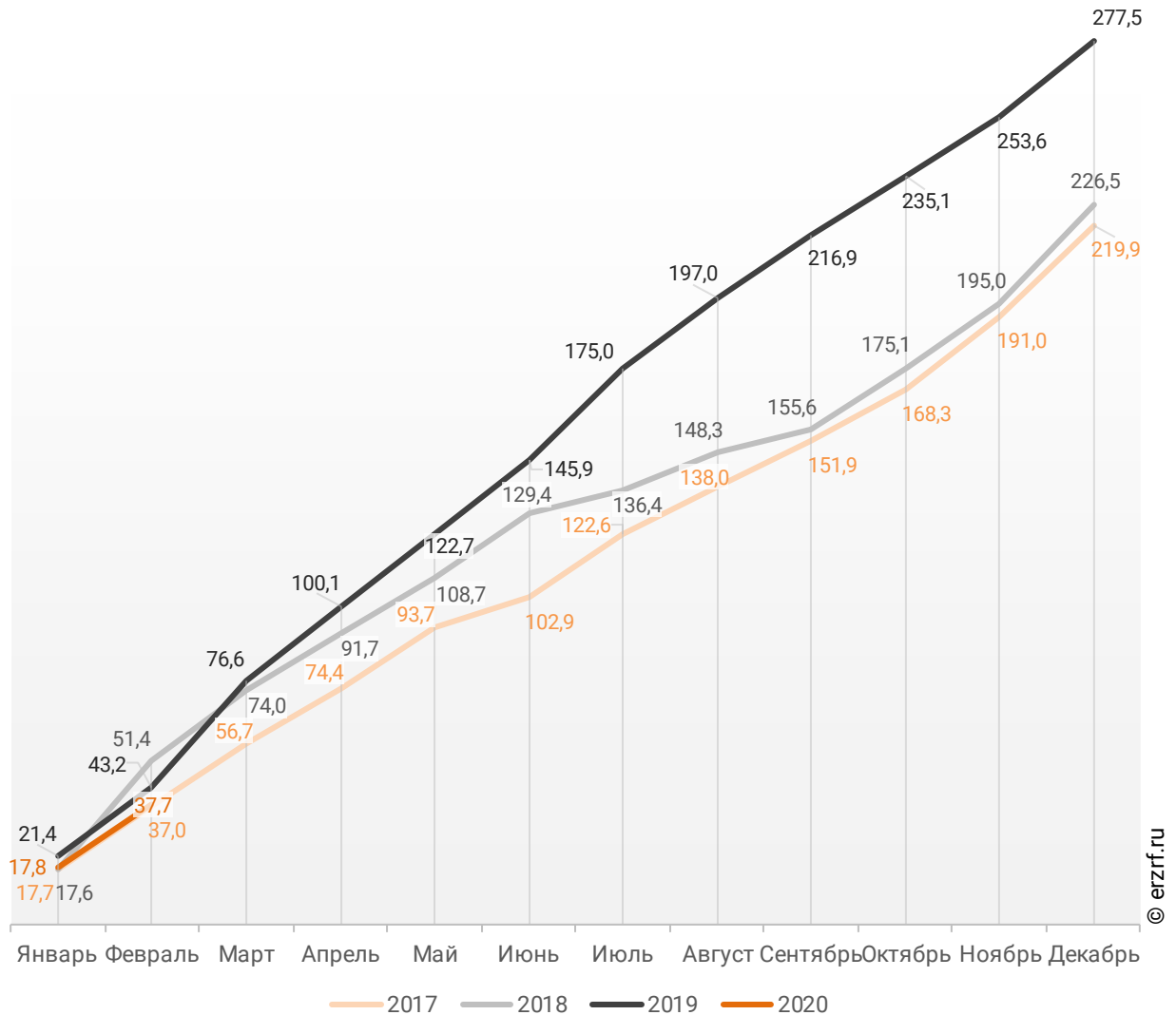


Среди 85-ти регионов Российской Федерации Смоленская область занимает 37-е место по показателю ввода жилья за февраль 2020 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 43-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 42-м месте.

В Смоленской области за 2 месяца 2020 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 12,7% по отношению к аналогичному периоду 2019 г. и снижение на 26,7% по отношению к 2018 г. (График 40).

График 40

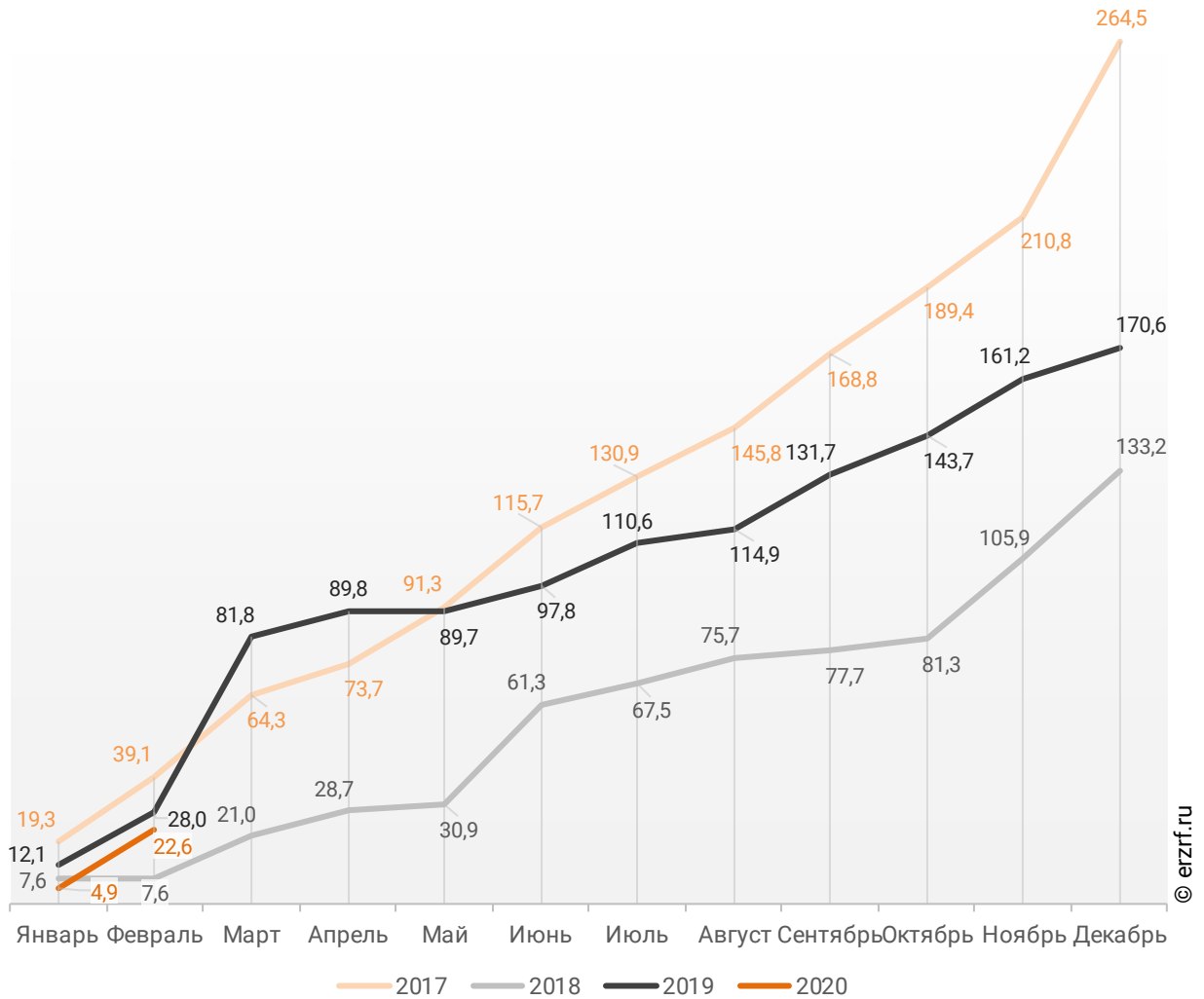
**Ввод жилья населением в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2017 – 2020 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 2 месяца 2020 г. показывают снижение на 19,3% к уровню 2019 г. и превышение на 197,4% к 2018 г. (График 41).

График 41

**Ввод жилья застройщиками в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2017 – 2020 гг., тыс. м²**

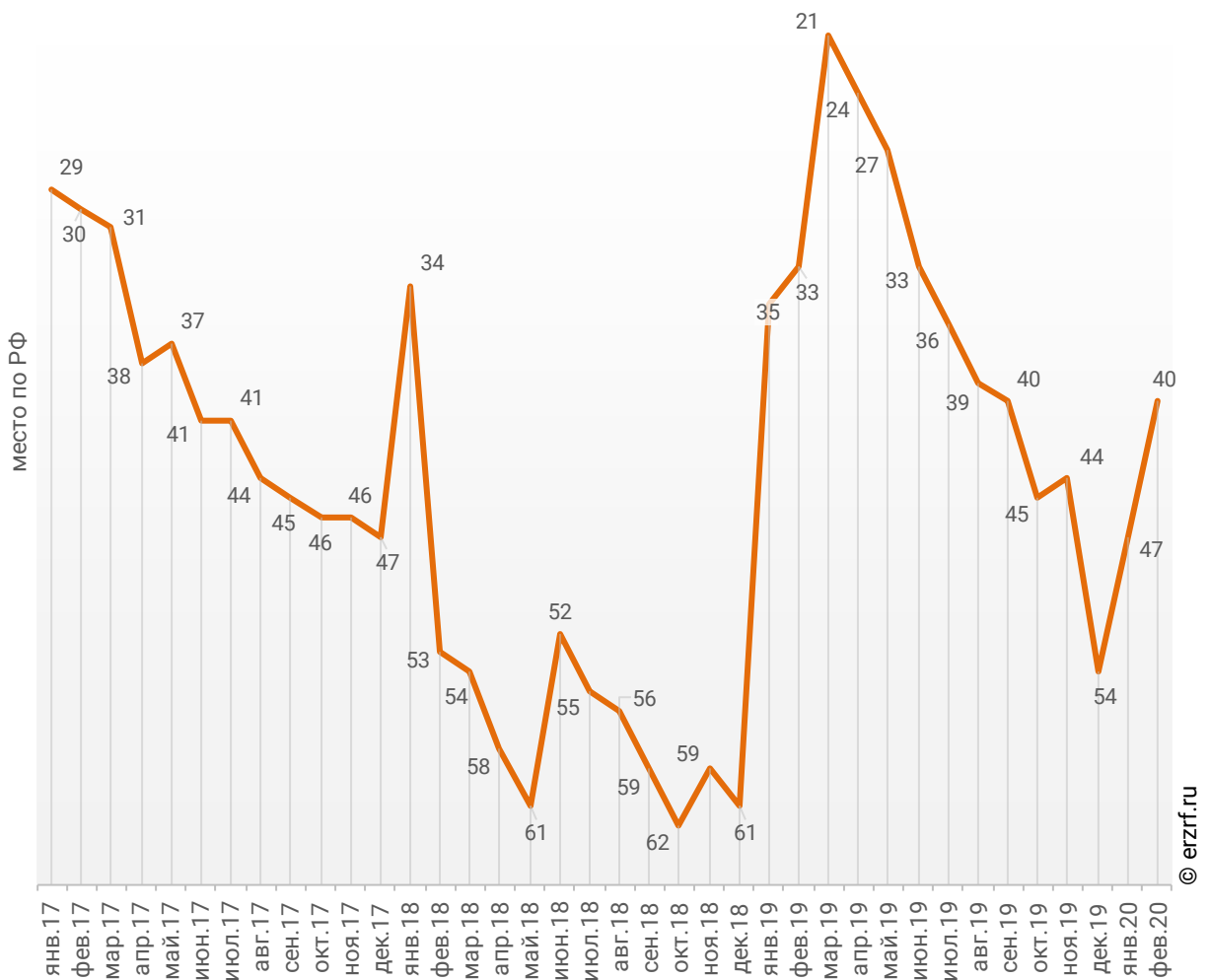


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-февраль 2020 года Смоленская область занимает 40-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 56-е место, по динамике относительного прироста – 45-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 42.

График 42

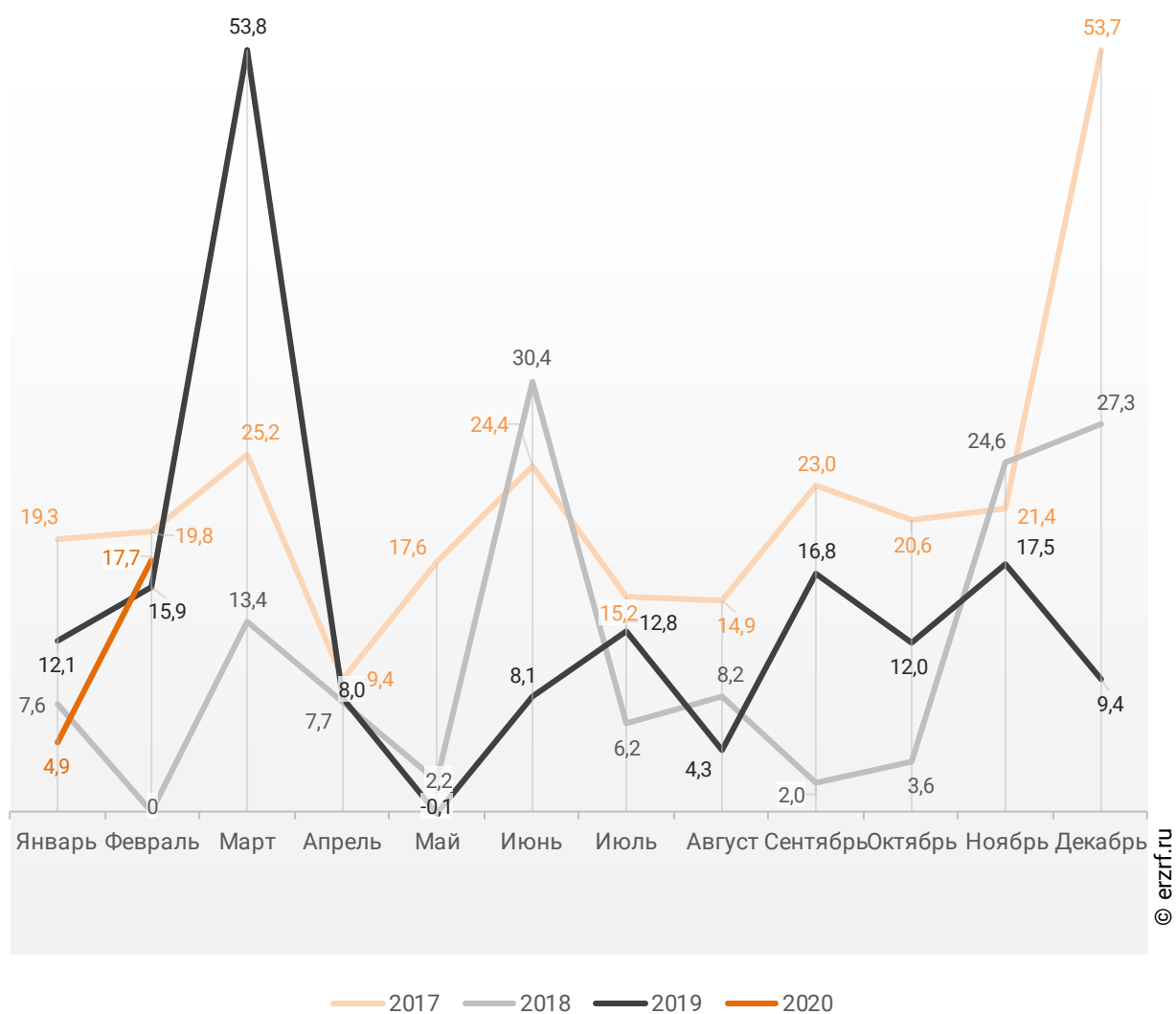
Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В феврале 2020 года в Смоленской области застройщиками введено 17,7 тыс. м² многоквартирных домов, что на 11,3% или на 1,8 тыс. м² больше аналогичного значения за тот же период 2019 года (График 43).

График 43

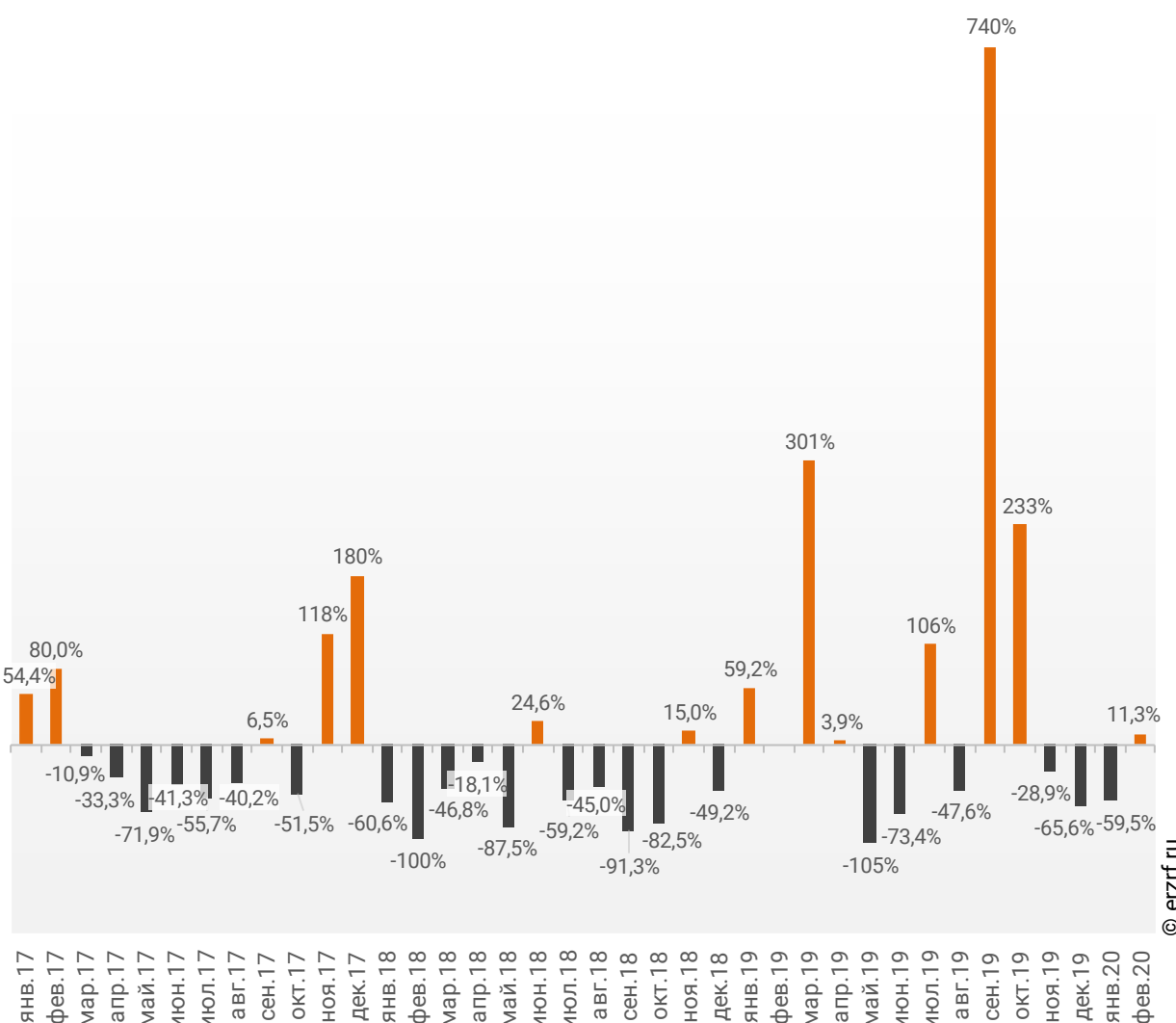
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Смоленской области, тыс. м²



Опережение темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Смоленской области впервые после трех месяцев отрицательной динамики.

График 44

Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Смоленской области, месяц к месяцу прошлого года, %

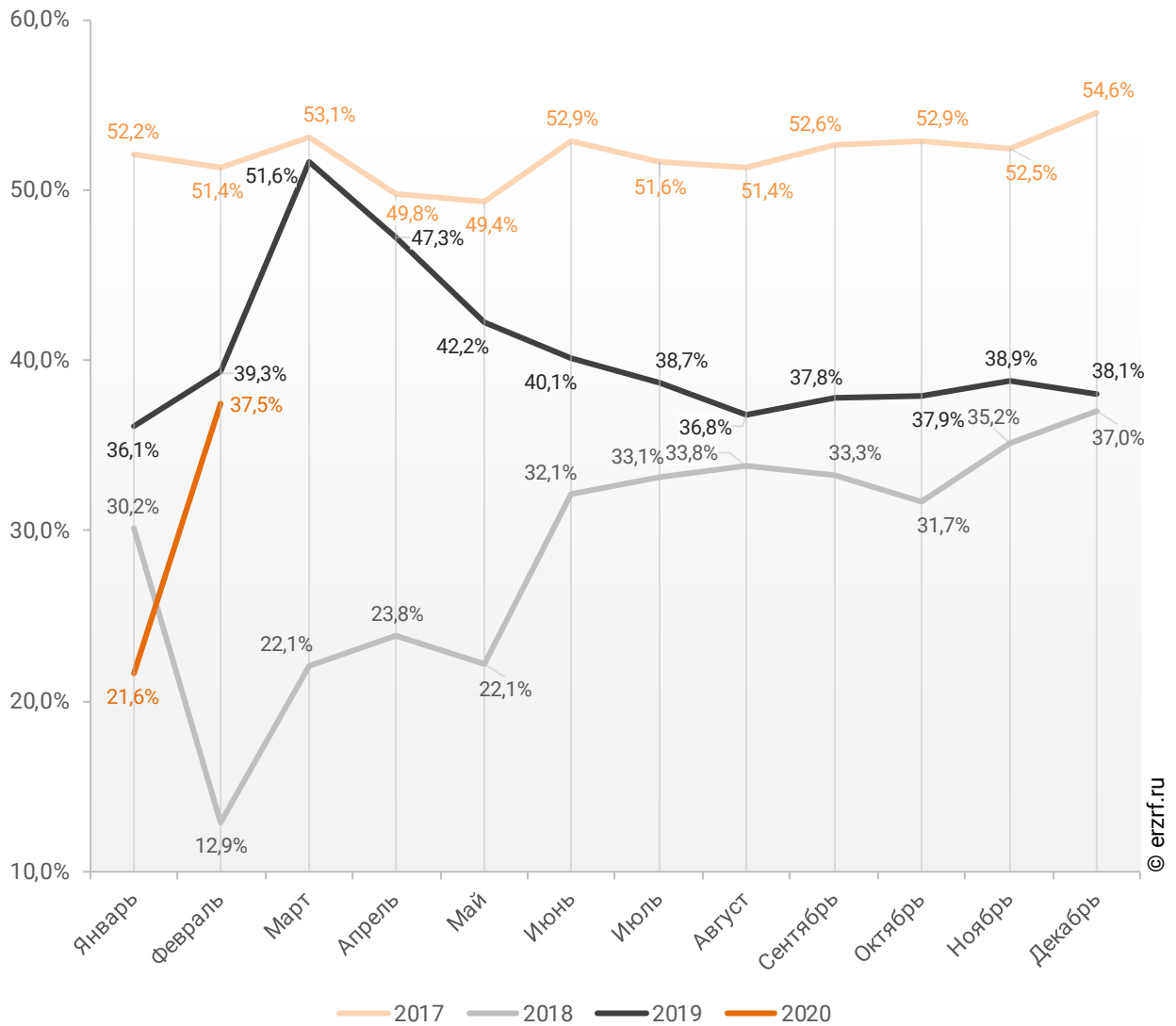


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за февраль 2020 года Смоленская область занимает 28-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 32-е место, по динамике относительного прироста – 27-е место.

Доля ввода жилья застройщиками за 2 месяца 2020 г. составила 37,5% против 39,3% за этот же период 2019 г. и 12,9% – за этот же период 2018 г.

График 45

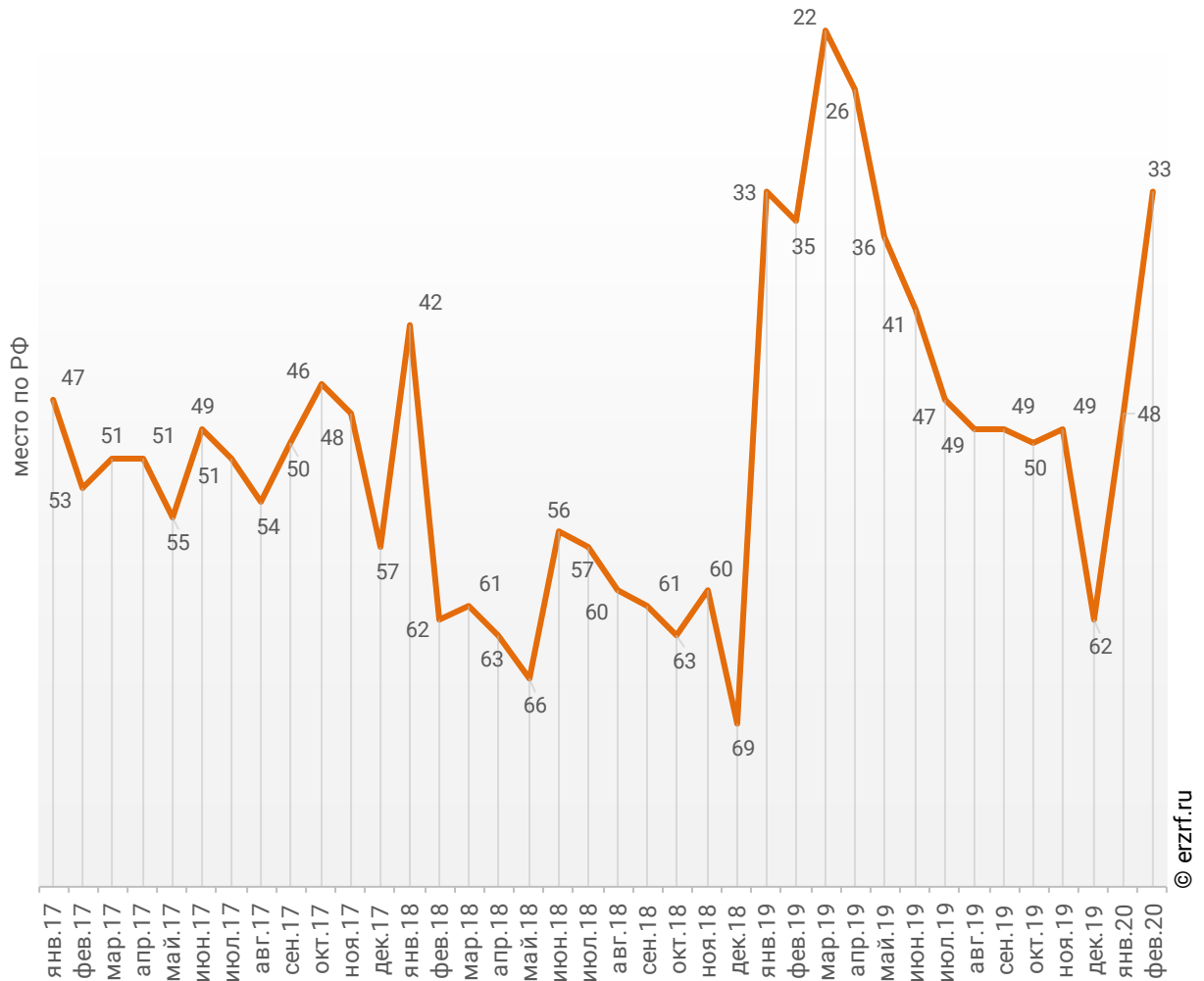
Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Смоленской области накопленным итогом по годам в 2017 – 2020 гг.



По этому показателю Смоленская область занимает 33-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 46

Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья



В феврале 2020 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Смоленской области составила 47,1%, что на 4,9 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2019 года. По этому показателю Смоленская область занимает 16-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Смоленской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2020 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
II квартал 2020	Строй бизнес	Парковый	2	329	19 976
II квартал 2020	Консоль	Мкр Восток 1	1	150	9 966
II квартал 2020	ГК Гарант-жилье	Лермонтовский парк	1	160	7 650
II квартал 2020	Консоль	Северный	2	160	7 214
II квартал 2020	Новострой	По ул. Ломоносова	1	118	7 081
II квартал 2020	ГСК Капитель	По ул. 1-я Брянская, 1	1	116	6 768
II квартал 2020	ГК Контакт	Солнечный	2	120	6 036
II квартал 2020	Компания Форест	Красный Бор	4	106	5 974
II квартал 2020	Вязьмажилстрой	Дом по ул. Гагарина	3	68	5 123
II квартал 2020	ГК Метрум груп	Багратион	1	60	4 891
II квартал 2020	ГК Аск Холдинг	По ул. Гарабурды, 5	1	90	4 384
II квартал 2020	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Новый Смоленск	1	123	3 485
II квартал 2020	Фирма Подряд	Бриз 2	1	49	3 025
II квартал 2020	Вязьмажилстрой	По ш. Красноармейское	1	36	2 213
II квартал 2020	Билдинг групп	Боровая парк	1	36	1 949
II квартал 2020	Фирма Подряд	Дом в с. Талашкино	1	24	1 085
III квартал 2020	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Олимп (ул. Рыленкова)	2	371	17 168
III квартал 2020	СК Ваш дом	Соловьиная роща. Новый квартал	1	230	13 963
III квартал 2020	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Южная долина	2	279	12 641
III квартал 2020	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	Мкр. Новосельцы	1	140	7 066
III квартал 2020	ГосЗаказКонсалт	По ул. Шевченко	1	64	4 022
III квартал 2020	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Новый Смоленск	1	98	3 615
III квартал 2020	Никольские ворота-2000	По ул. Никольская	1	40	2 004
III квартал 2020	Билдинг групп	Боровая парк	1	36	1 949
IV квартал 2020	Консоль	мкр. Семичевка	2	260	13 717

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых единиц м ²
			домов ед.	единиц ед.	
IV квартал 2020	ВитебскЖилстрой	По ул. Крупской	1	144	7 998
IV квартал 2020	ФПК Мегаполис	По пер. Тульский, 8	1	90	6 476
IV квартал 2020	Строй бизнес	Парковый	1	100	5 824
IV квартал 2020	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	По пер. Юннатов, 5	1	99	5 313
IV квартал 2020	Консоль	Дом в Ленинском районе	1	99	5 073
IV квартал 2020	Специализированный застройщик Высота Смоленск	Дом по ул. Шевченко	1	80	4 804
IV квартал 2020	Специализированный застройщик Высота Смоленск	По ул. Шевченко	1	64	4 447
IV квартал 2020	ГК Гарант-жилье	Лермонтовский парк	1	70	3 934
IV квартал 2020	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	90	3 669
IV квартал 2020	ГосЗаказКонсалт	Дом по ул. Пригородная, 5	1	14	810
Общий итог			46	4 113	221 313

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Смоленской области по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
				домов	единиц	единиц
				ед.	ед.	м ²
1	<i>Парковый</i>	Смоленск	Строй бизнес	7	856	51 259
2	<i>Соловьинная роща. Новый квартал</i>	Смоленск	СК Ваш дом	3	516	31 102
3	<i>Новый Смоленск</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	6	621	23 419
4	<i>Мкр. Алтуховка</i>	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	3	415	20 716
5	<i>Лазурный</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	5	439	18 232
6	<i>мкр. Семичевка</i>	Смоленск	Компания СИП	1	277	17 562
7	<i>Олимп (ул. Рыленкова)</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	2	371	17 168
8	<i>Лермонтовский парк</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	3	310	15 481
9	<i>мкр. Семичевка</i>	Смоленск	Консоль	2	260	13 717
10	<i>Южная долина</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	2	279	12 641
11	<i>Мкр Восток 1</i>	Гагарин	Консоль	1	150	9 966
12	<i>Серебряные ключи</i>	Смоленск	Строй бизнес	3	179	8 973
13	<i>Красный Бор</i>	Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	Компания Форест	6	159	8 961
14	<i>По пер. Тульский, 8</i>	Смоленск	ФПК Мегаполис	2	120	8 468
15	<i>По ул. Крупской</i>	Смоленск	ВитебскЖилстрой	1	144	7 998
16	<i>По ул. Ползунова</i>	Вязьма	Стройинвест	2	135	7 760
17	<i>Северный</i>	Гагарин	Консоль	2	160	7 214
18	<i>По ул. Ломоносова</i>	Смоленск	Новострой	1	118	7 081
19	<i>Мкр. Новосельцы</i>	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	1	140	7 066
20	<i>По ул. 1-я Брянская, 1</i>	Смоленск	ГСК Капитель	1	116	6 768
21	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	2	88	6 343
22	<i>Солнечный</i>	Киселёвка	ГК Контакт	2	120	6 036

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
				домов	единиц	единиц
				ед.	ед.	м ²
23	<i>Боровая парк</i>	Ясенная	Билдинг групп	3	108	5 847
24	<i>По пер. Юннатов, 5</i>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	1	99	5 313
25	<i>Дом по ул. Гагарина</i>	Гагарин	Вязьмажилстрой	3	68	5 123
26	<i>Дом в Ленинском районе</i>	Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	Консоль	1	99	5 073
27	<i>Багратион</i>	Смоленск	ГК Метрум груп	1	60	4 891
28	<i>Дом по ул.Шевченко</i>	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	1	80	4 804
29	<i>По ул. Гарабурды, 5</i>	Смоленск	ГК Аск Холдинг	1	90	4 384
30	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	1	64	4 022
31	<i>По ул. 1-я Восточная</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	1	63	3 275
32	<i>Бриз 2</i>	Печерск	Фирма Подряд	1	49	3 025
33	<i>По ш. Красноармейское</i>	Вязьма	Вязьмажилстрой	1	36	2 213
34	<i>По ул. Никольская</i>	Киселёвка	Никольские ворота-2000	1	40	2 004
35	<i>Дом в с. Талашкино</i>	Талашкино	Фирма Подряд	1	24	1 085
36	<i>Дом по ул. Пригородная, 5</i>	Богородицкое	ГосЗаказКонсалт	1	14	810
Общий итог				76	6 867	365 800

Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по средней площади жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Новый Смоленск</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	37,7
2	<i>Лазурный</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	41,5
3	<i>Северный</i>	Гагарин	Консоль	45,1
4	<i>Дом в с. Талашкино</i>	Талашкино	Фирма Подряд	45,2
5	<i>Южная долина</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	45,3
6	<i>Олимп (ул. Рыленкова)</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	46,3
7	<i>По ул. Гарабурды, 5</i>	Смоленск	ГК Аск Холдинг	48,7
8	<i>Мкр. Алтуховка</i>	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	49,9
9	<i>Лермонтовский парк</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	49,9
10	<i>По ул. Никольская</i>	Киселёвка	Никольские ворота-2000	50,1
11	<i>Серебряные ключи</i>	Смоленск	Строй бизнес	50,1
12	<i>Солнечный</i>	Киселёвка	ГК Контакт	50,3
13	<i>Мкр. Новосельцы</i>	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	50,5
14	<i>Дом в Ленинском районе</i>	Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	Консоль	51,2
15	<i>По ул. 1-я Восточная</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	52,0
16	<i>мкр. Семичевка</i>	Смоленск	Консоль	52,8
17	<i>По пер. Юннатов, 5</i>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	53,7
18	<i>Боровая парк</i>	Ясенная	Билдинг групп	54,1
19	<i>По ул. Крупской</i>	Смоленск	ВитебскЖилстрой	55,5
20	<i>Красный Бор</i>	Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	Компания Форест	56,4
21	<i>По ул. Ползунова</i>	Вязьма	Стройинвест	57,5
22	<i>Дом по ул. Пригородная, 5</i>	Богородицкое	ГосЗаказКонсалт	57,9
23	<i>По ул. 1-я Брянская, 1</i>	Смоленск	ГСК Капиталь	58,3
24	<i>Парковый</i>	Смоленск	Строй бизнес	59,9
25	<i>По ул. Ломоносова</i>	Смоленск	Новострой	60,0

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
26	<i>Дом по ул. Шевченко</i>	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	60,1
27	<i>Соловьинная роща. Новый квартал</i>	Смоленск	СК Ваш дом	60,3
28	<i>По ш. Красноармейское</i>	Вязьма	Вязьмажилстрой	61,5
29	<i>Бриз 2</i>	Печерск	Фирма Подряд	61,7
30	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	62,8
31	<i>мкр. Семичевка</i>	Смоленск	Компания СИП	63,4
32	<i>Мкр Восток 1</i>	Гагарин	Консоль	66,4
33	<i>По пер. Тульский, 8</i>	Смоленск	ФПК Мегapolis	70,6
34	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	72,1
35	<i>Дом по ул. Гагарина</i>	Гагарин	Вязьмажилстрой	75,3
36	<i>Багратион</i>	Смоленск	ГК Метрум груп	81,5
Общий итог				53,3



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

- управление порталом ЕРЗ.РФ (www.erzrf.ru)
- услуги для застройщиков в улучшении продаж по проектам, оценке конкурентного окружения
- организация мероприятий для застройщиков
- аналитические исследования и разработка проектов НПА по темам:
 - жилищное строительство
 - административные процедуры в строительстве
 - цифровая трансформация строительной отрасли
- разработка эксплуатационной документации для жилых зданий и помещений в них

Нашими услугами пользуются:

- Минстрой России
- АО «ДОМ.РФ»
- Комитет Государственной Думы ФС РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям
- Рабочая группа по обманутым дольщикам партии «Единая Россия»
- Департамент градостроительной политики г. Москвы, министерства строительства субъектов РФ
- Некоммерческие организации: Национальное объединение застройщиков жилья, Национальное объединение строителей, Национальное объединение проектировщиков и изыскателей, РСПП, ТПП РФ
- Банки: Сбербанк России, Банк ВТБ, иные банки
- Консалтинговые компании: KPMG, PricewaterhouseCoopers, Oliver Wyman
- Страховщики: ВСК, Респект, Проминстрах, ОВС
- Застройщики: Группа ПИК, Группа ЛСР, Брусника, Баркли, ГК Стрижи, Унистрой, Холдинг СДС, многие другие
- Производители: ОТИС, ИЕК, Винербергер Кирпич, Билайн, Ростелеком и другие

**Основан
в 2012 году**

Адрес: 123001, Москва, Трехпрудный пер. 4/1, оф.502
E-mail: info@erzrf.ru
Телефон: +7(495) 699-85-00
Сайт: www.inrso.ru

Приложение 4. Услуги портала ER3.РФ

№	Услуги портала ER3.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
1.	Предоставление выгрузок из базы данных «Новостройки и застройщики России»	Выгрузки содержат следующий объем информации: • жилых комплексов – более 11 000 (250 полей с данными); • объектов – более 40 000 (50 полей с данными); • квартир – более 350 000 (30 полей с данными); • застройщиков/брендов – более 15 000 (40 полей с данными).	По индивидуальному заказу – от 10 000 руб. Стандартный набор полей – от 50 руб.	Выгрузка данных ER3.РФ Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ER3.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка.	По индивидуальному заказу – от 100 000 руб. Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья – бесплатно	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru Магазин исследований
3.	Предоставление услуг застройщикам по размещению информации на портале ER3.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ER3.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п.	Договорная	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru
4.	Исследования для застройщиков «Оценка конкурентного окружения»	Анализ ассортимента предложений новостроек конкурентов в выбранной локации в динамике. Отслеживание акций, условий рассрочки, специальных условий ипотеки в отношении новостроек конкурентов в выбранной локации. Динамика продаж новостроек конкурентов в выбранной локации. Сбор информации о преимуществах и недостатках проектов конкурентов. Динамика строительства новостроек конкурентов. Наличие переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию. Сбор информации о застройщиках-конкурентах (наличие судебных споров, исполнительных производств, запретов на привлечение средств дольщиков, заявлений о банкротстве, негативных публикаций и т.п.).	Договорная	Оценка конкурентного окружения

№	Услуги портала EP3.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
5.	Услуги для банков «Экспресс-оценка конкурентоспособности проекта». Срок – 1 день	Сравнение потребительских характеристик ЖК, претендующего на кредитование, с потребительскими характеристиками других ЖК в локации. Перевод выписок Росреестра по продажам в конкурирующих проектах в формат Excel.	от 1 000 руб.	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru
6.	Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками	Публикации информационного и рекламного характера на портале	от 10 000 руб.	Запрос направлять по E-mail: dyu@erzrf.ru
		Вхождение в специальный каталог Партнеров EP3.РФ дает возможность:	24 000 руб. в год	
		• участвовать в мероприятиях EP3.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на EP3.РФ.		
		Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без).	от 20 000 руб.	
	Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика.	от 20 000 руб. за факт назначенной встречи		
	Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц		