

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Смоленская область

октябрь 2020

Текущий объем строительства, м²
на октябрь 2020

337 812

-22,2% к октябрю 2019

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

13 650

-5,0% к предшествующим 12 мес.

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

за август 2020

Банк России

343

+134,9% к августу 2019

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на октябрь 2020

53,8

-1,2% к октябрю 2019

Средняя цена за 1 м², ₽
на октябрь 2020

37 176

-0,1% к октябрю 2019

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

44,9%

+6,4 п.п. к предшествующим 12 мес.

**Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ,
%**

за август 2020

Банк России

5,76

-3,88 п.п. к августу 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.....	67
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по средней площади жилых единиц	69
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	72

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 октябрь 2020 года выявлен **71 строящийся застройщиками дом** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

- выданы разрешения на строительство;
- опубликованы проектные декларации в соответствии с 214-ФЗ либо застройщиком предоставлены копии разрешений на строительство и анкеты с описанием потребительских характеристик объектов, если строительство ведется без привлечения средств граждан (ДКП/ЖСК);
- отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию.

В указанных домах строится **6 274 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **337 812 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

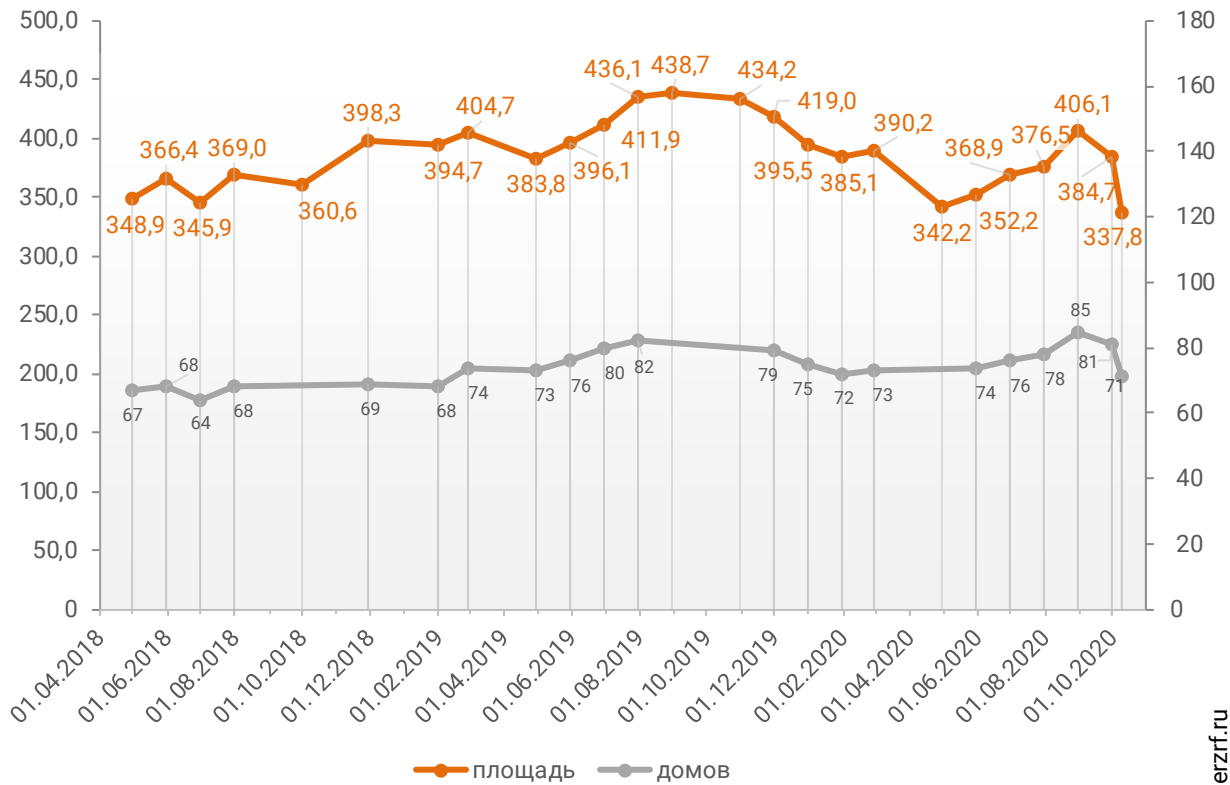
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	71	100%	6 274	100%	337 812	100%
Общий итог	71	100%	6 274	100%	337 812	100%

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	43	60,6%	4 271	68,1%	228 942	67,8%
Смоленский	17	23,9%	1 318	21,0%	68 942	20,4%
Алтуховка	5	7,0%	519	8,3%	26 258	7,8%
Новосельцы	4	5,6%	409	6,5%	20 746	6,1%
Киселёвка	4	5,6%	260	4,1%	14 116	4,2%
Ясенная	2	2,8%	66	1,1%	3 913	1,2%
Печерск	1	1,4%	49	0,8%	3 025	0,9%
Богородицкое	1	1,4%	15	0,2%	884	0,3%
Гагаринский	4	5,6%	355	5,7%	21 387	6,3%
Гагарин	4	5,6%	355	5,7%	21 387	6,3%
Вяземский	2	2,8%	125	2,0%	7 302	2,2%
Вязьма	2	2,8%	125	2,0%	7 302	2,2%
Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	4	5,6%	106	1,7%	6 166	1,8%
Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	1	1,4%	99	1,6%	5 073	1,5%
	71	100%	6 274	100%	337 812	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Смоленск (67,8% совокупной площади жилых единиц).

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

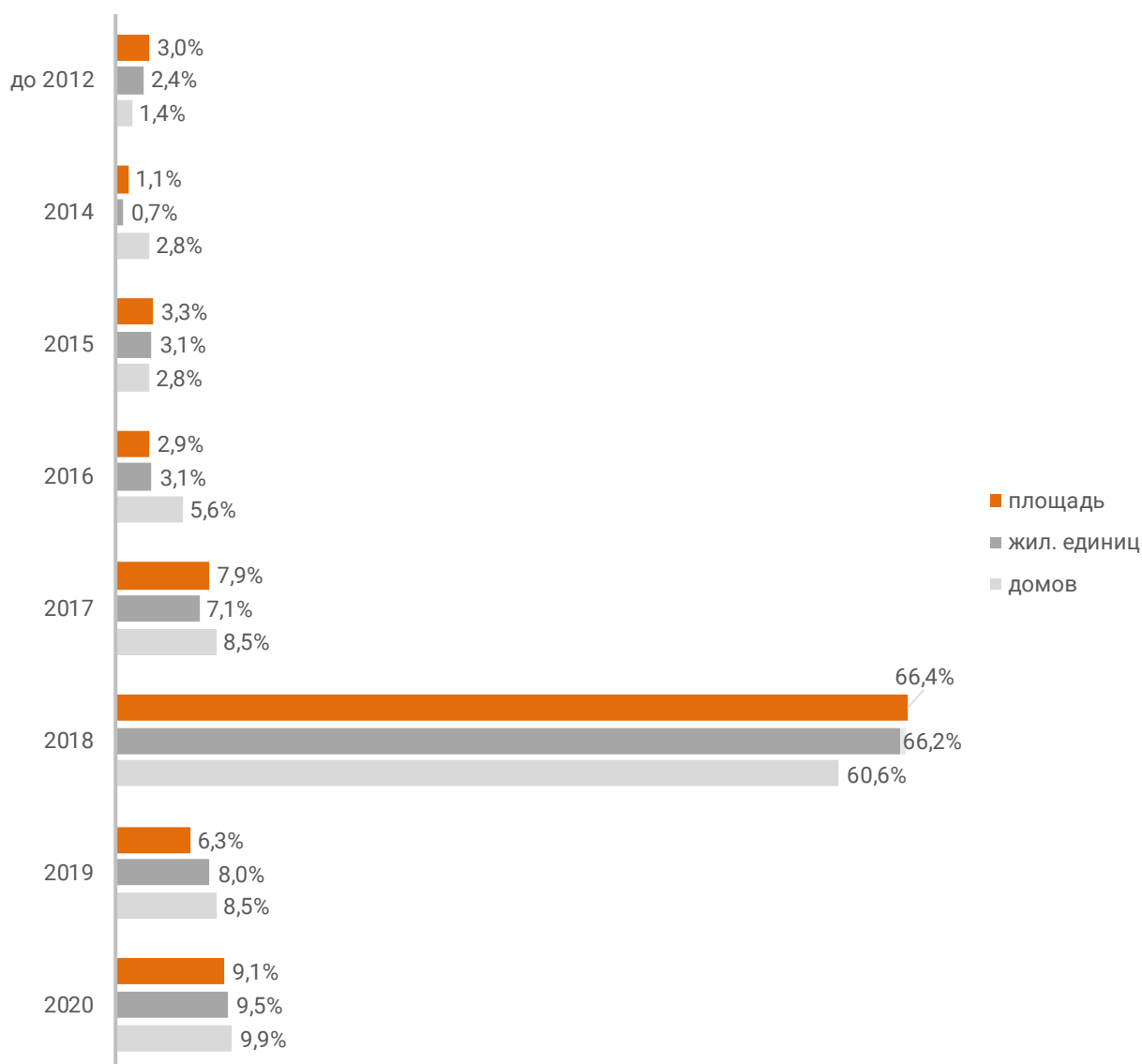
Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с октября 2010 г. по сентябрь 2020 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2012	1	1,4%	150	2,4%	9 966	3,0%
2014	2	2,8%	45	0,7%	3 645	1,1%
2015	2	2,8%	193	3,1%	11 023	3,3%
2016	4	5,6%	194	3,1%	9 857	2,9%
2017	6	8,5%	443	7,1%	26 722	7,9%
2018	43	60,6%	4 154	66,2%	224 424	66,4%
2019	6	8,5%	499	8,0%	21 267	6,3%
2020	7	9,9%	596	9,5%	30 908	9,1%
Общий итог	71	100%	6 274	100%	337 812	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. (66,4% по площади жилых единиц).

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

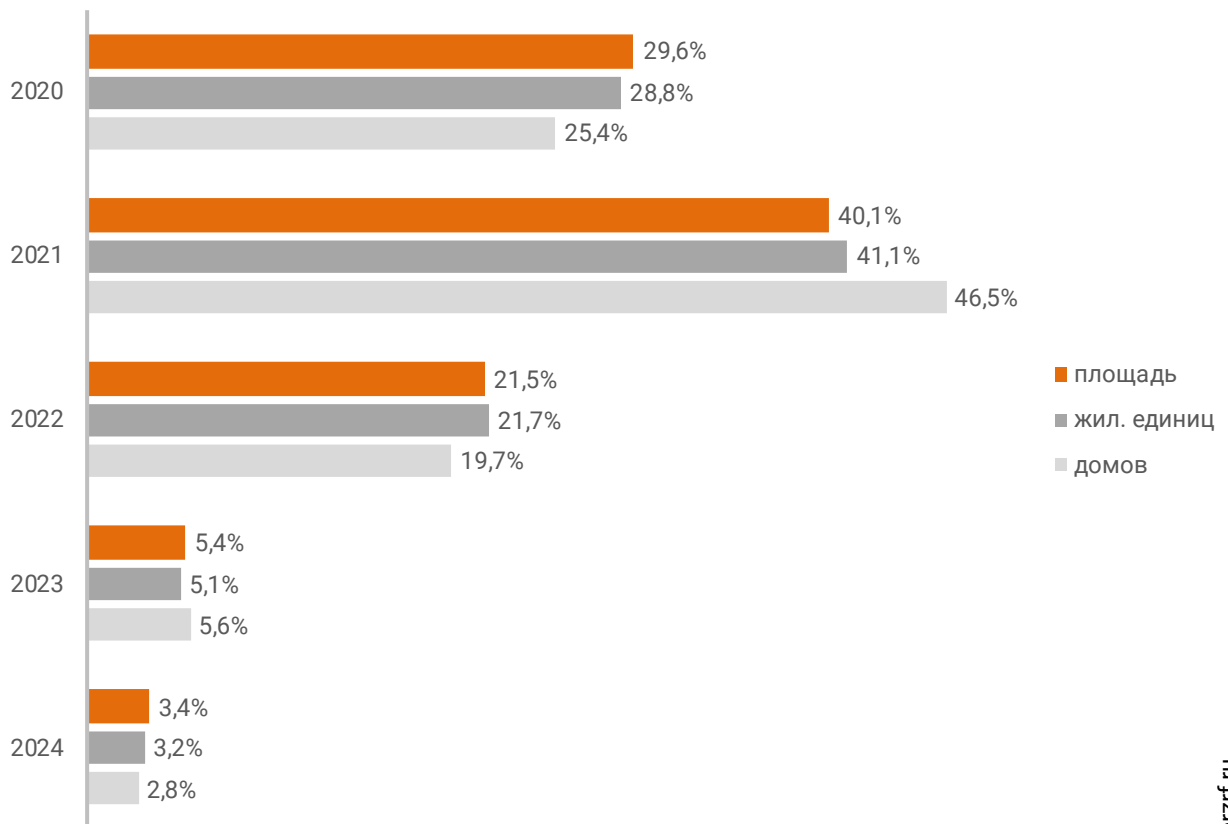
В Смоленской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2020	18	25,4%	1 810	28,8%	99 891	29,6%
2021	33	46,5%	2 580	41,1%	135 422	40,1%
2022	14	19,7%	1 364	21,7%	72 765	21,5%
2023	4	5,6%	321	5,1%	18 156	5,4%
2024	2	2,8%	199	3,2%	11 578	3,4%
Общий итог	71	100%	6 274	100%	337 812	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 99 891 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	99 891	2015	9 966 10,0%
		2016	11 643 11,7%
		2017	3 909 3,9%
		2019	5 824 5,8%
		2020	54 713 54,8%
2021	135 422	2019	2 931 2,2%
		2020	19 925 14,7%
2022	72 765	2020	1 938 2,7%
2024	11 578	2020	3 142 27,1%
Общий итог	337 812		113 991 33,7%

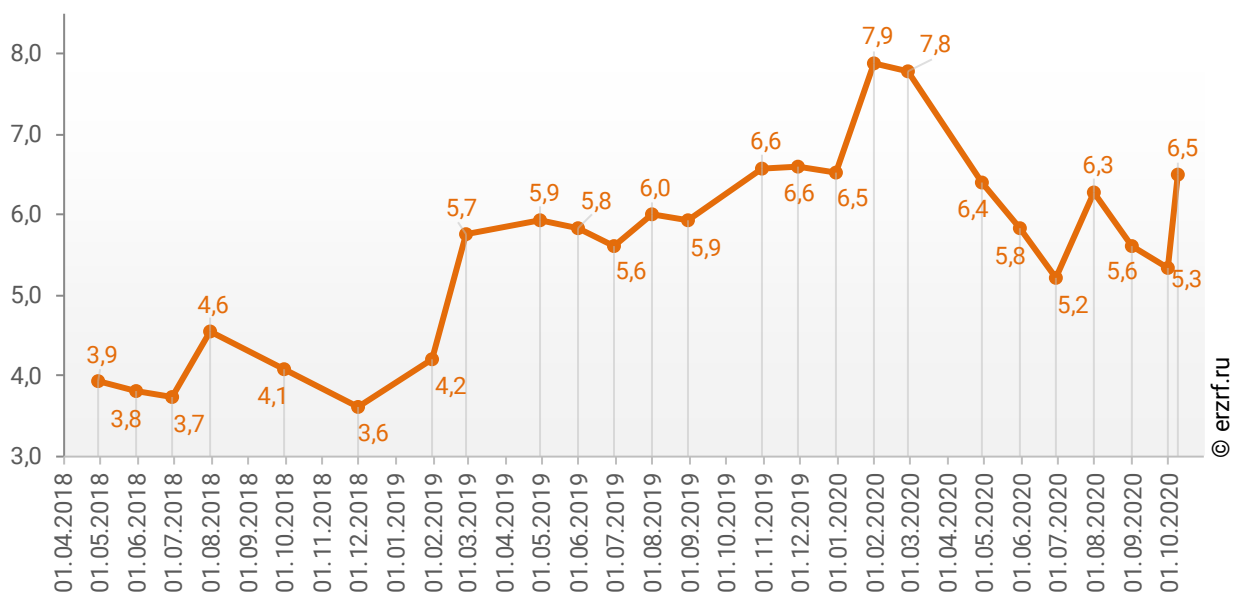
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы в пределах 2020 года (54 713 м²), что составляет 54,8% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области в 2020 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области по состоянию на октябрь 2020 года составляет 6,5 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):

- 10,0 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 11,1 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 11,0 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



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

График 3



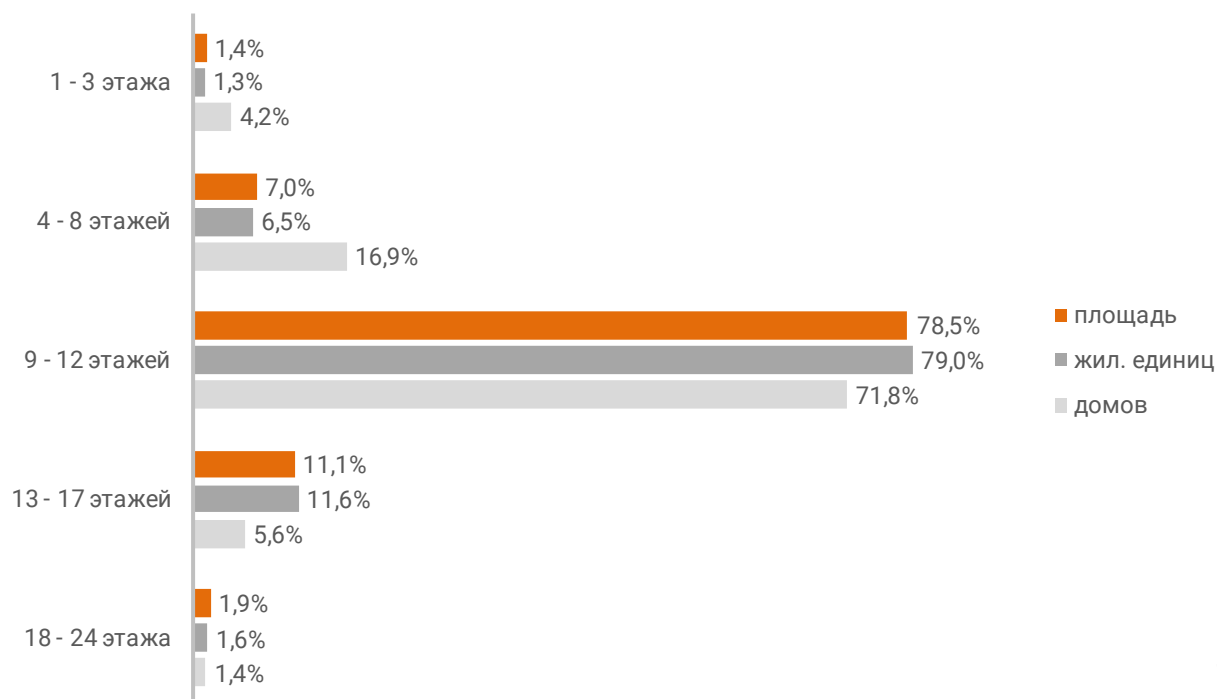
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	3	4,2%	81	1,3%	4 797	1,4%
4 - 8 этажей	12	16,9%	410	6,5%	23 785	7,0%
9 - 12 этажей	51	71,8%	4 956	79,0%	265 277	78,5%
13 - 17 этажей	4	5,6%	725	11,6%	37 646	11,1%
18 - 24 этажа	1	1,4%	102	1,6%	6 307	1,9%
Общий итог	71	100%	6 274	100%	337 812	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Смоленской области по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 78,5% 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 25,5%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Смоленской области является 18-этажный многоквартирный дом в ЖК «Соловьиная роща. Новый квартал», застройщик «СК Ваш дом». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	18	<i>СК Ваш дом</i>	многоквартирный дом	Соловьиная роща. Новый квартал
2	17	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Олимп (ул. Рыленкова)
3	14	<i>ВитебскЖилстрой</i>	многоквартирный дом	По ул. Крупской
4	13	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Южная долина
5	12	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Новый Смоленск
		<i>ГосЗаказКонсалт</i>	многоквартирный дом	По ул. Шевченко
		<i>Специализированный застройщик ГОРСПЕЦСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Губерния
		<i>Строй бизнес</i>	многоквартирный дом	Парковый

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.

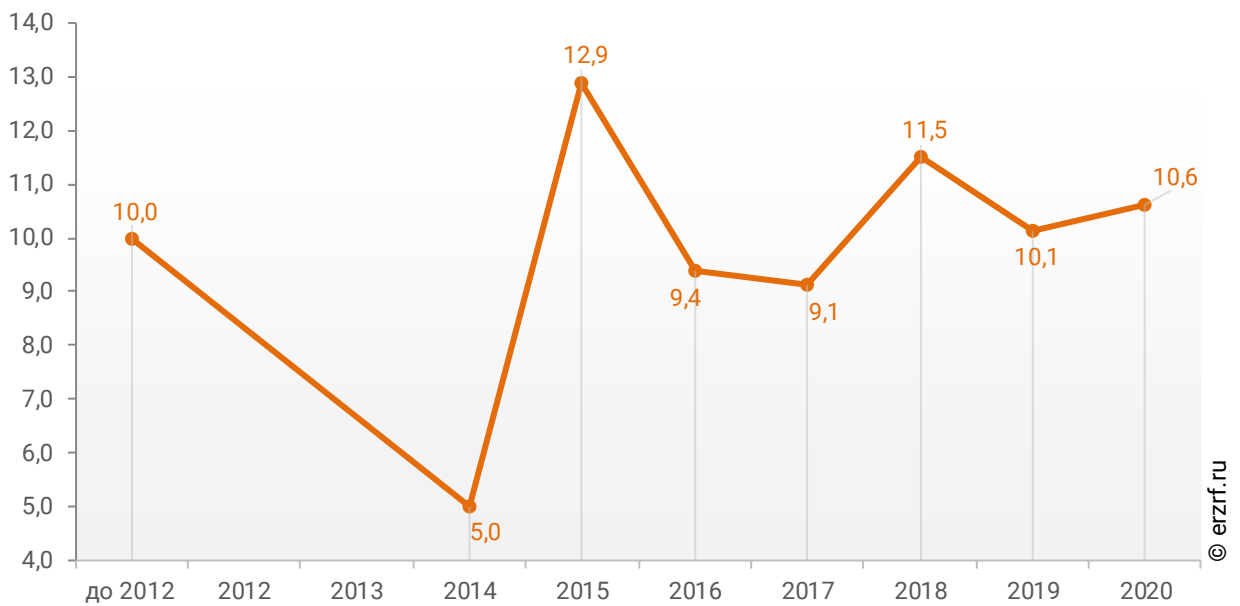
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	17 562	<i>Компания СИП</i>	многоквартирный дом	мкр. Семичевка
2	13 724	<i>Консоль</i>	многоквартирный дом	мкр. Семичевка
3	10 832	<i>СК Ваш дом</i>	многоквартирный дом	Соловьиная роща. Новый квартал
4	10 318	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Олимп (ул. Рыленкова)
5	9 966	<i>Консоль</i>	многоквартирный дом	Мкр Восток 1

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2020 году, составляет 10,6 этажа. 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

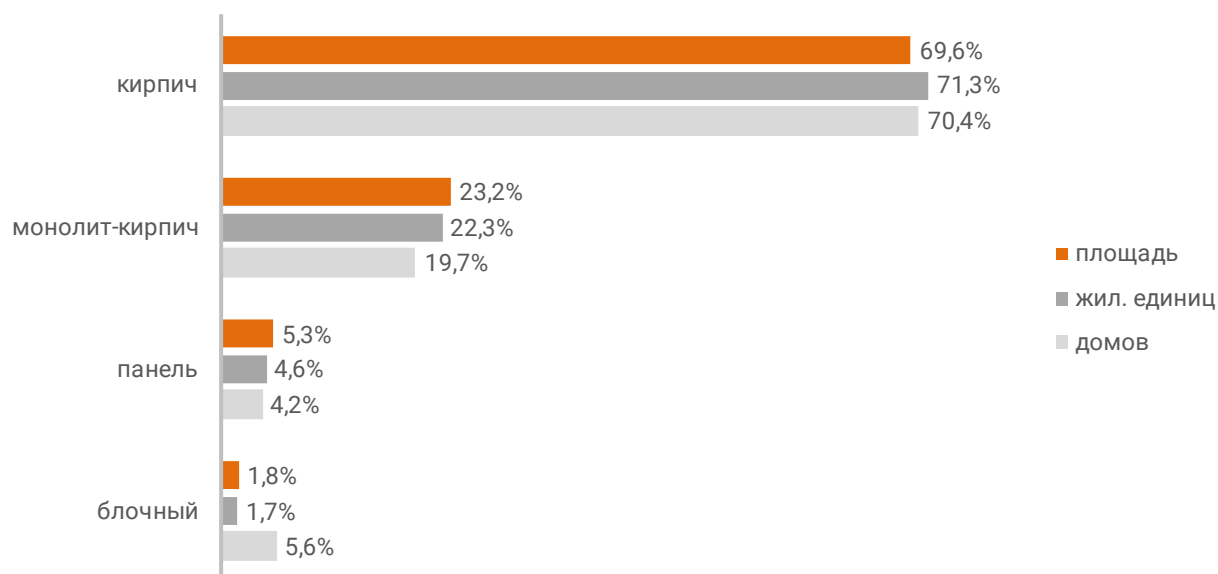
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
кирпич	50	70,4%	4 476	71,3%	235 125	69,6%
монолит-кирпич	14	19,7%	1 402	22,3%	78 475	23,2%
панель	3	4,2%	290	4,6%	18 046	5,3%
блочный	4	5,6%	106	1,7%	6 166	1,8%
Общий итог	71	100%	6 274	100%	337 812	100%

Гистограмма 5

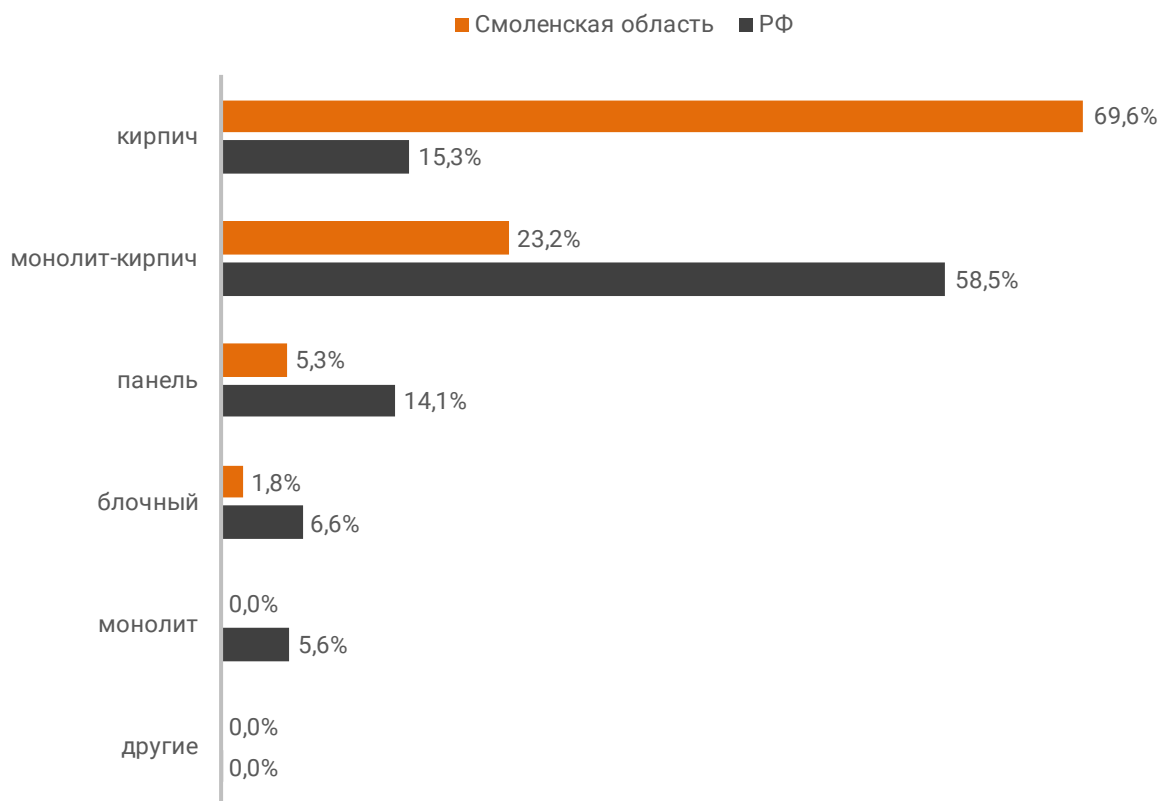
Распределение жилых новостроек Смоленской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Смоленской области является кирпич. Из него возводится 69,6% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 15,3% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

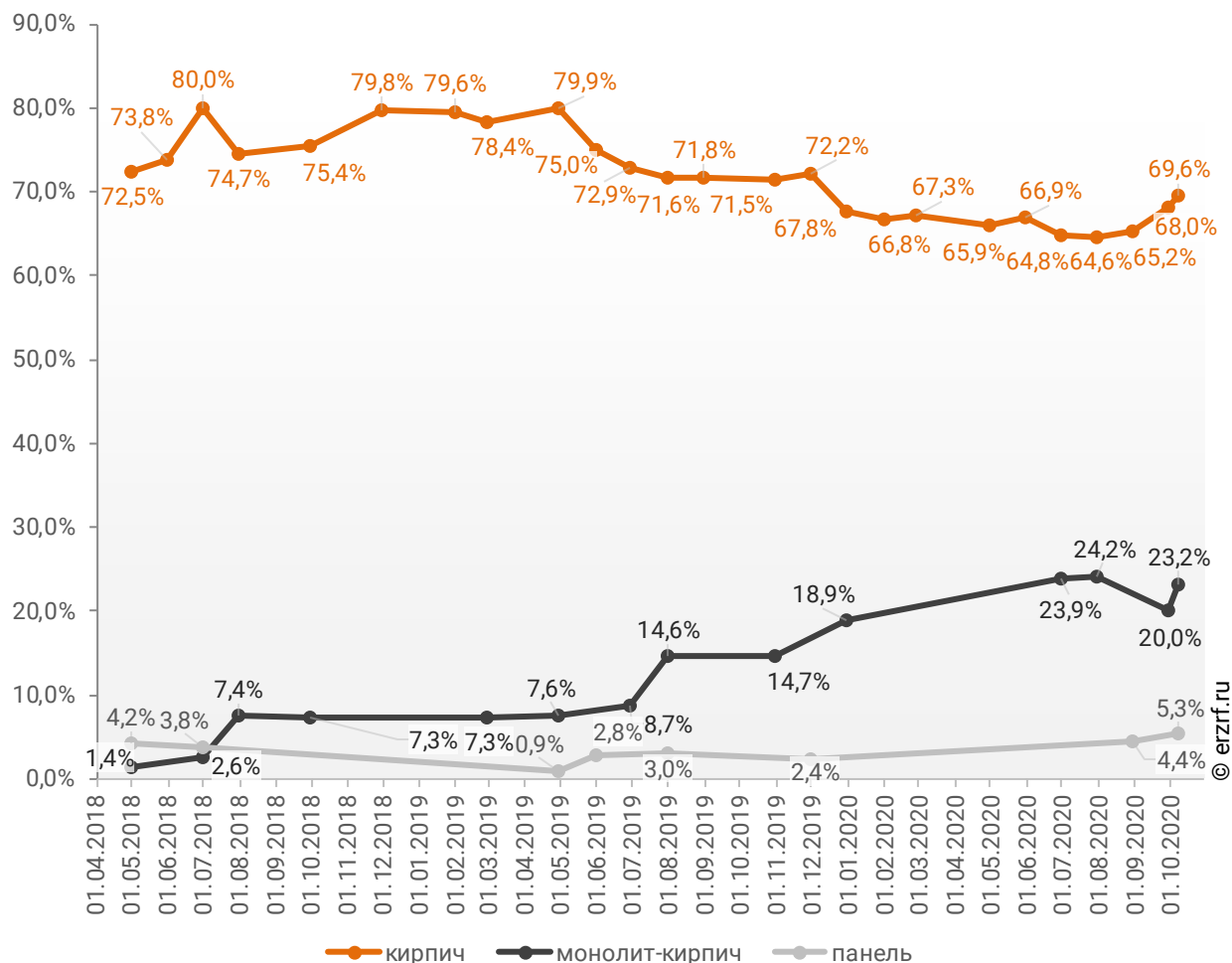
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Смоленской области



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

График 5

Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Смоленской области (на м²)



Среди строящегося жилья Смоленской области у 67,5% 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 67,9% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

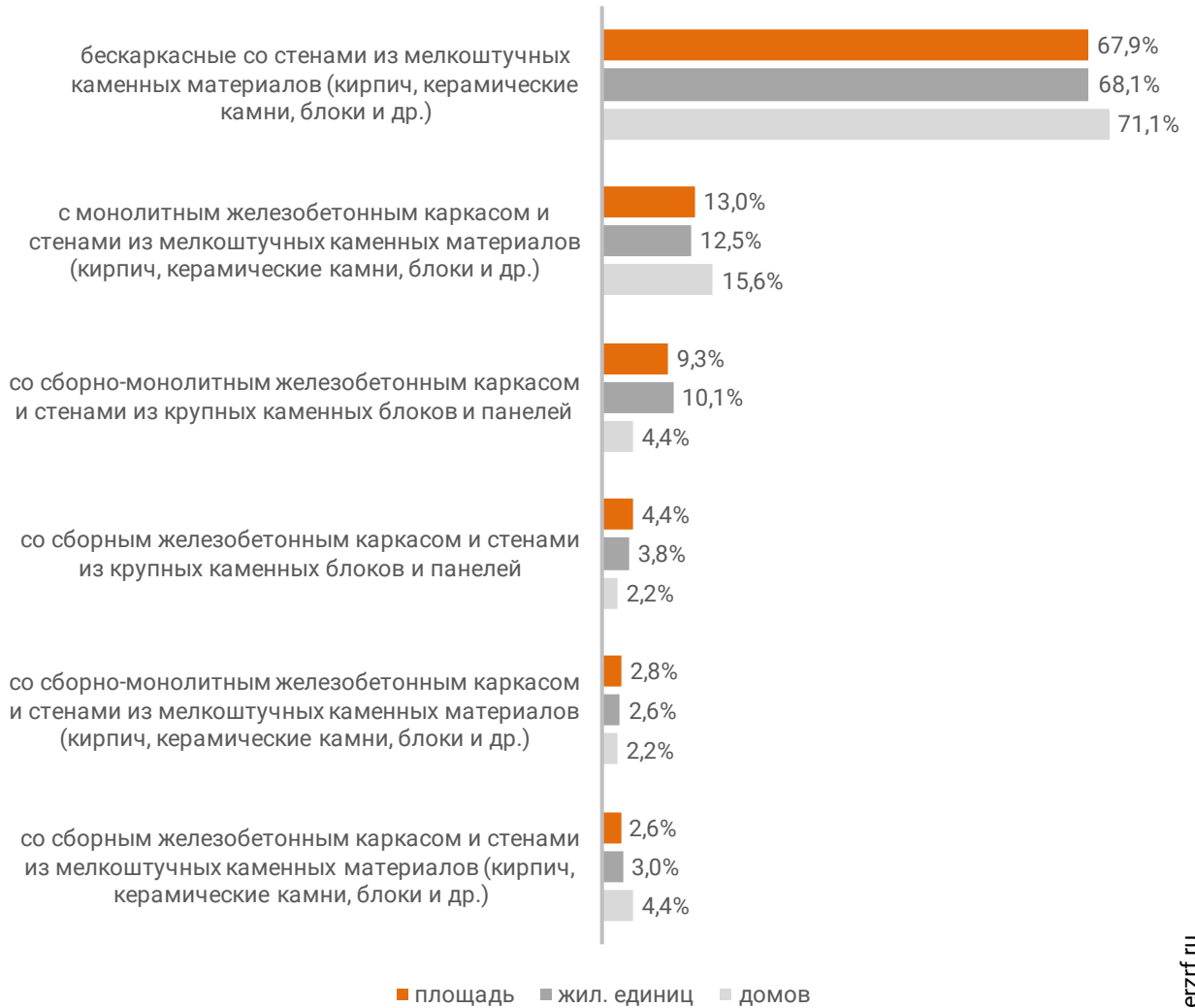
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

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.)	32	71,1%	2 719	68,1%	154 843	67,9%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	7	15,6%	498	12,5%	29 615	13,0%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	2	4,4%	402	10,1%	21 150	9,3%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	1	2,2%	150	3,8%	9 966	4,4%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	2,2%	102	2,6%	6 307	2,8%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	4,4%	120	3,0%	6 036	2,6%
Общий итог	45	100%	3 991	100%	227 917	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 октябрь 2020 года строительство жилья в Смоленской области осуществляют 20 застройщиков (брендов), которые представлены 27 компаниями (юридическими лицами).

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

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	11	15,5%	1 126	17,9%	58 174	17,2%
2	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	12	16,9%	1 336	21,3%	57 516	17,0%
3	Строй бизнес	8	11,3%	706	11,3%	40 256	11,9%
4	Консоль	4	5,6%	669	10,7%	36 539	10,8%
5	ГК Гарант-жилье	5	7,0%	390	6,2%	22 044	6,5%
6	Компания СИП	1	1,4%	277	4,4%	17 562	5,2%
7	СК Ваш дом	2	2,8%	286	4,6%	17 139	5,1%
8	ГосЗаказКонсалт	4	5,6%	201	3,2%	11 312	3,3%
9	Специализированный застройщик Высота Смоленск	3	4,2%	168	2,7%	11 189	3,3%
10	ГК Метрум груп	2	2,8%	174	2,8%	10 519	3,1%
11	ФПК Мегapolis	2	2,8%	120	1,9%	8 468	2,5%
12	ВитебскЖилстрой	1	1,4%	144	2,3%	7 998	2,4%
13	Специализированный застройщик ГОРСПЕЦСТРОЙ	1	1,4%	150	2,4%	7 439	2,2%
14	Стройинвест	2	2,8%	125	2,0%	7 302	2,2%
15	Компания Форест	4	5,6%	106	1,7%	6 166	1,8%
16	ГК Контакт	2	2,8%	120	1,9%	6 036	1,8%
17	Билдинг групп	2	2,8%	66	1,1%	3 913	1,2%
18	Вязьмажилстрой	2	2,8%	45	0,7%	3 645	1,1%
19	Фирма Подряд	1	1,4%	49	0,8%	3 025	0,9%
20	ГСК Капитель	2	2,8%	16	0,3%	1 570	0,5%
Общий итог		71	100%	6 274	100%	337 812	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	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	58 174	0	0,0%	-
2	★ 5,0	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	57 516	26 628	46,3%	1,6
3	★ 3,5	Строй бизнес	40 256	11 897	29,6%	7,5
4	★ 1,0	Консоль	36 539	31 466	86,1%	22,3
5	★ 3,0	ГК Гарант-жилье	22 044	0	0,0%	-
6	★ 0,0	Компания СИП	17 562	0	0,0%	-
7	★ 5,0	СК Ваш дом	17 139	0	0,0%	-
8	н/р	ГосЗаказКонсалт	11 312	4 944	43,7%	7,6
9	н/р	Специализированный застройщик Высота Смоленск	11 189	1 938	17,3%	3,6
10	★ 0,0	ГК Метрум групп	10 519	4 891	46,5%	2,8
11	★ 3,5	ФПК Мегаполис	8 468	6 476	76,5%	6,9
12	★ 0,5	ВитебскЖилстрой	7 998	7 998	100%	48,0
13	н/р	Специализированный застройщик ГОРСПЕЦСТРОЙ	7 439	0	0,0%	-
14	н/р	Стройинвест	7 302	0	0,0%	-
15	★ 1,5	Компания Форест	6 166	3 083	50,0%	6,0
16	н/р	ГК Контакт	6 036	6 036	100%	9,0
17	н/р	Билдинг групп	3 913	1 964	50,2%	3,0
18	★ 0,0	Вязьмажилстрой	3 645	3 645	100%	48,0
19	н/р	Фирма Подряд	3 025	3 025	100%	36,0
20	★ 1,5	ГСК Капитель	1 570	0	0,0%	-
Общий итог			337 812	113 991	33,7%	6,5

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщиков «ВитебскЖилстрой» и «Вязьмажилстрой» и составляет 48,0 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 34 жилых комплекса. 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 5 домов, включающих 527 жилых единиц, совокупной площадью 31 283 м².

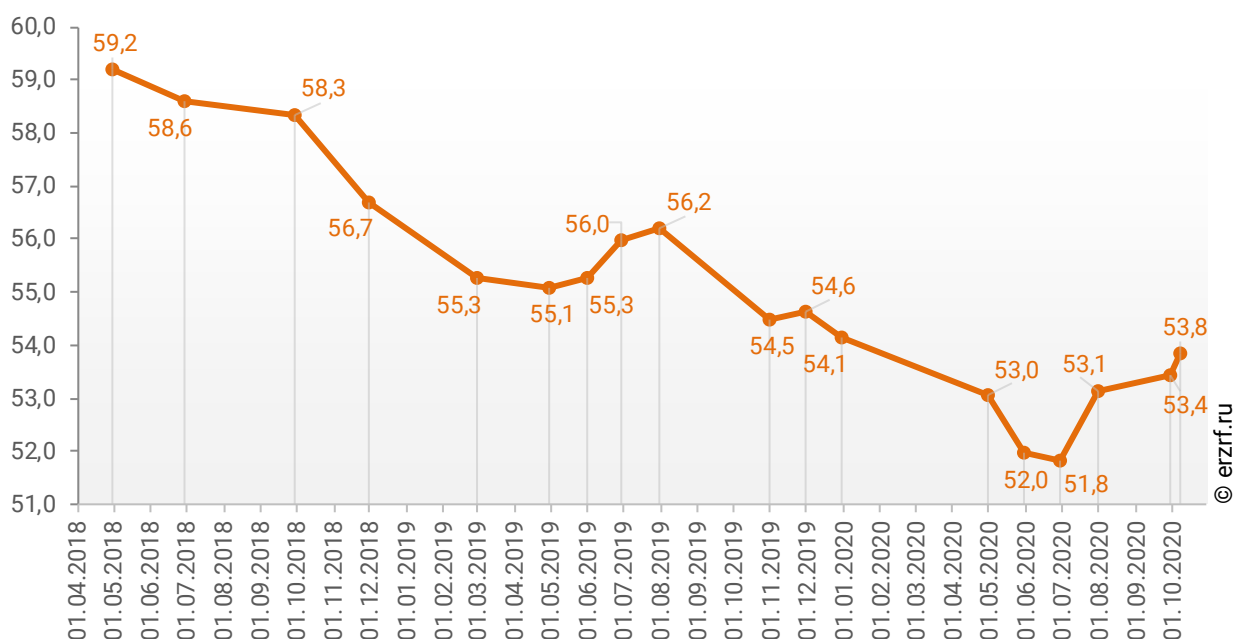
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Смоленской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Смоленской области, составляет 53,8 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 50,1 м².

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

График 6

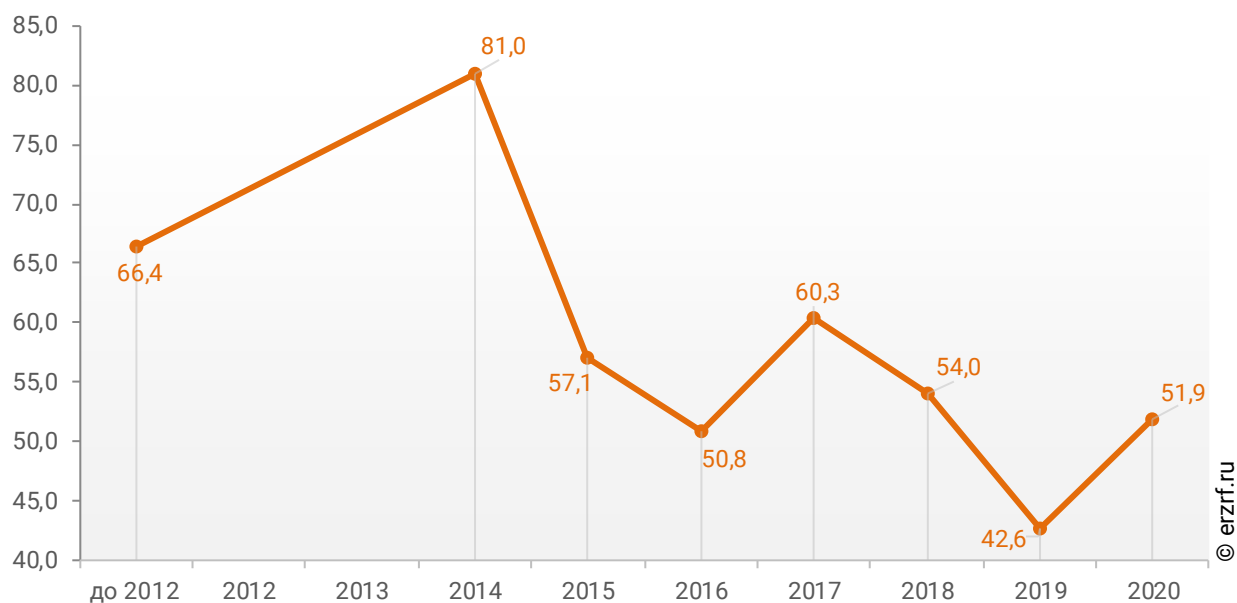
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Смоленской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2020 году, составляет 51,9 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» – 43,1 м². Самая большая – у застройщика «ГСК Капитель» – 98,1 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	43,1
Специализированный застройщик ГОРСПЕЦСТРОЙ	49,6
ГК Контакт	50,3
СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	51,7
Консоль	54,6
ВитебскЖилстрой	55,5
ГосЗаказКонсалт	56,3
ГК Гарант-жилье	56,5
Строй бизнес	57,0
Компания Форест	58,2
Стройинвест	58,4
Билдинг групп	59,3
СК Ваш дом	59,9
ГК Метрум груп	60,5
Фирма Подряд	61,7
Компания СИП	63,4
Специализированный застройщик Высота Смоленск	66,6
ФПК Мегаполис	70,6
Вязьмажилстрой	81,0
ГСК Капитель	98,1
Общий итог	53,8

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» – 40,8 м², застройщик «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ». Наибольшая – в ЖК «Дом по ул. Энгельса» – 98,1 м², застройщик «ГСК Капитель».

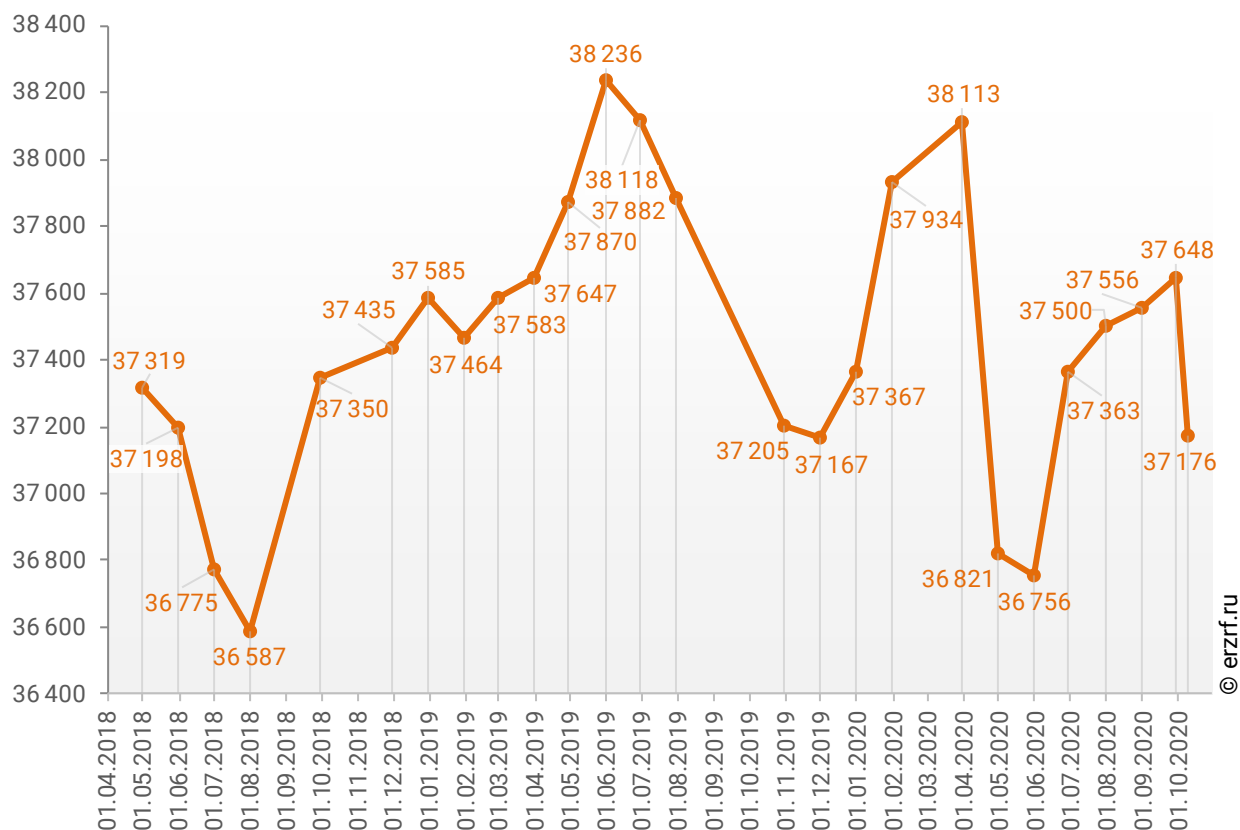
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Смоленской области

По состоянию на октябрь 2020 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Смоленской области составила 37 176 рублей за квадратный метр.

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

График 8

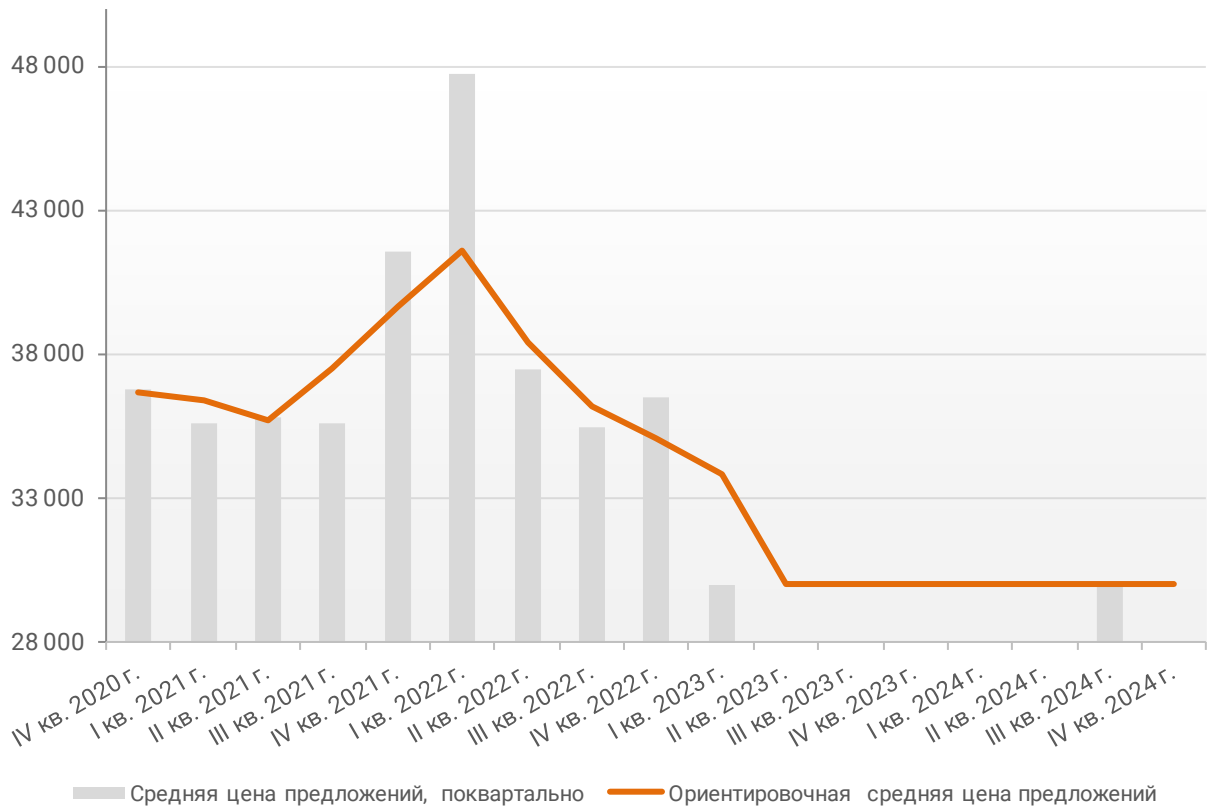
Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Смоленской области, ₽/м²



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

График 9

Зависимость средневзвешенной цены предложений Смоленской области от планируемого срока ввода в эксплуатацию, $\text{Р}/\text{м}^2$



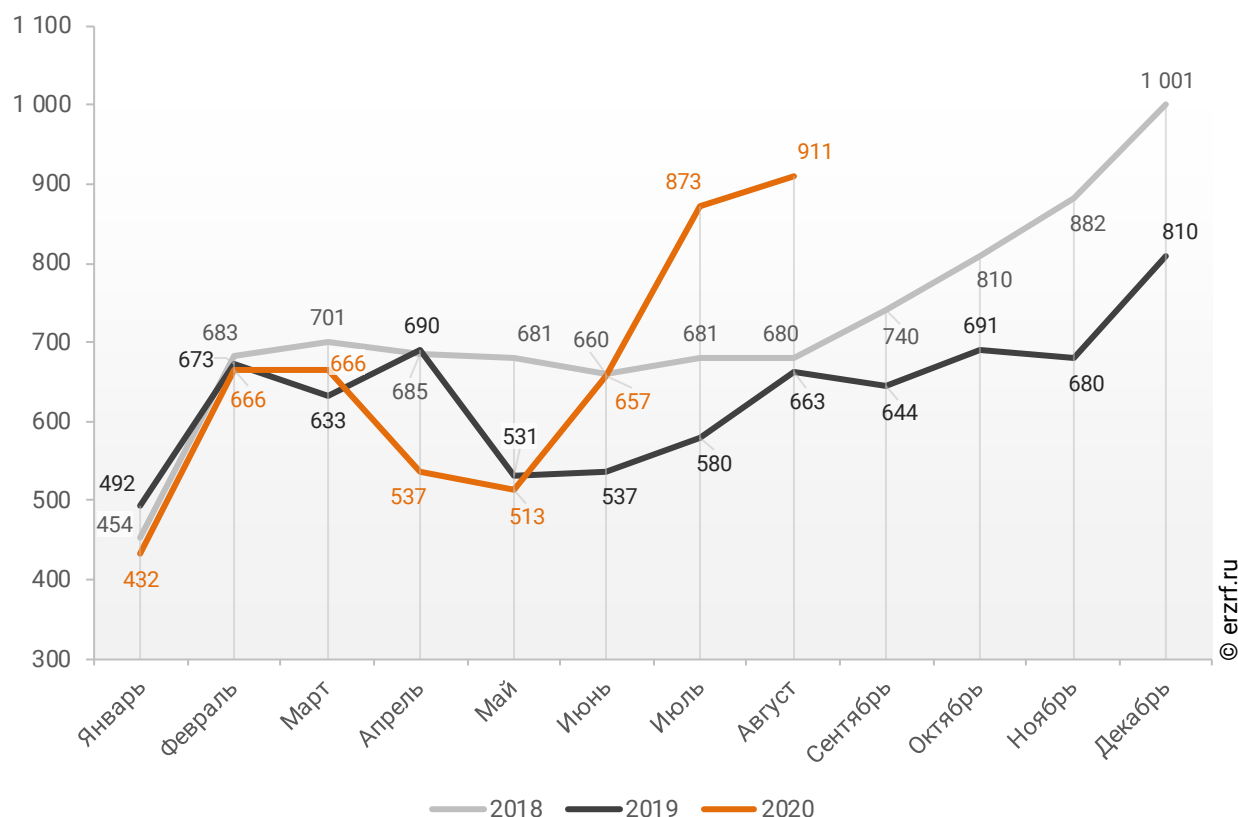
11. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России за 8 месяцев 2020 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Смоленской области, составило 5 255, что на 9,5% больше уровня 2019 г. (4 799 ИЖК), и на 0,6% больше уровня, достигнутого в 2018 г. (5 225 ИЖК).

График 10

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг.

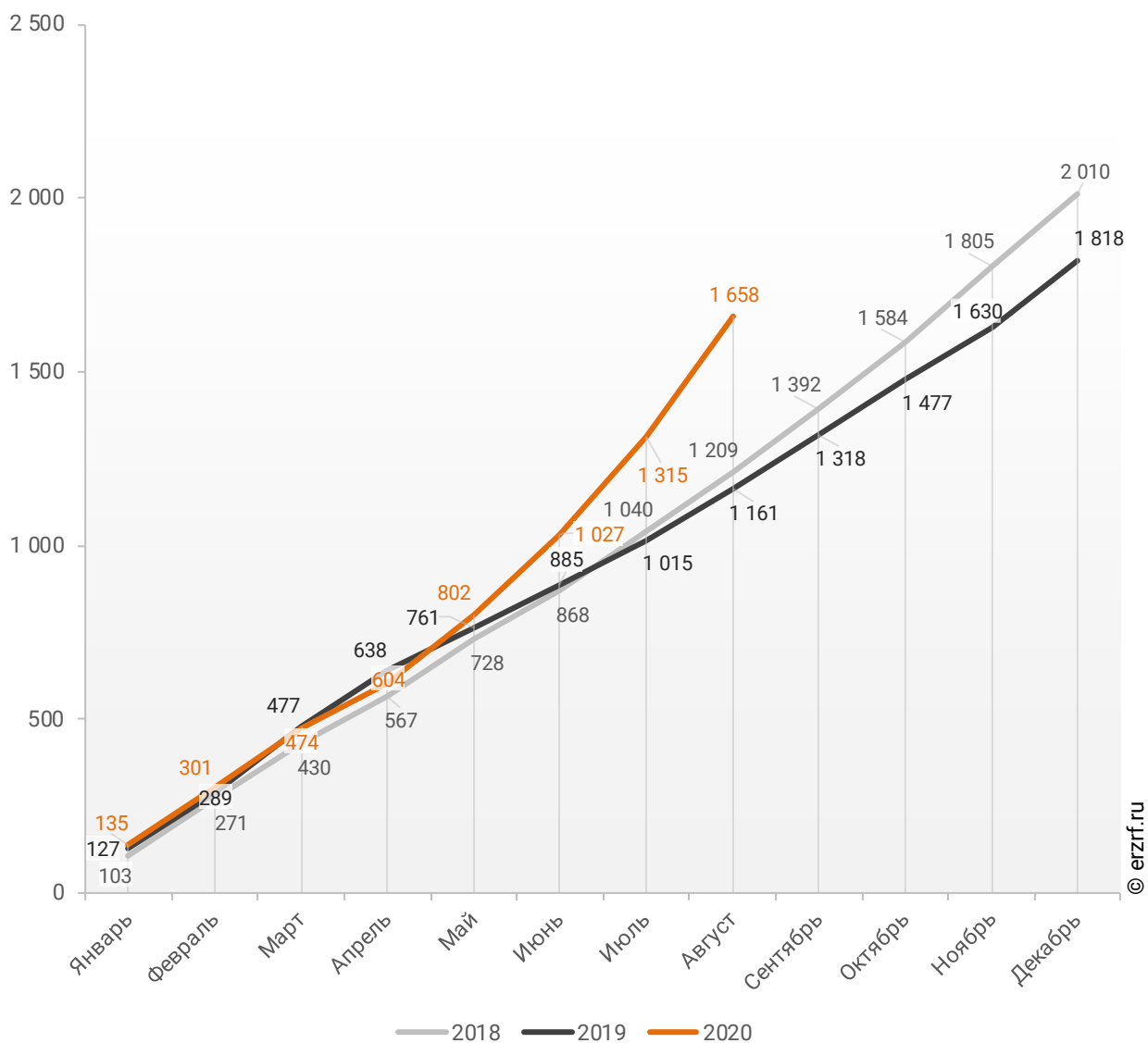


За 8 месяцев 2020 г. количество ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 658, что на 42,8% больше, чем в 2019 г. (1 161 ИЖК), и на 37,1% больше соответствующего значения 2018 г. (1 209 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг.

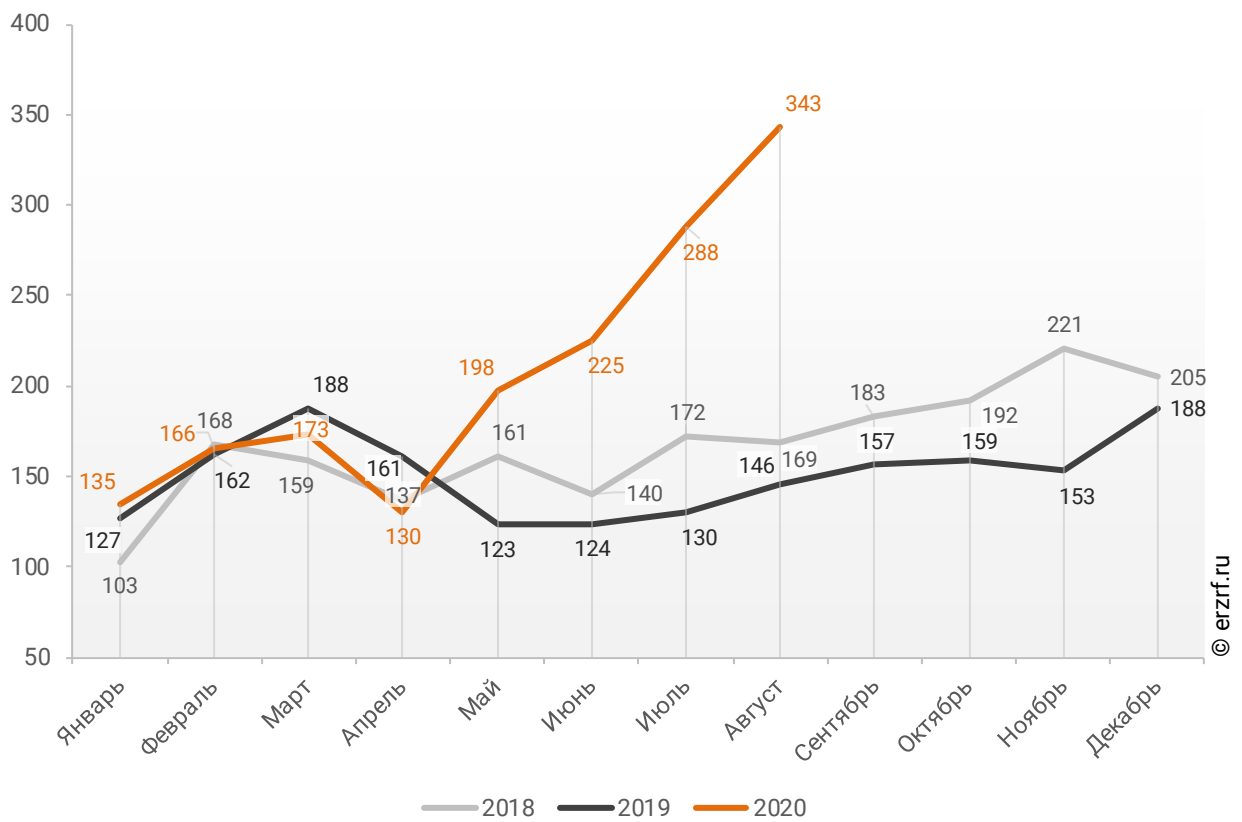


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Смоленской области в августе 2020 года увеличилось на 134,9% по сравнению с августом 2019 года (343 против 146 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг.

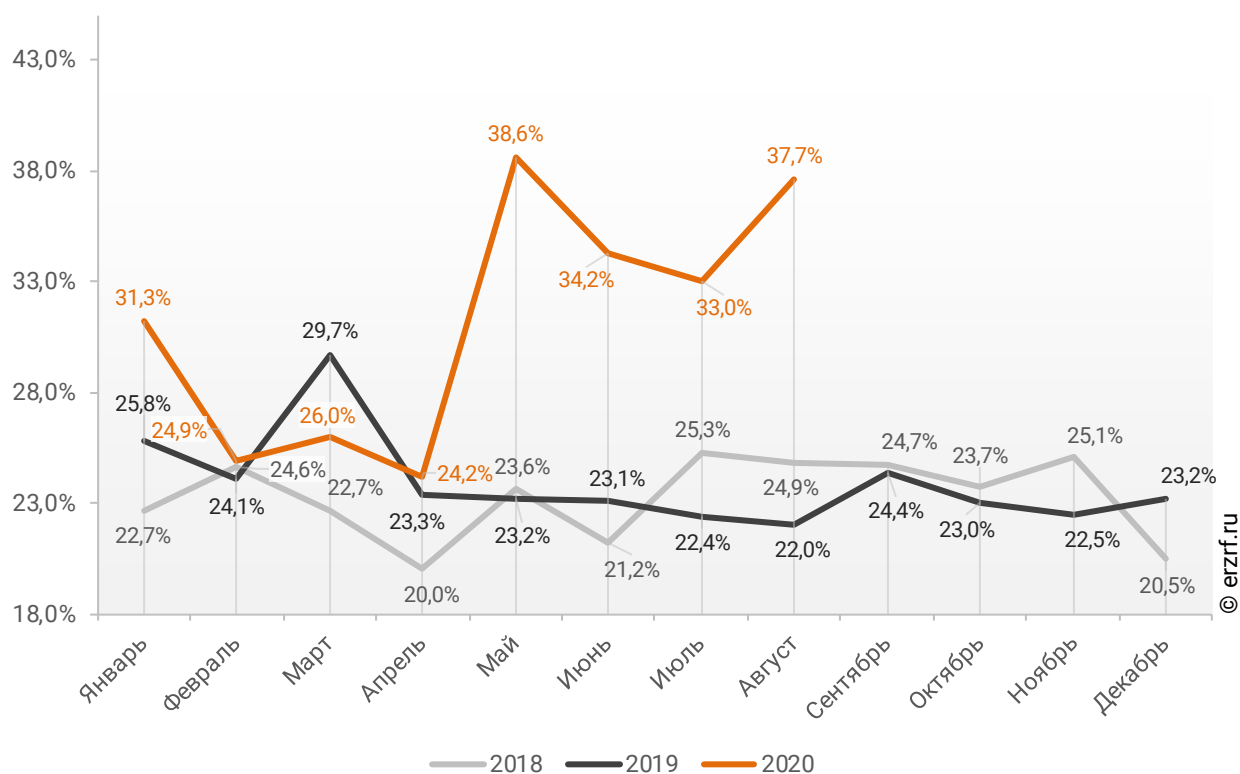


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 8 месяцев 2020 г., составила 31,6% от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 7,4 п.п. больше соответствующего значения 2019 г. (24,2%), и на 8,5 п.п. больше уровня 2018 г. (23,1%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 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 2018 – 2020 гг.



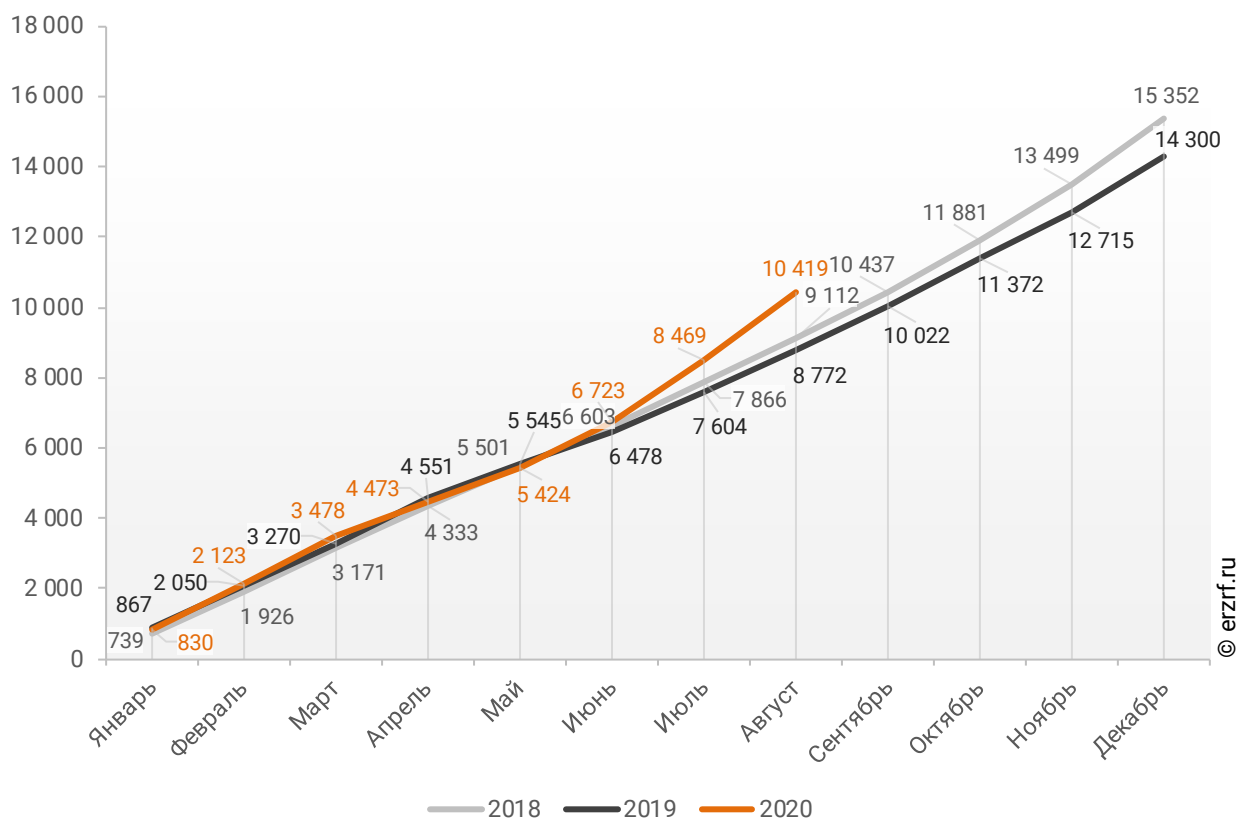
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России за 8 месяцев 2020 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области, составил 10 419 млн ₽, что на 18,8% больше уровня, достигнутого в 2019 г. (8 772 млн ₽), и на 14,3% больше аналогичного значения 2018 г. (9 112 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽

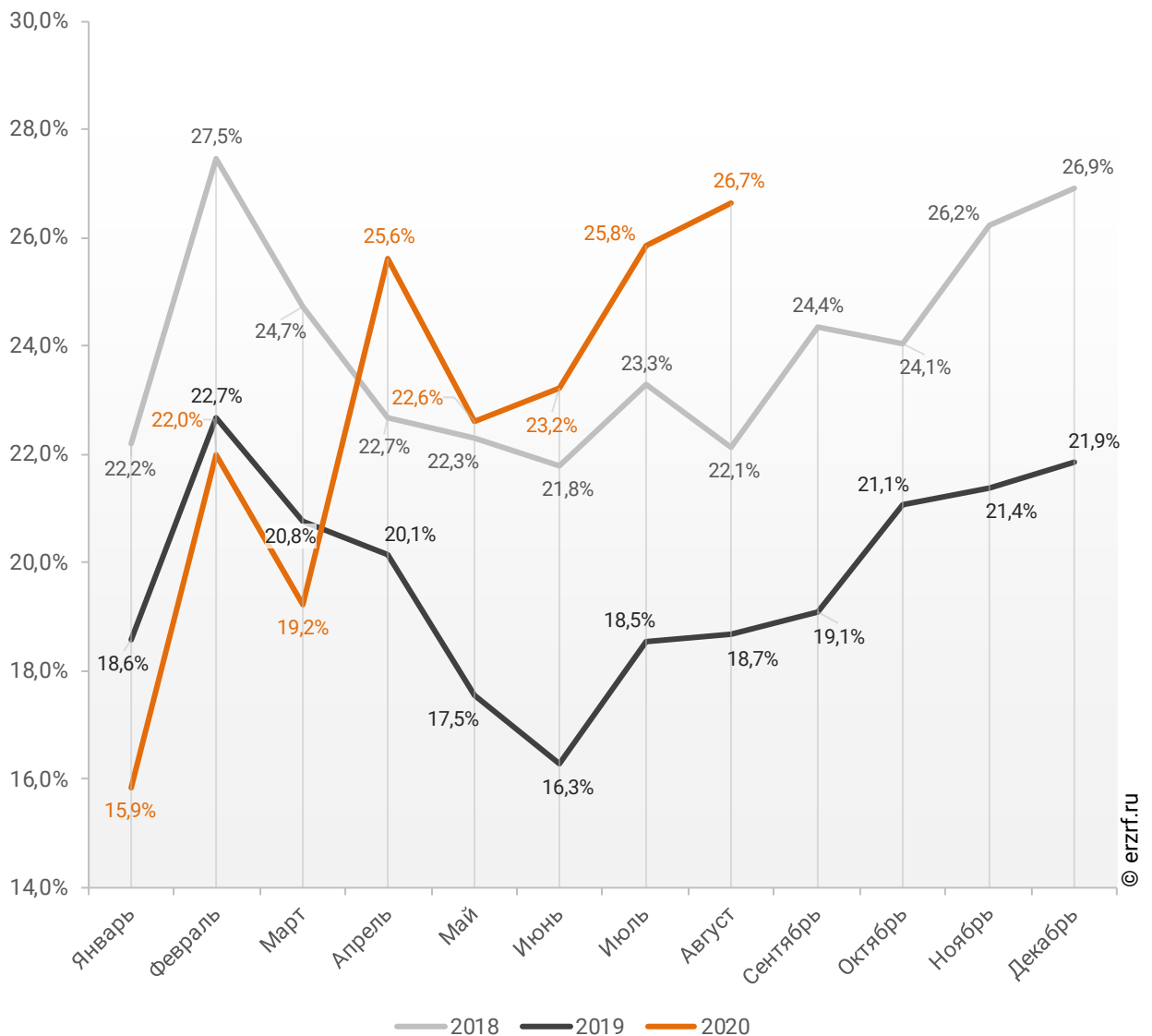


В общем объеме кредитов, выданных за 8 месяцев 2020 г. жителям Смоленской области (45 924 млн ₽), доля ИЖК составила 22,7%, что на 3,6 п.п. больше соответствующего значения 2019 г. (19,1%), и на 0,6 п.п. меньше уровня 2018 г. (23,3%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг., приведена на графике 15.

График 15

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг.

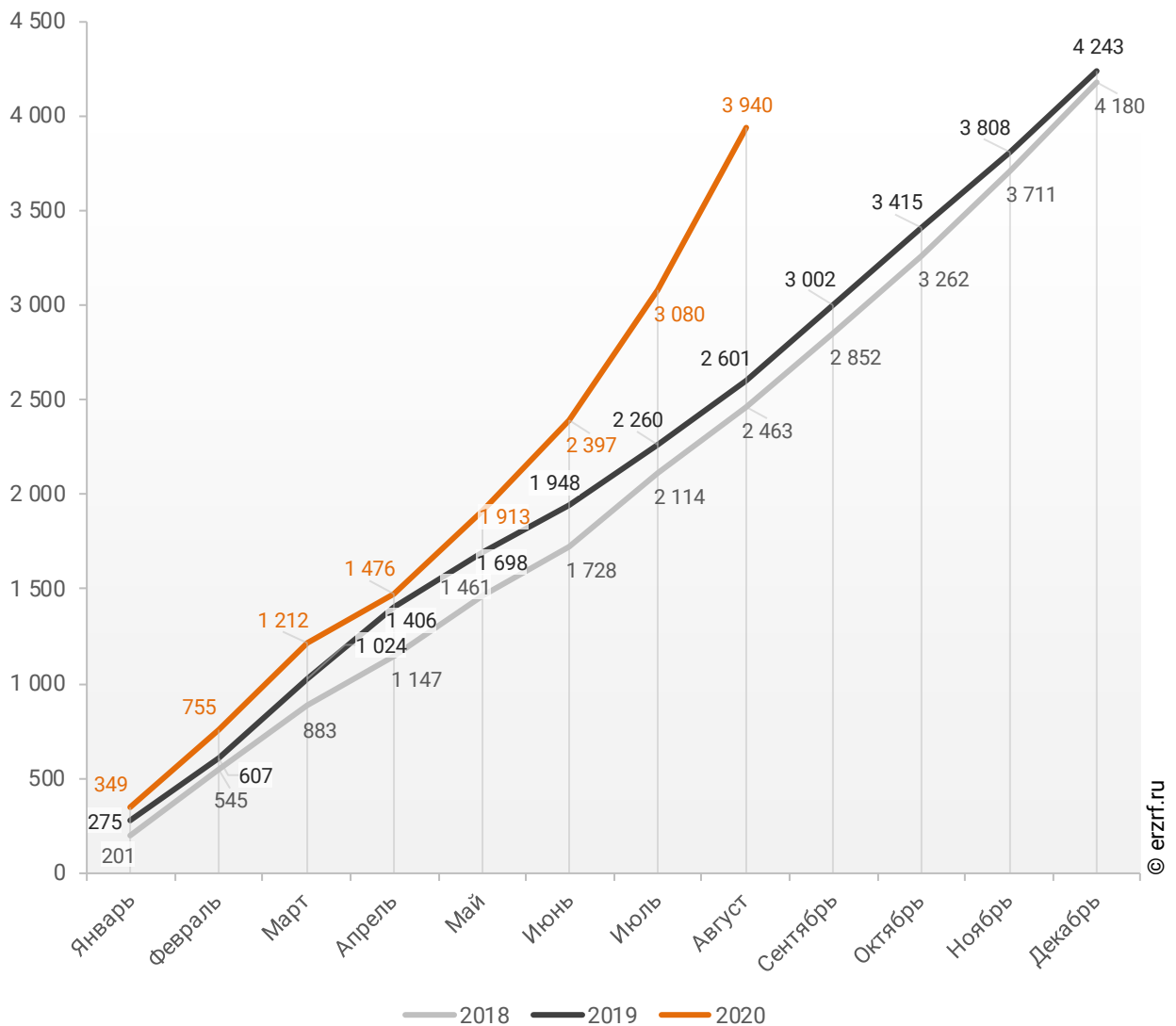


За 8 месяцев 2020 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог ДДУ, составил 3 940 млн ₽ (37,8% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 51,5% больше аналогичного значения 2019 г. (2 601 млн ₽), и на 60,0% больше, чем в 2018 г. (2 463 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 16.

График 16

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 8 месяцев 2020 г. жителям Смоленской области (45 924 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 8,6%, что на 2,9 п.п. больше уровня 2019 г. (5,7%), и на 2,3 п.п. больше уровня, достигнутого в 2018 г. (6,3%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 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 2018 – 2020 гг.

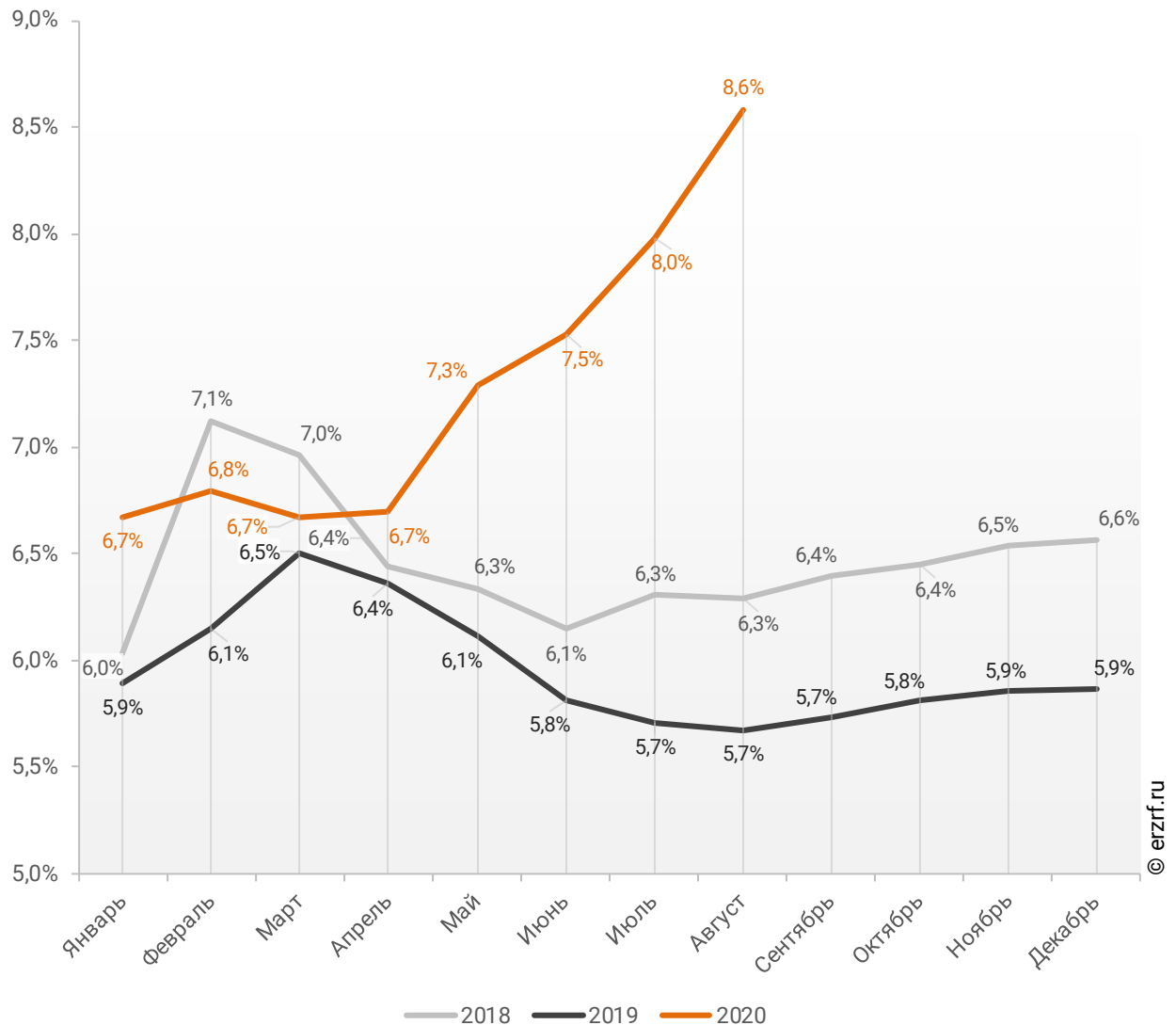
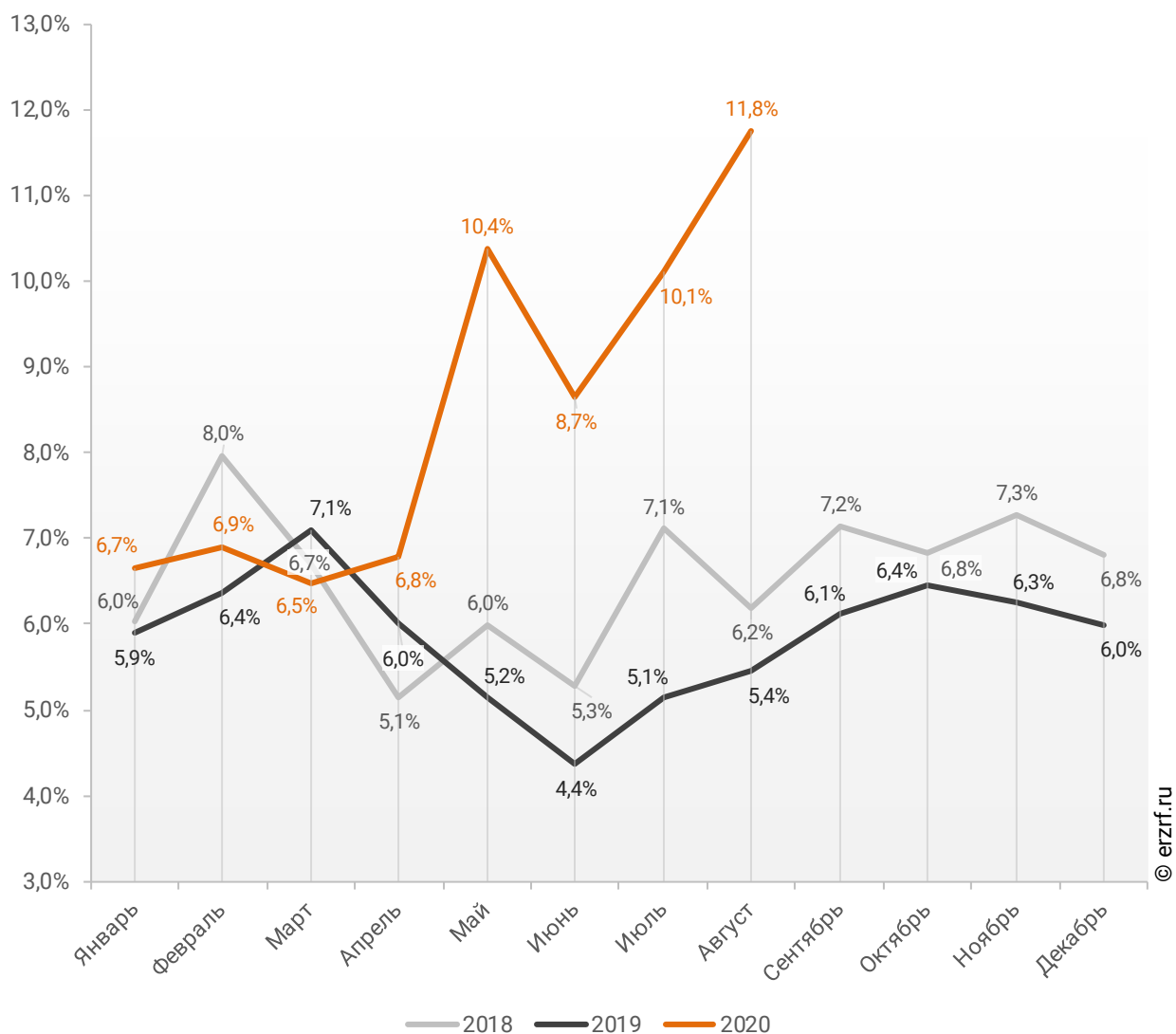


График 18

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Смоленской области в 2018 – 2020 гг.**



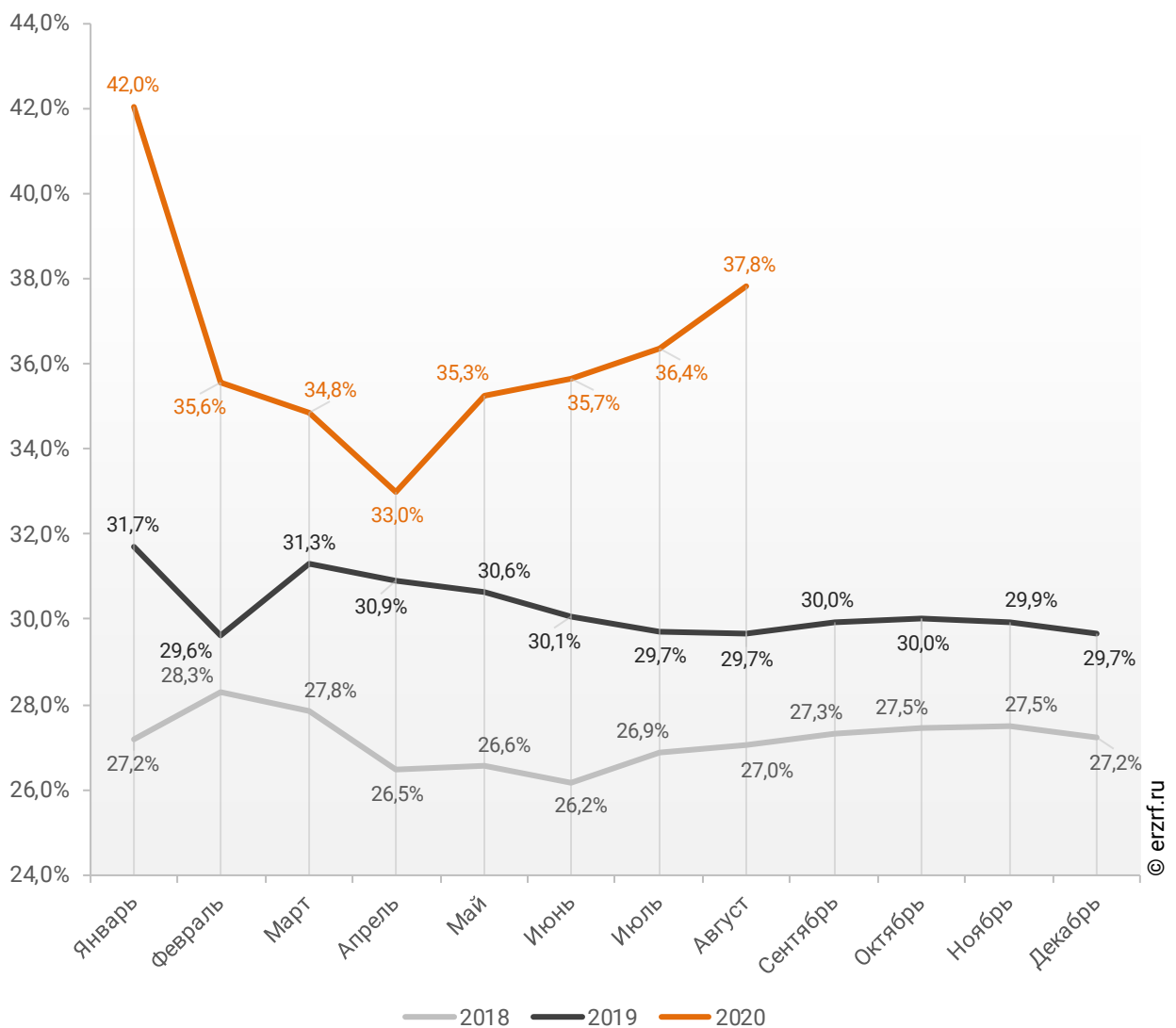
© erztf.ru

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 8 месяцев 2020 г., составила 37,8% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 8,1 п.п. больше, чем в 2019 г. (29,7%), и на 10,8 п.п. больше соответствующего значения 2018 г. (27,0%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 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 2018 – 2020 гг.

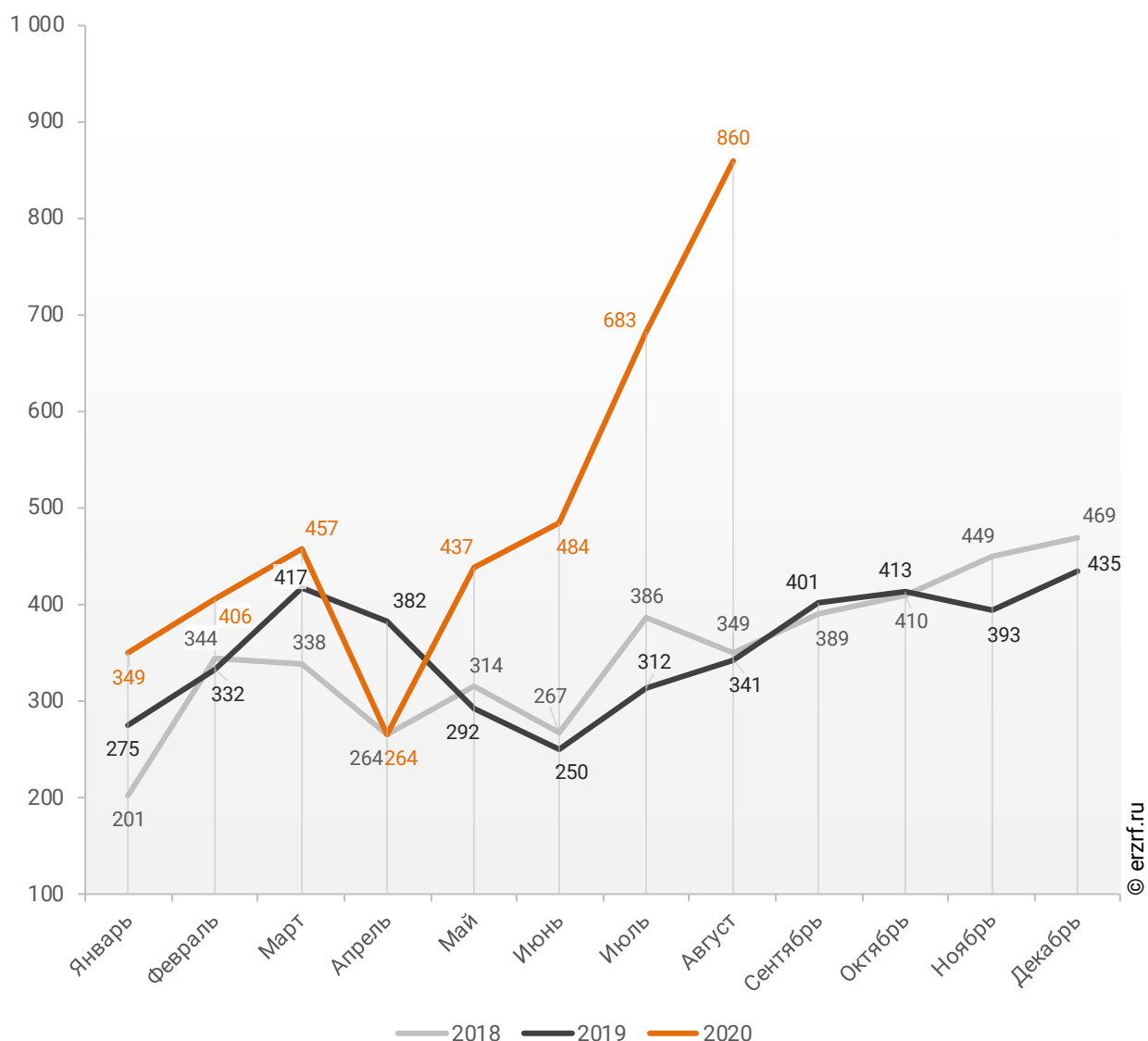


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Смоленской области в августе 2020 года, увеличился на 152,2% по сравнению с августом 2019 года (860 против 341 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

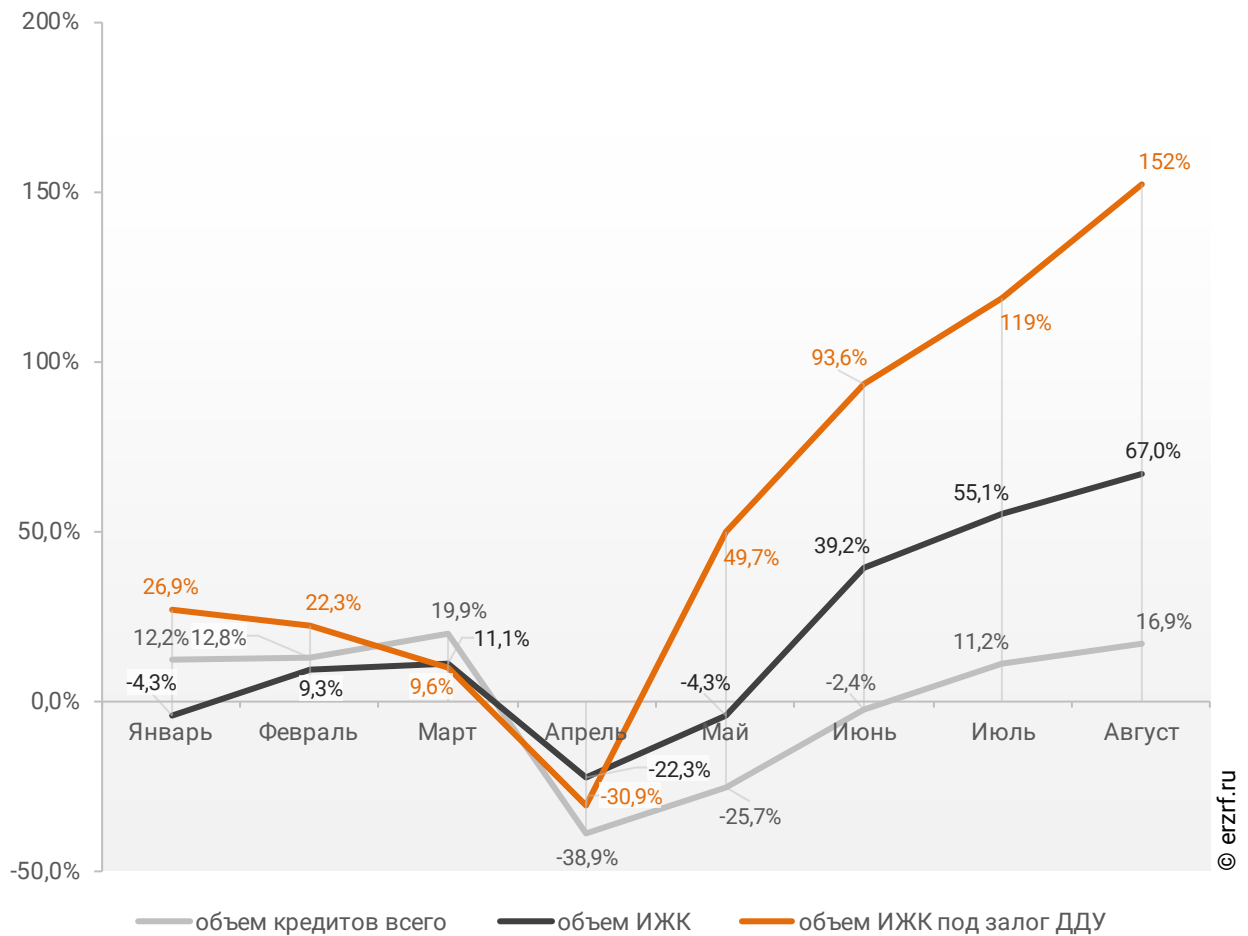
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 152,2% в августе 2020 года по сравнению с августом 2019 года сопровождался ростом объема всех видов кредитов на 16,9% (7,3 против 6,3 млрд ₹ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 67,0% (2,0 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 августе составила 11,8%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 44,1%.

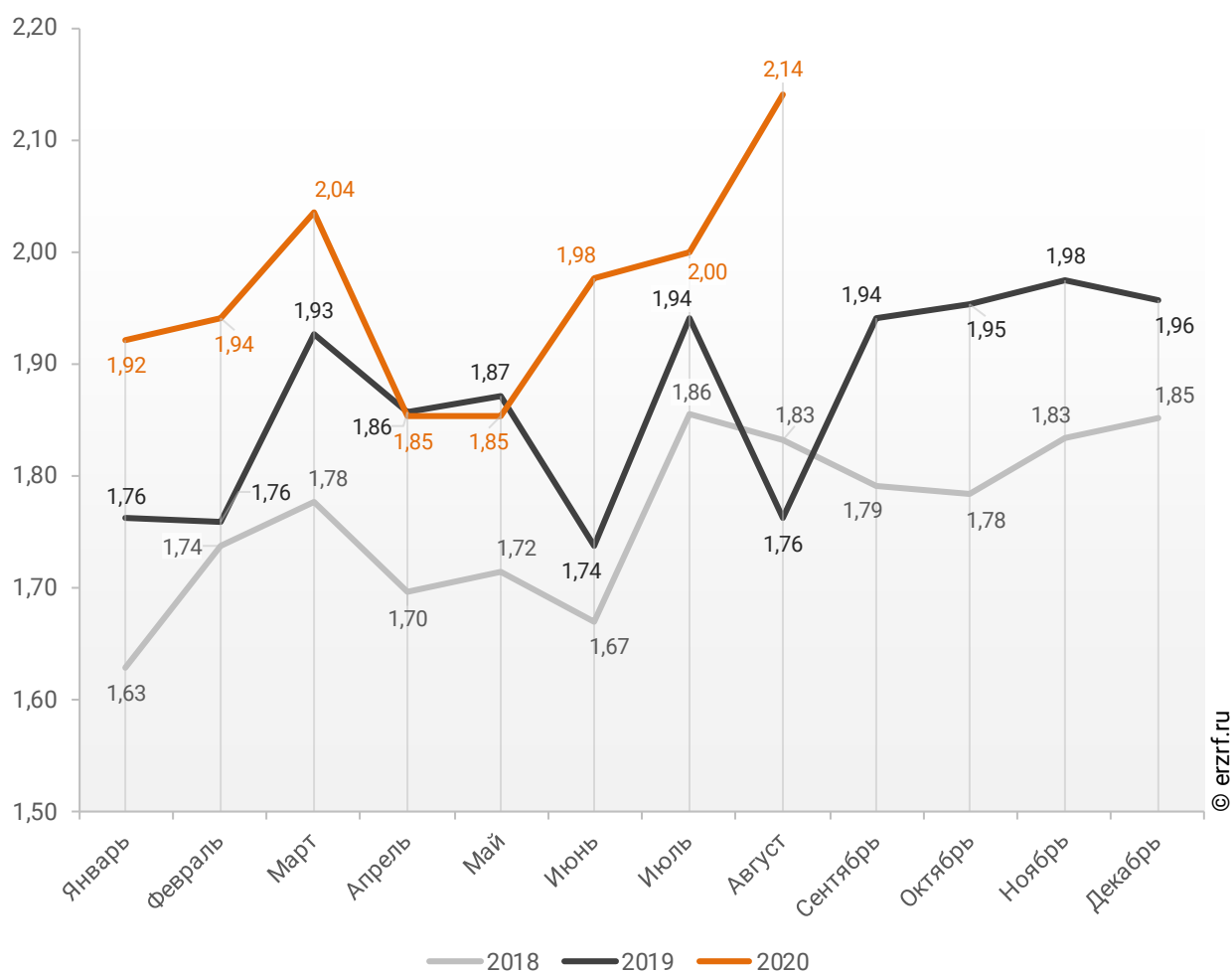
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По официальной статистике Банка России в августе 2020 г. средний размер ИЖК в Смоленской области составил 2,14 млн ₽, что на 21,5% больше уровня, достигнутого в 2019 г. (1,76 млн ₽), и на 16,9% больше аналогичного значения 2018 г. (1,83 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽

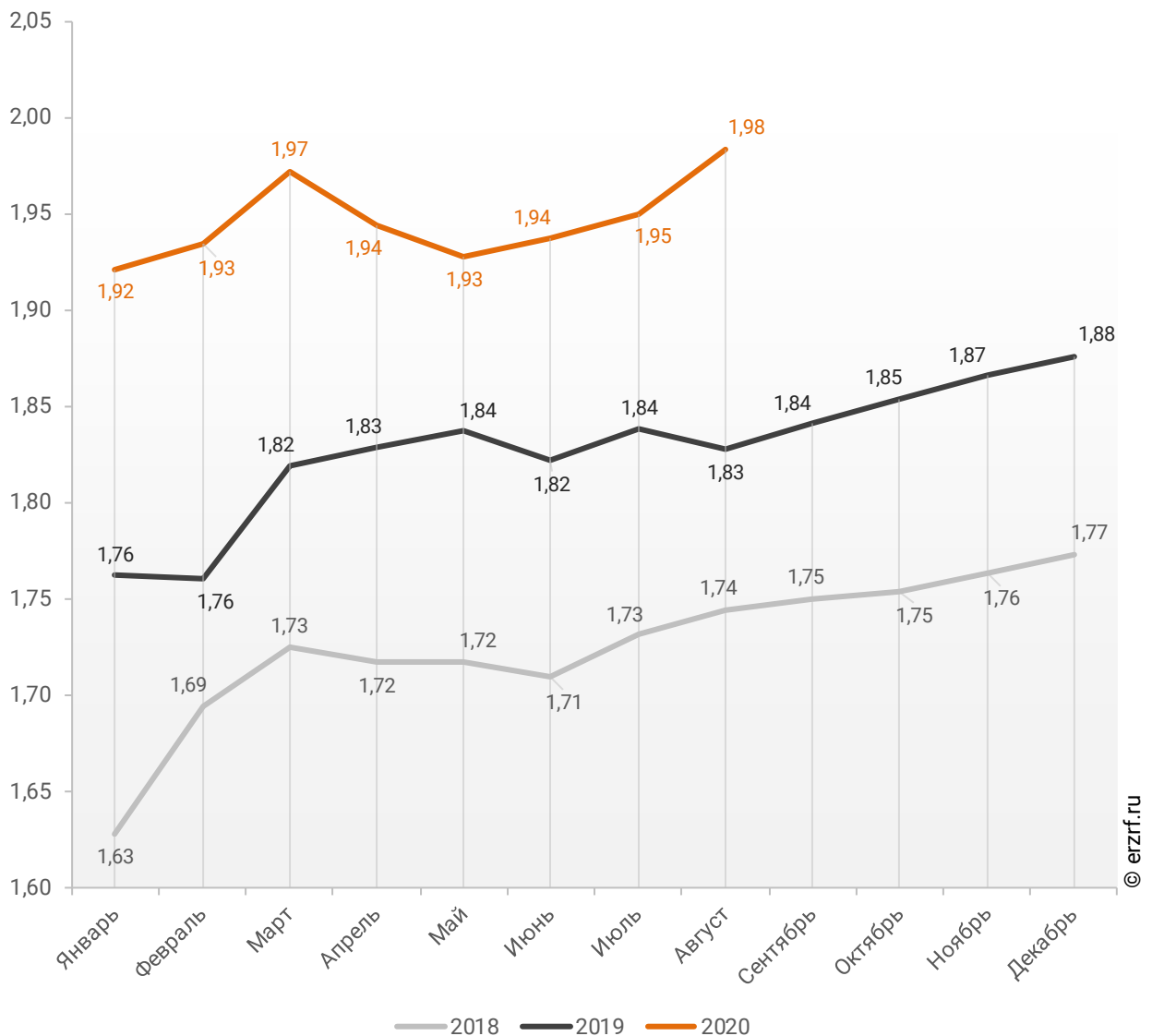


По данным Банка России за 8 месяцев 2020 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 1,98 млн ₽, что на 8,5% больше, чем в 2019 г. (1,83 млн ₽), и на 13,7% больше соответствующего значения 2018 г. (1,74 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽

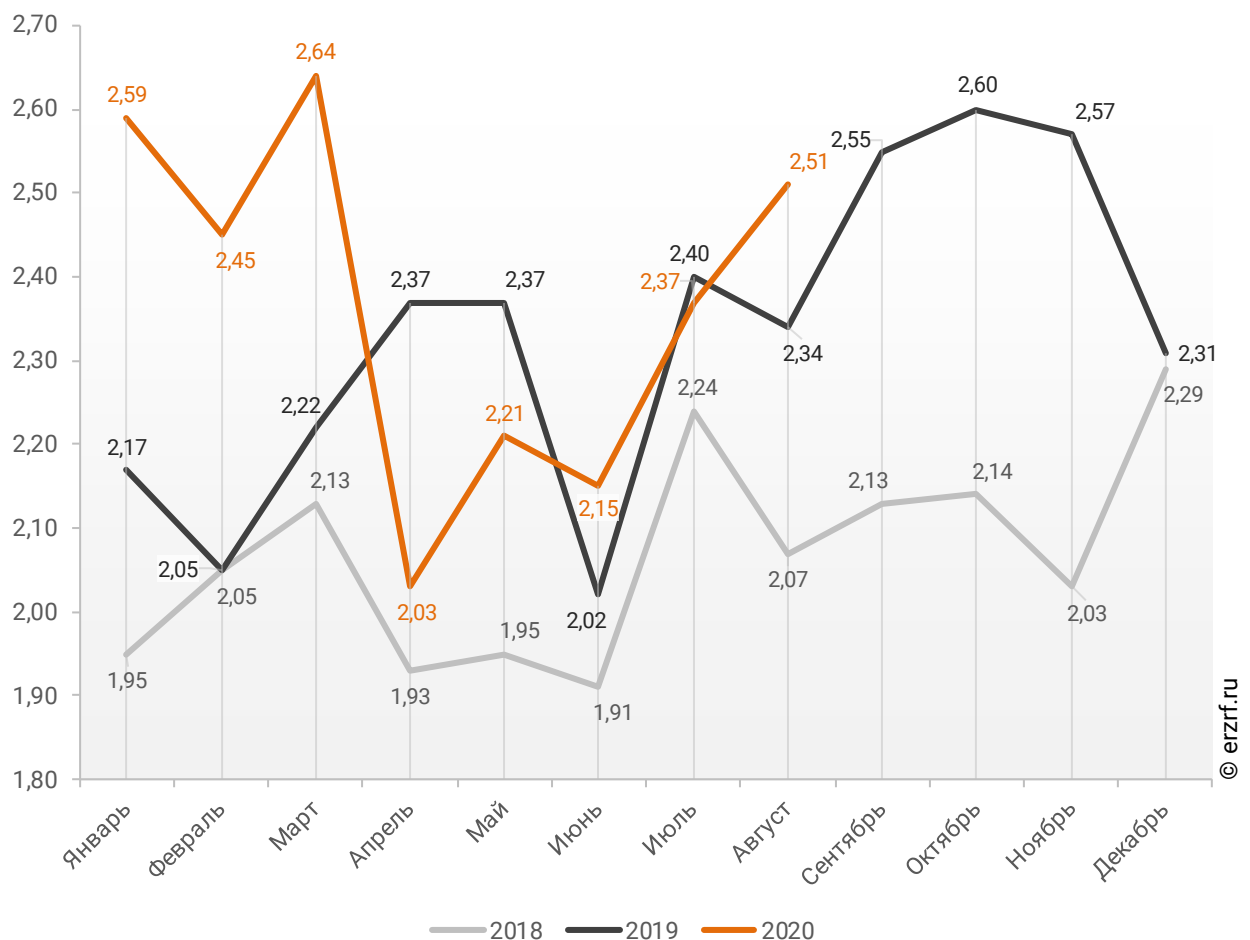


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Смоленской области в августе 2020 года увеличился на 7,3% по сравнению с августом 2019 года (2,51 против 2,34 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 5,9%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽

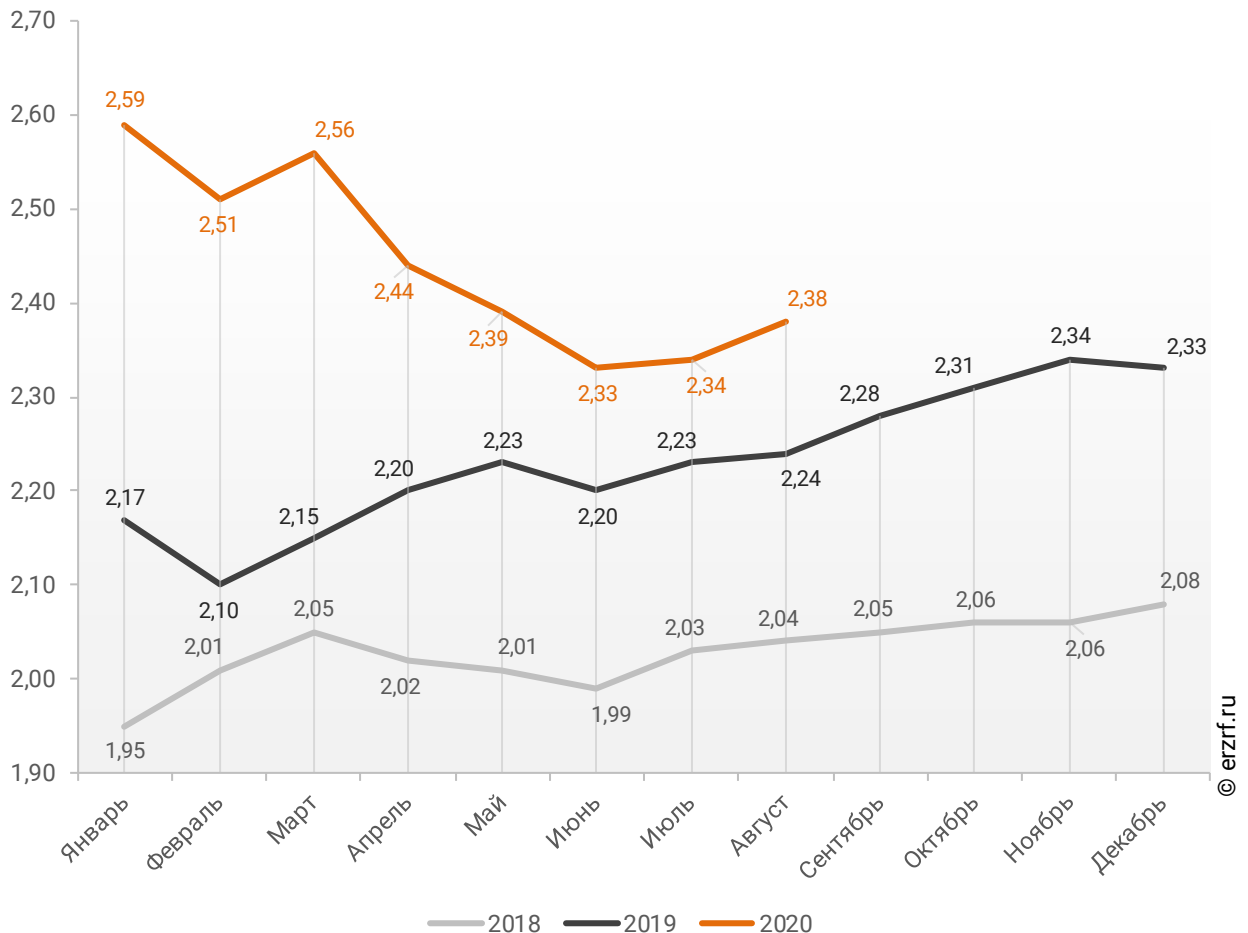


По данным Банка России за 8 месяцев 2020 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 2,38 млн ₽ (на 20,0% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 6,2% больше соответствующего значения 2019 г. (2,24 млн ₽), и на 16,7% больше уровня 2018 г. (2,04 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

График 25

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽

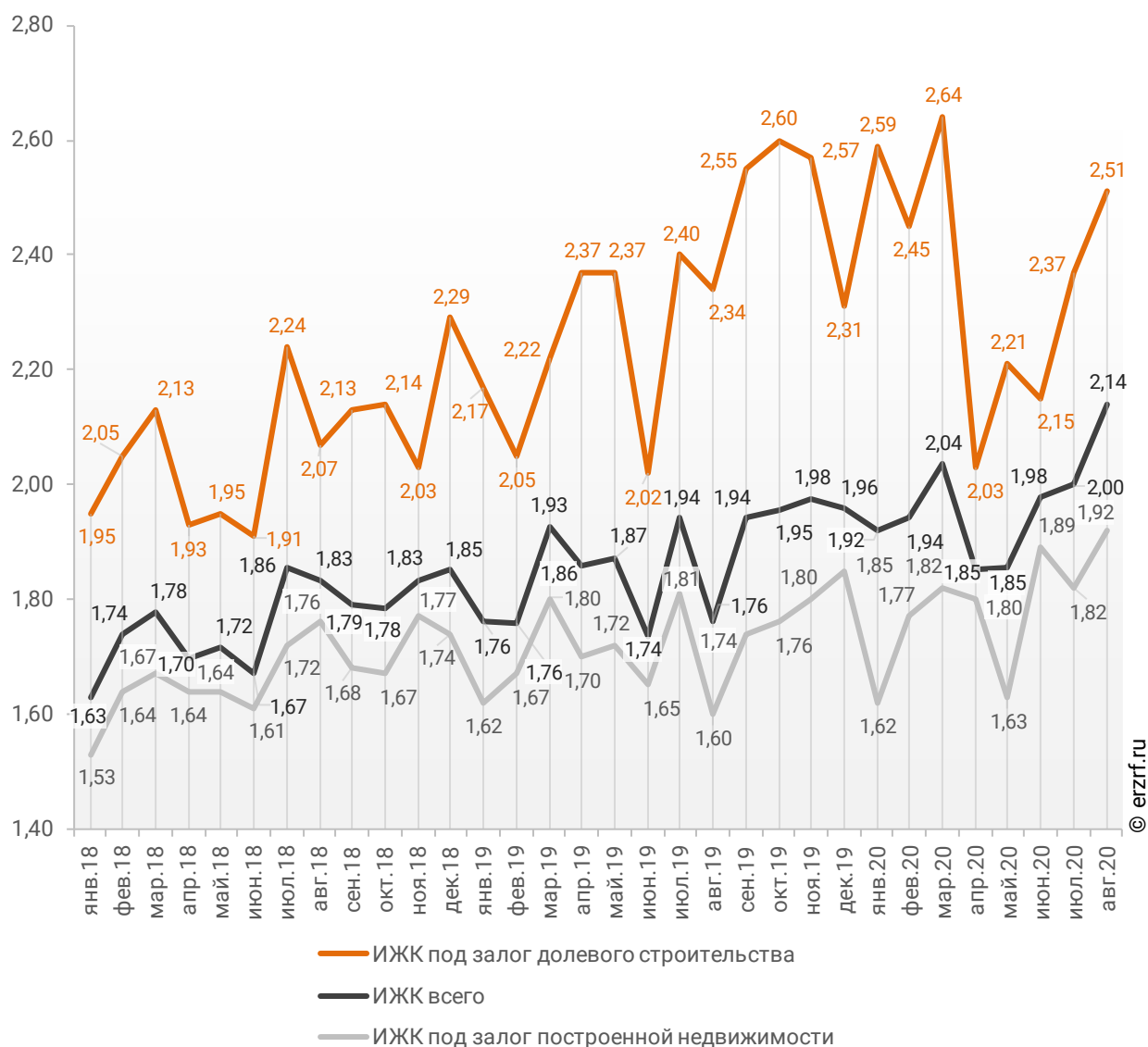


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 20,0% – с 1,60 до 1,92 млн ₽.

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 сократилась на 15,6 п.п. – с 46,3% до 30,7%.

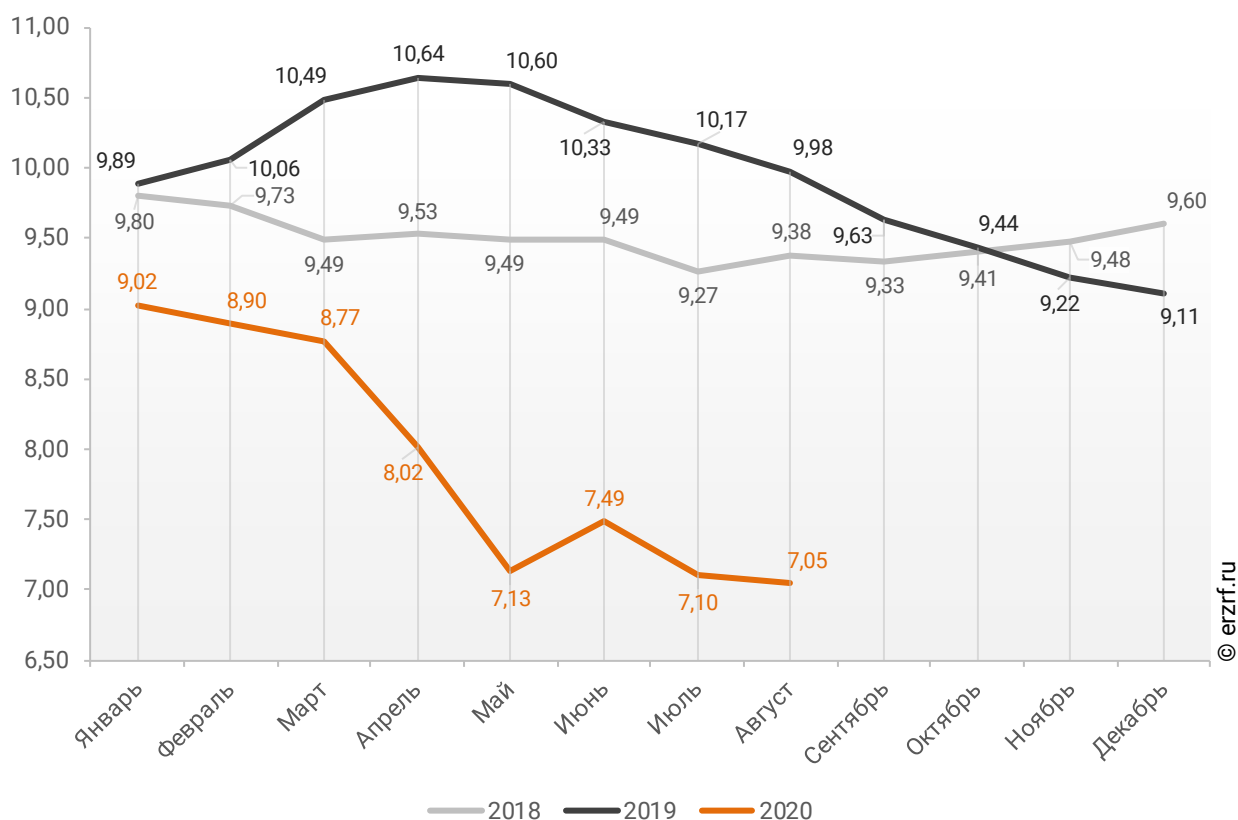
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в августе 2020 года в Смоленской области, средневзвешенная ставка составила 7,05%. По сравнению с таким же показателем августа 2019 года произошло снижение ставки на 2,93 п.п. (с 9,98 до 7,05%).

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, %

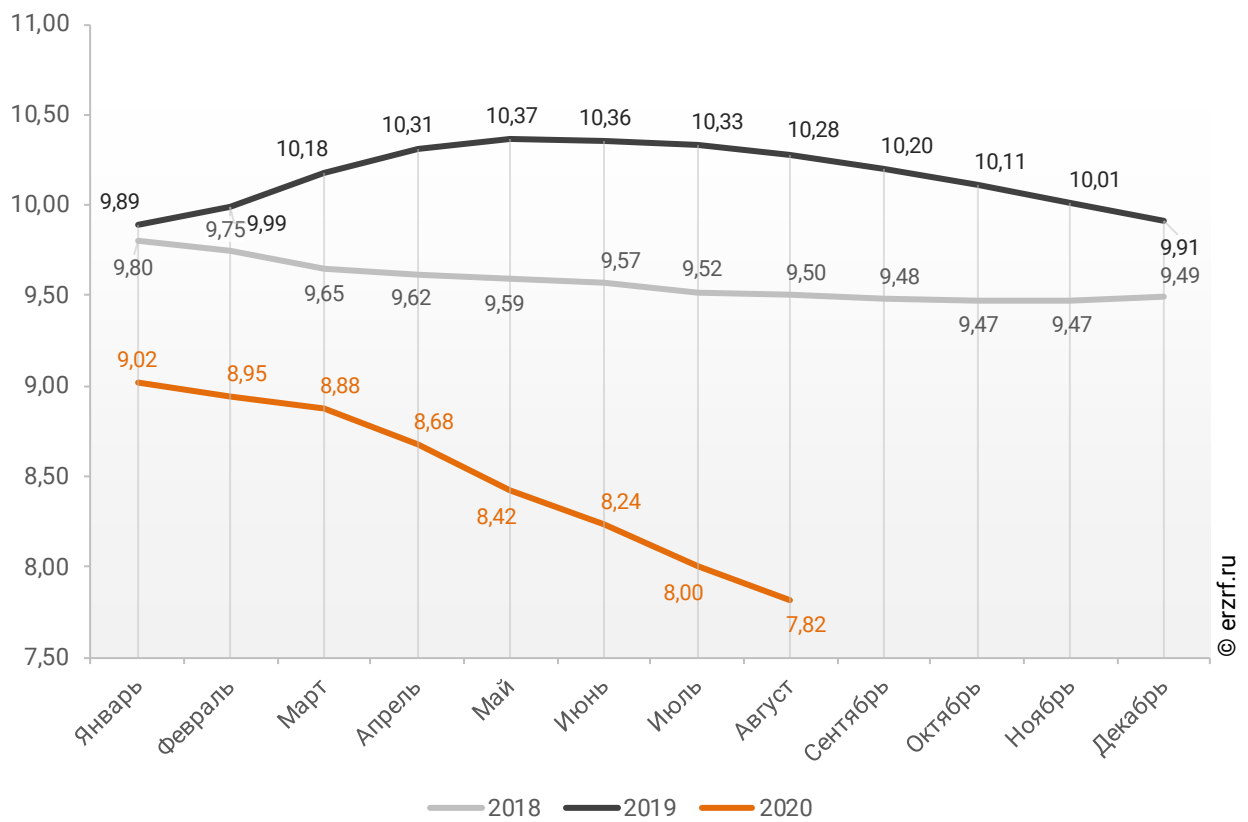


По данным Банка России за 8 месяцев 2020 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 7,82%, что на 2,46 п.п. меньше, чем в 2019 г. (10,28%), и на 1,68 п.п. меньше соответствующего значения 2018 г. (9,50%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2018 – 2020 гг., представлена на графике 28.

График 28

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2018 – 2020 гг.

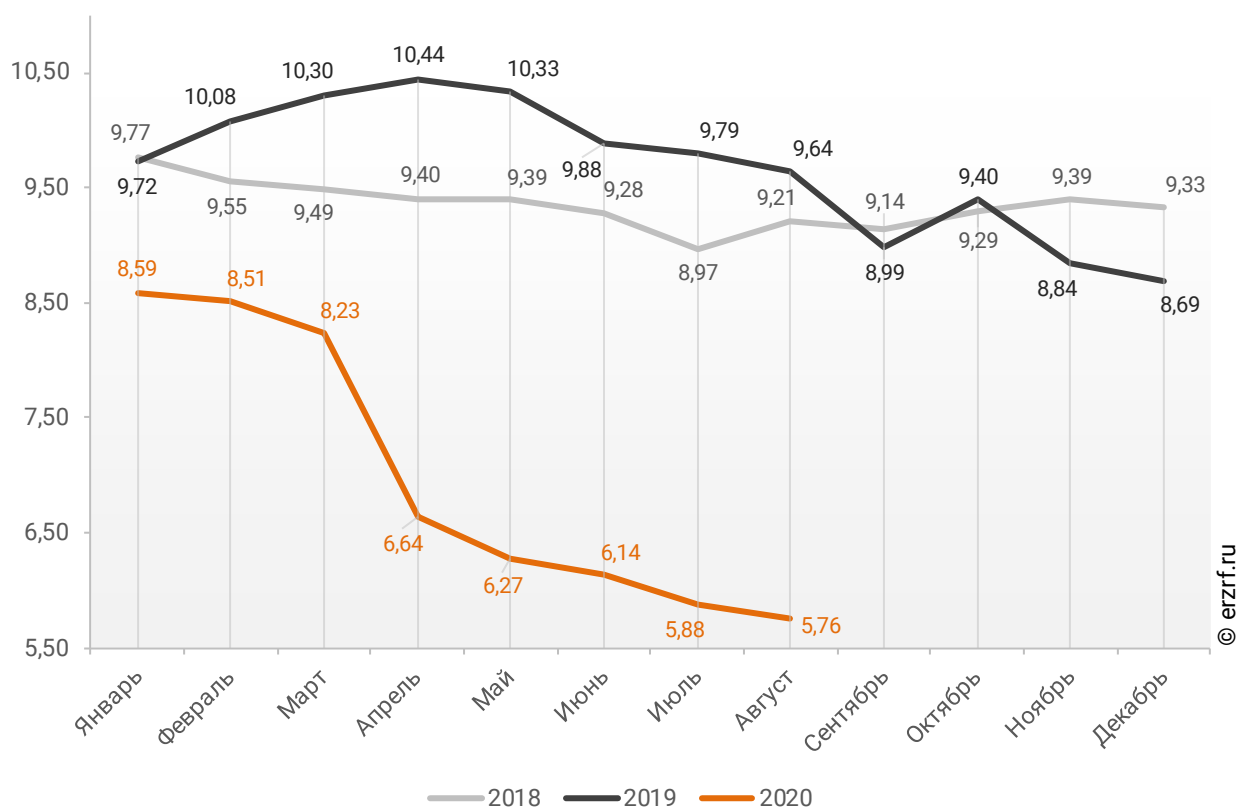


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Смоленской области в августе 2020 года, составила 5,76%, что на 3,88 п.п. меньше аналогичного значения за август 2019 года (9,64%).

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

График 29

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

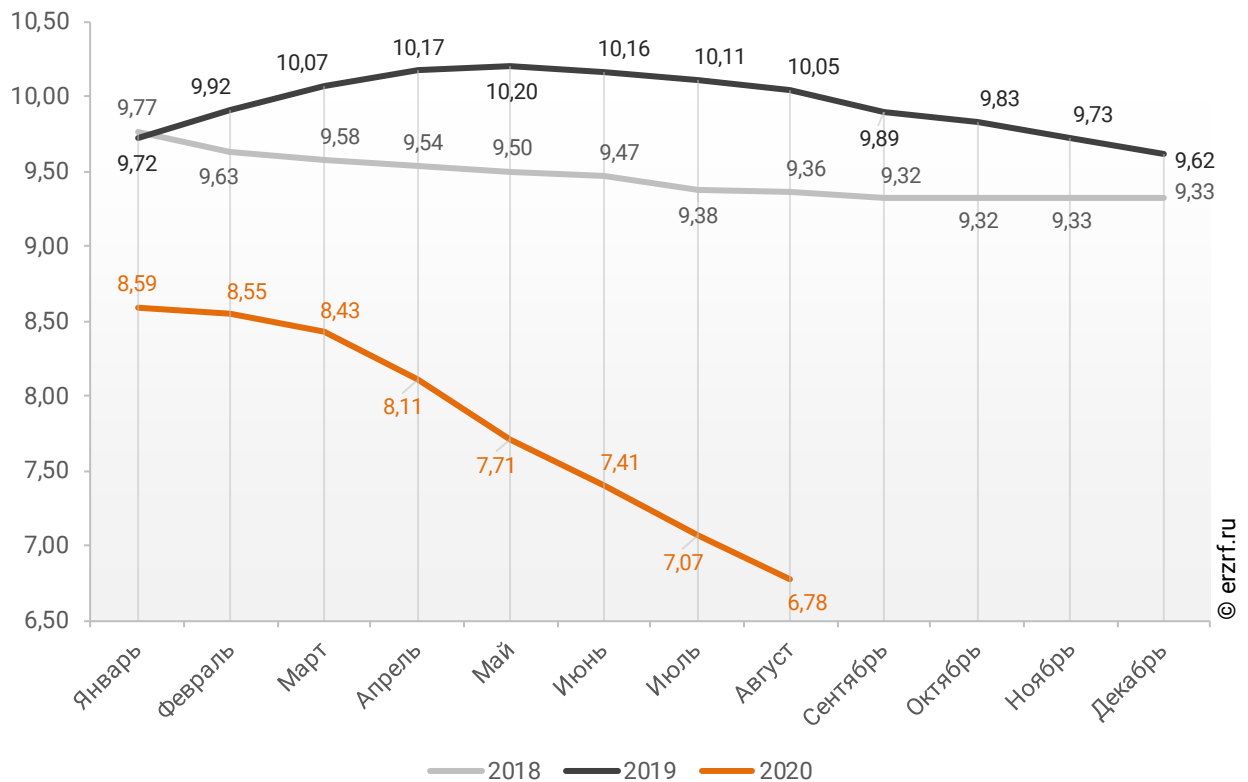


По данным Банка России за 8 месяцев 2020 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 6,78% (на 1,04 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 3,27 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2019 г. (10,05%), и на 2,58 п.п. меньше аналогичного значения 2018 г. (9,36%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг., представлена на графике 30.

График 30

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг.

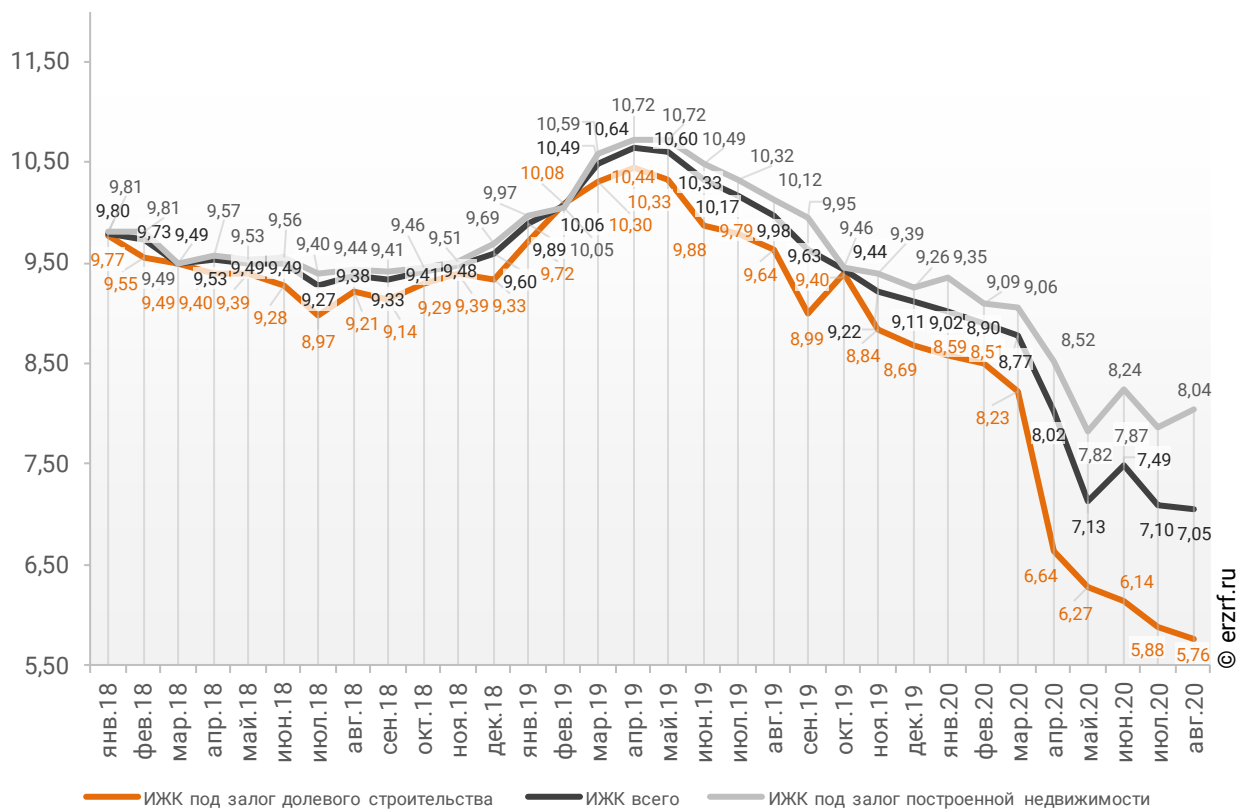


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Смоленской области в августе 2020 года составила 8,04%, что на 2,08 п.п. меньше значения за август 2019 года (10,12%).

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

График 31

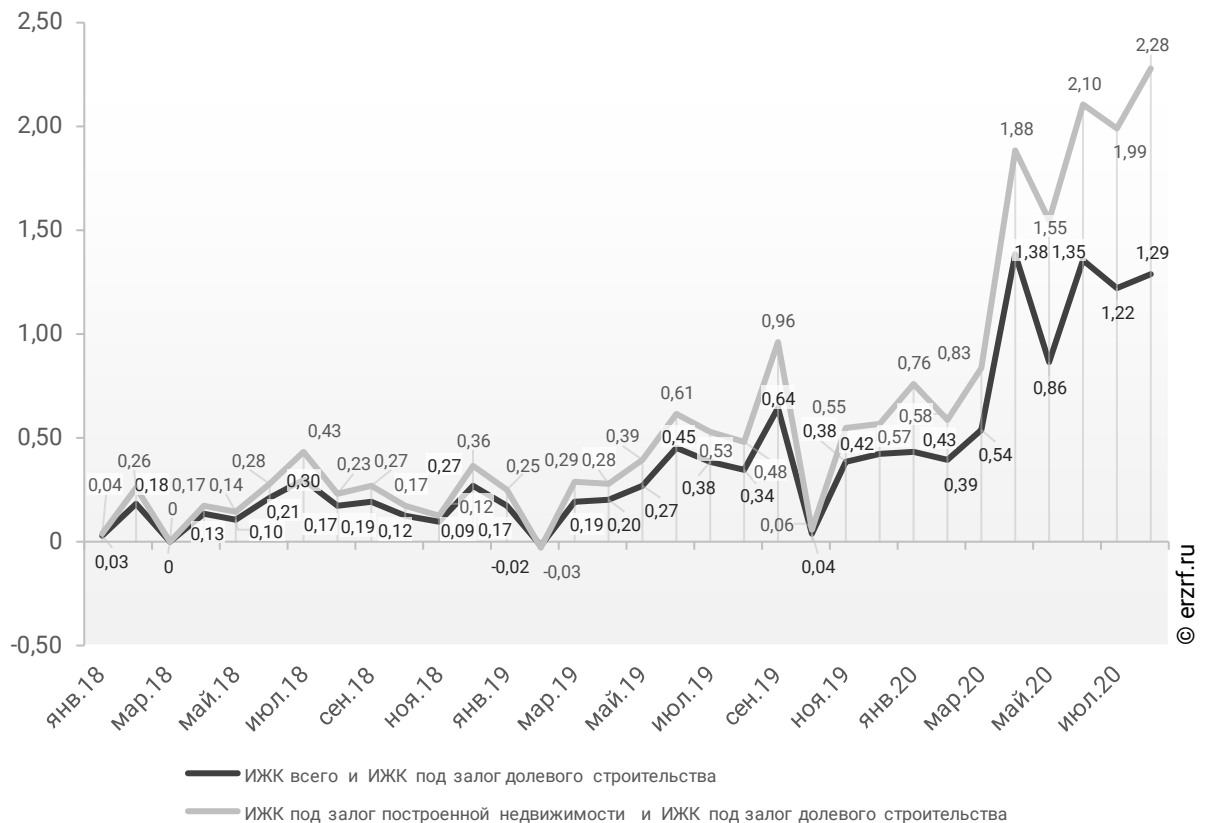
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Смоленской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Смоленской области увеличилась в 3,8 раза с 0,34 п.п. до 1,29 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Смоленской области за год увеличилась в 4,8 раза с 0,48 п.п. до 2,28 п.п. (График 32).

График 32

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

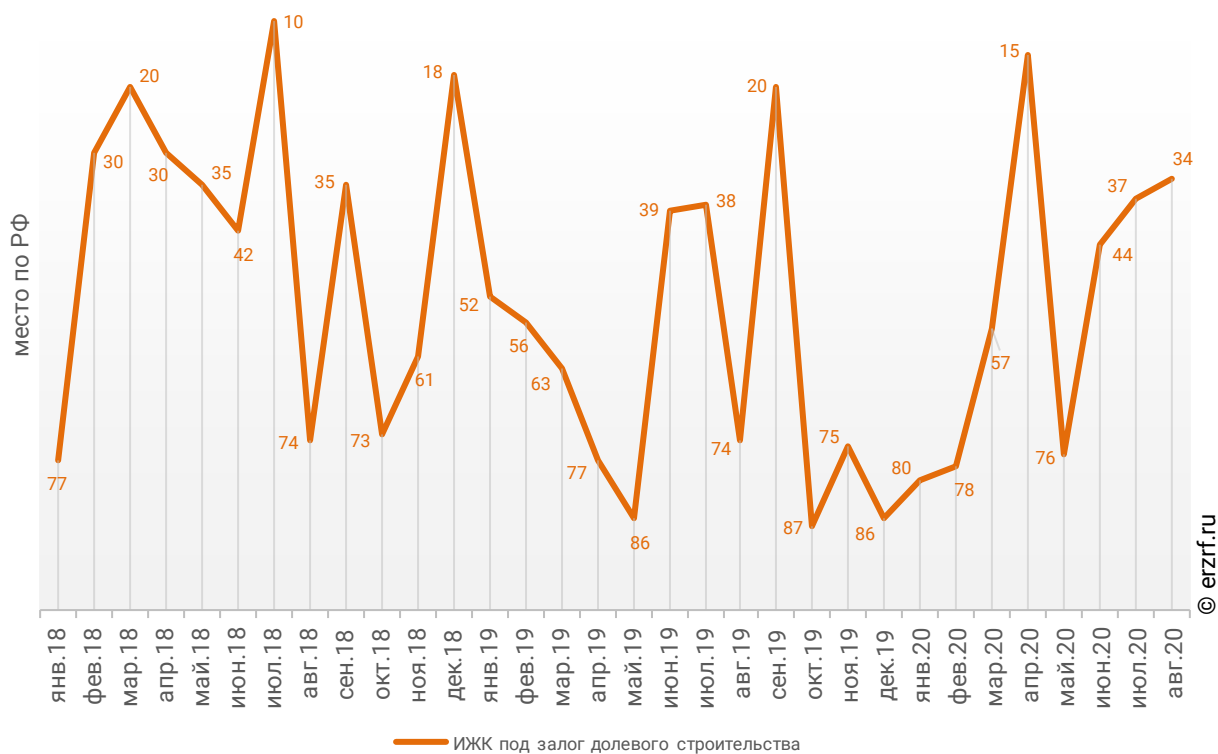


Смоленская область занимает 26-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место — у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Смоленская область занимает 34-е место, и 62-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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 во II квартале 2020 года снизились на 8,0% (квартал к кварталу прошлого года). За полгода падение реальных доходов населения составило 3,7% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 34).

График 34

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

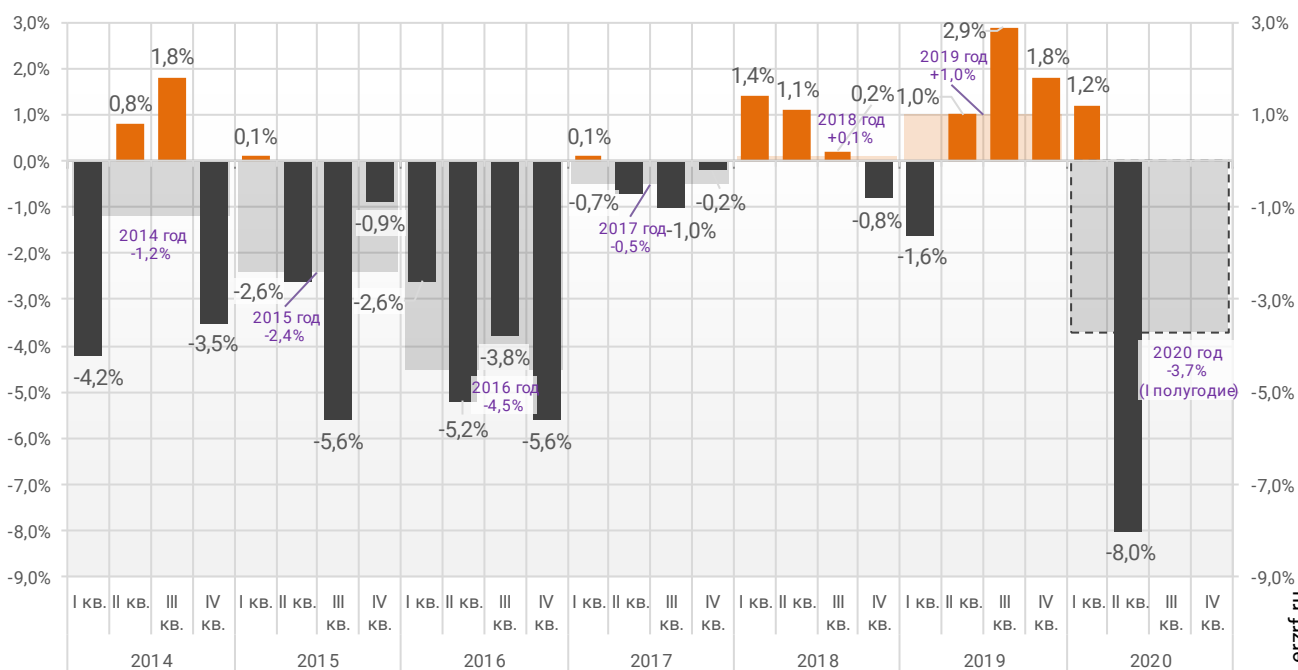
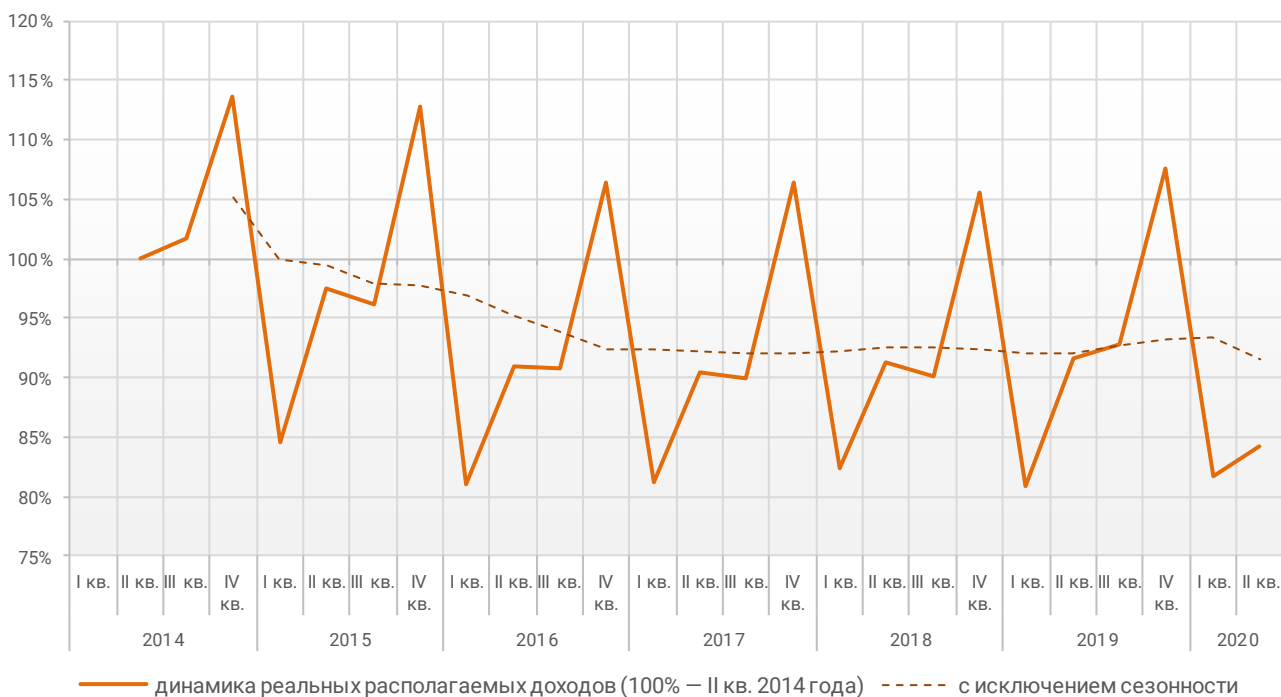


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов ко II кварталу 2020 года составило 15,7% (График 35).

График 35

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



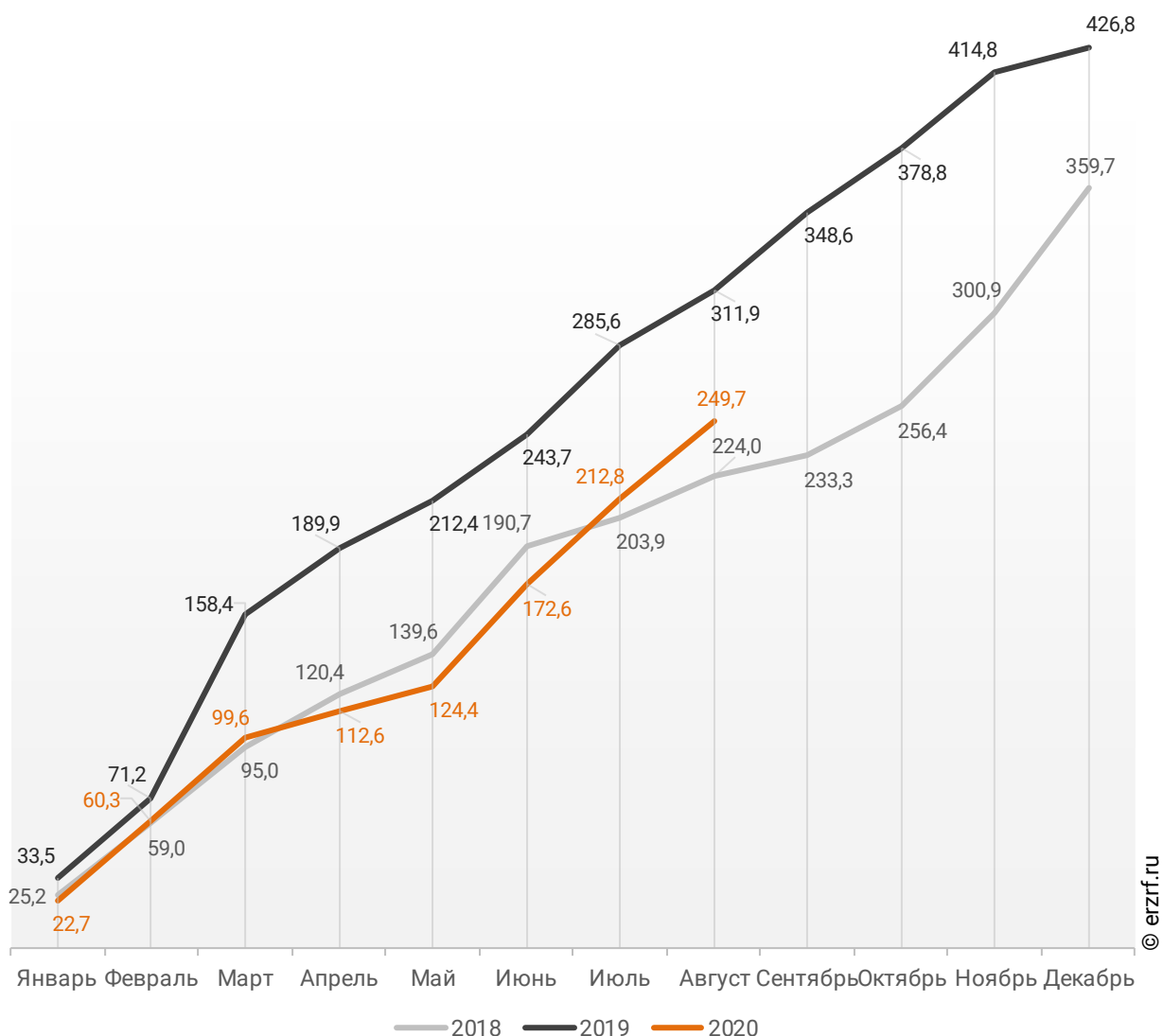
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 8 месяцев 2020 г. показывает снижение на 19,9% графика ввода жилья в Смоленской области в 2020 г. по сравнению с 2019 г. и превышение на 11,5% по отношению к 2018 г. (График 36).

График 36

Ввод жилья в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2018 – 2020 гг., тыс. м²

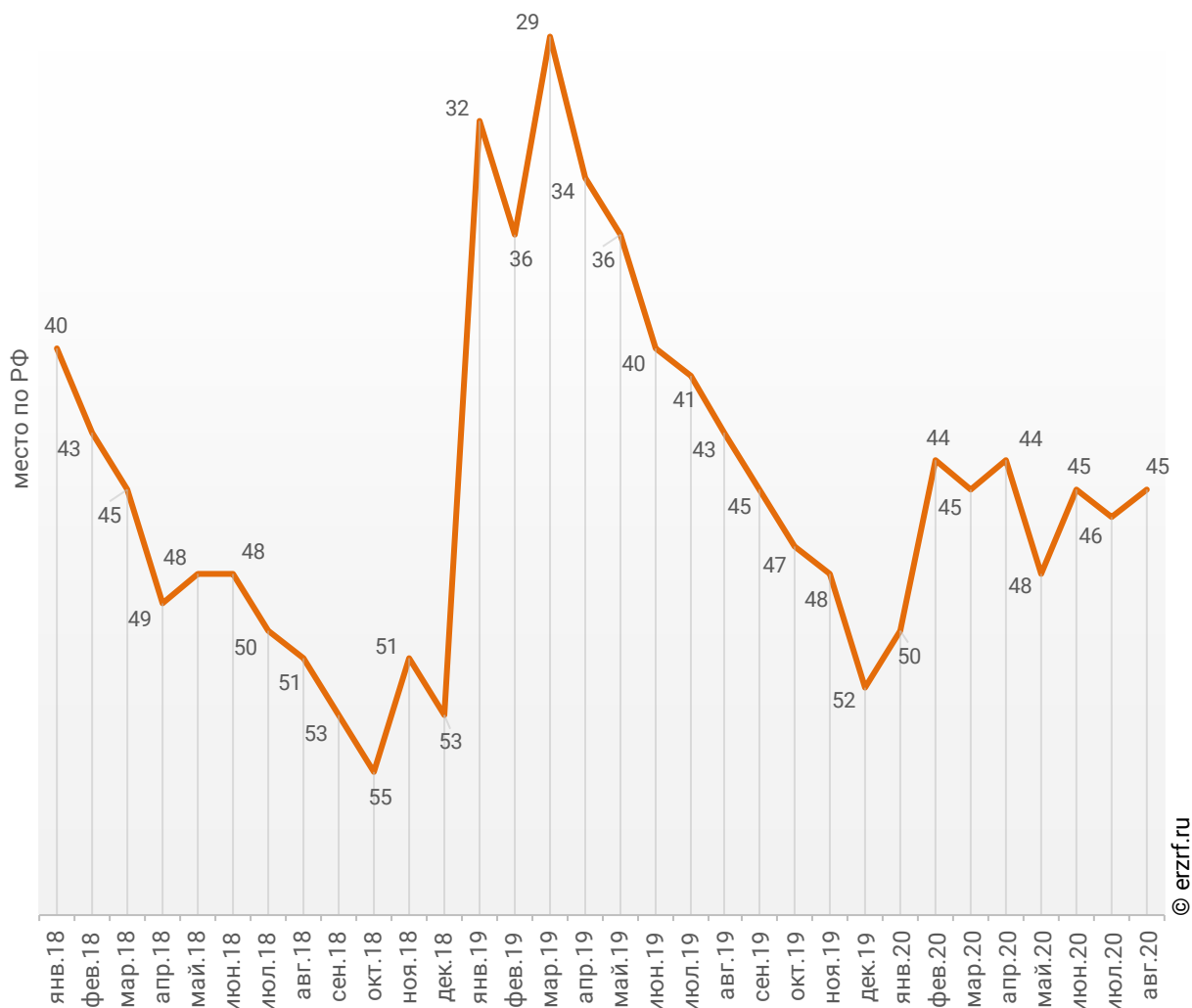


За январь-август 2020 года по показателю ввода жилья Смоленская область занимает 45-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 70-е место, а по динамике относительного прироста – 69-е место.

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

График 37

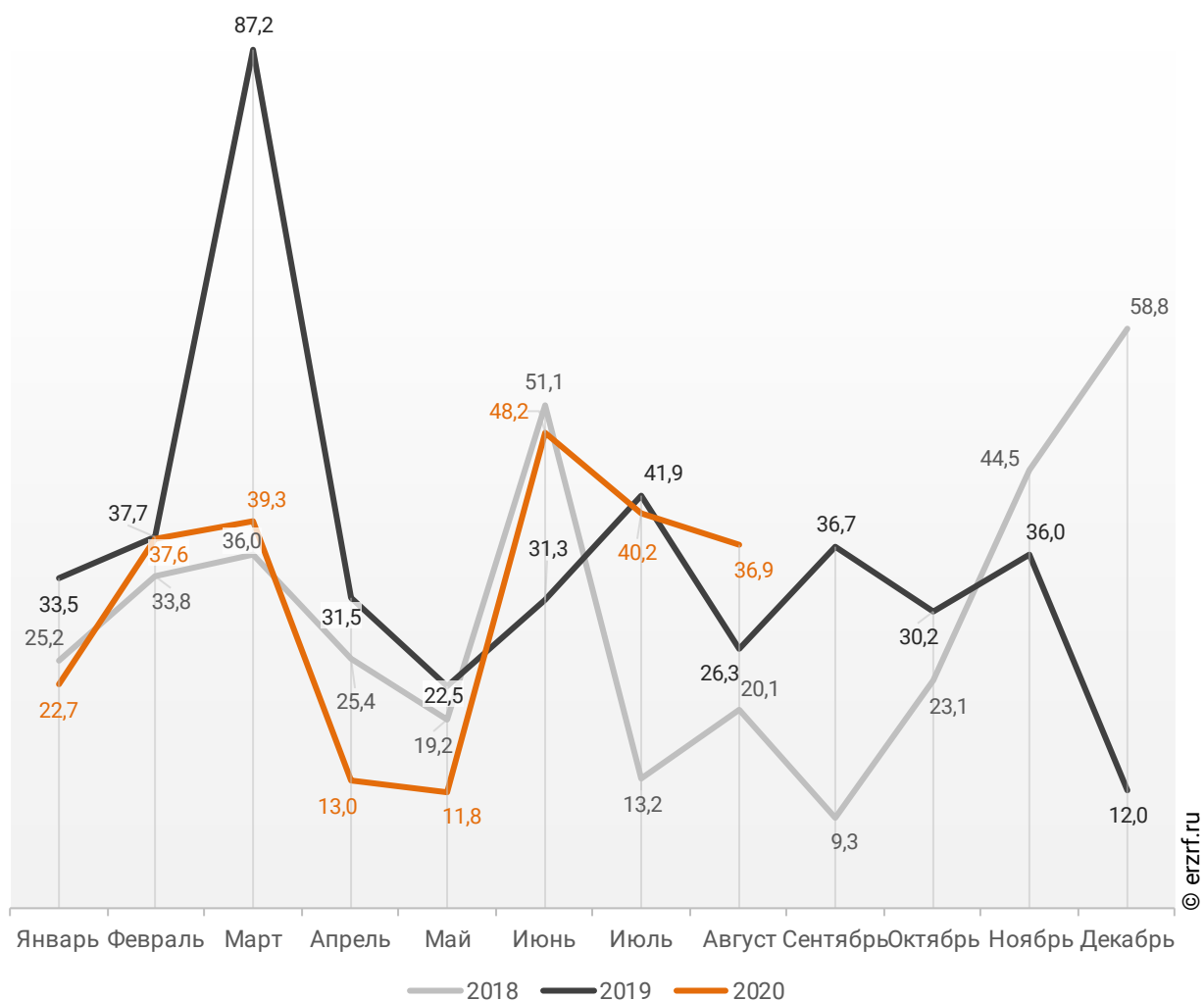
Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В августе 2020 года в Смоленской области введено 36,9 тыс. м² жилья. Это на 40,3% или на 10,6 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2019 года (График 38).

График 38

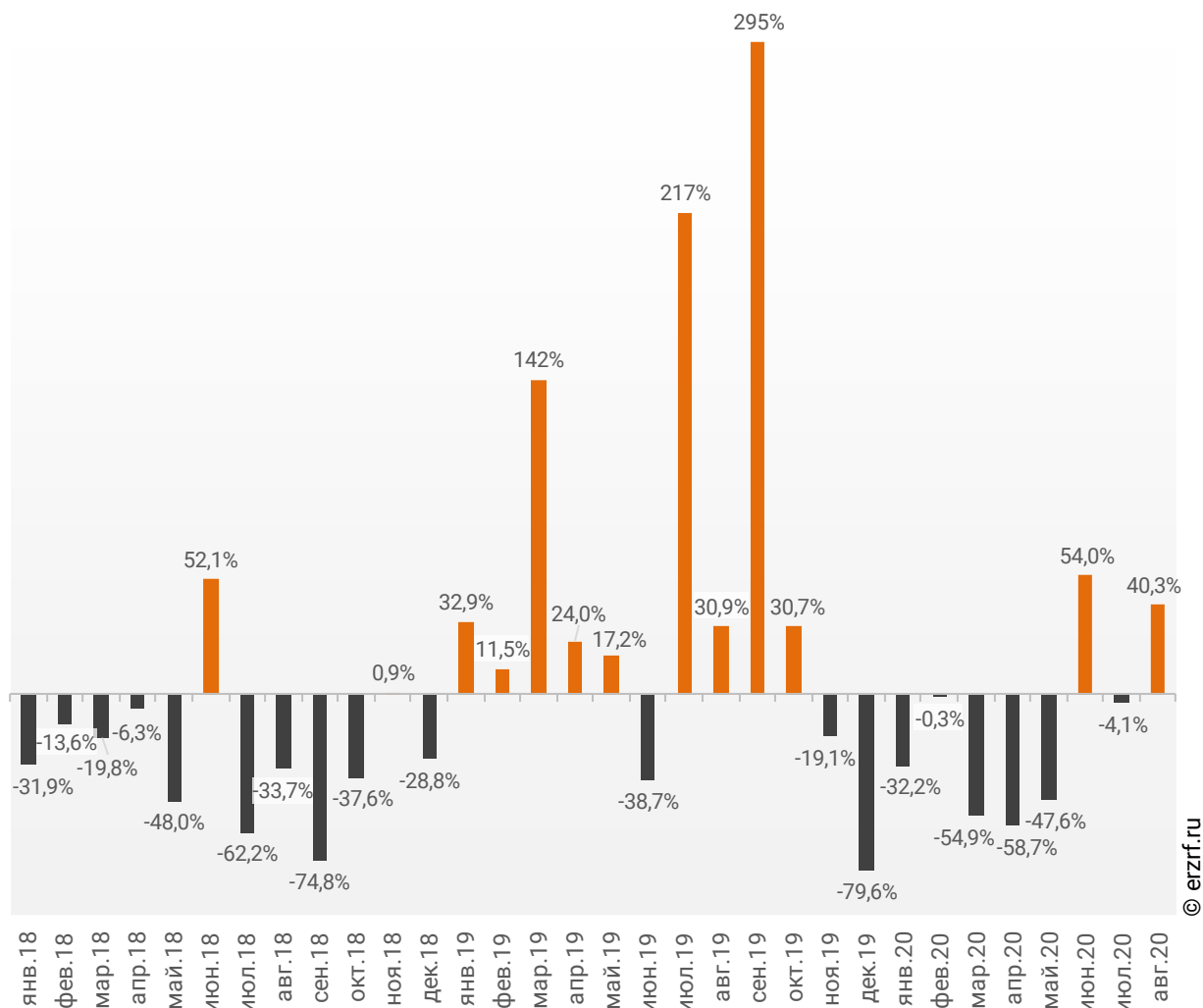
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Смоленской области, тыс. м²**



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Смоленской области после отрицательной динамики в прошлом месяце.

График 39

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

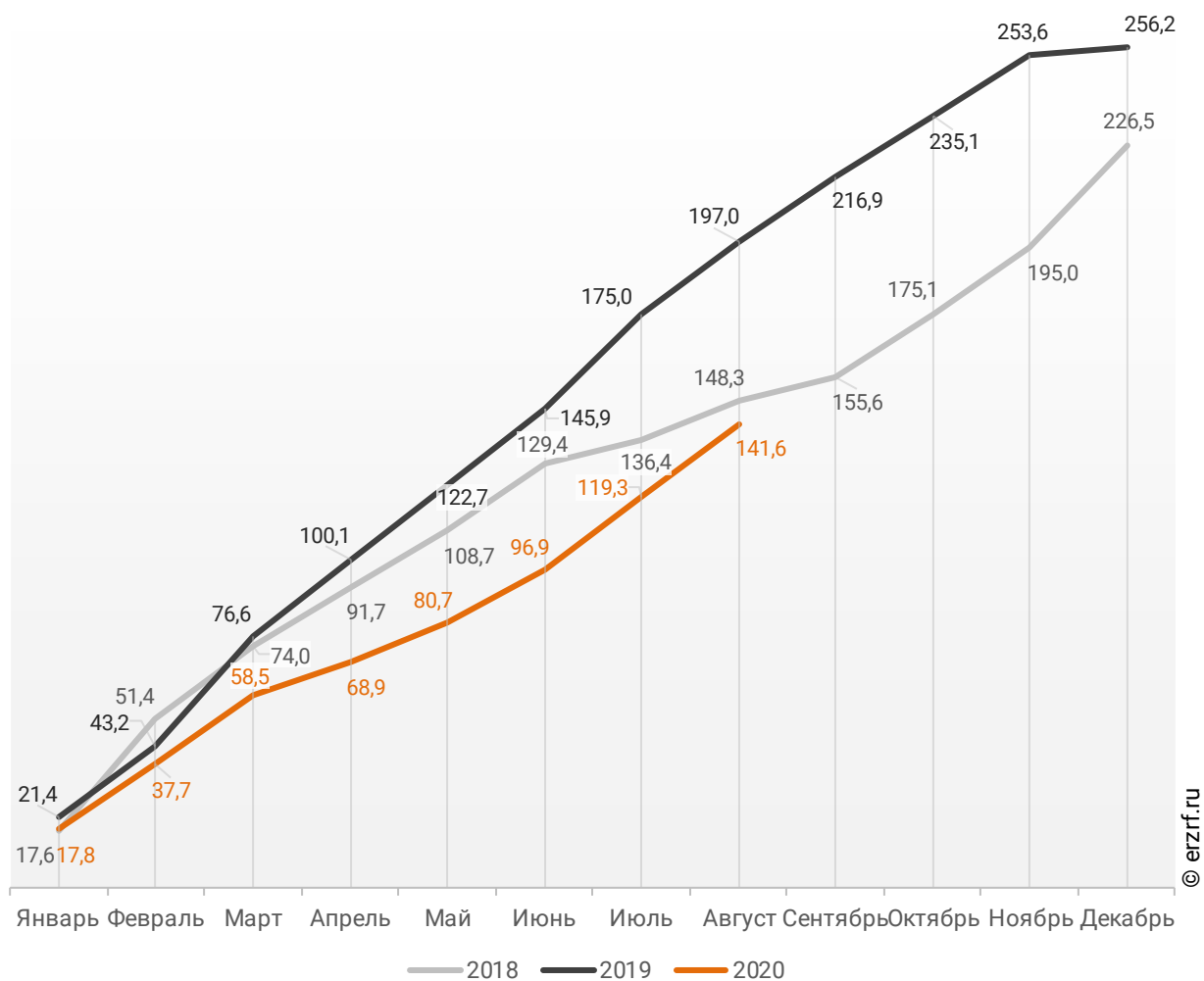


Среди 85-ти регионов Российской Федерации Смоленская область занимает 46-е место по показателю ввода жилья за август 2020 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 28-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 27-м месте.

В Смоленской области за 8 месяцев 2020 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 28,1% по отношению к аналогичному периоду 2019 г. и снижение на 4,5% по отношению к 2018 г. (График 40).

График 40

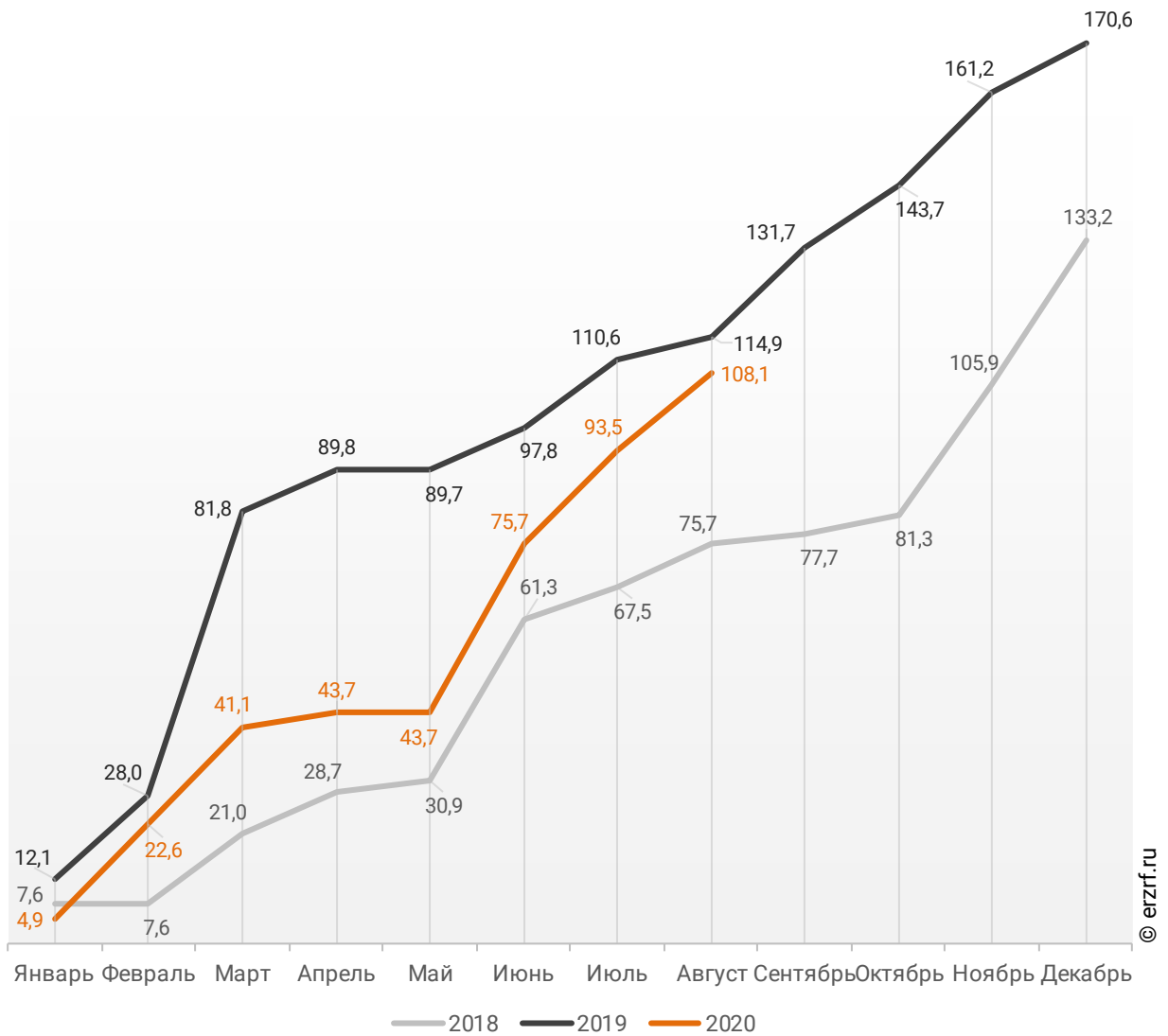
**Ввод жилья населением в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2018 – 2020 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 8 месяцев 2020 г. показывают снижение на 5,9% к уровню 2019 г. и превышение на 42,8% к 2018 г. (График 41).

График 41

**Ввод жилья застройщиками в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2018 – 2020 гг., тыс. м²**

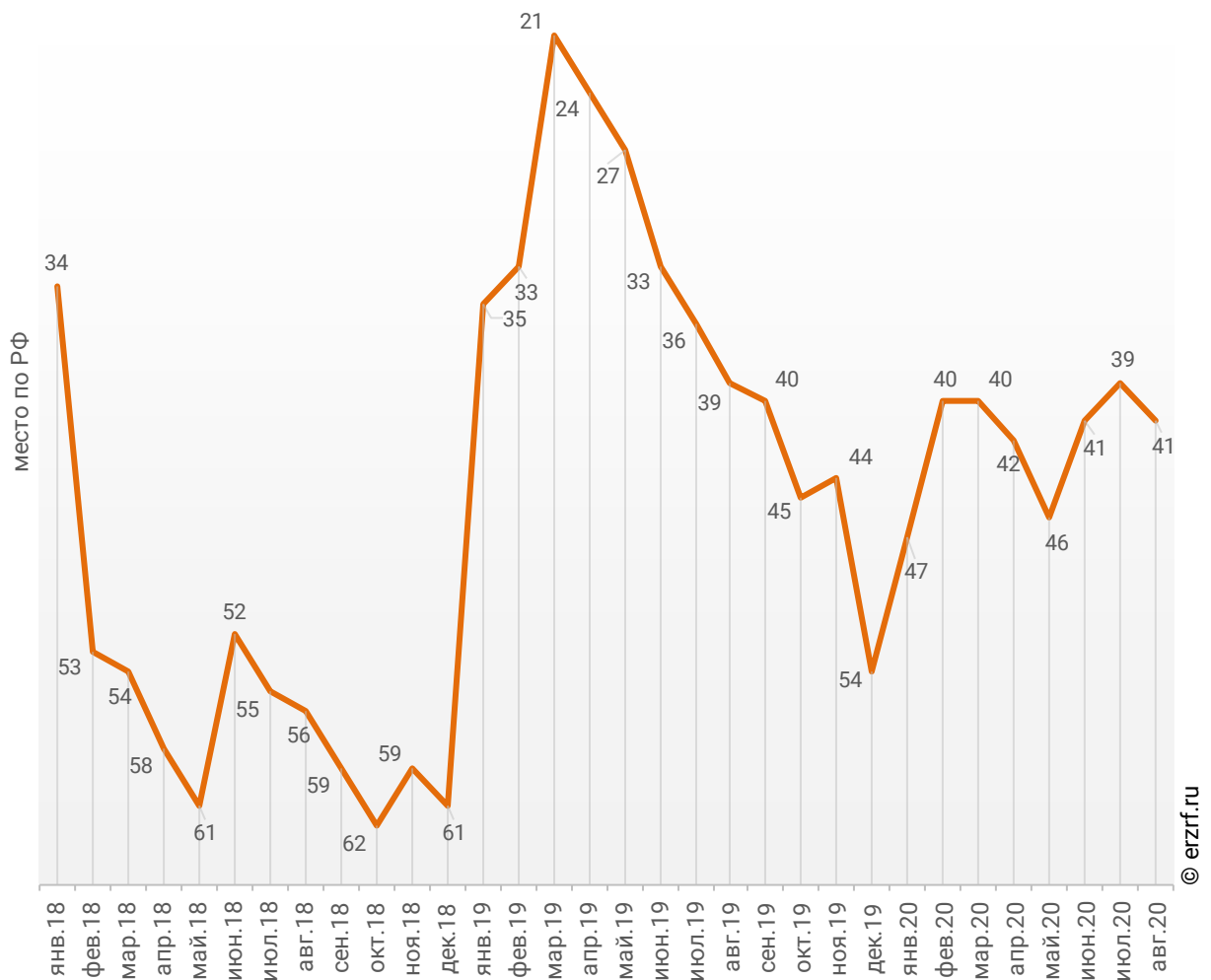


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-август 2020 года Смоленская область занимает 41-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 50-е место, по динамике относительного прироста – 49-е место.

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

График 42

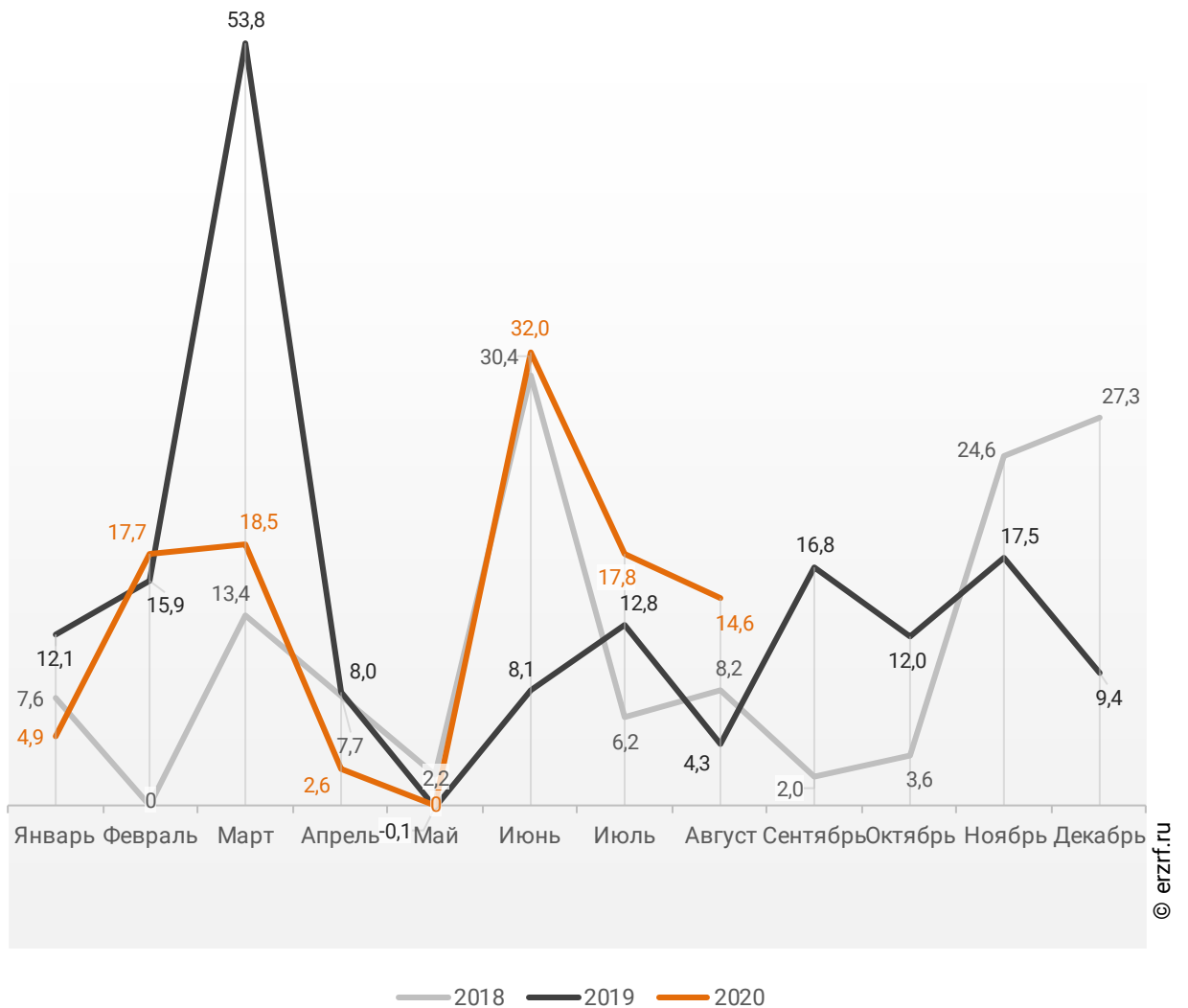
Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В августе 2020 года в Смоленской области застройщиками введено 14,6 тыс. м² многоквартирных домов, что на 239,5% или на 10,3 тыс. м² больше аналогичного значения за тот же период 2019 года (График 43).

График 43

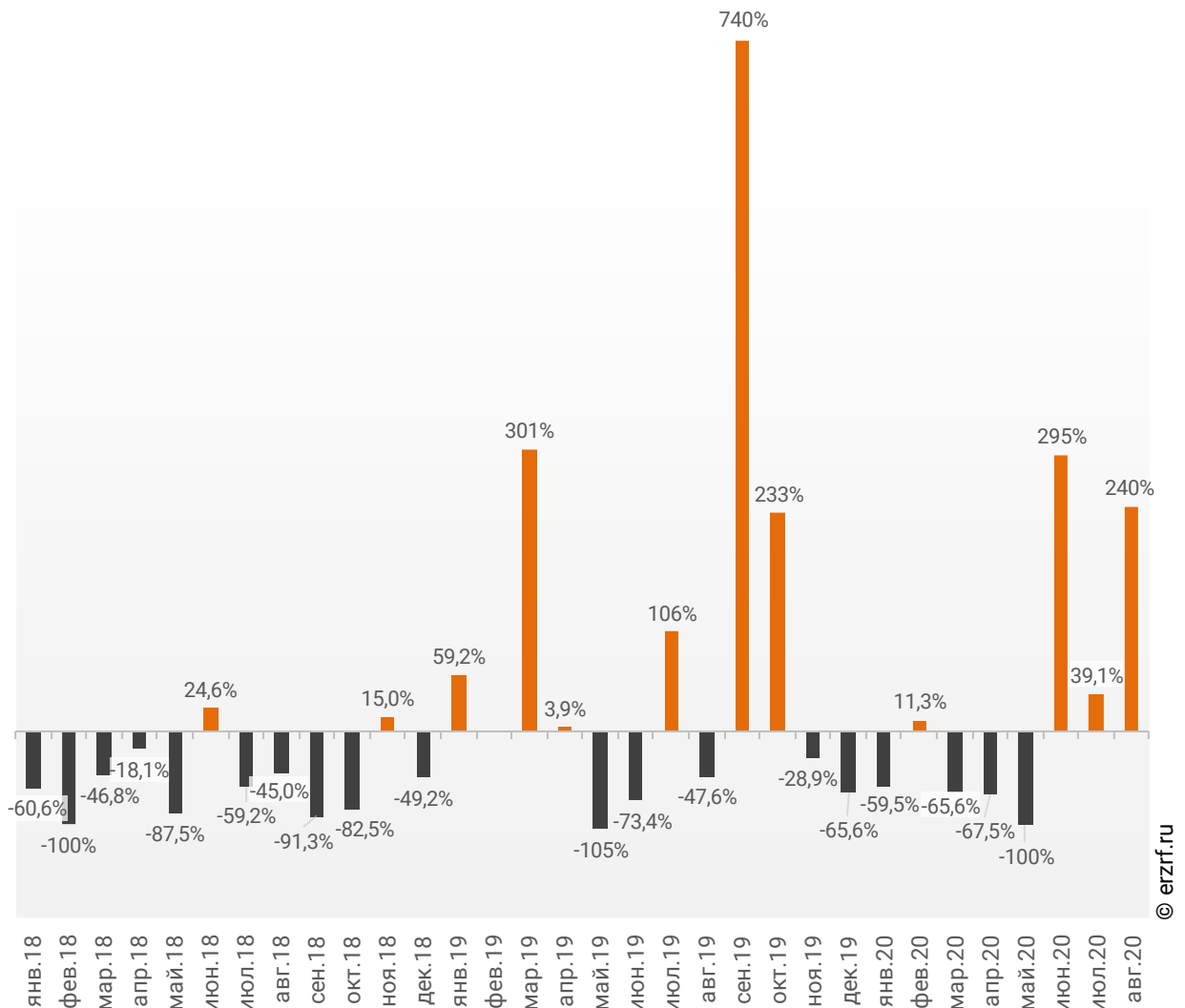
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Смоленской области, тыс. м²



Опережение темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Смоленской области третий месяц подряд.

График 44

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

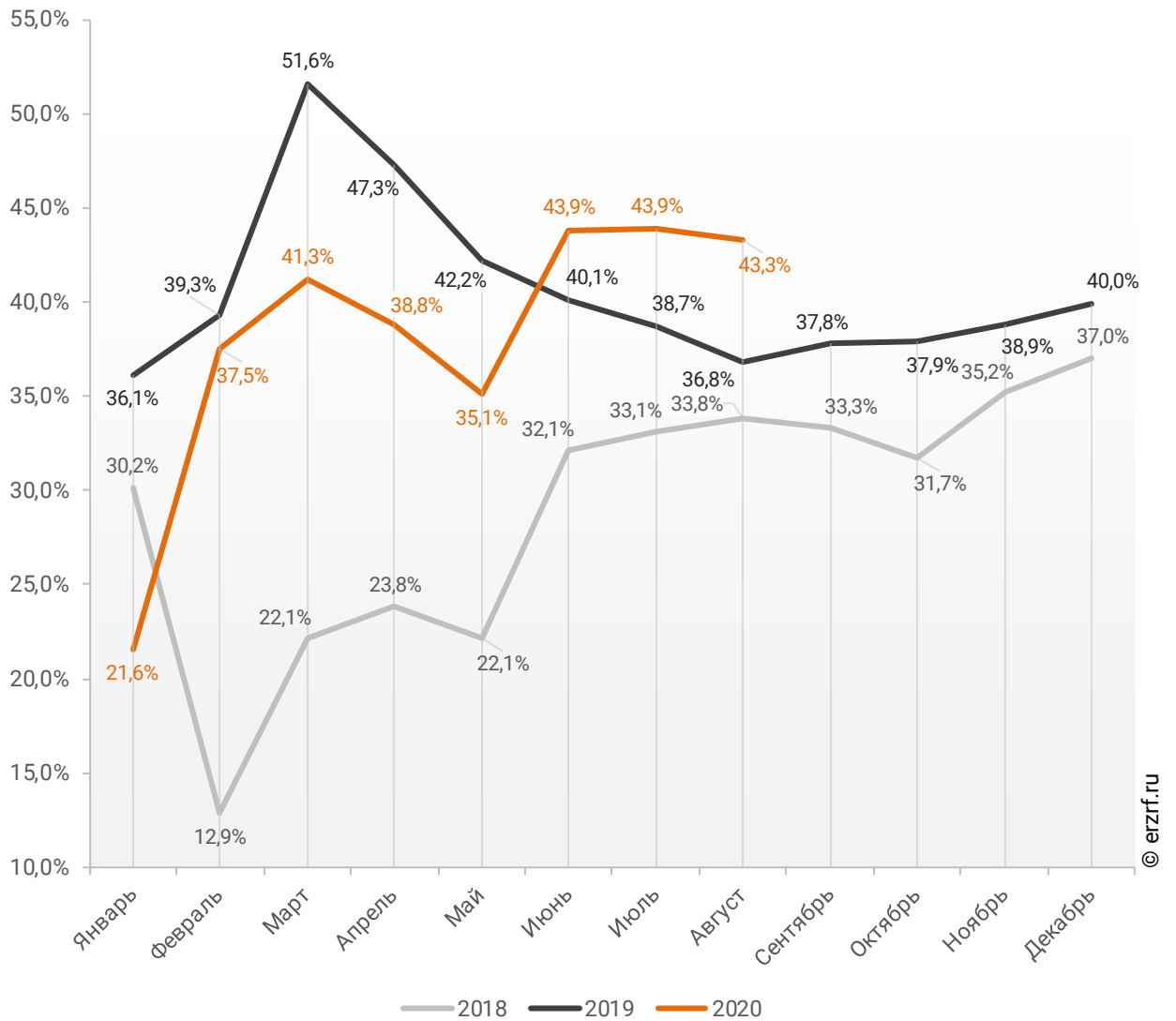


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за август 2020 года Смоленская область занимает 39-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 24-е место, по динамике относительного прироста – 11-е место.

Доля ввода жилья застройщиками за 8 месяцев 2020 г. составила 43,3% против 36,8% за этот же период 2019 г. и 33,8% – за этот же период 2018 г.

График 45

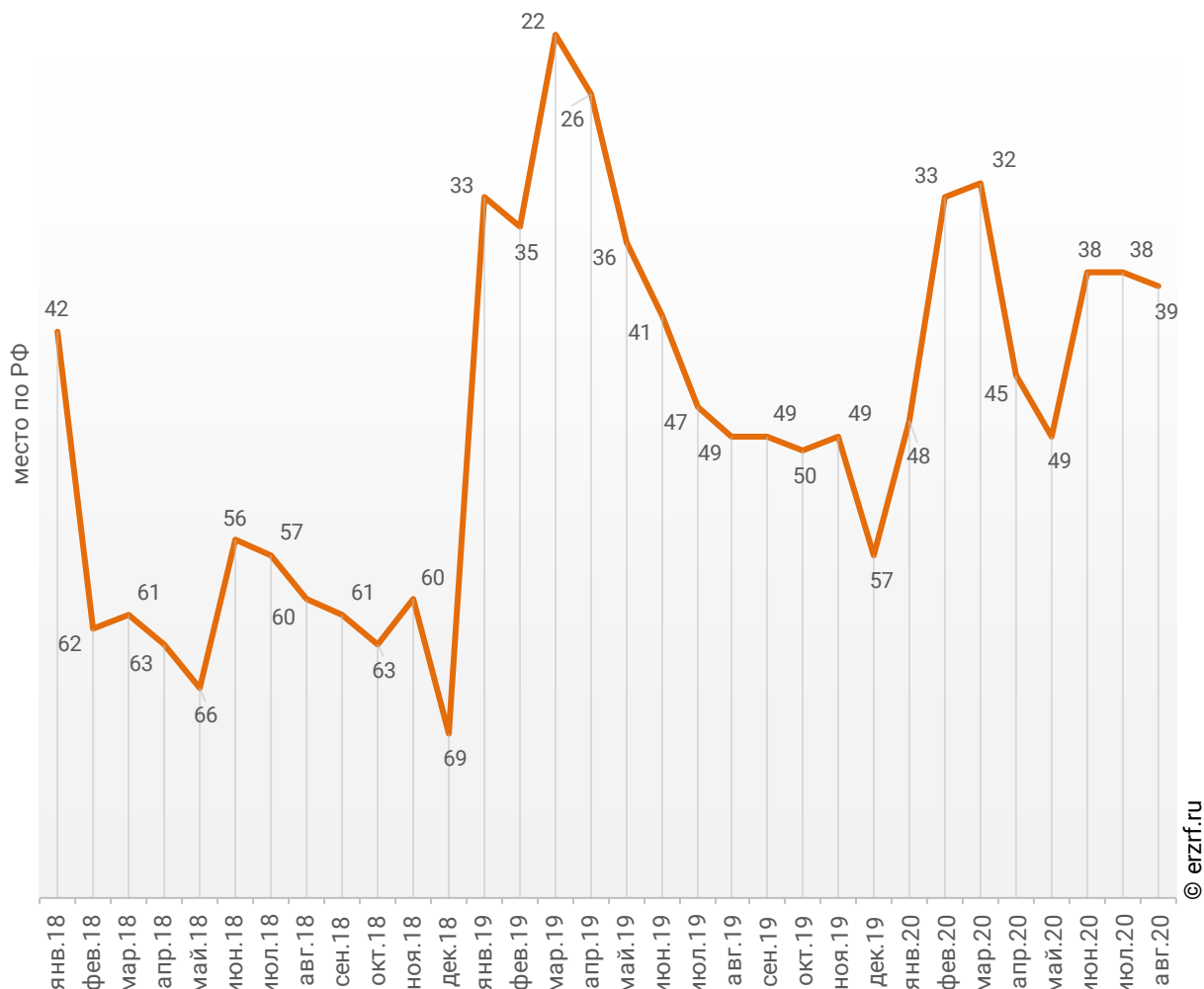
Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Смоленской области накопленным итогом по годам в 2018 – 2020 гг.



По этому показателю Смоленская область занимает 39-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 августе 2020 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Смоленской области составила 39,6%, что на 23,2 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2019 года. По этому показателю Смоленская область занимает 35-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 м ²
			ед.	ед.	
IV квартал 2020	Консоль	мкр. Семичевка	1	260	13 724
IV квартал 2020	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Южная долина	2	279	12 641
IV квартал 2020	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Олимп (ул. Рыленкова)	1	218	10 318
IV квартал 2020	Консоль	Мкр Восток 1	1	150	9 966
IV квартал 2020	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	Мкр. Новосельцы	2	170	9 032
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	ГК Метрум груп	Багратион	1	60	4 891
IV квартал 2020	Специализированный застройщик Высота Смоленск	Дом по ул. Шевченко	1	80	4 804
IV квартал 2020	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	90	3 669
IV квартал 2020	Вязьмажилстрой	Дом по ул. Гагарина	2	45	3 645
IV квартал 2020	Фирма Подряд	Бриз 2	1	49	3 025
IV квартал 2020	ГК Контакт	Солнечный	1	60	2 994
IV квартал 2020	ГосЗаказКонсалт	Дом по ул. Пригородная, 5	1	15	884
Общий итог			18	1 810	99 891

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	Парковый	Смоленск	Строй бизнес	5	527	31 283
2	Мкр. Алтуховка	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	5	519	26 258
3	Мкр. Новосельцы	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	4	409	20 746
4	Лазурный	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	5	439	18 238
5	мкр. Семичевка	Смоленск	Компания СИП	1	277	17 562
6	Соловьиная роща. Новый квартал	Смоленск	СК Ваш дом	2	286	17 139
7	Новый Смоленск	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	4	400	16 319
8	Лермонтовский парк	Смоленск	ГК Гарант-жилье	3	250	13 964
9	мкр. Семичевка	Смоленск	Консоль	1	260	13 724
10	Южная долина	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	2	279	12 641
11	По пер. Юннатов, 5	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	2	198	11 170
12	Олимп (ул. Рыленкова)	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	218	10 318
13	Мкр Восток 1	Гагарин	Консоль	1	150	9 966
14	Серебряные ключи	Смоленск	Строй бизнес	3	179	8 973
15	По пер. Тульский, 8	Смоленск	ФПК Мегаполис	2	120	8 468
16	Ново-Киселево	Киселёвка	ГК Гарант-жилье	2	140	8 080
17	По ул. Крупской	Смоленск	ВитебскЖилстрой	1	144	7 998
18	Северный	Гагарин	Консоль	1	160	7 776
19	Губерния	Смоленск	Специализированный застройщик ГОРСПЕЦСТРОЙ	1	150	7 439
20	По ул. Ползунова	Вязьма	Стройинвест	2	125	7 302
21	По ул. Шевченко	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	2	88	6 385
22	По ул. 1-я Восточная	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	2	123	6 368

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
				домов	единиц	единиц
				ед.	ед.	м ²
23	<i>Красный Бор</i>	Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	Компания Форест	4	106	6 166
24	<i>Солнечный</i>	Киселёвка	ГК Контакт	2	120	6 036
25	<i>Солнечная долина</i>	Смоленск	ГК Метрум груп	1	114	5 628
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. Шевченко</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	1	63	4 060
30	<i>Боровая парк</i>	Ясенная	Билдинг групп	2	66	3 913
31	<i>Дом по ул. Гагарина</i>	Гагарин	Вязьмажилстрой	2	45	3 645
32	<i>Бриз 2</i>	Печерск	Фирма Подряд	1	49	3 025
33	<i>Дом по ул. Энгельса</i>	Смоленск	ГСК Капитель	2	16	1 570
34	<i>Дом по ул. Пригородная, 5</i>	Богородицкое	ГосЗаказКонсалт	1	15	884
Общий итог				71	6 274	337 812

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	40,8
2	<i>Лазурный</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	41,5
3	<i>Южная долина</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	45,3
4	<i>Олимп (ул. Рыленкова)</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	47,3
5	<i>Северный</i>	Гагарин	Консоль	48,6
6	<i>Солнечная долина</i>	Смоленск	ГК Метрум груп	49,4
7	<i>Губерния</i>	Смоленск	Специализированный застройщик ГОРСПЕЦСТРОЙ	49,6
8	<i>Серебряные ключи</i>	Смоленск	Строй бизнес	50,1
9	<i>Солнечный</i>	Киселёвка	ГК Контакт	50,3
10	<i>Мкр. Алтуховка</i>	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	50,6
11	<i>Мкр. Новосельцы</i>	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	50,7
12	<i>Дом в Ленинском районе</i>	Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	Консоль	51,2
13	<i>По ул. 1-я Восточная</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	51,8
14	<i>мкр. Семичевка</i>	Смоленск	Консоль	52,8
15	<i>По ул. Крупской</i>	Смоленск	ВитебскЖилстрой	55,5
16	<i>Лермонтовский парк</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	55,9
17	<i>По пер. Юннатов, 5</i>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	56,4
18	<i>Ново-Киселево</i>	Киселёвка	ГК Гарант-жилье	57,7
19	<i>Красный Бор</i>	Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	Компания Форест	58,2
20	<i>По ул. Ползунова</i>	Вязьма	Стройинвест	58,4
21	<i>Дом по ул. Пригородная, 5</i>	Богородицкое	ГосЗаказКонсалт	58,9
22	<i>Боровая парк</i>	Ясенная	Билдинг групп	59,3
23	<i>Парковый</i>	Смоленск	Строй бизнес	59,4
24	<i>Соловьинная роща. Новый квартал</i>	Смоленск	СК Ваш дом	59,9

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
25	<i>Дом по ул. Шевченко</i>	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	60,1
26	<i>Бриз 2</i>	Печерск	Фирма Подряд	61,7
27	<i>мкр. Семичевка</i>	Смоленск	Компания СИП	63,4
28	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	64,4
29	<i>Мкр Восток 1</i>	Гагарин	Консоль	66,4
30	<i>По пер. Тульский, 8</i>	Смоленск	ФПК Мегаполис	70,6
31	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	72,6
32	<i>Дом по ул. Гагарина</i>	Гагарин	Вязьмажилстрой	81,0
33	<i>Багратион</i>	Смоленск	ГК Метрум груп	81,5
34	<i>Дом по ул. Энгельса</i>	Смоленск	ГСК Капитель	98,1
Общий итог				53,8



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		