

# СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Смоленская область

февраль 2021

**Текущий объем строительства, м<sup>2</sup>**  
на февраль 2021

**305 571**

-21,7% к февралю 2020

**Среднемесячный ввод жилья  
застройщиками, м<sup>2</sup>**

за последние 12 мес.

Росстат

**17 275**

+21,5% к предшествующим 12 мес.

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

за декабрь 2020

Банк России

**307**

+63,3% к декабрю 2019

**Средняя площадь строящихся квартир, м<sup>2</sup>**  
на февраль 2021

**56,1**

**Средняя цена за 1 м<sup>2</sup>, ₽**  
на февраль 2021

**37 523**

**Доля ввода жилья застройщиками**

за последние 12 мес.

Росстат

**47,0%**

+7,0 п.п. к предшествующим 12 мес.

**Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %**  
за декабрь 2020

Банк России

**5,78**

-2,91 п.п. к декабрю 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 .....	12
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по материалам стен строящихся домов .....	16
7. ТОП застройщиков Смоленской области по объемам строительства .....	21
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Смоленской области.....	23
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Смоленской области.....	23
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Смоленской области .....	26
11. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России).....	28
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области .....	28
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области..	32
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области.....	40
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области .....	45
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата) .....	52
13. Ввод жилья в Смоленской области (официальная статистика Росстата) .....	54
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Смоленской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2021 г. ....	65
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](http://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 февраль 2021 года выявлено **63 строящихся застройщиками дома** (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 **5 451 жилая единица** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **305 571 м<sup>2</sup>** (Таблица 1).

**Таблица 1**

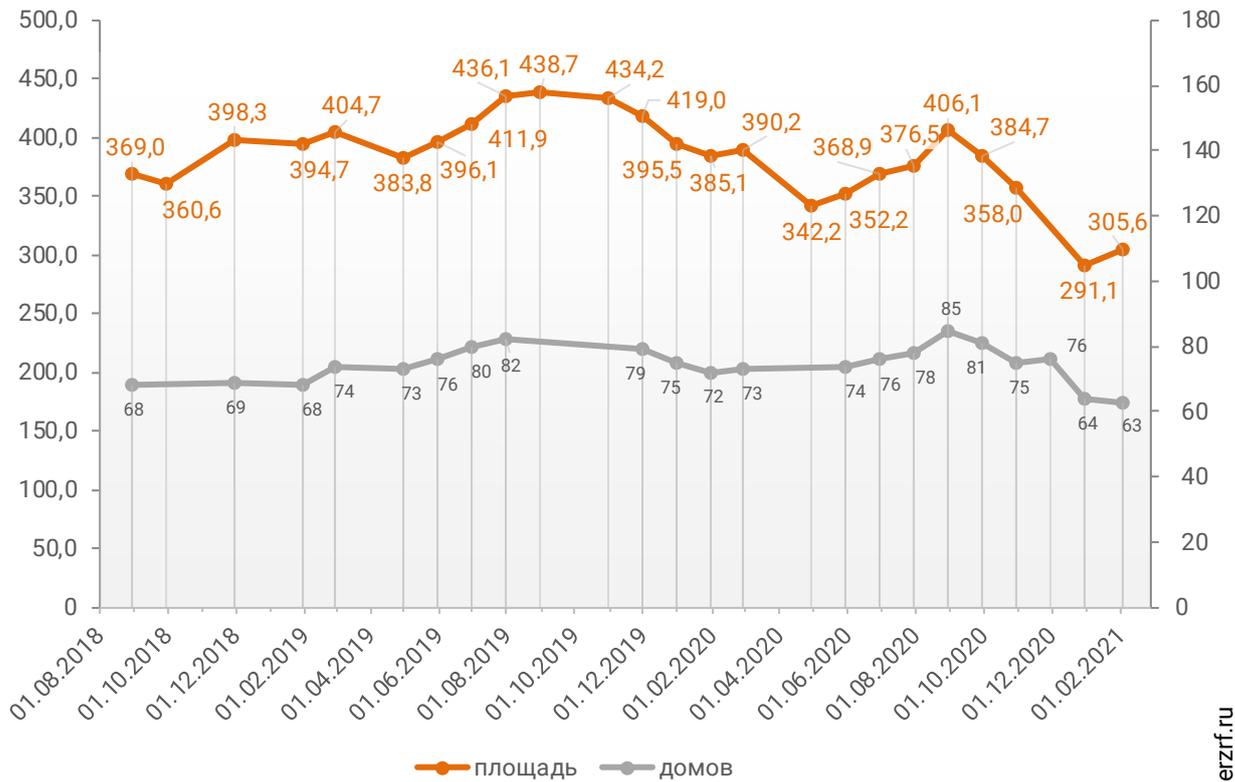
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
многоквартирный дом	63	100%	5 451	100%	305 571	100%
<b>Общий итог</b>	<b>63</b>	<b>100%</b>	<b>5 451</b>	<b>100%</b>	<b>305 571</b>	<b>100%</b>

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. м<sup>2</sup>) 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 <sup>2</sup>	%
<b>Смоленск</b>	<b>41</b>	<b>65,1%</b>	<b>3 898</b>	<b>71,5%</b>	<b>220 200</b>	<b>72,1%</b>
<b>Смоленский</b>	<b>14</b>	<b>22,2%</b>	<b>1 143</b>	<b>21,0%</b>	<b>62 008</b>	<b>20,3%</b>
Алтуховка	4	6,3%	440	8,1%	23 333	7,6%
Новосельцы	4	6,3%	397	7,3%	21 439	7,0%
Киселёвка	4	6,3%	240	4,4%	13 323	4,4%
Ясенная	2	3,2%	66	1,2%	3 913	1,3%
<b>Вяземский</b>	<b>2</b>	<b>3,2%</b>	<b>125</b>	<b>2,3%</b>	<b>7 627</b>	<b>2,5%</b>
Вязьма	2	3,2%	125	2,3%	7 627	2,5%
<b>Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)</b>	<b>4</b>	<b>6,3%</b>	<b>106</b>	<b>1,9%</b>	<b>6 558</b>	<b>2,1%</b>
<b>Одинцово (в составе г.о. Смоленск)</b>	<b>1</b>	<b>1,6%</b>	<b>99</b>	<b>1,8%</b>	<b>5 073</b>	<b>1,7%</b>
<b>Гагаринский</b>	<b>1</b>	<b>1,6%</b>	<b>80</b>	<b>1,5%</b>	<b>4 105</b>	<b>1,3%</b>
Гагарин	1	1,6%	80	1,5%	4 105	1,3%
	<b>63</b>	<b>100%</b>	<b>5 451</b>	<b>100%</b>	<b>305 571</b>	<b>100%</b>

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Смоленск (72,1% совокупной площади жилых единиц).

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

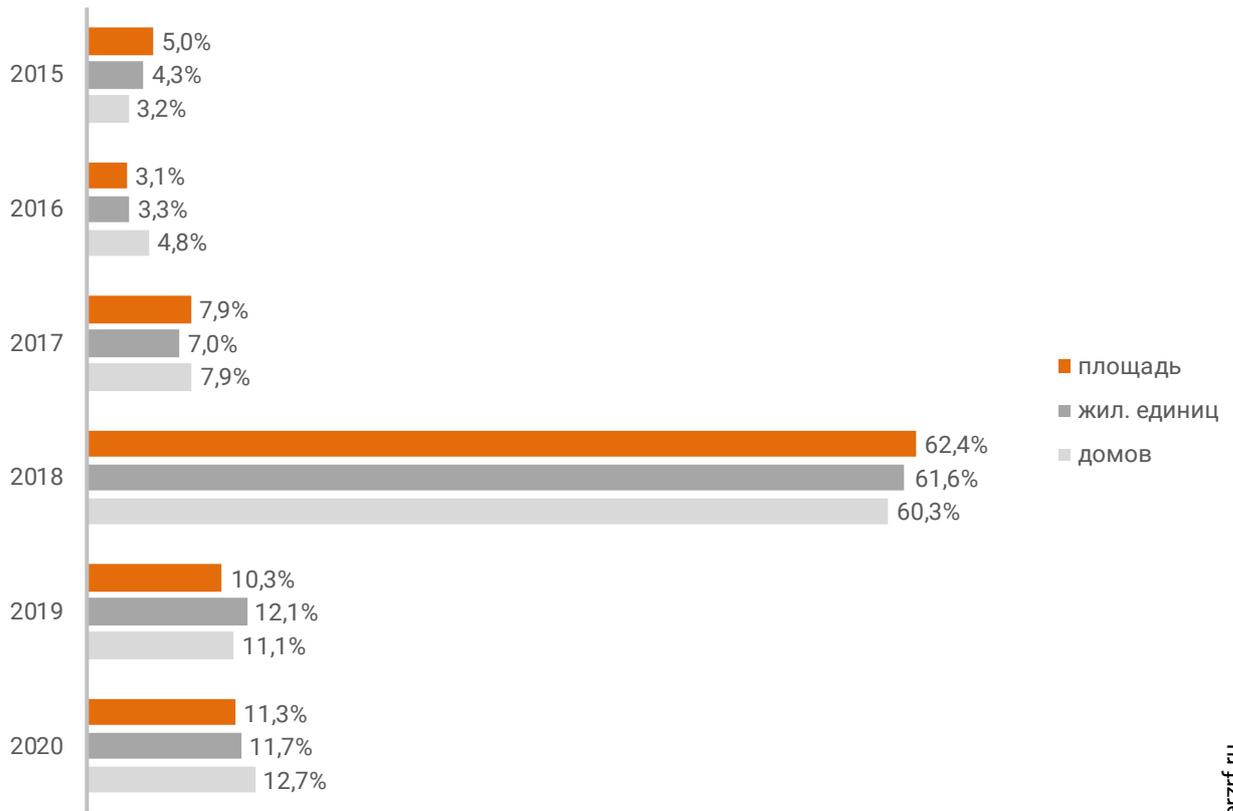
Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с июня 2015 г. по сентябрь 2020 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
2015	2	3,2%	234	4,3%	15 345	5,0%
2016	3	4,8%	179	3,3%	9 573	3,1%
2017	5	7,9%	383	7,0%	24 119	7,9%
2018	38	60,3%	3 360	61,6%	190 762	62,4%
2019	7	11,1%	659	12,1%	31 338	10,3%
2020	8	12,7%	636	11,7%	34 434	11,3%
<b>Общий итог</b>	<b>63</b>	<b>100%</b>	<b>5 451</b>	<b>100%</b>	<b>305 571</b>	<b>100%</b>

**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. (62,4% по площади жилых единиц).

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

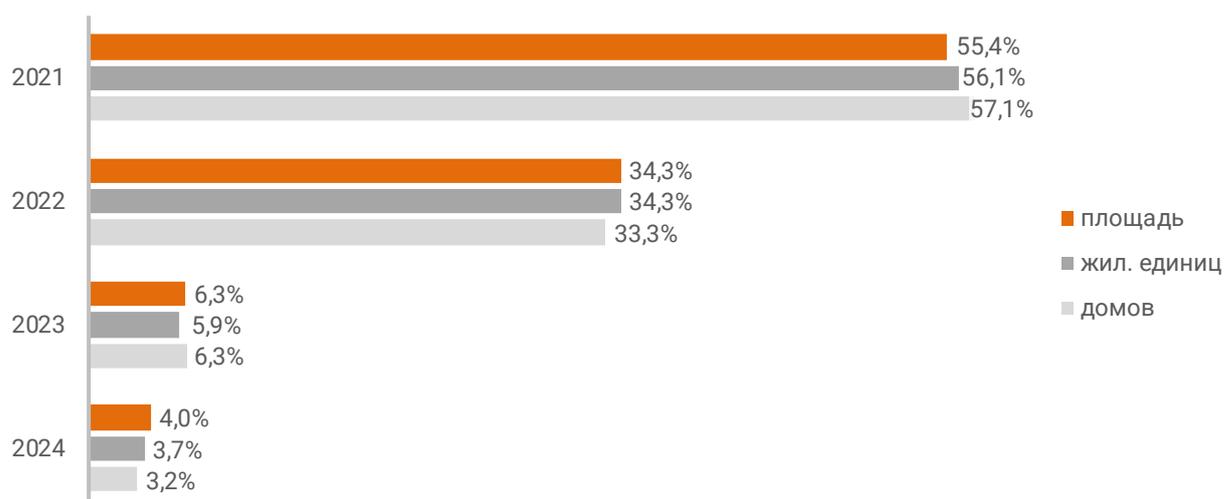
В Смоленской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

**Таблица 4**

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
2021	36	57,1%	3 059	56,1%	169 162	55,4%
2022	21	33,3%	1 872	34,3%	104 886	34,3%
2023	4	6,3%	321	5,9%	19 188	6,3%
2024	2	3,2%	199	3,7%	12 335	4,0%
<b>Общий итог</b>	<b>63</b>	<b>100%</b>	<b>5 451</b>	<b>100%</b>	<b>305 571</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 2**

Распределение жилых новостроек Смоленской области по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2021 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 169 162 м<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов	
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м <sup>2</sup> %
2021	169 162	2016	7 998      4,7%
		2017	7 347      4,3%
		2019	3 087      1,8%
		2020	45 704      27,0%
2022	104 886	2020	7 011      6,7%
2024	12 335	2020	3 410      27,6%
<b>Общий итог</b>	<b>305 571</b>		<b>74 557      24,4%</b>

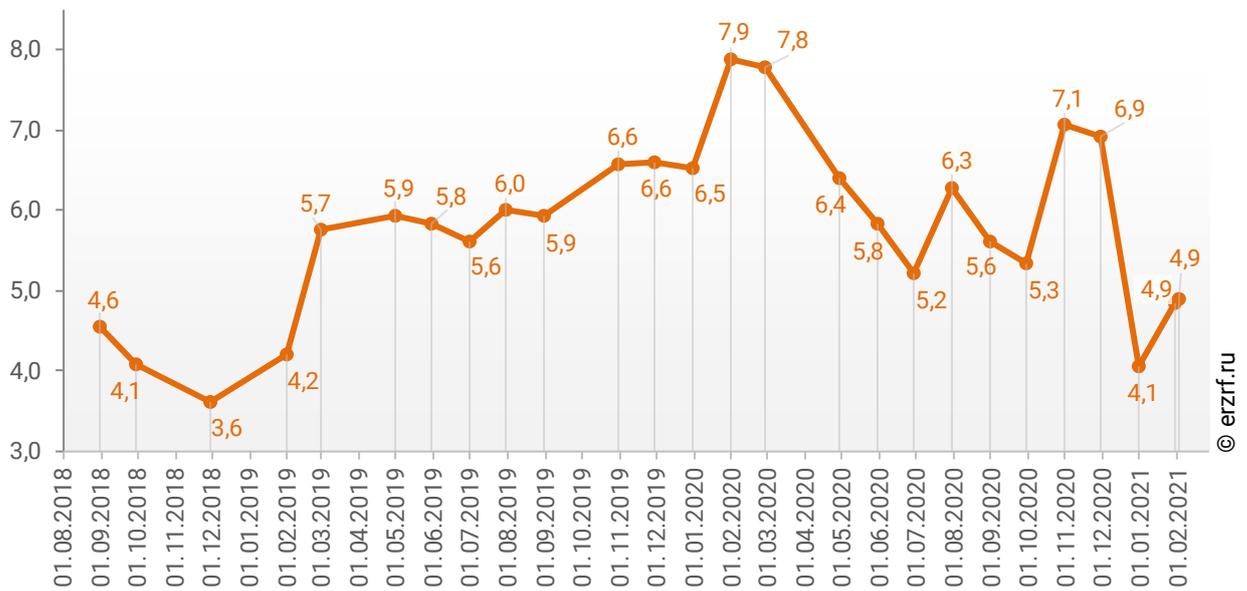
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2020 на 2021 год (45 704 м<sup>2</sup>), что составляет 27,0% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области в 2021 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области по состоянию на февраль 2021 года составляет 4,9 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**



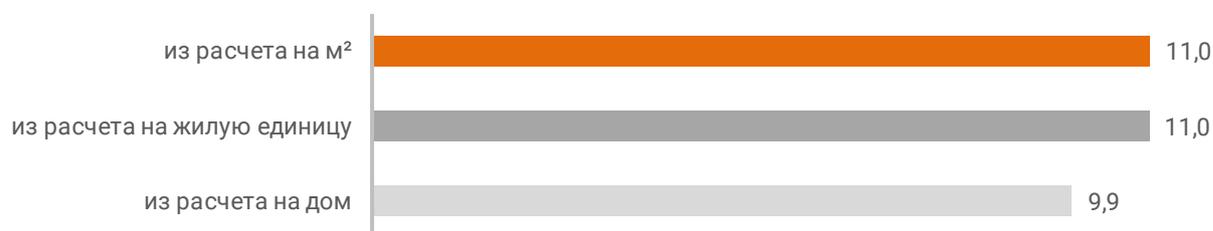
## 5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по этажности строящихся домов

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

- 9,9 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 11,0 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 11,0 этажа – из расчета на строящийся м<sup>2</sup>.

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Смоленской области

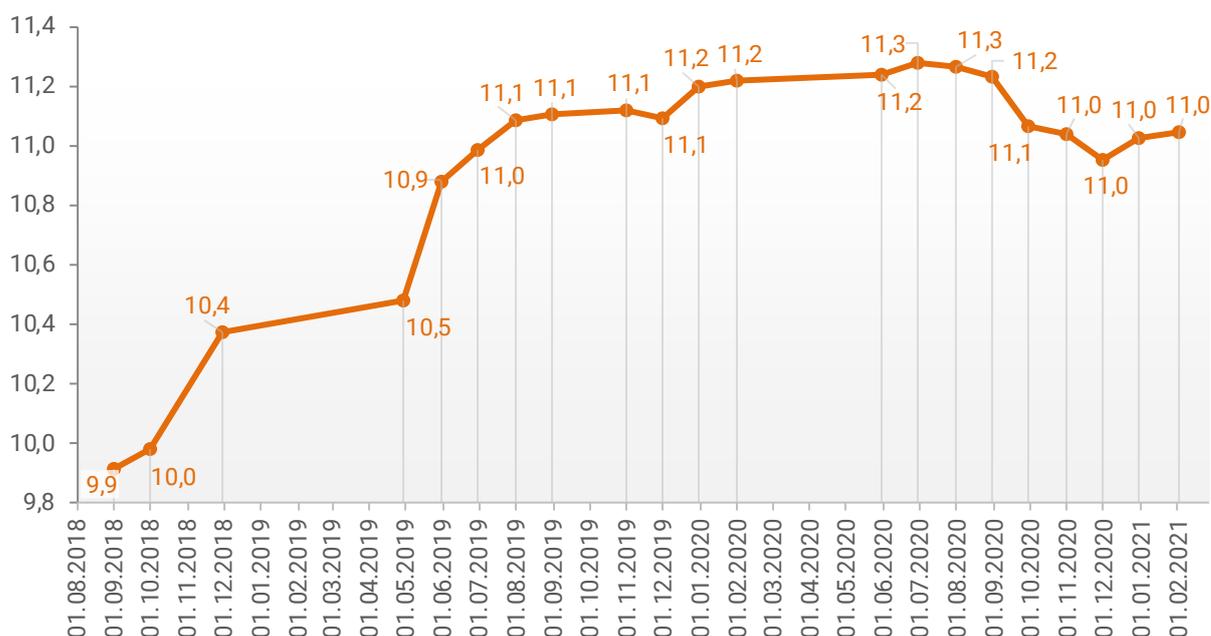


© erzrf.ru

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

График 3

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Смоленской области (на м<sup>2</sup>)

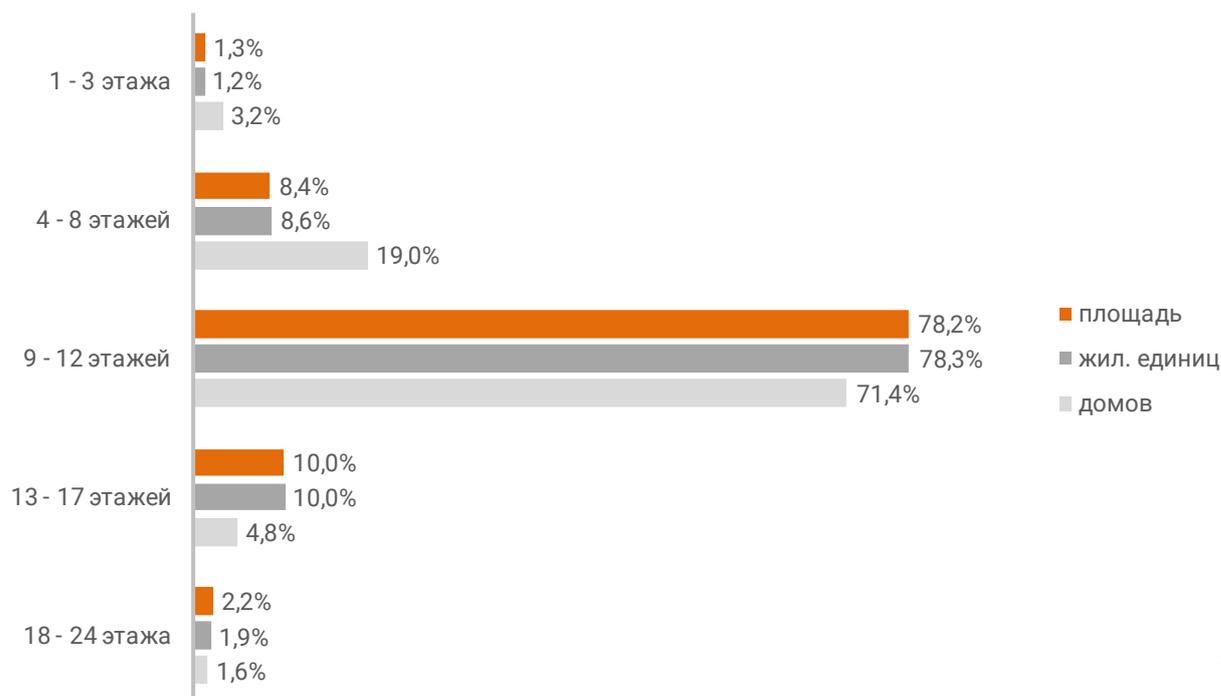


© erzrf.ru

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 <sup>2</sup>	%
1 - 3 этажа	2	3,2%	66	1,2%	3 913	1,3%
4 - 8 этажей	12	19,0%	468	8,6%	25 788	8,4%
9 - 12 этажей	45	71,4%	4 269	78,3%	238 840	78,2%
13 - 17 этажей	3	4,8%	546	10,0%	30 443	10,0%
18 - 24 этажа	1	1,6%	102	1,9%	6 587	2,2%
<b>Общий итог</b>	<b>63</b>	<b>100%</b>	<b>5 451</b>	<b>100%</b>	<b>305 571</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 4**
**Распределение жилых новостроек Смоленской области по этажности**


© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 78,2% 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 26,4%.

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	12	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Новый Смоленск
		<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Губерния
		<i>ГК Метрум груп</i>	многоквартирный дом	Олимп
		<i>ГосЗаказКонсалт</i>	многоквартирный дом	По ул. Шевченко
		<i>Строй бизнес</i>	многоквартирный дом	Парковый
		<i>ГК Гарант-жилье</i>	многоквартирный дом	Лермонтовский парк
		<i>ГК Гарант-жилье</i>	многоквартирный дом	Ново-Киселево
		<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Лазурный
		<i>Компания СИП</i>	многоквартирный дом	мкр. Семичевка
		<i>Консоль</i>	многоквартирный дом	мкр. Семичевка
5	11	<i>Консоль</i>	многоквартирный дом	Дом в Ленинском районе
		<i>СМОЛСТРОМ-СЕРВИС</i>	многоквартирный дом	Мкр. Алтуховка
		<i>СМОЛСТРОМ-СЕРВИС</i>	многоквартирный дом	Мкр. Новосельцы
		<i>СМОЛСТРОМ-СЕРВИС</i>	многоквартирный дом	По пер. Юннатов, 5
		<i>Специализированный застройщик Высота Смоленск</i>	многоквартирный дом	Дом по ул.Шевченко
		<i>Специализированный застройщик Высота Смоленск</i>	многоквартирный дом	По ул. Шевченко

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.

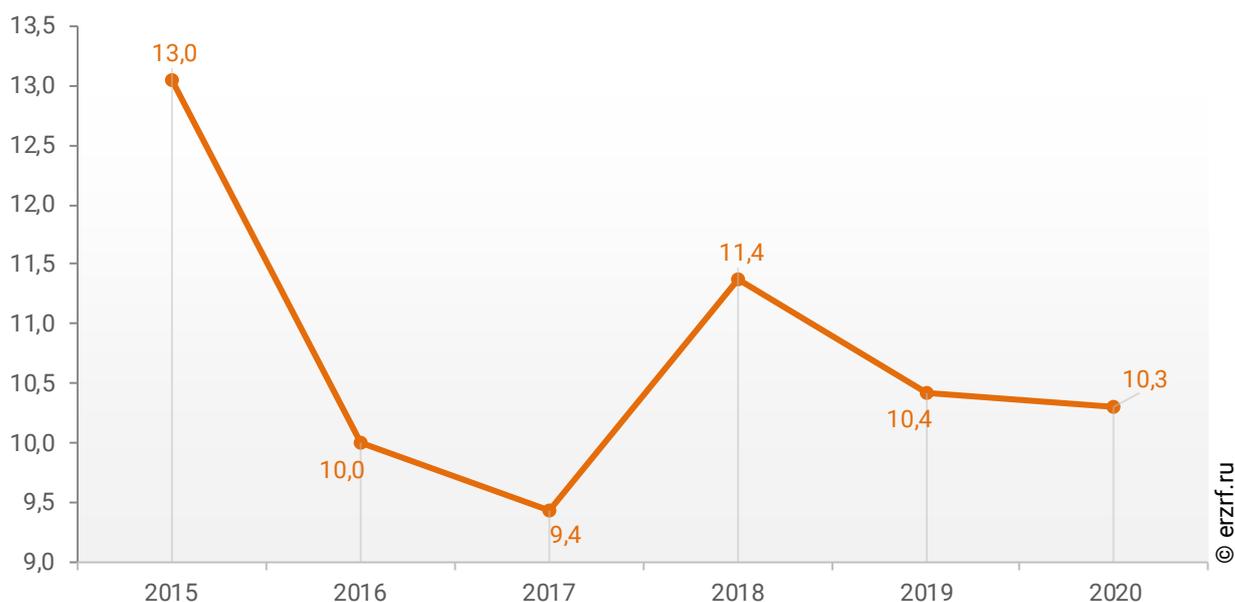
**Таблица 8**

№	Площадь, м <sup>2</sup>	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	17 561	<i>Компания СИП</i>	многоквартирный дом	мкр. Семичевка
2	11 339	<i>СК Ваш дом</i>	многоквартирный дом	Соловьиная роща. Новый квартал
3	11 106	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Олимп (ул. Рыленкова)
4	9 010	<i>Консоль</i>	многоквартирный дом	мкр. Семичевка
5	8 925	<i>Строй бизнес</i>	многоквартирный дом	Парковый

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2020 году, составляет 10,3 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

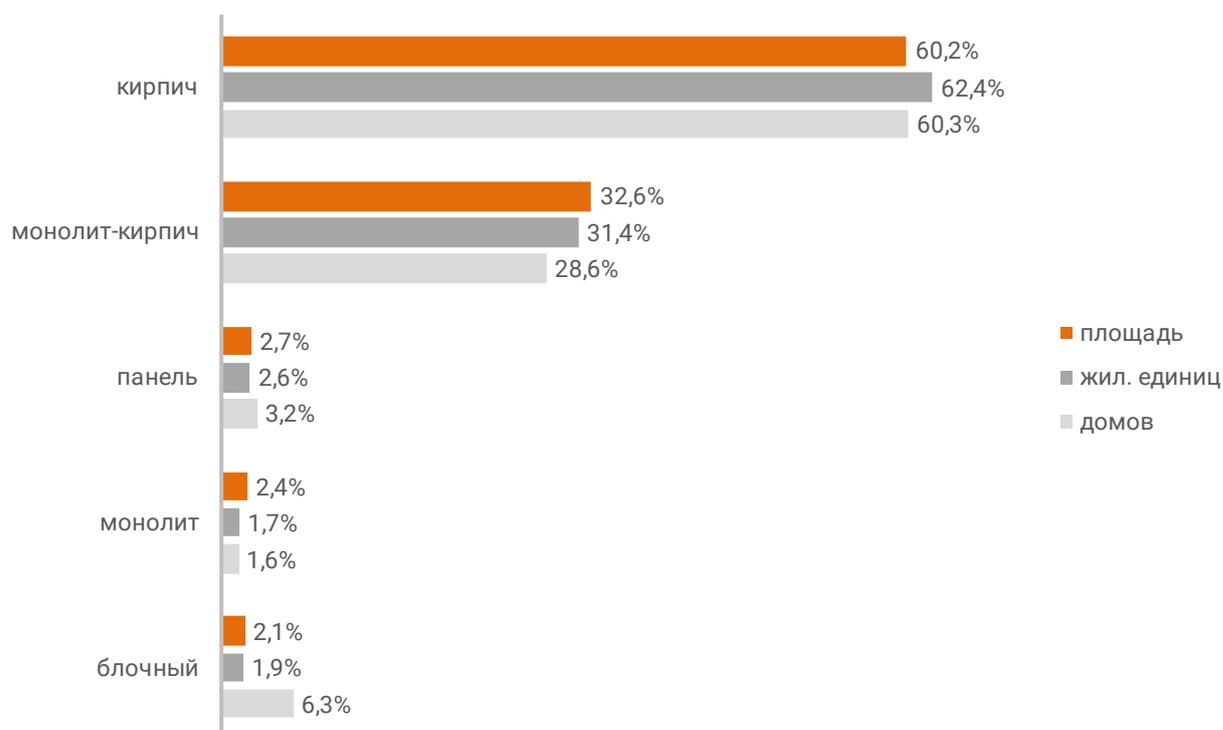
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

**Таблица 9**

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
кирпич	38	60,3%	3 403	62,4%	183 820	60,2%
монолит-кирпич	18	28,6%	1 712	31,4%	99 524	32,6%
панель	2	3,2%	140	2,6%	8 322	2,7%
монолит	1	1,6%	90	1,7%	7 347	2,4%
блочный	4	6,3%	106	1,9%	6 558	2,1%
<b>Общий итог</b>	<b>63</b>	<b>100%</b>	<b>5 451</b>	<b>100%</b>	<b>305 571</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 5**

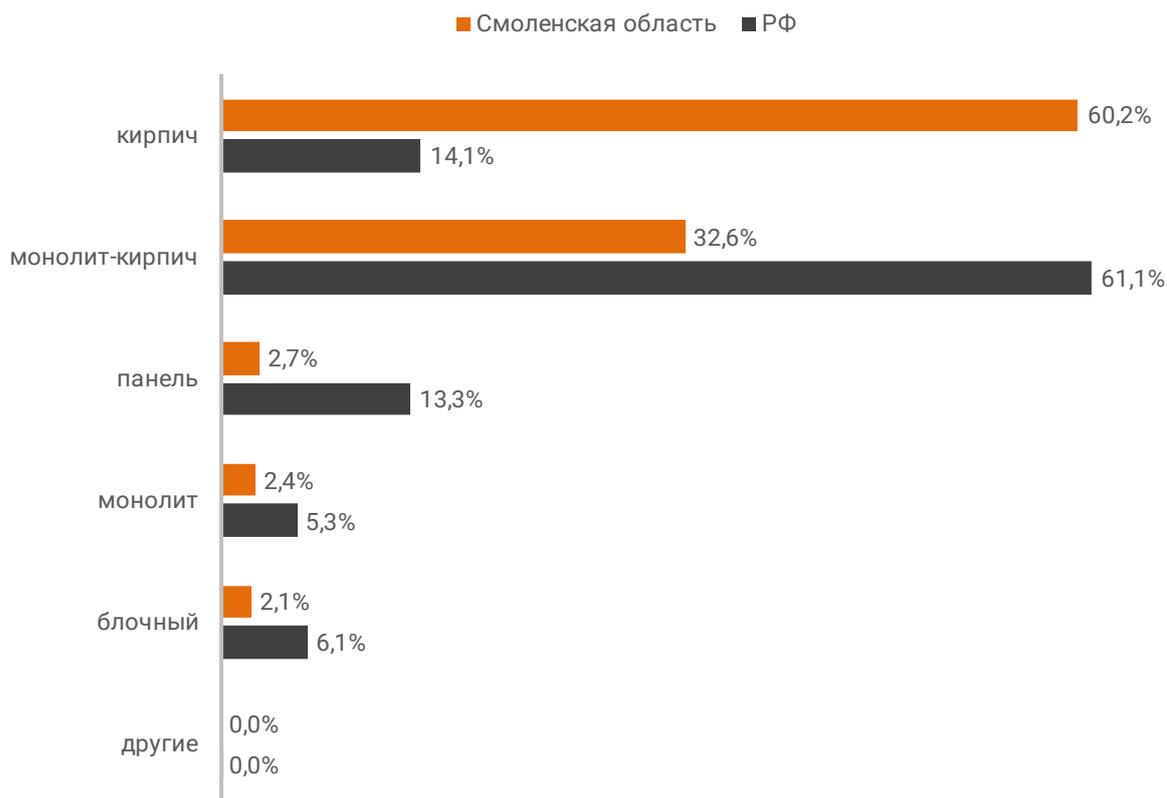
Распределение жилых новостроек Смоленской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Смоленской области является кирпич. Из него возводится 60,2% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 14,1% (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 68,0% 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 57,9% 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 <sup>2</sup>	%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	23	59,0%	2 066	58,6%	120 320	57,9%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	12	30,8%	898	25,5%	55 410	26,7%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	2	5,1%	402	11,4%	22 445	10,8%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	2,6%	102	2,9%	6 587	3,2%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	2,6%	60	1,7%	2 997	1,4%
<b>Общий итог</b>	<b>39</b>	<b>100%</b>	<b>3 528</b>	<b>100%</b>	<b>207 759</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 7**

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



© erzrf.ru

## 7. ТОП застройщиков Смоленской области по объемам строительства

По состоянию на февраль 2021 года строительство жилья в Смоленской области осуществляют 17 застройщиков (брендов), которые представлены 25 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Смоленской области на февраль 2021 года представлен в таблице 11.

**Таблица 11**

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1	<b>СМОЛСТРОМ-СЕРВИС</b>	10	15,9%	1 035	19,0%	56 588	18,5%
2	<b>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</b>	11	17,5%	1 207	22,1%	55 856	18,3%
3	<b>Строй бизнес</b>	7	11,1%	606	11,1%	36 471	11,9%
4	<b>ГК Гарант-жилье</b>	5	7,9%	390	7,2%	22 848	7,5%
5	<b>СК Ваш дом</b>	3	4,8%	365	6,7%	22 628	7,4%
6	<b>Специализированный застройщик Высота Смоленск</b>	4	6,3%	276	5,1%	18 698	6,1%
7	<b>Консоль</b>	3	4,8%	339	6,2%	18 188	6,0%
8	<b>Компания СИП</b>	1	1,6%	277	5,1%	17 561	5,7%
9	<b>ГосЗаказКонсалт</b>	5	7,9%	309	5,7%	16 665	5,5%
10	<b>ВитебскЖилстрой</b>	1	1,6%	144	2,6%	7 998	2,6%
11	<b>Стройинвест</b>	2	3,2%	125	2,3%	7 627	2,5%
12	<b>ГК Метрум груп</b>	1	1,6%	90	1,7%	7 347	2,4%
13	<b>Компания Форест</b>	4	6,3%	106	1,9%	6 558	2,1%
14	<b>Билдинг групп</b>	2	3,2%	66	1,2%	3 913	1,3%
15	<b>ГК Контакт</b>	1	1,6%	60	1,1%	2 997	1,0%
16	<b>Никольские ворота-2000</b>	1	1,6%	40	0,7%	2 004	0,7%
17	<b>ГСК Капитель</b>	2	3,2%	16	0,3%	1 624	0,5%
<b>Общий итог</b>		<b>63</b>	<b>100%</b>	<b>5 451</b>	<b>100%</b>	<b>305 571</b>	<b>100%</b>

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 <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	
1	★ 5,0	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	56 588	5 384	9,5%	0,9
2	★ 4,0	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	55 856	18 769	33,6%	2,2
3	★ 3,0	Строй бизнес	36 471	6 497	17,8%	7,0
4	★ 3,5	ГК Гарант-жилье	22 848	0	0,0%	-
5	★ 5,0	СК Ваш дом	22 628	0	0,0%	-
6	★ 4,0	Специализированный застройщик Высота Смоленск	18 698	11 189	59,8%	5,1
7	★ 1,0	Консоль	18 188	5 073	27,9%	5,0
8	★ 0,0	Компания СИП	17 561	0	0,0%	-
9	н/р	ГосЗаказКонсалт	16 665	4 060	24,4%	2,9
10	н/р	ВитебскЖилстрой	7 998	7 998	100%	51,0
11	н/р	Стройинвест	7 627	0	0,0%	-
12	★ 2,5	ГК Метрум групп	7 347	7 347	100%	48,0
13	★ 1,5	Компания Форест	6 558	3 279	50,0%	6,0
14	н/р	Билдинг групп	3 913	1 964	50,2%	3,0
15	н/р	ГК Контакт	2 997	2 997	100%	12,0
16	н/р	Никольские ворота-2000	2 004	0	0,0%	-
17	★ 1,5	ГСК Капитель	1 624	0	0,0%	-
<b>Общий итог</b>			<b>305 571</b>	<b>74 557</b>	<b>24,4%</b>	<b>4,9</b>

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ВитебскЖилстрой» и составляет 51,0 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 28 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 4 дома, включающих 427 жилых единиц, совокупной площадью 26 898 м<sup>2</sup>.

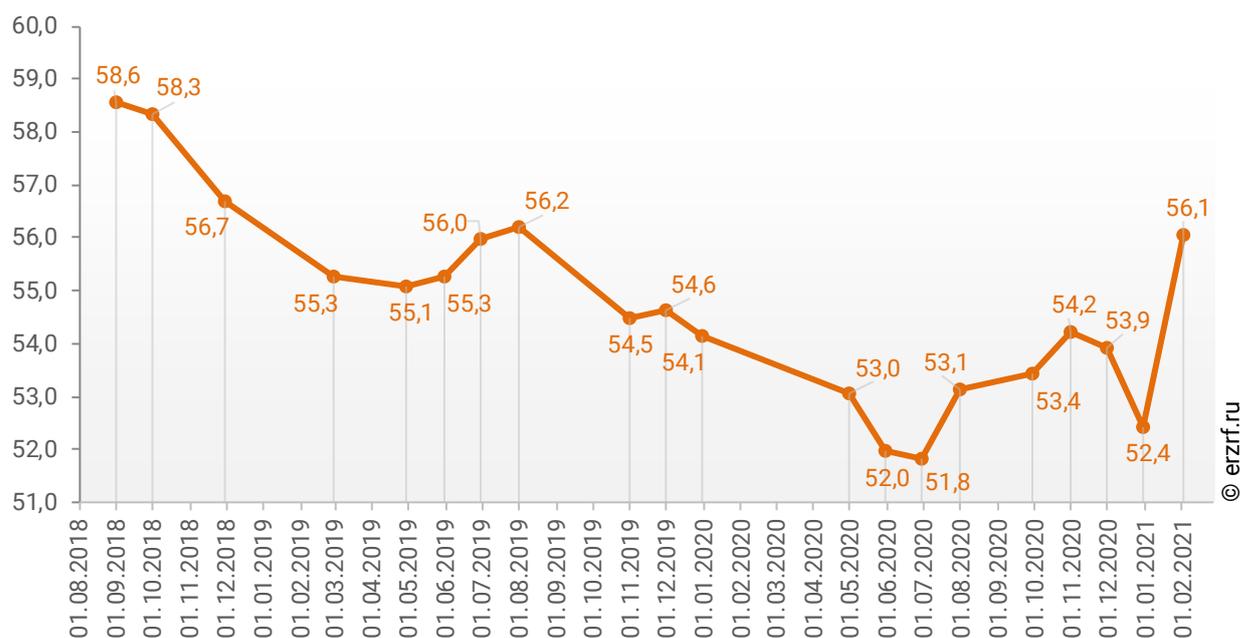
## 9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Смоленской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Смоленской области, составляет 56,1 м<sup>2</sup>. По Российской Федерации этот показатель составляет 50,1 м<sup>2</sup>.

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

**График 6**

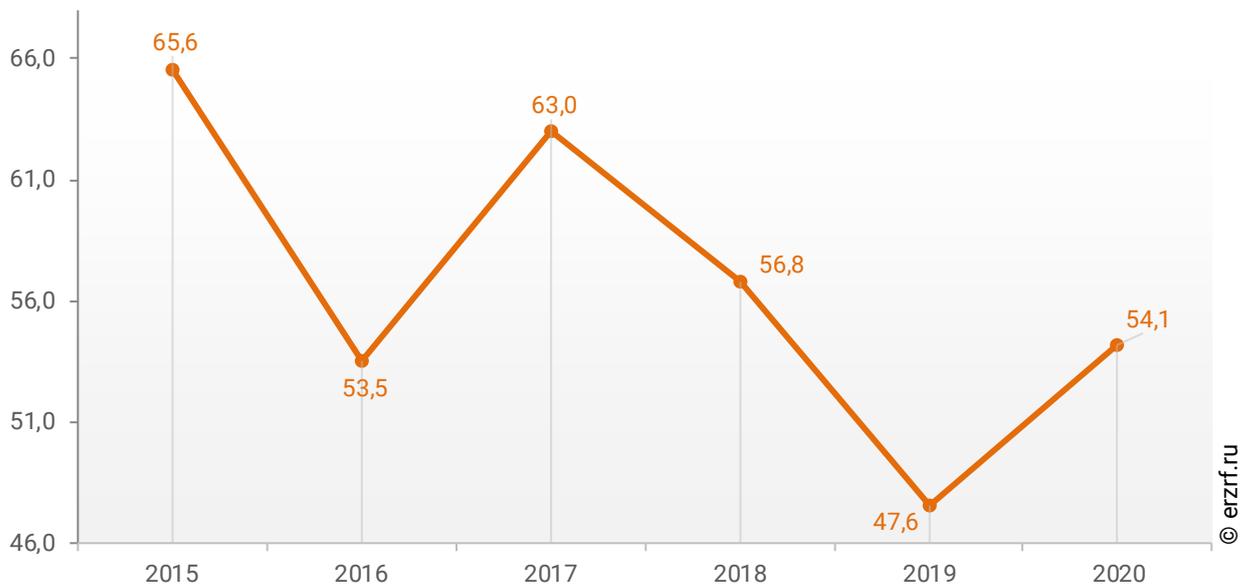
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Смоленской области, м<sup>2</sup>



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2020 году, составляет 54,1 м<sup>2</sup>. 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, м<sup>2</sup>



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ» – 46,3 м<sup>2</sup>. Самая большая – у застройщика «ГСК Капитель» – 101,5 м<sup>2</sup> (Таблица 13).

**Таблица 13**

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	46,3
ГК Контакт	50,0
Никольские ворота-2000	50,1
Консоль	53,7
ГосЗаказКонсалт	53,9
СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	54,7
ВитебскЖилстрой	55,5
ГК Гарант-жилье	58,6
Билдинг групп	59,3
Строй бизнес	60,2
Стройинвест	61,0
Компания Форест	61,9
СК Ваш дом	62,0
Компания СИП	63,4
Специализированный застройщик Высота Смоленск	67,7
ГК Метрум групп	81,6
ГСК Капитель	101,5
<b>Общий итог</b>	<b>56,1</b>

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» – 43,9 м<sup>2</sup>, застройщик «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ». Наибольшая – в ЖК «Дом по ул. Энгельса» – 101,5 м<sup>2</sup>, застройщик «ГСК Капитель».

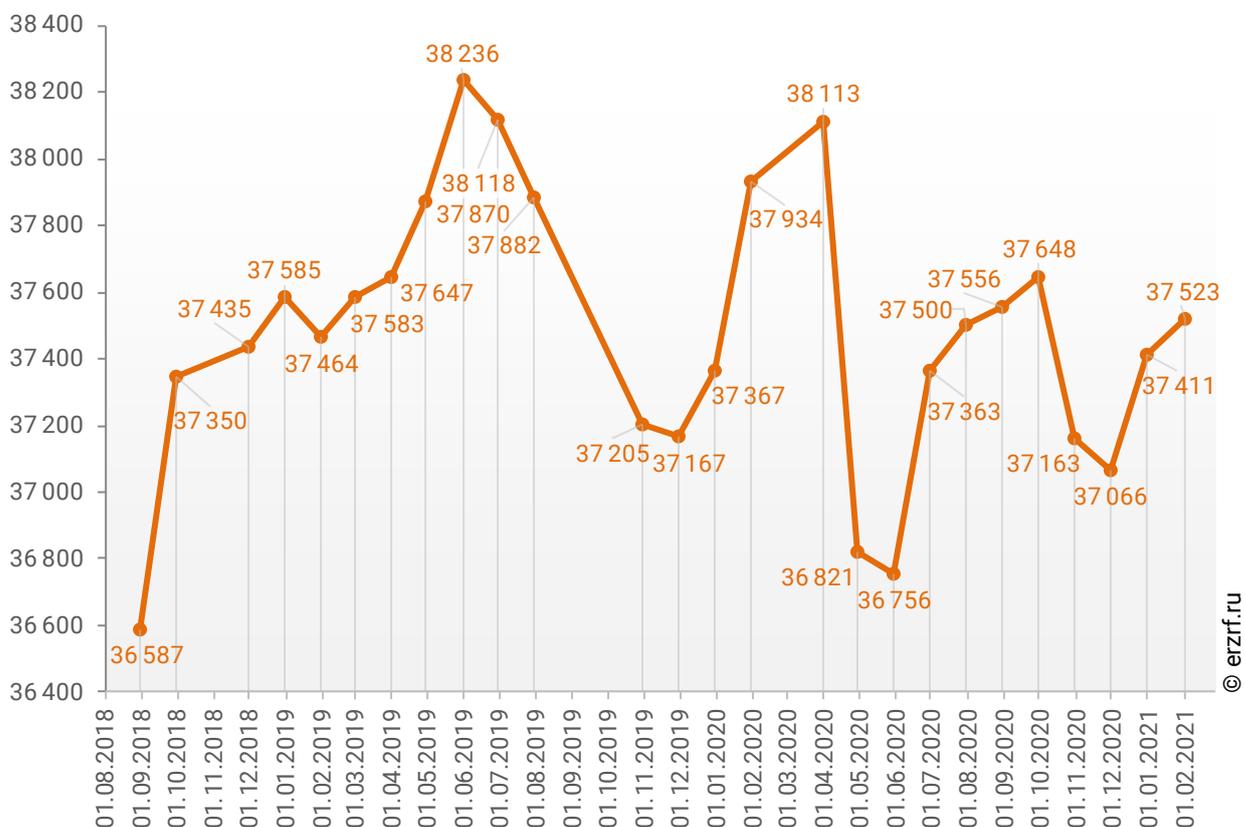
## 10. Цена предложения на строящиеся объекты в Смоленской области

По состоянию на февраль 2021 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Смоленской области составила 37 523 рубля за квадратный метр.

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

**График 8**

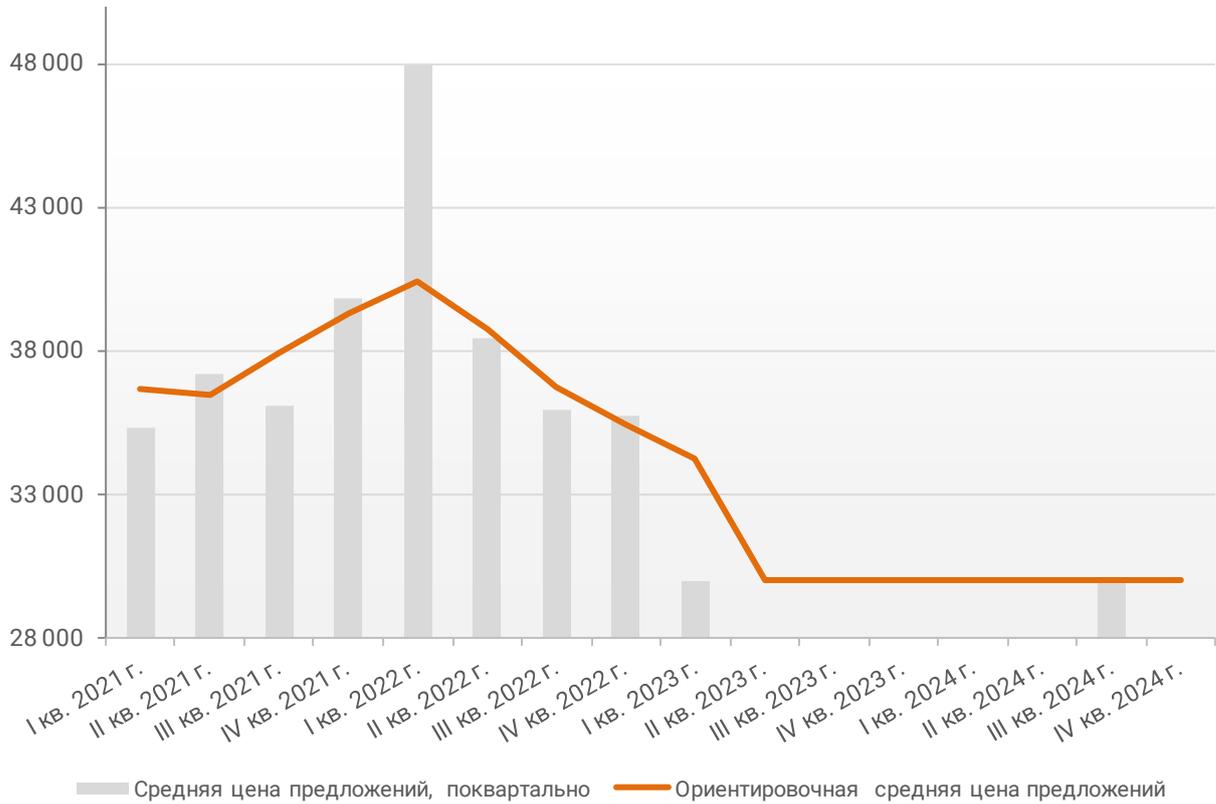
**Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Смоленской области, ₽/м<sup>2</sup>**



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,  $\text{Р}/\text{м}^2$**



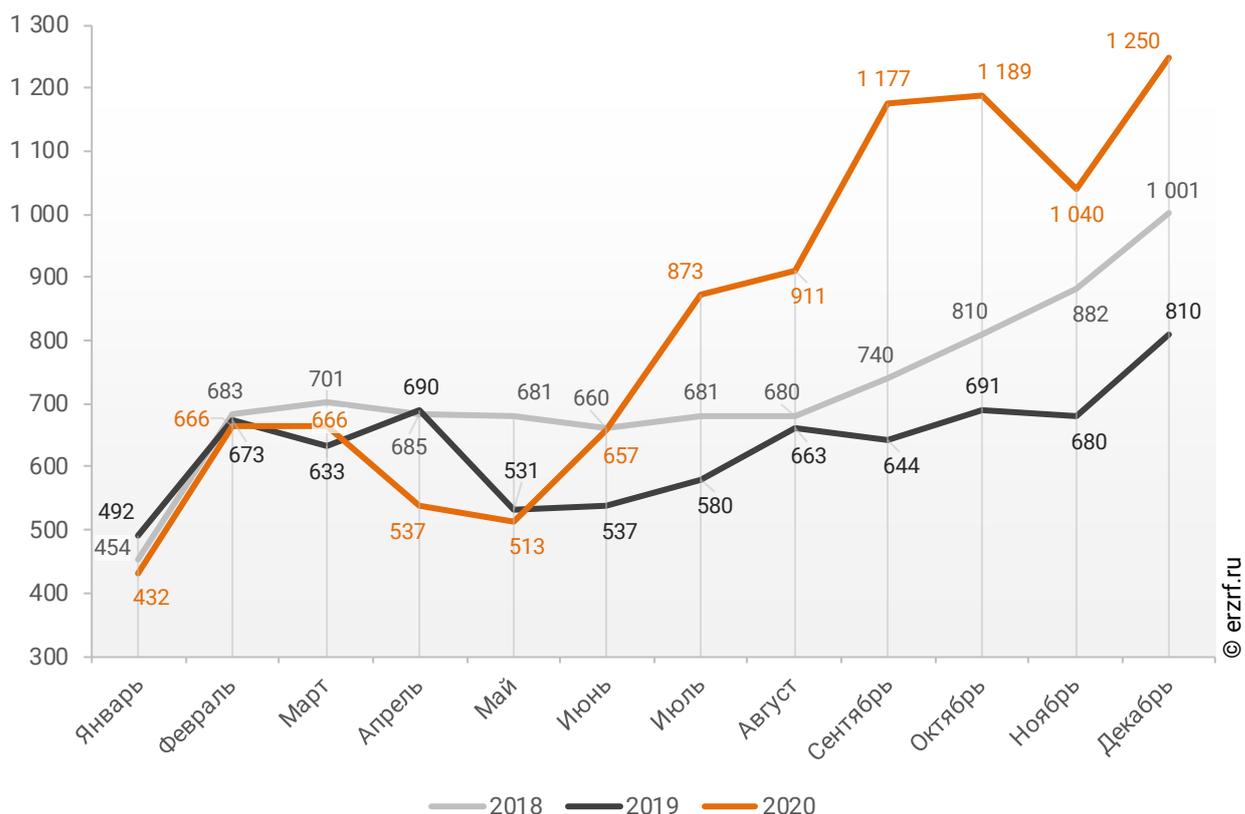
## 11. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России)

### 11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России за 12 месяцев 2020 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Смоленской области, составило 9 911, что на 30,0% больше уровня 2019 г. (7 624 ИЖК), и на 14,5% больше уровня, достигнутого в 2018 г. (8 658 ИЖК).

**График 10**

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

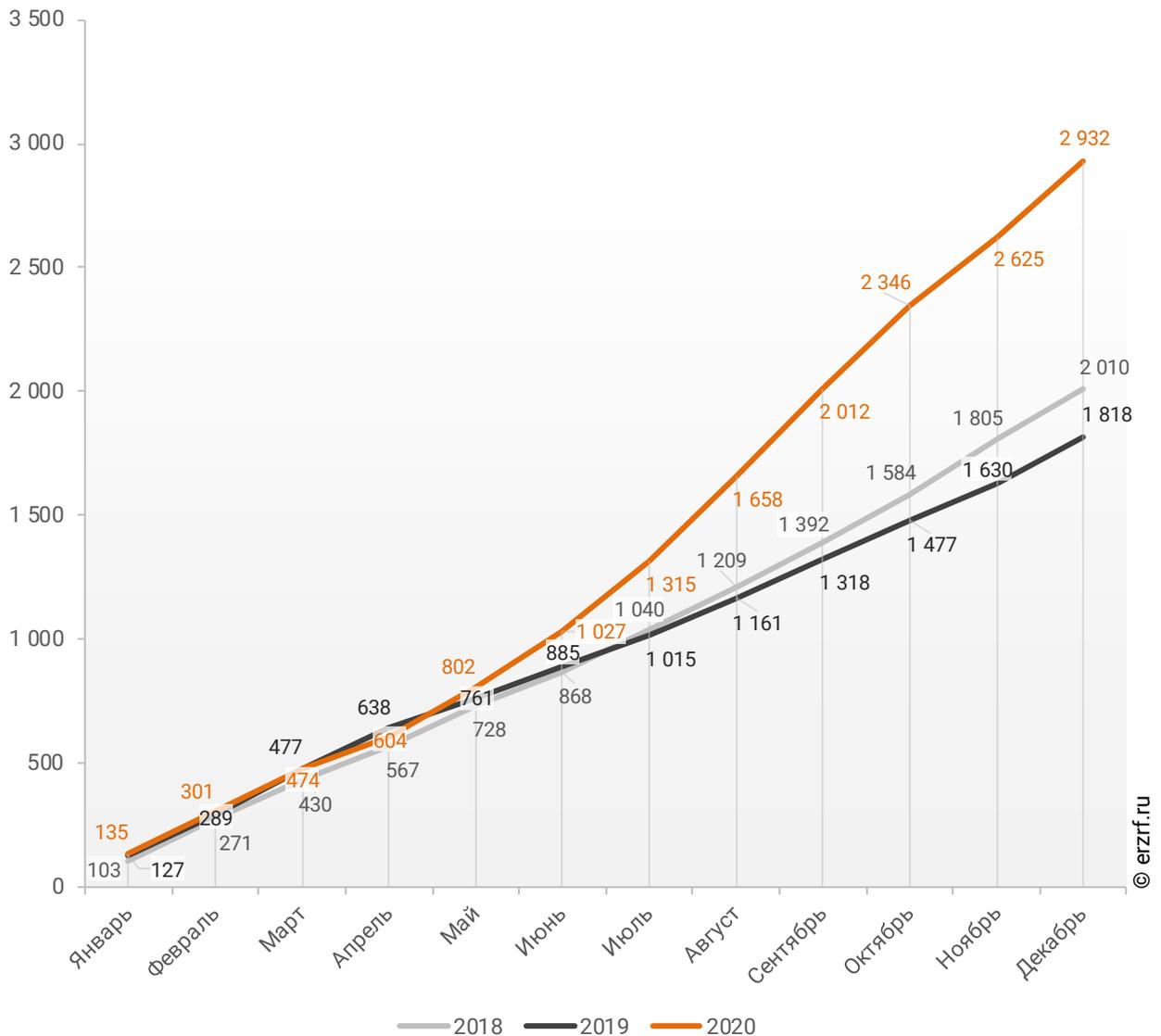


За 12 месяцев 2020 г. количество ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 2 932, что на 61,3% больше, чем в 2019 г. (1 818 ИЖК), и на 45,9% больше соответствующего значения 2018 г. (2 010 ИЖК).

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.**

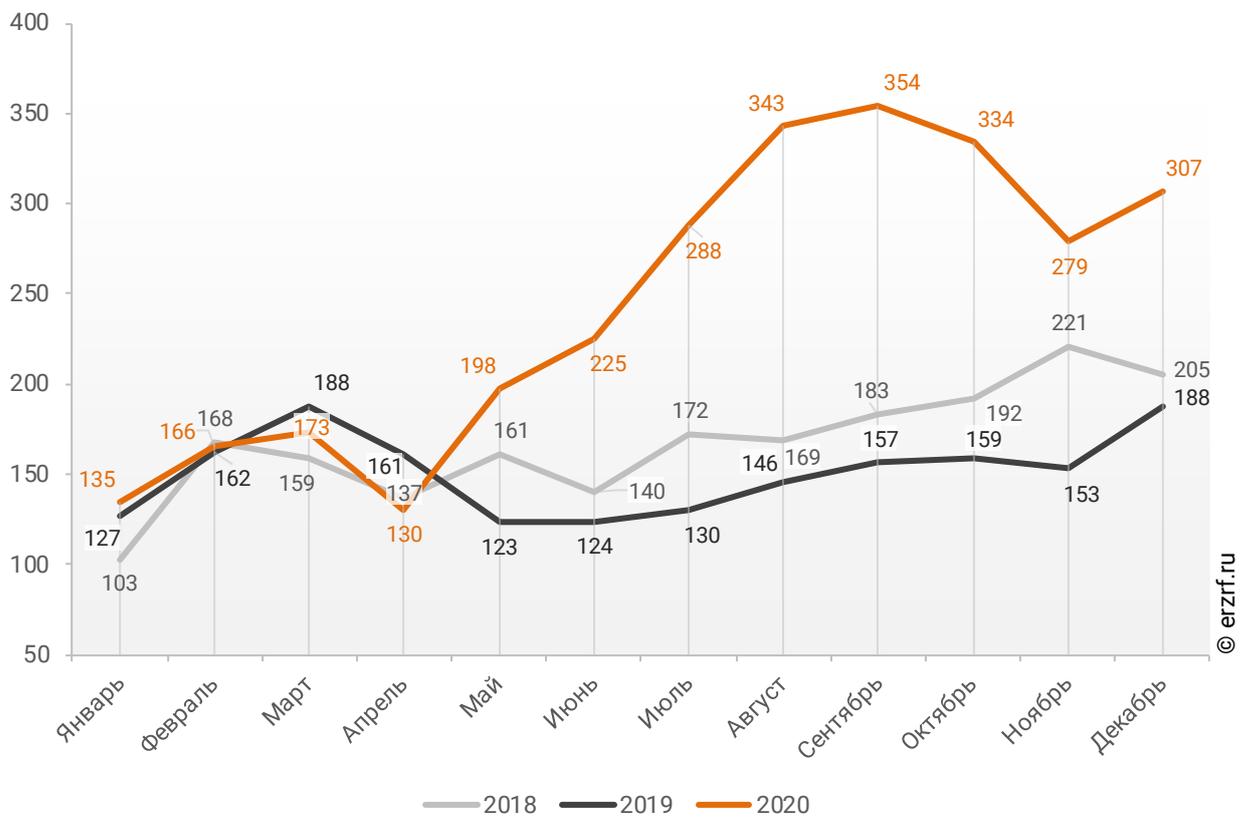


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Смоленской области в декабре 2020 года увеличилось на 63,3% по сравнению с декабрем 2019 года (307 против 188 годом ранее).

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.**

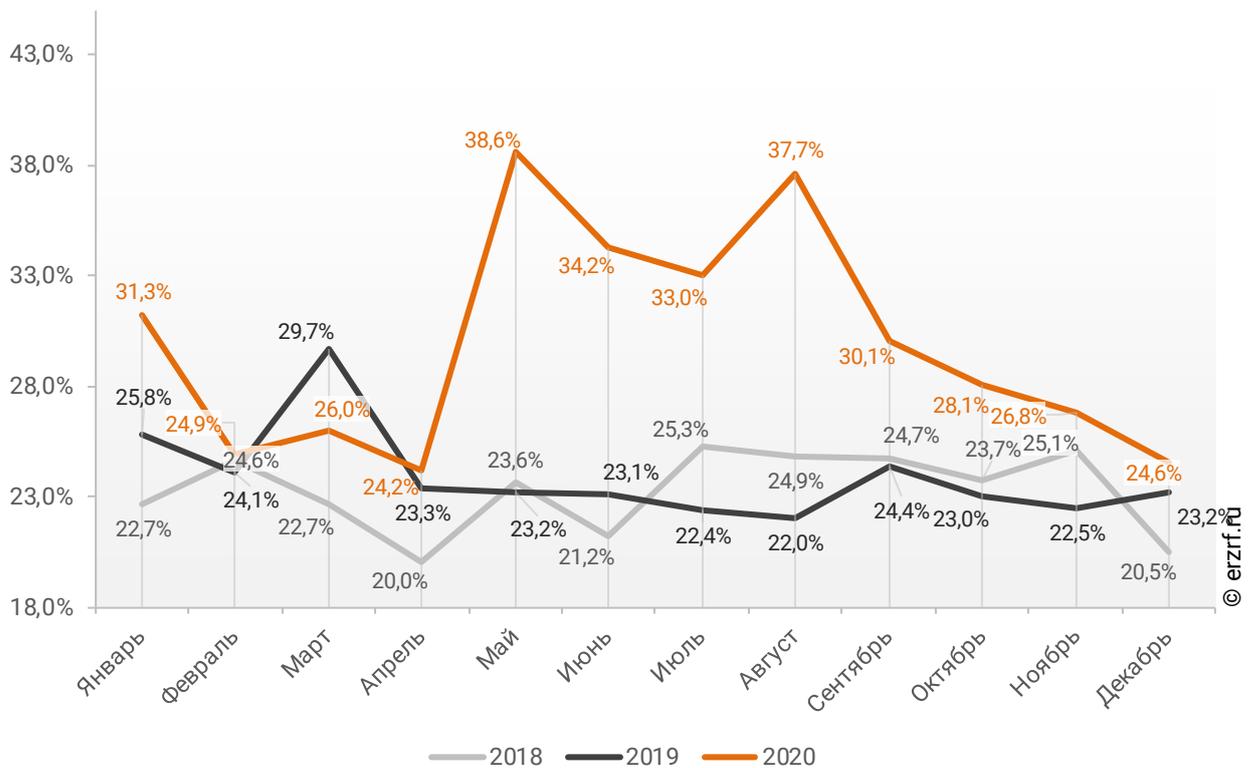


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2020 г., составила 29,6% от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 5,8 п.п. больше соответствующего значения 2019 г. (23,8%), и на 6,4 п.п. больше уровня 2018 г. (23,2%).

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.**



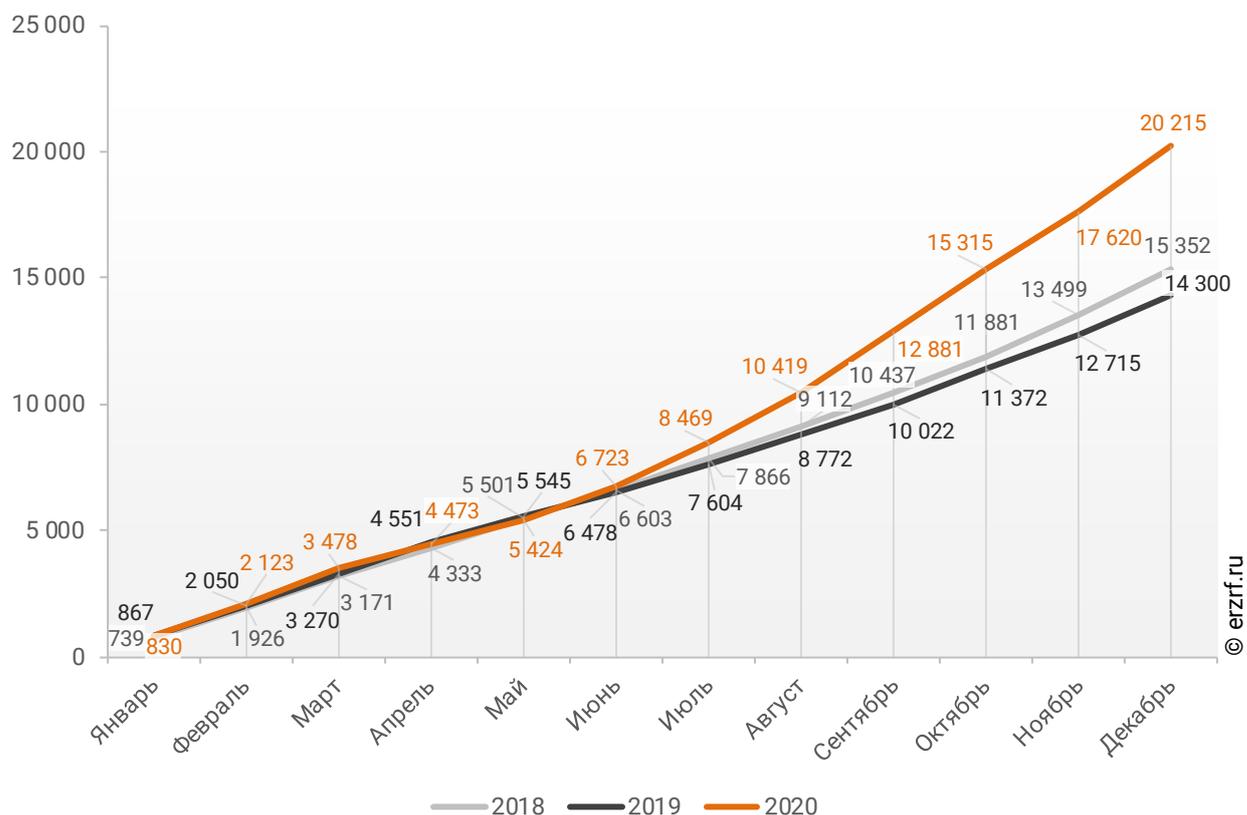
## 11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России за 12 месяцев 2020 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области, составил 20 215 млн ₽, что на 41,4% больше уровня, достигнутого в 2019 г. (14 300 млн ₽), и на 31,7% больше аналогичного значения 2018 г. (15 352 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 ₽**

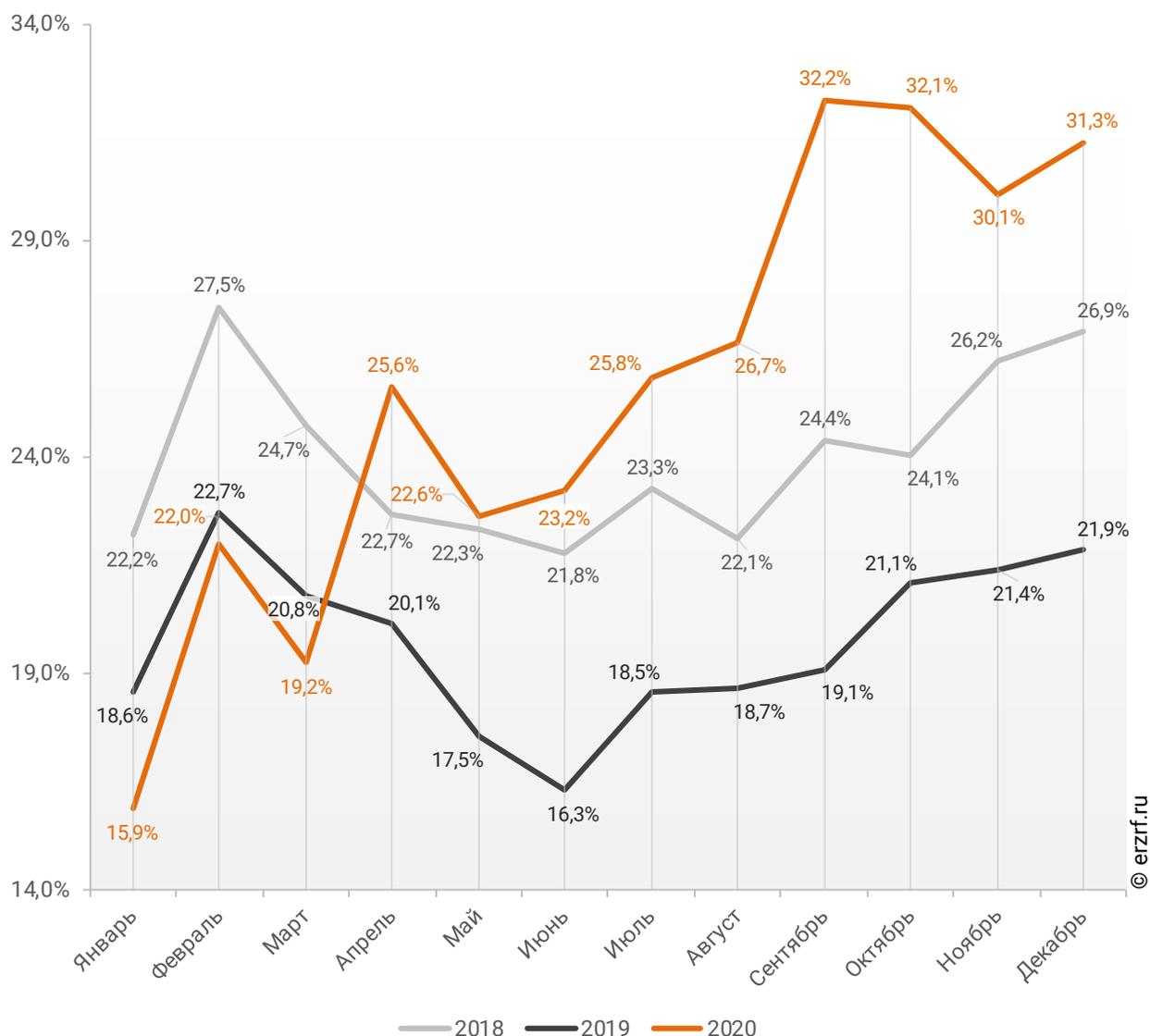


В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2020 г. жителям Смоленской области (77 119 млн ₽), доля ИЖК составила 26,2%, что на 6,4 п.п. больше соответствующего значения 2019 г. (19,8%), и на 2,1 п.п. больше уровня 2018 г. (24,1%).

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.**

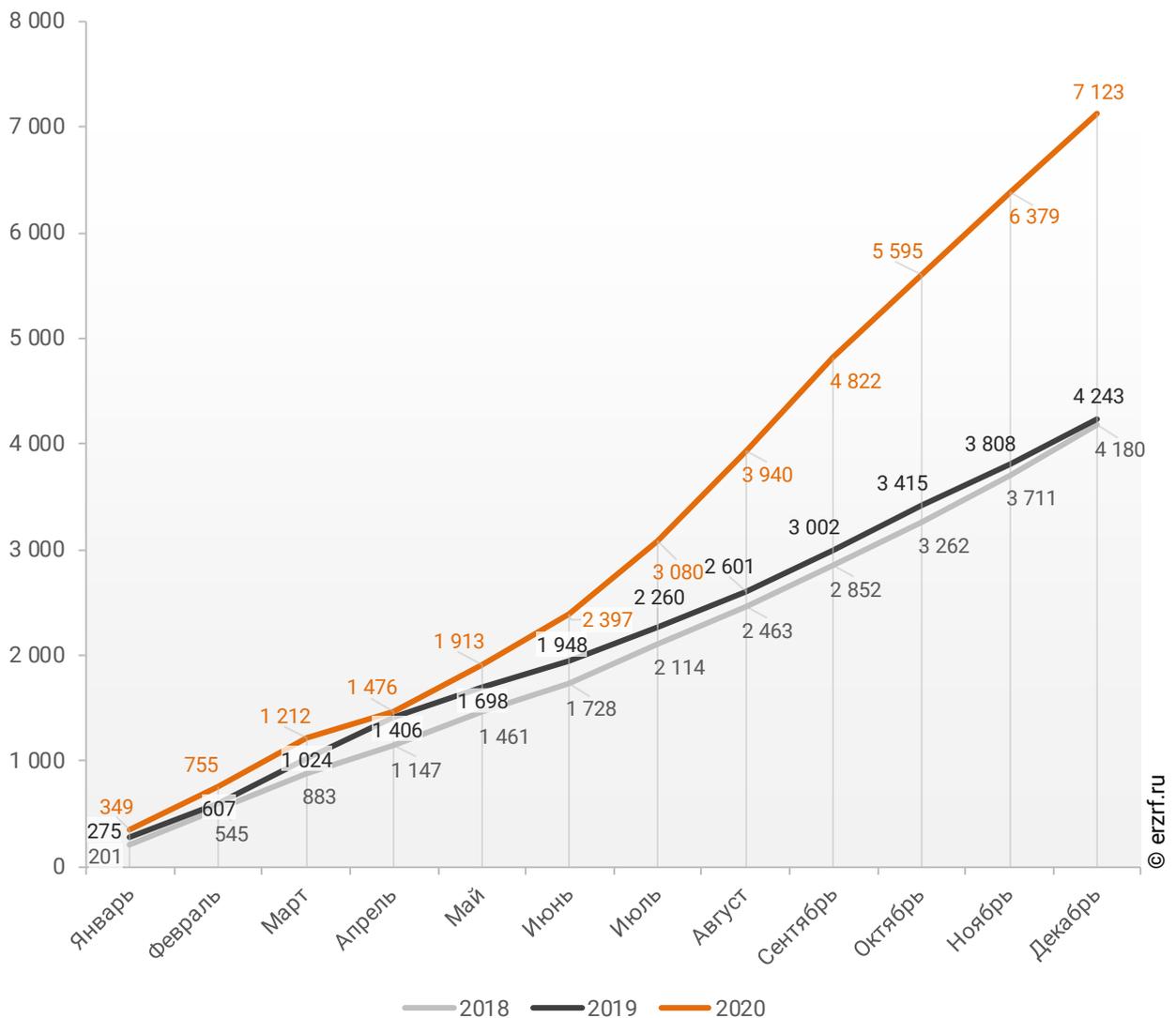


За 12 месяцев 2020 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог ДДУ, составил 7 123 млн ₽ (35,2% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 67,9% больше аналогичного значения 2019 г. (4 243 млн ₽), и на 70,4% больше, чем в 2018 г. (4 180 млн ₽).

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 ₽**

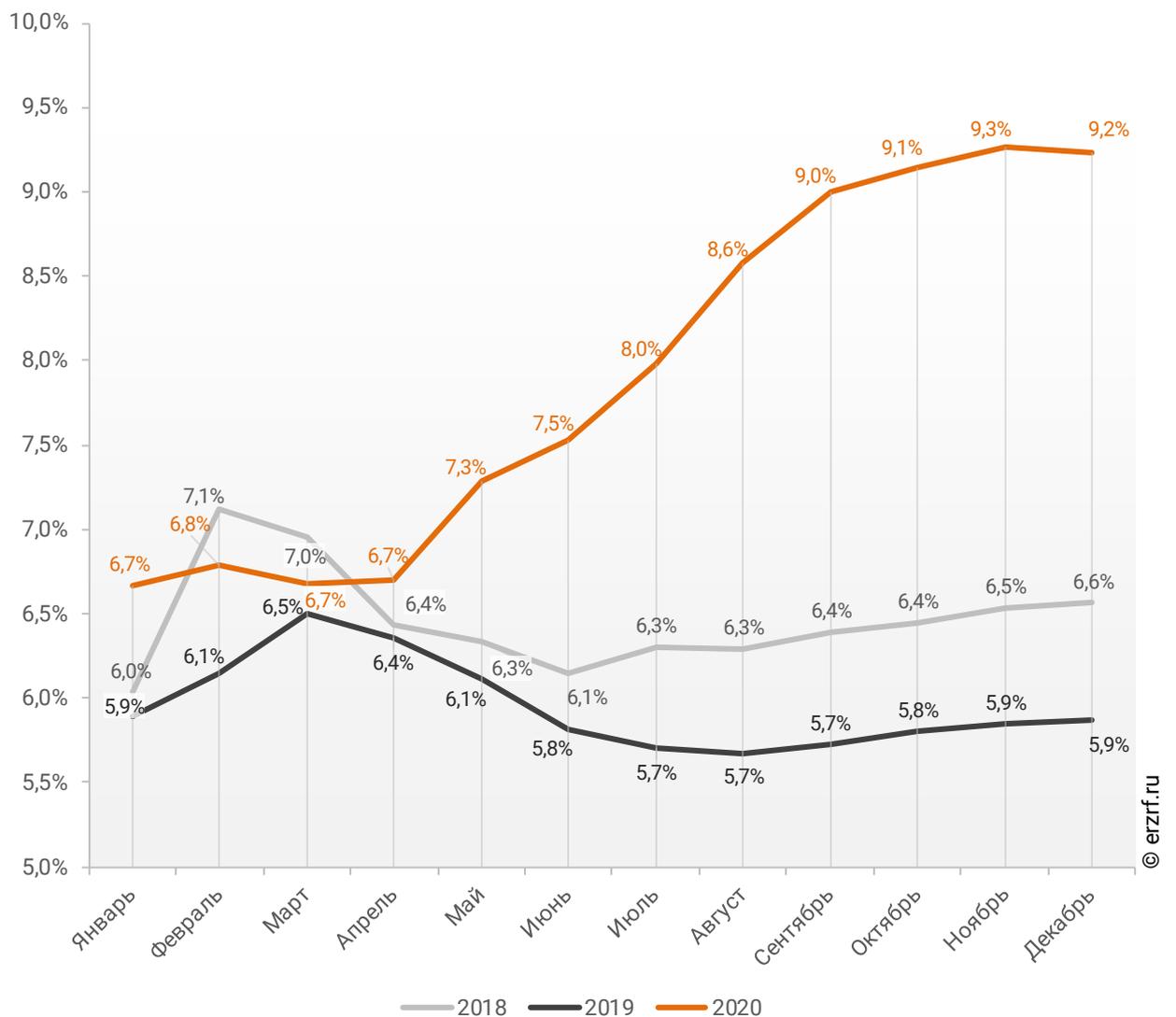


В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2020 г. жителям Смоленской области (77 119 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 9,2%, что на 3,3 п.п. больше уровня 2019 г. (5,9%), и на 2,6 п.п. больше уровня, достигнутого в 2018 г. (6,6%).

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.

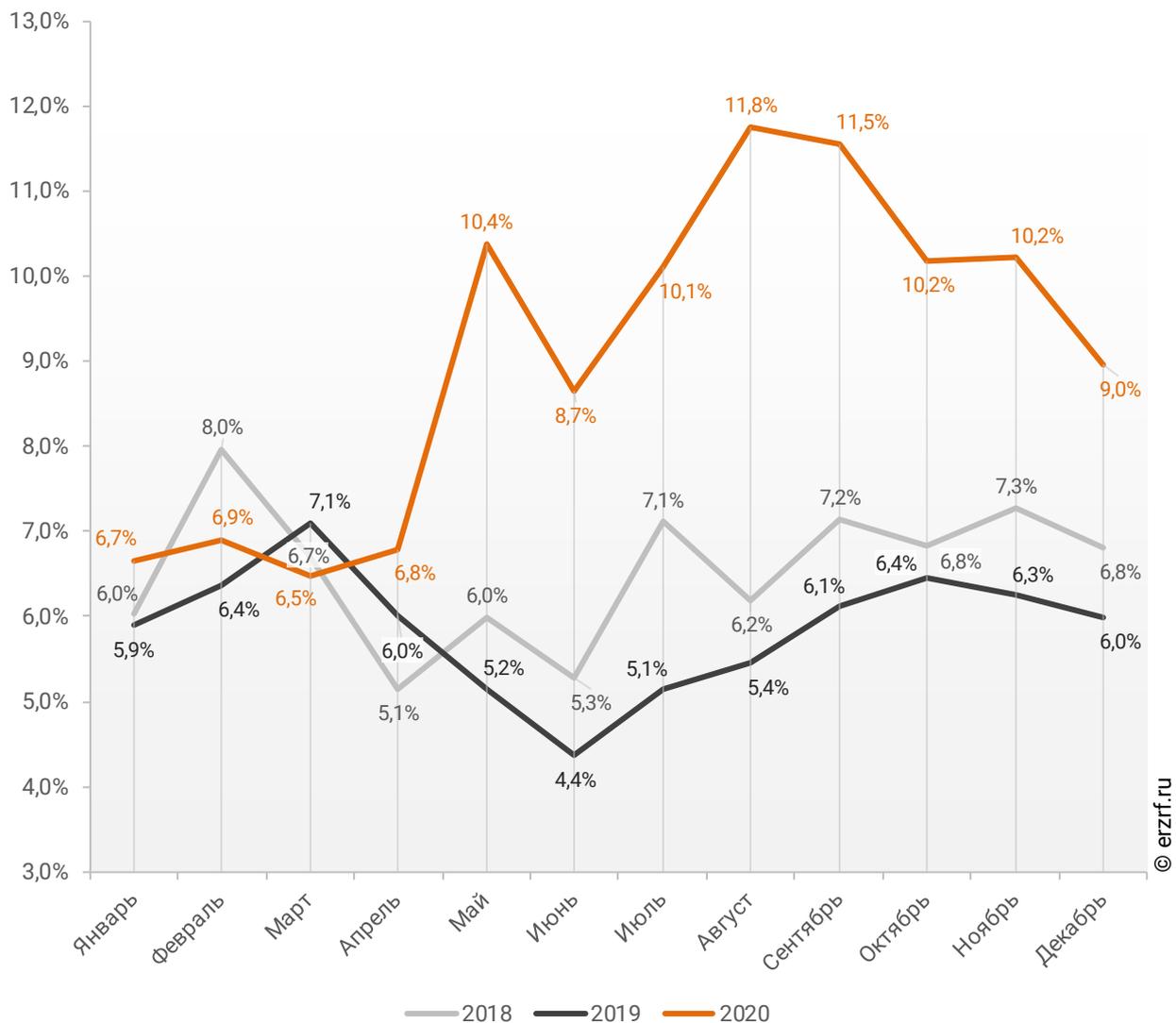
**График 17**

**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.**

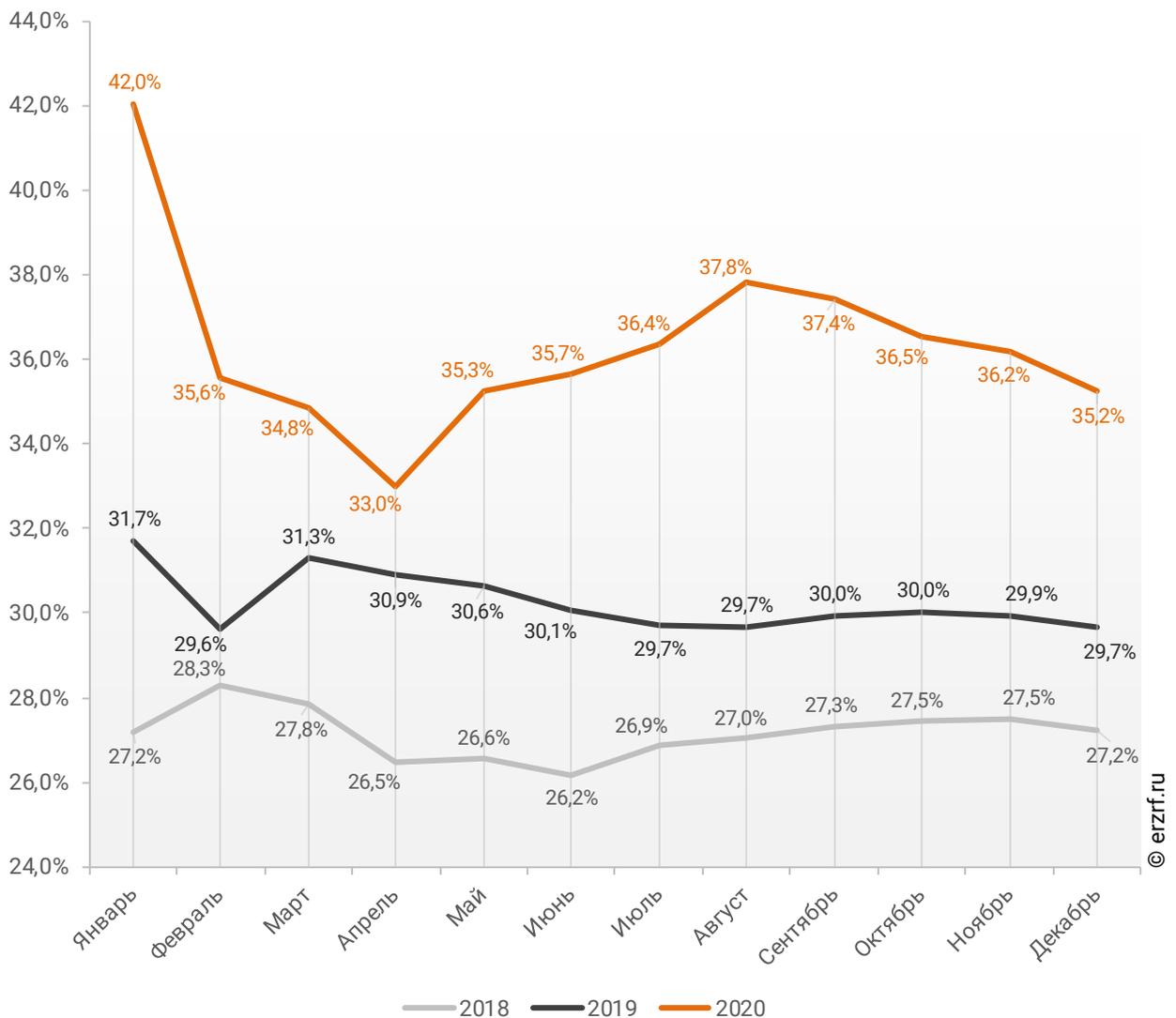


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2020 г., составила 35,2% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 5,5 п.п. больше, чем в 2019 г. (29,7%), и на 8,0 п.п. больше соответствующего значения 2018 г. (27,2%).

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.**

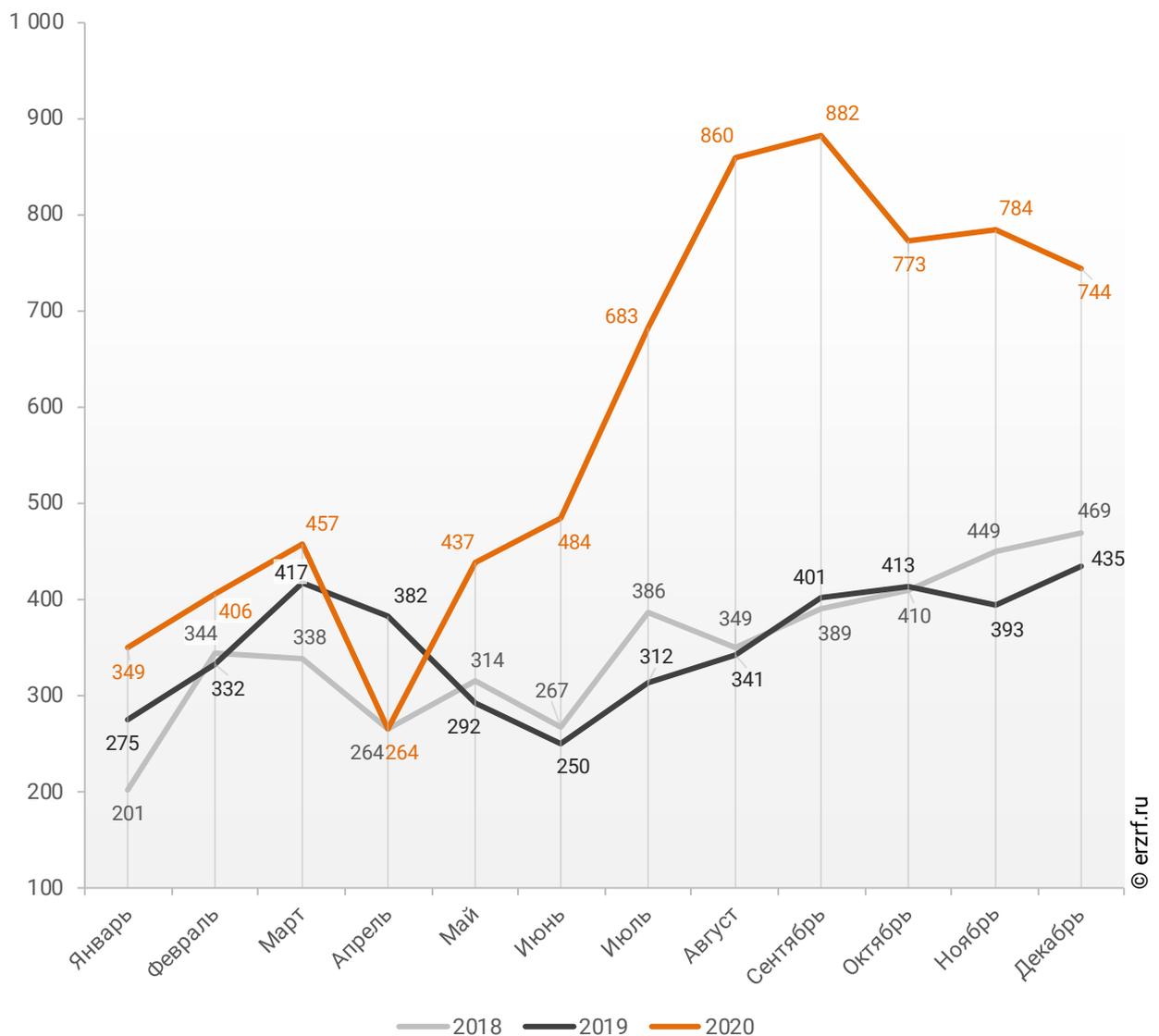


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Смоленской области в декабре 2020 года, увеличился на 71,0% по сравнению с декабрем 2019 года (744 против 435 млн ₽ годом ранее).

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

**График 20**

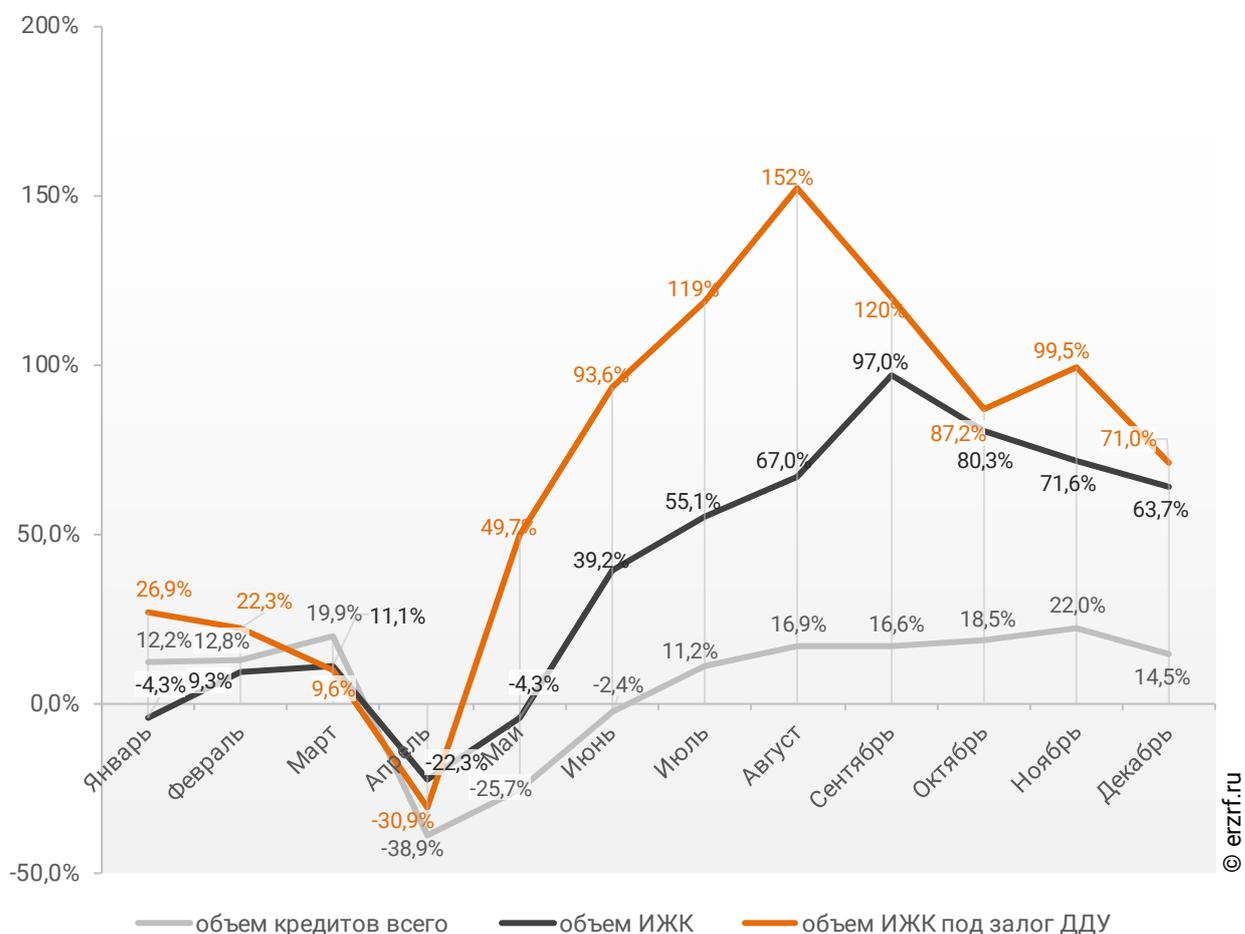
**Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽**



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 71,0% в декабре 2020 года по сравнению с декабрем 2019 года сопровождался ростом объема всех видов кредитов на 14,5% (8,3 против 7,3 млрд ₴ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 63,7% (2,6 против 1,6 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 декабре составила 9,0%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 28,7%.

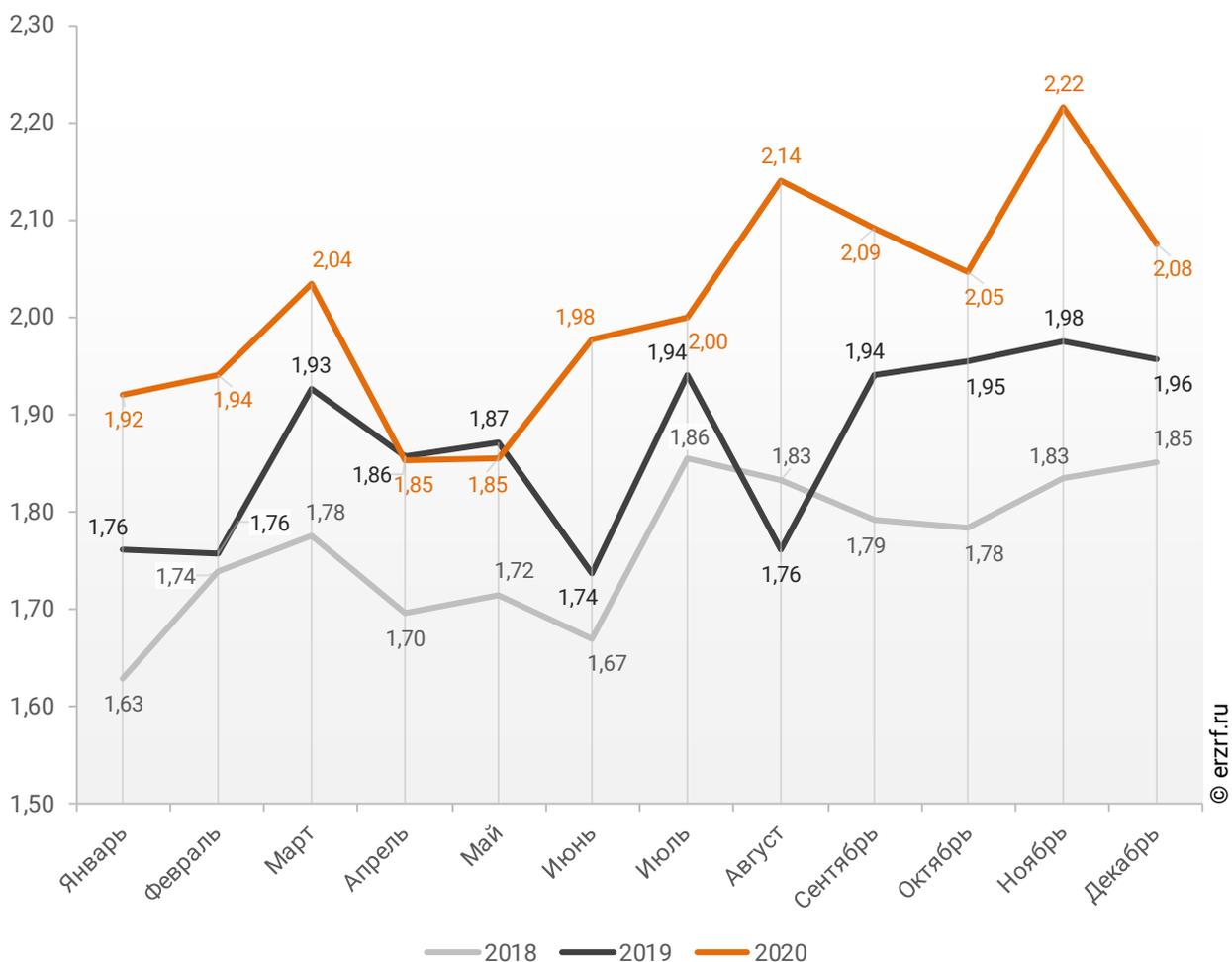
### 11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По официальной статистике Банка России в декабре 2020 г. средний размер ИЖК в Смоленской области составил 2,08 млн ₽, что на 6,1% больше уровня, достигнутого в 2019 г. (1,96 млн ₽), и на 12,2% больше аналогичного значения 2018 г. (1,85 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 ₽**

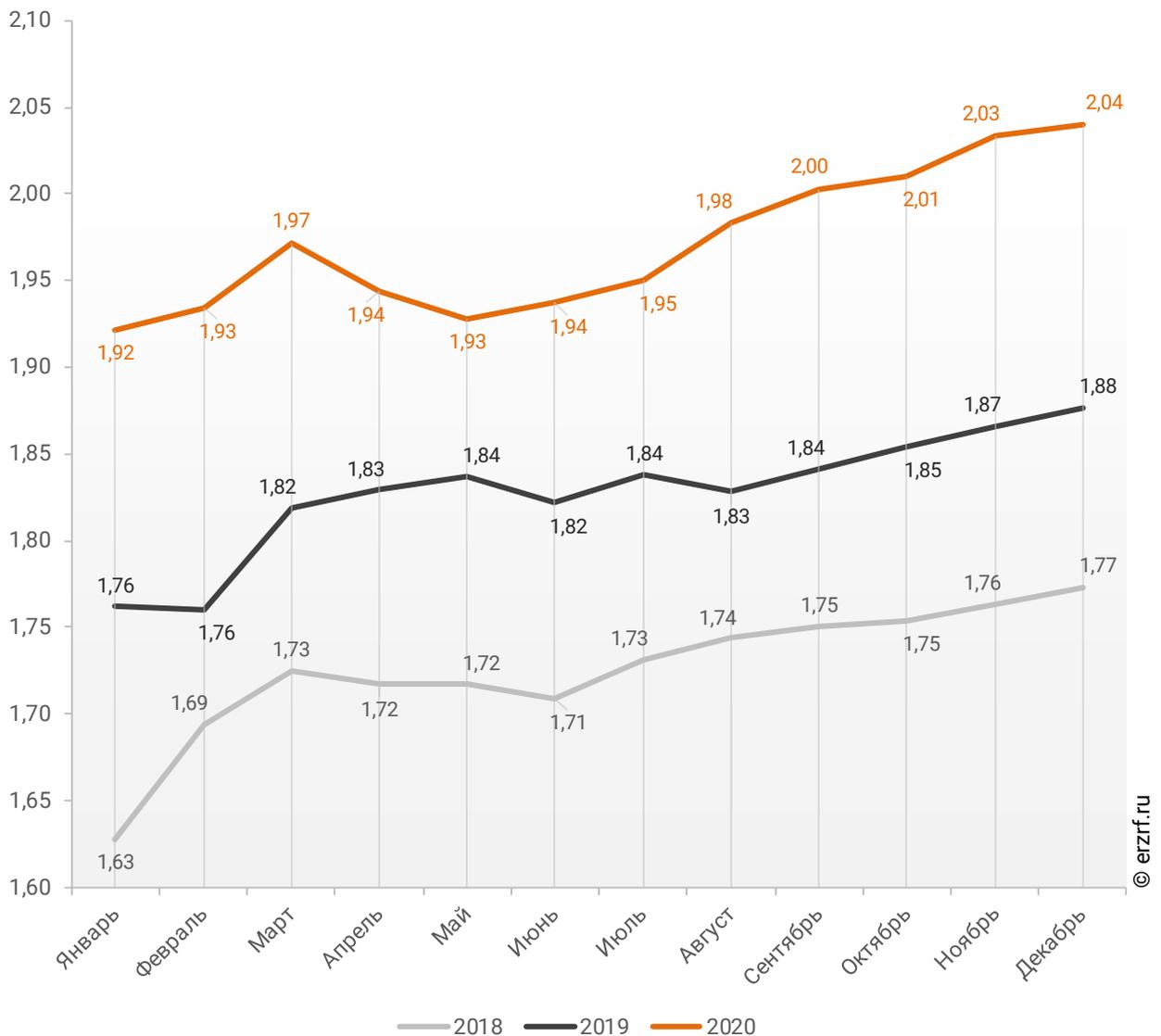


По данным Банка России за 12 месяцев 2020 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 2,04 млн ₽, что на 8,7% больше, чем в 2019 г. (1,88 млн ₽), и на 15,1% больше соответствующего значения 2018 г. (1,77 млн ₽).

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 ₽**

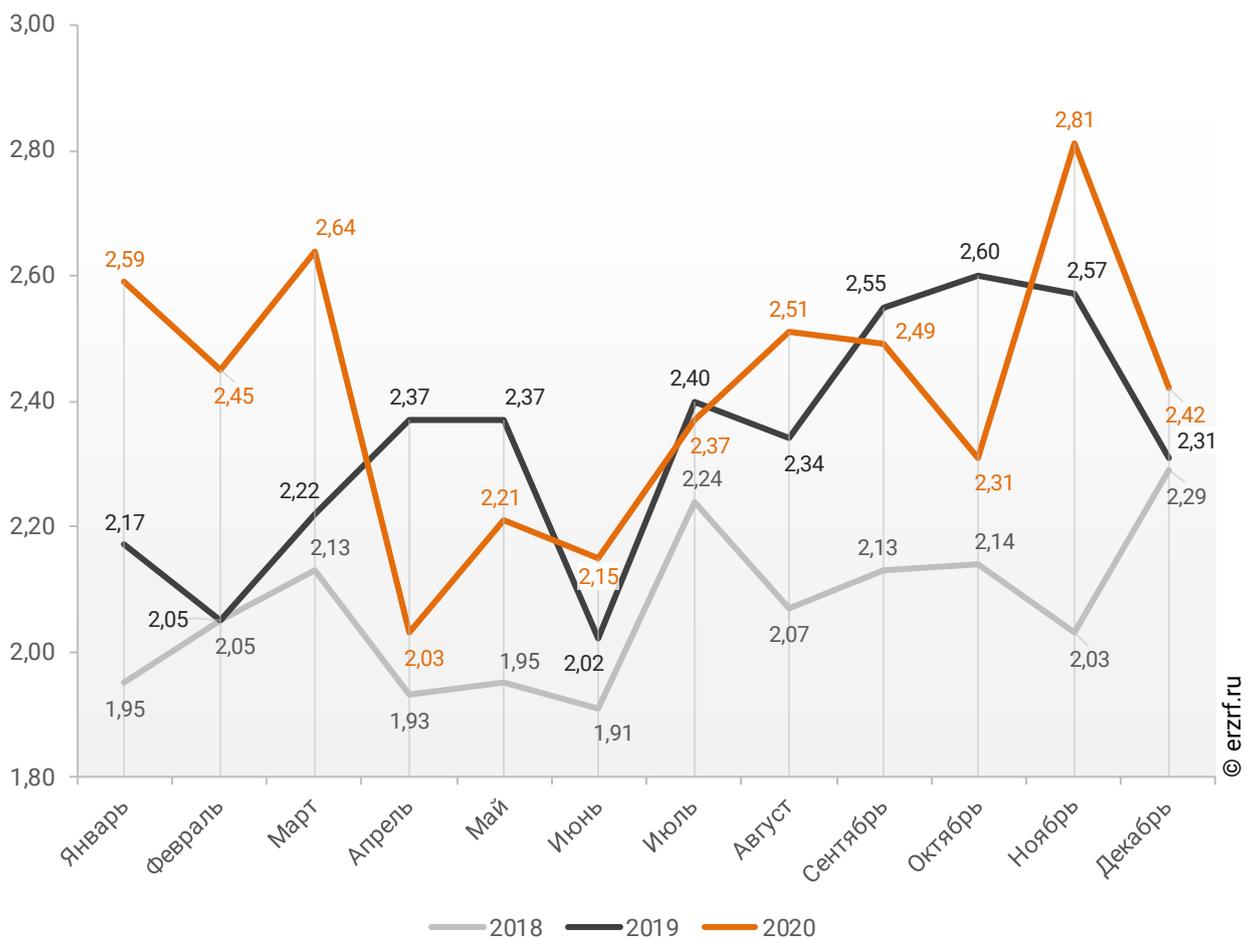


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Смоленской области в декабре 2020 года увеличился на 4,8% по сравнению с декабрем 2019 года (2,42 против 2,31 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 13,9%. 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 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 ₽**

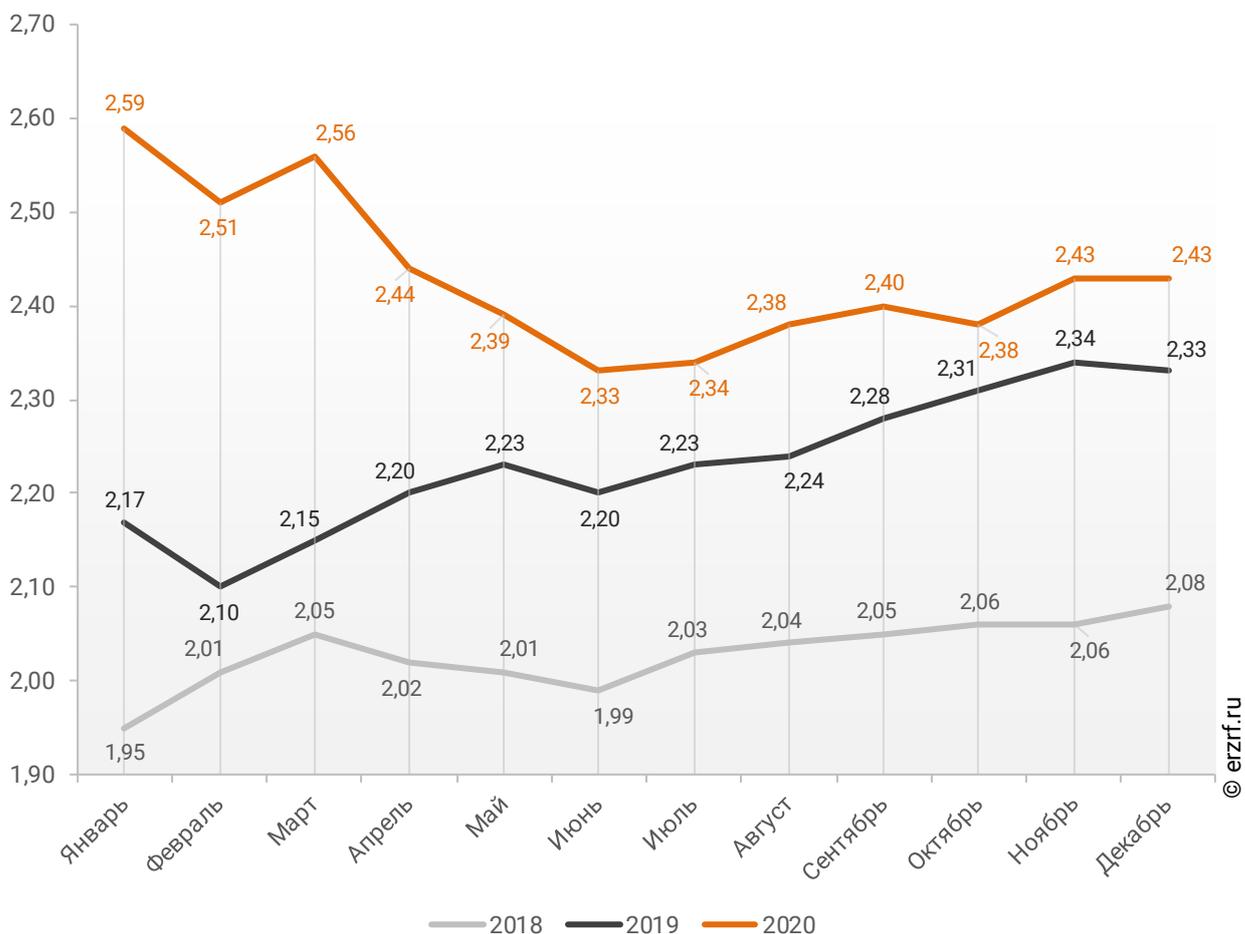


По данным Банка России за 12 месяцев 2020 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 2,43 млн ₽ (на 19,1% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 4,3% больше соответствующего значения 2019 г. (2,33 млн ₽), и на 16,8% больше уровня 2018 г. (2,08 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 ₽**

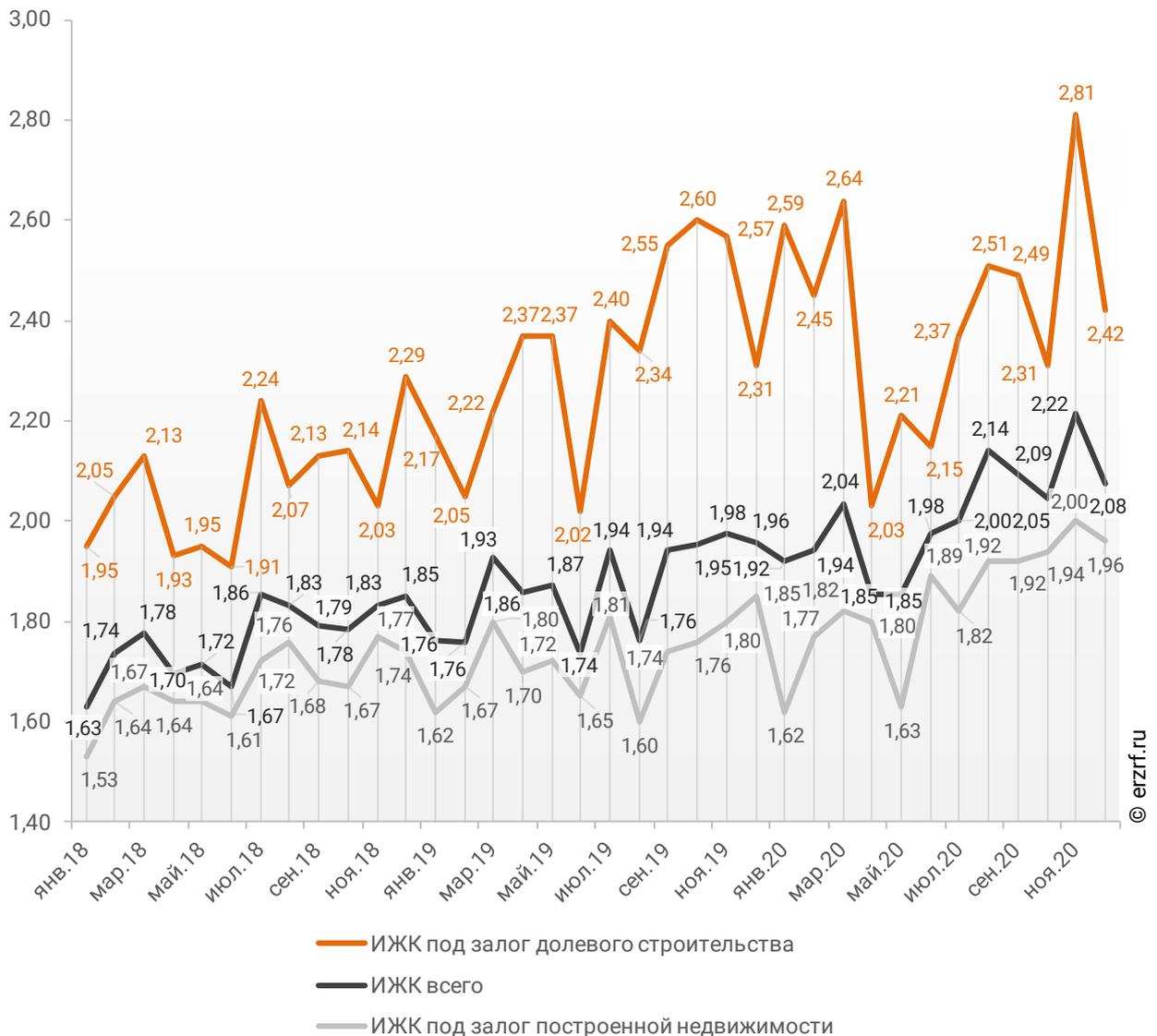


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 5,9% – с 1,85 до 1,96 млн ₽.

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 1,4 п.п. – с 24,9% до 23,5%.

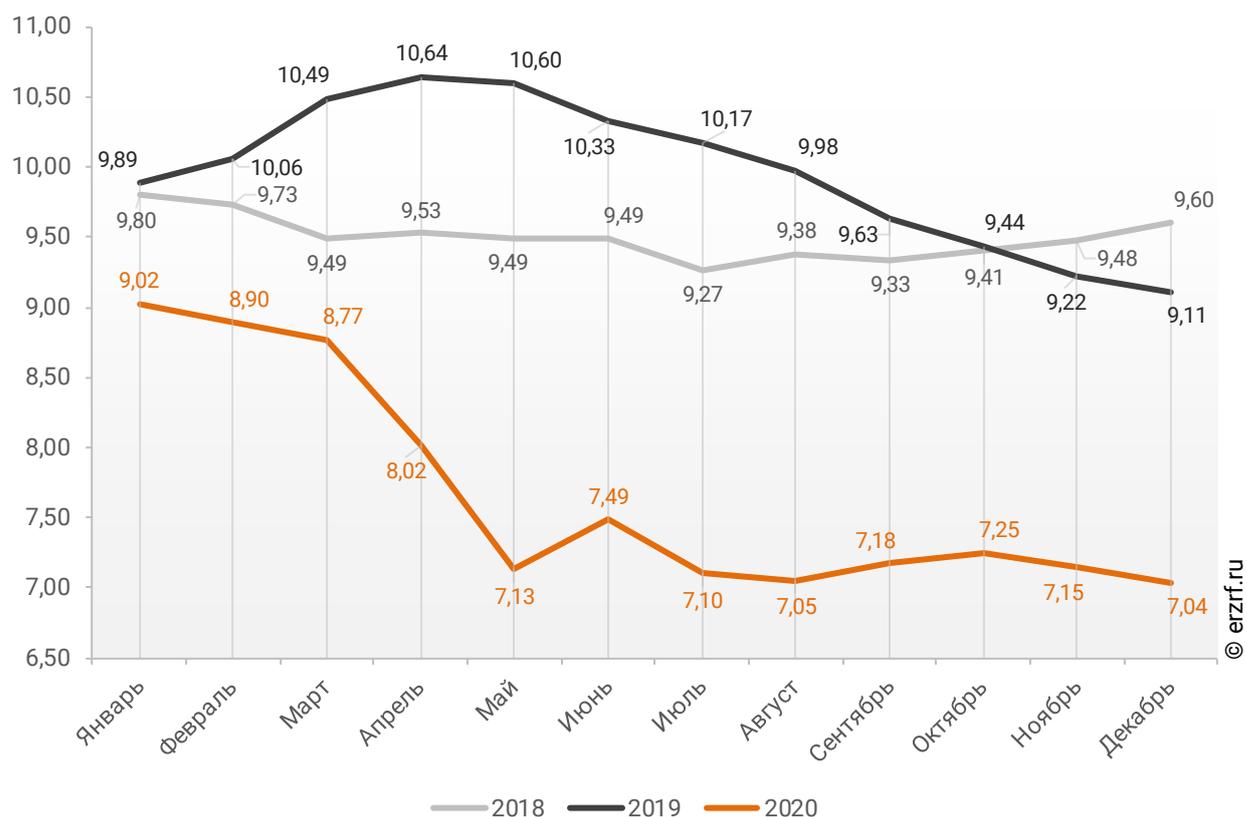
## 11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в декабре 2020 года в Смоленской области, средневзвешенная ставка составила 7,04%. По сравнению с таким же показателем декабря 2019 года произошло снижение ставки на 2,07 п.п. (с 9,11 до 7,04%).

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, %

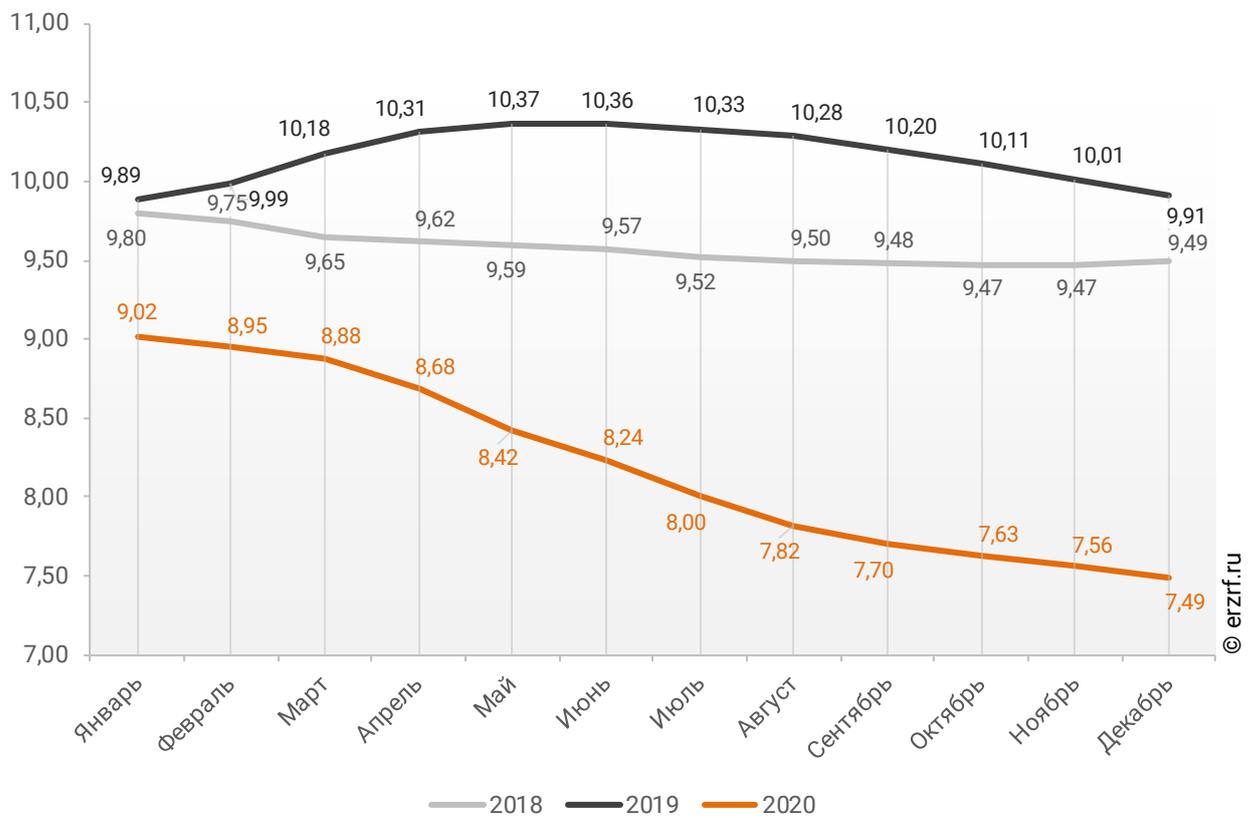


По данным Банка России за 12 месяцев 2020 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 7,49%, что на 2,42 п.п. меньше, чем в 2019 г. (9,91%), и на 2,00 п.п. меньше соответствующего значения 2018 г. (9,49%).

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.**

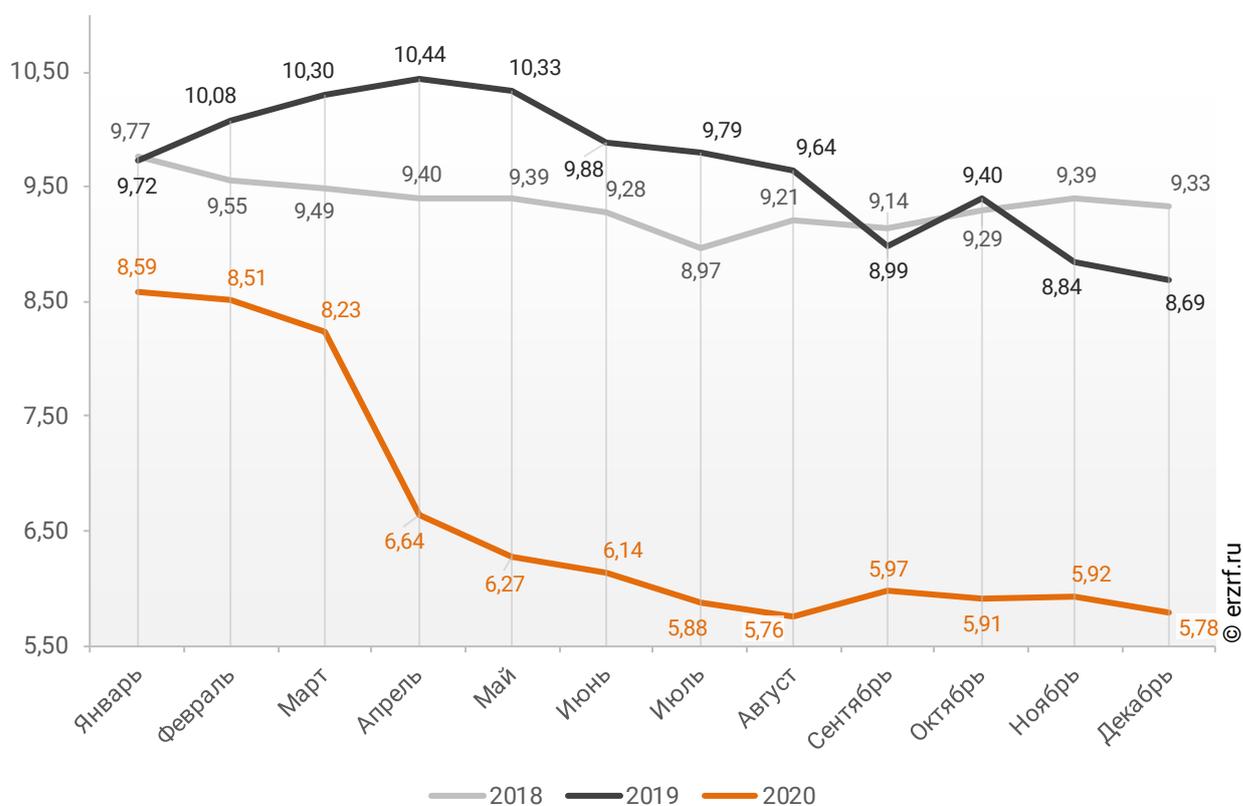


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Смоленской области в декабре 2020 года, составила 5,78%, что на 2,91 п.п. меньше аналогичного значения за декабрь 2019 года (8,69%).

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, %**

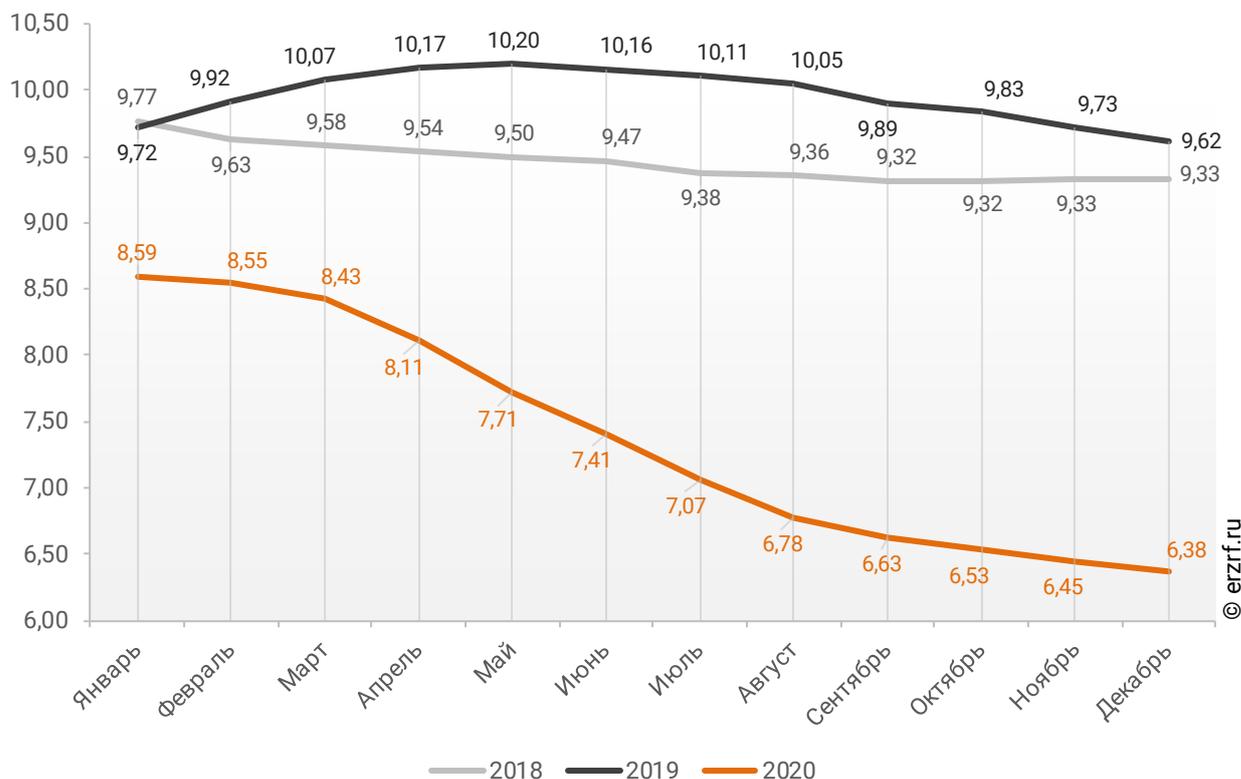


По данным Банка России за 12 месяцев 2020 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 6,38% (на 1,11 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 3,24 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2019 г. (9,62%), и на 2,95 п.п. меньше аналогичного значения 2018 г. (9,33%).

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.**

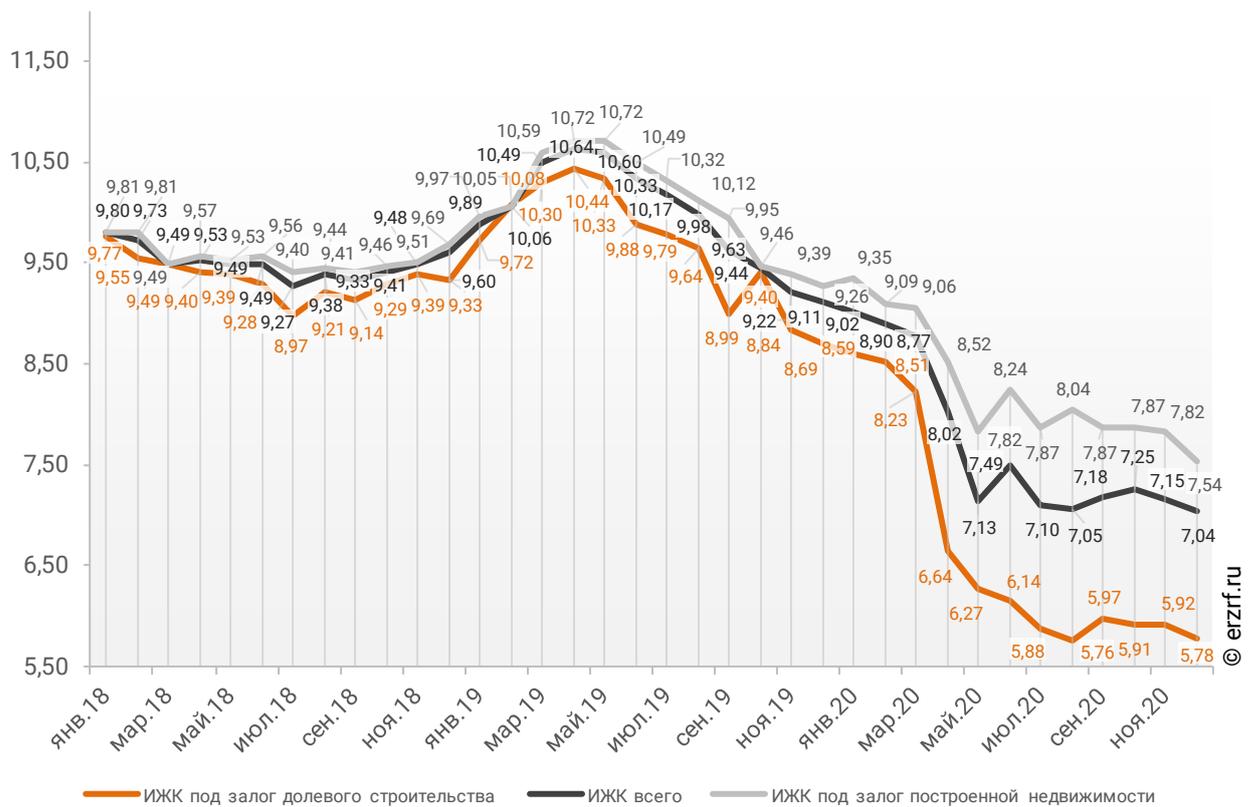


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Смоленской области в декабре 2020 года составила 7,54%, что на 1,72 п.п. меньше значения за декабрь 2019 года (9,26%).

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

**График 31**

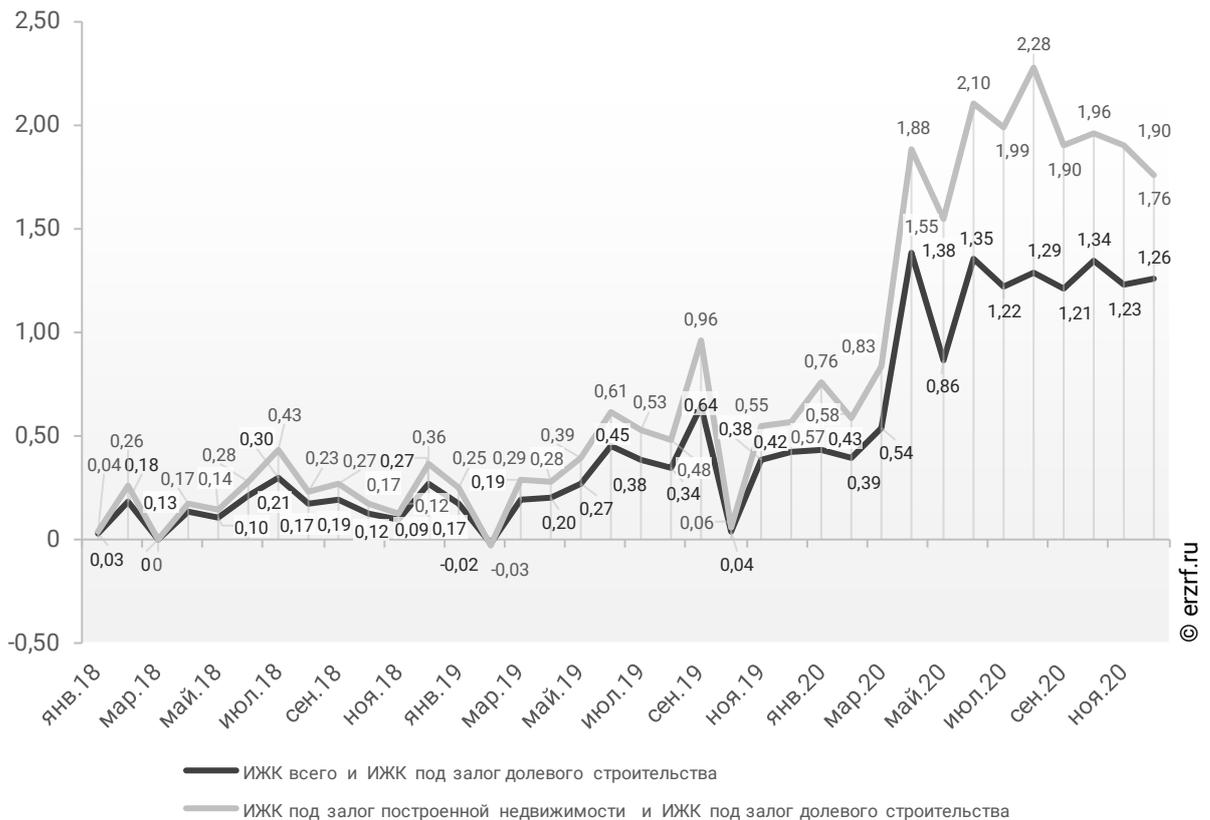
**Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Смоленской области, %**



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Смоленской области увеличилась в 3,0 раза с 0,42 п.п. до 1,26 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Смоленской области за год увеличилась в 3,1 раза с 0,57 п.п. до 1,76 п.п. (График 32).

**График 32**

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

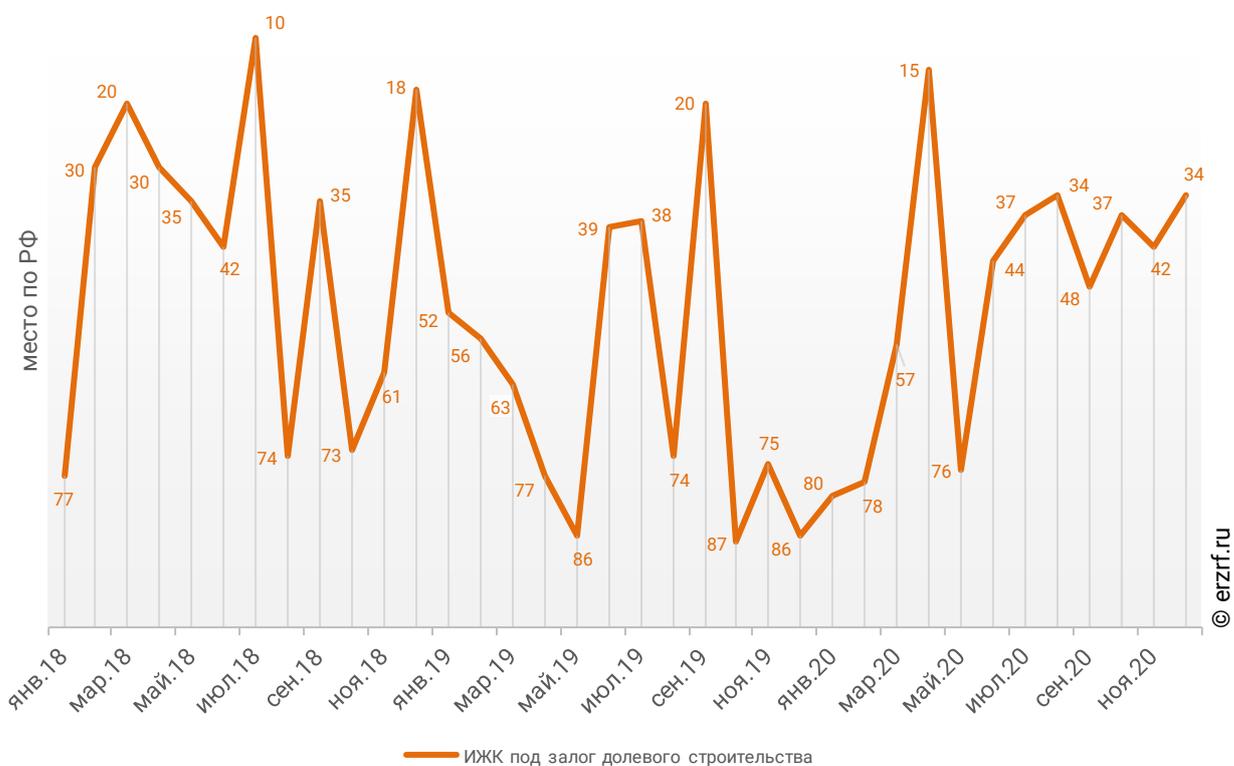


Смоленская область занимает 22-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место — у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Смоленская область занимает 34-е место, и 15-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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 2020 года снизились на 1,7% (квартал к кварталу прошлого года). За год падение реальных доходов населения составило 3,5% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 34).

**График 34**

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

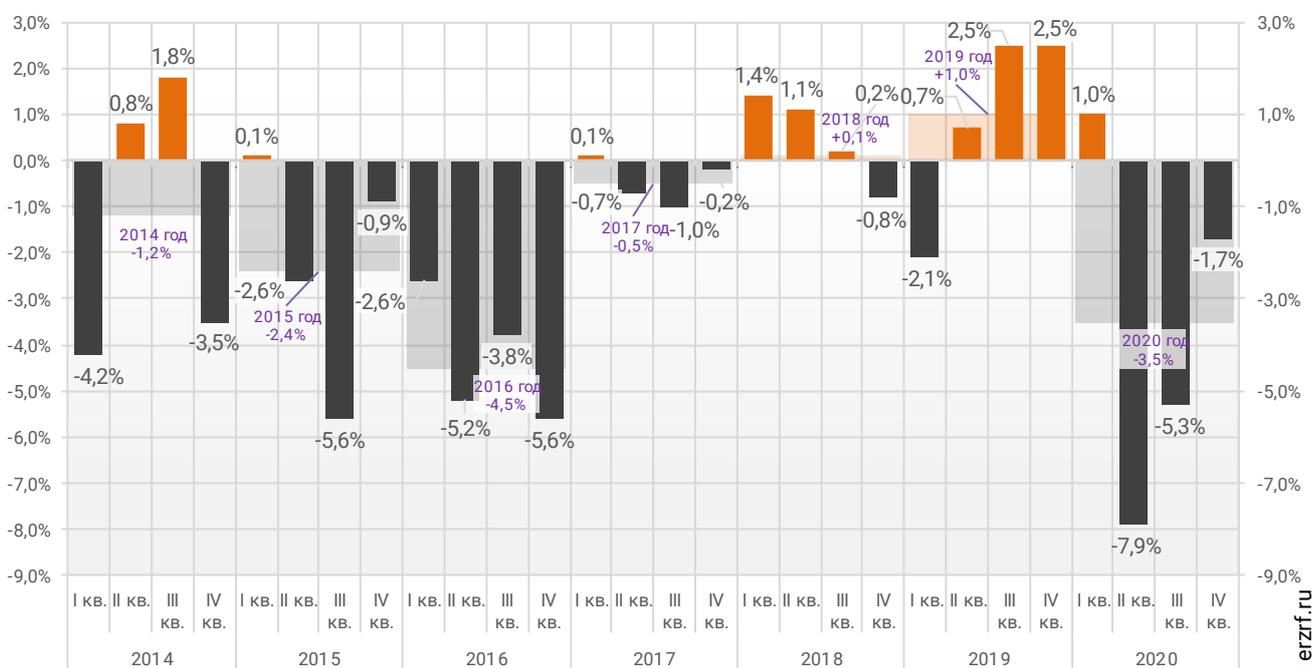
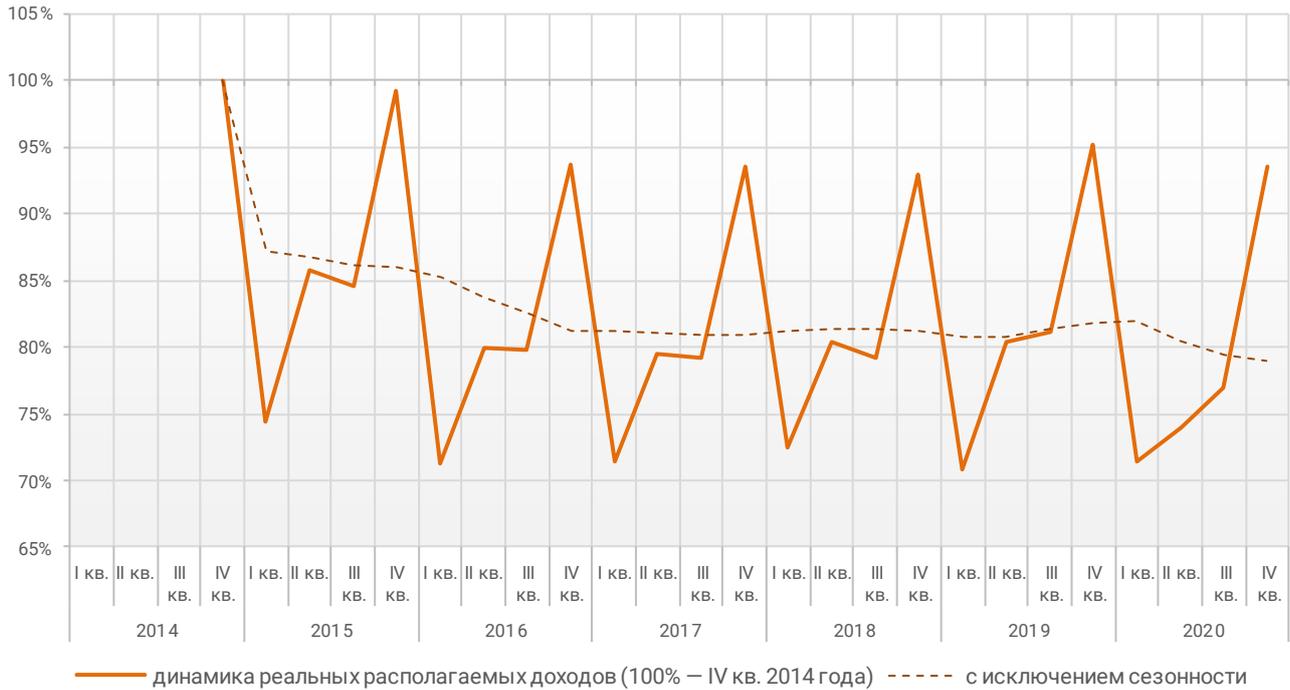


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к IV кварталу 2020 года составило 6,5% (График 35).

**График 35**

**Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения**



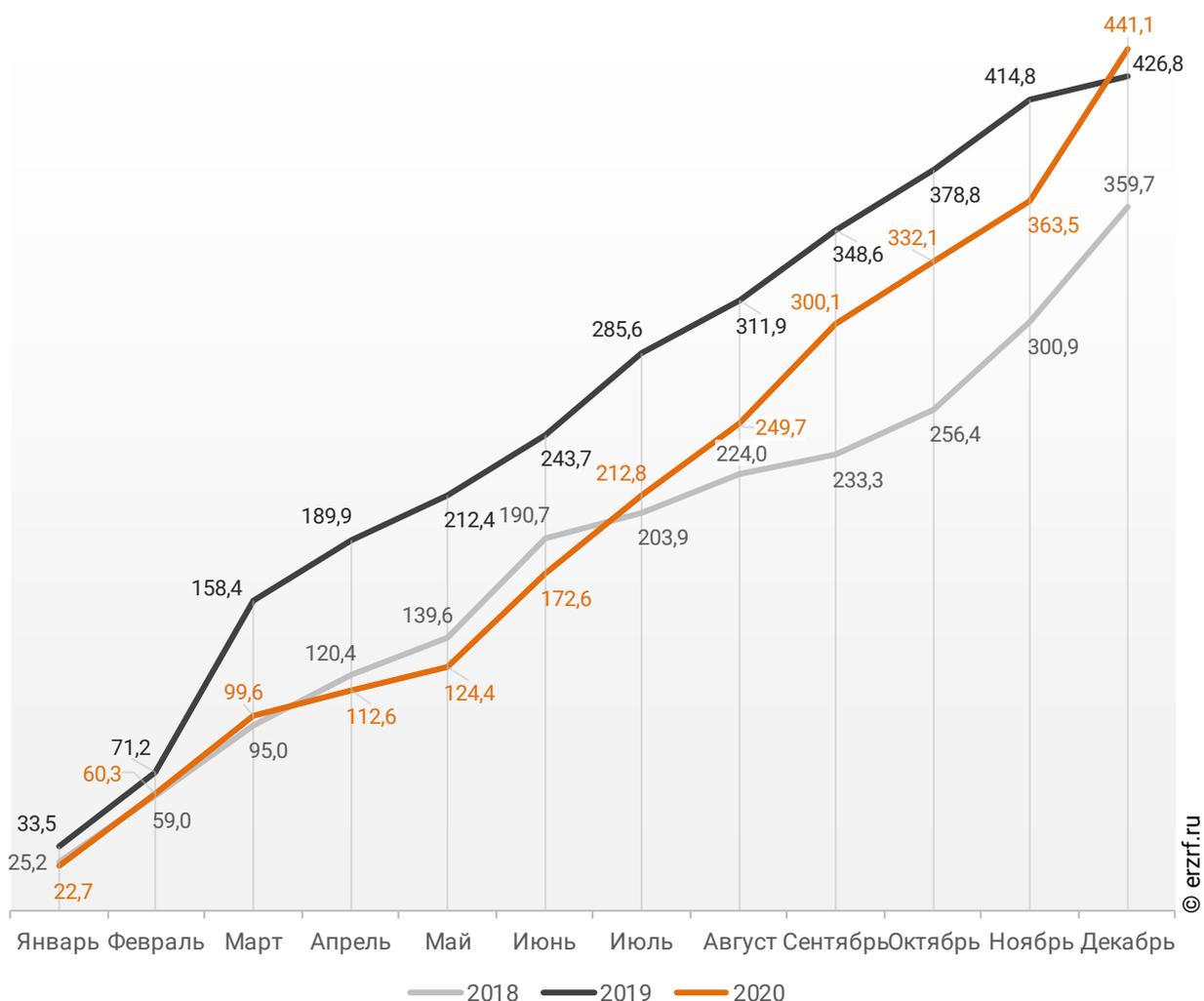
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 12 месяцев 2020 г. показывает превышение на 3,4% графика ввода жилья в Смоленской области в 2020 г. по сравнению с 2019 г. и превышение на 22,6% по отношению к 2018 г. (График 36).

График 36

Ввод жилья в Смоленской области  
накопленным итогом по годам в 2018 – 2020 гг., тыс. м<sup>2</sup>

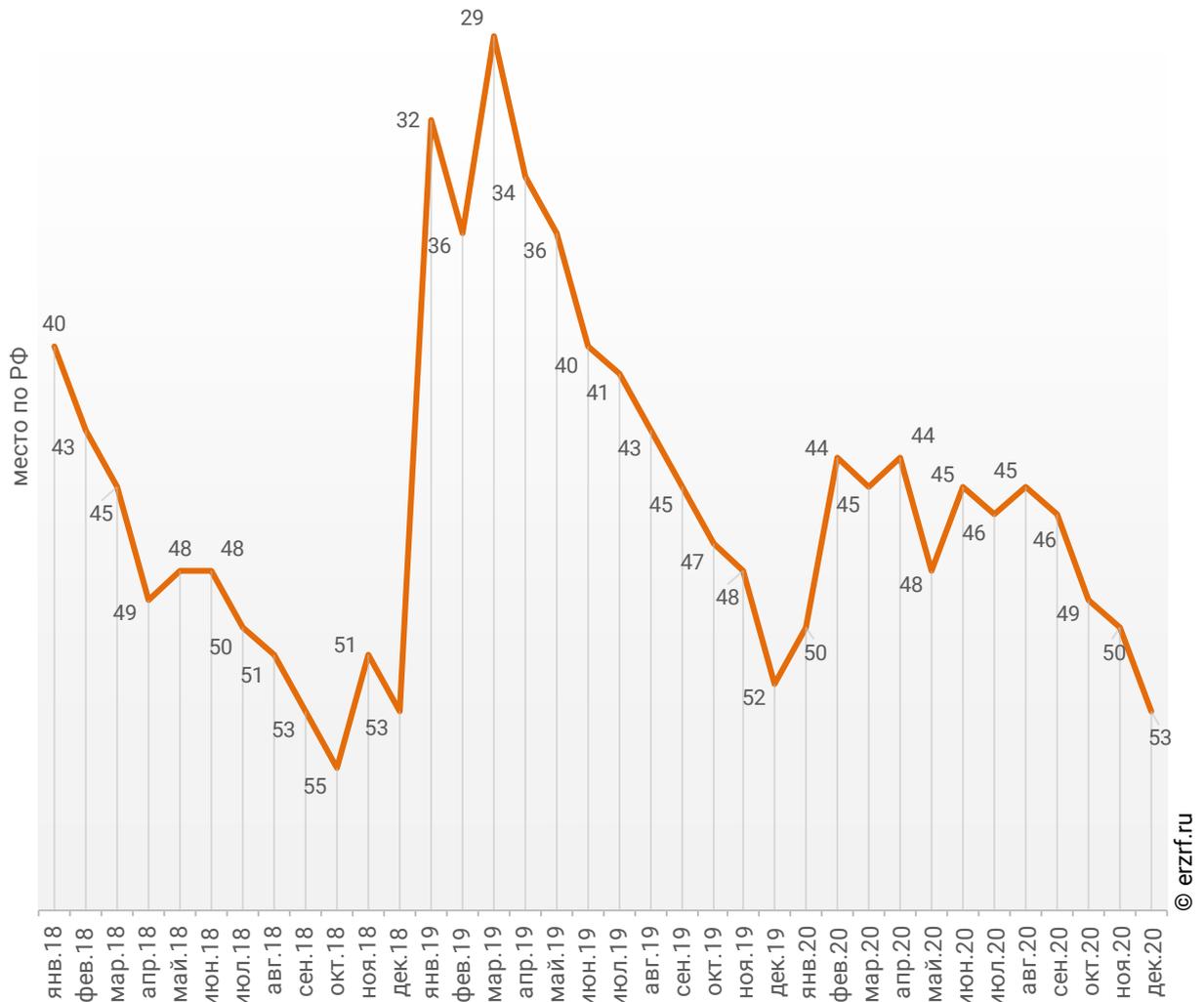


За январь-декабрь 2020 года по показателю ввода жилья Смоленская область занимает 53-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 33-е место, а по динамике относительного прироста – 31-е место.

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

**График 37**

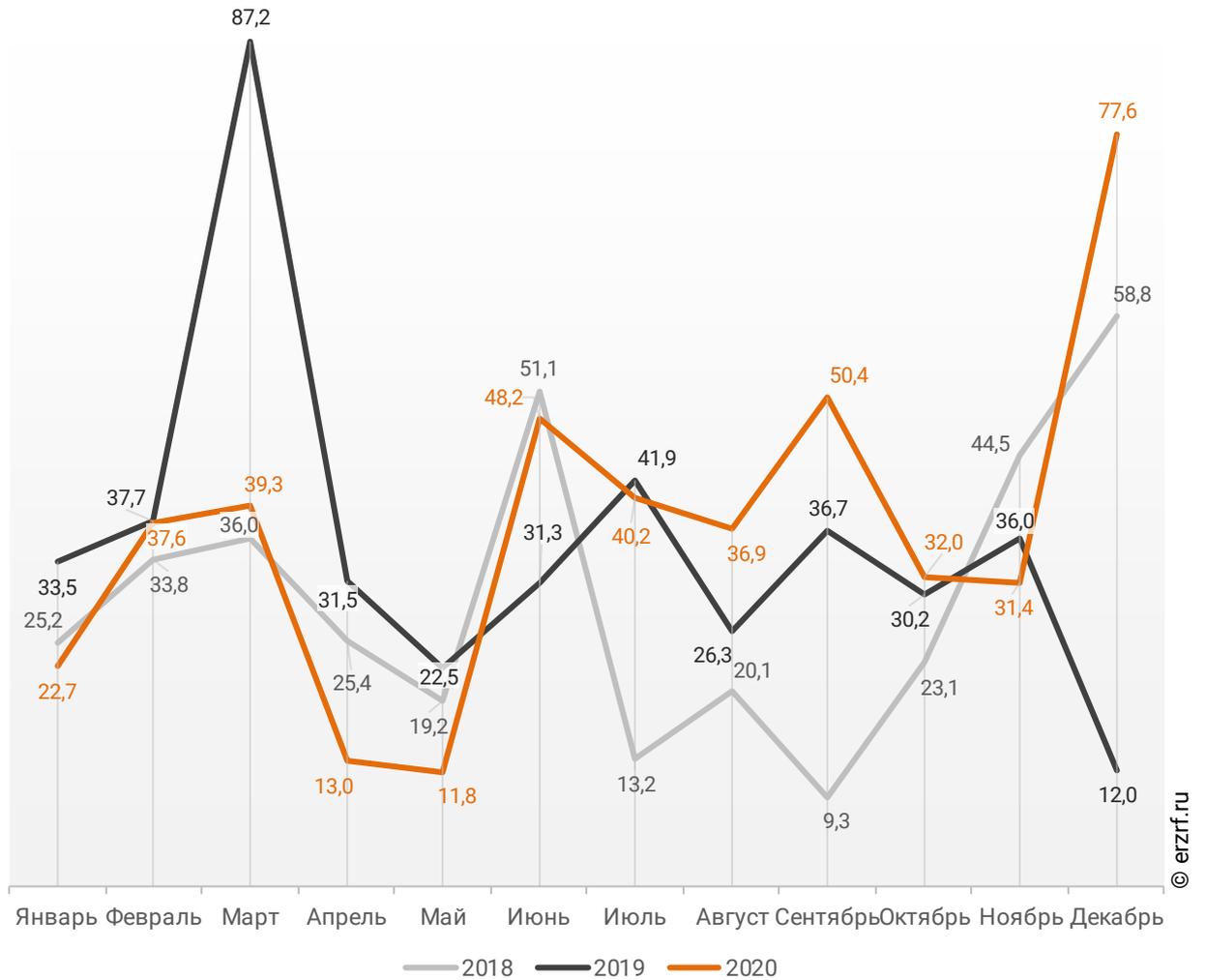
**Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья**



В декабре 2020 года в Смоленской области введено 77,6 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Это на 546,7% или на 65,6 тыс. м<sup>2</sup> больше, чем за аналогичный период 2019 года (График 38).

**График 38**

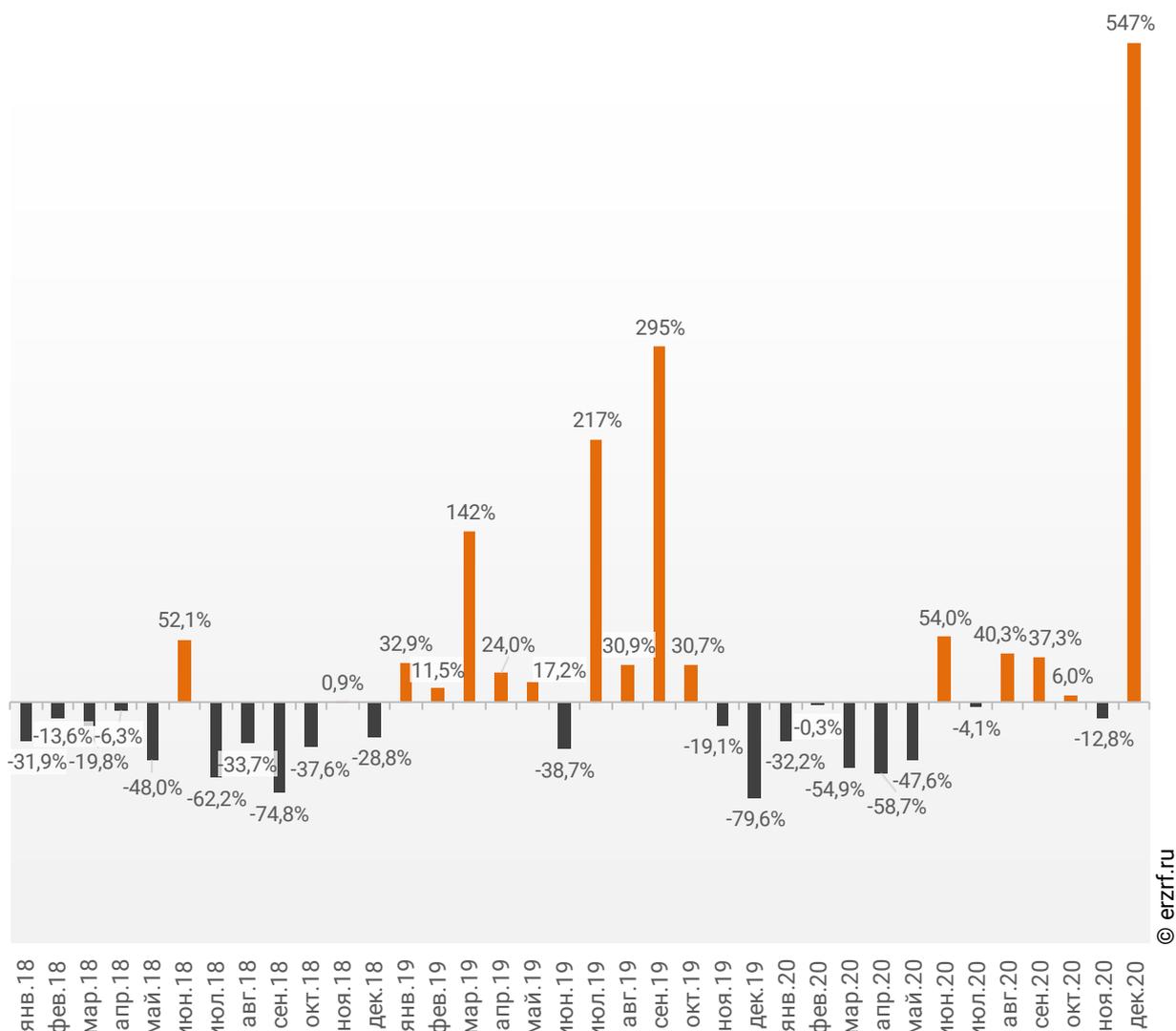
**Динамика ввода жилья по месяцам  
в Смоленской области, тыс. м<sup>2</sup>**



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, %**

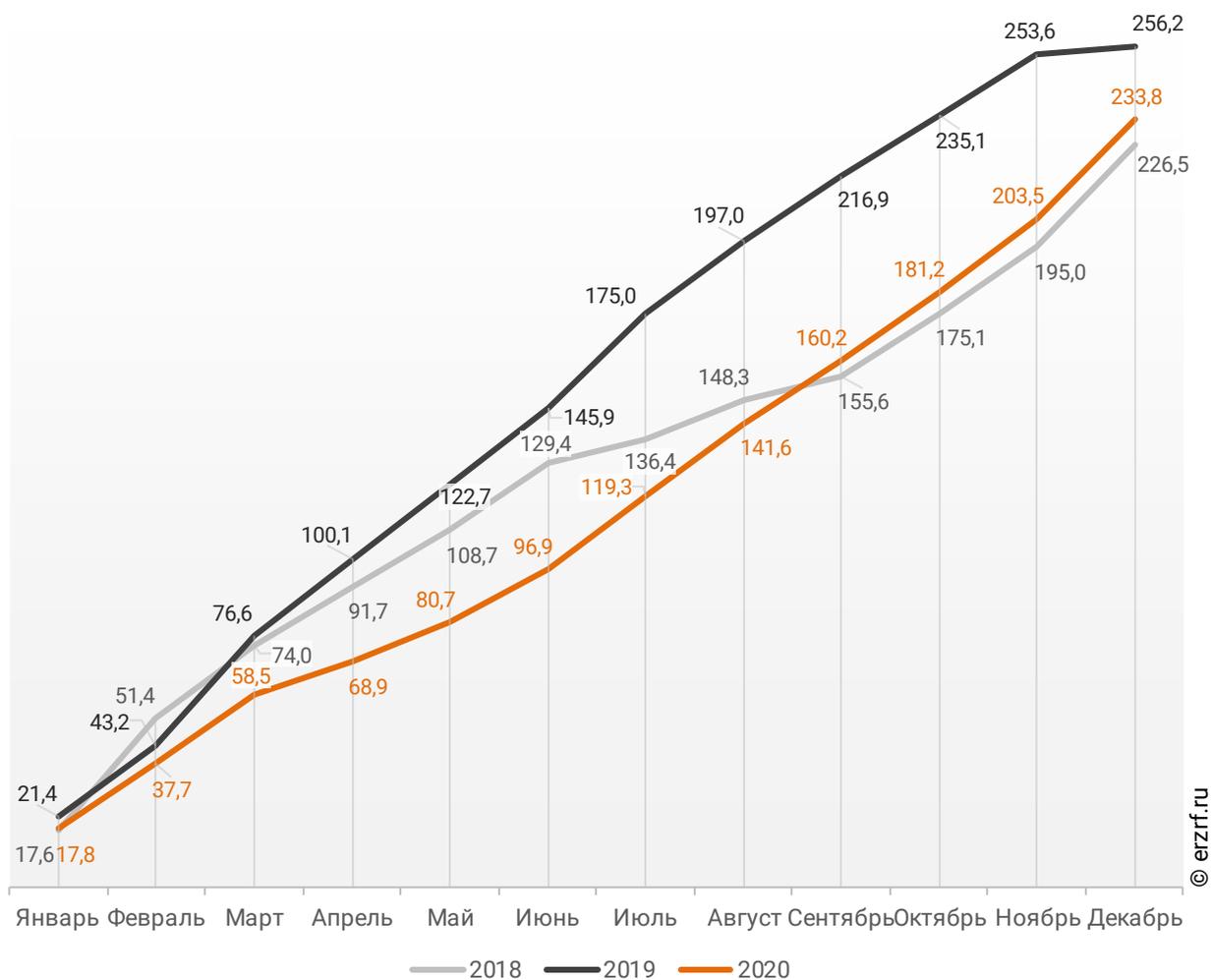


Среди 85-ти регионов Российской Федерации Смоленская область занимает 53-е место по показателю ввода жилья за декабрь 2020 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 7-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 1-м месте.

В Смоленской области за 12 месяцев 2020 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 8,7% по отношению к аналогичному периоду 2019 г. и превышение на 3,2% по отношению к 2018 г. (График 40).

**График 40**

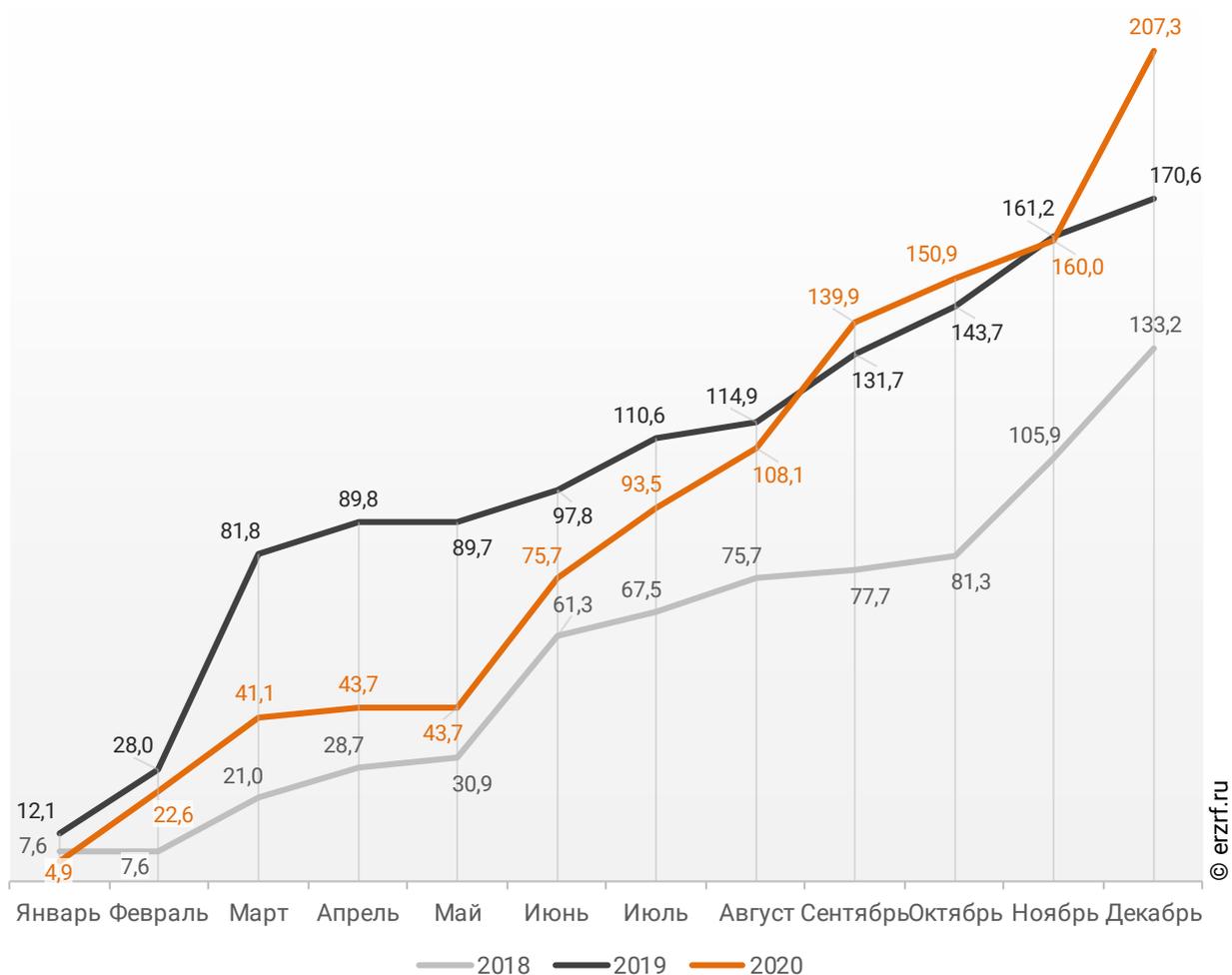
**Ввод жилья населением в Смоленской области  
накопленным итогом по годам в 2018 – 2020 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



Объемы ввода жилья застройщиками за 12 месяцев 2020 г. показывают превышение на 21,5% к уровню 2019 г. и превышение на 55,6% к 2018 г. (График 41).

**График 41**

**Ввод жилья застройщиками в Смоленской области  
накопленным итогом по годам в 2018 – 2020 гг., тыс. м<sup>2</sup>**

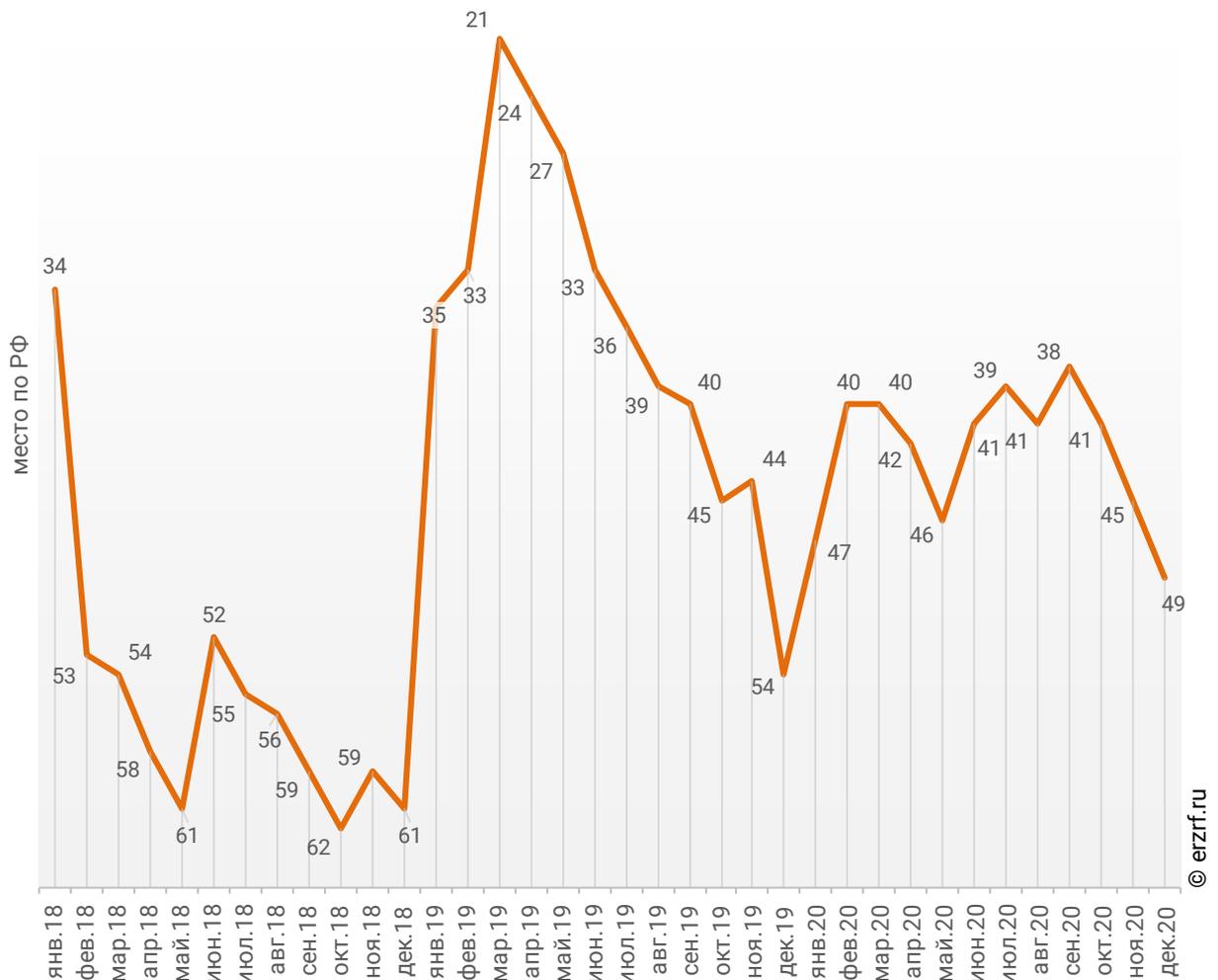


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-декабрь 2020 года Смоленская область занимает 49-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 20-е место, по динамике относительного прироста – 13-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**

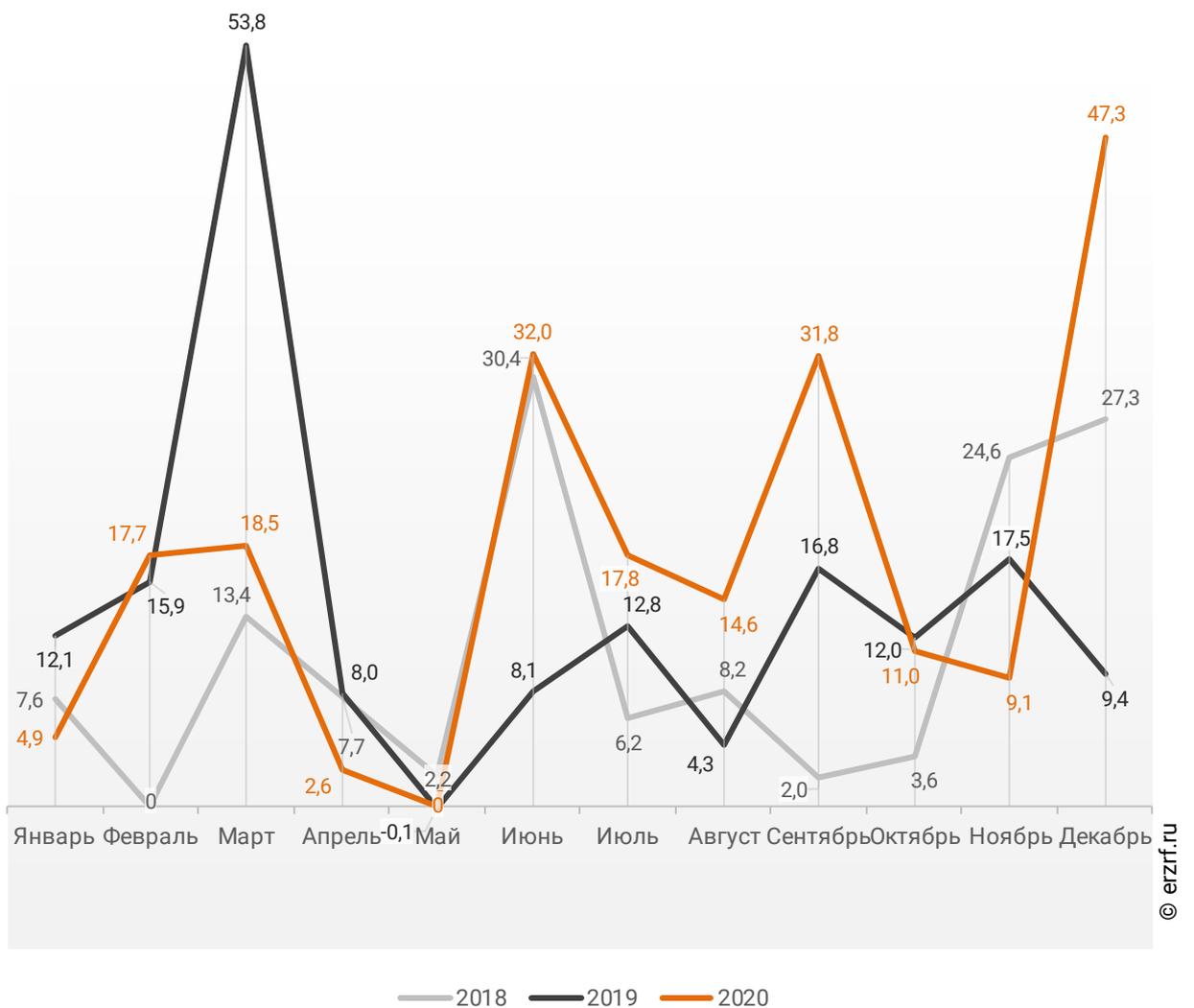
**Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками**



В декабре 2020 года в Смоленской области застройщиками введено 47,3 тыс. м<sup>2</sup> многоквартирных домов, что на 403,2% или на 37,9 тыс. м<sup>2</sup> больше аналогичного значения за тот же период 2019 года (График 43).

**График 43**

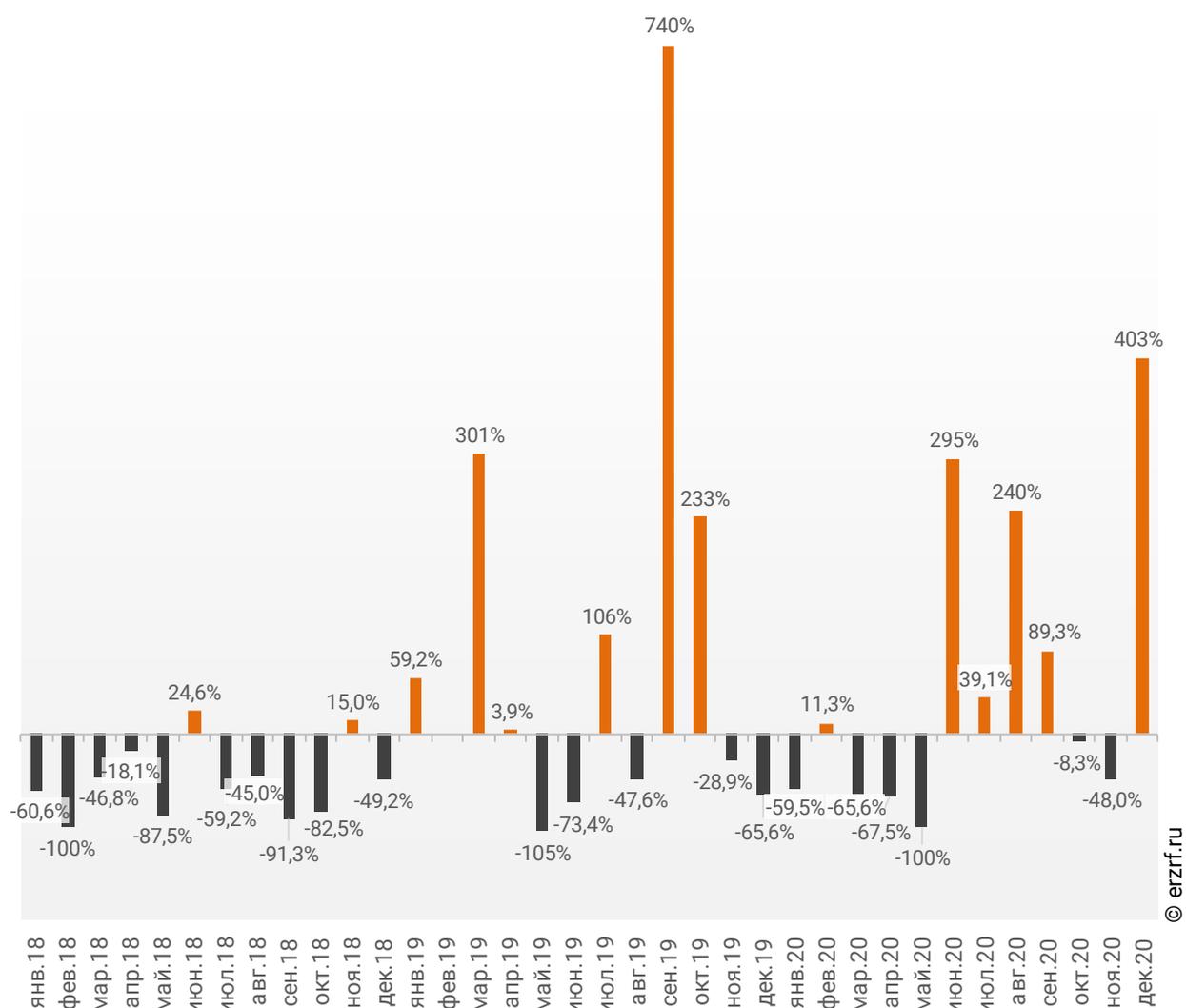
**Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Смоленской области, тыс. м<sup>2</sup>**



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

**График 44**

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

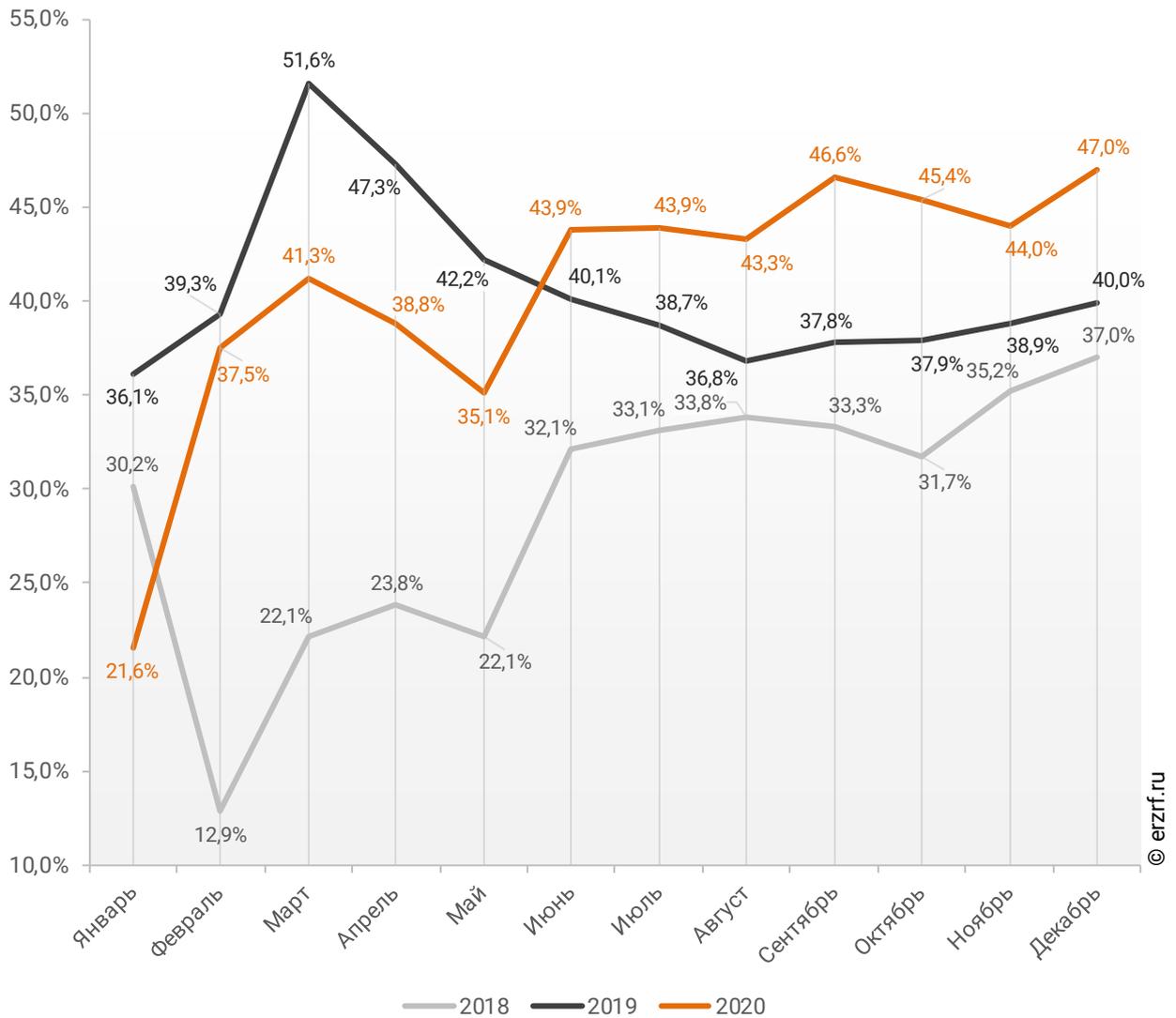


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за декабрь 2020 года Смоленская область занимает 51-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 14-е место, по динамике относительного прироста – 4-е место.

Доля ввода жилья застройщиками за 12 месяцев 2020 г. составила 47,0% против 40,0% за этот же период 2019 г. и 37,0% – за этот же период 2018 г.

**График 45**

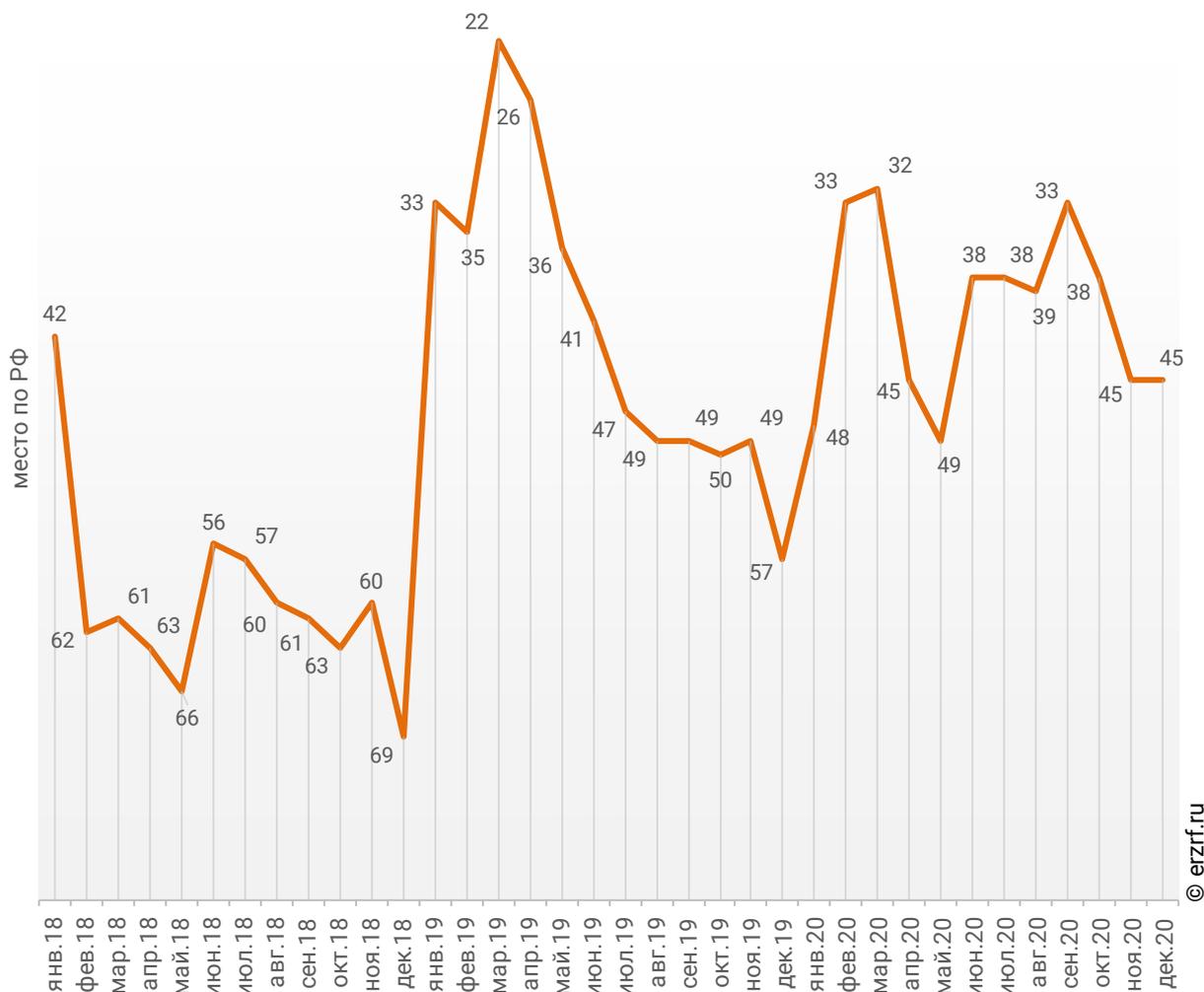
**Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Смоленской области накопленным итогом по годам в 2018 – 2020 гг.**



По этому показателю Смоленская область занимает 45-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 декабре 2020 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Смоленской области составила 61,0%, что на 17,4 п.п. меньше аналогичного значения за тот же период 2019 года. По этому показателю Смоленская область занимает 51-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 2021 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м <sup>2</sup>
I квартал 2021	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Олимп (ул. Рыленкова)	1	218	11 106
I квартал 2021	ВитебскЖилстрой	По ул. Крупской	1	144	7 998
I квартал 2021	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	90	3 669
I квартал 2021	Компания Форест	Красный Бор	2	53	3 279
I квартал 2021	Билдинг групп	Боровая парк	1	30	1 964
II квартал 2021	Консоль	мкр. Семичевка	1	160	9 010
II квартал 2021	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Новый Смоленск	2	200	8 768
II квартал 2021	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	Мкр. Новосельцы	1	119	6 211
II квартал 2021	ГК Гарант-жилье	Лермонтовский парк	1	110	6 204
II квартал 2021	Специализированный застройщик Высота Смоленск	Дом по ул. Шевченко	1	80	4 804
II квартал 2021	Специализированный застройщик Высота Смоленск	По ул. Шевченко	1	64	4 447
II квартал 2021	ГК Гарант-жилье	Ново-Киселево	1	70	4 161
II квартал 2021	Консоль	Северный	1	80	4 105
II квартал 2021	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	99	3 994
II квартал 2021	ГосЗаказКонсалт	Квартал Восточный	1	63	3 339
II квартал 2021	ГК Контакт	Солнечный	1	60	2 997
II квартал 2021	Билдинг групп	Боровая парк	1	36	1 949
III квартал 2021	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Новый Смоленск	2	200	8 780
III квартал 2021	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	Мкр. Алтуховка	1	90	5 384
III квартал 2021	ГК Гарант-жилье	Лермонтовский парк	1	70	4 161
III квартал 2021	ГосЗаказКонсалт	По ул. Шевченко	1	63	4 060
III квартал 2021	Стройинвест	По ул. Ползунова	1	62	3 816
III квартал 2021	Компания Форест	Красный Бор	2	53	3 279

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
			домов	единиц	единиц
			ед.	ед.	м <sup>2</sup>
IV квартал 2021	СК Ваш дом	Соловьиная роща. Новый квартал	2	286	17 926
IV квартал 2021	ГК Метрум груп	Олимп	1	90	7 347
IV квартал 2021	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	Мкр. Новосельцы	1	120	6 228
IV квартал 2021	Строй бизнес	Парковый	1	89	5 672
IV квартал 2021	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	По пер. Юннатов, 5	1	90	5 534
IV квартал 2021	Строй бизнес	Серебряные ключи	1	60	3 087
IV квартал 2021	ГосЗаказКонсалт	Квартал Восточный	1	60	3 029
IV квартал 2021	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	50	2 854
<b>Общий итог</b>			<b>36</b>	<b>3 059</b>	<b>169 162</b>

## 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 <sup>2</sup>
1	<i>Парковый</i>	Смоленск	Строй бизнес	4	427	26 898
2	<i>Мкр. Алтуховка</i>	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	4	440	23 333
3	<i>Соловьиная роща. Новый квартал</i>	Смоленск	СК Ваш дом	3	365	22 628
4	<i>Мкр. Новосельцы</i>	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	4	397	21 439
5	<i>Лазурный</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	5	439	19 299
6	<i>мкр. Семичевка</i>	Смоленск	Компания СИП	1	277	17 561
7	<i>Новый Смоленск</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	4	400	17 548
8	<i>Лермонтовский парк</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	3	250	14 526
9	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	3	196	13 894
10	<i>Квартал Восточный</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	4	246	12 605
11	<i>По пер. Юннатов, 5</i>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	2	198	11 816
12	<i>Олимп (ул. Рыленкова)</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	218	11 106
13	<i>Серебряные ключи</i>	Смоленск	Строй бизнес	3	179	9 573
14	<i>мкр. Семичевка</i>	Смоленск	Консоль	1	160	9 010
15	<i>Ново-Киселево</i>	Киселёвка	ГК Гарант-жилье	2	140	8 322
16	<i>По ул. Крупской</i>	Смоленск	ВитебскЖилстрой	1	144	7 998
17	<i>Губерния</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	150	7 903
18	<i>По ул. Ползунова</i>	Вязьма	Стройинвест	2	125	7 627
19	<i>Олимп</i>	Смоленск	ГК Метрум груп	1	90	7 347
20	<i>Красный Бор</i>	Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	Компания Форест	4	106	6 558
21	<i>Дом в Ленинском районе</i>	Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	Консоль	1	99	5 073

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
				домов	единиц	единиц
				ед.	ед.	м <sup>2</sup>
22	<i>Дом по ул. Шевченко</i>	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	1	80	4 804
23	<i>Северный</i>	Гагарин	Консоль	1	80	4 105
24	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	1	63	4 060
25	<i>Боровая парк</i>	Ясенная	Билдинг групп	2	66	3 913
26	<i>Солнечный</i>	Киселёвка	ГК Контакт	1	60	2 997
27	<i>По ул. Никольская</i>	Киселёвка	Никольские ворота-2000	1	40	2 004
28	<i>Дом по ул. Энгельса</i>	Смоленск	ГСК Капитель	2	16	1 624
<b>Общий итог</b>				<b>63</b>	<b>5 451</b>	<b>305 571</b>

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
1	<b>Новый Смоленск</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	43,9
2	<b>Лазурный</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	44,0
3	<b>Солнечный</b>	Киселёвка	ГК Контакт	50,0
4	<b>По ул. Никольская</b>	Киселёвка	Никольские ворота-2000	50,1
5	<b>Олимп (ул. Рыленкова)</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	50,9
6	<b>Квартал Восточный</b>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	51,2
7	<b>Дом в Ленинском районе</b>	Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	Консоль	51,2
8	<b>Северный</b>	Гагарин	Консоль	51,3
9	<b>Губерния</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	52,7
10	<b>Мкр. Алтуховка</b>	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	53,0
11	<b>Серебряные ключи</b>	Смоленск	Строй бизнес	53,5
12	<b>Мкр. Новосельцы</b>	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	54,0
13	<b>По ул. Крупской</b>	Смоленск	ВитебскЖилстрой	55,5
14	<b>мкр. Семичевка</b>	Смоленск	Консоль	56,3
15	<b>Лермонтовский парк</b>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	58,1
16	<b>Боровая парк</b>	Ясенная	Билдинг групп	59,3
17	<b>Ново-Киселево</b>	Киселёвка	ГК Гарант-жилье	59,4
18	<b>По пер. Юннатов, 5</b>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	59,7
19	<b>Дом по ул.Шевченко</b>	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	60,1
20	<b>По ул. Ползунова</b>	Вязьма	Стройинвест	61,0
21	<b>Красный Бор</b>	Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	Компания Форест	61,9
22	<b>Соловьиная роща. Новый квартал</b>	Смоленск	СК Ваш дом	62,0
23	<b>Парковый</b>	Смоленск	Строй бизнес	63,0
24	<b>мкр. Семичевка</b>	Смоленск	Компания СИП	63,4
25	<b>По ул. Шевченко</b>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	64,4

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
26	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	70,9
27	<i>Олимп</i>	Смоленск	ГК Метрум груп	81,6
28	<i>Дом по ул. Энгельса</i>	Смоленск	ГСК Капитель	101,5
<b>Общий итог</b>				<b>56,1</b>



# ООО «Институт развития строительной отрасли»

## Основные направления деятельности:

- управление порталом ЕРЗ.РФ ([www.erzrf.ru](http://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](mailto:info@erzrf.ru)  
Телефон: +7(495) 699-85-00  
Сайт: [www.inrso.ru](http://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 – <b>от 10 000 руб.</b>  Стандартный набор полей – <b>от 50 руб.</b>	<a href="#">Выгрузка данных ER3.РФ</a>  <a href="#">Магазин исследований</a>
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 – <b>от 100 000 руб.</b>  Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья – <b>бесплатно</b>	Запрос направлять по E-mail: <a href="mailto:gdv@erzrf.ru">gdv@erzrf.ru</a>  <a href="#">Магазин исследований</a>
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.	<b>Договорная</b>	Запрос направлять по E-mail: <a href="mailto:gdv@erzrf.ru">gdv@erzrf.ru</a>
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.).	<b>Договорная</b>	<a href="#">Оценка конкурентного окружения</a>

№	Услуги портала ER3.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: <a href="mailto:gdv@erzrf.ru">gdv@erzrf.ru</a>
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: <a href="mailto:dyu@erzrf.ru">dyu@erzrf.ru</a>
		Вхождение в специальный каталог <a href="#">Партнеров ER3.РФ</a> дает возможность:	24 000 руб. в год	
		• участвовать в мероприятиях ER3.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ER3.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		