

# СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Смоленская область

январь 2022

**Текущий объем строительства, м<sup>2</sup>**  
на январь 2022

**377 865**

**Средняя площадь строящихся квартир, м<sup>2</sup>**  
на январь 2022

**56,1**

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

за последние 12 мес.

Росстат

**19 500**

+38,1% к предшествующим 12 мес.

**Средняя цена за 1 м<sup>2</sup>, ₽**  
на январь 2022

**45 721**

**Доля ввода жилья застройщиками**

за последние 12 мес.

Росстат

**45,1%**

-0,0 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за ноябрь 2021

Банк России

**228**

-18,3% к ноябрю 2020

**Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %**  
за ноябрь 2021

Банк России

**6,08**

+0,16 п.п. к ноябрю 2020

## 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 .....	20
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Смоленской области.....	22
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Смоленской области.....	22
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Смоленской области .....	25
11. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России).....	27
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области .....	27
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области..	31
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области.....	39
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области .....	44
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата) .....	51
13. Ввод жилья в Смоленской области (официальная статистика Росстата) .....	53
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Смоленской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2022 г. ....	64
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Смоленской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	66
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по средней площади жилых единиц .....	68
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ .....	71

## 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 январь 2022 года выявлено **76 строящихся застройщиками домов** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

- выданы разрешения на строительство;
- опубликованы проектные декларации в соответствии с 214-ФЗ 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 **6 733 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **377 865 м<sup>2</sup>** (Таблица 1).

Таблица 1

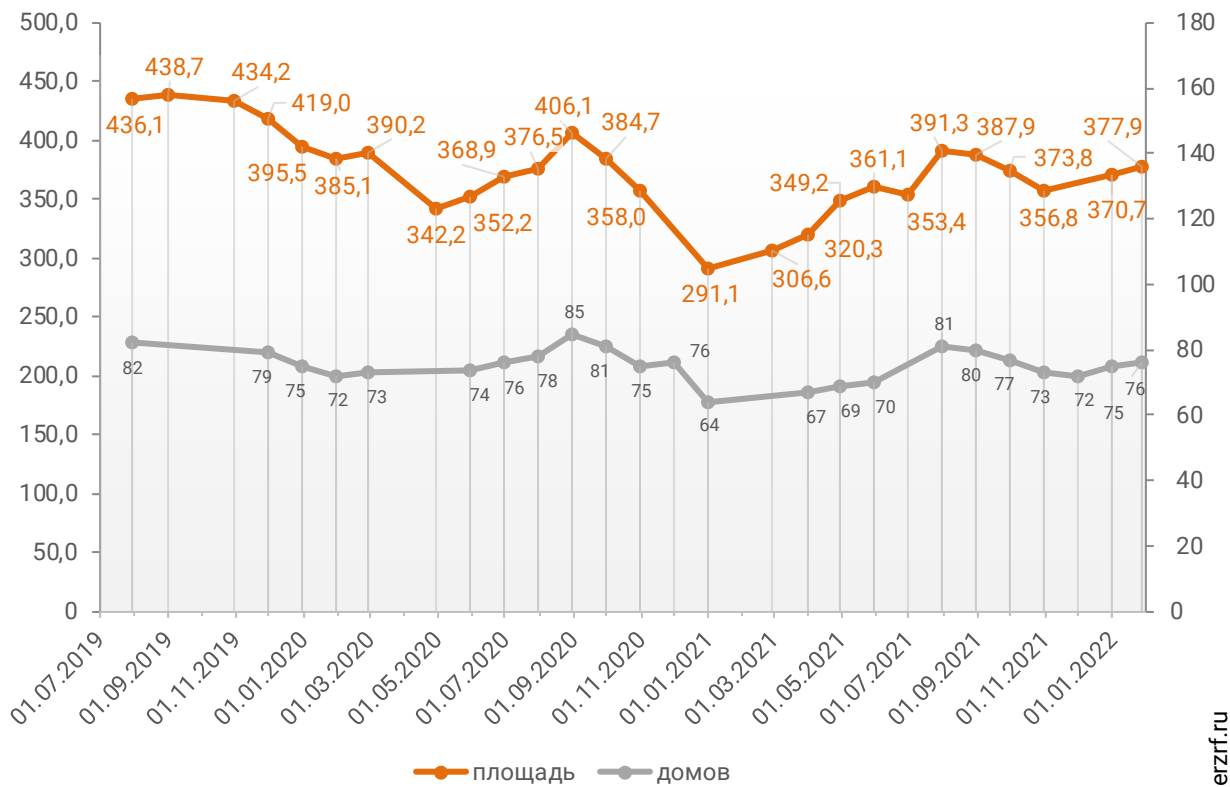
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
многоквартирный дом	76	100%	6 733	100%	377 865	100%
<b>Общий итог</b>	<b>76</b>	<b>100%</b>	<b>6 733</b>	<b>100%</b>	<b>377 865</b>	<b>100%</b>

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 7 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>50</b>	<b>65,8%</b>	<b>4 797</b>	<b>71,2%</b>	<b>268 614</b>	<b>71,1%</b>
<b>Смоленский</b>	<b>17</b>	<b>22,4%</b>	<b>1 387</b>	<b>20,6%</b>	<b>76 034</b>	<b>20,1%</b>
Алтуховка	6	7,9%	750	11,1%	39 702	10,5%
Новосельцы	4	5,3%	317	4,7%	18 016	4,8%
Киселёвка	4	5,3%	240	3,6%	13 512	3,6%
Ясенная	2	2,6%	40	0,6%	2 800	0,7%
Глушценки	1	1,3%	40	0,6%	2 004	0,5%
<b>Вяземский</b>	<b>3</b>	<b>3,9%</b>	<b>199</b>	<b>3,0%</b>	<b>13 667</b>	<b>3,6%</b>
Вязьма	3	3,9%	199	3,0%	13 667	3,6%
<b>Одинцово (в составе г.о. Смоленск)</b>	<b>2</b>	<b>2,6%</b>	<b>209</b>	<b>3,1%</b>	<b>11 772</b>	<b>3,1%</b>
<b>Гагаринский</b>	<b>1</b>	<b>1,3%</b>	<b>80</b>	<b>1,2%</b>	<b>4 104</b>	<b>1,1%</b>
Гагарин	1	1,3%	80	1,2%	4 104	1,1%
<b>Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)</b>	<b>2</b>	<b>2,6%</b>	<b>53</b>	<b>0,8%</b>	<b>3 235</b>	<b>0,9%</b>
<b>Сафоновский</b>	<b>1</b>	<b>1,3%</b>	<b>8</b>	<b>0,1%</b>	<b>439</b>	<b>0,1%</b>
Сафоново	1	1,3%	8	0,1%	439	0,1%
	<b>76</b>	<b>100%</b>	<b>6 733</b>	<b>100%</b>	<b>377 865</b>	<b>100%</b>

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Смоленск (71,1% совокупной площади жилых единиц).

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

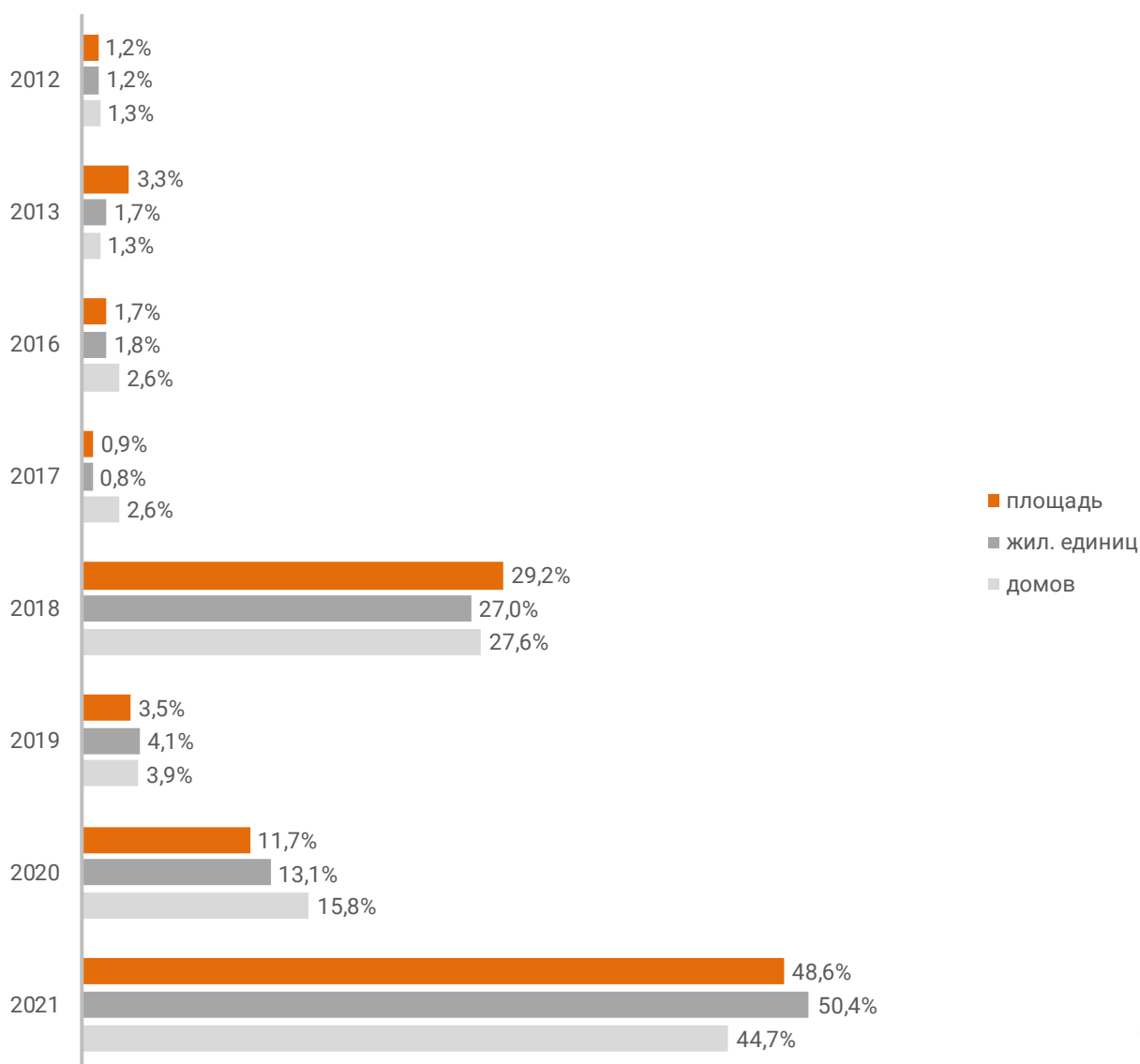
Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с августа 2012 г. по ноябрь 2021 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
2012	1	1,3%	82	1,2%	4 397	1,2%
2013	1	1,3%	115	1,7%	12 607	3,3%
2016	2	2,6%	119	1,8%	6 486	1,7%
2017	2	2,6%	53	0,8%	3 235	0,9%
2018	21	27,6%	1 815	27,0%	110 222	29,2%
2019	3	3,9%	274	4,1%	13 109	3,5%
2020	12	15,8%	883	13,1%	44 112	11,7%
2021	34	44,7%	3 392	50,4%	183 697	48,6%
<b>Общий итог</b>	<b>76</b>	<b>100%</b>	<b>6 733</b>	<b>100%</b>	<b>377 865</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 2021 г. (48,6% по площади жилых единиц).



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

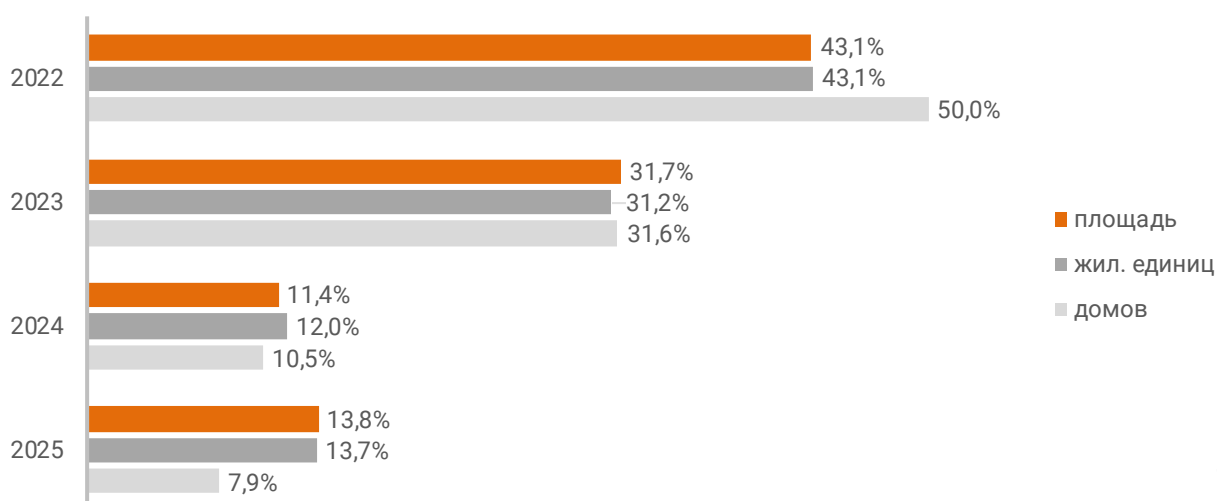
В Смоленской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

**Таблица 4**

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
2022	38	50,0%	2 903	43,1%	162 789	43,1%
2023	24	31,6%	2 100	31,2%	119 893	31,7%
2024	8	10,5%	806	12,0%	43 119	11,4%
2025	6	7,9%	924	13,7%	52 064	13,8%
<b>Общий итог</b>	<b>76</b>	<b>100%</b>	<b>6 733</b>	<b>100%</b>	<b>377 865</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 2**

Распределение жилых новостроек Смоленской области по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2022 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 162 789 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>	%
2022	162 789	2020	21 147	13,0%
		2021	35 157	21,6%
2023	119 893	2016	12 607	10,5%
2024	43 119	2020	3 410	7,9%
<b>Общий итог</b>	<b>377 865</b>		<b>72 321</b>	<b>19,1%</b>

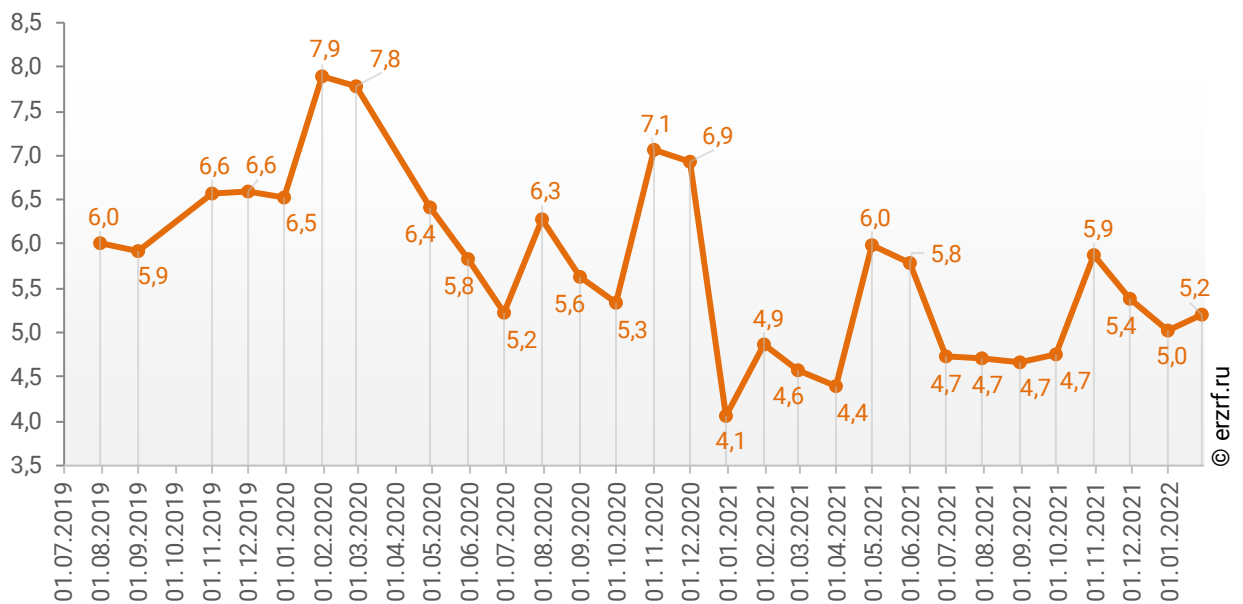
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2021 на 2022 год (35 157 м<sup>2</sup>), что составляет 21,6% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области в 2022 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области по состоянию на январь 2022 года составляет 5,2 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;
- 10,9 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 10,9 этажа – из расчета на строящийся м<sup>2</sup>.

Гистограмма 3



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

График 3



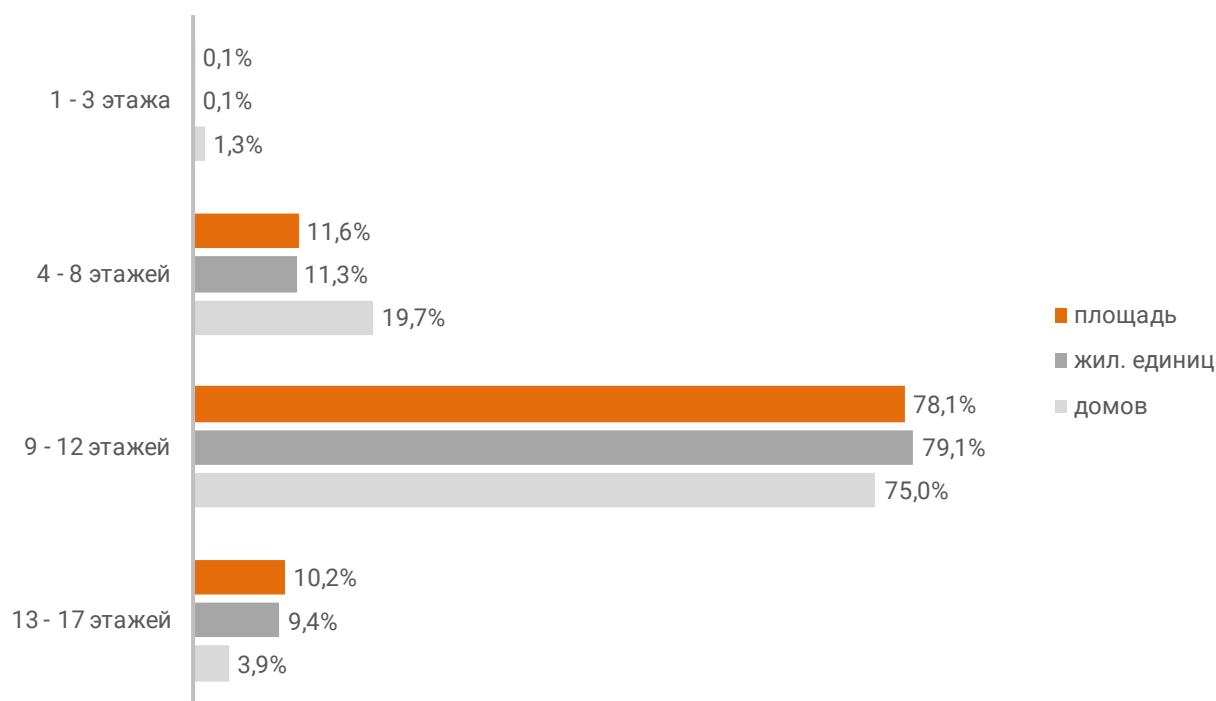
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

**Таблица 6**

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1 - 3 этажа	1	1,3%	8	0,1%	439	0,1%
4 - 8 этажей	15	19,7%	761	11,3%	43 871	11,6%
9 - 12 этажей	57	75,0%	5 328	79,1%	295 168	78,1%
13 - 17 этажей	3	3,9%	636	9,4%	38 387	10,2%
<b>Общий итог</b>	<b>76</b>	<b>100%</b>	<b>6 733</b>	<b>100%</b>	<b>377 865</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 4**

Распределение жилых новостроек Смоленской области по этажности



© erzfr.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 78,1% 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 26,3%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Смоленской области является 17-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	17	<i>СК Ваш дом</i>	многоквартирный дом	Соловьиная роща. Новый квартал
2	16	<i>ГК Метрум групп</i>	многоквартирный дом	На ул. Шевченко
3	12	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Новый Смоленск
		<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Губерния
		<i>ГосЗаказКонсалт</i>	многоквартирный дом	По ул. Шевченко
		<i>ГСК Капитель</i>	многоквартирный дом	Шоколад
		<i>Специализированный застройщик Высота Смоленск</i>	многоквартирный дом	По ул. Шевченко
		<i>Строй бизнес</i>	многоквартирный дом	Парковый
		<i>ГК Гарант-жилье</i>	многоквартирный дом	Лермонтовский парк
4	11	<i>ГК Гарант-жилье</i>	многоквартирный дом	Мкр. Королевка
		<i>ГК Гарант-жилье</i>	многоквартирный дом	Ново-Киселево
		<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Лазурный
		<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Самолет
		<i>ГосЗаказКонсалт</i>	многоквартирный дом	Квартал Восточный
		<i>Консоль</i>	многоквартирный дом	Дом в Ленинском районе
		<i>СЗ ПРОМЕТЕЙ</i>	многоквартирный дом	По ул. Шевченко
		<i>СМОЛСТРОМ-СЕРВИС</i>	многоквартирный дом	Мкр. Алтуховка
		<i>СМОЛСТРОМ-СЕРВИС</i>	многоквартирный дом	Мкр. Новосельцы
		<i>Специализированный застройщик Высота Смоленск</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Шевченко
5	10	<i>ФПК Мегполис</i>	многоквартирный дом	По ул. Воробьева
		<i>Строй бизнес</i>	многоквартирный дом	Серебряные ключи

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Смоленской области является многоквартирный дом в ЖК «Соловьиная роща. Новый квартал», застройщик «СК Ваш дом». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

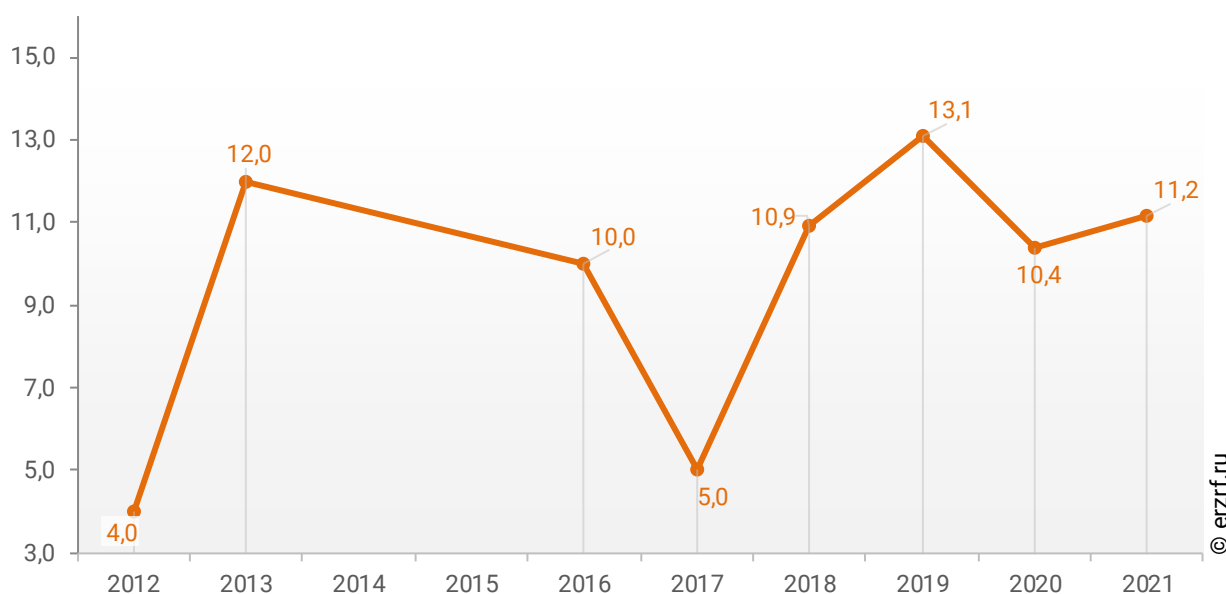
**Таблица 8**

№	Площадь, м <sup>2</sup>	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	21 602	<i>СК Ваш дом</i>	многоквартирный дом	Соловьиная роща. Новый квартал
2	12 607	<i>ГСК Капитель</i>	многоквартирный дом	Шоколад
3	9 142	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Самолет
4	8 930	<i>Строй бизнес</i>	многоквартирный дом	Парковый
5	8 377	<i>СМОЛСТРОМ-СЕРВИС</i>	многоквартирный дом	Мкр. Алтуховка

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2021 году, составляет 11,2 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

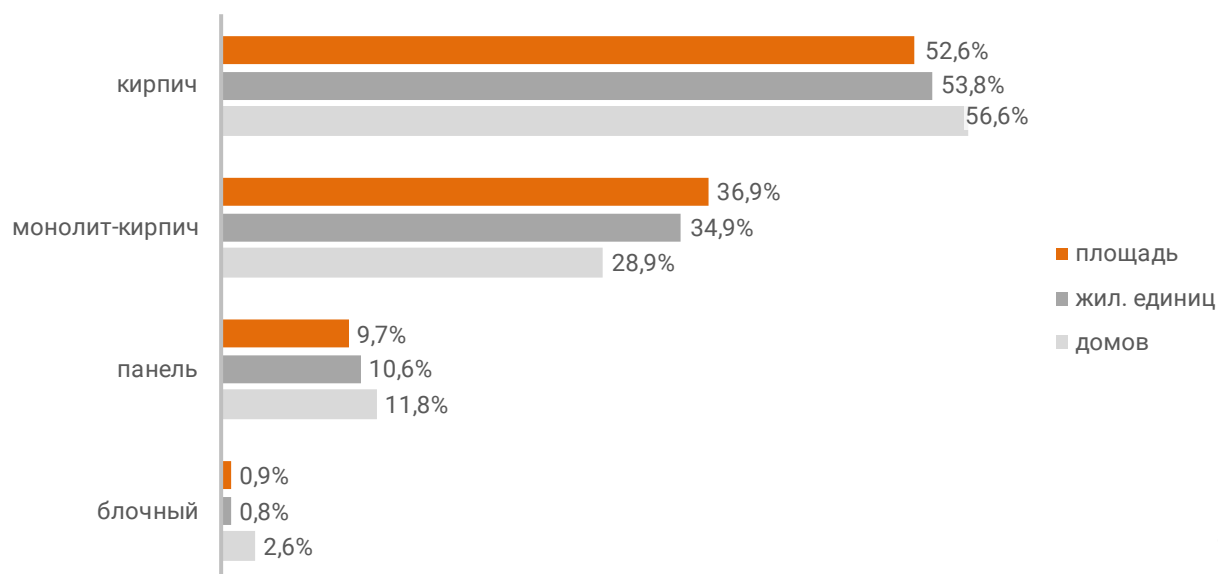
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

**Таблица 9**

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
кирпич	43	56,6%	3 622	53,8%	198 607	52,6%
монолит-кирпич	22	28,9%	2 347	34,9%	139 530	36,9%
панель	9	11,8%	711	10,6%	36 493	9,7%
блочный	2	2,6%	53	0,8%	3 235	0,9%
<b>Общий итог</b>	<b>76</b>	<b>100%</b>	<b>6 733</b>	<b>100%</b>	<b>377 865</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 5**

Распределение жилых новостроек Смоленской области по материалам стен

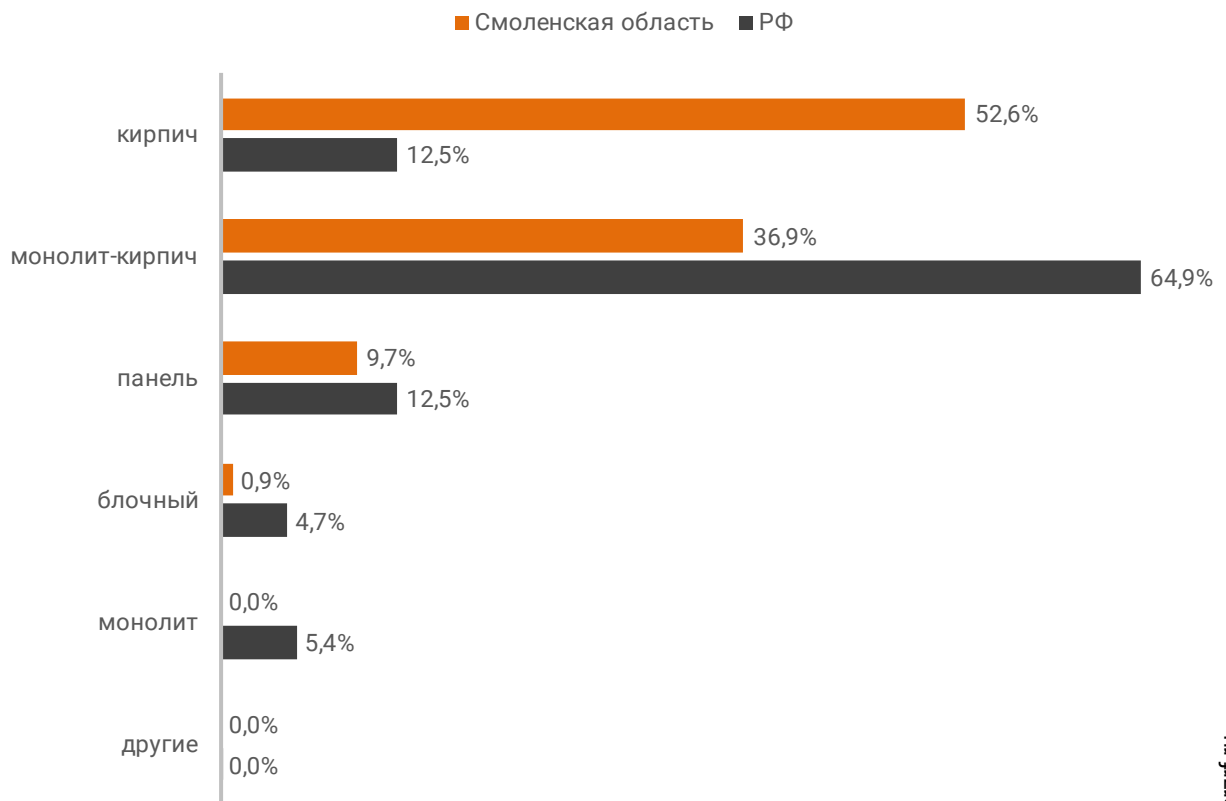




Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Смоленской области является кирпич. Из него возводится 52,6% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 12,5% (Гистограмма 6).

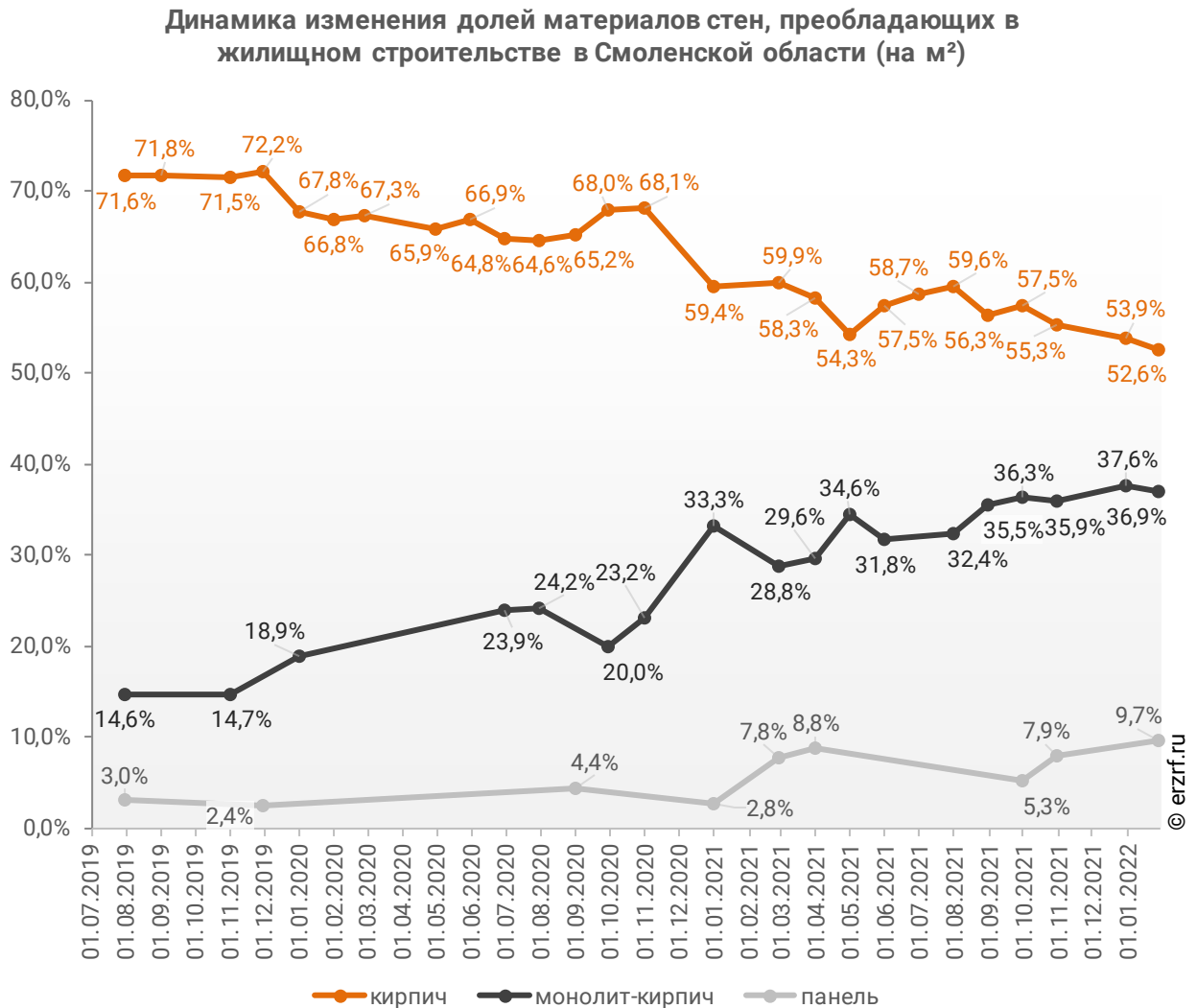
**Гистограмма 6**

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 60,4% 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 56,1% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

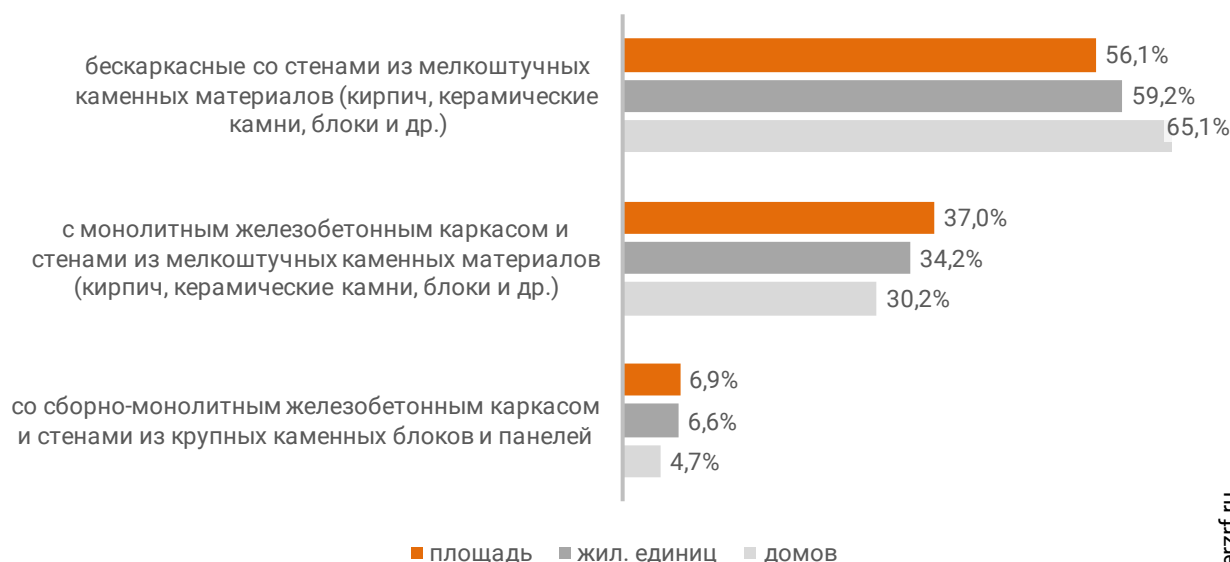
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

**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.)	28	65,1%	2 217	59,2%	128 054	56,1%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	13	30,2%	1 280	34,2%	84 474	37,0%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	2	4,7%	248	6,6%	15 786	6,9%
<b>Общий итог</b>	<b>43</b>	<b>100%</b>	<b>3 745</b>	<b>100%</b>	<b>228 314</b>	<b>100%</b>

**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 январь 2022 года строительство жилья в Смоленской области осуществляют 18 застройщиков (брендов), которые представлены 28 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Смоленской области на январь 2022 года представлен в таблице 11.

**Таблица 11**

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1	<b>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</b>	22	28,9%	2 286	34,0%	108 616	28,7%
2	<b>СМОЛСТРОМ-СЕРВИС</b>	10	13,2%	1 067	15,8%	57 718	15,3%
3	<b>СК Ваш дом</b>	3	3,9%	611	9,1%	37 643	10,0%
4	<b>ГК Гарант-жилье</b>	7	9,2%	530	7,9%	31 214	8,3%
5	<b>Строй бизнес</b>	5	6,6%	457	6,8%	27 721	7,3%
6	<b>ГСК Капитель</b>	4	5,3%	238	3,5%	21 835	5,8%
7	<b>Специализированный застройщик Высота Смоленск</b>	4	5,3%	275	4,1%	19 254	5,1%
8	<b>Консоль</b>	3	3,9%	289	4,3%	15 876	4,2%
9	<b>Стройинвест</b>	3	3,9%	199	3,0%	13 667	3,6%
10	<b>ГосЗаказКонсалт</b>	4	5,3%	252	3,7%	13 259	3,5%
11	<b>ФПК Мегapolis</b>	1	1,3%	120	1,8%	7 506	2,0%
12	<b>ГК Метрум груп</b>	1	1,3%	104	1,5%	5 446	1,4%
13	<b>Специализированный застройщик Зеленый дом</b>	2	2,6%	100	1,5%	5 185	1,4%
14	<b>СЗ ПРОМЕТЕЙ</b>	1	1,3%	64	1,0%	4 447	1,2%
15	<b>Компания Форест</b>	2	2,6%	53	0,8%	3 235	0,9%
16	<b>Билдинг групп</b>	2	2,6%	40	0,6%	2 800	0,7%
17	<b>Никольские ворота-2000</b>	1	1,3%	40	0,6%	2 004	0,5%
18	<b>СЗ СтройИнвестПроект</b>	1	1,3%	8	0,1%	439	0,1%
<b>Общий итог</b>		<b>76</b>	<b>100%</b>	<b>6 733</b>	<b>100%</b>	<b>377 865</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
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	
						месяцев
1	★ 4,0	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	108 616	4 396	4,0%	0,5
2	★ 5,0	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	57 718	8 377	14,5%	1,3
3	★ 5,0	СК Ваш дом	37 643	11 339	30,1%	0,9
4	★ 5,0	ГК Гарант-жилье	31 214	0	0,0%	-
5	★ 2,0	Строй бизнес	27 721	3 410	12,3%	5,9
6	★ 2,0	ГСК Капитель	21 835	12 607	57,7%	50,2
7	★ 1,0	Специализированный застройщик Высота Смоленск	19 254	11 745	61,0%	10,5
8	★ 1,0	Консоль	15 876	9 446	59,5%	10,7
9	н/р	Стройинвест	13 667	0	0,0%	-
10	★ 1,5	ГосЗаказКонсалт	13 259	7 327	55,3%	10,9
11	н/р	ФПК Мегаполис	7 506	0	0,0%	-
12	★ 2,0	ГК Метрум групп	5 446	0	0,0%	-
13	н/р	Специализированный застройщик Зеленый дом	5 185	0	0,0%	-
14	н/р	СЗ ПРОМЕТЕЙ	4 447	0	0,0%	-
15	н/р	Компания Форест	3 235	3 235	100%	9,0
16	н/р	Билдинг групп	2 800	0	0,0%	-
17	н/р	Никольские ворота-2000	2 004	0	0,0%	-
18	н/р	СЗ СтройИнвестПроект	439	439	100%	3,0
<b>Общий итог</b>			<b>377 865</b>	<b>72 321</b>	<b>19,1%</b>	<b>5,2</b>

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ГСК Капитель» и составляет 50,2 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 33 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 «Мкр. Алтуховка» (деревня Алтуховка). В этом жилом комплексе застройщик «СМОЛСТРОМ-СЕРВИС» возводит 6 домов, включающих 750 жилых единиц, совокупной площадью 39 702 м<sup>2</sup>.

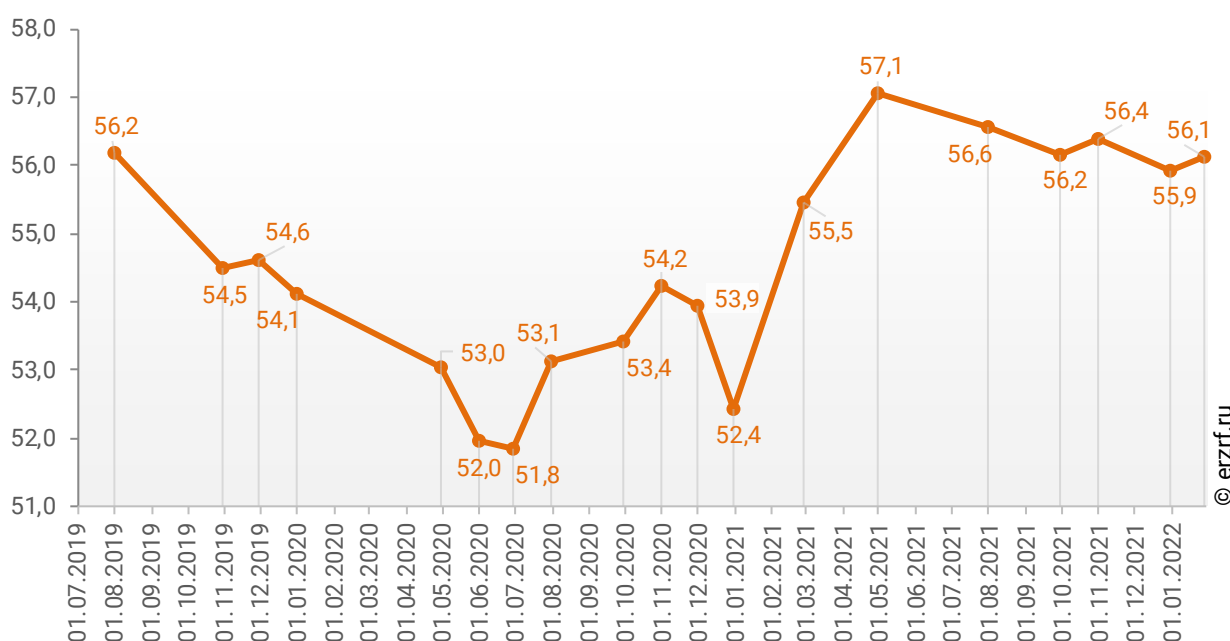
## 9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Смоленской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Смоленской области, составляет 56,1 м<sup>2</sup>. По Российской Федерации этот показатель составляет 49,7 м<sup>2</sup>.

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

График 6

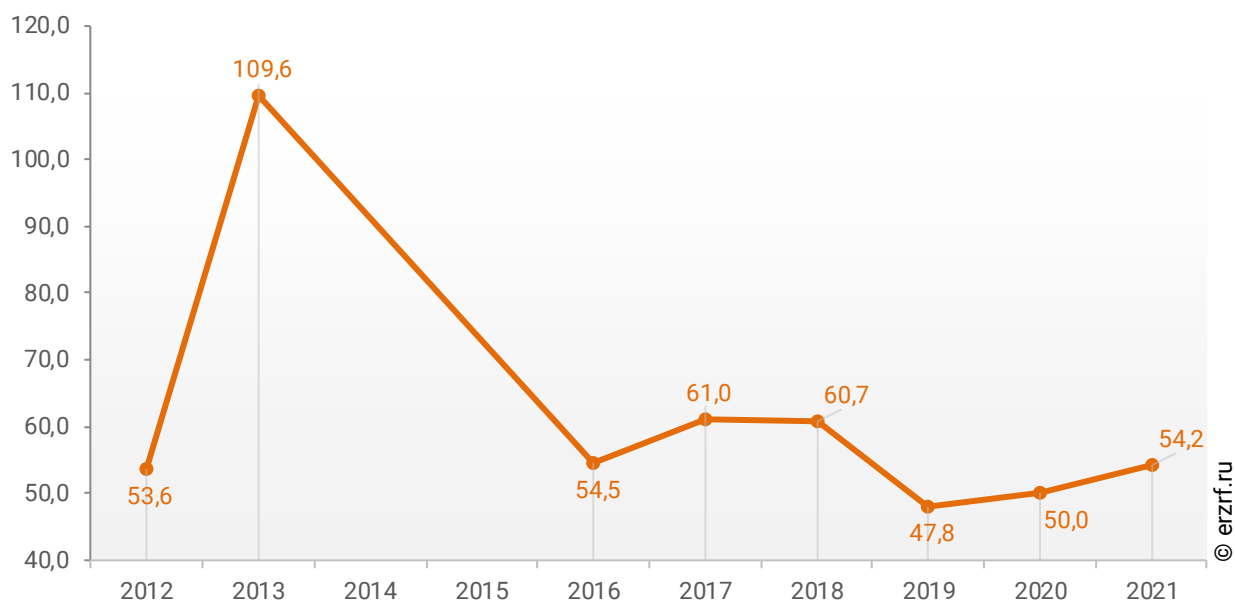
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Смоленской области, м<sup>2</sup>



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2021 году, составляет 54,2 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» – 47,5 м<sup>2</sup>. Самая большая – у застройщика «ГСК Капитель» – 91,7 м<sup>2</sup> (Таблица 13).

**Таблица 13**

<b>Застройщик</b>	<b>Ср. площадь квартиры, м<sup>2</sup></b>
ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	47,5
Никольские ворота-2000	50,1
Специализированный застройщик Зеленый дом	51,9
ГК Метрум групп	52,4
ГосЗаказКонсалт	52,6
СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	54,1
СЗ СтройИнвестПроект	54,9
Консоль	54,9
ГК Гарант-жилье	58,9
Строй бизнес	60,7
Компания Форест	61,0
СК Ваш дом	61,6
ФПК Мегаполис	62,6
Стройинвест	68,7
СЗ ПРОМЕТЕЙ	69,5
Билдинг групп	70,0
Специализированный застройщик Высота Смоленск	70,0
ГСК Капитель	91,7
<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 «Лазурный» – 43,3 м<sup>2</sup>, застройщик «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ». Наибольшая – в ЖК «Шоколад» – 109,6 м<sup>2</sup>, застройщик «ГСК Капитель».



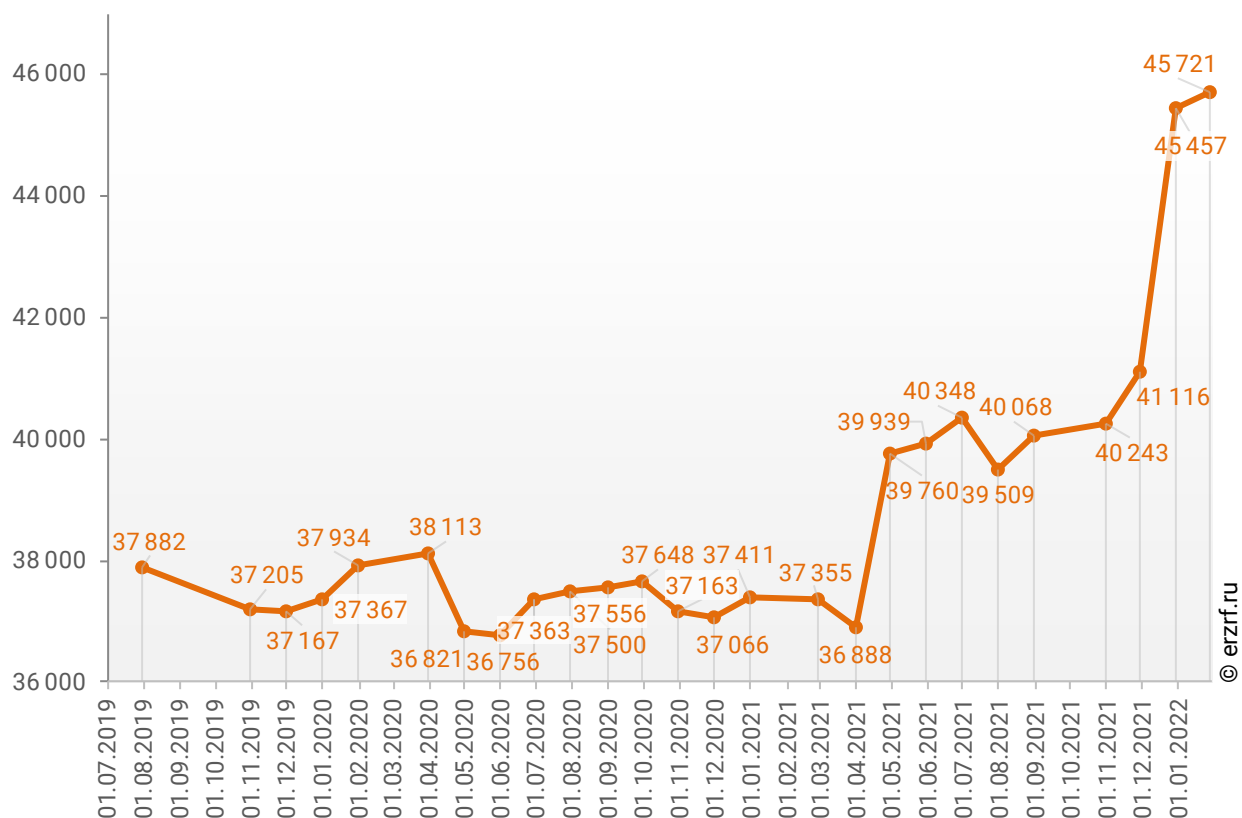
## 10. Цена предложения на строящиеся объекты в Смоленской области

По состоянию на январь 2022 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Смоленской области составила 45 721 рубль 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**



© erzrf.ru

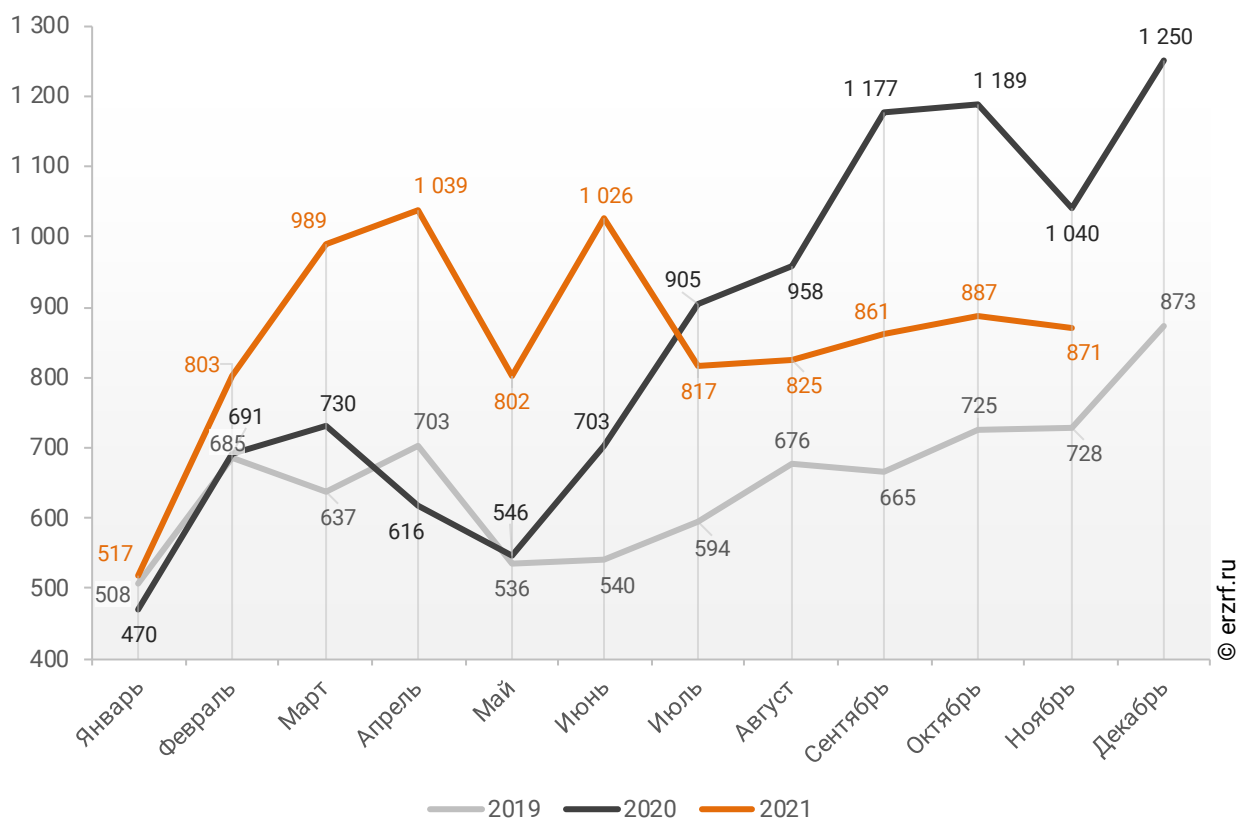
## 11. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России)

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

По данным Банка России за 11 месяцев 2021 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Смоленской области, составило 9 437, что на 4,6% больше уровня 2020 г. (9 025 ИЖК), и на 34,9% больше уровня, достигнутого в 2019 г. (6 997 ИЖК).

**График 10**

**Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг.**

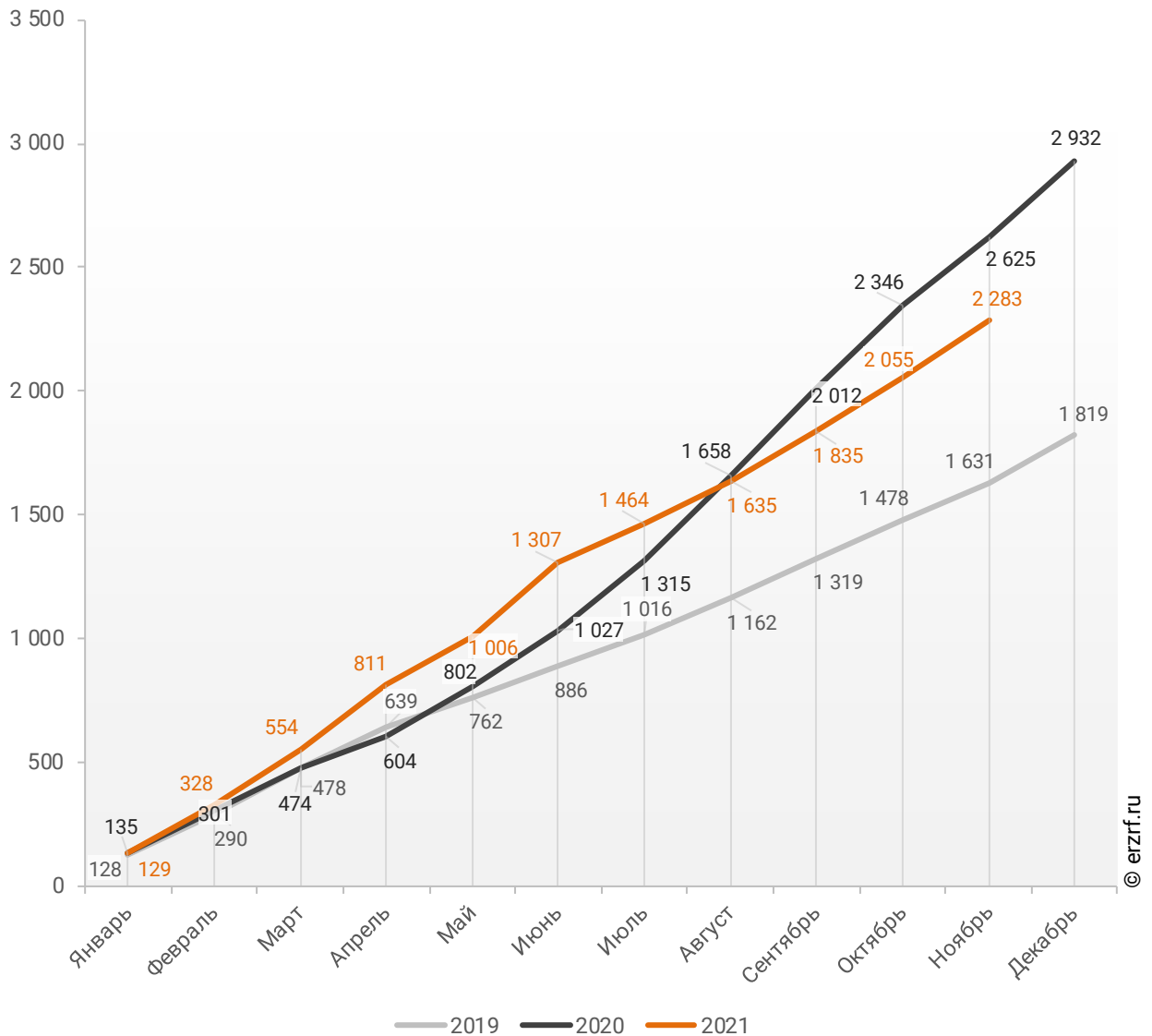


За 11 месяцев 2021 г. количество ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 2 283, что на 13,0% меньше, чем в 2020 г. (2 625 ИЖК), и на 40,0% больше соответствующего значения 2019 г. (1 631 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг., приведена на графике 11.

**График 11**

**Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг.**

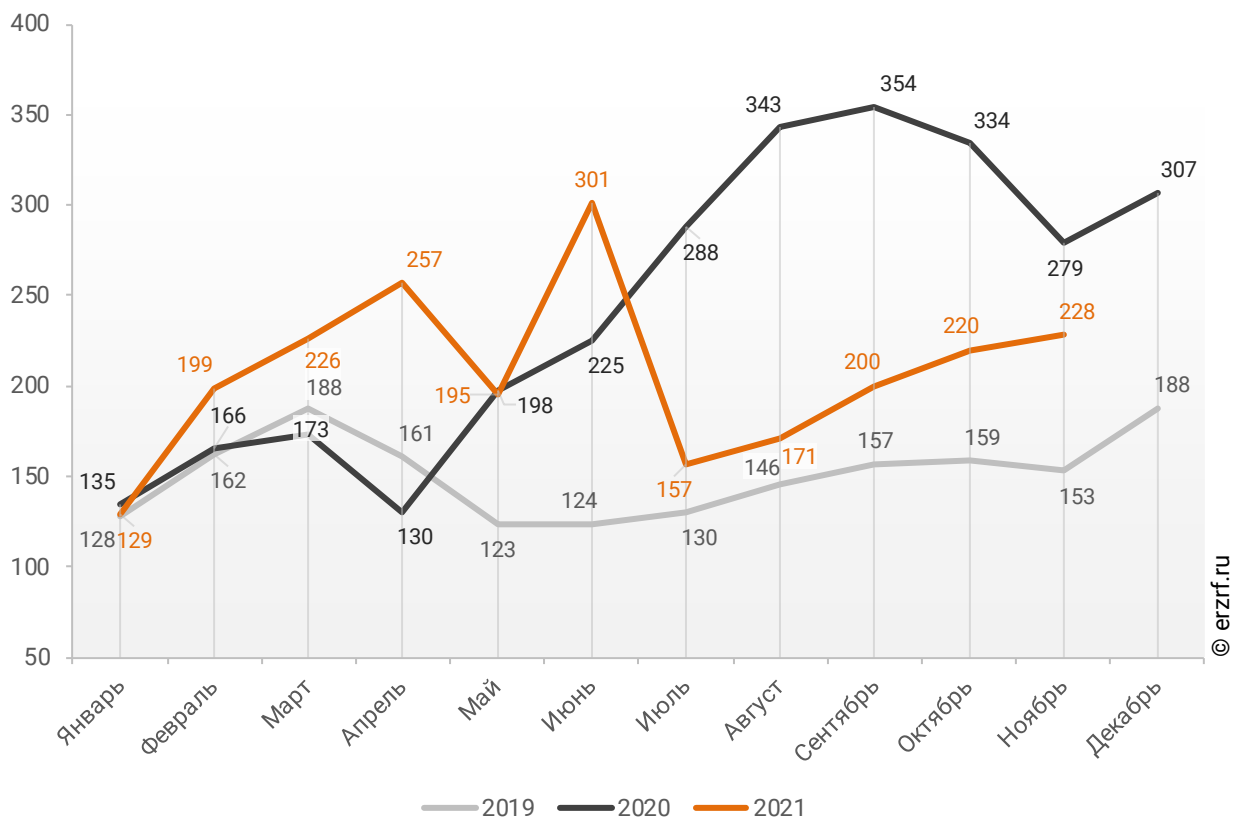


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Смоленской области в ноябре 2021 года уменьшилось на 18,3% по сравнению с ноябрем 2020 года (228 против 279 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг., приведена на графике 12.

**График 12**

**Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг.**

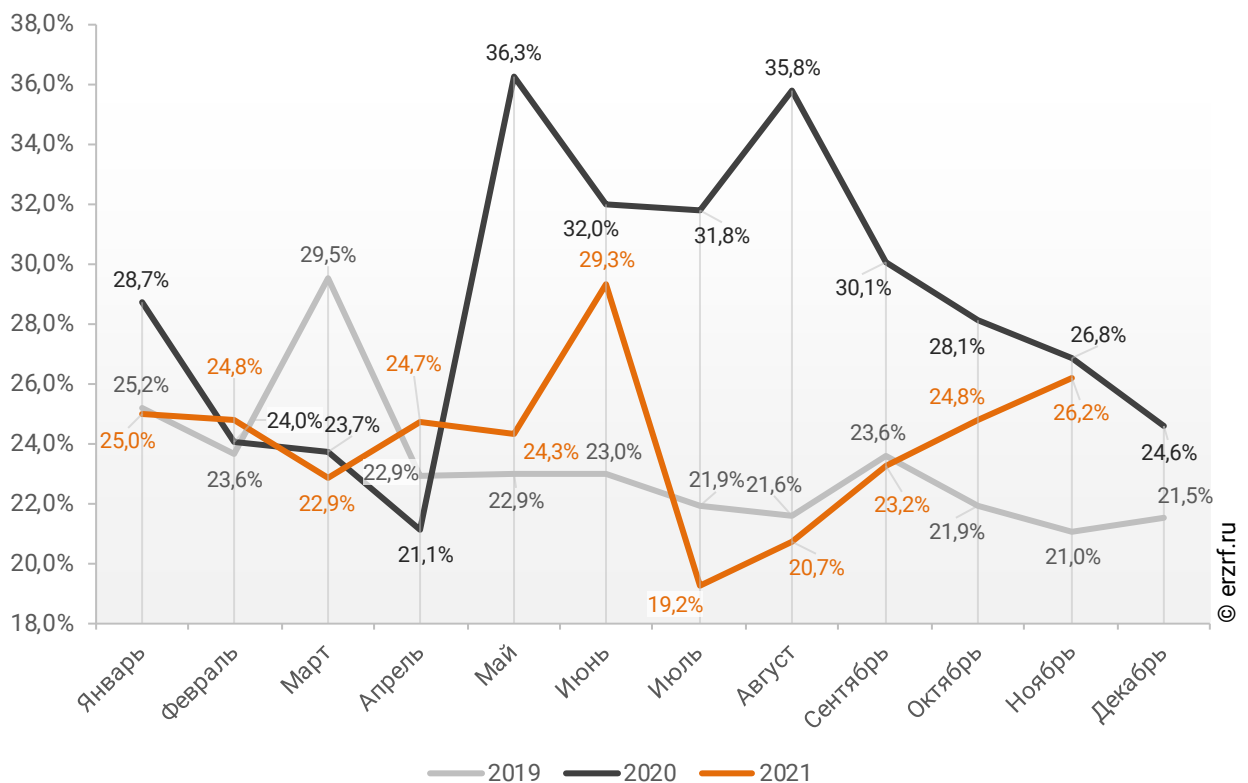


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 11 месяцев 2021 г., составила 24,2% от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 4,9 п.п. меньше соответствующего значения 2020 г. (29,1%), и на 0,9 п.п. больше уровня 2019 г. (23,3%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг., приведена на графике 13.

**График 13**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг.**



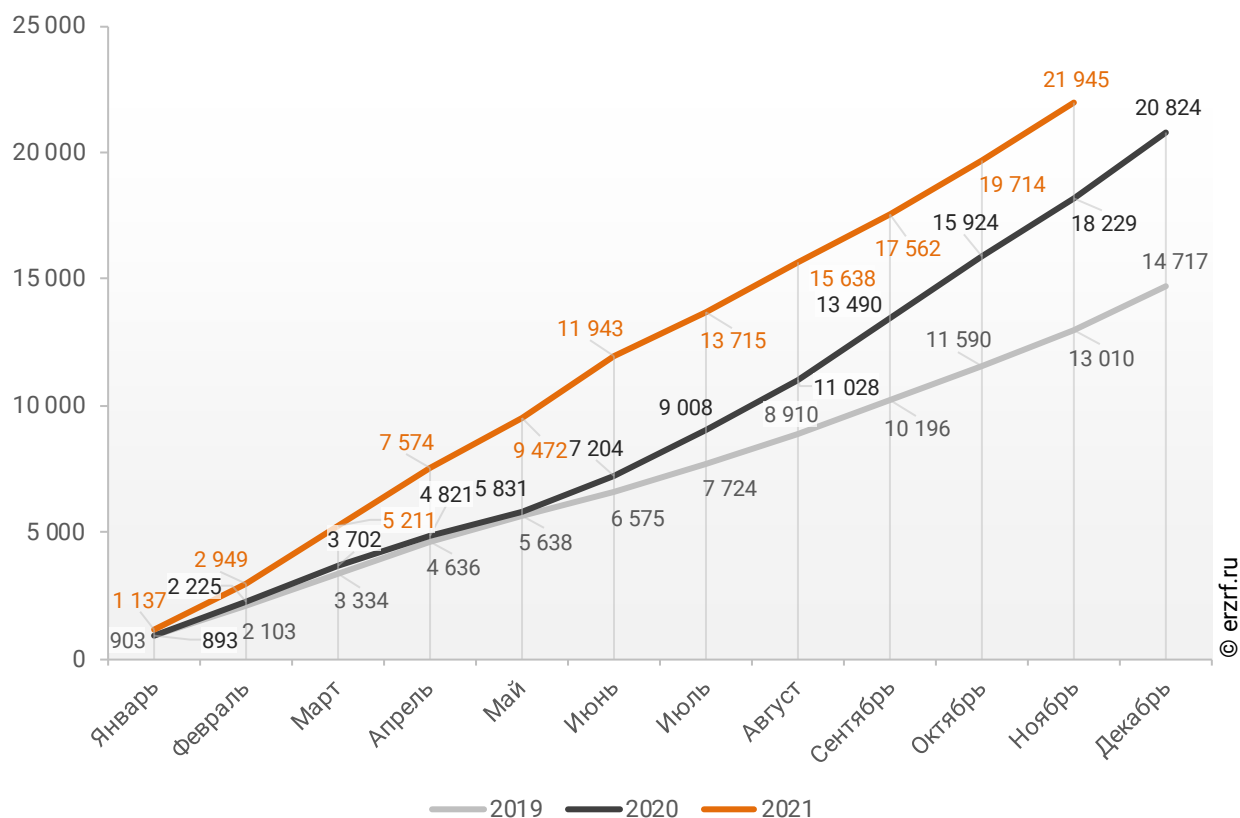
## 11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России за 11 месяцев 2021 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области, составил 21 945 млн ₽, что на 20,4% больше уровня, достигнутого в 2020 г. (18 229 млн ₽), и на 68,7% больше аналогичного значения 2019 г. (13 010 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

**График 14**

**Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг., млн ₽**

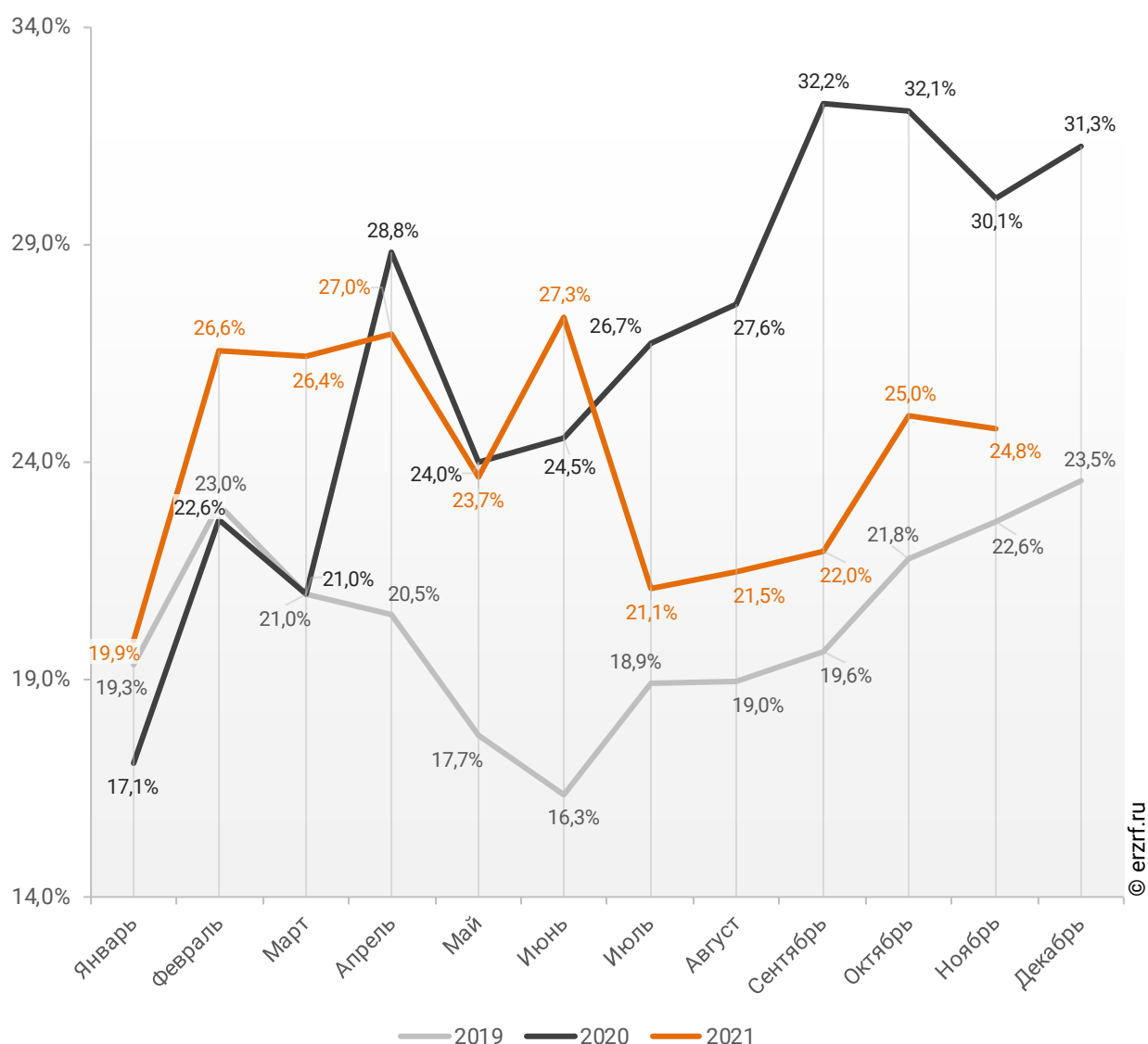


В общем объеме кредитов, выданных за 11 месяцев 2021 г. жителям Смоленской области (90 658 млн ₽), доля ИЖК составила 24,2%, что на 2,3 п.п. меньше соответствующего значения 2020 г. (26,5%), и на 4,2 п.п. больше уровня 2019 г. (20,0%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг., приведена на графике 15.

**График 15**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг.**



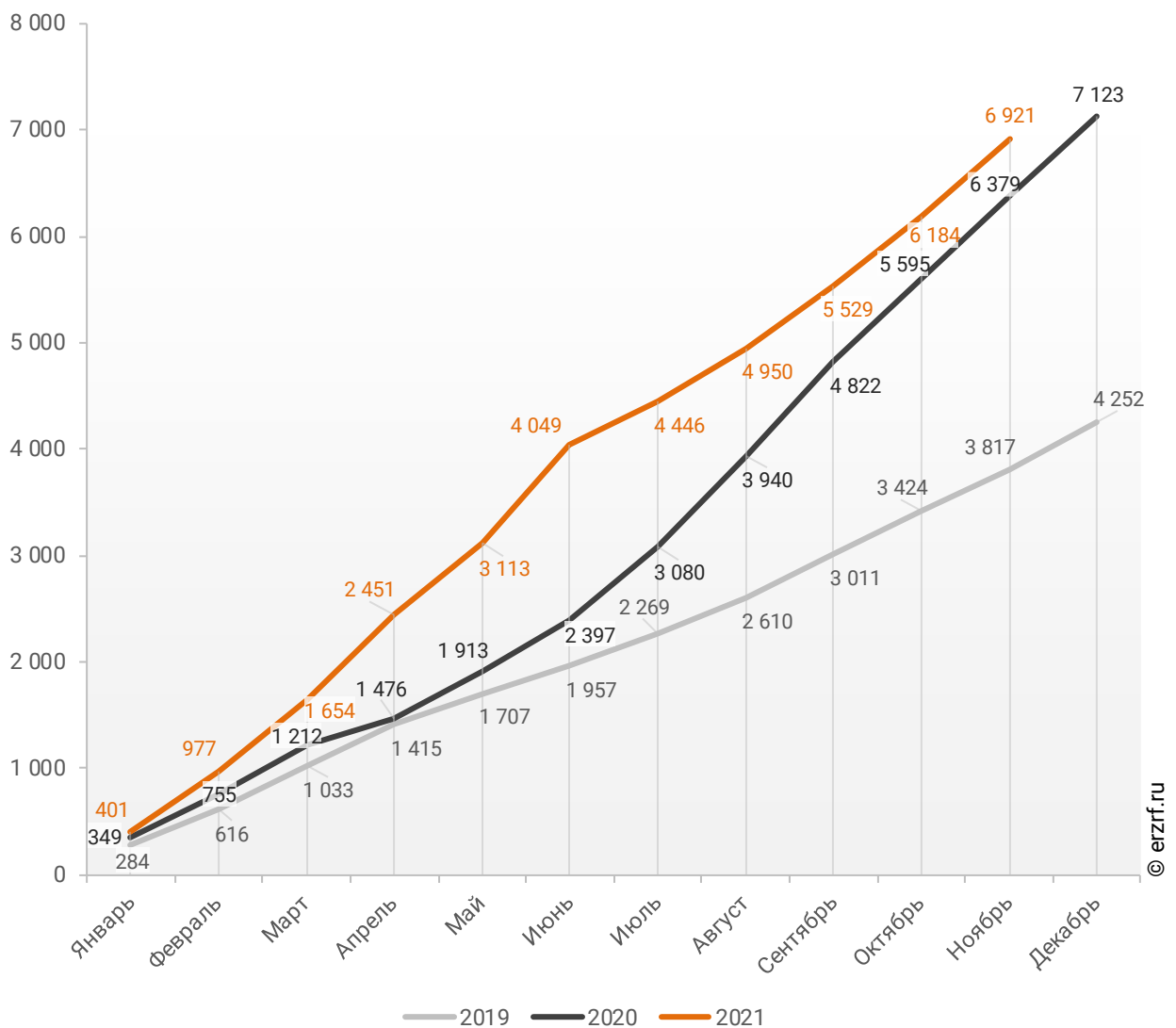


За 11 месяцев 2021 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог ДДУ, составил 6 921 млн ₽ (31,5% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 8,5% больше аналогичного значения 2020 г. (6 379 млн ₽), и на 81,3% больше, чем в 2019 г. (3 817 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг., млн ₽, приведена на графике 16.

**График 16**

**Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг., млн ₽**



В общем объеме кредитов, выданных за 11 месяцев 2021 г. жителям Смоленской области (90 658 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 7,6%, что на 1,7 п.п. меньше уровня 2020 г. (9,3%), и на 1,7 п.п. больше уровня, достигнутого в 2019 г. (5,9%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 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 2019 – 2021 гг.**

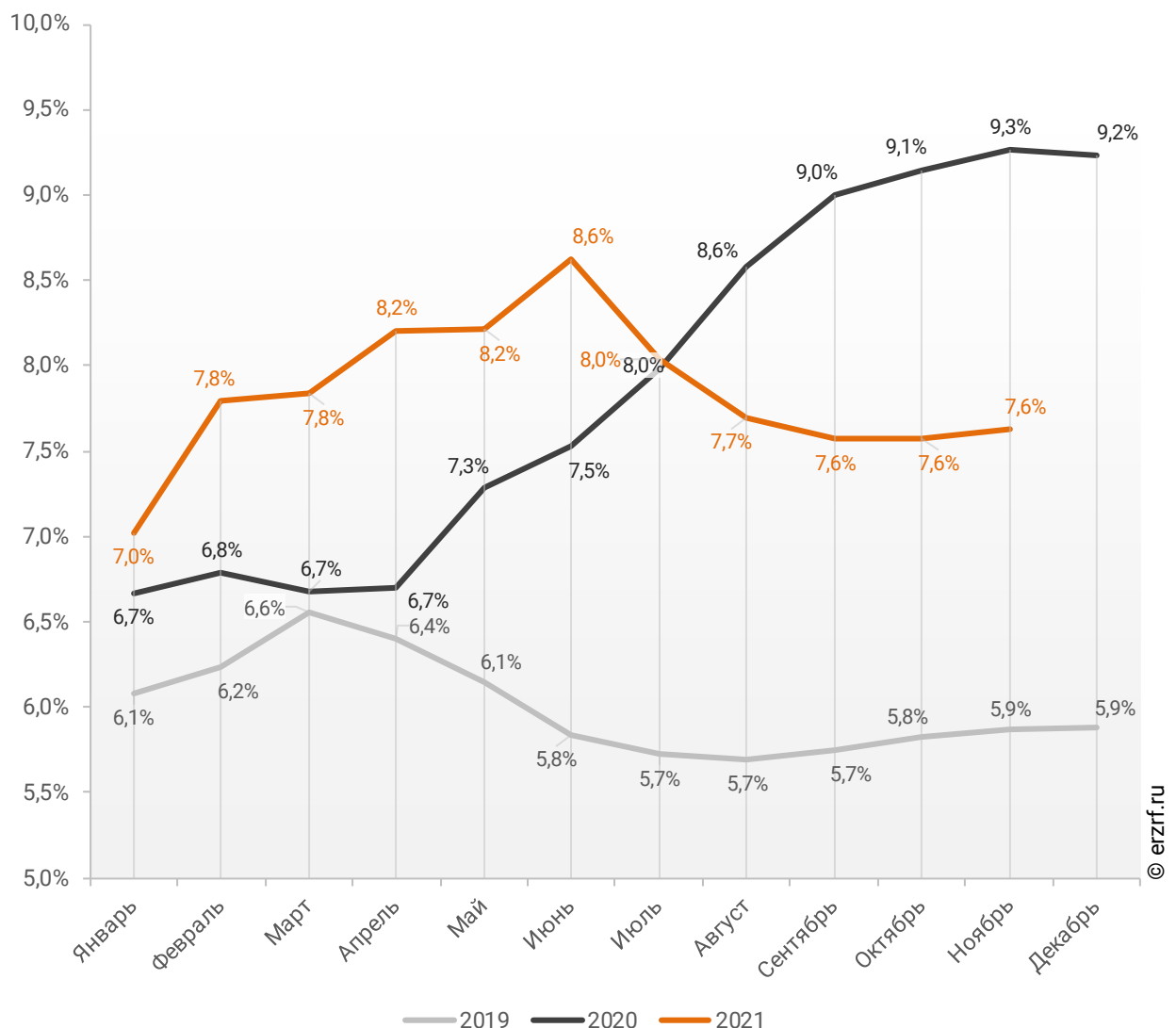
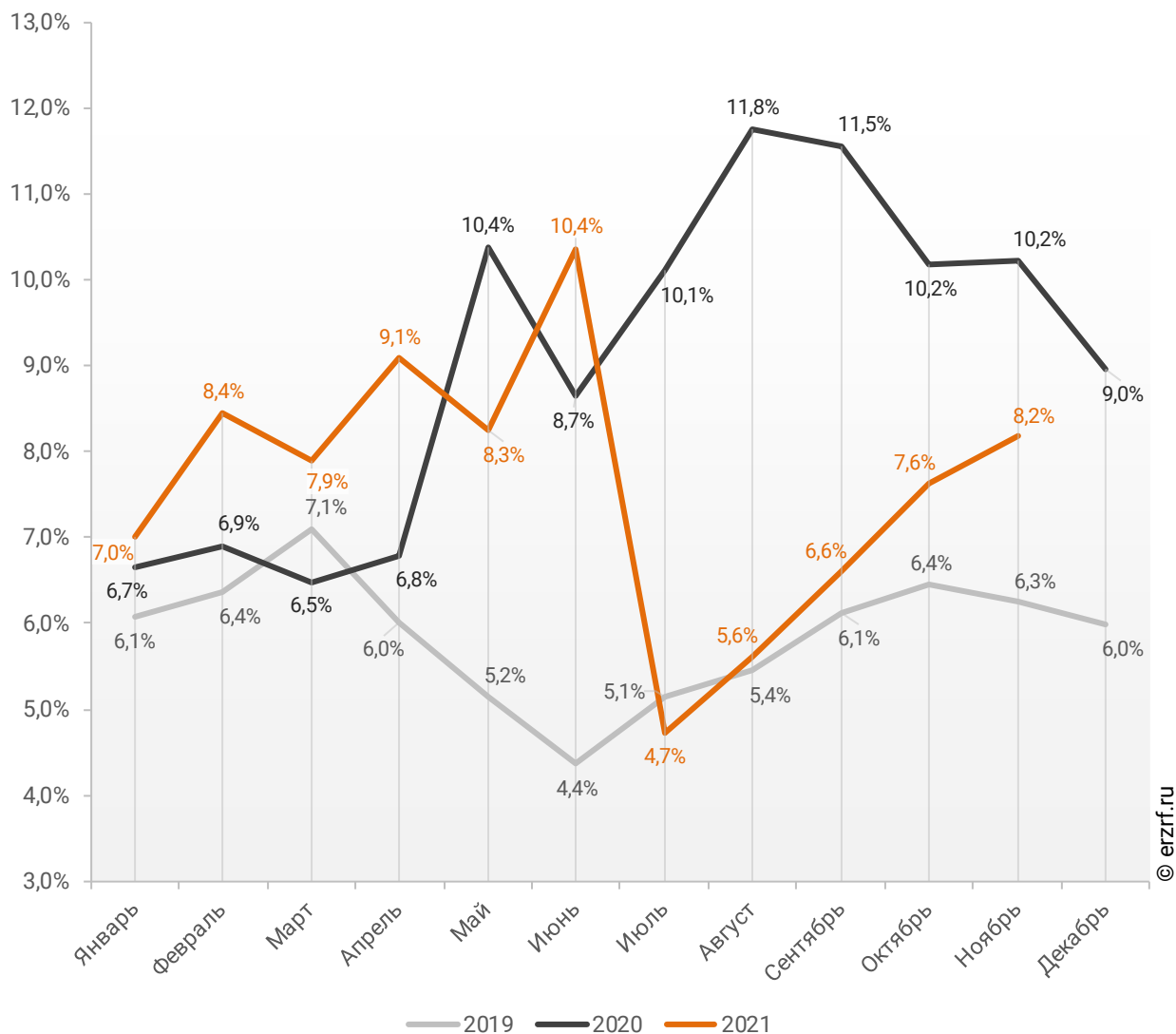


График 18

Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ  
в общем объеме кредитов, выданных жителям  
Смоленской области в 2019 – 2021 гг.



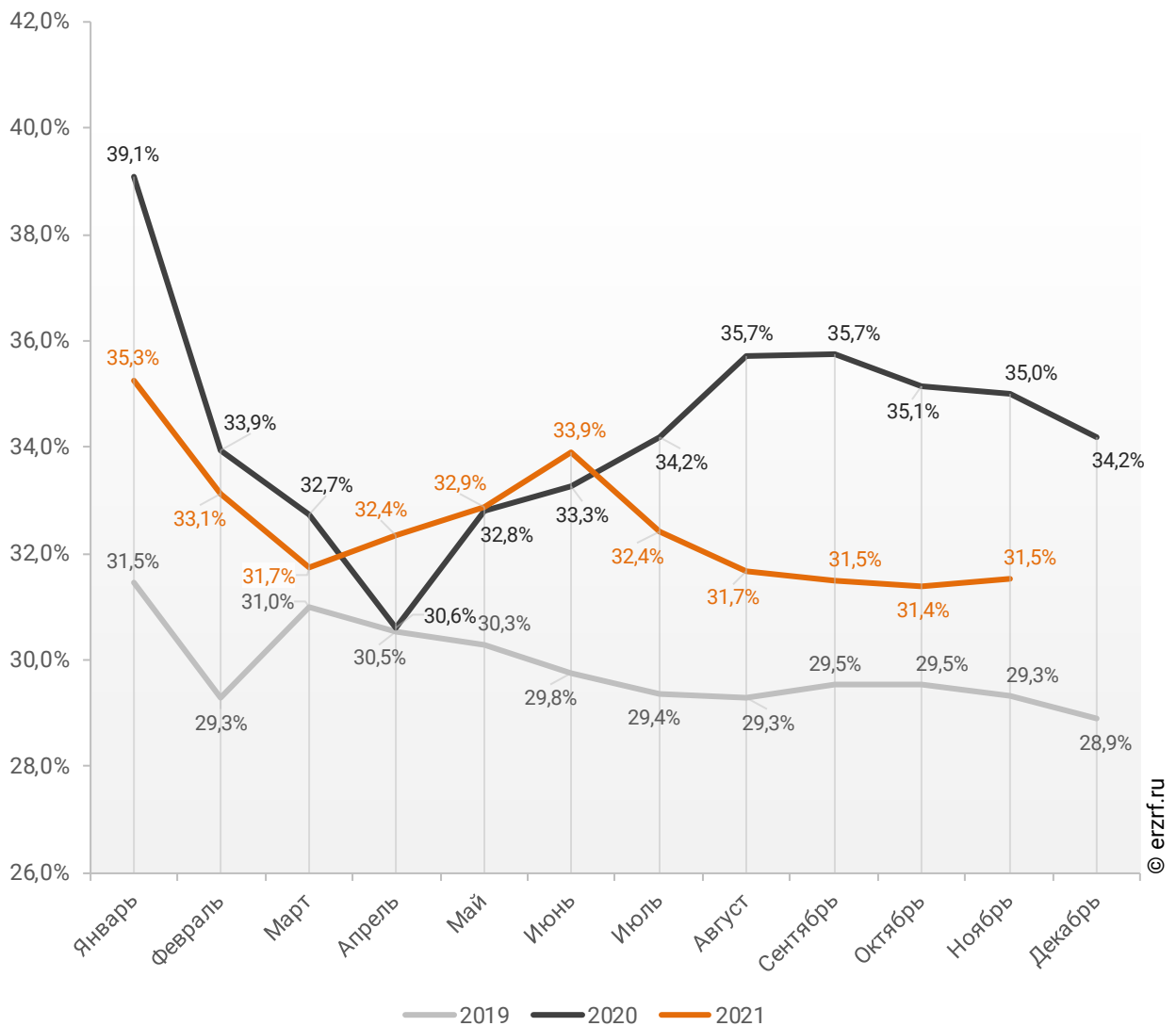
© erztf.ru

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 11 месяцев 2021 г., составила 31,5% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 3,5 п.п. меньше, чем в 2020 г. (35,0%), и на 2,2 п.п. больше соответствующего значения 2019 г. (29,3%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 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 2019 – 2021 гг.**

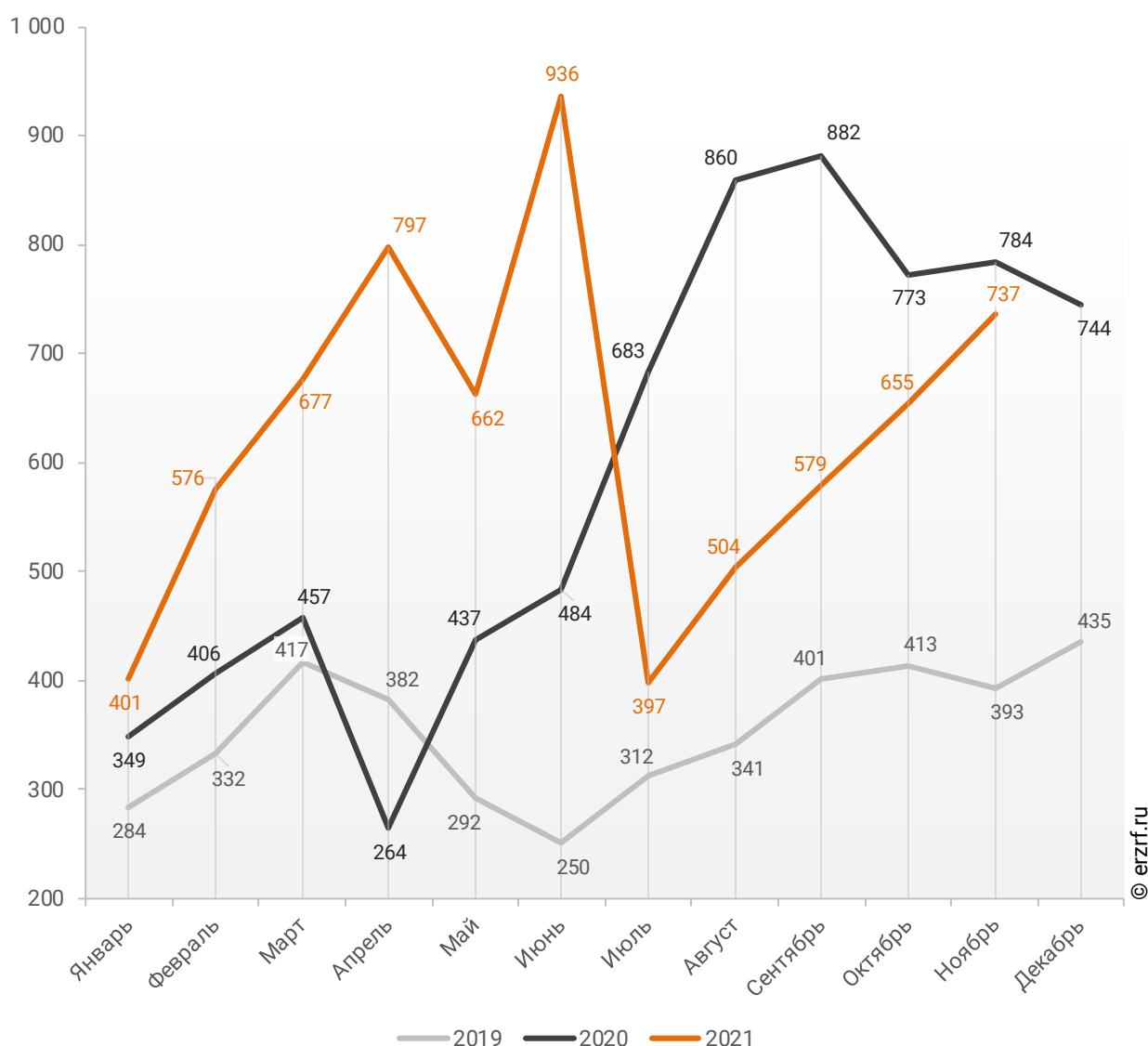


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Смоленской области в ноябре 2021 года, уменьшился на 6,0% по сравнению с ноябрем 2020 года (737 против 784 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

**График 20**

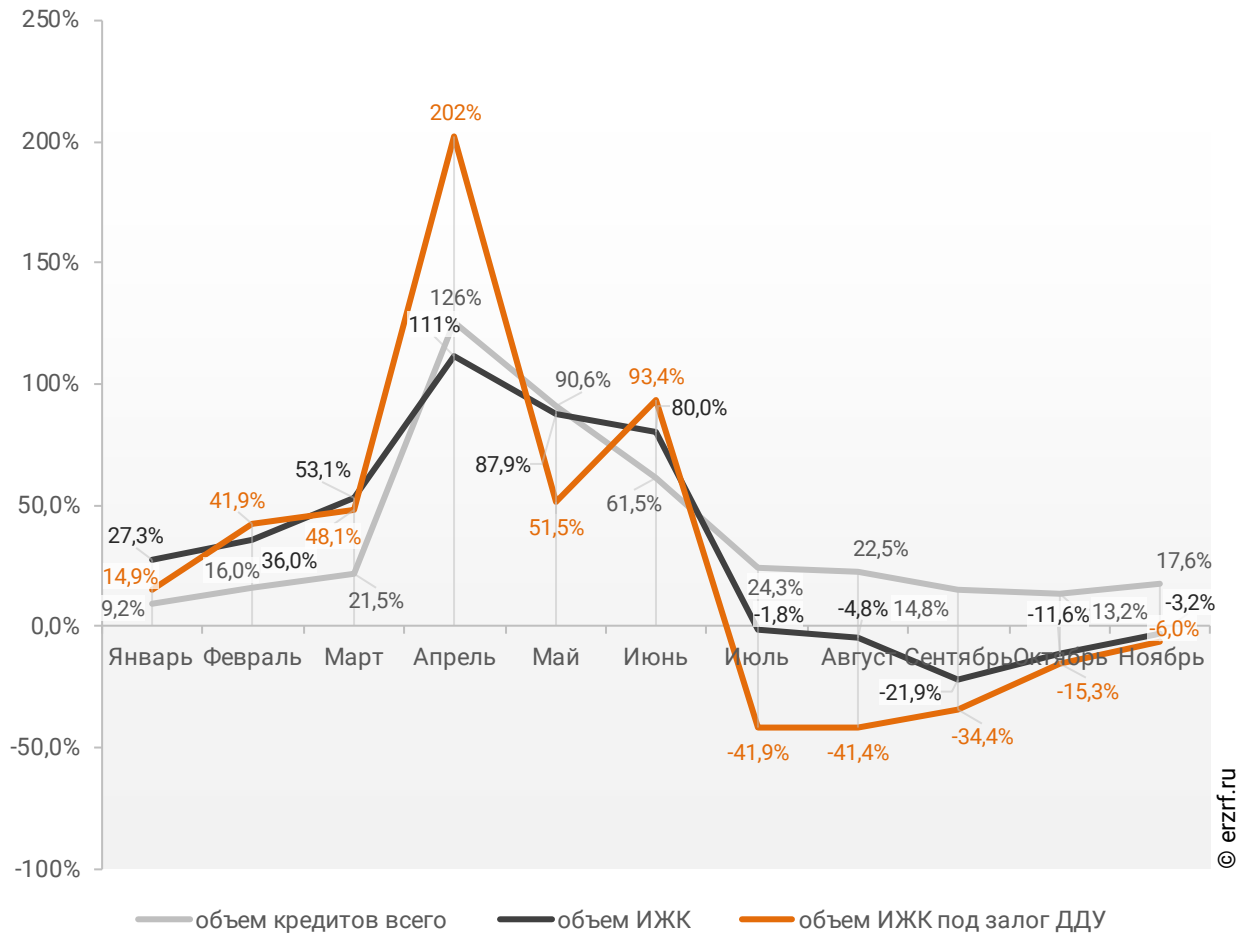
**Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг., млн ₽**



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 6,0% в ноябре 2021 года по сравнению с ноябрем 2020 года сопровождалось ростом объема всех видов кредитов на 17,6% (9,0 против 7,7 млрд ₽ годом ранее), а также падением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 3,2% (2,2 против 2,3 млрд ₽ годом ранее) (График 21).

**График 21**

**Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2021 года по сравнению с аналогичными месяцами 2020 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 ноябре составила 8,2%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 33,0%.

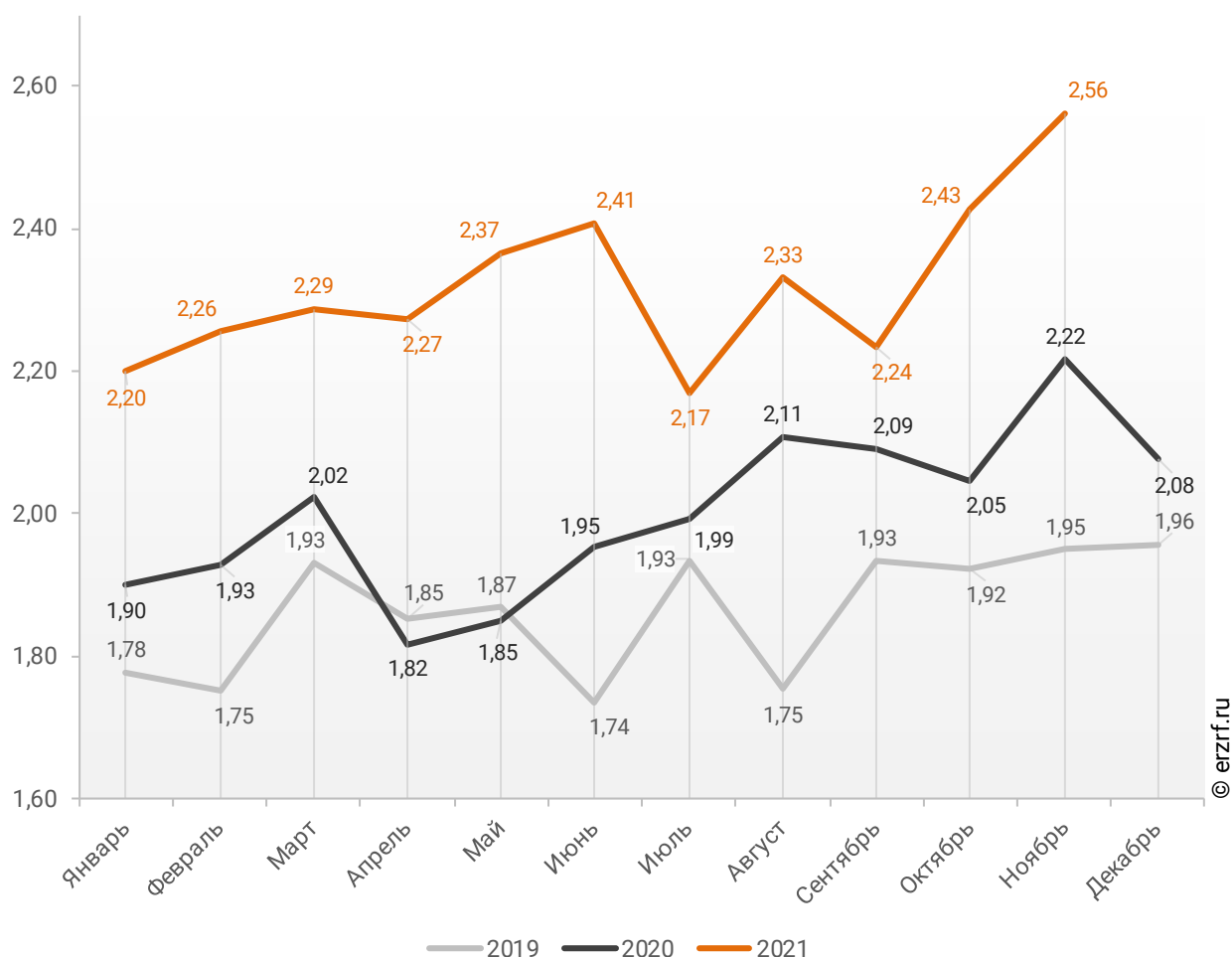
### 11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По официальной статистике Банка России в ноябре 2021 г. средний размер ИЖК в Смоленской области составил 2,56 млн ₽, что на 15,6% больше уровня, достигнутого в 2020 г. (2,22 млн ₽), и на 31,3% больше аналогичного значения 2019 г. (1,95 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

**График 22**

**Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг., млн ₽**

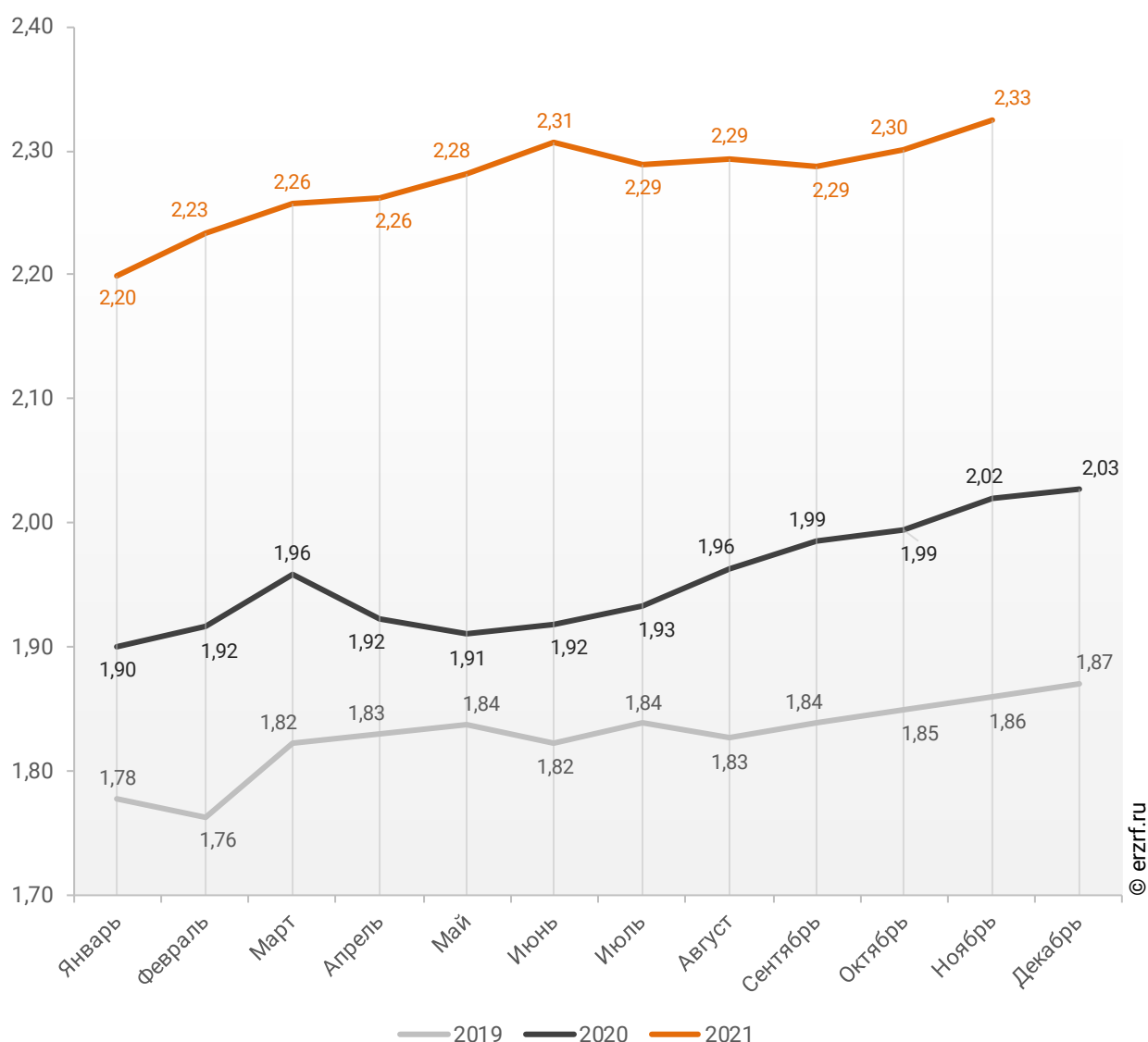


По данным Банка России за 11 месяцев 2021 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 2,33 млн ₽, что на 15,1% больше, чем в 2020 г. (2,02 млн ₽), и на 25,1% больше соответствующего значения 2019 г. (1,86 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

**График 23**

**Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг., млн ₽**



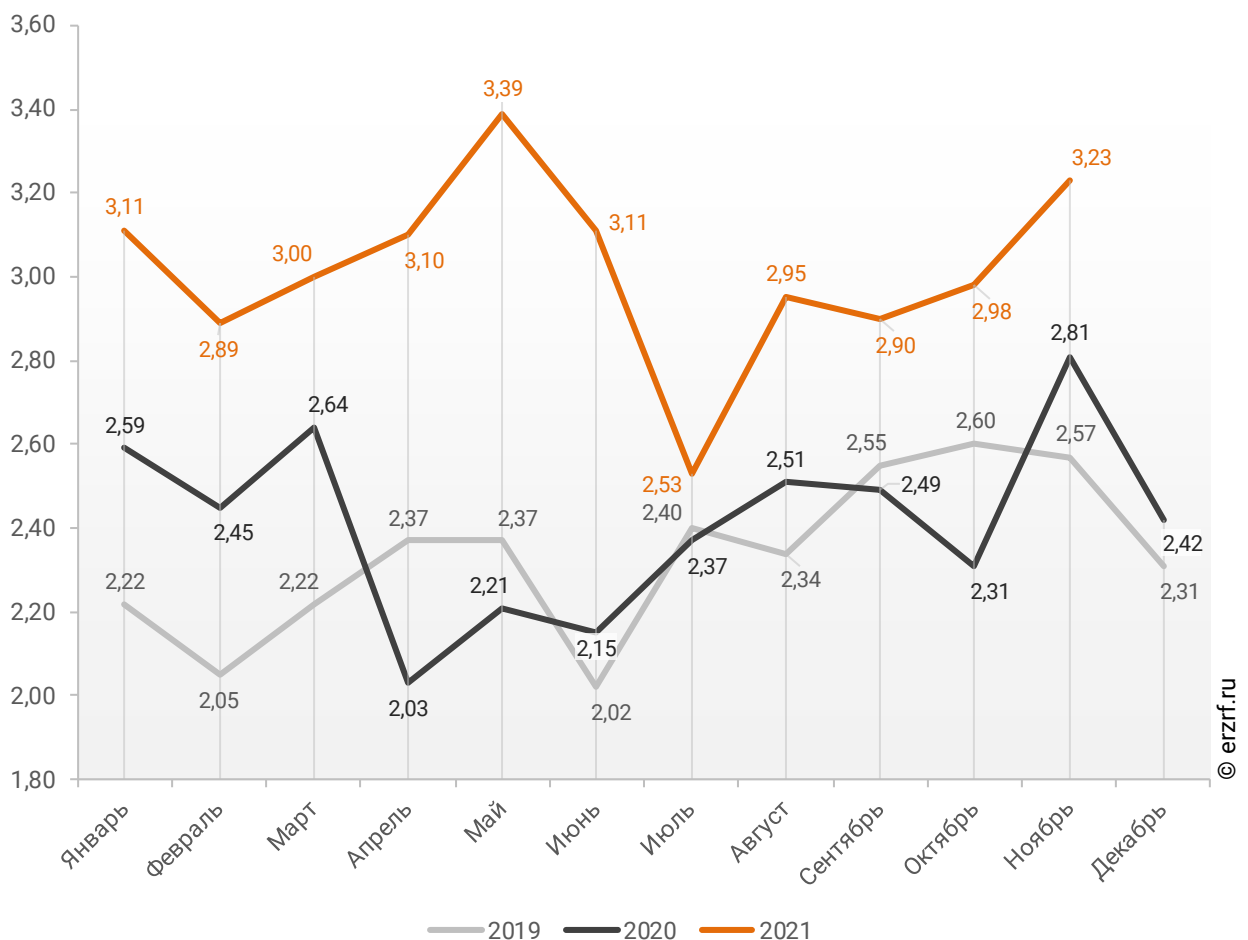


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Смоленской области в ноябре 2021 года увеличился на 14,9% по сравнению с ноябрем 2020 года (3,23 против 2,81 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 8,4%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

**График 24**

**Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг., млн ₽**

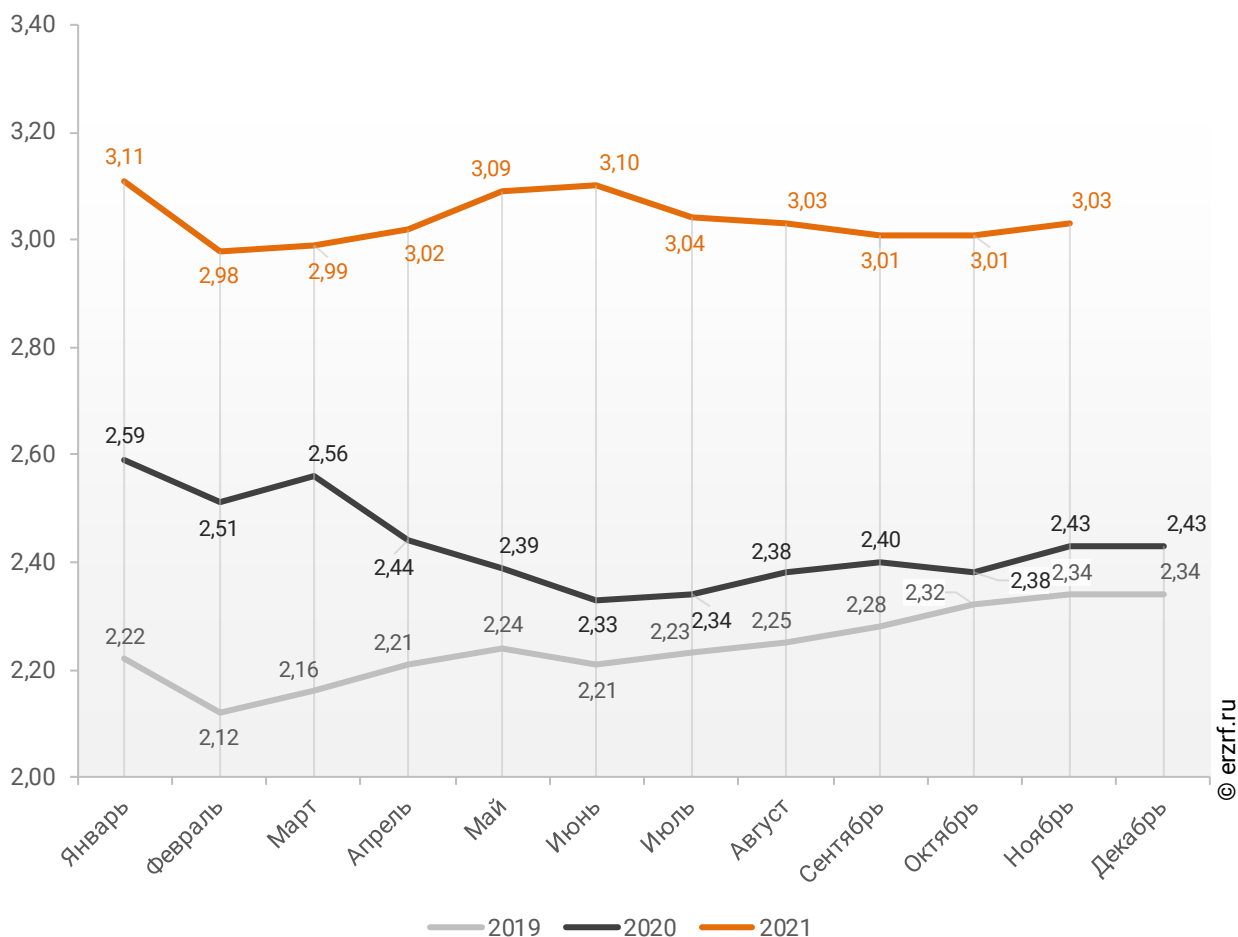


По данным Банка России за 11 месяцев 2021 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 3,03 млн ₽ (на 30,3% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 24,7% больше соответствующего значения 2020 г. (2,43 млн ₽), и на 29,5% больше уровня 2019 г. (2,34 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

**График 25**

**Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг., млн ₽**

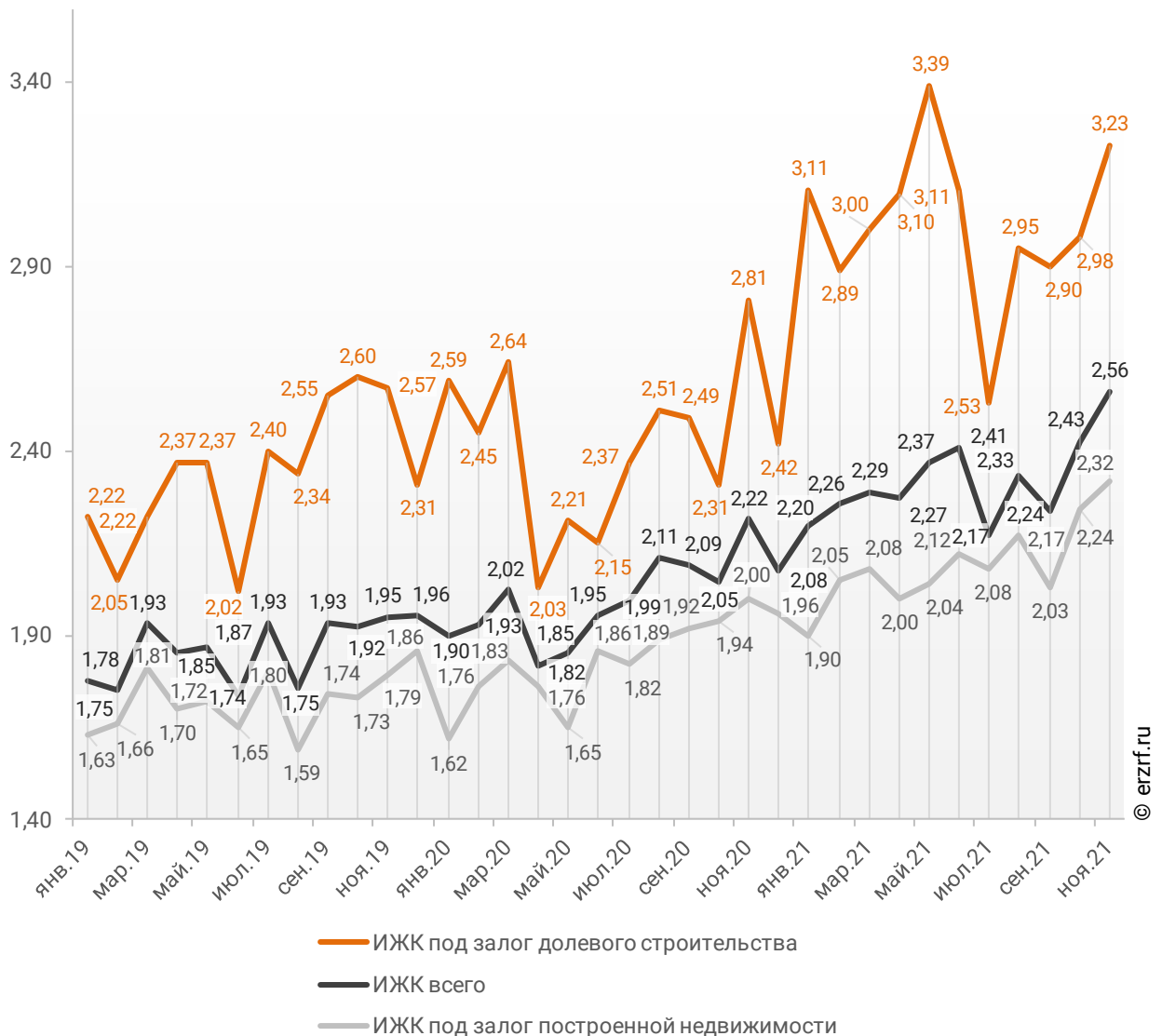


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 16,0% – с 2,00 до 2,32 млн ₽.

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 1,3 п.п. – с 40,5% до 39,2%.

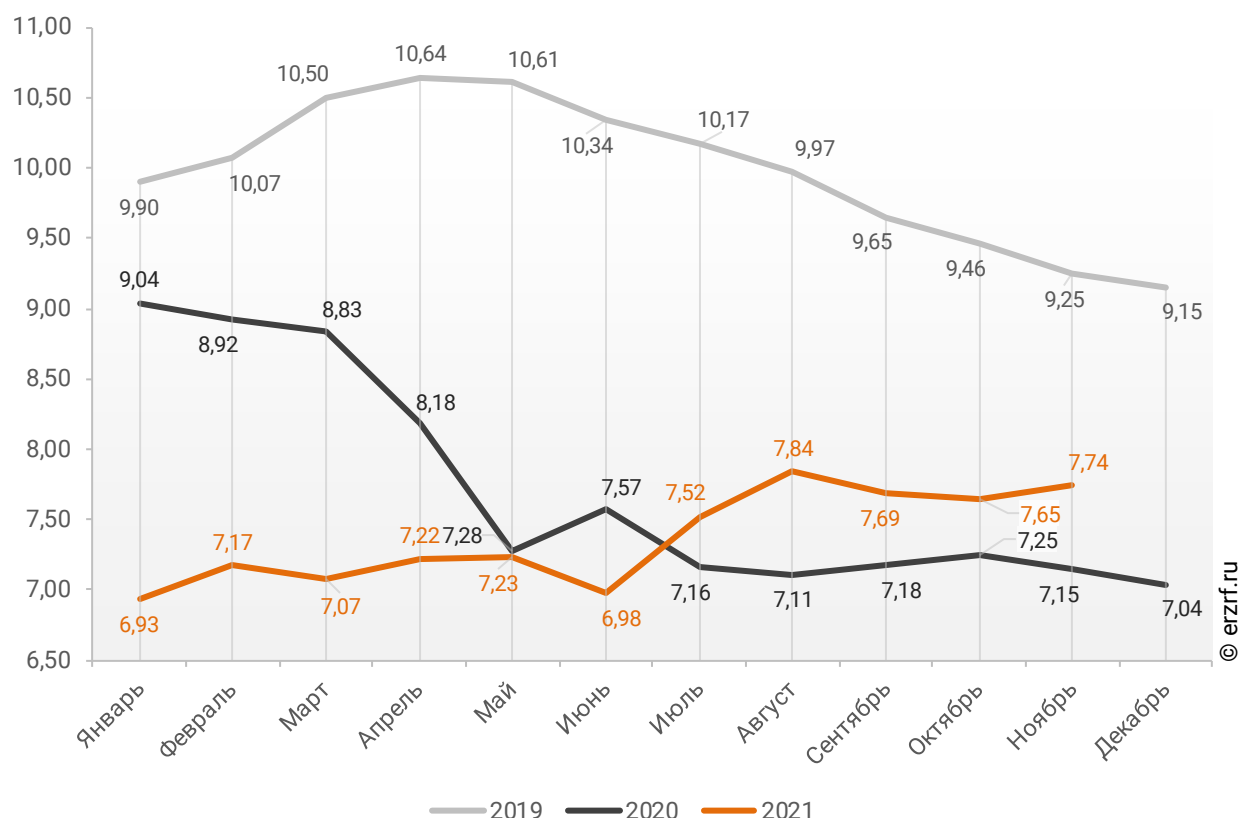
## 11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в ноябре 2021 года в Смоленской области, средневзвешенная ставка составила 7,74%. По сравнению с таким же показателем ноября 2020 года произошел рост ставки на 0,59 п.п. (с 7,15 до 7,74%).

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, %

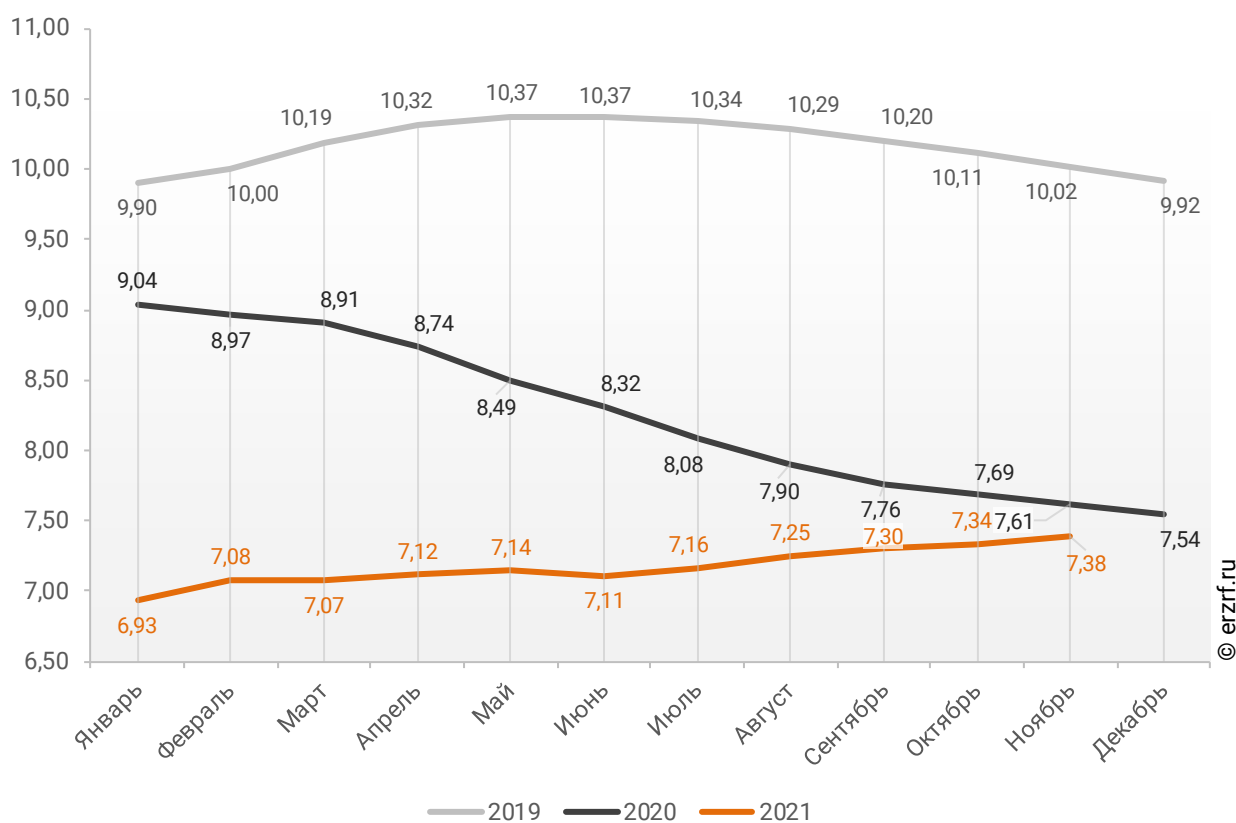


По данным Банка России за 11 месяцев 2021 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 7,38%, что на 0,23 п.п. меньше, чем в 2020 г. (7,61%), и на 2,64 п.п. меньше соответствующего значения 2019 г. (10,02%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2019 – 2021 гг., представлена на графике 28.

**График 28**

**Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2019 – 2021 гг.**



Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Смоленской области в ноябре 2021 года, составила 6,08%, что на 0,16 п.п. больше аналогичного значения за ноябрь 2020 года (5,92%).

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

**График 29**

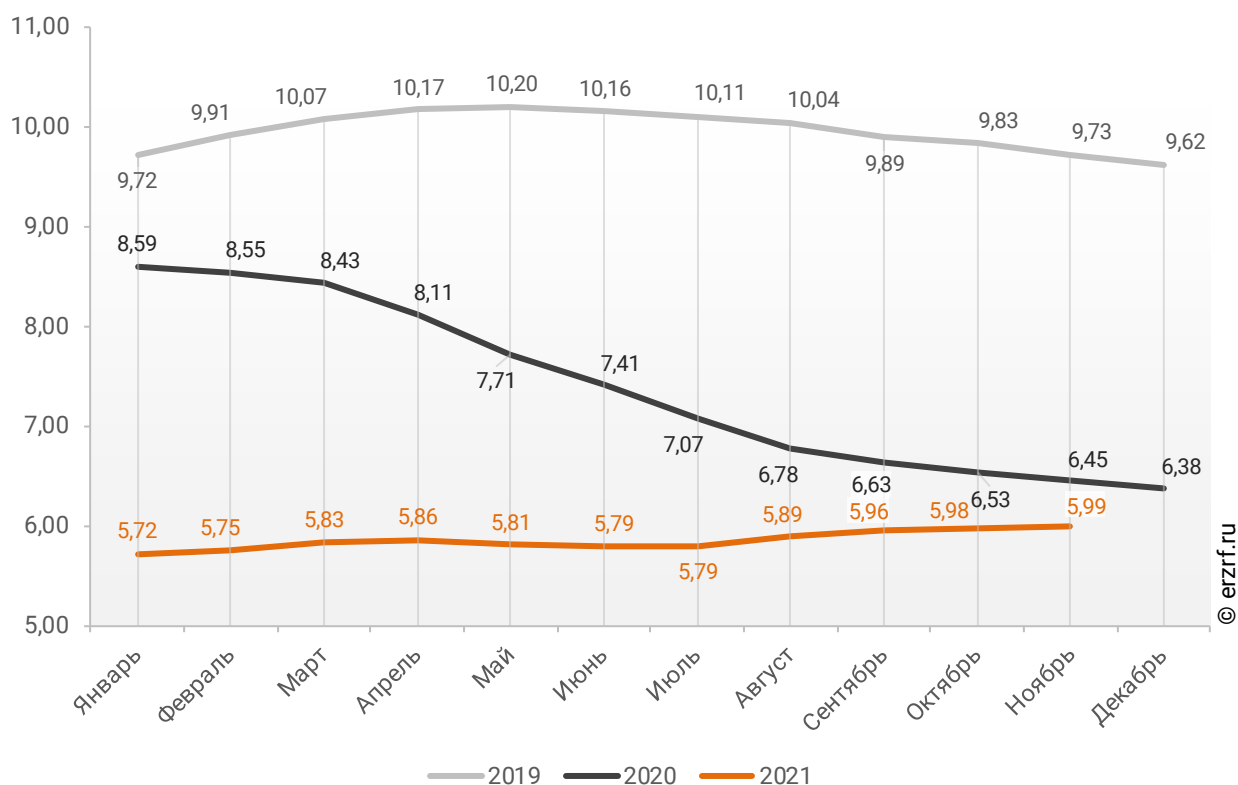


По данным Банка России за 11 месяцев 2021 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 5,99% (на 1,39 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,46 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2020 г. (6,45%), и на 3,74 п.п. меньше аналогичного значения 2019 г. (9,73%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг., представлена на графике 30.

**График 30**

**Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2019 – 2021 гг.**

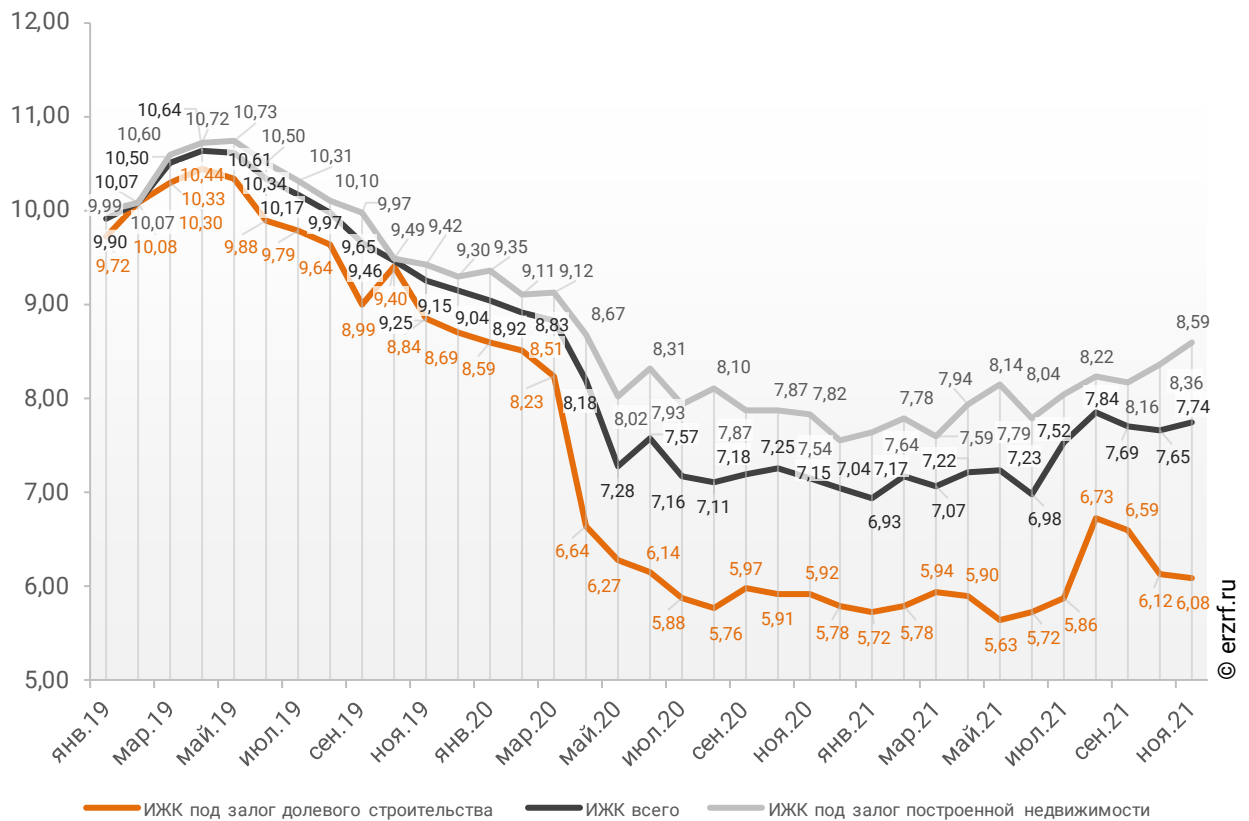


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Смоленской области в ноябре 2021 года составила 8,59%, что на 0,77 п.п. больше значения за ноябрь 2020 года (7,82%).

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, %**

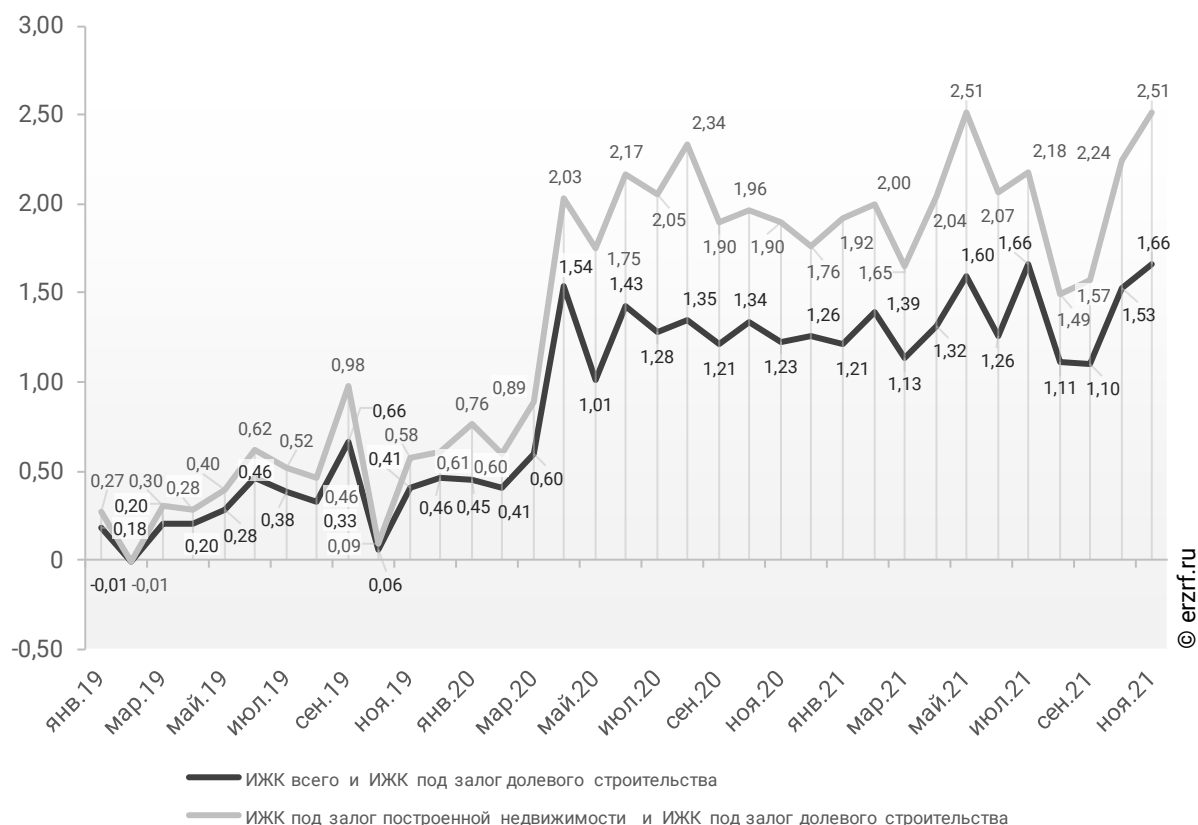




За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Смоленской области увеличилась в 1,3 раза с 1,23 п.п. до 1,66 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Смоленской области за год увеличилась в 1,3 раза с 1,9 п.п. до 2,51 п.п. (График 32).

**График 32**

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

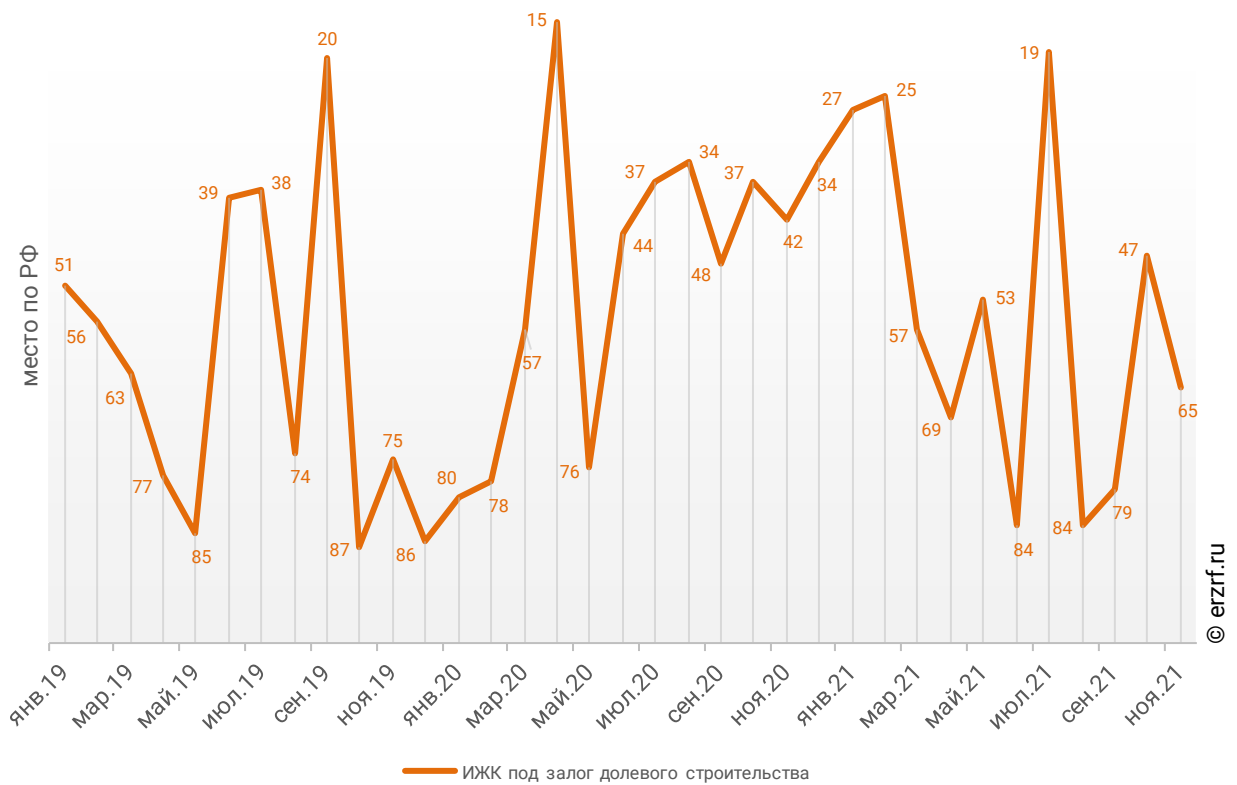


Смоленская область занимает 44-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Смоленская область занимает 65-е место, и 39-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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 III квартале 2021 года выросли на 8,1% (квартал к кварталу прошлого года). За три квартала рост реальных доходов населения составил 4,1% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 34).

График 34

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

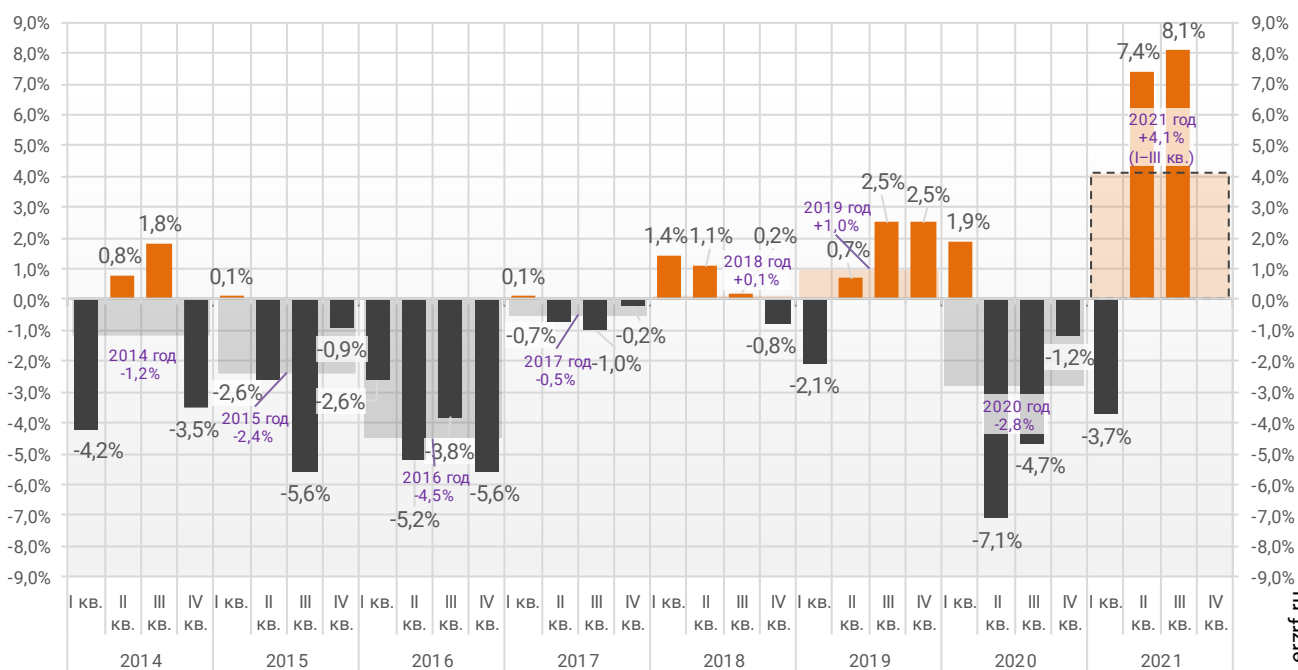
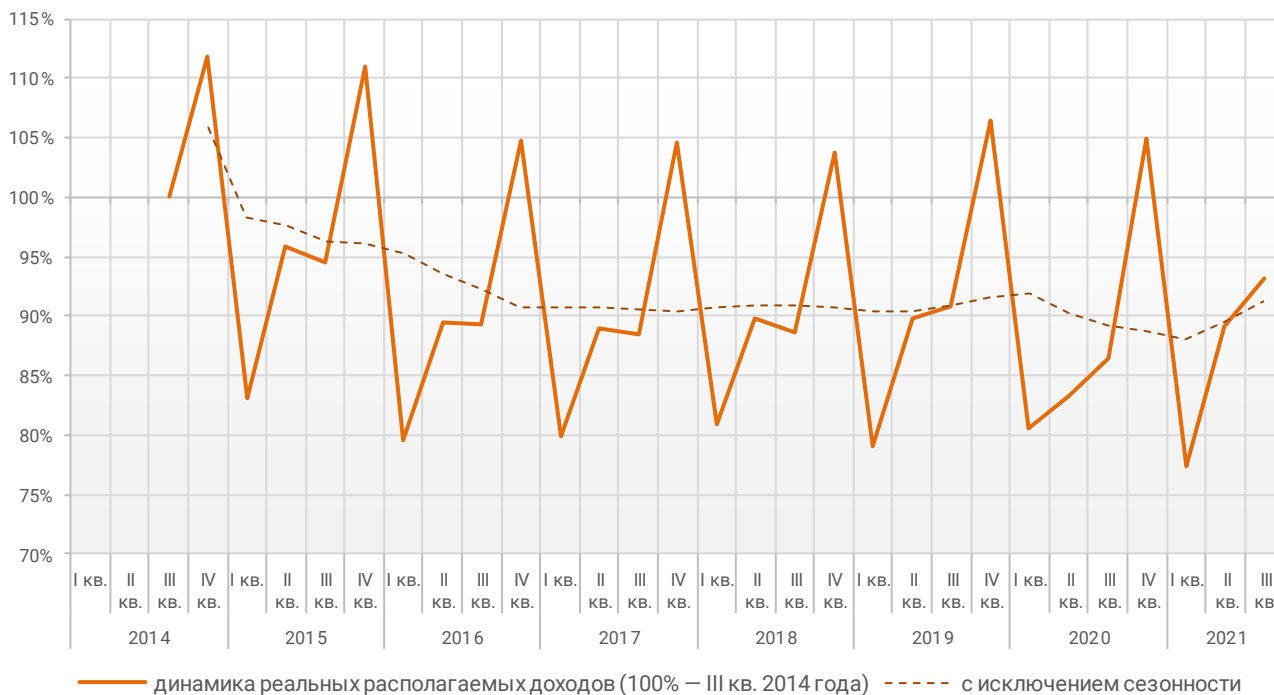


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2021 года составило 6,8% (График 35).

**График 35**

**Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения**



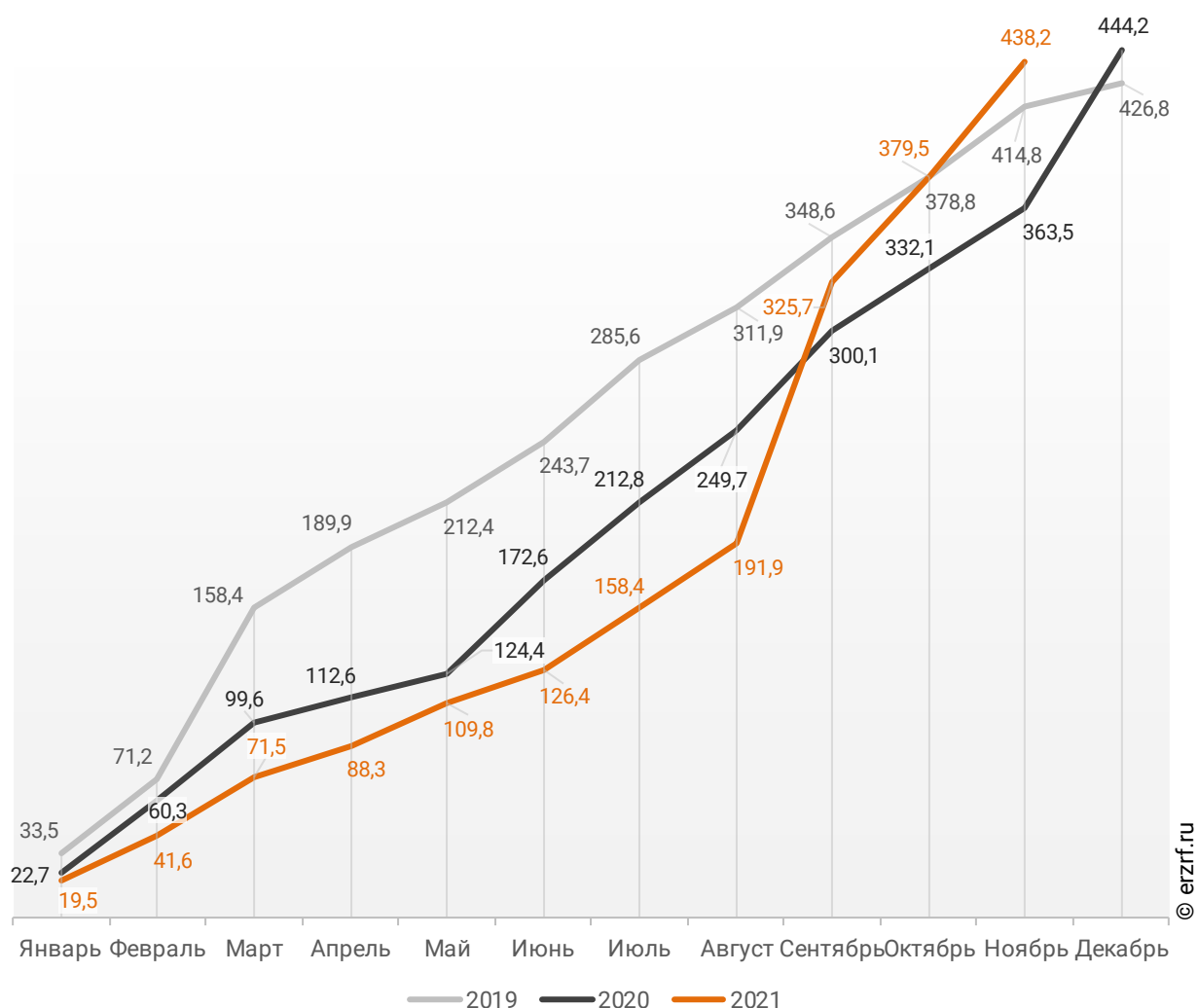
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 11 месяцев 2021 г. показывает превышение на 20,6% графика ввода жилья в Смоленской области в 2021 г. по сравнению с 2020 г. и превышение на 5,6% по отношению к 2019 г. (График 36).

График 36

Ввод жилья в Смоленской области  
накопленным итогом по годам в 2019 – 2021 гг., тыс. м<sup>2</sup>

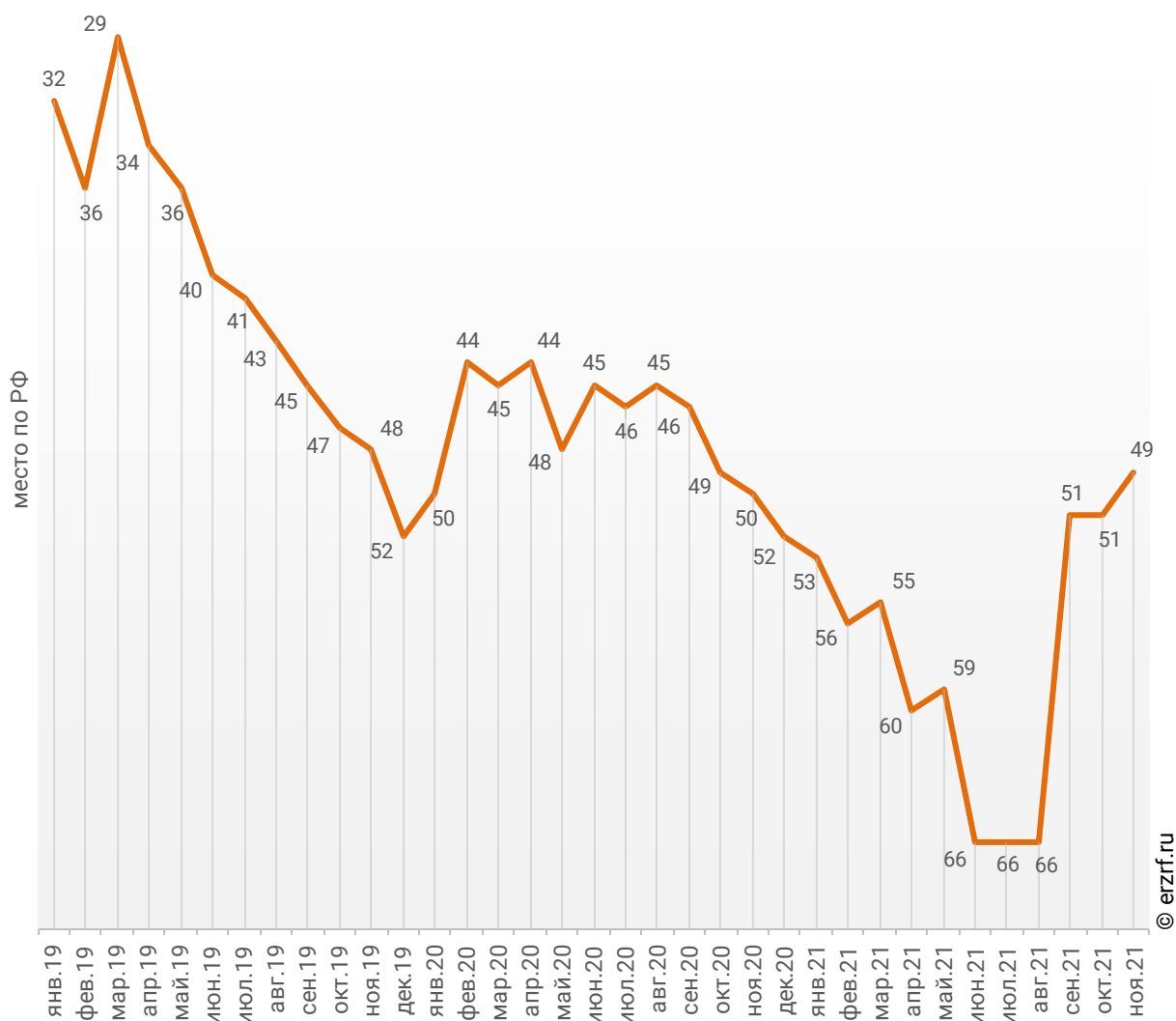


За январь-ноябрь 2021 года по показателю ввода жилья Смоленская область занимает 49-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 41-е место, а по динамике относительного прироста – 47-е место.

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

**График 37**

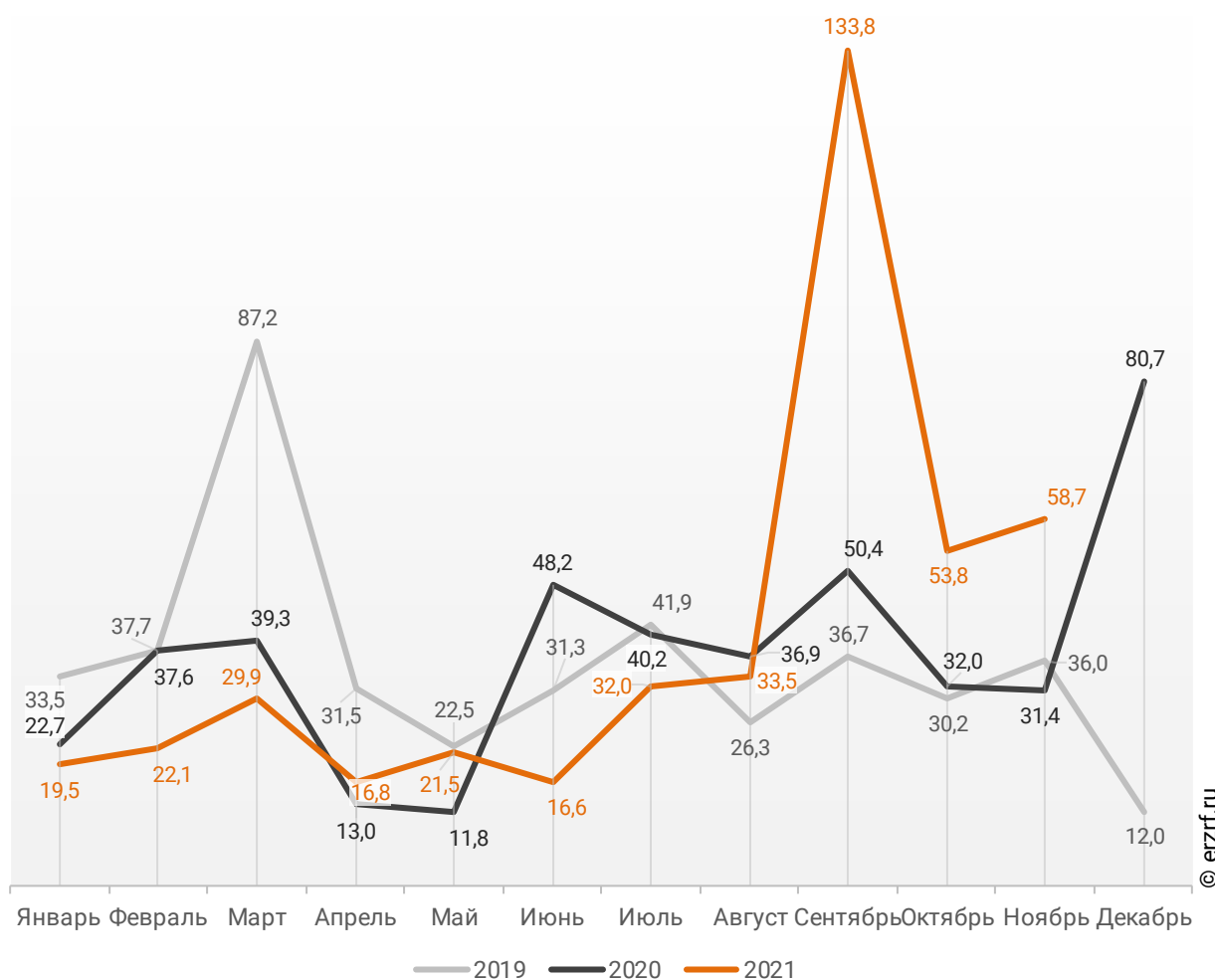
**Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья**



В ноябре 2021 года в Смоленской области введено 58,7 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Это на 86,9% или на 27,3 тыс. м<sup>2</sup> больше, чем за аналогичный период 2020 года (График 38).

**График 38**

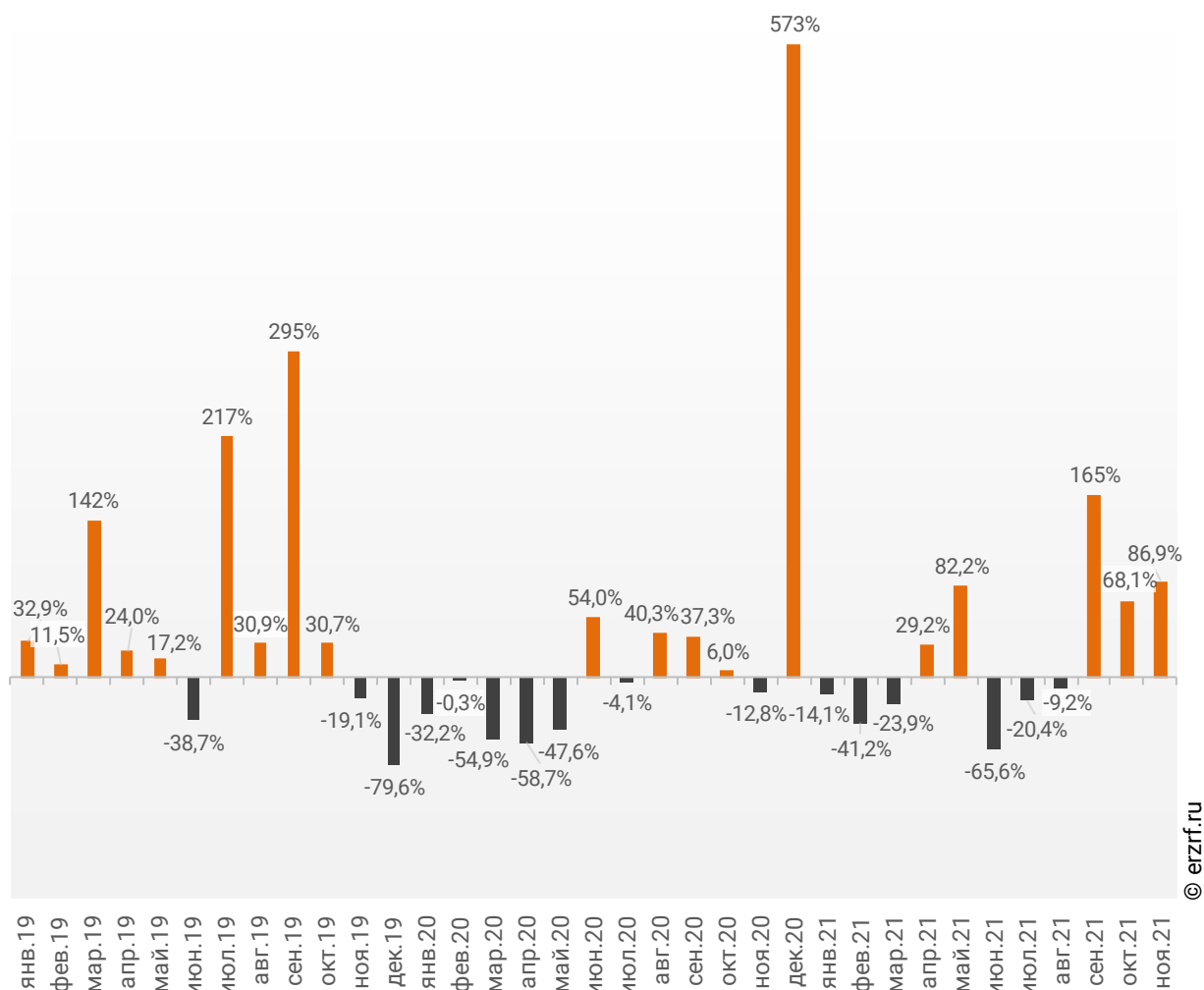
**Динамика ввода жилья по месяцам  
в Смоленской области, тыс. м<sup>2</sup>**



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

**График 39**

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



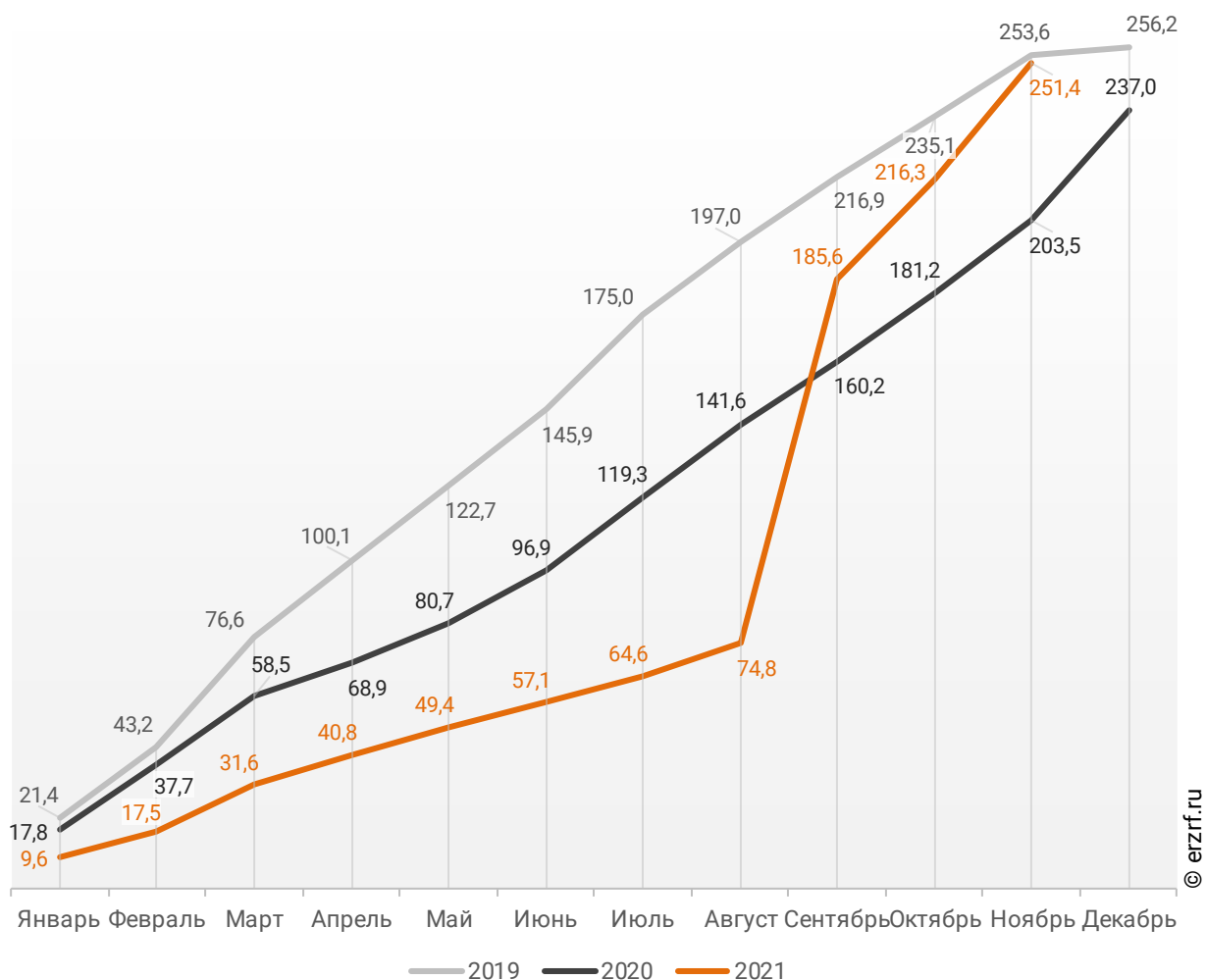
Среди 85-ти регионов Российской Федерации Смоленская область занимает 42-е место по показателю ввода жилья за ноябрь 2021 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 23-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 12-м месте.



В Смоленской области за 11 месяцев 2021 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 23,5% по отношению к аналогичному периоду 2020 г. и снижение на 0,9% по отношению к 2019 г. (График 40).

**График 40**

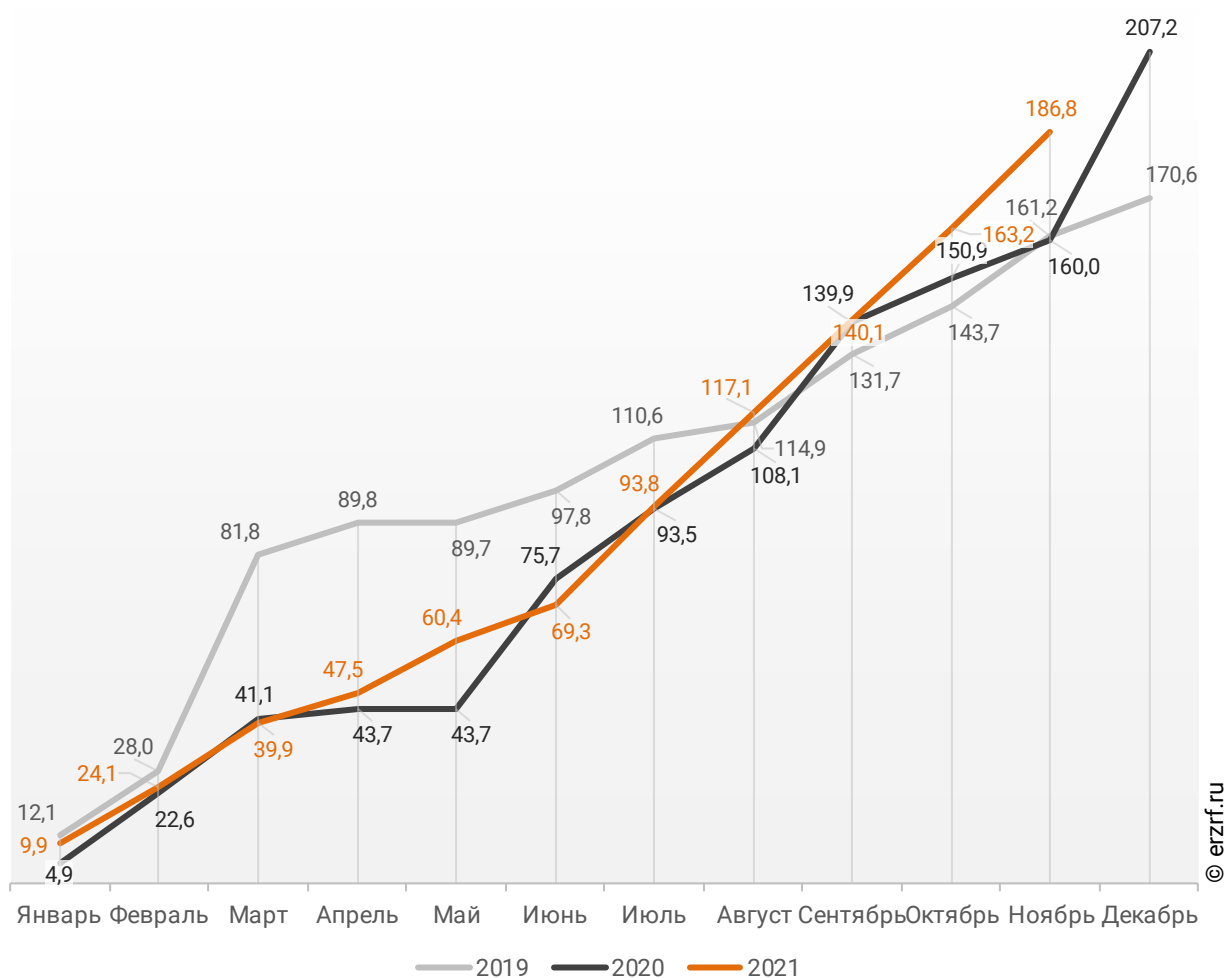
**Ввод жилья населением в Смоленской области  
накопленным итогом по годам в 2019 – 2021 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



Объемы ввода жилья застройщиками за 11 месяцев 2021 г. показывают превышение на 16,8% к уровню 2020 г. и превышение на 15,9% к 2019 г. (График 41).

**График 41**

**Ввод жилья застройщиками в Смоленской области  
накопленным итогом по годам в 2019 – 2021 гг., тыс. м<sup>2</sup>**

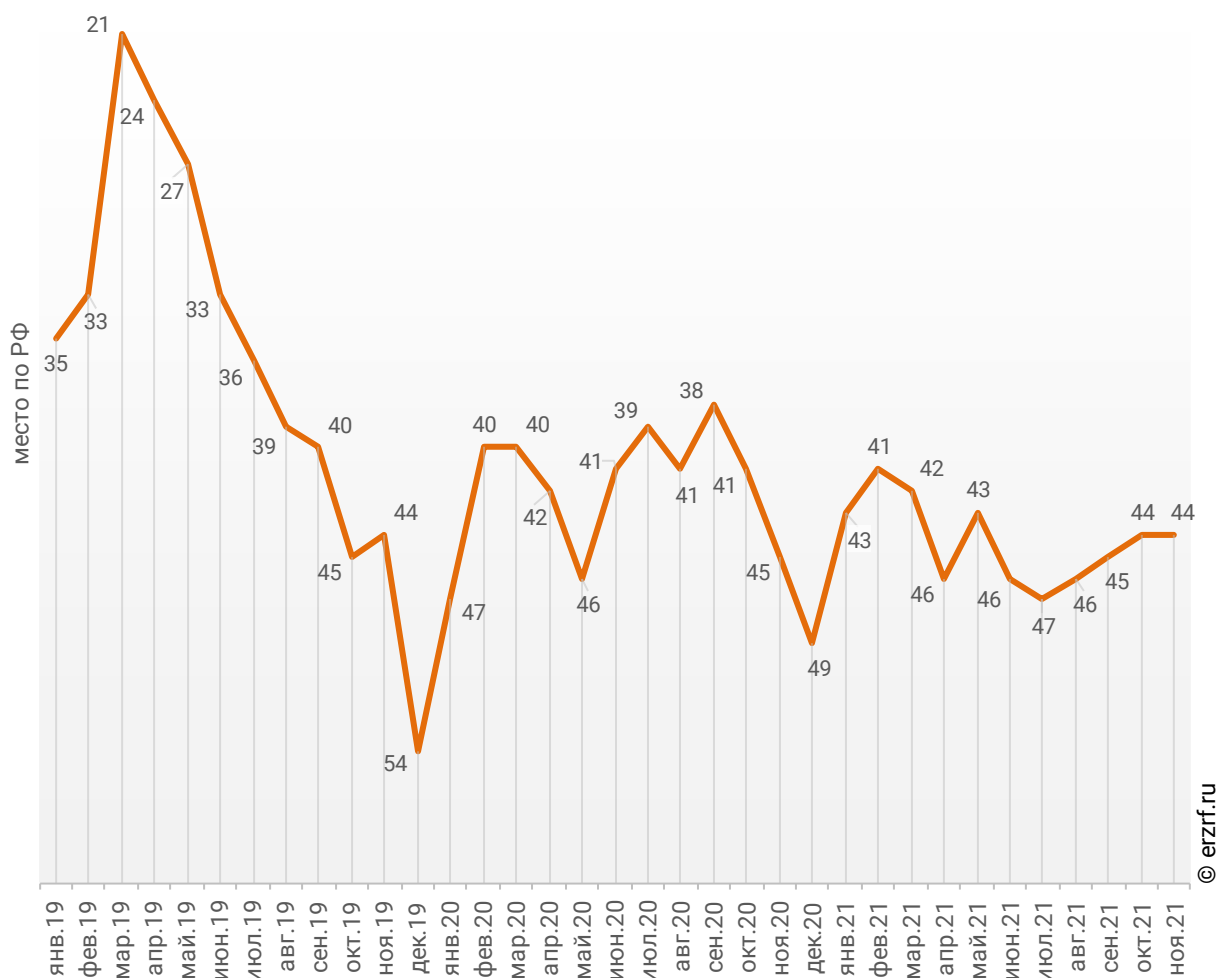


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-ноябрь 2021 года Смоленская область занимает 44-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 29-е место, по динамике относительного прироста – 32-е место.

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

**График 42**

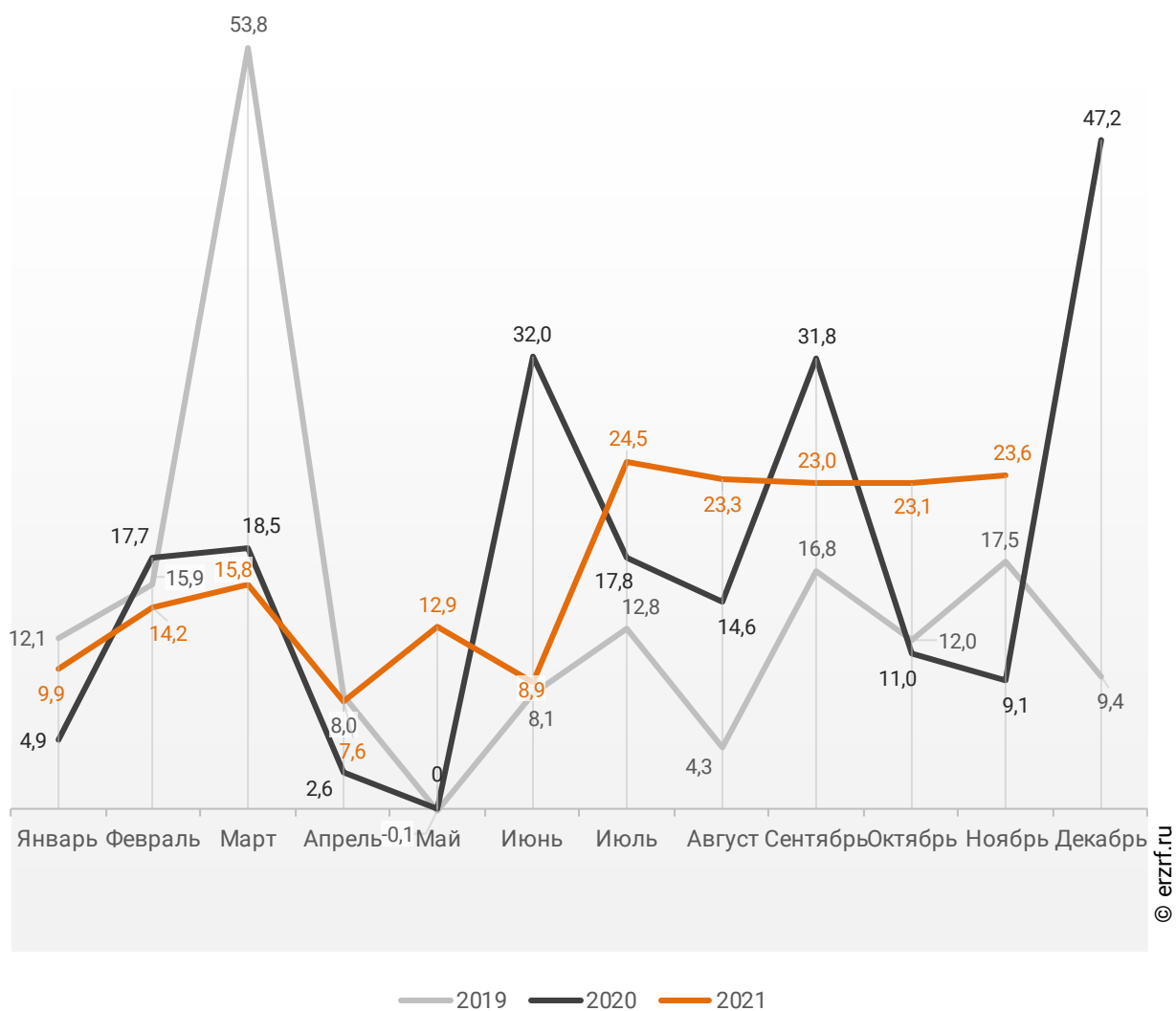
**Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками**



В ноябре 2021 года в Смоленской области застройщиками введено 23,6 тыс. м<sup>2</sup> многоквартирных домов, что на 159,3% или на 14,5 тыс. м<sup>2</sup> больше аналогичного значения за тот же период 2020 года (График 43).

**График 43**

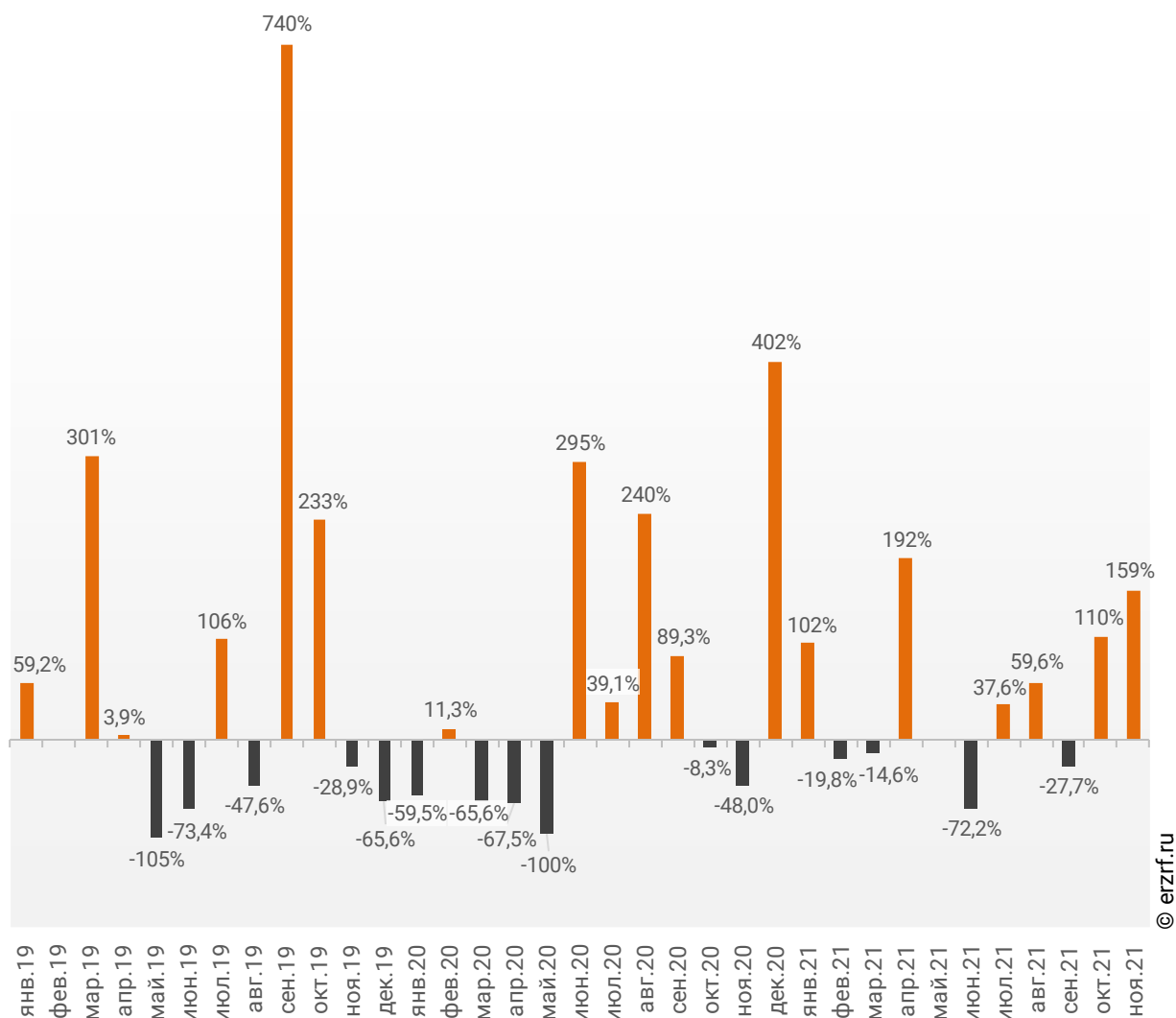
**Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Смоленской области, тыс. м<sup>2</sup>**



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

**График 44**

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

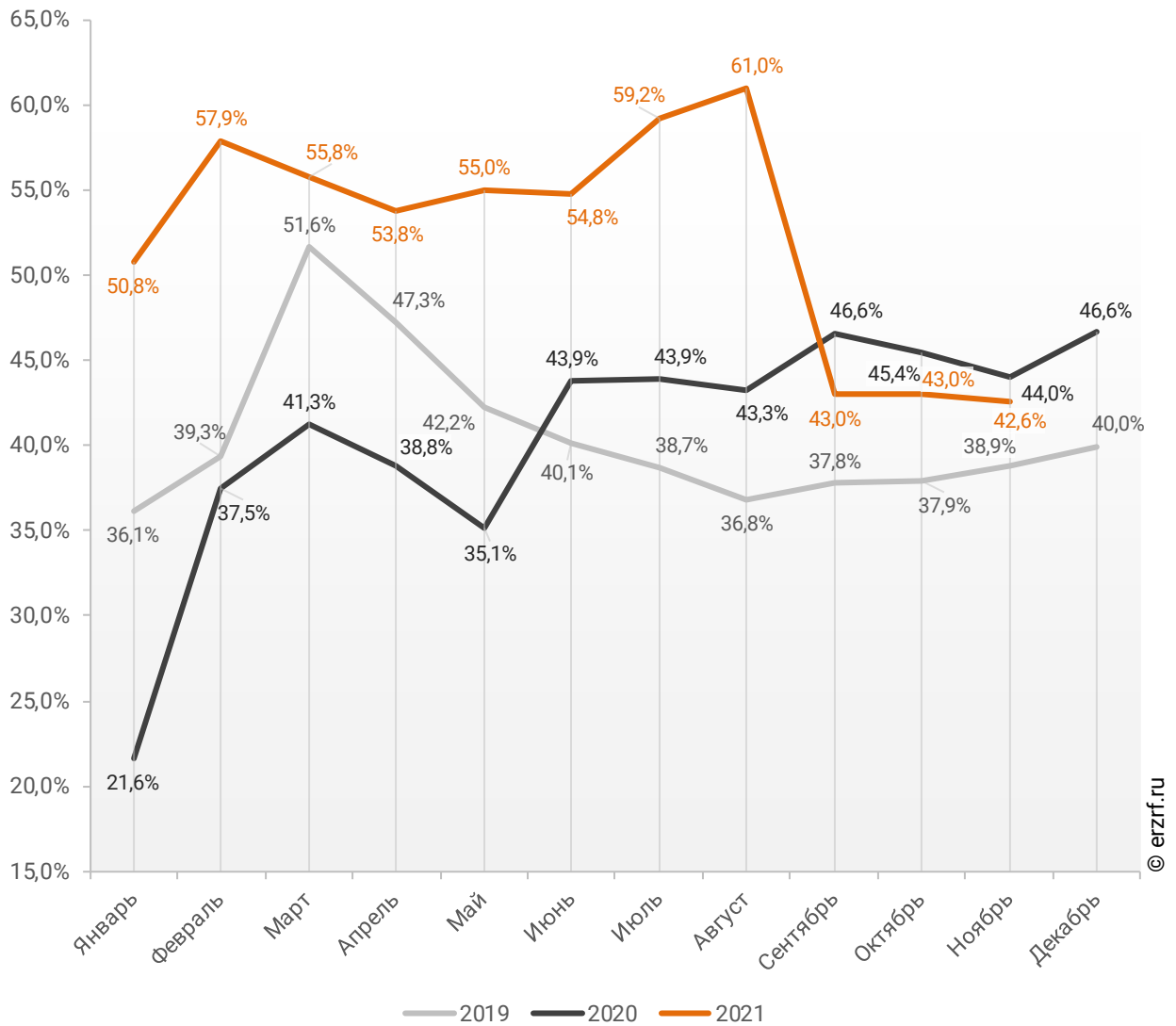


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за ноябрь 2021 года Смоленская область занимает 36-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 20-е место, по динамике относительного прироста – 8-е место.

Доля ввода жилья застройщиками за 11 месяцев 2021 г. составила 42,6% против 44,0% за этот же период 2020 г. и 38,9% – за этот же период 2019 г.

**График 45**

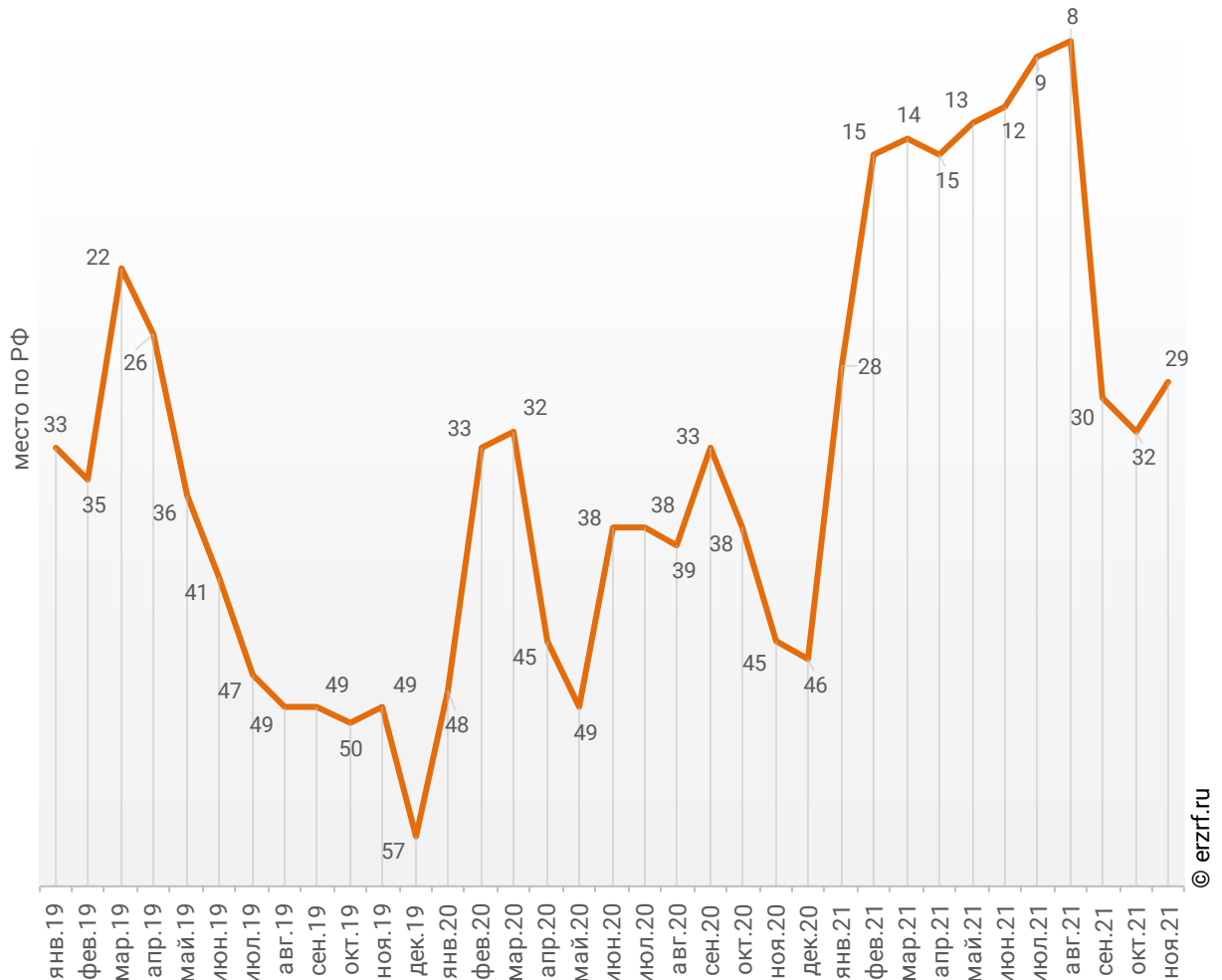
**Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Смоленской области накопленным итогом по годам в 2019 – 2021 гг.**



По этому показателю Смоленская область занимает 29-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 ноябре 2021 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Смоленской области составила 40,2%, что на 11,2 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2020 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 2022 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м <sup>2</sup>
I квартал 2022	СК Ваш дом	Соловьиная роща. Новый квартал	1	184	11 339
I квартал 2022	Специализированный застройщик Высота Смоленск	Дом по ул.Шевченко	1	79	4 804
I квартал 2022	Специализированный застройщик Высота Смоленск	По ул. Шевченко	1	24	1 938
I квартал 2022	СЗ СтройИнвестПроект	В 3 микрорайоне	1	8	439
II квартал 2022	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	Мкр. Алтуховка	2	270	13 774
II квартал 2022	Специализированный застройщик Высота Смоленск	По ул. Шевченко	2	172	12 512
II квартал 2022	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Губерния	1	150	7 903
II квартал 2022	ГК Гарант-жилье	Лермонтовский парк	1	110	6 239
II квартал 2022	Консоль	Дом в Ленинском районе	1	99	5 342
II квартал 2022	СК Ваш дом	Соловьиная роща. Новый квартал	1	79	4 702
II квартал 2022	ГК Гарант-жилье	Ново-Киселево	1	70	4 161
II квартал 2022	ГосЗаказКонсалт	По ул. Шевченко	1	62	4 060
II квартал 2022	Компания Форест	Красный Бор	2	53	3 235
II квартал 2022	ГСК Капитель	МОЦАРТ	2	16	1 624
III квартал 2022	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Новый Смоленск	2	190	8 680
III квартал 2022	ГК Метрум груп	На ул.Шевченко	1	104	5 446
III квартал 2022	ГК Гарант-жилье	Лермонтовский парк	1	70	4 161
III квартал 2022	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	99	3 945
III квартал 2022	Никольские ворота-2000	По ул. Никольская	1	40	2 004
IV квартал 2022	ГосЗаказКонсалт	Квартал Восточный	3	190	9 199
IV квартал 2022	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	Мкр. Новосельцы	2	158	9 000
IV квартал 2022	ФПК Мегapolis	По ул. Воробьева	1	120	7 506
IV квартал 2022	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	Мкр. Алтуховка	1	120	6 471



Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся	Жилых	Совокупная S
			домов	единиц	жилых единиц
			ед.	ед.	м <sup>2</sup>
IV квартал 2022	СЗ ПРОМЕТЕЙ	По ул. Шевченко	1	64	4 447
IV квартал 2022	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Набережная Днепра	1	82	4 397
IV квартал 2022	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	100	4 396
IV квартал 2022	ГК Гарант-жилье	Лермонтовский парк	1	70	4 161
IV квартал 2022	Консоль	Северный	1	80	4 104
IV квартал 2022	Билдинг групп	Боровая парк	2	40	2 800
<b>Общий итог</b>			<b>38</b>	<b>2 903</b>	<b>162 789</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	<b>Мкр. Алтуховка</b>	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	6	750	39 702
2	<b>Соловьинная роща. Новый квартал</b>	Смоленск	СК Ваш дом	3	611	37 643
3	<b>Новый Смоленск</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	7	779	34 474
4	<b>Лазурный</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	8	688	29 801
5	<b>Парковый</b>	Смоленск	Строй бизнес	3	338	21 235
6	<b>Мкр. Новосельцы</b>	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	4	317	18 016
7	<b>Самолет</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	2	324	17 981
8	<b>Лермонтовский парк</b>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	3	250	14 561
9	<b>По ул. Шевченко</b>	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	3	196	14 450
10	<b>Европейский</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	3	263	14 060
11	<b>Шоколад</b>	Смоленск	ГСК Капитель	1	115	12 607
12	<b>Дом в Ленинском районе</b>	Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	Консоль	2	209	11 772
13	<b>Дом по ул. Ленина</b>	Вязьма	Стройинвест	2	136	9 856
14	<b>МОЦАРТ</b>	Смоленск	ГСК Капитель	3	123	9 228
15	<b>Квартал Восточный</b>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	3	190	9 199
16	<b>Ново-Киселево</b>	Киселёвка	ГК Гарант-жилье	2	140	8 327
17	<b>Мкр. Королевка</b>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	2	140	8 326
18	<b>Губерния</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	150	7 903
19	<b>По ул. Воробьева</b>	Смоленск	ФПК Мегapolis	1	120	7 506
20	<b>Серебряные ключи</b>	Смоленск	Строй бизнес	2	119	6 486
21	<b>На ул. Шевченко</b>	Смоленск	ГК Метрум груп	1	104	5 446

№	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	79	4 804
23	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	СЗ ПРОМЕТЕЙ	1	64	4 447
24	<i>Набережная Днепра</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	82	4 397
25	<i>Северный</i>	Гагарин	Консоль	1	80	4 104
26	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	1	62	4 060
27	<i>По ул. Ползунова</i>	Вязьма	Стройинвест	1	63	3 811
28	<i>Красный Бор</i>	Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	Компания Форест	2	53	3 235
29	<i>По ул. Никольская</i>	Киселёвка	Специализированный застройщик Зеленый дом	1	60	3 181
30	<i>Боровая парк</i>	Ясенная	Билдинг групп	2	40	2 800
31	<i>По ул. Никольская</i>	Киселёвка	Никольские ворота-2000	1	40	2 004
32	<i>В п.Глуценки</i>	Глуценки	Специализированный застройщик Зеленый дом	1	40	2 004
33	<i>В 3 микрорайоне</i>	Сафоново	СЗ СтройИнвестПроект	1	8	439
<b>Общий итог</b>				<b>76</b>	<b>6 733</b>	<b>377 865</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	<i>Лазурный</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	43,3
2	<i>Новый Смоленск</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	44,3
3	<i>Квартал Восточный</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	48,4
4	<i>По ул. Никольская</i>	Киселёвка	Никольские ворота-2000	50,1
5	<i>В п. Глуценки</i>	Глуценки	Специализированный застройщик Зеленый дом	50,1
6	<i>Северный</i>	Гагарин	Консоль	51,3
7	<i>На ул. Шевченко</i>	Смоленск	ГК Метрум груп	52,4
8	<i>Губерния</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	52,7
9	<i>Мкр. Алтуховка</i>	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	52,9
10	<i>По ул. Никольская</i>	Киселёвка	Специализированный застройщик Зеленый дом	53,0
11	<i>Европейский</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	53,5
12	<i>Набережная Днепра</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	53,6
13	<i>Серебряные ключи</i>	Смоленск	Строй бизнес	54,5
14	<i>В 3 микрорайоне</i>	Сафоново	СЗ СтройИнвестПроект	54,9
15	<i>Самолет</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	55,5
16	<i>Дом в Ленинском районе</i>	Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	Консоль	56,3
17	<i>Мкр. Новосельцы</i>	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	56,8
18	<i>Лермонтовский парк</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	58,2
19	<i>Мкр. Королевка</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	59,5
20	<i>Ново-Киселево</i>	Киселёвка	ГК Гарант-жилье	59,5
21	<i>По ул. Ползунова</i>	Вязьма	Стройинвест	60,5
22	<i>Дом по ул. Шевченко</i>	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	60,8
23	<i>Красный Бор</i>	Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	Компания Форест	61,0
24	<i>Соловьиная роща. Новый квартал</i>	Смоленск	СК Ваш дом	61,6

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
25	<i>По ул. Воробьева</i>	Смоленск	ФПК Мегapolis	62,6
26	<i>Парковый</i>	Смоленск	Строй бизнес	62,8
27	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	65,5
28	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	СЗ ПРОМЕТЕЙ	69,5
29	<i>Боровая парк</i>	Ясенная	Билдинг групп	70,0
30	<i>Дом по ул. Ленина</i>	Вязьма	Стройинвест	72,5
31	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	73,7
32	<b>МОЦАРТ</b>	Смоленск	ГСК Капитель	75,0
33	<b>Шоколад</b>	Смоленск	ГСК Капитель	109,6
<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, IEK, 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 EP3.РФ

№	Услуги портала EP3.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 13 000 (250 полей с данными); • объектов – более 42 000 (50 полей с данными); • застройщиков/брендов – более 18 000 (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 EP3.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 EP3.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 EP3.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале EP3.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>

№	Услуги портала ЕРЗ.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
4.	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:garbuzov_yv@erzrf.ru">garbuzov_yv@erzrf.ru</a>
		Вхождение в специальный каталог <a href="#">Партнеров ЕРЗ.РФ</a> дает возможность:	24 000 руб. в год	
		• участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.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	