

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Смоленская область

июль 2022

Текущий объем строительства, м²
на июль 2022

331 555

-6,2% к июлю 2021

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

18 733

+12,0% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за май 2022

Банк России

70

-64,1% к маю 2021

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на июль 2022

56,3

Средняя цена за 1 м², ₽
на июль 2022

55 855

+38,4% к июлю 2021

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

34,7%

-15,7 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за май 2022

Банк России

3,70

-1,93 п.п. к маю 2021

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.....	65
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по средней площади жилых единиц	67
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	70

Источники информации для составления аналитического обзора

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

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

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

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Смоленской области на июль 2022 года выявлено **68 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 **5 884 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **331 555 м²** (Таблица 1).

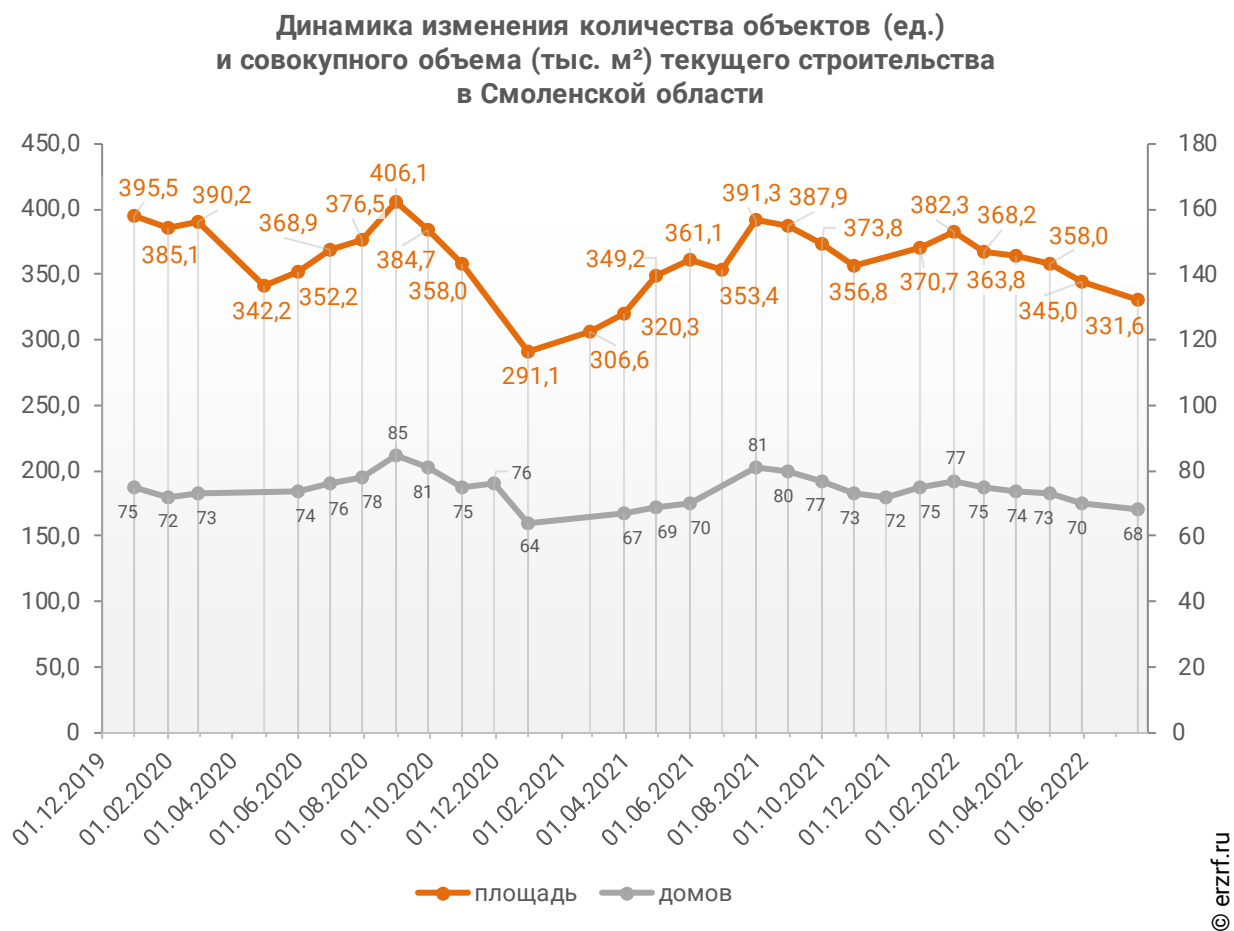
Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
многоквартирный дом	68	100%	5 884	100%	331 555	100%
Общий итог	68	100%	5 884	100%	331 555	100%

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

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

График 1



2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области

Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство в 5 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
Смоленск	45	66,2%	4 361	74,1%	242 481	73,1%
Смоленский	17	25,0%	1 263	21,5%	71 658	21,6%
Киселёвка	6	8,8%	456	7,7%	26 332	7,9%
Алтуховка	4	5,9%	480	8,2%	25 928	7,8%
Новосельцы	2	2,9%	159	2,7%	9 016	2,7%
Ясенная	4	5,9%	128	2,2%	8 378	2,5%
Глуценки	1	1,5%	40	0,7%	2 004	0,6%
Вяземский	3	4,4%	199	3,4%	13 742	4,1%
Вязьма	3	4,4%	199	3,4%	13 742	4,1%
Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	2	2,9%	53	0,9%	3 235	1,0%
Сафоновский	1	1,5%	8	0,1%	439	0,1%
Сафоново	1	1,5%	8	0,1%	439	0,1%
	68	100%	5 884	100%	331 555	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Смоленск (73,1% совокупной площади жилых единиц).

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

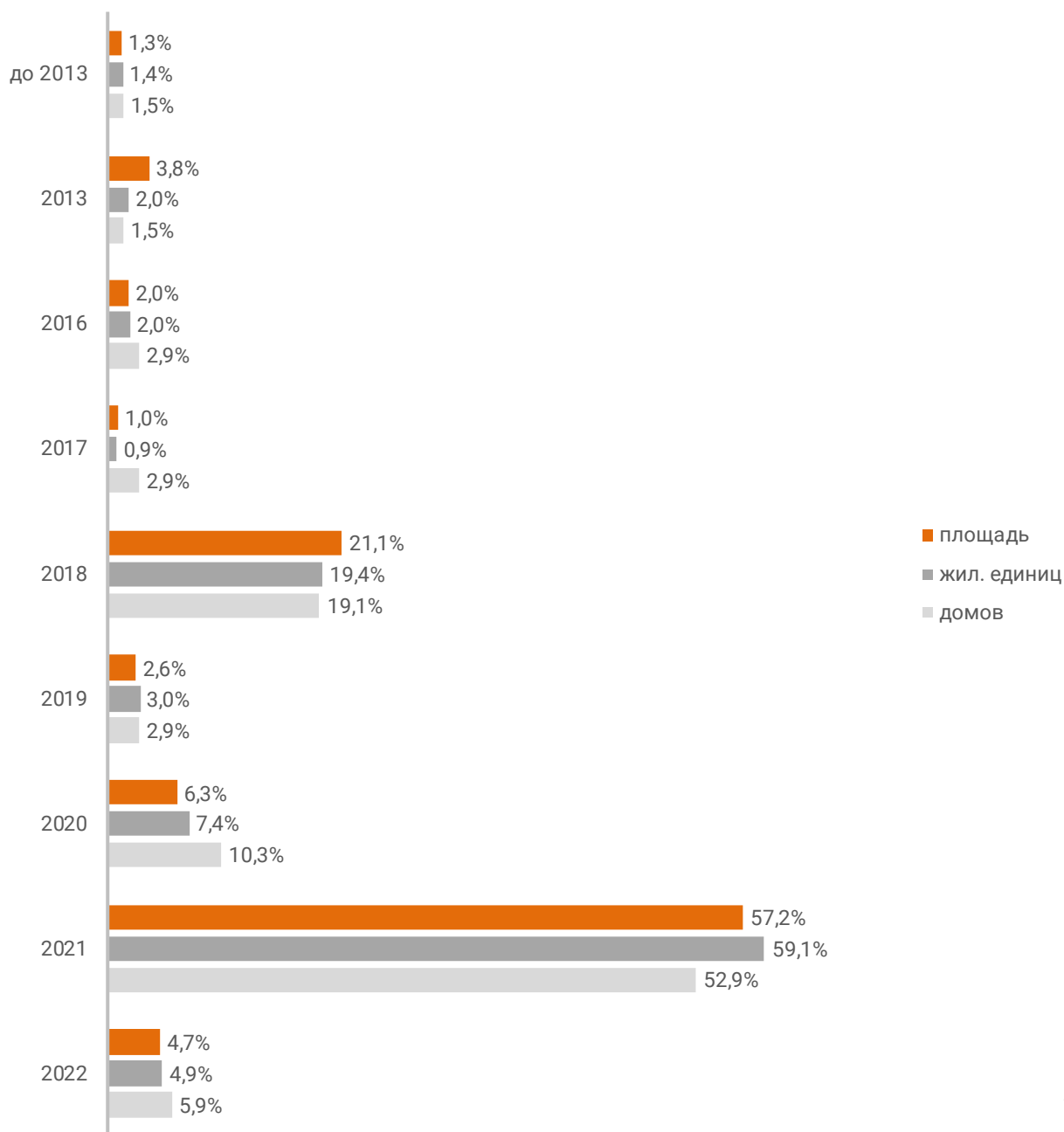
Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с августа 2012 г. по май 2022 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2013	1	1,5%	82	1,4%	4 397	1,3%
2013	1	1,5%	115	2,0%	12 607	3,8%
2016	2	2,9%	119	2,0%	6 486	2,0%
2017	2	2,9%	53	0,9%	3 235	1,0%
2018	13	19,1%	1 140	19,4%	69 874	21,1%
2019	2	2,9%	174	3,0%	8 713	2,6%
2020	7	10,3%	435	7,4%	20 880	6,3%
2021	36	52,9%	3 476	59,1%	189 618	57,2%
2022	4	5,9%	290	4,9%	15 745	4,7%
Общий итог	68	100%	5 884	100%	331 555	100%

Гистограмма 1

**Распределение жилых новостроек Смоленской области по годам
выдачи разрешения на строительство**



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2021 г. (57,2% по площади жилых единиц).

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

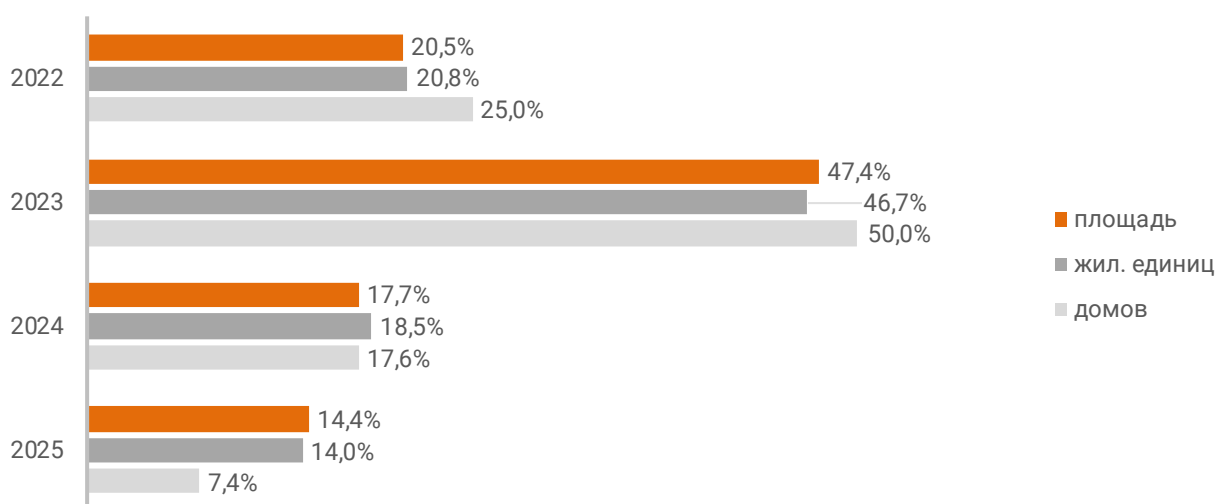
В Смоленской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2022	17	25,0%	1 225	20,8%	68 029	20,5%
2023	34	50,0%	2 749	46,7%	157 215	47,4%
2024	12	17,6%	1 086	18,5%	58 539	17,7%
2025	5	7,4%	824	14,0%	47 772	14,4%
Общий итог	68	100%	5 884	100%	331 555	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Смоленской области по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2022 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 68 029 м² жилья (Приложение 1).

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

Таблица 5

Запланированный срок ввода в эксплуатацию	Совокупная S жилых единиц м ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц	
			м ²	%
2022	68 029	2020	10 345	15,2%
		2021	3 706	5,4%
		2022	19 519	28,7%
2023	157 215	2016	12 607	8,0%
		2021	3 235	2,1%
2024	58 539	2020	3 410	5,8%
Общий итог	331 555		52 822	15,9%

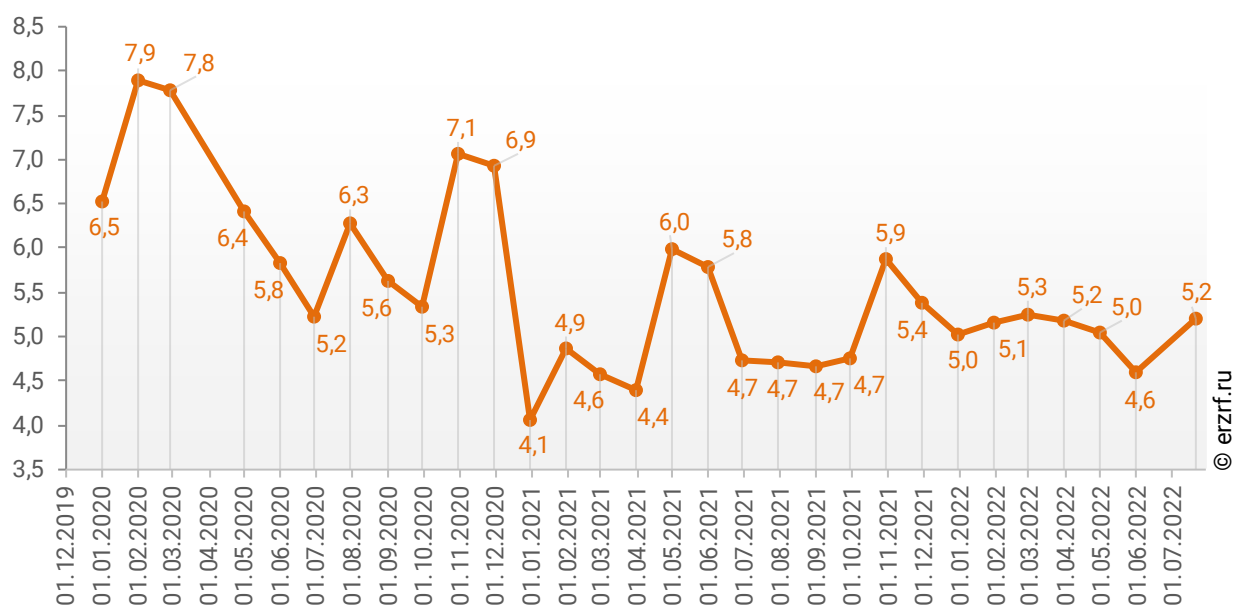
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы в пределах 2022 года (19 519 м²), что составляет 28,7% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области в 2022 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области по состоянию на июль 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):

- 9,8 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 10,8 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 10,8 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



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

График 3



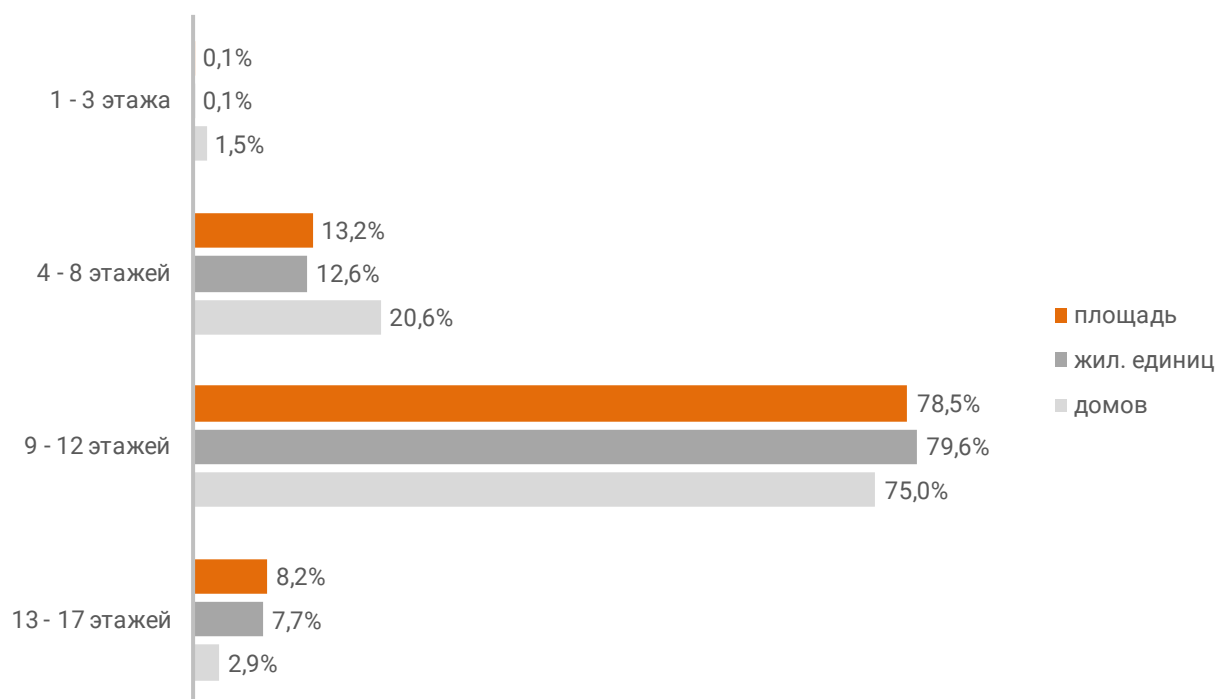
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	1	1,5%	8	0,1%	439	0,1%
4 - 8 этажей	14	20,6%	741	12,6%	43 696	13,2%
9 - 12 этажей	51	75,0%	4 683	79,6%	260 372	78,5%
13 - 17 этажей	2	2,9%	452	7,7%	27 048	8,2%
Общий итог	68	100%	5 884	100%	331 555	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Смоленской области по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 78,5% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Смоленской области не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,7%.

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	СК Ваш дом	многоквартирный дом	Соловьиная роща. Новый квартал
2	16	ГК Метрум групп	многоквартирный дом	Атлант
3	12	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	многоквартирный дом	Новый Смоленск
		ГСК Капитель	многоквартирный дом	Шоколад
		Специализированный застройщик Высота Смоленск	многоквартирный дом	По ул. Шевченко
4	11	Строй бизнес	многоквартирный дом	Парковый
		ГК Гарант-жилье	многоквартирный дом	Лермонтовский парк
		ГК Гарант-жилье	многоквартирный дом	Мкр. Королевка
		ГК Гарант-жилье	многоквартирный дом	Ново-Киселево
		ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	многоквартирный дом	Лазурный
		ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	многоквартирный дом	Самолет
		ГосЗаказКонсалт	многоквартирный дом	Квартал Восточный
		Консоль	многоквартирный дом	Загорье
		СЗ ПРОМЕТЕЙ	многоквартирный дом	По ул. Шевченко
		СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	многоквартирный дом	Мкр. Алтуховка
5	10	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	многоквартирный дом	Мкр. Новосельцы
		ФПК Мегapolis	многоквартирный дом	По ул. Воробьева
		СЗ Город Будущего	многоквартирный дом	Изумрудный остров
		Строй бизнес	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.

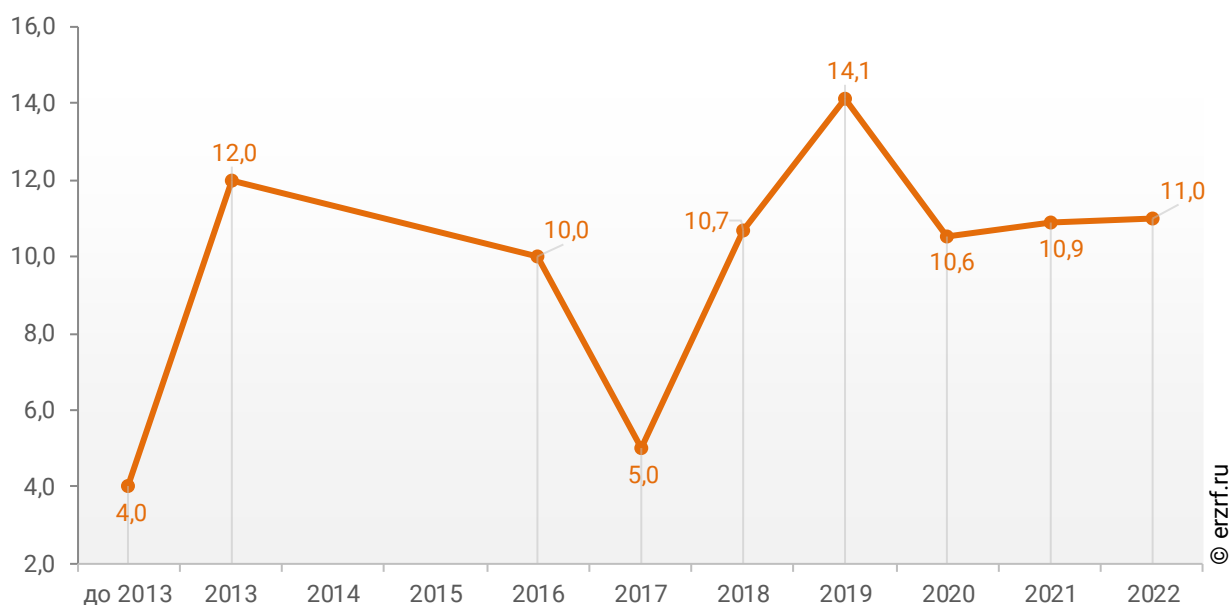
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	21 602	СК Ваш дом	многоквартирный дом	Соловьиная роща. Новый квартал
2	12 607	ГСК Капитель	многоквартирный дом	Шоколад
3	9 142	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	многоквартирный дом	Самолет
4	8 930	Строй бизнес	многоквартирный дом	Парковый
5	7 604	ГСК Капитель	многоквартирный дом	МОЦАРТ

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2022 году, составляет 11 этажей. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Смоленской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4

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



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

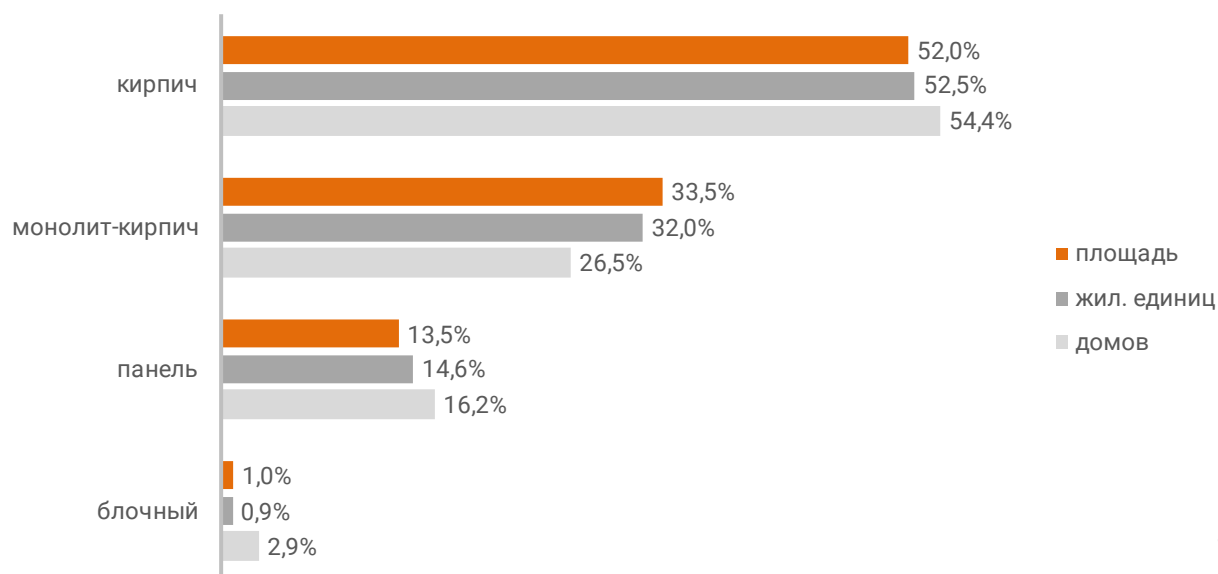
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
кирпич	37	54,4%	3 090	52,5%	172 541	52,0%
монолит-кирпич	18	26,5%	1 880	32,0%	110 969	33,5%
панель	11	16,2%	861	14,6%	44 810	13,5%
блочный	2	2,9%	53	0,9%	3 235	1,0%
Общий итог	68	100%	5 884	100%	331 555	100%

Гистограмма 5

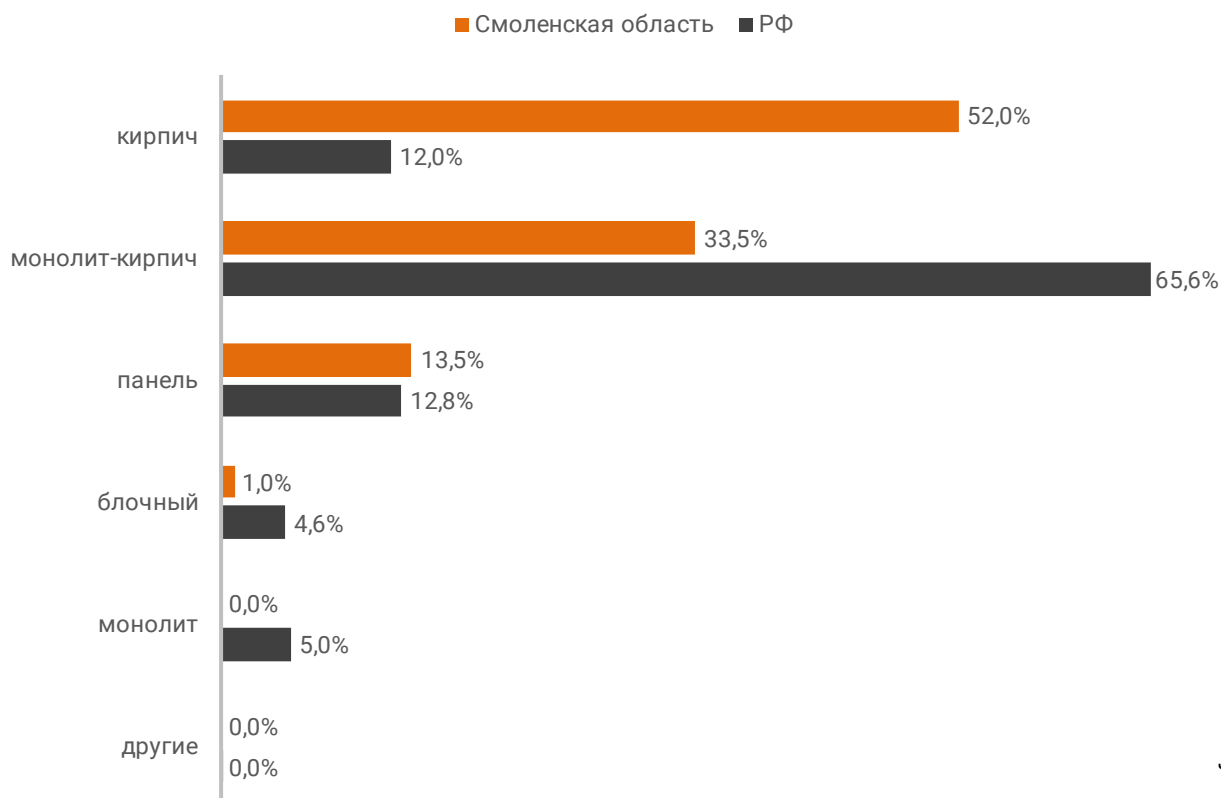
Распределение жилых новостроек Смоленской области по материалам стен



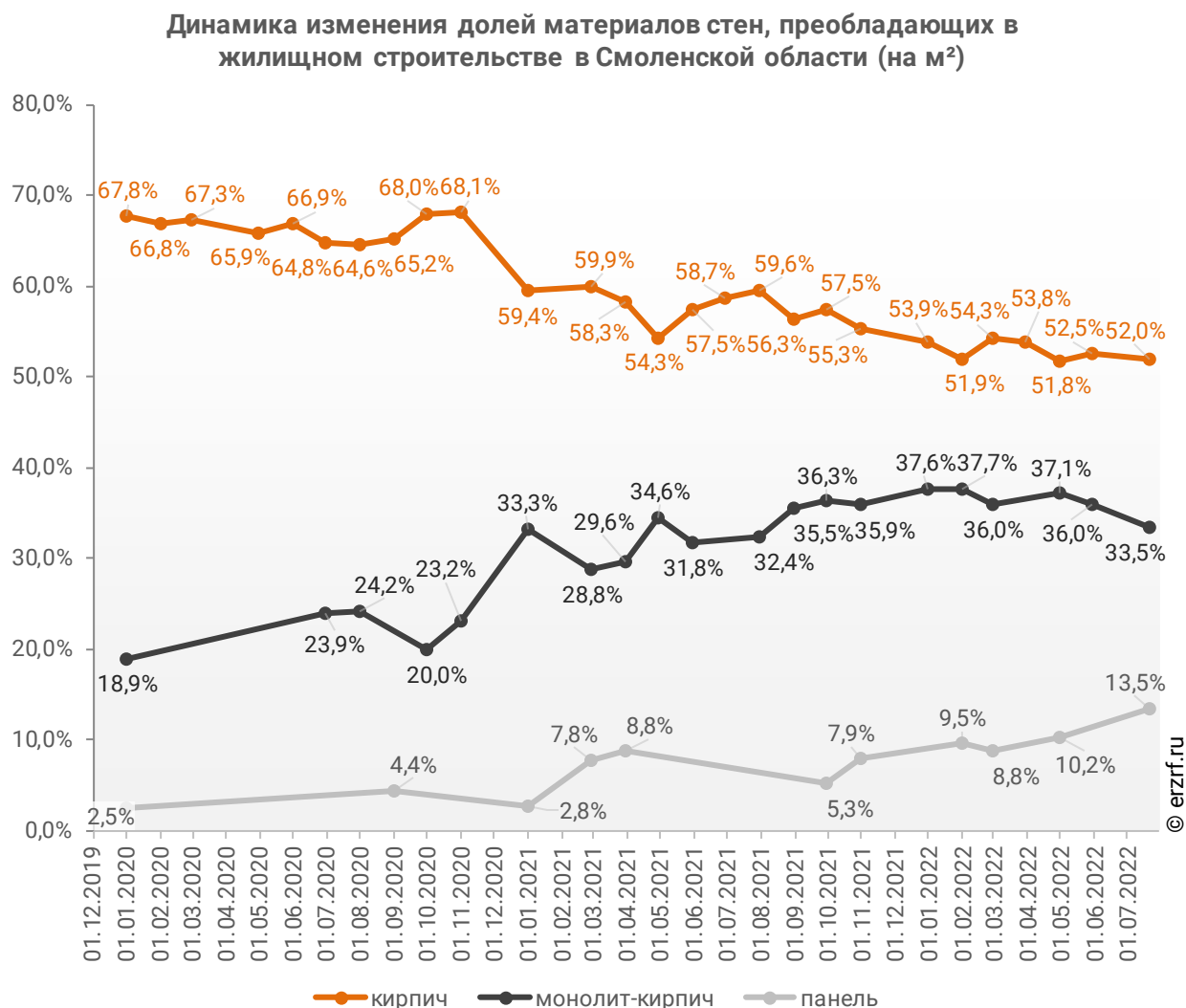
Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Смоленской области является кирпич. Из него возводится 52,0% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 12,0% (Гистограмма 6).

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 59,2% 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 56,3% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

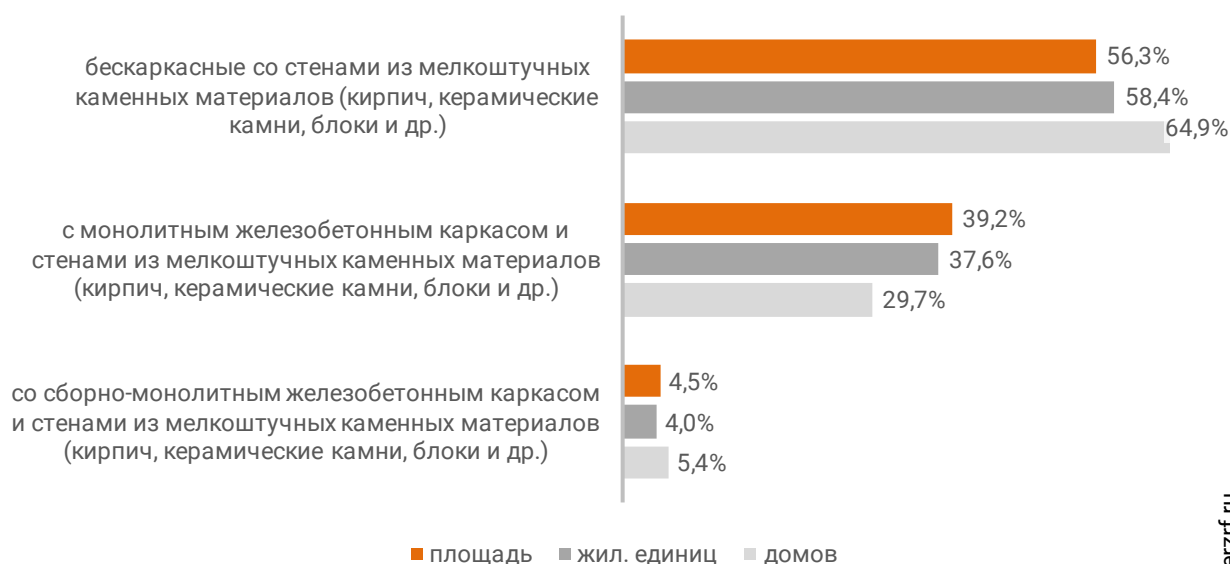
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

Таблица 10

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	24	64,9%	1 855	58,4%	110 545	56,3%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	11	29,7%	1 193	37,6%	76 947	39,2%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	5,4%	128	4,0%	8 894	4,5%
Общий итог	37	100%	3 176	100%	196 386	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Смоленской области по объемам строительства

По состоянию на июль 2022 года строительство жилья в Смоленской области осуществляют 18 застройщиков (брендов), которые представлены 24 компаниями (юридическими лицами).

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

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м²	%
1	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	20	29,4%	2 036	34,6%	96 317	29,1%
2	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	6	8,8%	639	10,9%	34 944	10,5%
3	ГК Гарант-жилье	7	10,3%	500	8,5%	29 131	8,8%
4	Строй бизнес	5	7,4%	457	7,8%	27 721	8,4%
5	СК Ваш дом	2	2,9%	427	7,3%	26 304	7,9%
6	ГСК Капиталь	3	4,4%	230	3,9%	21 048	6,3%
7	СЗ ПРОМЕТЕЙ	3	4,4%	236	4,0%	16 403	4,9%
8	Стройинвест	3	4,4%	199	3,4%	13 742	4,1%
9	ГосЗаказКонсалт	4	5,9%	260	4,4%	12 474	3,8%
10	Консоль	2	2,9%	209	3,6%	11 772	3,6%
11	Билдинг групп	4	5,9%	128	2,2%	8 378	2,5%
12	ФПК Мегаполис	1	1,5%	120	2,0%	7 506	2,3%
13	СЗ Город Будущего	1	1,5%	106	1,8%	6 507	2,0%
14	ГК Метрум груп	1	1,5%	104	1,8%	5 446	1,6%
15	Специализированный застройщик Зеленый дом	2	2,9%	100	1,7%	5 185	1,6%
16	Специализированный застройщик Высота Смоленск	1	1,5%	72	1,2%	5 003	1,5%
17	Компания Форест	2	2,9%	53	0,9%	3 235	1,0%
18	СЗ СтройИнвестПроект	1	1,5%	8	0,1%	439	0,1%
Общий итог		68	100%	5 884	100%	331 555	100%

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

Таблица 12

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м²	м²	
1	★ 3,5	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	96 317	0	0,0%	-
2	★ 5,0	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	34 944	6 471	18,5%	1,1
3	★ 5,0	ГК Гарант-жилье	29 131	0	0,0%	-
4	★ 1,5	Строй бизнес	27 721	3 410	12,3%	5,9
5	★ 5,0	СК Ваш дом	26 304	4 702	17,9%	0,5
6	★ 3,5	ГСК Капитель	21 048	13 444	63,9%	52,2
7	н/р	СЗ ПРОМЕТЕЙ	16 403	7 509	45,8%	2,8
8	н/р	Стройинвест	13 742	0	0,0%	-
9	★ 1,5	ГосЗаказКонсалт	12 474	3 267	26,2%	4,7
10	★ 1,0	Консоль	11 772	5 342	45,4%	9,5
11	н/р	Билдинг групп	8 378	0	0,0%	-
12	н/р	ФПК Мегаполис	7 506	0	0,0%	-
13	н/р	СЗ Город Будущего	6 507	0	0,0%	-
14	★ 1,5	ГК Метрум груп	5 446	0	0,0%	-
15	н/р	Специализированный застройщик Зеленый дом	5 185	0	0,0%	-
16	★ 0,5	Специализированный застройщик Высота Смоленск	5 003	5 003	100%	21,0
17	н/р	Компания Форест	3 235	3 235	100%	21,0
18	н/р	СЗ СтройИнвестПроект	439	439	100%	9,0
Общий итог			331 555	52 822	15,9%	5,2

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ГСК Капитель» и составляет 52,2 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 29 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 «Новый Смоленск» (город Смоленск). В этом жилом комплексе застройщик «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ» возводит 7 домов, включающих 779 жилых единиц, совокупной площадью 34 474 м².

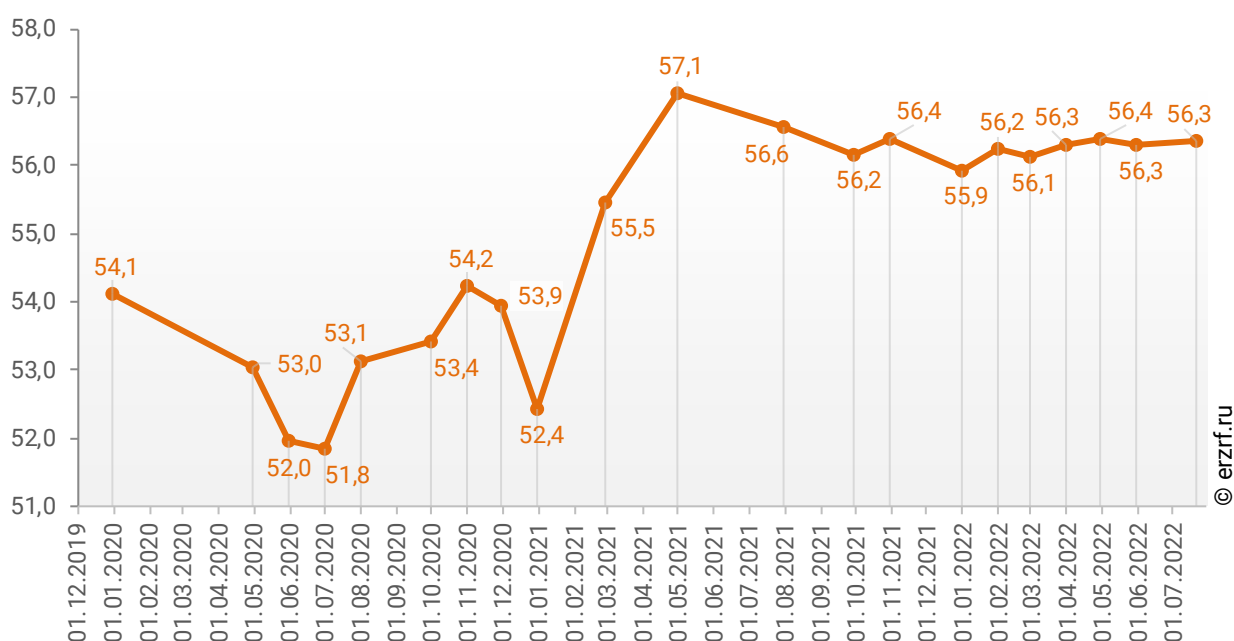
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Смоленской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Смоленской области, составляет 56,3 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,7 м².

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

График 6

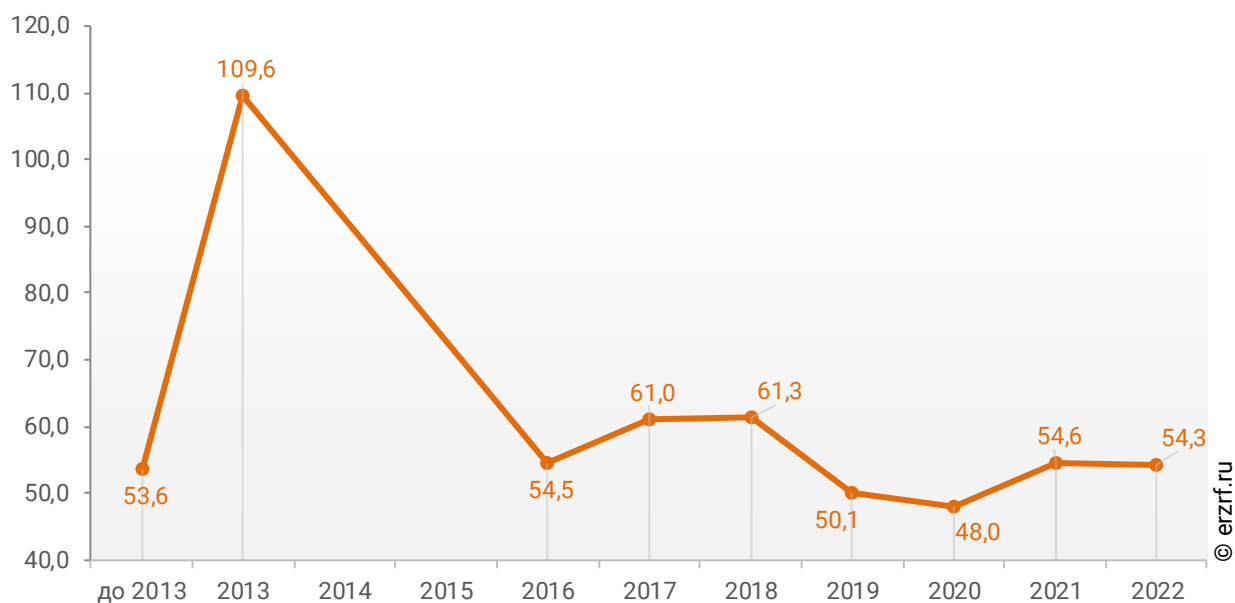
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Смоленской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2022 году, составляет 54,3 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Смоленской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ» – 47,3 м². Самая большая – у застройщика «ГСК Капиталь» – 91,5 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	47,3
ГосЗаказКонсалт	48,0
Специализированный застройщик Зеленый дом	51,9
ГК Метрум груп	52,4
СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	54,7
СЗ СтройИнвестПроект	54,9
Консоль	56,3
ГК Гарант-жилье	58,3
Строй бизнес	60,7
Компания Форест	61,0
СЗ Город Будущего	61,4
СК Ваш дом	61,6
ФПК Мегаполис	62,6
Билдинг групп	65,5
Стройинвест	69,1
Специализированный застройщик Высота Смоленск	69,5
СЗ ПРОМЕТЕЙ	69,5
ГСК Капиталь	91,5
Общий итог	56,3

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Лазурный» – 43,2 м², застройщик «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ». Наибольшая – в ЖК «Шоколад» – 109,6 м², застройщик «ГСК Капиталь».

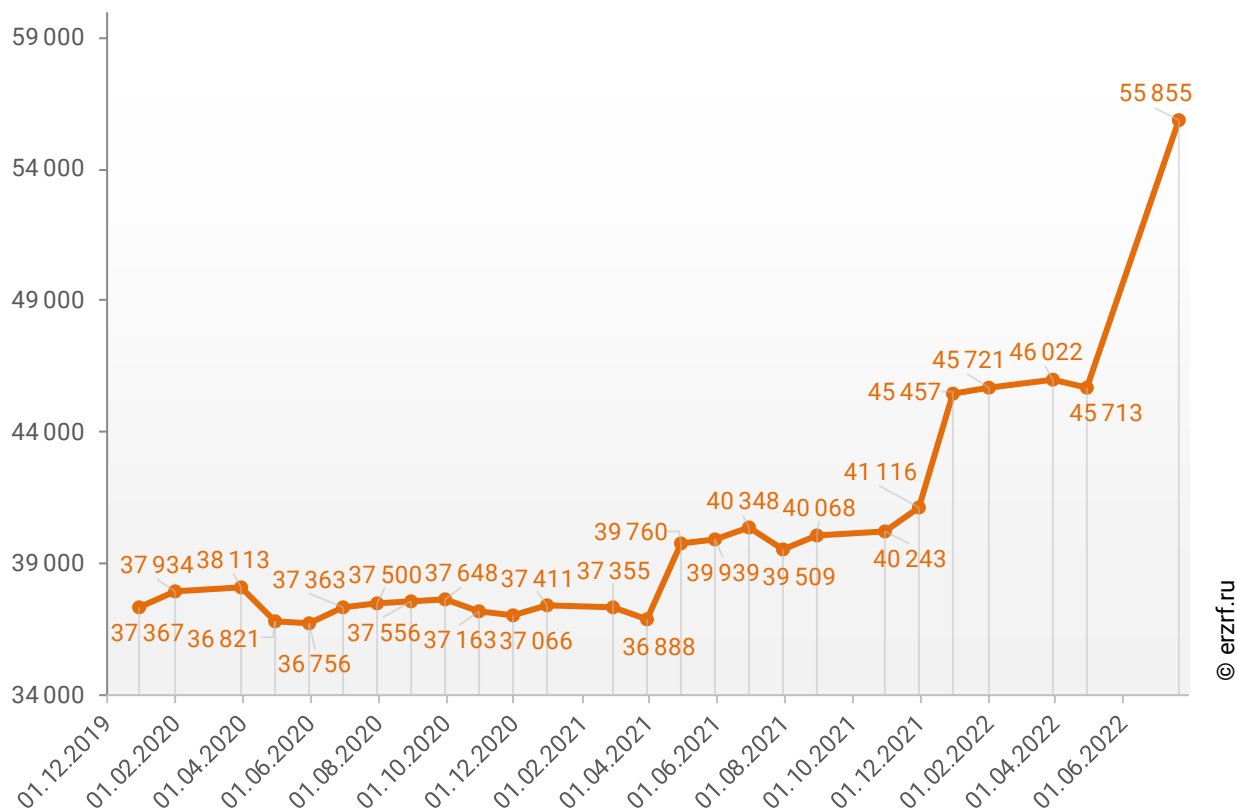
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Смоленской области

По состоянию на июль 2022 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Смоленской области составила 55 855 рублей за квадратный метр.

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

График 8

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



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

График 9



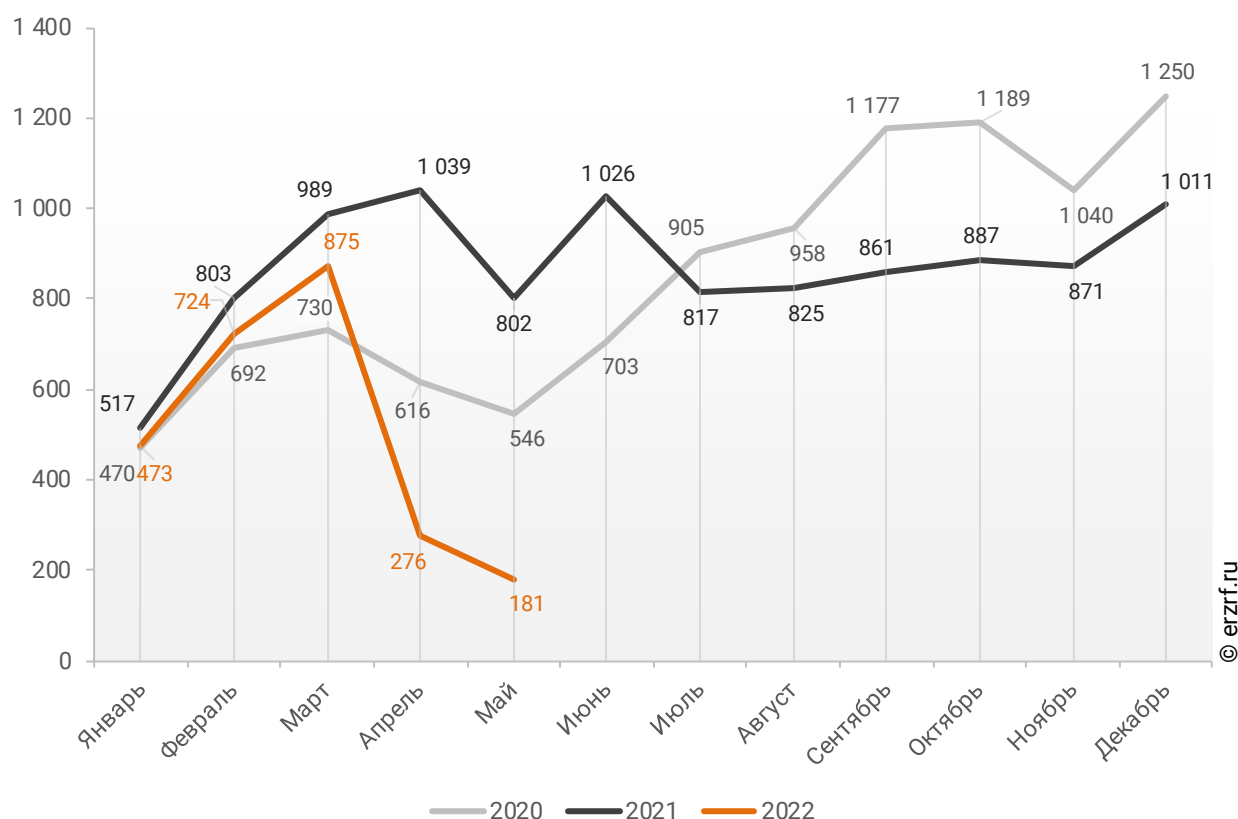
11. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России за 5 месяцев 2022 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Смоленской области, составило 2 529, что на 39,1% меньше уровня 2021 г. (4 150 ИЖК), и на 17,2% меньше уровня, достигнутого в 2020 г. (3 054 ИЖК).

График 10

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг.

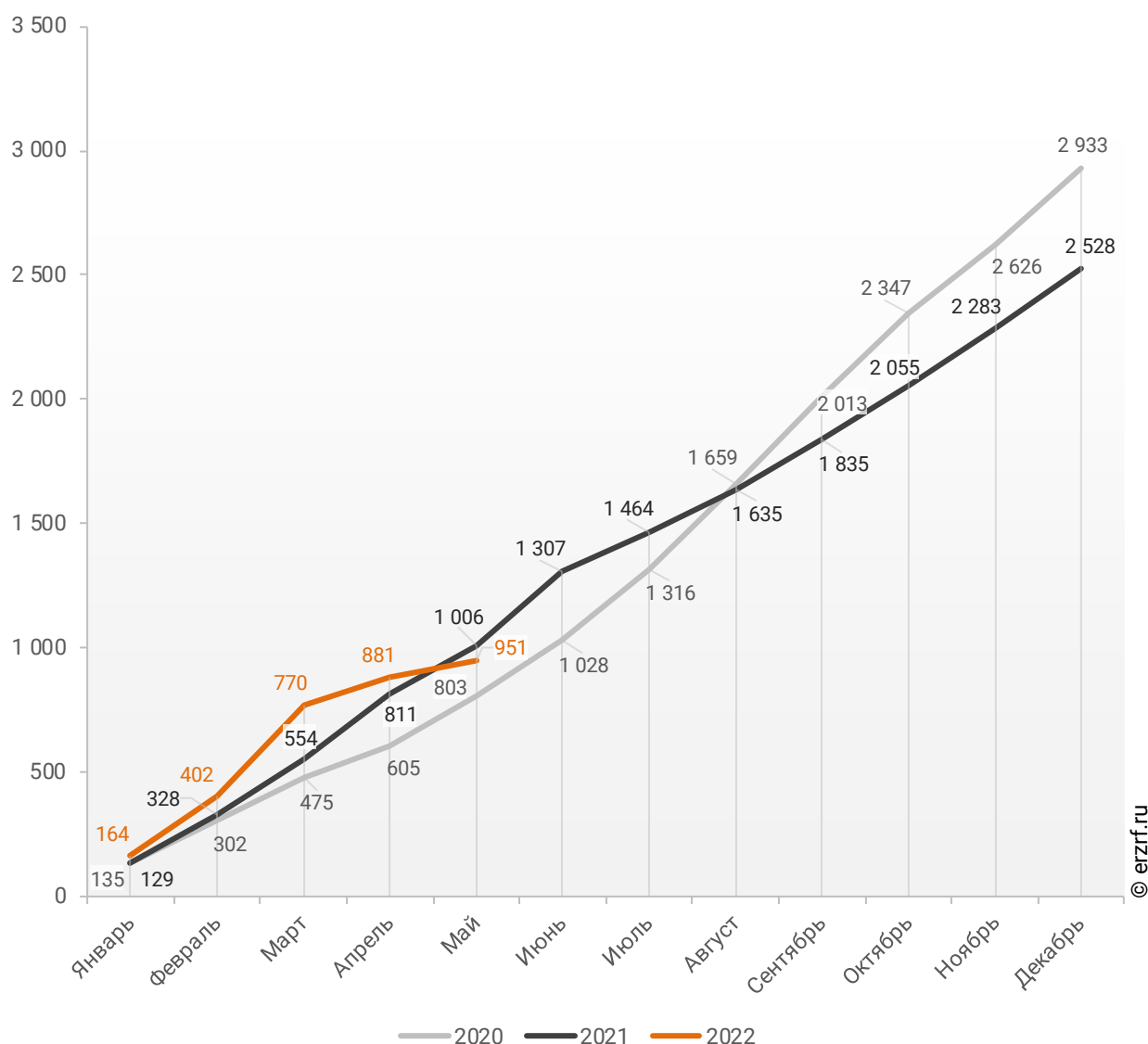


За 5 месяцев 2022 г. количество ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 951, что на 5,5% меньше, чем в 2021 г. (1 006 ИЖК), и на 18,4% больше соответствующего значения 2020 г. (803 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг.

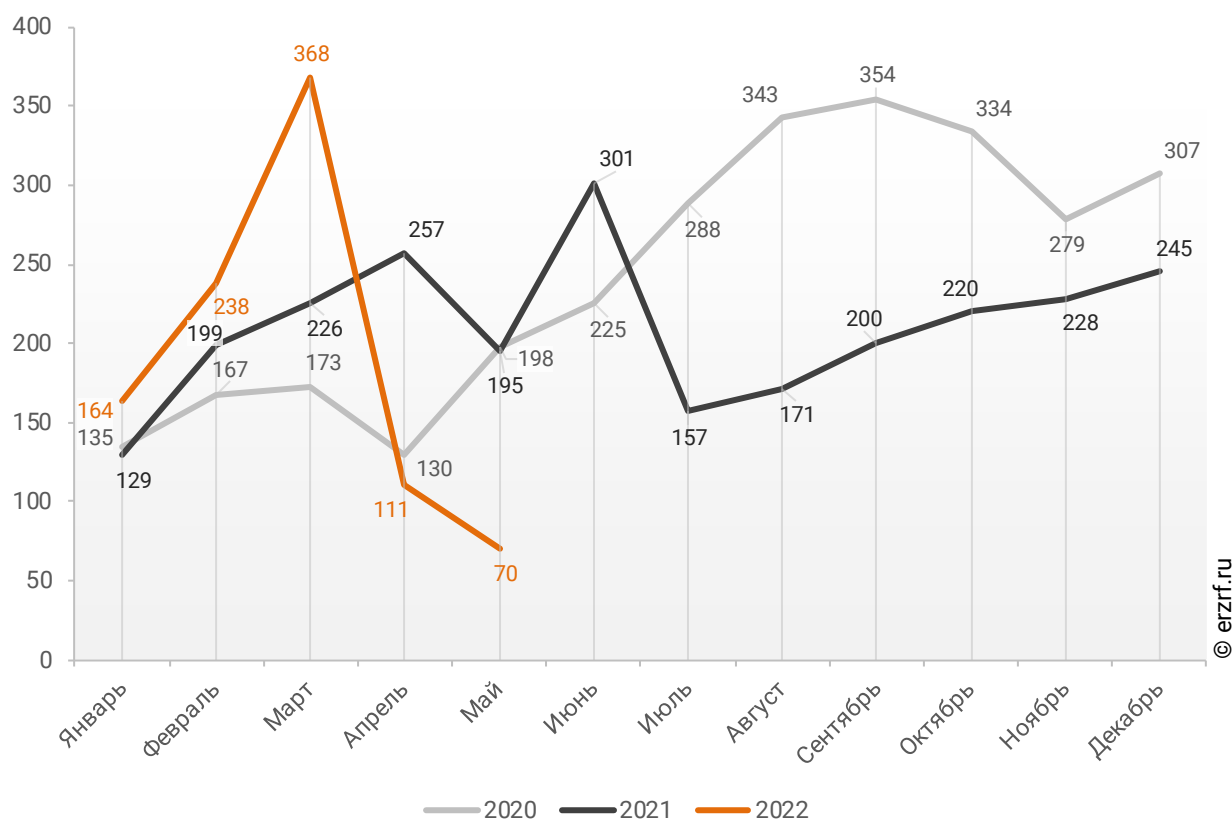


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Смоленской области в мае 2022 года уменьшилось на 64,1% по сравнению с маем 2021 года (70 против 195 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика месячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг.

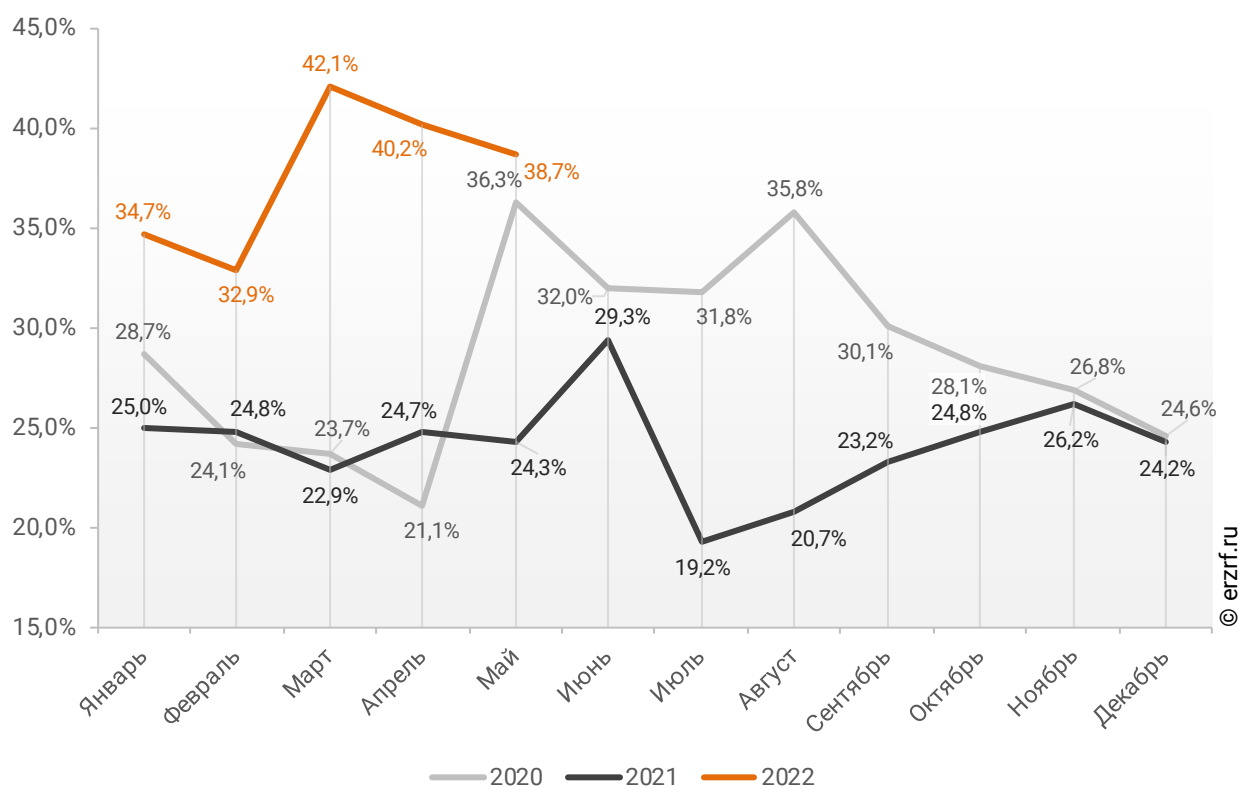


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 5 месяцев 2022 г., составила 37,6% от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 13,4 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (24,2%), и на 11,3 п.п. больше уровня 2020 г. (26,3%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 13.

График 13

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг.



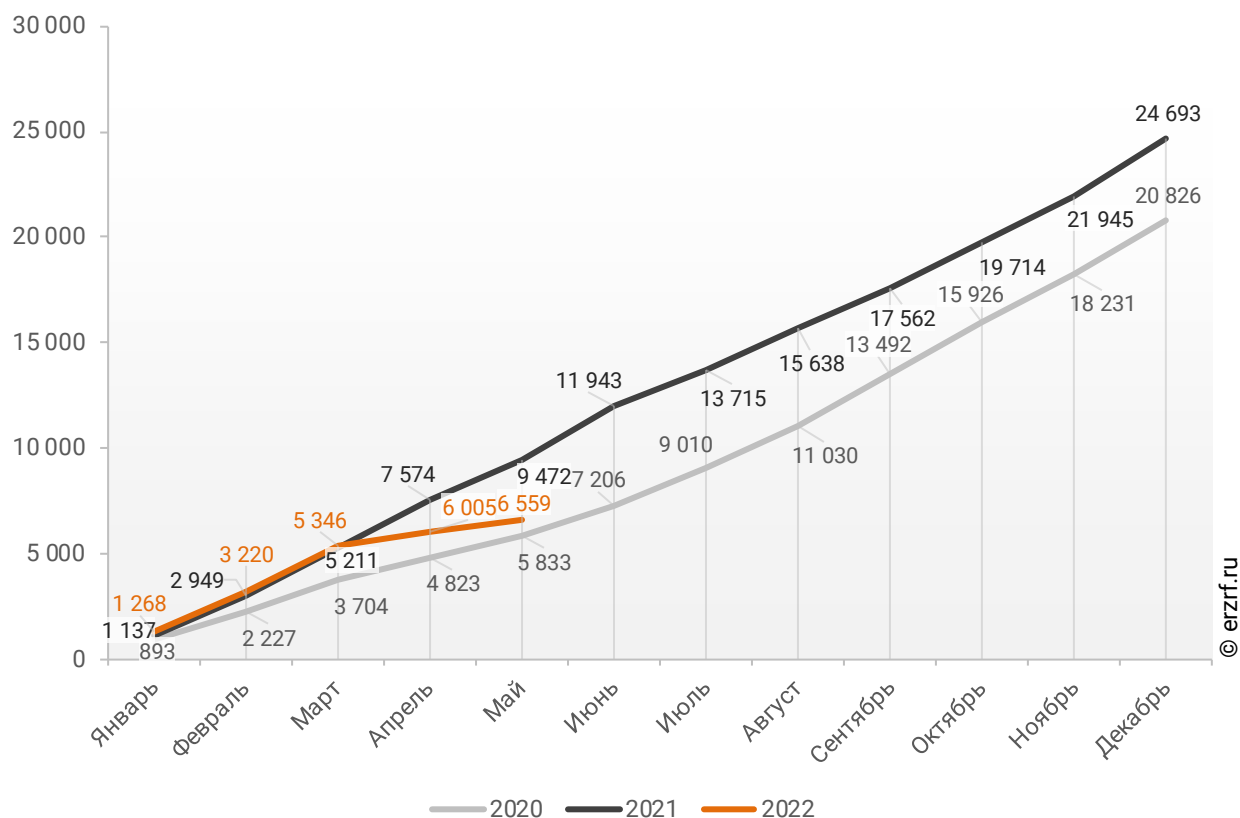
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России за 5 месяцев 2022 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области, составил 6 559 млн ₽, что на 30,8% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (9 472 млн ₽), и на 12,4% больше аналогичного значения 2020 г. (5 833 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽

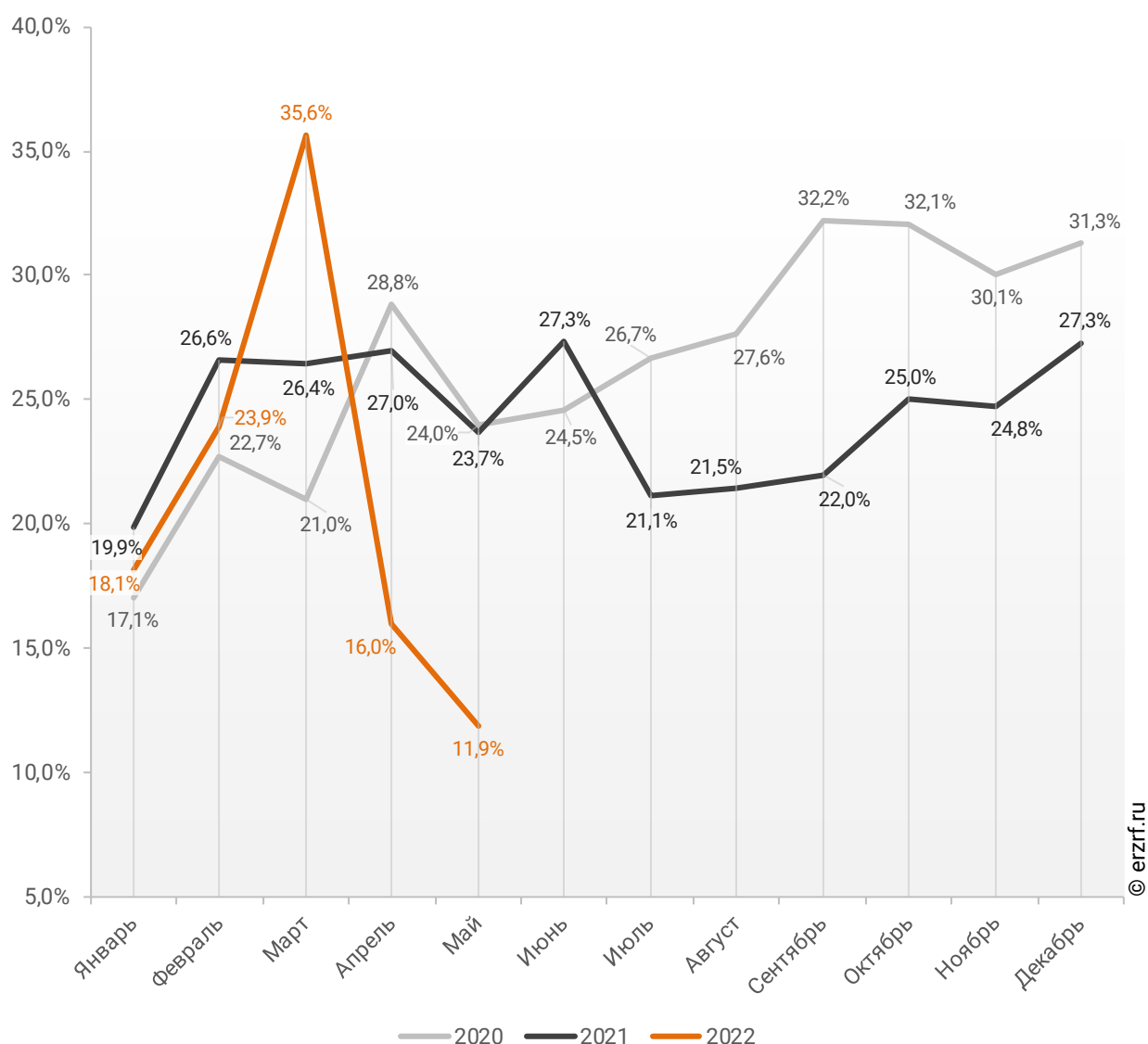


В общем объеме кредитов, выданных за 5 месяцев 2022 г. жителям Смоленской области (29 906 млн ₽), доля ИЖК составила 21,9%, что на 3,1 п.п. меньше соответствующего значения 2021 г. (25,0%), и на 0,3 п.п. меньше уровня 2020 г. (22,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 15.

График 15

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг.

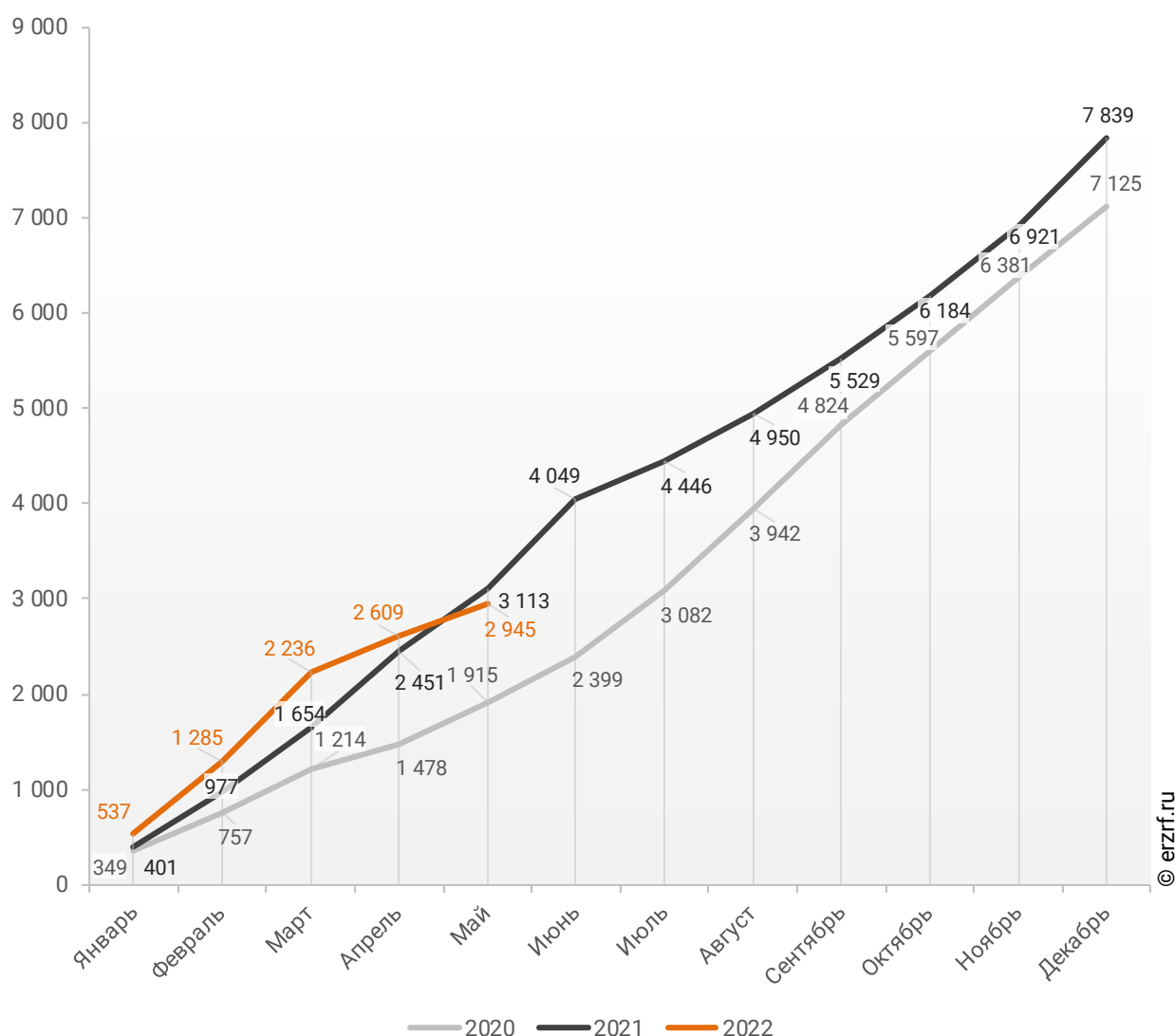


За 5 месяцев 2022 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог ДДУ, составил 2 945 млн ₽ (44,9% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 5,4% меньше аналогичного значения 2021 г. (3 113 млн ₽), и на 53,8% больше, чем в 2020 г. (1 915 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 16.

График 16

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 5 месяцев 2022 г. жителям Смоленской области (29 906 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 9,8%, что на 1,6 п.п. больше уровня 2021 г. (8,2%), и на 2,5 п.п. больше уровня, достигнутого в 2020 г. (7,3%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., накопленным итогом и помесечно 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 2020 – 2022 гг.

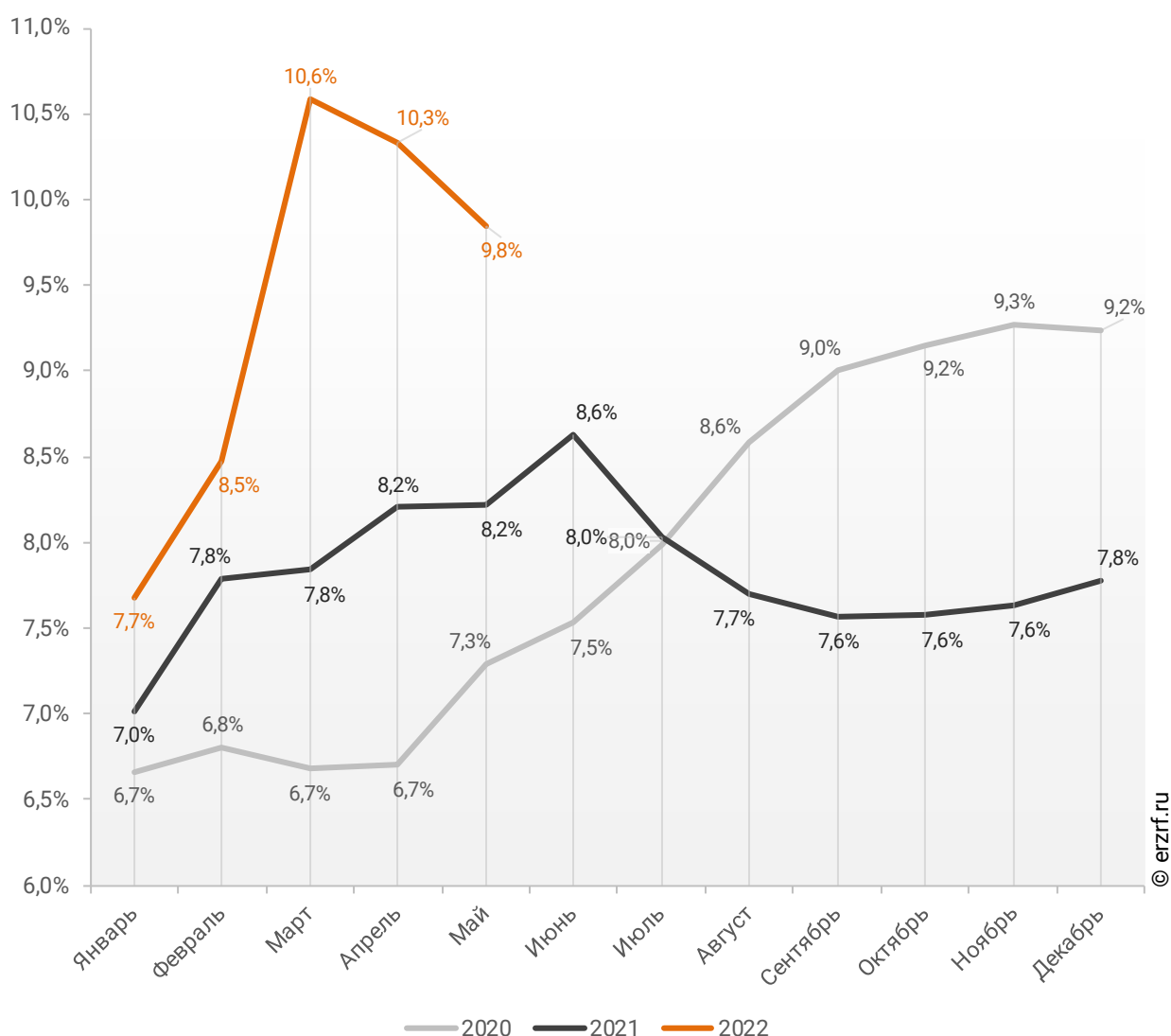
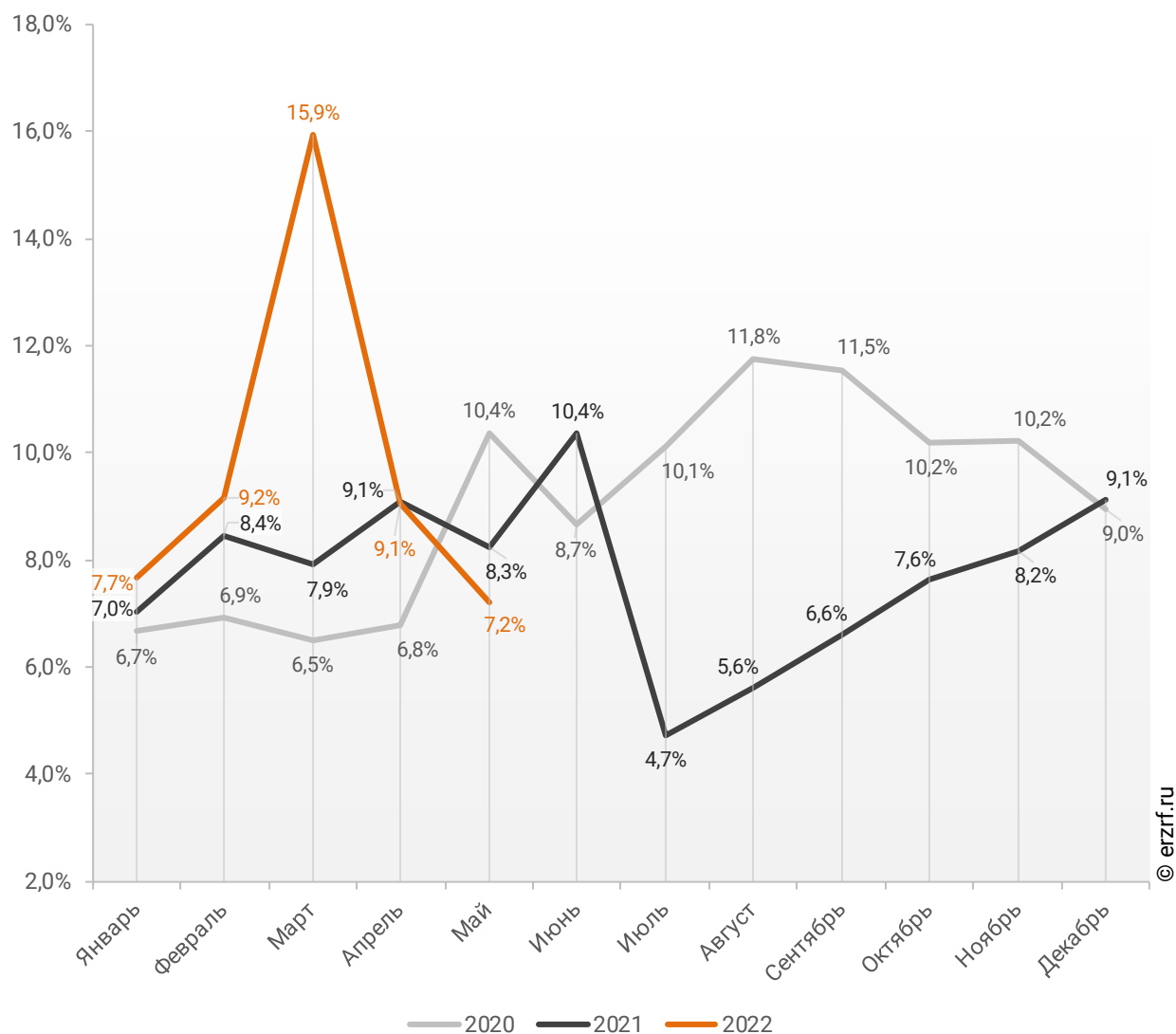


График 18

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Смоленской области в 2020 – 2022 гг.**

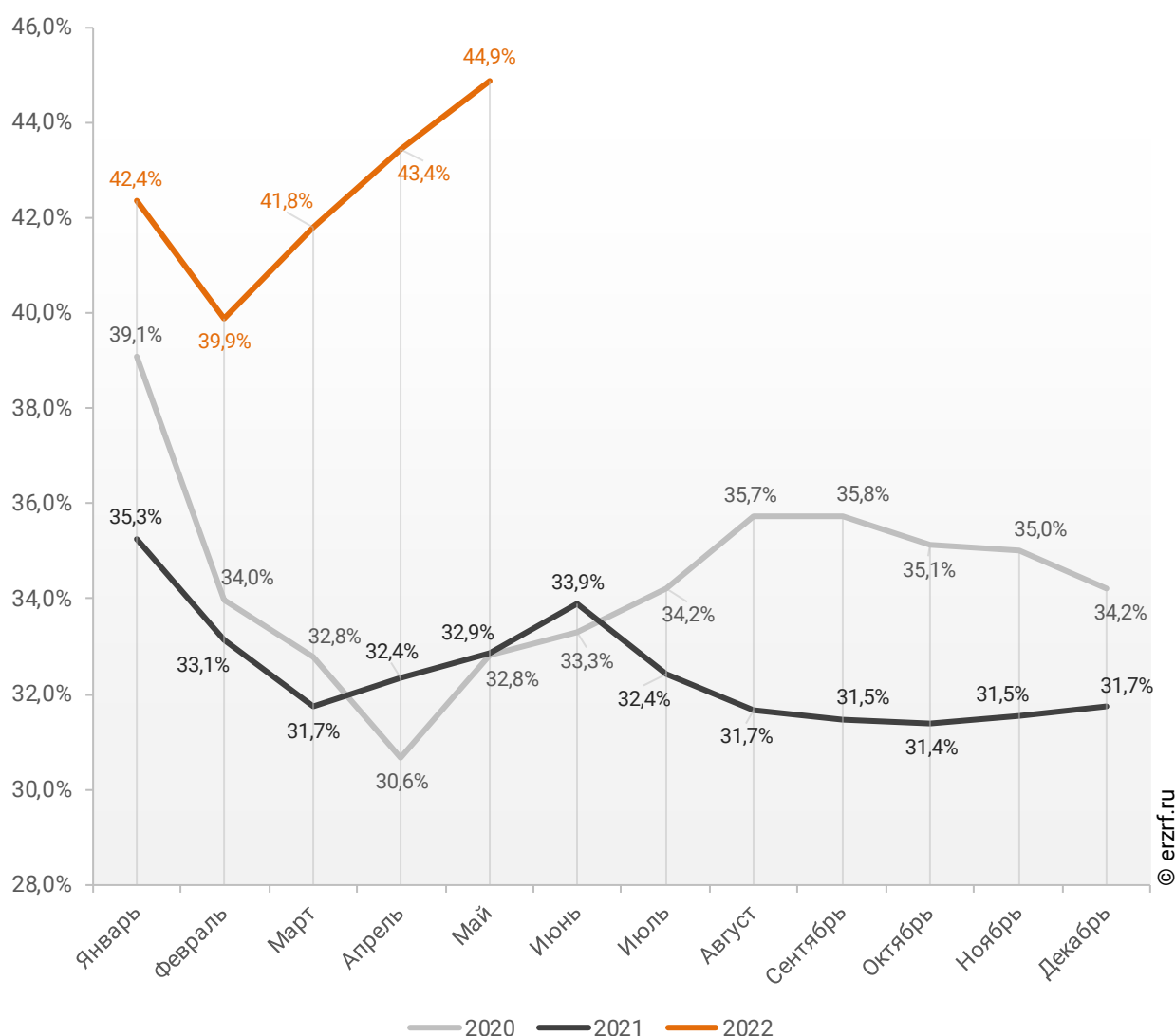


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 5 месяцев 2022 г., составила 44,9% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 12,0 п.п. больше, чем в 2021 г. (32,9%), и на 12,1 п.п. больше соответствующего значения 2020 г. (32,8%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 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 2020 – 2022 гг.

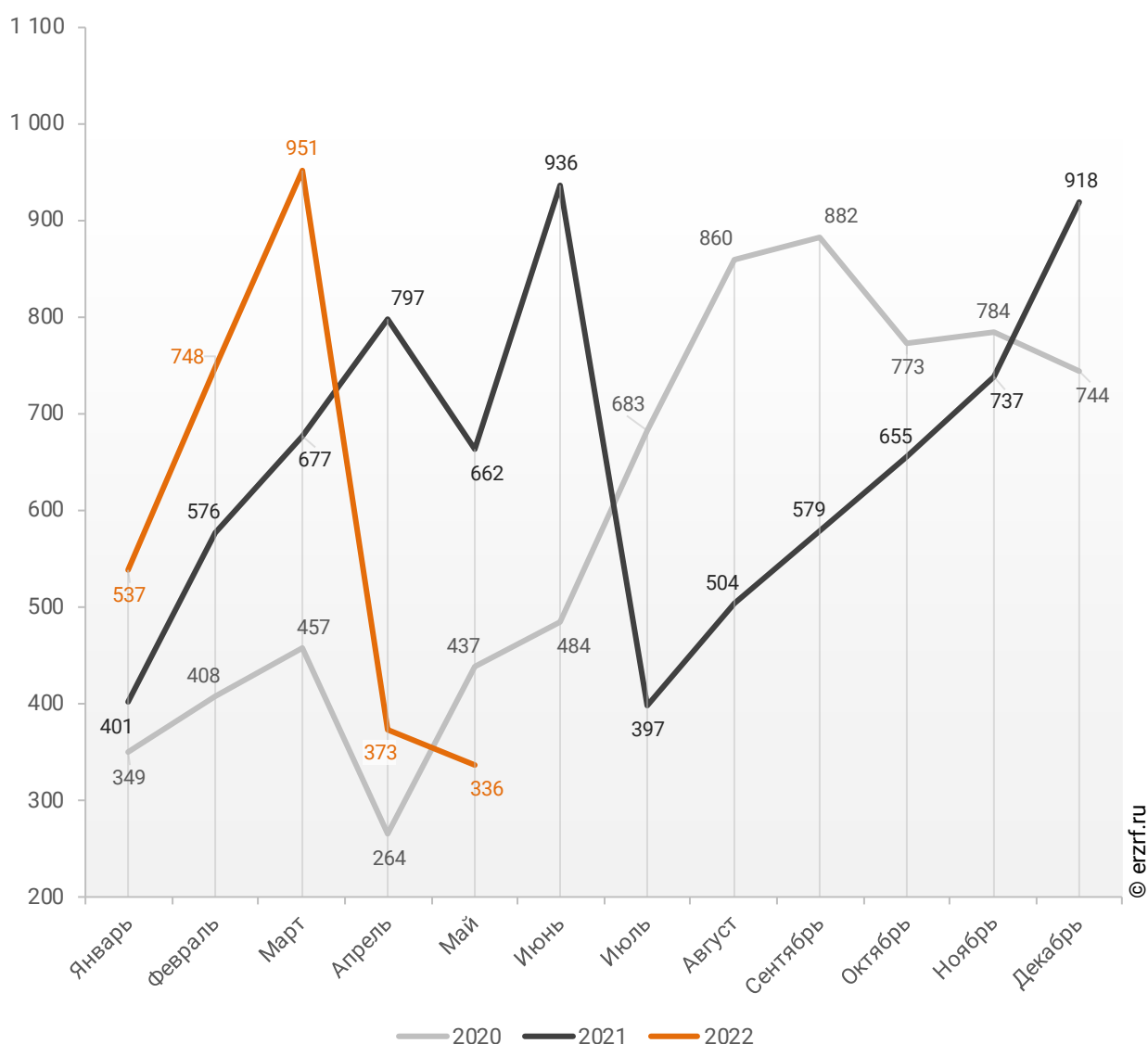


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Смоленской области в мае 2022 года, уменьшился на 49,2% по сравнению с маем 2021 года (336 против 662 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

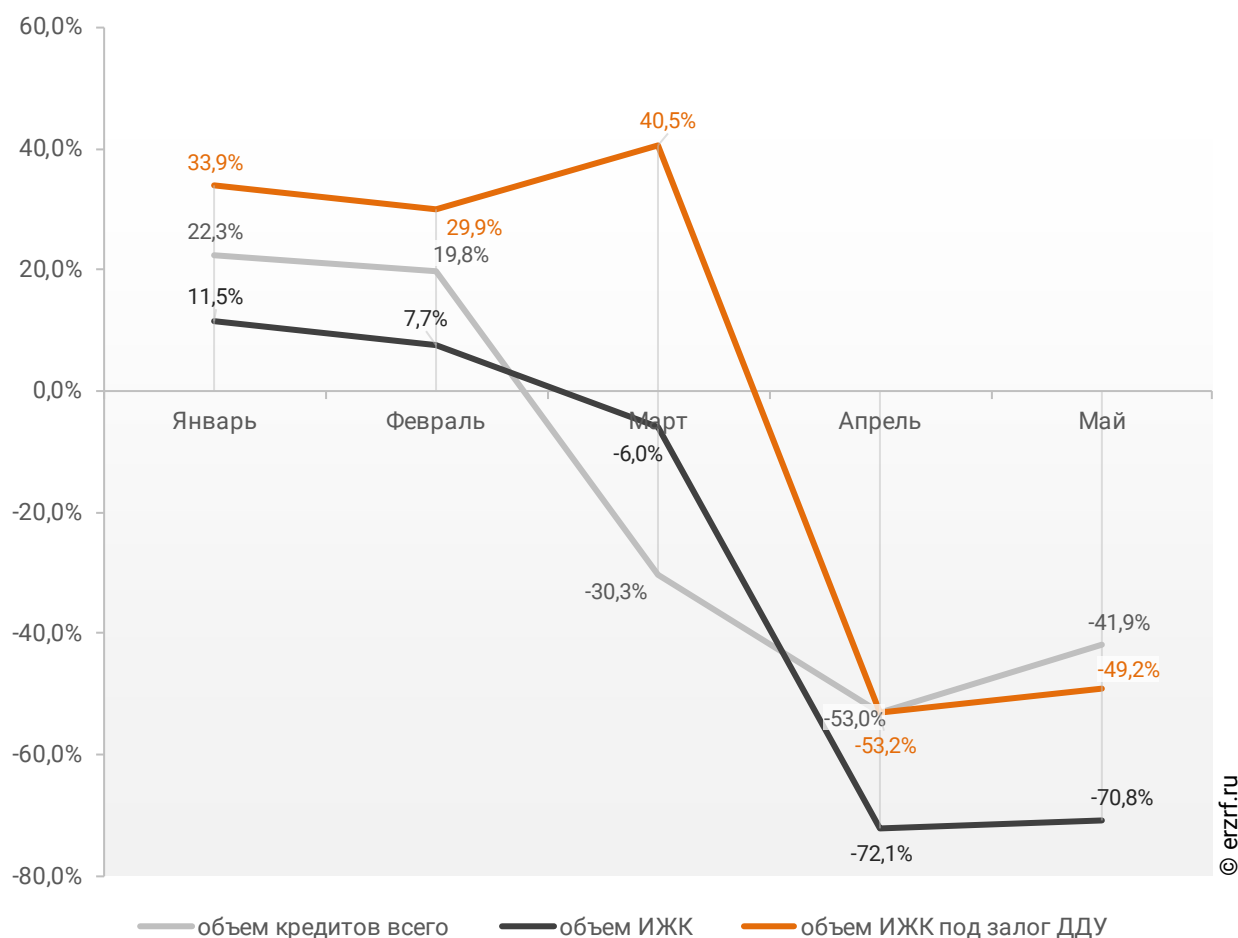
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 49,2% в мае 2022 года по сравнению с маем 2021 года сопровождалось падением объема всех видов кредитов на 41,9% (4,7 против 8,0 млрд ₽ годом ранее), а также падением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 70,8% (554 млн ₽ против 1,9 млрд ₽ годом ранее) (График 21).

График 21

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2022 года по сравнению с аналогичными месяцами 2021 года в Смоленской области (по видам кредитов)



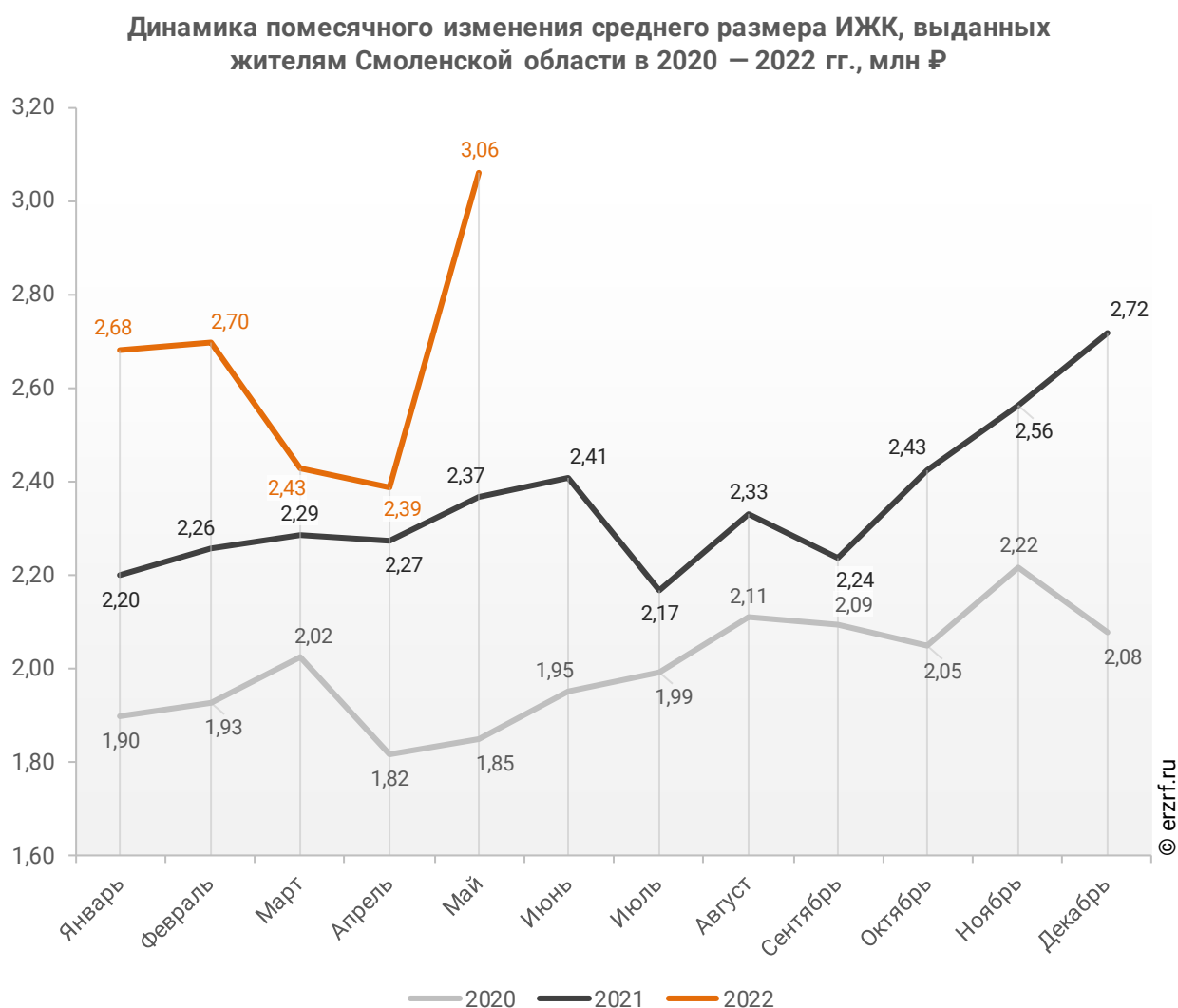
По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Смоленской области кредитов всех видов в мае составила 7,2%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 60,6%.

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

По официальной статистике Банка России в мае 2022 г. средний размер ИЖК в Смоленской области составил 3,06 млн ₽, что на 29,3% больше уровня, достигнутого в 2021 г. (2,37 млн ₽), и на 65,5% больше аналогичного значения 2020 г. (1,85 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

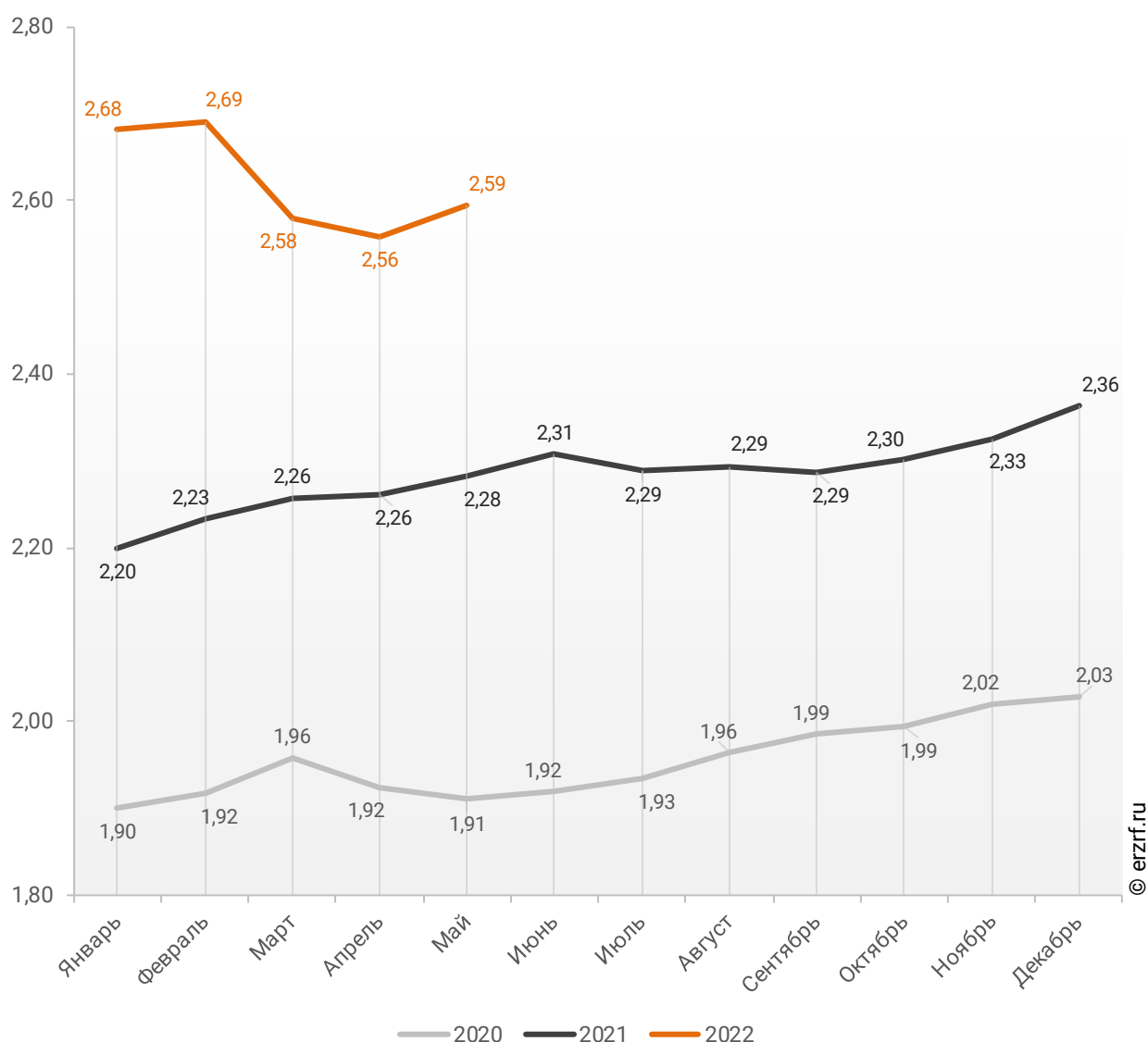


По данным Банка России за 5 месяцев 2022 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 2,59 млн ₽, что на 13,7% больше, чем в 2021 г. (2,28 млн ₽), и на 35,8% больше соответствующего значения 2020 г. (1,91 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽

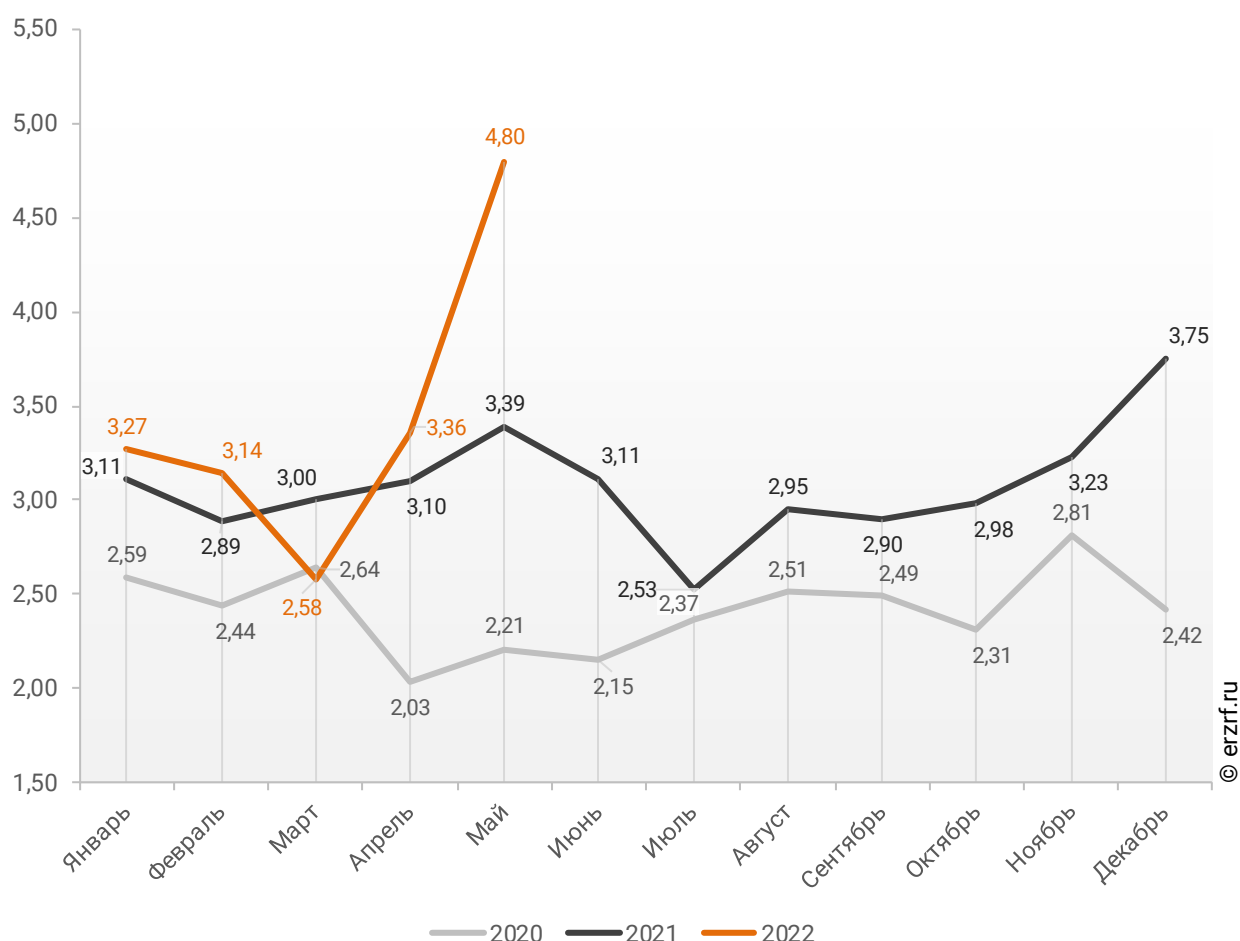


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Смоленской области в мае 2022 года увеличился на 41,6% по сравнению с маем 2021 года (4,80 против 3,39 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 42,9%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽

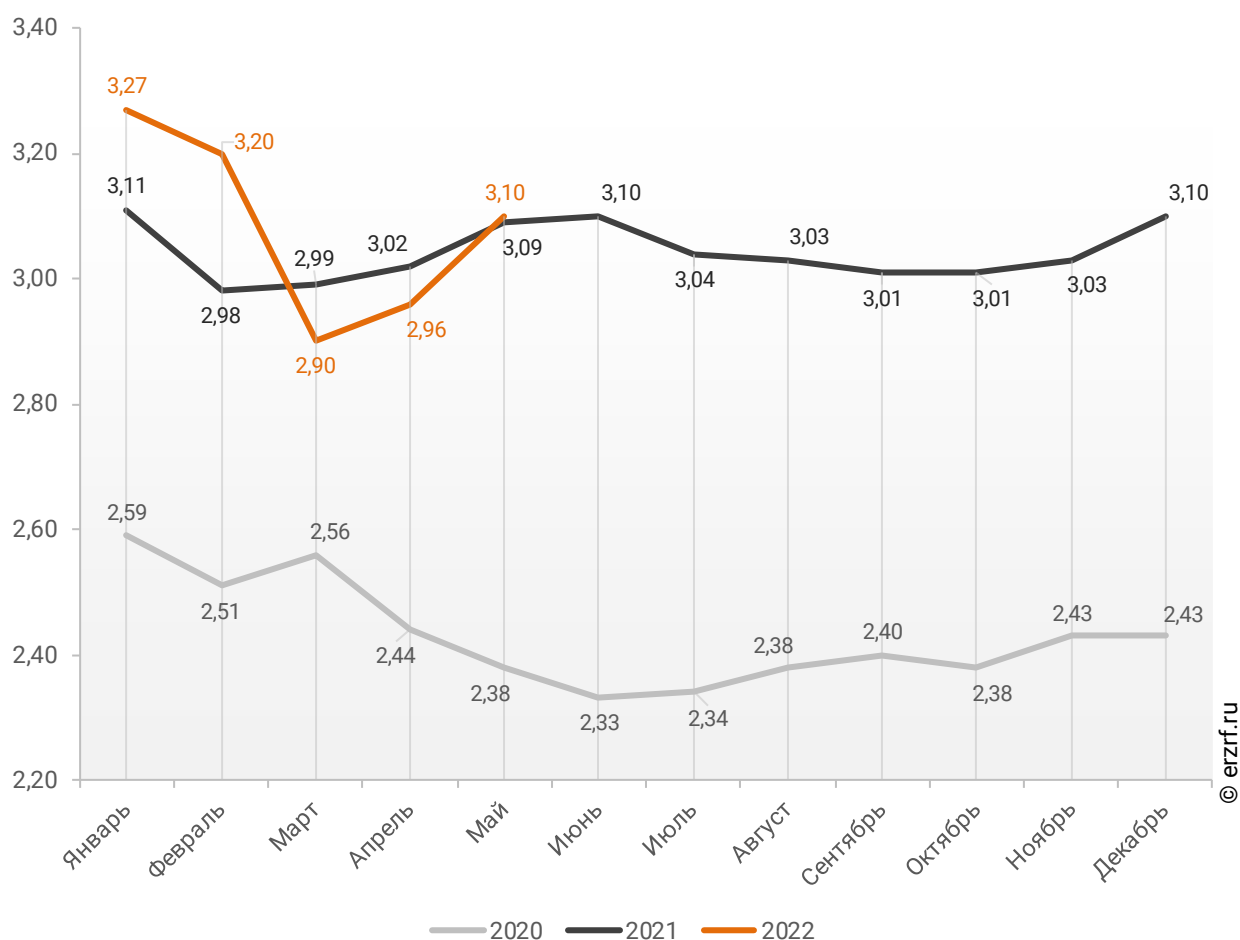


По данным Банка России за 5 месяцев 2022 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 3,10 млн ₽ (на 19,5% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 0,3% больше соответствующего значения 2021 г. (3,09 млн ₽), и на 30,3% больше уровня 2020 г. (2,38 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

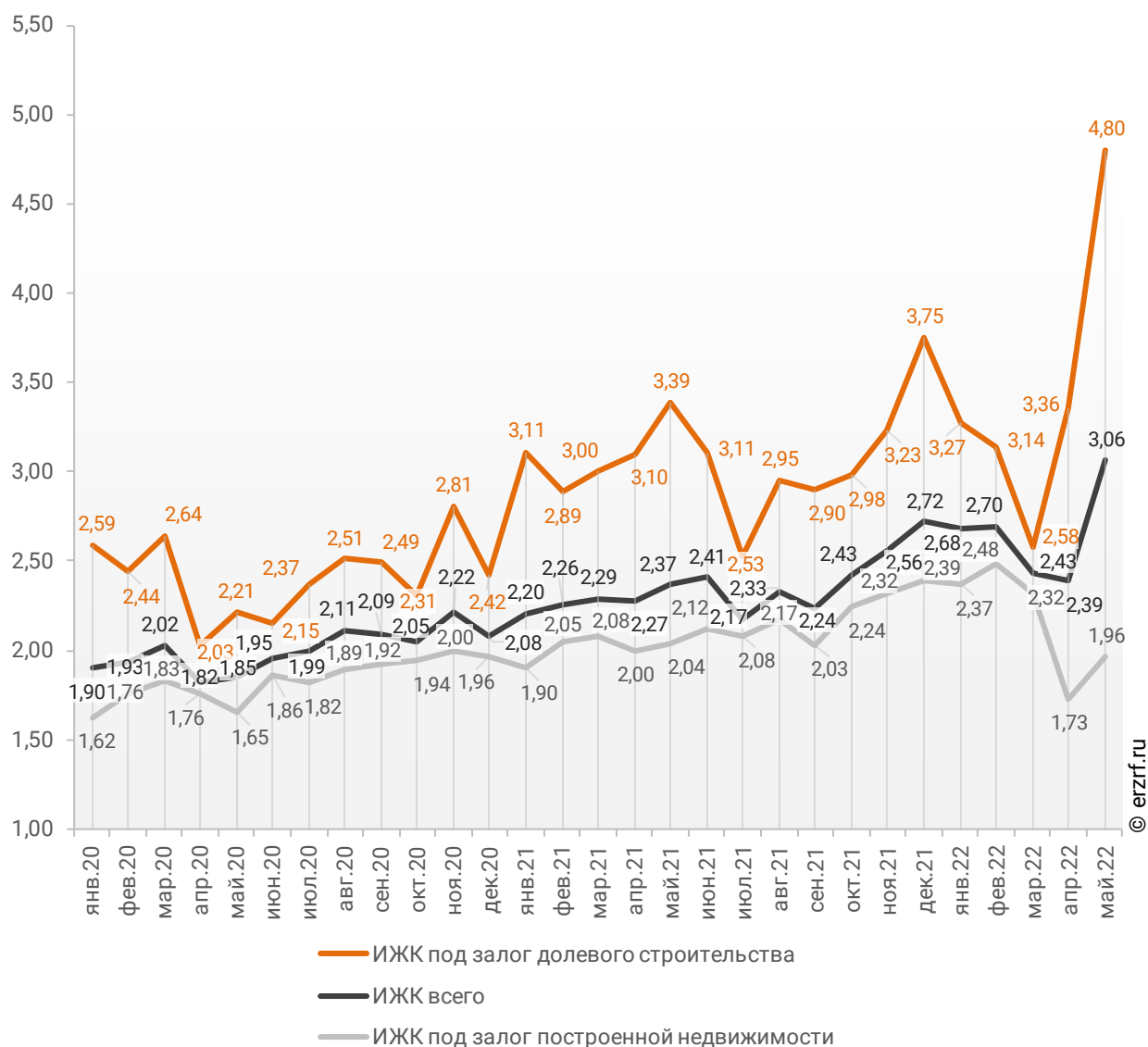
График 25

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽



Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило на 3,9% – с 2,04 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 ₽


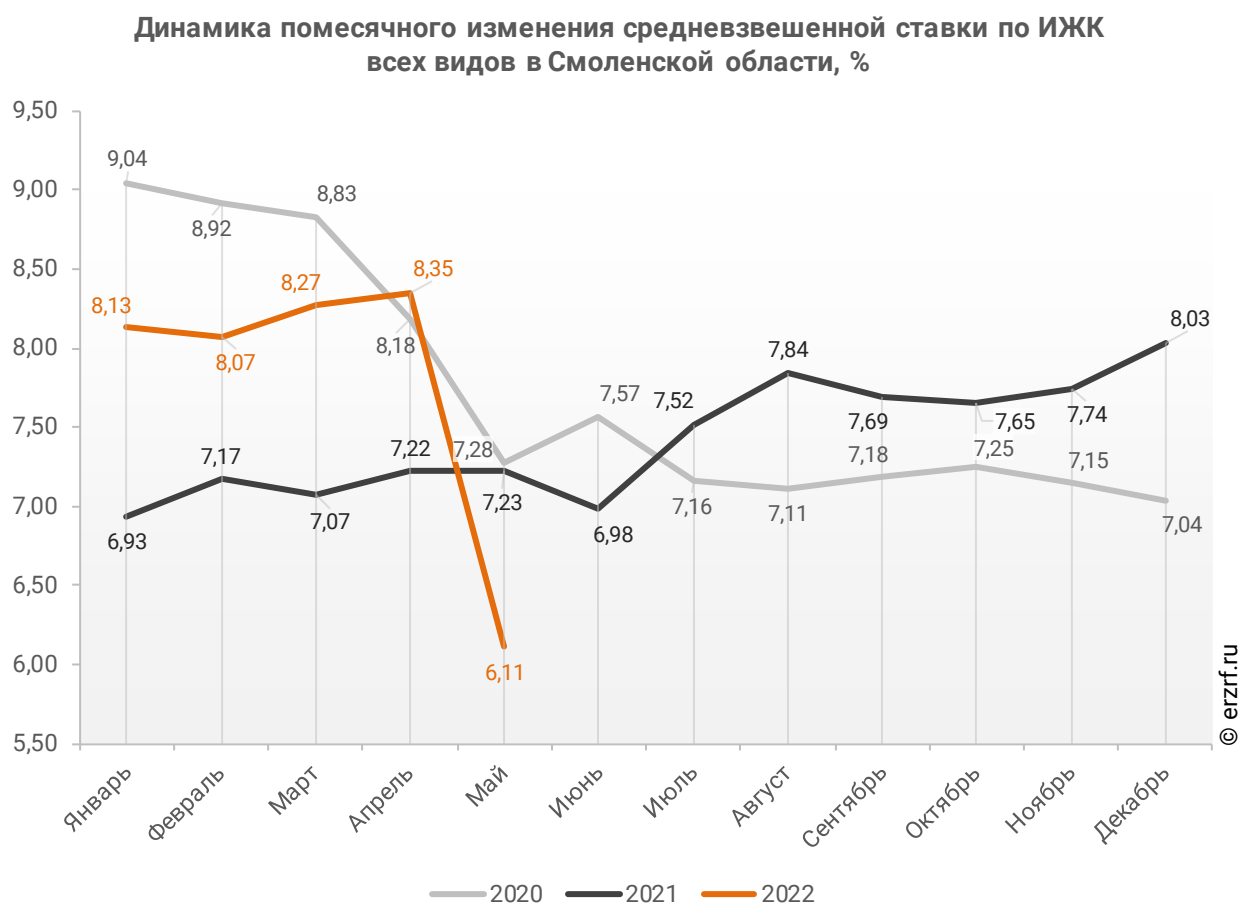
За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 78,7 п.п. – с 66,2% до 144,9%.

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

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в мае 2022 года в Смоленской области, средневзвешенная ставка составила 6,11%. По сравнению с таким же показателем мая 2021 года произошло снижение ставки на 1,12 п.п. (с 7,23 до 6,11%).

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

График 27

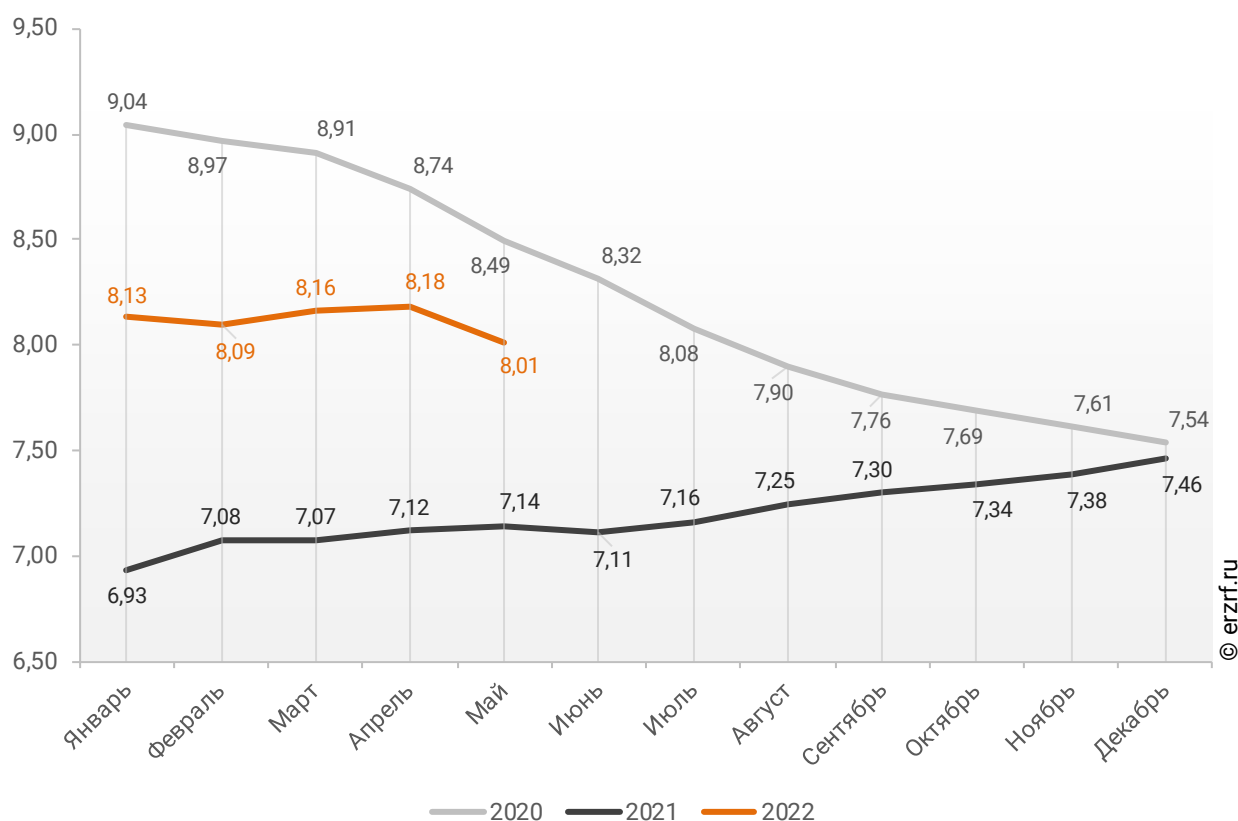


По данным Банка России за 5 месяцев 2022 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 8,01%, что на 0,87 п.п. больше, чем в 2021 г. (7,14%), и на 0,48 п.п. меньше соответствующего значения 2020 г. (8,49%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2020 – 2022 гг., представлена на графике 28.

График 28

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2020 – 2022 гг.

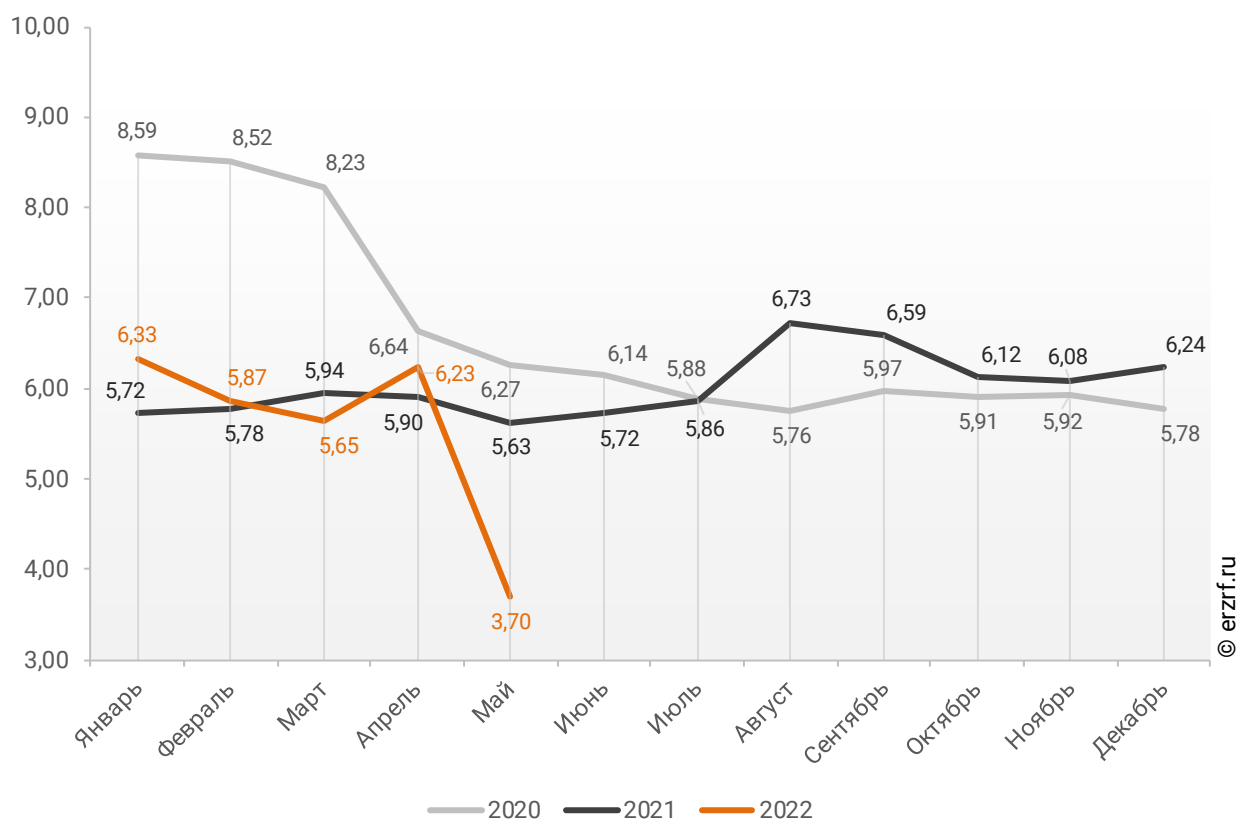


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Смоленской области в мае 2022 года, составила 3,70%, что на 1,93 п.п. меньше аналогичного значения за май 2021 года (5,63%).

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

График 29

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

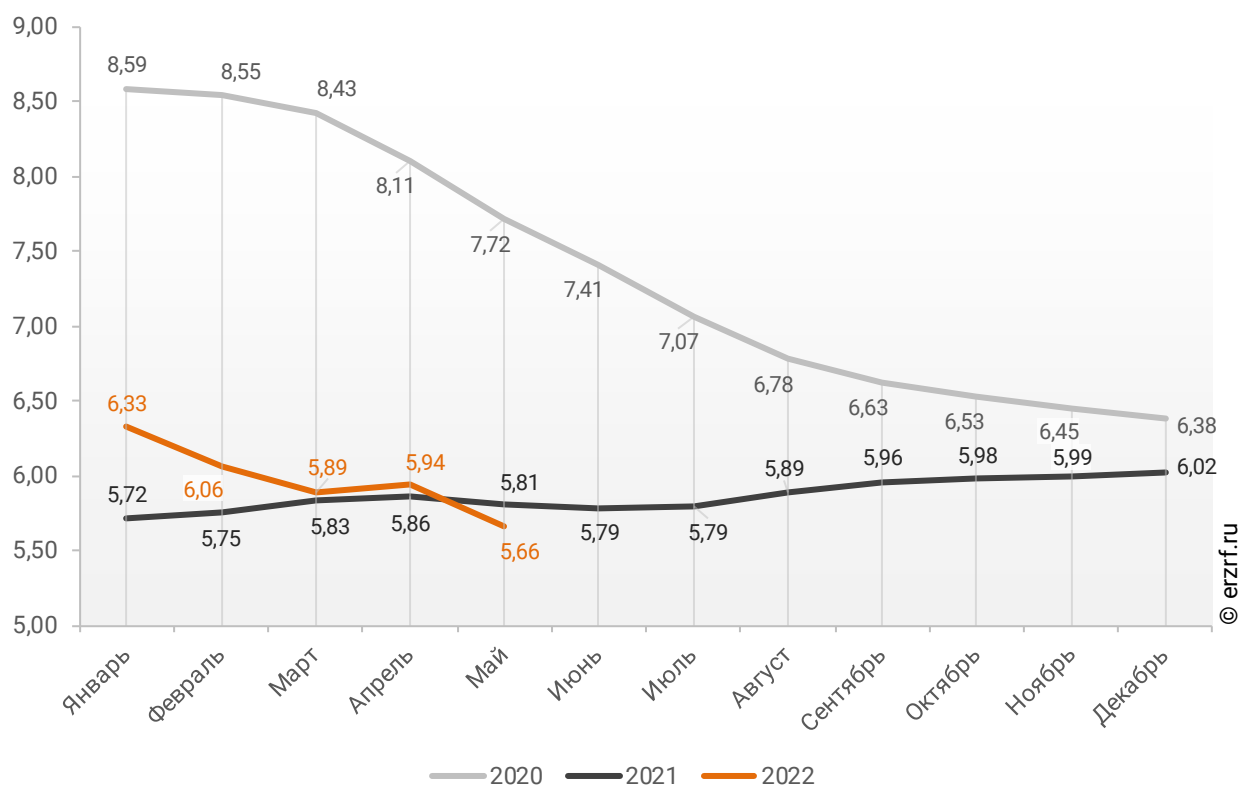


По данным Банка России за 5 месяцев 2022 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 5,66% (на 2,35 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,15 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (5,81%), и на 2,06 п.п. меньше аналогичного значения 2020 г. (7,72%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., представлена на графике 30.

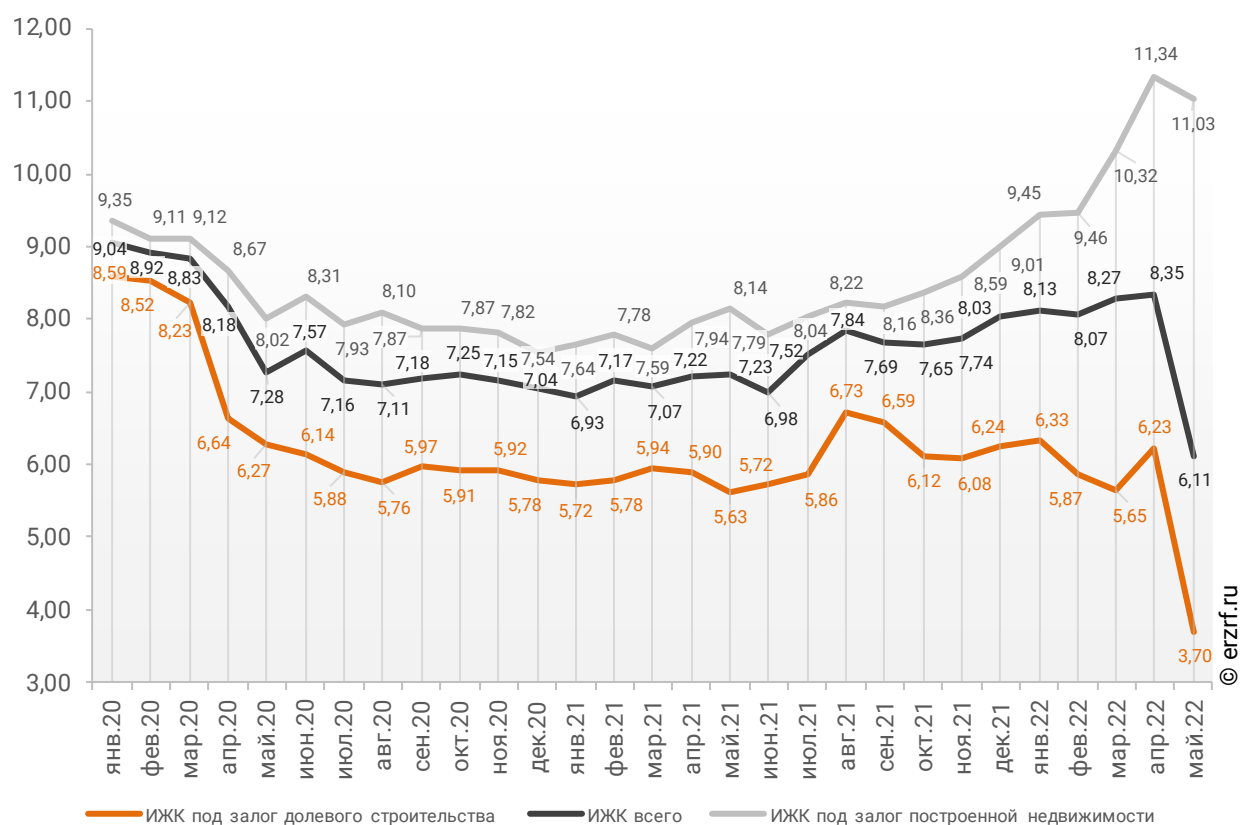
График 30

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг.



Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Смоленской области в мае 2022 года составила 11,03%, что на 2,89 п.п. больше значения за май 2021 года (8,14%).

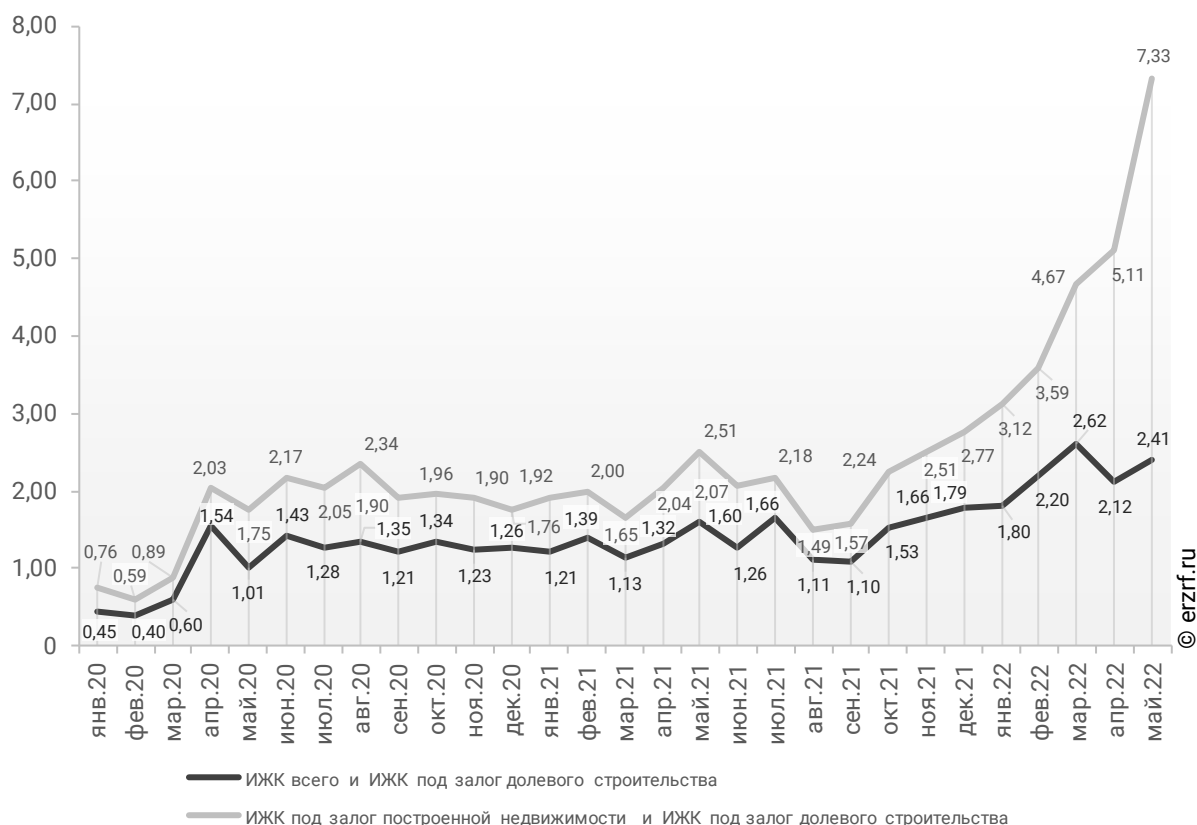
Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Смоленской области, представлено на графике 31.

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 1,5 раза с 1,6 п.п. до 2,41 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Смоленской области за год увеличилась в 2,9 раза с 2,51 п.п. до 7,33 п.п. (График 32).

График 32

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

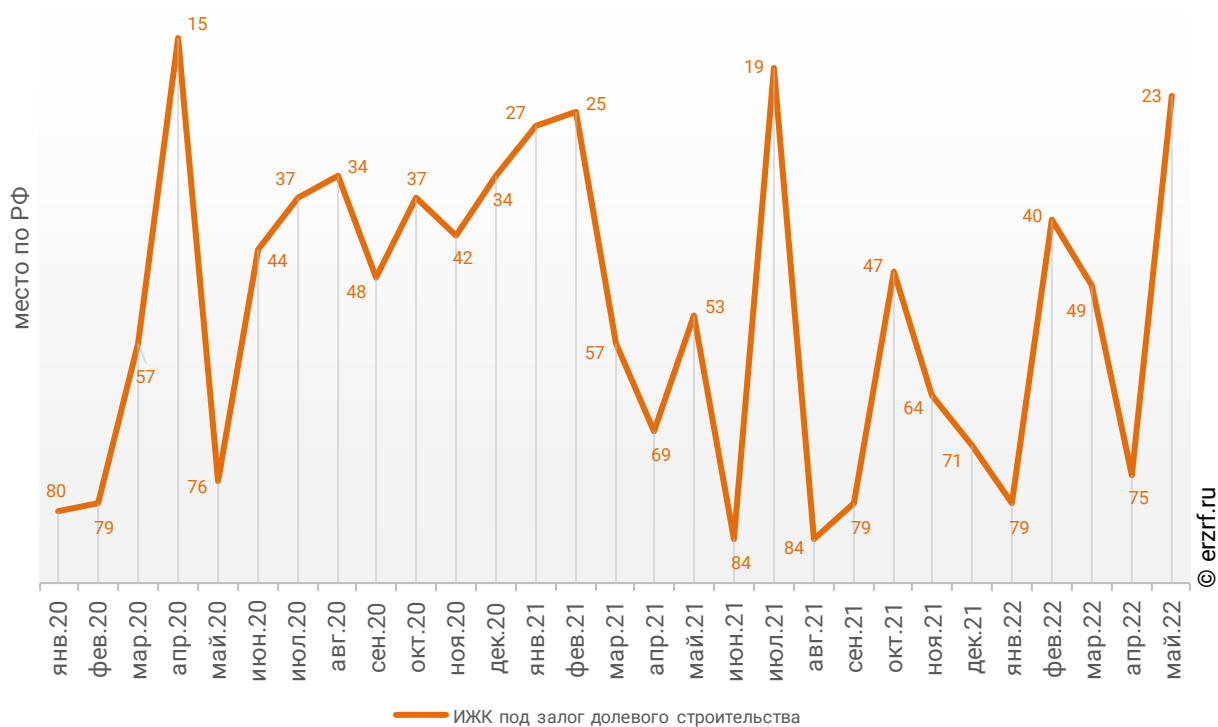


Смоленская область занимает 29-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Смоленская область занимает 23-е место, и 43-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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 I квартале 2022 года снизились на 1,2% (квартал к кварталу прошлого года). (График 34).

График 34

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

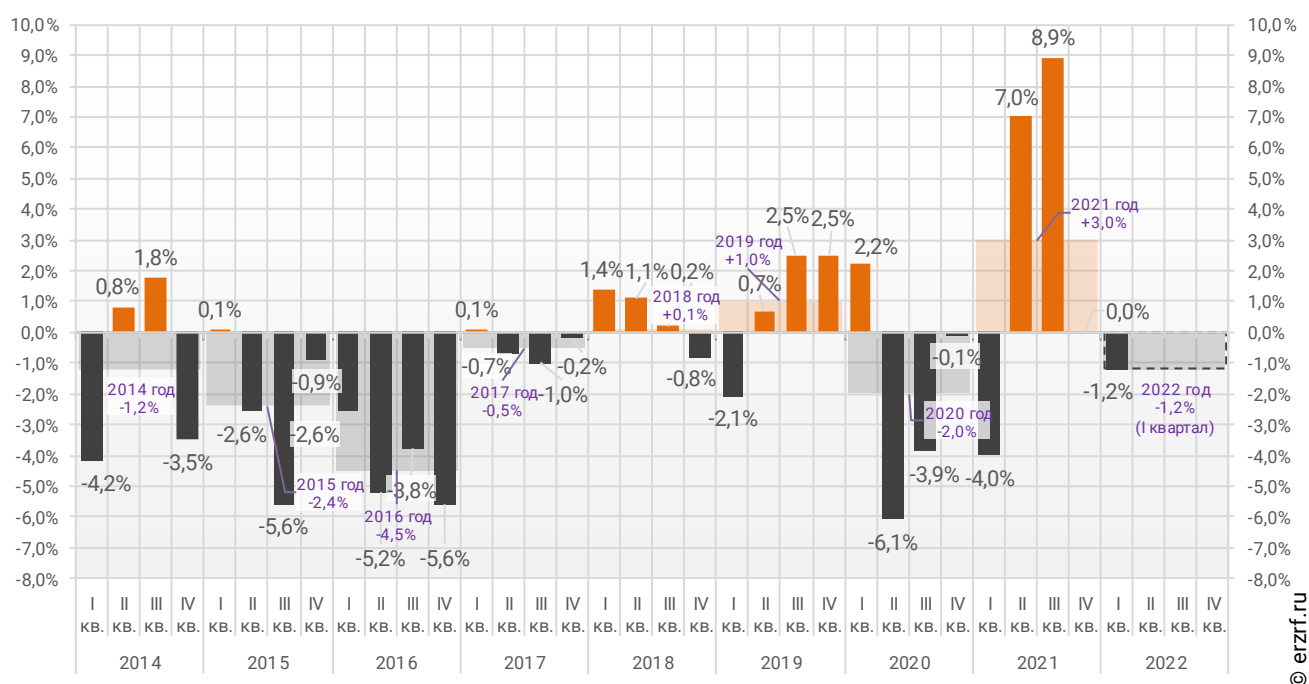
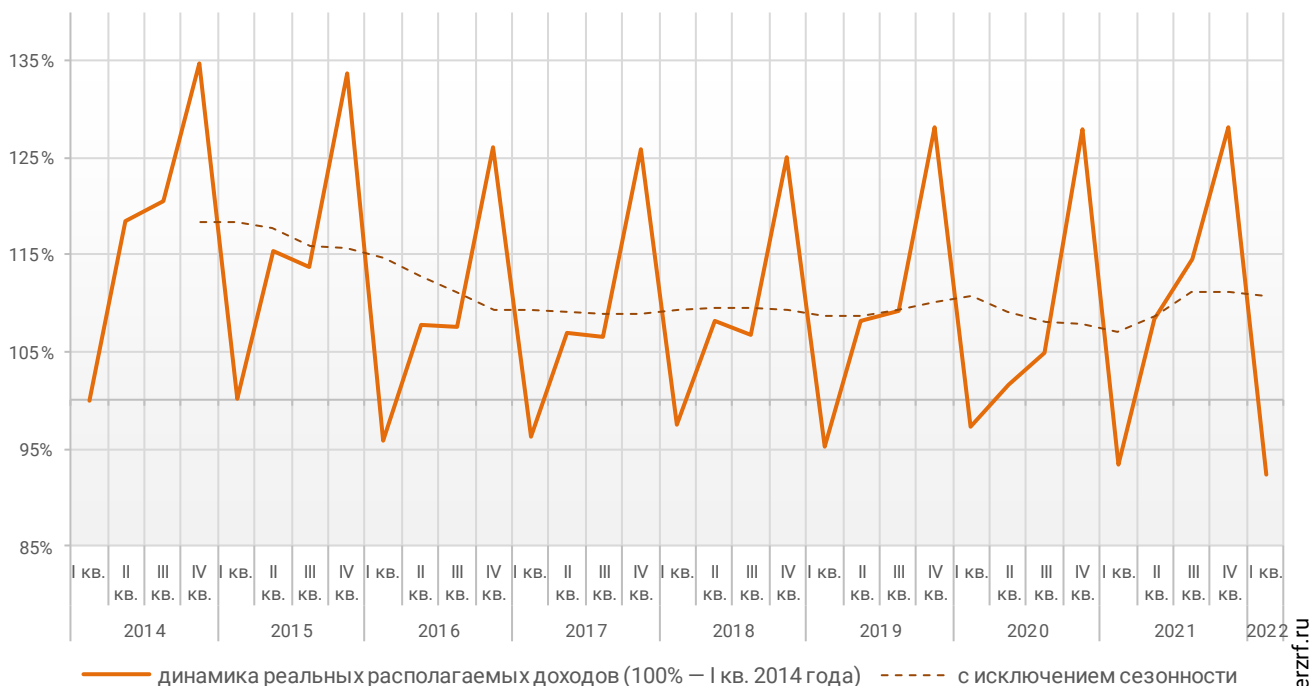


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к I кварталу 2022 года составило 7,6% (График 35).

График 35

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



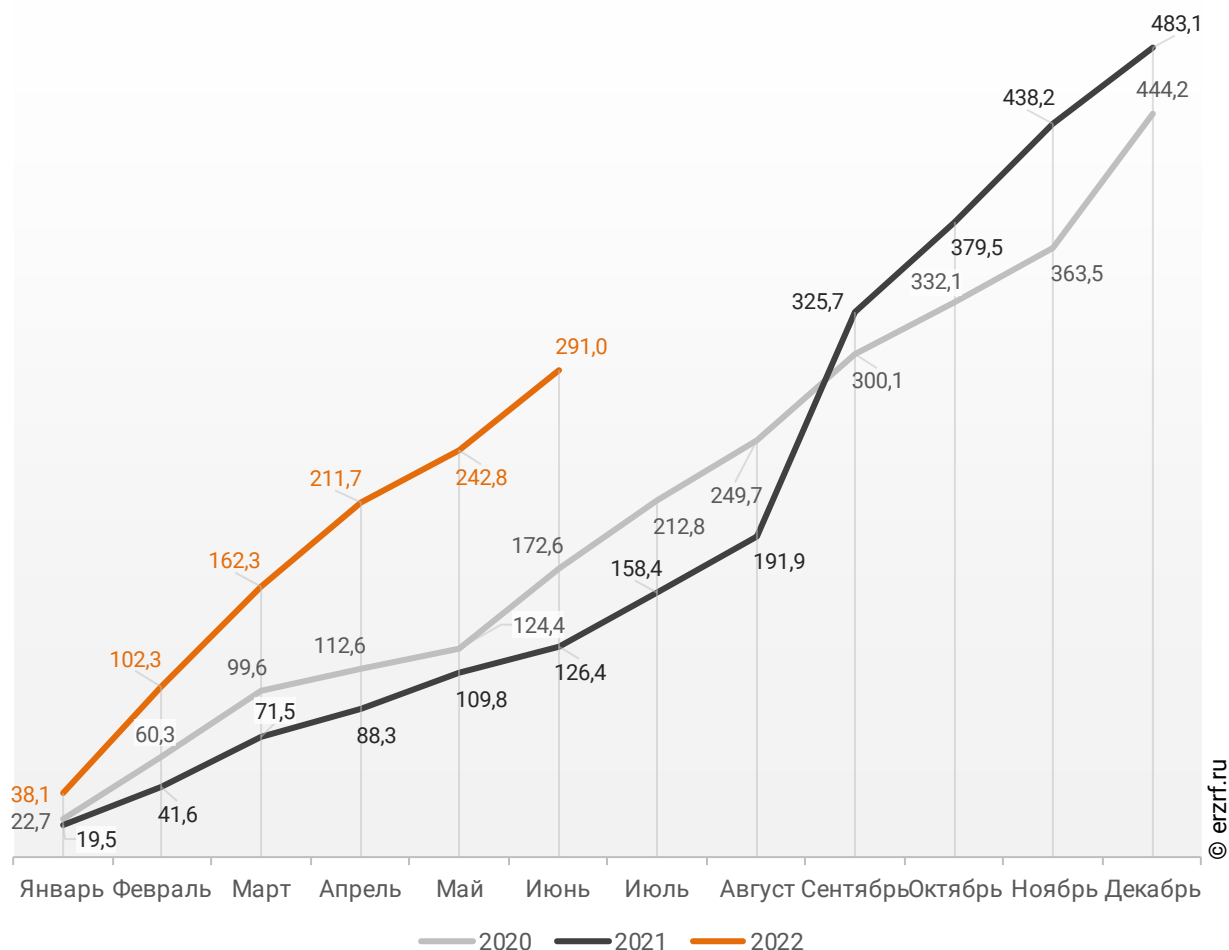
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 6 месяцев 2022 г. показывает превышение на 130,2% графика ввода жилья в Смоленской области в 2022 г. по сравнению с 2021 г. и превышение на 68,6% по отношению к 2020 г. (График 36).

График 36

**Ввод жилья в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2020 – 2022 гг., тыс. м²**

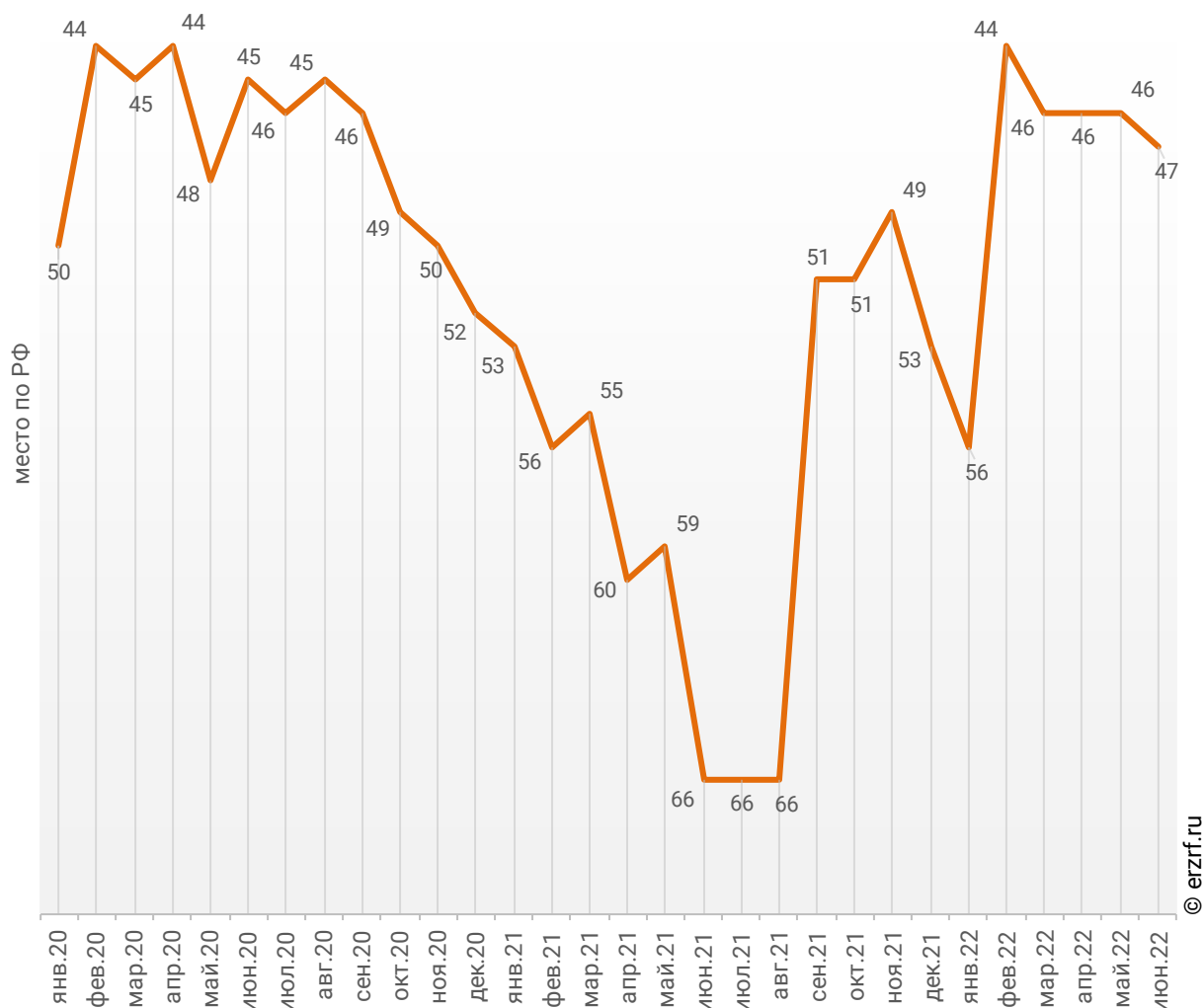


За январь-июнь 2022 года по показателю ввода жилья Смоленская область занимает 47-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 20-е место, а по динамике относительного прироста – 9-е место.

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

График 37

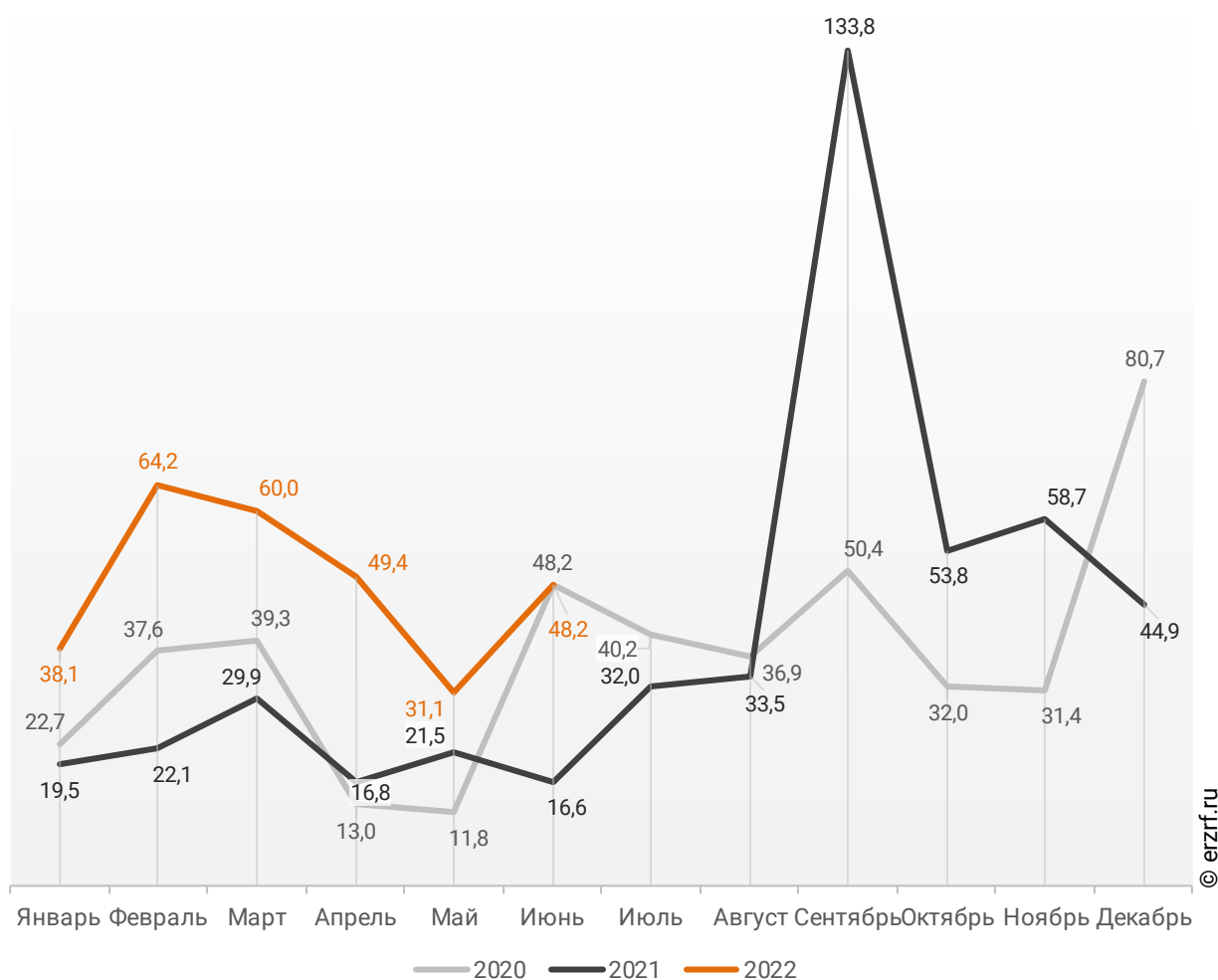
Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В июне 2022 года в Смоленской области введено 48,2 тыс. м² жилья. Это на 190,4% или на 31,6 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2021 года (График 38).

График 38

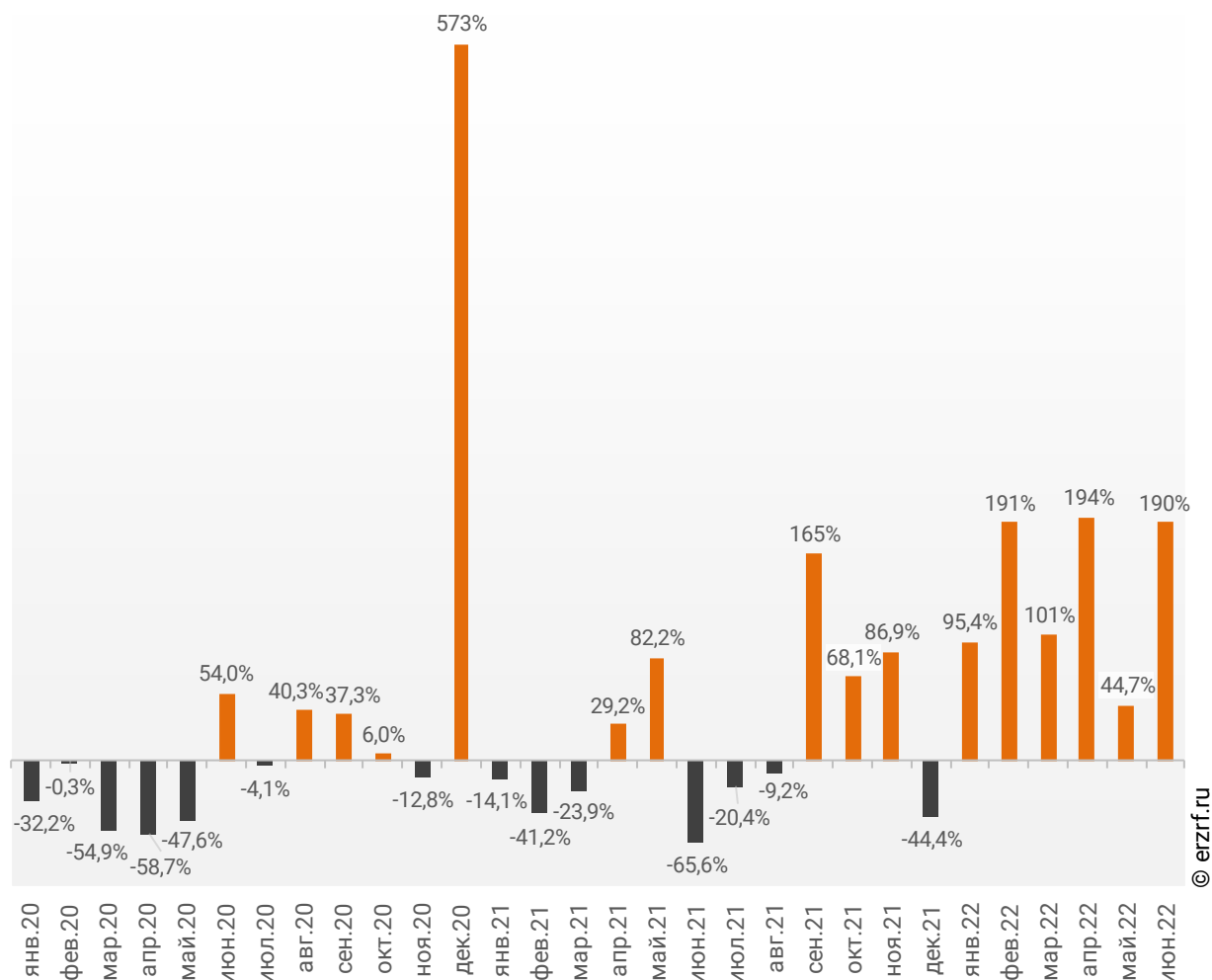
Динамика ввода жилья по месяцам
в Смоленской области, тыс. м²



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

График 39

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

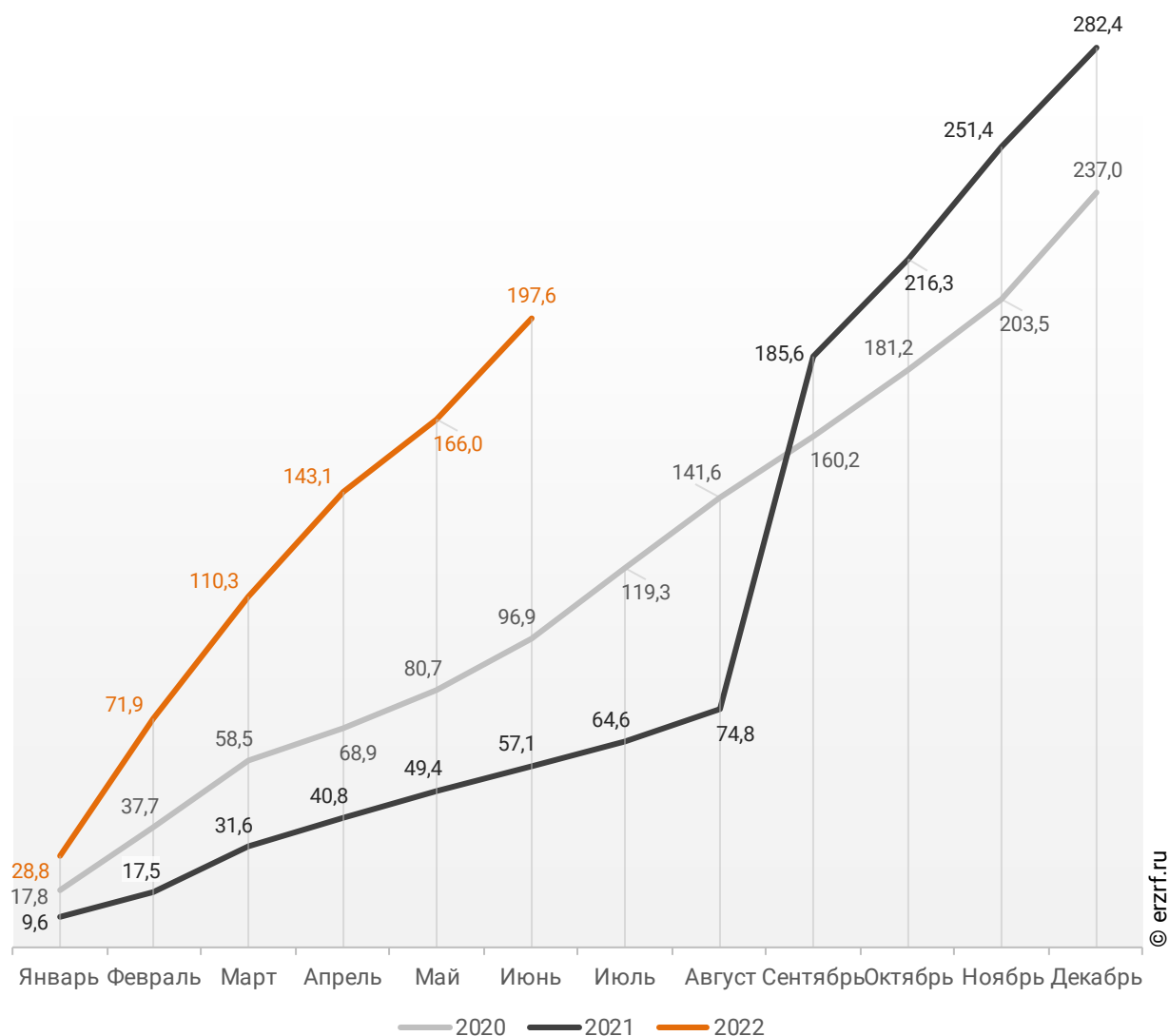


Среди 85-ти регионов Российской Федерации Смоленская область занимает 42-е место по показателю ввода жилья за июнь 2022 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 14-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 4-м месте.

В Смоленской области за 6 месяцев 2022 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 246,1% по отношению к аналогичному периоду 2021 г. и превышение на 103,9% по отношению к 2020 г. (График 40).

График 40

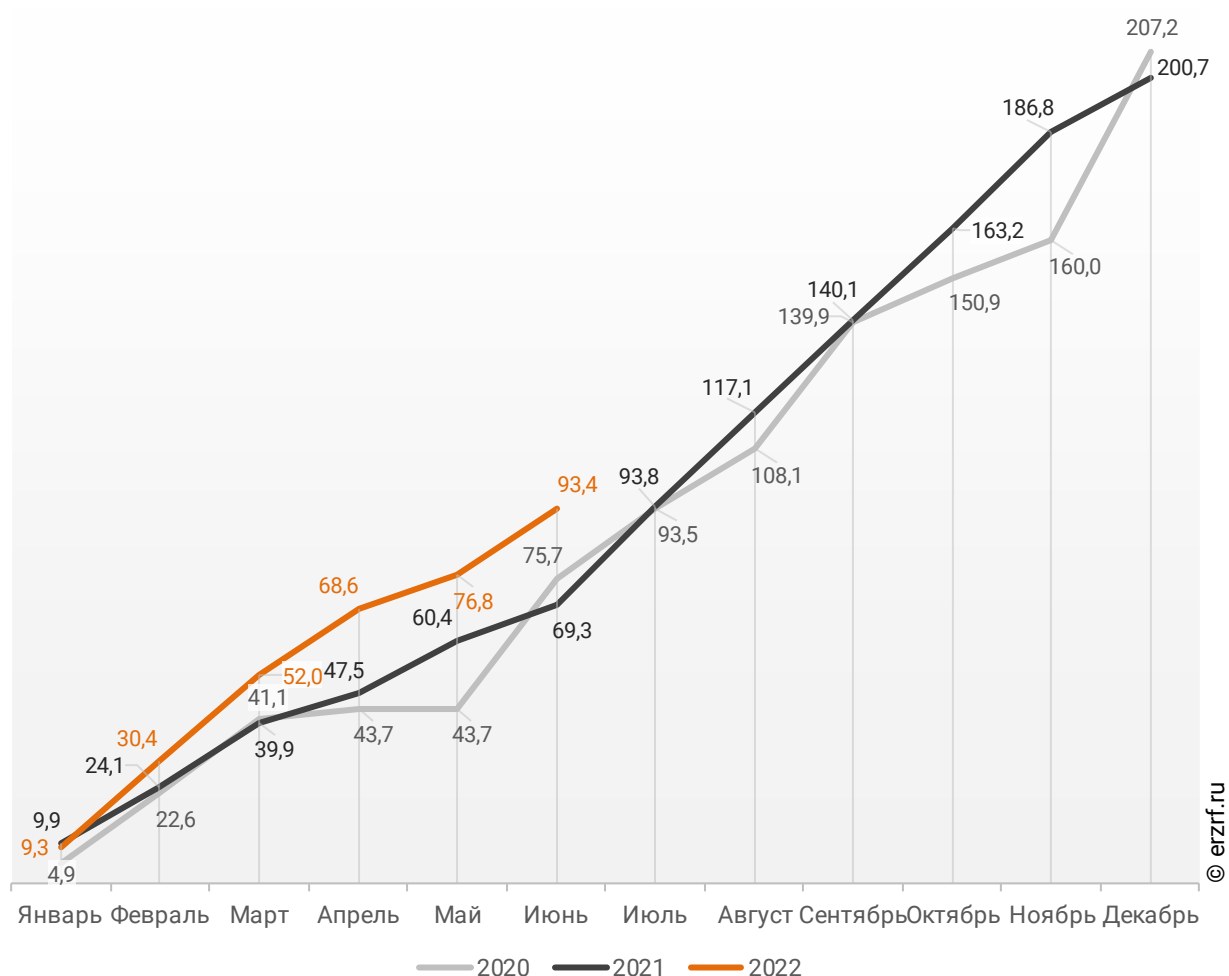
**Ввод жилья населением в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2020 – 2022 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 6 месяцев 2022 г. показывают превышение на 34,8% к уровню 2021 г. и превышение на 23,4% к 2020 г. (График 41).

График 41

**Ввод жилья застройщиками в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2020 – 2022 гг., тыс. м²**

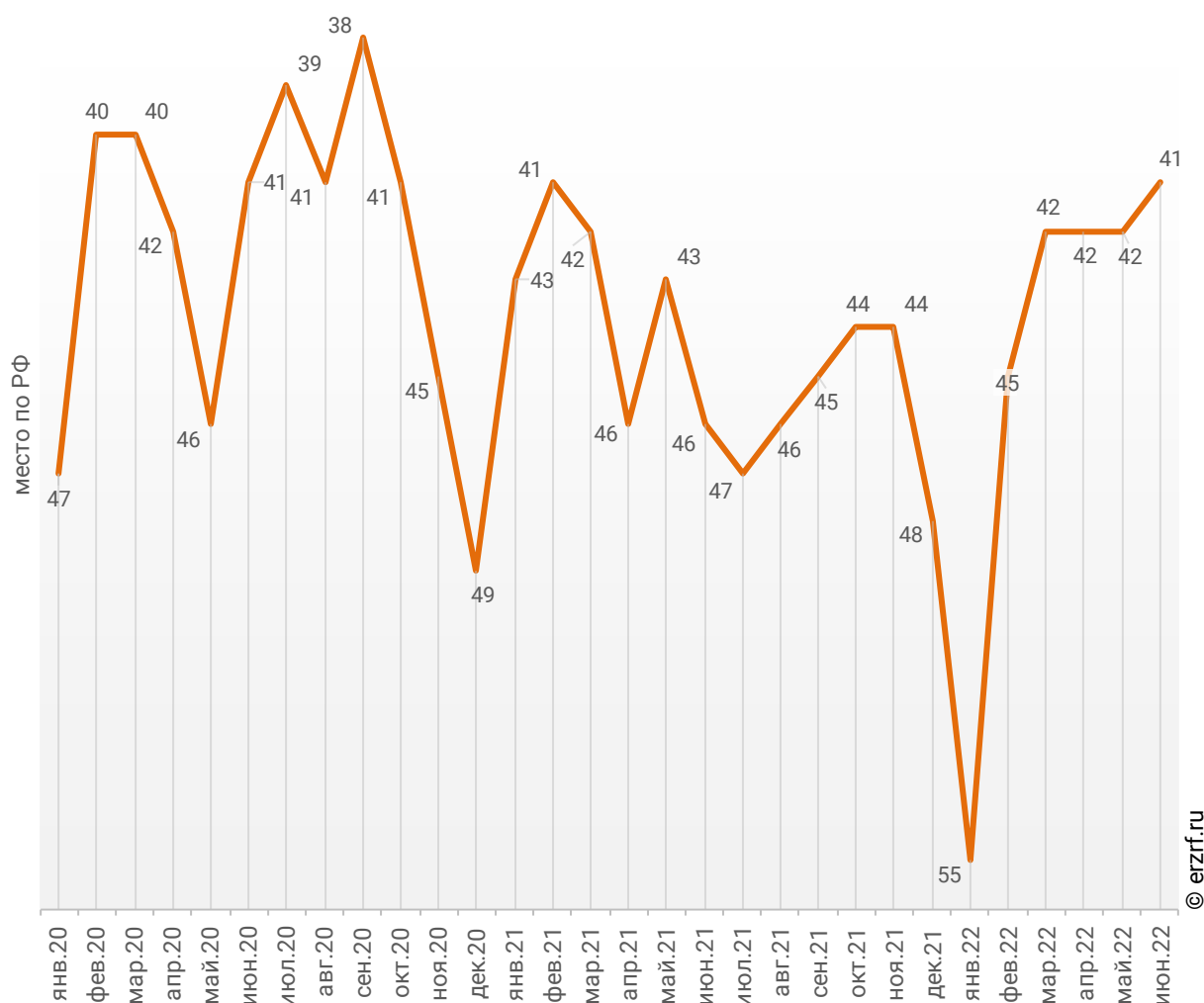


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-июнь 2022 года Смоленская область занимает 41-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 39-е место, по динамике относительного прироста – 38-е место.

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

График 42

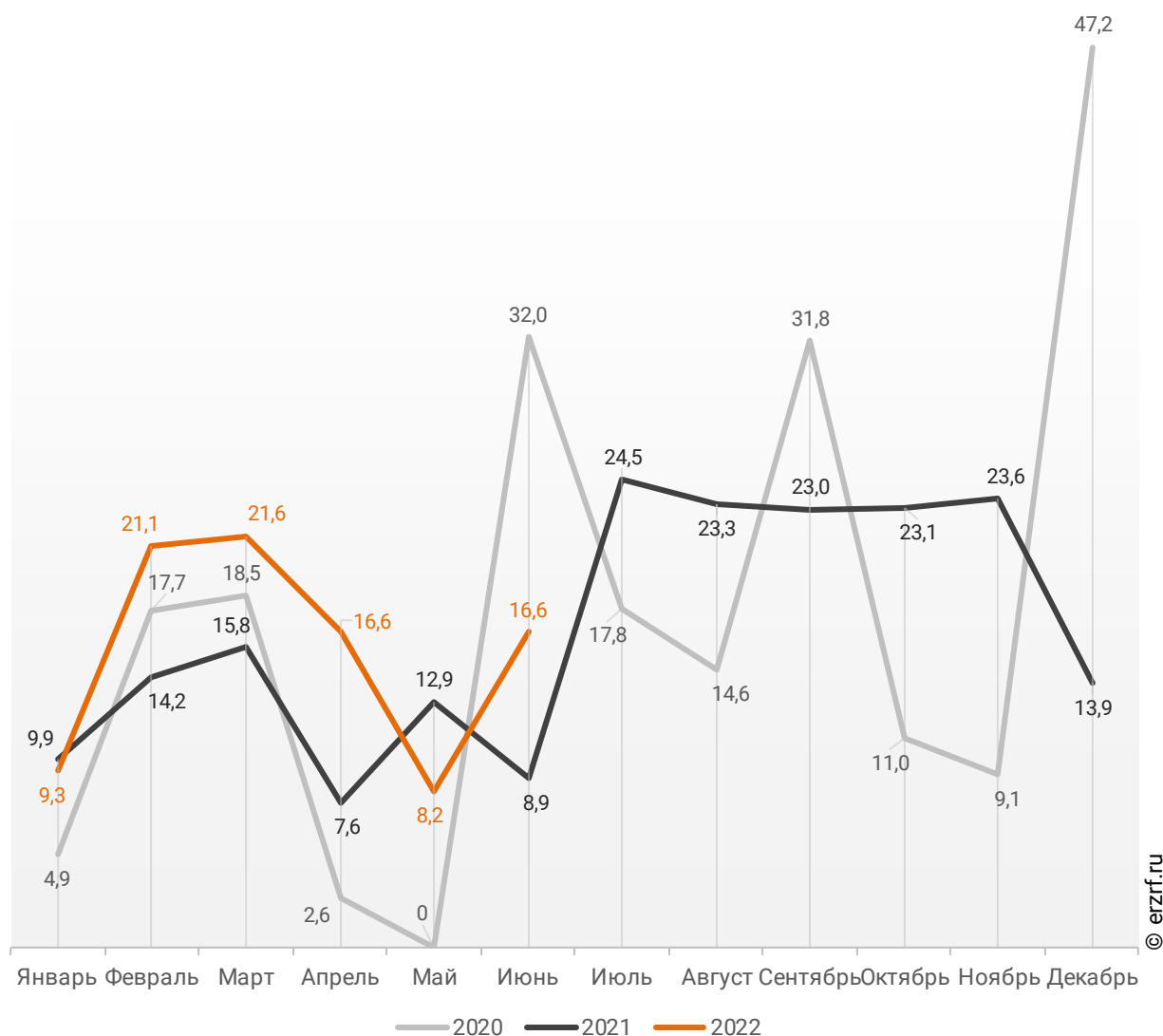
Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В июне 2022 года в Смоленской области застройщиками введено 16,6 тыс. м² многоквартирных домов, что на 86,5% или на 7,7 тыс. м² больше аналогичного значения за тот же период 2021 года (График 43).

График 43

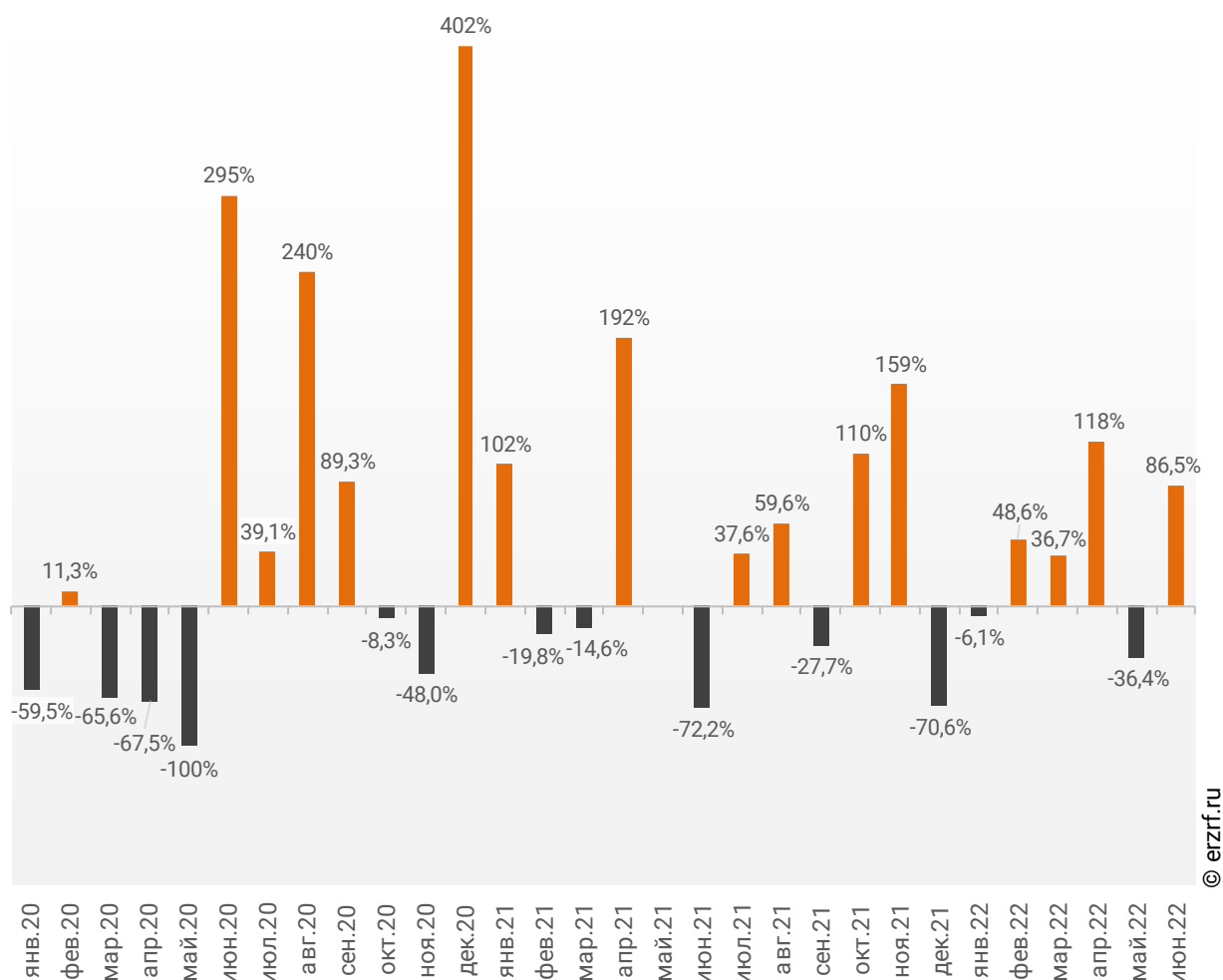
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Смоленской области, тыс. м²



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

График 44

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

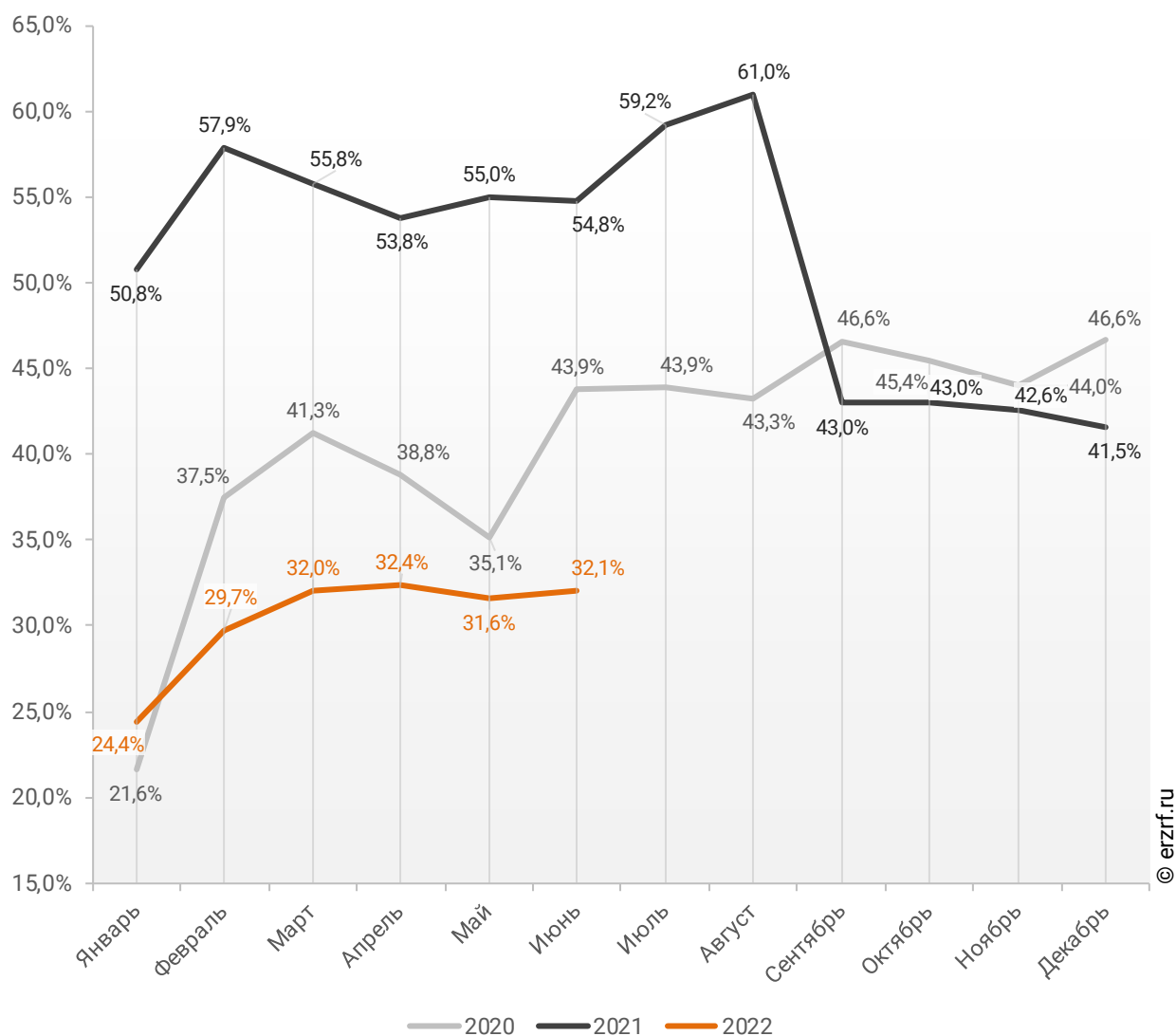


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за июнь 2022 года Смоленская область занимает 37-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 27-е место, по динамике относительного прироста – 20-е место.

Доля ввода жилья застройщиками за 6 месяцев 2022 г. составила 32,1% против 54,8% за этот же период 2021 г. и 43,9% – за этот же период 2020 г.

График 45

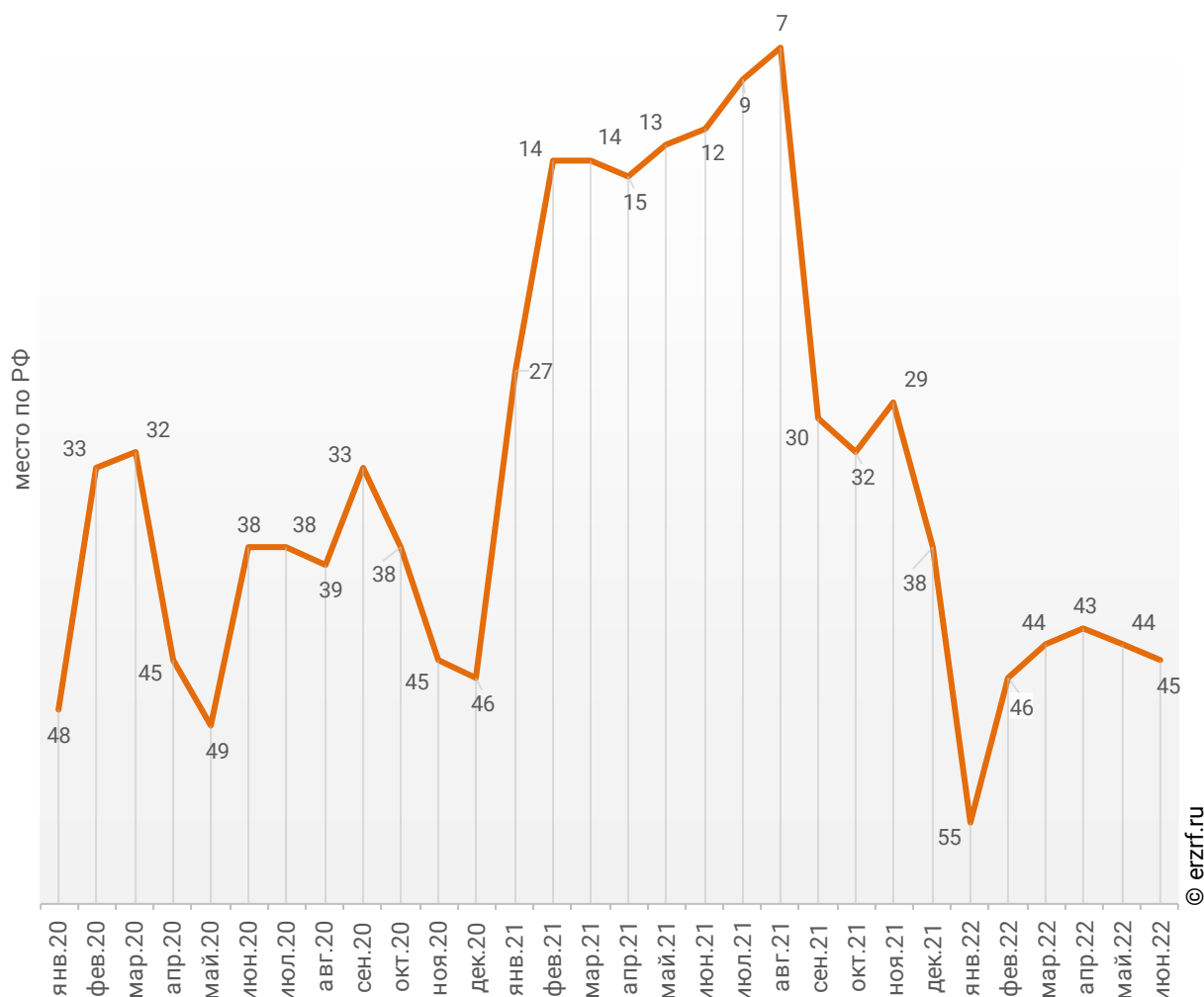
**Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья
в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2020 – 2022 гг.**



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 июне 2022 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Смоленской области составила 34,4%, что на 19,2 п.п. меньше аналогичного значения за тот же период 2021 года. По этому показателю Смоленская область занимает 37-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 ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м ²
III квартал 2022	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Новый Смоленск	2	190	8 680
III квартал 2022	Консоль	Загорье	1	99	5 342
III квартал 2022	Специализированный застройщик Высота Смоленск	По ул. Шевченко	1	72	5 003
III квартал 2022	СК Ваш дом	Соловьиная роща. Новый квартал	1	79	4 702
III квартал 2022	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	99	3 945
III квартал 2022	ГСК Капитель	МОЦАРТ	1	8	837
III квартал 2022	СЗ СтройИнвестПроект	В 3 микрорайоне	1	8	439
IV квартал 2022	СЗ ПРОМЕТЕЙ	По ул. Шевченко	1	108	7 509
IV квартал 2022	ФПК Мегаполис	По ул. Воробьева	1	120	7 506
IV квартал 2022	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	Мкр. Алтуховка	1	120	6 471
IV квартал 2022	ГосЗаказКонсалт	Квартал Восточный	2	130	6 237
IV квартал 2022	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Набережная Днепра	1	82	4 397
IV квартал 2022	ГК Гарант-жилье	Лермонтовский парк	1	70	4 161
IV квартал 2022	Билдинг групп	Боровая парк	2	40	2 800
Общий итог			17	1 225	68 029

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.	м²
1	Новый Смоленск	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	7	779	34 474
2	Соловьиная роща. Новый квартал	Смоленск	СК Ваш дом	2	427	26 304
3	Мкр. Алтуховка	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	4	480	25 928
4	Лазурный	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	7	588	25 405
5	Парковый	Смоленск	Строй бизнес	3	338	21 235
6	Самолет	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	2	324	17 981
7	Ново-Киселево	Киселёвка	ГК Гарант-жилье	4	290	16 644
8	По ул. Шевченко	Смоленск	СЗ ПРОМЕТЕЙ	3	236	16 403
9	Европейский	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	3	263	14 060
10	Шоколад	Смоленск	ГСК Капиталь	1	115	12 607
11	Квартал Восточный	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	4	260	12 474
12	Загорье	Смоленск	Консоль	2	209	11 772
13	Дом по ул. Ленина	Вязьма	Стройинвест	2	136	9 931
14	Мкр. Новосельцы	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	2	159	9 016
15	МОЦАРТ	Смоленск	ГСК Капиталь	2	115	8 441
16	Боровая парк	Ясенная	Билдинг групп	4	128	8 378
17	Мкр. Королевка	Смоленск	ГК Гарант-жилье	2	140	8 326
18	По ул. Воробьева	Смоленск	ФПК Мегаполис	1	120	7 506
19	Изумрудный остров	Киселёвка	СЗ Город Будущего	1	106	6 507
20	Серебряные ключи	Смоленск	Строй бизнес	2	119	6 486
21	Атлант	Смоленск	ГК Метрум груп	1	104	5 446
22	По ул. Шевченко	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	1	72	5 003
23	Набережная Днепра	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	82	4 397

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м²
24	Лермонтовский парк	Смоленск	ГК Гарант-жилье	1	70	4 161
25	По ул. Ползунова	Вязьма	Стройинвест	1	63	3 811
26	Красный Бор	Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	Компания Форест	2	53	3 235
27	По ул. Никольская	Киселёвка	Специализированный застройщик Зеленый дом	1	60	3 181
28	Зеленый Дом	Глуценки	Специализированный застройщик Зеленый дом	1	40	2 004
29	В 3 микрорайоне	Сафоново	СЗ СтройИнвестПроект	1	8	439
Общий итог				68	5 884	331 555

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	Лазурный	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	43,2
2	Новый Смоленск	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	44,3
3	Квартал Восточный	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	48,0
4	Зеленый Дом	Глушенки	Специализированный застройщик Зеленый дом	50,1
5	Атлант	Смоленск	ГК Метрум групп	52,4
6	По ул. Никольская	Киселёвка	Специализированный застройщик Зеленый дом	53,0
7	Европейский	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	53,5
8	Набережная Днепра	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	53,6
9	Мкр. Алтуховка	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	54,0
10	Серебряные ключи	Смоленск	Строй бизнес	54,5
11	В 3 микрорайоне	Сафоново	СЗ СтройИнвестПроект	54,9
12	Самолет	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	55,5
13	Загорье	Смоленск	Консоль	56,3
14	Мкр. Новосельцы	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	56,7
15	Ново-Киселево	Киселёвка	ГК Гарант-жилье	57,4
16	Лермонтовский парк	Смоленск	ГК Гарант-жилье	59,4
17	Мкр. Королевка	Смоленск	ГК Гарант-жилье	59,5
18	По ул. Ползунова	Вязьма	Стройинвест	60,5
19	Красный Бор	Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	Компания Форест	61,0
20	Изумрудный остров	Киселёвка	СЗ Город Будущего	61,4
21	Соловьиная роща. Новый квартал	Смоленск	СК Ваш дом	61,6
22	По ул. Воробьева	Смоленск	ФПК Мегаполис	62,6
23	Парковый	Смоленск	Строй бизнес	62,8
24	Боровая парк	Ясенная	Билдинг групп	65,5
25	По ул. Шевченко	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	69,5

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
26	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	СЗ ПРОМЕТЕЙ	69,5
27	<i>Дом по ул. Ленина</i>	Вязьма	Стройинвест	73,0
28	<i>МОЦАРТ</i>	Смоленск	ГСК Капитель	73,4
29	<i>Шоколад</i>	Смоленск	ГСК Капитель	109,6
Общий итог				56,3



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

- управление порталом EP3.PF (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
Телефон: +7(495) 699-85-00
Сайт: 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 — от 10 000 руб. Стандартный набор полей — от 50 руб.	Выгрузка данных EP3.РФ Магазин исследований
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 — от 100 000 руб. Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья — бесплатно	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru Магазин исследований
3.	Предоставление услуг застройщикам по размещению информации на портале 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.	Договорная	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru

№	Услуги портала EP3.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: garbuzov_yv@erzrf.ru
		Вхождение в специальный каталог Партнеров EP3.РФ дает возможность:	24 000 руб. в год	
		• участвовать в мероприятиях EP3.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на EP3.РФ.		
		Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без).	от 20 000 руб.	
		Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика.	от 20 000 руб. за факт назначенной встречи	
		Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц	