

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Калининградская область

ноябрь 2022

Текущий объем строительства, м²

на ноябрь 2022

1 466 580

-11,3% к ноябрю 2021

Среднемесячный ввод жилья застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

65 598

+13,5% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за сентябрь 2022

Банк России

197

-37,7% к сентябрю 2021

Средняя площадь строящихся квартир, м²

на ноябрь 2022

55,7

+2,0% к ноябрю 2021

Средняя цена за 1 м², ₽

на ноябрь 2022

95 039

+14,4% к ноябрю 2021

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

54,4%

-1,7 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за сентябрь 2022

Банк России

4,56

-2,28 п.п. к сентябрю 2021

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Калининградской области	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по этажности строящихся домов	13
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по материалам стен строящихся домов	18
7. ТОП застройщиков Калининградской области по объемам строительства.....	23
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Калининградской области	27
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Калининградской области	27
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Калининградской области	31
11. Ипотечное кредитование для жителей Калининградской области (официальная статистика Банка России)	33
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области	33
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области	37
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Калининградской области	45
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Калининградской области.....	50
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	57
13. Ввод жилья в Калининградской области (официальная статистика Росстата)	59
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Калининградской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2023 г.	70
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Калининградской области по совокупной площади строящихся жилых единиц	74
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Калининградской области, по средней площади жилых единиц.....	78
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	83

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 Калининградской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Калининградской области на ноябрь 2022 года выявлено **211 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 **26 353 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **1 466 580 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	195	92,4%	24 963	94,7%	1 386 097	94,5%
дом с апартаментами	15	7,1%	1 389	5,3%	80 393	5,5%
блокированный дом	1	0,5%	1	0,0%	90	0,0%
Общий итог	211	100%	26 353	100%	1 466 580	100%

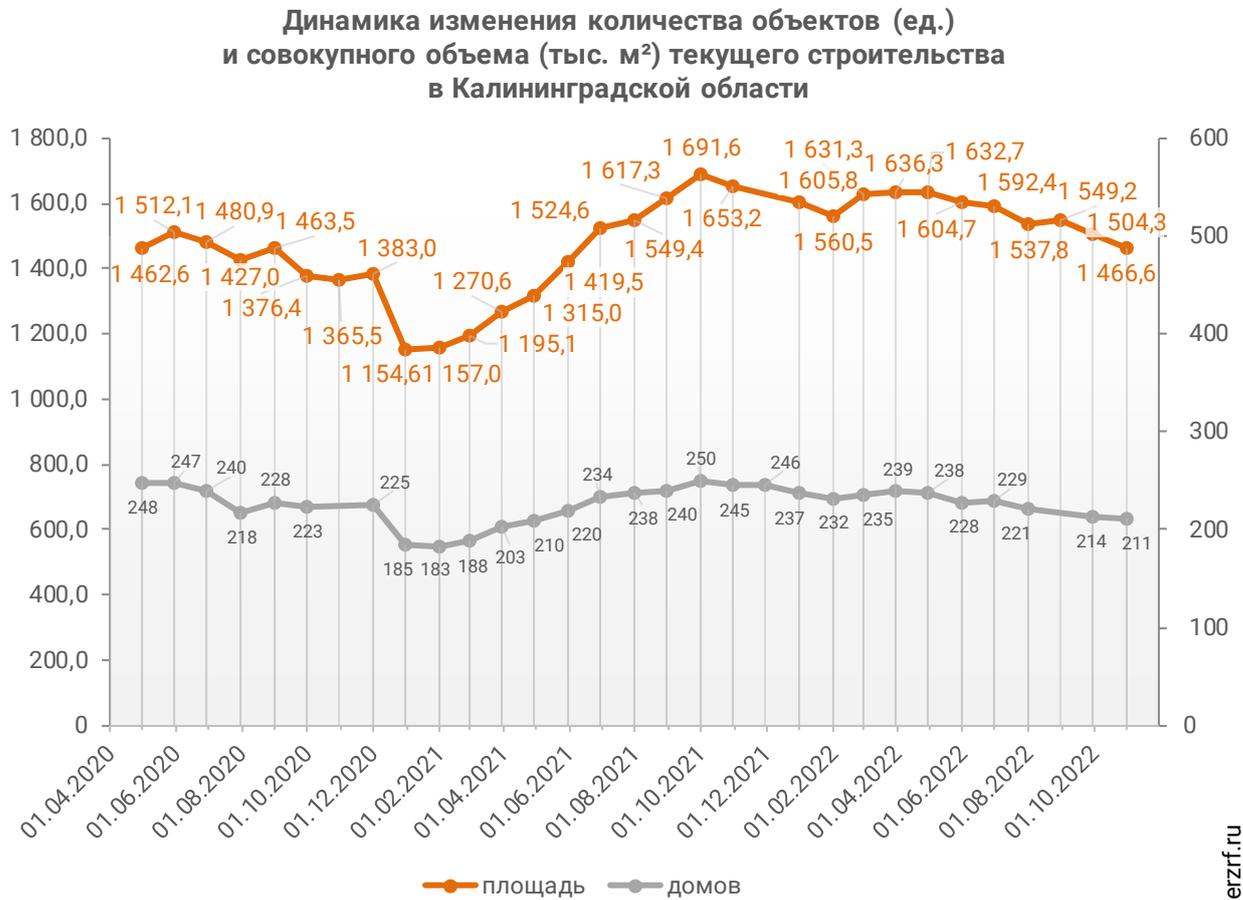
Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 94,7% строящихся жилых единиц.

На дома с апартаментами приходится 5,3% строящихся жилых единиц.

Доля блокированных домов составляет менее 0,1% строящихся жилых единиц.

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

График 1



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области

Застройщики жилья в Калининградской области осуществляют строительство в 9 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Калининград	96	45,5%	16 075	61,0%	930 349	63,4%
Зеленоградский	27	12,8%	2 870	10,9%	146 297	10,0%
Зеленоградск	11	5,2%	1 839	7,0%	98 896	6,7%
Вишневое	7	3,3%	622	2,4%	25 427	1,7%
Сальское	4	1,9%	288	1,1%	13 460	0,9%
Холмогоровка	4	1,9%	120	0,5%	8 424	0,6%
Малиновка	1	0,5%	1	0,0%	90	0,0%
Гурьевский	27	12,8%	2 297	8,7%	137 994	9,4%
Гурьевск	10	4,7%	854	3,2%	54 055	3,7%
Малое Исаково	4	1,9%	734	2,8%	42 321	2,9%
Васильково	1	0,5%	287	1,1%	16 847	1,1%
Большое Исаково	5	2,4%	196	0,7%	11 696	0,8%
Невское	5	2,4%	130	0,5%	8 698	0,6%
Прибрежное	2	0,9%	96	0,4%	4 377	0,3%
Светлогорский	36	17,1%	2 547	9,7%	133 002	9,1%
Светлогорск	33	15,6%	2 409	9,1%	127 706	8,7%
Лесное	3	1,4%	138	0,5%	5 296	0,4%
Пионерский	18	8,5%	1 823	6,9%	75 097	5,1%
Заозерье	3	1,4%	472	1,8%	28 745	2,0%
Балтийский	2	0,9%	208	0,8%	11 776	0,8%
Балтийск	2	0,9%	208	0,8%	11 776	0,8%
Светлый	1	0,5%	36	0,1%	1 864	0,1%
Гвардейск	1	0,5%	25	0,1%	1 456	0,1%
	211	100%	26 353	100%	1 466 580	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Калининград (63,4% совокупной площади жилых единиц).

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

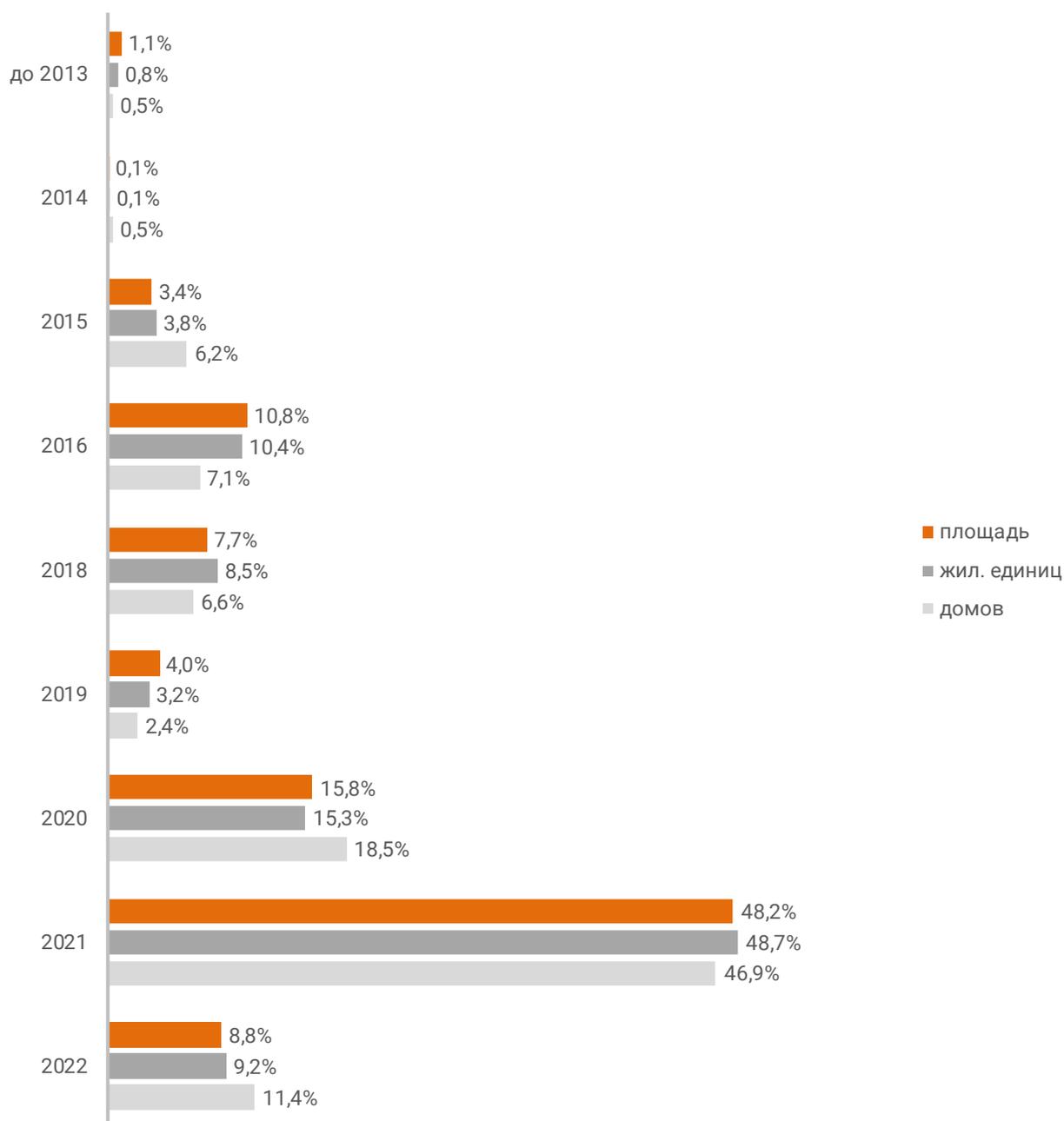
Застройщики жилья в Калининградской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с ноября 2007 г. по октябрь 2022 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2013	1	0,5%	222	0,8%	15 615	1,1%
2014	1	0,5%	36	0,1%	1 726	0,1%
2015	13	6,2%	989	3,8%	50 161	3,4%
2016	15	7,1%	2 745	10,4%	158 065	10,8%
2018	14	6,6%	2 241	8,5%	113 034	7,7%
2019	5	2,4%	853	3,2%	58 942	4,0%
2020	39	18,5%	4 026	15,3%	232 409	15,8%
2021	99	46,9%	12 821	48,7%	707 458	48,2%
2022	24	11,4%	2 420	9,2%	129 170	8,8%
Общий итог	211	100%	26 353	100%	1 466 580	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Калининградской 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. (48,2% по площади жилых единиц).

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

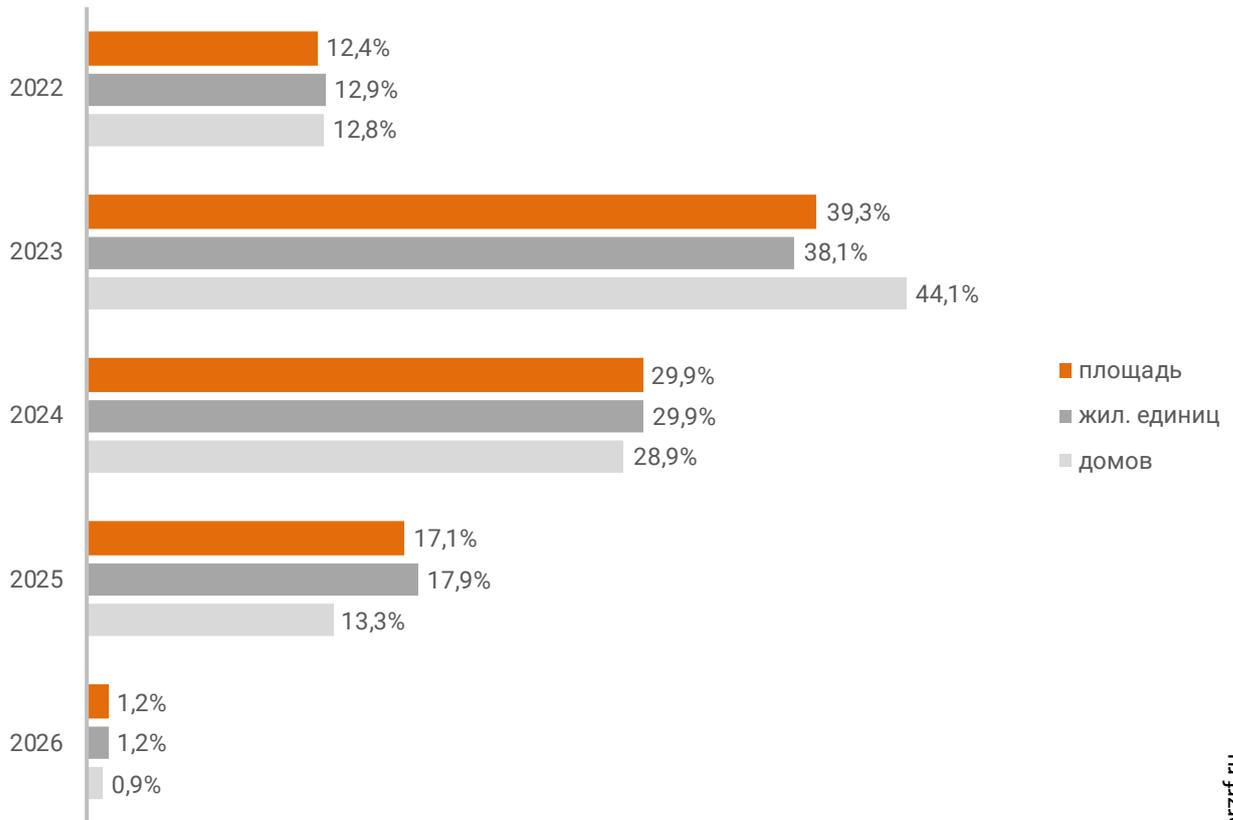
В Калининградской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2022	27	12,8%	3 396	12,9%	182 283	12,4%
2023	93	44,1%	10 040	38,1%	576 058	39,3%
2024	61	28,9%	7 887	29,9%	438 676	29,9%
2025	28	13,3%	4 708	17,9%	251 479	17,1%
2026	2	0,9%	322	1,2%	18 084	1,2%
Общий итог	211	100%	26 353	100%	1 466 580	100%

Гистограмма 2

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



© erzrf.ru

До конца 2023 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 758 341 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апарт-отелей – 720 260 м².

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	182 283	2010	15 615 8,6%
		2017	5 631 3,1%
		2018	16 136 8,9%
		2019	26 915 14,8%
		2021	3 640 2,0%
		2022	18 353 10,1%
2023	576 058	2015	1 726 0,3%
		2018	33 250 5,8%
		2019	47 657 8,3%
		2020	22 555 3,9%
		2021	4 791 0,8%
		2022	26 841 4,7%
2024	438 676	2016	2 343 0,5%
		2020	13 776 3,1%
		2021	1 156 0,3%
2025	251 479	2019	26 913 10,7%
Общий итог	1 466 580		267 298 18,2%

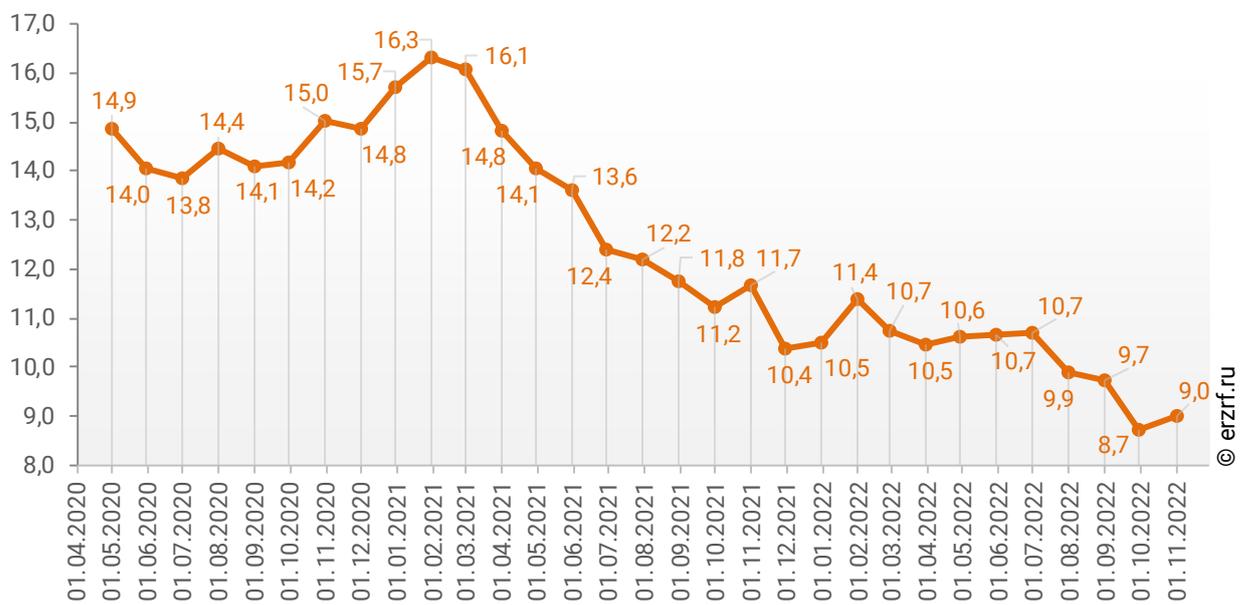
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2019 на 2023 год (47 657 м²), что составляет 8,3% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Калининградской области в 2023 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Калининградской области по состоянию на ноябрь 2022 года составляет 9,0 месяца.

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

График 2

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



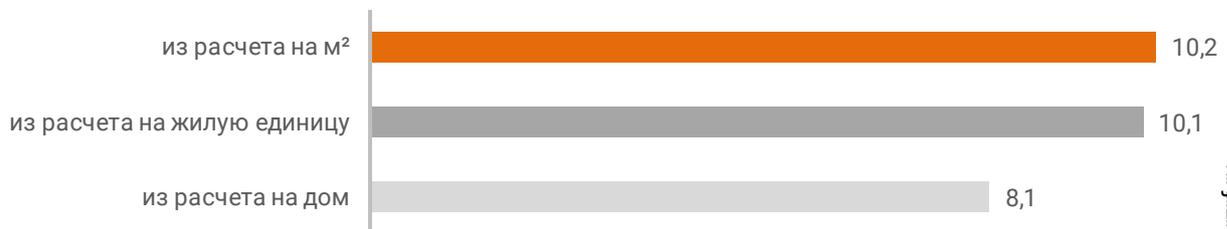
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по этажности строящихся домов

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

- 8,1 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 10,1 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 10,2 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Калининградской области

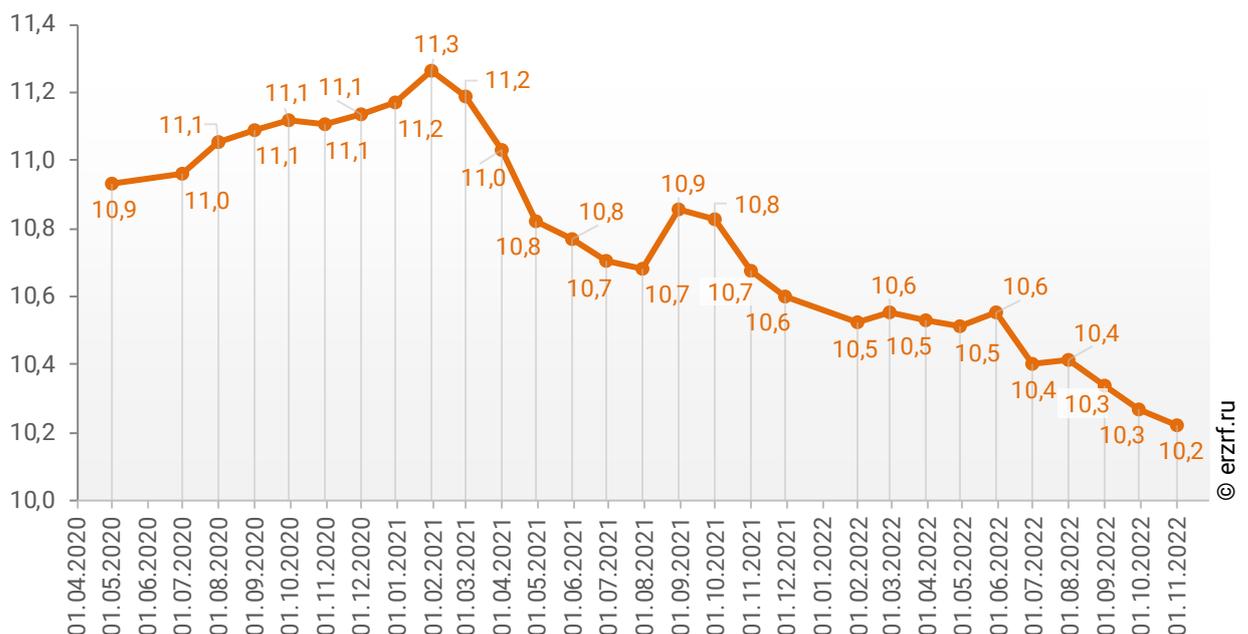


© erzrf.ru

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

График 3

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Калининградской области (на м²)

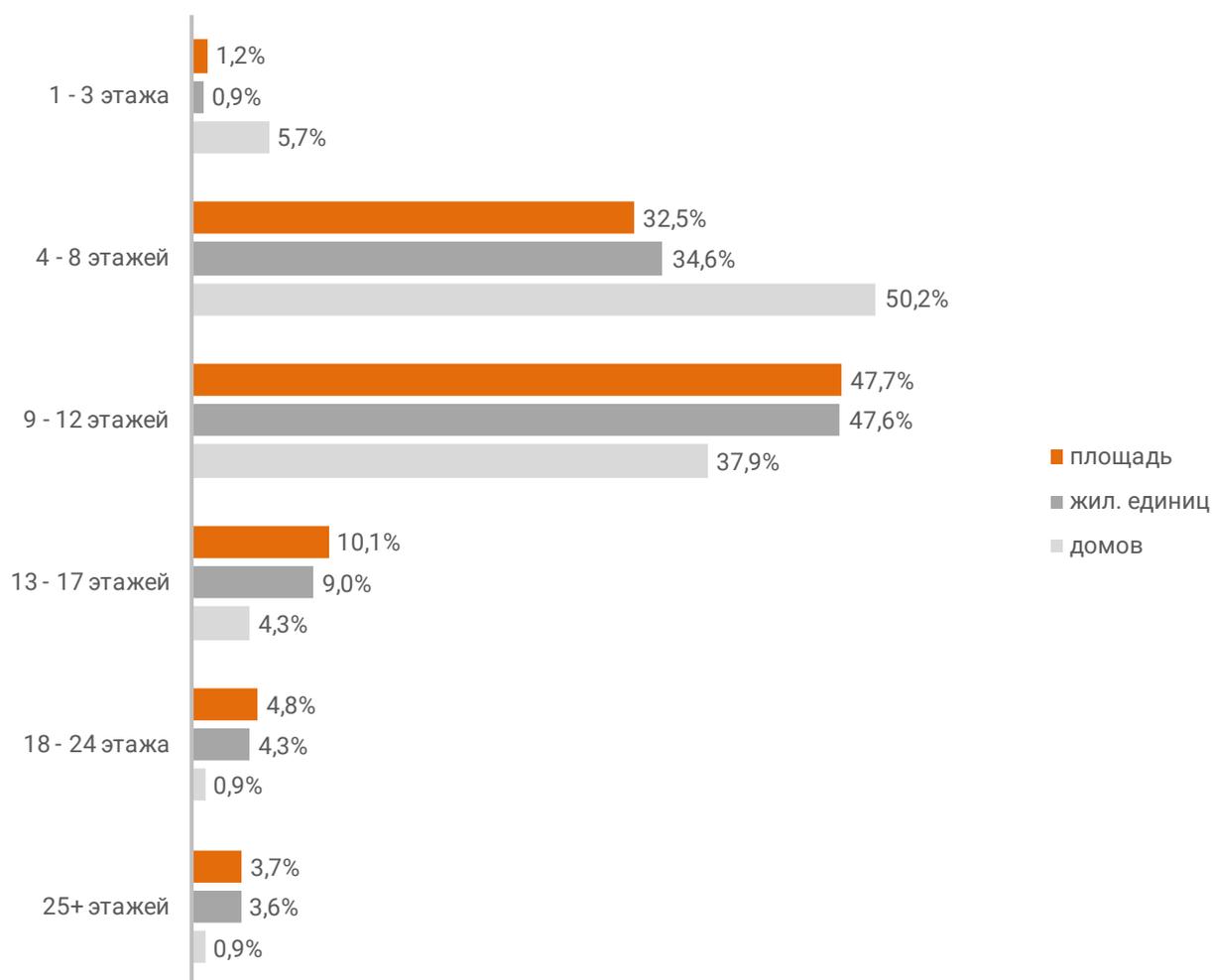


© erzrf.ru

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

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	12	5,7%	233	0,9%	17 444	1,2%
4 - 8 этажей	106	50,2%	9 125	34,6%	476 880	32,5%
9 - 12 этажей	80	37,9%	12 548	47,6%	699 988	47,7%
13 - 17 этажей	9	4,3%	2 360	9,0%	147 408	10,1%
18 - 24 этажа	2	0,9%	1 127	4,3%	71 032	4,8%
25+ этажей	2	0,9%	960	3,6%	53 828	3,7%
Общий итог	211	100%	26 353	100%	1 466 580	100%

Гистограмма 4
Распределение жилых новостроек Калининградской области по этажности


Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 47,7% от всей площади строящегося жилья.

Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Калининградской области составляет 3,7%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,0%.

Динамика изменения доли высотного строительства в Калининградской области представлена на графике 4.

График 4



Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Калининградской области является 26-этажный многоквартирный дом в ЖК «Калининград-Сити», застройщик «Акфен». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	26	<i>Акфен</i>	многоквартирный дом	Калининград-Сити
2	19	<i>Специализированный застройщик Гефест</i>	многоквартирный дом	Гагарина
3	18	<i>ГК ДСС</i>	многоквартирный дом	Высота 56
4	17	<i>КСК</i>	многоквартирный дом	СОЛО
		<i>Холдинг Setl Group</i>	многоквартирный дом	Стерео
5	16	<i>СЗ Акфен Престиж</i>	многоквартирный дом	Солнечный город

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Калининградской области является многоквартирный дом в ЖК «Высота 56», застройщик «ГК ДСС». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

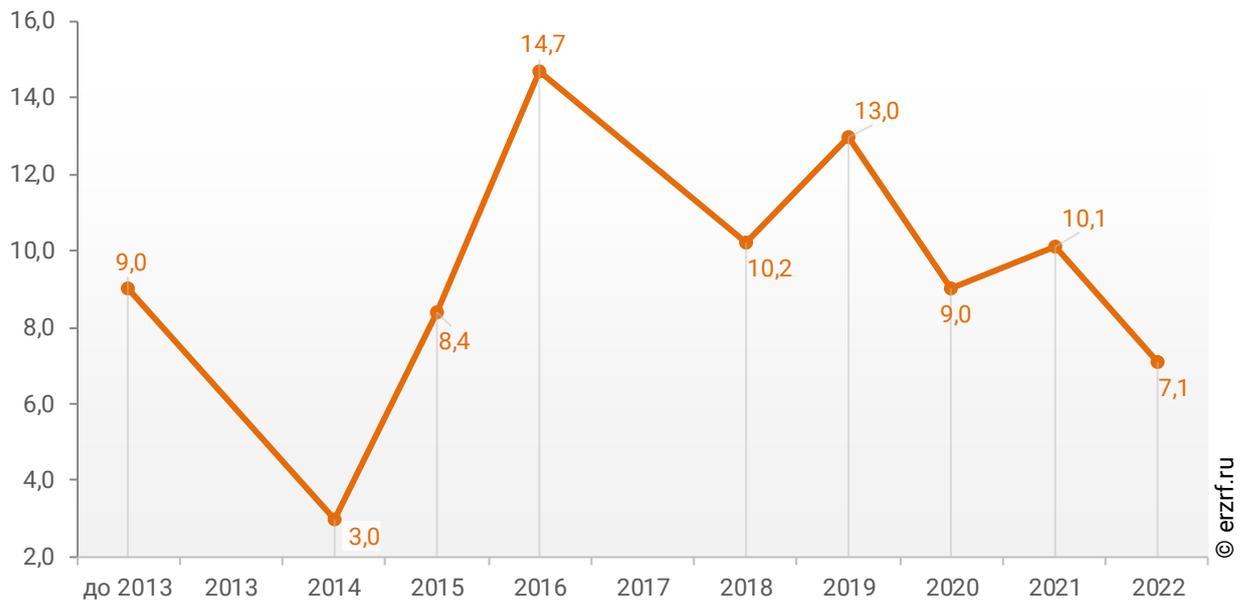
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	47 079	<i>ГК ДСС</i>	многоквартирный дом	Высота 56
2	31 074	<i>СК МПК</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Дмитрия Донского
3	29 666	<i>ГК Балтийский парус</i>	многоквартирный дом	Атлантис
4	28 824	<i>Фонд ЖСС КО</i>	многоквартирный дом	Площадь искусств
5	26 915	<i>Акфен</i>	многоквартирный дом	Калининград-Сити

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Калининградской области, разрешение на строительство которых выдано в 2022 году, составляет 7,1 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Калининградской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 5.

График 5

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



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

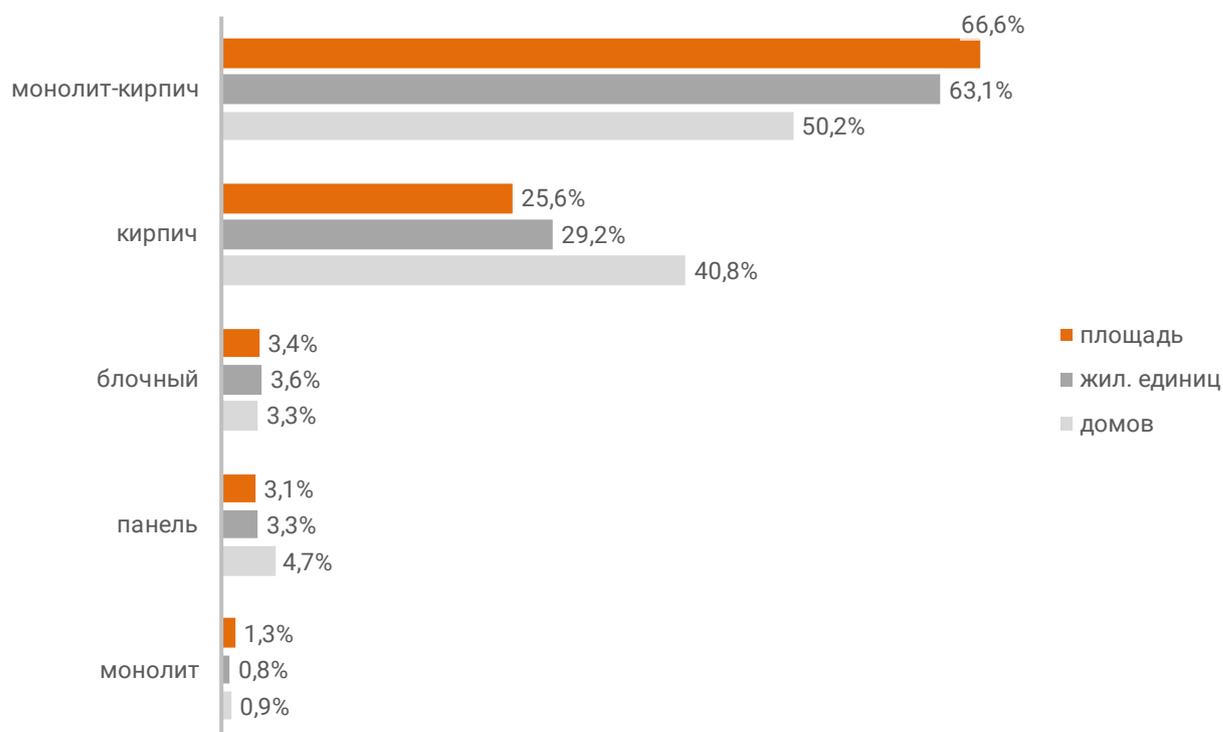
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	106	50,2%	16 638	63,1%	977 411	66,6%
кирпич	86	40,8%	7 684	29,2%	375 243	25,6%
блочный	7	3,3%	949	3,6%	49 589	3,4%
панель	10	4,7%	862	3,3%	45 256	3,1%
монолит	2	0,9%	220	0,8%	19 081	1,3%
Общий итог	211	100%	26 353	100%	1 466 580	100%

Гистограмма 5

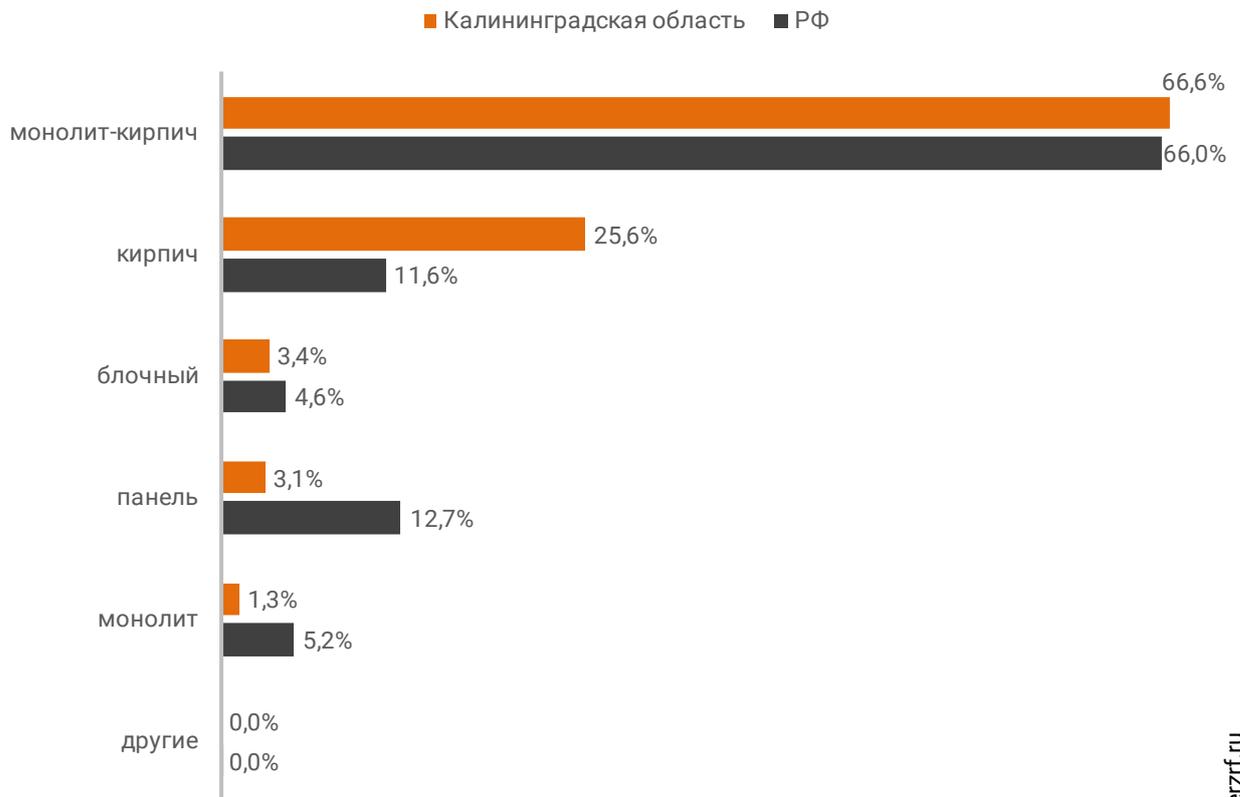
Распределение жилых новостроек Калининградской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Калининградской области является монолит-кирпич. Из него возводится 66,6% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 66,0% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

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



© erzrf.ru

Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Калининградской области, представлена на графике 6.

График 6



Среди строящегося жилья Калининградской области у 92,3% 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 объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 69,3% 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	%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	95	49,7%	15 740	65,1%	937 990	69,3%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	74	38,7%	6 130	25,4%	305 232	22,5%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	8	4,2%	544	2,2%	29 836	2,2%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	1,0%	537	2,2%	25 934	1,9%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	5	2,6%	592	2,4%	24 685	1,8%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	2	1,0%	318	1,3%	15 420	1,1%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	5	2,6%	318	1,3%	15 003	1,1%
Общий итог	191	100%	24 179	100%	1 354 100	100%

Гистограмма 7

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



© erzrf.ru

7. ТОП застройщиков Калининградской области по объемам строительства

По состоянию на ноябрь 2022 года строительство жилья в Калининградской области осуществляет 61 застройщик (бренд), которые представлены 97 компаниями (юридическими лицами).

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

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	КСК	25	11,8%	2 826	10,7%	156 018	10,6%
2	Фонд ЖСС КО	13	6,2%	2 439	9,3%	143 547	9,8%
3	СК МПК	11	5,2%	1 853	7,0%	103 356	7,0%
4	Акфен	3	1,4%	1 369	5,2%	72 799	5,0%
5	ГК Расцвет	7	3,3%	1 206	4,6%	71 066	4,8%
6	АвангардИнвестПроект	5	2,4%	640	2,4%	60 806	4,1%
7	ГК Модуль-Стройград	7	3,3%	1 218	4,6%	59 852	4,1%
8	ГК Мегаполис	4	1,9%	895	3,4%	53 512	3,6%
9	Строительный трест	5	2,4%	821	3,1%	51 720	3,5%
10	КТСХ	4	1,9%	677	2,6%	49 293	3,4%
11	ГК Холдинг Калининградстройинвест	8	3,8%	873	3,3%	48 931	3,3%
12	МакроСтрой	13	6,2%	1 305	5,0%	48 502	3,3%
13	ГК ДСС	1	0,5%	740	2,8%	47 079	3,2%
14	ГК Балтийский парус	4	1,9%	820	3,1%	43 052	2,9%
15	ГК ДОМАРТ	4	1,9%	674	2,6%	40 974	2,8%
16	Холдинг Setl Group	8	3,8%	832	3,2%	29 055	2,0%
17	ГК Багратион	4	1,9%	608	2,3%	25 630	1,7%
18	Специализированный застройщик Гефест	1	0,5%	387	1,5%	23 953	1,6%
19	ГК Балтия-Инвестстрой	5	2,4%	446	1,7%	21 819	1,5%
20	КалипсоСтрой	2	0,9%	381	1,4%	21 103	1,4%
21	Люкс Строй Сервис	1	0,5%	302	1,1%	20 253	1,4%
22	РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ	2	0,9%	220	0,8%	19 081	1,3%
23	СЗ Акфен Престиж	1	0,5%	285	1,1%	15 335	1,0%
24	Эллипс	4	1,9%	288	1,1%	13 460	0,9%
25	ГК Инвент	4	1,9%	282	1,1%	13 139	0,9%
26	ГК СтройИнвестиция	4	1,9%	334	1,3%	12 835	0,9%
27	Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	2	0,9%	224	0,8%	11 738	0,8%
28	ГК КПД-Калининград	5	2,4%	196	0,7%	11 696	0,8%
29	Специализированный застройщик АС	1	0,5%	203	0,8%	11 271	0,8%
30	ГК СТК-Балт	2	0,9%	226	0,9%	10 385	0,7%

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
31	<i>Специализированный застройщик ОТК Инвест</i>	5	2,4%	164	0,6%	9 611	0,7%
32	<i>ОЛИМП</i>	1	0,5%	158	0,6%	9 210	0,6%
33	<i>РосБалтСтрой</i>	4	1,9%	125	0,5%	8 953	0,6%
34	<i>ИСК АВТОТОР-ЖИЛСТРОЙ</i>	2	0,9%	150	0,6%	8 824	0,6%
35	<i>Газтеплосервис плюс</i>	4	1,9%	120	0,5%	8 424	0,6%
36	<i>ТвН</i>	1	0,5%	218	0,8%	8 324	0,6%
37	<i>ГК Вега</i>	2	0,9%	134	0,5%	7 648	0,5%
38	<i>Зеленоградск-Сельстрой</i>	1	0,5%	112	0,4%	7 355	0,5%
39	<i>Делорад</i>	2	0,9%	122	0,5%	7 077	0,5%
40	<i>Балтик СТ</i>	1	0,5%	128	0,5%	6 963	0,5%
41	<i>СЗ БНК</i>	2	0,9%	86	0,3%	6 355	0,4%
42	<i>СОЮЗИНВЕСТ</i>	2	0,9%	109	0,4%	6 050	0,4%
43	<i>Специализированный Застройщик Промстройсервис</i>	1	0,5%	108	0,4%	5 671	0,4%
44	<i>СК СОЮЗ</i>	1	0,5%	97	0,4%	5 631	0,4%
45	<i>ГК РЕКСТРОЙ</i>	1	0,5%	64	0,2%	5 522	0,4%
46	<i>СЗ Консоль-Строй</i>	1	0,5%	104	0,4%	5 456	0,4%
47	<i>ГК Регион</i>	3	1,4%	138	0,5%	5 296	0,4%
48	<i>СЗ Лазурь</i>	1	0,5%	95	0,4%	5 251	0,4%
49	<i>СЗ Горизонт</i>	1	0,5%	80	0,3%	4 813	0,3%
50	<i>ТЕРМОТЕХ</i>	1	0,5%	115	0,4%	4 565	0,3%
51	<i>Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО</i>	4	1,9%	80	0,3%	4 069	0,3%
52	<i>ЭКОБАЛТРЕГИОН</i>	1	0,5%	36	0,1%	3 390	0,2%
53	<i>Паритет</i>	1	0,5%	64	0,2%	2 109	0,1%
54	<i>Геанд</i>	1	0,5%	36	0,1%	1 864	0,1%
55	<i>СЗ ДЕЛЬТАСТРОЙ-ИНВЕСТ</i>	1	0,5%	36	0,1%	1 710	0,1%
56	<i>СЗ ТВН-ИНВЕСТ</i>	1	0,5%	25	0,1%	1 456	0,1%
57	<i>ГК БетонСтройМонтаж</i>	1	0,5%	32	0,1%	1 432	0,1%
58	<i>ГК ЗЕЛ</i>	1	0,5%	24	0,1%	1 156	0,1%
59	<i>ГК ПБРК Строй</i>	1	0,5%	16	0,1%	613	0,0%
60	<i>СЗ Паллада</i>	1	0,5%	6	0,0%	432	0,0%
61	<i>СЗ СИВИЛЛ</i>	1	0,5%	1	0,0%	90	0,0%
Общий итог		211	100%	26 353	100%	1 466 580	100%

Сведения о переносе с прошлых периодов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию по ТОП застройщиков Калининградской 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 ²	м ²	%
1	★ 4,0	КСК	156 018	0	0,0%	-
2	★ 5,0	Фонд ЖСС КО	143 547	15 615	10,9%	15,7
3	★ 2,0	СК МПК	103 356	9 173	8,9%	4,3
4	★ 0,0	Акфен	72 799	72 799	100%	54,0
5	н/р	ГК Расцвет	71 066	0	0,0%	-
6	★ 3,5	АвангардИнвестПроект	60 806	9 529	15,7%	1,9
7	★ 3,0	ГК Модуль-Стройград	59 852	0	0,0%	-
8	★ 0,5	ГК Мегapolis	53 512	53 512	100%	61,4
9	★ 5,0	Строительный трест	51 720	0	0,0%	-
10	★ 4,0	КТСХ	49 293	0	0,0%	-
11	★ 4,5	ГК Холдинг Калининградстройинвест	48 931	11 887	24,3%	1,2
12	★ 5,0	МакроСтрой	48 502	0	0,0%	-
13	★ 5,0	ГК ДСС	47 079	0	0,0%	-
14	★ 5,0	ГК Балтийский парус	43 052	1 950	4,5%	0,1
15	★ 1,0	ГК ДОМАРТ	40 974	14 231	34,7%	10,4
16	★ 5,0	Холдинг Setl Group	29 055	0	0,0%	-
17	н/р	ГК Багратион	25 630	7 549	29,5%	2,7
18	н/р	Специализированный застройщик Гефест	23 953	0	0,0%	-
19	★ 2,0	ГК Балтия-Инвестстрой	21 819	13 776	63,1%	26,5
20	н/р	КалипсоСтрой	21 103	0	0,0%	-
21	н/р	Люкс Строй Сервис	20 253	0	0,0%	-
22	н/р	РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ	19 081	0	0,0%	-
23	н/р	СЗ Акфен Престиж	15 335	0	0,0%	-
24	★ 1,5	Эллипс	13 460	0	0,0%	-
25	н/р	ГК Инвент	13 139	0	0,0%	-
26	★ 5,0	ГК СтройИнвестиция	12 835	0	0,0%	-
27	н/р	Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	11 738	0	0,0%	-
28	★ 5,0	ГК КПД-Калининград	11 696	0	0,0%	-
29	н/р	Специализированный застройщик АС	11 271	0	0,0%	-

* 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.

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м ²	м ²	%
30	н/р	ГК СТК-Балт	10 385	0	0,0%	-
31	н/р	Специализированный застройщик ОТК Инвест	9 611	9 611	100%	13,4
32	н/р	ОЛИМП	9 210	0	0,0%	-
33	н/р	РосБалтСтрой	8 953	4 791	53,5%	12,8
34	н/р	ИСК АВТОТОР-ЖИЛСТРОЙ	8 824	0	0,0%	-
35	н/р	Газтеплосервис плюс	8 424	8 424	100%	48,0
36	★ 1,0	ТВН	8 324	8 324	100%	33,0
37	н/р	ГК Вега	7 648	0	0,0%	-
38	н/р	Зеленоградск-Сельстрой	7 355	0	0,0%	-
39	н/р	Делорад	7 077	1 550	21,9%	2,6
40	н/р	Балтик СТ	6 963	6 963	100%	54,0
41	н/р	СЗ БНК	6 355	1 126	17,7%	1,1
42	н/р	СОЮЗИНВЕСТ	6 050	2 242	37,1%	4,4
43	н/р	Специализированный Застройщик Промстройсервис	5 671	0	0,0%	-
44	н/р	СК СОЮЗ	5 631	5 631	100%	60,0
45	★ 1,0	ГК РЕКСТРОЙ	5 522	0	0,0%	-
46	н/р	СЗ Консоль-Строй	5 456	0	0,0%	-
47	н/р	ГК Регион	5 296	0	0,0%	-
48	н/р	СЗ Лазурь	5 251	0	0,0%	-
49	н/р	СЗ Горизонт	4 813	0	0,0%	-
50	н/р	ТЕРМОТЕХ	4 565	0	0,0%	-
51	н/р	Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства КО	4 069	4 069	100%	93,4
52	н/р	ЭКОБАЛТРЕГИОН	3 390	3 390	100%	3,0
53	н/р	Паритет	2 109	0	0,0%	-
54	н/р	Геанд	1 864	0	0,0%	-
55	н/р	СЗ ДЕЛЬТАСТРОЙ-ИНВЕСТ	1 710	0	0,0%	-
56	н/р	СЗ ТВН-ИНВЕСТ	1 456	0	0,0%	-
57	н/р	ГК БетонСтройМонтаж	1 432	0	0,0%	-
58	н/р	ГК ЗЕЛ	1 156	1 156	100%	30,0
59	н/р	ГК ПБРК Строй	613	0	0,0%	-
60	н/р	СЗ Паллада	432	0	0,0%	-
61	н/р	СЗ СИВИЛЛ	90	0	0,0%	-
Общий итог			1 466 580	267 298	18,2%	9,0

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО» и составляет 93,4 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Калининградской области

В Калининградской области возводится 100 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Калининградской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Нахимовский квартал» (город Калининград). В этом жилом комплексе застройщик «Фонд ЖСС КО» возводит 5 домов, включающих 1 132 жилые единицы, совокупной площадью 66 276 м².

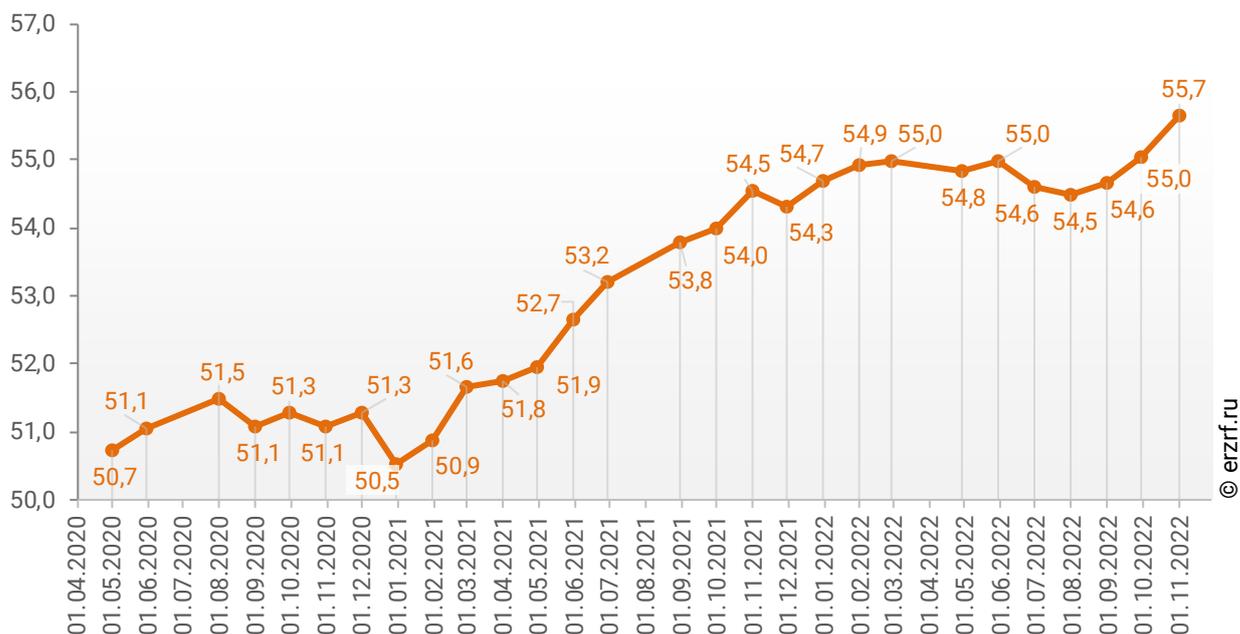
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Калининградской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Калининградской области, составляет 55,7 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,5 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Калининградской области представлена на графике 7.

График 7

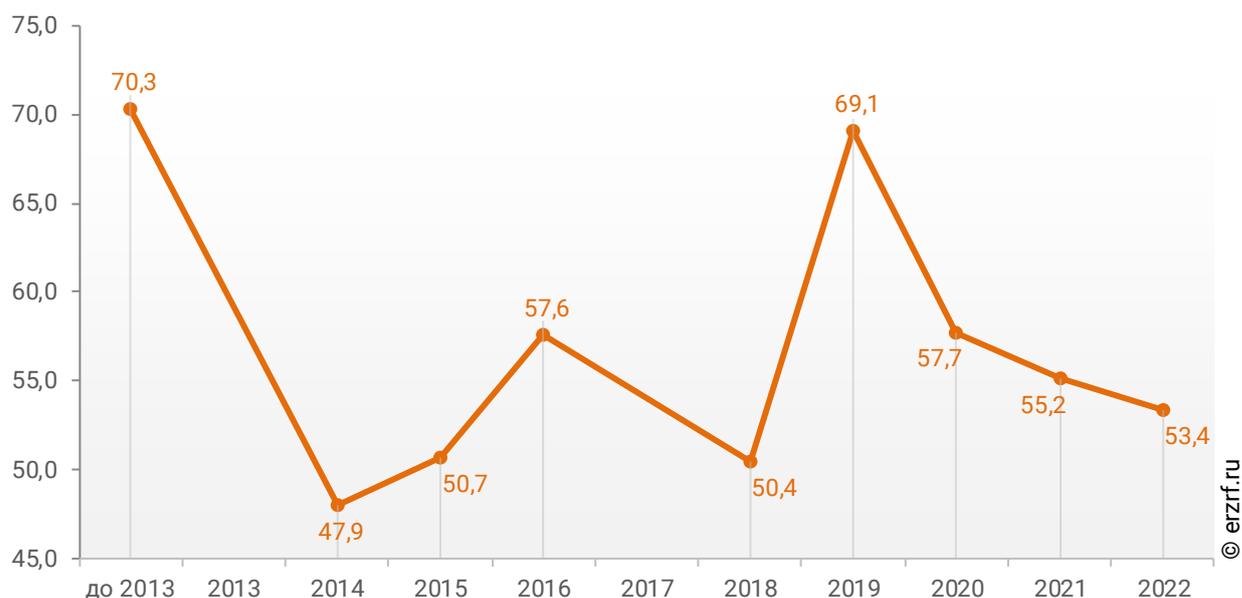
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Калининградской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Калининградской области, разрешение на строительство которых выдано в 2022 году, составляет 53,4 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Калининградской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 8.

График 8

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «Паритет» – 33,0 м². Самая большая – у застройщика «АвангардИнвестПроект» – 95,0 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
Паритет	33,0
Холдинг Setl Group	34,9
МакроСтрой	37,2
ТВН	38,2
ГК ПБРК Строй	38,3
ГК Регион	38,4
ГК СтройИнвестиция	38,4
ТЕРМОТЕХ	39,7
ГК Багратион	42,2
ГК БетонСтройМонтаж	44,8
ГК СТК-Балт	46,0
ГК Инвент	46,6
Эллипс	46,7
СЗ ДЕЛЬТАСТРОЙ-ИНВЕСТ	47,5
ГК ЗЕЛ	48,2
ГК Балтия-Инвестстрой	48,9
ГК Модуль-Стройград	49,1
Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	50,9
Геанд	51,8
Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	52,4
СЗ Консоль-Строй	52,5
ГК Балтийский парус	52,5
Специализированный Застройщик Промстройсервис	52,5
Акфен	53,2
СЗ Акфен Престиж	53,8
Балтик СТ	54,4
КСК	55,2
СЗ Лазурь	55,3
КалипсоСтрой	55,4
СОЮЗИНВЕСТ	55,5
Специализированный застройщик АС	55,5
СК МПК	55,8
ГК Холдинг Калининградстройинвест	56,0
ГК Вега	57,1
Делорад	58,0
СК СОЮЗ	58,1
СЗ ТВН-ИНВЕСТ	58,2
ОЛИМП	58,3
Специализированный застройщик ОТК Инвест	58,6
ИСК АВТОТОР-ЖИЛСТРОЙ	58,8
Фонд ЖСС КО	58,9
ГК Расцвет	58,9
ГК КПД-Калининград	59,7

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
ГК Мегаполис	59,8
СЗ Горизонт	60,2
ГК ДОМАРТ	60,8
Специализированный застройщик Гефест	61,9
Строительный трест	63,0
ГК ДСС	63,6
Зеленоградск-Сельстрой	65,7
Люкс Строй Сервис	67,1
Газтеплосервис плюс	70,2
РосБалтСтрой	71,6
СЗ Паллада	72,0
КТСХ	72,8
СЗ БНК	73,9
ГК РЕКСТРОЙ	86,3
РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ	86,7
СЗ СИВИЛЛ	90,0
ЭКОБАЛТРЕГИОН	94,2
АвангардИнвестПроект	95,0
Общий итог	55,7

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Калининградской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Da Vinci» – 33,0 м², застройщик «Паритет». Наибольшая – в ЖК «По ул. Калининградское шоссе» – 114,1 м², застройщик «РосБалтСтрой».

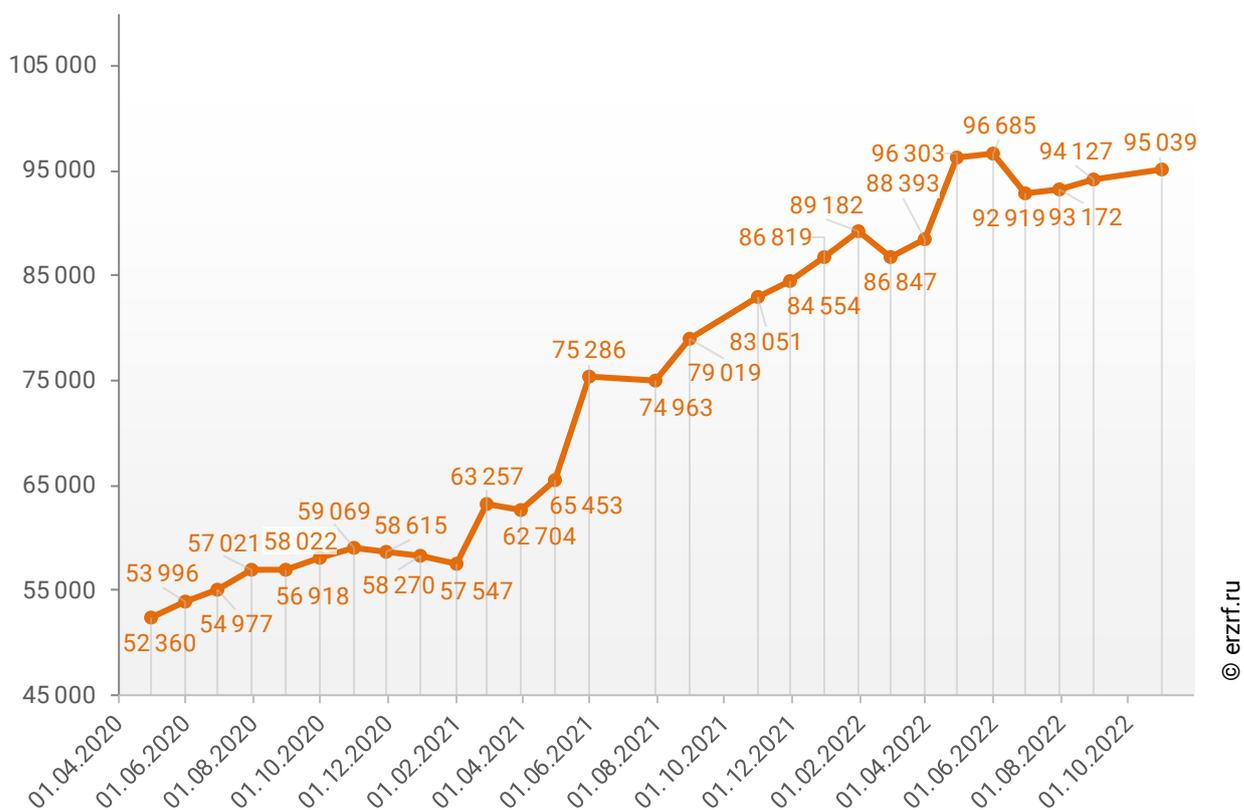
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Калининградской области

По состоянию на ноябрь 2022 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Калининградской области составила 95 039 рублей за квадратный метр.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Калининградской области представлена на графике 9.

График 9

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

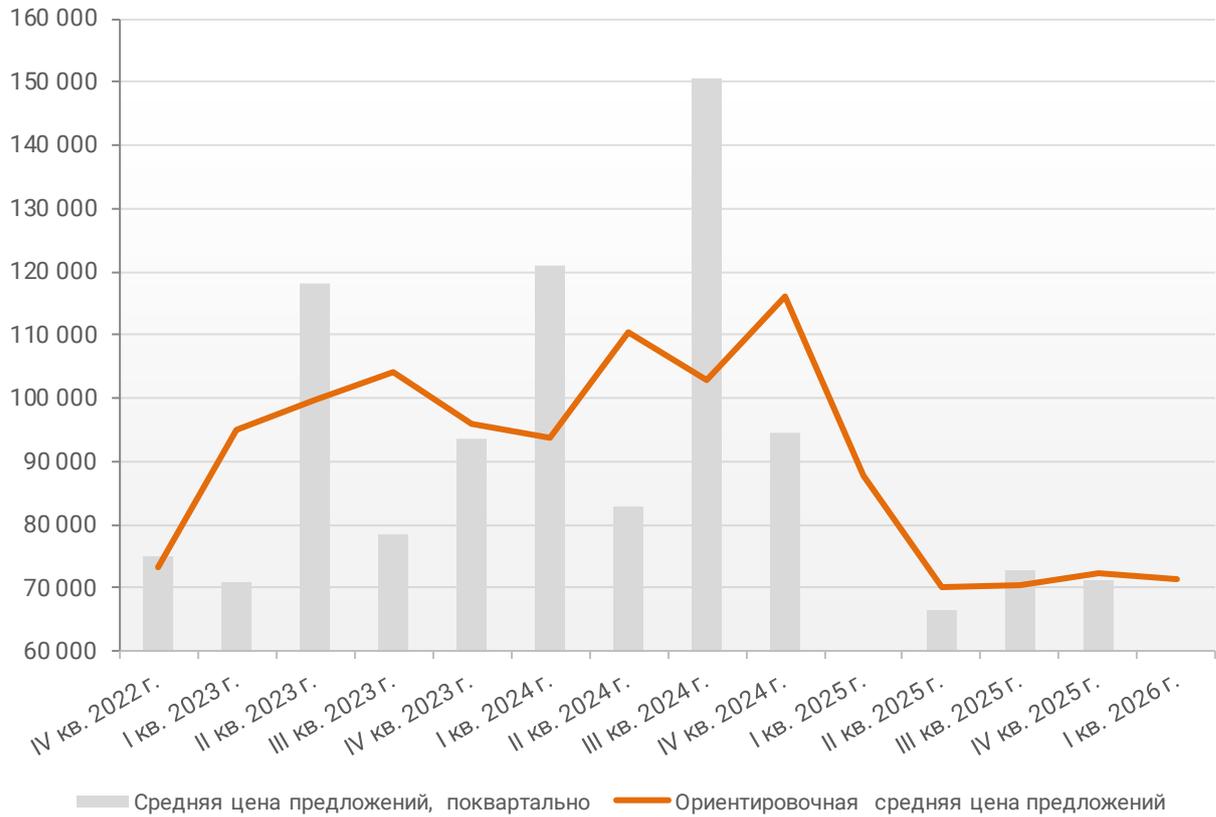


© erzrf.ru

Зависимость средневзвешенной цены предложений Калининградской области от планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию представлена на графике 10.

График 10

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



© erzrf.ru

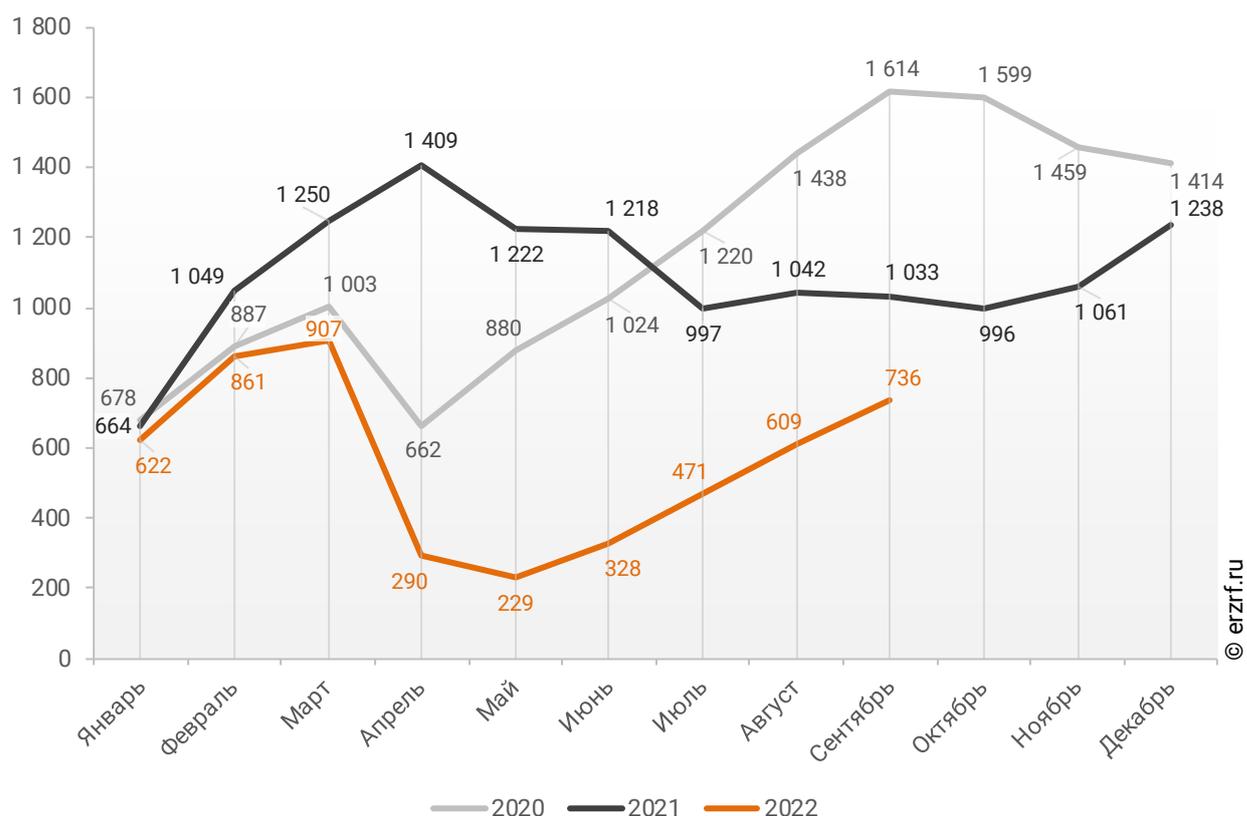
11. Ипотечное кредитование для жителей Калининградской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области

По данным Банка России за 9 месяцев 2022 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Калининградской области, составило 5 053, что на 48,9% меньше уровня 2021 г. (9 884 ИЖК), и на 46,3% меньше уровня, достигнутого в 2020 г. (9 406 ИЖК).

График 11

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

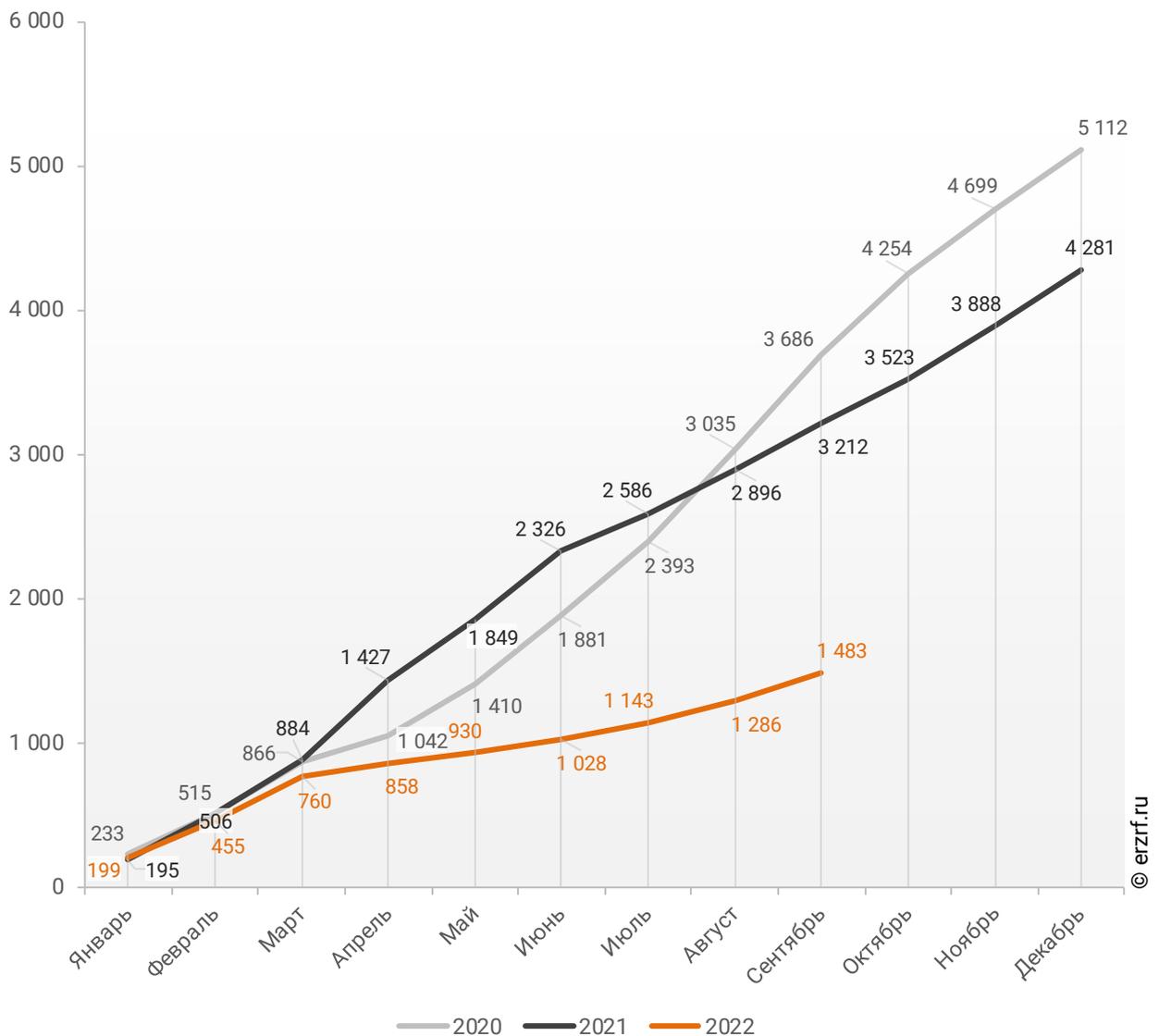


За 9 месяцев 2022 г. количество ИЖК, выданных жителям Калининградской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 483, что на 53,8% меньше, чем в 2021 г. (3 212 ИЖК), и на 59,8% меньше соответствующего значения 2020 г. (3 686 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 12.

График 12

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

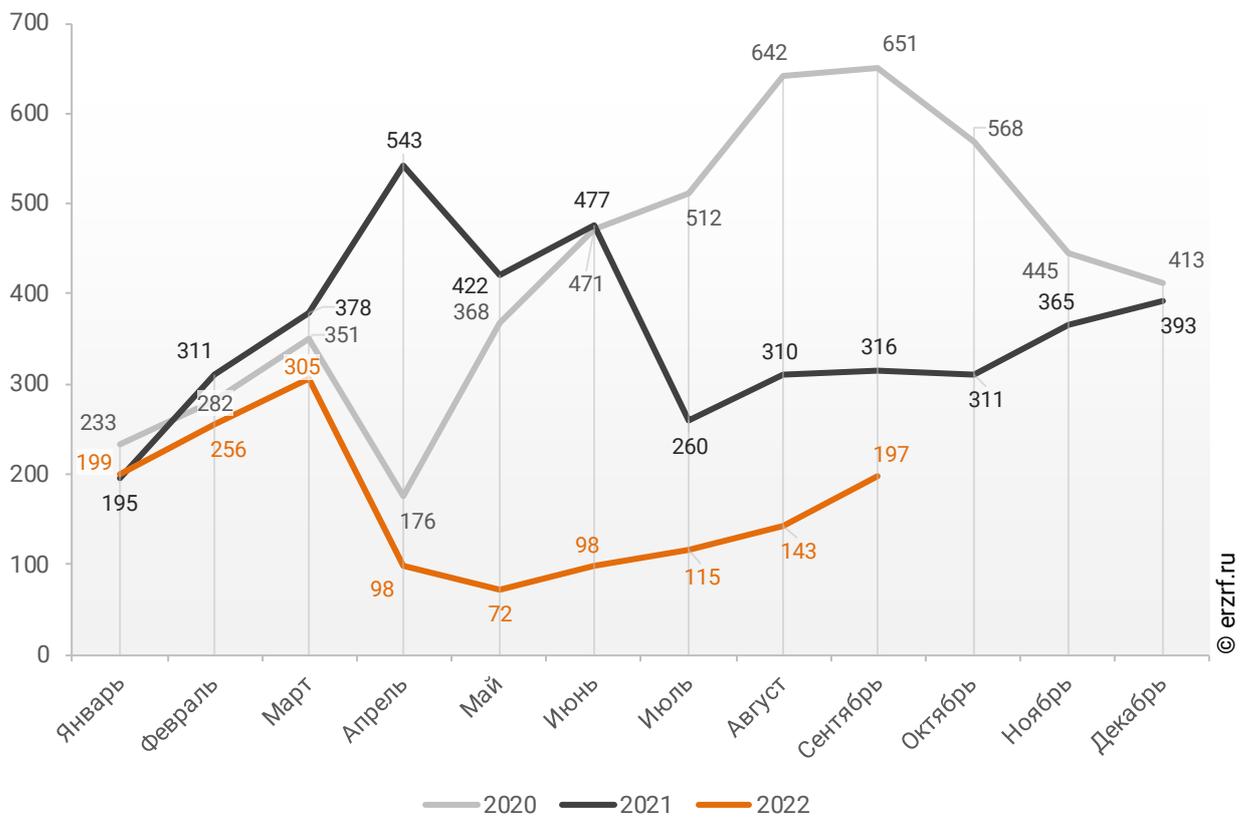


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Калининградской области в сентябре 2022 года уменьшилось на 37,7% по сравнению с сентябрем 2021 года (197 против 316 годом ранее).

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

График 13

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

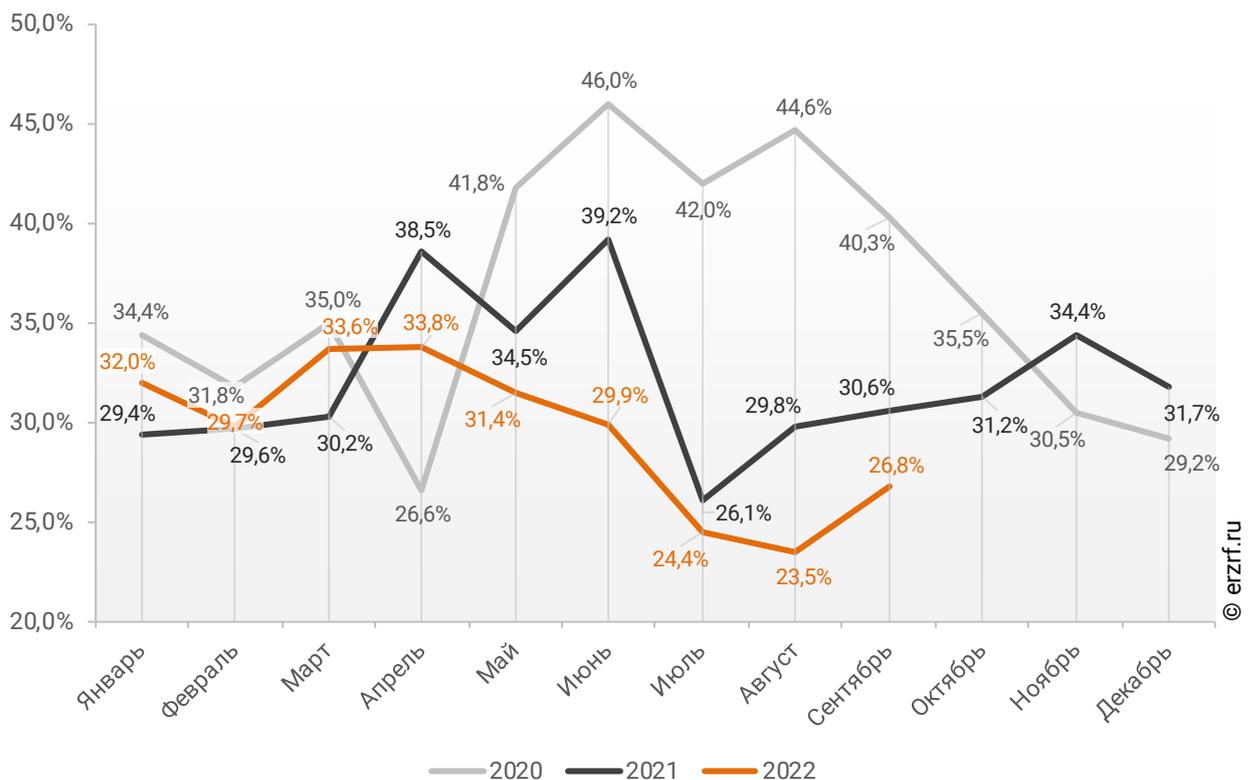


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2022 г., составила 29,3% от общего количества ИЖК, выданных жителям Калининградской области за этот же период, что на 3,2 п.п. меньше соответствующего значения 2021 г. (32,5%), и на 9,9 п.п. меньше уровня 2020 г. (39,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 14.

График 14

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



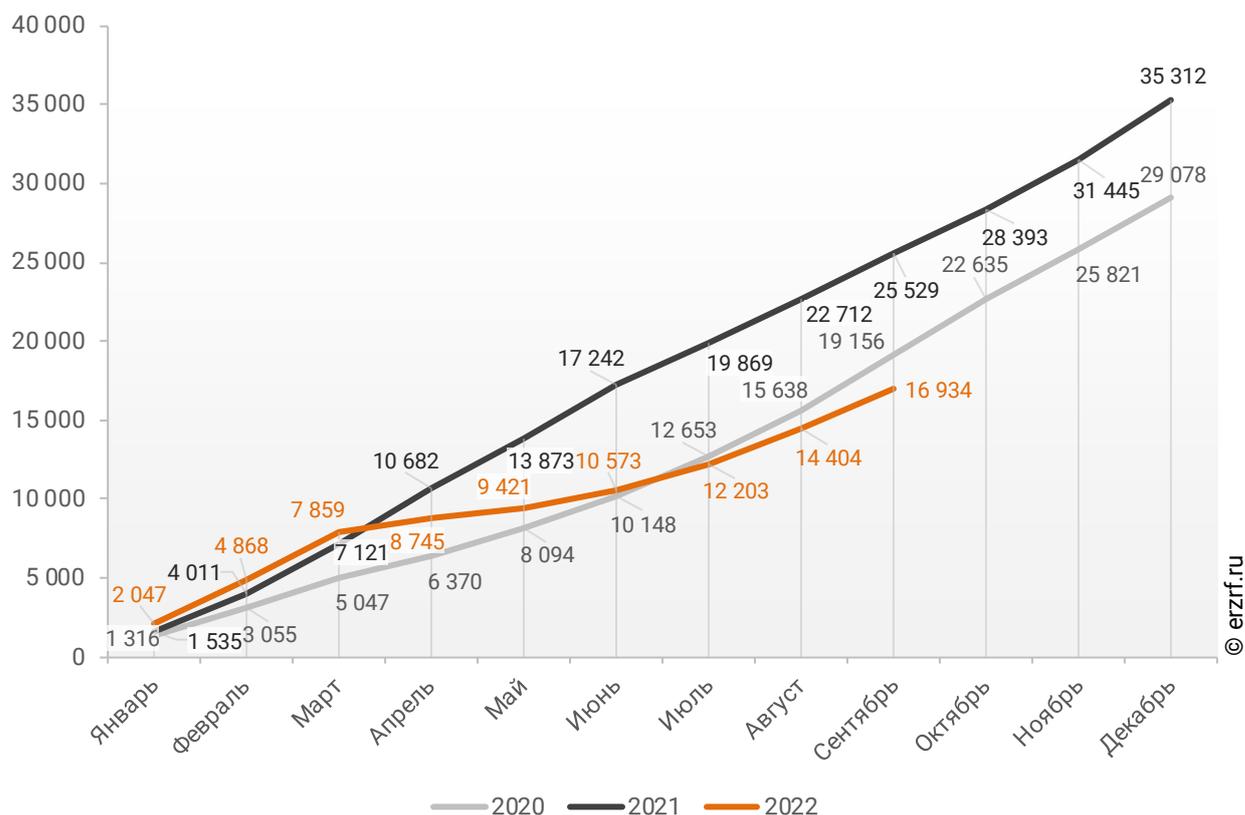
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области

По данным Банка России за 9 месяцев 2022 г. объем ИЖК, выданных жителям Калининградской области, составил 16 934 млн ₽, что на 33,7% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (25 529 млн ₽), и на 11,6% меньше аналогичного значения 2020 г. (19 156 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 15.

График 15

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

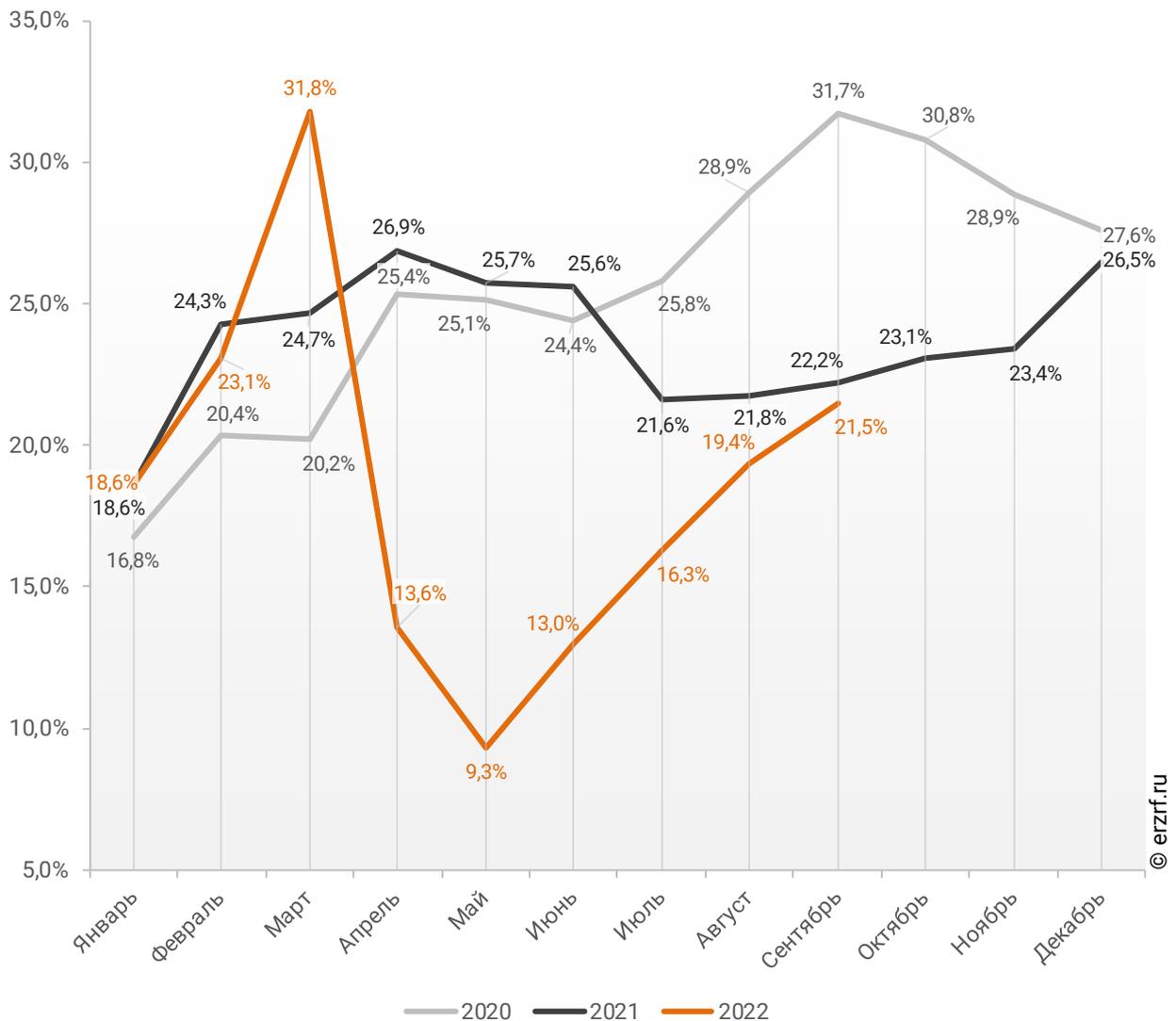


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2022 г. жителям Калининградской области (88 400 млн ₽), доля ИЖК составила 19,2%, что на 4,5 п.п. меньше соответствующего значения 2021 г. (23,7%), и на 5,4 п.п. меньше уровня 2020 г. (24,6%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Калининградской области в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 16.

График 16

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

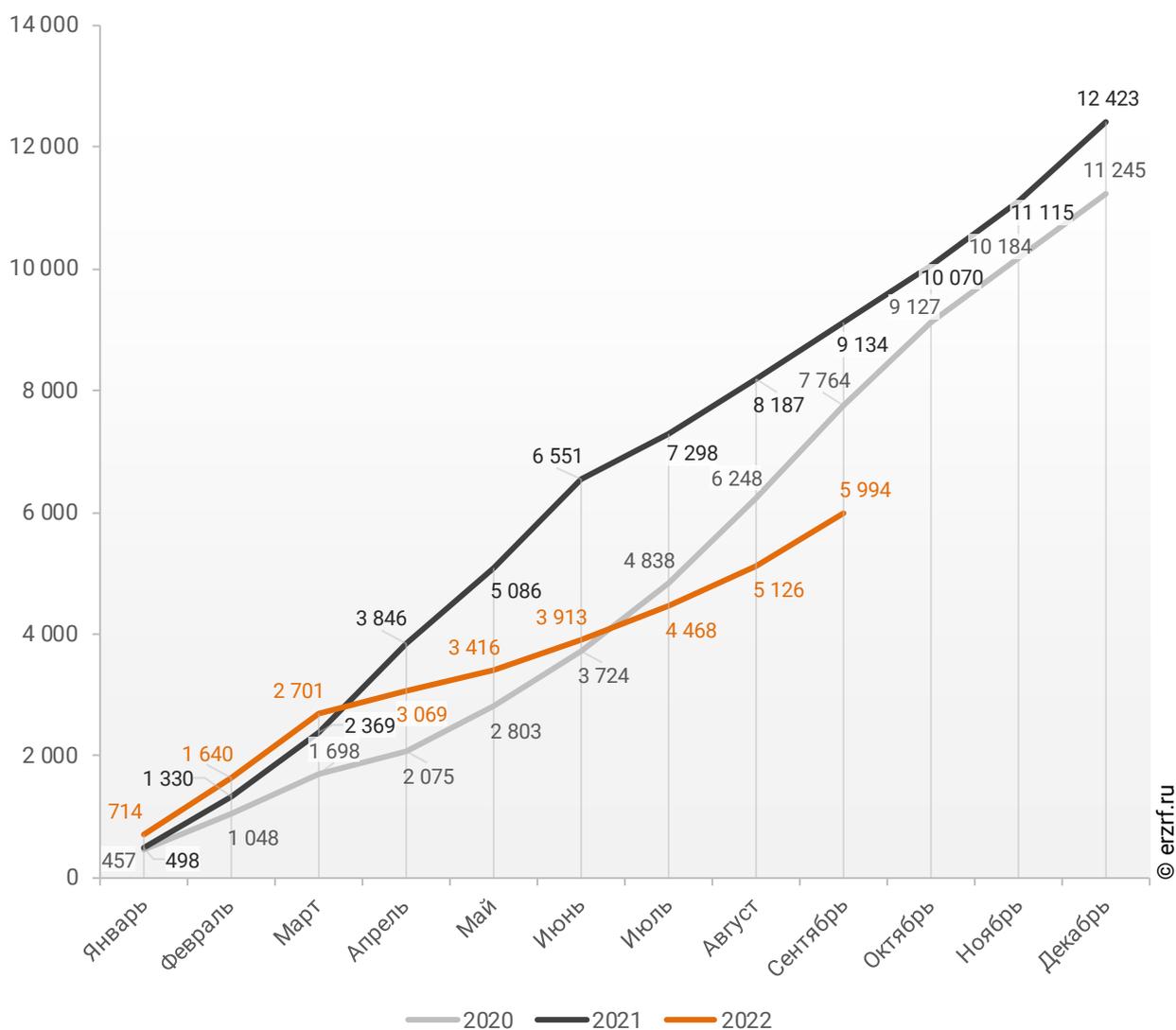


За 9 месяцев 2022 г. объем ИЖК, выданных жителям Калининградской области под залог ДДУ, составил 5 994 млн ₽ (35,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области). Это на 34,4% меньше аналогичного значения 2021 г. (9 134 млн ₽), и на 22,8% меньше, чем в 2020 г. (7 764 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 17.

График 17

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



В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2022 г. жителям Калининградской области (88 400 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 6,8%, что на 1,7 п.п. меньше уровня 2021 г. (8,5%), и на 3,2 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2020 г. (10,0%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Калининградской области в 2020 – 2022 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 18 и 19.

График 18

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

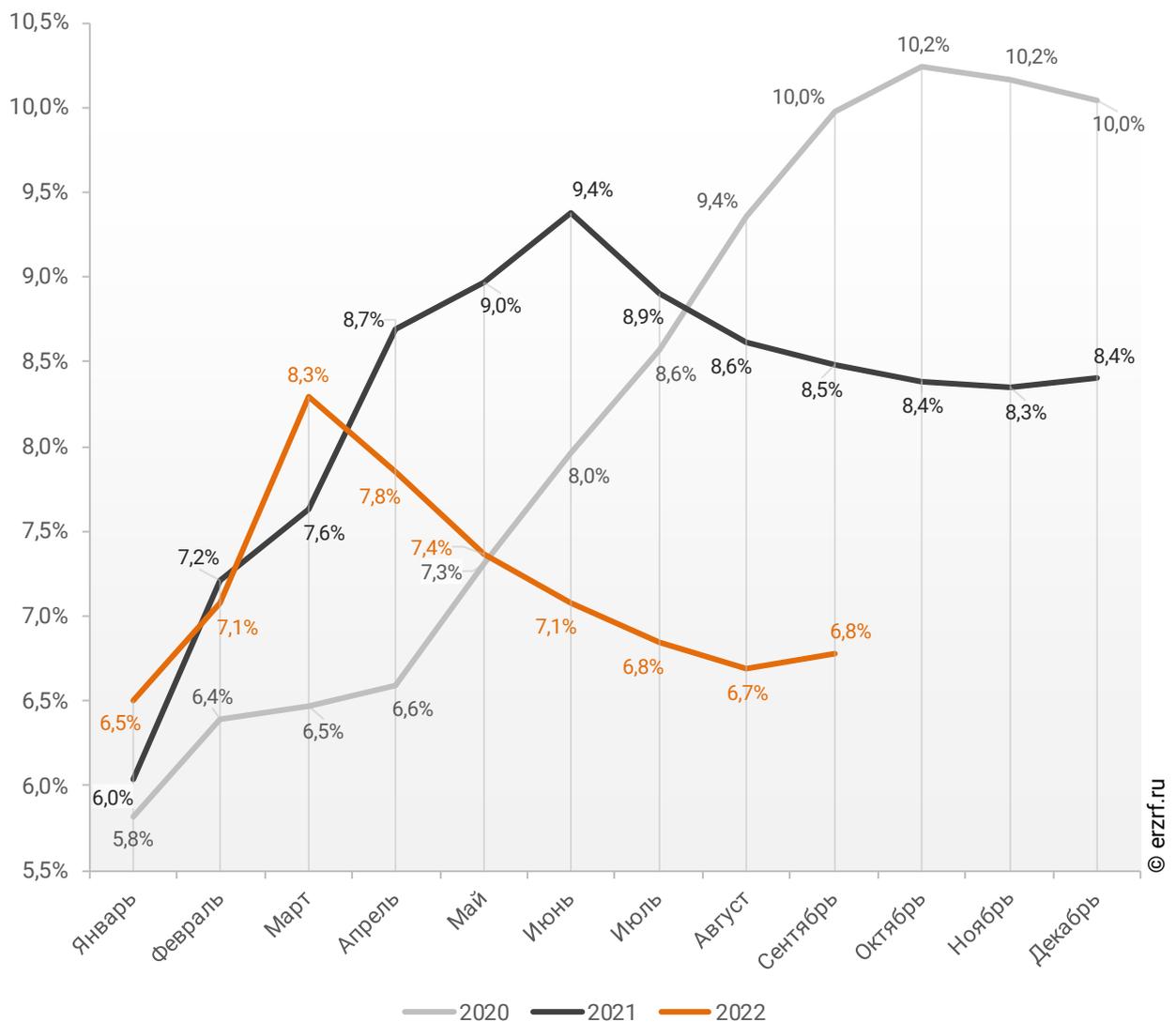
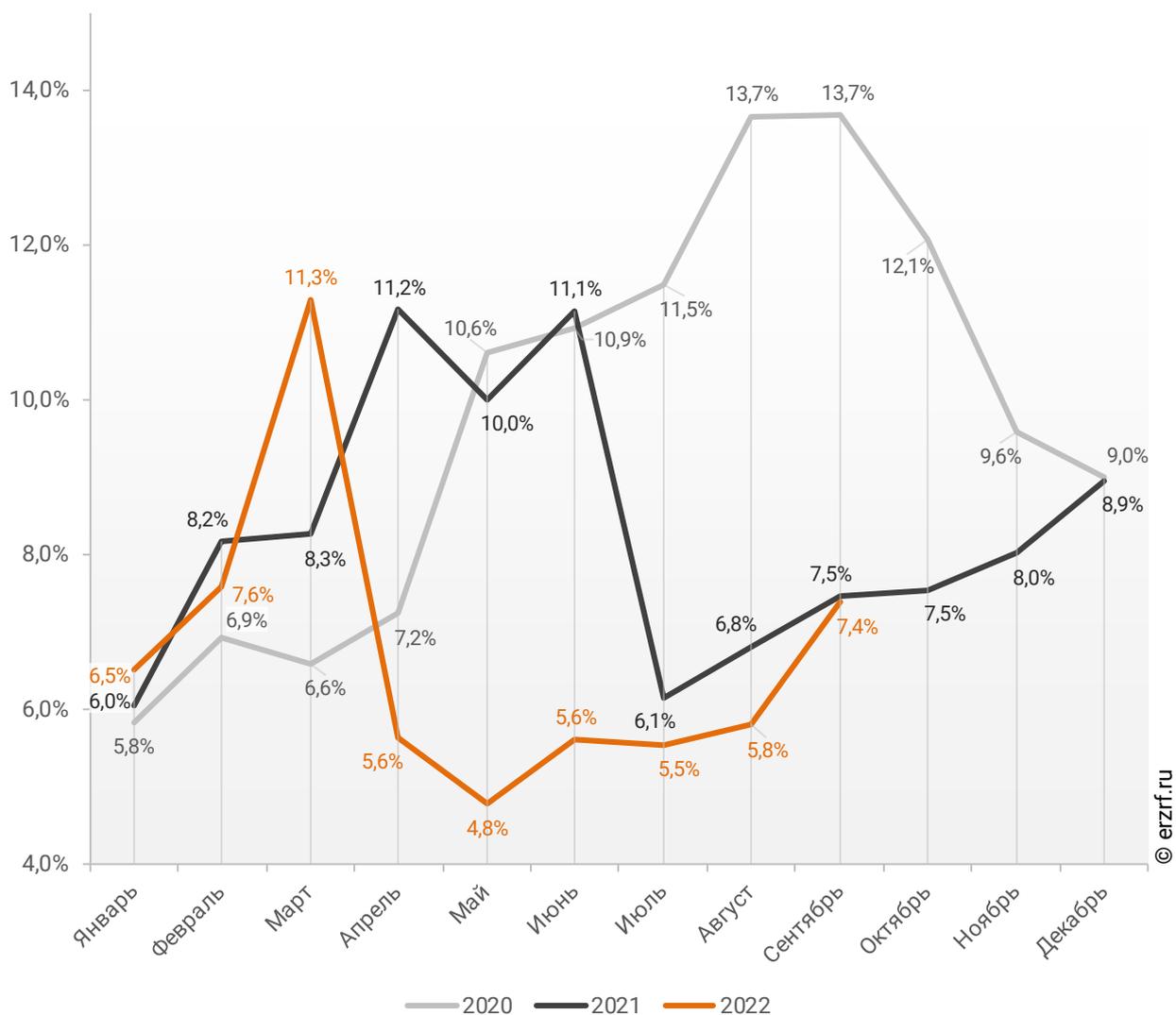


График 19

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



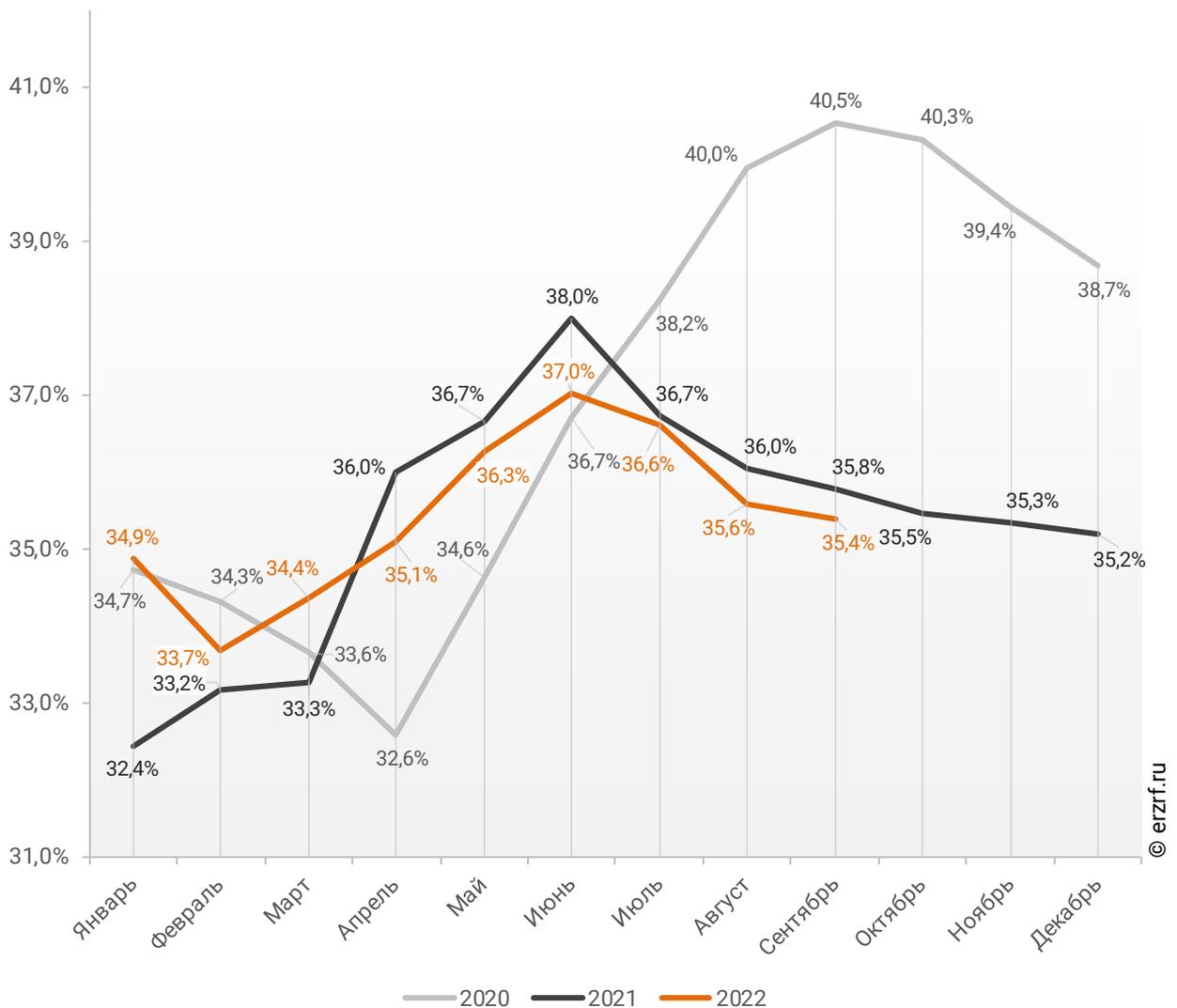
© erztf.ru

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2022 г., составила 35,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области за этот же период, что на 0,4 п.п. меньше, чем в 2021 г. (35,8%), и на 5,1 п.п. меньше соответствующего значения 2020 г. (40,5%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 20.

График 20

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

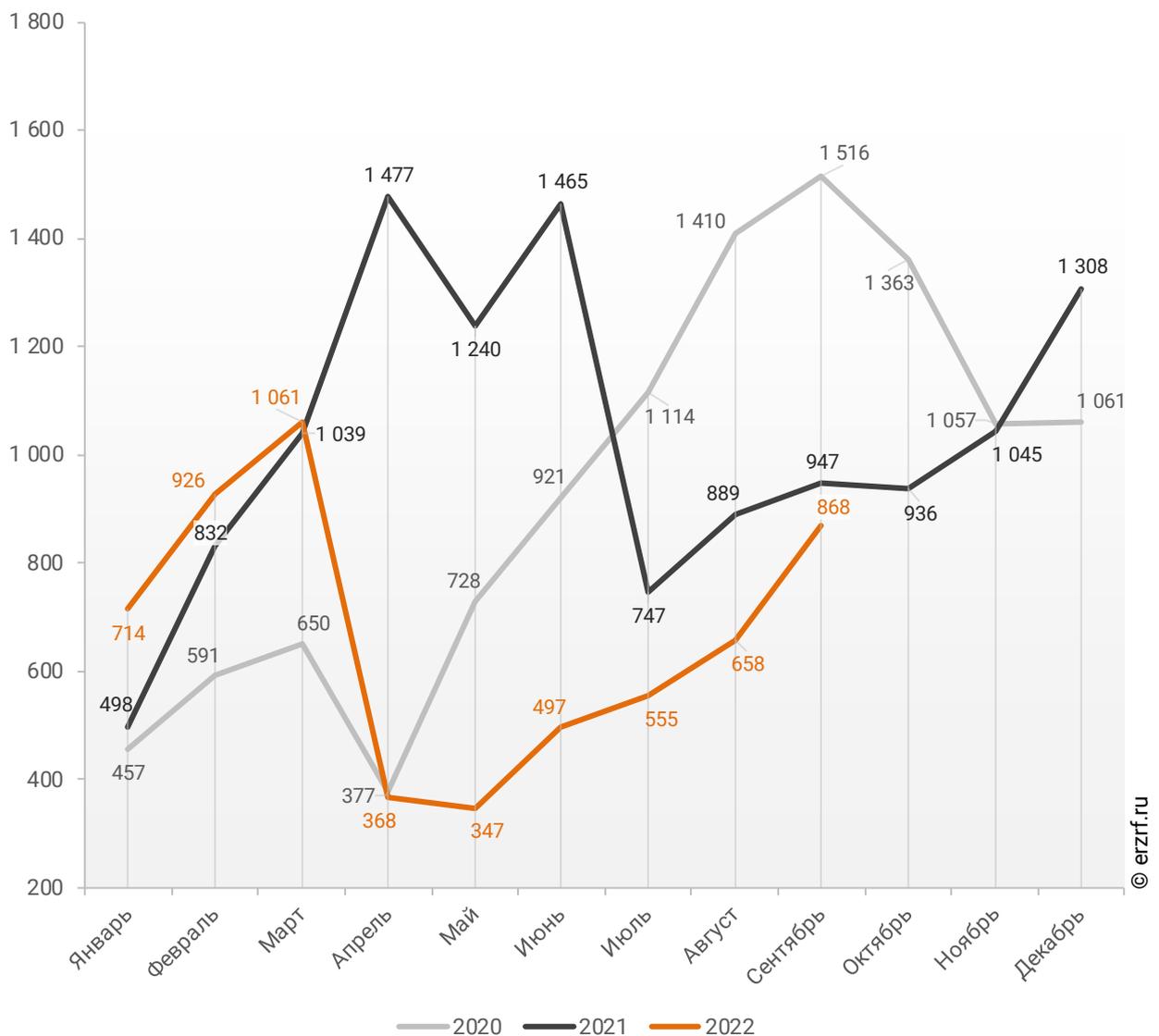


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Калининградской области в сентябре 2022 года, уменьшился на 8,3% по сравнению с сентябрем 2021 года (868 против 947 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

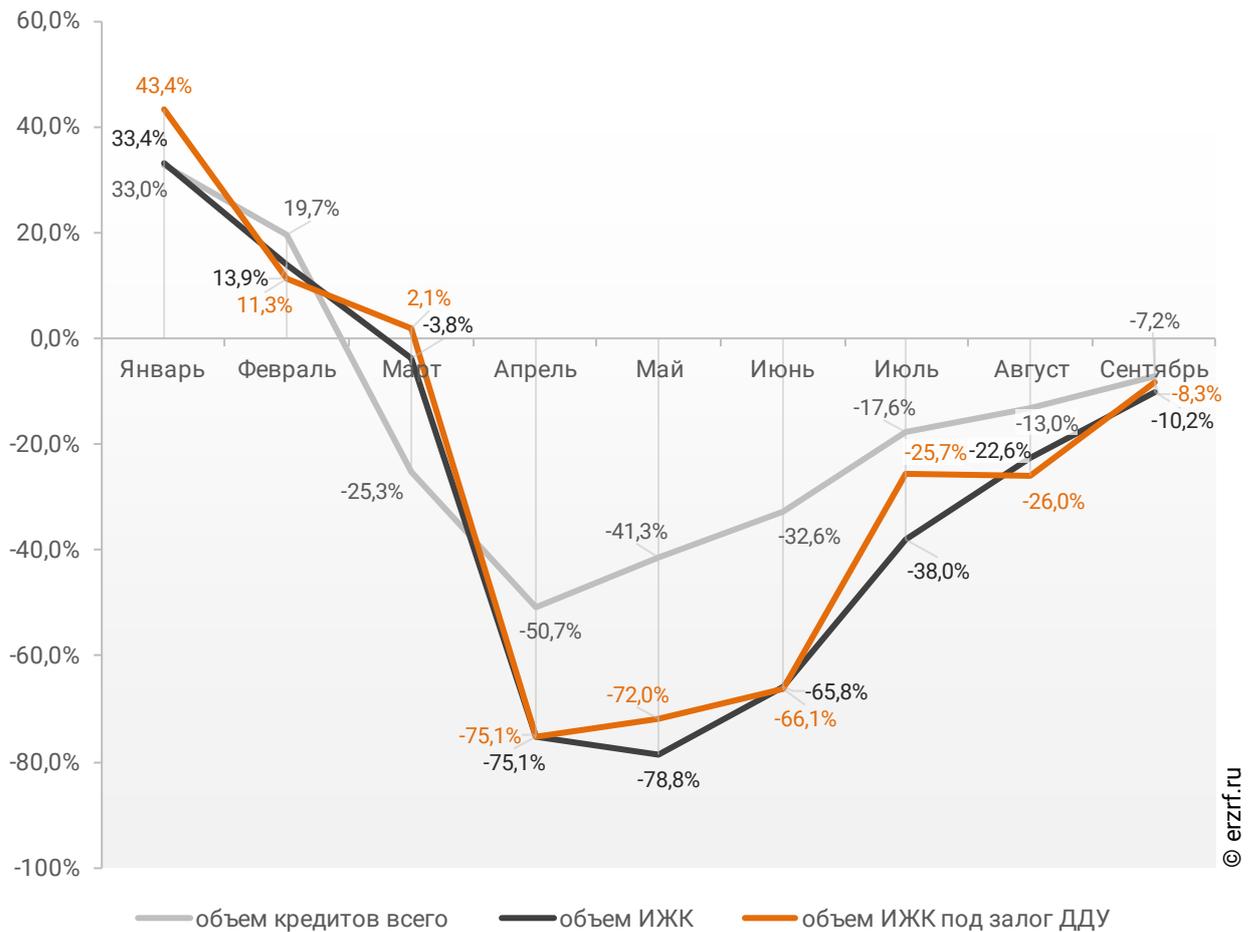
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 8,3% в сентябре 2022 года по сравнению с сентябрем 2021 года сопровождалось падением объема всех видов кредитов на 7,2% (11,8 против 12,7 млрд ₽ годом ранее), а также падением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 10,2% (2,5 против 2,8 млрд ₽ годом ранее) (График 22).

График 22

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



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Калининградской области кредитов всех видов в сентябре составила 7,4%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 34,3%.

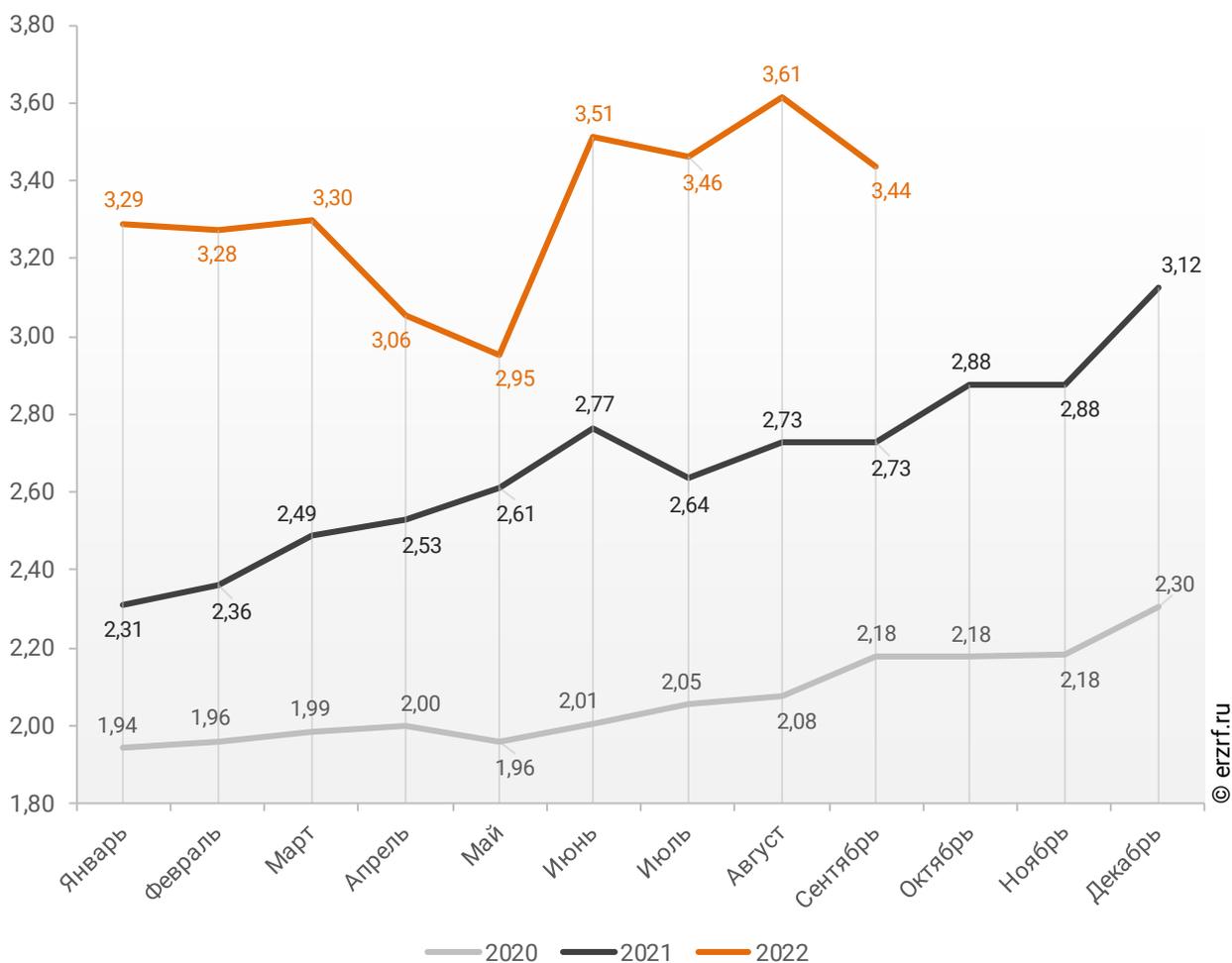
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Калининградской области

По официальной статистике Банка России в сентябре 2022 г. средний размер ИЖК в Калининградской области составил 3,44 млн ₽, что на 26,1% больше уровня, достигнутого в 2021 г. (2,73 млн ₽), и на 57,7% больше аналогичного значения 2020 г. (2,18 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽

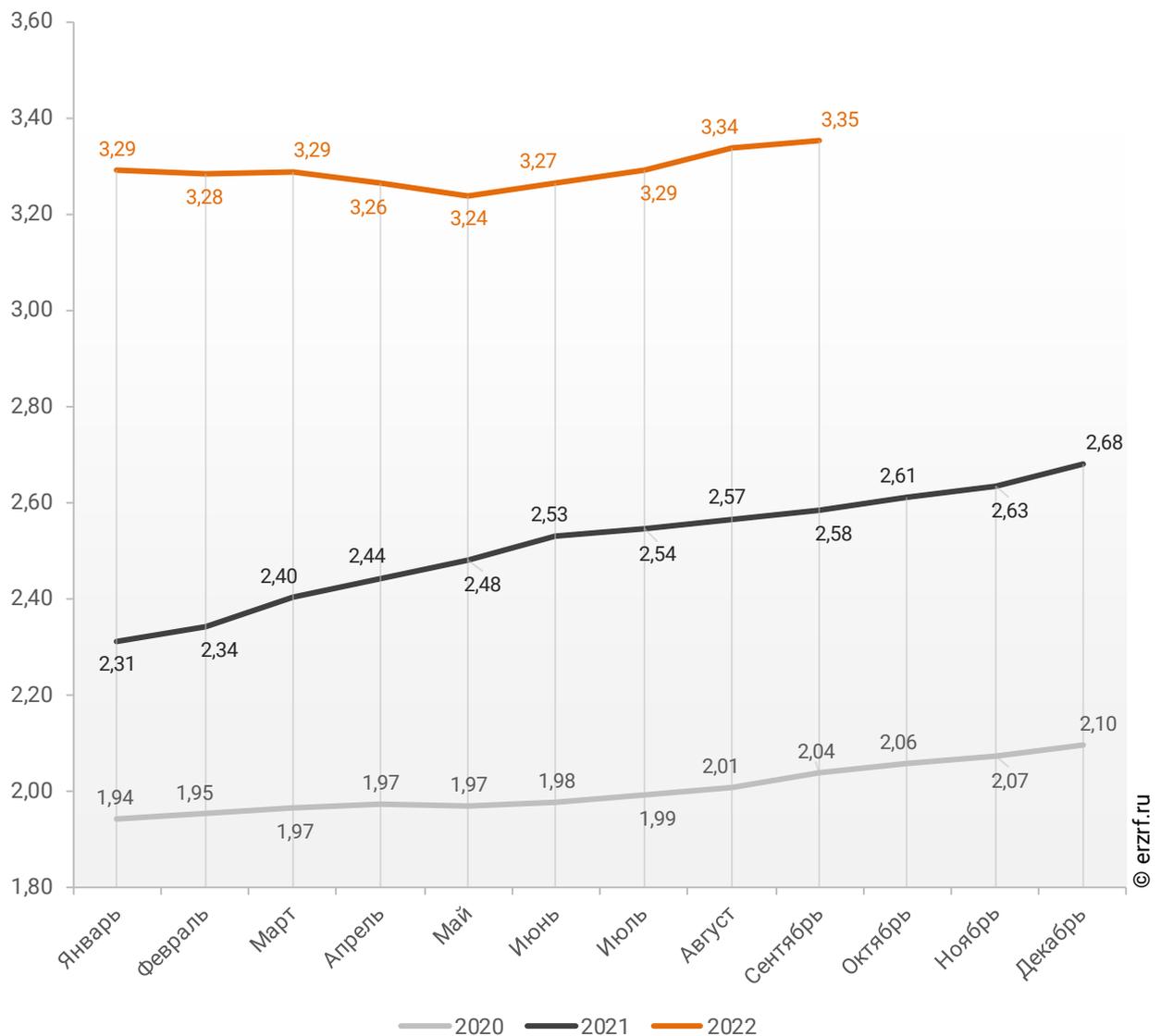


По данным Банка России за 9 месяцев 2022 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составил 3,35 млн ₽, что на 29,7% больше, чем в 2021 г. (2,58 млн ₽), и на 64,5% больше соответствующего значения 2020 г. (2,04 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

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

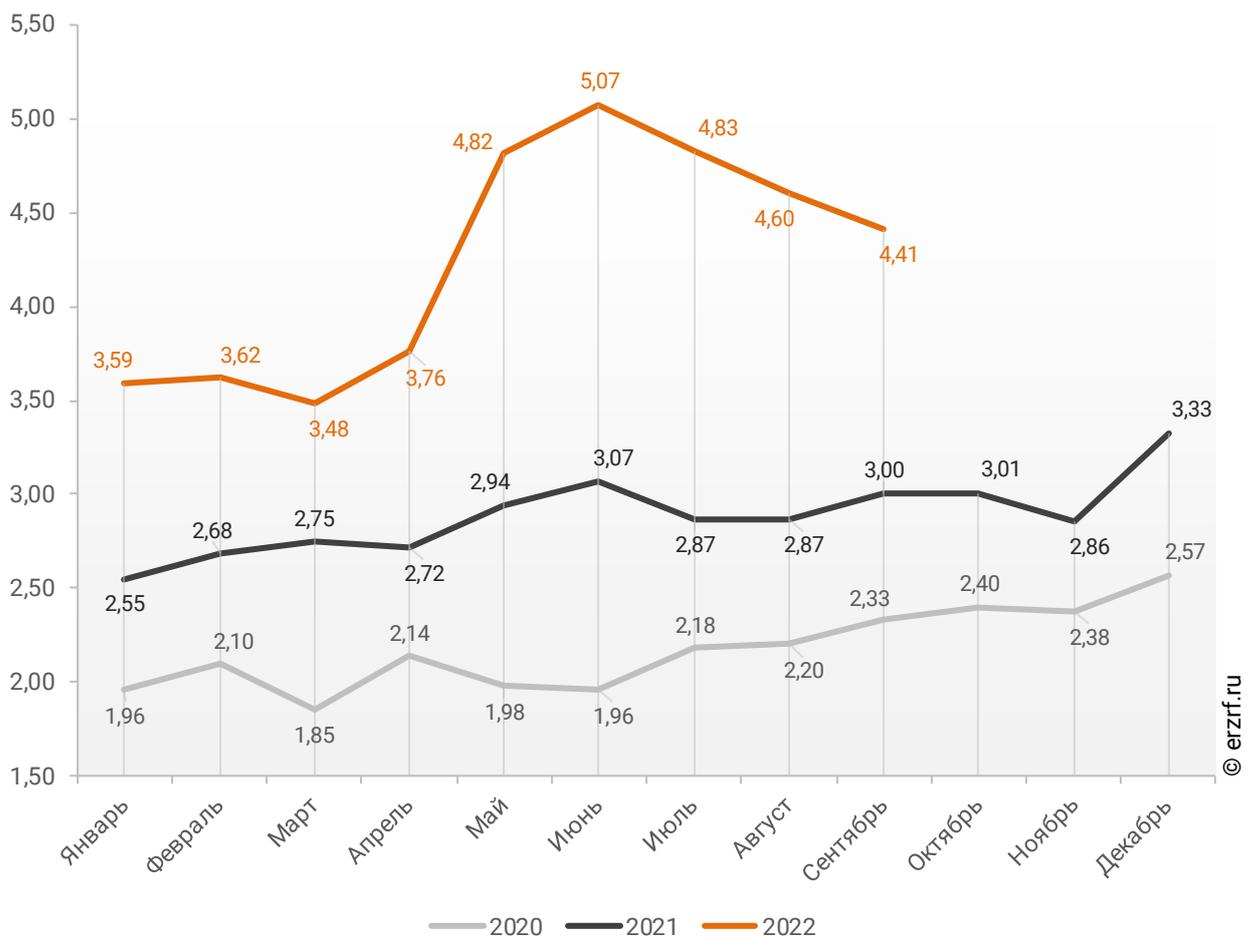


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Калининградской области в сентябре 2022 года увеличился на 47,0% по сравнению с сентябрем 2021 года (4,41 против 3,00 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 4,1%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается третий месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

График 25

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

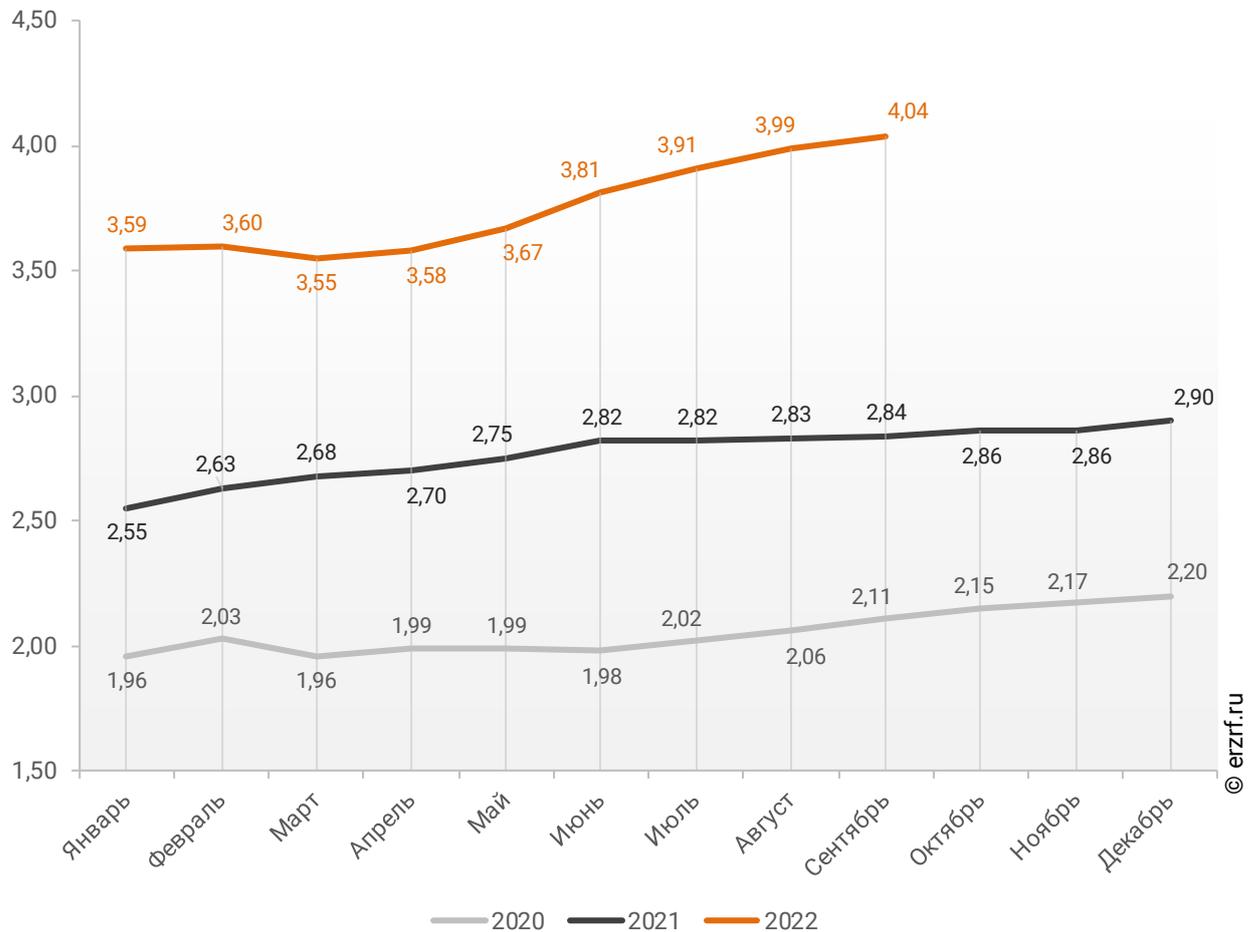


По данным Банка России за 9 месяцев 2022 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составил 4,04 млн ₽ (на 20,6% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области). Это на 42,3% больше соответствующего значения 2021 г. (2,84 млн ₽), и на 91,5% больше уровня 2020 г. (2,11 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 26.

График 26

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

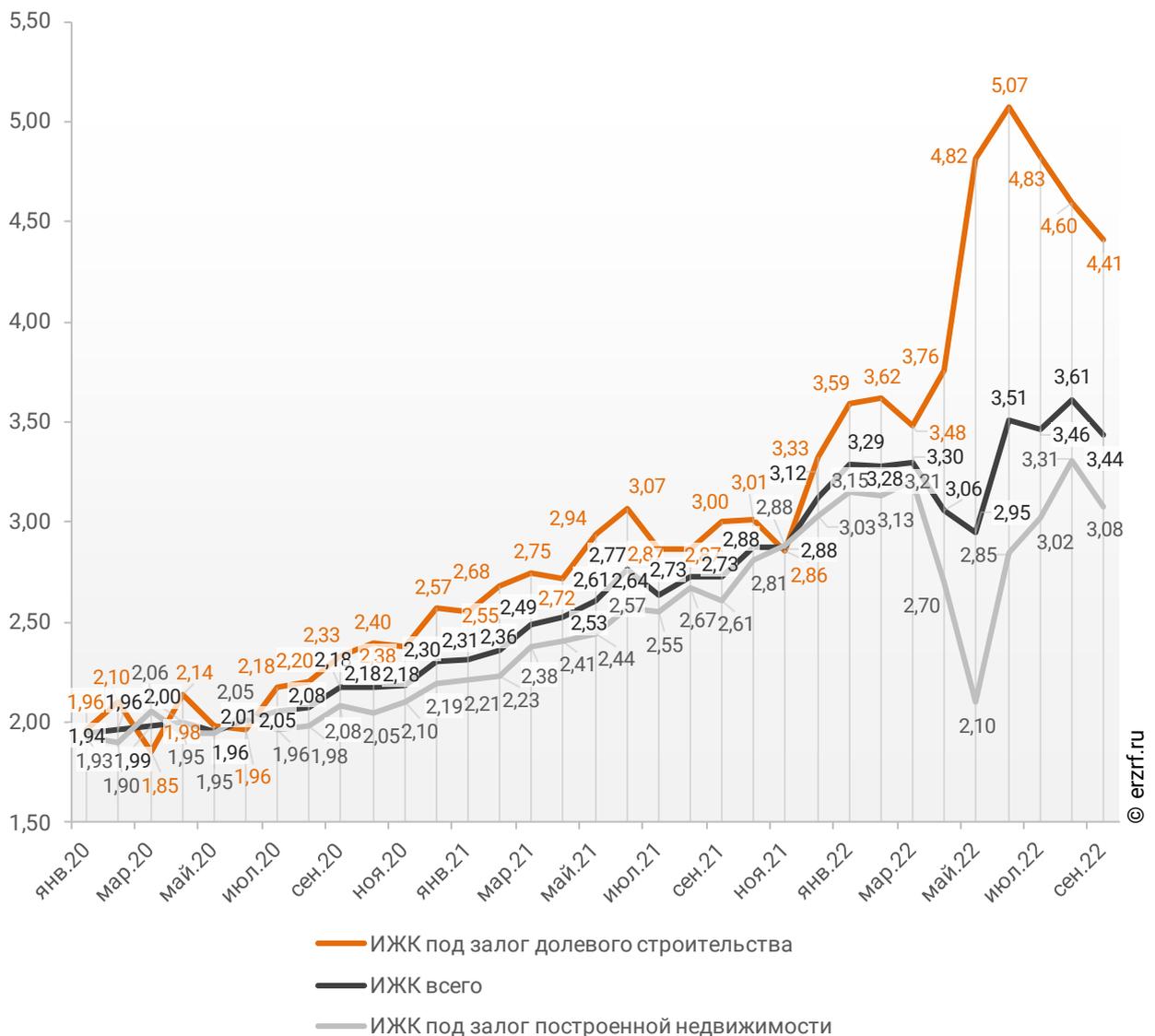


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 18,0% – с 2,61 до 3,08 млн ₽.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Калининградской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 27.

График 27

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



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 28,3 п.п. – с 14,9% до 43,2%.

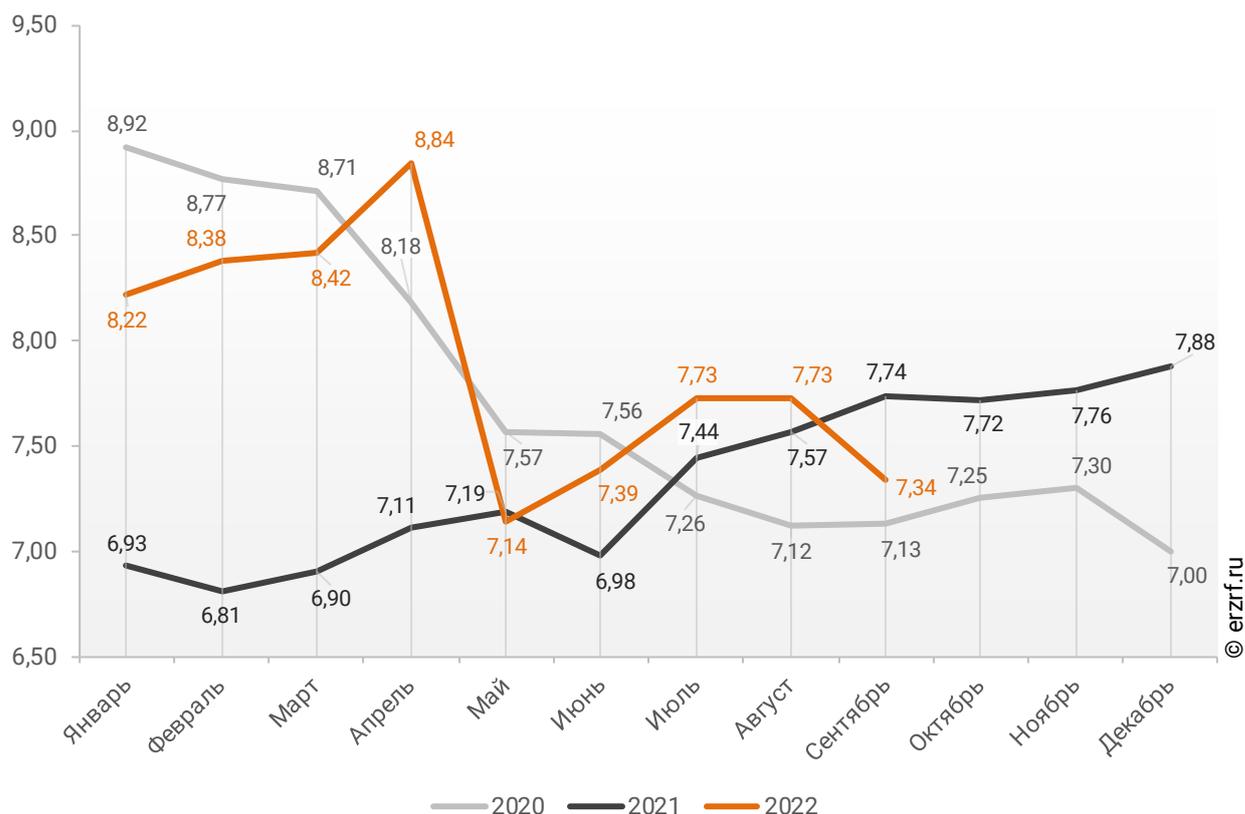
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Калининградской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в сентябре 2022 года в Калининградской области, средневзвешенная ставка составила 7,34%. По сравнению с таким же показателем сентября 2021 года произошло снижение ставки на 0,40 п.п. (с 7,74 до 7,34%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Калининградской области представлена на графике 28.

График 28

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

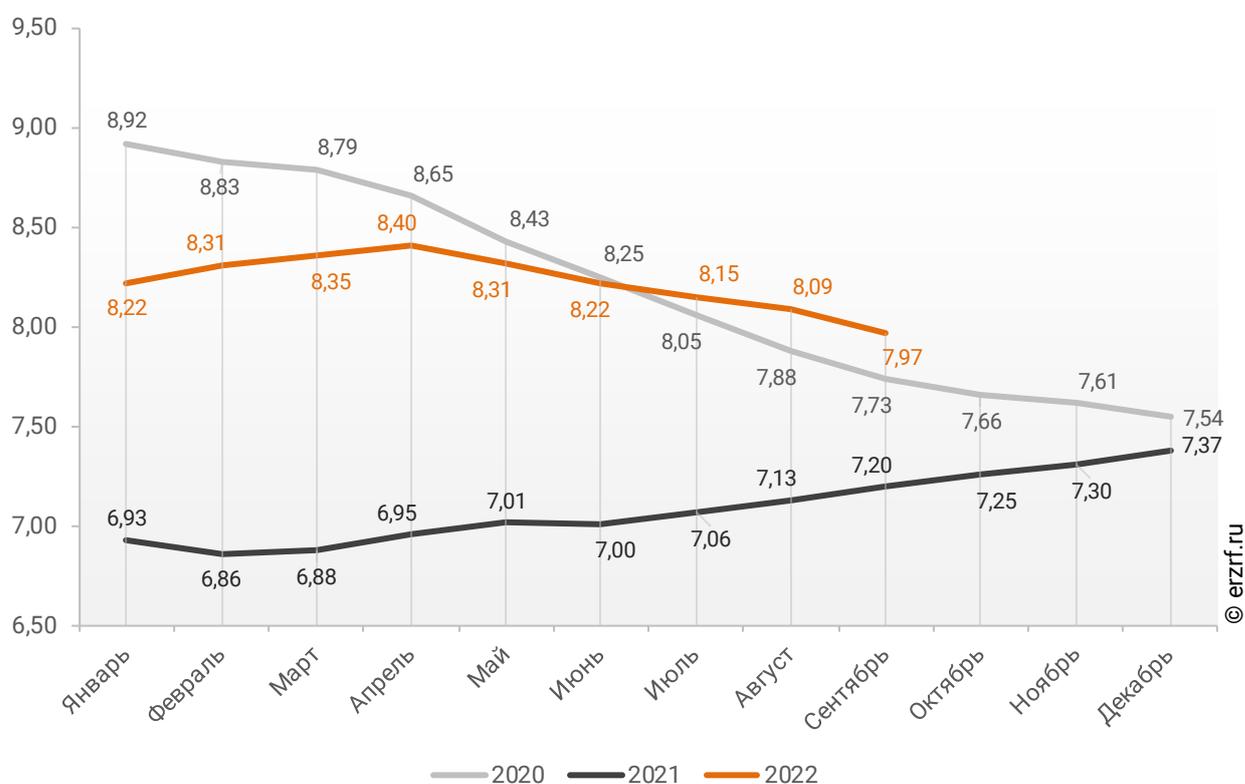


По данным Банка России за 9 месяцев 2022 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составила 7,97%, что на 0,77 п.п. больше, чем в 2021 г. (7,20%), и на 0,24 п.п. больше соответствующего значения 2020 г. (7,73%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом в 2020 – 2022 гг., представлена на графике 29.

График 29

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

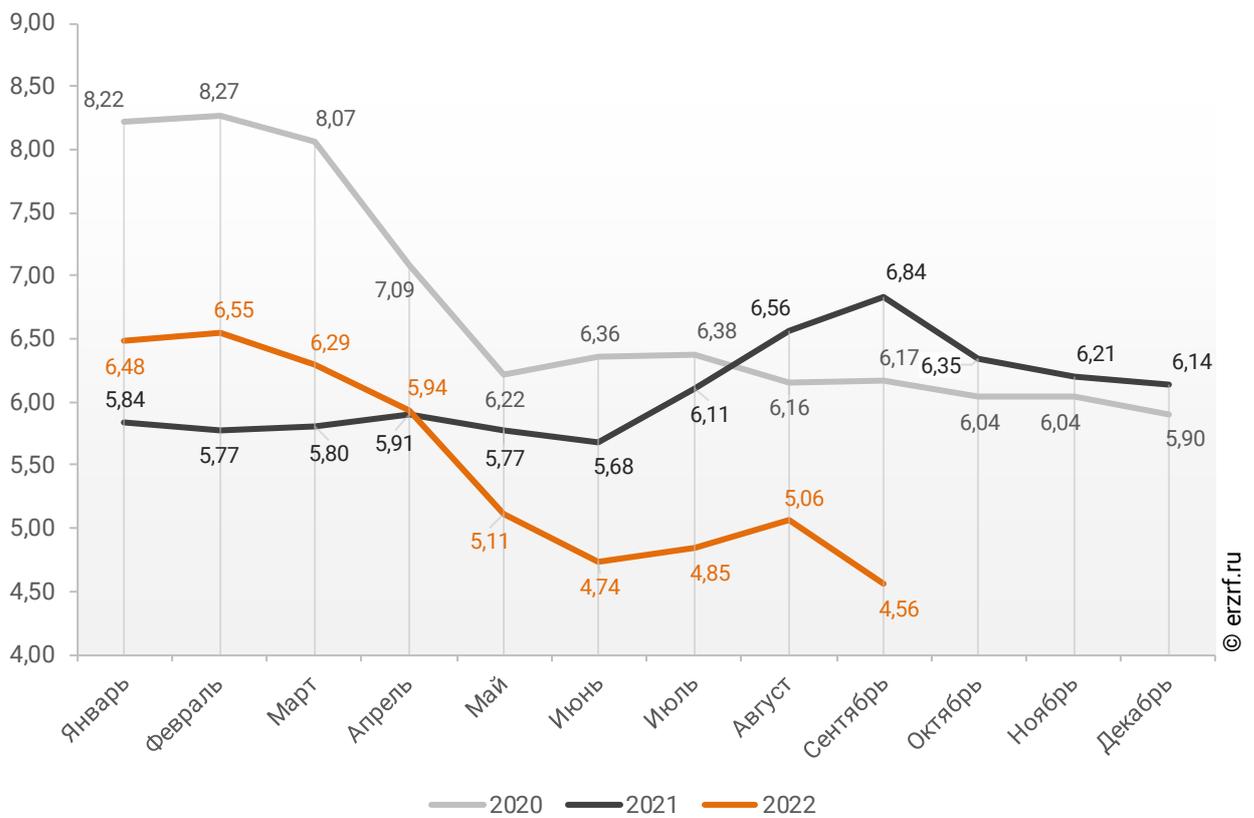


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Калининградской области в сентябре 2022 года, составила 4,56%, что на 2,28 п.п. меньше аналогичного значения за сентябрь 2021 года (6,84%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Калининградской области представлена на графике 30.

График 30

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

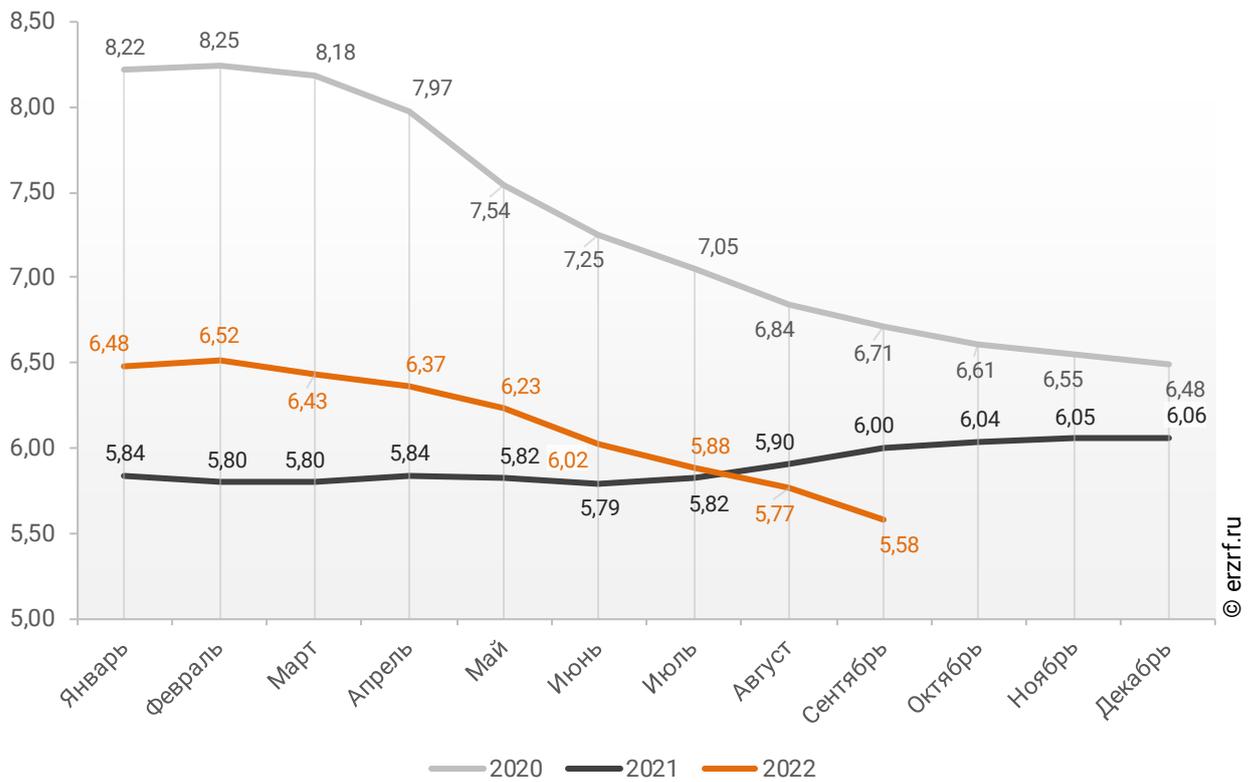


По данным Банка России за 9 месяцев 2022 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Калининградской области, накопленным итогом составила 5,58% (на 2,39 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,42 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (6,00%), и на 1,13 п.п. меньше аналогичного значения 2020 г. (6,71%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2020 – 2022 гг., представлена на графике 31.

График 31

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

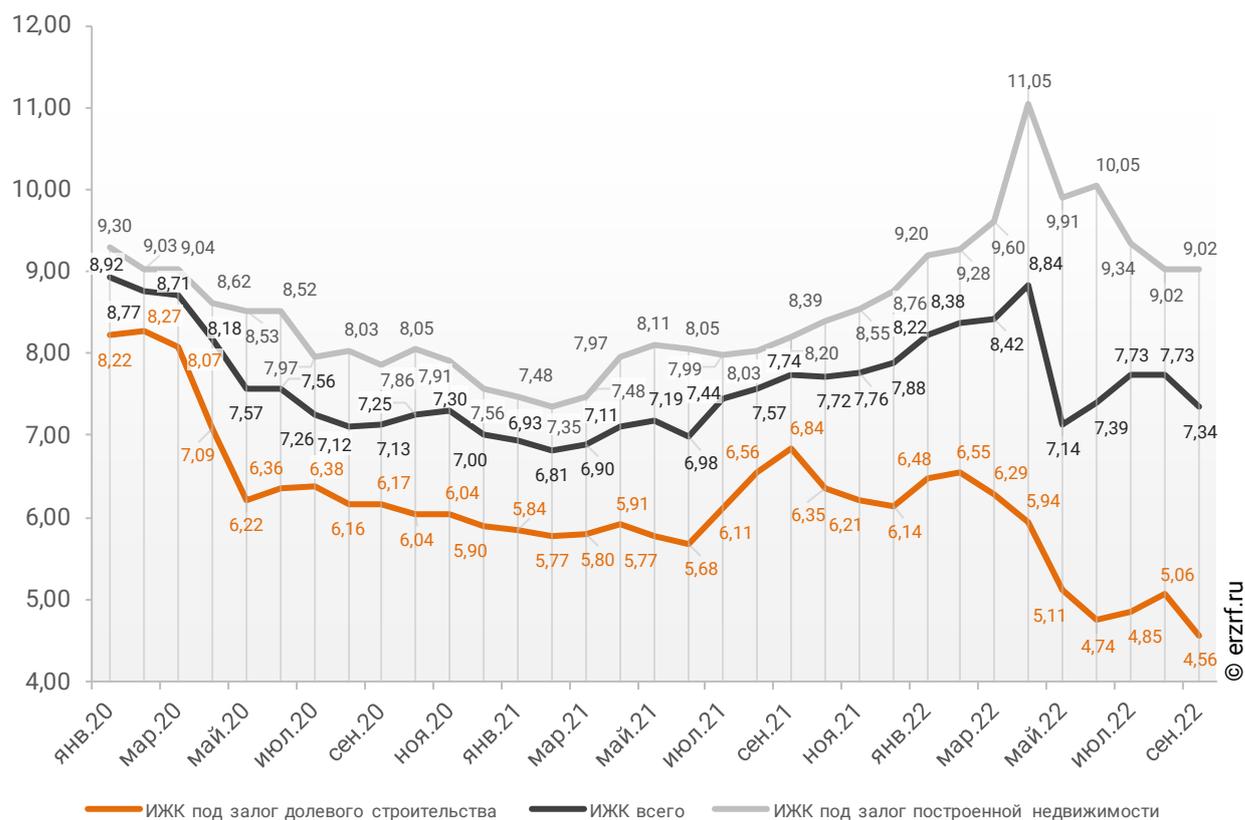


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Калининградской области в сентябре 2022 года составила 9,02%, что на 0,82 п.п. больше значения за сентябрь 2021 года (8,20%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Калининградской области, представлено на графике 32.

График 32

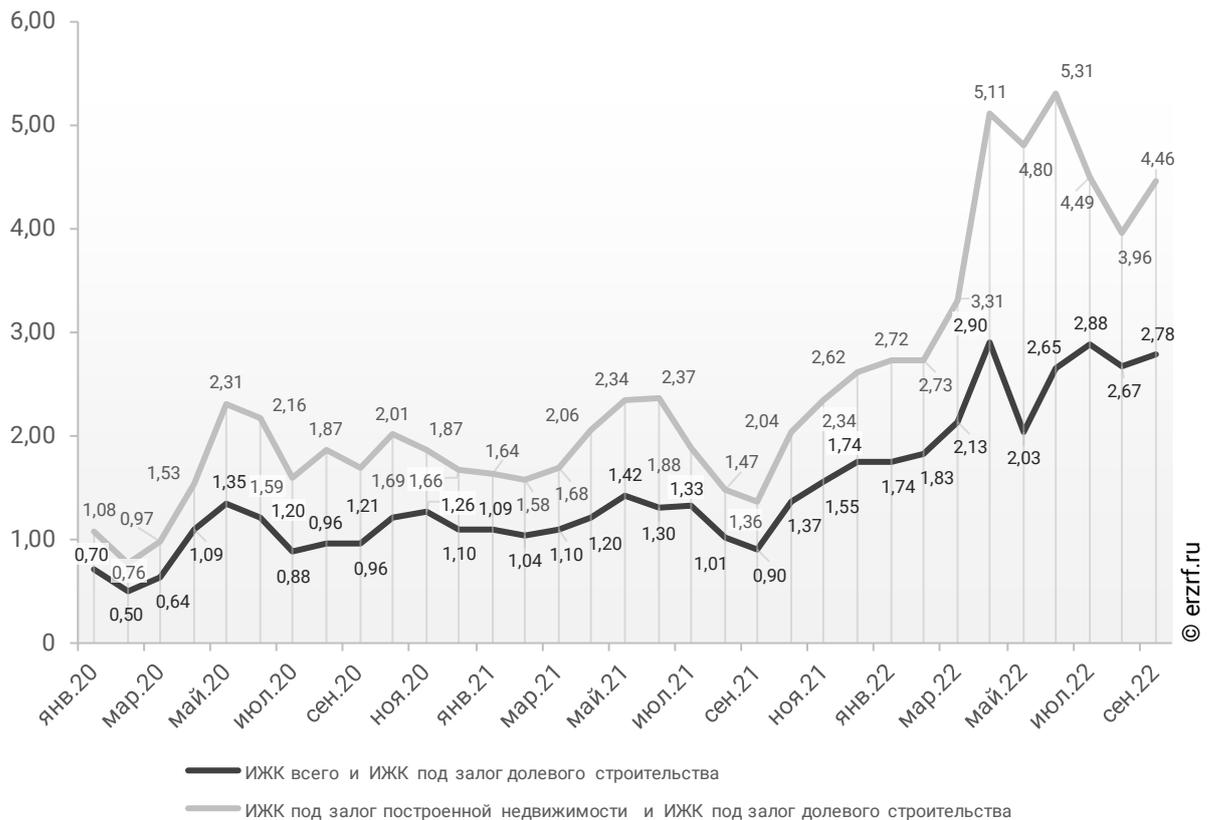
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Калининградской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Калининградской области увеличилась в 3,1 раза с 0,9 п.п. до 2,78 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Калининградской области за год увеличилась в 3,3 раза с 1,36 п.п. до 4,46 п.п. (График 33).

График 33

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

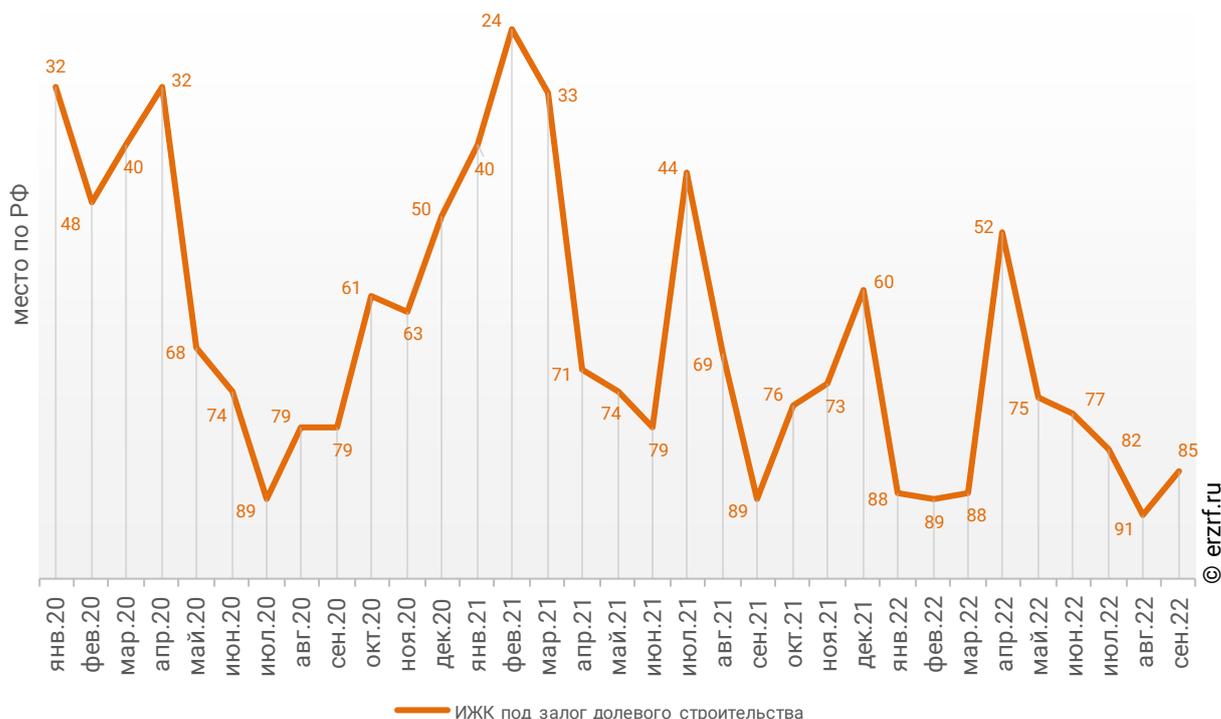


Калининградская область занимает 60-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Калининградская область занимает 85-е место, и 19-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Калининградской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 34.

График 34

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

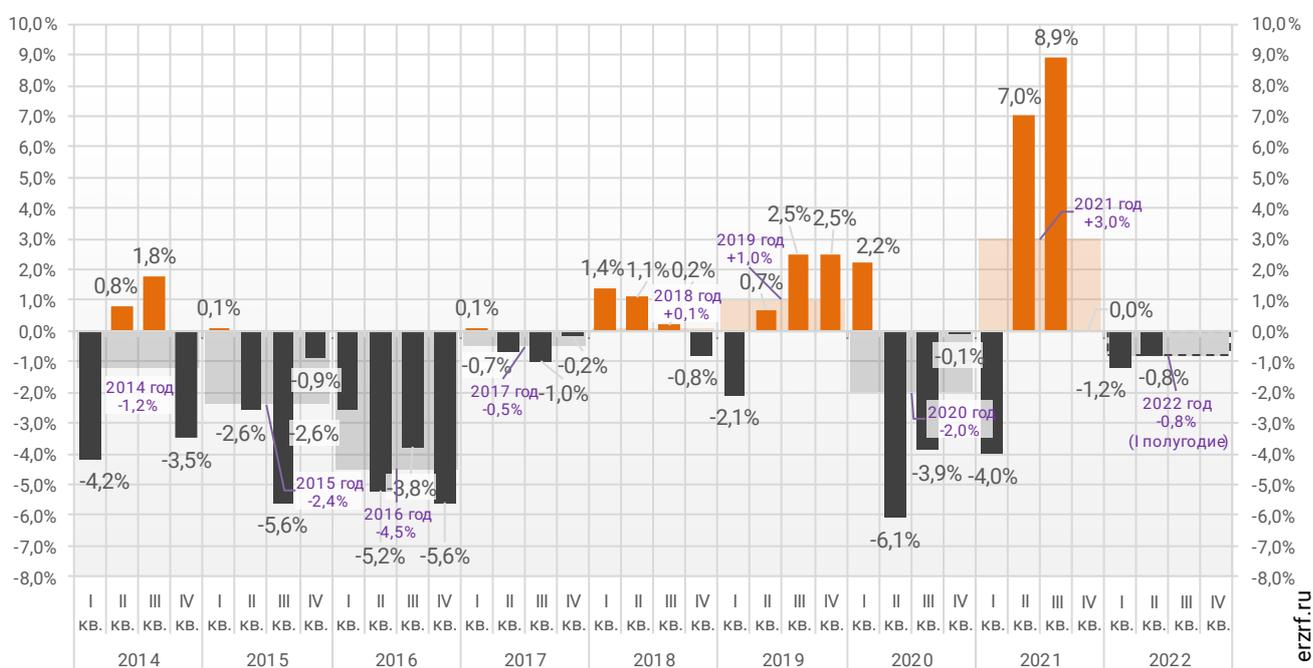


12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата реальные располагаемые доходы населения во II квартале 2022 года снизились на 0,8% (квартал к кварталу прошлого года). За полгода падение реальных доходов населения составило 0,8% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 35).

График 35

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

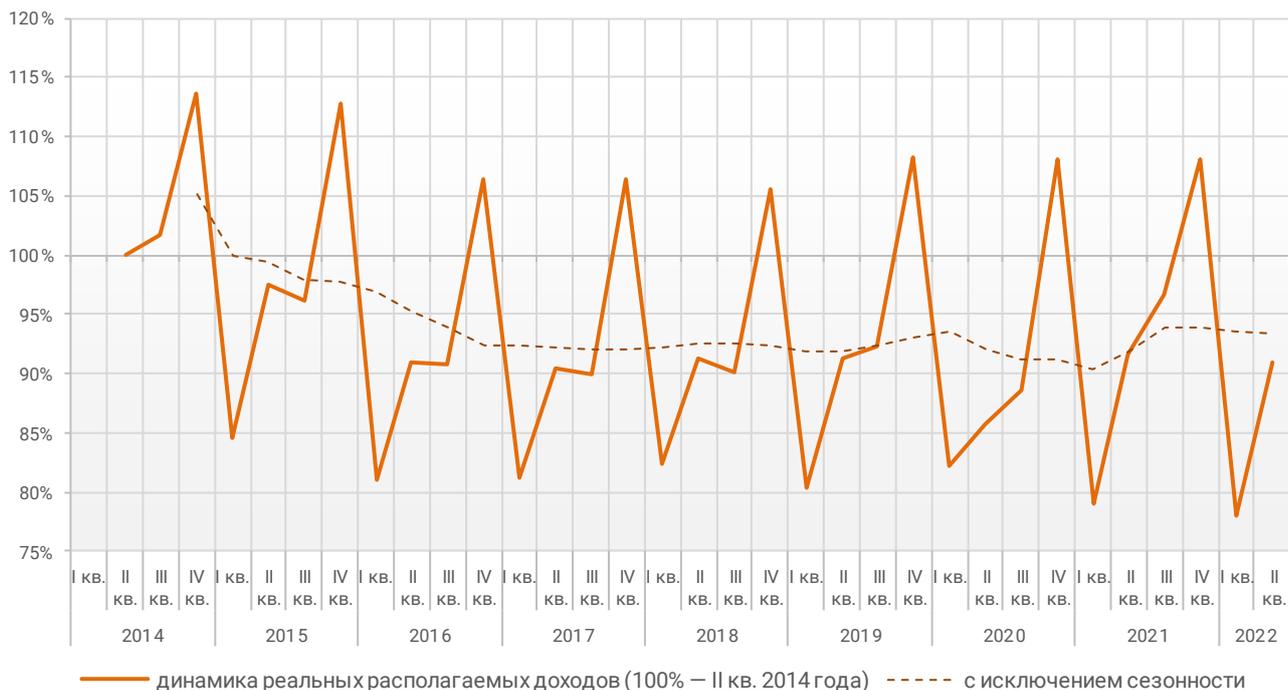


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов ко II кварталу 2022 года составило 9,1% (График 36).

График 36

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



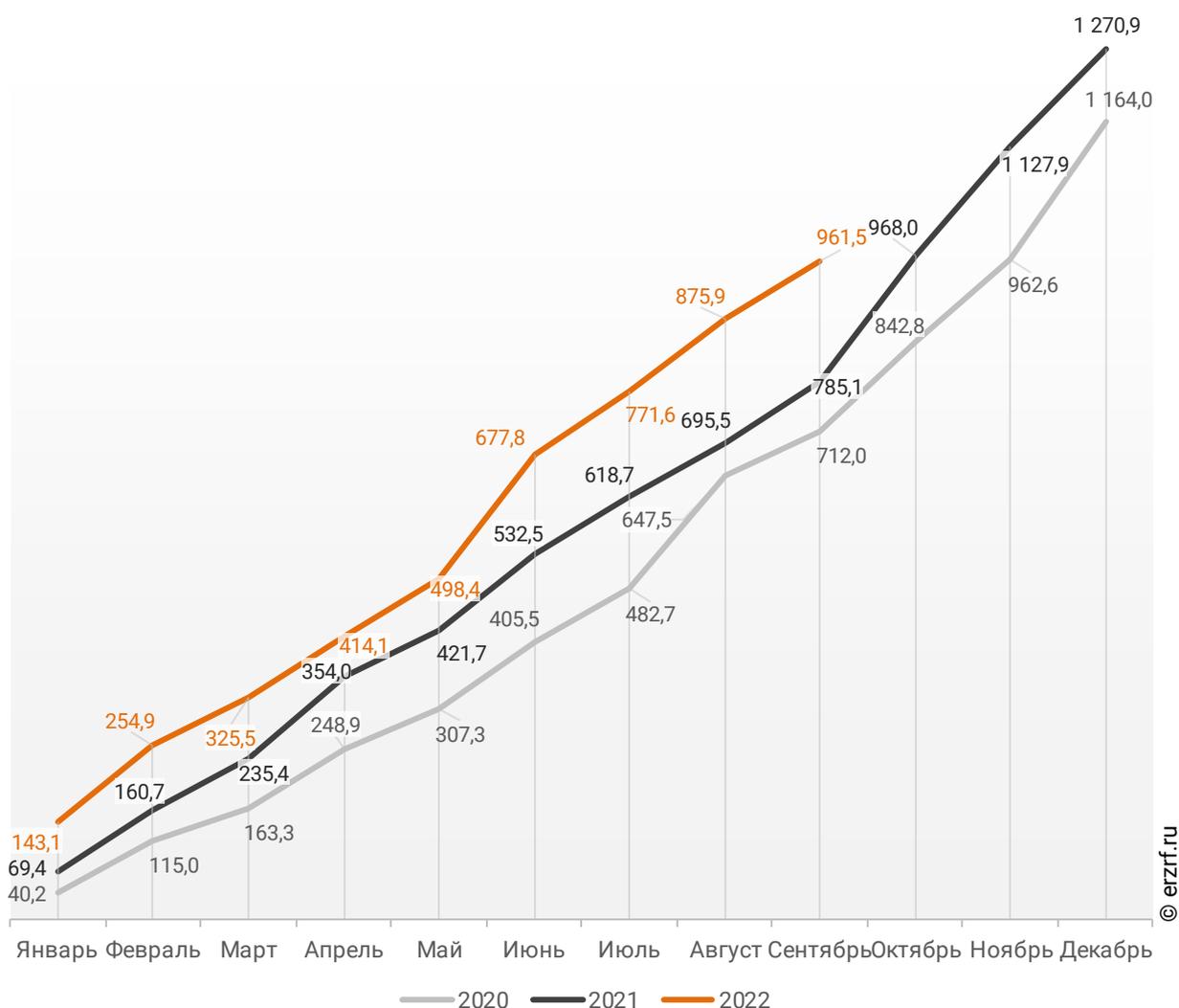
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 9 месяцев 2022 г. показывает превышение на 22,5% графика ввода жилья в Калининградской области в 2022 г. по сравнению с 2021 г. и превышение на 35,0% по отношению к 2020 г. (График 37).

График 37

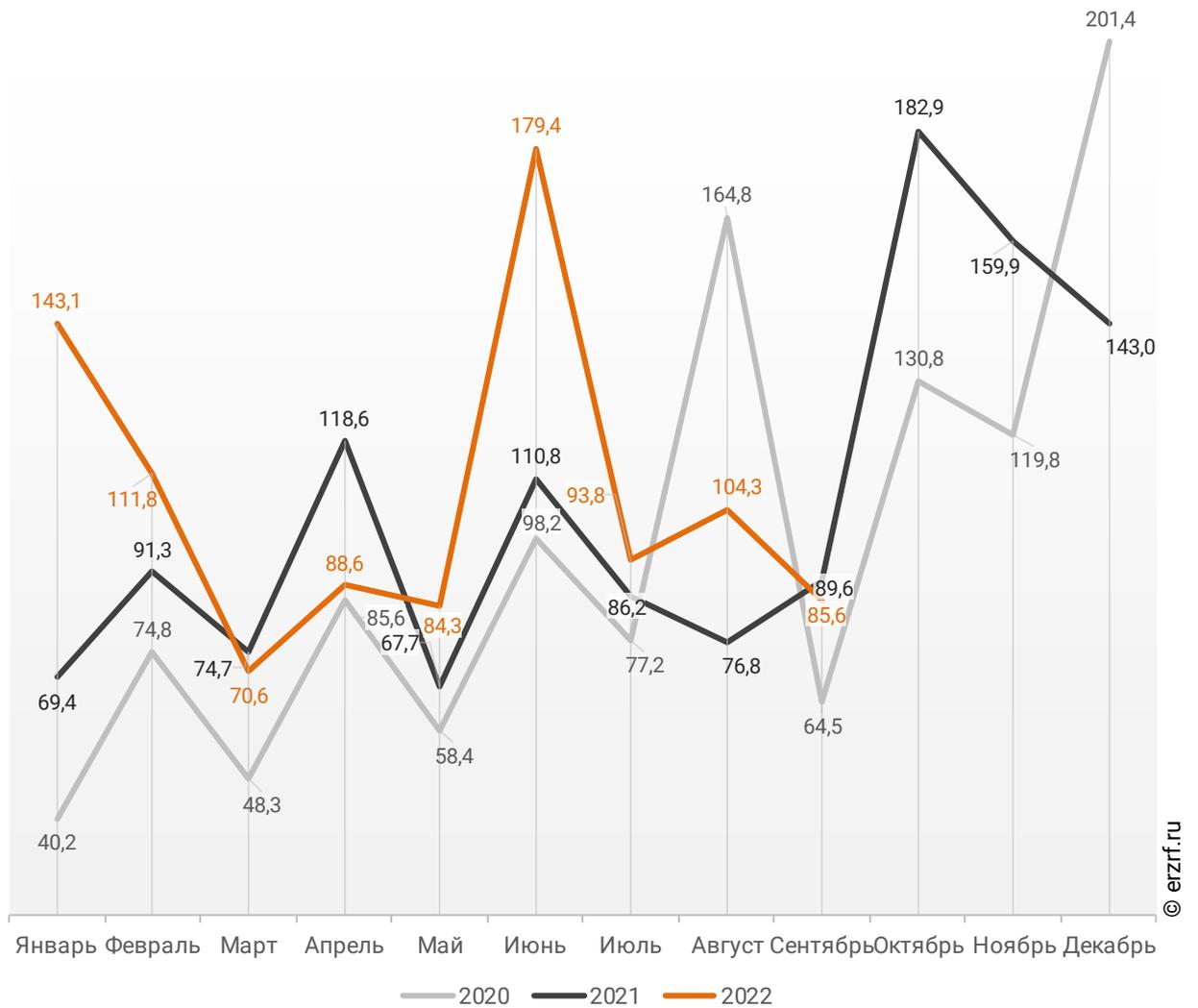
Ввод жилья в Калининградской области
накопленным итогом по годам в 2020 – 2022 гг., тыс. м²



В сентябре 2022 года в Калининградской области введено 85,6 тыс. м² жилья. Это на 4,5% или на 4,0 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2021 года (График 38).

График 38

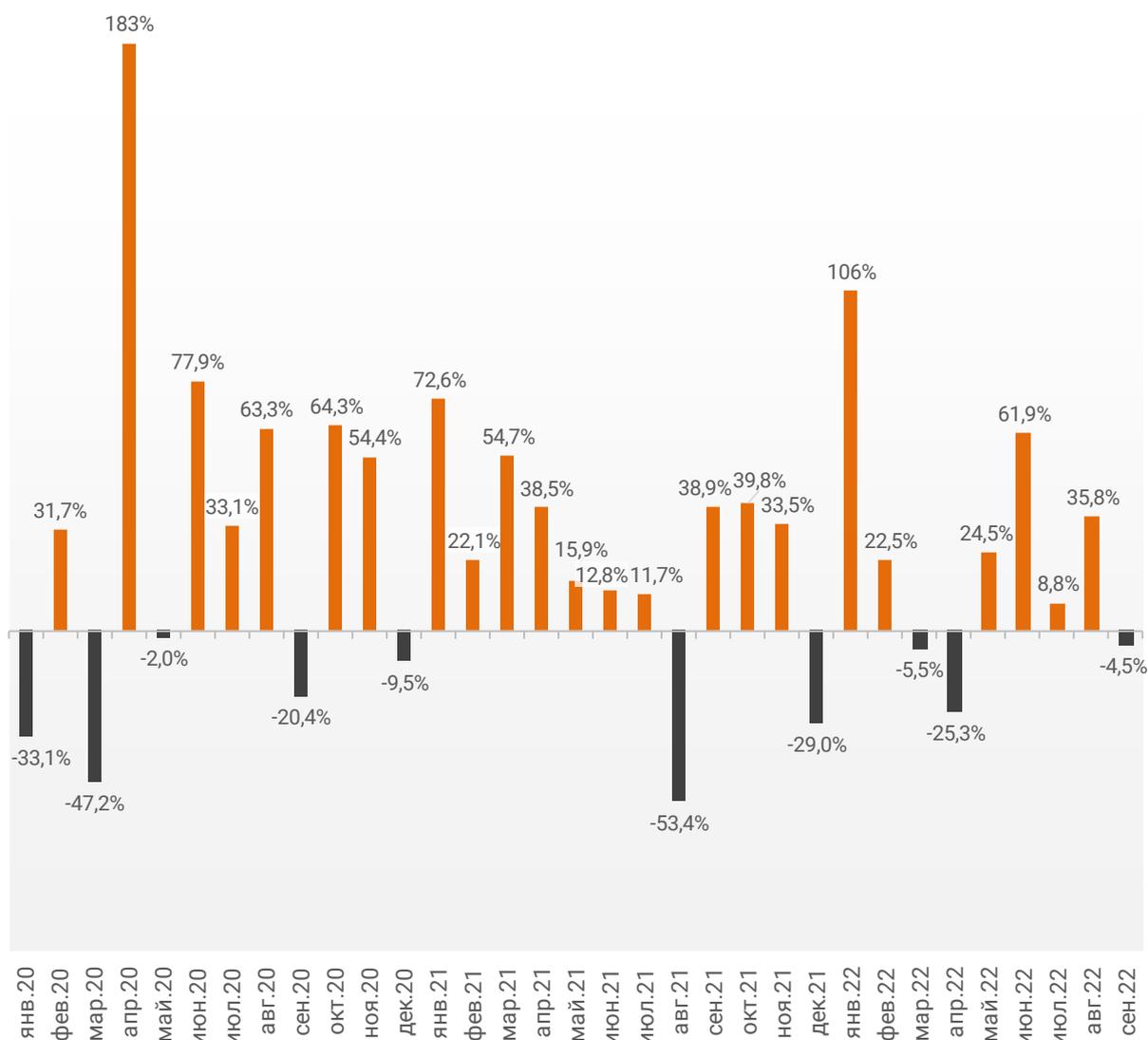
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Калининградской области, тыс. м²**



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Калининградской области впервые после четырех месяцев положительной динамики.

График 39

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

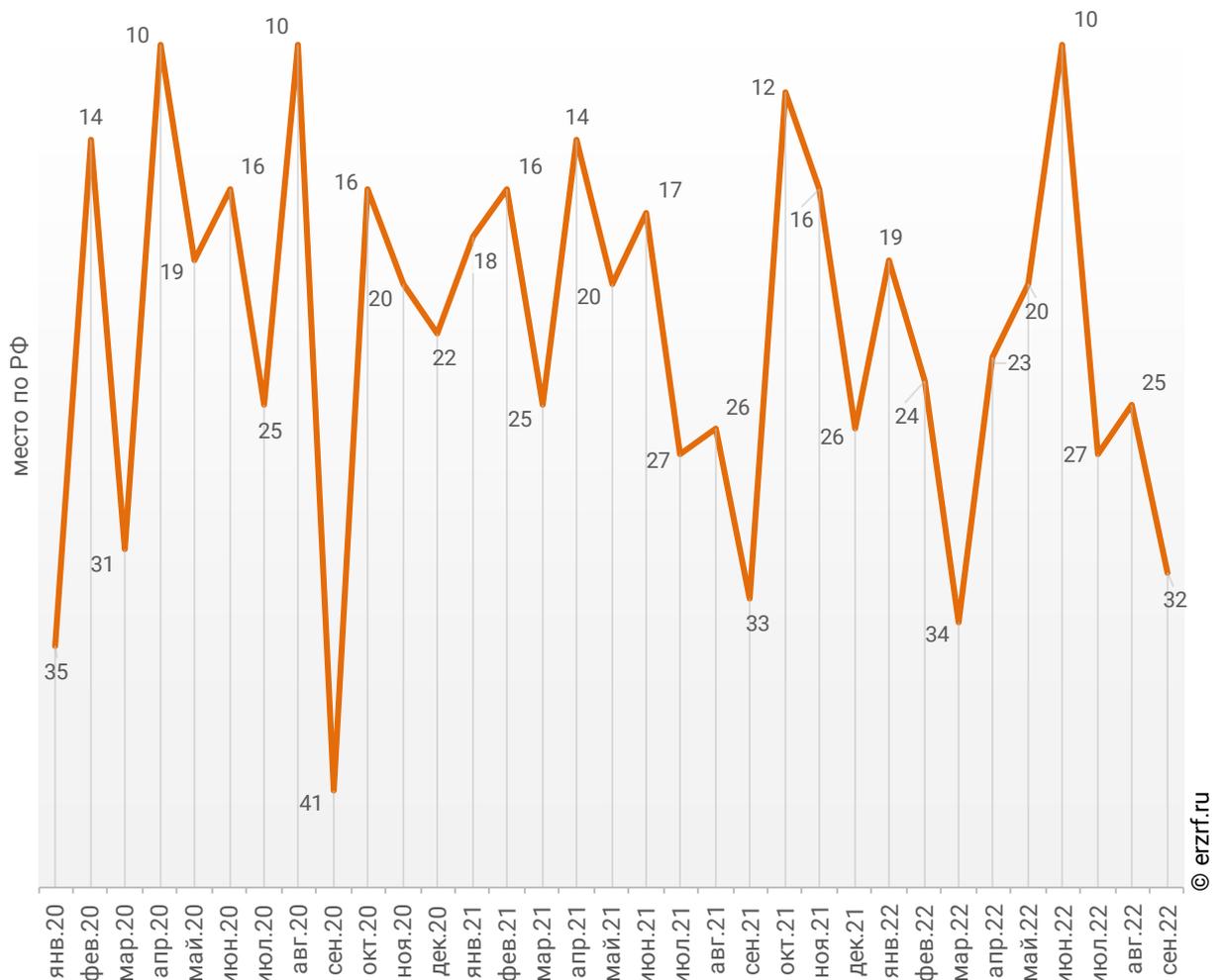


© erzrf.ru

Среди 85-ти регионов Российской Федерации Калининградская область занимает 32-е место по показателю ввода жилья за сентябрь 2022 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 48-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 43-м месте. (График 40).

График 40

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

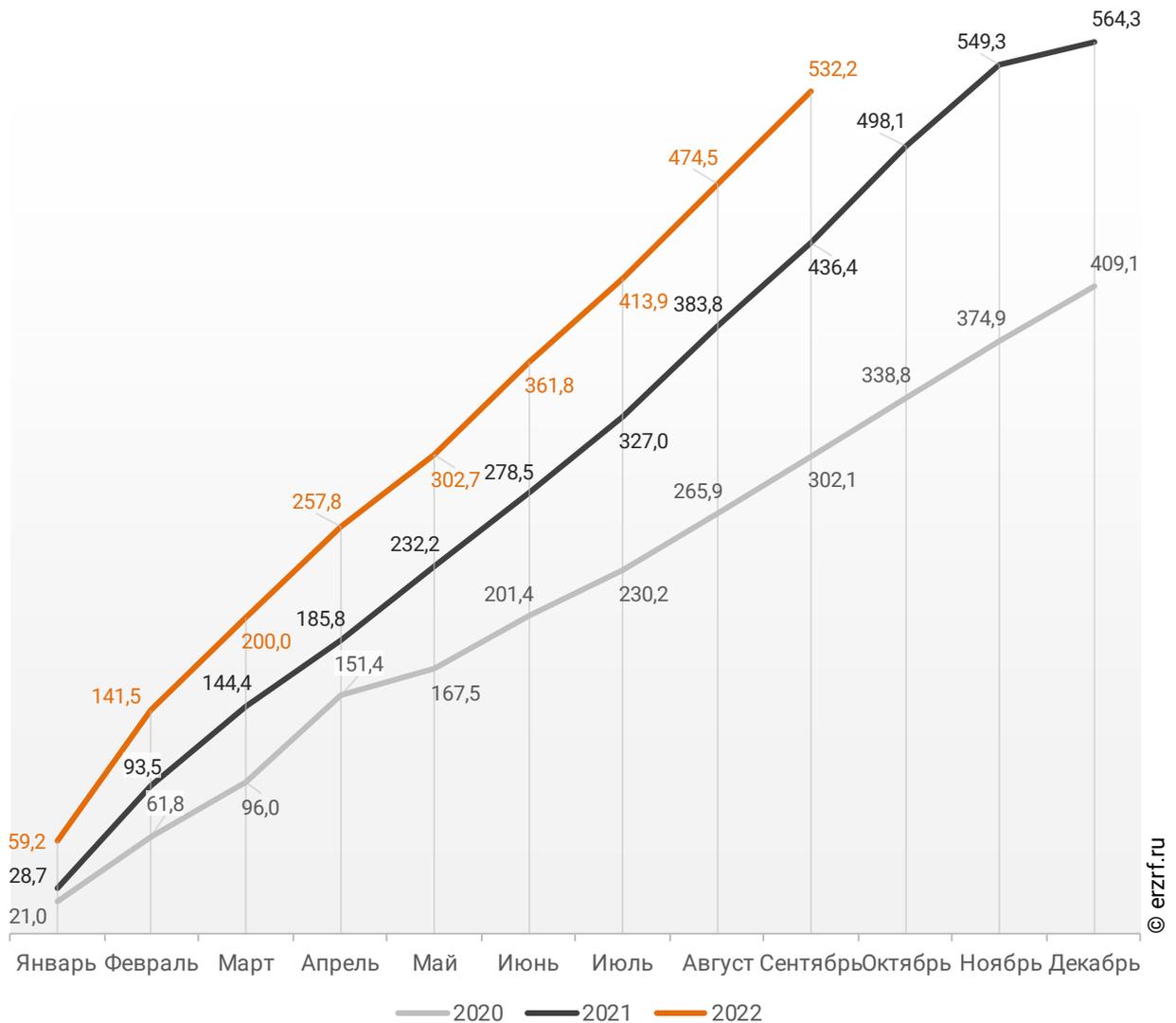


За январь-сентябрь 2022 года по показателю ввода жилья Калининградская область занимает 22-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 21-е место, а по динамике относительного прироста – 44-е место.

В Калининградской области за 9 месяцев 2022 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 22,0% по отношению к аналогичному периоду 2021 г. и превышение на 76,2% по отношению к 2020 г. (График 41).

График 41

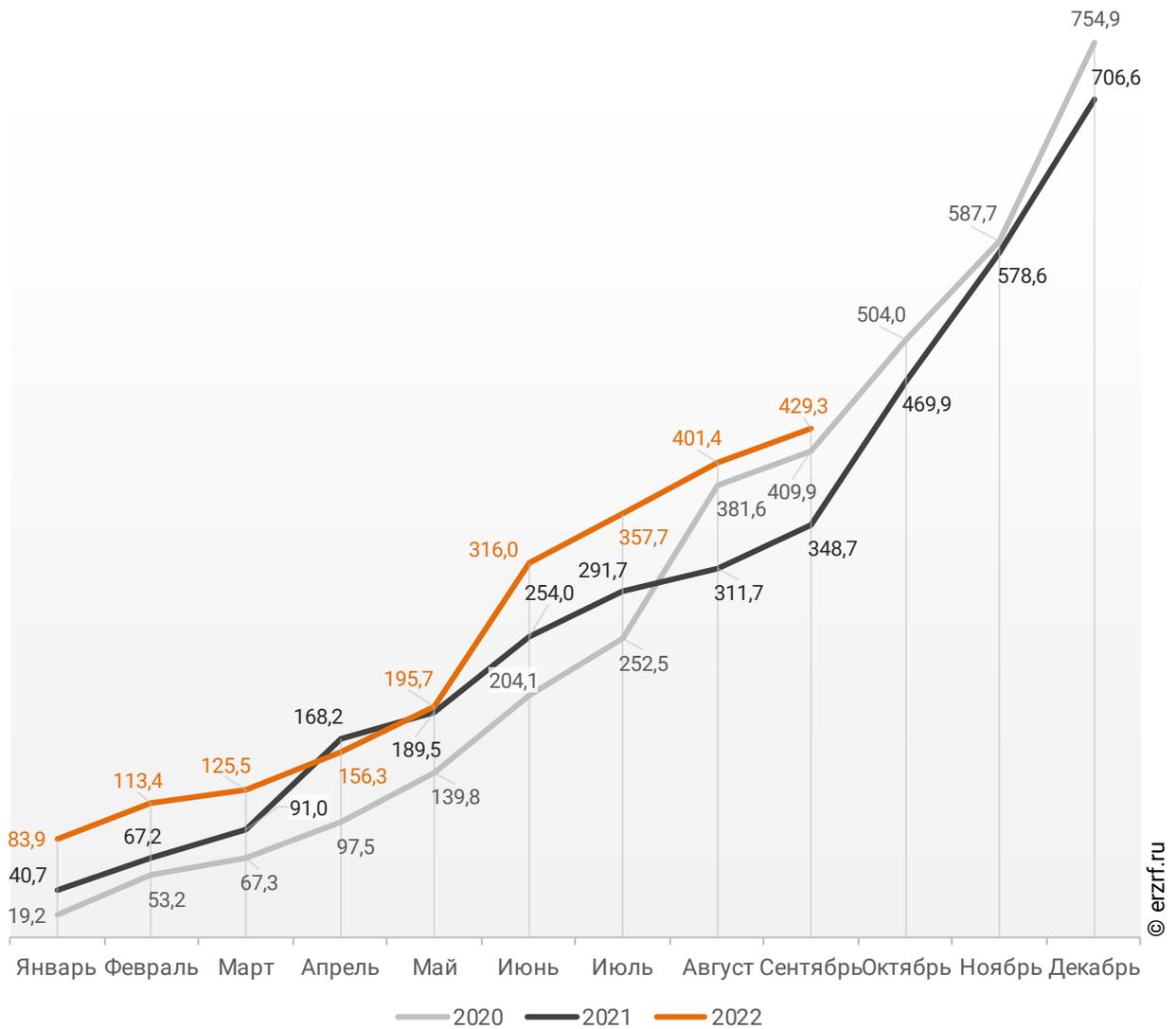
**Ввод жилья населением в Калининградской области
накопленным итогом по годам в 2020 – 2022 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 9 месяцев 2022 г. показывают превышение на 23,1% к уровню 2021 г. и превышение на 4,7% к 2020 г. (График 42).

График 42

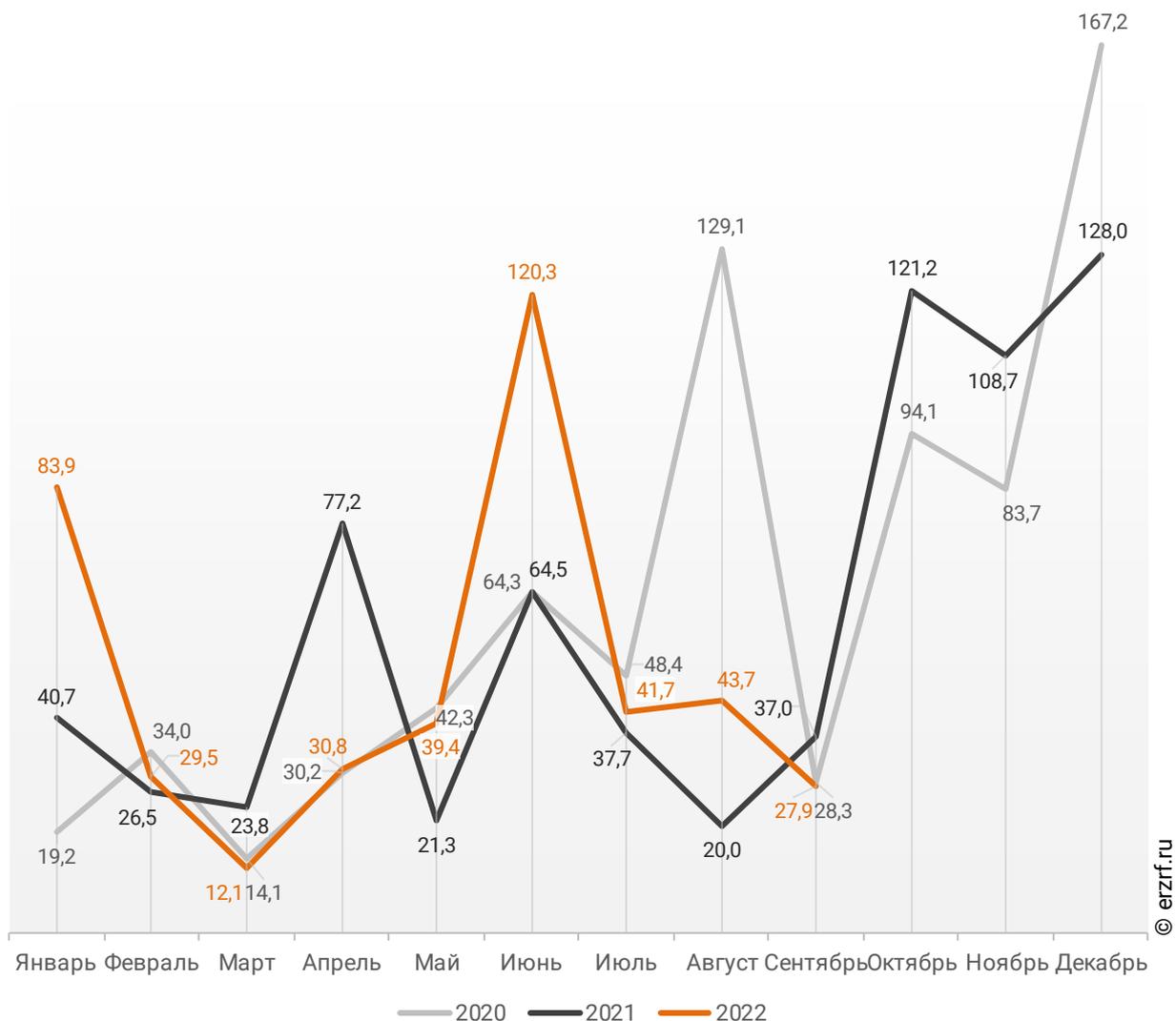
**Ввод жилья застройщиками в Калининградской области
накопленным итогом по годам в 2020 – 2022 гг., тыс. м²**



В сентябре 2022 года в Калининградской области застройщиками введено 27,9 тыс. м² многоквартирных домов, что на 24,7% или на 9,1 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2021 года (График 43).

График 43

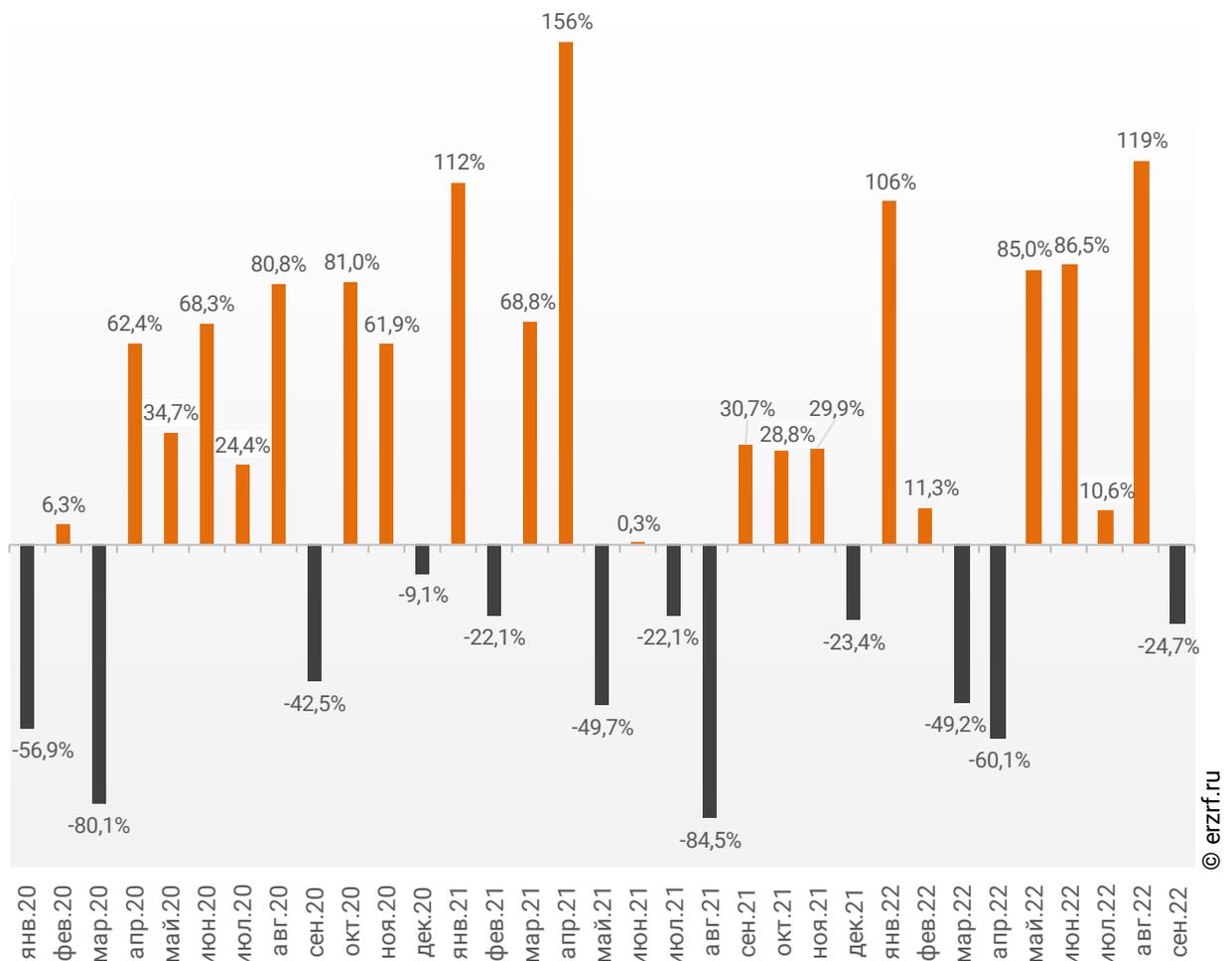
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Калининградской области, тыс. м²



Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Калининградской области впервые после четырех месяцев положительной динамики.

График 44

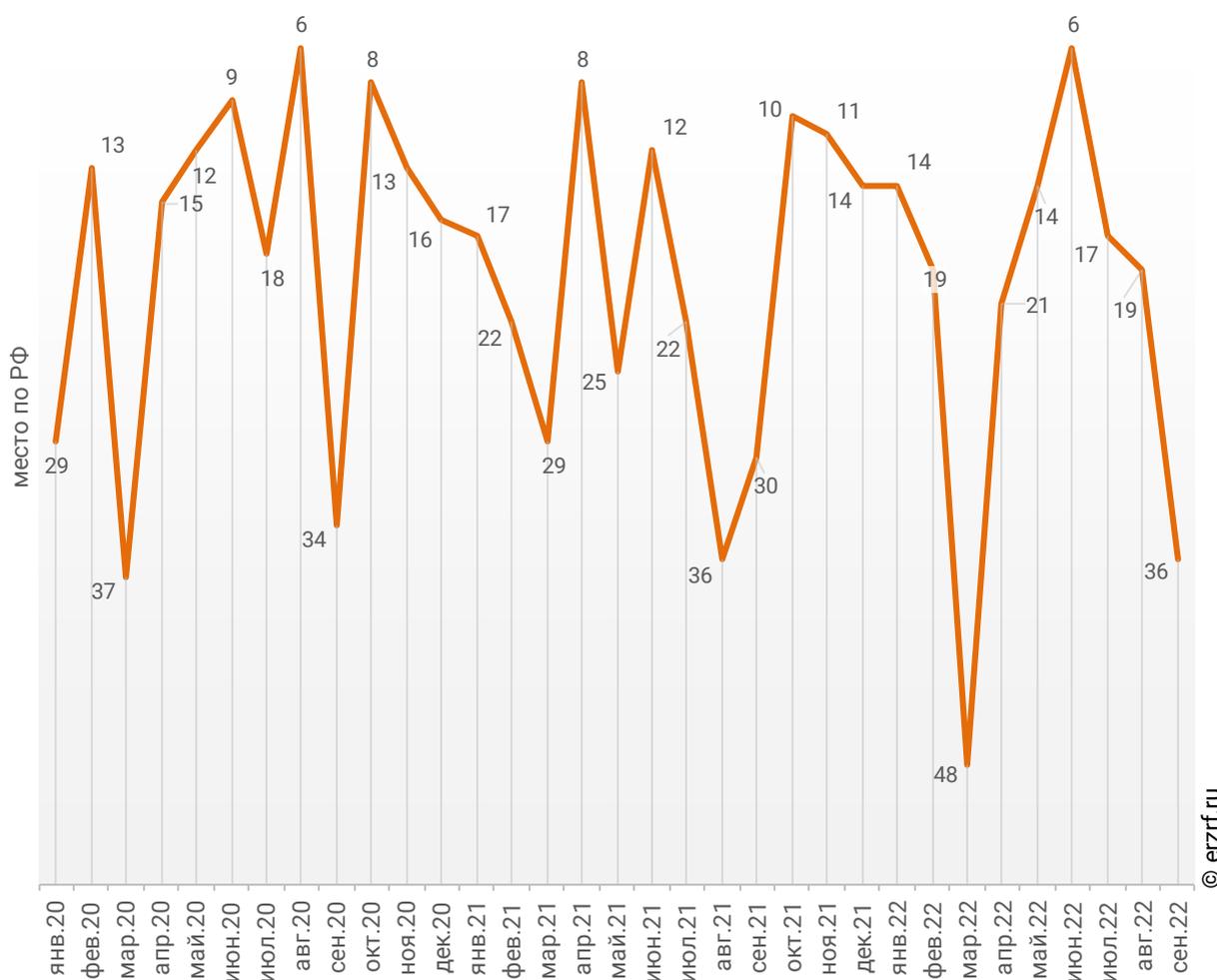
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Калининградской области, месяц к месяцу прошлого года, %



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за сентябрь 2022 года Калининградская 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 – 54-е место, по динамике относительного прироста – 43-е место. (График 45).

График 45

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

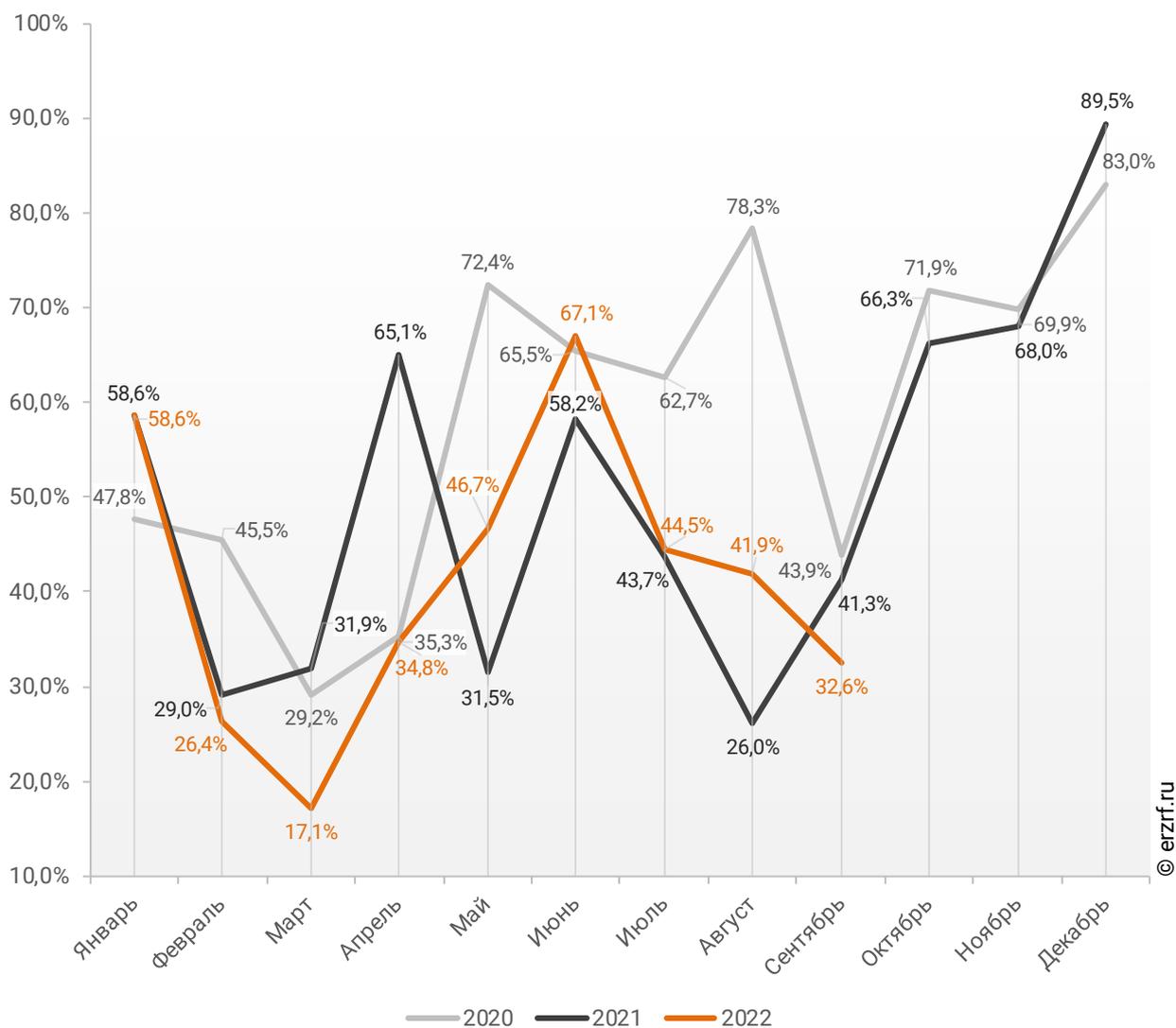


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-сентябрь 2022 года Калининградская область занимает 17-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 16-е место, по динамике относительного прироста – 37-е место.

В сентябре 2022 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Калининградской области составила 32,6%, что на 8,7 п.п. меньше аналогичного значения за тот же период 2021 года.

График 46

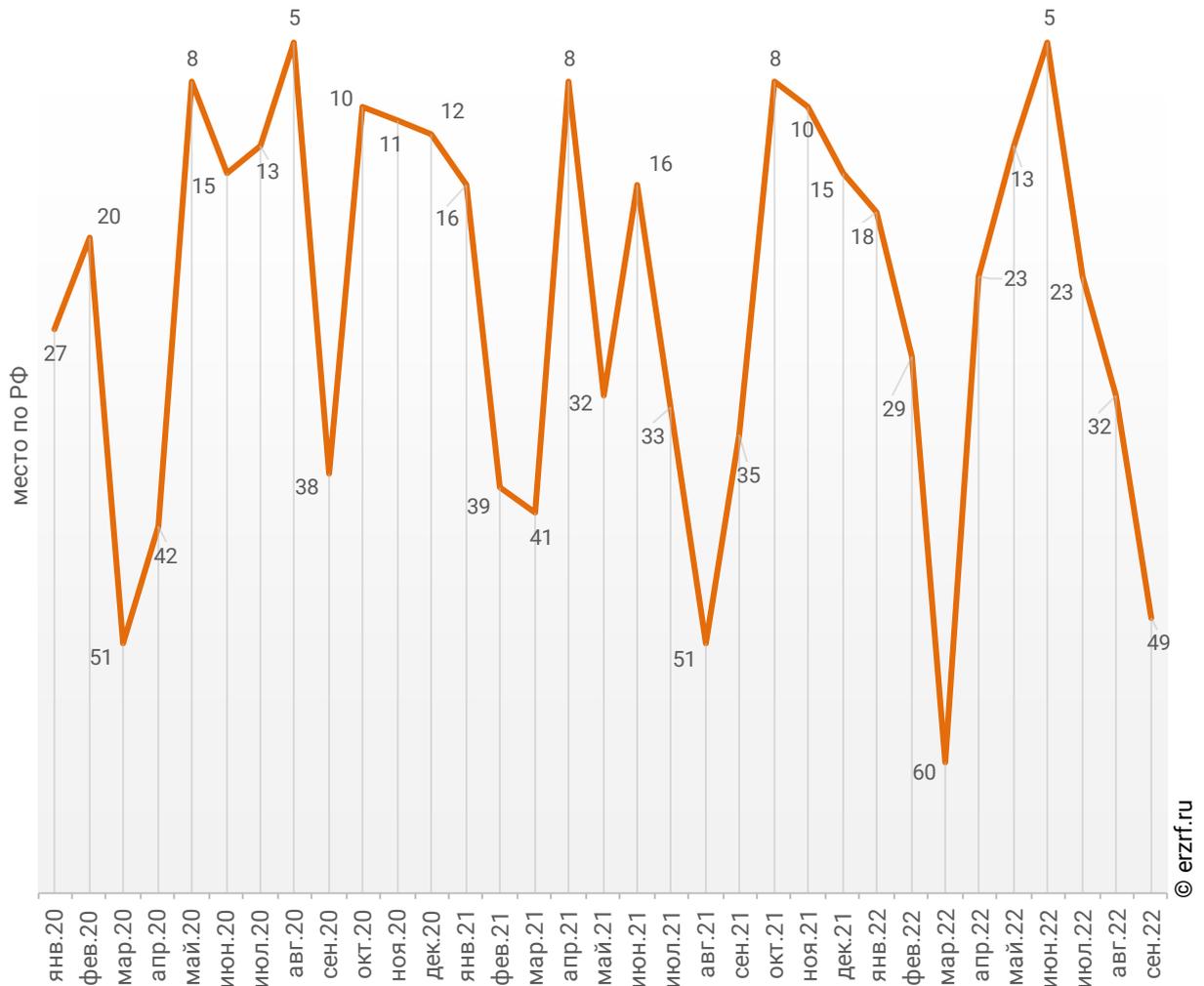
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Калининградской области, %



По этому показателю Калининградская область занимает 49-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 47

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



Доля ввода жилья застройщиками за 9 месяцев 2022 г. составила 44,6% против 44,4% за этот же период 2021 г. и 57,6% – за этот же период 2020 г. По этому показателю Калининградская область занимает 19-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Калининградской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2023 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
IV квартал 2022	Акфен	Калининград-Сити	1	480	26 915
IV квартал 2022	Строительный трест	Альпы	1	249	16 676
IV квартал 2022	Фонд ЖСС КО	Дом на ул. Гагарина	1	222	15 615
IV квартал 2022	ГК Модуль-Стройград	Флагманский	2	272	12 548
IV квартал 2022	Специализированный застройщик АС	Дом по ул. Красносельская	1	203	11 271
IV квартал 2022	КСК	Тихорецкая	1	210	9 749
IV квартал 2022	СК МПК	Венецианский квартал	1	170	9 173
IV квартал 2022	ИСК АВТОТОР-ЖИЛСТРОЙ	Автотор-Парк	1	98	5 682
IV квартал 2022	ИСК АВТОТОР-ЖИЛСТРОЙ	По ул. Челюскинская	1	52	3 142
IV квартал 2022	ГК Холдинг Калининградстройинвест	Пионерская лагуна	1	156	8 151
IV квартал 2022	Холдинг Setl Group	Сtereo	1	223	7 650
IV квартал 2022	Балтик СТ	Прибрежный	1	128	6 963
IV квартал 2022	ГК СТК-Балт	Комфорт	1	136	6 316
IV квартал 2022	СК СОЮЗ	Дом по ул. Куйбышева, 27Б	1	97	5 631
IV квартал 2022	Делорад	Echo Park	1	90	5 527
IV квартал 2022	ГК РЕКСТРОЙ	Дом гламура и жадности	1	64	5 522
IV квартал 2022	МакроСтрой	Октябрьский	2	144	4 812
IV квартал 2022	ГК Холдинг Калининградстройинвест	Риф	1	84	3 736
IV квартал 2022	ГК Вега	Скандинавия	1	62	3 705
IV квартал 2022	Специализированный застройщик ОТК Инвест	Голландия	2	64	3 640
IV квартал 2022	Холдинг Setl Group	Олимпия	1	105	3 393
IV квартал 2022	ЭКОБАЛТРЕГИОН	Небо	1	36	3 390
IV квартал 2022	ГК Балтийский парус	Жемчужина	1	35	1 950
IV квартал 2022	СЗ БНК	Невский Квартал	1	16	1 126

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
I квартал 2023	Фонд ЖСС КО	Нахимовский квартал	1	318	17 950
I квартал 2023	ГК Багратион	Синички	2	284	12 069
I квартал 2023	Фонд ЖСС КО	Орудийная Делюкс	2	153	8 997
I квартал 2023	ГК Модуль-Стройград	Невский парк	1	159	8 930
I квартал 2023	ГК ДОМАРТ	Домарт	1	162	8 659
I квартал 2023	ГК Холдинг Калининградстройинвест	Горький	2	120	7 594
I квартал 2023	Зеленоградск-Сельстрой	Дом по ул. Цветочная	1	112	7 355
I квартал 2023	РосБалтСтрой	Каштановый	1	83	4 162
I квартал 2023	Специализированный застройщик ОТК Инвест	Голландия	1	40	2 519
I квартал 2023	Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	По ул. Подполковника Емельянова, 235	1	36	1 726
II квартал 2023	АвангардИнвестПроект	Русская Европа	5	640	60 806
II квартал 2023	ГК Балтийский парус	Атлантис	1	521	29 666
II квартал 2023	Фонд ЖСС КО	Площадь искусств	1	473	28 824
II квартал 2023	ГК Мегapolis	Лидино	2	376	22 342
II квартал 2023	ГК ДОМАРТ	Дом Писателя на Чернышевского	1	190	14 231
II квартал 2023	ГК Холдинг Калининградстройинвест	Невский парк	2	194	11 206
II квартал 2023	ГК Модуль-Стройград	11 Мая	1	233	10 296
II квартал 2023	КСК	Три кита	1	161	9 295
II квартал 2023	Газтеплосервис плюс	Любимый	4	120	8 424
II квартал 2023	ТвН	Сосновый бор	1	218	8 324
II квартал 2023	МакроСтрой	Октябрьский	1	160	6 397
II квартал 2023	СЗ Консоль-Строй	Родина	1	104	5 456
II квартал 2023	ТЕРМОТЕХ	Стрелка	1	115	4 565
II квартал 2023	КСК	ПАЛЬМБУРГ	1	64	2 736
II квартал 2023	СОЮЗИНВЕСТ	Oberdorf	1	50	2 242
II квартал 2023	Геанд	Дом по ул. Советской, 20А	1	36	1 864
II квартал 2023	Делорад	Дом на ул. Карташева, 127	1	32	1 550
II квартал 2023	ГК ПБРК Строй	Маршал	1	16	613

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
II квартал 2023	СЗ СИВИЛЛ	Волна	1	1	90
III квартал 2023	КалипсоСтрой	На Еловой Аллее	2	381	21 103
III квартал 2023	Акфен	Янтарный	1	409	18 971
III квартал 2023	Фонд ЖСС КО	Юго-Восток	3	243	13 209
III квартал 2023	ГК Модуль-Стройград	11 Мая	1	266	11 942
III квартал 2023	ГК Балтийский парус	Кранц-Сити	2	264	11 436
III квартал 2023	ГК Мегаполис	Лидино	1	183	10 908
III квартал 2023	КСК	Светлогорск-3	3	108	7 174
III квартал 2023	Эллипс	Санкт Лоренц	2	144	6 730
III квартал 2023	Холдинг Setl Group	Олимпия	2	182	6 226
III квартал 2023	СЗ БНК	Невский Квартал	1	70	5 229
III квартал 2023	РосБалтСтрой	По ул. Калининградское шоссе	3	42	4 791
IV квартал 2023	ГК Мегаполис	Лидино	1	336	20 262
IV квартал 2023	КСК	Васильки	1	287	16 847
IV квартал 2023	КСК	Светлогорск-3	4	195	11 844
IV квартал 2023	КТСХ	Теодор Кроне	2	142	11 814
IV квартал 2023	ГК КПД-Калининград	Новое Исаково	5	196	11 696
IV квартал 2023	КСК	АЛЬПЕНШТАДТ	1	175	10 764
IV квартал 2023	КСК	СОЛО	1	174	10 569
IV квартал 2023	ГК Модуль-Стройград	Европейский дом	1	144	8 516
IV квартал 2023	СК МПК	По ул. Портовая	2	142	8 392
IV квартал 2023	Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	Гринвуд	1	96	5 411
IV квартал 2023	СЗ Лазурь	Дом по пр-кту Калининградский, 70Е	1	95	5 251
IV квартал 2023	Холдинг Setl Group	Стерео	1	144	5 169
IV квартал 2023	ГК СТК-Балт	Дом на Тенистой	1	90	4 069
IV квартал 2023	ГК Вега	Скандинавия	1	72	3 943
IV квартал 2023	СОЮЗИНВЕСТ	Обердорф	1	59	3 808
IV квартал 2023	Специализированный застройщик ОТК Инвест	Голландия	2	60	3 452

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся	Жилых	Совокупная S
			домов	единиц	жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
IV квартал 2023	Холдинг Setl Group	Lake City	1	58	2 471
IV квартал 2023	Паритет	Da Vinci	1	64	2 109
IV квартал 2023	СЗ ДЕЛЬТАСТРОЙ-ИНВЕСТ	Дом по ул. Свердлова, 25А	1	36	1 710
IV квартал 2023	МакроСтрой	В пос. Рыбное	1	6	922
IV квартал 2023	СЗ Паллада	По ул. Подгорная	1	6	432
Общий итог			120	13 436	758 341

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	<i>Нахимовский квартал</i>	Калининград	Фонд ЖСС КО	5	1 132	66 276
2	<i>Венецианский квартал</i>	Зеленоградск	СК МПК	8	1 247	63 890
3	<i>Русская Европа</i>	Калининград	АвангардИнвестПроект	5	640	60 806
4	<i>Калининград-Сити</i>	Калининград	Акфен	2	960	53 828
5	<i>Лидино</i>	Калининград	ГК Мегаполис	4	895	53 512
6	<i>Высота 56</i>	Калининград	ГК ДСС	1	740	47 079
7	<i>АЭРО</i>	Малое Исаково	ГК Расцвет	4	734	42 321
8	<i>Альпы</i>	Калининград	Строительный трест	2	596	39 753
9	<i>Светлогорск-3</i>	Светлогорск	КСК	13	573	32 032
10	<i>Левада</i>	Калининград	КСК	3	631	31 538
11	<i>Дом по ул. Дмитрия Донского</i>	Калининград	СК МПК	1	464	31 074
12	<i>Атлантик</i>	Зеленоградск	ГК Балтийский парус	1	521	29 666
13	<i>Площадь искусств</i>	Калининград	Фонд ЖСС КО	1	473	28 824
14	<i>Расцвет парк</i>	Заозерье	ГК Расцвет	3	472	28 745
15	<i>Октябрьский</i>	Пионерский	МакроСтрой	8	707	26 477
16	<i>Три кита</i>	Калининград	КСК	2	446	25 744
17	<i>Синички</i>	Калининград	ГК Багратион	4	608	25 630
18	<i>АЛЬПЕНШТАДТ</i>	Калининград	КСК	2	409	25 162
19	<i>Гагарина</i>	Калининград	Специализированный застройщик Гефест	1	387	23 953
20	<i>11 Мая</i>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	2	499	22 238
21	<i>В пос. Рыбное</i>	Пионерский	МакроСтрой	5	598	22 025
22	<i>На Еловой Аллее</i>	Калининград	КалипсоСтрой	2	381	21 103
23	<i>Зеленый квартал</i>	Гурьевск	Люкс Строй Сервис	1	302	20 253
24	<i>Фридланд</i>	Калининград	КТСХ	1	283	19 544

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
25	PROMENADE	Светлогорск	РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ	2	220	19 081
26	Янтарный	Калининград	Акфен	1	409	18 971
27	Жилой дом Клён	Калининград	ГК Холдинг Калининградстройинвест	2	319	18 244
28	Танго	Калининград	ГК ДОМАРТ	2	322	18 084
29	Русь	Светлогорск	КТСХ	1	252	17 935
30	Васильки	Васильково	КСК	1	287	16 847
31	Невский парк	Калининград	ГК Модуль-Стройград	2	303	16 550
32	Дом на ул. Гагарина	Калининград	Фонд ЖСС КО	1	222	15 615
33	Солнечный город	Калининград	СЗ Акфен Престиж	1	285	15 335
34	Дом Писателя на Чернышевского	Калининград	ГК ДОМАРТ	1	190	14 231
35	Уютный	Калининград	ГК Балтия-Инвестстрой	3	288	13 776
36	Санкт Лоренц	Сальское	Эллипс	4	288	13 460
37	Юго-Восток	Калининград	Фонд ЖСС КО	3	243	13 209
38	Тихий дом	Калининград	ГК Инвент	4	282	13 139
39	Комфорт	Вишневоe	ГК СтройИнвестиция	4	334	12 835
40	Стереo	Калининград	Холдинг Setl Group	2	367	12 819
41	Флагманский	Калининград	ГК Модуль-Стройград	2	272	12 548
42	RiverPark	Гурьевск	Строительный трест	3	225	11 967
43	Теодор Кроне	Калининград	КТСХ	2	142	11 814
44	Гринвуд	Калининград	Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	2	224	11 738
45	Новое Исаково	Большое Исаково	ГК КПД-Калининград	5	196	11 696
46	Кранц-Сити	Вишневоe	ГК Балтийский парус	2	264	11 436
47	Дом по ул. Красносельская	Калининград	Специализированный застройщик АС	1	203	11 271
48	Невский парк	Калининград	ГК Холдинг Калининградстройинвест	2	194	11 206
49	Олимпия	Светлогорск	Холдинг Setl Group	4	329	10 964
50	Дом по ул. Левитана	Калининград	Фонд ЖСС КО	1	216	10 626
51	СОЛО	Калининград	КСК	1	174	10 569
52	Тихорецкая	Калининград	КСК	1	210	9 749

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м ²
53	<i>Голландия</i>	Калининград	Специализированный застройщик ОТК Инвест	5	164	9 611
54	<i>Сиреневый Бульвар</i>	Калининград	ОЛИМП	1	158	9 210
55	<i>Орудийная Делюкс</i>	Калининград	Фонд ЖСС КО	2	153	8 997
56	<i>Автотор-Парк</i> <i>По ул. Челюскинская</i>	Калининград	ИСК АВТОТОР-ЖИЛСТРОЙ	1	98	5 682
57	<i>Домарт</i>	Калининград	ГК ДОМАРТ	1	52	3 142
58	<i>Европейский дом</i>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	1	162	8 659
59	<i>Любимый</i>	Холмогоровка	Газтеплосервис плюс	1	144	8 516
60	<i>По ул. Портовая</i>	Пионерский	СК МПК	4	120	8 424
61	<i>Сосновый бор</i>	Светлогорск	ТвН	2	142	8 392
62	<i>Пионерская лагуна</i>	Светлогорск	ГК Холдинг Калининградстройинвест	1	218	8 324
63	<i>Лесная сказка</i>	Светлогорск	ГК Балтия-Инвестстрой	1	156	8 151
64	<i>Скандинавия</i>	Светлогорск	ГК Вега	2	158	8 043
65	<i>Горький</i>	Светлогорск	ГК Вега	2	134	7 648
66	<i>Дом по ул. Цветочная</i>	Калининград	ГК Холдинг Калининградстройинвест	2	120	7 594
67	<i>Прибрежный</i>	Гурьевск	Зеленоградск-Сельстрой	1	112	7 355
68	<i>Невский Квартал</i>	Балтийск	Балтик СТ	1	128	6 963
69	<i>Комфорт</i>	Невское	СЗ БНК	2	86	6 355
70	<i>Квартал Солнечный</i>	Пионерский	ГК СТК-Балт	1	136	6 316
71	<i>Дом по ул. Куйбышева, 27Б</i>	Калининград	Специализированный Застройщик Промстройсервис	1	108	5 671
72	<i>Дом по ул. Куйбышева, 27Б</i>	Калининград	СК СОЮЗ	1	97	5 631
73	<i>Еcho Park</i>	Гурьевск	Делорад	1	90	5 527
74	<i>Дом гламура и жадности</i>	Калининград	ГК РЕКСТРОЙ	1	64	5 522
75	<i>Родина</i>	Калининград	СЗ Консоль-Строй	1	104	5 456
76	<i>Апарт-отель Элибэй</i>	Лесное	ГК Регион	3	138	5 296
77	<i>Lake City</i>	Светлогорск	Холдинг Setl Group	2	136	5 272
78	<i>Дом по пр-кту Калининградский, 70Е</i>	Светлогорск	СЗ Лазурь	1	95	5 251
79	<i>Дом по ул. Каплунова</i>	Балтийск	СЗ Горизонт	1	80	4 813

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
79	<i>По ул. Калининградское шоссе</i>	Гурьевск	РосБалтСтрой	3	42	4 791
80	<i>Стрелка</i>	Светлогорск	ТЕРМОТЕХ	1	115	4 565
81	<i>ПАЛЬМБУРГ</i>	Прибрежное	КСК	2	96	4 377
82	<i>Каштановый</i>	Гурьевск	РосБалтСтрой	1	83	4 162
83	<i>Дом на Тенистой</i>	Калининград	ГК СТК-Балт	1	90	4 069
84	<i>Обердорф</i>	Светлогорск	СОЮЗИНВЕСТ	1	59	3 808
85	<i>Риф</i>	Пионерский	ГК Холдинг Калининградстройинвест	1	84	3 736
86	<i>Небо</i>	Зеленоградск	ЭКОБАЛТРЕГИОН	1	36	3 390
87	<i>Невское</i>	Невское	Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	3	44	2 343
88	<i>Oberdorf</i>	Светлогорск	СОЮЗИНВЕСТ	1	50	2 242
89	<i>Da Vinci</i>	Светлогорск	Паритет	1	64	2 109
90	<i>Жемчужина</i>	Зеленоградск	ГК Балтийский парус	1	35	1 950
91	<i>Дом по ул. Советской, 20А</i>	Светлый	Геанд	1	36	1 864
92	<i>По ул. Подполковника Емельянова, 235</i>	Калининград	Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	1	36	1 726
93	<i>Дом по ул. Свердлова, 25А</i>	Калининград	СЗ ДЕЛЬТАСТРОЙ-ИНВЕСТ	1	36	1 710
94	<i>Дом на ул. Карташева, 127</i>	Калининград	Делорад	1	32	1 550
95	<i>На Тельмана</i>	Гвардейск	СЗ ТВН-ИНВЕСТ	1	25	1 456
96	<i>По ул. Юрия Гагарина</i>	Калининград	ГК БетонСтройМонтаж	1	32	1 432
97	<i>Вишневый</i>	Вишневое	ГК ЗЕЛ	1	24	1 156
98	<i>Маршал</i>	Калининград	ГК ПБРК Строй	1	16	613
99	<i>По ул. Подгорная</i>	Светлогорск	СЗ Паллада	1	6	432
100	<i>Волна</i>	Малиновка	СЗ СИВИЛЛ	1	1	90
Общий итог				211	26 353	1 466 580

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Da Vinci</i>	Светлогорск	Паритет	33,0
2	<i>Олимпия</i>	Светлогорск	Холдинг Setl Group	33,3
3	<i>Сtereo</i>	Калининград	Холдинг Setl Group	34,9
4	<i>В пос. Рыбное</i>	Пионерский	МакроСтрой	36,8
5	<i>Октябрьский</i>	Пионерский	МакроСтрой	37,4
6	<i>Сосновый бор</i>	Светлогорск	ТвН	38,2
7	<i>Маршал</i>	Калининград	ГК ПБРК Строй	38,3
8	<i>Апарт-отель Элибэй</i>	Лесное	ГК Регион	38,4
9	<i>Комфорт</i>	Вишневое	ГК СтройИнвестиция	38,4
10	<i>Lake City</i>	Светлогорск	Холдинг Setl Group	38,8
11	<i>Стрелка</i>	Светлогорск	ТЕРМОТЕХ	39,7
12	<i>Синички</i>	Калининград	ГК Багратион	42,2
13	<i>Кранц-Сити</i>	Вишневое	ГК Балтийский парус	43,3
14	<i>Риф</i>	Пионерский	ГК Холдинг Калининградстройинвест	44,5
15	<i>11 Мая</i>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	44,6
16	<i>По ул. Юрия Гагарина</i>	Калининград	ГК БетонСтройМонтаж	44,8
17	<i>Oberdorf</i>	Светлогорск	СОЮЗИНВЕСТ	44,8
18	<i>Дом на Тенистой</i>	Калининград	ГК СТК-Балт	45,2
19	<i>ПАЛЬМБУРГ</i>	Прибрежное	КСК	45,6
20	<i>Флагманский</i>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	46,1
21	<i>Янтарный</i>	Калининград	Акфен	46,4
22	<i>Тихорецкая</i>	Калининград	КСК	46,4
23	<i>Комфорт</i>	Пионерский	ГК СТК-Балт	46,4
24	<i>Тихий дом</i>	Калининград	ГК Инвент	46,6
25	<i>Санкт Лоренц</i>	Сальское	Эллипс	46,7
26	<i>Дом по ул. Свердлова, 25А</i>	Калининград	СЗ ДЕЛЬТАСТРОЙ-ИНВЕСТ	47,5

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
27	<i>Уютный</i>	Калининград	ГК Балтия-Инвестстрой	47,8
28	<i>По ул. Подполковника Емельянова, 235</i>	Калининград	Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	47,9
29	<i>Вишневый</i>	Вишневое	ГК ЗЕЛ	48,2
30	<i>Дом на ул. Карташева, 127</i>	Калининград	Делорад	48,4
31	<i>Дом по ул. Левитана</i>	Калининград	Фонд ЖСС КО	49,2
32	<i>Левада</i>	Калининград	КСК	50,0
33	<i>Каштановый</i>	Гурьевск	РосБалтСтрой	50,1
34	<i>Лесная сказка</i>	Светлогорск	ГК Балтия-Инвестстрой	50,9
35	<i>Венецианский квартал</i>	Зеленоградск	СК МПК	51,2
36	<i>Дом по ул. Советской, 20А</i>	Светлый	Геанд	51,8
37	<i>Пионерская лагуна</i>	Пионерский	ГК Холдинг Калининградстройинвест	52,3
38	<i>Гринвуд</i>	Калининград	Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	52,4
39	<i>Родина</i>	Калининград	СЗ Консоль-Строй	52,5
40	<i>Квартал Солнечный</i>	Калининград	Специализированный Застройщик Промстройсервис	52,5
41	<i>RiverPark</i>	Гурьевск	Строительный трест	53,2
42	<i>Невское</i>	Невское	Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	53,3
43	<i>Домарт</i>	Калининград	ГК ДОМАРТ	53,5
44	<i>Солнечный город</i>	Калининград	СЗ Акфен Престиж	53,8
45	<i>Юго-Восток</i>	Калининград	Фонд ЖСС КО	54,4
46	<i>Прибрежный</i>	Балтийск	Балтик СТ	54,4
47	<i>Невский парк</i>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	54,6
48	<i>Дом по пр-кту Калининградский, 70Е</i>	Светлогорск	СЗ Лазурь	55,3
49	<i>На Еловой Аллее</i>	Калининград	КалипсоСтрой	55,4
50	<i>Дом по ул. Красносельская</i>	Калининград	Специализированный застройщик АС	55,5
51	<i>Жемчужина</i>	Зеленоградск	ГК Балтийский парус	55,7
52	<i>Светлогорск-3</i>	Светлогорск	КСК	55,9
53	<i>Калининград-Сити</i>	Калининград	Акфен	56,1
54	<i>Танго</i>	Калининград	ГК ДОМАРТ	56,2
55	<i>Атлантик</i>	Зеленоградск	ГК Балтийский парус	56,9

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
56	<i>Скандинавия</i>	Светлогорск	ГК Вега	57,1
57	<i>Жилой дом Клён</i>	Калининград	ГК Холдинг Калининградстройинвест	57,2
58	<i>АЭРО</i>	Малое Исаково	ГК Расцвет	57,7
59	<i>Три кита</i>	Калининград	КСК	57,7
60	<i>Невский парк</i>	Калининград	ГК Холдинг Калининградстройинвест	57,8
61	<i>Дом по ул. Куйбышева, 27Б</i>	Калининград	СК СОЮЗ	58,1
62	<i>На Тельмана</i>	Гвардейск	СЗ ТВН-ИНВЕСТ	58,2
63	<i>Сиреневый Бульвар</i>	Калининград	ОЛИМП	58,3
64	<i>Нахимовский квартал</i>	Калининград	Фонд ЖСС КО	58,5
65	<i>Голландия</i>	Калининград	Специализированный застройщик ОТК Инвест	58,6
66	<i>Васильки</i>	Васильково	КСК	58,7
67	<i>Орудийная Делюкс</i>	Калининград	Фонд ЖСС КО	58,8
68	<i>Автотор-Парк</i>	Калининград	ИСК АВТОТОР-ЖИЛСТРОЙ	58,0
69	<i>По ул. Челюскинская</i>	Калининград	ИСК АВТОТОР-ЖИЛСТРОЙ	60,4
70	<i>По ул. Портовая</i>	Пионерский	СК МПК	59,1
71	<i>Европейский дом</i>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	59,1
72	<i>Новое Исаково</i>	Большое Исаково	ГК КПД-Калининград	59,7
73	<i>Лидино</i>	Калининград	ГК Мегаполис	59,8
74	<i>Дом по ул. Каплунова</i>	Балтийск	СЗ Горизонт	60,2
75	<i>СОЛО</i>	Калининград	КСК	60,7
76	<i>Расцвет парк</i>	Заозерье	ГК Расцвет	60,9
77	<i>Площадь искусств</i>	Калининград	Фонд ЖСС КО	60,9
78	<i>Echo Park</i>	Гурьевск	Делорад	61,4
79	<i>АЛЬПЕНШТАДТ</i>	Калининград	КСК	61,5
80	<i>Гагарина</i>	Калининград	Специализированный застройщик Гефест	61,9
81	<i>Горький</i>	Калининград	ГК Холдинг Калининградстройинвест	63,3
82	<i>Высота 56</i>	Калининград	ГК ДСС	63,6
83	<i>Обердорф</i>	Светлогорск	СОЮЗИНВЕСТ	64,5
84	<i>Дом по ул. Цветочная</i>	Гурьевск	Зеленоградск-Сельстрой	65,7
85	<i>Альпы</i>	Калининград	Строительный трест	66,7
86	<i>Дом по ул. Дмитрия Донского</i>	Калининград	СК МПК	67,0

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
87	<i>Зеленый квартал</i>	Гурьевск	Люкс Строй Сервис	67,1
88	<i>Фридланд</i>	Калининград	КТСХ	69,1
89	<i>Любимый</i>	Холмогоровка	Газтеплосервис плюс	70,2
90	<i>Дом на ул. Гагарина</i>	Калининград	Фонд ЖСС КО	70,3
91	<i>Русь</i>	Светлогорск	КТСХ	71,2
92	<i>По ул. Подгорная</i>	Светлогорск	СЗ Паллада	72,0
93	<i>Невский Квартал</i>	Невское	СЗ БНК	73,9
94	<i>Дом Писателя на Чернышевского</i>	Калининград	ГК ДОМАРТ	74,9
95	<i>Теодор Кроне</i>	Калининград	КТСХ	83,2
96	<i>Дом гламура и жадности</i>	Калининград	ГК РЕКСТРОЙ	86,3
97	<i>PROMENADE</i>	Светлогорск	РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ	86,7
98	<i>Волна</i>	Малиновка	СЗ СИВИЛЛ	90,0
99	<i>Небо</i>	Зеленоградск	ЭКОБАЛТРЕГИОН	94,2
100	<i>Русская Европа</i>	Калининград	АвангардИнвестПроект	95,0
101	<i>По ул. Калининградское шоссе</i>	Гурьевск	РосБалтСтрой	114,1
Общий итог				55,7



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

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

Нашими услугами пользуются:

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

**Основан
в 2012 году**

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

Приложение 4. Услуги портала EP3.PF

№	Услуги портала EP3.PF	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
1.	Предоставление выгрузок из базы данных «Новостройки и застройщики России»	Выгрузки содержат следующий объем информации: <ul style="list-style-type: none"> • 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.PF Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала EP3.PF. 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.PF	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале EP3.PF. 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 ER3.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 ER3.РФ дает возможность:	24 000 руб. в год	
		• участвовать в мероприятиях ER3.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ER3.РФ.		
		Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без).	от 20 000 руб.	
		Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика.	от 20 000 руб. за факт назначенной встречи	
		Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц	