

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Калининградская область

февраль 2023

Текущий объем строительства, м²

на февраль 2023

1 413 162

-9,4% к февралю 2022

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

52 442

-16,1% к предшествующим 12 мес.

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

за декабрь 2022

Банк России

255

-35,1% к декабрю 2021

Средняя площадь строящихся квартир, м²

на февраль 2023

55,8

+1,6% к февралю 2022

Средняя цена за 1 м², ₽

на февраль 2023

110 866

+24,3% к февралю 2022

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

51,3%

-4,4 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за декабрь 2022

Банк России

4,49

-1,65 п.п. к декабрю 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 или передачи квартир дольщикам	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	28
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Калининградской области	32
11. Ипотечное кредитование для жителей Калининградской области (официальная статистика Банка России)	34
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области	34
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области	38
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Калининградской области	46
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Калининградской области	51
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	58
13. Ввод жилья в Калининградской области (официальная статистика Росстата)	60
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Калининградской области, ввод в эксплуатацию которых или передача квартир дольщикам планируются до конца 2023 г.	71
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 февраль 2023 года выявлено **195 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 **25 334 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **1 413 162 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	180	92,3%	23 969	94,6%	1 328 401	94,0%
дом с апартаментами	14	7,2%	1 364	5,4%	84 671	6,0%
блокированный дом	1	0,5%	1	0,0%	90	0,0%
Общий итог	195	100%	25 334	100%	1 413 162	100%

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 94,6% строящихся жилых единиц.

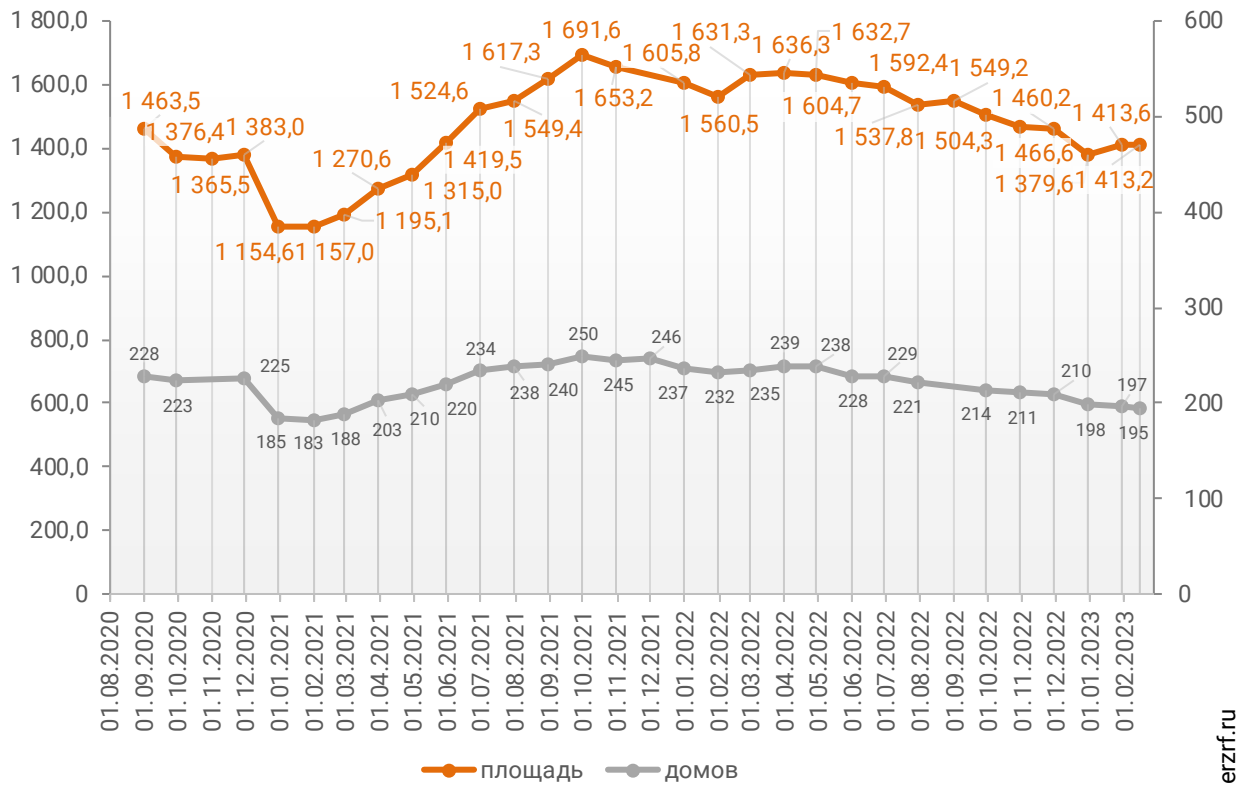
На дома с апартаментами приходится 5,4% строящихся жилых единиц.

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

**Динамика изменения количества объектов (ед.)
и совокупного объема (тыс. м²) текущего строительства
в Калининградской области**



© 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	85	43,6%	14 686	58,0%	848 274	60,0%
Зеленоградский	27	13,8%	3 410	13,5%	178 978	12,7%
Зеленоградск	12	6,2%	2 403	9,5%	132 733	9,4%
Вишневое	6	3,1%	598	2,4%	24 271	1,7%
Сальское	4	2,1%	288	1,1%	13 460	1,0%
Холмогоровка	4	2,1%	120	0,5%	8 424	0,6%
Малиновка	1	0,5%	1	0,0%	90	0,0%
Светлогорский	38	19,5%	2 702	10,7%	144 041	10,2%
Светлогорск	35	17,9%	2 564	10,1%	138 745	9,8%
Лесное	3	1,5%	138	0,5%	5 296	0,4%
Гурьевский	24	12,3%	2 298	9,1%	136 553	9,7%
Гурьевск	11	5,6%	869	3,4%	54 813	3,9%
Малое Исаково	4	2,1%	734	2,9%	42 321	3,0%
Васильково	1	0,5%	287	1,1%	16 847	1,2%
Малое Васильково	1	0,5%	186	0,7%	8 968	0,6%
Невское	4	2,1%	114	0,4%	7 572	0,5%
Большое Исаково	2	1,0%	76	0,3%	4 391	0,3%
Прибрежное	1	0,5%	32	0,1%	1 641	0,1%
Пионерский	13	6,7%	1 401	5,5%	56 694	4,0%
Заозерье	3	1,5%	472	1,9%	28 745	2,0%
Балтийский	3	1,5%	304	1,2%	16 557	1,2%
Балтийск	3	1,5%	304	1,2%	16 557	1,2%
Светлый	1	0,5%	36	0,1%	1 864	0,1%
Гвардейск	1	0,5%	25	0,1%	1 456	0,1%
	195	100%	25 334	100%	1 413 162	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Калининград (60,0% совокупной площади жилых единиц).

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

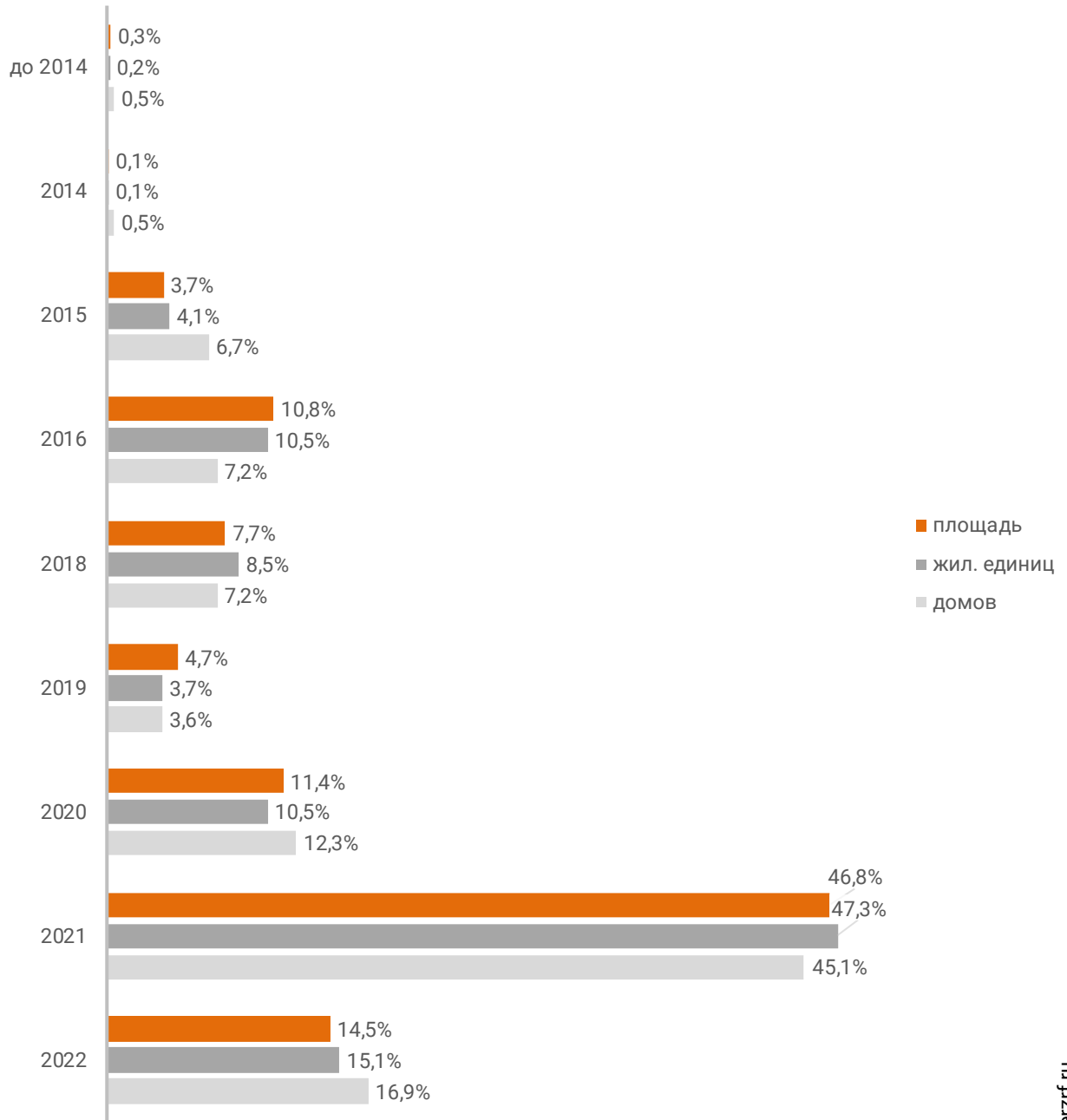
Застройщики жилья в Калининградской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с октября 2012 г. по ноябрь 2022 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2014	1	0,5%	60	0,2%	3 712	0,3%
2014	1	0,5%	36	0,1%	1 726	0,1%
2015	13	6,7%	1 043	4,1%	52 687	3,7%
2016	14	7,2%	2 648	10,5%	152 434	10,8%
2018	14	7,2%	2 165	8,5%	109 012	7,7%
2019	7	3,6%	925	3,7%	65 794	4,7%
2020	24	12,3%	2 650	10,5%	161 774	11,4%
2021	88	45,1%	11 993	47,3%	661 647	46,8%
2022	33	16,9%	3 814	15,1%	204 376	14,5%
Общий итог	195	100%	25 334	100%	1 413 162	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. (46,8% по площади жилых единиц).

4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам

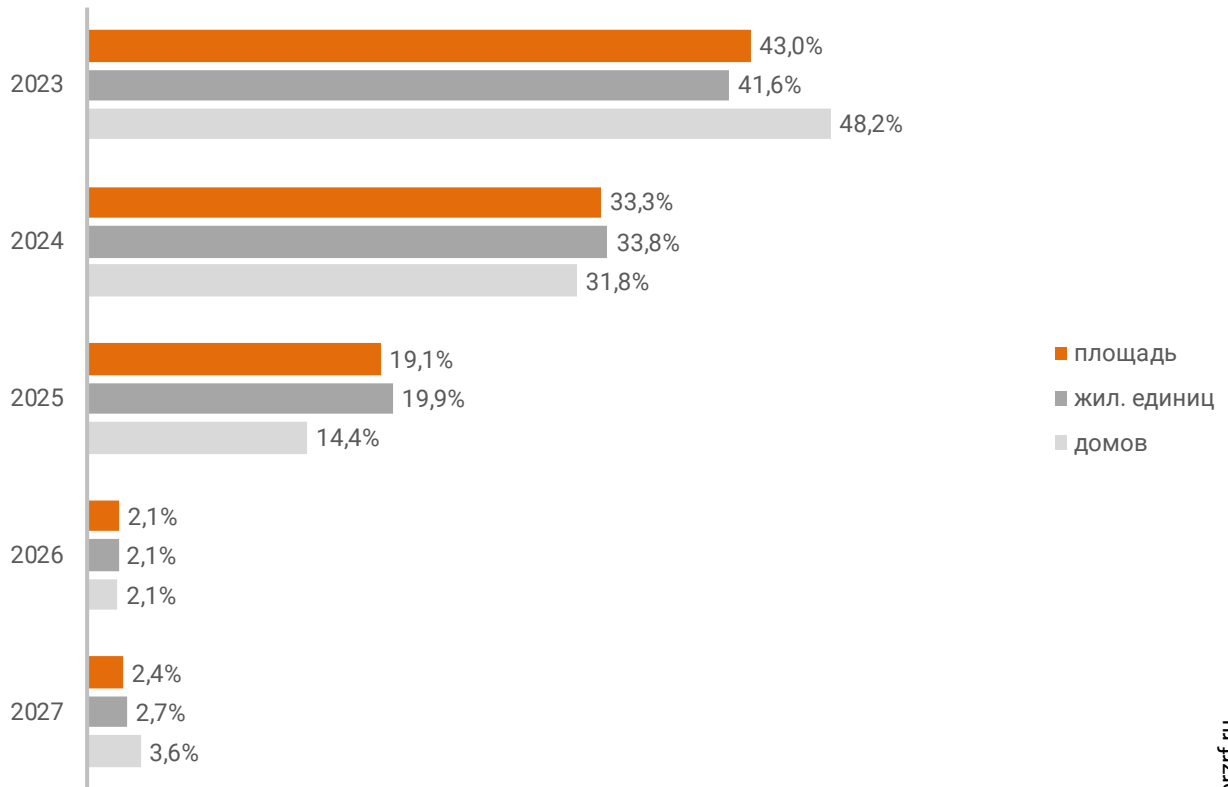
В Калининградской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам по ДДУ (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию / передачи квартир дольщикам	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2023	94	48,2%	10 546	41,6%	608 295	43,0%
2024	62	31,8%	8 552	33,8%	471 244	33,3%
2025	28	14,4%	5 035	19,9%	269 363	19,1%
2026	4	2,1%	528	2,1%	30 376	2,1%
2027	7	3,6%	673	2,7%	33 884	2,4%
Общий итог	195	100%	25 334	100%	1 413 162	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Калининградской области по планируемому году ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам



© erzrf.ru

До конца 2023 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию или передать дольщикам по ДДУ 608 295 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апартаментов – 576 685 м².

Анализ переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам представлен в таблице 5.

Таблица 5

Запланированный срок ввода в эксплуатацию / передачи квартир дольщикам	Совокупная S жилых единиц м ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов	
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м ² %
2023	608 295	2015	1 726 0,3%
		2018	42 423 7,0%
		2019	77 098 12,7%
		2020	22 555 3,7%
		2021	4 791 0,8%
		2022	50 540 8,3%
2024	471 244	2016	2 343 0,5%
		2020	13 776 2,9%
		2022	23 894 5,1%
2025	269 363	2018	6 963 2,6%
		2019	26 913 10,0%
Общий итог	1 413 162		273 022 19,3%

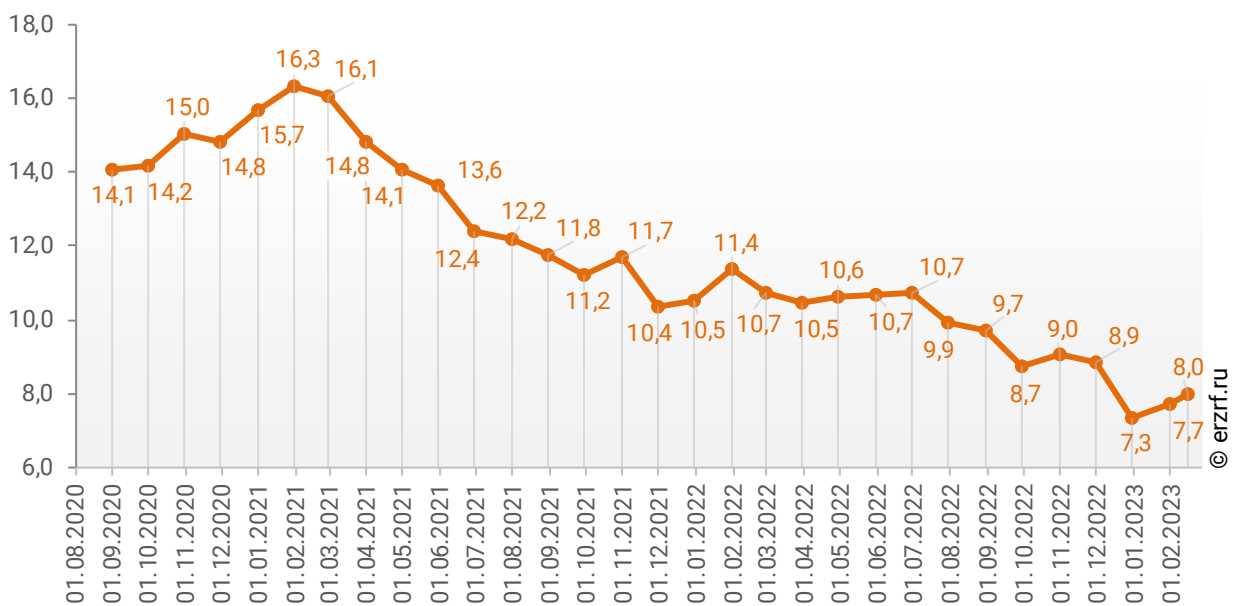
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2019 на 2023 год (77 098 м²), что составляет 12,7% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Калининградской области в 2023 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Калининградской области по состоянию на февраль 2023 года составляет 8,0 месяца.

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

График 2

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Калининградской области, месяцев



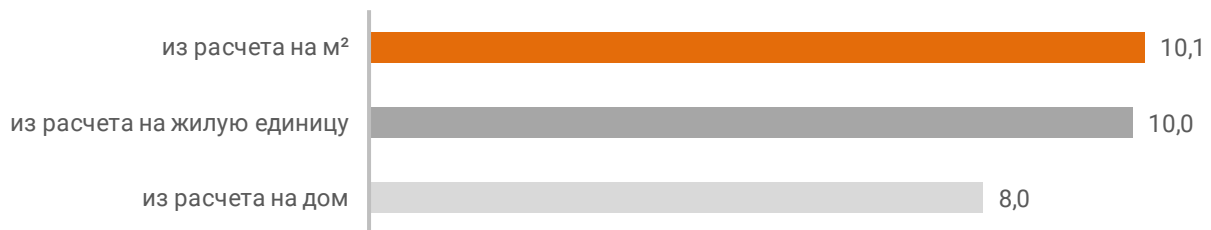
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по этажности строящихся домов

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

- 8,0 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 10,0 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 10,1 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Калининградской области

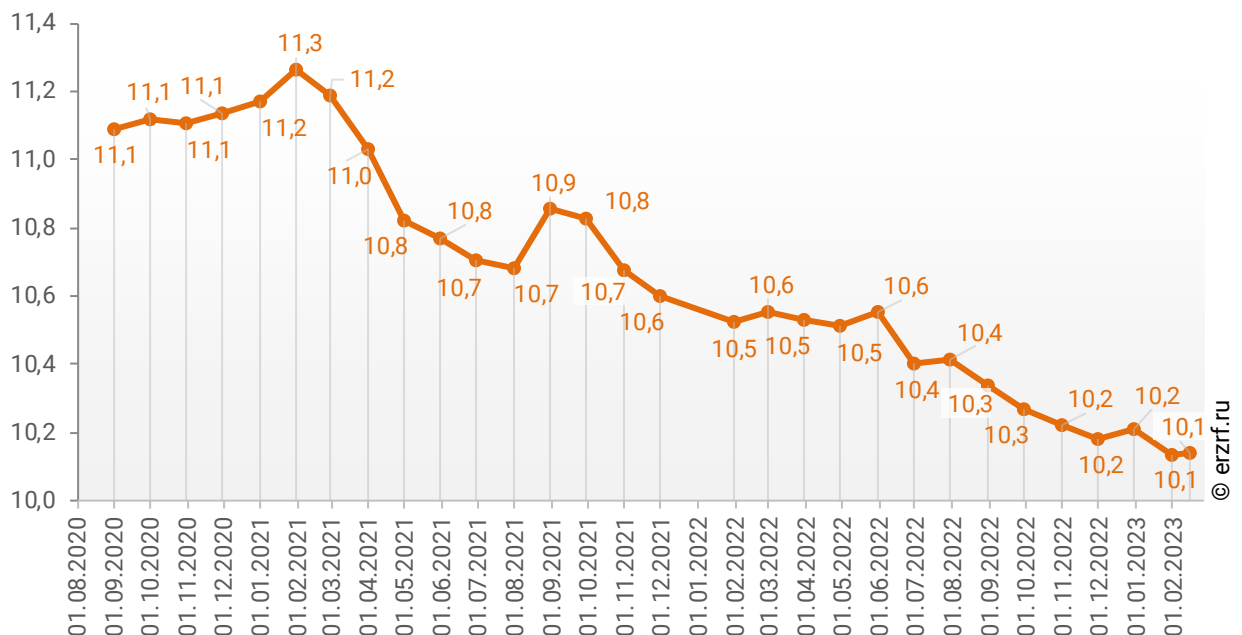


© erzrf.ru

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

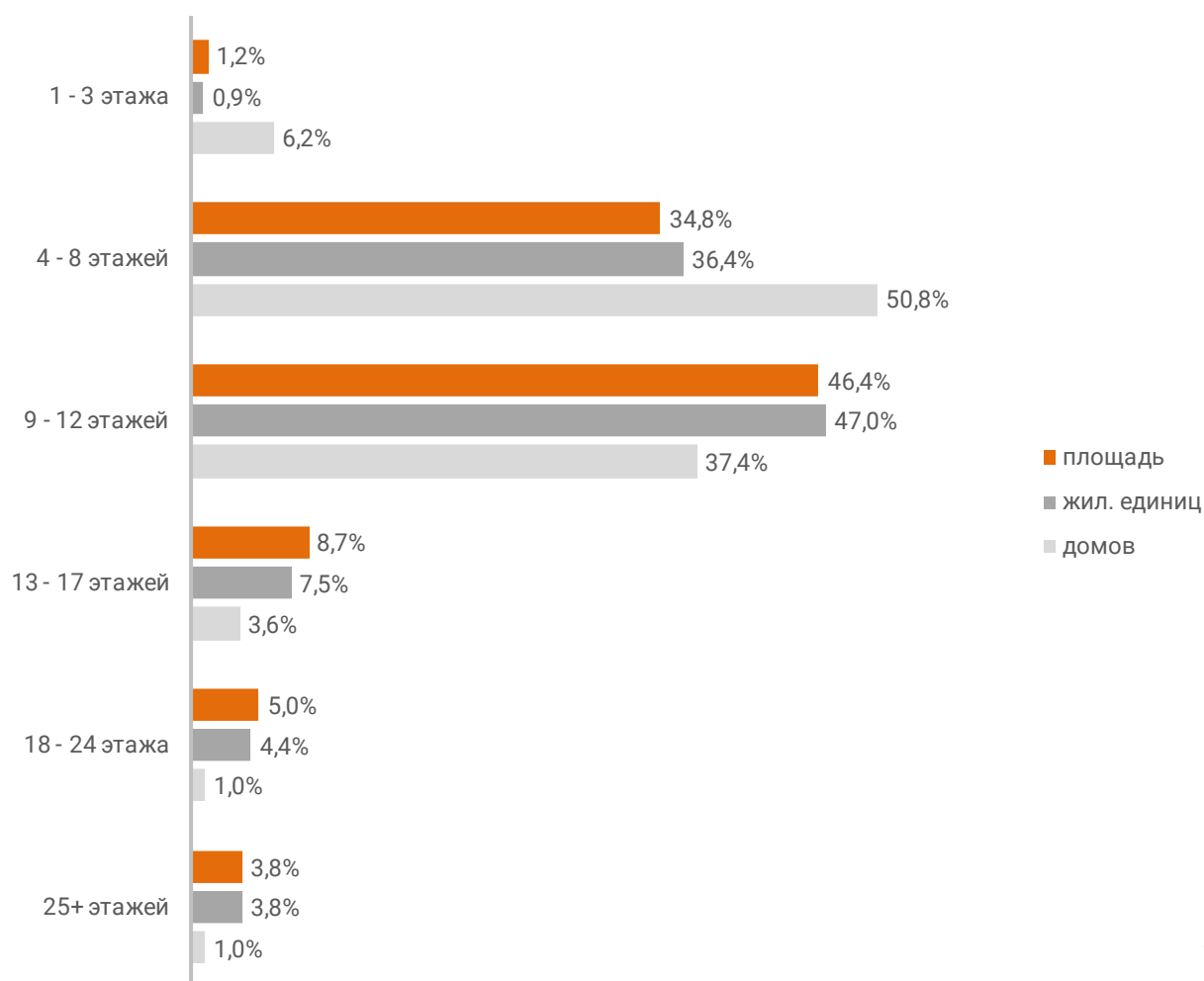
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	12	6,2%	233	0,9%	17 444	1,2%
4 - 8 этажей	99	50,8%	9 230	36,4%	491 442	34,8%
9 - 12 этажей	73	37,4%	11 896	47,0%	656 334	46,4%
13 - 17 этажей	7	3,6%	1 888	7,5%	123 082	8,7%
18 - 24 этажа	2	1,0%	1 127	4,4%	71 032	5,0%
25+ этажей	2	1,0%	960	3,8%	53 828	3,8%
Общий итог	195	100%	25 334	100%	1 413 162	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Калининградской области по этажности

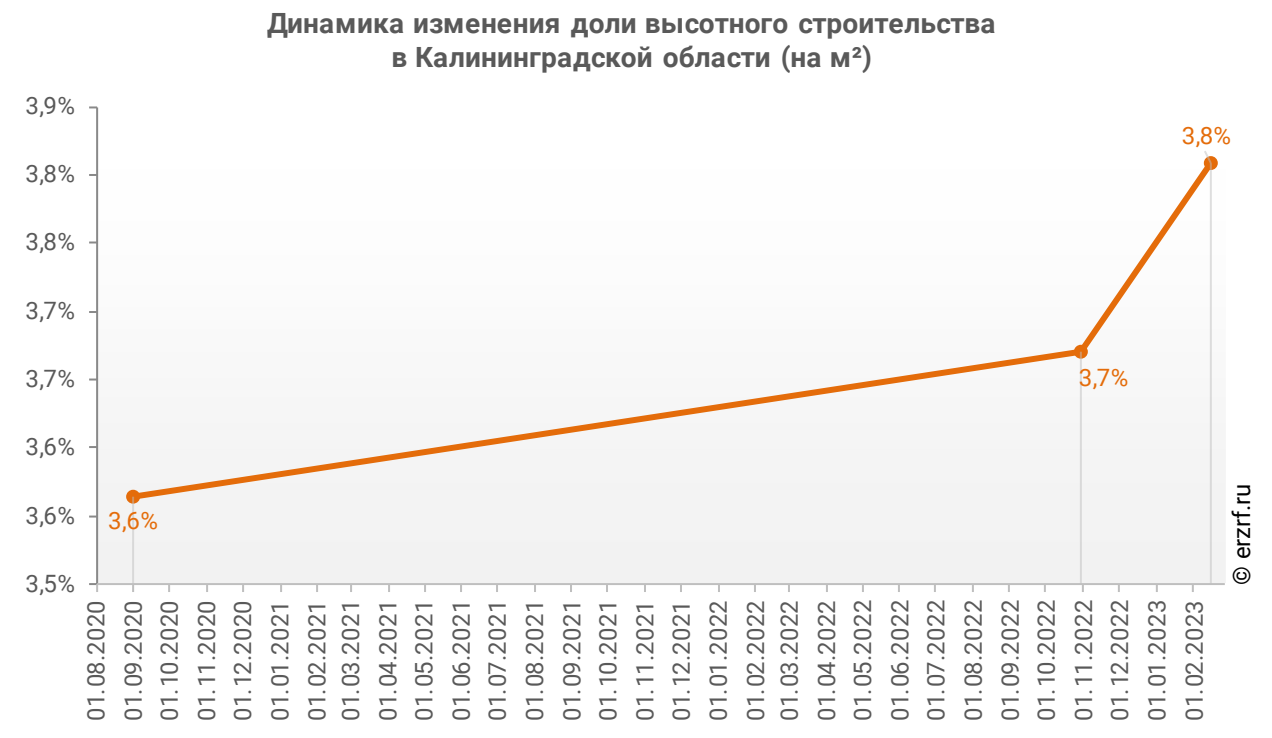


Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 46,4% от всей площади строящегося жилья.

Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Калининградской области составляет 3,8%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,1%.

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	Акфен	многоквартирный дом	Калининград-Сити
2	19	Специализированный застройщик Гефест	многоквартирный дом	Гагарина
3	18	СЗ МП Строй	многоквартирный дом	Высота 56
4	17	КСК	многоквартирный дом	СОЛО
5	16	СЗ Акфен Престиж	многоквартирный дом	Солнечный город

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

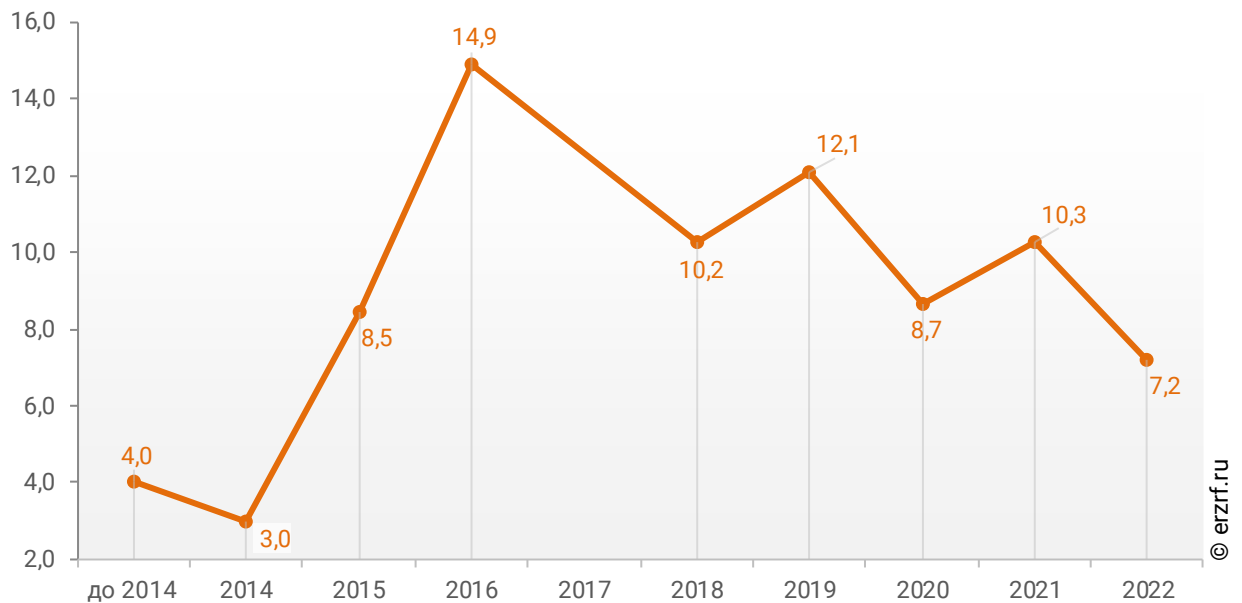
Таблица 8

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

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Калининградской области, разрешение на строительство которых выдано в 2022 году, составляет 7,2 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

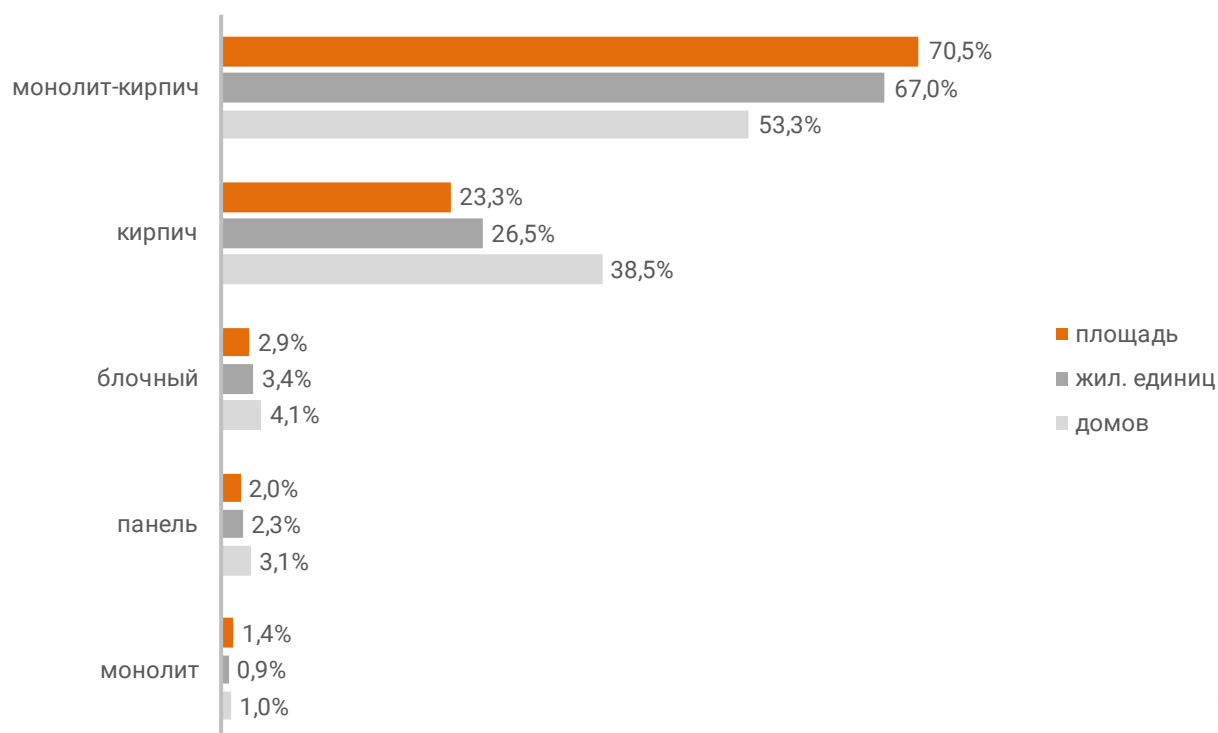
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	104	53,3%	16 974	67,0%	995 867	70,5%
кирпич	75	38,5%	6 716	26,5%	328 612	23,3%
блочный	8	4,1%	853	3,4%	40 924	2,9%
панель	6	3,1%	571	2,3%	28 678	2,0%
монолит	2	1,0%	220	0,9%	19 081	1,4%
Общий итог	195	100%	25 334	100%	1 413 162	100%

Гистограмма 5

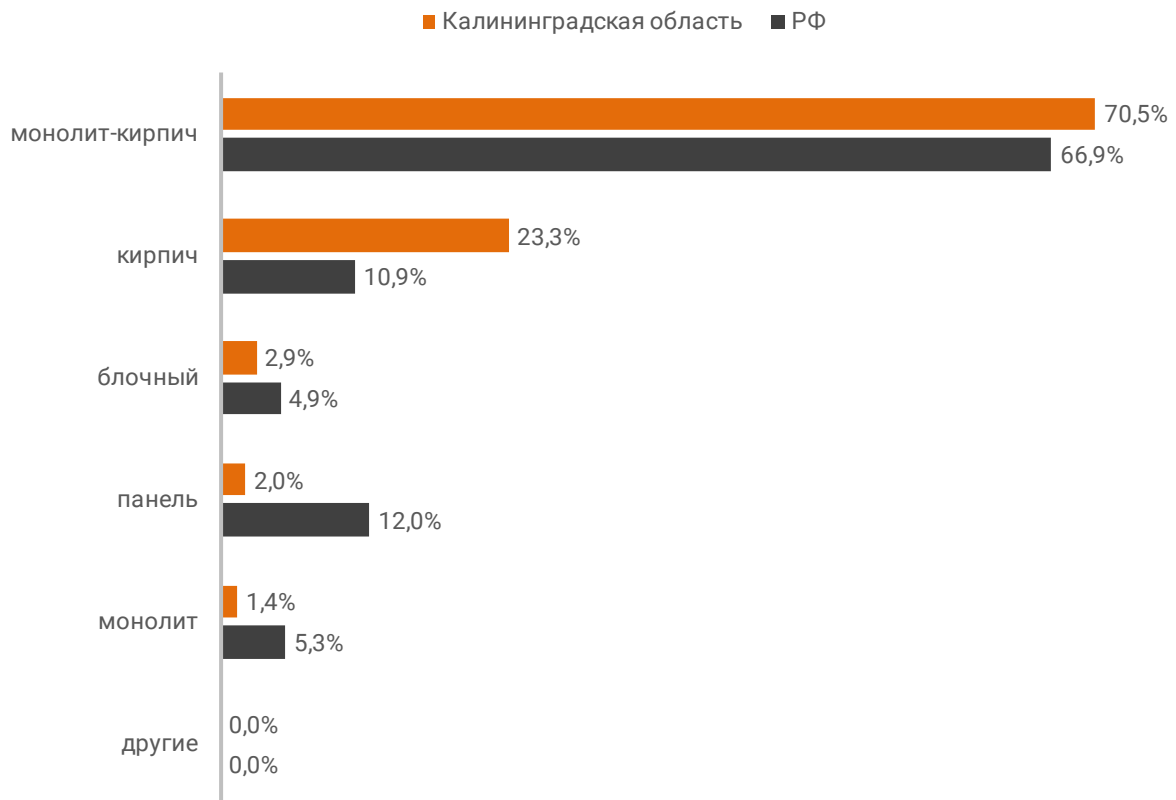
Распределение жилых новостроек Калининградской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Калининградской области является монолит-кирпич. Из него возводится 70,5% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 66,9% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

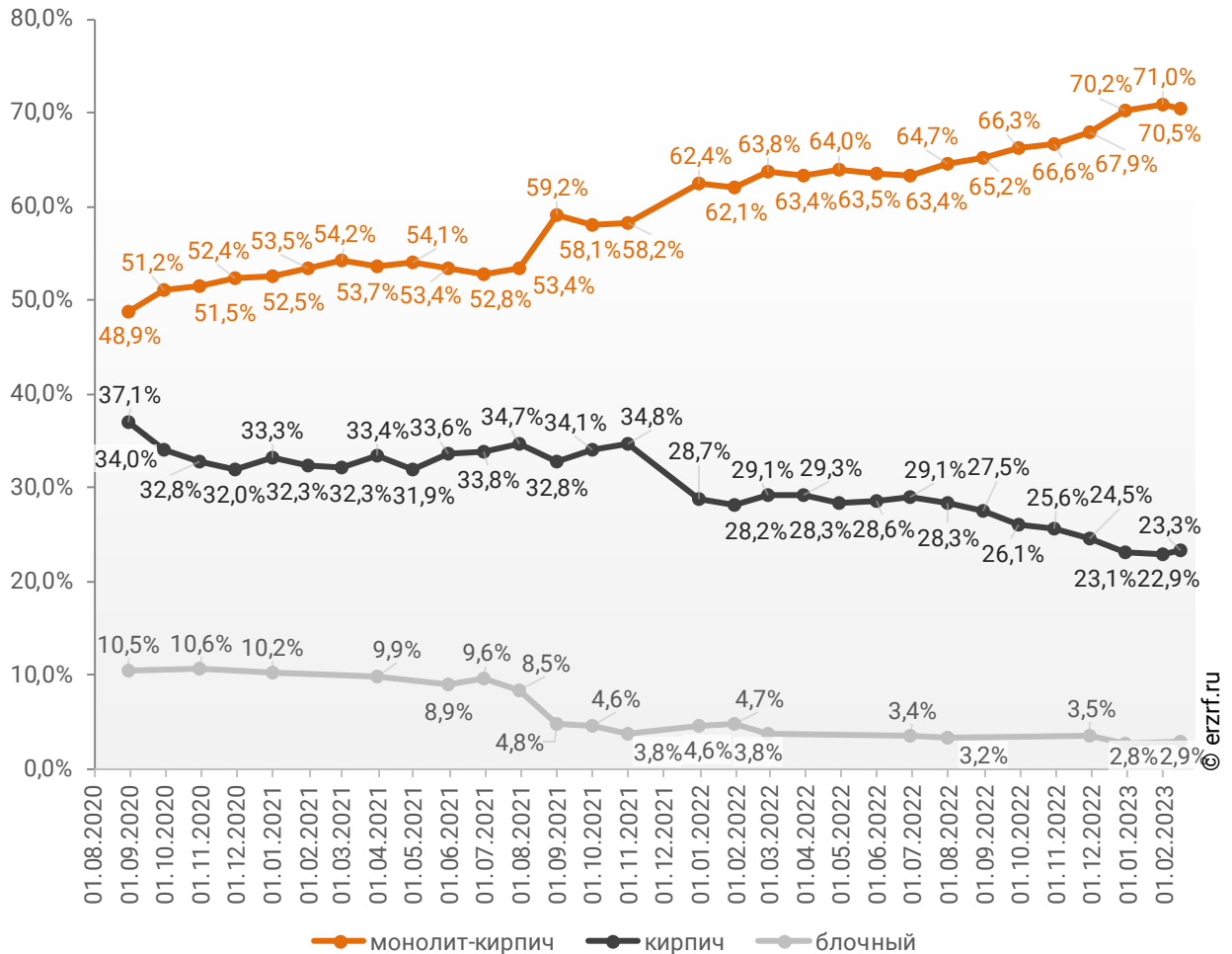
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Калининградской области



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

График 6

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



Среди строящегося жилья Калининградской области у 91,6% 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 72,4% 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.)	92	53,5%	15 732	68,4%	937 368	72,4%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	65	37,8%	5 362	23,3%	265 900	20,5%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	1,2%	591	2,6%	28 460	2,2%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	1,2%	424	1,8%	18 717	1,4%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	4	2,3%	329	1,4%	17 280	1,3%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	5	2,9%	318	1,4%	15 003	1,2%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	2	1,2%	242	1,1%	11 398	0,9%
Общий итог	172	100%	22 998	100%	1 294 126	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Калининградской области по объемам строительства

По состоянию на февраль 2023 года строительство жилья в Калининградской области осуществляют 64 застройщика (бренда), которые представлены 96 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Калининградской области на февраль 2023 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	КСК	23	11,8%	2 525	10,0%	139 965	9,9%
2	Фонд ЖСС КО	13	6,7%	2 313	9,1%	132 746	9,4%
3	СК МПК	9	4,6%	1 711	6,8%	94 964	6,7%
4	Акфен	3	1,5%	1 423	5,6%	75 325	5,3%
5	ГК Расцвет	7	3,6%	1 206	4,8%	71 066	5,0%
6	АвангардИнвестПроект	5	2,6%	640	2,5%	60 806	4,3%
7	ГК Мегаполис	4	2,1%	895	3,5%	53 512	3,8%
8	КТСХ	4	2,1%	677	2,7%	49 293	3,5%
9	МакроСтрой	11	5,6%	1 259	5,0%	48 302	3,4%
10	СЗ МП Строй	1	0,5%	740	2,9%	47 079	3,3%
11	ГК Балтийский парус	4	2,1%	820	3,2%	43 052	3,0%
12	ГК ДОМАРТ	4	2,1%	674	2,7%	40 974	2,9%
13	ГК Холдинг Калининградстройинвест	4	2,1%	686	2,7%	37 628	2,7%
14	Строительный трест	4	2,1%	572	2,3%	35 044	2,5%
15	ГК Балтия-Инвестстрой	6	3,1%	594	2,3%	31 640	2,2%
16	Холдинг Setl Group	10	5,1%	810	3,2%	29 409	2,1%
17	СЗ БСК	1	0,5%	457	1,8%	26 478	1,9%
18	ГК Багратион	4	2,1%	608	2,4%	25 630	1,8%
19	Специализированный застройщик Гефест	1	0,5%	387	1,5%	23 953	1,7%
20	СЗ Регистр	2	1,0%	499	2,0%	22 238	1,6%
21	КалипсоСтрой	2	1,0%	381	1,5%	21 103	1,5%
22	Люкс Строй Сервис	1	0,5%	302	1,2%	20 253	1,4%
23	РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ	2	1,0%	220	0,9%	19 081	1,4%
24	ГК Модуль-Стройград	2	1,0%	324	1,3%	17 158	1,2%
25	СЗ Акфен Престиж	1	0,5%	285	1,1%	15 335	1,1%
26	Эллипс	4	2,1%	288	1,1%	13 460	1,0%
27	ГК Инвент	4	2,1%	282	1,1%	13 139	0,9%
28	ГК СтройИнвестиция	4	2,1%	334	1,3%	12 835	0,9%
29	Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	2	1,0%	224	0,9%	11 738	0,8%
30	Специализированный застройщик АС	1	0,5%	203	0,8%	11 271	0,8%
31	СЗ Компас	1	0,5%	143	0,6%	10 749	0,8%
32	ГК КПД-Калининград	3	1,5%	184	0,7%	10 062	0,7%

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
33	ОЛИМП	1	0,5%	158	0,6%	9 210	0,7%
34	Специализированный застройщик 75 лет Калининградской области	1	0,5%	186	0,7%	8 968	0,6%
35	РосБалтСтрой	4	2,1%	125	0,5%	8 953	0,6%
36	ИСК АВТОТОР-ЖИЛСТРОЙ	2	1,0%	150	0,6%	8 824	0,6%
37	Газтеплосервис плюс	4	2,1%	120	0,5%	8 424	0,6%
38	СЗ СД МАРКЕТ	2	1,0%	142	0,6%	8 392	0,6%
39	ТвН	1	0,5%	218	0,9%	8 324	0,6%
40	Зеленоградск-Сельстрой	1	0,5%	112	0,4%	7 355	0,5%
41	Балтик СТ	1	0,5%	128	0,5%	6 963	0,5%
42	СОЮЗИНВЕСТ	2	1,0%	109	0,4%	6 050	0,4%
43	Специализированный застройщик ОТК Инвест	3	1,5%	100	0,4%	5 971	0,4%
44	СЗ Консоль-Строй	1	0,5%	104	0,4%	5 456	0,4%
45	ГК Регион	3	1,5%	138	0,5%	5 296	0,4%
46	СЗ БНК	1	0,5%	70	0,3%	5 229	0,4%
47	СЗ Горизонт	1	0,5%	80	0,3%	4 813	0,3%
48	ТЕРМОТЕХ	1	0,5%	115	0,5%	4 565	0,3%
49	СЗ БОМАРИС	1	0,5%	27	0,1%	4 279	0,3%
50	Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	4	2,1%	80	0,3%	4 069	0,3%
51	ГК СТК-Балт	1	0,5%	90	0,4%	4 069	0,3%
52	ГК Вега	1	0,5%	72	0,3%	3 943	0,3%
53	САМСТРОЙ	1	0,5%	60	0,2%	3 712	0,3%
54	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДА	1	0,5%	45	0,2%	2 573	0,2%
55	Геанд	1	0,5%	36	0,1%	1 864	0,1%
56	СЗ СК СОЗДАНИЕ	1	0,5%	27	0,1%	1 851	0,1%
57	СЗ ДЕЛЬТАСТРОЙ-ИНВЕСТ	1	0,5%	36	0,1%	1 710	0,1%
58	Делорад	1	0,5%	32	0,1%	1 550	0,1%
59	СЗ ТВН-ИНВЕСТ	1	0,5%	25	0,1%	1 456	0,1%
60	СЗ АТЛАНТ	1	0,5%	28	0,1%	1 438	0,1%
61	ГК БетонСтройМонтаж	1	0,5%	32	0,1%	1 432	0,1%
62	ГК ПБРК Строй	1	0,5%	16	0,1%	613	0,0%
63	СЗ Паллада	1	0,5%	6	0,0%	432	0,0%
64	СЗ СИВИЛЛ	1	0,5%	1	0,0%	90	0,0%
Общий итог		195	100%	25 334	100%	1 413 162	100%

Сведения о переносе с прошлых периодов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам по ТОП застройщиков Калининградской области представлены в таблице 12.

Таблица 12

№	Рейтинг EP3*	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	139 965	5 727	4,1%	0,1
2	★ 5,0	Фонд ЖСС КО	132 746	0	0,0%	-
3	★ 2,0	СК МПК	94 964	9 173	9,7%	4,9
4	★ 0,0	Акфен	75 325	75 325	100%	55,1
5	н/р	ГК Расцвет	71 066	0	0,0%	-
6	н/р	АвангардИнвестПроект	60 806	0	0,0%	-
7	★ 0,5	ГК Мегapolis	53 512	53 512	100%	61,4
8	★ 4,0	КТСХ	49 293	0	0,0%	-
9	★ 5,0	МакроСтрой	48 302	0	0,0%	-
10	н/р	СЗ МП Строй	47 079	0	0,0%	-
11	★ 5,0	ГК Балтийский парус	43 052	1 950	4,5%	0,3
12	★ 1,0	ГК ДОМАРТ	40 974	14 231	34,7%	10,4
13	★ 4,5	ГК Холдинг Калининградстройинвест	37 628	0	0,0%	-
14	★ 5,0	Строительный трест	35 044	0	0,0%	-
15	★ 1,5	ГК Балтия-Инвестстрой	31 640	13 776	43,5%	18,3
16	★ 5,0	Холдинг Setl Group	29 409	0	0,0%	-
17	н/р	СЗ БСК	26 478	0	0,0%	-
18	н/р	ГК Багратион	25 630	7 549	29,5%	2,7
19	н/р	Специализированный застройщик Гефест	23 953	0	0,0%	-
20	н/р	СЗ Регистр	22 238	0	0,0%	-
21	н/р	КалипсоСтрой	21 103	0	0,0%	-
22	н/р	Люкс Строй Сервис	20 253	0	0,0%	-
23	★ 5,0	РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ	19 081	19 081	100%	15,0
24	★ 3,0	ГК Модуль-Стройград	17 158	0	0,0%	-
25	н/р	СЗ Акфен Престиж	15 335	0	0,0%	-
26	★ 1,5	Эллипс	13 460	0	0,0%	-
27	н/р	ГК Инвент	13 139	0	0,0%	-
28	н/р	ГК СтройИнвестиция	12 835	0	0,0%	-
29	н/р	Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	11 738	0	0,0%	-

* Рейтинг EP3 – показатель (от 0 до 5) соблюдения декларируемого срока ввода жилья в эксплуатацию и/или передачи квартир дольщикам;
 н/р – нет рейтинга EP3, 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	%	месяцев
30	н/р	Специализированный застройщик АС	11 271	11 271	100%	3,0
31	н/р	СЗ Компас	10 749	0	0,0%	-
32	★ 5,0	ГК КПД-Калининград	10 062	0	0,0%	-
33	н/р	ОЛИМП	9 210	0	0,0%	-
34	н/р	Специализированный застройщик 75 лет Калининградской области	8 968	0	0,0%	-
35	н/р	РосБалтСтрой	8 953	4 791	53,5%	12,8
36	н/р	ИСК АВТОТОР-ЖИЛСТРОЙ	8 824	8 824	100%	3,0
37	н/р	Газтеплосервис плюс	8 424	8 424	100%	48,0
38	н/р	СЗ СД МАРКЕТ	8 392	0	0,0%	-
39	★ 1,0	ТвН	8 324	8 324	100%	33,0
40	н/р	Зеленоградск-Сельстрой	7 355	0	0,0%	-
41	н/р	Балтик СТ	6 963	6 963	100%	87,0
42	н/р	СОЮЗИНВЕСТ	6 050	2 242	37,1%	4,4
43	н/р	Специализированный застройщик ОТК Инвест	5 971	5 971	100%	13,4
44	н/р	СЗ Консоль-Строй	5 456	5 456	100%	6,0
45	н/р	ГК Регион	5 296	0	0,0%	-
46	н/р	СЗ БНК	5 229	0	0,0%	-
47	н/р	СЗ Горизонт	4 813	4 813	100%	15,0
48	н/р	ТЕРМОТЕХ	4 565	0	0,0%	-
49	н/р	СЗ БОМАРИС	4 279	0	0,0%	-
50	н/р	Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства КО	4 069	4 069	100%	93,4
51	н/р	ГК СТК-Балт	4 069	0	0,0%	-
52	н/р	ГК Вега	3 943	0	0,0%	-
53	н/р	САМСТРОЙ	3 712	0	0,0%	-
54	н/р	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОРПОРАЦ ИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДА	2 573	0	0,0%	-
55	н/р	Геанд	1 864	0	0,0%	-
56	н/р	СЗ СК СОЗДАНИЕ	1 851	0	0,0%	-
57	н/р	СЗ ДЕЛЬТАСТРОЙ-ИНВЕСТ	1 710	0	0,0%	-
58	н/р	Делорад	1 550	1 550	100%	12,0
59	н/р	СЗ ТВН-ИНВЕСТ	1 456	0	0,0%	-
60	н/р	СЗ АТЛАНТ	1 438	0	0,0%	-
61	н/р	ГК БетонСтройМонтаж	1 432	0	0,0%	-
62	н/р	ГК ПБРК Строй	613	0	0,0%	-
63	н/р	СЗ Паллада	432	0	0,0%	-
64	н/р	СЗ СИВИЛЛ	90	0	0,0%	-
Общий итог			1 413 162	273 022	19,3%	8,0

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 98 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.

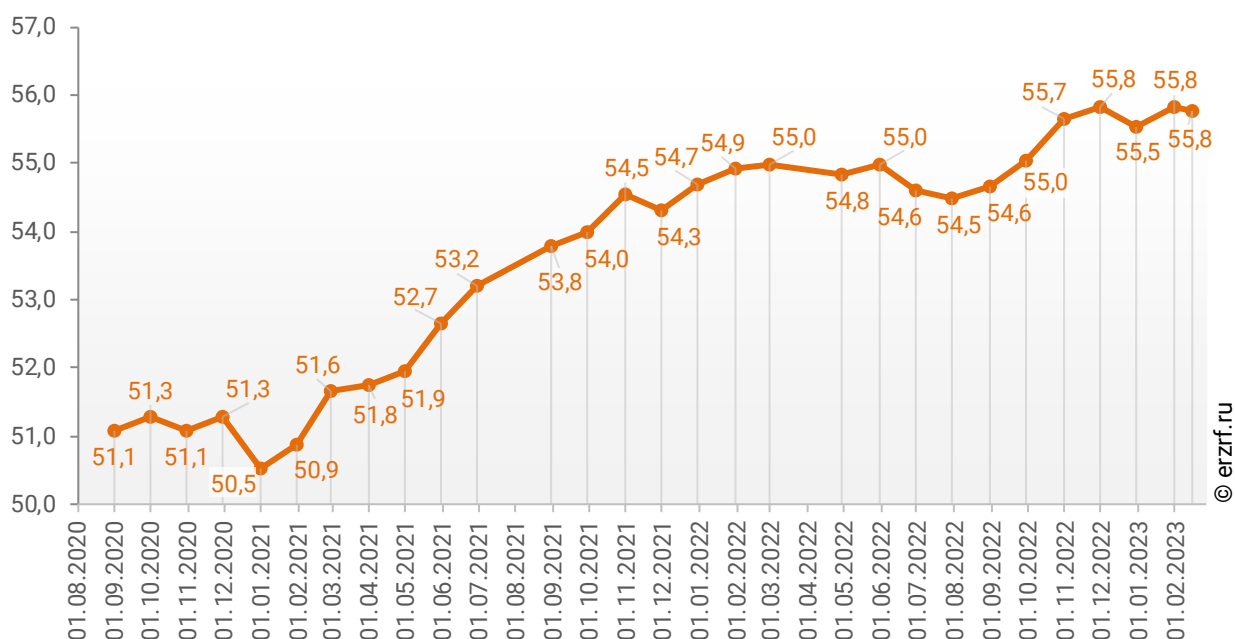
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Калининградской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Калининградской области, составляет 55,8 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

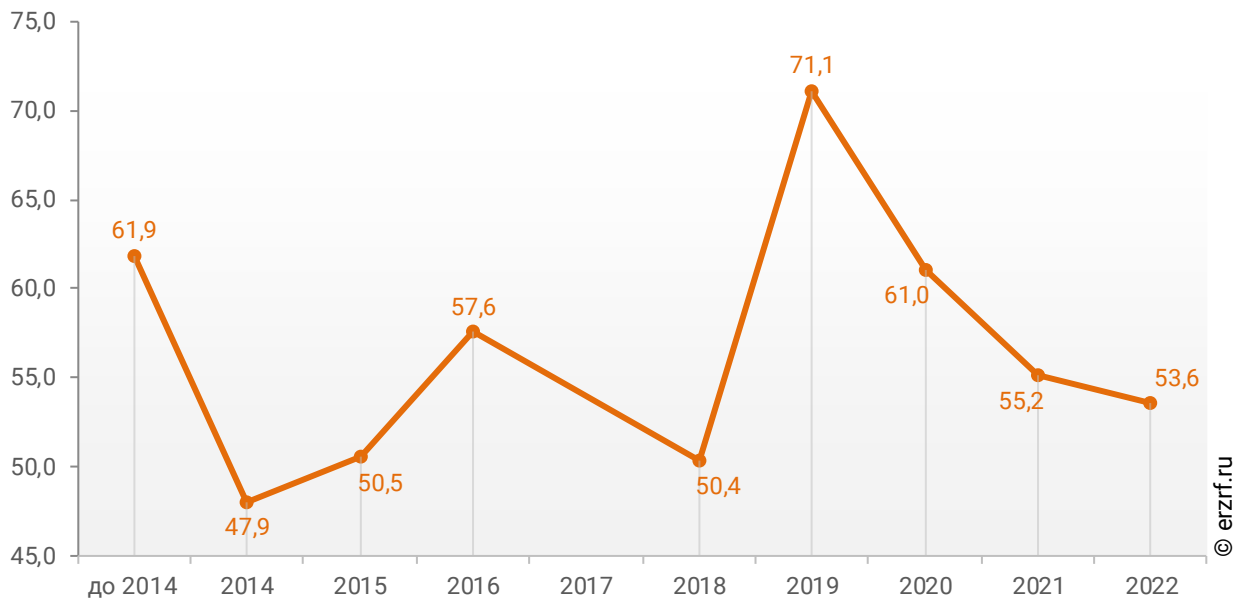
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Калининградской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Калининградской области, разрешение на строительство которых выдано в 2022 году, составляет 53,6 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 «Холдинг Setl Group» – 36,3 м². Самая большая – у застройщика «СЗ БОМАРИС» – 158,5 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
Холдинг Setl Group	36,3
ТвН	38,2
ГК ПБРК Строй	38,3
МакроСтрой	38,4
ГК Регион	38,4
ГК СтройИнвестиция	38,4
ТЕРМОТЕХ	39,7
ГК Багратион	42,2
СЗ Регистр	44,6
ГК БетонСтройМонтаж	44,8
ГК СТК-Балт	45,2
ГК Инвент	46,6
Эллипс	46,7
СЗ ДЕЛЬТАСТРОЙ-ИНВЕСТ	47,5
Специализированный застройщик 75 лет Калининградской области	48,2
Делорад	48,4
Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	50,9
СЗ АТЛАНТ	51,4
Геанд	51,8
Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	52,4
СЗ Консоль-Строй	52,5
ГК Балтийский парус	52,5
Акфен	52,9
ГК Модуль-Стройград	53,0
ГК Балтия-Инвестстрой	53,3
СЗ Акфен Престиж	53,8
Балтик СТ	54,4
ГК КПД-Калининград	54,7
ГК Вега	54,8
ГК Холдинг Калининградстройинвест	54,9
КалипсоСтрой	55,4
КСК	55,4
СК МПК	55,5
СОЮЗИНВЕСТ	55,5
Специализированный застройщик АС	55,5
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДА	57,2
Фонд ЖСС КО	57,4
СЗ БСК	57,9
СЗ ТВН-ИНВЕСТ	58,2
ОЛИМП	58,3
ИСК АВТОТОР-ЖИЛСТРОЙ	58,8
ГК Расцвет	58,9

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
СЗ СД МАРКЕТ	59,1
Специализированный застройщик ОТК Инвест	59,7
ГК Мегаполис	59,8
СЗ Горизонт	60,2
ГК ДОМАРТ	60,8
Строительный трест	61,3
САМСТРОЙ	61,9
Специализированный застройщик Гефест	61,9
СЗ МП Строй	63,6
Зеленоградск-Сельстрой	65,7
Люкс Строй Сервис	67,1
СЗ СК СОЗДАНИЕ	68,6
Газтеплосервис плюс	70,2
РосБалтСтрой	71,6
СЗ Паллада	72,0
КТСХ	72,8
СЗ БНК	74,7
СЗ Компас	75,2
РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ	86,7
СЗ СИВИЛЛ	90,0
АвангардИнвестПроект	95,0
СЗ БОМАРИС	158,5
Общий итог	55,8

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Калининградской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Олимпия» – 33,8 м², застройщик «Холдинг Setl Group». Наибольшая – в ЖК «По ул. Динамо» – 158,5 м², застройщик «СЗ БОМАРИС».

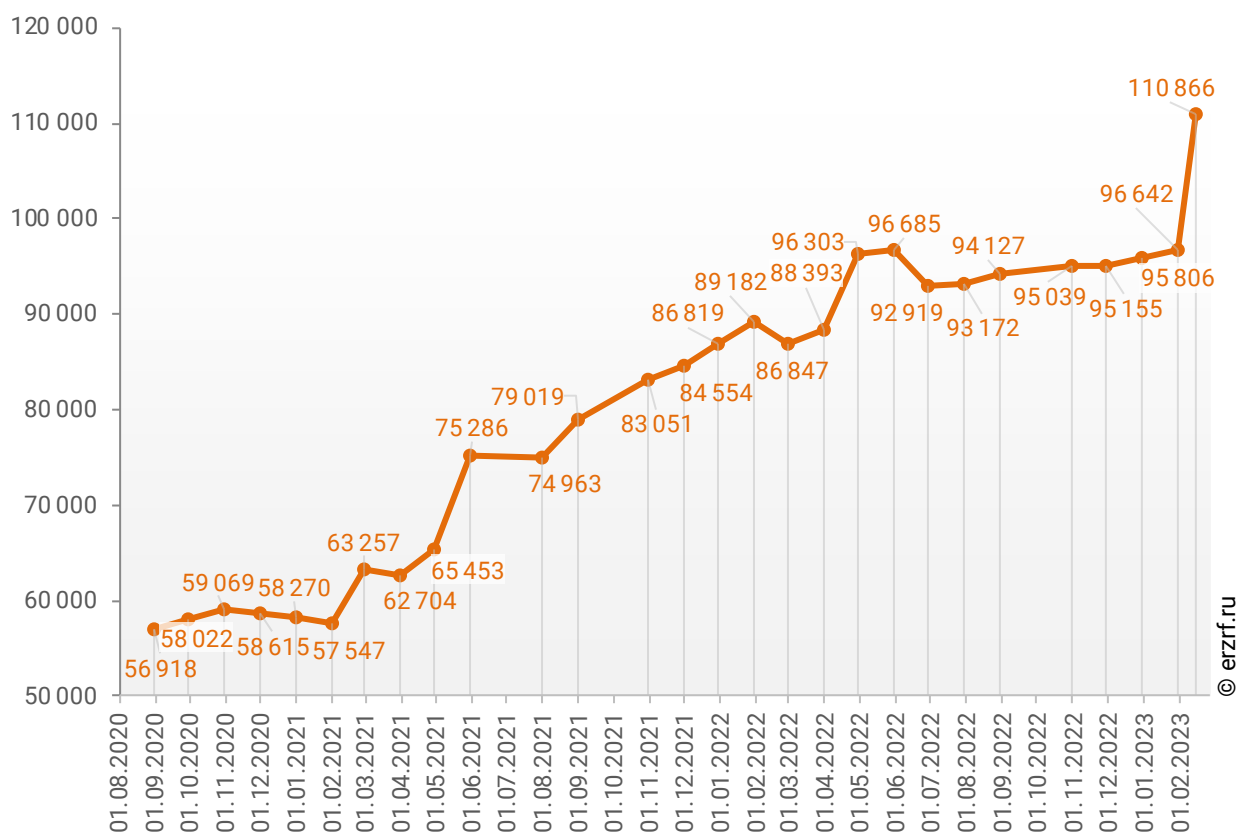
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Калининградской области

По состоянию на февраль 2023 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Калининградской области составила 110 866 рублей за квадратный метр.

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

График 9

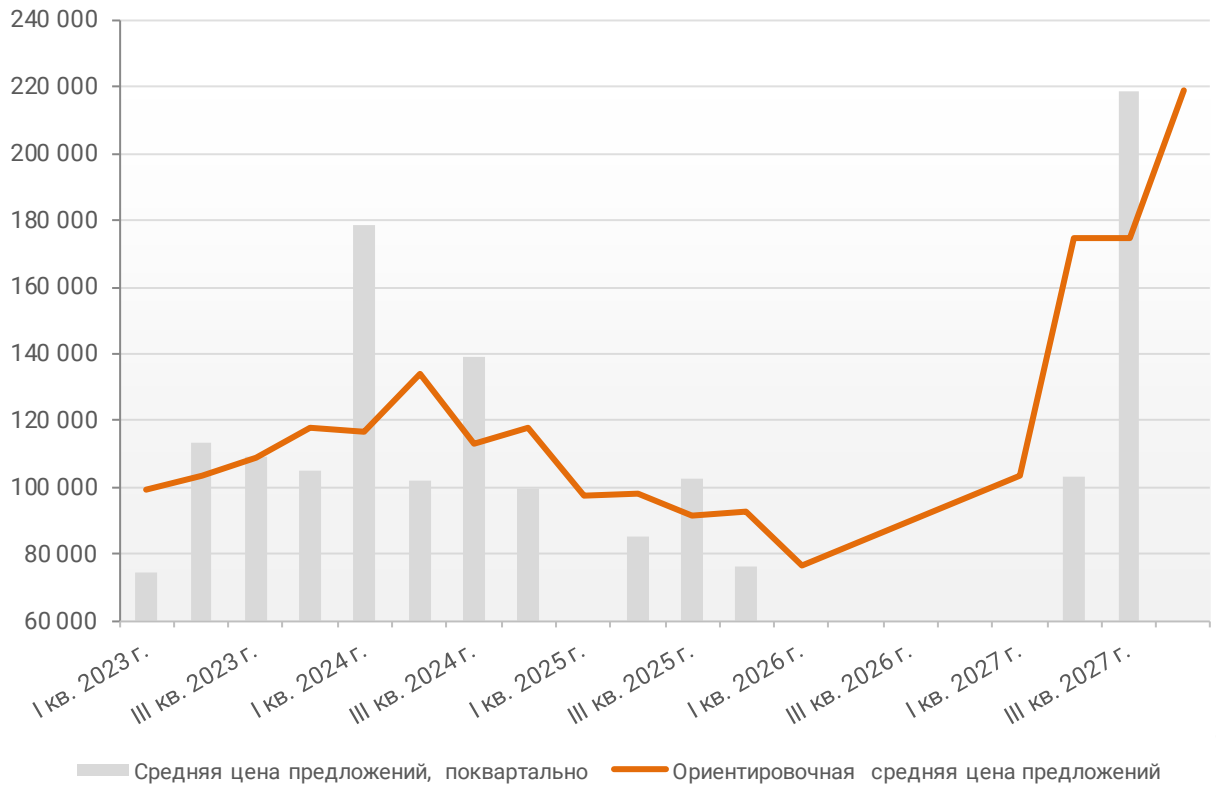
Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Калининградской области, Р/м²



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

График 10

Зависимость средневзвешенной цены предложений Калининградской области от планируемого срока ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам, ₽/м²



© erzrf.ru

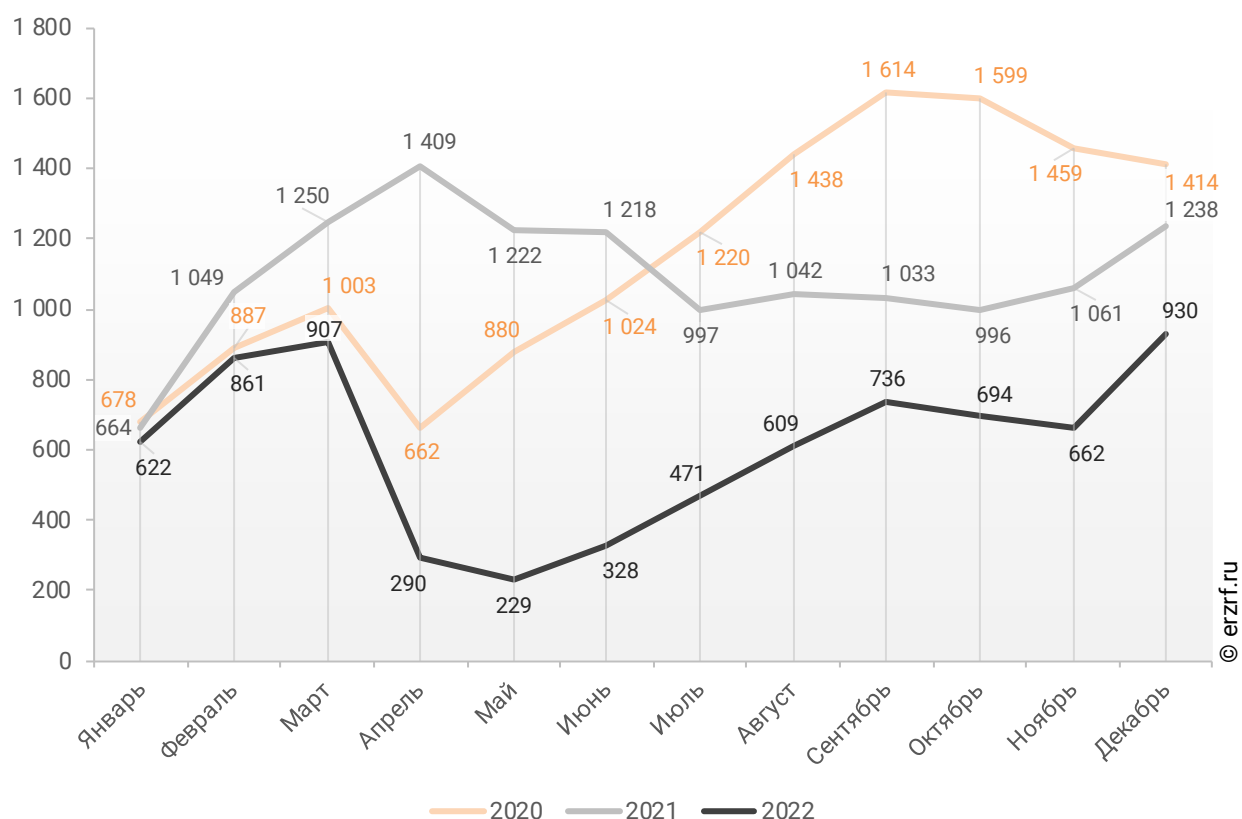
11. Ипотечное кредитование для жителей Калининградской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области

По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Калининградской области, составило 7 339, что на 44,3% меньше уровня 2021 г. (13 179 ИЖК), и на 47,1% меньше уровня, достигнутого в 2020 г. (13 878 ИЖК).

График 11

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

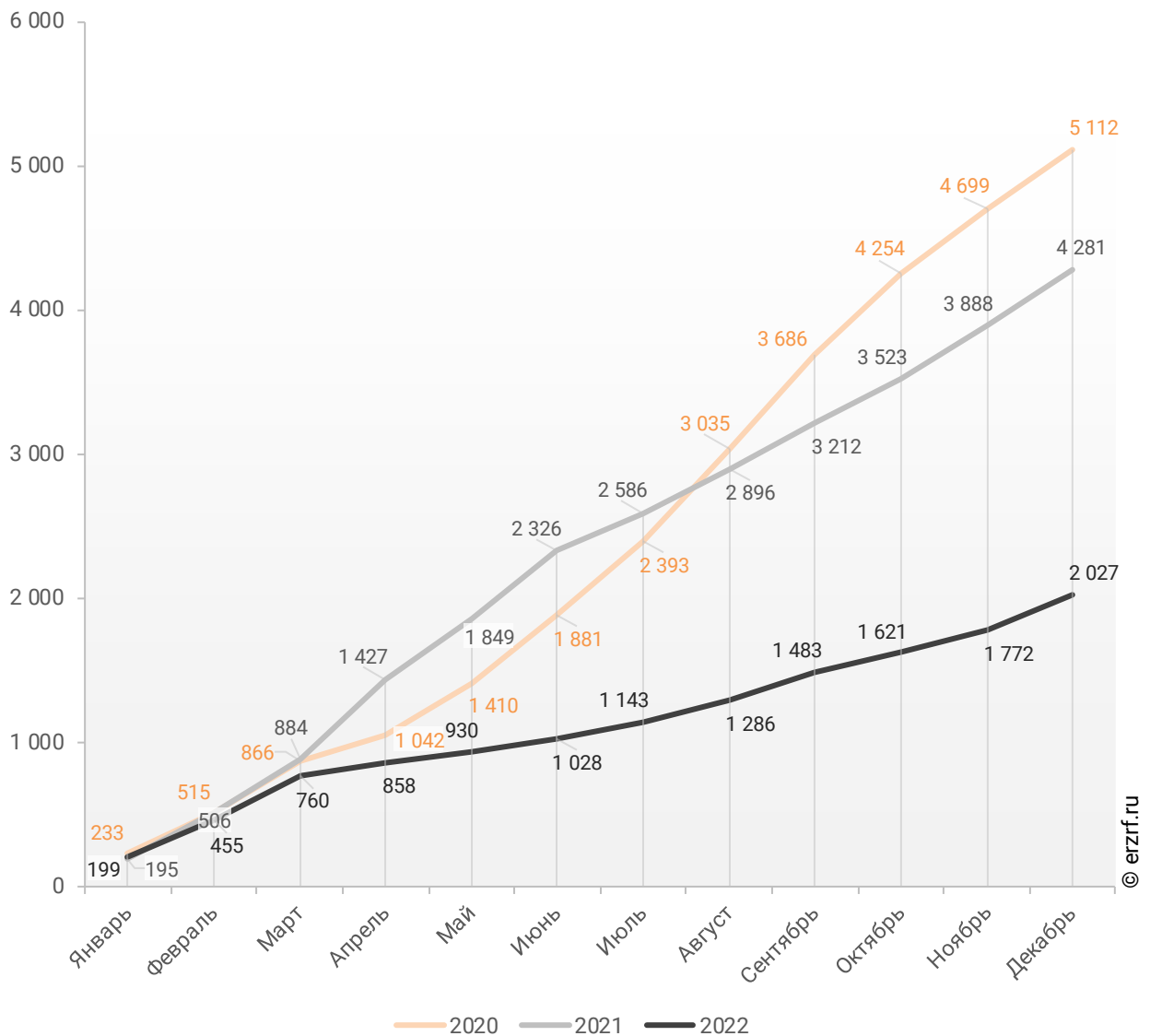


За 12 месяцев 2022 г. количество ИЖК, выданных жителям Калининградской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 2 027, что на 52,7% меньше, чем в 2021 г. (4 281 ИЖК), и на 60,3% меньше соответствующего значения 2020 г. (5 112 ИЖК).

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.

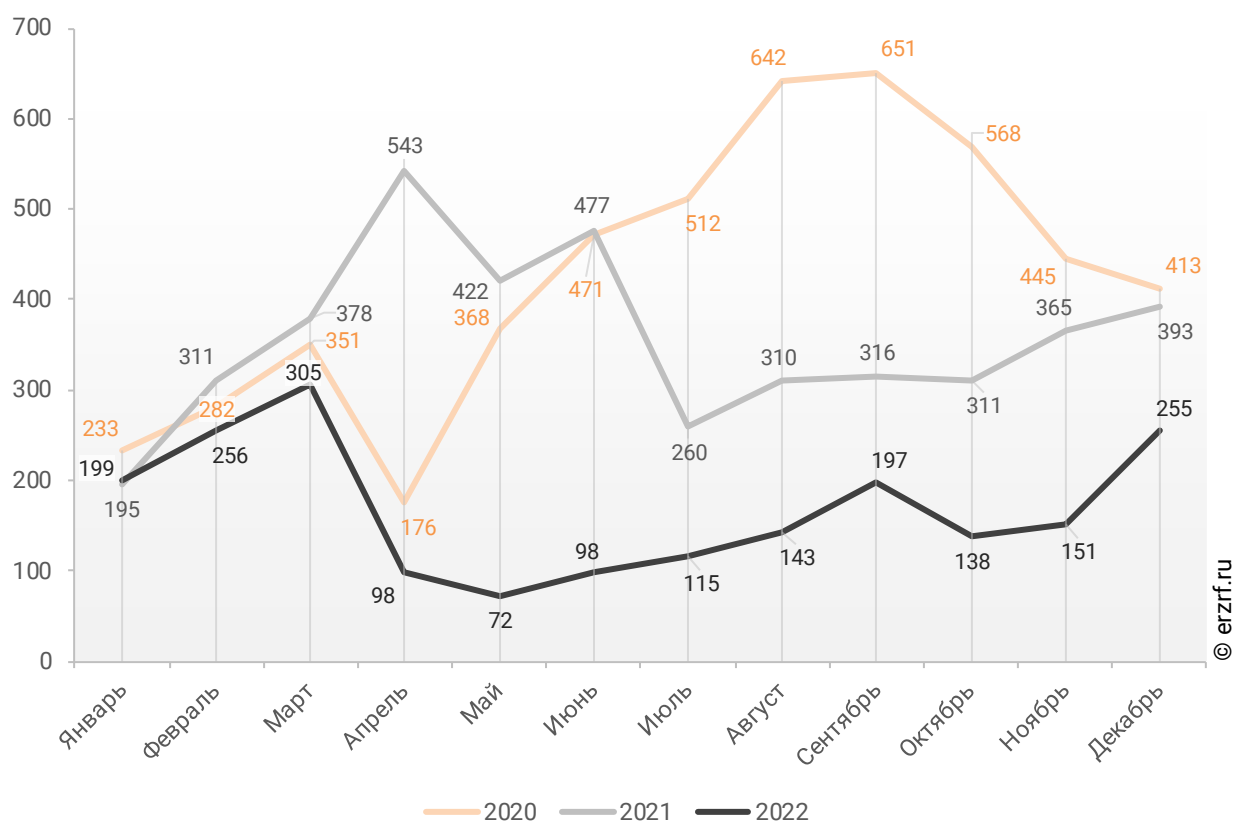


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Калининградской области в декабре 2022 года уменьшилось на 35,1% по сравнению с декабрем 2021 года (255 против 393 годом ранее).

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.

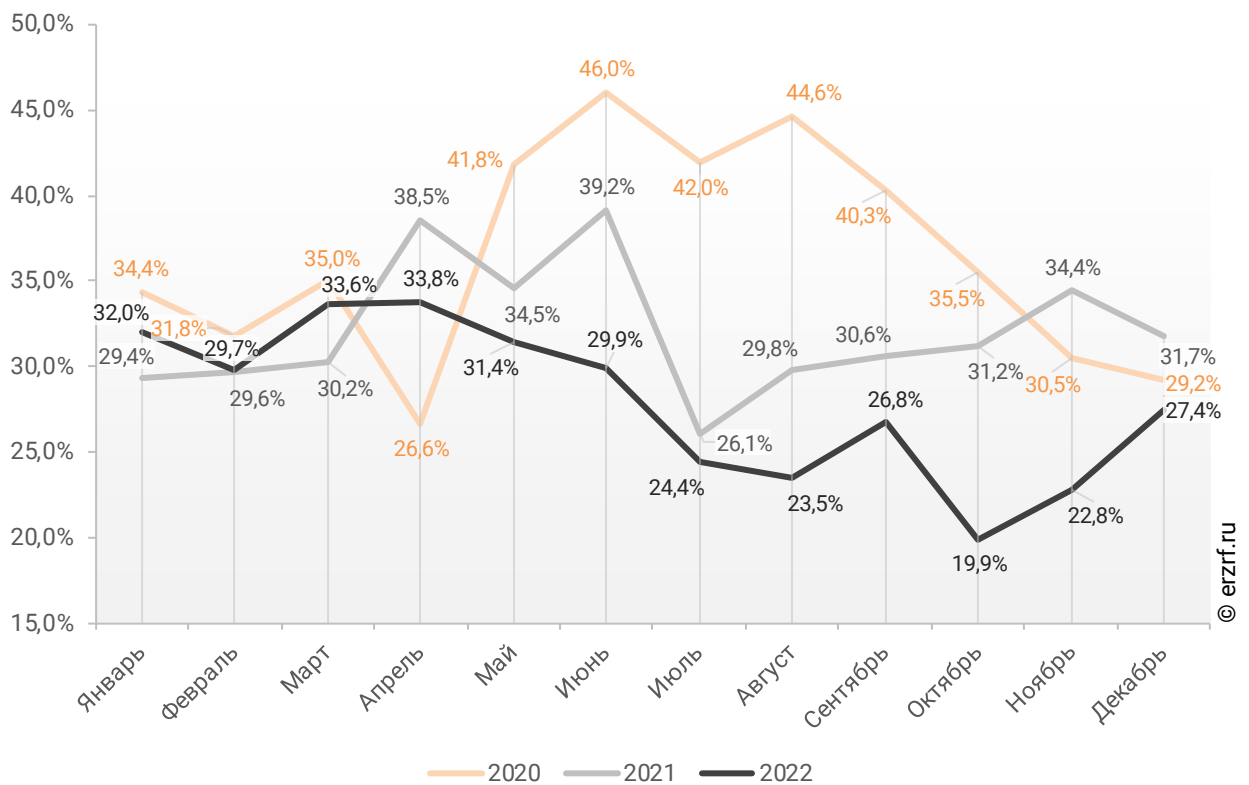


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2022 г., составила 27,6% от общего количества ИЖК, выданных жителям Калининградской области за этот же период, что на 4,9 п.п. меньше соответствующего значения 2021 г. (32,5%), и на 9,2 п.п. меньше уровня 2020 г. (36,8%).

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.



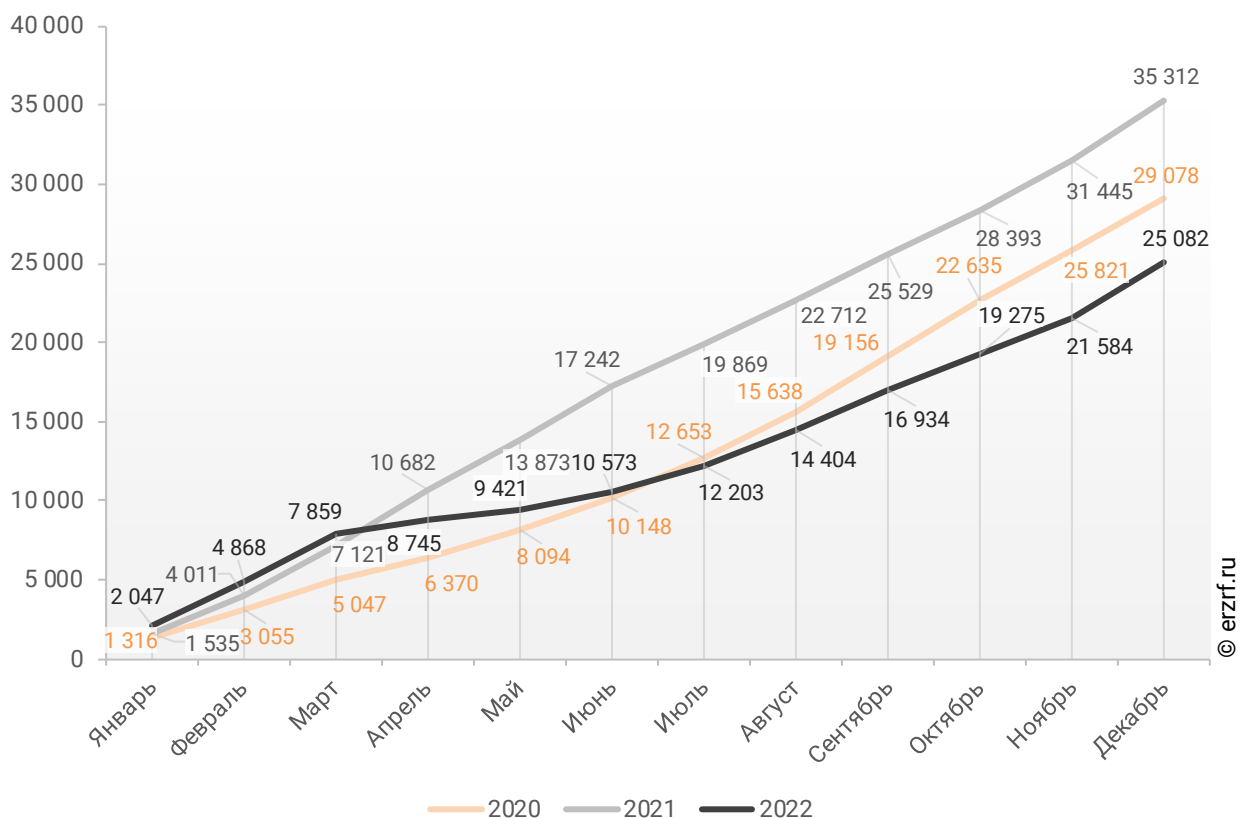
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области

По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. объем ИЖК, выданных жителям Калининградской области, составил 25 082 млн ₽, что на 29,0% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (35 312 млн ₽), и на 13,7% меньше аналогичного значения 2020 г. (29 078 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 ₽

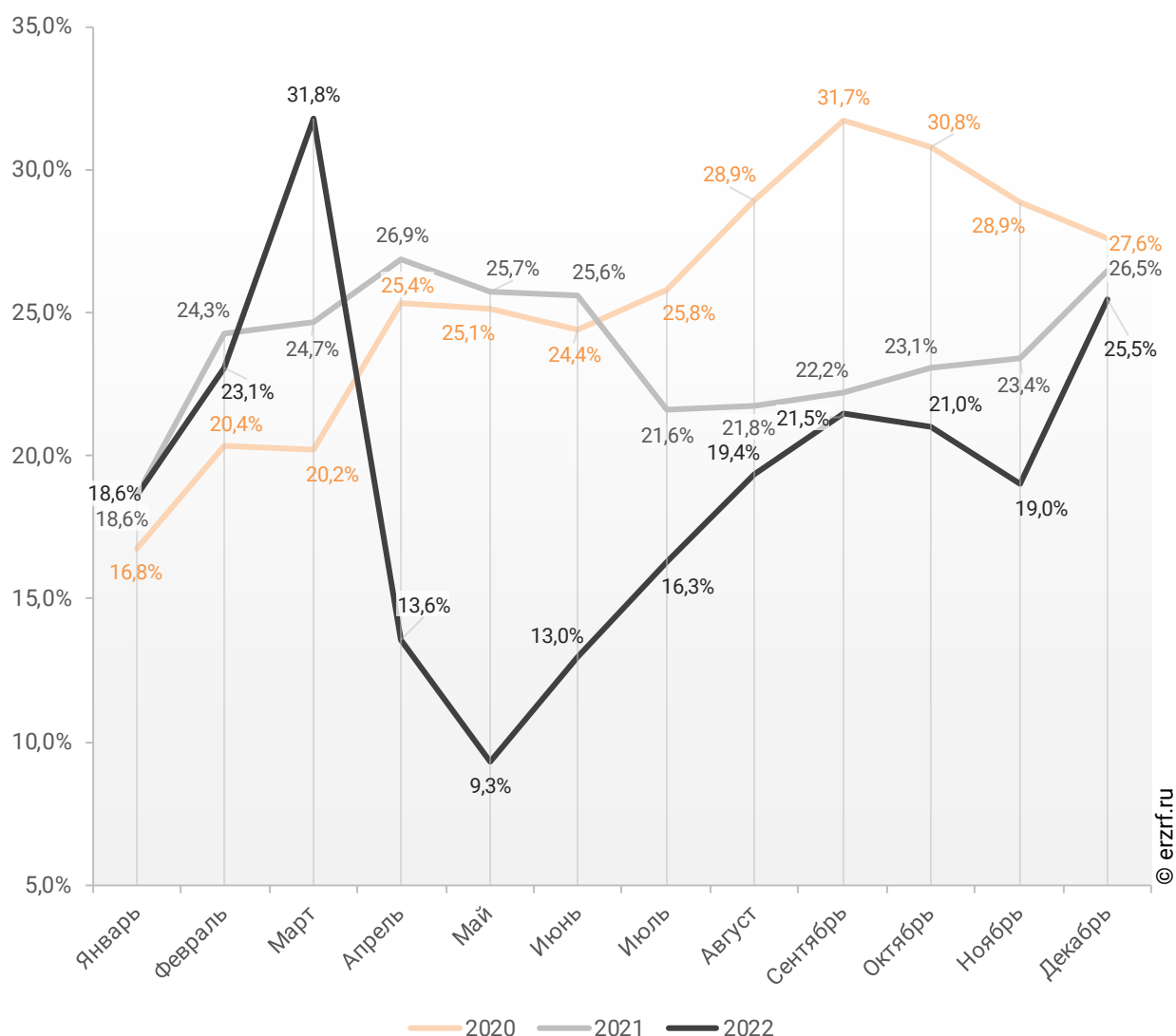


В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2022 г. жителям Калининградской области (125 397 млн ₽), доля ИЖК составила 20,0%, что на 3,9 п.п. меньше соответствующего значения 2021 г. (23,9%), и на 6,0 п.п. меньше уровня 2020 г. (26,0%).

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.

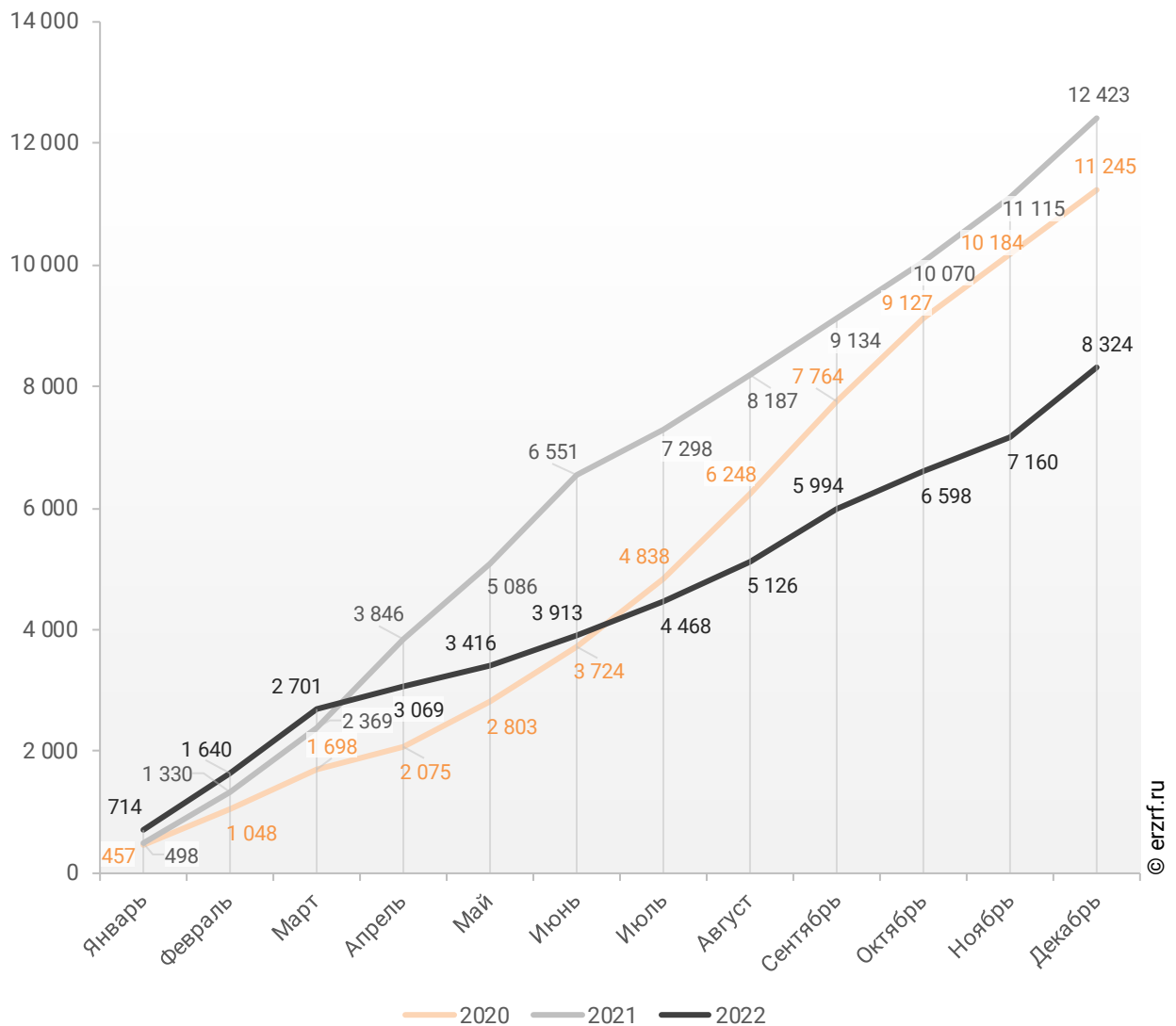


За 12 месяцев 2022 г. объем ИЖК, выданных жителям Калининградской области под залог ДДУ, составил 8 324 млн ₽ (33,2% от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области). Это на 33,0% меньше аналогичного значения 2021 г. (12 423 млн ₽), и на 26,0% меньше, чем в 2020 г. (11 245 млн ₽).

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 12 месяцев 2022 г. жителям Калининградской области (125 397 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 6,6%, что на 1,8 п.п. меньше уровня 2021 г. (8,4%), и на 3,4 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.

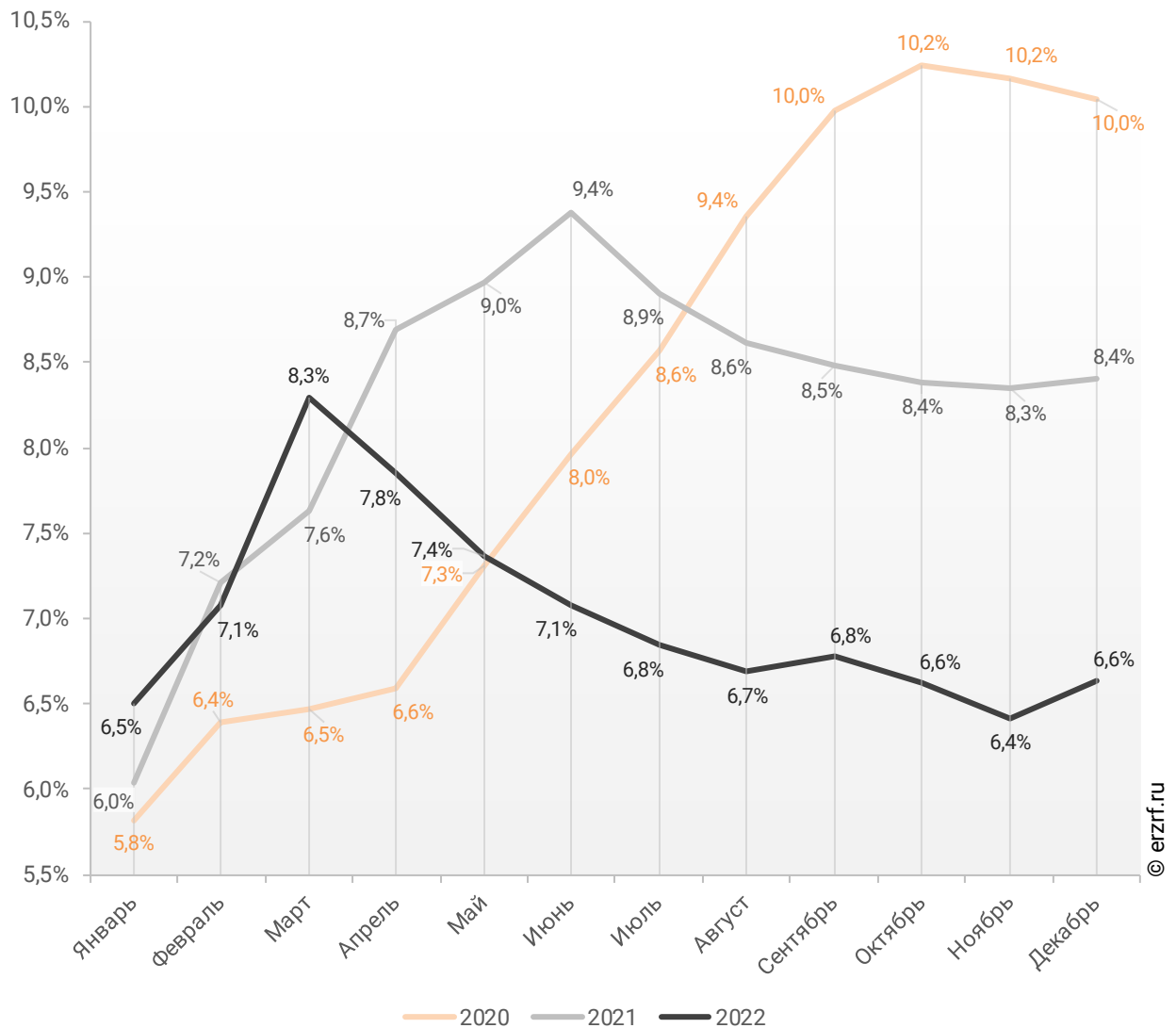
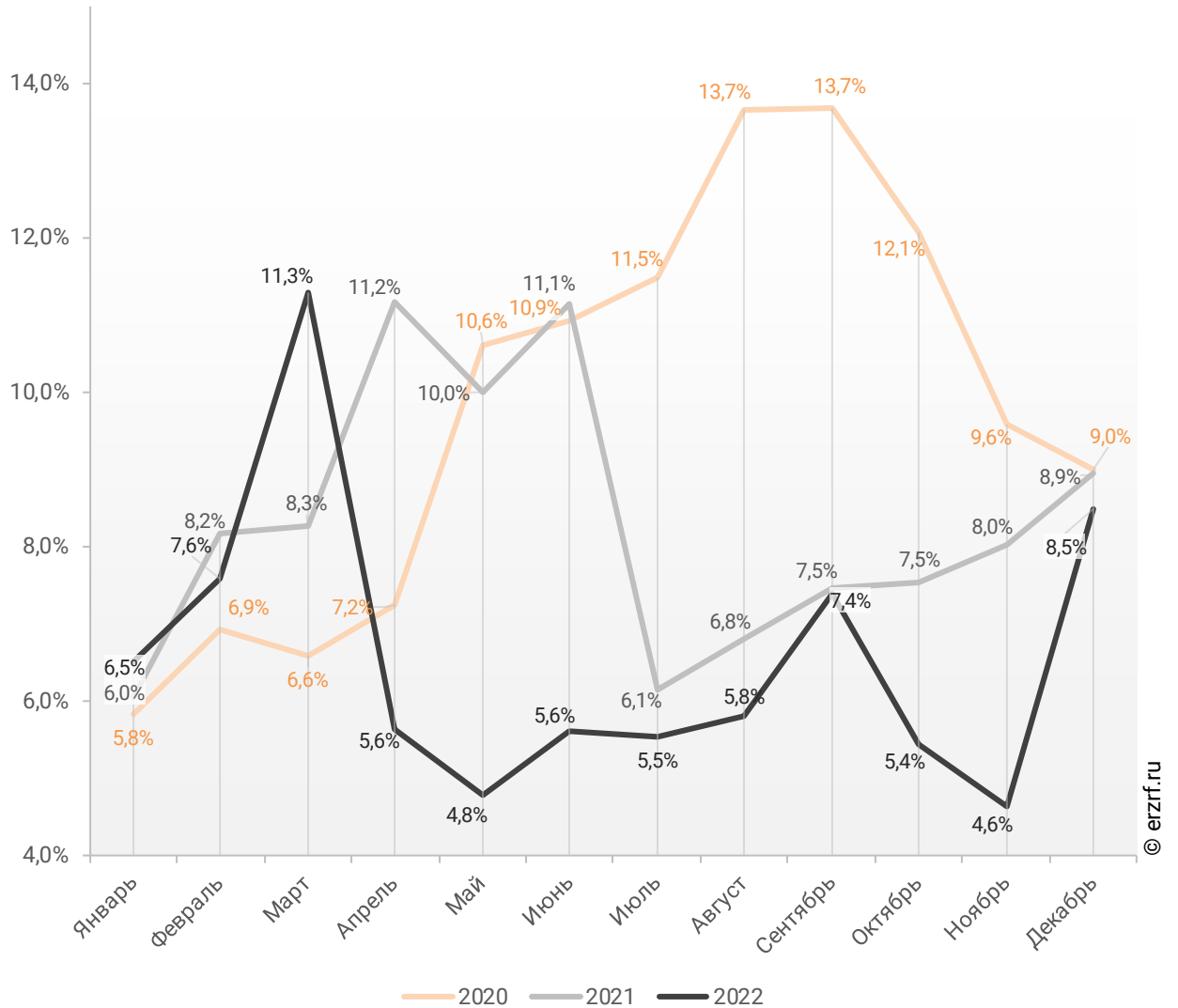


График 19

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

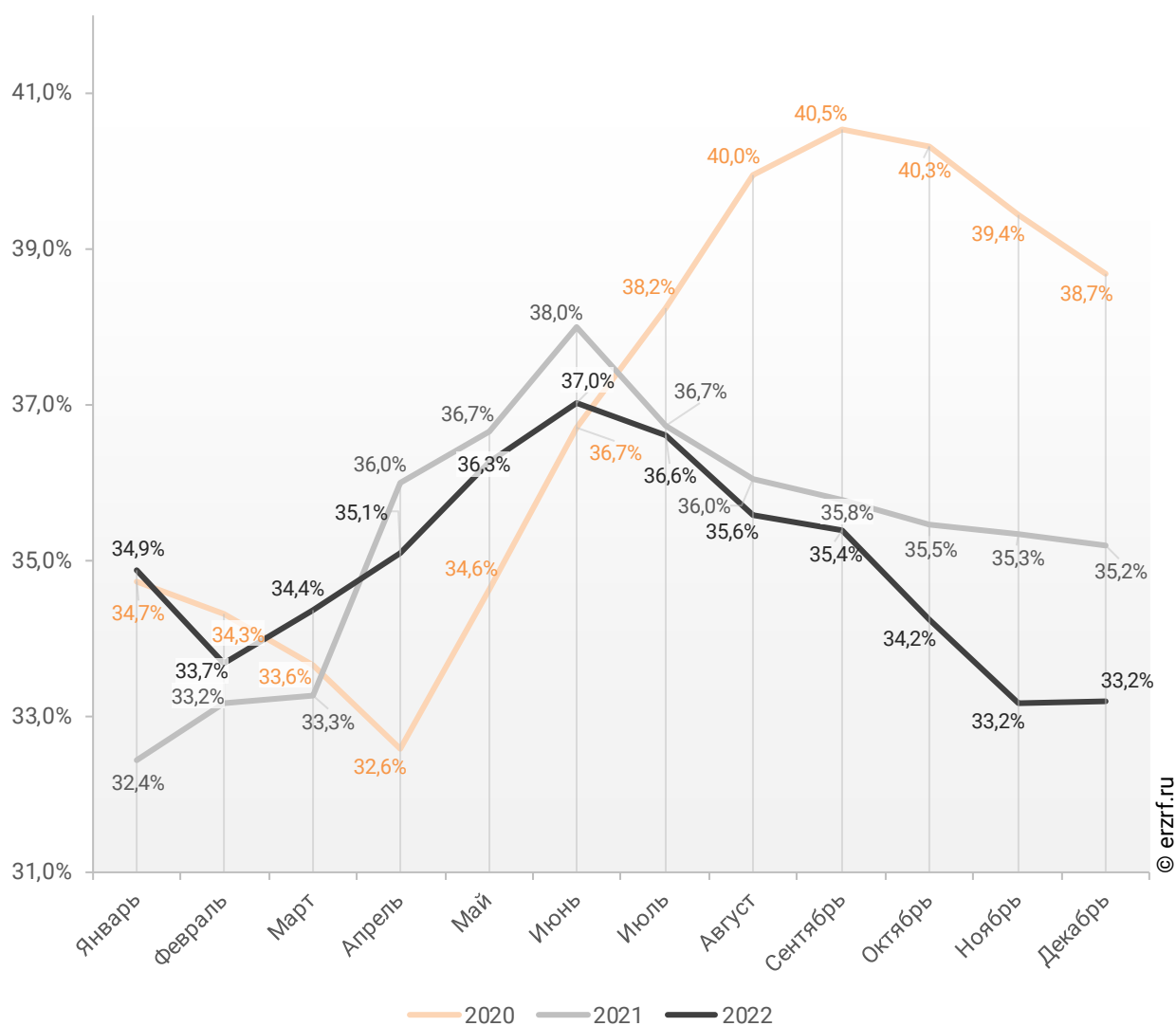


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2022 г., составила 33,2% от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области за этот же период, что на 2,0 п.п. меньше, чем в 2021 г. (35,2%), и на 5,5 п.п. меньше соответствующего значения 2020 г. (38,7%).

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.

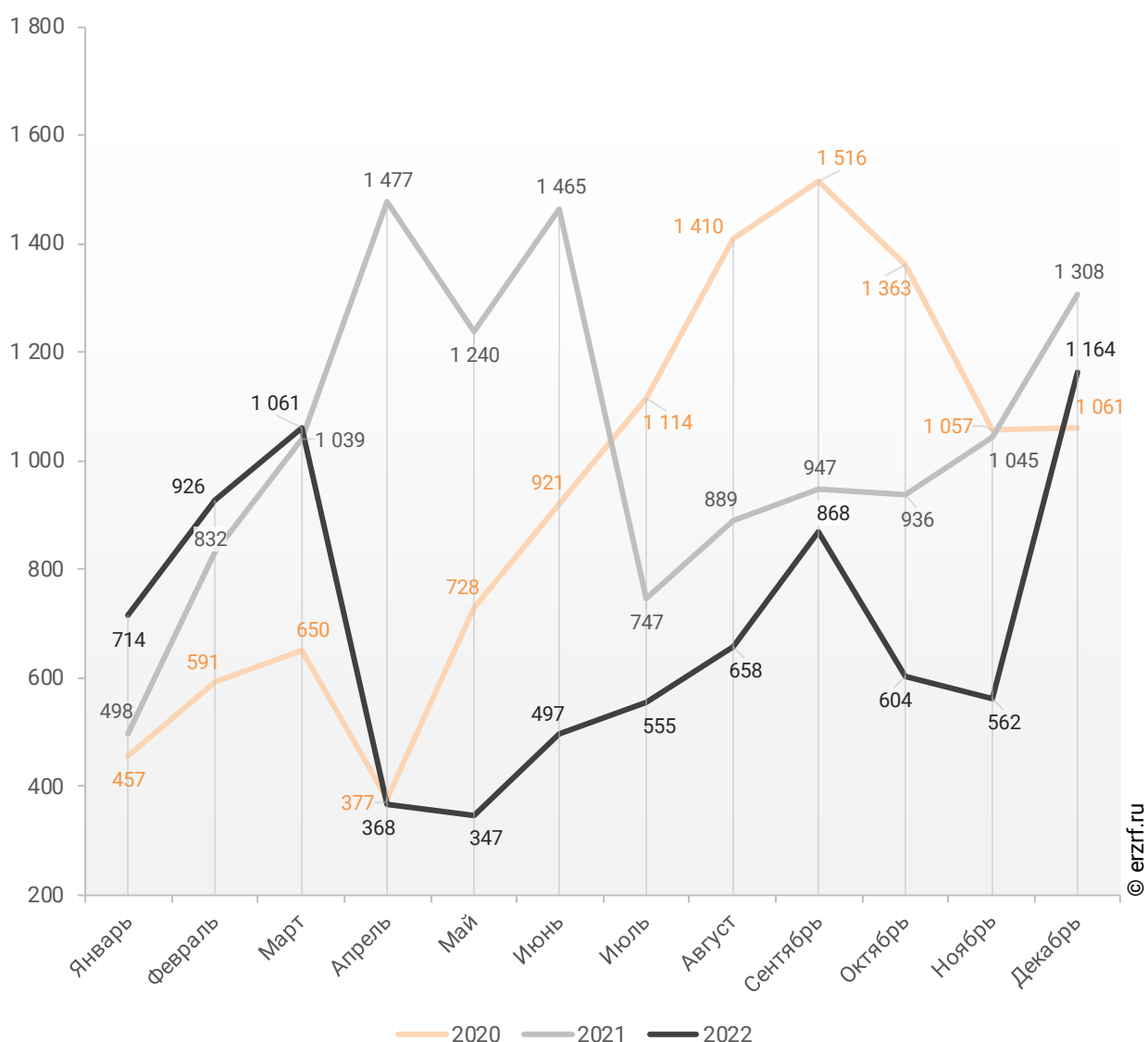


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Калининградской области в декабре 2022 года, уменьшился на 11,0% по сравнению с декабрем 2021 года (1,2 против 1,3 млрд ₽ годом ранее).

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 11,0% в декабре 2022 года по сравнению с декабрем 2021 года сопровождалось сокращением объема всех видов кредитов на 6,1% (13,7 против 14,6 млрд ₽ годом ранее), а также уменьшением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 9,5% (3,5 против 3,9 млрд ₽ годом ранее) (График 22).

График 22

По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Калининградской области кредитов всех видов в декабре составила 8,5%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 33,3%.

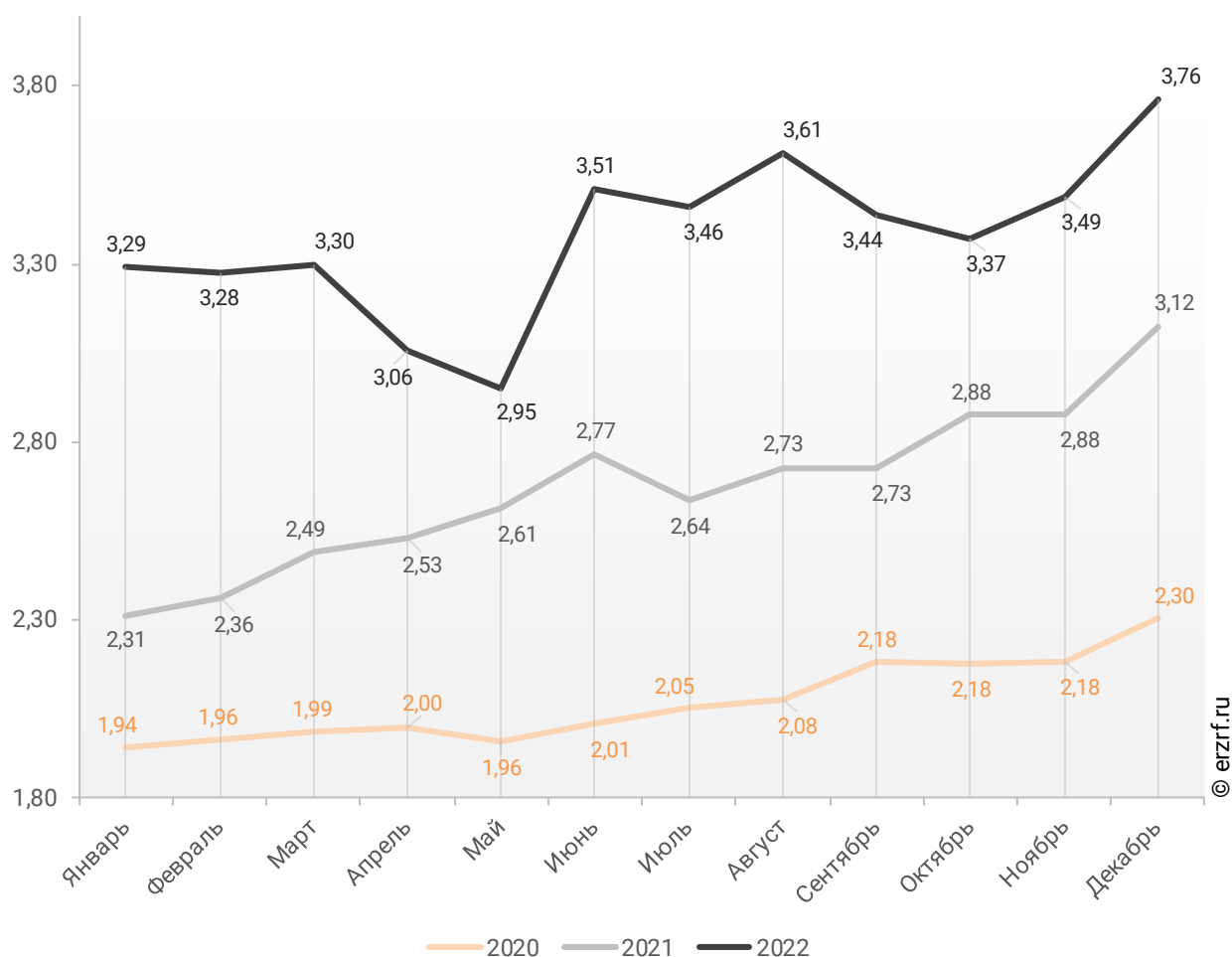
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Калининградской области

По официальной статистике Банка России в декабре 2022 г. средний размер ИЖК в Калининградской области составил 3,76 млн ₽, что на 20,4% больше уровня, достигнутого в 2021 г. (3,12 млн ₽), и на 63,3% больше аналогичного значения 2020 г. (2,30 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 ₽

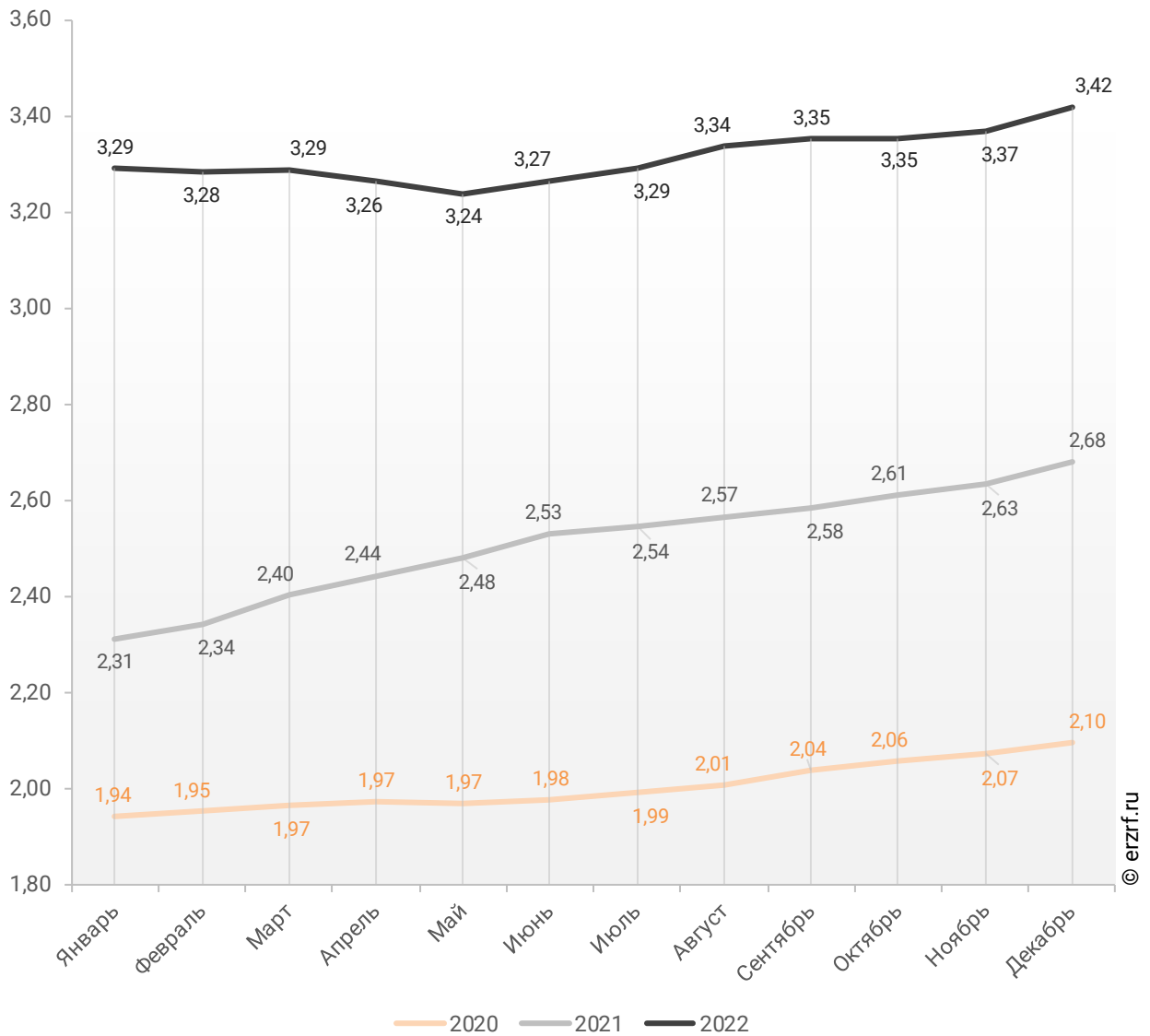


По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составил 3,42 млн ₽, что на 27,6% больше, чем в 2021 г. (2,68 млн ₽), и на 63,2% больше соответствующего значения 2020 г. (2,10 млн ₽).

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 ₽

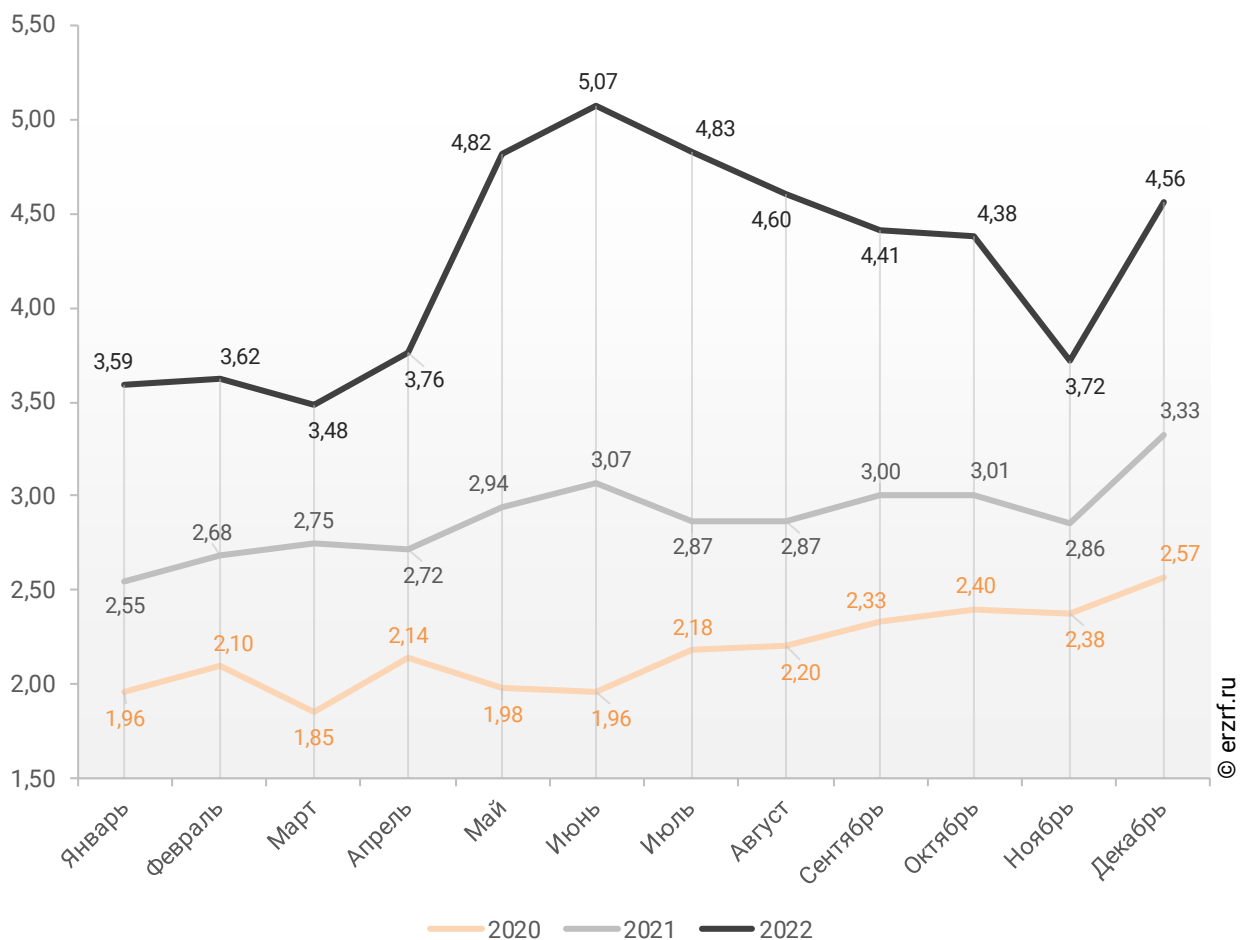


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Калининградской области в декабре 2022 года увеличился на 36,9% по сравнению с декабрем 2021 года (4,56 против 3,33 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 22,6%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после пяти месяцев падения.

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 ₽

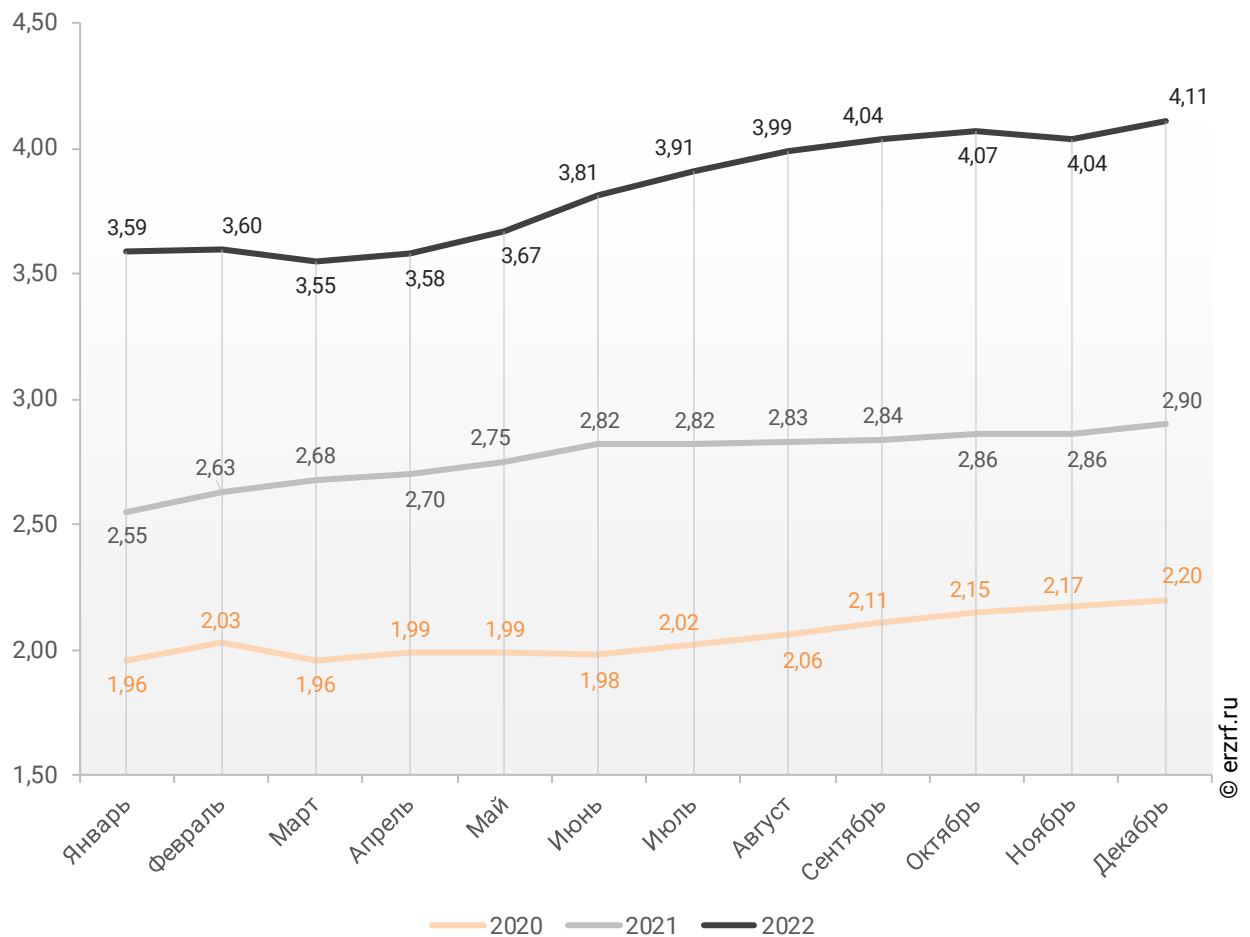


По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составил 4,11 млн ₽ (на 20,2% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области). Это на 41,7% больше соответствующего значения 2021 г. (2,90 млн ₽), и на 86,8% больше уровня 2020 г. (2,20 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 ₽

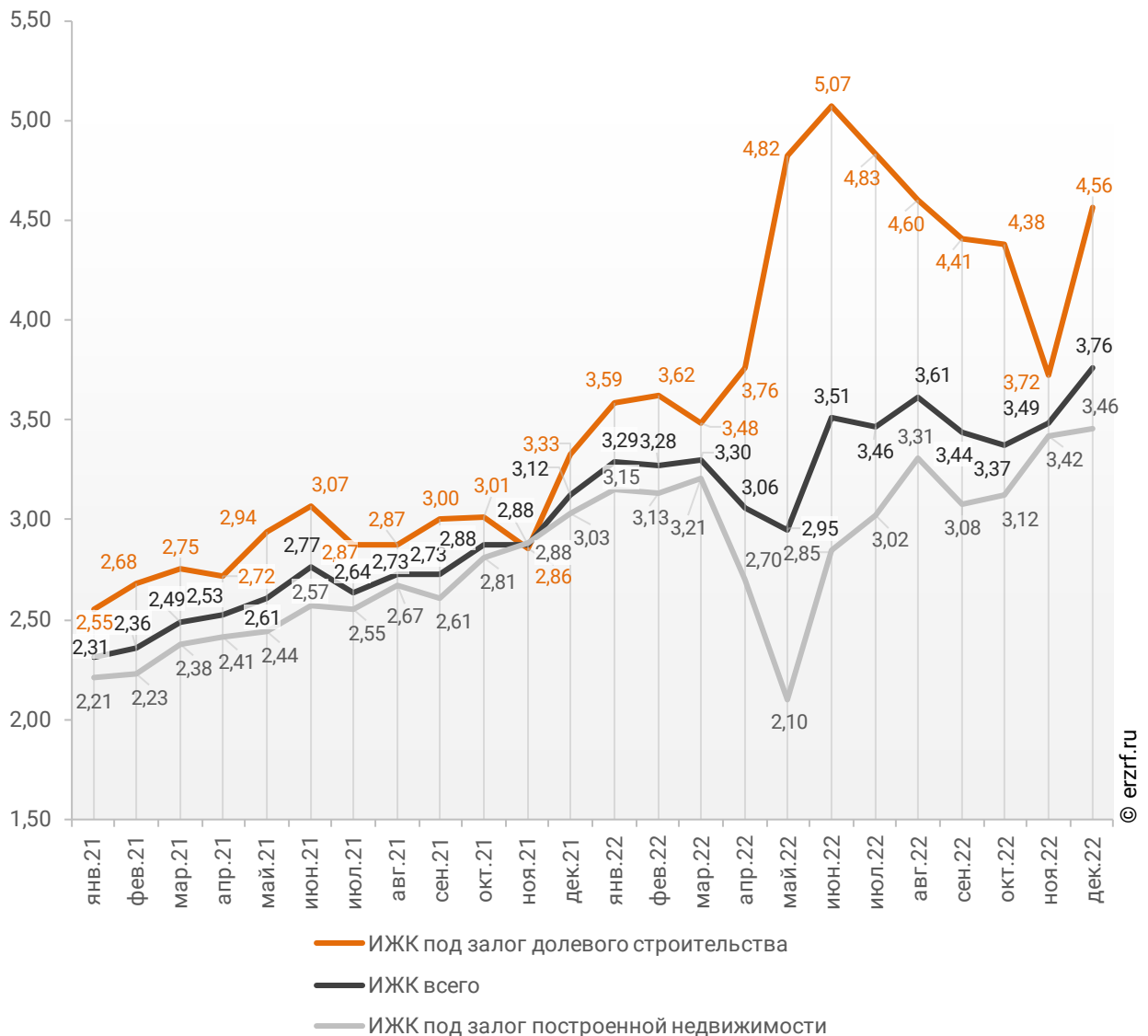


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 14,2% – с 3,03 до 3,46 млн ₽.

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 21,9 п.п. – с 9,9% до 31,8%.

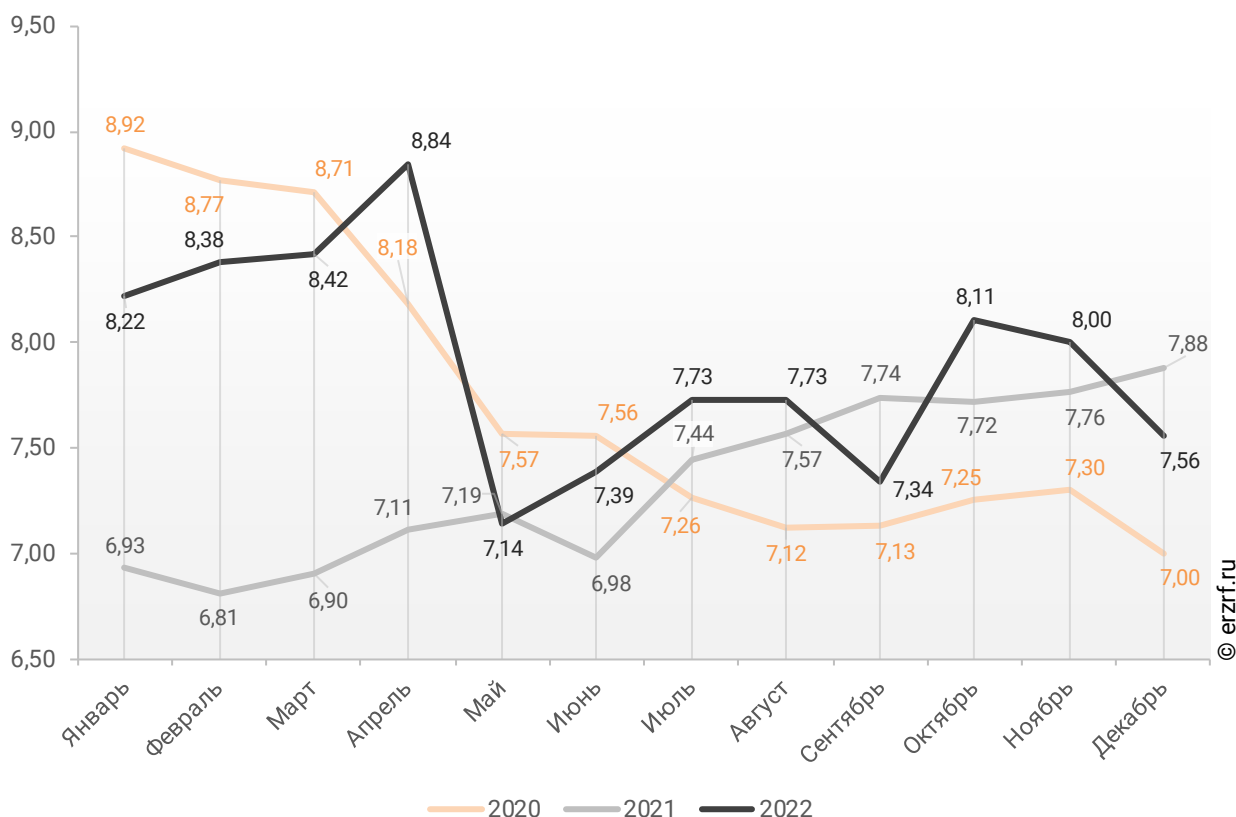
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Калининградской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в декабре 2022 года в Калининградской области, средневзвешенная ставка составила 7,56%. По сравнению с таким же показателем декабря 2021 года произошло снижение ставки на 0,32 п.п. (с 7,88 до 7,56%).

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, %

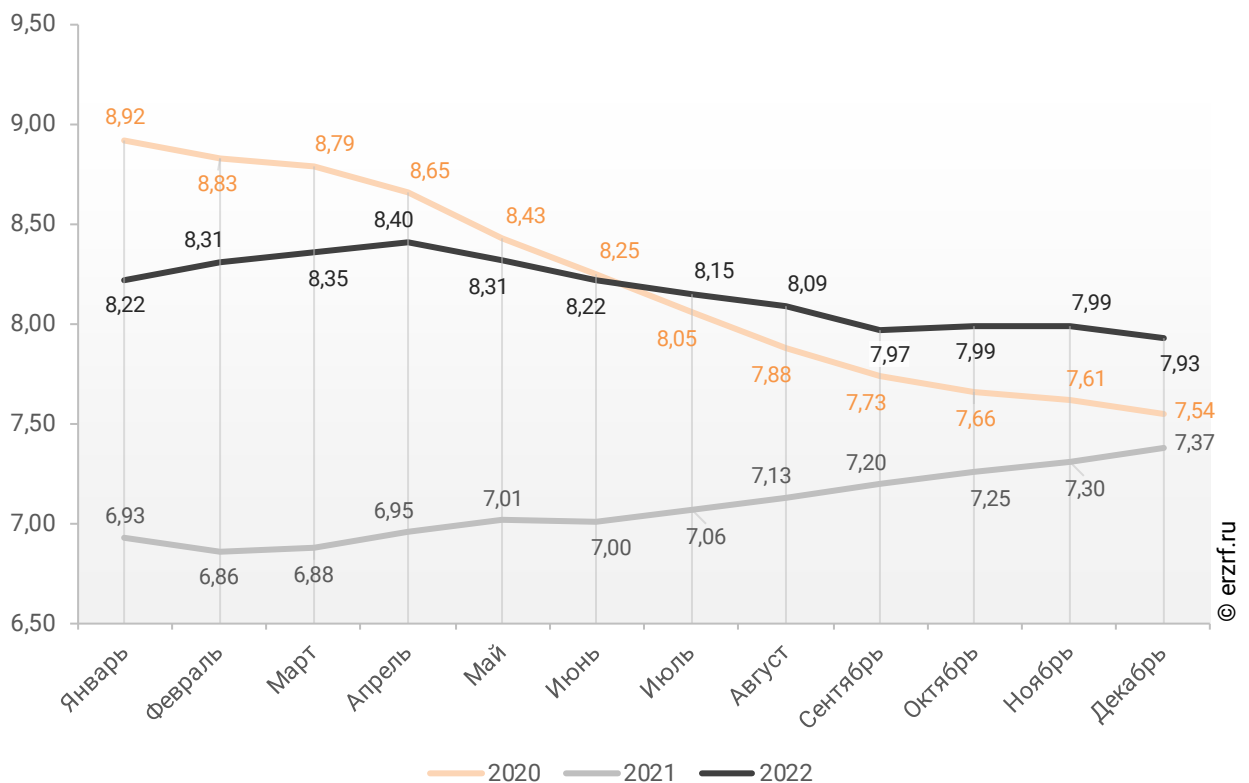


По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составила 7,93%, что на 0,56 п.п. больше, чем в 2021 г. (7,37%), и на 0,39 п.п. больше соответствующего значения 2020 г. (7,54%).

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.

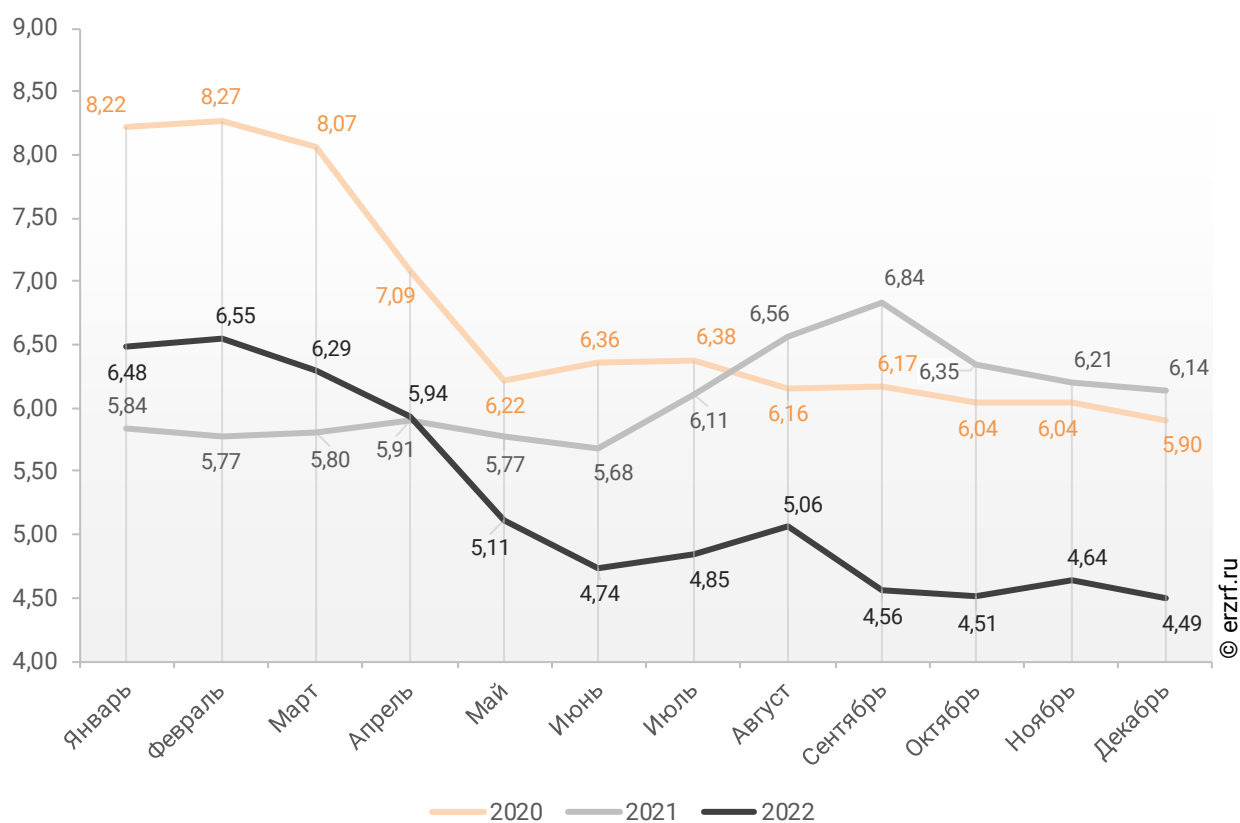


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Калининградской области в декабре 2022 года, составила 4,49%, что на 1,65 п.п. меньше аналогичного значения за декабрь 2021 года (6,14%).

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, %

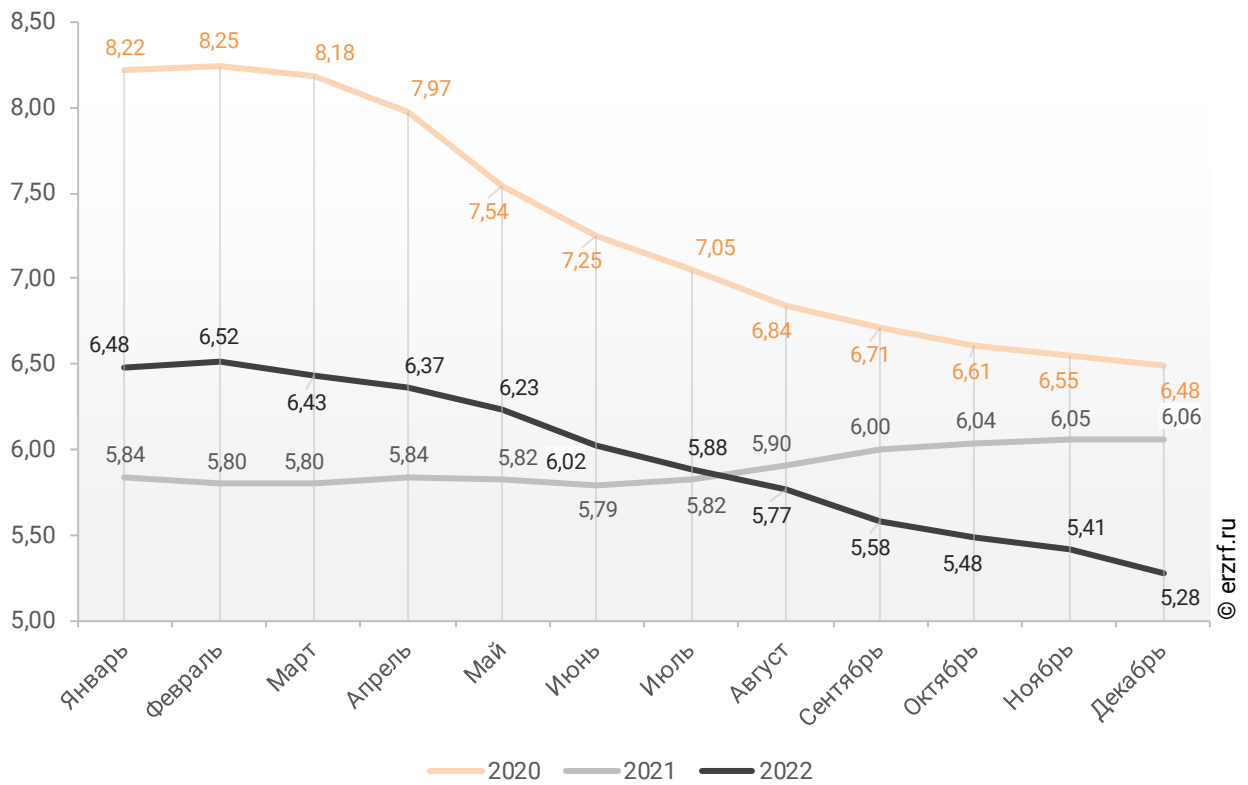


По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Калининградской области, накопленным итогом составила 5,28% (на 2,65 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,78 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (6,06%), и на 1,20 п.п. меньше аналогичного значения 2020 г. (6,48%).

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.

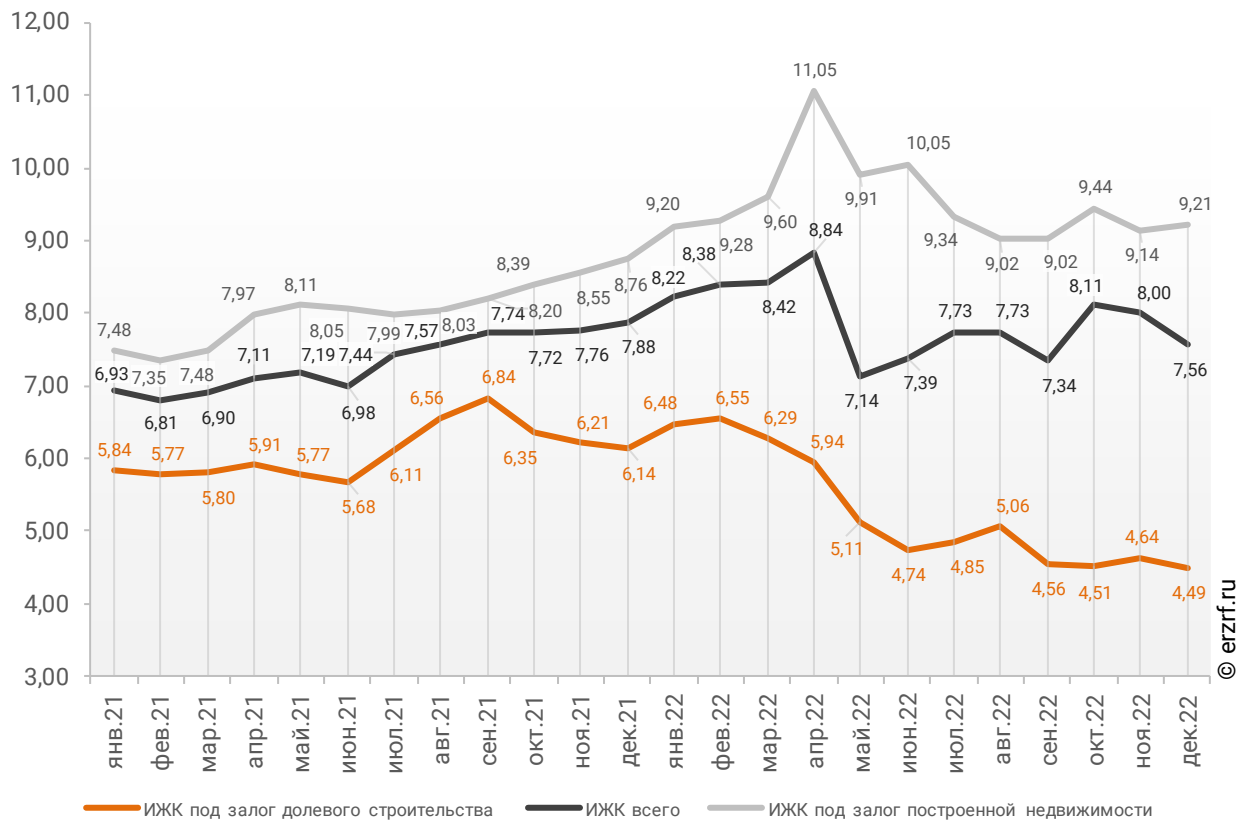


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Калининградской области в декабре 2022 года составила 9,21%, что на 0,45 п.п. больше значения за декабрь 2021 года (8,76%).

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

График 32

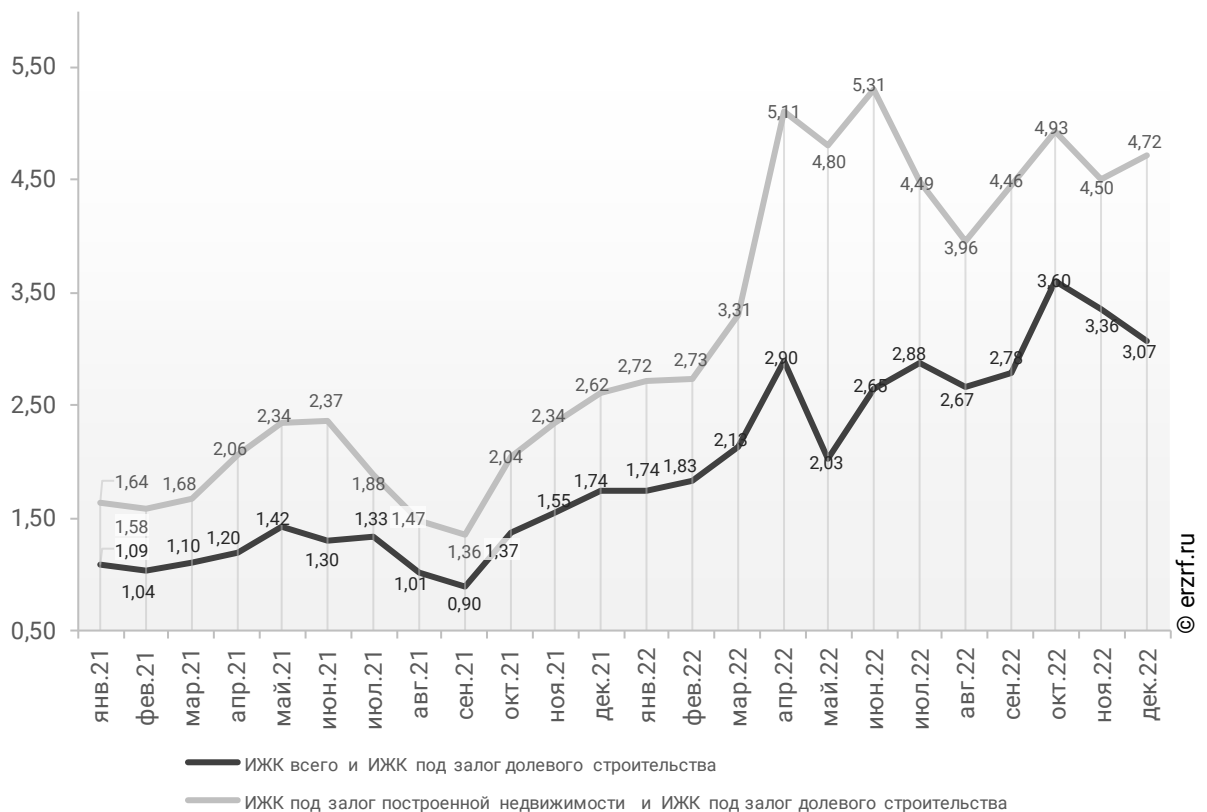
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Калининградской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Калининградской области увеличилась в 1,8 раза с 1,74 п.п. до 3,07 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Калининградской области за год увеличилась в 1,8 раза с 2,62 п.п. до 4,72 п.п. (График 33).

График 33

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

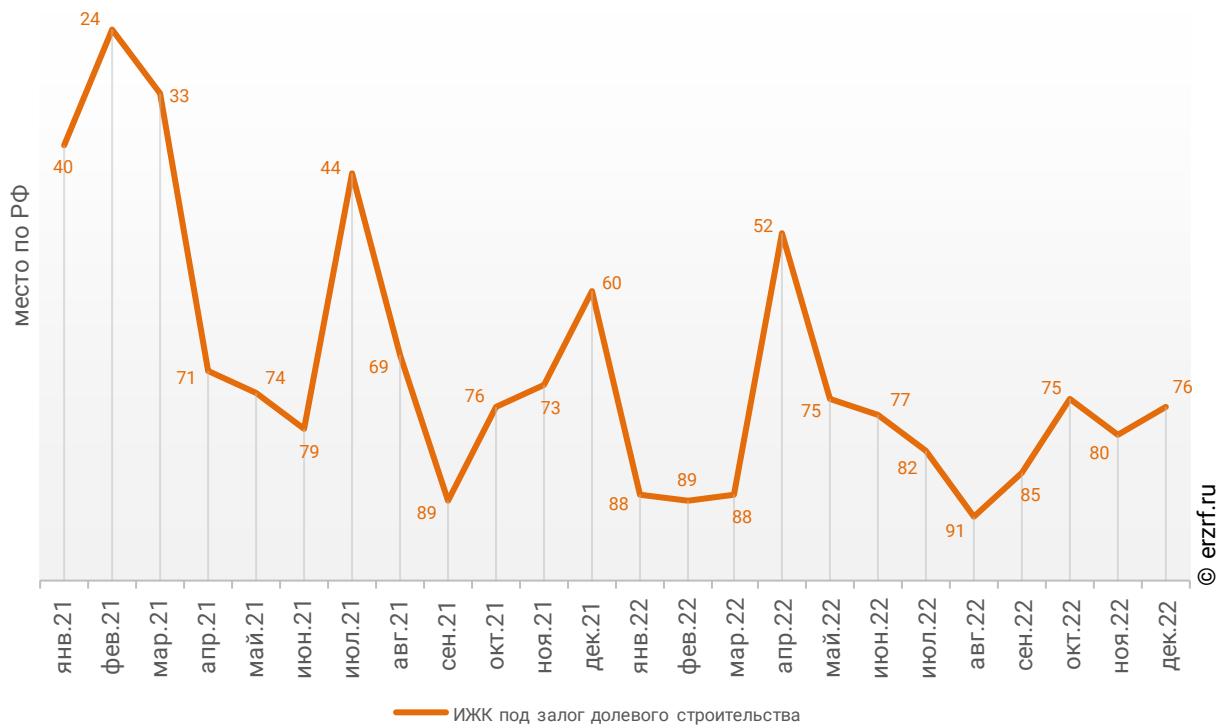


Калининградская область занимает 75-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Калининградская область занимает 76-е место, и 16-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

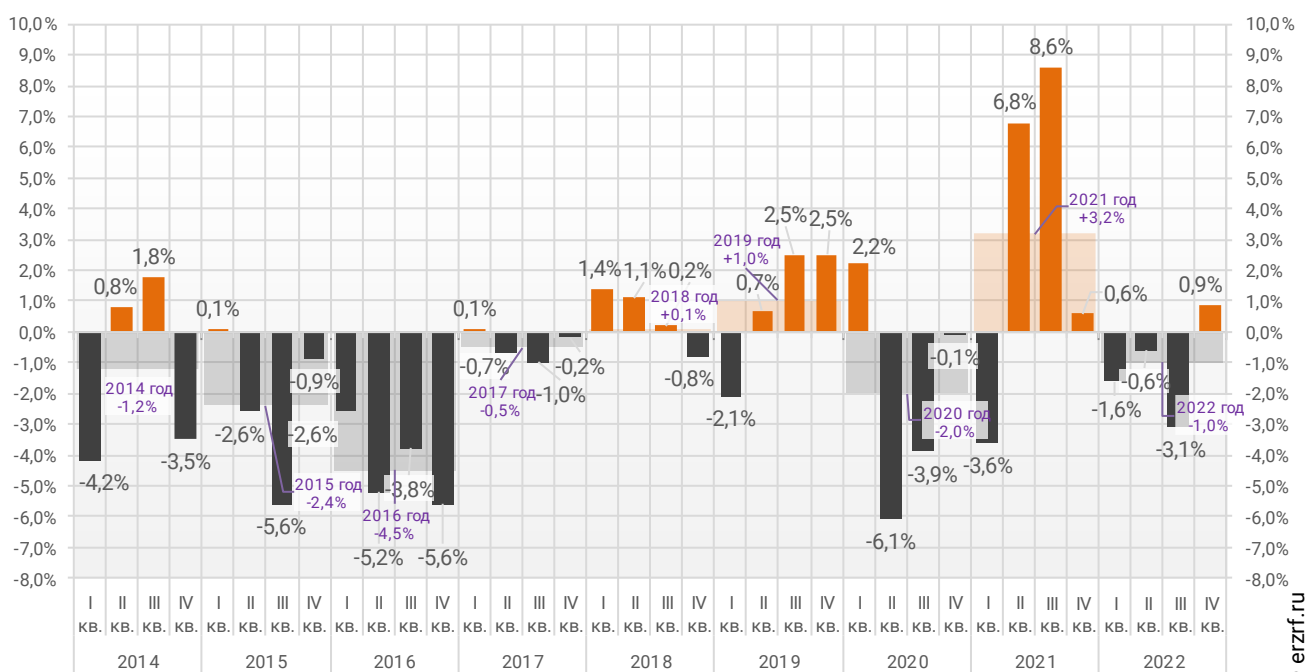


12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата реальные располагаемые доходы населения в IV квартале 2022 года выросли на 0,9% (квартал к кварталу прошлого года). За год падение реальных доходов населения составило 1,0% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 35).

График 35

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

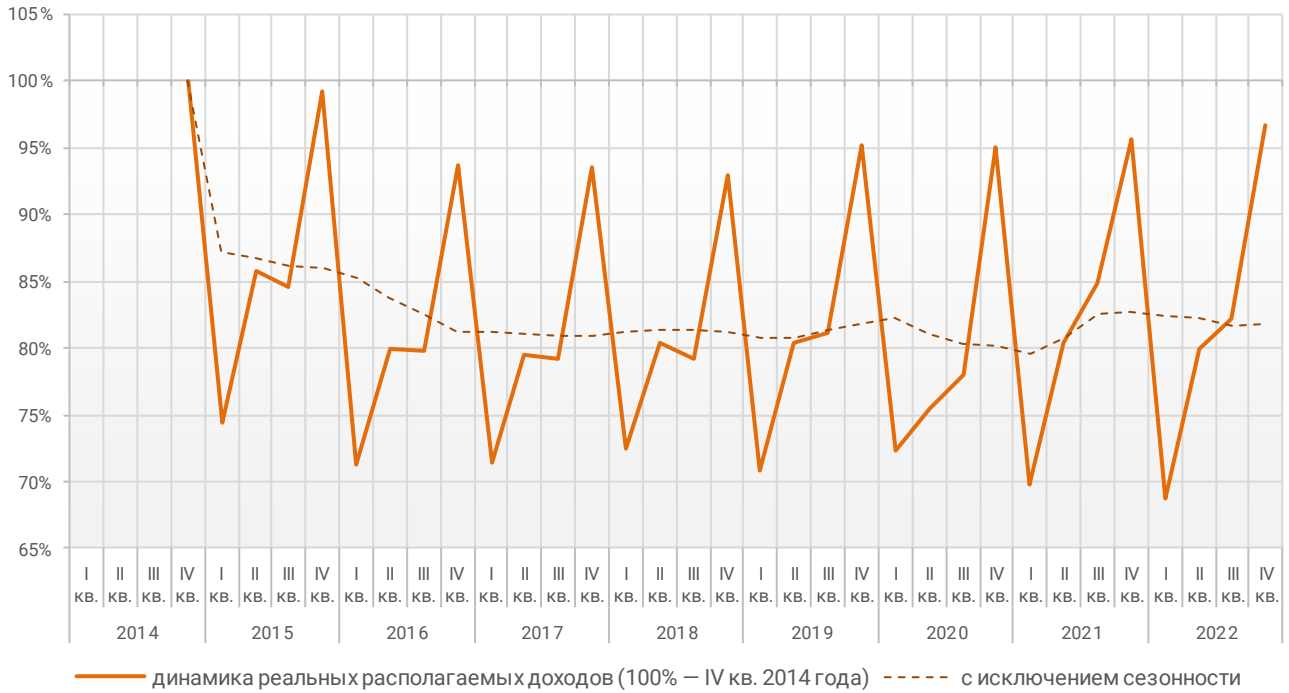


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к IV кварталу 2022 года составило 3,4% (График 36).

График 36

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



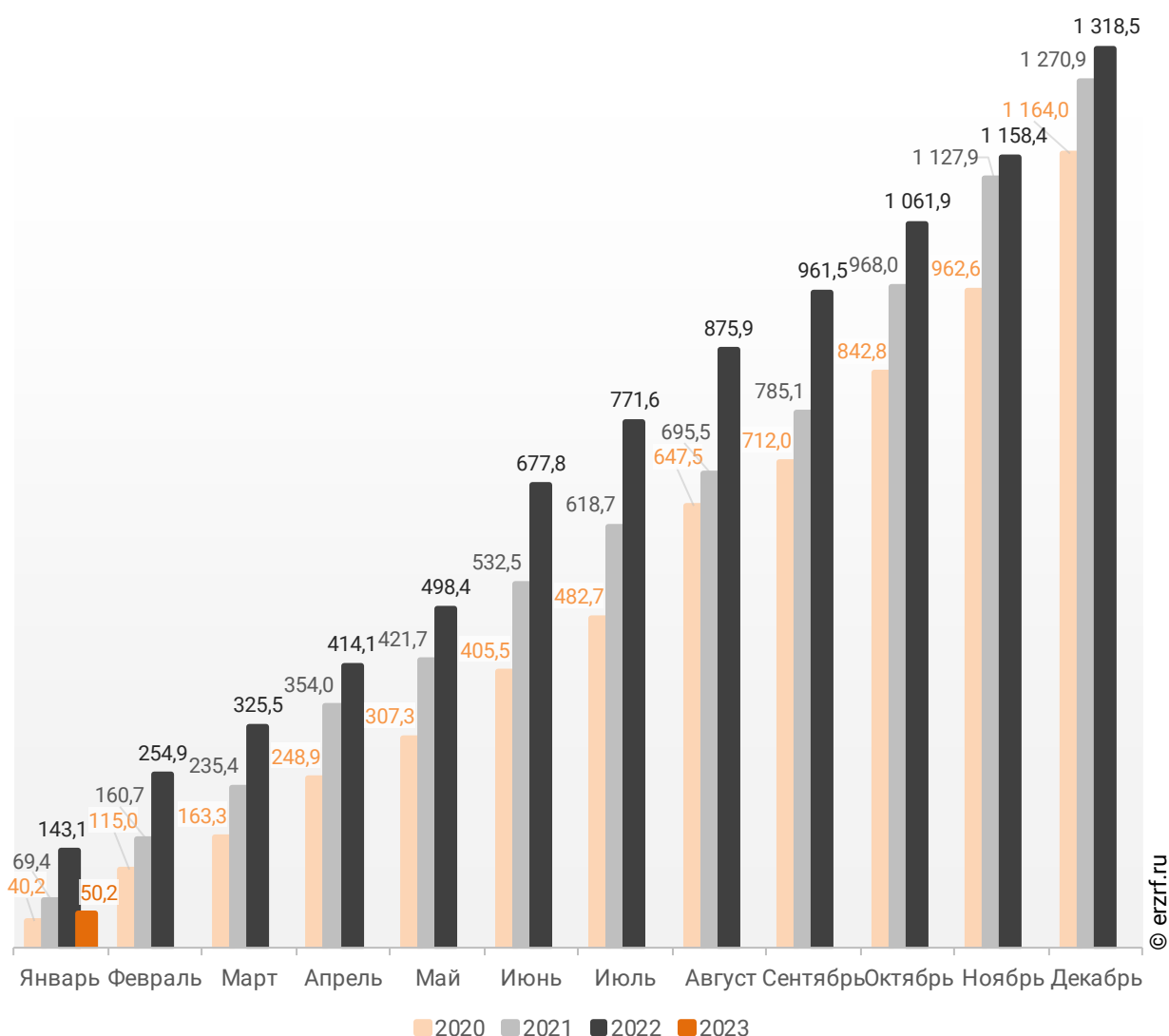
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 1 месяц 2023 г. показывает снижение на 64,9% графика ввода жилья в Калининградской области в 2023 г. по сравнению с 2022 г. и снижение на 27,7% по отношению к 2021 г. (График 37).

График 37

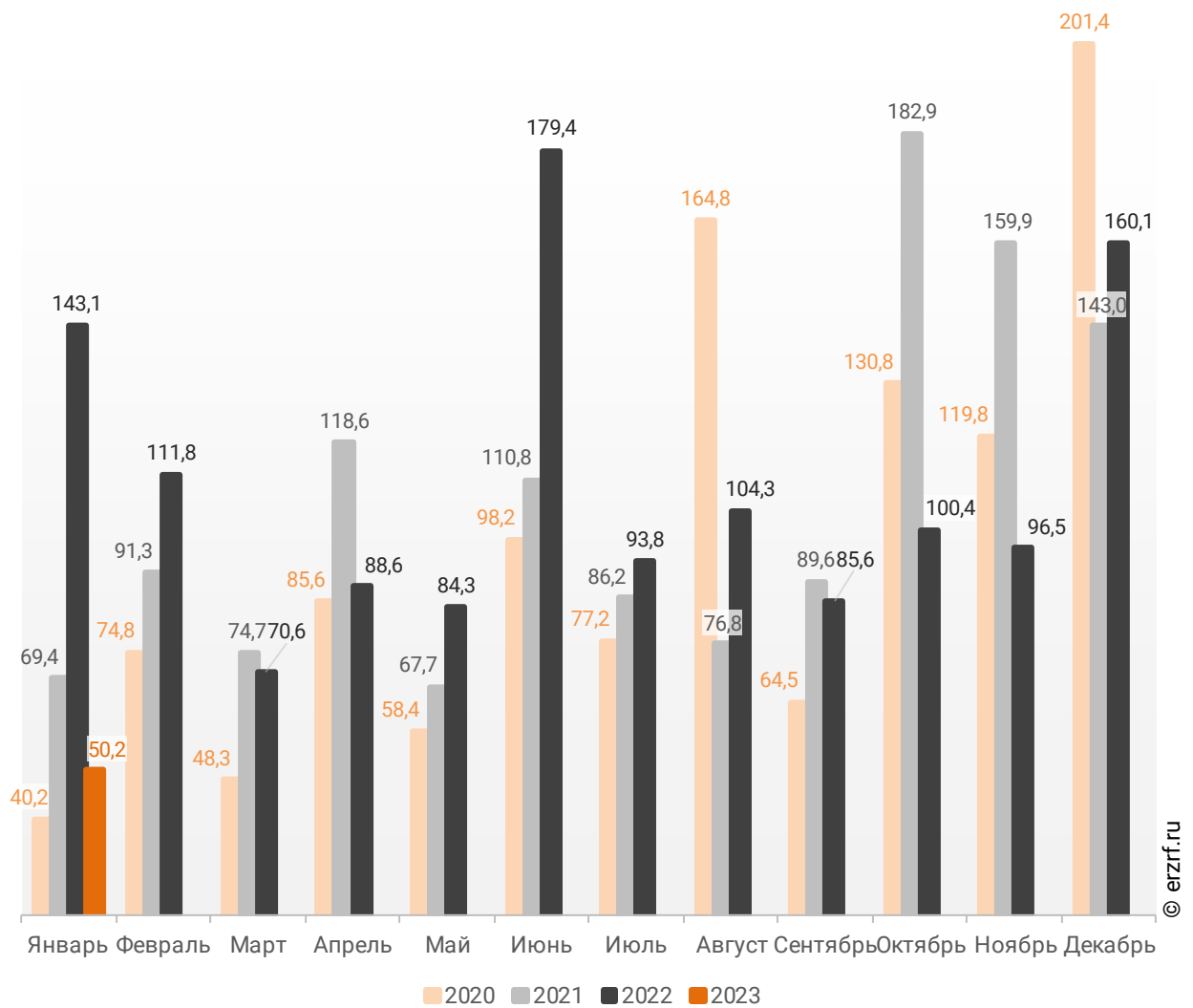
Ввод жилья в Калининградской области
накопленным итогом по годам в 2020 – 2023 гг., тыс. м²



Помесячная динамика ввода жилья в Калининградской области представлена ниже (График 38).

График 38

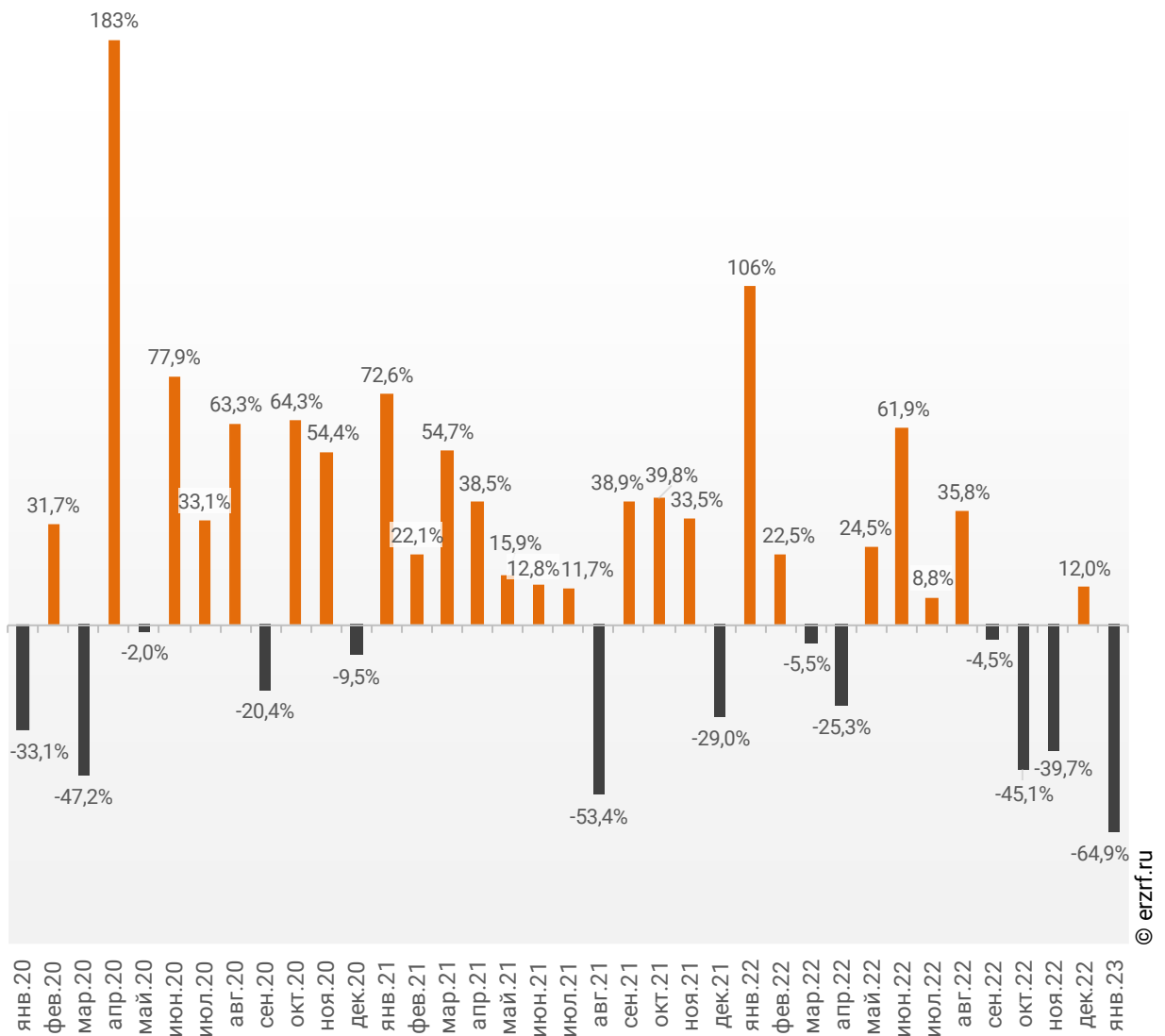
Динамика ввода жилья по месяцам в Калининградской области, тыс. м²



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Калининградской области после положительной динамики в прошлом месяце.

График 39

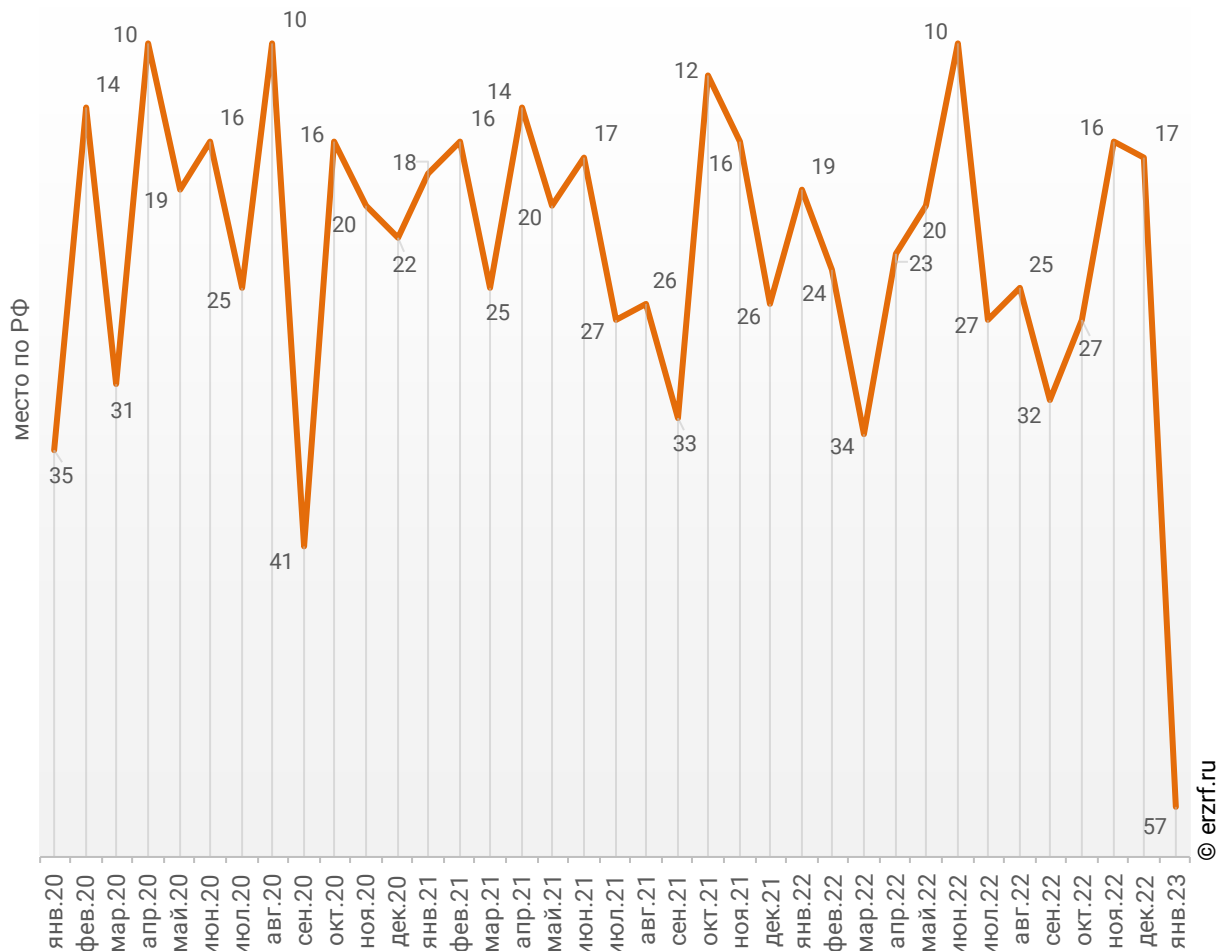
Динамика прироста ввода жилья в Калининградской области, месяц к месяцу прошлого года, %



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Калининградская область занимает 57-е место по показателю ввода жилья за январь 2023 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 83-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 84-м месте. (График 40).

График 40

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

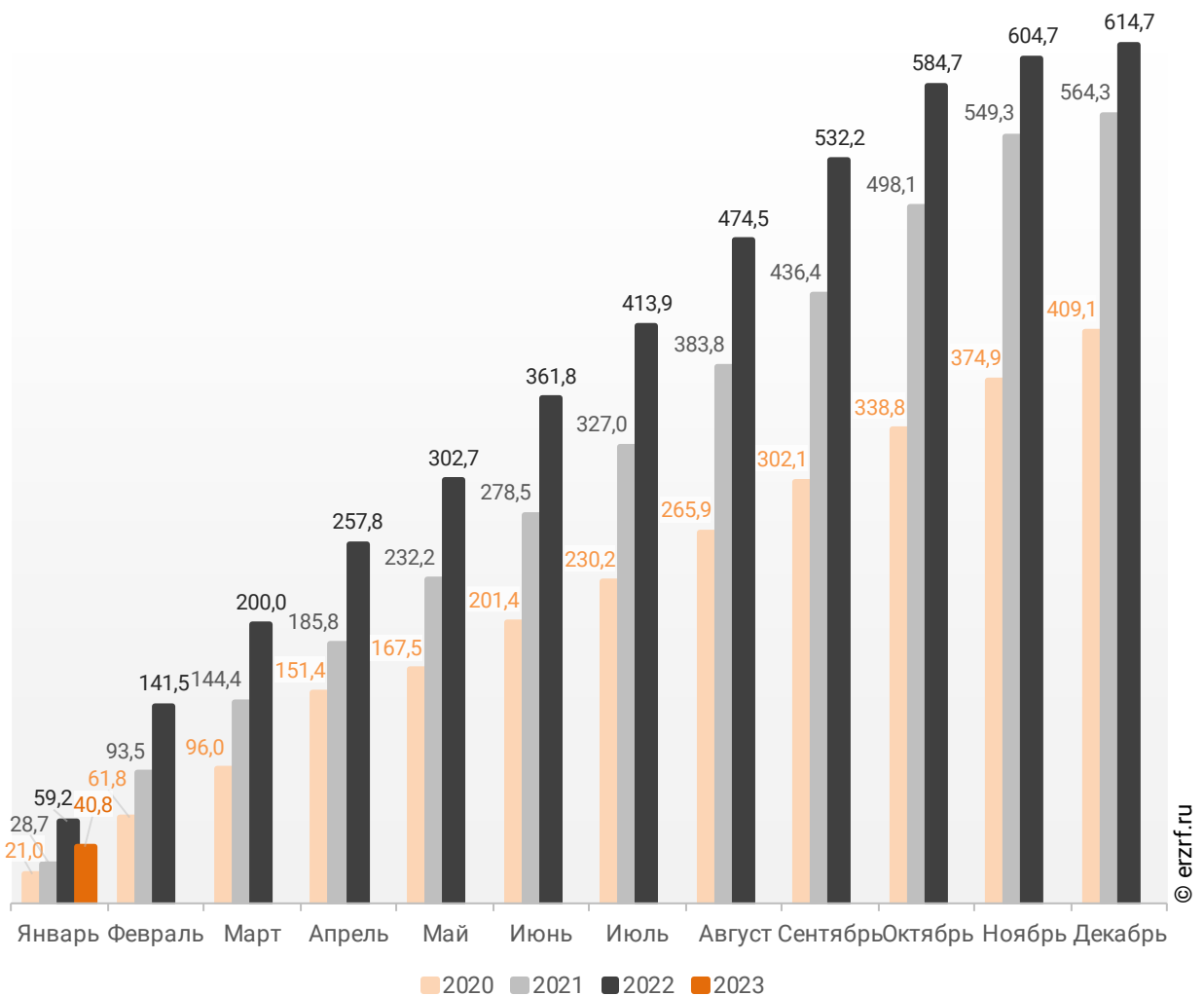


© erzrf.ru

В Калининградской области за 1 месяц 2023 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 31,1% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. и превышение на 42,2% по отношению к 2021 г. (График 41).

График 41

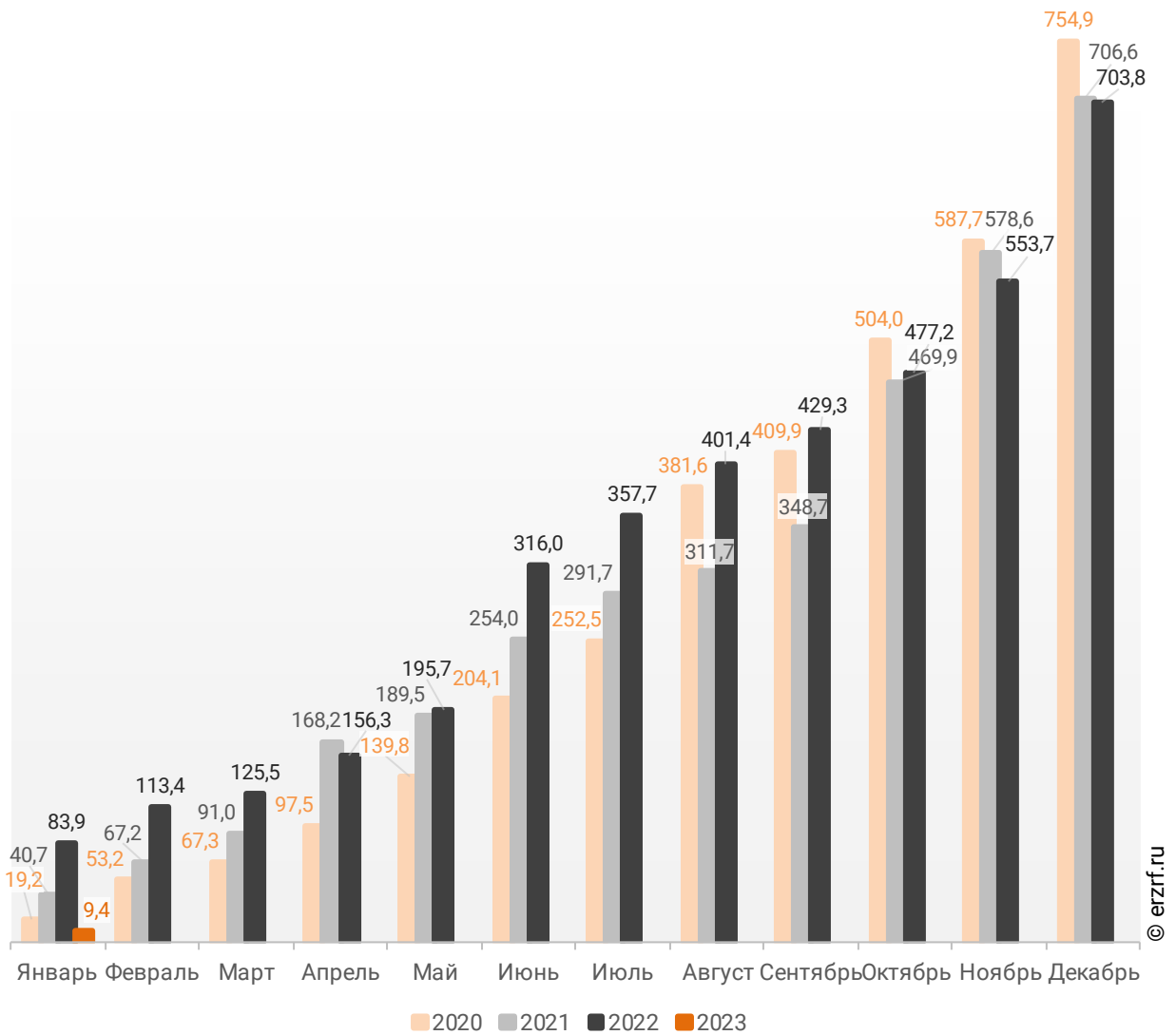
**Ввод жилья населением в Калининградской области
накопленным итогом по годам в 2020 – 2023 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 1 месяц 2023 г. показывают снижение на 88,8% к уровню 2022 г. и снижение на 76,9% к 2021 г. (График 42).

График 42

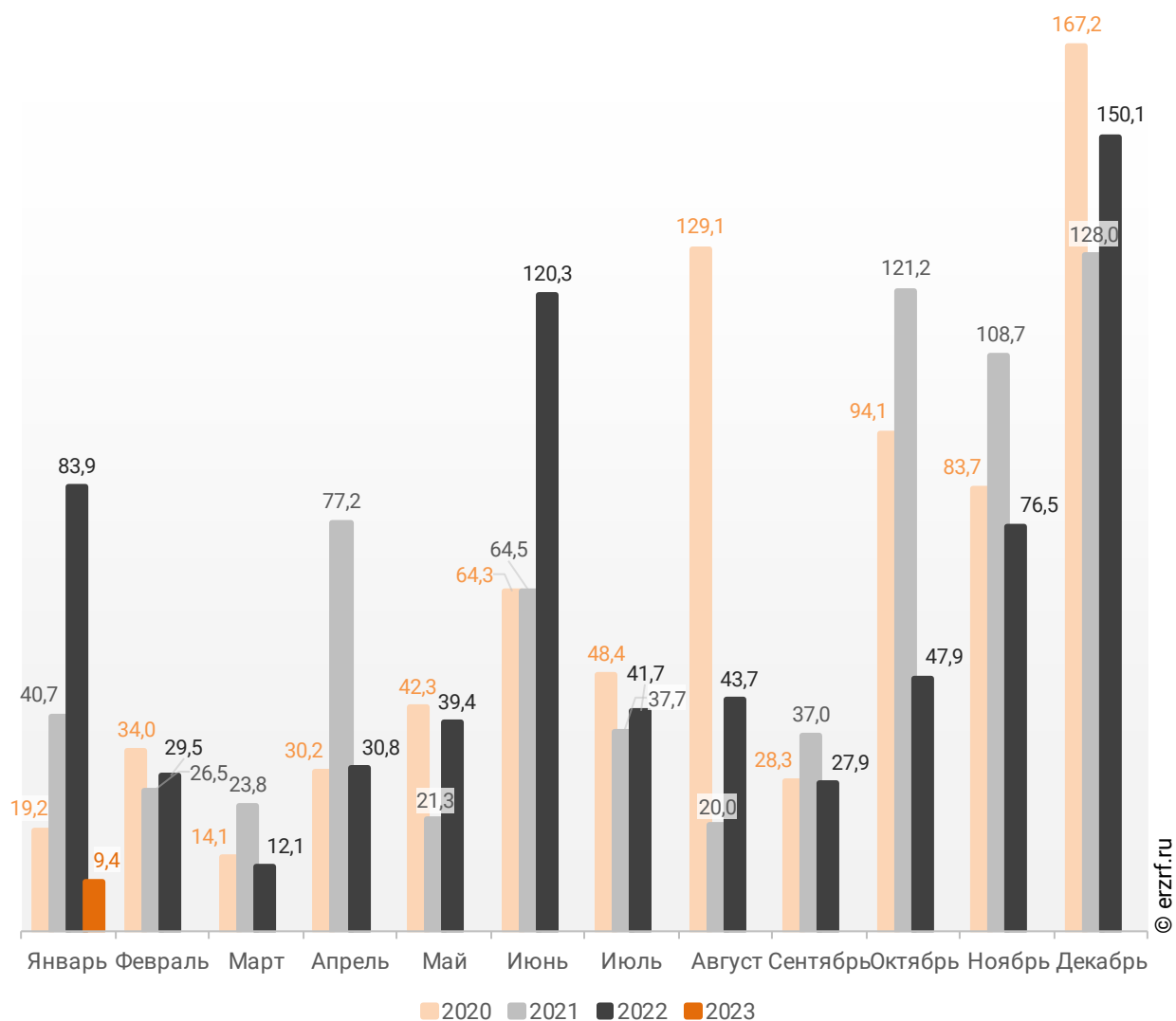
**Ввод жилья застройщиками в Калининградской области
накопленным итогом по годам в 2020 – 2023 гг., тыс. м²**



Помесячная динамика ввода многоквартирных домов застройщиками в Калининградской области представлена ниже (График 43).

График 43

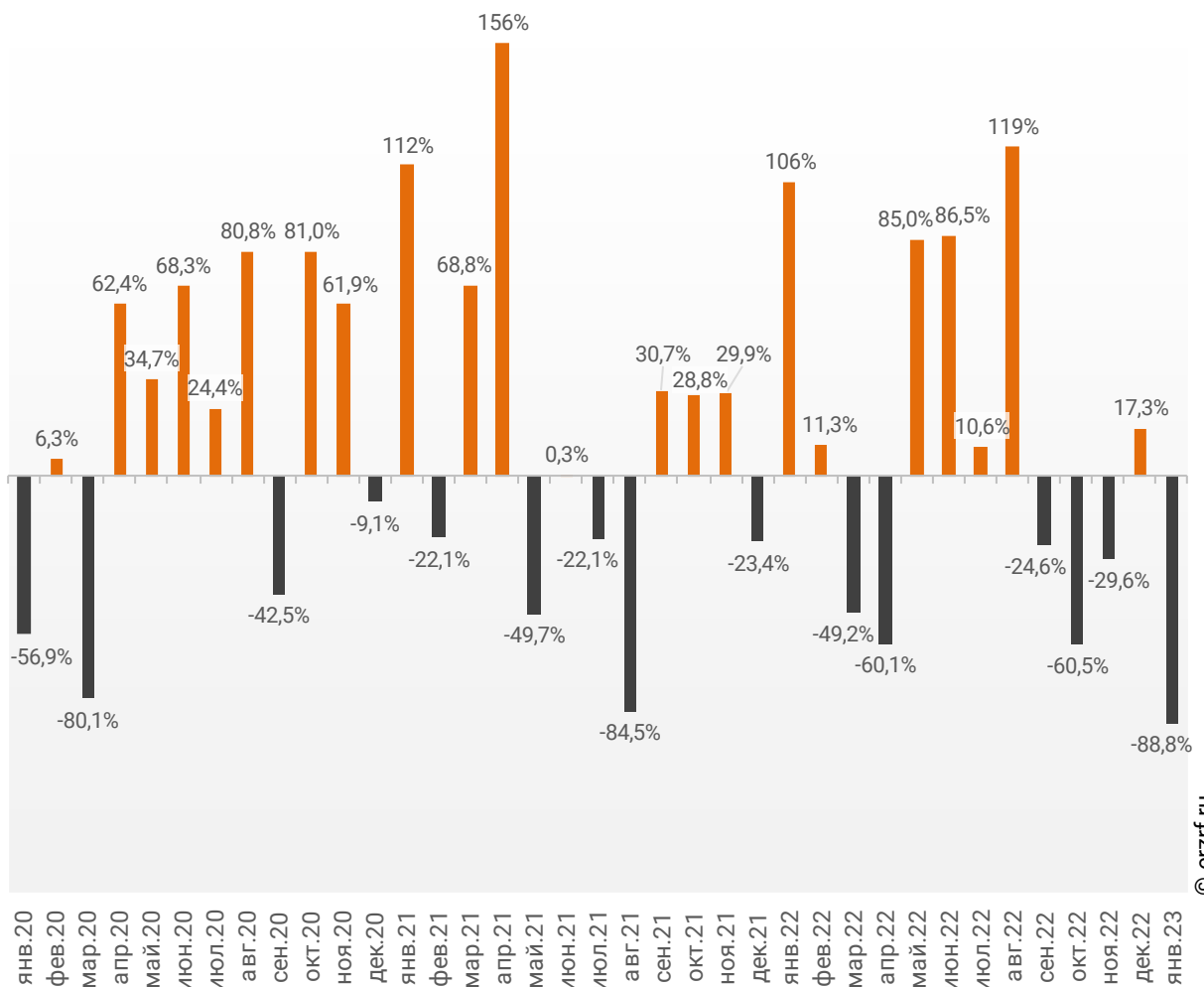
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Калининградской области, тыс. м²



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

График 44

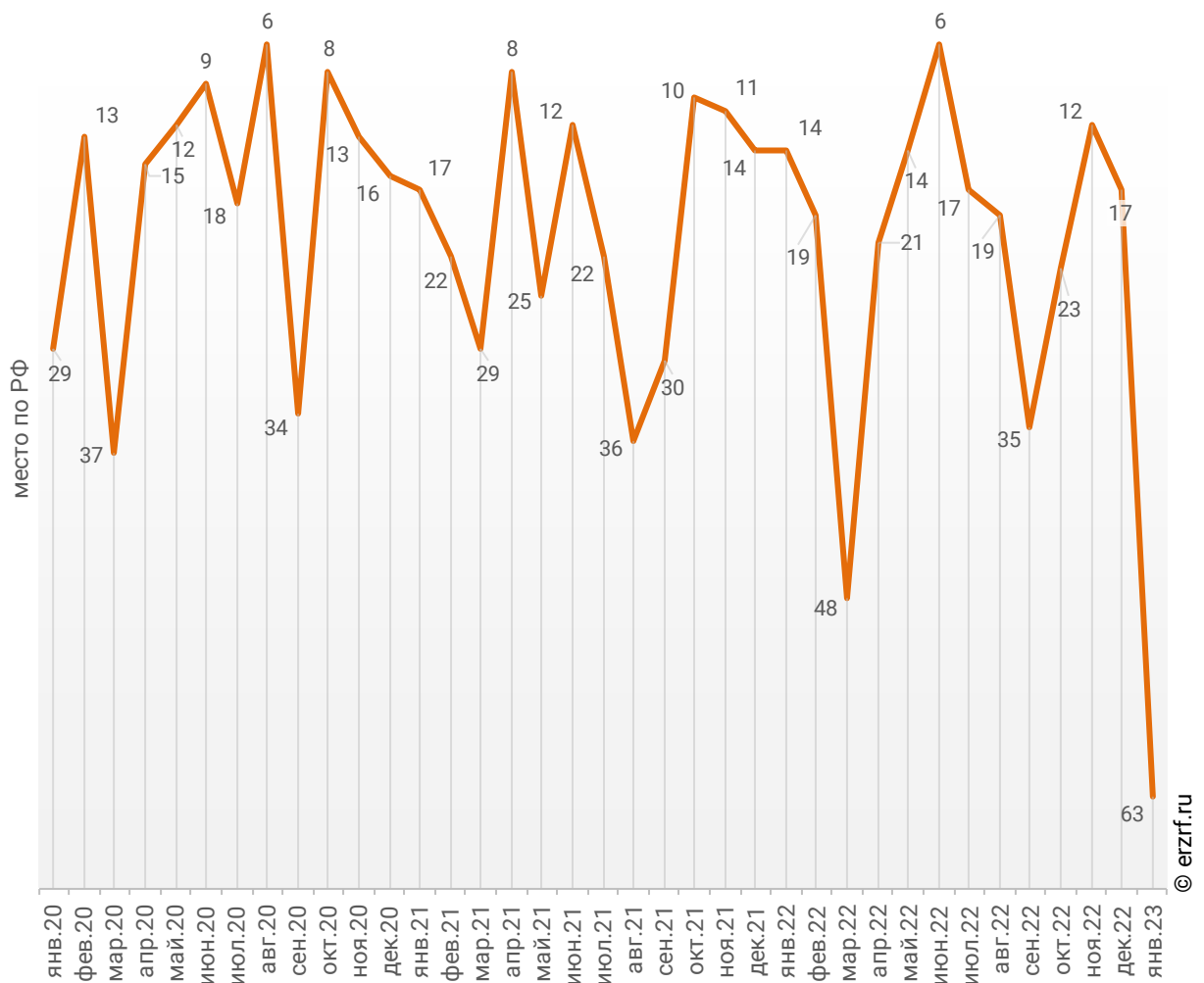
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Калининградской области, месяц к месяцу прошлого года, %



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь 2023 года Калининградская область занимает 63-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 81-е место, по динамике относительного прироста – 65-е место. (График 45).

График 45

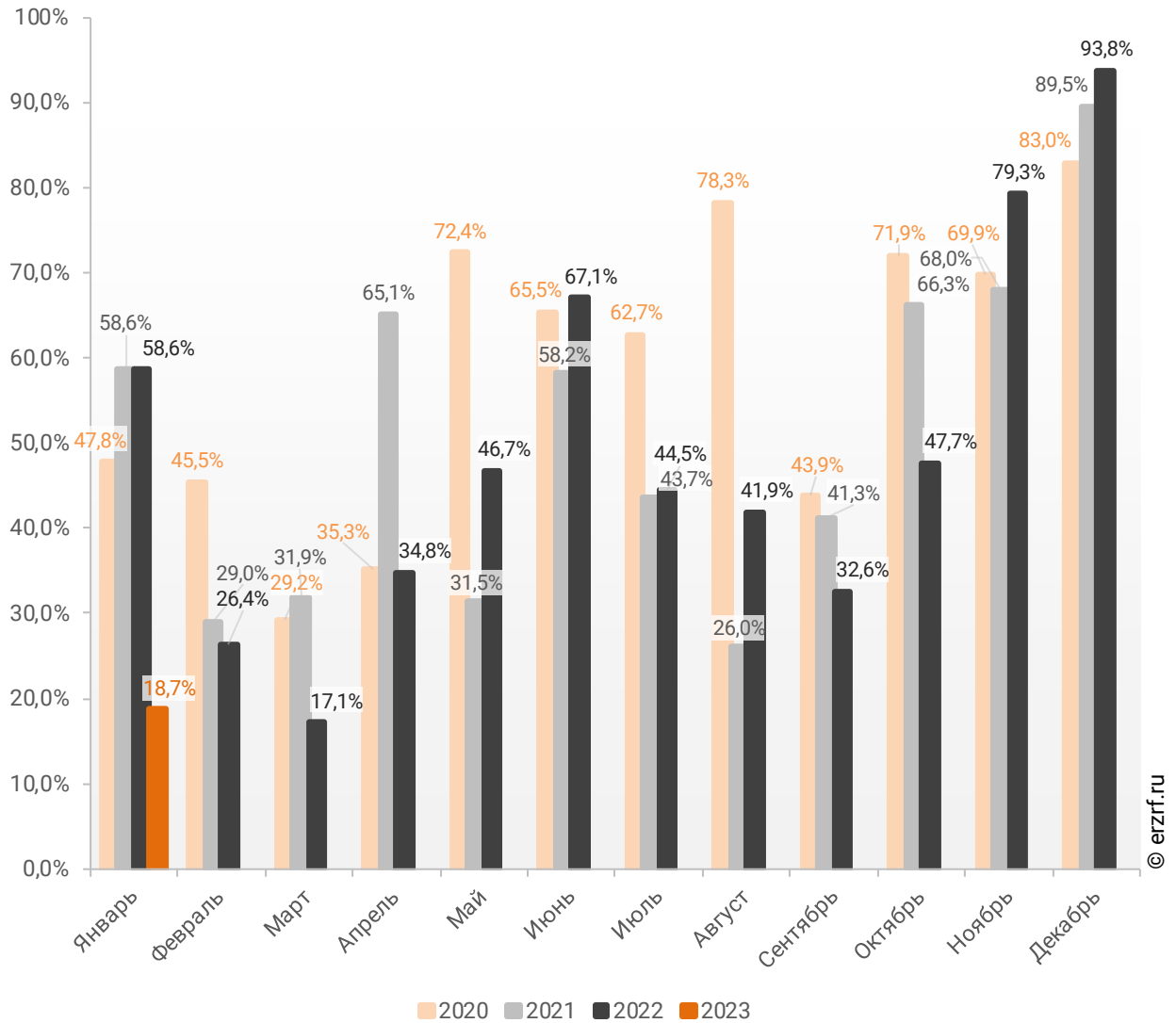
Динамика изменения места, занимаемого Калининградской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В январе 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Калининградской области составила 18,7%, что на 39,9 п.п. меньше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

График 46

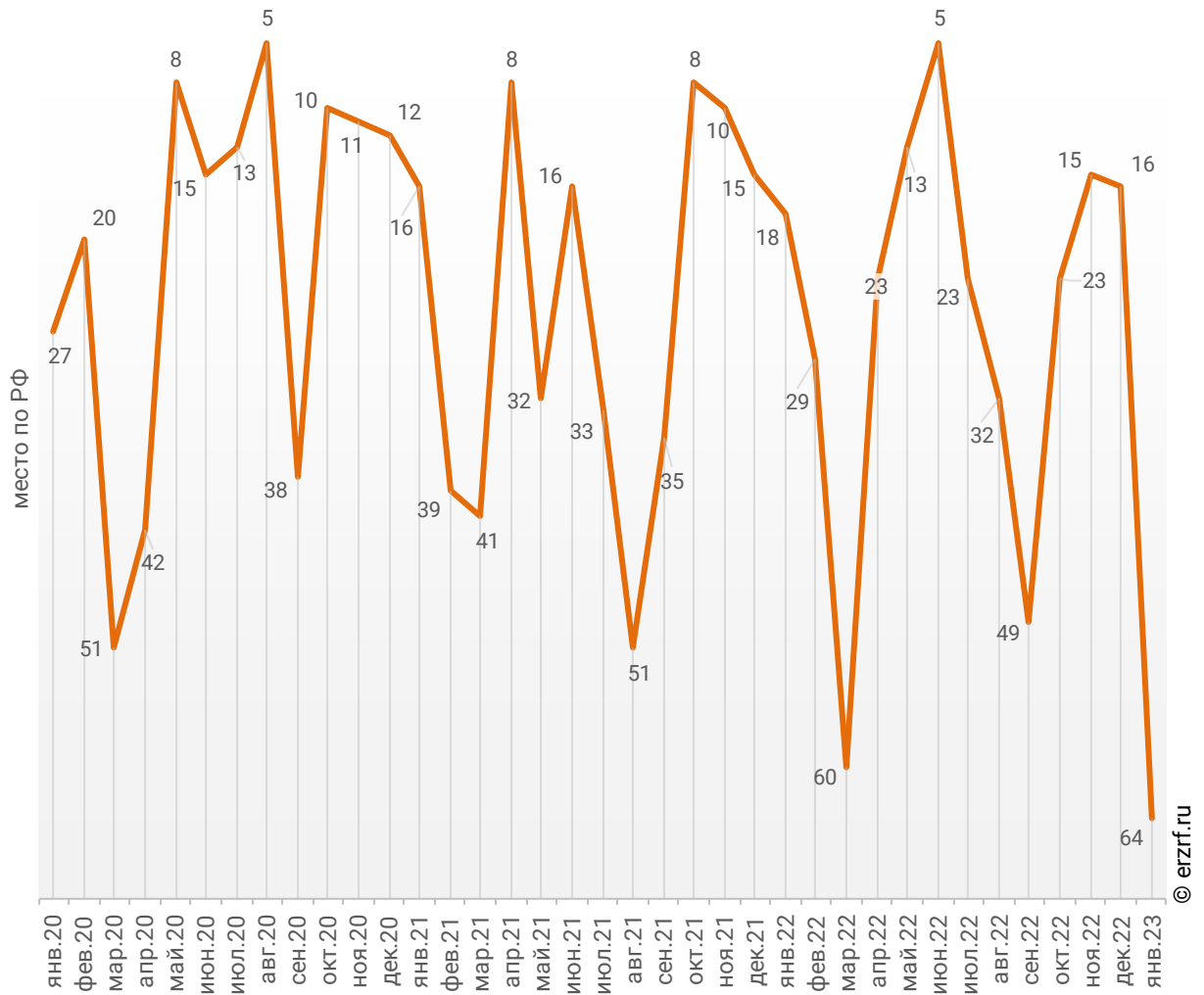
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Калининградской области, %



По этому показателю Калининградская область занимает 64-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



Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Калининградской области, ввод в эксплуатацию которых или передача квартир дольщикам планируются до конца 2023 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
I квартал 2023	Акфен	Калининград-Сити	1	480	26 915
I квартал 2023	ГК Багратион	Синички	2	284	12 069
I квартал 2023	Специализированный застройщик АС	Дом по ул. Красносельская	1	203	11 271
I квартал 2023	СК МПК	Венецианский квартал	1	170	9 173
I квартал 2023	Фонд ЖСС КО	Орудийная Делюкс	2	153	8 997
I квартал 2023	ИСК АВТОТОР-ЖИЛСТРОЙ	Автотор-Парк	1	98	5 682
I квартал 2023	ИСК АВТОТОР-ЖИЛСТРОЙ	По ул. Челюскинская	1	52	3 142
I квартал 2023	ГК ДОМАРТ	Домарт	1	162	8 659
I квартал 2023	Зеленоградск-Сельстрой	Дом по ул. Цветочная	1	112	7 355
I квартал 2023	КСК	Тихорецкая	1	134	5 727
I квартал 2023	РосБалтСтрой	Каштановый	1	83	4 162
I квартал 2023	Специализированный застройщик ОТК Инвест	Голландия	1	40	2 519
I квартал 2023	ГК Балтийский парус	Жемчужина	1	35	1 950
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	2	212	20 653
II квартал 2023	АвангардИнвестПроект	Русская Европа	3	428	40 153
II квартал 2023	ГК Балтийский парус	Атлантис	1	521	29 666
II квартал 2023	ГК Мегполис	Лидино	2	376	22 342
II квартал 2023	Фонд ЖСС КО	Нахимовский квартал	1	318	17 950
II квартал 2023	ГК ДОМАРТ	Дом Писателя на Чернышевского	1	190	14 231
II квартал 2023	ГК Холдинг Калининградстройинвест	Seven	1	267	14 038
II квартал 2023	Фонд ЖСС КО	Юго-Восток	3	243	13 242
II квартал 2023	Газтеплосервис плюс	Любимый	4	120	8 424
II квартал 2023	ТвН	Сосновый бор	1	218	8 324

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м ²
II квартал 2023	МакроСтрой	Октябрьский	1	200	7 997
II квартал 2023	ГК Холдинг Калининградстройинвест	Невский парк	1	115	6 517
II квартал 2023	СЗ Консоль-Строй	Родина	1	104	5 456
II квартал 2023	ТЕРМОТЕХ	Стрелка	1	115	4 565
II квартал 2023	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОРПОРАЦ ИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДА	По ш. Калининградское	1	45	2 573
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
II квартал 2023	СЗ СИВИЛЛ	Волна	1	1	90
III квартал 2023	Акфен	Янтарный	1	463	21 497
III квартал 2023	КалипсоСтрой	На Еловой Аллее	2	381	21 103
III квартал 2023	ГК Балтийский парус	Кранц-Сити	2	264	11 436
III квартал 2023	ГК Мегapolis	Лидино	1	183	10 908
III квартал 2023	ГК Модуль-Стройград	Флагманский	1	180	8 642
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
III квартал 2023	СЗ БОМАРИС	По ул. Динамо	1	27	4 279
IV квартал 2023	Фонд ЖСС КО	Нахимовский квартал	2	498	29 757
IV квартал 2023	ГК Мегapolis	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	КСК	АЛЬПЕНШТАДТ	1	175	10 764
IV квартал 2023	КСК	СОЛО	1	174	10 569

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м ²
IV квартал 2023	ГК Модуль-Стройград	Европейский дом	1	144	8 516
IV квартал 2023	СЗ СД МАРКЕТ	По ул. Портовая	2	142	8 392
IV квартал 2023	Холдинг Setl Group	Стерео	1	144	5 169
IV квартал 2023	Фонд ЖСС КО	По пер. Базарный	1	96	4 781
IV квартал 2023	ГК КПД-Калининград	Новое Исаково	2	76	4 391
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	САМСТРОЙ	Престиж	1	60	3 712
IV квартал 2023	Специализированный застройщик ОТК Инвест	Голландия	2	60	3 452
IV квартал 2023	СЗ СК СОЗДАНИЕ	По ул. Анатолия Попова	1	27	1 851
IV квартал 2023	СЗ ДЕЛЬТАСТРОЙ-ИНВЕСТ	Дом по ул. Свердлова, 25А	1	36	1 710
IV квартал 2023	СЗ АТЛАНТ	Оливия	1	28	1 438
IV квартал 2023	МакроСтрой	В пос. Рыбное	1	6	922
IV квартал 2023	СЗ Паллада	По ул. Подгорная	1	6	432
Общий итог			94	10 546	608 295

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	СЗ МП Строй	1	740	47 079
7	<i>АЭРО</i>	Малое Исаково	ГК Расцвет	4	734	42 321
8	<i>Светлогорск-3</i>	Светлогорск	КСК	13	573	32 032
9	<i>Левада</i>	Калининград	КСК	3	631	31 538
10	<i>Дом по ул. Дмитрия Донского</i>	Калининград	СК МПК	1	464	31 074
11	<i>Атлантис</i>	Зеленоградск	ГК Балтийский парус	1	521	29 666
12	<i>Площадь искусств</i>	Калининград	Фонд ЖСС КО	1	473	28 824
13	<i>Расцвет парк</i>	Заозерье	ГК Расцвет	3	472	28 745
14	<i>Морская лагуна</i>	Зеленоградск	СЗ БСК	1	457	26 478
15	<i>Октябрьский</i>	Пионерский	МакроСтрой	6	661	26 277
16	<i>Синички</i>	Калининград	ГК Багратион	4	608	25 630
17	<i>АЛЬПЕНШТАДТ</i>	Калининград	КСК	2	409	25 162
18	<i>Гагарина</i>	Калининград	Специализированный застройщик Гефест	1	387	23 953
19	<i>Альпы</i>	Калининград	Строительный трест	1	347	23 077
20	<i>11 Мая</i>	Калининград	СЗ Регистр	2	499	22 238
21	<i>В пос. Рыбное</i>	Пионерский	МакроСтрой	5	598	22 025
22	<i>Янтарный</i>	Калининград	Акфен	1	463	21 497
23	<i>На Еловой Аллее</i>	Калининград	КалипсоСтрой	2	381	21 103
24	<i>Зеленый квартал</i>	Гурьевск	Люкс Строй Сервис	1	302	20 253

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
25	<i>Фридланд</i>	Калининград	КТСХ	1	283	19 544
26	<i>PROMENADE</i>	Светлогорск	РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ	2	220	19 081
27	<i>Танго</i>	Калининград	ГК ДОМАРТ	2	322	18 084
28	<i>Русь</i>	Светлогорск	КТСХ	1	252	17 935
29	<i>Васильки</i>	Васильково	КСК	1	287	16 847
30	<i>Lake City</i>	Светлогорск	Холдинг Setl Group	6	442	16 669
31	<i>Три кита</i>	Калининград	КСК	1	285	16 449
32	<i>Солнечный город</i>	Калининград	СЗ Акфен Престиж	1	285	15 335
33	<i>Дом Писателя на Чернышевского</i>	Калининград	ГК ДОМАРТ	1	190	14 231
34	<i>Невский парк</i>	Калининград	ГК Холдинг Калининградстройинвест	2	259	14 137
35	<i>Seven</i>	Калининград	ГК Холдинг Калининградстройинвест	1	267	14 038
36	<i>Уютный</i>	Калининград	ГК Балтия-Инвестстрой	3	288	13 776
37	<i>Санкт Лоренц</i>	Сальское	Эллипс	4	288	13 460
38	<i>Юго-Восток</i>	Калининград	Фонд ЖСС КО	3	243	13 242
39	<i>Тихий дом</i>	Калининград	ГК Инвент	4	282	13 139
40	<i>Комфорт</i>	Вишневое	ГК СтройИнвестиция	4	334	12 835
41	<i>RiverPark</i>	Гурьевск	Строительный трест	3	225	11 967
42	<i>Теодор Кроне</i>	Калининград	КТСХ	2	142	11 814
43	<i>Гринвуд</i>	Калининград	Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	2	224	11 738
44	<i>Кранц-Сити</i>	Вишневое	ГК Балтийский парус	2	264	11 436
45	<i>Дом по ул. Красносельская</i>	Калининград	Специализированный застройщик АС	1	203	11 271
46	<i>Princesse Royal</i>	Зеленоградск	СЗ Компас	1	143	10 749
47	<i>Дом по ул. Левитана</i>	Калининград	Фонд ЖСС КО	1	216	10 626
48	<i>СОЛО</i>	Калининград	КСК	1	174	10 569
49	<i>По ул. Новая</i>	Светлогорск	ГК Балтия-Инвестстрой	1	148	9 821
50	<i>Жилой дом Клён</i>	Калининград	ГК Холдинг Калининградстройинвест	1	160	9 453
51	<i>Сиреневый Бульвар</i>	Калининград	ОЛИМП	1	158	9 210
52	<i>Орудийная Делюкс</i>	Калининград	Фонд ЖСС КО	2	153	8 997

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
53	<i>Весенний</i>	Малое Васильково	Специализированный застройщик 75 лет Калининградской области	1	186	8 968
54	<i>Автотор-Парк</i>	Калининград	ИСК АВТОТОР-ЖИЛСТРОЙ	1	98	5 682
	<i>По ул. Челюскинская</i>			1	52	3 142
55	<i>Домарт</i>	Калининград	ГК ДОМАРТ	1	162	8 659
56	<i>Флагманский</i>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	1	180	8 642
57	<i>Европейский дом</i>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	1	144	8 516
58	<i>Любимый</i>	Холмогоровка	Газтеплосервис плюс	4	120	8 424
59	<i>По ул. Портовая</i>	Пионерский	СЗ СД МАРКЕТ	2	142	8 392
60	<i>Сосновый бор</i>	Светлогорск	ТвН	1	218	8 324
61	<i>Лесная сказка</i>	Светлогорск	ГК Балтия-Инвестстрой	2	158	8 043
62	<i>Олимпия</i>	Светлогорск	Холдинг Setl Group	3	224	7 571
63	<i>Дом по ул. Цветочная</i>	Гурьевск	Зеленоградск-Сельстрой	1	112	7 355
64	<i>Прибрежный</i>	Балтийск	Балтик СТ	1	128	6 963
65	<i>Голландия</i>	Калининград	Специализированный застройщик ОТК Инвест	3	100	5 971
66	<i>Тихорецкая</i>	Калининград	КСК	1	134	5 727
67	<i>Квартал Солнечный</i>	Калининград	ГК КПД-Калининград	1	108	5 671
68	<i>Родина</i>	Калининград	СЗ Консоль-Строй	1	104	5 456
69	<i>Апарт-отель Элибэй</i>	Лесное	ГК Регион	3	138	5 296
70	<i>Невский Квартал</i>	Невское	СЗ БНК	1	70	5 229
71	<i>Стерео</i>	Калининград	Холдинг Setl Group	1	144	5 169
72	<i>Дом по ул. Каплунова</i>	Балтийск	СЗ Горизонт	1	80	4 813
73	<i>По ул. Калининградское шоссе</i>	Гурьевск	РосБалтСтрой	3	42	4 791
74	<i>По пер. Базарный</i>	Балтийск	Фонд ЖСС КО	1	96	4 781
75	<i>Стрелка</i>	Светлогорск	ТЕРМОТЕХ	1	115	4 565
76	<i>Новое Исаково</i>	Большое Исаково	ГК КПД-Калининград	2	76	4 391
77	<i>По ул. Динамо</i>	Светлогорск	СЗ БОМАРИС	1	27	4 279
78	<i>Каштановый</i>	Гурьевск	РосБалтСтрой	1	83	4 162
79	<i>Дом на Тенистой</i>	Калининград	ГК СТК-Балт	1	90	4 069

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
80	<i>Скандинавия</i>	Светлогорск	ГК Вега	1	72	3 943
81	<i>Обердорф</i>	Светлогорск	СОЮЗИНВЕСТ	1	59	3 808
82	<i>Престиж</i>	Гурьевск	САМСТРОЙ	1	60	3 712
83	<i>По ш. Калининградское</i>	Гурьевск	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОРПОРАЦ ИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДА	1	45	2 573
84	<i>Невское</i>	Невское	Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства КО	3	44	2 343
85	<i>Oberdorf</i>	Светлогорск	СОЮЗИНВЕСТ	1	50	2 242
86	<i>Жемчужина</i>	Зеленоградск	ГК Балтийский парус	1	35	1 950
87	<i>Дом по ул. Советской, 20А</i>	Светлый	Геанд	1	36	1 864
88	<i>По ул. Анатолия Попова</i>	Калининград	СЗ СК СОЗДАНИЕ	1	27	1 851
89	<i>По ул. Подполковника Емельянова, 235</i>	Калининград	Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства КО	1	36	1 726
90	<i>Дом по ул. Свердлова, 25А</i>	Калининград	СЗ ДЕЛЬТАСТРОЙ-ИНВЕСТ	1	36	1 710
91	<i>ПАЛЬМБУРГ</i>	Прибрежное	КСК	1	32	1 641
92	<i>Дом на ул. Карташева, 127</i>	Калининград	Делорад	1	32	1 550
93	<i>На Тельмана</i>	Гвардейск	СЗ ТВН-ИНВЕСТ	1	25	1 456
94	<i>Оливия</i>	Калининград	СЗ АТЛАНТ	1	28	1 438
95	<i>По ул. Юрия Гагарина</i>	Калининград	ГК БетонСтройМонтаж	1	32	1 432
96	<i>Маршал</i>	Калининград	ГК ПБРК Строй	1	16	613
97	<i>По ул. Подгорная</i>	Светлогорск	СЗ Паллада	1	6	432
98	<i>Волна</i>	Малиновка	СЗ СИВИЛЛ	1	1	90
Общий итог				195	25 334	1 413 162

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	Олимпия	Светлогорск	Холдинг Setl Group	33,8
2	Стерео	Калининград	Холдинг Setl Group	35,9
3	В пос. Рыбное	Пионерский	МакроСтрой	36,8
4	Lake City	Светлогорск	Холдинг Setl Group	37,7
5	Сосновый бор	Светлогорск	ТВН	38,2
6	Маршал	Калининград	ГК ПБРК Строй	38,3
7	Апарт-отель Элибэй	Лесное	ГК Регион	38,4
8	Комфорт	Вишневое	ГК СтройИнвестиция	38,4
9	Стрелка	Светлогорск	ТЕРМОТЕХ	39,7
10	Октябрьский	Пионерский	МакроСтрой	39,8
11	Синички	Калининград	ГК Багратион	42,2
12	Тихорецкая	Калининград	КСК	42,7
13	Кранц-Сити	Вишневое	ГК Балтийский парус	43,3
14	11 Мая	Калининград	СЗ Регистр	44,6
15	По ул. Юрия Гагарина	Калининград	ГК БетонСтройМонтаж	44,8
16	Oberdorf	Светлогорск	СОЮЗИНВЕСТ	44,8
17	Дом на Тенистой	Калининград	ГК СТК-Балт	45,2
18	Янтарный	Калининград	Акфен	46,4
19	Тихий дом	Калининград	ГК Инвент	46,6
20	Санкт Лоренц	Сальское	Эллипс	46,7
21	Дом по ул. Свердлова, 25А	Калининград	СЗ ДЕЛЬТАСТРОЙ-ИНВЕСТ	47,5
22	Уютный	Калининград	ГК Балтия-Инвестстрой	47,8
23	По ул. Подполковника Емельянова, 235	Калининград	Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	47,9
24	Флагманский	Калининград	ГК Модуль-Стройград	48,0
25	Весенний	Малое Васильково	Специализированный застройщик 75 лет Калининградской области	48,2

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
26	<i>Дом на ул. Карташева, 127</i>	Калининград	Делорад	48,4
27	<i>Дом по ул. Левитана</i>	Калининград	Фонд ЖСС КО	49,2
28	<i>По пер. Базарный</i>	Балтийск	Фонд ЖСС КО	49,8
29	<i>Левада</i>	Калининград	КСК	50,0
30	<i>Каштановый</i>	Гурьевск	РосБалтСтрой	50,1
31	<i>Лесная сказка</i>	Светлогорск	ГК Балтия-Инвестстрой	50,9
32	<i>Венецианский квартал</i>	Зеленоградск	СК МПК	51,2
33	<i>ПАЛЬМБУРГ</i>	Прибрежное	КСК	51,3
34	<i>Оливия</i>	Калининград	СЗ АТЛАНТ	51,4
35	<i>Дом по ул. Советской, 20А</i>	Светлый	Геанд	51,8
36	<i>Гринвуд</i>	Калининград	Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	52,4
37	<i>Родина</i>	Калининград	СЗ Консоль-Строй	52,5
38	<i>Квартал Солнечный</i>	Калининград	ГК КПД-Калининград	52,5
39	<i>Seven</i>	Калининград	ГК Холдинг Калининградстройинвест	52,6
40	<i>RiverPark</i>	Гурьевск	Строительный трест	53,2
41	<i>Невское</i>	Невское	Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	53,3
42	<i>Домарт</i>	Калининград	ГК ДОМАРТ	53,5
43	<i>Солнечный город</i>	Калининград	СЗ Акфен Престиж	53,8
44	<i>Прибрежный</i>	Балтийск	Балтик СТ	54,4
45	<i>Юго-Восток</i>	Калининград	Фонд ЖСС КО	54,5
46	<i>Невский парк</i>	Калининград	ГК Холдинг Калининградстройинвест	54,6
47	<i>Скандинавия</i>	Светлогорск	ГК Вега	54,8
48	<i>На Еловой Аллее</i>	Калининград	КалипсоСтрой	55,4
49	<i>Дом по ул. Красносельская</i>	Калининград	Специализированный застройщик АС	55,5
50	<i>Жемчужина</i>	Зеленоградск	ГК Балтийский парус	55,7
51	<i>Светлогорск-3</i>	Светлогорск	КСК	55,9
52	<i>Калининград-Сити</i>	Калининград	Акфен	56,1
53	<i>Танго</i>	Калининград	ГК ДОМАРТ	56,2
54	<i>Атлантис</i>	Зеленоградск	ГК Балтийский парус	56,9
55	<i>По ш. Калининградское</i>	Гурьевск	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДА	57,2

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
87	<i>Фридланд</i>	Калининград	КТСХ	69,1
88	<i>Любимый</i>	Холмогоровка	Газтеплосервис плюс	70,2
89	<i>Русь</i>	Светлогорск	КТСХ	71,2
90	<i>По ул. Подгорная</i>	Светлогорск	СЗ Паллада	72,0
91	<i>Невский Квартал</i>	Невское	СЗ БНК	74,7
92	<i>Дом Писателя на Чернышевского</i>	Калининград	ГК ДОМАРТ	74,9
93	<i>Princesse Royal</i>	Зеленоградск	СЗ Компас	75,2
94	<i>Теодор Кроне</i>	Калининград	КТСХ	83,2
95	<i>PROMENADE</i>	Светлогорск	РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ	86,7
96	<i>Волна</i>	Малиновка	СЗ СИВИЛЛ	90,0
97	<i>Русская Европа</i>	Калининград	АвангардИнвестПроект	95,0
98	<i>По ул. Калининградское шоссе</i>	Гурьевск	РосБалтСтрой	114,1
99	<i>По ул. Динамо</i>	Светлогорск	СЗ БОМАРИС	158,5
Общий итог				55,8



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

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

Нашими услугами пользуются:

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

**Основан
в 2012 году**

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

Приложение 4. Услуги портала ER3.РФ

№	Услуги портала ER3.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
1.	Предоставление выгрузок из базы данных «Новостройки и застройщики России»	Выгрузки содержат следующий объем информации: • жилых комплексов – более 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 ER3.РФ Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ER3.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка.	По индивидуальному заказу – от 100 000 руб. Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья – бесплатно	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru Магазин исследований
3.	Предоставление услуг застройщикам по размещению информации на портале ER3.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ER3.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п.	Договорная	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru

№	Услуги портала ЕРЗ.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
4.	Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками	Публикации информационного и рекламного характера на портале	от 10 000 руб.	Запрос направлять по E-mail: garbuzov_yv@erzrf.ru
		Вхождение в специальный каталог Партнеров ЕРЗ.РФ дает возможность:	24 000 руб. в год	
		• участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.РФ.		
		Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без).	от 20 000 руб.	
		Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика.	от 20 000 руб. за факт назначенной встречи	
		Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц	