

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Смоленская область

ноябрь 2023

Текущий объем строительства, м²
на ноябрь 2023

397 625

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на ноябрь 2023

55,2

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

14 767

-12,4% к предшествующим 12 мес.

Средняя цена за 1 м², ₽

на октябрь 2023

СберИндекс

67 952

+9,5% к октябрю 2022

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

36,1%

+1,3 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за сентябрь 2023

Банк России

393

+169% к сентябрю 2022

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за сентябрь 2023

Банк России

5,91

+3,04 п.п. к сентябрю 2022

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Смоленской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по этажности строящихся домов	13
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по материалам стен строящихся домов	17
7. ТОП застройщиков Смоленской области по объемам строительства	21
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Смоленской области.....	23
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Смоленской области.....	23
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Смоленской области.....	26
11. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России).....	27
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области	27
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области..	31
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области.....	39
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области	44
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	51
13. Ввод жилья в Смоленской области (официальная статистика Росстата)	53
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Смоленской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2024 г.	64
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Смоленской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	66
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по средней площади жилых единиц	68
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	71

Источники информации для составления аналитического обзора

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

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

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

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Смоленской области на ноябрь 2023 года выявлен **71 строящийся застройщиками дом** (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 **7 204 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **397 625 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	70	98,6%	7 051	97,9%	394 274	99,2%
дом с апартаментами	1	1,4%	153	2,1%	3 351	0,8%
Общий итог	71	100%	7 204	100%	397 625	100%

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 97,9% строящихся жилых единиц.

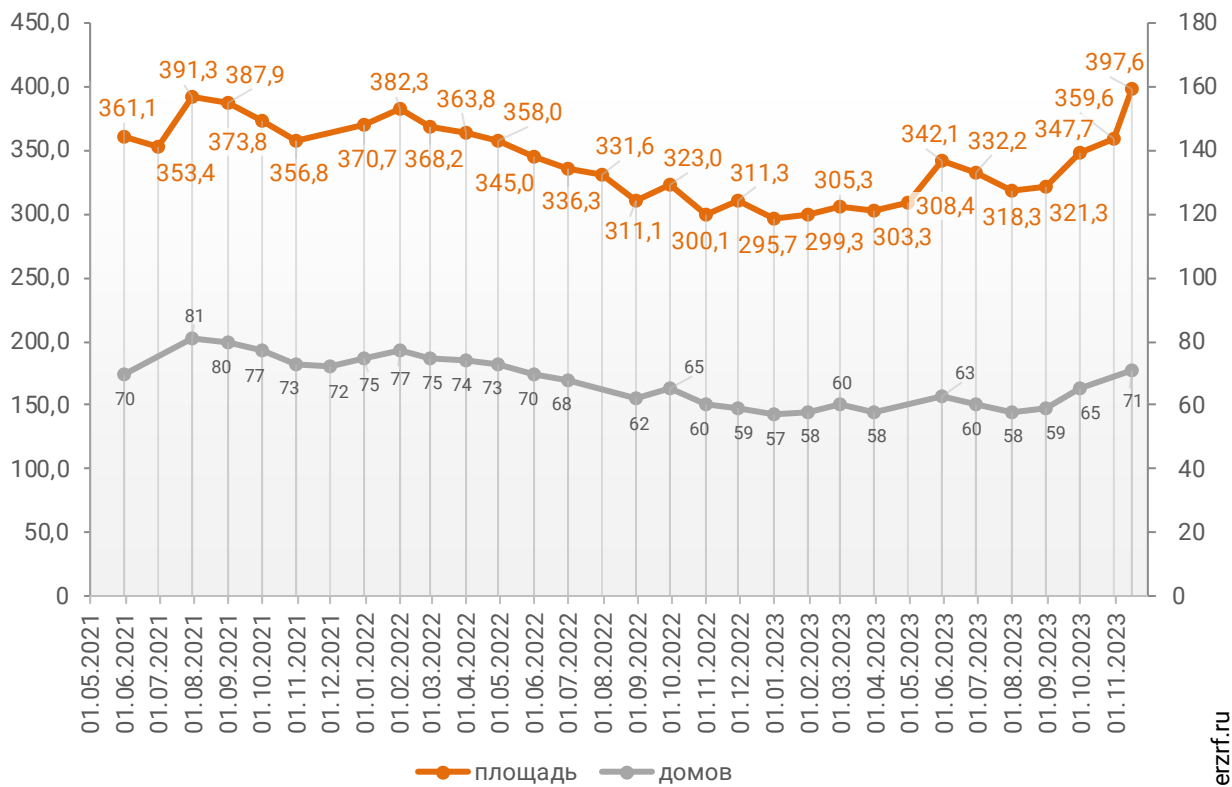
На дома с апартаментами приходится 2,1% строящихся жилых единиц.

Строительство домов блокированной застройки на территории Смоленской области не выявлено.

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

График 1

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



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области

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

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Смоленск	42	59,2%	5 096	70,7%	276 330	69,5%
Смоленский	23	32,4%	1 762	24,5%	100 194	25,2%
Киселёвка	7	9,9%	591	8,2%	33 941	8,5%
Новосельцы	5	7,0%	459	6,4%	25 100	6,3%
Алтуховка	4	5,6%	320	4,4%	17 726	4,5%
Печерск	3	4,2%	220	3,1%	13 362	3,4%
Ясенная	3	4,2%	148	2,1%	9 068	2,3%
Богородицкое	1	1,4%	24	0,3%	997	0,3%
Вяземский	4	5,6%	200	2,8%	12 541	3,2%
Вязьма	4	5,6%	200	2,8%	12 541	3,2%
Ярцевский	1	1,4%	114	1,6%	6 892	1,7%
Ярцево	1	1,4%	114	1,6%	6 892	1,7%
Сафоновский	1	1,4%	32	0,4%	1 668	0,4%
Сафоново	1	1,4%	32	0,4%	1 668	0,4%
	71	100%	7 204	100%	397 625	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Смоленск (69,5% совокупной площади жилых единиц).

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

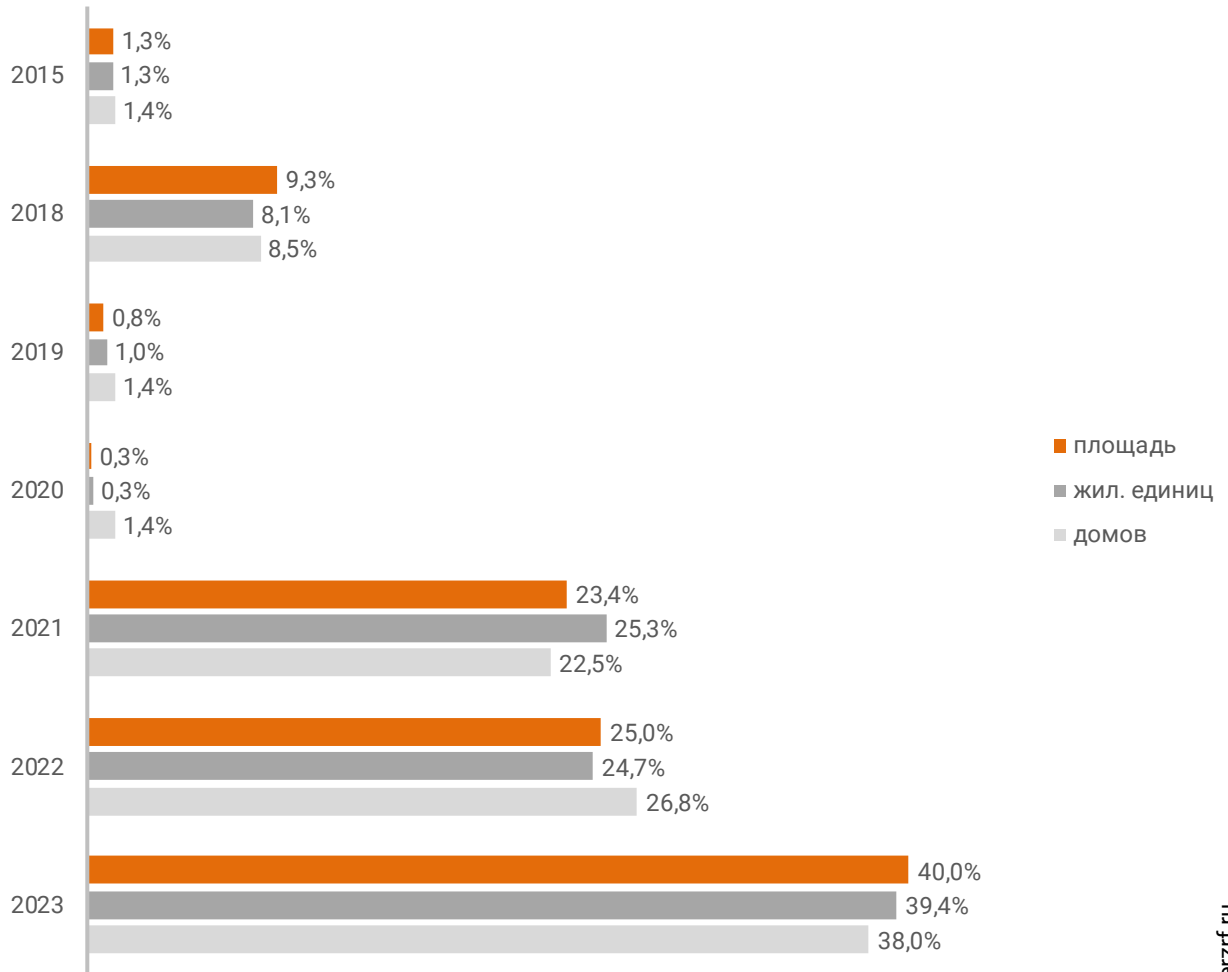
Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с июня 2015 г. по ноябрь 2023 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2015	1	1,4%	92	1,3%	5 110	1,3%
2018	6	8,5%	584	8,1%	36 853	9,3%
2019	1	1,4%	70	1,0%	3 267	0,8%
2020	1	1,4%	24	0,3%	997	0,3%
2021	16	22,5%	1 820	25,3%	92 926	23,4%
2022	19	26,8%	1 776	24,7%	99 501	25,0%
2023	27	38,0%	2 838	39,4%	158 971	40,0%
Общий итог	71	100%	7 204	100%	397 625	100%

Гистограмма 1

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



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2023 г. (40,0% по площади жилых единиц).

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

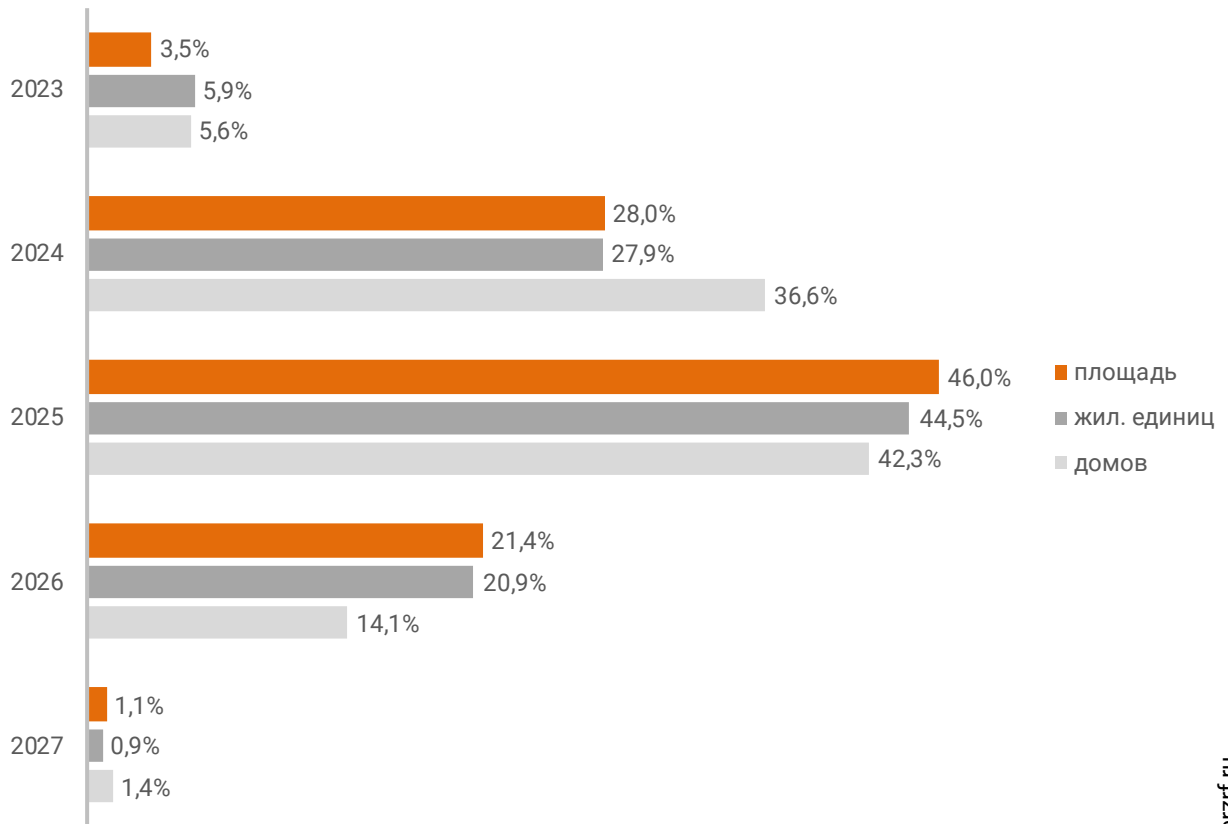
В Смоленской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2023	4	5,6%	422	5,9%	14 109	3,5%
2024	26	36,6%	2 009	27,9%	111 200	28,0%
2025	30	42,3%	3 203	44,5%	182 986	46,0%
2026	10	14,1%	1 507	20,9%	85 076	21,4%
2027	1	1,4%	63	0,9%	4 254	1,1%
Общий итог	71	100%	7 204	100%	397 625	100%

Гистограмма 2

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



© erzrf.ru

До конца 2024 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 125 309 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апартаментов – 121 958 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 %	
2023	14 109	2023	6 532	46,3%
2024	111 200	2022	7 509	6,8%
		2023	5 906	5,3%
2025	182 986	2022	5 003	2,7%
2026	85 076	2016	5 110	6,0%
		2022	5 003	5,9%
Общий итог	397 625		35 063	8,8%

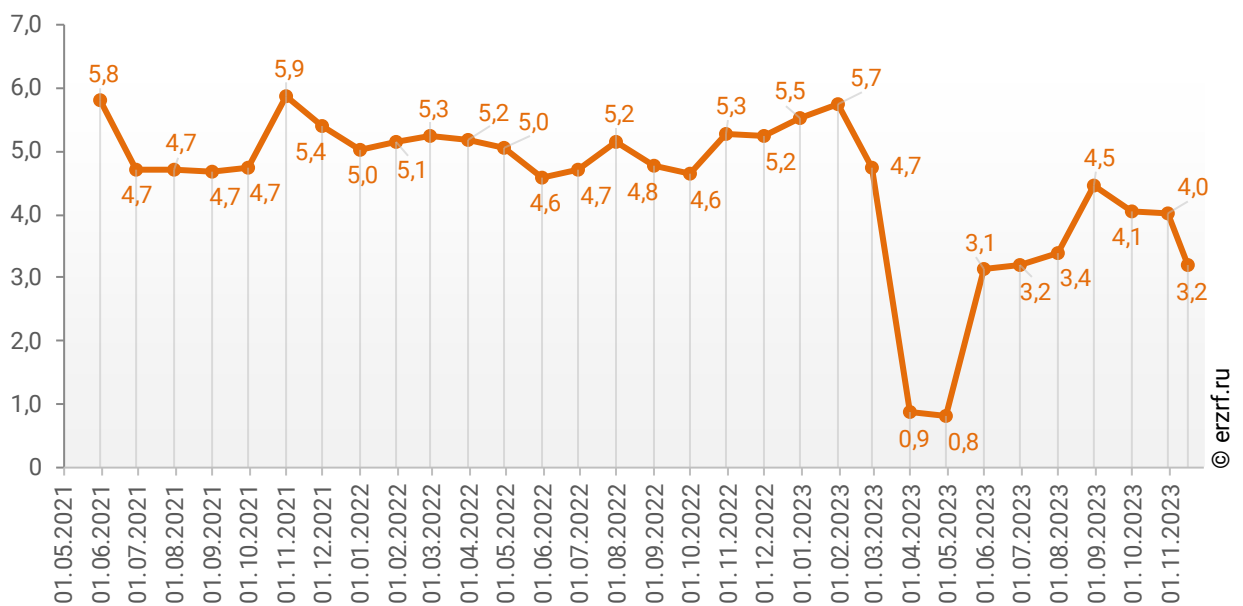
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2022 на 2024 год (7 509 м²), что составляет 6,8% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области в 2024 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области по состоянию на ноябрь 2023 года составляет 3,2 месяца.

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

График 2

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



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

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

- 9,9 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 11,1 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 11,1 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



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

График 3



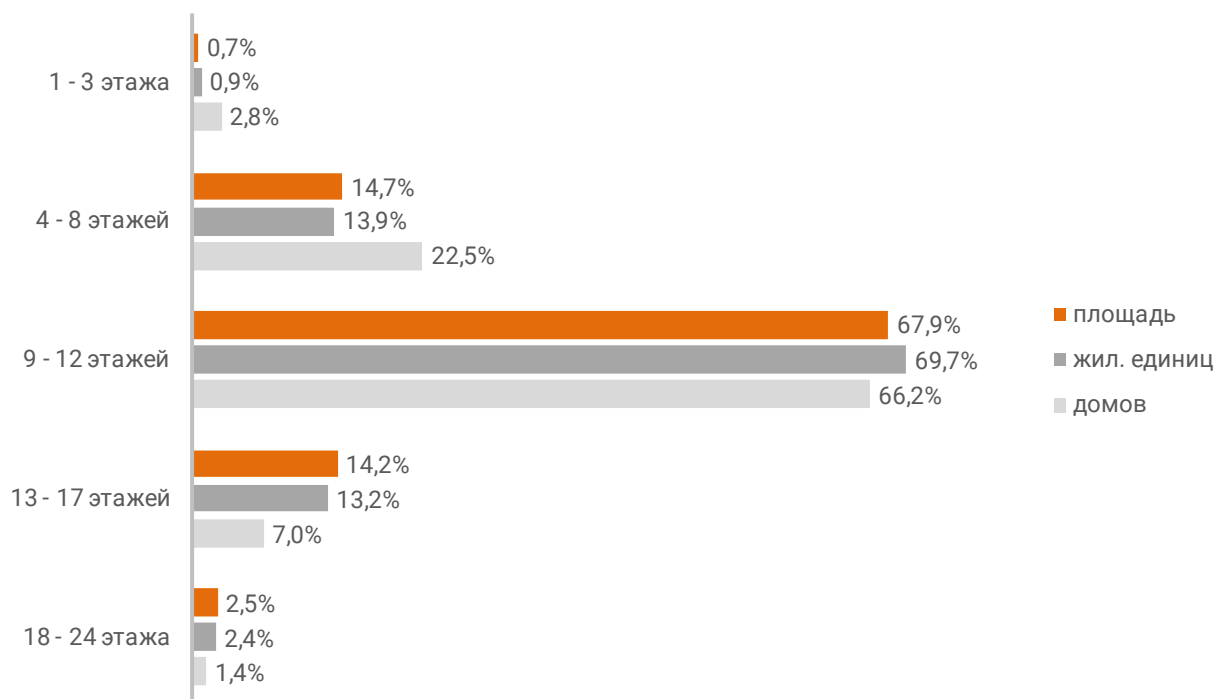
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	2	2,8%	64	0,9%	2 610	0,7%
4 - 8 этажей	16	22,5%	998	13,9%	58 355	14,7%
9 - 12 этажей	47	66,2%	5 018	69,7%	270 145	67,9%
13 - 17 этажей	5	7,0%	954	13,2%	56 569	14,2%
18 - 24 этажа	1	1,4%	170	2,4%	9 946	2,5%
Общий итог	71	100%	7 204	100%	397 625	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Смоленской области по этажности



© eizrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 67,9% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Смоленской области не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,5%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Смоленской области является 19-этажный многоквартирный дом в ЖК «Океан», застройщик «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	19	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	многоквартирный дом	Океан
2	17	СК Ваш дом	многоквартирный дом	Соловьиная роща. Новый квартал
3	16	ГК Метрум груп	многоквартирный дом	Атлант
		Консоль	многоквартирный дом	СреДА
4	15	ГСК Капитель	многоквартирный дом	По ул. Крупской
		ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	многоквартирный дом	Новый Смоленск
		ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	многоквартирный дом	Максимум
5	12	СЗ ВЫШЕГОР	многоквартирный дом	По ул. 2-я Киевская
		СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	многоквартирный дом	Мкр. Новосельцы
		Строй бизнес	многоквартирный дом	Парковый

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

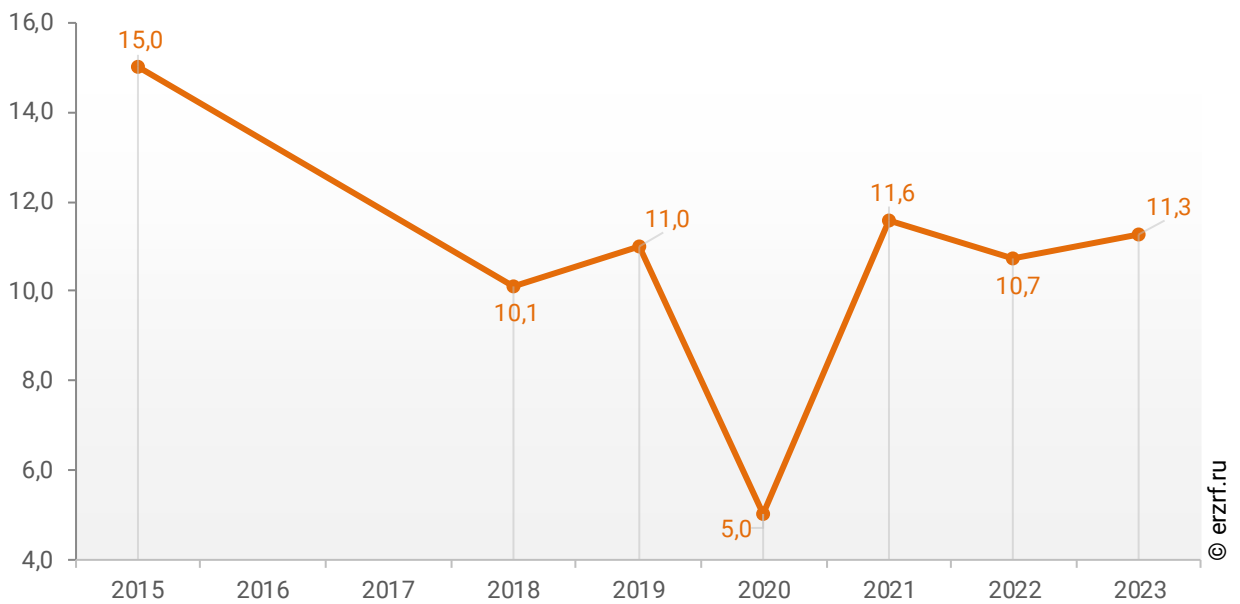
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	21 602	СК Ваш дом	многоквартирный дом	Соловьиная роща. Новый квартал
2	13 366	СЗ ВЫШЕГОР	многоквартирный дом	По ул. 2-я Киевская
3	12 766	СЗ Город Будущего	многоквартирный дом	Изумрудный остров
4	10 889	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	многоквартирный дом	Максимум
5	10 800	Консоль	многоквартирный дом	СреДА

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 11,3 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Смоленской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4

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



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

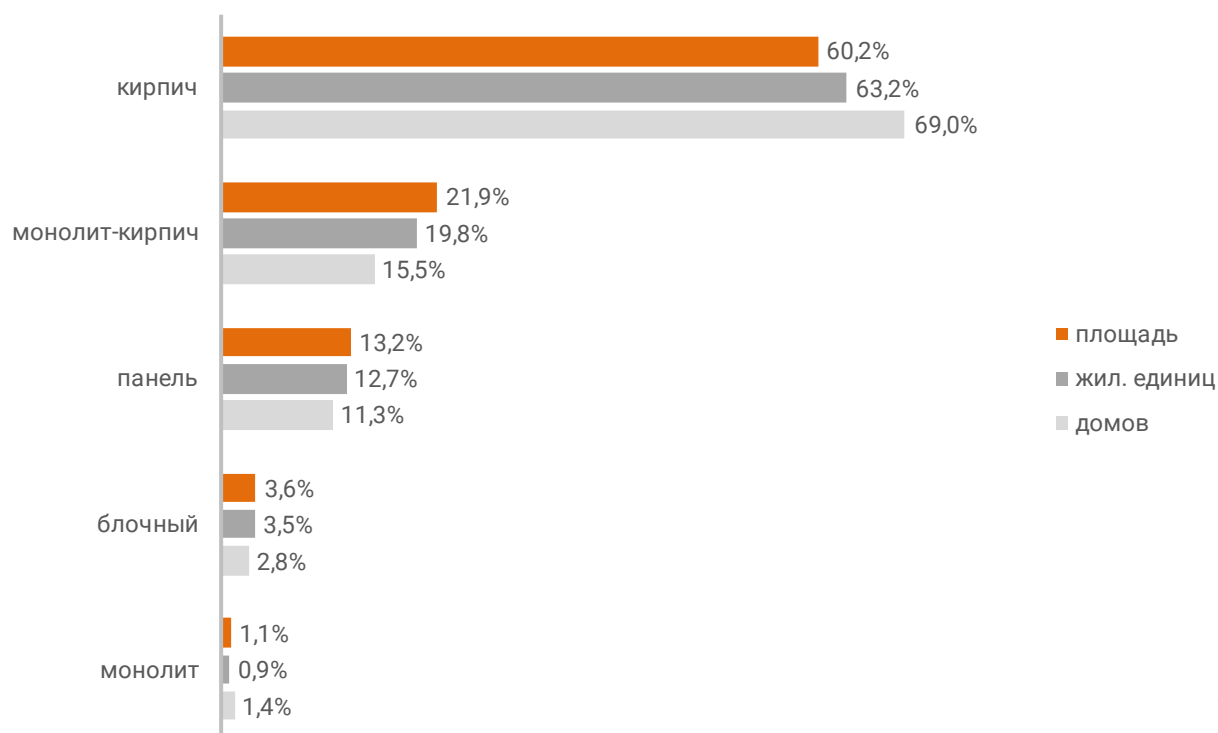
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
кирпич	49	69,0%	4 552	63,2%	239 542	60,2%
монолит-кирпич	11	15,5%	1 423	19,8%	87 093	21,9%
панель	8	11,3%	914	12,7%	52 478	13,2%
блочный	2	2,8%	249	3,5%	14 184	3,6%
монолит	1	1,4%	66	0,9%	4 328	1,1%
Общий итог	71	100%	7 204	100%	397 625	100%

Гистограмма 5

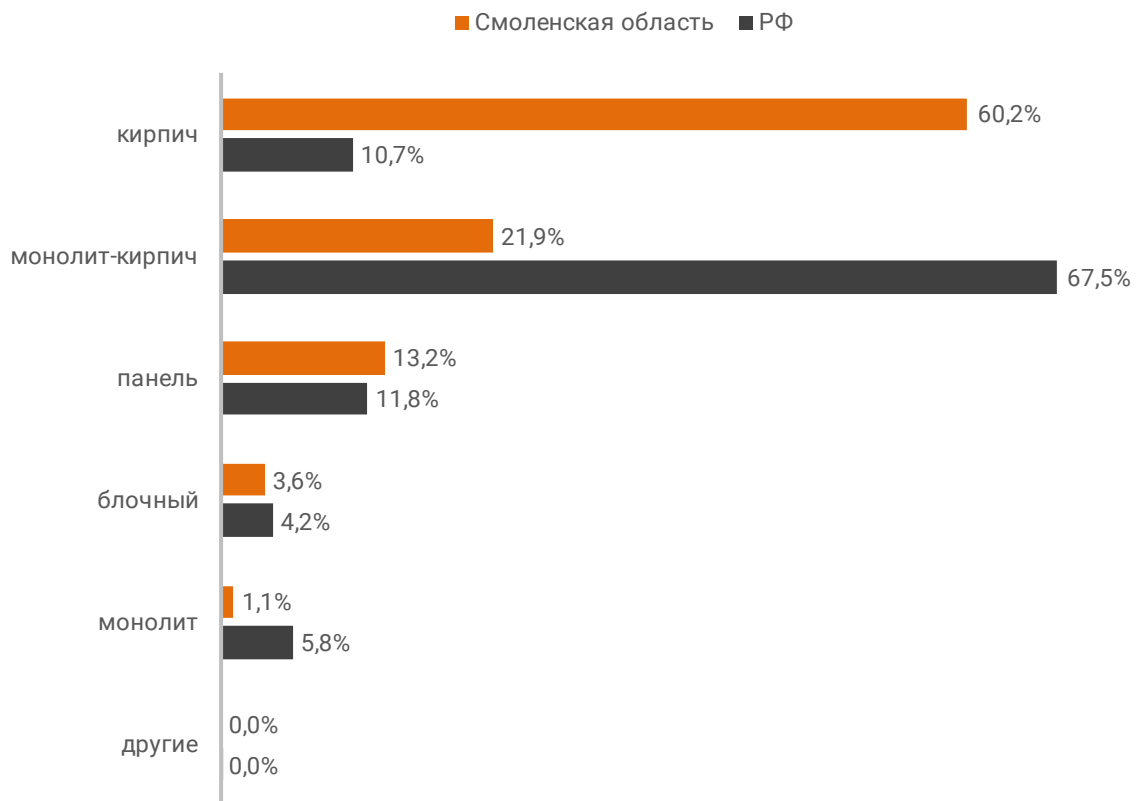
Распределение жилых новостроек Смоленской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Смоленской области является кирпич. Из него возводится 60,2% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 10,7% (Гистограмма 6).

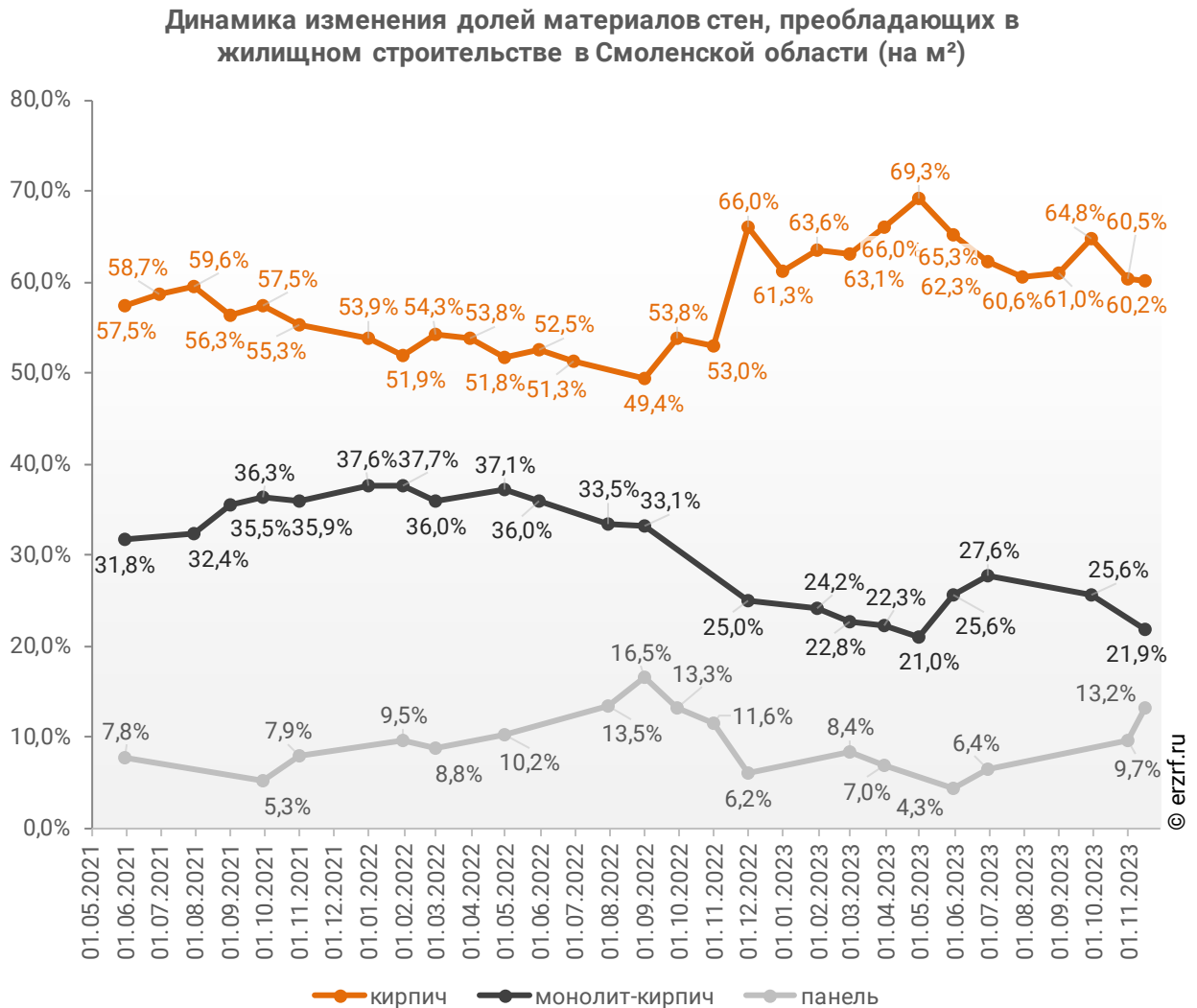
Гистограмма 6

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



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Смоленской области, представлена на графике 5.

График 5



Среди строящегося жилья Смоленской области у 64,3% 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 бескаркасные объекты со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 57,7% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

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

Таблица 10

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	32	69,6%	2 632	59,6%	147 638	57,7%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	9	19,6%	1 279	28,9%	77 087	30,1%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	3	6,5%	363	8,2%	21 076	8,2%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	4,3%	144	3,3%	10 006	3,9%
Общий итог	46	100%	4 418	100%	255 807	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Смоленской области по объемам строительства

По состоянию на ноябрь 2023 года строительство жилья в Смоленской области осуществляют 20 застройщиков (брендов), которые представлены 30 компаниями (юридическими лицами).

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

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	17	23,9%	1 920	26,7%	91 904	23,1%
2	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	11	15,5%	1 028	14,3%	57 010	14,3%
3	ГК Гарант-жилье	8	11,3%	740	10,3%	43 440	10,9%
4	Консоль	4	5,6%	696	9,7%	38 203	9,6%
5	СК Ваш дом	2	2,8%	568	7,9%	36 395	9,2%
6	СЗ ПРОМЕТЕЙ	3	4,2%	252	3,5%	17 515	4,4%
7	СЗ ВЫШЕГОР	2	2,8%	264	3,7%	14 363	3,6%
8	ГК Контакт	4	5,6%	240	3,3%	13 848	3,5%
9	СЗ Город Будущего	1	1,4%	211	2,9%	12 766	3,2%
10	ГСК Капитель	2	2,8%	199	2,8%	12 714	3,2%
11	Стройинвест	4	5,6%	200	2,8%	12 541	3,2%
12	Билдинг групп	3	4,2%	148	2,1%	9 068	2,3%
13	Строй бизнес	1	1,4%	139	1,9%	8 930	2,2%
14	СЗ СМУ-1	2	2,8%	126	1,7%	8 508	2,1%
15	Никольские ворота-2000	2	2,8%	100	1,4%	5 732	1,4%
16	ГК Метрум груп	1	1,4%	78	1,1%	4 264	1,1%
17	ПАРТНЁР	1	1,4%	153	2,1%	3 351	0,8%
18	ГосЗаказКонсалт	1	1,4%	70	1,0%	3 267	0,8%
19	Специализированный застройщик 3-й Запольный переулок 8	1	1,4%	40	0,6%	2 138	0,5%
20	Компания Дельта	1	1,4%	32	0,4%	1 668	0,4%
Общий итог		71	100%	7 204	100%	397 625	100%

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

Таблица 12

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока месяцев
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м ²	м ²	
1	★ 4,5	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	91 904	0	0,0%	-
2	★ 5,0	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	57 010	0	0,0%	-
3	★ 5,0	ГК Гарант-жилье	43 440	0	0,0%	-
4	★ 4,5	Консоль	38 203	0	0,0%	-
5	★ 5,0	СК Ваш дом	36 395	0	0,0%	-
6	н/р	СЗ ПРОМЕТЕЙ	17 515	17 515	100%	34,3
7	н/р	СЗ ВЫШЕГОР	14 363	997	6,9%	0,8
8	н/р	ГК Контакт	13 848	0	0,0%	-
9	н/р	СЗ Город Будущего	12 766	0	0,0%	-
10	★ 3,5	ГСК Капитель	12 714	5 110	40,2%	45,8
11	н/р	Стройинвест	12 541	0	0,0%	-
12	н/р	Билдинг групп	9 068	2 771	30,6%	1,8
13	★ 2,0	Строй бизнес	8 930	0	0,0%	-
14	н/р	СЗ СМУ-1	8 508	0	0,0%	-
15	н/р	Никольские ворота-2000	5 732	3 181	55,5%	1,7
16	★ 1,0	ГК Метрум груп	4 264	0	0,0%	-
17	н/р	ПАРТНЁР	3 351	3 351	100%	6,0
18	★ 1,5	ГосЗаказКонсалт	3 267	0	0,0%	-
19	н/р	Специализированный застройщик 3-й Запольный переулок 8	2 138	2 138	100%	12,0
20	н/р	Компания Дельта	1 668	0	0,0%	-
Общий итог			397 625	35 063	8,8%	3,2

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ГСК Капитель» и составляет 45,8 месяца.

* Рейтинг ЕРЗ – показатель (от 0 до 5) соблюдения декларируемого срока ввода жилья в эксплуатацию и/или передачи квартир дольщикам;
 н/р – нет рейтинга ЕРЗ, недостаточный опыт ввода многоквартирных домов.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Смоленской области

В Смоленской области возводится 37 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Соловьиная роща. Новый квартал» (город Смоленск). В этом жилом комплексе застройщик «СК Ваш дом» возводит 2 дома, включающих 568 жилых единиц, совокупной площадью 36 395 м².

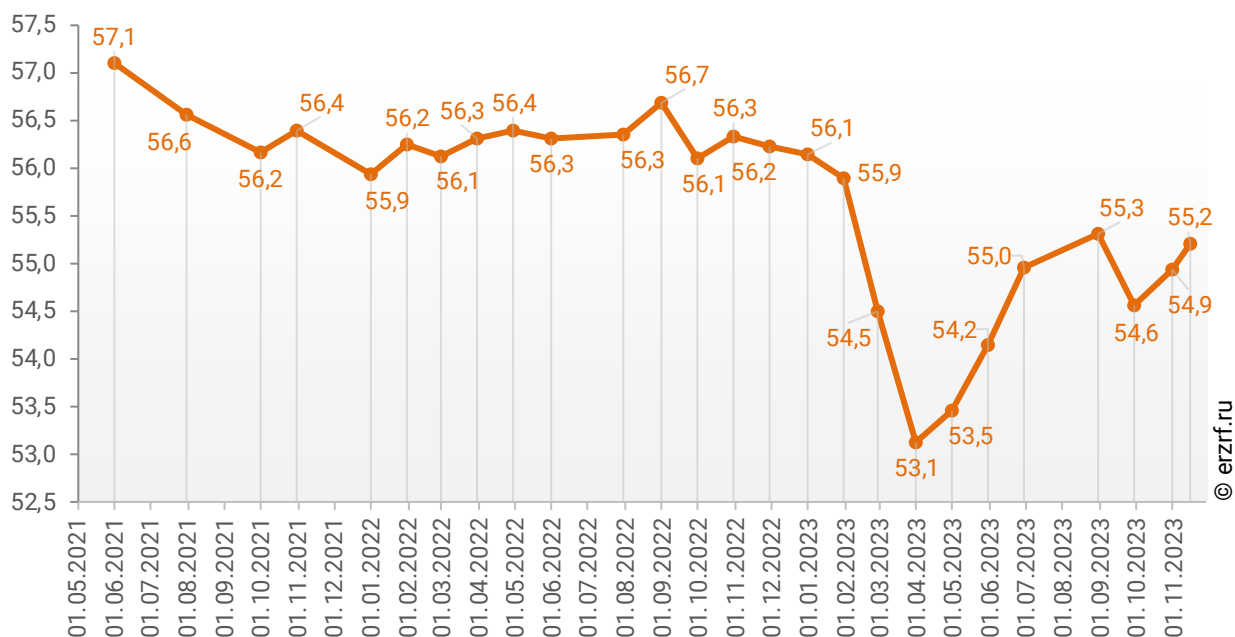
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Смоленской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Смоленской области, составляет 55,2 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,2 м².

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

График 6

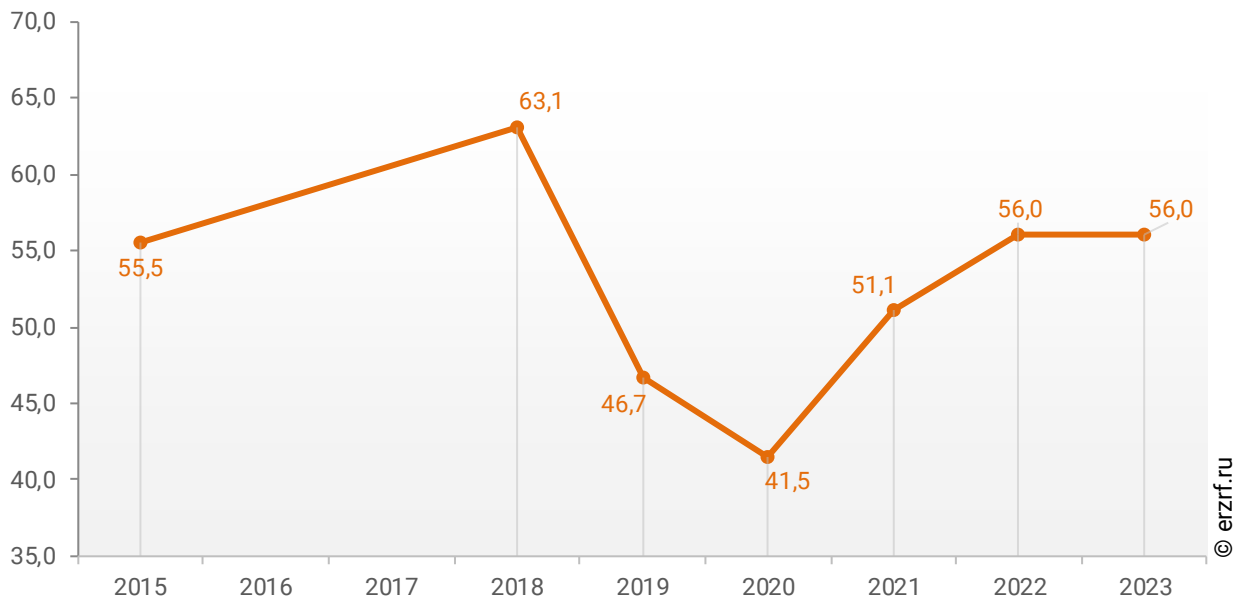
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Смоленской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 56 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Смоленской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ПАРТНЁР» – 21,9 м². Самая большая – у застройщика «СЗ ПРОМЕТЕЙ» – 69,5 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
ПАРТНЁР	21,9
ГосЗаказКонсалт	46,7
ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	47,9
Компания Дельта	52,1
Специализированный застройщик 3-й Запольный переулок 8	53,5
СЗ ВЫШЕГОР	54,4
ГК Метрум групп	54,7
Консоль	54,9
СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	55,5
Никольские ворота-2000	57,3
ГК Контакт	57,7
ГК Гарант-жилье	58,7
СЗ Город Будущего	60,5
Билдинг групп	61,3
Стройинвест	62,7
ГСК Капитель	63,9
СК Ваш дом	64,1
Строй бизнес	64,2
СЗ СМУ-1	67,5
СЗ ПРОМЕТЕЙ	69,5
Общий итог	55,2

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «ЮНИТИ» – 21,9 м², застройщик «ПАРТНЁР». Наибольшая – в ЖК «Ленинский» – 73,0 м², застройщик «Стройинвест».

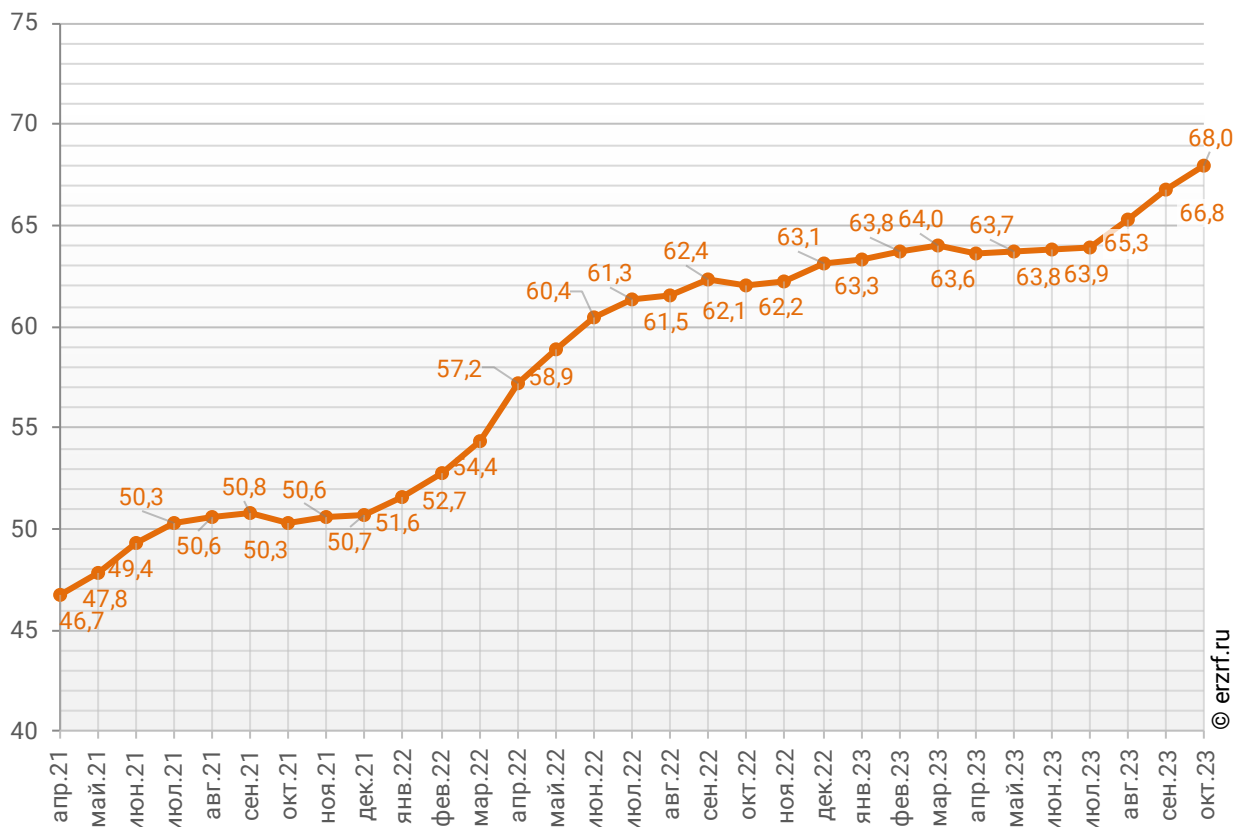
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Смоленской области

По состоянию на октябрь 2023 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Смоленской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 67 952 рубля. За месяц цена выросла на 1,7%. За год цена увеличилась на 9,5%.¹

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

График 8

Динамика изменения средней цены новостроек в Смоленской области, тыс. ₽/м²



¹ По данным sberindex.ru

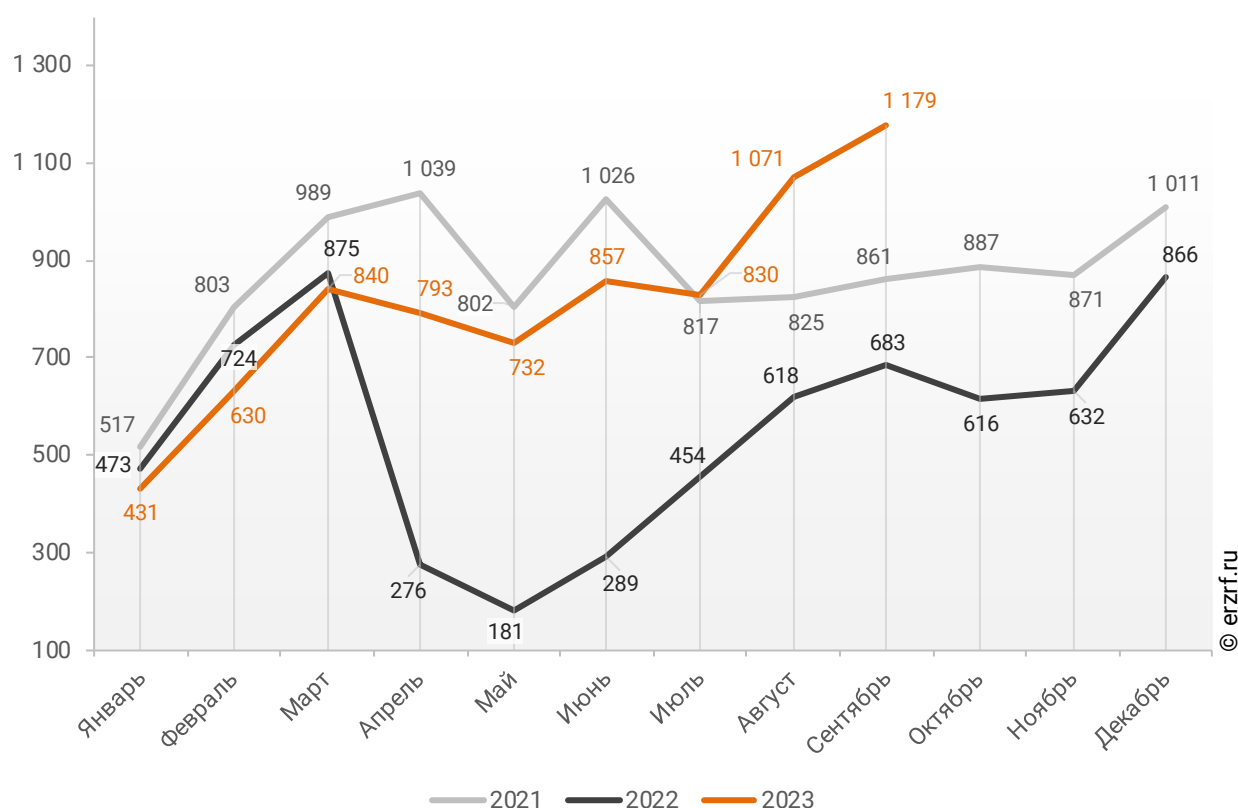
11. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Смоленской области, составило 7 363, что на 61,0% больше уровня 2022 г. (4 573 ИЖК), и на 4,1% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (7 679 ИЖК).

График 9

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг.

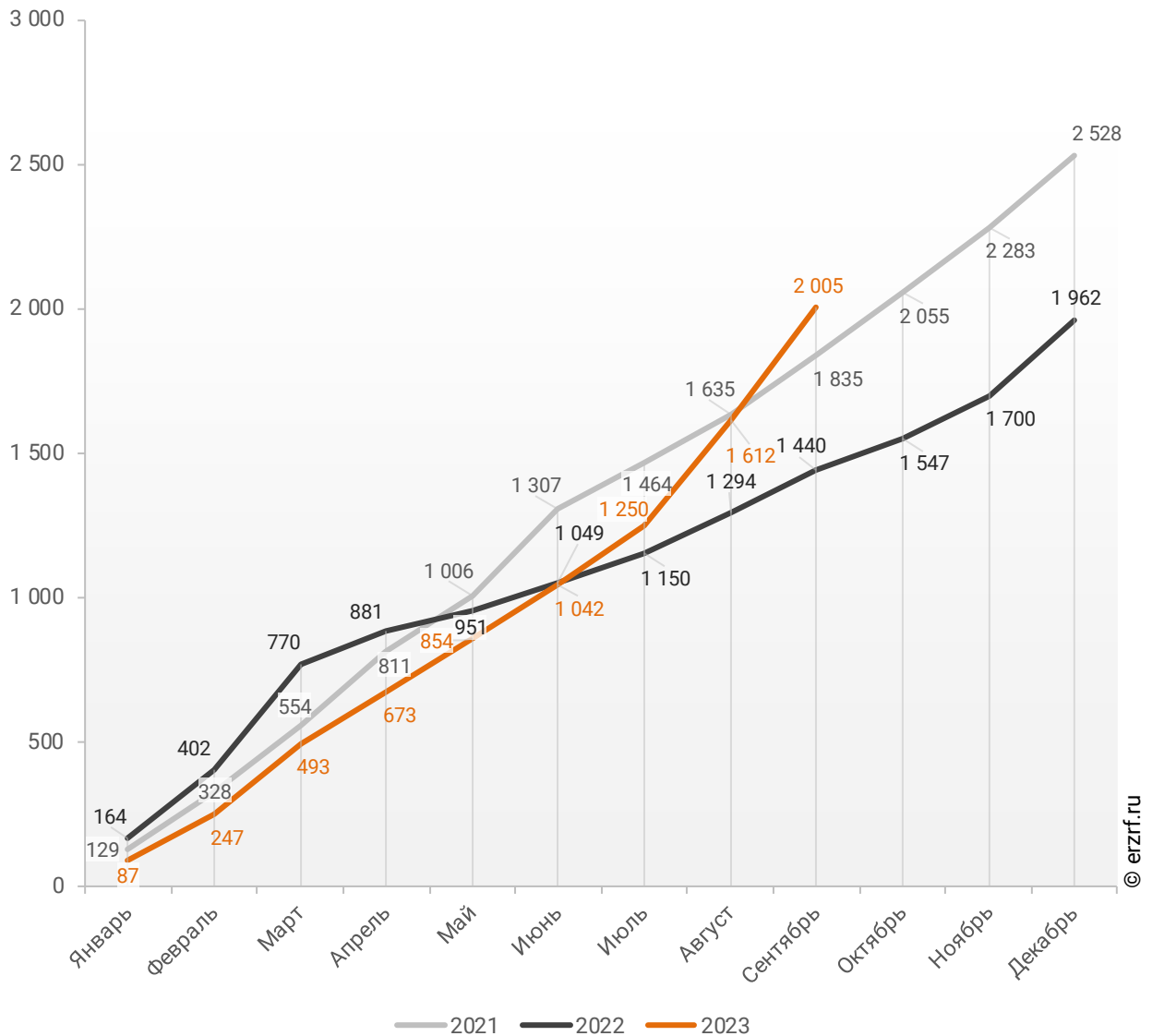


За 9 месяцев 2023 г. количество ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 2 005, что на 39,2% больше, чем в 2022 г. (1 440 ИЖК), и на 9,3% больше соответствующего значения 2021 г. (1 835 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг.

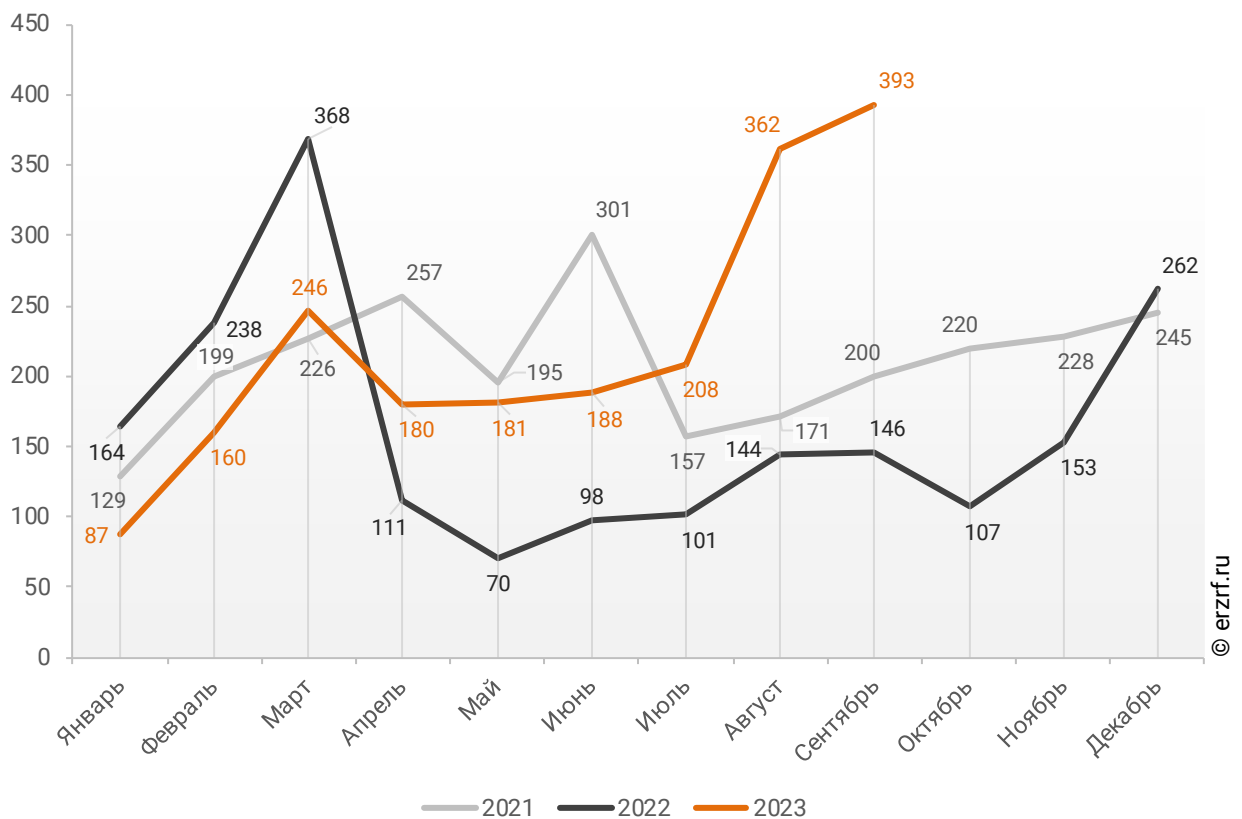


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Смоленской области в сентябре 2023 года увеличилось на 169,2% по сравнению с сентябрем 2022 года (393 против 146 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг.

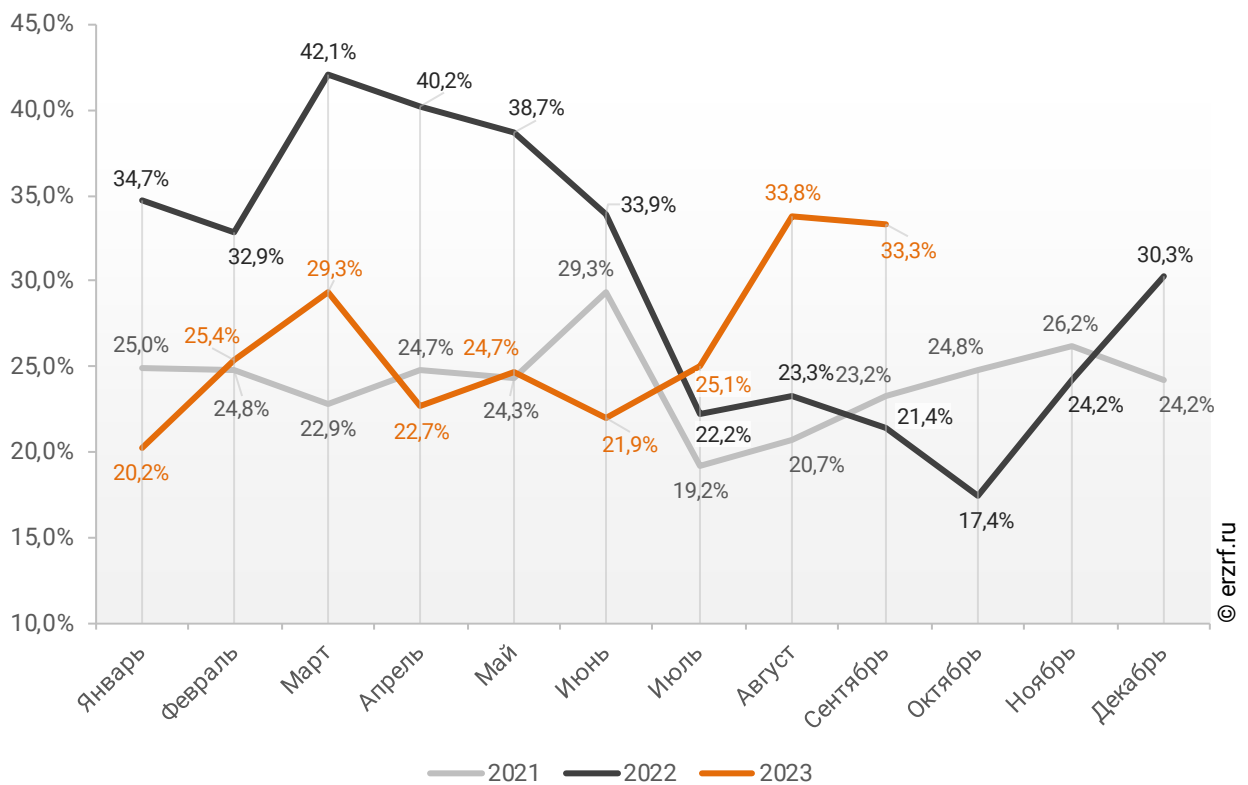


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2023 г., составила 27,2% от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 4,3 п.п. меньше соответствующего значения 2022 г. (31,5%), и на 3,3 п.п. больше уровня 2021 г. (23,9%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг.



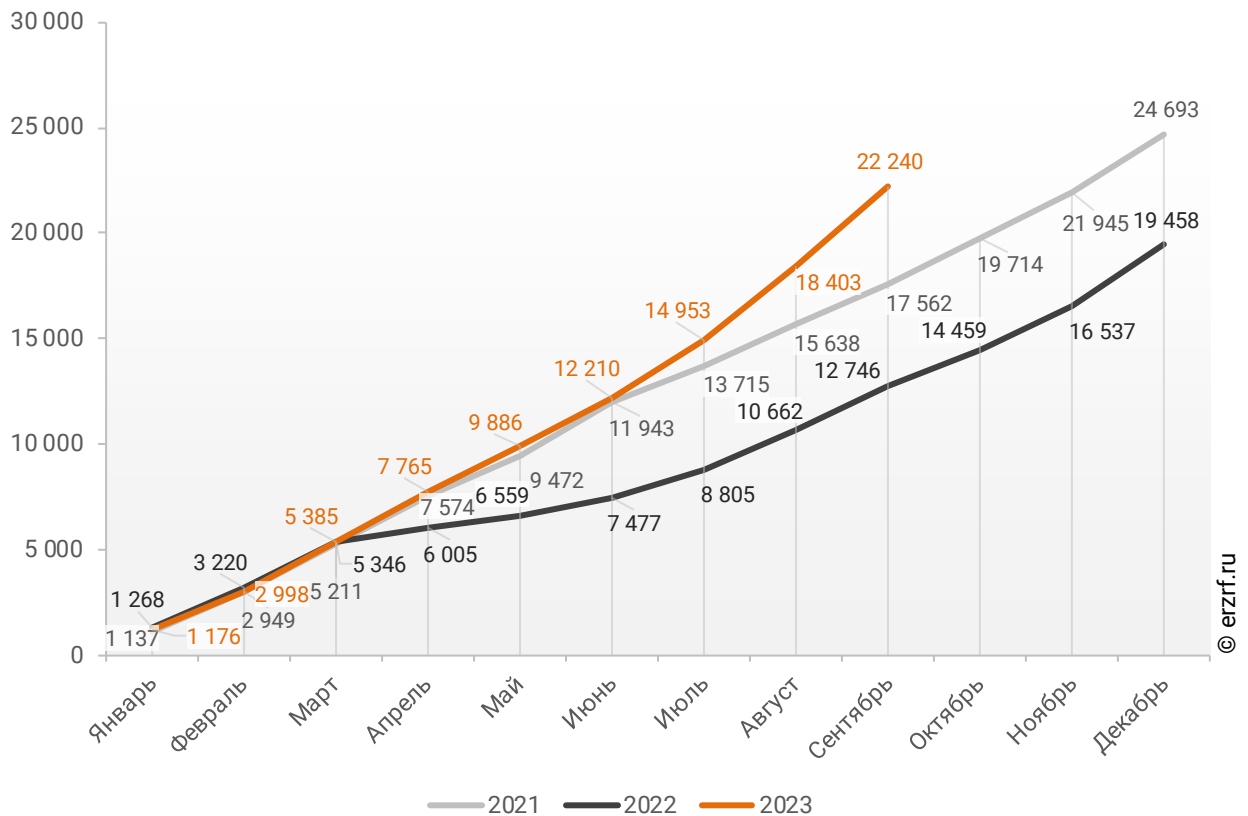
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области, составил 22,24 млрд ₽, что на 74,5% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (12,75 млрд ₽), и на 26,6% больше аналогичного значения 2021 г. (17,56 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

График 13

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽

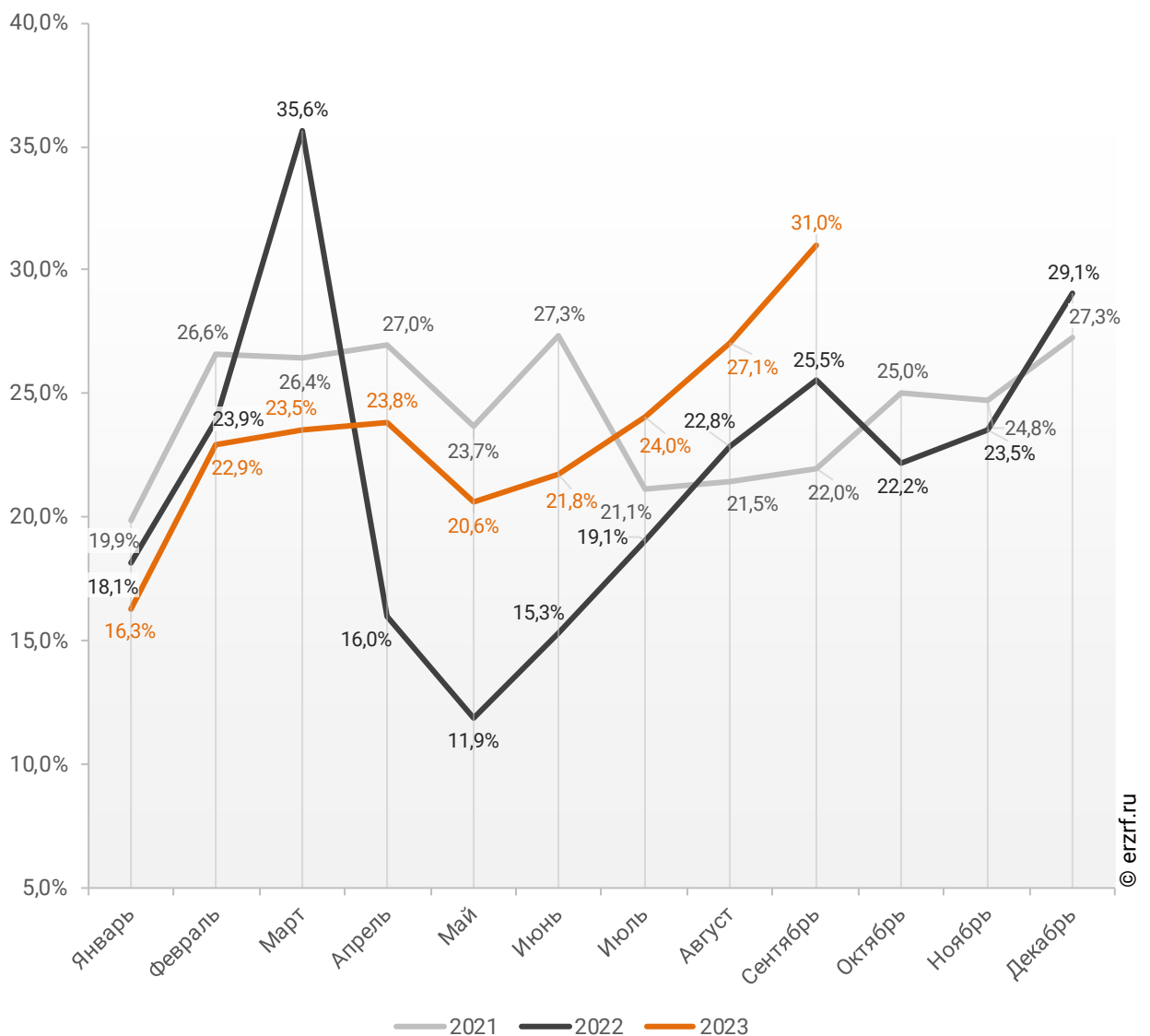


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2023 г. жителям Смоленской области (92,80 млрд ₽), доля ИЖК составила 24,0%, что на 2,5 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (21,5%), и соответствует уровню 2021 г. (24,0%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 14.

График 14

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг.

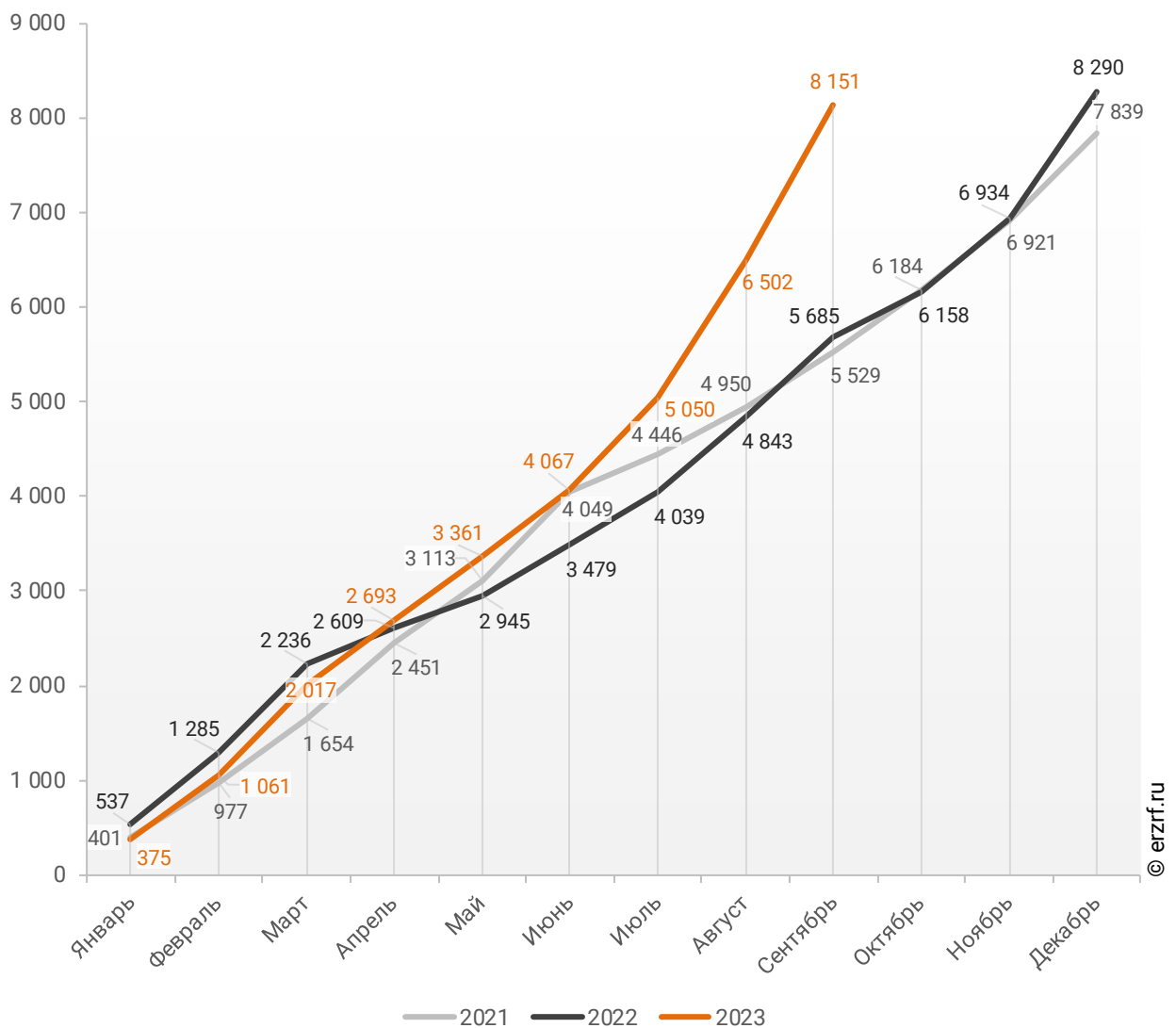


За 9 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог ДДУ, составил 8,15 млрд ₽ (36,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 43,4% больше аналогичного значения 2022 г. (5,69 млрд ₽), и на 47,4% больше, чем в 2021 г. (5,53 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 15.

График 15

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2023 г. жителям Смоленской области (92,80 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 8,8%, что на 0,8 п.п. меньше уровня 2022 г. (9,6%), и на 1,2 п.п. больше уровня, достигнутого в 2021 г. (7,6%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 16 и 17.

График 16

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг.

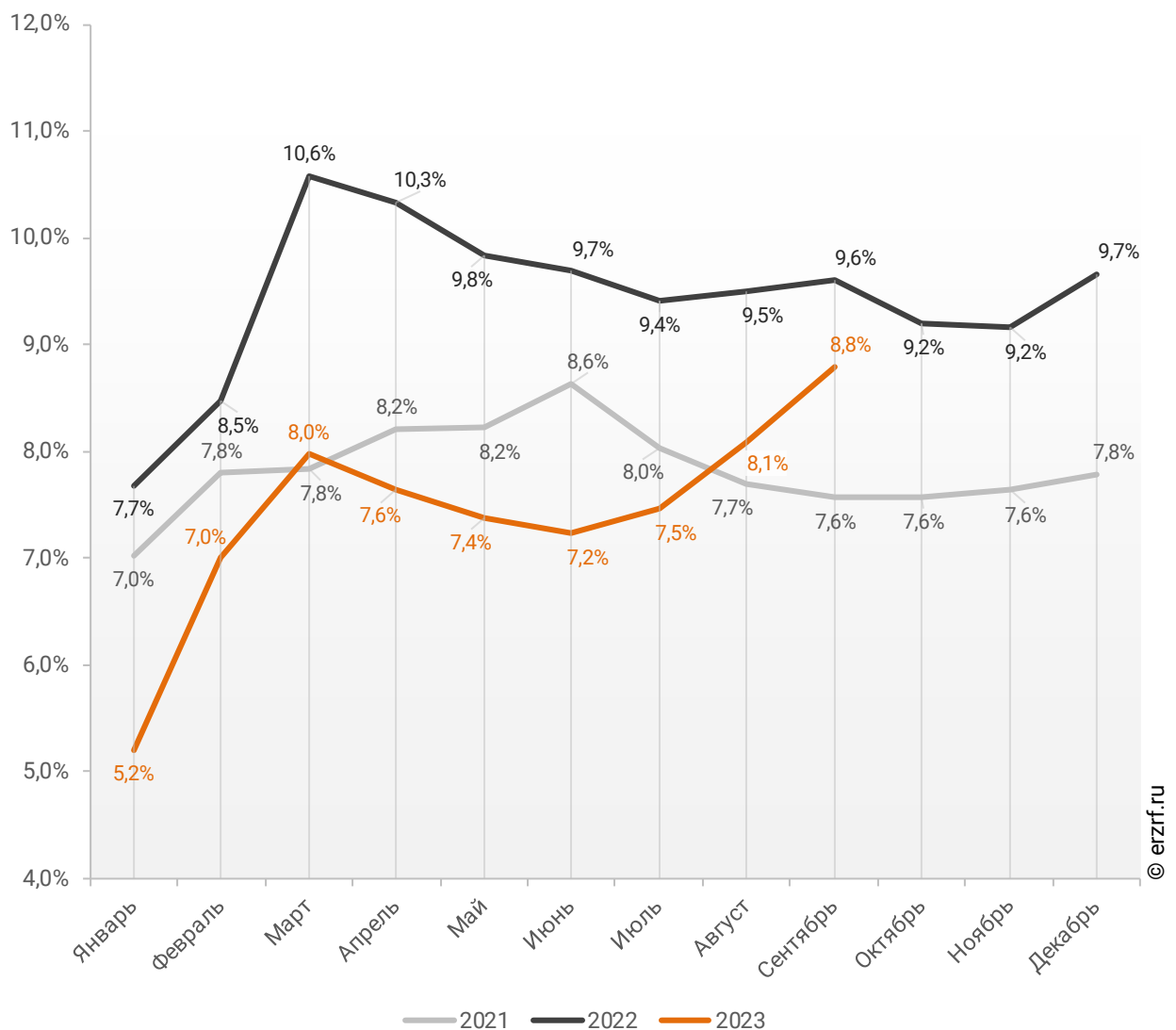
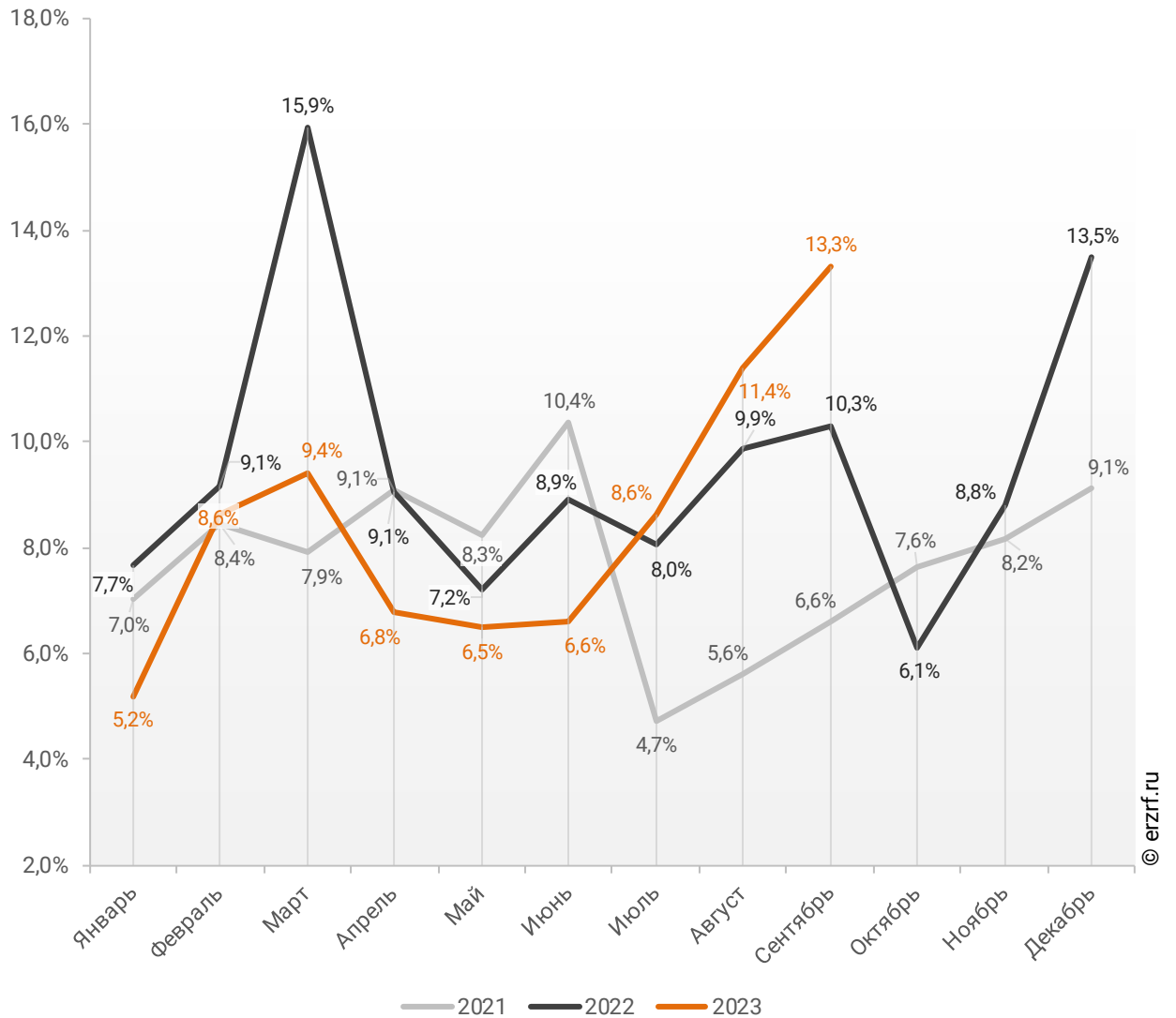


График 17

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Смоленской области в 2021 – 2023 гг.**



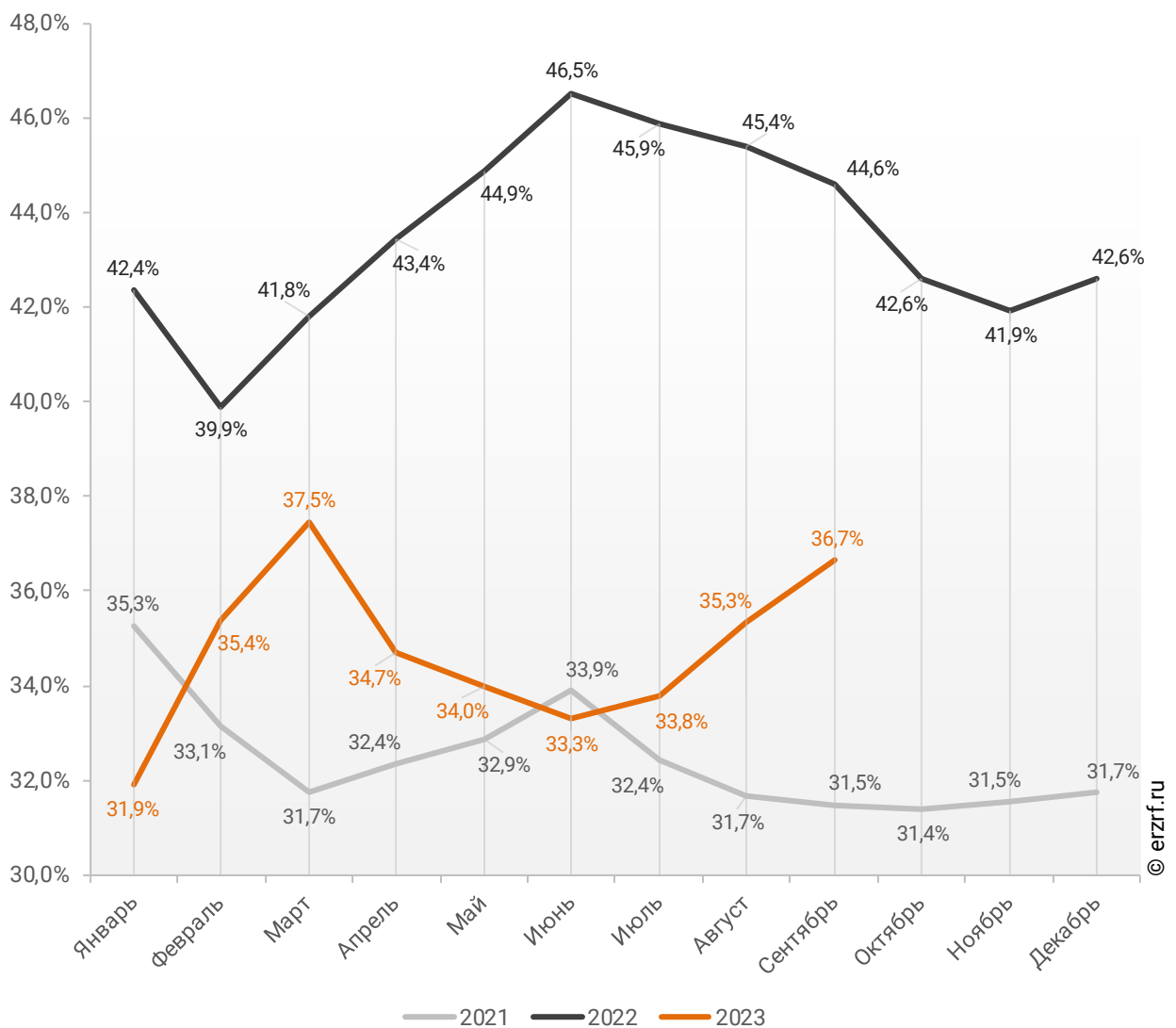
© erzrf.ru

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2023 г., составила 36,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 7,9 п.п. меньше, чем в 2022 г. (44,6%), и на 5,2 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (31,5%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 18.

График 18

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг.

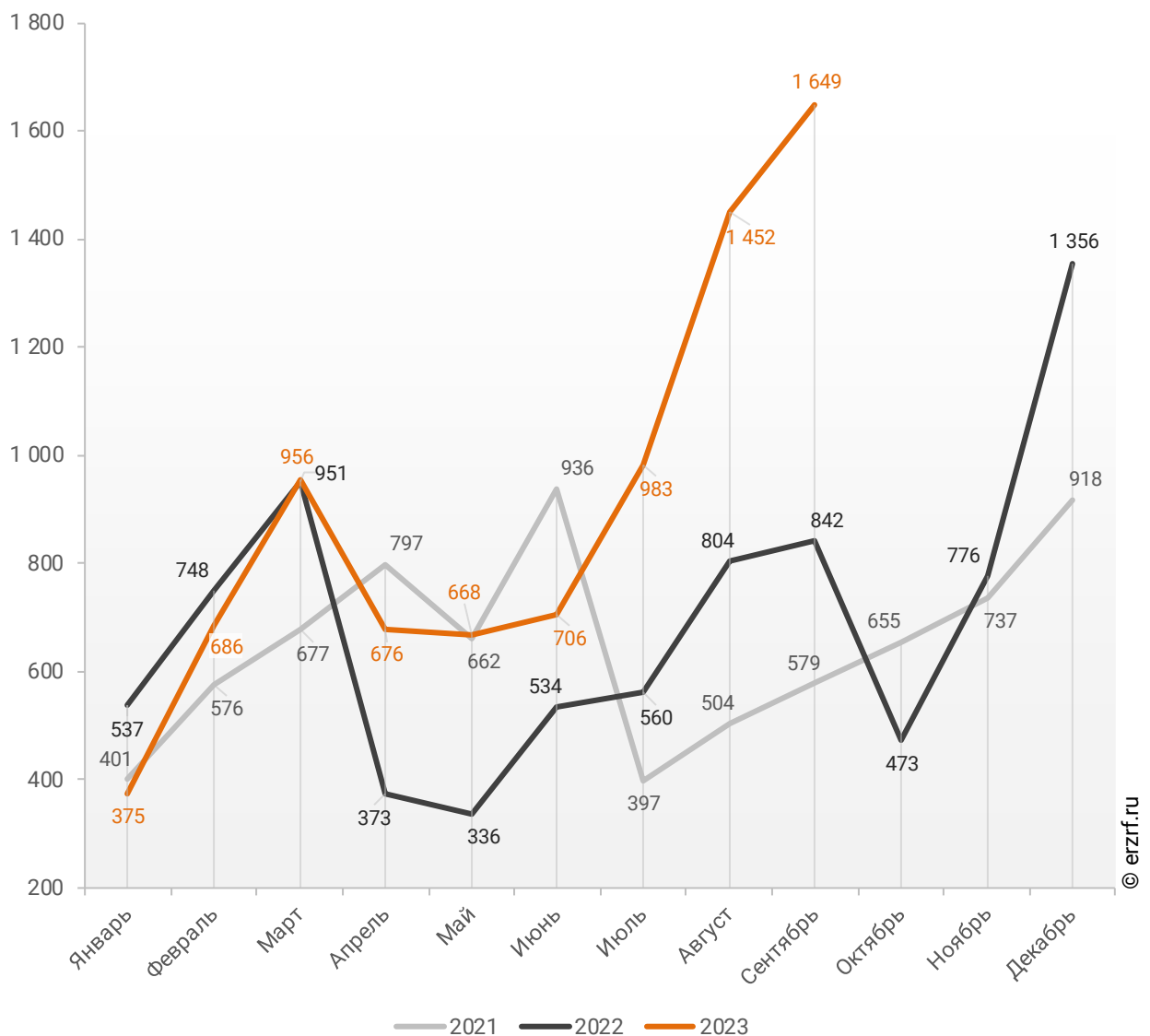


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Смоленской области в сентябре 2023 года, увеличился на 95,8% по сравнению с сентябрем 2022 года (1,65 млрд ₽ против 842 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 19.

График 19

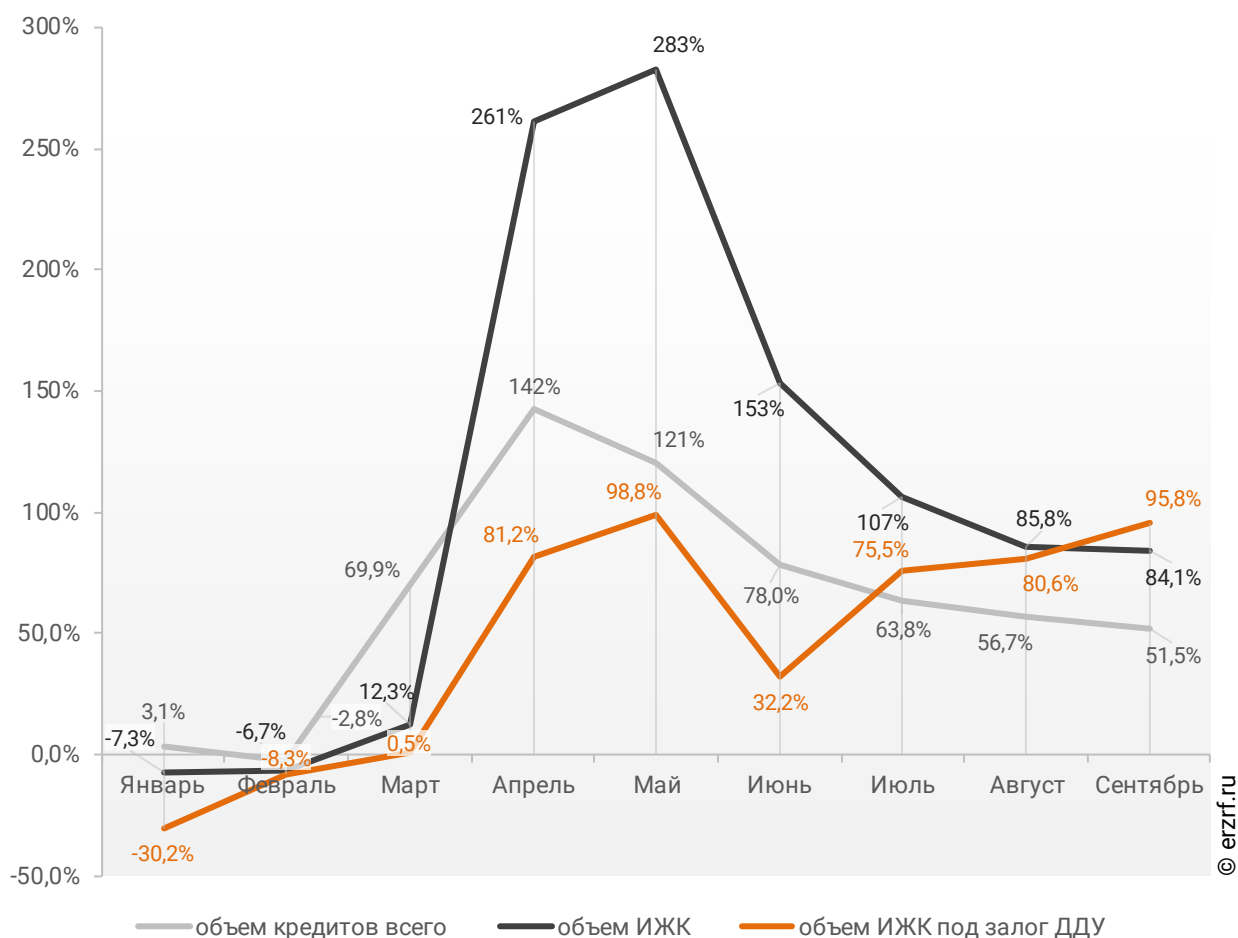
Динамика месячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 95,8% в сентябре 2023 года по сравнению с сентябрем 2022 года сопровождался увеличением объема всех видов кредитов на 51,5% (12,38 млрд ₹ против 8,17 млрд ₹ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 84,1% (3,84 млрд ₹ против 2,08 млрд ₹ годом ранее) (График 20).

График 20

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2023 года по сравнению с аналогичными месяцами 2022 года в Смоленской области (по видам кредитов)



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Смоленской области кредитов всех видов за январь – сентябрь составила 8,8%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 36,7%.

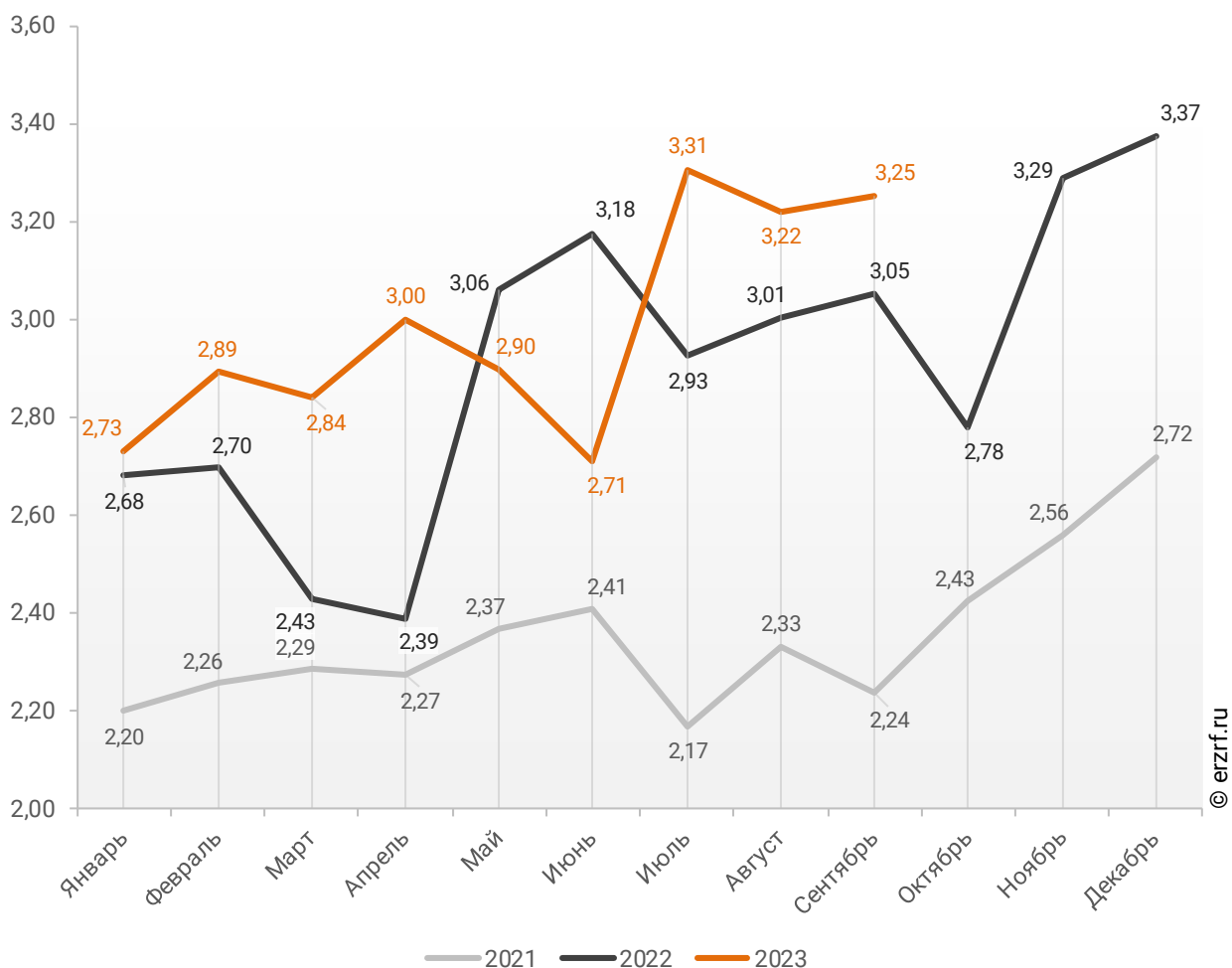
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По официальной статистике Банка России в сентябре 2023 г. средний размер ИЖК в Смоленской области составил 3,25 млн ₽, что на 6,7% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (3,05 млн ₽), и на 45,6% больше аналогичного значения 2021 г. (2,24 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽

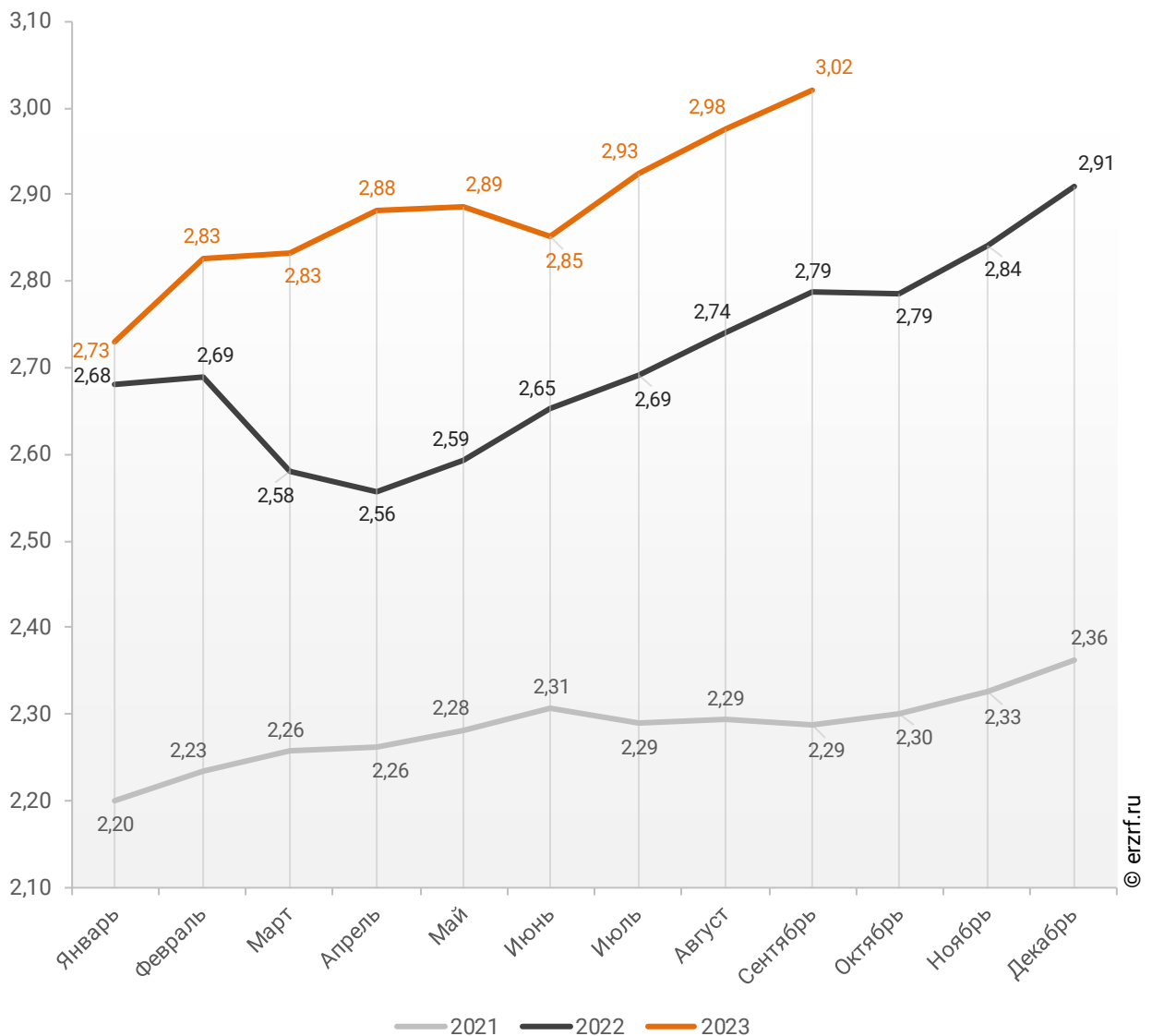


По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 3,02 млн ₽, что на 8,4% больше, чем в 2022 г. (2,79 млн ₽), и на 32,1% больше соответствующего значения 2021 г. (2,29 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽

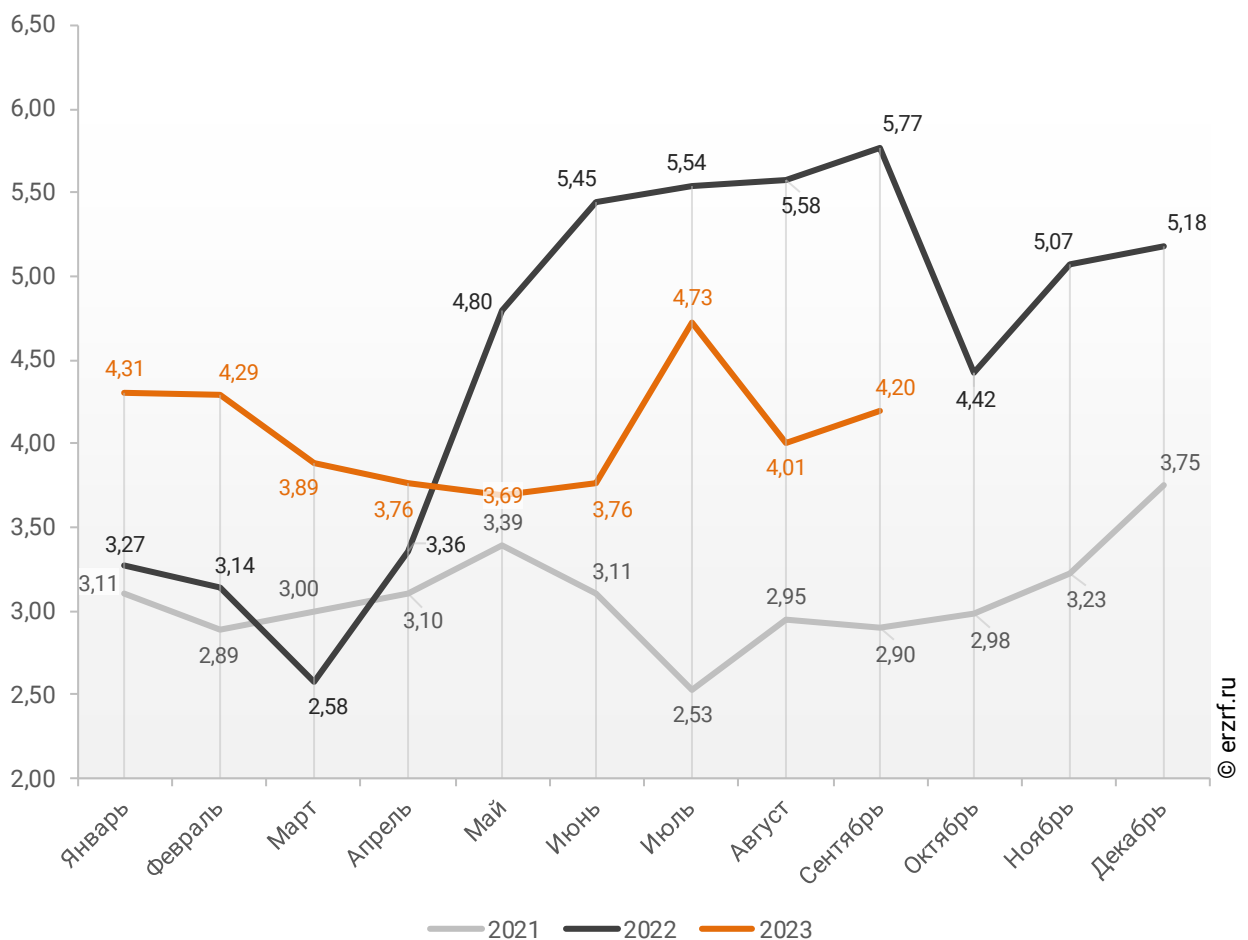


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Смоленской области в сентябре 2023 года уменьшился на 27,2% по сравнению с сентябрем 2022 года (4,20 млн ₽ против 5,77 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 4,7%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после падения в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽

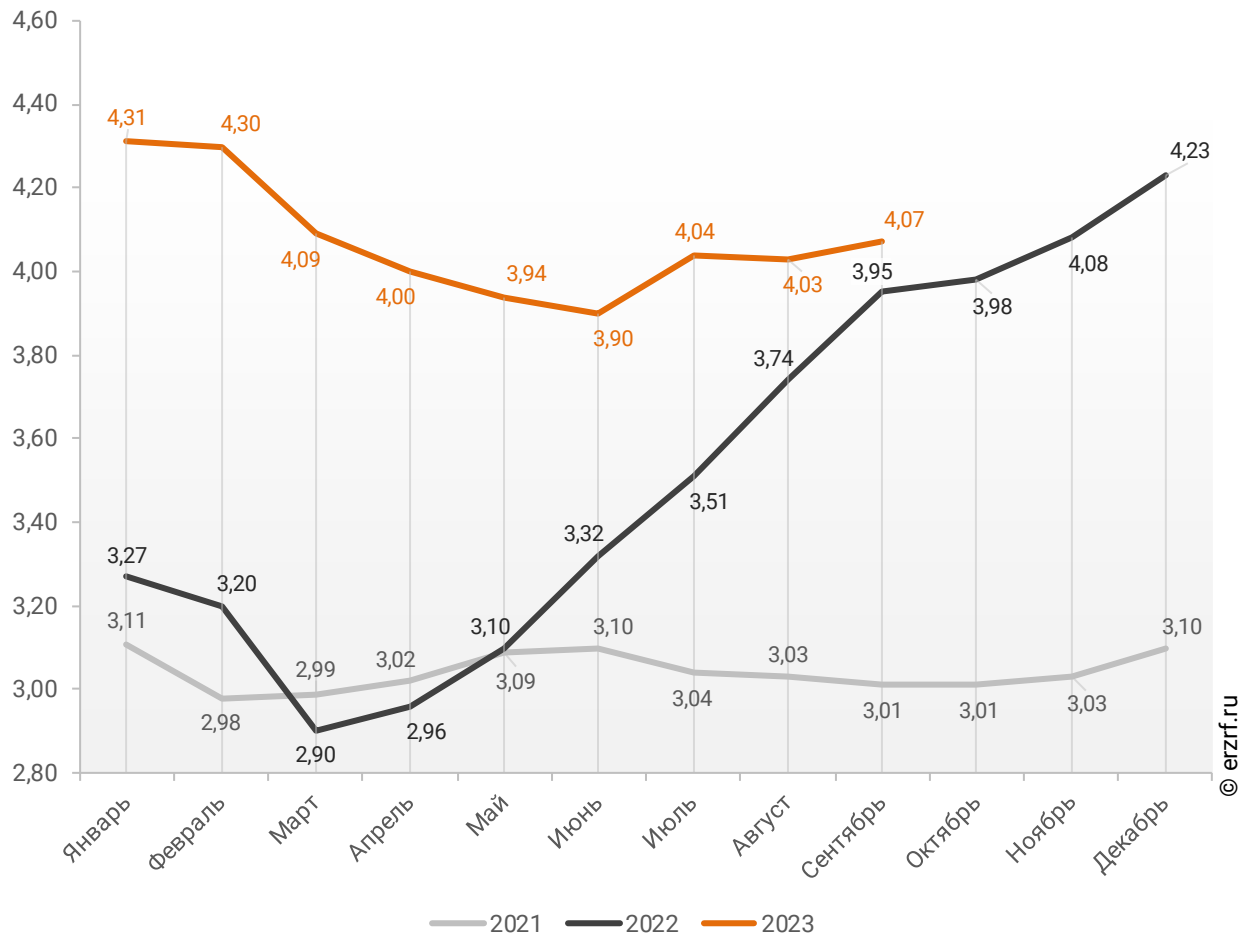


По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 4,07 млн ₽ (на 34,7% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 3,0% больше соответствующего значения 2022 г. (3,95 млн ₽), и на 35,2% больше уровня 2021 г. (3,01 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽

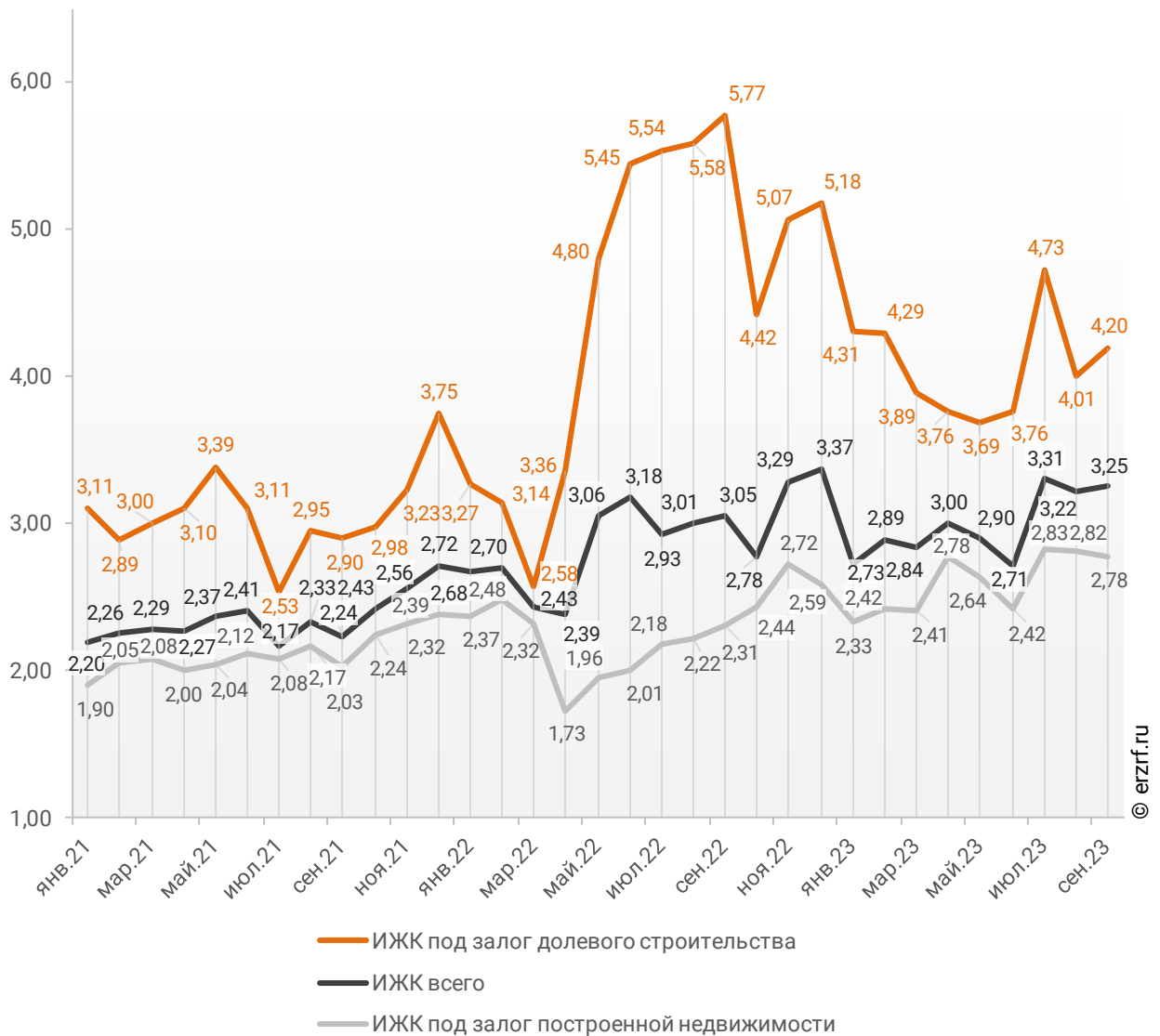


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 20,3% – с 2,31 млн ₽ до 2,78 млн ₽.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Смоленской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 25.

График 25

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



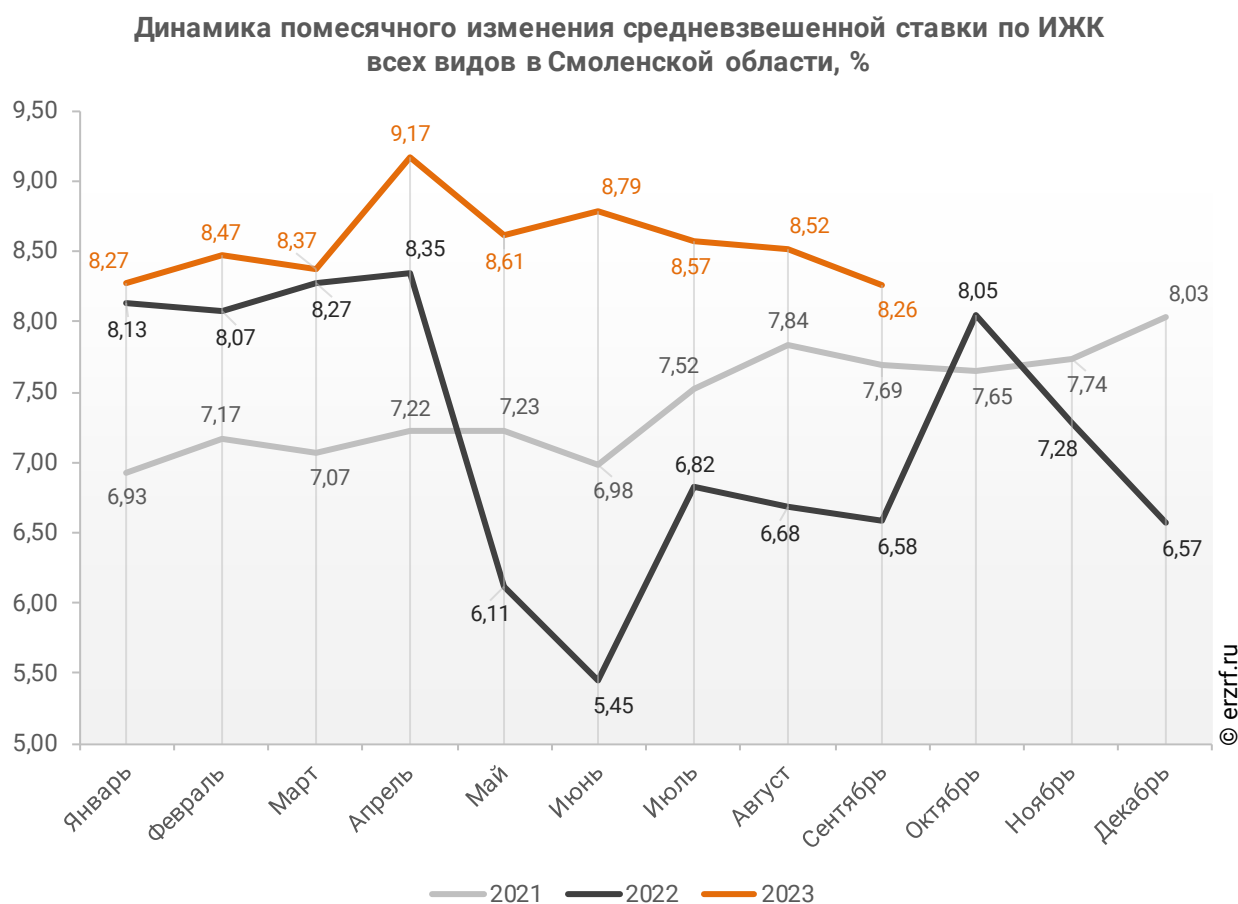
За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 98,7 п. п. – с 149,8% до 51,1%.

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

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в сентябре 2023 года в Смоленской области, средневзвешенная ставка составила 8,26%. По сравнению с сентябрем 2022 года ставка выросла на 1,68 п. п. (с 6,58% до 8,26%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Смоленской области представлена на графике 26.

График 26

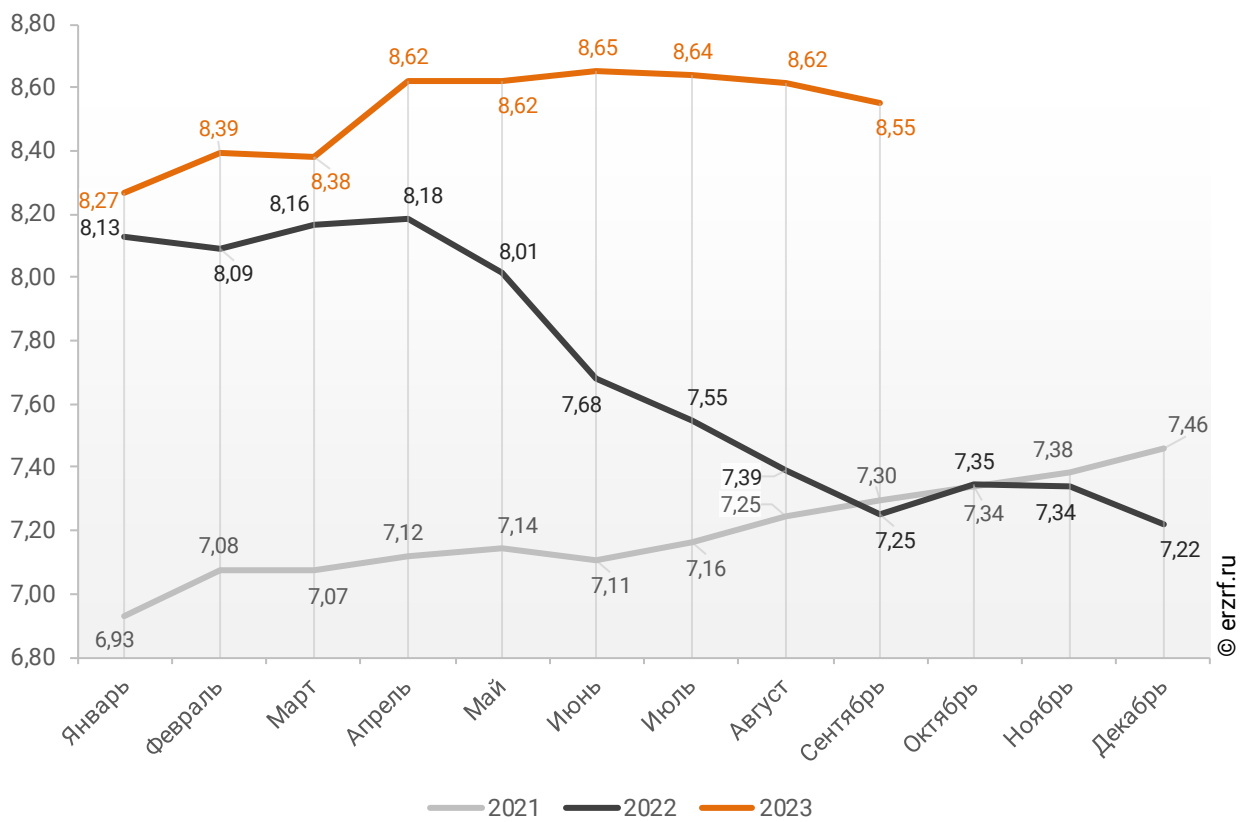


По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 8,55%, что на 1,30 п.п. больше, чем в 2022 г. (7,25%), и на 1,25 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (7,30%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 27.

График 27

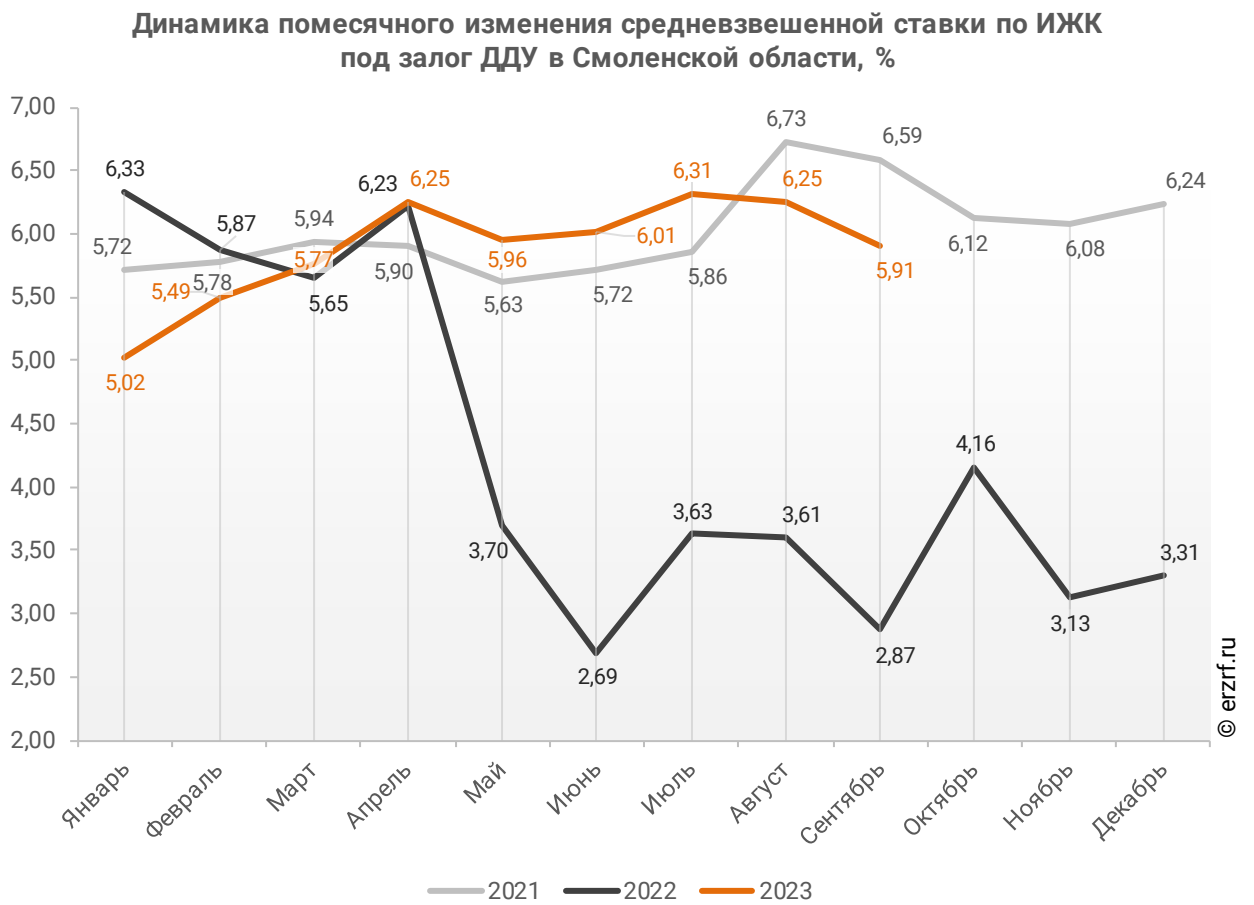
Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг.



Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Смоленской области в сентябре 2023 года, составила 5,91%, что на 3,04 п. п. больше аналогичного значения за сентябрь 2022 года (2,87%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Смоленской области представлена на графике 28.

График 28

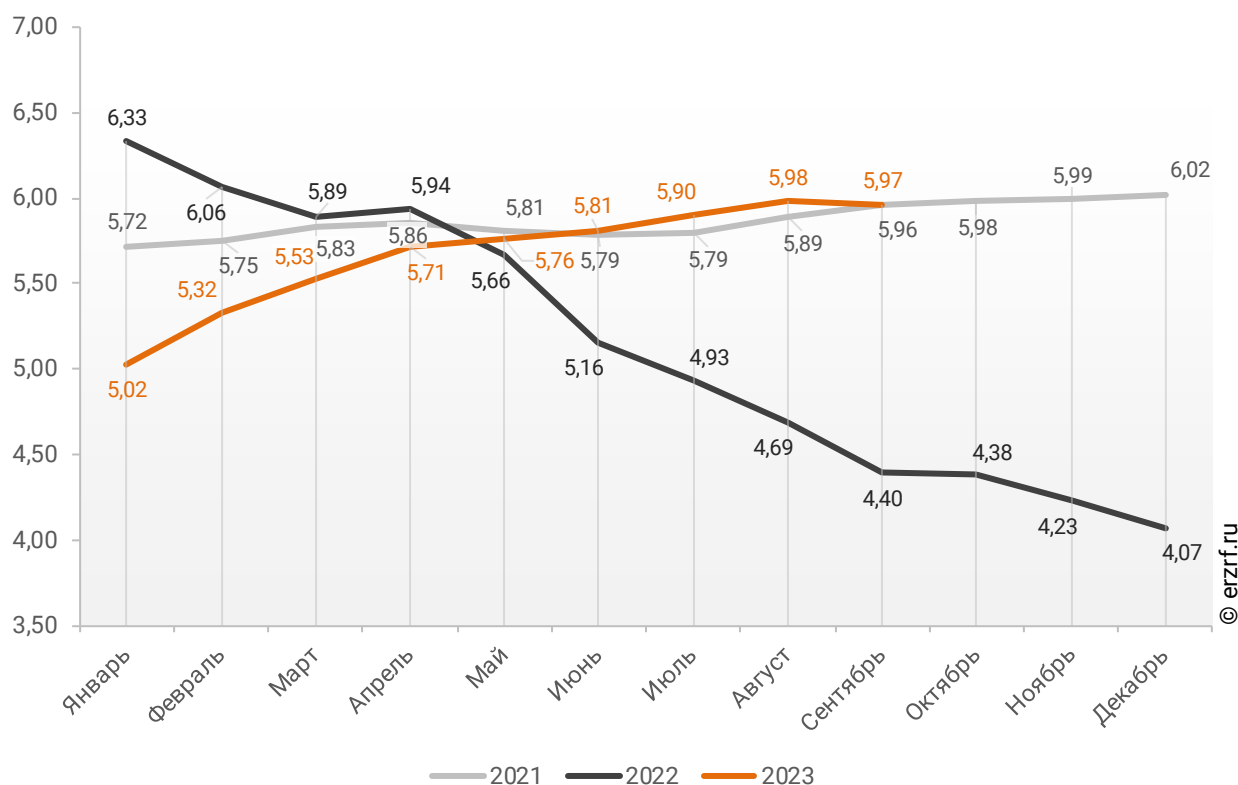


По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 5,97% (на 2,58 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,57 п.п. больше уровня, достигнутого в 2022 г. (4,40%), и на 0,01 п.п. больше аналогичного значения 2021 г. (5,96%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 29.

График 29

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2023 гг.

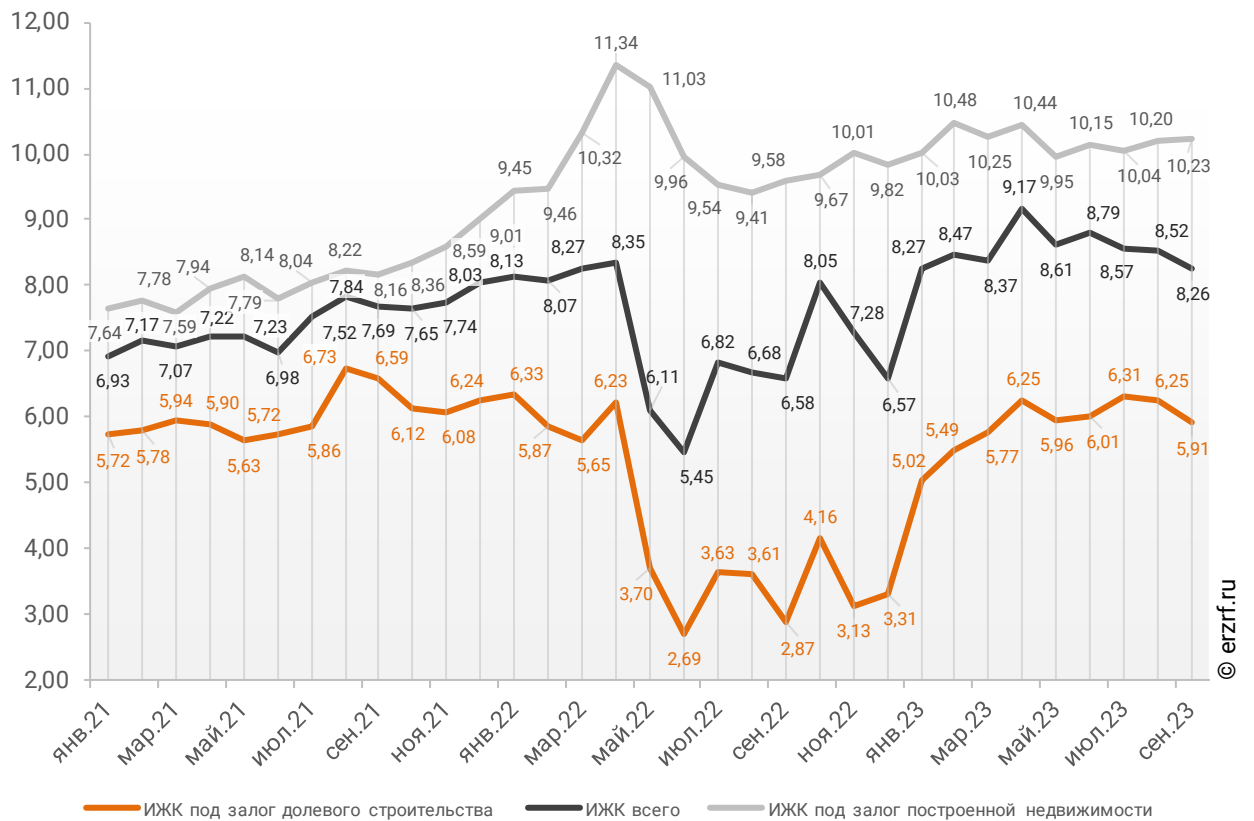


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Смоленской области в сентябре 2023 года составила 10,23%, что на 0,65 п. п. больше значения за сентябрь 2022 года (9,58%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Смоленской области, представлено на графике 30.

График 30

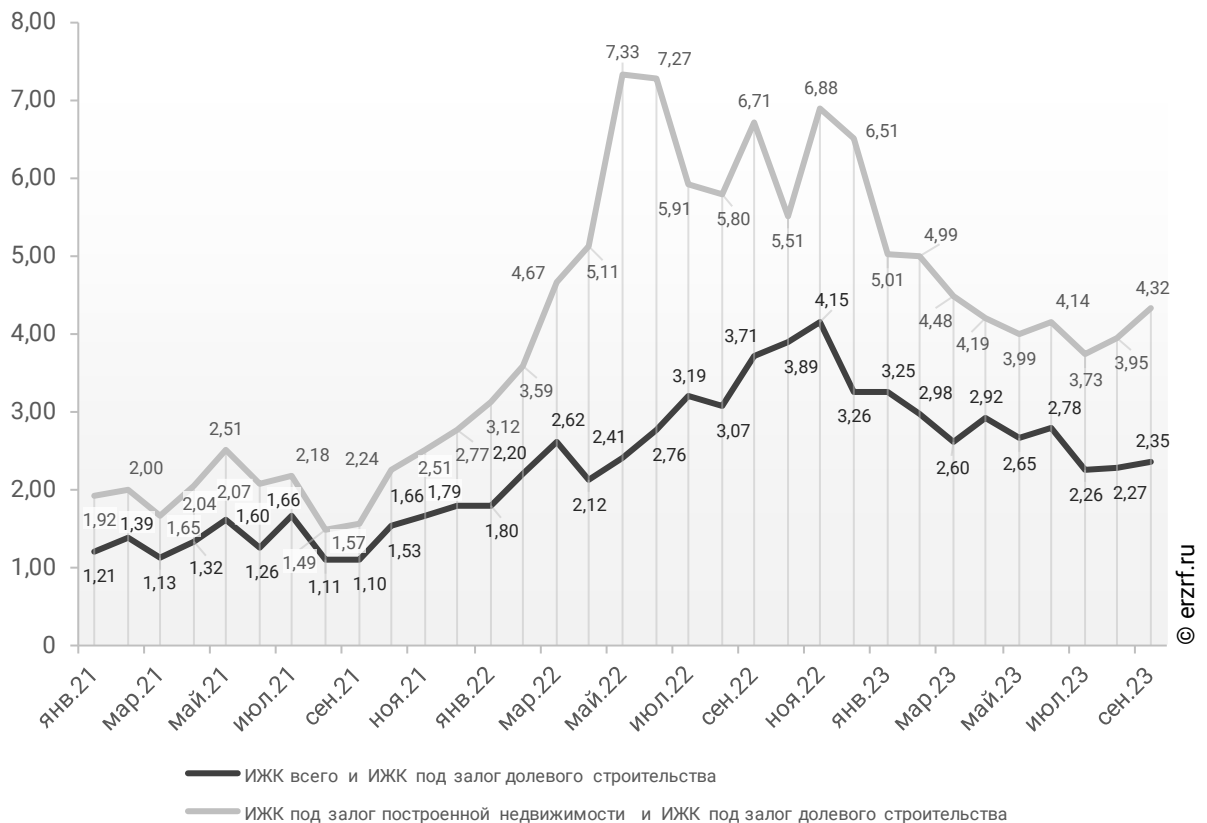
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Смоленской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Смоленской области уменьшилась с 3,71 п. п. до 2,35 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Смоленской области за год уменьшилась с 6,71 п. п. до 4,32 п. п. (График 31).

График 31

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

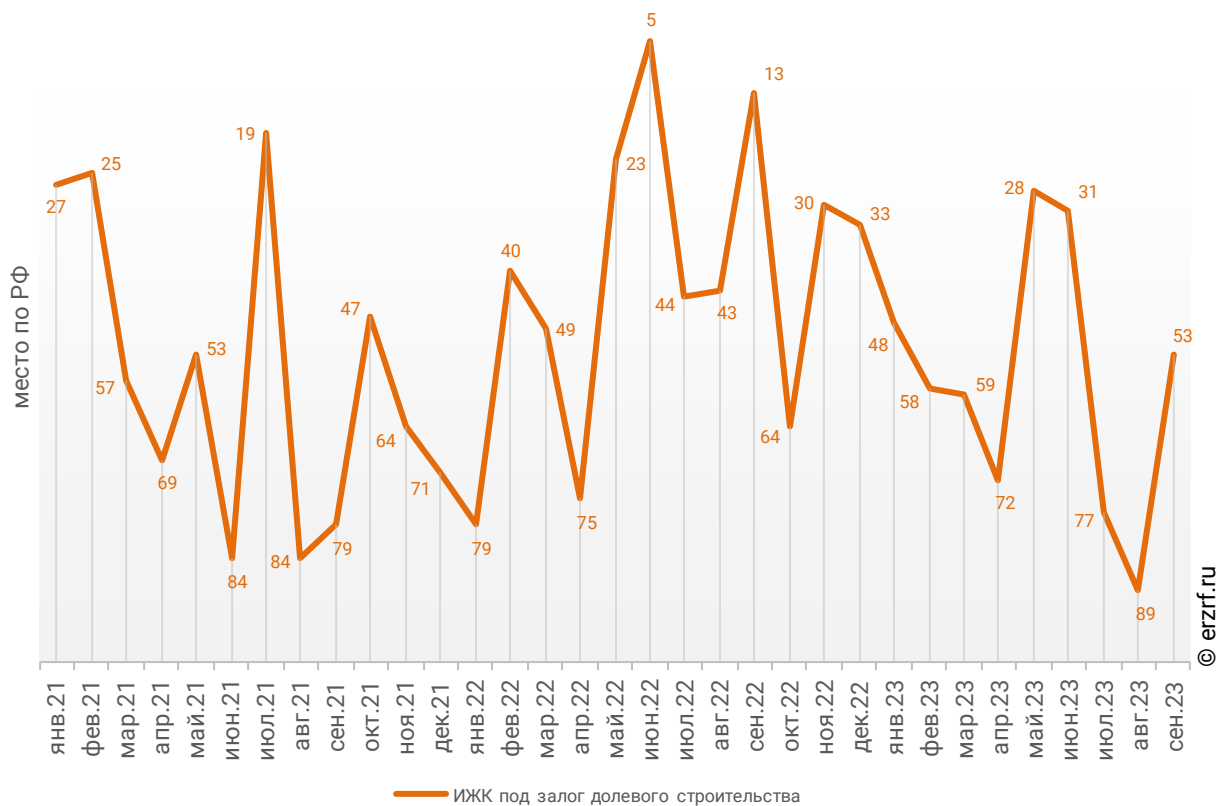


Смоленская область занимает 61-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Смоленская область занимает 53-е место, и 49-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 32.

График 32

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

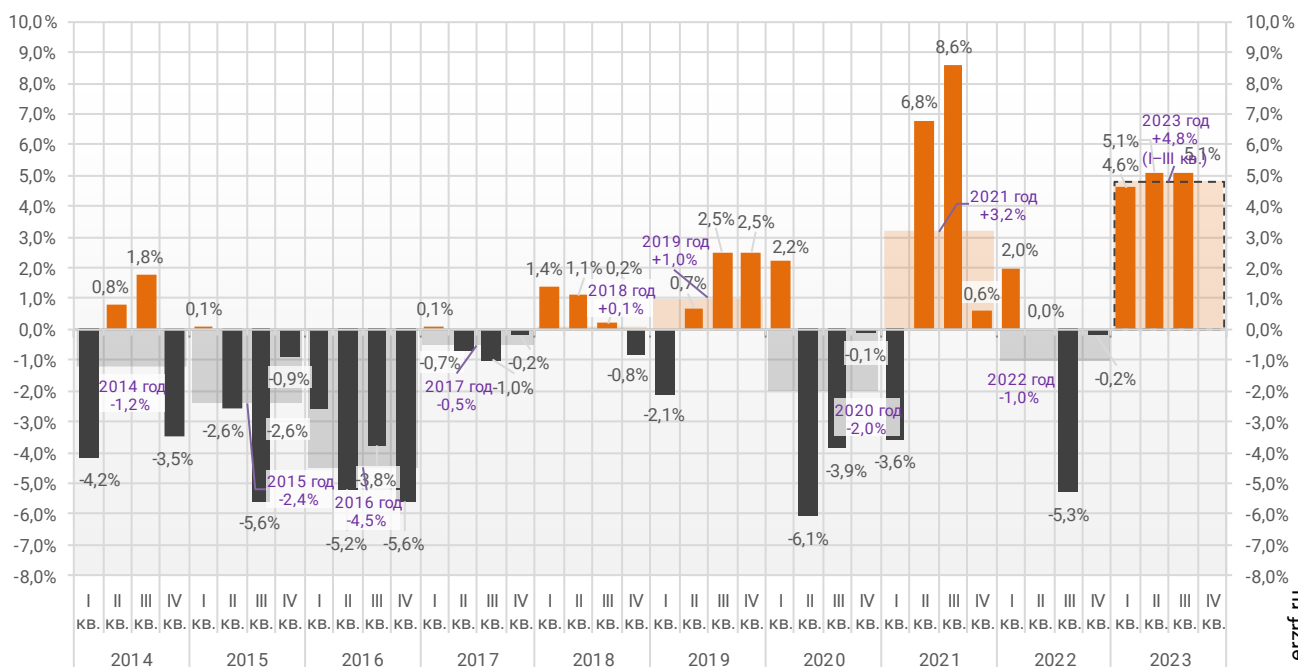


12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в III квартале 2023 года выросли на 5,1% (квартал к кварталу прошлого года). За три квартала рост реальных доходов населения составил 4,8% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 33).

График 33

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

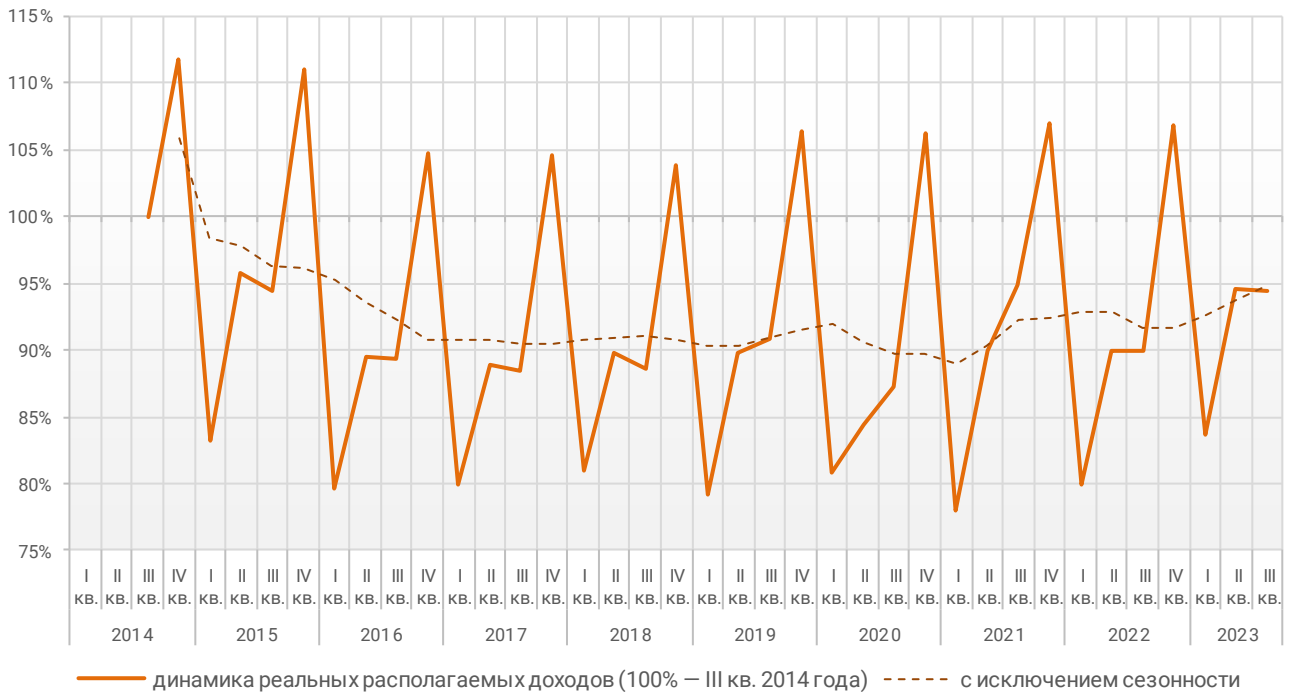


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2023 года составило 5,6% (График 34).

График 34

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



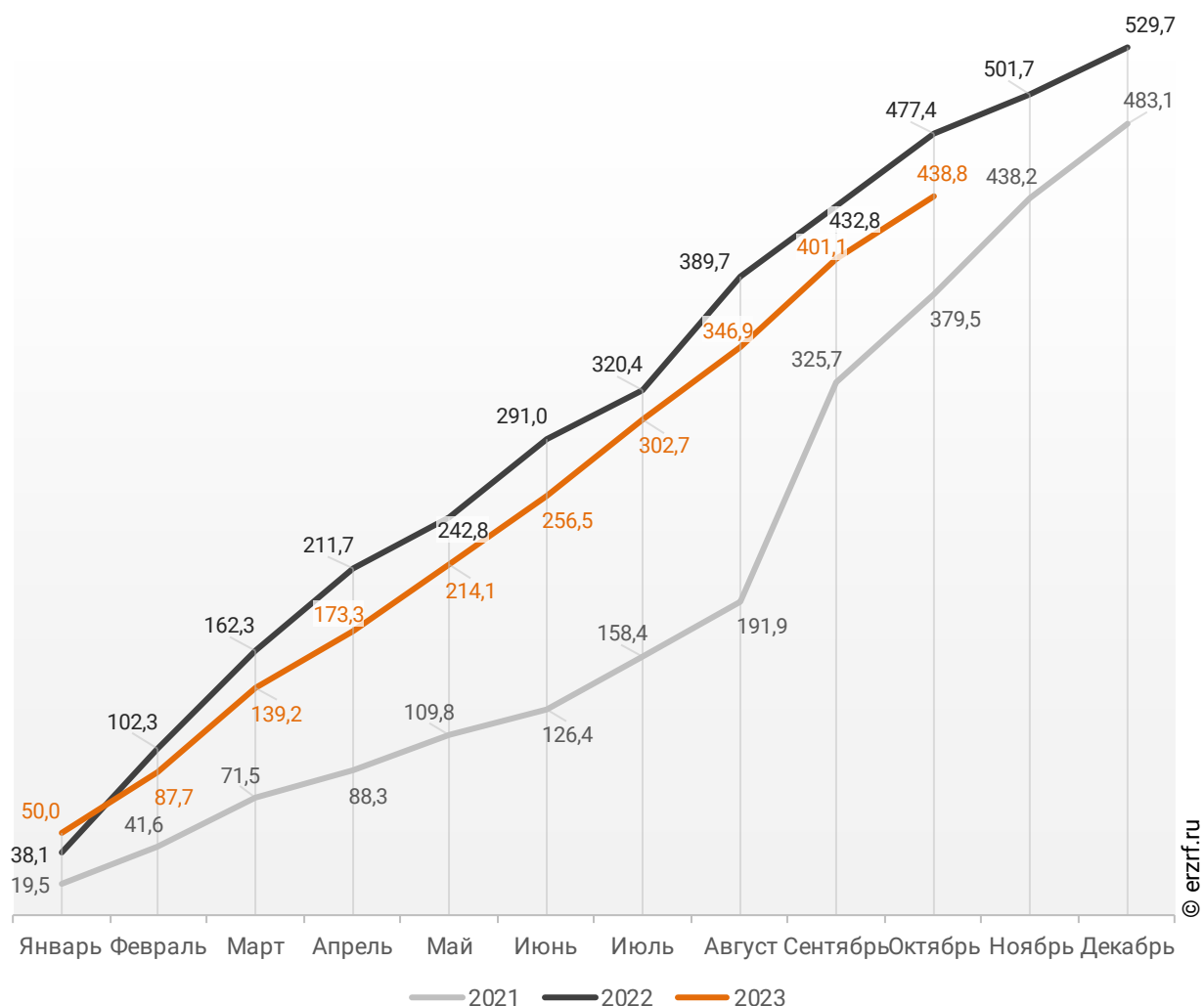
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2023 г. показывает снижение на 8,1% графика ввода жилья в Смоленской области в 2023 г. по сравнению с 2022 г. и превышение на 15,6% по отношению к 2021 г. (График 35).

График 35

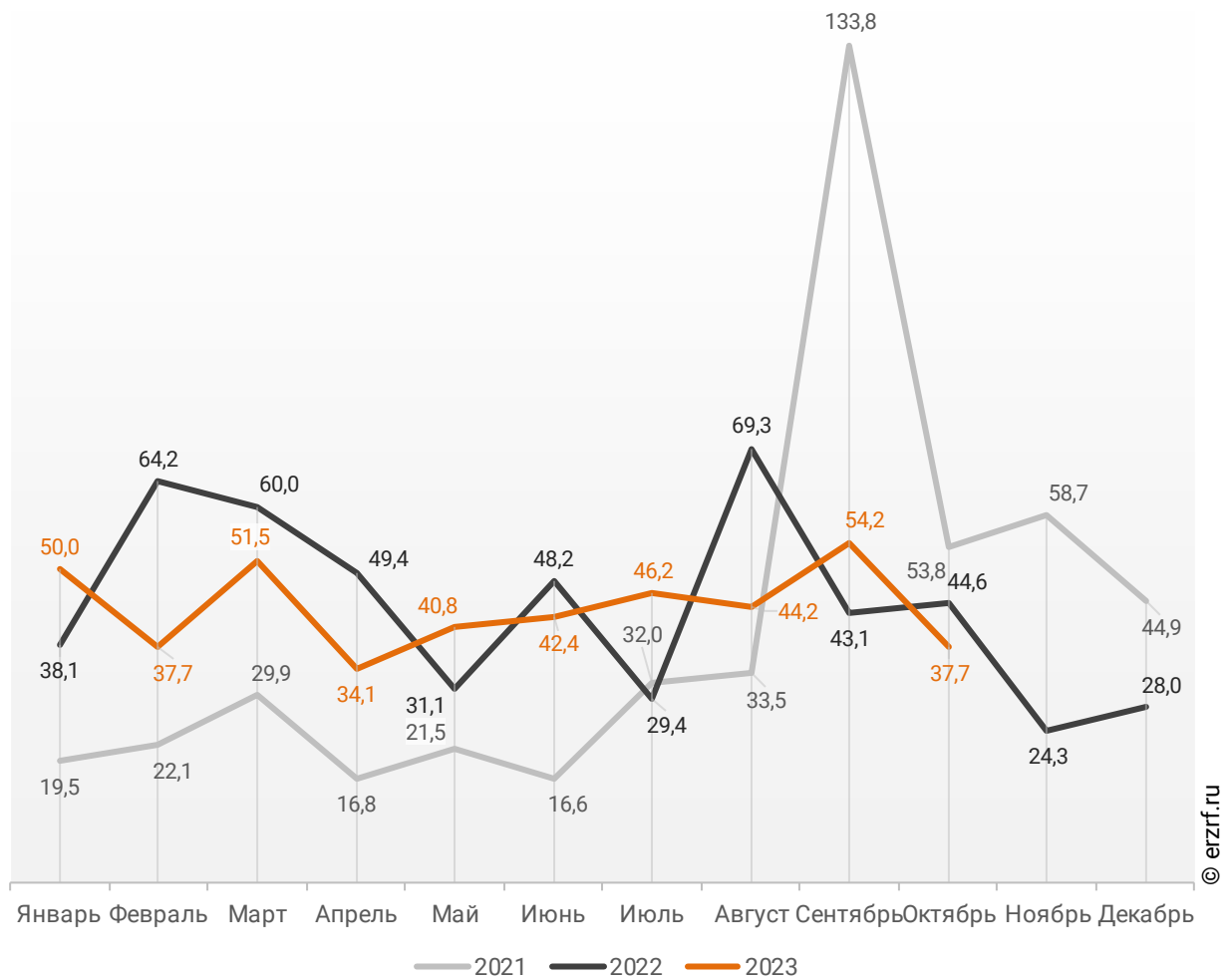
Ввод жилья в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²



В октябре 2023 года в Смоленской области введено 37,7 тыс. м² жилья. Это на 15,5%, или на 6,9 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2022 года (График 36).

График 36

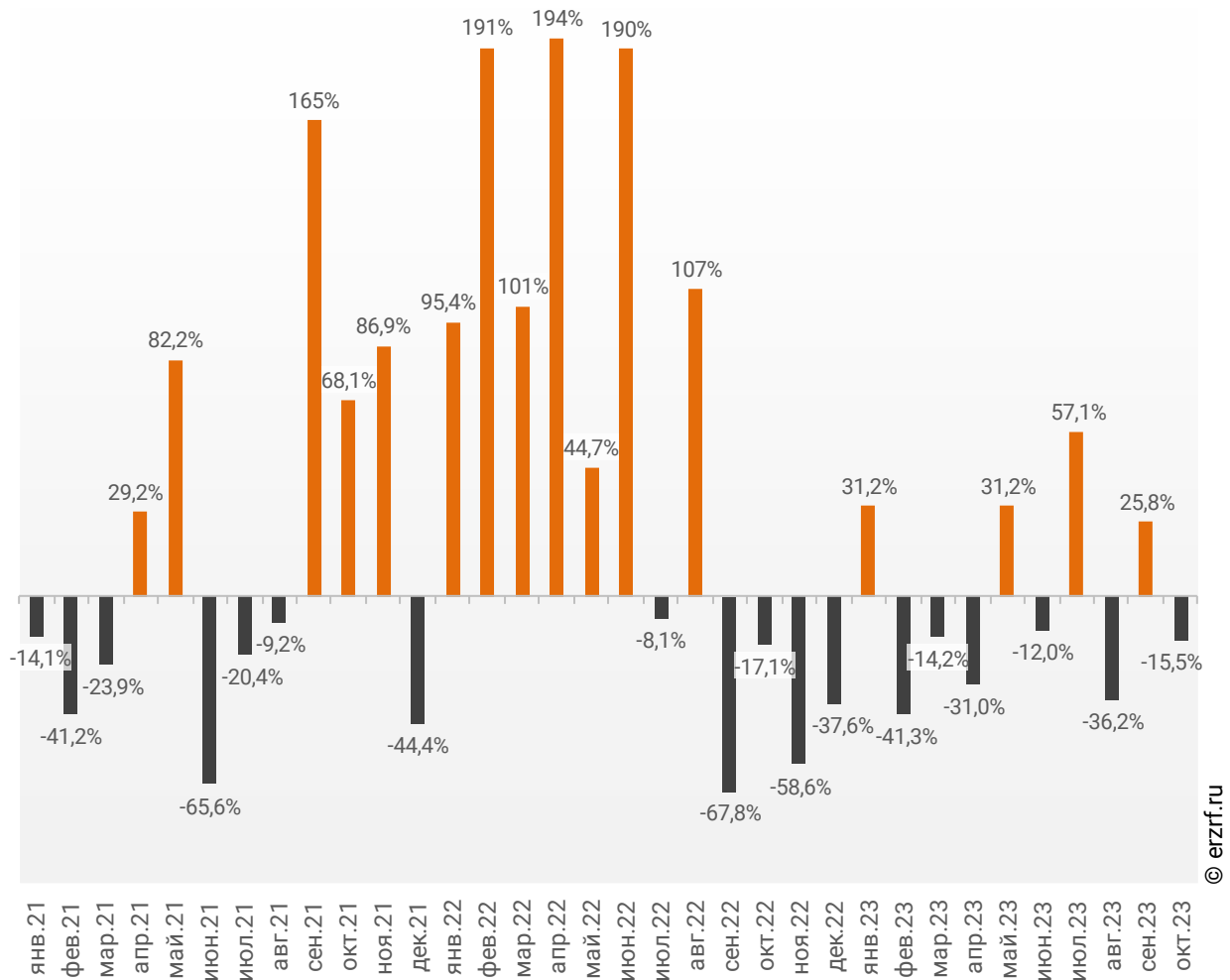
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Смоленской области, тыс. м²**



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

График 37

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

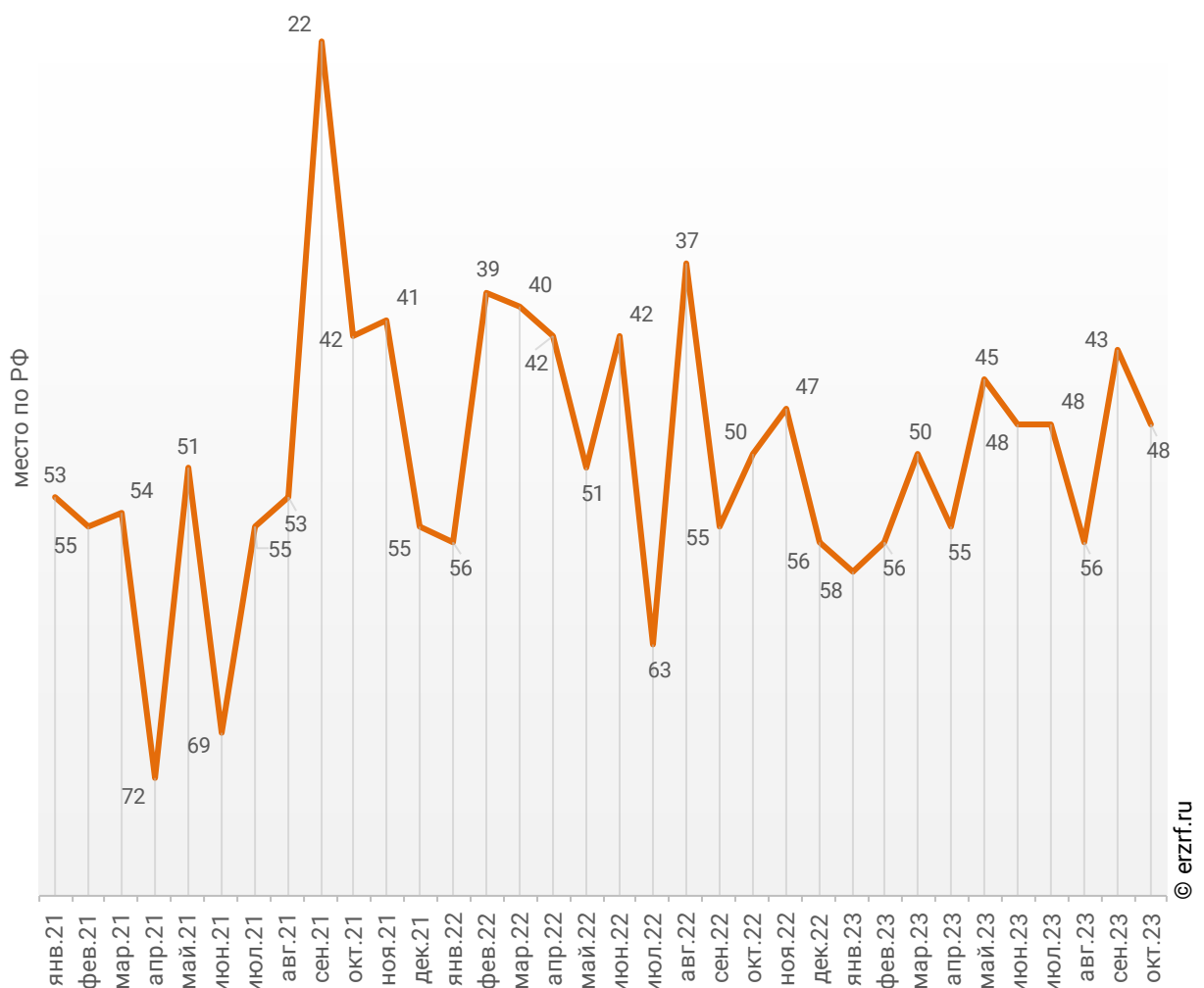


© erzrf.ru

Среди 85-ти регионов Российской Федерации Смоленская область занимает 48-е место по показателю ввода жилья за октябрь 2023 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 39-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 35-м месте. (График 38).

График 38

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

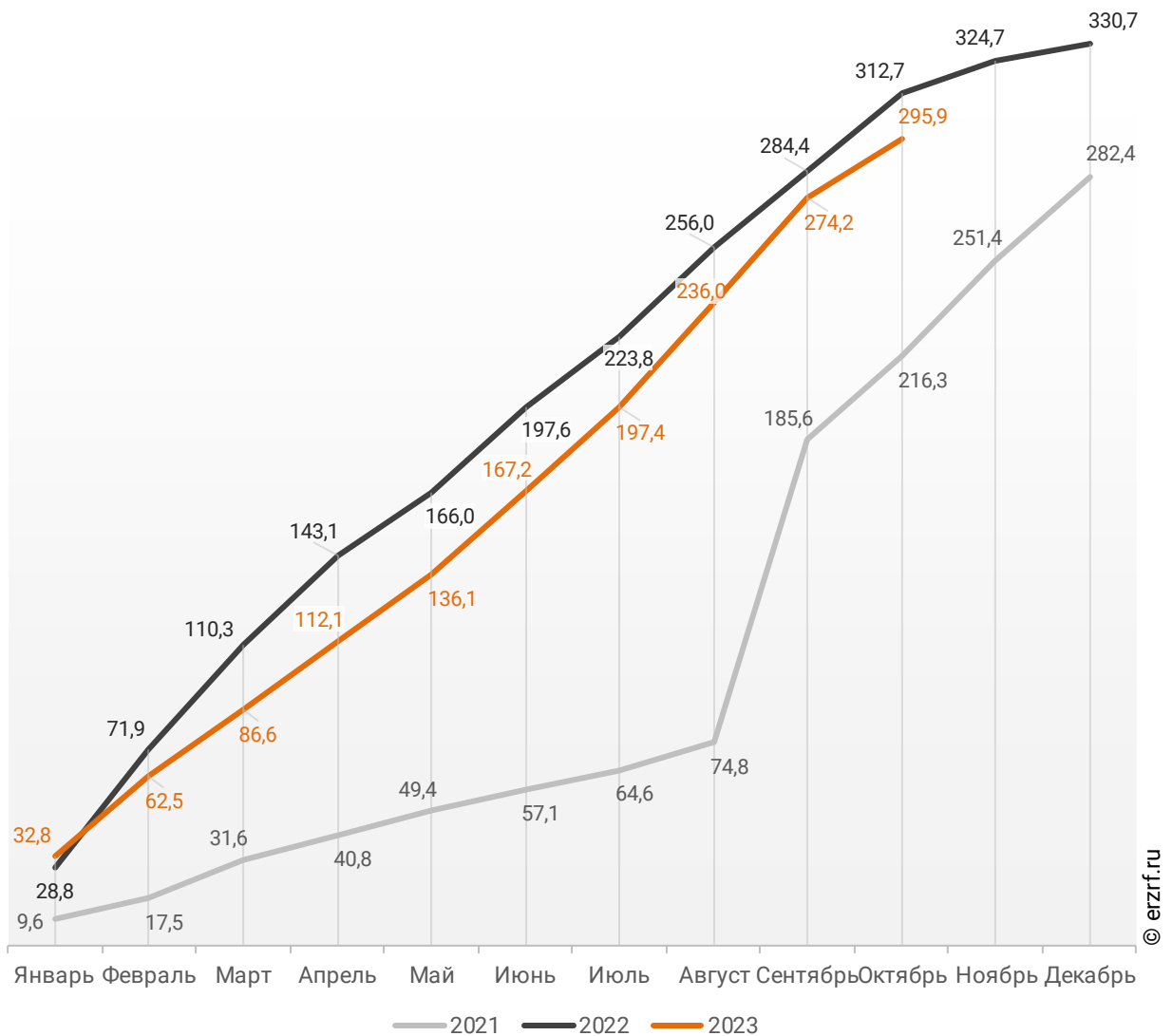


За январь – октябрь 2023 года по показателю ввода жилья Смоленская область занимает 51-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 68-е место, а по динамике относительного прироста – 69-е место.

В Смоленской области за 10 месяцев 2023 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 5,4% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. и превышение на 36,8% по отношению к 2021 г. (График 39).

График 39

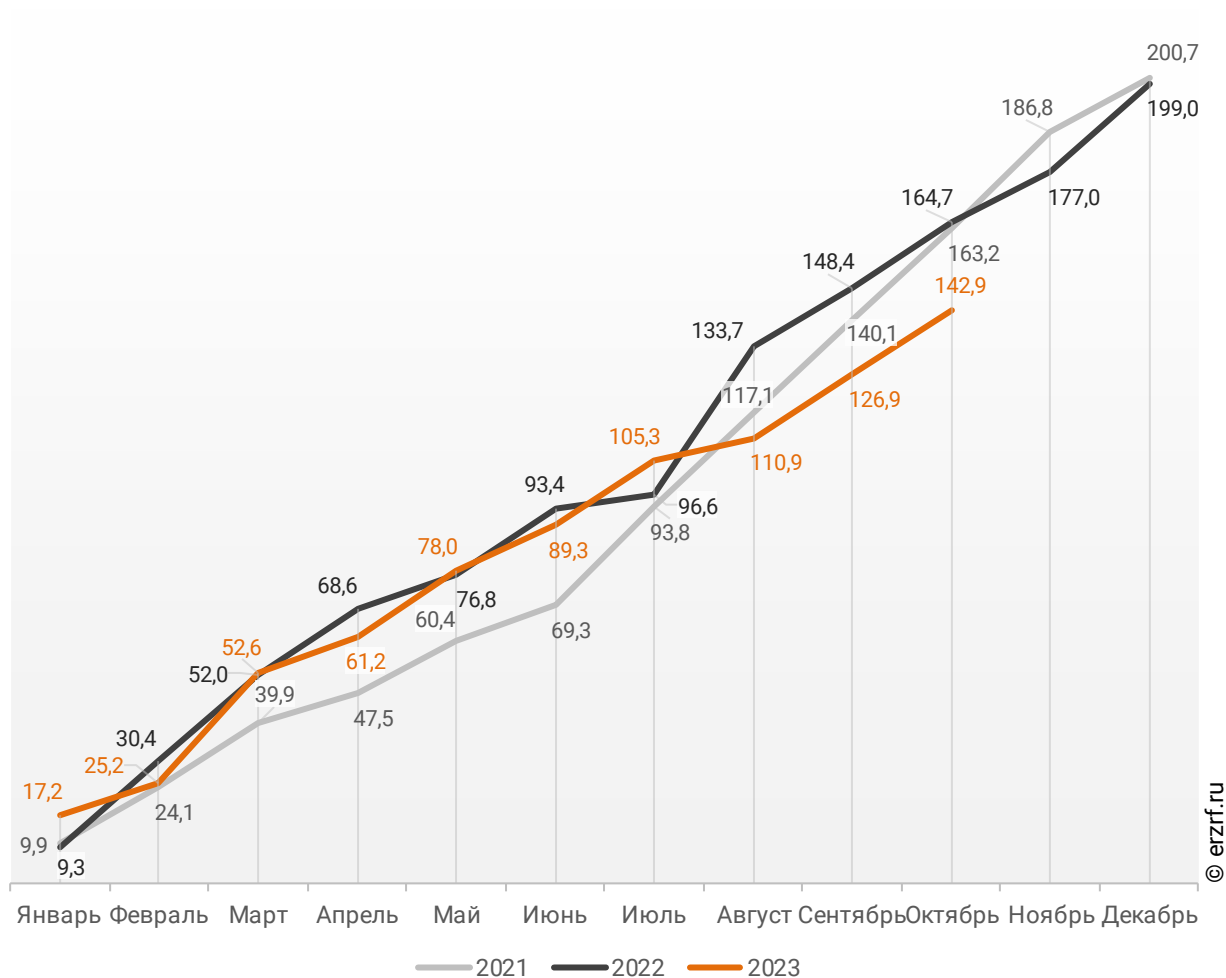
**Ввод жилья населением в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2023 г. показывают снижение на 13,2% к уровню 2022 г. и снижение на 12,4% к 2021 г. (График 40).

График 40

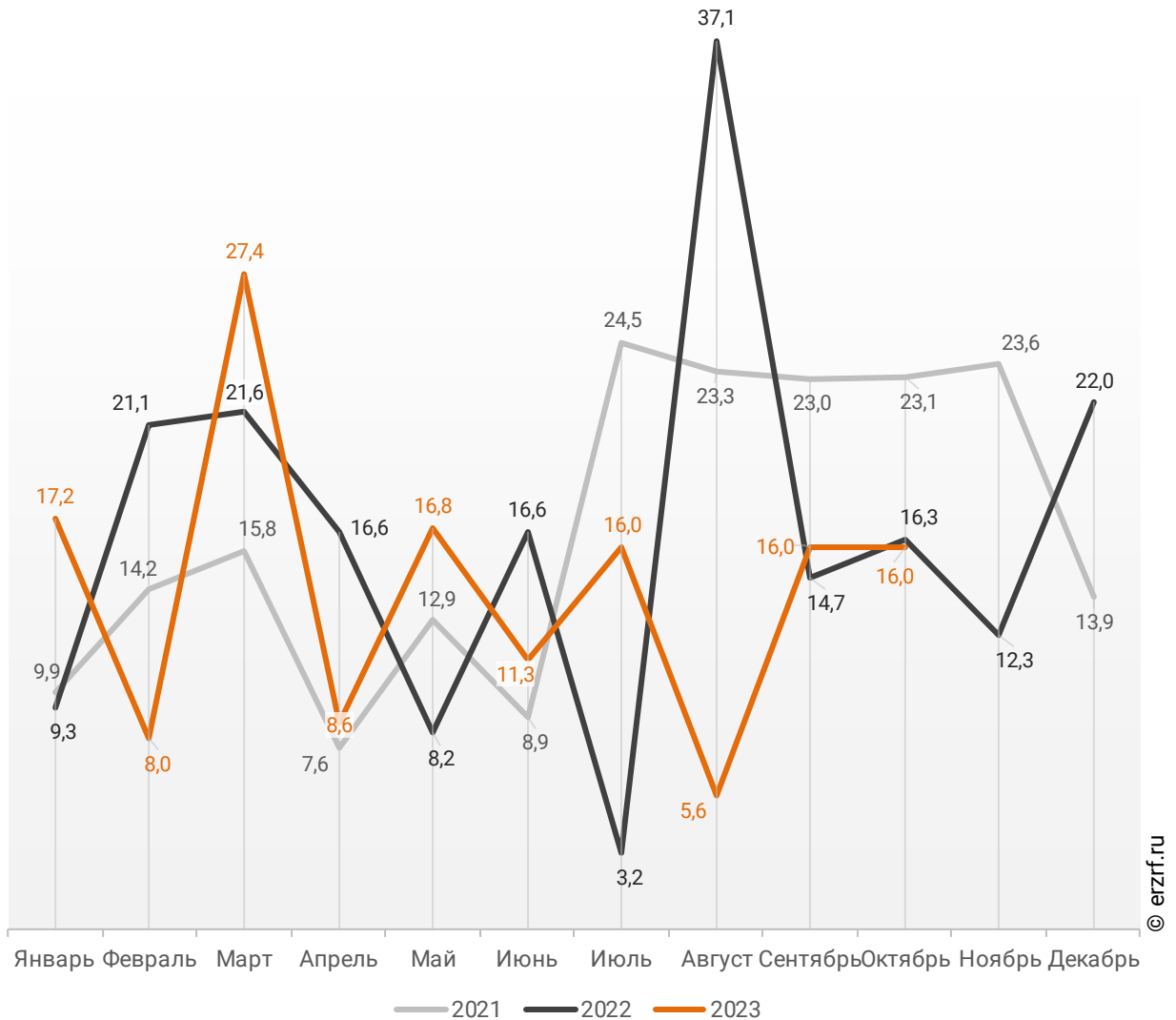
**Ввод жилья застройщиками в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²**



В октябре 2023 года в Смоленской области застройщиками введено 16,0 тыс. м² многоквартирных домов, что на 1,8%, или на 0,3 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2022 года (График 41).

График 41

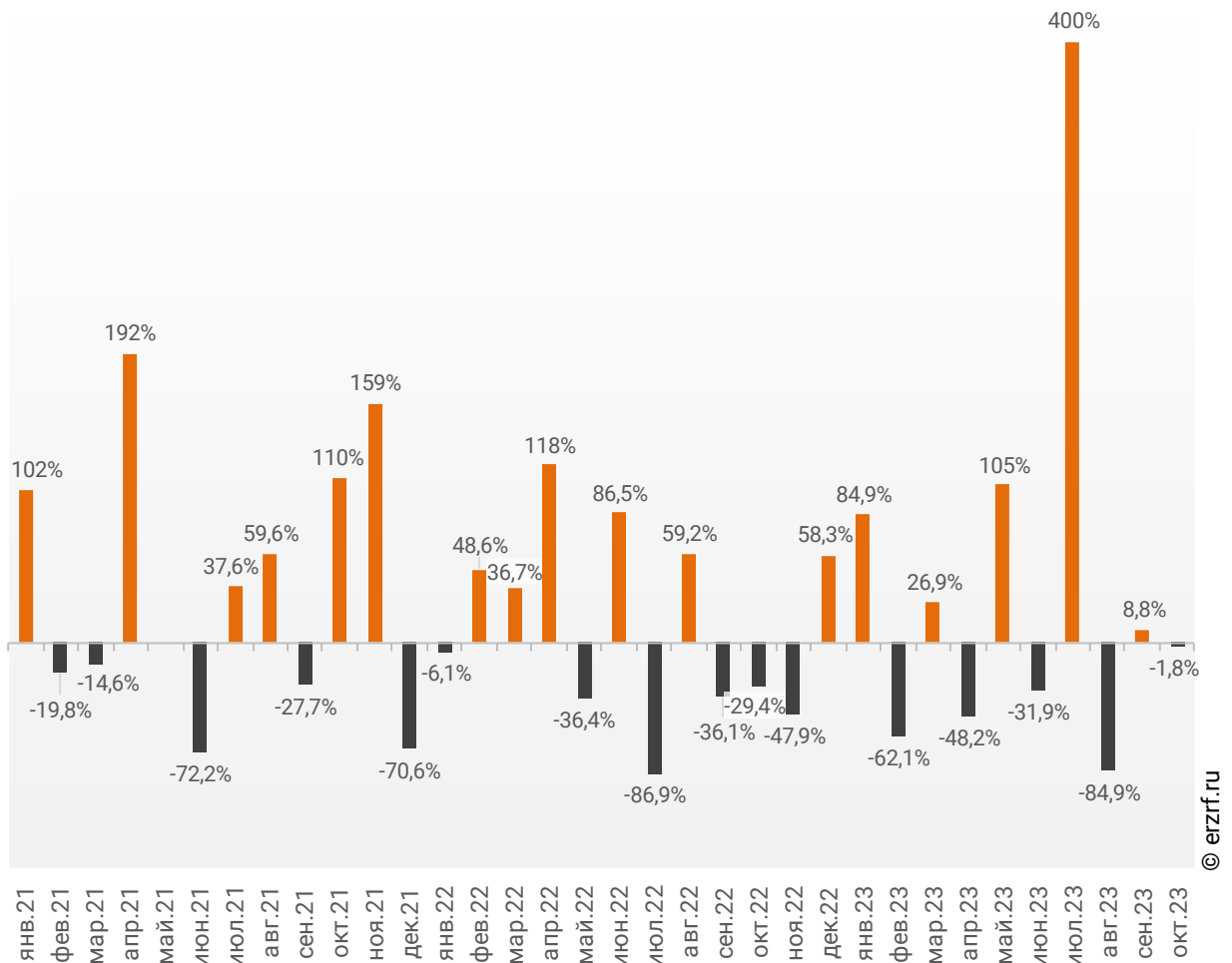
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Смоленской области, тыс. м²



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

График 42

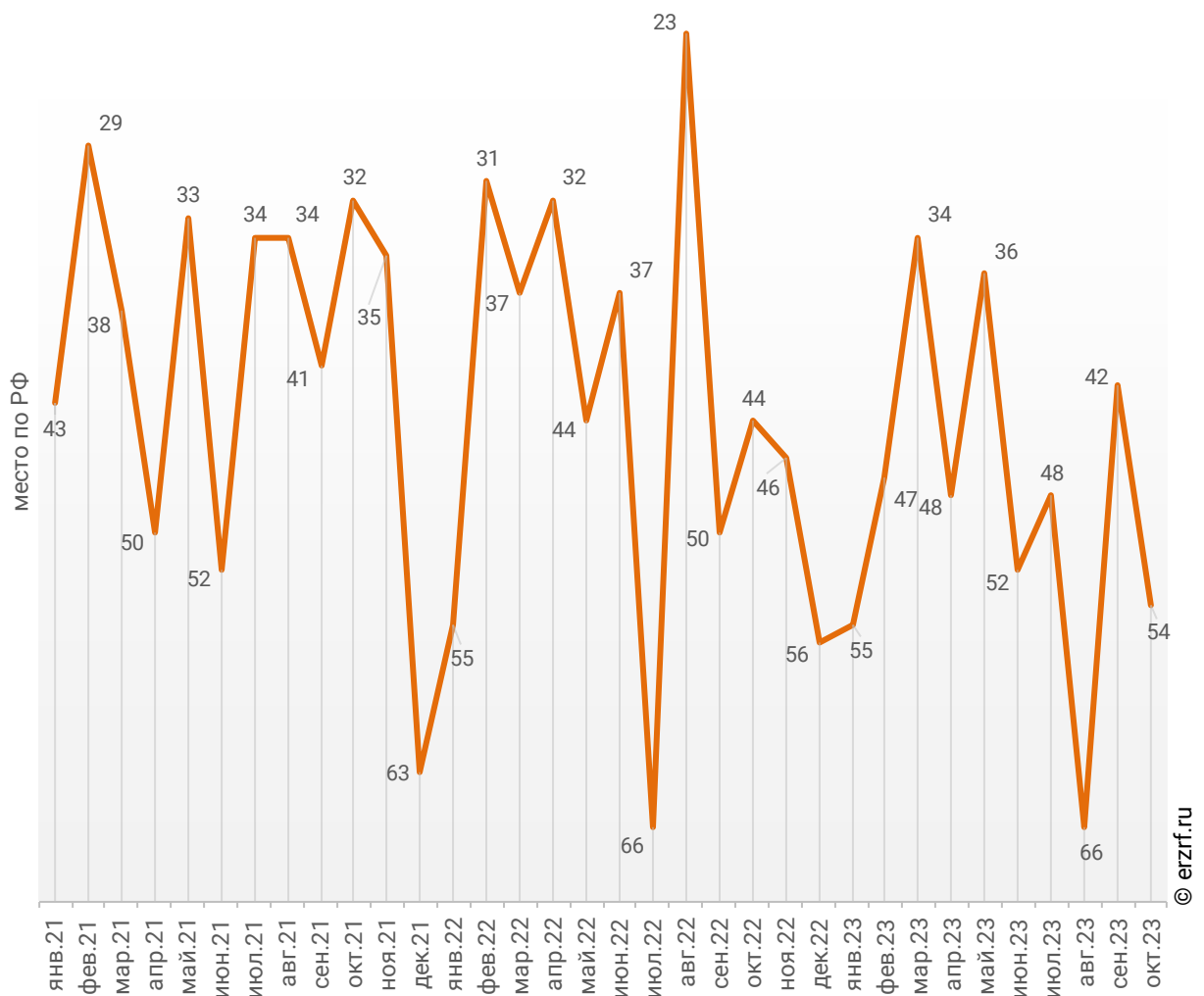
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Смоленской области,
месяц к месяцу прошлого года, %**



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2023 года Смоленская область занимает 54-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 53-е место, по динамике относительного прироста – 47-е место. (График 43).

График 43

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

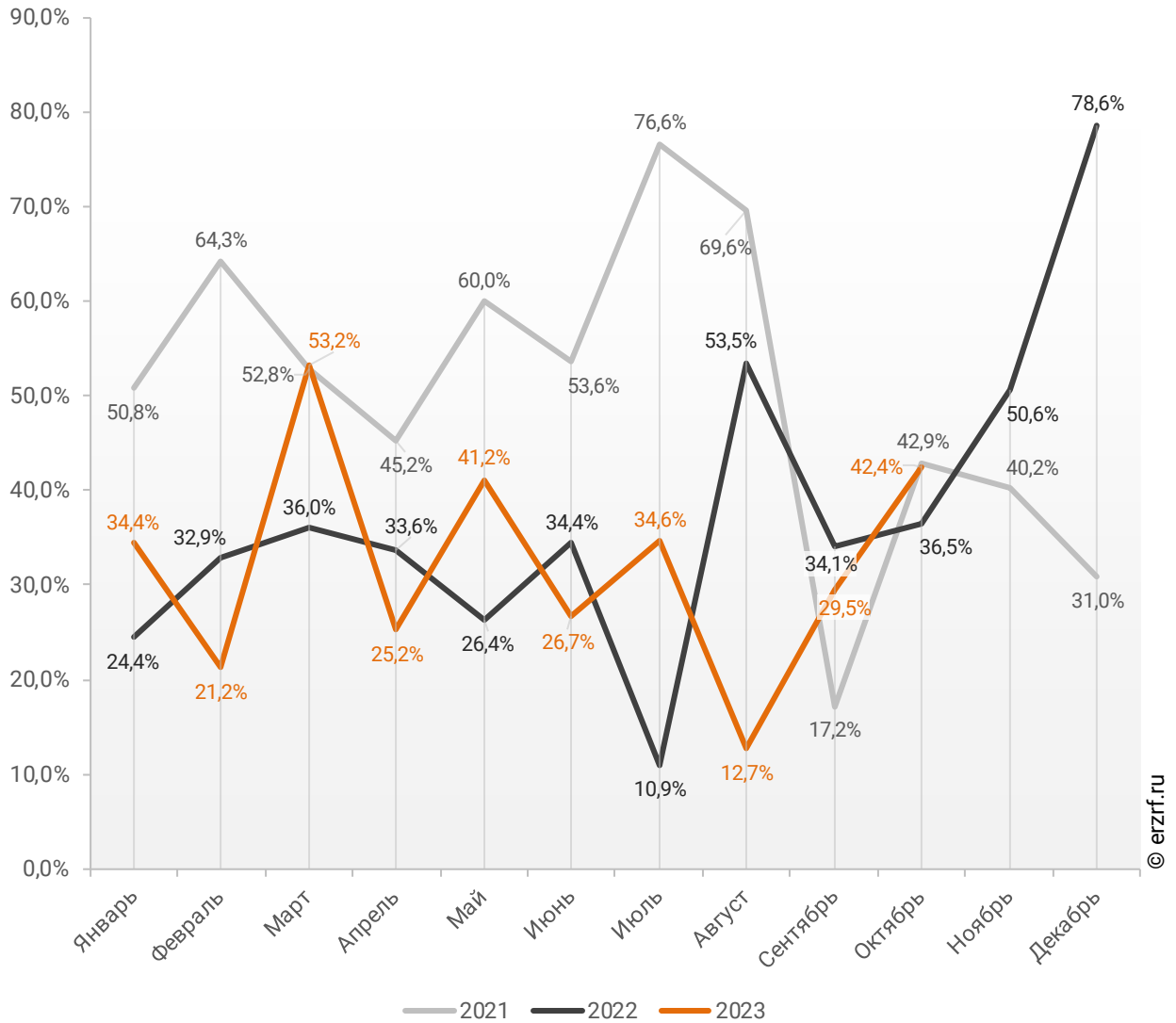


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – октябрь 2023 года Смоленская область занимает 55-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 65-е место, по динамике относительного прироста – 68-е место.

В октябре 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Смоленской области составила 42,4%, что на 5,9 п. п. больше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

График 44

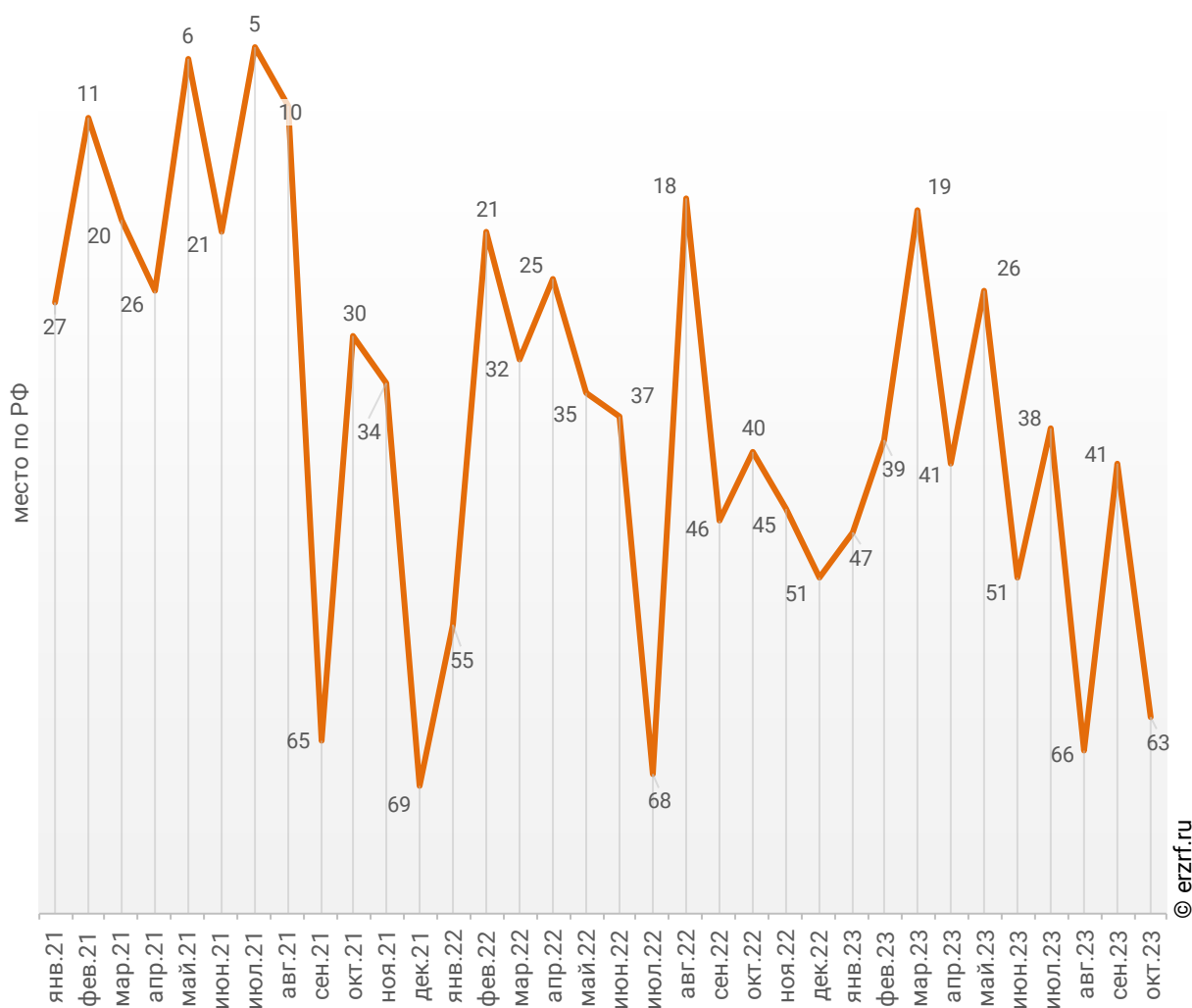
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Смоленской области, %



По этому показателю Смоленская область занимает 63-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 45

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



Доля ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2023 г. составила 32,6% против 34,5% за этот же период 2022 г. и 43,0% – за этот же период 2021 г. По этому показателю Смоленская область занимает 50-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Смоленской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2024 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
IV квартал 2023	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	139	4 310
IV квартал 2023	ПАРТНЁР	ЮНИТИ	1	153	3 351
IV квартал 2023	ГосЗаказКонсалт	Квартал Восточный	1	70	3 267
IV квартал 2023	Никольские ворота-2000	Каскад-2	1	60	3 181
I квартал 2024	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Новый Смоленск	1	100	4 356
I квартал 2024	ГК Гарант-жилье	Печерский парк	1	70	4 328
I квартал 2024	Билдинг групп	Боровая парк	1	48	2 771
I квартал 2024	Стройинвест	Новомосковский	1	32	1 305
II квартал 2024	СЗ ПРОМЕТЕЙ	По ул. Шевченко	1	108	7 509
II квартал 2024	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	Мкр. Новосельцы	1	80	4 341
II квартал 2024	ГК Гарант-жилье	Ново-Киселево	1	80	4 146
II квартал 2024	Билдинг групп	Боровая парк	1	48	2 771
II квартал 2024	СЗ ВЫШЕГОР	Богородицкий	1	24	997
III квартал 2024	Строй бизнес	Парковый	1	139	8 930
III квартал 2024	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Самолет	1	164	8 839
III квартал 2024	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Европейский	1	98	5 199
III квартал 2024	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Новый Смоленск	1	100	4 342
III квартал 2024	ГК Метрум груп	Атлант	1	78	4 264
III квартал 2024	Стройинвест	Ленинский	1	56	4 143
III квартал 2024	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	50	2 826
III квартал 2024	Специализированный застройщик 3-й Запольный переулок 8	По пер. 3-й Запольный, 8	1	40	2 138
III квартал 2024	Компания Дельта	По ул. Первомайская	1	32	1 668
III квартал 2024	Стройинвест	Новомосковский	1	32	1 305
IV квартал 2024	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	По ул. Нахимова	1	140	7 727

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых единиц м ²
			домов	единиц	
			ед.	ед.	
IV квартал 2024	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	По ул. Крупской, 54Б	1	109	6 457
IV квартал 2024	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Европейский	1	95	5 209
IV квартал 2024	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	100	4 404
IV квартал 2024	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	Мкр. Алтуховка	1	80	4 346
IV квартал 2024	ГК Гарант-жилье	Лермонтовский парк	1	66	4 328
IV квартал 2024	Никольские ворота-2000	Мозайка	1	40	2 551
Общий итог			30	2 431	125 309

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Смоленской 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>Соловьиная роща. Новый квартал</i>	Смоленск	СК Ваш дом	2	568	36 395
2	<i>Лазурный</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	8	689	30 346
3	<i>Загорье</i>	Смоленск	Консоль	3	480	27 403
4	<i>Мкр. Новосельцы</i>	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	5	459	25 100
5	<i>Новый Смоленск</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	4	489	21 476
6	<i>Мкр. Алтуховка</i>	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	4	320	17 726
7	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	СЗ ПРОМЕТЕЙ	3	252	17 515
8	<i>Александровский</i>	Киселёвка	ГК Контакт	4	240	13 848
9	<i>По ул. 2-я Киевская</i>	Смоленск	СЗ ВЫШЕГОР	1	240	13 366
10	<i>Изумрудный остров</i>	Киселёвка	СЗ Город Будущего	1	211	12 766
11	<i>Максимум</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	215	10 889
12	<i>Печерский парк</i>	Печерск	ГК Гарант-жилье	2	180	10 811
13	<i>СРЕДА</i>	Смоленск	Консоль	1	216	10 800
14	<i>По ул. Седова</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	2	190	10 780
15	<i>Ново-Киселево</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	1	110	6 483
		Киселёвка		1	80	4 146
16	<i>Европейский</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	2	193	10 408
17	<i>Океан</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	170	9 946
18	<i>Ленинский</i>	Вязьма	Стройинвест	2	136	9 931
19	<i>Боровая парк</i>	Ясенная	Билдинг групп	3	148	9 068
20	<i>Парковый</i>	Смоленск	Строй бизнес	1	139	8 930
21	<i>Самолет</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	164	8 839
22	<i>По ул. 25 Сентября</i>	Смоленск	СЗ СМУ-1	2	126	8 508
23	<i>По ул. Нахимова</i>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	1	140	7 727
24	<i>МОЦАРТ</i>	Смоленск	ГСК Капитель	1	107	7 604

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
25	<i>Дом по ул. Кооперативная</i>	Ярцево	ГК Гарант-жилье	1	114	6 892
26	<i>По ул. Крупской, 54Б</i>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	1	109	6 457
27	<i>По ул. Крупской</i>	Смоленск	ГСК Капитель	1	92	5 110
28	<i>Лермонтовский парк</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	1	66	4 328
29	<i>Атлант</i>	Смоленск	ГК Метрум груп	1	78	4 264
30	<i>ЮНИТИ</i>	Смоленск	ПАРТНЁР	1	153	3 351
31	<i>Квартал Восточный</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	1	70	3 267
32	<i>Каскад-2</i>	Киселёвка	Никольские ворота-2000	1	60	3 181
33	<i>Новомосковский</i>	Вязьма	Стройинвест	2	64	2 610
34	<i>Мозайка</i>	Печерск	Никольские ворота-2000	1	40	2 551
35	<i>По пер. 3-й Запольный, 8</i>	Смоленск	Специализированный застройщик 3-й Запольный переулок 8	1	40	2 138
36	<i>По ул. Первомайская</i>	Сафоново	Компания Дельта	1	32	1 668
37	<i>Богородицкий</i>	Богородицкое	СЗ ВЫШЕГОР	1	24	997
Общий итог				71	7 204	397 625

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	ЮНИТИ	Смоленск	ПАРТНЁР	21,9
2	Новомосковский	Вязьма	Стройинвест	40,8
3	Богородицкий	Богородицкое	СЗ ВЫШЕГОР	41,5
4	Новый Смоленск	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	43,9
5	Лазурный	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	44,0
6	Квартал Восточный	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	46,7
7	СреДА	Смоленск	Консоль	50,0
8	Максимум	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	50,6
9	По ул. Первомайская	Сафоново	Компания Дельта	52,1
10	Каскад-2	Киселёвка	Никольские ворота-2000	53,0
11	По пер. 3-й Запольный, 8	Смоленск	Специализированный застройщик 3-й Запольный переулок 8	53,5
12	Самолет	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	53,9
13	Европейский	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	53,9
14	Атлант	Смоленск	ГК Метрум груп	54,7
15	Мкр. Новосельцы	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	54,7
16	По ул. Нахимова	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	55,2
17	Мкр. Алтуховка	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	55,4
18	По ул. Крупской	Смоленск	ГСК Капитель	55,5
19	По ул. 2-я Киевская	Смоленск	СЗ ВЫШЕГОР	55,7
20	Ново-Киселево	Киселёвка	ГК Гарант-жилье	51,8
21	Ново-Киселево	Смоленск	ГК Гарант-жилье	58,9
22	По ул. Седова	Смоленск	ГК Гарант-жилье	56,7
23	Загорье	Смоленск	Консоль	57,1
24	Александровский	Киселёвка	ГК Контакт	57,7
25	Океан	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	58,5
26	По ул. Крупской, 54Б	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	59,2

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
27	<i>Печерский парк</i>	Печерск	ГК Гарант-жилье	60,1
28	<i>Дом по ул. Кооперативная</i>	Ярцево	ГК Гарант-жилье	60,5
29	<i>Изумрудный остров</i>	Киселёвка	СЗ Город Будущего	60,5
30	<i>Боровая парк</i>	Ясенная	Билдинг групп	61,3
31	<i>Мозайка</i>	Печерск	Никольские ворота-2000	63,8
32	<i>Соловьинная роща. Новый квартал</i>	Смоленск	СК Ваш дом	64,1
33	<i>Парковый</i>	Смоленск	Строй бизнес	64,2
34	<i>Лермонтовский парк</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	65,6
35	<i>По ул. 25 Сентября</i>	Смоленск	СЗ СМУ-1	67,5
36	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	СЗ ПРОМЕТЕЙ	69,5
37	МОЦАРТ	Смоленск	ГСК Капитель	71,1
38	Ленинский	Вязьма	Стройинвест	73,0
Общий итог				55,2



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 ЕРЗ.РФ

№	Услуги портала ЕРЗ.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 ЕРЗ.РФ Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ЕРЗ.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 ЕРЗ.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ЕРЗ.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
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: • участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.РФ.	24 000 руб. в год	
		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		