

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Калининградская область

февраль 2025

Текущий объем строительства, м²

на февраль 2025

1 605 073

+30,2% к февралю 2024

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

51 544

-2,1% к предшествующим 12 мес.

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

за декабрь 2024

Банк России

337

-45,6% к декабрю 2023

Средняя площадь строящихся квартир, м²

на февраль 2025

52,0

-5,2% к февралю 2024

Средняя цена за 1 м², ₽

на январь 2025

СберИндекс

135 411

+18,1% к январю 2024

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

50,7%

-1,2 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за декабрь 2024

Банк России

6,73

+0,35 п.п. к декабрю 2023

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	10
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по этажности строящихся домов	14
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по материалам стен строящихся домов	19
7. ТОП застройщиков Калининградской области по объемам строительства.....	24
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Калининградской области	28
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Калининградской области	29
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Калининградской области .	33
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 2025 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	79
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	84

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 2025 года выявлено **253 строящихся застройщиками дома** (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 **30 840 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **1 605 073 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	241	95,3%	29 573	95,9%	1 507 904	93,9%
дом с апартаментами	12	4,7%	1 267	4,1%	97 169	6,1%
Общий итог	253	100%	30 840	100%	1 605 073	100%

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 95,9% строящихся жилых единиц.

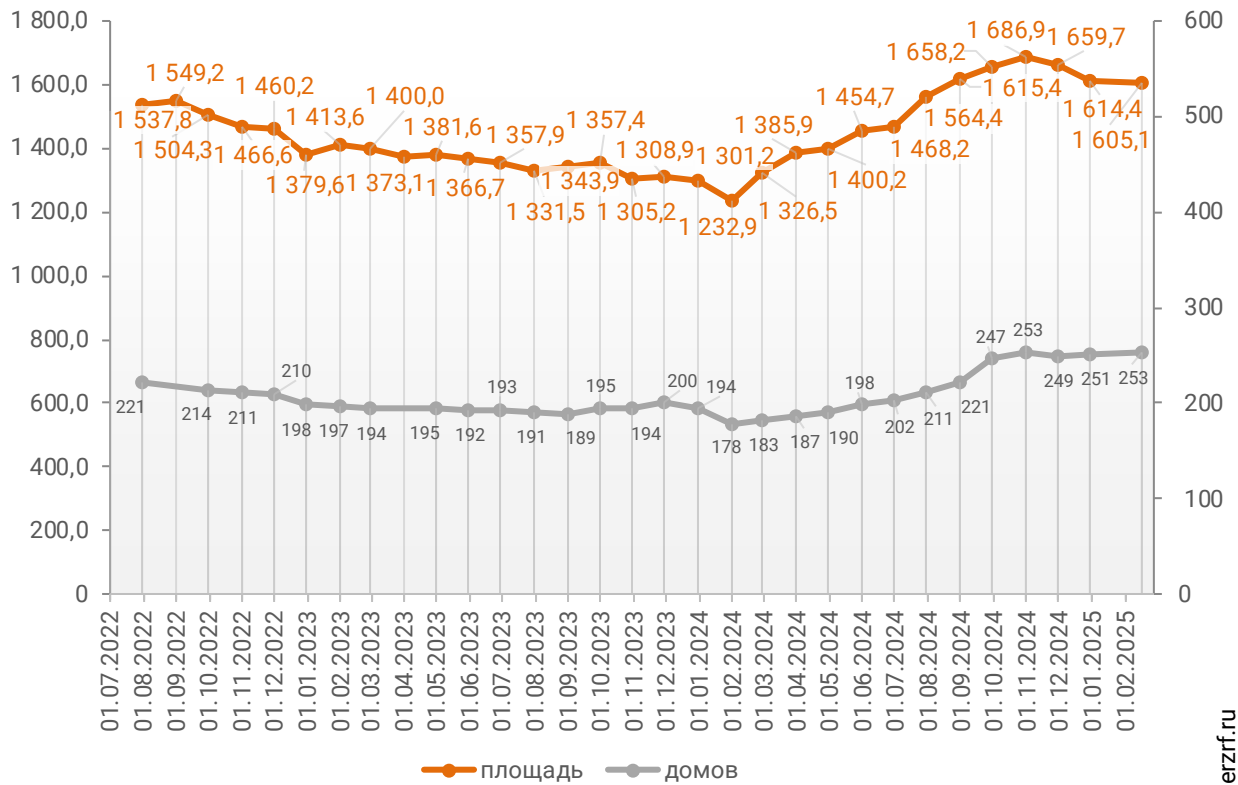
На дома с апартаментами приходится 4,1% строящихся жилых единиц.

Строительство домов блокированной застройки на территории Калининградской области не выявлено.

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 13 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Калининград	66	26,1%	13 048	42,3%	689 049	42,9%
Гурьевский	51	20,2%	5 706	18,5%	311 089	19,4%
Гурьевск	22	8,7%	3 252	10,5%	177 035	11,0%
Малое Исаково	5	2,0%	799	2,6%	46 289	2,9%
Васильково	5	2,0%	765	2,5%	41 730	2,6%
Большое Исаково	8	3,2%	459	1,5%	23 742	1,5%
Голубево	5	2,0%	220	0,7%	8 712	0,5%
Малое Васильково	5	2,0%	141	0,5%	8 352	0,5%
Невское	1	0,4%	70	0,2%	5 229	0,3%
Зеленоградский	59	23,3%	5 439	17,6%	240 249	15,0%
Зеленоградск	46	18,2%	4 349	14,1%	191 592	11,9%
Вишневое	8	3,2%	943	3,1%	39 052	2,4%
Холмогоровка	4	1,6%	120	0,4%	8 424	0,5%
Малиновка	1	0,4%	27	0,1%	1 181	0,1%
Светлогорский	28	11,1%	2 251	7,3%	145 467	9,1%
Светлогорск	28	11,1%	2 251	7,3%	145 467	9,1%
Пионерский	18	7,1%	1 996	6,5%	88 942	5,5%
Балтийский	7	2,8%	617	2,0%	34 313	2,1%
Балтийск	7	2,8%	617	2,0%	34 313	2,1%
Заозерье	3	1,2%	472	1,5%	28 745	1,8%
Гурьевский_Калининградская	5	2,0%	494	1,6%	27 318	1,7%
Гурьевск	5	2,0%	494	1,6%	27 318	1,7%
Черняховский	4	1,6%	315	1,0%	13 788	0,9%
Черняховск	4	1,6%	315	1,0%	13 788	0,9%
Янтарный	4	1,6%	172	0,6%	9 762	0,6%
Неманский	6	2,4%	198	0,6%	9 716	0,6%
Неман	6	2,4%	198	0,6%	9 716	0,6%
Заостровье	1	0,4%	80	0,3%	3 511	0,2%
Светлый	1	0,4%	52	0,2%	3 124	0,2%
	253	100%	30 840	100%	1 605 073	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Калининград (42,9% совокупной площади жилых единиц).

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

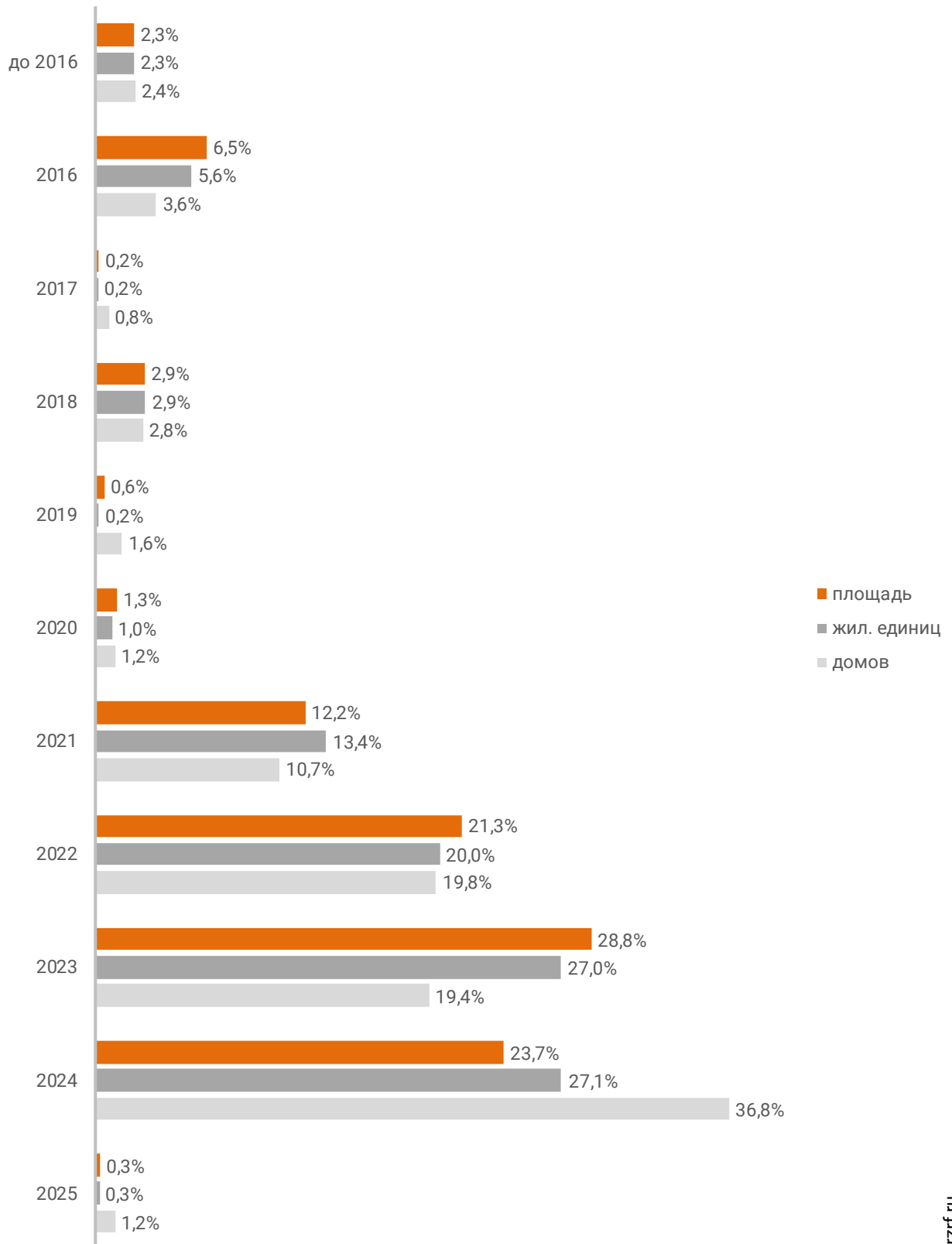
Застройщики жилья в Калининградской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с марта 2015 г. по январь 2025 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2016	6	2,4%	711	2,3%	36 884	2,3%
2016	9	3,6%	1 726	5,6%	103 830	6,5%
2017	2	0,8%	62	0,2%	3 640	0,2%
2018	7	2,8%	907	2,9%	46 600	2,9%
2019	4	1,6%	69	0,2%	9 070	0,6%
2020	3	1,2%	306	1,0%	20 779	1,3%
2021	27	10,7%	4 129	13,4%	195 858	12,2%
2022	50	19,8%	6 166	20,0%	341 587	21,3%
2023	49	19,4%	8 339	27,0%	461 900	28,8%
2024	93	36,8%	8 346	27,1%	380 213	23,7%
2025	3	1,2%	79	0,3%	4 712	0,3%
Общий итог	253	100%	30 840	100%	1 605 073	100%

Гистограмма 1

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



Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2023 г. (28,8% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2024 г. Доля количества таких домов составляет 36,8% от общего количества строящихся домов в Калининградской области.

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

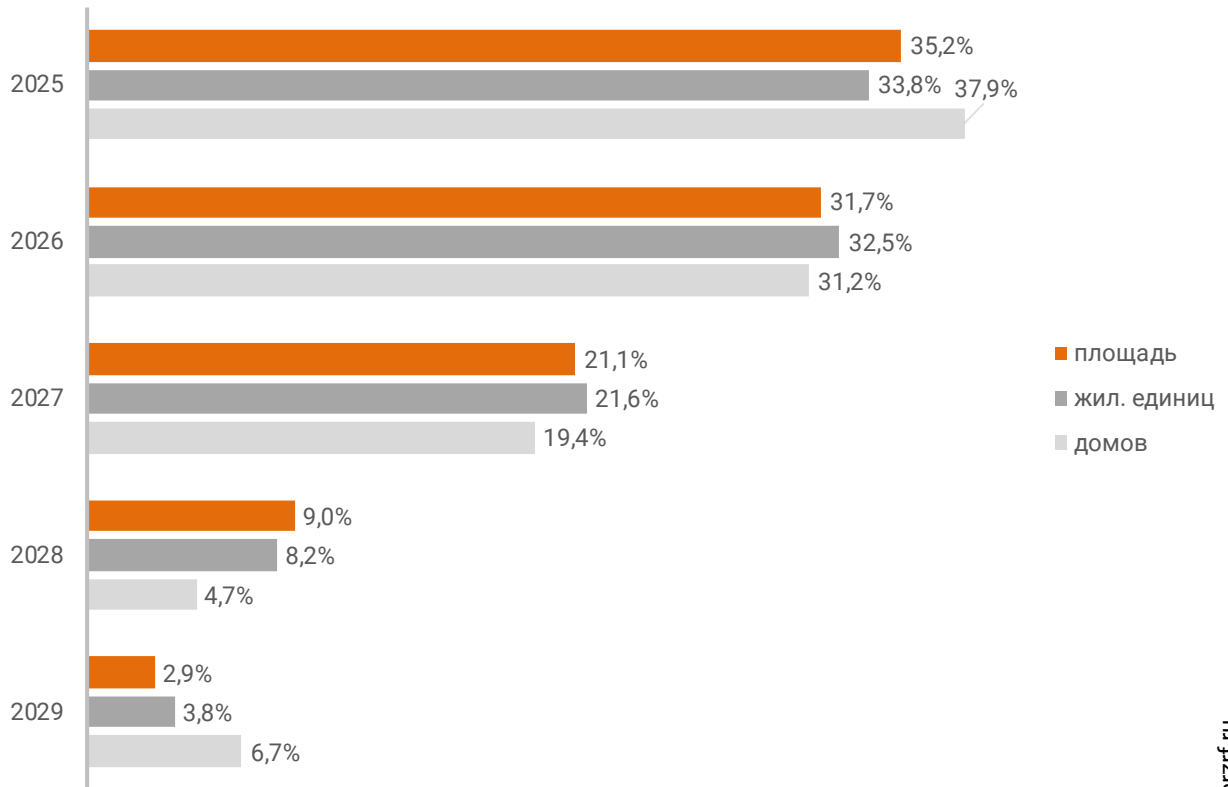
В Калининградской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам по ДДУ (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию / передачи квартир дольщикам	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2025	96	37,9%	10 430	33,8%	565 168	35,2%
2026	79	31,2%	10 028	32,5%	509 050	31,7%
2027	49	19,4%	6 667	21,6%	339 312	21,1%
2028	12	4,7%	2 541	8,2%	144 555	9,0%
2029	17	6,7%	1 174	3,8%	46 988	2,9%
Общий итог	253	100%	30 840	100%	1 605 073	100%

Гистограмма 2

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



© erzrf.ru

До конца 2025 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию или передать дольщикам по ДДУ 565 168 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апартаментов – 539 935 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 %
2025	565 168	2018	40 213 7,1%
		2019	50 183 8,9%
		2020	14 231 2,5%
		2022	17 483 3,1%
		2023	20 015 3,5%
2026	509 050	2024	65 902 11,7%
		2023	26 205 5,1%
2027	339 312	2024	4 248 0,8%
		2019	26 913 7,9%
		2021	4 791 1,4%
		2023	5 411 1,6%
2024	14 811 4,4%		
Общий итог	1 605 073		290 406 18,1%

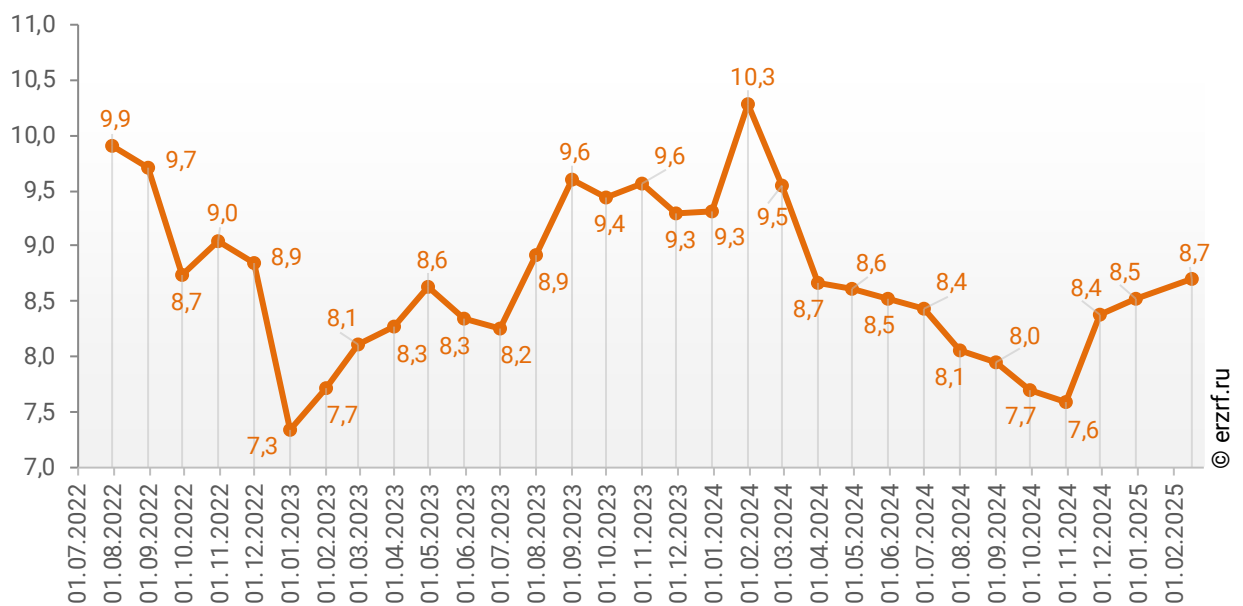
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2024 на 2025 год (65 902 м²), что составляет 11,7% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Калининградской области в 2025 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Калининградской области по состоянию на февраль 2025 года составляет 8,7 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



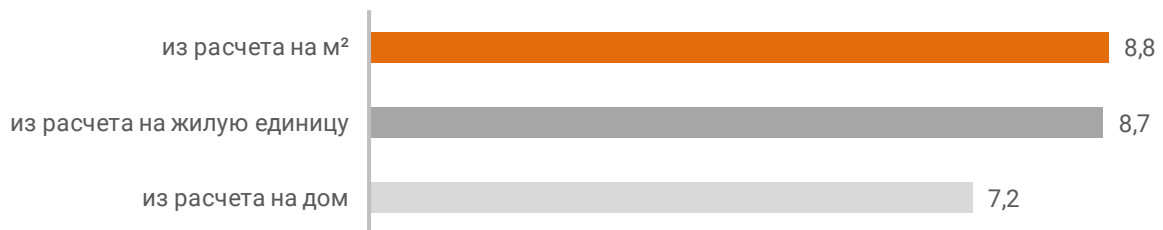
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по этажности строящихся домов

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

- 7,2 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 8,7 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 8,8 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Калининградской области

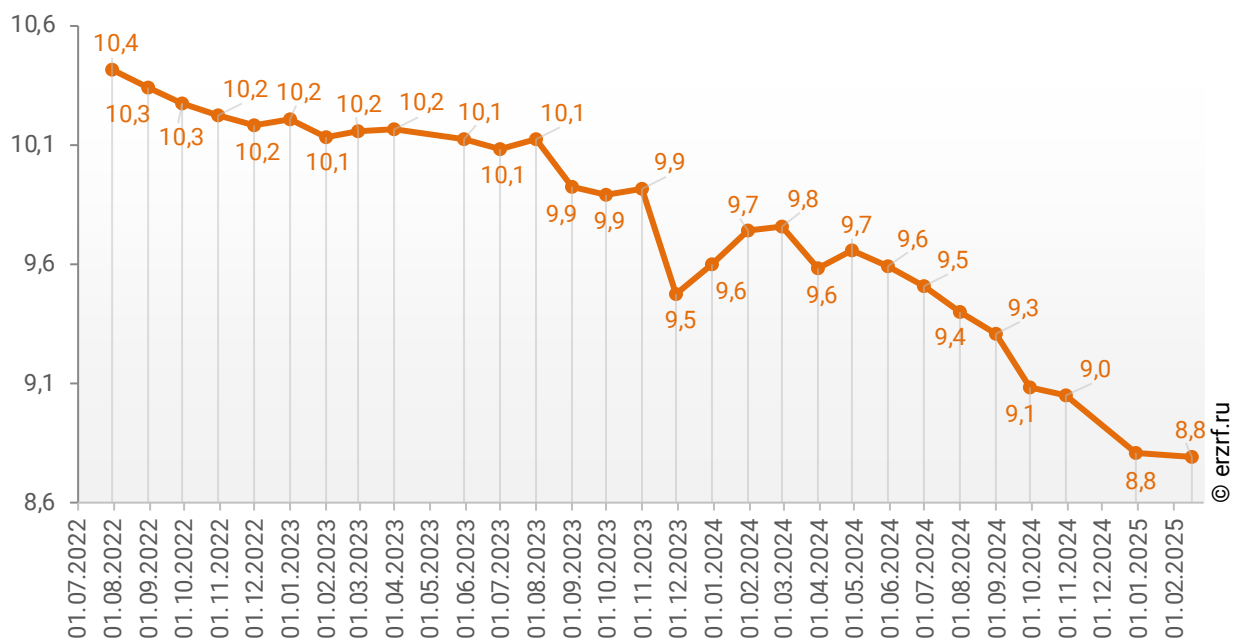


© erzrf.ru

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

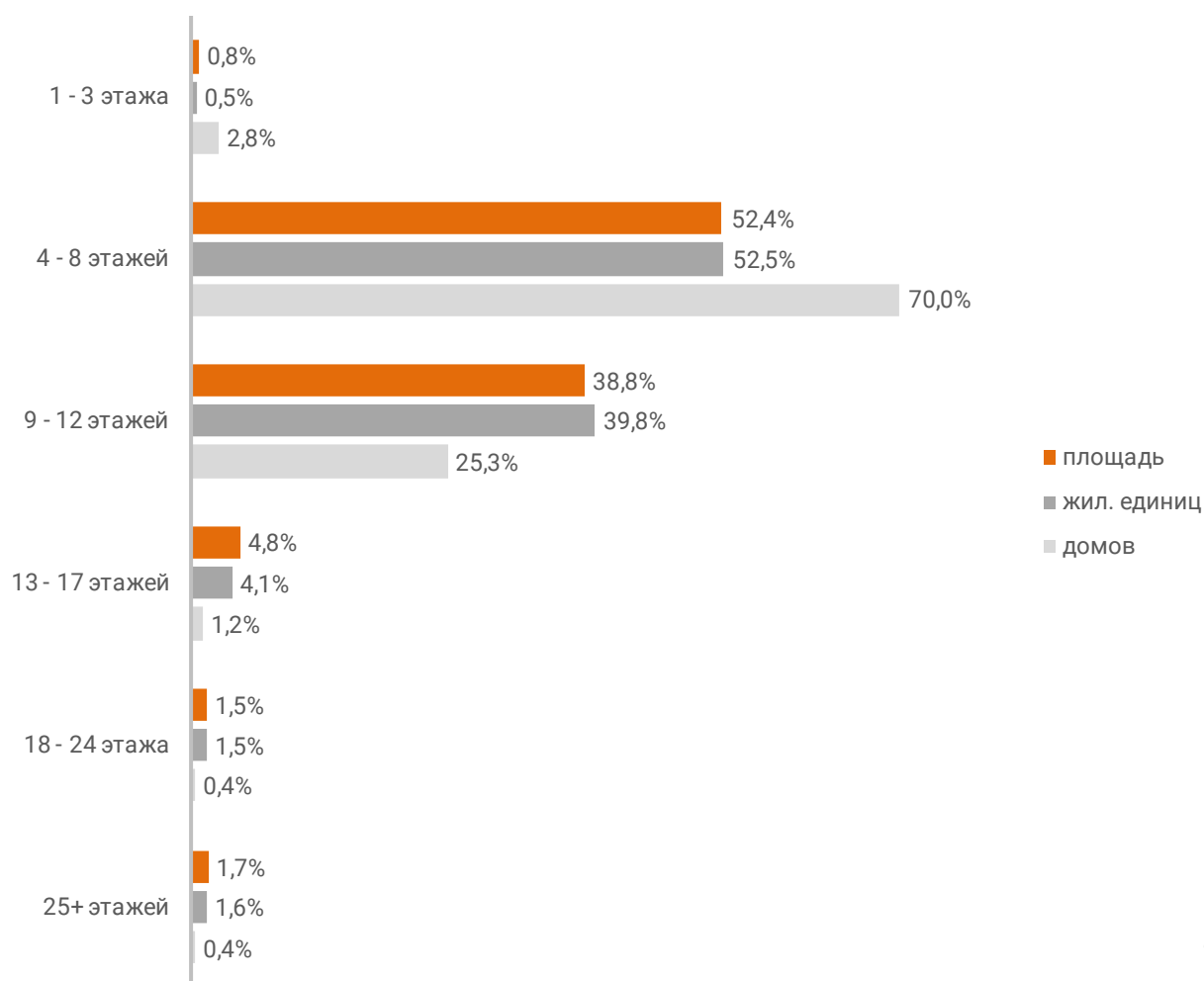
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	7	2,8%	162	0,5%	13 215	0,8%
4 - 8 этажей	177	70,0%	16 205	52,5%	841 437	52,4%
9 - 12 этажей	64	25,3%	12 280	39,8%	622 309	38,8%
13 - 17 этажей	3	1,2%	1 256	4,1%	77 159	4,8%
18 - 24 этажа	1	0,4%	457	1,5%	24 040	1,5%
25+ этажей	1	0,4%	480	1,6%	26 913	1,7%
Общий итог	253	100%	30 840	100%	1 605 073	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Калининградской области по этажности

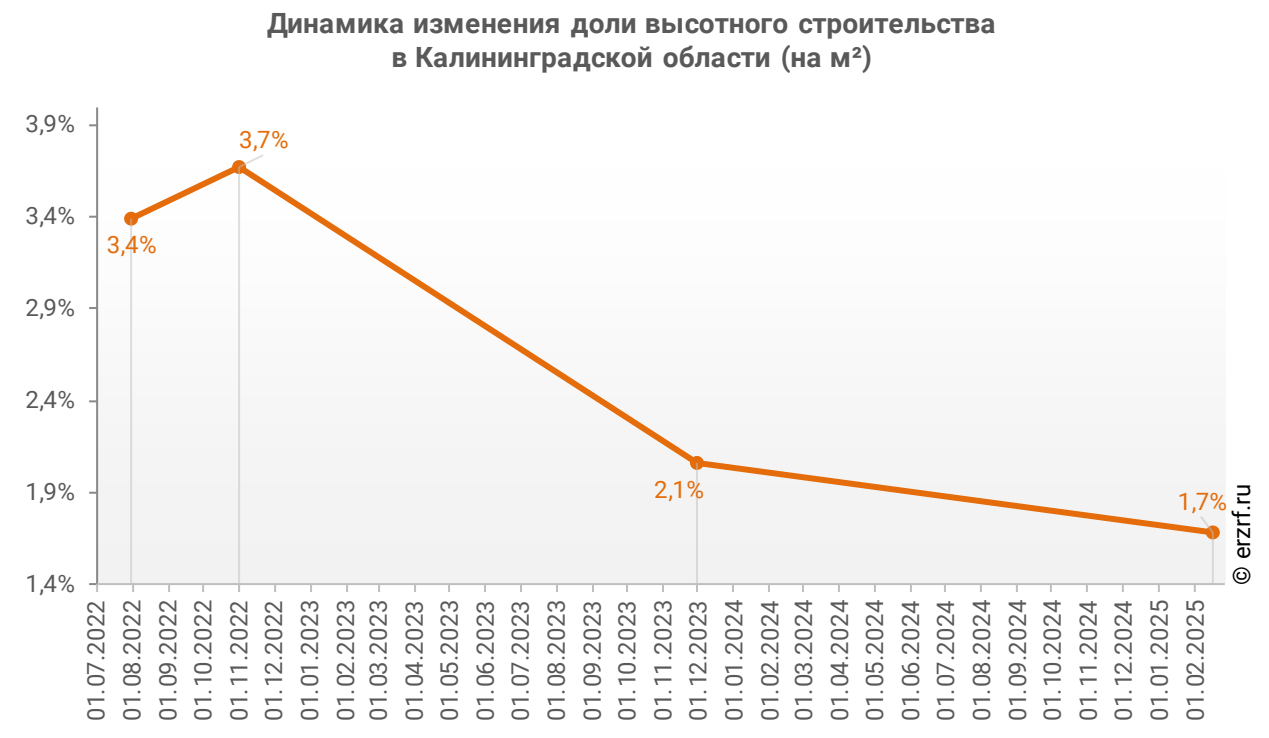


Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 4 - 8 этажей – 52,4% от всей площади строящегося жилья.

Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Калининградской области составляет 1,7%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 27,3%.

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	Строительный трест	многоквартирный дом	Гагарина 30
3	16	СЗ Акфен Престиж	многоквартирный дом	Sun City
4	15	АвангардИнвестПроект	многоквартирный дом	Русская Европа
		КСК	многоквартирный дом	АЛЬПЕНШТАДТ
5	11	Акфен	многоквартирный дом	Янтарный
		Балтик СТ	многоквартирный дом	Прибрежный
		СЗ Горизонт	многоквартирный дом	Дом по ул. Каплунова
		СЗ Центрфорвардстрой	многоквартирный дом	Мой город
		СК МПК	многоквартирный дом	Легенды Девау
		Специализированный застройщик ДОМАРТ	многоквартирный дом	Домарт
		Холдинг Setl Group	многоквартирный дом	Консул

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Калининградской области является дом с апартаментами в ЖК «Русь-2», застройщик «ГК К8». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

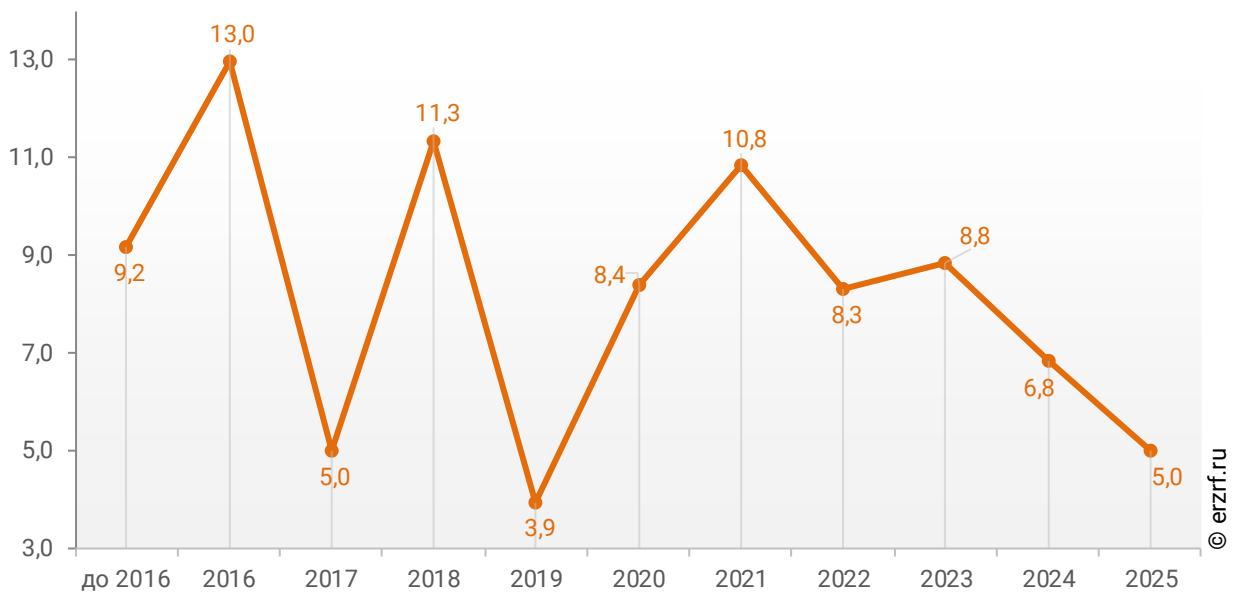
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	49 362	ГК К8	дом с апартаментами	Русь-2
2	47 865	АвангардИнвестПроект	многоквартирный дом	Русская Европа
3	31 297	СК МПК	многоквартирный дом	Легенды Девау
4	26 996	Холдинг Setl Group	многоквартирный дом	Консул
5	26 913	Акфен	многоквартирный дом	Калининград-Сити

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Калининградской области, разрешение на строительство которых выдано в 2025 году, составляет 5 этажей. 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

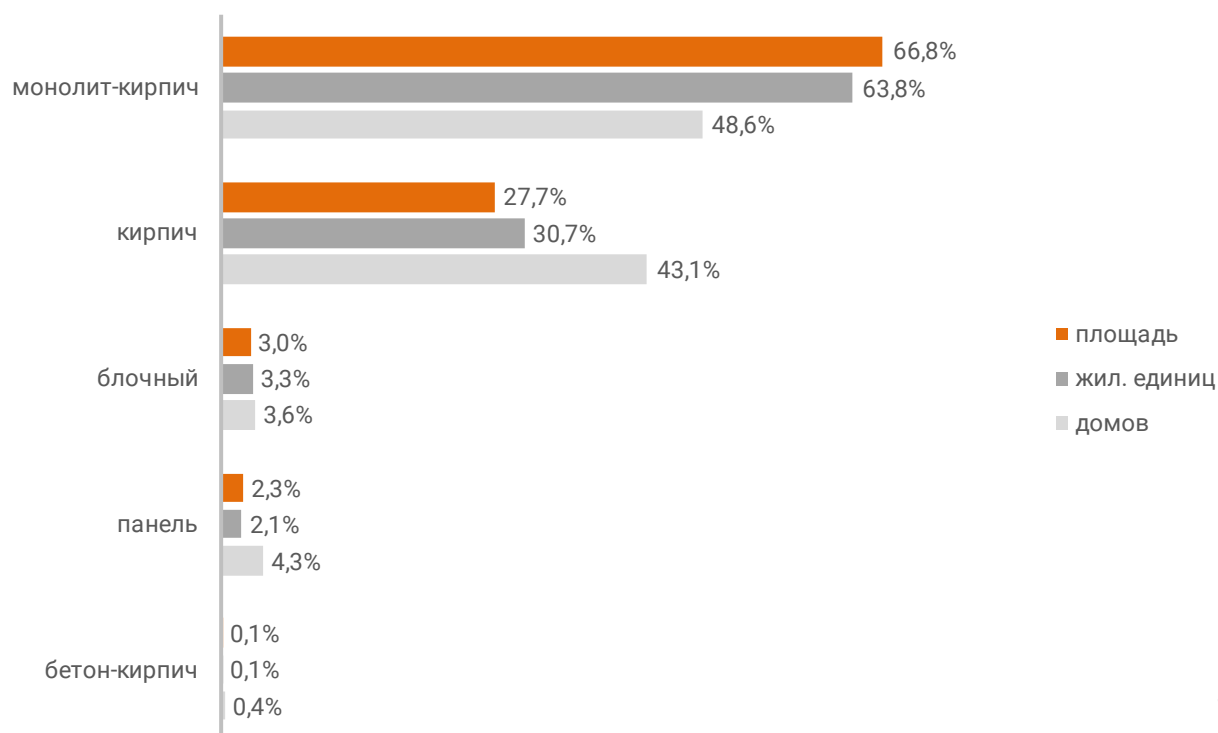
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	123	48,6%	19 685	63,8%	1 072 924	66,8%
кирпич	109	43,1%	9 454	30,7%	444 655	27,7%
блочный	9	3,6%	1 006	3,3%	48 533	3,0%
панель	11	4,3%	661	2,1%	37 441	2,3%
бетон-кирпич	1	0,4%	34	0,1%	1 520	0,1%
Общий итог	253	100%	30 840	100%	1 605 073	100%

Гистограмма 5

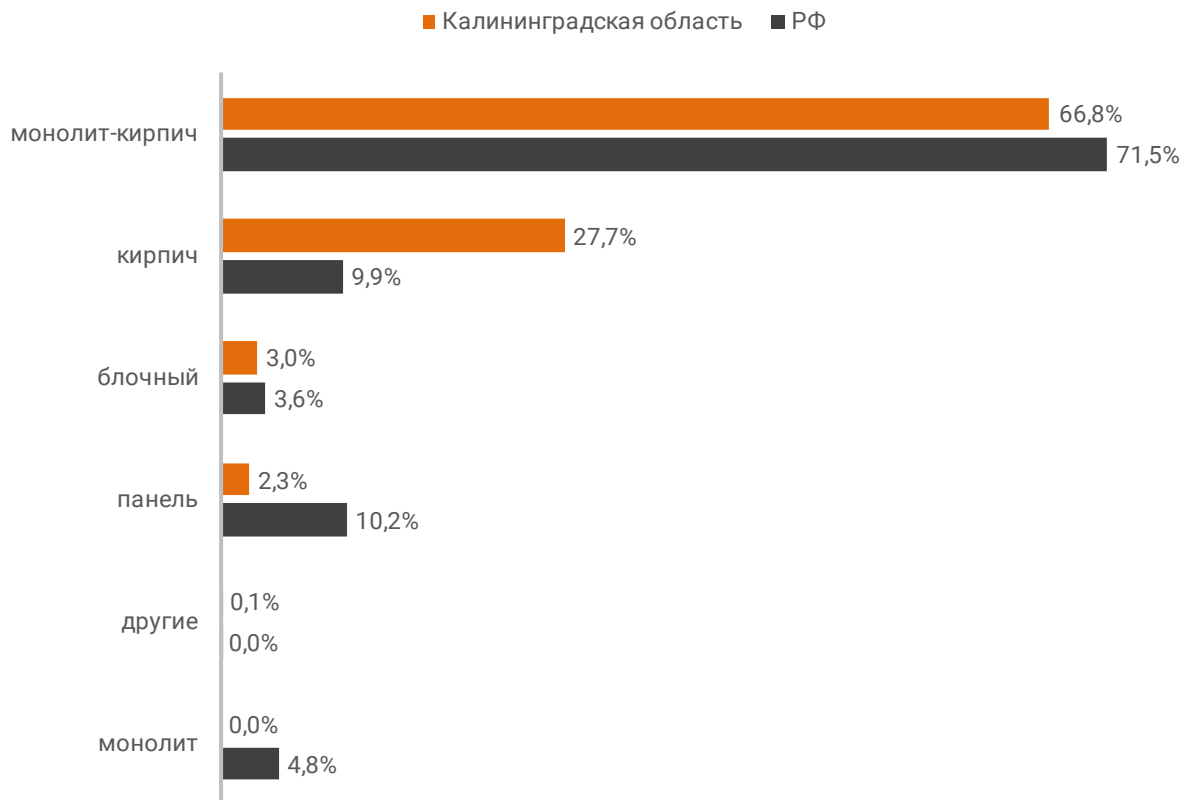
Распределение жилых новостроек Калининградской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Калининградской области является монолит-кирпич. Из него возводится 66,8% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 71,5% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

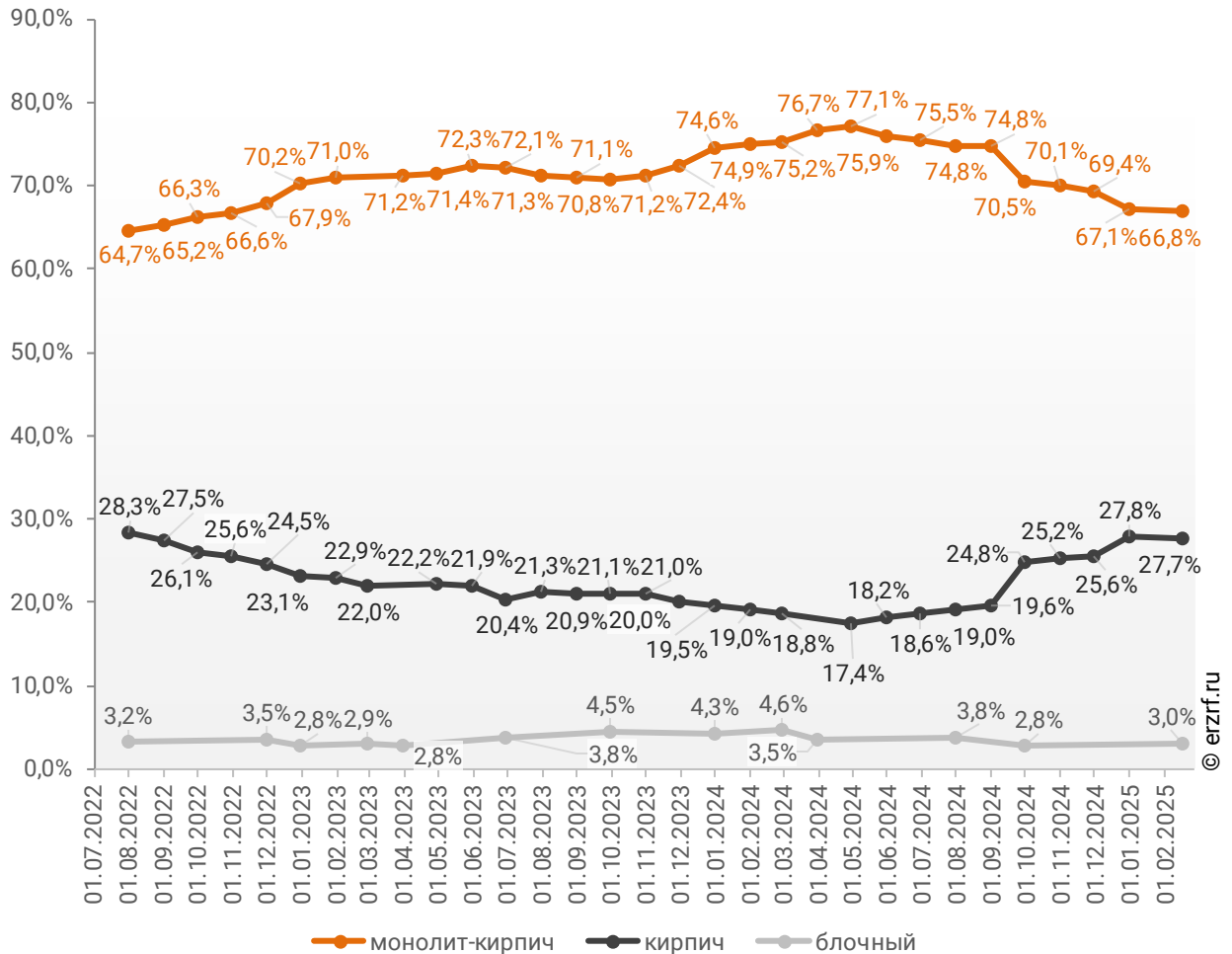
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Калининградской области



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 100,0% 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 65,8% 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.)	117	46,2%	19 408	62,9%	1 055 728	65,8%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	109	43,1%	8 658	28,1%	410 564	25,6%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	9	3,6%	1 626	5,3%	72 903	4,5%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	7	2,8%	430	1,4%	24 183	1,5%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	3	1,2%	223	0,7%	14 090	0,9%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	4	1,6%	249	0,8%	14 002	0,9%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	4	1,6%	246	0,8%	13 603	0,8%
Общий итог	253	100%	30 840	100%	1 605 073	100%

Гистограмма 7

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



© erzrf.ru

7. ТОП застройщиков Калининградской области по объемам строительства

По состоянию на февраль 2025 года строительство жилья в Калининградской области осуществляют 68 застройщиков (брендов), которые представлены 114 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Калининградской области на февраль 2025 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	ГК ССК	10	4,0%	2 479	8,0%	134 857	8,4%
2	СК МПК	12	4,7%	2 232	7,2%	112 372	7,0%
3	ГК СтройИнвестиция	40	15,8%	3 002	9,7%	111 598	7,0%
4	ГК КалининградСтройИнвест	17	6,7%	1 750	5,7%	93 495	5,8%
5	Фонд ЖСС КО	15	5,9%	1 545	5,0%	84 592	5,3%
6	ГК КВ	5	2,0%	1 093	3,5%	79 053	4,9%
7	Строительный трест	8	3,2%	1 375	4,5%	73 390	4,6%
8	ГК Расцвет	7	2,8%	1 206	3,9%	71 715	4,5%
9	ГК Модуль-Стройград	12	4,7%	1 419	4,6%	66 549	4,1%
10	СЗ Центрфорвардстрой	3	1,2%	966	3,1%	57 656	3,6%
11	ГК Мегapolis	4	1,6%	895	2,9%	53 512	3,3%
12	Акфен	3	1,2%	1 028	3,3%	52 658	3,3%
13	КСК	8	3,2%	1 256	4,1%	51 626	3,2%
14	АвангардИнвестПроект	1	0,4%	615	2,0%	47 865	3,0%
15	Холдинг Setl Group	6	2,4%	1 107	3,6%	40 864	2,5%
16	ГК Садовое кольцо	2	0,8%	642	2,1%	30 318	1,9%
17	ГК КПД-Калининград	7	2,8%	477	1,5%	26 775	1,7%
18	ГК ФОРТ СТРОЙ	1	0,4%	457	1,5%	26 478	1,6%
19	ГК Балтия-Инвестстрой	6	2,4%	410	1,3%	25 773	1,6%
20	МакроСтрой	5	2,0%	602	2,0%	22 896	1,4%
21	СЗ АРТМАСТЕР	2	0,8%	322	1,0%	18 084	1,1%
22	СЗ Акфен Престиж	1	0,4%	285	0,9%	15 854	1,0%
23	Меркурий-1	2	0,8%	353	1,1%	15 640	1,0%
24	СЗ Домбери	1	0,4%	190	0,6%	14 231	0,9%
25	ГК СК Монолит	2	0,8%	262	0,8%	13 690	0,9%
26	ГК Багратион	2	0,8%	324	1,1%	13 561	0,8%
27	СЗ КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	2	0,8%	224	0,7%	11 738	0,7%
28	СЗ Корпорация недвижимости Калининграда	1	0,4%	169	0,5%	10 958	0,7%
29	Эллипс	2	0,8%	217	0,7%	10 611	0,7%
30	ГК Градстрой	1	0,4%	210	0,7%	10 531	0,7%
31	Специализированный застройщик ДОМАРТ	1	0,4%	174	0,6%	10 351	0,6%

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
32	ГК РЕКСТРОЙ	4	1,6%	217	0,7%	9 946	0,6%
33	СЗ Раушен Хотел Ресорт	2	0,8%	106	0,3%	9 813	0,6%
34	Балтийское Строительство	3	1,2%	215	0,7%	9 798	0,6%
35	СЗ ОЛИМП	2	0,8%	132	0,4%	8 865	0,6%
36	СЗ Баральт-М	5	2,0%	220	0,7%	8 712	0,5%
37	Газтеплосервис плюс	4	1,6%	120	0,4%	8 424	0,5%
38	СЗ Квартал О2	5	2,0%	141	0,5%	8 352	0,5%
39	РосБалтСтрой	4	1,6%	98	0,3%	7 943	0,5%
40	ГК ТВН	2	0,8%	141	0,5%	7 622	0,5%
41	ГК Дельта-строй	1	0,4%	164	0,5%	7 440	0,5%
42	Астория	1	0,4%	125	0,4%	7 240	0,5%
43	ГК Балтийский парус	2	0,8%	162	0,5%	7 016	0,4%
44	Балтик СТ	1	0,4%	128	0,4%	6 963	0,4%
45	ГК СТК-Балт	2	0,8%	153	0,5%	6 929	0,4%
46	СОЮЗИНВЕСТ	2	0,8%	109	0,4%	6 050	0,4%
47	Делорад	3	1,2%	115	0,4%	5 829	0,4%
48	СЗ БНК	1	0,4%	70	0,2%	5 229	0,3%
49	СЗ А Плюс	1	0,4%	86	0,3%	5 225	0,3%
50	СЗ БАЛТИЙСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ	1	0,4%	93	0,3%	5 074	0,3%
51	СЗ Горизонт	1	0,4%	80	0,3%	4 813	0,3%
52	СЗ ЖК на Новой	1	0,4%	95	0,3%	4 621	0,3%
53	СЗ Люкс Строй Сервис	1	0,4%	72	0,2%	4 618	0,3%
54	СЗ Новая Эпоха	1	0,4%	80	0,3%	4 437	0,3%
55	СЗ Бомарис	1	0,4%	27	0,1%	4 279	0,3%
56	СЗ ЖК Резиденция	1	0,4%	97	0,3%	4 178	0,3%
57	ЖБИ МЕЛИОРАЦИЯ	1	0,4%	72	0,2%	3 891	0,2%
58	СЗ Элистройтрест	1	0,4%	65	0,2%	3 319	0,2%
59	Специализированный застройщик Владение	1	0,4%	52	0,2%	3 124	0,2%
60	СЗ Калининграднефтестрой	1	0,4%	36	0,1%	3 011	0,2%
61	Статус	1	0,4%	56	0,2%	2 392	0,1%
62	СЗ Балтик Комфорт	1	0,4%	28	0,1%	1 912	0,1%
63	ГК БетонСтройМонтаж	1	0,4%	40	0,1%	1 788	0,1%
64	СЗ ОТК Инвест	1	0,4%	32	0,1%	1 731	0,1%
65	КСТ-ГАЗ	1	0,4%	42	0,1%	1 480	0,1%
66	ГК Дом-Строй	1	0,4%	34	0,1%	1 420	0,1%
67	СЗ Балтикград	1	0,4%	27	0,1%	1 181	0,1%
68	СЗ Дональд Трейд Плюс	1	0,4%	24	0,1%	1 117	0,1%
Общий итог		253	100%	30 840	100%	1 605 073	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			
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		Уточнение срока
				м ²	м ²	
1	★ 4,5	ГК ССК	134 857	0	0,0%	-
2	★ 4,5	СК МПК	112 372	6 699	6,0%	1,4
3	★ 5,0	ГК СтройИнвестиция	111 598	4 327	3,9%	0,1
4	★ 5,0	ГК КалининградСтройИнвест	93 495	0	0,0%	-
5	★ 5,0	Фонд ЖСС КО	84 592	0	0,0%	-
6	★ 4,5	ГК К8	79 053	0	0,0%	-
7	★ 5,0	Строительный трест	73 390	0	0,0%	-
8	★ 5,0	ГК Расцвет	71 715	42 970	59,9%	1,8
9	★ 4,5	ГК Модуль-Стройград	66 549	0	0,0%	-
10	н/р	СЗ Центрфорвардстрой	57 656	0	0,0%	-
11	★ 0,5	ГК Мегapolis	53 512	53 512	100%	84,9
12	★ 0,5	Акфен	52 658	52 658	100%	80,6
13	★ 4,5	КСК	51 626	0	0,0%	-
14	н/р	АвангардИнвестПроект	47 865	0	0,0%	-
15	★ 5,0	Холдинг Setl Group	40 864	0	0,0%	-
16	★ 5,0	ГК Садовое кольцо	30 318	0	0,0%	-
17	★ 5,0	ГК КПД-Калининград	26 775	0	0,0%	-
18	н/р	ГК ФОРТ СТРОЙ	26 478	0	0,0%	-
19	★ 1,0	ГК Балтия-Инвестстрой	25 773	0	0,0%	-
20	★ 5,0	МакроСтрой	22 896	0	0,0%	-
21	★ 0,5	СЗ АРТМАСТЕР	18 084	0	0,0%	-
22	н/р	СЗ Акфен Престиж	15 854	15 854	100%	36,0
23	н/р	Меркурий-1	15 640	0	0,0%	-
24	н/р	СЗ Домбери	14 231	14 231	100%	54,0
25	н/р	ГК СК Монолит	13 690	9 804	71,6%	2,1
26	★ 2,0	ГК Багратион	13 561	8 484	62,6%	18,8
27	★ 1,5	СЗ КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	11 738	11 738	100%	38,7
28	★ 3,0	СЗ Корпорация недвижимости Калининграда	10 958	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	
29	★ 3,5	Эллипс	10 611	0	0,0%	-
30	н/р	ГК Градстрой	10 531	0	0,0%	-
31	★ 1,0	Специализированный застройщик ДОМАРТ	10 351	10 351	100%	39,0
32	★ 5,0	ГК РЕКСТРОЙ	9 946	0	0,0%	-
33	★ 0,5	СЗ Раушен Хотел Ресорт	9 813	8 697	88,6%	23,9
34	н/р	Балтийское Строительство	9 798	0	0,0%	-
35	★ 5,0	СЗ ОЛИМП	8 865	0	0,0%	-
36	н/р	СЗ Баральт-М	8 712	0	0,0%	-
37	н/р	Газтеплосервис плюс	8 424	8 424	100%	69,0
38	н/р	СЗ Квартал О2	8 352	0	0,0%	-
39	★ 1,0	РосБалтСтрой	7 943	4 791	60,3%	43,4
40	★ 5,0	ГК ТВН	7 622	0	0,0%	-
41	н/р	ГК Дельта-строй	7 440	0	0,0%	-
42	н/р	Астория	7 240	0	0,0%	-
43	★ 3,0	ГК Балтийский парус	7 016	0	0,0%	-
44	н/р	Балтик СТ	6 963	6 963	100%	87,0
45	★ 5,0	ГК СТК-Балт	6 929	0	0,0%	-
46	н/р	СОЮЗИНВЕСТ	6 050	6 050	100%	36,4
47	н/р	Делорад	5 829	0	0,0%	-
48	н/р	СЗ БНК	5 229	5 229	100%	18,0
49	н/р	СЗ А Плюс	5 225	0	0,0%	-
50	н/р	СЗ БАЛТИЙСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ	5 074	0	0,0%	-
51	н/р	СЗ Горизонт	4 813	4 813	100%	27,0
52	н/р	СЗ ЖК на Новой	4 621	4 621	100%	3,0
53	н/р	СЗ Люкс Строй Сервис	4 618	0	0,0%	-
54	н/р	СЗ Новая Эпоха	4 437	0	0,0%	-
55	н/р	СЗ Бомарис	4 279	4 279	100%	27,0
56	н/р	СЗ ЖК Резиденция	4 178	0	0,0%	-
57	н/р	ЖБИ МЕЛИОРАЦИЯ	3 891	0	0,0%	-
58	н/р	СЗ Элистройтрест	3 319	0	0,0%	-
59	н/р	Специализированный застройщик Владение	3 124	0	0,0%	-
60	н/р	СЗ Калининграднефтьстрой	3 011	0	0,0%	-
61	н/р	Статус	2 392	2 392	100%	6,0
62	н/р	СЗ Балтик Комфорт	1 912	0	0,0%	-
63	н/р	ГК БетонСтройМонтаж	1 788	1 788	100%	9,0
64	н/р	СЗ ОТК Инвест	1 731	1 731	100%	30,0
65	н/р	КСТ-ГАЗ	1 480	0	0,0%	-
66	н/р	ГК Дом-Строй	1 420	0	0,0%	-
67	н/р	СЗ Балтикград	1 181	0	0,0%	-
68	н/р	СЗ Дональд Трейд Плюс	1 117	0	0,0%	-
Общий итог			1 605 073	290 406	18,1%	8,7

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Балтик СТ» и составляет 87,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Калининградской области

В Калининградской области возводится 114 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 «ВКЛЮЧИ» (город Гурьевск). В этом жилом комплексе застройщик «ГК ССК» возводит 10 домов, включающих 2 479 жилых единиц, совокупной площадью 134 857 м².

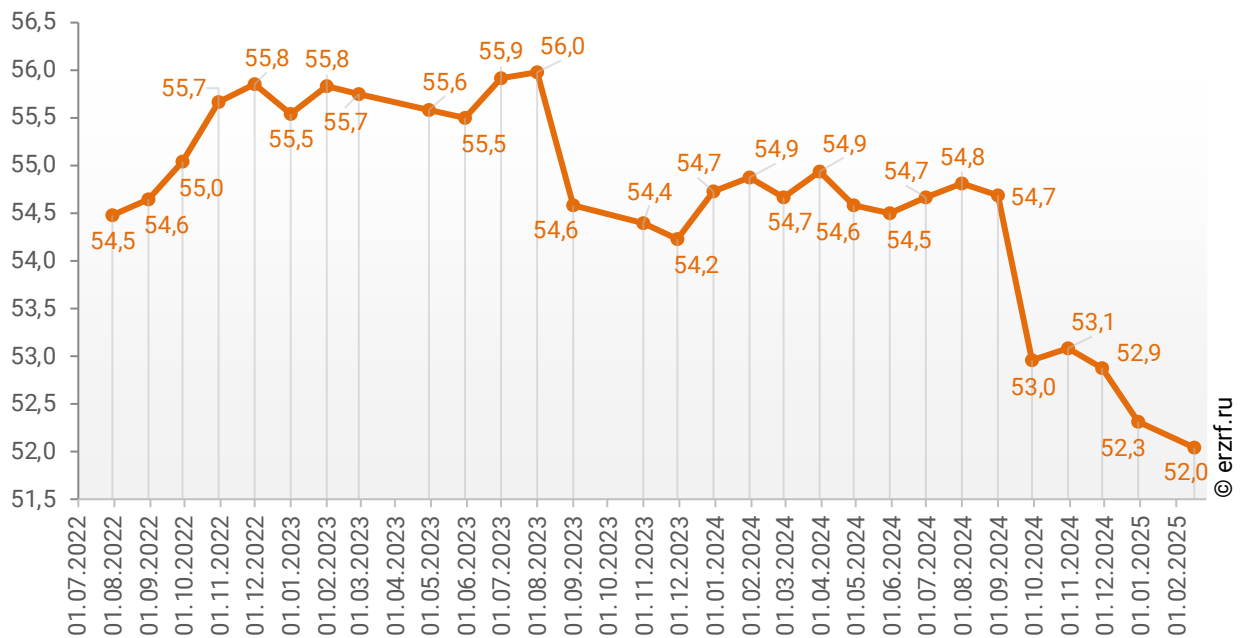
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Калининградской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Калининградской области, составляет 52,0 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 48,9 м².

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

График 7

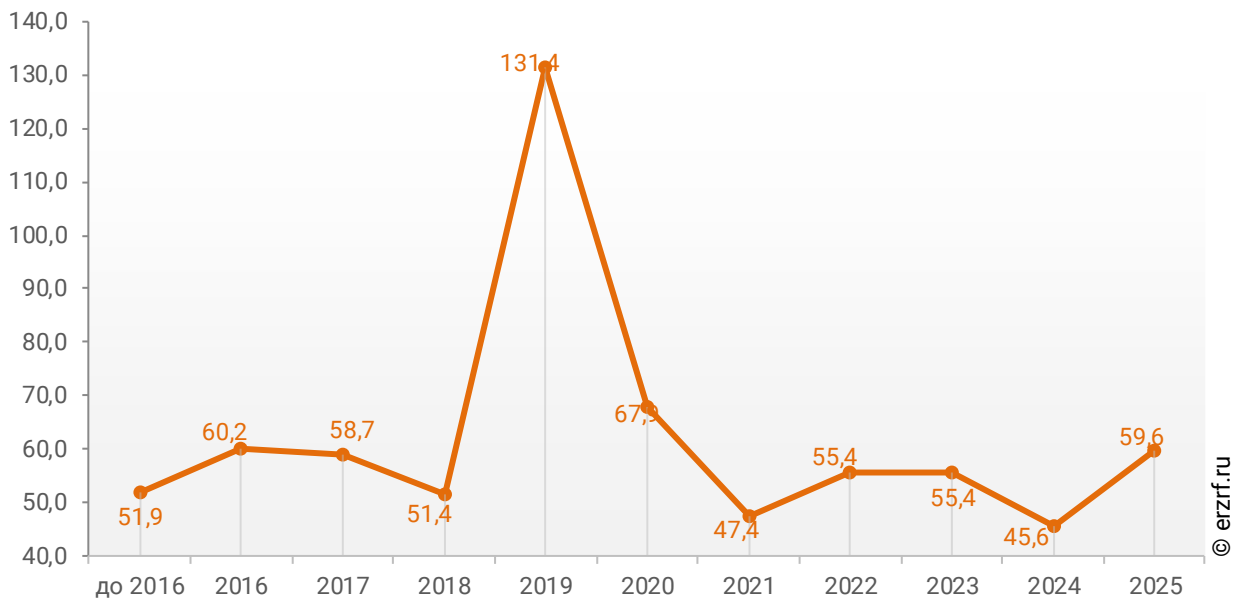
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Калининградской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Калининградской области, разрешение на строительство которых выдано в 2025 году, составляет 59,6 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 «КСТ-ГАЗ» – 35,2 м². Самая большая – у застройщика «СЗ Бомарис» – 158,5 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
КСТ-ГАЗ	35,2
Холдинг Setl Group	36,9
ГК СтройИнвестиция	37,2
МакроСтрой	38,0
СЗ Баральт-М	39,6
КСК	41,1
ГК Дом-Строй	41,8
ГК Багратион	41,9
Статус	42,7
СЗ ЖК Резиденция	43,1
ГК Балтийский парус	43,3
СЗ Балтикград	43,7
Меркурий-1	44,3
ГК БетонСтройМонтаж	44,7
ГК СТК-Балт	45,3
ГК Дельта-строй	45,4
Балтийское Строительство	45,6
ГК РЕКСТРОЙ	45,8
СЗ Дональд Трейд Плюс	46,5
ГК Модуль-Стройград	46,9
ГК Садовое кольцо	47,2
СЗ ЖК на Новой	48,6
Эллипс	48,9
ГК Градстрой	50,1
СК МПК	50,3
Делорад	50,7
СЗ Элистройтрест	51,1
Акфен	51,2
ГК СК Монолит	52,3
СЗ КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	52,4
Строительный трест	53,4
ГК КалининградСтройИнвест	53,4
ЖБИ МЕЛИОРАЦИЯ	54,0
ГК ТВН	54,1
СЗ ОТК Инвест	54,1
Балтик СТ	54,4
ГК ССК	54,4
СЗ БАЛТИЙСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ	54,6
Фонд ЖСС КО	54,8
СЗ Новая Эпоха	55,5
СОЮЗИНВЕСТ	55,5
СЗ Акфен Престиж	55,6
ГК КПД-Калининград	56,1
СЗ АРТМАСТЕР	56,2

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
Астория	57,9
ГК ФОРТ СТРОЙ	57,9
СЗ Квартал О2	59,2
ГК Расцвет	59,5
Специализированный застройщик ДОМАРТ	59,5
СЗ Центрфорвардстрой	59,7
ГК Мегаполис	59,8
Специализированный застройщик Владение	60,1
СЗ Горизонт	60,2
СЗ А Плюс	60,8
ГК Балтия-Инвестстрой	62,9
СЗ Люкс Строй Сервис	64,1
СЗ Корпорация недвижимости Калининграда	64,8
СЗ ОЛИМП	67,2
СЗ Балтик Комфорт	68,3
Газтеплосервис плюс	70,2
ГК К8	72,3
СЗ БНК	74,7
СЗ Домбери	74,9
АвангардИнвестПроект	77,8
РосБалтСтрой	81,1
СЗ Калининграднефтестрой	83,6
СЗ Раушен Хотел Ресорт	92,6
СЗ Бомарис	158,5
Общий итог	52,0

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Калининградской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Левада» – 34,6 м², застройщик «КСК». Наибольшая – в ЖК «По ул. Динамо» – 158,5 м², застройщик «СЗ Бомарис».

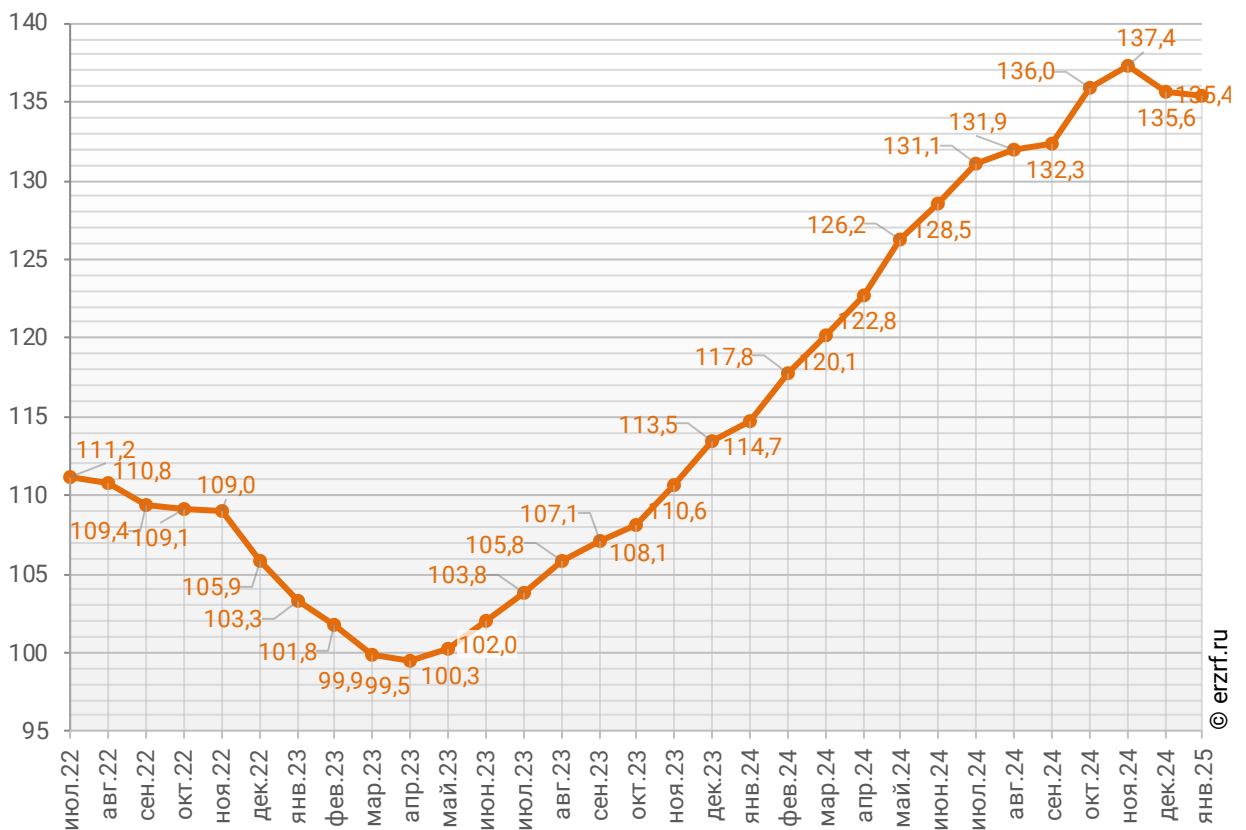
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Калининградской области

По состоянию на январь 2025 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Калининградской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 135 411 рублей. За месяц цена снизилась на 0,1%. За год цена увеличилась на 18,1%.¹

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

График 9

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



¹ По данным sberindex.ru

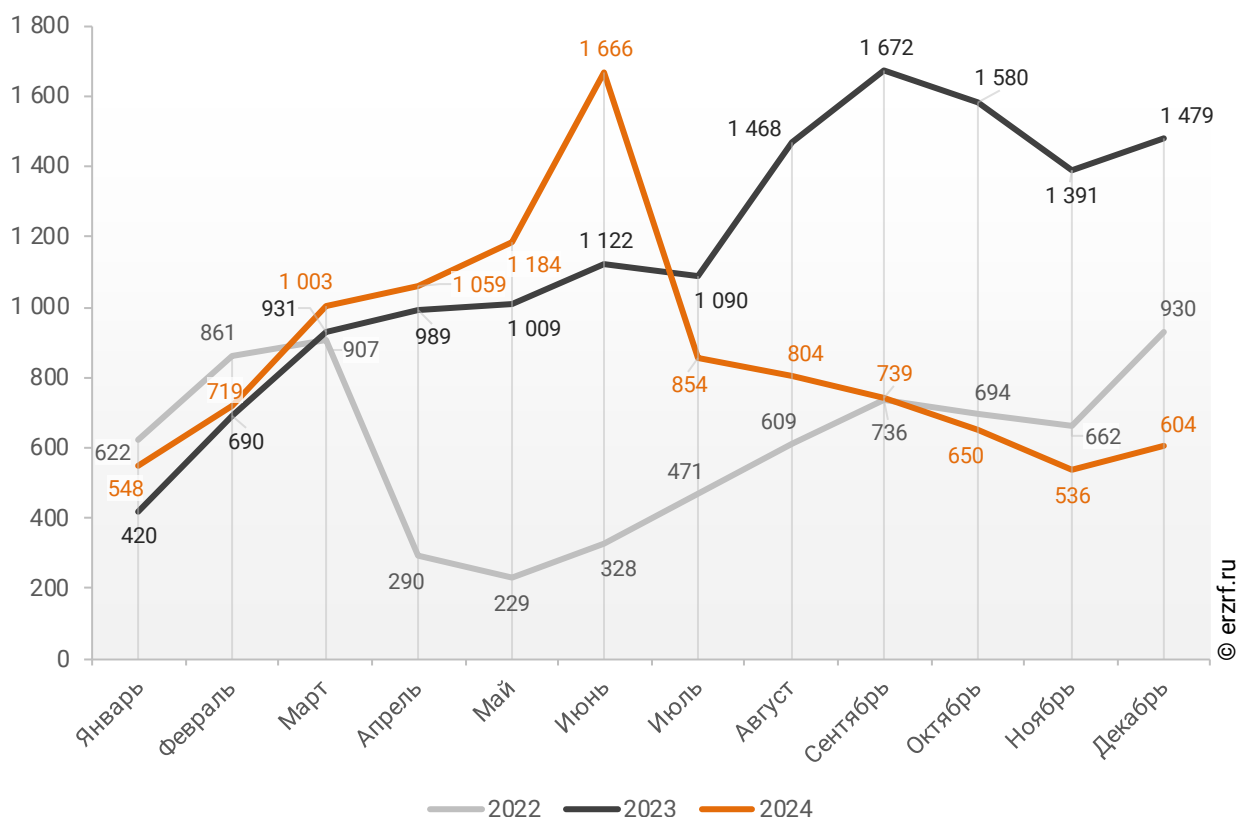
11. Ипотечное кредитование для жителей Калининградской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области

По данным Банка России, за 12 месяцев 2024 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Калининградской области, составило 10 366, что на 25,1% меньше уровня 2023 г. (13 841 ИЖК), и на 41,2% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (7 339 ИЖК).

График 10

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг.

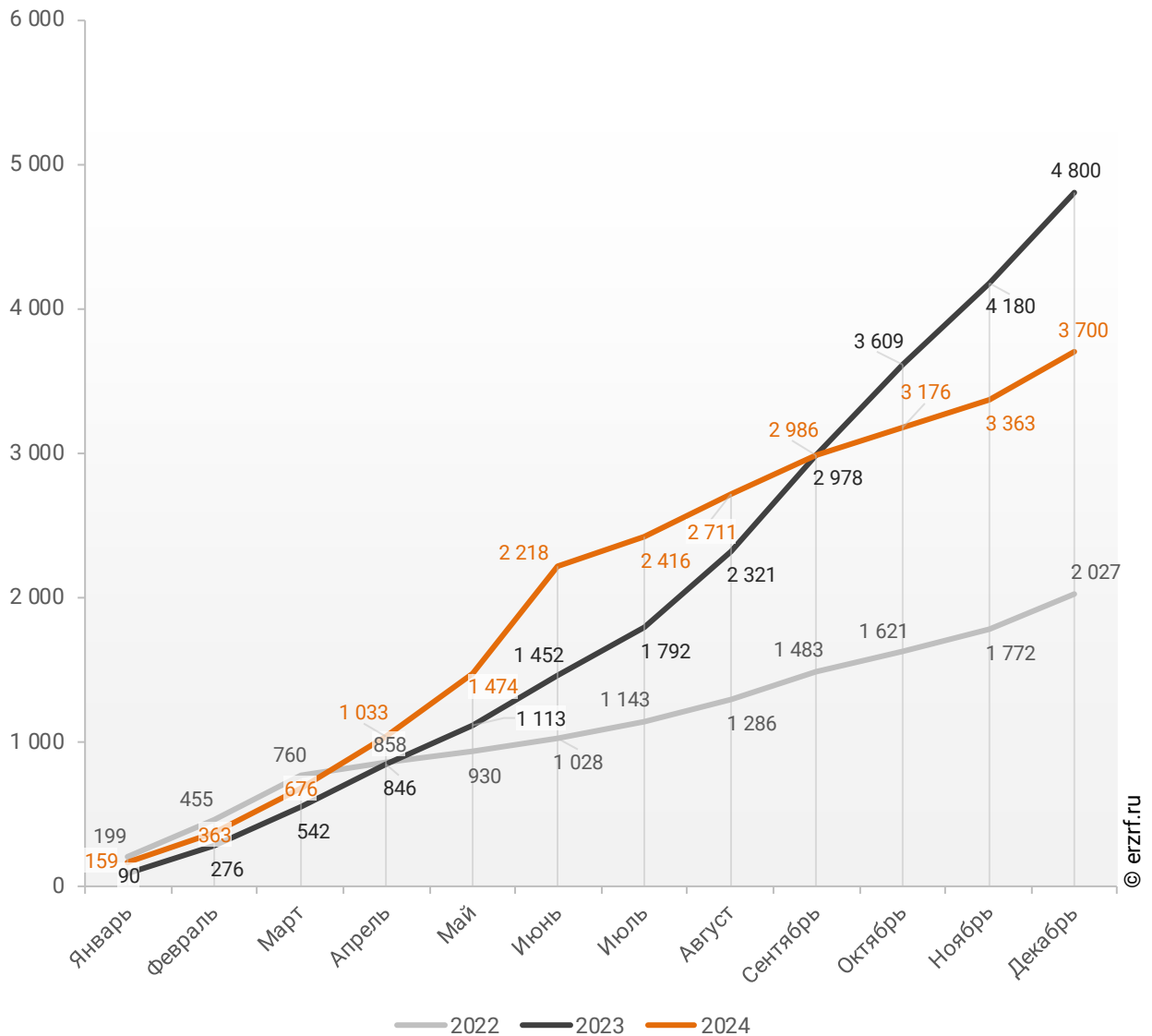


За 12 месяцев 2024 г. количество ИЖК, выданных жителям Калининградской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 3 700, что на 22,9% меньше, чем в 2023 г. (4 800 ИЖК), и на 82,5% больше соответствующего значения 2022 г. (2 027 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг.

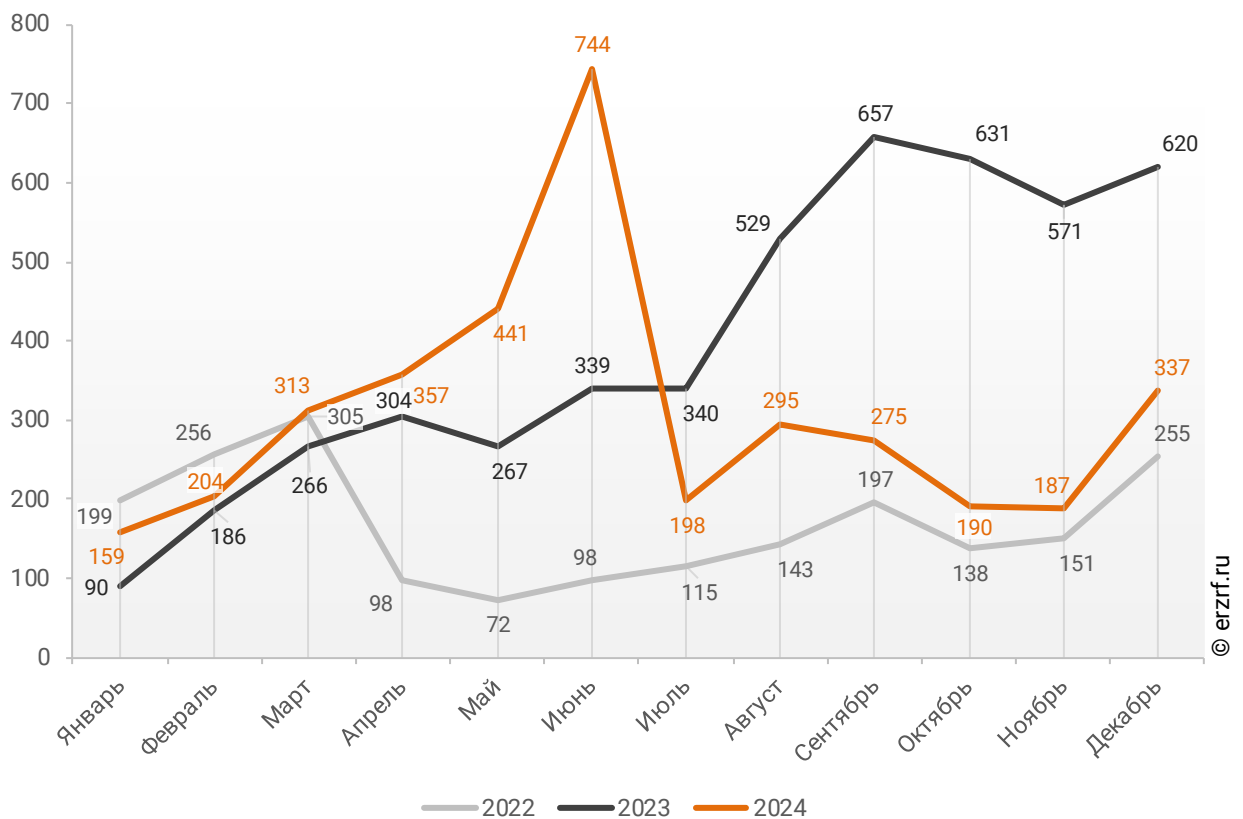


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Калининградской области в декабре 2024 года уменьшилось на 45,6% по сравнению с декабрем 2023 года (337 против 620 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг.

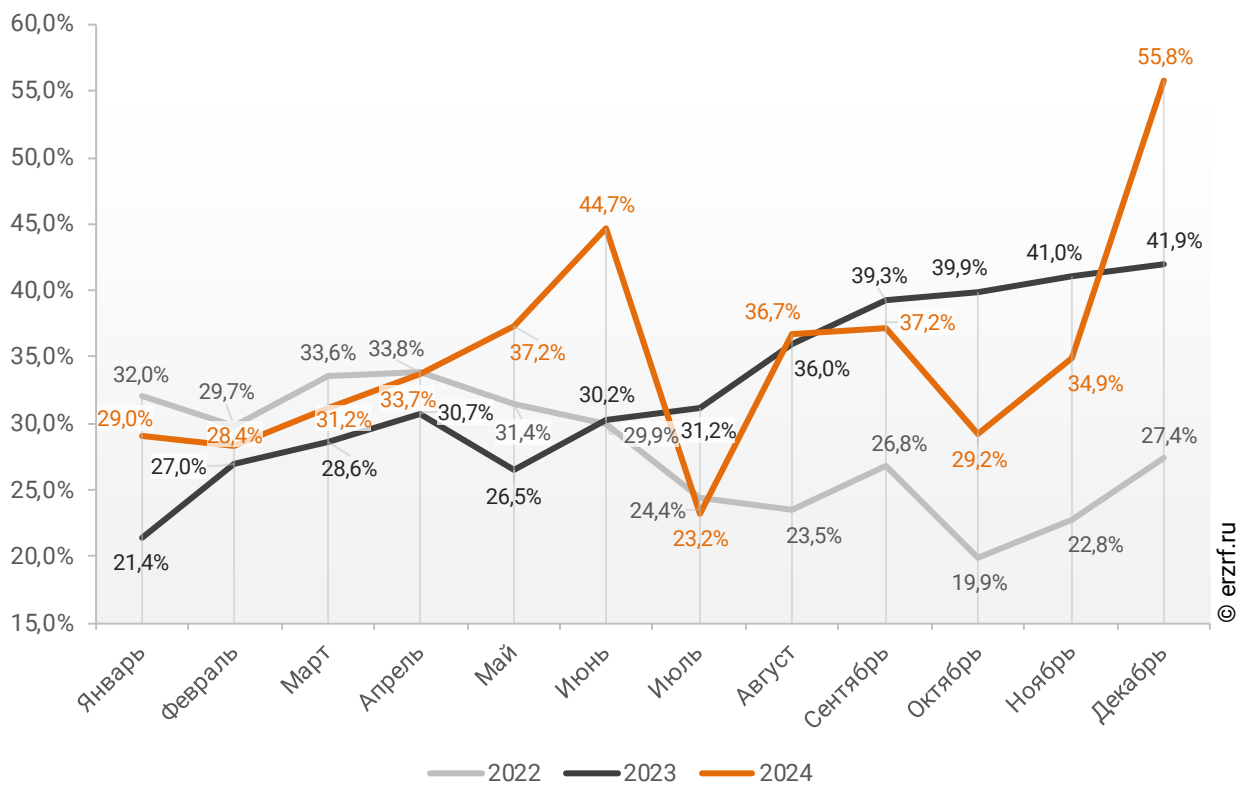


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2024 г., составила 35,7% от общего количества ИЖК, выданных жителям Калининградской области за этот же период, что на 1,0 п.п. больше соответствующего значения 2023 г. (34,7%), и на 8,1 п.п. больше уровня 2022 г. (27,6%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 13.

График 13

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг.



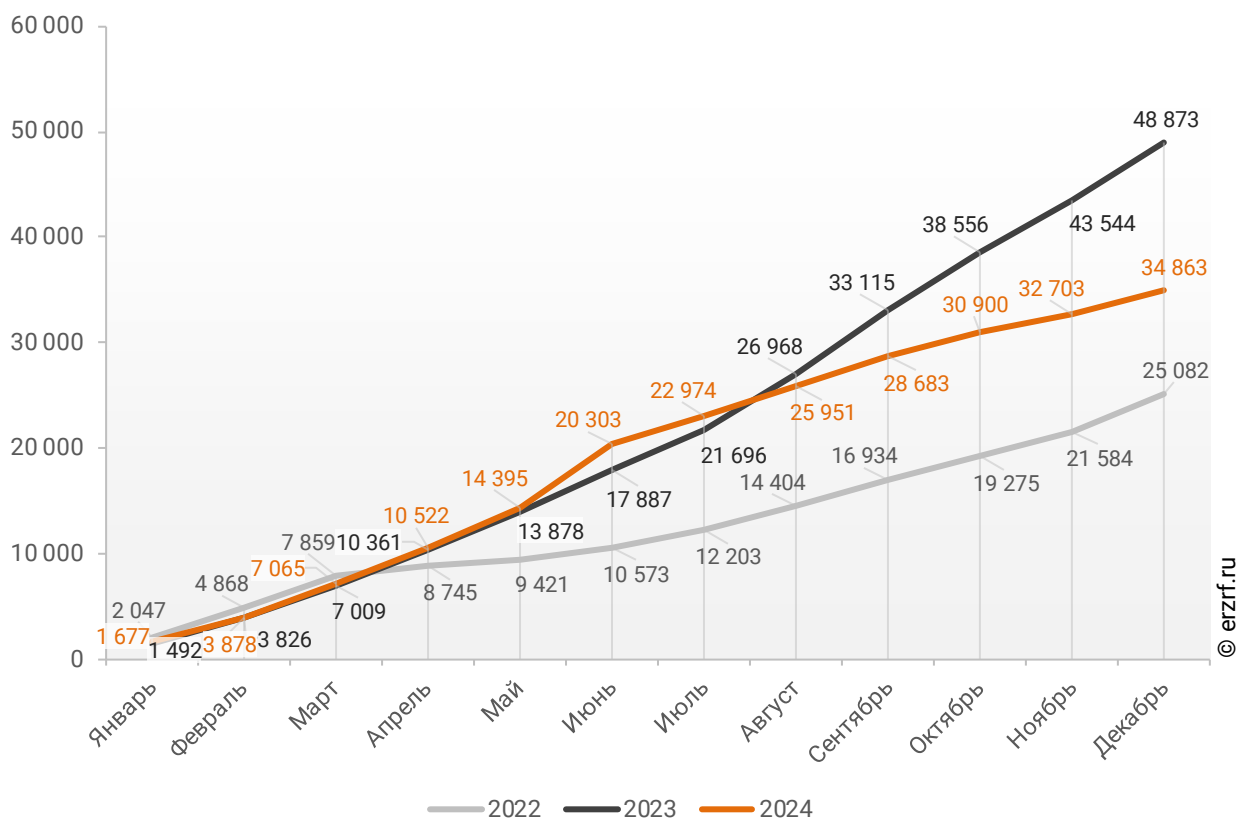
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области

По данным Банка России, за 12 месяцев 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Калининградской области, составил 34,86 млрд ₽, что на 28,7% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (48,87 млрд ₽), и на 39,0% больше аналогичного значения 2022 г. (25,08 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽

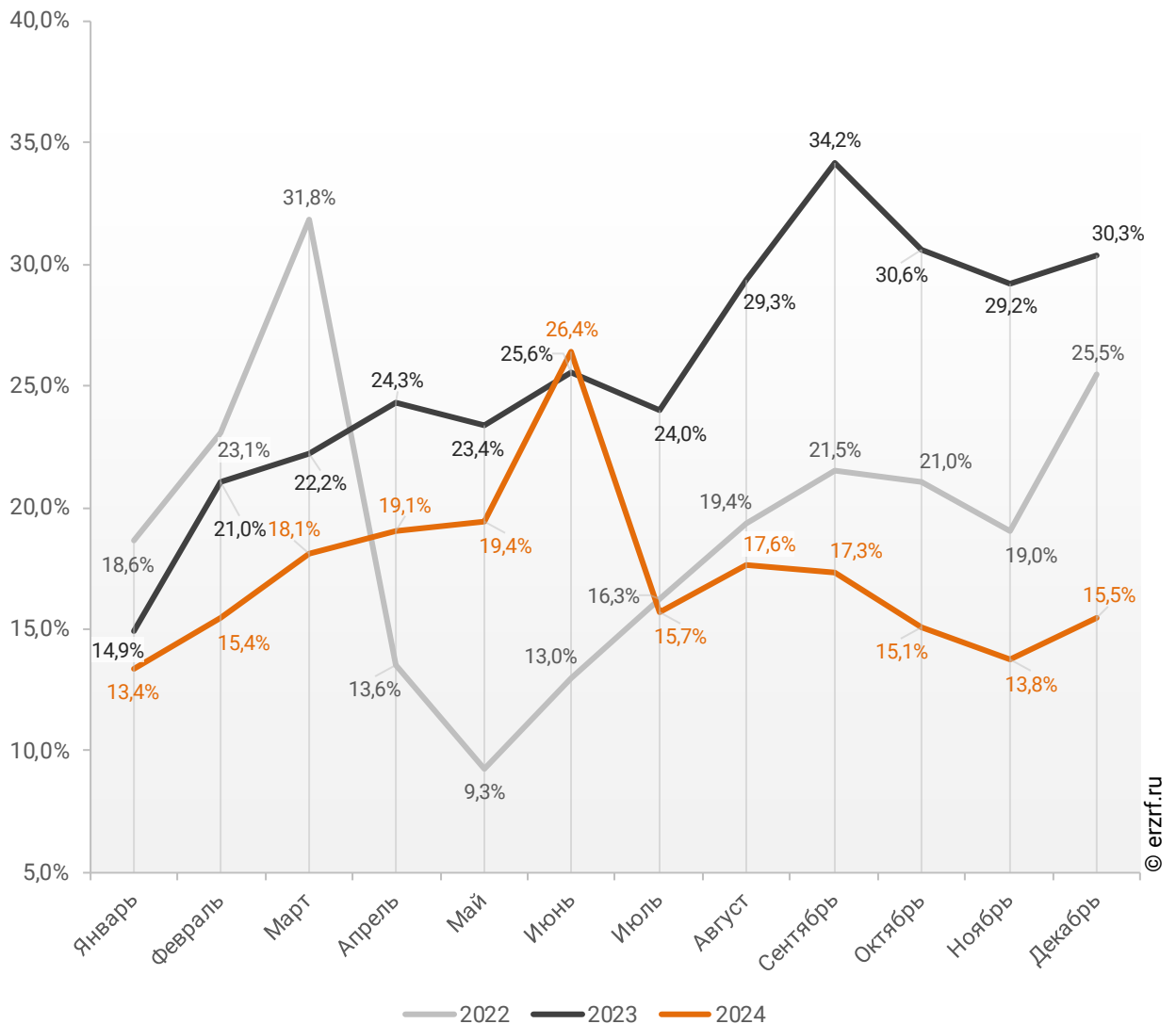


В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2024 г. жителям Калининградской области (196,22 млрд ₽), доля ИЖК составила 17,8%, что на 8,7 п.п. меньше соответствующего значения 2023 г. (26,5%), и на 2,2 п.п. меньше уровня 2022 г. (20,0%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 15.

График 15

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг.

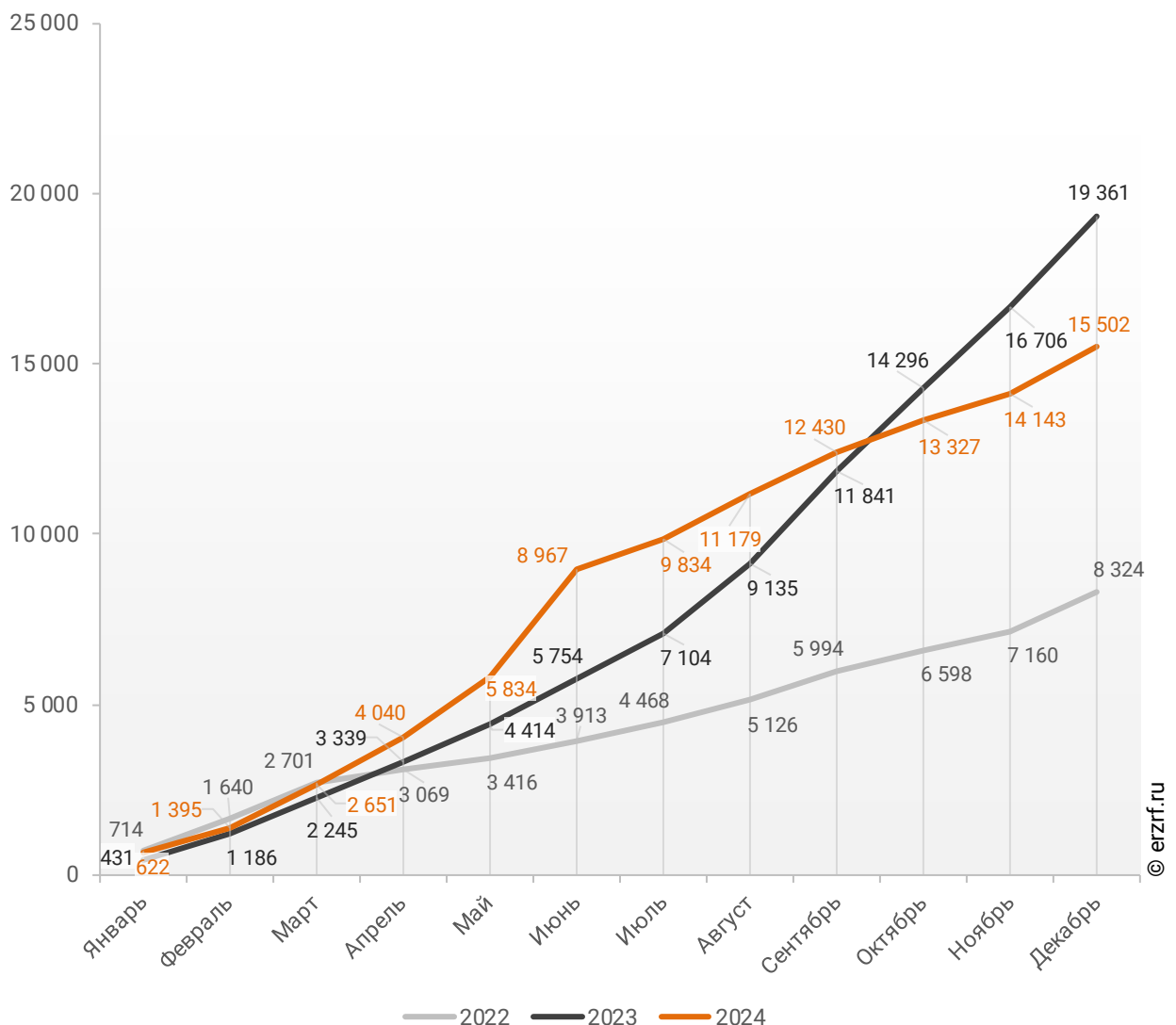


За 12 месяцев 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Калининградской области под залог ДДУ, составил 15,50 млрд ₽ (44,5% от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области). Это на 19,9% меньше аналогичного значения 2023 г. (19,36 млрд ₽), и на 86,2% больше, чем в 2022 г. (8,32 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 16.

График 16

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2024 г. жителям Калининградской области (196,22 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 7,9%, что на 2,6 п.п. меньше уровня 2023 г. (10,5%), и на 1,3 п.п. больше уровня, достигнутого в 2022 г. (6,6%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 17 и 18.

График 17

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг.

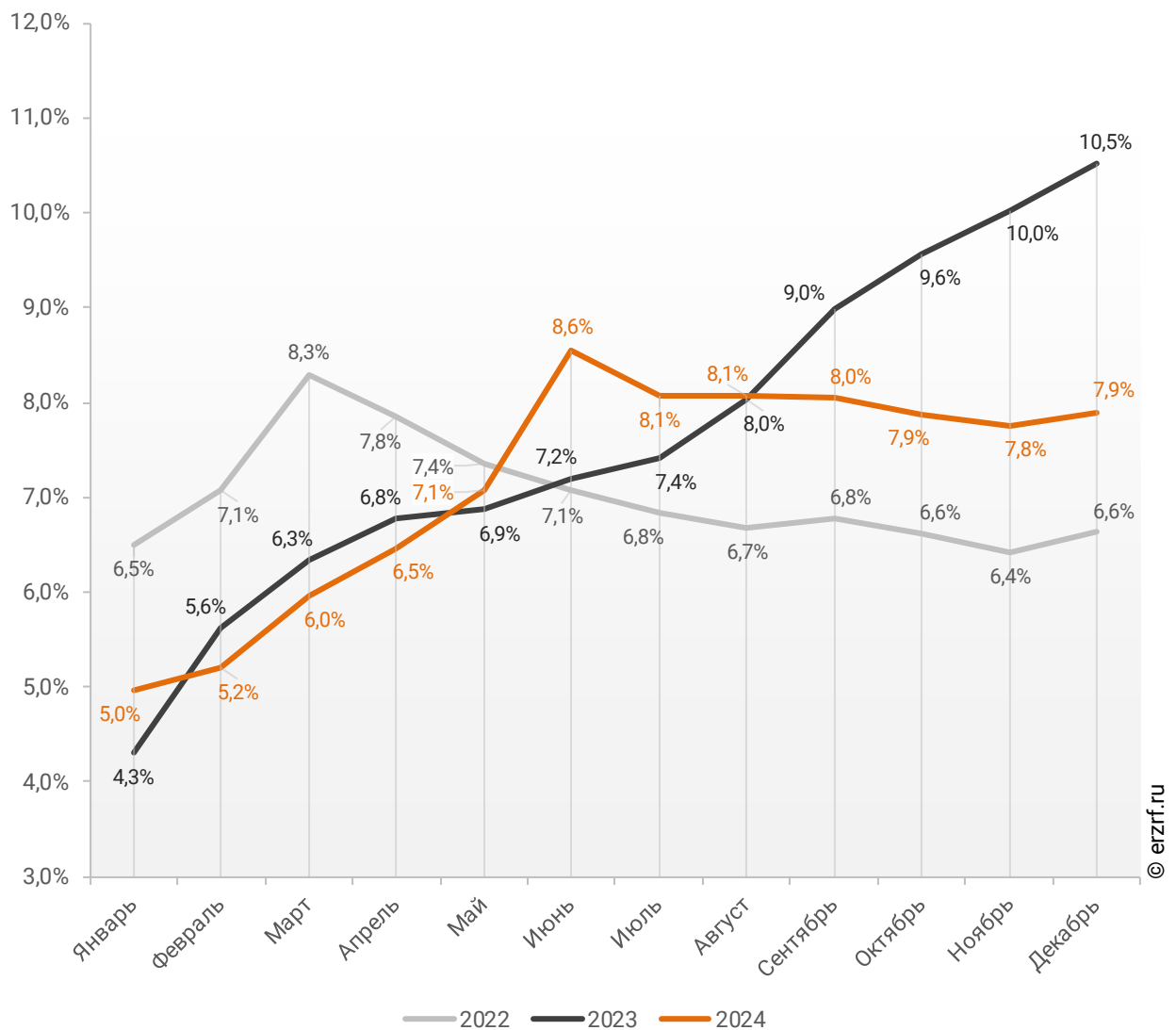
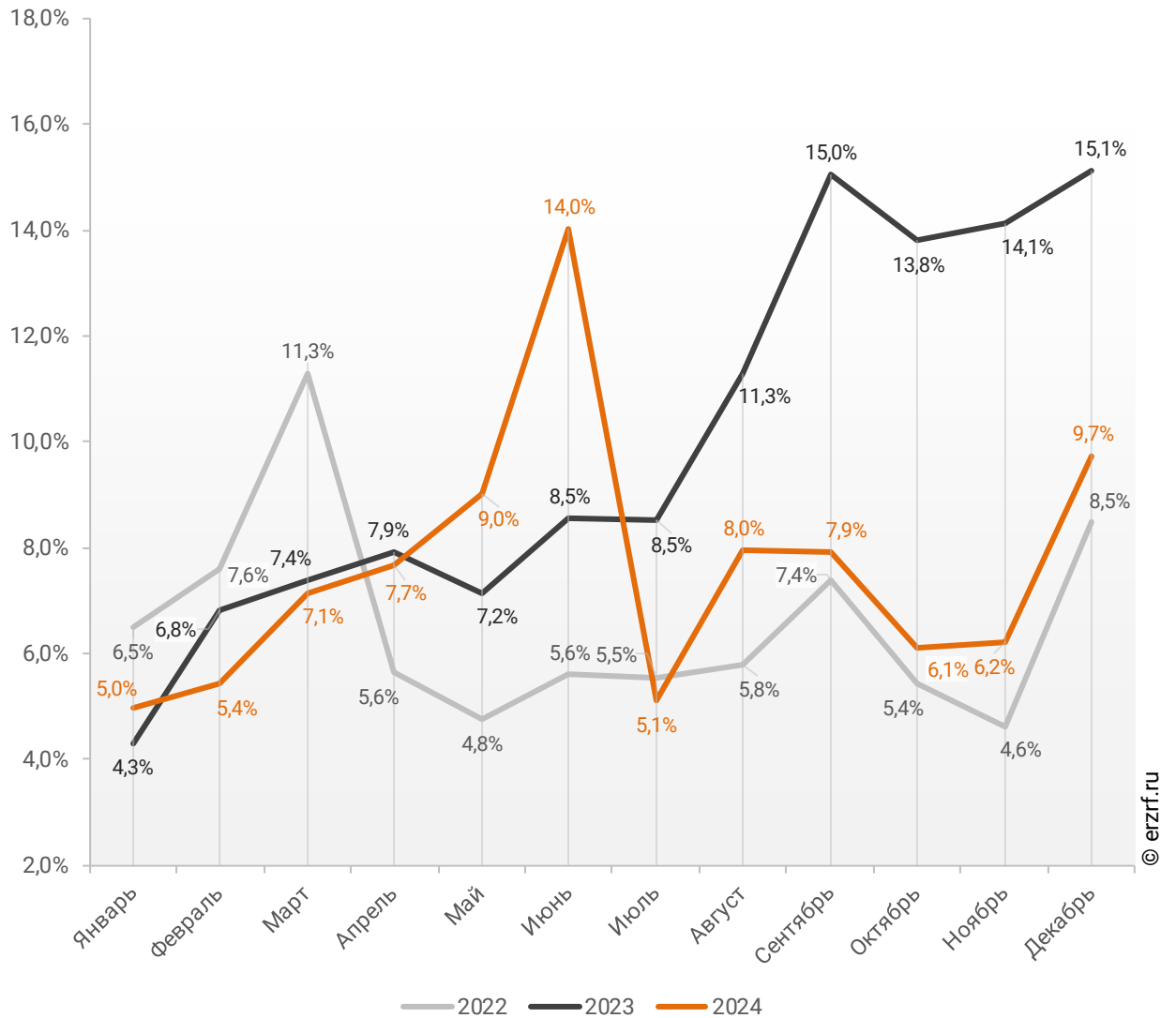


График 18

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Калининградской области в 2022 – 2024 гг.**



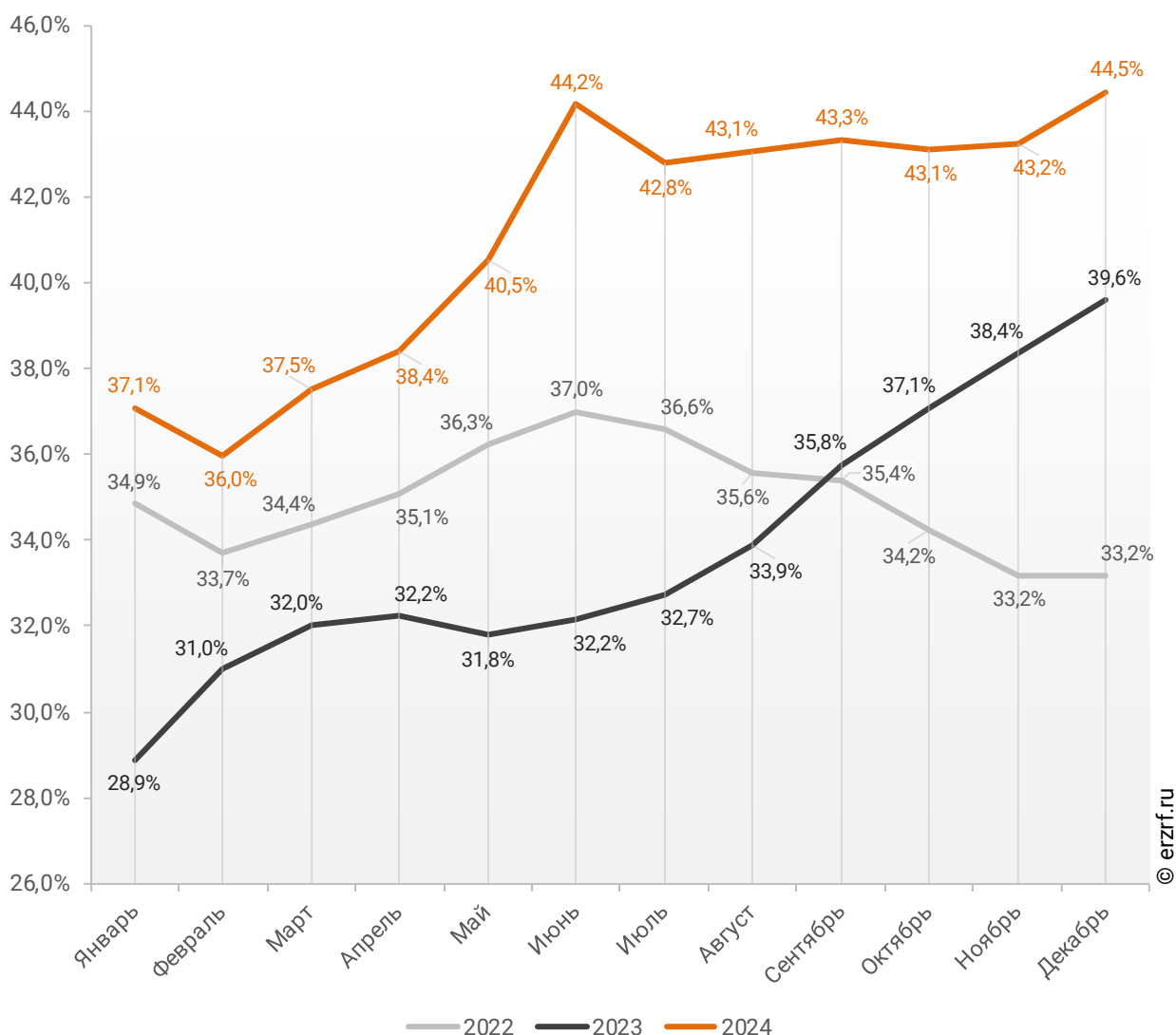
© erzrf.ru

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2024 г., составила 44,5% от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области за этот же период, что на 4,9 п.п. больше, чем в 2023 г. (39,6%), и на 11,3 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (33,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 19.

График 19

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг.

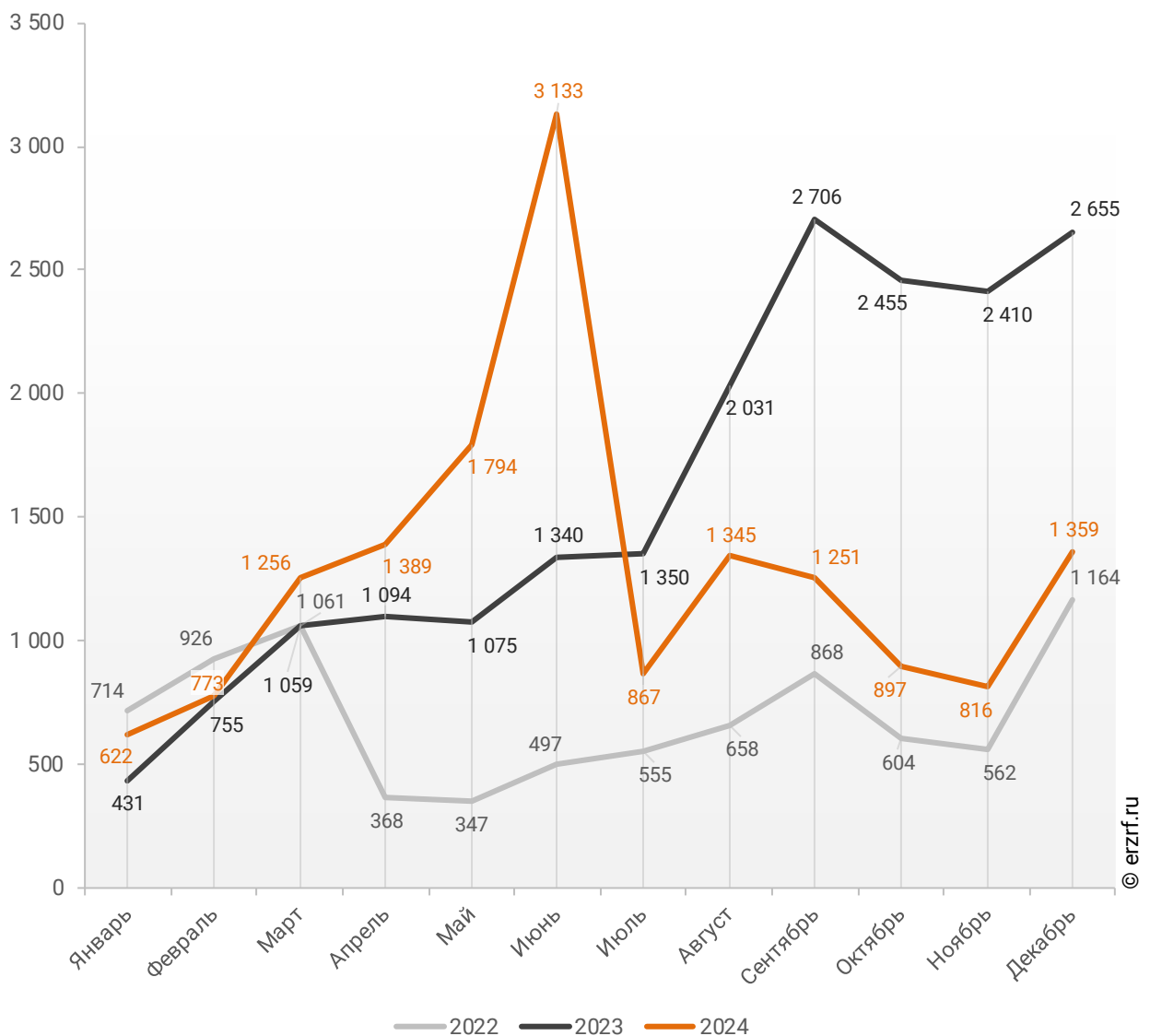


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Калининградской области в декабре 2024 года, уменьшился на 48,8% по сравнению с декабрем 2023 года (1,36 млрд ₽ против 2,66 млрд ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

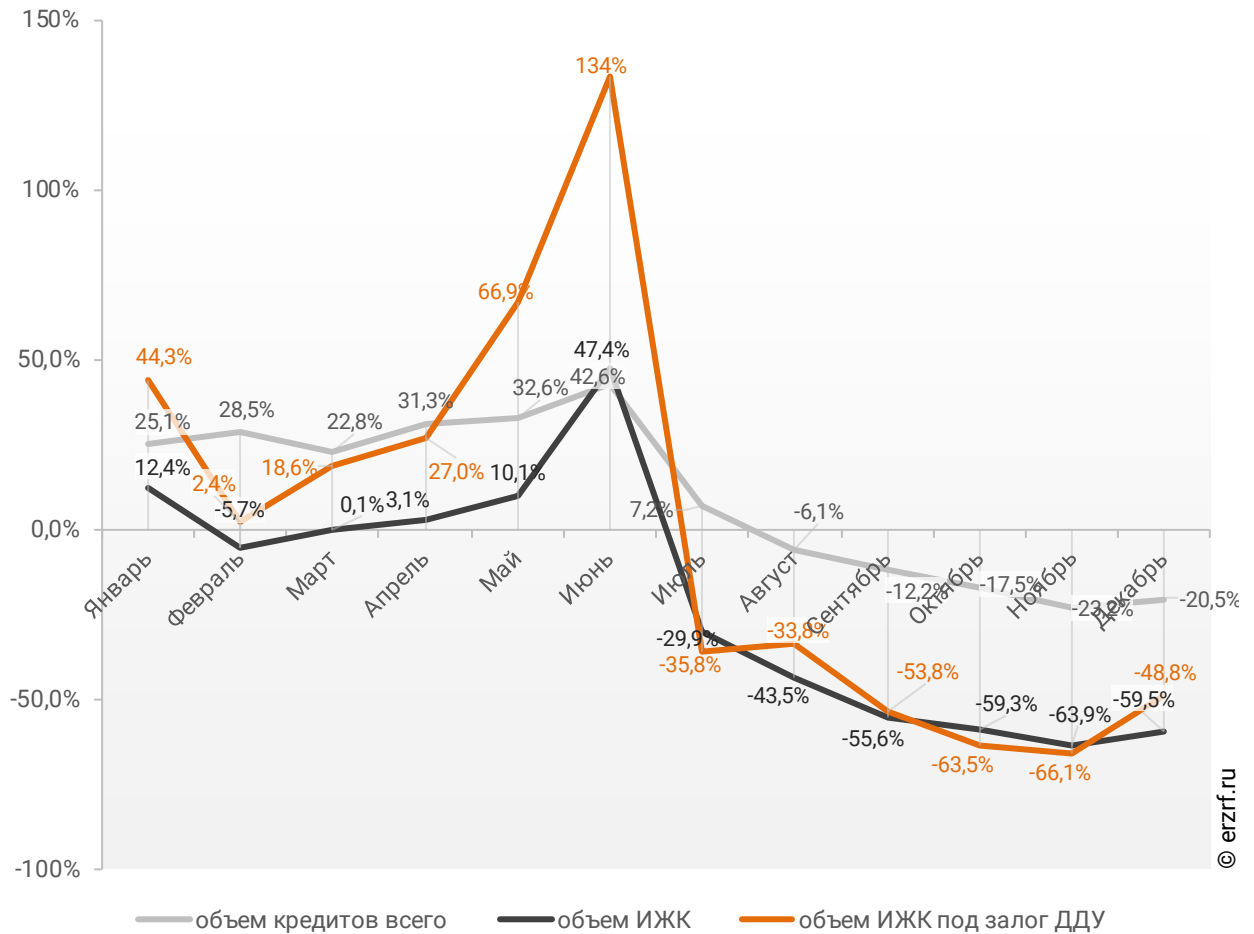
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 48,8% в декабре 2024 года по сравнению с декабрем 2023 года сопровождалось уменьшением объема всех видов кредитов на 20,5% (13,96 млрд ₹ против 17,57 млрд ₹ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 59,5% (2,16 млрд ₹ против 5,33 млрд ₹ годом ранее) (График 21).

График 21

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2024 года по сравнению с аналогичными месяцами 2023 года в Калининградской области (по видам кредитов)



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Калининградской области кредитов всех видов за январь – декабрь составила 7,9%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 44,5%.

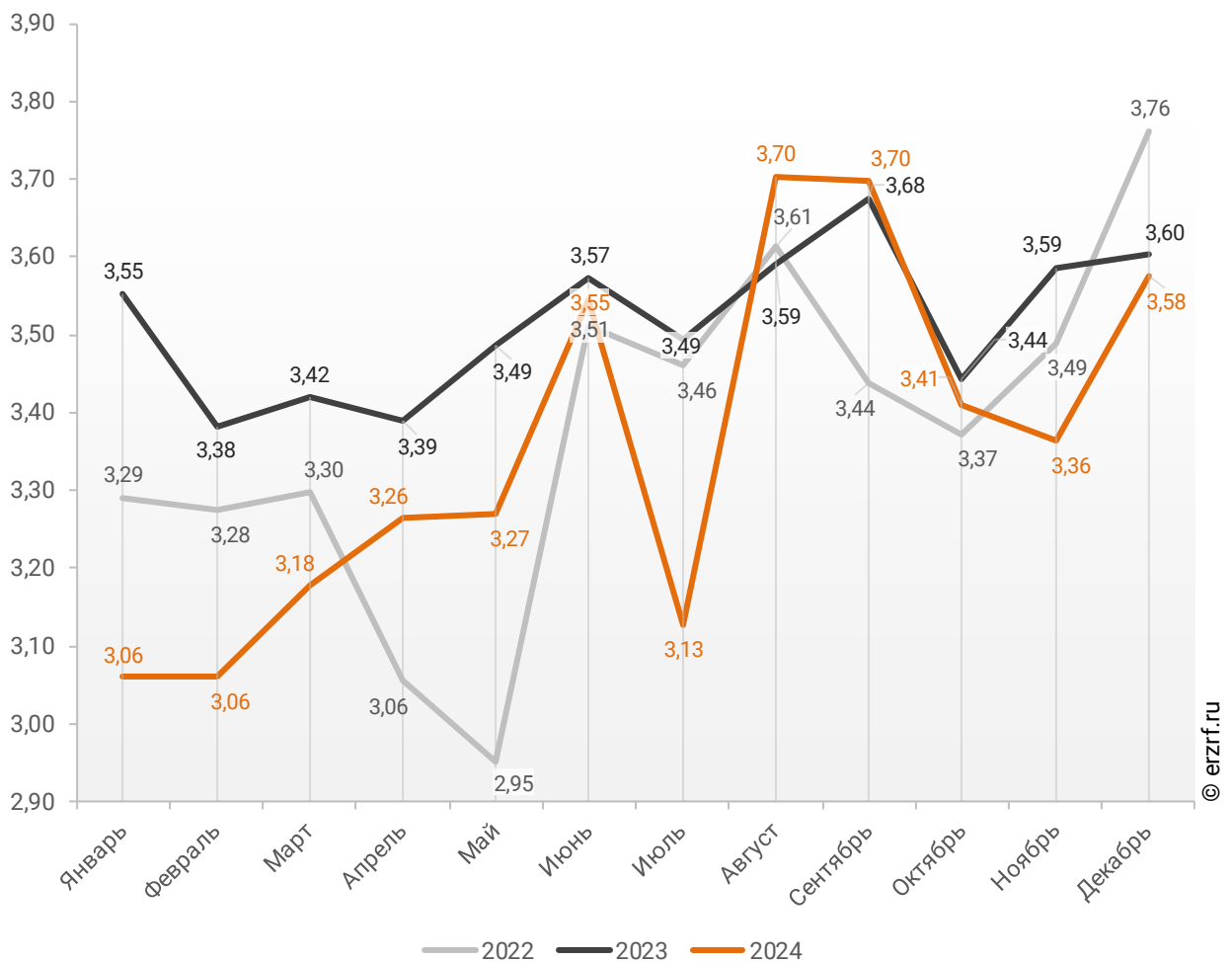
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Калининградской области

По официальной статистике Банка России в декабре 2024 г. средний размер ИЖК в Калининградской области составил 3,58 млн ₽, что на 0,7% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (3,60 млн ₽), и на 4,9% меньше аналогичного значения 2022 г. (3,76 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽

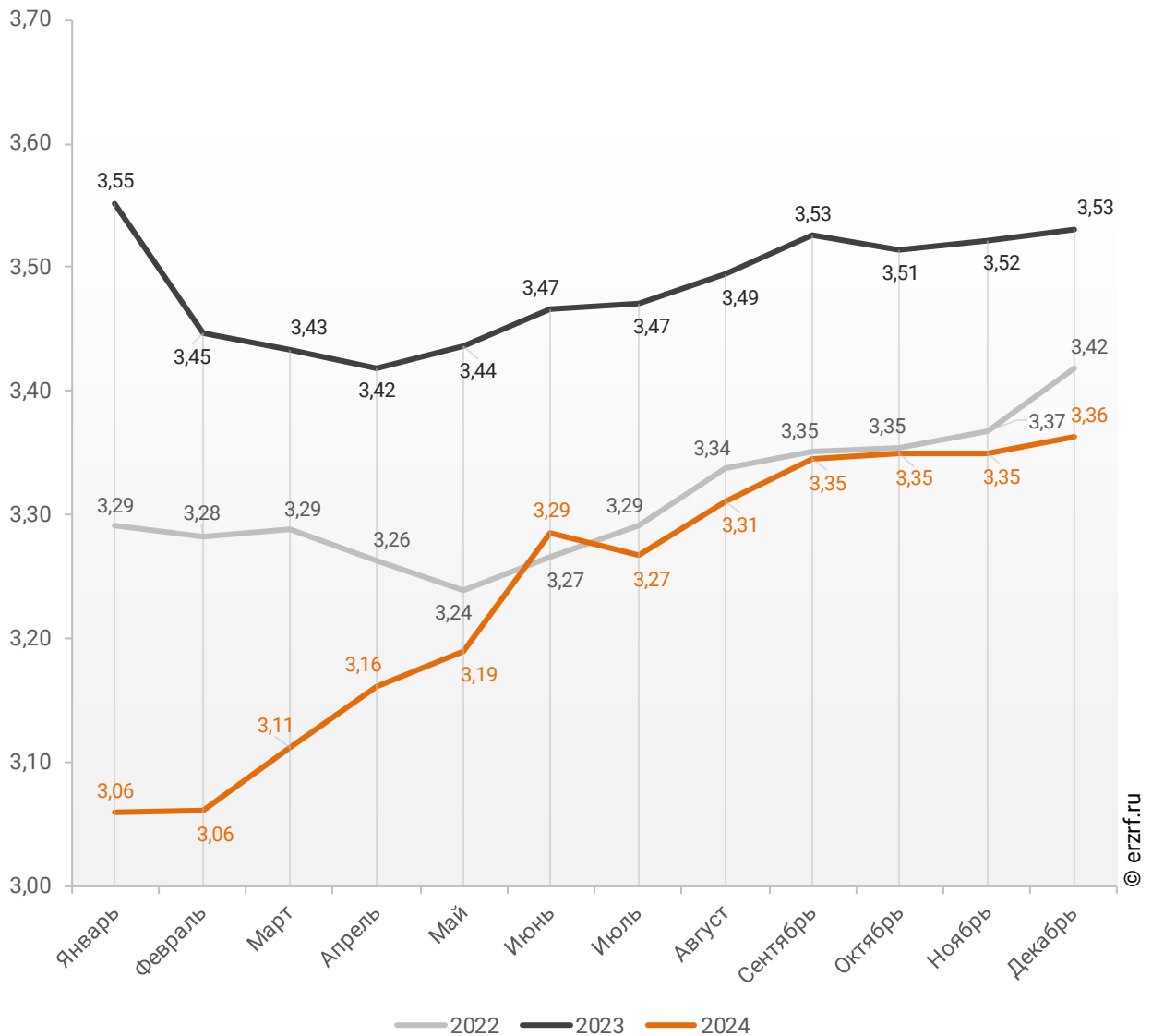


По данным Банка России, за 12 месяцев 2024 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составил 3,36 млн ₽, что на 4,8% меньше, чем в 2023 г. (3,53 млн ₽), и на 1,6% меньше соответствующего значения 2022 г. (3,42 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽

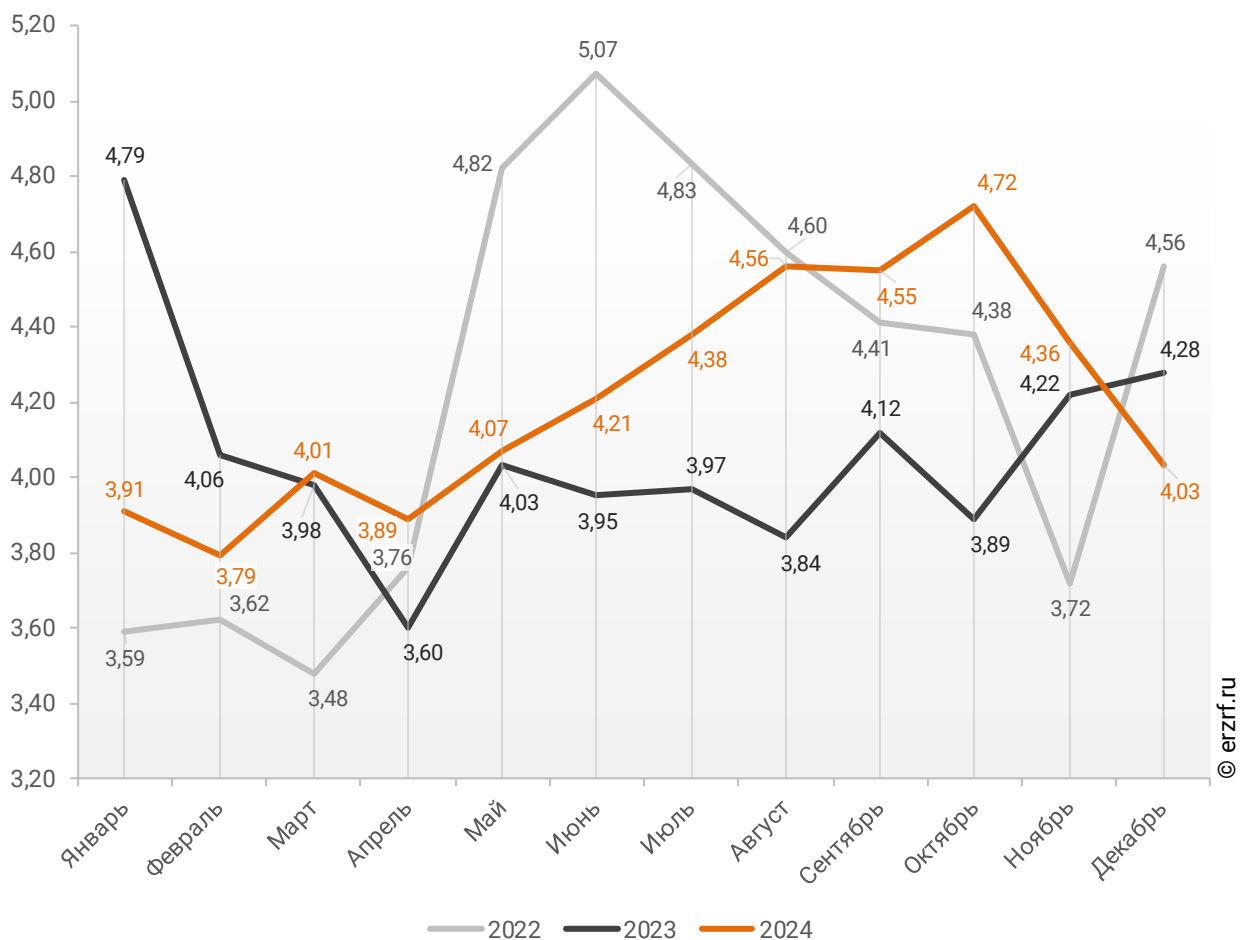


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Калининградской области в декабре 2024 года уменьшился на 5,8% по сравнению с декабрем 2023 года (4,03 млн ₽ против 4,28 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 7,6%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽

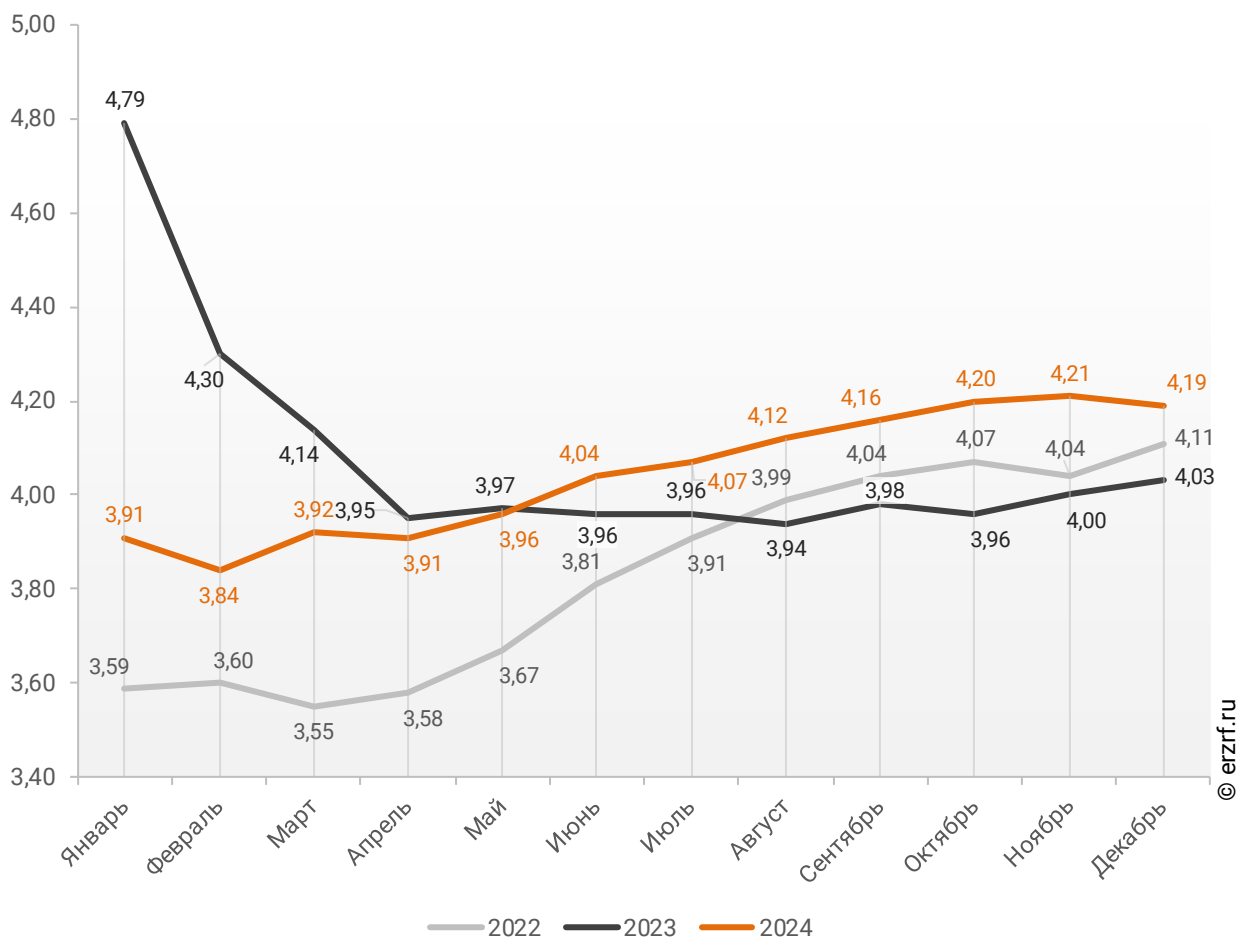


По данным Банка России, за 12 месяцев 2024 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составил 4,19 млн ₽ (на 24,6% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области). Это на 4,0% больше соответствующего значения 2023 г. (4,03 млн ₽), и на 1,9% больше уровня 2022 г. (4,11 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

График 25

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽

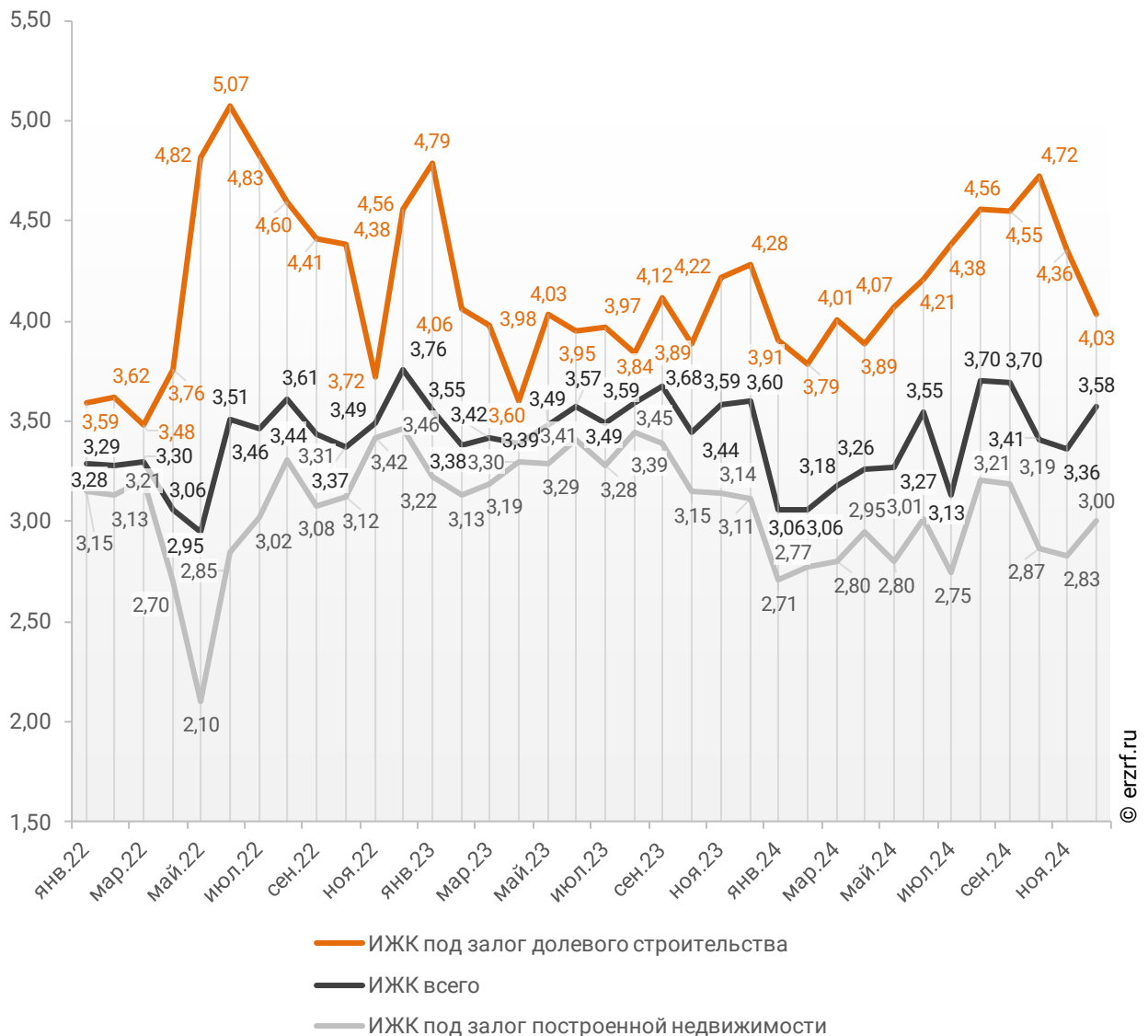


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило 3,5% – с 3,11 млн ₽ до 3,00 млн ₽.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Калининградской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 26.

График 26

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 сократилась на 3,3 п. п. – с 37,6% до 34,3%.

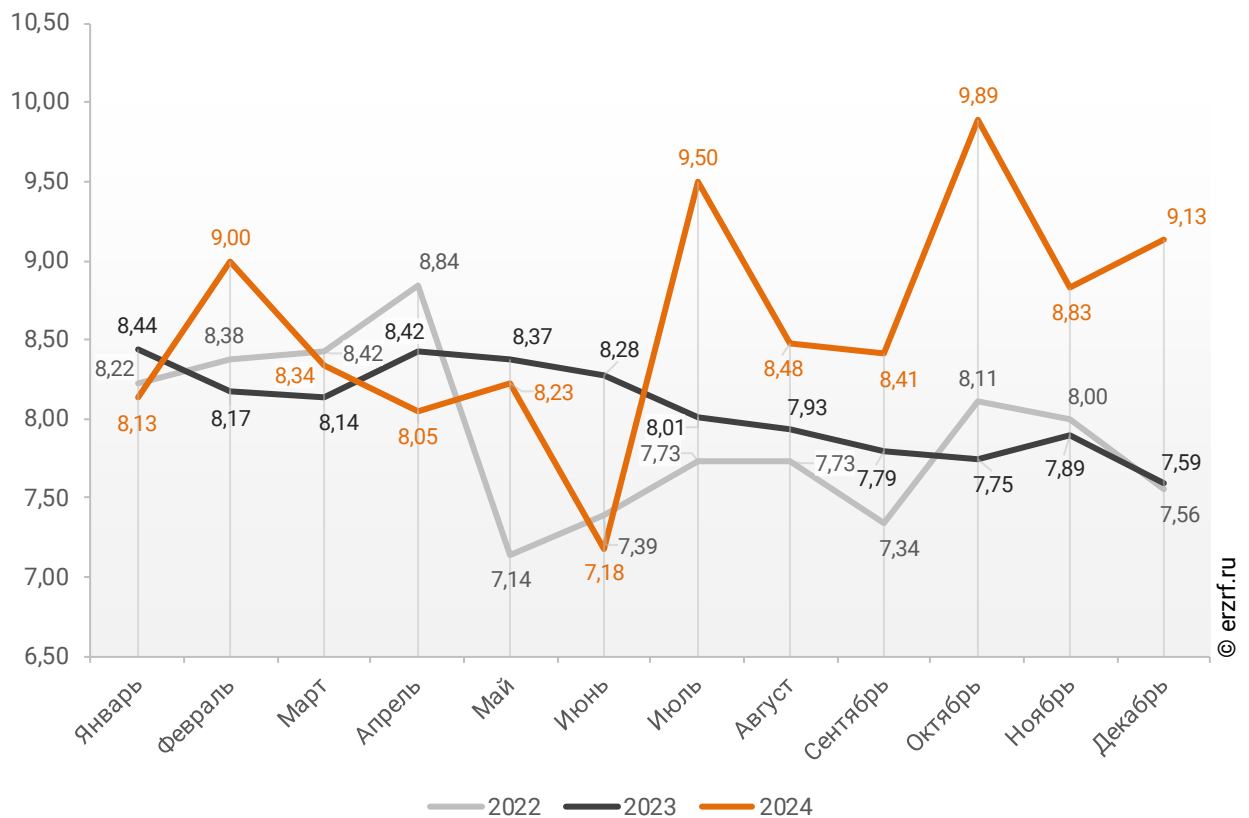
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Калининградской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в декабре 2024 года в Калининградской области, средневзвешенная ставка составила 9,13%. По сравнению с декабрем 2023 года ставка выросла на 1,54 п. п. (с 7,59% до 9,13%).

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

График 27

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

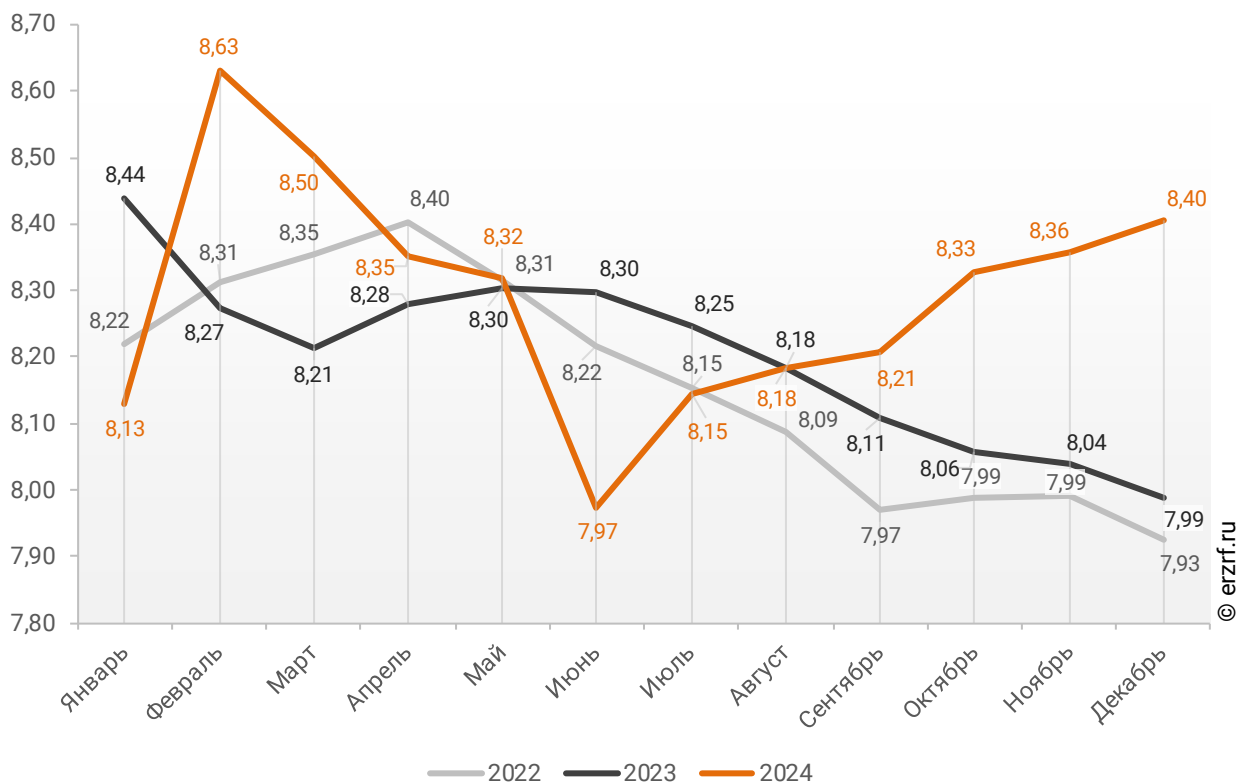


По данным Банка России, за 12 месяцев 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составила 8,40%, что на 0,41 п.п. больше, чем в 2023 г. (7,99%), и на 0,47 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (7,93%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом в 2022 – 2024 гг., представлена на графике 28.

График 28

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом в 2022 – 2024 гг.

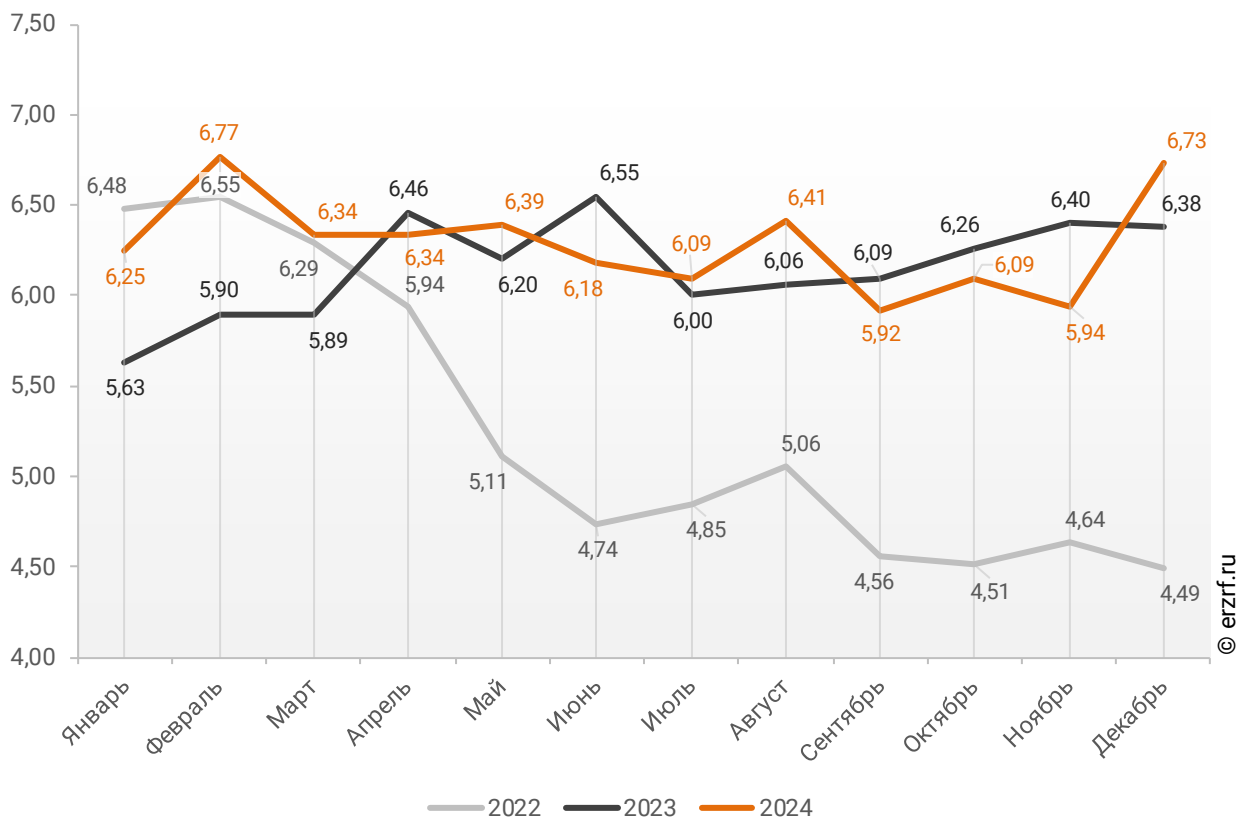


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Калининградской области в декабре 2024 года, составила 6,73%, что на 0,35 п. п. больше аналогичного значения за декабрь 2023 года (6,38%).

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

График 29

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

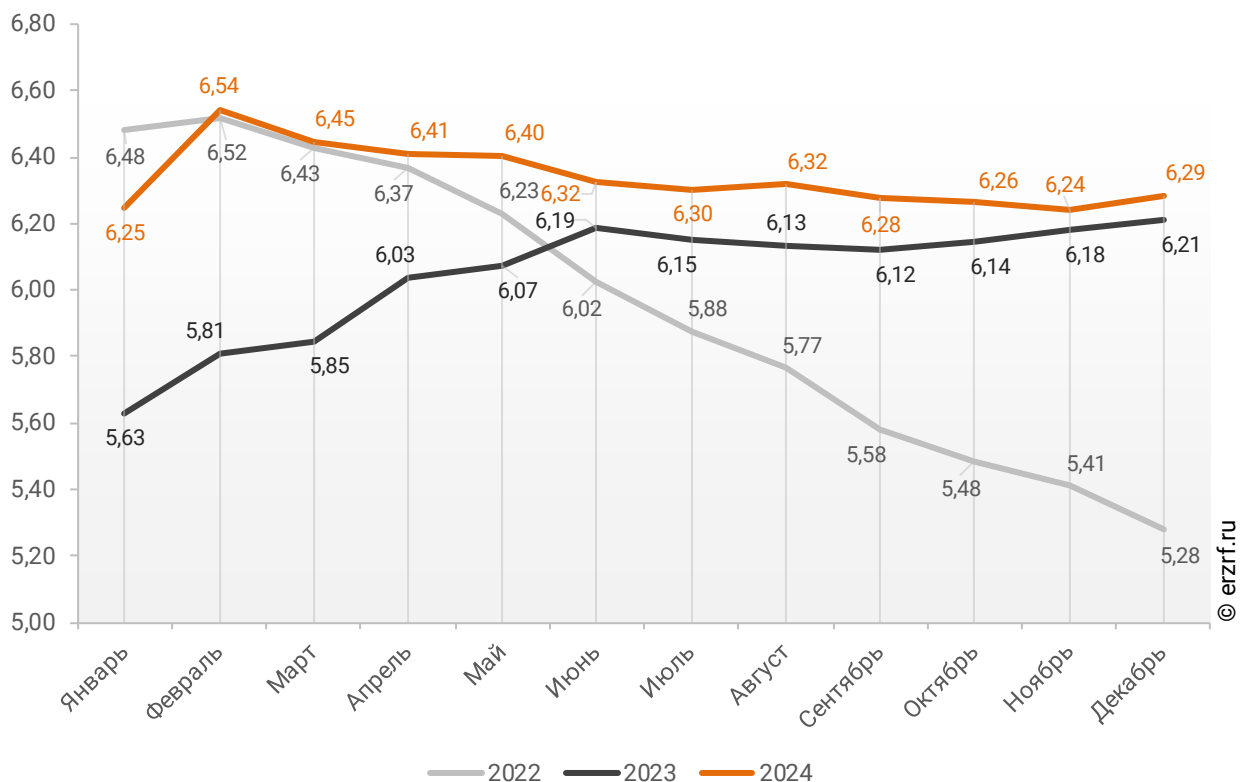


По данным Банка России, за 12 месяцев 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Калининградской области, накопленным итогом составила 6,29% (на 2,11 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,08 п.п. больше уровня, достигнутого в 2023 г. (6,21%), и на 1,01 п.п. больше аналогичного значения 2022 г. (5,28%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг., представлена на графике 30.

График 30

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2022 – 2024 гг.

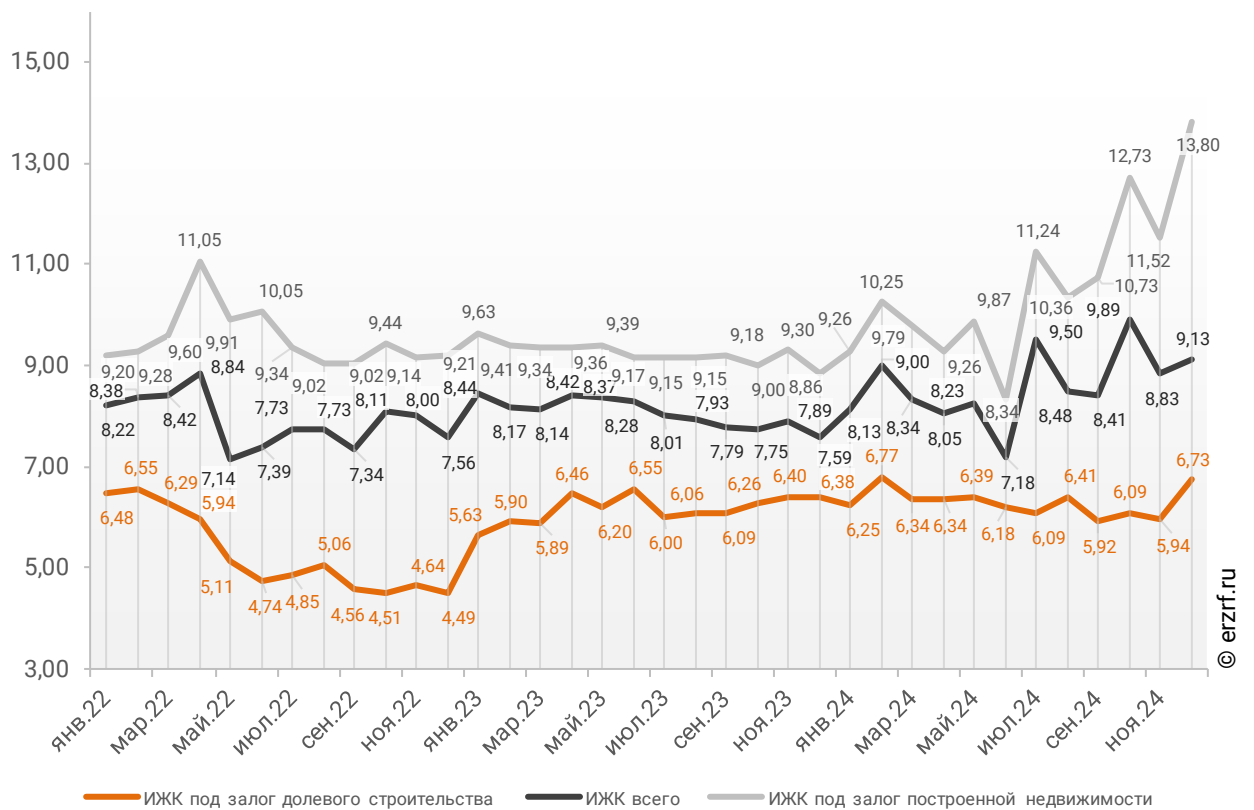


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Калининградской области в декабре 2024 года составила 13,80%, что на 4,94 п. п. больше значения за декабрь 2023 года (8,86%).

Сравнение месячной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Калининградской области, представлено на графике 31.

График 31

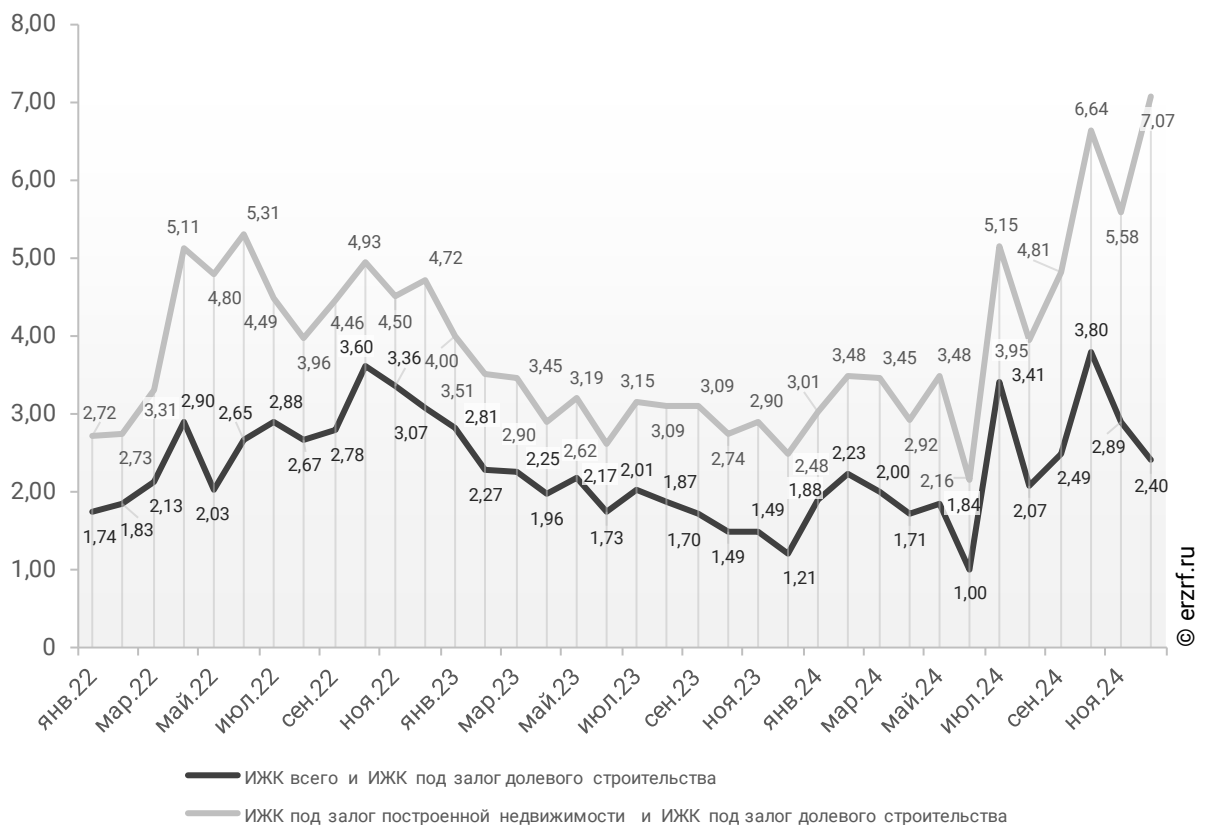
Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Калининградской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Калининградской области увеличилась с 1,21 п. п. до 2,4 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Калининградской области за год увеличилась с 2,48 п. п. до 7,07 п. п. (График 32).

График 32

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

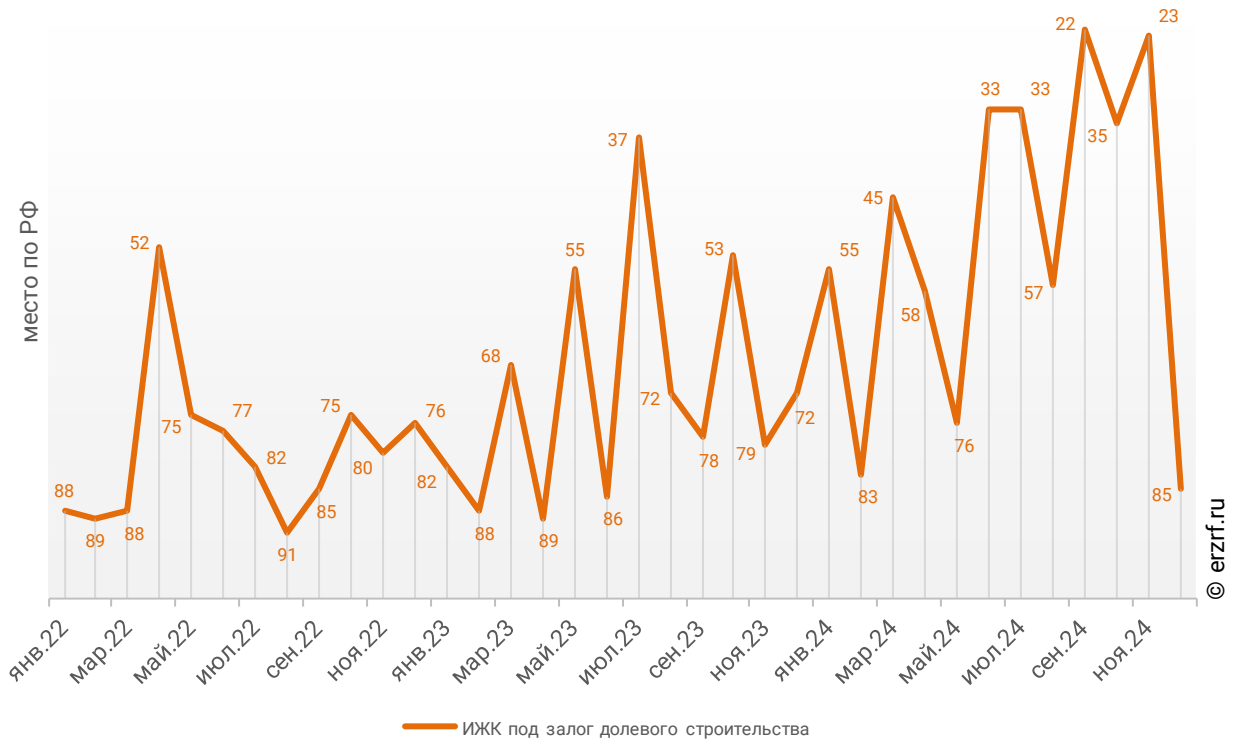


Калининградская область занимает 61-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Калининградская область занимает 85-е место, и 46-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Калининградской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 33.

График 33

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

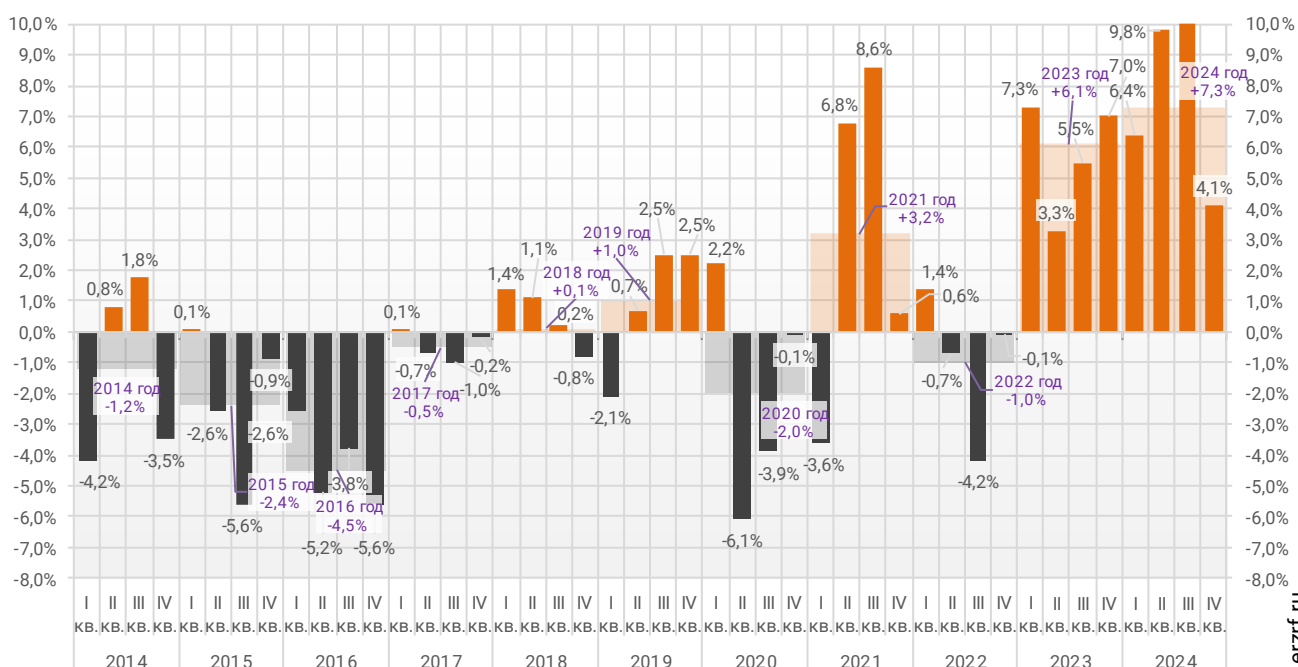


12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в IV квартале 2024 года выросли на 4,1% (квартал к кварталу прошлого года). За год рост реальных доходов населения составил 7,3% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 34).

График 34

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

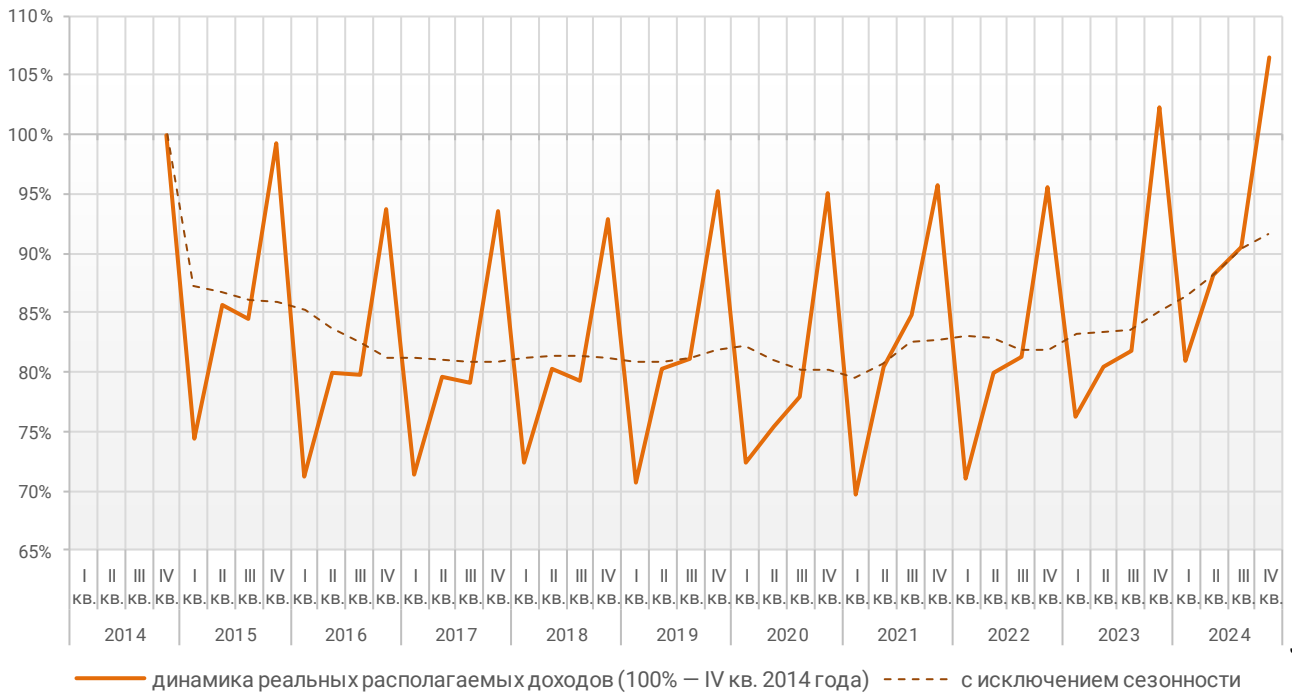


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленный с 2014 года рост реальных располагаемых доходов к IV кварталу 2024 года составил 6,4% (График 35).

График 35

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



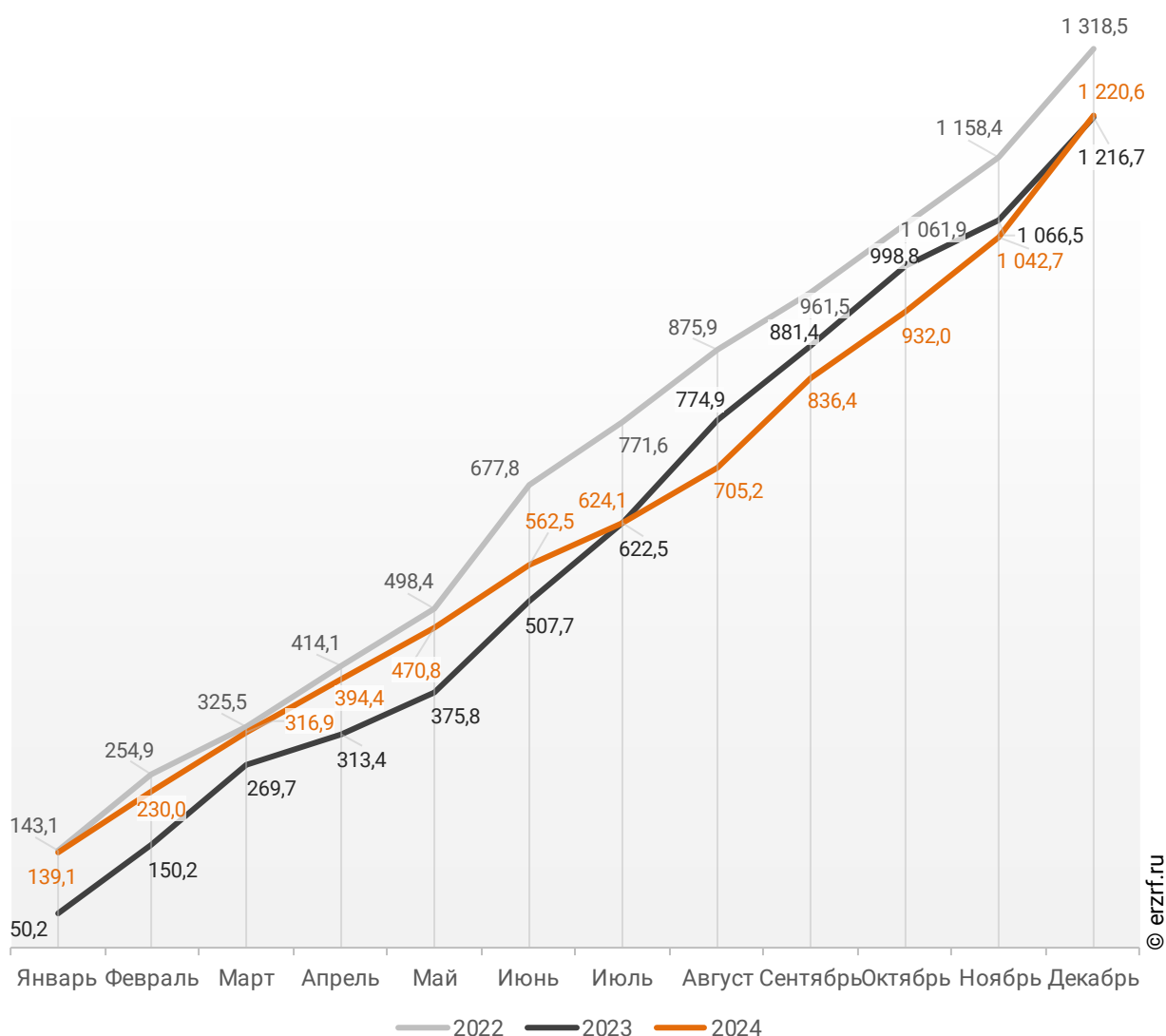
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 12 месяцев 2024 г. показывает превышение на 0,3% графика ввода жилья в Калининградской области в 2024 г. по сравнению с 2023 г. и снижение на 7,4% по отношению к 2022 г. (График 36).

График 36

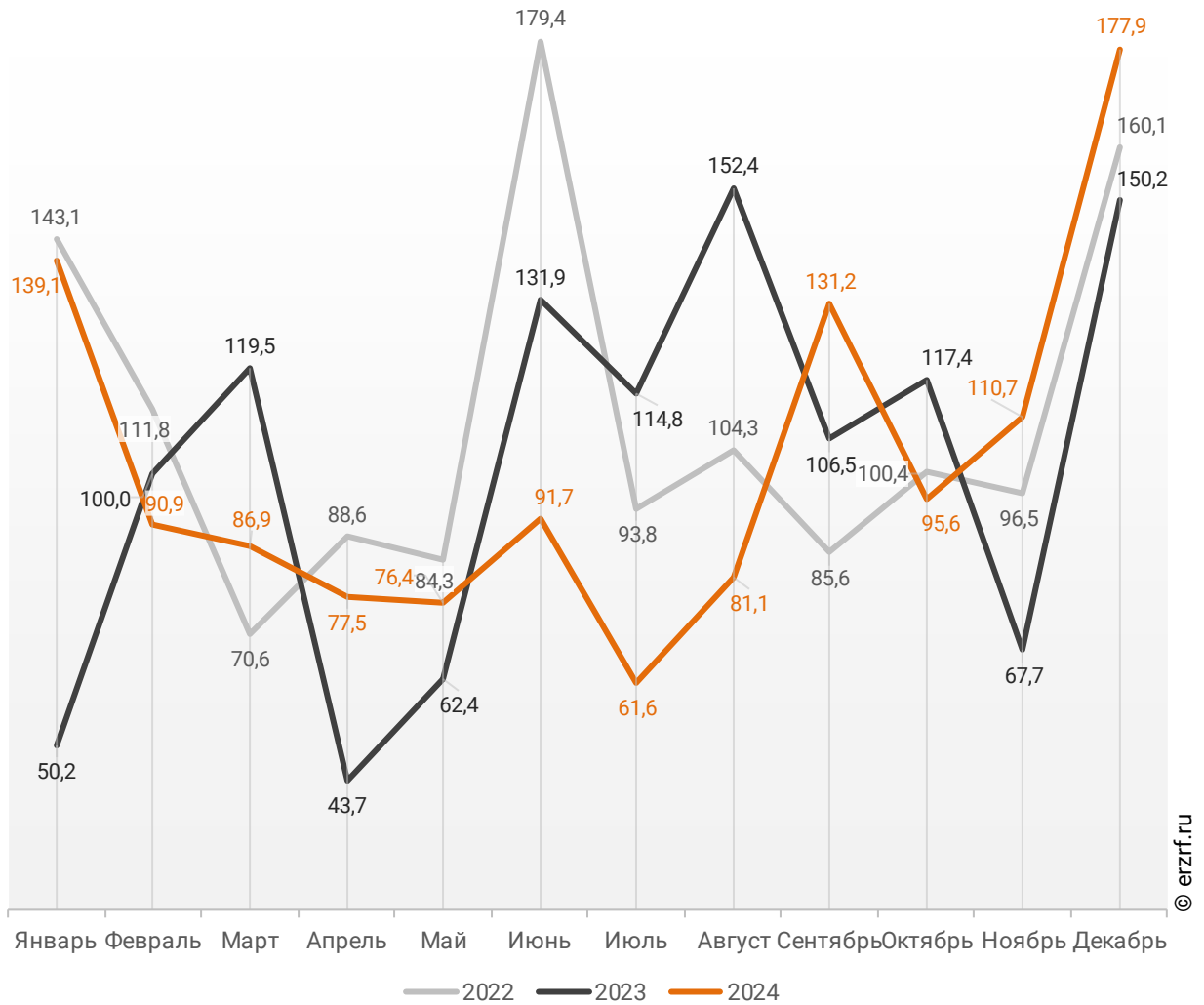
Ввод жилья в Калининградской области накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²



В декабре 2024 года в Калининградской области введено 177,9 тыс. м² жилья. Это на 18,4%, или на 27,7 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2023 года (График 37).

График 37

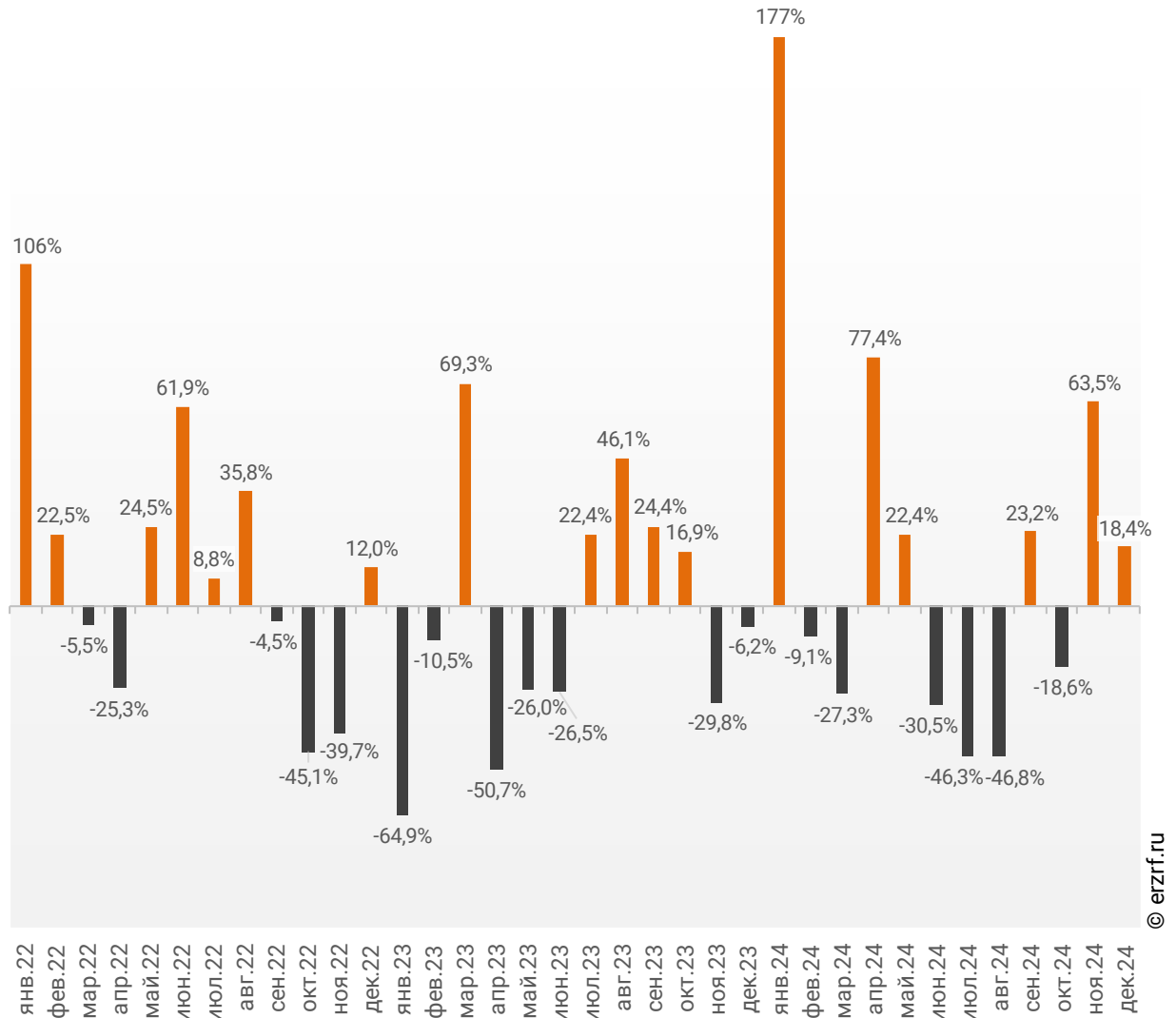
Динамика ввода жилья по месяцам в Калининградской области, тыс. м²



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Калининградской области второй месяц подряд.

График 38

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

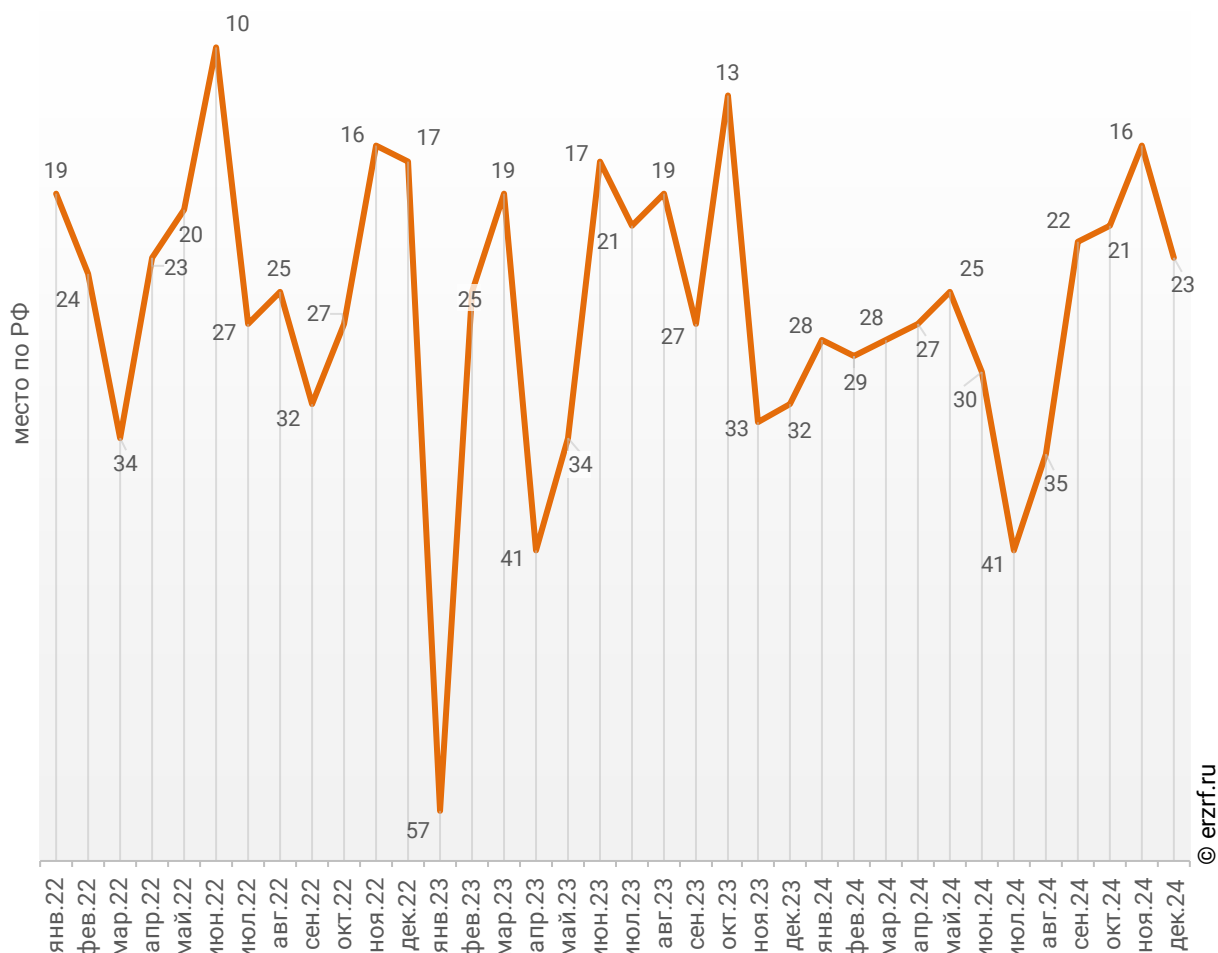


© erzrf.ru

Среди 85-ти регионов Российской Федерации Калининградская область занимает 23-е место по показателю ввода жилья за декабрь 2024 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 15-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 19-м месте. (График 39).

График 39

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

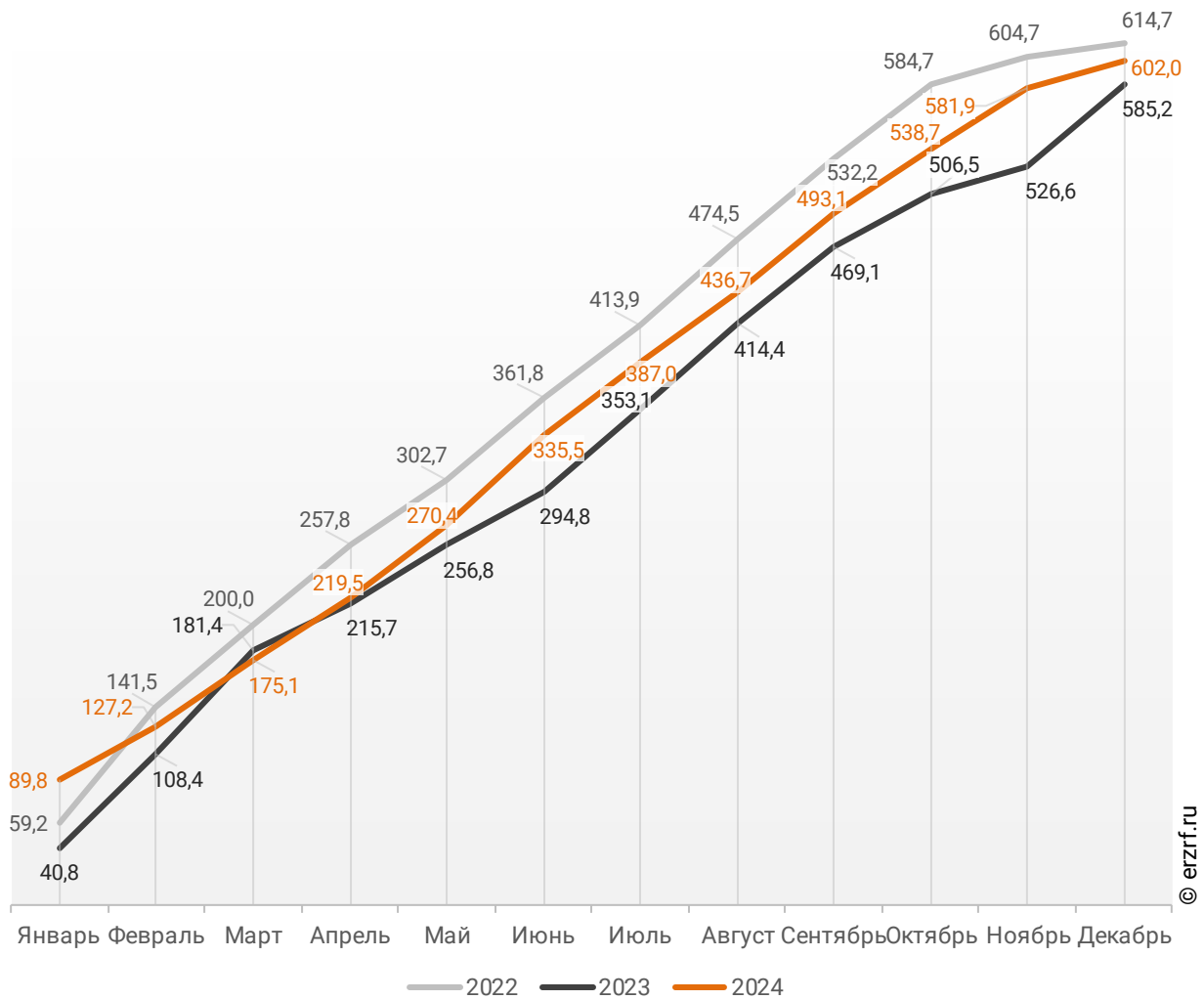


За январь – декабрь 2024 года по показателю ввода жилья Калининградская область занимает 25-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 45-е место, а по динамике относительного прироста – 46-е место.

В Калининградской области за 12 месяцев 2024 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 2,9% по отношению к аналогичному периоду 2023 г. и снижение на 2,1% по отношению к 2022 г. (График 40).

График 40

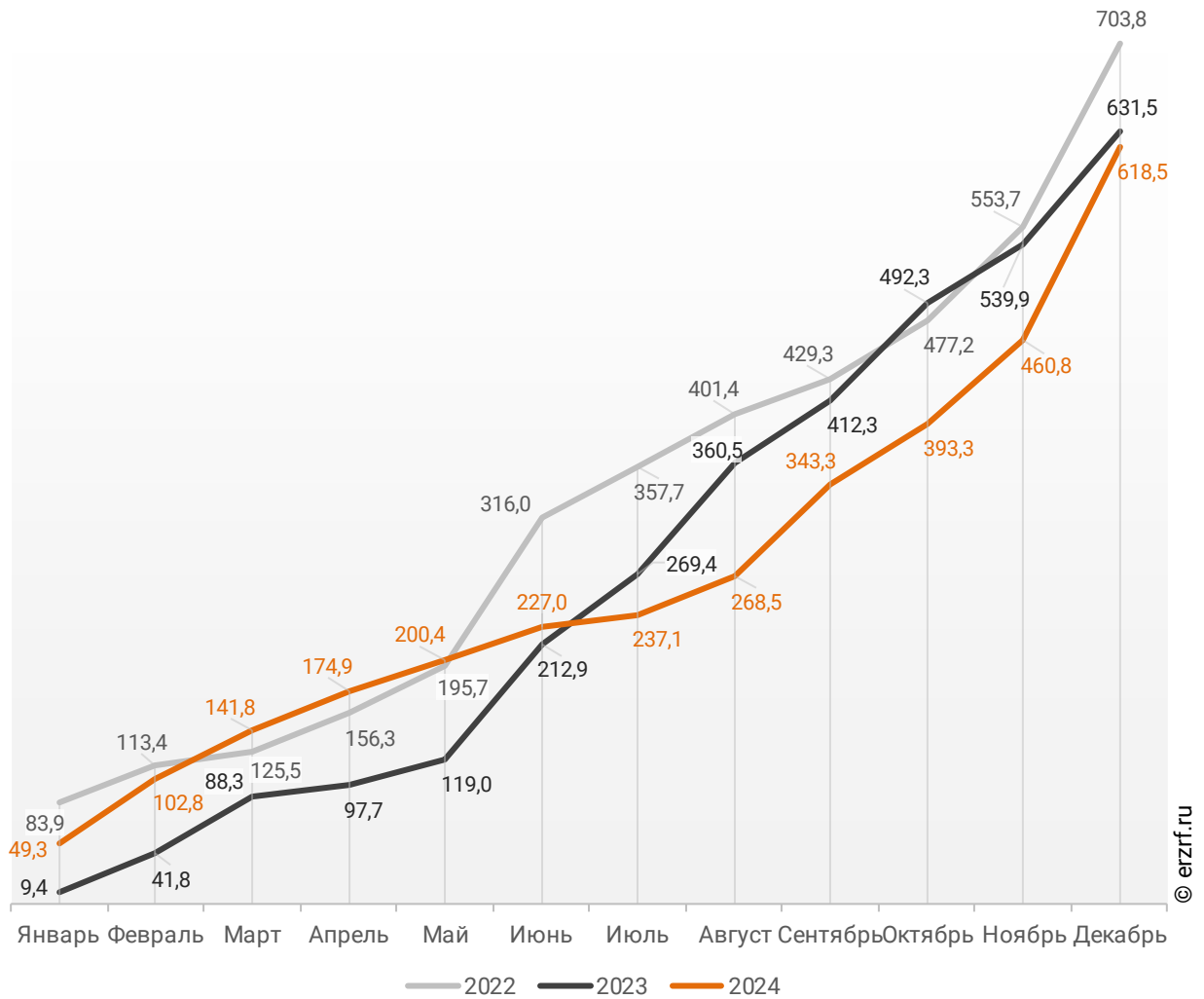
**Ввод жилья населением в Калининградской области
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 12 месяцев 2024 г. показывают снижение на 2,1% к уровню 2023 г. и снижение на 12,1% к 2022 г. (График 41).

График 41

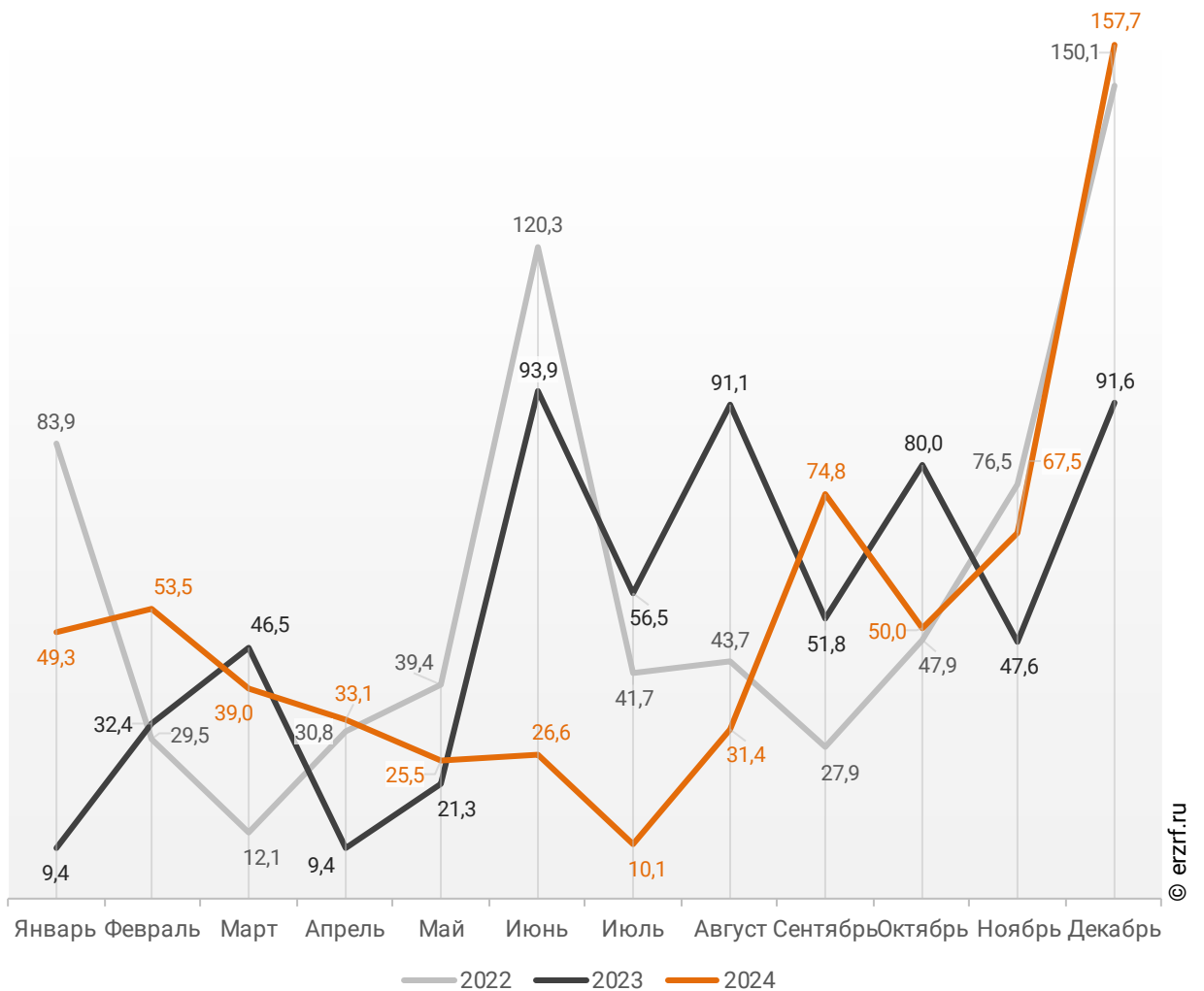
**Ввод жилья застройщиками в Калининградской области
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²**



В декабре 2024 года в Калининградской области застройщиками введено 157,7 тыс. м² многоквартирных домов, что на 72,2%, или на 66,1 тыс. м² больше аналогичного значения за тот же период 2023 года (График 42).

График 42

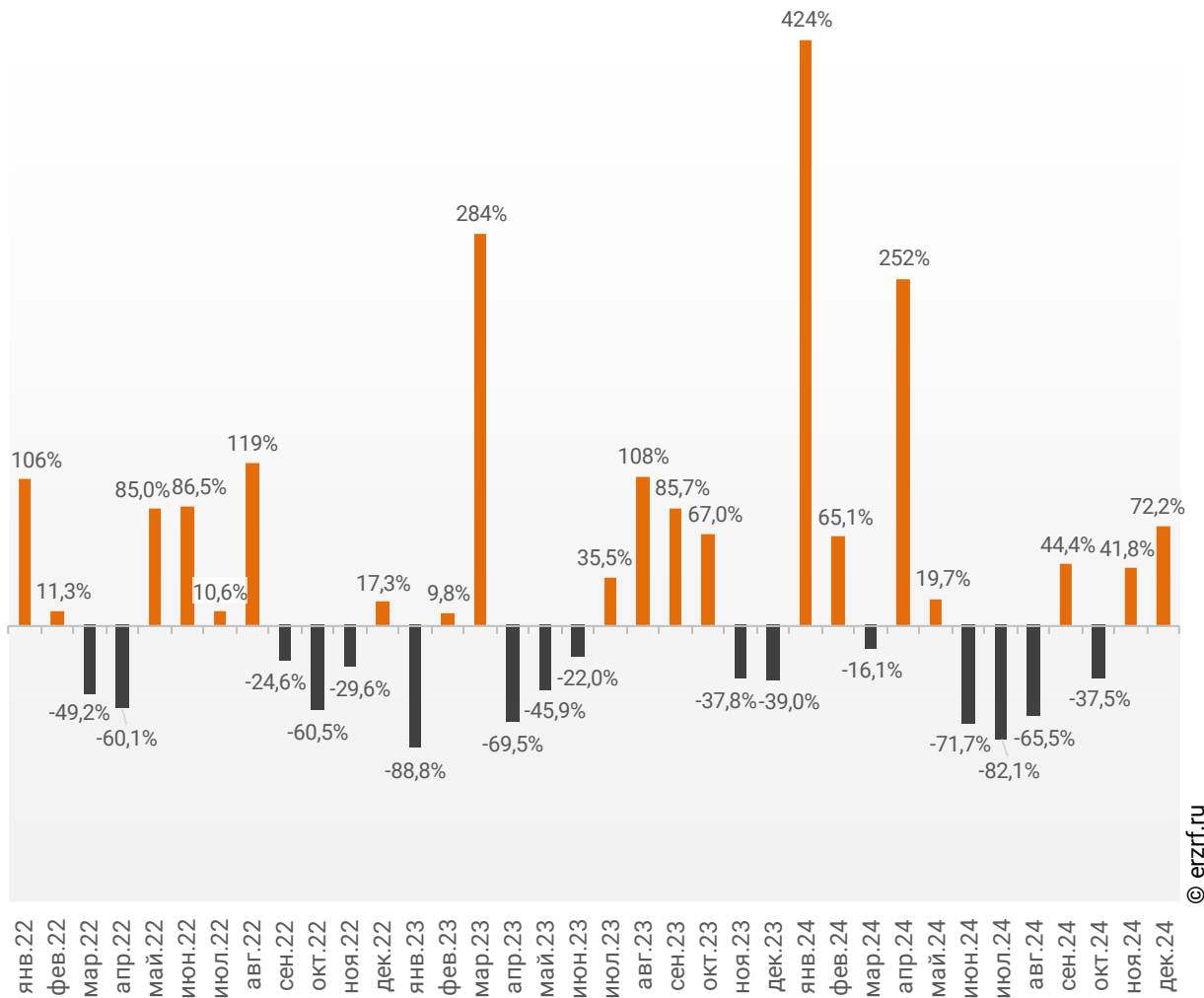
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Калининградской области, тыс. м²



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

График 43

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

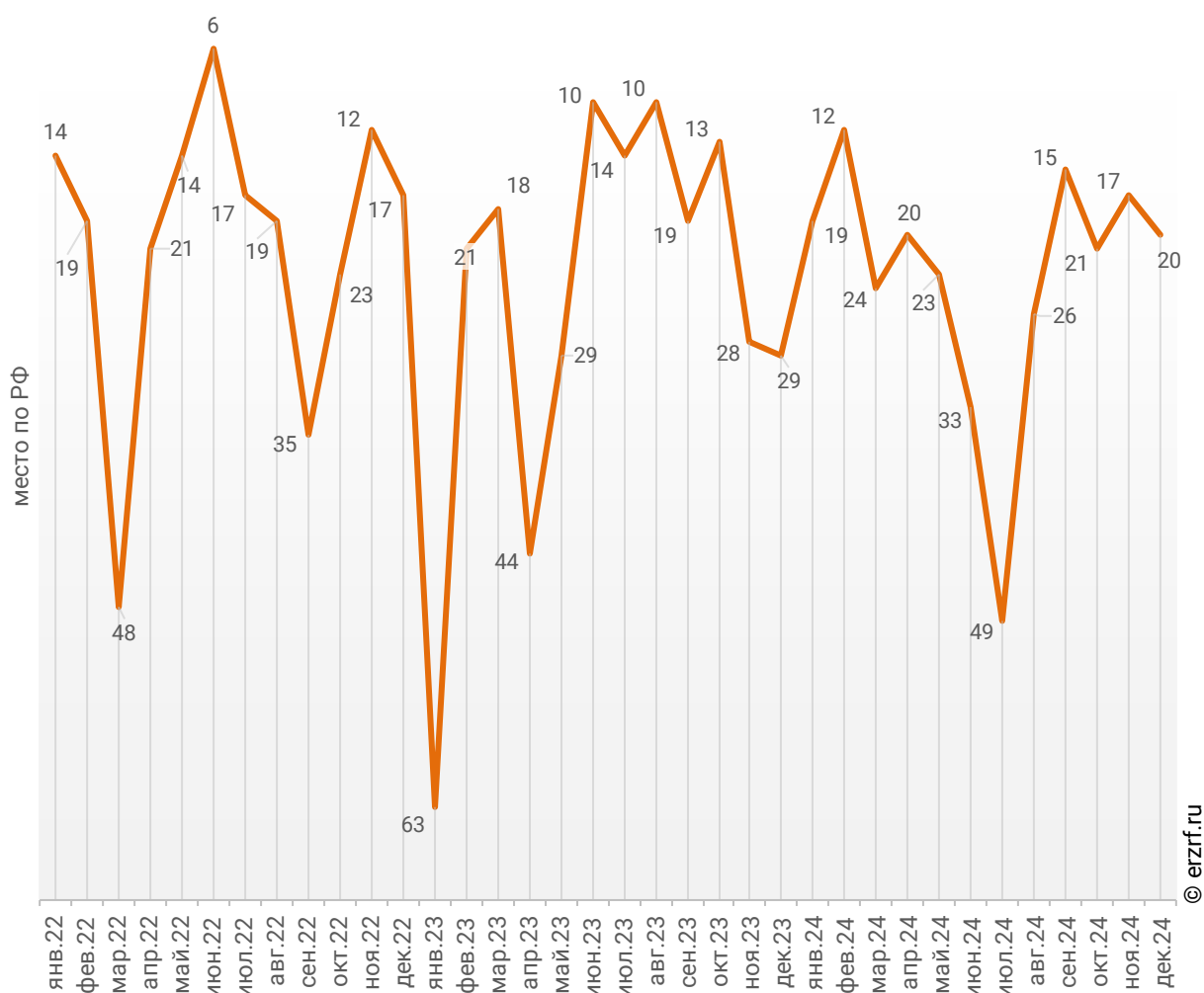


© erzrf.ru

По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за декабрь 2024 года Калининградская область занимает 20-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 12-е место, по динамике относительного прироста – 26-е место. (График 44).

График 44

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

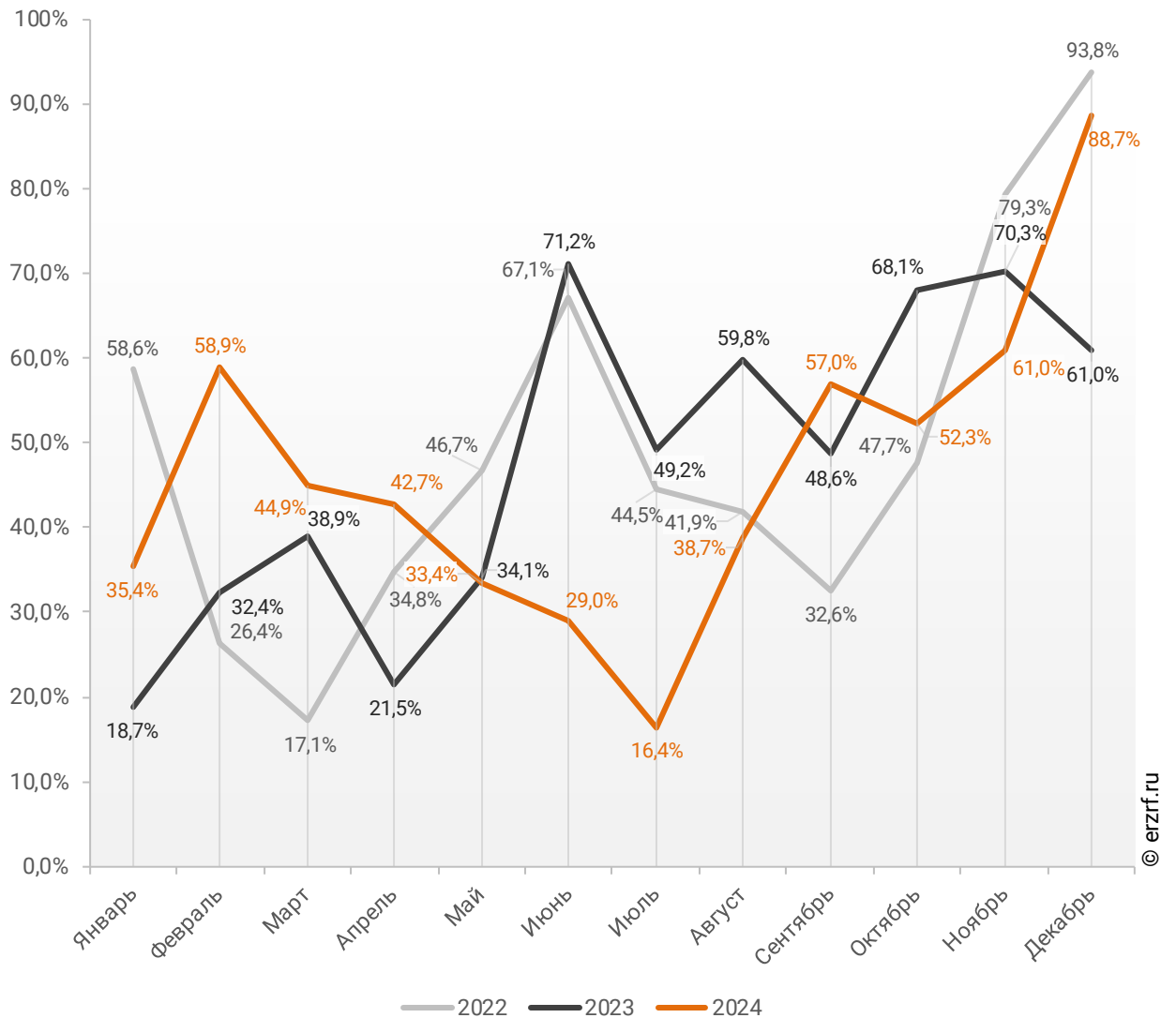


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – декабрь 2024 года Калининградская область занимает 21-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 47-е место, по динамике относительного прироста – 39-е место.

В декабре 2024 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Калининградской области составила 88,7%, что на 27,7 п. п. больше аналогичного значения за тот же период 2023 года.

График 45

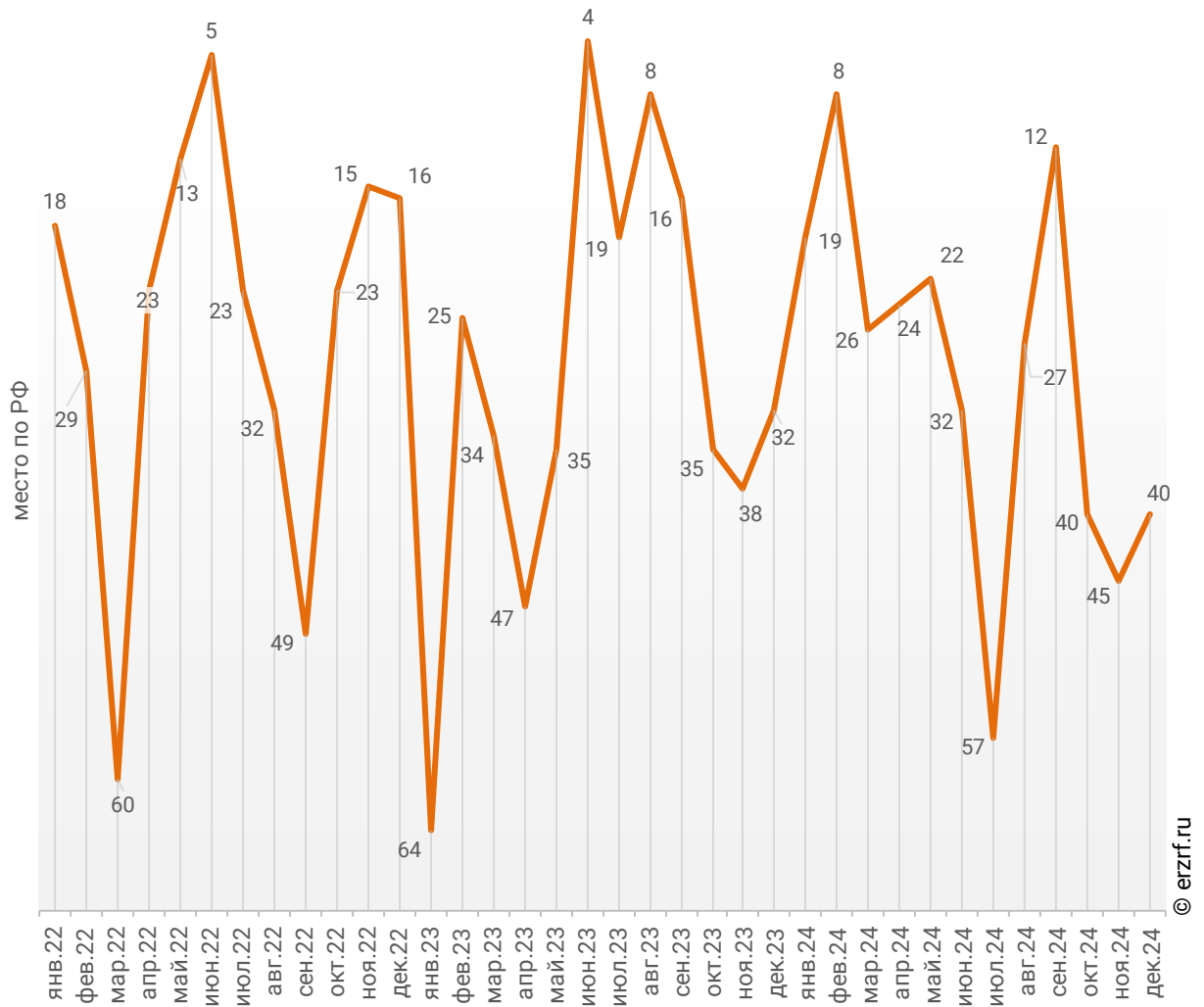
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Калининградской области, %



По этому показателю Калининградская область занимает 40-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 46

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



Доля ввода жилья застройщиками за 12 месяцев 2024 г. составила 50,7% против 51,9% за этот же период 2023 г. и 53,4% – за этот же период 2022 г. По этому показателю Калининградская область занимает 16-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Калининградской области, ввод в эксплуатацию которых или передача квартир дольщикам планируются до конца 2025 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
I квартал 2025	ГК Расцвет	АЭРО	4	734	42 970
I квартал 2025	Акфен	Янтарный	1	463	21 497
I квартал 2025	ГК СК Монолит	Весенний	1	186	9 804
I квартал 2025	СЗ Раушен Хотел Ресорт	PROMENADE	1	100	8 697
I квартал 2025	Газтеплосервис плюс	Любимый	4	120	8 424
I квартал 2025	СЗ БНК	Невский Квартал	1	70	5 229
I квартал 2025	СЗ Горизонт	Дом по ул. Каплунова	1	80	4 813
I квартал 2025	СЗ ЖК на Новой	Гармония	1	95	4 621
I квартал 2025	ГК СтройИнвестиция	LETO	1	114	4 327
I квартал 2025	ГК КПД-Калининград	Новое Исаково	1	50	2 655
I квартал 2025	СЗ ОТК Инвест	Голландия	1	32	1 731
II квартал 2025	ГК ФОРТ СТРОЙ	Морская лагуна	1	457	26 478
II квартал 2025	ГК Мегapolis	Лидино	1	336	20 262
II квартал 2025	СЗ Домбери	Дом Писателя на Чернышевского	1	190	14 231
II квартал 2025	СЗ ОЛИМП	Сиреневый Бульвар	2	132	8 865
II квартал 2025	ГК СтройИнвестиция	Комфорт	1	175	7 083
II квартал 2025	ГК КалининградСтройИнвест	Невский парк	1	98	5 831
II квартал 2025	ГК Балтия-Инвестстрой	Лесная сказка	2	84	5 503
II квартал 2025	Фонд ЖСС КО	Жемчужина Балтийска	1	80	4 163
II квартал 2025	ГК Модуль-Стройград	Родина	1	80	3 836
II квартал 2025	Фонд ЖСС КО	По ул. Красноармейская	2	60	3 116
II квартал 2025	ГК КПД-Калининград	Новое Исаково	1	50	2 655
II квартал 2025	Статус	В пер. Дачный	1	56	2 392
II квартал 2025	ГК БетонСтройМонтаж	На ул. Победы, 1А	1	40	1 788
II квартал 2025	СК МПК	AURA	1	19	1 444

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м ²
III квартал 2025	ГК ССК	ВКЛЮЧИ	2	595	32 543
III квартал 2025	ГК Мегapolis	Лидино	2	376	22 342
III квартал 2025	СК МПК	Венецианский квартал	1	261	12 665
III квартал 2025	ГК КалининградСтройИнвест	Этюд	2	215	9 325
III квартал 2025	КСК	Васильки	1	191	9 131
III квартал 2025	СЗ Баральт-М	Новое Голубево	5	220	8 712
III квартал 2025	Балтик СТ	Прибрежный	1	128	6 963
III квартал 2025	Фонд ЖСС КО	По ул. Октябрьская	4	138	6 600
III квартал 2025	Фонд ЖСС КО	Борисовский бульвар	1	112	5 890
III квартал 2025	ГК КалининградСтройИнвест	История	1	126	5 614
III квартал 2025	ГК КалининградСтройИнвест	Невский парк	1	97	4 811
III квартал 2025	СЗ Люкс Строй Сервис	Дом на Советской	1	72	4 618
III квартал 2025	СЗ Квартал О2	О2 Кислород	2	62	3 640
III квартал 2025	ГК Модуль-Стройград	Заостровье	1	80	3 511
III квартал 2025	РосБалтСтрой	Каштановый	1	56	3 152
III квартал 2025	ГК ТВН	Балтийская гавань	1	50	2 934
III квартал 2025	Холдинг Setl Group	Lake City	1	70	2 831
III квартал 2025	СК МПК	Домик у озера	1	36	1 912
III квартал 2025	ГК Дом-Строй	Морская Гавань	1	34	1 420
III квартал 2025	СЗ Дональд Трейд Плюс	Морис	1	24	1 117
IV квартал 2025	ГК Расцвет	Расцвет парк	3	472	28 745
IV квартал 2025	ГК КалининградСтройИнвест	Seven	2	378	20 508
IV квартал 2025	КСК	Левада	1	390	13 505
IV квартал 2025	Строительный трест	RiverPark	3	218	12 372
IV квартал 2025	ГК Модуль-Стройград	Суздальский-3	2	236	11 312
IV квартал 2025	ГК Мегapolis	Лидино	1	183	10 908
IV квартал 2025	ГК КалининградСтройИнвест	История	1	170	9 487
IV квартал 2025	Фонд ЖСС КО	Борисовский бульвар	1	152	9 295
IV квартал 2025	ГК КалининградСтройИнвест	Клевер	2	148	8 822
IV квартал 2025	ГК Модуль-Стройград	Подсолнухи	1	177	8 606

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
IV квартал 2025	ГК Дельта-строй	На Бульваре	1	164	7 440
IV квартал 2025	ГК КПД-Калининград	Квартал Солнечный	1	135	7 379
IV квартал 2025	ГК КПД-Калининград	Балтийский	1	112	6 866
IV квартал 2025	СОЮЗИНВЕСТ	Обердорф	2	109	6 050
IV квартал 2025	ГК СТК-Балт	Комфорт	1	119	5 409
IV квартал 2025	СЗ А Плюс	Дома у сада	1	86	5 225
IV квартал 2025	СК МПК	Лазурь	1	88	4 787
IV квартал 2025	ГК КПД-Калининград	Новое Исаково	2	80	4 565
IV квартал 2025	КСК	Светлогорск-3	2	90	4 338
IV квартал 2025	СЗ Бомарис	По ул. Динамо	1	27	4 279
IV квартал 2025	Специализированный застройщик Владение	Дом по ул. Яльцева, 3	1	52	3 124
Общий итог			96	10 430	565 168

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	ВКЛЮЧИ	Гурьевск	ГК ССК	10	2 479	134 857
2	Яркий	Зеленоградск	ГК СтройИнвестиция	35	2 324	85 846
3	Мой город	Калининград	СЗ Центрфорвардстрой	3	966	57 656
4	Лидино	Калининград	ГК Мегаполис	4	895	53 512
5	Русь-2	Светлогорск	ГК К8	1	508	49 362
6	Борисовский бульвар	Калининград	Фонд ЖСС КО	5	879	47 918
7	Русская Европа	Калининград	АвангардИнвестПроект	1	615	47 865
8	АЭРО	Малое Исаково	ГК Расцвет	4	734	42 970
9	Венецианский квартал	Зеленоградск	СК МПК	5	784	38 761
10	Легенды Девау	Калининград	СК МПК	1	667	31 297
11	По ул. Суворова	Калининград	ГК Садовое кольцо	2	642	30 318
12	Расцвет парк	Заозерье	ГК Расцвет	3	472	28 745
13	Дом на Красной	Калининград	Строительный трест	2	521	28 653
14	Консул	Калининград	Холдинг Setl Group	1	743	26 996
15	Калининград-Сити	Калининград	Акфен	1	480	26 913
16	Морская лагуна	Зеленоградск	ГК ФОРТ СТРОЙ	1	457	26 478
17	Лесная сказка	Светлогорск	ГК Балтия-Инвестстрой	6	410	25 773
18	Гагарина 30	Калининград	Строительный трест	1	457	24 040
19	МС18	Пионерский	МакроСтрой	5	602	22 896
20	Семейные истории	Васильково	Фонд ЖСС КО	3	388	22 795
21	Янтарный	Калининград	Акфен	1	463	21 497
22	Комфорт	Вишневое	ГК СтройИнвестиция	4	564	21 425
23	RiverPark	Гурьевск	Строительный трест	5	397	20 697
24	Seven	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	2	378	20 508
25	Невский парк	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	4	328	19 106

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
26	Танго	Калининград	СЗ АРТМАСТЕР	2	322	18 084
27	Астерия	Зеленоградск	СК МПК	1	307	15 856
28	Sun City	Калининград	СЗ Акфен Престиж	1	285	15 854
29	Море	Пионерский	Меркурий-1	2	353	15 640
30	История	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	2	296	15 101
31	Дом Писателя на Чернышевского	Калининград	СЗ Домбери	1	190	14 231
32	Lake City	Светлогорск	Холдинг Setl Group	5	364	13 868
33	Кант Сити	Калининград	СК МПК	1	204	13 814
34	Синички	Калининград	ГК Багратион	2	324	13 561
35	Левада	Калининград	КСК	1	390	13 505
36	АЛЬПЕНШТАДТ	Калининград	КСК	1	356	13 440
37	Симфония моря	Пионерский	ГК Модуль-Стройград	2	306	13 063
38	Теодор Кроне	Калининград	ГК К8	2	358	13 009
39	Новое Исаково	Большое Исаково	ГК КПД-Калининград	5	230	12 530
40	Гринвуд	Калининград	СЗ КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	2	224	11 738
41	11 Мая	Калининград	ГК Модуль-Стройград	1	259	11 733
42	Суздальский-3	Калининград	ГК Модуль-Стройград	2	236	11 312
43	Веридиан	Большое Исаково	КСК	3	229	11 212
44	По ш. Калининградское	Гурьевск	СЗ Корпорация недвижимости Калининграда	1	169	10 958
45	Princesse Royal	Зеленоградск	ГК К8	1	143	10 749
46	Вишнёвый квартал	Вишневое	Эллипс	2	217	10 611
47	Идиллия	Гурьевск	ГК Градстрой	1	210	10 531
48	Домарт	Калининград	Специализированный застройщик ДОМАРТ	1	174	10 351
49	PROMENADE	Светлогорск	СЗ Раушен Хотел Ресорт	2	106	9 813
50	Весенний	Васильково	ГК СК Монолит	1	186	9 804
51	Новая история	Светлогорск	Балтийское Строительство	3	215	9 798
52	Родина	Калининград	ГК Модуль-Стройград	2	213	9 679
53	Этюд	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	2	215	9 325

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
54	<i>Парад</i>	Пионерский	ГК КалининградСтройИнвест	2	180	9 275
55	<i>Васильки</i>	Васильково	КСК	1	191	9 131
56	<i>Сиреневый Бульвар</i>	Калининград	СЗ ОЛИМП	2	132	8 865
57	<i>Клевер</i>	Пионерский	ГК КалининградСтройИнвест	2	148	8 822
58	<i>Новое Голубево</i>	Голубево	СЗ Баральт-М	5	220	8 712
59	<i>Янтарные Сезоны</i>	Янтарный	ГК Модуль-Стройград	3	148	8 645
60	<i>Подсолнухи</i>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	1	177	8 606
61	<i>Любимый</i>	Холмогоровка	Газтеплосервис плюс	4	120	8 424
62	<i>О2 Кислород</i>	Малое Васильково	СЗ Квартал О2	5	141	8 352
63	<i>На Бульваре</i>	Гурьевск	ГК Дельта-строй	1	164	7 440
64	<i>Квартал Солнечный</i>	Калининград	ГК КПД-Калининград	1	135	7 379
65	<i>Астория на ул. Подполковника Емельянова</i>	Калининград	Астория	1	125	7 240
66	<i>Шелест</i>	Светлогорск	ГК КалининградСтройИнвест	1	138	7 058
67	<i>Кранц-Сити</i>	Вишневое	ГК Балтийский парус	2	162	7 016
68	<i>Прибрежный</i>	Балтийск	Балтик СТ	1	128	6 963
69	<i>Балтийский</i>	Балтийск	ГК КПД-Калининград	1	112	6 866
70	<i>По ул. Октябрьская</i>	Неман	Фонд ЖСС КО	4	138	6 600
71	<i>Обердорф</i>	Светлогорск	СОЮЗИНВЕСТ	2	109	6 050
72	<i>Клубный дом на Яналова</i>	Калининград	ГК К8	1	84	5 933
73	<i>Пражский</i>	Гурьевск	Делорад	3	115	5 829
74	<i>Комфорт</i>	Пионерский	ГК СТК-Балт	1	119	5 409
75	<i>Невский Квартал</i>	Невское	СЗ БНК	1	70	5 229
76	<i>Дома у сада</i>	Калининград	СЗ А Плюс	1	86	5 225
77	<i>Маэстро</i>	Черняховск	ГК РЕКСТРОЙ	1	139	5 171
78	<i>Дом по ул. Зеленая</i>	Зеленоградск	СЗ БАЛТИЙСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ	1	93	5 074
79	<i>Дом по ул. Каплунова</i>	Балтийск	СЗ Горизонт	1	80	4 813
80	<i>По ул. Калининградское шоссе</i>	Гурьевск	РосБалтСтрой	3	42	4 791
81	<i>Лазурь</i>	Светлогорск	СК МПК	1	88	4 787

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
82	<i>Поцелуй</i>	Калининград	ГК РЕКСТРОЙ	3	78	4 775
83	<i>Престиж парк</i>	Балтийск	ГК ТВН	1	91	4 688
84	<i>Гармония</i>	Светлогорск	СЗ ЖК на Новой	1	95	4 621
85	<i>Дом на Советской</i>	Гурьевск	СЗ Люкс Строй Сервис	1	72	4 618
86	<i>Грани</i>	Зеленоградск	СК МПК	1	127	4 501
87	<i>7Я</i>	Черняховск	СЗ Новая Эпоха	1	80	4 437
88	<i>Светлогорск-3</i>	Светлогорск	КСК	2	90	4 338
89	<i>ЛЕТТО</i>	Зеленоградск	ГК СтройИнвестиция	1	114	4 327
90	<i>Палатиум</i>	Светлогорск	ГК КалининградСтройИнвест	2	67	4 300
91	<i>По ул. Динамо</i>	Светлогорск	СЗ Бомарис	1	27	4 279
92	<i>Дом по ул. Новоставского</i>	Пионерский	Акфен	1	85	4 248
93	<i>Резиденция</i>	Пионерский	СЗ ЖК Резиденция	1	97	4 178
94	<i>Жемчужина Балтийска</i>	Балтийск	Фонд ЖСС КО	1	80	4 163
95	<i>Пионерская лагуна</i>	Пионерский	ЖБИ МЕЛИОРАЦИЯ	1	72	3 891
96	<i>Балтийский бриз</i>	Балтийск	ГК СК Монолит	1	76	3 886
97	<i>Заостровье</i>	Заостровье	ГК Модуль-Стройград	1	80	3 511
98	<i>Рябиновый</i>	Малое Исаково	СЗ Элистройтрест	1	65	3 319
99	<i>Каштановый</i>	Гурьевск	РосБалтСтрой	1	56	3 152
100	<i>Дом по ул. Яльцева, 3</i>	Светлый	Специализированный застройщик Владение	1	52	3 124
101	<i>По ул. Красноармейская</i>	Неман	Фонд ЖСС КО	2	60	3 116
102	<i>Дом по ул. Бассейная, 5</i>	Калининград	СЗ Калининграднефтестрой	1	36	3 011
103	<i>Балтийская гавань</i>	Балтийск	ГК ТВН	1	50	2 934
104	<i>В пер. Дачный</i>	Черняховск	Статус	1	56	2 392
105	<i>Домик у озера</i>	Калининград	СК МПК	1	36	1 912
106	<i>Дом по ул. Воздушная</i>	Калининград	СЗ Балтик Комфорт	1	28	1 912
107	<i>На ул. Победы, 1А</i>	Черняховск	ГК БетонСтройМонтаж	1	40	1 788
108	<i>Голландия</i>	Калининград	СЗ ОТК Инвест	1	32	1 731
109	<i>Пионерский маяк</i>	Пионерский	ГК СТК-Балт	1	34	1 520
110	<i>ДОМ на Краковском</i>	Гурьевск	КСТ-ГАЗ	1	42	1 480

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
111	<i>AURA</i>	Калининград	СК МПК	1	19	1 444
112	<i>Морская Гавань</i>	Светлогорск	ГК Дом-Строй	1	34	1 420
113	<i>Клубный дом в Малиновке</i>	Малиновка	СЗ Балтикград	1	27	1 181
114	<i>Морис</i>	Янтарный	СЗ Дональд Трейд Плюс	1	24	1 117
Общий итог				253	30 840	1 605 073

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Левада</i>	Калининград	КСК	34,6
2	<i>ДОМ на Краковском</i>	Гурьевск	КСТ-ГАЗ	35,2
3	<i>Грани</i>	Зеленоградск	СК МПК	35,4
4	<i>Консул</i>	Калининград	Холдинг Setl Group	36,3
5	<i>Теодор Кроне</i>	Калининград	ГК К8	36,3
6	<i>Яркий</i>	Зеленоградск	ГК СтройИнвестиция	36,9
7	<i>Маэстро</i>	Черняховск	ГК РЕКСТРОЙ	37,2
8	<i>АЛЬПЕНШТАДТ</i>	Калининград	КСК	37,8
9	<i>LEТТО</i>	Зеленоградск	ГК СтройИнвестиция	38,0
10	<i>Комфорт</i>	Вишневое	ГК СтройИнвестиция	38,0
11	<i>МС18</i>	Пионерский	МакроСтрой	38,0
12	<i>Lake City</i>	Светлогорск	Холдинг Setl Group	38,1
13	<i>Новое Голубево</i>	Голубево	СЗ Баральт-М	39,6
14	<i>Морская Гавань</i>	Светлогорск	ГК Дом-Строй	41,8
15	<i>Синички</i>	Калининград	ГК Багратион	41,9
16	<i>Симфония моря</i>	Пионерский	ГК Модуль-Стройград	42,7
17	<i>В пер. Дачный</i>	Черняховск	Статус	42,7
18	<i>Резиденция</i>	Пионерский	СЗ ЖК Резиденция	43,1
19	<i>Кранц-Сити</i>	Вишневое	ГК Балтийский парус	43,3
20	<i>Этюд</i>	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	43,4
21	<i>Клубный дом в Малиновке</i>	Малиновка	СЗ Балтикград	43,7
22	<i>Заостровье</i>	Заостровье	ГК Модуль-Стройград	43,9
23	<i>МОре</i>	Пионерский	Меркурий-1	44,3
24	<i>На ул. Победы, 1А</i>	Черняховск	ГК БетонСтройМонтаж	44,7
25	<i>Пионерский маяк</i>	Пионерский	ГК СТК-Балт	44,7
26	<i>11 Мая</i>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	45,3

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
27	<i>На Бульваре</i>	Гурьевск	ГК Дельта-строй	45,4
28	<i>Родина</i>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	45,4
29	<i>Комфорт</i>	Пионерский	ГК СТК-Балт	45,5
30	<i>Новая история</i>	Светлогорск	Балтийское Строительство	45,6
31	<i>Янтарный</i>	Калининград	Акфен	46,4
32	<i>Морис</i>	Янтарный	СЗ Дональд Трейд Плюс	46,5
33	<i>Легенды Девау</i>	Калининград	СК МПК	46,9
34	<i>По ул. Суворова</i>	Калининград	ГК Садовое кольцо	47,2
35	<i>Васильки</i>	Васильково	КСК	47,8
36	<i>По ул. Октябрьская</i>	Неман	Фонд ЖСС КО	47,8
37	<i>Суздальский-3</i>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	47,9
38	<i>Светлогорск-3</i>	Светлогорск	КСК	48,2
39	<i>Подсолнухи</i>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	48,6
40	<i>Гармония</i>	Светлогорск	СЗ ЖК на Новой	48,6
41	<i>Вишнёвый квартал</i>	Вишневое	Эллипс	48,9
42	<i>Веридиан</i>	Большое Исаково	КСК	49,0
43	<i>Венецианский квартал</i>	Зеленоградск	СК МПК	49,4
44	<i>Дом по ул. Новоставского</i>	Пионерский	Акфен	50,0
45	<i>Идиллия</i>	Гурьевск	ГК Градстрой	50,1
46	<i>Пражский</i>	Гурьевск	Делорад	50,7
47	<i>История</i>	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	51,0
48	<i>Рябиновый</i>	Малое Исаково	СЗ Элистройтрест	51,1
49	<i>Балтийский бриз</i>	Балтийск	ГК СК Монолит	51,1
50	<i>Шелест</i>	Светлогорск	ГК КалининградСтройИнвест	51,1
51	<i>Престиж парк</i>	Балтийск	ГК ТВН	51,5
52	<i>Парад</i>	Пионерский	ГК КалининградСтройИнвест	51,5
53	<i>Астерия</i>	Зеленоградск	СК МПК	51,6
54	<i>По ул. Красноармейская</i>	Неман	Фонд ЖСС КО	51,9
55	<i>Жемчужина Балтийска</i>	Балтийск	Фонд ЖСС КО	52,0
56	<i>RiverPark</i>	Гурьевск	Строительный трест	52,1
57	<i>Гринвуд</i>	Калининград	СЗ КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	52,4

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
58	<i>Гагарина 30</i>	Калининград	Строительный трест	52,6
59	<i>Весенний</i>	Васильково	ГК СК Монолит	52,7
60	<i>Домик у озера</i>	Калининград	СК МПК	53,1
61	<i>Пионерская лагуна</i>	Пионерский	ЖБИ МЕЛИОРАЦИЯ	54,0
62	<i>Голландия</i>	Калининград	СЗ ОТК Инвест	54,1
63	<i>Seven</i>	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	54,3
64	<i>Лазурь</i>	Светлогорск	СК МПК	54,4
65	<i>Прибрежный</i>	Балтийск	Балтик СТ	54,4
66	<i>ВКЛЮЧИ</i>	Гурьевск	ГК ССК	54,4
67	<i>Новое Исаково</i>	Большое Исаково	ГК КПД-Калининград	54,5
68	<i>Борисовский бульвар</i>	Калининград	Фонд ЖСС КО	54,5
69	<i>Дом по ул. Зеленая</i>	Зеленоградск	СЗ БАЛТИЙСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ	54,6
70	<i>Квартал Солнечный</i>	Калининград	ГК КПД-Калининград	54,7
71	<i>Дом на Красной</i>	Калининград	Строительный трест	55,0
72	<i>7Я</i>	Черняховск	СЗ Новая Эпоха	55,5
73	<i>Обердорф</i>	Светлогорск	СОЮЗИНВЕСТ	55,5
74	<i>Sun City</i>	Калининград	СЗ Акфен Престиж	55,6
75	<i>Калининград-Сити</i>	Калининград	Акфен	56,1
76	<i>Танго</i>	Калининград	СЗ АРТМАСТЕР	56,2
77	<i>Каштановый</i>	Гурьевск	РосБалтСтрой	56,3
78	<i>Астория на ул. Подполковника Емельянова</i>	Калининград	Астория	57,9
79	<i>Морская лагуна</i>	Зеленоградск	ГК ФОРТ СТРОЙ	57,9
80	<i>Невский парк</i>	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	58,3
81	<i>Янтарные Сезоны</i>	Янтарный	ГК Модуль-Стройград	58,4
82	<i>АЭРО</i>	Малое Исаково	ГК Расцвет	58,5
83	<i>Балтийская гавань</i>	Балтийск	ГК ТВН	58,7
84	<i>Семейные истории</i>	Васильково	Фонд ЖСС КО	58,8
85	<i>02 Кислород</i>	Малое Васильково	СЗ Квартал 02	59,2
86	<i>Домарт</i>	Калининград	Специализированный застройщик ДОМАРТ	59,5
87	<i>Клевер</i>	Пионерский	ГК КалининградСтройИнвест	59,6
88	<i>Мой город</i>	Калининград	СЗ Центрфорвардстрой	59,7

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
89	<i>Лидино</i>	Калининград	ГК Мегаполис	59,8
90	<i>Дом по ул. Яльцева, 3</i>	Светлый	Специализированный застройщик Владение	60,1
91	<i>Дом по ул. Каплунова</i>	Балтийск	СЗ Горизонт	60,2
92	<i>Дома у сада</i>	Калининград	СЗ А Плюс	60,8
93	<i>Расцвет парк</i>	Заозерье	ГК Расцвет	60,9
94	<i>Поцелуй</i>	Калининград	ГК РЕКСТРОЙ	61,2
95	<i>Балтийский</i>	Балтийск	ГК КПД-Калининград	61,3
96	<i>Лесная сказка</i>	Светлогорск	ГК Балтия-Инвестстрой	62,9
97	<i>Дом на Советской</i>	Гурьевск	СЗ Люкс Строй Сервис	64,1
98	<i>Палатиум</i>	Светлогорск	ГК КалининградСтройИнвест	64,2
99	<i>По ш. Калининградское</i>	Гурьевск	СЗ Корпорация недвижимости Калининграда	64,8
100	<i>Сиреневый Бульвар</i>	Калининград	СЗ ОЛИМП	67,2
101	<i>Кант Сити</i>	Калининград	СК МПК	67,7
102	<i>Дом по ул. Воздушная</i>	Калининград	СЗ Балтик Комфорт	68,3
103	<i>Любимый</i>	Холмогоровка	Газтеплосервис плюс	70,2
104	<i>Клубный дом на Яналова</i>	Калининград	ГК К8	70,6
105	<i>Невский Квартал</i>	Невское	СЗ БНК	74,7
106	<i>Дом Писателя на Чернышевского</i>	Калининград	СЗ Домбери	74,9
107	<i>Princesse Royal</i>	Зеленоградск	ГК К8	75,2
108	<i>AURA</i>	Калининград	СК МПК	76,0
109	<i>Русская Европа</i>	Калининград	АвангардИнвестПроект	77,8
110	<i>Дом по ул. Бассейная, 5</i>	Калининград	СЗ Калининграднефтестрой	83,6
111	<i>PROMENADE</i>	Светлогорск	СЗ Раушен Хотел Ресорт	92,6
112	<i>Русь-2</i>	Светлогорск	ГК К8	97,2
113	<i>По ул. Калининградское шоссе</i>	Гурьевск	РосБалтСтрой	114,1
114	<i>По ул. Динамо</i>	Светлогорск	СЗ Бомарис	158,5
Общий итог				52,0



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
4.	Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками	Публикации информационного и рекламного характера на портале	от 10 000 руб.	Запрос направлять по E-mail: garbuzov_yv@erzrf.ru
		Вхождение в специальный каталог Партнеров ER3.РФ дает возможность: • участвовать в мероприятиях ER3.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ER3.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		