

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Калининградская область

июнь 2025

Текущий объем строительства, м²

на июнь 2025

1 633 592

+12,3% к июню 2024

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

41 808

-29,2% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за апрель 2025

Банк России

281

-21,3% к апрелю 2024

Средняя площадь строящихся квартир, м²

на июнь 2025

51,3

-5,8% к июню 2024

Средняя цена за 1 м², ₽

на апрель 2025

СберИндекс

132 023

+7,5% к апрелю 2024

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

43,5%

-11,1 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за апрель 2025

Банк России

5,94

-0,40 п.п. к апрелю 2024



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	73
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Калининградской области, по средней площади жилых единиц	78
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 июнь 2025 года выявлено **270 строящихся застройщиками домов** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

- выданы разрешения на строительство;
- опубликованы проектные декларации в соответствии с 214-ФЗ либо застройщиком предоставлены копии разрешений на строительство и анкеты с описанием потребительских характеристик объектов, если строительство ведется без привлечения средств граждан (ДКП/ЖСК);
- отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию.

В указанных домах строится **31 819 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **1 633 592 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
многоквартирный дом	256	94,8%	30 283	95,2%	1 543 433	94,5%
дом с апартаментами	14	5,2%	1 536	4,8%	90 159	5,5%
Общий итог	270	100%	31 819	100%	1 633 592	100%

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 95,2% строящихся жилых единиц.

На дома с апартаментами приходится 4,8% 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



2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области

Застройщики жилья в Калининградской области осуществляют строительство в 12 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
Калининград	63	23,3%	13 096	41,2%	685 563	42,0%
Гурьевский	63	23,3%	6 604	20,8%	354 898	21,7%
Гурьевск	32	11,9%	4 185	13,2%	222 391	13,6%
Малое Исаково	5	1,9%	799	2,5%	46 289	2,8%
Васильково	4	1,5%	579	1,8%	31 929	2,0%
Большое Исаково	8	3,0%	444	1,4%	23 230	1,4%
Голубево	5	1,9%	220	0,7%	8 712	0,5%
Малое Васильково	5	1,9%	141	0,4%	8 352	0,5%
Луговое	2	0,7%	111	0,3%	5 550	0,3%
Невское	1	0,4%	70	0,2%	5 229	0,3%
Родники	1	0,4%	55	0,2%	3 216	0,2%
Зеленоградский	57	21,1%	5 150	16,2%	233 690	14,3%
Зеленоградск	45	16,7%	4 235	13,3%	191 328	11,7%
Вишневое	7	2,6%	768	2,4%	32 757	2,0%
Холмогоровка	4	1,5%	120	0,4%	8 424	0,5%
Малиновка	1	0,4%	27	0,1%	1 181	0,1%
Светлогорский	35	13,0%	2 768	8,7%	150 342	9,2%
Светлогорск	35	13,0%	2 768	8,7%	150 342	9,2%
Пионерский	24	8,9%	2 277	7,2%	104 396	6,4%
Балтийский	7	2,6%	617	1,9%	34 313	2,1%
Балтийск	7	2,6%	617	1,9%	34 313	2,1%
Заозерье	3	1,1%	471	1,5%	29 228	1,8%
Черняховский	3	1,1%	259	0,8%	11 396	0,7%
Черняховск	3	1,1%	259	0,8%	11 396	0,7%
Янтарный	5	1,9%	192	0,6%	10 916	0,7%
Неманский	6	2,2%	198	0,6%	9 716	0,6%
Неман	6	2,2%	198	0,6%	9 716	0,6%
Заостровье	1	0,4%	133	0,4%	5 780	0,4%
Светлый	3	1,1%	54	0,2%	3 354	0,2%
	270	100%	31 819	100%	1 633 592	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Калининград (42,0% совокупной площади жилых единиц).

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

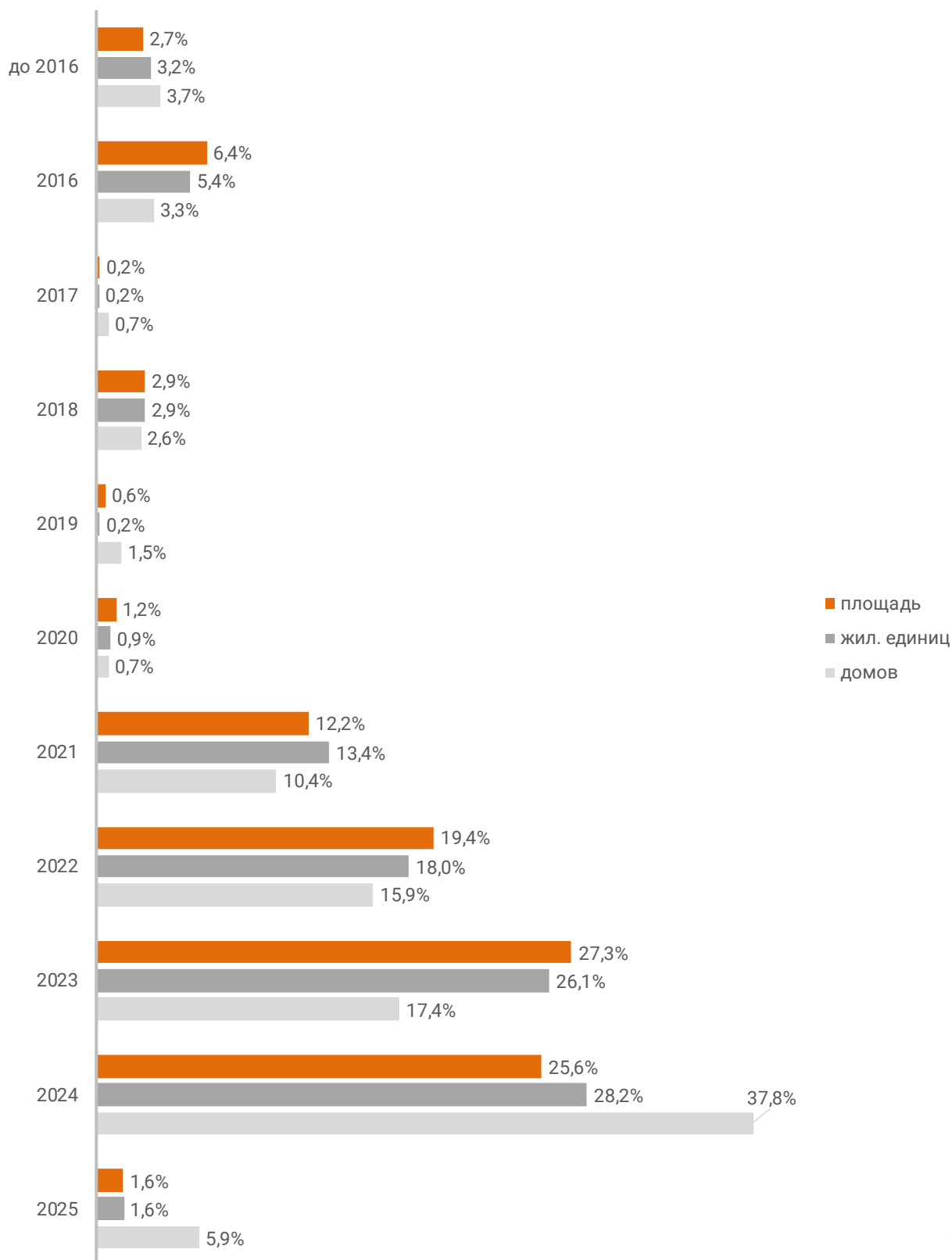
Застройщики жилья в Калининградской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с марта 2015 г. по апрель 2025 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2016	10	3,7%	1 006	3,2%	44 324	2,7%
2016	9	3,3%	1 726	5,4%	103 830	6,4%
2017	2	0,7%	62	0,2%	3 640	0,2%
2018	7	2,6%	907	2,9%	46 600	2,9%
2019	4	1,5%	69	0,2%	9 070	0,6%
2020	2	0,7%	274	0,9%	19 048	1,2%
2021	28	10,4%	4 270	13,4%	199 885	12,2%
2022	43	15,9%	5 719	18,0%	316 754	19,4%
2023	47	17,4%	8 291	26,1%	446 080	27,3%
2024	102	37,8%	8 979	28,2%	418 565	25,6%
2025	16	5,9%	516	1,6%	25 796	1,6%
Общий итог	270	100%	31 819	100%	1 633 592	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. (27,3% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2024 г. Доля количества таких домов составляет 37,8% 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

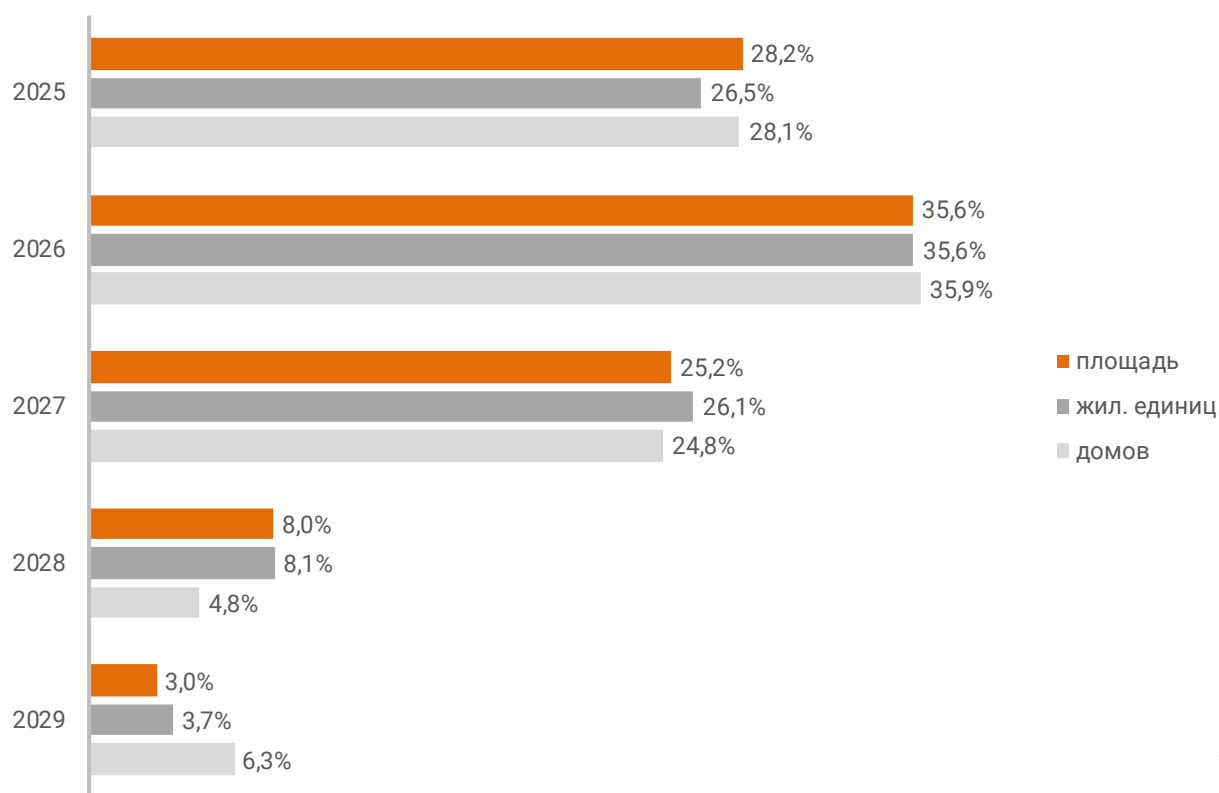
В Калининградской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам по ДДУ (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию / передачи квартир дольщикам	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2025	76	28,1%	8 426	26,5%	461 293	28,2%
2026	97	35,9%	11 340	35,6%	581 675	35,6%
2027	67	24,8%	8 314	26,1%	411 229	25,2%
2028	13	4,8%	2 565	8,1%	130 915	8,0%
2029	17	6,3%	1 174	3,7%	48 480	3,0%
Общий итог	270	100%	31 819	100%	1 633 592	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 461 293 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апартаментов – 443 089 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	461 293	2018	40 213	8,7%
		2019	41 759	9,1%
		2020	14 231	3,1%
		2022	8 697	1,9%
		2023	13 316	2,9%
		2024	44 758	9,7%
		2025	7 238	1,6%
2026	581 675	2019	8 424	1,4%
		2022	7 055	1,2%
		2023	26 205	4,5%
		2024	10 985	1,9%
		2025	5 489	0,9%
2027	411 229	2019	26 913	6,5%
		2021	4 791	1,2%
		2023	5 411	1,3%
		2024	14 811	3,6%
Общий итог	1 633 592		280 296	17,2%

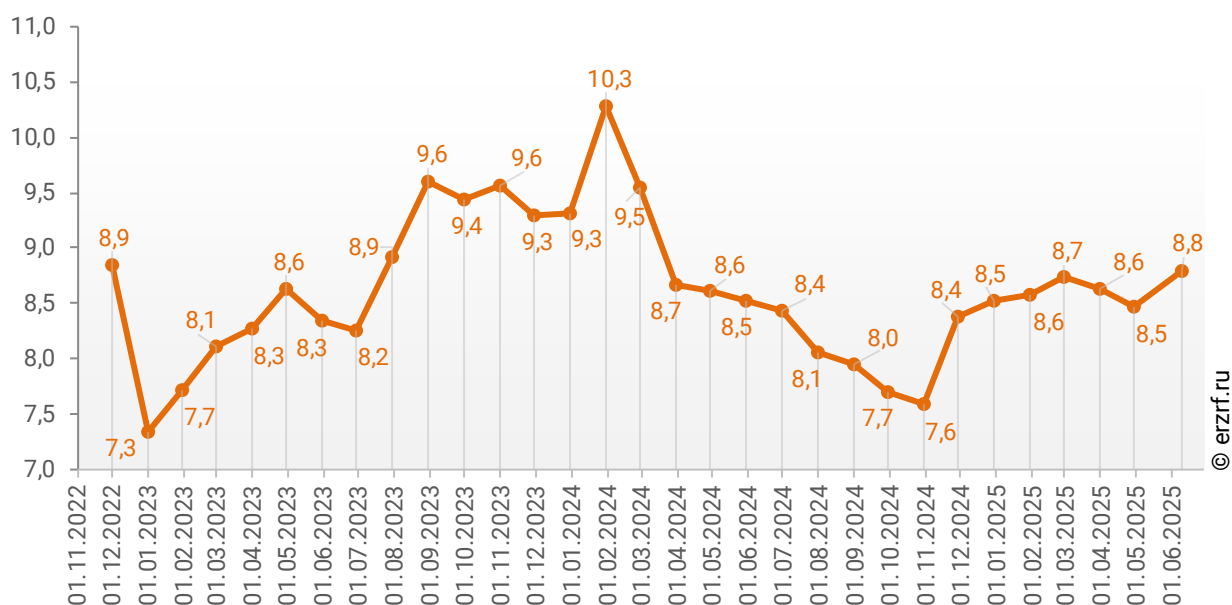
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2024 на 2025 год (44 758 м²), что составляет 9,7% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию или передачи 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 июнь 2025 года составляет 8,8 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



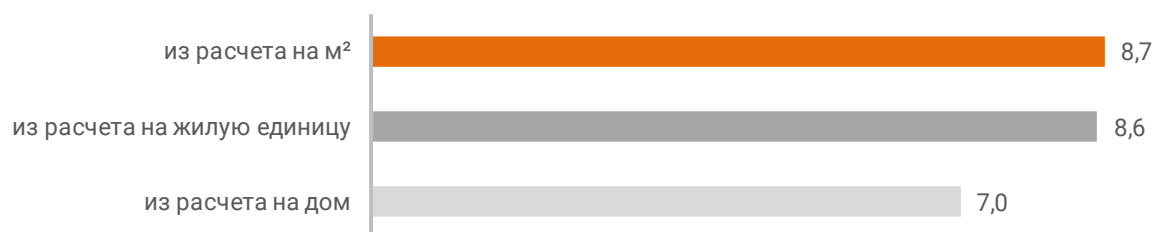
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по этажности строящихся домов

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

- 7,0 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 8,6 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 8,7 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Калининградской области

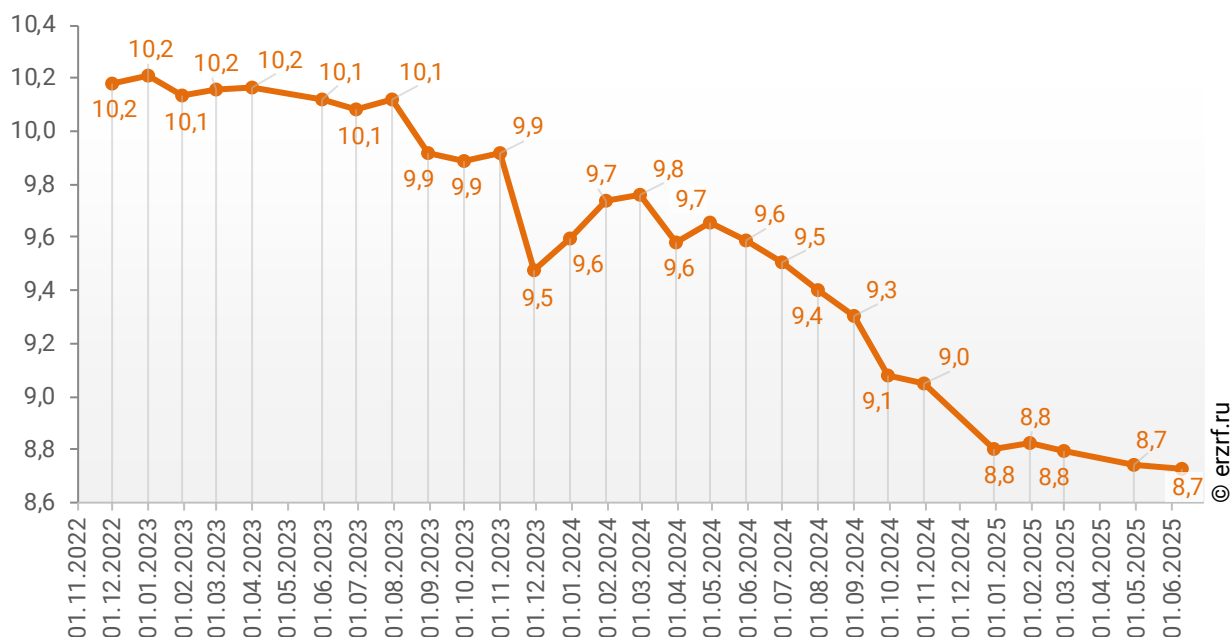


© erzrf.ru

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

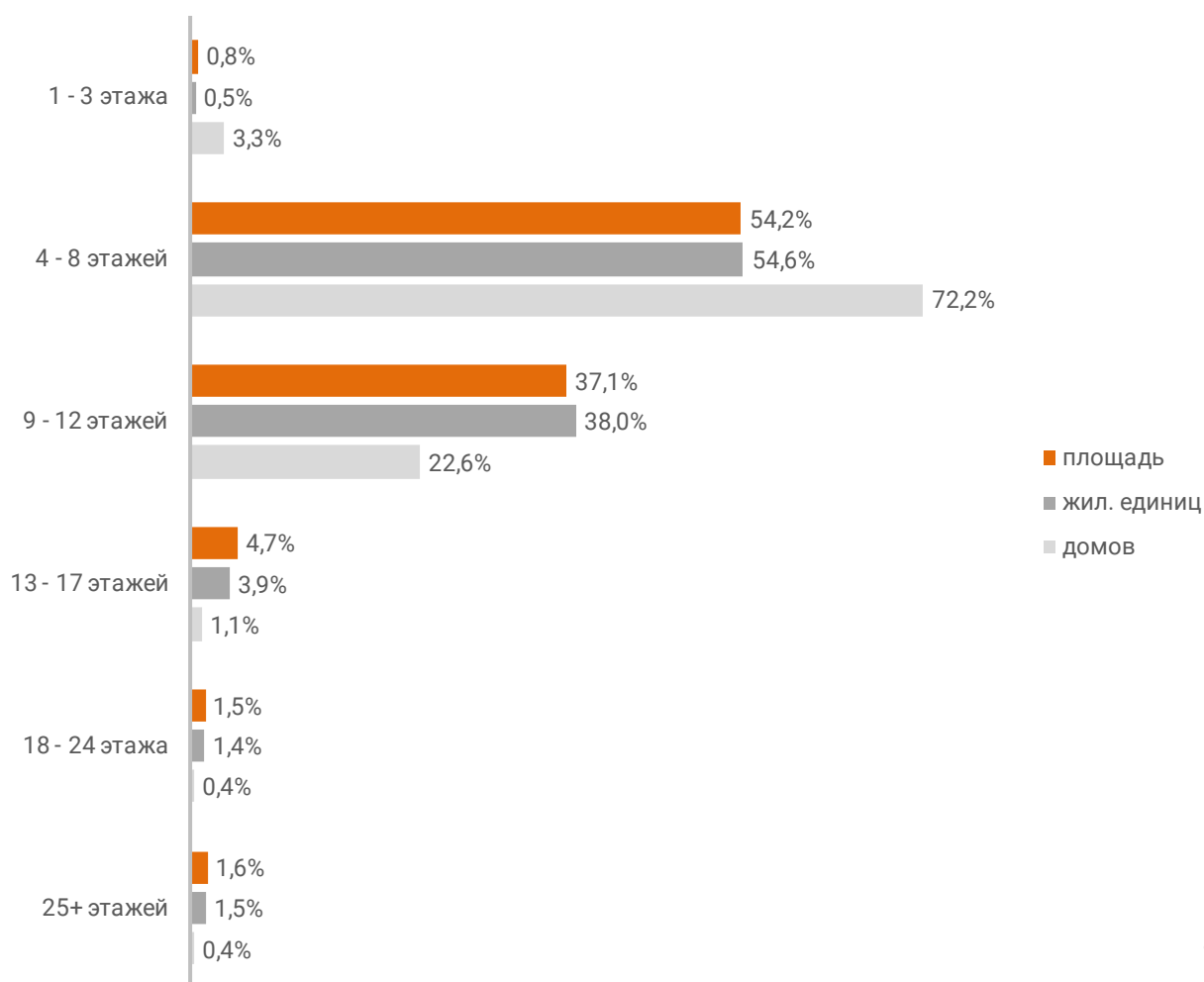
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	9	3,3%	164	0,5%	13 445	0,8%
4 - 8 этажей	195	72,2%	17 365	54,6%	886 018	54,2%
9 - 12 этажей	61	22,6%	12 097	38,0%	606 026	37,1%
13 - 17 этажей	3	1,1%	1 256	3,9%	77 150	4,7%
18 - 24 этажа	1	0,4%	457	1,4%	24 040	1,5%
25+ этажей	1	0,4%	480	1,5%	26 913	1,6%
Общий итог	270	100%	31 819	100%	1 633 592	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Калининградской области по этажности

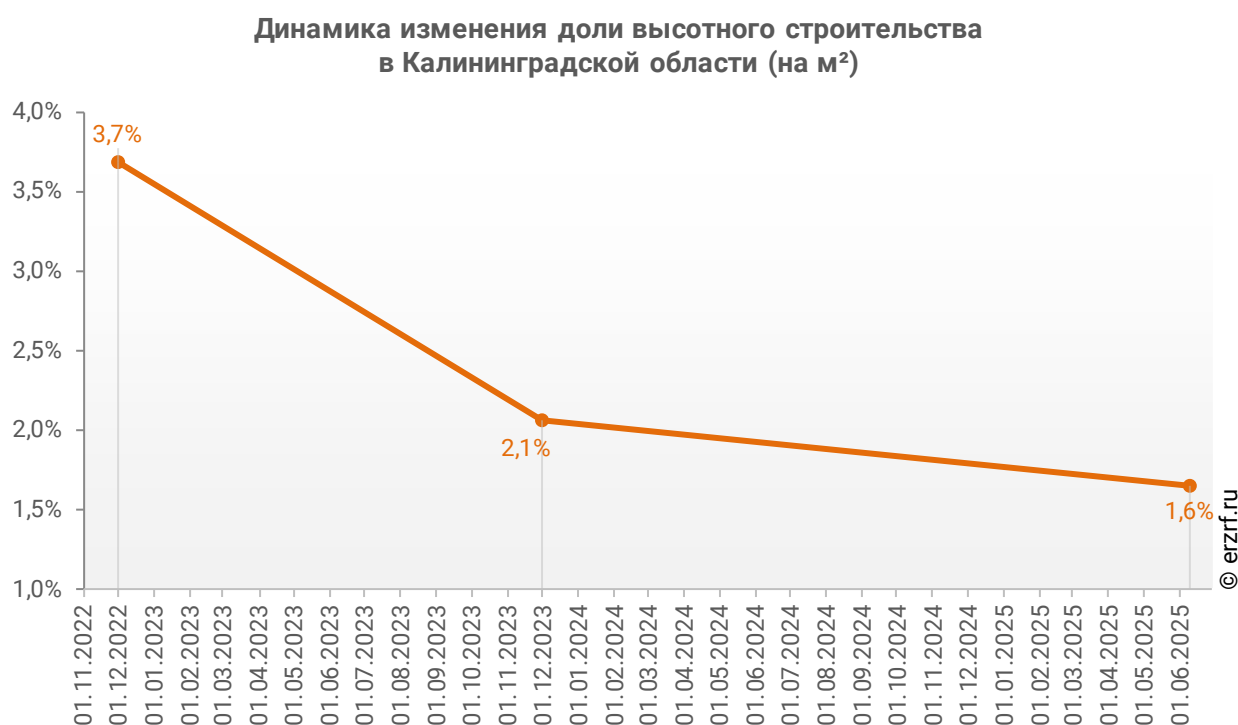


Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 4 - 8 этажей – 54,2% от всей площади строящегося жилья.

Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Калининградской области составляет 1,6%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 27,2%.

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	ГК ТРЕСТ	многоквартирный дом	Гагарина 30
3	16	КСК	многоквартирный дом	АЛЬПЕНШТАДТ
		СЗ Акфен Престиж	многоквартирный дом	Sun City
4	15	АвангардИнвестПроект	многоквартирный дом	Русская Европа
		Акфен	многоквартирный дом	Янтарный
		Балтик СТ	многоквартирный дом	Прибрежный
		СЗ Горизонт	многоквартирный дом	Дом по ул. Каплунова
5	11	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 многоквартирный дом в ЖК «Русская Европа», застройщик «АвангардИнвестПроект». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

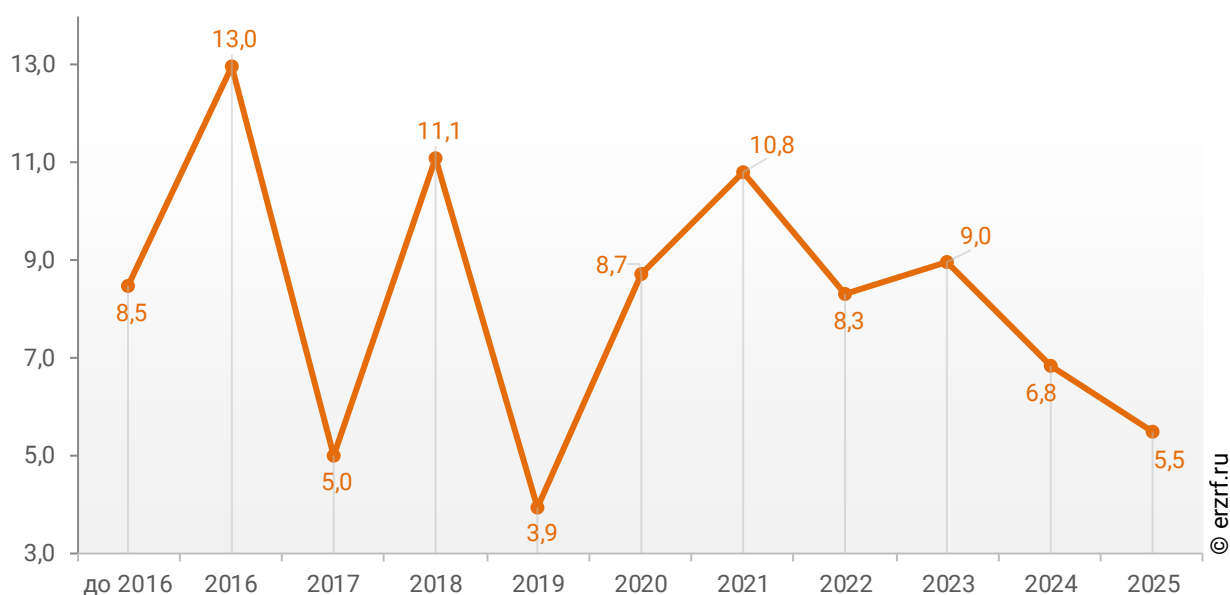
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	47 865	АвангардИнвестПроект	многоквартирный дом	Русская Европа
2	33 426	ГК К8	дом с апартаментами	Русь-2
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 5,5 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Калининградской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 5.

График 5

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



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

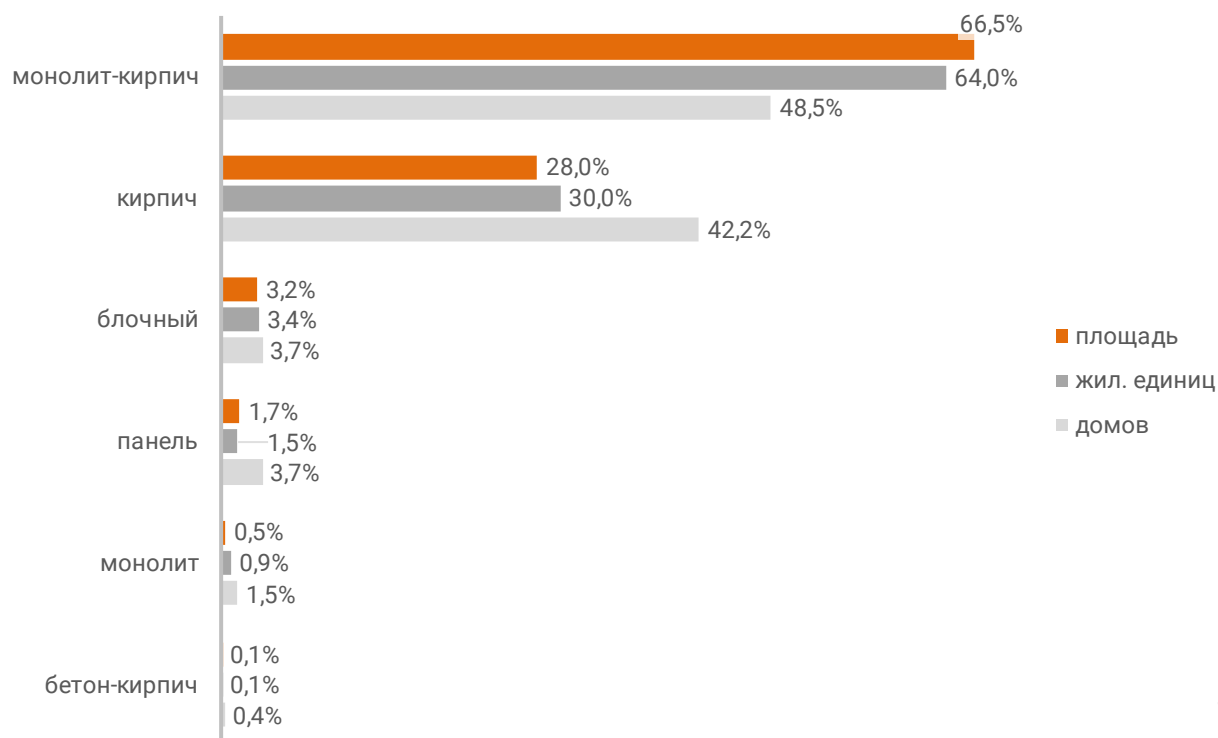
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	131	48,5%	20 364	64,0%	1 086 914	66,5%
кирпич	114	42,2%	9 551	30,0%	456 766	28,0%
блочный	10	3,7%	1 097	3,4%	52 973	3,2%
панель	10	3,7%	478	1,5%	27 979	1,7%
монолит	4	1,5%	295	0,9%	7 440	0,5%
бетон-кирпич	1	0,4%	34	0,1%	1 520	0,1%
Общий итог	270	100%	31 819	100%	1 633 592	100%

Гистограмма 5

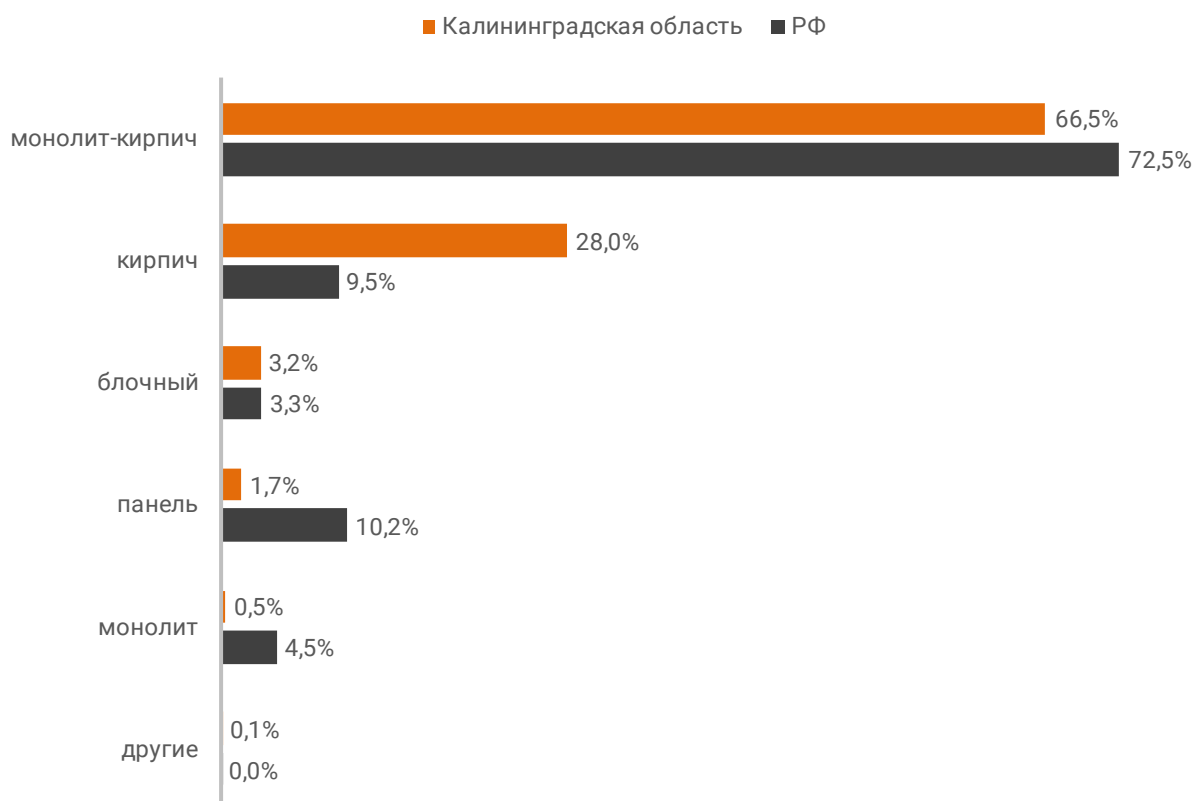
Распределение жилых новостроек Калининградской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Калининградской области является монолит-кирпич. Из него возводится 66,5% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 72,5% (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



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 65,4% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

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

Таблица 10

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	124	45,9%	20 063	63,1%	1 068 180	65,4%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	115	42,6%	8 881	27,9%	428 943	26,3%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	8	3,0%	1 507	4,7%	67 887	4,2%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	7	2,6%	382	1,2%	22 100	1,4%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	4	1,5%	307	1,0%	17 278	1,1%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	5	1,9%	273	0,9%	15 540	1,0%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	7	2,6%	406	1,3%	13 664	0,8%
Общий итог	270	100%	31 819	100%	1 633 592	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Калининградской области по объемам строительства

По состоянию на июнь 2025 года строительство жилья в Калининградской области осуществляют 74 застройщика (бренда), которые представлены 121 компанией (юридическим лицом).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Калининградской области на июнь 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	3,7%	2 479	7,8%	135 712	8,3%
2	СК МПК	15	5,6%	2 636	8,3%	119 541	7,3%
3	ГК СтройИнвестиция	38	14,1%	2 713	8,5%	104 738	6,4%
4	ГК КалининградСтройИнвест	18	6,7%	1 878	5,9%	100 432	6,1%
5	Фонд ЖСС КО	15	5,6%	1 545	4,9%	84 592	5,2%
6	ГК ТРЕСТ	8	3,0%	1 375	4,3%	73 390	4,5%
7	ГК Расцвет	7	2,6%	1 205	3,8%	72 198	4,4%
8	КСК	12	4,4%	1 735	5,5%	71 058	4,3%
9	ГК Модуль-Стройград	12	4,4%	1 488	4,7%	70 435	4,3%
10	ГК К8	5	1,9%	1 093	3,4%	63 117	3,9%
11	СЗ ЦентрФорвардСтрой	3	1,1%	966	3,0%	57 656	3,5%
12	Специализированный застройщик Мегаполис-Жилстрой	4	1,5%	895	2,8%	53 512	3,3%
13	Акфен	3	1,1%	1 028	3,2%	52 658	3,2%
14	АвангардИнвестПроект	1	0,4%	615	1,9%	47 865	2,9%
15	Холдинг Setl Group	6	2,2%	1 107	3,5%	40 864	2,5%
16	ГК Садовое кольцо	2	0,7%	642	2,0%	30 318	1,9%
17	ГК ФОРТ СТРОЙ	1	0,4%	457	1,4%	26 478	1,6%
18	ГК Балтия-Инвестстрой	6	2,2%	410	1,3%	25 774	1,6%
19	МакроСтрой	7	2,6%	655	2,1%	25 168	1,5%
20	ГК КПД-Калининград	7	2,6%	382	1,2%	22 100	1,4%
21	СЗ АРТМАСТЕР	2	0,7%	322	1,0%	18 084	1,1%
22	Меркурий-1	3	1,1%	375	1,2%	17 012	1,0%
23	СЗ Акфен Престиж	1	0,4%	285	0,9%	15 854	1,0%
24	СЗ Домбери	1	0,4%	190	0,6%	14 231	0,9%
25	ГК Багратион	2	0,7%	324	1,0%	13 561	0,8%
26	СЗ КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	2	0,7%	224	0,7%	11 738	0,7%
27	ГК ТВН	5	1,9%	232	0,7%	11 552	0,7%
28	СЗ Корпорация недвижимости Калининграда	1	0,4%	169	0,5%	10 958	0,7%
29	ГК Градострой	1	0,4%	210	0,7%	10 615	0,6%
30	Эллипс	2	0,7%	217	0,7%	10 611	0,6%

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м²	%
31	Специализированный застройщик ДОМАРТ	1	0,4%	174	0,5%	10 351	0,6%
32	СЗ Раушен Хотел Ресорт	2	0,7%	106	0,3%	9 813	0,6%
33	Балтийское Строительство	3	1,1%	215	0,7%	9 798	0,6%
34	СЗ Аврора	1	0,4%	144	0,5%	9 659	0,6%
35	СЗ ОЛИМП	2	0,7%	132	0,4%	8 865	0,5%
36	СЗ Баральт-М	5	1,9%	220	0,7%	8 712	0,5%
37	Газтеплосервис плюс	4	1,5%	120	0,4%	8 424	0,5%
38	СЗ Квартал О2	5	1,9%	141	0,4%	8 352	0,5%
39	РосБалтСтрой	4	1,5%	98	0,3%	7 943	0,5%
40	ГК СК Монолит	2	0,7%	156	0,5%	7 551	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	0,4%
43	ГК Балтийский парус	2	0,7%	162	0,5%	7 016	0,4%
44	Балтик СТ	1	0,4%	128	0,4%	6 963	0,4%
45	СЗ ЖК на Новой	1	0,4%	129	0,4%	6 737	0,4%
46	СЗ Меркурий	1	0,4%	98	0,3%	6 425	0,4%
47	СОЮЗИНВЕСТ	2	0,7%	109	0,3%	6 050	0,4%
48	Делорад	3	1,1%	115	0,4%	5 829	0,4%
49	Специализированный застройщик Макрострой Девелопмент	2	0,7%	111	0,3%	5 550	0,3%
50	СЗ БНК	1	0,4%	70	0,2%	5 229	0,3%
51	СЗ А Плюс	1	0,4%	86	0,3%	5 225	0,3%
52	ГК РЕКСТРОЙ	1	0,4%	139	0,4%	5 171	0,3%
53	СЗ БАЛТИЙСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ	1	0,4%	93	0,3%	5 074	0,3%
54	СЗ Горизонт	1	0,4%	80	0,3%	4 813	0,3%
55	СЗ Люкс Строй Сервис	1	0,4%	72	0,2%	4 618	0,3%
56	СЗ Новая Эпоха	1	0,4%	80	0,3%	4 437	0,3%
57	СЗ Бомарис	1	0,4%	27	0,1%	4 279	0,3%
58	СЗ ЖК Резиденция	1	0,4%	97	0,3%	4 178	0,3%
59	ЖБИ МЕЛИОРАЦИЯ	1	0,4%	72	0,2%	3 891	0,2%
60	СЗ Элистрейт	1	0,4%	65	0,2%	3 319	0,2%
61	Специализированный застройщик Владение	1	0,4%	52	0,2%	3 124	0,2%
62	СЗ Калининграднефтьстрой	1	0,4%	36	0,1%	3 011	0,2%
63	СЗ Ренова	1	0,4%	36	0,1%	2 144	0,1%
64	СЗ Дональд Трейд Плюс	2	0,7%	44	0,1%	2 019	0,1%
65	СЗ Балтик Комфорт	1	0,4%	28	0,1%	1 912	0,1%
66	ГК БетонСтройМонтаж	1	0,4%	40	0,1%	1 788	0,1%
67	Специализированный застройщик ОТК Инвест+	1	0,4%	24	0,1%	1 538	0,1%
68	ГК СТК-Балт	1	0,4%	34	0,1%	1 520	0,1%
69	КСТ-ГАЗ	1	0,4%	42	0,1%	1 480	0,1%
70	ГК Дом-Строй	1	0,4%	39	0,1%	1 420	0,1%
71	СЗ Балтикград	1	0,4%	27	0,1%	1 181	0,1%

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м²	%
72	СК СОЮЗ	1	0,4%	16	0,1%	848	0,1%
73	Специализированный застройщик КД Стройсервис	1	0,4%	19	0,1%	603	0,0%
74	СЗ Геанд	2	0,7%	2	0,0%	230	0,0%
Общий итог		270	100%	31 819	100%	1 633 592	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 ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м²	м²	
1	★ 5,0	ГК ССК	135 712	0	0,0%	-
2	★ 4,5	СК МПК	119 541	5 489	4,6%	1,0
3	★ 5,0	ГК СтройИнвестиция	104 738	0	0,0%	-
4	★ 5,0	ГК КалининградСтройИнвест	100 432	0	0,0%	-
5	★ 5,0	Фонд ЖСС КО	84 592	0	0,0%	-
6	★ 5,0	ГК ТРЕСТ	73 390	0	0,0%	-
7	★ 3,0	ГК Расцвет	72 198	42 970	59,5%	3,5
8	★ 5,0	КСК	71 058	0	0,0%	-
9	★ 4,5	ГК Модуль-Стройград	70 435	0	0,0%	-
10	★ 4,5	ГК К8	63 117	0	0,0%	-
11	н/р	СЗ ЦентрФорвардСтрой	57 656	0	0,0%	-
12	★ 0,5	Специализированный застройщик Мегаполис-Жилстрой	53 512	53 512	100%	84,9
13	★ 0,5	Акфен	52 658	52 658	100%	81,9
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	н/р	ГК ФОРТ СТРОЙ	26 478	0	0,0%	-
18	★ 0,5	ГК Балтия-Инвестстрой	25 774	0	0,0%	-
19	★ 5,0	МакроСтрой	25 168	0	0,0%	-

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

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		Уточнение срока
				м²	м²	
20	★ 5,0	ГК КПД-Калининград	22 100	0	0,0%	-
21	★ 0,5	СЗ АРТМАСТЕР	18 084	0	0,0%	-
22	н/р	Меркурий-1	17 012	0	0,0%	-
23	н/р	СЗ Акфен Престиж	15 854	15 854	100%	36,0
24	н/р	СЗ Домбери	14 231	14 231	100%	57,0
25	★ 2,0	ГК Багратион	13 561	8 484	62,6%	18,8
26	★ 1,0	СЗ КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	11 738	11 738	100%	38,7
27	★ 5,0	ГК ТВН	11 552	0	0,0%	-
28	★ 3,0	СЗ Корпорация недвижимости Калининграда	10 958	0	0,0%	-
29	н/р	ГК Градострой	10 615	0	0,0%	-
30	★ 3,5	Эллипс	10 611	0	0,0%	-
31	★ 1,0	Специализированный застройщик ДОМАРТ	10 351	10 351	100%	39,0
32	★ 0,5	СЗ Раушен Хотел Ресорт	9 813	8 697	88,6%	26,5
33	н/р	Балтийское Строительство	9 798	0	0,0%	-
34	н/р	СЗ Аврора	9 659	0	0,0%	-
35	★ 5,0	СЗ ОЛИМП	8 865	7 238	81,6%	2,4
36	н/р	СЗ Баральт-М	8 712	0	0,0%	-
37	н/р	Газтеплосервис плюс	8 424	8 424	100%	87,0
38	н/р	СЗ Квартал О2	8 352	0	0,0%	-
39	★ 1,0	РосБалтСтрой	7 943	4 791	60,3%	43,4
40	н/р	ГК СК Монолит	7 551	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	н/р	СЗ ЖК на Новой	6 737	6 737	100%	15,0
46	н/р	СЗ Меркурий	6 425	0	0,0%	-
47	н/р	СОЮЗИНВЕСТ	6 050	6 050	100%	38,6
48	н/р	Делорад	5 829	0	0,0%	-
49	н/р	Специализированный застройщик Макрострой Девелопмент	5 550	0	0,0%	-
50	н/р	СЗ БНК	5 229	5 229	100%	21,0
51	н/р	СЗ А Плюс	5 225	0	0,0%	-
52	★ 5,0	ГК РЕКСТРОЙ	5 171	0	0,0%	-
53	н/р	СЗ БАЛТИЙСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ	5 074	0	0,0%	-
54	н/р	СЗ Горизонт	4 813	4 813	100%	39,0
55	н/р	СЗ Люкс Строй Сервис	4 618	0	0,0%	-
56	н/р	СЗ Новая Эпоха	4 437	0	0,0%	-
57	н/р	СЗ Бомарис	4 279	4 279	100%	27,0
58	н/р	СЗ ЖК Резиденция	4 178	0	0,0%	-
59	н/р	ЖБИ МЕЛИОРАЦИЯ	3 891	0	0,0%	-

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц				Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов			
				м²	м²		
60	н/р	СЗ Элистройтрест	3 319	0	0,0%	-	
61	н/р	Специализированный застройщик Владение	3 124	0	0,0%	-	
62	н/р	СЗ Калининграднефтьстрой	3 011	0	0,0%	-	
63	н/р	СЗ Ренова	2 144	0	0,0%	-	
64	н/р	СЗ Дональд Трейд Плюс	2 019	0	0,0%	-	
65	н/р	СЗ Балтик Комфорт	1 912	0	0,0%	-	
66	н/р	ГК БетонСтройМонтаж	1 788	1 788	100%	9,0	
67	н/р	Специализированный застройщик ОТК Инвест+	1 538	0	0,0%	-	
68	★ 5,0	ГК СТК-Балт	1 520	0	0,0%	-	
69	н/р	КСТ-ГАЗ	1 480	0	0,0%	-	
70	н/р	ГК Дом-Строй	1 420	0	0,0%	-	
71	н/р	СЗ Балтиград	1 181	0	0,0%	-	
72	н/р	СК СОЮЗ	848	0	0,0%	-	
73	н/р	Специализированный застройщик КД Стройсервис	603	0	0,0%	-	
74	н/р	СЗ Геанд	230	0	0,0%	-	
Общий итог			1 633 592	280 296	17,2%	8,8	

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

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Калининградской области

В Калининградской области возводится 121 жилой комплекс. 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 135 712 м².

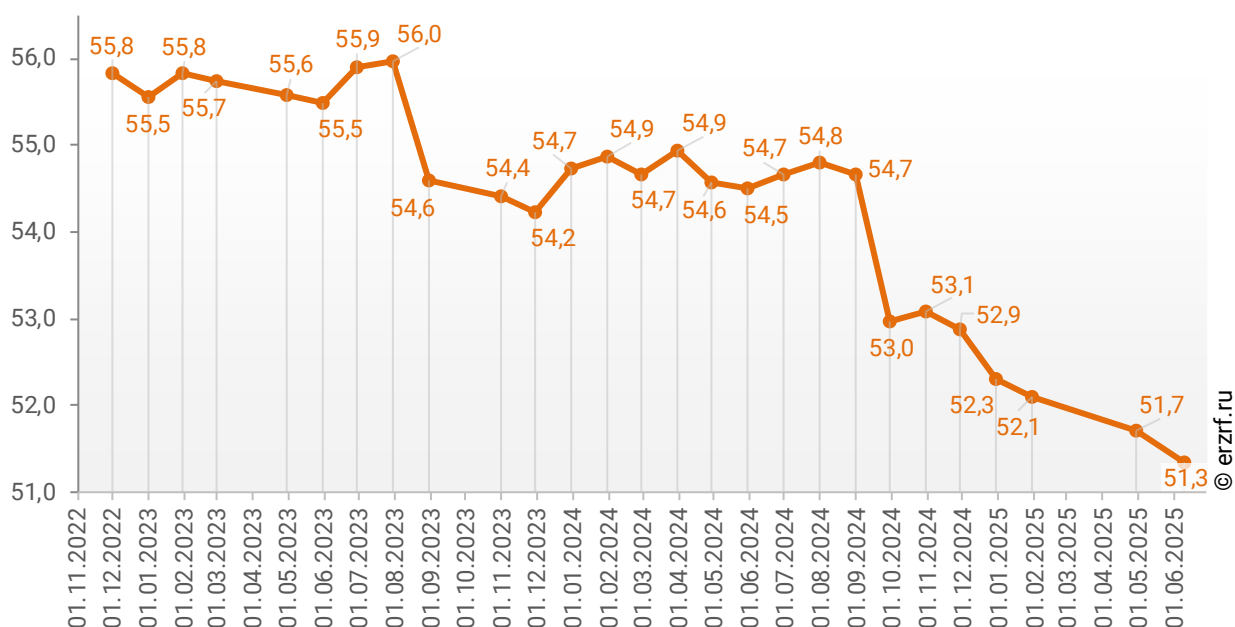
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Калининградской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Калининградской области, составляет 51,3 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 48,7 м².

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

График 7

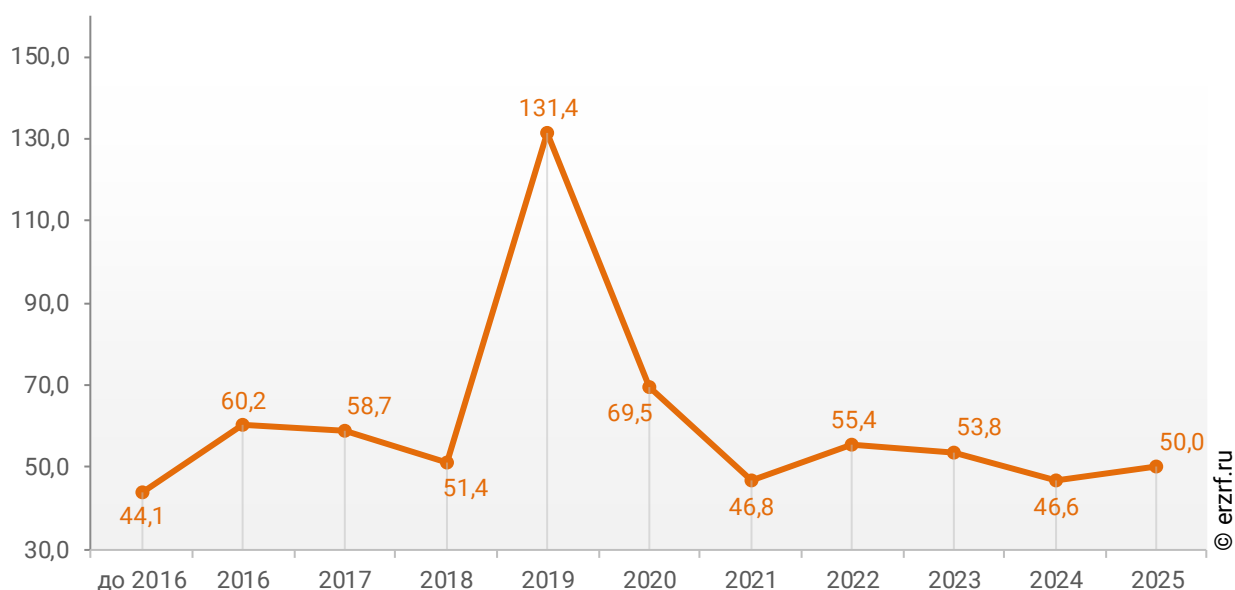
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Калининградской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Калининградской области, разрешение на строительство которых выдано в 2025 году, составляет 50 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 «Специализированный застройщик КД Стройсервис» – 31,7 м². Самая большая – у застройщика «СЗ Бомарис» – 158,5 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
Специализированный застройщик КД Стройсервис	31,7
КСТ-ГАЗ	35,2
ГК Дом-Строй	36,4
Холдинг Setl Group	36,9
ГК РЕКСТРОЙ	37,2
МакроСтрой	38,4
ГК СтройИнвестиция	38,6
СЗ Баральт-М	39,6
КСК	41,0
ГК Багратион	41,9
СЗ ЖК Резиденция	43,1
ГК Балтийский парус	43,3
СЗ Балтикград	43,7
ГК БетонСтройМонтаж	44,7
ГК СТК-Балт	44,7
СК МПК	45,3
Меркурий-1	45,4
ГК Дельта-строй	45,4
Балтийское Строительство	45,6
СЗ Дональд Трейд Плюс	45,9
ГК Садовое кольцо	47,2
ГК Модуль-Стройград	47,3
ГК СК Монолит	48,4
Эллипс	48,9
ГК ТВН	49,8
Специализированный застройщик Макрострой	50,0
Девелопмент	50,0
ГК Градострой	50,5
Делорад	50,7
СЗ Элистройтрест	51,1
Акфен	51,2
СЗ ЖК на Новой	52,2
СЗ КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	52,4
СК СОЮЗ	53,0
ГК ТРЕСТ	53,4
ГК КалининградСтройИнвест	53,5
ЖБИ МЕЛИОРАЦИЯ	54,0
Балтик СТ	54,4
СЗ БАЛТИЙСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ	54,6
ГК ССК	54,7
Фонд ЖСС КО	54,8
СЗ Новая Эпоха	55,5

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
СОЮЗИНВЕСТ	55,5
СЗ Акфен Престиж	55,6
СЗ АРТМАСТЕР	56,2
ГК К8	57,7
ГК КПД-Калининград	57,9
Астория	57,9
ГК ФОРТ СТРОЙ	57,9
СЗ Квартал 02	59,2
Специализированный застройщик ДОМАРТ	59,5
СЗ Ренова	59,6
СЗ ЦентрФорвардСтрой	59,7
Специализированный застройщик Мегаполис-Жилстрой	59,8
ГК Расцвет	59,9
Специализированный застройщик Владение	60,1
СЗ Горизонт	60,2
СЗ А Плюс	60,8
ГК Балтия-Инвестстрой	62,9
Специализированный застройщик ОТК Инвест+	64,1
СЗ Люкс Строй Сервис	64,1
СЗ Корпорация недвижимости Калининграда	64,8
СЗ Меркурий	65,6
СЗ Аврора	67,1
СЗ ОЛИМП	67,2
СЗ Балтик Комфорт	68,3
Газтеплосервис плюс	70,2
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 Геанд	115,0
СЗ Бомарис	158,5
Общий итог	51,3

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Калининградской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Гурьевский парк» – 25,2 м², застройщик «СК МПК». Наибольшая – в ЖК «По ул. Динамо» – 158,5 м², застройщик «СЗ Бомарис».

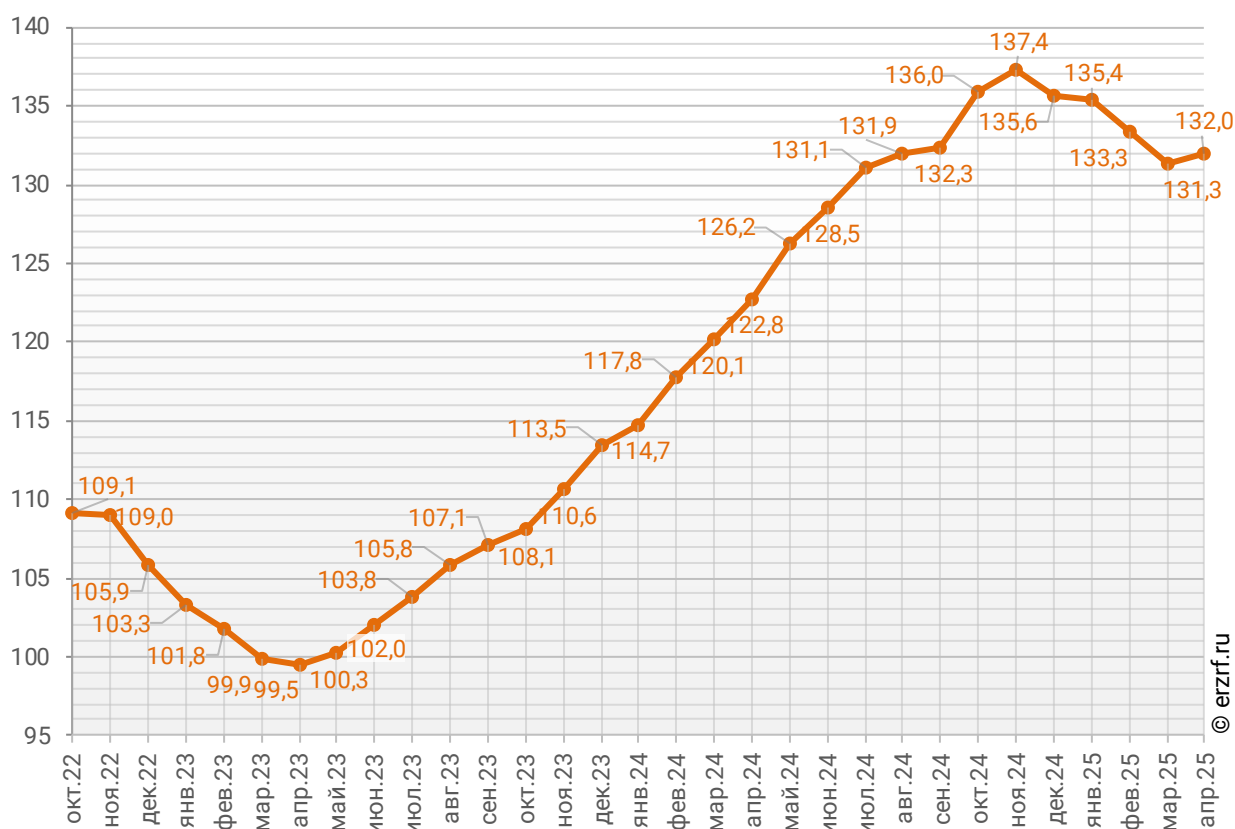
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Калининградской области

По состоянию на апрель 2025 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Калининградской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 132 023 рубля. За месяц цена выросла на 0,5%. За год цена увеличилась на 7,5%.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

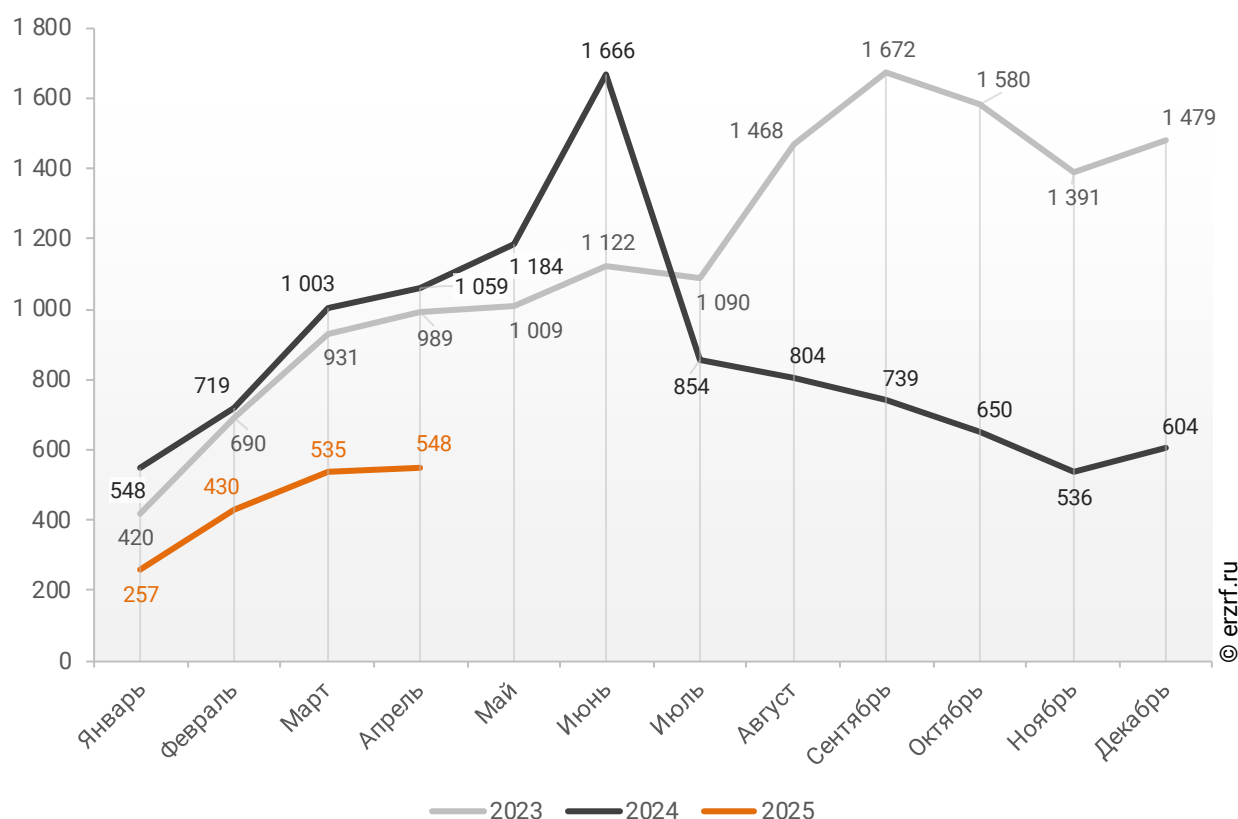
11. Ипотечное кредитование для жителей Калининградской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области

По данным Банка России, за 4 месяца 2025 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Калининградской области, составило 1 770, что на 46,8% меньше уровня 2024 г. (3 329 ИЖК), и на 41,6% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (3 030 ИЖК).

График 10

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг.

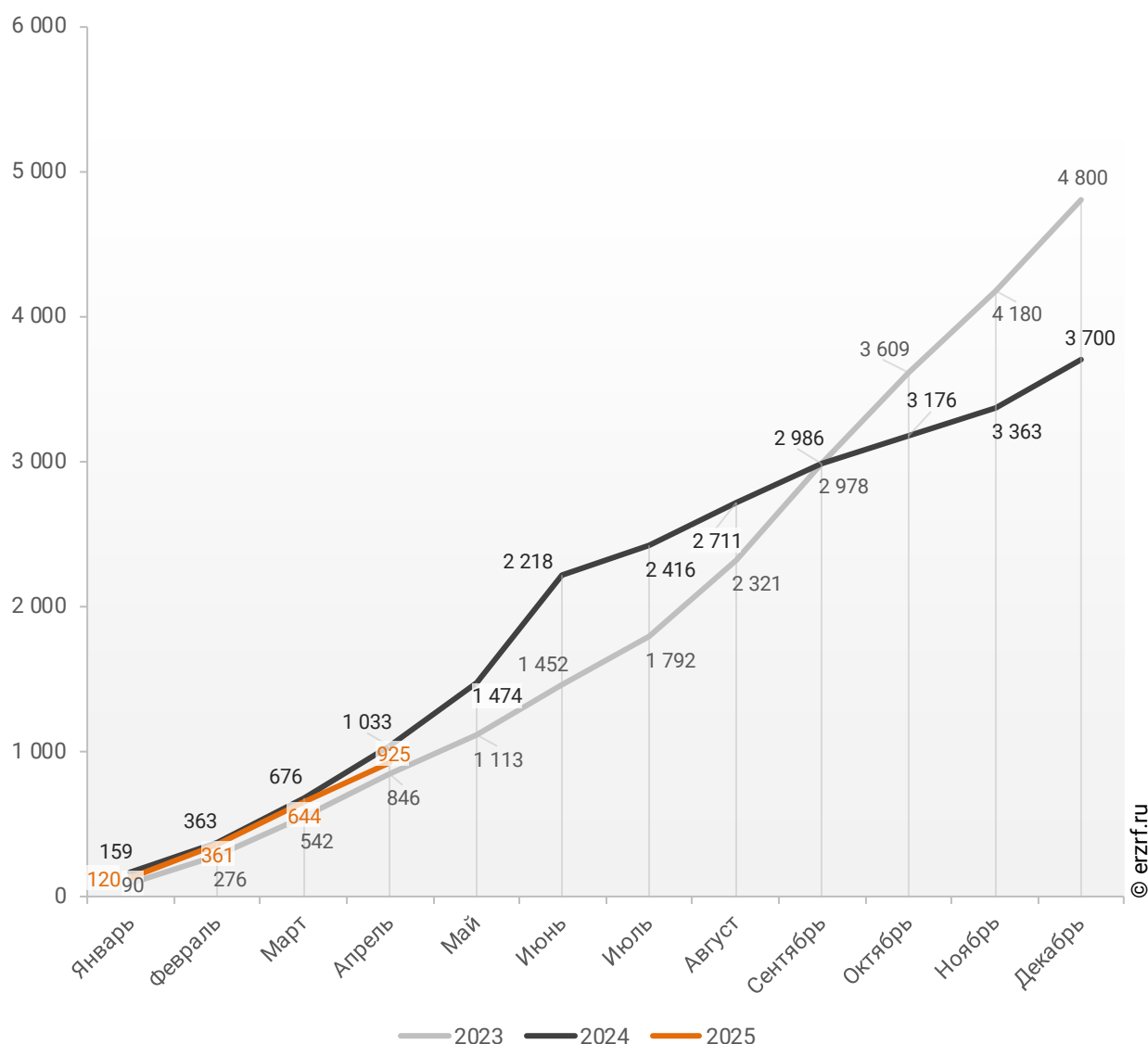


За 4 месяца 2025 г. количество ИЖК, выданных жителям Калининградской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 925, что на 10,5% меньше, чем в 2024 г. (1 033 ИЖК), и на 9,3% больше соответствующего значения 2023 г. (846 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг.

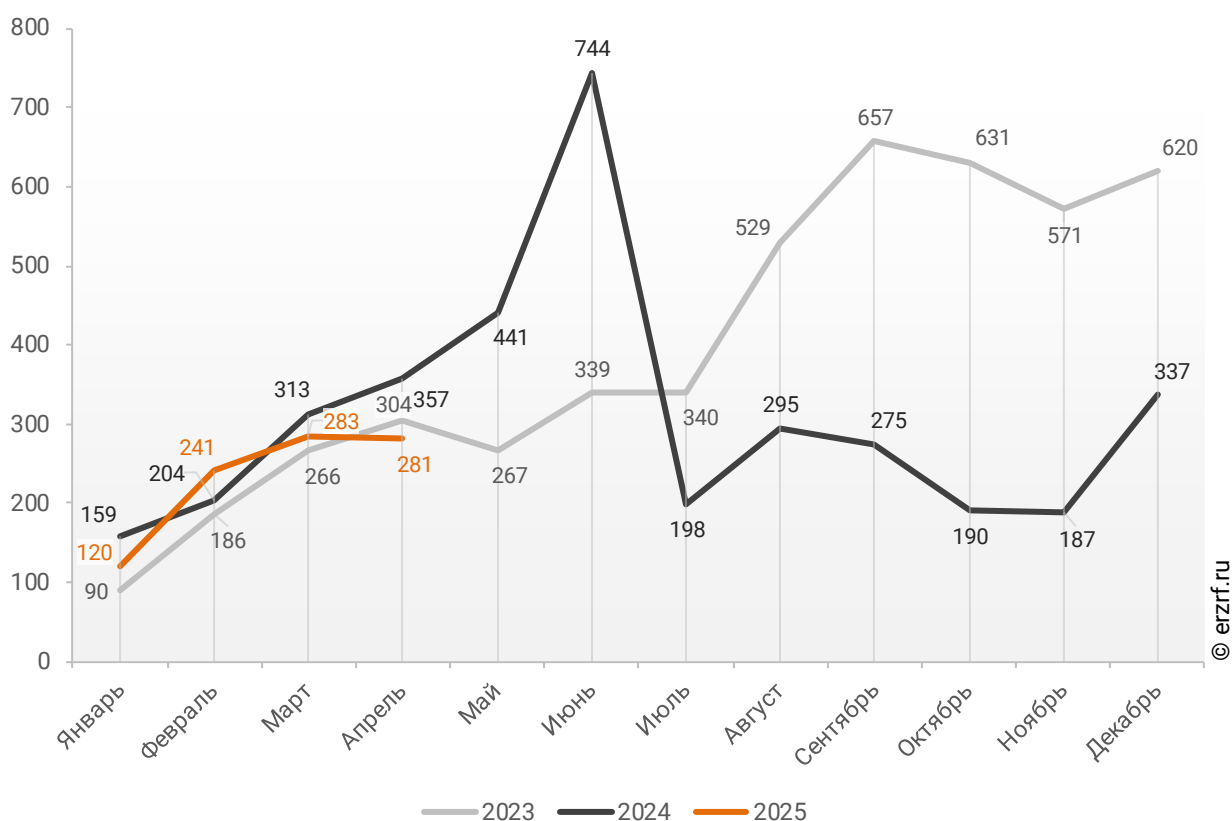


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Калининградской области в апреле 2025 года уменьшилось на 21,3% по сравнению с апрелем 2024 года (281 против 357 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., приведена на графике 12.

График 12

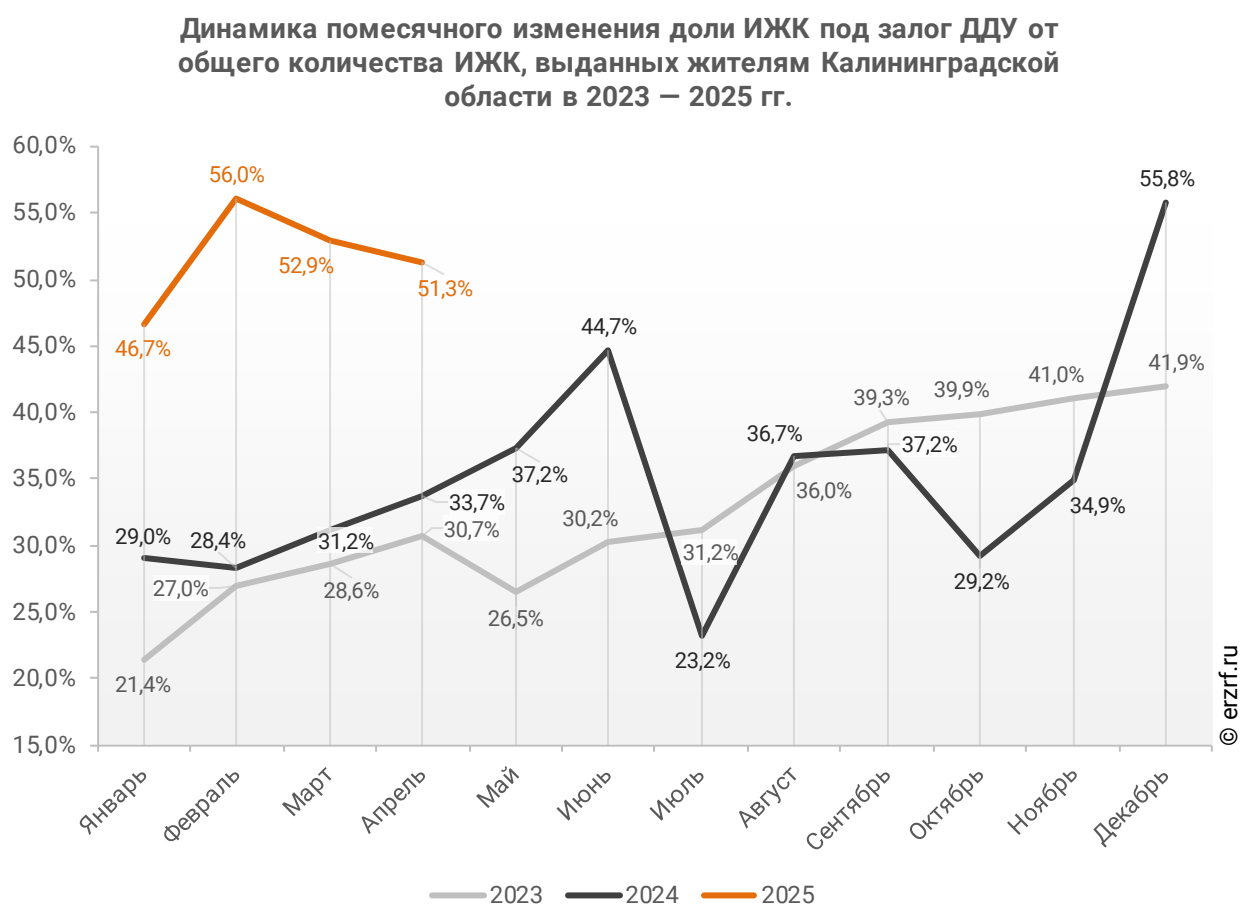
Динамика месячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг.



Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 4 месяца 2025 г., составила 52,3% от общего количества ИЖК, выданных жителям Калининградской области за этот же период, что на 21,3 п.п. больше соответствующего значения 2024 г. (31,0%), и на 24,4 п.п. больше уровня 2023 г. (27,9%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., приведена на графике 13.

График 13



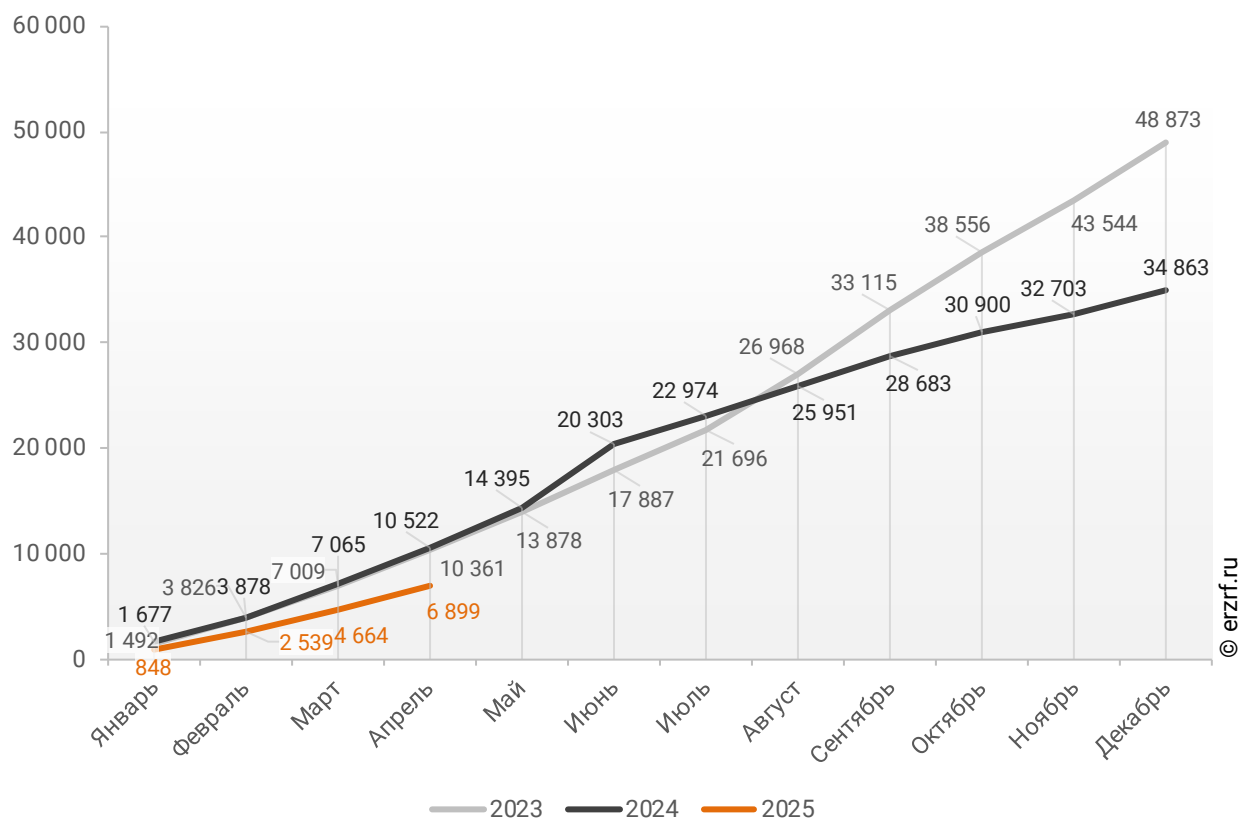
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области

По данным Банка России, за 4 месяца 2025 г. объем ИЖК, выданных жителям Калининградской области, составил 6,90 млрд ₽, что на 34,4% меньше уровня, достигнутого в 2024 г. (10,52 млрд ₽), и на 33,4% меньше аналогичного значения 2023 г. (10,36 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽

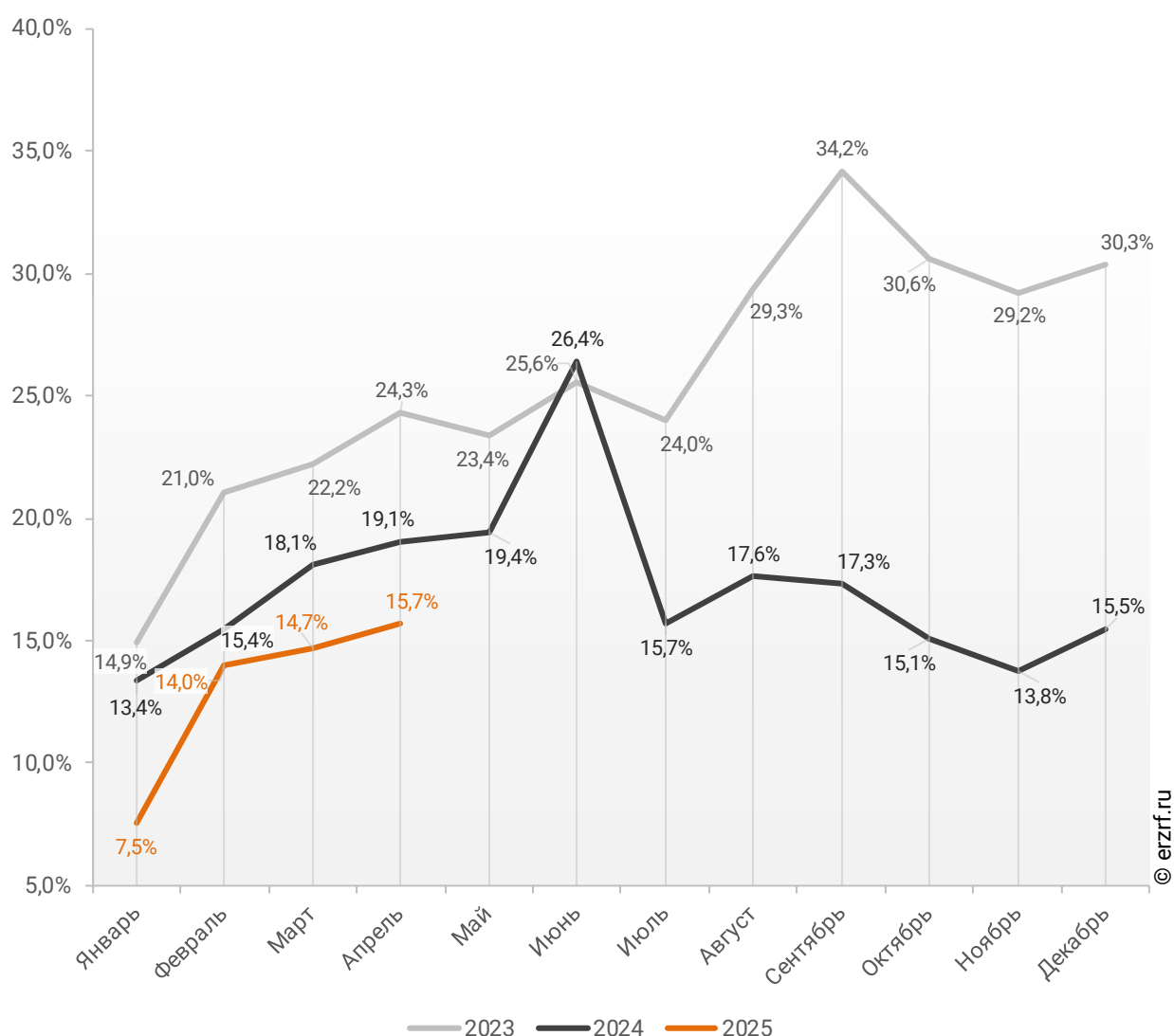


В общем объеме кредитов, выданных за 4 месяца 2025 г. жителям Калининградской области (52,08 млрд ₽), доля ИЖК составила 13,2%, что на 3,6 п.п. меньше соответствующего значения 2024 г. (16,8%), и на 7,8 п.п. меньше уровня 2023 г. (21,0%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., приведена на графике 15.

График 15

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг.

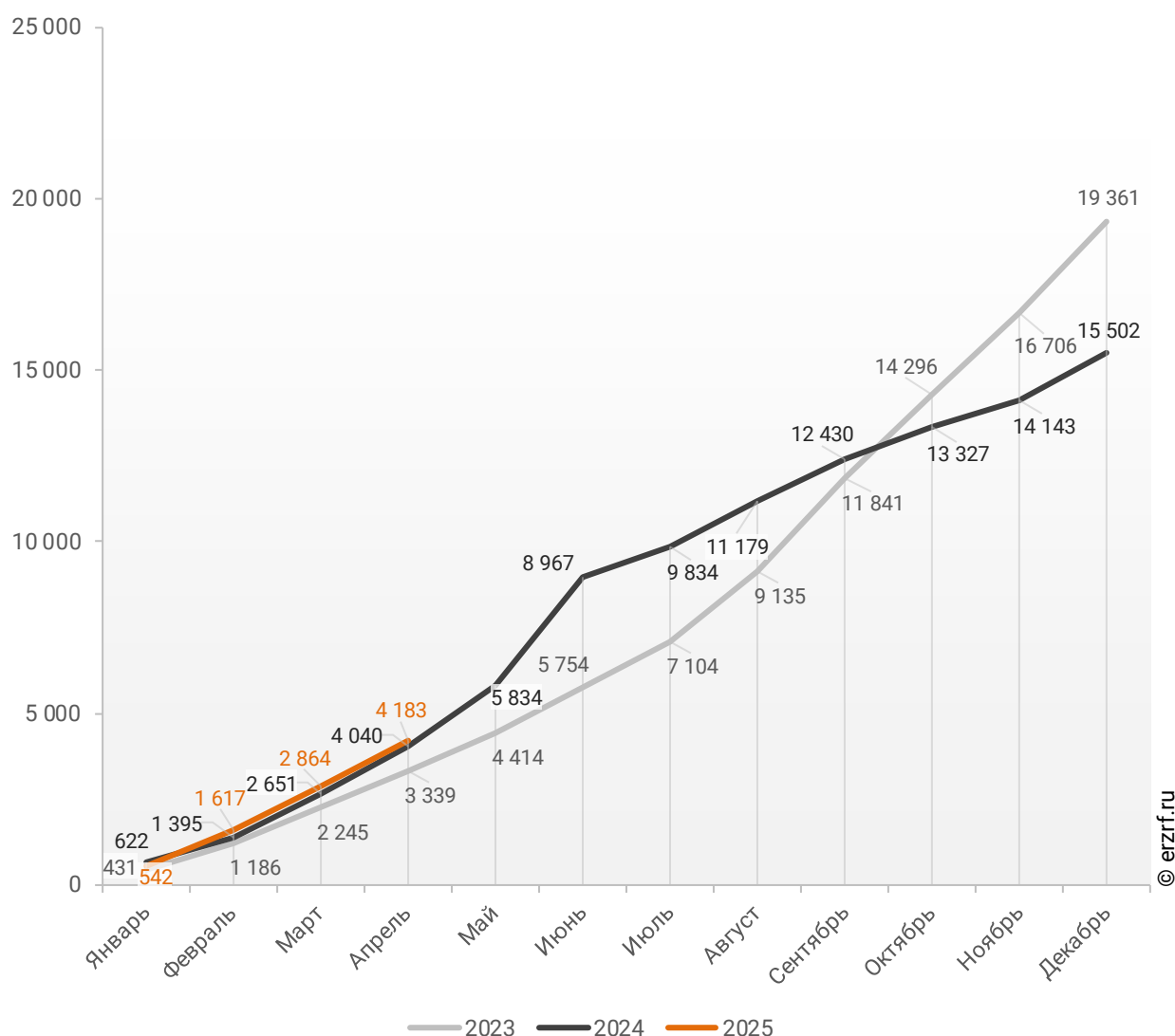


За 4 месяца 2025 г. объем ИЖК, выданных жителям Калининградской области под залог ДДУ, составил 4,18 млрд ₽ (60,6% от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области). Это на 3,5% больше аналогичного значения 2024 г. (4,04 млрд ₽), и на 25,3% больше, чем в 2023 г. (3,34 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 16.

График 16

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 4 месяца 2025 г. жителям Калининградской области (52,08 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 8,0%, что на 1,5 п.п. больше уровня 2024 г. (6,5%), и на 1,2 п.п. больше уровня, достигнутого в 2023 г. (6,8%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., накопленным итогом и помесечно приведена на графиках 17 и 18.

График 17

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг.

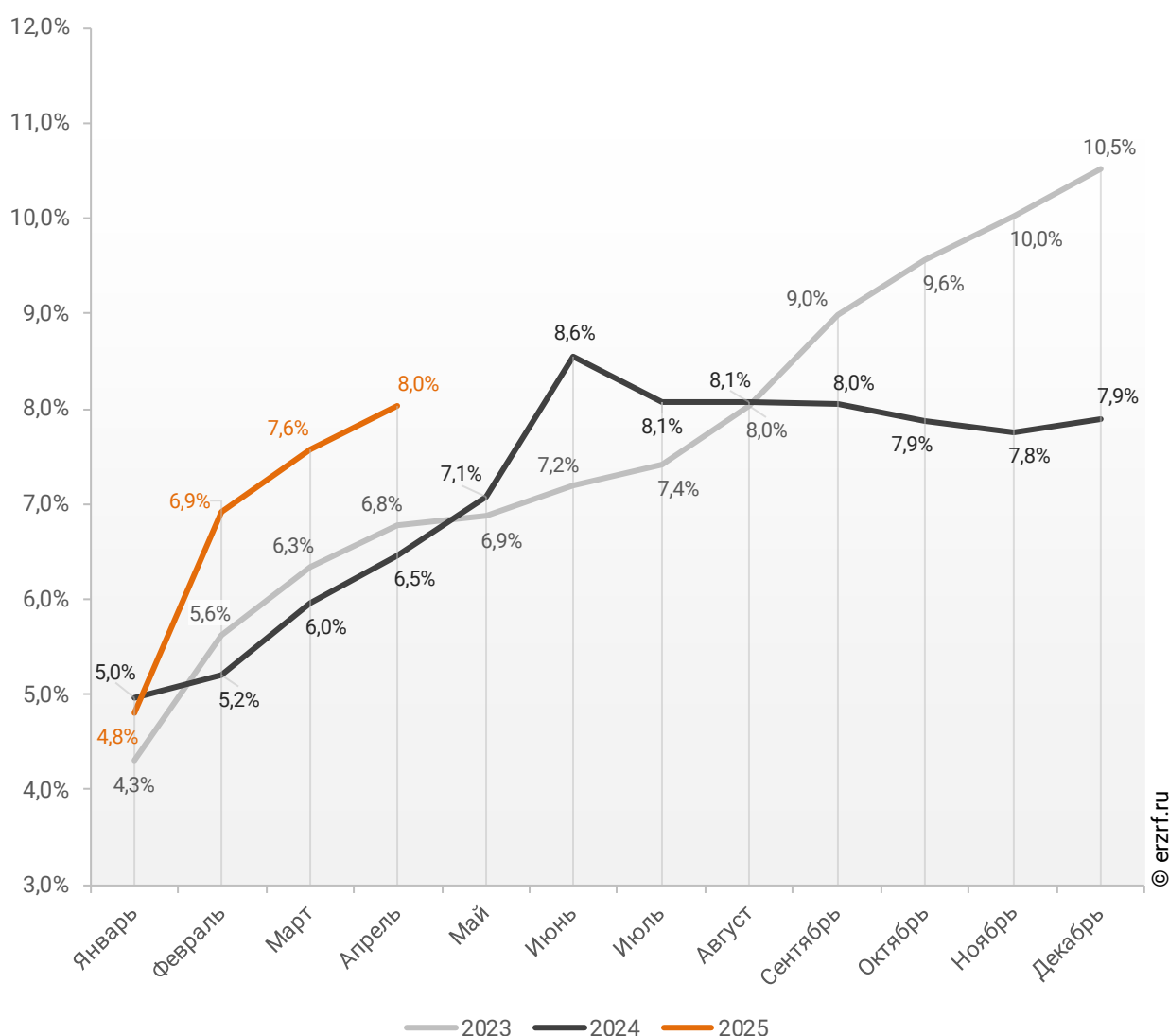
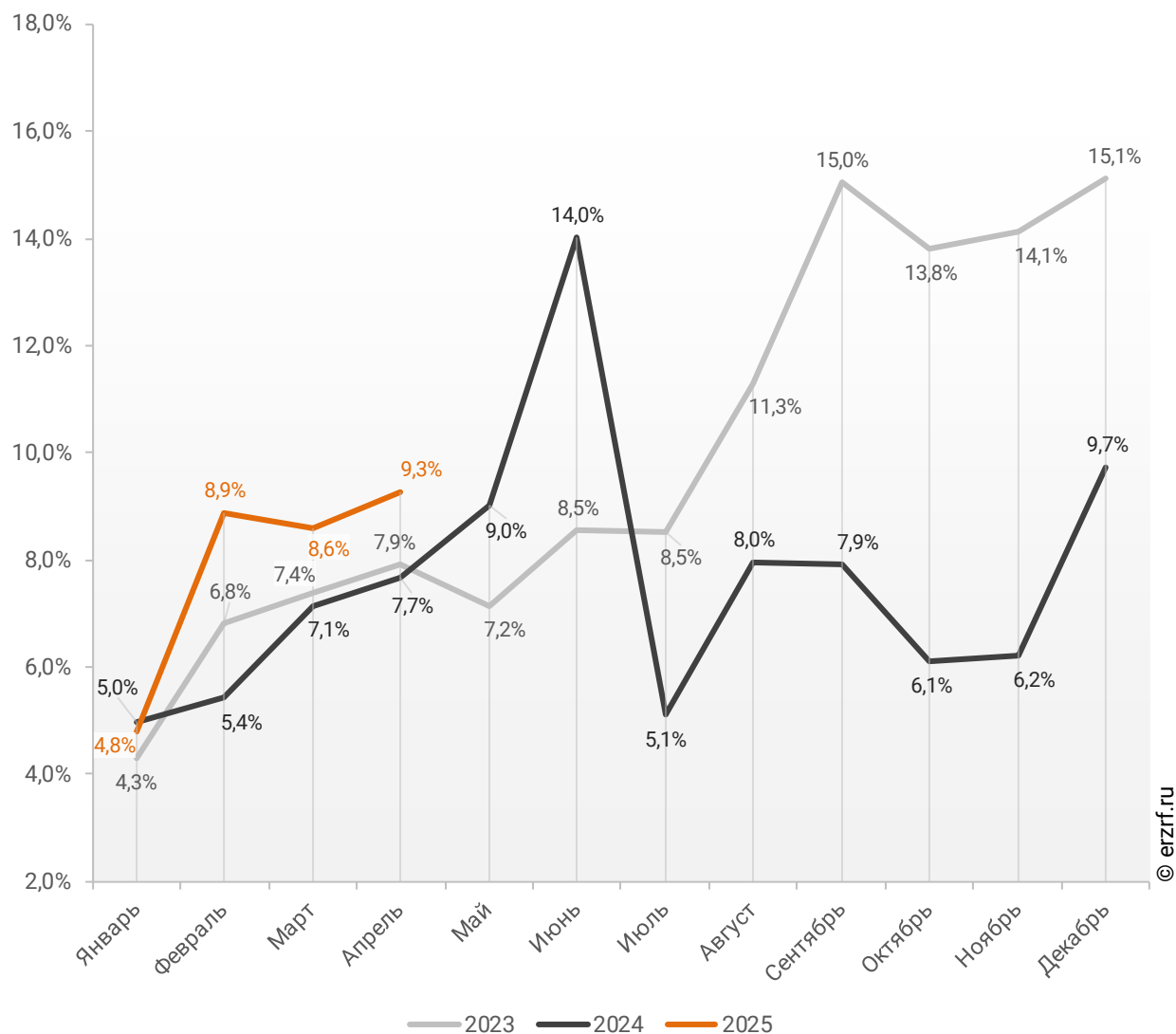


График 18

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Калининградской области в 2023 – 2025 гг.**

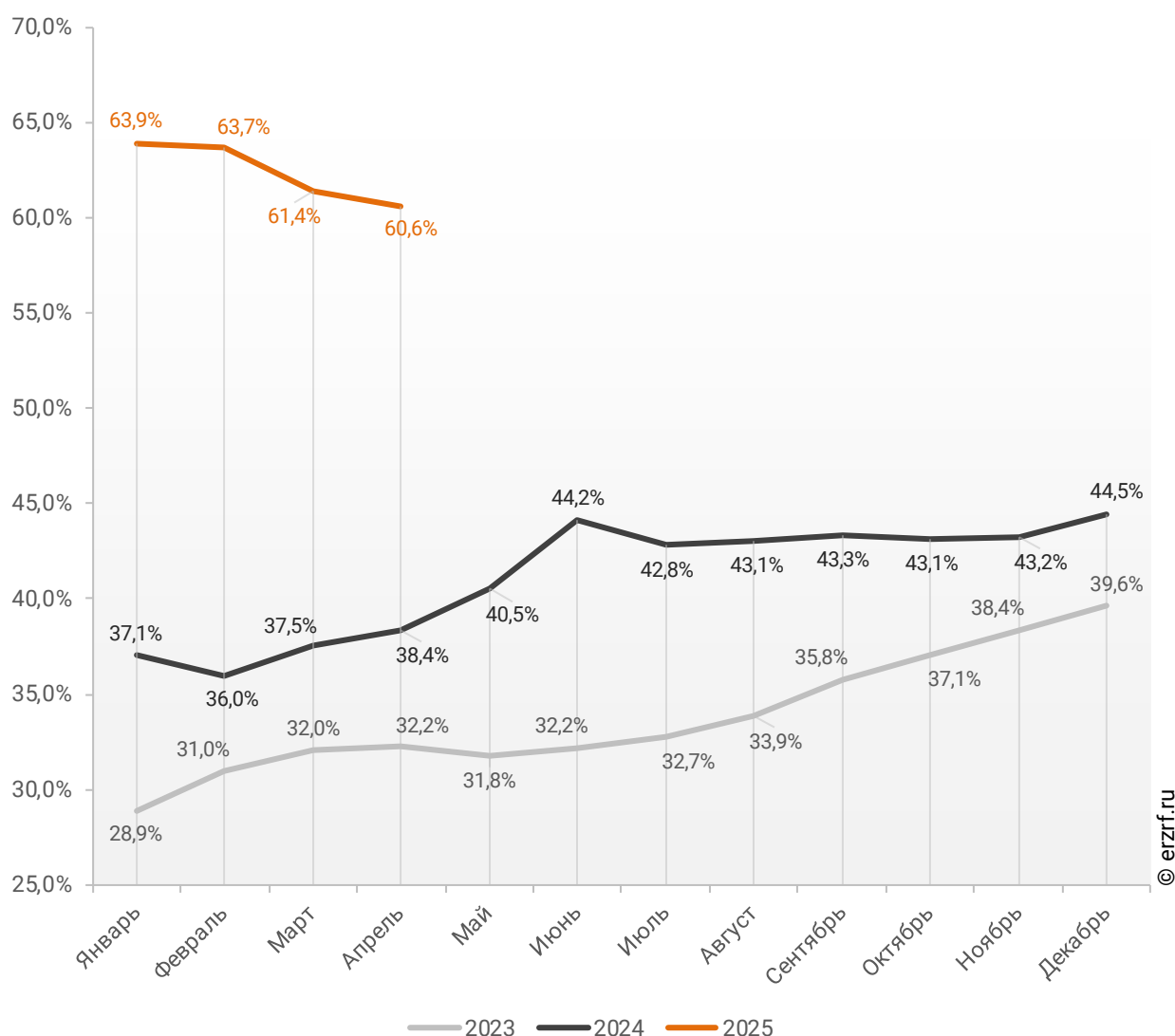


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 4 месяца 2025 г., составила 60,6% от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области за этот же период, что на 22,2 п.п. больше, чем в 2024 г. (38,4%), и на 28,4 п.п. больше соответствующего значения 2023 г. (32,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., приведена на графике 19.

График 19

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг.

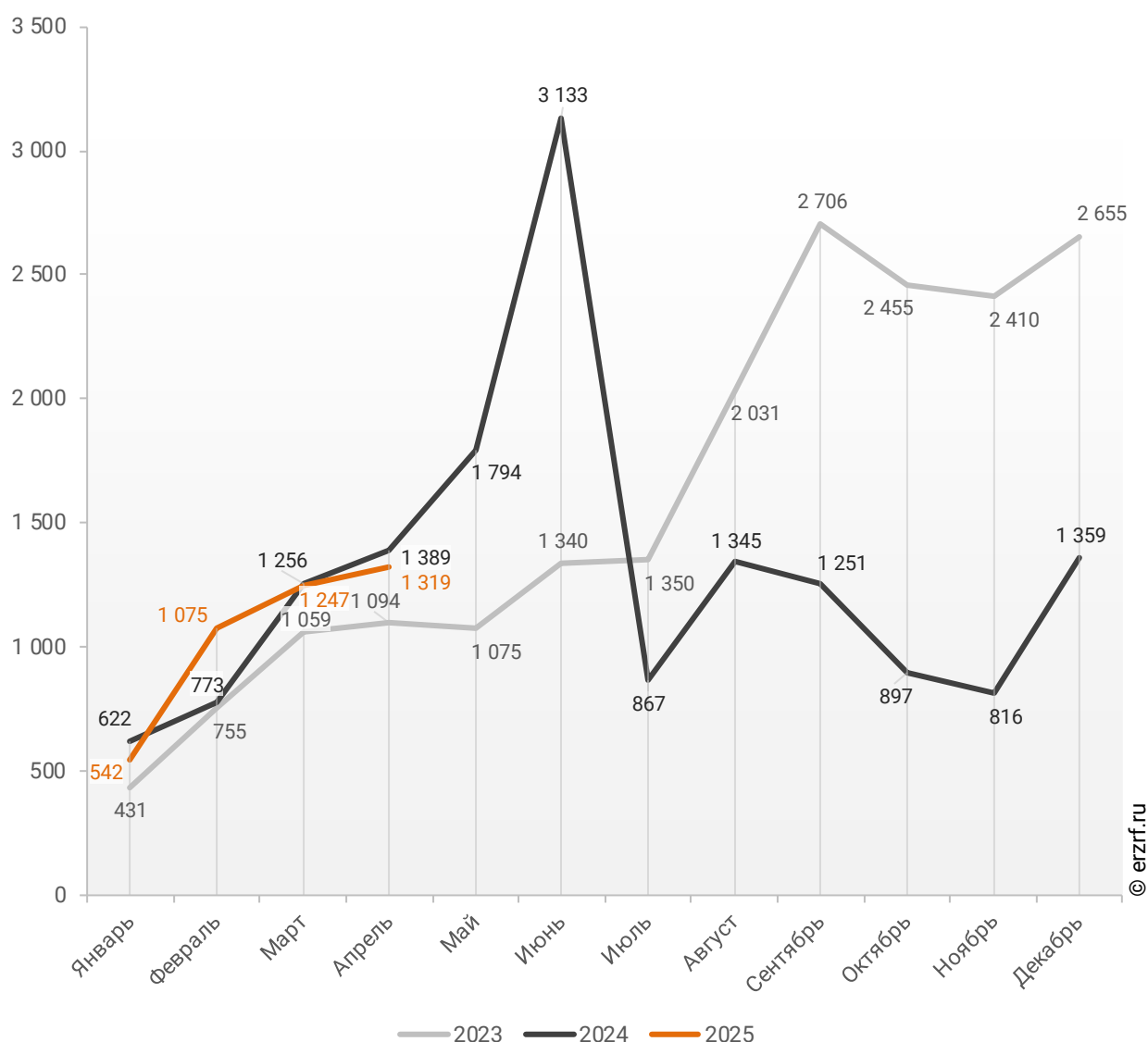


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Калининградской области в апреле 2025 года, уменьшился на 5,0% по сравнению с апрелем 2024 года (1,32 млрд ₽ против 1,39 млрд ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

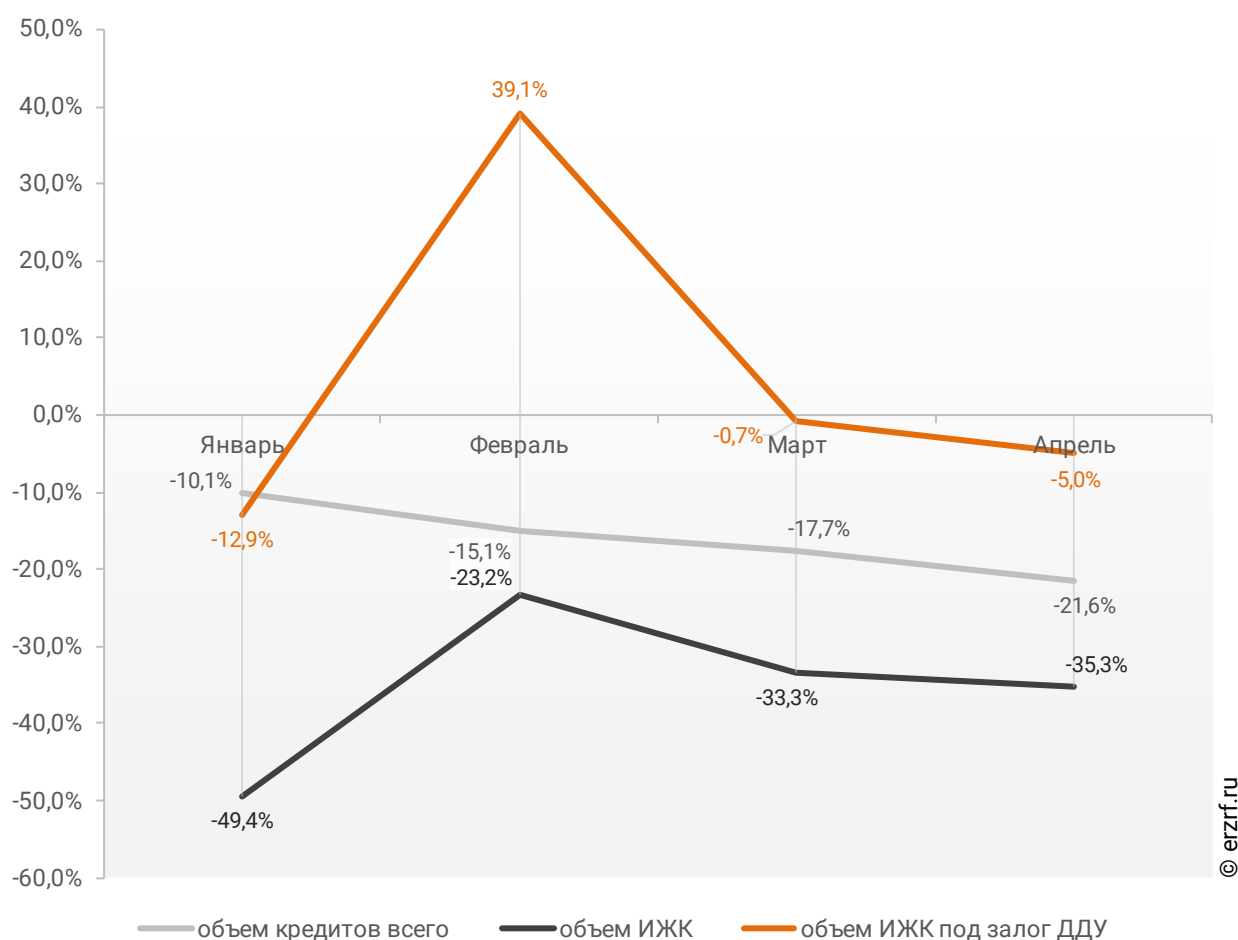
**Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ,
выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽**



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 5,0% в апреле 2025 года по сравнению с апрелем 2024 года сопровождалось уменьшением объема всех видов кредитов на 21,6% (14,21 млрд ₽ против 18,13 млрд ₽ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 35,3% (2,24 млрд ₽ против 3,46 млрд ₽ годом ранее) (График 21).

График 21

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2025 года по сравнению с аналогичными месяцами 2024 года в Калининградской области (по видам кредитов)



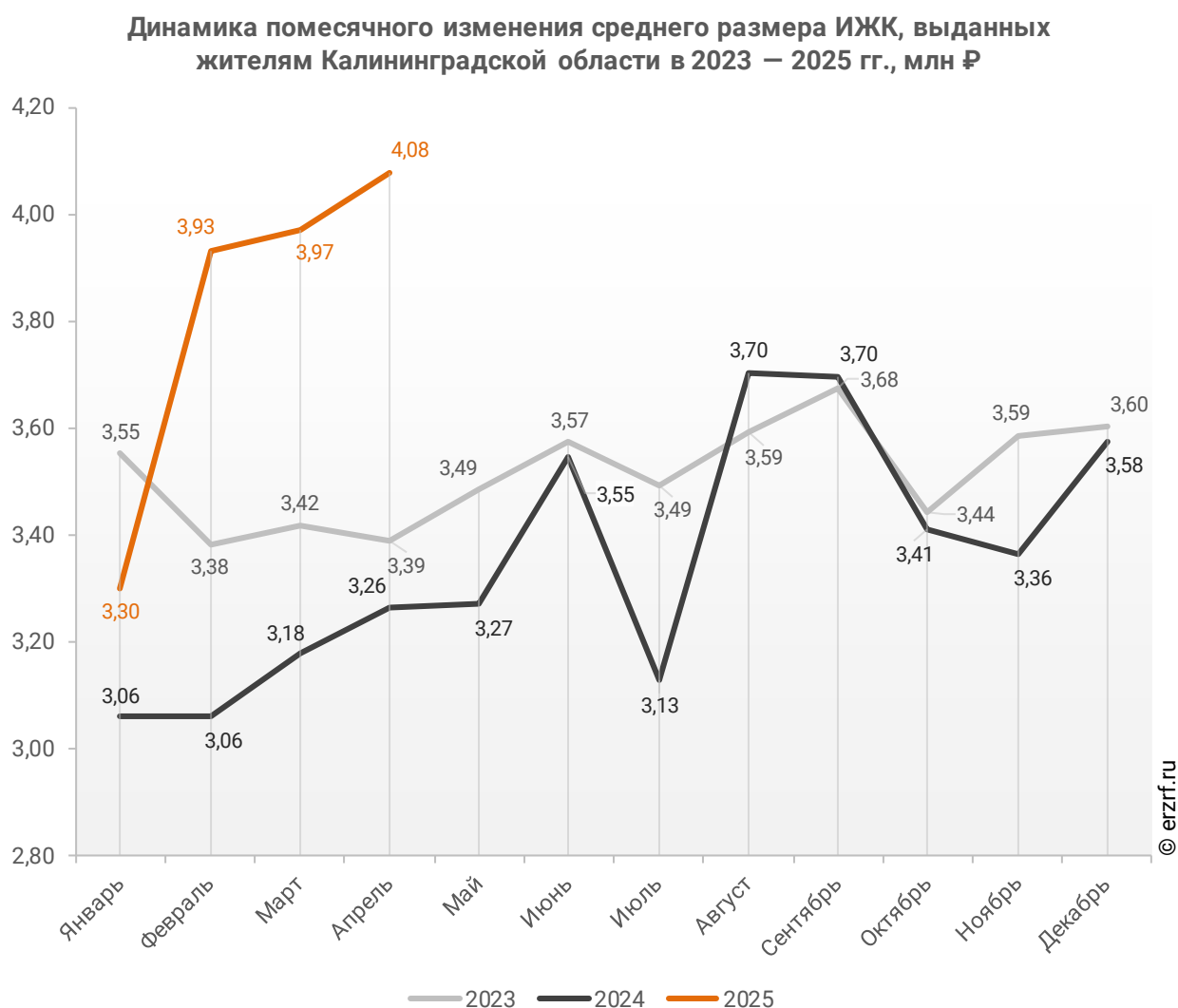
По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Калининградской области кредитов всех видов за январь – апрель составила 8,0%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 60,6%.

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

По официальной статистике Банка России в апреле 2025 г. средний размер ИЖК в Калининградской области составил 4,08 млн ₽, что на 24,9% больше уровня, достигнутого в 2024 г. (3,26 млн ₽), и на 20,3% больше аналогичного значения 2023 г. (3,39 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

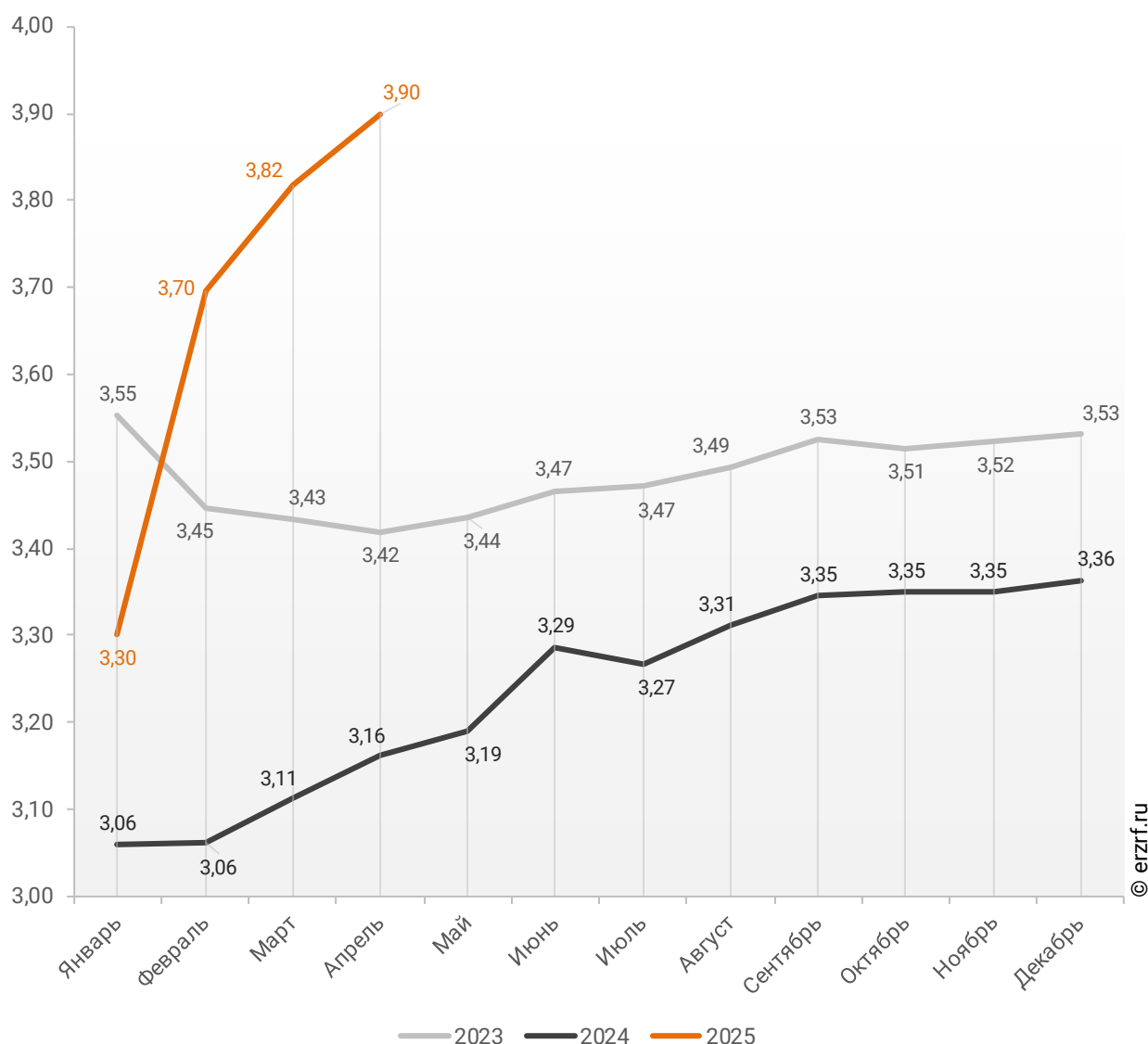


По данным Банка России, за 4 месяца 2025 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составил 3,90 млн ₽, что на 23,3% больше, чем в 2024 г. (3,16 млн ₽), и на 14,0% больше соответствующего значения 2023 г. (3,42 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽

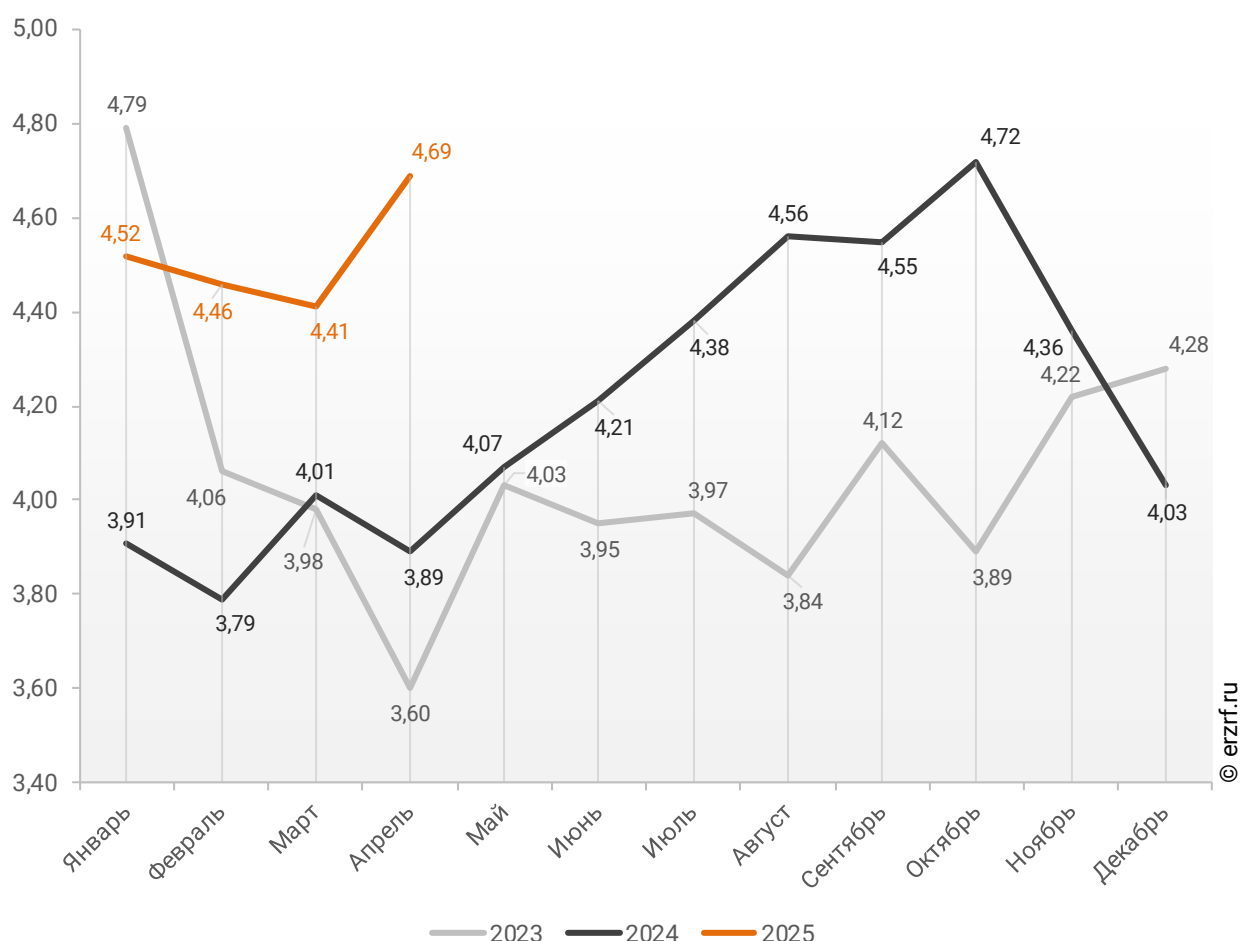


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Калининградской области в апреле 2025 года увеличился на 20,6% по сравнению с апрелем 2024 года (4,69 млн ₽ против 3,89 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 6,3%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после двух месяцев падения.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽

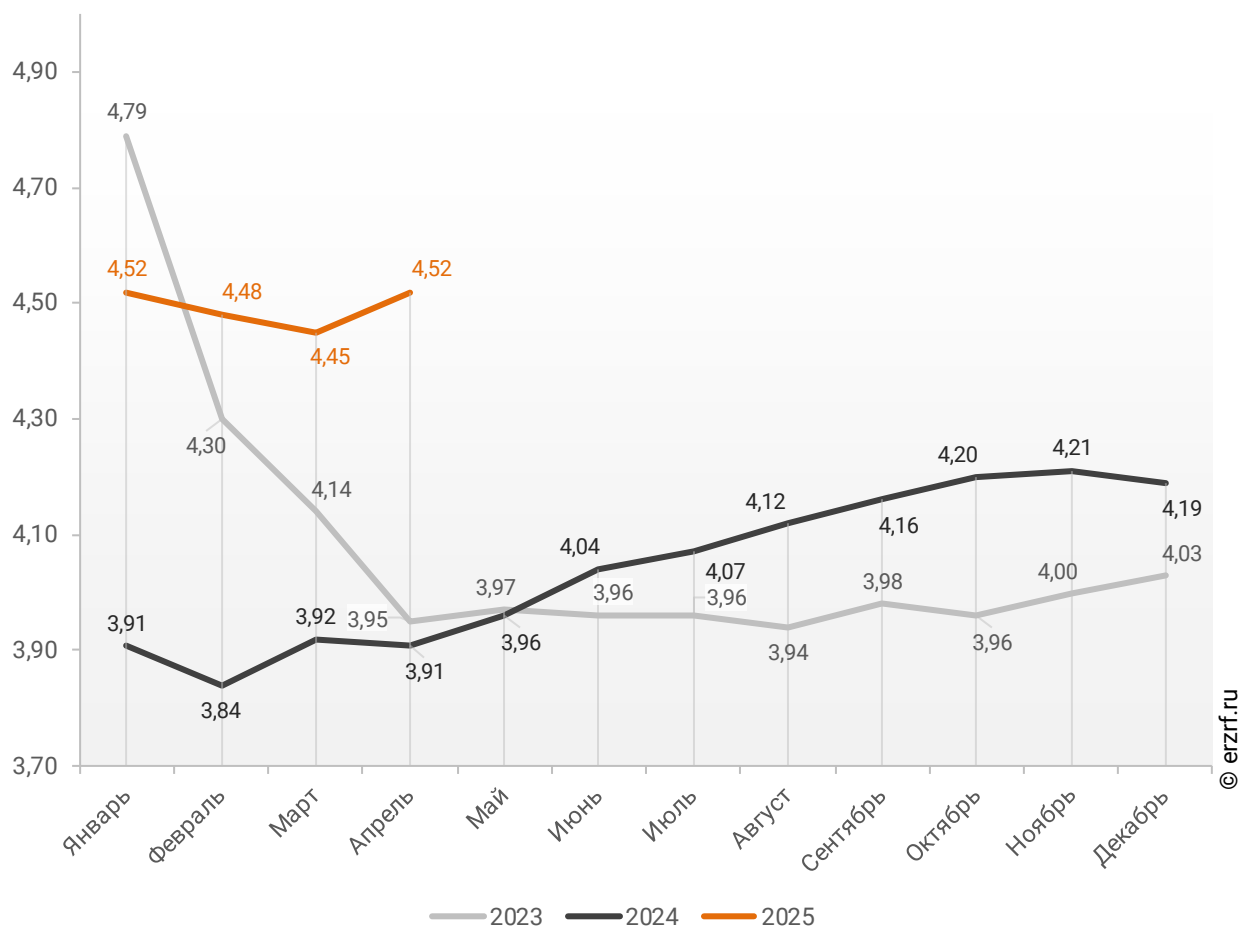


По данным Банка России, за 4 месяца 2025 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составил 4,52 млн ₽ (на 16,0% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области). Это на 15,6% больше соответствующего значения 2024 г. (3,91 млн ₽), и на 14,4% больше уровня 2023 г. (3,95 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

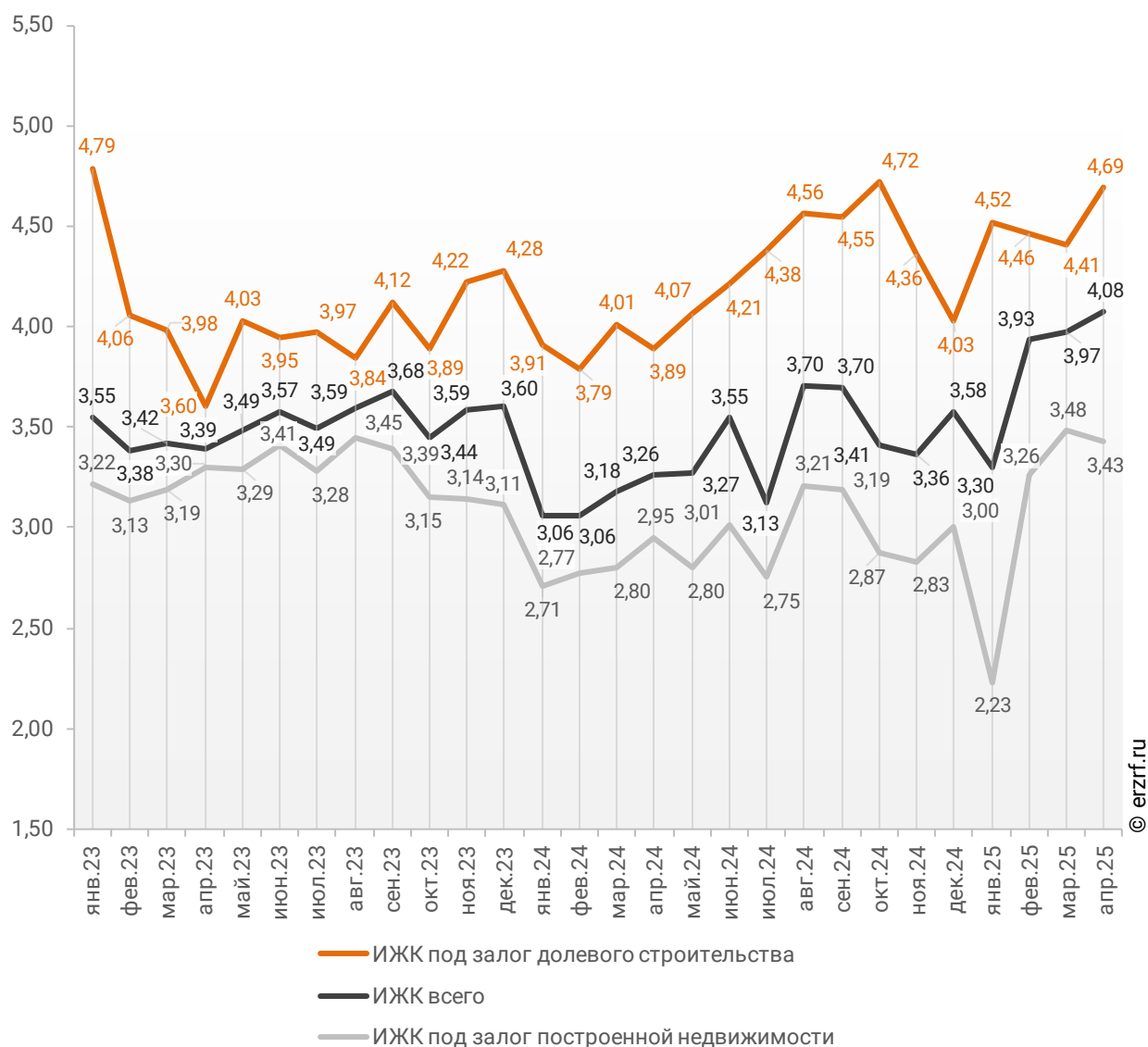
График 25

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽



Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 16,3% – с 2,95 млн ₽ до 3,43 млн ₽.

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

График 26
Динамика помесечного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Калининградской области, млн ₽


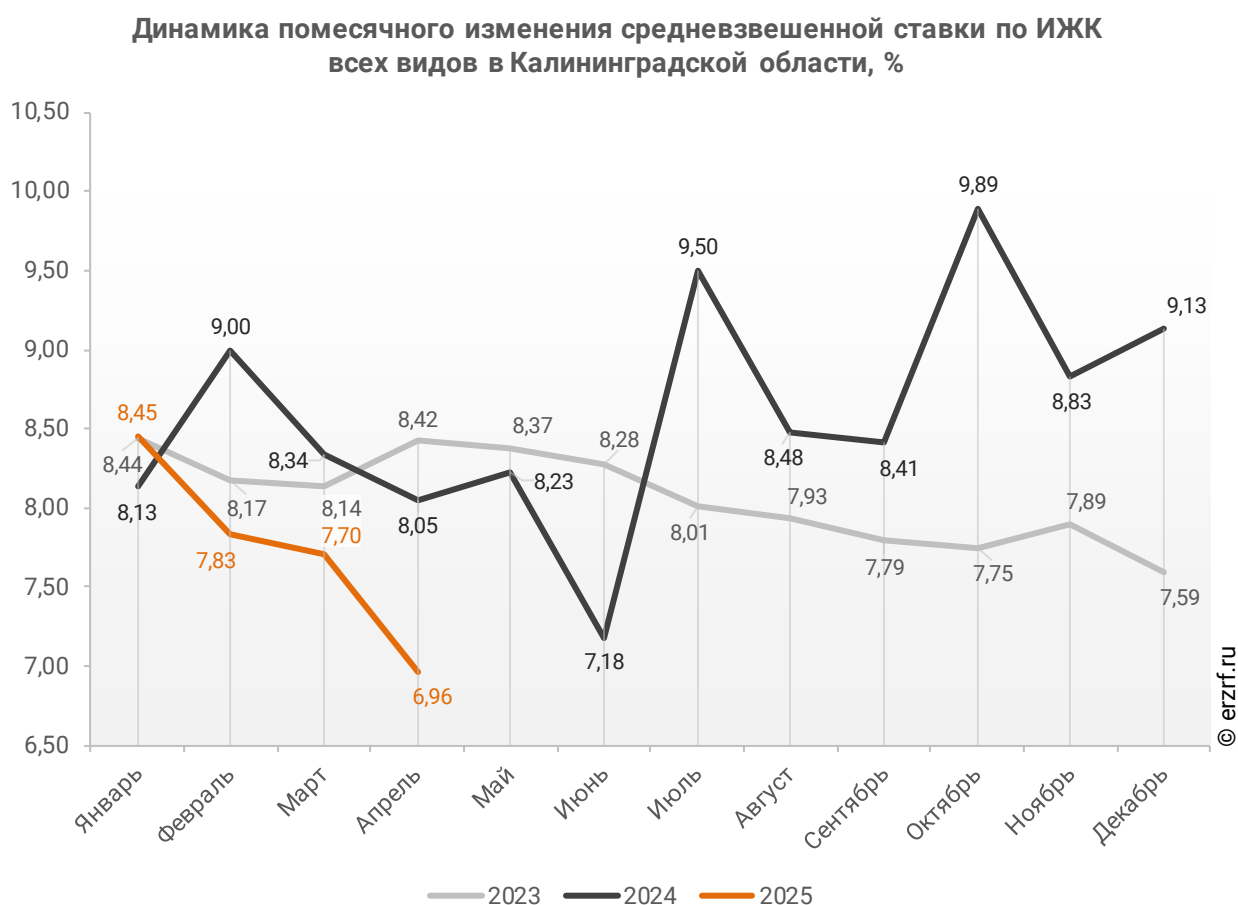
За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 4,8 п. п. – с 31,9% до 36,7%.

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

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в апреле 2025 года в Калининградской области, средневзвешенная ставка составила 6,96%. По сравнению с апрелем 2024 года ставка снизилась на 1,09 п. п. (с 8,05% до 6,96%).

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

График 27

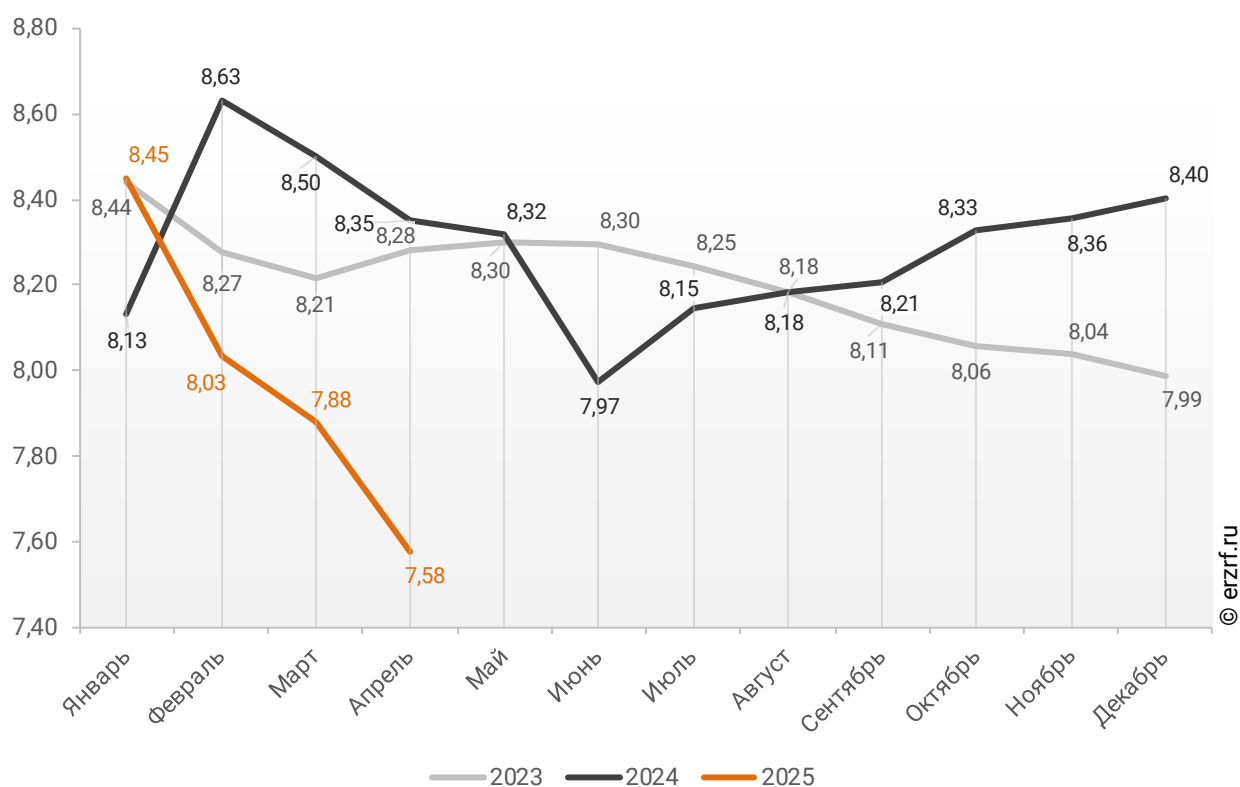


По данным Банка России, за 4 месяца 2025 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составила 7,58%, что на 0,77 п.п. меньше, чем в 2024 г. (8,35%), и на 0,70 п.п. меньше соответствующего значения 2023 г. (8,28%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом в 2023 – 2025 гг., представлена на графике 28.

График 28

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом в 2023 – 2025 гг.



Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Калининградской области в апреле 2025 года, составила 5,94%, что на 0,40 п. п. меньше аналогичного значения за апрель 2024 года (6,34%).

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

График 29

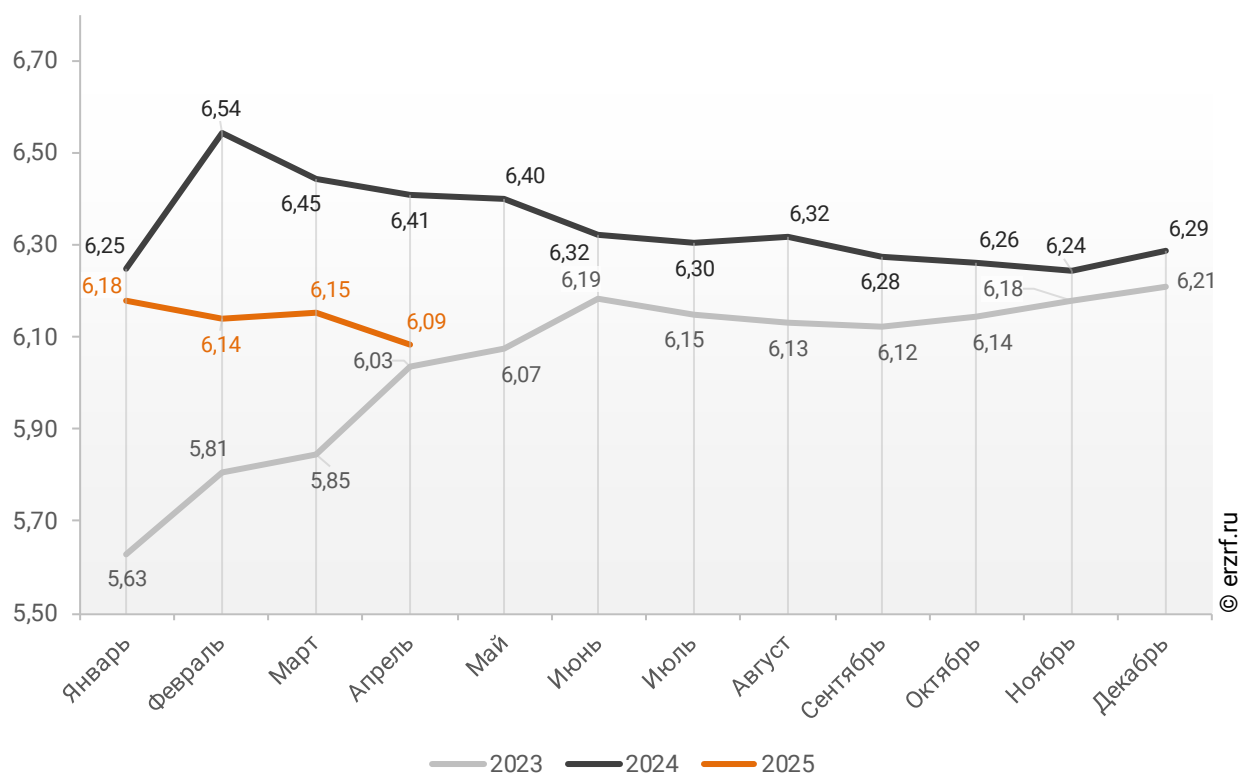


По данным Банка России, за 4 месяца 2025 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Калининградской области, накопленным итогом составила 6,09% (на 1,49 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,32 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2024 г. (6,41%), и на 0,06 п.п. больше аналогичного значения 2023 г. (6,03%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., представлена на графике 30.

График 30

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг.

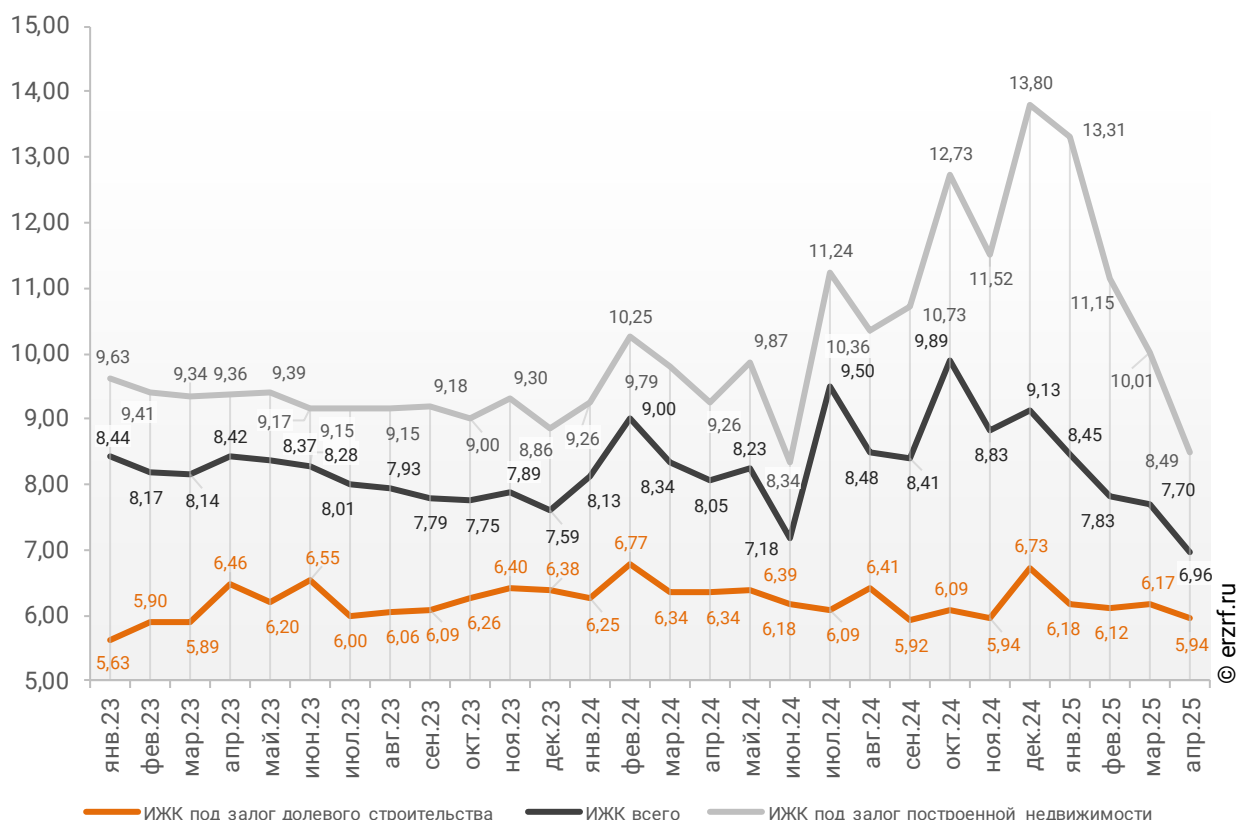


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Калининградской области в апреле 2025 года составила 8,49%, что на 0,77 п. п. меньше значения за апрель 2024 года (9,26%).

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

График 31

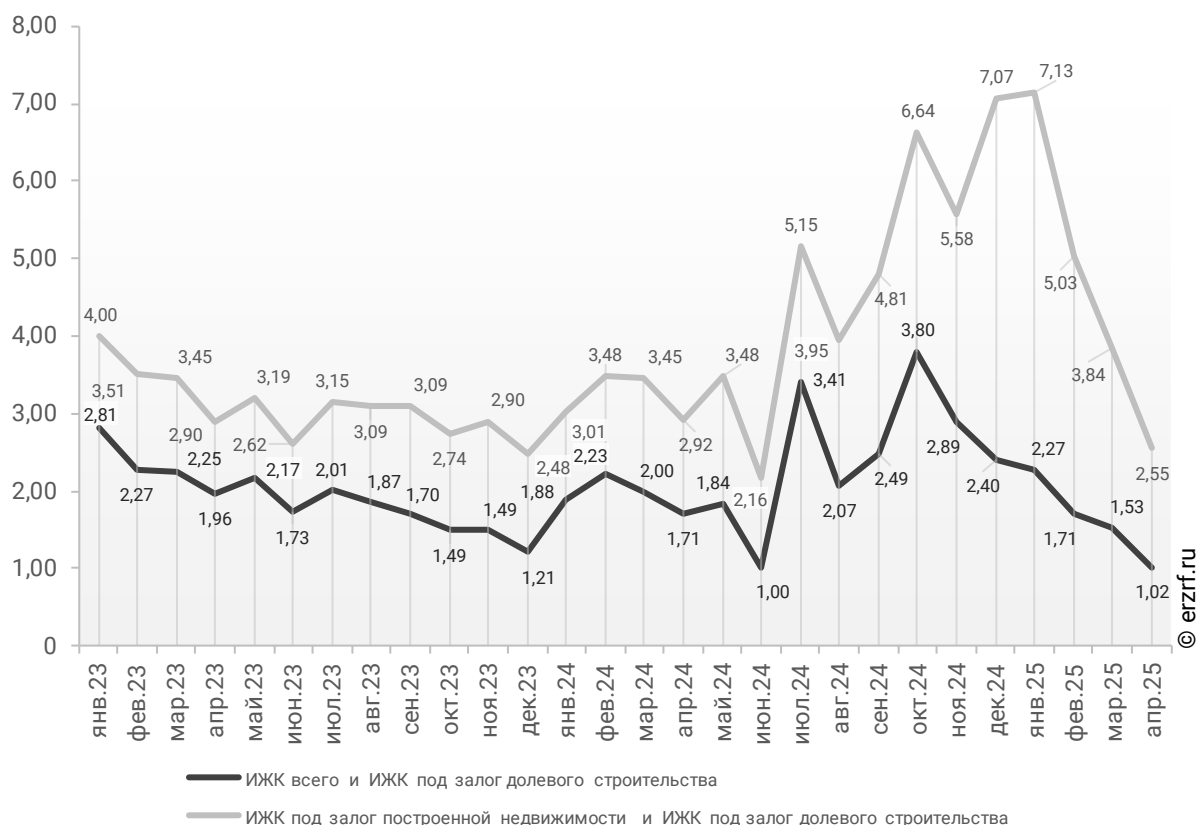
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Калининградской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Калининградской области уменьшилась с 1,71 п. п. до 1,02 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Калининградской области за год уменьшилась с 2,92 п. п. до 2,55 п. п. (График 32).

График 32

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

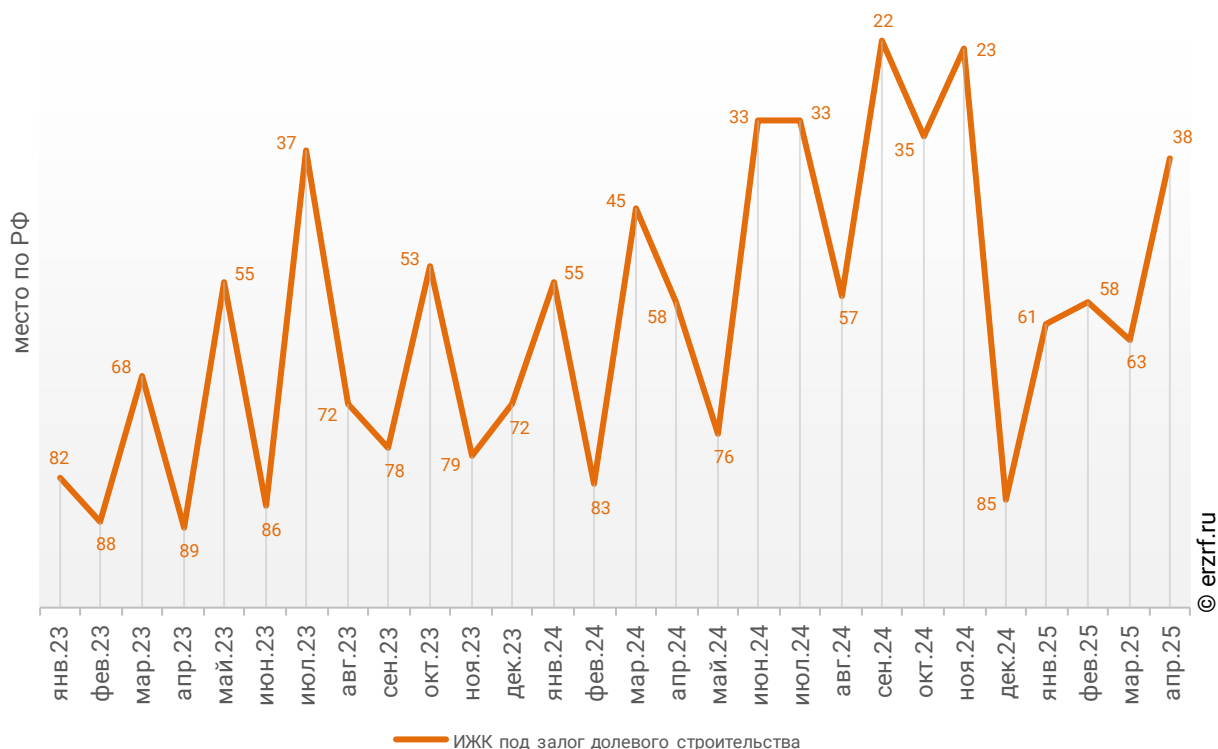


Калининградская область занимает 17-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Калининградская область занимает 38-е место, и 17-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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 I квартале 2025 года выросли на 8,4% (квартал к кварталу прошлого года). (График 34).

График 34

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

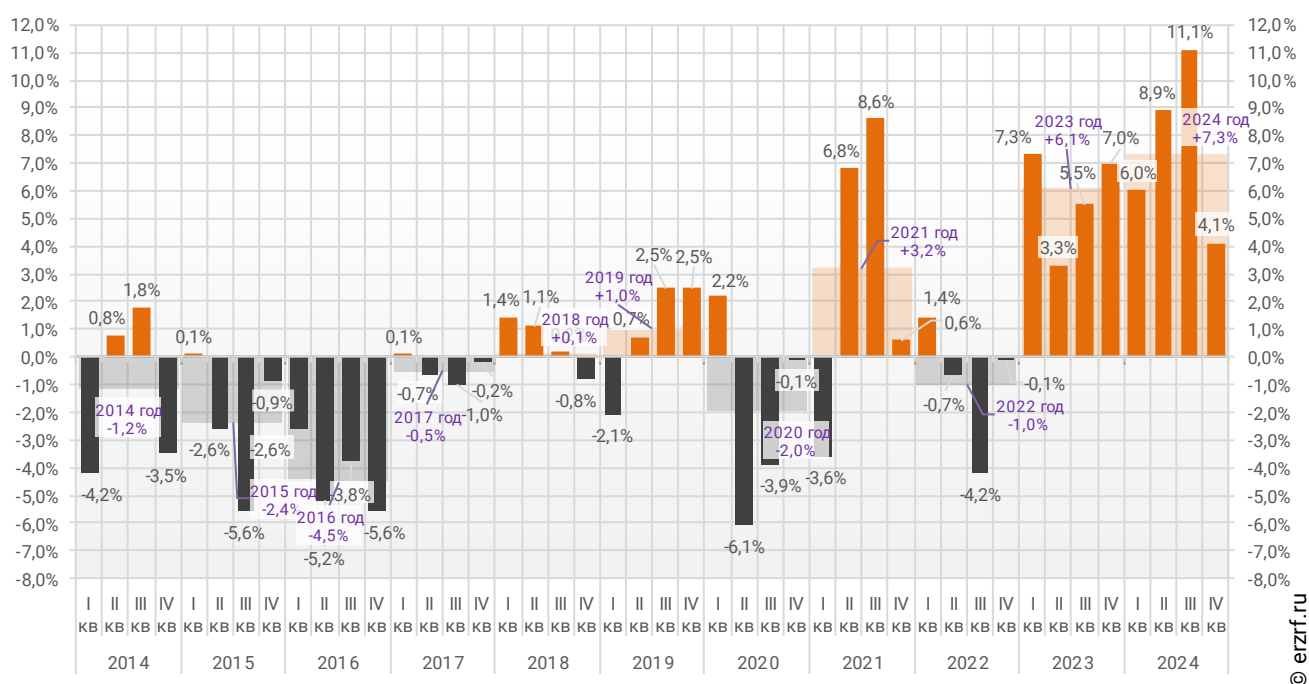
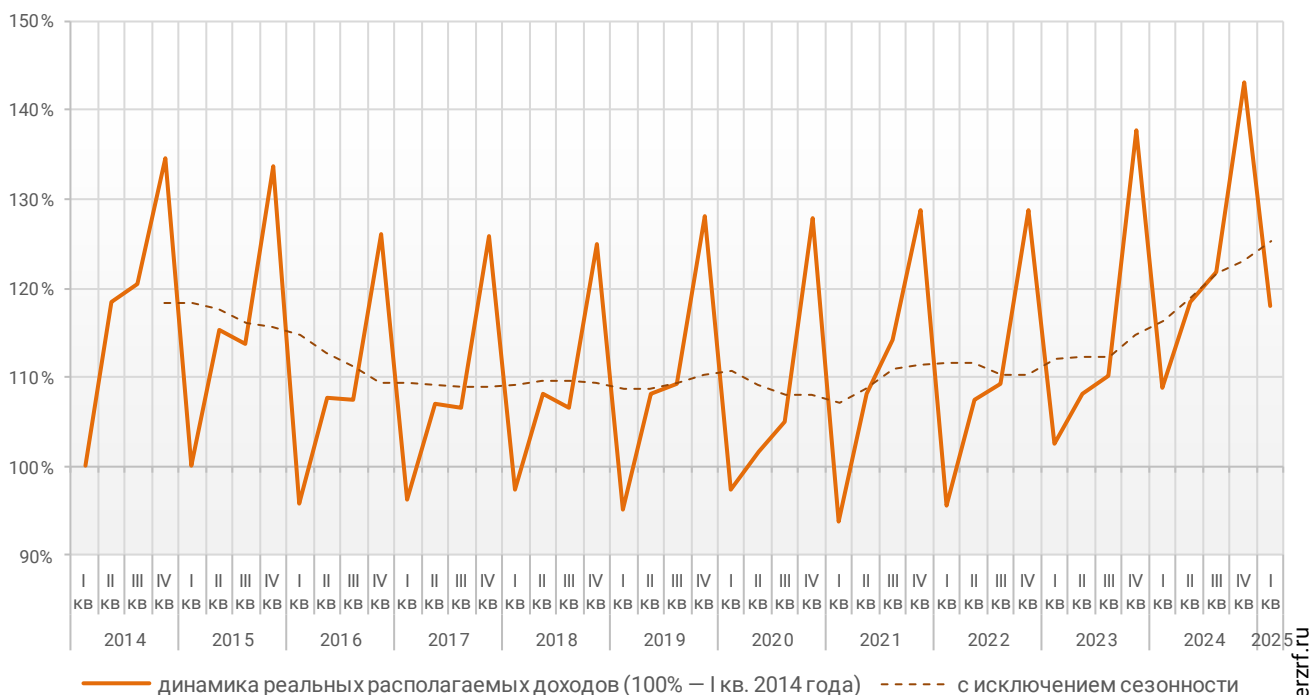


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленный с 2014 года рост реальных располагаемых доходов к I кварталу 2025 года составил 17,9% (График 35).

График 35

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



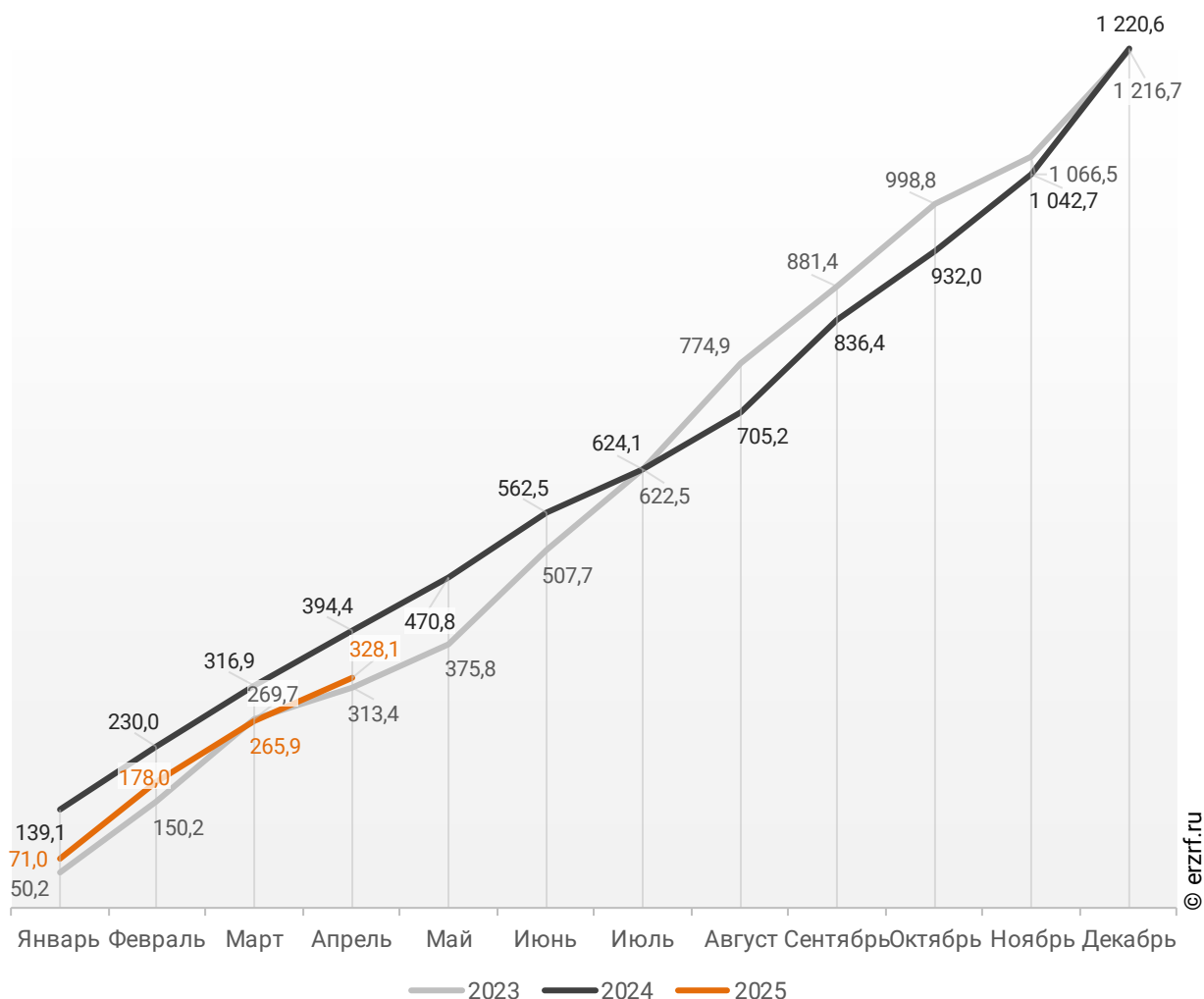
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 4 месяца 2025 г. показывает снижение на 16,8% графика ввода жилья в Калининградской области в 2025 г. по сравнению с 2024 г. и превышение на 4,7% по отношению к 2023 г. (График 36).

График 36

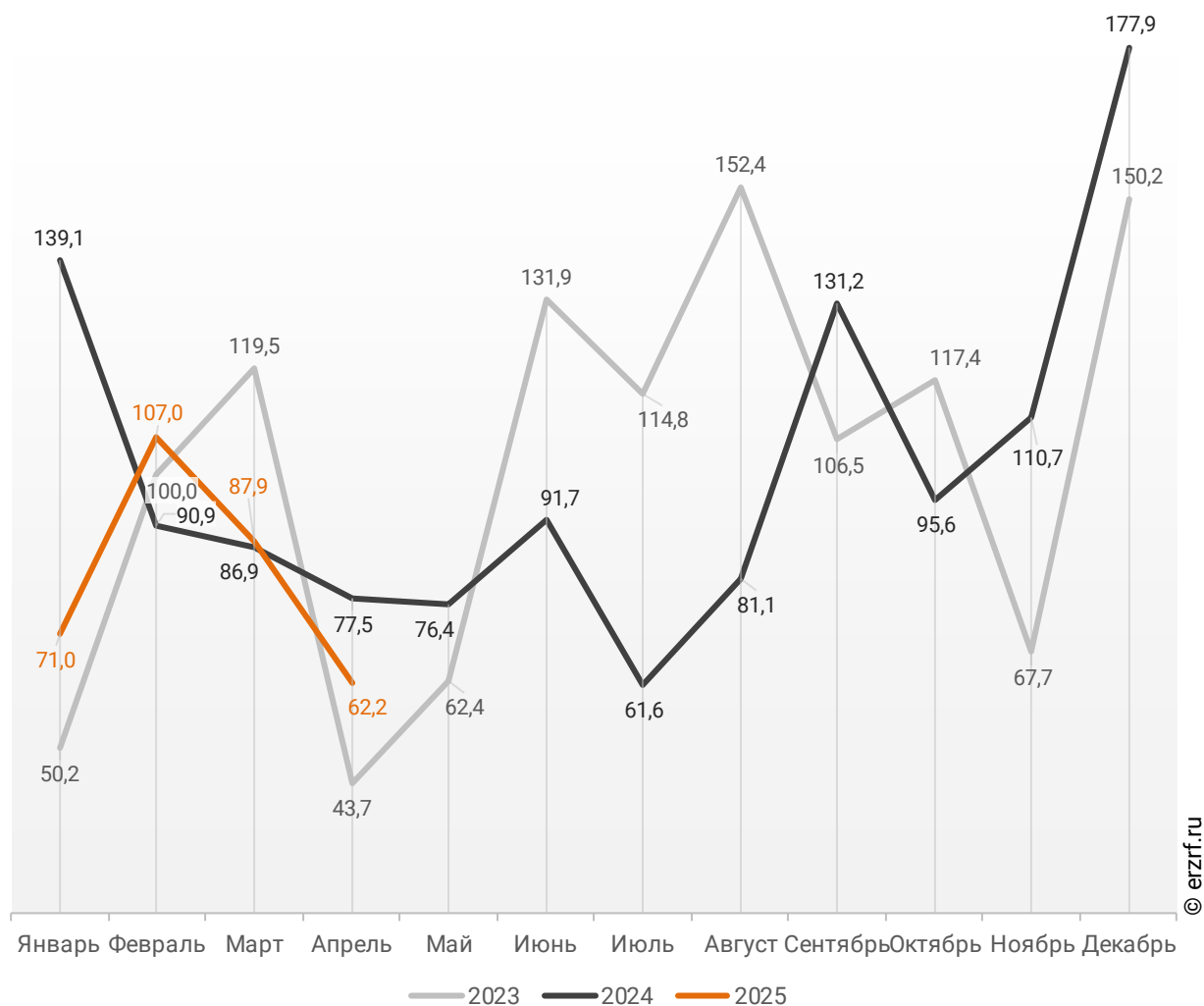
Ввод жилья в Калининградской области
накопленным итогом по годам в 2023 – 2025 гг., тыс. м²



В апреле 2025 года в Калининградской области введено 62,2 тыс. м² жилья. Это на 19,7%, или на 15,3 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2024 года (График 37).

График 37

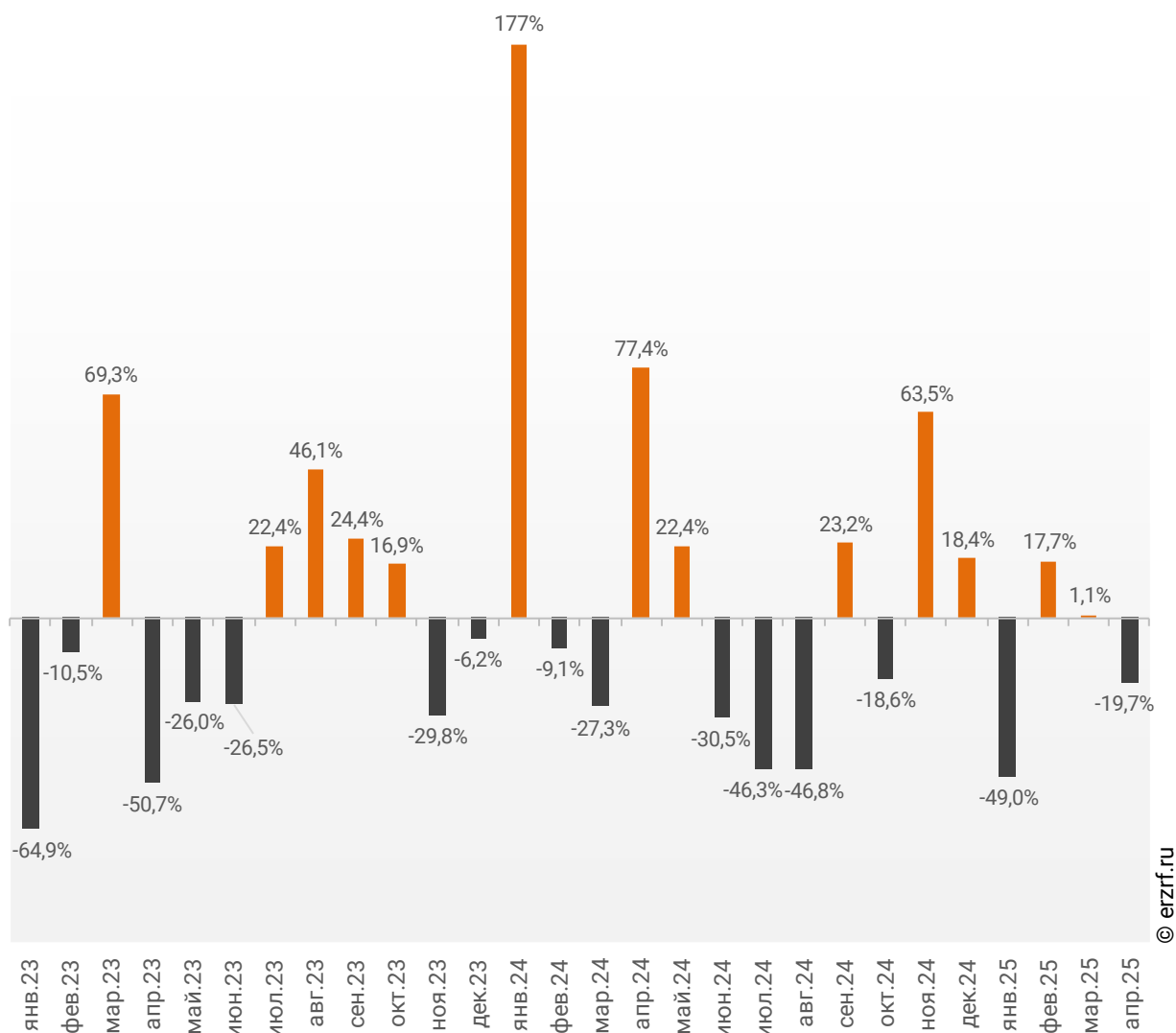
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Калининградской области, тыс. м²**



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

График 38

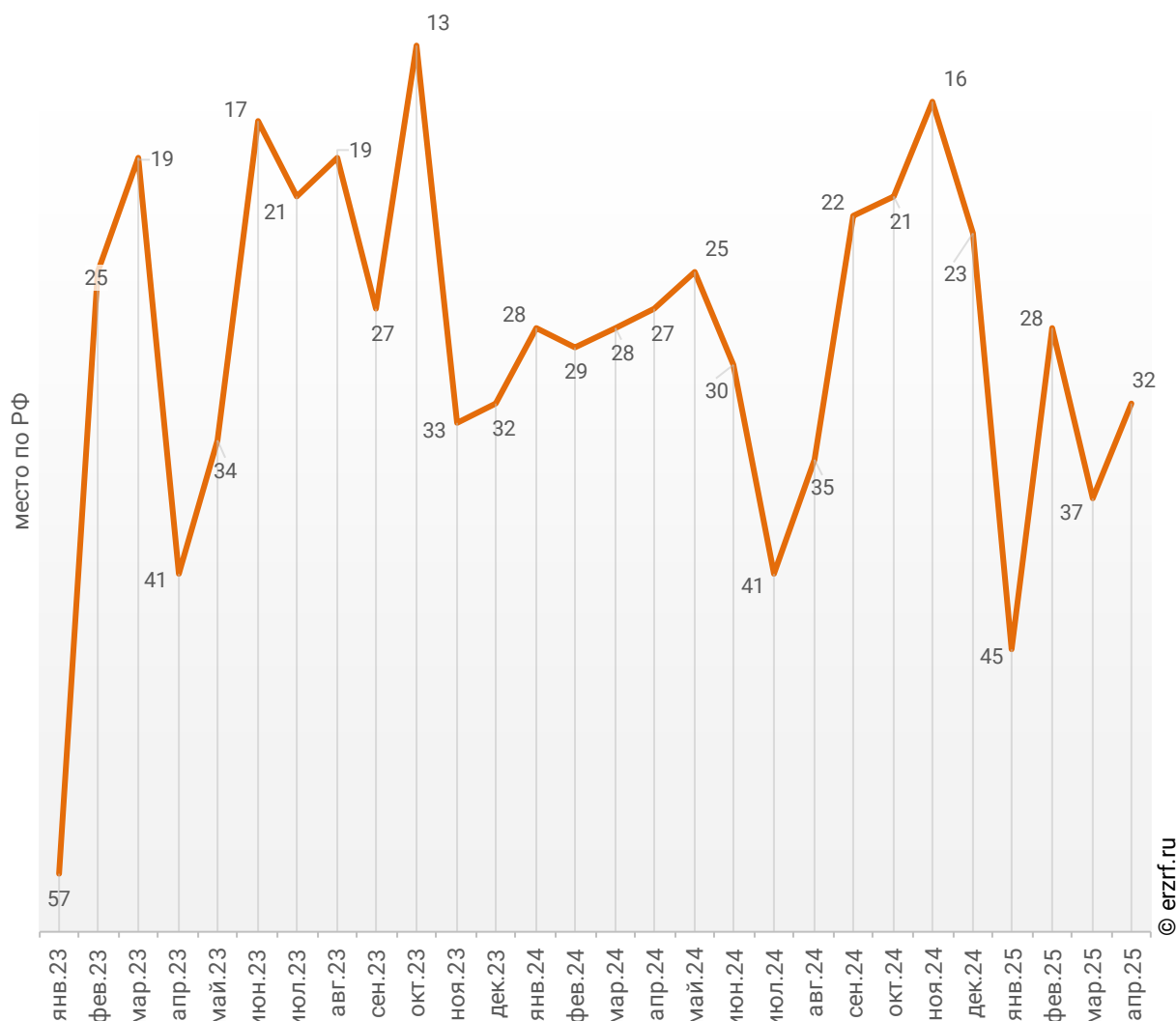
Динамика прироста ввода жилья в Калининградской области,
месяц к месяцу прошлого года, %



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Калининградская область занимает 32-е место по показателю ввода жилья за апрель 2025 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 59-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 54-м месте. (График 39).

График 39

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

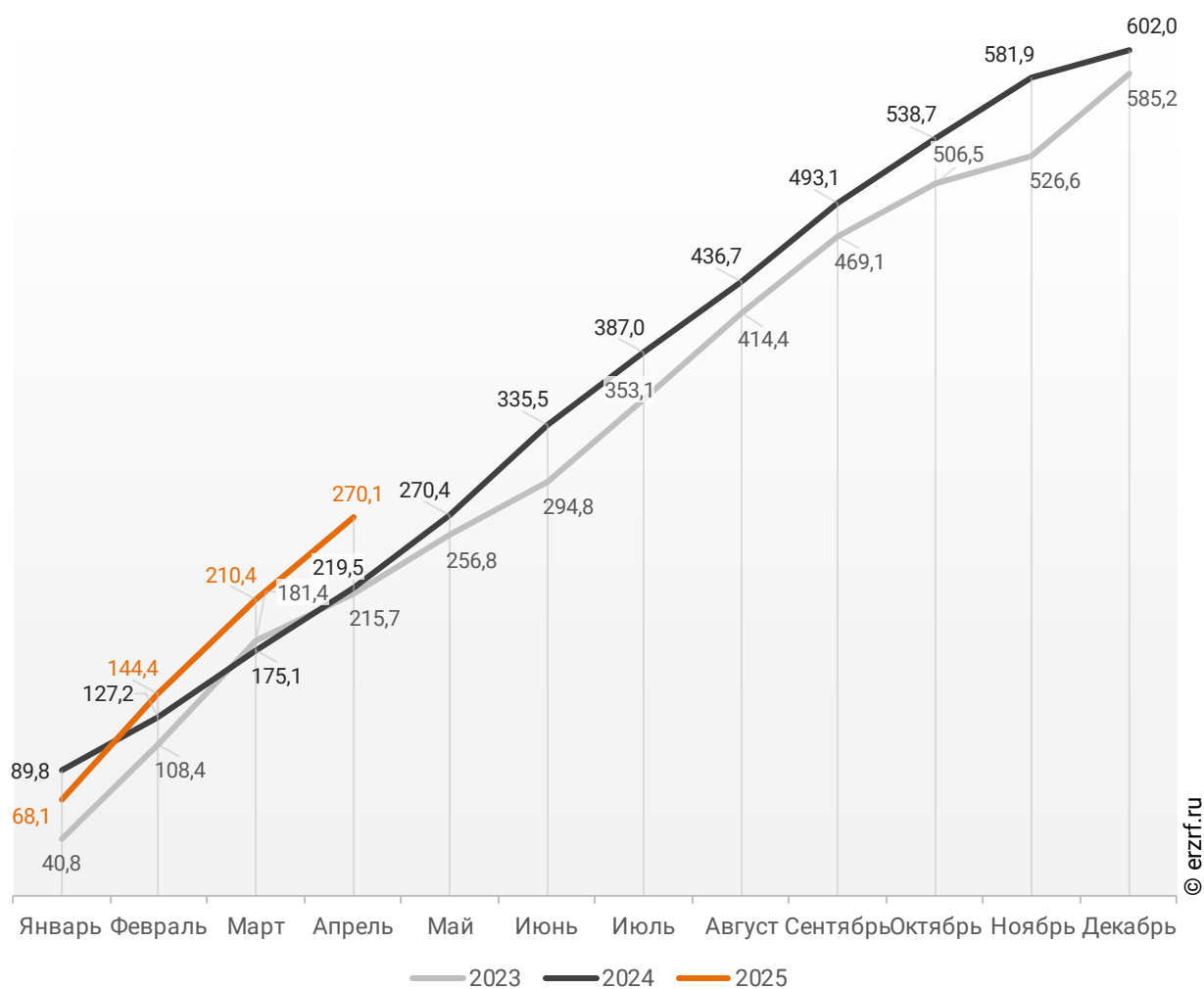


За январь – апрель 2025 года по показателю ввода жилья Калининградская область занимает 36-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 70-е место, а по динамике относительного прироста – 67-е место.

В Калининградской области за 4 месяца 2025 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 23,1% по отношению к аналогичному периоду 2024 г. и превышение на 25,2% по отношению к 2023 г. (График 40).

График 40

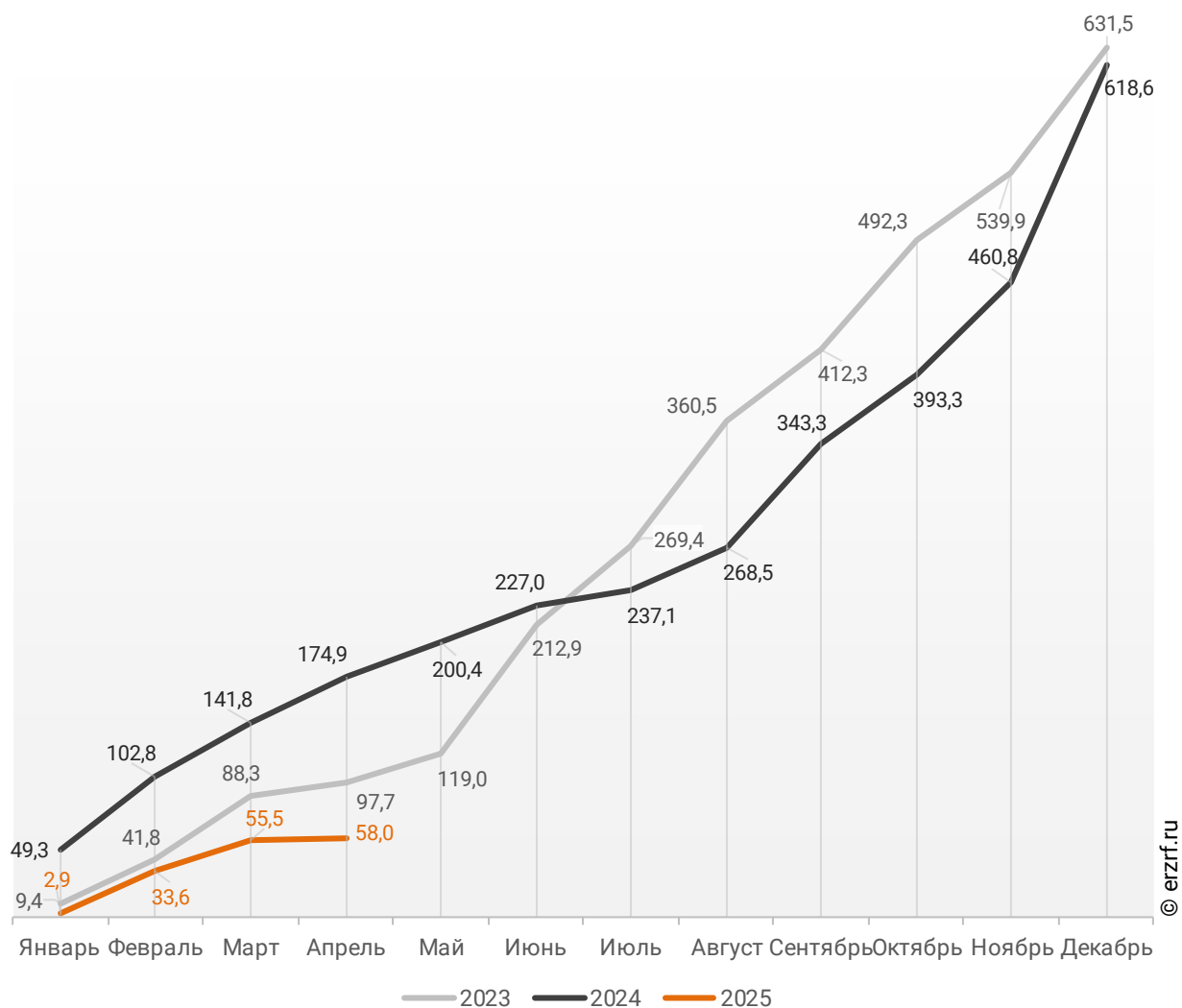
**Ввод жилья населением в Калининградской области
накопленным итогом по годам в 2023 – 2025 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 4 месяца 2025 г. показывают снижение на 66,8% к уровню 2024 г. и снижение на 40,6% к 2023 г. (График 41).

График 41

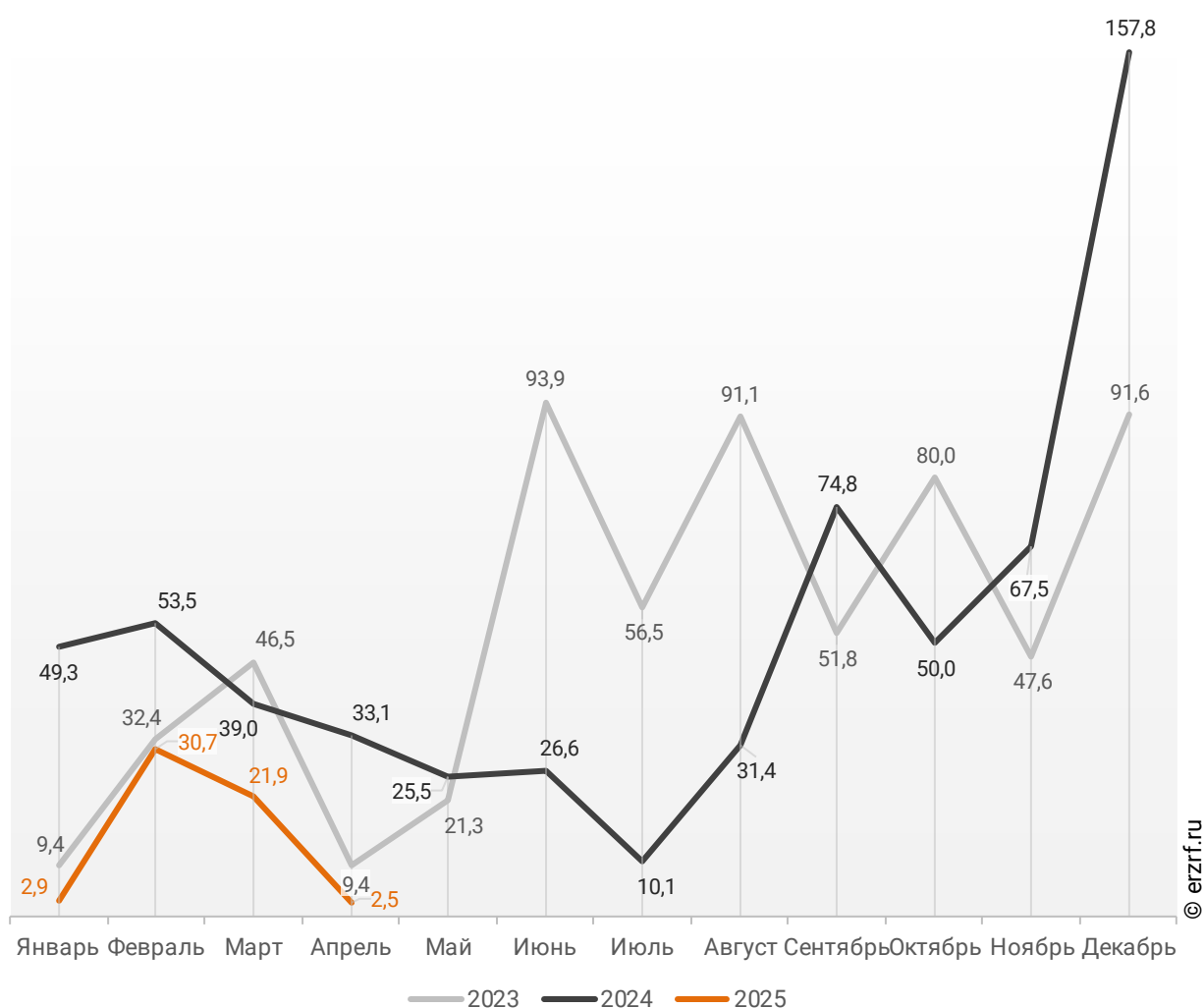
**Ввод жилья застройщиками в Калининградской области
накопленным итогом по годам в 2023 – 2025 гг., тыс. м²**



В апреле 2025 года в Калининградской области застройщиками введено 2,5 тыс. м² многоквартирных домов, что на 92,4%, или на 30,6 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2024 года (График 42).

График 42

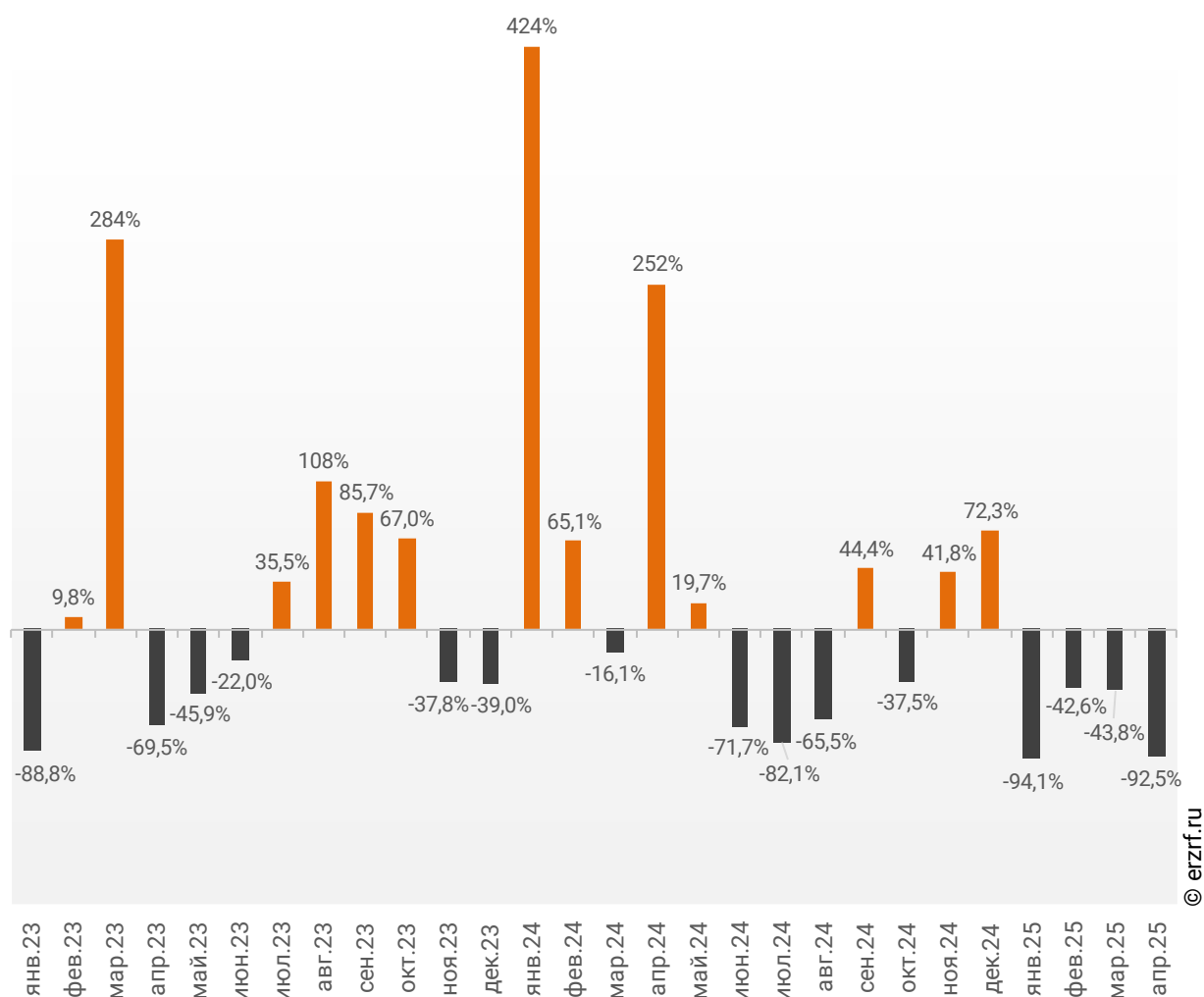
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Калининградской области, тыс. м²



Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Калининградской области четвертый месяц подряд.

График 43

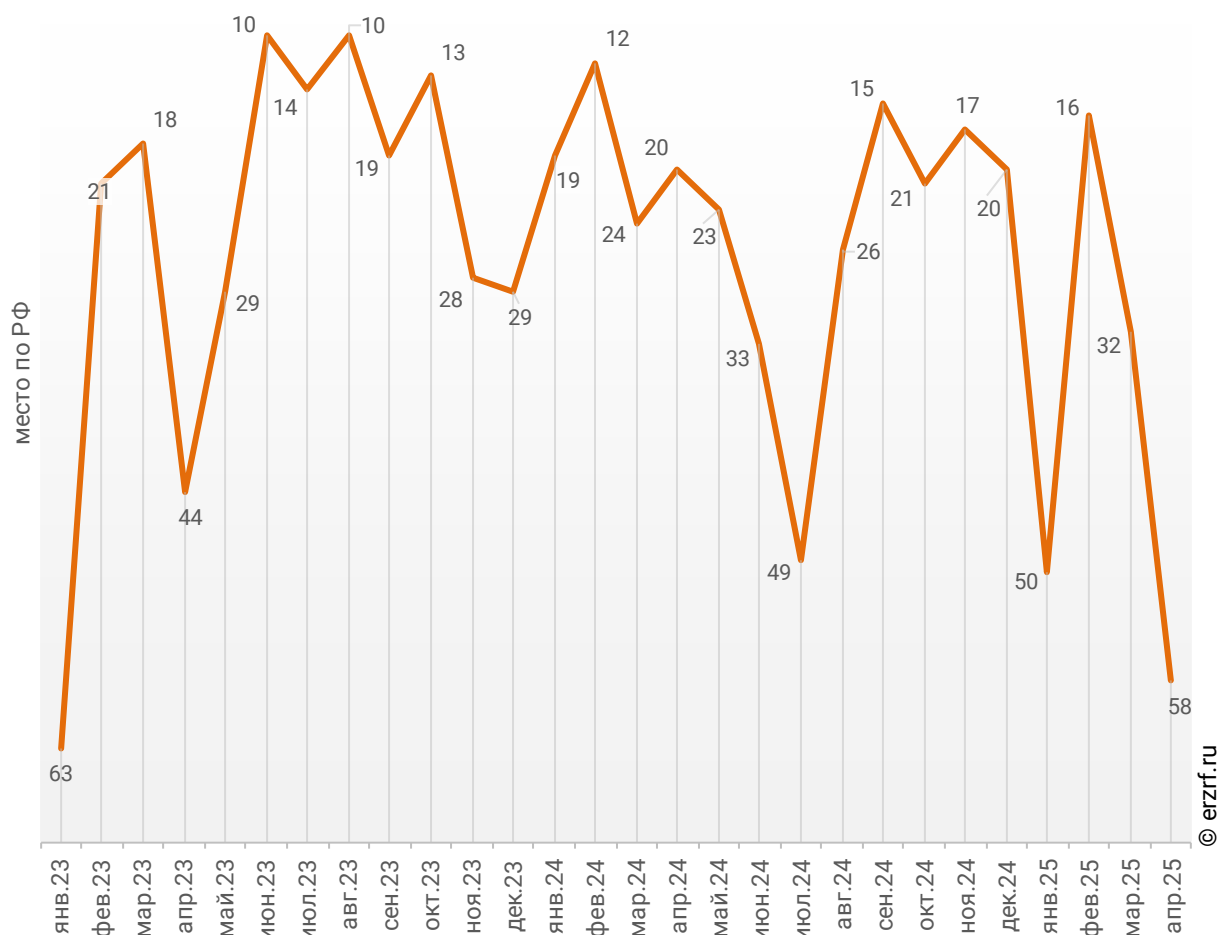
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Калининградской области,
месяц к месяцу прошлого года, %**



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за апрель 2025 года Калининградская область занимает 58-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 77-е место, по динамике относительного прироста – 68-е место. (График 44).

График 44

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

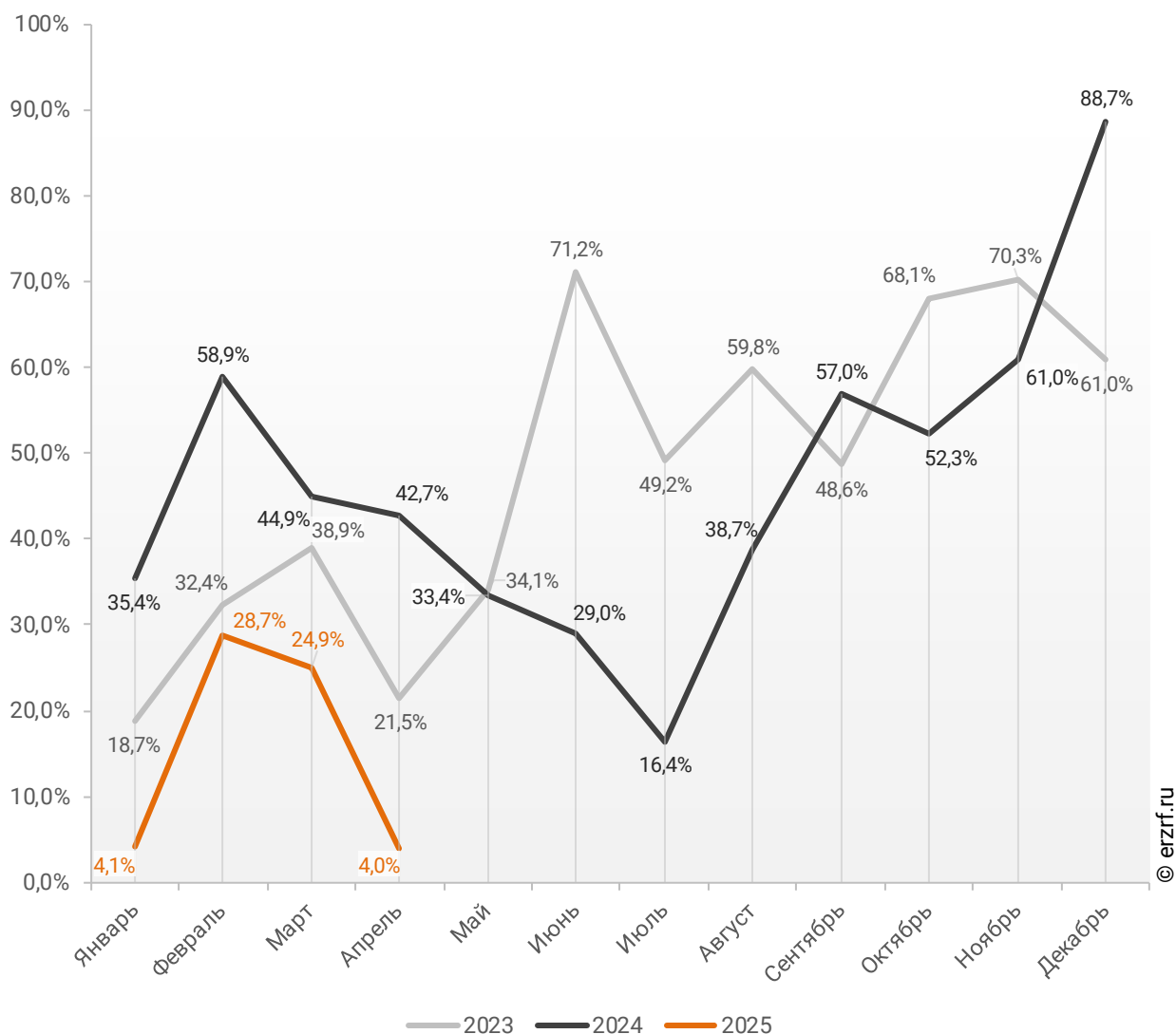


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – апрель 2025 года Калининградская область занимает 39-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 77-е место, по динамике относительного прироста – 72-е место.

В апреле 2025 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Калининградской области составила 4,0%, что на 38,7 п. п. меньше аналогичного значения за тот же период 2024 года.

График 45

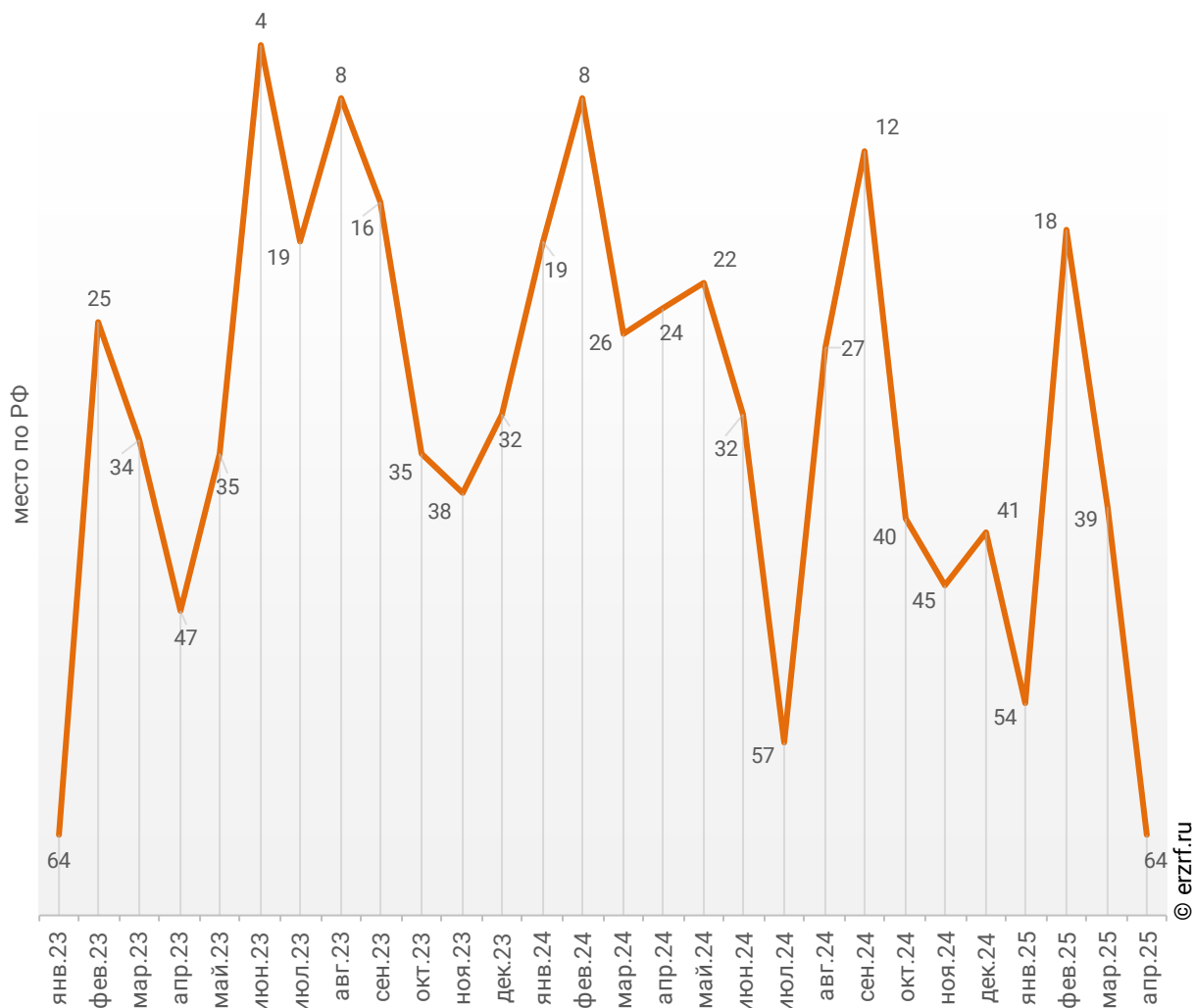
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Калининградской области, %



По этому показателю Калининградская область занимает 64-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 4 месяца 2025 г. составила 17,7% против 44,3% за этот же период 2024 г. и 31,2% — за этот же период 2023 г. По этому показателю Калининградская область занимает 50-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.	м²
II квартал 2025	ГК Расцвет	АЭРО	4	734	42 970
II квартал 2025	ГК ФОРТ СТРОЙ	Морская лагуна	1	457	26 478
II квартал 2025	Акфен	Янтарный	1	463	21 497
II квартал 2025	Специализированный застройщик Мегаполис-Жилстрой	Лидино	1	336	20 262
II квартал 2025	СЗ ОЛИМП	Сиреневый Бульвар	2	132	8 865
II квартал 2025	СЗ Раушен Хотел Ресорт	PROMENADE	1	100	8 697
II квартал 2025	СЗ БНК	Невский Квартал	1	70	5 229
II квартал 2025	Фонд ЖСС КО	Жемчужина Балтийска	1	80	4 163
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	ГК БетонСтройМонтаж	По ул. Победы, 1А	1	40	1 788
II квартал 2025	СЗ Геанд	По ул. Судостроительная	1	1	115
III квартал 2025	ГК ССК	ВКЛЮЧИ	2	595	32 543
III квартал 2025	Специализированный застройщик Мегаполис-Жилстрой	Лидино	2	376	22 342
III квартал 2025	СЗ Домбери	Дом Писателя на Чернышевского	1	190	14 231
III квартал 2025	ГК КалининградСтройИнвест	Этюд	2	215	9 325
III квартал 2025	КСК	Васильки	1	191	9 134
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

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м²
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	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	ГК Дом-Строй	Морская гавань	1	39	1 420
III квартал 2025	СЗ Дональд Трейд Плюс	Морис	1	24	1 117
III квартал 2025	СЗ Геанд	По ул. Судостроительная	1	1	115
IV квартал 2025	ГК Расцвет	Расцвет парк	3	471	29 228
IV квартал 2025	ГК КалининградСтройИнвест	Seven	2	378	20 508
IV квартал 2025	КСК	Левада	1	390	13 505
IV квартал 2025	ГК ТРЕСТ	RiverPark	3	218	12 372
IV квартал 2025	ГК Модуль-Стройград	Суздальский-3	2	236	11 312
IV квартал 2025	Специализированный застройщик Мегаполис-Жилстрой	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
IV квартал 2025	ГК Дельта-строй	На Бульваре	1	164	7 440
IV квартал 2025	КСК	Светлогорск-3 (ЖК Парковый)	3	115	5 531
IV квартал 2025	СЗ А Плюс	Дома у сада	1	86	5 225
IV квартал 2025	ГК КПД-Калининград	Новое Исаково	2	80	4 565
IV квартал 2025	СЗ Бомарис	По ул. Динамо	1	27	4 279
IV квартал 2025	СОЮЗИНВЕСТ	Обердорф	1	59	3 808
IV квартал 2025	Специализированный застройщик Владение	Дом по ул. Яльцева, 3	1	52	3 124
IV квартал 2025	СК СОЮЗ	По ул. Нарвская	1	16	848
IV квартал 2025	Специализированный застройщик КД Стройсервис	Дом на Калининградском шоссе	1	19	603
Общий итог			76	8 426	461 293

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м²
1	ВКЛЮЧИ	Гурьевск	ГК ССК	10	2 479	135 712
2	Яркий	Зеленоградск	ГК СтройИнвестиция	35	2 324	89 608
3	Мой город	Калининград	СЗ ЦентрФорвардСтрой	3	966	57 656
4	Лидино	Калининград	Специализированный застройщик Мегаполис-Жилстрой	4	895	53 512
5	Борисовский бульвар	Калининград	Фонд ЖСС КО	5	879	47 918
6	Русская Европа	Калининград	АвангардИнвестПроект	1	615	47 865
7	АЗРО	Малое Исаково	ГК Расцвет	4	734	42 970
8	Венецианский квартал	Зеленоградск	СК МПК	5	784	39 062
9	Русь-2	Светлогорск	ГК К8	1	508	33 426
10	Легенды Девау	Калининград	СК МПК	1	667	31 297
11	По ул. Александра Суворова	Калининград	ГК Садовое кольцо	2	642	30 318
12	Расцвет парк	Заозерье	ГК Расцвет	3	471	29 228
13	Дом на Красной	Калининград	ГК 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	25 774
18	Гагарина 30	Калининград	ГК ТРЕСТ	1	457	24 040
19	МС18	Пионерский	МакроСтрой	5	602	23 299
20	Семейные истории	Васильково	Фонд ЖСС КО	3	388	22 795
21	Янтарный	Калининград	Акфен	1	463	21 497
22	Левада	Калининград	КСК	2	646	20 963
23	RiverPark	Гурьевск	ГК ТРЕСТ	5	397	20 697
24	Seven	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	2	378	20 508

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м²
25	Танго	Калининград	СЗ АРТМАСТЕР	2	322	18 084
26	МОре	Пионерский	Меркурий-1	3	375	17 012
27	Астерия	Зеленоградск	СК МПК	1	307	15 856
28	Sun City	Калининград	СЗ Акфен Престиж	1	285	15 854
29	Клевер	Пионерский	ГК КалининградСтройИнвест	3	274	15 483
30	Комфорт	Вишневое	ГК СтройИнвестиция	3	389	15 130
31	История	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	2	296	15 101
32	Дом Писателя на Чернышевского	Калининград	СЗ Домбери	1	190	14 231
33	Lake City	Светлогорск	Холдинг Setl Group	5	364	13 868
34	Кант Сити	Калининград	СК МПК	1	204	13 814
35	Синички	Калининград	ГК Багратион	2	324	13 561
36	АЛЬПЕНШТАДТ	Калининград	КСК	1	356	13 431
37	Невский парк	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	3	230	13 275
38	Симфония моря	Пионерский	ГК Модуль-Стройград	2	306	13 246
39	Теодор Кроне	Калининград	ГК К8	2	358	13 009
40	Новое Исаково	Большое Исаково	ГК КПД-Калининград	5	215	12 018
41	Гринвуд	Калининград	СЗ КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	2	224	11 738
42	11 Мая	Калининград	ГК Модуль-Стройград	1	259	11 733
43	Суздальский-3	Калининград	ГК Модуль-Стройград	2	236	11 312
44	Виридиан	Большое Исаково	КСК	3	229	11 212
45	По ш. Калининградское	Гурьевск	СЗ Корпорация недвижимости Калининграда	1	169	10 958
46	Родина	Калининград	ГК Модуль-Стройград	2	229	10 861
47	Морена	Светлогорск	КСК	2	198	10 787
48	Princesse Royal	Зеленоградск	ГК К8	1	143	10 749
49	Идиллия	Гурьевск	ГК Градострой	1	210	10 615
50	Вишнёвый квартал	Вишневое	Эллипс	2	217	10 611
51	Домарт	Калининград	Специализированный застройщик ДОМАРТ	1	174	10 351

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м²
52	PROMENADE	Светлогорск	СЗ Раушен Хотел Ресорт	2	106	9 813
53	Новая история	Светлогорск	Балтийское Строительство	3	215	9 798
54	По ул. Ленина	Гурьевск	СЗ Аврора	1	144	9 659
55	Этюд	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	2	215	9 325
56	Парад	Пионерский	ГК КалининградСтройИнвест	2	180	9 240
57	Васильки	Васильково	КСК	1	191	9 134
58	Янтарные Сезоны	Янтарный	ГК Модуль-Стройград	3	148	8 897
59	Сиреневый Бульвар	Калининград	СЗ ОЛИМП	2	132	8 865
60	Новое Голубево	Голубево	СЗ Баральт-М	5	220	8 712
61	Подсолнухи	Калининград	ГК Модуль-Стройград	1	177	8 606
62	Любимый	Холмогоровка	Газтеплосервис плюс	4	120	8 424
63	О2 Кислород	Малое Васильково	СЗ Квартал О2	5	141	8 352
64	ELEMENT	Светлогорск	СК МПК	2	252	7 571
65	На Бульваре	Гурьевск	ГК Дельта-строй	1	164	7 440
66	Гурьевский парк	Гурьевск	СК МПК	4	295	7 440
67	Астория на ул. Подполковника Емельянова	Калининград	Астория	1	125	7 240
68	Шелест	Светлогорск	ГК КалининградСтройИнвест	1	138	7 058
69	Кранц-Сити	Вишневое	ГК Балтийский парус	2	162	7 016
70	Прибрежный	Балтийск	Балтик СТ	1	128	6 963
71	Балтийский	Балтийск	ГК КПД-Калининград	1	112	6 866
72	Гармония	Светлогорск	СЗ ЖК на Новой	1	129	6 737
73	По ул. Октябрьская	Неман	Фонд ЖСС КО	4	138	6 600
74	По ул. Портовая	Калининград	СЗ Меркурий	1	98	6 425
75	Рапогата	Пионерский	ГК КалининградСтройИнвест	1	100	6 142
76	Обердорф	Светлогорск	СОЮЗИНВЕСТ	2	109	6 050
77	Клубный дом на Яналова	Калининград	ГК К8	1	84	5 933
78	Пражский	Гурьевск	Делорад	3	115	5 829
79	Заостровье	Заостровье	ГК Модуль-Стройград	1	133	5 780

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м²
80	Сигнатур	Луговое	Специализированный застройщик Макрострой Девелопмент	2	111	5 550
81	Светлогорск-3 (ЖК Парковый)	Светлогорск	КСК	3	115	5 531
82	Невский Квартал	Невское	СЗ БНК	1	70	5 229
83	Дома у сада	Калининград	СЗ А Плюс	1	86	5 225
84	Маэстро	Черняховск	ГК РЕКСТРОЙ	1	139	5 171
85	Дом по ул. Зеленая	Зеленоградск	СЗ БАЛТИЙСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ	1	93	5 074
86	Дом по ул. Каплунова	Балтийск	СЗ Горизонт	1	80	4 813
87	По ул. Калининградское шоссе	Гурьевск	РосБалтСтрой	3	42	4 791
88	Престиж парк	Балтийск	ГК ТВН	1	91	4 688
89	Дом на Советской	Гурьевск	СЗ Люкс Строй Сервис	1	72	4 618
90	Грани	Зеленоградск	СК МПК	1	127	4 501
91	7Я	Черняховск	СЗ Новая Эпоха	1	80	4 437
92	Палатиум	Светлогорск	ГК КалининградСтройИнвест	2	67	4 300
93	По ул. Динамо	Светлогорск	СЗ Бомарис	1	27	4 279
94	MoreLife	Пионерский	Акфен	1	85	4 248
95	Резиденция	Пионерский	СЗ ЖК Резиденция	1	97	4 178
96	Жемчужина Балтийска	Балтийск	Фонд ЖСС КО	1	80	4 163
97	Морская нота	Светлогорск	ГК ТВН	3	91	3 930
98	Пионерская лагуна	Пионерский	ЖБИ МЕЛИОРАЦИЯ	1	72	3 891
99	Балтийский бриз	Балтийск	ГК СК Монолит	1	76	3 886
100	Пионерский курорт	Пионерский	ГК СК Монолит	1	80	3 665
101	Рябиновый	Малое Исаково	СЗ Элистройтрест	1	65	3 319
102	Источник	Родники	ГК КПД-Калининград	1	55	3 216
103	Каштановый	Гурьевск	РосБалтСтрой	1	56	3 152
104	Дом по ул. Яльцева, 3	Светлый	Специализированный застройщик Владение	1	52	3 124
105	По ул. Красноармейская	Неман	Фонд ЖСС КО	2	60	3 116
106	Дом по ул. Бассейная, 5	Калининград	СЗ Калининграднефтестрой	1	36	3 011

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м ²
107	Балтийская гавань	Балтийск	ГК ТВН	1	50	2 934
108	Невский дом	Калининград	СЗ Ренова	1	36	2 144
109	Дом по ул. Воздушная	Калининград	СЗ Балтик Комфорт	1	28	1 912
110	Три симфонии	Пионерский	МакроСтрой	2	53	1 869
111	По ул. Победы, 1А	Черняховск	ГК БетонСтройМонтаж	1	40	1 788
112	Амалиенау Делюкс	Калининград	Специализированный застройщик ОТК Инвест+	1	24	1 538
113	Пионерский маяк	Пионерский	ГК СТК-Балт	1	34	1 520
114	ДОМ на Краковском	Гурьевск	КСТ-ГАЗ	1	42	1 480
115	Морская гавань	Светлогорск	ГК Дом-Строй	1	39	1 420
116	Клубный дом в Малиновке	Малиновка	СЗ Балтикград	1	27	1 181
117	Морис	Янтарный	СЗ Дональд Трейд Плюс	1	24	1 117
118	Нордис	Янтарный	СЗ Дональд Трейд Плюс	1	20	902
119	По ул. Нарвская	Калининград	СК СОЮЗ	1	16	848
120	Дом на Калининградском шоссе	Пионерский	Специализированный застройщик КД Стройсервис	1	19	603
121	По ул. Судостроительная	Светлый	СЗ Геанд	2	2	230
Общий итог				270	31 819	1 633 592

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	Гурьевский парк	Гурьевск	СК МПК	25,2
2	ELEMENT	Светлогорск	СК МПК	30,0
3	Дом на Калининградском шоссе	Пионерский	Специализированный застройщик КД Стройсервис	31,7
4	Левада	Калининград	КСК	32,5
5	ДОМ на Краковском	Гурьевск	КСТ-ГАЗ	35,2
6	Три симфонии	Пионерский	МакроСтрой	35,3
7	Грани	Зеленоградск	СК МПК	35,4
8	Консул	Калининград	Холдинг Setl Group	36,3
9	Теодор Кроне	Калининград	ГК К8	36,3
10	Морская гавань	Светлогорск	ГК Дом-Строй	36,4
11	Маэстро	Черняховск	ГК РЕКСТРОЙ	37,2
12	АЛЬПЕНШТАДТ	Калининград	КСК	37,7
13	Lake City	Светлогорск	Холдинг Setl Group	38,1
14	Яркий	Зеленоградск	ГК СтройИнвестиция	38,6
15	МС18	Пионерский	МакроСтрой	38,7
16	Комфорт	Вишневое	ГК СтройИнвестиция	38,9
17	Новое Голубево	Голубево	СЗ Баральт-М	39,6
18	Синички	Калининград	ГК Багратион	41,9
19	Резиденция	Пионерский	СЗ ЖК Резиденция	43,1
20	Морская нота	Светлогорск	ГК ТВН	43,2
21	Симфония моря	Пионерский	ГК Модуль-Стройград	43,3
22	Кранц-Сити	Вишневое	ГК Балтийский парус	43,3
23	Этюд	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	43,4
24	Заостровье	Заостровье	ГК Модуль-Стройград	43,5
25	Клубный дом в Малиновке	Малиновка	СЗ Балтикград	43,7
26	По ул. Победы, 1А	Черняховск	ГК БетонСтройМонтаж	44,7

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
27	<i>Пионерский маяк</i>	Пионерский	ГК СТК-Балт	44,7
28	<i>Нордис</i>	Янтарный	СЗ Дональд Трейд Плюс	45,1
29	<i>11 Мая</i>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	45,3
30	<i>МОре</i>	Пионерский	Меркурий-1	45,4
31	<i>На Бульваре</i>	Гурьевск	ГК Дельта-строй	45,4
32	<i>Новая история</i>	Светлогорск	Балтийское Строительство	45,6
33	<i>Пионерский курорт</i>	Пионерский	ГК СК Монолит	45,8
34	<i>Янтарный</i>	Калининград	Акфен	46,4
35	<i>Морис</i>	Янтарный	СЗ Дональд Трейд Плюс	46,5
36	<i>Легенды Девау</i>	Калининград	СК МПК	46,9
37	<i>По ул. Александра Суворова</i>	Калининград	ГК Садовое кольцо	47,2
38	<i>Родина</i>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	47,4
39	<i>Васильки</i>	Васильково	КСК	47,8
40	<i>По ул. Октябрьская</i>	Неман	Фонд ЖСС КО	47,8
41	<i>Суздальский-3</i>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	47,9
42	<i>Светлогорск-3 (ЖК Парковый)</i>	Светлогорск	КСК	48,1
43	<i>Подсолнухи</i>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	48,6
44	<i>Вишнёвый квартал</i>	Вишневое	Эллипс	48,9
45	<i>Виридиан</i>	Большое Исаково	КСК	49,0
46	<i>Венецианский квартал</i>	Зеленоградск	СК МПК	49,8
47	<i>MoreLife</i>	Пионерский	Акфен	50,0
48	<i>Сигнатур</i>	Луговое	Специализированный застройщик Макрострой Девелопмент	50,0
49	<i>Идиллия</i>	Гурьевск	ГК Градострой	50,5
50	<i>Пражский</i>	Гурьевск	Делорад	50,7
51	<i>История</i>	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	51,0
52	<i>Рябиновый</i>	Малое Исаково	СЗ Элистрейтрест	51,1
53	<i>Балтийский бриз</i>	Балтийск	ГК СК Монолит	51,1
54	<i>Шелест</i>	Светлогорск	ГК КалининградСтройИнвест	51,1
55	<i>Парад</i>	Пионерский	ГК КалининградСтройИнвест	51,3
56	<i>Престиж парк</i>	Балтийск	ГК ТВН	51,5

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
57	Астерия	Зеленоградск	СК МПК	51,6
58	По ул. Красноармейская	Неман	Фонд ЖСС КО	51,9
59	Жемчужина Балтийска	Балтийск	Фонд ЖСС КО	52,0
60	RiverPark	Гурьевск	ГК ТРЕСТ	52,1
61	Гармония	Светлогорск	СЗ ЖК на Новой	52,2
62	Гринвуд	Калининград	СЗ КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	52,4
63	Гагарина 30	Калининград	ГК ТРЕСТ	52,6
64	По ул. Нарвская	Калининград	СК СОЮЗ	53,0
65	Пионерская лагуна	Пионерский	ЖБИ МЕЛИОРАЦИЯ	54,0
66	Seven	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	54,3
67	Прибрежный	Балтийск	Балтик СТ	54,4
68	Морена	Светлогорск	КСК	54,5
69	Борисовский бульвар	Калининград	Фонд ЖСС КО	54,5
70	Дом по ул. Зеленая	Зеленоградск	СЗ БАЛТИЙСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ	54,6
71	ВКЛЮЧИ	Гурьевск	ГК ССК	54,7
72	Дом на Красной	Калининград	ГК ТРЕСТ	55,0
73	7Я	Черняховск	СЗ Новая Эпоха	55,5
74	Обердорф	Светлогорск	СОЮЗИНВЕСТ	55,5
75	Sun City	Калининград	СЗ Акфен Престиж	55,6
76	Новое Исаково	Большое Исаково	ГК КПД-Калининград	55,9
77	Калининград-Сити	Калининград	Акфен	56,1
78	Танго	Калининград	СЗ АРТМАСТЕР	56,2
79	Каштановый	Гурьевск	РосБалтСтрой	56,3
80	Клевер	Пионерский	ГК КалининградСтройИнвест	56,5
81	Невский парк	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	57,7
82	Астория на ул. Подполковника Емельянова	Калининград	Астория	57,9
83	Морская лагуна	Зеленоградск	ГК ФОРТ СТРОЙ	57,9
84	Источник	Родники	ГК КПД-Калининград	58,5
85	АЭРО	Малое Исаково	ГК Расцвет	58,5
86	Балтийская гавань	Балтийск	ГК ТВН	58,7
87	Семейные истории	Васильково	Фонд ЖСС КО	58,8

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
88	О2 Кислород	Малое Васильково	СЗ Квартал О2	59,2
89	Домарт	Калининград	Специализированный застройщик ДОМАРТ	59,5
90	Невский дом	Калининград	СЗ Ренова	59,6
91	Мой город	Калининград	СЗ ЦентрФорвардСтрой	59,7
92	Лидино	Калининград	Специализированный застройщик Мегаполис-Жилстрой	59,8
93	Дом по ул. Яльцева, 3	Светлый	Специализированный застройщик Владение	60,1
94	Янтарные Сезоны	Янтарный	ГК Модуль-Стройград	60,1
95	Дом по ул. Каплунова	Балтийск	СЗ Горизонт	60,2
96	Дома у сада	Калининград	СЗ А Плюс	60,8
97	Балтийский	Балтийск	ГК КПД-Калининград	61,3
98	Рапогата	Пионерский	ГК КалининградСтройИнвест	61,4
99	Расцвет парк	Заозерье	ГК Расцвет	62,1
100	Лесная сказка	Светлогорск	ГК Балтия-Инвестстрой	62,9
101	Амалиенау Делюкс	Калининград	Специализированный застройщик ОТК Инвест+	64,1
102	Дом на Советской	Гурьевск	СЗ Люкс Строй Сервис	64,1
103	Палатиум	Светлогорск	ГК КалининградСтройИнвест	64,2
104	По ш. Калининградское	Гурьевск	СЗ Корпорация недвижимости Калининграда	64,8
105	По ул. Портовая	Калининград	СЗ Меркурий	65,6
106	Русь-2	Светлогорск	ГК К8	65,8
107	По ул. Ленина	Гурьевск	СЗ Аврора	67,1
108	Сиреневый Бульвар	Калининград	СЗ ОЛИМП	67,2
109	Кант Сити	Калининград	СК МПК	67,7
110	Дом по ул. Воздушная	Калининград	СЗ Балтик Комфорт	68,3
111	Любимый	Холмогоровка	Газтеплосервис плюс	70,2
112	Клубный дом на Яналова	Калининград	ГК К8	70,6
113	Невский Квартал	Невское	СЗ БНК	74,7
114	Дом Писателя на Чернышевского	Калининград	СЗ Домбери	74,9
115	Princesse Royal	Зеленоградск	ГК К8	75,2
116	Русская Европа	Калининград	АвангардИнвестПроект	77,8
117	Дом по ул. Бассейная, 5	Калининград	СЗ Калининграднефтестрой	83,6
118	PROMENADE	Светлогорск	СЗ Раушен Хотел Ресорт	92,6

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
119	По ул. Калининградское шоссе	Гурьевск	РосБалтСтрой	114,1
120	По ул. Судостроительная	Светлый	СЗ Геанд	115,0
121	По ул. Динамо	Светлогорск	СЗ Бомарис	158,5
Общий итог				51,3



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

- управление порталом EP3.PF (www.erzrf.ru)
- услуги для застройщиков в улучшении продаж по проектам, оценке конкурентного окружения
- организация мероприятий для застройщиков
- аналитические исследования и разработка проектов НПА по темам:
 - жилищное строительство
 - административные процедуры в строительстве
 - цифровая трансформация строительной отрасли
- разработка эксплуатационной документации для жилых зданий и помещений в них

Нашими услугами пользуются:

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

**Основан
в 2012 году**

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

Приложение 4. Услуги портала 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. Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	от 20 000 руб. за факт назначенной встречи Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц	