

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Калининградская область

ноябрь 2025

Текущий объем строительства, м²

на ноябрь 2025

1 756 649

+4,1% к ноябрю 2024

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

44 292

-0,2% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за октябрь 2025

Банк России

478

+152% к октябрю 2024

Средняя площадь строящихся квартир, м²

на ноябрь 2025

50,5

-4,8% к ноябрю 2024

Средняя цена за 1 м², ₽

на октябрь 2025

СберИндекс

144 154

+6,0% к октябрю 2024

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

45,7%

-0,6 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за октябрь 2025

Банк России

6,34

+0,25 п.п. к октябрю 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	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 планируется до конца 2026 г.	71
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Калининградской области по совокупной площади строящихся жилых единиц	75
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Калининградской области, по средней площади жилых единиц	80
Приложение 4. Услуги портала EP3.RF	86

Источники информации для составления аналитического обзора

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

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

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

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Калининградской области на ноябрь 2025 года выявлено **295 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 **34 777 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **1 756 649 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	277	93,9%	32 880	94,5%	1 648 523	93,8%
дом с апартаментами	18	6,1%	1 897	5,5%	108 126	6,2%
Общий итог	295	100%	34 777	100%	1 756 649	100%

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 94,5% строящихся жилых единиц.

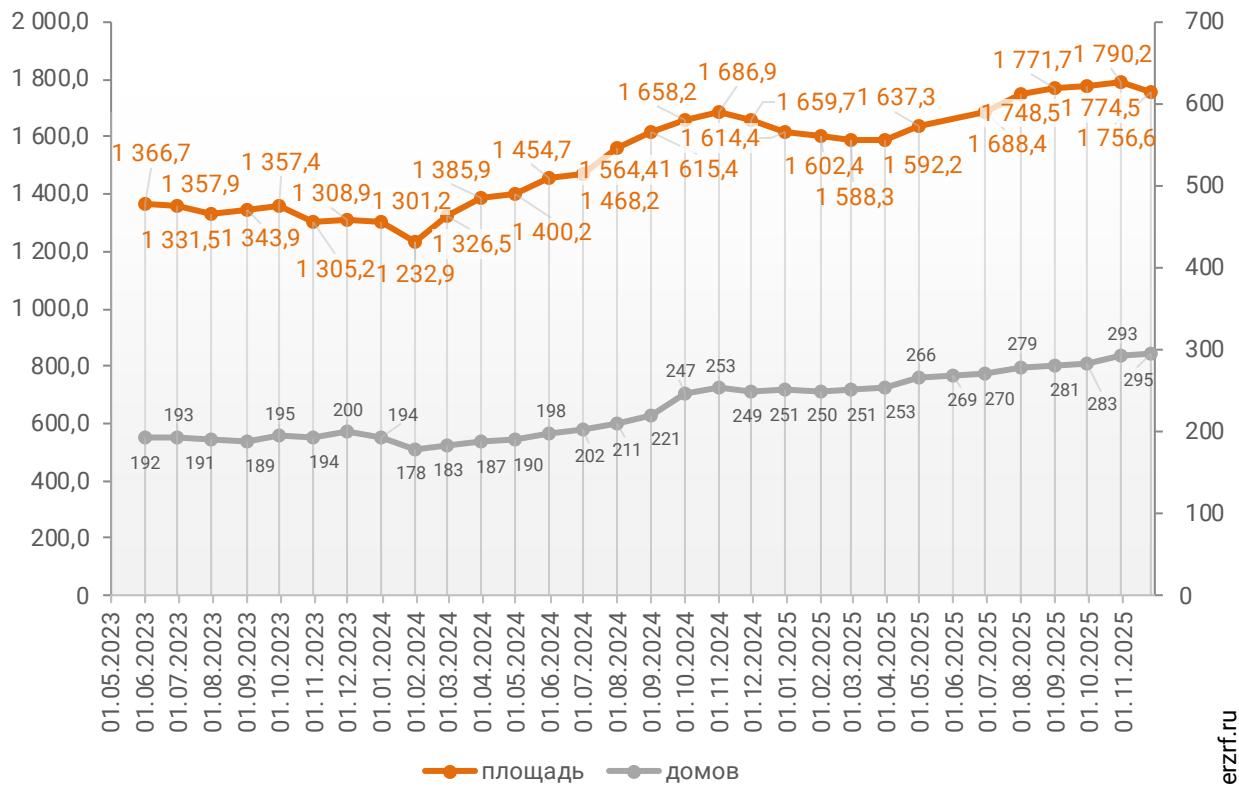
На дома с апартаментами приходится 5,5% строящихся жилых единиц.

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



© erzf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области

Застройщики жилья в Калининградской области осуществляют строительство в 14 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Калининград	79	26,8%	15 808	45,5%	806 143	45,9%
Гурьевский	59	20,0%	5 762	16,6%	307 829	17,5%
Гурьевск	30	10,2%	3 943	11,3%	208 053	11,8%
Луговое	12	4,1%	748	2,2%	38 024	2,2%
Васильково	3	1,0%	388	1,1%	22 795	1,3%
Большое Исааково	6	2,0%	354	1,0%	18 123	1,0%
Малое Васильково	5	1,7%	139	0,4%	9 070	0,5%
Невское	1	0,3%	70	0,2%	5 229	0,3%
Малое Исааково	1	0,3%	65	0,2%	3 319	0,2%
Родники	1	0,3%	55	0,2%	3 216	0,2%
Зеленоградский	64	21,7%	5 497	15,8%	253 259	14,4%
Зеленоградск	50	16,9%	4 465	12,8%	203 566	11,6%
Вишневое	7	2,4%	768	2,2%	32 757	1,9%
Холмогоровка	7	2,4%	264	0,8%	16 936	1,0%
Светлогорский	34	11,5%	2 870	8,3%	157 228	9,0%
Светлогорск	31	10,5%	2 553	7,3%	137 615	7,8%
Лесное	3	1,0%	317	0,9%	19 613	1,1%
Пионерский	28	9,5%	2 393	6,9%	110 317	6,3%
Заозерье	3	1,0%	471	1,4%	29 228	1,7%
Балтийский	5	1,7%	503	1,4%	28 584	1,6%
Балтийск	5	1,7%	503	1,4%	28 584	1,6%
Горбатовка	6	2,0%	483	1,4%	17 634	1,0%
Полесский	4	1,4%	273	0,8%	11 154	0,6%
Сосновка	4	1,4%	273	0,8%	11 154	0,6%
Янтарный	5	1,7%	175	0,5%	10 161	0,6%
Черняховский	2	0,7%	219	0,6%	9 608	0,5%
Черняховск	2	0,7%	219	0,6%	9 608	0,5%
Неманский	4	1,4%	138	0,4%	6 600	0,4%
Неман	4	1,4%	138	0,4%	6 600	0,4%
Заостровье	1	0,3%	133	0,4%	5 780	0,3%
Светлый	1	0,3%	52	0,1%	3 124	0,2%
	295	100%	34 777	100%	1 756 649	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Калининград (45,9% совокупной площади жилых единиц).

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

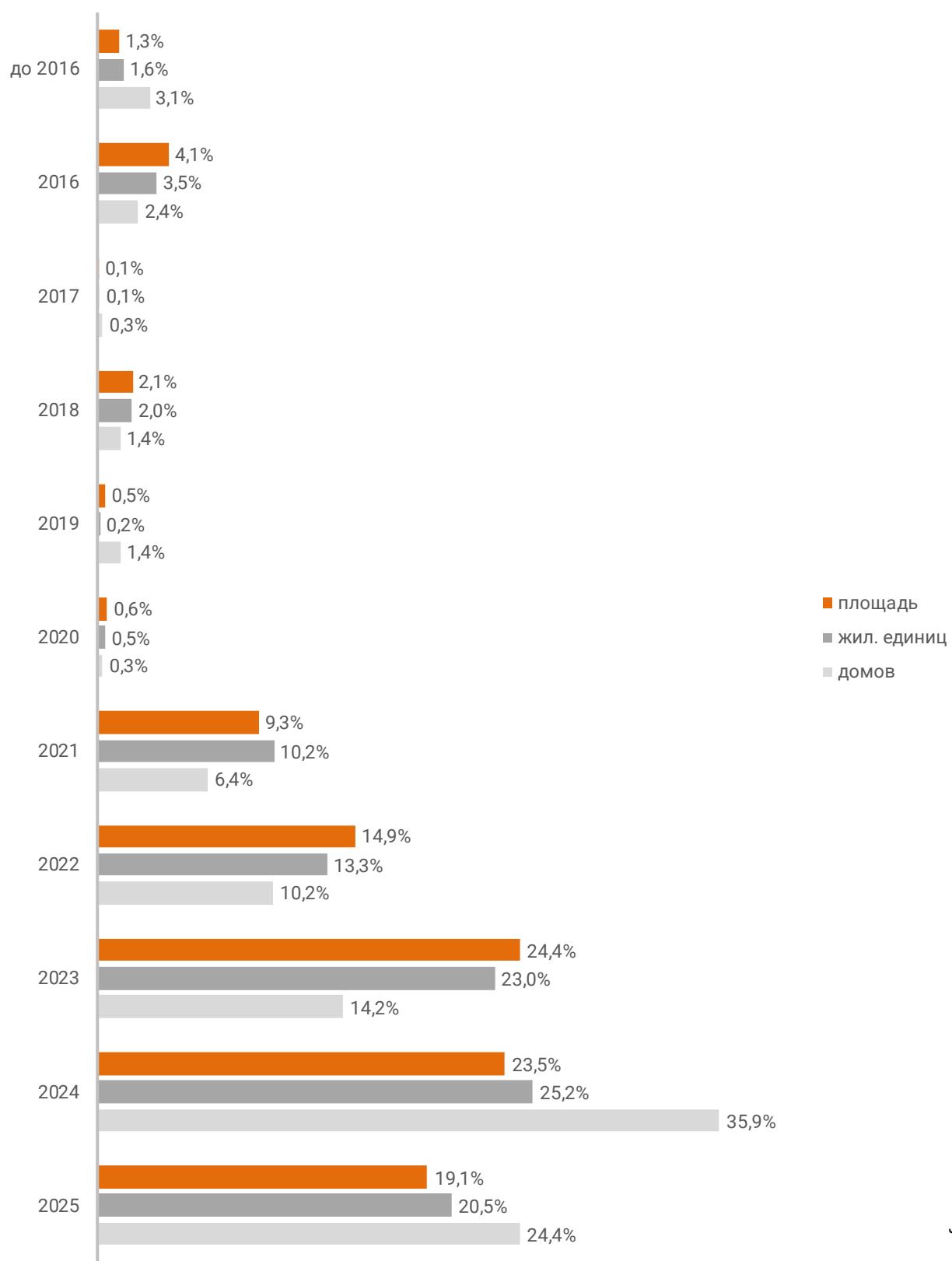
Застройщики жилья в Калининградской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с марта 2015 г. по октябрь 2025 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2016	9	3,1%	543	1,6%	22 827	1,3%
2016	7	2,4%	1 207	3,5%	72 660	4,1%
2017	1	0,3%	52	0,1%	1 615	0,1%
2018	4	1,4%	705	2,0%	36 110	2,1%
2019	4	1,4%	69	0,2%	9 070	0,5%
2020	1	0,3%	174	0,5%	10 351	0,6%
2021	19	6,4%	3 555	10,2%	164 003	9,3%
2022	30	10,2%	4 614	13,3%	261 859	14,9%
2023	42	14,2%	7 984	23,0%	429 278	24,4%
2024	106	35,9%	8 748	25,2%	413 631	23,5%
2025	72	24,4%	7 126	20,5%	335 245	19,1%
Общий итог	295	100%	34 777	100%	1 756 649	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. (24,4% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2024 г. Доля количества таких домов составляет 35,9% от общего количества строящихся домов в Калининградской области.

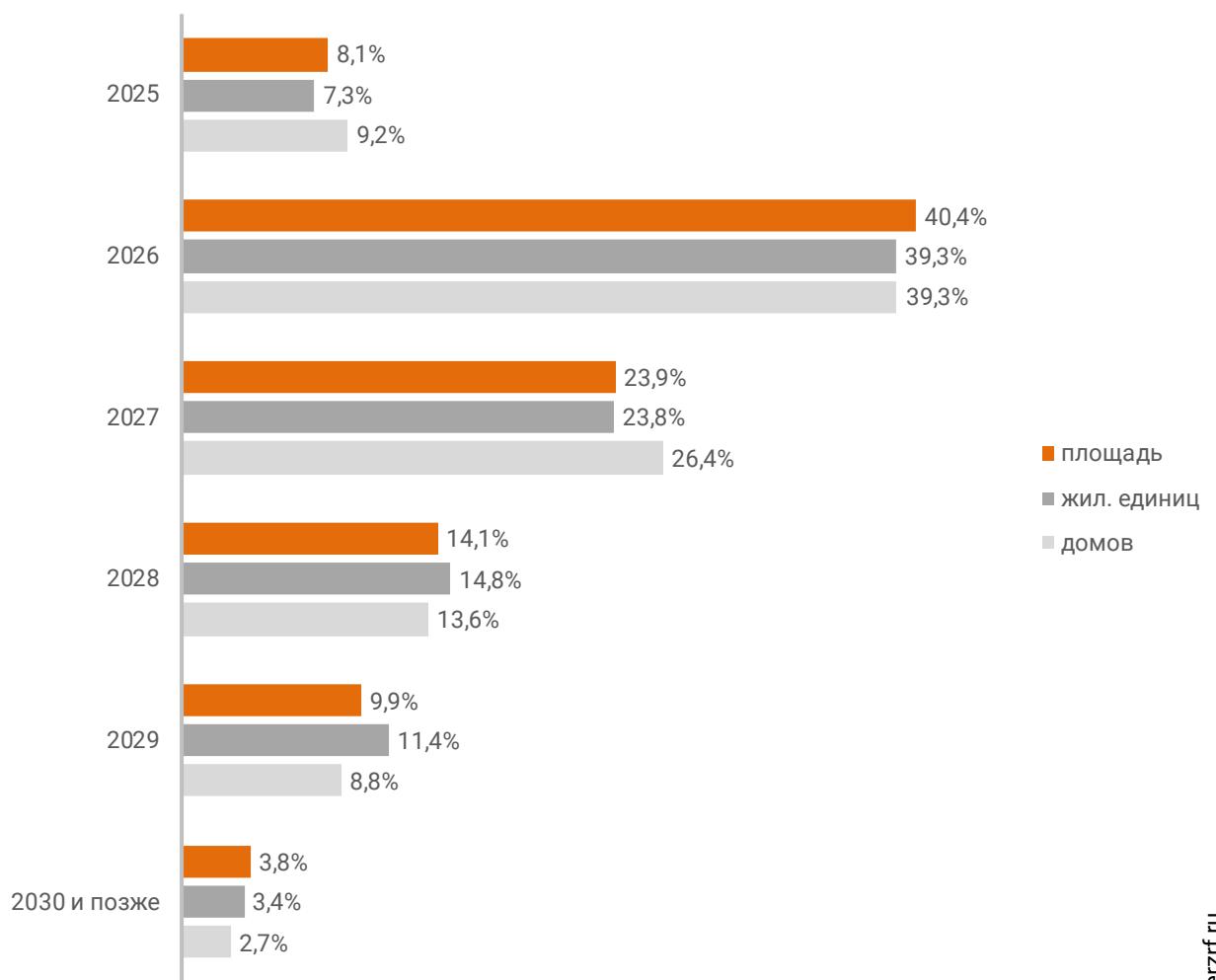
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию

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

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2025	27	9,2%	2 549	7,3%	141 480	8,1%
2026	116	39,3%	13 661	39,3%	708 967	40,4%
2027	78	26,4%	8 269	23,8%	419 080	23,9%
2028	40	13,6%	5 144	14,8%	247 481	14,1%
2029	26	8,8%	3 961	11,4%	173 276	9,9%
2030 и позже	8	2,7%	1 193	3,4%	66 365	3,8%
Общий итог	295	100%	34 777	100%	1 756 649	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Калининградской области по
планируемому году ввода в эксплуатацию

© erzrf.ru

До конца 2026 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 850 447 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апартаментов – 822 269 м².

Анализ переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию представлен в таблице 5.

Таблица 5

Запланированный срок ввода в эксплуатацию	Совокупная S жилых единиц m ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц m ²	%
2025	141 480	2023	8 087	5,7%
		2025	50 043	35,4%
		2018	29 305	4,1%
		2019	8 424	1,2%
		2020	14 231	2,0%
		2022	8 423	1,2%
2026	708 967	2023	31 948	4,5%
		2024	10 985	1,5%
		2025	35 847	5,1%
		2019	26 913	6,4%
		2021	4 791	1,1%
2027	419 080	2023	5 411	1,3%
		2024	14 811	3,5%
		2025	25 991	6,2%
2029	173 276	2025	32 624	18,8%
Общий итог	1 756 649		307 834	17,5%

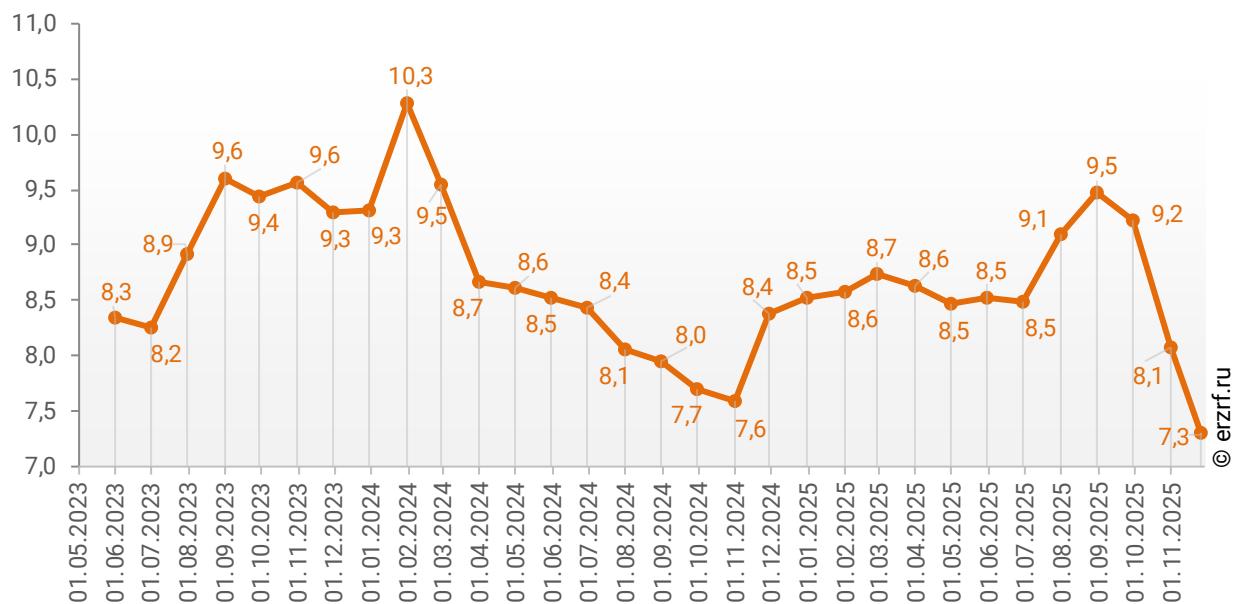
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы в пределах 2025 года (50 043 м²), что составляет 35,4% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Калининградской области в 2025 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Калининградской области по состоянию на ноябрь 2025 года составляет 7,3 месяца.

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

График 2

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



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

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

- 7,0 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 9,3 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 9,3 этажа – из расчета на строящийся m^2 .

Гистограмма 3



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

График 3



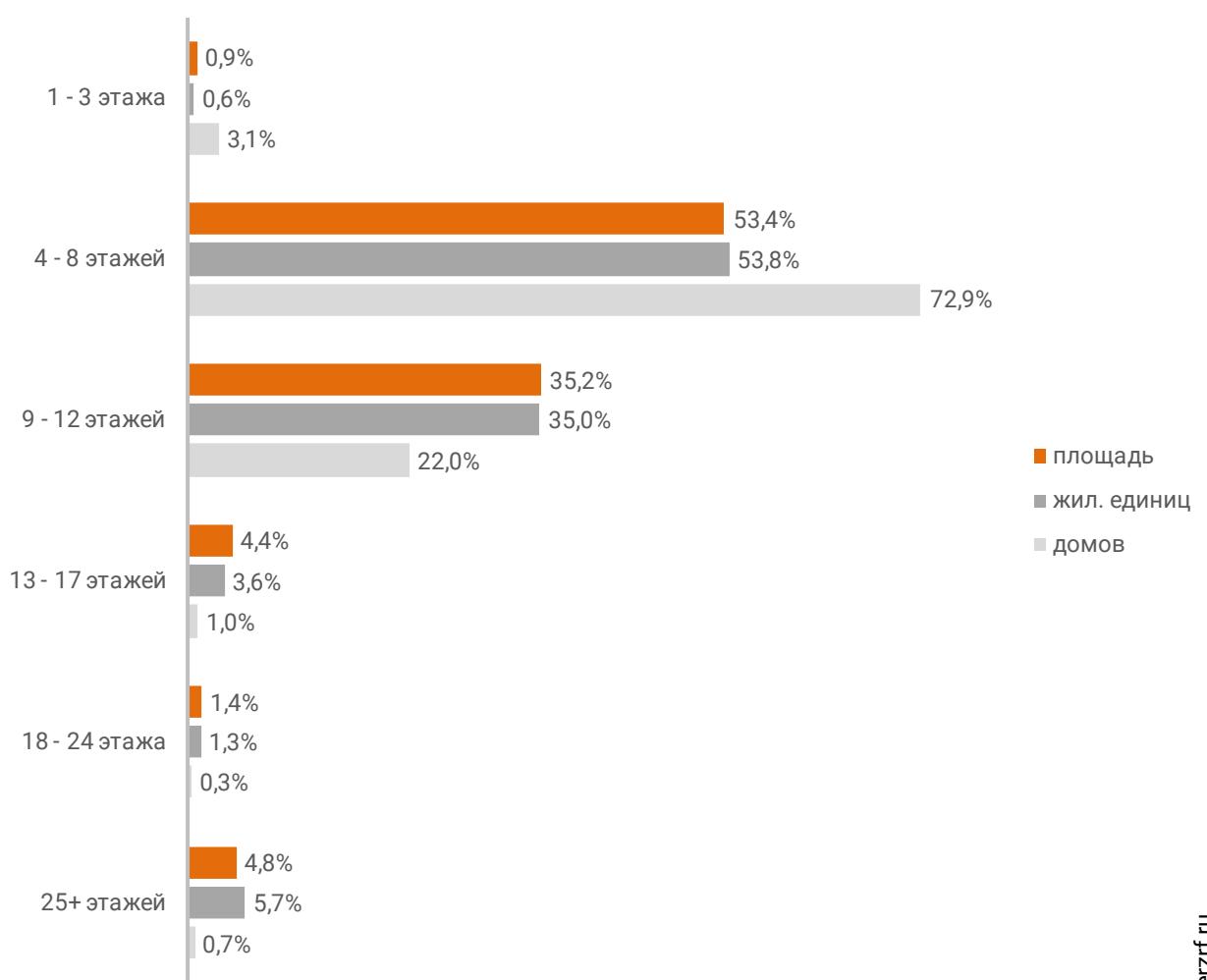
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	9	3,1%	221	0,6%	15 192	0,9%
4 - 8 этажей	215	72,9%	18 710	53,8%	937 640	53,4%
9 - 12 этажей	65	22,0%	12 166	35,0%	617 842	35,2%
13 - 17 этажей	3	1,0%	1 256	3,6%	77 664	4,4%
18 - 24 этажа	1	0,3%	457	1,3%	24 040	1,4%
25+ этажей	2	0,7%	1 967	5,7%	84 271	4,8%
Общий итог	295	100%	34 777	100%	1 756 649	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Калининградской области по этажности



Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 4 - 8 этажей – 53,4% от всей площади строящегося жилья.

Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Калининградской области составляет 4,8%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 27,4%.

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 27-этажный многоквартирный дом в ЖК «ТРИАРТ», застройщик «Лидер Групп». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	27	Лидер Групп	многоквартирный дом	ТРИАРТ
2	26	Акфен	многоквартирный дом	Калининград-Сити
3	19	ГК ТРЕСТ	многоквартирный дом	Гагарина 30
4	16	КСК	многоквартирный дом	АЛЬПЕНШТАДТ
		С3 Акфен Престиж	многоквартирный дом	Sun City
5	15	АвангардИнвестПроект	многоквартирный дом	Русская Европа

Самым最大的 строящимся домом с жилыми единицами в Калининградской области является многоквартирный дом в ЖК «ТРИАРТ», застройщик «Лидер Групп». ТОП-5 лидеров по самым最大的 домам представлен в таблице 8.

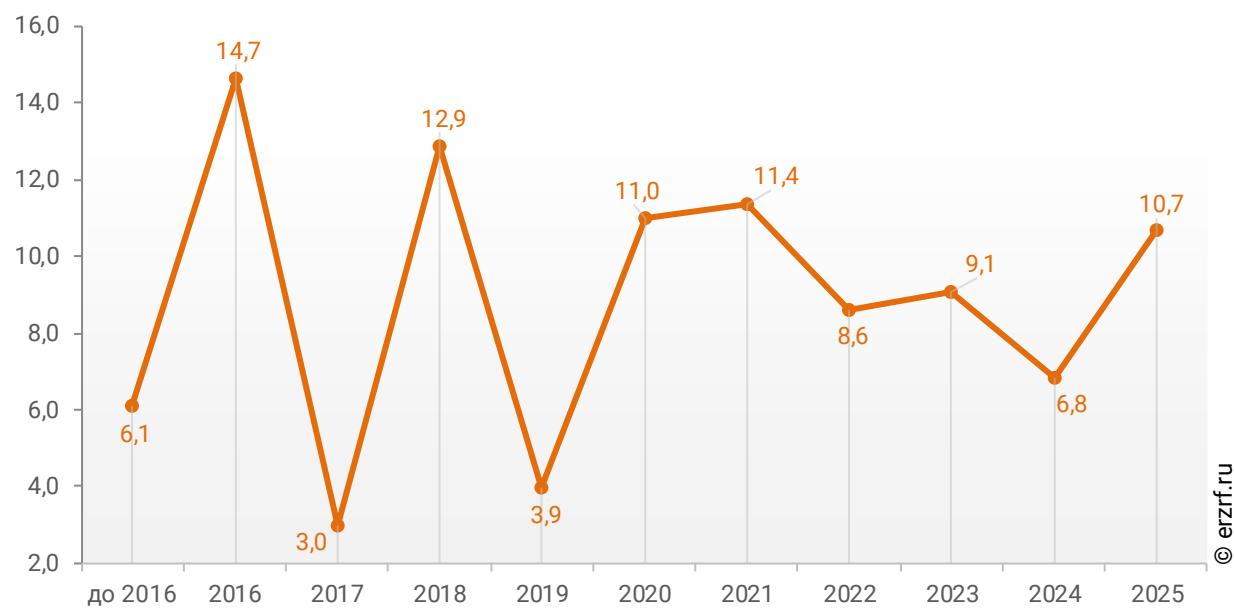
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	57 358	Лидер Групп	многоквартирный дом	ТРИАРТ
2	47 865	АвангардИнвестПроект	многоквартирный дом	Русская Европа
3	33 426	ГК К8	дом с апартаментами	Русь-2
4	32 624	ГК ФОРТ СТРОЙ	многоквартирный дом	Морская лагуна
5	31 345	СК МПК	многоквартирный дом	Легенды Девау

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Калининградской области, разрешение на строительство которых выдано в 2025 году, составляет 10,7 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

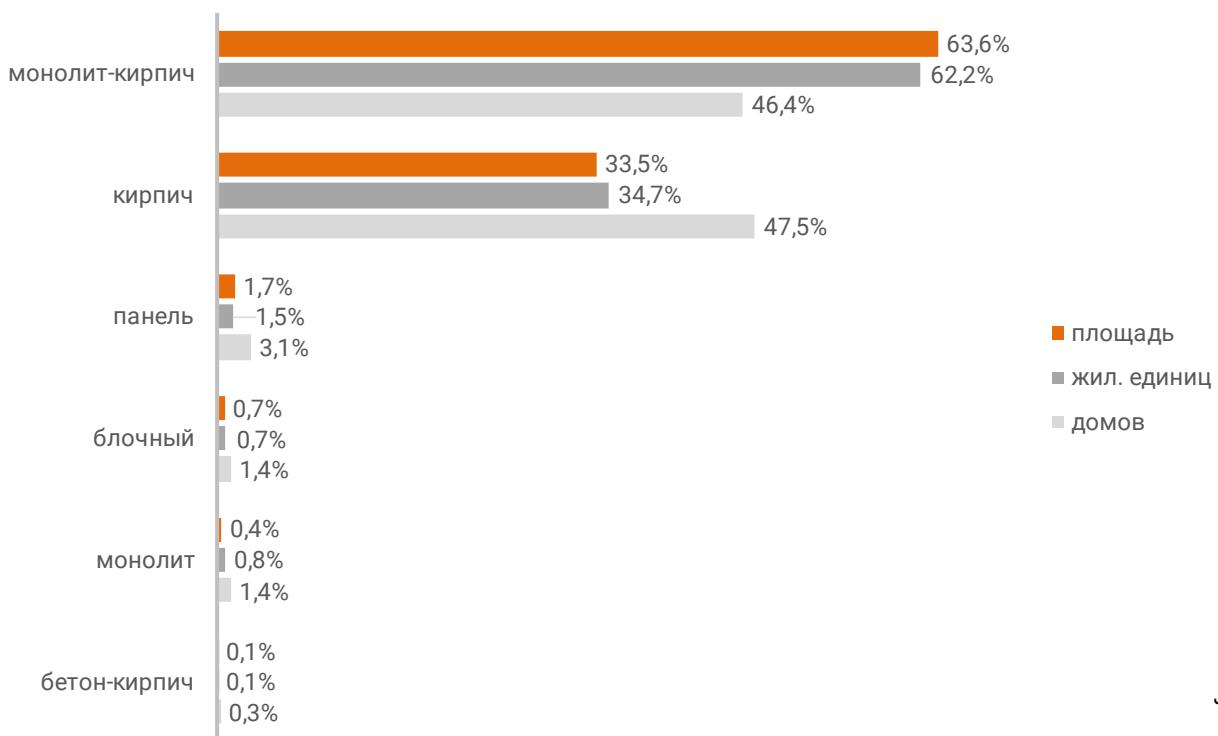
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	137	46,4%	21 631	62,2%	1 117 773	63,6%
кирпич	140	47,5%	12 060	34,7%	588 135	33,5%
панель	9	3,1%	505	1,5%	29 618	1,7%
блочный	4	1,4%	252	0,7%	12 163	0,7%
монолит	4	1,4%	295	0,8%	7 440	0,4%
бетон-кирпич	1	0,3%	34	0,1%	1 520	0,1%
Общий итог	295	100%	34 777	100%	1 756 649	100%

Гистограмма 5

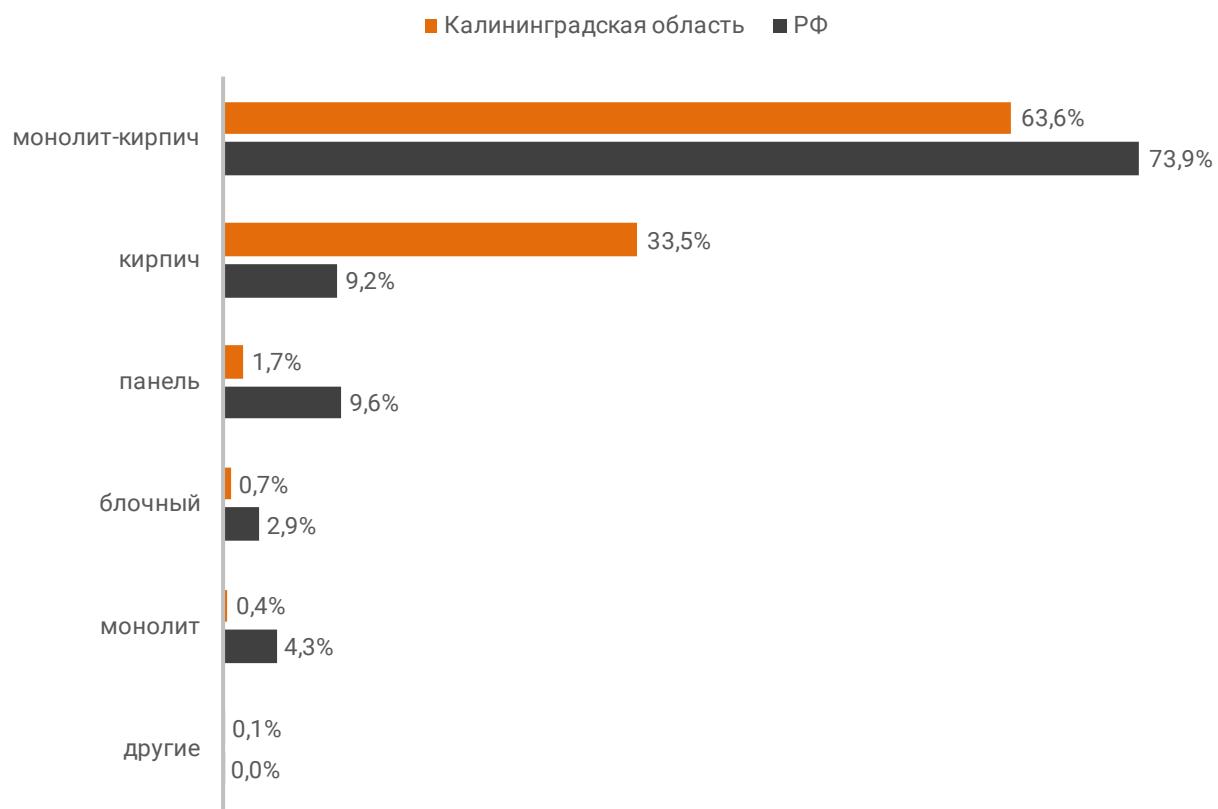
Распределение жилых новостроек Калининградской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Калининградской области является монолит-кирпич. Из него возводится 63,6% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 73,9% (Гистограмма 6).

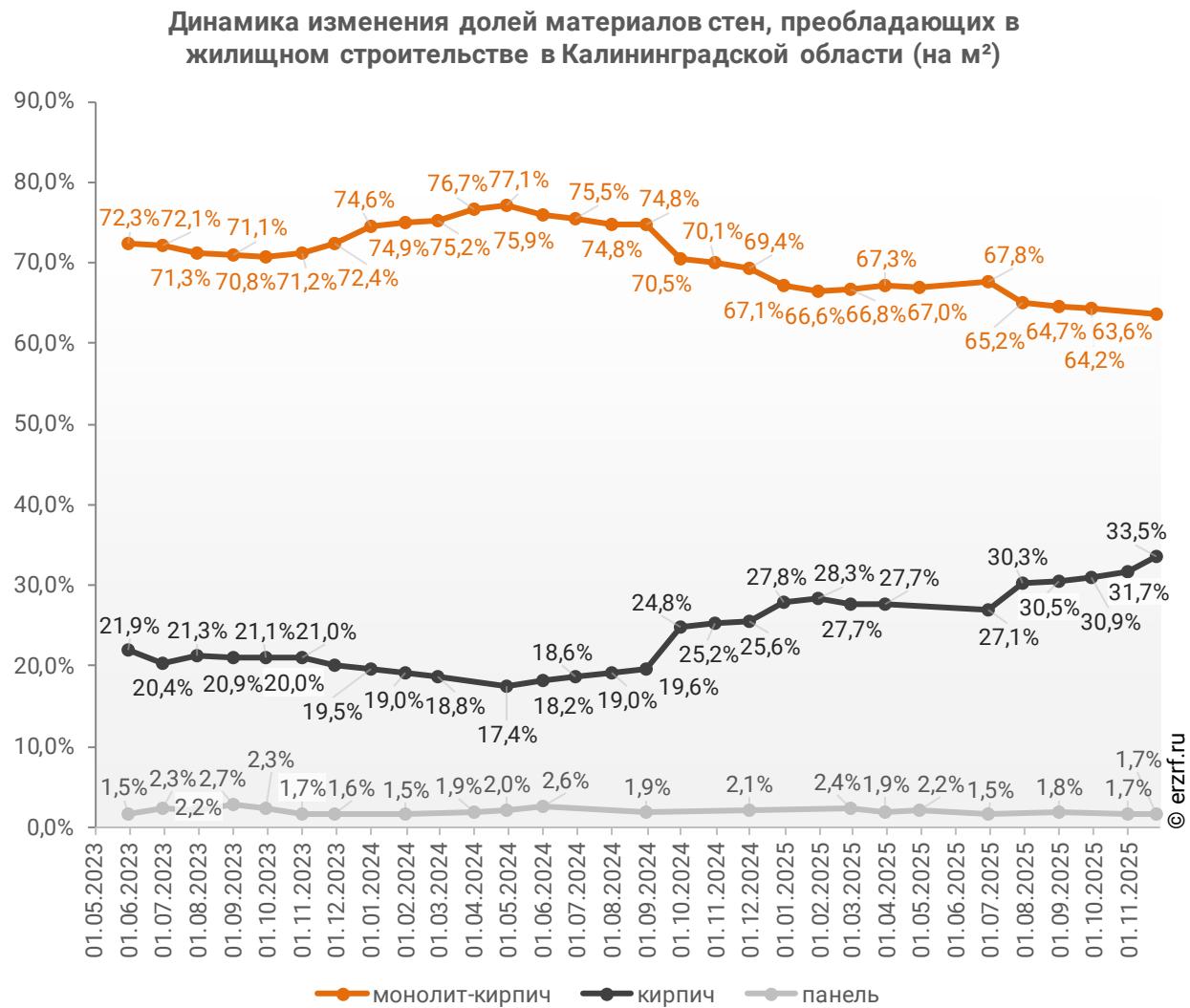
Гистограмма 6

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



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

График 6



Среди строящегося жилья Калининградской области у 100,0% материала 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 мелкотщучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 63,1% 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	Стоящихся 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.)	133	45,1%	21 482	61,8%	1 108 994	63,1%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	134	45,4%	10 875	31,3%	533 769	30,4%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	8	2,7%	1 213	3,5%	57 560	3,3%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	6	2,0%	409	1,2%	23 739	1,4%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	7	2,4%	406	1,2%	13 664	0,8%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	5	1,7%	271	0,8%	13 338	0,8%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	0,7%	121	0,3%	5 585	0,3%
Общий итог	295	100%	34 777	100%	1 756 649	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 ноябрь 2025 года строительство жилья в Калининградской области осуществляют 77 застройщиков (брендов), которые представлены 126 компаниями (юридическими лицами).

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

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	ГК ССК	14	4,7%	2 747	7,9%	148 956	8,5%
2	ГК К8	11	3,7%	2 369	6,8%	126 367	7,2%
3	СК МПК	19	6,4%	2 707	7,8%	123 069	7,0%
4	ГК КалининградСтройИнвест	19	6,4%	1 906	5,5%	105 961	6,0%
5	ГК СтройИнвестиция	38	12,9%	2 713	7,8%	104 738	6,0%
6	КСК	13	4,4%	2 229	6,4%	98 144	5,6%
7	Фонд ЖСС КО	12	4,1%	1 405	4,0%	77 309	4,4%
8	ГК Модуль-Стройград	13	4,4%	1 604	4,6%	76 040	4,3%
9	ГК ТРЕСТ	5	1,7%	1 157	3,3%	61 018	3,5%
10	С3 ЦентрФорвардСтрой	3	1,0%	966	2,8%	59 917	3,4%
11	Лидер Групп	1	0,3%	1 487	4,3%	57 358	3,3%
12	АвангардИнвестПроект	1	0,3%	615	1,8%	47 865	2,7%
13	С3 Макрострой Девелопмент	12	4,1%	748	2,2%	38 024	2,2%
14	Холдинг Setl Group	4	1,4%	979	2,8%	35 562	2,0%
15	МакроСтрой	13	4,4%	883	2,5%	34 890	2,0%
16	ГК ФОРТ СТРОЙ	1	0,3%	568	1,6%	32 624	1,9%
17	ГК Расцвет	3	1,0%	471	1,4%	29 228	1,7%
18	Акфен	1	0,3%	480	1,4%	26 913	1,5%
19	ГК Балтия-Инвестстрой	6	2,0%	403	1,2%	25 796	1,5%
20	ГК КПД-Калининград	6	2,0%	409	1,2%	23 739	1,4%
21	С3 Мегаполис-Жилстрой	2	0,7%	376	1,1%	22 342	1,3%
22	ГК РЕКСТРОЙ	3	1,0%	411	1,2%	20 714	1,2%
23	С3 Ривьера Балтики	3	1,0%	317	0,9%	19 613	1,1%
24	С3 АРТМАСТЕР	2	0,7%	324	0,9%	18 259	1,0%
25	Специализированный застройщик Новый Город	6	2,0%	483	1,4%	17 634	1,0%
26	Меркурий-1	3	1,0%	375	1,1%	17 114	1,0%
27	С3 Акфен Престиж	1	0,3%	285	0,8%	16 368	0,9%
28	С3 Домбери	1	0,3%	190	0,5%	14 231	0,8%
29	ГК Багратион	2	0,7%	324	0,9%	13 561	0,8%
30	С3 КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	2	0,7%	224	0,6%	11 738	0,7%
31	Люкс Строй Сервис	4	1,4%	273	0,8%	11 154	0,6%

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
32	С3 Корпорация недвижимости Калининграда	1	0,3%	169	0,5%	10 958	0,6%
33	ГК Градстрой	1	0,3%	210	0,6%	10 615	0,6%
34	Эллипс	2	0,7%	217	0,6%	10 611	0,6%
35	С3 ДОМАРТ	1	0,3%	174	0,5%	10 351	0,6%
36	Балтийское Строительство	3	1,0%	215	0,6%	9 797	0,6%
37	С3 Аврора	1	0,3%	144	0,4%	9 659	0,5%
38	С3 Квартал 02	5	1,7%	139	0,4%	9 070	0,5%
39	ГК ТВН	4	1,4%	182	0,5%	8 618	0,5%
40	ГК СТК-Балт	4	1,4%	202	0,6%	8 548	0,5%
41	Еврострой Инвест	3	1,0%	144	0,4%	8 512	0,5%
42	Газтеплосервис плюс	4	1,4%	120	0,3%	8 424	0,5%
43	ГК СК Монолит	2	0,7%	156	0,4%	7 551	0,4%
44	Астория	1	0,3%	125	0,4%	7 240	0,4%
45	ГК Балтийский парус	2	0,7%	162	0,5%	7 016	0,4%
46	Балтик СТ	1	0,3%	128	0,4%	6 963	0,4%
47	С3 ЖК на Новой	1	0,3%	129	0,4%	6 737	0,4%
48	С3 Меркурий	1	0,3%	98	0,3%	6 425	0,4%
49	С3 Горизонт	1	0,3%	96	0,3%	6 181	0,4%
50	СОЮЗИНВЕСТ	2	0,7%	109	0,3%	6 050	0,3%
51	Делорад	3	1,0%	115	0,3%	5 829	0,3%
52	С3 БНК	1	0,3%	70	0,2%	5 229	0,3%
53	С3 А Плюс	1	0,3%	86	0,2%	5 225	0,3%
54	С3 БАЛТИЙСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ	1	0,3%	93	0,3%	5 074	0,3%
55	РосБалтСтрой	3	1,0%	42	0,1%	4 791	0,3%
56	С3 Новая Эпоха	1	0,3%	80	0,2%	4 437	0,3%
57	С3 Пионерск строй	1	0,3%	92	0,3%	4 383	0,2%
58	С3 Бомарис	1	0,3%	27	0,1%	4 279	0,2%
59	С3 ПионерскБалтСтрой	1	0,3%	85	0,2%	4 248	0,2%
60	С3 ЖК Резиденция	1	0,3%	97	0,3%	4 178	0,2%
61	ЖБИ МЕЛИОРАЦИЯ	1	0,3%	72	0,2%	3 891	0,2%
62	Титан	1	0,3%	100	0,3%	3 760	0,2%
63	С3 Элистройтрест	1	0,3%	65	0,2%	3 319	0,2%
64	С3 Владение	1	0,3%	52	0,1%	3 124	0,2%
65	С3 Калининграднефтестрой	1	0,3%	36	0,1%	3 011	0,2%
66	Специализированный застройщик Идеалстрой	1	0,3%	48	0,1%	2 625	0,1%
67	С3 Ренова	1	0,3%	36	0,1%	2 144	0,1%
68	С3 Балтик Комфорт	1	0,3%	28	0,1%	1 912	0,1%
69	С3 Ваши метры	1	0,3%	52	0,1%	1 615	0,1%
70	С3 ОТК Инвест+	1	0,3%	24	0,1%	1 538	0,1%
71	КСТ-ГАЗ	1	0,3%	42	0,1%	1 480	0,1%
72	С3 Дельта	1	0,3%	20	0,1%	1 154	0,1%
73	С3 Раушен Хотел Ресорт	1	0,3%	6	0,0%	1 116	0,1%
74	С3 Дональд Трейд Плюс	1	0,3%	20	0,1%	902	0,1%
75	СК СОЮЗ	1	0,3%	16	0,0%	848	0,0%
76	С3 КД Стройсервис	1	0,3%	19	0,1%	603	0,0%
77	Свой Дом	1	0,3%	7	0,0%	362	0,0%
Общий итог		295	100%	34 777	100%	1 756 649	100%

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

Таблица 12

№	Рейтинг EP3*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение сроков
			всего	в т.ч. с переносом сроков с прошлых периодов		
				м ²	м ²	%
1	★ 5,0	ГК ССК	148 956	32 543	21,8%	0,7
2	★ 5,0	ГК К8	126 367	0	0,0%	-
3	★ 4,5	СК МПК	123 069	20 914	17,0%	3,6
4	★ 5,0	ГК КалининградСтройИнвест	105 961	4 991	4,7%	0,1
5	★ 5,0	ГК СтройИнвестиция	104 738	0	0,0%	-
6	★ 5,0	КСК	98 144	0	0,0%	-
7	★ 5,0	Фонд ЖСС КО	77 309	12 509	16,2%	0,5
8	★ 4,5	ГК Модуль-Стройград	76 040	0	0,0%	-
9	★ 5,0	ГК ТРЕСТ	61 018	0	0,0%	-
10	н/р	С3 ЦентрФорвардСтрой	59 917	0	0,0%	-
11	★ 5,0	Лидер Групп	57 358	0	0,0%	-
12	н/р	АвангардИнвестПроект	47 865	0	0,0%	-
13	н/р	С3 Макрострой Девелопмент	38 024	0	0,0%	-
14	★ 5,0	Холдинг Setl Group	35 562	0	0,0%	-
15	★ 5,0	МакроСтрой	34 890	0	0,0%	-
16	н/р	ГК ФОРТ СТРОЙ	32 624	32 624	100%	45,0
17	★ 2,0	ГК Расцвет	29 228	29 228	100%	12,0
18	★ 0,5	Акфен	26 913	26 913	100%	96,0
19	★ 0,5	ГК Балтия-Инвестстрой	25 796	5 503	21,3%	1,9
20	★ 5,0	ГК КПД-Калининград	23 739	0	0,0%	-
21	★ 0,5	С3 Мегаполис-Жилстрой	22 342	22 342	100%	105,0
22	н/р	ГК РЕКСТРОЙ	20 714	0	0,0%	-
23	н/р	С3 Ривьера Балтики	19 613	0	0,0%	-
24	н/р	С3 АРТМАСТЕР	18 259	0	0,0%	-
25	н/р	Специализированный застройщик Новый Город	17 634	0	0,0%	-
26	н/р	Меркурий-1	17 114	0	0,0%	-
27	н/р	С3 Акфен Престиж	16 368	16 368	100%	36,0
28	н/р	С3 Домбери	14 231	14 231	100%	66,0
29	★ 1,5	ГК Багратион	13 561	13 561	100%	25,5
30	★ 0,5	С3 КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	11 738	11 738	100%	38,7

* 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 EP3*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц				
			всего	в т.ч. с переносом сроков с прошлых периодов	Уточнение сроков		
			м ²	м ²	%	месяцев	
31	н/р	Люкс Строй Сервис	11 154	0	0,0%	-	
32	★ 3,0	С3 Корпорация недвижимости Калининграда	10 958	0	0,0%	-	
33	н/р	ГК Градстрой	10 615	0	0,0%	-	
34	★ 5,0	Эллипс	10 611	0	0,0%	-	
35	н/р	С3 ДОМАРТ	10 351	10 351	100%	39,0	
36	н/р	Балтийское Строительство	9 797	0	0,0%	-	
37	н/р	С3 Аврора	9 659	0	0,0%	-	
38	н/р	С3 Квартал 02	9 070	0	0,0%	-	
39	★ 5,0	ГК ТВН	8 618	0	0,0%	-	
40	★ 5,0	ГК СТК-Балт	8 548	0	0,0%	-	
41	★ 5,0	Еврострой Инвест	8 512	0	0,0%	-	
42	н/р	Газтеплосервис плюс	8 424	8 424	100%	87,0	
43	н/р	ГК СК Монолит	7 551	0	0,0%	-	
44	н/р	Астория	7 240	0	0,0%	-	
45	★ 3,0	ГК Балтийский парус	7 016	0	0,0%	-	
46	н/р	Балтик СТ	6 963	6 963	100%	93,0	
47	н/р	С3 ЖК на Новой	6 737	6 737	100%	15,0	
48	н/р	С3 Меркурий	6 425	0	0,0%	-	
49	н/р	С3 Горизонт	6 181	6 181	100%	39,0	
50	н/р	СОЮЗИНВЕСТ	6 050	6 050	100%	38,6	
51	н/р	Делорад	5 829	0	0,0%	-	
52	н/р	С3 БНК	5 229	5 229	100%	36,0	
53	н/р	С3 А Плюс	5 225	0	0,0%	-	
54	н/р	С3 БАЛТИЙСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ	5 074	0	0,0%	-	
55	★ 0,5	РосБалтСтрой	4 791	4 791	100%	72,0	
56	н/р	С3 Новая Эпоха	4 437	0	0,0%	-	
57	н/р	С3 Пионерск строй	4 383	0	0,0%	-	
58	н/р	С3 Бомарис	4 279	4 279	100%	27,0	
59	н/р	С3 ПионерскБалтСтрой	4 248	4 248	100%	27,0	
60	н/р	С3 ЖК Резиденция	4 178	0	0,0%	-	
61	н/р	ЖБИ МЕЛИОРАЦИЯ	3 891	0	0,0%	-	
62	н/р	Титан	3 760	0	0,0%	-	
63	н/р	С3 Элистройтрест	3 319	0	0,0%	-	
64	н/р	С3 Владение	3 124	0	0,0%	-	
65	н/р	С3 Калининграднефтестрой	3 011	0	0,0%	-	
66	н/р	Специализированный застройщик Идеалстрой	2 625	0	0,0%	-	
67	н/р	С3 Ренова	2 144	0	0,0%	-	
68	н/р	С3 Балтик Комфорт	1 912	0	0,0%	-	
69	н/р	С3 Ваши метры	1 615	0	0,0%	-	
70	н/р	С3 ОТК Инвест+	1 538	0	0,0%	-	
71	н/р	КСТ-ГАЗ	1 480	0	0,0%	-	

№	Рейтинг EP3*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц				
			всего	в т.ч. с переносом сроков с прошлых периодов	Уточнение сроков		
						месяцев	
			м ²	м ²	%		
72	н/р	С3 Дельта	1 154	0	0,0%	-	
73	★ 0,5	С3 Раушен Хотел Ресорт	1 116	1 116	100%	9,0	
74	н/р	С3 Дональд Трейд Плюс	902	0	0,0%	-	
75	н/р	СК СОЮЗ	848	0	0,0%	-	
76	н/р	С3 КД Стройсервис	603	0	0,0%	-	
77	н/р	Свой Дом	362	0	0,0%	-	
Общий итог			1 756 649	307 834	17,5%	7,3	

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «С3 Мегаполис-Жилстрой» и составляет 105,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Калининградской области

В Калининградской области возводится 123 жилых комплекса. 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 14 домов, включающих 2 747 жилых единиц, совокупной площадью 148 956 м².

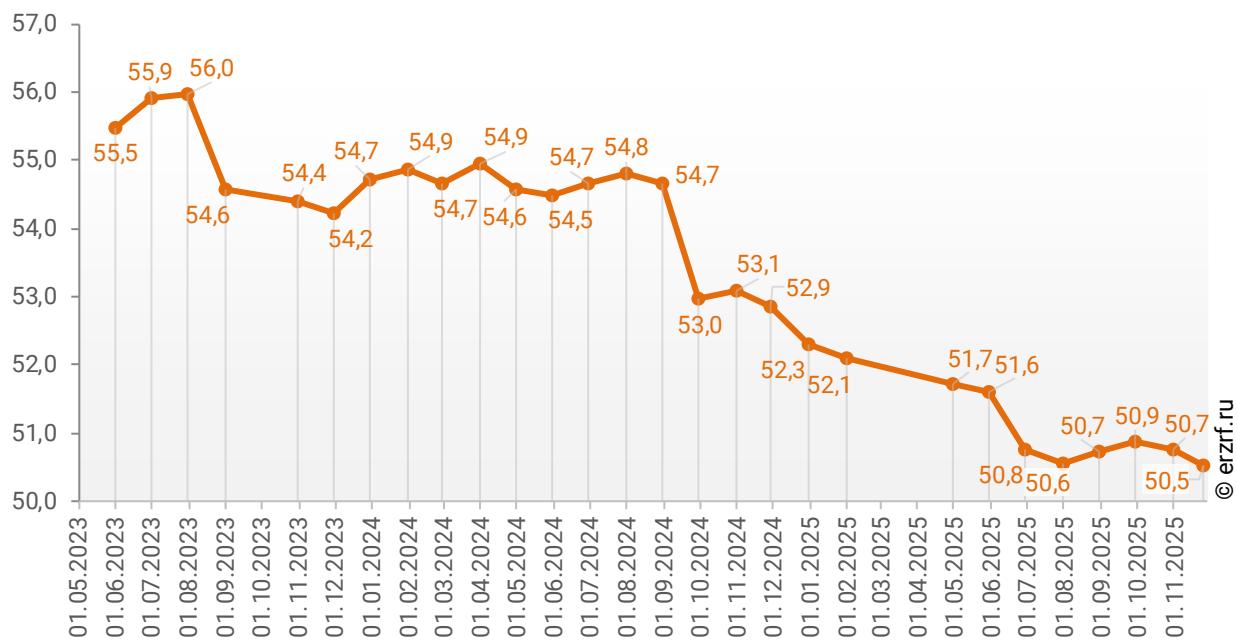
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Калининградской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Калининградской области, составляет $50,5 \text{ м}^2$. По Российской Федерации этот показатель составляет $48,9 \text{ м}^2$.

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

График 7

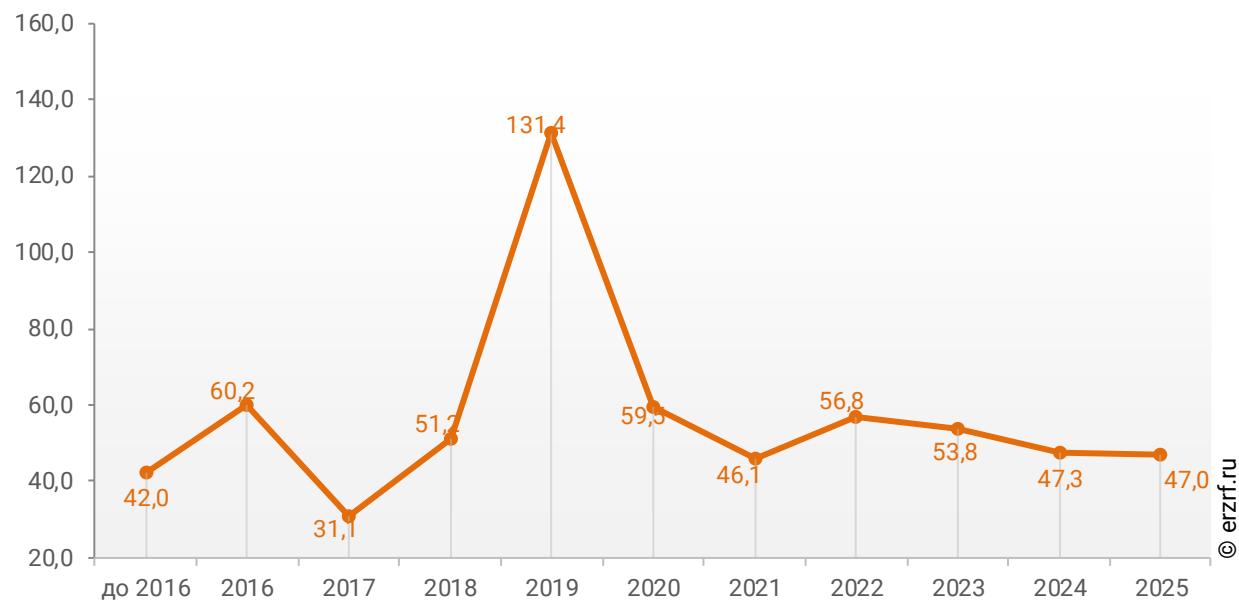
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц
в Калининградской области, м^2



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Калининградской области, разрешение на строительство которых выдано в 2025 году, составляет 47 м^2 . 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, м^2



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ Ваши метры» – 31,1 м². Самая большая – у застройщика «СЗ Раушен Хотел Ресорт» – 186,0 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
СЗ Ваши метры	31,1
СЗ КД Стройсервис	31,7
КСТ-ГАЗ	35,2
Холдинг Setl Group	36,3
Специализированный застройщик Новый Город	36,5
Титан	37,6
Лидер Групп	38,6
ГК СтройИнвестиция	38,6
МакроСтрой	39,5
Люкс Строй Сервис	40,9
ГК Багратион	41,9
ГК СТК-Балт	42,3
СЗ ЖК Резиденция	43,1
ГК Балтийский парус	43,3
КСК	44,0
СЗ Дональд Трейд Плюс	45,1
СК МПК	45,5
Балтийское Строительство	45,6
Меркурий-1	45,6
ГК ТВН	47,4
ГК Модуль-Стройград	47,4
СЗ Пионерск строй	47,6
ГК СК Монолит	48,4
Эллипс	48,9
СЗ ПионерскБалтСтрой	50,0
ГК РЕКСТРОЙ	50,4
ГК Градстрой	50,5
Делорад	50,7
СЗ Макрострой Девелопмент	50,8
СЗ Элистройтрест	51,1
Свой Дом	51,7
СЗ ЖК на Новой	52,2
СЗ КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	52,4
ГК ТРЕСТ	52,7
СК СОЮЗ	53,0
ГК К8	53,3
ЖБИ МЕЛИОРАЦИЯ	54,0
ГК ССК	54,2
Балтик СТ	54,4
СЗ БАЛТИЙСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ	54,6
Специализированный застройщик Идеалстрой	54,7
Фонд ЖСС КО	55,0
СЗ Новая Эпоха	55,5
СОЮЗИНВЕСТ	55,5

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
ГК КалининградСтройИнвест	55,6
Акфен	56,1
С3 АРТМАСТЕР	56,4
С3 Акфен Престиж	57,4
ГК ФОРТ СТРОЙ	57,4
С3 Дельта	57,7
Астория	57,9
ГК КПД-Калининград	58,0
Еврострой Инвест	59,1
С3 Мегаполис-Жилстрой	59,4
С3 ДОМАРТ	59,5
С3 Ренова	59,6
С3 Владение	60,1
С3 А Плюс	60,8
С3 Ривьера Балтики	61,9
С3 ЦентрФорвардСтрой	62,0
ГК Расцвет	62,1
ГК Балтия-Инвестстрой	64,0
С3 ОТК Инвест+	64,1
С3 Горизонт	64,4
С3 Корпорация недвижимости Калининграда	64,8
С3 Квартал 02	65,3
С3 Меркурий	65,6
С3 Аврора	67,1
С3 Балтик Комфорт	68,3
Газтеплосервис плюс	70,2
С3 БНК	74,7
С3 Домбери	74,9
АвангардИнвестПроект	77,8
С3 Калининграднефтестрой	83,6
РосБалтСтрой	114,1
С3 Бомарис	158,5
С3 Раушен Хотел Ресорт	186,0
Общий итог	50,5

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 «PROMENADE» – 186,0 м², застройщик «С3 Раушен Хотел Ресорт».

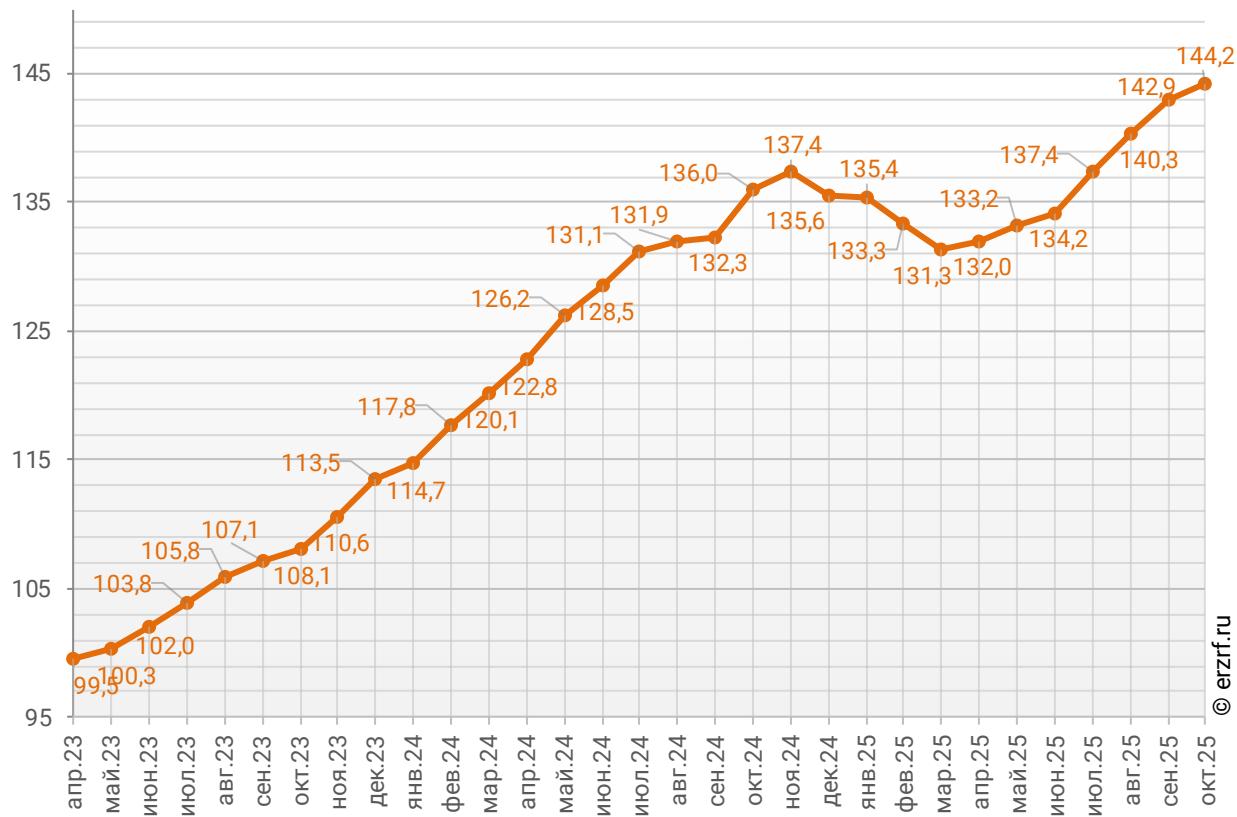
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Калининградской области

По состоянию на октябрь 2025 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Калининградской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 144 154 рубля. За месяц цена выросла на 0,9%. За год цена увеличилась на 6,0%.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

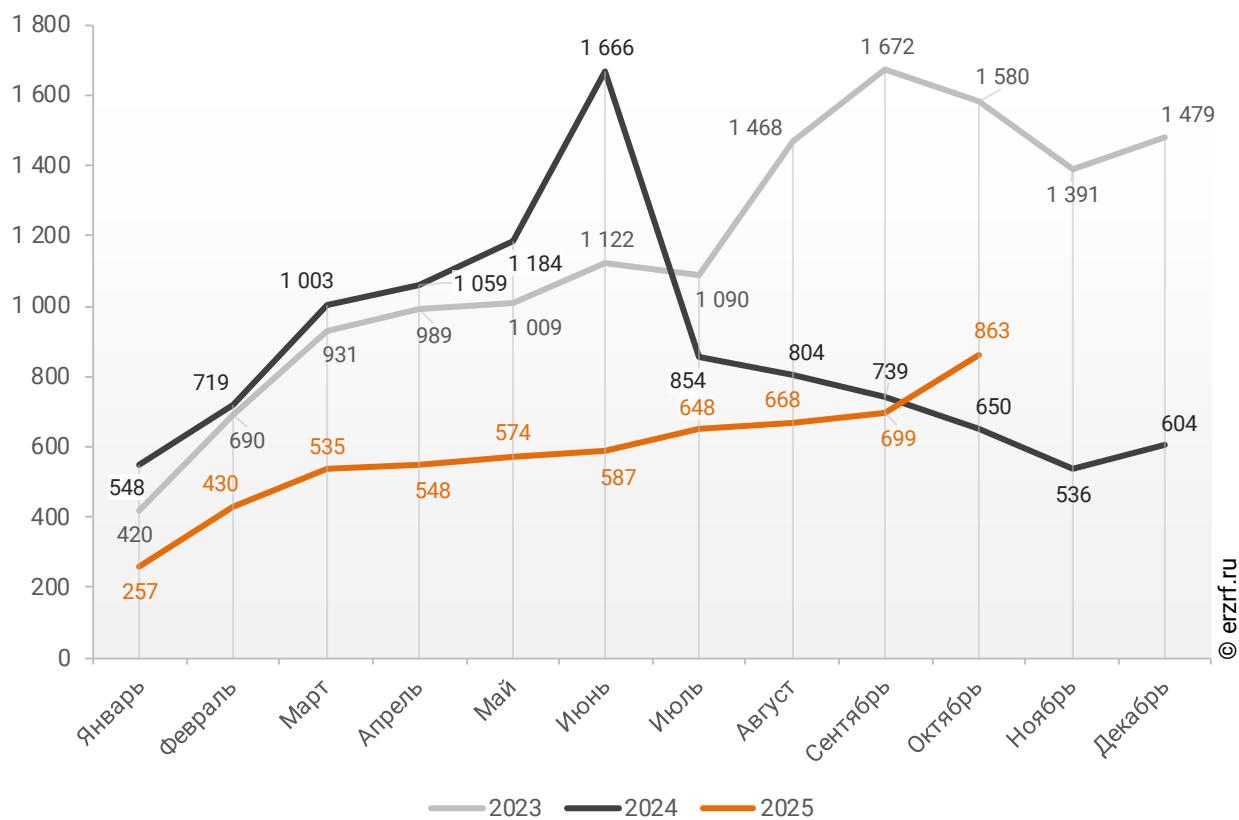
11. Ипотечное кредитование для жителей Калининградской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области

По данным Банка России, за 10 месяцев 2025 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Калининградской области, составило 5 809, что на 37,0% меньше уровня 2024 г. (9 226 ИЖК), и на 47,1% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (10 971 ИЖК).

График 10

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

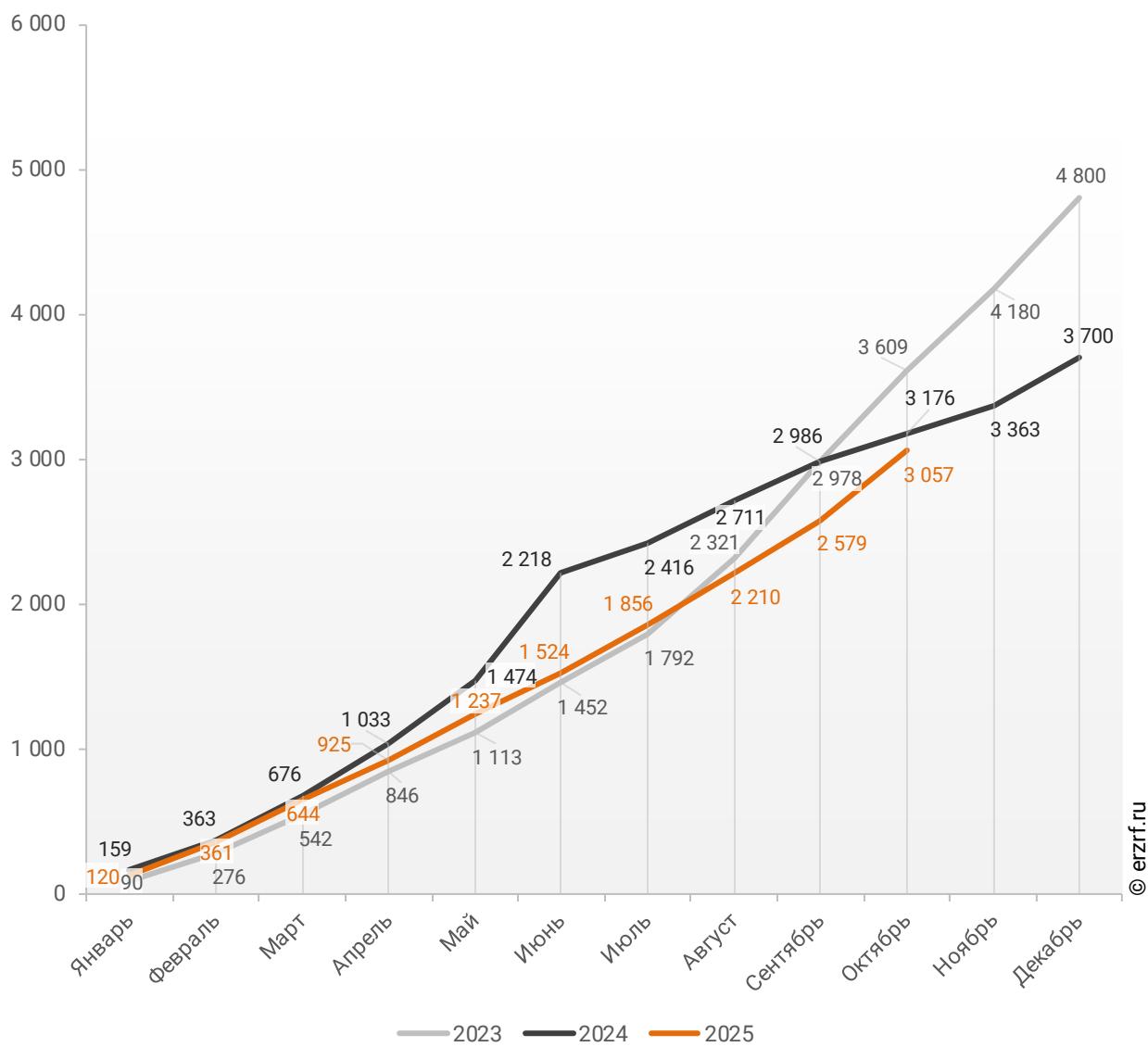


За 10 месяцев 2025 г. количество ИЖК, выданных жителям Калининградской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 3 057, что на 3,7% меньше, чем в 2024 г. (3 176 ИЖК), и на 15,3% меньше соответствующего значения 2023 г. (3 609 ИЖК).

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.

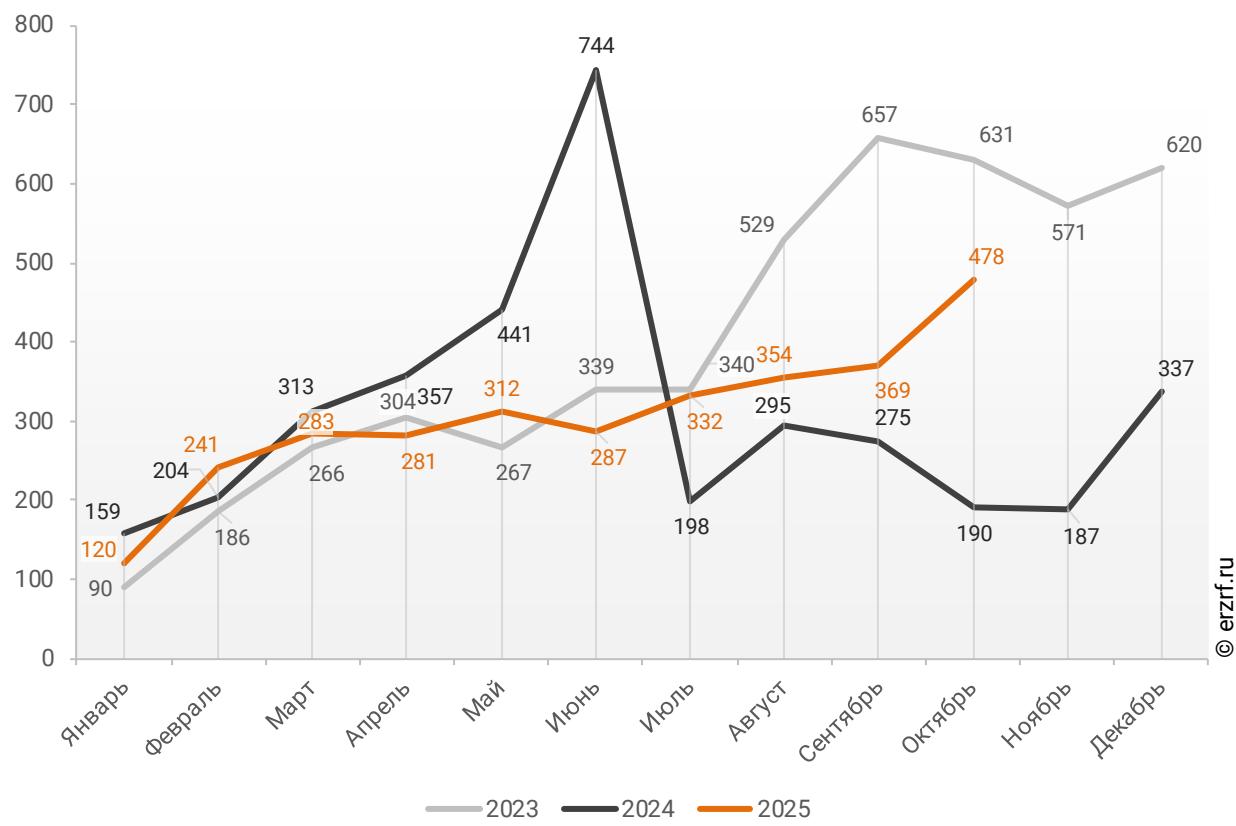


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Калининградской области в октябре 2025 года увеличилось на 151,6% по сравнению с октябрем 2024 года (478 против 190 годом ранее).

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

График 12

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

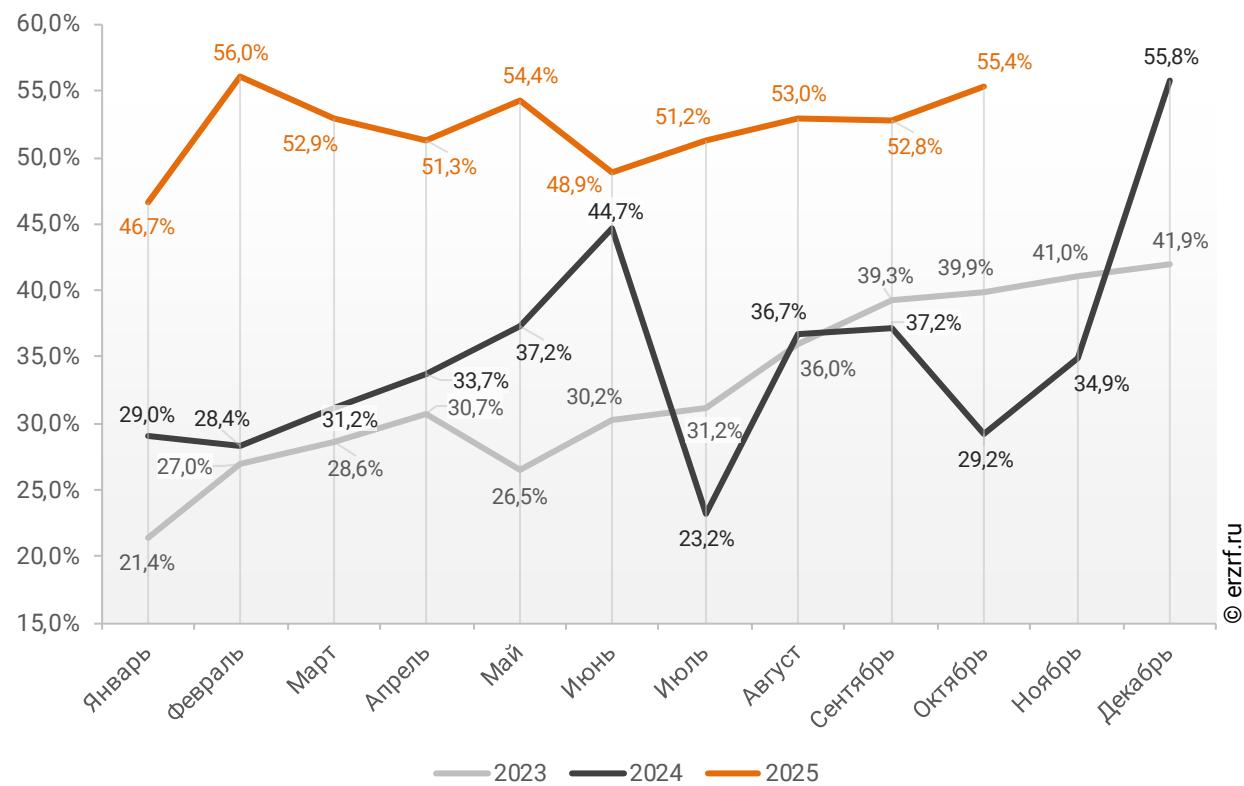


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2025 г., составила 52,6% от общего количества ИЖК, выданных жителям Калининградской области за этот же период, что на 18,2 п.п. больше соответствующего значения 2024 г. (34,4%), и на 19,7 п.п. больше уровня 2023 г. (32,9%).

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

График 13

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

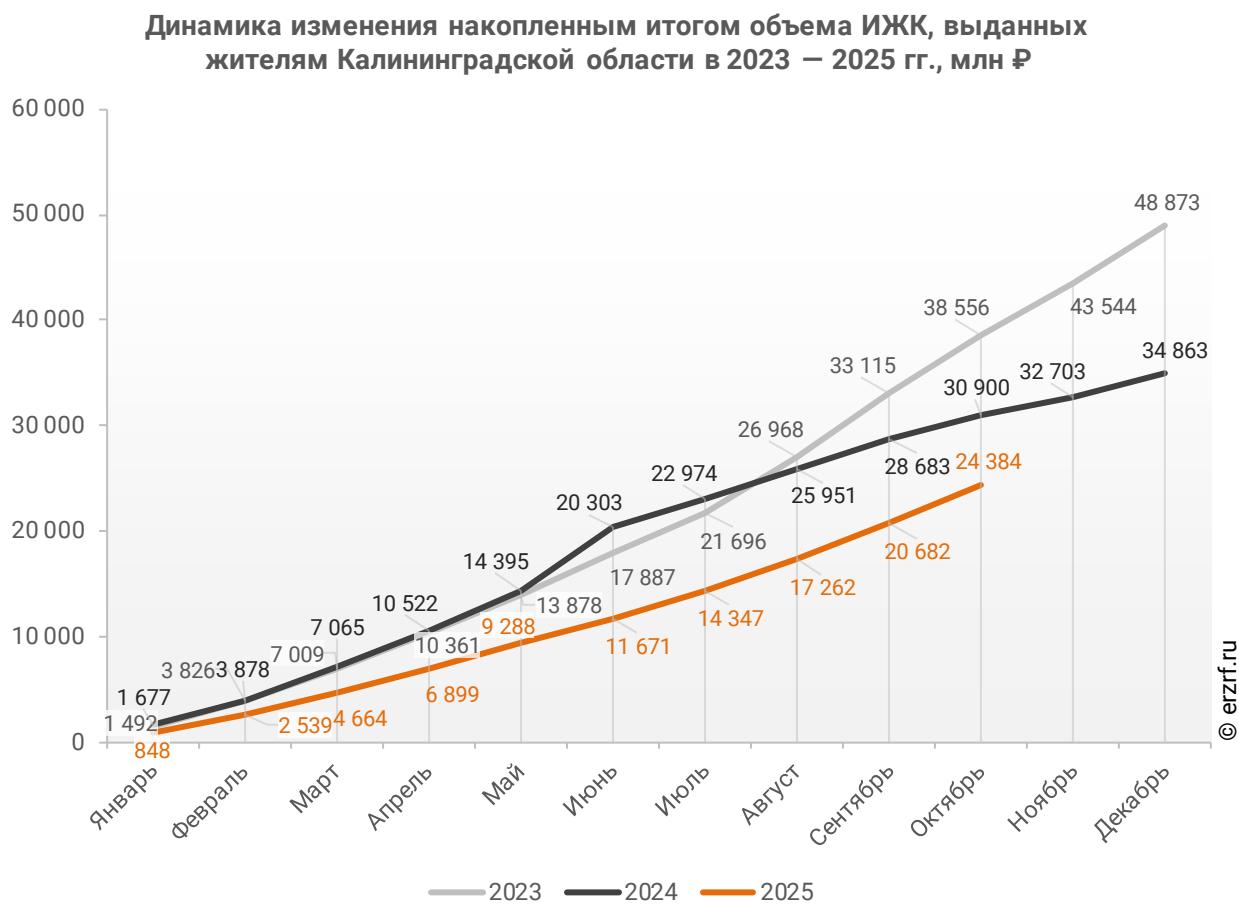


11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области

По данным Банка России, за 10 месяцев 2025 г. объем ИЖК, выданных жителям Калининградской области, составил 24,38 млрд ₽, что на 21,1% меньше уровня, достигнутого в 2024 г. (30,90 млрд ₽), и на 36,8% меньше аналогичного значения 2023 г. (38,56 млрд ₽).

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

График 14

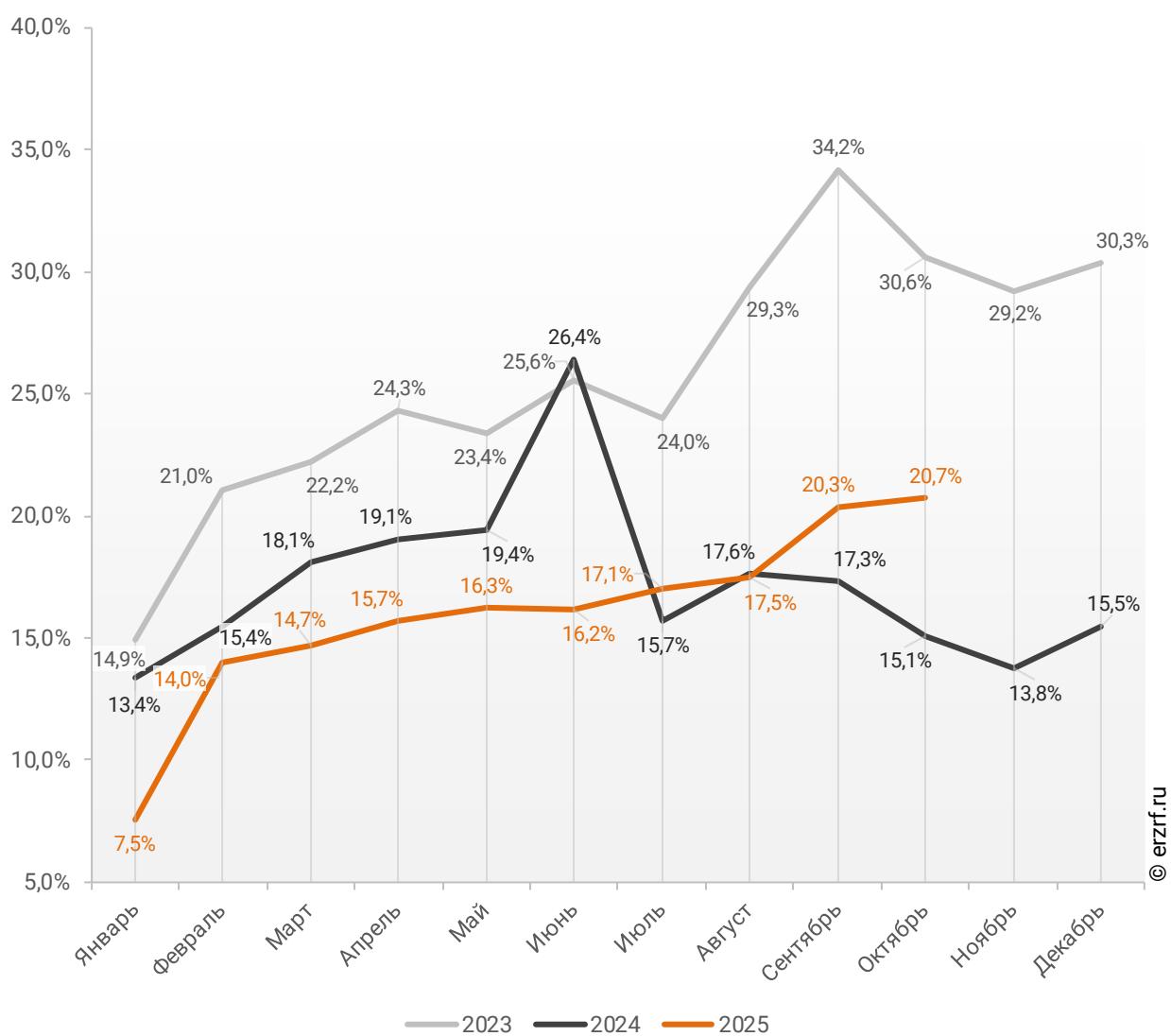


В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2025 г. жителям Калининградской области (148,55 млрд ₽), доля ИЖК составила 16,4%, что на 1,9 п.п. меньше соответствующего значения 2024 г. (18,3%), и на 9,4 п.п. меньше уровня 2023 г. (25,8%).

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

График 15

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

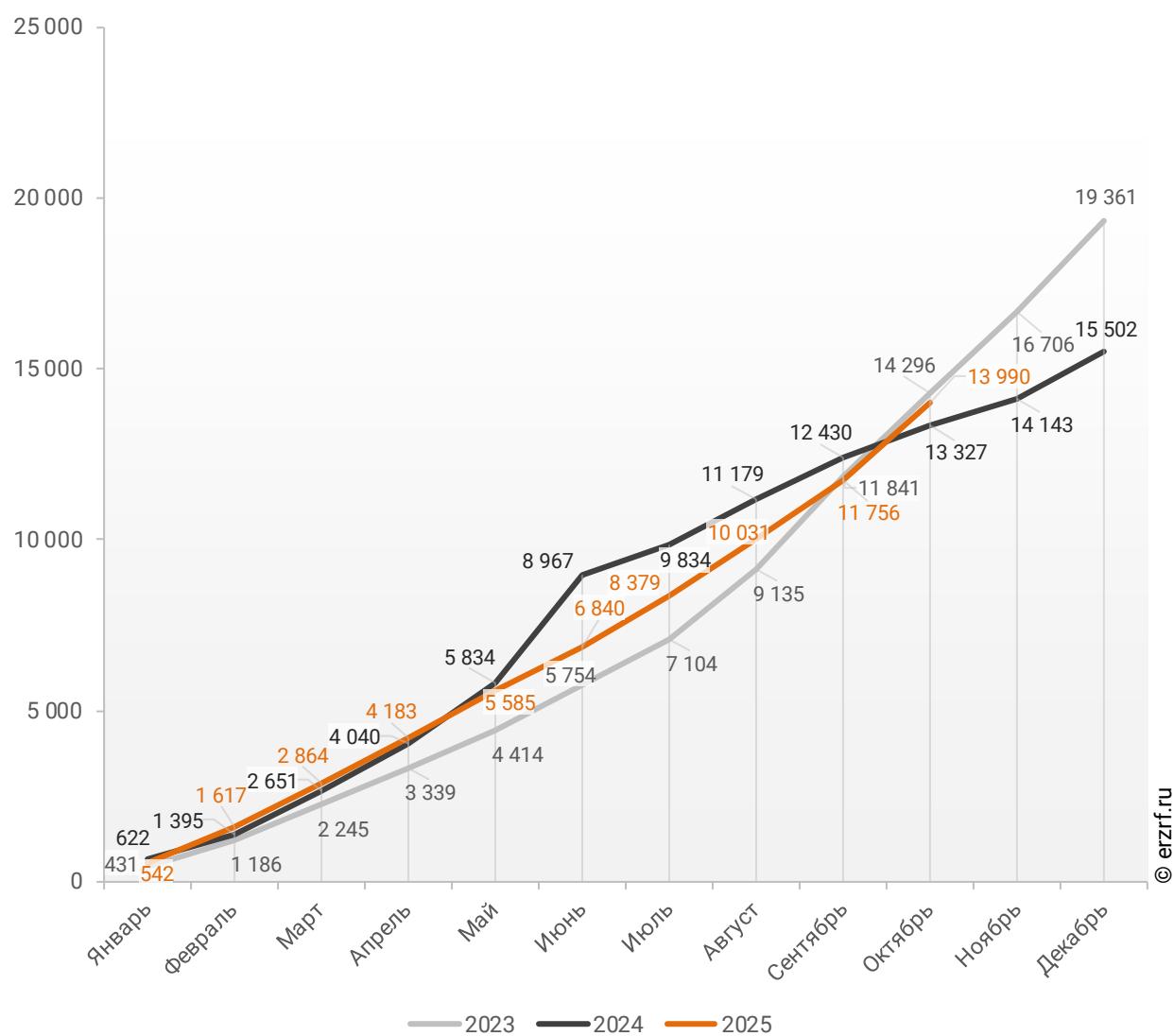


За 10 месяцев 2025 г. объем ИЖК, выданных жителям Калининградской области под залог ДДУ, составил 13,99 млрд ₽ (57,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области). Это на 5,0% больше аналогичного значения 2024 г. (13,33 млрд ₽), и на 2,1% меньше, чем в 2023 г. (14,30 млрд ₽).

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 10 месяцев 2025 г. жителям Калининградской области (148,55 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 9,4%, что на 1,5 п.п. больше уровня 2024 г. (7,9%), и на 0,2 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (9,6%).

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

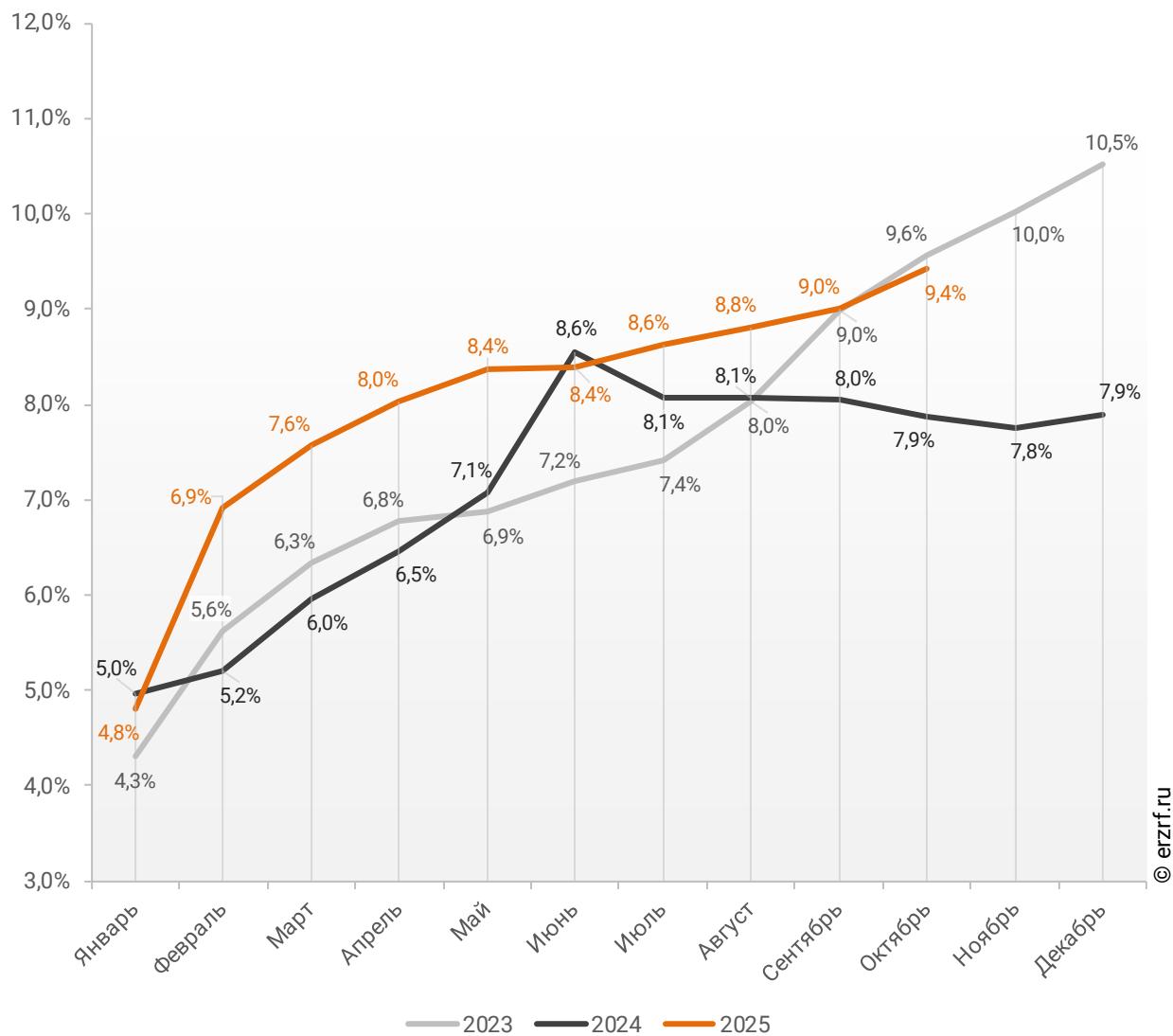
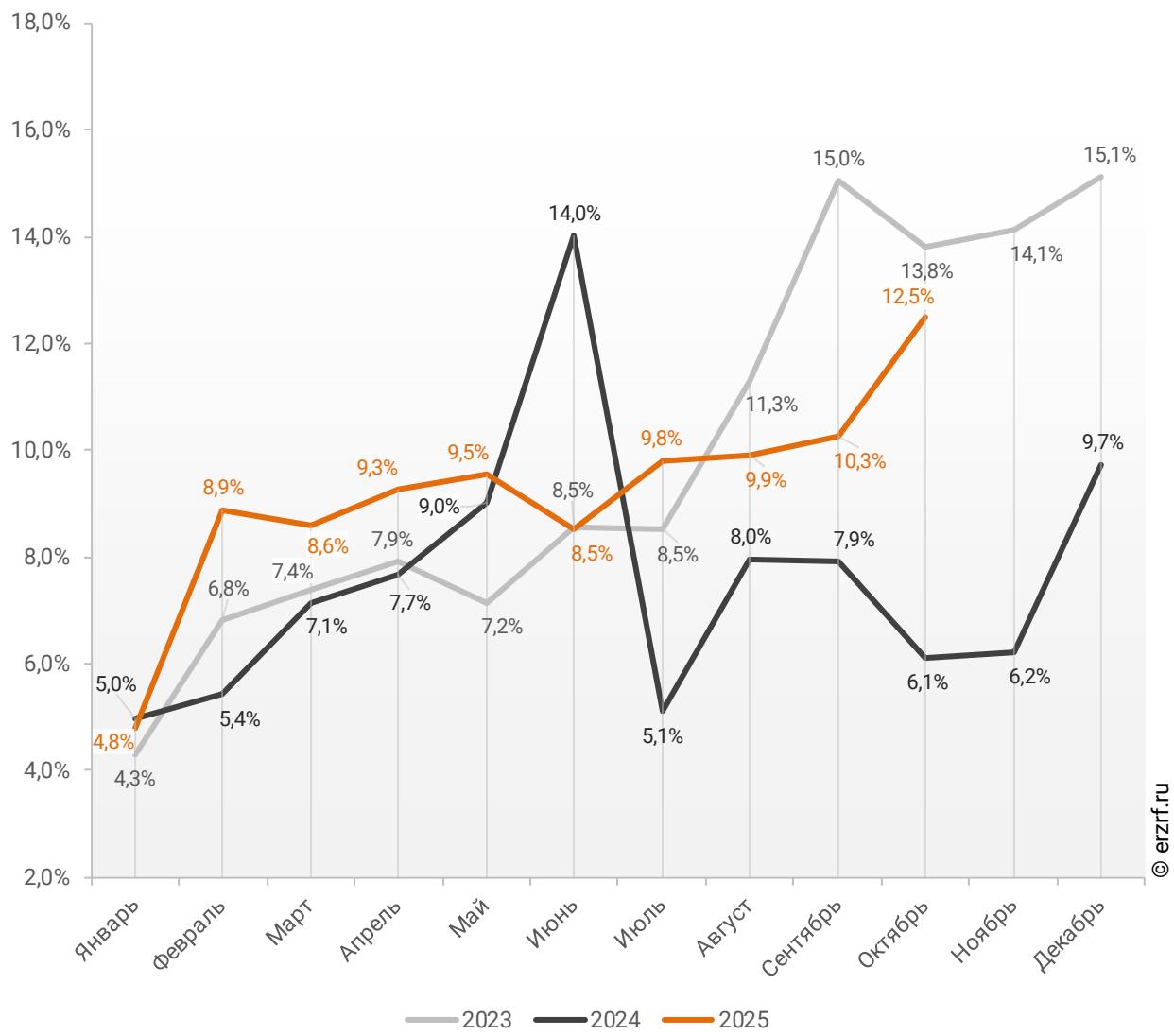


График 18

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

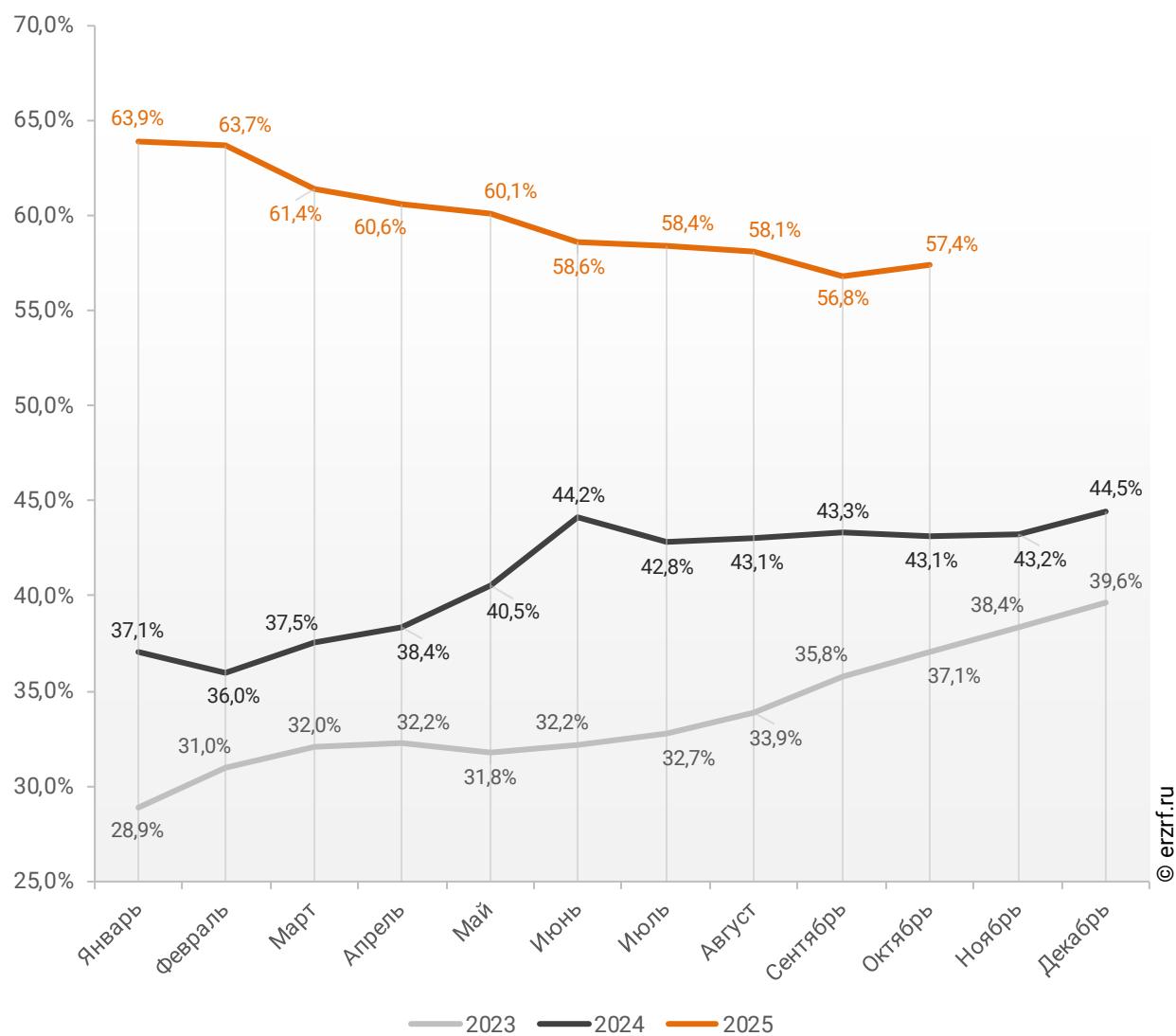


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2025 г., составила 57,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области за этот же период, что на 14,3 п.п. больше, чем в 2024 г. (43,1%), и на 20,3 п.п. больше соответствующего значения 2023 г. (37,1%).

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

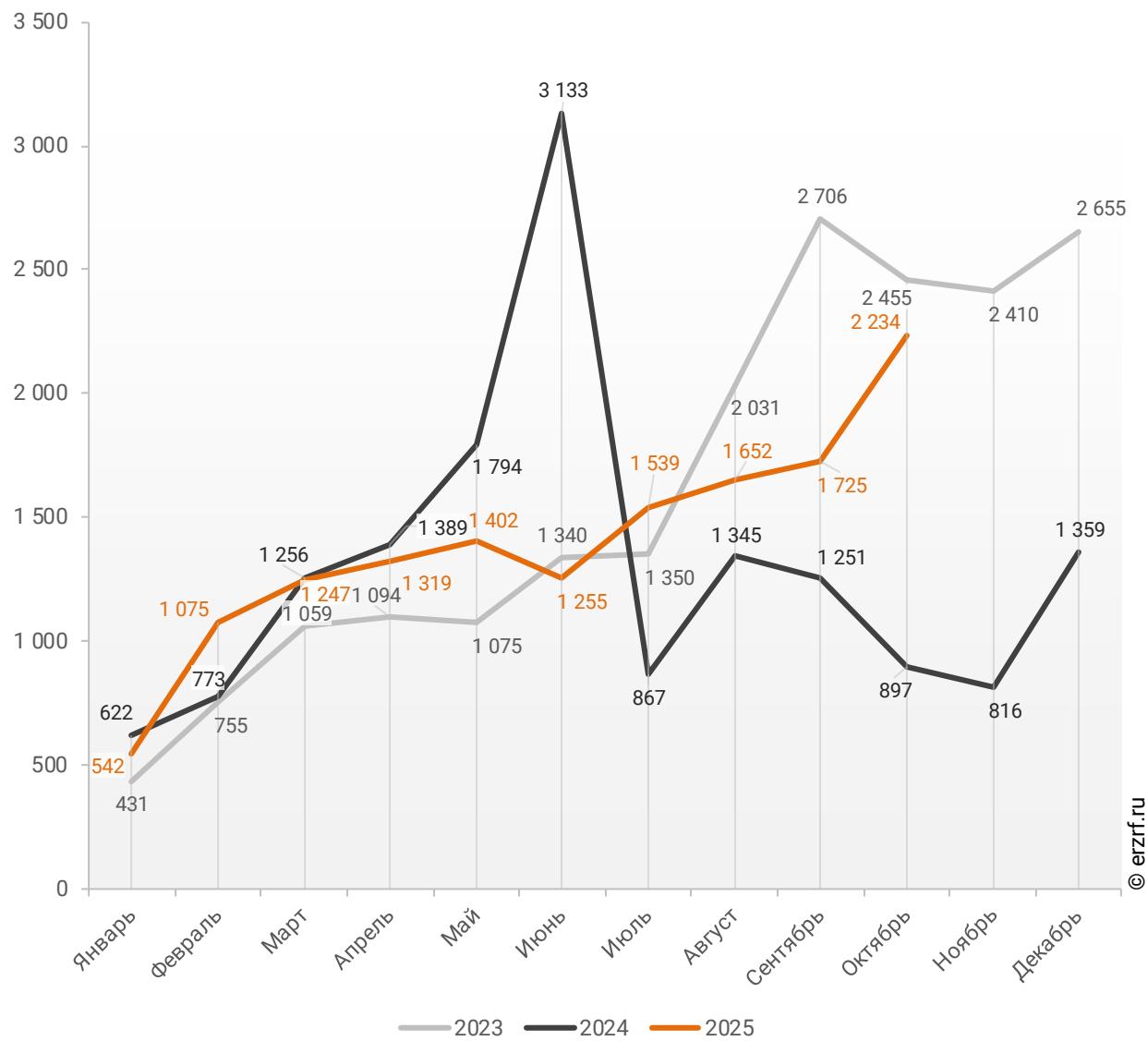


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Калининградской области в октябре 2025 года, увеличился на 149,1% по сравнению с октябрем 2024 года (2,23 млрд ₽ против 897 млн ₽ годом ранее).

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

График 20

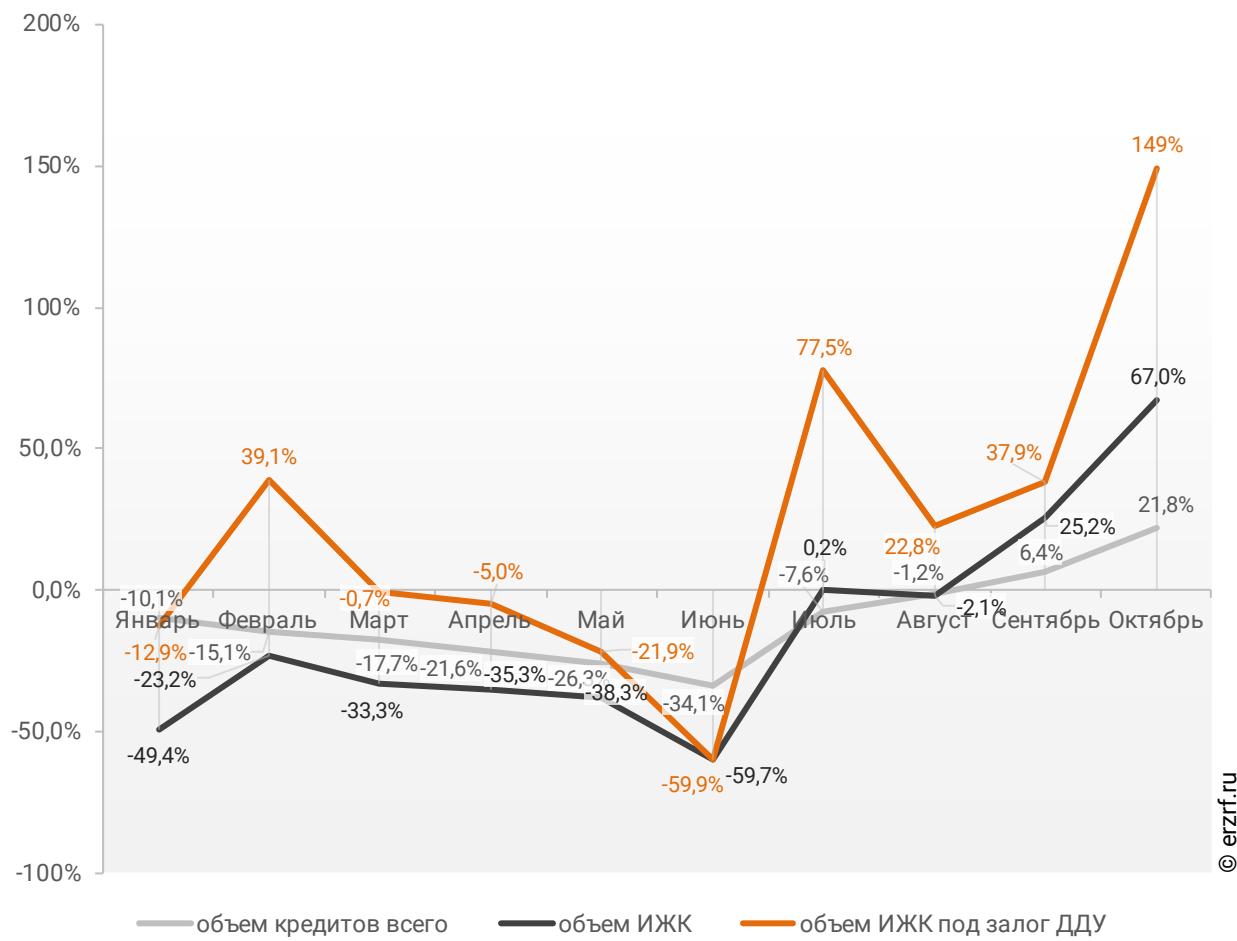
Динамика помесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2023 – 2025 гг., млн ₽



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 149,1% в октябре 2025 года по сравнению с октябрем 2024 года сопровождался увеличением объема всех видов кредитов на 21,8% (17,88 млрд ₽ против 14,67 млрд ₽ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 67,0% (3,70 млрд ₽ против 2,22 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 – октябрь составила 9,4%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 57,4%.

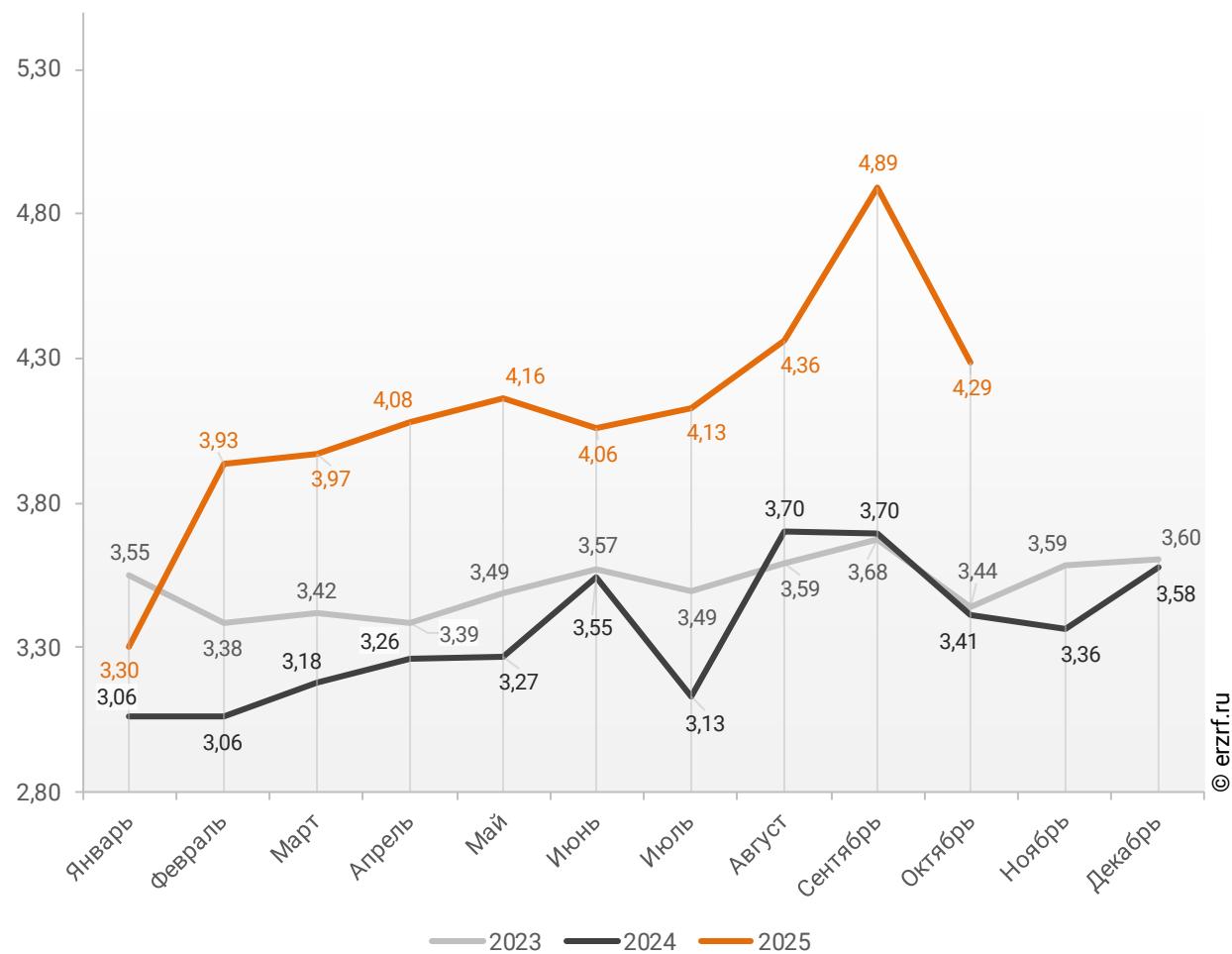
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Калининградской области

По официальной статистике Банка России в октябре 2025 г. средний размер ИЖК в Калининградской области составил 4,29 млн ₽, что на 25,8% больше уровня, достигнутого в 2024 г. (3,41 млн ₽), и на 24,6% больше аналогичного значения 2023 г. (3,44 млн ₽).

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

График 22

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

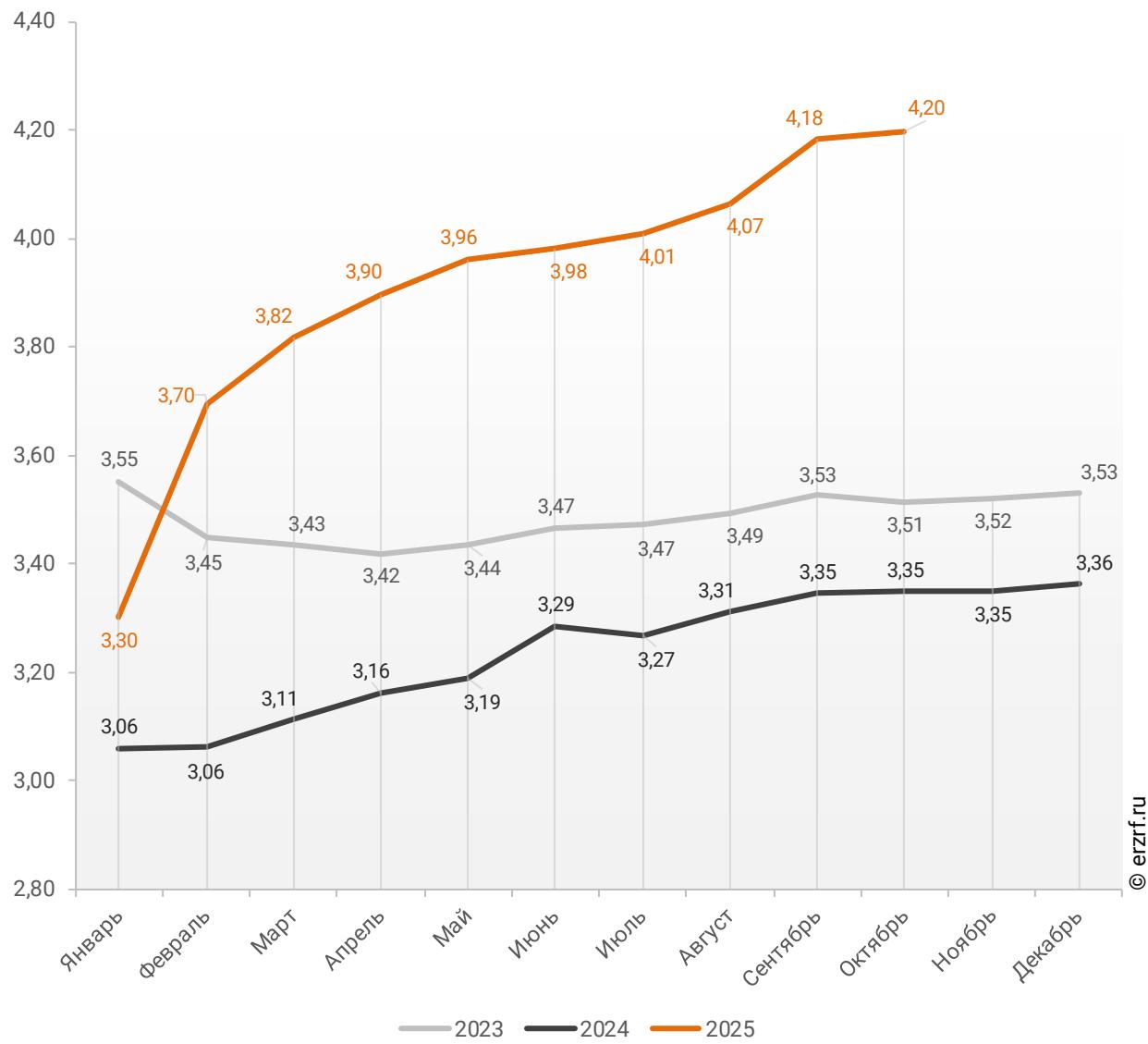


По данным Банка России, за 10 месяцев 2025 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составил 4,20 млн ₽, что на 25,4% больше, чем в 2024 г. (3,35 млн ₽), и на 19,5% больше соответствующего значения 2023 г. (3,51 млн ₽).

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 ₽

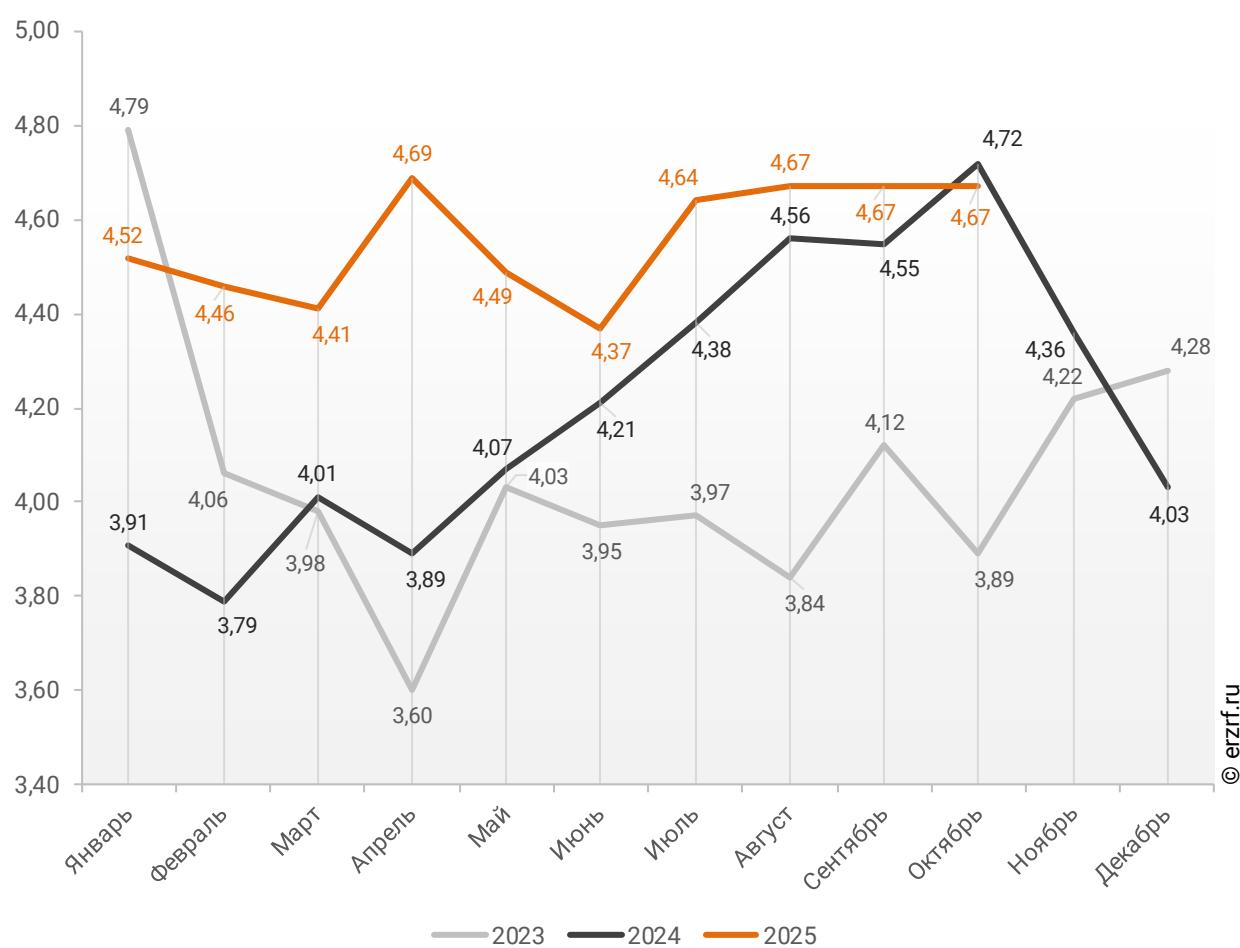


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Калининградской области в октябре 2025 года уменьшился на 1,1% по сравнению с октябрем 2024 года (4,67 млн ₽ против 4,72 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства не изменился. Сохранение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

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

График 24

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

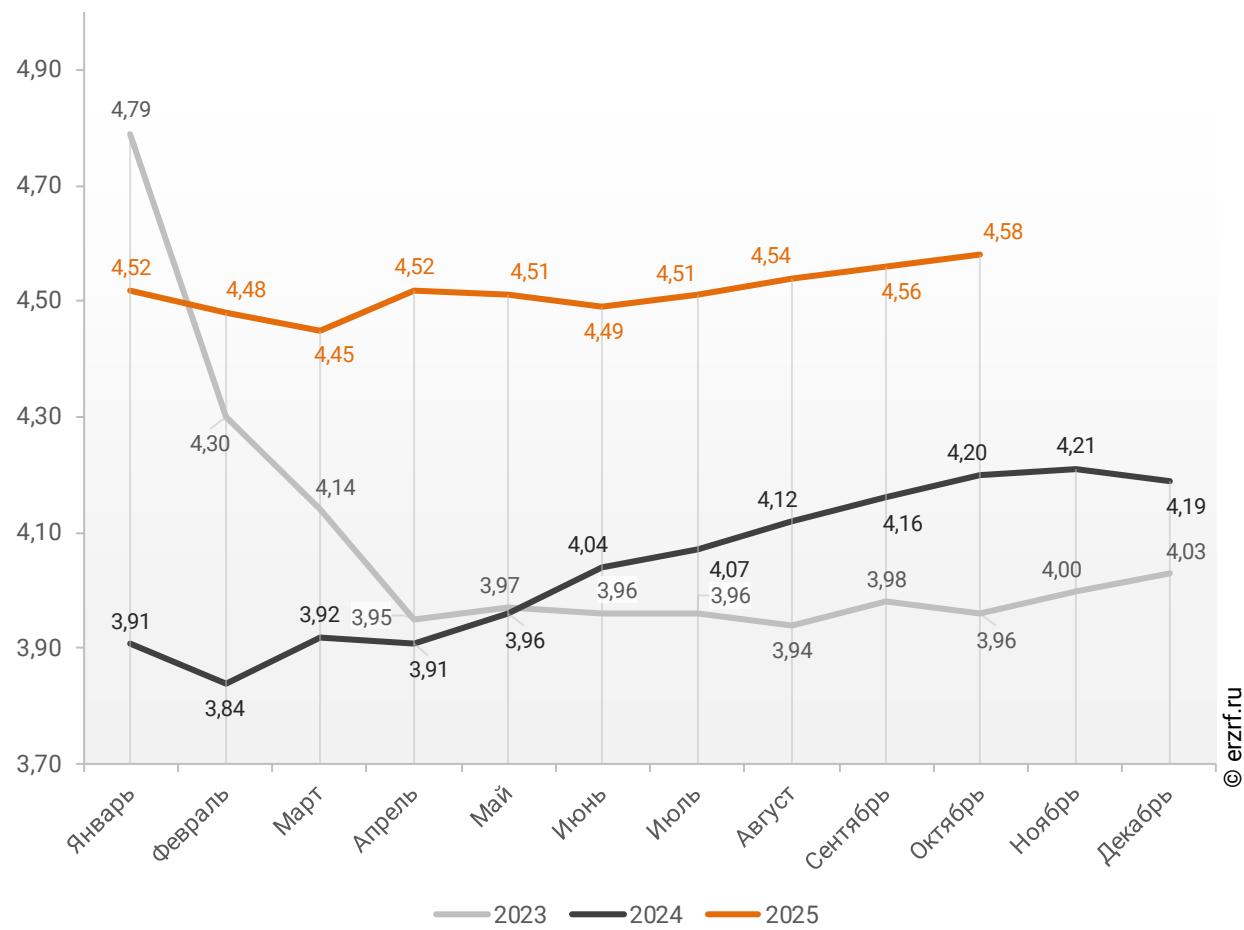


По данным Банка России, за 10 месяцев 2025 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составил 4,58 млн ₽ (на 9,1% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области). Это на 9,0% больше соответствующего значения 2024 г. (4,20 млн ₽), и на 15,7% больше уровня 2023 г. (3,96 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 ₽

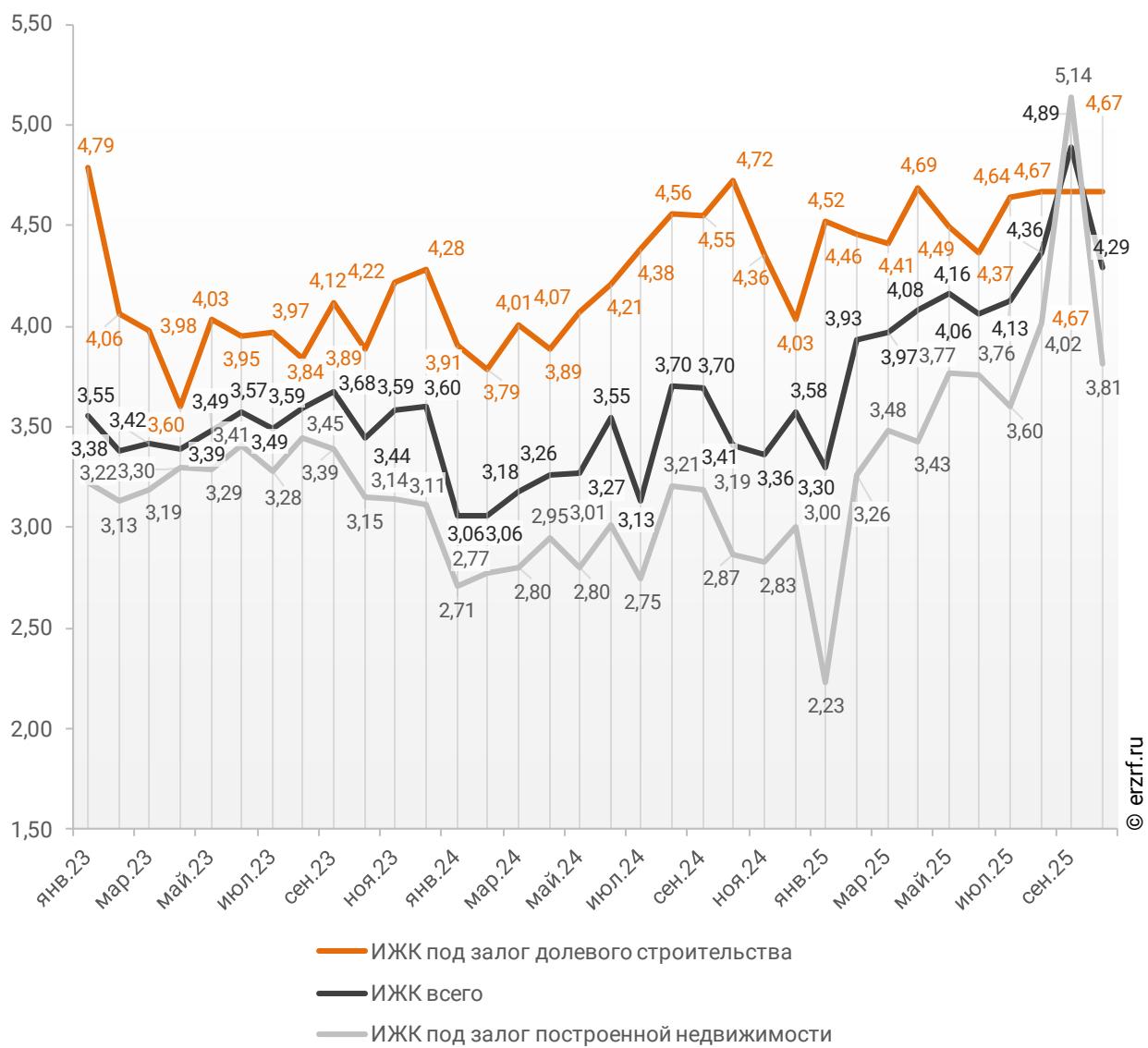


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 32,8% – с 2,87 млн ₽ до 3,81 млн ₽.

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

График 26

Динамика помесячного 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 41,9 п. п. – с 64,5% до 22,6%.

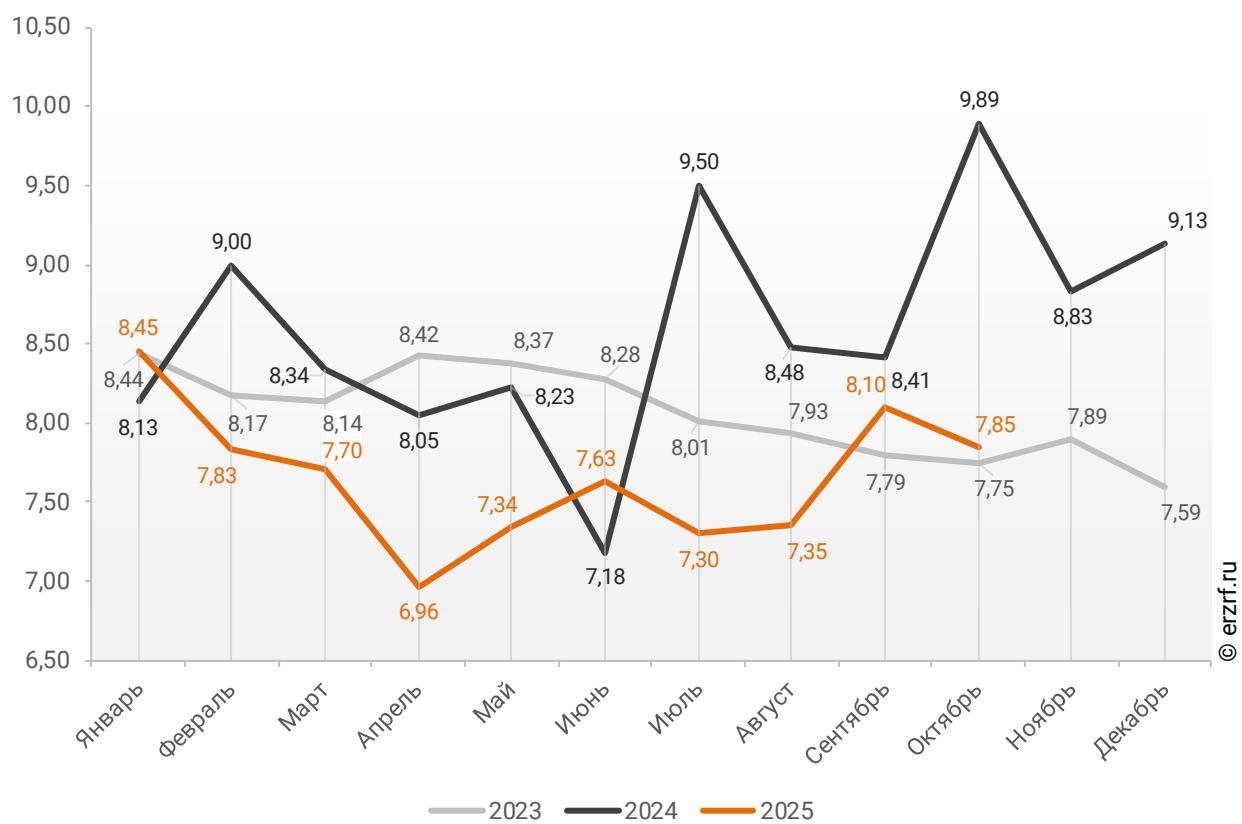
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Калининградской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в октябре 2025 года в Калининградской области, средневзвешенная ставка составила 7,85%. По сравнению с октябрем 2024 года ставка снизилась на 2,04 п. п. (с 9,89% до 7,85%).

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

График 27

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

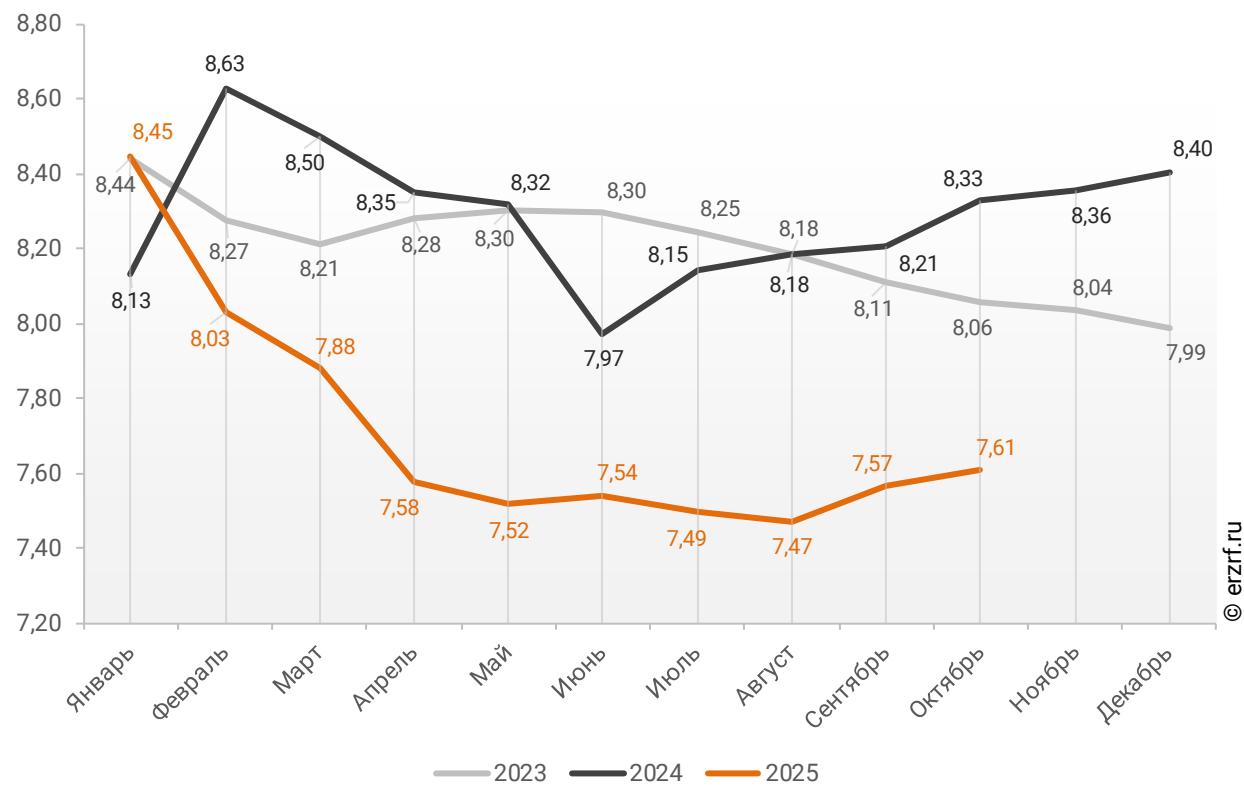


По данным Банка России, за 10 месяцев 2025 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составила 7,61%, что на 0,72 п.п. меньше, чем в 2024 г. (8,33%), и на 0,45 п.п. меньше соответствующего значения 2023 г. (8,06%).

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.

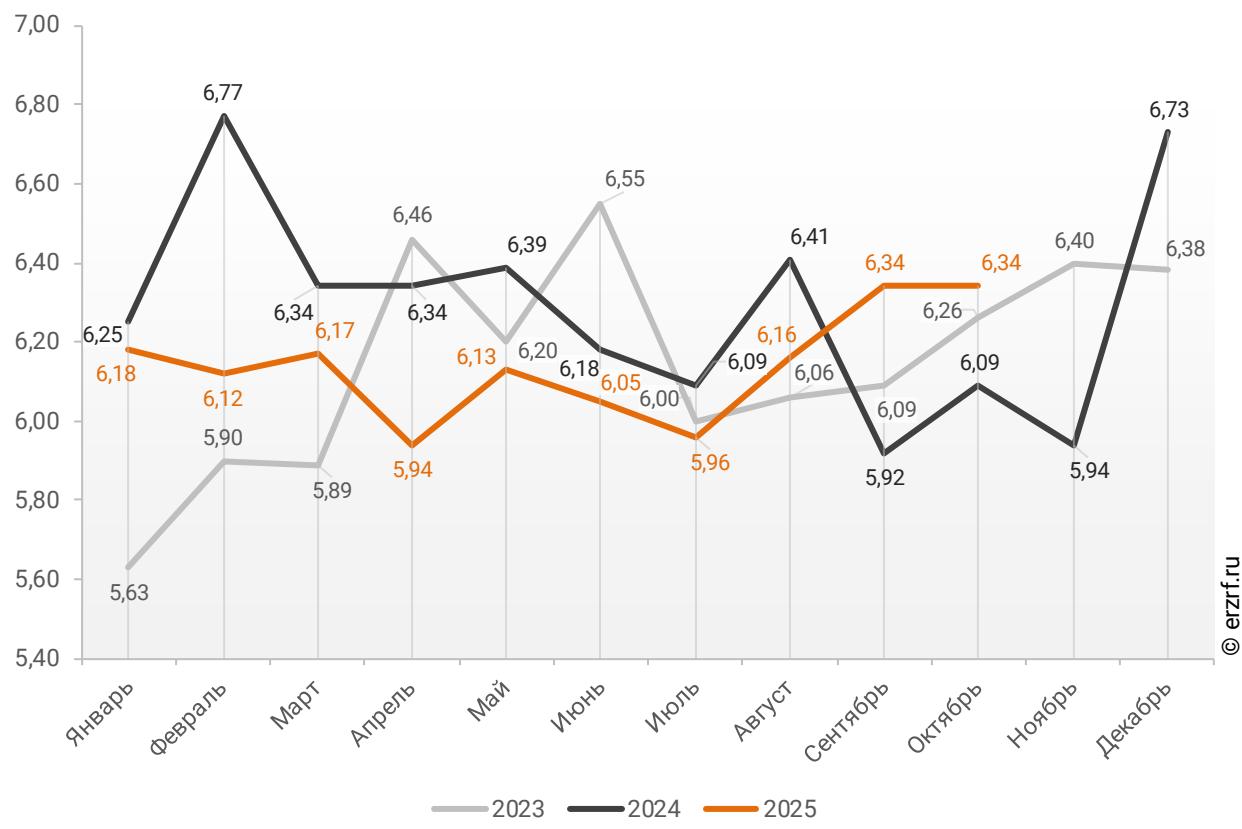


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Калининградской области в октябре 2025 года, составила 6,34%, что на 0,25 п. п. больше аналогичного значения за октябрь 2024 года (6,09%).

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

График 29

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

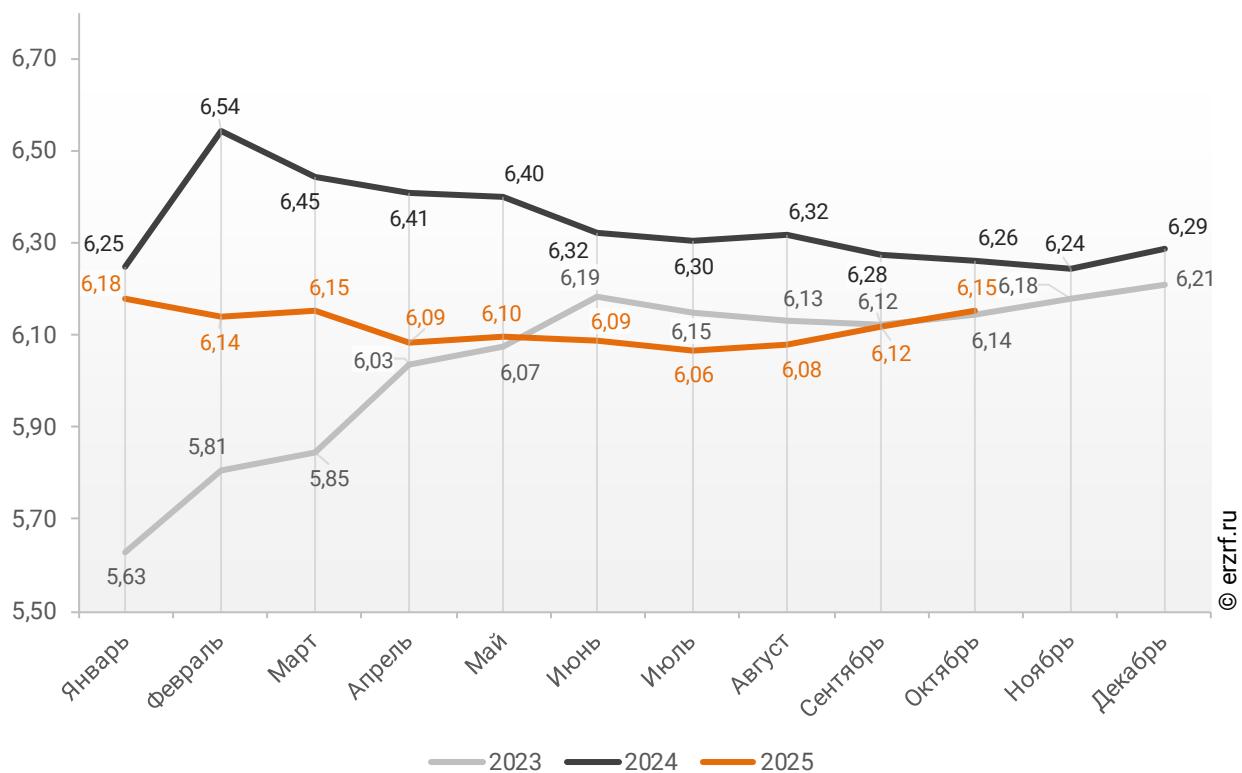


По данным Банка России, за 10 месяцев 2025 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Калининградской области, накопленным итогом составила 6,15% (на 1,46 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,11 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2024 г. (6,26%), и на 0,01 п.п. больше аналогичного значения 2023 г. (6,14%).

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.

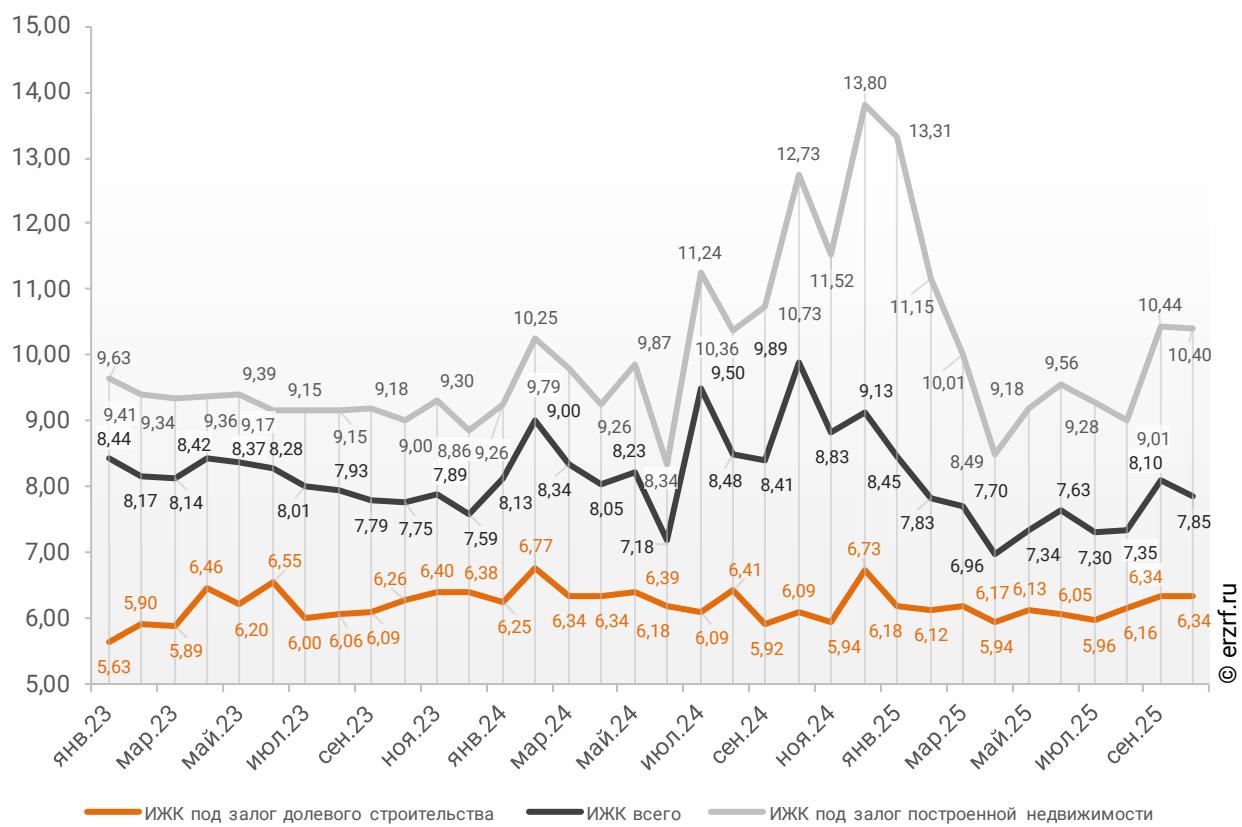


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Калининградской области в октябре 2025 года составила 10,40%, что на 2,33 п. п. меньше значения за октябрь 2024 года (12,73%).

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

График 31

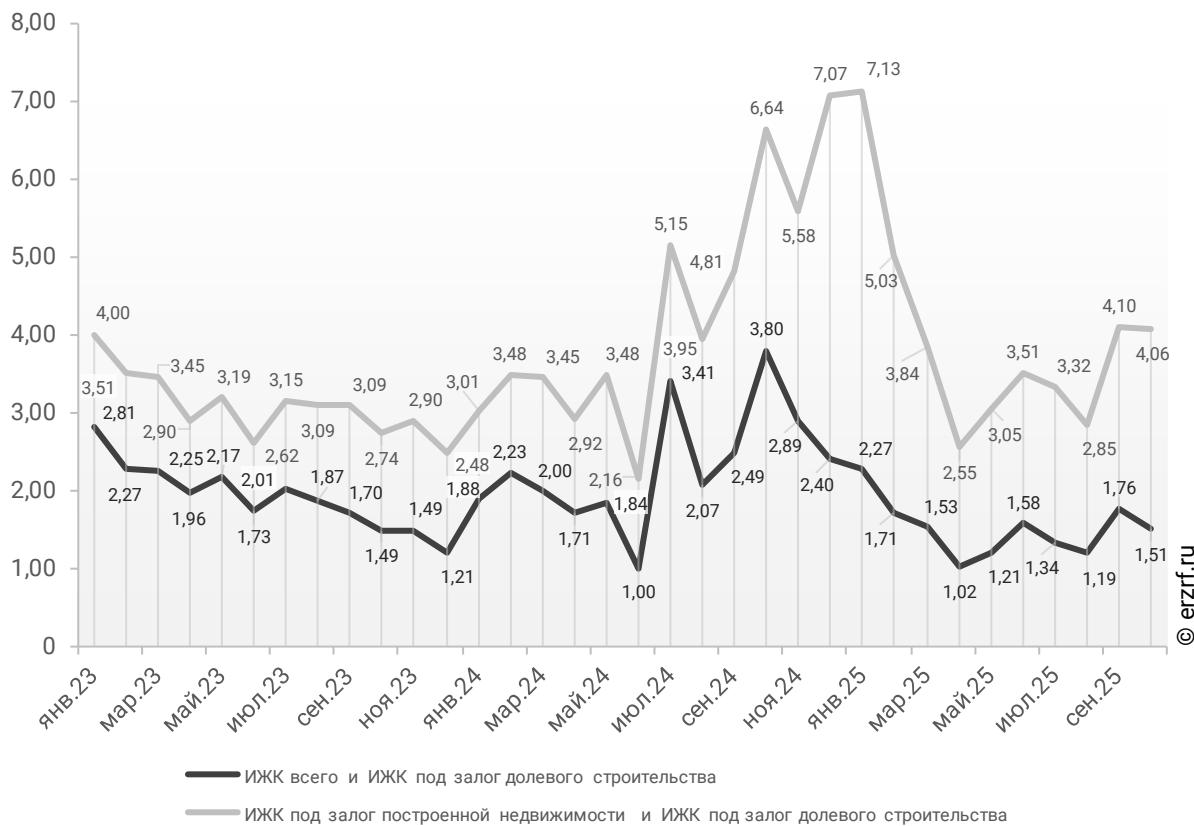
Динамика помесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК
в Калининградской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Калининградской области уменьшилась с 3,8 п. п. до 1,51 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Калининградской области за год уменьшилась с 6,64 п. п. до 4,06 п. п. (График 32).

График 32

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

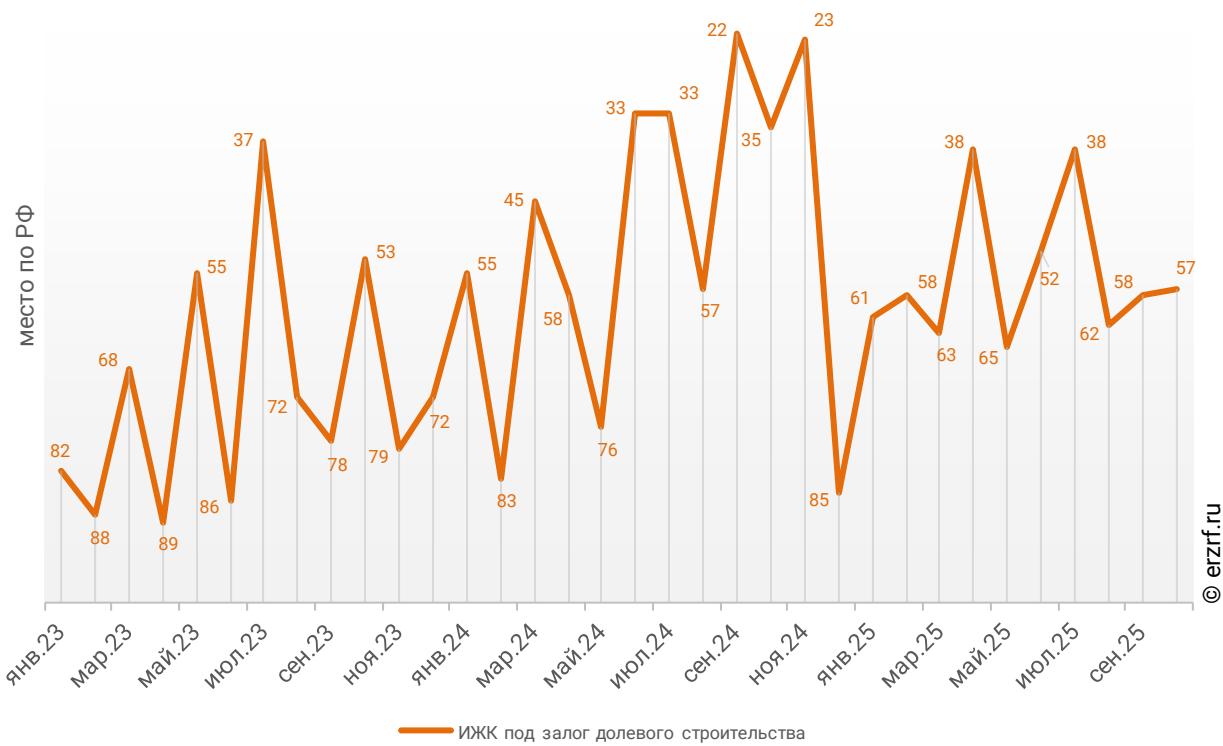


Калининградская область занимает 33-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Калининградская область занимает 57-е место, и 30-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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 III квартале 2025 года выросли на 8,5% (квартал к кварталу прошлого года). За три квартала рост реальных доходов населения составил 9,2% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 34).

График 34

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

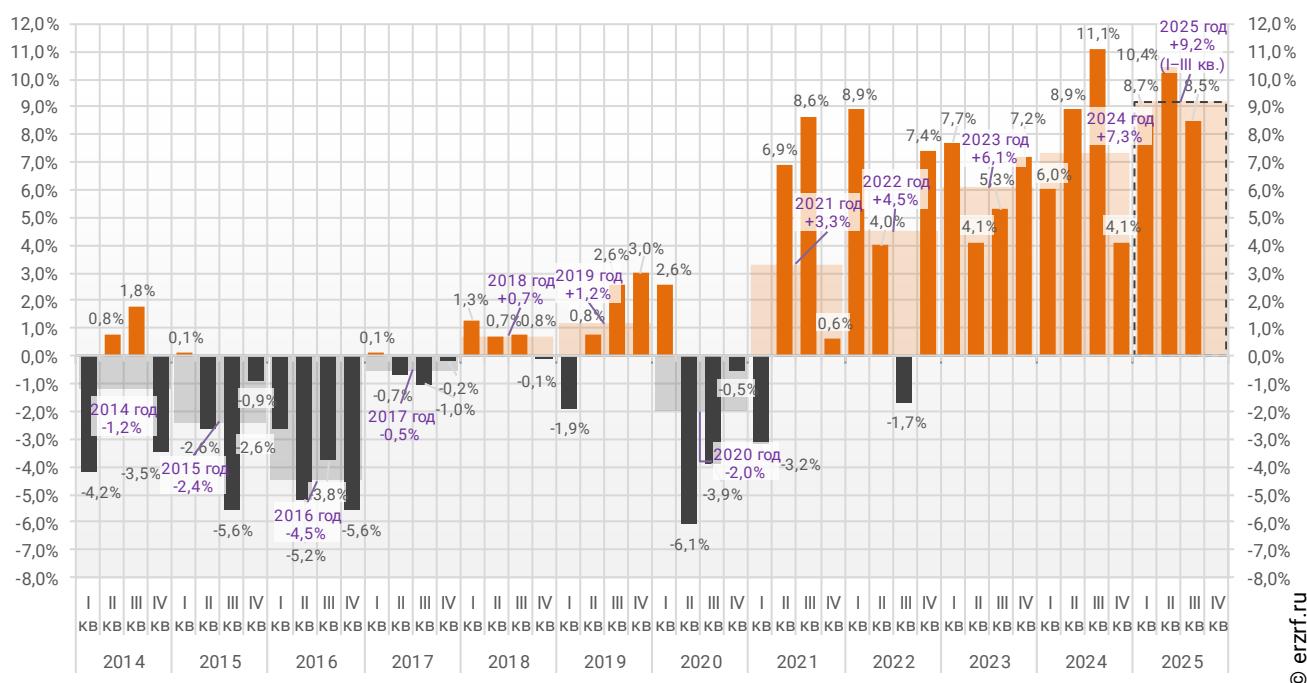
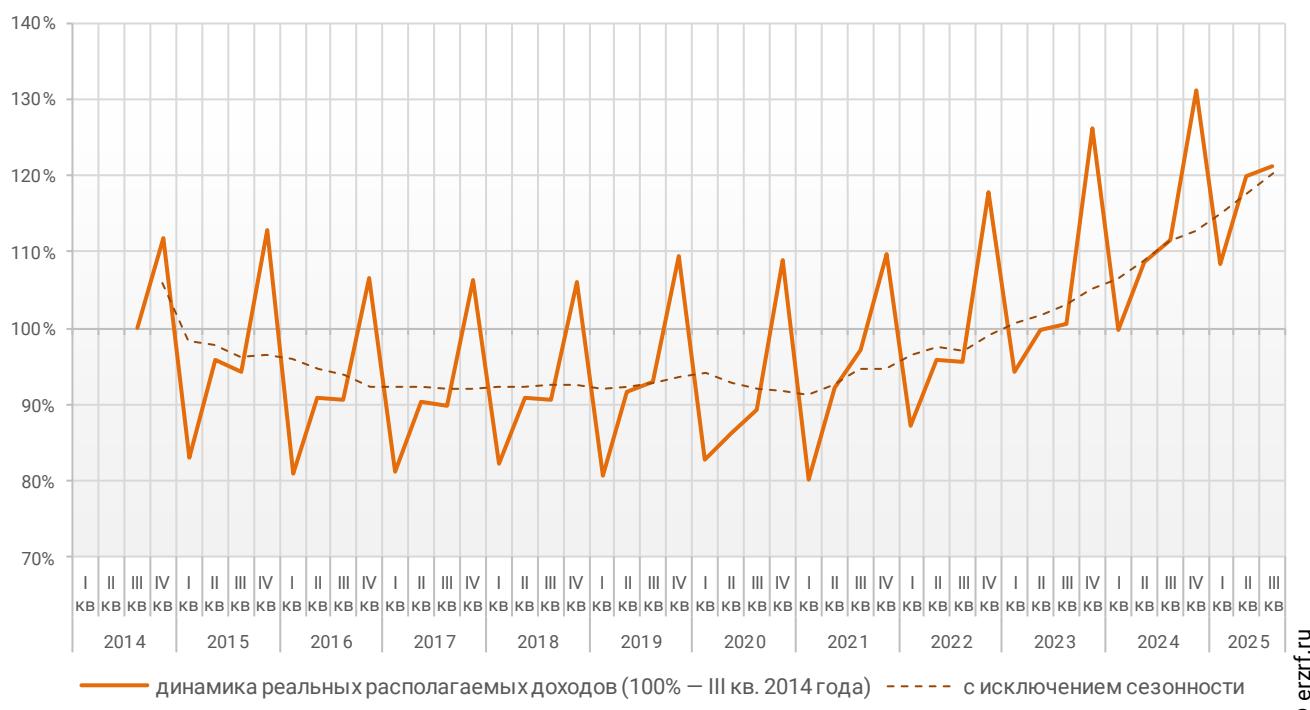


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленный с 2014 года рост реальных располагаемых доходов к III кварталу 2025 года составил 21,2% (График 35).

График 35

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения

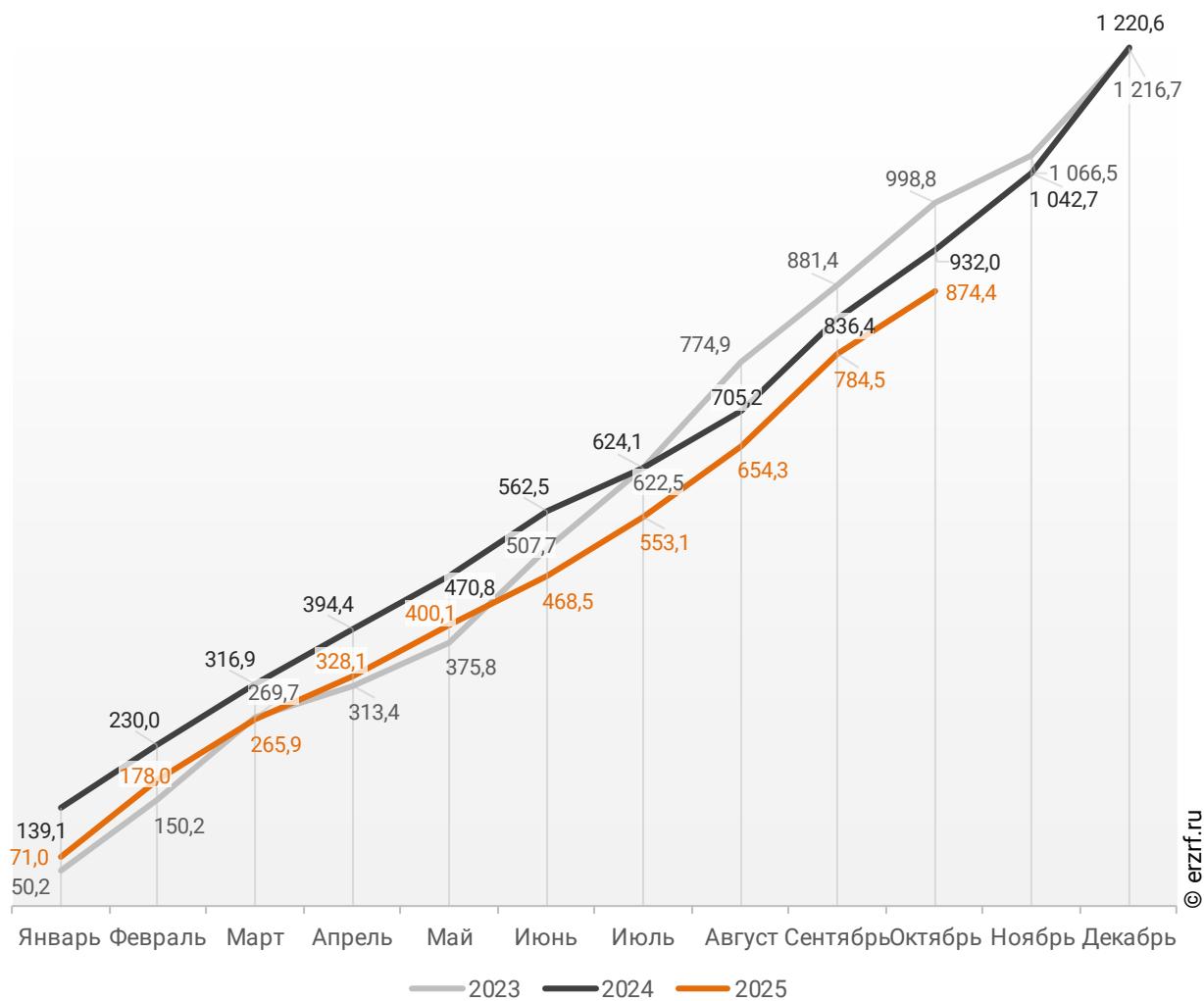


13. Ввод жилья в Калининградской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2025 г. показывает снижение на 6,2% графика ввода жилья в Калининградской области в 2025 г. по сравнению с 2024 г. и снижение на 12,5% по отношению к 2023 г. (График 36).

График 36

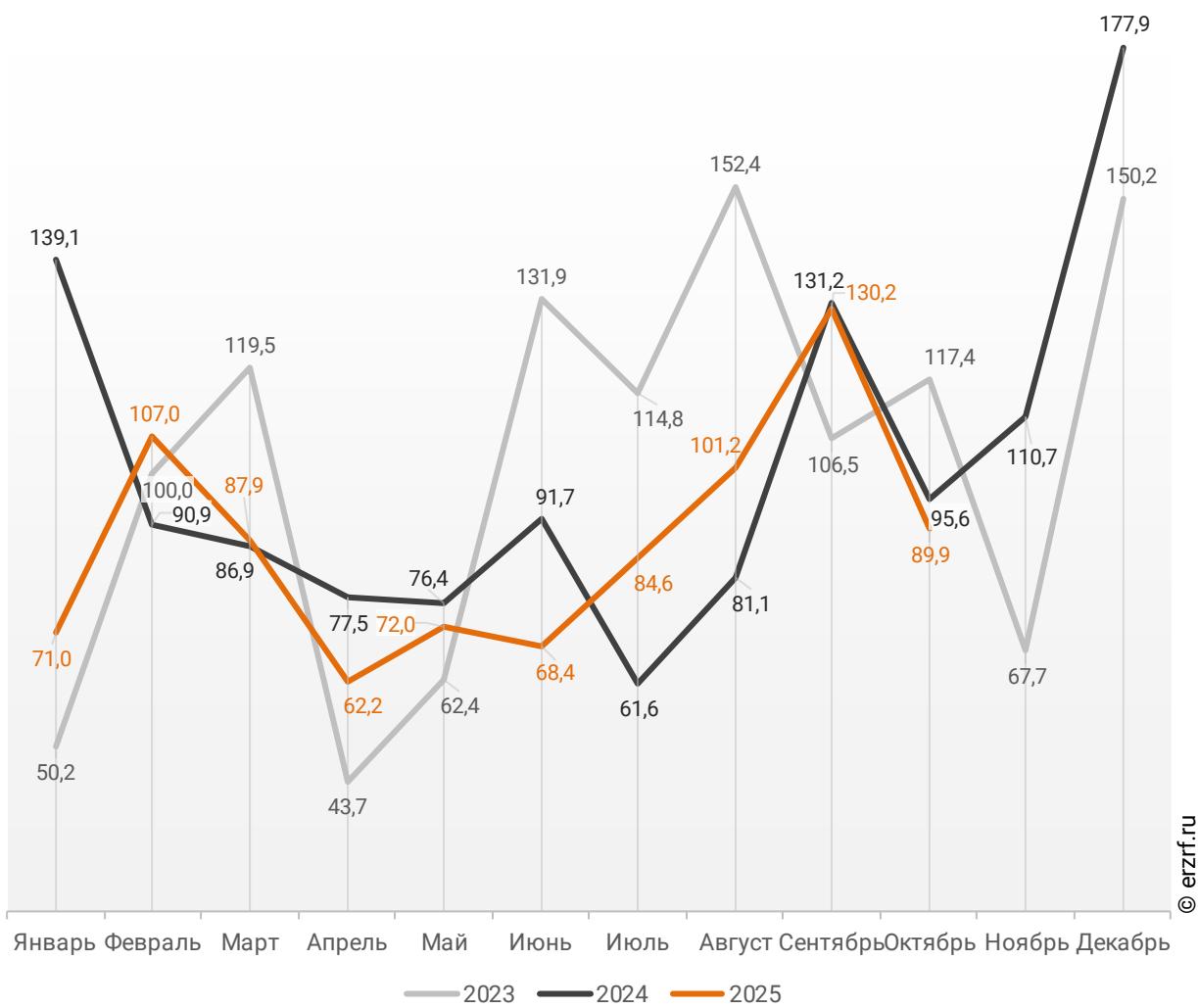
Ввод жилья в Калининградской области
накопленным итогом по годам в 2023 – 2025 гг., тыс. м²



В октябре 2025 года в Калининградской области введено 89,9 тыс. м² жилья. Это на 6,0%, или на 5,7 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2024 года (График 37).

График 37

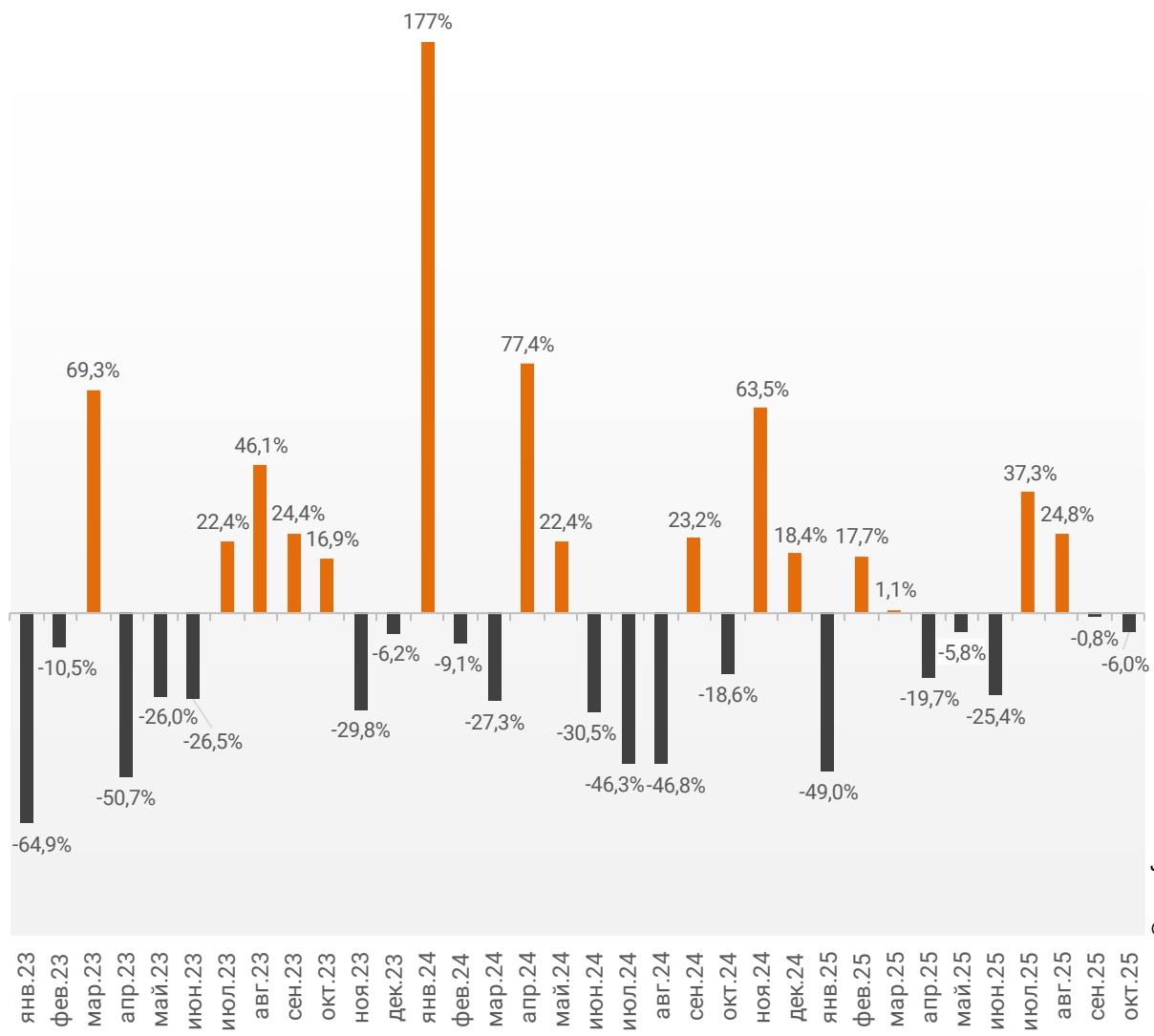
Динамика ввода жилья по месяцам
в Калининградской области, тыс. м²



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

График 38

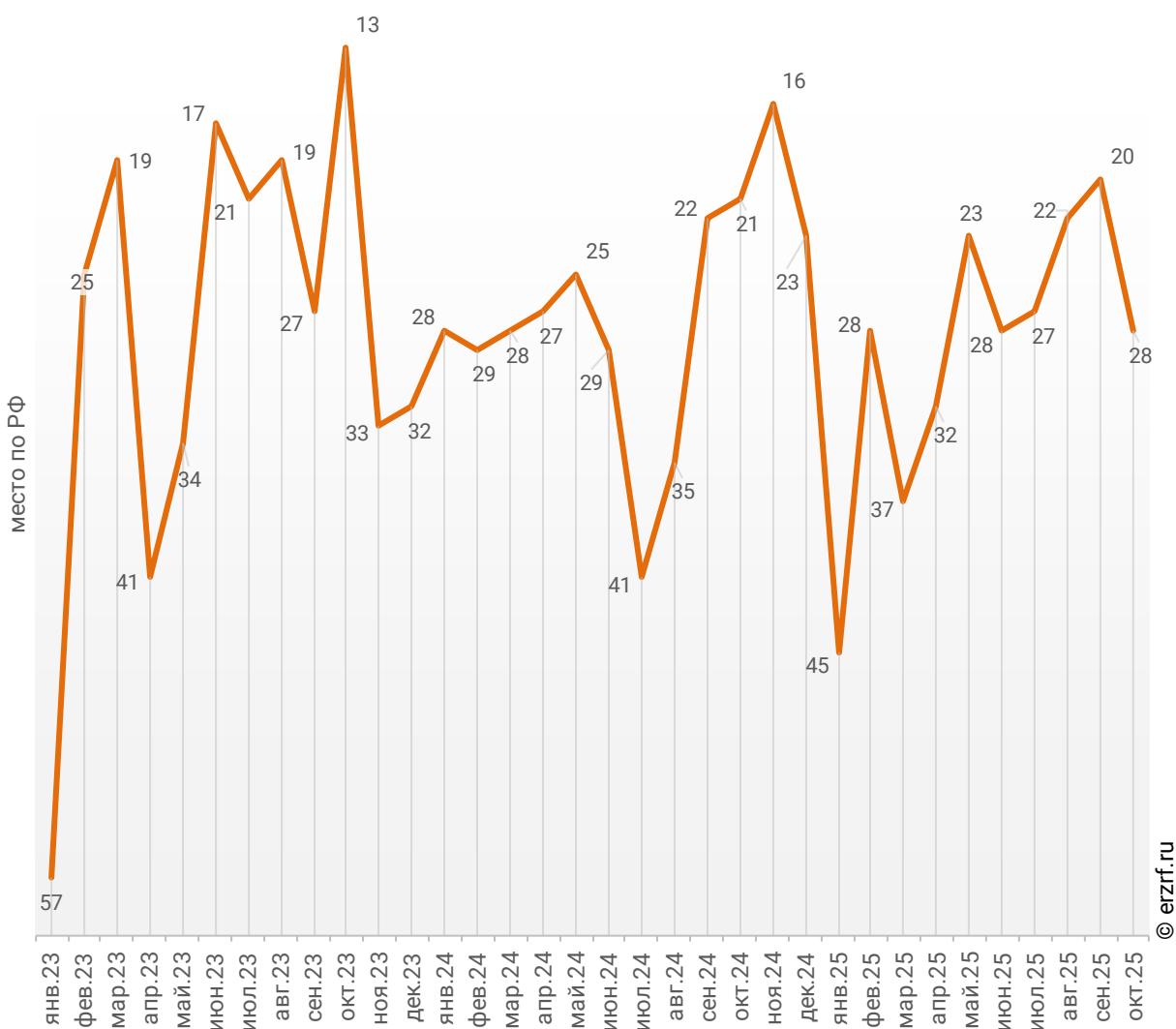
Динамика прироста ввода жилья в Калининградской области,
месяц к месяцу прошлого года, %



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Калининградская область занимает 28-е место по показателю ввода жилья за октябрь 2025 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 65-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 62-м месте. (График 39).

График 39

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

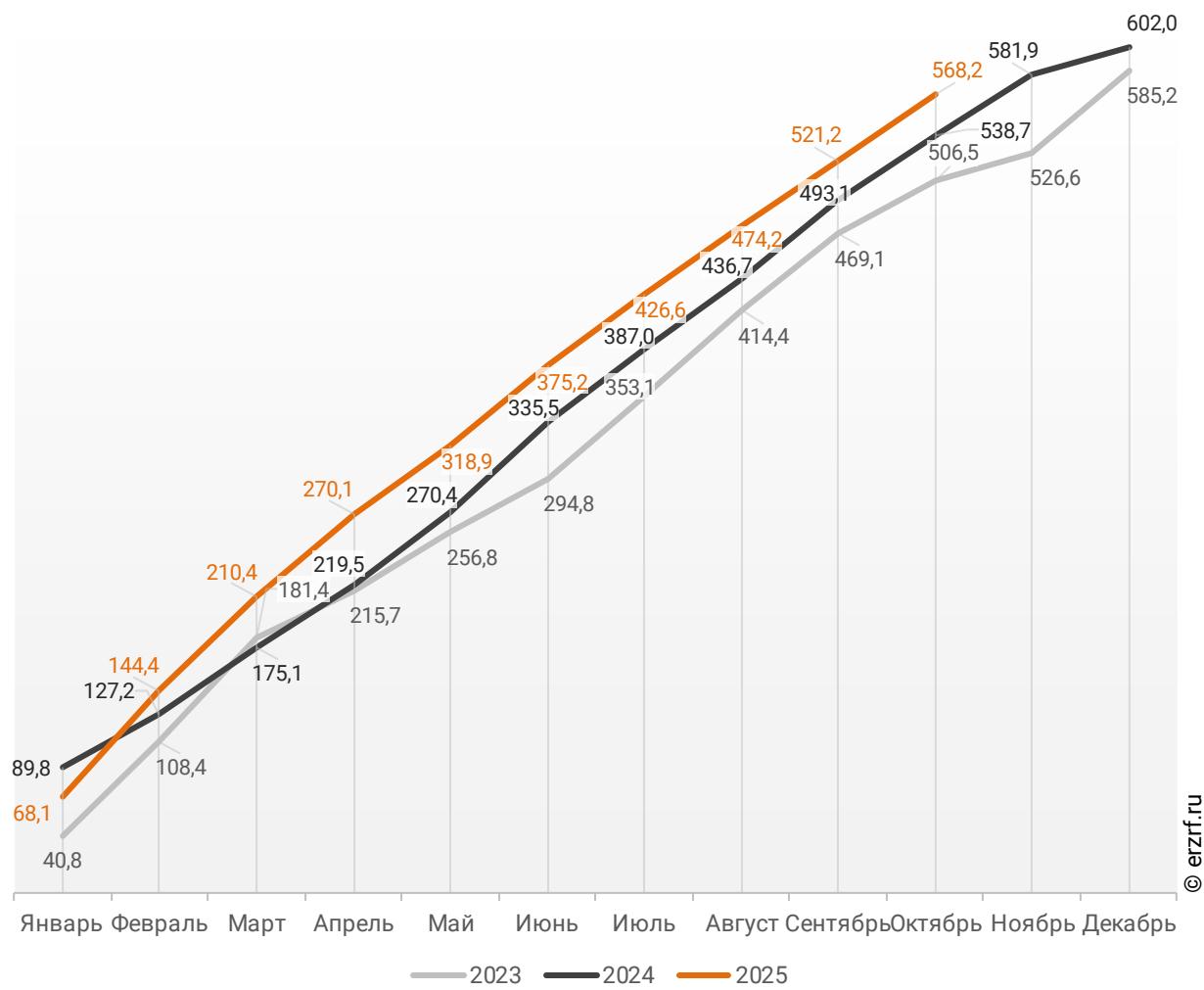


За январь – октябрь 2025 года по показателю ввода жилья Калининградская область занимает 27-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 59-е место, а по динамике относительного прироста – 53-е место.

В Калининградской области за 10 месяцев 2025 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 5,5% по отношению к аналогичному периоду 2024 г. и превышение на 12,2% по отношению к 2023 г. (График 40).

График 40

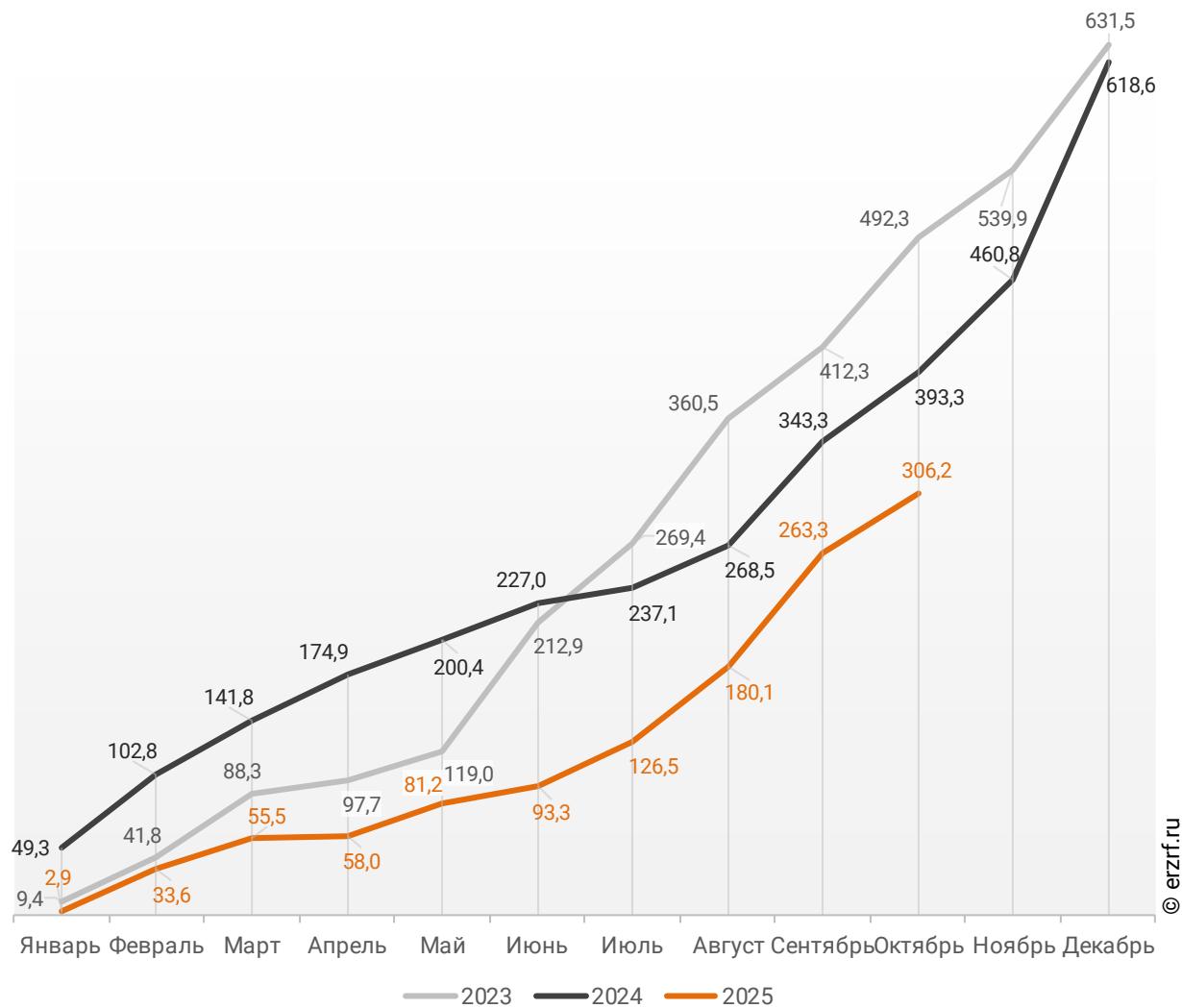
Ввод жилья населением в Калининградской области
накопленным итогом по годам в 2023 – 2025 гг., тыс. м²



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2025 г. показывают снижение на 22,1% к уровню 2024 г. и снижение на 37,8% к 2023 г. (График 41).

График 41

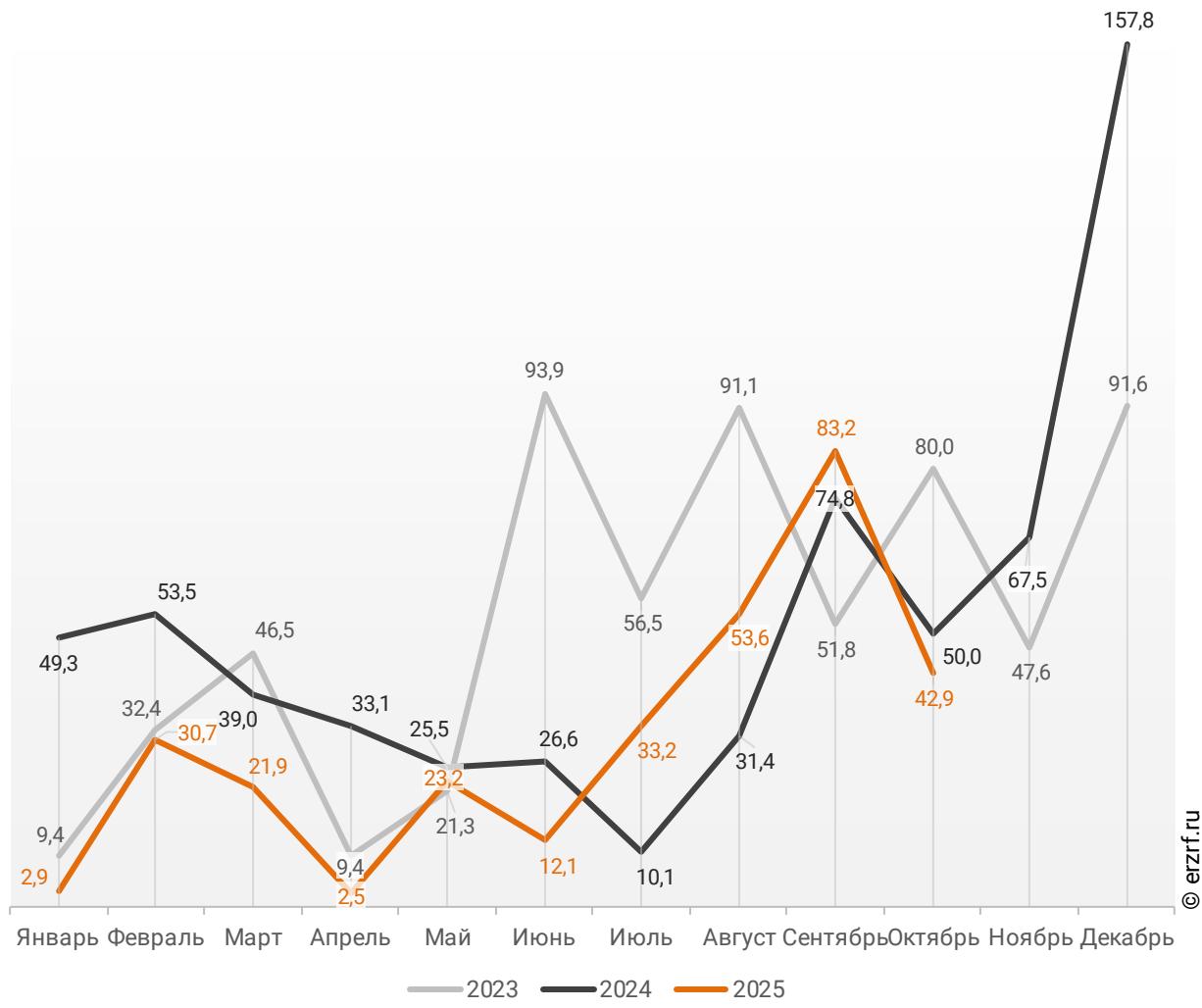
Ввод жилья застройщиками в Калининградской области накопленным итогом по годам в 2023 – 2025 гг., тыс. м²



В октябре 2025 года в Калининградской области застройщиками введено 42,9 тыс. м² многоквартирных домов, что на 14,2%, или на 7,1 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2024 года (График 42).

График 42

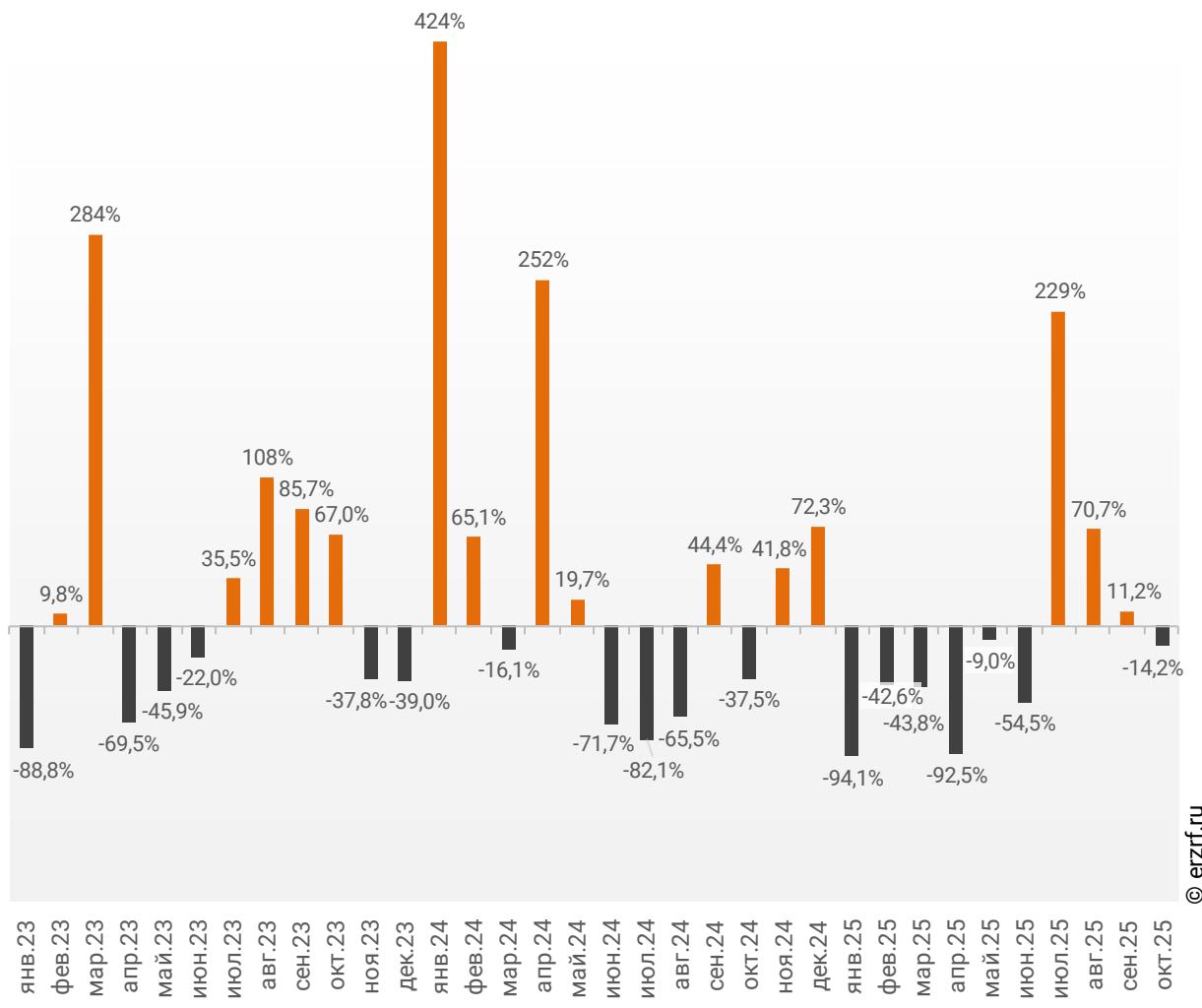
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Калининградской области, тыс. м²



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

График 43

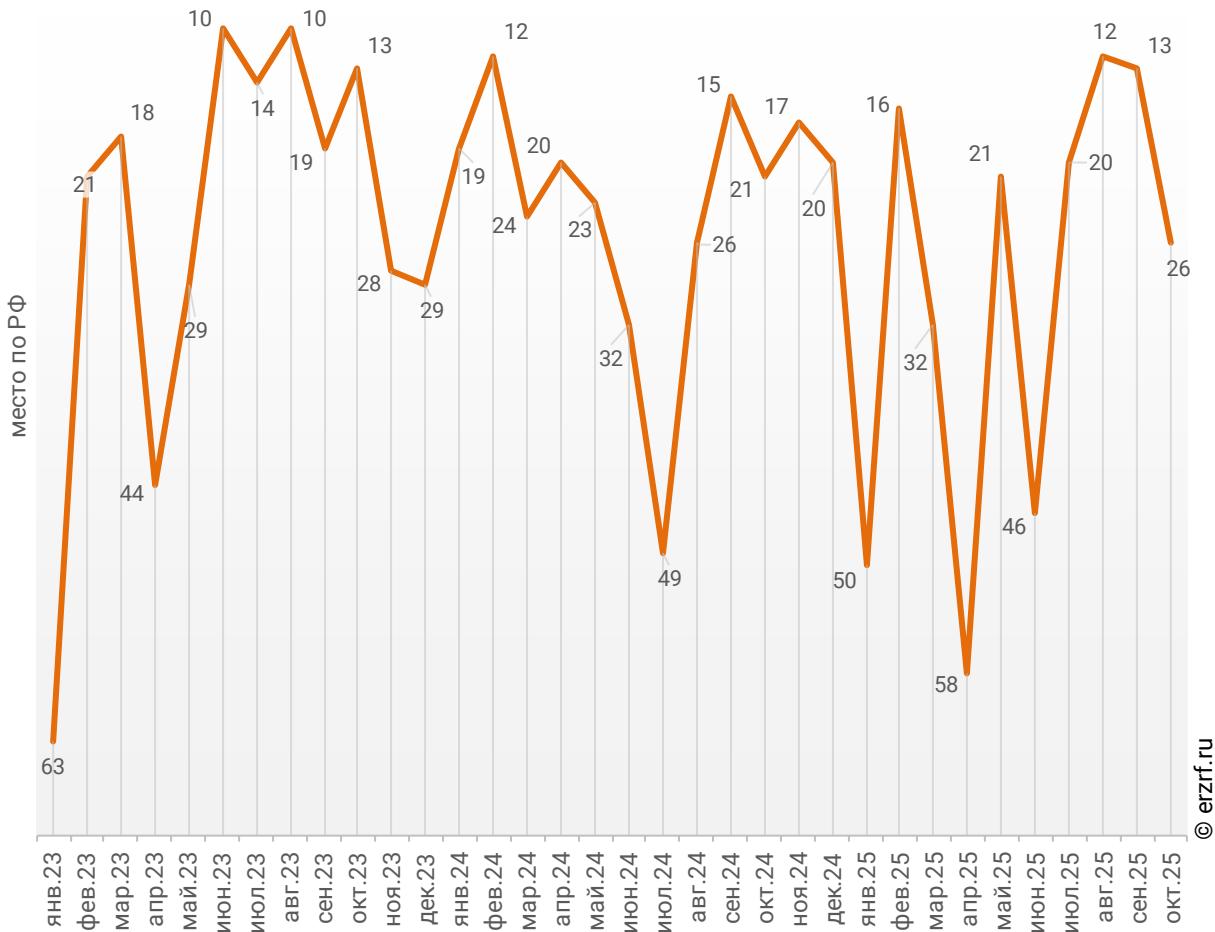
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Калининградской области, месяц к месяцу прошлого года, %



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2025 года Калининградская область занимает 26-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 63-е место, по динамике относительного прироста – 48-е место. (График 44).

График 44

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

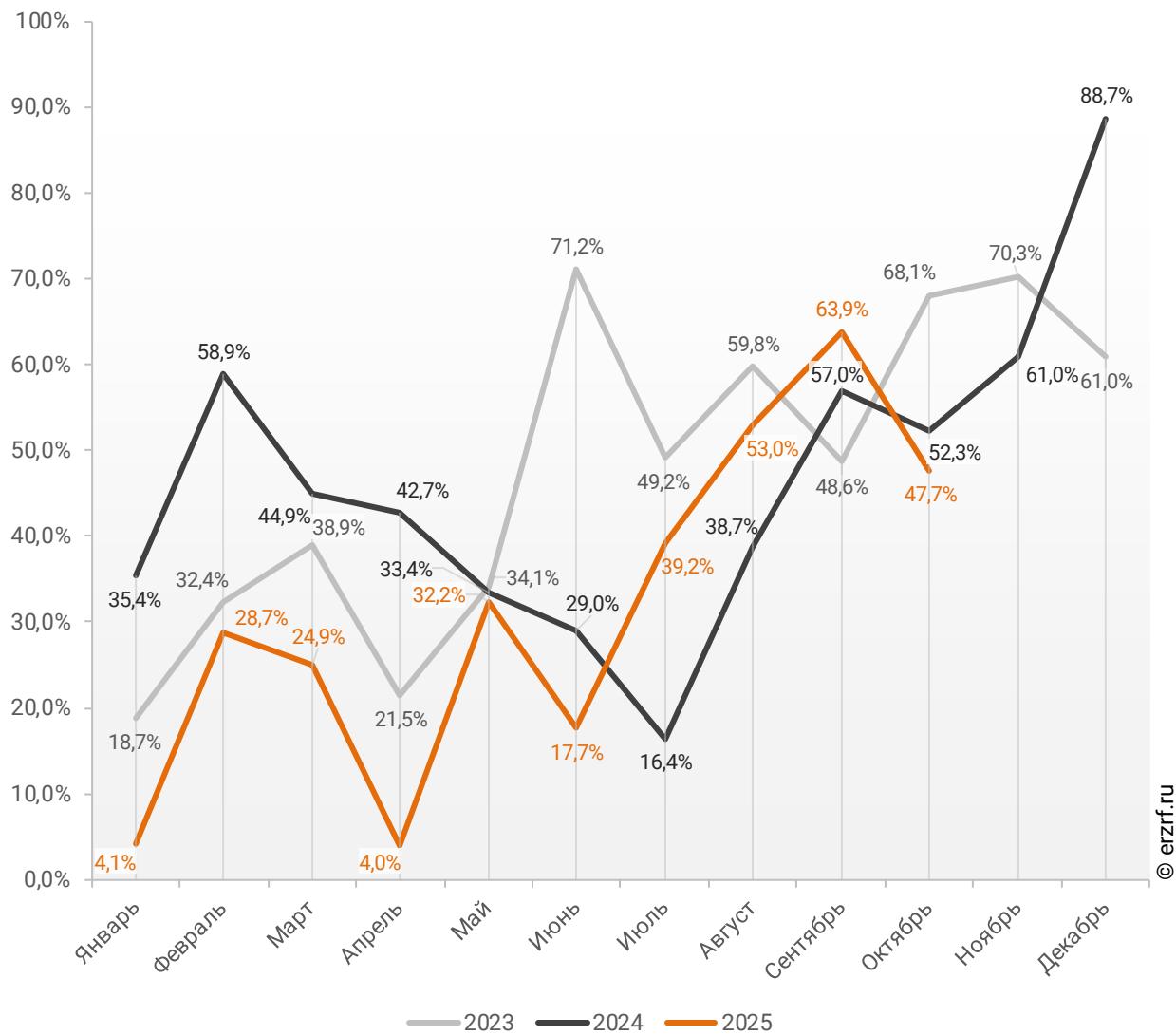


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – октябрь 2025 года Калининградская область занимает 22-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 72-е место, по динамике относительного прироста – 64-е место.

В октябре 2025 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Калининградской области составила 47,7%, что на 4,6 п. п. меньше аналогичного значения за тот же период 2024 года.

График 45

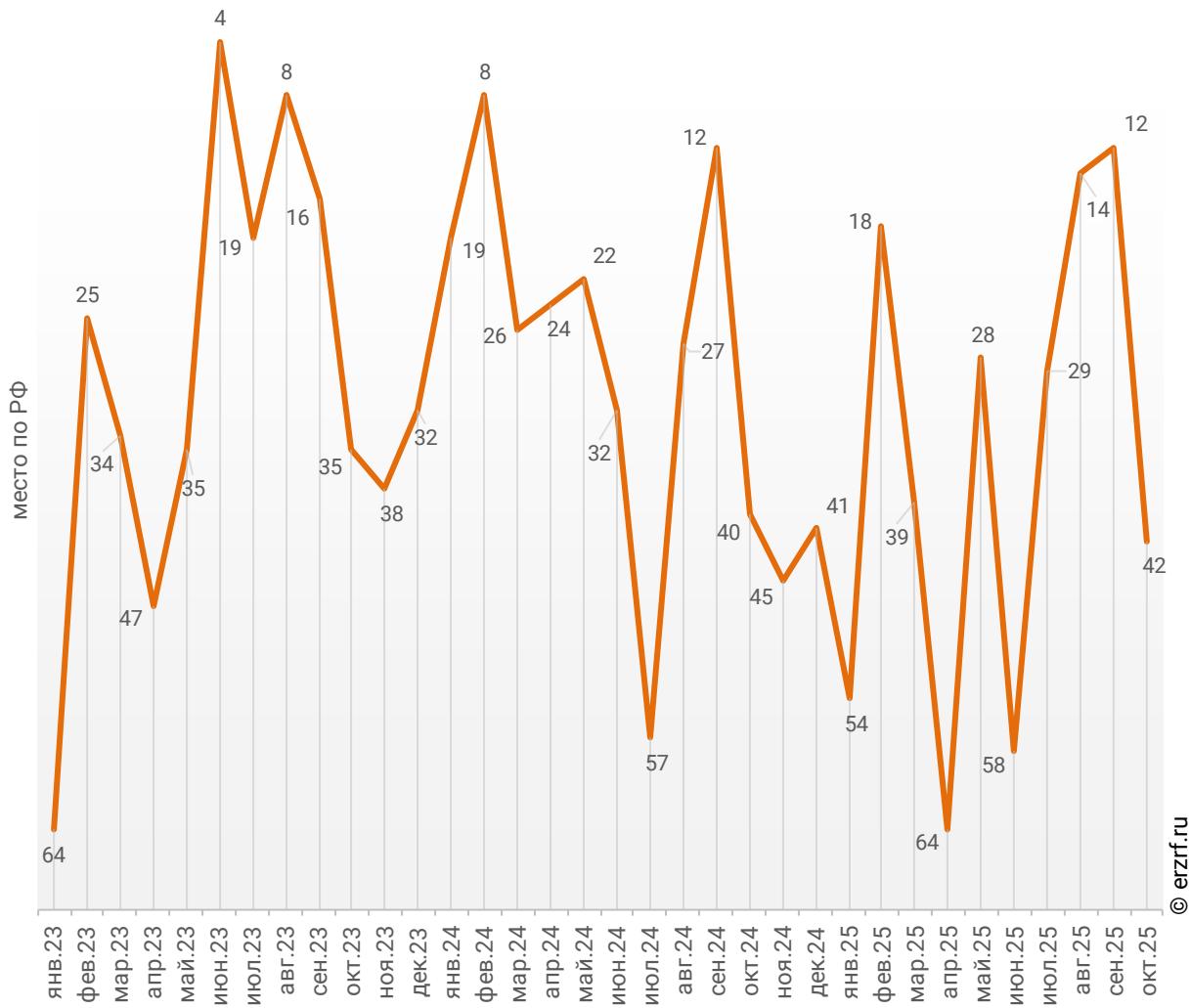
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Калининградской области, %



По этому показателю Калининградская область занимает 42-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 10 месяцев 2025 г. составила 35,0% против 42,2% за этот же период 2024 г. и 49,3% – за этот же период 2023 г. По этому показателю Калининградская область занимает 32-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Калининградской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2026 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся	Жилых	Совокупная S
			домов	единиц	жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
IV квартал 2025	ГК ССК	ВКЛЮЧИ	2	595	32 543
IV квартал 2025	ГК КалининградСтройИнвест	Seven	2	378	20 508
IV квартал 2025	Фонд ЖСС КО	Борисовский бульвар	2	264	15 204
IV квартал 2025	ГК КалининградСтройИнвест	История	1	170	9 487
IV квартал 2025	ГК КалининградСтройИнвест	Клевер	2	148	8 822
IV квартал 2025	ГК Модуль-Стройград	Подсолнухи	1	177	8 606
IV квартал 2025	Еврострой Инвест	Новая Холмогоровка	3	144	8 512
IV квартал 2025	Фонд ЖСС КО	По ул. Октябрьская	4	138	6 600
IV квартал 2025	СЗ А Плюс	Дома у сада	1	86	5 225
IV квартал 2025	ГК Модуль-Стройград	Сузdalский-3	1	95	5 013
IV квартал 2025	ГК КалининградСтройИнвест	Этюд	1	116	4 991
IV квартал 2025	СЗ Бомарис	По ул. Динамо	1	27	4 279
IV квартал 2025	СОЮЗИНВЕСТ	Обердорф	1	59	3 808
IV квартал 2025	СЗ Владение	Дом по ул. Яльцева, 3	1	52	3 124
IV квартал 2025	ГК КПД-Калининград	Новое Исааково	1	40	2 114
IV квартал 2025	КСК	Светлогорск-3 (ЖК Парковый)	1	25	1 193
IV квартал 2025	СК СОЮЗ	По ул. Нарвская	1	16	848
IV квартал 2025	СЗ КД Стройсервис	Дом на Калининградском шоссе	1	19	603
I квартал 2026	ГК ССК	ВКЛЮЧИ	2	514	27 943
I квартал 2026	СЗ Акфен Престиж	Sun City	1	285	16 368
I квартал 2026	Фонд ЖСС КО	Борисовский бульвар	2	297	15 638
I квартал 2026	ГК Балтия-Инвестстрой	Лесная сказка	3	232	15 324
I квартал 2026	КСК	Левада	1	390	13 505
I квартал 2026	Балтик СТ	Прибрежный	1	128	6 963
I квартал 2026	СЗ ЖК на Новой	Гармония	1	129	6 737

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся	Жилых	Совокупная S
			домов ед.	единиц ед.	жилых единиц м ²
I квартал 2026	С3 Горизонт	Дом по ул. Каплунова	1	96	6 181
I квартал 2026	ГК Модуль-Стройград	Родина	1	133	5 843
I квартал 2026	С3 БАЛТИЙСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ	Дом по ул. Зеленая	1	93	5 074
I квартал 2026	ГК СК Монолит	Балтийский бриз	1	76	3 886
I квартал 2026	С3 Раушен Хотел Ресорт	PROMENADE	1	6	1 116
II квартал 2026	ГК Расцвет	Расцвет парк	3	471	29 228
II квартал 2026	С3 Домбери	Дом Писателя на Чернышевского	1	190	14 231
II квартал 2026	ГК К8	Теодор Кроне	2	358	13 009
II квартал 2026	ГК Модуль-Стройград	11 Мая	1	259	11 733
II квартал 2026	С3 ДОМАРТ	Домарт	1	174	10 351
II квартал 2026	ГК Модуль-Стройград	Янтарные Сезоны	3	148	8 897
II квартал 2026	ГК КПД-Калининград	Гагаринский	1	117	6 745
II квартал 2026	ГК Модуль-Стройград	Заостровье	1	133	5 780
II квартал 2026	С3 Квартал 02	O2 Кислород	3	79	4 712
II квартал 2026	ГК ТВН	Престиж парк	1	91	4 688
II квартал 2026	С3 Элистройтрест	Рябиновый	1	65	3 319
II квартал 2026	ГК КПД-Калининград	Новое Исааково	1	50	2 655
II квартал 2026	СОЮЗИНВЕСТ	Обердорф	1	50	2 242
II квартал 2026	ГК СТК-Балт	Пионерский маяк	1	34	1 520
II квартал 2026	МакроСтрой	Три симфонии	1	28	988
III квартал 2026	Холдинг Setl Group	Консул	1	743	26 996
III квартал 2026	С3 ЦентрФорвардСтрой	Мой город	1	403	25 368
III квартал 2026	ГК СтройИнвестиция	Комфорт	3	389	15 130
III квартал 2026	ГК Балтия-Инвестстрой	Лесная сказка	3	171	10 472
III квартал 2026	ГК Модуль-Стройград	11 Мая	1	226	10 086
III квартал 2026	Газтеплосервис плюс	Любимый	4	120	8 424
III квартал 2026	ГК ТРЕСТ	RiverPark	2	179	8 325
III квартал 2026	ГК КалининградСтройИнвест	Клевер	1	110	5 716
III квартал 2026	С3 БНК	Невский Квартал	1	70	5 229
III квартал 2026	ГК РЕКСТРОЙ	Маэстро	1	139	5 171

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся	Жилых	Совокупная S
			домов ед.	единиц ед.	жилых единиц м ²
III квартал 2026	ГК Модуль-Стройград	Родина	1	96	5 018
III квартал 2026	Балтийское Строительство	Новая история	2	102	4 522
III квартал 2026	СЗ Пионерск строй	Резиденция Премьер	1	92	4 383
III квартал 2026	СЗ Ренова	Невский дом	1	36	2 144
III квартал 2026	ГК КПД-Калининград	Новое Исаково	1	35	2 143
III квартал 2026	СЗ Балтик Комфорт	Дом по ул. Воздушная	1	28	1 912
III квартал 2026	СЗ Ваши метры	Феникс	1	52	1 615
III квартал 2026	КСТ-ГАЗ	ДОМ на Краковском	1	42	1 480
III квартал 2026	СЗ Дельта	Дом по ул. Художественная	1	20	1 154
III квартал 2026	Свой Дом	Клубный дом Свой	1	7	362
IV квартал 2026	АвангардИнвестПроект	Русская Европа	1	615	47 865
IV квартал 2026	ГК ТРЕСТ	Дом на Красной	2	521	28 653
IV квартал 2026	СЗ Мегаполис-Жилстрой	Лидино	2	376	22 342
IV квартал 2026	ГК КалининградСтройИнвест	Невский парк	4	321	19 963
IV квартал 2026	СЗ АРТМАСТЕР	Танго	2	324	18 259
IV квартал 2026	ГК СтройИнвестиция	Яркий	7	468	18 104
IV квартал 2026	Фонд ЖСС КО	Борисовский бульвар	1	318	17 072
IV квартал 2026	Меркурий-1	МОре	2	353	15 640
IV квартал 2026	СК МПК	Кант Сити	1	204	13 827
IV квартал 2026	МакроСтрой	МС18	3	314	11 963
IV квартал 2026	ГК КалининградСтройИнвест	Шелест	2	190	10 020
IV квартал 2026	ГК КалининградСтройИнвест	Парад	2	180	9 356
IV квартал 2026	КСК	Левада	1	256	7 458
IV квартал 2026	Астория	Астория на ул. Подполковника Емельянова	1	125	7 240
IV квартал 2026	ГК КПД-Калининград	Балтийский	1	112	6 866
IV квартал 2026	ГК КалининградСтройИнвест	Клевер	1	126	6 656
IV квартал 2026	Фонд ЖСС КО	Семейные истории	1	104	6 175
IV квартал 2026	ГК КалининградСтройИнвест	Panorama	1	100	6 142
IV квартал 2026	ГК Модуль-Стройград	Родина	1	136	5 977

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся	Жилых	Совокупная S
			домов ед.	единиц ед.	жилых единиц м ²
IV квартал 2026	Холдинг Setl Group	Lake City	2	166	5 829
IV квартал 2026	ГК Модуль-Стройград	Подсолнухи	1	104	5 040
IV квартал 2026	СЗ Новая Эпоха	7Я	1	80	4 437
IV квартал 2026	ГК КалининградСтройИнвест	Палатиум	2	67	4 300
IV квартал 2026	СЗ ПионерскБалтСтрой	MopeLife	1	85	4 248
IV квартал 2026	ГК Модуль-Стройград	Дивный дом	1	97	4 047
IV квартал 2026	Эллипс	Вишнёвый квартал	1	83	3 964
IV квартал 2026	ГК КПД-Калининград	Источник	1	55	3 216
IV квартал 2026	ГК СТК-Балт	Пионерский маяк-3	1	50	2 199
IV квартал 2026	СЗ Дональд Трейд Плюс	Нордис	1	20	902
IV квартал 2026	МакроСтрой	Три симфонии	1	25	881
Общий итог			143	16 210	850 447

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	14	2 747	148 956
2	Яркий	Зеленоградск	ГК СтройИнвестиция	35	2 324	89 608
3	Мой город	Калининград	С3 ЦентрФорвардСтрой	3	966	59 917
4	ТРИАРТ	Калининград	Лидер Групп	1	1 487	57 358
5	Теодор Кроне	Калининград	ГК К8	6	1 210	55 527
6	Борисовский бульвар	Калининград	Фонд ЖСС КО	5	879	47 914
7	Русская Европа	Калининград	АвангардИнвестПроект	1	615	47 865
8	Сигнатур	Луговое	С3 МакроСтрой Девелопмент	12	748	38 024
9	Русь-2	Светлогорск	ГК К8	1	508	33 426
10	Морская лагуна	Зеленоградск	ГК ФОРТ СТРОЙ	1	568	32 624
11	Легенды Девау	Калининград	СК МПК	1	667	31 345
12	Левада	Калининград	КСК	3	871	31 012
13	Луччи	Калининград	КСК	3	550	30 510
14	Расцвет парк	Заозерье	ГК Расцвет	3	471	29 228
15	Дом на Красной	Калининград	ГК ТРЕСТ	2	521	28 653
16	Консул	Калининград	Холдинг Setl Group	1	743	26 996
17	Калининград-Сити	Калининград	Акфен	1	480	26 913
18	Лесная сказка	Светлогорск	ГК Балтия-Инвестстрой	6	403	25 796
19	Речной квартал	Зеленоградск	СК МПК	6	505	24 124
20	Гагарина 30	Калининград	ГК ТРЕСТ	1	457	24 040
21	МС18	Пионерский	МакроСтрой	5	602	23 511
22	Семейные истории	Васильково	Фонд ЖСС КО	3	388	22 795
23	Лидино	Калининград	С3 Мегаполис-Жилстрой	2	376	22 342
24	11 Мая	Калининград	ГК Модуль-Стройград	2	485	21 819
25	Клевер	Пионерский	ГК КалининградСтройИнвест	4	384	21 194

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов ед.	единиц ед.	жилых единиц м ²
26	Венецианский квартал	Зеленоградск	СК МПК	3	443	20 914
27	Фридланд	Калининград	ГК К8	2	424	20 732
28	Seven	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	2	378	20 508
29	Невский парк	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	4	321	19 963
30	Otrada resort	Лесное	С3 Ривьера Балтики	3	317	19 613
31	Танго	Калининград	С3 АРТМАСТЕР	2	324	18 259
32	Кроны и Волны	Горбатовка	Специализированный застройщик Новый Город	6	483	17 634
33	MOre	Пионерский	Меркурий-1	3	375	17 114
34	Родина	Калининград	ГК Модуль-Стройград	3	365	16 838
35	Sun City	Калининград	С3 Акфен Престиж	1	285	16 368
36	Астерия	Зеленоградск	СК МПК	1	307	15 856
37	Империя	Калининград	ГК РЕКСТРОЙ	2	272	15 543
38	Комфорт	Вишневое	ГК СтройИнвестиция	3	389	15 130
39	Дом Писателя на Чернышевского	Калининград	С3 Домбери	1	190	14 231
40	Кант Сити	Калининград	СК МПК	1	204	13 827
41	Подсолнухи	Калининград	ГК Модуль-Стройград	2	281	13 646
42	Синички	Калининград	ГК Багратион	2	324	13 561
43	АЛЬПЕНШТАДТ	Калининград	КСК	1	356	13 431
44	Гринвуд	Калининград	С3 КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	2	224	11 738
45	Виридиан	Большое Исаково	КСК	3	229	11 211
46	Курортный	Сосновка	Люкс Строй Сервис	4	273	11 154
47	По ш. Калининградское	Гурьевск	С3 Корпорация недвижимости Калининграда	1	169	10 958
48	Морена	Светлогорск	КСК	2	198	10 787
49	Princesse Royal	Зеленоградск	ГК К8	1	143	10 749
50	Идиллия	Гурьевск	ГК Градстрой	1	210	10 615
51	Вишневый квартал	Вишневое	Эллипс	2	217	10 611
52	Домарт	Калининград	С3 ДОМАРТ	1	174	10 351
53	Шелест	Светлогорск	ГК КалининградСтройИнвест	2	190	10 020

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
54	Новая история	Светлогорск	Балтийское Строительство	3	215	9 797
55	Аврора	Гурьевск	С3 Аврора	1	144	9 659
56	В пер. 3-й Ржевский	Калининград	МакроСтрой	6	228	9 510
57	История	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	1	170	9 487
58	Парад	Пионерский	ГК КалининградСтройИнвест	2	180	9 356
59	О2 Кислород	Малое Васильково	С3 Квартал О2	5	139	9 070
60	Янтарные Сезоны	Янтарный	ГК Модуль-Стройград	3	148	8 897
61	Lake City	Светлогорск	Холдинг Setl Group	3	236	8 566
62	Новая Холмогоровка	Холмогоровка	Еврострой Инвест	3	144	8 512
63	Любимый	Холмогоровка	Газтеплосервис плюс	4	120	8 424
64	RiverPark	Гурьевск	ГК ТРЕСТ	2	179	8 325
65	ELEMENT	Светлогорск	СК МПК	2	252	7 571
66	Гурьевский парк	Гурьевск	СК МПК	4	295	7 440
67	Астория на ул. Подполковника Емельянова	Калининград	Астория	1	125	7 240
68	Кранц-Сити	Вишневое	ГК Балтийский парус	2	162	7 016
69	Прибрежный	Балтийск	Балтик СТ	1	128	6 963
70	Новое Исаково	Большое Исаково	ГК КПД-Калининград	3	125	6 912
71	Балтийский	Балтийск	ГК КПД-Калининград	1	112	6 866
72	Гагаринский	Калининград	ГК КПД-Калининград	1	117	6 745
73	Гармония	Светлогорск	С3 ЖК на Новой	1	129	6 737
74	По ул. Октябрьская	Неман	Фонд ЖСС КО	4	138	6 600
75	По ул. Портовая	Калининград	С3 Меркурий	1	98	6 425
76	Дом по ул. Каплунова	Балтийск	С3 Горизонт	1	96	6 181
77	Panogata	Пионерский	ГК КалининградСтройИнвест	1	100	6 142
78	Обердорф	Светлогорск	СОЮЗИНВЕСТ	2	109	6 050
79	Клубный дом на Яналова	Калининград	ГК К8	1	84	5 933
80	Пражский	Гурьевск	Делорад	3	115	5 829
81	Заостровье	Заостровье	ГК Модуль-Стройград	1	133	5 780
82	Невский Квартал	Невское	С3 БНК	1	70	5 229

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
83	Дома у сада	Калининград	С3 А Плюс	1	86	5 225
84	Маэстро	Черняховск	ГК РЕКСТРОЙ	1	139	5 171
85	Дом по ул. Зеленая	Зеленоградск	С3 БАЛТИЙСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ	1	93	5 074
86	Сузdalский-3	Калининград	ГК Модуль-Стройград	1	95	5 013
87	Этюд	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	1	116	4 991
88	Пионерский маяк-2	Пионерский	ГК СТК-Балт	2	118	4 829
89	По ул. Калининградское шоссе	Гурьевск	РосБалтСтрой	3	42	4 791
90	Престиж парк	Балтийск	ГК ТВН	1	91	4 688
91	7Я	Черняховск	С3 Новая Эпоха	1	80	4 437
92	Резиденция Премьер	Пионерский	С3 Пионерск строй	1	92	4 383
93	Палатиум	Светлогорск	ГК КалининградСтройИнвест	2	67	4 300
94	По ул. Динамо	Светлогорск	С3 Бомарис	1	27	4 279
95	MoreLife	Пионерский	С3 ПионерскБалтСтрой	1	85	4 248
96	Резиденция	Пионерский	С3 ЖК Резиденция	1	97	4 178
97	Дивный дом	Светлогорск	ГК Модуль-Стройград	1	97	4 047
98	Морская нота	Светлогорск	ГК ТВН	3	91	3 930
99	Пионерская лагуна	Пионерский	ЖБИ МЕЛИОРАЦИЯ	1	72	3 891
100	Балтийский бриз	Балтийск	ГК СК Монолит	1	76	3 886
101	Камелия	Калининград	Титан	1	100	3 760
102	Пионерский курорт	Пионерский	ГК СК Монолит	1	80	3 665
103	Рябиновый	Малое Исацово	С3 Элистройтрест	1	65	3 319
104	Источник	Родники	ГК КПД-Калининград	1	55	3 216
105	Дом по ул. Яльцева, 3	Светлый	С3 Владение	1	52	3 124
106	Дом по ул. Бассейная, 5	Калининград	С3 Калининграднефтестрой	1	36	3 011
107	По ул. Зелёная	Зеленоградск	Специализированный застройщик Идеалстрой	1	48	2 625
108	Пионерский маяк-3	Пионерский	ГК СТК-Балт	1	50	2 199
109	Невский дом	Калининград	С3 Ренова	1	36	2 144
110	Титул	Зеленоградск	СК МПК	1	34	1 992

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся		Совокупная S жилых единиц
				домов	жилых единиц	
				ед.	ед.	м ²
111	Дом по ул. Воздушная	Калининград	С3 Балтик Комфорт	1	28	1 912
112	Три симфонии	Пионерский	МакроСтрой	2	53	1 869
113	Феникс	Пионерский	С3 Ваши метры	1	52	1 615
114	Амалиенау Делюкс	Калининград	С3 ОТК Инвест+	1	24	1 538
115	Пионерский маяк	Пионерский	ГК СТК-Балт	1	34	1 520
116	ДОМ на Krakовском	Гурьевск	КСТ-ГАЗ	1	42	1 480
117	Светлогорск-3 (ЖК Парковый)	Светлогорск	КСК	1	25	1 193
118	Дом по ул. Художественная	Калининград	С3 Дельта	1	20	1 154
119	PROMENADE	Светлогорск	С3 Раушен Хотел Ресорт	1	6	1 116
120	Нордис	Янтарный	С3 Дональд Трейд Плюс	1	20	902
121	По ул. Нарвская	Калининград	СК СОЮЗ	1	16	848
122	Дом на Калининградском шоссе	Пионерский	С3 КД Стройсервис	1	19	603
123	Клубный дом Свой	Янтарный	Свой Дом	1	7	362
Общий итог				295	34 777	1 756 649

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	Феникс	Пионерский	С3 Ваши метры	31,1
4	Дом на Калининградском шоссе	Пионерский	С3 КД Стройсервис	31,7
5	ДОМ на Краковском	Гурьевск	КСТ-ГАЗ	35,2
6	Три симфонии	Пионерский	МакроСтрой	35,3
7	Левада	Калининград	КСК	35,6
8	Lake City	Светлогорск	Холдинг Setl Group	36,3
9	Консул	Калининград	Холдинг Setl Group	36,3
10	Кроны и Волны	Горбатовка	Специализированный застройщик Новый Город	36,5
11	Маэстро	Черняховск	ГК РЕКСТРОЙ	37,2
12	Камелия	Калининград	Титан	37,6
13	АЛЬПЕНШТАДТ	Калининград	КСК	37,7
14	Яркий	Зеленоградск	ГК СтройИнвестиция	38,6
15	ТРИАРТ	Калининград	Лидер Групп	38,6
16	Комфорт	Вишневое	ГК СтройИнвестиция	38,9
17	МС18	Пионерский	МакроСтрой	39,1
18	Курортный	Сосновка	Люкс Строй Сервис	40,9
19	Пионерский маяк-2	Пионерский	ГК СТК-Балт	40,9
20	В пер. 3-й Ржевский	Калининград	МакроСтрой	41,7
21	Дивный дом	Светлогорск	ГК Модуль-Стройград	41,7
22	Синички	Калининград	ГК Багратион	41,9
23	Этюд	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	43,0
24	Резиденция	Пионерский	С3 ЖК Резиденция	43,1
25	Морская нота	Светлогорск	ГК ТВН	43,2
26	Кранц-Сити	Вишневое	ГК Балтийский парус	43,3

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
27	Заостровье	Заостровье	ГК Модуль-Стройград	43,5
28	Пионерский маяк-3	Пионерский	ГК СТК-Балт	44,0
29	Пионерский маяк	Пионерский	ГК СТК-Балт	44,7
30	11 Мая	Калининград	ГК Модуль-Стройград	45,0
31	Нордис	Янтарный	СЗ Дональд Трейд Плюс	45,1
32	Новая история	Светлогорск	Балтийское Строительство	45,6
33	MOre	Пионерский	Меркурий-1	45,6
34	Пионерский курорт	Пионерский	ГК СК Монолит	45,8
35	Теодор Кроне	Калининград	ГК К8	45,9
36	Родина	Калининград	ГК Модуль-Стройград	46,1
37	RiverPark	Гурьевск	ГК ТРЕСТ	46,5
38	Легенды Девау	Калининград	СК МПК	47,0
39	Венецианский квартал	Зеленоградск	СК МПК	47,2
40	Резиденция Премьер	Пионерский	СЗ Пионерск строй	47,6
41	Светлогорск-3 (ЖК Парковый)	Светлогорск	КСК	47,7
42	Речной квартал	Зеленоградск	СК МПК	47,8
43	По ул. Октябрьская	Неман	Фонд ЖСС КО	47,8
44	Подсолнухи	Калининград	ГК Модуль-Стройград	48,6
45	Фрилэнд	Калининград	ГК К8	48,9
46	Вишневый квартал	Вишневое	Эллипс	48,9
47	Виридиан	Большое Исааково	КСК	49,0
48	MopeLife	Пионерский	СЗ ПионерскБалтСтрой	50,0
49	Идиллия	Гурьевск	ГК Градстрой	50,5
50	Пражский	Гурьевск	Делорад	50,7
51	Сигнатур	Луговое	СЗ Макрострой Девелопмент	50,8
52	Рябиновый	Малое Исааково	СЗ Элистройтрест	51,1
53	Балтийский бриз	Балтийск	ГК СК Монолит	51,1
54	Пrestиж парк	Балтийск	ГК ТВН	51,5
55	Астерия	Зеленоградск	СК МПК	51,6
56	Клубный дом Свой	Янтарный	Свой Дом	51,7
57	Парад	Пионерский	ГК КалининградСтройИнвест	52,0

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
58	Гармония	Светлогорск	С3 ЖК на Новой	52,2
59	Гринвуд	Калининград	С3 КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	52,4
60	Гагарина 30	Калининград	ГК ТРЕСТ	52,6
61	Шелест	Светлогорск	ГК КалининградСтройИнвест	52,7
62	Сузdalский-3	Калининград	ГК Модуль-Стройград	52,8
63	По ул. Нарвская	Калининград	СК СОЮЗ	53,0
64	Пионерская лагуна	Пионерский	ЖБИ МЕЛИОРАЦИЯ	54,0
65	ВКЛЮЧИ	Гурьевск	ГК ССК	54,2
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	С3 БАЛТИЙСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ	54,6
71	По ул. Зелёная	Зеленоградск	Специализированный застройщик Идеалстрой	54,7
72	Дом на Красной	Калининград	ГК ТРЕСТ	55,0
73	Клевер	Пионерский	ГК КалининградСтройИнвест	55,2
74	Новое Исаково	Большое Исаково	ГК КПД-Калининград	55,3
75	7Я	Черняховск	С3 Новая Эпоха	55,5
76	Луччи	Калининград	КСК	55,5
77	Обердорф	Светлогорск	СОЮЗИНВЕСТ	55,5
78	История	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	55,8
79	Калининград-Сити	Калининград	Акфен	56,1
80	Танго	Калининград	С3 АРТМАСТЕР	56,4
81	Империя	Калининград	ГК РЕКСТРОЙ	57,1
82	Sun City	Калининград	С3 Акфен Престиж	57,4
83	Морская лагуна	Зеленоградск	ГК ФОРТ СТРОЙ	57,4
84	Гагаринский	Калининград	ГК КПД-Калининград	57,6
85	Дом по ул. Художественная	Калининград	С3 Дельта	57,7
86	Астория на ул. Подполковника Емельянова	Калининград	Астория	57,9
87	Источник	Родники	ГК КПД-Калининград	58,5
88	Титул	Зеленоградск	СК МПК	58,6

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
89	Семейные истории	Васильково	Фонд ЖСС КО	58,8
90	Новая Холмогоровка	Холмогоровка	Еврострой Инвест	59,1
91	Лидино	Калининград	С3 Мегаполис-Жилстрой	59,4
92	Домарт	Калининград	С3 ДОМАРТ	59,5
93	Невский дом	Калининград	С3 Ренова	59,6
94	Дом по ул. Яльцева, 3	Светлый	С3 Владение	60,1
95	Янтарные Сезоны	Янтарный	ГК Модуль-Стройград	60,1
96	Дома у сада	Калининград	С3 А Плюс	60,8
97	Балтийский	Балтийск	ГК КПД-Калининград	61,3
98	Panorama	Пионерский	ГК КалининградСтройИнвест	61,4
99	Otrada resort	Лесное	С3 Ривьера Балтики	61,9
100	Мой город	Калининград	С3 ЦентрФорвардСтрой	62,0
101	Расцвет парк	Заозерье	ГК Расцвет	62,1
102	Невский парк	Калининград	ГК КалининградСтройИнвест	62,2
103	Лесная сказка	Светлогорск	ГК Балтия-Инвестстрой	64,0
104	Амалиенау Делюкс	Калининград	С3 ОТК Инвест+	64,1
105	Палатиум	Светлогорск	ГК КалининградСтройИнвест	64,2
106	Дом по ул. Каплунова	Балтийск	С3 Горизонт	64,4
107	По ш. Калининградское	Гурьевск	С3 Корпорация недвижимости Калининграда	64,8
108	О2 Кислород	Малое Васильково	С3 Квартал О2	65,3
109	По ул. Портовая	Калининград	С3 Меркурий	65,6
110	Русь-2	Светлогорск	ГК К8	65,8
111	Аврора	Гурьевск	С3 Аврора	67,1
112	Кант Сити	Калининград	СК МПК	67,8
113	Дом по ул. Воздушная	Калининград	С3 Балтик Комфорт	68,3
114	Любимый	Холмогоровка	Газтеплосервис плюс	70,2
115	Клубный дом на Янолова	Калининград	ГК К8	70,6
116	Невский Квартал	Невское	С3 БНК	74,7
117	Дом Писателя на Чернышевского	Калининград	С3 Домбери	74,9
118	Princesse Royal	Зеленоградск	ГК К8	75,2
119	Русская Европа	Калининград	АвангардИнвестПроект	77,8

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
120	Дом по ул. Бассейная, 5	Калининград	СЗ Калининграднефтестрой	83,6
121	По ул. Калининградское шоссе	Гурьевск	РосБалтСтрой	114,1
122	По ул. Динамо	Светлогорск	СЗ Бомарис	158,5
123	PROMENADE	Светлогорск	СЗ Раушен Хотел Ресорт	186,0
Общий итог				50,5



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

Нашиими 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 Вхождение в специальный каталог Партнеров ЕРЗ.РФ дает возможность: • участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.РФ.	от 10 000 руб. 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). 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. от 20 000 руб. за факт назначенной встречи Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц	Запрос направлять по E-mail: garbuzov_yv@erzrf.ru