

# СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Смоленская область

февраль 2023

**Текущий объем строительства, м<sup>2</sup>**  
на февраль 2023

**295 928**

-22,6% к февралю 2022

**Среднемесячный ввод жилья  
застройщиками, м<sup>2</sup>**

за последние 12 мес.

Росстат

**17 242**

+3,4% к предшествующим 12 мес.

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

за декабрь 2022

Банк России

**262**

+6,9% к декабрю 2021

**Средняя площадь строящихся квартир, м<sup>2</sup>**  
на февраль 2023

**55,5**

-1,3% к февралю 2022

**Средняя цена за 1 м<sup>2</sup>, ₽**  
на февраль 2023

**60 959**

+33,3% к февралю 2022

**Доля ввода жилья застройщиками**

за последние 12 мес.

Росстат

**38,2%**

-1,7 п.п. к предшествующим 12 мес.

**Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %**  
за декабрь 2022

Банк России

**3,31**

-2,93 п.п. к декабрю 2021

## Оглавление

|  |    |
|--|----|
| Источники информации для составления аналитического обзора .....   | 3  |
| 1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Смоленской области.....  | 4  |
| 2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области .....                                     | 6  |
| 3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по срокам выдачи разрешения на строительство .....        | 7  |
| 4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию ..... | 9  |
| 5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по этажности строящихся домов .....                       | 12 |
| 6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по материалам стен строящихся домов .....                 | 16 |
| 7. ТОП застройщиков Смоленской области по объемам строительства .....  | 20 |
| 8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Смоленской области.....   | 22 |
| 9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Смоленской области.....  | 22 |
| 10. Цена предложения на строящиеся объекты в Смоленской области .....  | 25 |
| 11. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России).....                                 | 27 |
| 11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области .....   | 27 |
| 11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области..  | 31 |
| 11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области.....   | 39 |
| 11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области .....                                 | 44 |
| 12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата) .....  | 51 |
| 13. Ввод жилья в Смоленской области (официальная статистика Росстата) .....  | 53 |
| Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Смоленской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2023 г. ....         | 64 |
| Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Смоленской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....                    | 65 |
| Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по средней площади жилых единиц .....                  | 67 |
| Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ .....  | 70 |

## 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](http://www.erzrf.ru).

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

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Смоленской области на февраль 2023 года выявлено **58 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 **5 328 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **295 928 м<sup>2</sup>** (Таблица 1).

Таблица 1

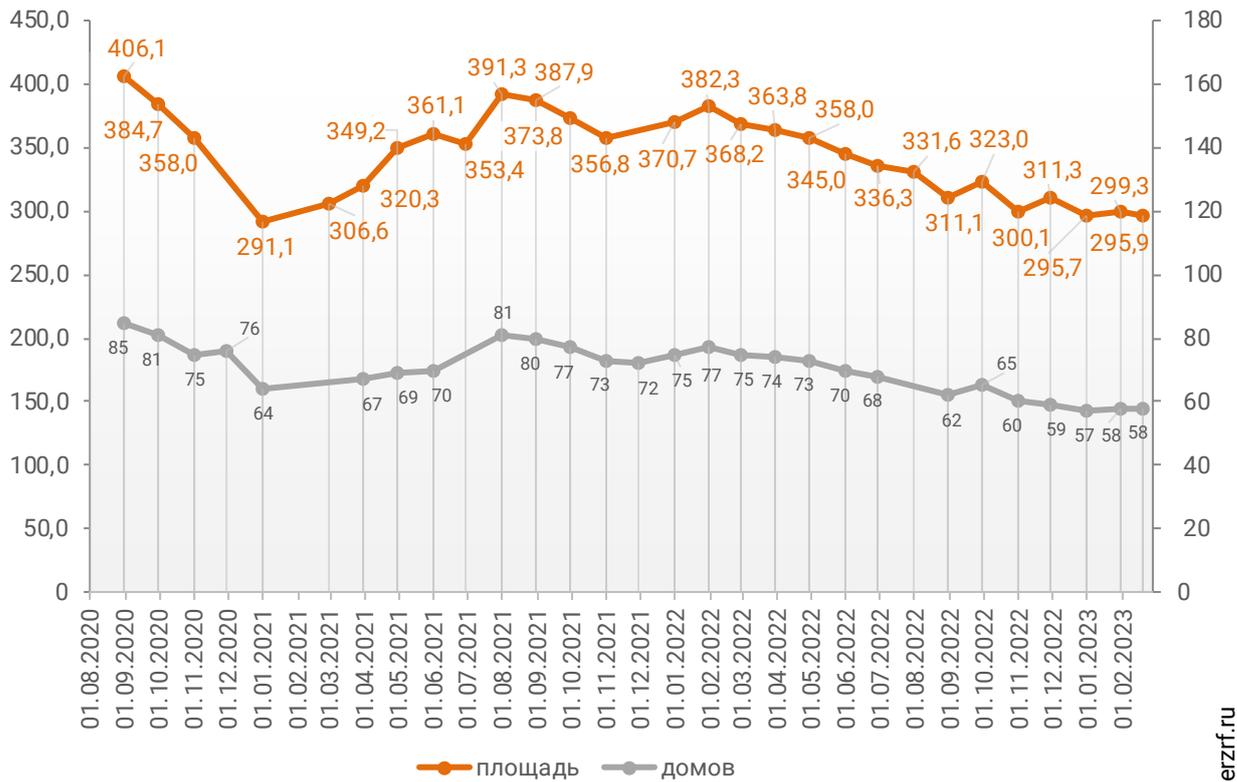
| Вид дома            | Строящихся домов |             | Жилых единиц |             | Совокупная S жилых единиц |             |
|---------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                     | ед.              | %           | ед.          | %           | м <sup>2</sup>            | %           |
| многоквартирный дом | 58               | 100%        | 5 328        | 100%        | 295 928                   | 100%        |
| <b>Общий итог</b>   | <b>58</b>        | <b>100%</b> | <b>5 328</b> | <b>100%</b> | <b>295 928</b>            | <b>100%</b> |

Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории Смоленской области не выявлено.

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

**График 1**

**Динамика изменения количества объектов (ед.) и совокупного объема (тыс. м<sup>2</sup>) текущего строительства в Смоленской области**



© erzrf.ru

## 2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области

Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство в 6 территориальных образованиях (Таблица 2).

**Таблица 2**

| Район / Населенный пункт                     | Строящихся домов |              | Жилых единиц |              | Совокупная S жилых единиц |              |
|--|------------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------|--------------|
|  | ед.              | %            | ед.          | %            | м <sup>2</sup>            | %            |
| <b>Смоленск</b>                              | <b>39</b>        | <b>67,2%</b> | <b>3 888</b> | <b>73,0%</b> | <b>212 190</b>            | <b>71,7%</b> |
| <b>Смоленский</b>                            | <b>13</b>        | <b>22,4%</b> | <b>1 083</b> | <b>20,3%</b> | <b>61 629</b>             | <b>20,8%</b> |
| Киселёвка                                    | 5                | 8,6%         | 531          | 10,0%        | 30 796                    | 10,4%        |
| Алтуховка                                    | 2                | 3,4%         | 240          | 4,5%         | 13 025                    | 4,4%         |
| Новосельцы                                   | 2                | 3,4%         | 160          | 3,0%         | 8 682                     | 2,9%         |
| Ясенная                                      | 2                | 3,4%         | 88           | 1,7%         | 5 578                     | 1,9%         |
| Печерск                                      | 1                | 1,7%         | 40           | 0,8%         | 2 551                     | 0,9%         |
| Богородицкое                                 | 1                | 1,7%         | 24           | 0,5%         | 997                       | 0,3%         |
| <b>Вяземский</b>                             | <b>2</b>         | <b>3,4%</b>  | <b>136</b>   | <b>2,6%</b>  | <b>9 931</b>              | <b>3,4%</b>  |
| Вязьма                                       | 2                | 3,4%         | 136          | 2,6%         | 9 931                     | 3,4%         |
| <b>Одинцово (в составе г.о. Смоленск)</b>    | <b>1</b>         | <b>1,7%</b>  | <b>160</b>   | <b>3,0%</b>  | <b>8 504</b>              | <b>2,9%</b>  |
| <b>Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)</b> | <b>2</b>         | <b>3,4%</b>  | <b>53</b>    | <b>1,0%</b>  | <b>3 235</b>              | <b>1,1%</b>  |
| <b>Сафоновский</b>                           | <b>1</b>         | <b>1,7%</b>  | <b>8</b>     | <b>0,2%</b>  | <b>439</b>                | <b>0,1%</b>  |
| Сафоново                                     | 1                | 1,7%         | 8            | 0,2%         | 439                       | 0,1%         |
|  | <b>58</b>        | <b>100%</b>  | <b>5 328</b> | <b>100%</b>  | <b>295 928</b>            | <b>100%</b>  |

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Смоленск (71,7% совокупной площади жилых единиц).

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

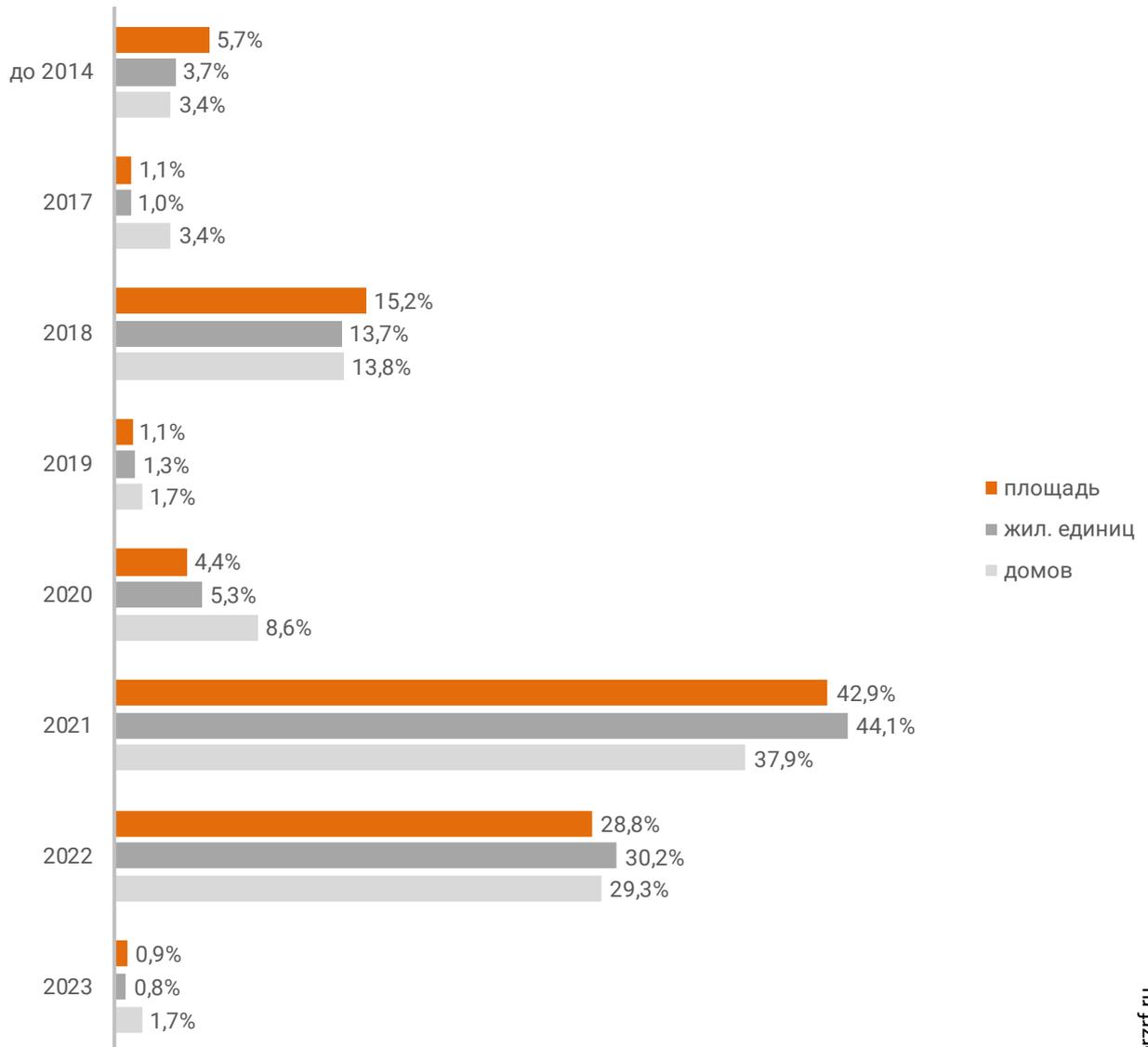
Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с августа 2012 г. по январь 2023 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

| Год выдачи разрешения на строительство | Строящихся домов |             | Жилых единиц |             | Совокупная S жилых единиц |             |
|--|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
|  | ед.              | %           | ед.          | %           | м <sup>2</sup>            | %           |
| до 2014                                | 2                | 3,4%        | 197          | 3,7%        | 17 004                    | 5,7%        |
| 2017                                   | 2                | 3,4%        | 53           | 1,0%        | 3 235                     | 1,1%        |
| 2018                                   | 8                | 13,8%       | 728          | 13,7%       | 44 883                    | 15,2%       |
| 2019                                   | 1                | 1,7%        | 70           | 1,3%        | 3 267                     | 1,1%        |
| 2020                                   | 5                | 8,6%        | 282          | 5,3%        | 12 934                    | 4,4%        |
| 2021                                   | 22               | 37,9%       | 2 347        | 44,1%       | 126 856                   | 42,9%       |
| 2022                                   | 17               | 29,3%       | 1 611        | 30,2%       | 85 198                    | 28,8%       |
| 2023                                   | 1                | 1,7%        | 40           | 0,8%        | 2 551                     | 0,9%        |
| <b>Общий итог</b>                      | <b>58</b>        | <b>100%</b> | <b>5 328</b> | <b>100%</b> | <b>295 928</b>            | <b>100%</b> |

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Смоленской области по годам  
выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2021 г. (42,9% по площади жилых единиц).

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

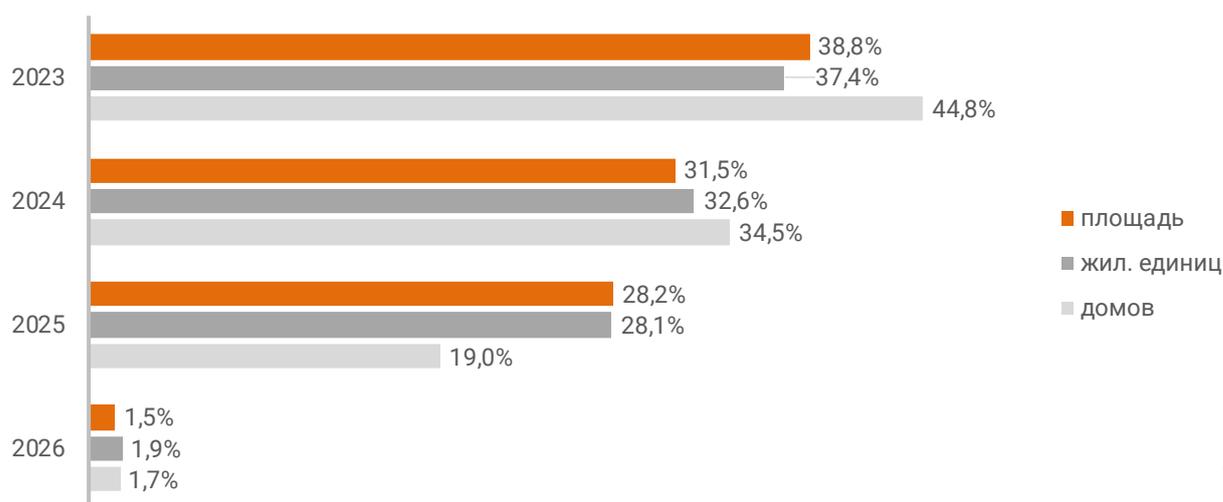
В Смоленской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

**Таблица 4**

| Объявленный срок ввода в эксплуатацию | Строящихся домов |             | Жилых единиц |             | Совокупная S жилых единиц |             |
|---------------------------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                                       | ед.              | %           | ед.          | %           | м <sup>2</sup>            | %           |
| 2023                                  | 26               | 44,8%       | 1 993        | 37,4%       | 114 731                   | 38,8%       |
| 2024                                  | 20               | 34,5%       | 1 736        | 32,6%       | 93 364                    | 31,5%       |
| 2025                                  | 11               | 19,0%       | 1 499        | 28,1%       | 83 427                    | 28,2%       |
| 2026                                  | 1                | 1,7%        | 100          | 1,9%        | 4 406                     | 1,5%        |
| <b>Общий итог</b>                     | <b>58</b>        | <b>100%</b> | <b>5 328</b> | <b>100%</b> | <b>295 928</b>            | <b>100%</b> |

**Гистограмма 2**

Распределение жилых новостроек Смоленской области по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2023 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 114 731 м<sup>2</sup> жилья (Приложение 1).

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

**Таблица 5**

| Запланированный срок ввода в эксплуатацию | Совокупная S жилых единиц<br>м <sup>2</sup> | в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов |   |              |
|---|---|---|---|--------------|
|   |   | Изначально объявленный срок                 | Совокупная S жилых единиц<br>м <sup>2</sup> % |              |
| 2023                                      | 114 731                                     | 2016  | 12 607  | 11,0%        |
|   |   | 2021  | 3 674   | 3,2%         |
|   |   | 2022  | 26 740  | 23,3%        |
| <b>Общий итог</b>                         | <b>295 928</b>                              |   | <b>43 021</b>                                 | <b>14,5%</b> |

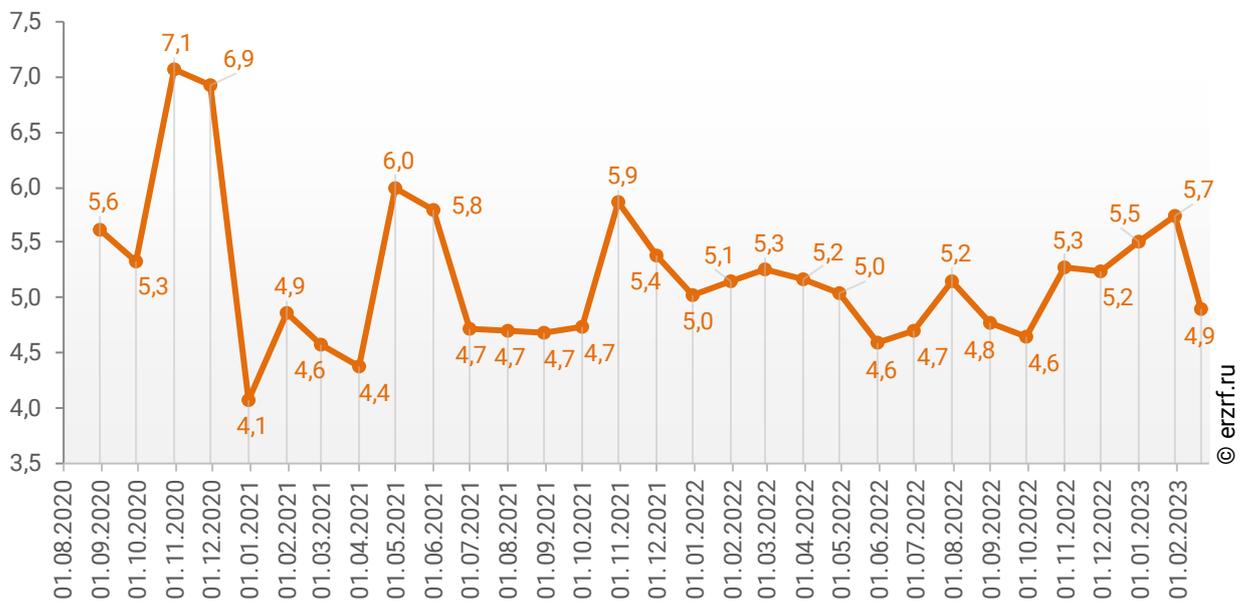
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2022 на 2023 год (26 740 м<sup>2</sup>), что составляет 23,3% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области в 2023 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области по состоянию на февраль 2023 года составляет 4,9 месяца.

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

**График 2**

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



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

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

- 9,6 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 10,5 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 10,5 этажа – из расчета на строящийся м<sup>2</sup>.

Гистограмма 3



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

График 3



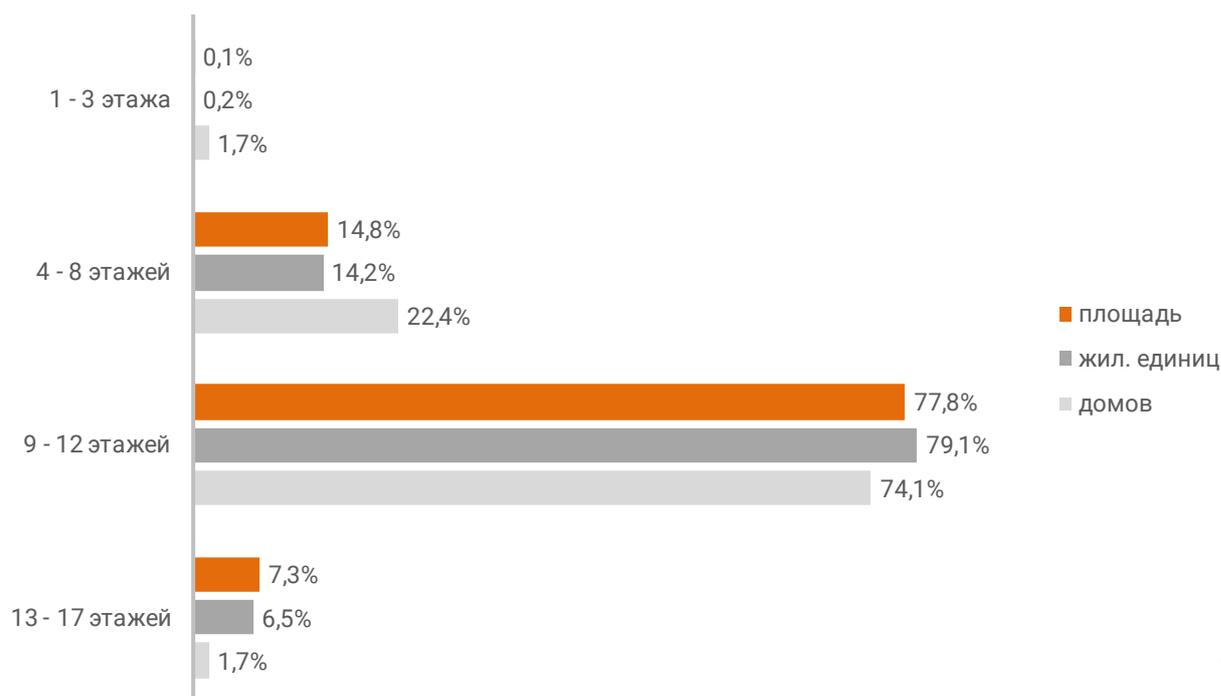
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

**Таблица 6**

| Этажей            | Строящихся домов |             | Жилых единиц |             | Совокупная S жилых единиц |             |
|-------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                   | ед.              | %           | ед.          | %           | м <sup>2</sup>            | %           |
| 1 - 3 этажа       | 1                | 1,7%        | 8            | 0,2%        | 439                       | 0,1%        |
| 4 - 8 этажей      | 13               | 22,4%       | 757          | 14,2%       | 43 741                    | 14,8%       |
| 9 - 12 этажей     | 43               | 74,1%       | 4 215        | 79,1%       | 230 146                   | 77,8%       |
| 13 - 17 этажей    | 1                | 1,7%        | 348          | 6,5%        | 21 602                    | 7,3%        |
| <b>Общий итог</b> | <b>58</b>        | <b>100%</b> | <b>5 328</b> | <b>100%</b> | <b>295 928</b>            | <b>100%</b> |

**Гистограмма 4**

Распределение жилых новостроек Смоленской области по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 77,8% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Смоленской области не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,1%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Смоленской области является 17-этажный многоквартирный дом в ЖК «Соловьиная роща. Новый квартал», застройщик «СК Ваш дом». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

**Таблица 7**

| № | Этажей | Застройщик               | Вид объекта         | ЖК                             |
|---|--------|--------------------------|---------------------|--------------------------------|
| 1 | 17     | <i>СК Ваш дом</i>        | многоквартирный дом | Соловьиная роща. Новый квартал |
| 2 | 12     | <i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>   | многоквартирный дом | Новый Смоленск                 |
|   |        | <i>ГСК Капитель</i>      | многоквартирный дом | Шоколад                        |
|   |        | <i>Строй бизнес</i>      | многоквартирный дом | Парковый                       |
| 3 | 11     | <i>ГК Гарант-жилье</i>   | многоквартирный дом | Лермонтовский парк             |
|   |        | <i>ГК Гарант-жилье</i>   | многоквартирный дом | Ново-Киселево                  |
|   |        | <i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>   | многоквартирный дом | Лазурный                       |
|   |        | <i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>   | многоквартирный дом | Лазурный берег                 |
|   |        | <i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>   | многоквартирный дом | Самолет                        |
|   |        | <i>ГосЗаказКонсалт</i>   | многоквартирный дом | Квартал Восточный              |
|   |        | <i>СЗ ПРОМЕТЕЙ</i>       | многоквартирный дом | По ул. Шевченко                |
| 4 | 10     | <i>СЗ Город Будущего</i> | многоквартирный дом | Изумрудный остров              |
|   |        | <i>СЗ НОВОЕ ЗАГОРЬЕ</i>  | многоквартирный дом | Загорье (Одинцово)             |
|   |        | <i>СМОЛСТРОМ-СЕРВИС</i>  | многоквартирный дом | Дом по ул. Крупской, 54        |
|   |        | <i>СМОЛСТРОМ-СЕРВИС</i>  | многоквартирный дом | Мкр. Алтуховка                 |
| 5 | 9      | <i>СМОЛСТРОМ-СЕРВИС</i>  | многоквартирный дом | Мкр. Новосельцы                |
|   |        | <i>Стройинвест</i>       | многоквартирный дом | Дом по ул. Ленина              |

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

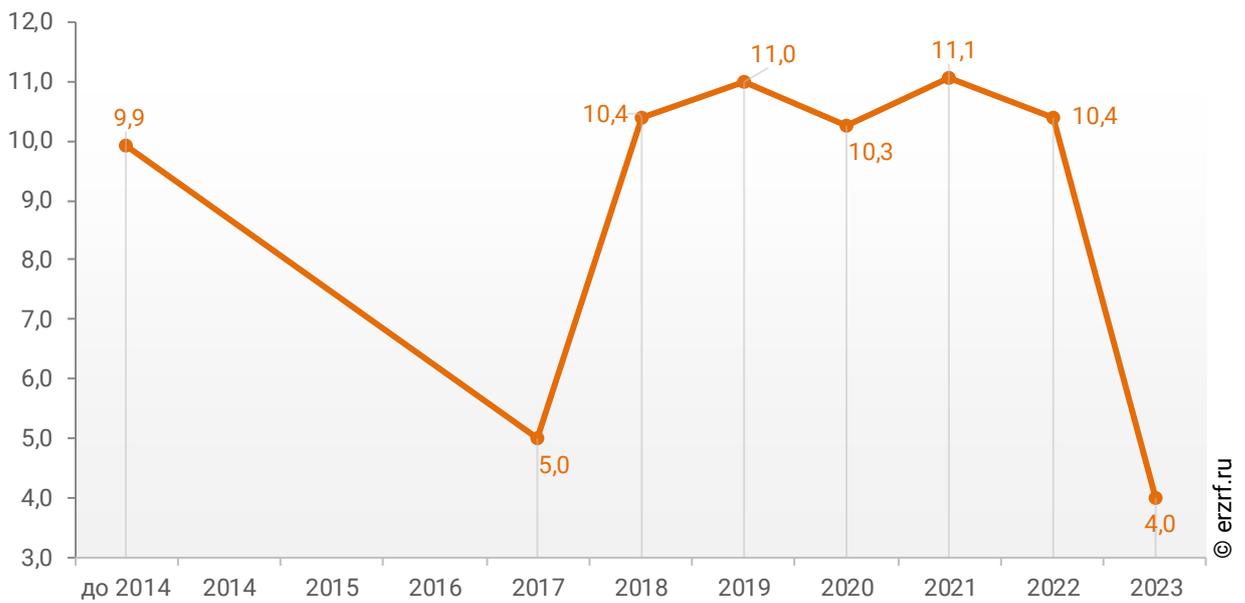
**Таблица 8**

| № | Площадь, м <sup>2</sup> | Застройщик               | Вид объекта         | ЖК                             |
|---|-------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------------|
| 1 | 21 602                  | <i>СК Ваш дом</i>        | многоквартирный дом | Соловьиная роща. Новый квартал |
| 2 | 12 751                  | <i>СЗ Город Будущего</i> | многоквартирный дом | Изумрудный остров              |
| 3 | 12 607                  | <i>ГСК Капитель</i>      | многоквартирный дом | Шоколад                        |
| 4 | 9 142                   | <i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>   | многоквартирный дом | Самолет                        |
| 5 | 8 930                   | <i>Строй бизнес</i>      | многоквартирный дом | Парковый                       |

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

**График 4**

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



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

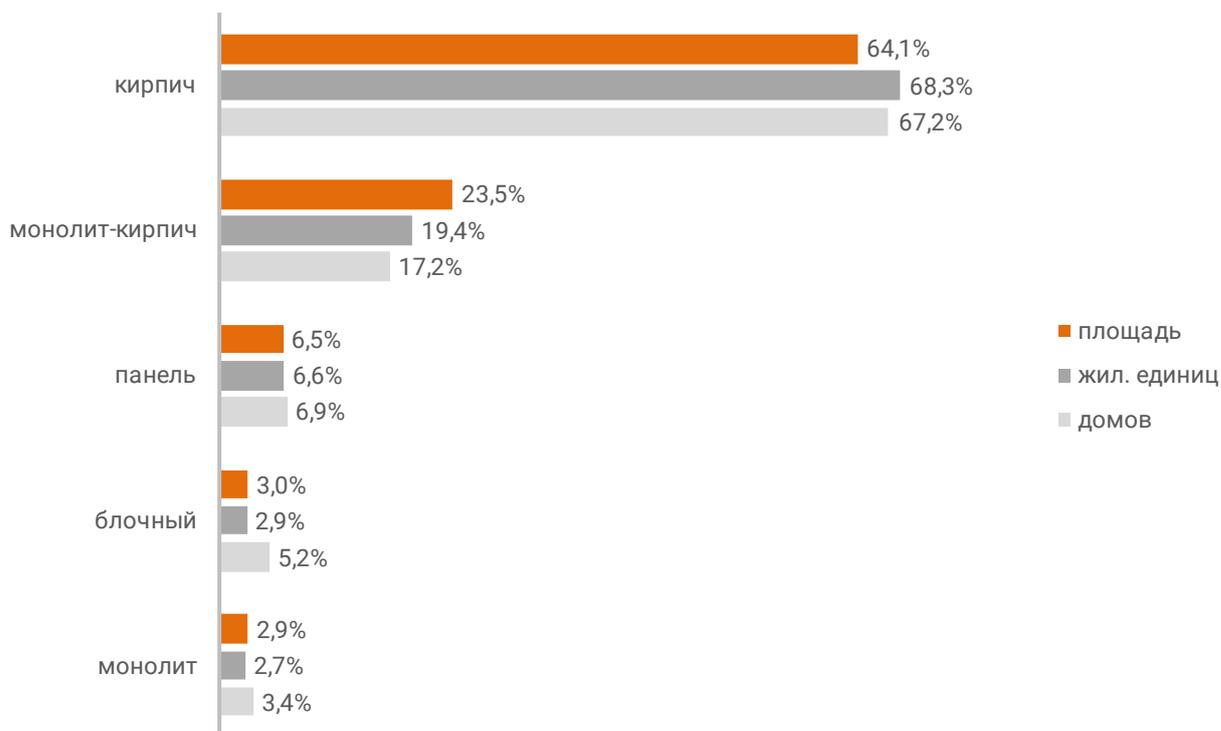
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

| Материал стен     | Строящихся домов |             | Жилых единиц |             | Совокупная S жилых единиц |             |
|-------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                   | ед.              | %           | ед.          | %           | м <sup>2</sup>            | %           |
| кирпич            | 39               | 67,2%       | 3 641        | 68,3%       | 189 798                   | 64,1%       |
| монолит-кирпич    | 10               | 17,2%       | 1 036        | 19,4%       | 69 561                    | 23,5%       |
| панель            | 4                | 6,9%        | 352          | 6,6%        | 19 168                    | 6,5%        |
| блочный           | 3                | 5,2%        | 153          | 2,9%        | 8 768                     | 3,0%        |
| монолит           | 2                | 3,4%        | 146          | 2,7%        | 8 633                     | 2,9%        |
| <b>Общий итог</b> | <b>58</b>        | <b>100%</b> | <b>5 328</b> | <b>100%</b> | <b>295 928</b>            | <b>100%</b> |

Гистограмма 5

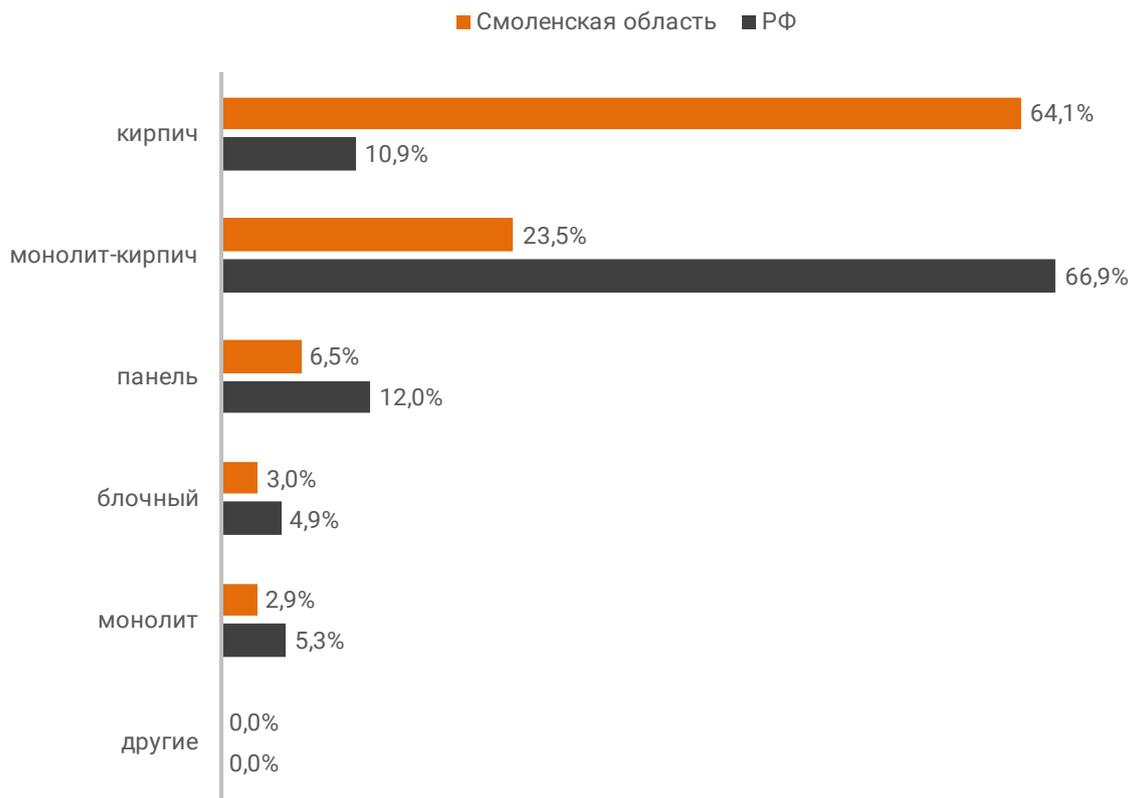
Распределение жилых новостроек Смоленской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Смоленской области является кирпич. Из него возводится 64,1% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 10,9% (Гистограмма 6).

**Гистограмма 6**

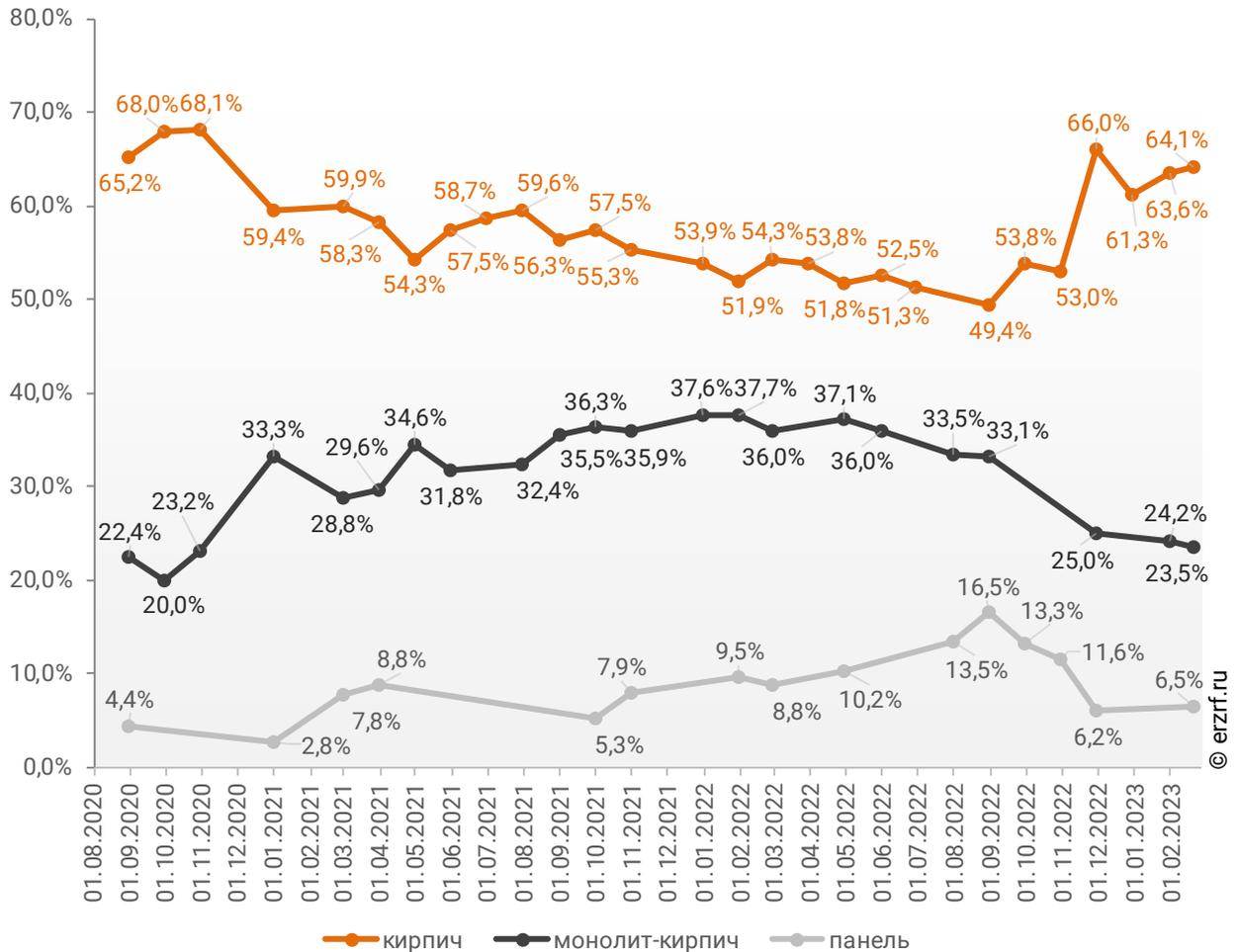
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Смоленской области



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

**График 5**

**Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Смоленской области (на м<sup>2</sup>)**



Среди строящегося жилья Смоленской области у 54,9% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на бескаркасные объекты со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 53,8% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

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

**Таблица 10**

| Материал стен по новой форме ПД  | Строящихся домов |             | Жилых единиц |             | Совокупная S жилых единиц |             |
|--|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
|  | ед.              | %           | ед.          | %           | м <sup>2</sup>            | %           |
| бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)                                | 17               | 60,7%       | 1 476        | 56,5%       | 87 293                    | 53,8%       |
| с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)         | 8                | 28,6%       | 908          | 34,8%       | 60 667                    | 37,4%       |
| со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) | 2                | 7,1%        | 128          | 4,9%        | 8 894                     | 5,5%        |
| бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей   | 1                | 3,6%        | 100          | 3,8%        | 5 533                     | 3,4%        |
| <b>Общий итог</b>  | <b>28</b>        | <b>100%</b> | <b>2 612</b> | <b>100%</b> | <b>162 387</b>            | <b>100%</b> |

**Гистограмма 7**

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



## 7. ТОП застройщиков Смоленской области по объемам строительства

По состоянию на февраль 2023 года строительство жилья в Смоленской области осуществляют 18 застройщиков (брендов), которые представлены 23 компаниями (юридическими лицами).

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

**Таблица 11**

| №                 | Застройщик                         | Строящихся домов |             | Жилых единиц |             | Совокупная S жилых единиц |             |
|-------------------|------------------------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                   |                                    | ед.              | %           | ед.          | %           | м <sup>2</sup>            | %           |
| 1                 | <b>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</b>             | 23               | 39,7%       | 2 247        | 42,2%       | 106 902                   | 36,1%       |
| 2                 | <b>ГК Гарант-жилье</b>             | 5                | 8,6%        | 416          | 7,8%        | 23 404                    | 7,9%        |
| 3                 | <b>СМОЛСТРОМ-СЕРВИС</b>            | 4                | 6,9%        | 400          | 7,5%        | 21 707                    | 7,3%        |
| 4                 | <b>СК Ваш дом</b>                  | 1                | 1,7%        | 348          | 6,5%        | 21 602                    | 7,3%        |
| 5                 | <b>ГСК Капитель</b>                | 2                | 3,4%        | 222          | 4,2%        | 20 211                    | 6,8%        |
| 6                 | <b>СЗ Город Будущего</b>           | 2                | 3,4%        | 321          | 6,0%        | 19 303                    | 6,5%        |
| 7                 | <b>СЗ ПРОМЕТЕЙ</b>                 | 3                | 5,2%        | 236          | 4,4%        | 16 403                    | 5,5%        |
| 8                 | <b>Строй бизнес</b>                | 2                | 3,4%        | 239          | 4,5%        | 15 102                    | 5,1%        |
| 9                 | <b>Стройинвест</b>                 | 2                | 3,4%        | 136          | 2,6%        | 9 931                     | 3,4%        |
| 10                | <b>ГосЗаказКонсалт</b>             | 3                | 5,2%        | 190          | 3,6%        | 9 207                     | 3,1%        |
| 11                | <b>СЗ НОВОЕ ЗАГОРЬЕ</b>            | 1                | 1,7%        | 160          | 3,0%        | 8 504                     | 2,9%        |
| 12                | <b>Никольские ворота-2000</b>      | 2                | 3,4%        | 100          | 1,9%        | 5 732                     | 1,9%        |
| 13                | <b>Билдинг групп</b>               | 2                | 3,4%        | 88           | 1,7%        | 5 578                     | 1,9%        |
| 14                | <b>СМОЛСТРОМ-СЕРВИС</b>            | 1                | 1,7%        | 100          | 1,9%        | 5 533                     | 1,9%        |
| 15                | <b>Компания Форест</b>             | 2                | 3,4%        | 53           | 1,0%        | 3 235                     | 1,1%        |
| 16                | <b>СЗ 3-Й ЗАПОЛЬНЫЙ ПЕРЕУЛОК 8</b> | 1                | 1,7%        | 40           | 0,8%        | 2 138                     | 0,7%        |
| 17                | <b>СЗ ВЫШЕГОР</b>                  | 1                | 1,7%        | 24           | 0,5%        | 997                       | 0,3%        |
| 18                | <b>СЗ СтройИнвестПроект</b>        | 1                | 1,7%        | 8            | 0,2%        | 439                       | 0,1%        |
| <b>Общий итог</b> |                                    | <b>58</b>        | <b>100%</b> | <b>5 328</b> | <b>100%</b> | <b>295 928</b>            | <b>100%</b> |

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

**Таблица 12**

| №                 | Рейтинг ЕРЗ* | Застройщик                  | Совокупная S жилых единиц |   |                | Уточнение срока<br>месяцев |
|-------------------|--------------|-----------------------------|---------------------------|---|----------------|----------------------------|
|                   |              |                             | всего                     | в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов |                |                            |
|                   |              |                             |                           | м <sup>2</sup>                              | м <sup>2</sup> |                            |
| 1                 | ★ 4,0        | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ             | 106 902                   | 4 397                                       | 4,1%           | 0,1                        |
| 2                 | ★ 5,0        | ГК Гарант-жилье             | 23 404                    | 0   | 0,0%           | -                          |
| 3                 | ★ 5,0        | СМОЛСТРОМ-СЕРВИС            | 21 707                    | 0   | 0,0%           | -                          |
| 4                 | ★ 5,0        | СК Ваш дом                  | 21 602                    | 0   | 0,0%           | -                          |
| 5                 | ★ 3,5        | ГСК Капитель                | 20 211                    | 12 607                                      | 62,4%          | 54,3                       |
| 6                 | н/р          | СЗ Город Будущего           | 19 303                    | 0   | 0,0%           | -                          |
| 7                 | н/р          | СЗ ПРОМЕТЕЙ                 | 16 403                    | 16 403                                      | 100%           | 12,0                       |
| 8                 | ★ 1,5        | Строй бизнес                | 15 102                    | 0   | 0,0%           | -                          |
| 9                 | н/р          | Стройинвест                 | 9 931                     | 0   | 0,0%           | -                          |
| 10                | ★ 1,5        | ГосЗаказКонсалт             | 9 207                     | 5 940                                       | 64,5%          | 6,8                        |
| 11                | н/р          | СЗ НОВОЕ ЗАГОРЬЕ            | 8 504                     | 0   | 0,0%           | -                          |
| 12                | н/р          | Никольские ворота-2000      | 5 732                     | 0   | 0,0%           | -                          |
| 13                | н/р          | Билдинг групп               | 5 578                     | 0   | 0,0%           | -                          |
| 14                | ★ 5,0        | СМОЛСТРОМ-СЕРВИС            | 5 533                     | 0   | 0,0%           | -                          |
| 15                | н/р          | Компания Форест             | 3 235                     | 3 235                                       | 100%           | 21,0                       |
| 16                | н/р          | СЗ 3-Й ЗАПОЛЬНЫЙ ПЕРЕУЛОК 8 | 2 138                     | 0   | 0,0%           | -                          |
| 17                | н/р          | СЗ ВЫШЕГОР                  | 997                       | 0   | 0,0%           | -                          |
| 18                | н/р          | СЗ СтройИнвестПроект        | 439                       | 439   | 100%           | 18,0                       |
| <b>Общий итог</b> |              |                             | <b>295 928</b>            | <b>43 021</b>                               | <b>14,5%</b>   | <b>4,9</b>                 |

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ГСК Капитель» и составляет 54,3 месяца.

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

## 8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Смоленской области

В Смоленской области возводится 27 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Лазурный» (город Смоленск). В этом жилом комплексе застройщик «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ» возводит 9 домов, включающих 739 жилых единиц, совокупной площадью 33 062 м<sup>2</sup>.

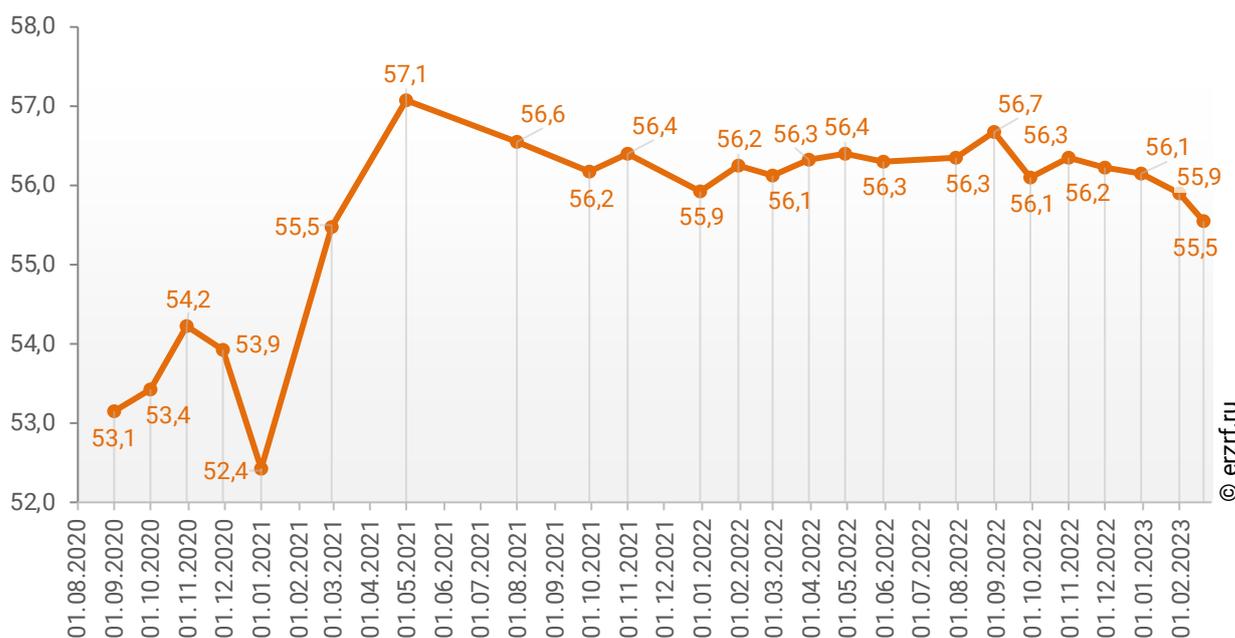
## 9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Смоленской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Смоленской области, составляет 55,5 м<sup>2</sup>. По Российской Федерации этот показатель составляет 49,5 м<sup>2</sup>.

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

**График 6**

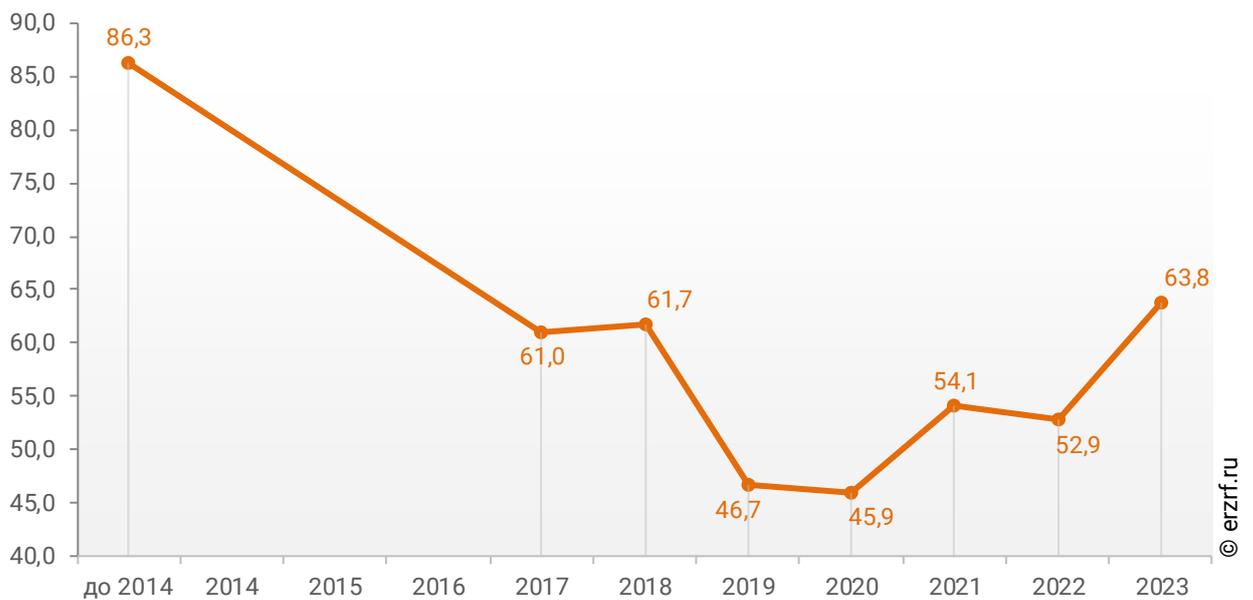
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Смоленской области, м<sup>2</sup>



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 63,8 м<sup>2</sup>. Распределение средней площади строящихся жилых единиц Смоленской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

**График 7**

**Распределение средней площади строящихся жилых единиц Смоленской области по годам выдачи разрешения на строительство, м<sup>2</sup>**



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ ВЫШЕГОР» – 41,5 м<sup>2</sup>. Самая большая – у застройщика «ГСК Капитель» – 91,0 м<sup>2</sup> (Таблица 13).

**Таблица 13**

| <b>Застройщик</b>           | <b>Ср. площадь квартиры, м<sup>2</sup></b> |
|-----------------------------|--|
| СЗ ВЫШЕГОР                  | 41,5                                       |
| ГК ГРАЖДАНСТРОЙ             | 47,6                                       |
| ГосЗаказКонсалт             | 48,5                                       |
| СЗ НОВОЕ ЗАГОРЬЕ            | 53,2                                       |
| СЗ 3-Й ЗАПОЛЬНЫЙ ПЕРЕУЛОК 8 | 53,5                                       |
| СМОЛСТРОМ-СЕРВИС            | 54,3                                       |
| СЗ СтройИнвестПроект        | 54,9                                       |
| СМОЛСТРОМ-СЕРВИС            | 55,3                                       |
| ГК Гарант-жилье             | 56,3                                       |
| Никольские ворота-2000      | 57,3                                       |
| СЗ Город Будущего           | 60,1                                       |
| Компания Форест             | 61,0                                       |
| СК Ваш дом                  | 62,1                                       |
| Строй бизнес                | 63,2                                       |
| Билдинг групп               | 63,4                                       |
| СЗ ПРОМЕТЕЙ                 | 69,5                                       |
| Стройинвест                 | 73,0                                       |
| ГСК Капитель                | 91,0                                       |
| <b>Общий итог</b>           | <b>55,5</b>                                |

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Богородицкий» – 41,5 м<sup>2</sup>, застройщик «СЗ ВЫШЕГОР». Наибольшая – в ЖК «Шоколад» – 109,6 м<sup>2</sup>, застройщик «ГСК Капитель».

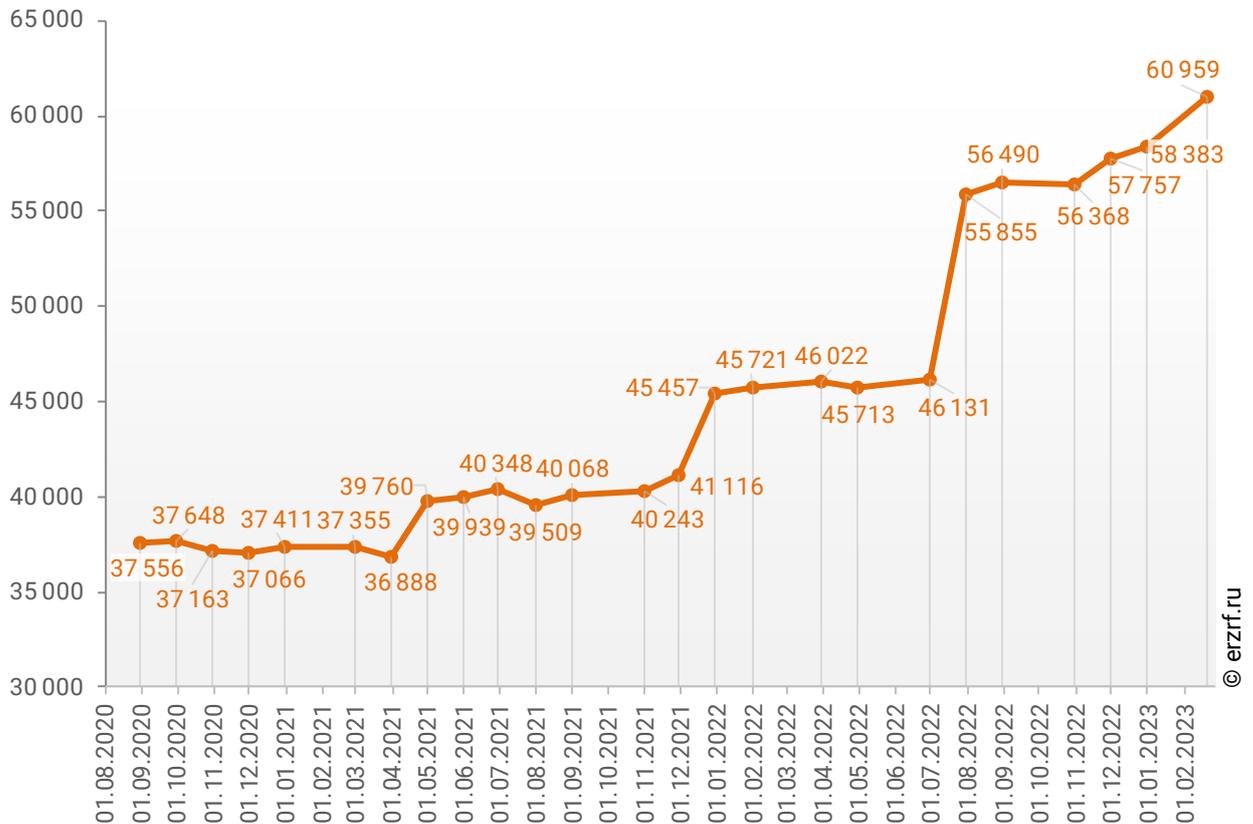
## 10. Цена предложения на строящиеся объекты в Смоленской области

По состоянию на февраль 2023 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Смоленской области составила 60 959 рублей за квадратный метр.

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

**График 8**

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Смоленской области, ₽/м<sup>2</sup>



Зависимость средневзвешенной цены предложений Смоленской области от планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию представлена на графике 9.

**График 9**



© erzrf.ru

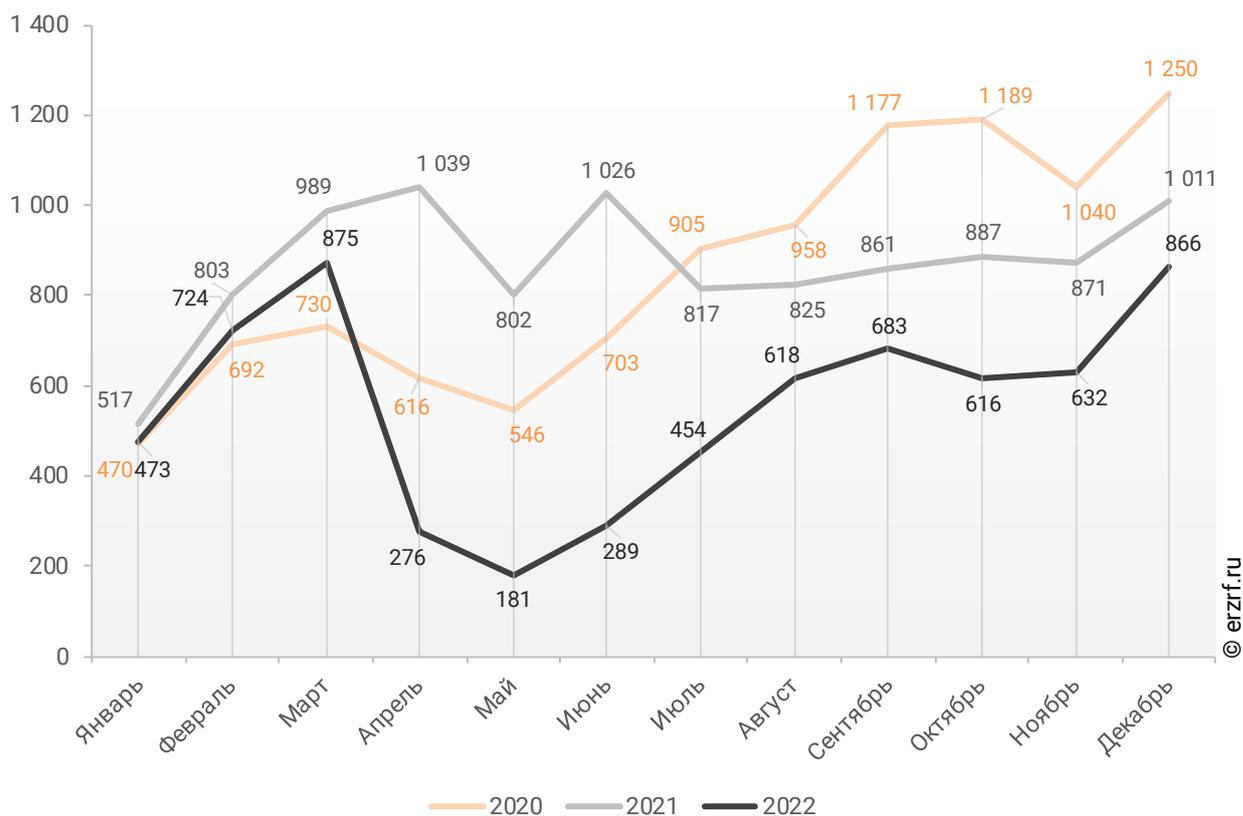
## 11. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России)

### 11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Смоленской области, составило 6 687, что на 36,0% меньше уровня 2021 г. (10 448 ИЖК), и на 34,9% меньше уровня, достигнутого в 2020 г. (10 276 ИЖК).

График 10

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

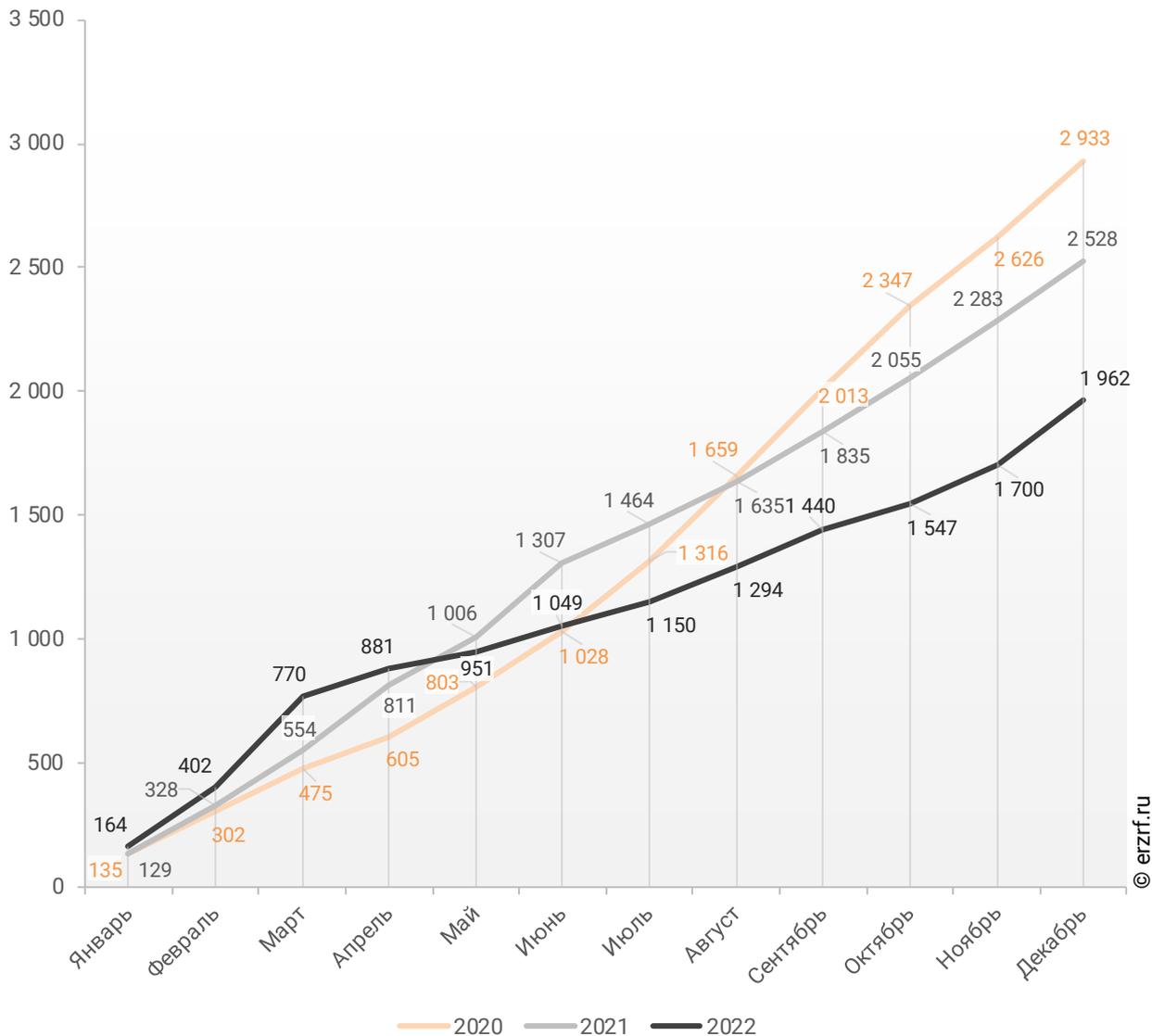


За 12 месяцев 2022 г. количество ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 962, что на 22,4% меньше, чем в 2021 г. (2 528 ИЖК), и на 33,1% меньше соответствующего значения 2020 г. (2 933 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 11.

**График 11**

**Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг.**

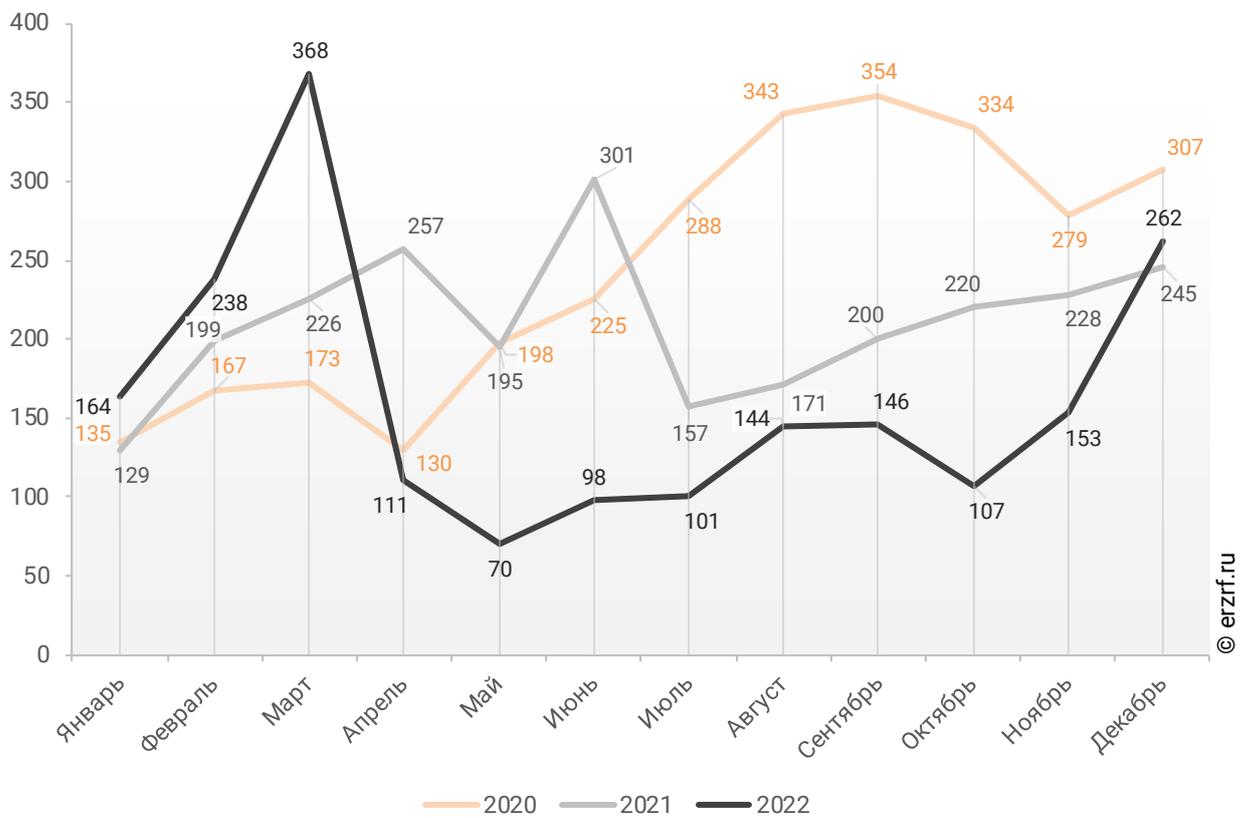


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Смоленской области в декабре 2022 года увеличилось на 6,9% по сравнению с декабрем 2021 года (262 против 245 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 12.

**График 12**

**Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг.**

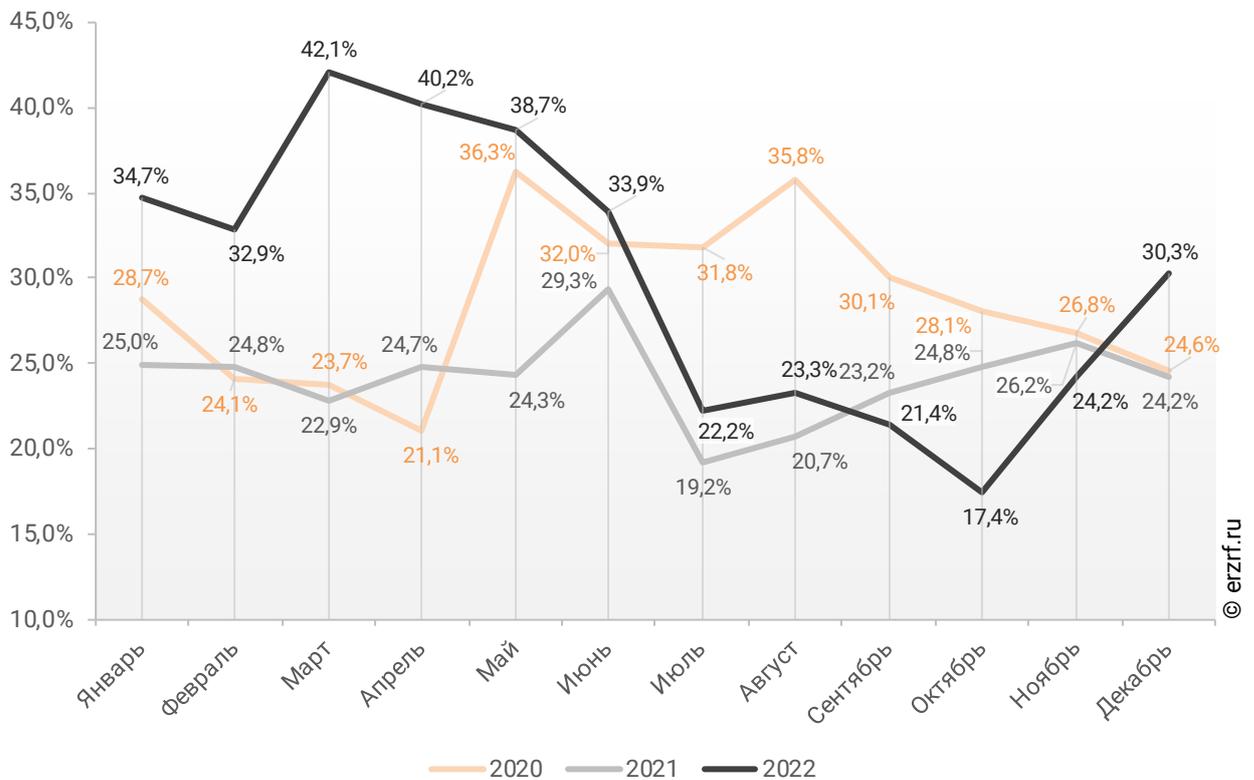


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2022 г., составила 29,3% от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 5,1 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (24,2%), и на 0,8 п.п. больше уровня 2020 г. (28,5%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 13.

**График 13**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг.**



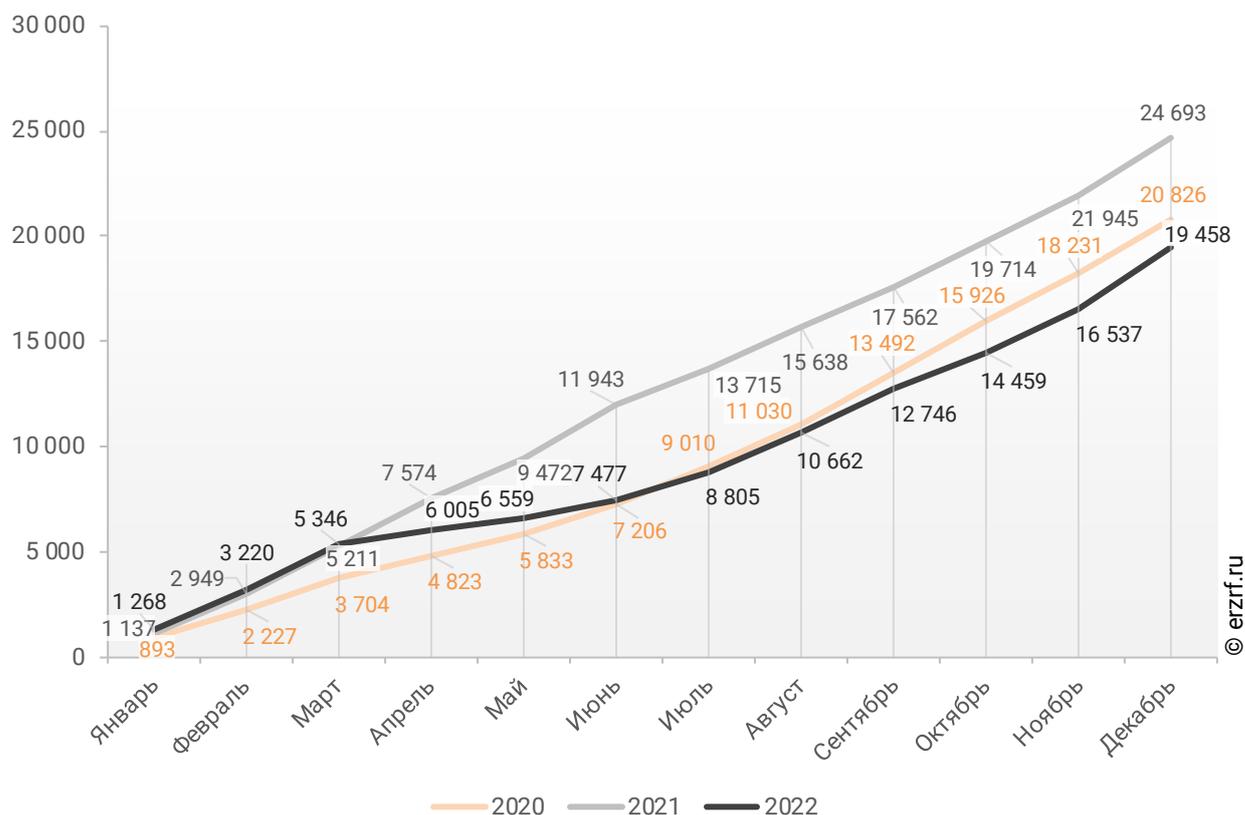
## 11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области, составил 19 458 млн ₽, что на 21,2% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (24 693 млн ₽), и на 6,6% меньше аналогичного значения 2020 г. (20 826 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

**График 14**

**Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽**

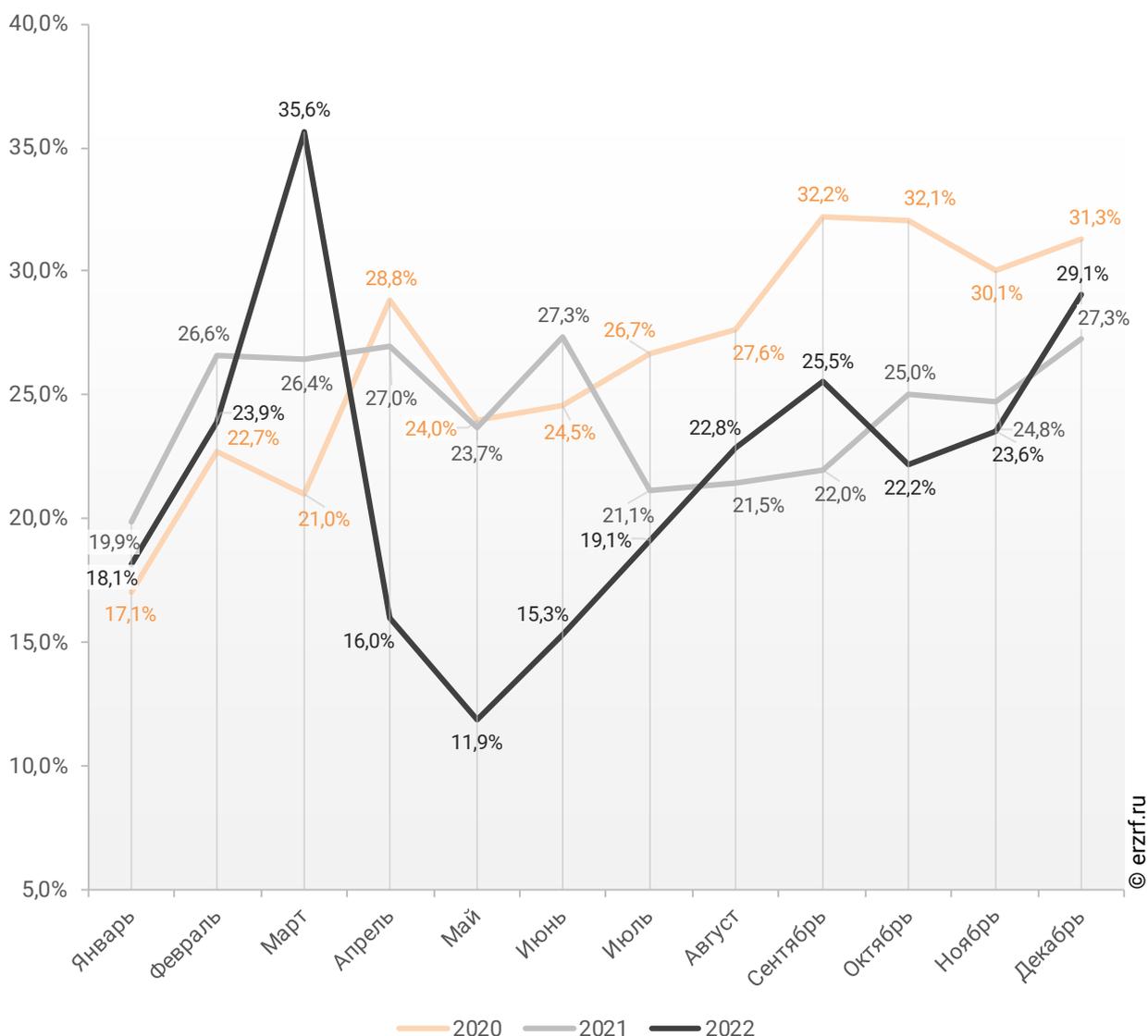


В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2022 г. жителям Смоленской области (85 755 млн ₽), доля ИЖК составила 22,7%, что на 1,8 п.п. меньше соответствующего значения 2021 г. (24,5%), и на 4,3 п.п. меньше уровня 2020 г. (27,0%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 15.

**График 15**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг.**

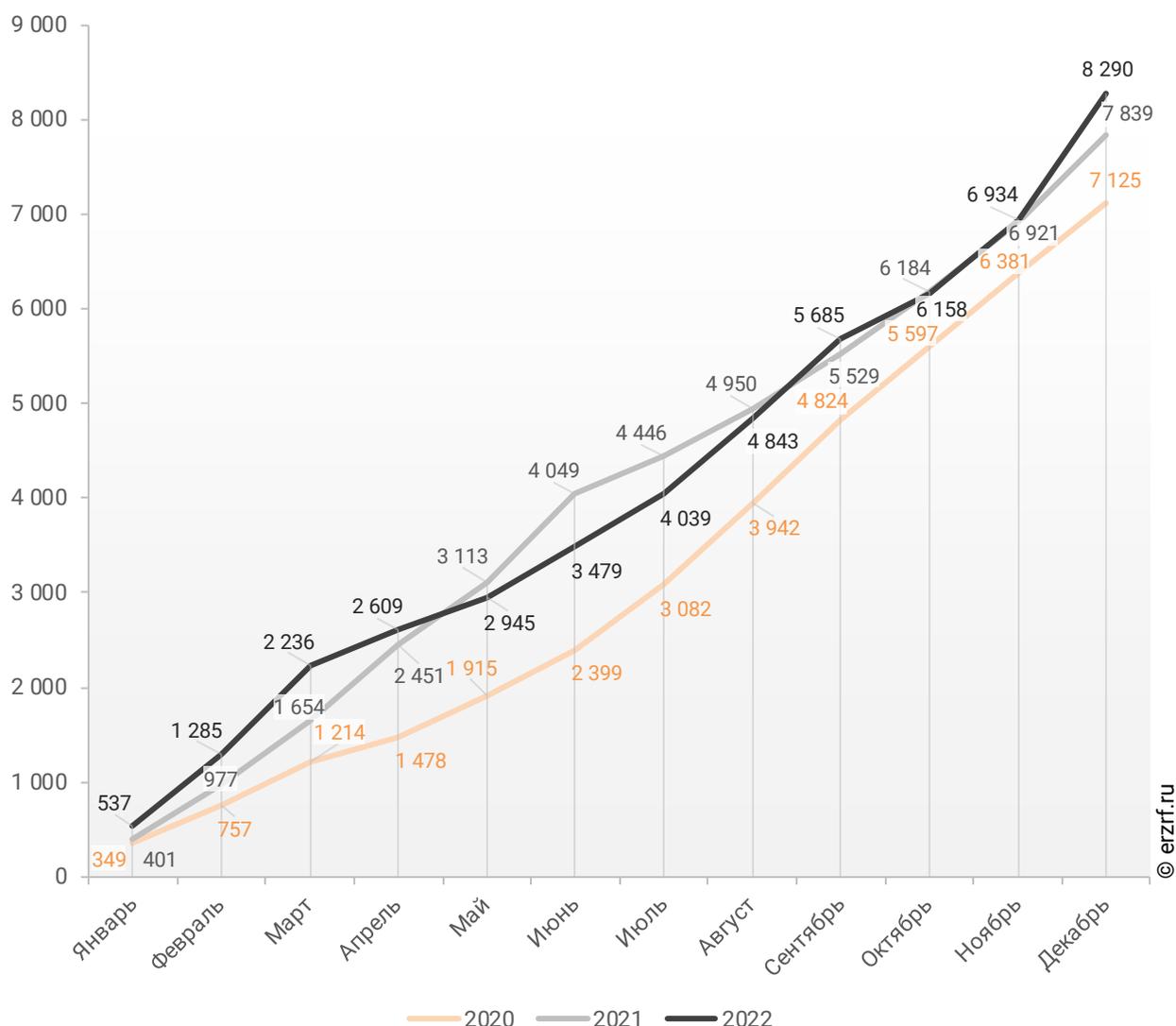


За 12 месяцев 2022 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог ДДУ, составил 8 290 млн ₽ (42,6% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 5,8% больше аналогичного значения 2021 г. (7 839 млн ₽), и на 16,4% больше, чем в 2020 г. (7 125 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 16.

**График 16**

**Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽**

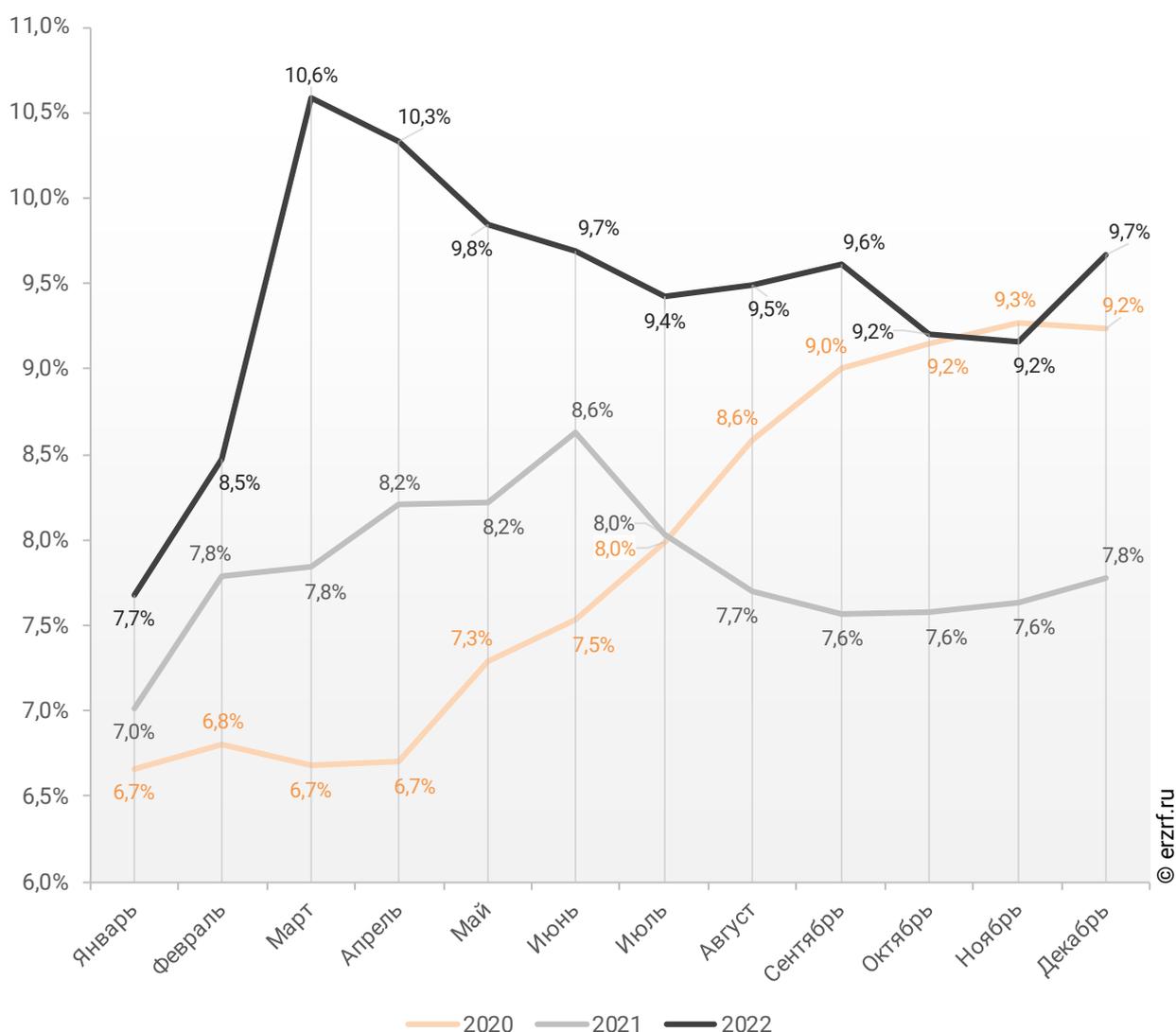


В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2022 г. жителям Смоленской области (85 755 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 9,7%, что на 1,9 п.п. больше уровня 2021 г. (7,8%), и на 0,5 п.п. больше уровня, достигнутого в 2020 г. (9,2%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., накопленным итогом и помесечно приведена на графиках 17 и 18.

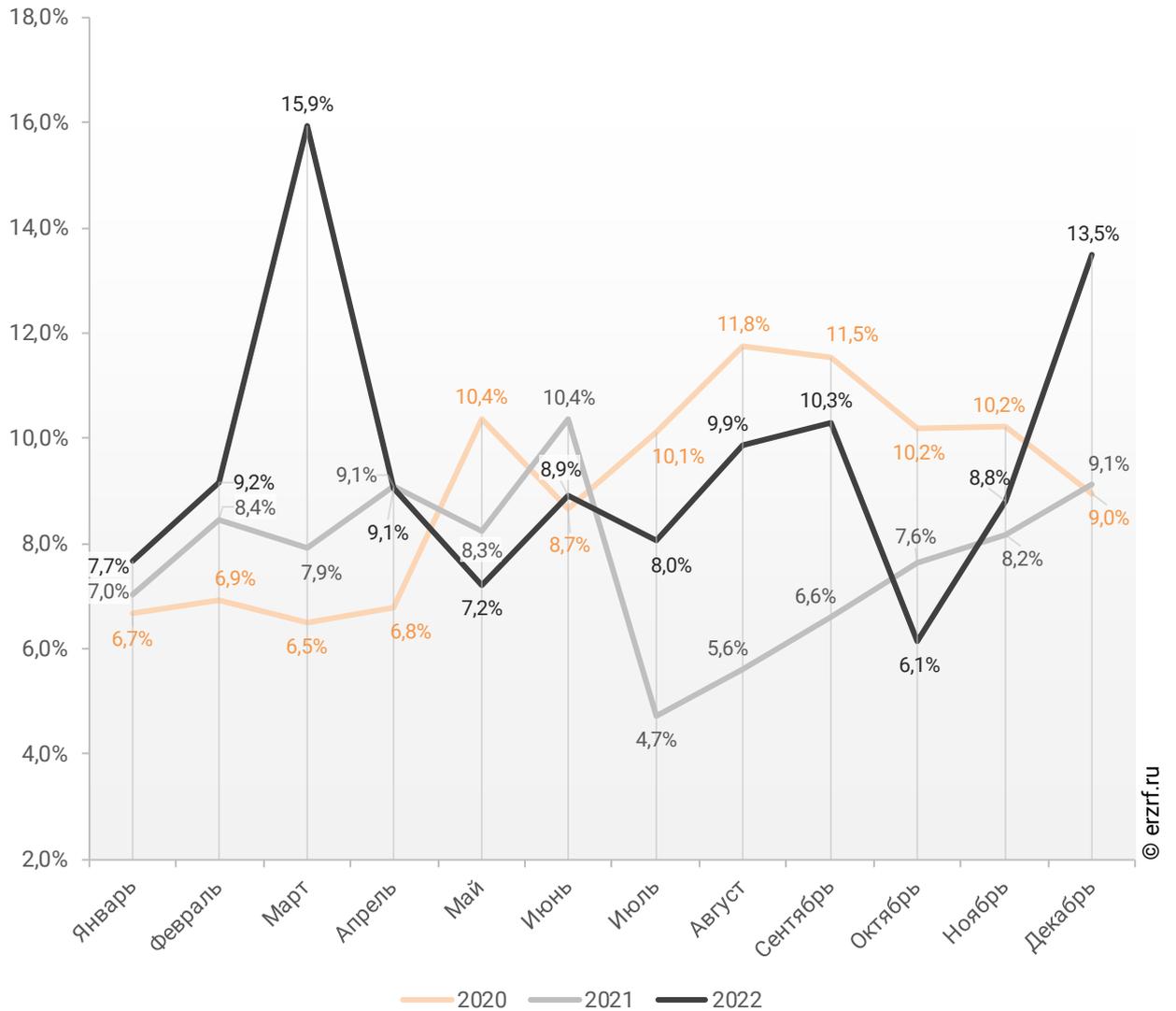
**График 17**

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



**График 18**

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

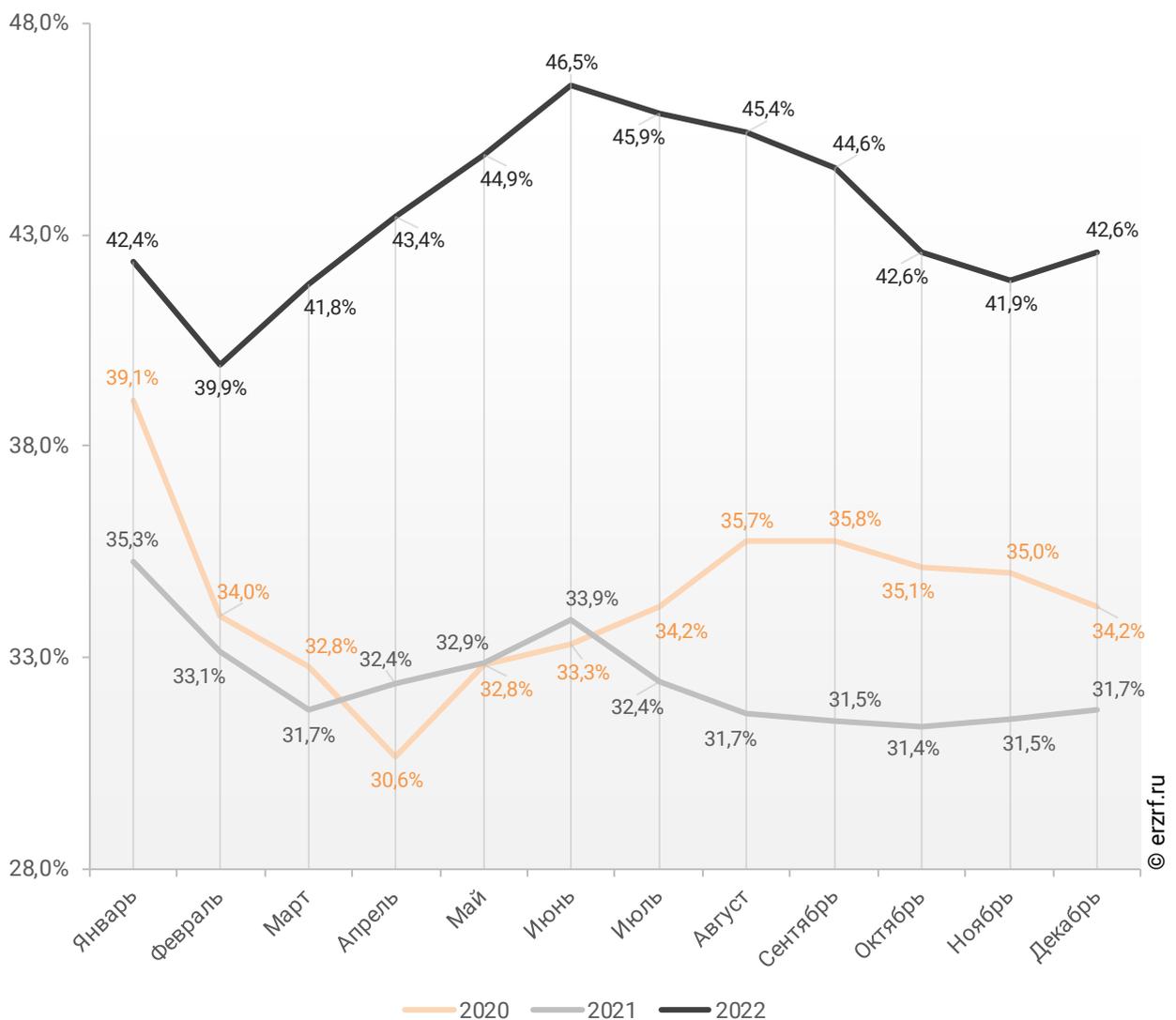


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2022 г., составила 42,6% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 10,9 п.п. больше, чем в 2021 г. (31,7%), и на 8,4 п.п. больше соответствующего значения 2020 г. (34,2%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 19.

**График 19**

**Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг.**

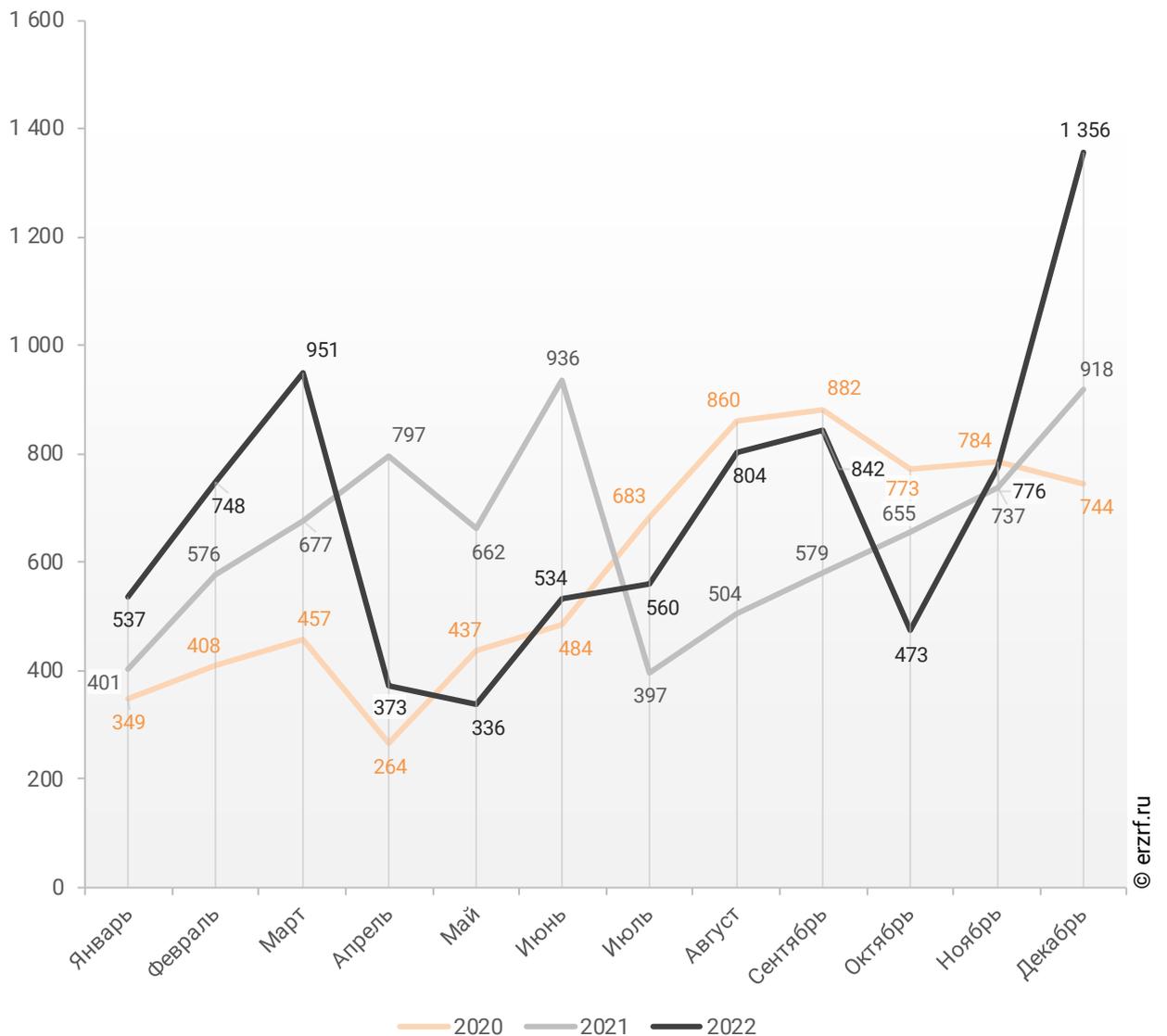


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Смоленской области в декабре 2022 года, увеличился на 47,7% по сравнению с декабрем 2021 года (1,4 млрд ₽ против 918 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

**График 20**

**Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽**



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 47,7% в декабре 2022 года по сравнению с декабрем 2021 года сопровождался падением объема всех видов кредитов на 0,2% (10,0 против 10,1 млрд ₽ годом ранее), а также подъемом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 6,3% (2,9 против 2,7 млрд ₽ годом ранее) (График 21).

**График 21**

По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Смоленской области кредитов всех видов в декабре составила 13,5%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 46,4%.

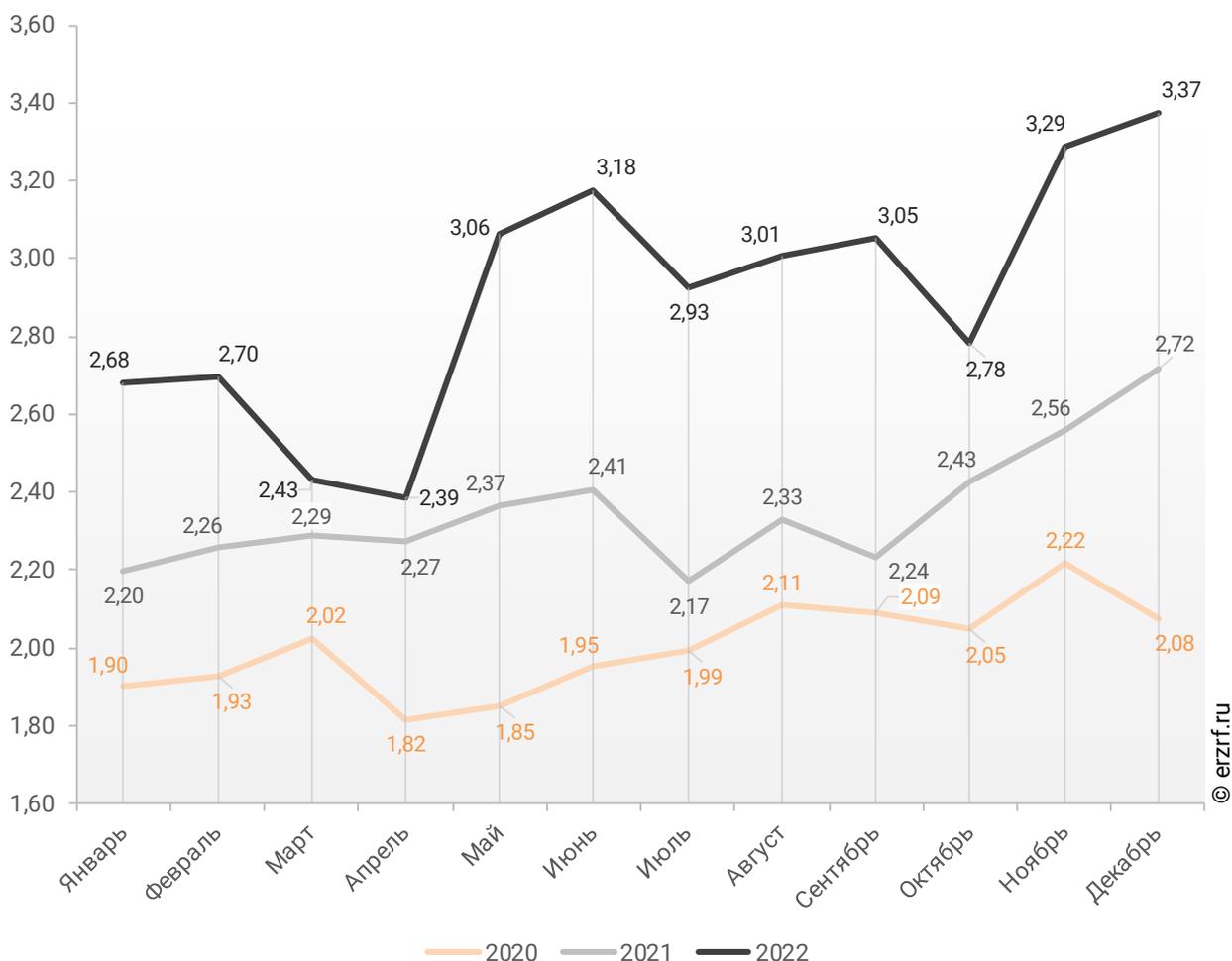
### 11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По официальной статистике Банка России в декабре 2022 г. средний размер ИЖК в Смоленской области составил 3,37 млн ₽, что на 24,1% больше уровня, достигнутого в 2021 г. (2,72 млн ₽), и на 62,5% больше аналогичного значения 2020 г. (2,08 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

**График 22**

**Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽**

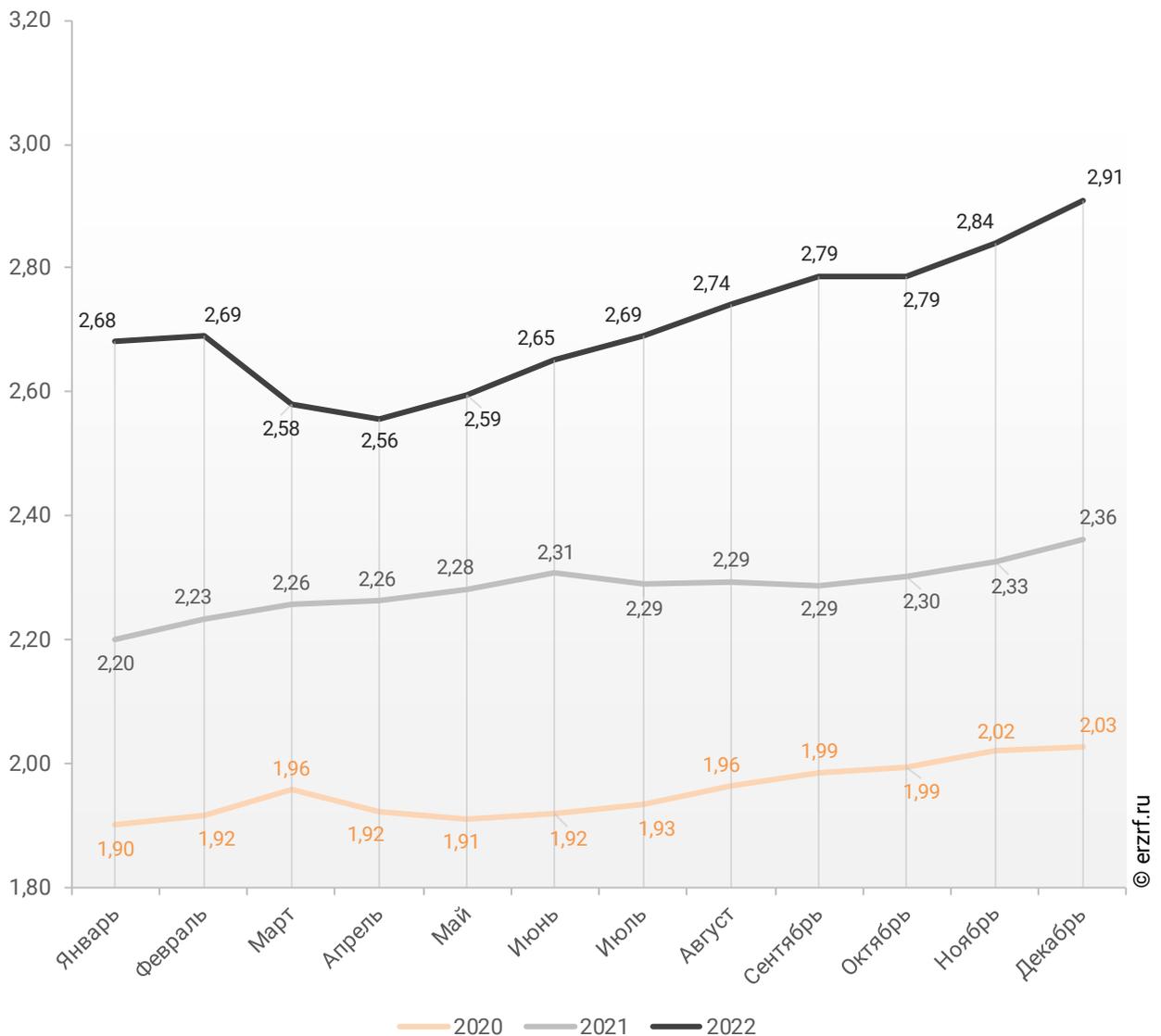


По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 2,91 млн ₽, что на 23,1% больше, чем в 2021 г. (2,36 млн ₽), и на 43,6% больше соответствующего значения 2020 г. (2,03 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

**График 23**

**Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽**

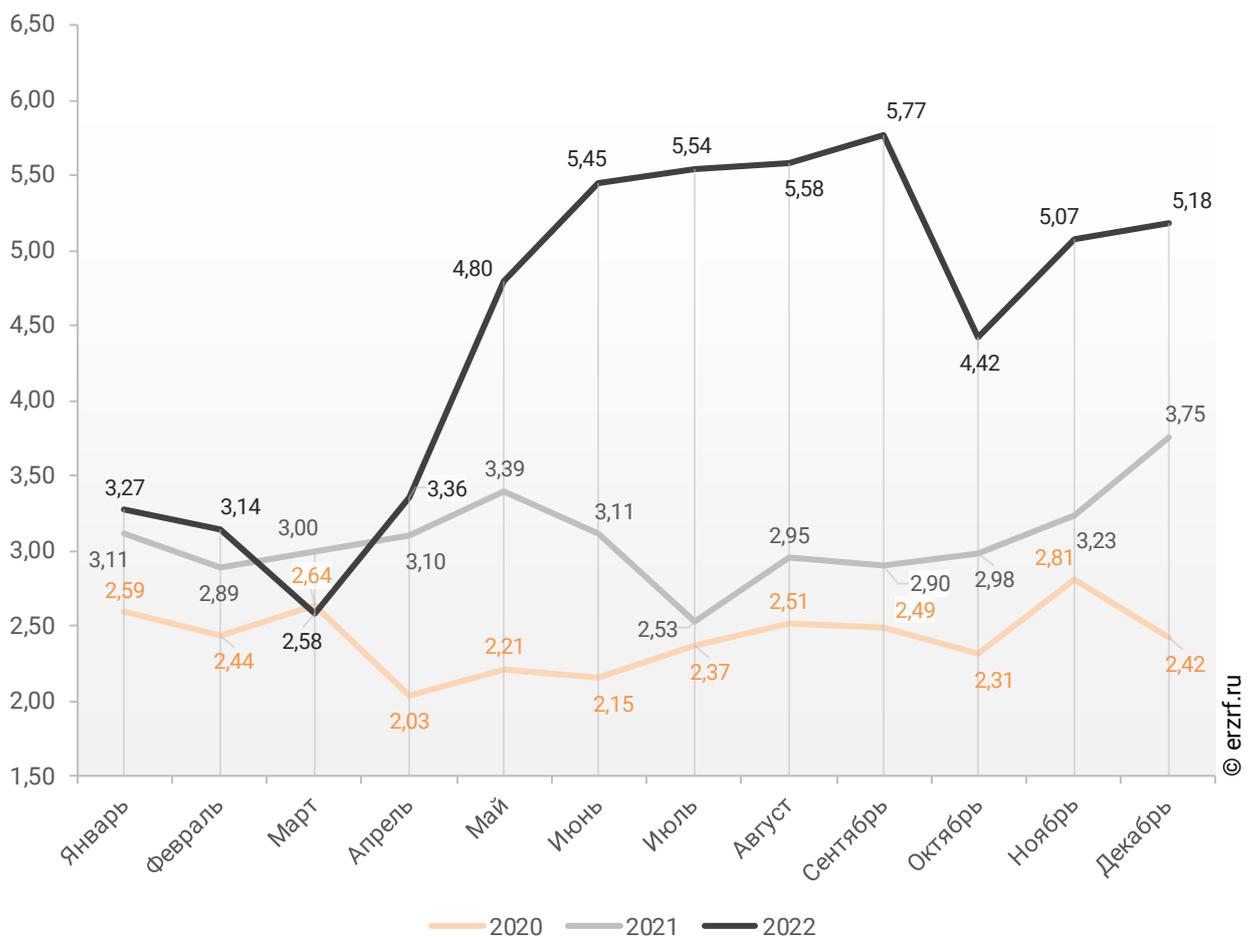


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Смоленской области в декабре 2022 года увеличился на 38,1% по сравнению с декабрем 2021 года (5,18 против 3,75 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 2,2%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

**График 24**

**Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽**

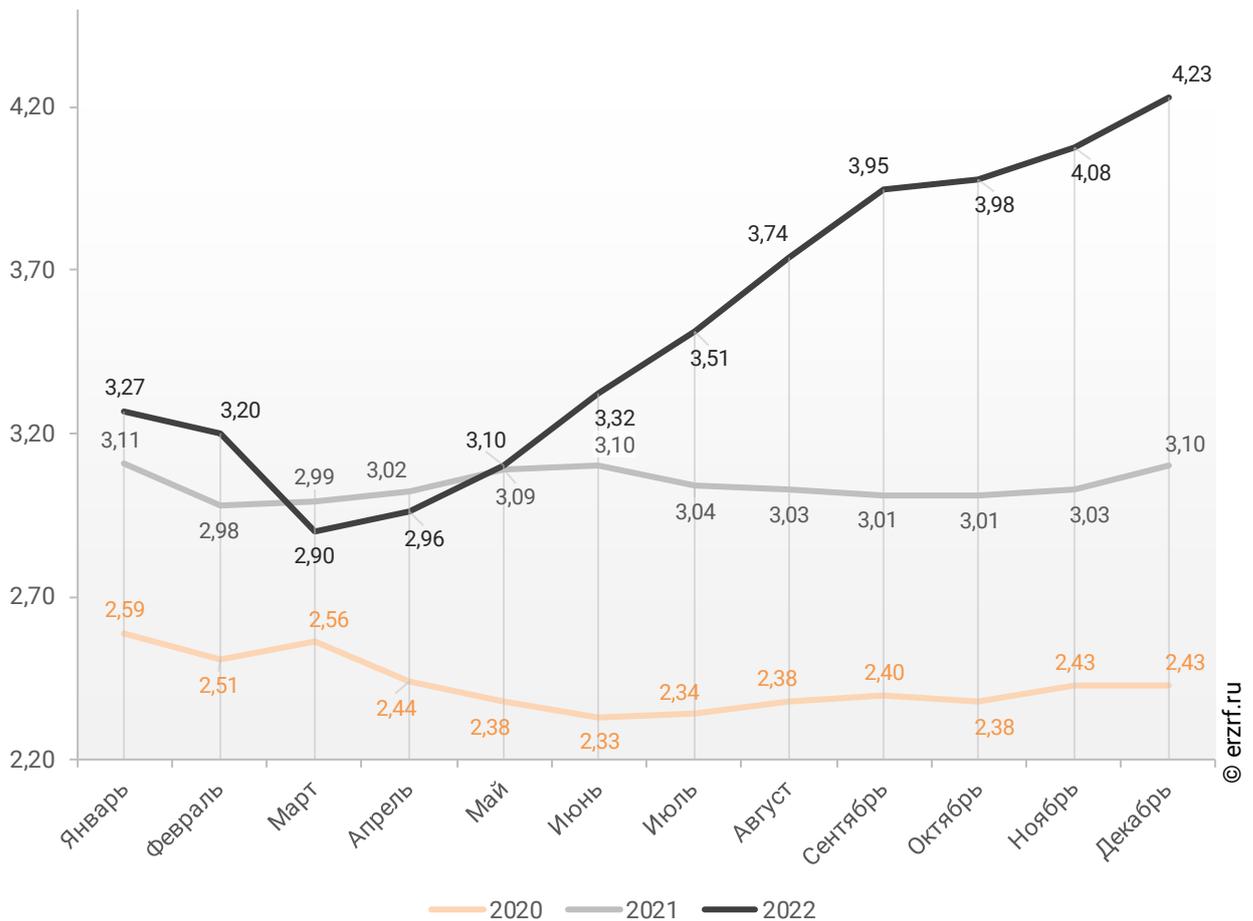


По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 4,23 млн ₽ (на 45,4% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 36,5% больше соответствующего значения 2021 г. (3,10 млн ₽), и на 74,1% больше уровня 2020 г. (2,43 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

**График 25**

**Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽**

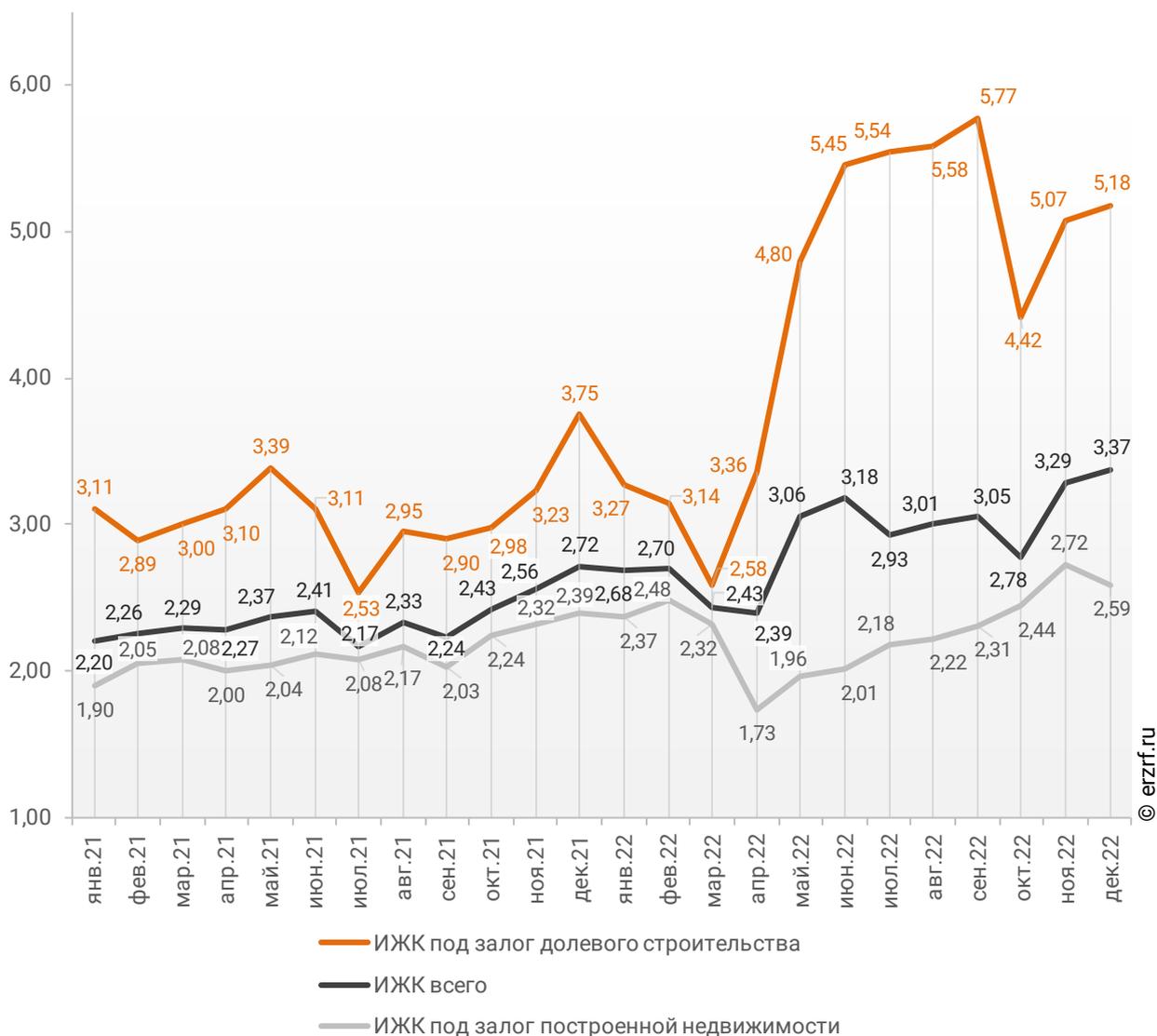


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 8,4% – с 2,39 до 2,59 млн ₽.

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

**График 26**

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



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 43,1 п.п. – с 56,9% до 100,0%.

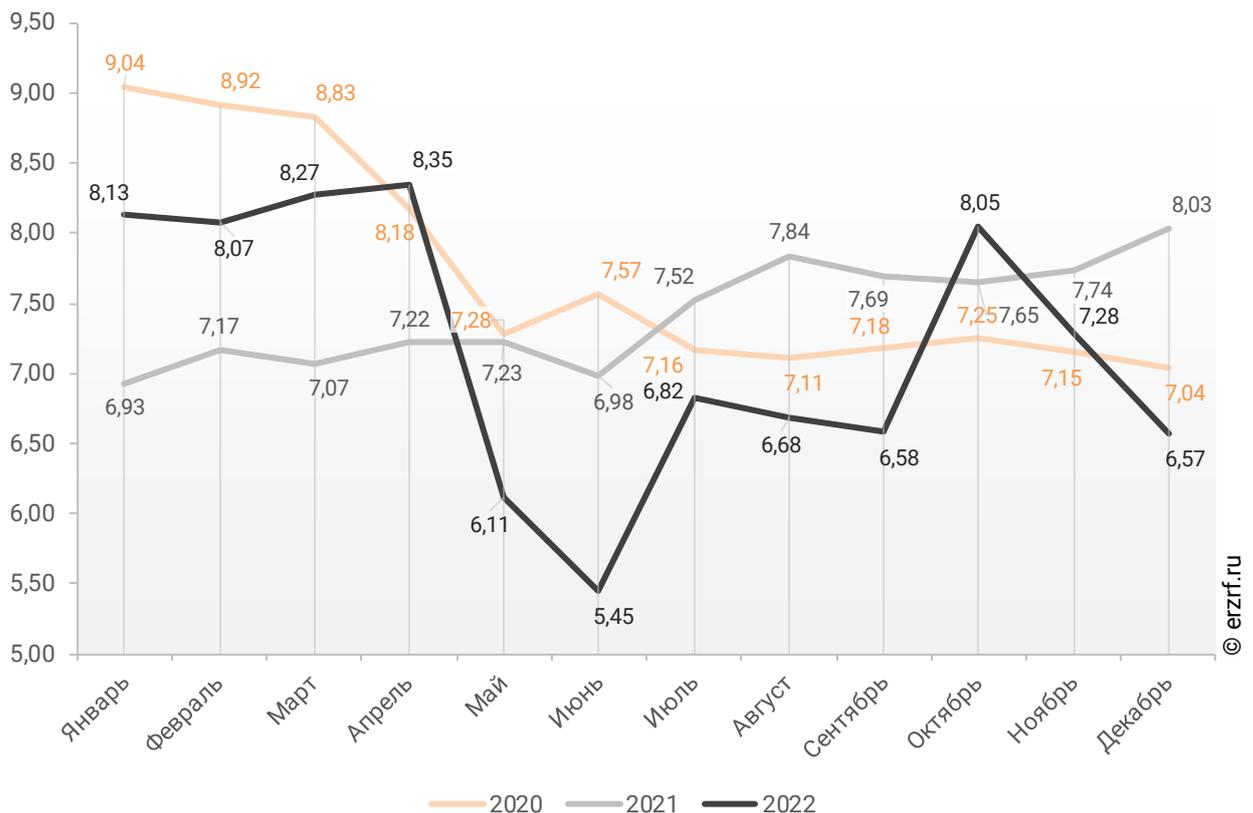
## 11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в декабре 2022 года в Смоленской области, средневзвешенная ставка составила 6,57%. По сравнению с таким же показателем декабря 2021 года произошло снижение ставки на 1,46 п.п. (с 8,03 до 6,57%).

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

**График 27**

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

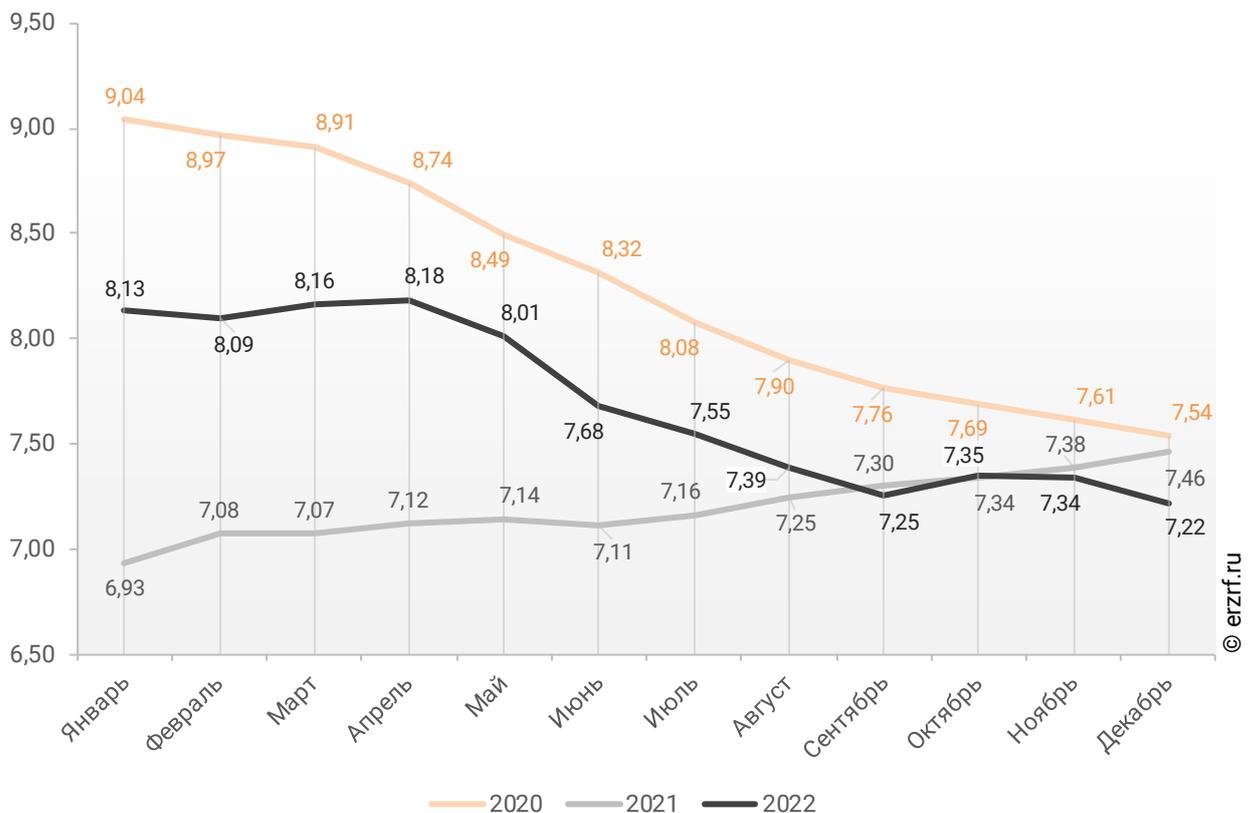


По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 7,22%, что на 0,24 п.п. меньше, чем в 2021 г. (7,46%), и на 0,32 п.п. меньше соответствующего значения 2020 г. (7,54%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2020 – 2022 гг., представлена на графике 28.

**График 28**

**Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2020 – 2022 гг.**

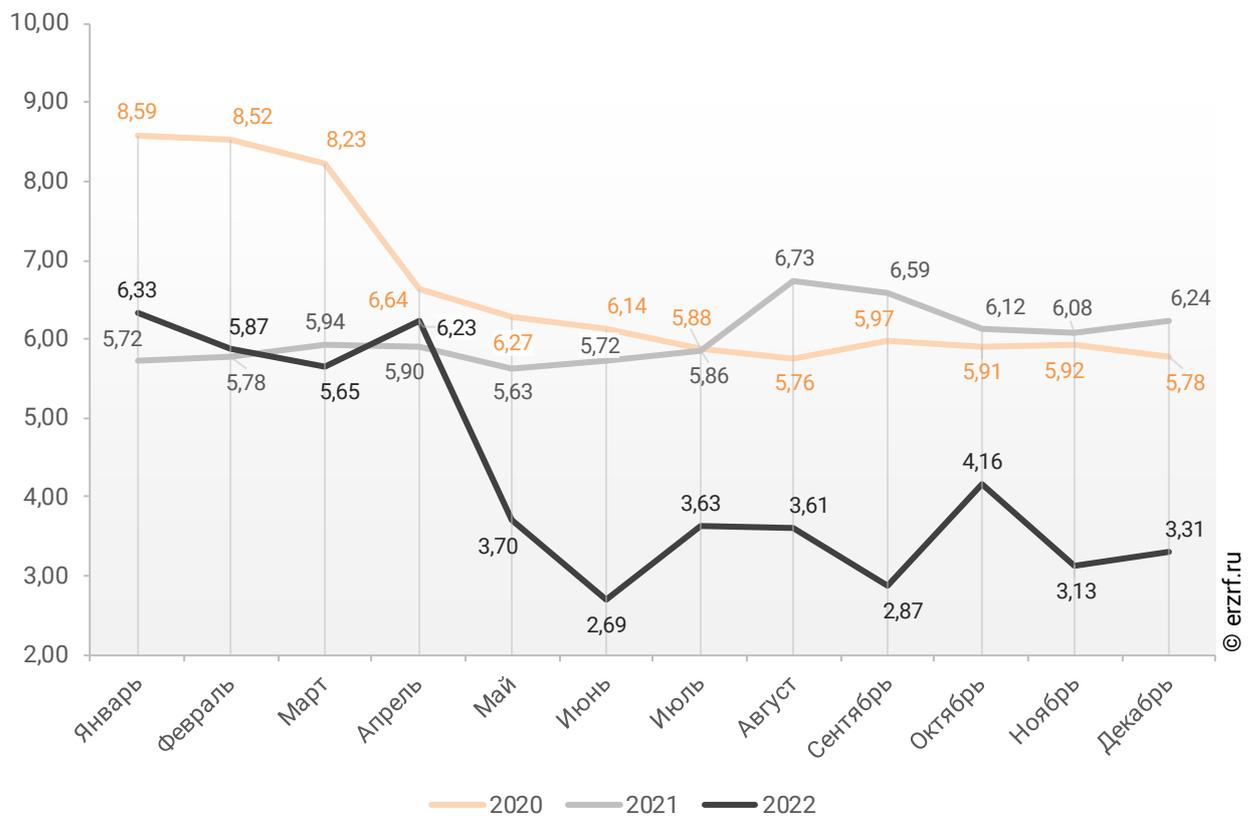


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Смоленской области в декабре 2022 года, составила 3,31%, что на 2,93 п.п. меньше аналогичного значения за декабрь 2021 года (6,24%).

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

**График 29**

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

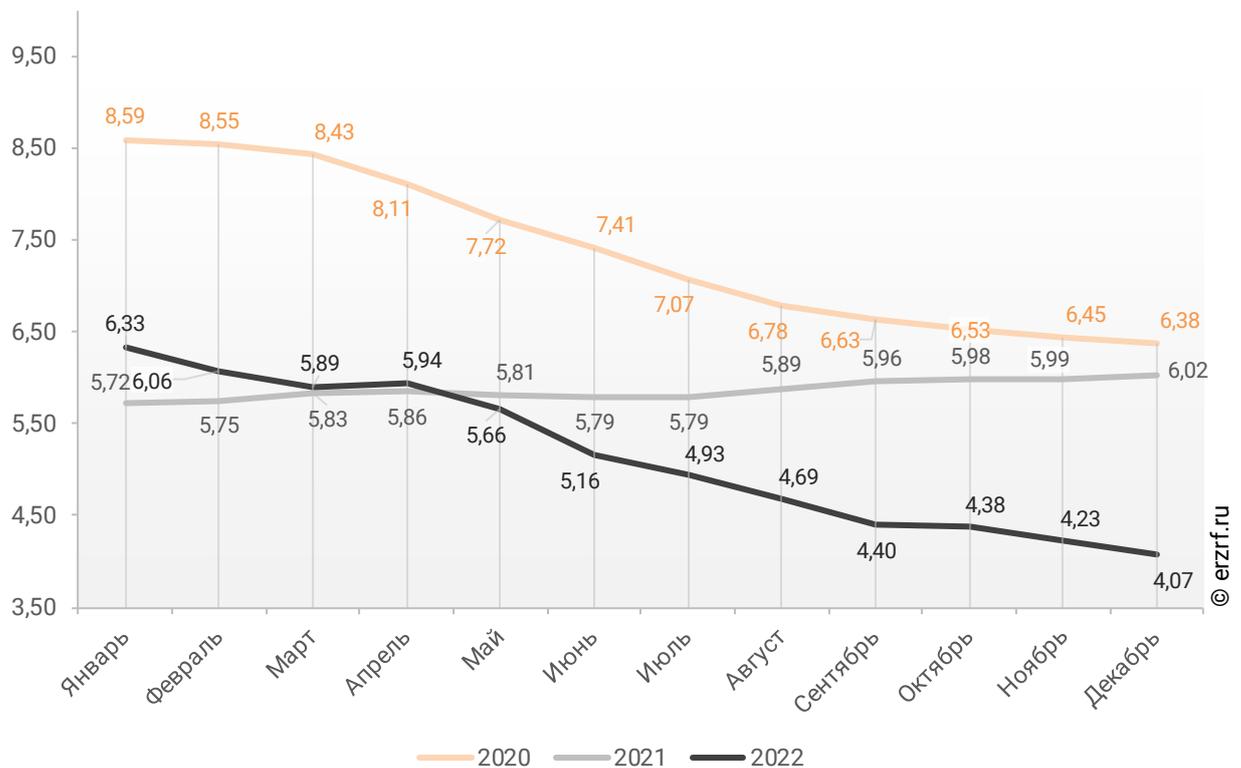


По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 4,07% (на 3,15 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,95 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (6,02%), и на 2,31 п.п. меньше аналогичного значения 2020 г. (6,38%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг., представлена на графике 30.

**График 30**

**Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2020 – 2022 гг.**

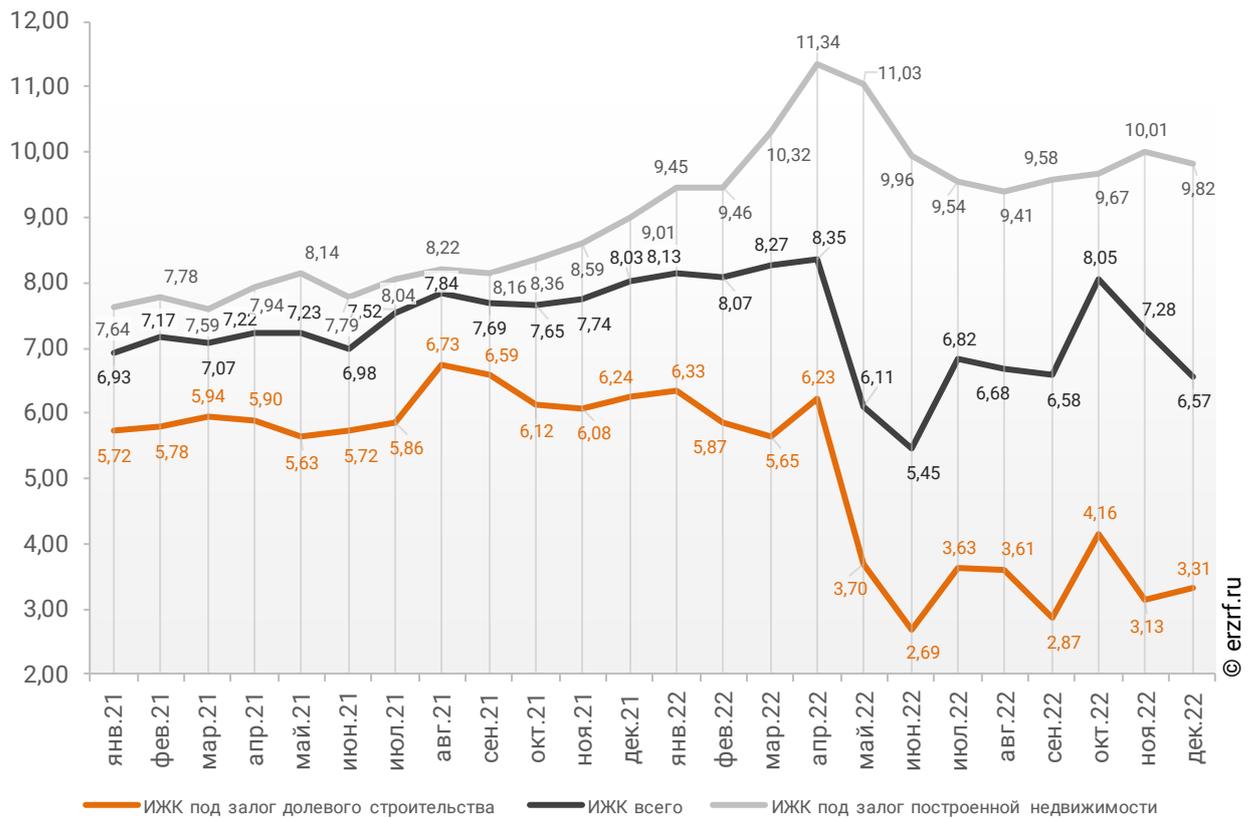


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Смоленской области в декабре 2022 года составила 9,82%, что на 0,81 п.п. больше значения за декабрь 2021 года (9,01%).

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

**График 31**

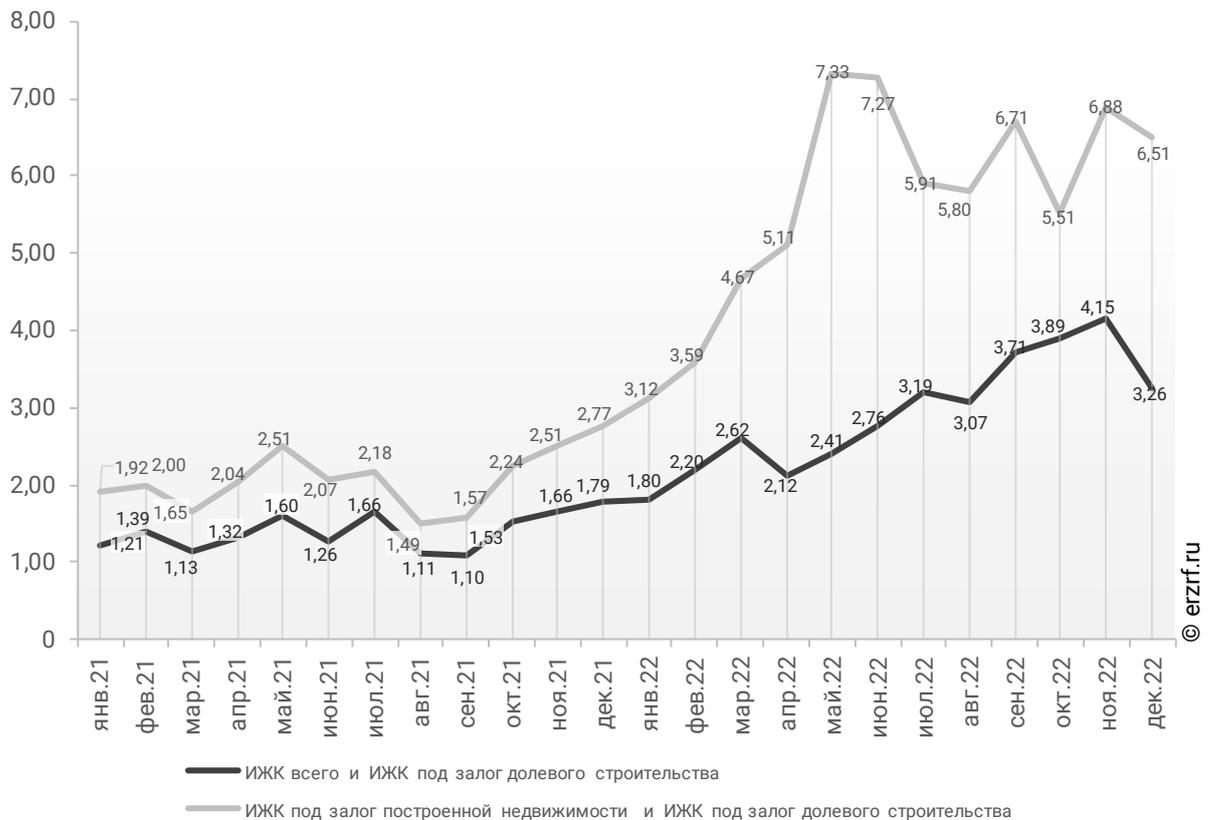
**Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Смоленской области, %**



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Смоленской области увеличилась в 1,8 раза с 1,79 п.п. до 3,26 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Смоленской области за год увеличилась в 2,4 раза с 2,77 п.п. до 6,51 п.п. (График 32).

**График 32**

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

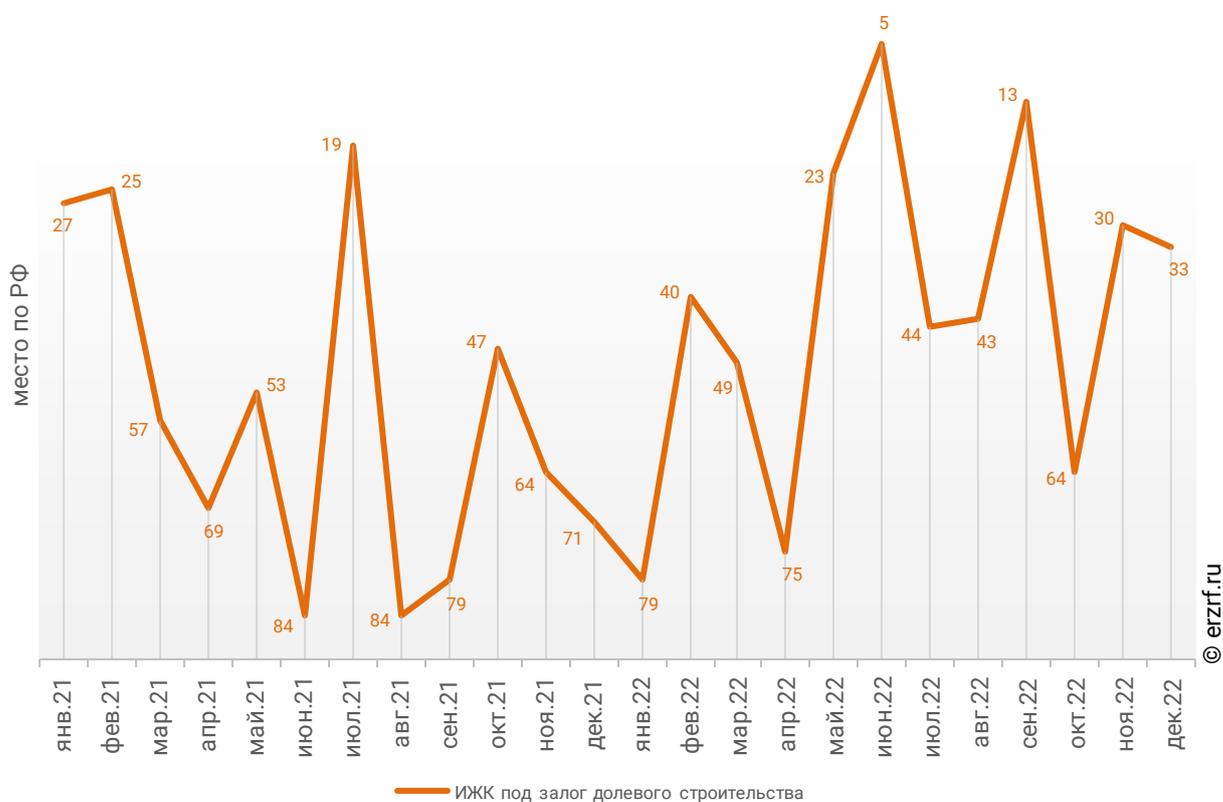


Смоленская область занимает 32-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Смоленская область занимает 33-е место, и 64-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

**График 33**

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

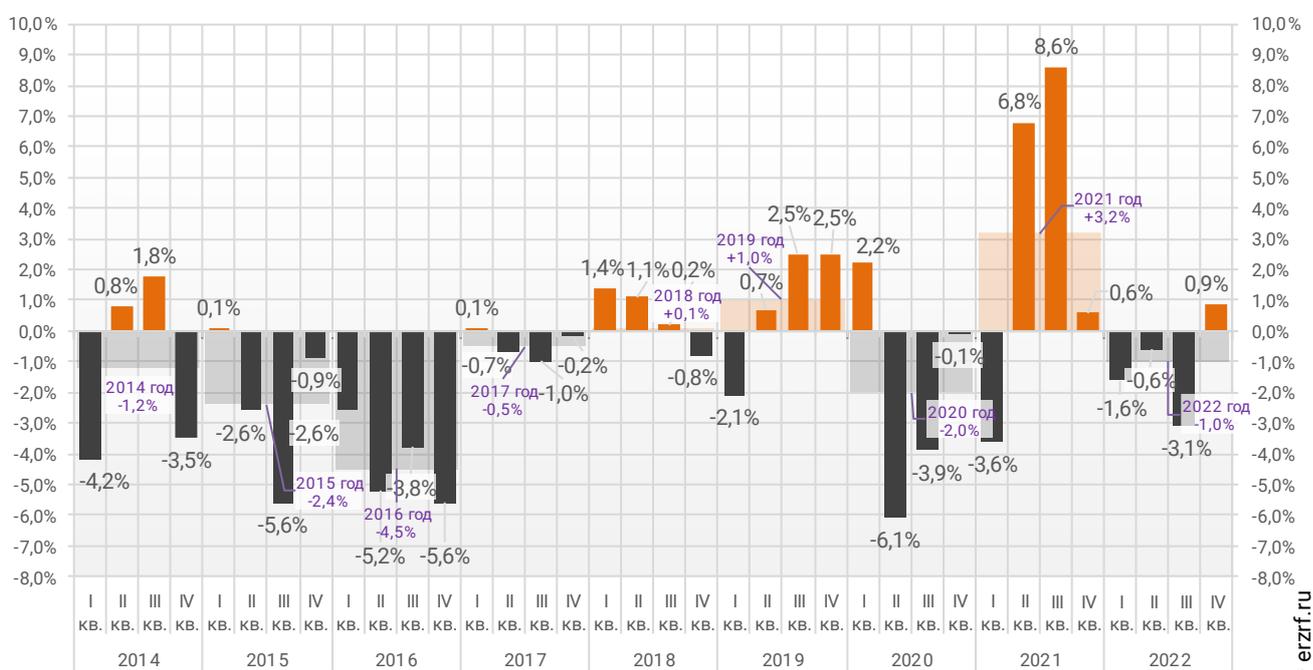


## 12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата реальные располагаемые доходы населения в IV квартале 2022 года выросли на 0,9% (квартал к кварталу прошлого года). За год падение реальных доходов населения составило 1,0% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 34).

График 34

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

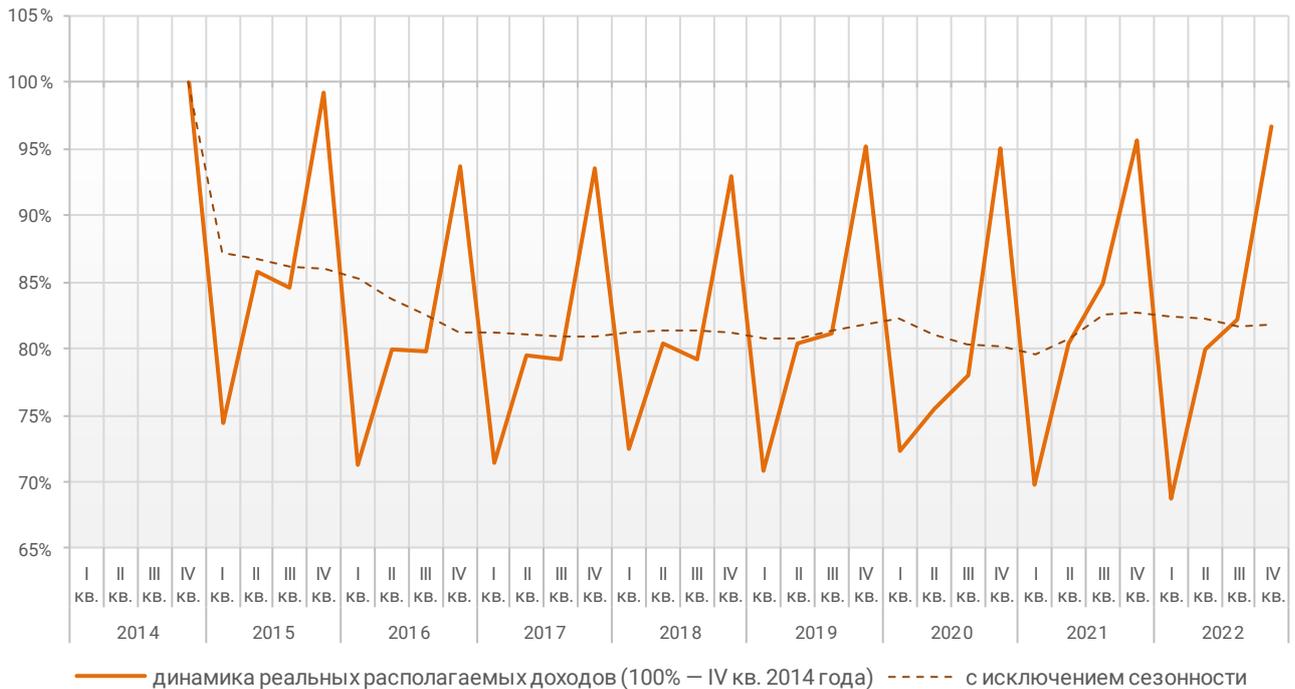


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к IV кварталу 2022 года составило 3,4% (График 35).

**График 35**

**Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения**



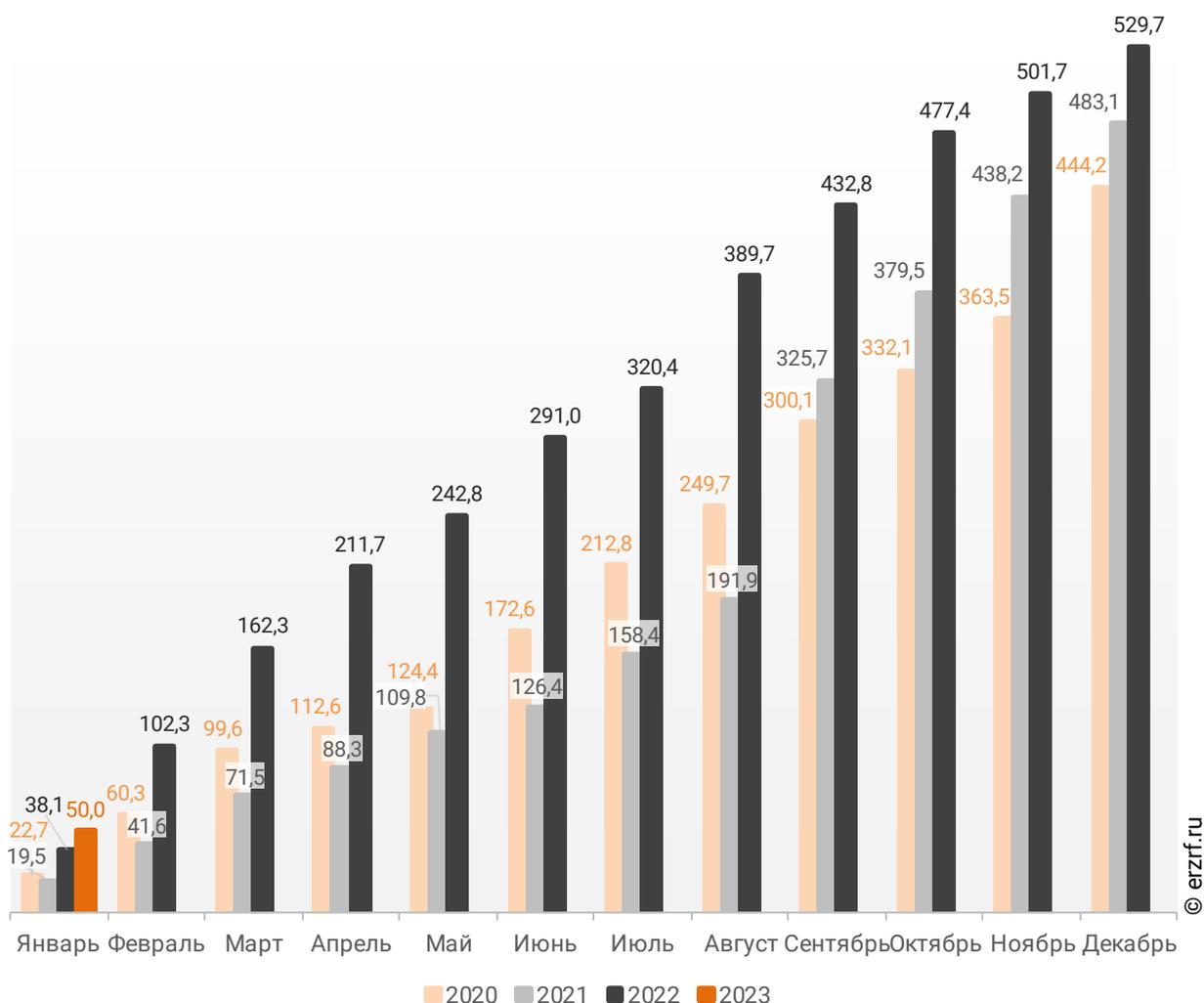
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 1 месяц 2023 г. показывает превышение на 31,2% графика ввода жилья в Смоленской области в 2023 г. по сравнению с 2022 г. и превышение на 156,4% по отношению к 2021 г. (График 36).

График 36

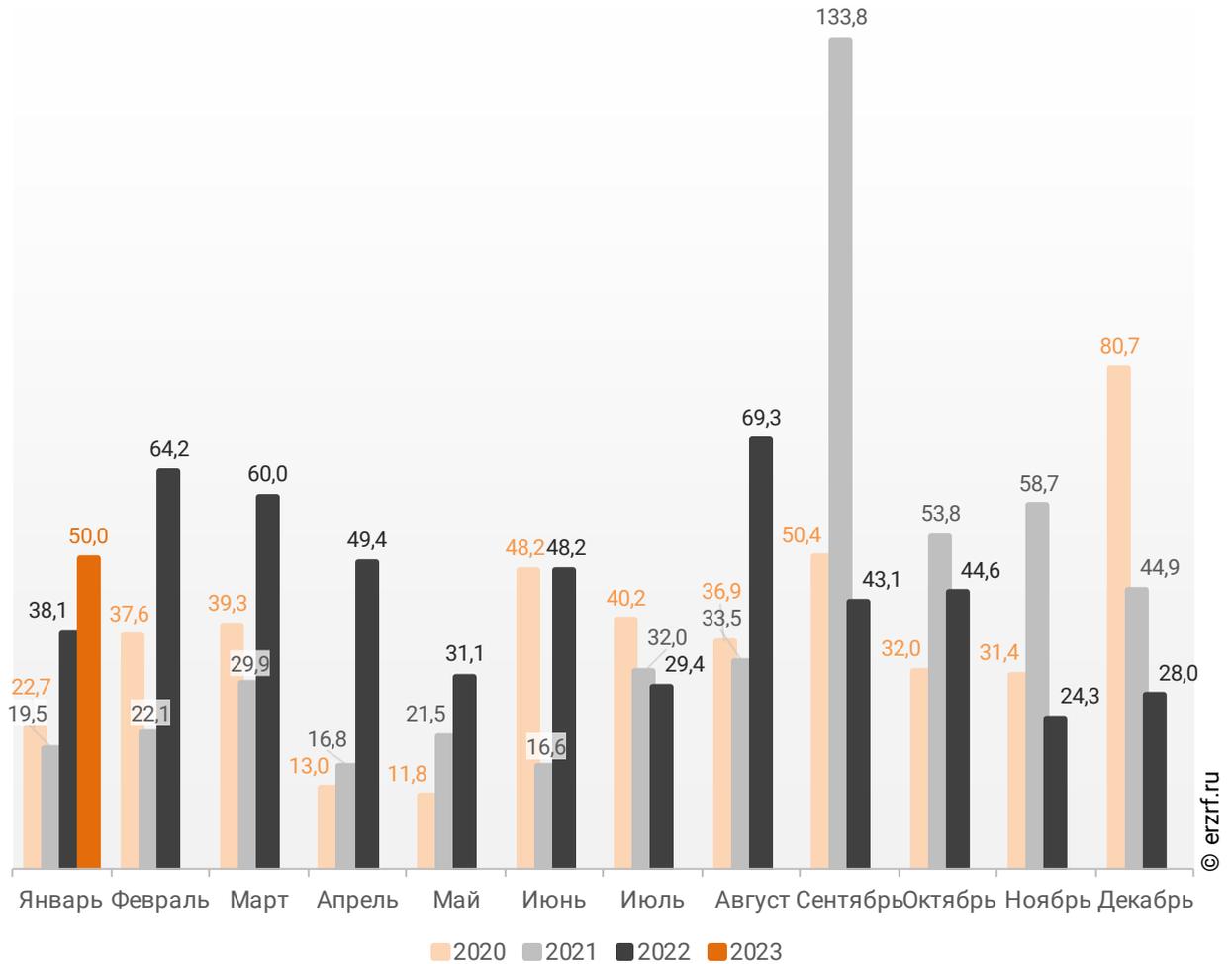
Ввод жилья в Смоленской области  
накопленным итогом по годам в 2020 – 2023 гг., тыс. м<sup>2</sup>



Помесячная динамика ввода жилья в Смоленской области представлена ниже (График 37).

**График 37**

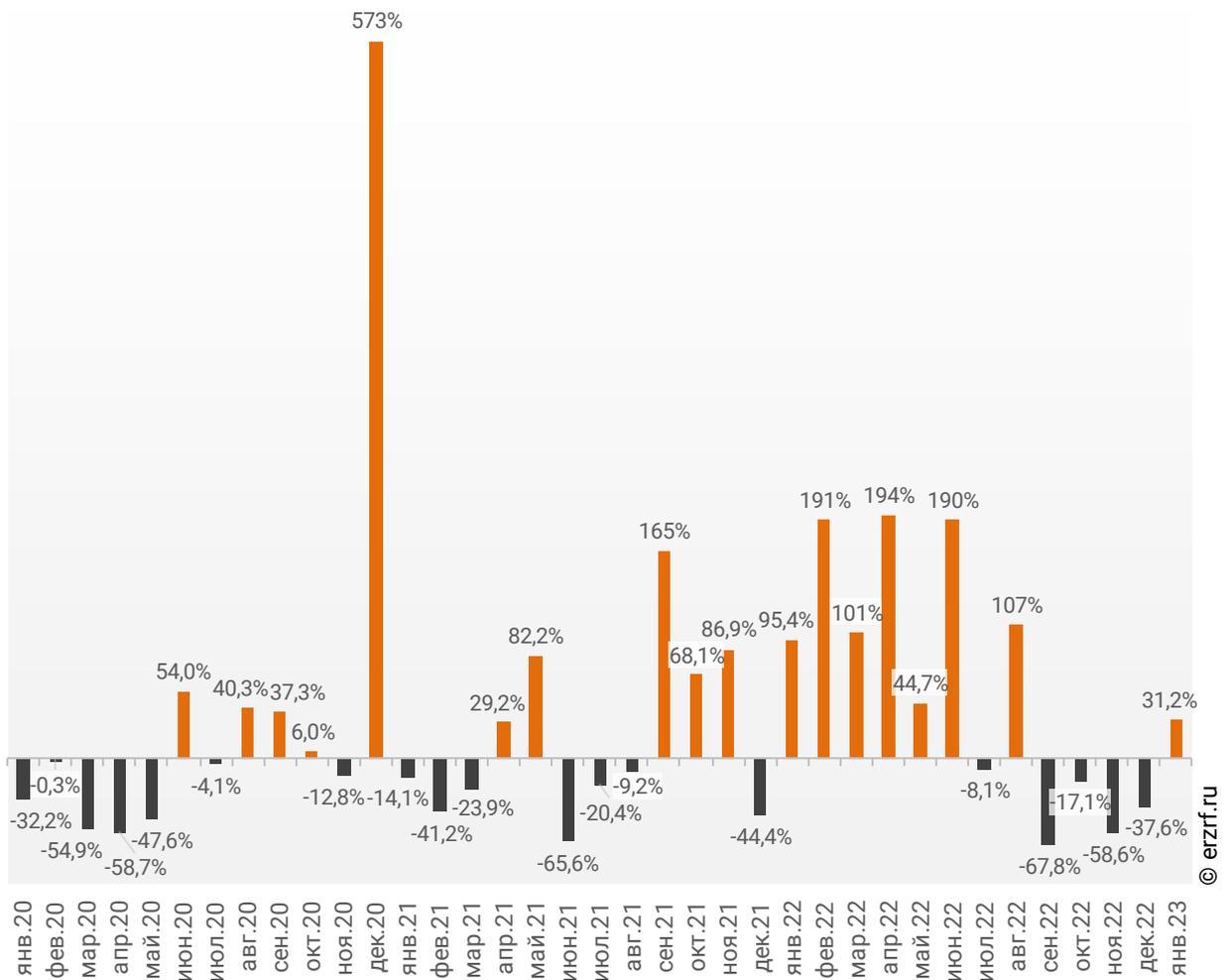
**Динамика ввода жилья по месяцам в Смоленской области, тыс. м<sup>2</sup>**



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Смоленской области впервые после четырех месяцев отрицательной динамики.

**График 38**

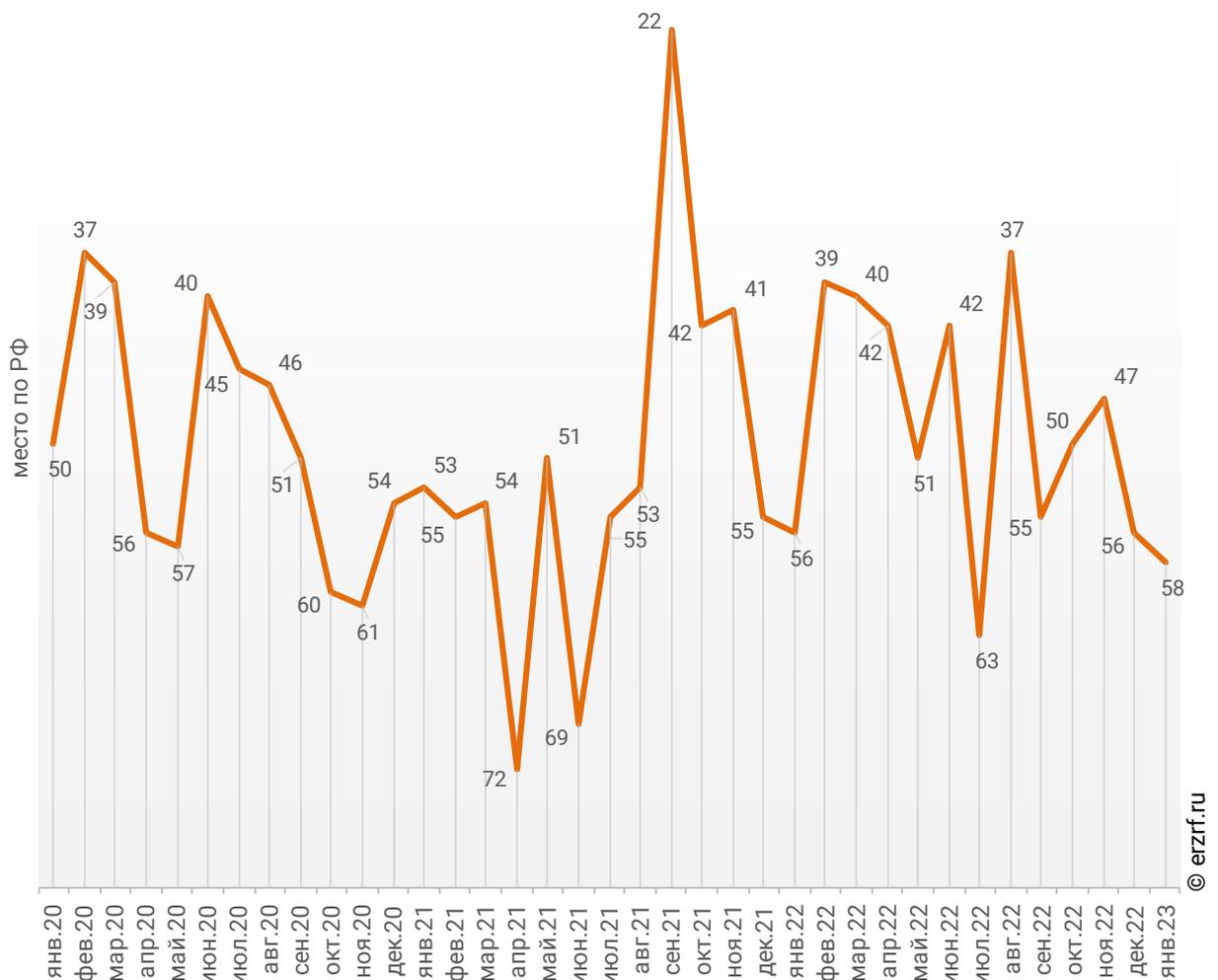
**Динамика прироста ввода жилья в Смоленской области, месяц к месяцу прошлого года, %**



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Смоленская область занимает 58-е место по показателю ввода жилья за январь 2023 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 46-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 41-м месте. (График 39).

**График 39**

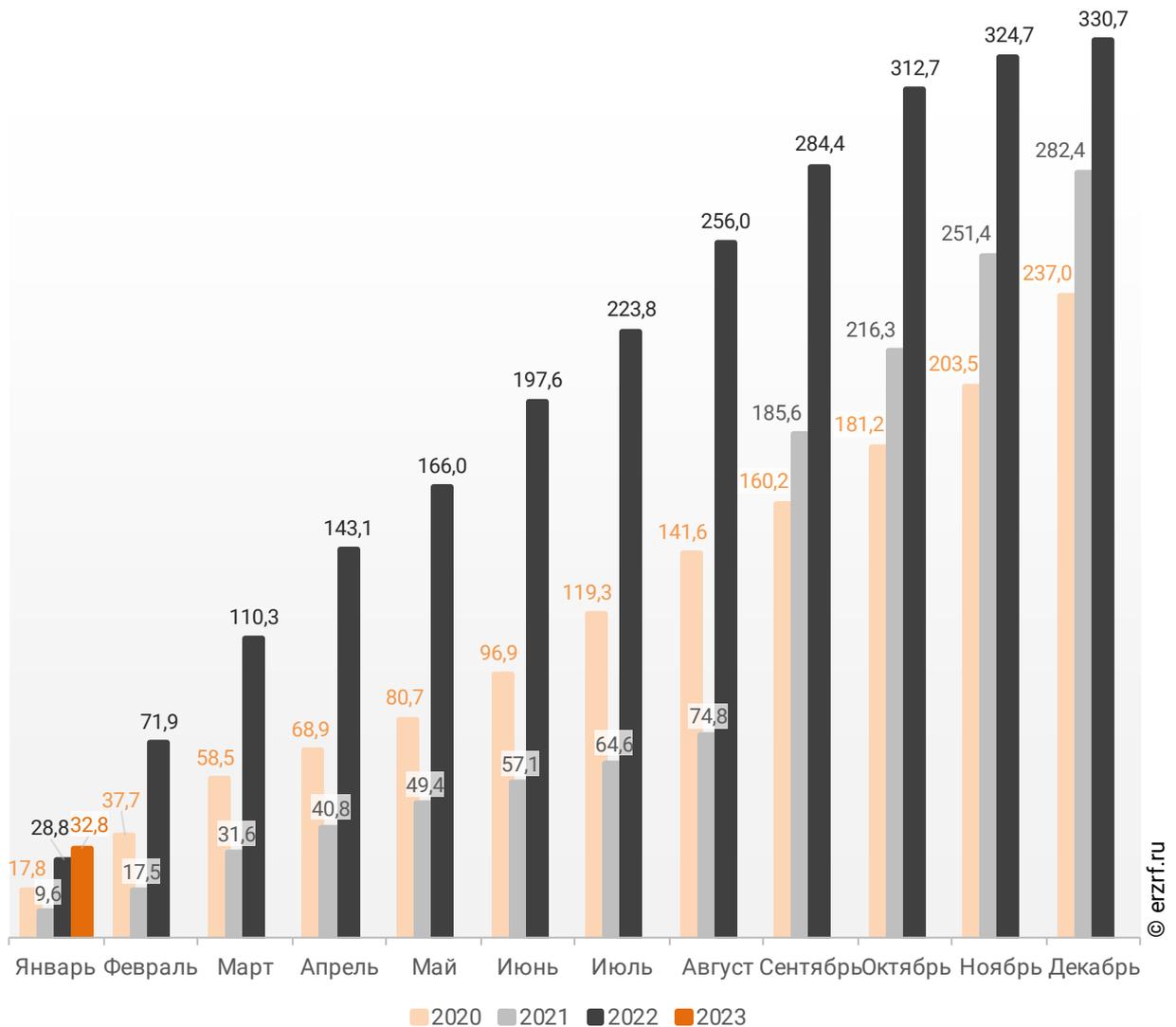
**Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья**



В Смоленской области за 1 месяц 2023 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 13,9% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. и превышение на 241,7% по отношению к 2021 г. (График 40).

**График 40**

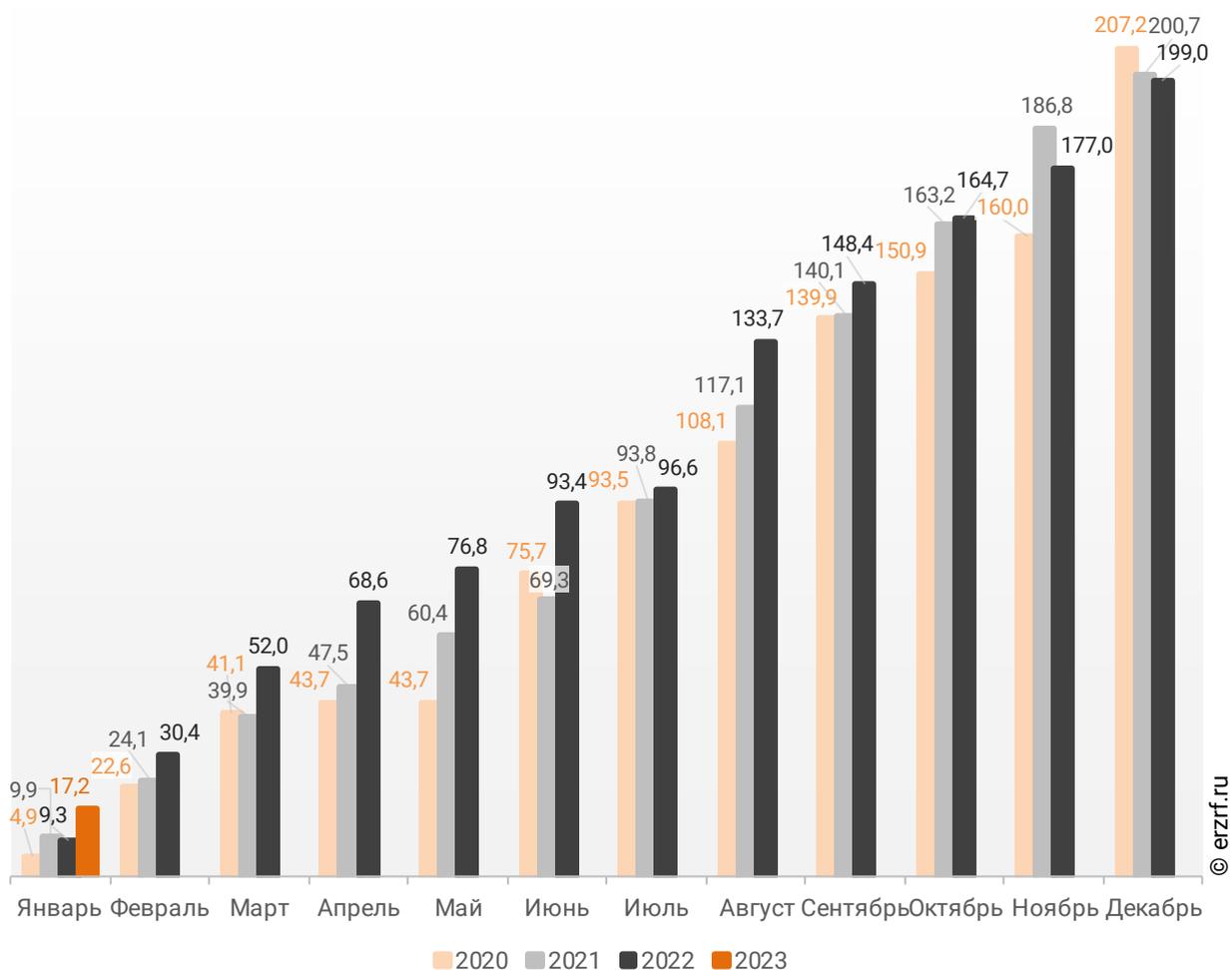
**Ввод жилья населением в Смоленской области  
накопленным итогом по годам в 2020 – 2023 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



Объемы ввода жилья застройщиками за 1 месяц 2023 г. показывают превышение на 84,9% к уровню 2022 г. и превышение на 73,7% к 2021 г. (График 41).

**График 41**

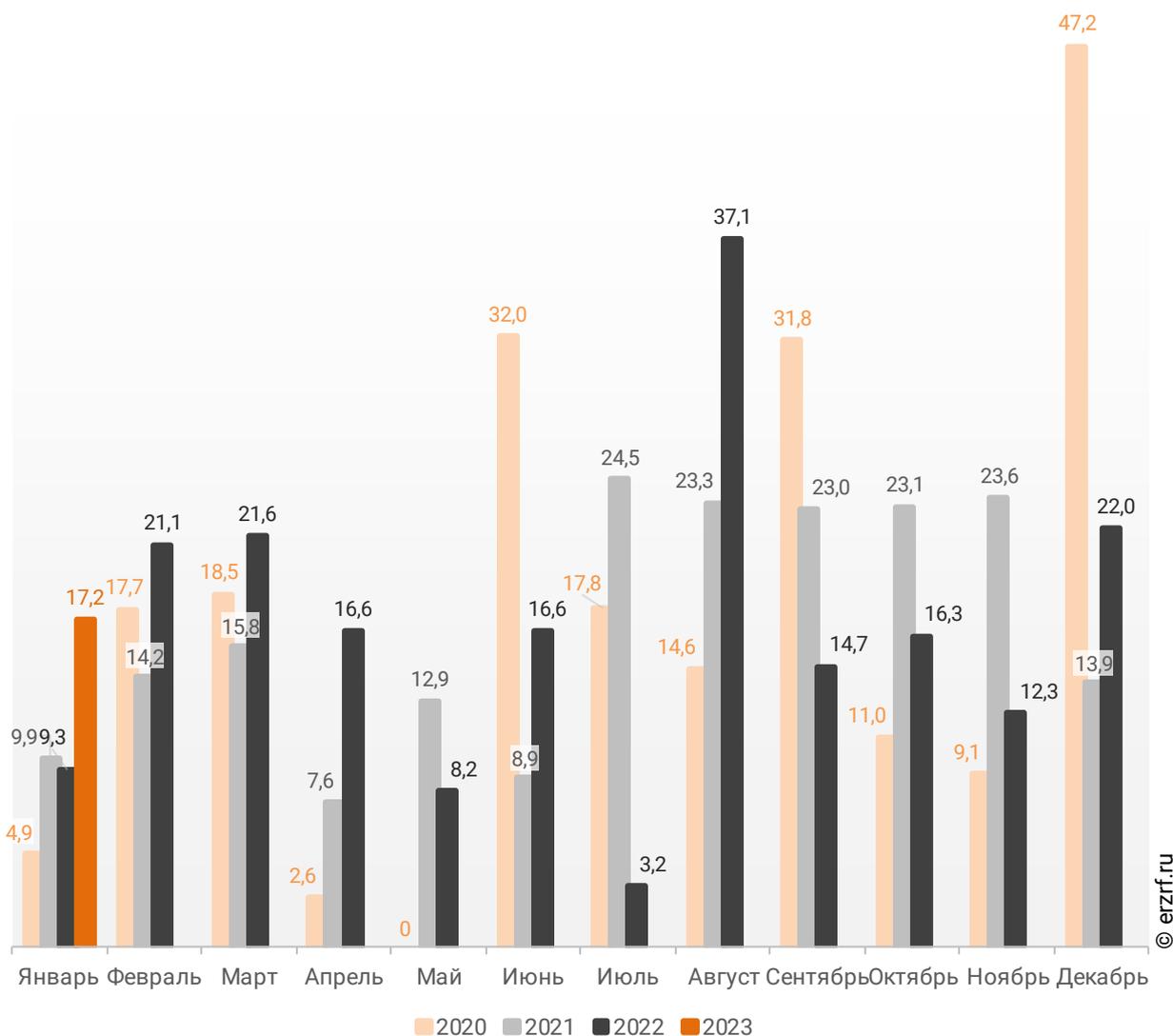
**Ввод жилья застройщиками в Смоленской области  
накопленным итогом по годам в 2020 – 2023 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



Помесячная динамика ввода многоквартирных домов застройщиками в Смоленской области представлена ниже (График 42).

**График 42**

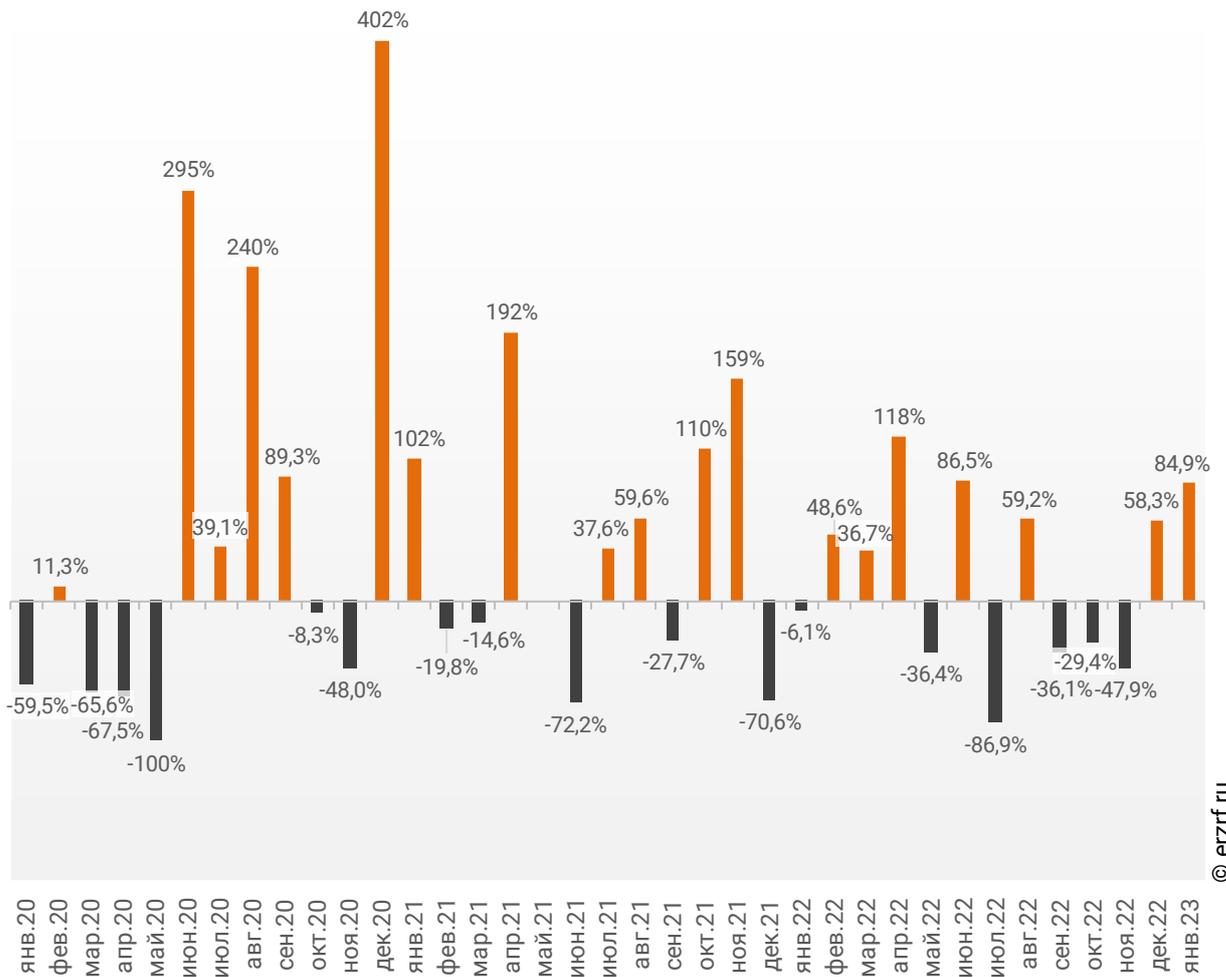
**Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Смоленской области, тыс. м<sup>2</sup>**



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

**График 43**

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

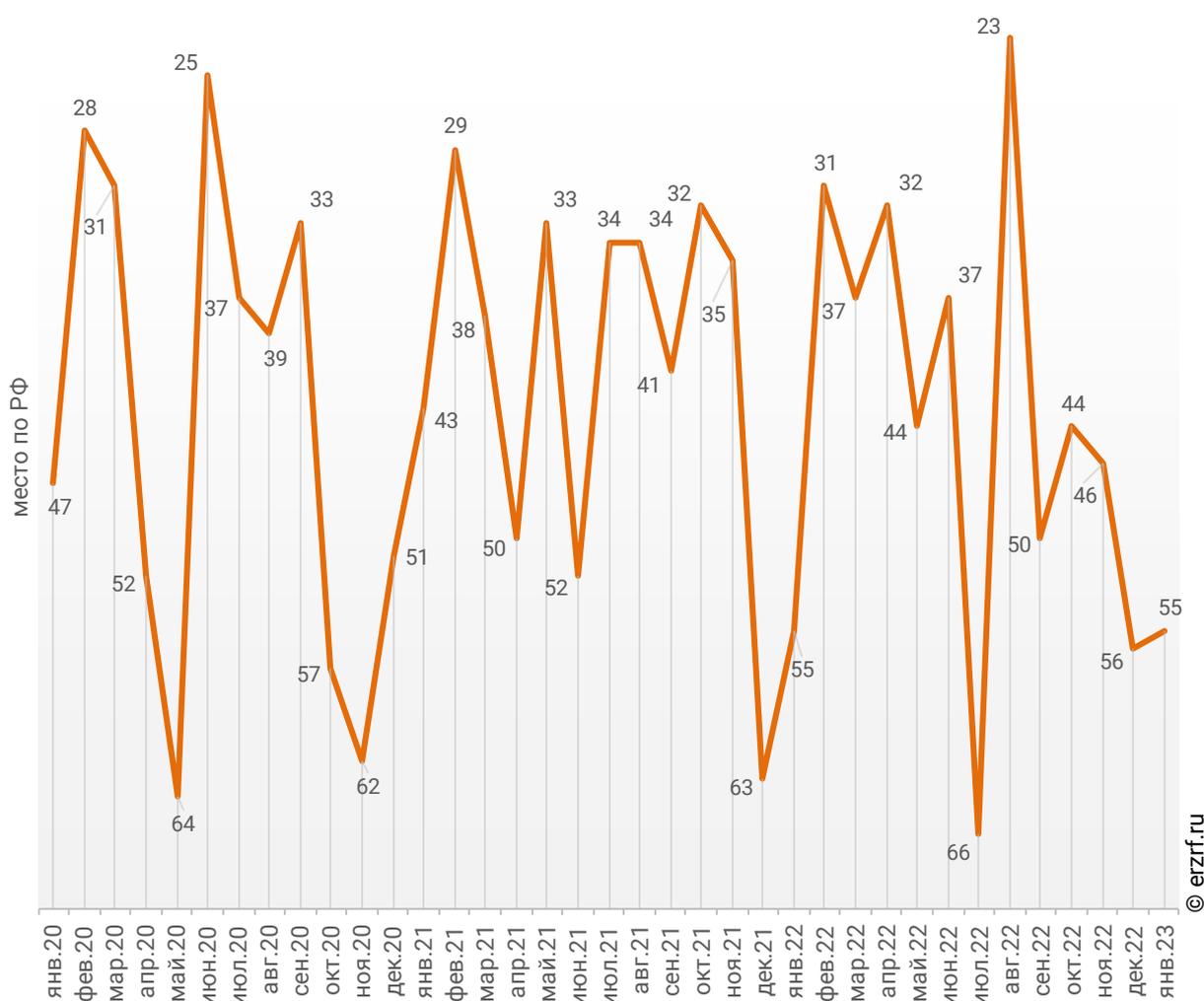


© erzrf.ru

По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь 2023 года Смоленская область занимает 55-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 41-е место, по динамике относительного прироста – 24-е место. (График 44).

**График 44**

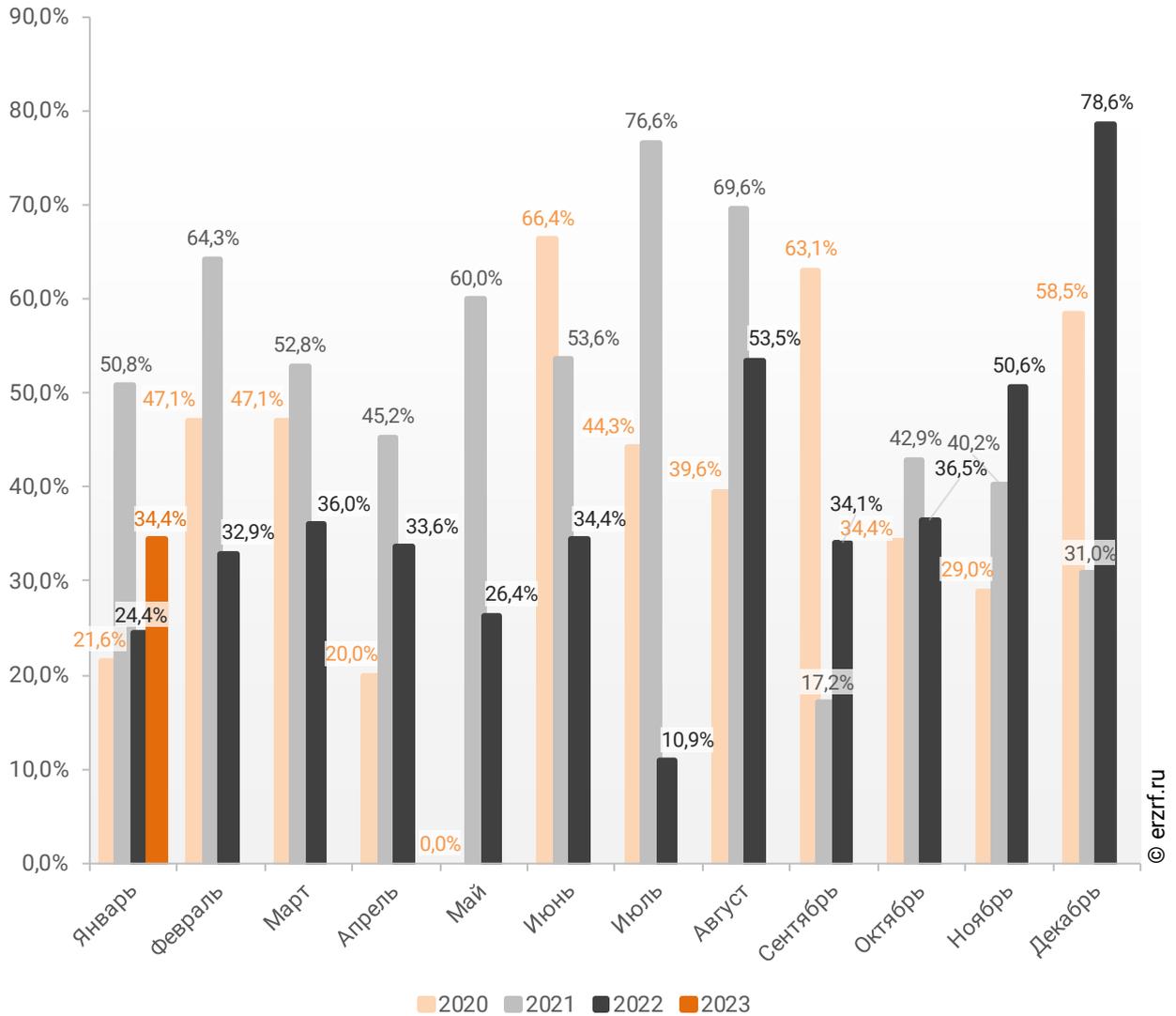
**Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками**



В январе 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Смоленской области составила 34,4%, что на 10,0 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

**График 45**

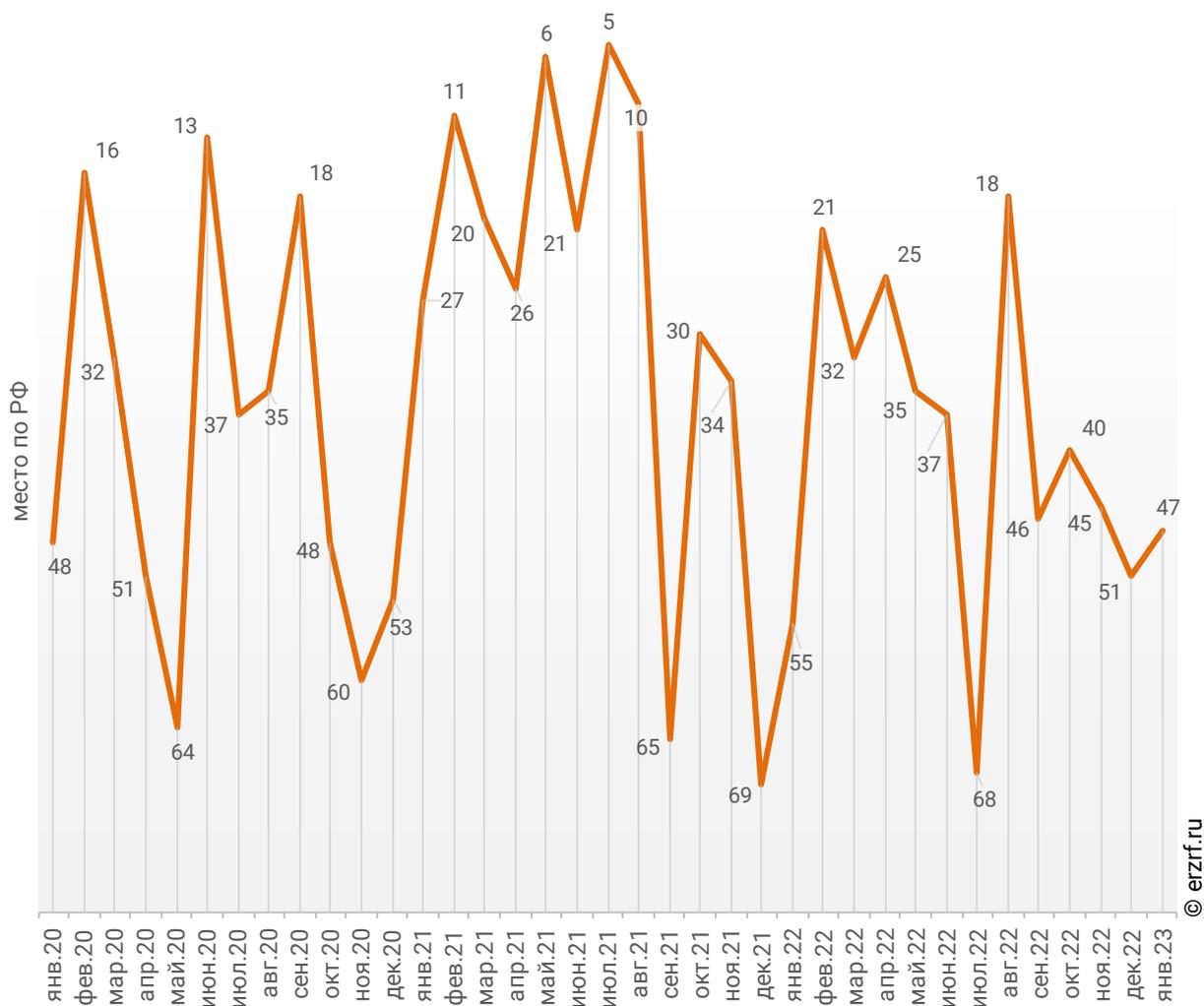
**Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Смоленской области, %**



По этому показателю Смоленская область занимает 47-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

**График 46**

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



© erzrf.ru

## Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Смоленской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2023 г.

| Планируемый квартал ввода в эксплуатацию | Застройщик                  | ЖК                       | Строящихся домов | Жилых единиц | Совокупная S жилых единиц<br>м <sup>2</sup> |
|--|-----------------------------|--------------------------|------------------|--------------|---|
|  |                             |                          | ед.              | ед.          |   |
| I квартал 2023                           | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ             | Набережная Днепра        | 1                | 82           | 4 397                                       |
| I квартал 2023                           | ГосЗаказКонсалт             | Квартал Восточный        | 1                | 60           | 2 970                                       |
| I квартал 2023                           | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ             | Лазурный                 | 1                | 50           | 2 823                                       |
| II квартал 2023                          | СЗ ПРОМЕТЕЙ                 | По ул. Шевченко          | 1                | 108          | 7 509                                       |
| II квартал 2023                          | Строй бизнес                | Парковый                 | 1                | 100          | 6 172                                       |
| II квартал 2023                          | Компания Форест             | Красный Бор              | 2                | 53           | 3 235                                       |
| II квартал 2023                          | СЗ СтройИнвестПроект        | В 3 микрорайоне          | 1                | 8            | 439   |
| III квартал 2023                         | ГСК Капитель                | Шоколад                  | 1                | 115          | 12 607                                      |
| III квартал 2023                         | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ             | Самолет                  | 1                | 160          | 9 142                                       |
| III квартал 2023                         | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ             | Лазурный                 | 2                | 150          | 7 151                                       |
| III квартал 2023                         | СЗ Город Будущего           | Изумрудный остров        | 1                | 106          | 6 552                                       |
| III квартал 2023                         | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ             | Новый Смоленск           | 1                | 100          | 4 318                                       |
| III квартал 2023                         | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ             | Европейский              | 1                | 70           | 3 652                                       |
| III квартал 2023                         | Никольские ворота-2000      | Каскад-2                 | 1                | 60           | 3 181                                       |
| III квартал 2023                         | Билдинг групп               | Боровая парк             | 1                | 44           | 2 789                                       |
| III квартал 2023                         | СЗ 3-Й ЗАПОЛЬНЫЙ ПЕРЕУЛОК 8 | По пер. 3-й Запольный, 8 | 1                | 40           | 2 138                                       |
| IV квартал 2023                          | СЗ ПРОМЕТЕЙ                 | По ул. Шевченко          | 2                | 128          | 8 894                                       |
| IV квартал 2023                          | СМОЛСТРОМ-СЕРВИС            | Мкр. Алтуховка           | 1                | 120          | 6 516                                       |
| IV квартал 2023                          | ГосЗаказКонсалт             | Квартал Восточный        | 2                | 130          | 6 237                                       |
| IV квартал 2023                          | СМОЛСТРОМ-СЕРВИС            | Дом по ул. Крупской, 54  | 1                | 100          | 5 533                                       |
| IV квартал 2023                          | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ             | Лазурный                 | 1                | 139          | 4 310                                       |
| IV квартал 2023                          | ГК Гарант-жилье             | Ново-Киселево            | 1                | 70           | 4 166                                       |
| <b>Общий итог</b>                        |                             |                          | <b>26</b>        | <b>1 993</b> | <b>114 731</b>                              |

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

| №  | ЖК                                    | Населенный пункт                   | Застройщик        | Строящихся | Жилых  | Совокупная S   |
|----|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------|--------|----------------|
|    |                                       |                                    |                   | домов      | единиц | жилых единиц   |
|    |                                       |                                    |                   | ед.        | ед.    | м <sup>2</sup> |
| 1  | <b>Лазурный</b>                       | Смоленск                           | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ   | 9          | 739    | 33 062         |
| 2  | <b>Новый Смоленск</b>                 | Смоленск                           | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ   | 5          | 589    | 25 794         |
| 3  | <b>Соловьиная роща. Новый квартал</b> | Смоленск                           | СК Ваш дом        | 1          | 348    | 21 602         |
| 4  | <b>Изумрудный остров</b>              | Киселёвка                          | СЗ Город Будущего | 2          | 321    | 19 303         |
| 5  | <b>Самолет</b>                        | Смоленск                           | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ   | 2          | 324    | 17 981         |
| 6  | <b>По ул. Шевченко</b>                | Смоленск                           | СЗ ПРОМЕТЕЙ       | 3          | 236    | 16 403         |
| 7  | <b>Парковый</b>                       | Смоленск                           | Строй бизнес      | 2          | 239    | 15 102         |
| 8  | <b>Ново-Киселево</b>                  | Киселёвка                          | ГК Гарант-жилье   | 2          | 150    | 8 312          |
|    |                                       | Смоленск                           |                   | 1          | 120    | 6 459          |
| 9  | <b>Европейский</b>                    | Смоленск                           | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ   | 3          | 263    | 14 060         |
| 10 | <b>Мкр. Алтуховка</b>                 | Алтуховка                          | СМОЛСТРОМ-СЕРВИС  | 2          | 240    | 13 025         |
| 11 | <b>Шоколад</b>                        | Смоленск                           | ГСК Капитель      | 1          | 115    | 12 607         |
| 12 | <b>Лазурный берег</b>                 | Смоленск                           | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ   | 3          | 250    | 11 608         |
| 13 | <b>Дом по ул. Ленина</b>              | Вязьма                             | Стройинвест       | 2          | 136    | 9 931          |
| 14 | <b>Квартал Восточный</b>              | Смоленск                           | ГосЗаказКонсалт   | 3          | 190    | 9 207          |
| 15 | <b>Мкр. Новосельцы</b>                | Новосельцы                         | СМОЛСТРОМ-СЕРВИС  | 2          | 160    | 8 682          |
| 16 | <b>Лермонтовский парк</b>             | Смоленск                           | ГК Гарант-жилье   | 2          | 146    | 8 633          |
| 17 | <b>Загорье (Одинцово)</b>             | Одинцово (в составе г.о. Смоленск) | СЗ НОВОЕ ЗАГОРЬЕ  | 1          | 160    | 8 504          |
| 18 | <b>МОЦАРТ</b>                         | Смоленск                           | ГСК Капитель      | 1          | 107    | 7 604          |
| 19 | <b>Боровая парк</b>                   | Ясенная                            | Билдинг групп     | 2          | 88     | 5 578          |
| 20 | <b>Дом по ул. Крупской, 54</b>        | Смоленск                           | СМОЛСТРОМ-СЕРВИС  | 1          | 100    | 5 533          |
| 21 | <b>Набережная Днепра</b>              | Смоленск                           | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ   | 1          | 82     | 4 397          |

| №                 | ЖК                              | Населенный пункт                      | Застройщик                  | Строящихся | Жилых        | Совокупная S   |
|-------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|------------|--------------|----------------|
|                   |                                 |                                       |                             | домов      | единиц       | жилых единиц   |
|                   |                                 |                                       |                             | ед.        | ед.          | м <sup>2</sup> |
| 22                | <i>Красный Бор</i>              | Красный Бор (в составе г.о. Смоленск) | Компания Форест             | 2          | 53           | 3 235          |
| 23                | <i>Каскад-2</i>                 | Киселёвка                             | Никольские ворота-2000      | 1          | 60           | 3 181          |
| 24                | <i>Мозайка</i>                  | Печерск                               | Никольские ворота-2000      | 1          | 40           | 2 551          |
| 25                | <i>По пер. 3-й Запольный, 8</i> | Смоленск                              | СЗ 3-Й ЗАПОЛЬНЫЙ ПЕРЕУЛОК 8 | 1          | 40           | 2 138          |
| 26                | <i>Богородицкий</i>             | Богородицкое                          | СЗ ВЫШЕГОР                  | 1          | 24           | 997            |
| 27                | <i>В 3 микрорайоне</i>          | Сафоново                              | СЗ СтройИнвестПроект        | 1          | 8            | 439            |
| <b>Общий итог</b> |                                 |                                       |                             | <b>58</b>  | <b>5 328</b> | <b>295 928</b> |

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

| №  | ЖК                                     | Населенный пункт                      | Застройщик                  | Ср. площадь<br>квартиры, м <sup>2</sup> |
|----|--|---------------------------------------|-----------------------------|---|
| 1  | <b>Богородицкий</b>                    | Богородицкое                          | СЗ ВЫШЕГОР                  | 41,5                                    |
| 2  | <b>Новый Смоленск</b>                  | Смоленск                              | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ             | 43,8                                    |
| 3  | <b>Лазурный</b>                        | Смоленск                              | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ             | 44,7                                    |
| 4  | <b>Лазурный берег</b>                  | Смоленск                              | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ             | 46,4                                    |
| 5  | <b>Квартал Восточный</b>               | Смоленск                              | ГосЗаказКонсалт             | 48,5                                    |
| 6  | <b>Каскад-2</b>                        | Киселёвка                             | Никольские ворота-2000      | 53,0                                    |
| 7  | <b>Загорье (Одинцово)</b>              | Одинцово (в составе г.о. Смоленск)    | СЗ НОВОЕ ЗАГОРЬЕ            | 53,2                                    |
| 8  | <b>По пер. 3-й Запольный, 8</b>        | Смоленск                              | СЗ 3-Й ЗАПОЛЬНЫЙ ПЕРЕУЛОК 8 | 53,5                                    |
| 9  | <b>Европейский</b>                     | Смоленск                              | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ             | 53,5                                    |
| 10 | <b>Набережная Днепра</b>               | Смоленск                              | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ             | 53,6                                    |
| 11 | <b>Мкр. Новосельцы</b>                 | Новосельцы                            | СМОЛСТРОМ-СЕРВИС            | 54,3                                    |
| 12 | <b>Мкр. Алтуховка</b>                  | Алтуховка                             | СМОЛСТРОМ-СЕРВИС            | 54,3                                    |
| 13 | <b>Ново-Киселево</b>                   | Киселёвка                             | ГК Гарант-жилье             | 55,4                                    |
| 14 | <b>Ново-Киселево</b>                   | Смоленск                              | ГК Гарант-жилье             | 53,8                                    |
| 15 | <b>В 3 микрорайоне</b>                 | Сафоново                              | СЗ СтройИнвестПроект        | 54,9                                    |
| 16 | <b>Дом по ул. Крупской, 54</b>         | Смоленск                              | СМОЛСТРОМ-СЕРВИС            | 55,3                                    |
| 17 | <b>Самолет</b>                         | Смоленск                              | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ             | 55,5                                    |
| 18 | <b>Лермонтовский парк</b>              | Смоленск                              | ГК Гарант-жилье             | 59,1                                    |
| 19 | <b>Изумрудный остров</b>               | Киселёвка                             | СЗ Город Будущего           | 60,1                                    |
| 20 | <b>Красный Бор</b>                     | Красный Бор (в составе г.о. Смоленск) | Компания Форест             | 61,0                                    |
| 21 | <b>Соловьинная роща. Новый квартал</b> | Смоленск                              | СК Ваш дом                  | 62,1                                    |
| 22 | <b>Парковый</b>                        | Смоленск                              | Строй бизнес                | 63,2                                    |
| 23 | <b>Боровая парк</b>                    | Ясенная                               | Билдинг групп               | 63,4                                    |
| 24 | <b>Мозайка</b>                         | Печерск                               | Никольские ворота-2000      | 63,8                                    |
| 25 | <b>По ул. Шевченко</b>                 | Смоленск                              | СЗ ПРОМЕТЕЙ                 | 69,5                                    |

| №                 | ЖК                       | Населенный пункт | Застройщик   | Ср. площадь<br>квартиры, м <sup>2</sup> |
|-------------------|--------------------------|------------------|--------------|---|
| 26                | <i>МОЦАРТ</i>            | Смоленск         | ГСК Капитель | 71,1                                    |
| 27                | <i>Дом по ул. Ленина</i> | Вязьма           | Стройинвест  | 73,0                                    |
| 28                | <i>Шоколад</i>           | Смоленск         | ГСК Капитель | 109,6                                   |
| <b>Общий итог</b> |                          |                  |              | <b>55,5</b>                             |



# ООО «Институт развития строительной отрасли»

## Основные направления деятельности:

- управление порталом ЕРЗ.РФ ([www.erzrf.ru](http://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](mailto:info@erzrf.ru)  
Телефон: +7(495) 699-85-00  
Сайт: [www.inrso.ru](http://www.inrso.ru)

## Приложение 4. Услуги портала ER3.РФ

| №  | Услуги портала ER3.РФ  | Описание услуги  | Цена   | Как купить/заказать  |
|----|--|--|--|--|
| 1. | Предоставление выгрузок из базы данных «Новостройки и застройщики России»    | Выгрузки содержат следующий объем информации: <ul style="list-style-type: none"> <li>• жилых комплексов – более 13 000 (250 полей с данными);</li> <li>• объектов – более 42 000 (50 полей с данными);</li> <li>• застройщиков/брендов – более 18 000 (40 полей с данными).</li> </ul> | По индивидуальному заказу –<br><b>от 10 000 руб.</b><br><br>Стандартный набор полей –<br><b>от 50 руб.</b>   | <a href="#">Выгрузка данных ER3.РФ</a><br><br><a href="#">Магазин исследований</a>   |
| 2. | Аналитические работы в сфере жилищного строительства                         | Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ER3.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка.   | По индивидуальному заказу –<br><b>от 100 000 руб.</b><br><br>Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья – <b>бесплатно</b> | Запрос направлять по E-mail:<br><a href="mailto:gdv@erzrf.ru">gdv@erzrf.ru</a><br><br><a href="#">Магазин исследований</a> |
| 3. | Предоставление услуг застройщикам по размещению информации на портале ER3.РФ | Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ER3.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п.  | <b>Договорная</b>  | Запрос направлять по E-mail:<br><a href="mailto:gdv@erzrf.ru">gdv@erzrf.ru</a>   |

| №   | Услуги портала ER3.РФ   | Описание услуги  | Цена                                       | Как купить/заказать  |
|---|---|--|--|--|
| 4.  | Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками | Публикации информационного и рекламного характера на портале   | от 10 000 руб.                             | Запрос направлять по E-mail:<br><a href="mailto:garbuzov_yv@erzrf.ru">garbuzov_yv@erzrf.ru</a> |
|   |   | Вхождение в специальный каталог <a href="#">Партнеров ER3.РФ</a> дает возможность:   | 24 000 руб. в год                          |  |
|   |   | • участвовать в мероприятиях ER3.РФ;<br>• размещать публикации и корпоративные новости на ER3.РФ.  |  |  |
|   |   | Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без). | от 20 000 руб.                             |  |
|   |   | Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика.   | от 20 000 руб. за факт назначенной встречи |  |
| Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг. | Расчетное вознаграждение<br>от 100 000 руб. в месяц                           |  |  |  |