

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Калининградская область

август 2023

Текущий объем строительства, м²

на август 2023

1 368 983

-11,0% к августу 2022

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

50 058

-21,8% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за июнь 2023

Банк России

339

+245,9%
к июню 2022

Средняя площадь строящихся квартир, м²

на август 2023

56,0

+2,8% к августу 2022

Средняя цена за 1 м², ₽

на июль 2023

СберИндекс

104 883

-4,7% к июлю 2022

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

52,3%

-2,0 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ,
%

за июнь 2023

Банк России

6,55

+1,81 п.п. к июню 2022

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Калининградской области	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по этажности строящихся домов	13
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по материалам стен строящихся домов	18
7. ТОП застройщиков Калининградской области по объемам строительства.....	23
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Калининградской области	27
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Калининградской области	28
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Калининградской области .	32
11. Ипотечное кредитование для жителей Калининградской области (официальная статистика Банка России)	33
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области	33
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области	37
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Калининградской области	45
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Калининградской области	50
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	57
13. Ввод жилья в Калининградской области (официальная статистика Росстата)	59
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Калининградской области, ввод в эксплуатацию которых или передача квартир дольщикам планируются до конца 2023 г.	70
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Калининградской области по совокупной площади строящихся жилых единиц	72
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Калининградской области, по средней площади жилых единиц	76
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	81

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 август 2023 года выявлено **185 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 **24 436 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **1 368 983 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
многоквартирный дом	169	91,4%	23 050	94,3%	1 285 301	93,9%
дом с апартаментами	15	8,1%	1 385	5,7%	83 592	6,1%
блокированный дом	1	0,5%	1	0,0%	90	0,0%
Общий итог	185	100%	24 436	100%	1 368 983	100%

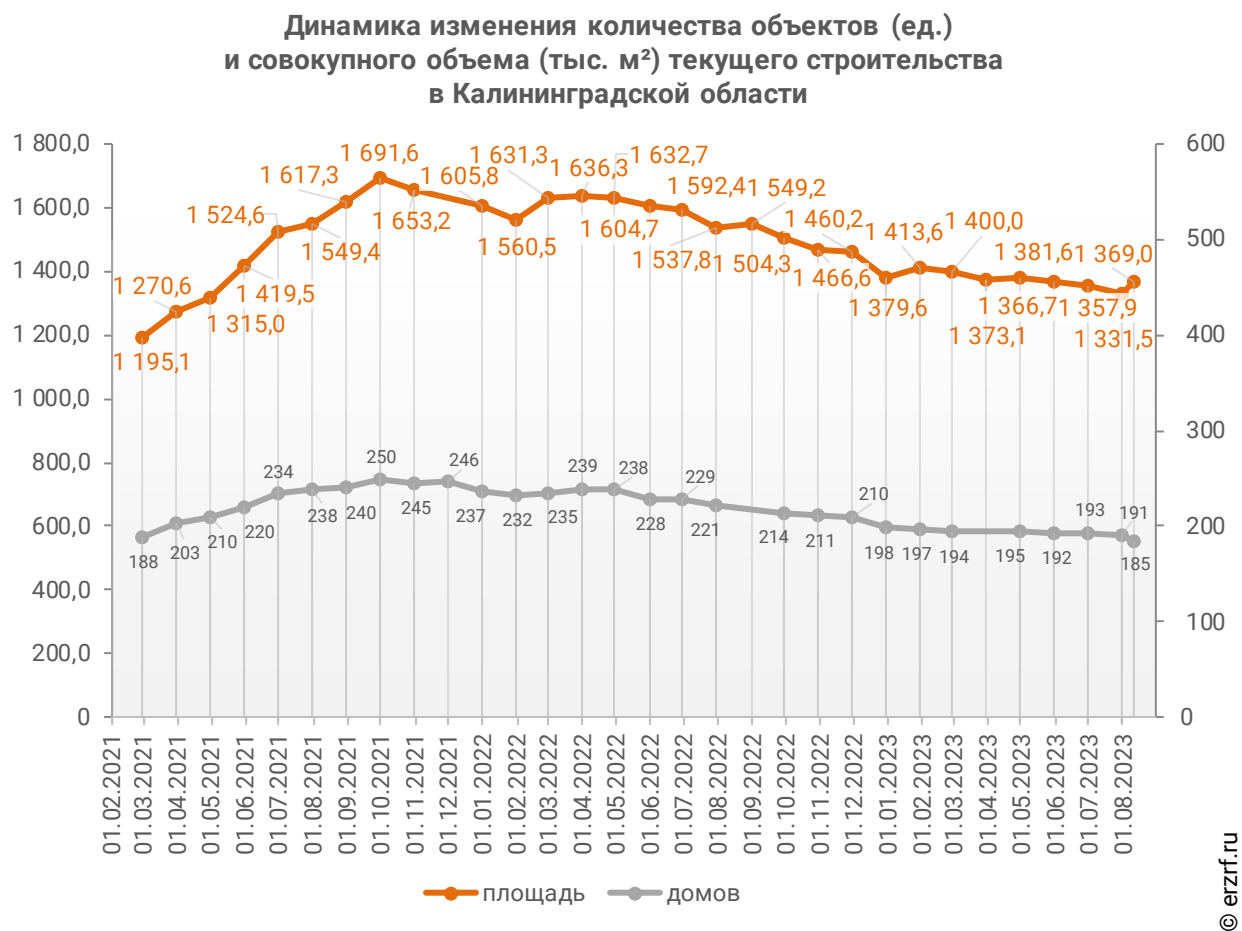
Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 94,3% строящихся жилых единиц.

На дома с апартаментами приходится 5,7% строящихся жилых единиц.

Доля блокированных домов составляет менее 0,1% строящихся жилых единиц.

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

График 1



2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области

Застройщики жилья в Калининградской области осуществляют строительство в 10 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
Калининград	75	40,5%	13 327	54,5%	780 848	57,0%
Гурьевский	27	14,6%	3 122	12,8%	180 403	13,2%
Гурьевск	15	8,1%	1 996	8,2%	116 431	8,5%
Малое Исаково	4	2,2%	734	3,0%	42 321	3,1%
Васильково	1	0,5%	186	0,8%	8 968	0,7%
Невское	4	2,2%	114	0,5%	7 536	0,6%
Большое Исаково	2	1,1%	60	0,2%	3 506	0,3%
Прибрежное	1	0,5%	32	0,1%	1 641	0,1%
Зеленоградский	24	13,0%	3 109	12,7%	163 133	11,9%
Зеленоградск	9	4,9%	2 118	8,7%	116 430	8,5%
Вишневое	6	3,2%	598	2,4%	24 271	1,8%
Холмогоровка	6	3,2%	248	1,0%	15 612	1,1%
Сальское	2	1,1%	144	0,6%	6 730	0,5%
Малиновка	1	0,5%	1	0,0%	90	0,0%
Светлогорский	36	19,5%	2 566	10,5%	138 415	10,1%
Светлогорск	33	17,8%	2 428	9,9%	133 119	9,7%
Лесное	3	1,6%	138	0,6%	5 296	0,4%
Пионерский	13	7,0%	1 293	5,3%	53 155	3,9%
Заозерье	3	1,6%	472	1,9%	28 745	2,1%
Балтийский	4	2,2%	354	1,4%	19 478	1,4%
Балтийск	4	2,2%	354	1,4%	19 478	1,4%
Заостровье	1	0,5%	144	0,6%	1 994	0,1%
Гвардейск	1	0,5%	25	0,1%	1 456	0,1%
Полесский	1	0,5%	24	0,1%	1 356	0,1%
Полесск	1	0,5%	24	0,1%	1 356	0,1%
	185	100%	24 436	100%	1 368 983	100%

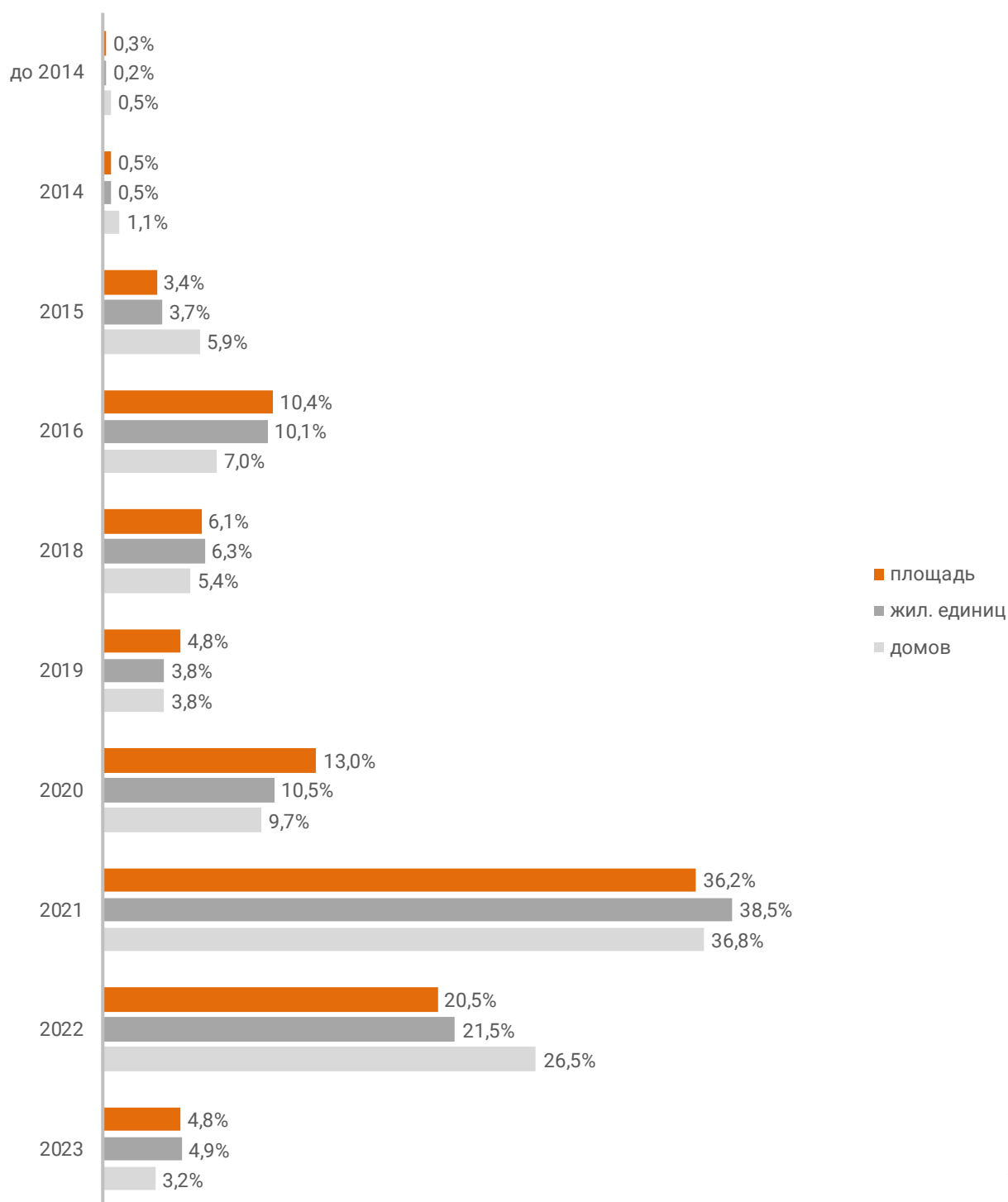
Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Калининград (57,0% совокупной площади жилых единиц).

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

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

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2014	1	0,5%	60	0,2%	3 712	0,3%
2014	2	1,1%	128	0,5%	7 188	0,5%
2015	11	5,9%	899	3,7%	45 921	3,4%
2016	13	7,0%	2 466	10,1%	142 753	10,4%
2018	10	5,4%	1 529	6,3%	82 892	6,1%
2019	7	3,8%	925	3,8%	65 804	4,8%
2020	18	9,7%	2 567	10,5%	178 615	13,0%
2021	68	36,8%	9 403	38,5%	496 127	36,2%
2022	49	26,5%	5 264	21,5%	280 278	20,5%
2023	6	3,2%	1 195	4,9%	65 693	4,8%
Общий итог	185	100%	24 436	100%	1 368 983	100%

Гистограмма 1
**Распределение жилых новостроек Калининградской 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. (36,2% по площади жилых единиц).

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

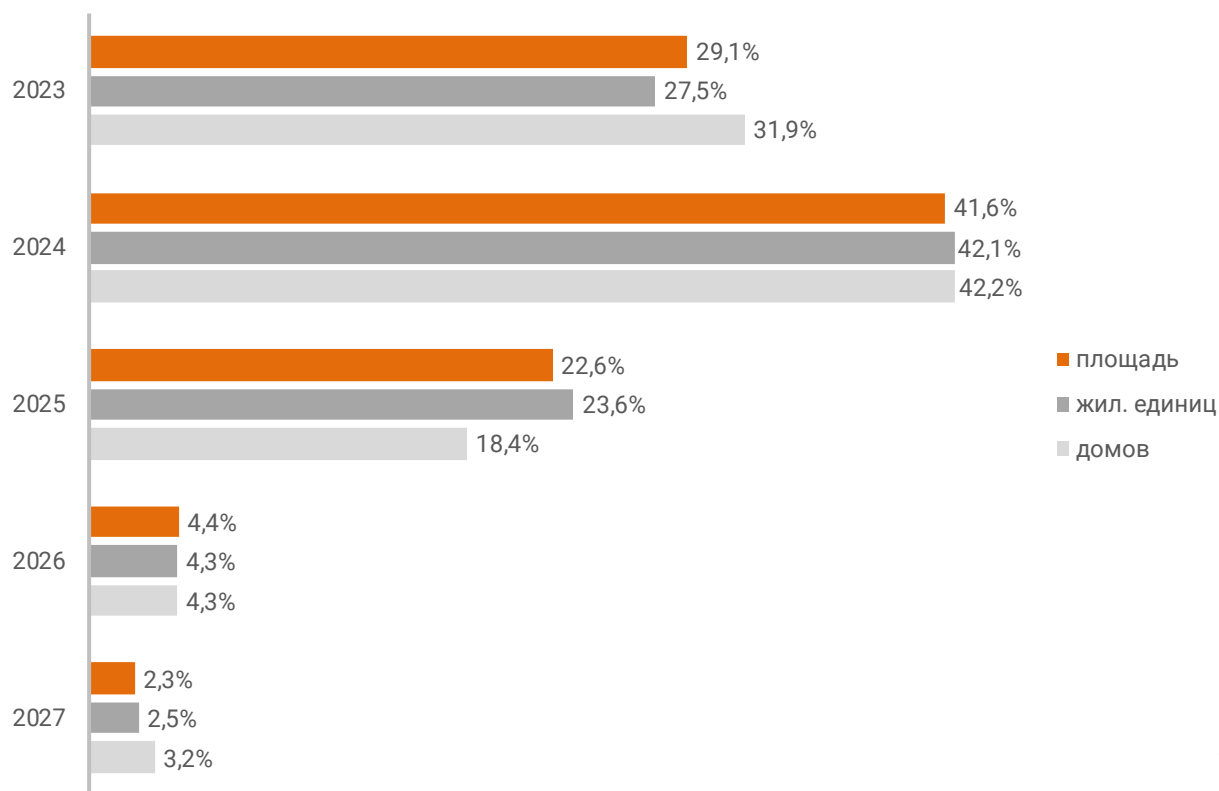
В Калининградской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам по ДДУ (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию / передачи квартир дольщикам	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2023	59	31,9%	6 723	27,5%	398 422	29,1%
2024	78	42,2%	10 290	42,1%	569 865	41,6%
2025	34	18,4%	5 758	23,6%	309 020	22,6%
2026	8	4,3%	1 062	4,3%	60 623	4,4%
2027	6	3,2%	603	2,5%	31 053	2,3%
Общий итог	185	100%	24 436	100%	1 368 983	100%

Гистограмма 2

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



© erzrf.ru

До конца 2023 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию или передать дольщикам по ДДУ 398 422 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апартаментов – 372 456 м².

Анализ переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам представлен в таблице 5.

Таблица 5

Запланированный срок ввода в эксплуатацию / передачи квартир дольщикам	Совокупная S жилых единиц м ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц	
			м ²	%
2023	398 422	2016	2 307	0,6%
		2019	68 674	17,2%
		2020	14 231	3,6%
		2021	4 791	1,2%
		2022	23 971	6,0%
		2023	64 950	16,3%
2024	569 865	2018	33 250	5,8%
		2020	13 776	2,4%
		2022	23 894	4,2%
		2023	36 585	6,4%
2025	309 020	2018	6 963	2,3%
		2019	35 337	11,4%
		2023	23 994	7,8%
Общий итог	1 368 983		352 723	25,8%

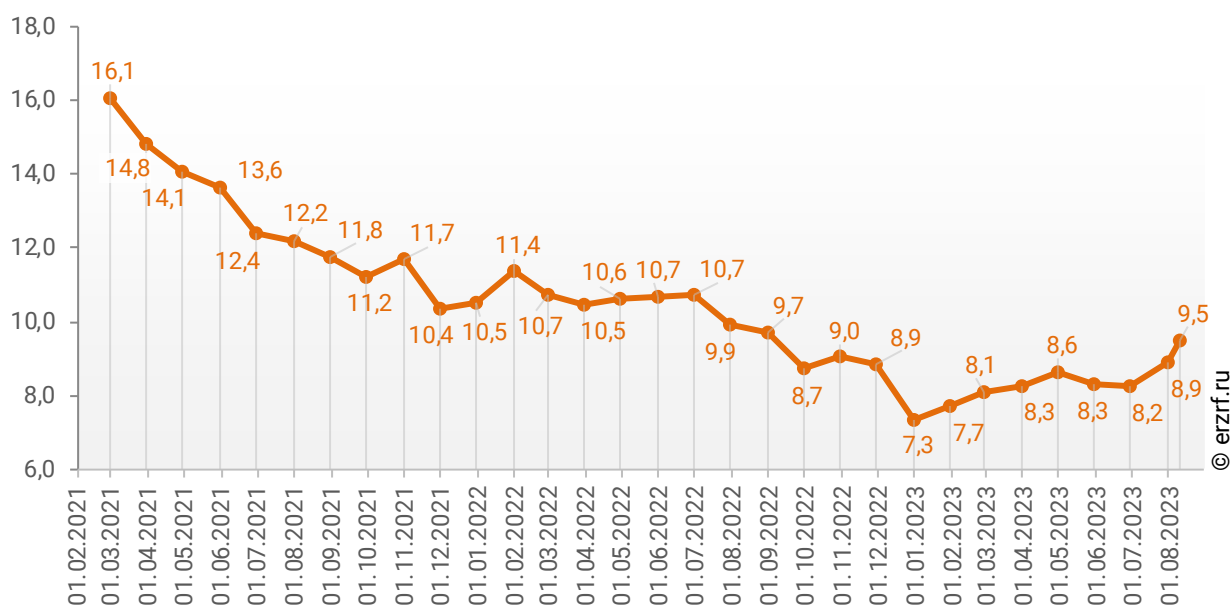
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2019 на 2023 год (68 674 м²), что составляет 17,2% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Калининградской области в 2023 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Калининградской области по состоянию на август 2023 года составляет 9,5 месяца.

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

График 2

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Калининградской области, месяцев



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

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

- 7,8 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 9,9 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 10,2 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



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

График 3



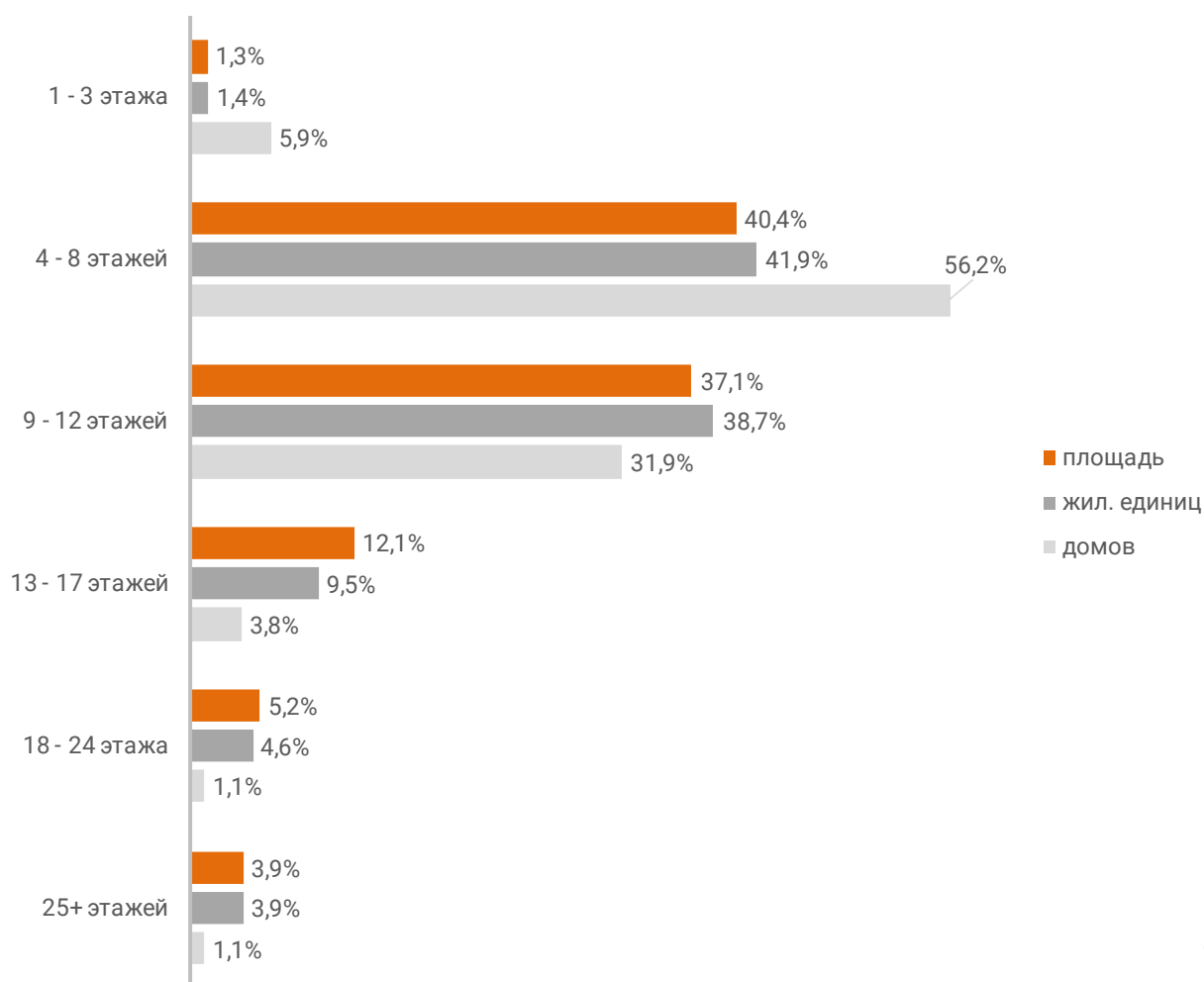
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	11	5,9%	337	1,4%	17 577	1,3%
4 - 8 этажей	104	56,2%	10 233	41,9%	552 607	40,4%
9 - 12 этажей	59	31,9%	9 462	38,7%	507 805	37,1%
13 - 17 этажей	7	3,8%	2 317	9,5%	166 134	12,1%
18 - 24 этажа	2	1,1%	1 127	4,6%	71 032	5,2%
25+ этажей	2	1,1%	960	3,9%	53 828	3,9%
Общий итог	185	100%	24 436	100%	1 368 983	100%

Гистограмма 4

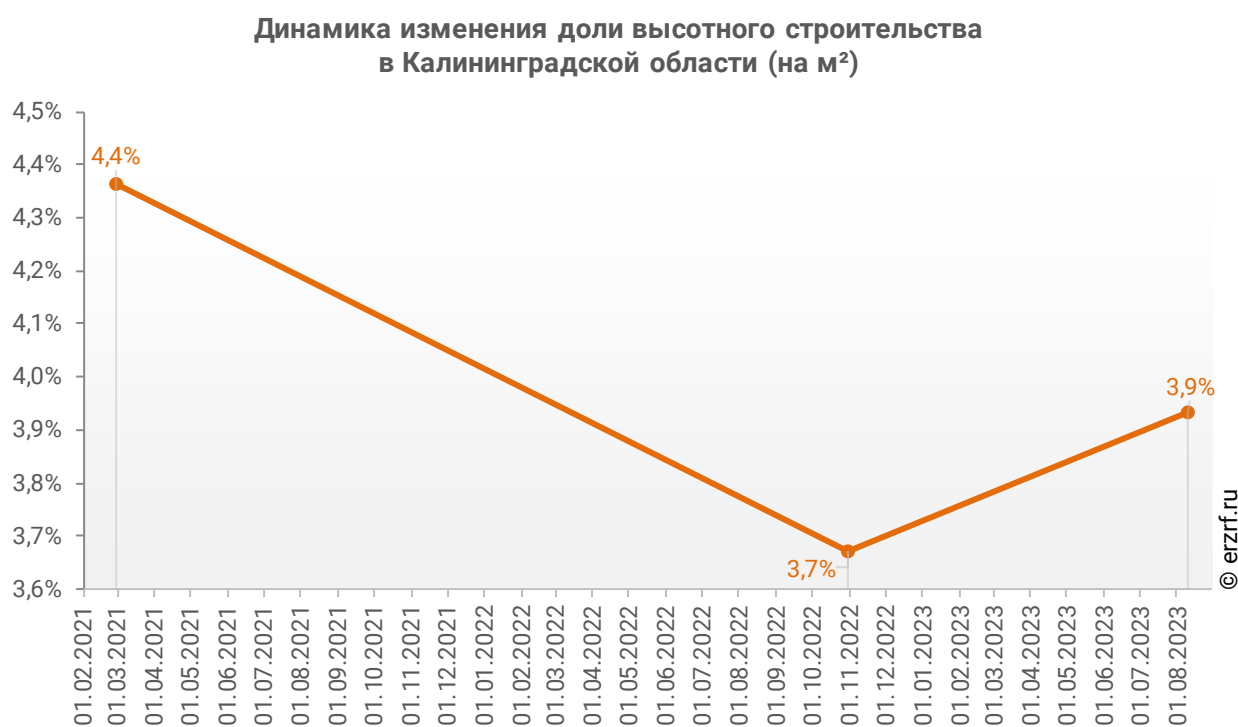
Распределение жилых новостроек Калининградской области по этажности



Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 4 - 8 этажей – 40,4% от всей площади строящегося жилья.

Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Калининградской области составляет 3,9%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,4%.

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 26-этажный многоквартирный дом в ЖК «Калининград-Сити», застройщик «Акфен». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	26	Акфен	многоквартирный дом	Калининград-Сити
2	19	Специализированный застройщик Гефест	многоквартирный дом	Гагарина
3	18	СЗ МП Строй	многоквартирный дом	Высота 56
4	17	КСК	многоквартирный дом	СОЛО
5	16	СЗ Акфен Престиж	многоквартирный дом	Солнечный город

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Калининградской области является многоквартирный дом в ЖК «Русская Европа», застройщик «АвангардИнвестПроект». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

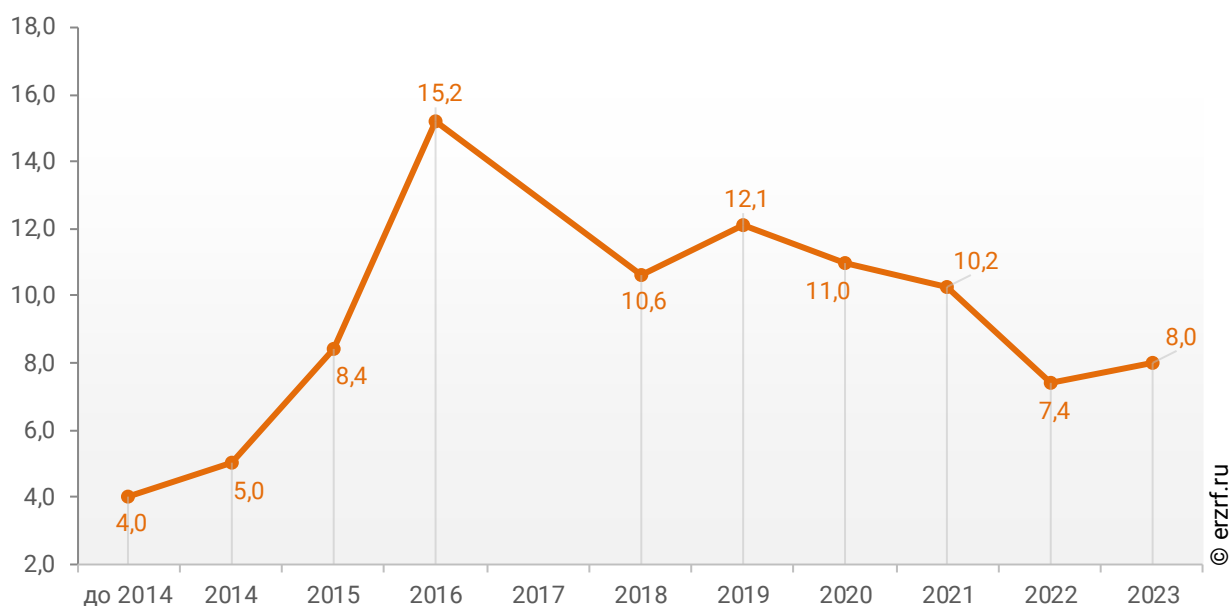
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	60 907	АвангардИнвестПроект	многоквартирный дом	Русская Европа
2	47 079	СЗ МП Строй	многоквартирный дом	Высота 56
3	31 084	СК МПК	многоквартирный дом	Дом по ул. Дмитрия Донского
4	29 666	ГК Балтийский парус	многоквартирный дом	Атлантис
5	28 824	Фонд ЖСС КО	многоквартирный дом	Площадь искусств

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Калининградской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 8 этажей. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Калининградской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 5.

График 5

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



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

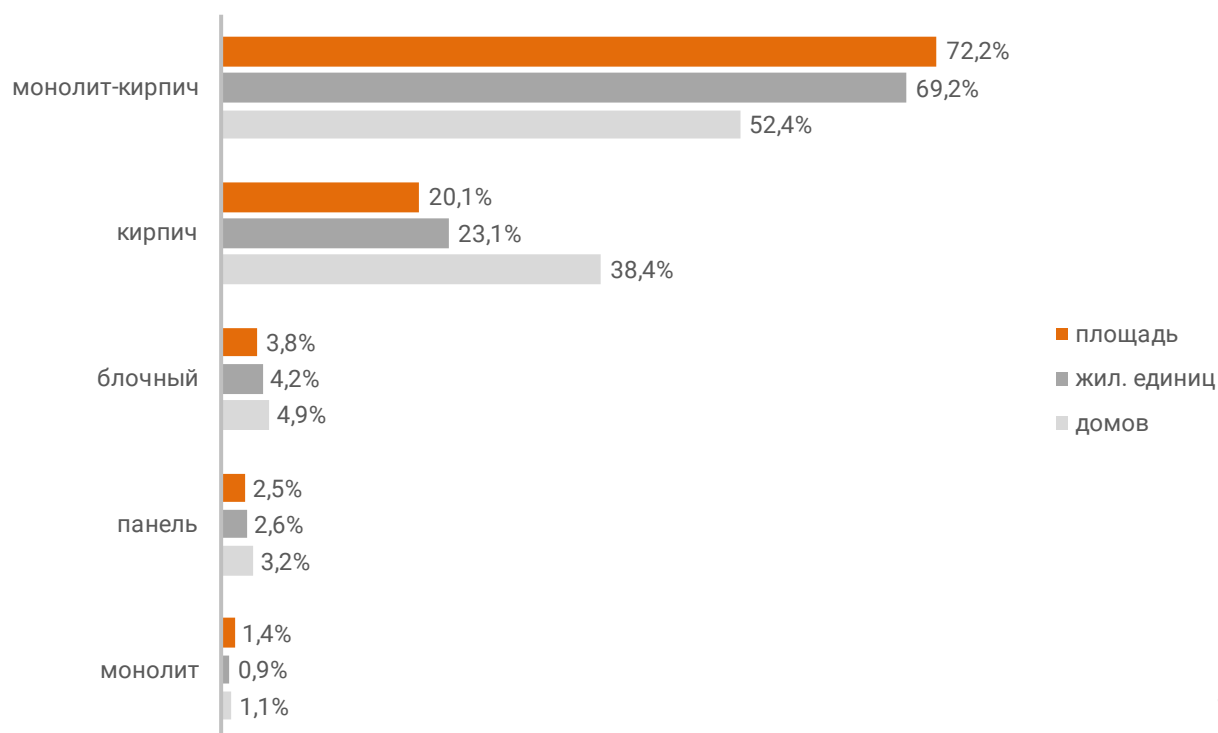
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	97	52,4%	16 909	69,2%	988 808	72,2%
кирпич	71	38,4%	5 640	23,1%	275 367	20,1%
блочный	9	4,9%	1 030	4,2%	51 709	3,8%
панель	6	3,2%	637	2,6%	34 018	2,5%
монолит	2	1,1%	220	0,9%	19 081	1,4%
Общий итог	185	100%	24 436	100%	1 368 983	100%

Гистограмма 5

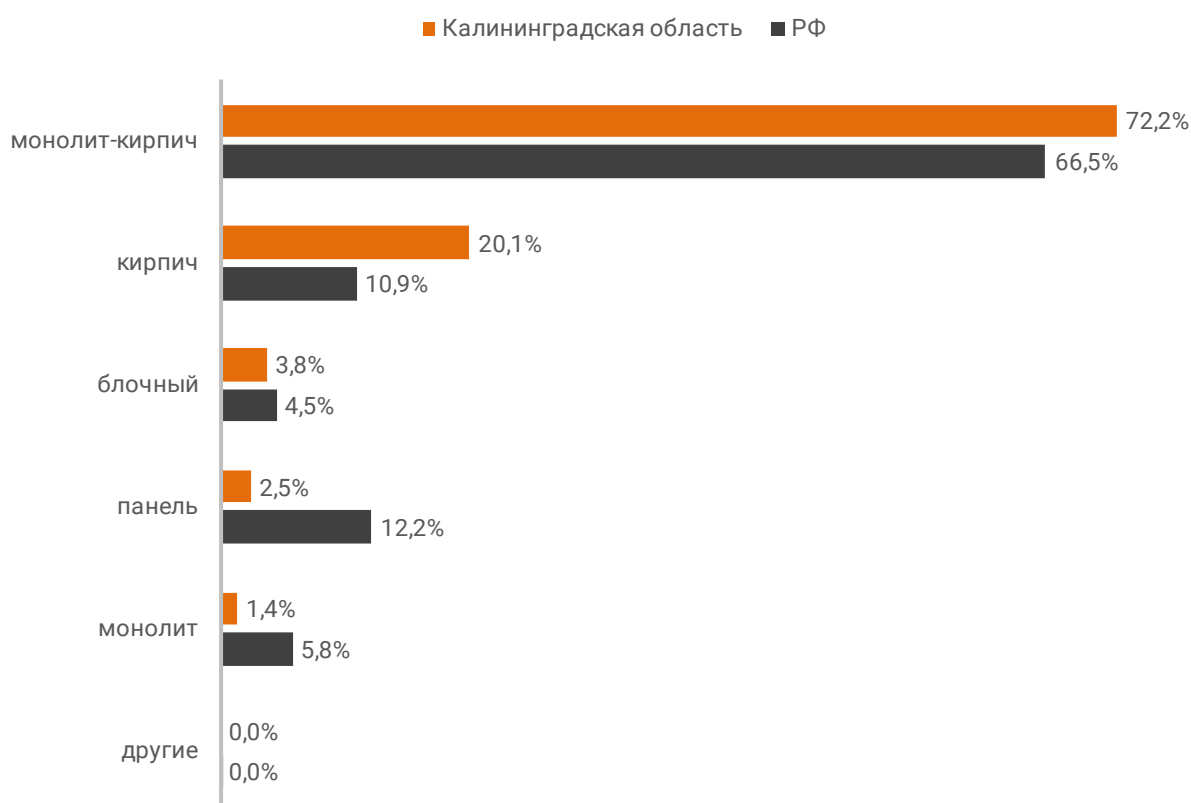
Распределение жилых новостроек Калининградской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Калининградской области является монолит-кирпич. Из него возводится 72,2% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 66,5% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

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



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

График 6



Среди строящегося жилья Калининградской области у 89,8% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 75,0% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

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

Таблица 10

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	83	53,2%	15 379	71,2%	921 624	75,0%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	57	36,5%	4 059	18,8%	200 643	16,3%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	1,3%	591	2,7%	28 460	2,3%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	6	3,8%	495	2,3%	25 788	2,1%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	4	2,6%	376	1,7%	20 214	1,6%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	1,3%	424	2,0%	18 717	1,5%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	2	1,3%	261	1,2%	13 804	1,1%
Общий итог	156	100%	21 585	100%	1 229 250	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 август 2023 года строительство жилья в Калининградской области осуществляют 68 застройщиков (брендов), которые представлены 91 компанией (юридическим лицом).

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

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	КСК	18	9,7%	1 996	8,2%	110 227	8,1%
2	Фонд ЖСС КО	11	5,9%	1 853	7,6%	108 000	7,9%
3	СК МПК	8	4,3%	1 497	6,1%	82 534	6,0%
4	Акфен	3	1,6%	1 423	5,8%	75 325	5,5%
5	ГК Расцвет	7	3,8%	1 206	4,9%	71 066	5,2%
6	АвангардИнвестПроект	1	0,5%	638	2,6%	60 907	4,4%
7	СЗ ССК Калининград	4	2,2%	1 109	4,5%	60 486	4,4%
8	ГК Мегаполис	4	2,2%	895	3,7%	53 512	3,9%
9	КТСХ	4	2,2%	677	2,8%	49 496	3,6%
10	СЗ МП Строй	1	0,5%	740	3,0%	47 079	3,4%
11	ГК Балтийский парус	3	1,6%	785	3,2%	41 102	3,0%
12	ГК ДОМАРТ	4	2,2%	674	2,8%	40 974	3,0%
13	МакроСтрой	10	5,4%	1 059	4,3%	40 305	2,9%
14	Строительный трест	4	2,2%	572	2,3%	35 044	2,6%
15	ГК Балтия-Инвестстрой	6	3,2%	594	2,4%	31 640	2,3%
16	СЗ БСК	1	0,5%	457	1,9%	26 478	1,9%
17	Холдинг Setl Group	9	4,9%	666	2,7%	24 240	1,8%
18	Специализированный застройщик Гефест	1	0,5%	387	1,6%	23 953	1,7%
19	СЗ Регистр	2	1,1%	479	2,0%	21 529	1,6%
20	Люкс Строй Сервис	1	0,5%	302	1,2%	20 253	1,5%
21	РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ	2	1,1%	220	0,9%	19 081	1,4%
22	ГК КПД-Калининград	4	2,2%	321	1,3%	17 310	1,3%
23	СЗ Инвест-Ком	2	1,1%	330	1,4%	17 162	1,3%
24	СЗ Акфен Престиж	1	0,5%	285	1,2%	15 335	1,1%
25	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДА	3	1,6%	258	1,1%	15 222	1,1%
26	ГК Багратион	2	1,1%	324	1,3%	13 561	1,0%
27	ГК Инвент	4	2,2%	282	1,2%	13 139	1,0%
28	СЗ СК СтройИнвестиция	4	2,2%	334	1,4%	12 835	0,9%
29	ГК Холдинг Калининградстройинвест	3	1,6%	214	0,9%	12 002	0,9%
30	Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	2	1,1%	224	0,9%	11 738	0,9%

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м²	%
31	Специализированный застройщик АС	1	0,5%	203	0,8%	11 271	0,8%
32	СЗ Компас	1	0,5%	143	0,6%	10 749	0,8%
33	СЗ Юго-восток-2	1	0,5%	216	0,9%	10 717	0,8%
34	СЗ ОЛИМП	1	0,5%	158	0,6%	10 646	0,8%
35	Специализированный застройщик 75 лет Калининградской области	1	0,5%	186	0,8%	8 968	0,7%
36	ГК Модуль-Стройград	1	0,5%	180	0,7%	8 642	0,6%
37	ГК СТК-Балт	2	1,1%	182	0,7%	8 527	0,6%
38	Газтеплосервис плюс	4	2,2%	120	0,5%	8 424	0,6%
39	СЗ СД МАРКЕТ	2	1,1%	142	0,6%	8 392	0,6%
40	Еврострой Инвест	2	1,1%	128	0,5%	7 188	0,5%
41	Балтик СТ	1	0,5%	128	0,5%	6 963	0,5%
42	Эллипс	2	1,1%	144	0,6%	6 730	0,5%
43	СОЮЗИНВЕСТ	2	1,1%	109	0,4%	6 050	0,4%
44	СЗ Консоль-Строй	1	0,5%	104	0,4%	5 456	0,4%
45	ГК Регион	3	1,6%	138	0,6%	5 296	0,4%
46	СЗ Лазурь	1	0,5%	95	0,4%	5 251	0,4%
47	СЗ БНК	1	0,5%	70	0,3%	5 229	0,4%
48	СЗ Горизонт	1	0,5%	80	0,3%	4 813	0,4%
49	РосБалтСтрой	3	1,6%	42	0,2%	4 791	0,3%
50	ГК РЕКСТРОЙ	3	1,6%	78	0,3%	4 775	0,3%
51	СЗ ЖК на Новой	1	0,5%	95	0,4%	4 621	0,3%
52	СЗ Меркурий	1	0,5%	107	0,4%	4 607	0,3%
53	СЗ ТЕРМОТЕХ	1	0,5%	115	0,5%	4 565	0,3%
54	СЗ БОМАРИС	1	0,5%	27	0,1%	4 279	0,3%
55	ГК Вега	1	0,5%	72	0,3%	3 943	0,3%
56	САМСТРОЙ	1	0,5%	60	0,2%	3 712	0,3%
57	Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	4	2,2%	68	0,3%	3 663	0,3%
58	Специализированный застройщик ОТК Инвест	2	1,1%	60	0,2%	3 452	0,3%
59	СЗ Авангардное	1	0,5%	50	0,2%	2 921	0,2%
60	СЗ Карат	1	0,5%	36	0,1%	2 286	0,2%
61	КОСМОС	1	0,5%	144	0,6%	1 994	0,1%
62	СЗ СК СОЗДАНИЕ	1	0,5%	27	0,1%	1 851	0,1%
63	СЗ ДЕЛЬТАСТРОЙ-ИНВЕСТ	1	0,5%	36	0,1%	1 710	0,1%
64	Делорад	1	0,5%	32	0,1%	1 550	0,1%
65	СЗ ТВН-ИНВЕСТ	1	0,5%	25	0,1%	1 456	0,1%
66	СЗ АТЛАНТ	1	0,5%	28	0,1%	1 438	0,1%
67	СЗ Паллада	1	0,5%	6	0,0%	432	0,0%
68	СЗ СИВИЛЛ	1	0,5%	1	0,0%	90	0,0%
Общий итог		185	100%	24 436	100%	1 368 983	100%

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

Таблица 12

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		Уточнение срока
			м²	м²	%	месяцев
1	★ 4,5	КСК	110 227	0	0,0%	-
2	★ 4,5	Фонд ЖСС КО	108 000	42 066	39,0%	4,4
3	★ 2,0	СК МПК	82 534	0	0,0%	-
4	★ 0,5	Акфен	75 325	75 325	100%	58,3
5	н/р	ГК Расцвет	71 066	0	0,0%	-
6	н/р	АвангардИнвестПроект	60 907	0	0,0%	-
7	н/р	СЗ ССК Калининград	60 486	0	0,0%	-
8	★ 0,5	ГК Мегаполис	53 512	53 512	100%	70,1
9	★ 4,5	КТСХ	49 496	0	0,0%	-
10	н/р	СЗ МП Строй	47 079	0	0,0%	-
11	★ 5,0	ГК Балтийский парус	41 102	29 666	72,2%	2,2
12	★ 1,0	ГК ДОМАРТ	40 974	22 890	55,9%	18,8
13	★ 5,0	МакроСтрой	40 305	0	0,0%	-
14	★ 5,0	Строительный трест	35 044	0	0,0%	-
15	★ 1,5	ГК Балтия-Инвестстрой	31 640	13 776	43,5%	18,3
16	н/р	СЗ БСК	26 478	0	0,0%	-
17	★ 5,0	Холдинг Setl Group	24 240	1 345	5,5%	0,5
18	н/р	Специализированный застройщик Гефест	23 953	0	0,0%	-
19	н/р	СЗ Регистр	21 529	9 900	46,0%	2,8
20	н/р	Люкс Строй Сервис	20 253	0	0,0%	-
21	★ 2,0	РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ	19 081	19 081	100%	15,0
22	★ 5,0	ГК КПД-Калининград	17 310	5 671	32,8%	3,0
23	н/р	СЗ Инвест-Ком	17 162	0	0,0%	-
24	н/р	СЗ Акфен Престиж	15 335	15 335	100%	30,0
25	н/р	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДА	15 222	2 573	16,9%	0,5
26	★ 2,0	ГК Багратион	13 561	0	0,0%	-
27	н/р	ГК Инвент	13 139	0	0,0%	-

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

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		Уточнение срока
				м²	м²	
28	н/р	СЗ СК СтройИнвестиция	12 835	0	0,0%	-
29	★ 5,0	ГК Холдинг Калининградстройинвест	12 002	0	0,0%	-
30	н/р	Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	11 738	0	0,0%	-
31	н/р	Специализированный застройщик АС	11 271	11 271	100%	9,0
32	н/р	СЗ Компас	10 749	0	0,0%	-
33	н/р	СЗ Юго-восток-2	10 717	0	0,0%	-
34	н/р	СЗ ОЛИМП	10 646	0	0,0%	-
35	н/р	Специализированный застройщик 75 лет Калининградской области	8 968	0	0,0%	-
36	★ 3,5	ГК Модуль-Стройград	8 642	0	0,0%	-
37	н/р	ГК СТК-Балт	8 527	0	0,0%	-
38	н/р	Газтеплосервис плюс	8 424	8 424	100%	69,0
39	н/р	СЗ СД МАРКЕТ	8 392	0	0,0%	-
40	★ 5,0	Еврострой Инвест	7 188	0	0,0%	-
41	н/р	Балтик СТ	6 963	6 963	100%	87,0
42	★ 1,5	Эллипс	6 730	0	0,0%	-
43	н/р	СОЮЗИНВЕСТ	6 050	6 050	100%	12,4
44	н/р	СЗ Консоль-Строй	5 456	5 456	100%	9,0
45	н/р	ГК Регион	5 296	0	0,0%	-
46	н/р	СЗ Лазурь	5 251	0	0,0%	-
47	н/р	СЗ БНК	5 229	0	0,0%	-
48	н/р	СЗ Горизонт	4 813	4 813	100%	15,0
49	★ 1,5	РосБалтСтрой	4 791	4 791	100%	24,0
50	★ 1,5	ГК РЕКСТРОЙ	4 775	0	0,0%	-
51	н/р	СЗ ЖК на Новой	4 621	0	0,0%	-
52	н/р	СЗ Меркурий	4 607	0	0,0%	-
53	н/р	СЗ ТЕРМОТЕХ	4 565	4 565	100%	18,0
54	н/р	СЗ БОМАРИС	4 279	0	0,0%	-
55	н/р	ГК Вега	3 943	0	0,0%	-
56	н/р	САМСТРОЙ	3 712	0	0,0%	-
57	н/р	Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства КО	3 663	2 307	63,0%	58,6
58	н/р	Специализированный застройщик ОТК Инвест	3 452	3 452	100%	16,5
59	н/р	СЗ Авангардное	2 921	0	0,0%	-
60	н/р	СЗ Карат	2 286	0	0,0%	-
61	н/р	КОСМОС	1 994	0	0,0%	-
62	н/р	СЗ СК СОЗДАНИЕ	1 851	1 851	100%	18,0
63	н/р	СЗ ДЕЛЬТАСТРОЙ-ИНВЕСТ	1 710	0	0,0%	-
64	н/р	Делорад	1 550	1 550	100%	15,0
65	н/р	СЗ ТВН-ИНВЕСТ	1 456	0	0,0%	-

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		Уточнение срока
				м²	м²	
66	н/р	СЗ АТЛАНТ	1 438	0	0,0%	-
67	н/р	СЗ Паллада	432	0	0,0%	-
68	н/р	СЗ СИВИЛЛ	90	90	100%	3,0
Общий итог			1 368 983	352 723	25,8%	9,5

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

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Калининградской области

В Калининградской области возводится 95 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Калининградской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Русская Европа» (город Калининград). В этом жилом комплексе застройщик «АвангардИнвестПроект» возводит 1 дом, включающий 638 жилых единиц, совокупной площадью 60 907 м².

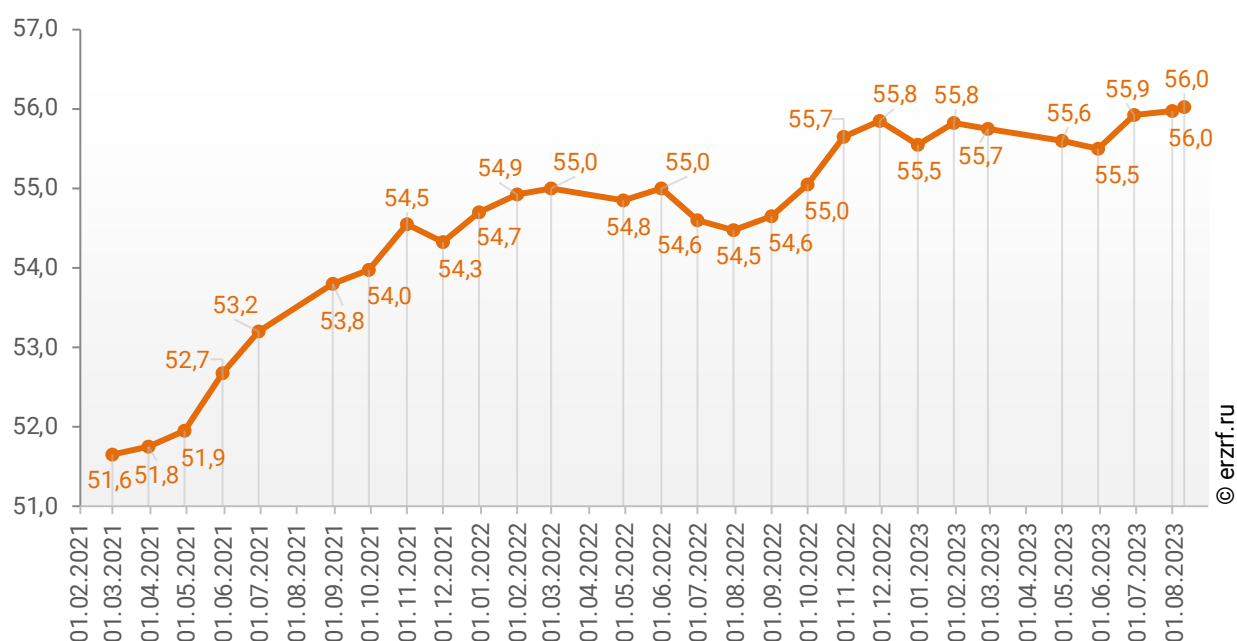
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Калининградской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Калининградской области, составляет 56,0 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,3 м².

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

График 7

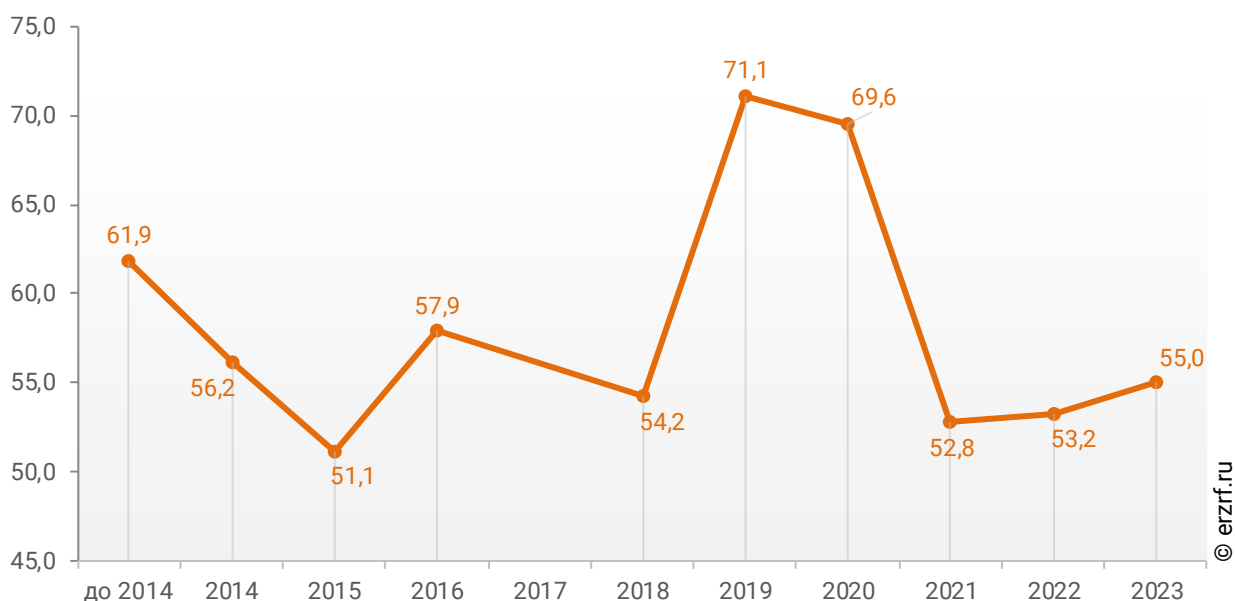
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Калининградской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Калининградской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 55 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Калининградской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 8.

График 8

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «КОСМОС» – 13,8 м². Самая большая – у застройщика «СЗ БОМАРИС» – 158,5 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
КОСМОС	13,8
Холдинг Setl Group	36,4
МакроСтрой	38,1
ГК Регион	38,4
СЗ СК СтройИнвестиция	38,4
СЗ ТЕРМОТЕХ	39,7
ГК Багратион	41,9
СЗ Меркурий	43,1
СЗ Регистр	44,9
ГК Инвент	46,6
Эллипс	46,7
ГК СТК-Балт	46,9
СЗ ДЕЛЬТАСТРОЙ-ИНВЕСТ	47,5
ГК Модуль-Стройград	48,0
Специализированный застройщик 75 лет Калининградской области	48,2
Делорад	48,4
СЗ ЖК на Новой	48,6
СЗ Юго-восток-2	49,6
СЗ АТЛАНТ	51,4
СЗ Инвест-Ком	52,0
ГК Балтийский парус	52,4
Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	52,4
СЗ Консоль-Строй	52,5
Акфен	52,9
ГК Балтия-Инвестстрой	53,3
СЗ Акфен Престиж	53,8
Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	53,9
ГК КПД-Калининград	53,9
Балтик СТ	54,4
СЗ ССК Калининград	54,5
ГК Вега	54,8
СК МПК	55,1
КСК	55,2
СЗ Лазурь	55,3
СОЮЗИНВЕСТ	55,5
Специализированный застройщик АС	55,5
ГК Холдинг Калининградстройинвест	56,1
Еврострой Инвест	56,2
Специализированный застройщик ОТК Инвест	57,5
СЗ БСК	57,9
СЗ ТВН-ИНВЕСТ	58,2
Фонд ЖСС КО	58,3
СЗ Авангардное	58,4

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
ГК Расцвет	58,9
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДА	59,0
СЗ СД МАРКЕТ	59,1
ГК Мегаполис	59,8
СЗ Горизонт	60,2
ГК ДОМАРТ	60,8
ГК РЕКСТРОЙ	61,2
Строительный трест	61,3
САМСТРОЙ	61,9
Специализированный застройщик Гефест	61,9
СЗ Карат	63,5
СЗ МП Строй	63,6
Люкс Строй Сервис	67,1
СЗ ОЛИМП	67,4
СЗ СК СОЗДАНИЕ	68,6
Газтеплосервис плюс	70,2
СЗ Паллада	72,0
КТСХ	73,1
СЗ БНК	74,7
СЗ Компас	75,2
РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ	86,7
СЗ СИВИЛЛ	90,0
АвангардИнвестПроект	95,5
РосБалтСтрой	114,1
СЗ БОМАРИС	158,5
Общий итог	56,0

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Калининградской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «APARTKOSMO» – 13,8 м², застройщик «КОСМОС». Наибольшая – в ЖК «По ул. Динамо» – 158,5 м², застройщик «СЗ БОМАРИС».

10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Калининградской области

По состоянию на июль 2023 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Калининградской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 104 883 рубля. За месяц цена выросла на 3,4%. За год цена уменьшилась на 4,7%.¹

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

График 9



¹ По данным sberindex.ru

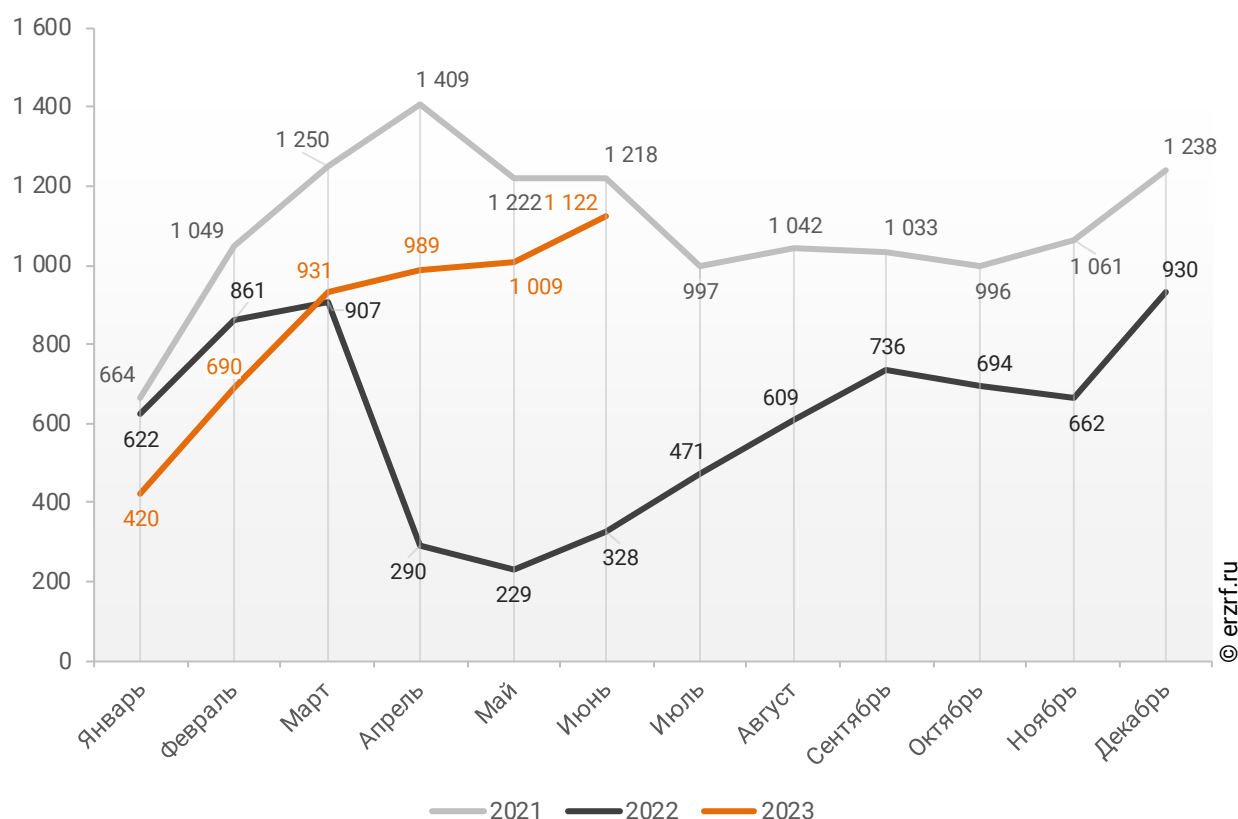
11. Ипотечное кредитование для жителей Калининградской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области

По данным Банка России, за 6 месяцев 2023 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Калининградской области, составило 5 161, что на 59,4% больше уровня 2022 г. (3 237 ИЖК), и на 24,2% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (6 812 ИЖК).

График 10

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

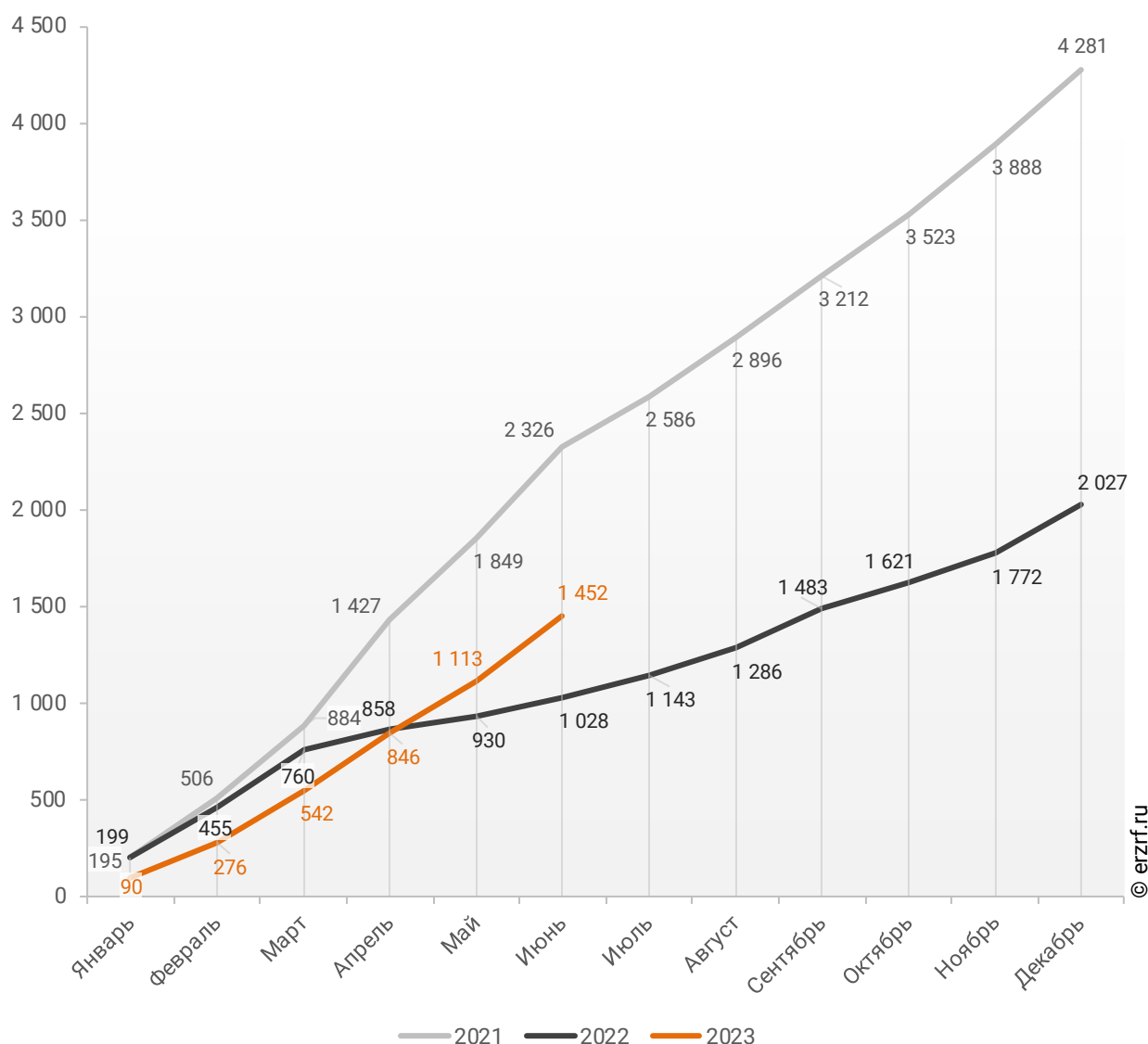


За 6 месяцев 2023 г. количество ИЖК, выданных жителям Калининградской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 452, что на 41,2% больше, чем в 2022 г. (1 028 ИЖК), и на 37,6% меньше соответствующего значения 2021 г. (2 326 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 11.

График 11

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

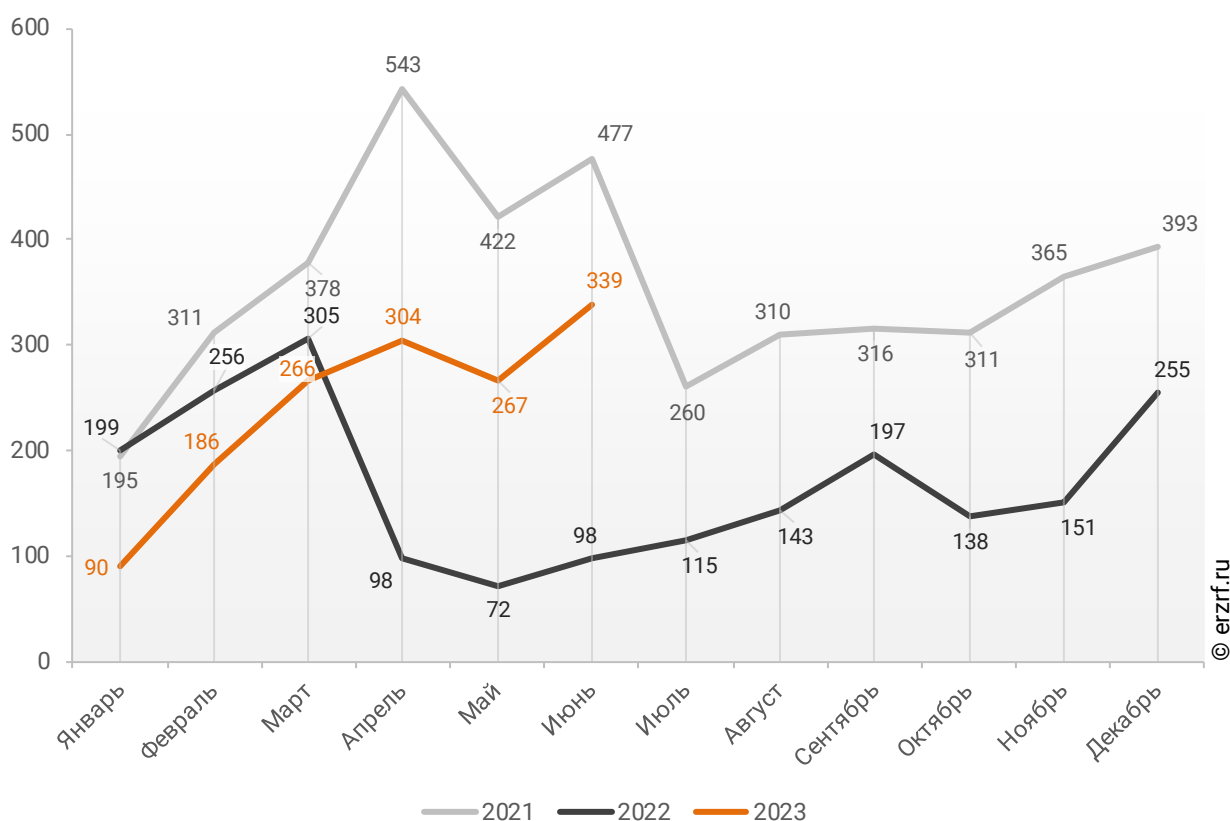


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Калининградской области в июне 2023 года увеличилось на 245,9% по сравнению с июнем 2022 года (339 против 98 годом ранее).

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

График 12

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

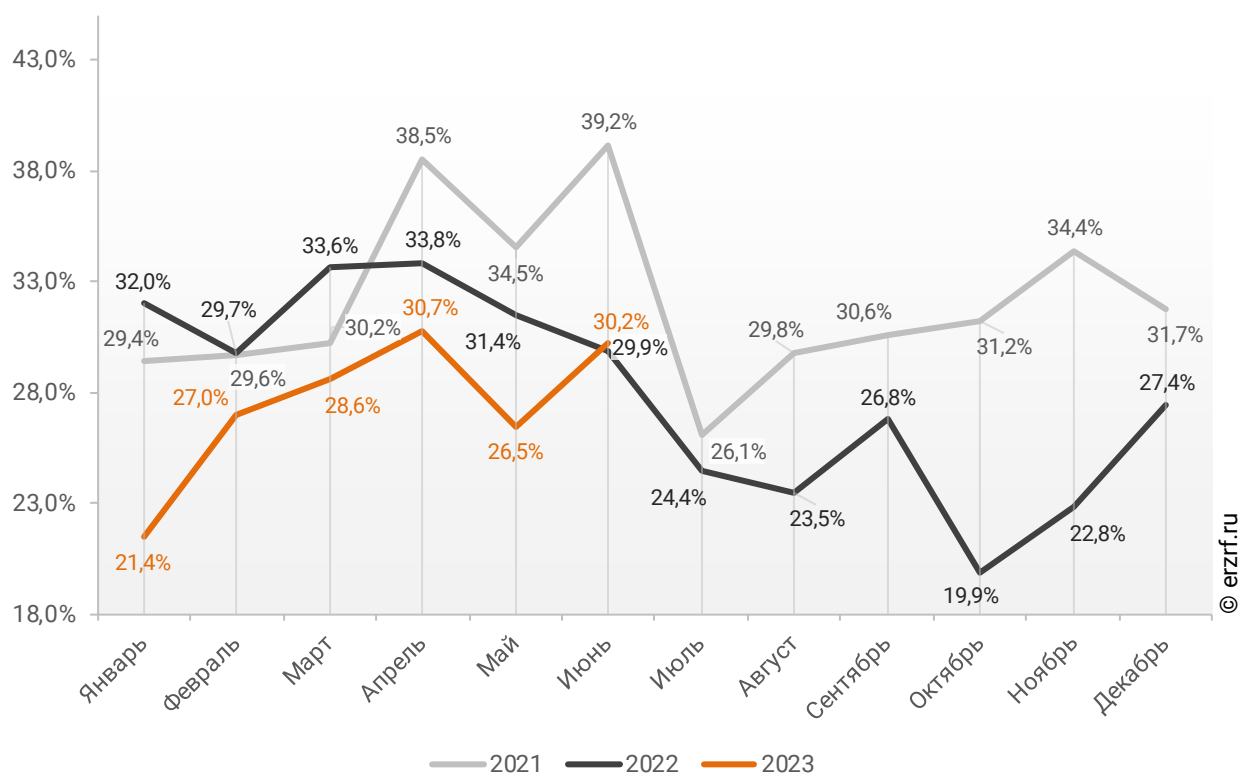


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 6 месяцев 2023 г., составила 28,1% от общего количества ИЖК, выданных жителям Калининградской области за этот же период, что на 3,7 п.п. меньше соответствующего значения 2022 г. (31,8%), и на 6,0 п.п. меньше уровня 2021 г. (34,1%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 13.

График 13

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



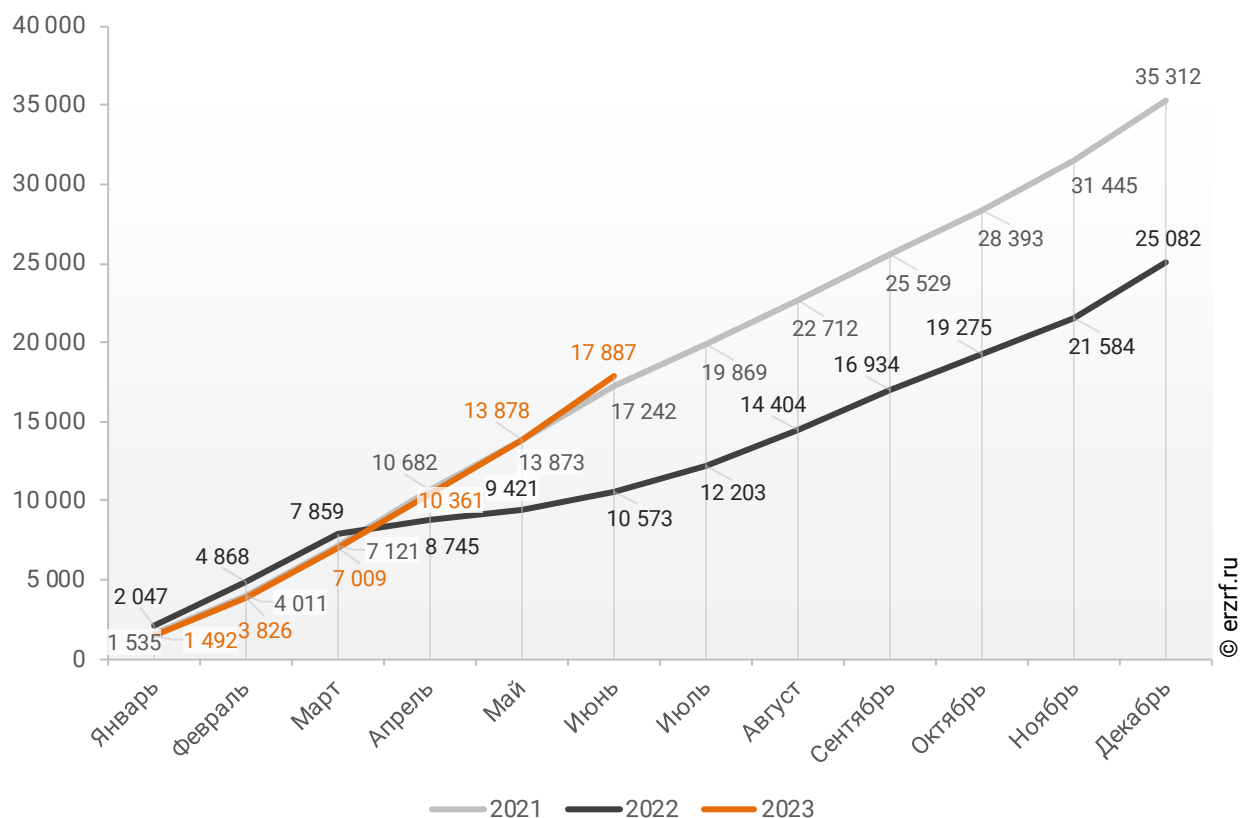
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области

По данным Банка России, за 6 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Калининградской области, составил 17,89 млрд ₽, что на 69,2% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (10,57 млрд ₽), и на 3,7% больше аналогичного значения 2021 г. (17,24 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

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

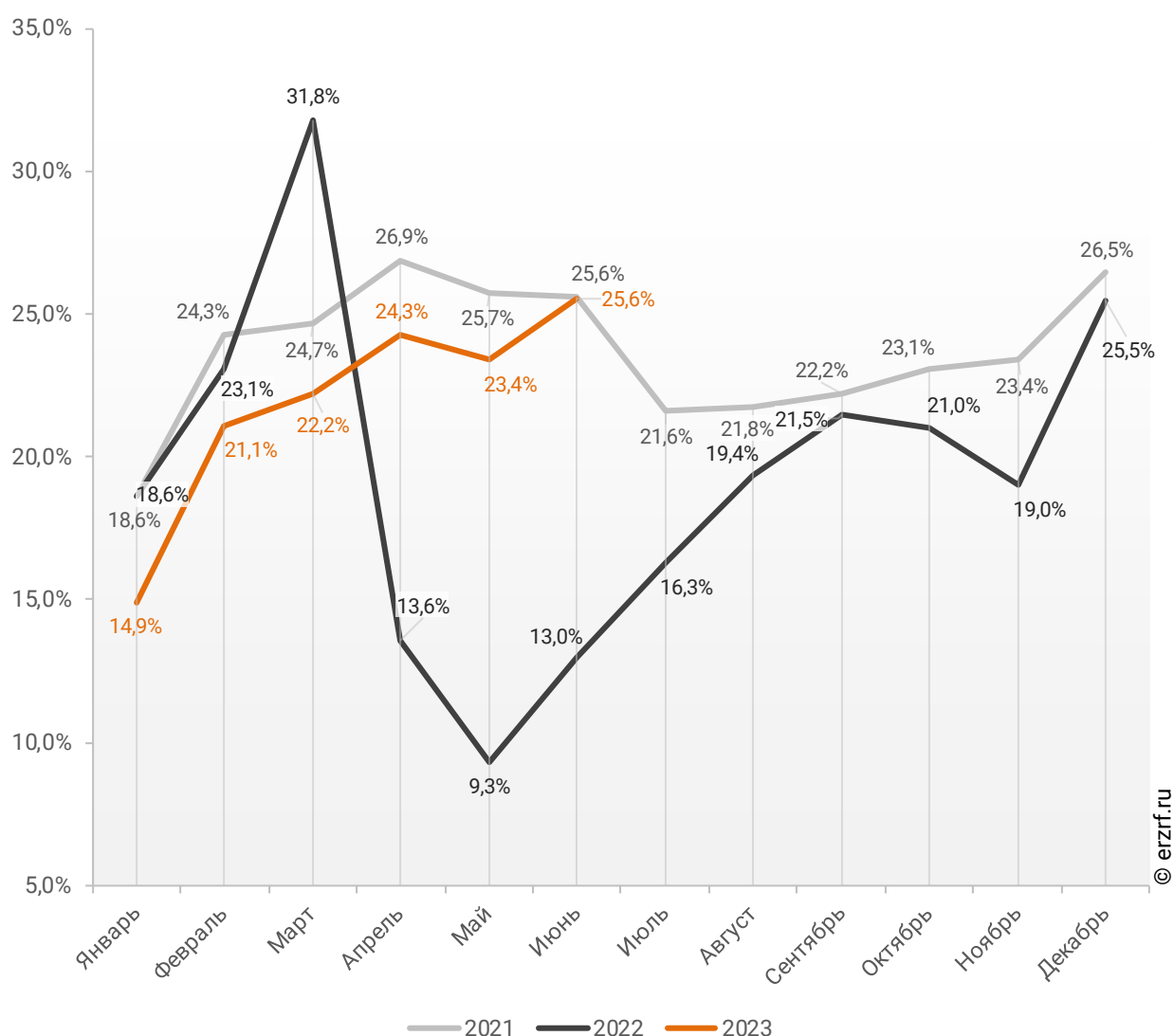


В общем объеме кредитов, выданных за 6 месяцев 2023 г. жителям Калининградской области (79,95 млрд ₽), доля ИЖК составила 22,4%, что на 3,3 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (19,1%), и на 2,3 п.п. меньше уровня 2021 г. (24,7%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 15.

График 15

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

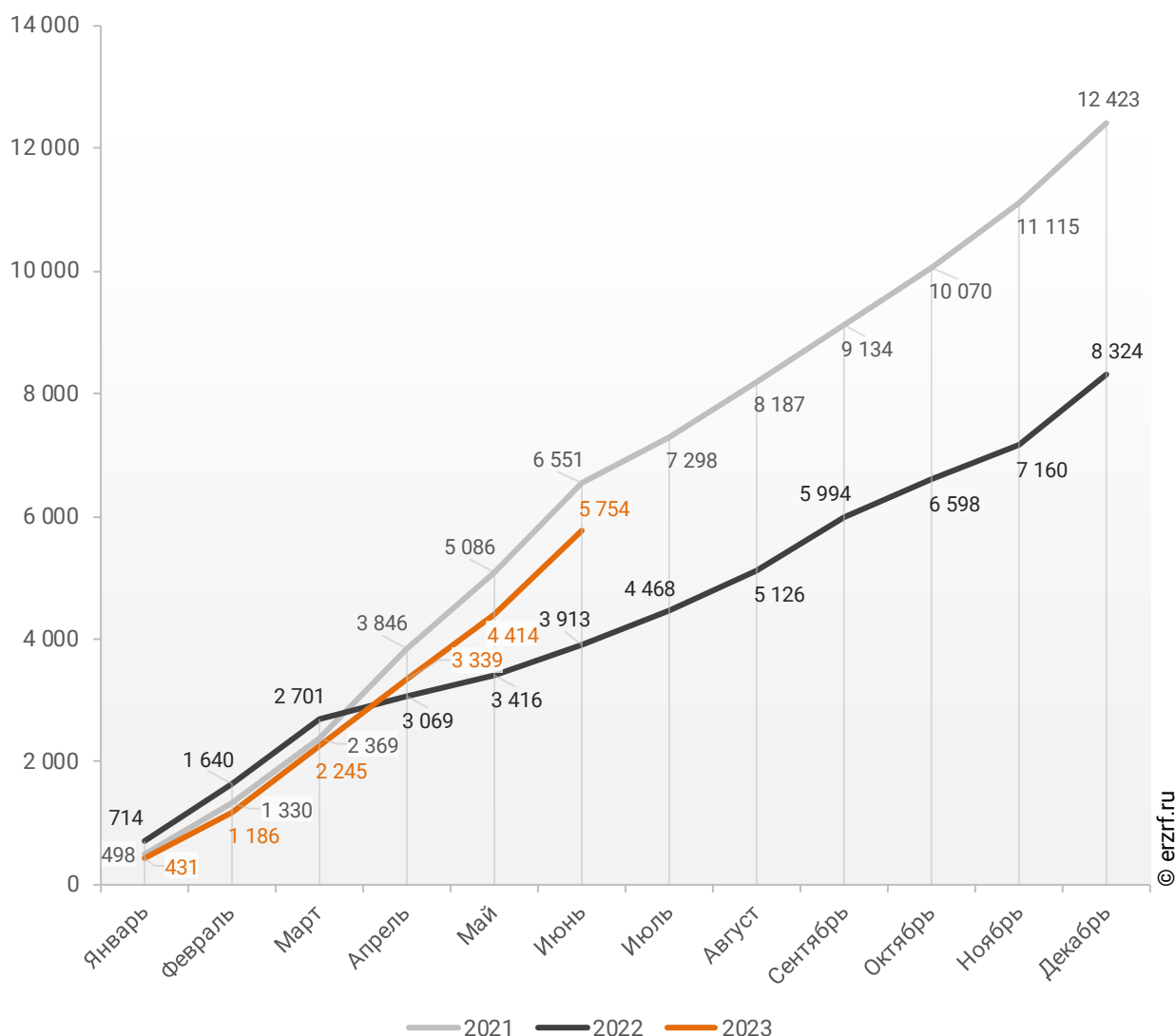


За 6 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Калининградской области под залог ДДУ, составил 5,75 млрд ₽ (32,2% от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области). Это на 47,0% больше аналогичного значения 2022 г. (3,91 млрд ₽), и на 12,2% меньше, чем в 2021 г. (6,55 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 16.

График 16

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



В общем объеме кредитов, выданных за 6 месяцев 2023 г. жителям Калининградской области (79,95 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 7,2%, что на 0,1 п.п. больше уровня 2022 г. (7,1%), и на 2,2 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (9,4%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 17 и 18.

График 17

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

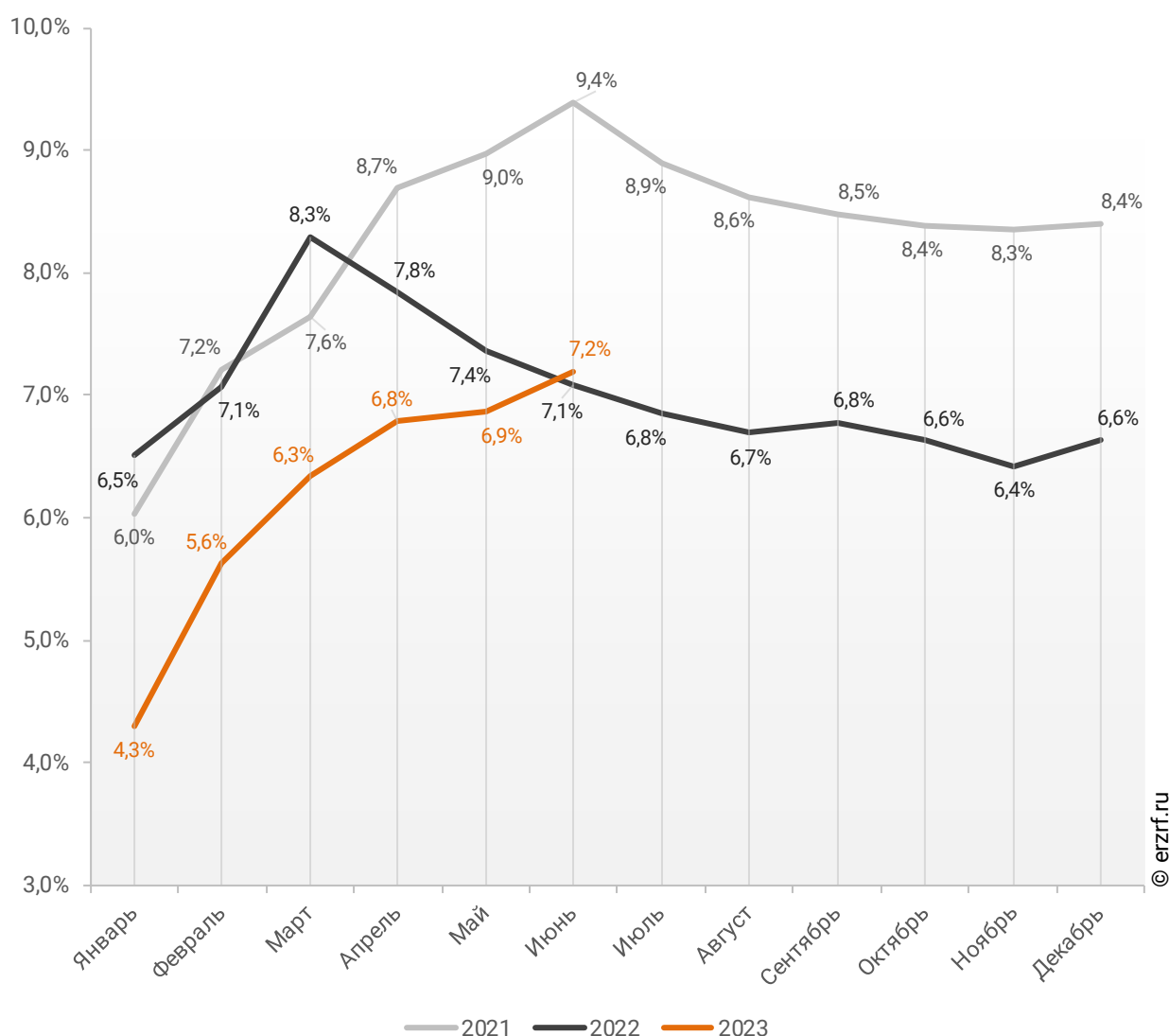
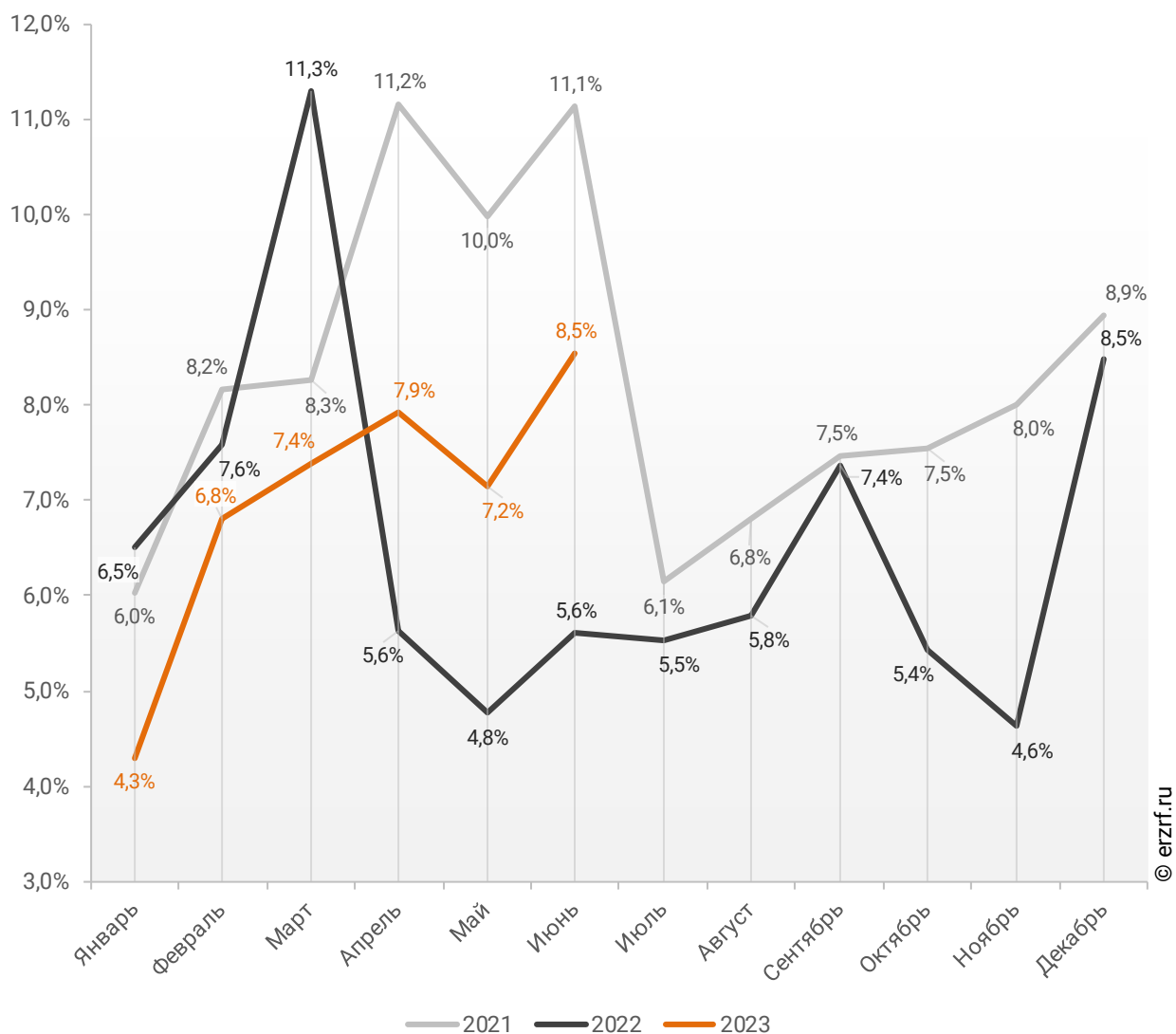


График 18

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

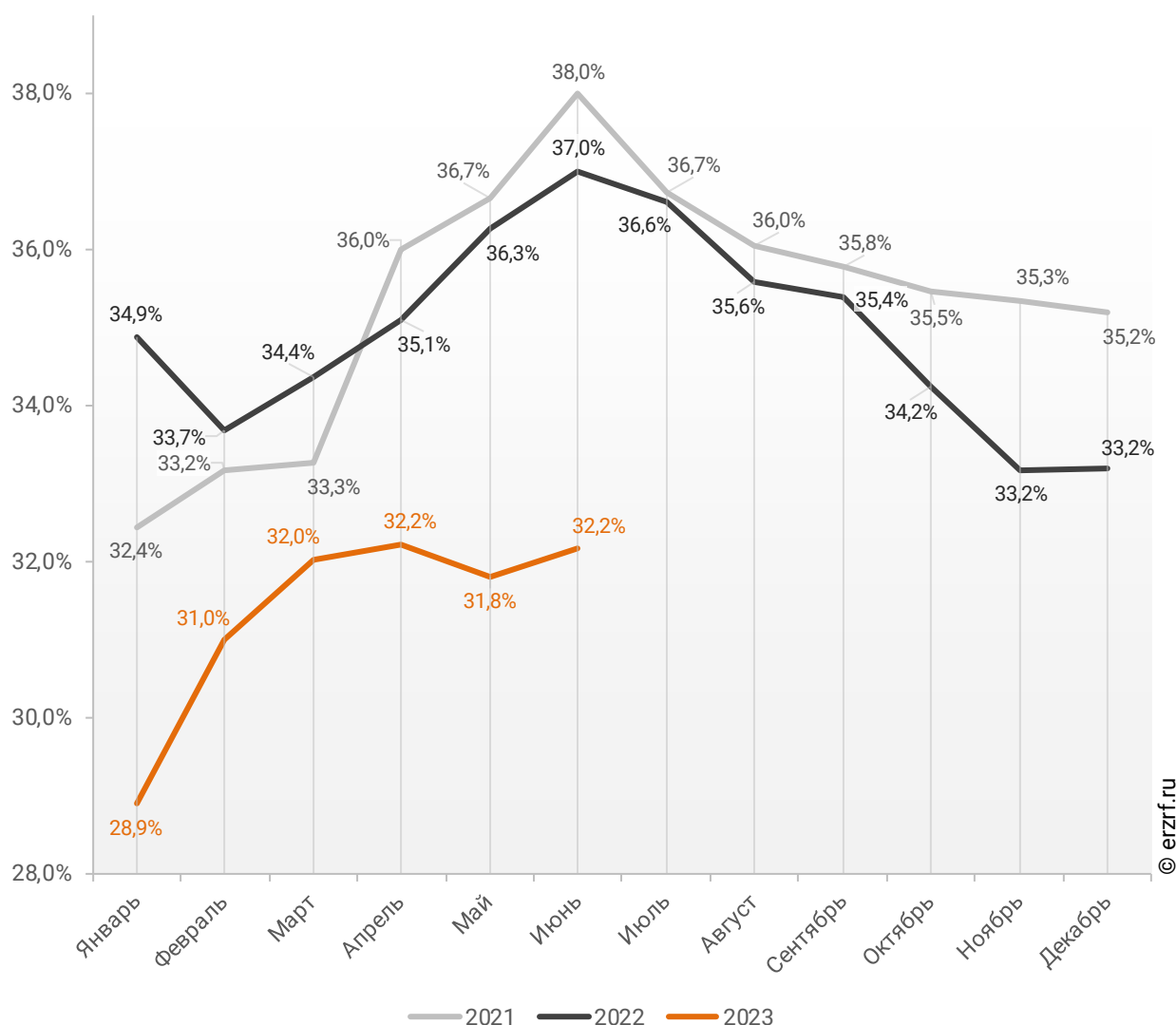


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 6 месяцев 2023 г., составила 32,2% от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области за этот же период, что на 4,8 п.п. меньше, чем в 2022 г. (37,0%), и на 5,8 п.п. меньше соответствующего значения 2021 г. (38,0%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 19.

График 19

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

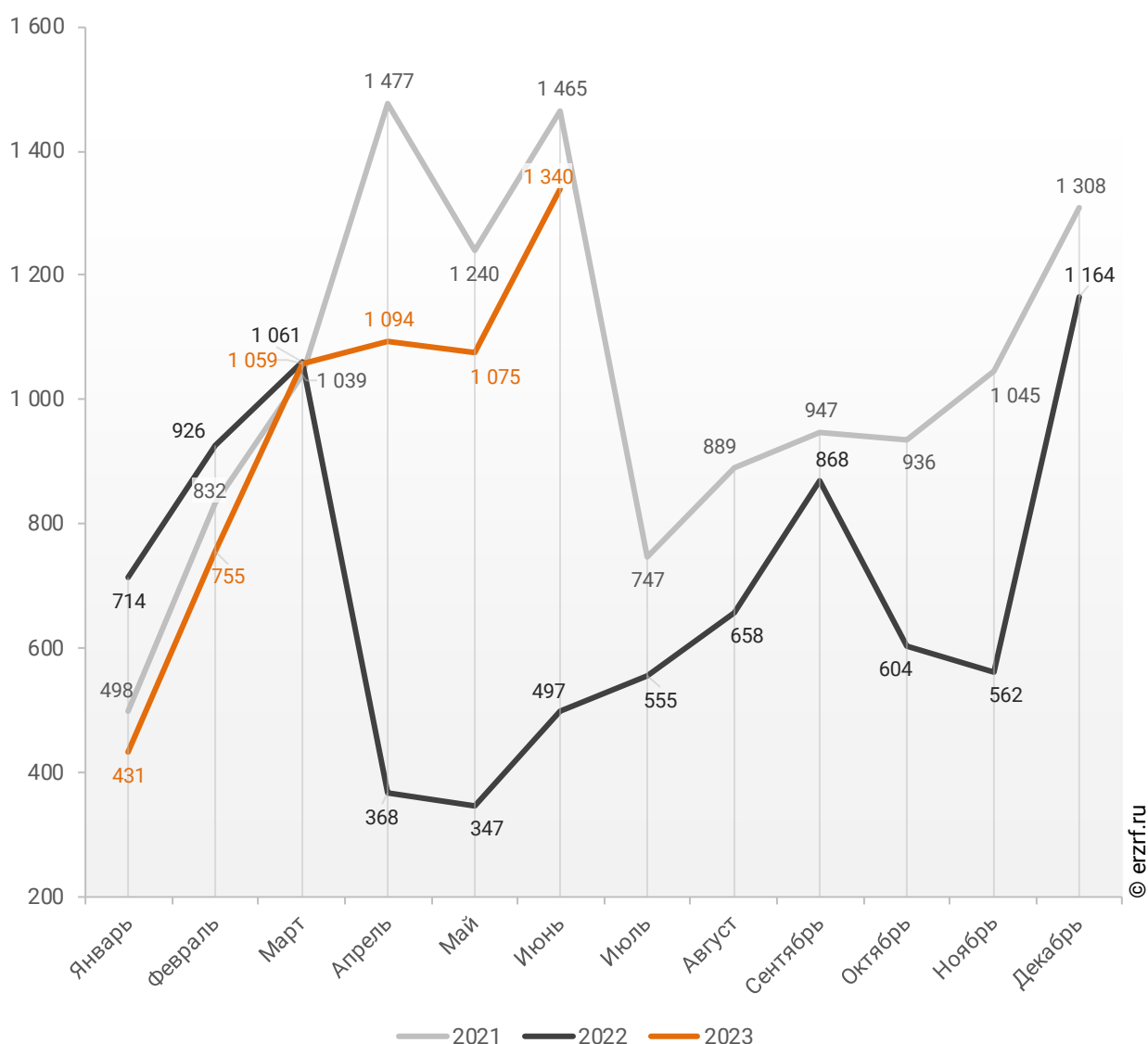


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Калининградской области в июне 2023 года, увеличился на 169,6% по сравнению с июнем 2022 года (1,34 млрд ₽ против 497 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

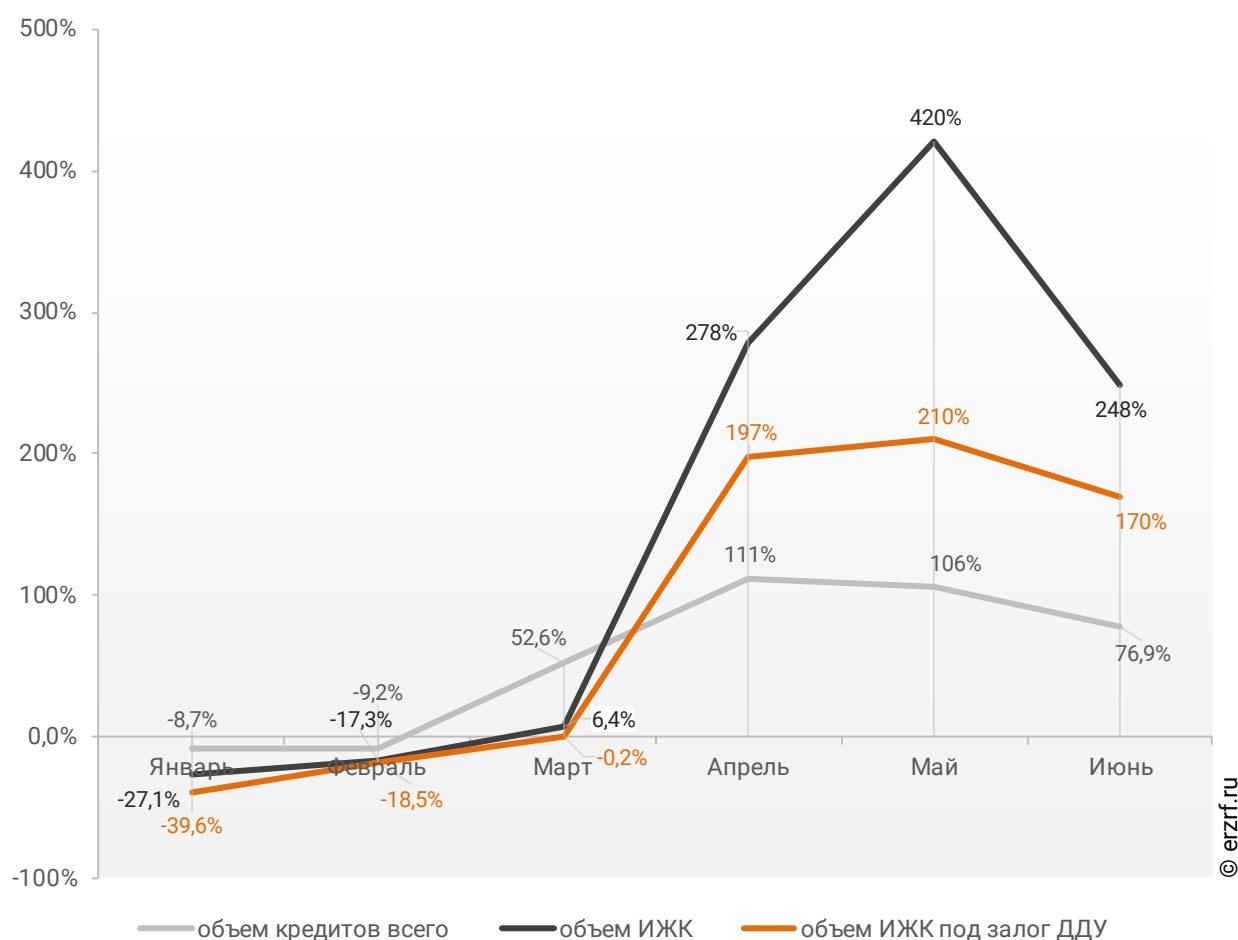
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 169,6% в июне 2023 года по сравнению с июнем 2022 года сопровождался увеличением объема всех видов кредитов на 76,9% (15,68 млрд ₽ против 8,86 млрд ₽ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 248,0% (4,01 млрд ₽ против 1,15 млрд ₽ годом ранее) (График 21).

График 21

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2023 года по сравнению с аналогичными месяцами 2022 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 – июнь составила 7,2%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 32,2%.

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

По официальной статистике Банка России в июне 2023 г. средний размер ИЖК в Калининградской области составил 3,57 млн ₽, что на 1,7% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (3,51 млн ₽), и на 29,2% больше аналогичного значения 2021 г. (2,77 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

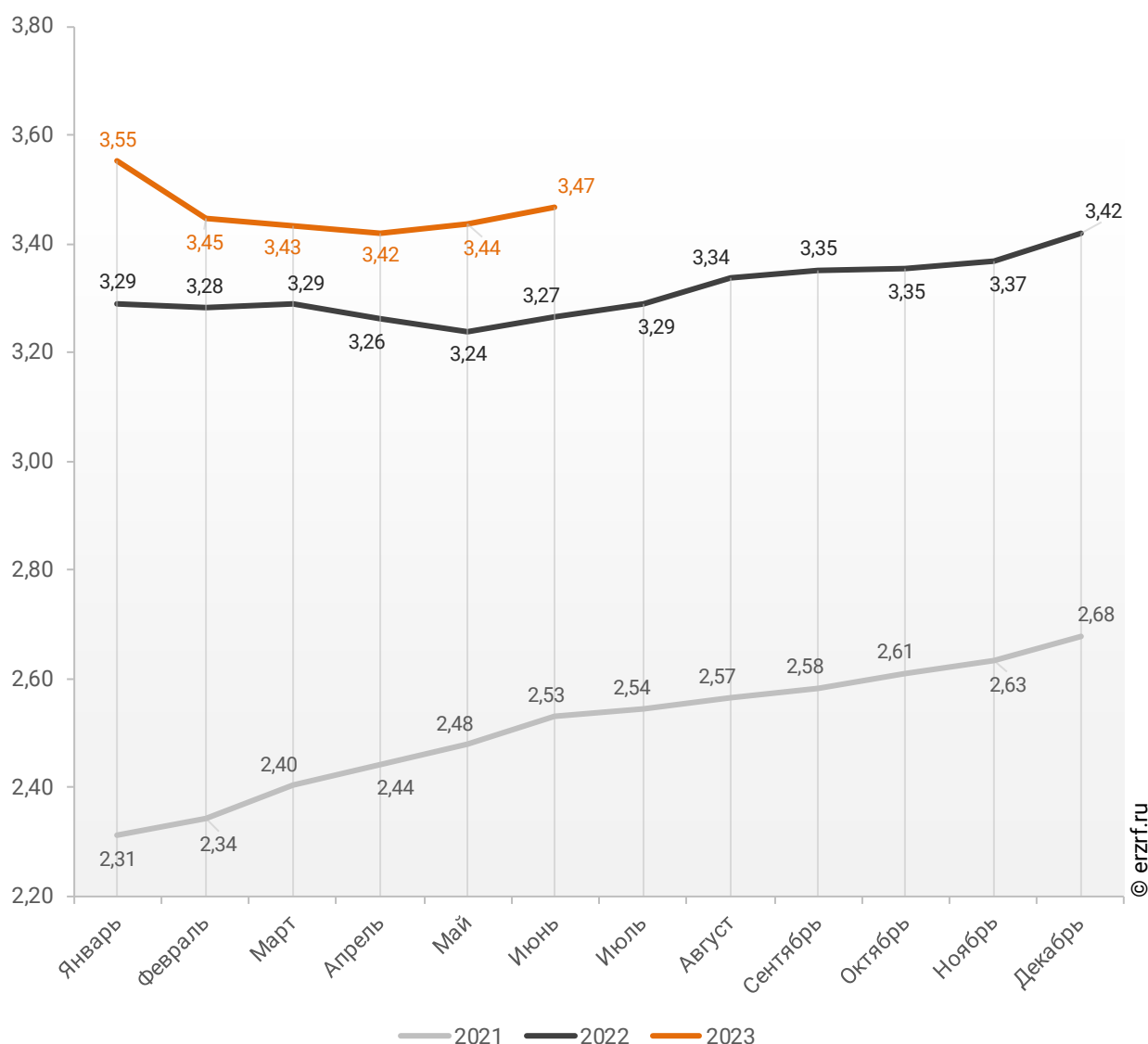


По данным Банка России, за 6 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составил 3,47 млн ₽, что на 6,1% больше, чем в 2022 г. (3,27 млн ₽), и на 36,9% больше соответствующего значения 2021 г. (2,53 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

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

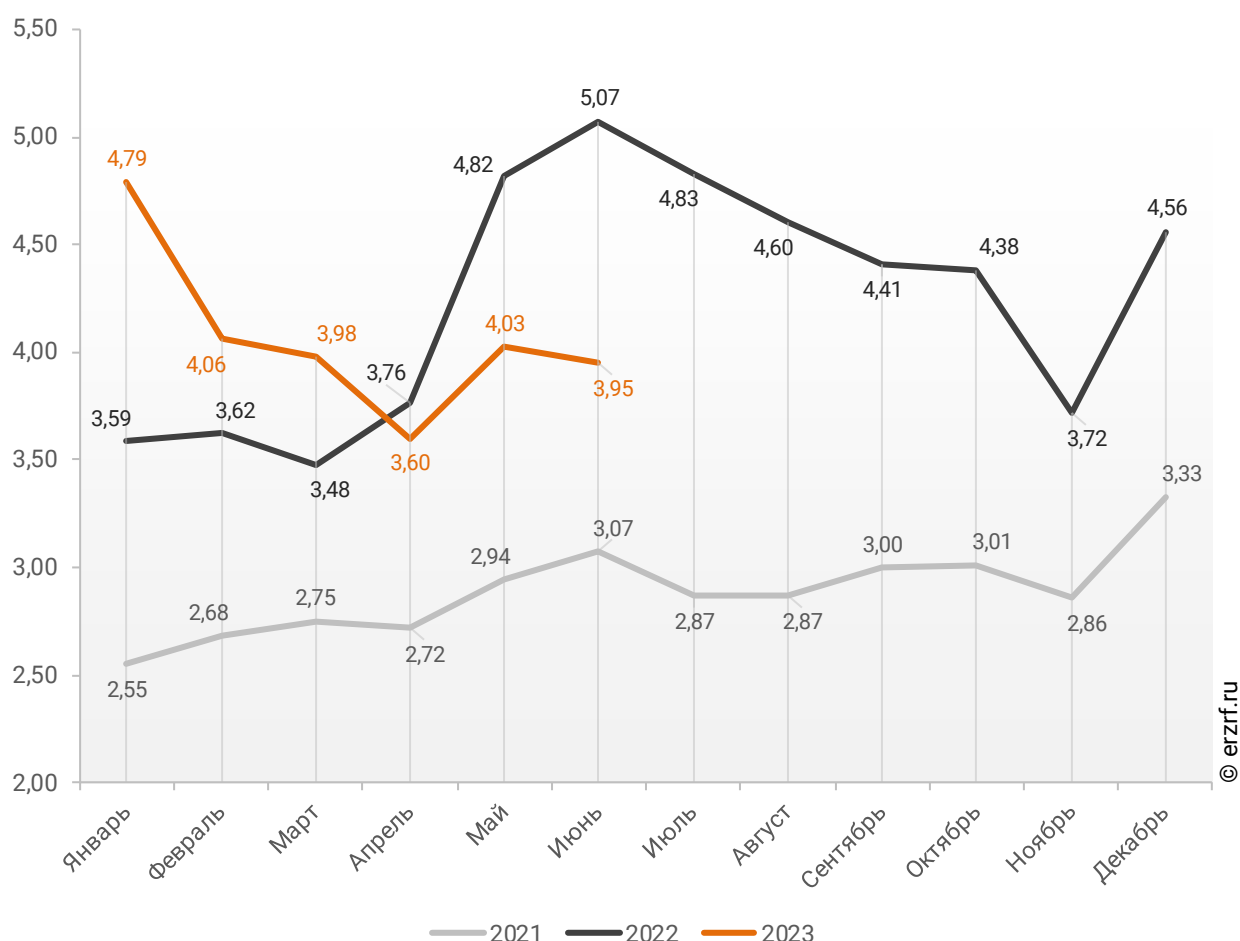


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Калининградской области в июне 2023 года уменьшился на 22,1% по сравнению с июнем 2022 года (3,95 млн ₽ против 5,07 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 2,0%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после роста в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

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

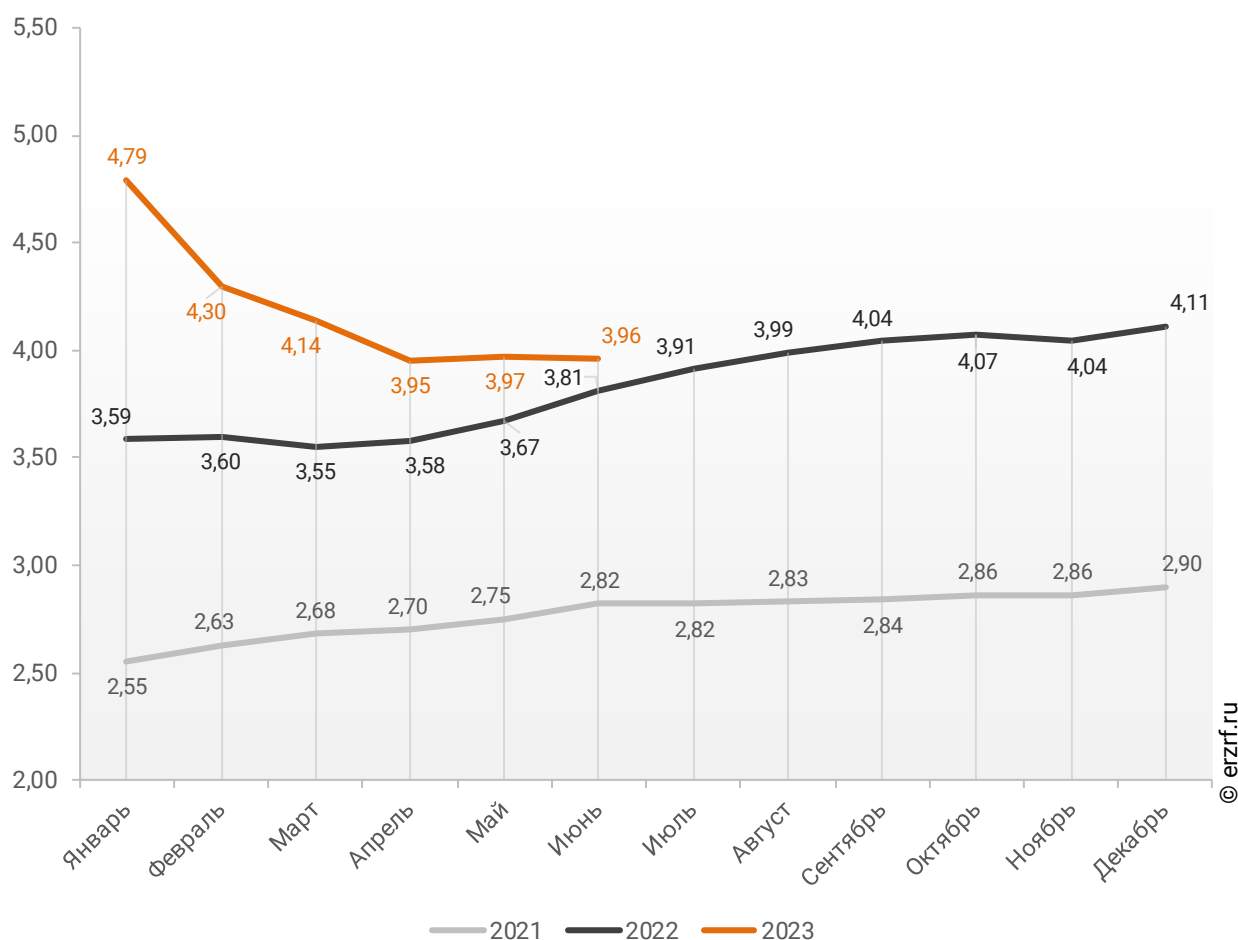


По данным Банка России, за 6 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составил 3,96 млн ₽ (на 14,3% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области). Это на 3,9% больше соответствующего значения 2022 г. (3,81 млн ₽), и на 40,4% больше уровня 2021 г. (2,82 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

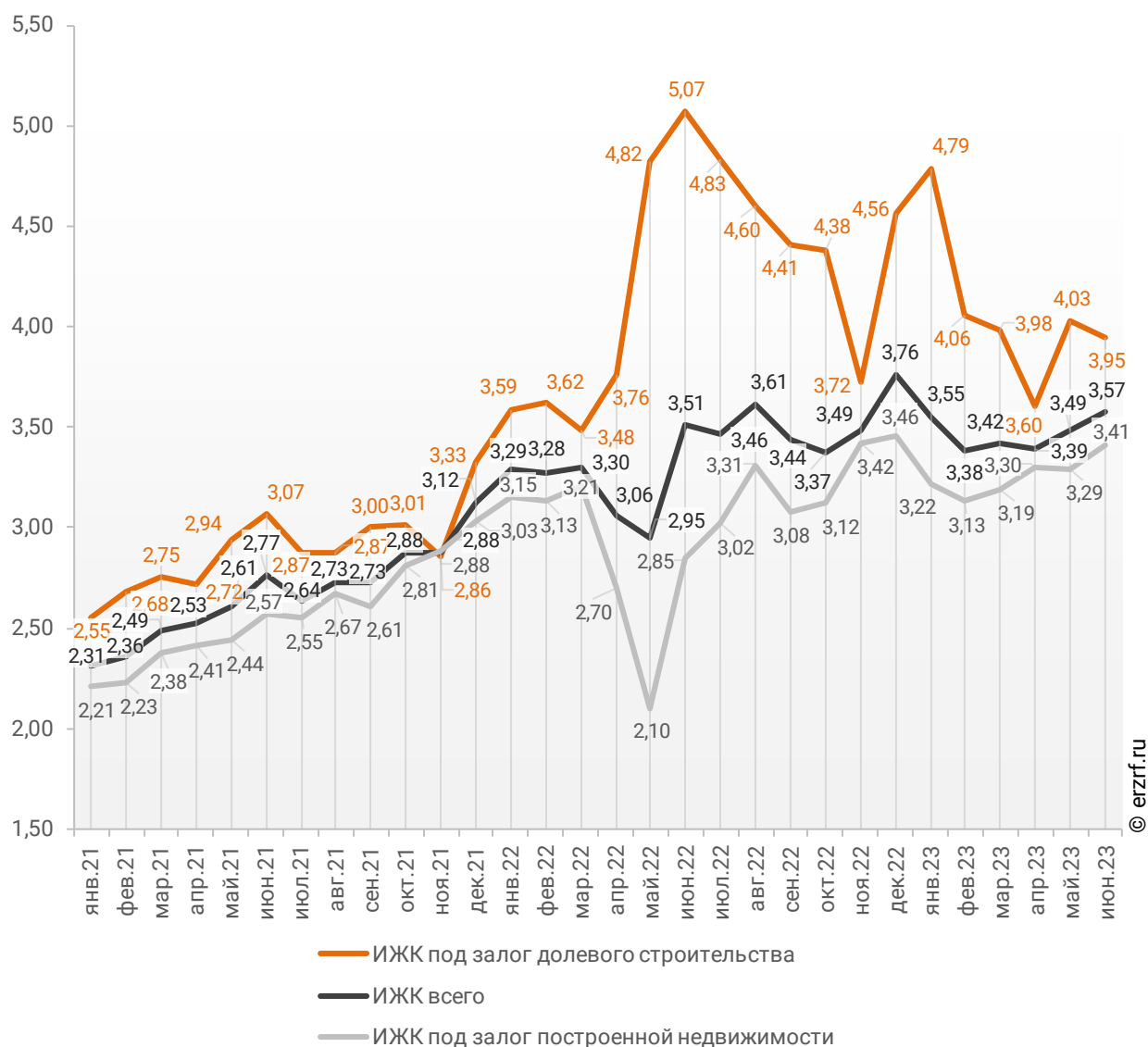
График 25

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



Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 19,6% – с 2,85 млн ₽ до 3,41 млн ₽.

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

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


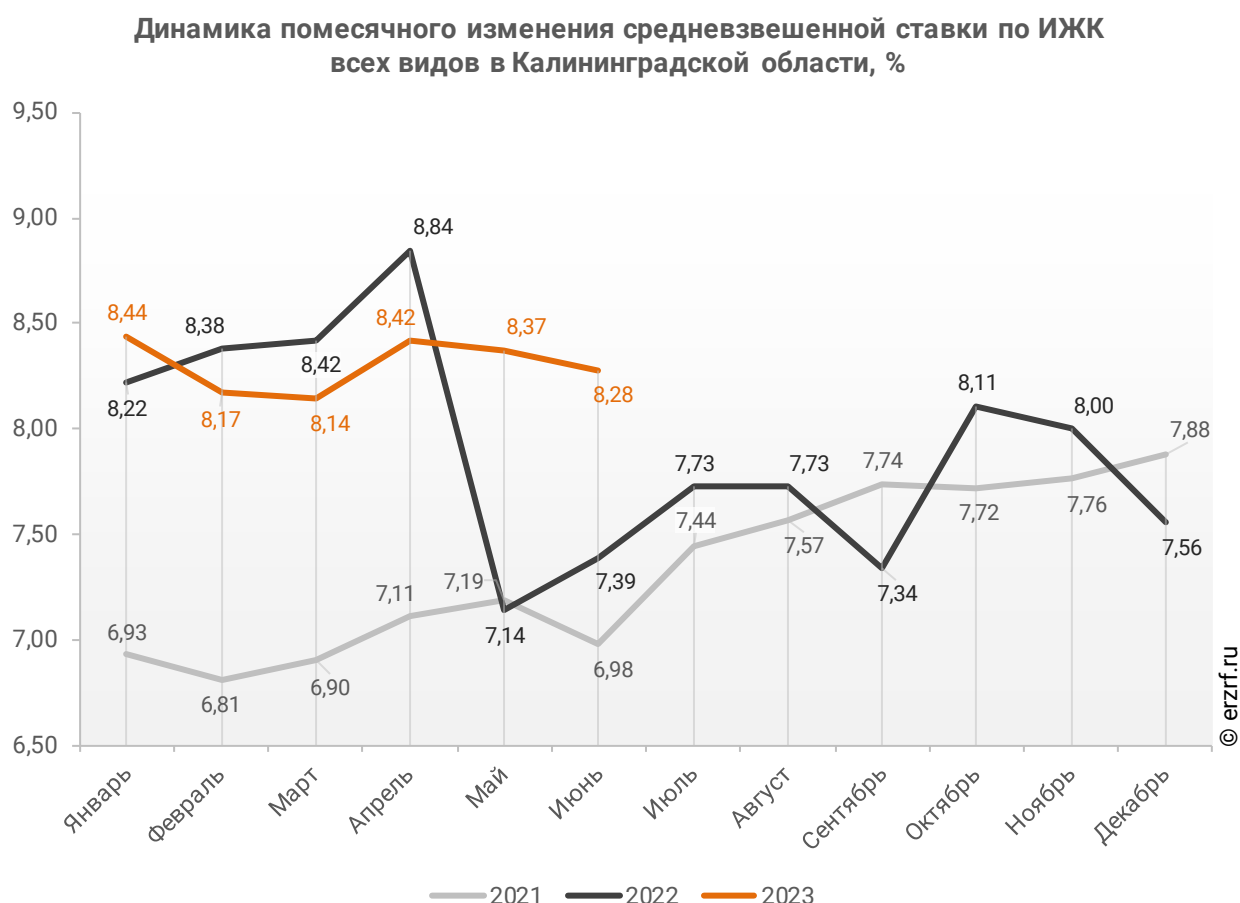
За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 62,1 п. п. – с 77,9% до 15,8%.

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

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в июне 2023 года в Калининградской области, средневзвешенная ставка составила 8,28%. По сравнению с июнем 2022 года ставка выросла на 0,89 п. п. (с 7,39% до 8,28%).

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

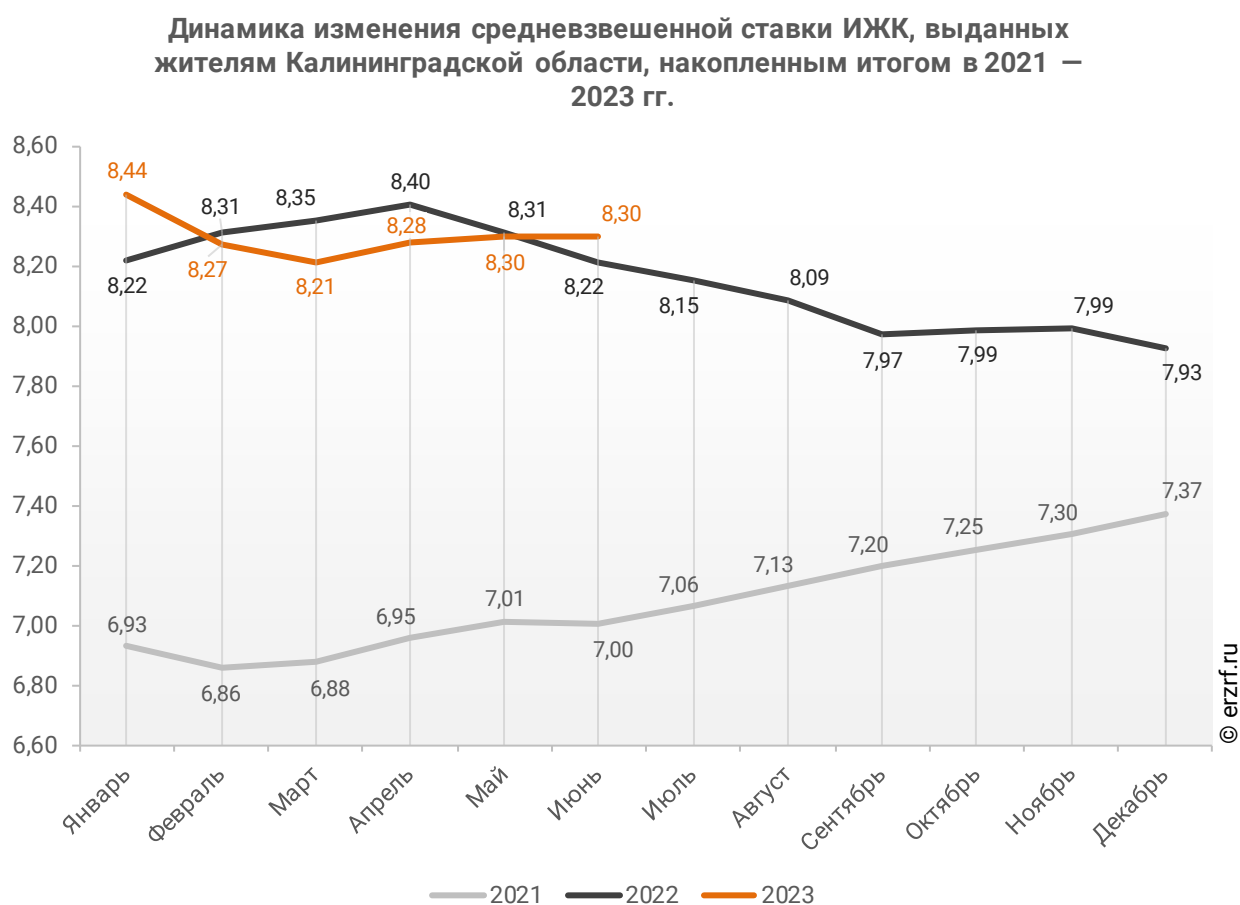
График 27



По данным Банка России, за 6 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составила 8,30%, что на 0,08 п.п. больше, чем в 2022 г. (8,22%), и на 1,30 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (7,00%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 28.

График 28

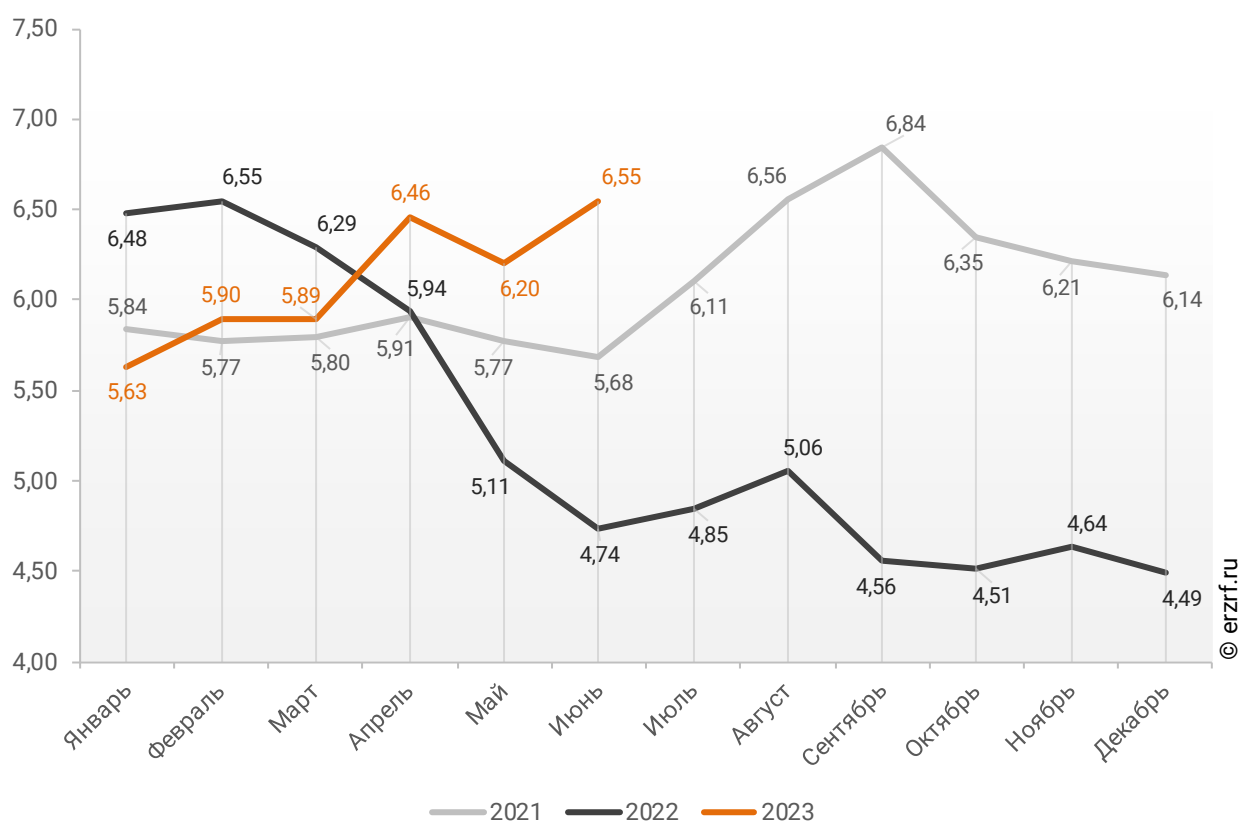


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Калининградской области в июне 2023 года, составила 6,55%, что на 1,81 п. п. больше аналогичного значения за июнь 2022 года (4,74%).

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

График 29

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

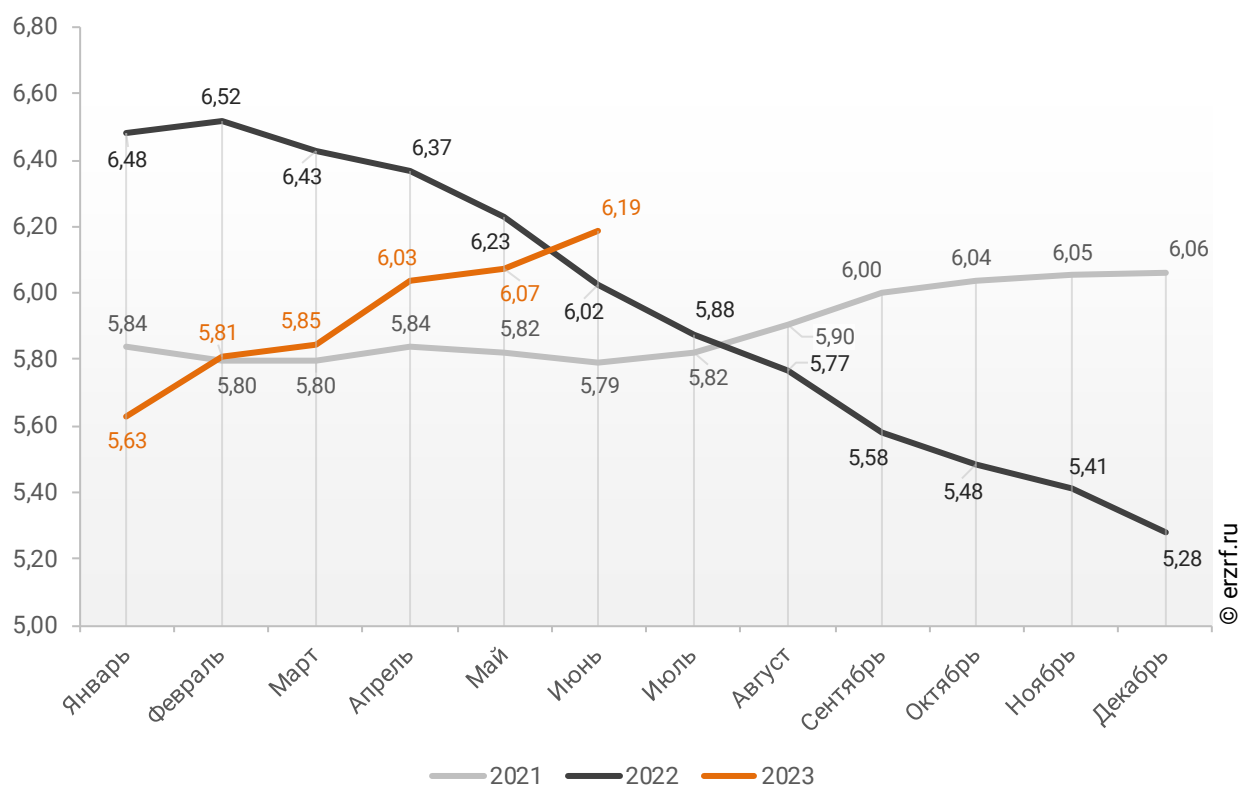


По данным Банка России, за 6 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Калининградской области, накопленным итогом составила 6,19% (на 2,11 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,17 п.п. больше уровня, достигнутого в 2022 г. (6,02%), и на 0,40 п.п. больше аналогичного значения 2021 г. (5,79%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 30.

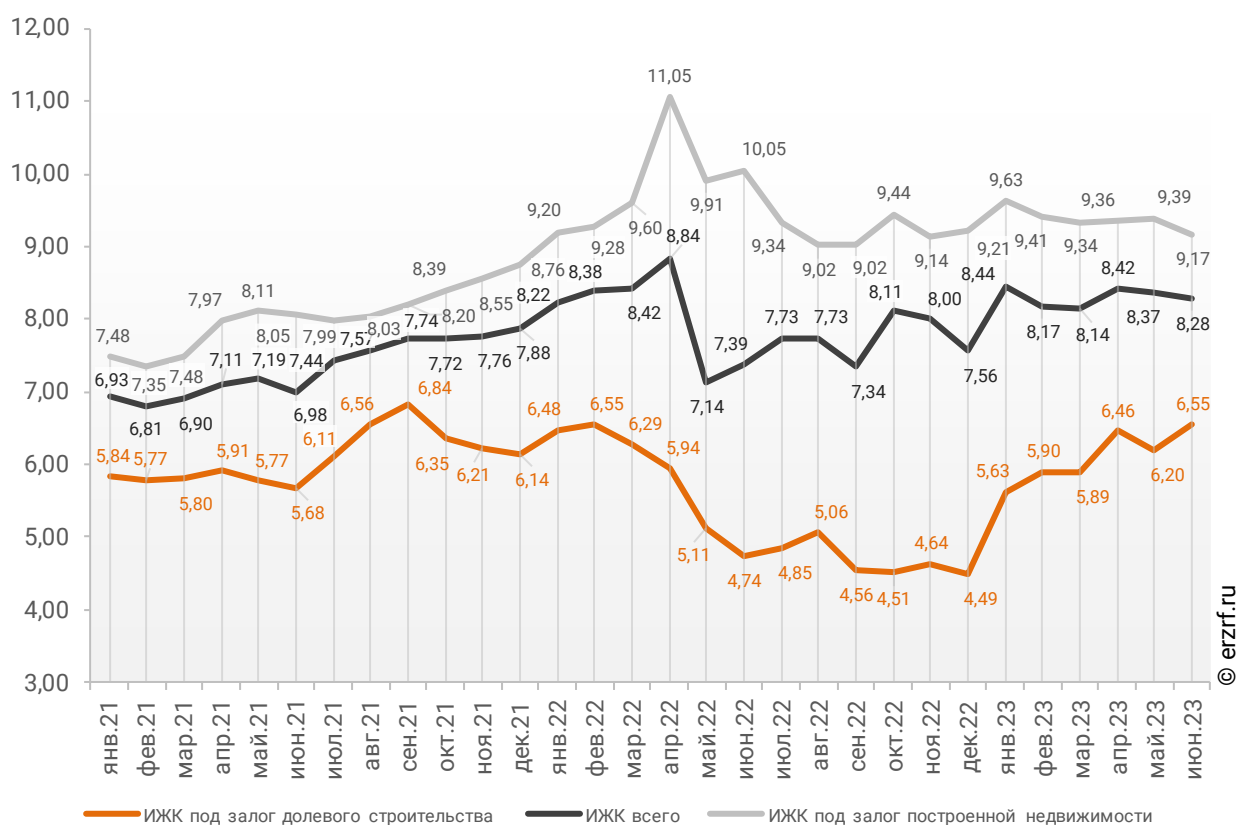
График 30

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



Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Калининградской области в июне 2023 года составила 9,17%, что на 0,88 п. п. меньше значения за июнь 2022 года (10,05%).

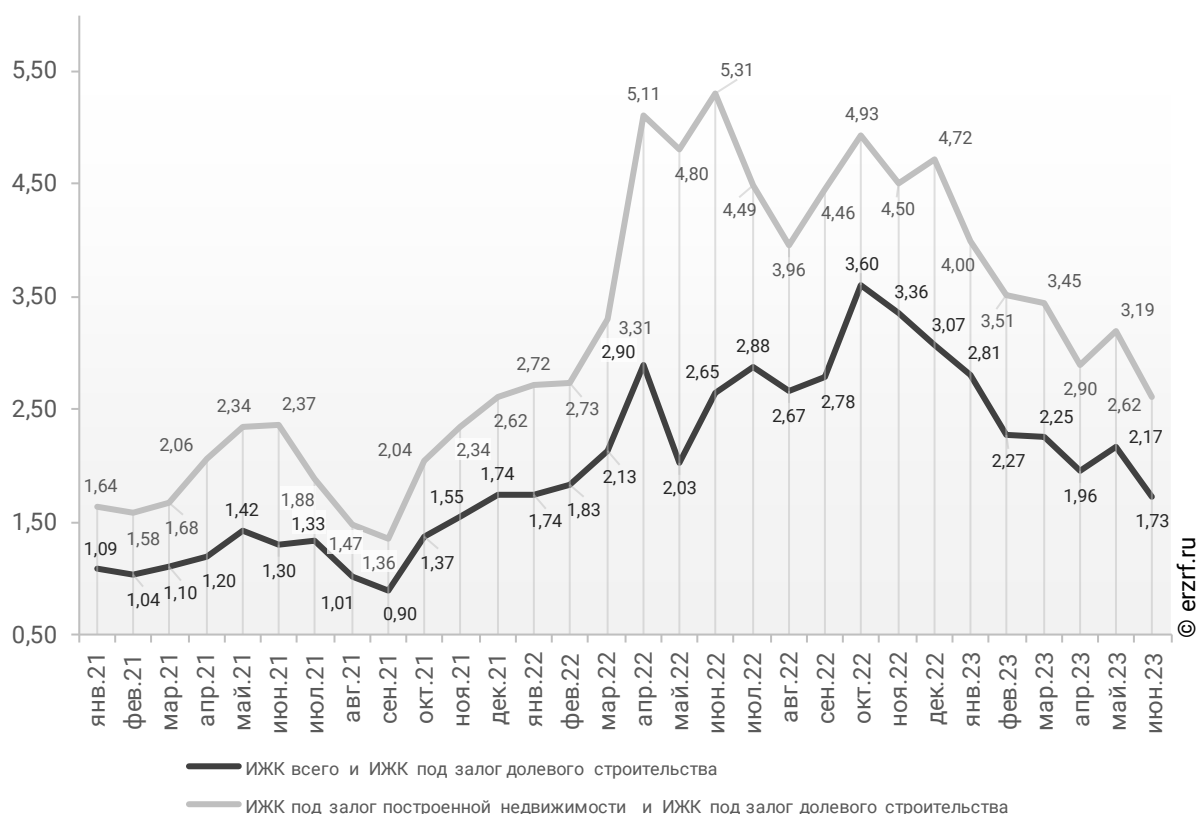
Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Калининградской области, представлено на графике 31.

График 31
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Калининградской области, %


За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Калининградской области уменьшилась с 2,65 п. п. до 1,73 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Калининградской области за год уменьшилась с 5,31 п. п. до 2,62 п. п. (График 32).

График 32

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

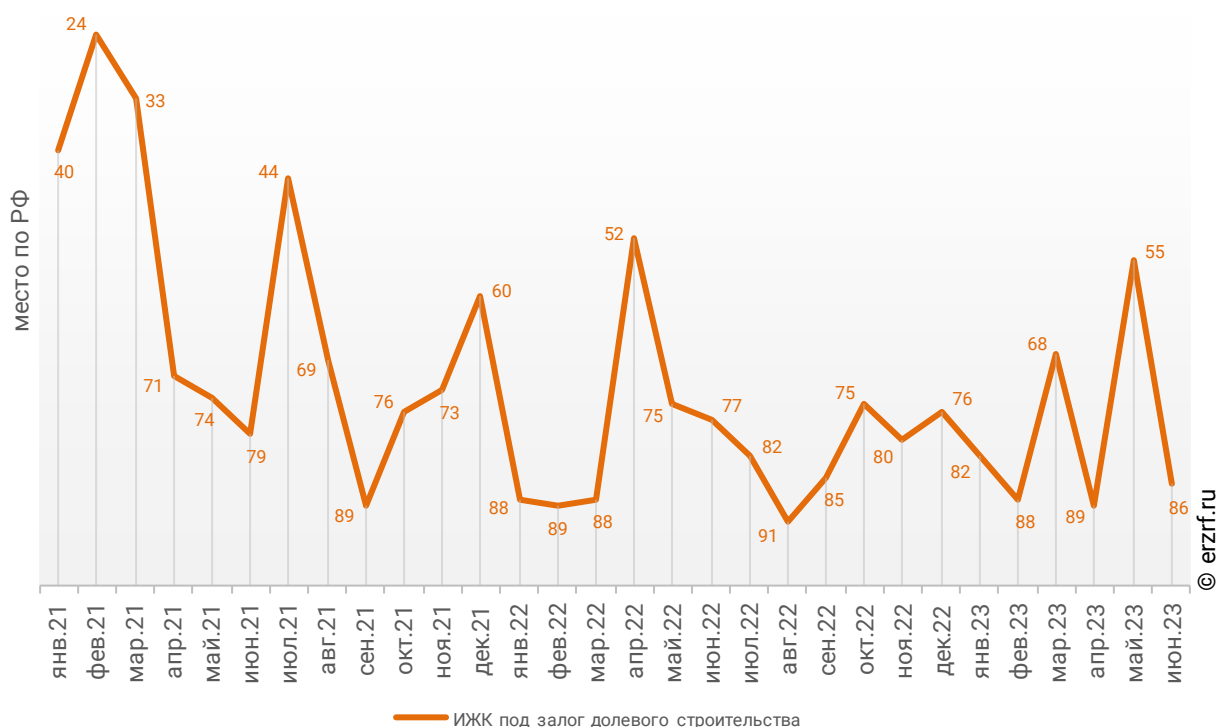


Калининградская область занимает 26-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Калининградская область занимает 86-е место, и десятое место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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 во II квартале 2023 года выросли на 5,3% (квартал к кварталу прошлого года). За полгода рост реальных доходов населения составил 4,7% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 34).

График 34

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

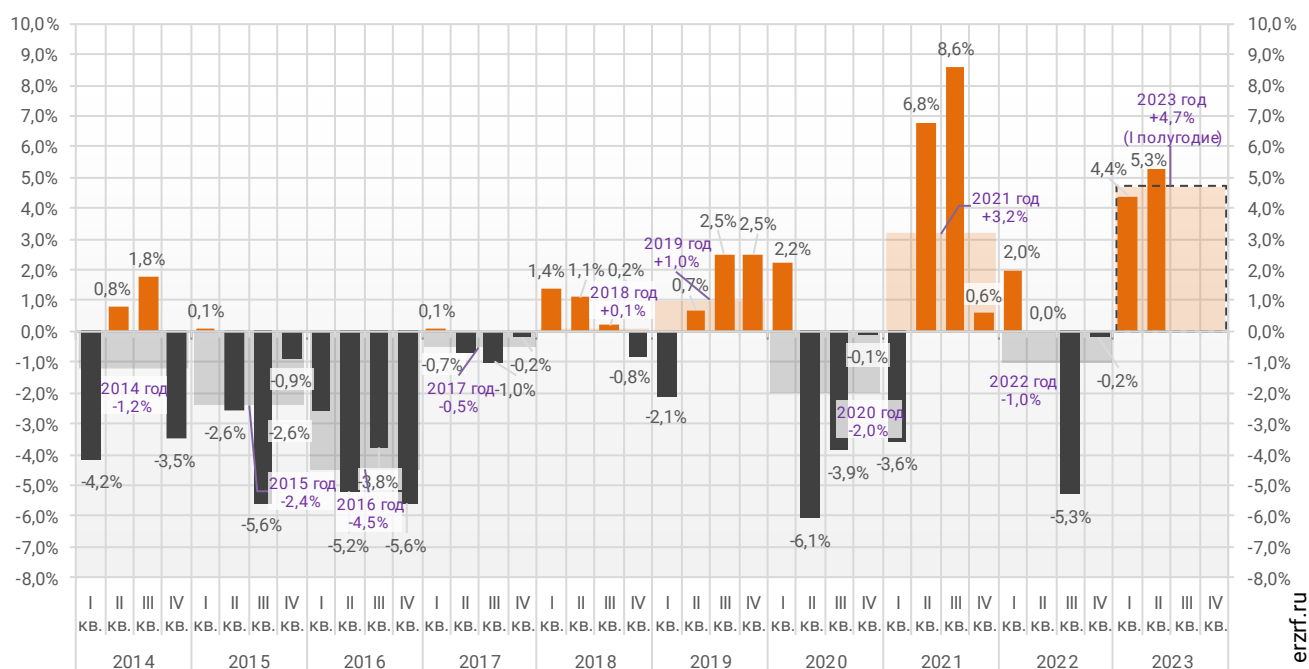
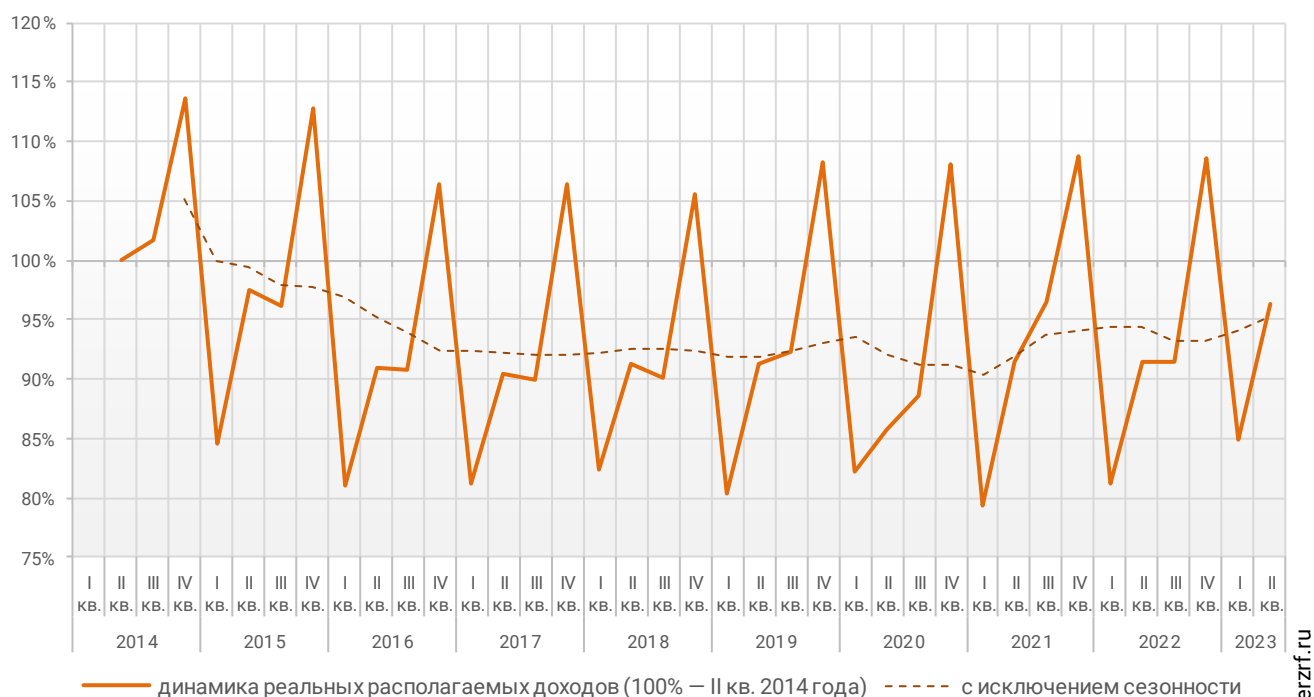


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов ко II кварталу 2023 года составило 3,7% (График 35).

График 35

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



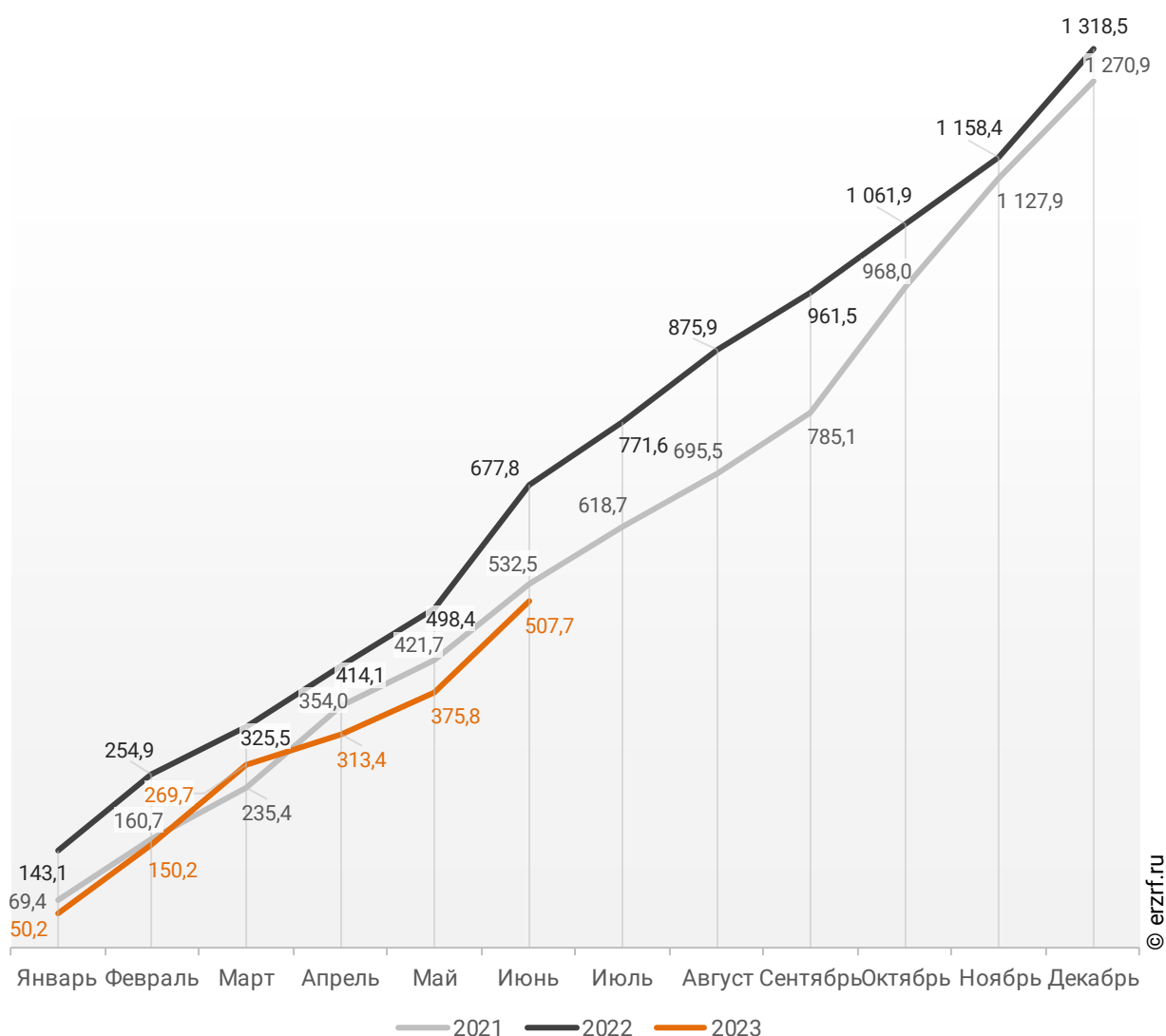
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 6 месяцев 2023 г. показывает снижение на 25,1% графика ввода жилья в Калининградской области в 2023 г. по сравнению с 2022 г. и снижение на 4,7% по отношению к 2021 г. (График 36).

График 36

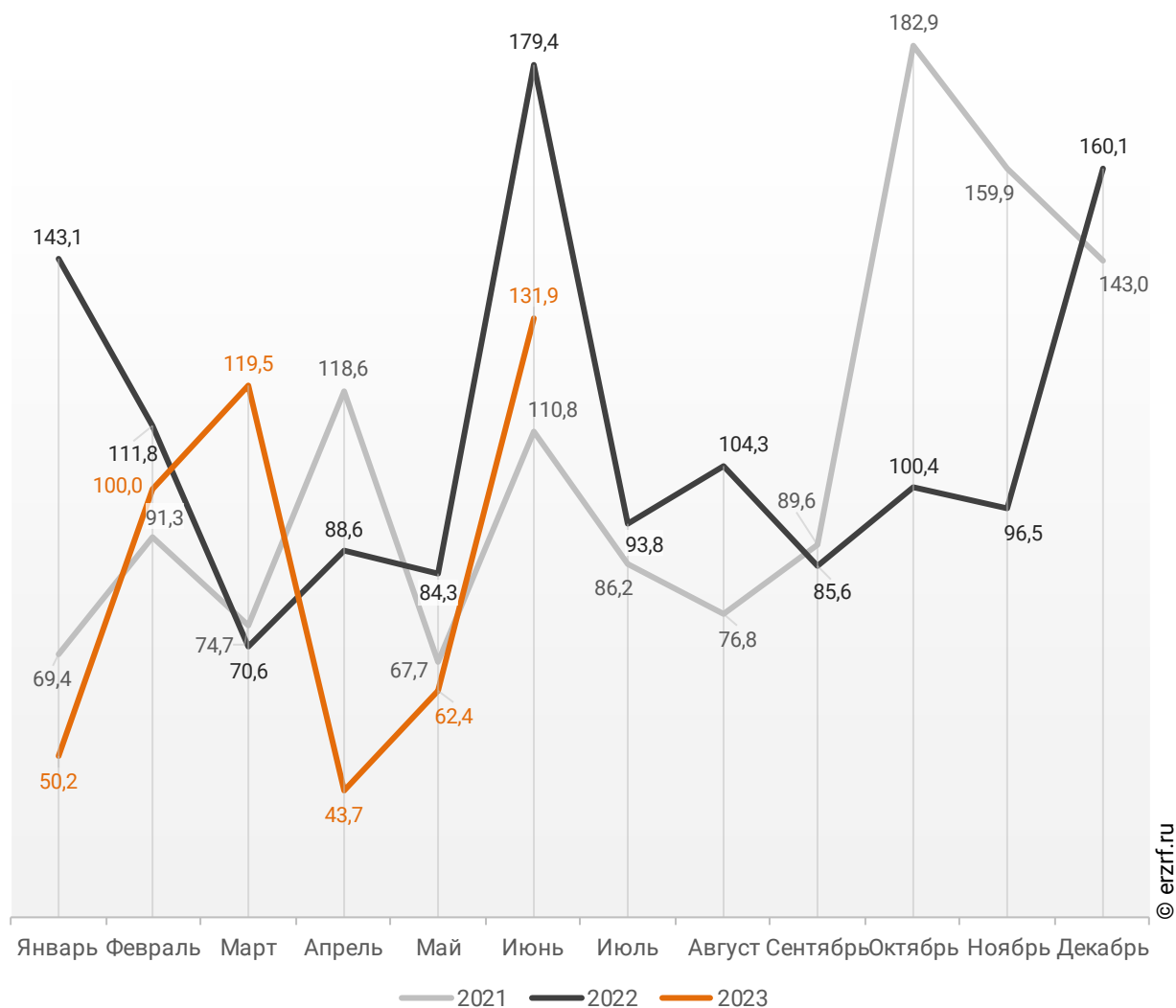
Ввод жилья в Калининградской области
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²



В июне 2023 года в Калининградской области введено 131,9 тыс. м² жилья. Это на 26,5% или на 47,5 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2022 года (График 37).

График 37

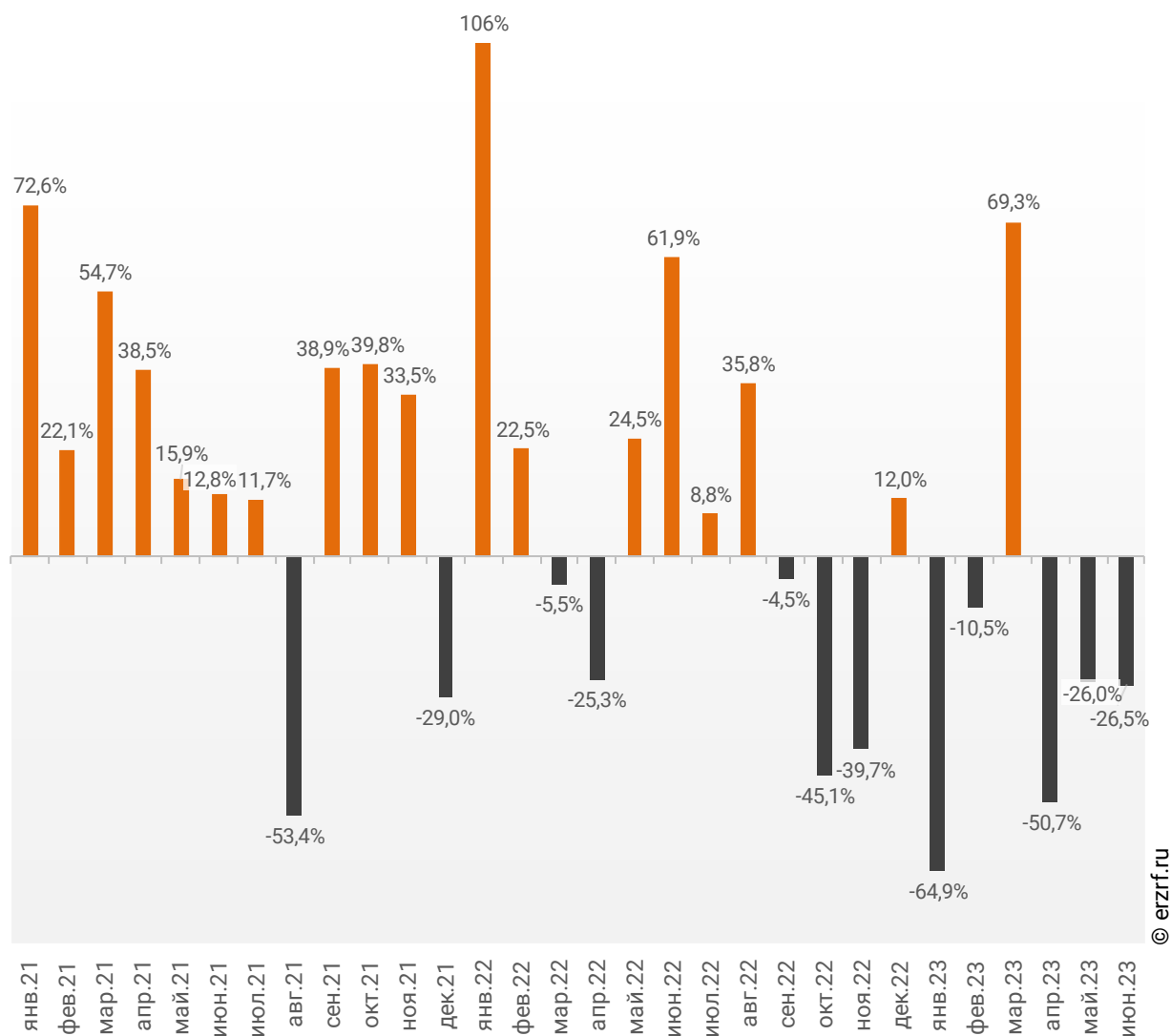
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Калининградской области, тыс. м²**



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

График 38

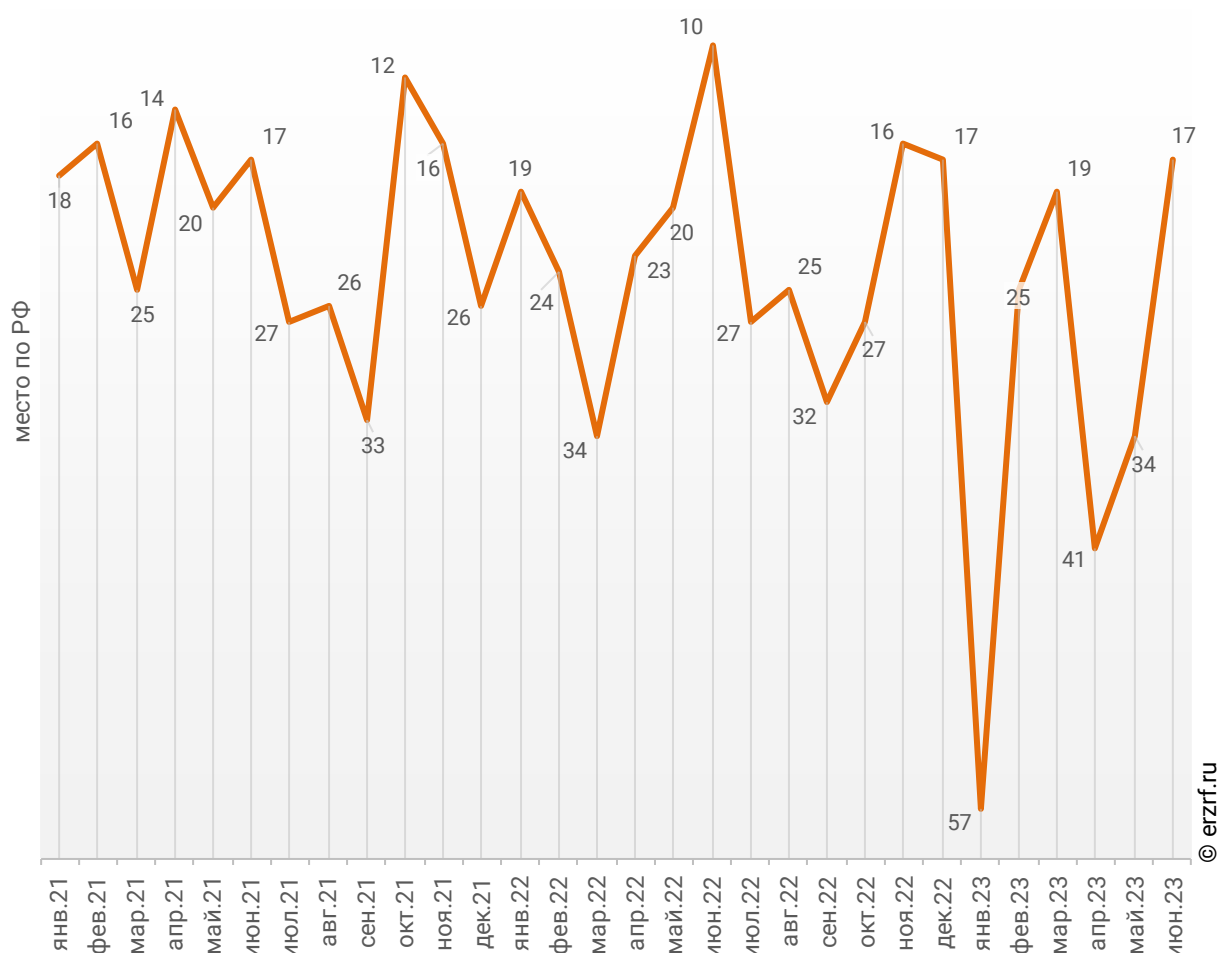
Динамика прироста ввода жилья в Калининградской области,
месяц к месяцу прошлого года, %



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Калининградская область занимает 17-е место по показателю ввода жилья за июнь 2023 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 82-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 72-м месте. (График 39).

График 39

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

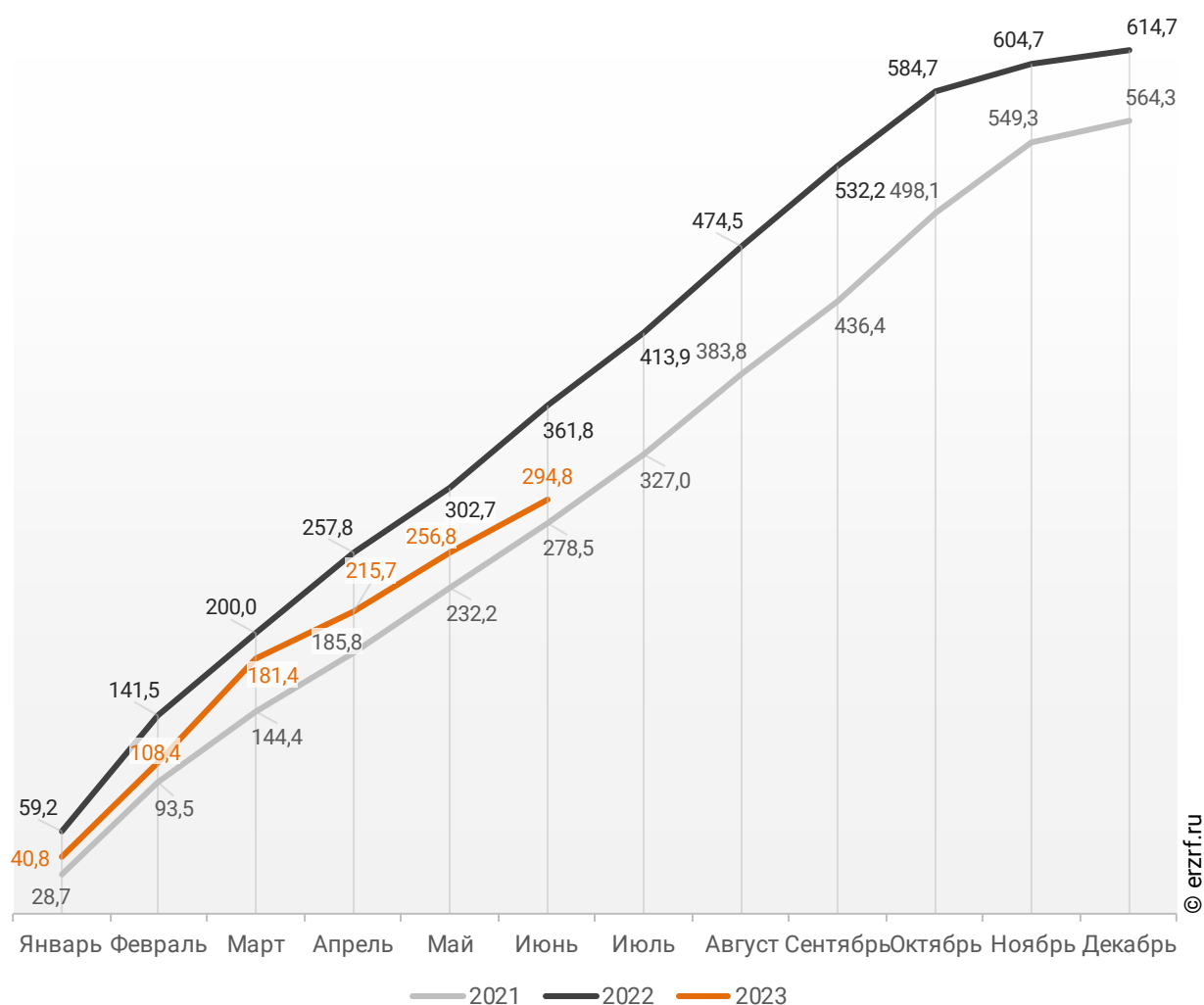


За январь-июнь 2023 года по показателю ввода жилья Калининградская область занимает 27-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 81-е место, а по динамике относительного прироста – 79-е место.

В Калининградской области за 6 месяцев 2023 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 18,5% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. и превышение на 5,9% по отношению к 2021 г. (График 40).

График 40

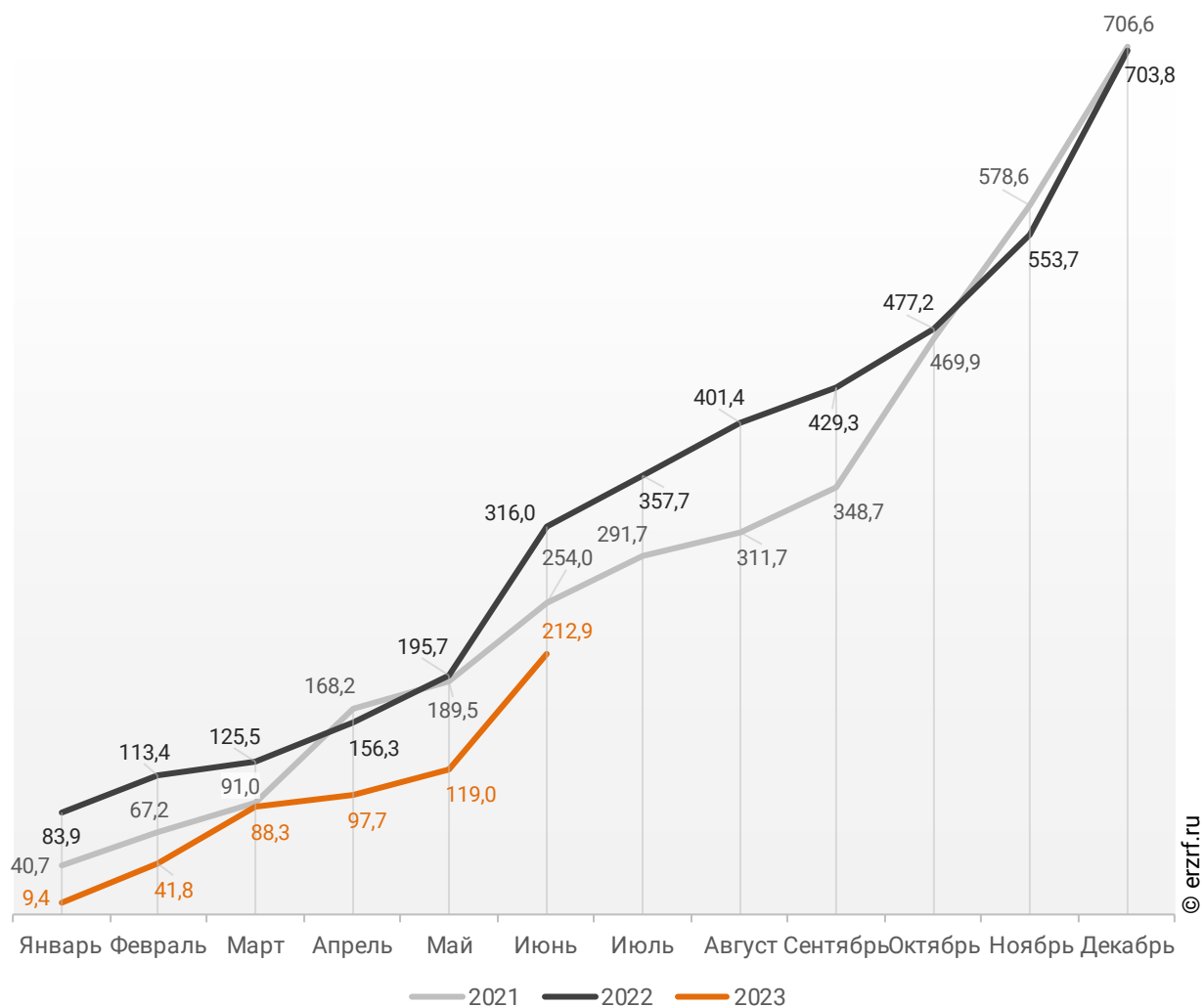
**Ввод жилья населением в Калининградской области
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 6 месяцев 2023 г. показывают снижение на 32,6% к уровню 2022 г. и снижение на 16,2% к 2021 г. (График 41).

График 41

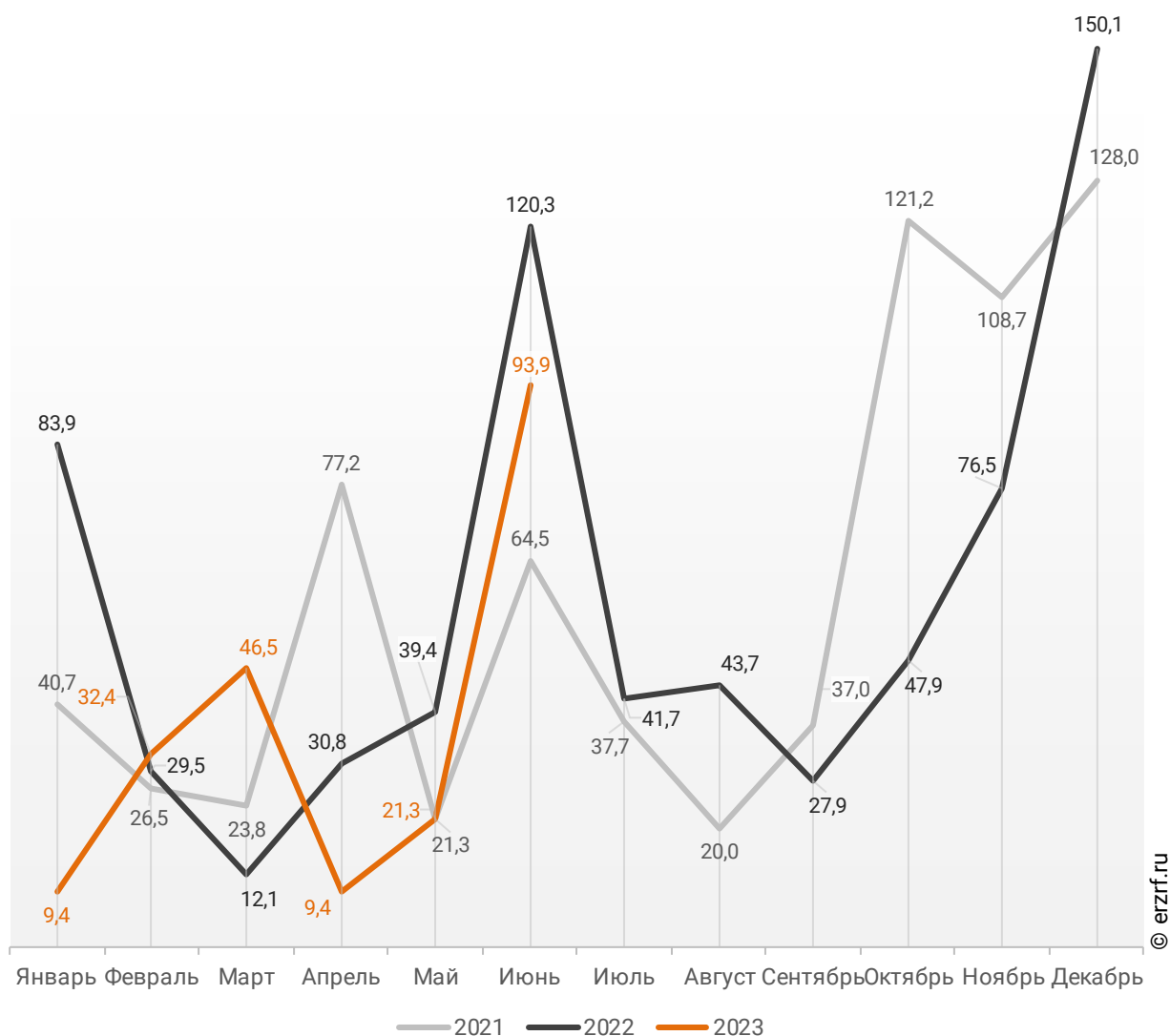
**Ввод жилья застройщиками в Калининградской области
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²**



В июне 2023 года в Калининградской области застройщиками введено 93,9 тыс. м² многоквартирных домов, что на 21,9% или на 26,4 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2022 года (График 42).

График 42

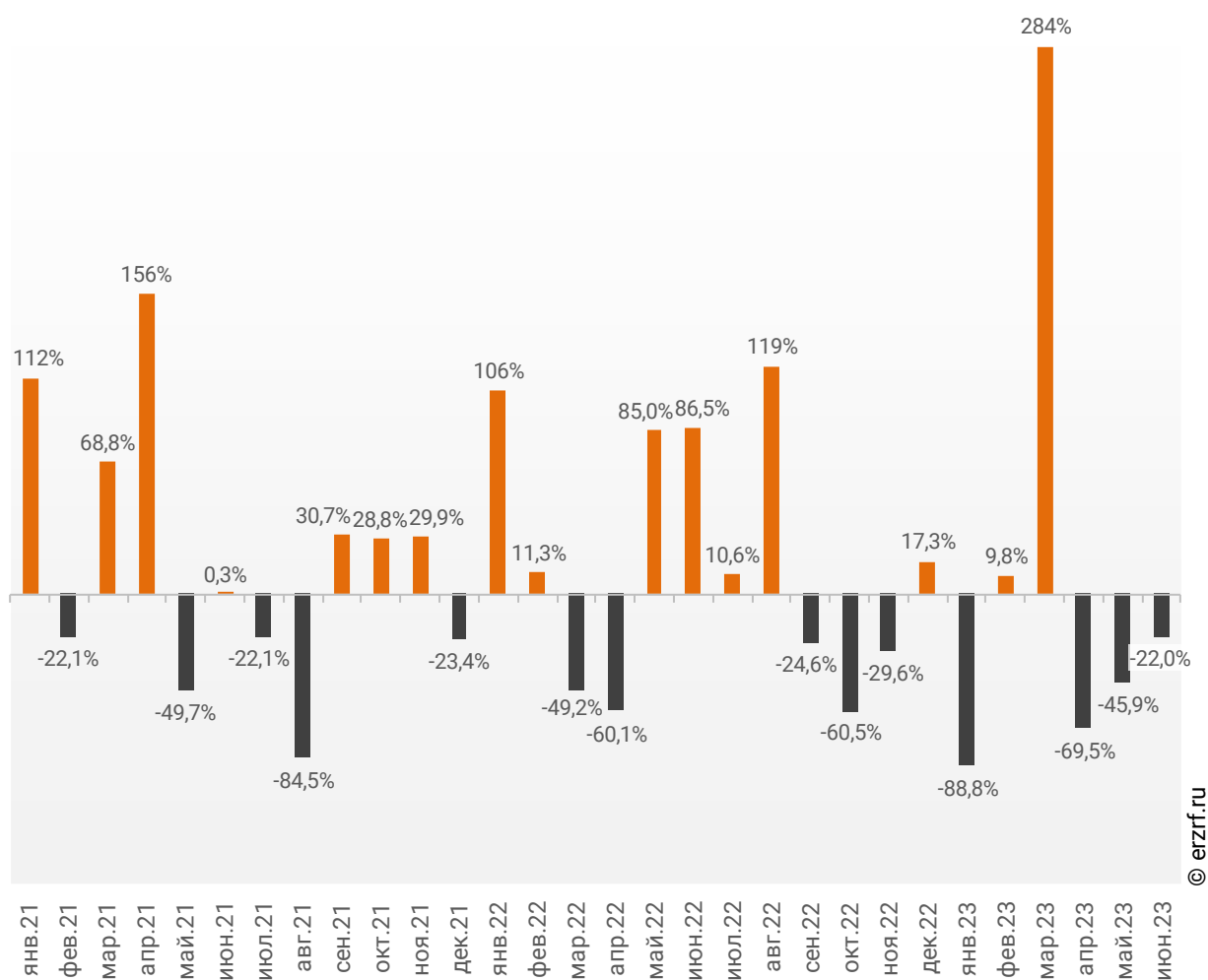
**Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам
в Калининградской области, тыс. м²**



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

График 43

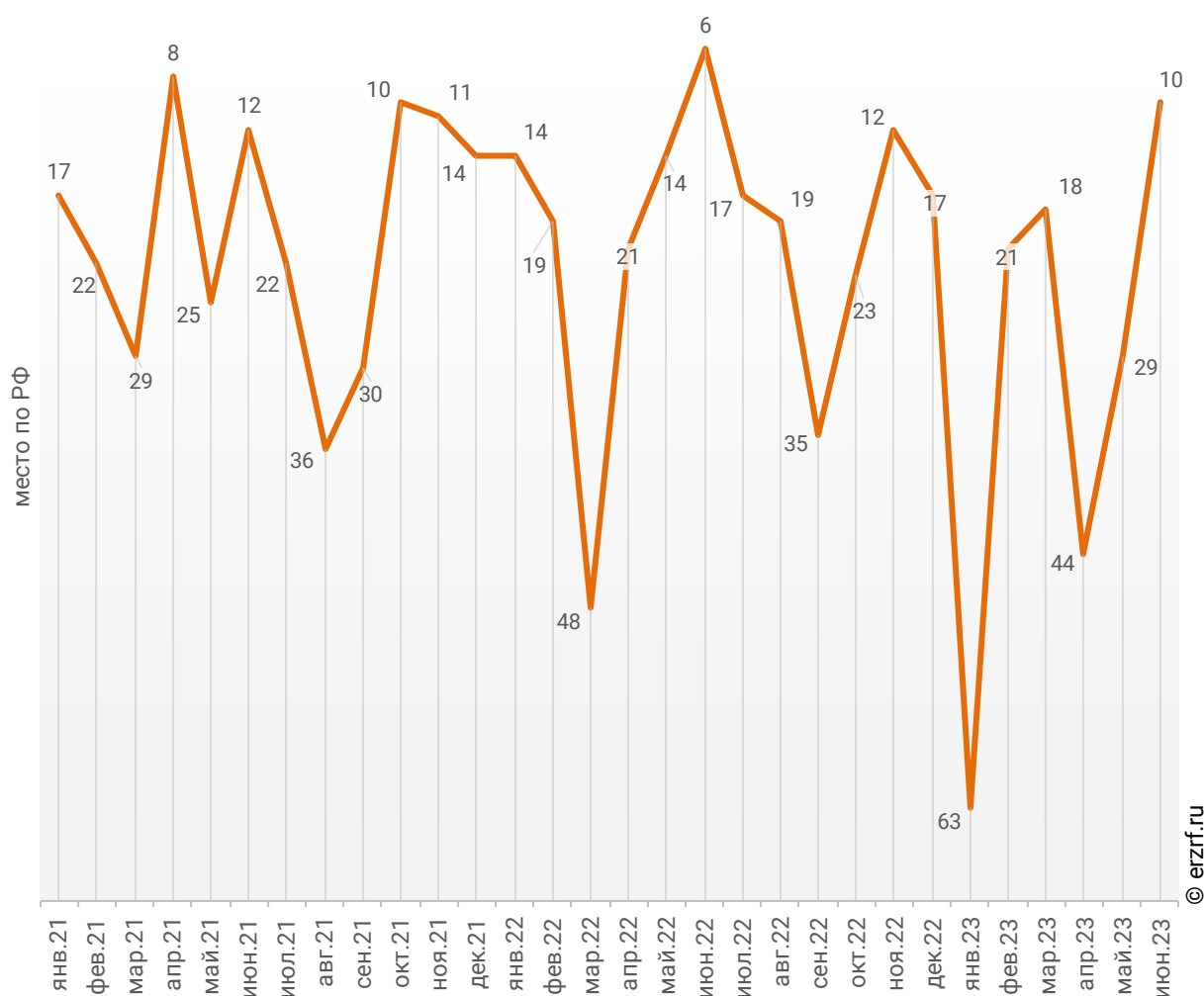
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Калининградской области,
месяц к месяцу прошлого года, %**



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за июнь 2023 года Калининградская область занимает 10-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 80-е место, по динамике относительного прироста – 50-е место. (График 44).

График 44

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

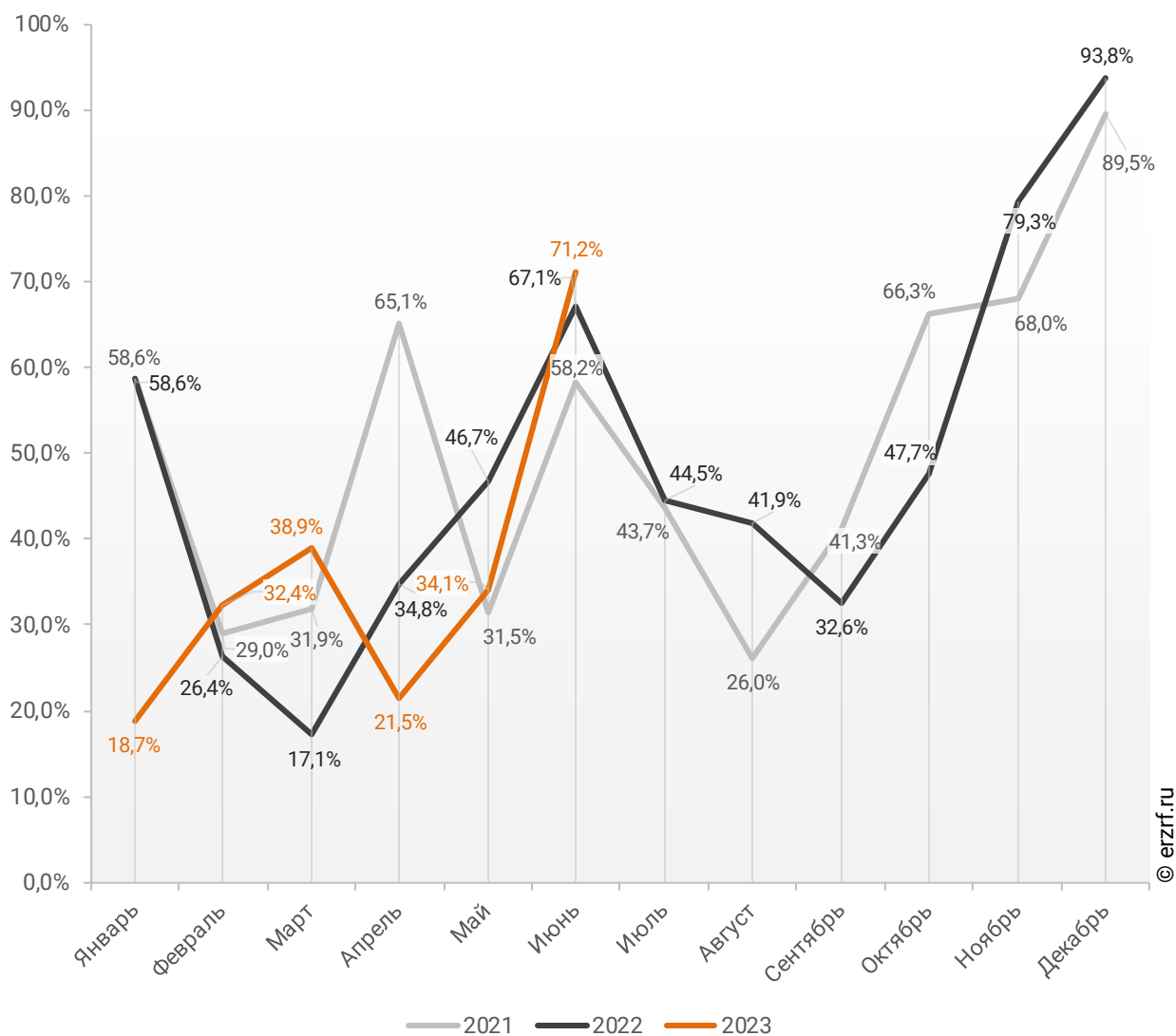


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-июнь 2023 года Калининградская область занимает 23-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 81-е место, по динамике относительного прироста – 79-е место.

В июне 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Калининградской области составила 71,2%, что на 4,1 п. п. больше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

График 45

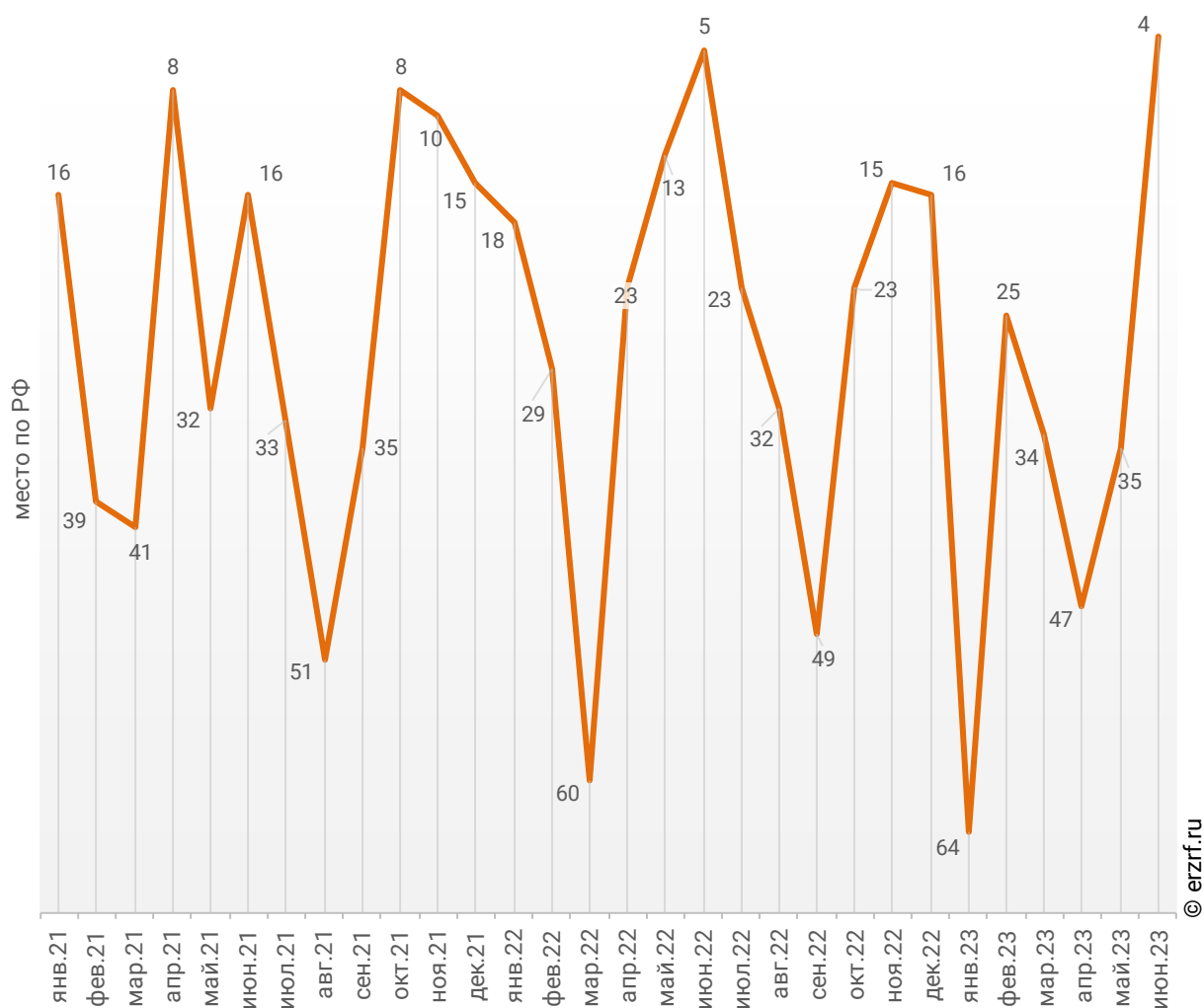
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Калининградской области, %



По этому показателю Калининградская область занимает 4-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 6 месяцев 2023 г. составила 41,9% против 46,6% за этот же период 2022 г. и 47,7% — за этот же период 2021 г. По этому показателю Калининградская область занимает 26-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Калининградской области, ввод в эксплуатацию которых или передача квартир дольщикам планируются до конца 2023 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м²
III квартал 2023	АвангардИнвестПроект	Русская Европа	1	638	60 907
III квартал 2023	ГК Балтийский парус	Атлантис	1	521	29 666
III квартал 2023	Акфен	Янтарный	1	463	21 497
III квартал 2023	Фонд ЖСС КО	Юго-Восток	3	243	13 242
III квартал 2023	ГК Балтийский парус	Кранц-Сити	2	264	11 436
III квартал 2023	Специализированный застройщик АС	Дом по ул. Красносельская	1	203	11 271
III квартал 2023	Еврострой Инвест	Новая Холмогоровка	2	128	7 188
III квартал 2023	Холдинг Setl Group	Олимпия	2	182	6 226
III квартал 2023	СЗ Консоль-Строй	Родина	1	104	5 456
III квартал 2023	СЗ БНК	Невский Квартал	1	70	5 229
III квартал 2023	РосБалтСтрой	По ул. Калининградское шоссе	3	42	4 791
III квартал 2023	СЗ БОМАРИС	По ул. Динамо	1	27	4 279
III квартал 2023	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДА	По ш. Калининградское	1	45	2 573
III квартал 2023	Делорад	Дом на ул. Карташева,127	1	32	1 550
III квартал 2023	СЗ СИВИЛЛ	Волна	1	1	90
IV квартал 2023	Фонд ЖСС КО	Нахимовский квартал	2	498	29 757
IV квартал 2023	Акфен	Калининград-Сити	1	480	26 915
IV квартал 2023	ГК Мегаполис	Лидино	1	336	20 262
IV квартал 2023	ГК ДОМАРТ	Дом Писателя на Чернышевского	1	190	14 231
IV квартал 2023	КСК	Светлогорск-3	4	195	11 844
IV квартал 2023	КТСХ	Теодор Кроне	2	142	11 814
IV квартал 2023	КСК	АЛЬПЕНШТАДТ	1	175	10 764
IV квартал 2023	КСК	СОЛО	1	174	10 569
IV квартал 2023	СЗ Регистр	11 Мая	1	222	9 900

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м²
IV квартал 2023	ГК Модуль-Стройград	Флагманский	1	180	8 642
IV квартал 2023	СЗ СД МАРКЕТ	По ул. Портовая	2	142	8 392
IV квартал 2023	ГК КПД-Калининград	Квартал Солнечный	1	108	5 671
IV квартал 2023	СЗ Лазурь	Лазурь	1	95	5 251
IV квартал 2023	Фонд ЖСС КО	По пер. Базарный	1	96	4 781
IV квартал 2023	ГК СТК-Балт	Дом на Тенистой	1	90	4 069
IV квартал 2023	ГК Вега	Скандинавия	1	72	3 943
IV квартал 2023	СОЮЗИНВЕСТ	Обердорф	1	59	3 808
IV квартал 2023	САМСТРОЙ	Престиж	1	60	3 712
IV квартал 2023	Специализированный застройщик ОТК Инвест	Голландия	2	60	3 452
IV квартал 2023	Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	Невское	3	44	2 307
IV квартал 2023	СЗ Карат	Карат	1	36	2 286
IV квартал 2023	СОЮЗИНВЕСТ	Oberdorf	1	50	2 242
IV квартал 2023	КОСМОС	APARTKOSMO	1	144	1 994
IV квартал 2023	СК МПК	По ул. Печатная	1	36	1 913
IV квартал 2023	СЗ ДЕЛЬТАСТРОЙ-ИНВЕСТ	Дом по ул. Свердлова, 25А	1	36	1 710
IV квартал 2023	СЗ АТЛАНТ	Оливия	1	28	1 438
IV квартал 2023	МакроСтрой	Жадина	1	6	922
IV квартал 2023	СЗ Паллада	По ул. Подгорная	1	6	432
Общий итог			59	6 723	398 422

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м²
1	Русская Европа	Калининград	АвангардИнвестПроект	1	638	60 907
2	ВКЛЮЧИ	Гурьевск	СЗ ССК Калининград	4	1 109	60 486
3	Калининград-Сити	Калининград	Акфен	2	960	53 828
4	Лидино	Калининград	ГК Мегаполис	4	895	53 512
5	Венецианский квартал	Зеленоградск	СК МПК	6	997	49 537
6	Нахимовский квартал	Калининград	Фонд ЖСС КО	4	814	48 326
7	Высота 56	Калининград	СЗ МП Строй	1	740	47 079
8	АЭРО	Малое Исаково	ГК Расцвет	4	734	42 321
9	Левада	Калининград	КСК	3	631	31 548
10	Дом по ул. Дмитрия Донского	Калининград	СК МПК	1	464	31 084
11	Атлантис	Зеленоградск	ГК Балтийский парус	1	521	29 666
12	Площадь искусств	Калининград	Фонд ЖСС КО	1	473	28 824
13	Расцвет парк	Заозерье	ГК Расцвет	3	472	28 745
14	Морская лагуна	Зеленоградск	СЗ БСК	1	457	26 478
15	Юго-Восток	Калининград	Фонд ЖСС КО	5	470	26 069
16	АЛЬПЕНШТАДТ	Калининград	КСК	2	409	25 162
17	Светлогорск-3	Светлогорск	КСК	10	465	24 858
18	Гагарина	Калининград	Специализированный застройщик Гефест	1	387	23 953
19	Альпы	Калининград	Строительный трест	1	347	23 077
20	11 Мая	Калининград	СЗ Регистр	2	479	21 529
21	Янтарный	Калининград	Акфен	1	463	21 497
22	Рыбное	Пионерский	МакроСтрой	4	592	21 103
23	Зеленый квартал	Гурьевск	Люкс Строй Сервис	1	302	20 253

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м²
24	Фридланд	Калининград	КТСХ	1	283	19 747
25	PROMENADE	Светлогорск	РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ	2	220	19 081
26	Октябрёнок	Пионерский	МакроСтрой	5	461	18 280
27	Танго	Калининград	ГК ДОМАРТ	2	322	18 084
28	Русь	Светлогорск	КТСХ	1	252	17 935
29	Лесная сказка	Светлогорск	ГК Балтия-Инвестстрой	3	306	17 864
30	История	Калининград	СЗ Инвест-Ком	2	330	17 162
31	Lake City	Светлогорск	Холдинг Setl Group	6	442	16 669
32	Три кита	Калининград	КСК	1	285	16 449
33	Солнечный город	Калининград	СЗ Акфен Престиж	1	285	15 335
34	По ш. Калининградское	Гурьевск	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДА	3	258	15 222
35	Дом Писателя на Чернышевского	Калининград	ГК ДОМАРТ	1	190	14 231
36	Квартал Солнечный	Калининград	ГК КПД-Калининград	2	261	13 804
37	Уютный	Калининград	ГК Балтия-Инвестстрой	3	288	13 776
38	Синички	Калининград	ГК Багратион	2	324	13 561
39	Тихий дом	Калининград	ГК Инвент	4	282	13 139
40	Комфорт	Вишневое	СЗ СК СтройИнвестиция	4	334	12 835
41	RiverPark	Гурьевск	Строительный трест	3	225	11 967
42	Теодор Кроне	Калининград	КТСХ	2	142	11 814
43	Гринвуд	Калининград	Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	2	224	11 738
44	Кранц-Сити	Вишневое	ГК Балтийский парус	2	264	11 436
45	Дом по ул. Красносельская	Калининград	Специализированный застройщик АС	1	203	11 271
46	Princesse Royal	Зеленоградск	СЗ Компас	1	143	10 749
47	Дом по ул. Левитана	Калининград	СЗ Юго-восток-2	1	216	10 717
48	Сиреневый Бульвар	Калининград	СЗ ОЛИМП	1	158	10 646
49	СОЛО	Калининград	КСК	1	174	10 569

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м²
50	Весенний	Васильково	Специализированный застройщик 75 лет Калининградской области	1	186	8 968
51	Домарт	Калининград	ГК ДОМАРТ	1	162	8 659
52	Флагманский	Калининград	ГК Модуль-Стройград	1	180	8 642
53	Дом на Ломоносова	Калининград	ГК Холдинг Калининградстройинвест	2	143	8 530
54	Любимый	Холмогоровка	Газтеплосервис плюс	4	120	8 424
55	По ул. Портовая	Пионерский	СЗ СД MARKET	2	142	8 392
56	Олимпия	Светлогорск	Холдинг Setl Group	3	224	7 571
57	Новая Холмогоровка	Холмогоровка	Еврострой Инвест	2	128	7 188
58	Прибрежный	Балтийск	Балтик СТ	1	128	6 963
59	Санкт Лоренц	Сальское	Эллипс	2	144	6 730
60	Родина	Калининград	СЗ Консоль-Строй	1	104	5 456
61	Апарт-отель Элибэй	Лесное	ГК Регион	3	138	5 296
62	Лазурь	Светлогорск	СЗ Лазурь	1	95	5 251
63	Невский Квартал	Невское	СЗ БНК	1	70	5 229
64	Дом по ул. Каплунова	Балтийск	СЗ Горизонт	1	80	4 813
65	По ул. Калининградское шоссе	Гурьевск	РосБалтСтрой	3	42	4 791
66	По пер. Базарный	Балтийск	Фонд ЖСС КО	1	96	4 781
67	Поцелуй	Калининград	ГК РЕКСТРОЙ	3	78	4 775
68	На ул. Новой	Светлогорск	СЗ ЖК на Новой	1	95	4 621
69	Суздальский-3	Калининград	СЗ Меркурий	1	107	4 607
70	Стрелка	Светлогорск	СЗ ТЕРМОТЕХ	1	115	4 565
71	Комфорт	Пионерский	ГК СТК-Балт	1	92	4 458
72	По ул. Динамо	Светлогорск	СЗ БОМАРИС	1	27	4 279
73	Дом на Тенистой	Калининград	ГК СТК-Балт	1	90	4 069
74	Скандинавия	Светлогорск	ГК Вега	1	72	3 943
75	Обердорф	Светлогорск	СОЮЗИНВЕСТ	1	59	3 808
76	Престиж	Гурьевск	САМСТРОЙ	1	60	3 712
77	Новое Исаково	Большое Исаково	ГК КПД-Калининград	2	60	3 506

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м²
78	Невский парк	Калининград	ГК Холдинг Калининградстройинвест	1	71	3 472
79	Голландия	Калининград	Специализированный застройщик ОТК Инвест	2	60	3 452
80	Балтийская гавань	Балтийск	СЗ Авангардное	1	50	2 921
81	Невское	Невское	Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	3	44	2 307
82	Карат	Калининград	СЗ Карат	1	36	2 286
83	Oberdorf	Светлогорск	СОЮЗИНВЕСТ	1	50	2 242
84	APARTKOSMO	Заостровье	КОСМОС	1	144	1 994
85	По ул. Печатная	Калининград	СК МПК	1	36	1 913
86	Создание	Калининград	СЗ СК СОЗДАНИЕ	1	27	1 851
87	Дом по ул. Свердлова, 25А	Калининград	СЗ ДЕЛЬТАСТРОЙ-ИНВЕСТ	1	36	1 710
88	ПАЛЬМБУРГ	Прибрежное	КСК	1	32	1 641
89	Дом на ул. Карташева, 127	Калининград	Делорад	1	32	1 550
90	На Тельмана	Гвардейск	СЗ ТВН-ИНВЕСТ	1	25	1 456
91	Оливия	Калининград	СЗ АТЛАНТ	1	28	1 438
92	Дом по пер. Шевчука, д. 8, 10	Полесск	Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	1	24	1 356
93	Жадина	Пионерский	МакроСтрой	1	6	922
94	По ул. Подгорная	Светлогорск	СЗ Паллада	1	6	432
95	Волна	Малиновка	СЗ СИВИЛЛ	1	1	90
Общий итог				185	24 436	1 368 983

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	APARTKOSMO	Заостровье	КОСМОС	13,8
2	Олимпия	Светлогорск	Холдинг Setl Group	33,8
3	Рыбное	Пионерский	МакроСтрой	35,6
4	Lake City	Светлогорск	Холдинг Setl Group	37,7
5	Апарт-отель Элибэй	Лесное	ГК Регион	38,4
6	Комфорт	Вишневое	СЗ СК СтройИнвестиция	38,4
7	Октябрёнок	Пионерский	МакроСтрой	39,7
8	Стрелка	Светлогорск	СЗ ТЕРМОТЕХ	39,7
9	Синички	Калининград	ГК Багратион	41,9
10	Суздальский-3	Калининград	СЗ Меркурий	43,1
11	Кранц-Сити	Вишневое	ГК Балтийский парус	43,3
12	Oberdorf	Светлогорск	СОЮЗИНВЕСТ	44,8
13	11 Мая	Калининград	СЗ Регистр	44,9
14	Дом на Тенистой	Калининград	ГК СТК-Балт	45,2
15	Янтарный	Калининград	Акфен	46,4
16	Тихий дом	Калининград	ГК Инвент	46,6
17	Санкт Лоренц	Сальское	Эллипс	46,7
18	Дом по ул. Свердлова, 25А	Калининград	СЗ ДЕЛЬТАСТРОЙ-ИНВЕСТ	47,5
19	Уютный	Калининград	ГК Балтия-Инвестстрой	47,8
20	Флагманский	Калининград	ГК Модуль-Стройград	48,0
21	Весенний	Васильково	Специализированный застройщик 75 лет Калининградской области	48,2
22	Дом на ул. Карташева, 127	Калининград	Делорад	48,4
23	Комфорт	Пионерский	ГК СТК-Балт	48,5
24	На ул. Новой	Светлогорск	СЗ ЖК на Новой	48,6
25	Невский парк	Калининград	ГК Холдинг Калининградстройинвест	48,9
26	Дом по ул. Левитана	Калининград	СЗ Юго-восток-2	49,6

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
27	Венецианский квартал	Зеленоградск	СК МПК	49,7
28	По пер. Базарный	Балтийск	Фонд ЖСС КО	49,8
29	Левада	Калининград	КСК	50,0
30	ПАЛЬМБУРГ	Прибрежное	КСК	51,3
31	Оливия	Калининград	СЗ АТЛАНТ	51,4
32	История	Калининград	СЗ Инвест-Ком	52,0
33	Гринвуд	Калининград	Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	52,4
34	Невское	Невское	Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	52,4
35	Родина	Калининград	СЗ Консоль-Строй	52,5
36	Квартал Солнечный	Калининград	ГК КПД-Калининград	52,9
37	По ул. Печатная	Калининград	СК МПК	53,1
38	RiverPark	Гурьевск	Строительный трест	53,2
39	Домарт	Калининград	ГК ДОМАРТ	53,5
40	Светлогорск-3	Светлогорск	КСК	53,5
41	Солнечный город	Калининград	СЗ Акфен Престиж	53,8
42	Прибрежный	Балтийск	Балтик СТ	54,4
43	ВКЛЮЧИ	Гурьевск	СЗ ССК Калининград	54,5
44	Скандинавия	Светлогорск	ГК Вега	54,8
45	Лазурь	Светлогорск	СЗ Лазурь	55,3
46	Юго-Восток	Калининград	Фонд ЖСС КО	55,5
47	Дом по ул. Красносельская	Калининград	Специализированный застройщик АС	55,5
48	Калининград-Сити	Калининград	Акфен	56,1
49	Новая Холмогоровка	Холмогоровка	Еврострой Инвест	56,2
50	Танго	Калининград	ГК ДОМАРТ	56,2
51	Дом по пер. Шевчука, д. 8, 10	Полесск	Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	56,5
52	Атлантис	Зеленоградск	ГК Балтийский парус	56,9
53	Голландия	Калининград	Специализированный застройщик ОТК Инвест	57,5
54	АЭРО	Малое Исаково	ГК Расцвет	57,7
55	Три кита	Калининград	КСК	57,7
56	Морская лагуна	Зеленоградск	СЗ БСК	57,9
57	На Тельмана	Гвардейск	СЗ ТВН-ИНВЕСТ	58,2

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
58	Лесная сказка	Светлогорск	ГК Балтия-Инвестстрой	58,4
59	Балтийская гавань	Балтийск	СЗ Авангардное	58,4
60	Новое Исаково	Большое Исаково	ГК КПД-Калининград	58,4
61	По ш. Калининградское	Гурьевск	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДА	59,0
62	По ул. Портовая	Пионерский	СЗ СД МАРКЕТ	59,1
63	Нахимовский квартал	Калининград	Фонд ЖСС КО	59,4
64	Дом на Ломоносова	Калининград	ГК Холдинг Калининградстройинвест	59,7
65	Лидино	Калининград	ГК Мегаполис	59,8
66	Дом по ул. Каплунова	Балтийск	СЗ Горизонт	60,2
67	СОЛО	Калининград	КСК	60,7
68	Расцвет парк	Заозерье	ГК Расцвет	60,9
69	Площадь искусств	Калининград	Фонд ЖСС КО	60,9
70	Поцелуй	Калининград	ГК РЕКСТРОЙ	61,2
71	АЛЬПЕНШТАДТ	Калининград	КСК	61,5
72	Престиж	Гурьевск	САМСТРОЙ	61,9
73	Гагарина	Калининград	Специализированный застройщик Гефест	61,9
74	Карат	Калининград	СЗ Карат	63,5
75	Высота 56	Калининград	СЗ МП Строй	63,6
76	Обердорф	Светлогорск	СОЮЗИНВЕСТ	64,5
77	Альпы	Калининград	Строительный трест	66,5
78	Дом по ул. Дмитрия Донского	Калининград	СК МПК	67,0
79	Зеленый квартал	Гурьевск	Люкс Строй Сервис	67,1
80	Сиреневый Бульвар	Калининград	СЗ ОЛИМП	67,4
81	Создание	Калининград	СЗ СК СОЗДАНИЕ	68,6
82	Фридланд	Калининград	КТСХ	69,8
83	Любимый	Холмогоровка	Газтеплосервис плюс	70,2
84	Русь	Светлогорск	КТСХ	71,2
85	По ул. Подгорная	Светлогорск	СЗ Паллада	72,0
86	Невский Квартал	Невское	СЗ БНК	74,7
87	Дом Писателя на Чернышевского	Калининград	ГК ДОМАРТ	74,9

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
88	<i>Princesse Royal</i>	Зеленоградск	СЗ Компас	75,2
89	<i>Теодор Кроне</i>	Калининград	КТСХ	83,2
90	<i>PROMENADE</i>	Светлогорск	РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ	86,7
91	<i>Волна</i>	Малиновка	СЗ СИВИЛЛ	90,0
92	<i>Русская Европа</i>	Калининград	АвангардИнвестПроект	95,5
93	<i>По ул. Калининградское шоссе</i>	Гурьевск	РосБалтСтрой	114,1
94	<i>Жадина</i>	Пионерский	МакроСтрой	153,7
95	<i>По ул. Динамо</i>	Светлогорск	СЗ БОМАРИС	158,5
Общий итог				56,0



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

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

Нашими услугами пользуются:

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

**Основан
в 2012 году**

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

Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ

№	Услуги портала EP3.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 EP3.РФ Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала EP3.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 EP3.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале EP3.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п.	Договорная	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru
4.	Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками	Публикации информационного и рекламного характера на портале	от 10 000 руб.	Запрос направлять по E-mail: garbuzov_yv@erzrf.ru
		Вхождение в специальный каталог Партнеров EP3.РФ дает возможность: • участвовать в мероприятиях EP3.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на EP3.РФ.	24 000 руб. в год	
		Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без).	от 20 000 руб.	
		Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика. Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	от 20 000 руб. за факт назначенной встречи Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц	