

# СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Орловская область

ноябрь 2023

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

**361 834**

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

**58,3**

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

за последние 12 мес.

Росстат

**13 267**

-4,6% к предшествующим 12 мес.

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

на октябрь 2023

СберИндекс

**80 193**

+5,3% к октябрю 2022

**Доля ввода жилья застройщиками**

за последние 12 мес.

Росстат

**50,8%**

+6,8 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за сентябрь 2023

Банк России

**371**

+149% к сентябрю 2022

**Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %**  
за сентябрь 2023

Банк России

**5,97**

+1,65 п.п. к сентябрю 2022

## Оглавление

|  |    |
|--|----|
| Источники информации для составления аналитического обзора .....   | 3  |
| 1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Орловской области.....   | 4  |
| 2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Орловской области.....                                     | 6  |
| 3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Орловской области по срокам выдачи разрешения на строительство .....       | 7  |
| 4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Орловской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию..... | 9  |
| 5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Орловской области по этажности строящихся домов.....                       | 12 |
| 6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Орловской области по материалам стен строящихся домов.....                 | 16 |
| 7. ТОП застройщиков Орловской области по объемам строительства .....   | 21 |
| 8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Орловской области .....   | 23 |
| 9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Орловской области.....   | 23 |
| 10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Орловской области .....  | 26 |
| 11. Ипотечное кредитование для жителей Орловской области (официальная статистика Банка России).....                                | 27 |
| 11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Орловской области .....  | 27 |
| 11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Орловской области ....  | 31 |
| 11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Орловской области .....   | 39 |
| 11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Орловской области .....                                | 44 |
| 12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата) .....  | 51 |
| 13. Ввод жилья в Орловской области (официальная статистика Росстата) .....   | 53 |
| Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Орловской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2024 г. ....        | 64 |
| Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Орловской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....                   | 65 |
| Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Орловской области, по средней площади жилых единиц .....                 | 66 |
| Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ .....  | 68 |

## 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 Орловской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Орловской области на ноябрь 2023 года выявлен **31 строящийся застройщиками дом** (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 **6 206 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **361 834 м<sup>2</sup>** (Таблица 1).

Таблица 1

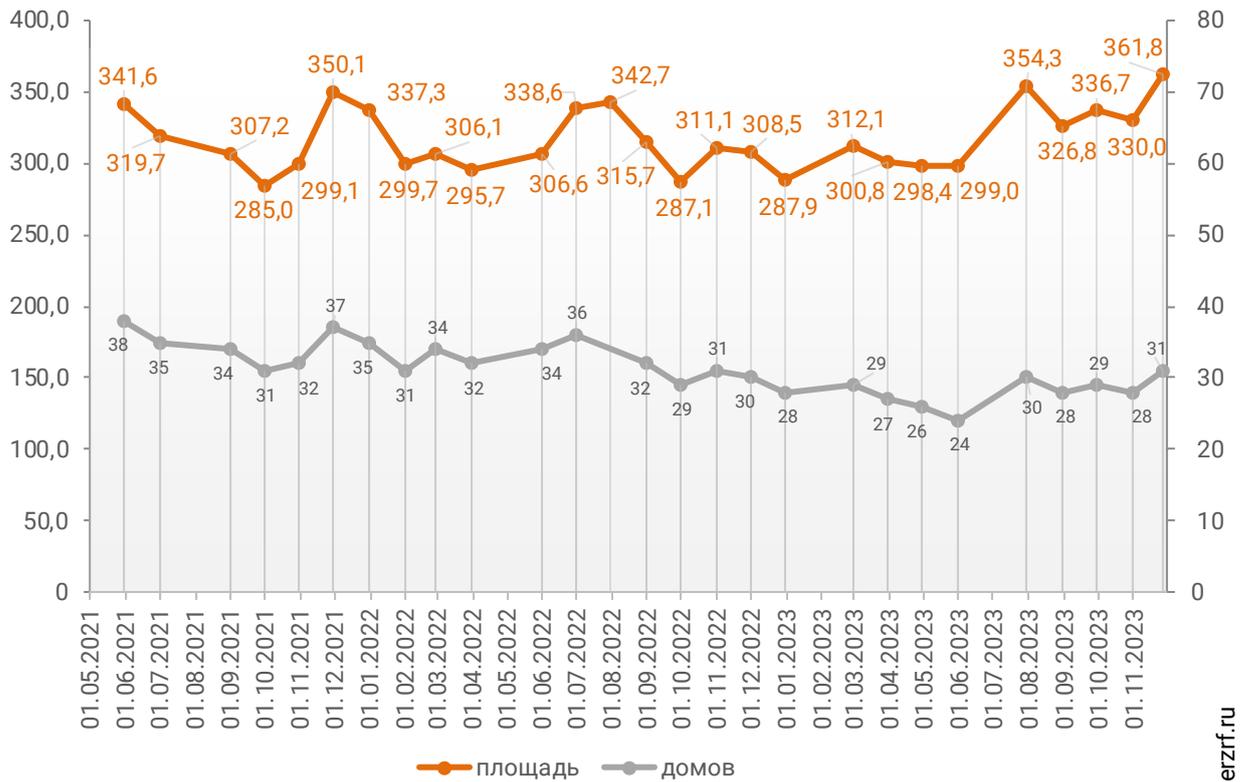
| Вид дома            | Строящихся домов |             | Жилых единиц |             | Совокупная S жилых единиц |             |
|---------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                     | ед.              | %           | ед.          | %           | м <sup>2</sup>            | %           |
| многоквартирный дом | 31               | 100%        | 6 206        | 100%        | 361 834                   | 100%        |
| <b>Общий итог</b>   | <b>31</b>        | <b>100%</b> | <b>6 206</b> | <b>100%</b> | <b>361 834</b>            | <b>100%</b> |

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

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

**График 1**

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



© erzrf.ru

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

Застройщики жилья в Орловской области осуществляют строительство в 5 территориальных образованиях (Таблица 2).

**Таблица 2**

| Район / Населенный пункт | Строящихся домов |              | Жилых единиц |              | Совокупная S жилых единиц |              |
|--------------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------|--------------|
|                          | ед.              | %            | ед.          | %            | м <sup>2</sup>            | %            |
| <b>Орёл</b>              | <b>17</b>        | <b>54,8%</b> | <b>3 437</b> | <b>55,4%</b> | <b>207 642</b>            | <b>57,4%</b> |
| <b>Орловский</b>         | <b>10</b>        | <b>32,3%</b> | <b>2 271</b> | <b>36,6%</b> | <b>127 192</b>            | <b>35,2%</b> |
| Жилина                   | 5                | 16,1%        | 1 117        | 18,0%        | 62 893                    | 17,4%        |
| Образцово                | 4                | 12,9%        | 1 028        | 16,6%        | 56 494                    | 15,6%        |
| Коневка                  | 1                | 3,2%         | 126          | 2,0%         | 7 805                     | 2,2%         |
| <b>Зареченский</b>       | <b>1</b>         | <b>3,2%</b>  | <b>233</b>   | <b>3,8%</b>  | <b>12 941</b>             | <b>3,6%</b>  |
| <b>Старцево</b>          | <b>1</b>         | <b>3,2%</b>  | <b>161</b>   | <b>2,6%</b>  | <b>7 984</b>              | <b>2,2%</b>  |
| <b>Ливны</b>             | <b>2</b>         | <b>6,5%</b>  | <b>104</b>   | <b>1,7%</b>  | <b>6 075</b>              | <b>1,7%</b>  |
|                          | <b>31</b>        | <b>100%</b>  | <b>6 206</b> | <b>100%</b>  | <b>361 834</b>            | <b>100%</b>  |

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Орёл (57,4% совокупной площади жилых единиц).

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

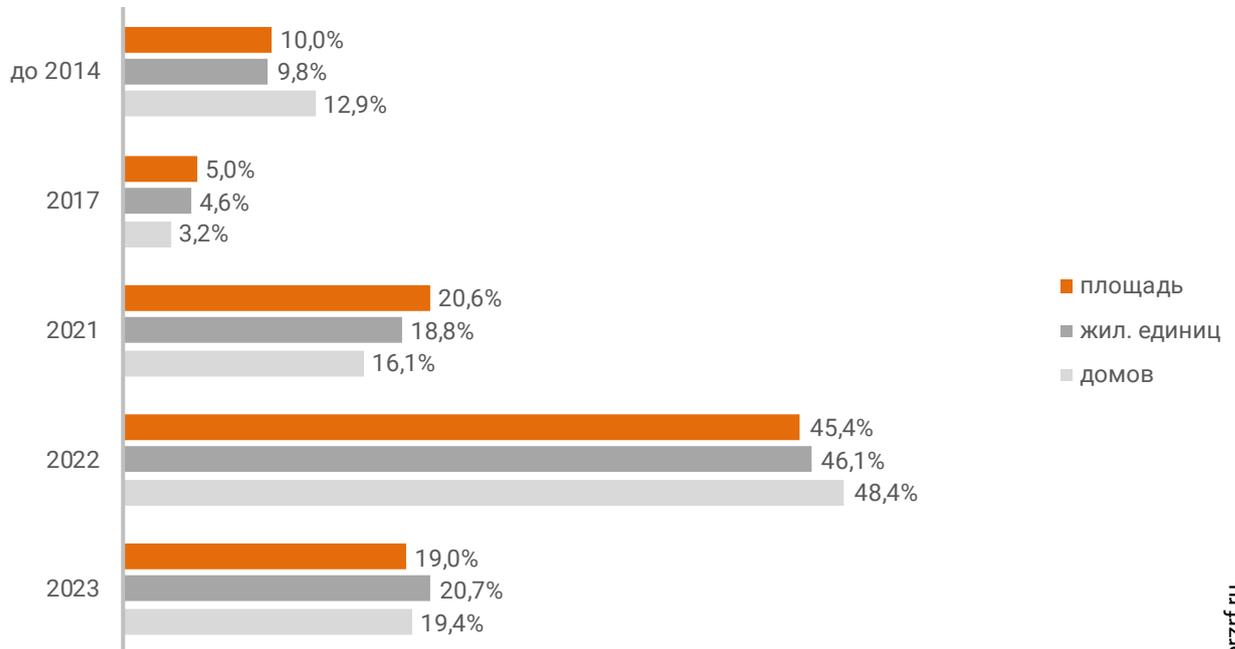
Застройщики жилья в Орловской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с ноября 2013 г. по июнь 2023 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

**Таблица 3**

| Год выдачи разрешения на строительство | Строящихся домов |             | Жилых единиц |             | Совокупная S жилых единиц |             |
|--|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
|  | ед.              | %           | ед.          | %           | м <sup>2</sup>            | %           |
| до 2014                                | 4                | 12,9%       | 607          | 9,8%        | 36 255                    | 10,0%       |
| 2017                                   | 1                | 3,2%        | 288          | 4,6%        | 18 026                    | 5,0%        |
| 2021                                   | 5                | 16,1%       | 1 165        | 18,8%       | 74 570                    | 20,6%       |
| 2022                                   | 15               | 48,4%       | 2 864        | 46,1%       | 164 328                   | 45,4%       |
| 2023                                   | 6                | 19,4%       | 1 282        | 20,7%       | 68 655                    | 19,0%       |
| <b>Общий итог</b>                      | <b>31</b>        | <b>100%</b> | <b>6 206</b> | <b>100%</b> | <b>361 834</b>            | <b>100%</b> |

**Гистограмма 1**

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



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2022 г. (45,4% по площади жилых единиц).

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

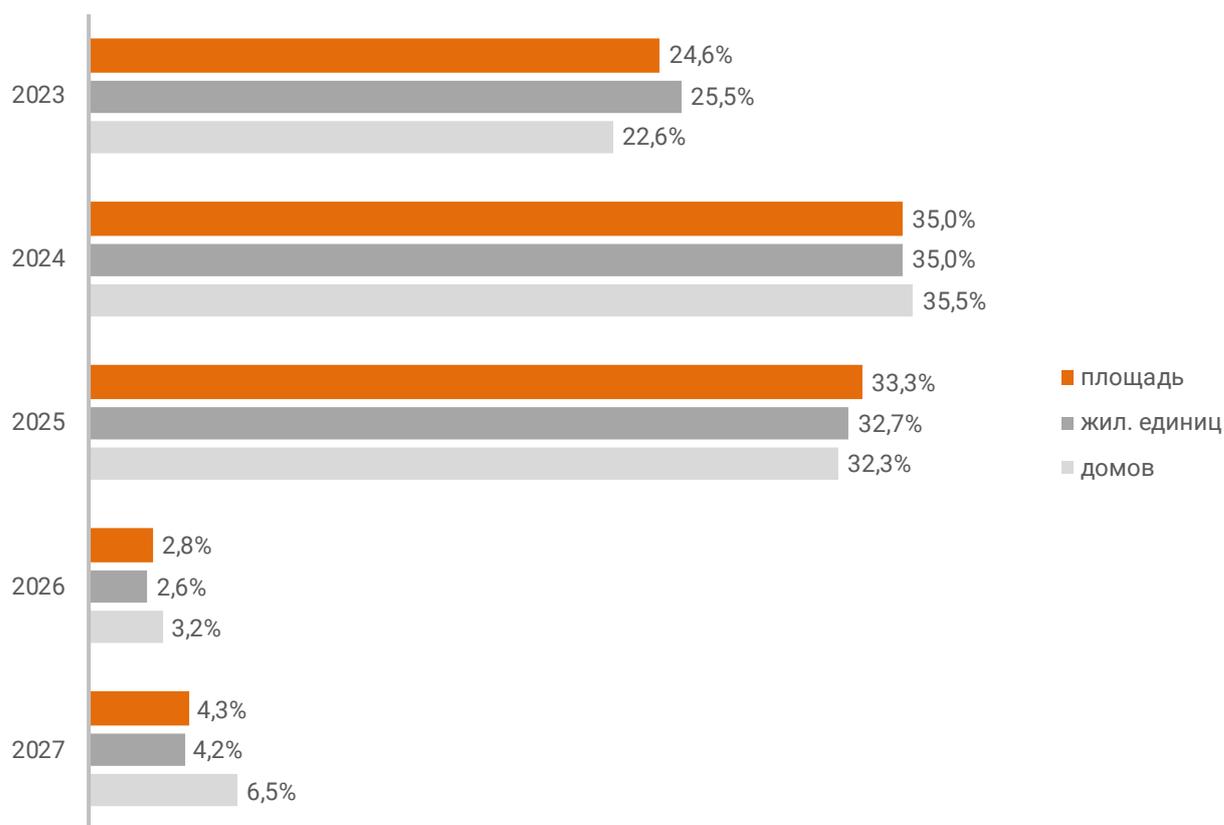
В Орловской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

| Объявленный срок ввода в эксплуатацию | Строящихся домов |             | Жилых единиц |             | Совокупная S жилых единиц |             |
|---------------------------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                                       | ед.              | %           | ед.          | %           | м <sup>2</sup>            | %           |
| 2023                                  | 7                | 22,6%       | 1 584        | 25,5%       | 88 921                    | 24,6%       |
| 2024                                  | 11               | 35,5%       | 2 173        | 35,0%       | 126 658                   | 35,0%       |
| 2025                                  | 10               | 32,3%       | 2 031        | 32,7%       | 120 405                   | 33,3%       |
| 2026                                  | 1                | 3,2%        | 160          | 2,6%        | 10 242                    | 2,8%        |
| 2027                                  | 2                | 6,5%        | 258          | 4,2%        | 15 608                    | 4,3%        |
| <b>Общий итог</b>                     | <b>31</b>        | <b>100%</b> | <b>6 206</b> | <b>100%</b> | <b>361 834</b>            | <b>100%</b> |

**Гистограмма 2**

**Распределение жилых новостроек Орловской области по  
планируемому году ввода в эксплуатацию**



© erzrf.ru

До конца 2024 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 215 579 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                                      | 88 921                                      | 2023  | 14 156  | 15,9%       |
| <b>Общий итог</b>                         | <b>361 834</b>                              |   | <b>14 156</b>                                 | <b>3,9%</b> |

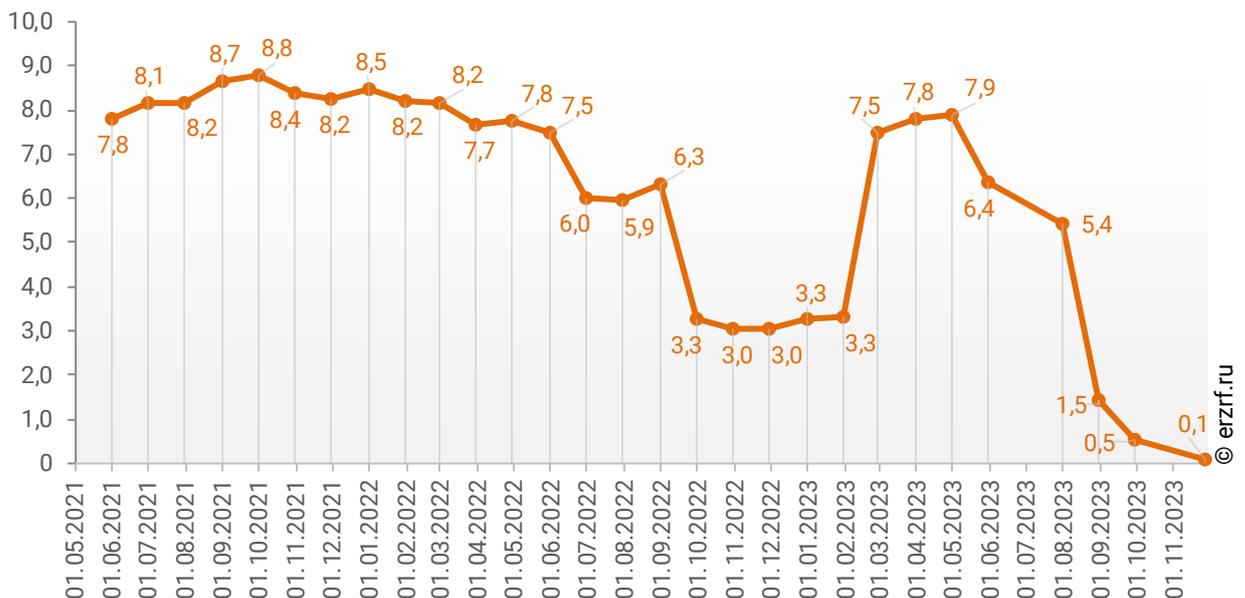
Все выявленные переносы планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходятся на переносы в пределах 2023 года (14 156 м<sup>2</sup>), что составляет 15,9% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Орловской области в 2023 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Орловской области по состоянию на ноябрь 2023 года составляет 0,1 месяца.

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

**График 2**

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



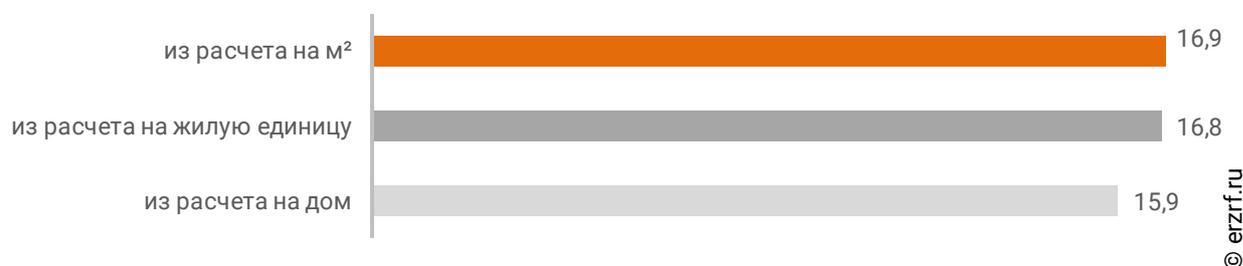
## 5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Орловской области по этажности строящихся домов

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

- 15,9 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 16,8 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 16,9 этажа — из расчета на строящийся м<sup>2</sup>.

Гистограмма 3

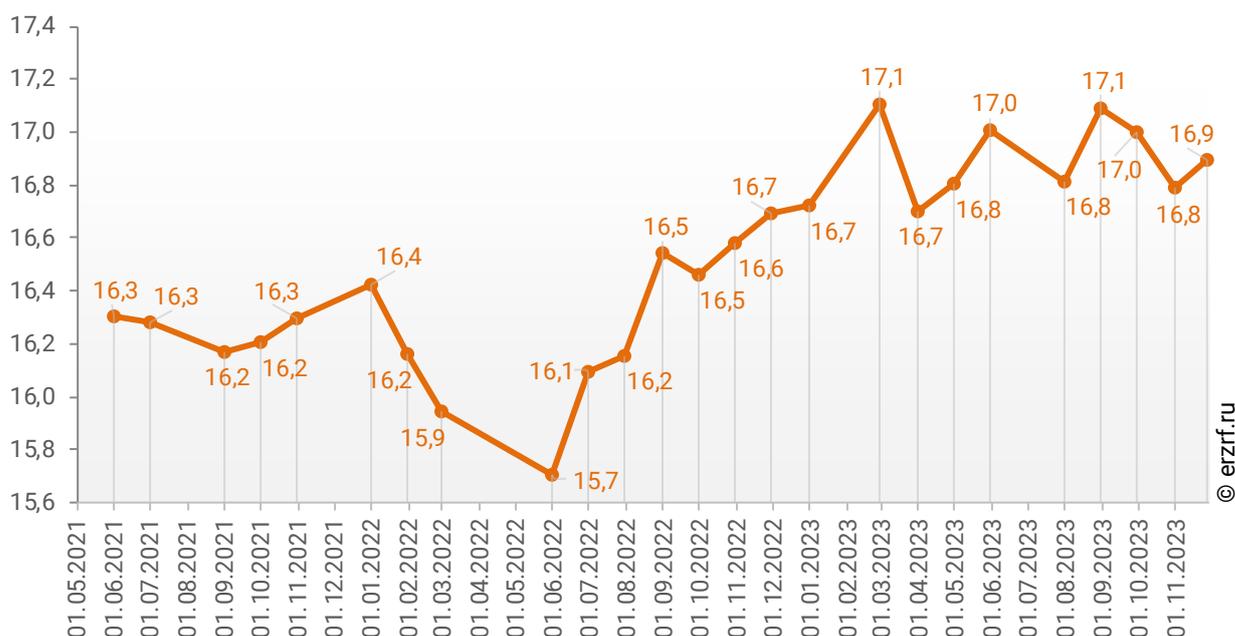
Средняя этажность новостроек Орловской области



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

График 3

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Орловской области (на м<sup>2</sup>)



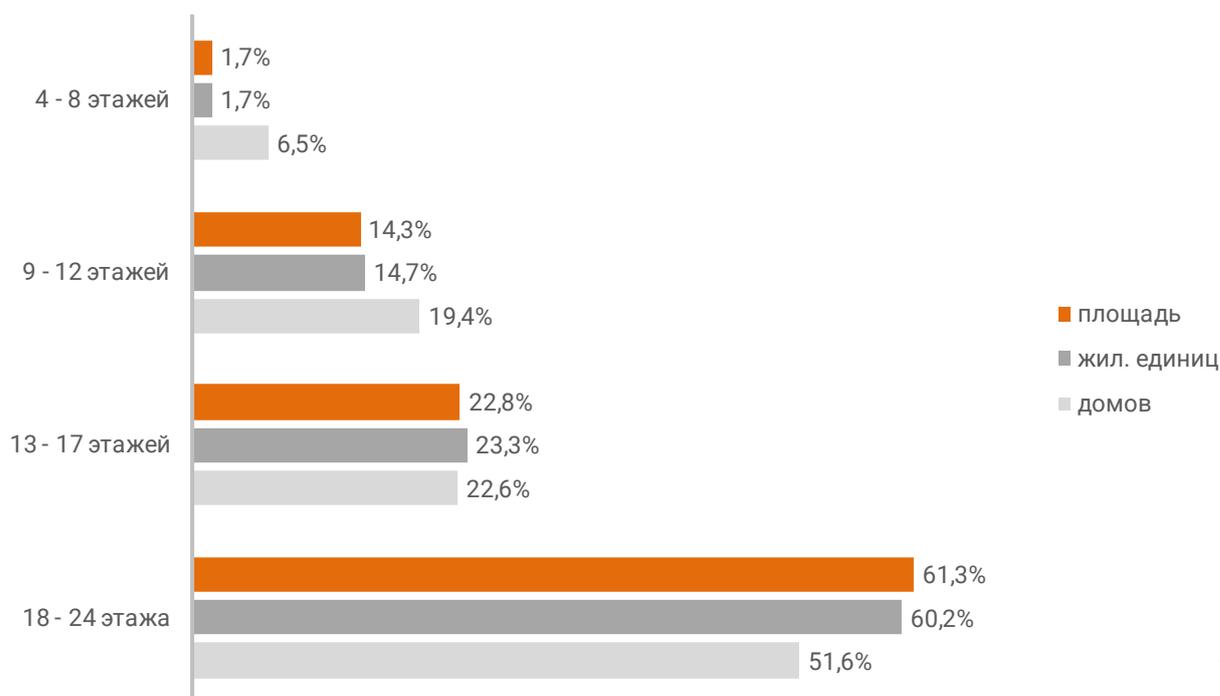
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

**Таблица 6**

| Этажей            | Строящихся домов |             | Жилых единиц |             | Совокупная S жилых единиц |             |
|-------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                   | ед.              | %           | ед.          | %           | м <sup>2</sup>            | %           |
| 4 - 8 этажей      | 2                | 6,5%        | 104          | 1,7%        | 6 075                     | 1,7%        |
| 9 - 12 этажей     | 6                | 19,4%       | 914          | 14,7%       | 51 632                    | 14,3%       |
| 13 - 17 этажей    | 7                | 22,6%       | 1 449        | 23,3%       | 82 461                    | 22,8%       |
| 18 - 24 этажа     | 16               | 51,6%       | 3 739        | 60,2%       | 221 666                   | 61,3%       |
| <b>Общий итог</b> | <b>31</b>        | <b>100%</b> | <b>6 206</b> | <b>100%</b> | <b>361 834</b>            | <b>100%</b> |

**Гистограмма 4**

Распределение жилых новостроек Орловской области по этажности



© erzfr.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 18 - 24 этажа – 61,3% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Орловской области не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,5%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Орловской области является 22-этажный многоквартирный дом в ЖК «Новые высоты», застройщик «ГК ОДСК». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

**Таблица 7**

| № | Этажей | Застройщик  | Вид объекта         | ЖК                |
|---|--------|---|---------------------|-------------------|
| 1 | 22     | <i>ГК ОДСК</i>                                    | многоквартирный дом | Новые высоты      |
| 2 | 21     | <i>ГК ОДСК</i>                                    | многоквартирный дом | Мкр. Династия     |
| 3 | 20     | <i>СЗ ФОРТУНА</i>                                 | многоквартирный дом | Крылья            |
| 4 | 19     | <i>Инжилком</i>                                   | многоквартирный дом | Тринити           |
|   |        | <i>Специализированный застройщик Технострой 2</i> | многоквартирный дом | Лидер             |
|   |        | <i>ГК ОДСК</i>                                    | многоквартирный дом | Времена года      |
|   |        | <i>ГК ОДСК</i>                                    | многоквартирный дом | Цитрус            |
| 5 | 18     | <i>ГК ОДСК</i>                                    | многоквартирный дом | Яблоневый сад     |
|   |        | <i>Зенит</i>                                      | многоквартирный дом | Все свои          |
|   |        | <i>Корпорация ГРИНН</i>                           | многоквартирный дом | По ул. Корчагина  |
|   |        | <i>Строймонтаж</i>                                | многоквартирный дом | По ул. Бурова, 50 |

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Орловской области является многоквартирный дом в ЖК «Крылья», застройщик «СЗ ФОРТУНА». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

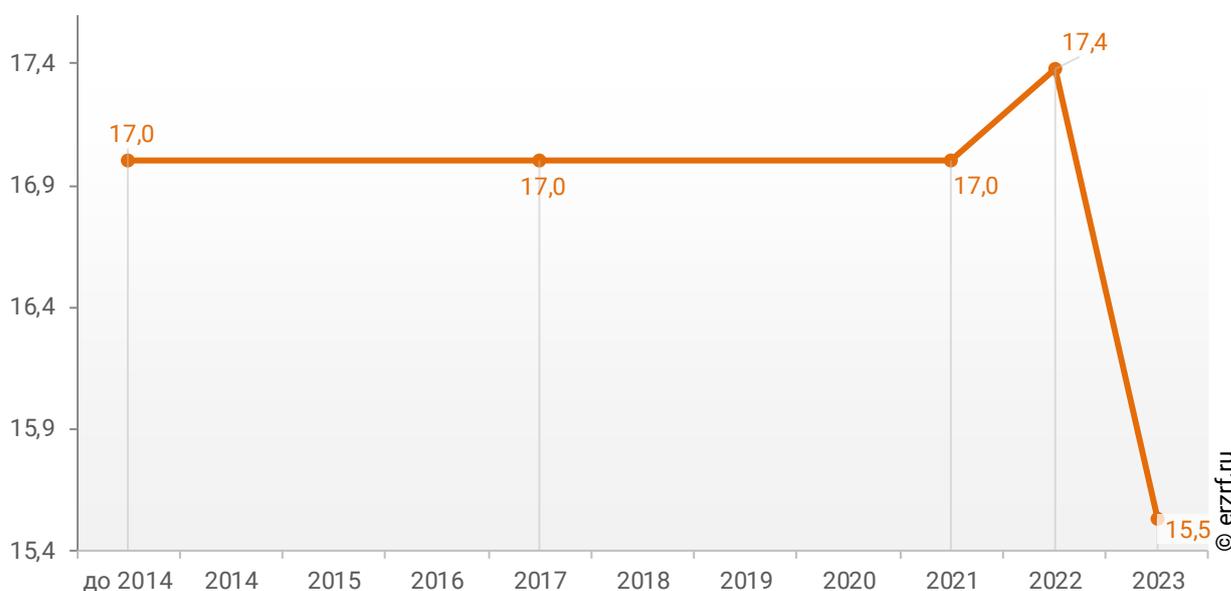
**Таблица 8**

| № | Площадь, м <sup>2</sup> | Застройщик        | Вид объекта         | ЖК              |
|---|-------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|
| 1 | 31 323                  | <i>СЗ ФОРТУНА</i> | многоквартирный дом | Крылья          |
| 2 | 18 026                  | <i>Ударник</i>    | многоквартирный дом | Авиа            |
| 3 | 14 941                  | <i>Зенит</i>      | многоквартирный дом | Все свои        |
| 4 | 14 204                  | <i>ГК ОДСК</i>    | многоквартирный дом | Времена года    |
| 5 | 14 158                  | <i>ГК ОДСК</i>    | многоквартирный дом | Зеленый квартал |

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Орловской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 15,5 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Орловской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

**График 4**

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



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

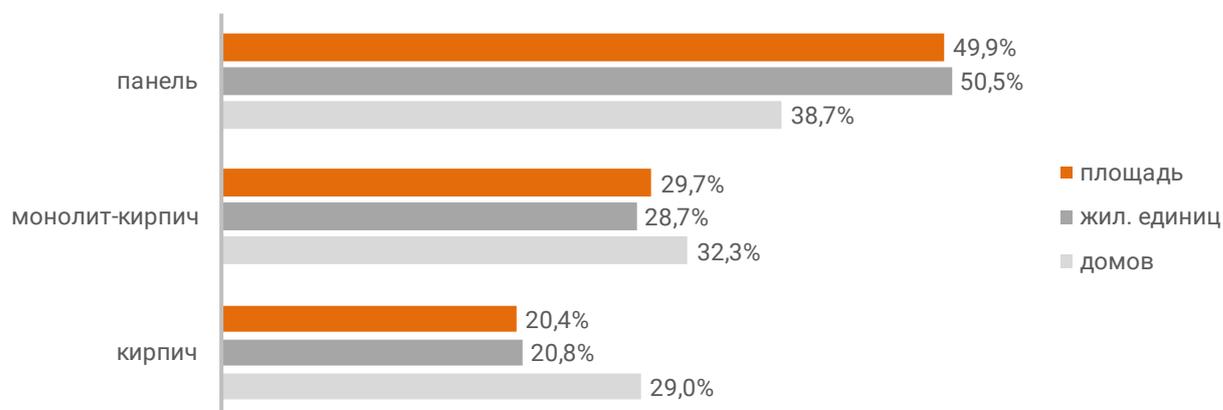
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

| Материал стен     | Строящихся домов |             | Жилых единиц |             | Совокупная S жилых единиц |             |
|-------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                   | ед.              | %           | ед.          | %           | м <sup>2</sup>            | %           |
| панель            | 12               | 38,7%       | 3 135        | 50,5%       | 180 532                   | 49,9%       |
| монолит-кирпич    | 10               | 32,3%       | 1 779        | 28,7%       | 107 582                   | 29,7%       |
| кирпич            | 9                | 29,0%       | 1 292        | 20,8%       | 73 720                    | 20,4%       |
| <b>Общий итог</b> | <b>31</b>        | <b>100%</b> | <b>6 206</b> | <b>100%</b> | <b>361 834</b>            | <b>100%</b> |

Гистограмма 5

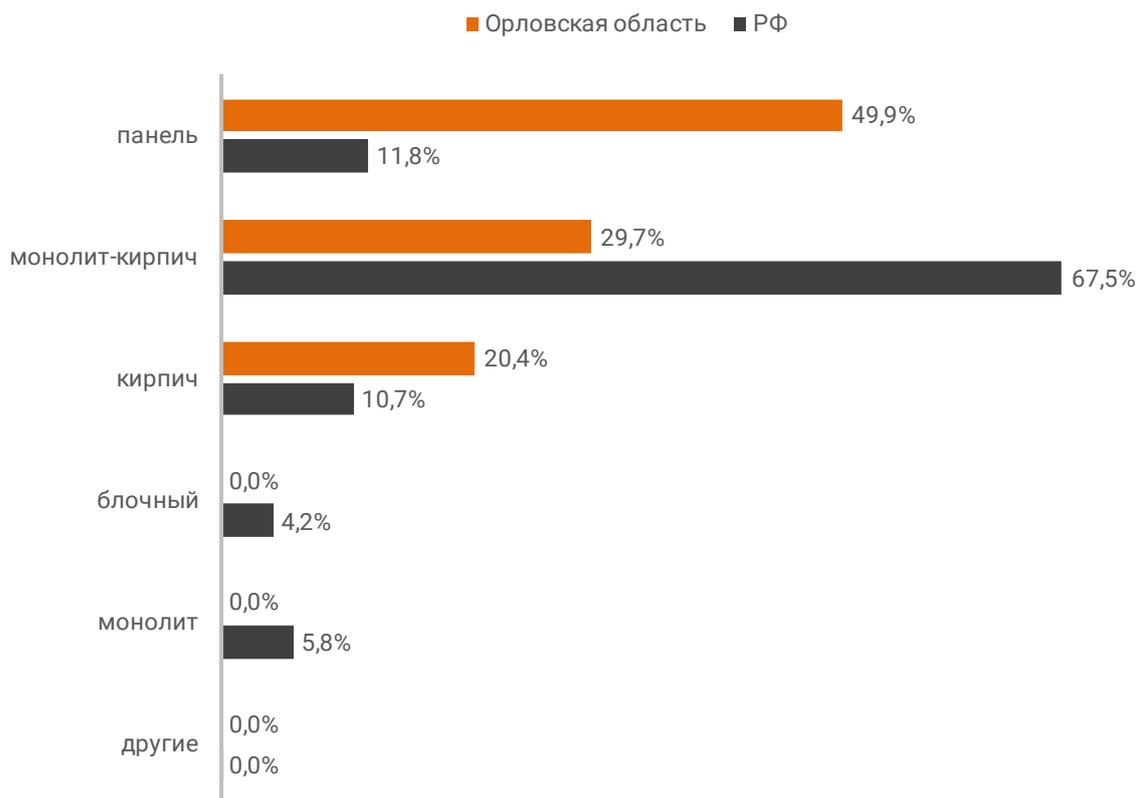
Распределение жилых новостроек Орловской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Орловской области является панель. Из нее возводится 49,9% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля панельного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 11,8% (Гистограмма 6).

**Гистограмма 6**

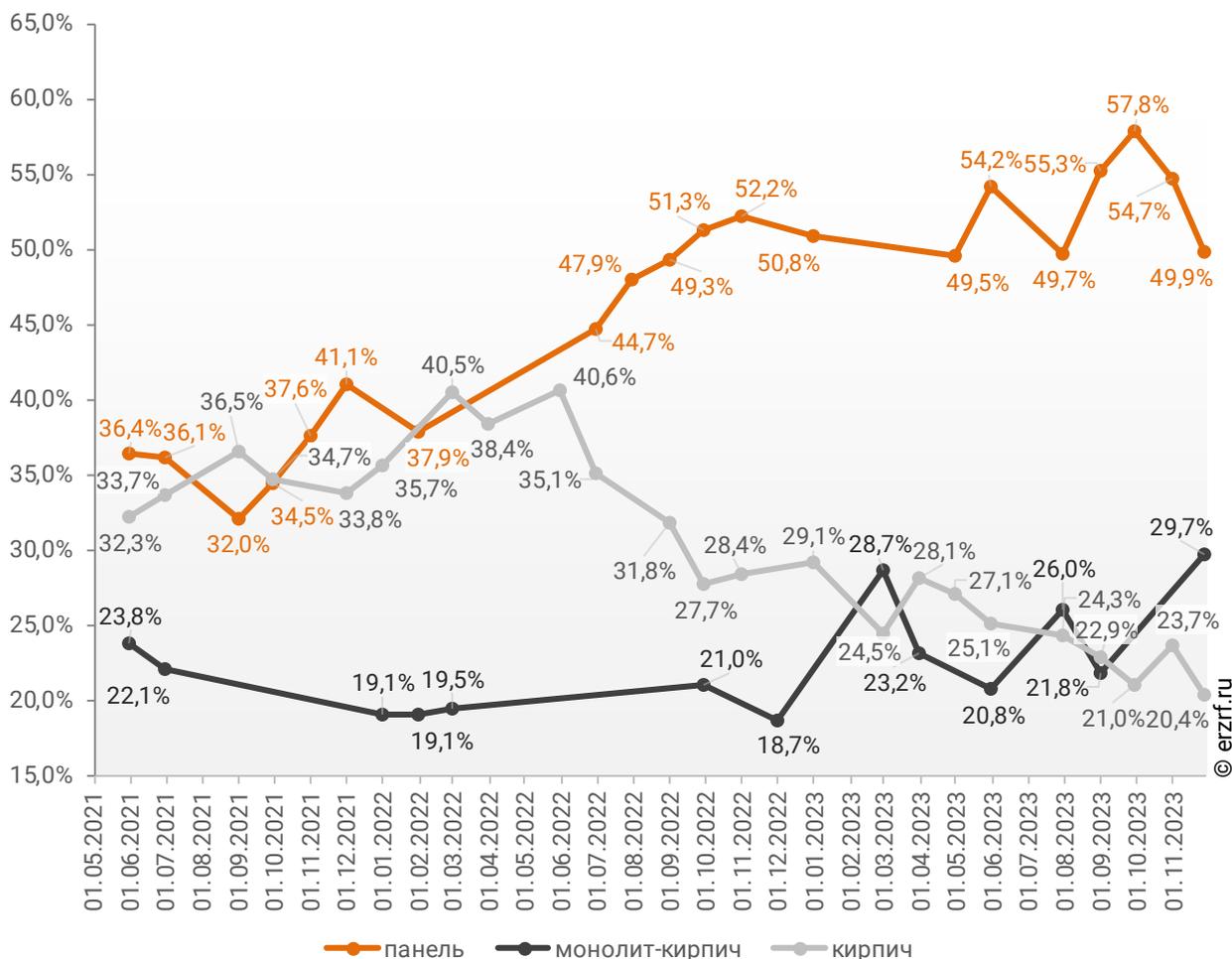
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Орловской области



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

**График 5**

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



Среди строящегося жилья Орловской области у 50,1% 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 41,1% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

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

**Таблица 10**

| Материал стен<br>по новой форме ПД   | Строящихся<br>домов |             | Жилых<br>единиц |             | Совокупная S<br>жилых единиц |             |
|--|---------------------|-------------|-----------------|-------------|------------------------------|-------------|
|  | ед.                 | %           | ед.             | %           | м <sup>2</sup>               | %           |
| с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)         | 7                   | 43,8%       | 1 216           | 40,4%       | 74 508                       | 41,1%       |
| бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)                                | 6                   | 37,5%       | 914             | 30,3%       | 53 135                       | 29,3%       |
| со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей  | 1                   | 6,3%        | 473             | 15,7%       | 31 323                       | 17,3%       |
| со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей  | 1                   | 6,3%        | 240             | 8,0%        | 14 099                       | 7,8%        |
| со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) | 1                   | 6,3%        | 170             | 5,6%        | 8 182                        | 4,5%        |
| <b>Общий итог</b>  | <b>16</b>           | <b>100%</b> | <b>3 013</b>    | <b>100%</b> | <b>181 247</b>               | <b>100%</b> |

**Гистограмма 7**

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



© erzrf.ru

## 7. ТОП застройщиков Орловской области по объемам строительства

По состоянию на ноябрь 2023 года строительство жилья в Орловской области осуществляют 15 застройщиков (брендов), которые представлены 22 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Орловской области на ноябрь 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 ОДСК</b>                                    | 12               | 38,7%       | 2 887        | 46,5%       | 161 141                   | 44,5%       |
| 2                 | <b>ГК Развитие</b>                                | 4                | 12,9%       | 607          | 9,8%        | 36 255                    | 10,0%       |
| 3                 | <b>СЗ ФОРТУНА</b>                                 | 1                | 3,2%        | 473          | 7,6%        | 31 323                    | 8,7%        |
| 4                 | <b>Зенит</b>                                      | 2                | 6,5%        | 396          | 6,4%        | 22 746                    | 6,3%        |
| 5                 | <b>Ударник</b>                                    | 1                | 3,2%        | 288          | 4,6%        | 18 026                    | 5,0%        |
| 6                 | <b>Инжилком</b>                                   | 1                | 3,2%        | 168          | 2,7%        | 12 960                    | 3,6%        |
| 7                 | <b>СЗ СТРОЙПРОЕКТ</b>                             | 1                | 3,2%        | 233          | 3,8%        | 12 941                    | 3,6%        |
| 8                 | <b>ЖИЛСТРОЙ-Инвест</b>                            | 2                | 6,5%        | 225          | 3,6%        | 12 462                    | 3,4%        |
| 9                 | <b>Корпорация ГРИНН</b>                           | 1                | 3,2%        | 160          | 2,6%        | 12 243                    | 3,4%        |
| 10                | <b>ИНМЭЖСтрой</b>                                 | 1                | 3,2%        | 160          | 2,6%        | 10 242                    | 2,8%        |
| 11                | <b>Строймонтаж</b>                                | 1                | 3,2%        | 174          | 2,8%        | 9 254                     | 2,6%        |
| 12                | <b>СМУ № 2</b>                                    | 1                | 3,2%        | 170          | 2,7%        | 8 182                     | 2,3%        |
| 13                | <b>Специализированный застройщик Технострой 2</b> | 1                | 3,2%        | 161          | 2,6%        | 7 984                     | 2,2%        |
| 14                | <b>СЗ МОНТАЖСТРОЙ</b>                             | 1                | 3,2%        | 56           | 0,9%        | 3 440                     | 1,0%        |
| 15                | <b>Стройдом</b>                                   | 1                | 3,2%        | 48           | 0,8%        | 2 635                     | 0,7%        |
| <b>Общий итог</b> |   | <b>31</b>        | <b>100%</b> | <b>6 206</b> | <b>100%</b> | <b>361 834</b>            | <b>100%</b> |

Сведения о переносе с прошлых периодов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию по ТОП застройщиков Орловской 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                 | ★ 5,0        | ГК ОДСК                                    | 161 141                   | 14 156                                      | 8,8%           | 0,3                        |
| 2                 | ★ 5,0        | ГК Развитие                                | 36 255                    | 0   | 0,0%           | -                          |
| 3                 | н/р          | СЗ ФОРТУНА                                 | 31 323                    | 0   | 0,0%           | -                          |
| 4                 | ★ 5,0        | Зенит                                      | 22 746                    | 0   | 0,0%           | -                          |
| 5                 | н/р          | Ударник                                    | 18 026                    | 0   | 0,0%           | -                          |
| 6                 | ★ 5,0        | Инжилком                                   | 12 960                    | 0   | 0,0%           | -                          |
| 7                 | н/р          | СЗ СТРОЙПРОЕКТ                             | 12 941                    | 0   | 0,0%           | -                          |
| 8                 | ★ 4,0        | ЖИЛСТРОЙ-Инвест                            | 12 462                    | 0   | 0,0%           | -                          |
| 9                 | н/р          | Корпорация ГРИНН                           | 12 243                    | 0   | 0,0%           | -                          |
| 10                | ★ 0,5        | ИНМЭЖСтрой                                 | 10 242                    | 0   | 0,0%           | -                          |
| 11                | н/р          | Строймонтаж                                | 9 254                     | 0   | 0,0%           | -                          |
| 12                | н/р          | СМУ № 2                                    | 8 182                     | 0   | 0,0%           | -                          |
| 13                | н/р          | Специализированный застройщик Технострой 2 | 7 984                     | 0   | 0,0%           | -                          |
| 14                | н/р          | СЗ МОНТАЖСТРОЙ                             | 3 440                     | 0   | 0,0%           | -                          |
| 15                | н/р          | Стройдом                                   | 2 635                     | 0   | 0,0%           | -                          |
| <b>Общий итог</b> |              |  | <b>361 834</b>            | <b>14 156</b>                               | <b>3,9%</b>    | <b>0,1</b>                 |

Уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ГК ОДСК» и составляет 0,3 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 Орловской области

В Орловской области возводится 22 жилых комплекса. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Орловской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Времена года» (деревня Образцово). В этом жилом комплексе застройщик «ГК ОДСК» возводит 4 дома, включающих 1 028 жилых единиц, совокупной площадью 56 494 м<sup>2</sup>.

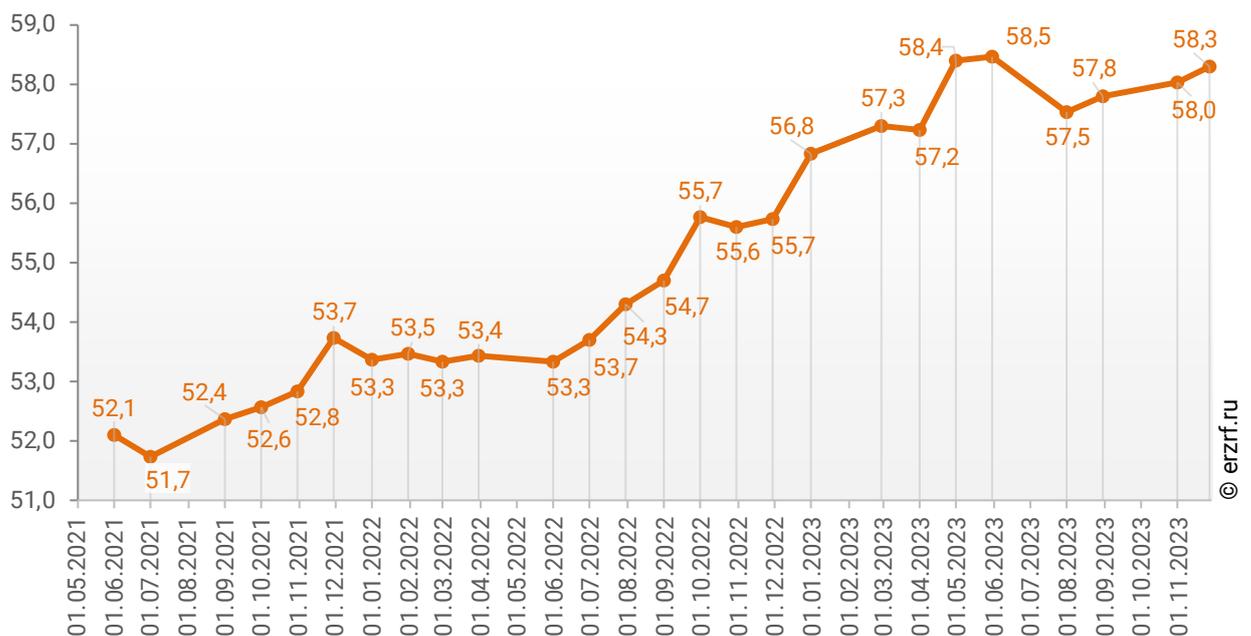
## 9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Орловской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Орловской области, составляет 58,3 м<sup>2</sup>. По Российской Федерации этот показатель составляет 49,2 м<sup>2</sup>.

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

**График 6**

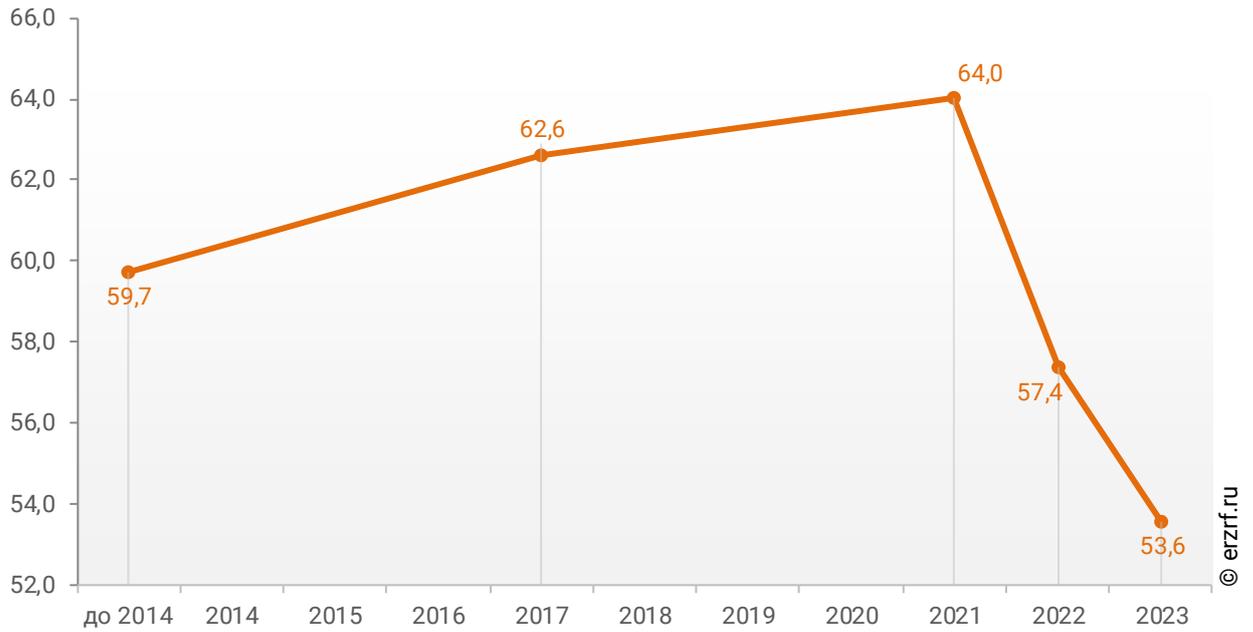
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Орловской области, м<sup>2</sup>



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Орловской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 53,6 м<sup>2</sup>. Распределение средней площади строящихся жилых единиц Орловской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

**График 7**

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СМУ № 2» – 48,1 м<sup>2</sup>. Самая большая – у застройщика «Инжилком» – 77,1 м<sup>2</sup> (Таблица 13).

**Таблица 13**

| <b>Застройщик</b>                          | <b>Ср. площадь квартиры, м<sup>2</sup></b> |
|--|--|
| СМУ № 2                                    | 48,1                                       |
| Специализированный застройщик Технострой 2 | 49,6                                       |
| Строймонтаж                                | 53,2                                       |
| Стройдом                                   | 54,9                                       |
| ЖИЛСТРОЙ-Инвест                            | 55,4                                       |
| СЗ СТРОЙПРОЕКТ                             | 55,5                                       |
| ГК ОДСК                                    | 55,8                                       |
| Зенит                                      | 57,4                                       |
| ГК Развитие                                | 59,7                                       |
| СЗ МОНТАЖСТРОЙ                             | 61,4                                       |
| Ударник                                    | 62,6                                       |
| ИНМЭЖСтрой                                 | 64,0                                       |
| СЗ ФОРТУНА                                 | 66,2                                       |
| Корпорация ГРИНН                           | 76,5                                       |
| Инжилком                                   | 77,1                                       |
| <b>Общий итог</b>                          | <b>58,3</b>                                |

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Орловской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Пол. Родзевича-Белевича» – 47,2 м<sup>2</sup>, застройщик «ЖИЛСТРОЙ-Инвест». Наибольшая – в ЖК «Тринити» – 77,1 м<sup>2</sup>, застройщик «Инжилком».

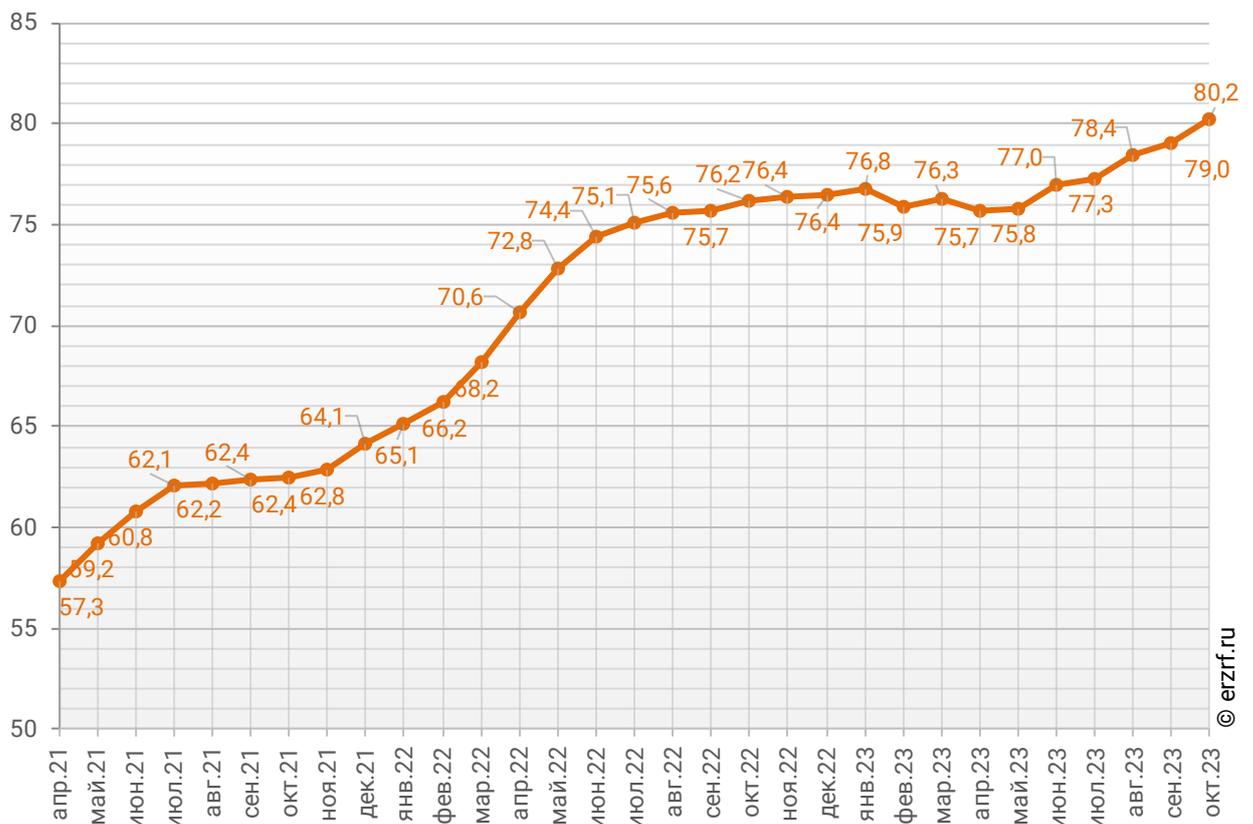
## 10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Орловской области

По состоянию на октябрь 2023 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Орловской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 80 193 рубля. За месяц цена выросла на 1,5%. За год цена увеличилась на 5,3%.<sup>1</sup>

Динамика изменения средней цены новостроек в Орловской области представлена на графике 8.

График 8

Динамика изменения средней цены новостроек в Орловской области, тыс. руб/м<sup>2</sup>



<sup>1</sup> По данным [sberindex.ru](https://sberindex.ru)

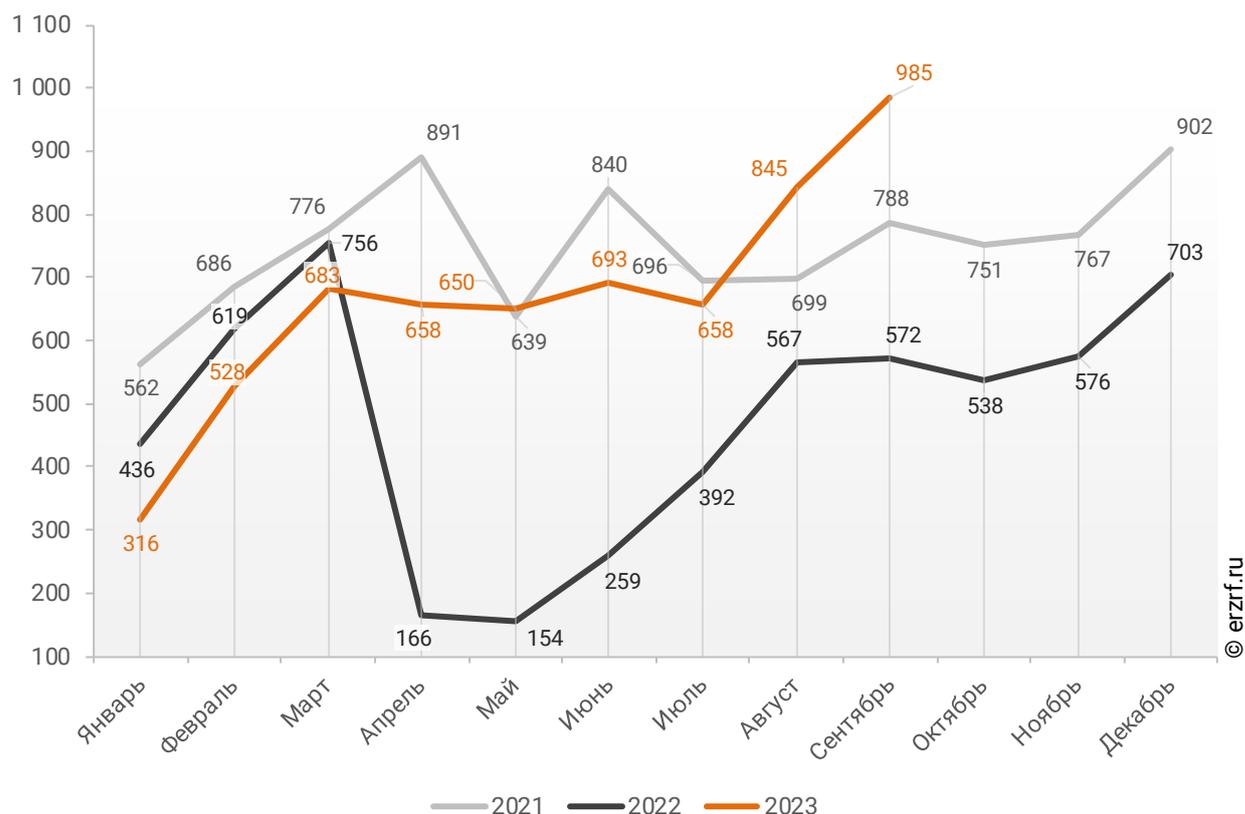
## 11. Ипотечное кредитование для жителей Орловской области (официальная статистика Банка России)

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

По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Орловской области, составило 6 016, что на 53,4% больше уровня 2022 г. (3 921 ИЖК), и на 8,5% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (6 577 ИЖК).

График 9

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

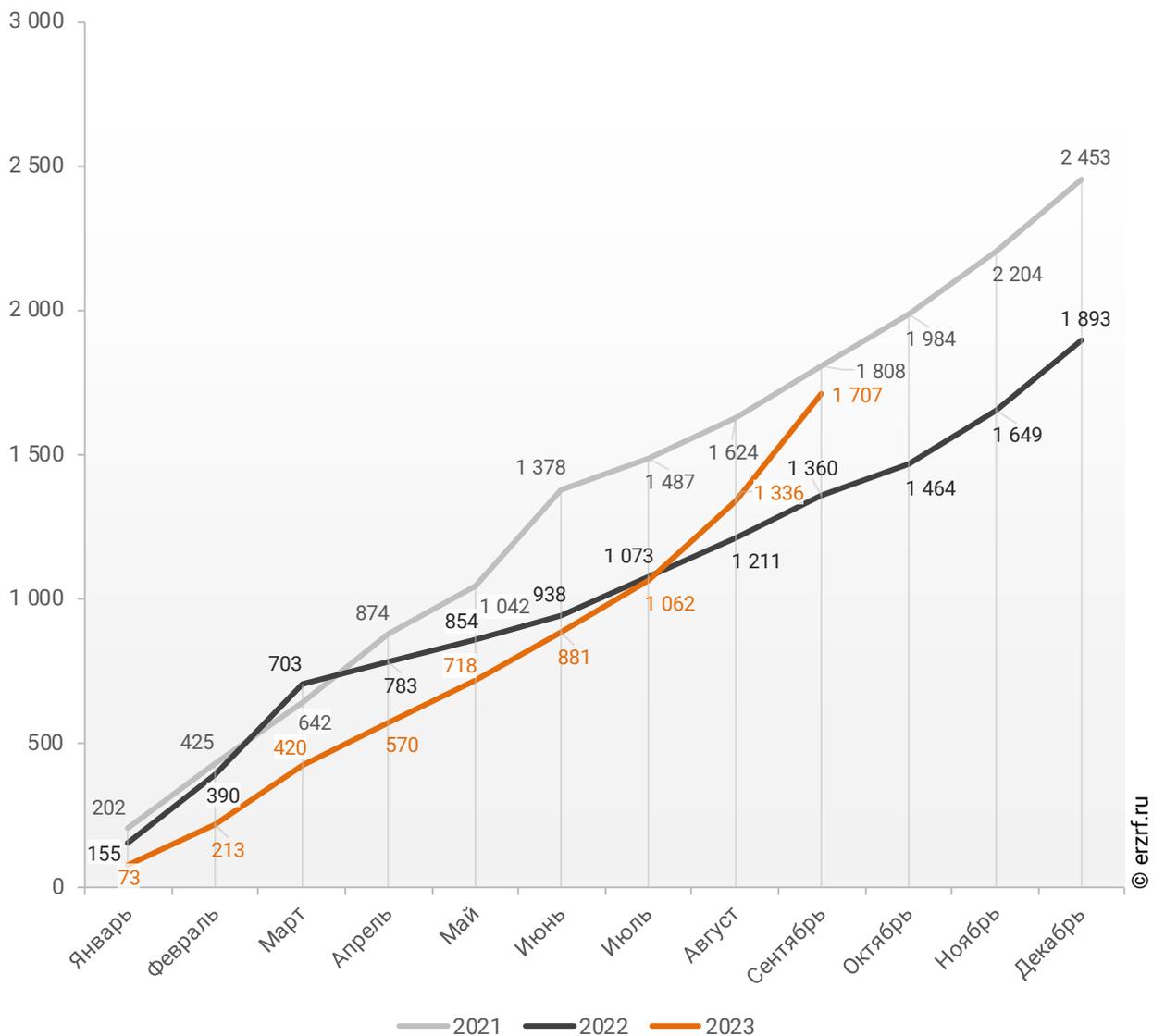


За 9 месяцев 2023 г. количество ИЖК, выданных жителям Орловской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 707, что на 25,5% больше, чем в 2022 г. (1 360 ИЖК), и на 5,6% меньше соответствующего значения 2021 г. (1 808 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Орловской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 10.

**График 10**

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

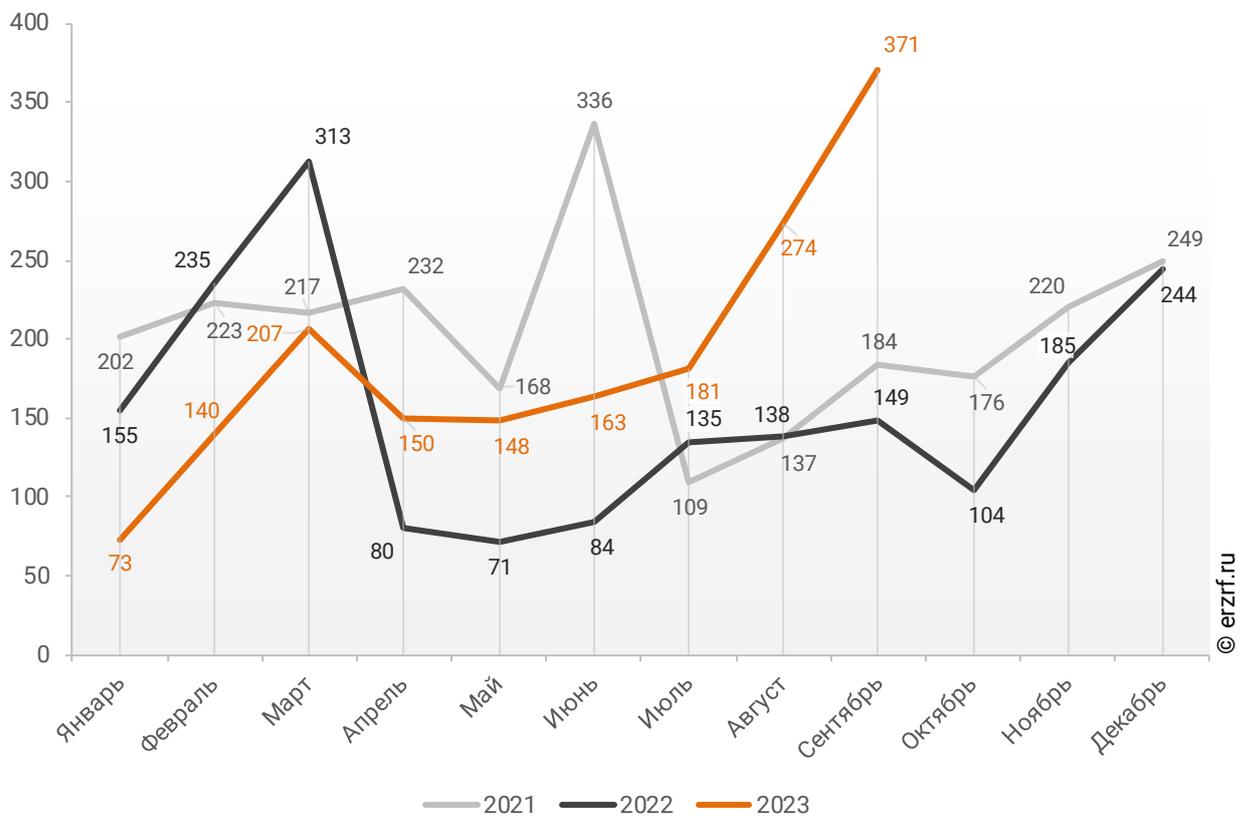


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Орловской области в сентябре 2023 года увеличилось на 149,0% по сравнению с сентябрем 2022 года (371 против 149 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Орловской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 11.

**График 11**

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

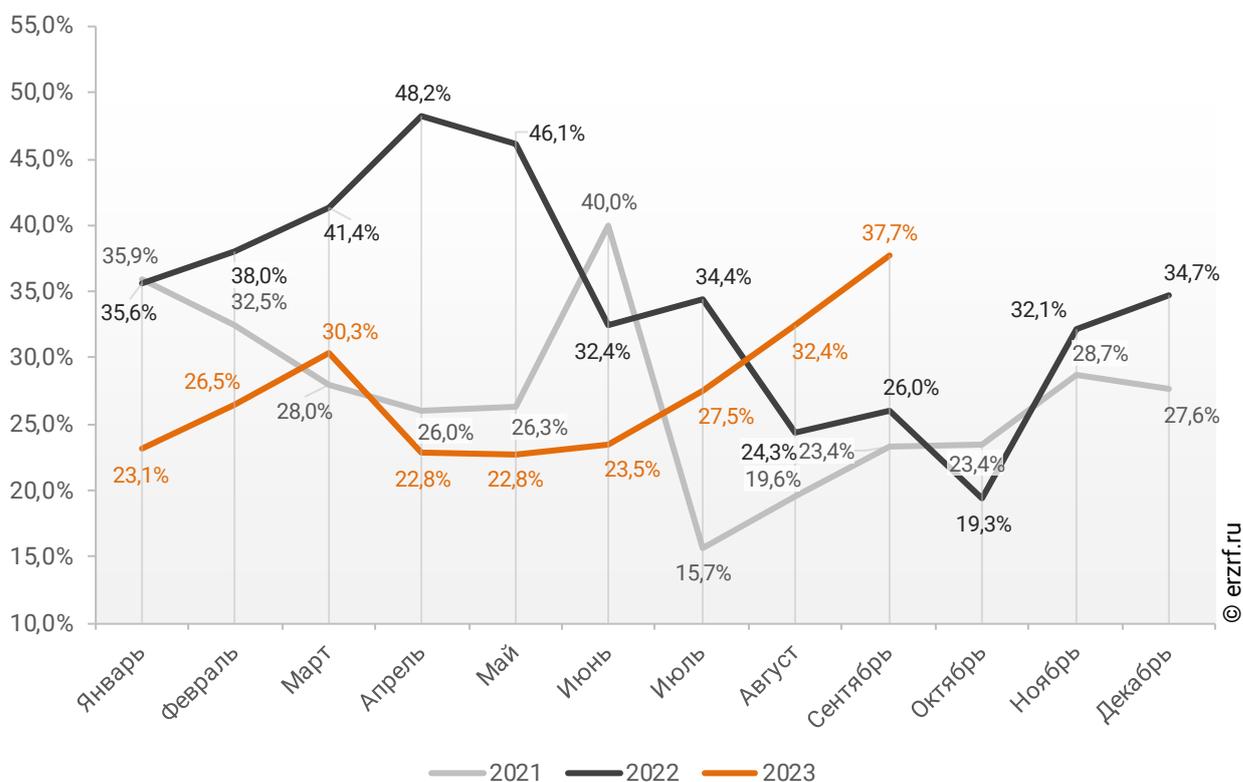


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2023 г., составила 28,4% от общего количества ИЖК, выданных жителям Орловской области за этот же период, что на 6,3 п.п. меньше соответствующего значения 2022 г. (34,7%), и на 0,9 п.п. больше уровня 2021 г. (27,5%).

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

**График 12**

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



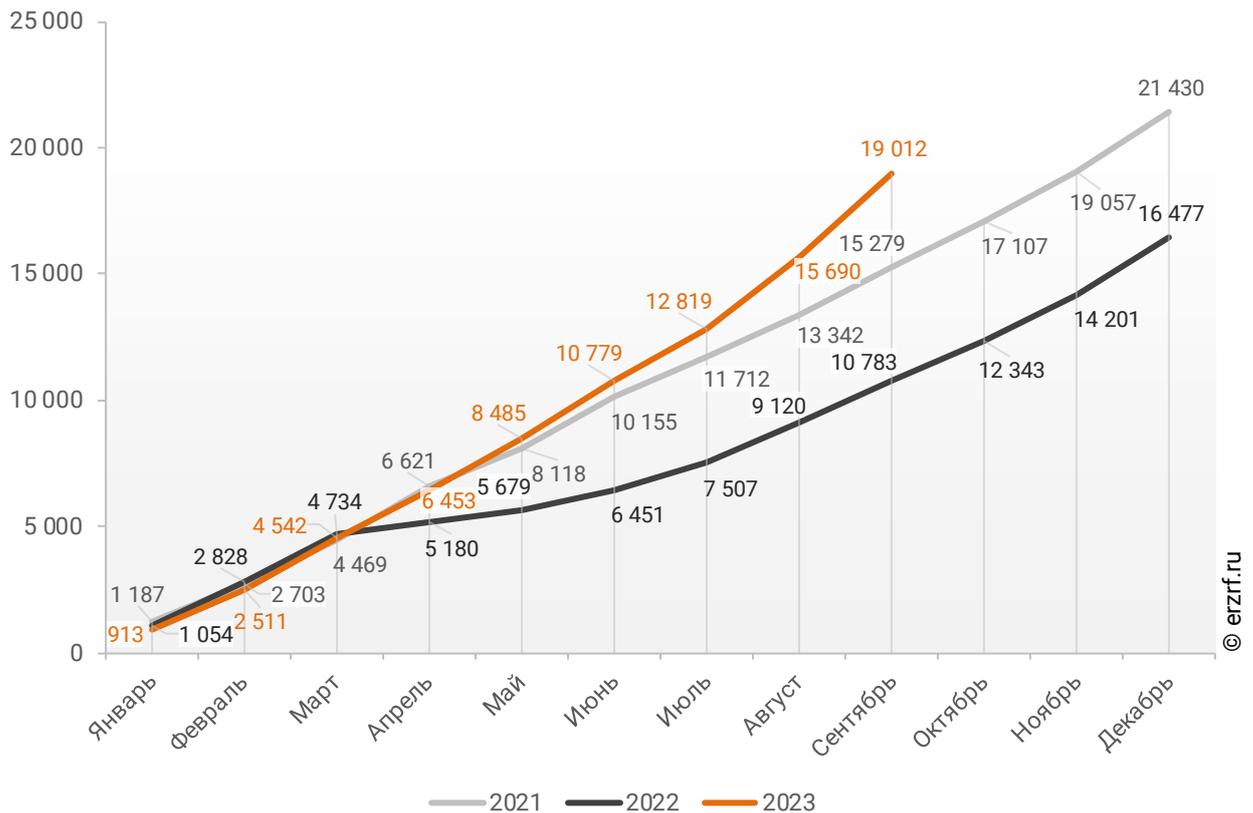
## 11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Орловской области

По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Орловской области, составил 19,01 млрд ₽, что на 76,3% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (10,78 млрд ₽), и на 24,4% больше аналогичного значения 2021 г. (15,28 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Орловской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

**График 13**

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

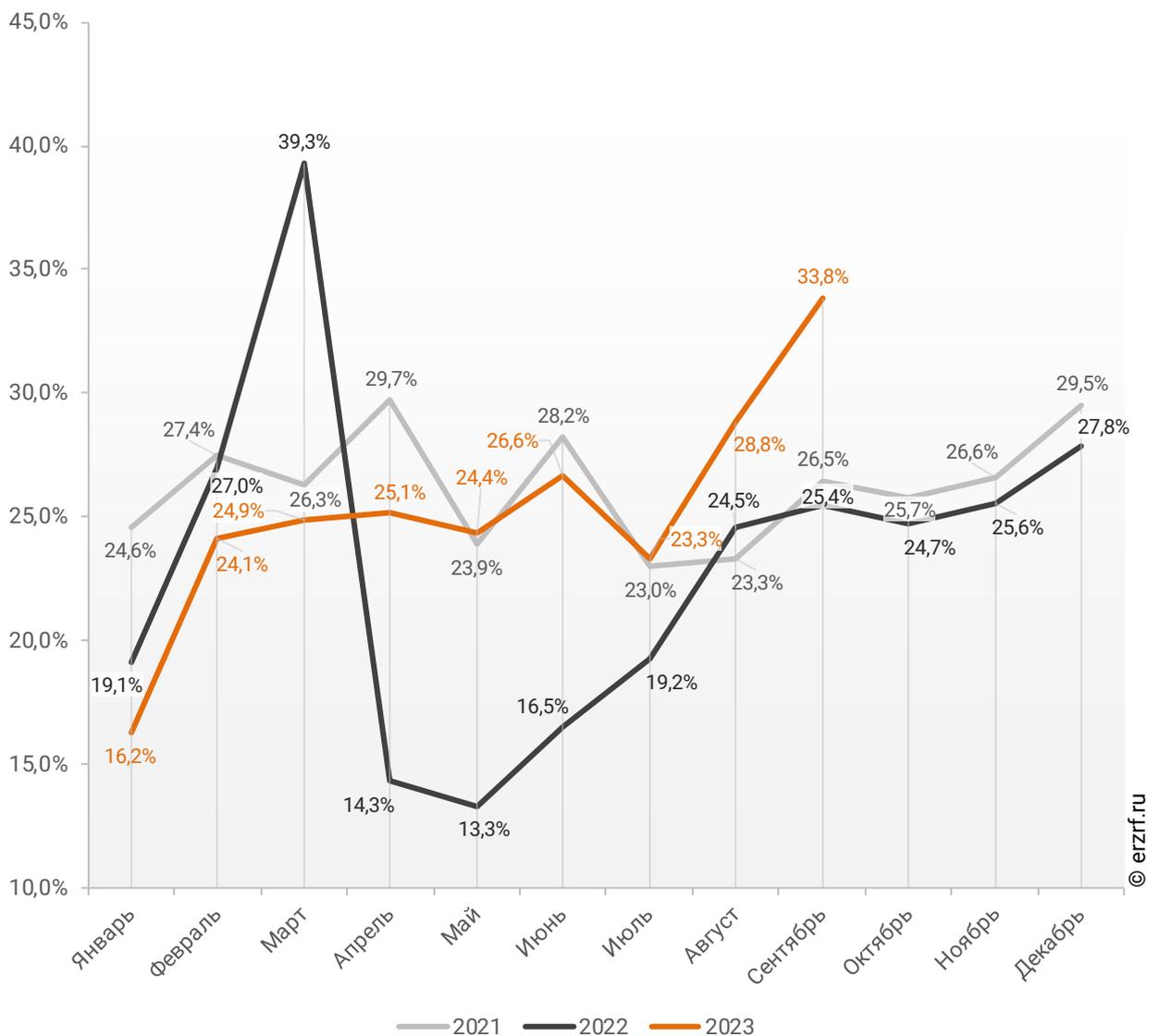


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2023 г. жителям Орловской области (73,52 млрд ₽), доля ИЖК составила 25,9%, что на 3,0 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (22,9%), и соответствует уровню 2021 г. (25,9%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Орловской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 14.

**График 14**

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

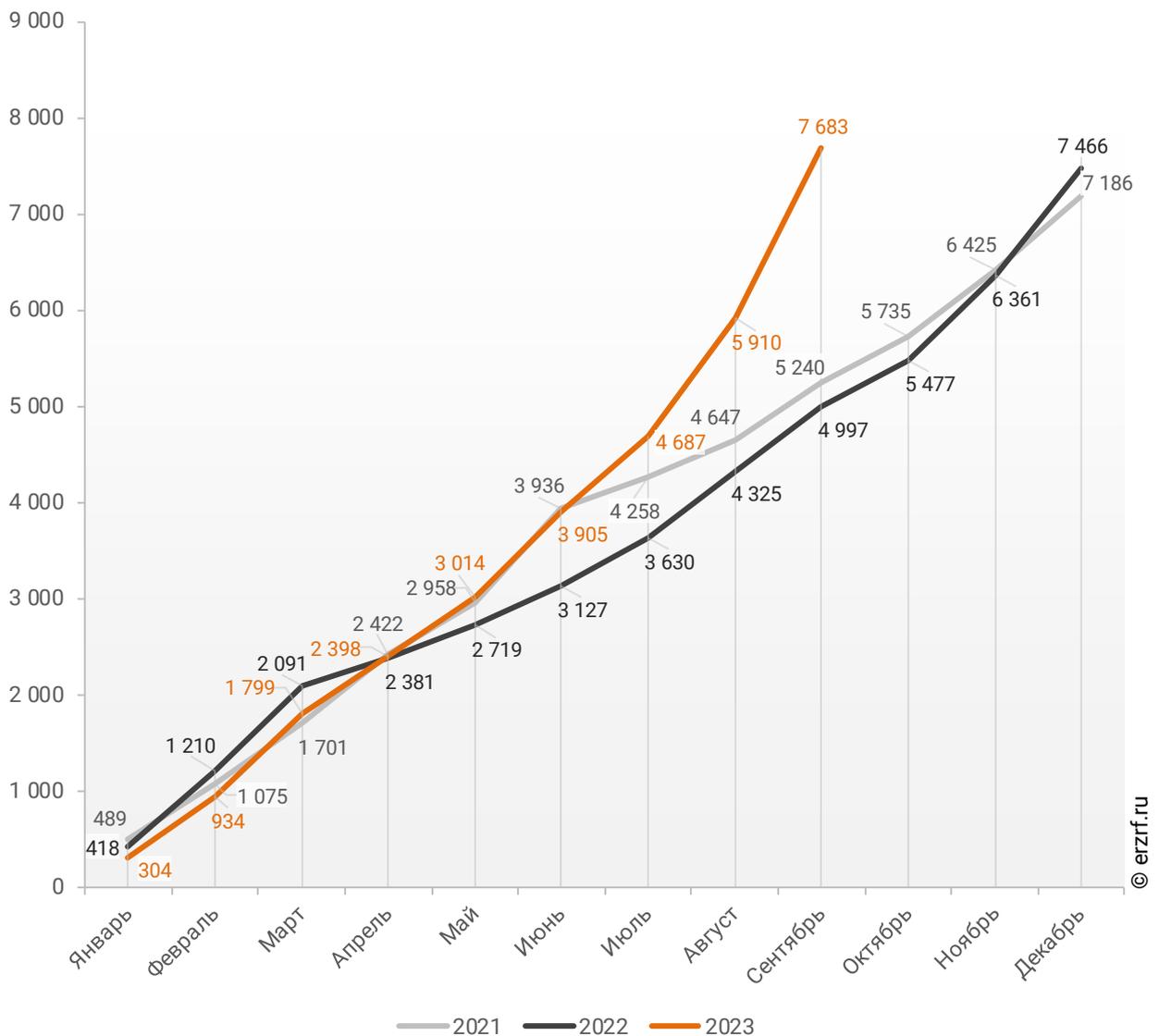


За 9 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Орловской области под залог ДДУ, составил 7,68 млрд ₽ (40,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Орловской области). Это на 53,8% больше аналогичного значения 2022 г. (5,00 млрд ₽), и на 46,6% больше, чем в 2021 г. (5,24 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Орловской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 15.

**График 15**

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



В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2023 г. жителям Орловской области (73,52 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 10,4%, что на 0,2 п.п. меньше уровня 2022 г. (10,6%), и на 1,5 п.п. больше уровня, достигнутого в 2021 г. (8,9%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Орловской области в 2021 – 2023 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 16 и 17.

**График 16**

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

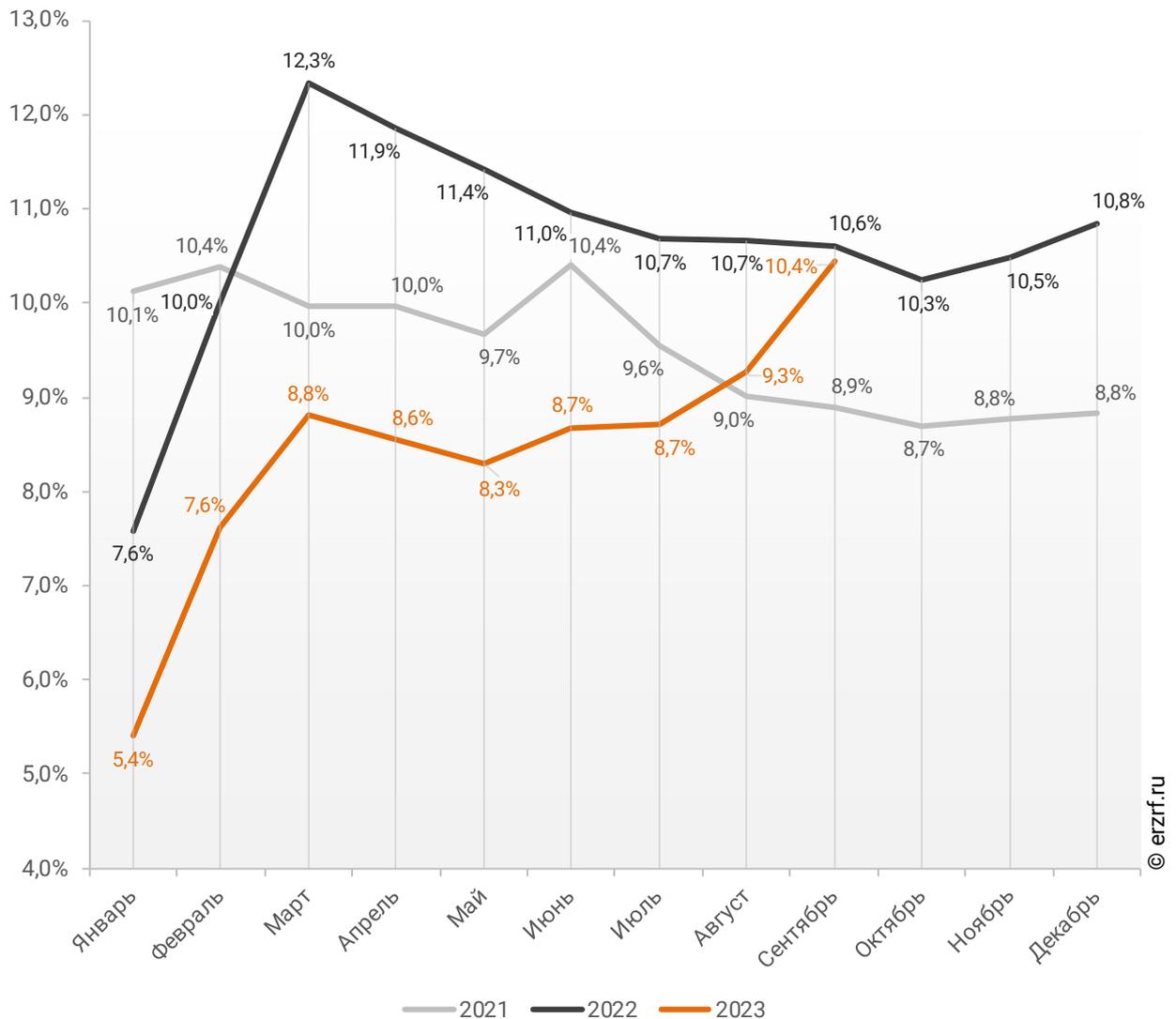
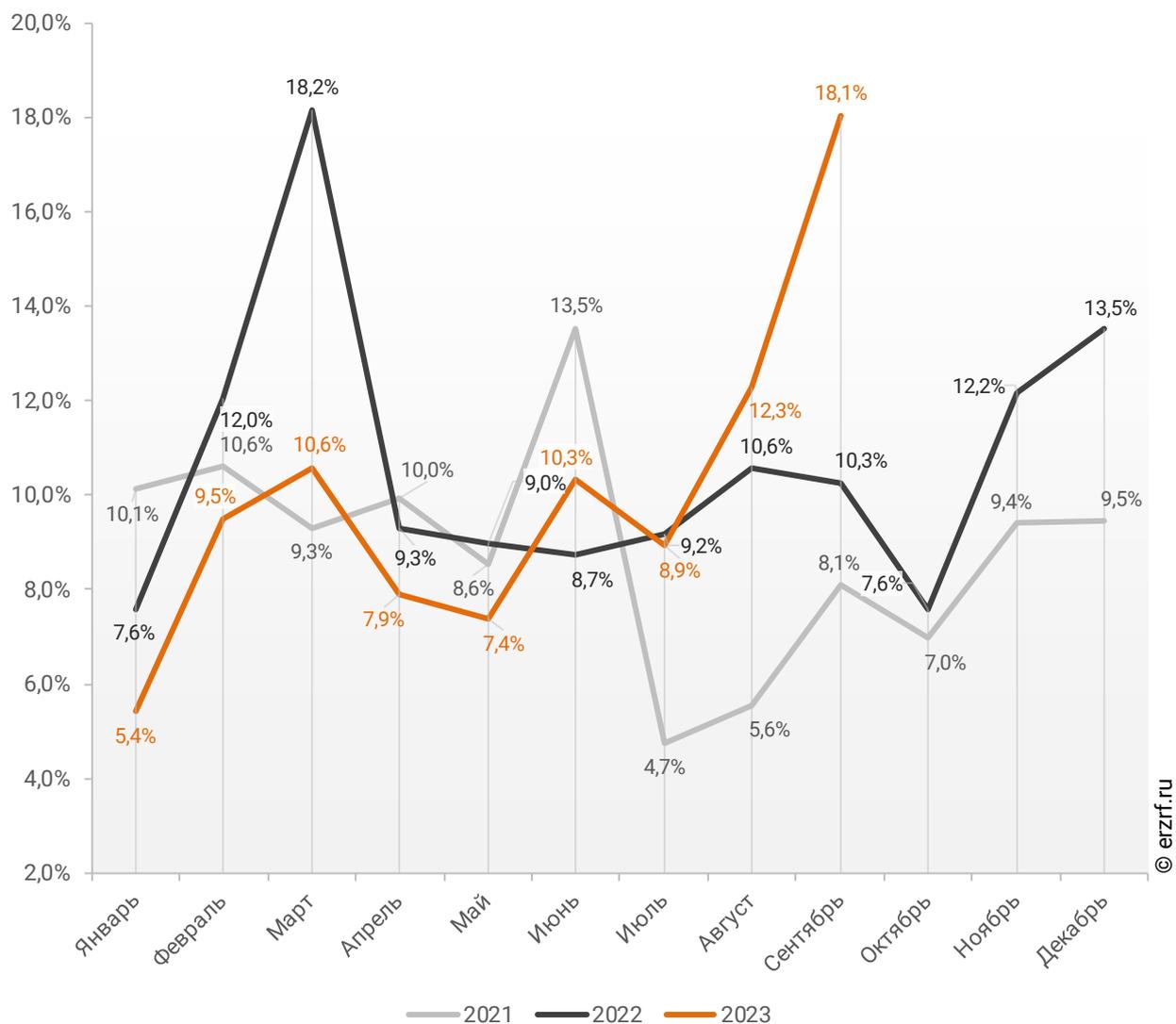


График 17

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



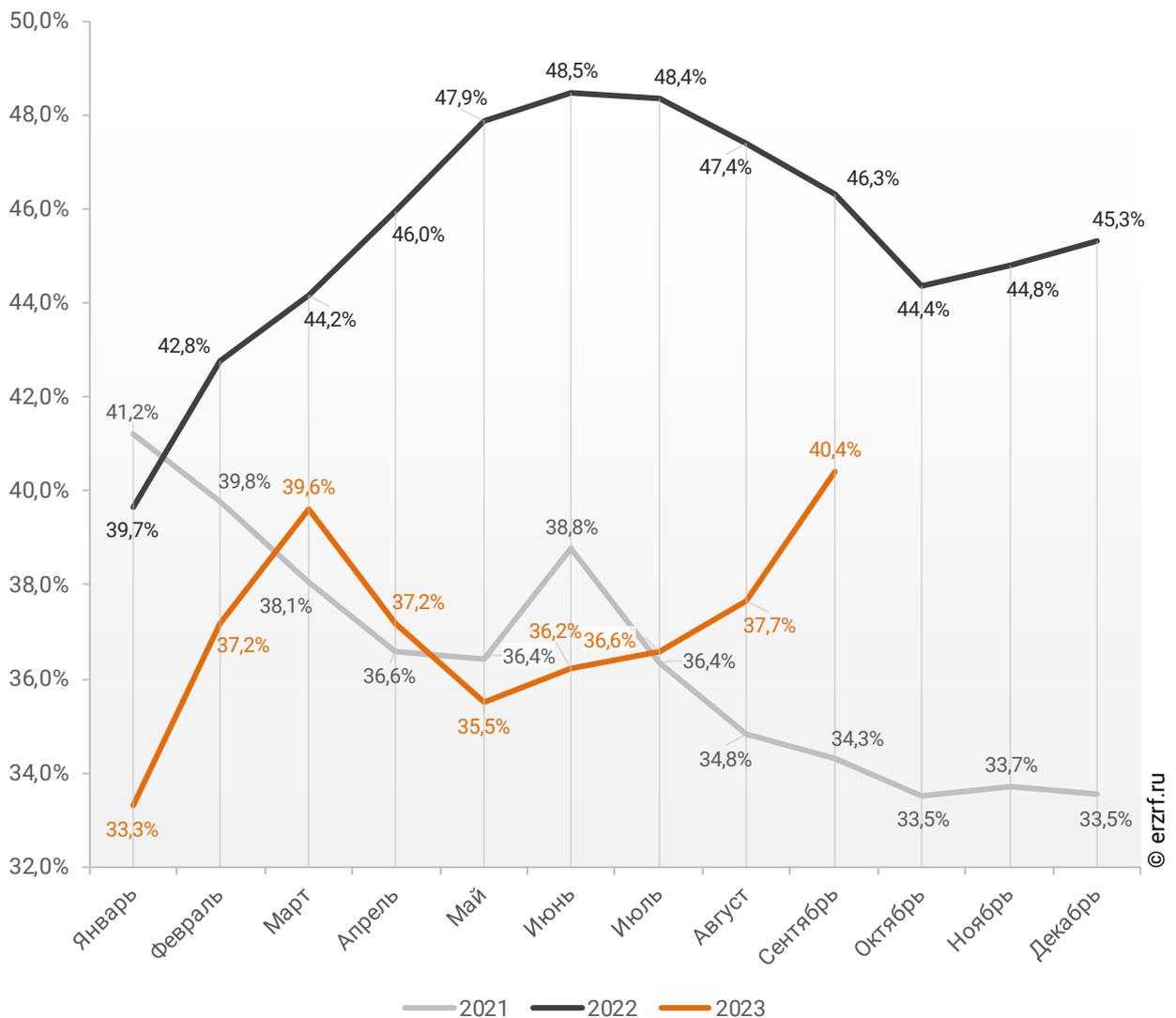
© erzrf.ru

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2023 г., составила 40,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Орловской области за этот же период, что на 5,9 п.п. меньше, чем в 2022 г. (46,3%), и на 6,1 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (34,3%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Орловской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 18.

**График 18**

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

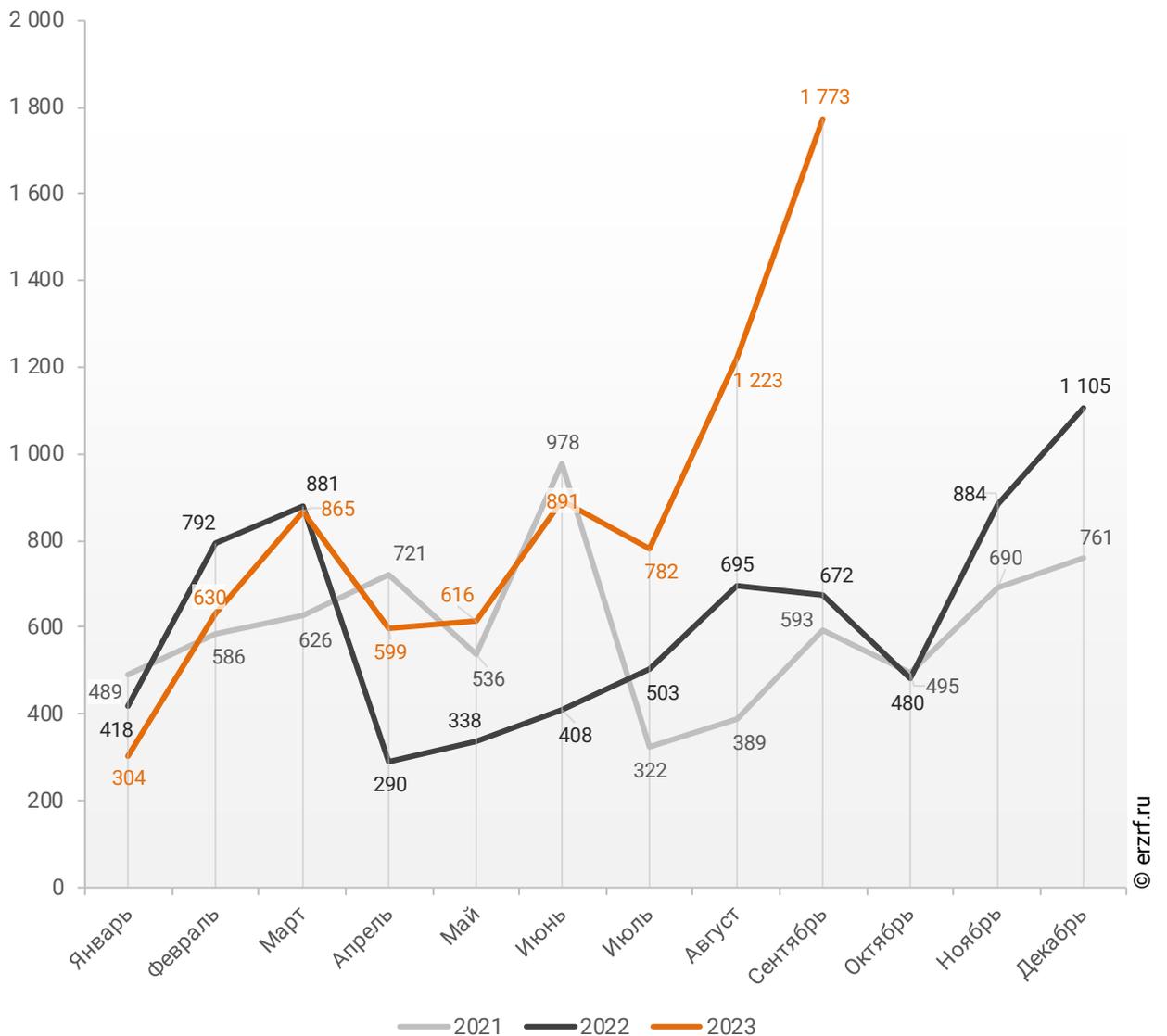


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Орловской области в сентябре 2023 года, увеличился на 163,8% по сравнению с сентябрем 2022 года (1,77 млрд ₺ против 672 млн ₺ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Орловской области в 2021 – 2023 гг., млн ₺, приведена на графике 19.

**График 19**

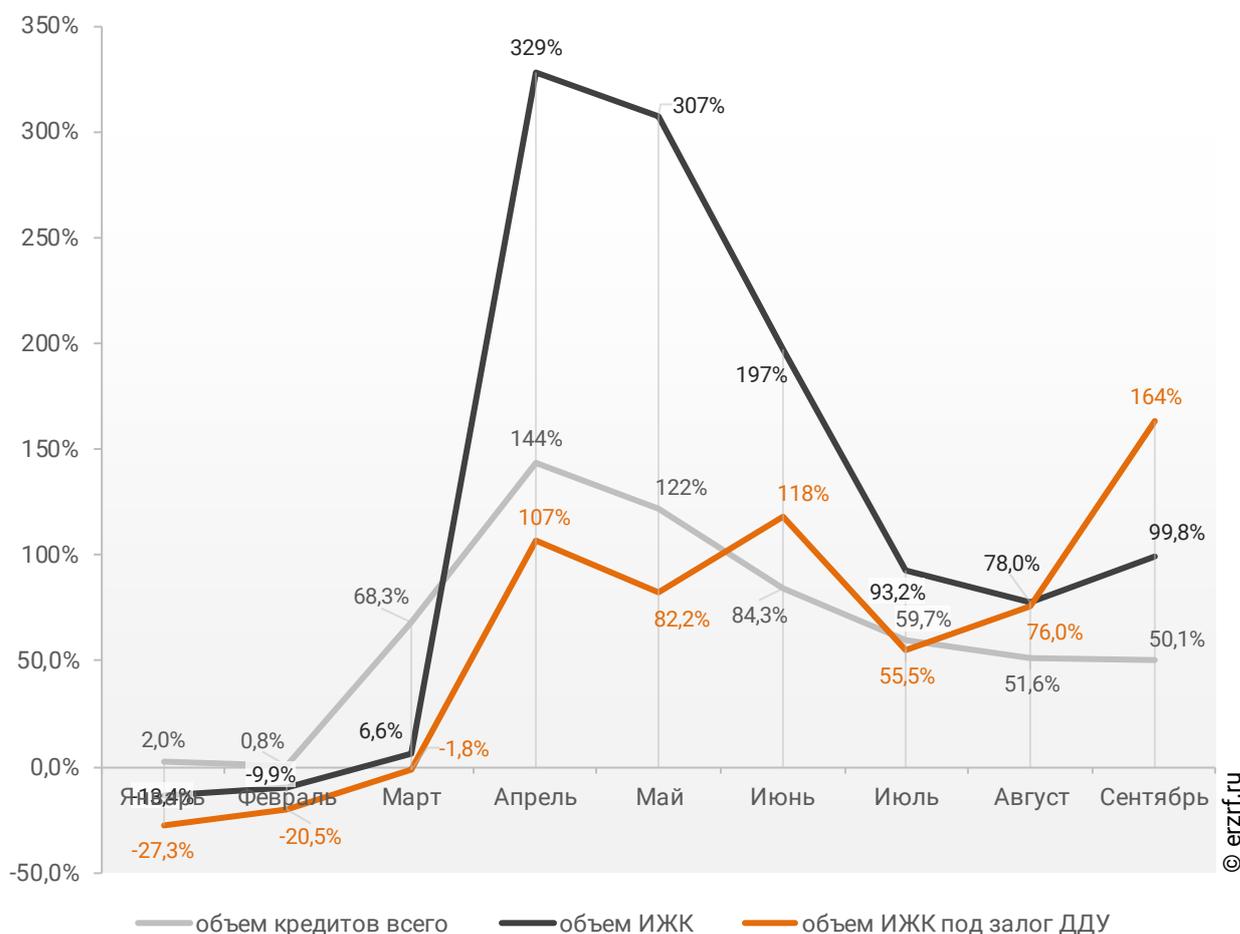
**Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Орловской области в 2021 – 2023 гг., млн ₺**



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 163,8% в сентябре 2023 года по сравнению с сентябрем 2022 года сопровождался увеличением объема всех видов кредитов на 50,1% (9,82 млрд ₹ против 6,54 млрд ₹ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 99,8% (3,32 млрд ₹ против 1,66 млрд ₹ годом ранее) (График 20).

**График 20**

**Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2023 года по сравнению с аналогичными месяцами 2022 года в Орловской области (по видам кредитов)**



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Орловской области кредитов всех видов за январь – сентябрь составила 10,4%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 40,4%.

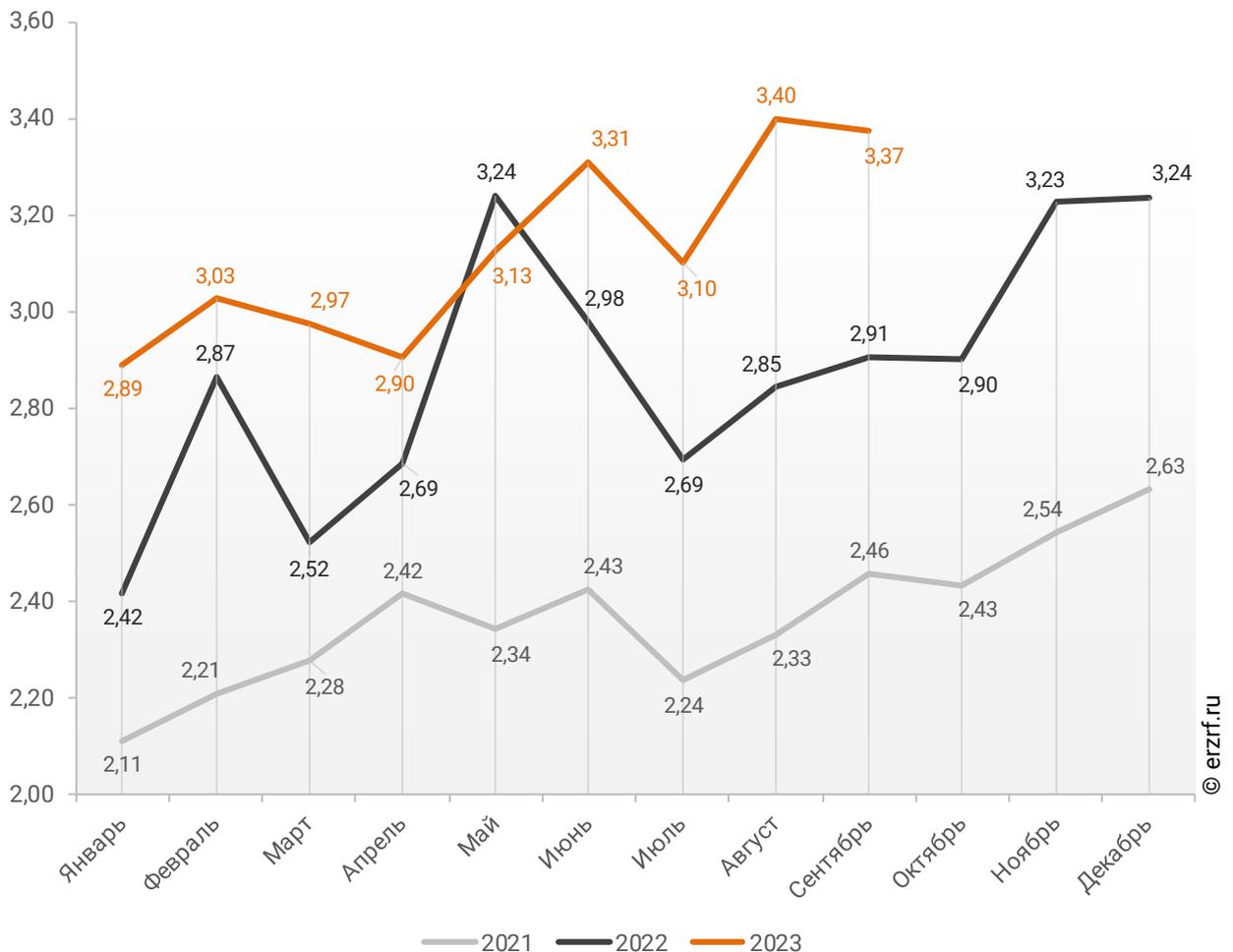
### 11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Орловской области

По официальной статистике Банка России в сентябре 2023 г. средний размер ИЖК в Орловской области составил 3,37 млн ₽, что на 16,0% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (2,91 млн ₽), и на 37,2% больше аналогичного значения 2021 г. (2,46 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Орловской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

**График 21**

**Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Орловской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽**

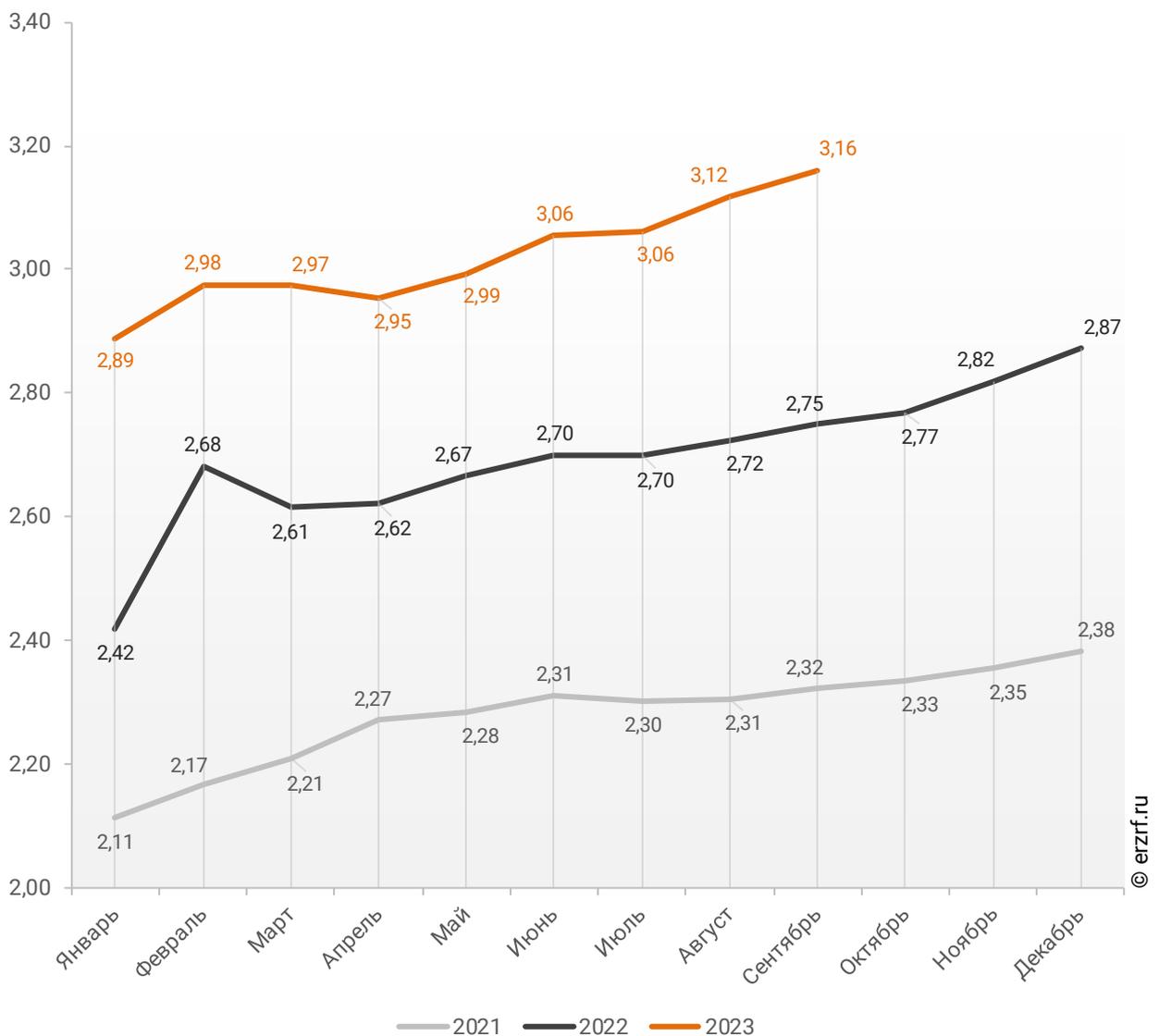


По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Орловской области, накопленным итогом составил 3,16 млн ₽, что на 14,9% больше, чем в 2022 г. (2,75 млн ₽), и на 36,0% больше соответствующего значения 2021 г. (2,32 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Орловской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

**График 22**

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

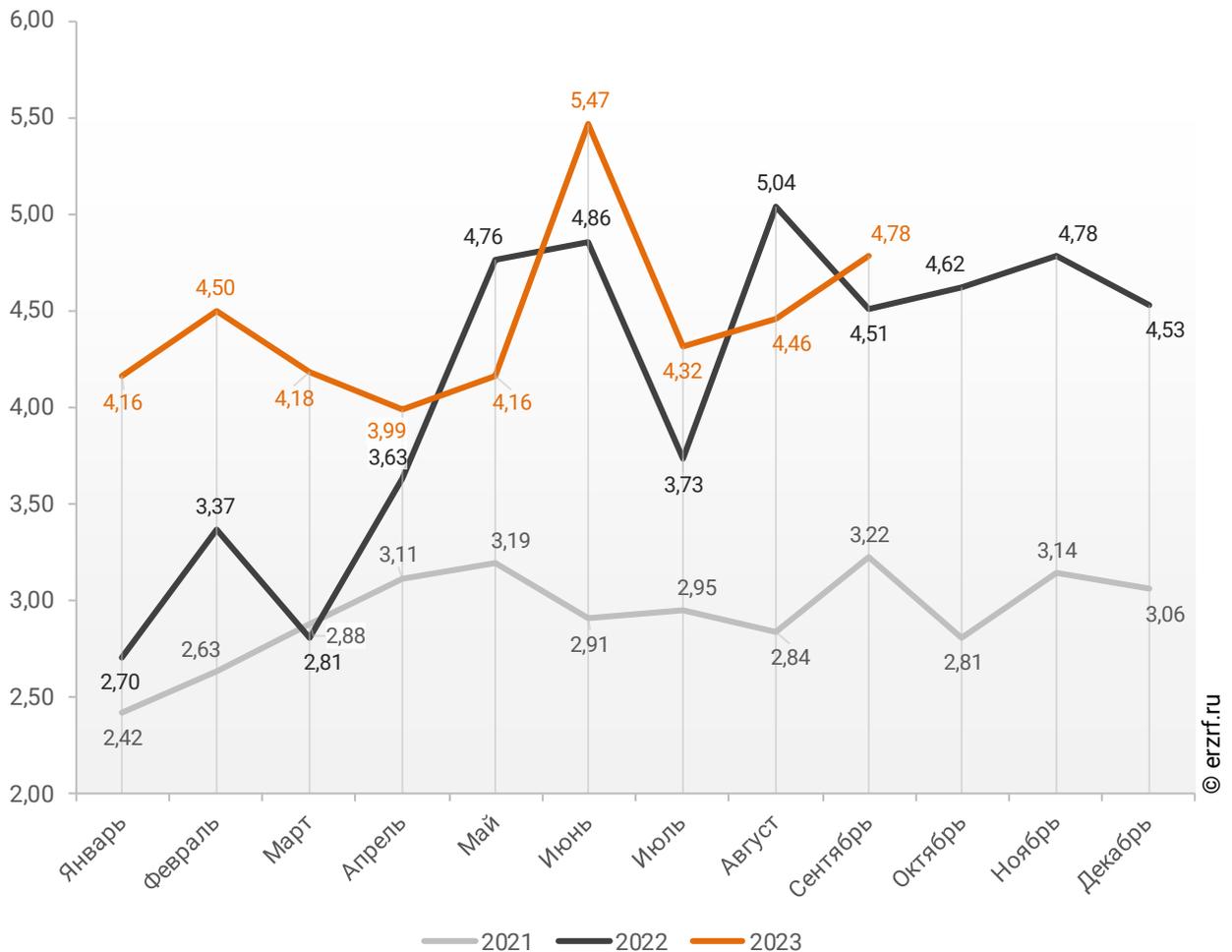


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Орловской области в сентябре 2023 года увеличился на 6,0% по сравнению с сентябрем 2022 года (4,78 млн ₹ против 4,51 млн ₹ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 7,2%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Орловской области в 2021 – 2023 гг., млн ₹, приведена на графике 23.

**График 23**

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

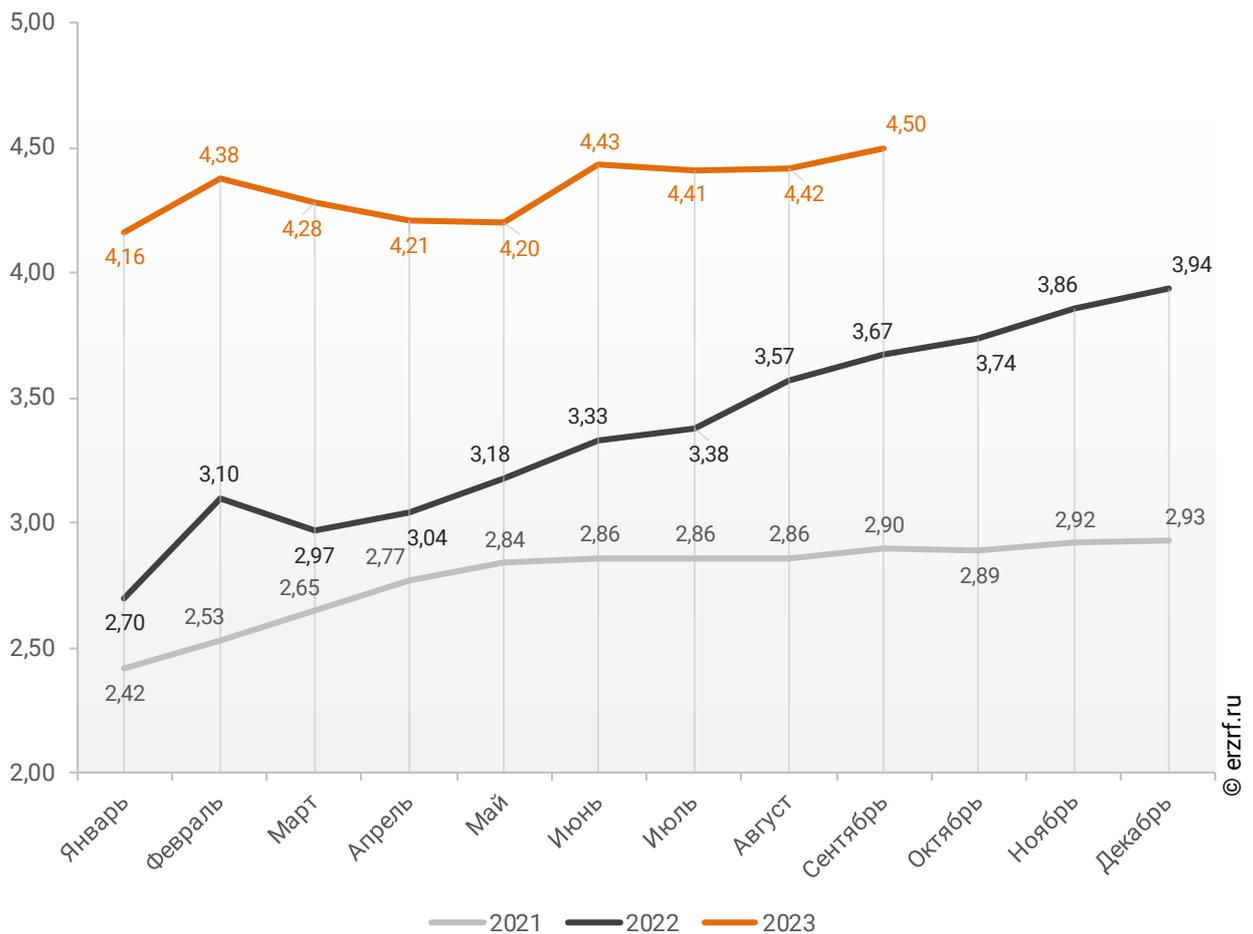


По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Орловской области, накопленным итогом составил 4,50 млн ₽ (на 42,4% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Орловской области). Это на 22,6% больше соответствующего значения 2022 г. (3,67 млн ₽), и на 55,2% больше уровня 2021 г. (2,90 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Орловской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

**График 24**

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

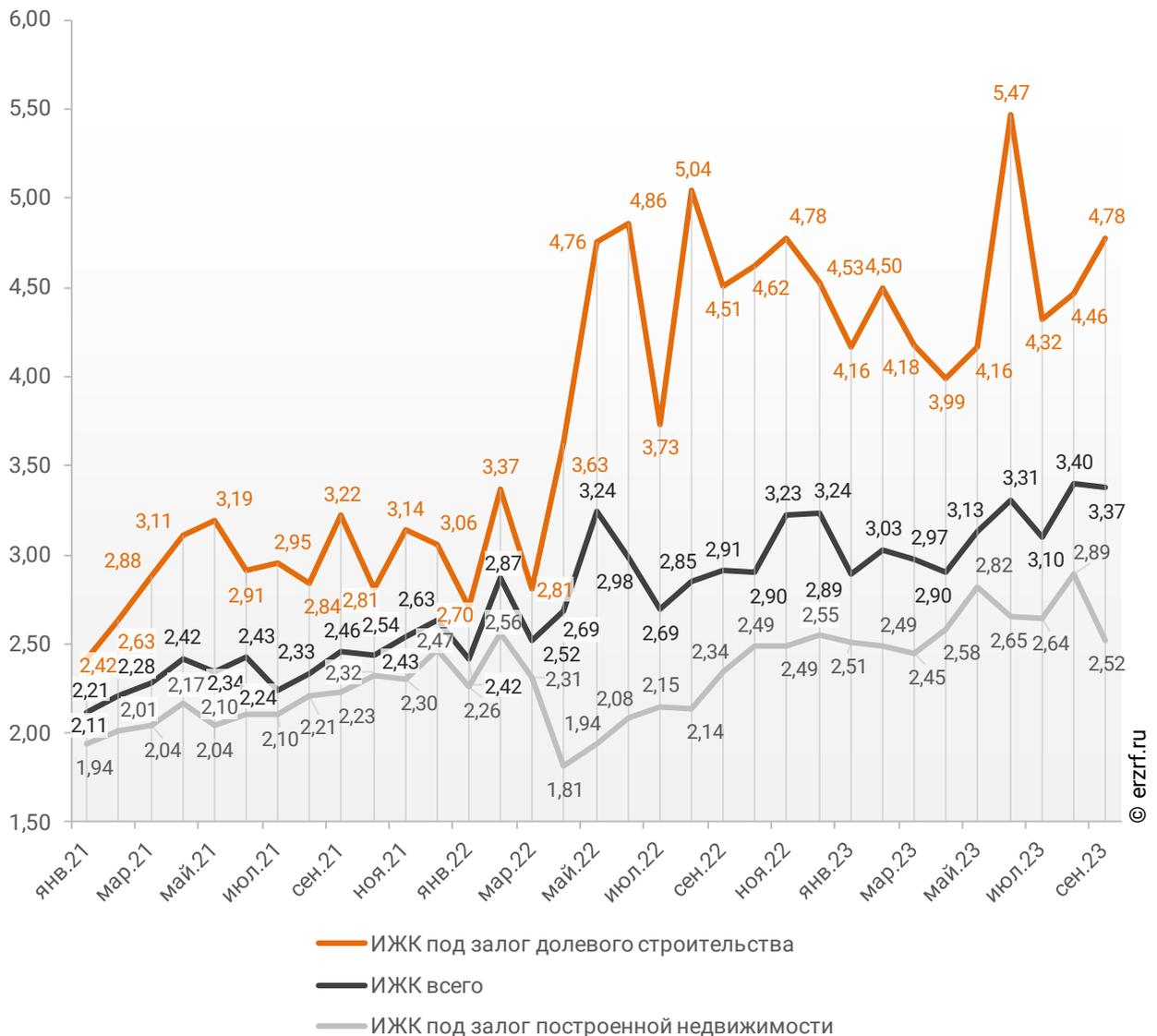


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 7,7% – с 2,34 млн ₴ до 2,52 млн ₴.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Орловской области, млн ₴, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 25.

**График 25**

**Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Орловской области, млн ₴**



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 3,0 п. п. – с 92,7% до 89,7%.

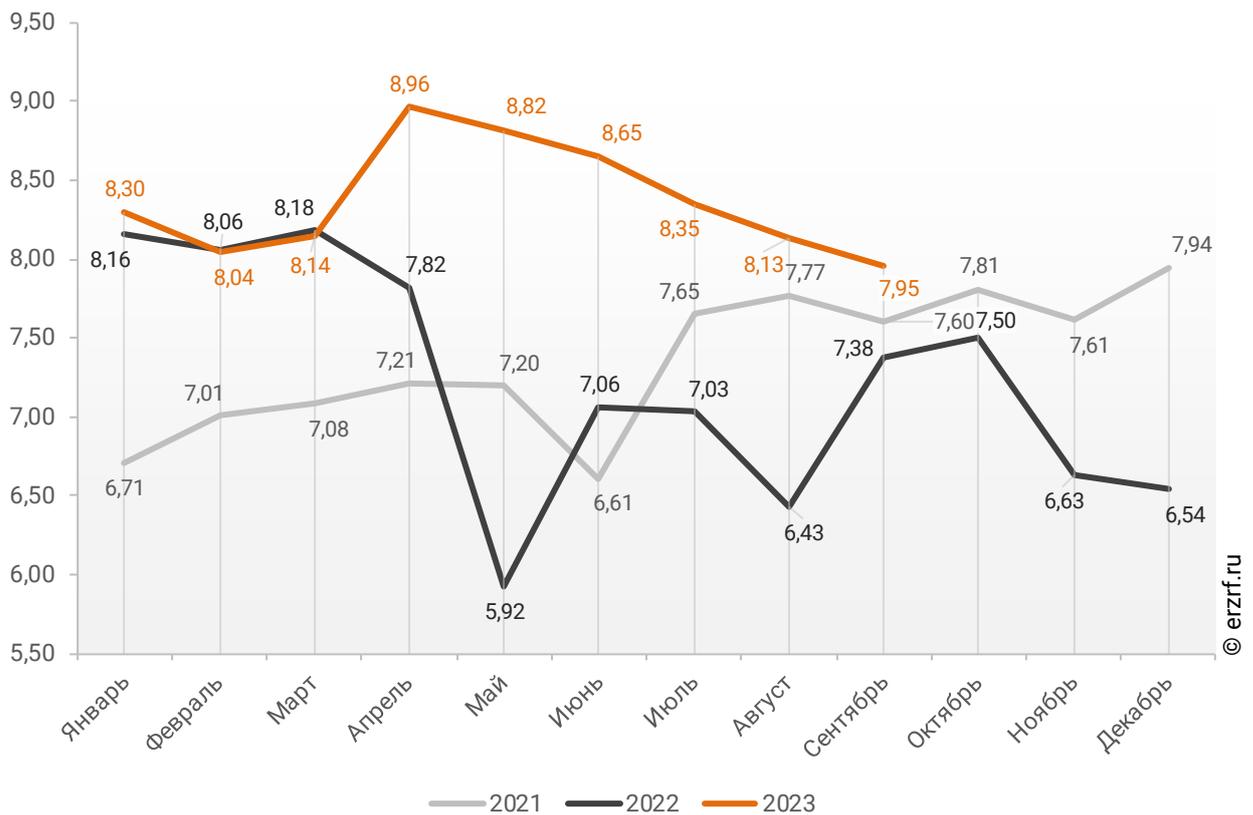
## 11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Орловской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в сентябре 2023 года в Орловской области, средневзвешенная ставка составила 7,95%. По сравнению с сентябрем 2022 года ставка выросла на 0,57 п. п. (с 7,38% до 7,95%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Орловской области представлена на графике 26.

**График 26**

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

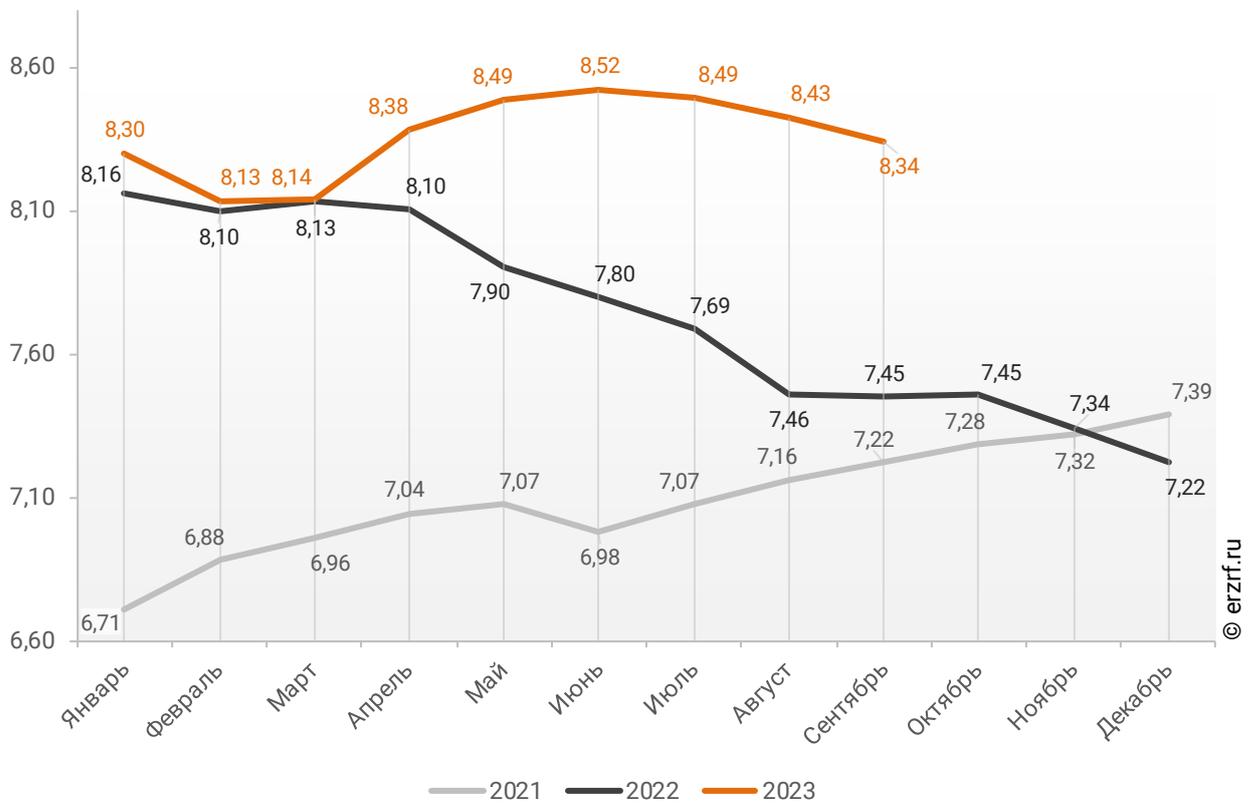


По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Орловской области, накопленным итогом составила 8,34%, что на 0,89 п.п. больше, чем в 2022 г. (7,45%), и на 1,12 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (7,22%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Орловской области, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 27.

**График 27**

**Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Орловской области, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг.**

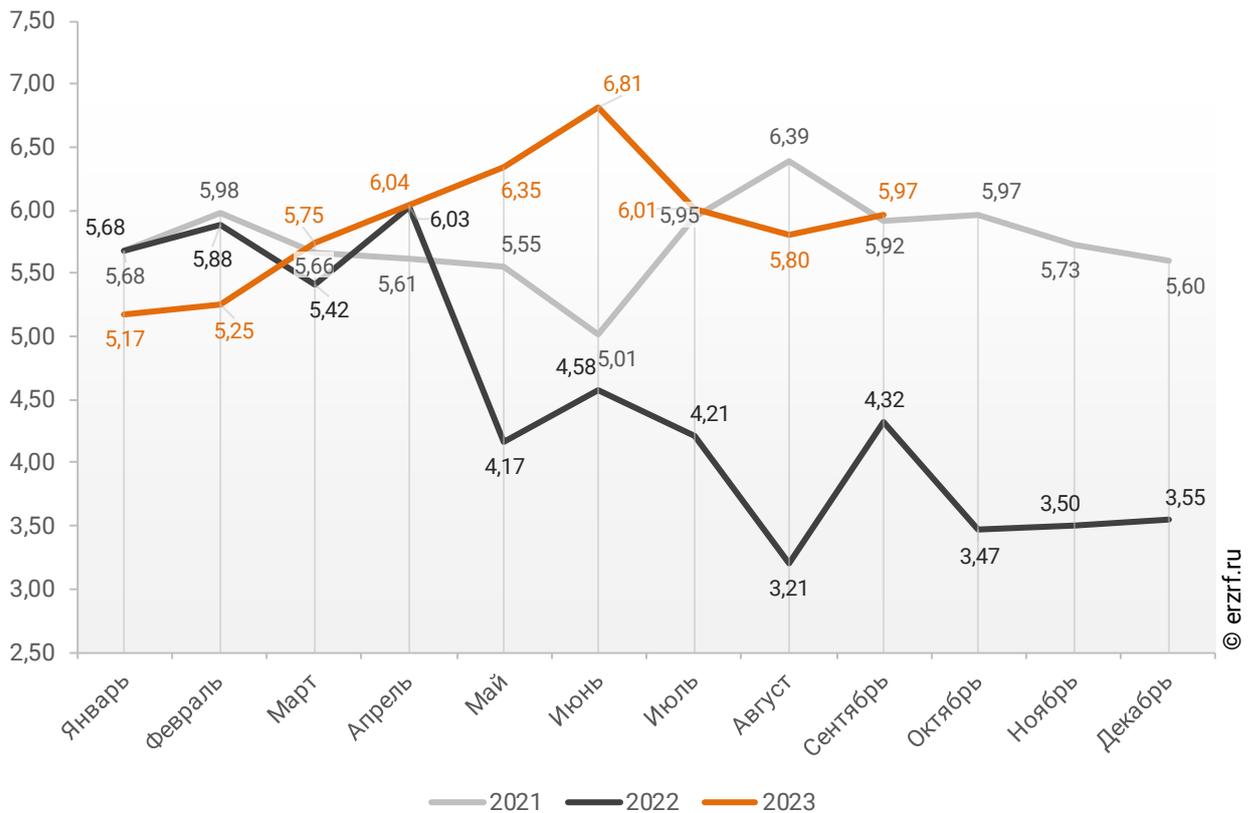


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Орловской области в сентябре 2023 года, составила 5,97%, что на 1,65 п. п. больше аналогичного значения за сентябрь 2022 года (4,32%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Орловской области представлена на графике 28.

**График 28**

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

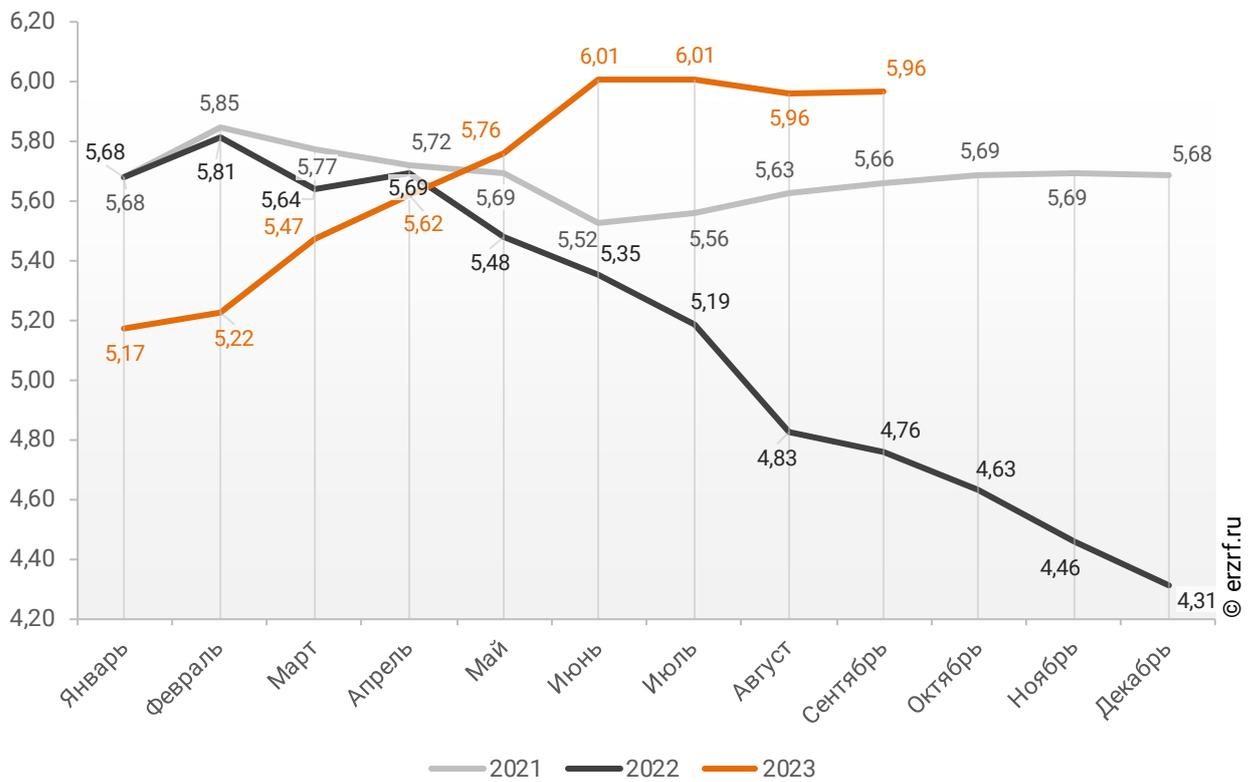


По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Орловской области, накопленным итогом составила 5,96% (на 2,38 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,20 п.п. больше уровня, достигнутого в 2022 г. (4,76%), и на 0,30 п.п. больше аналогичного значения 2021 г. (5,66%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Орловской области в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 29.

**График 29**

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

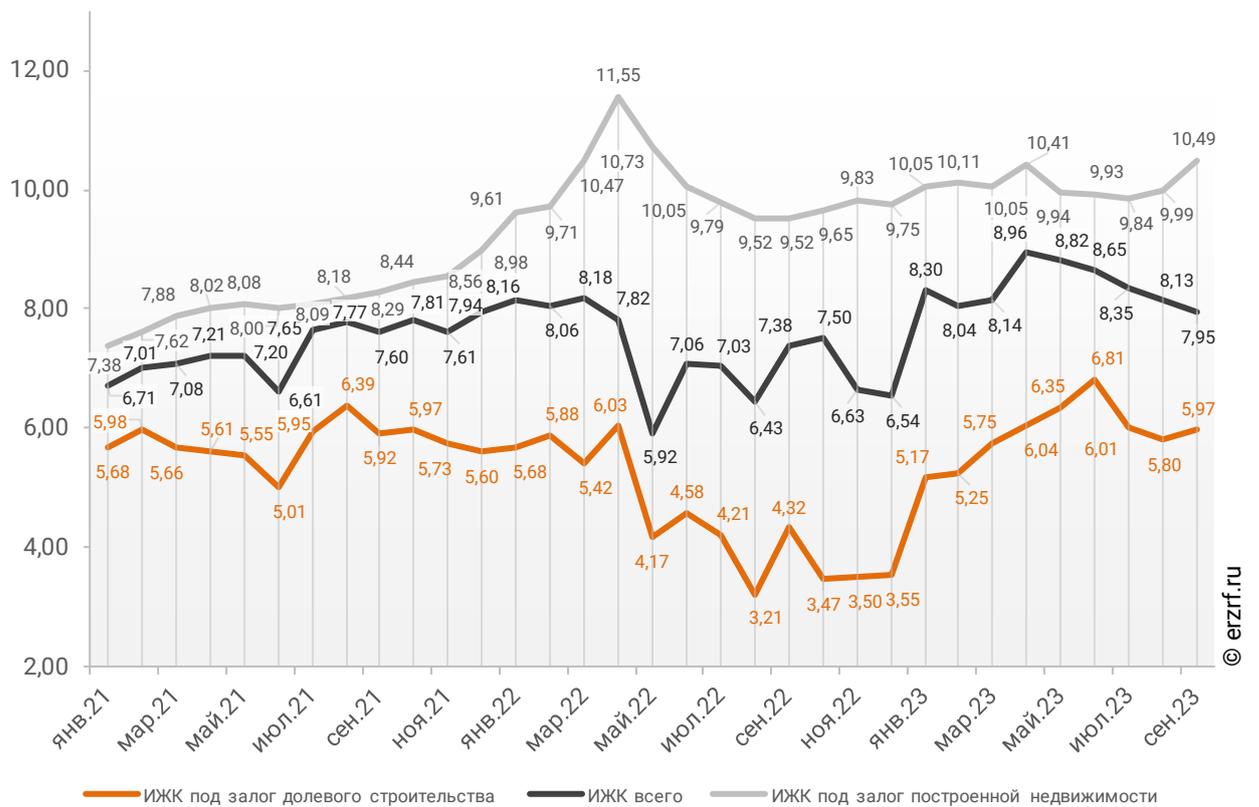


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Орловской области в сентябре 2023 года составила 10,49%, что на 0,97 п. п. больше значения за сентябрь 2022 года (9,52%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Орловской области, представлено на графике 30.

**График 30**

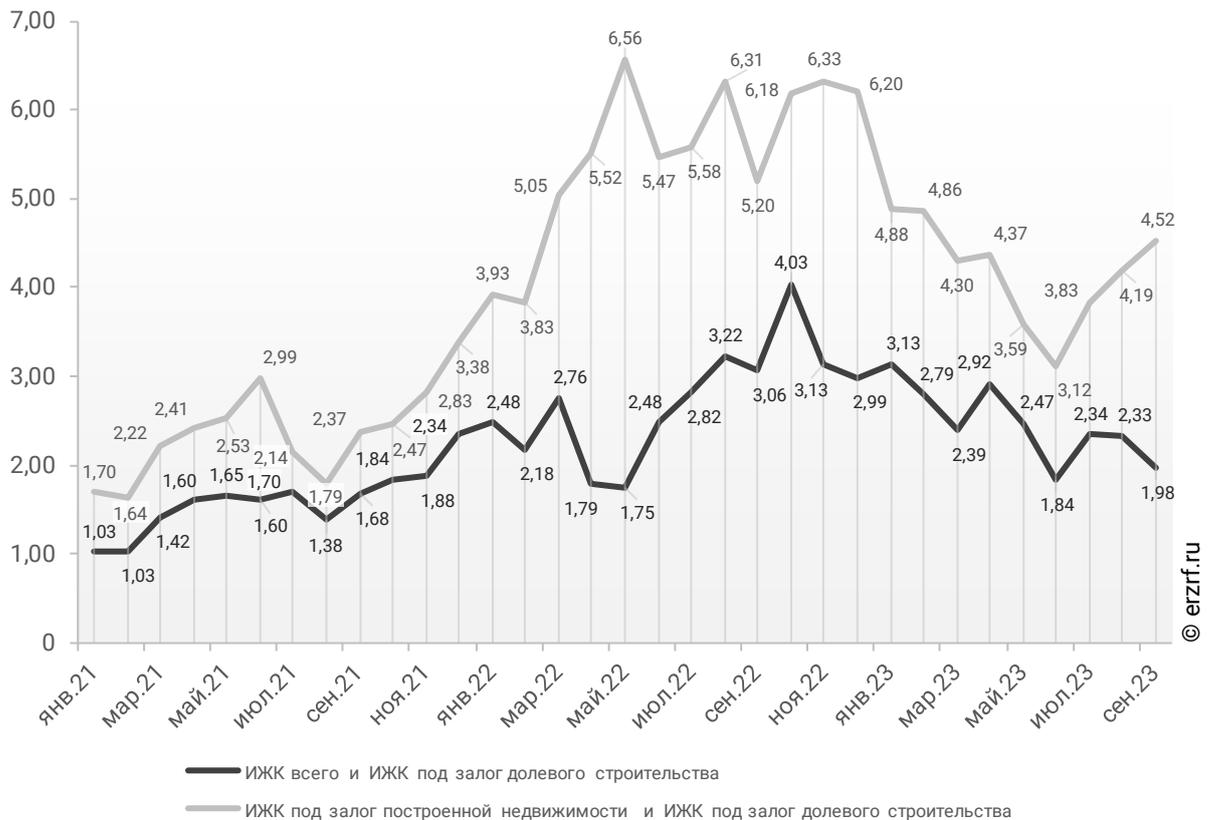
**Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Орловской области, %**



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Орловской области уменьшилась с 3,06 п. п. до 1,98 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Орловской области за год уменьшилась с 5,2 п. п. до 4,52 п. п. (График 31).

**График 31**

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

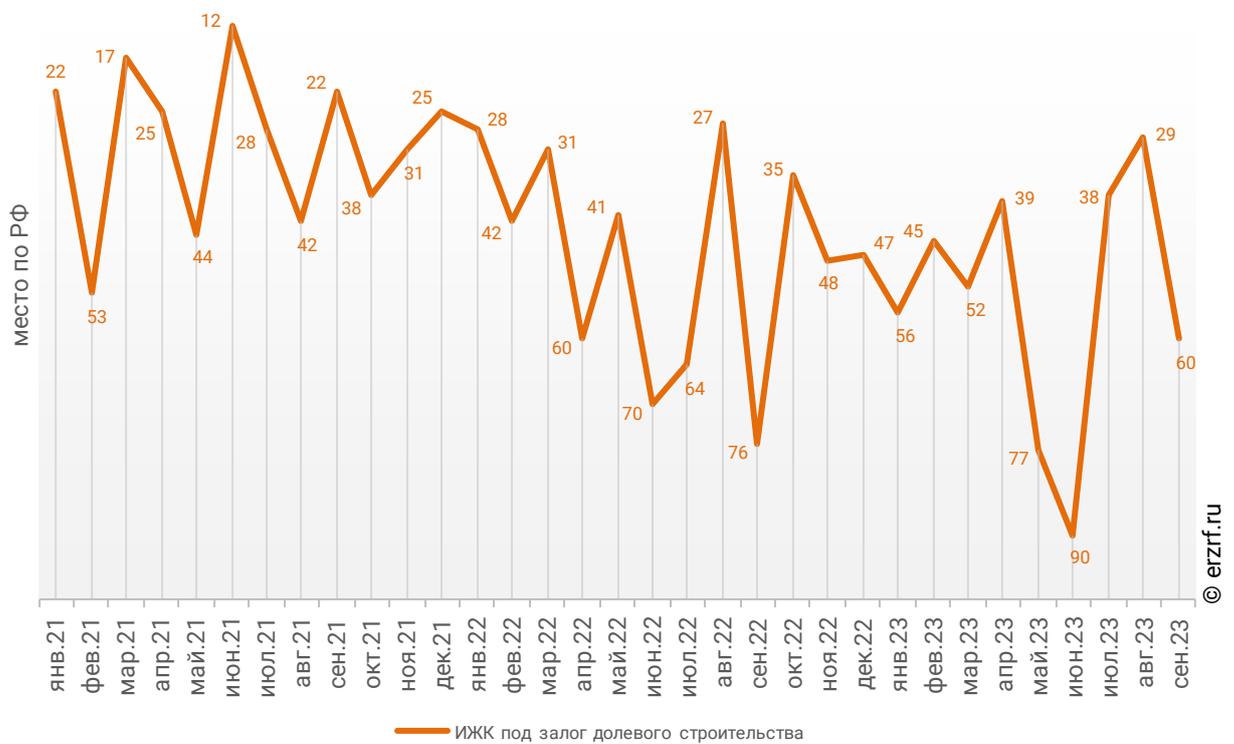


Орловская область занимает 40-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Орловская область занимает 60-е место, и 65-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Орловской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 32.

**График 32**

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

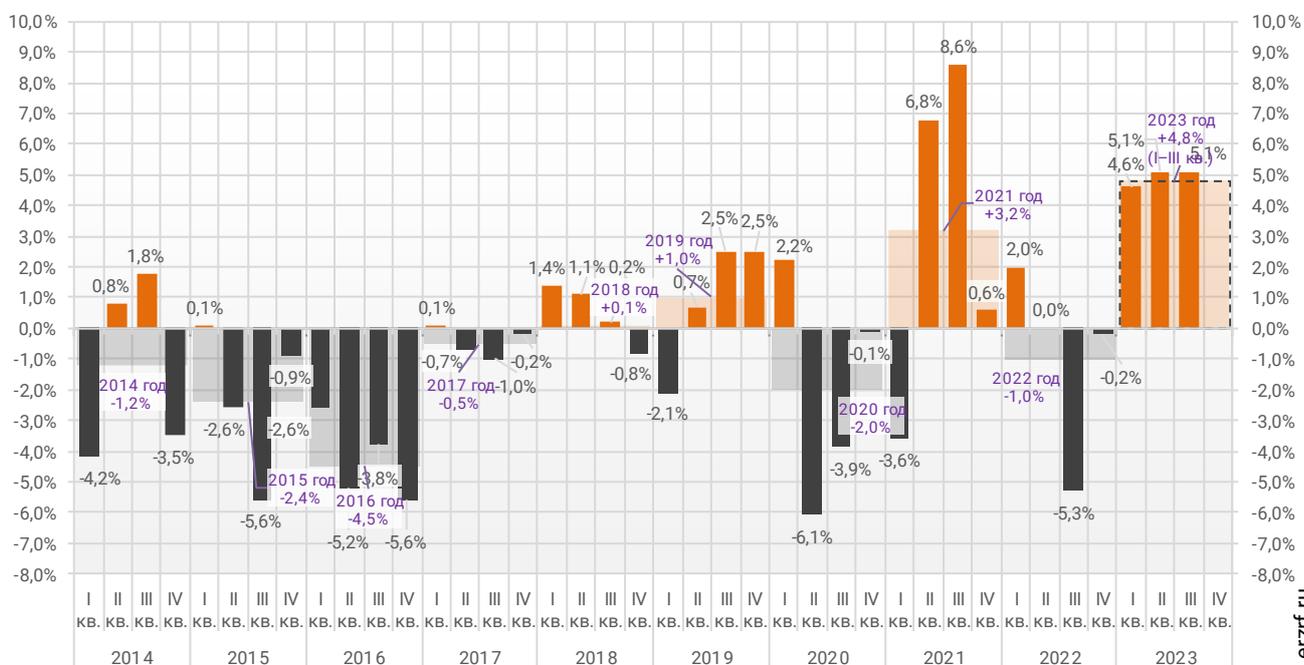


## 12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в III квартале 2023 года выросли на 5,1% (квартал к кварталу прошлого года). За три квартала рост реальных доходов населения составил 4,8% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 33).

График 33

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

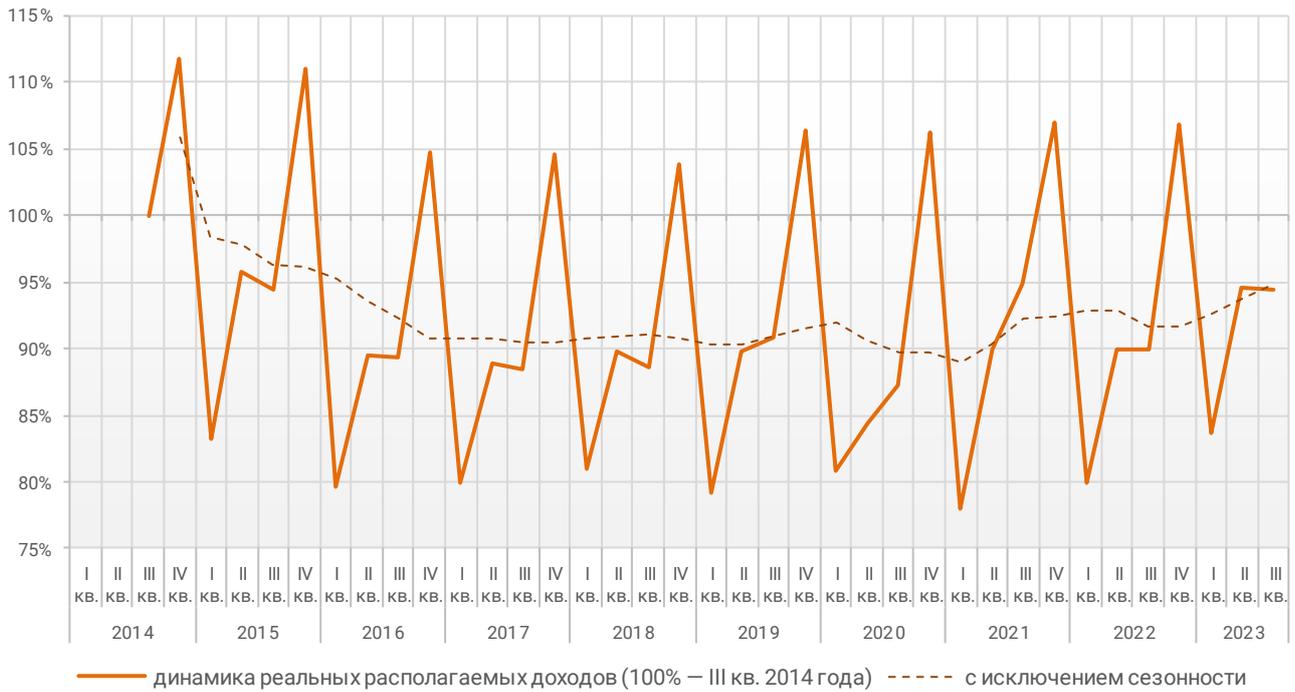


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2023 года составило 5,6% (График 34).

**График 34**

**Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения**



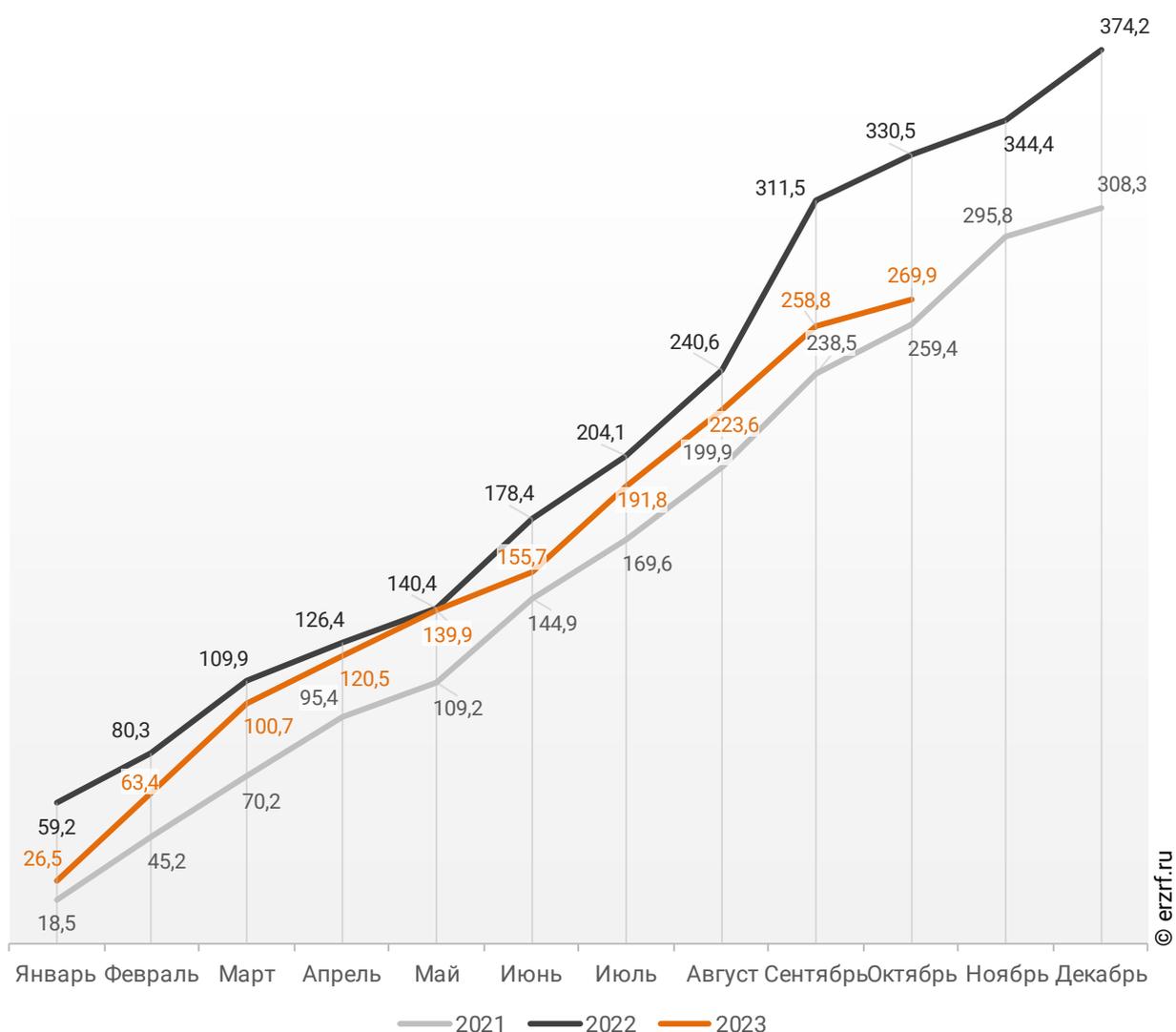
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2023 г. показывает снижение на 18,3% графика ввода жилья в Орловской области в 2023 г. по сравнению с 2022 г. и превышение на 4,0% по отношению к 2021 г. (График 35).

График 35

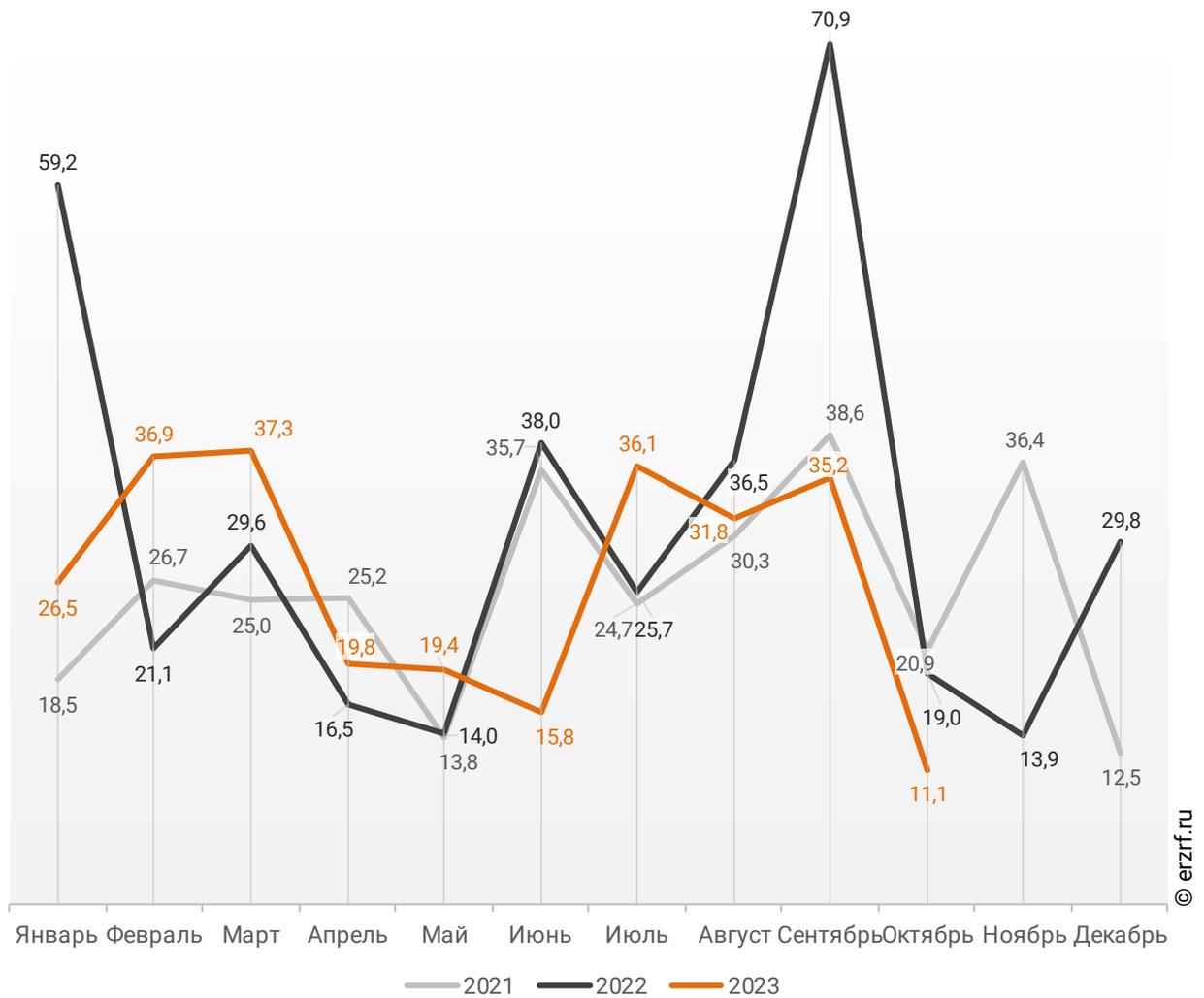
Ввод жилья в Орловской области накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м<sup>2</sup>



В октябре 2023 года в Орловской области введено 11,1 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Это на 41,6%, или на 7,9 тыс. м<sup>2</sup> меньше, чем за аналогичный период 2022 года (График 36).

**График 36**

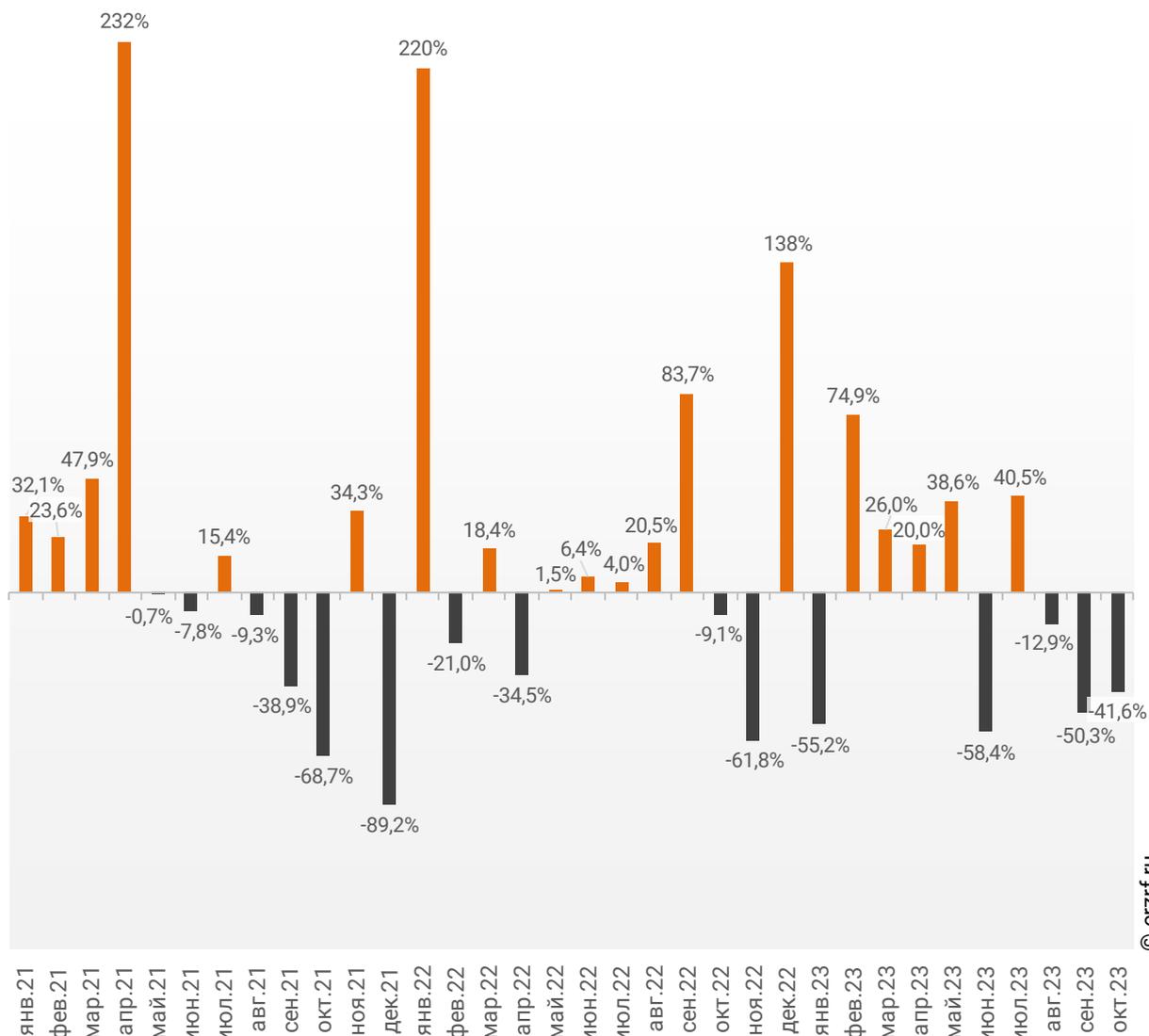
**Динамика ввода жилья по месяцам  
в Орловской области, тыс. м<sup>2</sup>**



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

**График 37**

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

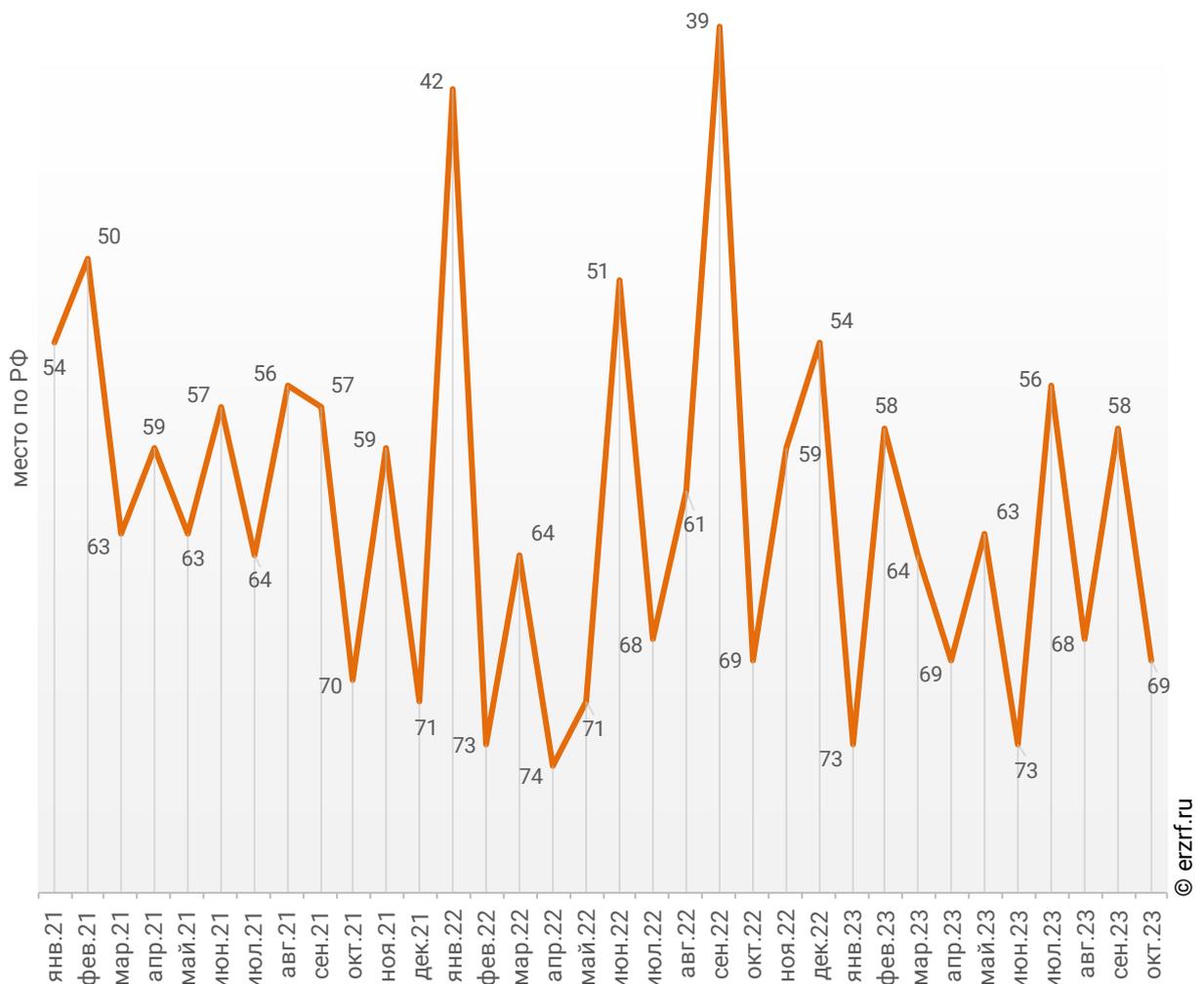


© erzrf.ru

Среди 85-ти регионов Российской Федерации Орловская область занимает 69-е место по показателю ввода жилья за октябрь 2023 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 40-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 49-м месте. (График 38).

**График 38**

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

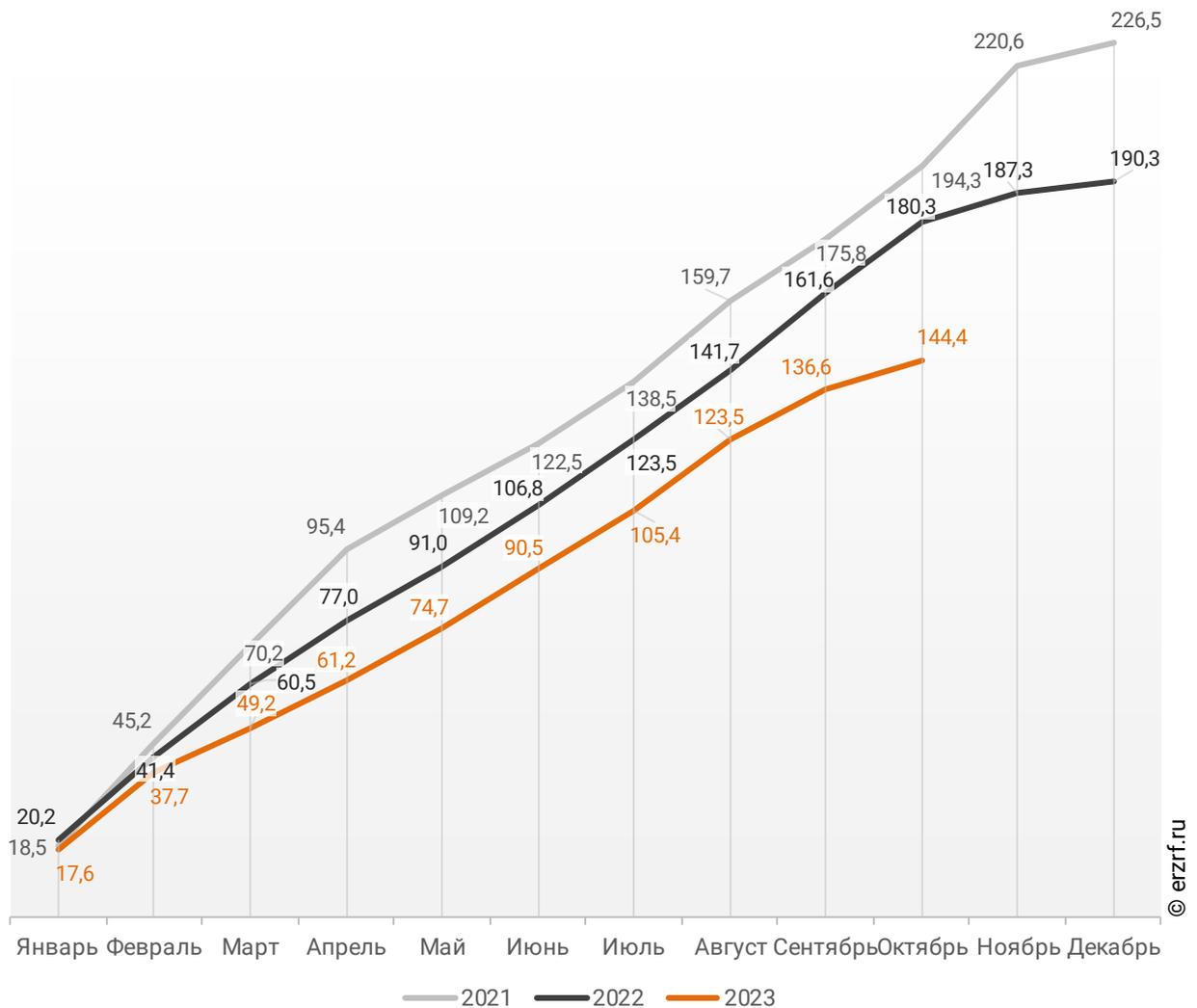


За январь – октябрь 2023 года по показателю ввода жилья Орловская область занимает 71-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 72-е место, а по динамике относительного прироста – 80-е место.

В Орловской области за 10 месяцев 2023 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 19,9% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. и снижение на 25,7% по отношению к 2021 г. (График 39).

**График 39**

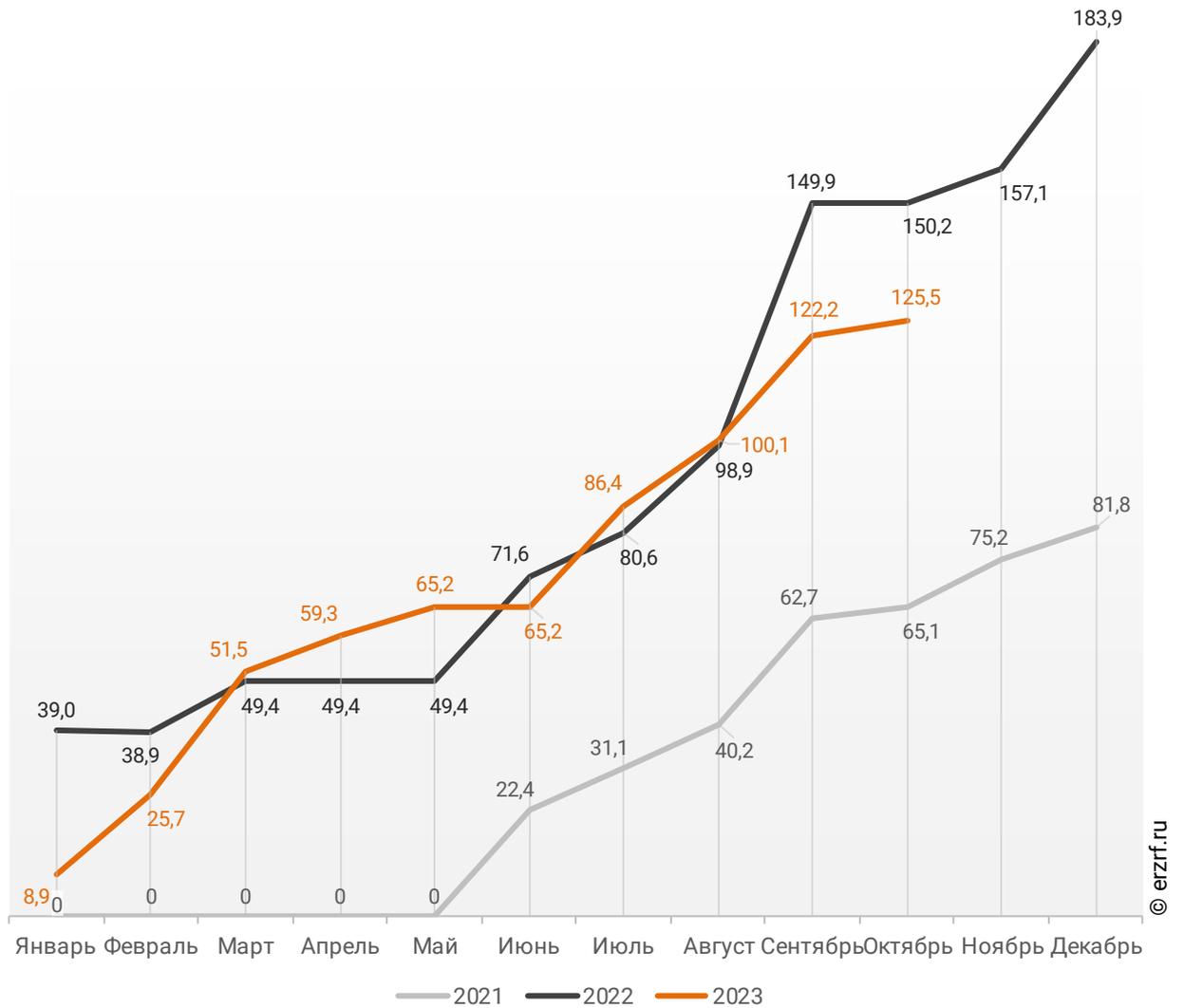
**Ввод жилья населением в Орловской области  
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2023 г. показывают снижение на 16,4% к уровню 2022 г. и превышение на 92,8% к 2021 г. (График 40).

**График 40**

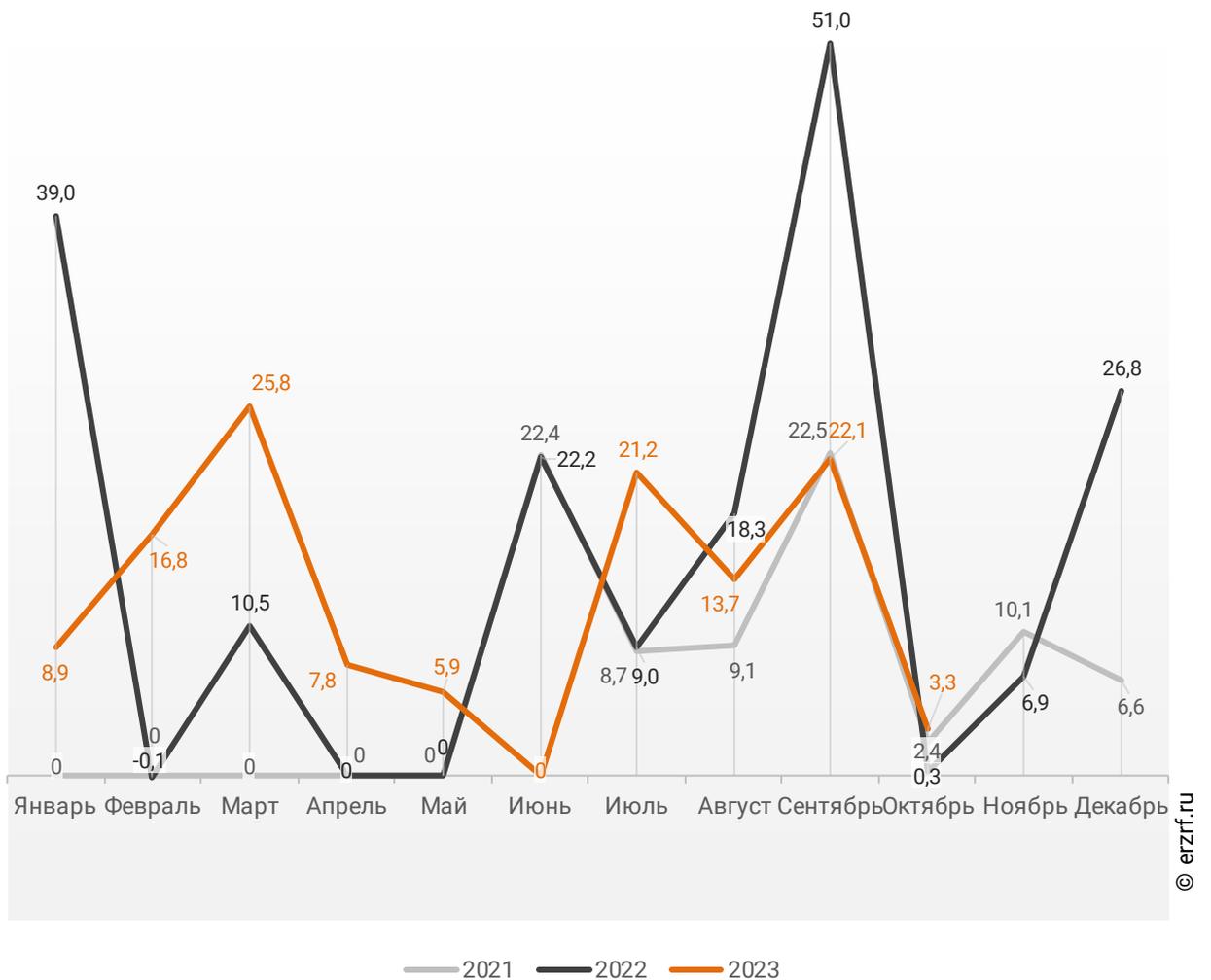
**Ввод жилья застройщиками в Орловской области  
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



В октябре 2023 года в Орловской области застройщиками введено 3,3 тыс. м<sup>2</sup> многоквартирных домов, что на 1000,0%, или на 3,0 тыс. м<sup>2</sup> больше аналогичного значения за тот же период 2022 года (График 41).

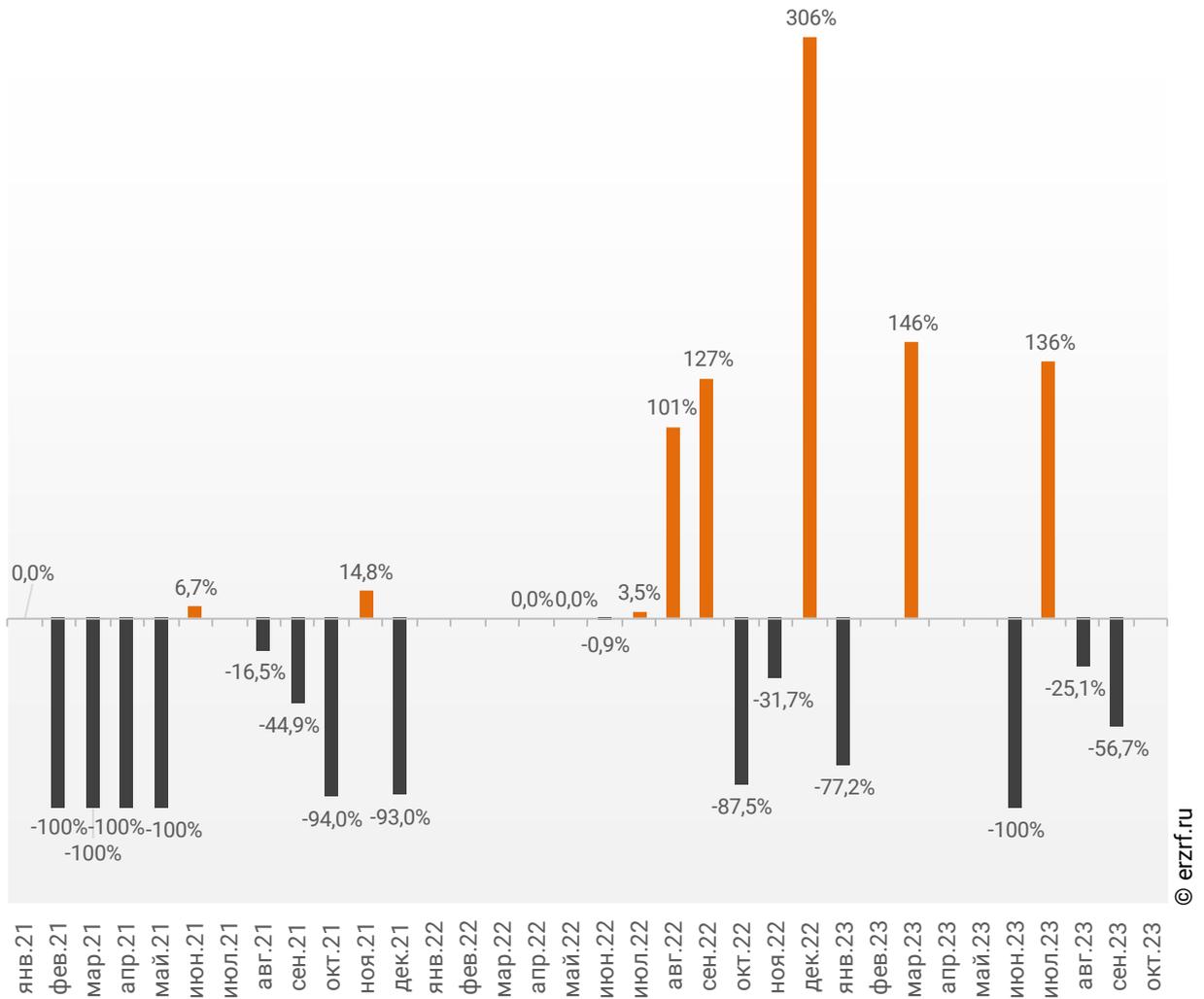
**График 41**

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



**График 42**

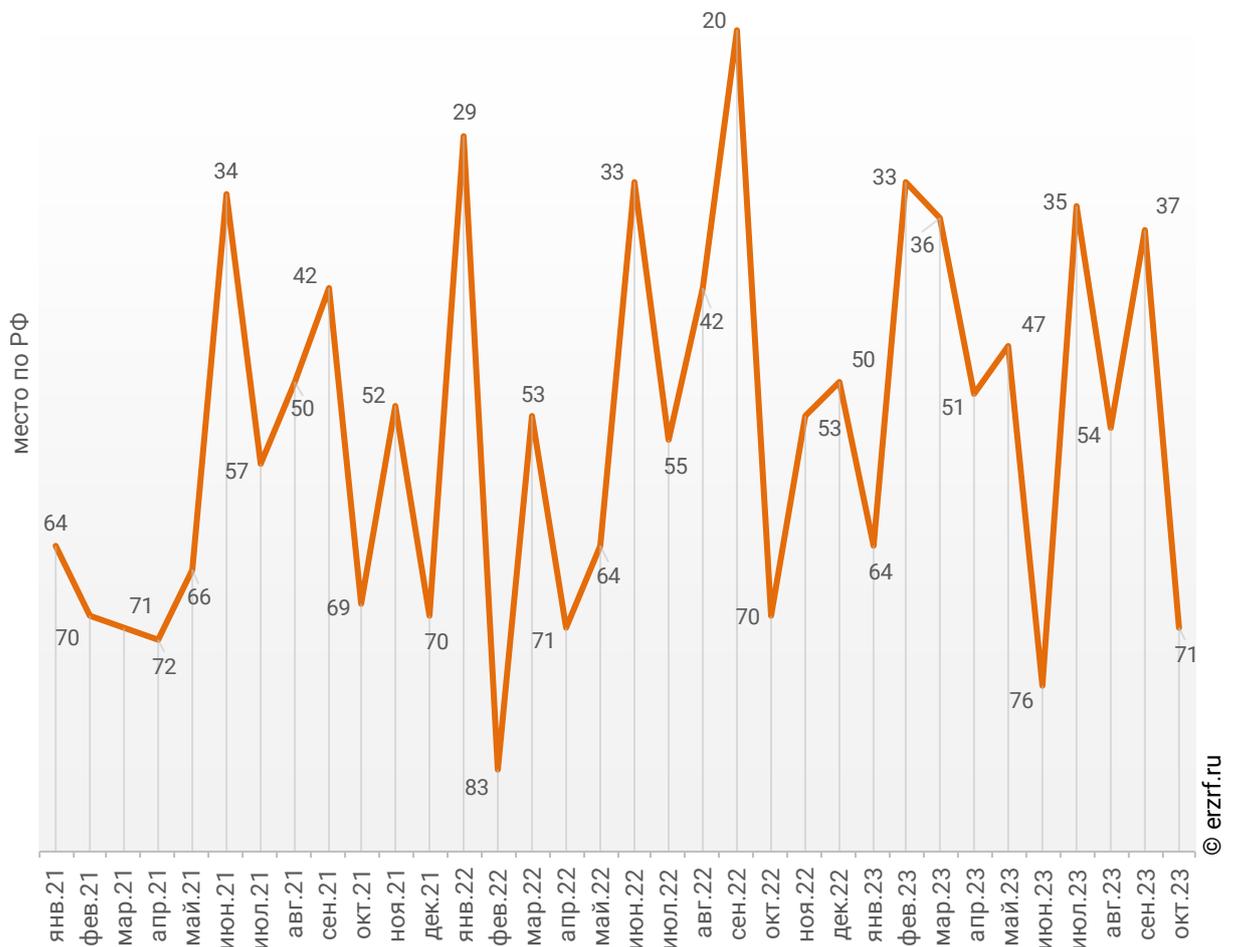
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Орловской области, месяц к месяцу прошлого года, %**



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2023 года Орловская область занимает 71-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 39-е место, по динамике относительного прироста – 8-е место. (График 43).

**График 43**

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

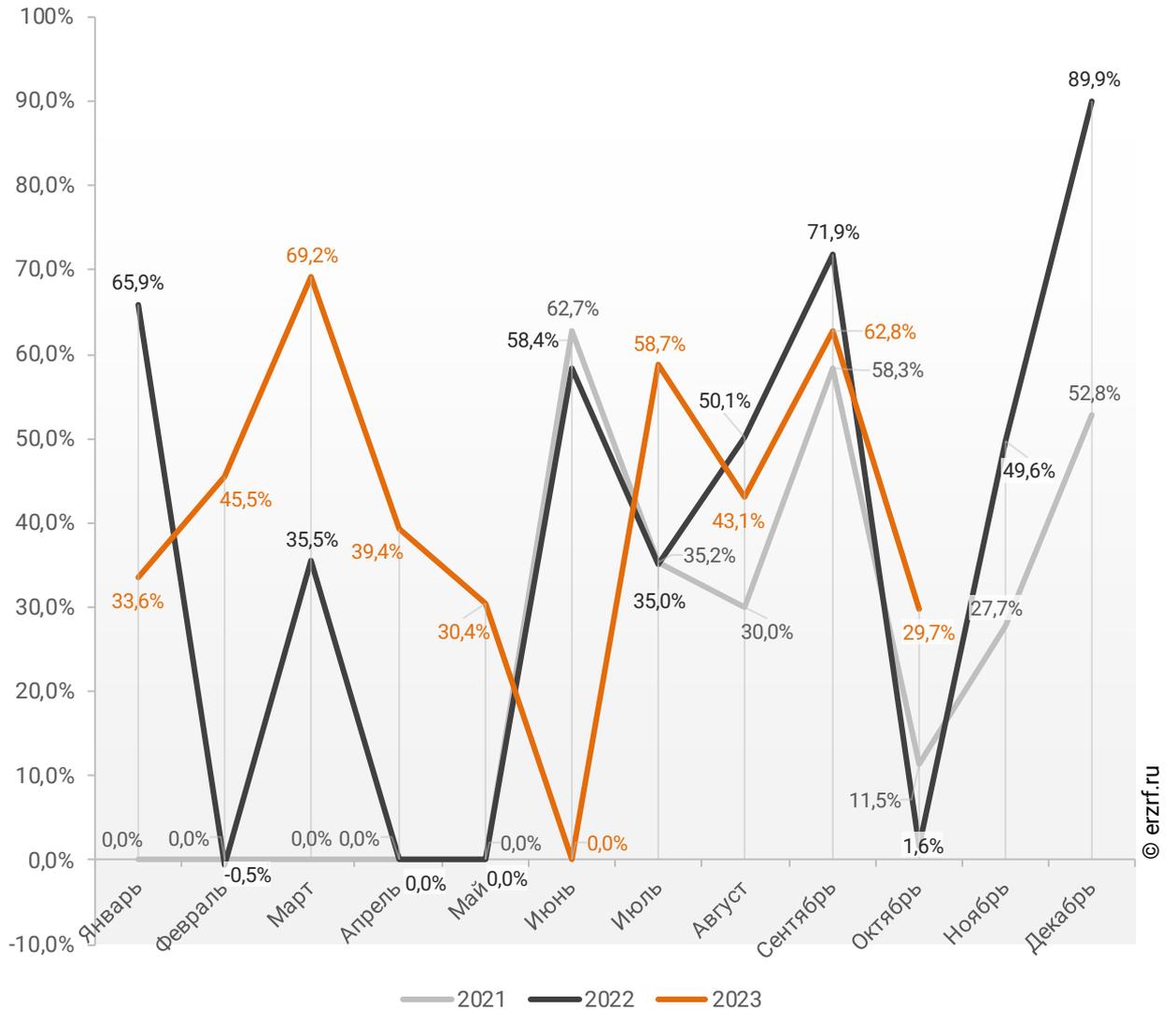


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – октябрь 2023 года Орловская область занимает 60-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 67-е место, по динамике относительного прироста – 71-е место.

В октябре 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Орловской области составила 29,7%, что на 28,2 п. п. больше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

**График 44**

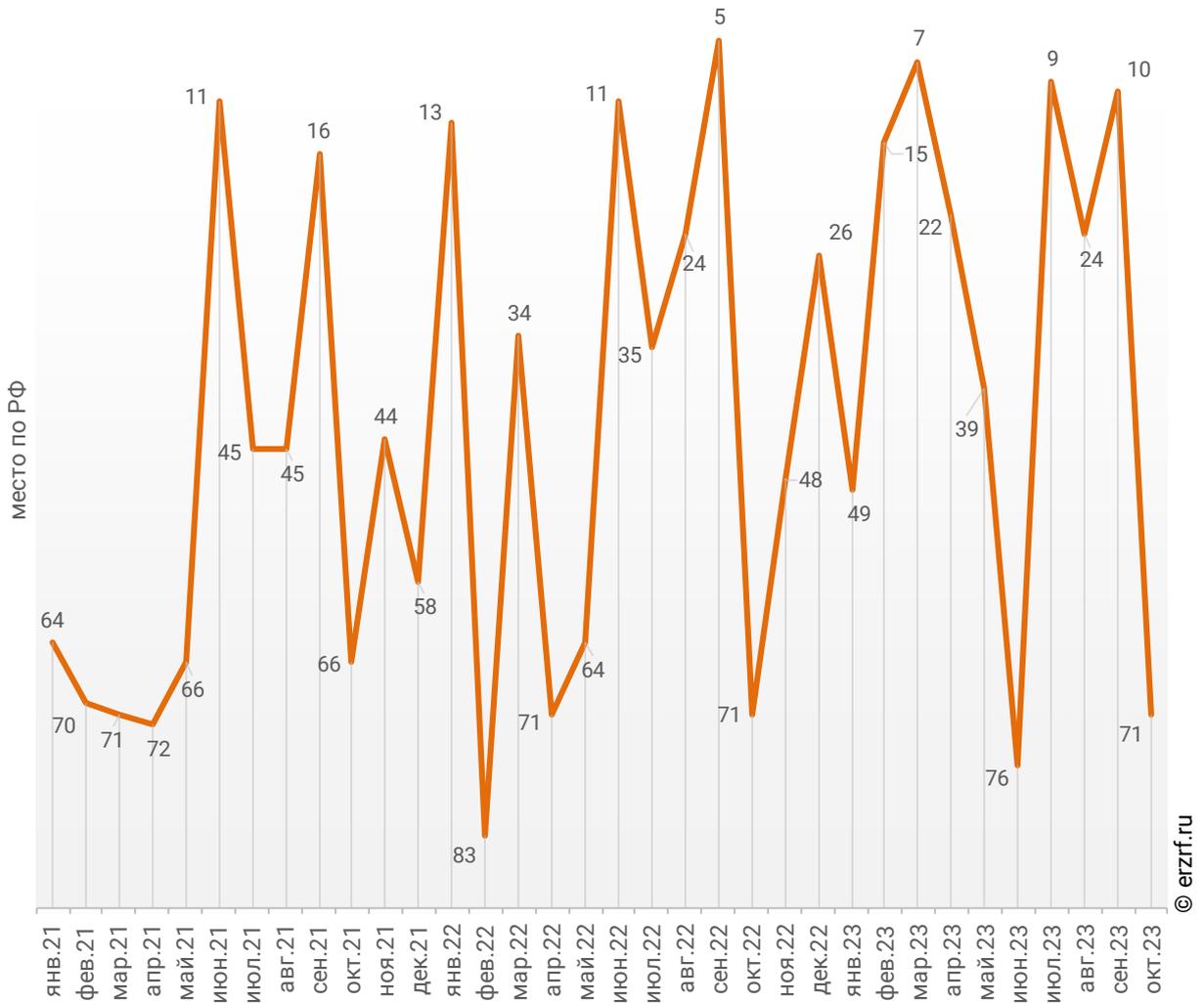
**Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Орловской области, %**



По этому показателю Орловская область занимает 71-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

**График 45**

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



Доля ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2023 г. составила 46,5% против 45,4% за этот же период 2022 г. и 25,1% – за этот же период 2021 г. По этому показателю Орловская область занимает 23-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

## Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Орловской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2024 г.

| Планируемый квартал ввода в эксплуатацию | Застройщик       | ЖК                        | Строящихся домов | Жилых единиц | Совокупная S жилых единиц<br>м <sup>2</sup> |
|--|------------------|---------------------------|------------------|--------------|---|
|  |                  |                           | ед.              | ед.          |   |
| IV квартал 2023                          | ГК ОДСК          | Времена года              | 2                | 506          | 28 223                                      |
| IV квартал 2023                          | ГК ОДСК          | Яблоневый сад             | 2                | 400          | 23 570                                      |
| IV квартал 2023                          | Зенит            | Все свои                  | 1                | 270          | 14 941                                      |
| IV квартал 2023                          | ГК ОДСК          | Цитрус                    | 1                | 272          | 13 929                                      |
| IV квартал 2023                          | ЖИЛСТРОЙ-Инвест  | Дом по ул.Автовокзальная  | 1                | 136          | 8 258                                       |
| I квартал 2024                           | СЗ МОНТАЖСТРОЙ   | По ул. Максима Горького   | 1                | 56           | 3 440                                       |
| III квартал 2024                         | Ударник          | Авиа                      | 1                | 288          | 18 026                                      |
| III квартал 2024                         | ГК ОДСК          | Времена года              | 1                | 285          | 14 204                                      |
| III квартал 2024                         | СМУ № 2          | Дом по ул. Куйбышева      | 1                | 170          | 8 182                                       |
| IV квартал 2024                          | ГК ОДСК          | Зеленый квартал           | 2                | 554          | 28 180                                      |
| IV квартал 2024                          | ГК ОДСК          | Цитрус                    | 1                | 240          | 14 076                                      |
| IV квартал 2024                          | Инжилком         | Тринити                   | 1                | 168          | 12 960                                      |
| IV квартал 2024                          | Корпорация ГРИНН | По ул. Корчагина          | 1                | 160          | 12 243                                      |
| IV квартал 2024                          | ГК ОДСК          | Новые высоты              | 1                | 163          | 11 143                                      |
| IV квартал 2024                          | ЖИЛСТРОЙ-Инвест  | По ул. Родзевича-Белевича | 1                | 89           | 4 204                                       |
| <b>Общий итог</b>                        |                  |                           | <b>18</b>        | <b>3 757</b> | <b>215 579</b>                              |

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

| №                 | ЖК                               | Населенный пункт | Застройщик                                    | Строящихся | Жилых        | Совокупная S жилых |
|-------------------|----------------------------------|------------------|---|------------|--------------|--------------------|
|                   |                                  |                  |   | домов      | единиц       | единиц             |
|                   |                                  |                  |   | ед.        | ед.          | м <sup>2</sup>     |
| 1                 | <i>Времена года</i>              | Образцово        | ГК ОДСК                                       | 4          | 1 028        | 56 494             |
| 2                 | <i>Нова Парк</i>                 | Орёл             | ГК Развитие                                   | 4          | 607          | 36 255             |
| 3                 | <i>Крылья</i>                    | Орёл             | СЗ ФОРТУНА                                    | 1          | 473          | 31 323             |
| 4                 | <i>Зеленый квартал</i>           | Жилина           | ГК ОДСК                                       | 2          | 554          | 28 180             |
| 5                 | <i>Цитрус</i>                    | Орёл             | ГК ОДСК                                       | 2          | 512          | 28 005             |
| 6                 | <i>Яблоневый сад</i>             | Жилина           | ГК ОДСК                                       | 2          | 400          | 23 570             |
| 7                 | <i>Авиа</i>                      | Орёл             | Ударник                                       | 1          | 288          | 18 026             |
| 8                 | <i>Все свои</i>                  | Орёл             | Зенит   | 1          | 270          | 14 941             |
| 9                 | <i>Мкр. Династия</i>             | Орёл             | ГК ОДСК                                       | 1          | 230          | 13 749             |
| 10                | <i>Тринити</i>                   | Орёл             | Инжилком                                      | 1          | 168          | 12 960             |
| 11                | <i>Новое Заречье</i>             | Зареченский      | СЗ СТРОЙПРОЕКТ                                | 1          | 233          | 12 941             |
| 12                | <i>По ул. Корчагина</i>          | Орёл             | Корпорация ГРИНН                              | 1          | 160          | 12 243             |
| 13                | <i>Новые высоты</i>              | Жилина           | ГК ОДСК                                       | 1          | 163          | 11 143             |
| 14                | <i>Дом по ул. Ливенская</i>      | Орёл             | ИНМЭЖСтрой                                    | 1          | 160          | 10 242             |
| 15                | <i>По ул. Бурова, 50</i>         | Орёл             | Строймонтаж                                   | 1          | 174          | 9 254              |
| 16                | <i>Дом по ул. Автовокзальная</i> | Орёл             | ЖИЛСТРОЙ-Инвест                               | 1          | 136          | 8 258              |
| 17                | <i>Дом по ул. Куйбышева</i>      | Орёл             | СМУ № 2                                       | 1          | 170          | 8 182              |
| 18                | <i>Лидер</i>                     | Старцево         | Специализированный застройщик<br>Технострой 2 | 1          | 161          | 7 984              |
| 19                | <i>Лесной Квартал</i>            | Коневка          | Зенит   | 1          | 126          | 7 805              |
| 20                | <i>По ул. Родзевича-Белевича</i> | Орёл             | ЖИЛСТРОЙ-Инвест                               | 1          | 89           | 4 204              |
| 21                | <i>По ул. Максима Горького</i>   | Ливны            | СЗ МОНТАЖСТРОЙ                                | 1          | 56           | 3 440              |
| 22                | <i>Дом по ул. Денисова</i>       | Ливны            | Стройдом                                      | 1          | 48           | 2 635              |
| <b>Общий итог</b> |                                  |                  |   | <b>31</b>  | <b>6 206</b> | <b>361 834</b>     |

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

| №                 | ЖК                               | Населенный пункт | Застройщик                                 | Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup> |
|-------------------|----------------------------------|------------------|--|--------------------------------------|
| 1                 | <i>По ул. Родзевича-Белевича</i> | Орёл             | ЖИЛСТРОЙ-Инвест                            | 47,2                                 |
| 2                 | <i>Дом по ул. Куйбышева</i>      | Орёл             | СМУ № 2                                    | 48,1                                 |
| 3                 | <i>Лидер</i>                     | Старцево         | Специализированный застройщик Технострой 2 | 49,6                                 |
| 4                 | <i>Зеленый квартал</i>           | Жилина           | ГК ОДСК                                    | 50,9                                 |
| 5                 | <i>По ул. Бурова, 50</i>         | Орёл             | Строймонтаж                                | 53,2                                 |
| 6                 | <i>Цитрус</i>                    | Орёл             | ГК ОДСК                                    | 54,7                                 |
| 7                 | <i>Дом по ул. Денисова</i>       | Ливны            | Стройдом                                   | 54,9                                 |
| 8                 | <i>Времена года</i>              | Образцово        | ГК ОДСК                                    | 55,0                                 |
| 9                 | <i>Все свои</i>                  | Орёл             | Зенит                                      | 55,3                                 |
| 10                | <i>Новое Заречье</i>             | Зареченский      | СЗ СТРОЙПРОЕКТ                             | 55,5                                 |
| 11                | <i>Яблоневый сад</i>             | Жилина           | ГК ОДСК                                    | 58,9                                 |
| 12                | <i>Нова Парк</i>                 | Орёл             | ГК Развитие                                | 59,7                                 |
| 13                | <i>Мкр. Династия</i>             | Орёл             | ГК ОДСК                                    | 59,8                                 |
| 14                | <i>Дом по ул. Автовокзальная</i> | Орёл             | ЖИЛСТРОЙ-Инвест                            | 60,7                                 |
| 15                | <i>По ул. Максима Горького</i>   | Ливны            | СЗ МОНТАЖСТРОЙ                             | 61,4                                 |
| 16                | <i>Лесной Квартал</i>            | Коневка          | Зенит                                      | 61,9                                 |
| 17                | <i>Авиа</i>                      | Орёл             | Ударник                                    | 62,6                                 |
| 18                | <i>Дом по ул. Ливенская</i>      | Орёл             | ИНМЭЖСтрой                                 | 64,0                                 |
| 19                | <i>Крылья</i>                    | Орёл             | СЗ ФОРТУНА                                 | 66,2                                 |
| 20                | <i>Новые высоты</i>              | Жилина           | ГК ОДСК                                    | 68,4                                 |
| 21                | <i>По ул. Корчагина</i>          | Орёл             | Корпорация ГРИНН                           | 76,5                                 |
| 22                | <i>Тринити</i>                   | Орёл             | Инжилком                                   | 77,1                                 |
| <b>Общий итог</b> |                                  |                  |  | <b>58,3</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, ИЕК, Винербергер Кирпич, Билайн, Ростелеком и другие

**Основан  
в 2012 году**

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

## Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ

| №  | Услуги портала ЕРЗ.РФ   | Описание услуги   | Цена  | Как купить/заказать  |
|----|---|---|---|--|
| 1. | Предоставление выгрузок из базы данных «Новостройки и застройщики России»               | Выгрузки содержат следующий объем информации:<br>• жилых комплексов – более 13 000 (250 полей с данными);<br>• объектов – более 42 000 (50 полей с данными);<br>• застройщиков/брендов – более 18 000 (40 полей с данными). | По индивидуальному заказу – <b>от 10 000 руб.</b><br><br>Стандартный набор полей – <b>от 50 руб.</b>  | <a href="#">Выгрузка данных ЕРЗ.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 ЕРЗ.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка.            | По индивидуальному заказу – <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 ЕРЗ.РФ            | Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ЕРЗ.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п.                   | <b>Договорная</b>   | Запрос направлять по E-mail:<br><a href="mailto:gdv@erzrf.ru">gdv@erzrf.ru</a>   |
| 4. | Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками           | Публикации информационного и рекламного характера на портале  | <b>от 10 000 руб.</b>   | 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 ЕРЗ.РФ</a> дает возможность:<br>• участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ;<br>• размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.РФ.                                     | <b>24 000 руб.</b> в год  |  |
|    |   | Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без).              | <b>от 20 000 руб.</b>   |  |
|    |   | Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика.  | <b>от 20 000 руб.</b> за факт назначенной встречи   |  |
|    | Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг. | Расчетное вознаграждение <b>от 100 000 руб.</b> в месяц   |   |  |