

# СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Смоленская область

февраль 2024

**Текущий объем строительства, м<sup>2</sup>**  
на февраль 2024

**390 208**

**Средняя площадь строящихся квартир, м<sup>2</sup>**  
на февраль 2024

**54,9**

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

за последние 12 мес.

Росстат

**16 451**

-4,6% к предшествующим 12 мес.

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

на январь 2024

СберИндекс

**76 287**

+20,5% к январю 2023

**Доля ввода жилья застройщиками**

за последние 12 мес.

Росстат

**36,8%**

-1,4 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за декабрь 2023

Банк России

**406**

+55,0% к декабрю 2022

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

Банк России

**6,10**

+2,79 п.п. к декабрю 2022

## Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора .....	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Смоленской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области .....	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по срокам выдачи разрешения на строительство .....	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию .....	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по этажности строящихся домов .....	13
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по материалам стен строящихся домов .....	17
7. ТОП застройщиков Смоленской области по объемам строительства .....	22
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Смоленской области.....	24
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Смоленской области.....	24
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Смоленской области.....	27
11. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России).....	28
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области .....	28
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области..	32
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области.....	40
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области .....	45
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата) .....	52
13. Ввод жилья в Смоленской области (официальная статистика Росстата) .....	54
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Смоленской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2024 г. ....	65
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Смоленской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	66
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по средней площади жилых единиц .....	68
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ .....	71

## Источники информации для составления аналитического обзора

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

Обработка информации, использованной для составления аналитического обзора, осуществлена с помощью программного обеспечения портала [www.erzrf.ru](http://www.erzrf.ru).

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

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Смоленской области на февраль 2024 года выявлено **67 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 **7 113 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **390 208 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	66	98,5%	6 858	96,4%	383 579	98,3%
дом с апартаментами	1	1,5%	255	3,6%	6 629	1,7%
<b>Общий итог</b>	<b>67</b>	<b>100%</b>	<b>7 113</b>	<b>100%</b>	<b>390 208</b>	<b>100%</b>

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 96,4% строящихся жилых единиц.

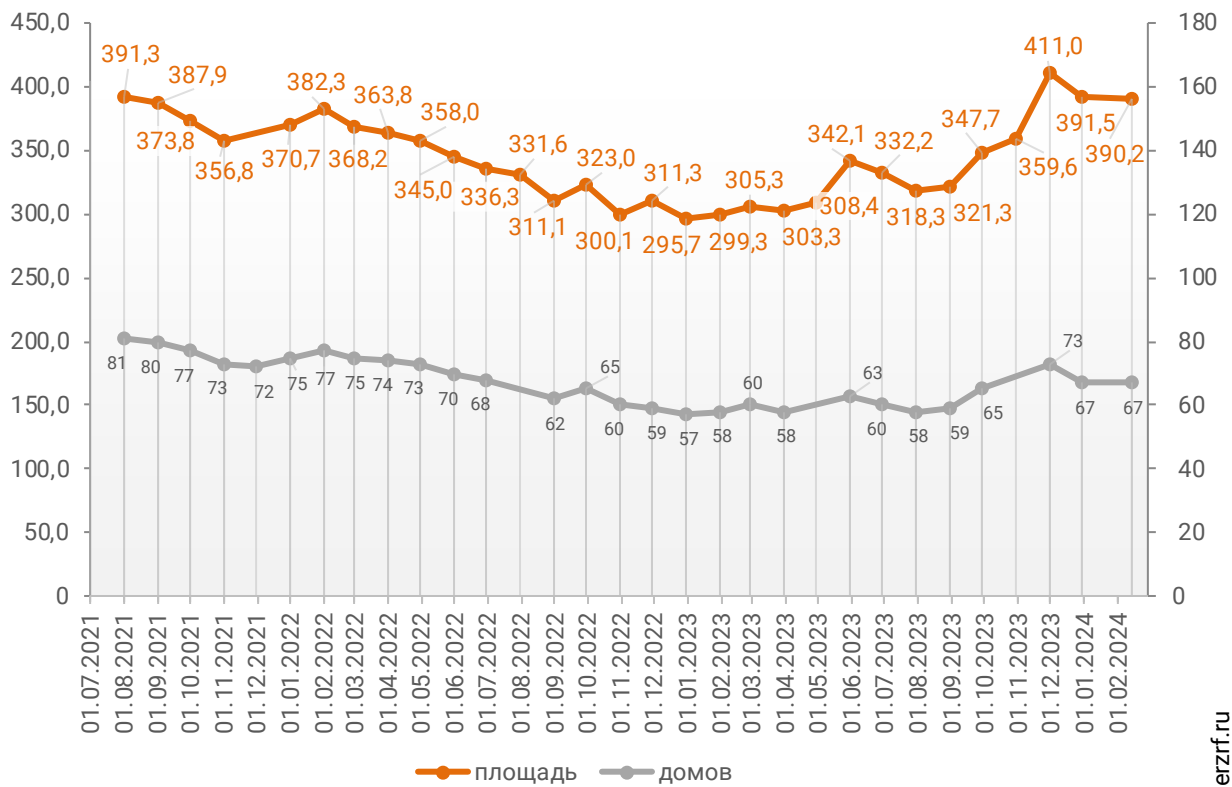
На дома с апартаментами приходится 3,6% строящихся жилых единиц.

Строительство домов блокированной застройки на территории Смоленской области не выявлено.

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

**График 1**

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



© erzrf.ru

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

Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство в 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>Смоленск</b>	<b>41</b>	<b>61,2%</b>	<b>5 296</b>	<b>74,5%</b>	<b>286 388</b>	<b>73,4%</b>
<b>Смоленский</b>	<b>19</b>	<b>28,4%</b>	<b>1 423</b>	<b>20,0%</b>	<b>81 451</b>	<b>20,9%</b>
Киселёвка	5	7,5%	451	6,3%	26 614	6,8%
Новосельцы	4	6,0%	378	5,3%	20 763	5,3%
Алтуховка	4	6,0%	320	4,5%	17 726	4,5%
Печерск	2	3,0%	150	2,1%	9 034	2,3%
Ясенная	1	1,5%	52	0,7%	3 525	0,9%
Быльники	2	3,0%	48	0,7%	2 792	0,7%
Богородицкое	1	1,5%	24	0,3%	997	0,3%
<b>Вяземский</b>	<b>4</b>	<b>6,0%</b>	<b>224</b>	<b>3,1%</b>	<b>12 463</b>	<b>3,2%</b>
Вязьма	4	6,0%	224	3,1%	12 463	3,2%
<b>Ярцевский</b>	<b>1</b>	<b>1,5%</b>	<b>114</b>	<b>1,6%</b>	<b>6 892</b>	<b>1,8%</b>
Ярцево	1	1,5%	114	1,6%	6 892	1,8%
<b>Сафоновский</b>	<b>2</b>	<b>3,0%</b>	<b>56</b>	<b>0,8%</b>	<b>3 014</b>	<b>0,8%</b>
Сафоново	2	3,0%	56	0,8%	3 014	0,8%
	<b>67</b>	<b>100%</b>	<b>7 113</b>	<b>100%</b>	<b>390 208</b>	<b>100%</b>

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Смоленск (73,4% совокупной площади жилых единиц).

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

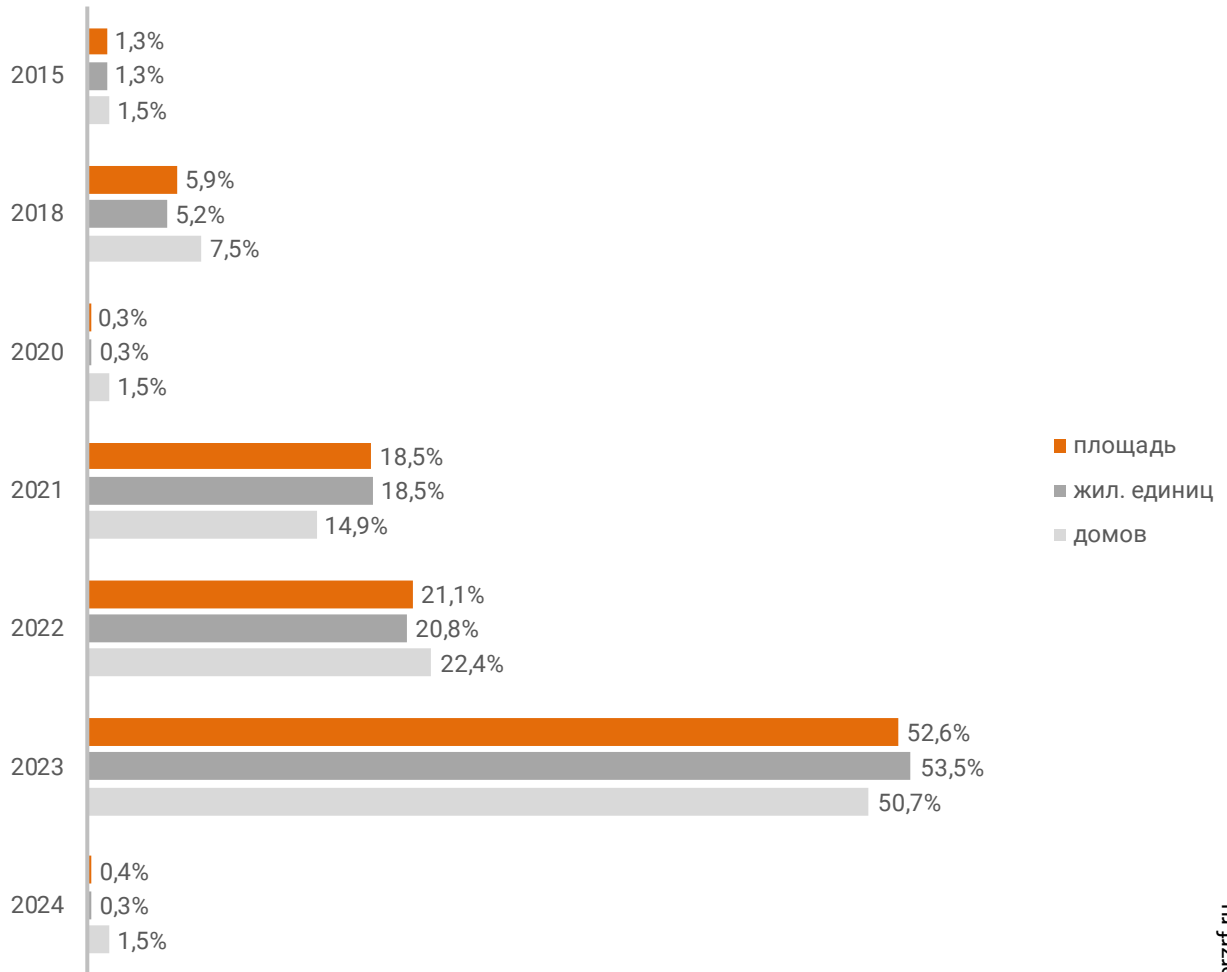
Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с июня 2015 г. по январь 2024 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

**Таблица 3**

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
2015	1	1,5%	92	1,3%	5 110	1,3%
2018	5	7,5%	373	5,2%	22 923	5,9%
2020	1	1,5%	24	0,3%	997	0,3%
2021	10	14,9%	1 318	18,5%	72 200	18,5%
2022	15	22,4%	1 480	20,8%	82 358	21,1%
2023	34	50,7%	3 802	53,5%	205 224	52,6%
2024	1	1,5%	24	0,3%	1 396	0,4%
<b>Общий итог</b>	<b>67</b>	<b>100%</b>	<b>7 113</b>	<b>100%</b>	<b>390 208</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 1**

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



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2023 г. (52,6% по площади жилых единиц).



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

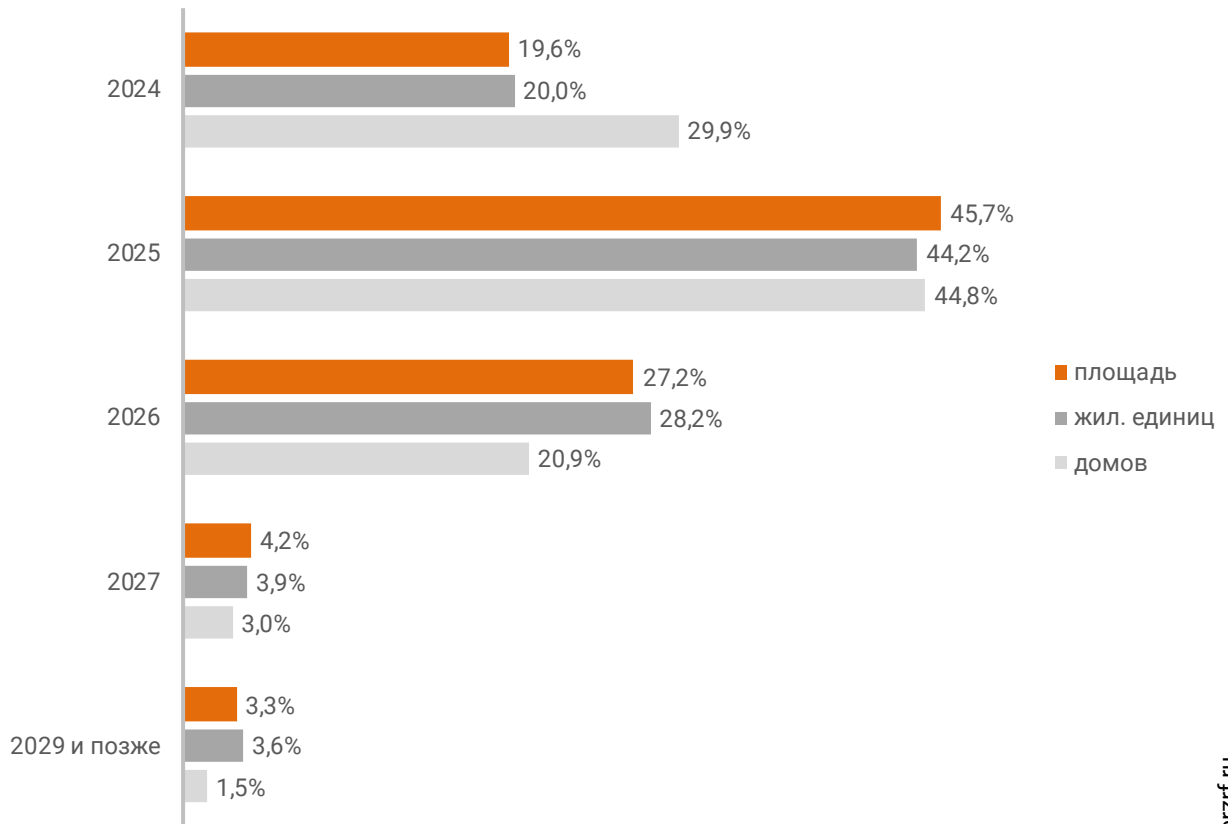
В Смоленской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
2024	20	29,9%	1 424	20,0%	76 667	19,6%
2025	30	44,8%	3 146	44,2%	178 397	45,7%
2026	14	20,9%	2 006	28,2%	106 117	27,2%
2027	2	3,0%	279	3,9%	16 230	4,2%
2029 и позже	1	1,5%	258	3,6%	12 797	3,3%
<b>Общий итог</b>	<b>67</b>	<b>100%</b>	<b>7 113</b>	<b>100%</b>	<b>390 208</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 2**

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



© erzrf.ru

До конца 2024 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 76 667 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 м <sup>2</sup>	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м <sup>2</sup> %	
2024	76 667	2022	2 509	3,3%
		2023	8 583	11,2%
2025	178 397	2022	5 003	2,8%
2026	106 117	2016	5 110	4,8%
		2022	5 003	4,7%
<b>Общий итог</b>	<b>390 208</b>		<b>26 208</b>	<b>6,7%</b>

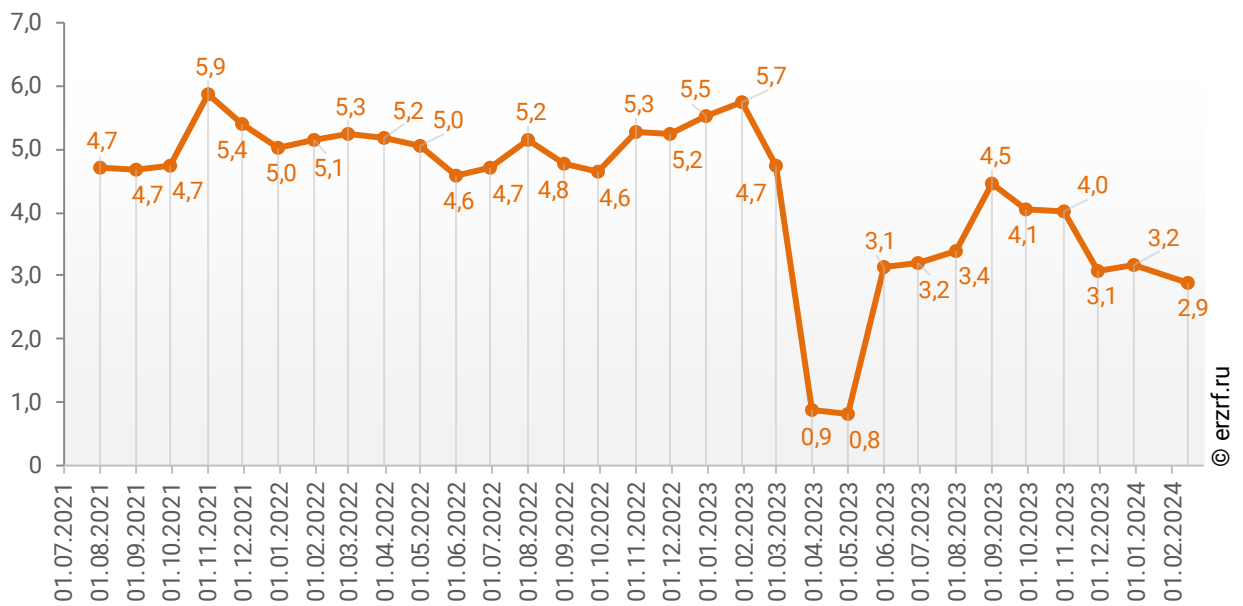
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2023 на 2024 год (8 583 м<sup>2</sup>), что составляет 11,2% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области в 2024 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области по состоянию на февраль 2024 года составляет 2,9 месяца.

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

**График 2**

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



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

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

- 9,9 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 11,4 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 11,3 этажа – из расчета на строящийся м<sup>2</sup>.

Гистограмма 3



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

График 3



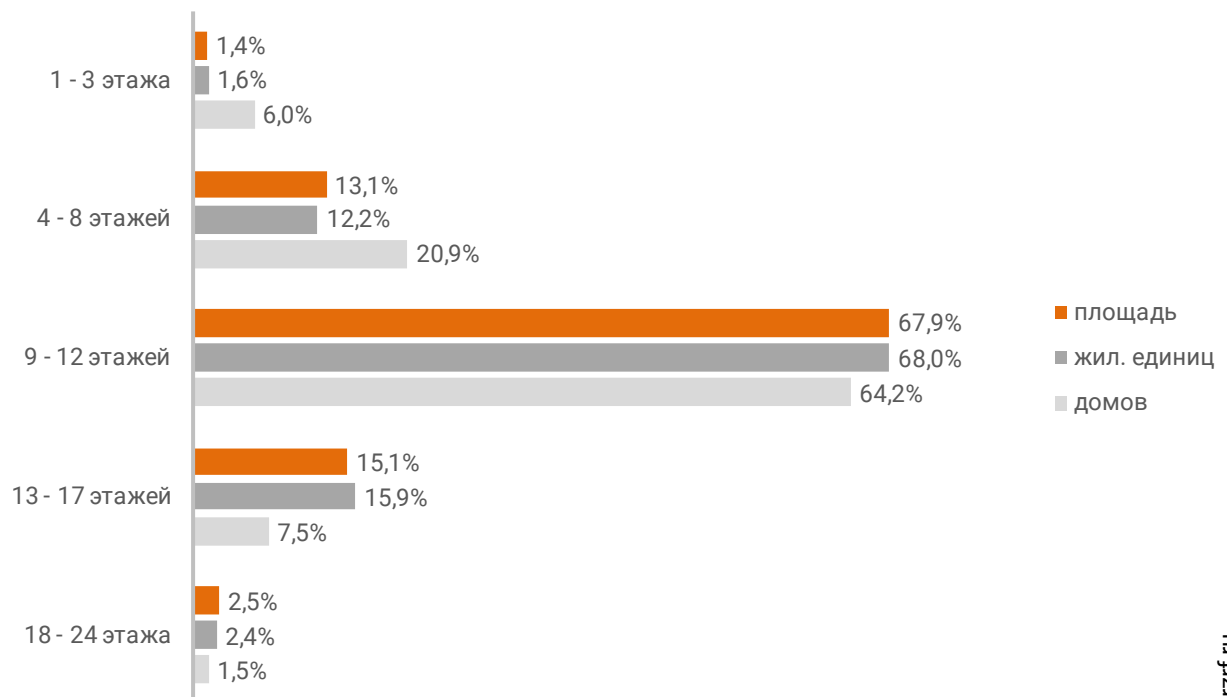
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

**Таблица 6**

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1 - 3 этажа	4	6,0%	112	1,6%	5 402	1,4%
4 - 8 этажей	14	20,9%	866	12,2%	50 977	13,1%
9 - 12 этажей	43	64,2%	4 834	68,0%	264 949	67,9%
13 - 17 этажей	5	7,5%	1 131	15,9%	58 934	15,1%
18 - 24 этажа	1	1,5%	170	2,4%	9 946	2,5%
<b>Общий итог</b>	<b>67</b>	<b>100%</b>	<b>7 113</b>	<b>100%</b>	<b>390 208</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 4**

Распределение жилых новостроек Смоленской области по этажности



© eizrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 67,9% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Смоленской области не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,3%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Смоленской области является 20-этажный многоквартирный дом в ЖК «Океан», застройщик «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

**Таблица 7**

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	20	<b>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</b>	многоквартирный дом	Океан
2	17	<b>Ваш дом</b>	многоквартирный дом	Соловьиная роща. Новый квартал
3	16	<b>Консоль</b>	многоквартирный дом	СреДА
		<b>СЗ Юнити</b>	дом с апартаментами	ЮНИТИ
4	15	<b>ГСК Капитель</b>	многоквартирный дом	По ул. Крупской
		<b>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</b>	многоквартирный дом	Новый Смоленск
5	12	<b>СЗ ВЫШЕГОР</b>	многоквартирный дом	По ул. 2-я Киевская
		<b>СЗ ПРОМЕТЕЙ</b>	многоквартирный дом	По ул. Шевченко
		<b>СМОЛСТРОМ-СЕРВИС</b>	многоквартирный дом	Мкр. Новосельцы

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

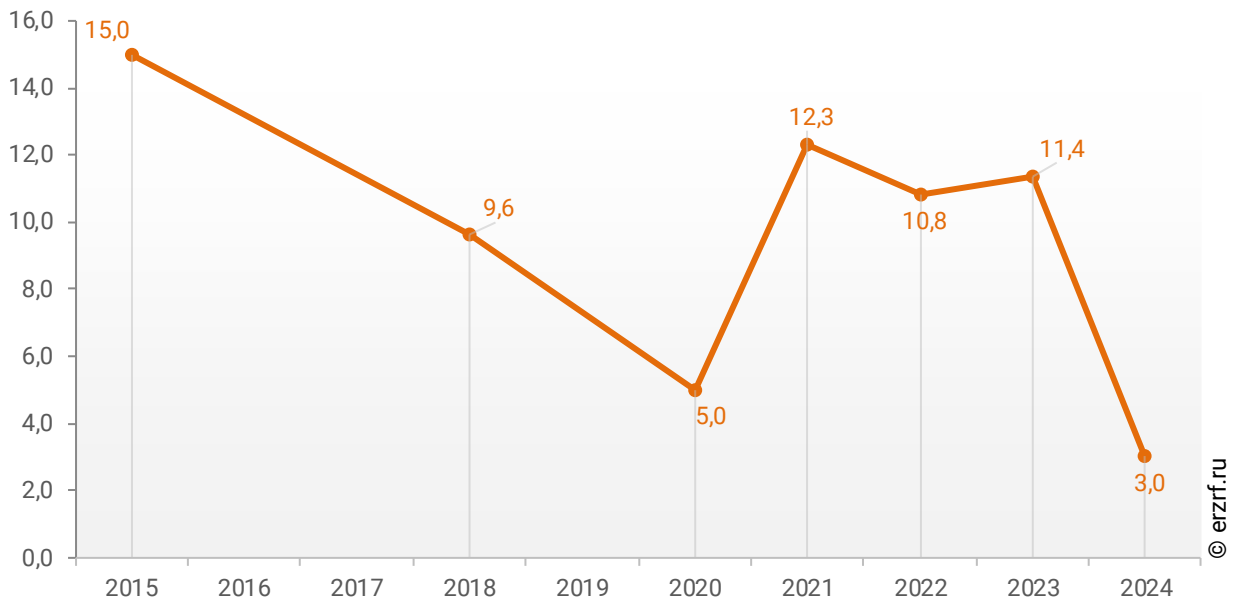
**Таблица 8**

№	Площадь, м <sup>2</sup>	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	21 602	<b>Ваш дом</b>	многоквартирный дом	Соловьиная роща. Новый квартал
2	13 366	<b>СЗ ВЫШЕГОР</b>	многоквартирный дом	По ул. 2-я Киевская
3	12 797	<b>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</b>	многоквартирный дом	Максимум
4	12 766	<b>СЗ Город Будущего</b>	многоквартирный дом	Изумрудный остров
5	10 800	<b>Консоль</b>	многоквартирный дом	СреДА

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 3 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Смоленской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

**График 4**

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





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

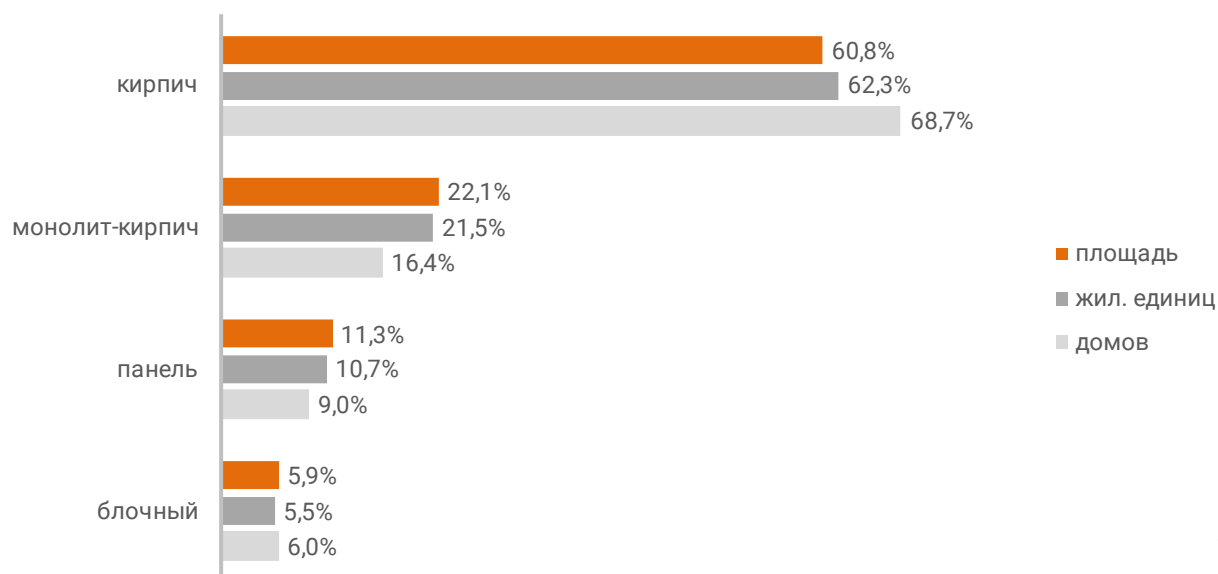
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

**Таблица 9**

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
кирпич	46	68,7%	4 430	62,3%	237 127	60,8%
монолит-кирпич	11	16,4%	1 530	21,5%	86 191	22,1%
панель	6	9,0%	764	10,7%	44 004	11,3%
блочный	4	6,0%	389	5,5%	22 886	5,9%
<b>Общий итог</b>	<b>67</b>	<b>100%</b>	<b>7 113</b>	<b>100%</b>	<b>390 208</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 5**

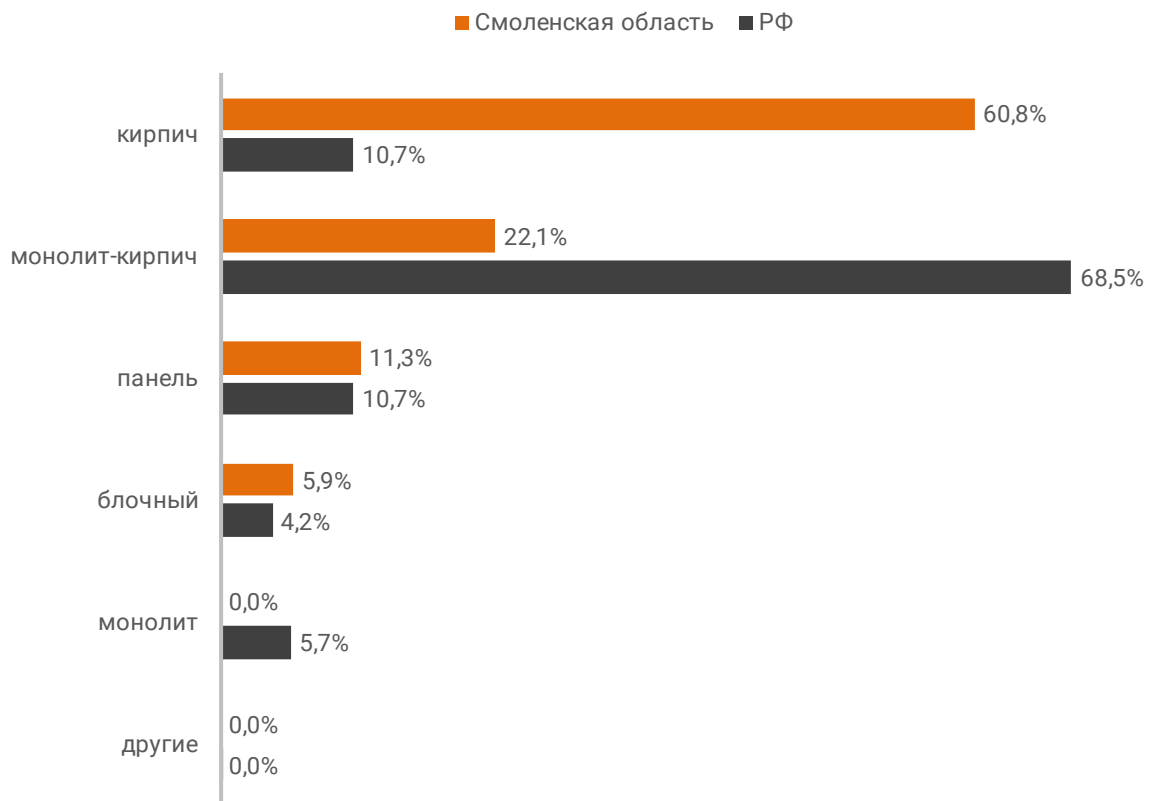
Распределение жилых новостроек Смоленской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Смоленской области является кирпич. Из него возводится 60,8% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 10,7% (Гистограмма 6).

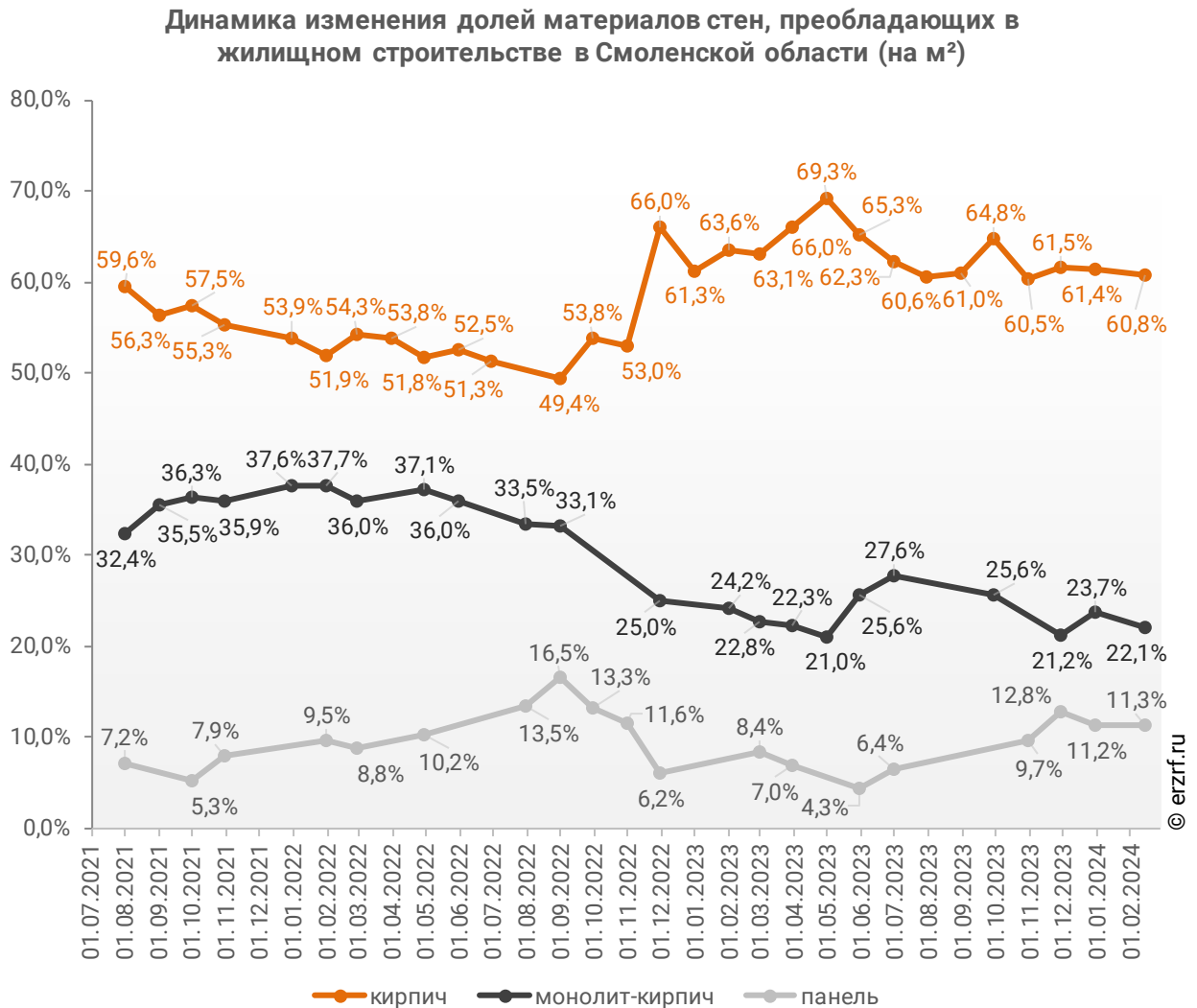
**Гистограмма 6**

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



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

**График 5**



Среди строящегося жилья Смоленской области у 100,0% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на бескаркасные объекты со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 31,6% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

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

**Таблица 10**

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	27	40,3%	2 151	30,2%	123 364	31,6%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	19	28,4%	2 225	31,3%	111 123	28,5%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	9	13,4%	1 386	19,5%	76 185	19,5%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	8	11,9%	1 013	14,2%	58 188	14,9%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	3	4,5%	314	4,4%	19 952	5,1%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	1	1,5%	24	0,3%	1 396	0,4%
<b>Общий итог</b>	<b>67</b>	<b>100%</b>	<b>7 113</b>	<b>100%</b>	<b>390 208</b>	<b>100%</b>

Гистограмма 7

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



## 7. ТОП застройщиков Смоленской области по объемам строительства

По состоянию на февраль 2024 года строительство жилья в Смоленской области осуществляют 18 застройщиков (брендов), которые представлены 28 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Смоленской области на февраль 2024 года представлен в таблице 11.

**Таблица 11**

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1	<b>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</b>	18	26,9%	2 255	31,7%	112 367	28,8%
2	<b>СМОЛСТРОМ-СЕРВИС</b>	10	14,9%	947	13,3%	52 673	13,5%
3	<b>Консоль</b>	4	6,0%	696	9,8%	38 003	9,7%
4	<b>ГК Гарант-жилье</b>	6	9,0%	640	9,0%	37 944	9,7%
5	<b>Ваш дом</b>	2	3,0%	568	8,0%	36 395	9,3%
6	<b>СЗ ПРОМЕТЕЙ</b>	4	6,0%	252	3,5%	17 515	4,5%
7	<b>СЗ ВЫШЕГОР</b>	2	3,0%	264	3,7%	14 363	3,7%
8	<b>ГК Контакт</b>	4	6,0%	240	3,4%	13 848	3,5%
9	<b>СЗ Город Будущего</b>	1	1,5%	211	3,0%	12 766	3,3%
10	<b>ГСК Капитель</b>	2	3,0%	199	2,8%	12 714	3,3%
11	<b>Стройинвест</b>	4	6,0%	224	3,1%	12 463	3,2%
12	<b>СЗ СМУ-1</b>	2	3,0%	126	1,8%	8 508	2,2%
13	<b>СЗ Юнити</b>	1	1,5%	255	3,6%	6 629	1,7%
14	<b>Билдинг групп</b>	1	1,5%	52	0,7%	3 525	0,9%
15	<b>СЗ Компания Дельта</b>	2	3,0%	56	0,8%	3 014	0,8%
16	<b>СЗ СК-Ключ</b>	2	3,0%	48	0,7%	2 792	0,7%
17	<b>Никольские ворота-2000</b>	1	1,5%	40	0,6%	2 551	0,7%
18	<b>СЗ 3-й Запольный переулок 8</b>	1	1,5%	40	0,6%	2 138	0,5%
<b>Общий итог</b>		<b>67</b>	<b>100%</b>	<b>7 113</b>	<b>100%</b>	<b>390 208</b>	<b>100%</b>

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

**Таблица 12**

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока месяцев
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	
1	★ 4,5	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	112 367	0	0,0%	-
2	★ 5,0	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	52 673	0	0,0%	-
3	★ 5,0	Консоль	38 003	0	0,0%	-
4	★ 5,0	ГК Гарант-жилье	37 944	0	0,0%	-
5	★ 5,0	Ваш дом	36 395	0	0,0%	-
6	★ 1,0	СЗ ПРОМЕТЕЙ	17 515	12 515	71,5%	27,0
7	н/р	СЗ ВЫШЕГОР	14 363	997	6,9%	0,8
8	н/р	ГК Контакт	13 848	0	0,0%	-
9	н/р	СЗ Город Будущего	12 766	0	0,0%	-
10	★ 3,5	ГСК Капитель	12 714	5 110	40,2%	45,8
11	★ 5,0	Стройинвест	12 463	5 448	43,7%	3,3
12	н/р	СЗ СМУ-1	8 508	0	0,0%	-
13	н/р	СЗ Юнити	6 629	0	0,0%	-
14	★ 4,0	Билдинг групп	3 525	0	0,0%	-
15	н/р	СЗ Компания Дельта	3 014	0	0,0%	-
16	н/р	СЗ СК-Ключ	2 792	0	0,0%	-
17	н/р	Никольские ворота-2000	2 551	0	0,0%	-
18	н/р	СЗ 3-й Запольный переулок 8	2 138	2 138	100%	12,0
<b>Общий итог</b>			<b>390 208</b>	<b>26 208</b>	<b>6,7%</b>	<b>2,9</b>

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ГСК Капитель» и составляет 45,8 месяца.

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

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

В Смоленской области возводится 35 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

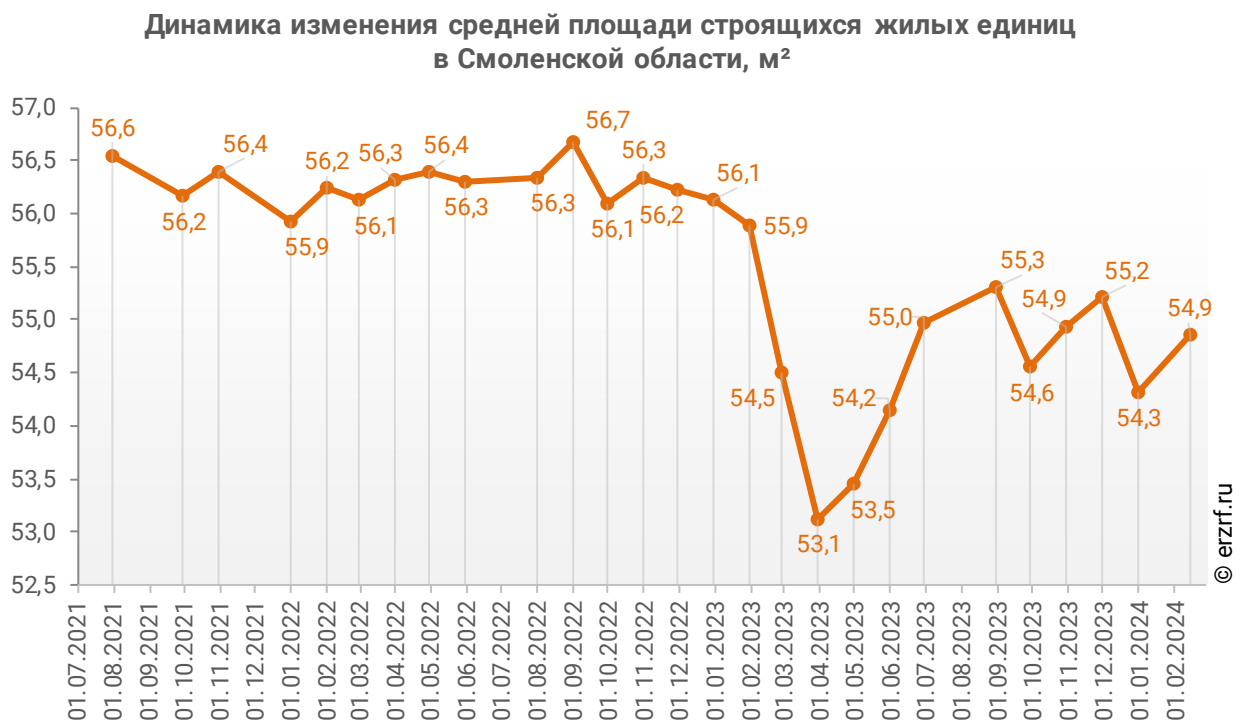
Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Соловьиная роща. Новый квартал» (город Смоленск). В этом жилом комплексе застройщик «Ваш дом» возводит 2 дома, включающих 568 жилых единиц, совокупной площадью 36 395 м<sup>2</sup>.

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

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Смоленской области, составляет 54,9 м<sup>2</sup>. По Российской Федерации этот показатель составляет 49,1 м<sup>2</sup>.

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

**График 6**

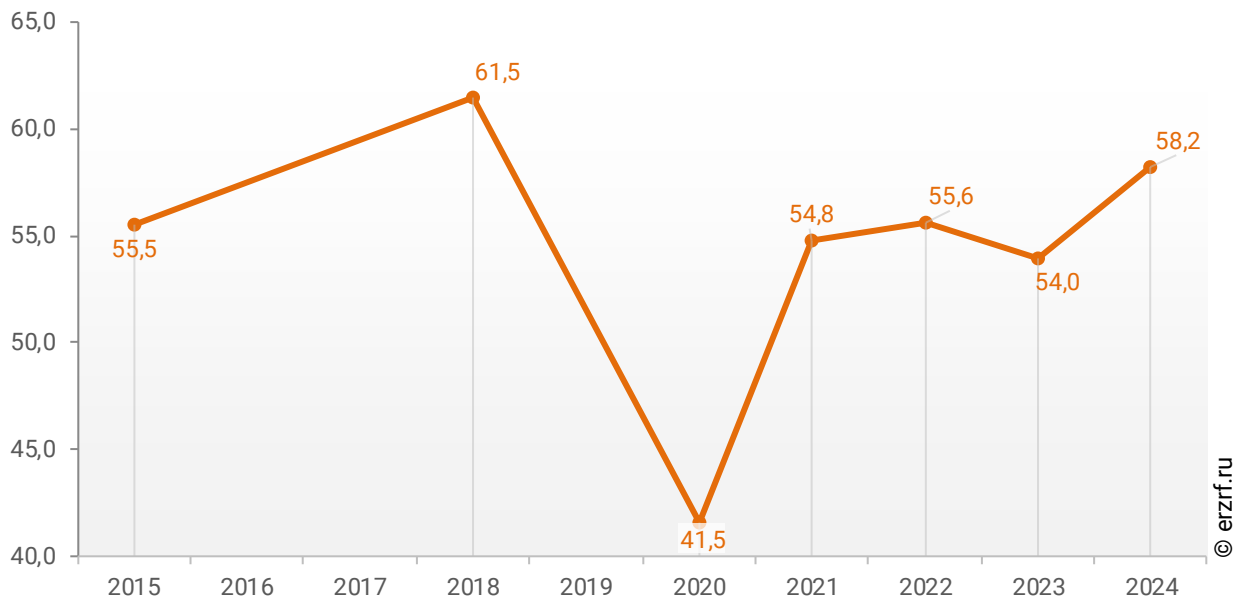




При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 58,2 м<sup>2</sup>. Распределение средней площади строящихся жилых единиц Смоленской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

**График 7**

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ Юнити» – 26,0 м<sup>2</sup>. Самая большая – у застройщика «СЗ ПРОМЕТЕЙ» – 69,5 м<sup>2</sup> (Таблица 13).

**Таблица 13**

<b>Застройщик</b>	<b>Ср. площадь квартиры, м<sup>2</sup></b>
СЗ Юнити	26,0
ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	49,8
СЗ 3-й Запольный переулок 8	53,5
СЗ Компания Дельта	53,8
СЗ ВЫШЕГОР	54,4
Консоль	54,6
СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	55,6
Стройинвест	55,6
ГК Контакт	57,7
СЗ СК-Ключ	58,2
ГК Гарант-жилье	59,3
СЗ Город Будущего	60,5
Никольские ворота-2000	63,8
ГСК Капитель	63,9
Ваш дом	64,1
СЗ СМУ-1	67,5
Билдинг групп	67,8
СЗ ПРОМЕТЕЙ	69,5
<b>Общий итог</b>	<b>54,9</b>

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «ЮНИТИ» – 26,0 м<sup>2</sup>, застройщик «СЗ Юнити». Наибольшая – в ЖК «МОЦАРТ» – 71,1 м<sup>2</sup>, застройщик «ГСК Капитель».

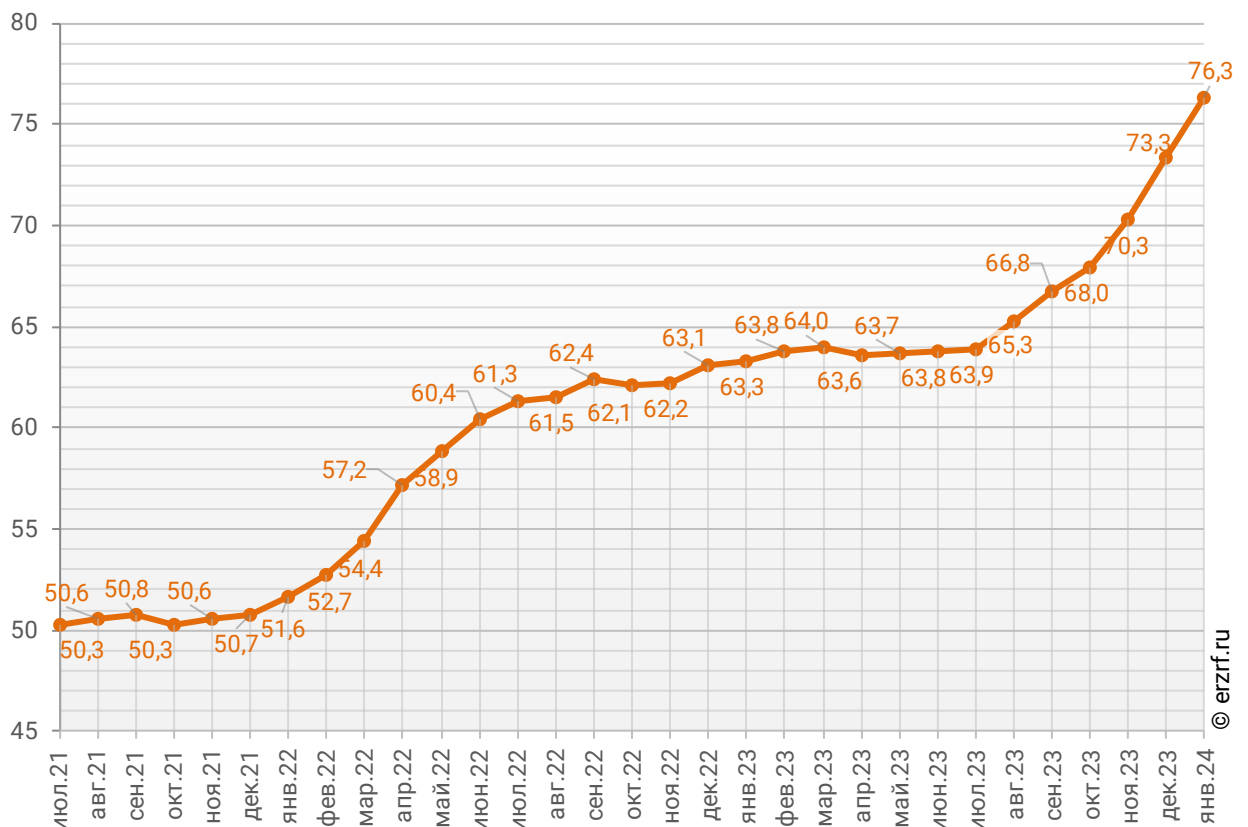
## 10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Смоленской области

По состоянию на январь 2024 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Смоленской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 76 287 рублей. За месяц цена выросла на 4,0%. За год цена увеличилась на 20,5%.<sup>1</sup>

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

**График 8**

**Динамика изменения средней цены новостроек в Смоленской области, тыс. ₽/м<sup>2</sup>**



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

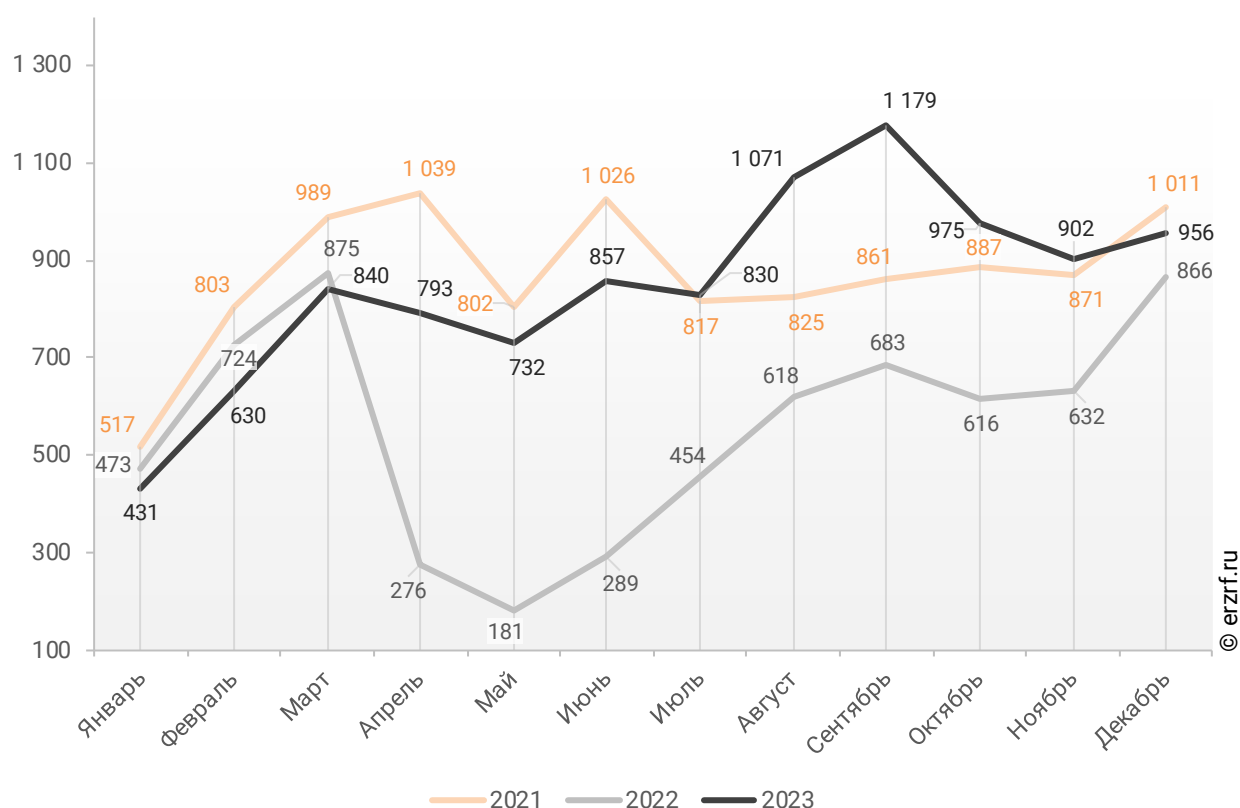
## 11. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России)

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

По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Смоленской области, составило 10 196, что на 52,5% больше уровня 2022 г. (6 687 ИЖК), и на 2,4% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (10 448 ИЖК).

График 9

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

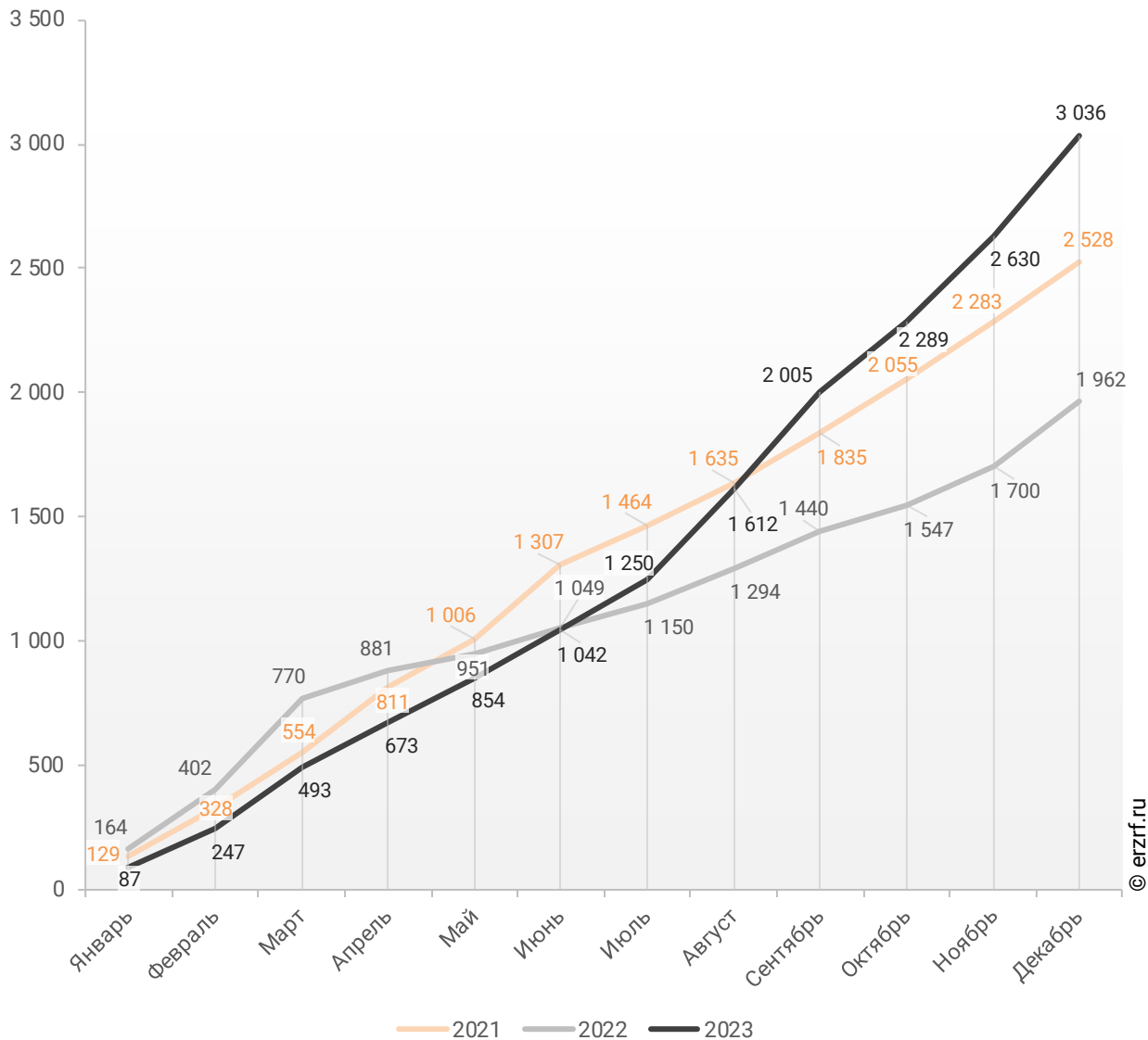


За 12 месяцев 2023 г. количество ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 3 036, что на 54,7% больше, чем в 2022 г. (1 962 ИЖК), и на 20,1% больше соответствующего значения 2021 г. (2 528 ИЖК).

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

**График 10**

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

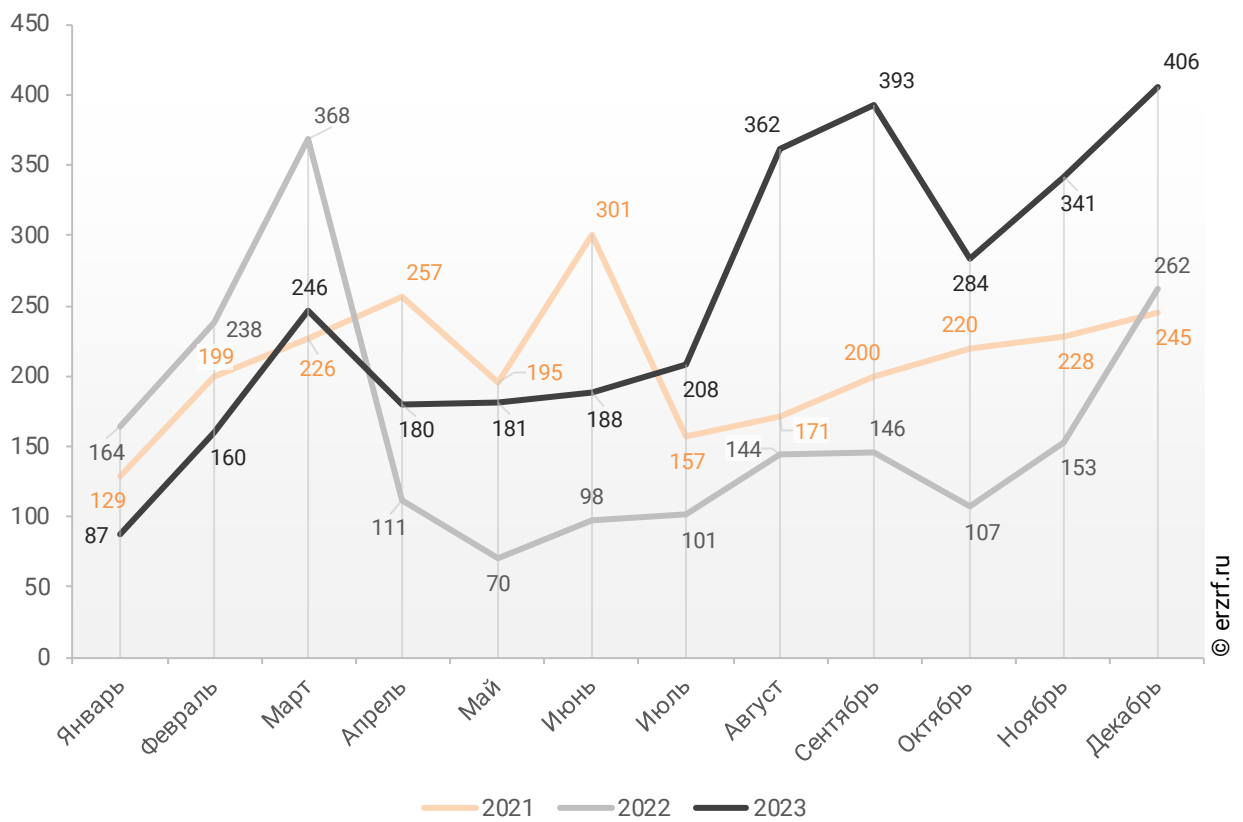


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Смоленской области в декабре 2023 года увеличилось на 55,0% по сравнению с декабрем 2022 года (406 против 262 годом ранее).

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

**График 11**

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

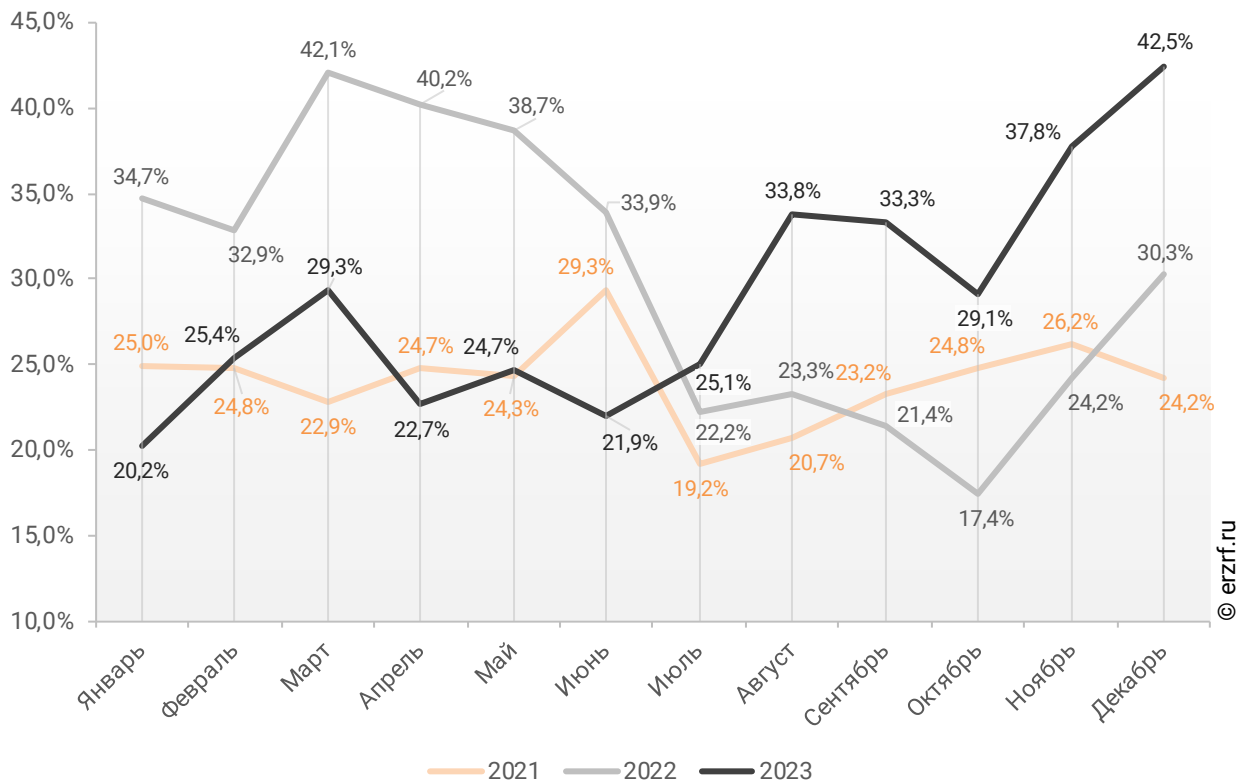


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2023 г., составила 29,8% от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 0,5 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (29,3%), и на 5,6 п.п. больше уровня 2021 г. (24,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской 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 Смоленской области в 2021 – 2023 гг.**



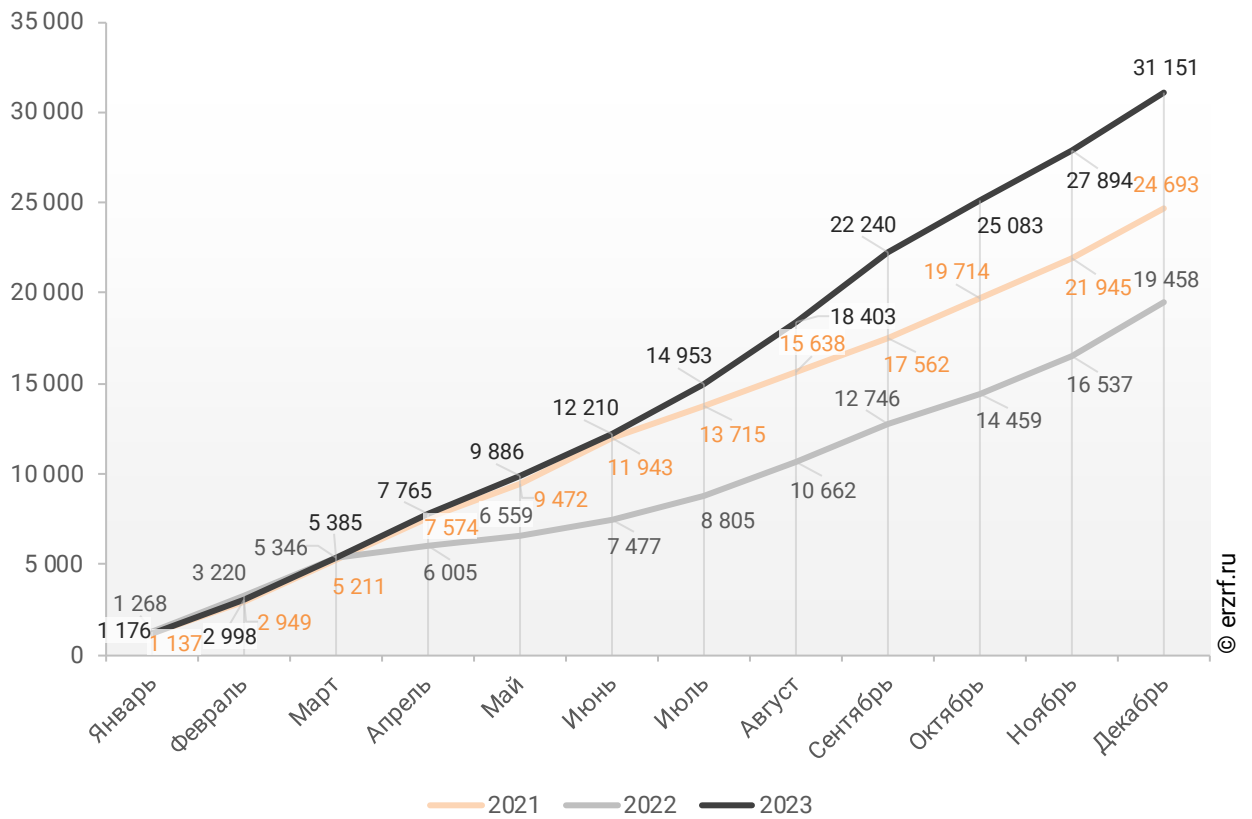
## 11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области, составил 31,15 млрд ₽, что на 60,1% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (19,46 млрд ₽), и на 26,2% больше аналогичного значения 2021 г. (24,69 млрд ₽).

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

**График 13**

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



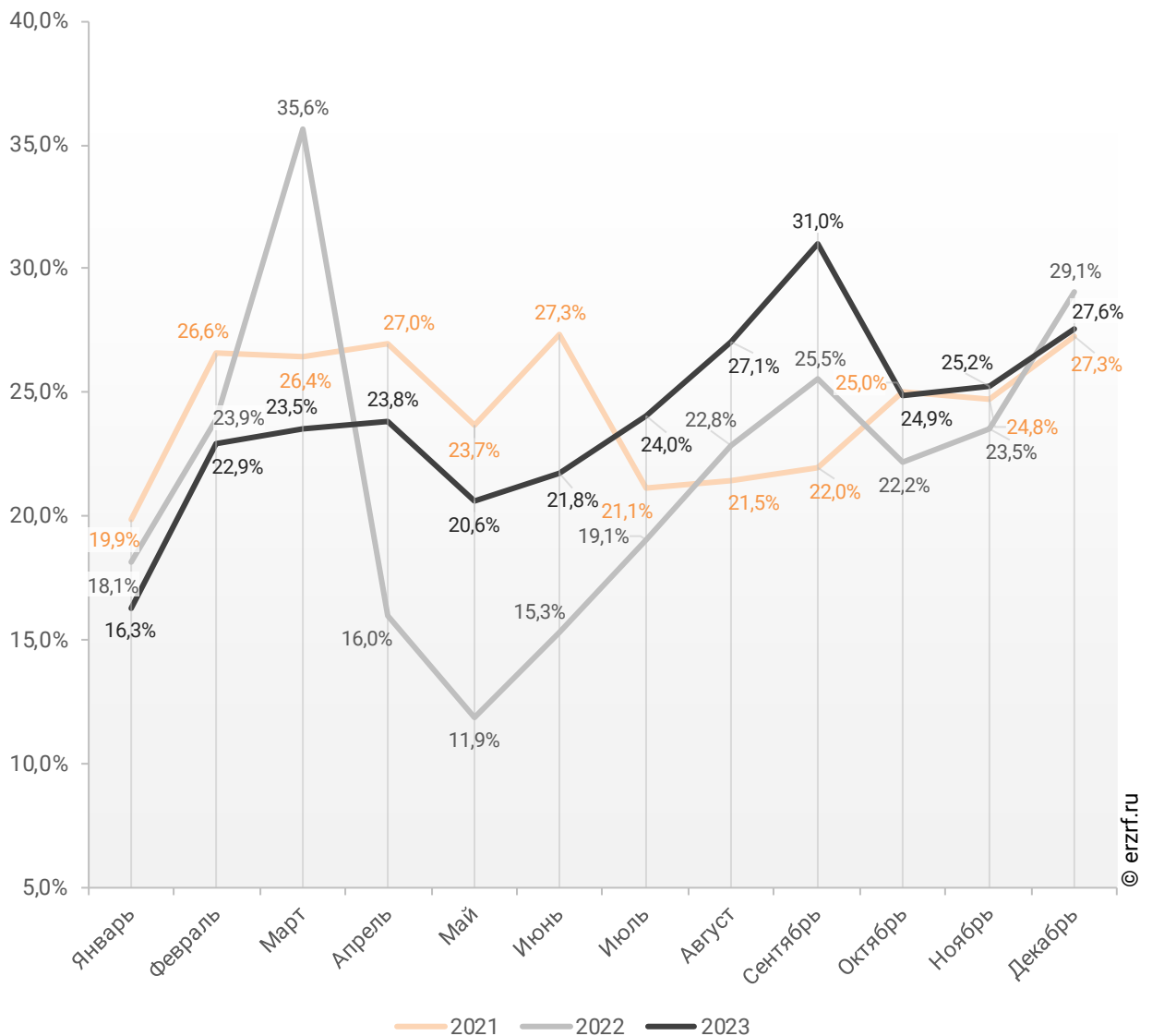


В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2023 г. жителям Смоленской области (127,19 млрд руб.), доля ИЖК составила 24,5%, что на 1,8 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (22,7%), и соответствует уровню 2021 г. (24,5%).

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

**График 14**

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

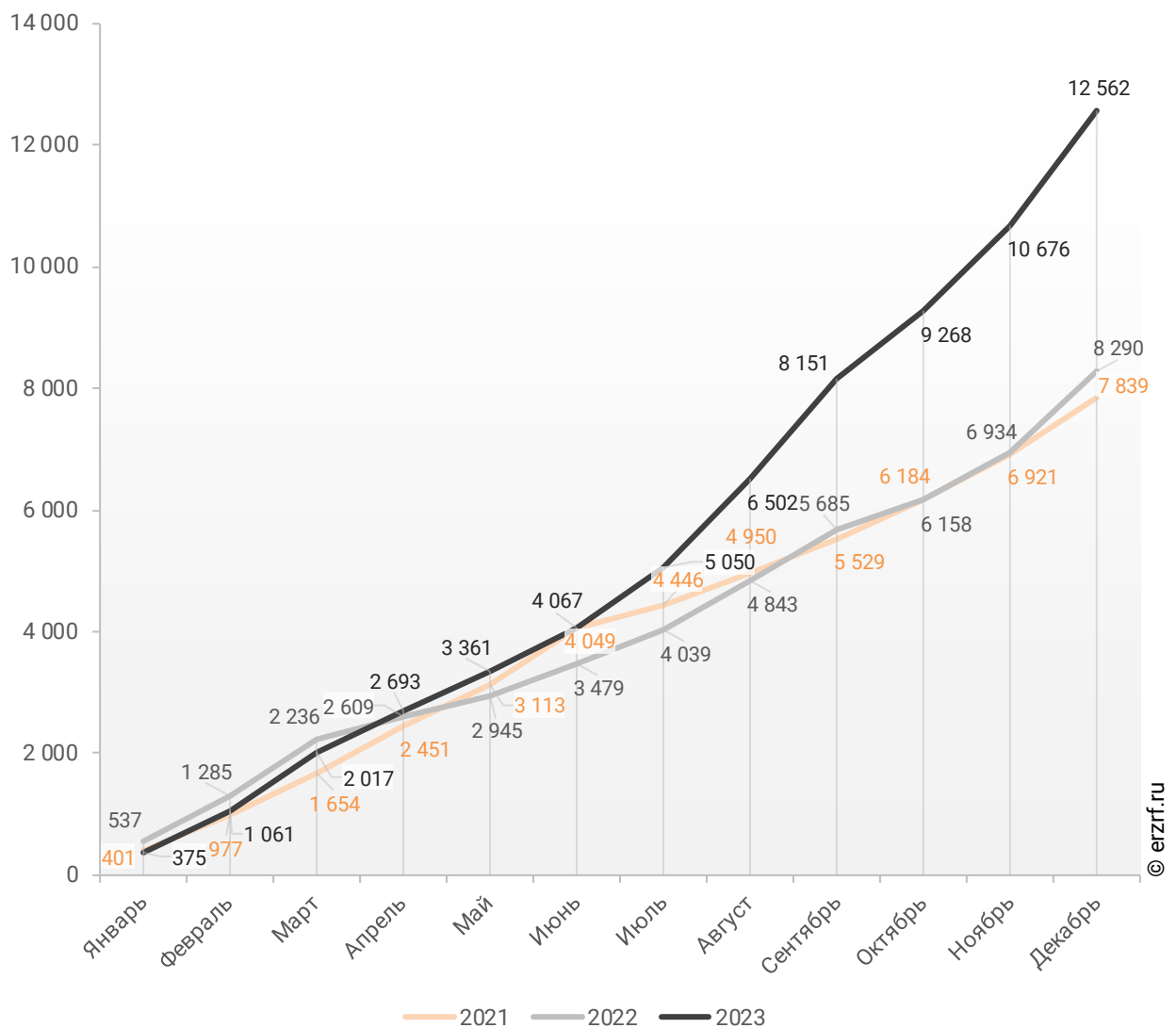


За 12 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог ДДУ, составил 12,56 млрд ₽ (40,3% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 51,5% больше аналогичного значения 2022 г. (8,29 млрд ₽), и на 60,3% больше, чем в 2021 г. (7,84 млрд ₽).

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

**График 15**

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

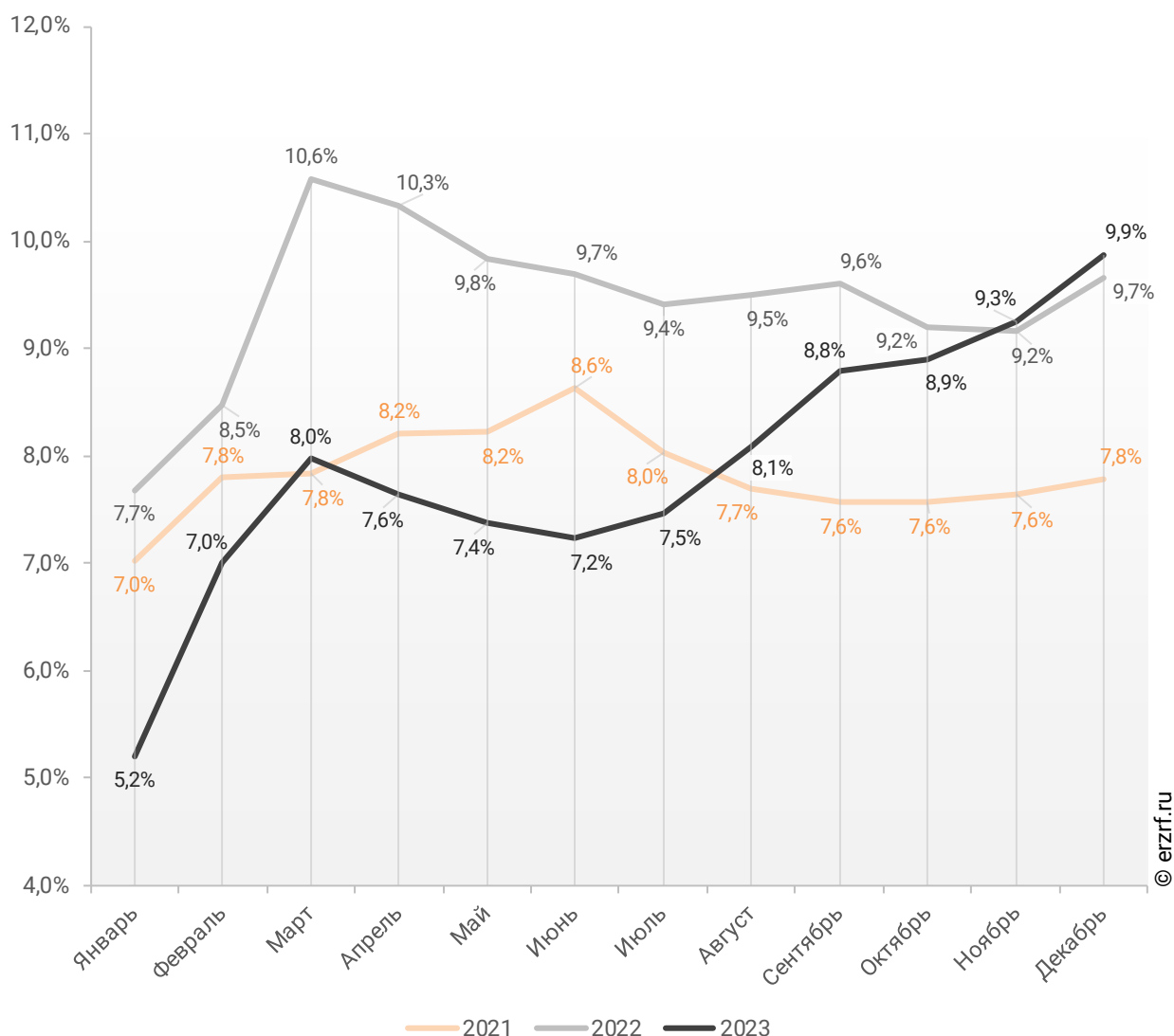


В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2023 г. жителям Смоленской области (127,19 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 9,9%, что на 0,2 п.п. больше уровня 2022 г. (9,7%), и на 2,1 п.п. больше уровня, достигнутого в 2021 г. (7,8%).

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

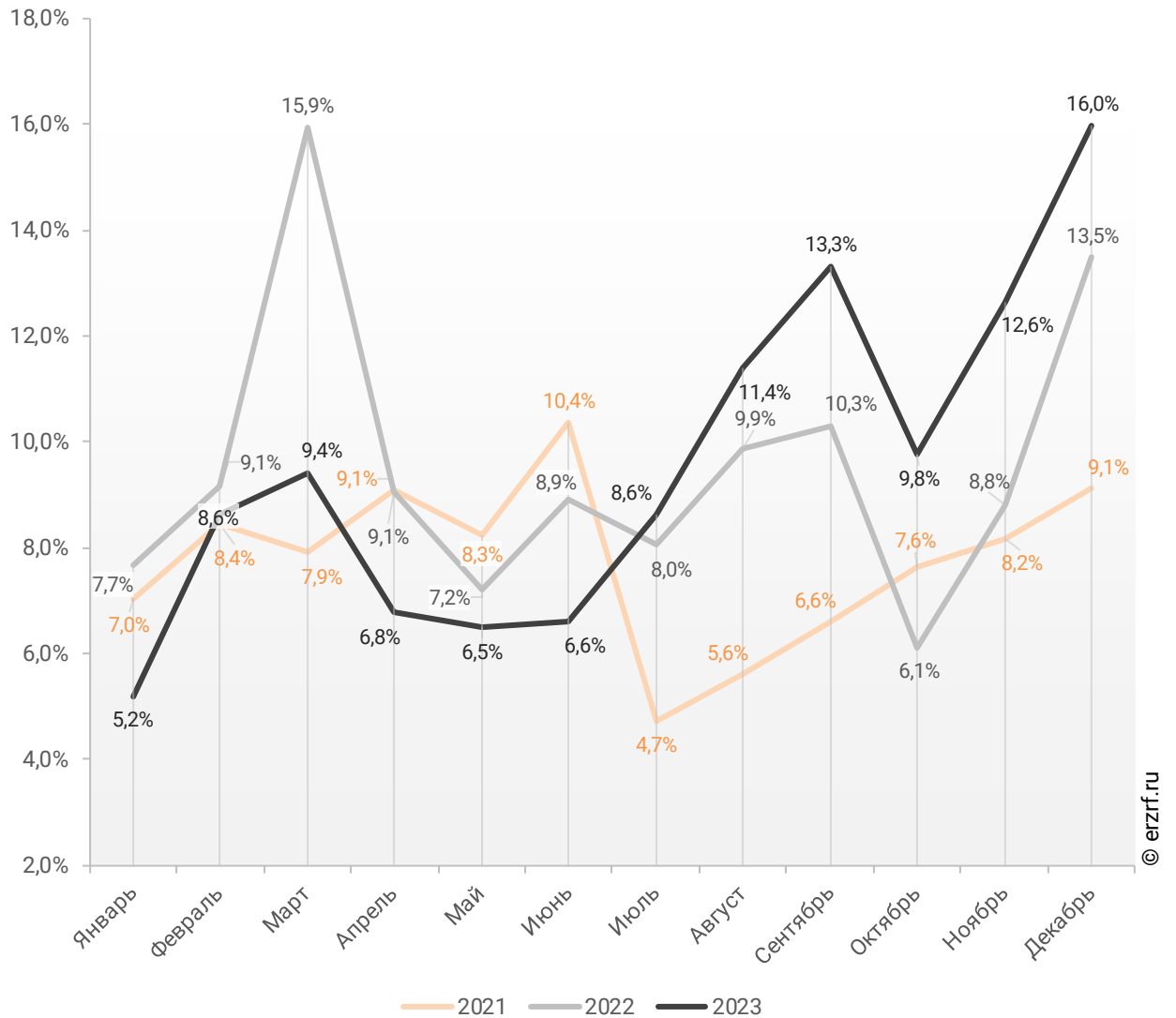
**График 16**

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



**График 17**

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

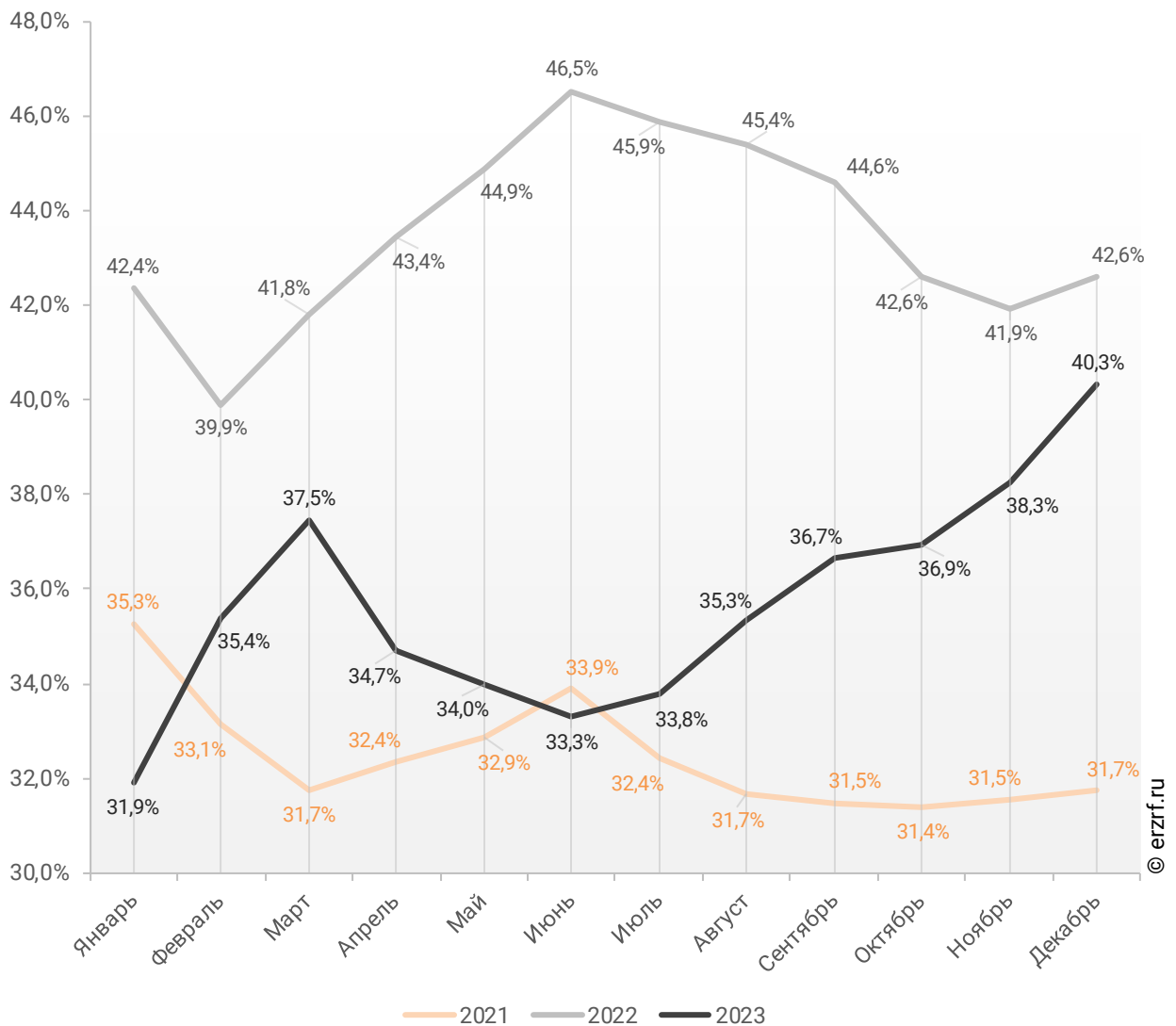


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2023 г., составила 40,3% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 2,3 п.п. меньше, чем в 2022 г. (42,6%), и на 8,6 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (31,7%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской 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 Смоленской области в 2021 – 2023 гг.**

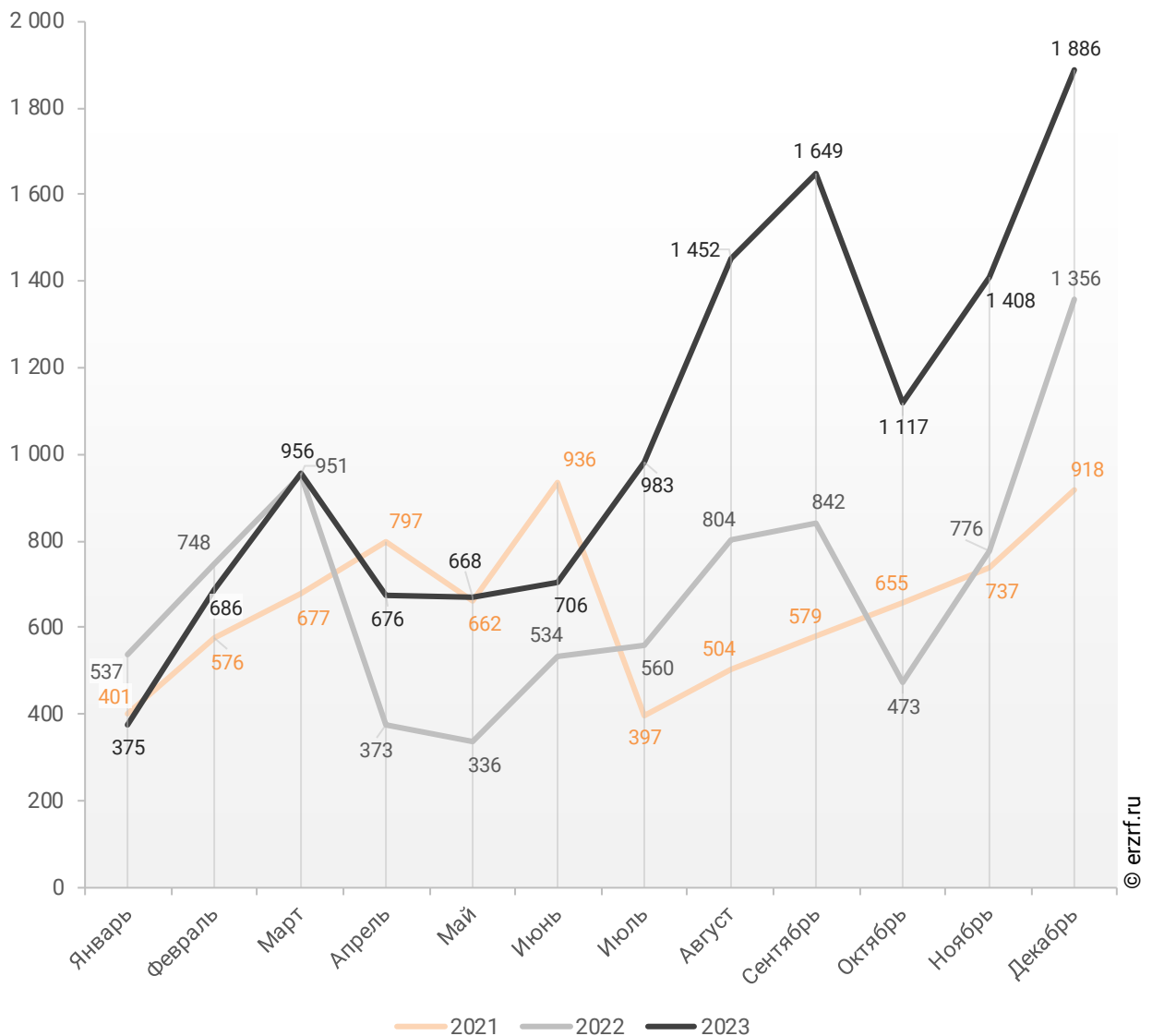


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Смоленской области в декабре 2023 года, увеличился на 39,1% по сравнению с декабрем 2022 года (1,89 млрд руб против 1,36 млрд руб годом ранее).

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

**График 19**

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



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 39,1% в декабре 2023 года по сравнению с декабрем 2022 года сопровождался увеличением объема всех видов кредитов на 17,5% (11,81 млрд ₽ против 10,05 млрд ₽ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 11,5% (3,26 млрд ₽ против 2,92 млрд ₽ годом ранее) (График 20).

**График 20**

По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Смоленской области кредитов всех видов за январь – декабрь составила 9,9%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 40,3%.

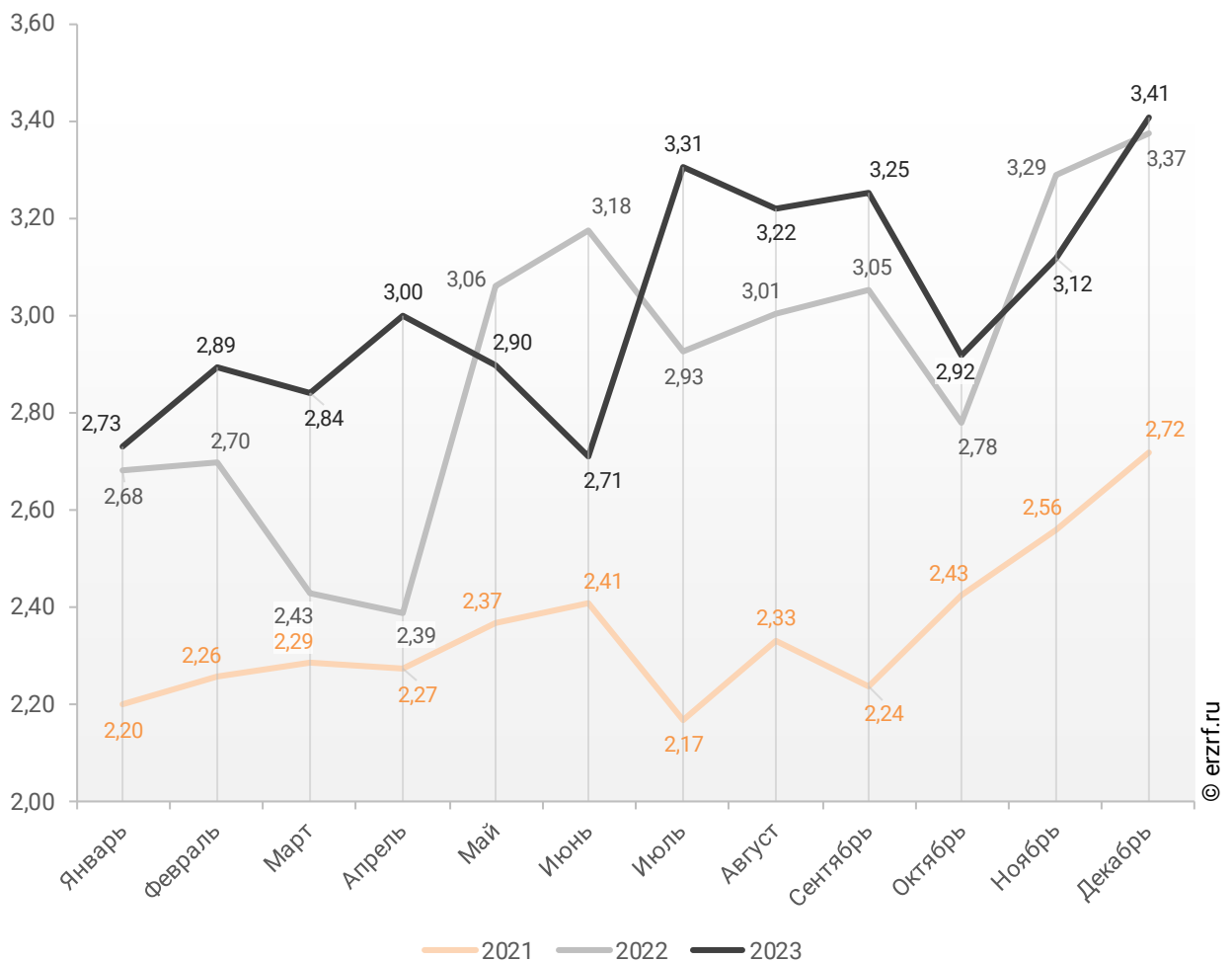
### 11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По официальной статистике Банка России в декабре 2023 г. средний размер ИЖК в Смоленской области составил 3,41 млн ₽, что на 1,0% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (3,37 млн ₽), и на 25,3% больше аналогичного значения 2021 г. (2,72 млн ₽).

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

**График 21**

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



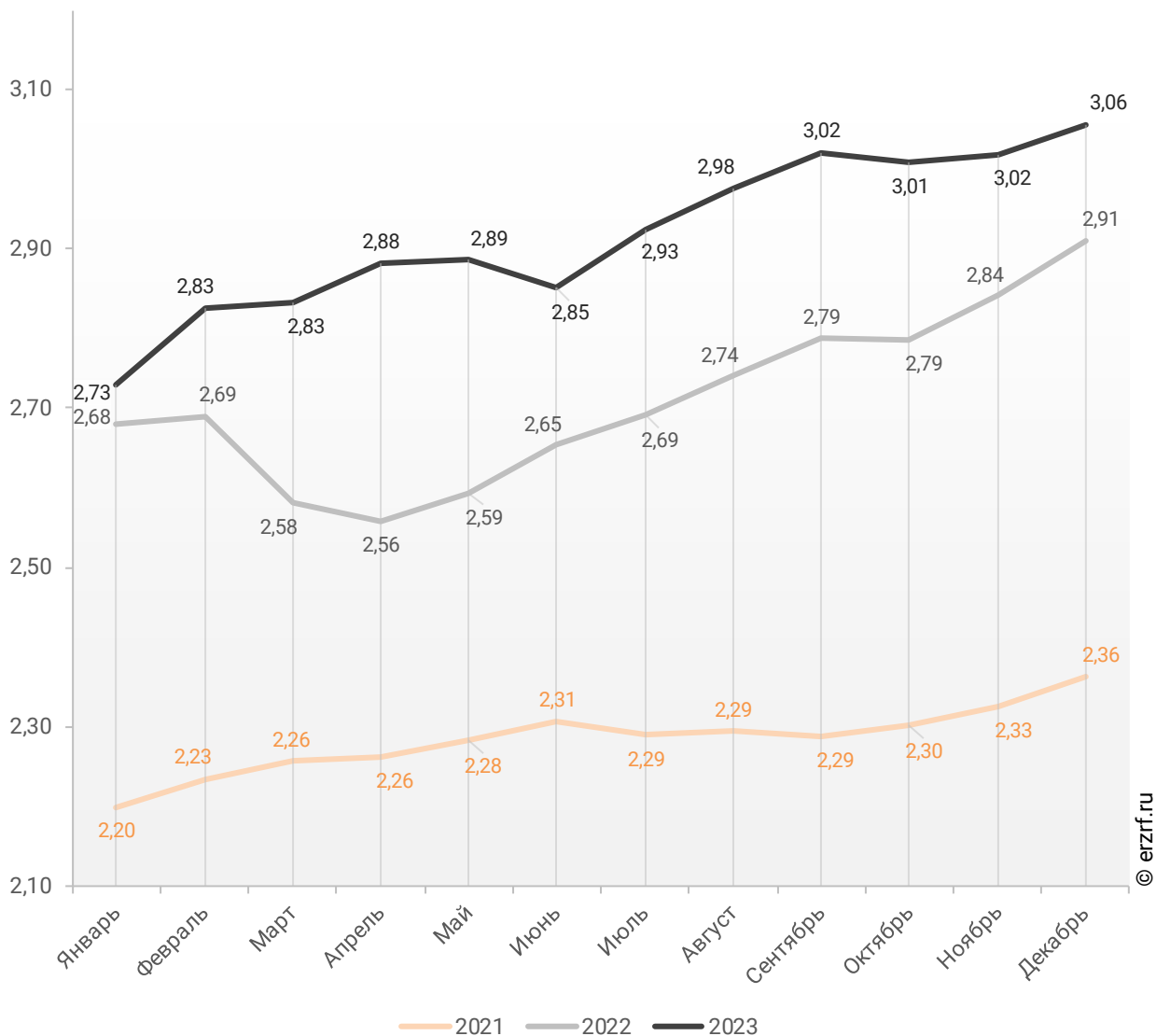


По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 3,06 млн ₽, что на 5,0% больше, чем в 2022 г. (2,91 млн ₽), и на 29,3% больше соответствующего значения 2021 г. (2,36 млн ₽).

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

**График 22**

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

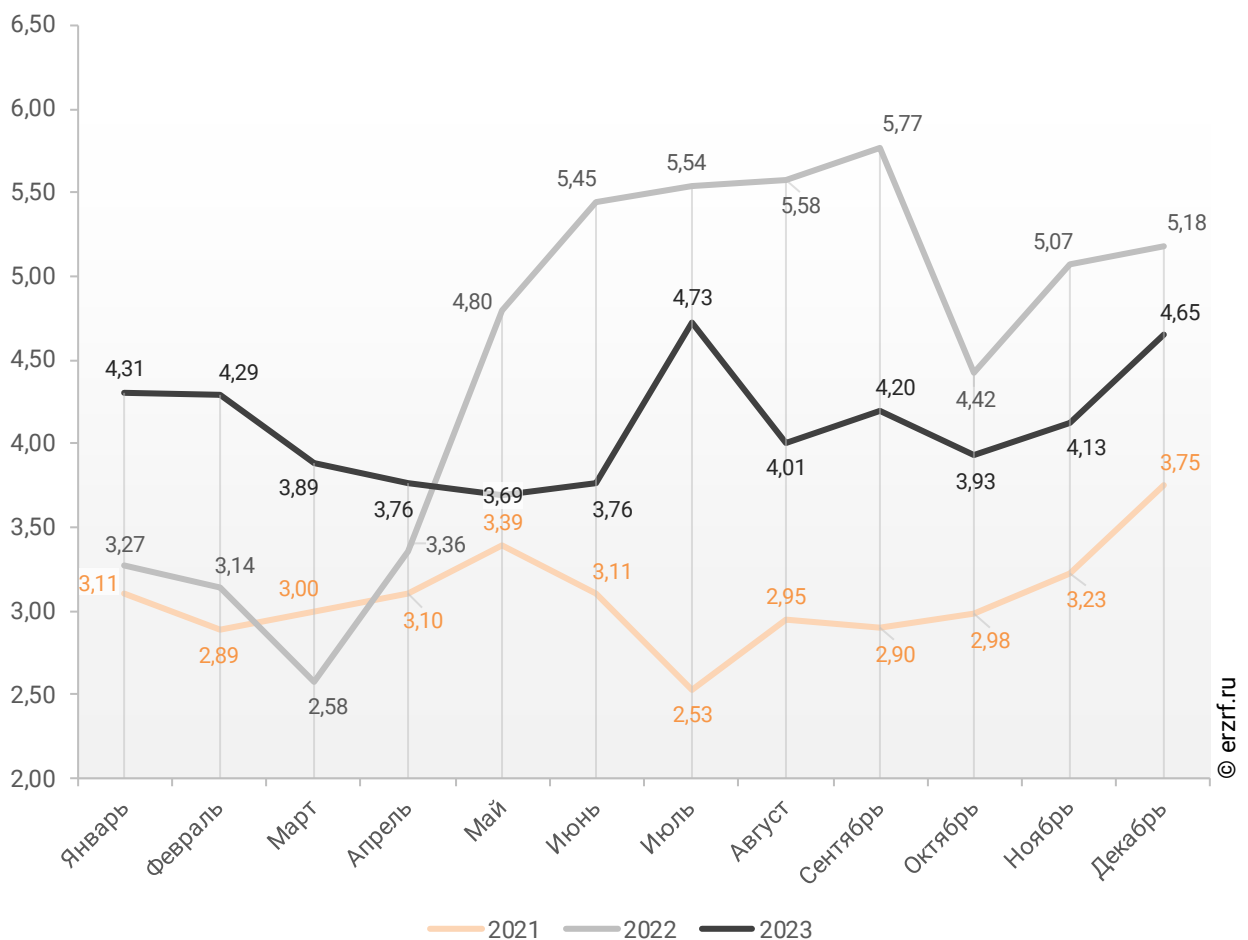


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Смоленской области в декабре 2023 года уменьшился на 10,2% по сравнению с декабрем 2022 года (4,65 млн ₽ против 5,18 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 12,6%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

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

**График 23**

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

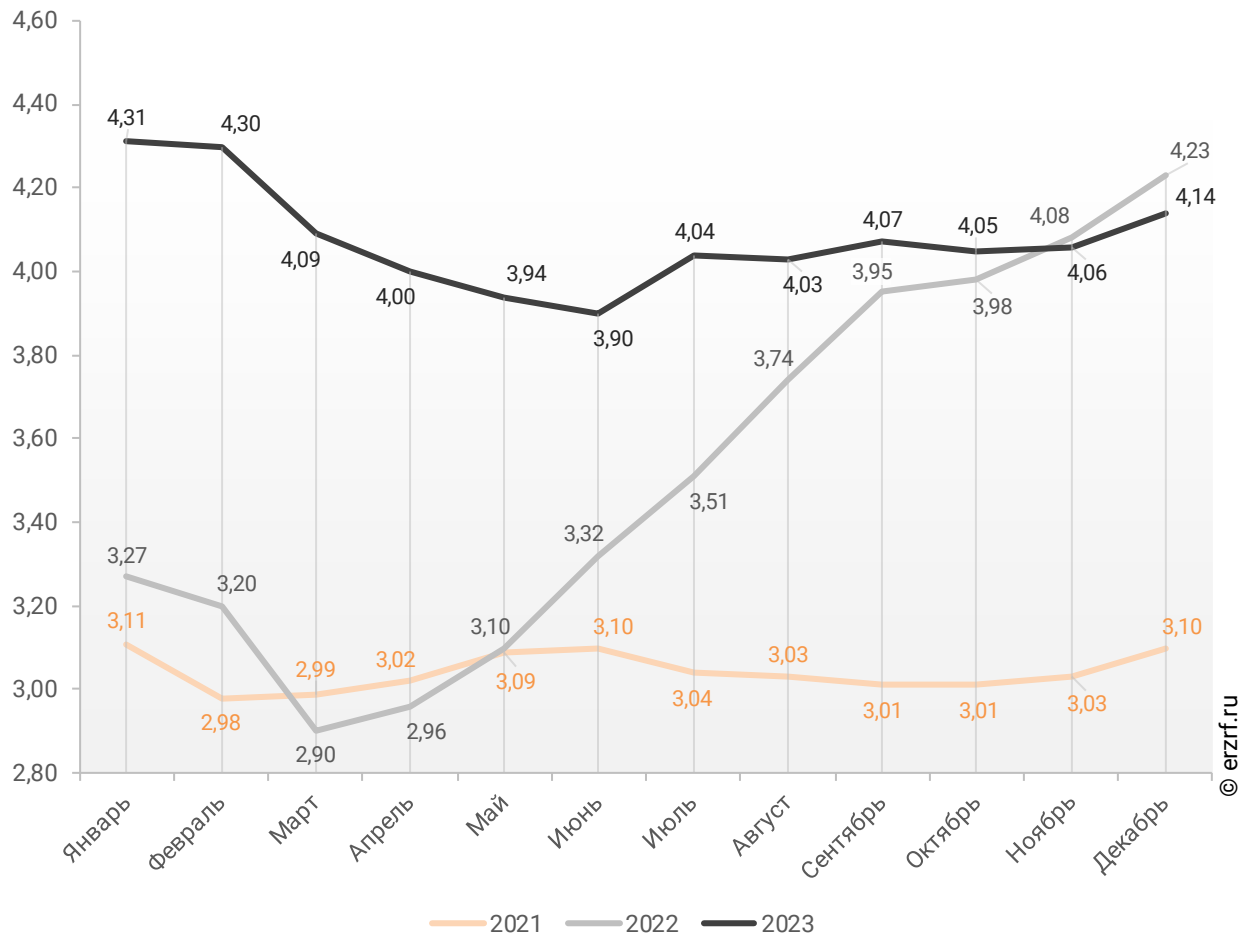


По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 4,14 млн ₽ (на 35,5% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 2,1% меньше соответствующего значения 2022 г. (4,23 млн ₽), и на 33,5% больше уровня 2021 г. (3,10 млн ₽).

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

**График 24**

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

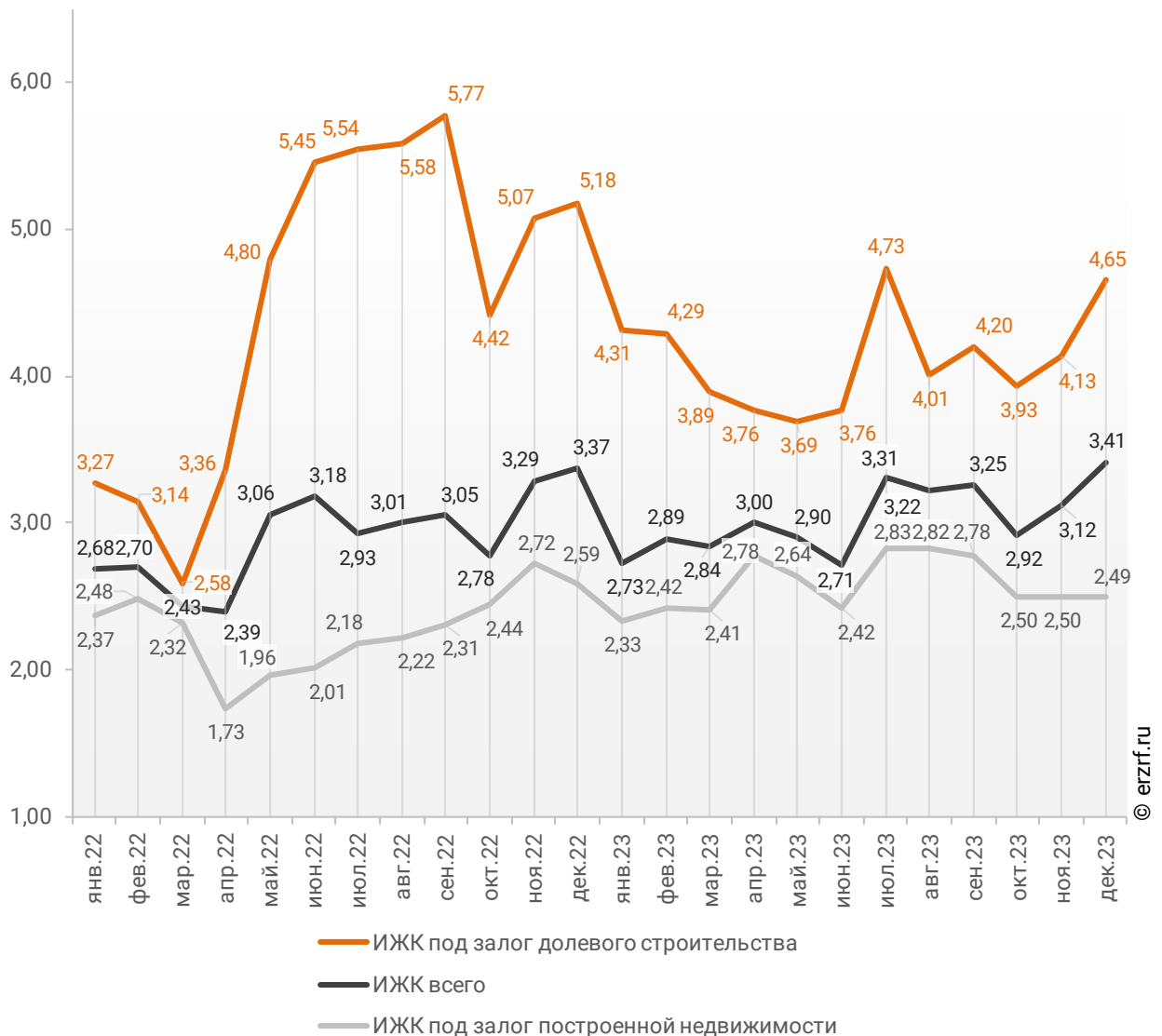


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило 3,9% – с 2,59 млн ₺ до 2,49 млн ₺.

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

**График 25**

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



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 13,3 п. п. – с 100,0% до 86,7%.

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

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в декабре 2023 года в Смоленской области, средневзвешенная ставка составила 8,09%. По сравнению с декабрем 2022 года ставка выросла на 1,52 п. п. (с 6,57% до 8,09%).

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

**График 26**

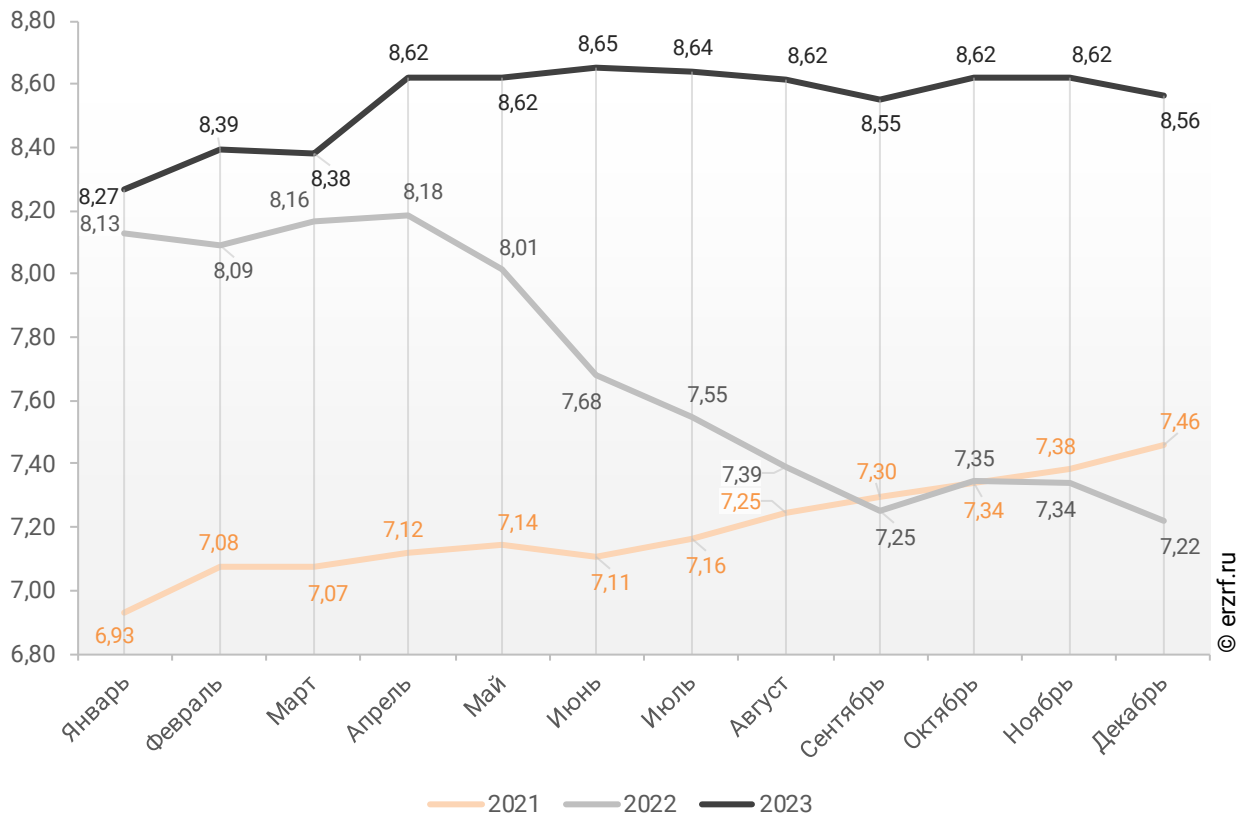


По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 8,56%, что на 1,34 п.п. больше, чем в 2022 г. (7,22%), и на 1,10 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (7,46%).

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

**График 27**

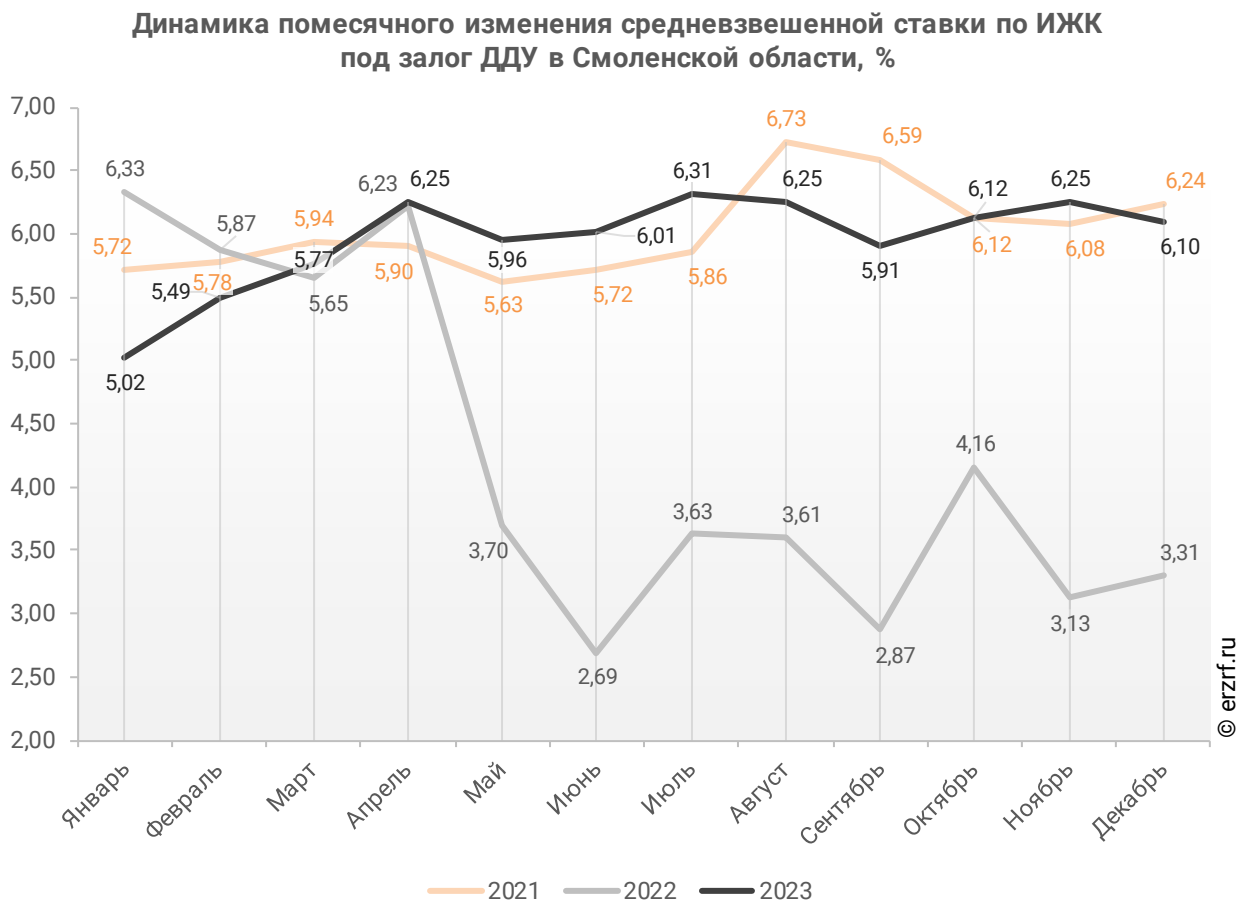
**Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг.**



Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Смоленской области в декабре 2023 года, составила 6,10%, что на 2,79 п. п. больше аналогичного значения за декабрь 2022 года (3,31%).

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

**График 28**

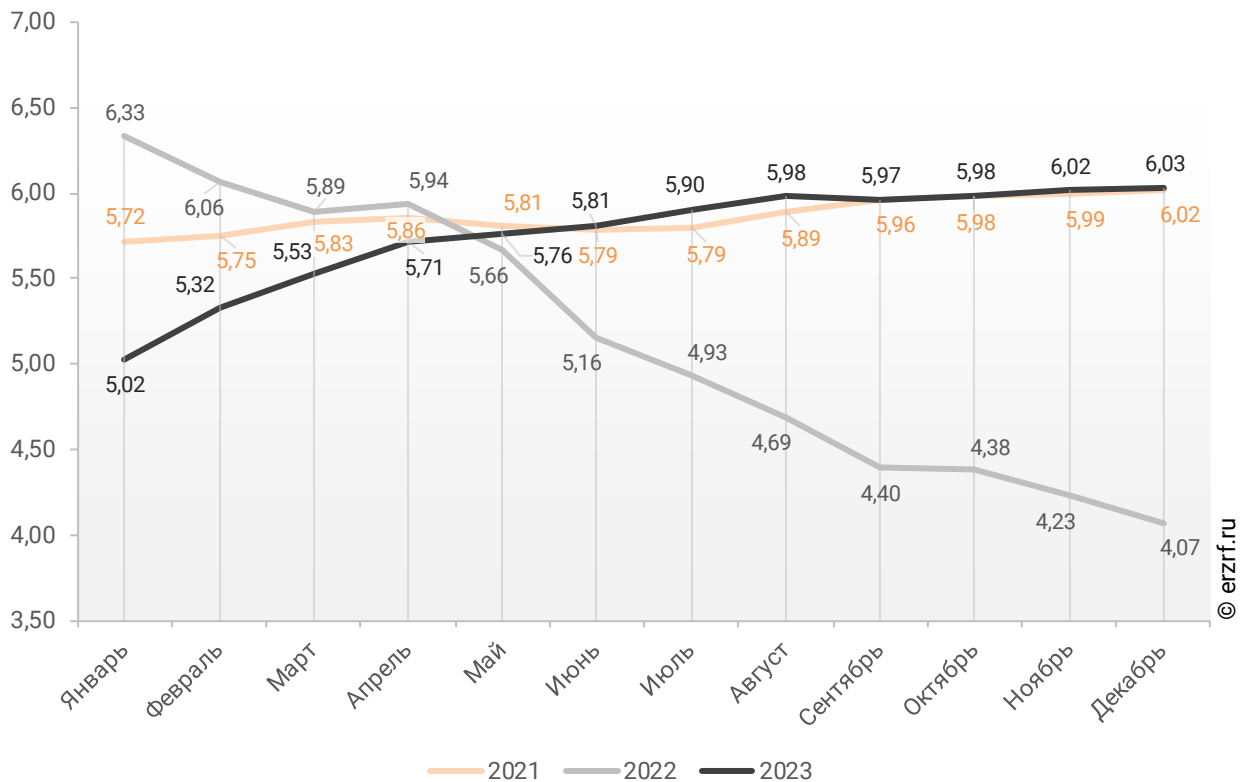


По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 6,03% (на 2,53 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,96 п.п. больше уровня, достигнутого в 2022 г. (4,07%), и на 0,01 п.п. больше аналогичного значения 2021 г. (6,02%).

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

**График 29**

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



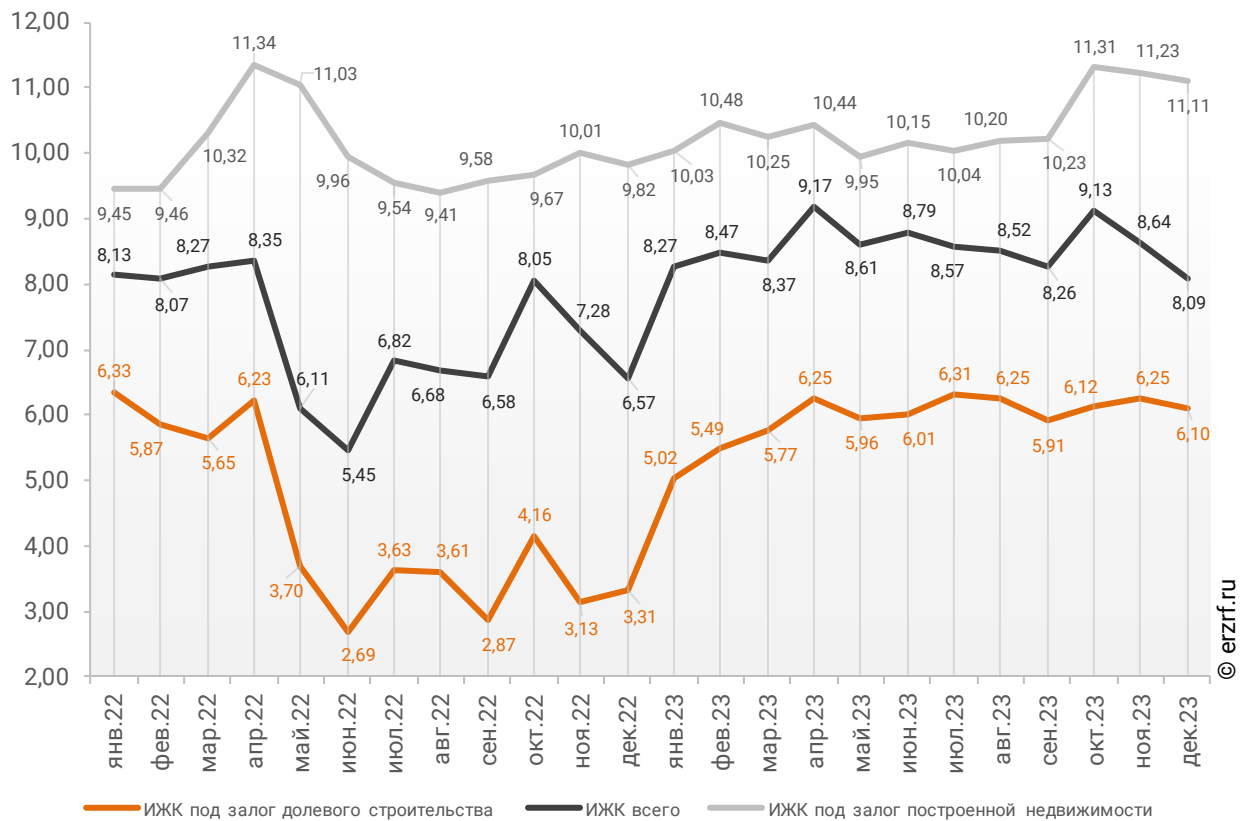


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Смоленской области в декабре 2023 года составила 11,11%, что на 1,29 п. п. больше значения за декабрь 2022 года (9,82%).

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

**График 30**

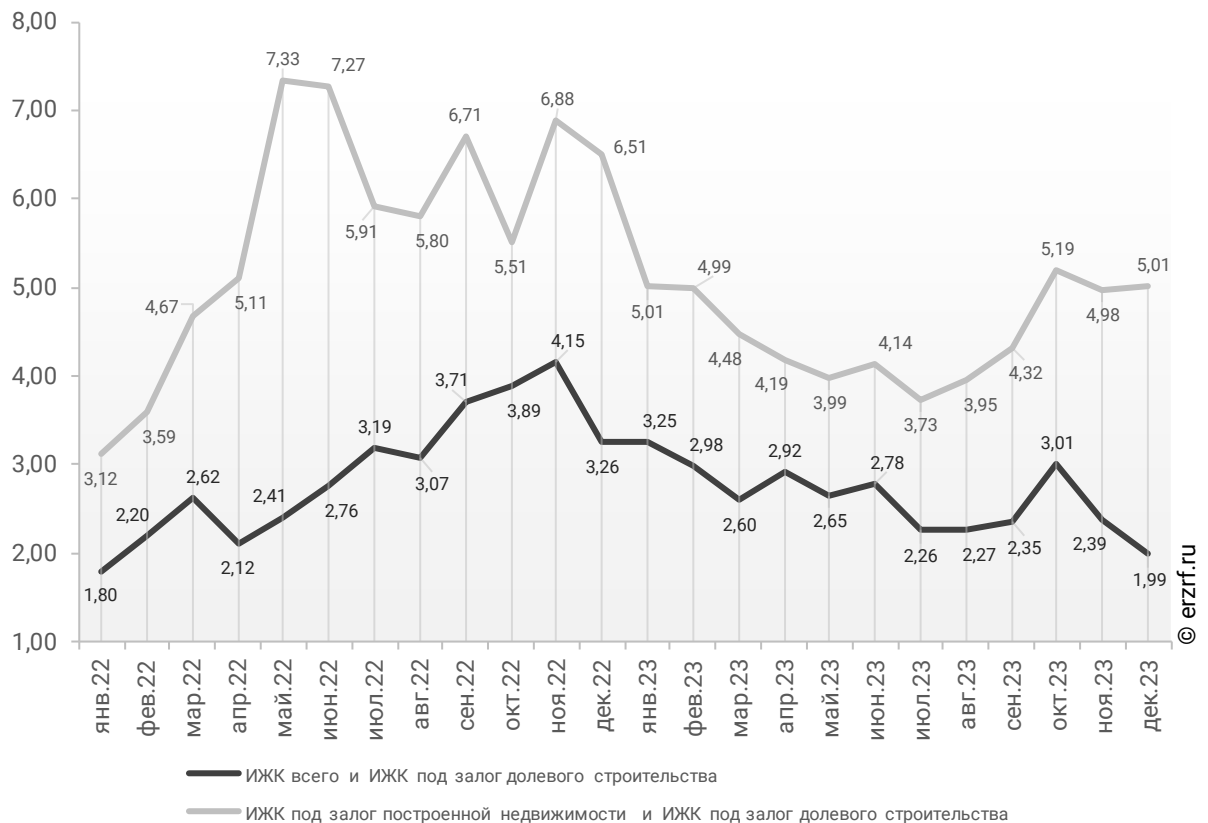
**Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Смоленской области, %**



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Смоленской области уменьшилась с 3,26 п. п. до 1,99 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Смоленской области за год уменьшилась с 6,51 п. п. до 5,01 п. п. (График 31).

**График 31**

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

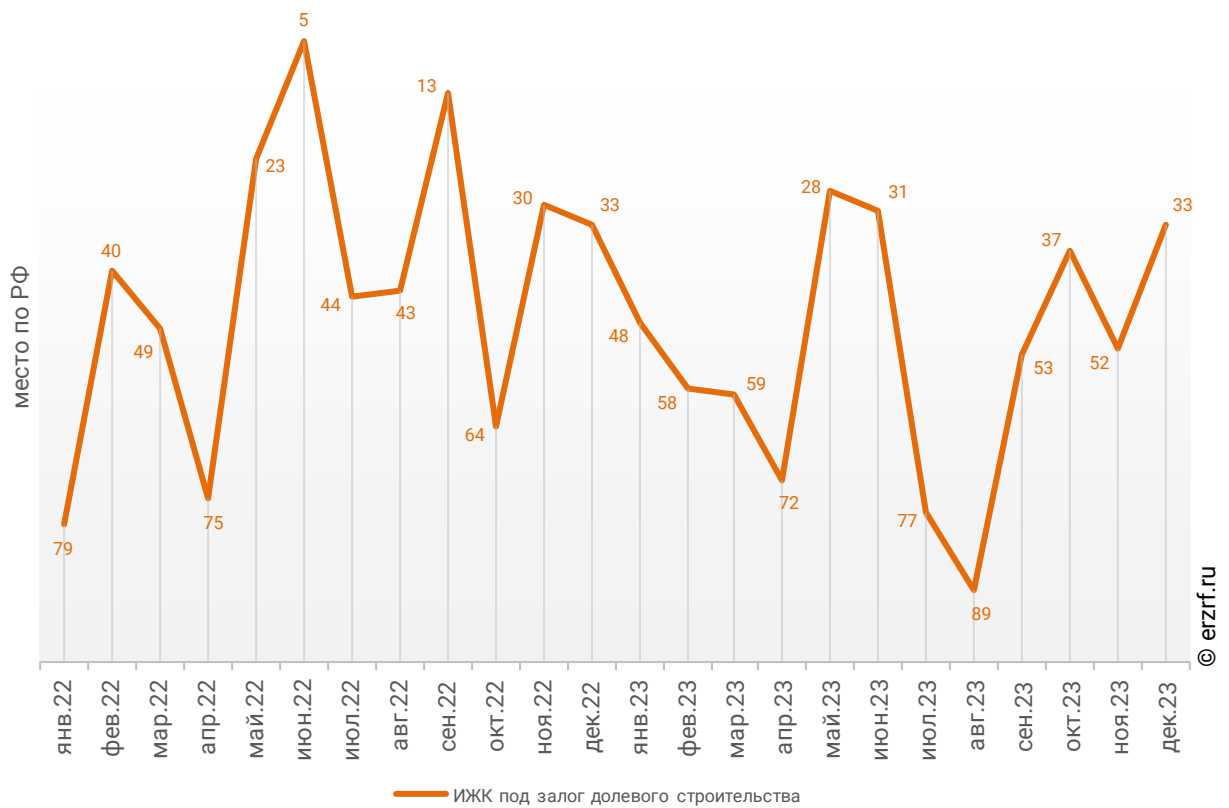


Смоленская область занимает 47-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Смоленская область занимает 33-е место, и 68-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

**График 32**

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



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

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в IV квартале 2023 года выросли на 8,0% (квартал к кварталу прошлого года). За год рост реальных доходов населения составил 5,4% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 33).

График 33

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

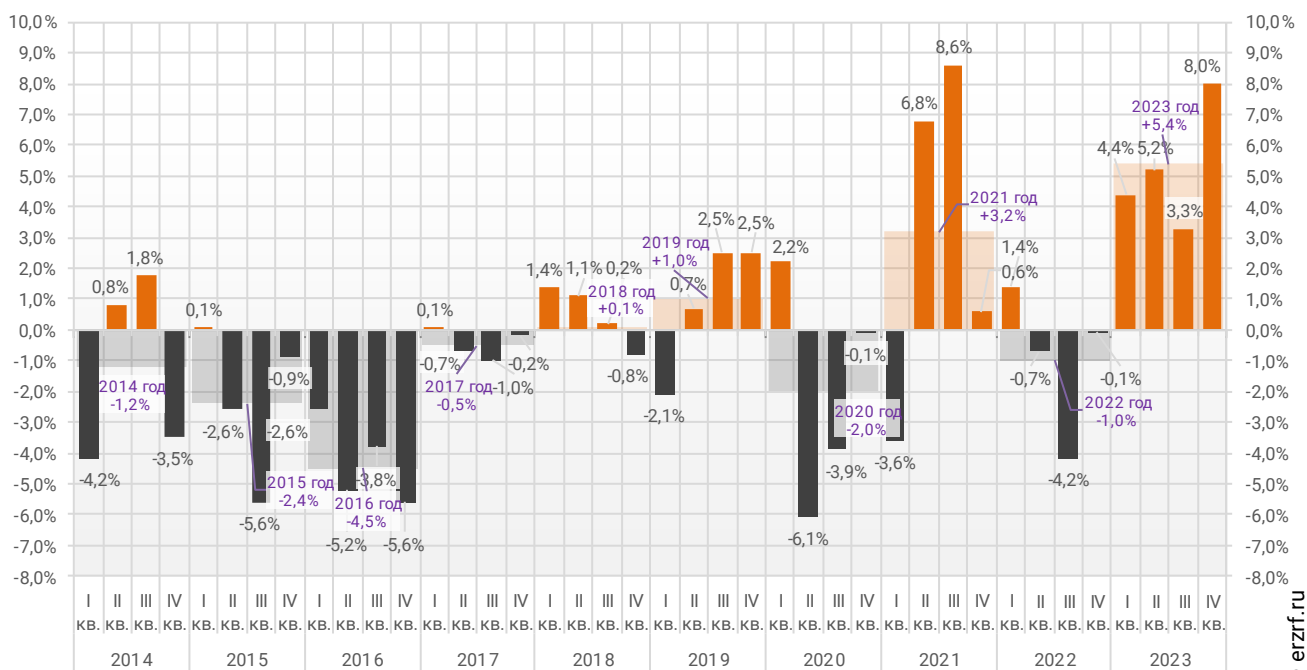
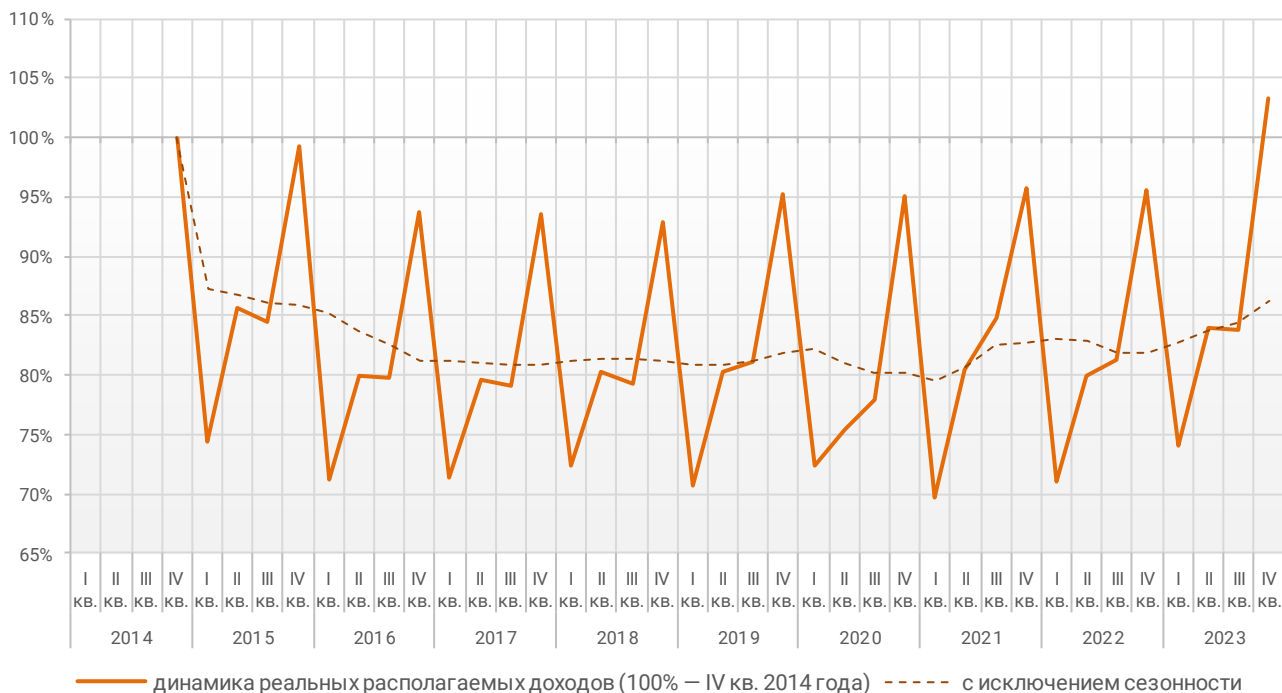


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленный с 2014 года рост реальных располагаемых доходов к IV кварталу 2023 года составил 3,2% (График 34).

**График 34**

**Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения**



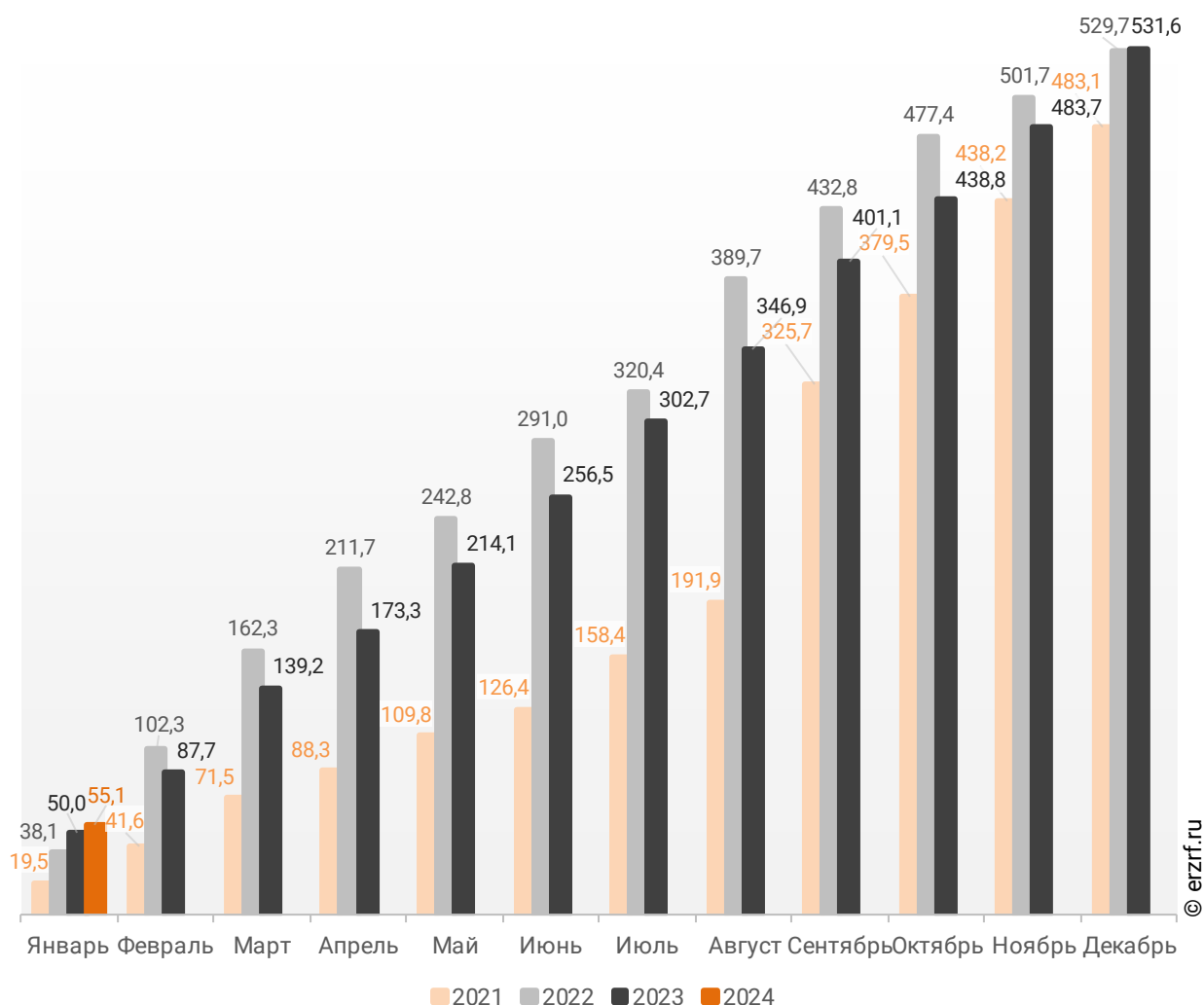
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 1 месяц 2024 г. показывает превышение на 10,3% графика ввода жилья в Смоленской области в 2024 г. по сравнению с 2023 г. и превышение на 44,7% по отношению к 2022 г. (График 35).

График 35

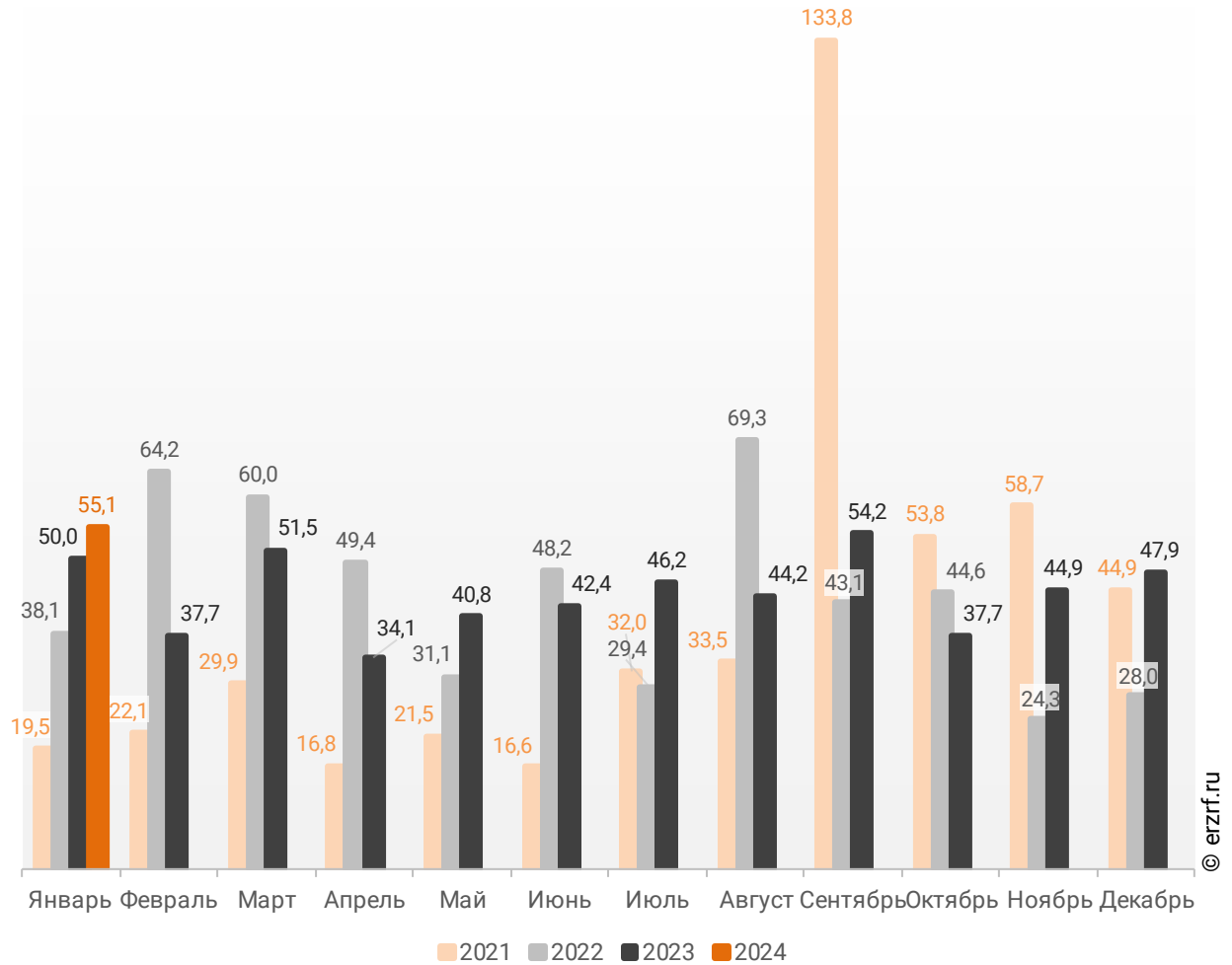
Ввод жилья в Смоленской области  
накопленным итогом по годам в 2021 – 2024 гг., тыс. м<sup>2</sup>



Помесячная динамика ввода жилья в Смоленской области представлена ниже (График 36).

**График 36**

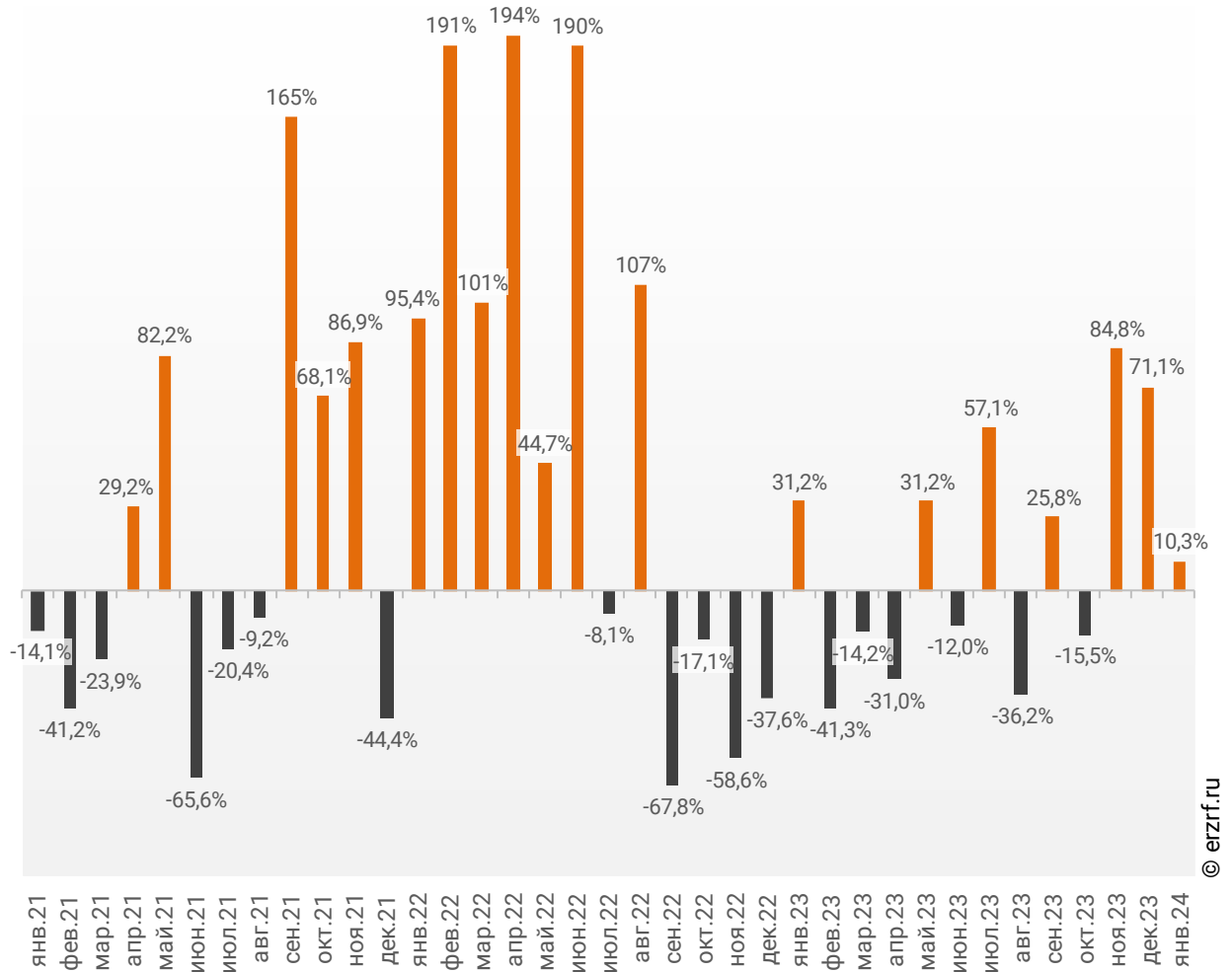
**Динамика ввода жилья по месяцам  
в Смоленской области, тыс. м<sup>2</sup>**



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Смоленской области третий месяц подряд.

**График 37**

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



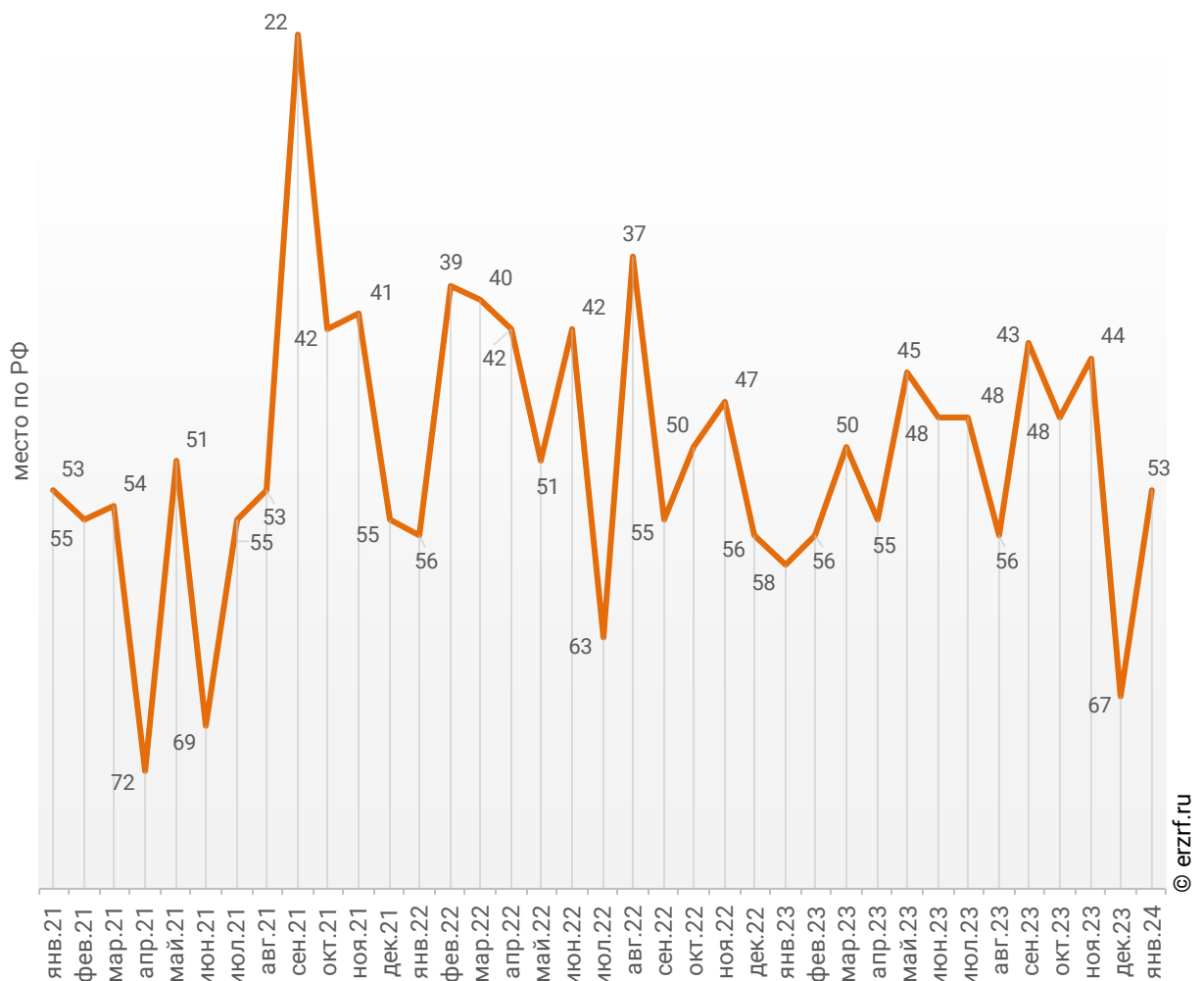
© erzrf.ru



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Смоленская область занимает 53-е место по показателю ввода жилья за январь 2024 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 39-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 42-м месте. (График 38).

**График 38**

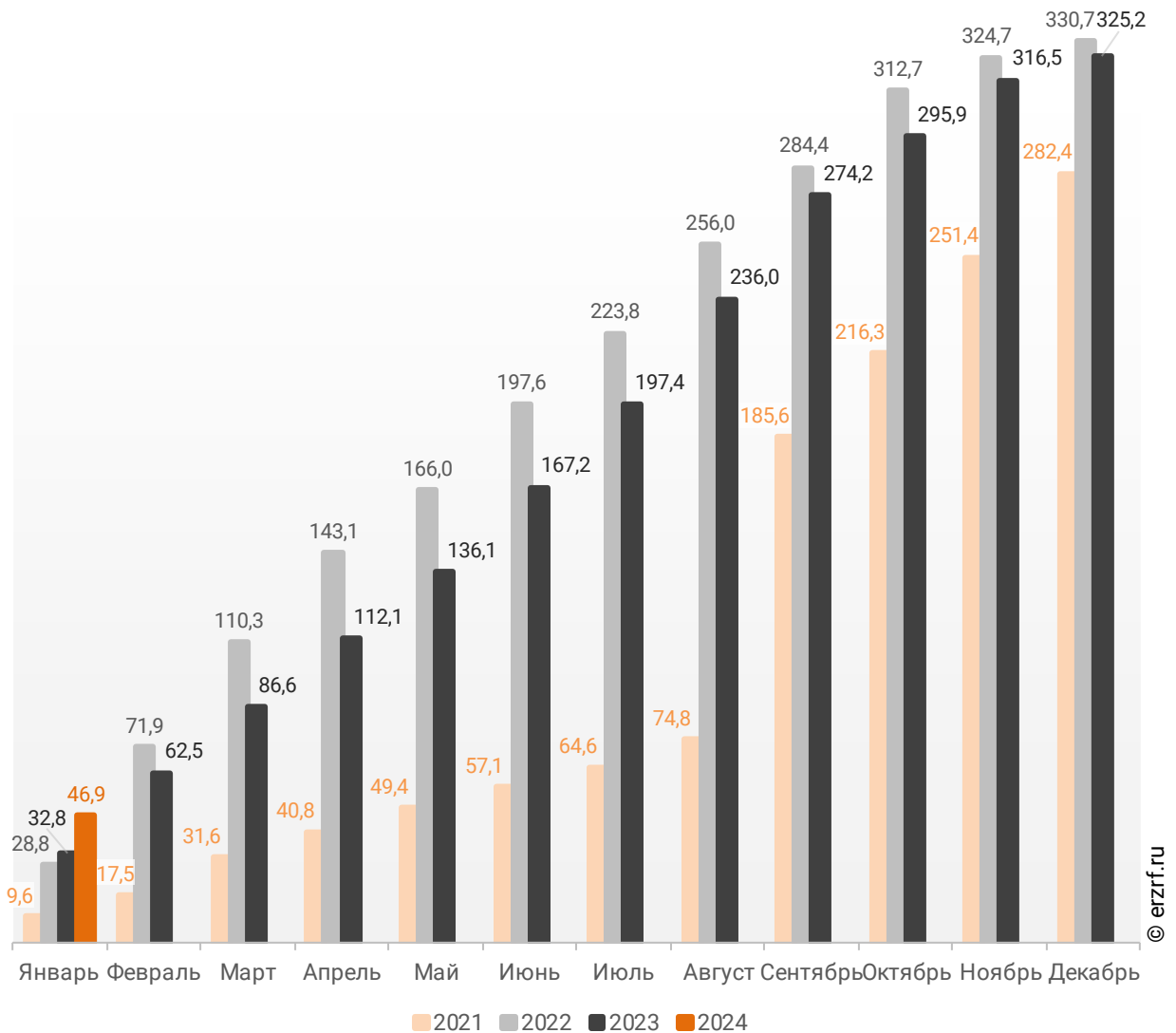
**Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья**



В Смоленской области за 1 месяц 2024 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 43,1% по отношению к аналогичному периоду 2023 г. и превышение на 62,9% по отношению к 2022 г. (График 39).

**График 39**

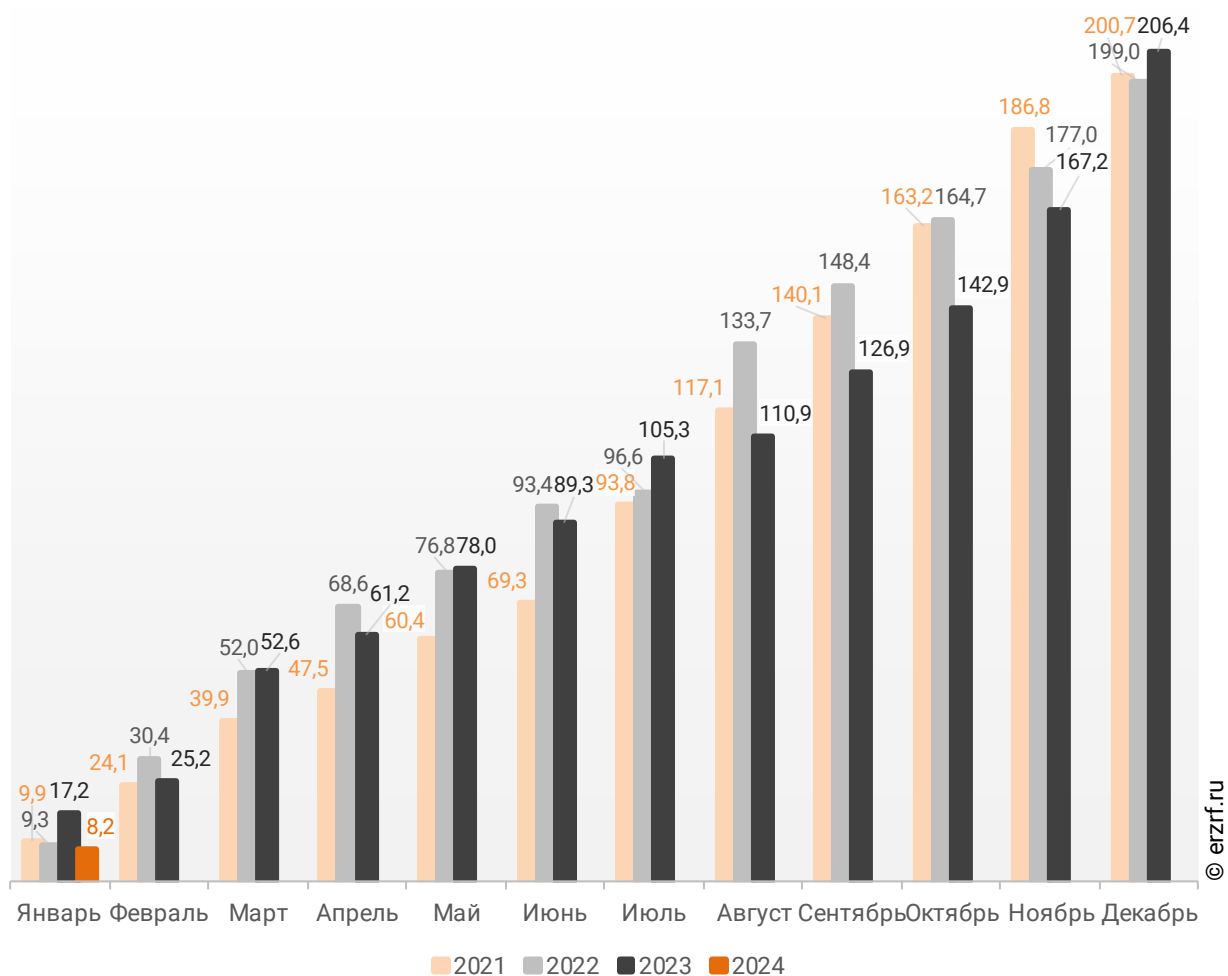
**Ввод жилья населением в Смоленской области  
накопленным итогом по годам в 2021 – 2024 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



Объемы ввода жилья застройщиками за 1 месяц 2024 г. показывают снижение на 52,3% к уровню 2023 г. и снижение на 11,7% к 2022 г. (График 40).

**График 40**

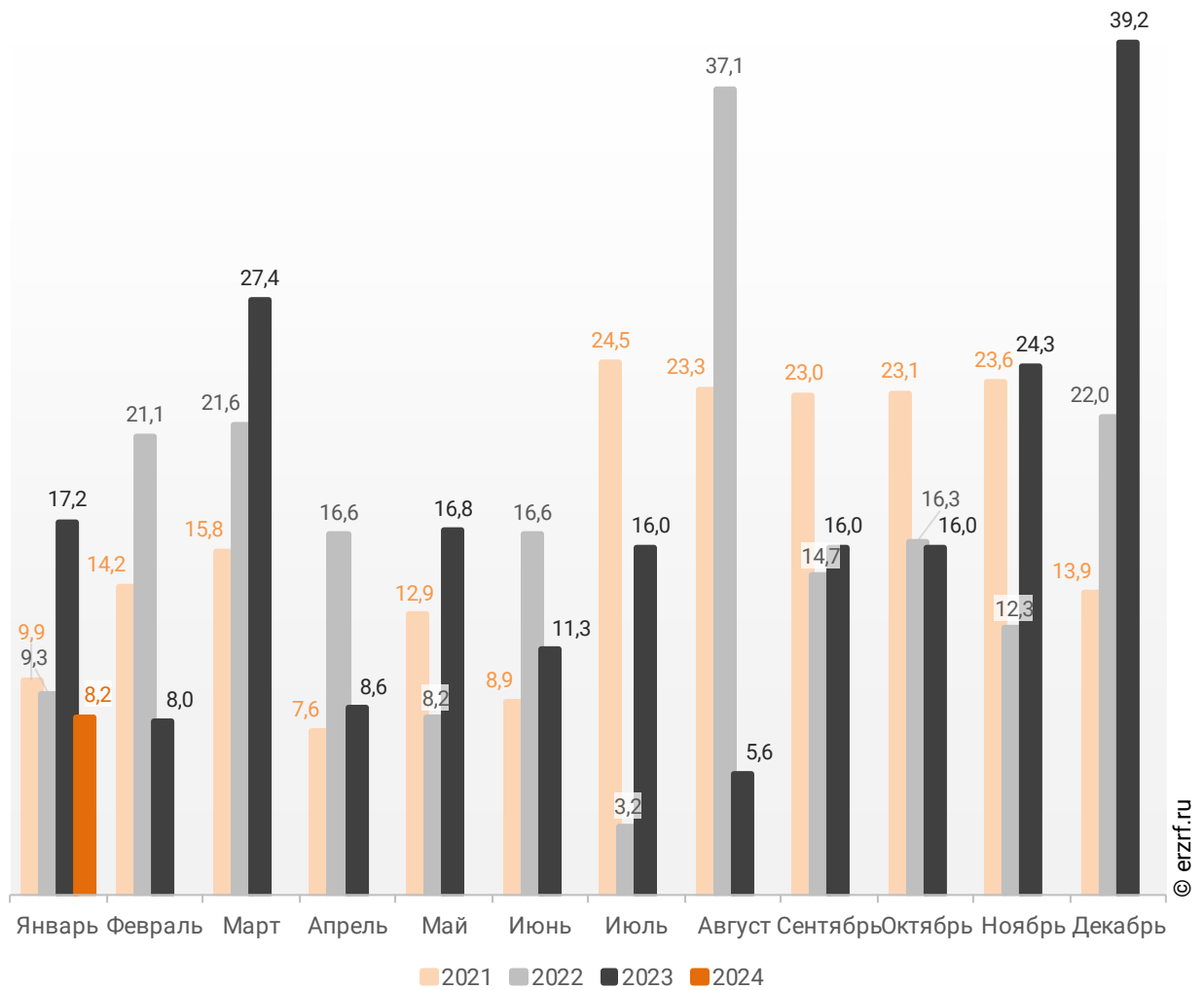
**Ввод жилья застройщиками в Смоленской области  
накопленным итогом по годам в 2021 – 2024 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



Помесячная динамика ввода многоквартирных домов застройщиками в Смоленской области представлена ниже (График 41).

**График 41**

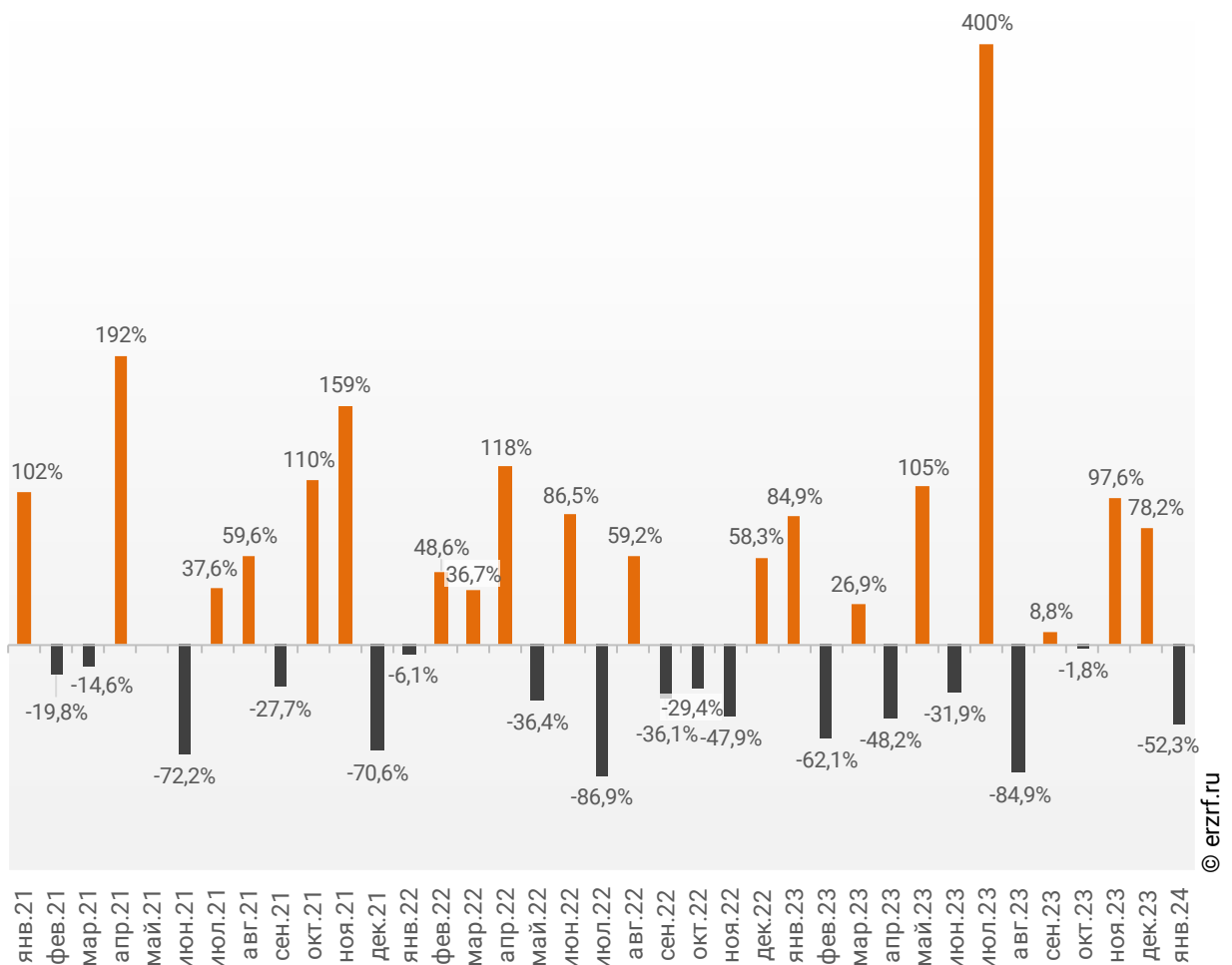
**Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Смоленской области, тыс. м<sup>2</sup>**



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

**График 42**

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

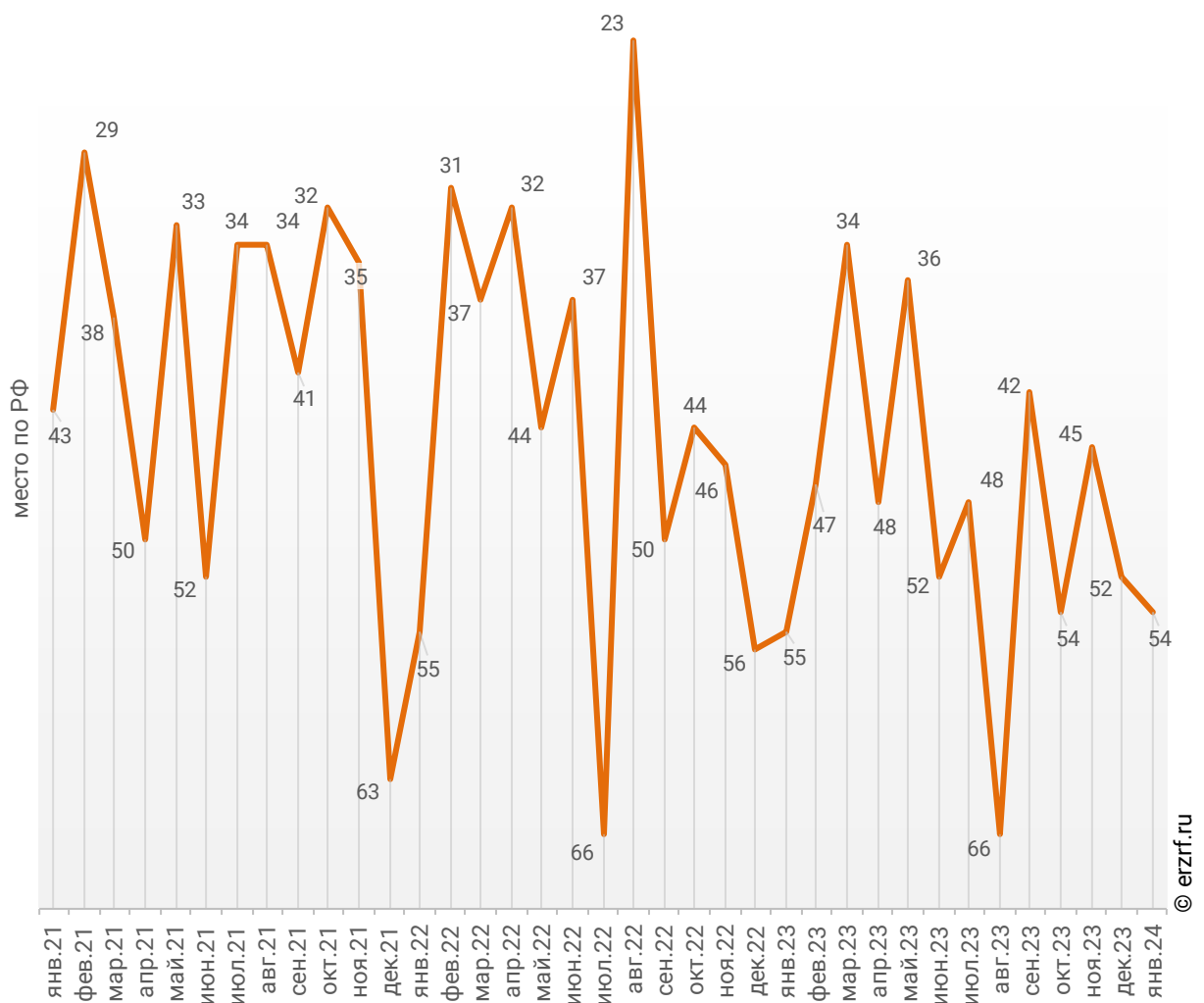


© erzrf.ru

По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь 2024 года Смоленская область занимает 54-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 44-е место, по динамике относительного прироста – 41-е место. (График 43).

**График 43**

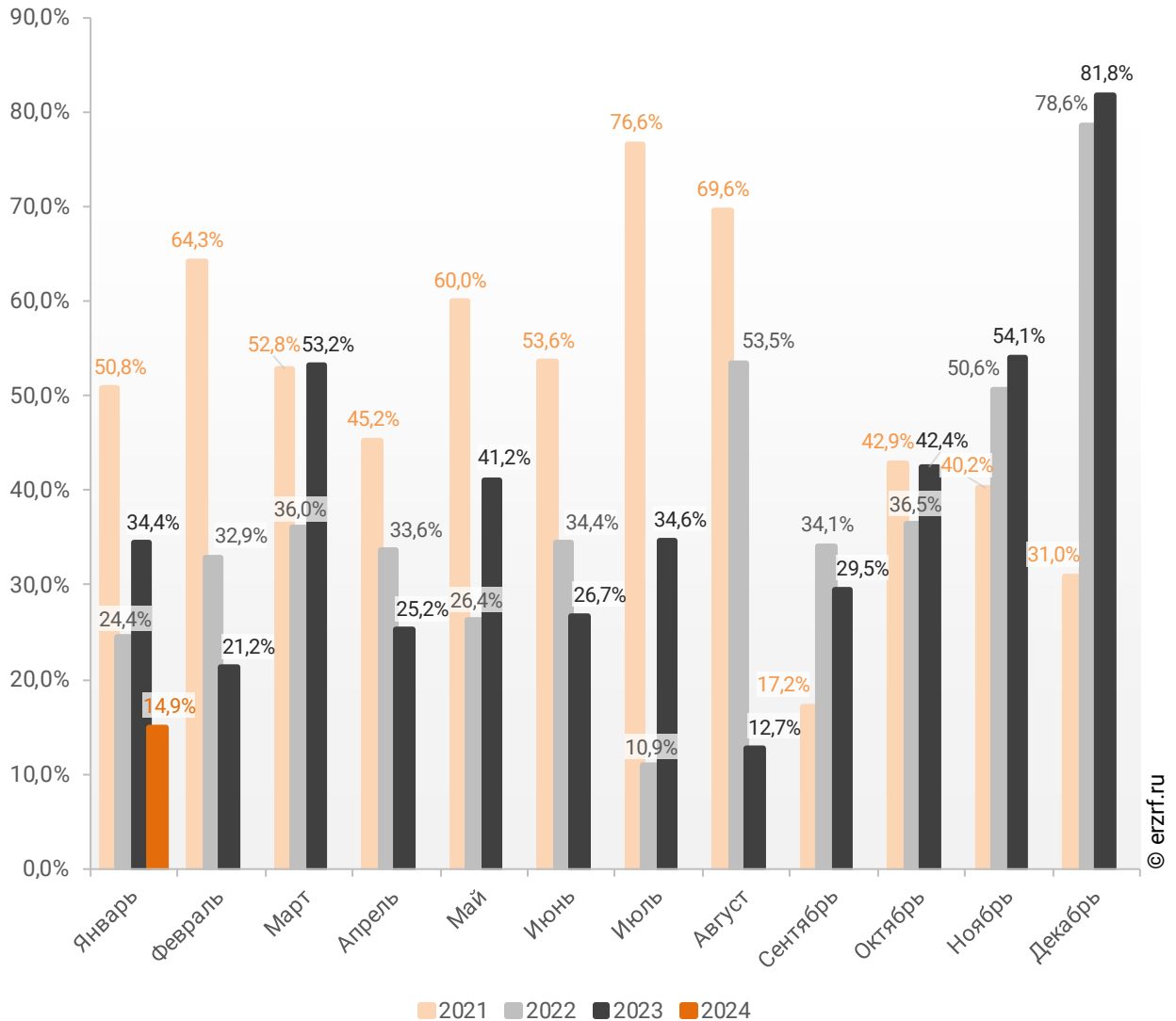
**Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками**



В январе 2024 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Смоленской области составила 14,9%, что на 19,5 п. п. меньше аналогичного значения за тот же период 2023 года.

**График 44**

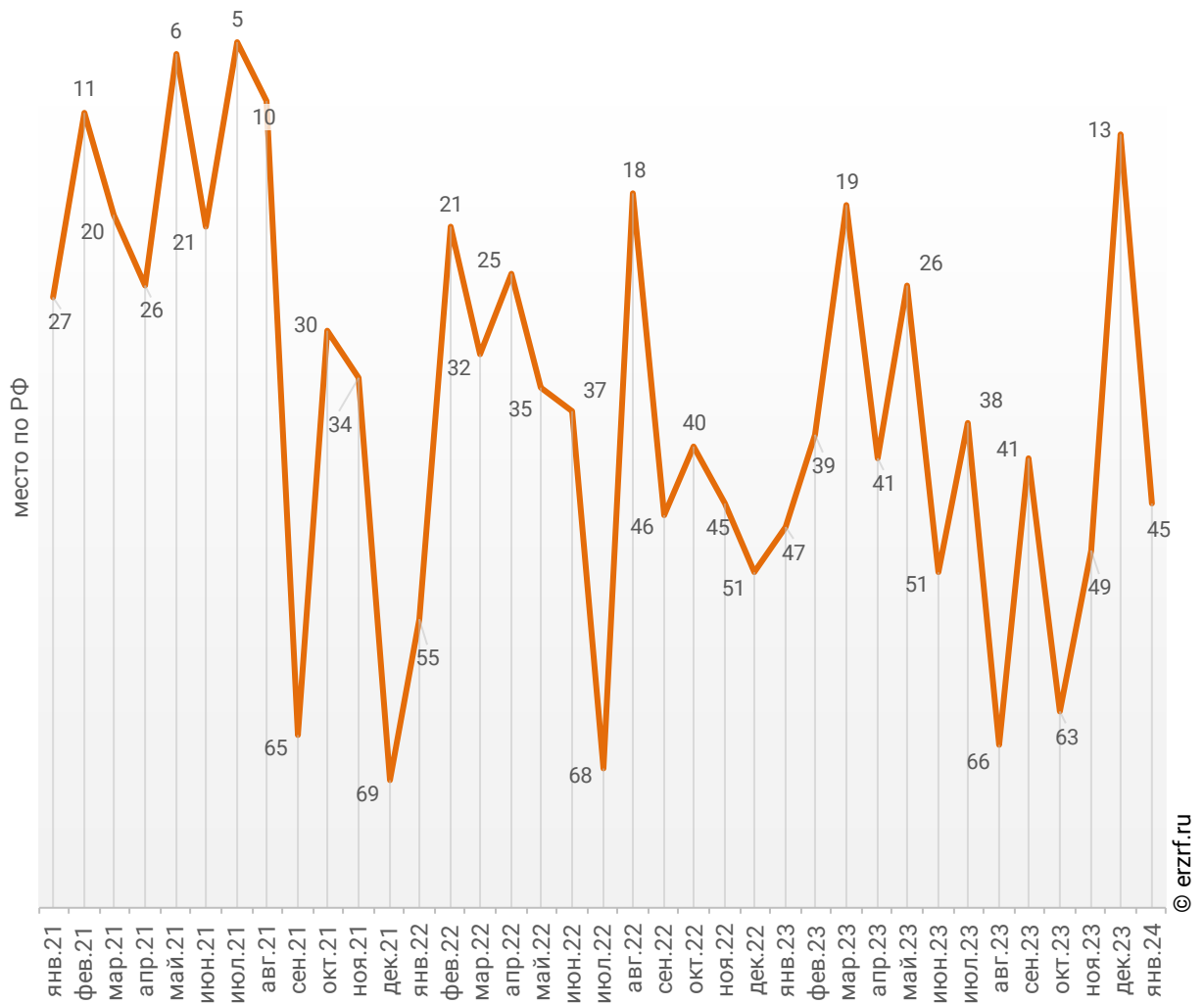
**Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Смоленской области, %**



По этому показателю Смоленская область занимает 45-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

**График 45**

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





## Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Смоленской 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 м <sup>2</sup>
			ед.	ед.	
I квартал 2024	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Новый Смоленск	1	100	4 356
I квартал 2024	СЗ ПРОМЕТЕЙ	По ул. Шевченко	1	36	2 509
I квартал 2024	Стройинвест	Новомосковский	1	32	1 305
II квартал 2024	СЗ ПРОМЕТЕЙ	По ул. Шевченко	1	72	5 000
II квартал 2024	СЗ Компания Дельта	По ул. Первомайская	1	32	1 668
II квартал 2024	СЗ ВЫШЕГОР	Богородицкий	1	24	997
III квартал 2024	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Самолет	1	164	8 839
III квартал 2024	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Европейский	1	98	5 199
III квартал 2024	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Новый Смоленск	1	100	4 342
III квартал 2024	Стройинвест	Ленинский	1	56	4 143
III квартал 2024	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	50	2 826
III квартал 2024	СЗ 3-й Запольный переулок 8	По пер. 3-й Запольный, 8	1	40	2 138
III квартал 2024	Стройинвест	Новомосковский	1	32	1 305
IV квартал 2024	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	По ул. Нахимова	1	140	7 727
IV квартал 2024	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	По ул. Крупской, 54Б	1	109	6 457
IV квартал 2024	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Европейский	1	95	5 209
IV квартал 2024	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	100	4 404
IV квартал 2024	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	Мкр. Алтуховка	1	80	4 346
IV квартал 2024	Никольские ворота-2000	Мозайка	1	40	2 551
IV квартал 2024	СЗ Компания Дельта	Дом по ул. Ленина	1	24	1 346
<b>Общий итог</b>			<b>20</b>	<b>1 424</b>	<b>76 667</b>

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м <sup>2</sup>
1	<i>Соловьиная роща. Новый квартал</i>	Смоленск	Ваш дом	2	568	36 395
2	<i>Максимум</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	3	689	35 662
3	<i>Загорье</i>	Смоленск	Консоль	3	480	27 203
4	<i>Лазурный</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	7	550	26 036
5	<i>Новый Смоленск</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	4	489	21 476
6	<i>Мкр. Новосельцы</i>	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	4	378	20 763
7	<i>Мкр. Алтуховка</i>	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	4	320	17 726
8	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	СЗ ПРОМЕТЕЙ	4	252	17 515
9	<i>Александровский</i>	Киселёвка	ГК Контакт	4	240	13 848
10	<i>По ул. 2-я Киевская</i>	Смоленск	СЗ ВЫШЕГОР	1	240	13 366
11	<i>Изумрудный остров</i>	Киселёвка	СЗ Город Будущего	1	211	12 766
12	<i>СреДА</i>	Смоленск	Консоль	1	216	10 800
13	<i>По ул. Седова</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	2	190	10 780
14	<i>Европейский</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	2	193	10 408
15	<i>Океан</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	170	9 946
16	<i>Ленинский</i>	Вязьма	Стройинвест	2	160	9 853
17	<i>Самолет</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	164	8 839
18	<i>По ул. 25 Сентября</i>	Смоленск	СЗ СМУ-1	1	63	4 254
	<i>Жемчужина парка</i>			1	63	4 254
19	<i>По ул. Нахимова</i>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	1	140	7 727
20	<i>МОЦАРТ</i>	Смоленск	ГСК Капиталь	1	107	7 604
21	<i>Нормандия-Неман</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	1	116	7 306
22	<i>Дом по ул. Кооперативная</i>	Ярцево	ГК Гарант-жилье	1	114	6 892
23	<i>ЮНИТИ</i>	Смоленск	СЗ Юнити	1	255	6 629
24	<i>Ново-Киселево</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	1	110	6 483

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м <sup>2</sup>
25	<i>Печерский парк</i>	Печерск	ГК Гарант-жилье	1	110	6 483
26	<i>По ул. Крупской, 54Б</i>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	1	109	6 457
27	<i>По ул. Крупской</i>	Смоленск	ГСК Капитель	1	92	5 110
28	<i>Боровая парк</i>	Ясенная	Билдинг групп	1	52	3 525
29	<i>Быльники</i>	Быльники	СЗ СК-Ключ	2	48	2 792
30	<i>Новомосковский</i>	Вязьма	Стройинвест	2	64	2 610
31	<i>Мозайка</i>	Печерск	Никольские ворота-2000	1	40	2 551
32	<i>По пер. 3-й Запольный, 8</i>	Смоленск	СЗ 3-й Запольный переулок 8	1	40	2 138
33	<i>По ул. Первомайская</i>	Сафоново	СЗ Компания Дельта	1	32	1 668
34	<i>Дом по ул. Ленина</i>	Сафоново	СЗ Компания Дельта	1	24	1 346
35	<i>Богородицкий</i>	Богородицкое	СЗ ВЫШЕГОР	1	24	997
<b>Общий итог</b>				<b>67</b>	<b>7 113</b>	<b>390 208</b>

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
1	<b>ЮНИТИ</b>	Смоленск	СЗ Юнити	26,0
2	<b>Новомосковский</b>	Вязьма	Стройинвест	40,8
3	<b>Богородицкий</b>	Богородицкое	СЗ ВЫШЕГОР	41,5
4	<b>Новый Смоленск</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	43,9
5	<b>Лазурный</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	47,3
6	<b>СреДА</b>	Смоленск	Консоль	50,0
7	<b>Максимум</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	51,8
8	<b>По ул. Первомайская</b>	Сафоново	СЗ Компания Дельта	52,1
9	<b>По пер. 3-й Запольный, 8</b>	Смоленск	СЗ 3-й Запольный переулок 8	53,5
10	<b>Самолет</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	53,9
11	<b>Европейский</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	53,9
12	<b>Мкр. Новосельцы</b>	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	54,9
13	<b>По ул. Нахимова</b>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	55,2
14	<b>Мкр. Алтуховка</b>	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	55,4
15	<b>По ул. Крупской</b>	Смоленск	ГСК Капитель	55,5
16	<b>По ул. 2-я Киевская</b>	Смоленск	СЗ ВЫШЕГОР	55,7
17	<b>Дом по ул. Ленина</b>	Сафоново	СЗ Компания Дельта	56,1
18	<b>Загорье</b>	Смоленск	Консоль	56,7
19	<b>По ул. Седова</b>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	56,7
20	<b>Александровский</b>	Киселёвка	ГК Контакт	57,7
21	<b>Быльники</b>	Быльники	СЗ СК-Ключ	58,2
22	<b>Океан</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	58,5
23	<b>Печерский парк</b>	Печерск	ГК Гарант-жилье	58,9
24	<b>Ново-Киселево</b>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	58,9
25	<b>По ул. Крупской, 54Б</b>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	59,2
26	<b>Дом по ул. Кооперативная</b>	Ярцево	ГК Гарант-жилье	60,5

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
27	<i>Изумрудный остров</i>	Киселёвка	СЗ Город Будущего	60,5
28	<i>Ленинский</i>	Вязьма	Стройинвест	61,6
29	<i>Нормандия-Неман</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	63,0
30	<i>Мозайка</i>	Печерск	Никольские ворота-2000	63,8
31	<i>Соловьиная роща. Новый квартал</i>	Смоленск	Ваш дом	64,1
32	<i>Жемчужина парка</i>	Смоленск	СЗ СМУ-1	67,5
33	<i>По ул. 25 Сентября</i>	Смоленск	СЗ СМУ-1	67,5
34	<i>Боровая парк</i>	Ясенная	Билдинг групп	67,8
35	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	СЗ ПРОМЕТЕЙ	69,5
36	<b>МОЦАРТ</b>	Смоленск	ГСК Капитель	71,1
<b>Общий итог</b>				<b>54,9</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: • 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 – <b>от 10 000 руб.</b>  Стандартный набор полей – <b>от 50 руб.</b>	<a href="#">Выгрузка данных ЕРЗ.РФ</a>  <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>  Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья – <b>бесплатно</b>	Запрос направлять по E-mail: <a href="mailto:gdv@erzrf.ru">gdv@erzrf.ru</a>  <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: <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: <a href="mailto:garbuzov_yv@erzrf.ru">garbuzov_yv@erzrf.ru</a>
		Вхождение в специальный каталог <a href="#">Партнеров ЕРЗ.РФ</a> дает возможность: • участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • 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		