

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Смоленская область

май 2024

Текущий объем строительства, м²
на май 2024

394 634

+28,0% к маю 2023

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

16 608

+4,0% к предшествующим 12 мес.

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

за март 2024

Банк России

171

-30,5% к марту 2023

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на май 2024

54,8

+2,6% к маю 2023

Средняя цена за 1 м², ₽

на апрель 2024

СберИндекс

78 942

+24,1% к апрелю 2023

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

37,0%

-2,0 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за март 2024

Банк России

6,15

+0,38 п.п. к марту 2023

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.

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

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Смоленской области на май 2024 года выявлено **69 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 **7 195 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **394 634 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

| Вид дома | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|---------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| многоквартирный дом | 68 | 98,6% | 6 940 | 96,5% | 388 005 | 98,3% |
| дом с апартаментами | 1 | 1,4% | 255 | 3,5% | 6 629 | 1,7% |
| Общий итог | 69 | 100% | 7 195 | 100% | 394 634 | 100% |

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 96,5% строящихся жилых единиц.

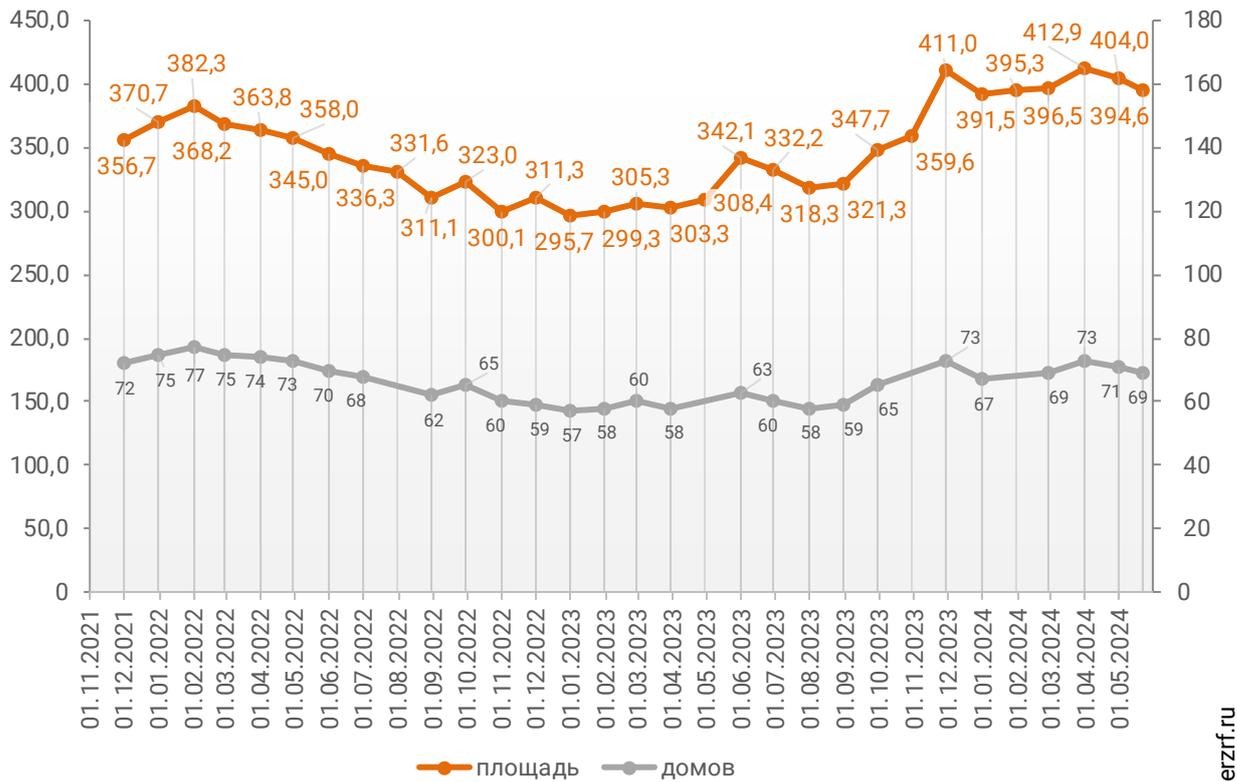
На дома с апартаментами приходится 3,5% строящихся жилых единиц.

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. м²) текущего строительства
в Смоленской области**



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области

Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство в 8 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

| Район / Населенный пункт | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|--------------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------|--------------|
| | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| Смоленск | 39 | 56,5% | 5 117 | 71,1% | 275 680 | 69,9% |
| Смоленский | 20 | 29,0% | 1 483 | 20,6% | 85 169 | 21,6% |
| Киселёвка | 5 | 7,2% | 451 | 6,3% | 26 614 | 6,7% |
| Новосельцы | 4 | 5,8% | 378 | 5,3% | 20 763 | 5,3% |
| Алтуховка | 4 | 5,8% | 320 | 4,4% | 17 726 | 4,5% |
| Печерск | 2 | 2,9% | 150 | 2,1% | 9 028 | 2,3% |
| Ясенная | 2 | 2,9% | 112 | 1,6% | 7 249 | 1,8% |
| Быльники | 2 | 2,9% | 48 | 0,7% | 2 792 | 0,7% |
| Богородицкое | 1 | 1,4% | 24 | 0,3% | 997 | 0,3% |
| Вяземский | 3 | 4,3% | 192 | 2,7% | 11 158 | 2,8% |
| Вязьма | 3 | 4,3% | 192 | 2,7% | 11 158 | 2,8% |
| Ярцевский | 1 | 1,4% | 114 | 1,6% | 6 892 | 1,7% |
| Ярцево | 1 | 1,4% | 114 | 1,6% | 6 892 | 1,7% |
| Сафоновский | 3 | 4,3% | 104 | 1,4% | 5 790 | 1,5% |
| Сафоново | 3 | 4,3% | 104 | 1,4% | 5 790 | 1,5% |
| Дорогобужский | 1 | 1,4% | 80 | 1,1% | 4 505 | 1,1% |
| Дорогобуж | 1 | 1,4% | 80 | 1,1% | 4 505 | 1,1% |
| Кардымово | 1 | 1,4% | 60 | 0,8% | 3 425 | 0,9% |
| Гагаринский | 1 | 1,4% | 45 | 0,6% | 2 015 | 0,5% |
| Гагарин | 1 | 1,4% | 45 | 0,6% | 2 015 | 0,5% |
| | 69 | 100% | 7 195 | 100% | 394 634 | 100% |

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Смоленск (69,9% совокупной площади жилых единиц).

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

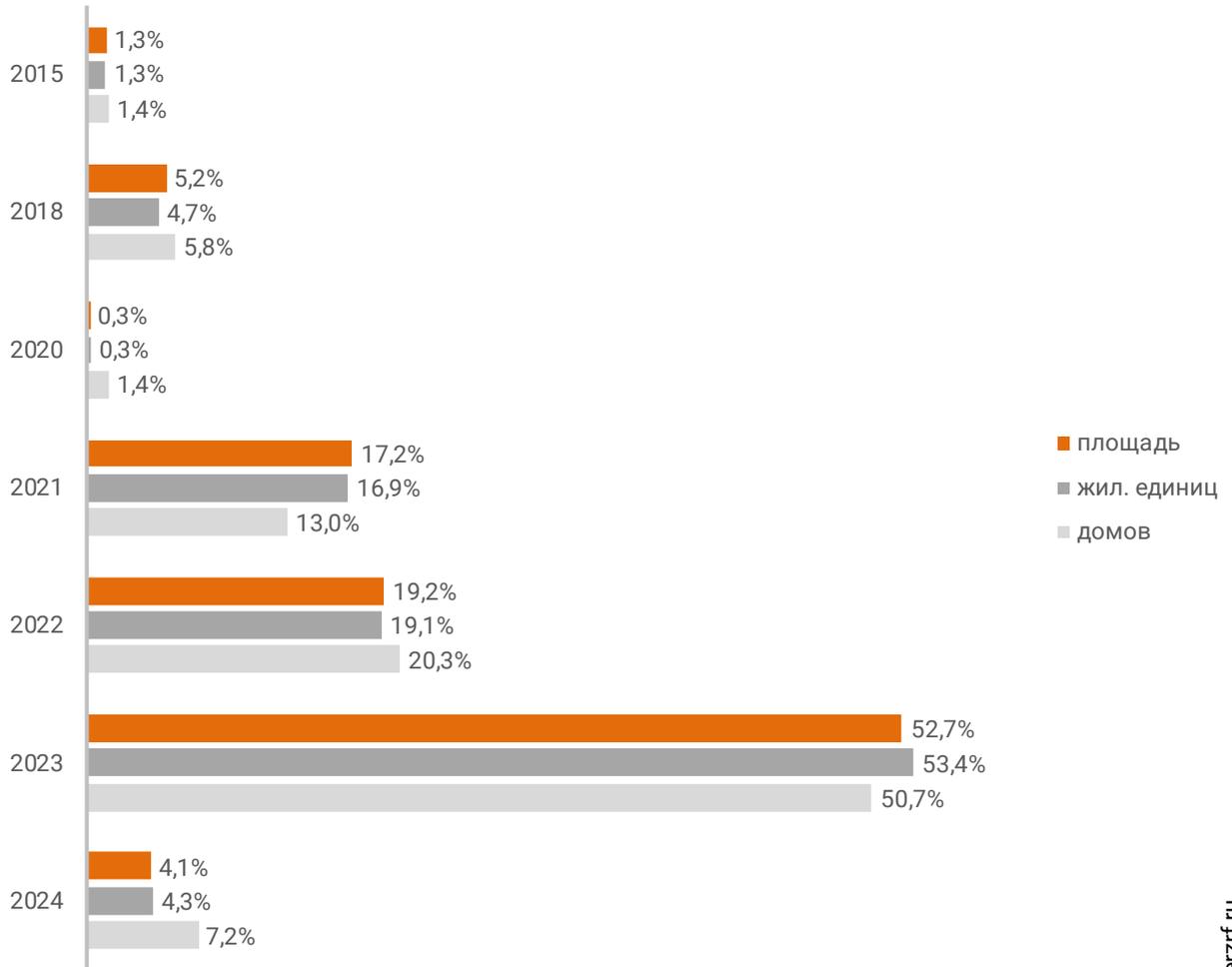
Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с июня 2015 г. по апрель 2024 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

| Год выдачи разрешения на строительство | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|--|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| 2015 | 1 | 1,4% | 92 | 1,3% | 5 110 | 1,3% |
| 2018 | 4 | 5,8% | 337 | 4,7% | 20 414 | 5,2% |
| 2020 | 1 | 1,4% | 24 | 0,3% | 997 | 0,3% |
| 2021 | 9 | 13,0% | 1 218 | 16,9% | 67 844 | 17,2% |
| 2022 | 14 | 20,3% | 1 371 | 19,1% | 75 901 | 19,2% |
| 2023 | 35 | 50,7% | 3 843 | 53,4% | 208 008 | 52,7% |
| 2024 | 5 | 7,2% | 310 | 4,3% | 16 360 | 4,1% |
| Общий итог | 69 | 100% | 7 195 | 100% | 394 634 | 100% |

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. (52,7% по площади жилых единиц).

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

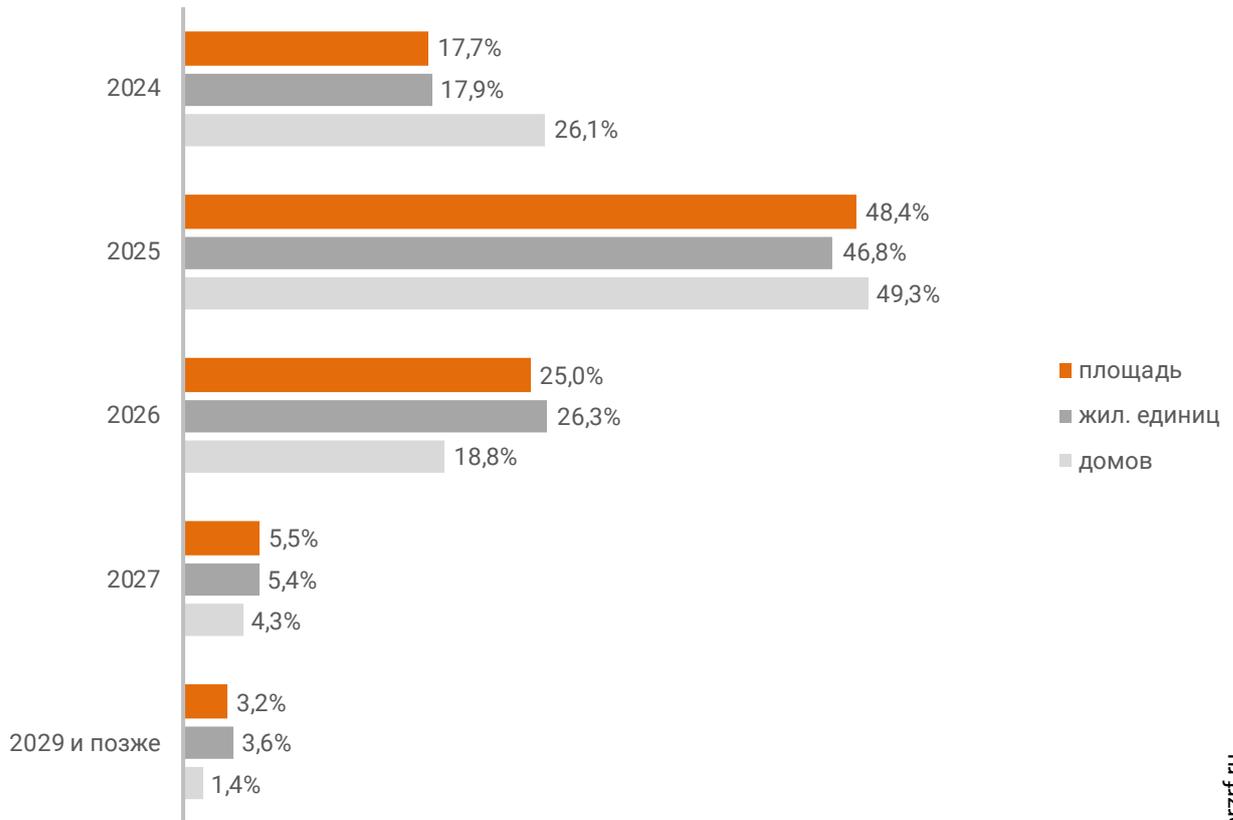
В Смоленской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

| Объявленный срок ввода в эксплуатацию | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|---------------------------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| 2024 | 18 | 26,1% | 1 287 | 17,9% | 69 970 | 17,7% |
| 2025 | 34 | 49,3% | 3 368 | 46,8% | 191 158 | 48,4% |
| 2026 | 13 | 18,8% | 1 890 | 26,3% | 98 811 | 25,0% |
| 2027 | 3 | 4,3% | 392 | 5,4% | 21 898 | 5,5% |
| 2029 и позже | 1 | 1,4% | 258 | 3,6% | 12 797 | 3,2% |
| Общий итог | 69 | 100% | 7 195 | 100% | 394 634 | 100% |

Гистограмма 2

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



© erzrf.ru

До конца 2024 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 69 970 м² 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 ² | в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов | | |
|---|---|---|---|-------------|
| | | Изначально объявленный срок | Совокупная S жилых единиц м ² % | |
| 2024 | 69 970 | 2023 | 7 278 | 10,4% |
| | | 2024 | 2 551 | 3,6% |
| 2025 | 191 158 | 2022 | 5 003 | 2,6% |
| 2026 | 98 811 | 2016 | 5 110 | 5,2% |
| | | 2022 | 5 003 | 5,1% |
| Общий итог | 394 634 | | 24 945 | 6,3% |

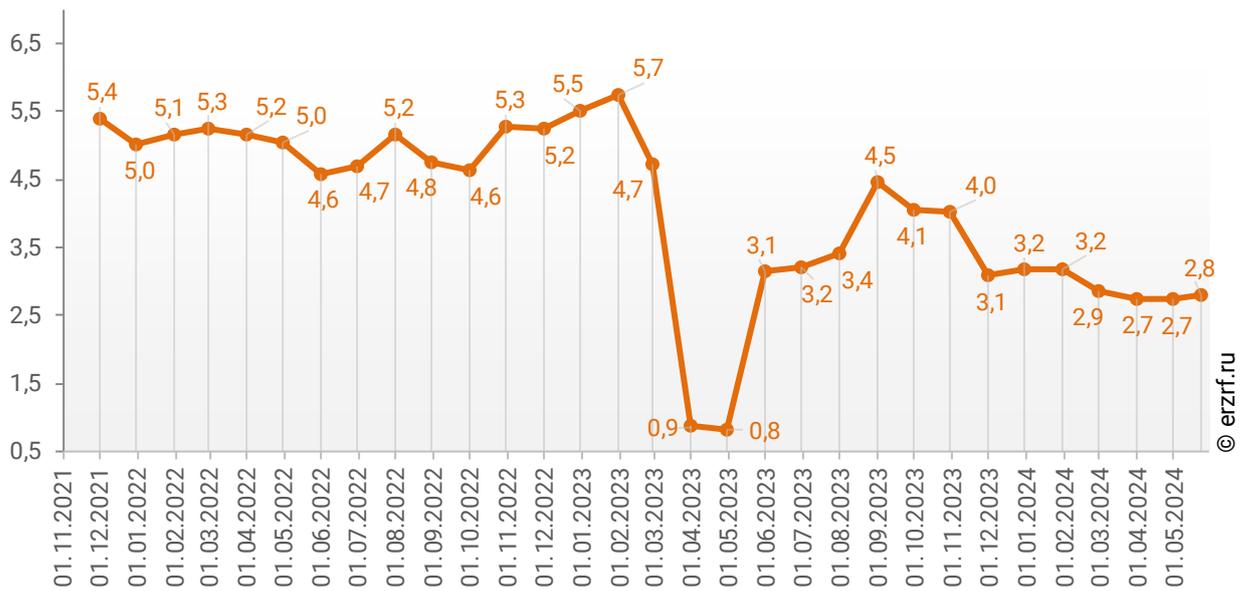
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2023 на 2024 год (7 278 м²), что составляет 10,4% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области в 2024 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области по состоянию на май 2024 года составляет 2,8 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):

- 9,7 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 11,2 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 11,2 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



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

График 3



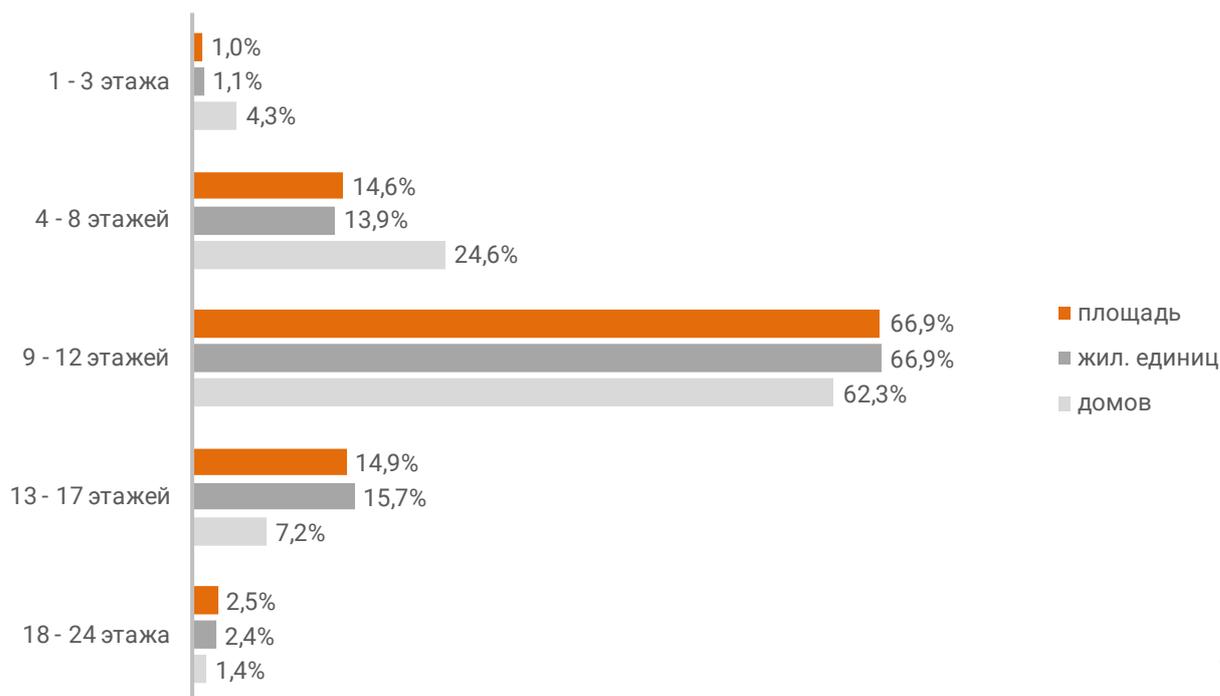
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

| Этажей | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|-------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| 1 - 3 этажа | 3 | 4,3% | 80 | 1,1% | 4 097 | 1,0% |
| 4 - 8 этажей | 17 | 24,6% | 997 | 13,9% | 57 754 | 14,6% |
| 9 - 12 этажей | 43 | 62,3% | 4 817 | 66,9% | 263 903 | 66,9% |
| 13 - 17 этажей | 5 | 7,2% | 1 131 | 15,7% | 58 934 | 14,9% |
| 18 - 24 этажа | 1 | 1,4% | 170 | 2,4% | 9 946 | 2,5% |
| Общий итог | 69 | 100% | 7 195 | 100% | 394 634 | 100% |

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Смоленской области по этажности



© eizrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 66,9% 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 26,0%.

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 | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ | многоквартирный дом | Океан |
| 2 | 17 | Ваш дом | многоквартирный дом | Соловьиная роща. Новый квартал |
| 3 | 16 | Консоль | многоквартирный дом | СреДА |
| | | СЗ Юнити | дом с апартаментами | ЮНИТИ |
| 4 | 15 | ГСК Капитель | многоквартирный дом | Академия |
| | | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ | многоквартирный дом | Новый Смоленск |
| 5 | 12 | СЗ ВЫШЕГОР | многоквартирный дом | Симфония |
| | | СЗ ПРОМЕТЕЙ | многоквартирный дом | По ул. Шевченко |
| | | СМОЛСТРОМ-СЕРВИС | 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.

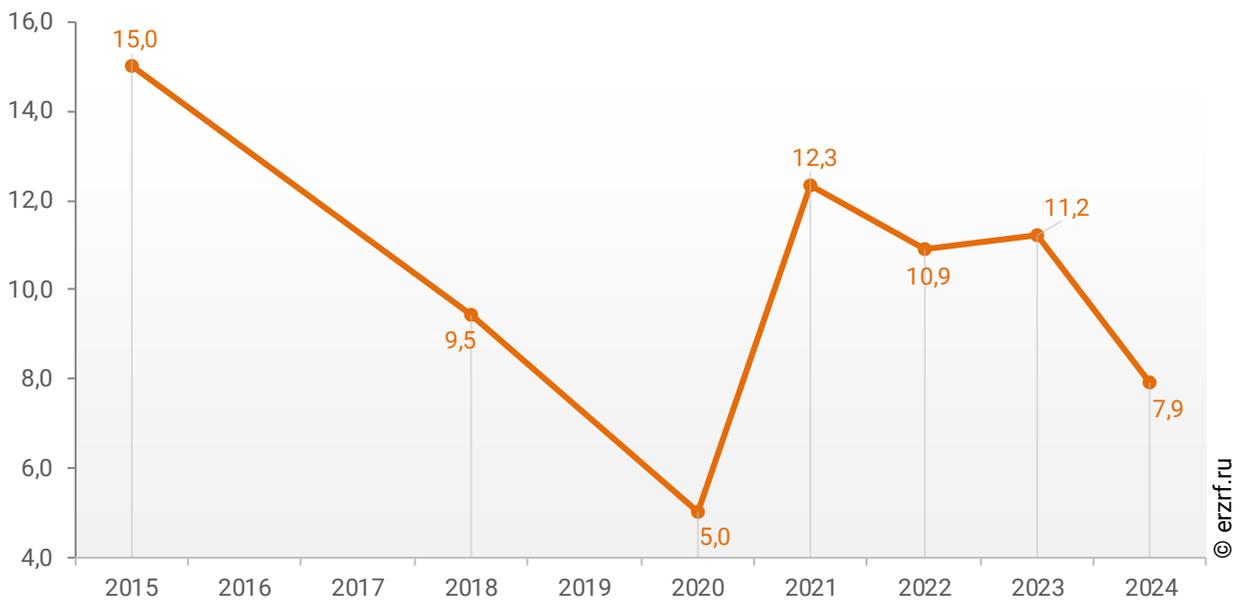
Таблица 8

| № | Площадь, м ² | Застройщик | Вид объекта | ЖК |
|---|-------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------------|
| 1 | 21 602 | Ваш дом | многоквартирный дом | Соловьиная роща. Новый квартал |
| 2 | 13 366 | СЗ ВЫШЕГОР | многоквартирный дом | Симфония |
| 3 | 12 797 | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ | многоквартирный дом | Максимум |
| 4 | 12 766 | СЗ Город Будущего | многоквартирный дом | Изумрудный остров |
| 5 | 10 800 | Консоль | многоквартирный дом | СреДА |

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 7,9 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

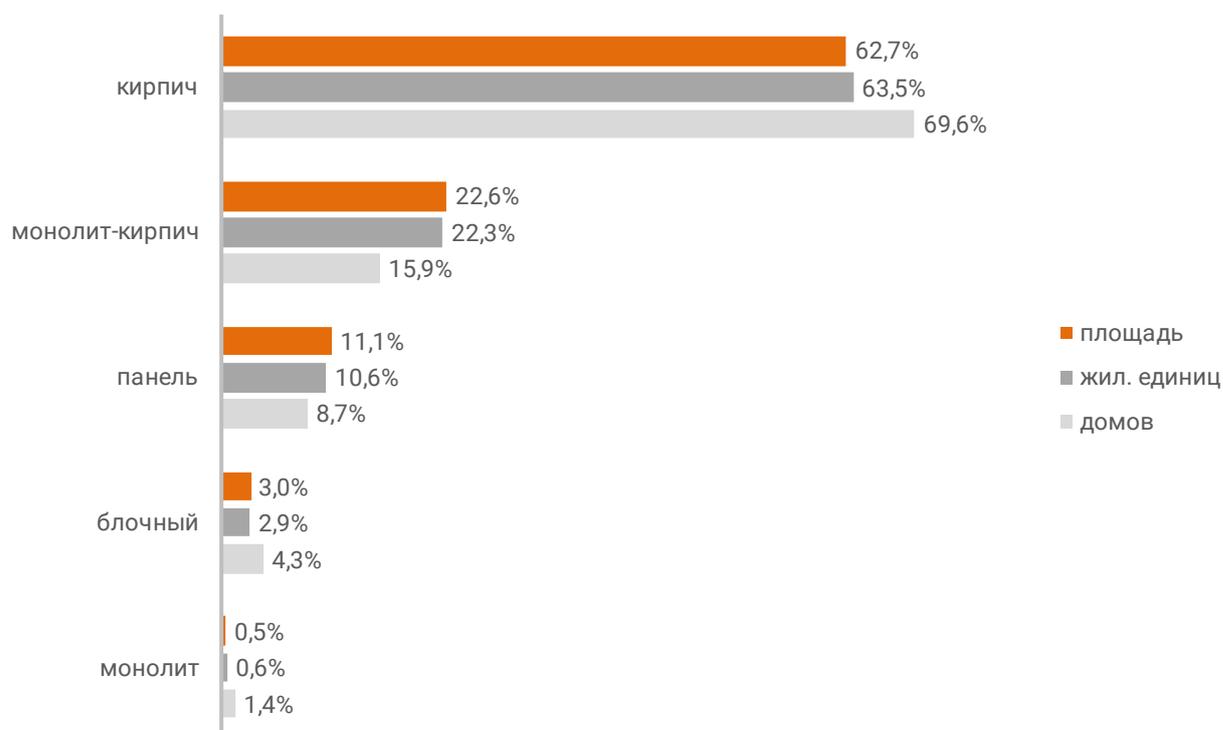
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

| Материал стен | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|-------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| кирпич | 48 | 69,6% | 4 567 | 63,5% | 247 378 | 62,7% |
| монолит-кирпич | 11 | 15,9% | 1 607 | 22,3% | 89 350 | 22,6% |
| панель | 6 | 8,7% | 764 | 10,6% | 43 992 | 11,1% |
| блочный | 3 | 4,3% | 212 | 2,9% | 11 899 | 3,0% |
| монолит | 1 | 1,4% | 45 | 0,6% | 2 015 | 0,5% |
| Общий итог | 69 | 100% | 7 195 | 100% | 394 634 | 100% |

Гистограмма 5

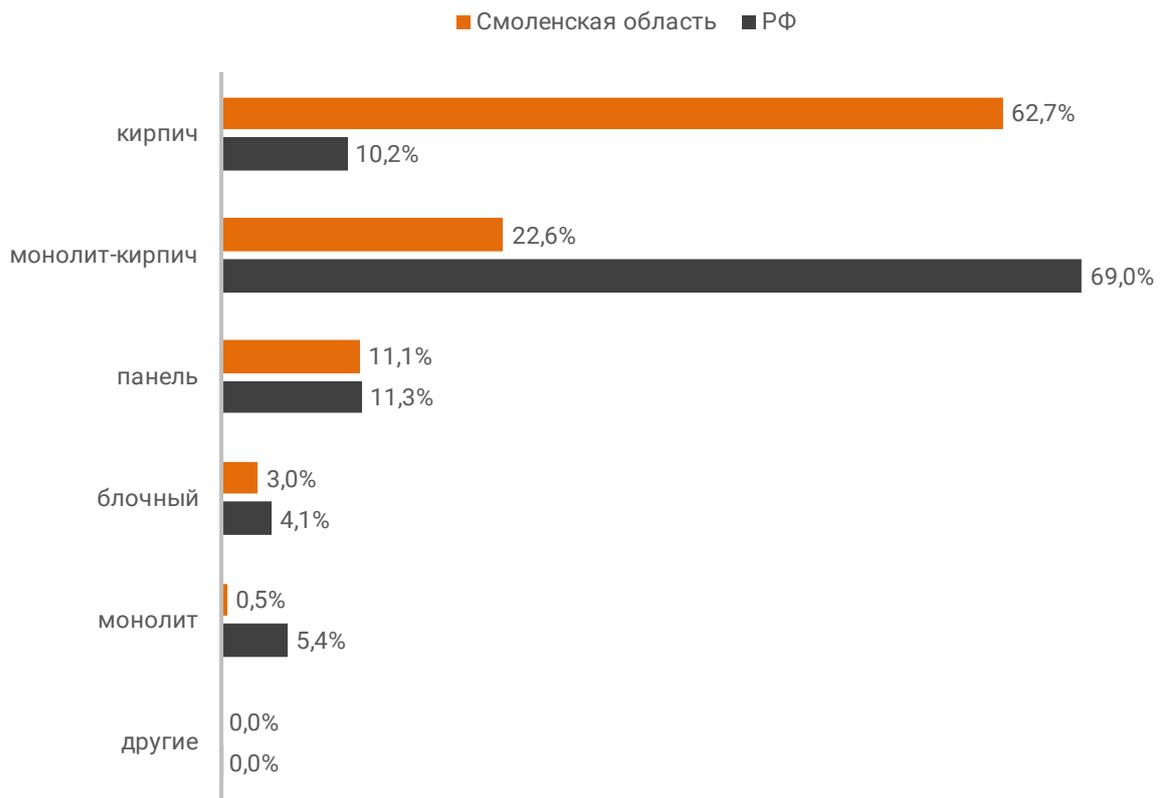
Распределение жилых новостроек Смоленской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Смоленской области является кирпич. Из него возводится 62,7% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 10,2% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

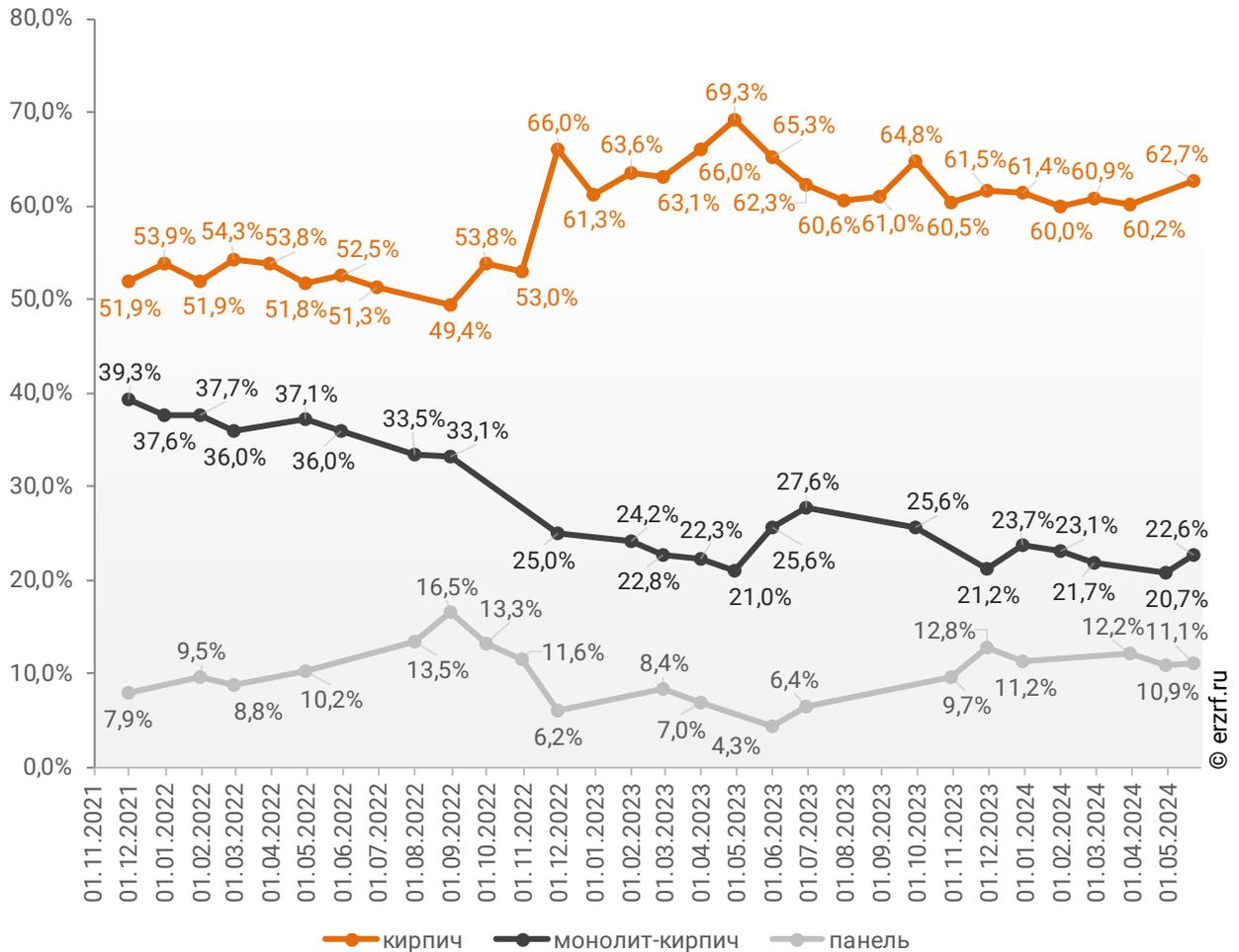
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Смоленской области



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

График 5

Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Смоленской области (на м²)



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 35,0% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

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

Таблица 10

| Материал стен по новой форме ПД | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|--|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) | 30 | 43,5% | 2 388 | 33,2% | 137 971 | 35,0% |
| со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) | 17 | 24,6% | 2 009 | 27,9% | 99 461 | 25,2% |
| с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) | 9 | 13,0% | 1 463 | 20,3% | 79 344 | 20,1% |
| бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей | 7 | 10,1% | 842 | 11,7% | 48 018 | 12,2% |
| со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) | 3 | 4,3% | 314 | 4,4% | 19 952 | 5,1% |
| со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей | 2 | 2,9% | 134 | 1,9% | 7 873 | 2,0% |
| со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей | 1 | 1,4% | 45 | 0,6% | 2 015 | 0,5% |
| Общий итог | 69 | 100% | 7 195 | 100% | 394 634 | 100% |

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 май 2024 года строительство жилья в Смоленской области осуществляют 22 застройщика (бренда), которые представлены 32 компаниями (юридическими лицами).

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

Таблица 11

| № | Застройщик | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|-------------------|--|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| 1 | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ | 17 | 24,6% | 2 155 | 30,0% | 108 011 | 27,4% |
| 2 | СМОЛСТРОМ-СЕРВИС | 9 | 13,0% | 838 | 11,6% | 46 216 | 11,7% |
| 3 | Консоль | 5 | 7,2% | 741 | 10,3% | 40 018 | 10,1% |
| 4 | Ваш дом | 2 | 2,9% | 568 | 7,9% | 36 395 | 9,2% |
| 5 | ГК Гарант-жилье | 5 | 7,2% | 524 | 7,3% | 30 626 | 7,8% |
| 6 | СЗ ПРОМЕТЕЙ | 3 | 4,3% | 216 | 3,0% | 15 006 | 3,8% |
| 7 | СЗ ВЫШЕГОР | 2 | 2,9% | 264 | 3,7% | 14 363 | 3,6% |
| 8 | ГК Контакт | 4 | 5,8% | 240 | 3,3% | 13 848 | 3,5% |
| 9 | СЗ Город Будущего | 1 | 1,4% | 211 | 2,9% | 12 766 | 3,2% |
| 10 | ГСК Капитель | 2 | 2,9% | 199 | 2,8% | 12 714 | 3,2% |
| 11 | Билдинг групп | 3 | 4,3% | 181 | 2,5% | 11 507 | 2,9% |
| 12 | Стройинвест | 3 | 4,3% | 192 | 2,7% | 11 158 | 2,8% |
| 13 | СЗ СМУ-1 | 2 | 2,9% | 126 | 1,8% | 8 508 | 2,2% |
| 14 | СЗ Юнити | 1 | 1,4% | 255 | 3,5% | 6 629 | 1,7% |
| 15 | Специализированный застройщик Востокстрой | 1 | 1,4% | 113 | 1,6% | 5 668 | 1,4% |
| 16 | СЗ Боровая | 1 | 1,4% | 80 | 1,1% | 4 505 | 1,1% |
| 17 | Компания СИП | 1 | 1,4% | 60 | 0,8% | 3 425 | 0,9% |
| 18 | СЗ Компания Дельта | 2 | 2,9% | 56 | 0,8% | 3 014 | 0,8% |
| 19 | СЗ СК-Ключ | 2 | 2,9% | 48 | 0,7% | 2 792 | 0,7% |
| 20 | Специализированный застройщик СМУ-3 | 1 | 1,4% | 48 | 0,7% | 2 776 | 0,7% |
| 21 | Никольские ворота-2000 | 1 | 1,4% | 40 | 0,6% | 2 551 | 0,6% |
| 22 | СЗ 3-й Запольный переулок 8 | 1 | 1,4% | 40 | 0,6% | 2 138 | 0,5% |
| Общий итог | | 69 | 100% | 7 195 | 100% | 394 634 | 100% |

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 |
|-------------------|--------------|---|---------------------------|---|-------------|-----------------|
| | | | всего | в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов | | |
| | | | м ² | м ² | % | месяцев |
| 1 | ★ 4,5 | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ | 108 011 | 0 | 0,0% | - |
| 2 | ★ 5,0 | СМОЛСТРОМ-СЕРВИС | 46 216 | 0 | 0,0% | - |
| 3 | ★ 5,0 | Консоль | 40 018 | 0 | 0,0% | - |
| 4 | ★ 5,0 | Ваш дом | 36 395 | 0 | 0,0% | - |
| 5 | ★ 5,0 | ГК Гарант-жилье | 30 626 | 0 | 0,0% | - |
| 6 | ★ 1,0 | СЗ ПРОМЕТЕЙ | 15 006 | 10 006 | 66,7% | 28,0 |
| 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 | ★ 4,5 | ГСК Капитель | 12 714 | 5 110 | 40,2% | 45,8 |
| 11 | ★ 4,0 | Билдинг групп | 11 507 | 0 | 0,0% | - |
| 12 | ★ 4,5 | Стройинвест | 11 158 | 4 143 | 37,1% | 3,3 |
| 13 | н/р | СЗ СМУ-1 | 8 508 | 0 | 0,0% | - |
| 14 | н/р | СЗ Юнити | 6 629 | 0 | 0,0% | - |
| 15 | н/р | Специализированный застройщик Востокстрой | 5 668 | 0 | 0,0% | - |
| 16 | н/р | СЗ Боровая | 4 505 | 0 | 0,0% | - |
| 17 | ★ 0,0 | Компания СИП | 3 425 | 0 | 0,0% | - |
| 18 | н/р | СЗ Компания Дельта | 3 014 | 0 | 0,0% | - |
| 19 | н/р | СЗ СК-Ключ | 2 792 | 0 | 0,0% | - |
| 20 | н/р | Специализированный застройщик СМУ-3 | 2 776 | 0 | 0,0% | - |
| 21 | н/р | Никольские ворота-2000 | 2 551 | 2 551 | 100% | 9,0 |
| 22 | н/р | СЗ 3-й Запольный переулок 8 | 2 138 | 2 138 | 100% | 12,0 |
| Общий итог | | | 394 634 | 24 945 | 6,3% | 2,8 |

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

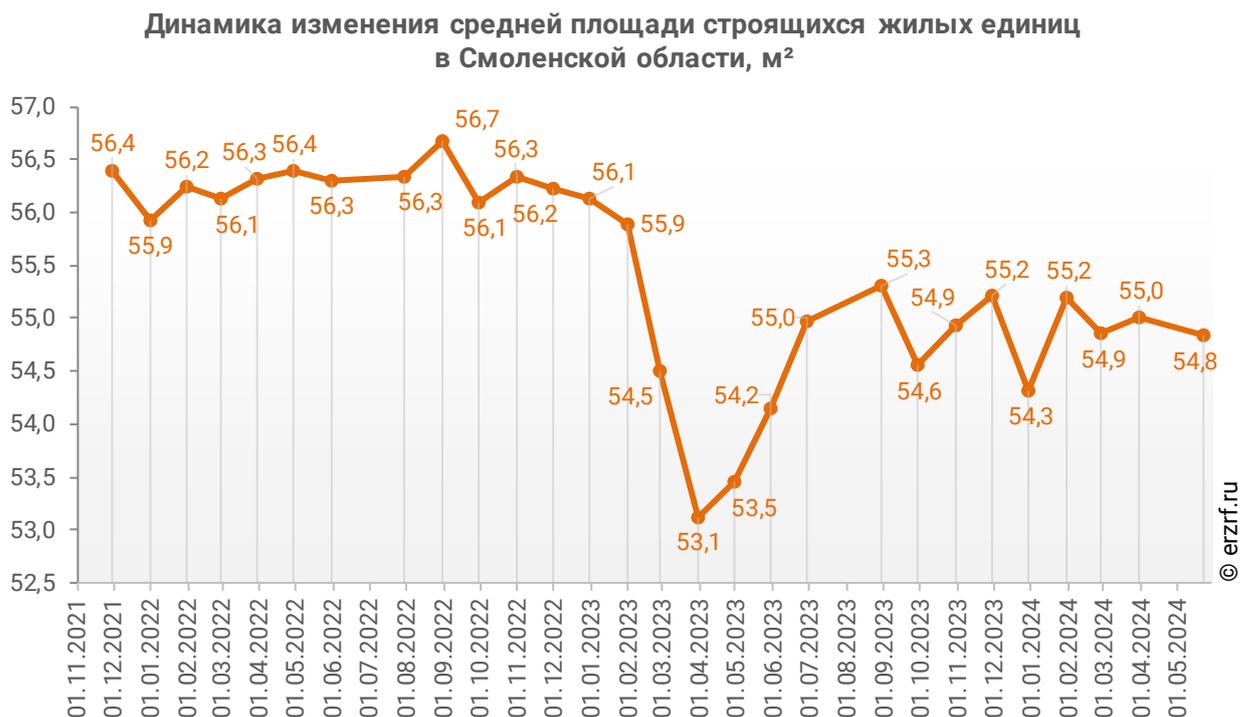
Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Соловьиная роща. Новый квартал» (город Смоленск). В этом жилом комплексе застройщик «Ваш дом» возводит 2 дома, включающих 568 жилых единиц, совокупной площадью 36 395 м².

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

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Смоленской области, составляет 54,8 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 48,8 м².

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

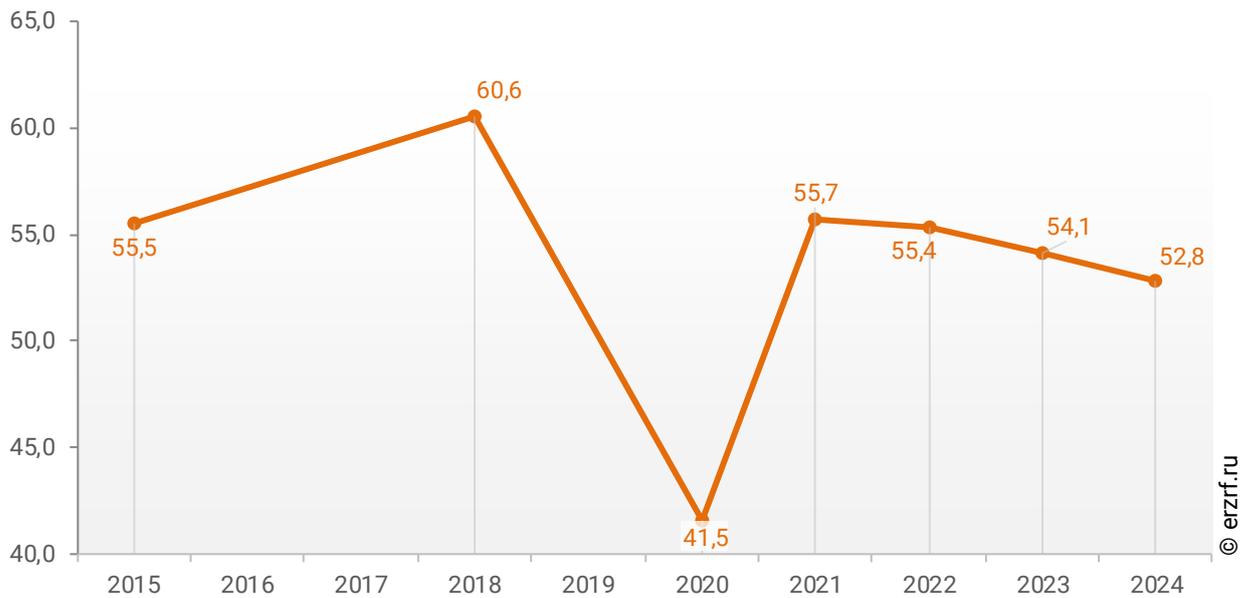
График 6



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 52,8 м². 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, м²



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ Юнити» – 26,0 м². Самая большая – у застройщика «СЗ ПРОМЕТЕЙ» – 69,5 м² (Таблица 13).

Таблица 13

| Застройщик | Ср. площадь квартиры, м² |
|---|--|
| СЗ Юнити | 26,0 |
| ГК ГРАЖДАНСТРОЙ | 50,1 |
| Специализированный застройщик Востокстрой | 50,2 |
| СЗ 3-й Запольный переулок 8 | 53,5 |
| СЗ Компания Дельта | 53,8 |
| Консоль | 54,0 |
| СЗ ВЫШЕГОР | 54,4 |
| СМОЛСТРОМ-СЕРВИС | 55,2 |
| СЗ Боровая | 56,3 |
| Компания СИП | 57,1 |
| ГК Контакт | 57,7 |
| Специализированный застройщик СМУ-3 | 57,8 |
| Стройинвест | 58,1 |
| СЗ СК-Ключ | 58,2 |
| ГК Гарант-жилье | 58,4 |
| СЗ Город Будущего | 60,5 |
| Билдинг групп | 63,6 |
| Никольские ворота-2000 | 63,8 |
| ГСК Капитель | 63,9 |
| Ваш дом | 64,1 |
| СЗ СМУ-1 | 67,5 |
| СЗ ПРОМЕТЕЙ | 69,5 |
| Общий итог | 54,8 |

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 м², застройщик «СЗ Юнити». Наибольшая – в ЖК «МОЦАРТ» – 71,1 м², застройщик «ГСК Капитель».

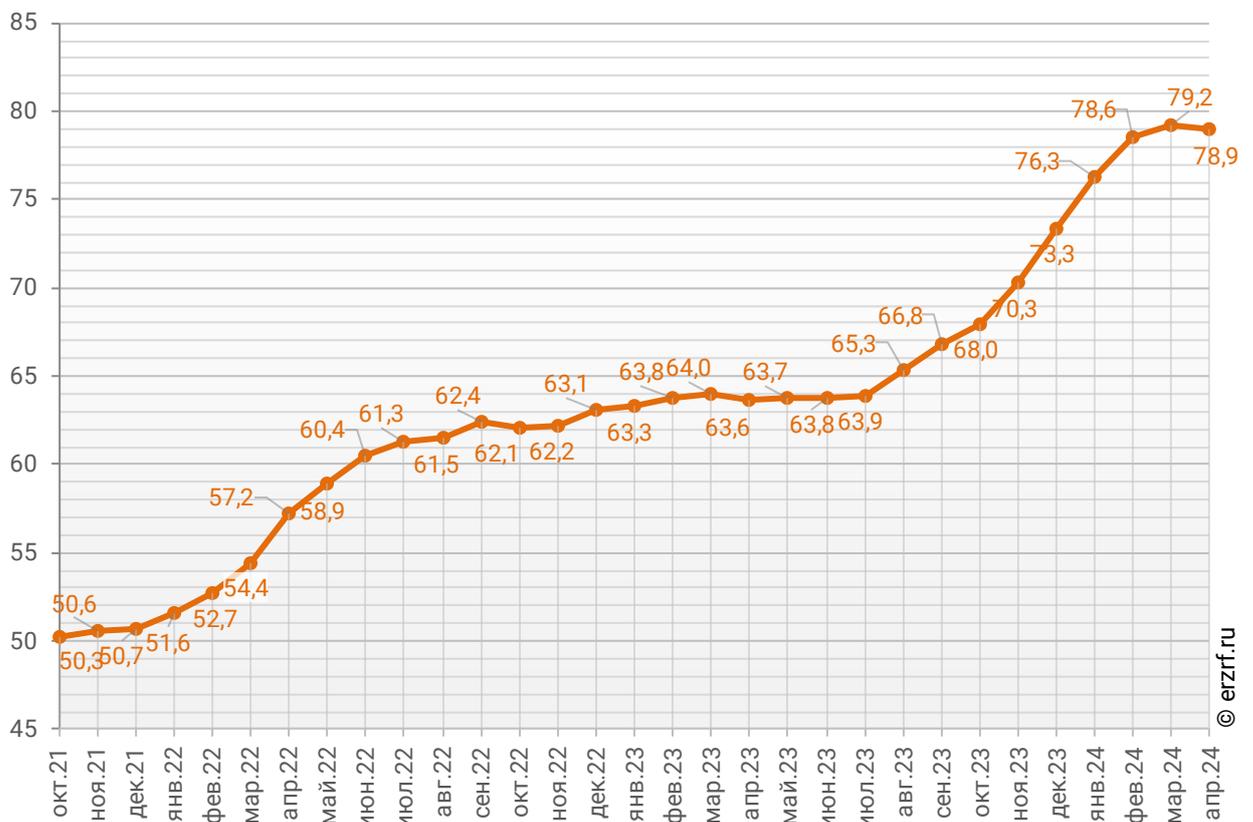
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Смоленской области

По состоянию на апрель 2024 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Смоленской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 78 942 рубля. За месяц цена снизилась на 0,3%. За год цена увеличилась на 24,1%.¹

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

График 8

Динамика изменения средней цены новостроек в Смоленской области, тыс. ₽/м²



¹ По данным sberindex.ru

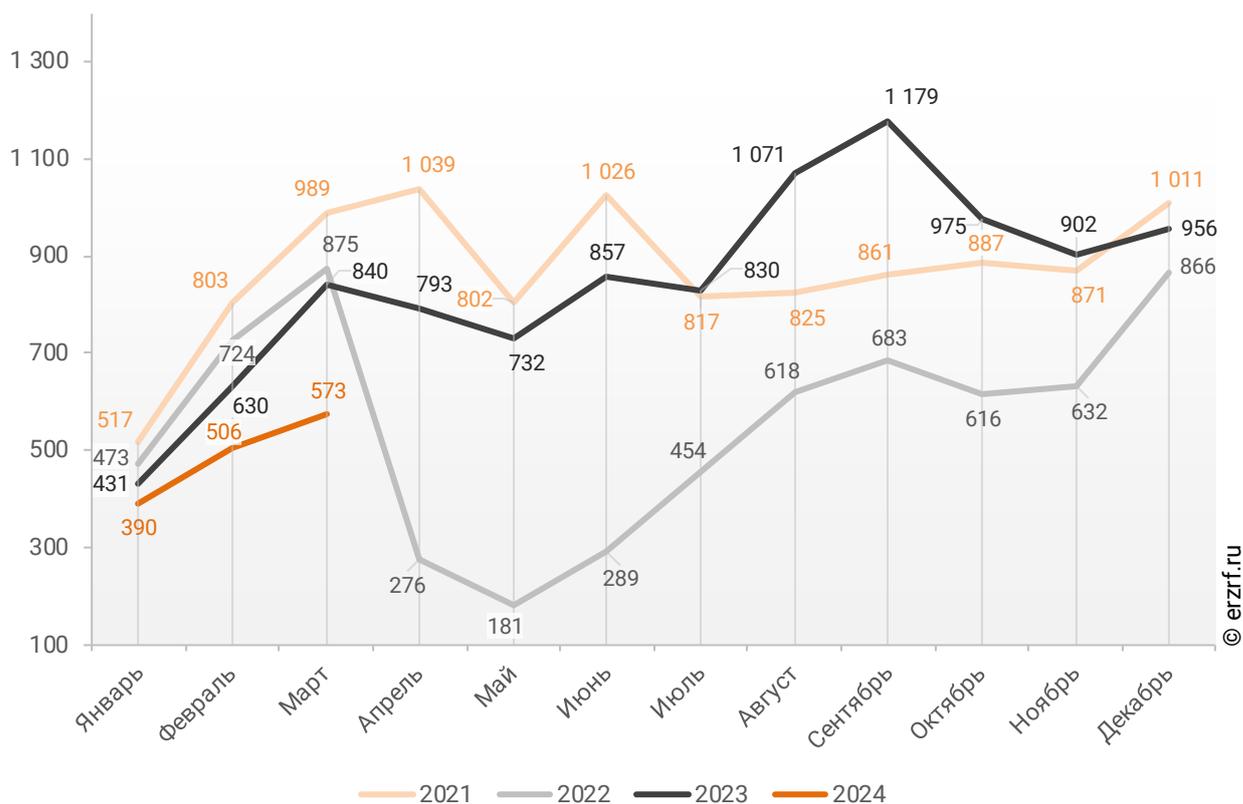
11. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России, за 3 месяца 2024 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Смоленской области, составило 1 469, что на 22,7% меньше уровня 2023 г. (1 901 ИЖК), и на 29,1% меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (2 072 ИЖК).

График 9

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг.

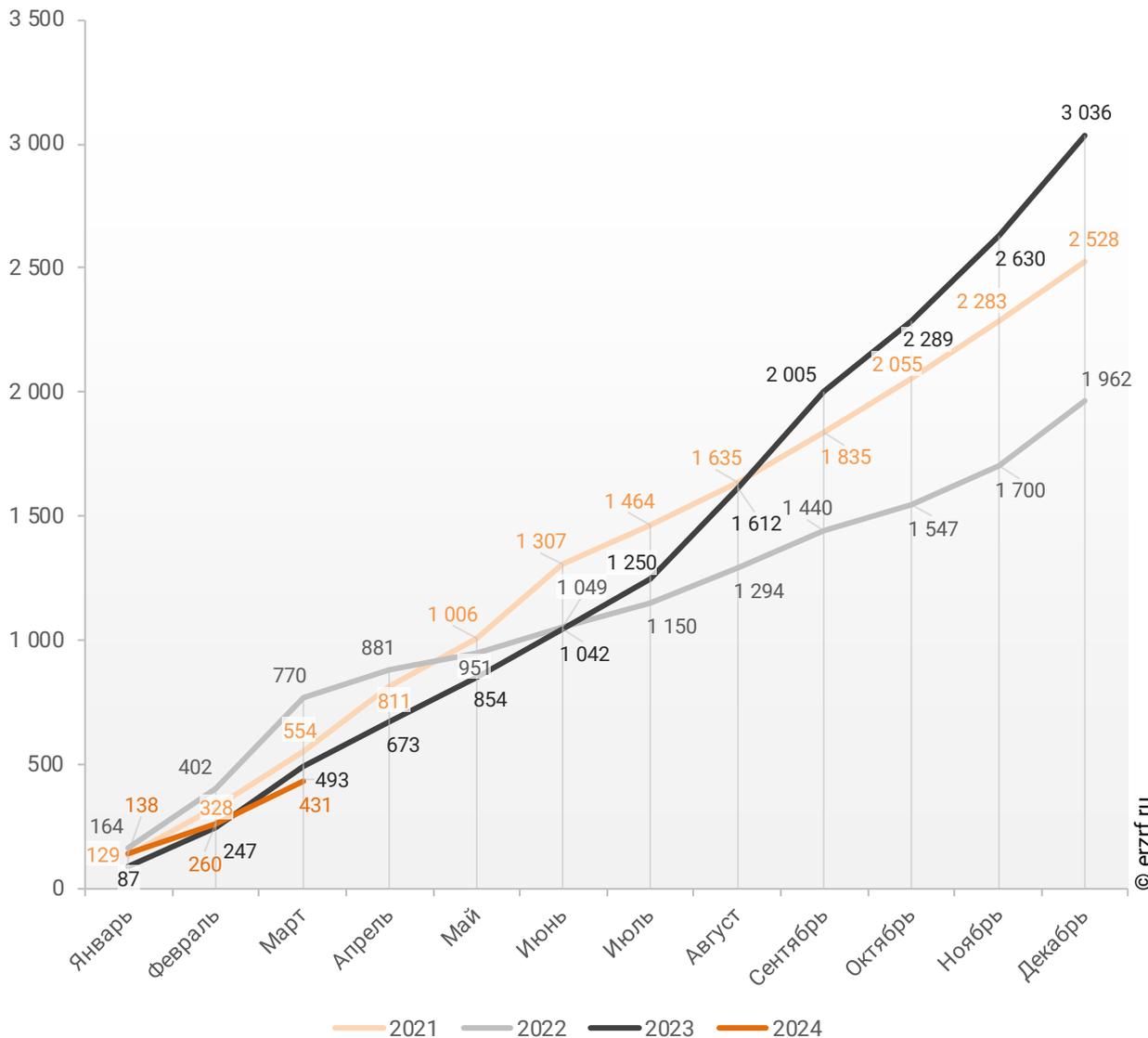


За 3 месяца 2024 г. количество ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 431, что на 12,6% меньше, чем в 2023 г. (493 ИЖК), и на 44,0% меньше соответствующего значения 2022 г. (770 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг.

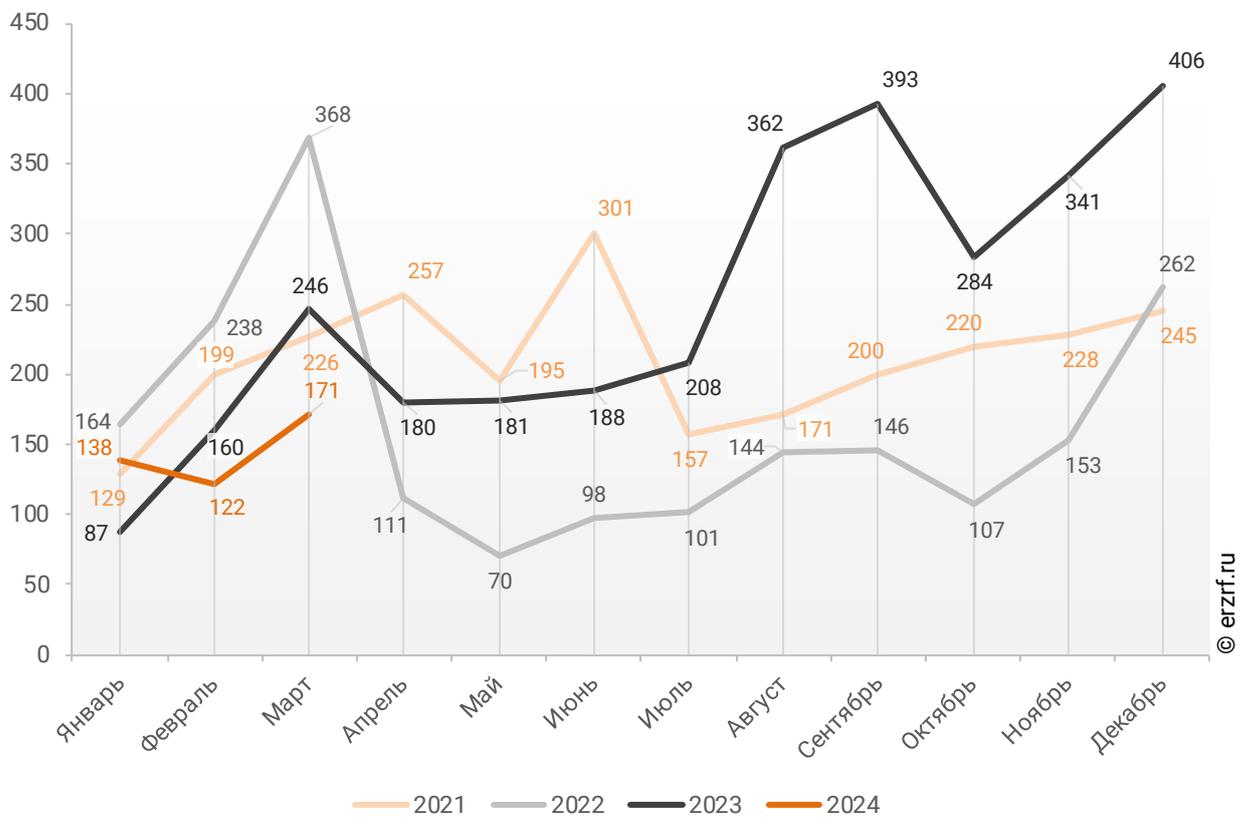


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Смоленской области в марте 2024 года уменьшилось на 30,5% по сравнению с мартом 2023 года (171 против 246 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг.

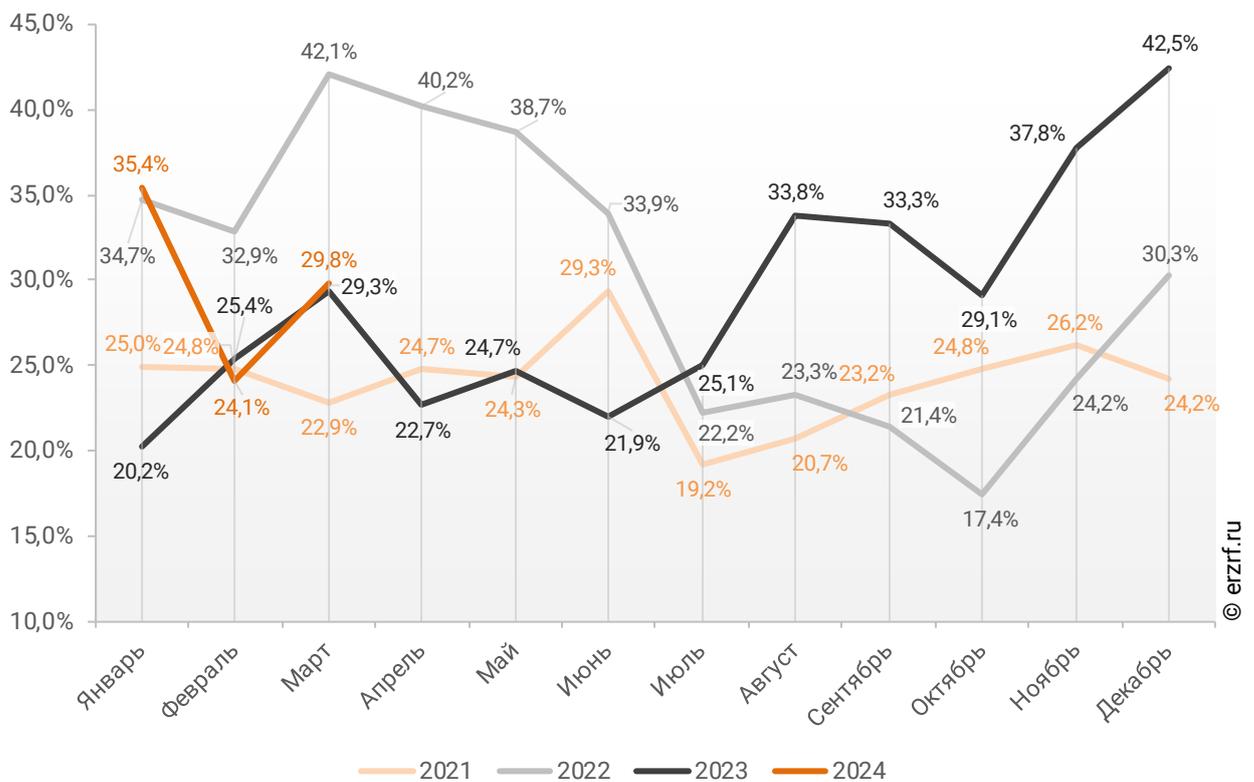


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 3 месяца 2024 г., составила 29,3% от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 3,4 п.п. больше соответствующего значения 2023 г. (25,9%), и на 7,9 п.п. меньше уровня 2022 г. (37,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 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 – 2024 гг.



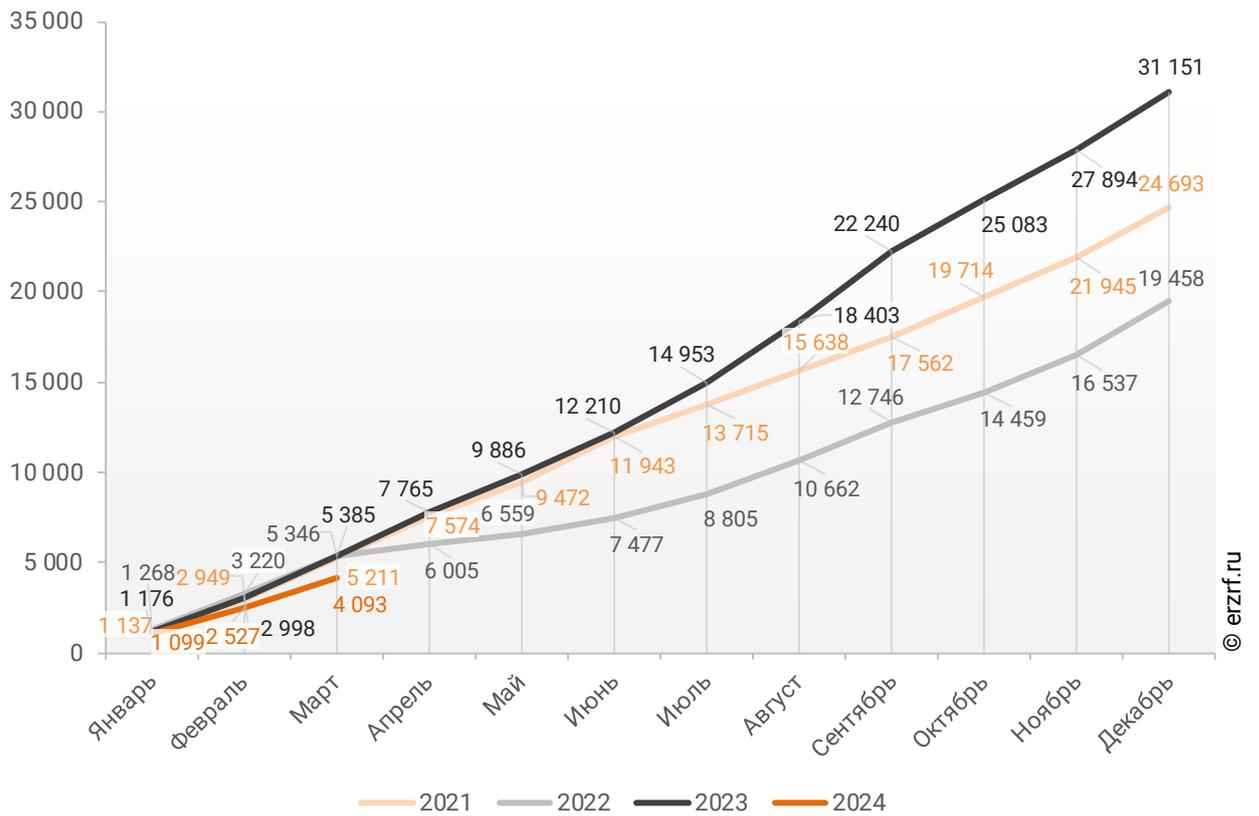
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России, за 3 месяца 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области, составил 4,09 млрд ₽, что на 24,0% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (5,39 млрд ₽), и на 23,4% меньше аналогичного значения 2022 г. (5,35 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

График 13

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг., млн ₽

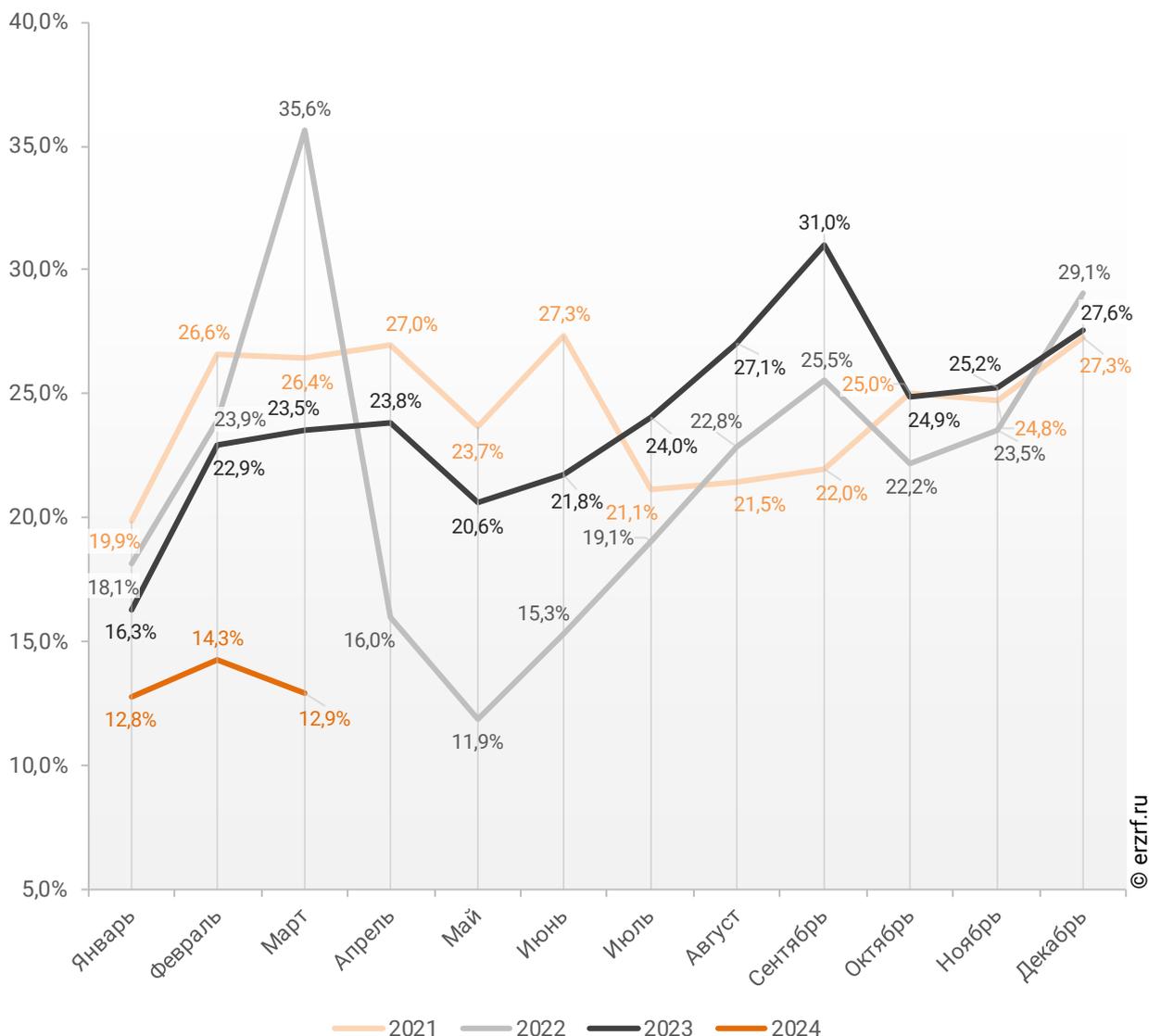


В общем объеме кредитов, выданных за 3 месяца 2024 г. жителям Смоленской области (30,78 млрд ₽), доля ИЖК составила 13,3%, что на 8,0 п.п. меньше соответствующего значения 2023 г. (21,3%), и на 12,0 п.п. меньше уровня 2022 г. (25,3%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг., приведена на графике 14.

График 14

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг.

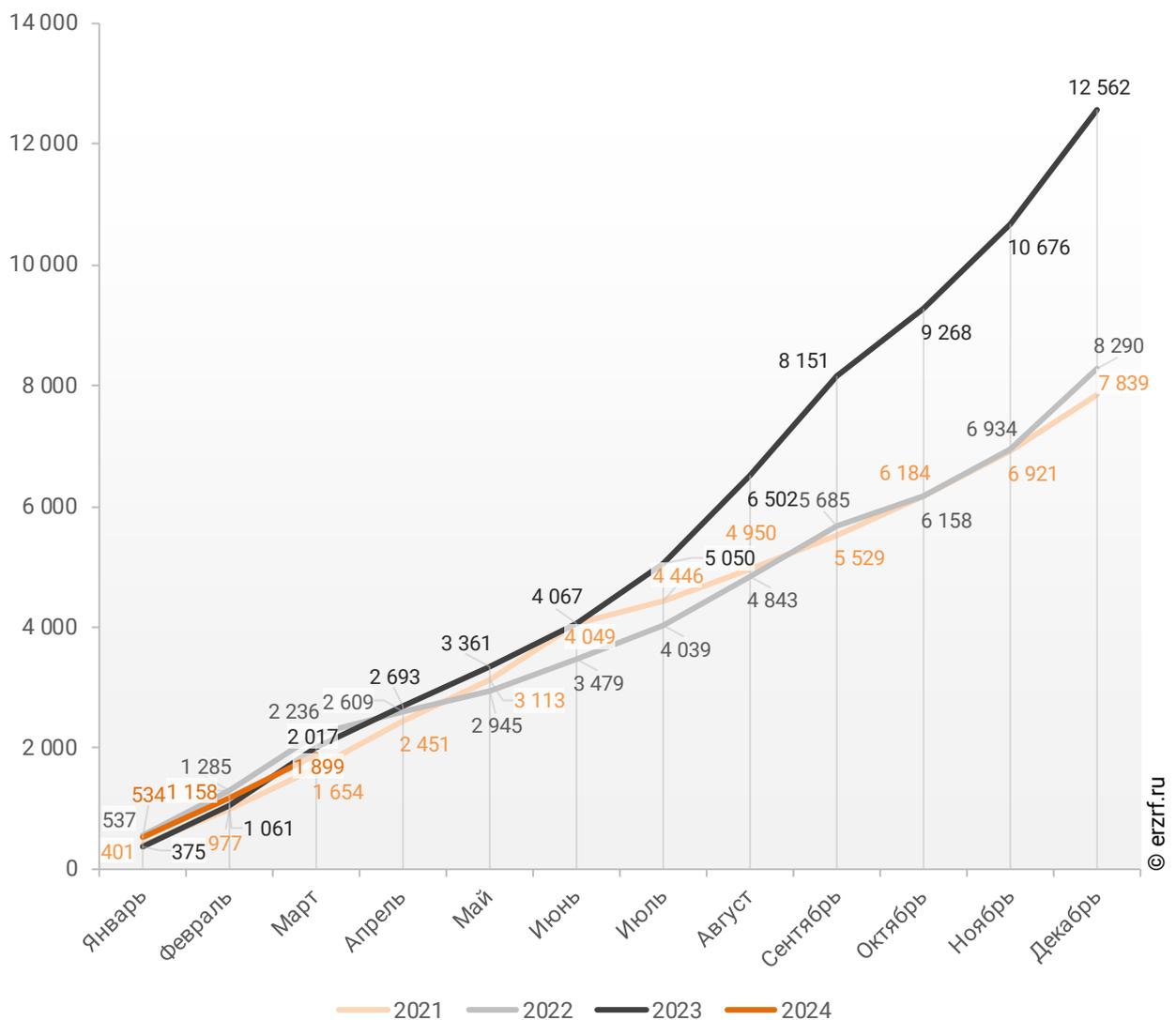


За 3 месяца 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог ДДУ, составил 1,90 млрд ₽ (46,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 5,9% меньше аналогичного значения 2023 г. (2,02 млрд ₽), и на 15,1% меньше, чем в 2022 г. (2,24 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 15.

График 15

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 3 месяца 2024 г. жителям Смоленской области (30,78 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 6,2%, что на 1,8 п.п. меньше уровня 2023 г. (8,0%), и на 4,4 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (10,6%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 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 – 2024 гг.

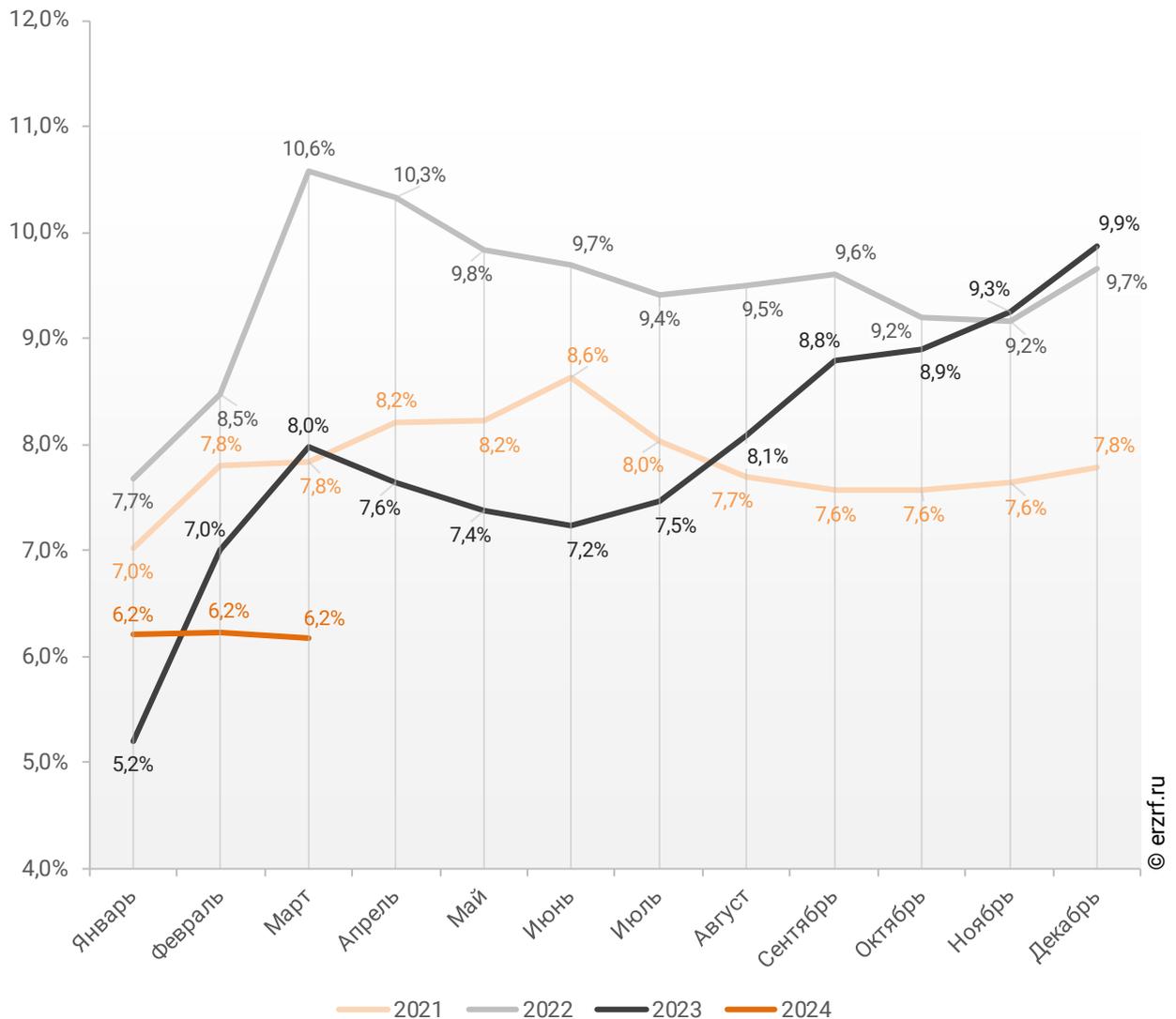
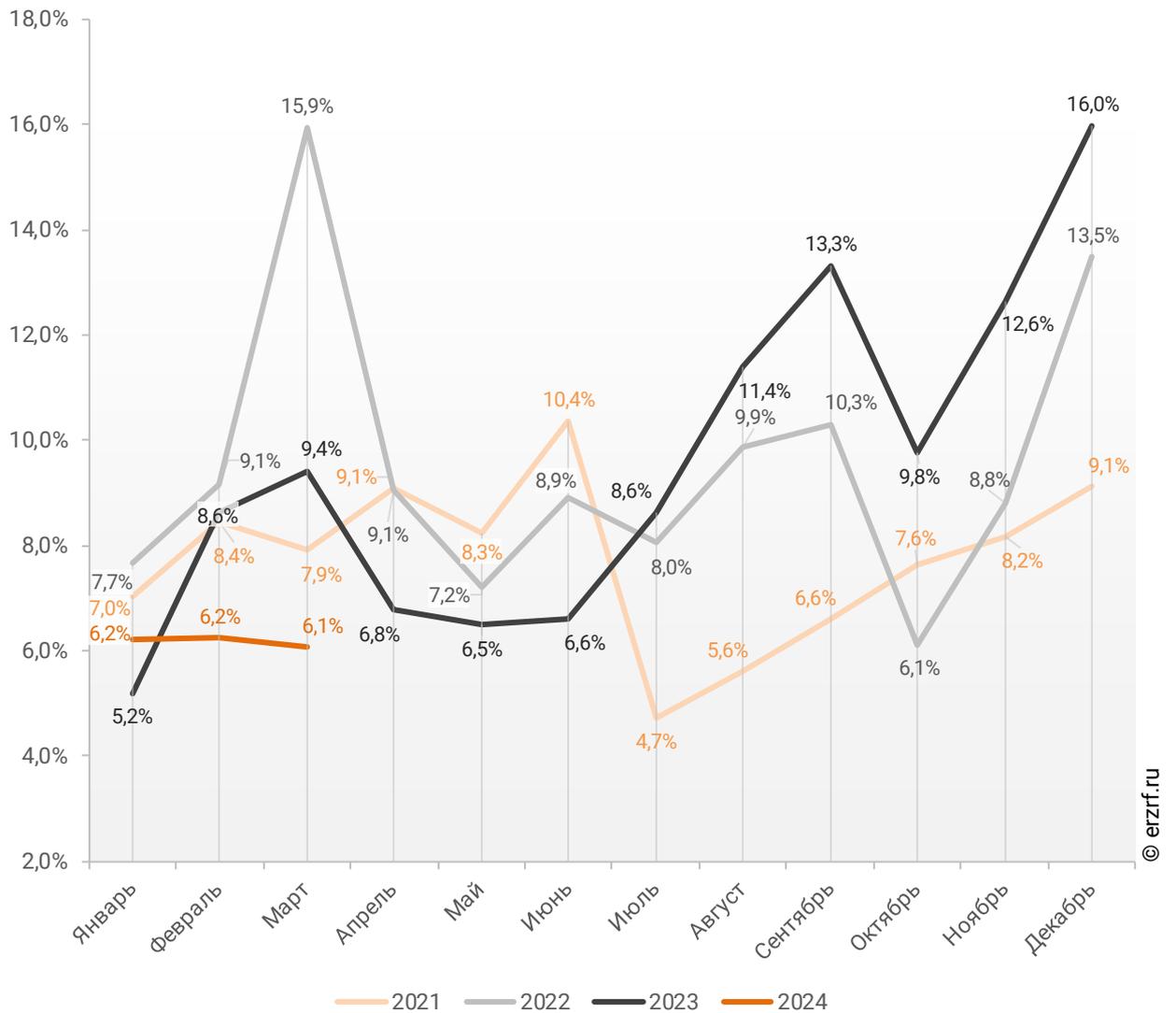


График 17

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Смоленской области в 2021 – 2024 гг.**



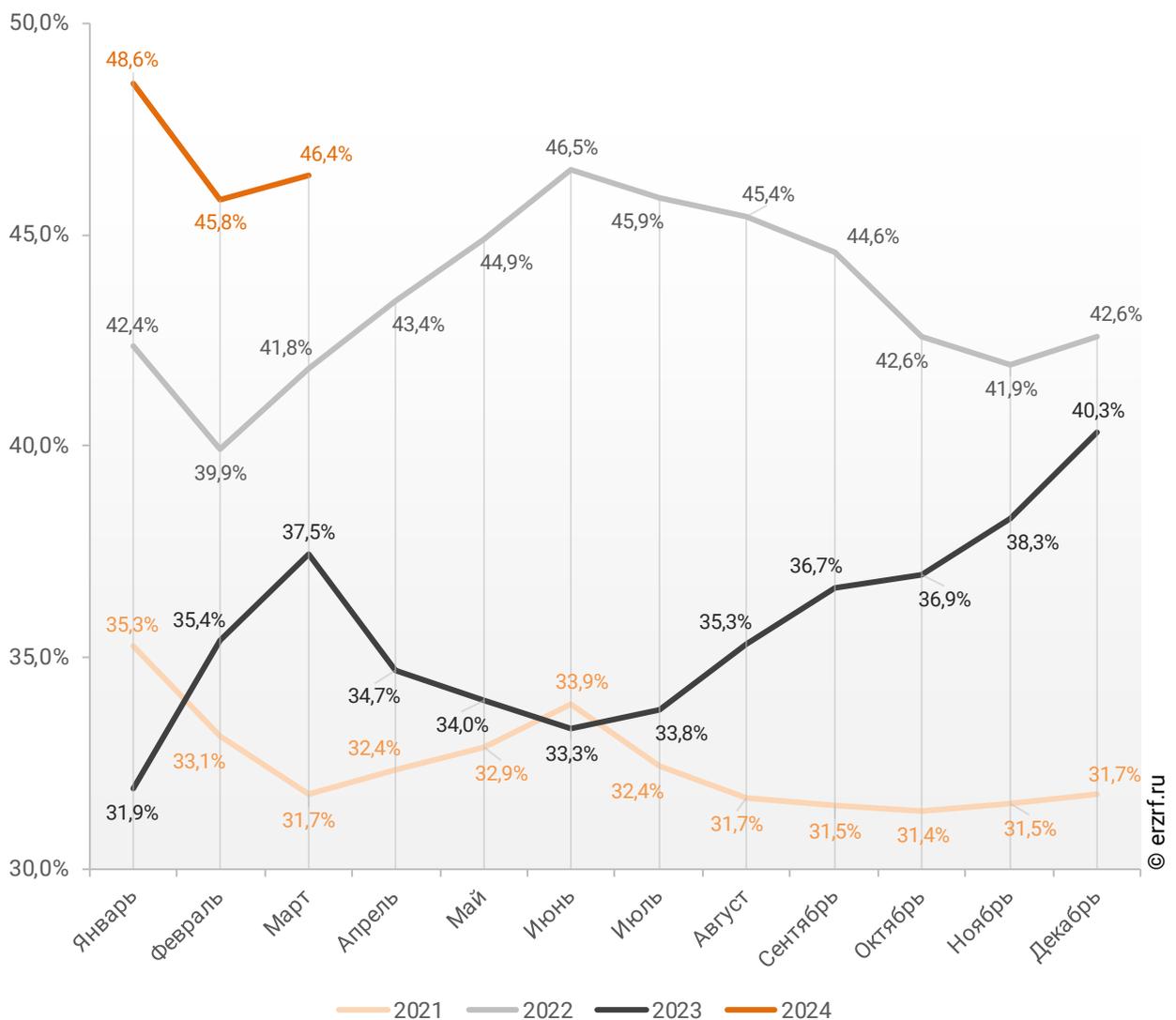
© erztf.ru

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 3 месяца 2024 г., составила 46,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 8,9 п.п. больше, чем в 2023 г. (37,5%), и на 4,6 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (41,8%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 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 – 2024 гг.

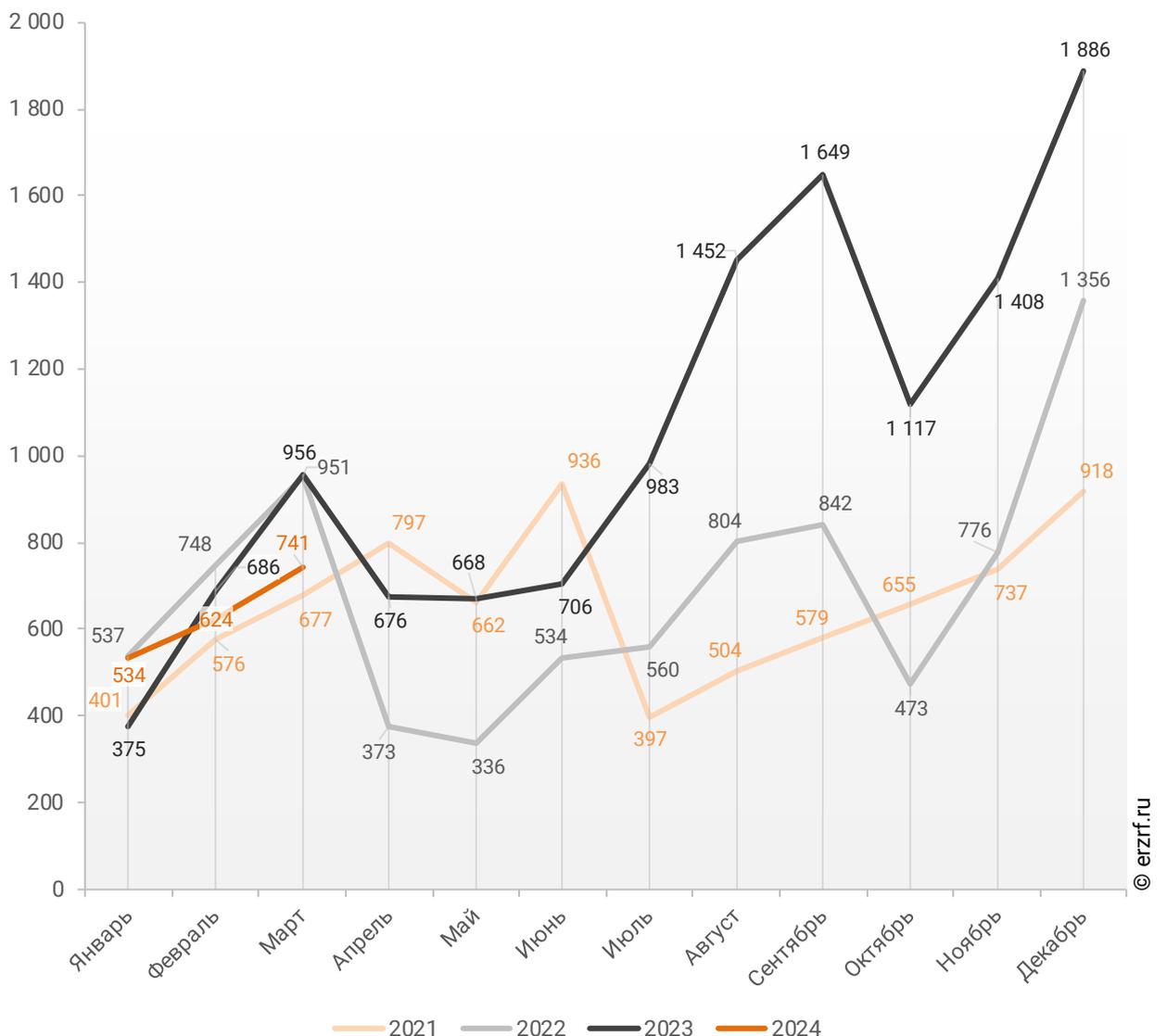


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Смоленской области в марте 2024 года, уменьшился на 22,5% по сравнению с мартом 2023 года (741 млн ₽ против 956 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 19.

График 19

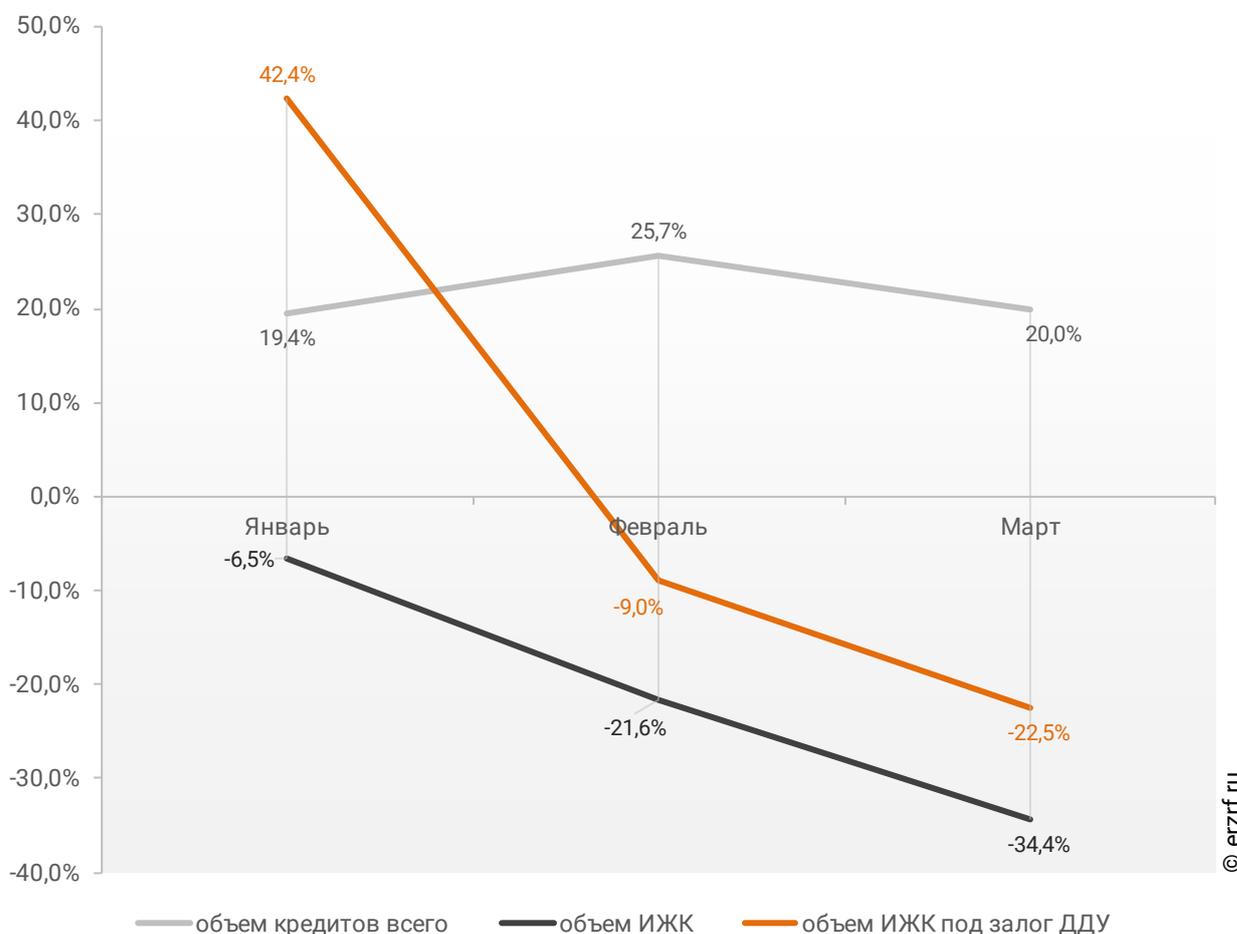
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг., млн ₽



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 22,5% в марте 2024 года по сравнению с мартом 2023 года сопровождалось увеличением объема всех видов кредитов на 20,0% (12,17 млрд ₺ против 10,14 млрд ₺ годом ранее), а также уменьшением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 34,4% (1,57 млрд ₺ против 2,39 млрд ₺ годом ранее) (График 20).

График 20

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2024 года по сравнению с аналогичными месяцами 2023 года в Смоленской области (по видам кредитов)



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Смоленской области кредитов всех видов за январь – март составила 6,2%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 46,4%.

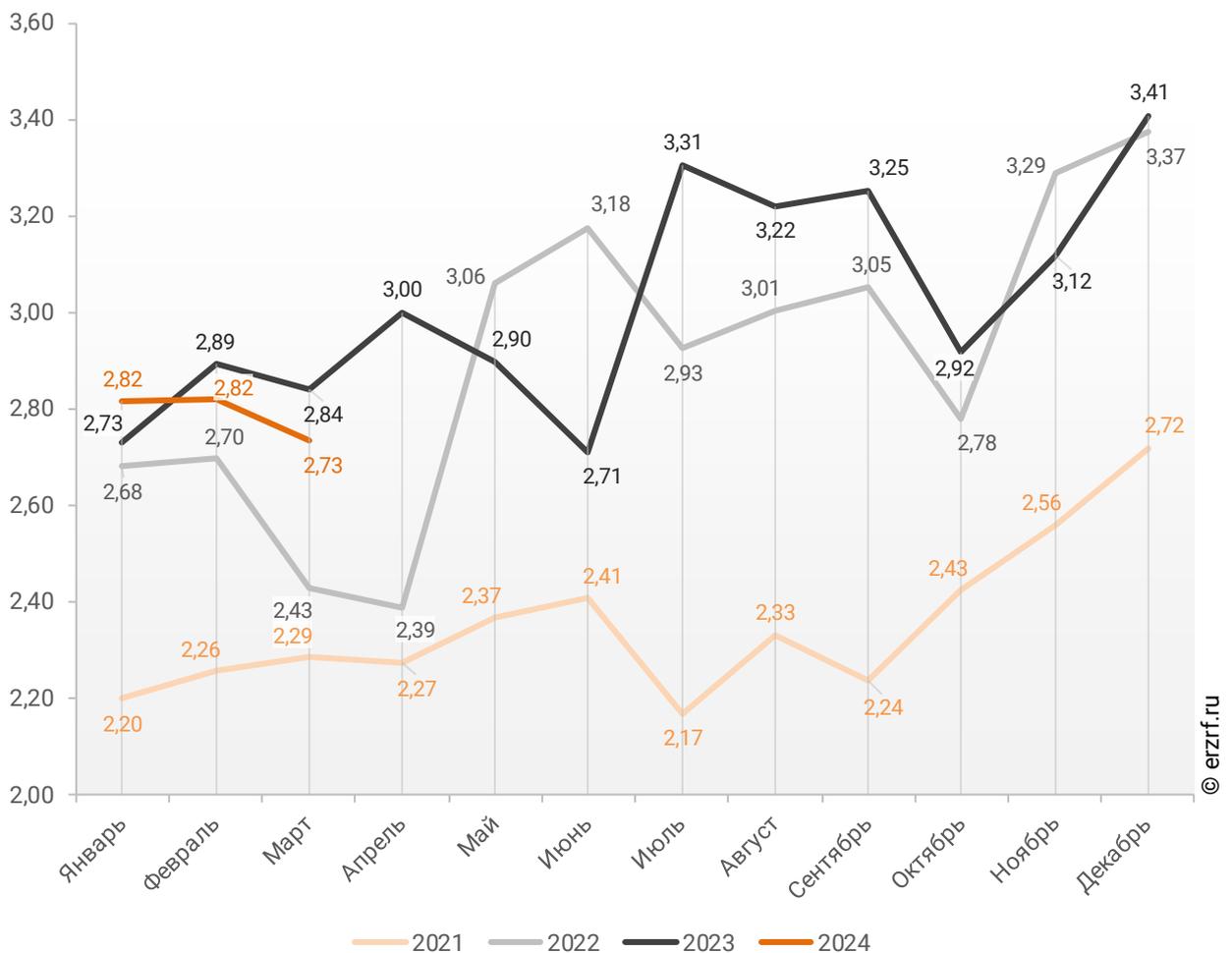
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По официальной статистике Банка России в марте 2024 г. средний размер ИЖК в Смоленской области составил 2,73 млн ₽, что на 3,8% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (2,84 млн ₽), и на 12,5% больше аналогичного значения 2022 г. (2,43 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг., млн ₽

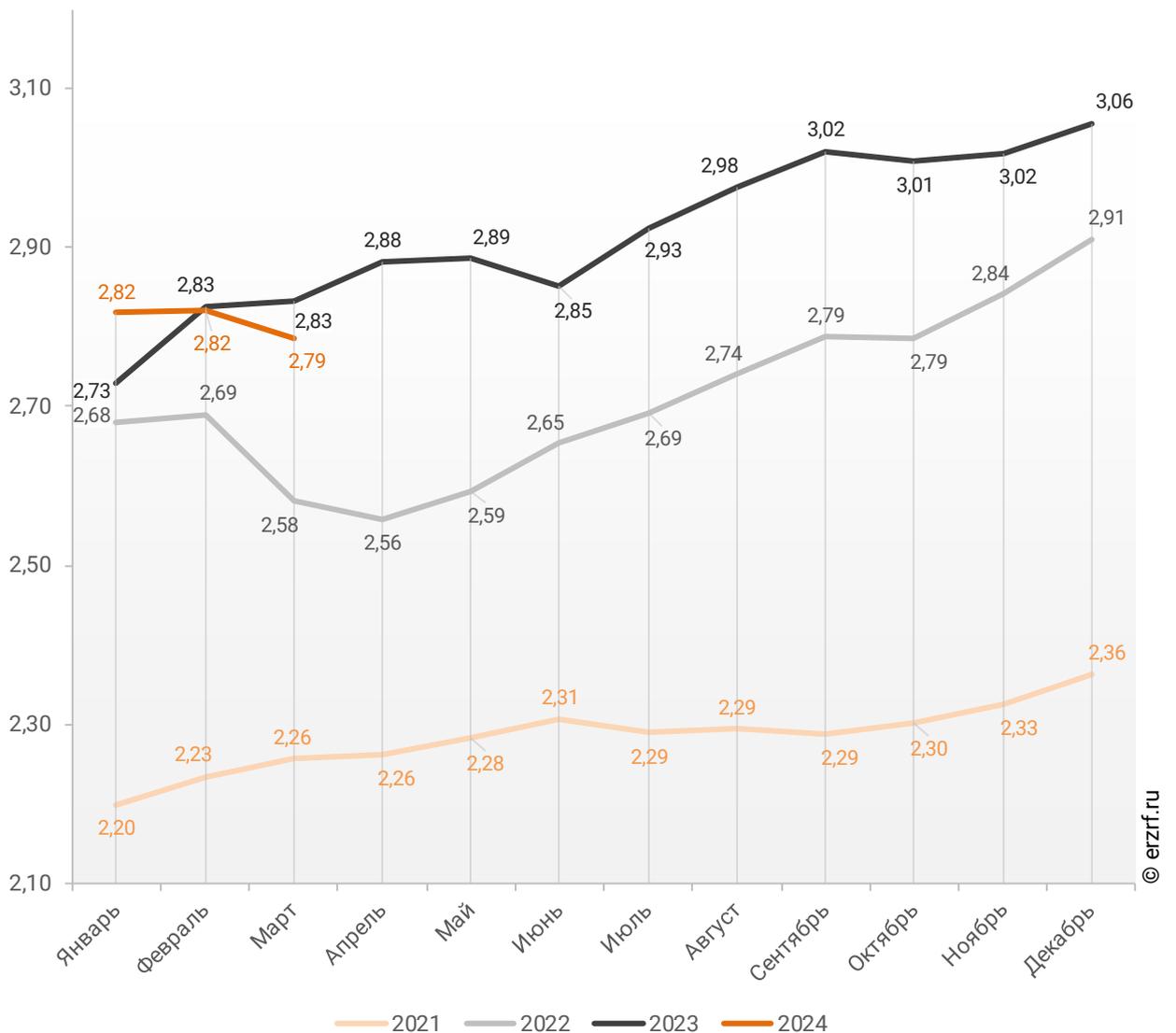


По данным Банка России, за 3 месяца 2024 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 2,79 млн ₽, что на 1,7% меньше, чем в 2023 г. (2,83 млн ₽), и на 8,0% больше соответствующего значения 2022 г. (2,58 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг., млн ₽

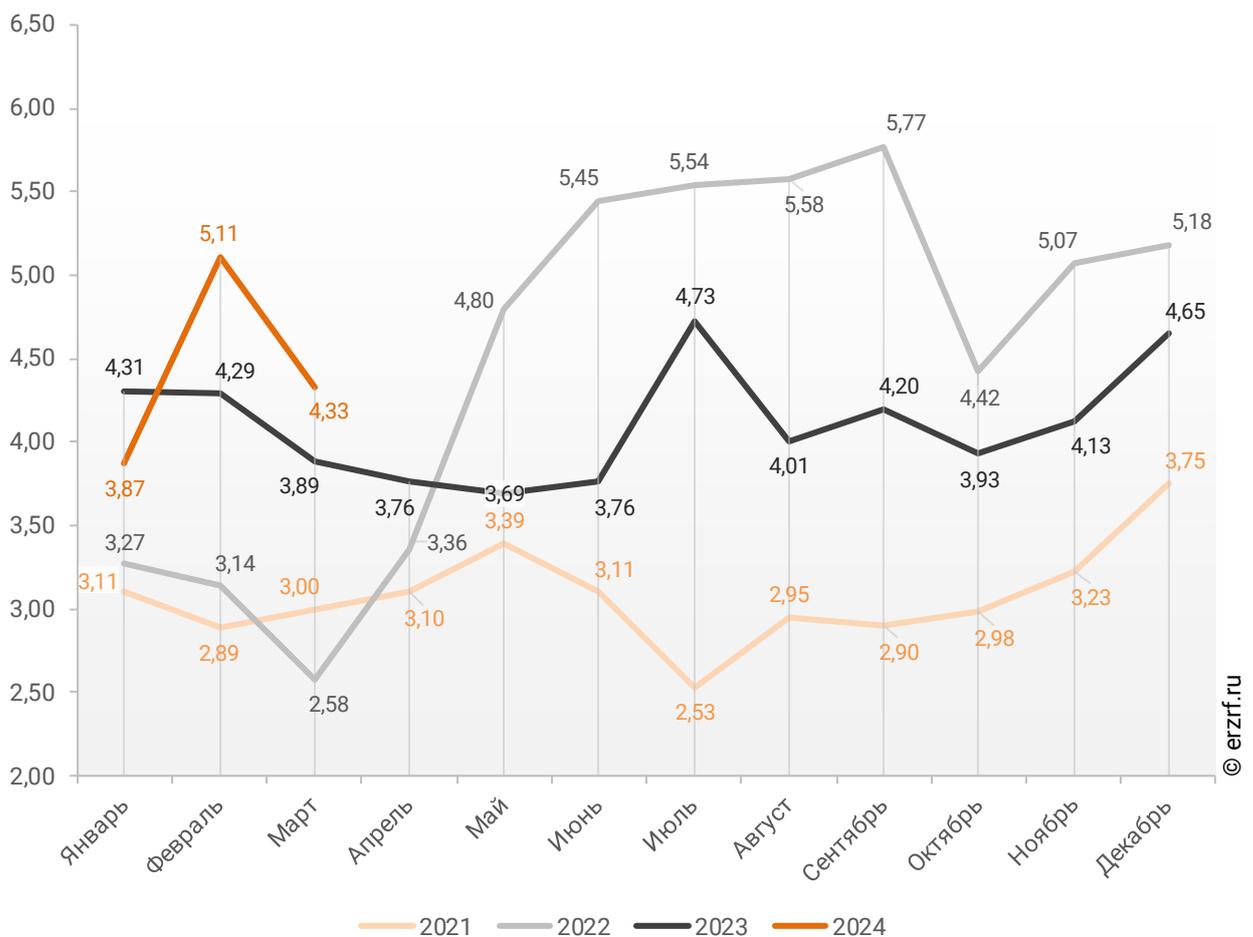


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Смоленской области в марте 2024 года увеличился на 11,3% по сравнению с мартом 2023 года (4,33 млн ₽ против 3,89 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 15,3%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после роста в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг., млн ₽

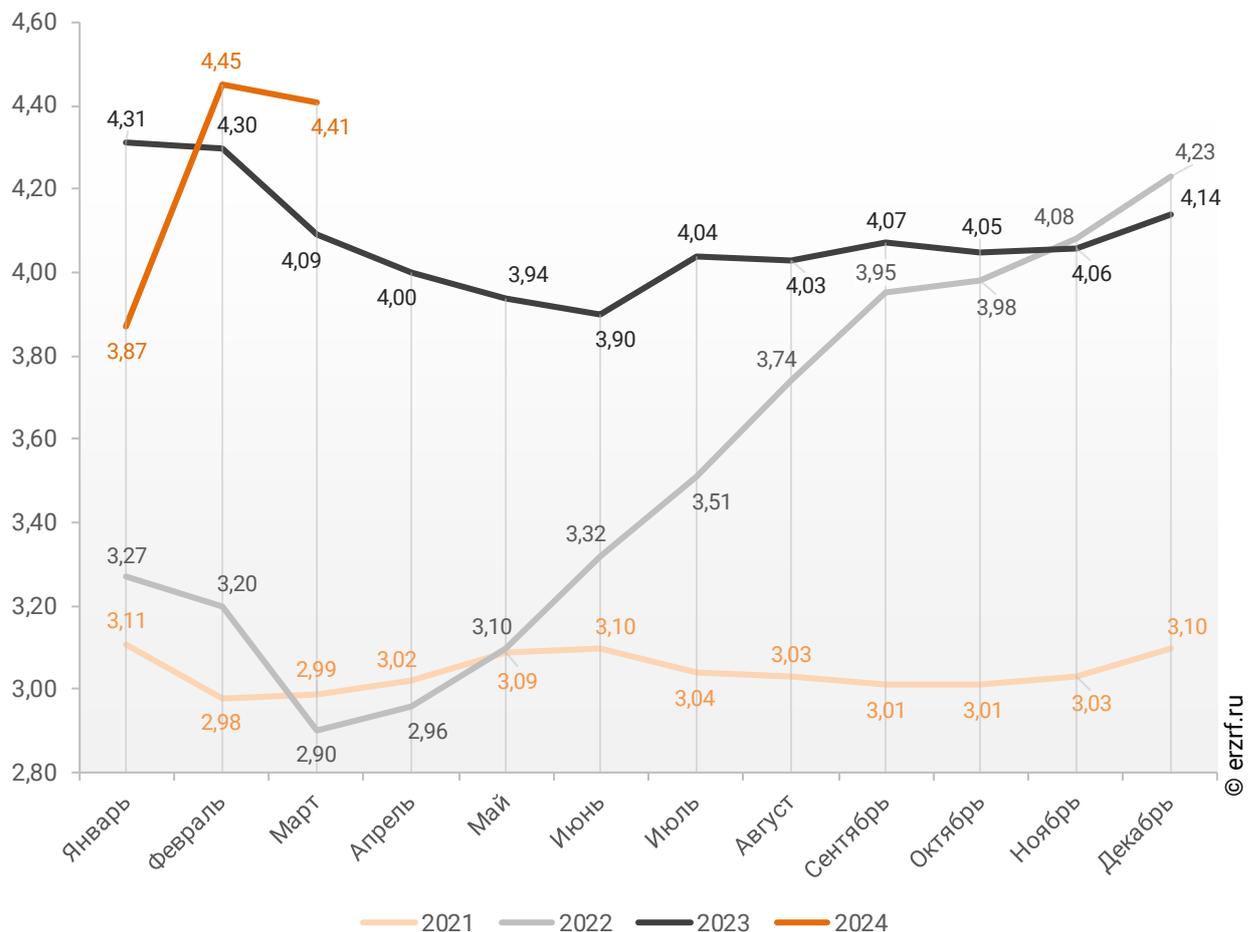


По данным Банка России, за 3 месяца 2024 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 4,41 млн ₽ (на 58,3% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 7,8% больше соответствующего значения 2023 г. (4,09 млн ₽), и на 52,1% больше уровня 2022 г. (2,90 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг., млн ₽

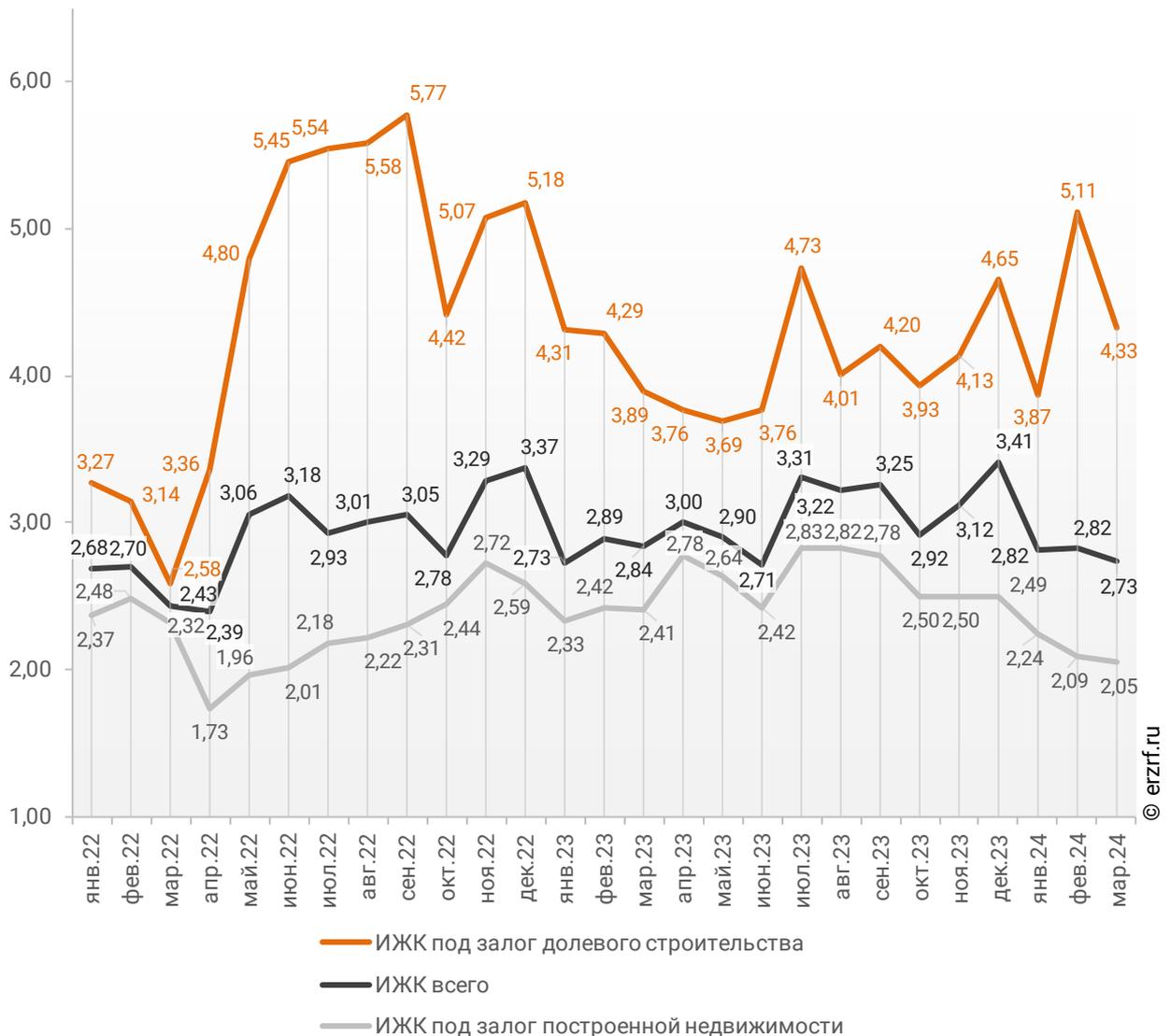


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило 14,9% – с 2,41 млн ₽ до 2,05 млн ₽.

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 ₽



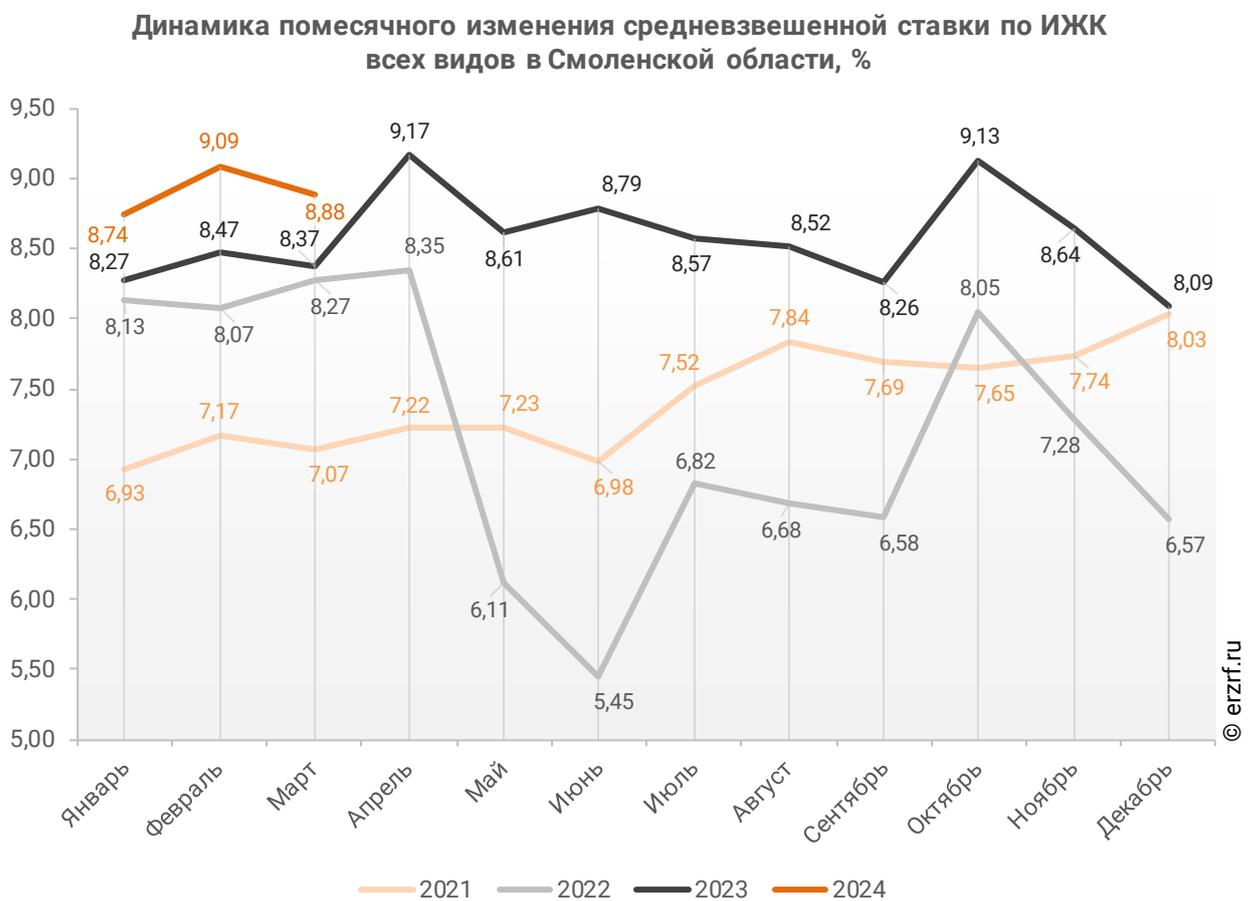
За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 49,8 п. п. – с 61,4% до 111,2%.

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

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в марте 2024 года в Смоленской области, средневзвешенная ставка составила 8,88%. По сравнению с мартом 2023 года ставка выросла на 0,51 п. п. (с 8,37% до 8,88%).

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

График 26

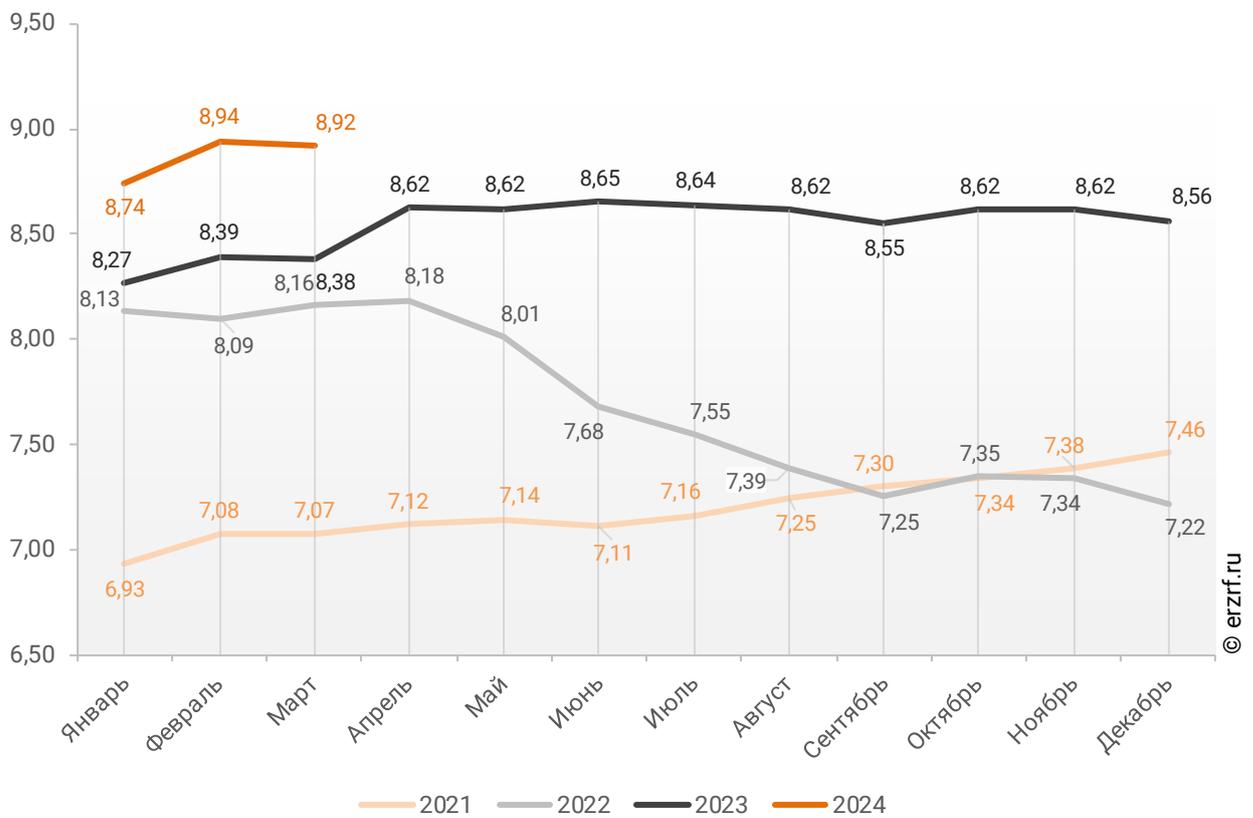


По данным Банка России, за 3 месяца 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 8,92%, что на 0,54 п.п. больше, чем в 2023 г. (8,38%), и на 0,76 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (8,16%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2021 – 2024 гг., представлена на графике 27.

График 27

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2021 – 2024 гг.

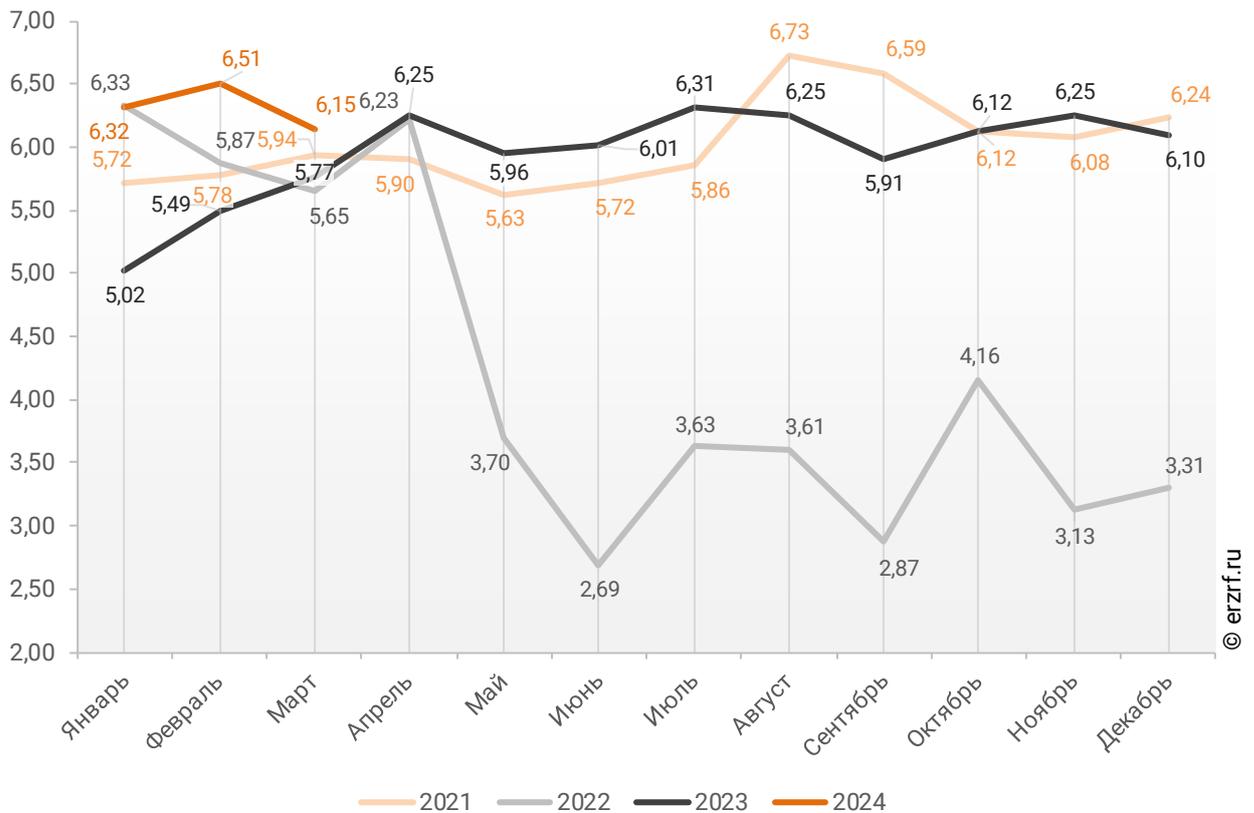


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Смоленской области в марте 2024 года, составила 6,15%, что на 0,38 п. п. больше аналогичного значения за март 2023 года (5,77%).

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

График 28

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

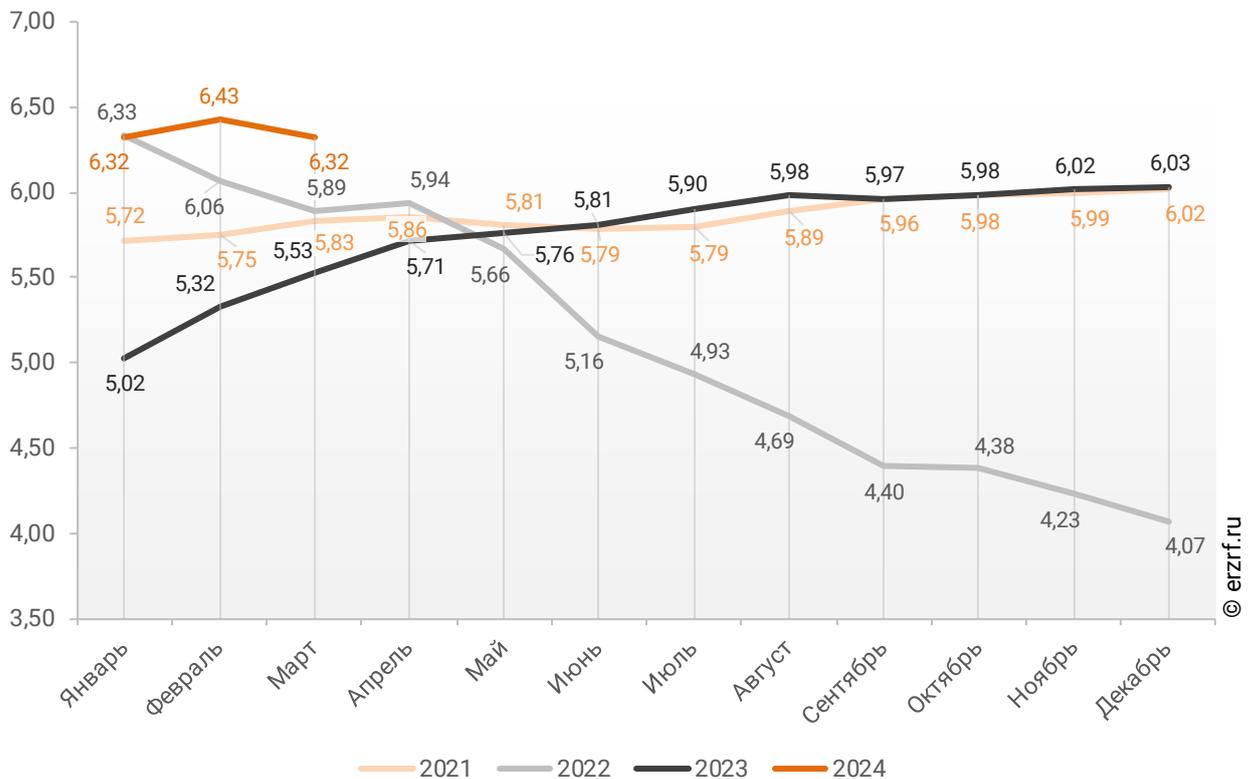


По данным Банка России, за 3 месяца 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 6,32% (на 2,60 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,79 п.п. больше уровня, достигнутого в 2023 г. (5,53%), и на 0,43 п.п. больше аналогичного значения 2022 г. (5,89%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг., представлена на графике 29.

График 29

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2021 – 2024 гг.

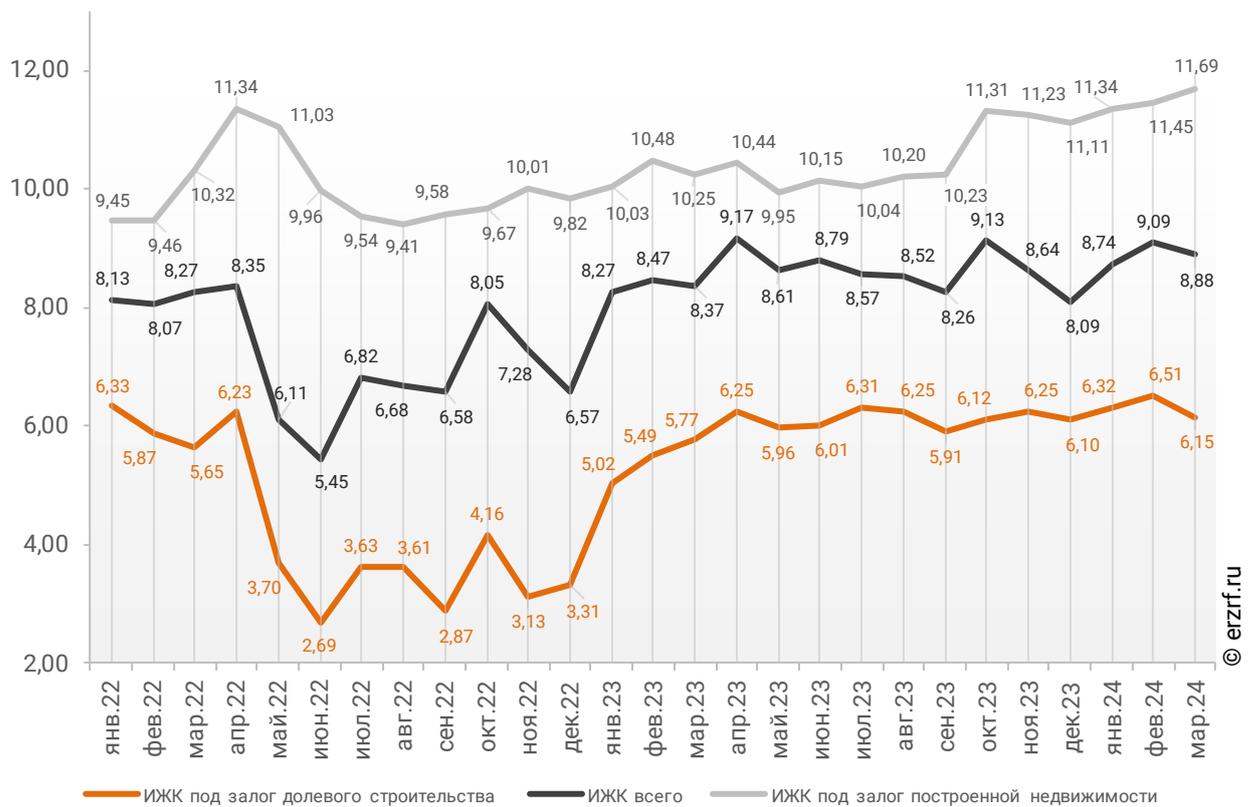


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Смоленской области в марте 2024 года составила 11,69%, что на 1,44 п. п. больше значения за март 2023 года (10,25%).

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

График 30

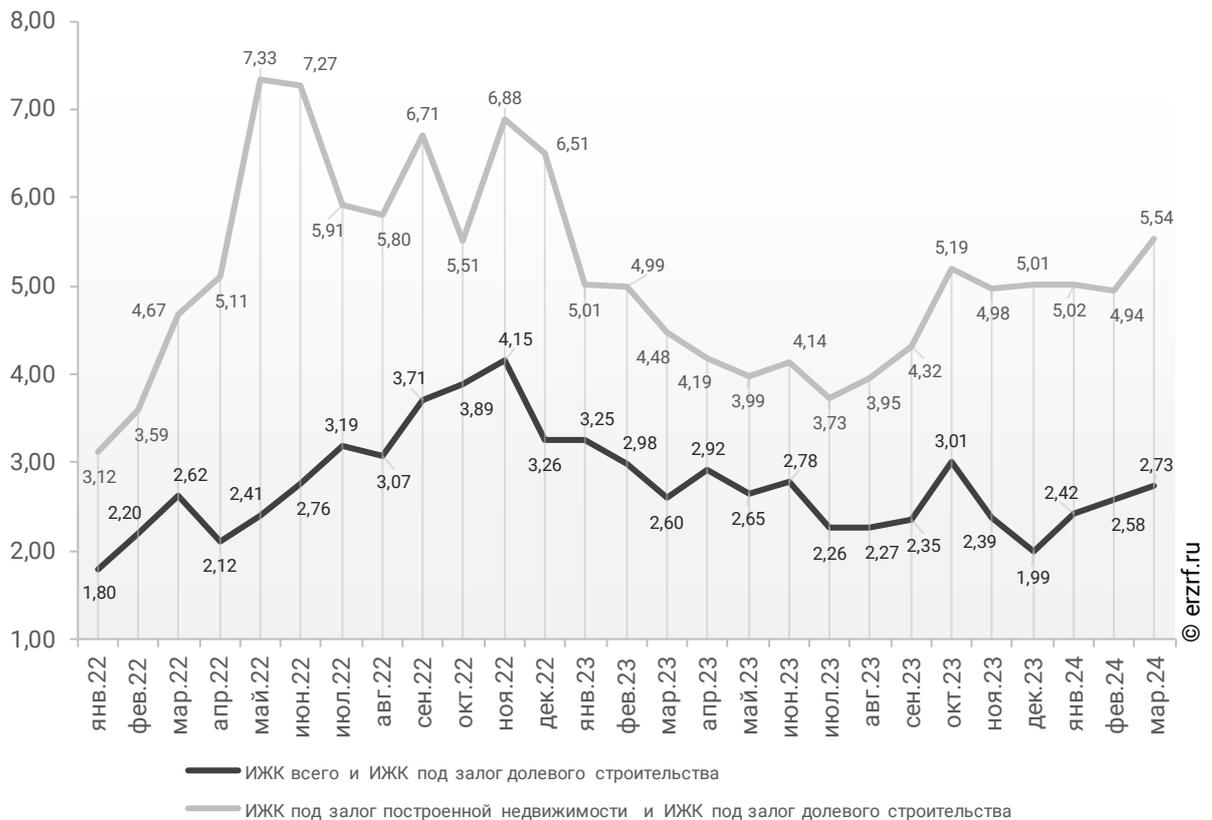
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Смоленской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Смоленской области увеличилась с 2,6 п. п. до 2,73 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Смоленской области за год увеличилась с 4,48 п. п. до 5,54 п. п. (График 31).

График 31

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

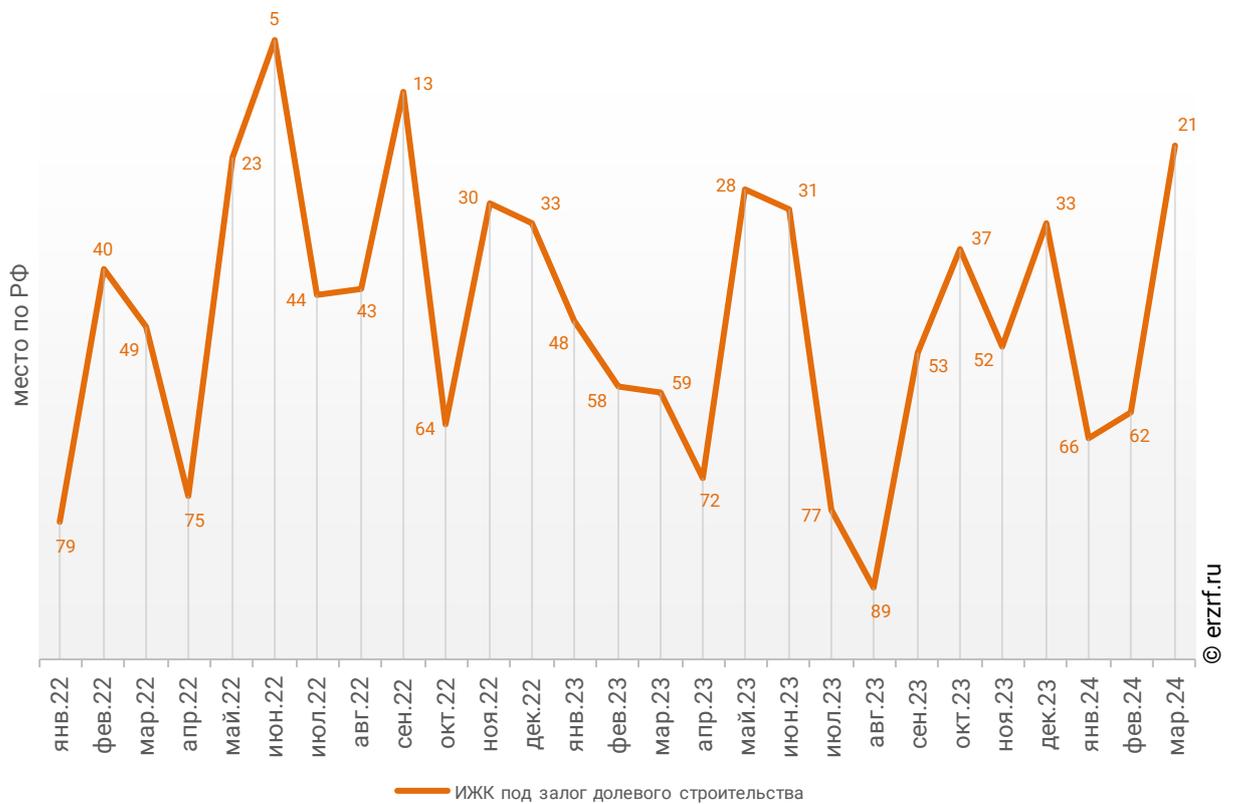


Смоленская область занимает 70-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Смоленская область занимает 21-е место, и 74-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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 I квартале 2024 года выросли на 5,8% (квартал к кварталу прошлого года). (График 33).

График 33

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

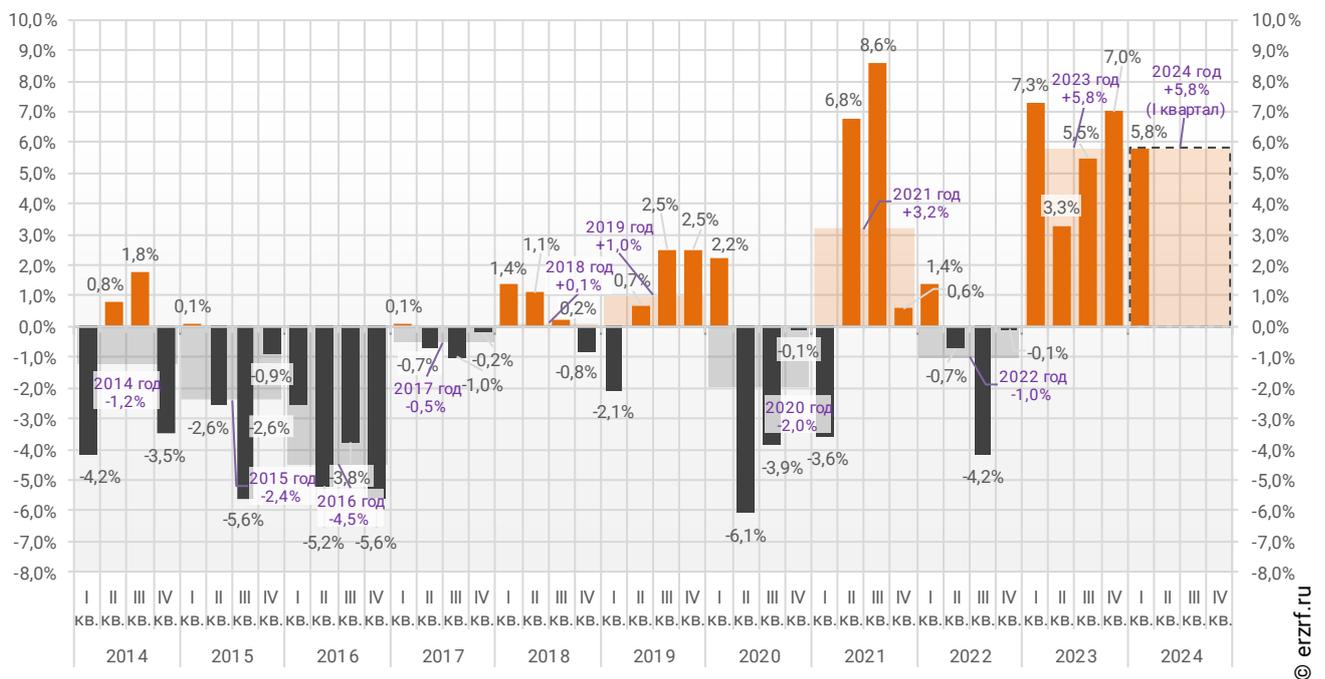
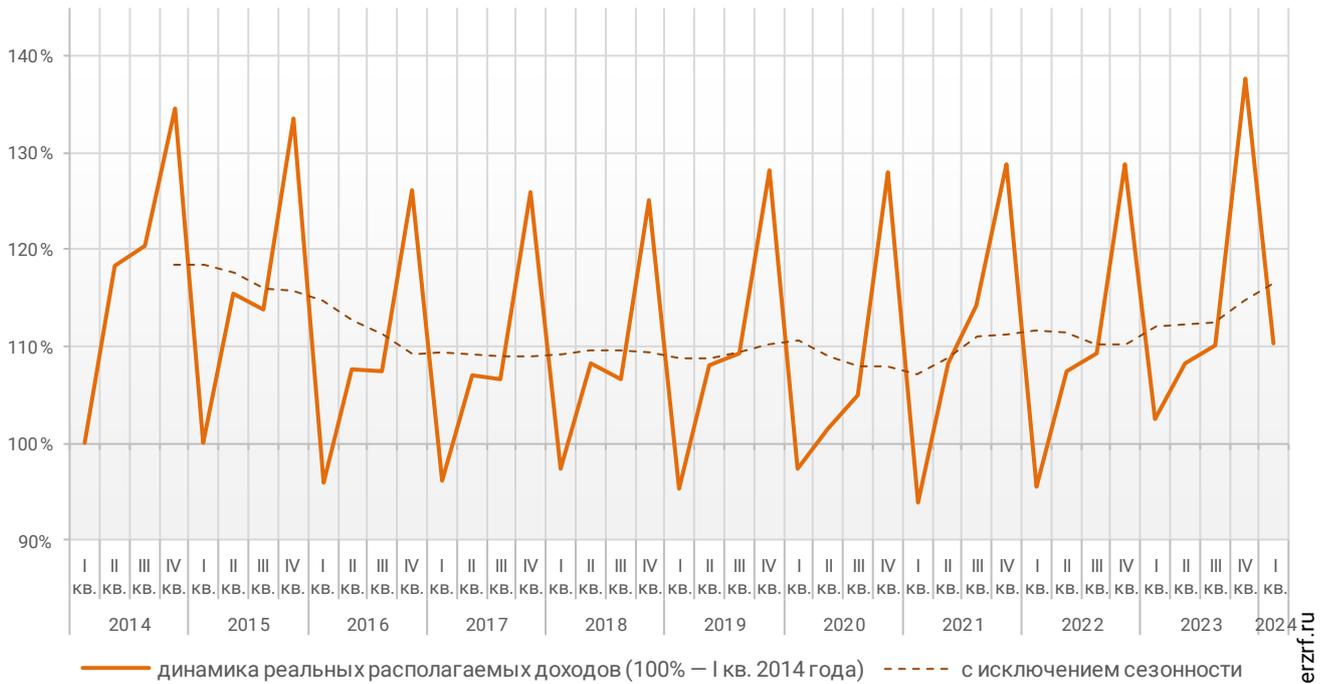


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленный с 2014 года рост реальных располагаемых доходов к I кварталу 2024 года составил 10,3% (График 34).

График 34

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



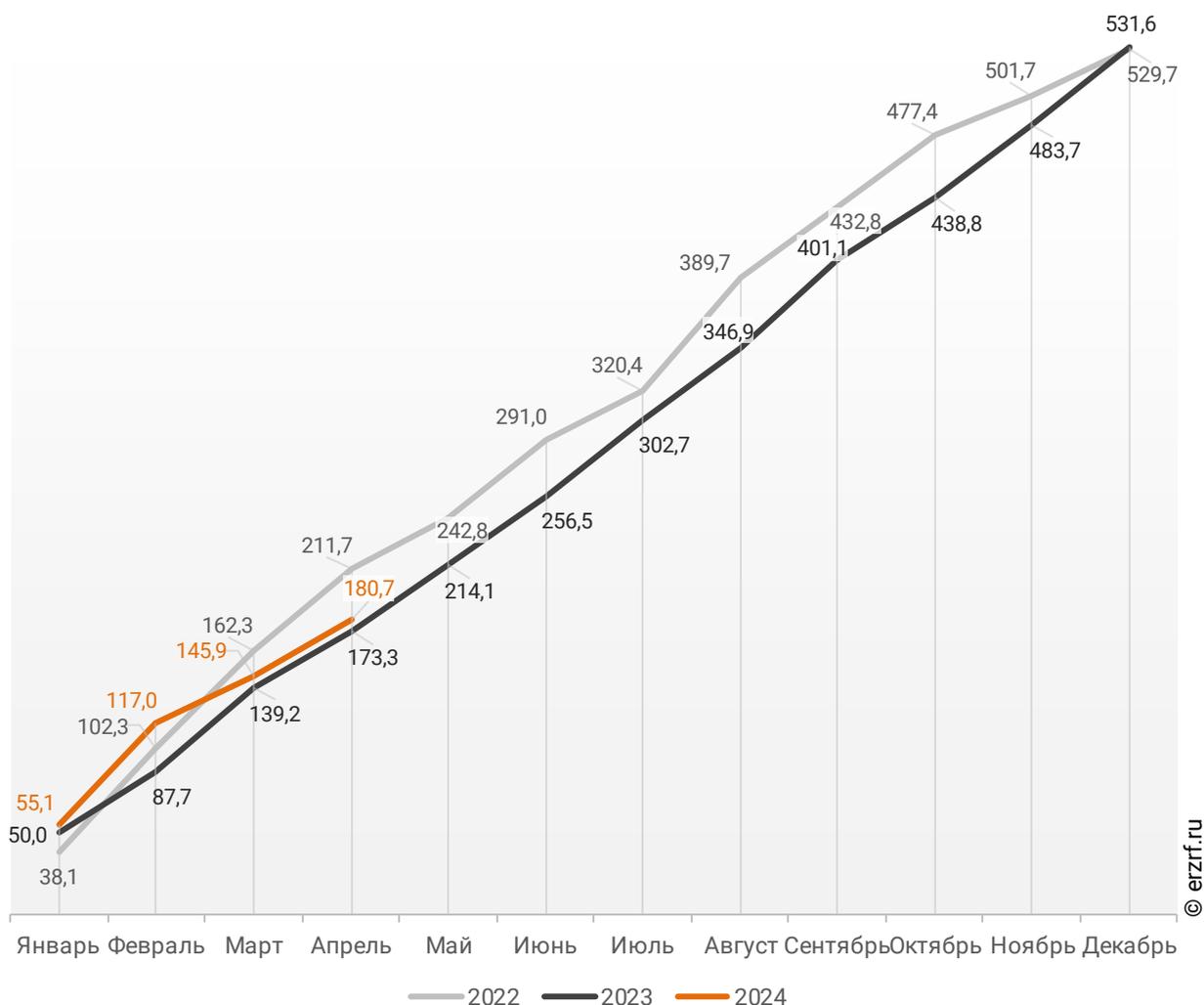
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 4 месяца 2024 г. показывает превышение на 4,3% графика ввода жилья в Смоленской области в 2024 г. по сравнению с 2023 г. и снижение на 14,6% по отношению к 2022 г. (График 35).

График 35

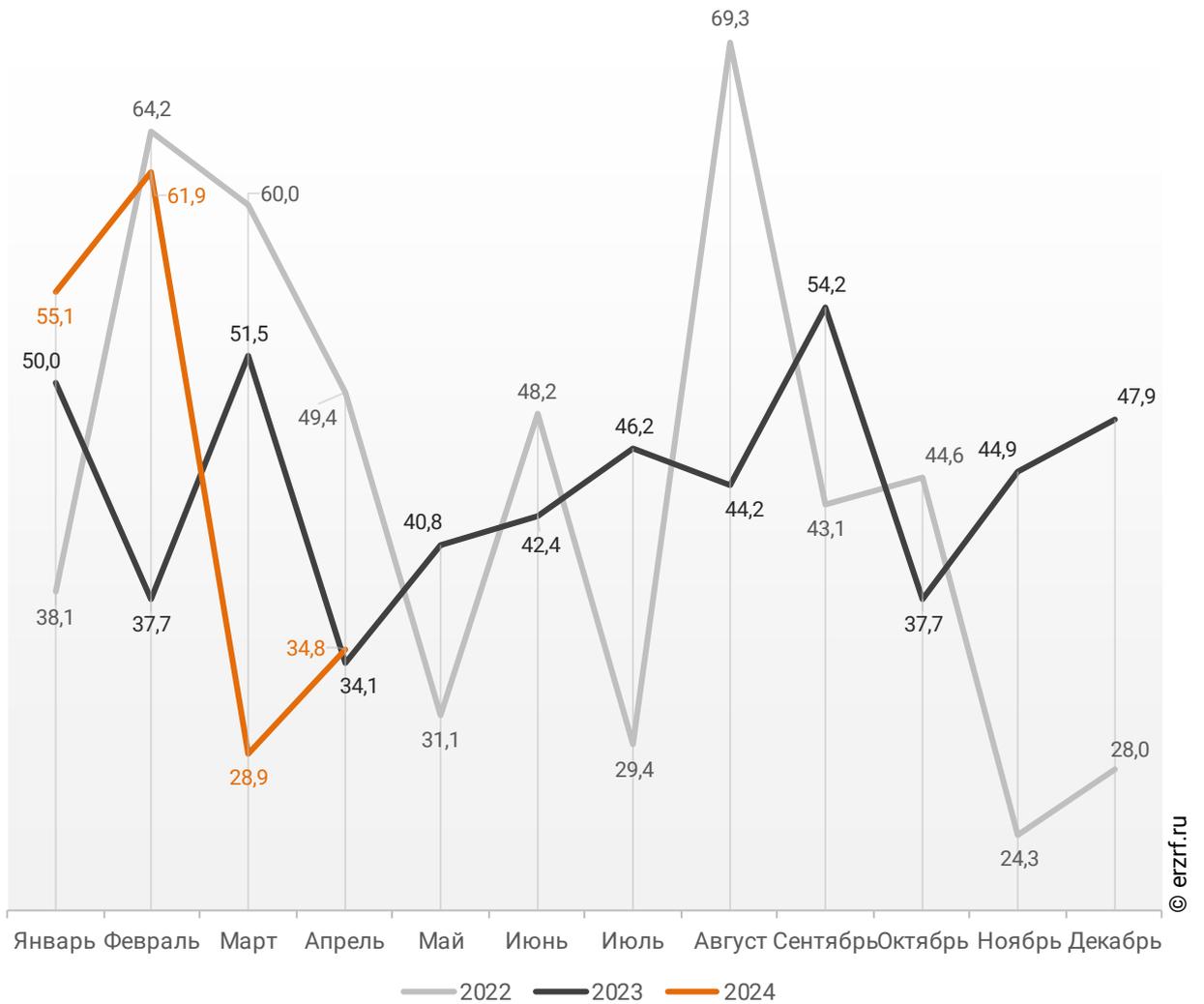
Ввод жилья в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²



В апреле 2024 года в Смоленской области введено 34,8 тыс. м² жилья. Это на 2,1%, или на 0,7 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2023 года (График 36).

График 36

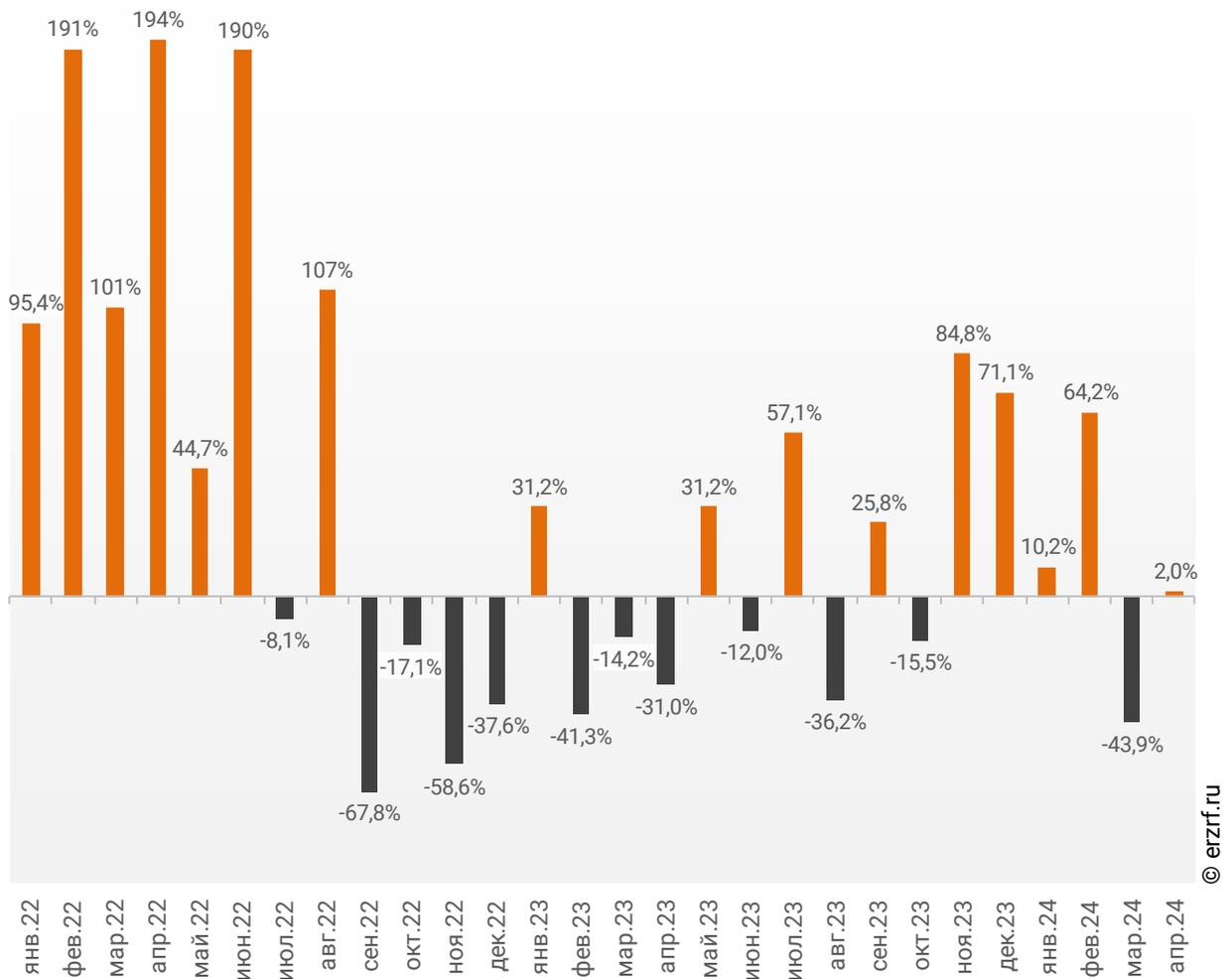
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Смоленской области, тыс. м²**



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Смоленской области после отрицательной динамики в прошлом месяце.

График 37

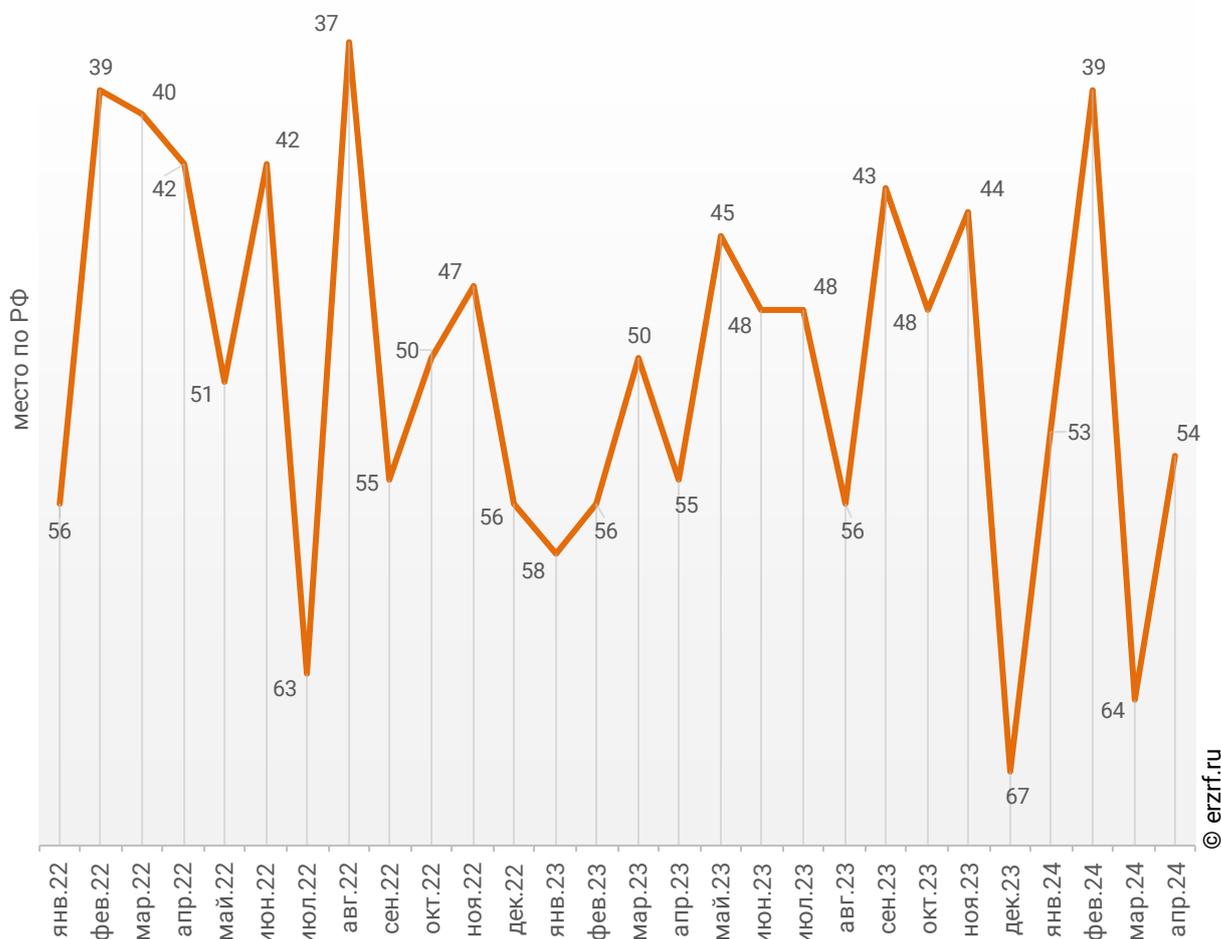
Динамика прироста ввода жилья в Смоленской области, месяц к месяцу прошлого года, %



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Смоленская область занимает 54-е место по показателю ввода жилья за апрель 2024 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 38-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 38-м месте. (График 38).

График 38

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

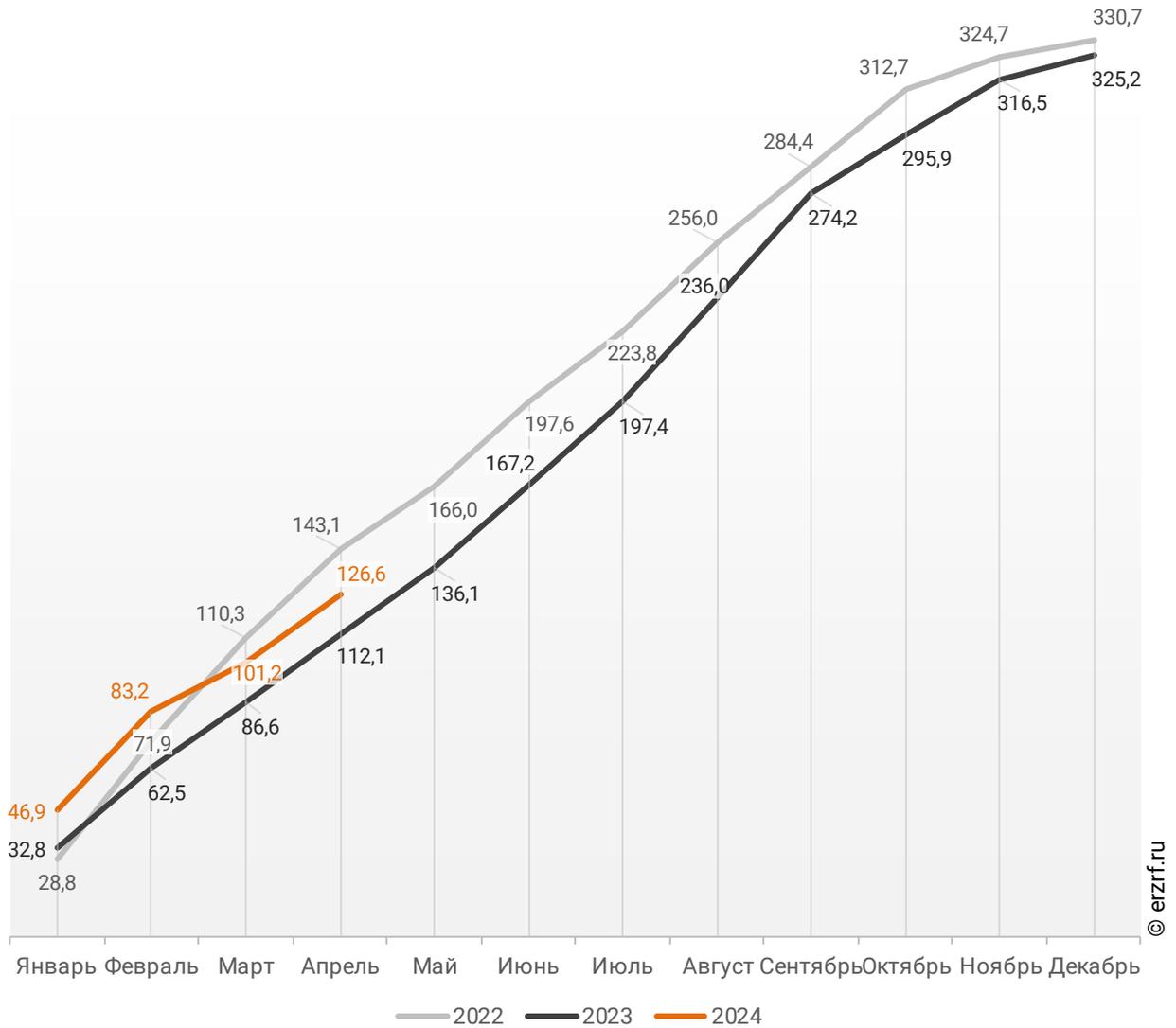


За январь – апрель 2024 года по показателю ввода жилья Смоленская область занимает 51-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 38-е место, а по динамике относительного прироста – 38-е место.

В Смоленской области за 4 месяца 2024 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 12,9% по отношению к аналогичному периоду 2023 г. и снижение на 11,5% по отношению к 2022 г. (График 39).

График 39

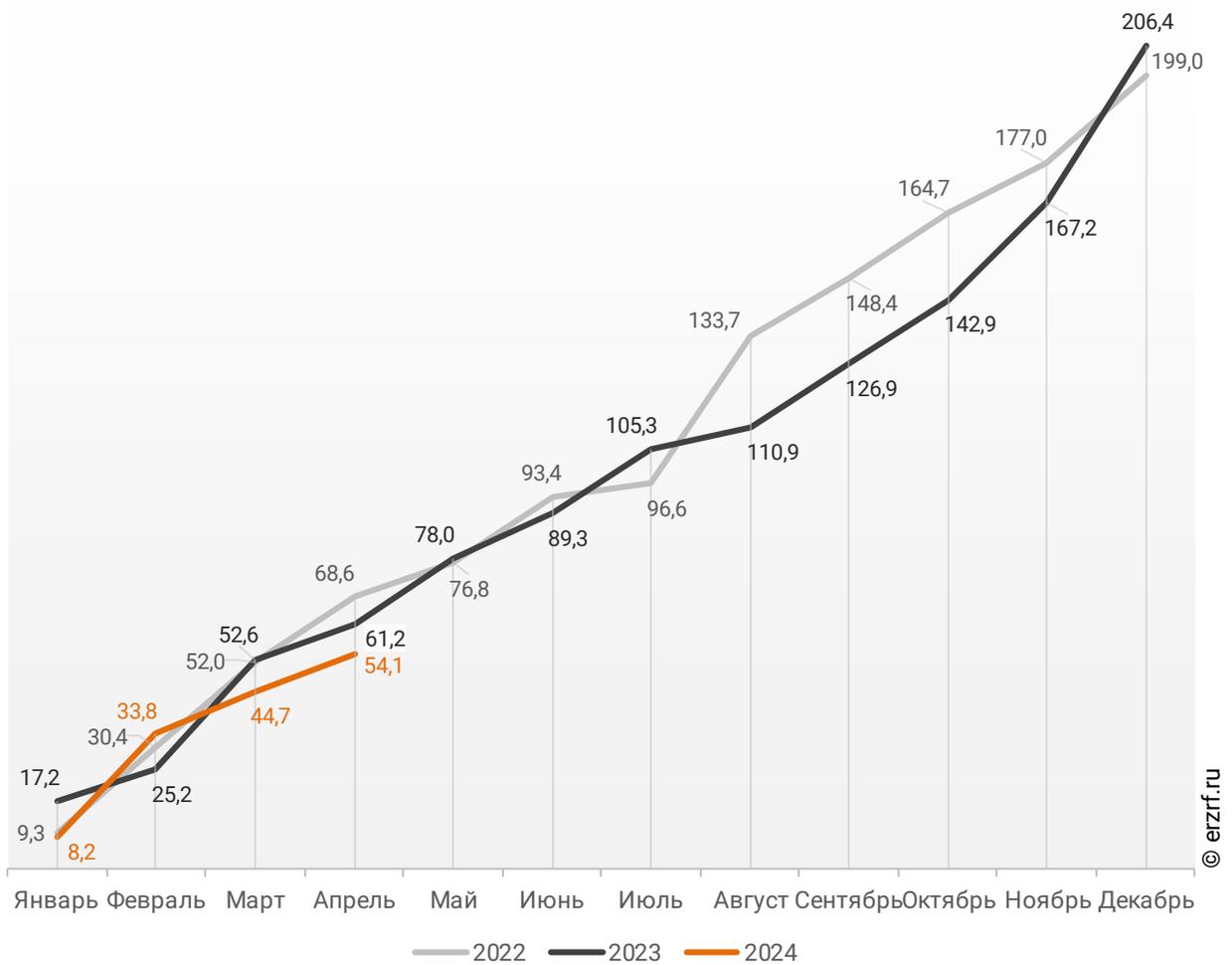
**Ввод жилья населением в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 4 месяца 2024 г. показывают снижение на 11,6% к уровню 2023 г. и снижение на 21,1% к 2022 г. (График 40).

График 40

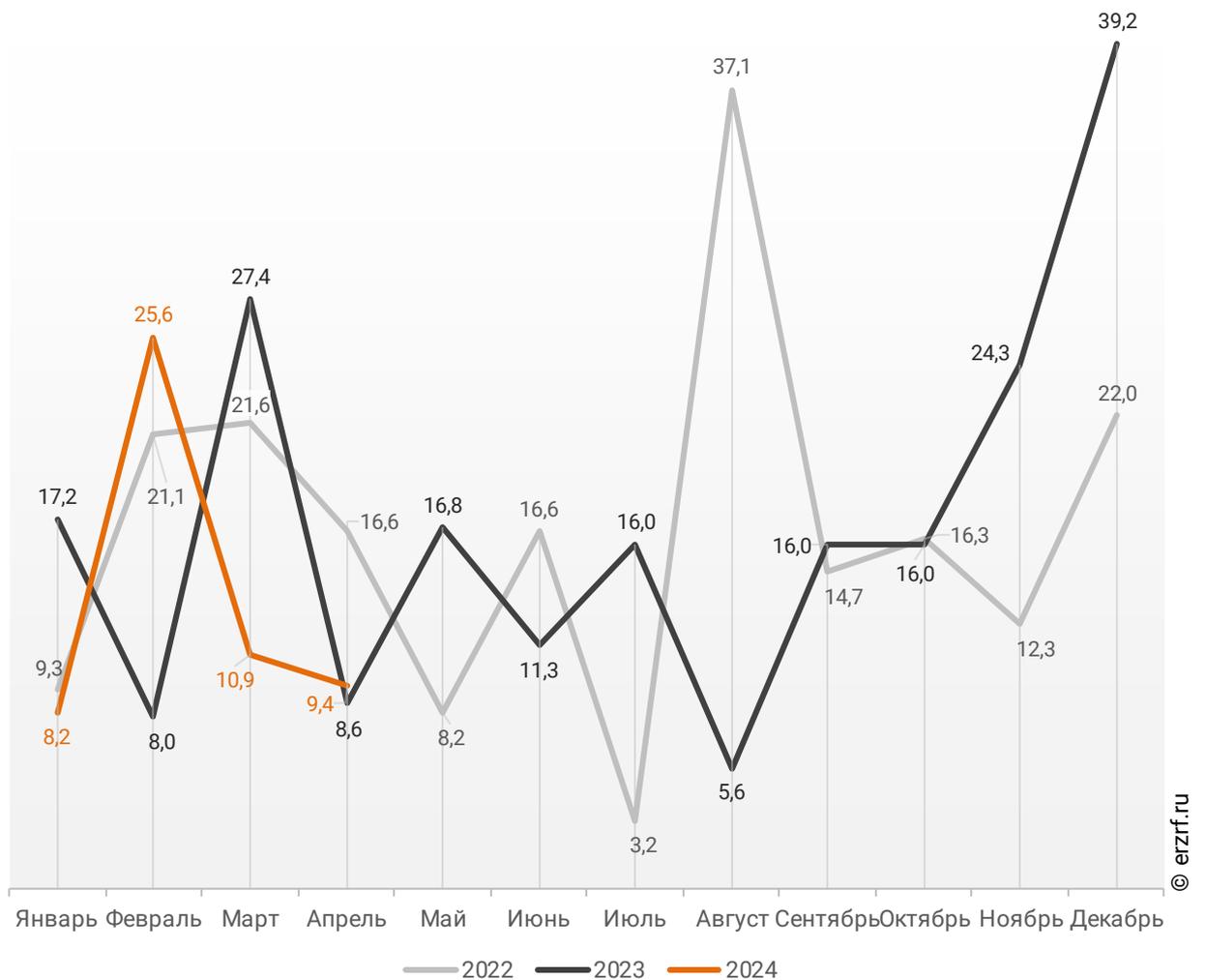
**Ввод жилья застройщиками в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²**



В апреле 2024 года в Смоленской области застройщиками введено 9,4 тыс. м² многоквартирных домов, что на 9,3%, или на 0,8 тыс. м² больше аналогичного значения за тот же период 2023 года (График 41).

График 41

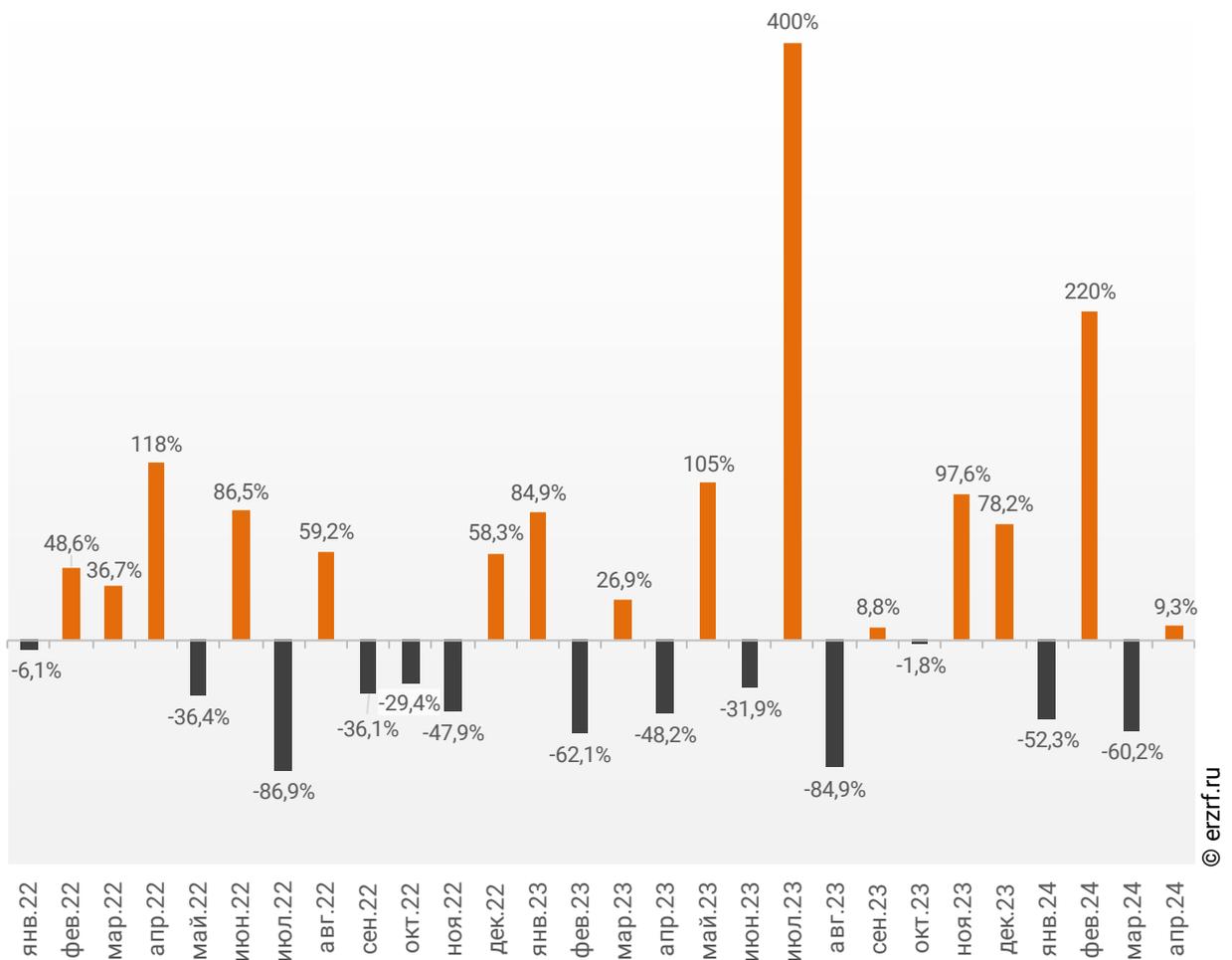
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Смоленской области, тыс. м²



Опережение темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Смоленской области после отрицательной динамики в прошлом месяце.

График 42

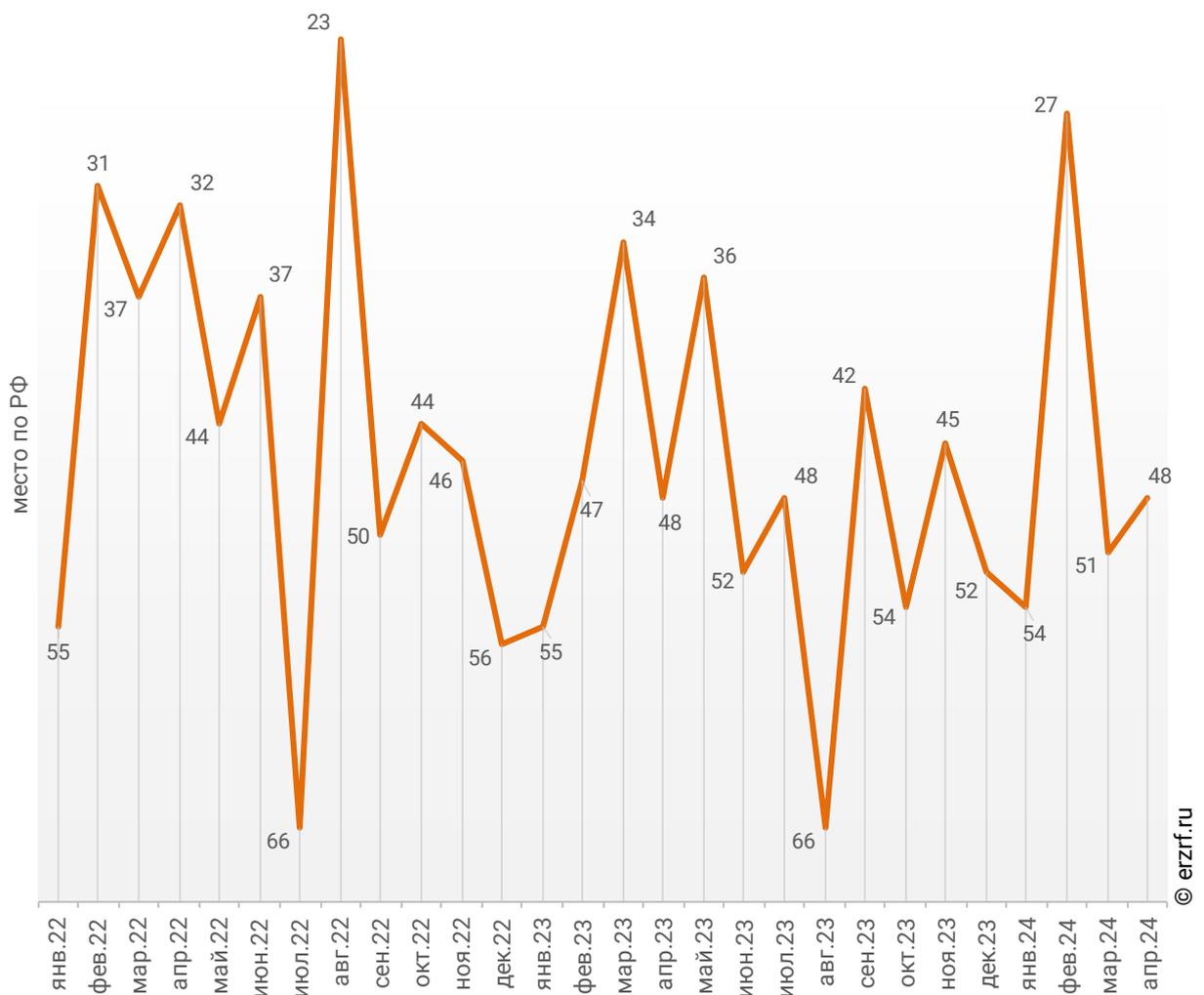
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Смоленской области, месяц к месяцу прошлого года, %



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за апрель 2024 года Смоленская область занимает 48-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 37-е место, по динамике относительного прироста – 30-е место. (График 43).

График 43

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

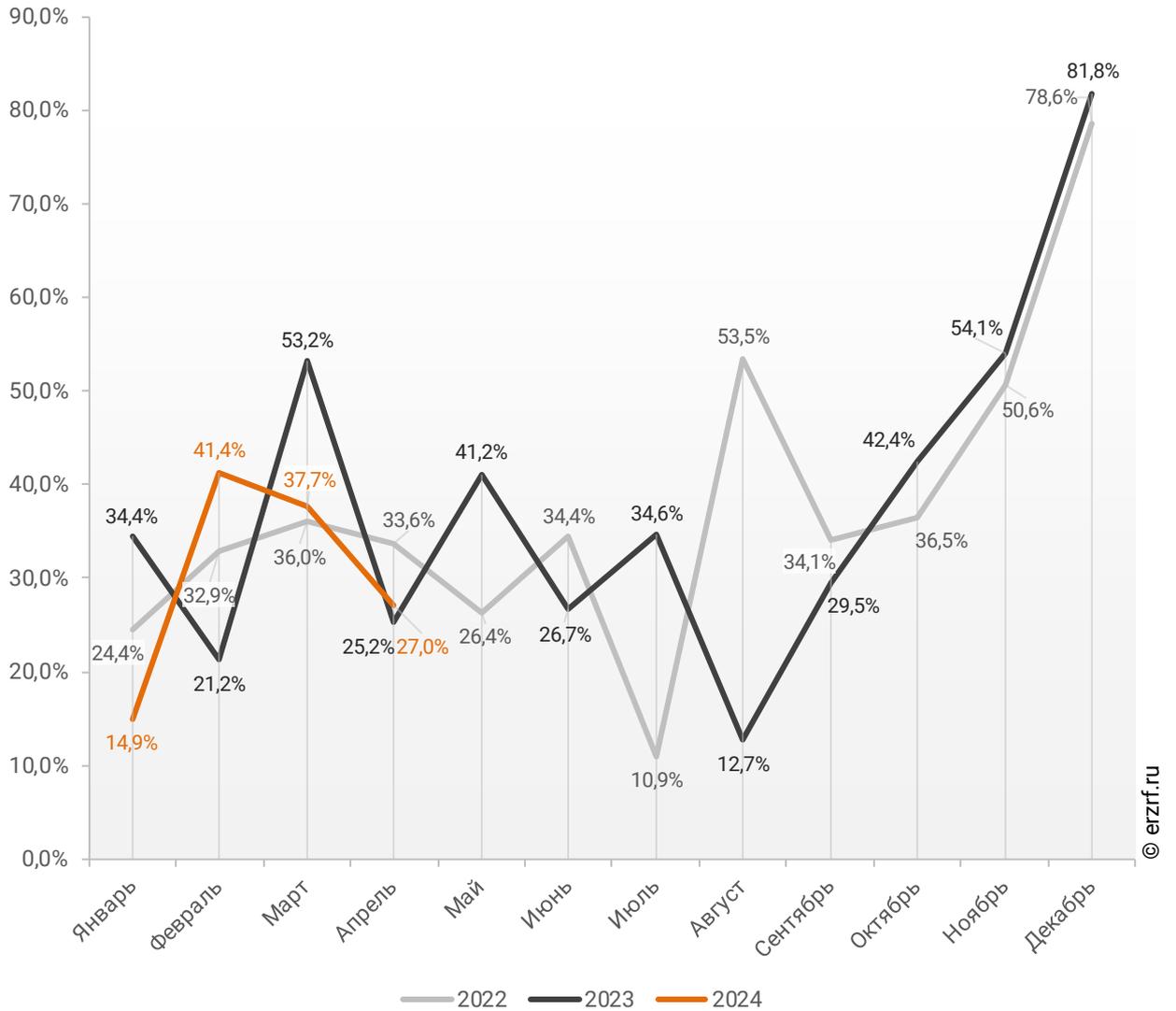


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – апрель 2024 года Смоленская область занимает 46-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 39-е место, по динамике относительного прироста – 35-е место.

В апреле 2024 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Смоленской области составила 27,0%, что на 1,8 п. п. больше аналогичного значения за тот же период 2023 года.

График 44

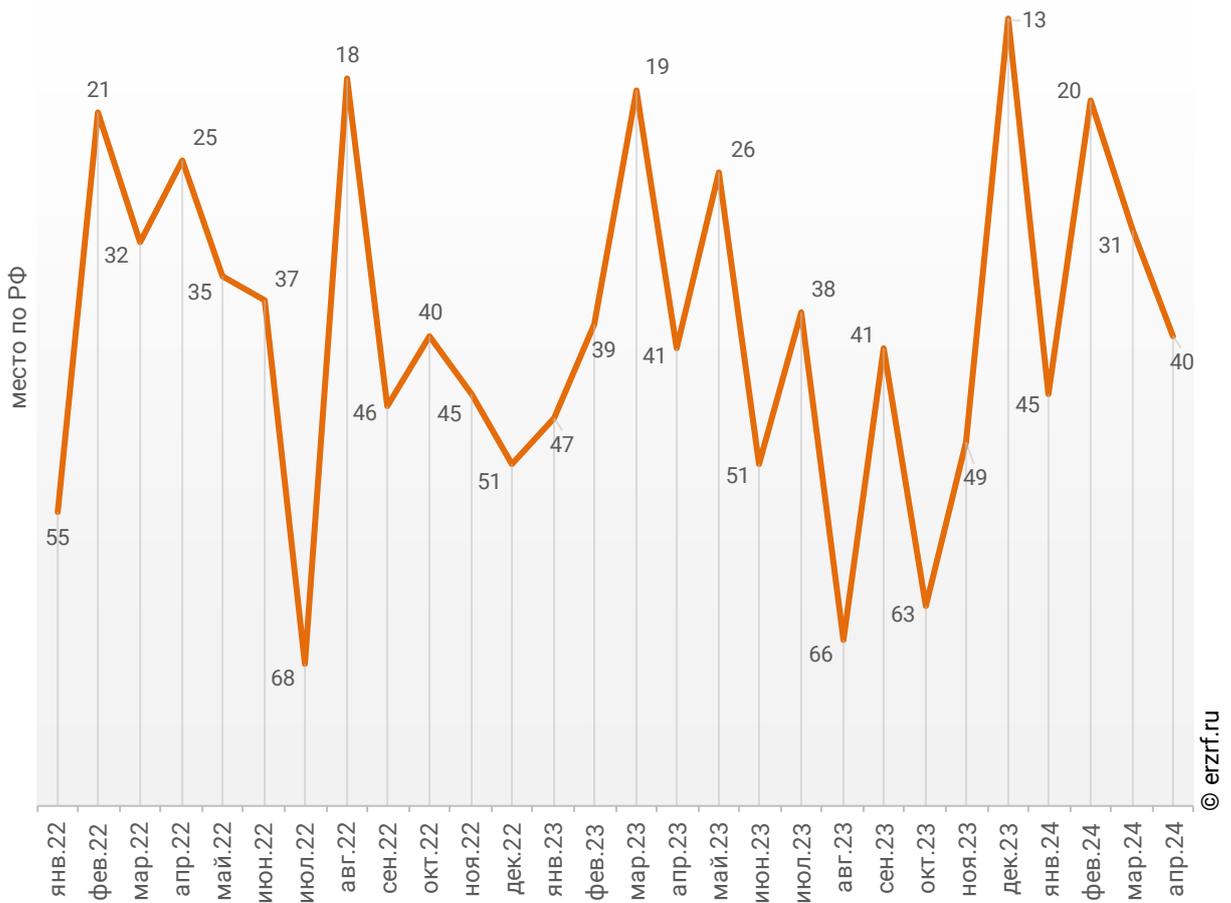
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Смоленской области, %



По этому показателю Смоленская область занимает 40-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



Доля ввода жилья застройщиками за 4 месяца 2024 г. составила 29,9% против 35,3% за этот же период 2023 г. и 32,4% – за этот же период 2022 г. По этому показателю Смоленская область занимает 35-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

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 ² |
|--|-----------------------------|--------------------------|------------------|--------------|---|
| | | | ед. | ед. | |
| 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 | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ | Европейский | 1 | 95 | 5 209 |
| IV квартал 2024 | СЗ Боровая | Дом по ул. Чистякова | 1 | 80 | 4 505 |
| IV квартал 2024 | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ | Лазурный | 1 | 100 | 4 404 |
| IV квартал 2024 | СМОЛСТРОМ-СЕРВИС | Мкр. Алтуховка | 1 | 80 | 4 346 |
| IV квартал 2024 | Компания СИП | Кардымово | 1 | 60 | 3 425 |
| 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 |
| Общий итог | | | 18 | 1 287 | 69 970 |

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

| № | ЖК | Населенный пункт | Застройщик | Строящихся | Жилых | Совокупная S |
|----|---------------------------------------|------------------|-------------------|------------|--------|----------------|
| | | | | домов | единиц | жилых единиц |
| | | | | ед. | ед. | м ² |
| 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>Мкр. Новосельцы</i> | Новосельцы | СМОЛСТРОМ-СЕРВИС | 4 | 378 | 20 763 |
| 6 | <i>Мкр. Алтуховка</i> | Алтуховка | СМОЛСТРОМ-СЕРВИС | 4 | 320 | 17 726 |
| 7 | <i>Новый Смоленск</i> | Смоленск | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ | 3 | 389 | 17 120 |
| 8 | <i>По ул. Шевченко</i> | Смоленск | СЗ ПРОМЕТЕЙ | 3 | 216 | 15 006 |
| 9 | <i>Александровский</i> | Киселёвка | ГК Контакт | 4 | 240 | 13 848 |
| 10 | <i>Симфония</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 Капитель | 1 | 107 | 7 604 |
| 21 | <i>Боровая парк</i> | Ясенная | Билдинг групп | 2 | 112 | 7 249 |
| 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 (г. Смоленск)</i> | Смоленск | ГК Гарант-жилье | 1 | 110 | 6 477 |

| № | ЖК | Населенный пункт | Застройщик | Строящихся домов ед. | Жилых единиц ед. | Совокупная S жилых единиц м ² |
|-------------------|------------------------------------|------------------|---|----------------------|------------------|--|
| 25 | <i>Печерский парк</i> | Печерск | ГК Гарант-жилье | 1 | 110 | 6 477 |
| 26 | <i>Дом по ул. 1-я Восточная, 5</i> | Смоленск | Специализированный застройщик Востокстрой | 1 | 113 | 5 668 |
| 27 | <i>Академия</i> | Смоленск | ГСК Капитель | 1 | 92 | 5 110 |
| 28 | <i>Дом по ул. Чистякова</i> | Дорогобуж | СЗ Боровая | 1 | 80 | 4 505 |
| 29 | <i>Патриот</i> | Смоленск | Билдинг групп | 1 | 69 | 4 258 |
| 30 | <i>Кардымово</i> | Кардымово | Компания СИП | 1 | 60 | 3 425 |
| 31 | <i>Быльники</i> | Быльники | СЗ СК-Ключ | 2 | 48 | 2 792 |
| 32 | <i>Дом по ул. Строителей</i> | Сафоново | Специализированный застройщик СМУ-3 | 1 | 48 | 2 776 |
| 33 | <i>Мозайка</i> | Печерск | Никольские ворота-2000 | 1 | 40 | 2 551 |
| 34 | <i>По пер. 3-й Запольный, 8</i> | Смоленск | СЗ 3-й Запольный переулок 8 | 1 | 40 | 2 138 |
| 35 | <i>Шанс</i> | Гагарин | Консоль | 1 | 45 | 2 015 |
| 36 | <i>По ул. Первомайская</i> | Сафоново | СЗ Компания Дельта | 1 | 32 | 1 668 |
| 37 | <i>Дом по ул. Ленина</i> | Сафоново | СЗ Компания Дельта | 1 | 24 | 1 346 |
| 38 | <i>Новомосковский</i> | Вязьма | Стройинвест | 1 | 32 | 1 305 |
| 39 | <i>Богородицкий</i> | Богородицкое | СЗ ВЫШЕГОР | 1 | 24 | 997 |
| Общий итог | | | | 69 | 7 195 | 394 634 |

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

| № | ЖК | Населенный пункт | Застройщик | Ср. площадь квартиры, м ² |
|----|------------------------------------|------------------|---|--------------------------------------|
| 1 | ЮНИТИ | Смоленск | СЗ Юнити | 26,0 |
| 2 | Новомосковский | Вязьма | Стройинвест | 40,8 |
| 3 | Богородицкий | Богородицкое | СЗ ВЫШЕГОР | 41,5 |
| 4 | Новый Смоленск | Смоленск | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ | 44,0 |
| 5 | Шанс | Гагарин | Консоль | 44,8 |
| 6 | Лазурный | Смоленск | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ | 47,3 |
| 7 | СреДА | Смоленск | Консоль | 50,0 |
| 8 | Дом по ул. 1-я Восточная, 5 | Смоленск | Специализированный застройщик Востокстрой | 50,2 |
| 9 | Максимум | Смоленск | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ | 51,8 |
| 10 | По ул. Первомайская | Сафоново | СЗ Компания Дельта | 52,1 |
| 11 | По пер. 3-й Запольный, 8 | Смоленск | СЗ 3-й Запольный переулок 8 | 53,5 |
| 12 | Самолет | Смоленск | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ | 53,9 |
| 13 | Европейский | Смоленск | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ | 53,9 |
| 14 | Мкр. Новосельцы | Новосельцы | СМОЛСТРОМ-СЕРВИС | 54,9 |
| 15 | По ул. Нахимова | Смоленск | СМОЛСТРОМ-СЕРВИС | 55,2 |
| 16 | Мкр. Алтуховка | Алтуховка | СМОЛСТРОМ-СЕРВИС | 55,4 |
| 17 | Академия | Смоленск | ГСК Капитель | 55,5 |
| 18 | Симфония | Смоленск | СЗ ВЫШЕГОР | 55,7 |
| 19 | Дом по ул. Ленина | Сафоново | СЗ Компания Дельта | 56,1 |
| 20 | Дом по ул. Чистякова | Дорогобуж | СЗ Боровая | 56,3 |
| 21 | Загорье | Смоленск | Консоль | 56,7 |
| 22 | По ул. Седова | Смоленск | ГК Гарант-жилье | 56,7 |
| 23 | Кардымово | Кардымово | Компания СИП | 57,1 |
| 24 | Александровский | Киселёвка | ГК Контакт | 57,7 |
| 25 | Дом по ул. Строителей | Сафоново | Специализированный застройщик СМУ-3 | 57,8 |
| 26 | Быльники | Быльники | СЗ СК-Ключ | 58,2 |

| № | ЖК | Населенный пункт | Застройщик | Ср. площадь квартиры, м ² |
|-------------------|--|------------------|------------------------|--------------------------------------|
| 27 | <i>Океан</i> | Смоленск | ГК ГРАЖДАНСТРОЙ | 58,5 |
| 28 | <i>Печерский парк</i> | Печерск | ГК Гарант-жилье | 58,9 |
| 29 | <i>Ново-Киселево (г. Смоленск)</i> | Смоленск | ГК Гарант-жилье | 58,9 |
| 30 | <i>Дом по ул. Кооперативная</i> | Ярцево | ГК Гарант-жилье | 60,5 |
| 31 | <i>Изумрудный остров</i> | Киселёвка | СЗ Город Будущего | 60,5 |
| 32 | <i>Ленинский</i> | Вязьма | Стройинвест | 61,6 |
| 33 | <i>Патриот</i> | Смоленск | Билдинг групп | 61,7 |
| 34 | <i>Мозайка</i> | Печерск | Никольские ворота-2000 | 63,8 |
| 35 | <i>Соловьинная роща. Новый квартал</i> | Смоленск | Ваш дом | 64,1 |
| 36 | <i>Боровая парк</i> | Ясенная | Билдинг групп | 64,7 |
| 37 | <i>Жемчужина парка</i> | Смоленск | СЗ СМУ-1 | 67,5 |
| 38 | <i>По ул. 25 Сентября</i> | Смоленск | СЗ СМУ-1 | 67,5 |
| 39 | <i>По ул. Шевченко</i> | Смоленск | СЗ ПРОМЕТЕЙ | 69,5 |
| 40 | МОЦАРТ | Смоленск | ГСК Капитель | 71,1 |
| Общий итог | | | | 54,8 |



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

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

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
Телефон: +7(495) 699-85-00
Сайт: www.inrso.ru

Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ

| № | Услуги портала ЕРЗ.РФ | Описание услуги | Цена | Как купить/заказать |
|----|---|---|---|--|
| 1. | Предоставление выгрузок из базы данных «Новостройки и застройщики России» | Выгрузки содержат следующий объем информации: <ul style="list-style-type: none"> • жилых комплексов – более 13 000 (250 полей с данными); • объектов – более 42 000 (50 полей с данными); • застройщиков/брендов – более 18 000 (40 полей с данными). | По индивидуальному заказу – от 10 000 руб. Стандартный набор полей – от 50 руб. | Выгрузка данных ЕРЗ.РФ Магазин исследований |
| 2. | Аналитические работы в сфере жилищного строительства | Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ЕРЗ.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка. | По индивидуальному заказу – от 100 000 руб. Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья – бесплатно | Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru Магазин исследований |
| 3. | Предоставление услуг застройщикам по размещению информации на портале ЕРЗ.РФ | Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ЕРЗ.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п. | Договорная | Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru |
| 4. | Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками | Публикации информационного и рекламного характера на портале | от 10 000 руб. | Запрос направлять по E-mail: garbuzov_yv@erzrf.ru |
| | | Вхождение в специальный каталог Партнеров ЕРЗ.РФ дает возможность: <ul style="list-style-type: none"> • участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.РФ. | 24 000 руб. в год | |
| | | Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без). | от 20 000 руб. | |
| | | Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика. | от 20 000 руб. за факт назначенной встречи | |
| | Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг. | Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц | | |