

# СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Смоленская область

ноябрь 2024

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

**394 220**

+9,6% к ноябрю 2023

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

за последние 12 мес.

Росстат

**20 029**

+35,6% к предшествующим 12 мес.

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

за сентябрь 2024

Банк России

**142**

-63,9% к сентябрю 2023

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

**55,4**

+0,8% к ноябрю 2023

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

на октябрь 2024

СберИндекс

**88 474**

+26,6% к октябрю 2023

**Доля ввода жилья застройщиками**

за последние 12 мес.

Росстат

**43,7%**

+7,6 п.п. к предшествующим 12 мес.

**Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %**

за сентябрь 2024

Банк России

**6,63**

+0,72 п.п. к сентябрю 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 2025 г. ....	65
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Смоленской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	67
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по средней площади жилых единиц .....	69
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ .....	72

## 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 ноябрь 2024 года выявлено **70 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 **7 121 жилая единица** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **394 220 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	69	98,6%	6 866	96,4%	387 591	98,3%
дом с апартаментами	1	1,4%	255	3,6%	6 629	1,7%
<b>Общий итог</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>	<b>7 121</b>	<b>100%</b>	<b>394 220</b>	<b>100%</b>

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

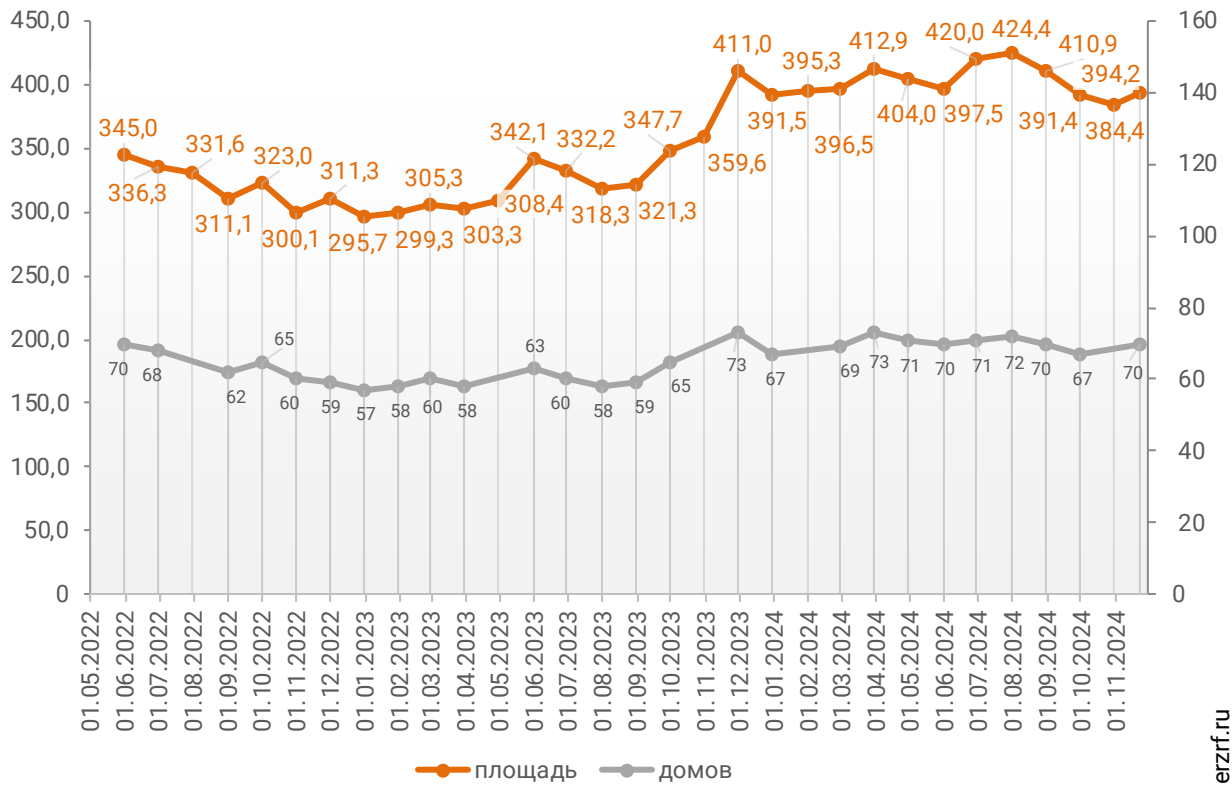
На дома с апартаментами приходится 3,6% строящихся жилых единиц.

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 8 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>58,6%</b>	<b>5 090</b>	<b>71,5%</b>	<b>281 544</b>	<b>71,4%</b>
<b>Смоленский</b>	<b>19</b>	<b>27,1%</b>	<b>1 526</b>	<b>21,4%</b>	<b>87 529</b>	<b>22,2%</b>
Новосельцы	5	7,1%	496	7,0%	28 590	7,3%
Алтуховка	5	7,1%	520	7,3%	28 573	7,2%
Киселёвка	4	5,7%	240	3,4%	13 848	3,5%
Ясенная	2	2,9%	112	1,6%	7 249	1,8%
Печерск	1	1,4%	110	1,5%	6 477	1,6%
Быльники	2	2,9%	48	0,7%	2 792	0,7%
<b>Вяземский</b>	<b>3</b>	<b>4,3%</b>	<b>211</b>	<b>3,0%</b>	<b>9 832</b>	<b>2,5%</b>
Вязьма	3	4,3%	211	3,0%	9 832	2,5%
<b>Гагаринский</b>	<b>2</b>	<b>2,9%</b>	<b>90</b>	<b>1,3%</b>	<b>4 534</b>	<b>1,2%</b>
Гагарин	2	2,9%	90	1,3%	4 534	1,2%
<b>Дорогобужский</b>	<b>1</b>	<b>1,4%</b>	<b>64</b>	<b>0,9%</b>	<b>3 604</b>	<b>0,9%</b>
Дорогобуж	1	1,4%	64	0,9%	3 604	0,9%
<b>Кардымово</b>	<b>1</b>	<b>1,4%</b>	<b>60</b>	<b>0,8%</b>	<b>3 425</b>	<b>0,9%</b>
<b>Сафоновский</b>	<b>2</b>	<b>2,9%</b>	<b>56</b>	<b>0,8%</b>	<b>3 014</b>	<b>0,8%</b>
Сафоново	2	2,9%	56	0,8%	3 014	0,8%
<b>Демидовский</b>	<b>1</b>	<b>1,4%</b>	<b>24</b>	<b>0,3%</b>	<b>738</b>	<b>0,2%</b>
Демидов	1	1,4%	24	0,3%	738	0,2%
	<b>70</b>	<b>100%</b>	<b>7 121</b>	<b>100%</b>	<b>394 220</b>	<b>100%</b>

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Смоленск (71,4% совокупной площади жилых единиц).

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

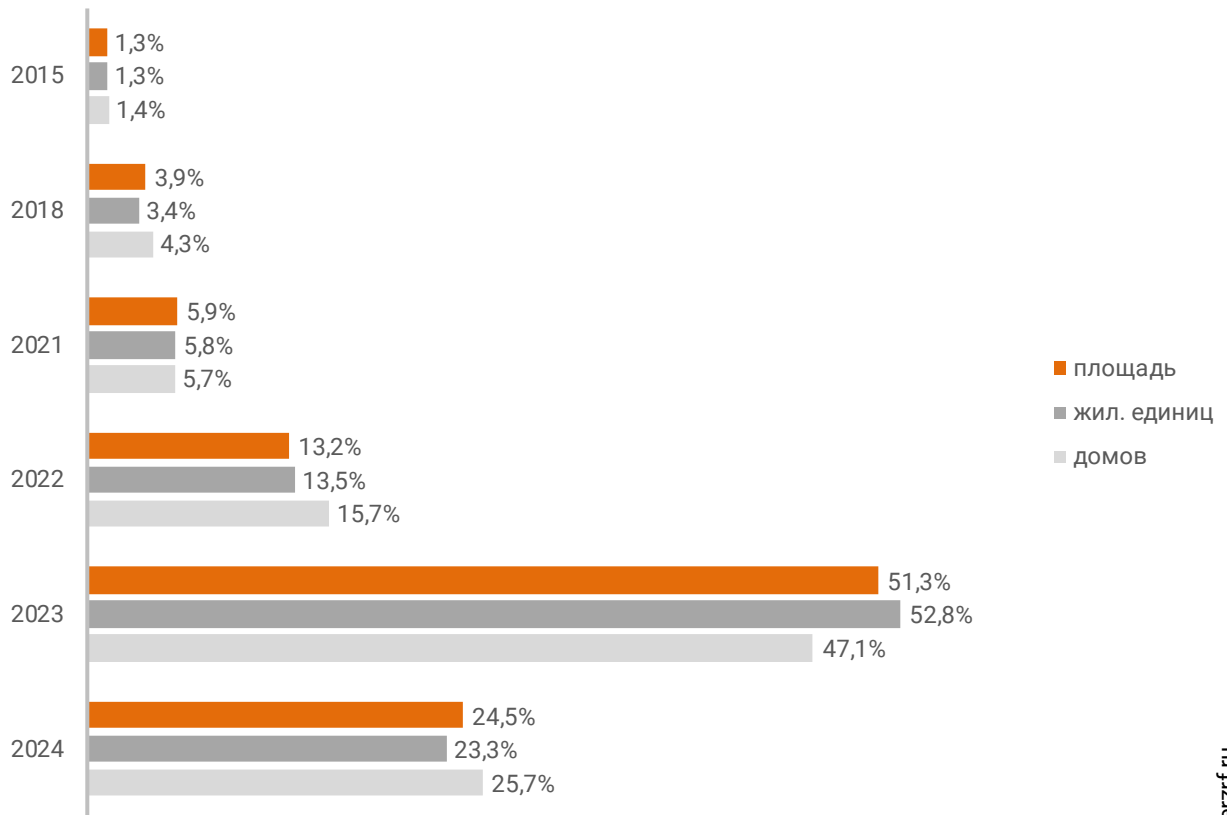
Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с июня 2015 г. по ноябрь 2024 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

**Таблица 3**

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
2015	1	1,4%	92	1,3%	5 110	1,3%
2018	3	4,3%	239	3,4%	15 215	3,9%
2021	4	5,7%	411	5,8%	23 298	5,9%
2022	11	15,7%	960	13,5%	51 851	13,2%
2023	33	47,1%	3 758	52,8%	202 314	51,3%
2024	18	25,7%	1 661	23,3%	96 432	24,5%
<b>Общий итог</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>	<b>7 121</b>	<b>100%</b>	<b>394 220</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. (51,3% по площади жилых единиц).



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

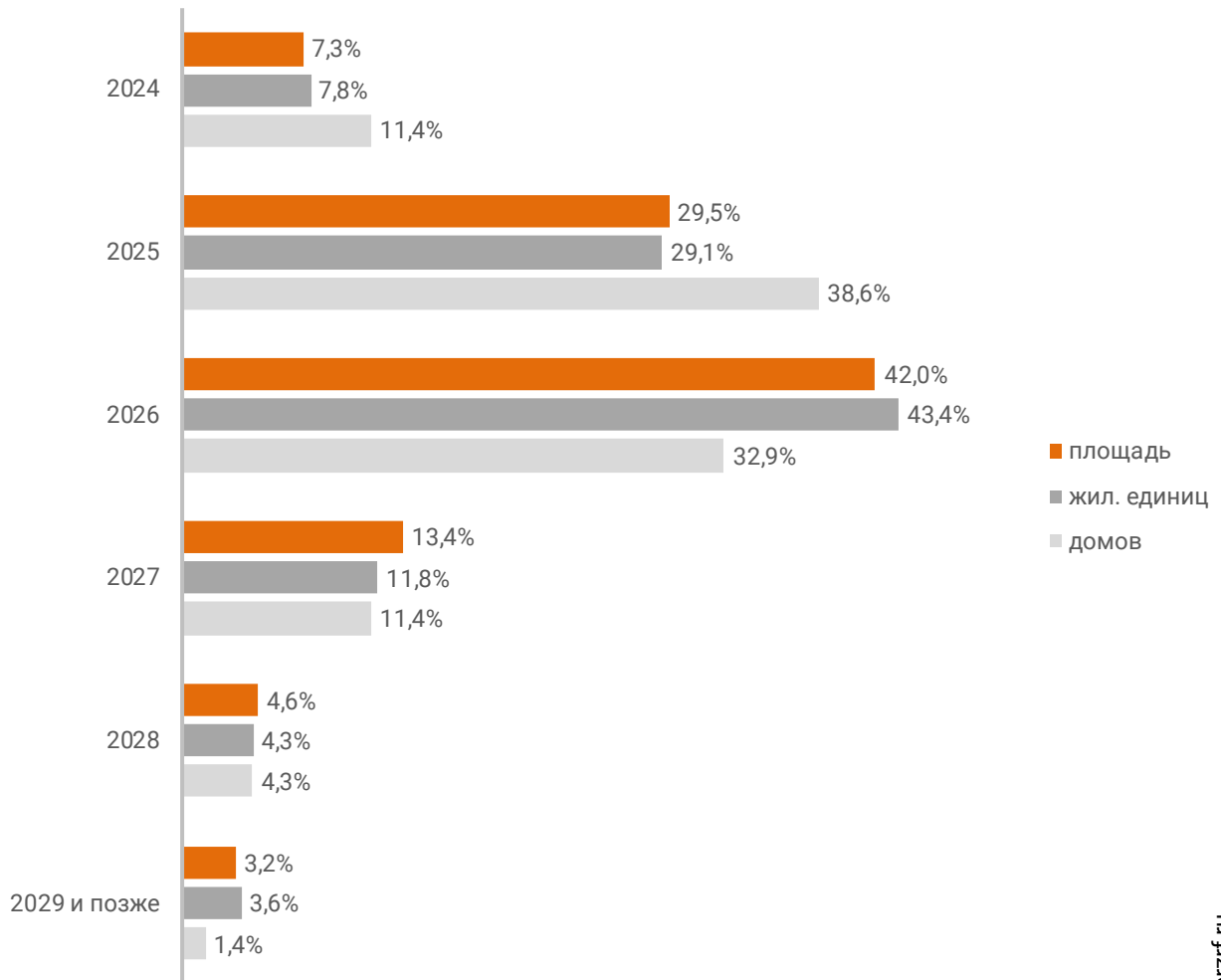
В Смоленской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
2024	8	11,4%	555	7,8%	28 957	7,3%
2025	27	38,6%	2 072	29,1%	116 257	29,5%
2026	23	32,9%	3 087	43,4%	165 437	42,0%
2027	8	11,4%	843	11,8%	52 662	13,4%
2028	3	4,3%	306	4,3%	18 110	4,6%
2029 и позже	1	1,4%	258	3,6%	12 797	3,2%
<b>Общий итог</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>	<b>7 121</b>	<b>100%</b>	<b>394 220</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 2**

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



© erzrf.ru

До конца 2025 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 145 214 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	28 957	2024	12 315	42,5%
2025	116 257	2022	5 003	4,3%
		2024	1 396	1,2%
2026	165 437	2016	5 110	3,1%
		2022	5 003	3,0%
<b>Общий итог</b>	<b>394 220</b>		<b>28 827</b>	<b>7,3%</b>

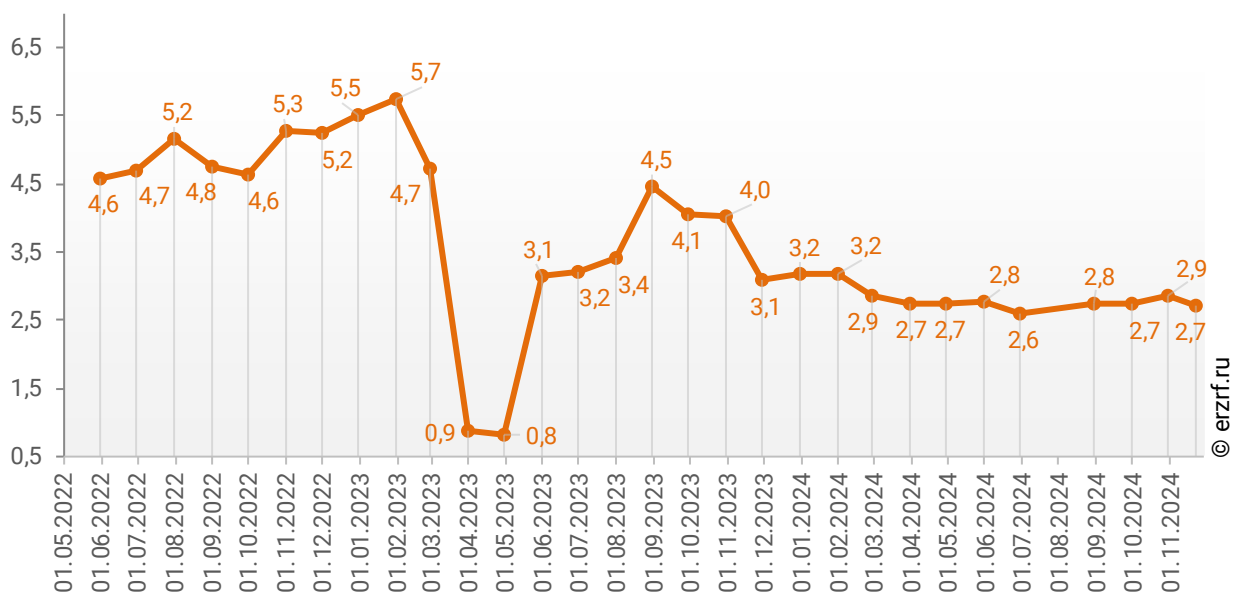
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы в пределах 2024 года (12 315 м<sup>2</sup>), что составляет 42,5% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области в 2024 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области по состоянию на ноябрь 2024 года составляет 2,7 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**



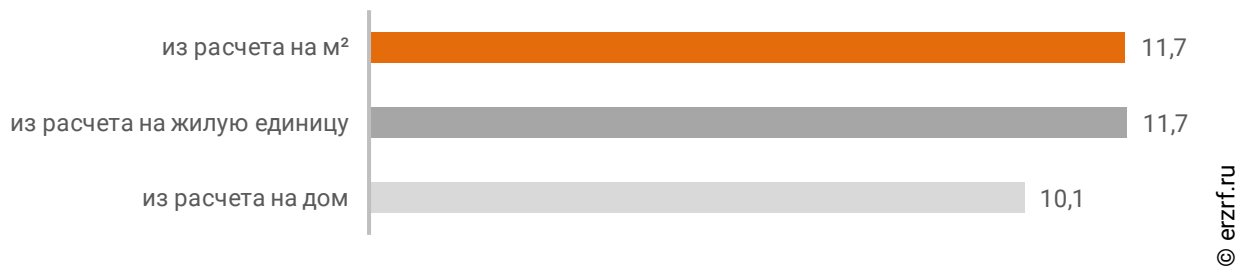
## 5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по этажности строящихся домов

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

- 10,1 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 11,7 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 11,7 этажа – из расчета на строящийся м<sup>2</sup>.

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Смоленской области

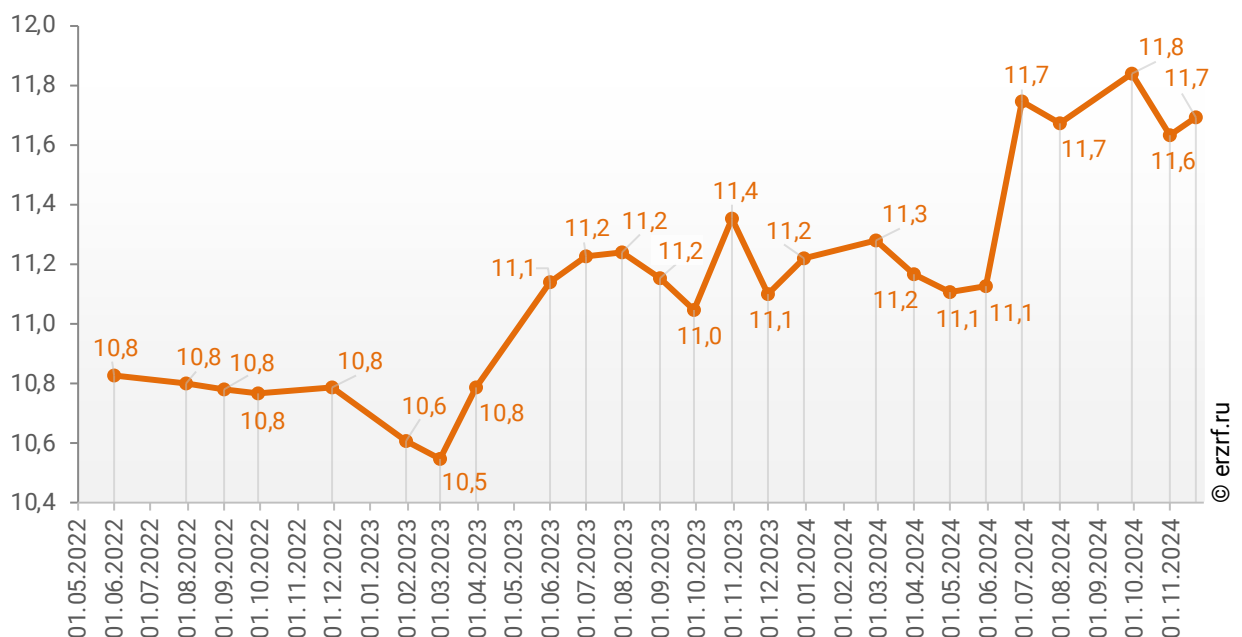


© erzrf.ru

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

График 3

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



© erzrf.ru

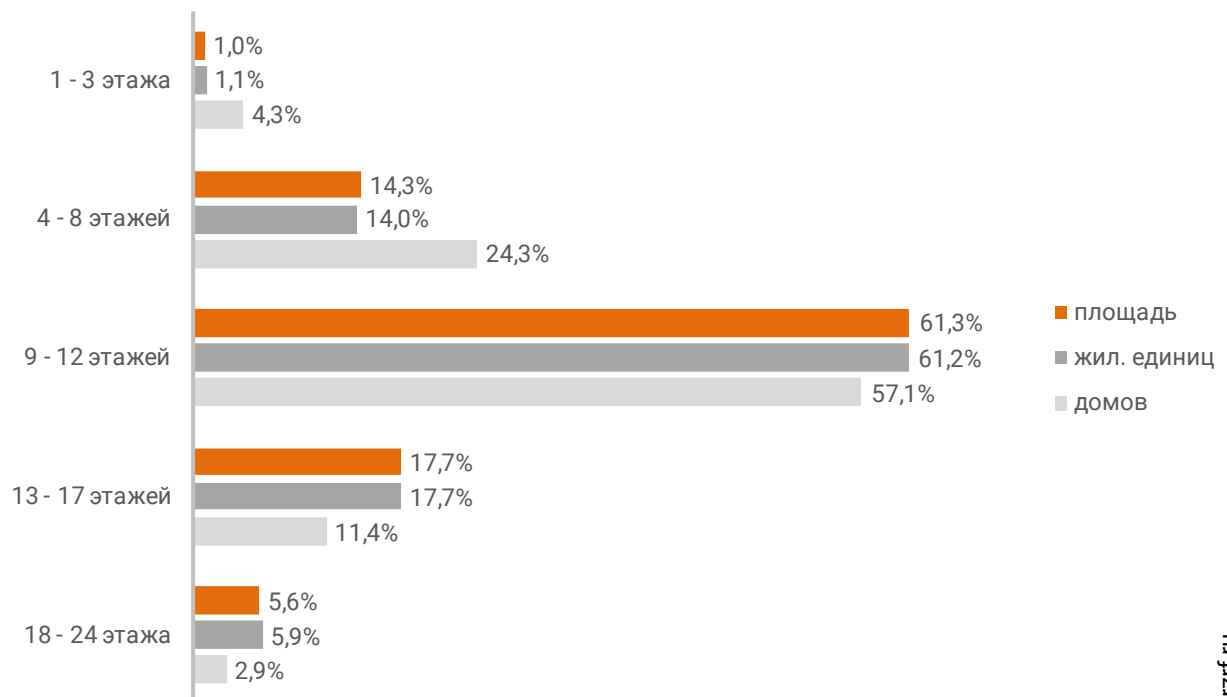
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

**Таблица 6**

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1 - 3 этажа	3	4,3%	80	1,1%	4 097	1,0%
4 - 8 этажей	17	24,3%	998	14,0%	56 480	14,3%
9 - 12 этажей	40	57,1%	4 359	61,2%	241 483	61,3%
13 - 17 этажей	8	11,4%	1 262	17,7%	69 916	17,7%
18 - 24 этажа	2	2,9%	422	5,9%	22 244	5,6%
<b>Общий итог</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>	<b>7 121</b>	<b>100%</b>	<b>394 220</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 – 61,3% 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 23-этажный многоквартирный дом в ЖК «Никольский», застройщик «ОДА Премиум». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

**Таблица 7**

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	23	<i>ОДА Премиум</i>	многоквартирный дом	Никольский
2	20	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Океан
3	17	<i>Ваш дом</i>	многоквартирный дом	Соловьина роща. Новый квартал
		<i>ГК ГОРОД БУДУЩЕГО</i>	многоквартирный дом	Мастер и Маргарита
4	16	<i>Консоль</i>	многоквартирный дом	СреДА
		<i>СЗ Юнити</i>	дом с апартаментами	ЮНИТИ
5	15	<i>ГСК Капитель</i>	многоквартирный дом	Академия

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

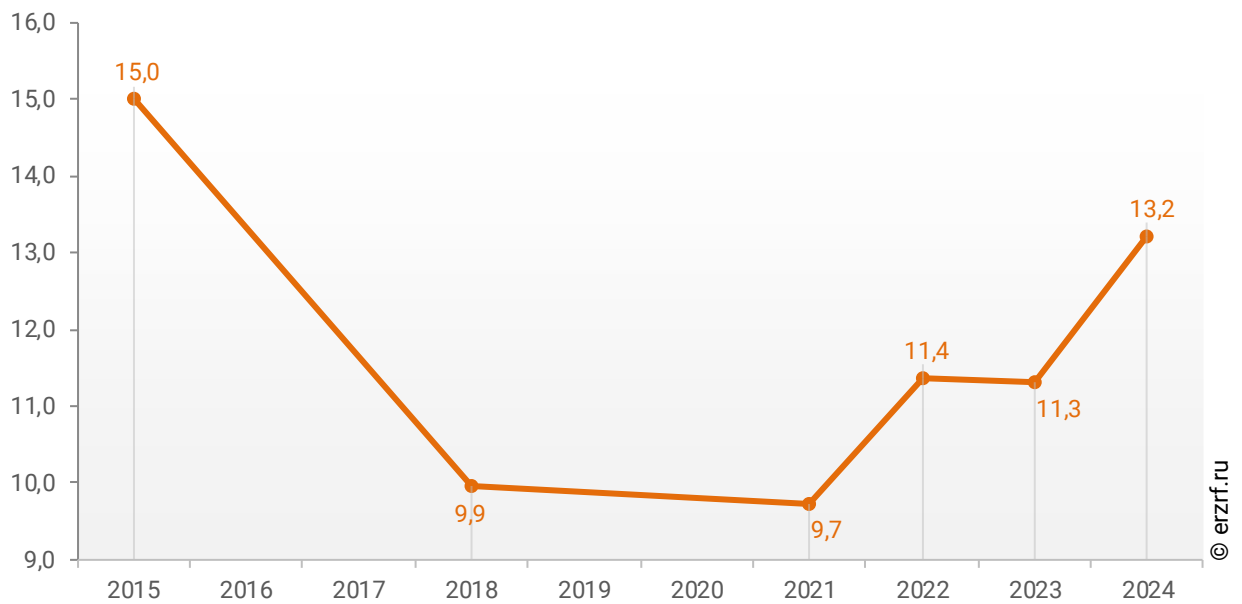
**Таблица 8**

№	Площадь, м <sup>2</sup>	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	14 793	<i>Ваш дом</i>	многоквартирный дом	Соловьина роща. Новый квартал
2	13 366	<i>СЗ ВЫШЕГОР</i>	многоквартирный дом	Симфония
3	12 797	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Максимум
4	12 298	<i>ОДА Премиум</i>	многоквартирный дом	Никольский
5	10 736	<i>Консоль</i>	многоквартирный дом	СреДА

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 13,2 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

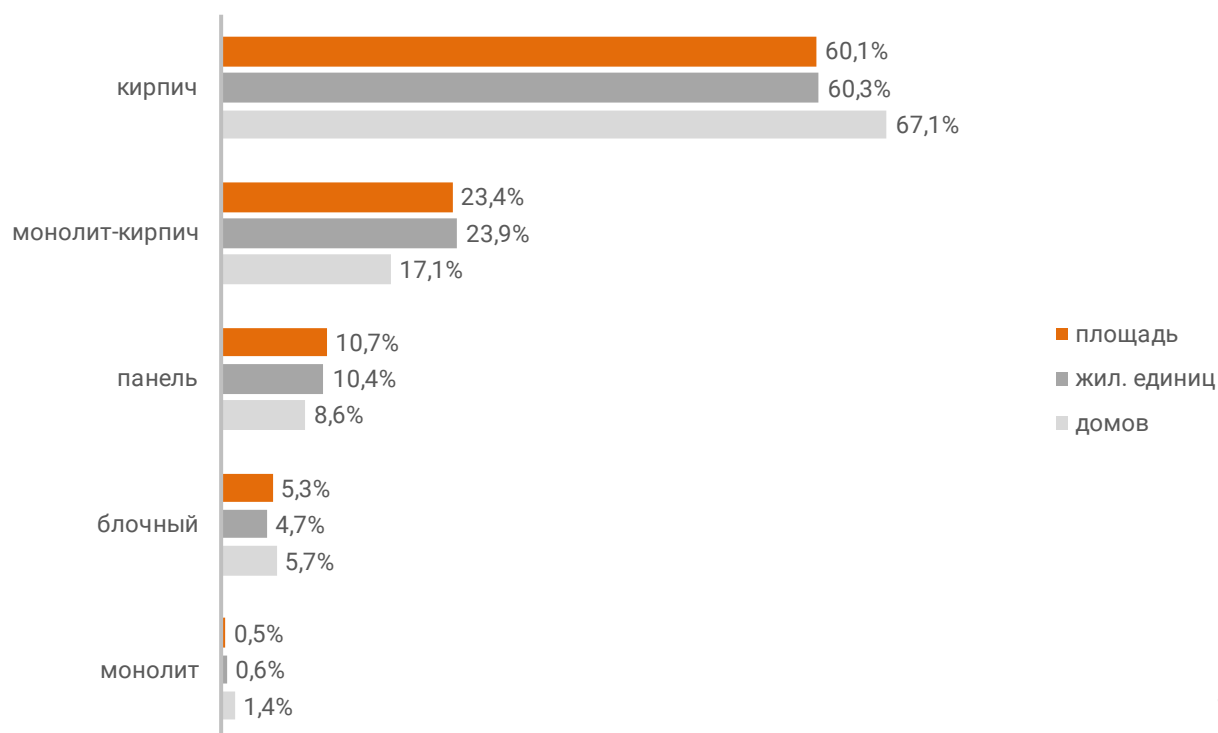
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
кирпич	47	67,1%	4 292	60,3%	236 897	60,1%
монолит-кирпич	12	17,1%	1 705	23,9%	92 136	23,4%
панель	6	8,6%	742	10,4%	42 285	10,7%
блочный	4	5,7%	337	4,7%	20 887	5,3%
монолит	1	1,4%	45	0,6%	2 015	0,5%
<b>Общий итог</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>	<b>7 121</b>	<b>100%</b>	<b>394 220</b>	<b>100%</b>

Гистограмма 5

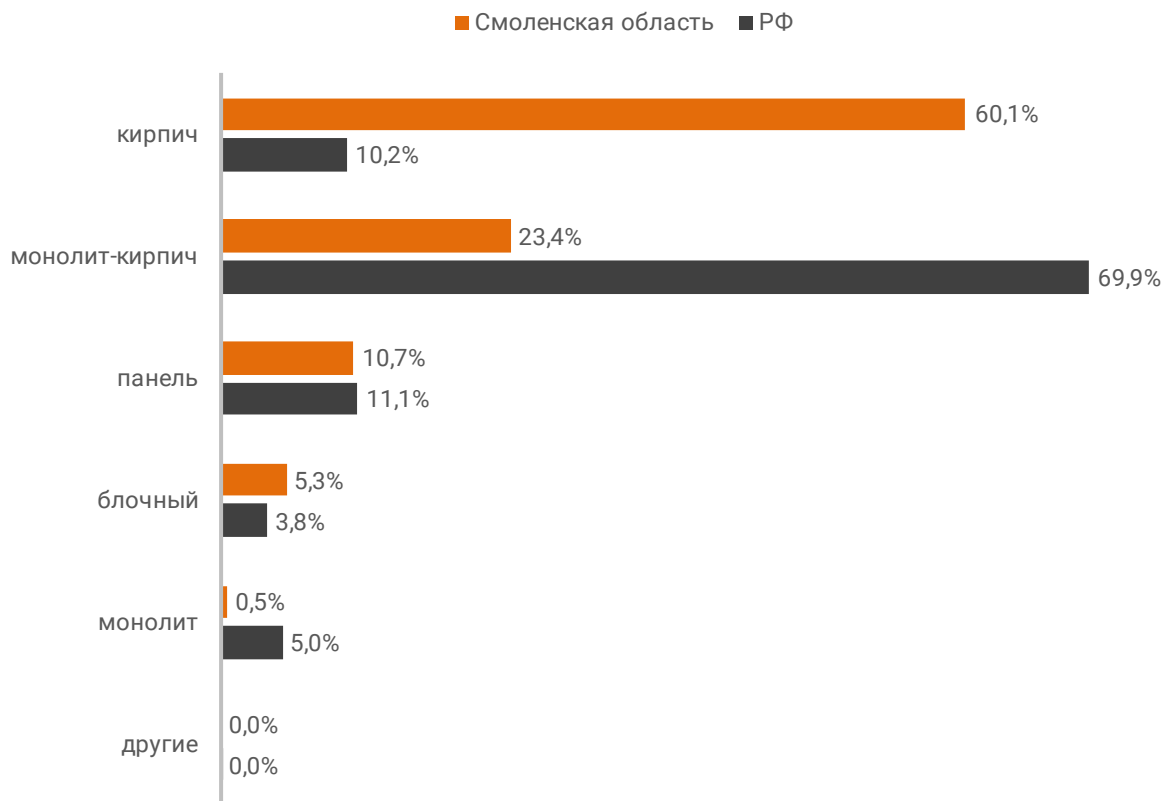
Распределение жилых новостроек Смоленской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Смоленской области является кирпич. Из него возводится 60,1% 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**



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 37,7% 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.)	32	45,7%	2 558	35,9%	148 720	37,7%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	15	21,4%	1 680	23,6%	85 537	21,7%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	10	14,3%	1 561	21,9%	82 130	20,8%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	7	10,0%	829	11,6%	47 993	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%
<b>Общий итог</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>	<b>7 121</b>	<b>100%</b>	<b>394 220</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 ноябрь 2024 года строительство жилья в Смоленской области осуществляют 22 застройщика (бренда), которые представлены 34 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Смоленской области на ноябрь 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>	14	20,0%	1 710	24,0%	86 781	22,0%
2	<b>СМОЛСТРОМ-СЕРВИС</b>	10	14,3%	1 016	14,3%	57 163	14,5%
3	<b>ГК Гарант-жилье</b>	6	8,6%	618	8,7%	36 225	9,2%
4	<b>Консоль</b>	5	7,1%	645	9,1%	34 412	8,7%
5	<b>Ваш дом</b>	3	4,3%	454	6,4%	29 085	7,4%
6	<b>ГК ГОРОД БУДУЩЕГО</b>	2	2,9%	245	3,4%	18 356	4,7%
7	<b>СЗ ПРОМЕТЕЙ</b>	3	4,3%	216	3,0%	15 006	3,8%
8	<b>ГК Контакт</b>	4	5,7%	240	3,4%	13 848	3,5%
9	<b>СЗ ВЫШЕГОР</b>	1	1,4%	240	3,4%	13 366	3,4%
10	<b>ГСК Капитель</b>	2	2,9%	199	2,8%	12 714	3,2%
11	<b>ОДА Премиум</b>	1	1,4%	252	3,5%	12 298	3,1%
12	<b>Билдинг групп</b>	3	4,3%	181	2,5%	11 507	2,9%
13	<b>ГК Метрум груп</b>	3	4,3%	171	2,4%	11 027	2,8%
14	<b>Стройинвест</b>	2	2,9%	136	1,9%	7 015	1,8%
15	<b>СЗ Строймир</b>	2	2,9%	116	1,6%	6 634	1,7%
16	<b>СЗ Юнити</b>	1	1,4%	255	3,6%	6 629	1,7%
17	<b>Специализированный застройщик Востокстрой</b>	1	1,4%	113	1,6%	5 668	1,4%
18	<b>Никольские ворота-2000</b>	1	1,4%	75	1,1%	4 438	1,1%
19	<b>Компания СИП</b>	1	1,4%	60	0,8%	3 425	0,9%
20	<b>СЗ Компания Дельта</b>	2	2,9%	56	0,8%	3 014	0,8%
21	<b>СЗ Крепость</b>	1	1,4%	75	1,1%	2 817	0,7%
22	<b>СЗ СК-Ключ</b>	2	2,9%	48	0,7%	2 792	0,7%
<b>Общий итог</b>		<b>70</b>	<b>100%</b>	<b>7 121</b>	<b>100%</b>	<b>394 220</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	★ 5,0	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	86 781	4 342	5,0%	0,2
2	★ 5,0	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	57 163	0	0,0%	-
3	★ 5,0	ГК Гарант-жилье	36 225	0	0,0%	-
4	★ 5,0	Консоль	34 412	0	0,0%	-
5	★ 5,0	Ваш дом	29 085	0	0,0%	-
6	н/р	ГК ГОРОД БУДУЩЕГО	18 356	0	0,0%	-
7	★ 1,0	СЗ ПРОМЕТЕЙ	15 006	15 006	100%	30,0
8	н/р	ГК Контакт	13 848	0	0,0%	-
9	н/р	СЗ ВЫШЕГОР	13 366	0	0,0%	-
10	★ 4,5	ГСК Капитель	12 714	5 110	40,2%	45,8
11	★ 4,5	ОДА Премиум	12 298	0	0,0%	-
12	★ 4,0	Билдинг групп	11 507	0	0,0%	-
13	★ 0,5	ГК Метрум груп	11 027	0	0,0%	-
14	★ 3,5	Стройинвест	7 015	1 305	18,6%	1,1
15	н/р	СЗ Строймир	6 634	0	0,0%	-
16	н/р	СЗ Юнити	6 629	0	0,0%	-
17	★ 2,0	Специализированный застройщик Востокстрой	5 668	0	0,0%	-
18	н/р	Никольские ворота-2000	4 438	0	0,0%	-
19	★ 0,0	Компания СИП	3 425	0	0,0%	-
20	н/р	СЗ Компания Дельта	3 014	1 668	55,3%	3,3
21	н/р	СЗ Крепость	2 817	0	0,0%	-
22	н/р	СЗ СК-Ключ	2 792	1 396	50,0%	6,0
<b>Общий итог</b>			<b>394 220</b>	<b>28 827</b>	<b>7,3%</b>	<b>2,7</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 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 «Максимум» (город Смоленск). В этом жилом комплексе застройщик «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ» возводит 3 дома, включающих 689 жилых единиц, совокупной площадью 35 662 м<sup>2</sup>.

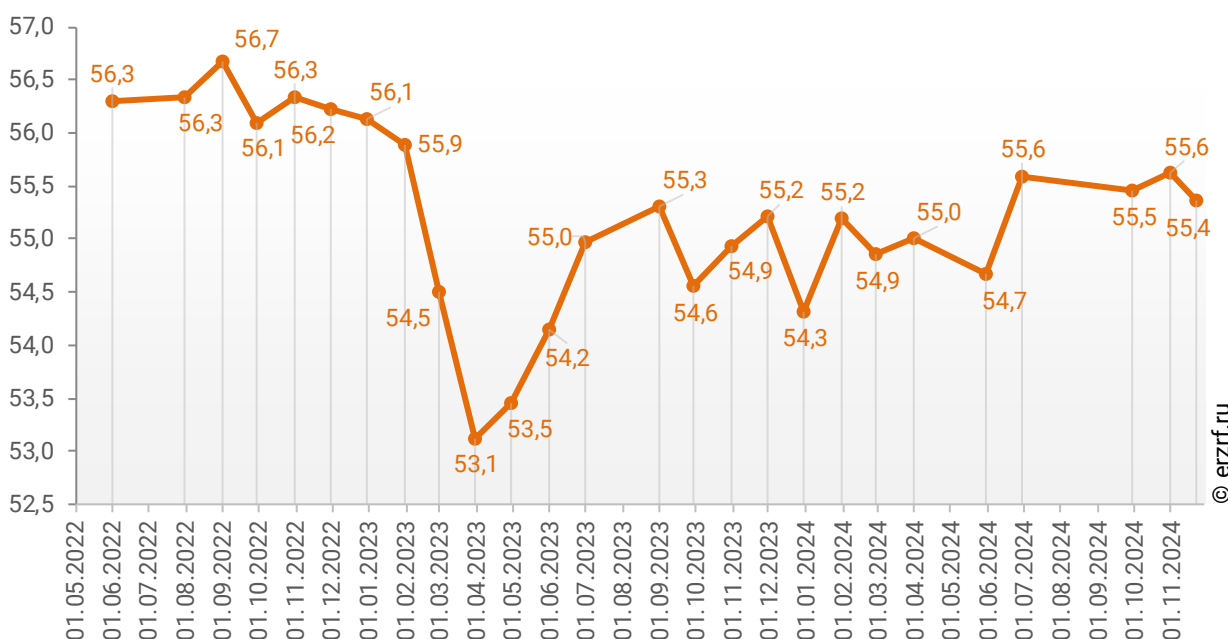
## 9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Смоленской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Смоленской области, составляет 55,4 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**

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

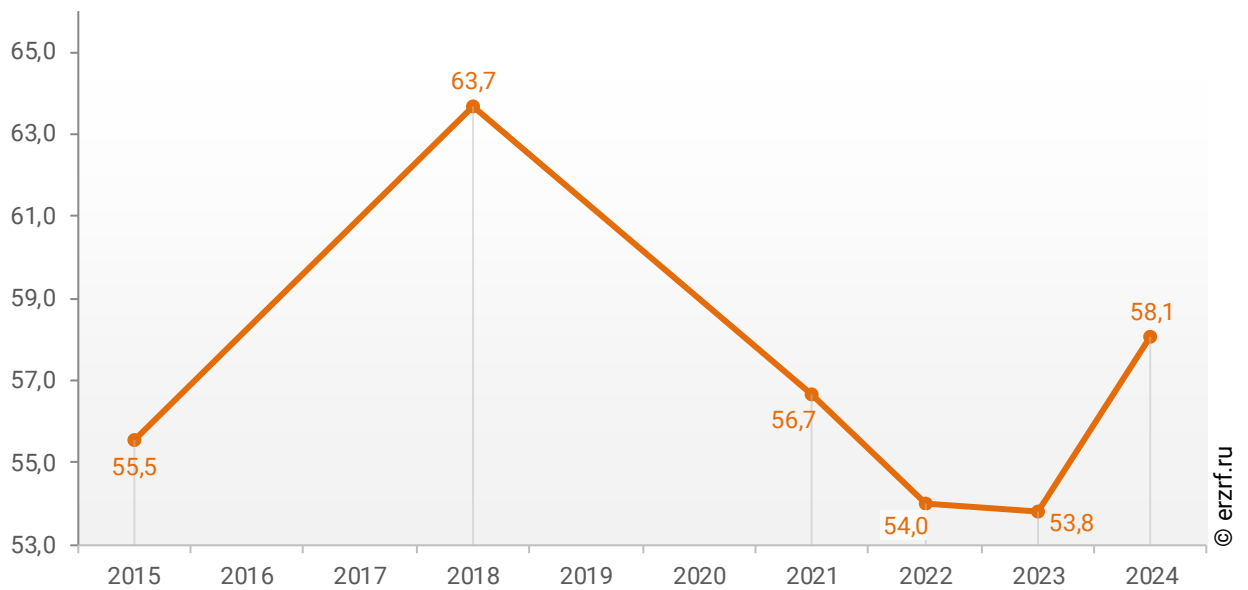




При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 58,1 м<sup>2</sup>. Распределение средней площади строящихся жилых единиц Смоленской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 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 «ГК ГОРОД БУДУЩЕГО» – 74,9 м<sup>2</sup> (Таблица 13).

**Таблица 13**

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
СЗ Юнити	26,0
СЗ Крепость	37,6
ОДА Премиум	48,8
Специализированный застройщик Востокстрой	50,2
ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	50,7
Стройинвест	51,6
Консоль	53,4
СЗ Компания Дельта	53,8
СЗ ВЫШЕГОР	55,7
СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	56,3
Компания СИП	57,1
СЗ Строймир	57,2
ГК Контакт	57,7
СЗ СК-Ключ	58,2
ГК Гарант-жилье	58,6
Никольские ворота-2000	59,2
Билдинг групп	63,6
ГСК Капитель	63,9
Ваш дом	64,1
ГК Метрум груп	64,5
СЗ ПРОМЕТЕЙ	69,5
ГК ГОРОД БУДУЩЕГО	74,9
<b>Общий итог</b>	<b>55,4</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 «Мастер и Маргарита» – 74,9 м<sup>2</sup>, застройщик «ГК ГОРОД БУДУЩЕГО».

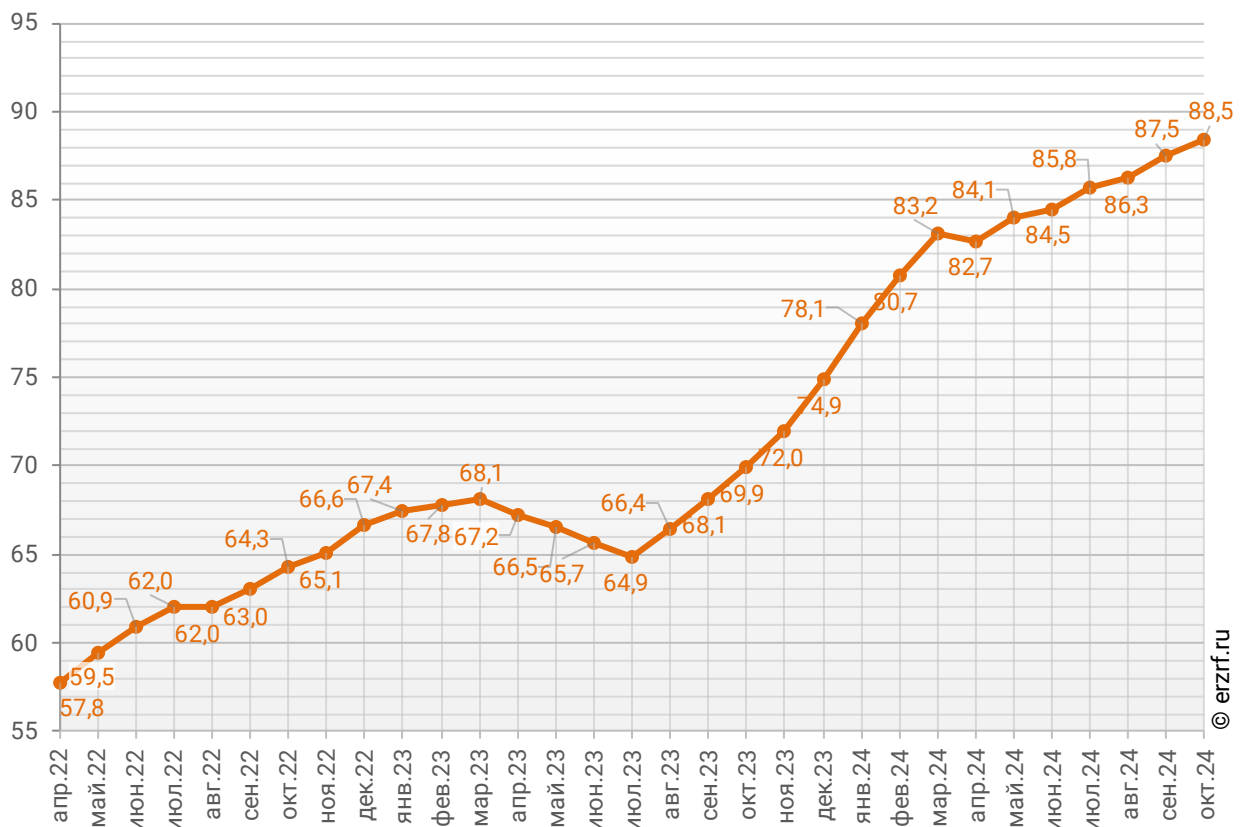
## 10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Смоленской области

По состоянию на октябрь 2024 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Смоленской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 88 474 рубля. За месяц цена выросла на 1,1%. За год цена увеличилась на 26,6%.<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)

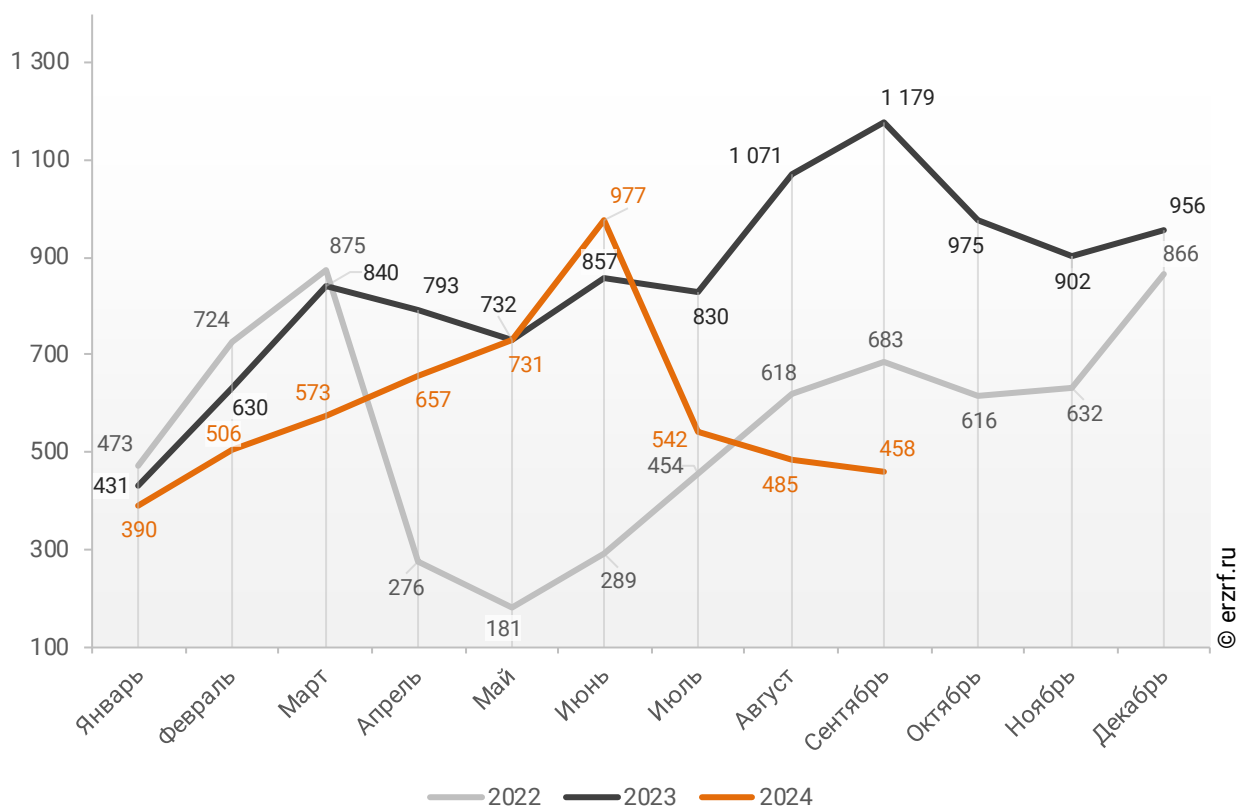
## 11. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России)

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

По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Смоленской области, составило 5 319, что на 27,8% меньше уровня 2023 г. (7 363 ИЖК), и на 16,3% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (4 573 ИЖК).

График 9

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг.

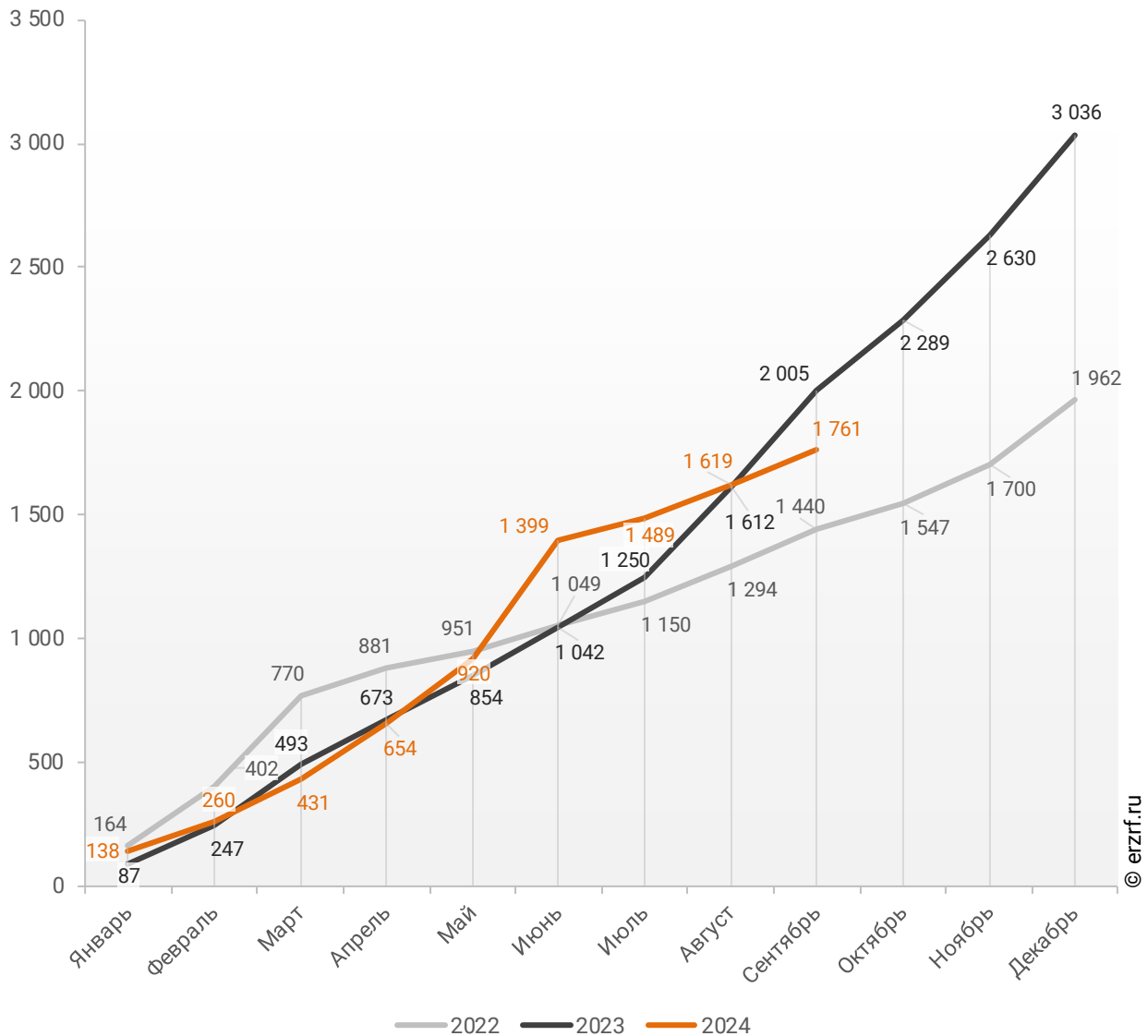


За 9 месяцев 2024 г. количество ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 761, что на 12,2% меньше, чем в 2023 г. (2 005 ИЖК), и на 22,3% больше соответствующего значения 2022 г. (1 440 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 10.

**График 10**

**Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг.**

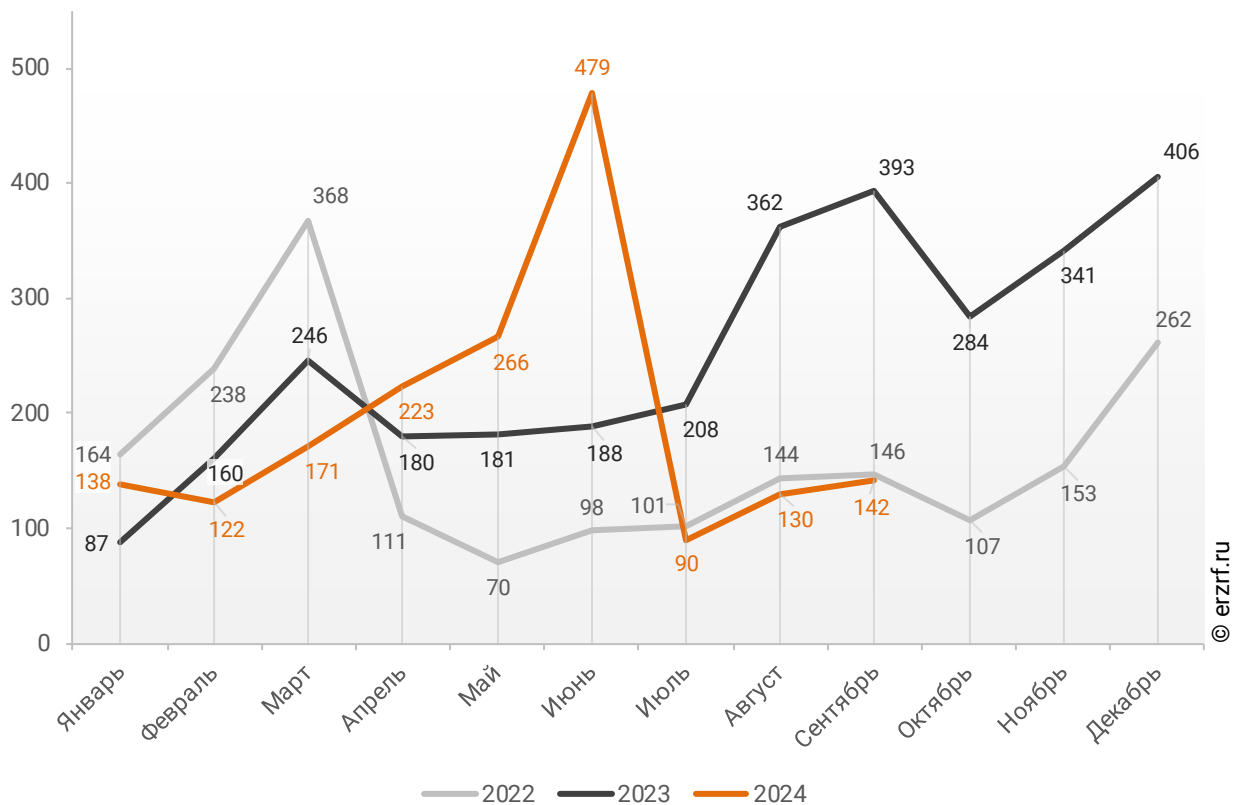


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Смоленской области в сентябре 2024 года уменьшилось на 63,9% по сравнению с сентябрем 2023 года (142 против 393 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 11.

**График 11**

**Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг.**

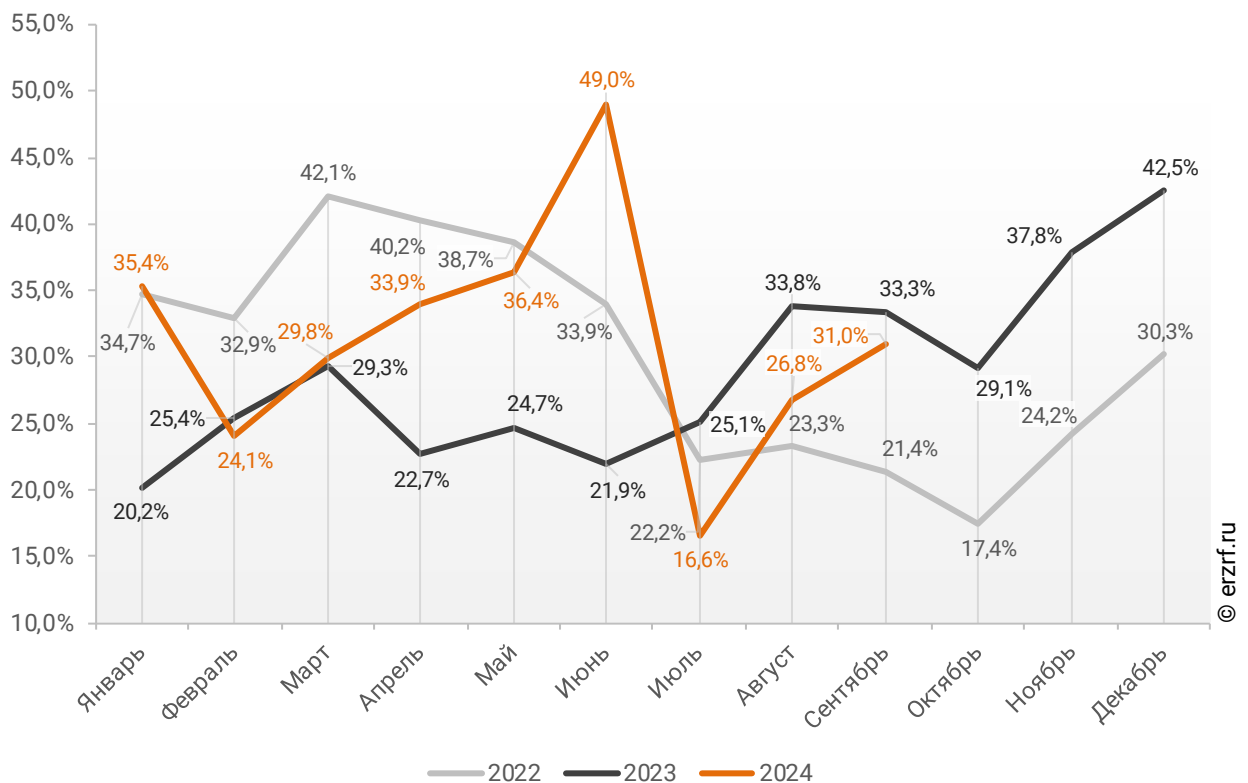


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2024 г., составила 33,1% от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 5,9 п.п. больше соответствующего значения 2023 г. (27,2%), и на 1,6 п.п. больше уровня 2022 г. (31,5%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 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 2022 – 2024 гг.**



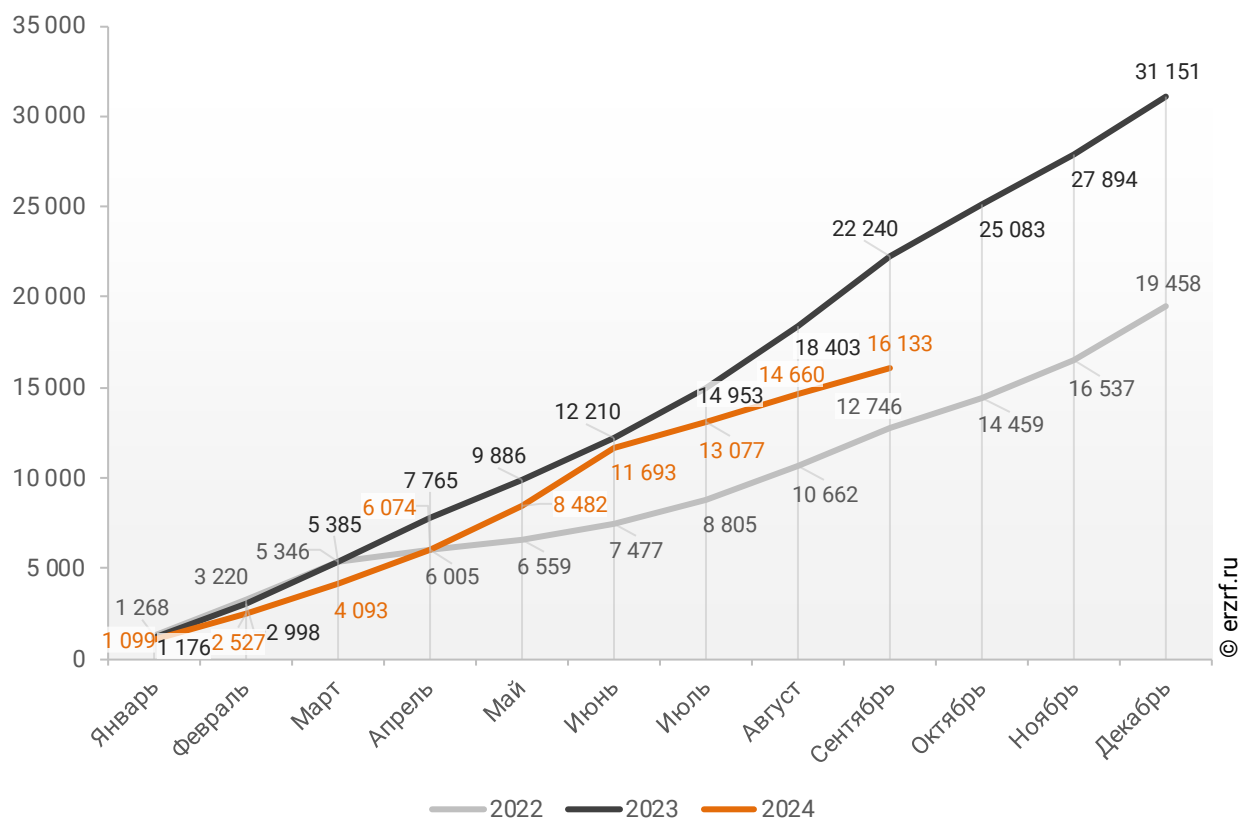
## 11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области, составил 16,13 млрд ₽, что на 27,5% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (22,24 млрд ₽), и на 26,6% больше аналогичного значения 2022 г. (12,75 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

График 13

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽



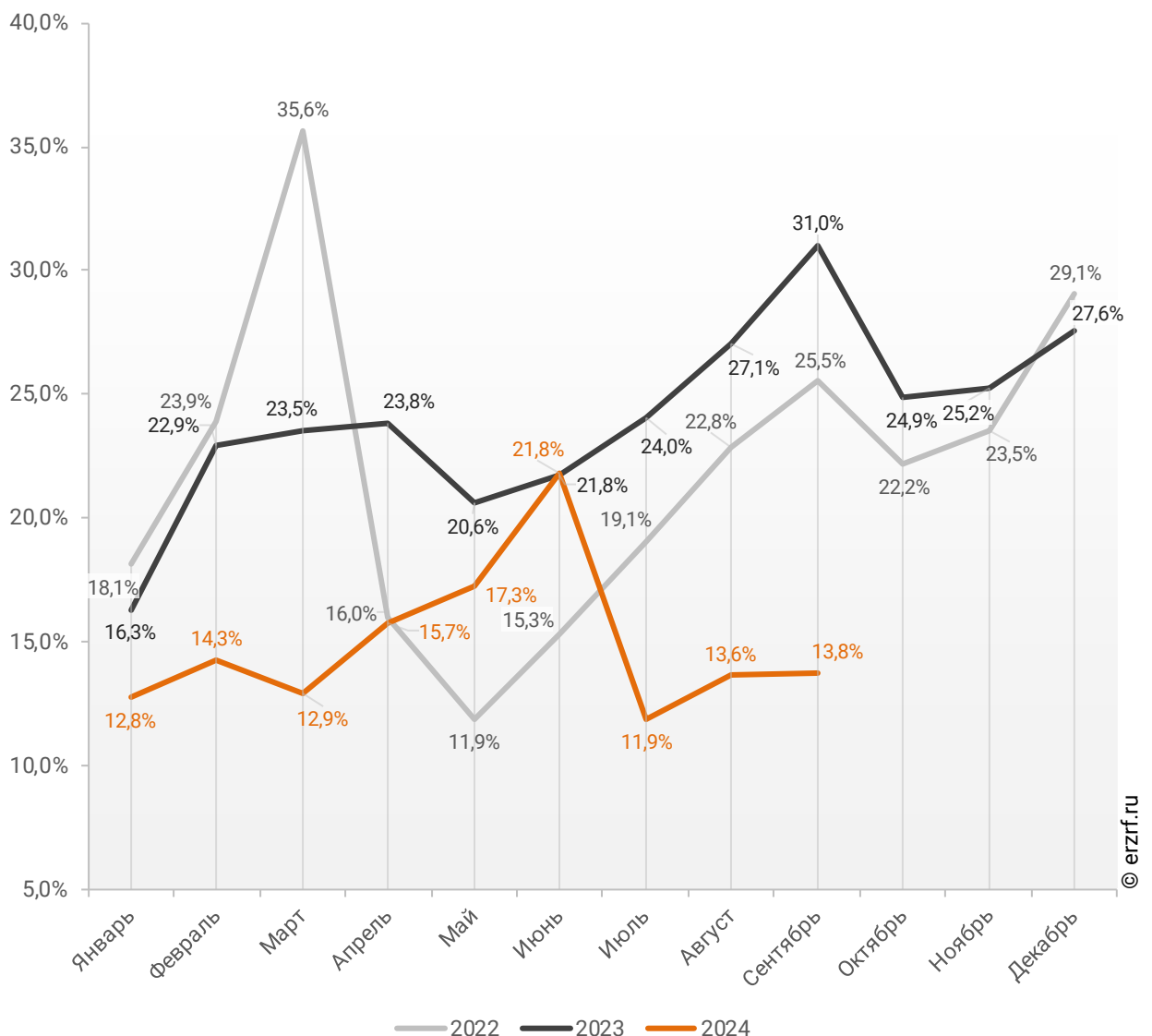


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2024 г. жителям Смоленской области (106,02 млрд ₽), доля ИЖК составила 15,2%, что на 8,8 п.п. меньше соответствующего значения 2023 г. (24,0%), и на 6,3 п.п. меньше уровня 2022 г. (21,5%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 14.

**График 14**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг.**

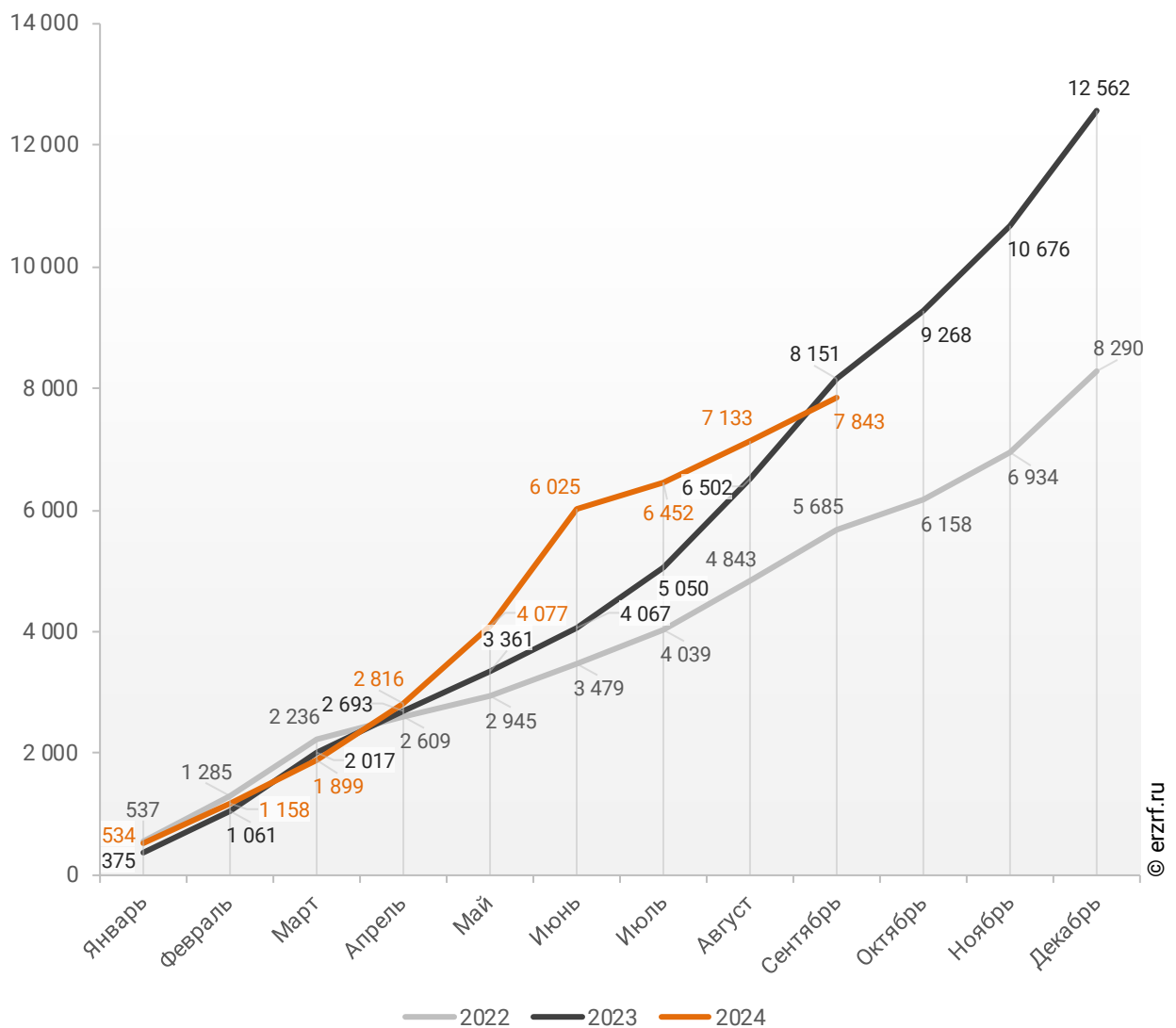


За 9 месяцев 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог ДДУ, составил 7,84 млрд ₽ (48,6% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 3,8% меньше аналогичного значения 2023 г. (8,15 млрд ₽), и на 38,0% больше, чем в 2022 г. (5,69 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 15.

**График 15**

**Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽**



В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2024 г. жителям Смоленской области (106,02 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 7,4%, что на 1,4 п.п. меньше уровня 2023 г. (8,8%), и на 2,2 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (9,6%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 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 2022 – 2024 гг.**

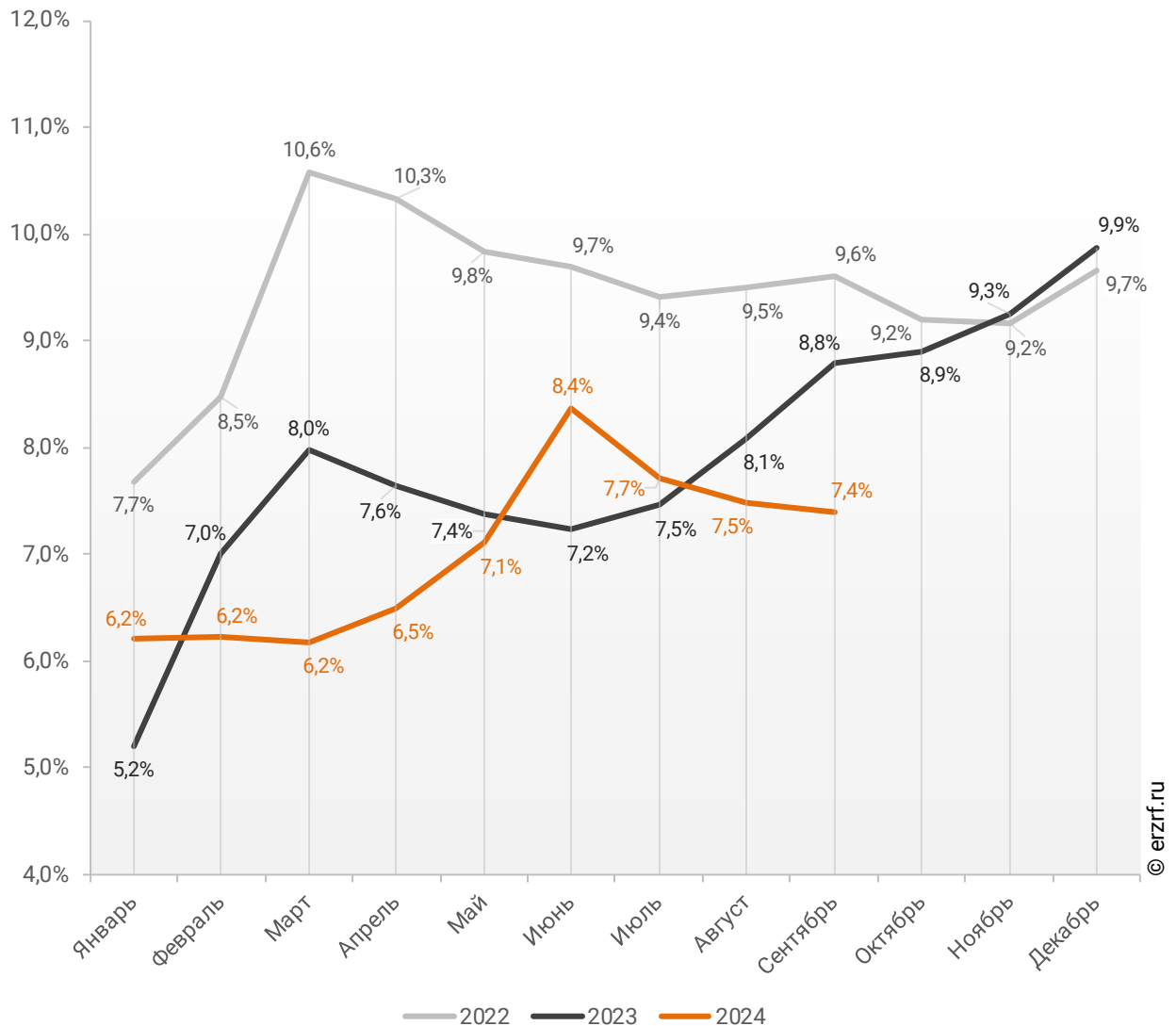
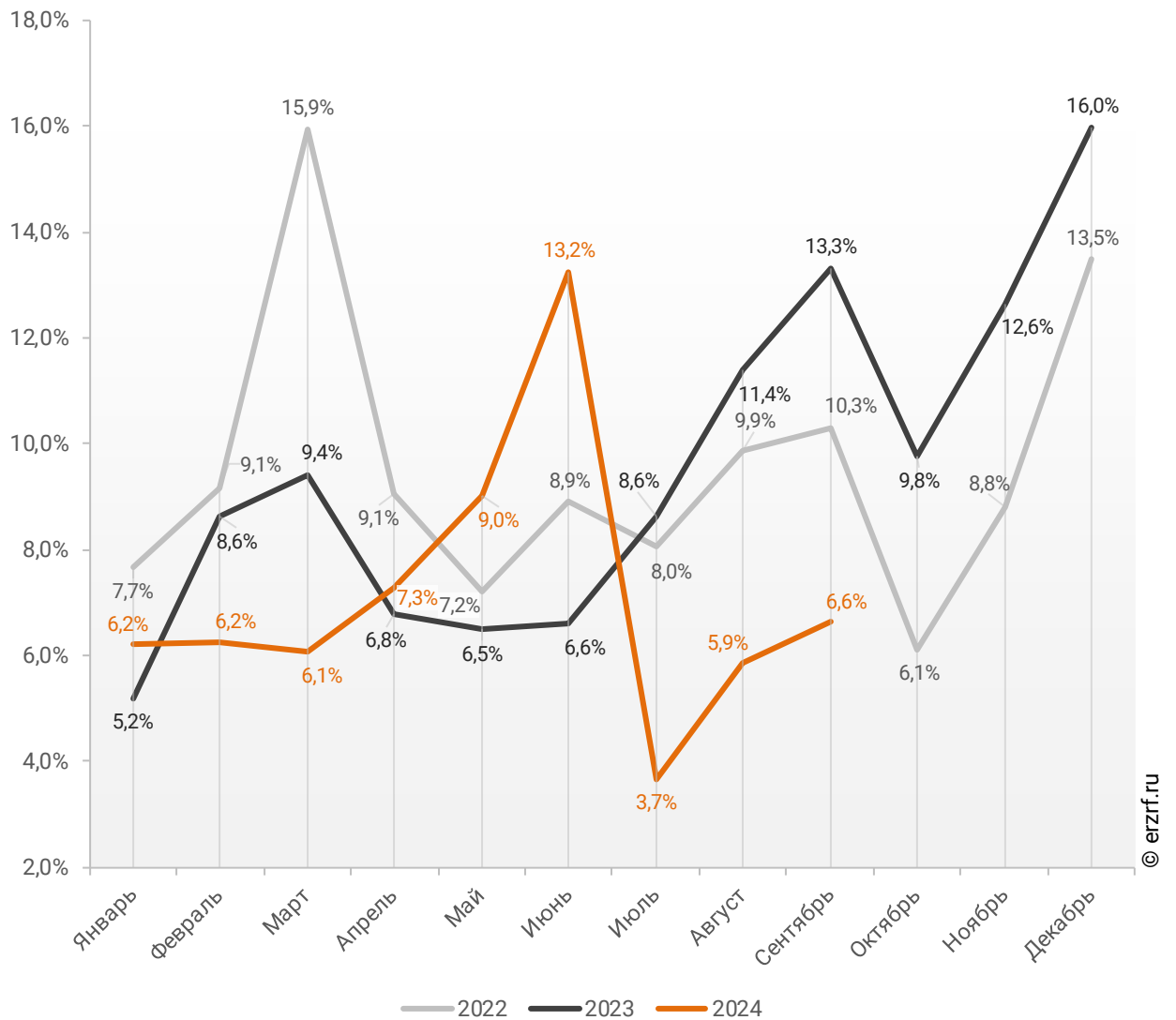


График 17

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ  
в общем объеме кредитов, выданных жителям  
Смоленской области в 2022 – 2024 гг.



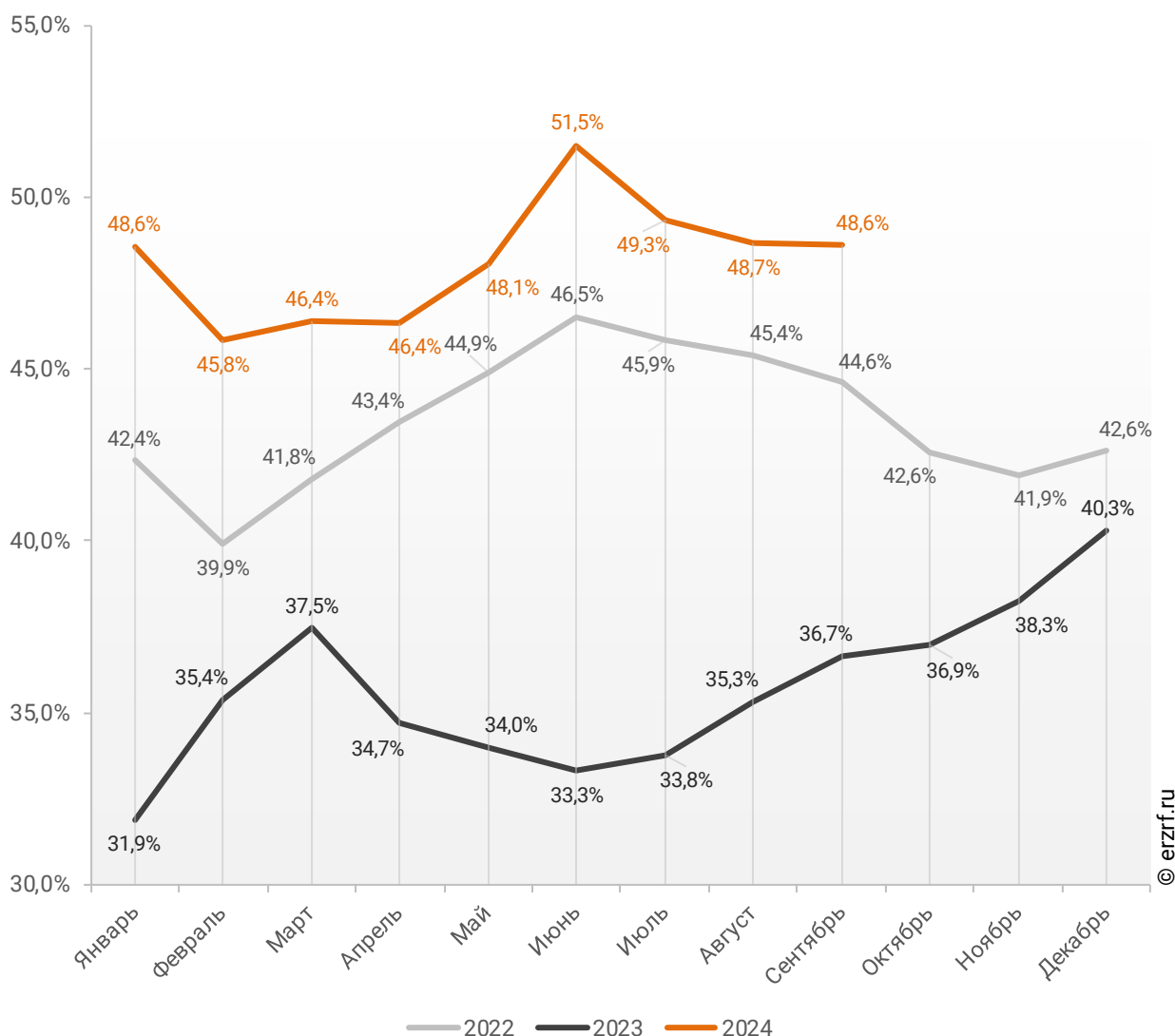
© erzrf.ru

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2024 г., составила 48,6% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 11,9 п.п. больше, чем в 2023 г. (36,7%), и на 4,0 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (44,6%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 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 2022 – 2024 гг.**

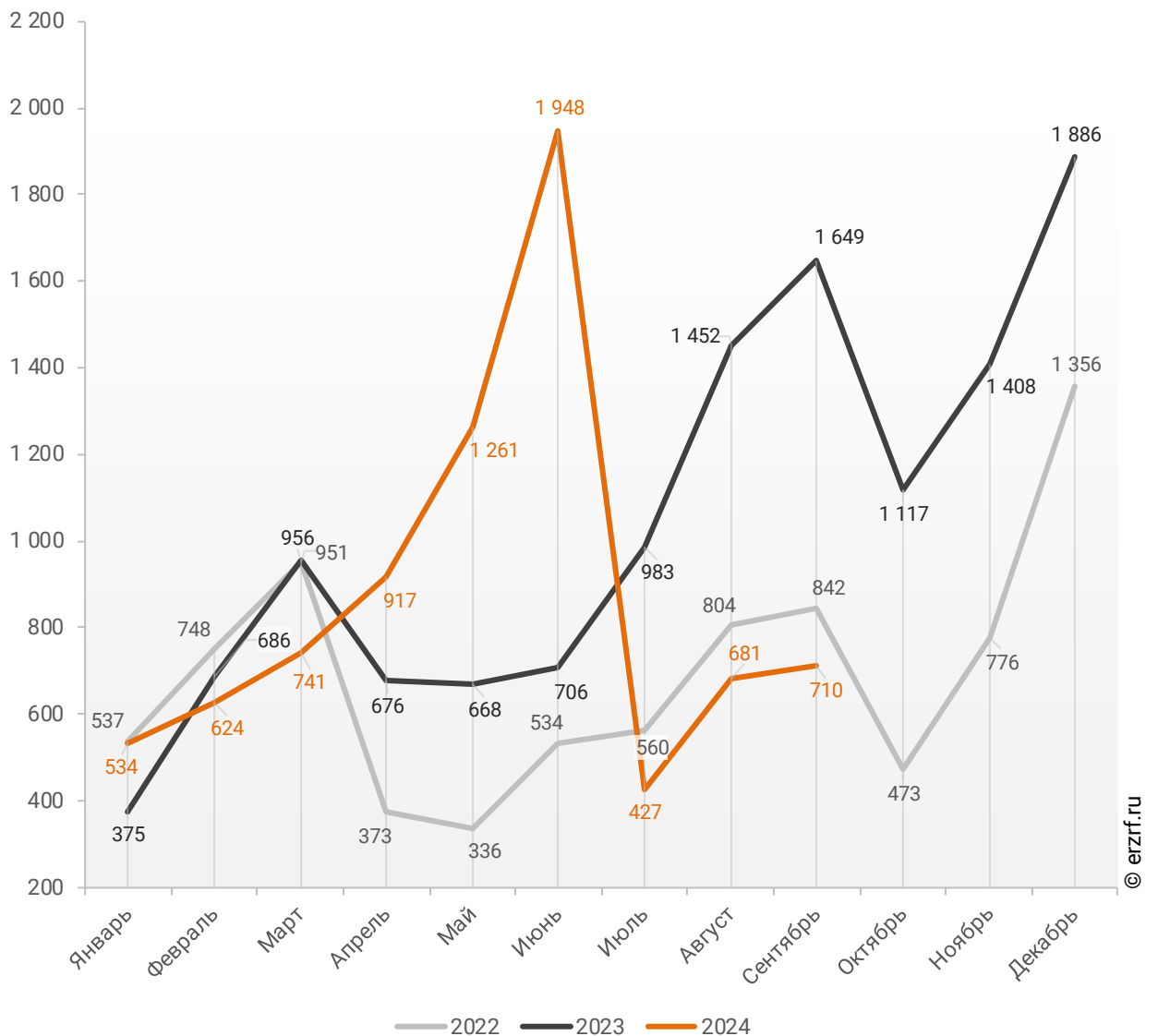


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Смоленской области в сентябре 2024 года, уменьшился на 56,9% по сравнению с сентябрем 2023 года (710 млн ₽ против 1,65 млрд ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 19.

**График 19**

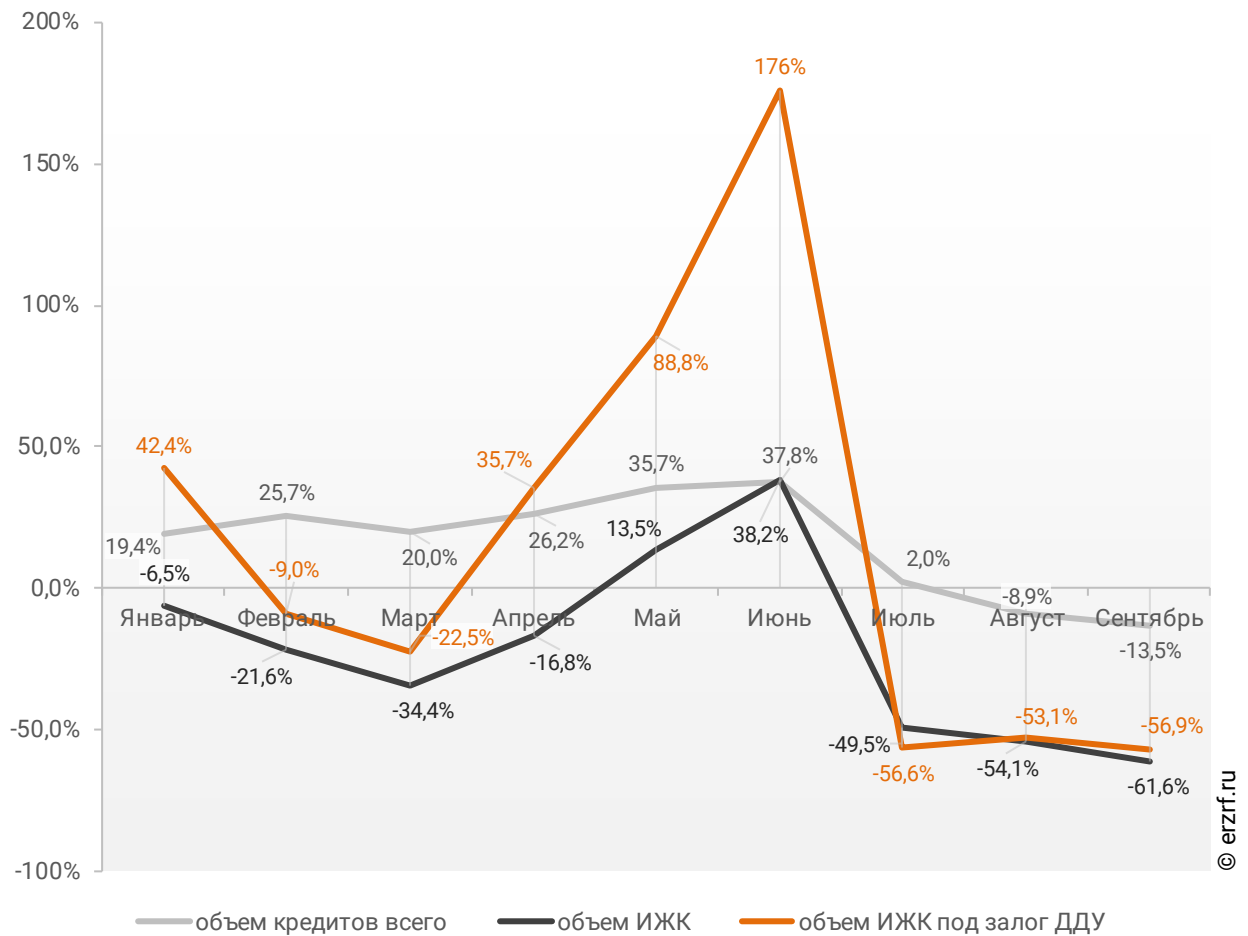
**Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽**



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 56,9% в сентябре 2024 года по сравнению с сентябрем 2023 года сопровождалось уменьшением объема всех видов кредитов на 13,5% (10,71 млрд ₹ против 12,38 млрд ₹ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 61,6% (1,47 млрд ₹ против 3,84 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 – сентябрь составила 7,4%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 48,6%.

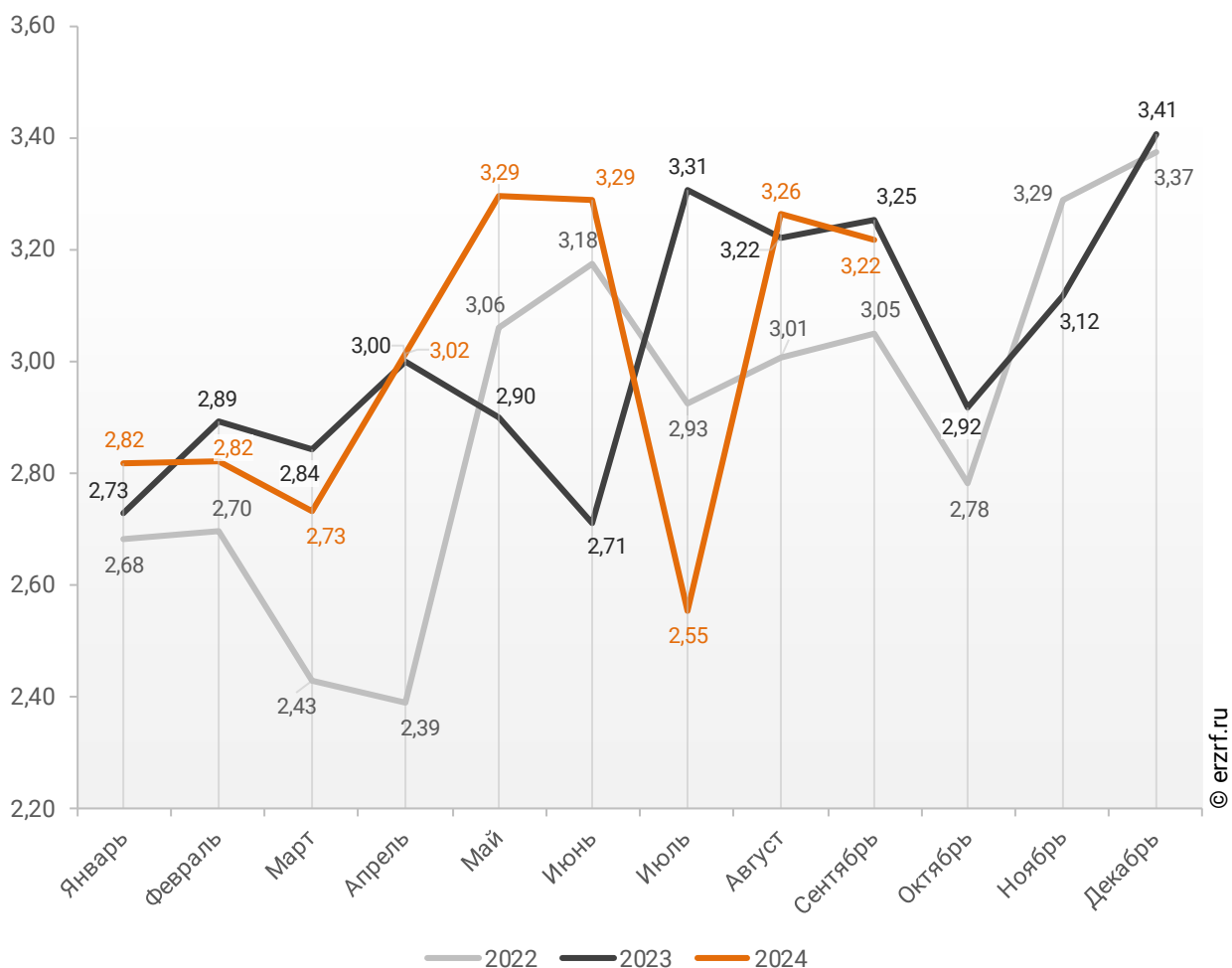
### 11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По официальной статистике Банка России в сентябре 2024 г. средний размер ИЖК в Смоленской области составил 3,22 млн ₽, что на 1,2% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (3,25 млн ₽), и на 5,4% больше аналогичного значения 2022 г. (3,05 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

**График 21**

**Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽**



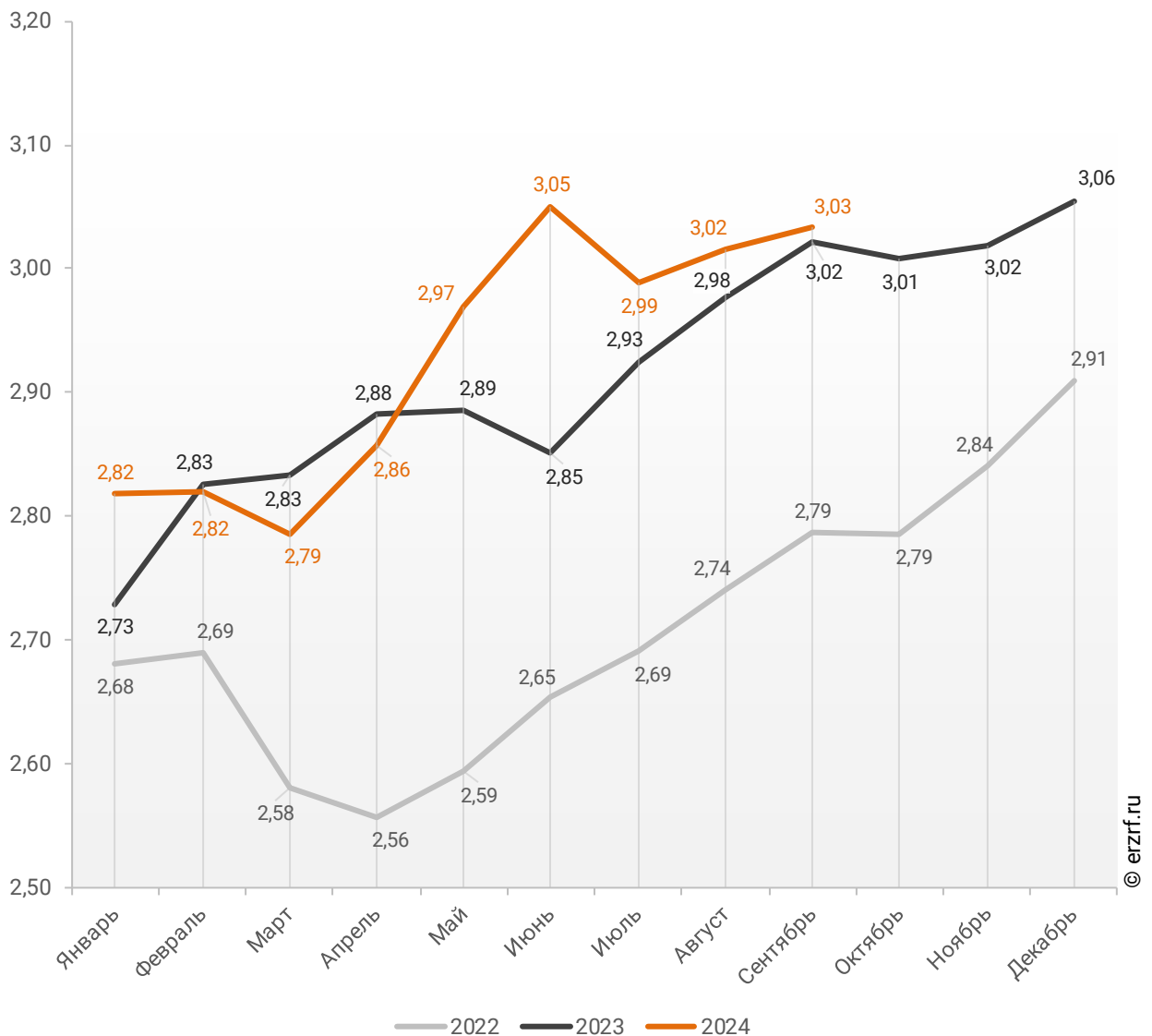


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 3,03 млн ₽, что на 0,4% больше, чем в 2023 г. (3,02 млн ₽), и на 8,8% больше соответствующего значения 2022 г. (2,79 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

**График 22**

**Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽**

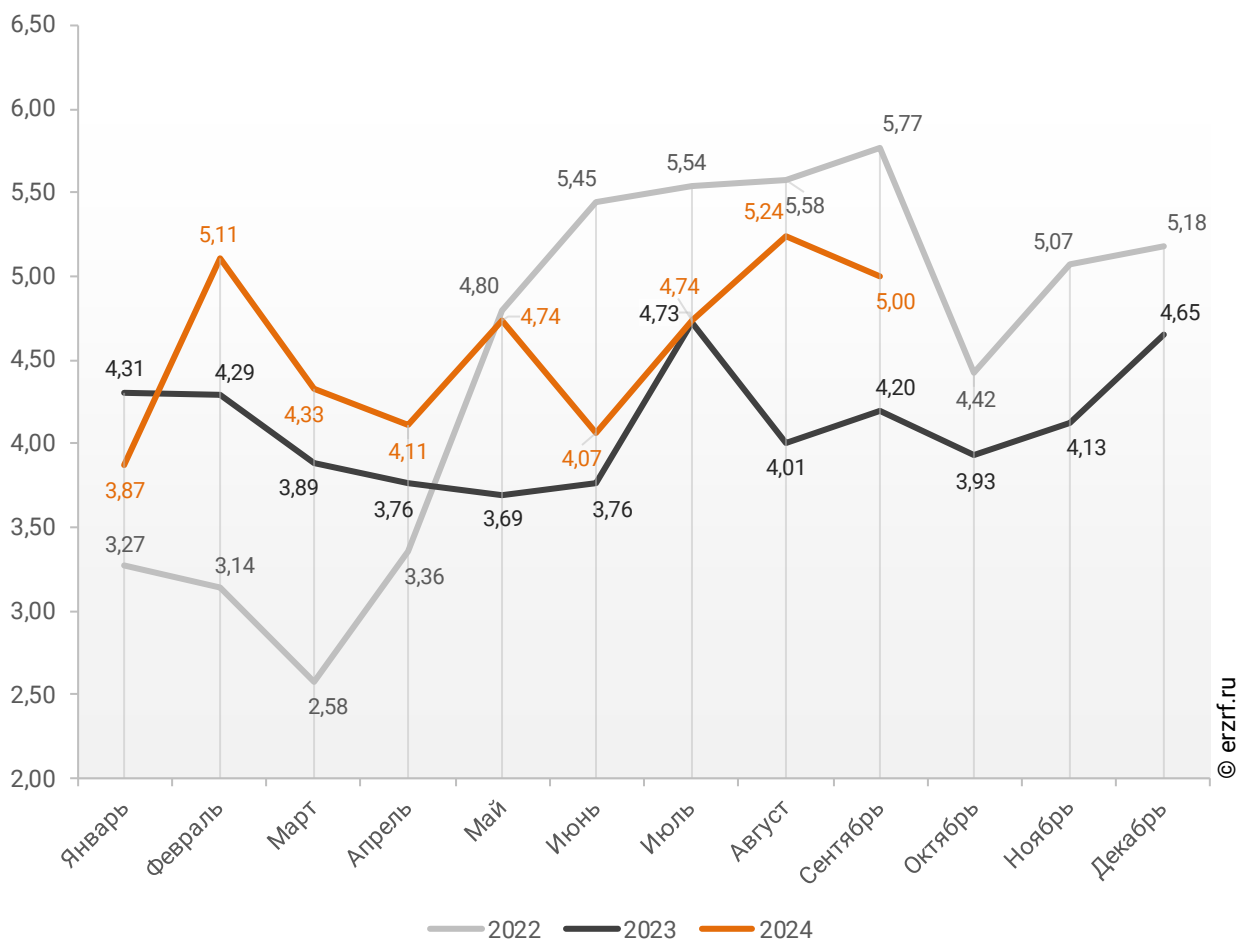


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Смоленской области в сентябре 2024 года увеличился на 19,0% по сравнению с сентябрем 2023 года (5,00 млн ₽ против 4,20 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 4,6%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после двух месяцев роста.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

**График 23**

**Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽**

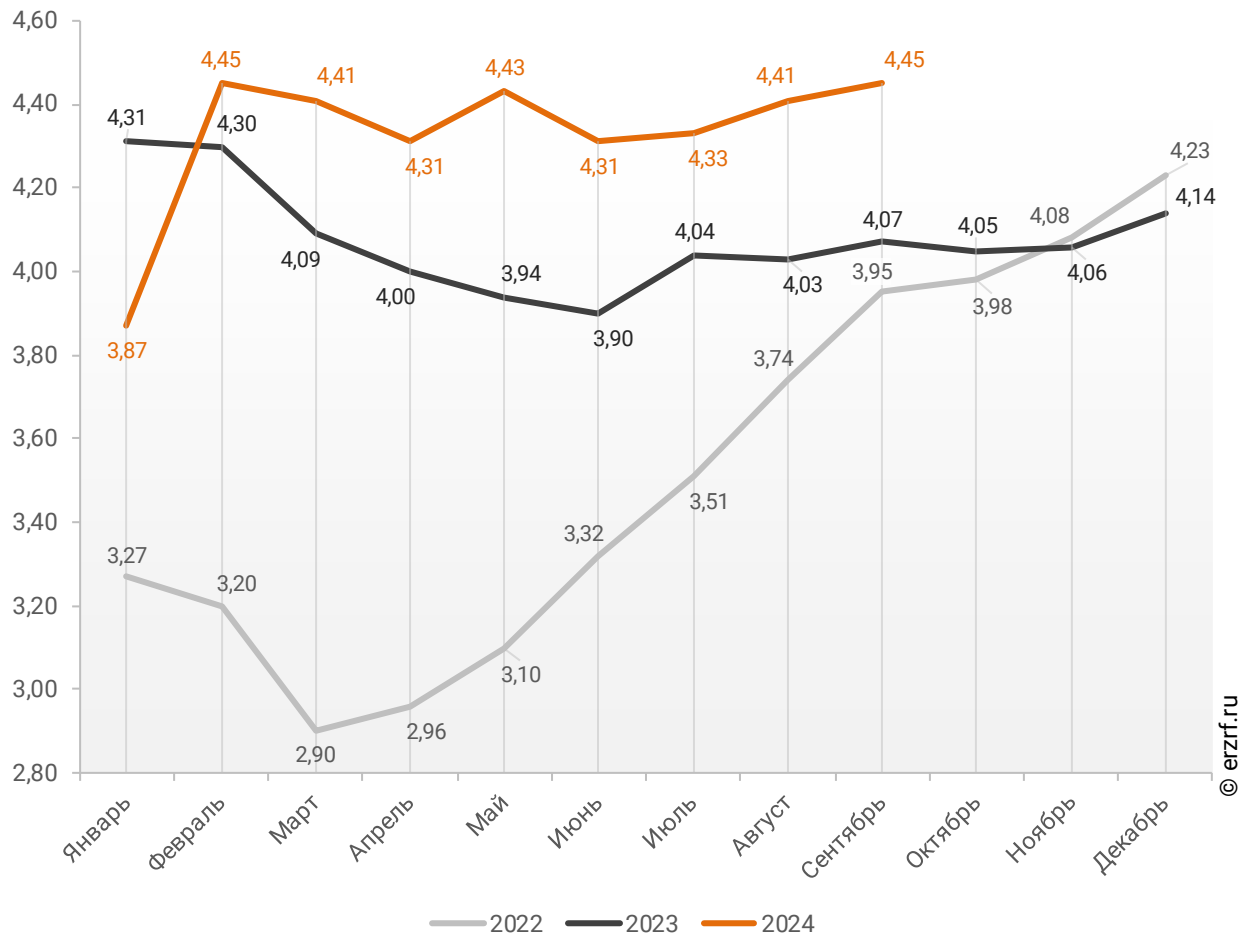


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 4,45 млн ₽ (на 46,7% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 9,3% больше соответствующего значения 2023 г. (4,07 млн ₽), и на 12,7% больше уровня 2022 г. (3,95 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

**График 24**

**Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽**

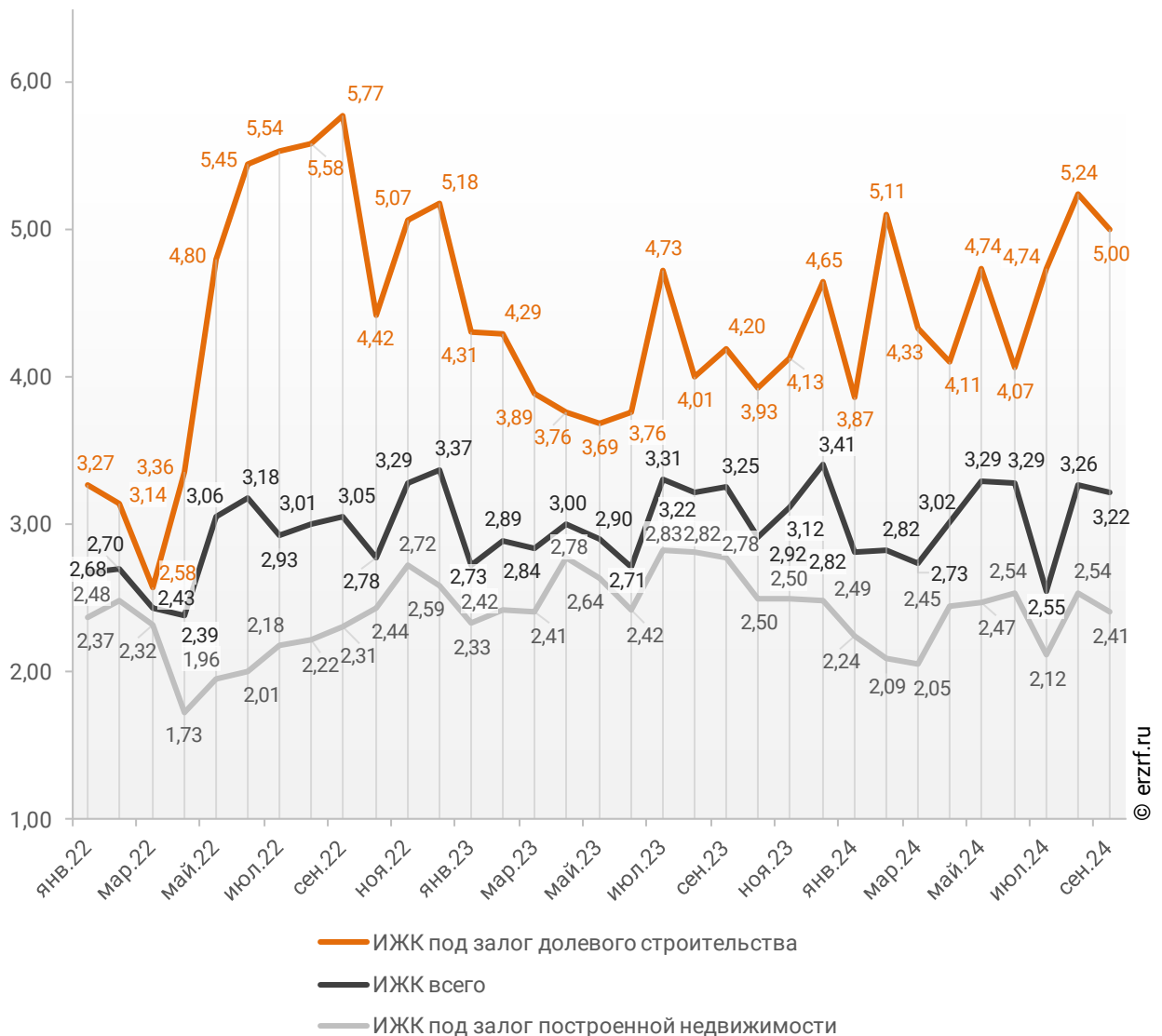


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило 13,3% – с 2,78 млн ₽ до 2,41 млн ₽.

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 56,4 п. п. – с 51,1% до 107,5%.

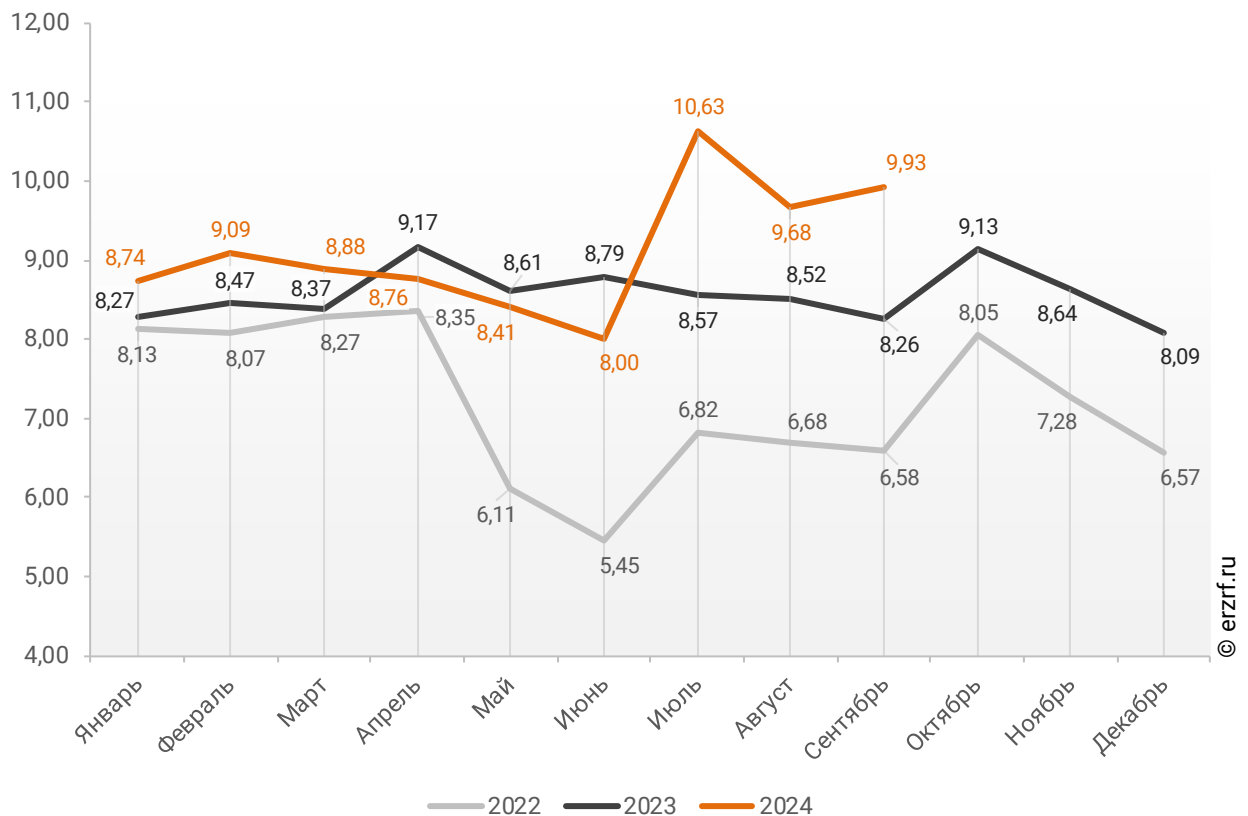
## 11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в сентябре 2024 года в Смоленской области, средневзвешенная ставка составила 9,93%. По сравнению с сентябрем 2023 года ставка выросла на 1,67 п. п. (с 8,26% до 9,93%).

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

**График 26**

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

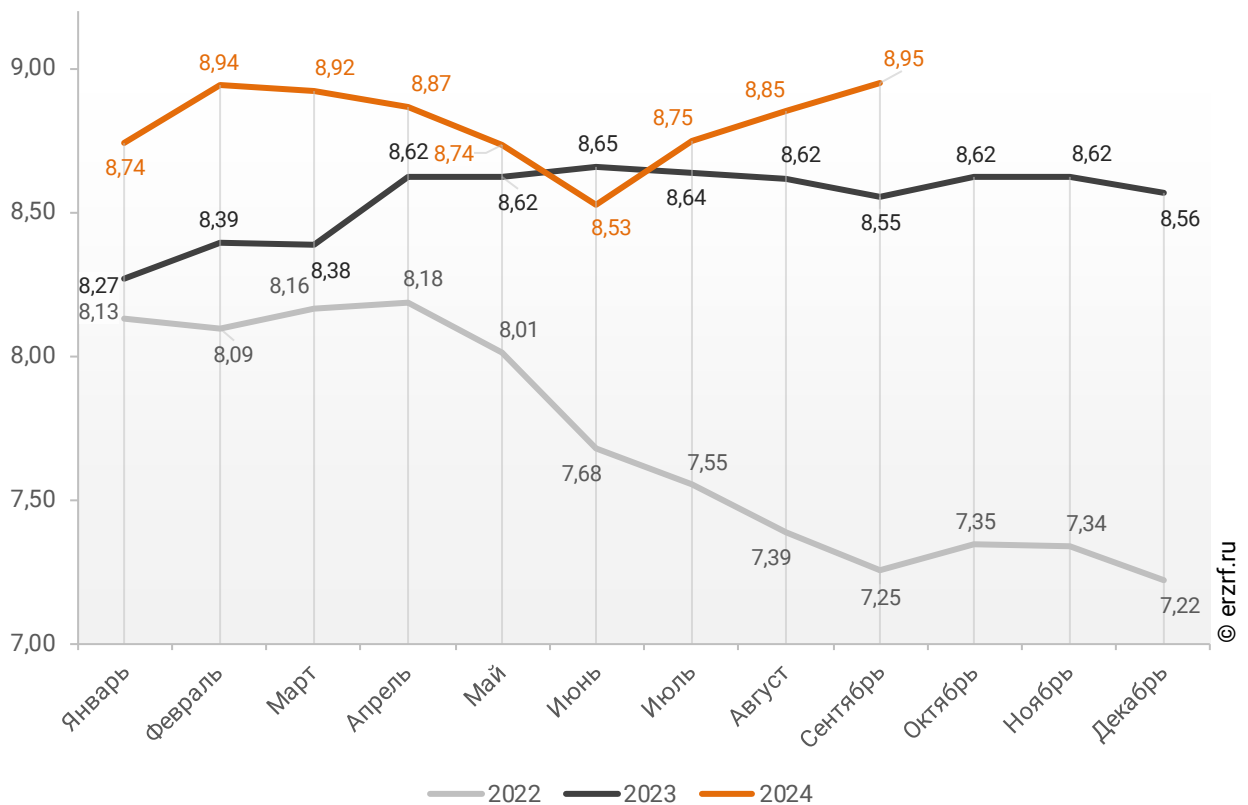


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 8,95%, что на 0,40 п.п. больше, чем в 2023 г. (8,55%), и на 1,70 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (7,25%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2022 – 2024 гг., представлена на графике 27.

**График 27**

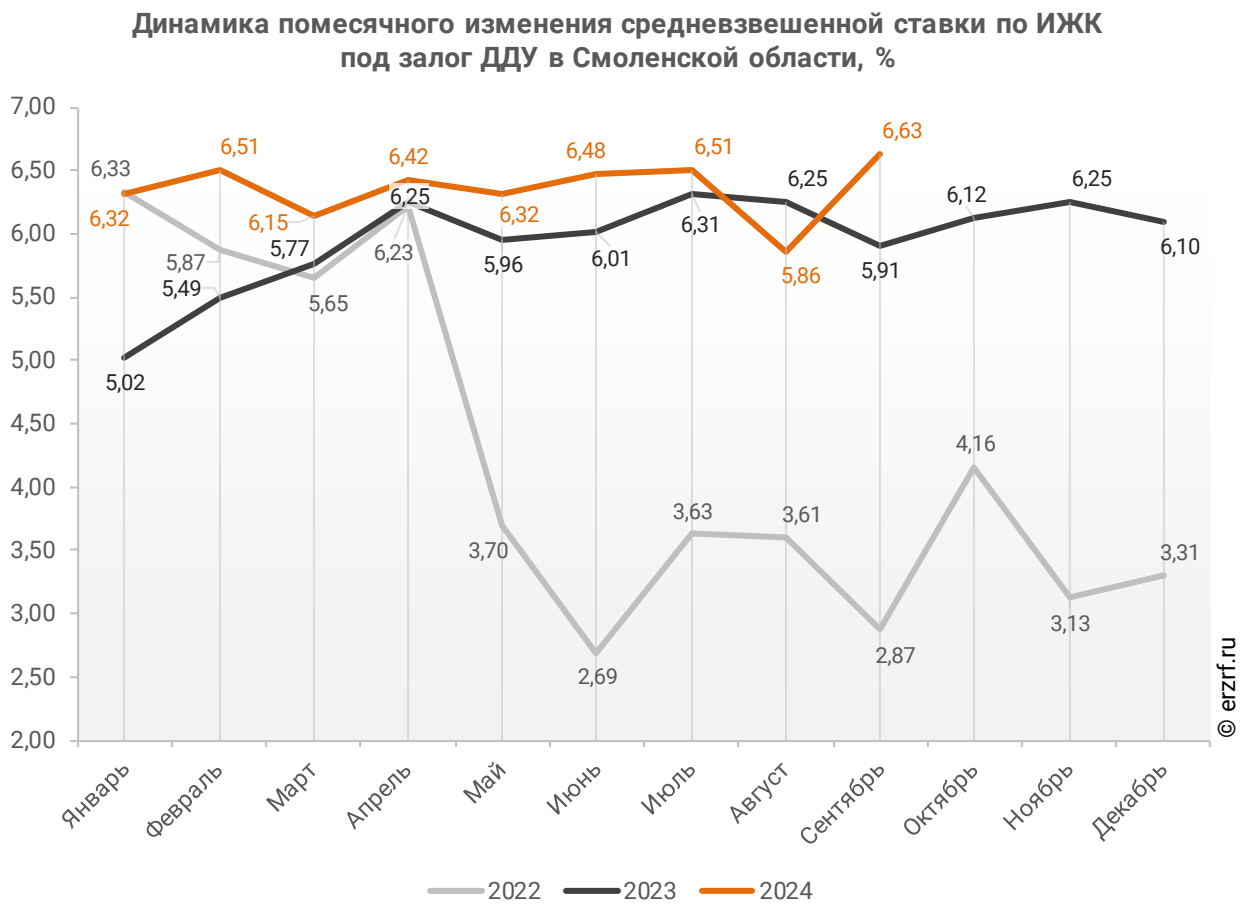
**Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2022 – 2024 гг.**



Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Смоленской области в сентябре 2024 года, составила 6,63%, что на 0,72 п. п. больше аналогичного значения за сентябрь 2023 года (5,91%).

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

**График 28**

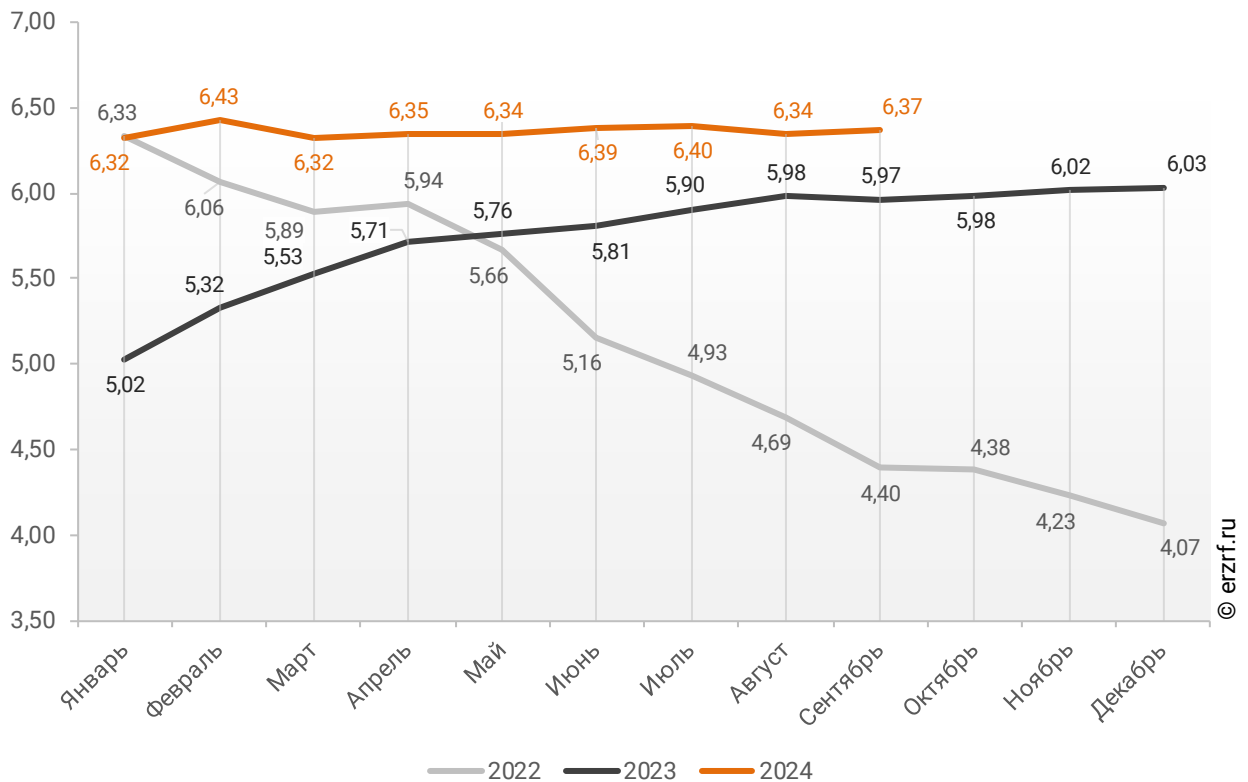


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 6,37% (на 2,58 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,40 п.п. больше уровня, достигнутого в 2023 г. (5,97%), и на 1,97 п.п. больше аналогичного значения 2022 г. (4,40%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг., представлена на графике 29.

**График 29**

**Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2022 – 2024 гг.**



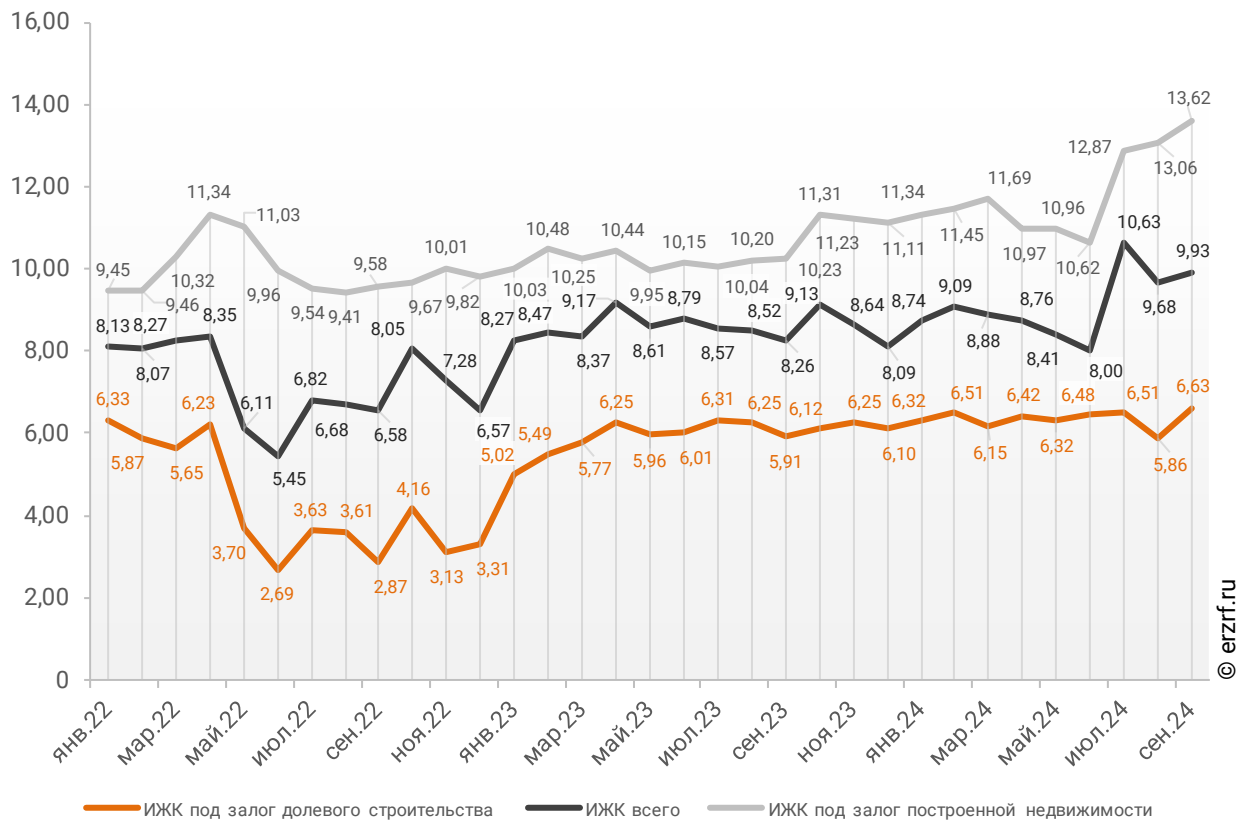


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Смоленской области в сентябре 2024 года составила 13,62%, что на 3,39 п. п. больше значения за сентябрь 2023 года (10,23%).

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

**График 30**

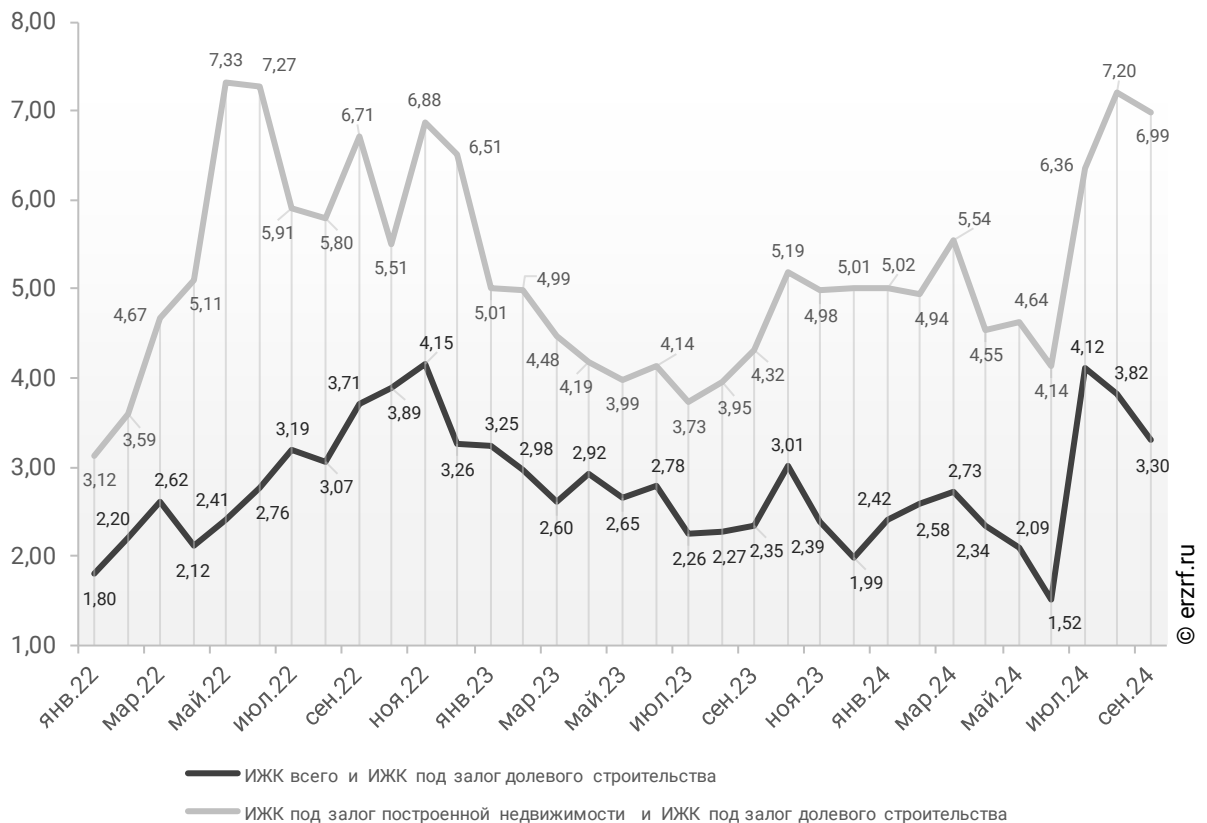
**Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Смоленской области, %**



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Смоленской области увеличилась с 2,35 п. п. до 3,3 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Смоленской области за год увеличилась с 4,32 п. п. до 6,99 п. п. (График 31).

**График 31**

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

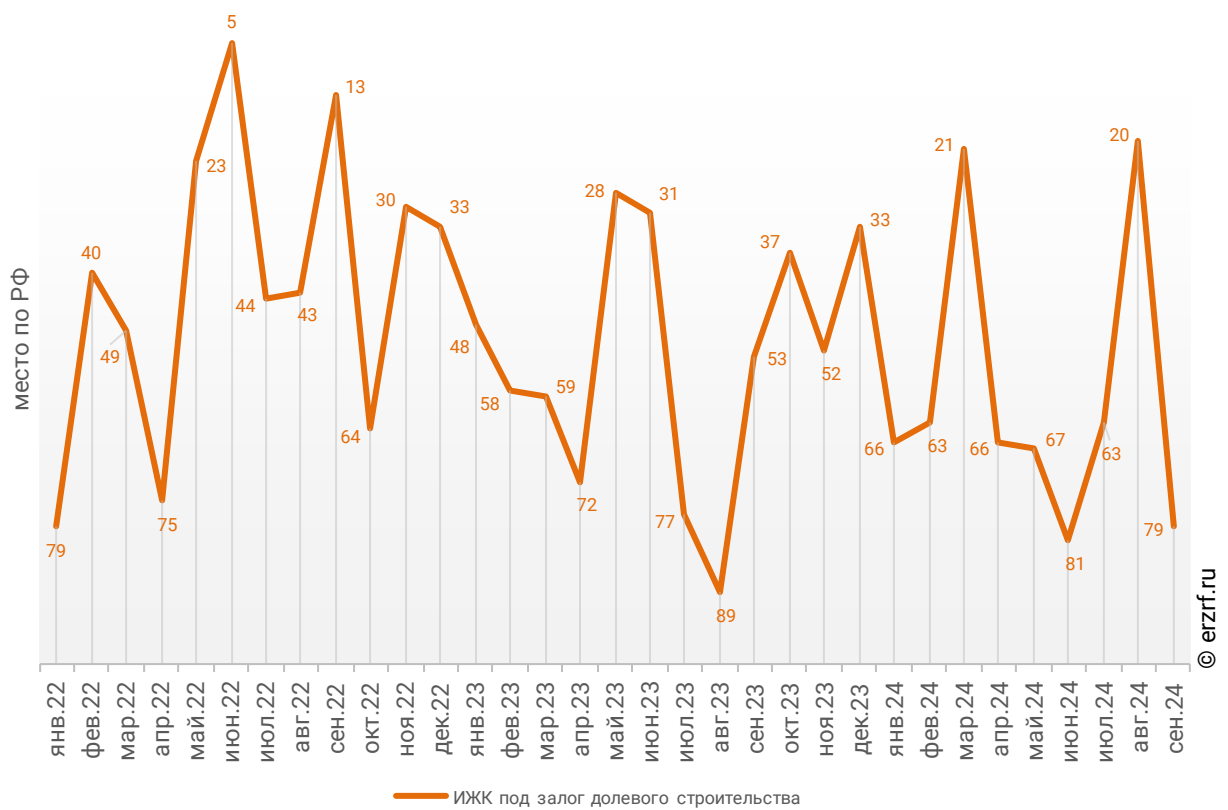


Смоленская область занимает 76-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Смоленская область занимает 79-е место, и 76-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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**

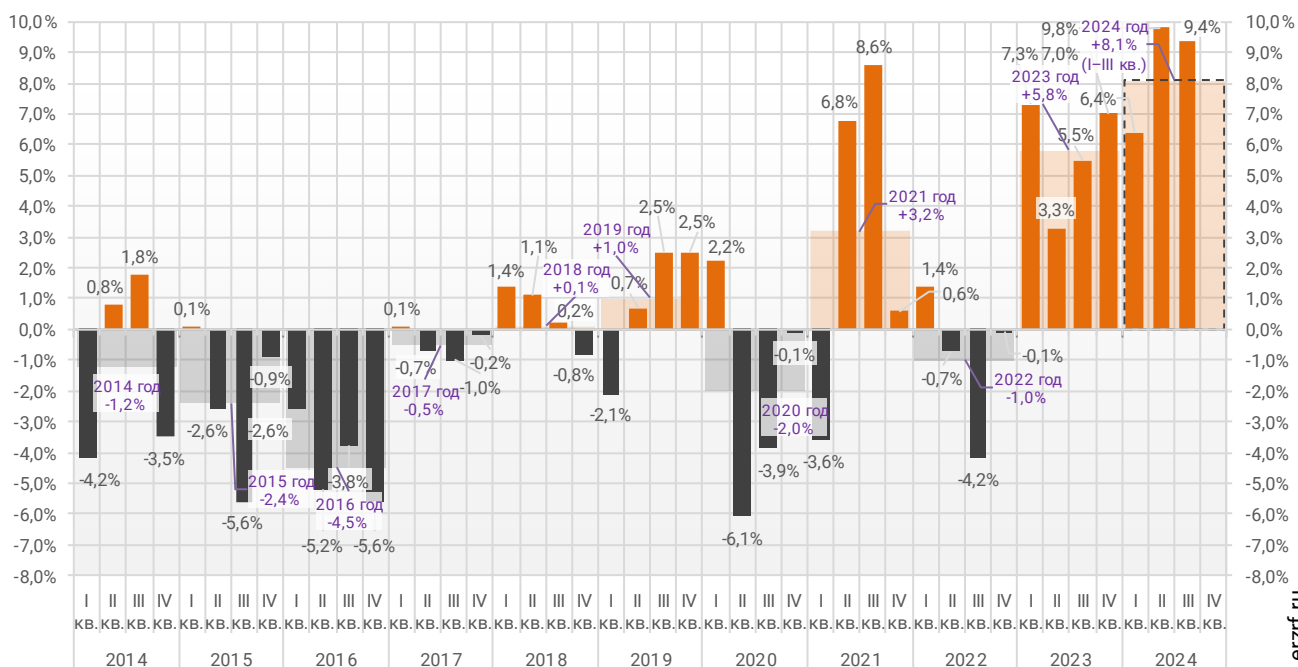


## 12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в III квартале 2024 года выросли на 9,4% (квартал к кварталу прошлого года). За три квартала рост реальных доходов населения составил 8,1% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 33).

**График 33**

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

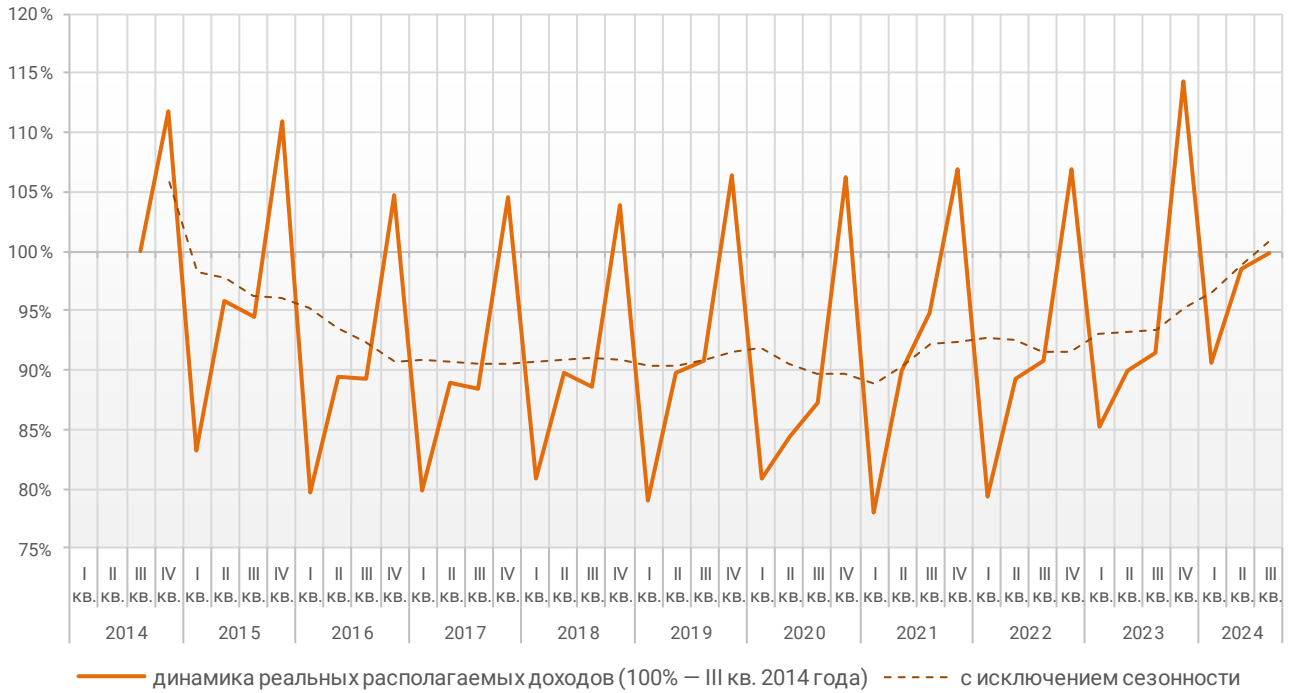


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2024 года составило 0,1% (График 34).

**График 34**

**Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения**



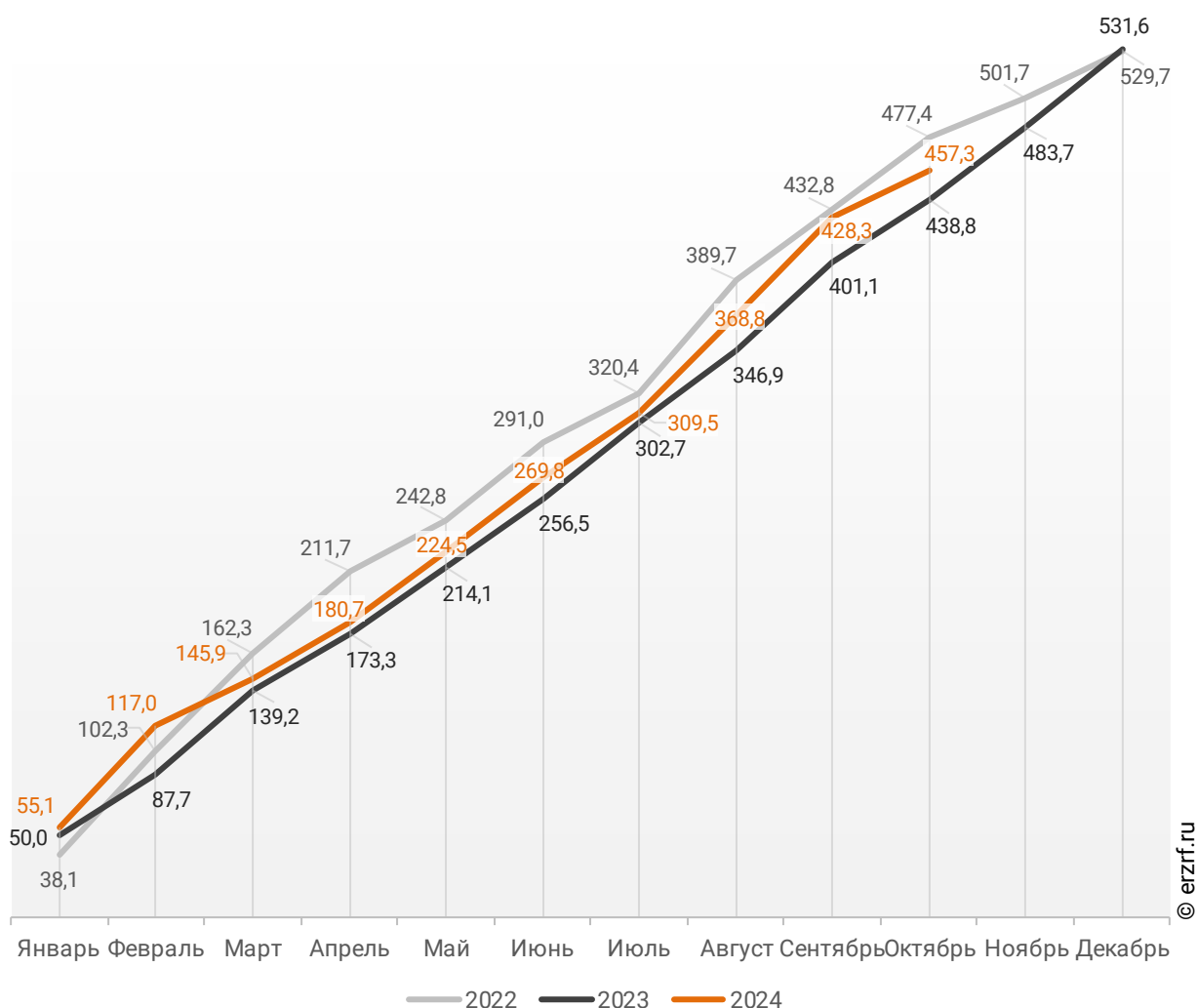
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2024 г. показывает превышение на 4,2% графика ввода жилья в Смоленской области в 2024 г. по сравнению с 2023 г. и снижение на 4,2% по отношению к 2022 г. (График 35).

График 35

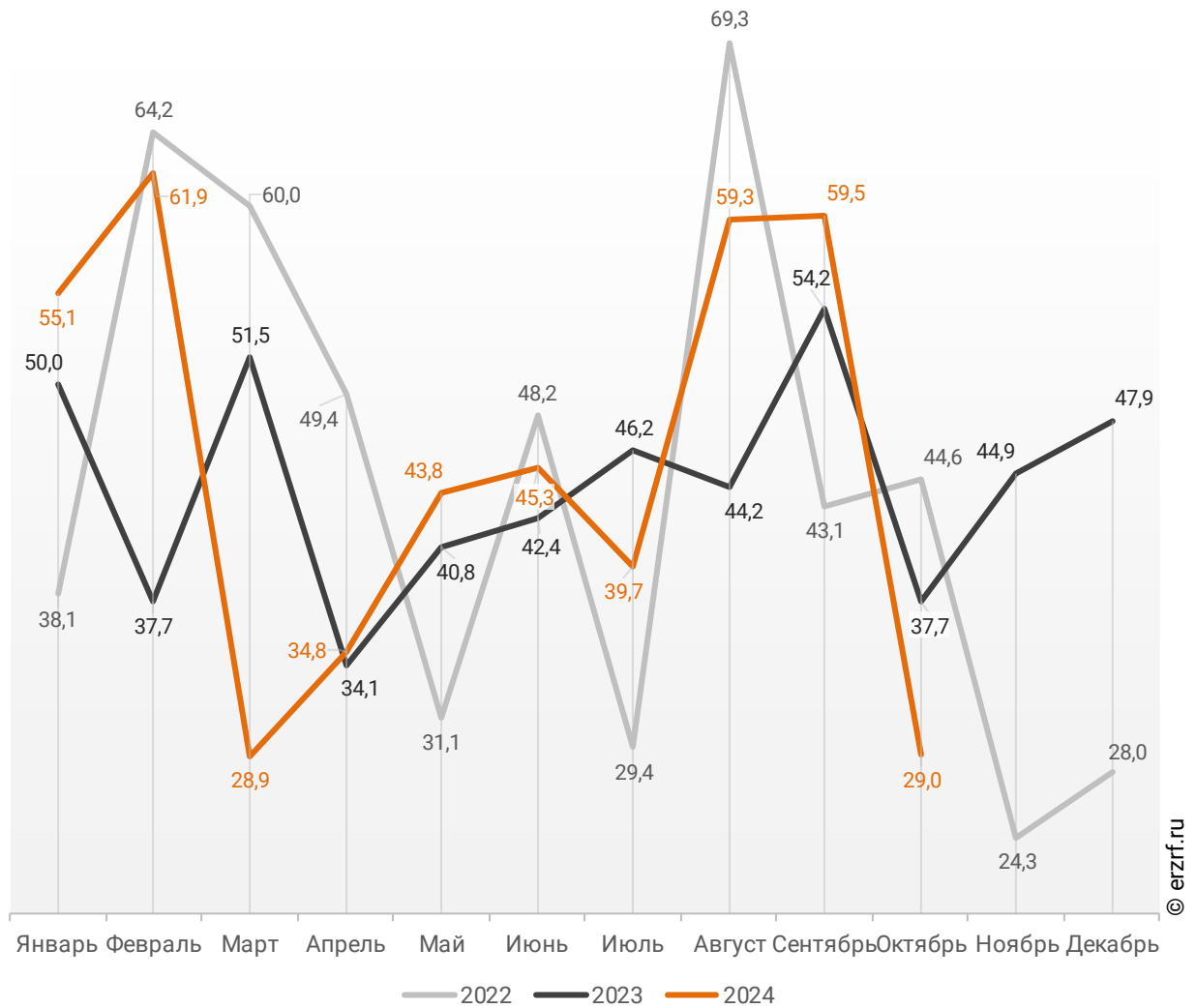
Ввод жилья в Смоленской области  
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м<sup>2</sup>



В октябре 2024 года в Смоленской области введено 29,0 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Это на 23,0%, или на 8,7 тыс. м<sup>2</sup> меньше, чем за аналогичный период 2023 года (График 36).

**График 36**

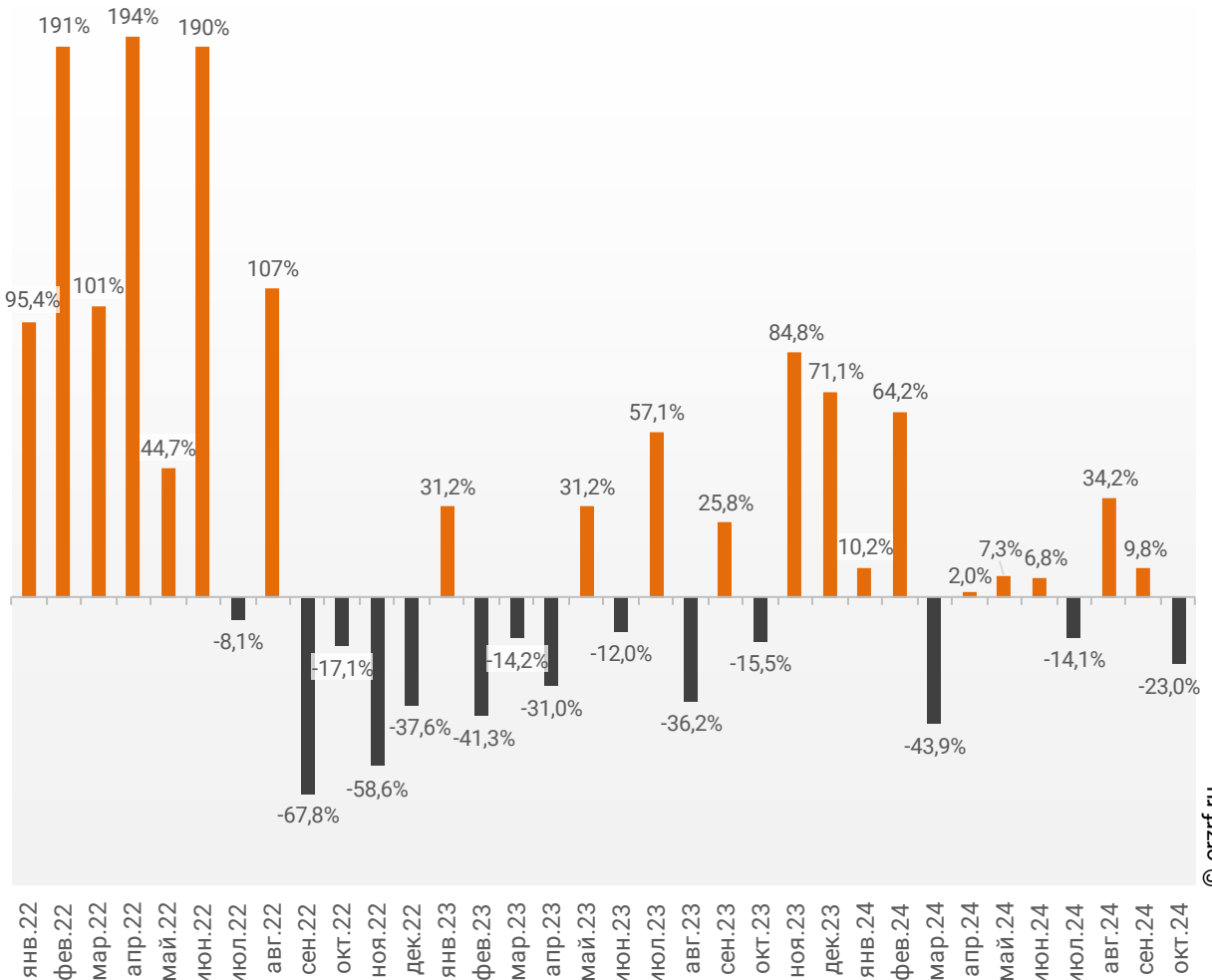
**Динамика ввода жилья по месяцам  
в Смоленской области, тыс. м<sup>2</sup>**



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

**График 37**

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



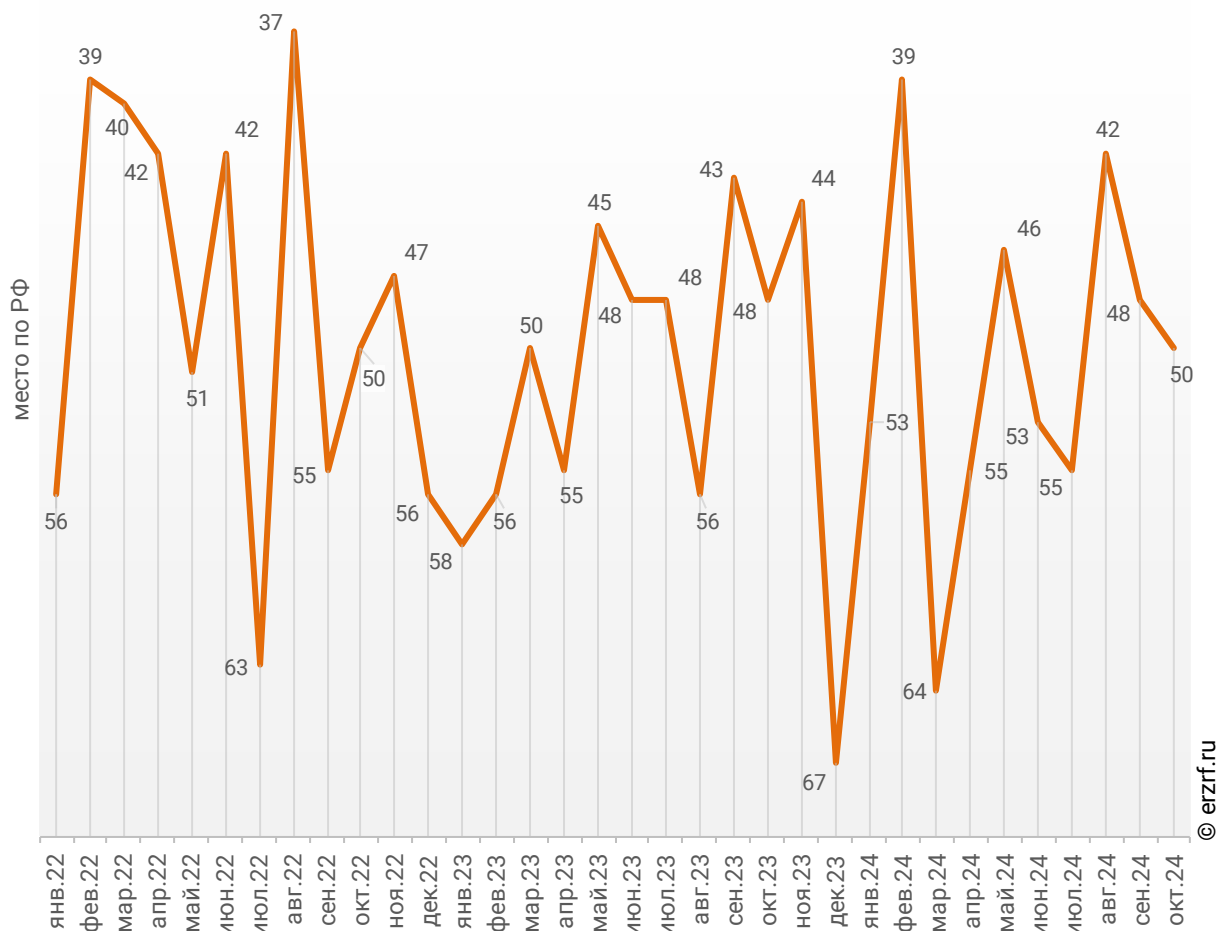
© erzrf.ru



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Смоленская область занимает 50-е место по показателю ввода жилья за октябрь 2024 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 59-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 56-м месте. (График 38).

**График 38**

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

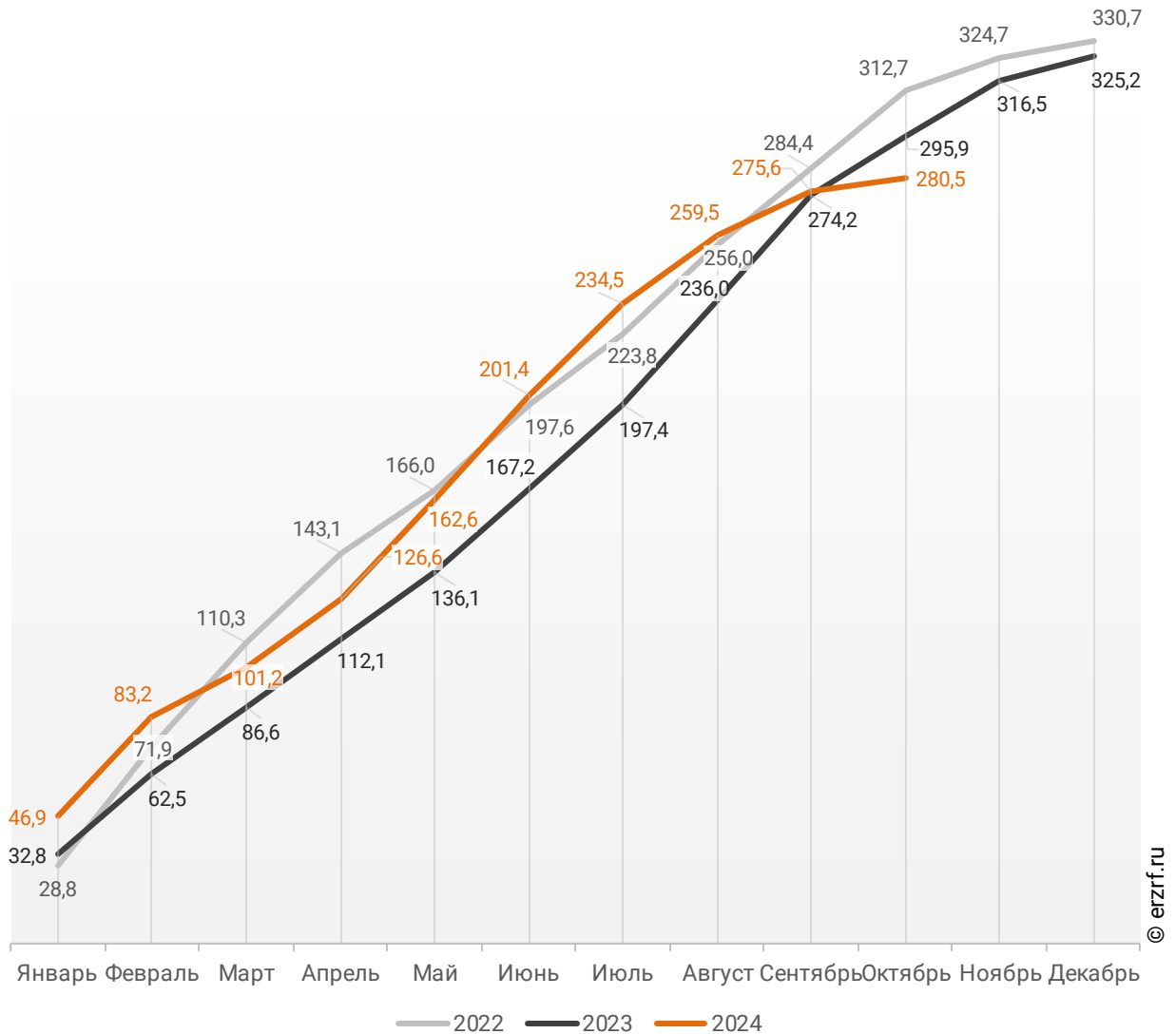


За январь – октябрь 2024 года по показателю ввода жилья Смоленская область занимает 52-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 35-е место, а по динамике относительного прироста – 36-е место.

В Смоленской области за 10 месяцев 2024 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 5,2% по отношению к аналогичному периоду 2023 г. и снижение на 10,3% по отношению к 2022 г. (График 39).

График 39

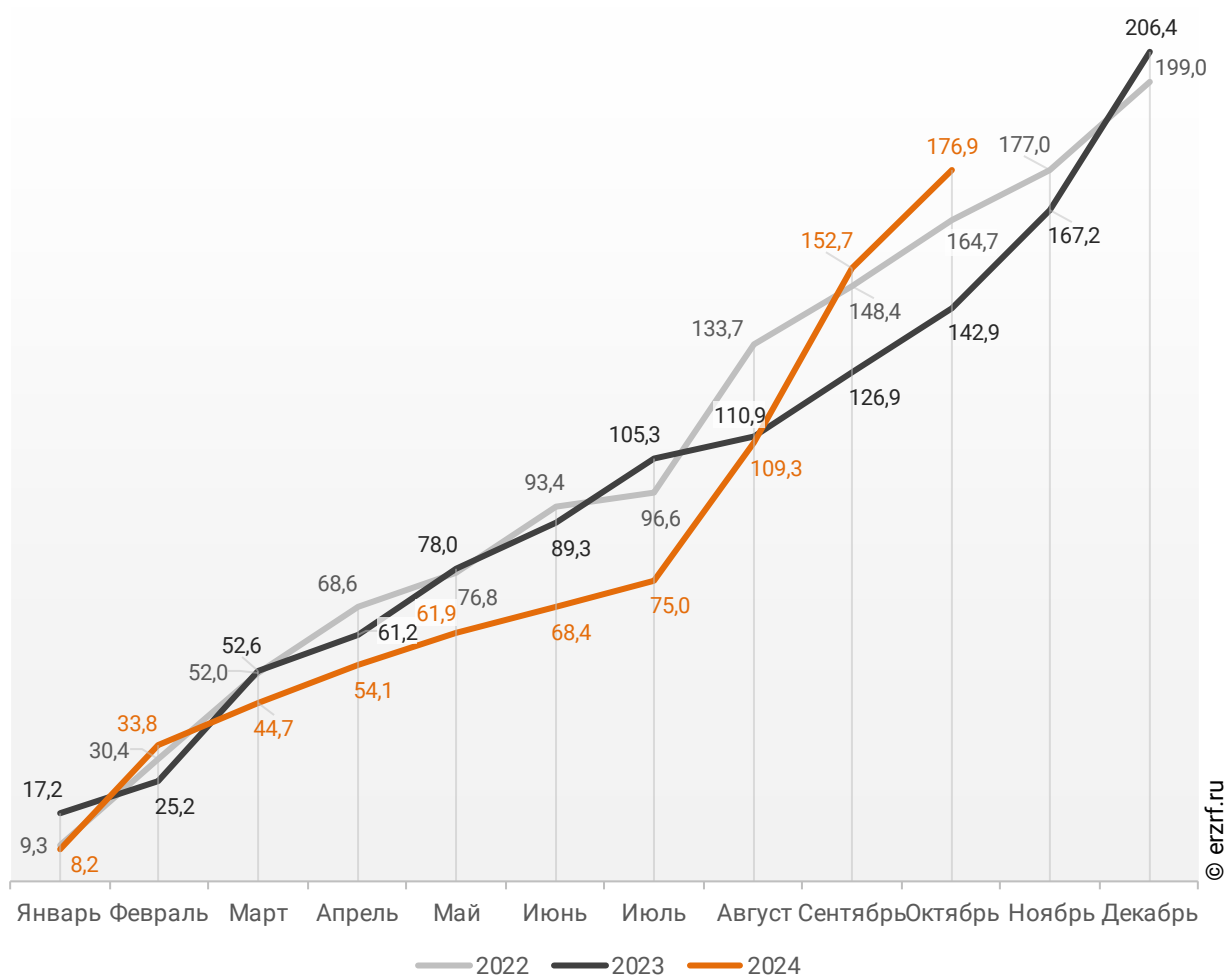
Ввод жилья населением в Смоленской области  
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м<sup>2</sup>



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2024 г. показывают превышение на 23,8% к уровню 2023 г. и превышение на 7,4% к 2022 г. (График 40).

**График 40**

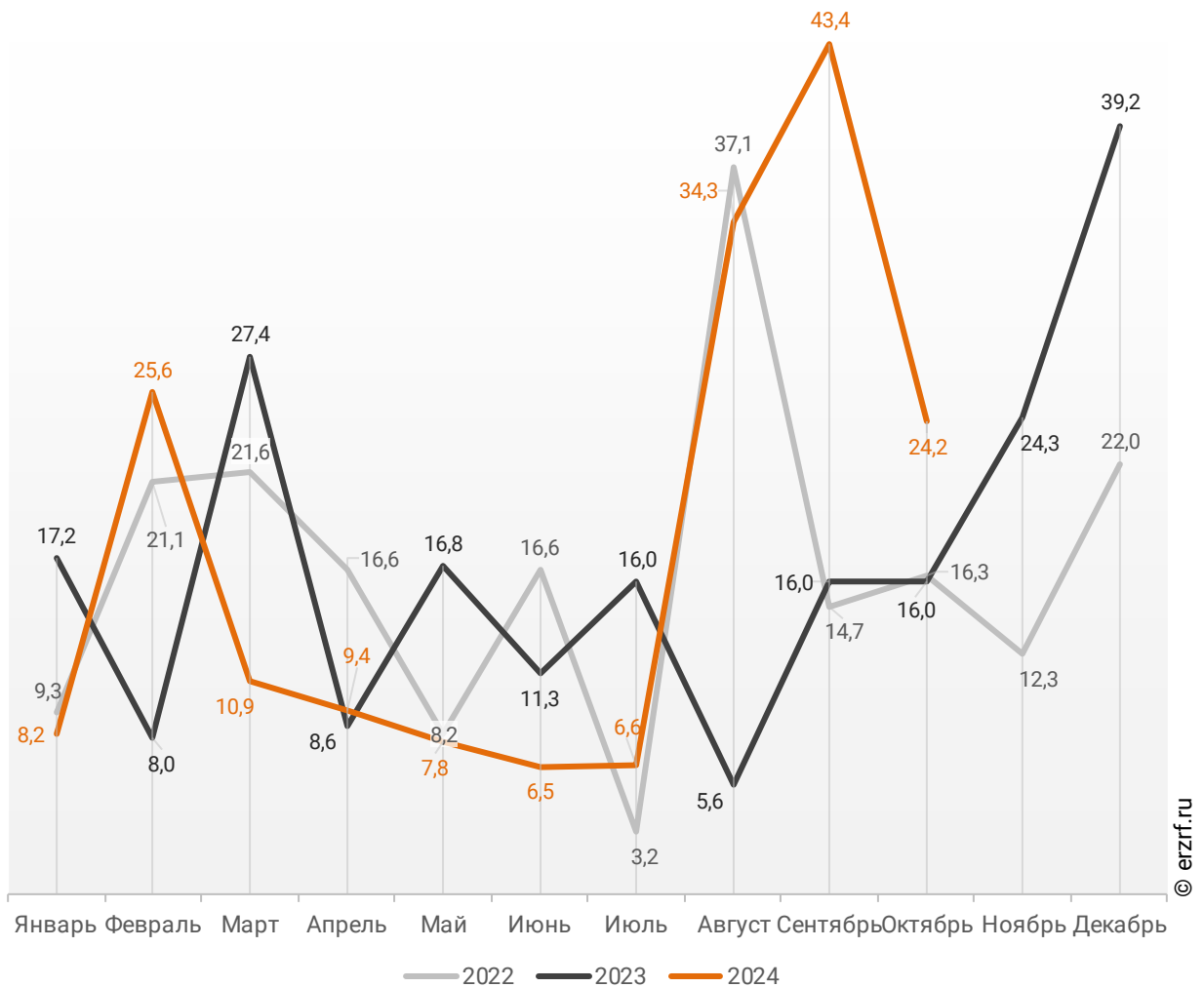
**Ввод жилья застройщиками в Смоленской области  
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



В октябре 2024 года в Смоленской области застройщиками введено 24,2 тыс. м<sup>2</sup> многоквартирных домов, что на 51,0%, или на 8,2 тыс. м<sup>2</sup> больше аналогичного значения за тот же период 2023 года (График 41).

**График 41**

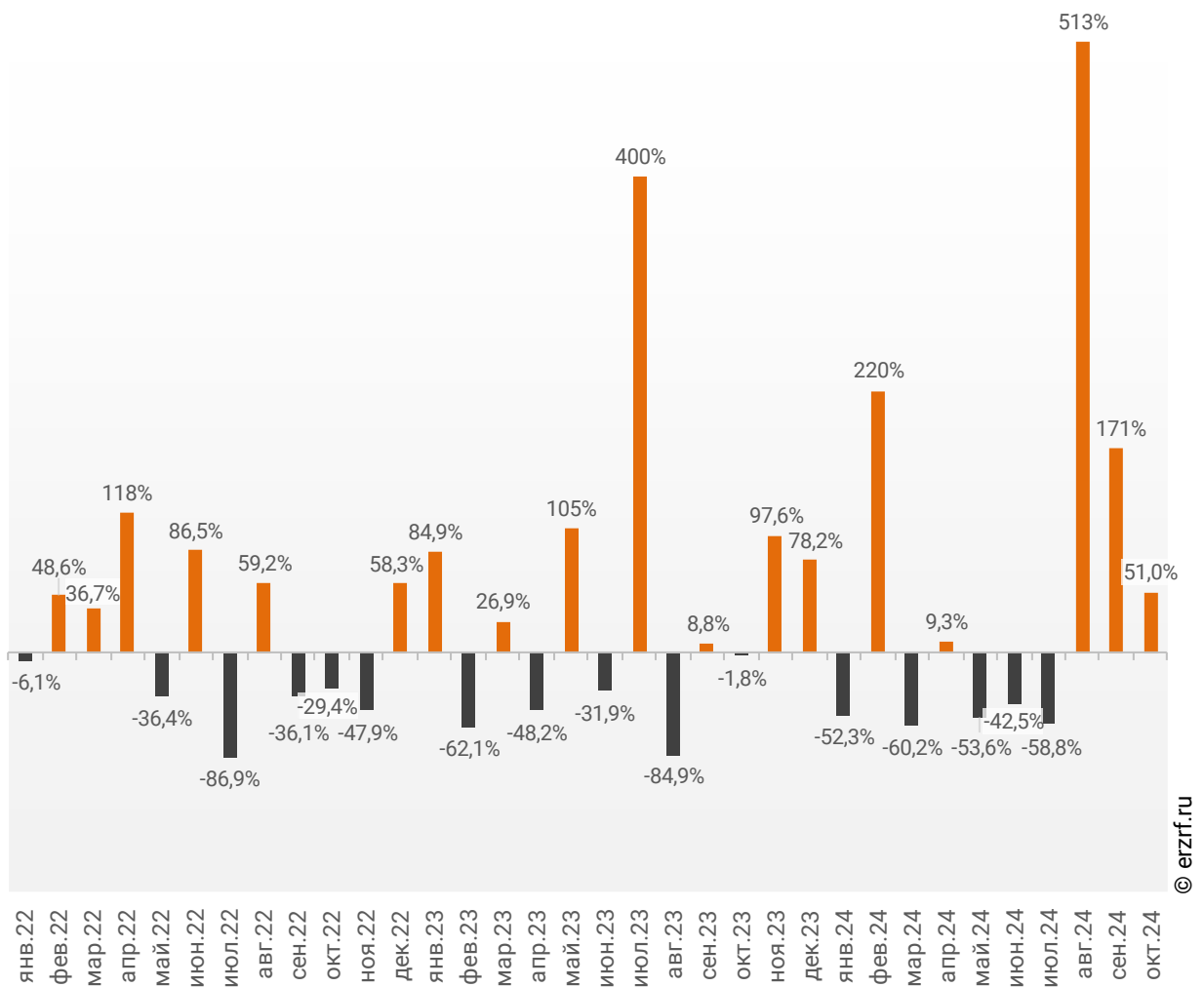
**Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Смоленской области, тыс. м<sup>2</sup>**



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

**График 42**

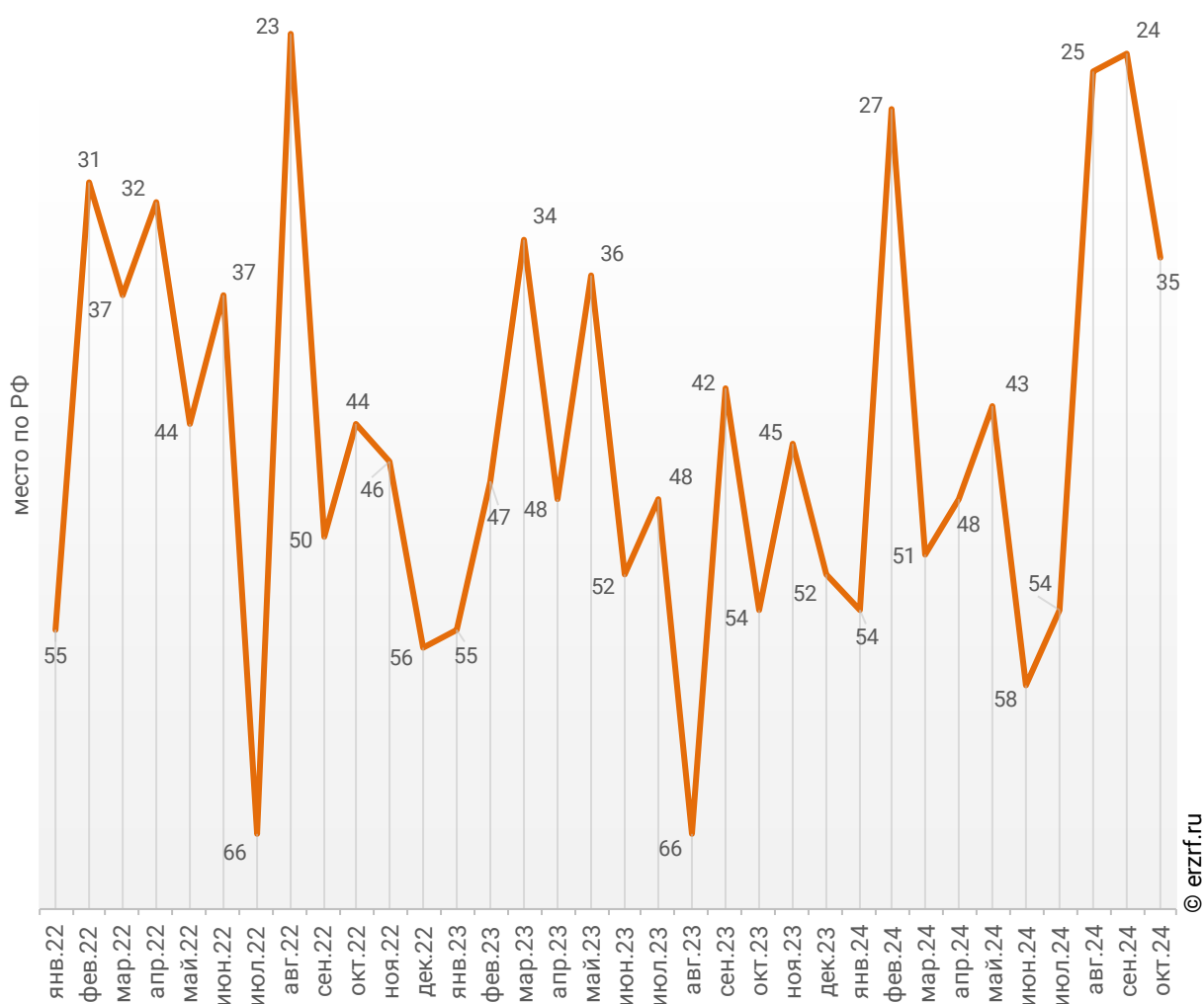
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Смоленской области, месяц к месяцу прошлого года, %**



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2024 года Смоленская область занимает 35-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 22-е место, по динамике относительного прироста – 19-е место. (График 43).

**График 43**

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

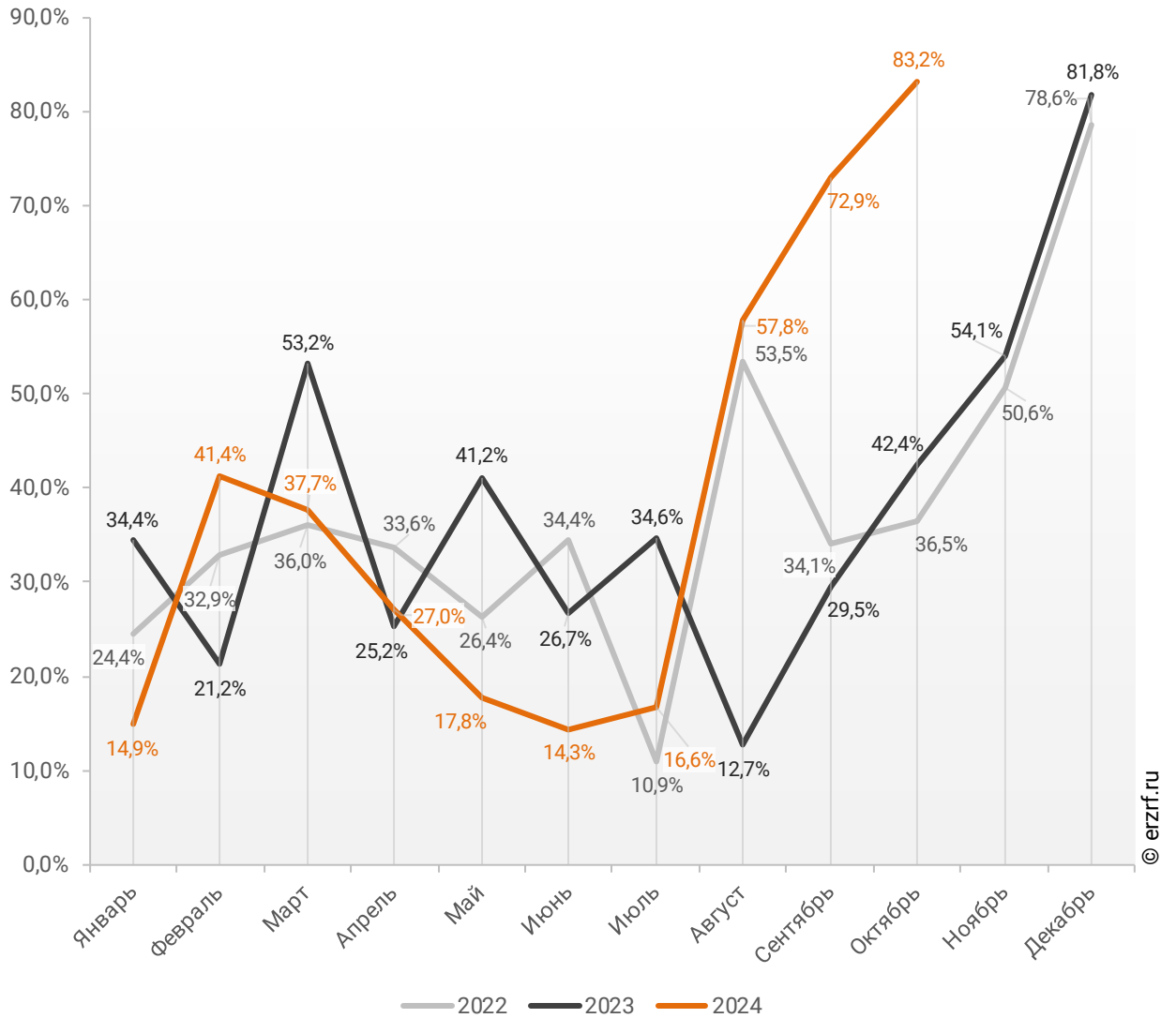


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – октябрь 2024 года Смоленская область занимает 42-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 7-е место, по динамике относительного прироста – 9-е место.

В октябре 2024 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Смоленской области составила 83,2%, что на 40,8 п. п. больше аналогичного значения за тот же период 2023 года.

**График 44**

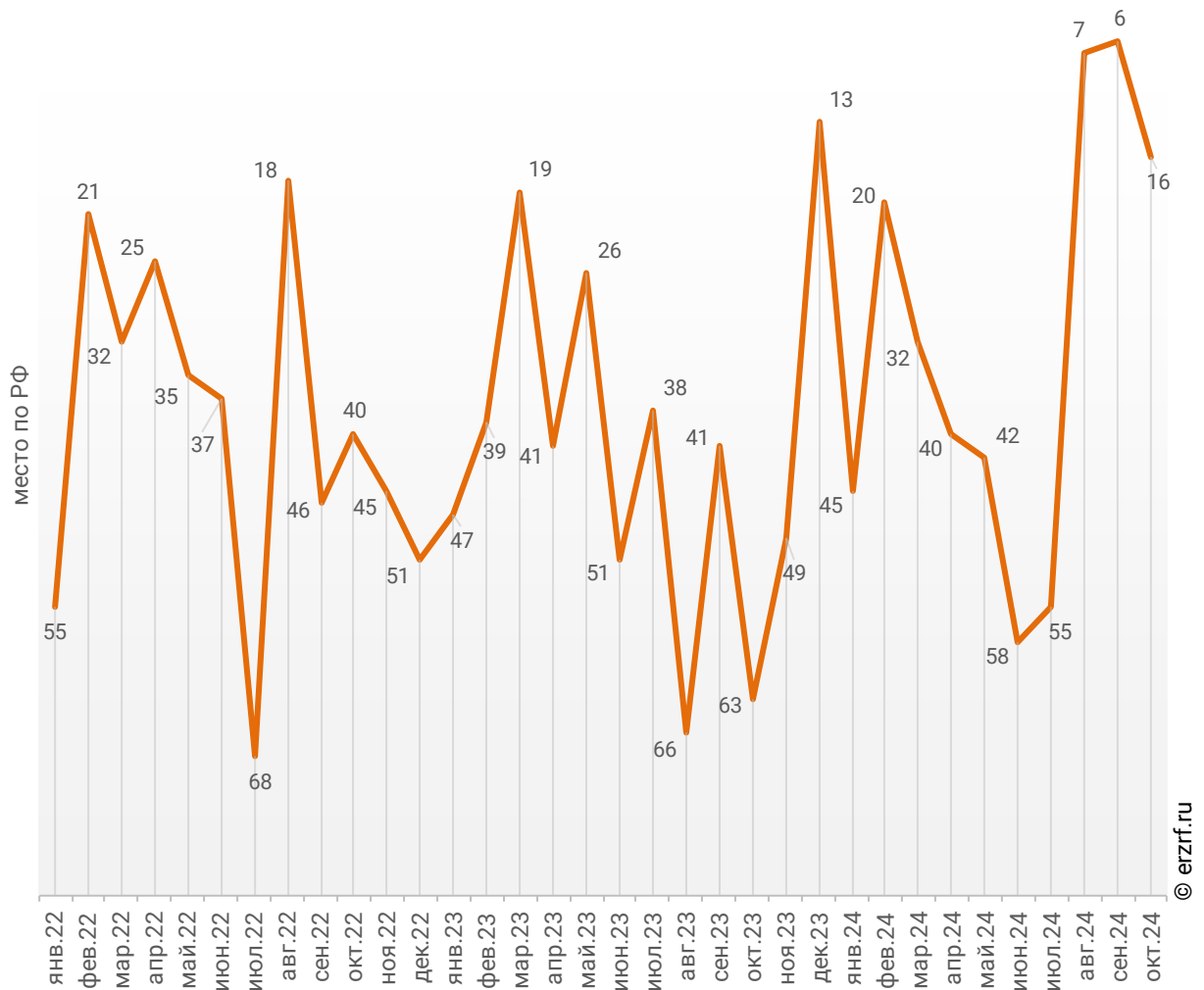
**Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Смоленской области, %**



По этому показателю Смоленская область занимает 16-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 10 месяцев 2024 г. составила 38,7% против 32,6% за этот же период 2023 г. и 34,5% – за этот же период 2022 г. По этому показателю Смоленская область занимает 24-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 2025 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц м <sup>2</sup>
			ед.	ед.	
IV квартал 2024	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Европейский	1	95	5 209
IV квартал 2024	СЗ ПРОМЕТЕЙ	По ул. Шевченко	1	72	5 000
IV квартал 2024	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	100	4 404
IV квартал 2024	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Новый Смоленск	1	100	4 342
IV квартал 2024	Консоль	Спортивный	1	64	3 604
IV квартал 2024	Компания СИП	Кардымово	1	60	3 425
IV квартал 2024	СЗ Компания Дельта	По ул. Первомайская	1	32	1 668
IV квартал 2024	Стройинвест	Новомосковский	1	32	1 305
I квартал 2025	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Новый Смоленск	1	100	5 642
I квартал 2025	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	Мкр. Новосельцы	1	80	4 354
I квартал 2025	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	100	4 348
I квартал 2025	СЗ Крепость	Дом по ул. Матросова, 1	1	75	2 817
I квартал 2025	Консоль	Шанс	1	45	2 015
I квартал 2025	СЗ Компания Дельта	Дом по ул. Ленина	1	24	1 346
II квартал 2025	Консоль	Загорье	1	160	9 146
II квартал 2025	ГСК Капитель	МОЦАРТ	1	107	7 604
II квартал 2025	Билдинг групп	Боровая парк	2	112	7 249
II квартал 2025	ГК Гарант-жилье	Печерский парк	1	110	6 477
II квартал 2025	ГК Гарант-жилье	Ново-Киселево (г. Смоленск)	1	110	6 477
II квартал 2025	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	Мкр. Алтуховка	1	80	4 517
II квартал 2025	Билдинг групп	Патриот	1	69	4 258
II квартал 2025	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	50	2 853
II квартал 2025	ГК Гарант-жилье	По ул. Гуреевская	1	24	738
III квартал 2025	Консоль	Загорье	1	160	8 911
III квартал 2025	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	Мкр. Новосельцы	1	100	5 542

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых единиц м <sup>2</sup>
			домов	единиц	
			ед.	ед.	
III квартал 2025	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	50	2 854
III квартал 2025	СЗ СК-Ключ	Быльники	1	24	1 396
IV квартал 2025	ГК Контакт	Александровский	4	240	13 848
IV квартал 2025	СЗ ПРОМЕТЕЙ	По ул. Шевченко	1	72	5 003
IV квартал 2025	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	Мкр. Алтуховка	1	80	4 517
IV квартал 2025	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	100	4 345
<b>Общий итог</b>			<b>35</b>	<b>2 627</b>	<b>145 214</b>

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых единиц м <sup>2</sup>
				домов ед.	единиц ед.	
1	<b>Максимум</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	3	689	35 662
2	<b>Соловьиная роща. Новый квартал</b>	Смоленск	Ваш дом	3	454	29 085
3	<b>Мкр. Новосельцы</b>	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	5	496	28 590
4	<b>Мкр. Алтуховка</b>	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	5	520	28 573
5	<b>Лазурный</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	7	556	25 980
6	<b>Мастер и Маргарита</b>	Смоленск	ГК ГОРОД БУДУЩЕГО	2	245	18 356
7	<b>Загорье</b>	Смоленск	Консоль	2	320	18 057
8	<b>Трио</b>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	2	258	15 227
9	<b>По ул. Шевченко</b>	Смоленск	СЗ ПРОМЕТЕЙ	3	216	15 006
10	<b>Александровский</b>	Киселёвка	ГК Контакт	4	240	13 848
11	<b>Симфония</b>	Смоленск	СЗ ВЫШЕГОР	1	240	13 366
12	<b>Никольский</b>	Смоленск	ОДА Премиум	1	252	12 298
13	<b>СреДА</b>	Смоленск	Консоль	1	216	10 736
14	<b>Новый Смоленск</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	2	200	9 984
15	<b>Океан</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	170	9 946
16	<b>Жемчужина парка</b>	Смоленск	ГК Метрум груп	2	126	8 508
17	<b>МОЦАРТ</b>	Смоленск	ГСК Капитель	1	107	7 604
18	<b>Нормандия-Неман</b>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	1	116	7 306
19	<b>Боровая парк</b>	Ясенная	Билдинг групп	2	112	7 249
20	<b>Ангара</b>	Смоленск	СЗ Строймир	2	116	6 634
21	<b>ЮНИТИ</b>	Смоленск	СЗ Юнити	1	255	6 629
22	<b>Печерский парк</b>	Печерск	ГК Гарант-жилье	1	110	6 477
23	<b>Ново-Киселево (г. Смоленск)</b>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	1	110	6 477
24	<b>Ленинский</b>	Вязьма	Стройинвест	1	104	5 710

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м <sup>2</sup>
25	<i>Дом по ул. 1-я Восточная, 5</i>	Смоленск	Специализированный застройщик Востокстрой	1	113	5 668
26	<i>Европейский</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	95	5 209
27	<i>Академия</i>	Смоленск	ГСК Капитель	1	92	5 110
28	<i>Академический</i>	Смоленск	Никольские ворота-2000	1	75	4 438
29	<i>Патриот</i>	Смоленск	Билдинг групп	1	69	4 258
30	<i>Спортивный</i>	Дорогобуж	Консоль	1	64	3 604
31	<i>Кардымово</i>	Кардымово	Компания СИП	1	60	3 425
32	<i>Дом по ул. Матросова, 1</i>	Вязьма	СЗ Крепость	1	75	2 817
33	<i>Быльники</i>	Быльники	СЗ СК-Ключ	2	48	2 792
34	<i>По ул. Красноармейская</i>	Гагарин	ГК Метрум груп	1	45	2 519
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>По ул. Гуреевская</i>	Демидов	ГК Гарант-жилье	1	24	738
<b>Общий итог</b>				<b>70</b>	<b>7 121</b>	<b>394 220</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>По ул. Гуреевская</b>	Демидов	ГК Гарант-жилье	30,8
3	<b>Дом по ул. Матросова, 1</b>	Вязьма	СЗ Крепость	37,6
4	<b>Новомосковский</b>	Вязьма	Стройинвест	40,8
5	<b>Шанс</b>	Гагарин	Консоль	44,8
6	<b>Лазурный</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	46,7
7	<b>Никольский</b>	Смоленск	ОДА Премиум	48,8
8	<b>СреДА</b>	Смоленск	Консоль	49,7
9	<b>Новый Смоленск</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	49,9
10	<b>Дом по ул. 1-я Восточная, 5</b>	Смоленск	Специализированный застройщик Востокстрой	50,2
11	<b>Максимум</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	51,8
12	<b>По ул. Первомайская</b>	Сафоново	СЗ Компания Дельта	52,1
13	<b>Европейский</b>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	54,8
14	<b>Ленинский</b>	Вязьма	Стройинвест	54,9
15	<b>Мкр. Алтуховка</b>	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	54,9
16	<b>Академия</b>	Смоленск	ГСК Капитель	55,5
17	<b>Симфония</b>	Смоленск	СЗ ВЫШЕГОР	55,7
18	<b>По ул. Красноармейская</b>	Гагарин	ГК Метрум груп	56,0
19	<b>Дом по ул. Ленина</b>	Сафоново	СЗ Компания Дельта	56,1
20	<b>Спортивный</b>	Дорогобуж	Консоль	56,3
21	<b>Загорье</b>	Смоленск	Консоль	56,4
22	<b>Кардымово</b>	Кардымово	Компания СИП	57,1
23	<b>Ангара</b>	Смоленск	СЗ Строймир	57,2
24	<b>Мкр. Новосельцы</b>	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	57,6
25	<b>Александровский</b>	Киселёвка	ГК Контакт	57,7
26	<b>Быльники</b>	Быльники	СЗ СК-Ключ	58,2

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
27	<i>Океан</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	58,5
28	<i>Ново-Киселево (г. Смоленск)</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	58,9
29	<i>Печерский парк</i>	Печерск	ГК Гарант-жилье	58,9
30	<i>Трио</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	59,0
31	<i>Академический</i>	Смоленск	Никольские ворота-2000	59,2
32	<i>Патриот</i>	Смоленск	Билдинг групп	61,7
33	<i>Нормандия-Неман</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	63,0
34	<i>Соловьиная роща. Новый квартал</i>	Смоленск	Ваш дом	64,1
35	<i>Боровая парк</i>	Ясенная	Билдинг групп	64,7
36	<i>Жемчужина парка</i>	Смоленск	ГК Метрум груп	67,5
37	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	СЗ ПРОМЕТЕЙ	69,5
38	<i>МОЦАРТ</i>	Смоленск	ГСК Капитель	71,1
39	<i>Мастер и Маргарита</i>	Смоленск	ГК ГОРОД БУДУЩЕГО	74,9
<b>Общий итог</b>				<b>55,4</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		