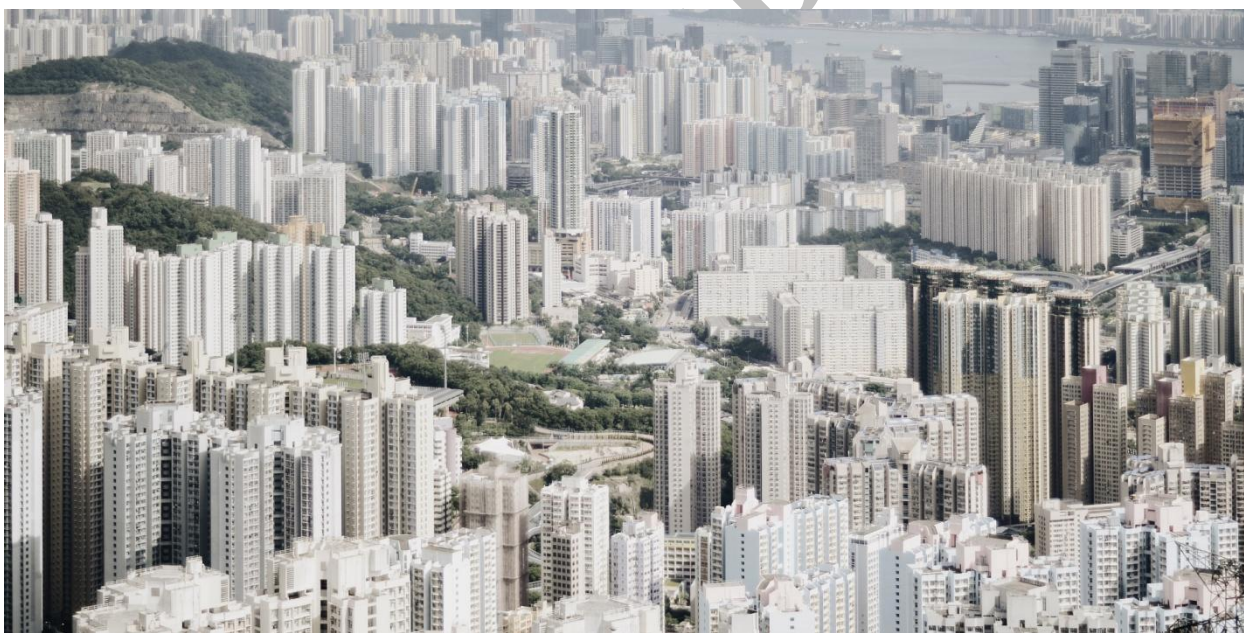




**КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ
«R-Аналитика»**

**ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В
г. НОВОСИБИРСКЕ
за 2017 год**



НОВОСИБИРСК 2018

Оглавление

Характеристика обзора	3
1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ	4
2. ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ	6
3. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА	9
3.1 Рынок аренды жилья	9
3.2 Рынок продажи жилья	11
4. ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ ПРЕДПРИЯТИЙ ОТРАСЛИ	20
5. СОСТОЯНИЕ РЫНКА ИПОТЕКИ	23
5.1 Характеристики выданных жилищных ипотечных кредитов	23
5.2 Характеристики задолженности по жилищным ипотечным кредитам	25
О компании «R – Аналитика»	27



Характеристика обзора

- ✓ Данное исследование может быть использовано риэлторами, специалистами по недвижимости, руководителями предприятий и организаций предоставляющих услуги в сфере продажи и аренды жилых помещений.
- ✓ Исследование проводилось с 1.01.2017 по 31.12.2017 года путем изучения предложений по продаже и аренде жилых помещений, а так же данных Новосибирскстата и открытых источников.
- ✓ По результатам исследований приведена динамика стоимости аренды и продажи жилья в зависимости от района города и количества комнат.



1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Таблица 1.1 – Жилищный фонд Новосибирской области (на конец года, млн. кв. м)

Годы	2013	2014	2015	2016	2017
Площадь					

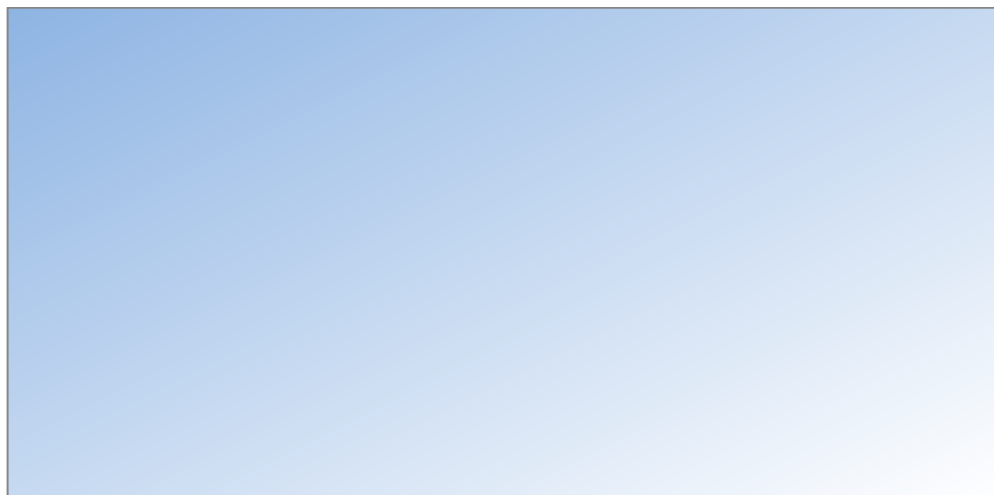


Рисунок 1.1 – Динамика площади жилищного фонда Новосибирской области

Таблица 1.2 – Благоустройство жилищного фонда Новосибирской области

Годы	2013	2014	2015	2016	2017
Городская местность					
Удельный вес жилой площади (в %), оборудованной:					
водопроводом					
канализацией					
центральным отоплением					
ваннами					
газом					
горячим водоснабжением					
напольными электроплитами					
Сельская местность					
Удельный вес жилой площади (в %), оборудованной:					
водопроводом					
канализацией					
центральным отоплением					
ваннами					
газом					
горячим водоснабжением					
напольными электроплитами					

Таблица 1.3 – Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя Новосибирской области (на конец года, кв. м)

годы	2013				
Площадь	22,5				

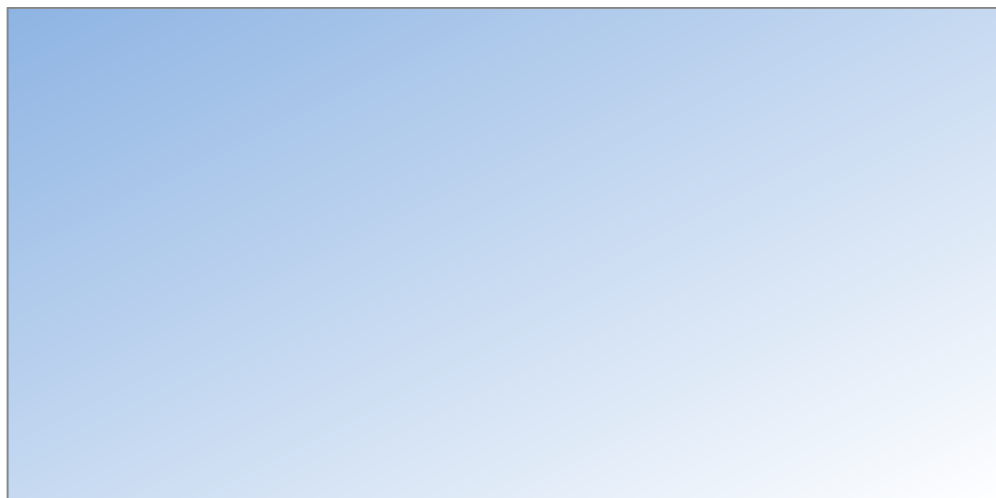


Рисунок 1.2 – Динамика общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя Новосибирской области.

2. ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ

Таблица 2.1 – Объем работ в строительной отрасли

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	69909				

Внутригодовая динамика скорректирована на основе утвержденных годовых итогов за 2016 год и уточненных отчетных данных организаций за 2017 год (письма Росстата № АК-10-4/100-ТО от 16.01.2018 и № ГО-10-4/520-ТО от 06.02.2018).

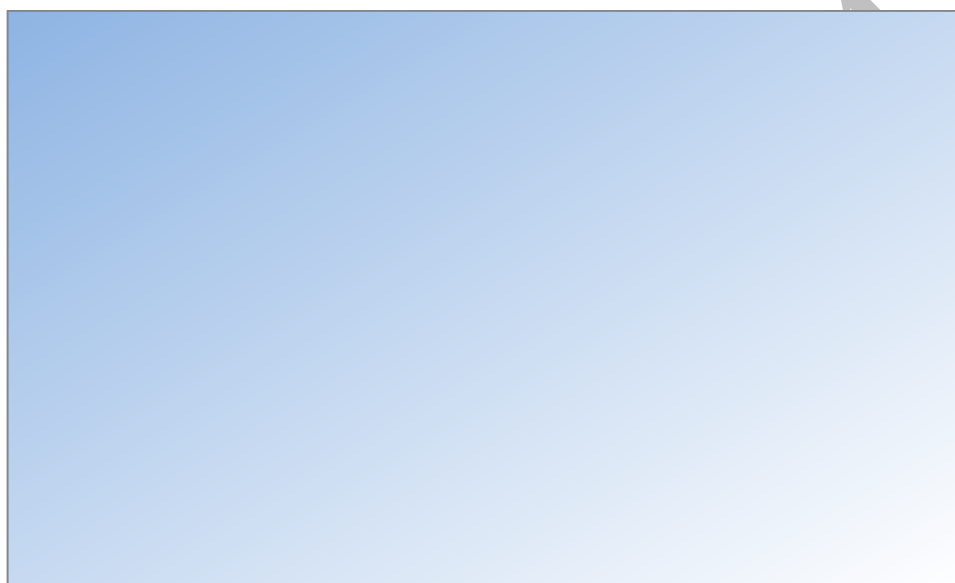


Рисунок 2.1 – Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство»

Таблица 2.2 – Распределение общей площади жилищного фонда по формам собственности (на конец года, тыс. кв. м общей площади)

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017
Весь жилищный фонд					
в том числе:					
частный					
государственный					
муниципальный					
другой					

Таблица 2.3 – Ввод в действие жилья

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017
Введено в действие жилых зданий					
Сдано в эксплуатацию квартир, тыс.					
Всего построено, тыс. кв. метров общей площади					
из них:					
населением за счет собственных и заемных средств, тыс. кв. метров					
Из общего объема введенных в действие жилых домов – построено тыс. кв. метров:					
в городах и поселках городского типа					
в сельской местности					

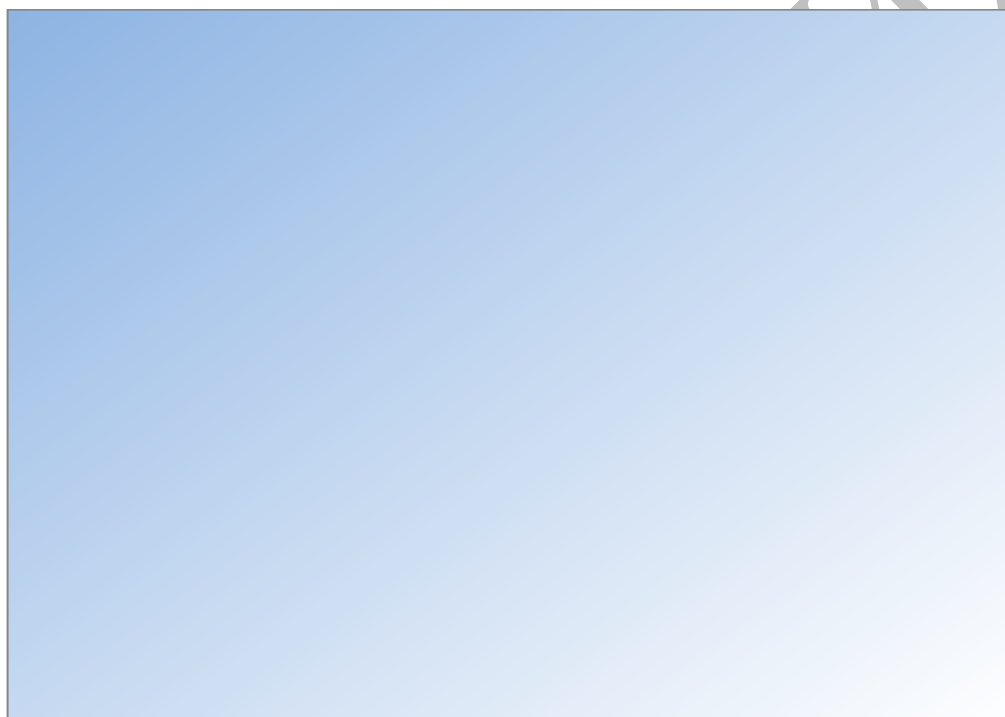


Рисунок 2.2 – Динамика ввода в эксплуатацию жилья
(по вспомогательной оси – сдано в эксплуатацию квартир)

Таблица 2.4 – Динамика средней фактической стоимости строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов, рублей.

	2013	2014	2015	2016	2017
В среднем					
В городах и ПГТ					
В сельской местности					

При расчете учитывались отдельно стоящие жилые дома квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств.

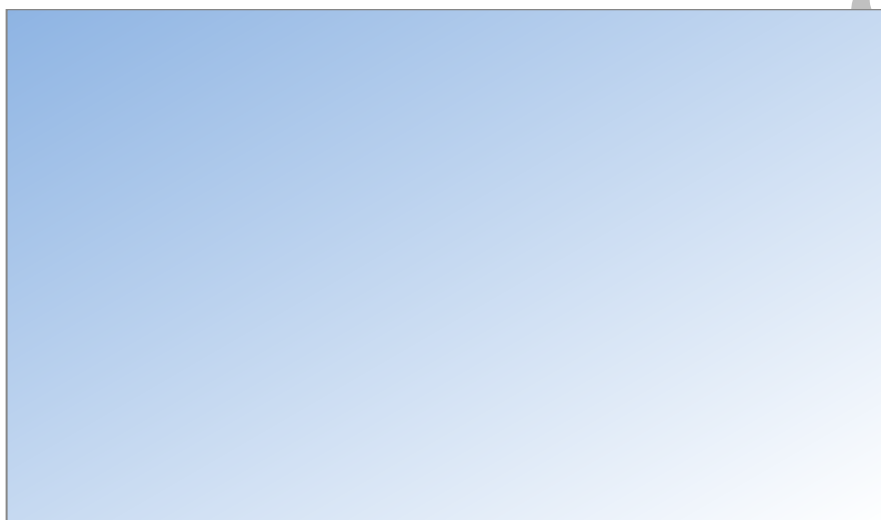


Рисунок 2.3 – Динамика средней стоимости строительства м² жилья в Новосибирской области

Таблица 2.5 – Средние цены на рынке жилья по Новосибирской области на конец периода, руб. за 1 м² общей площади

Период	2013	2014	2015	2016	2017
Первичный рынок					
Все квартиры					
в том числе:					
квартиры среднего качества (типовые)					
квартиры улучшенного качества					
элитные квартиры					
Вторичный рынок					
Все квартиры					
в том числе:					
квартиры низкого качества					
квартиры среднего качества (типовые)					
квартиры улучшенного качества					
элитные квартиры					

3. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

3.1 Рынок аренды жилья

Таблица 3.1 – Величина запрашиваемой средней арендной платы в зависимости от числа комнат по районам

	Тип помещения											
	1 комнатная		2 комнатная		3 комнатная		4 комнатная		5+ комнатная		Комната	
	Средняя стоимость аренды, тыс. руб.	Средняя площадь помещения, м ²	Средняя стоимость аренды, тыс. руб.	Средняя площадь помещения, м ²	Средняя стоимость аренды, тыс. руб.	Средняя площадь помещения, м ²	Средняя стоимость аренды, тыс. руб.	Средняя площадь помещения, м ²	Средняя стоимость аренды, тыс. руб.	Средняя площадь помещения, м ²	Средняя стоимость аренды, тыс. руб.	Средняя площадь помещения, м ²
Дзержинский												
Железнодорожный												
Заельцовский												
Калининский												
Кировский												
Ленинский												
Октябрьский												
Первомайский												
Советский												
Центральный												
ИТОГО по городу												



Таблица 3.2 – Величина запрашиваемой средней арендной платы в зависимости от числа комнат по месяцам

	Тип помещения											
	1комнатная		2 комнатная		3 комнатная		4 комнатная		5+ комнатная		Комната	
	Средняя стоимость аренды, тыс. руб.	Средняя площадь помещения, м ²	Средняя стоимость аренды, тыс. руб.	Средняя площадь помещения, м ²	Средняя стоимость аренды, тыс. руб.	Средняя площадь помещения, м ²	Средняя стоимость аренды, тыс. руб.	Средняя площадь помещения, м ²	Средняя стоимость аренды, тыс. руб.	Средняя площадь помещения, м ²	Средняя стоимость аренды, тыс. руб.	Средняя площадь помещения, м ²
Январь												
Февраль												
Март												
Апрель												
Май												
Июнь												
Июль												
Август												
Сентябрь												
Октябрь												
Ноябрь												
Декабрь												
ИТОГО по городу												



3.2 Рынок продажи жилья

Таблица 3.3 – Стоимость предложения вторичного жилья в зависимости от количества комнат, по районам Новосибирска.

	Тип помещения								
	1комнатная			2 комнатная			3 комнатная		
	Средняя стоимость продажи, тыс. руб.	Средняя стоимость м ²	Средняя площадь помещения м ²	Средняя стоимость продажи, тыс. руб.	Средняя стоимость м ²	Средняя площадь помещения м ²	Средняя стоимость продажи, тыс. руб.	Средняя стоимость м ²	Средняя площадь помещения м ²
Дзержинский									
Железнодорожный									
Заельцовский									
Калининский									
Кировский									
Ленинский									
Октябрьский									
Первомайский									
Советский									
Центральный									
ИТОГО по городу									

Таблица 3.3 (Продолжение)

	Тип помещения								
	4 комнатная			5+ комнатная			Комната		
	Средняя стоимость продажи, тыс. руб.	Средняя стоимость м ²	Средняя площадь помещения м ²	Средняя стоимость продажи, тыс. руб.	Средняя стоимость м ²	Средняя площадь помещения м ²	Средняя стоимость продажи, тыс. руб.	Средняя стоимость м ²	Средняя площадь помещения м ²
Дзержинский									
Железнодорожный									
Заельцовский									
Калининский									
Кировский									
Ленинский									
Октябрьский									
Первомайский									
Советский									
Центральный									
ИТОГО по городу									



Таблица 3.4 – Стоимость предложения вторичного жилья в зависимости от количества комнат, по месяцам

	Тип помещения								
	1 комнатная			2 комнатная			3 комнатная		
	Средняя стоимость продажи, тыс. руб.	Средняя стоимость м ²	Средняя площадь помещения м ²	Средняя стоимость продажи, тыс. руб.	Средняя стоимость м ²	Средняя площадь помещения м ²	Средняя стоимость продажи, тыс. руб.	Средняя стоимость м ²	Средняя площадь помещения м ²
Январь									
Февраль									
Март									
Апрель									
Май									
Июнь									
Июль									
Август									
Сентябрь									
Октябрь									
Ноябрь									
Декабрь									
ИТОГО по городу									



Таблица 3.4 (Продолжение)

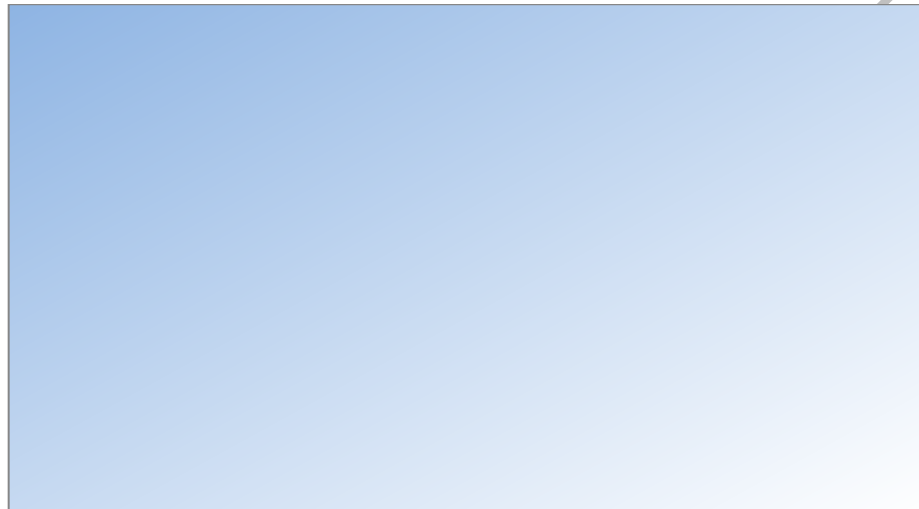
	Тип помещения								
	4 комнатная			5+ комнатная			Комната		
	Средняя стоимость продажи, тыс. руб.	Средняя стоимость м ²	Средняя площадь помещения м ²	Средняя стоимость продажи, тыс. руб.	Средняя стоимость м ²	Средняя площадь помещения м ²	Средняя стоимость продажи, тыс. руб.	Средняя стоимость м ²	Средняя площадь помещения м ²
Январь									
Февраль									
Март									
Апрель									
Май									
Июнь									
Июль									
Август									
Сентябрь									
Октябрь									
Ноябрь									
Декабрь									
ИТОГО по городу									



Таблица 3.5 – Изменение цены продажи жилой недвижимости, тыс. руб.

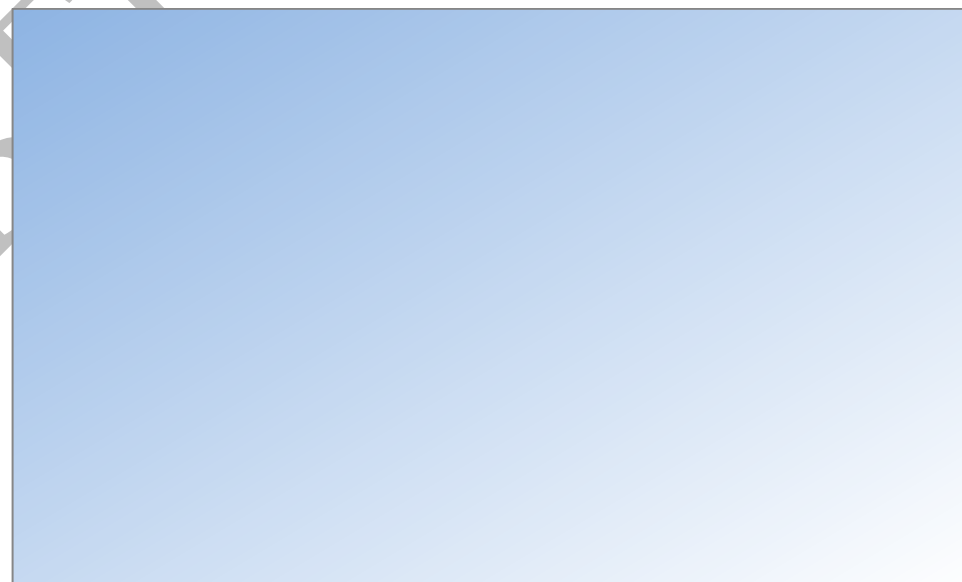
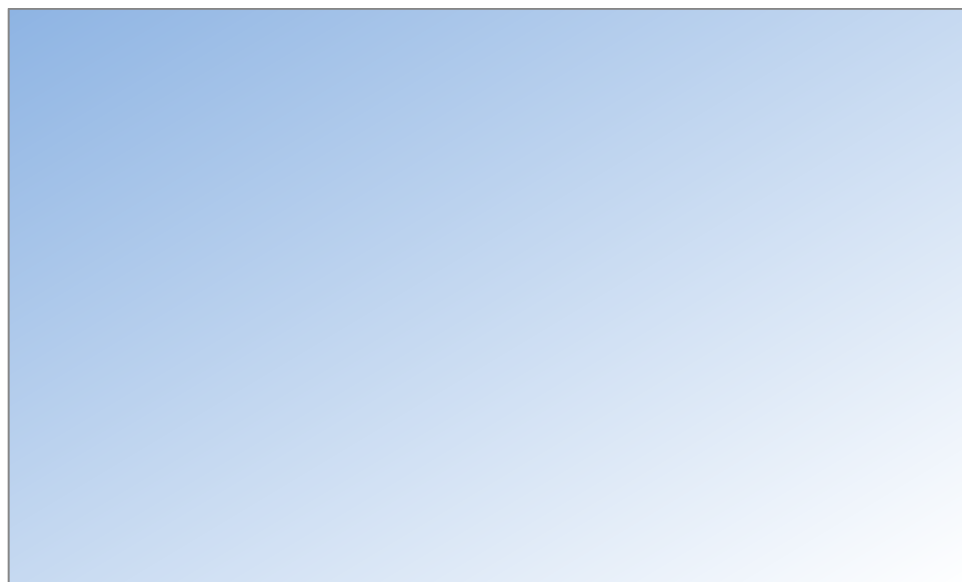
Дзержинский			
	2015	2016	2017
1-комнатные			
2-комнатные			
3-комнатные			
4-комнатные			
Комната			

Железнодорожный			
	2015	2016	2017
1-комнатные			
2-комнатные			
3-комнатные			
4-комнатные			
Комната			



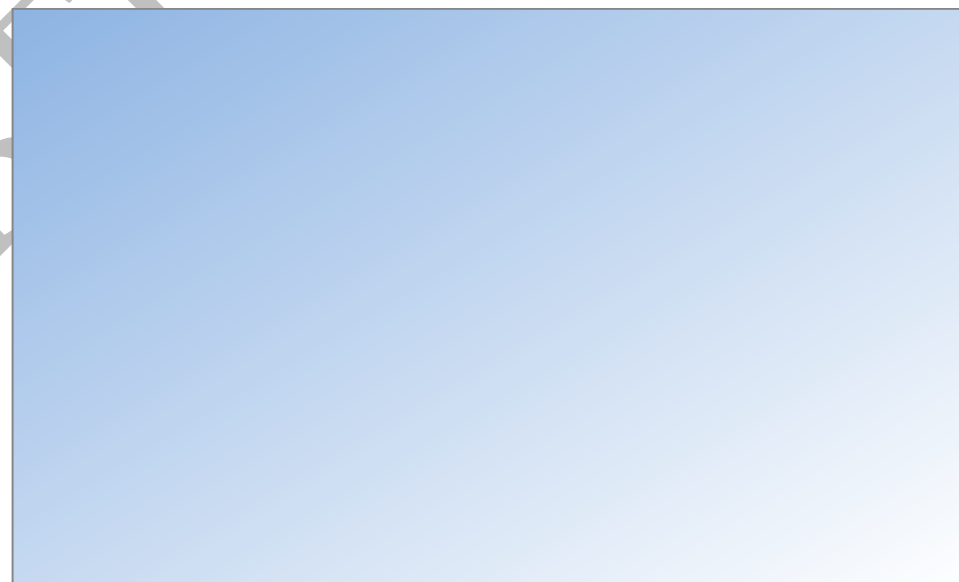
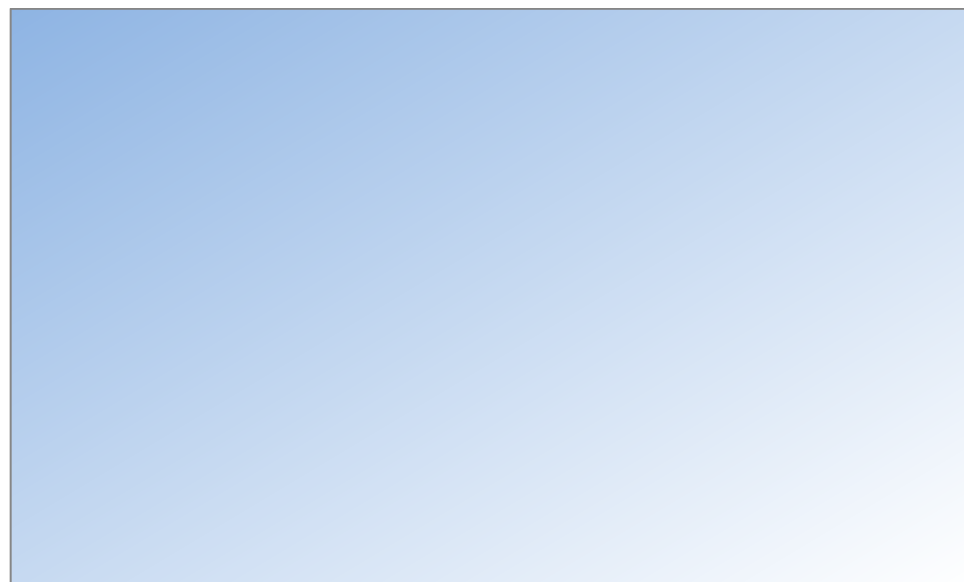
Заельцовский			
	2015	2016	2017
1-комнатные			
2-комнатные			
3-комнатные			
4-комнатные			
Комната			

Калининский			
	2015	2016	2017
1-комнатные			
2-комнатные			
3-комнатные			
4-комнатные			
Комната			



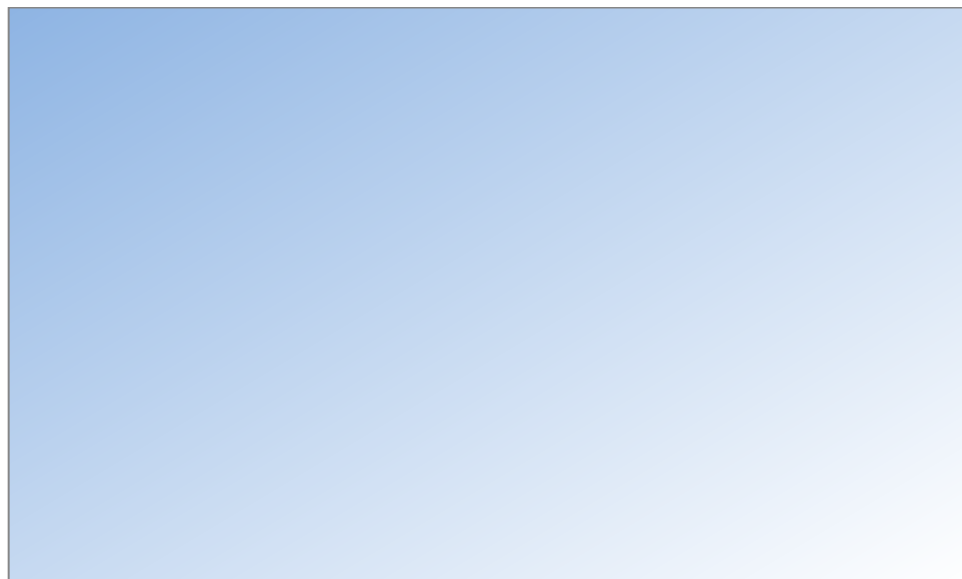
Ленинский			
	2015	2016	2017
1-комнатные			
2-комнатные			
3-комнатные			
4-комнатные			
Комната			

Октябрьский			
	2015	2016	2017
1-комнатные			
2-комнатные			
3-комнатные			
4-комнатные			
Комната			



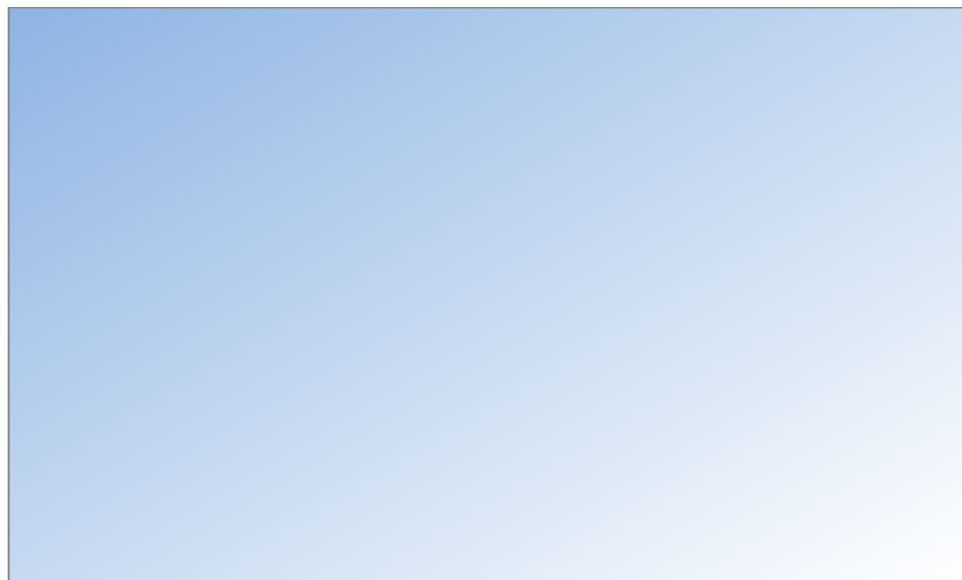
Первомайский			
	2015	2016	2017
1-комнатные			
2-комнатные			
3-комнатные			
4-комнатные			
Комната			

Советский			
	2015	2016	2017
1-комнатные			
2-комнатные			
3-комнатные			
4-комнатные			
Комната			



Центральный			
	2015	2016	2017
1-комнатные			
2-комнатные			
3-комнатные			
4-комнатные			
Комната			

По городу			
	2015	2016	2017
1-комнатные			
2-комнатные			
3-комнатные			
4-комнатные			
Комната			



4. ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ ПРЕДПРИЯТИЙ ОТРАСЛИ

Таблица 4.1 – Оборот организаций по видам экономической деятельности (млн. рублей)

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017
строительство					
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг					

Таблица 4.2 – Результаты финансовой деятельности предприятий.

Показатель	2013			2014			2015		
	Сумма прибыли млн. рублей	Сумма убытка млн. рублей	Сальдированный финансовый результат	Сумма прибыли млн. рублей	Сумма убытка млн. рублей	Сальдированный финансовый результат	Сумма прибыли млн. рублей	Сумма убытка млн. рублей	Сальдированный финансовый результат
строительство									
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг									

Показатель	2013		2014		2015	
	Доля прибыльных организаций в общем числе организаций, %	Доля убыточных организаций в общем числе организаций, %	Доля прибыльных организаций в общем числе организаций, %	Доля убыточных организаций в общем числе организаций, %	Доля прибыльных организаций в общем числе организаций, %	Доля убыточных организаций в общем числе организаций, %
строительство						
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг						



Таблица 4.2 (Продолжение)

Показатель	2016			2017		
	Сумма прибыли млн. рублей	Сумма убытка млн. рублей	Сальдированный финансовый результат	Сумма прибыли млн. рублей	Сумма убытка млн. рублей	Сальдированный финансовый результат
строительство						
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг						
Показатель	2016		2017			
	Доля прибыльных организаций в общем числе организаций, %	Доля убыточных организаций в общем числе организаций, %	Доля прибыльных организаций в общем числе организаций, %	Доля убыточных организаций в общем числе организаций, %		
строительство						
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг						

Данные приведены по данным оперативной отчетности без субъектов малого предпринимательства, государственных и муниципальных учреждений, банков, страховых и прочих финансово-кредитных организаций

Сальдированный финансовый результат отчетного периода по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года рассчитан по сопоставимому кругу организаций с учетом корректировки данных соответствующего периода предыдущего года, исходя из изменений учетной политики, законодательных актов и др. в соответствии с методологией бухгалтерского учета



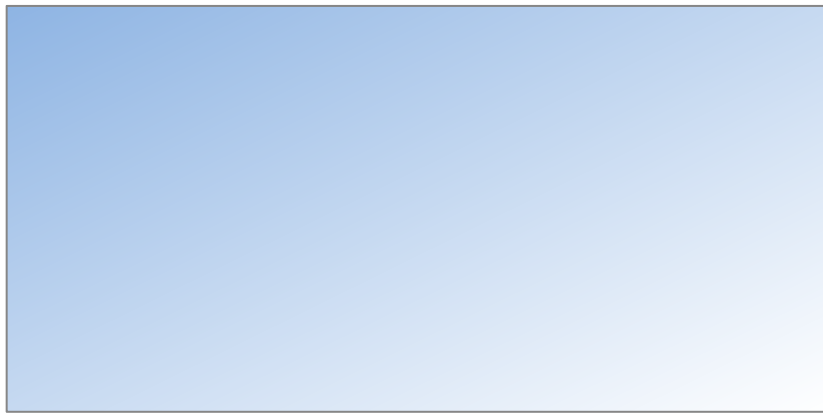


Рисунок 4.1 – Динамика оборота предприятий отрасли

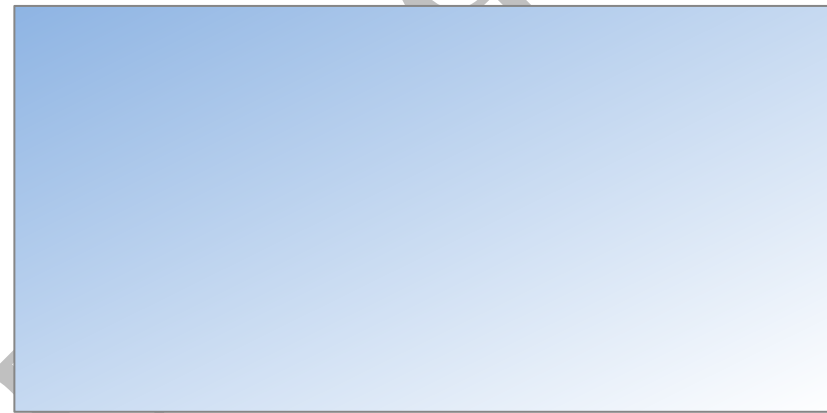


Рисунок 4.2 – Динамика сумм прибылей предприятий отрасли

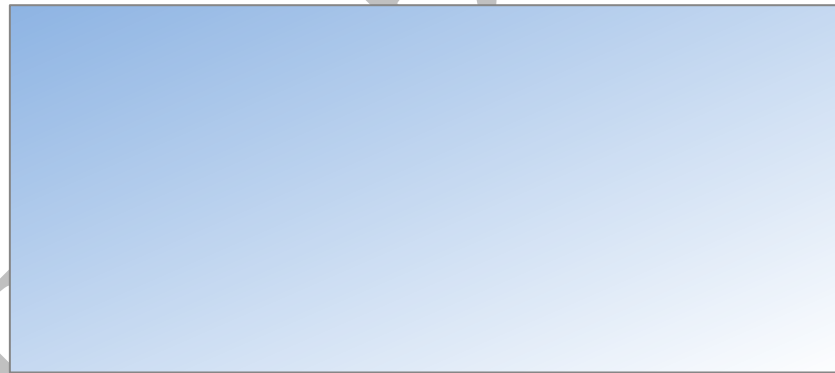


Рисунок 4.3 – Динамика сальдированного финансового результата предприятий отрасли

5. СОСТОЯНИЕ РЫНКА ИПОТЕКИ

5.1 Характеристики выданных жилищных ипотечных кредитов

В таблицах все данные приведены на 01.01. года, следующего за отчетным.

Таблица 5.1 – Характеристики жилищного ипотечного кредитования Новосибирской области

	2013	2014	2015	2016	2017
Количество, единиц					
Объем, млн. руб.					
Средний размер ипотечного жилищного кредита, млн. руб.					
Средневзвешенный срок кредитования, месяцев					
Средневзвешенная ставка, %					

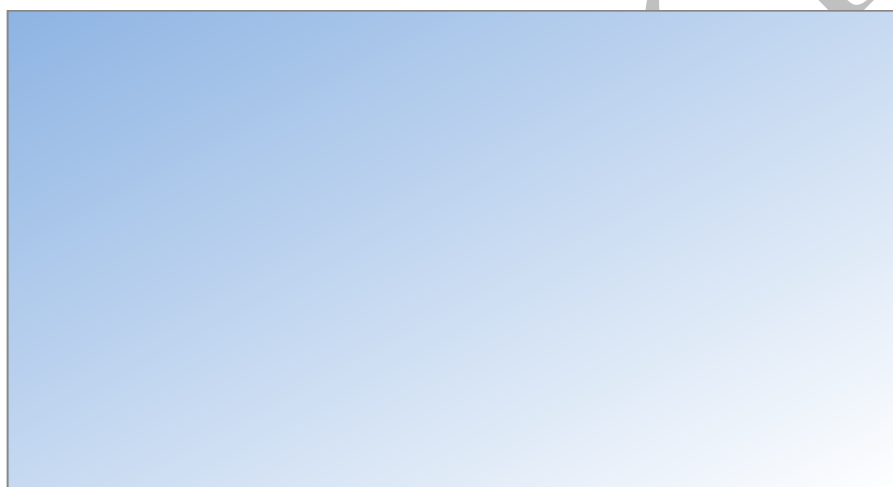


Рисунок 5.1 – Динамика числа выданных жилищных ипотечных кредитов



Рисунок 5.2 – Динамика объема выданных жилищных ипотечных кредитов

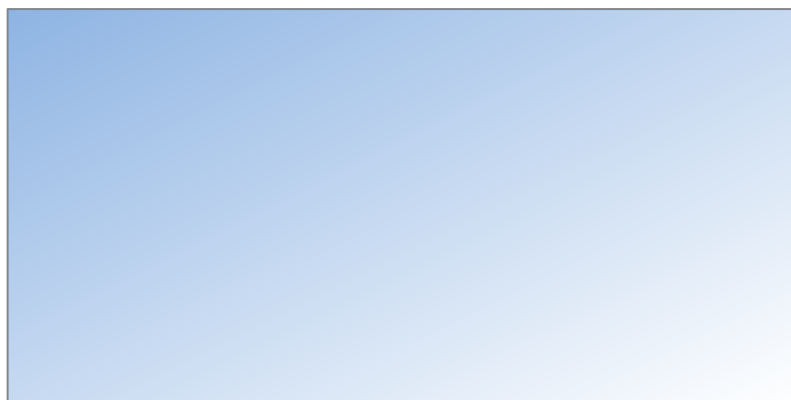


Рисунок 5.3 – Динамика среднего размера жилищного ипотечного кредита

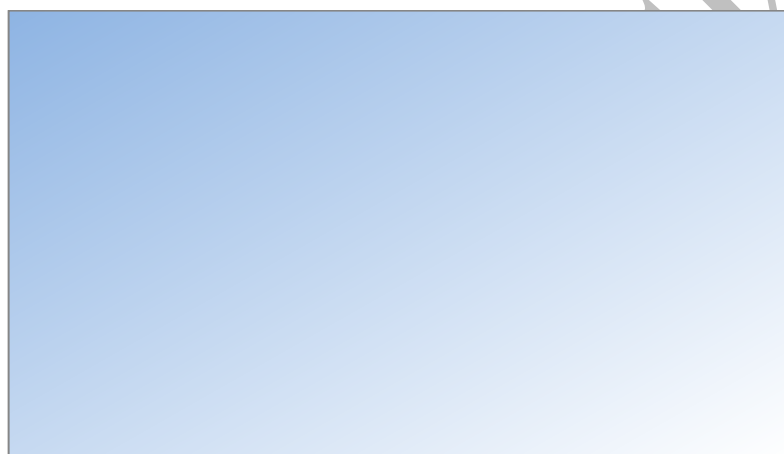


Рисунок 5.4 – Динамика средневзвешенного срока кредитования

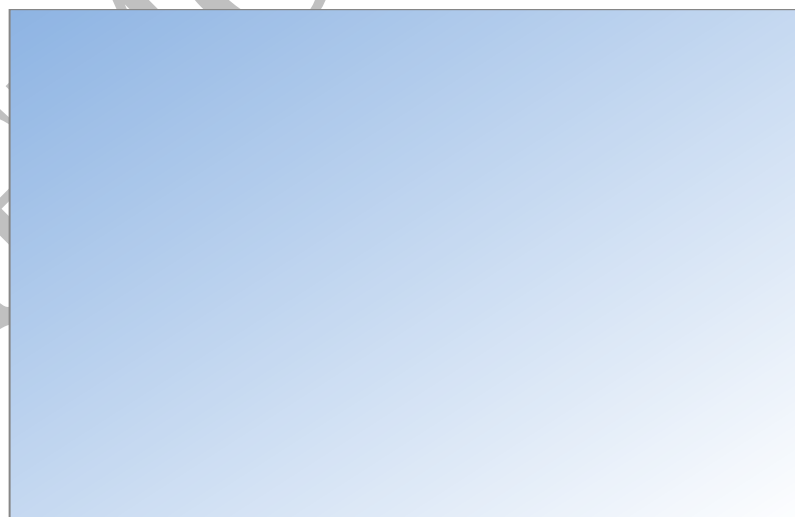


Рисунок 5.5 – Динамика средневзвешенной процентной ставки по жилищному ипотечному кредиту

5.2 Характеристики задолженности по жилищным ипотечным кредитам

Таблица 5.2 – Характеристики задолженности по жилищным ипотечным кредитам, млн. руб.

	2013	2014	2015	2016	2017
Объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам					
В том числе просроченная задолженность					
Объем досрочно погашенных заемщиками ипотечных жилищных кредитов					
Объем взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества					

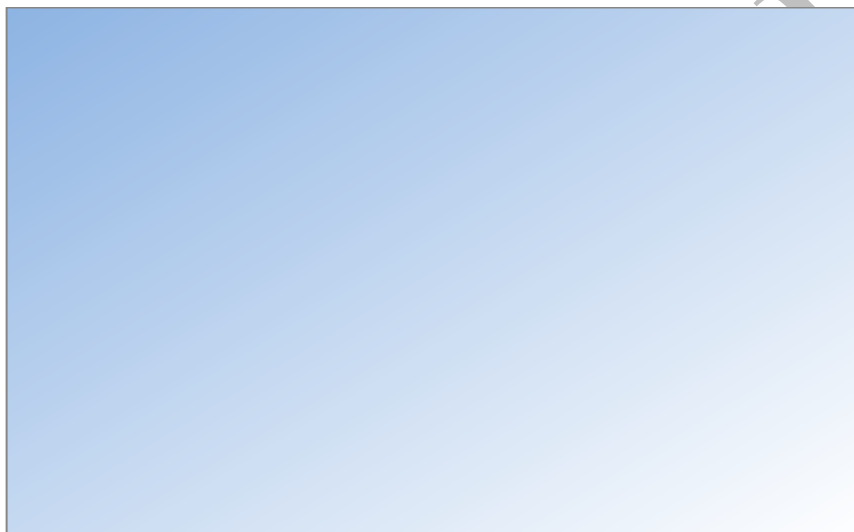


Рисунок 5.6 – Динамика задолженности по ипотечным жилищным кредитам

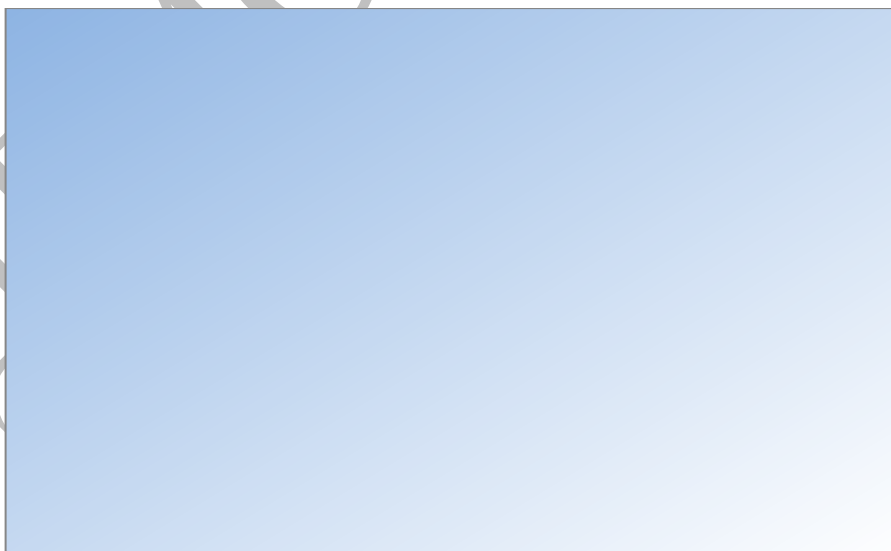


Рисунок 5.7 – Динамика просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам



Рисунок 5.8 – Динамика досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов

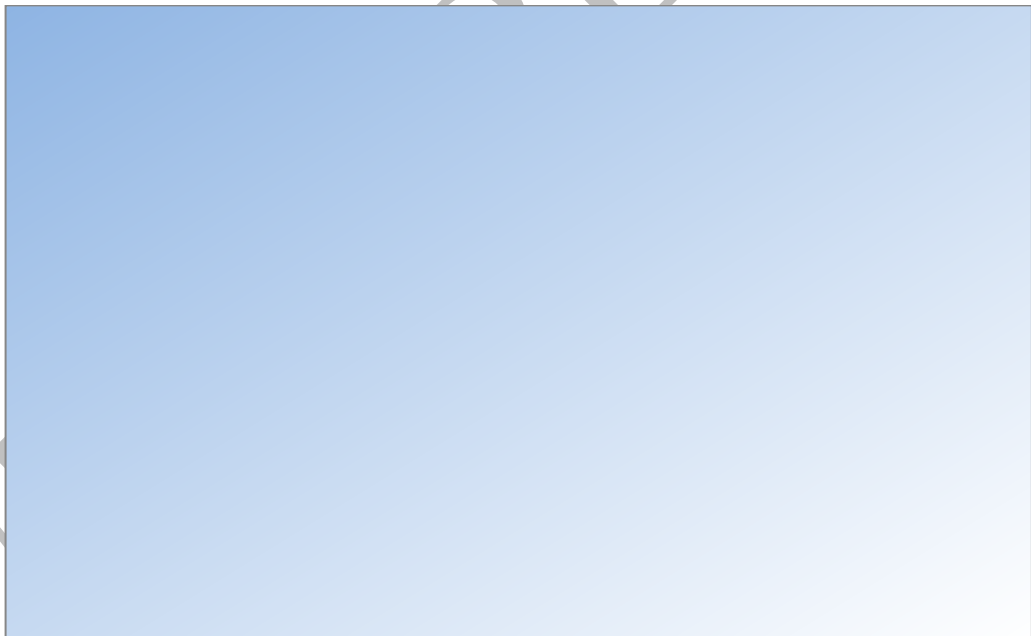


Рисунок 5.9 – Динамика взысканной задолженности

О компании «R – Аналитика»

Данный обзор подготовлен консалтинговой компанией «R- Аналитика» исключительно в информационных целях. Компания не несет ответственность за какие-либо убытки или ущерб, возникшие у любой стороны в результате использования информации, содержащейся в обзоре а также последствия, вызванные неполнотой представленной информации.

Информация, представленная в данном обзоре, является результатом работы консалтинговой компании «R-Аналитика» по сбору, анализу и обработке информации, полученной из открытых источников, в результате анализа баз данных, первичной информации, изучению экспертных мнений, собственных архивов компании «R-Аналитика».

Услуги компании «R-Аналитика»

Мы оказываем следующие услуги:

- ✓ разработка бизнес-планов;
- ✓ технико-экономическое обоснование проектов;
- ✓ разработка и оценка инвестиционных проектов;
- ✓ маркетинговые исследования
- ✓ анализ рынка на основе первичной и вторичной информации;
- ✓ разработка моделей прогноза на основании статистической обработки данных;

«R-Аналитика»

www.r-analytics.ru
E-mail: info@ r-analytics.ru

