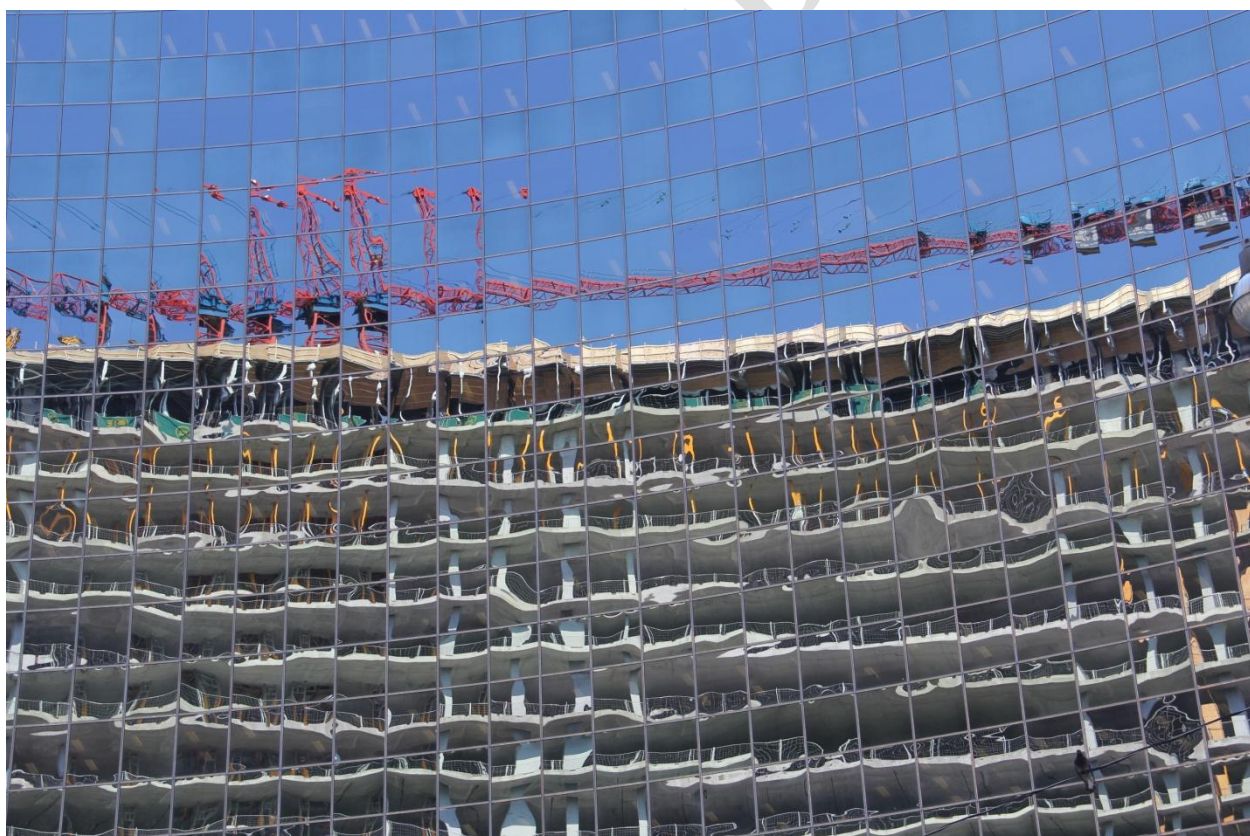




**КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ
«R-Аналитика»**

**ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В
г. НОВОСИБИРСКЕ
за 2015 год**



НОВОСИБИРСК 2016

Оглавление

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЗОРА	3
1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ	4
2. ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ	5
3. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА	7
4. ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ ПРЕДПРИЯТИЙ ОТРАСЛИ.....	13
О компании «R – Аналитика»	15



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 1.01.2015 по 31.12.2015 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	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Площадь							

Таблица 1.2 – Благоустройство жилищного фонда Новосибирской области

Годы	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
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	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Площадь	21,2	21,5					

2. ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ

Таблица 2.1 – Объем работ в строительной отрасли

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	52874					

Кроме того, крупными и средними организациями в 2015 году выполнено хозяйственным способом строительного-монтажных работ на сумму 641,5 млн. рублей. В 2015 году на территории области, по предварительным данным, сданы в эксплуатацию 43,3 тыс. квартир общей площадью 2585 тыс. кв. метров, что на 12,3% выше уровня 2014 года (в 2014г. против 2013г. ввод увеличился на 33,6%).

Таблица 2.2 – Ввод в действие жилых домов

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Всего построено, тыс. кв. метров общей площади	1379,9					
из них: населением за счет собственных и заемных средств	318,9					
Из общего объема введенных в действие жилых домов – построено:						
в городах и поселках городского типа	1241,1					
в сельской местности	138,8					

Из числа введенных в 2015 году зданий 91,2% составляют здания жилого назначения

Таблица 2.3 – Распределение общей площади жилищного фонда по формам собственности (на конец года, тыс. кв. м общей площади)

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Весь жилищный фонд	57406,9	58739,1				
в том числе:						
частный	45560,6	46972,7				
государственный	2022,7	2012,5				
муниципальный	9301,1	9233,2				
другой	522,5	520,7				

По сравнению с 2014 годом количество введенных площадей составил 112,3%, однако уменьшилось количество площадей введенных в эксплуатацию за счет собственных и заемных средств населения на 81,1%.

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

2013 2014 2015

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.

Таблица 2.4 – Средние цены на рынке жилья по Новосибирской области на конец периода, руб. за 1 м² общей площади

Период	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Первичный рынок							
Все квартиры	41397						
в том числе:							
квартиры среднего качества (типовые)	32693						
квартиры улучшенного качества	41940						
элитные квартиры	47642						
Вторичный рынок							
Все квартиры	48060	46430					
в том числе:							
квартиры низкого качества	42286						
квартиры среднего качества (типовые)	45128						
квартиры улучшенного качества	49556						
элитные квартиры	77427						

3. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

Таблица 3.1 – Величина запрашиваемой средней арендной платы в зависимости от числа комнат (рублей в месяц)

Период	январь			февраль			март		
Цена, руб.	мин	макс	ср	мин	макс	ср	мин	макс	ср
тип квартиры									
Комната									
1-комнатные									
2-комнатные									
3-комнатные									
4-комнатные									

Период	апрель			май			июнь		
Цена, руб.	мин	макс	ср	мин	макс	ср	мин	макс	ср
тип квартиры									
Комната									
1-комнатные									
2-комнатные									
3-комнатные									
4-комнатные									



Период	июль			август			сентябрь		
Цена, руб.	мин	макс	ср	мин	макс	ср	мин	макс	ср
тип квартиры									
Комната									
1-комнатные									
2-комнатные									
3-комнатные									
4-комнатные									

Период	октябрь			ноябрь			декабрь		
Цена, руб.	мин	макс	ср	мин	макс	ср	мин	макс	ср
тип квартиры									
Комната									
1-комнатные									
2-комнатные									
3-комнатные									
4-комнатные									

С целью повышения доступности аренды жилья в Новосибирской области планируется принять закон, который предусматривает налоговые льготы по налогу на имущество организаций для организаций, являющихся собственниками жилых помещений, в отношении жилых помещений в многоквартирном доме совокупной общей площадью не менее 2, 3 тыс. кв. м, предоставленных на протяжении всего отчетного периода по договорам найма жилых помещений.



Таблица 3.2 – Величина запрашиваемой средней арендной платы в зависимости от района (рублей в месяц)

Период	январь			февраль			март		
Цена, руб.	мин	макс	ср	мин	макс	ср	мин	макс	ср
Район									
Дзержинский									
Железнодорожный									
Заельцовский									
Калининский									
Кировский									
Ленинский									
Октябрьский									
Первомайский									
Советский									
Центральный									

Период	апрель			май			июнь		
Цена, руб.	мин	макс	ср	мин	макс	ср	мин	макс	ср
Район									
Дзержинский									
Железнодорожный									
Заельцовский									
Калининский									
Кировский									
Ленинский									
Октябрьский									
Первомайский									
Советский									
Центральный									



Период	июль			август			сентябрь		
Цена, руб.	мин	макс	ср	мин	макс	ср	мин	макс	ср
Район									
Дзержинский									
Железнодорожный									
Заельцовский									
Калининский									
Кировский									
Ленинский									
Октябрьский									
Первомайский									
Советский									
Центральный									

Период	октябрь			ноябрь			декабрь		
Цена, руб.	мин	макс	ср	мин	макс	ср	мин	макс	ср
Район									
Дзержинский									
Железнодорожный									
Заельцовский									
Калининский									
Кировский									
Ленинский									
Октябрьский									
Первомайский									
Советский									
Центральный									



Таблица 3.3 – Стоимость предложения вторичного жилья в зависимости от количества комнат, по районам Новосибирска (рублей в месяц)

январь

Районы	комнаты			1 к			2 к			3 к			4-5 к		
	мин	макс	ср	мин	макс	ср	мин	макс	ср	мин	макс	ср	мин	макс	ср
Дзержинский															
Железнодорожный															
Заельцовский															
Калининский															
Кировский															
Ленинский															
Октябрьский															
Первомайский															
Советский															
Центральный															

февраль

Районы	комнаты			1 к			2 к			3 к			4-5 к		
	мин	макс	ср	мин	макс	ср	мин	макс	ср	мин	макс	ср	мин	макс	ср
Дзержинский															
Железнодорожный															
Заельцовский															
Калининский															
Кировский															
Ленинский															
Октябрьский															
Первомайский															
Советский															
Центральный															



ноябрь

Районы	комнаты			1 к			2 к			3 к			4-5 к		
	мин	макс	ср	мин	макс	ср	мин	макс	ср	мин	макс	ср	мин	макс	ср
Дзержинский															
Железнодорожный															
Заельцовский															
Калининский															
Кировский															
Ленинский															
Октябрьский															
Первомайский															
Советский															
Центральный															

декабрь

Районы	комнаты			1 к			2 к			3 к			4-5 к		
	мин	макс	ср	мин	макс	ср	мин	макс	ср	мин	макс	ср	мин	макс	ср
Дзержинский															
Железнодорожный															
Заельцовский															
Калининский															
Кировский															
Ленинский															
Октябрьский															
Первомайский															
Советский															
Центральный															



4. ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ ПРЕДПРИЯТИЙ ОТРАСЛИ

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

Показатель	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
строительство	26850,1						
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	30936,2						

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									



5. СОСТОЯНИЕ РЫНКА ИПОТЕКИ

По состоянию на 01.12.2015 Новосибирской области выдано ***** ипотечных жилищных кредитов на сумму ***** млн. рублей на средневзвешенный срок кредитования 186 месяцев со средневзвешенной ставкой *****,33%.

На эту же дату задолженность по жилищным кредитам в Новосибирской области составила 99 857 млн. рублей. Из них задолженность по ипотечным кредитам составляет 97 981 млн. рублей, просроченная задолженность – *****8 млн. рублей.

По доступности покупки жилья в ипотеку Новосибирская область занимает *****2-е место в Российской Федерации. Ипотека доступна лишь *****,4% семей. Объем кредита рассчитывался для приобретения семьей типовой двухкомнатной квартиры площадью 54 квадратных метра при первоначальном взносе в *****0%. В модели предполагалось, что семья тратит на выплату по ипотеке *****0% своих ежемесячных денежных доходов от трудовой деятельности, скорректированных на прожиточный минимум всех членов семьи. При расчете учитывались семьи, в которых хотя бы один член семьи имеет работу и хотя бы один член семьи имеет возраст от 18 до 55 лет.

При средней цене на квартиру в Новосибирске в *****1 млн. рублей и средней заработной плате *****00 рублей на покупку квартиры придется копить *****,5 лет. На среднюю заработную плату житель Новосибирска сможет приобрести не более ***** м² жилья.



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 бизнес – плане, 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

