

ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ «РЫНОК НОВОСТРОЕК НОВОСИБИРСКА»

ИТОГИ ЗА 12 МЕСЯЦЕВ 2018 ГОДА

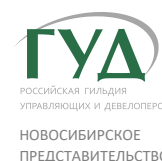
Динамика средневзвешенных цен
Коридоры цен кв. м. и стоимостей квартир
Структура предложений квартир по категориям
Рейтинг устойчивости застройщиков
Рейтинг по продажам
Статистика регистраций ДДУ
Динамика поисковых запросов

На основании данных информационного сервиса «ДЕКАРТ.онлайн»



АНАЛИТИЧЕСКИЙ СЕРВИС ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

При поддержке



+7 (383) 2000 333

Рынок новостроек Новосибирска 1801 - Итоги 2018.docx



www.yolka.pro



info@yolka.pro

стр. 1 из 30



СТАТИСТИКА ВВОДА ЖИЛЬЯ

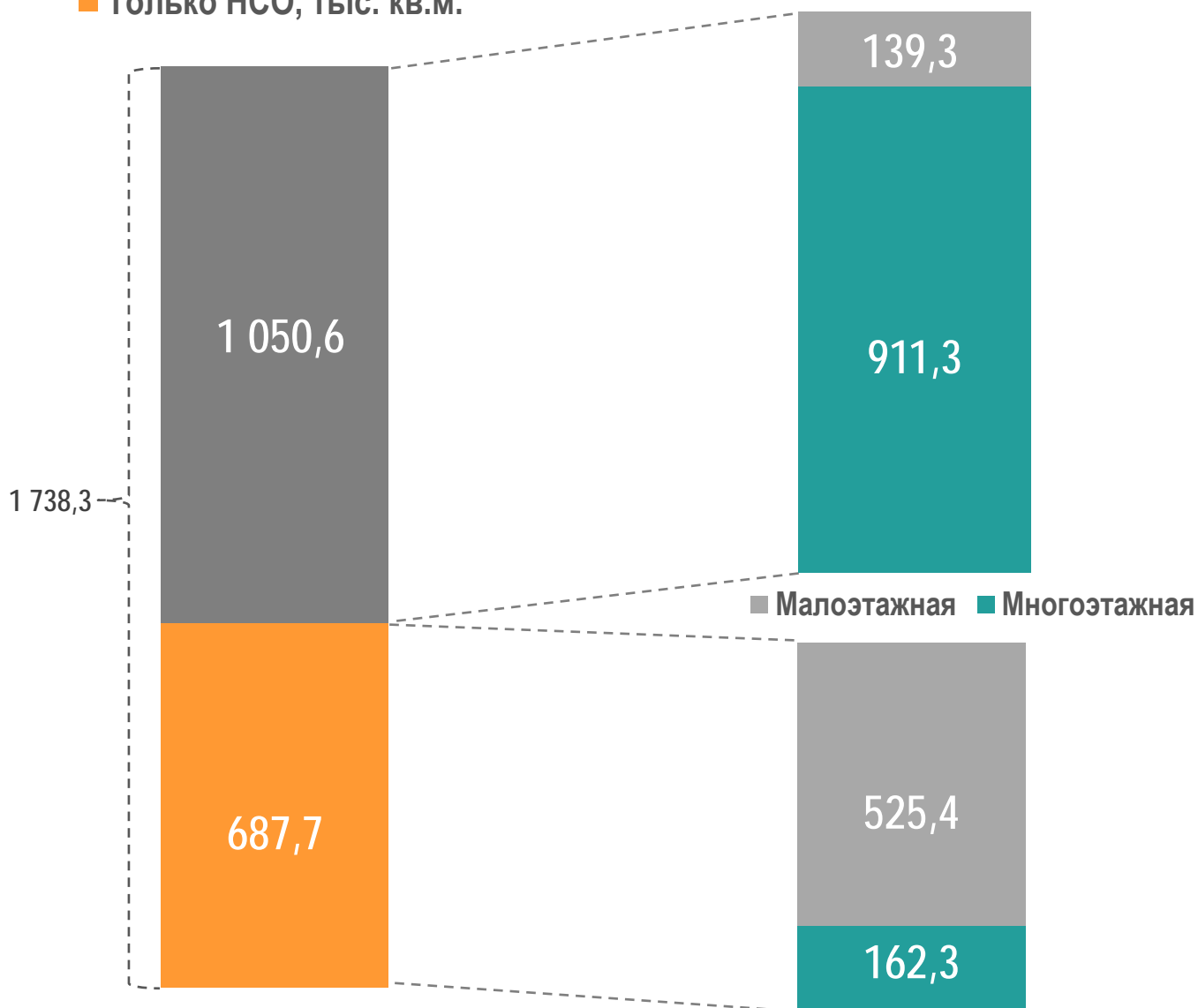
По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по **Новосибирской области** за 12 месяцев 2018 года в **Новосибирской области** сдано 1 738,3 тыс. кв. м. жилья. Рост на 12,4 тыс. кв. м., или 1% к прошлогоднему уровню 1 725,9 тыс. кв. м. В эксплуатацию введено примерно 17,9 тыс. квартир, что меньше на -0,5 тыс. квартир, чем за тот же период 2017 года. Средневзвешенная площадь квартиры в **Декабре** 2018 года составила 84,5 кв. м., что больше, чем в **Декабре** 2017 года на 18,2 кв. м.

ТЕРРИТОРИЯ	КВАРТИРЫ			ПЛОЩАДИ		
	Декабрь 2017	Декабрь 2018	Спад / Рост	Декабрь 2017	Декабрь 2018	Спад / Рост
	тыс. шт.	тыс. шт.	%	тыс. кв. м.	тыс. кв. м.	%
Только НСО	7,7	2,7	-65%	688,4	687,7	0%
Новосибирск	18,3	17,9	-3%	1 037,5	1 050,6	1%
Итого	26,1	20,6	-21%	1 725,9	1 738,3	1%

За 12 месяцев 2018 года ввод жилья **только в НСО** (за пределами Новосибирска) составил 687,7 тыс. кв. м., и по сравнению с аналогичным периодом прошлого года упал на -0,1% или на -0,7 тыс. кв. м. (в прошлом году объем ввода был 688,4 тыс. кв. м.). Ниже, на группе диаграмм представлена структура ввода по территориям и по типу застройки.

■ Новосибирск, тыс. кв.м.

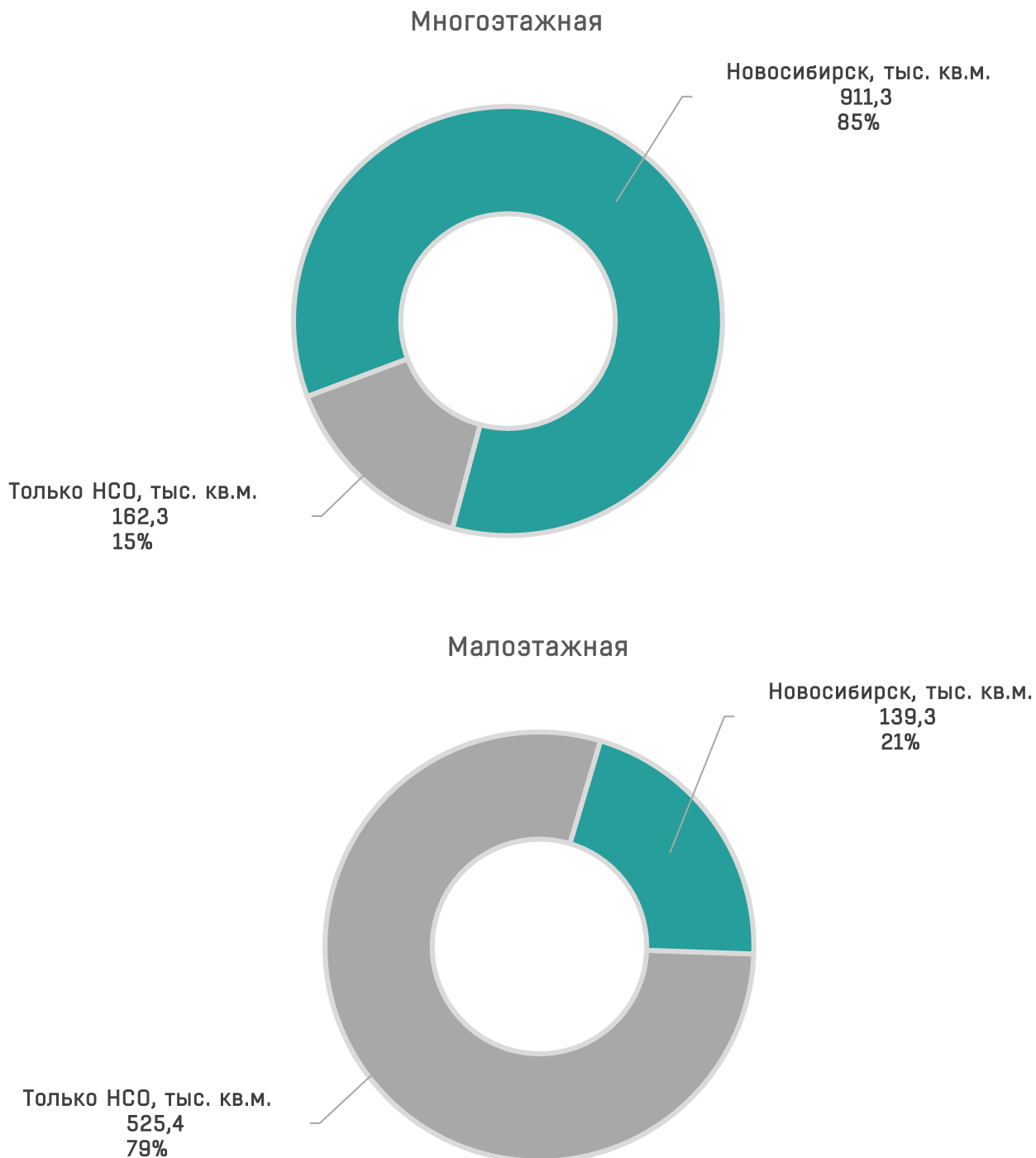
■ Только НСО, тыс. кв.м.



Структура ввода по типам застройки

Многоэтажка. Общий ввод в Регионе за 12 месяцев = 1 073,6 тыс. кв. м. В **Новосибирске** в **Декабре 2018** года сдано 397,2 тыс. кв. м. Всего за 12 месяцев 2018 года введено 911,3 тыс. кв. м. Это меньше на -15,6 тыс. кв. м., чем было сдано за тот же период прошлого года (926,9 тыс. кв. м.). **Только в НСО** ввод за 12 месяцев 2018 года 162,3 тыс. кв. м. (15% от общего ввода в **Регионе**).

Малозэтажка¹. Общий ввод за 12 месяцев 2018 года в Регионе = 664,7 тыс. кв. м., в т.ч. 621,9 тыс. кв. м. (94%) построено населением². Только в **Новосибирске** сдано 139,3 тыс. кв. м. (21% от общего ввода). За **Декабрь 2018** года сдано 15,5 тыс. кв. м. **Только в НСО** за 12 месяцев 2018 года сдано 525,4 тыс. кв. м., (79% от общего ввода Малозэтажки). Только за **Декабрь 2018** года сдано 64,7 тыс. кв. м.



¹ Здания с количеством этажей не более чем три.

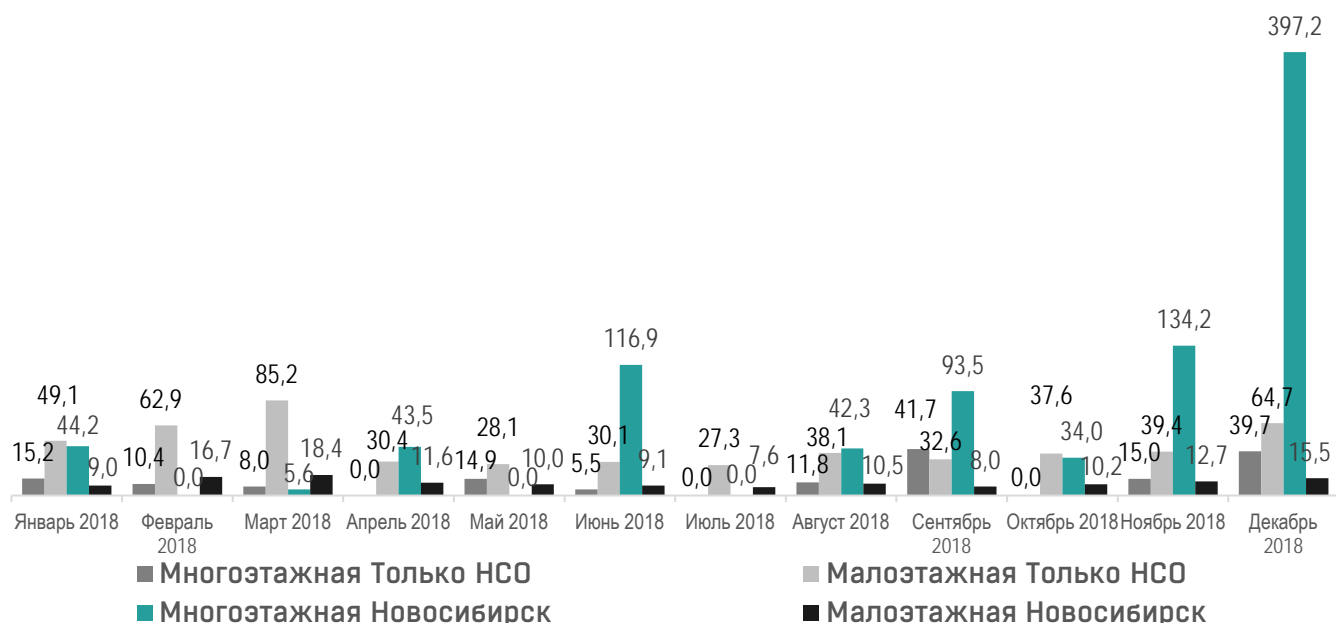
² Расчетный показатель, так как на данный момент в официальных источниках нет опубликованных данных.



Динамика ввода по типам застройки

Многоэтажка. Общий рост темпа ввода³ в Регионе за 12 месяцев составил 377,5 тыс. кв. м. Только в НСО суммарный рост темпов ввода составил 24,5 тыс. кв. м.⁴ Суммарный рост темпов ввода в Новосибирске составил 353,0 тыс. кв. м.

Малозатяжка. Общий рост темпов ввода в Регионе за 12 месяцев 22,1 тыс. кв. м. Только в НСО рост темпа составил 15,7 тыс. кв. м. Только в Новосибирске за 12 месяцев отмечен рост темпов ввода на 6,4 тыс. кв. м., или на 2,9%.



По данным Департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска за 12 месяцев 2018 года было сдано в эксплуатацию 1 050,6 тыс. кв. м. жилья, что составило 60% от объема ввода в Регионе за тот же период. В прошлом месяце эта доля была ниже на -8%. По сравнению с 12 месяцами 2017 года ввод площадей всех типов вырос на 1% или на 13 тыс. кв. м. При этом площадь ввода многоэтажек сократилась на -2%, или на -15,6 тыс. кв. м., в индивидуальной застройке – рост на 26%, или на 28,7 тыс. кв. м. Ввод малозатяжной многоквартирной застройки не изменился.

ЗАСТРОЙКА	12 мес. 2017 г.			12 мес. 2018 г.		
	Домов, шт.	Квартир, тыс. шт.	Площадь, тыс. кв. м.	Домов, шт.	Квартир, тыс. шт.	Площадь, тыс. кв. м.
Многоэтажная	94	17,63	926,9	84	17,151	911,3
Малозатяжная	8	0,20	0,8	2	0,02	0,8
Индивидуальная	689	0,69	109,8	693	0,69	138,4
Итого	791	18,523	1 037,5	779	17,864	1 050,6

За 12 месяцев 2018 года в Новосибирске введено 17 864 квартир, включая индивидуальные дома и квартиры в общежитиях. Количество квартир в многоэтажном жилье составило 17 151 шт. Спад по сравнению с аналогичным периодом 2017 года (когда было сдано 17 630 шт.) составил -0,5 тыс. шт. Объем ввода квартир в малозатяжном многоквартирном жилье не изменился. В декабре 2018 года, как и в ноябре 2018 года малозатяжного многоквартирного жилья не вводилось.

В объеме ввода индивидуального жилья, количество квартир выросло на 1%, или на 4 штуки. Средневзвешенная площадь квартиры (индивидуального дома) выросла с 159,3 кв. м. до 199,8 кв. м., что больше по сравнению с аналогичным периодом ввода 2017 года на 40,4 кв. м. Население Новосибирска продолжает строить дома все большей и большей площади.

³ Расчетный показатель = суммарная или накопленная разница объемов ввода по месяцам текущего года.

⁴ Расчетный показатель = суммарные потери темпов ввода / общий объем ввода за период.



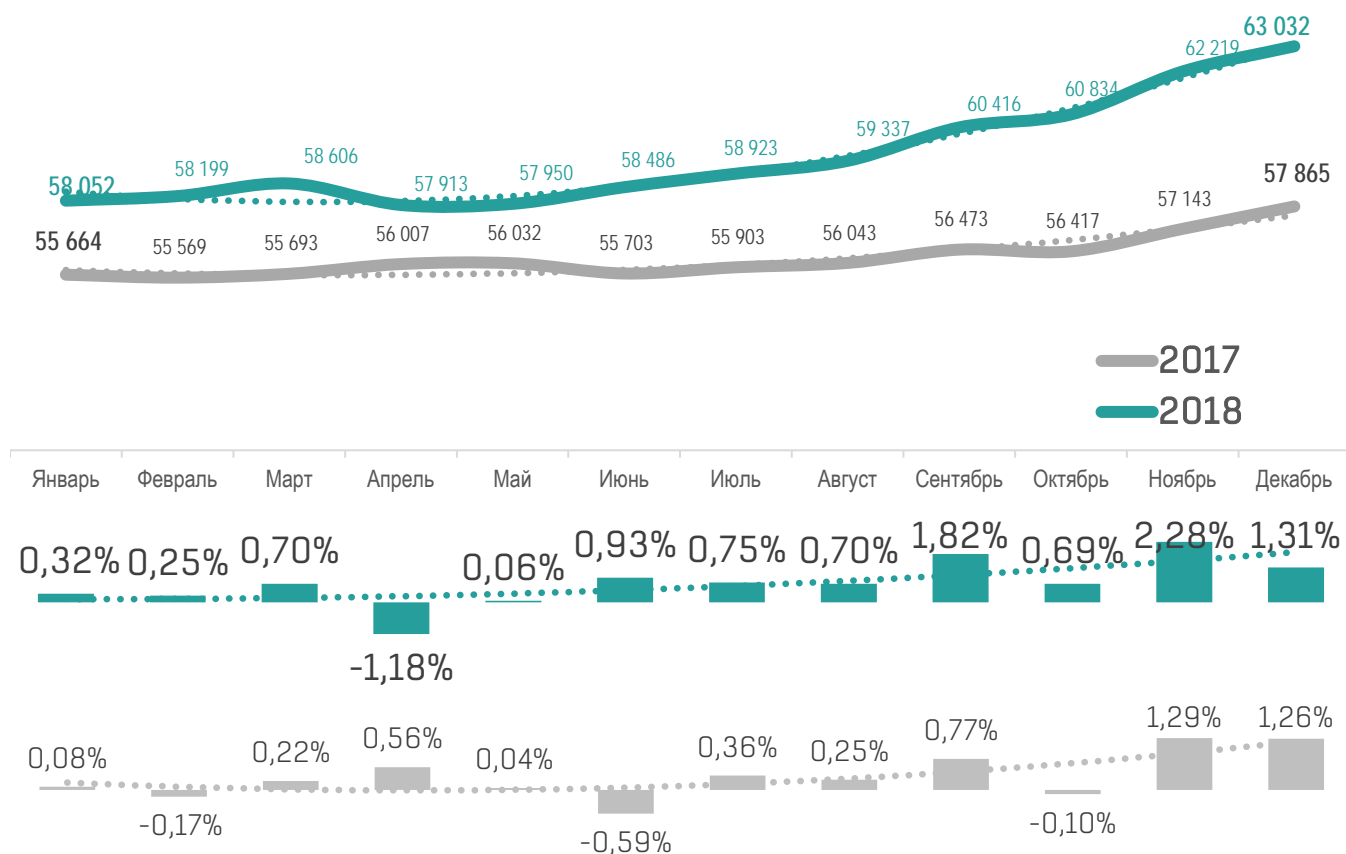
ДИНАМИКА ЦЕН ЗА 1 КВ. М.

В начале IV квартала 2018 года команда профессиональных аналитиков рынка жилой недвижимости усовершенствовала методику расчета скидок для оценки уровня фактических цен, который учитывает объем предложений со скидками и объем предложений без скидок. В данном Отчете представлены средневзвешенные фактические цены на жилые помещения в многоквартирных домах Новосибирской агломерации. Все цены за прошлые периоды рассчитаны по новой методике. Заявленные цены и скидки представлены для справки в первой Диаграмме на стр. 6.

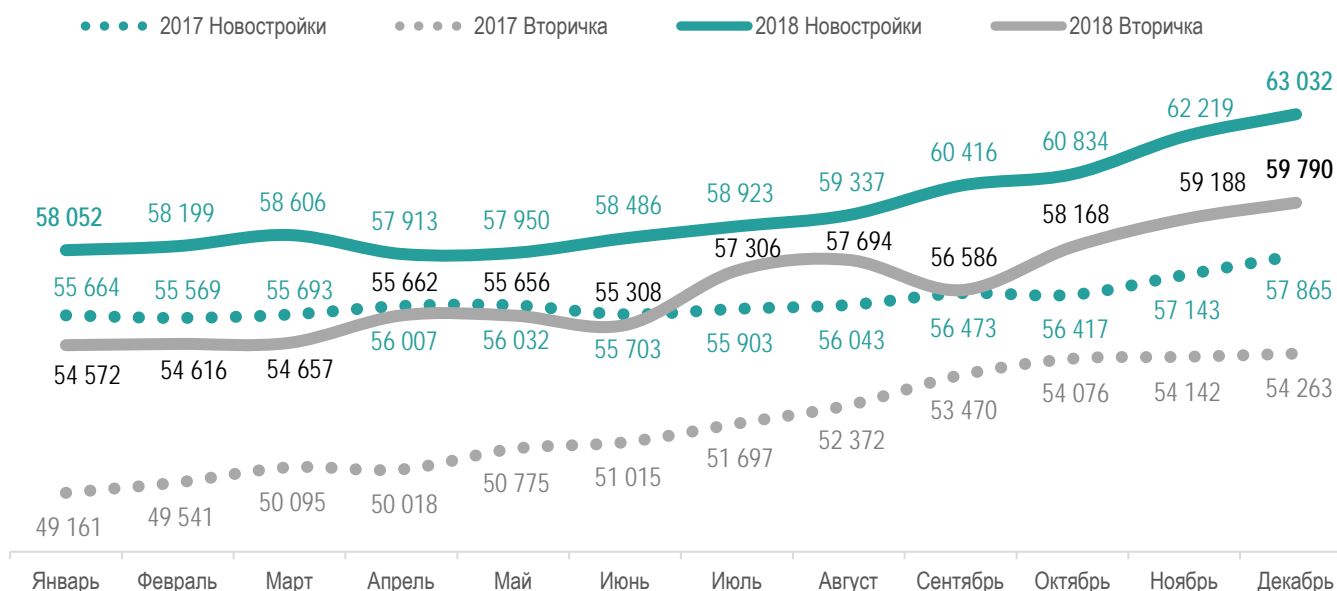
В декабре 2018 года по сравнению с декабрем 2017 года фактические цены выросли на 9,54%. В том числе, цены в Новостройках выросли на 8,93%, а на рынке Вторичного жилья выросли на 10,19%. См. раздел Изменение цен за Год, ниже, на стр. 8 настоящего документа.

Общая динамика цен

Общая динамика цен на квартиры в Новостройках за Январь - Декабрь 2018 гг. на фоне Январь - Декабрь 2017 гг., представлена в 3-х связанных диаграммах ниже, с указанием средневзвешенных значений цен с учетом скидки и с ежемесячной динамикой изменения цен в %.



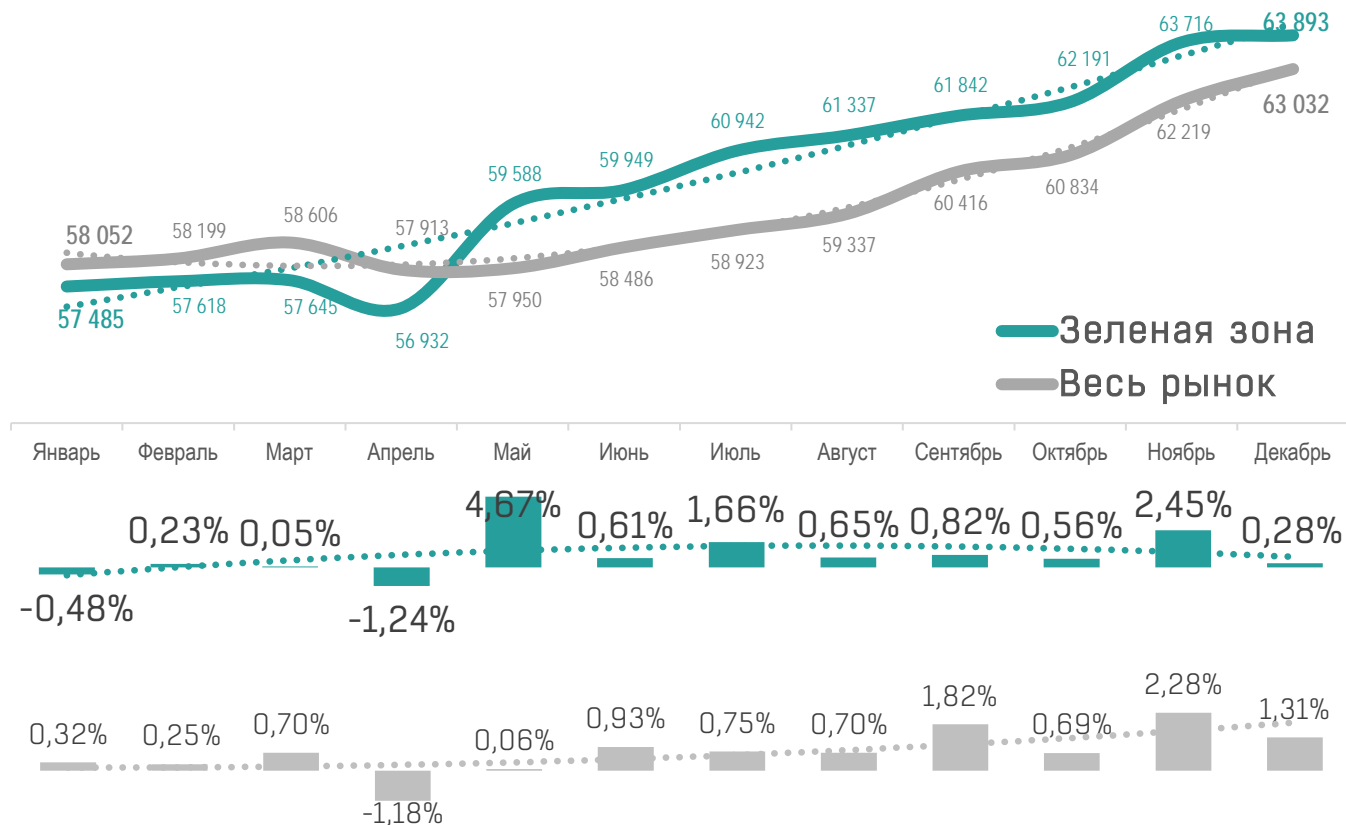
В декабре 2018 года направление движения цен не изменилось.



Динамика Цен Застройщиков Рейтинга Устойчивости

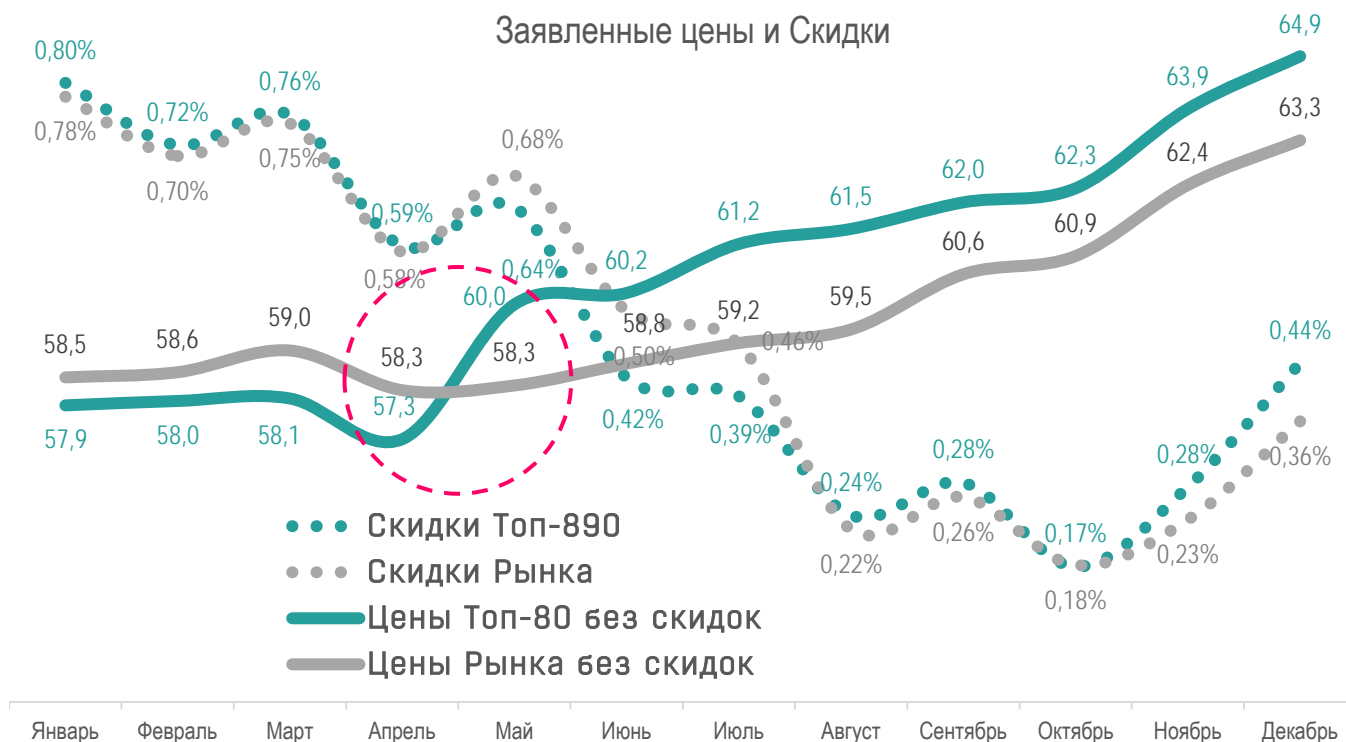
Данная статистика приводится только по Застройщикам, которые входят в **Топ-80**, так называемую **Зеленую зону Рейтинга Устойчивости**, см. Рейтинг устойчивости застройщиков на **Ноябрь 2018** на стр. 18.

В течение 12 месяцев 2018 года **средневзвешенные фактические** цены рынка в среднем были ниже фактических цен застройщиков **Зеленой зоны** на -831 руб. / кв. м. В начале года цены Рынка были выше, а застройщики **Зеленой зоны** давали большие скидки. В **Январе** разница составила 567 руб. / кв. м. В диаграмме ниже представлена динамика средневзвешенных цен застройщиков **«Зеленой зоны»** и **Всего рынка** в руб. / кв. м., с учетом средневзвешенных скидок, а также %-е изменение цен по месяцам 2018 года.



Таким образом в **Декабре** 2018 года разрыв фактических цен составил 861 руб. / кв. м., в пользу застройщиков **Зеленой зоны**. В **Декабре** по сравнению с **Январем** 2018 года разрыв цен увеличился, фактические цены всего Рынка стали ниже на -2 648 руб. / кв. м. По сравнению с **Ноябрем** 2018 года разрыв цен уменьшился на 636 руб. / кв. м.

В **Мае** 2018 года застройщиков **Зеленой зоны** стало меньше на 24 игрока, они повысили цены и начали предоставлять меньшие скидки, чем в целом все застройщики на Рынке Новосибирской Агломерации.

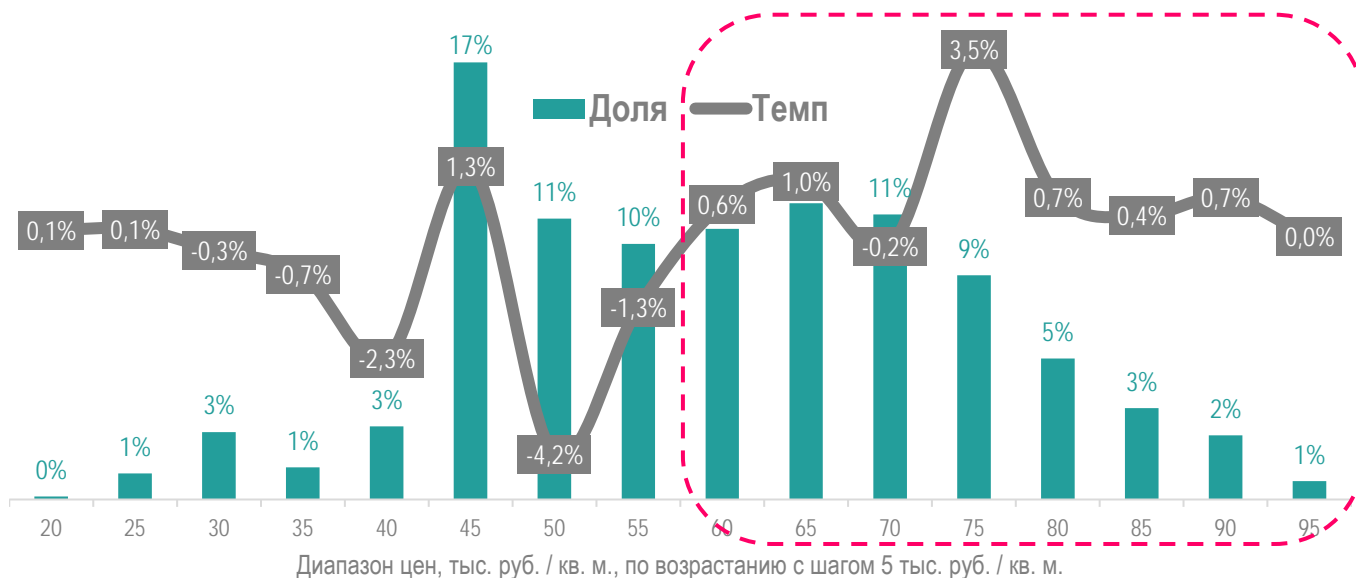


Уровень цен заявленных предложений застройщиков **Зеленой зоны** стал больше на 2,7 тыс. руб. / кв. м. Средневзвешенная цена **Зеленой зоны** выросла с 57,3 в **Апреле 2018** года до 60,0 тыс. руб. / кв. м., в **Мае 2018** года.

В **Апреле 2018** года в **Зеленой зоне** мы регистрировали 105 Застройщиков со средневзвешенными ценами от 20,9 до 120,1 тыс. руб. / кв. м., 90% таких предложений формировалось в диапазонах от 40 до 85 тыс. руб. / кв. м.

В **Мае 2018** года количество застройщиков **Зеленой зоны** сократилось до 81, диапазон средневзвешенных цен расширился до 125,2 тыс. руб. / кв. м. При этом 90% рынка занимали предложения в диапазонах от 45 до 95 тыс. руб. / кв. м. Диапазон цен наибольшего числа предложений расширился на 10 тыс. руб. / кв. м. и сместился в сторону более высоких цен.

В диаграмме ниже представлены доли ценовых сегментов (диапазонов) по количеству предложений и % изменений долей для каждого ценового сегмента (диапазона цен).



В сегменте 55 – 60 тыс. руб. / кв. м., доля которого составляет 22% от всех предложений **Зеленой зоны** рост составил от 0,6 до 1,04%.

В сегменте 65 – 90 тыс. руб. / кв. м, доля которого составляет 20% от всех предложений **Зеленой зоны**, рост составил от 0,39% за предложения в диапазоне 80 – 85 тыс. руб. / кв. м., до 3,54% в диапазоне 70 – 75 тыс. руб. / кв. м.

Количество предложений в диапазоне 45 – 55 тыс. руб. / кв. м., которые занимают 20% **Зеленой зоны**, сократилось в среднем на -2,75%.

Сегмент 65 – 70 тыс. руб. / кв. м., с долей 11% **Зеленой зоны** сократился лишь на -0,19%.

Таким образом, в **Мае 2018** года произошла резкая концентрация рынка надежных застройщиков (на -23% по количеству игроков), которые предложили рынку в среднем на 1,17% больше квартир в диапазонах 55 – 65 и 70 – 90 тыс. руб. / кв. м., что и привело к резкому росту средневзвешенной цены за 1 кв. м. на 2,7 тыс. руб. При этом уровень средневзвешенных скидок на предложения Зеленой зоны оказался на -0,04% ниже чем уровень скидок Рынка в целом.

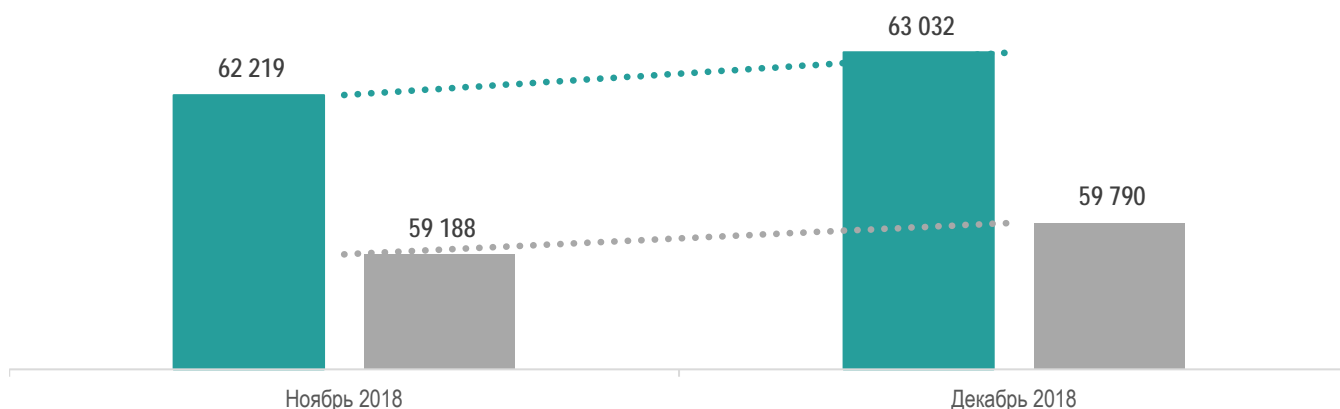
Изменение цен за Месяц

С **Ноября 2018** по **Декабрь 2018** года цены по всему рынку жилья продолжили рост на 1,17%, в Новостройках – рост на 1,31%, а на Вторичном рынке – рост на 1,02%. Цены Новостроек росли на -0,97% медленнее, чем в **Ноябре 2018**, а цены Вторички – медленнее на -0,73%.

	Ноябрь 2018	Декабрь 2018	Спад / Рост
	руб. кв.м.	руб. кв.м.	%
Жилищный рынок (совокупно) за 1 месяц	60 703	61 411	1,17%
Новостройки	62 219	63 032	1,31%
Вторичка	59 188	59 790	1,02%
Новостройки - Вторичка	3 031	3 242	0,29%

Цены **Новостроек** росли быстрее **Вторички** на 0,29%. Ниже, на Диаграмме, наглядно представлено изменение цен за 1 кв. м. на рынке Новостроек и на Вторичном рынке в течение **Декабря 2018** по сравнению с **Ноябрем 2018** года.





Изменение цен за Год

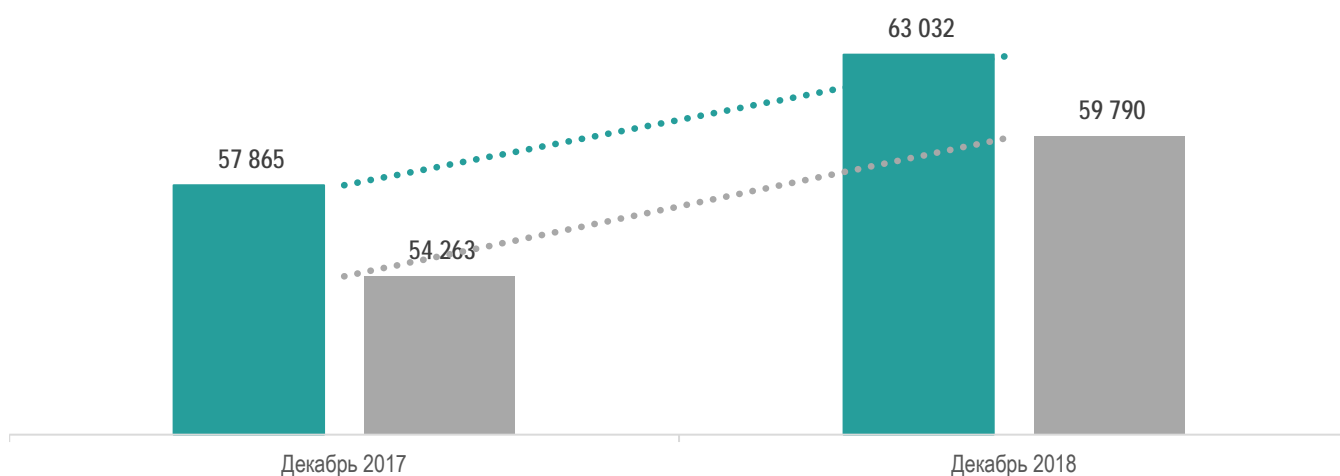
Совокупный рост цены за 1 кв. м. на жилищном рынке за 12 месяцев составил 9,54%.

Цена за 1 кв. м. **Новостроек** выросла до 8,93% (на 0,04% выше уровня **Ноября 2018**), цена **Вторички** - до 10,19% (на 0,87% выше уровня **Ноября 2018**).

За 12 месяцев, с **Декабря 2017** по **Декабрь 2018** года, цена за 1 кв. м. **Новостроек** росла медленнее чем цена на **Вторичном** рынке жилья на -1,26%.

	Декабрь 2017	Декабрь 2018	Спад / Рост
	руб. кв.м.	руб. кв.м.	%
Жилищный рынок (совокупно) за 12 мес.	56 064	61 411	9,54%
Новостройки	57 865	63 032	8,93%
Вторичка	54 263	59 790	10,19%
Новостройки - Вторичка	3 603	3 242	-1,26%

Ниже, на Диаграмме, наглядно представлено изменение цен за 1 кв. м. на рынке Новостроек и на Вторичном рынке за 12 месяцев в **Декабре 2018** года по сравнению с ценами в **Декабре 2017** года.



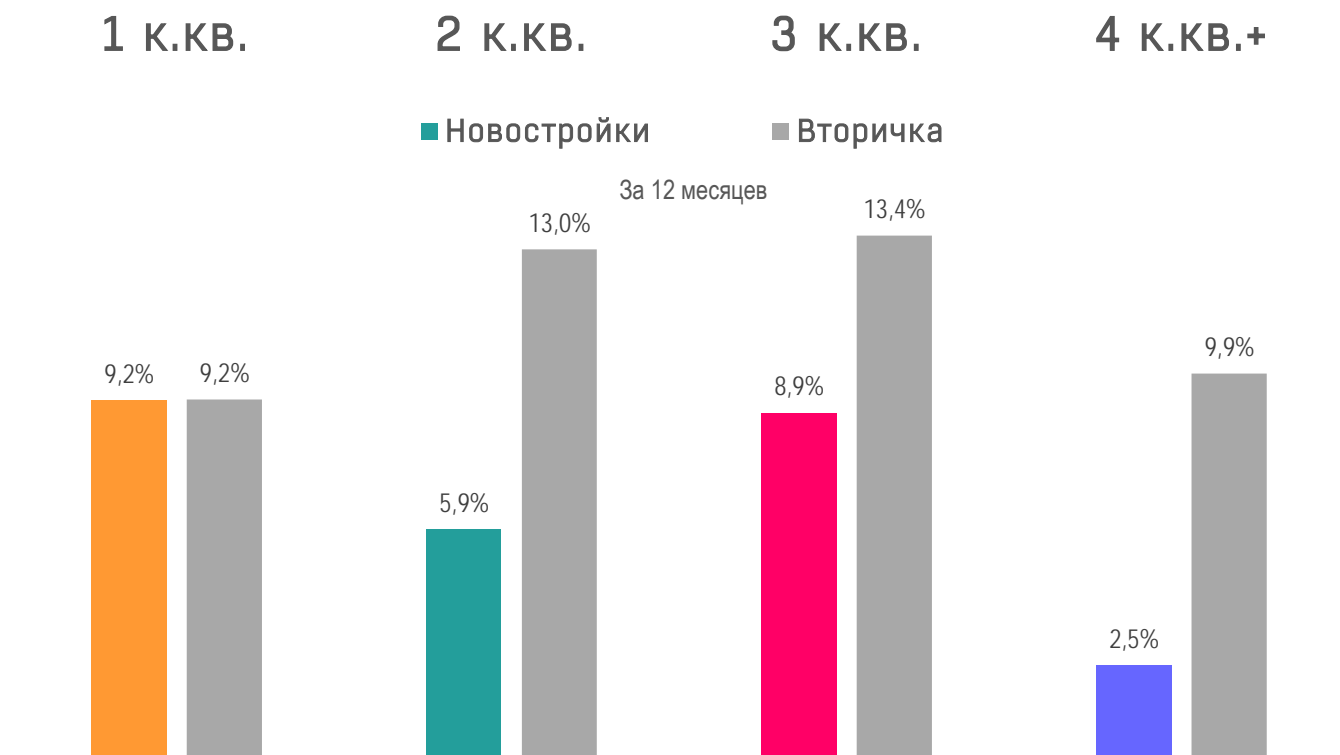
ЦЕНЫ ЗА 1 КВ. М. ОСНОВНЫХ КАТЕГОРИЙ

Изменения цен за Год

Если рассматривать динамику отклонения стоимости за 1 кв. м. с учетом скидок в разрезе «Основных» 4-х категорий в многоквартирных домах, включая все планировочные решения - студии, квартиры, квартиры свободной планировки и апартаменты, а именно:

- 1 к.кв. – однокомнатные предложения,
- 2 к.кв. – двухкомнатные предложения,
- 3 к.кв. – трехкомнатные предложения,
- 4 к.кв.+ , включая все предложения от четырехкомнатных до восьмикомнатных,

Динамика за 12 месяцев с **Декабря 2017** года по **Декабрь 2018** года выглядит следующим образом:



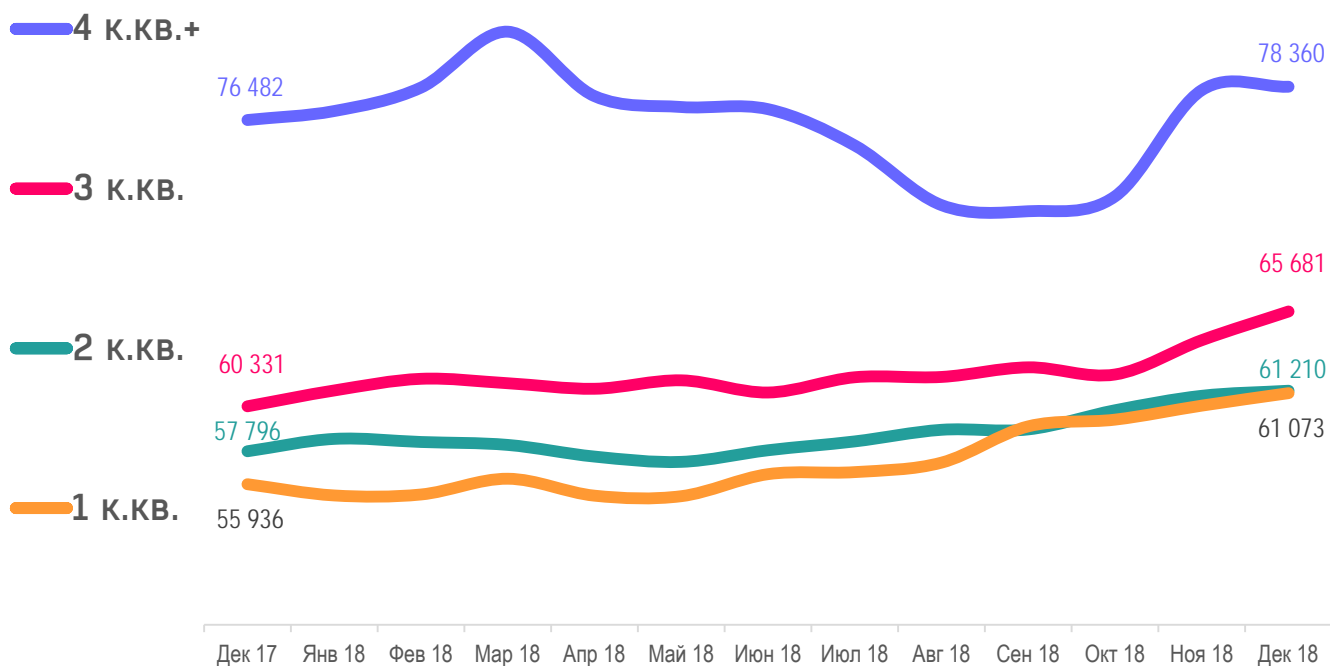
За период **Декабрь 2017 – Декабрь 2018** положительную динамику показали цены за 1 кв. м. в **Новостройках** всех категорий, кроме **4 к.кв.+**:

- Из диаграммы **выше** видно, **наибольшее** изменение цен за 1 кв. м. в **Новостройках** произошло в сегменте **1 к.кв.** – 9,2% (в **Ноябре 2018** был рост на 11,2% замедление темпов роста на -2,0%), а на **Вторичном** рынке – на 9,2% (рост **Ноября 2018** составлял 7,6%, ускорение темпов роста на 1,6%).
- Второй сегмент по растущим ценам на рынке **Новостроек** – **3 к.кв.**, где рост составил 8,9% (рост **Ноября 2018** 5,0%, ускорение темпов роста на 3,9%). Цены **Вторички** выросли на 13,4% (в **Ноябре 2018** рост составлял 11,9%, ускорение темпов роста на 1,5%).
- Третий сегмент по растущим ценам на рынке **Новостроек** – **2 к.кв.** – 5,9% (в **Ноябре 2018** рост составлял 5,1%, ускорение темпов роста на 0,8%). А на **Вторичном** рынке в этом сегменте рост составил 13,0% (в **Ноябре 2018** был рост 13,6%, замедление темпов роста на -0,6%).
- В сегменте **Новостроек 4 к.кв.+** произошел рост на 2,5% (в **Ноябре 2018** наблюдался рост на 7,2%, падение на -4,7%). На **Вторичном** рынке продолжается рост на уровне 9,9% (рост **Ноября 2018** был зафиксирован на уровне 5,8%, ускорение темпов роста на 4,1%).



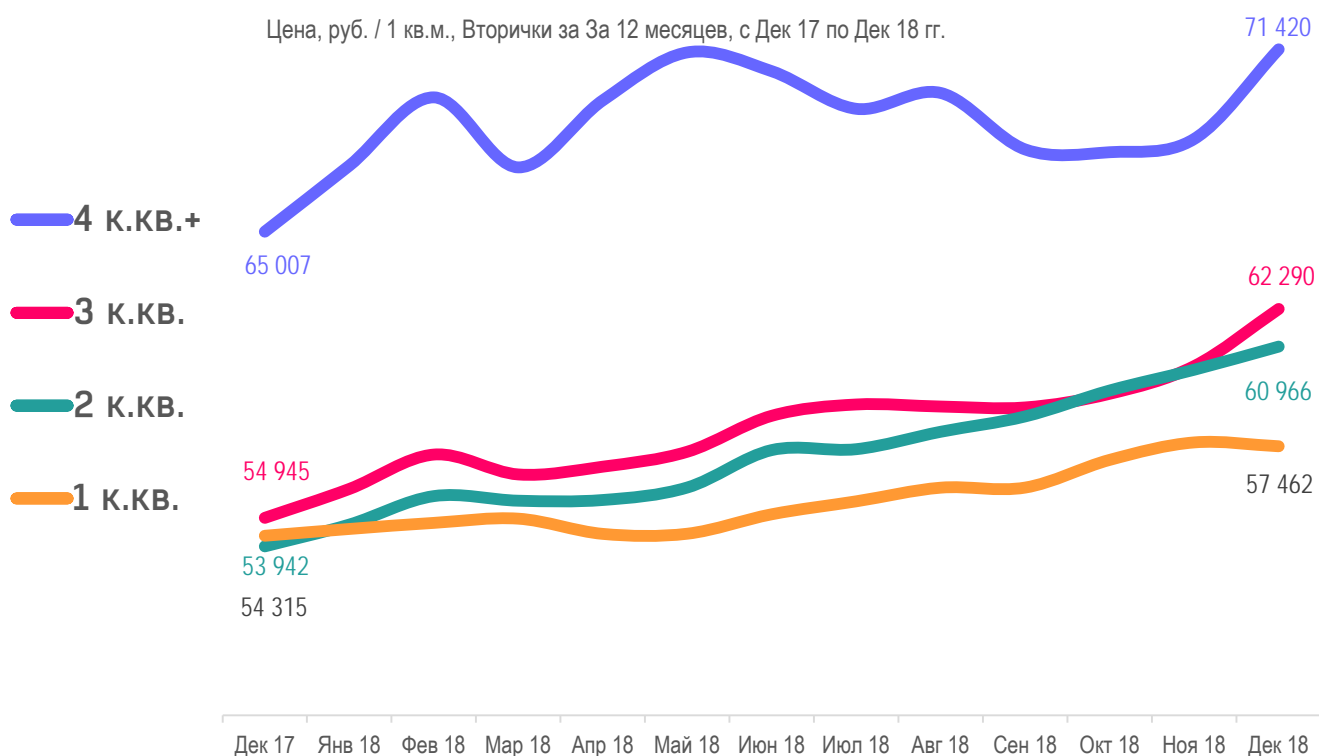
Ниже, в двух диаграммах представлена динамика цен за 1 квадратный метр по 4-м основным категориям в **Новостройках** и на **Вторичном** рынке за период **12 месяцев (Декабрь 2017 – Декабрь 2018 гг.)**.

Цена, руб. / 1 кв.м., Новостройки за 12 месяцев, с Дек 17 по Дек 18 гг.



Если рассмотреть поведение цены за 1 кв. м. только на **Вторичном** рынке в течение 12 месяцев (**Декабрь 2017 – Декабрь 2018 гг.**), то картина будет следующей (см. Диаграмму ниже):

Цена, руб. / 1 кв.м., Вторички за 12 месяцев, с Дек 17 по Дек 18 гг.



СТОИМОСТЬ КВАРТИР ОСНОВНЫХ КАТЕГОРИЙ

Новостройки: Изменения за Год

В **Декабре** 2018 по сравнению с **Декабрем** 2017 года на рынке **Новостроек** динамика средневзвешенной стоимости основных категорий квартир с учетом средних рыночных скидок, такова:

1. **Максимальный** рост, на 11,6% в сегменте 1 к.кв. Рост Ноября 11,9%. Замедление темпов роста на -0,3%.
2. В сегменте 3 к.кв., рост стоимости квартир на 4,4%. Рост Ноября 1,3%. Ускорение темпов роста на 3,1%.
3. В сегменте 2 к.кв., рост стоимости квартир на 1,6%. Рост Ноября 1,6%. Темп роста не изменился.
4. В сегменте 4 к.кв.+ , падение на -4,3%. В Ноябре был зарегистрирован рост 1,5%. Падение темпов роста на -5,8%.



Вторичка: Изменения за Год

На **Вторичном** рынке жилья в **Декабре** 2018 года по сравнению с **Декабрем** 2017 года основные категории показали рост стоимости квартир.

В порядке снижения силы роста стоимости основные категории квартир формируют следующий рейтинг Вторичного рынка по стоимости квартир на **Декабрь** 2018 г. (см. Диаграмму выше):

5. 3 к.кв. – рост на 15,4%. Рост Ноября 13,8%. Ускорение темпов роста на 1,6%.
6. 2 к.кв. – рост на 14,1%. Рост Ноября 13,4%. Ускорение темпов роста на 0,7%.
7. 1 к.кв. – рост на 9,2%. Рост Ноября 10,2%. Ускорение темпов роста на 1,0%.
8. 4 к.кв.+ – рост на 20,2%. Рост Ноября 1,5%. Ускорение темпов роста на 18,7%.



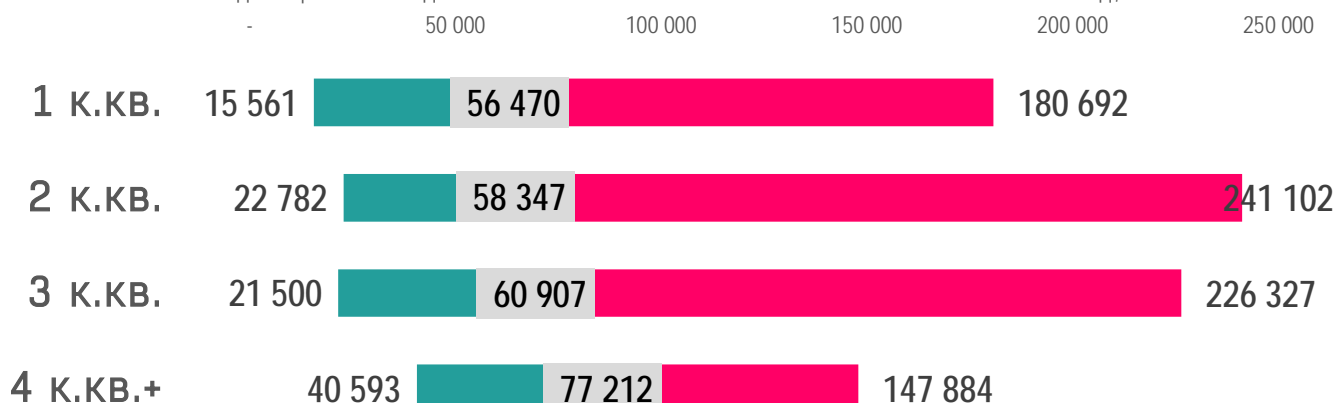
КОРИДОРЫ ЦЕН И СТОИМОСТЕЙ НОВОСТРОЕК

В данном разделе представлены минимальные, средневзвешенные и максимальные цены 1 кв. м. и **Квартир** в строящихся многоквартирных домах Новосибирска (с учетом территорий Агломерации) по основным категориям квартир в **Декабре** 2018 года по сравнению с **Декабрем** 2017 года. В данном разделе приводятся цены предложений без учета скидок.

Цена за квадратный метр основных категорий

В **Декабре** 2017 г., минимальная цена за 1 кв. м. – 15 561 руб. / кв. м. зарегистрирована в **1 к.кв., свободной планировки** на **ВОСТОЧНЫЙ МИКРОРАЙОН**, ул. Галины Гололобовой, д. 4, с. 3 - 4, площадью 21,9 кв. м. Максимальная цена была зарегистрирована в **2-комнатной квартире-студии**, на уровне 241 102 руб. / кв. м. в **ЯДРИНЦЕВСКИЙ КВАРТАЛ** по адресу ул. Ядринцевская, д. 54, площадью 87 кв. м. Ниже, в 2-х диаграммах для сравнения показаны коридоры минимальных и максимальных цен в **Декабре** 2017 года по сравнению с **Декабрем** 2018 года.

КОРИДОР ЦЕН ЗА КВАДРАТНЫЙ МЕТР ПО ТИПАМ КВАРТИР ЗА ВЫБРАННЫЙ ПЕРИОД, РУБ.

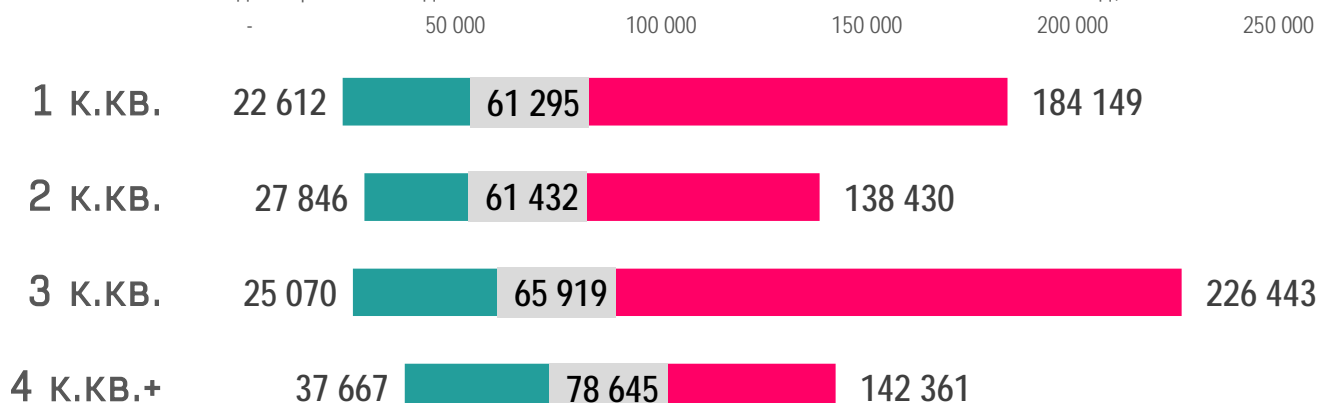


■ Мин. Руб. / кв.м.

■ Макс Руб. / кв.м.

В **Декабре** 2018 года минимальная цена за 1 кв. м. – 22 612 руб. / кв. м зарегистрирована в **1 к.кв** в **РАДУЖНЫЙ ГОРОД МР** по адресу Радужный Микрорайон, д. 17/4, площадью 73 кв. м.. **Максимальная** цена - 226 443 руб. / кв. м., за **3 к.кв.** в **КВАРТАЛ НА ДЕКАБРИСТОВ** по адресу ул. Сакко И Ванцетти, д. 27/1, оч. 3, площадью 137 кв. м.

КОРИДОР ЦЕН ЗА КВАДРАТНЫЙ МЕТР ПО ТИПАМ КВАРТИР ЗА ВЫБРАННЫЙ ПЕРИОД, РУБ.



■ Мин. Руб. / кв.м.

■ Макс Руб. / кв.м.

Уровень средневзвешенных цен среди 4-х категорий вырос на 3 589 рублей. **Минимальная** средневзвешенная цена метра среди 4-х категорий выросла на 3 190 рублей, а **Максимальная** – упала на -26 156 тыс. рублей.



Стоимости квартир основных категорий

В **Декабре** 2017 года **Минимальная** стоимость квартиры составляла 686 000 руб. Это **однокомнатная студия** площадью 17,8 кв. м., выставленная в продажу в **НОВОМАРУСИНО**, Большая, д. 600/13, ГП 5, оч. 2, этап 4. **Максимальная** стоимость составила 33 537 420 рублей в 5 к.кв. в **РИМСКИЙ КВАРТАЛ ЖК** по ул. Садовая, д. 21, площадью 266,2 кв. м.

КОРИДОРЫ ЦЕН ПО КАТЕГОРИЯМ КВАРТИР ЗА ВЫБРАННЫЙ ПЕРИОД, РУБ.
(10 000 000) - 10 000 000 20 000 000 30 000 000 40 000 000 50 000 000 60 000 000 70 000 000



В **Декабре** 2018 года, **лидером низкой цены за квартиру** является предложение **1-комнатной квартиры** площадью 21 кв. м., в **РАДУЖНЫЙ ГОРОД МР** Радужный Микрорайон, д. 17/6, стоимостью 620 000 рублей.

Лидер по стоимости – **1-комнатная квартира свободной планировки** стоимостью 43 504 500 рублей, в **ЖУКОВКА ЖК**, по ул. Ельцовка 2-Я, д. 64, с. 5 - 6, оч. 3, площадью 409 кв. м.

КОРИДОРЫ ЦЕН ПО ТИПАМ КВАРТИР ЗА ВЫБРАННЫЙ ПЕРИОД, РУБ.
(10 000 000) - 10 000 000 20 000 000 30 000 000 40 000 000 50 000 000 60 000 000 70 000 000



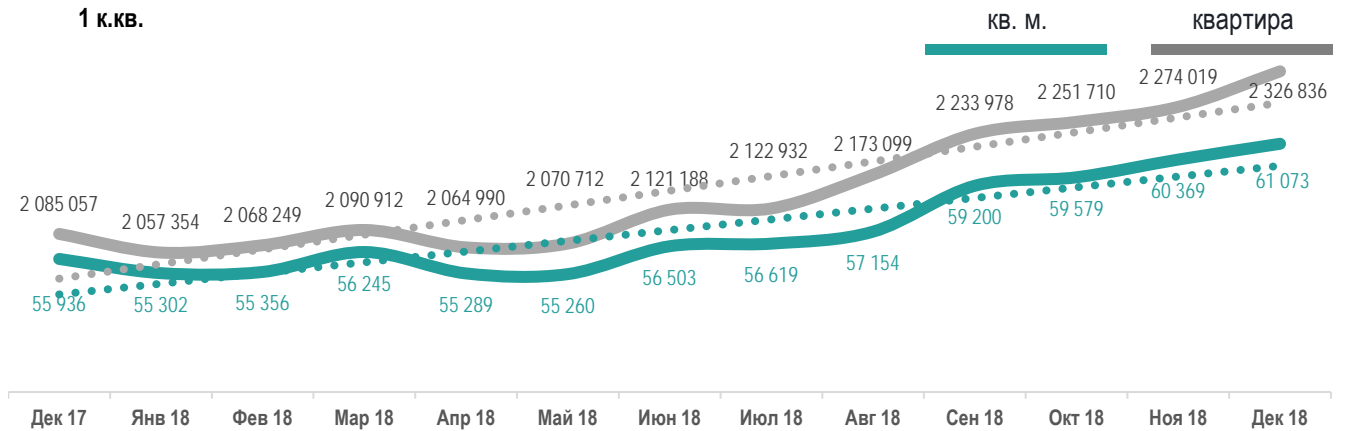
Уровень средневзвешенной стоимости квартиры среди 4-х категорий за **12 месяцев** вырос на 9,2 тыс. рублей. **Минимальная** средневзвешенная стоимость выросла на 87,1 тыс. рублей, а **Максимальная** – выросла на 3 769,3 тыс. рублей.



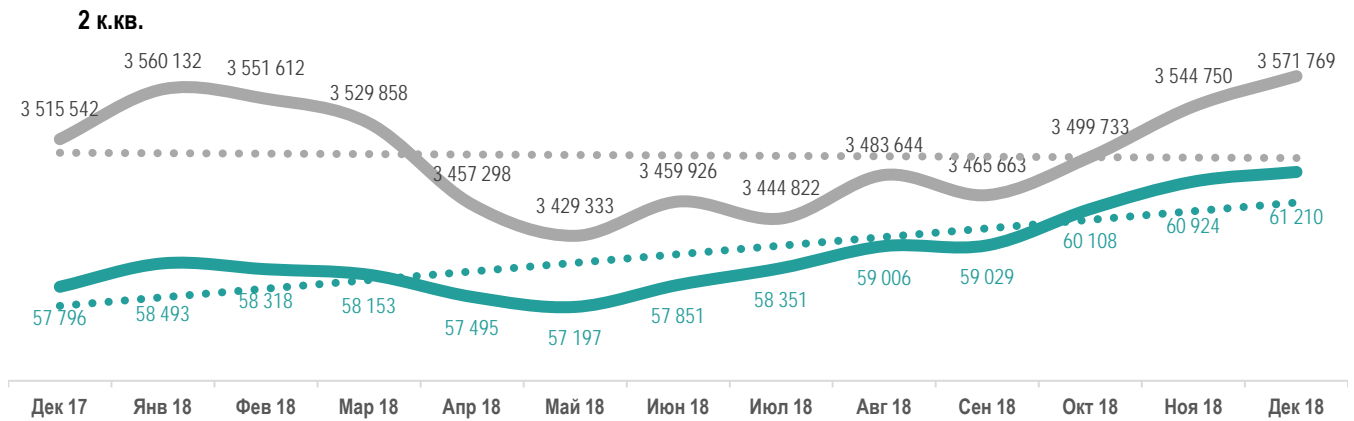
ДИАГРАММЫ «НОВОСТРОЙКИ»

Сопоставления **годовой** динамики цен за 1 кв. м. жилых помещений в многоквартирных домах рынка Новостроек Новосибирской Агломерации в «Чистых» категориях, помесячно в течение периода **Декабрь 2017 – Декабрь 2018 года** с учетом сидок. Платформа «[ДЕКАРТ.онлайн](#)» позволяет производить подобный анализ самостоятельно по любым жилым комплексам, земельным участкам, застройщикам и отдельным локациям в ретроспективе данных **12 месяцев**. «ДЕКАРТ» позволяет производить подобный анализ по любым жилым комплексам, земельным участкам, застройщикам, локациям и в других характеристиках.

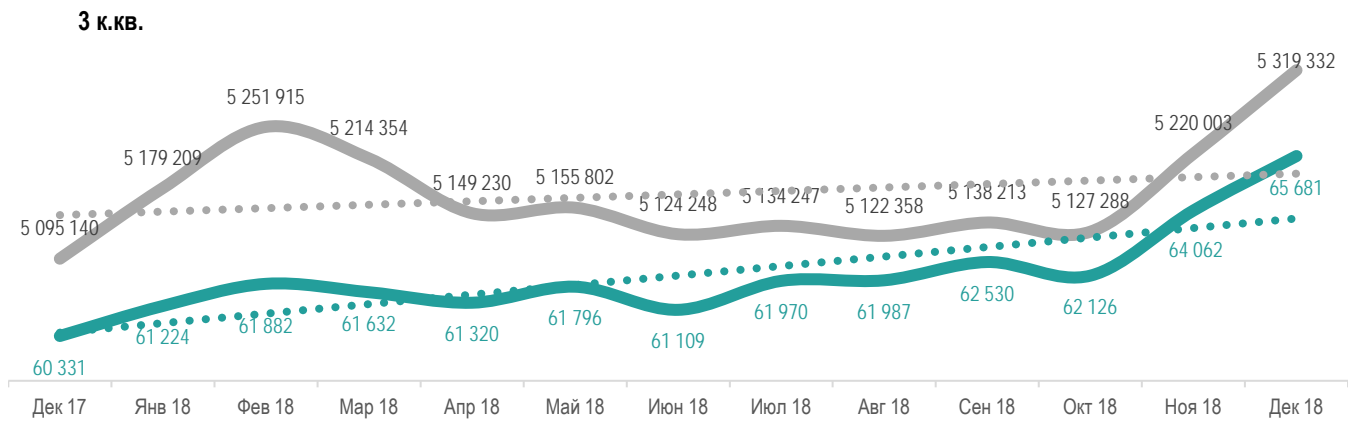
1 к.кв.



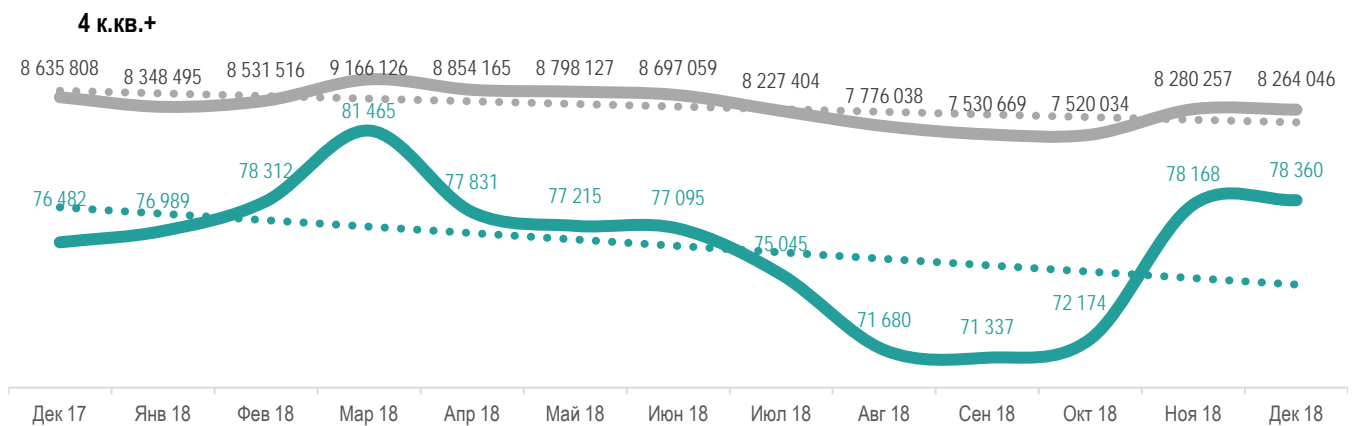
2 к.кв.



3 к.кв.



4 к.кв.+

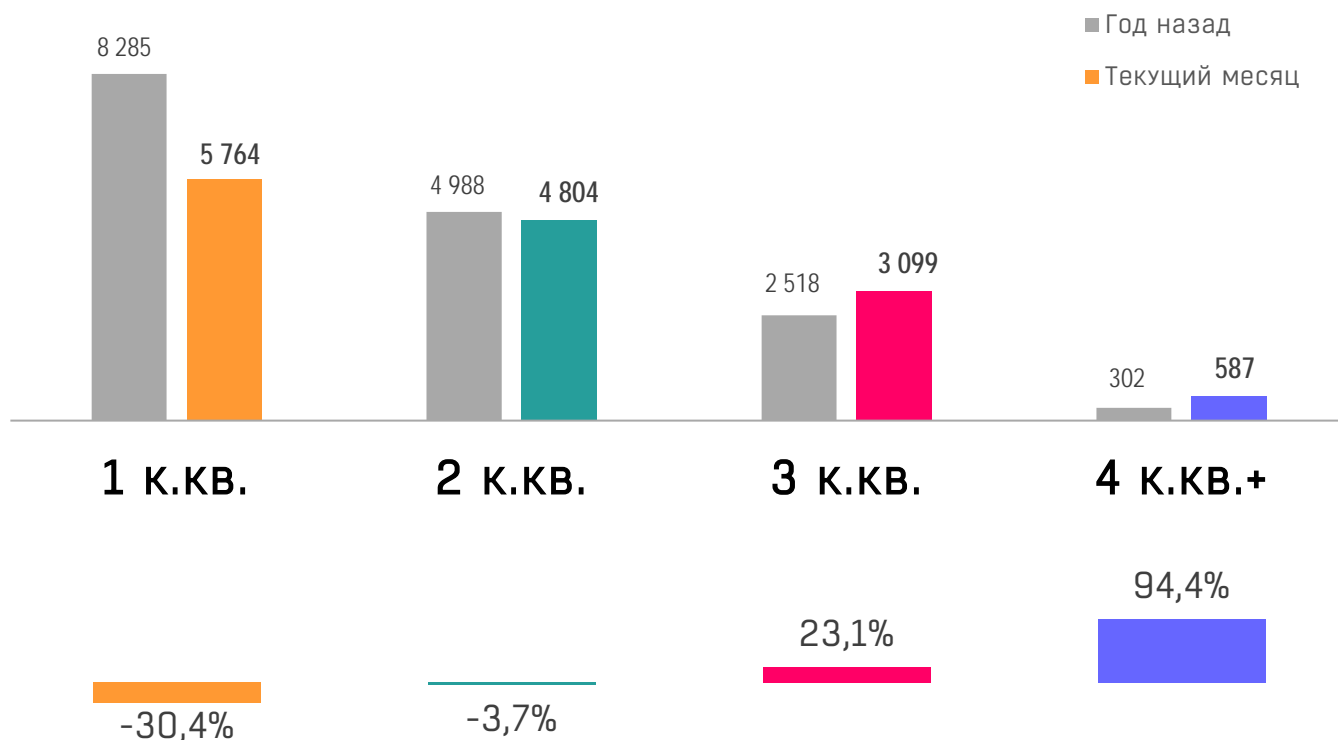


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЙ КВАРТИР ПО КАТЕГОРИЯМ

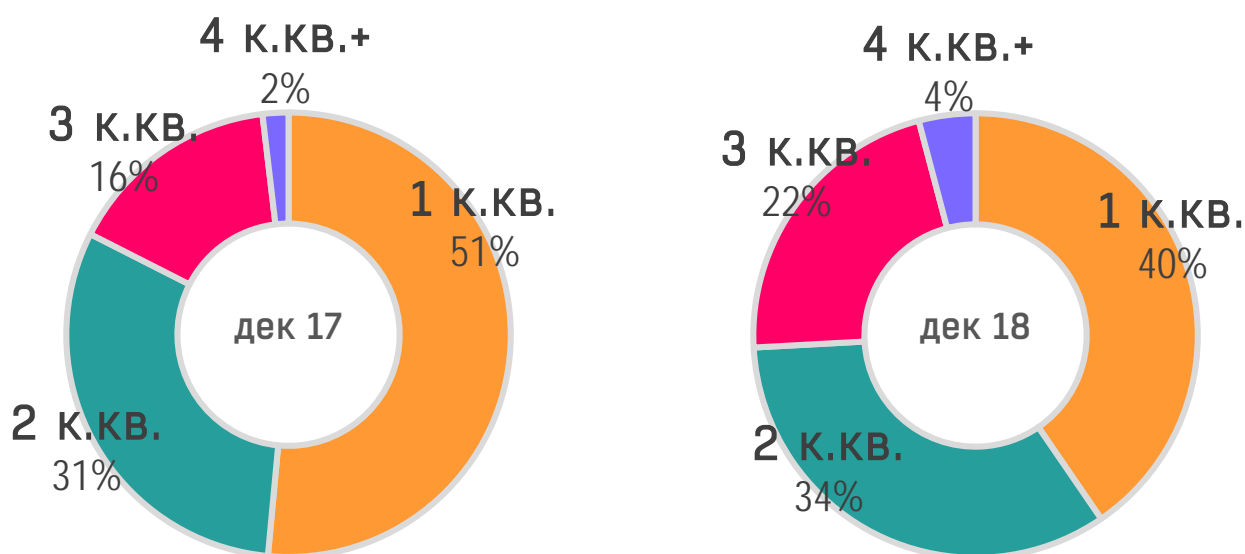
Реальная структура предложений на рынке Новостроек определяется в ходе анализа остатков. За 12 месяцев, на рынке Новосибирской Агломерации в **Декабре** 2018 года, по сравнению с **Декабрем** 2017 года, общее количество остатков основных категорий квартир сократилось, структура не изменилась.

По количеству квартир

В сегменте **4 к.кв.+** отмечен рост на 94,4% или на 285 квартир. В сегменте **1 к.кв.** – сокращение остатков на -30,4% (-2 521 шт.). Учитывая, что **цена за метр** в этом сегменте выросла за год на 9,2%, а **стоимость квартир** – на 11,6% можно говорить о выбывании предложений со средней рыночной ценой. Количество остатков **2 к.кв.** сократилось на -3,7% (-184 шт.), при этом цена за 1 кв. м. выросла на 5,9%. Количество **3 к.кв.** выросло на 23,1% или на 581 шт.



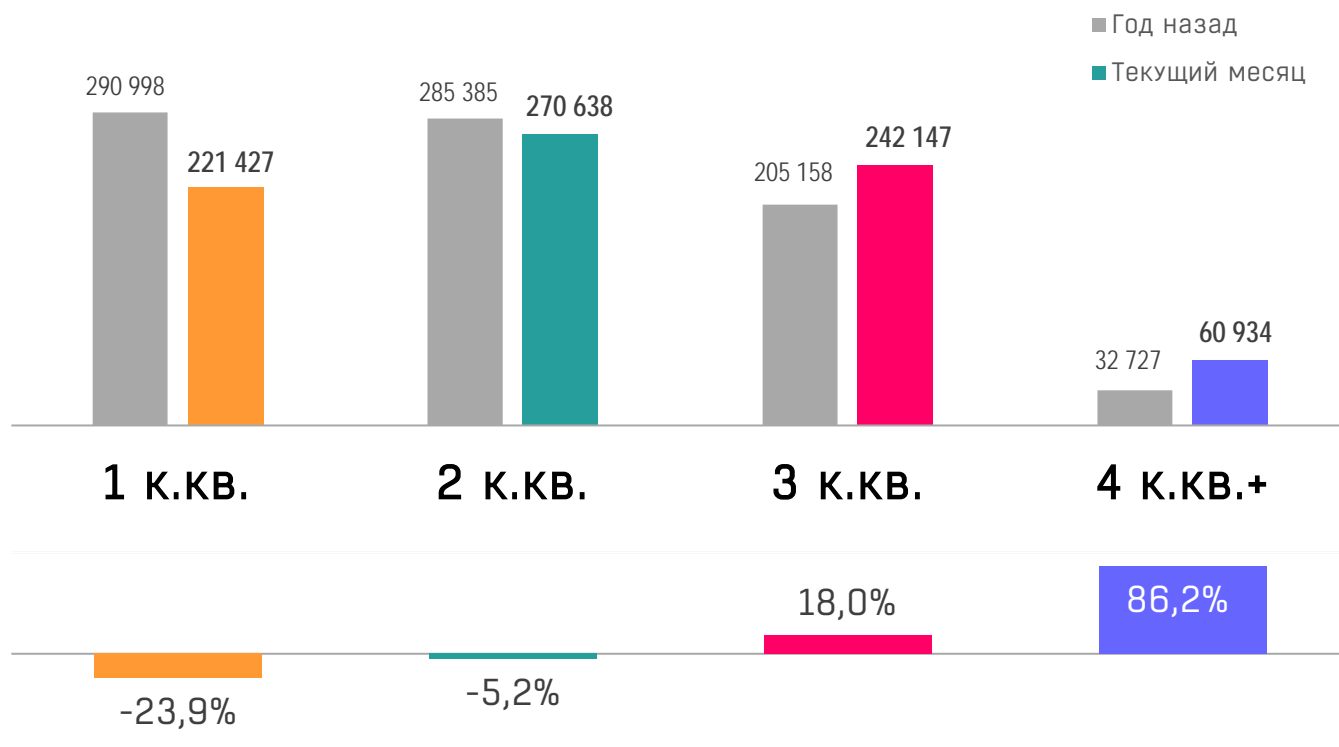
Структура предложений за 12 месяцев на **Декабрь** 2018 года изменилась следующим образом: на -11% сократилась доля **1 к.кв.**, на 3% выросла доля **2 к.кв.**, на 6% выросла доля **3 к.кв.**, на 2% выросла доля **4 к.кв.+**.



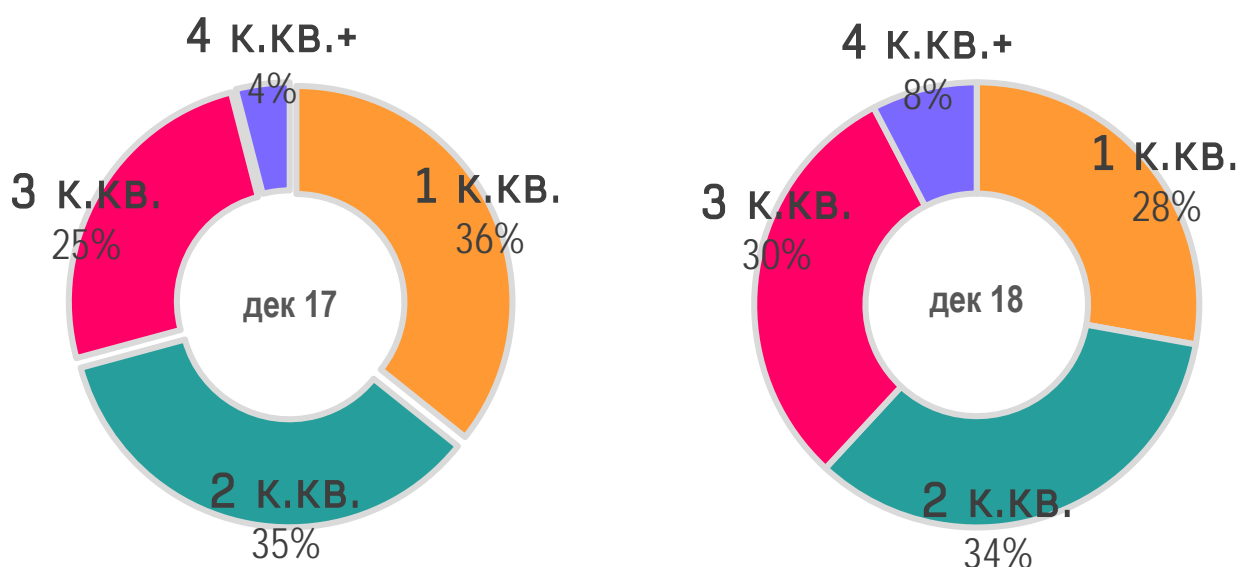
По совокупным площадям

Рост площадей в остатках демонстрирует категория 4 к.кв., где рост за год оставил 86,2% по сравнению с **Декабрем 2017** года. Также рост демонстрирует категория 3 к.кв., где рост составил 18,0%.

9. Больше всего сократилась площадь в предложениях 1 к.кв., на -23,9%, или на -69,6 тыс. кв. м. Так как темпы сокращения количества квартир площадей не сопоставимы, это косвенно говорит о вымывании квартир меньших площадей.
10. Площади в остатках 2 к.кв. уменьшились на -5,2%, а количество уменьшилось на -3,7%. Площади 2 к.кв. сократились на -14,7 тыс. кв. м. Так как темпы сокращения количества квартир площадей сопоставимы, в остатках и в продаже – квартиры одинаковых площадей.



Структура предложений за 12 месяцев на **Декабрь 2018** года изменилась следующим образом: на -8% уменьшилась доля 1 к.кв., на -1% уменьшилась доля 2 к.кв., на -5% уменьшилась доля 3 к.кв., на -4% уменьшилась доля 4 к.кв.+



Топ-65 СТРОИТЕЛЬНЫХ ХОЛДИНГОВ

В настоящем разделе приводится перечень 65 крупнейших строительных холдингов (по объему застройки), которые были отобраны для последующего регулярного мониторинга и ранжирования. Первичный отбор компаний осуществлен в рамках параметрического анализа, финальный отбор осуществлялся путем коллегиального принятия решения с учетом доступной качественной экспертной информации.

№	Название строительного Холдинга / ГК / Застройщика	% в Застройке
1	СТРИЖИ ГК	4,55%
2	ГРУППА МЕТА	4,22%
3	ПТК 30 ГК	4,15%
4	ЭНЕРГОМОНТАЖ	4,07%
5	ВИРА СТРОЙ СК	3,66%
6	СИБАКАДЕМСТРОЙ СП	3,64%
7	АКД ГК	3,60%
8	СТРОЙМАСТЕР ГК	3,46%
9	СИБИРЬИНВЕСТ СК	2,86%
10	КВАРСИС ГК	2,72%
11	БЕРЕГОВОЕ	2,35%
12	СИБИРЬ ПСК	2,34%
13	НОВОСИБИРСКИЙ КВАРТАЛ	2,05%
14	ПЕРВЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОНД ГК	2,04%
15	ЭВЕРЕСТ	1,78%
16	ФИРМА АРГО	1,77%
17	СМСССТРОЙ	1,64%
18	СИБИРЬ ДЕВЕЛОПМЕНТ	1,54%
19	КПД ГАЗСТРОЙ ГК	1,54%
20	ДИСКУС ГК	1,52%
21	КАМЕЯ	1,51%
22	СМУ 9	1,34%
23	СТРОИТЕЛЬ	1,26%
24	КАПИТАЛ ИНВЕСТ НСК	1,20%
25	СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ №1	1,13%
26	СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ №43	1,12%
27	БАУТЕХНИК ГК	1,09%
28	ОЛМА ГК	1,07%
29	СТРОЙИНВЕСТПРОЕКТ	0,93%
30	СМУ 3	0,89%
31	БУКЕТ ГК	0,88%
32	ПРОСПЕКТ СФ	0,86%
33	РАСЦВЕТАЙ ГК	0,86%
34	ТДСК ГК	0,85%
35	СТРОЙИНВЕСТ К	0,83%
36	СЖСИ	0,82%
37	КРАСНООБСК МОНТАЖСПЕЦСТРОЙ	0,80%
38	ПЛЮС К ГК	0,79%



№	Название строительного Холдинга / ГК / Застройщика	% в Застройке
39	НОВЫЙ МИР ХИММЕТАЛЛ	0,78%
40	ИНТЕРПОТОК	0,78%
41	ТАГО	0,76%
42	ДОМ СТРОЙ ГК	0,74%
43	СИБИРСКИЙ ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ХК	0,70%
44	РИМ ГК	0,70%
45	СЛК	0,68%
46	ВЕРТИКАЛЬ НСК	0,65%
47	СТРОЙРЕГИОНСЕРВИС	0,64%
48	ДЖН	0,64%
49	SKY GROUP	0,61%
50	ЖЕЛДОРИПОТЕКА	0,61%
51	Д54	0,60%
52	НОВО НИКОЛАЕВСКЪ	0,59%
53	НСК ДЕВЕЛОПМЕНТ	0,54%
54	АСПЕКТ	0,52%
55	НСК ГК	0,51%
56	СТРОЙТОРГСЕРВИС	0,51%
57	НОВОКОМСТРОЙ	0,50%
58	СССР ГК	0,49%
59	ИСК РУСЬ	0,47%
60	ПЕРЛИТ КБ ПСФ	0,47%
61	СОЮЗ ГК	0,46%
62	ГРИНАГРОСТРОЙ	0,46%
63	ДИРЕКЦИЯ СТРОЙКИ	0,44%
64	СНЕГИРИ ГК	0,44%
65	СИБЭКОСТРОЙ	0,43%
ИТОГО, все из Топ-65		89,43%

РЕЙТИНГ УСТОЙЧИВОСТИ ЗАСТРОЙЩИКОВ

В целях повышения объективного анализа рынка с точки зрения покупателей жилья, как физических, так и юридических лиц, Комитет по жилой недвижимости Новосибирского представительства «Российской гильдии управляющих и девелоперов» приступил к публикации интегрального рейтинга строительных холдингов и строящихся жилых комплексов.

Рейтинг формируется на основании детальной статистики проекта [«ДЕКАРТ.онлайн](#) – Аналитика рынка новостроек» и качественного анализа независимого эксперта рынка жилья Сергея Николаева. Методика рейтинга в математической модели учитывает множество факторов, которые прямо влияют на фактическую и воспринимаемую позицию каждого застройщика.

Из-за того, что корректная выгрузка данных по регистрации сделок в ЕГРН возможна лишь после 20-го числа, следующего за отчетным месяцем, публикация интегрального рейтинга устойчивости с учетом этих данных, будет проводиться с отсрочкой на 1 месяц. На следующей странице в сводной таблице представлен рейтинг устойчивости **79** Застройщиков за **Декабрь** 2018 года. Из рейтинга исключены все участники рынка с проблемными объектами.



Строительный Холдинг / ГК / Застройщик	Рейтинг	Ранг	
ВИРА СТРОЙ СК	6,13	1	
СИБАКАДЕМСТРОЙ СП	5,11	2	
СТРИЖИ ГК	4,79	3	
СИБИРЬ ПСК	4,24	4	
ПЕРВЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОНД ГК	4,16	5	
ЭНЕРГОМОНТАЖ	3,89	6	
КПД ГАЗСТРОЙ ГК	3,64	7	
СМСССТРОЙ	3,02	8	
СИБИРЬИНВЕСТ СК	3,00	9	
КРАСНООБСК МОНТАЖСПЕЦСТРОЙ	2,95	10	
СТРОИТЕЛЬ	2,76	11	
НОВОСИБИРСКИЙ КВАРТАЛ	2,49	12	
АКД ГК	2,48	13	
ПРОСПЕКТ СФ	2,37	14	
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ №1	2,25	15	
СЛК	2,21	16	
СОЮЗ ГК	2,20	17	
РАСЦВЕТАЙ ГК	1,96	18	
БЕРЕГОВОЕ	1,94	19	
КАМЕЯ	1,86	20	
СТРОЙМАСТЕР ГК	1,71	21	
ГРУППА МЕТА	1,68	22	
ОЛМА ГК	1,67	23	
СИБИРЬ ДЕВЕЛОПМЕНТ	1,58	24	
ДОМ СТРОЙ ГК	1,53	25	
ЗЕЛЕНЫЙ ДОМ	1,52	26	
ТАГО	1,37	27	
СИБИРСКИЙ ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ХК	1,33	28	
ОЛОВОЗАВОДСКАЯ	1,26	29	
НОВЫЙ МИР ХИММЕТАЛЛ	1,22	30	
СТРОЙРЕГИОНСЕРВИС	1,17	31	
Д54	1,14	32	
ТДСК ГК	1,14	33	
РОСНЕФТЕГАЗСТРОЙ АКАДЕМИНВЕСТ	1,12	34	
БУКЕТ ГК	1,10	35	
КВАРСИС ГК	1,05	36	
АКАДЕМ РАЗВИТИЕ	0,95	37	
СССР ГК	0,95	38	
ПРОМГРАЖДАНСТРОЙ 1	0,94	39	
СД АЛЬФА КАПИТАЛ ГК	0,93	40	
ГРИНАГРОСТРОЙ	0,87	41	
ИСК РУСЬ	0,87	42	
АГРОСЕРВИС ПКФ	0,82	43	



НОВО НИКОЛАЕВСКЪ	0,81	44	■
СТРОЙИНВЕСТ К	0,80	45	■
ЗАО СМС	0,74	46	■
РИМ ГК	0,73	47	■
ИНТЕРКОМ	0,66	48	■
ЭВЕРЕСТ	0,66	49	■
КАПИТАЛ ИНВЕСТ НСК	0,65	50	■
БЕРЕЗКА ПСК	0,64	51	■
ПРОМТЕХ	0,62	52	■
НОЭМА ИНВЕСТ	0,61	53	■
ТРУД	0,60	54	■
АНТАР	0,59	55	■
СНЕГИРИ ГК	0,56	56	■
ПЕРЛИТ КБ ПСФ	0,56	57	■
КАПИТАЛИНВЕСТ	0,56	58	■
ПЕРВОЕ ЖИЛЬЕ	0,55	59	■
УК МАЛАХИТ	0,53	60	■
АВАЛОН	0,52	61	■
СМУ 3	0,50	62	■
ЖЕЛДОРИПОТЕКА	0,47	63	■
АВС М	0,45	64	■
СПАРТА ГК	0,44	65	■
SKY GROUP	0,42	66	■
СЖСИ	0,41	67	■
СОЮЗ ВОЕННЫХ СТРОИТЕЛЕЙ СК	0,40	68	■
ДАКАР	0,39	69	■
СИБИРСКИЕ ЖИЛЫЕ КВАРТАЛЫ	0,38	70	■
ЭКОИНВЕСТ	0,38	71	■
ТРАНСЕРВИС	0,32	72	■
ДИСКУС ГК	0,28	73	■
ТРАНС БЛОК К	0,26	74	■
ТЕХНОПАРК Н-СКОГО АКАДЕМГОРОДКА	0,25	75	■
КЛАРУС	0,25	76	■
ПСК КАПИТАЛ	0,15	77	■
БИЛД	0,11	78	■
ЗАЛЕССКИЙ ЖСК	0,09	79	■

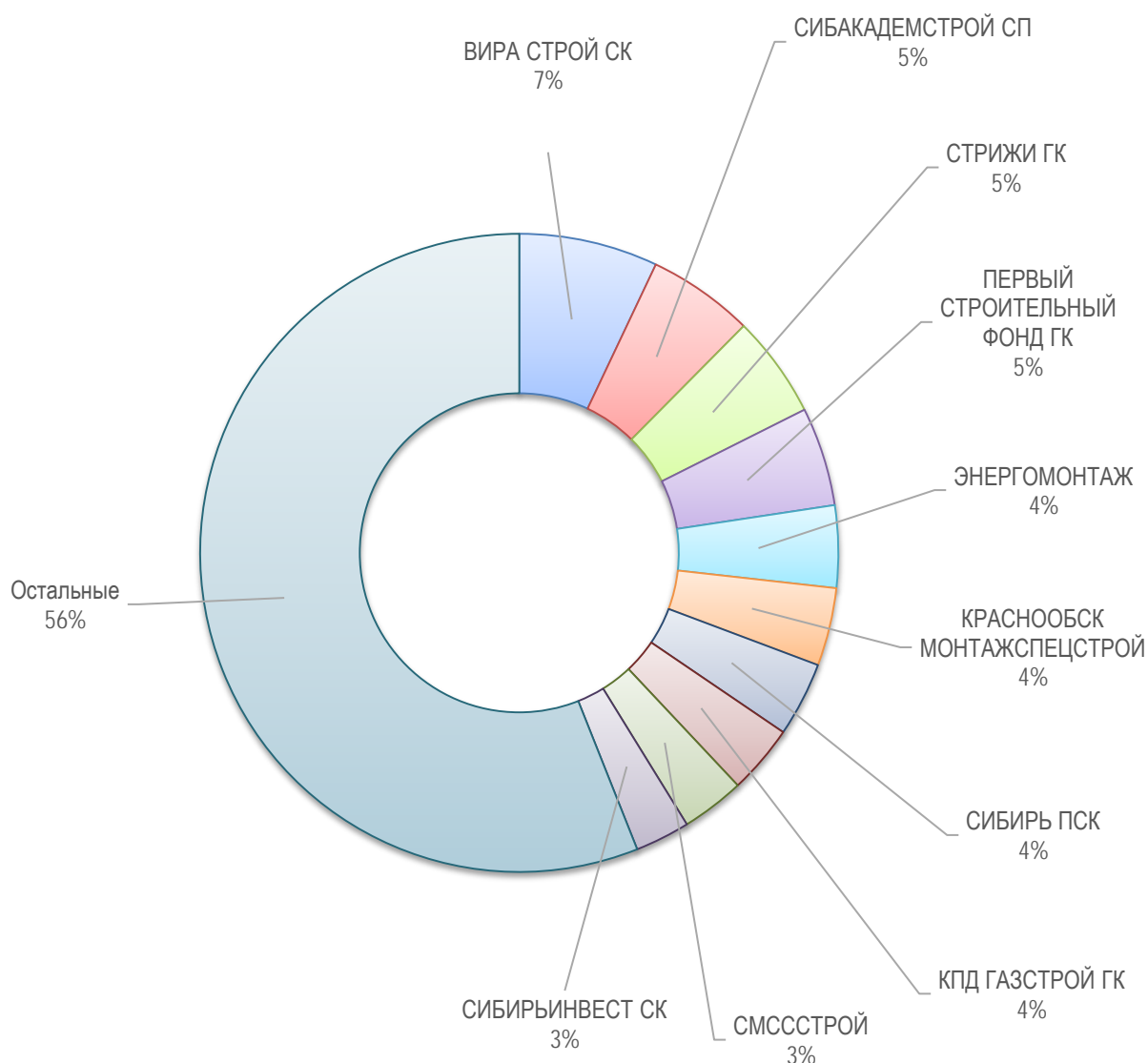


РЕЙТИНГ ПО ПРОДАЖАМ

Рейтинг Топ-10 Застройщиков Новосибирской Агломерации по количеству зарегистрированных сделок по данным автоматизированной выгрузки из ЕГРН (Росреестр) за 12 месяцев 2018 представлен ниже.

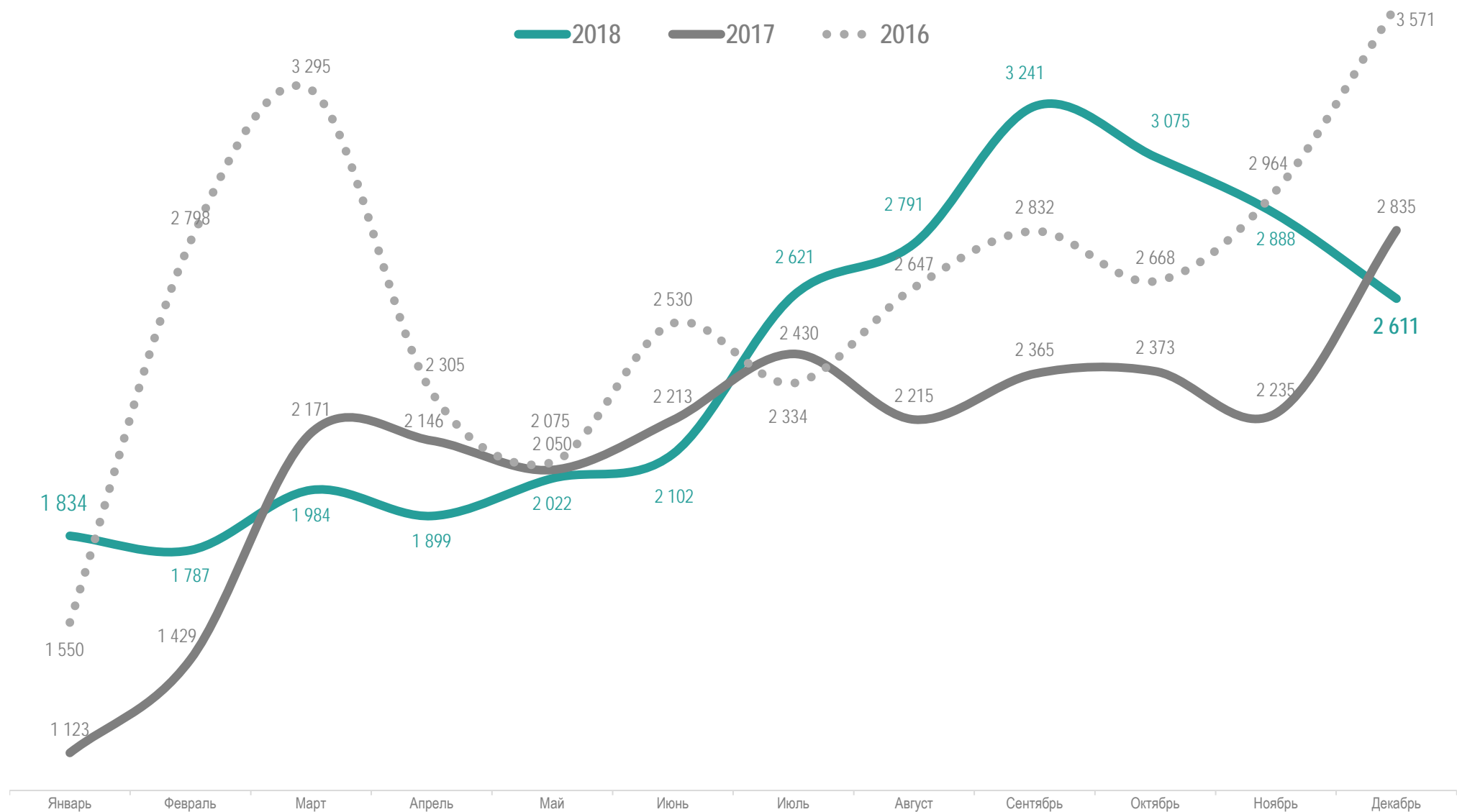
Место	Холдинг / ГК
1	ВИРА СТРОЙ СК
2	СИБАКАДЕМСТРОЙ СП
3	СТРИЖИ ГК
4	ПЕРВЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОНД ГК
5	ЭНЕРГОМОНТАЖ
6	КРАСНООБСК МОНТАЖСПЕЦСТРОЙ
7	СИБИРЬ ПСК
8	КПД ГАЗСТРОЙ ГК
9	СМСССТРОЙ
10	СИБИРЫНВЕСТ СК

Ранг в Топ-10



СТАТИСТИКА РЕГИСТРАЦИЙ ДДУ

По оперативным данным Росреестр за **Январь - Декабрь 2018** года, в **Новосибирской области** зарегистрировано 28 855 договоров участия в долевом строительстве, что на 13% больше чем в **Январе - декабре 2017** года (25 585 ДДУ), но на -9% меньше чем было зарегистрировано ДДУ за сопоставимый период 2016 года, когда было зарегистрировано 31 569 ДДУ.



ДИНАМИКА ПОИСКОВЫХ ЗАПРОСОВ

С июня 2018 года эксперты ГК «ЁЛКА девелопмент» начинают публикацию данных по анализу динамики поисковых запросов в wordastat.yandex.ru по общим рыночным тематикам.

В статистику запросов регулярно попадают типичные фразы, плюс / минус слова, по которым население в пределах и за пределами Новосибирской области осуществляет каждый месяц через все типы устройств (настольные компьютеры, смартфоны и планшеты) поиск товаров и услуг, так или иначе, отражающих состояние покупательской активности в соответствующих сферах жизнедеятельности.

Все поисковые зарегистрированные запросы распределяются на осуществляемые населением, как в пределах целевой территории (НСО), так и за ее пределами (Весь мир).

На регулярной основе мы публикуем пока только статистику поисковых запросов со строгим указанием региона.

Запросы по любой тематике, регистрируемые за пределами целевой территории в обязательном порядке содержат слово «Новосибирск».

Анализ динамики поисковых запросов осуществляется путем сопоставления количества поисковых запросов по следующим периодам:

11. За 2 Года – с Января 2016 по Декабрь 2018 года.
12. За 1 Год – с Января 2017 по Декабрь 2018 года.
13. С начала Года – с Января 2018 по Декабрь 2018 года.
14. За месяц – с Ноября 2018 по Д 2018 года.

В динамике на регулярной основе мы планируем публиковать статистику поисковых запросов по следующим тематикам:

15. Платежеспособность
16. Спрос на жилье
17. Кредиты
18. Ипотека

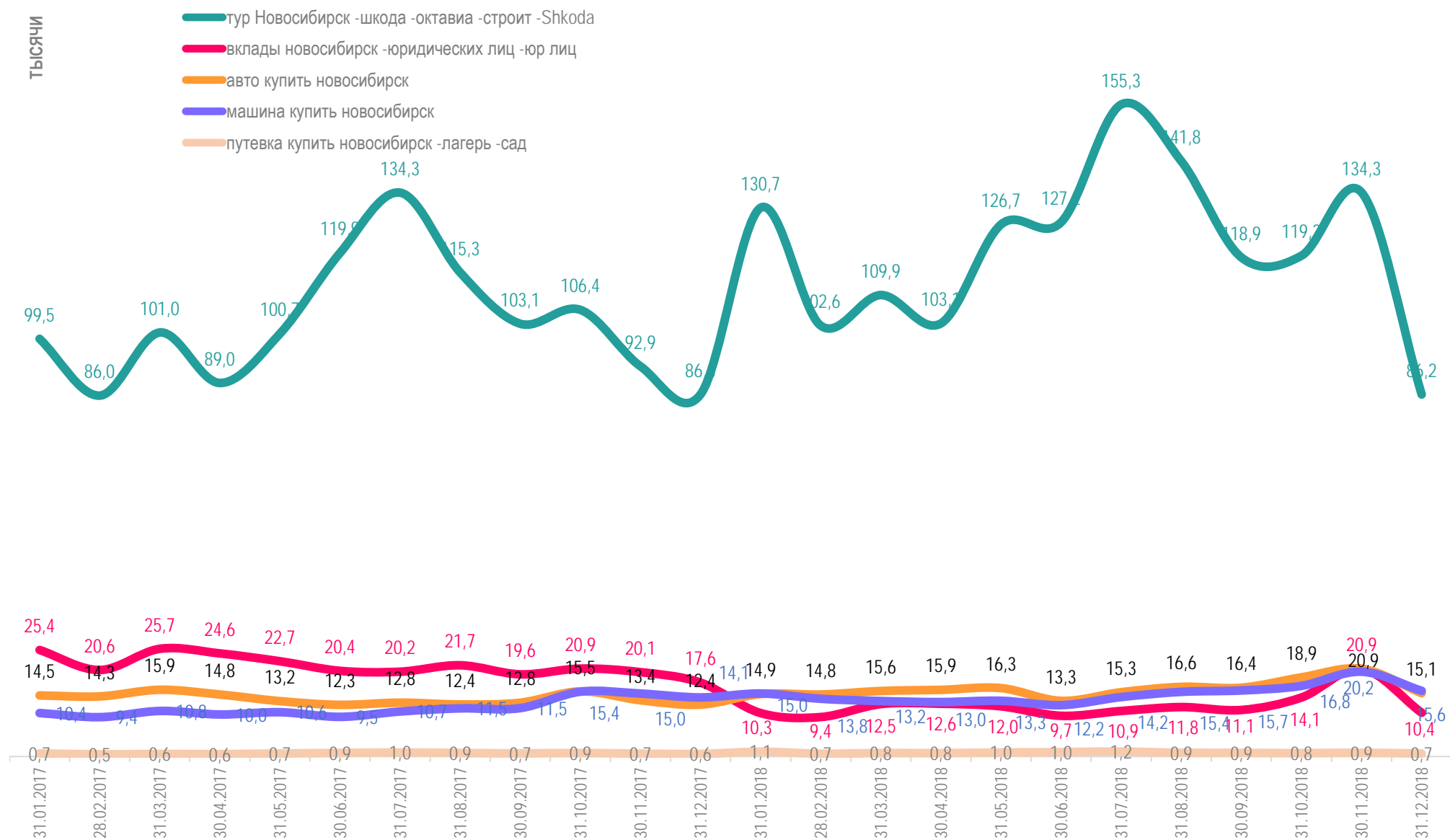
В таблице ниже показан набор тематик и соответствующих поисковых фраз, статистика запросов по которым собирается ежемесячно.

Тематика	Ключевая фраза
Ипотека	ипотека новосибирск -юридических лиц -юр лиц
	ипотечный новосибирск -юридических лиц -юр лиц
Кредиты	кредит новосибирск -юридических лиц -юр лиц
	авто купить новосибирск
Платежеспособность	вклады новосибирск -юридических лиц -юр лиц
	машина купить новосибирск
	путевка купить новосибирск -лагерь -сад
Спрос на жилье	тур Новосибирск -школа -октавия -строит -Shkoda
	аренда квартиры новосибирск -посуточно -день -час -сут
	жилой комплекс Новосибирск
	жк Новосибирск
	застройщик новосибирск
	квартира вторичка новосибирск
	квартира вторичный Новосибирск
	купить квартиру новосибирск
	новостройки новосибирск
снять квартиру новосибирск -посуточно -день -час -сут	



Платежеспособность: Общая динамика за 2 года

На Диаграмме ниже представлена динамика уникальных запросов в месяц в течение 2-х лет, Январь 2016 – Декабрь 2018, в тыс. шт.:

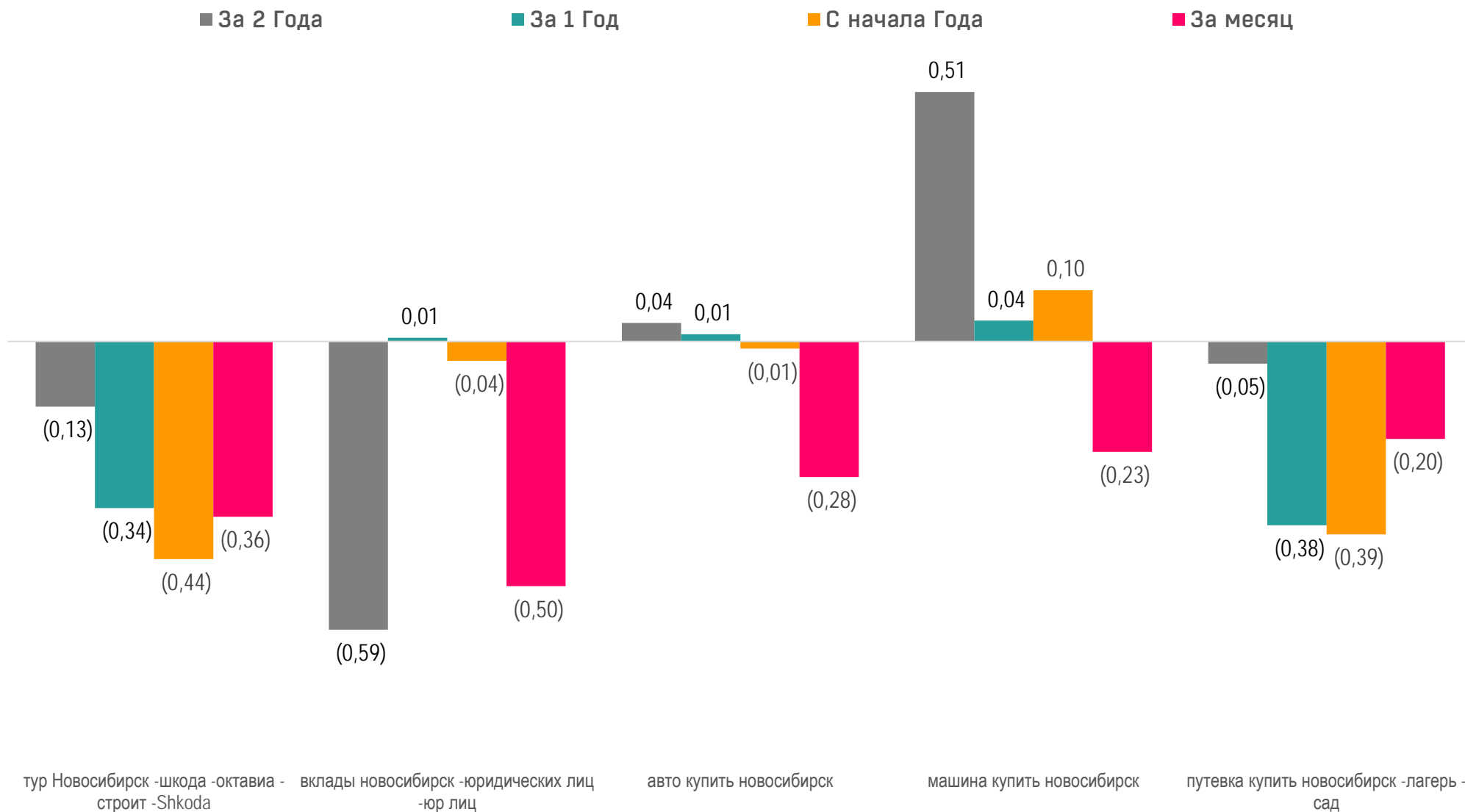


Лидирует и продолжает рост тема покупки туров. **Аутсайдер** – запрос на покупку путевок. Продолжил рост спрос на вклады. Устойчив общий уровень спроса на Авто.



Платежеспособность: Сравнение периодов

На Диаграмме ниже представлены %-е изменения количества уникальных запросов в месяц в течение 2-х лет, Январь 2016 – Декабрь 2018 г.:

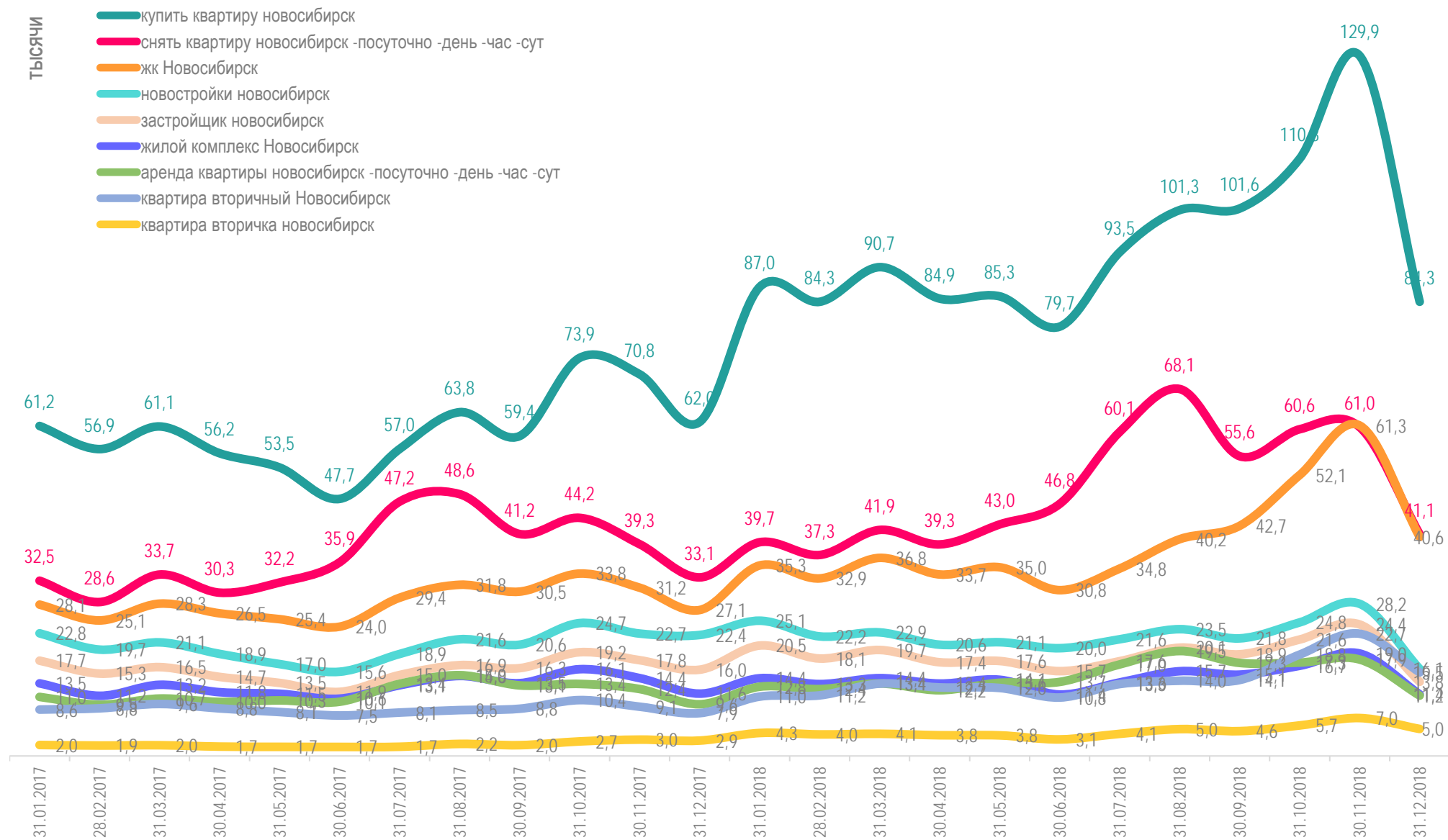


В декабре 2018 года наблюдается снижение спроса по отношению к другим периодам. Незначительный рост демонстрирует только спрос на покупку автомобиля.



Спрос на жилье: Общая динамика за 2 года

На Диаграмме ниже представлена динамика уникальных запросов в месяц в течение 2-х лет, Январь 2016 – Декабрь 2018 г., в шт.:

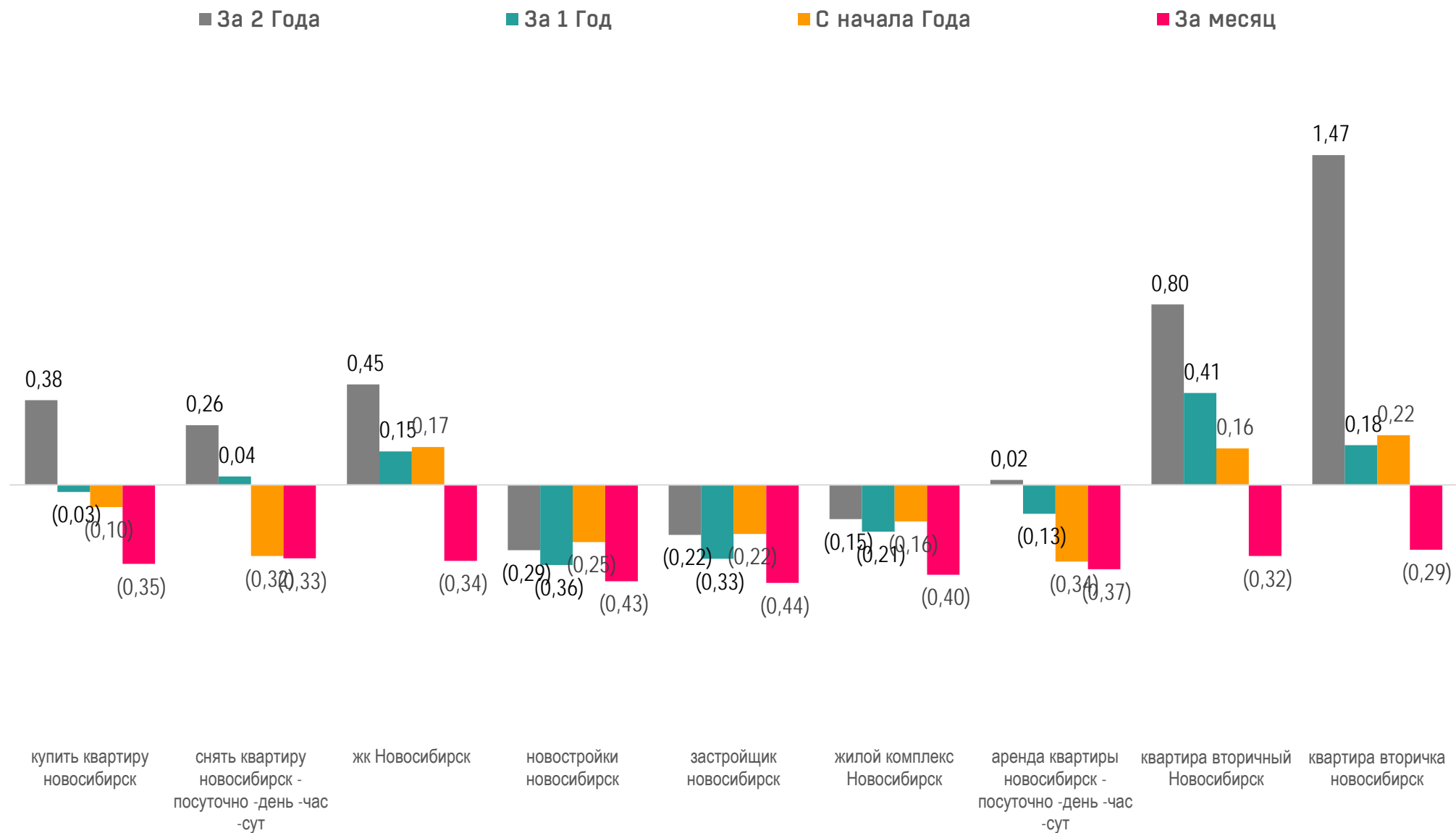


Растущий лидеры по объему спроса – вопрос покупки квартиры, вопрос аренды квартиры. Остальные запросы меньше по объему в 3 - 30 раз (!).



Спрос на жилье: Сравнение периодов

На Диаграмме ниже представлены %-е изменения количества уникальных запросов в месяц в течение 2-х лет, Январь 2016 – Декабрь 2018 г.:

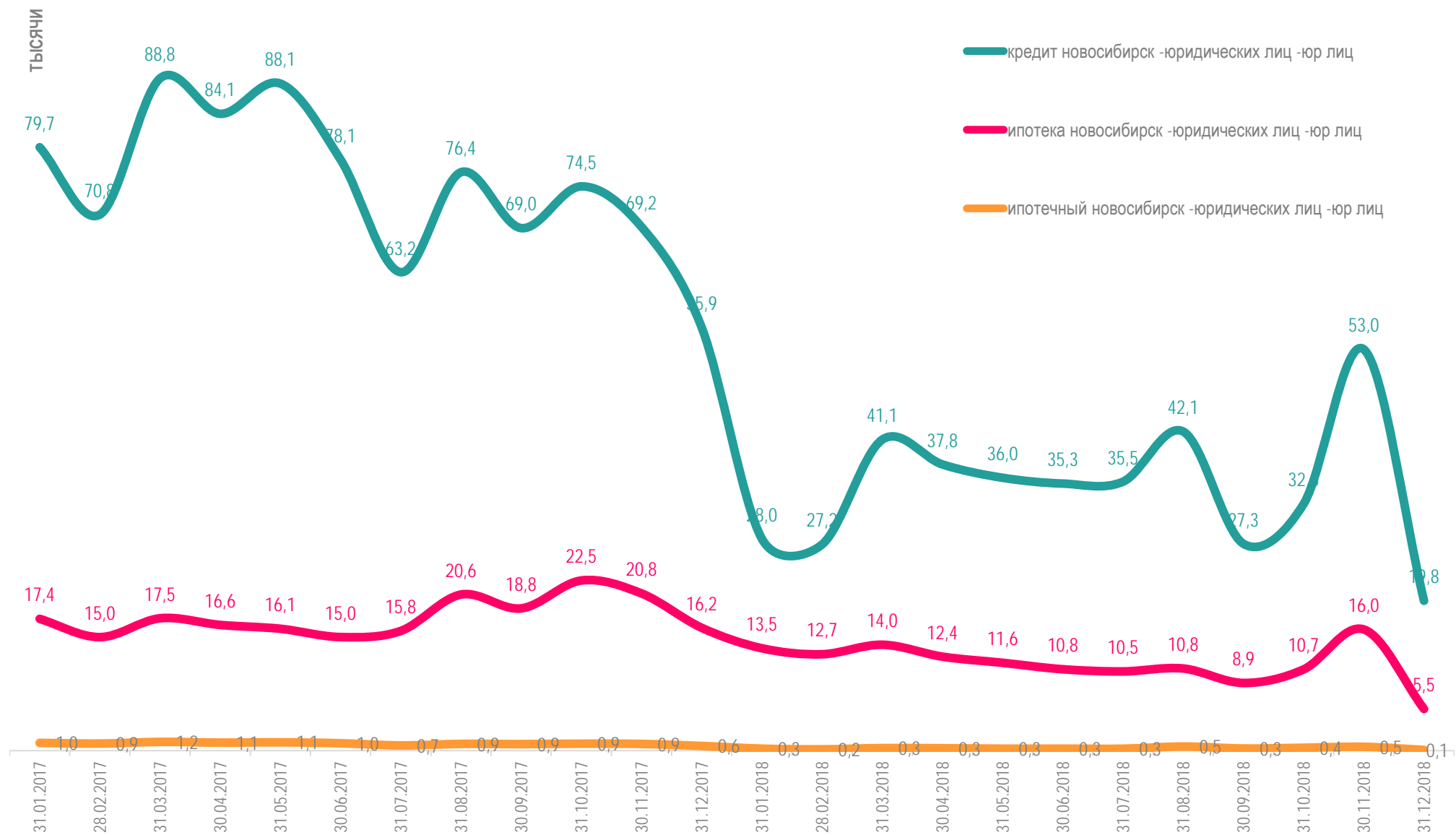


В декабре 2018 года наблюдается спад спроса на покупку и аренду квартир по сравнению с прошлыми периодами.



Ипотека и кредиты: Общая динамика за 2 года

На Диаграмме ниже представлена динамика уникальных запросов в месяц в течение 2-х лет, Январь 2016 – Декабрь 2018 г., в тыс. шт.:

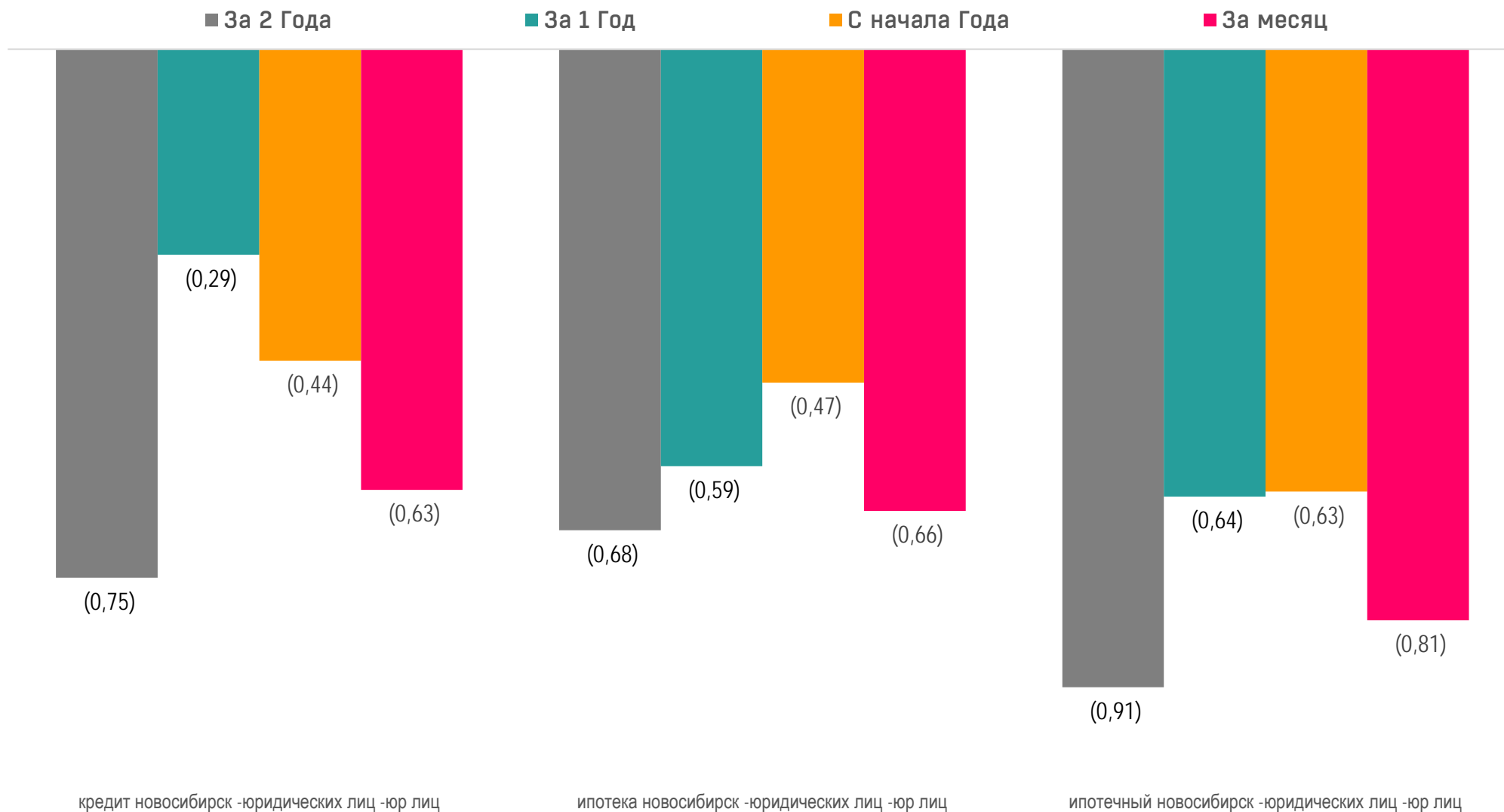


Лидер по объему спроса – **кредит для физических лиц**, спрос на который начал падение в Сентябре. Спрос на **ипотеку** в 4 раза меньше, чем на кредитование. Он снижался с Октября 2017 года и начал рост в Октябре 2018 года. Слово **ипотечный** нельзя считать значимыми поисковым запросом для оценки спроса на ипотеку.



Ипотека и кредиты: Сравнение периодов

На Диаграмме ниже представлены %-е изменения количества уникальных запросов в месяц в течение 2-х лет, Январь 2016 – Декабрь 2018 г.:



В декабре 2018 года наблюдается спад спроса на кредитование физических лиц и ипотеку по отношению ко всем предыдущим периода



– единственная доступная застройщикам и аналитикам полная статистика рынка по ценам и продажам в ретроспективе 12 месяцев, часть которой возможно выгружать для самостоятельного анализа.

В открытой базе данных ежемесячно регистрируются **ВСЕ** предложения на рынках **Новостроек**, Вторичного и Арендного жилья в Новосибирской агломерации. По прямому договору с Росеестром снимаются регистрации ДДУ по каждому строительному адресу.

До подобных баз данных больше никто **полного доступа не дает**, а показывает только собственные расчетные оценки, происхождение и достоверность которых проверить невозможно! Открытость исходных статистических массивов **ДЕКАРТ.онлайн**, когда любой застройщик может проверить действительность собственных цен и объёмов продаж, является неоспоримым фактом **абсолютной точности и прозрачности предоставляемых рыночных данных**.

ПОЧЕМУ АНАЛИТИЧЕСКАЯ ПЛАТФОРМА «ДЕКАРТ» ЛУЧШАЯ ДЛЯ КОМПАНИЙ-ЗАСТРОЙЩИКОВ? ОЦЕНИ ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ПОДХОДА К ДАННЫМ!

Для всех тарифов

АВТОГЕНЕРАТОР АНАЛИТИЧЕСКИХ ОТЧЕТОВ

Создавайте, сохраняйте и распечатывайте аналитические отчеты автоматически, по заданным вами параметрам.

Для всех тарифов

МАКСИМАЛЬНОЕ ЧИСЛО ПАРАМЕТРОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ

Сравнивайте объекты конкурентов по максимальному числу параметров.

Тарифы «АНАЛИЗИРУЙ» и «УПРАВЛЯЙ»

ИНДЕКСЫ ДОХОДНОСТИ И ОЦЕНКИ ОКУПАЕМОСТИ НОВОСТРОЕК

Оценивайте инвестиционную привлекательность объекта, сравнивая различные параметры новостроек с аналогичными предложениями на рынках аренды и «вторички».



Для всех тарифов

ИНТЕРАКТИВНОСТЬ - РЕЗУЛЬТАТ СРАЗУ

Задавайте нужные вам настройки фильтров и сразу получайте результат в виде таблиц, графиков и диаграмм.

Для всех тарифов

КАРТА НОВОСТРОЕК С ПАСПОРТАМИ ПО КАЖДОМУ ОБЪЕКТУ

Выделяйте интересующую вас локацию на карте и получайте всю информацию об объектах в данной локации: цены, планировки, конструктив здания, материал стен, документы на строительство и др.

Для всех тарифов

ДИНАМИЧНАЯ КАРТОГРАФИЯ И АНАЛИТИКА ТЕРРИТОРИЙ

Сверяйте результаты анализа в графиках с интерактивными изменениями на карте.

