

ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ

«РЫНОК НОВОСТРОЕК НОВОСИБИРСКА»

ИТОГИ ЗА 4 МЕСЯЦА 2019 ГОДА

Статистика ввода

Динамика средневзвешенных цен

Коридоры цен кв. м. и стоимостей квартир

Структура предложений квартир по категориям

Рейтинг застройщиков по Площади, ДДУ и Устойчивости

Динамика выдачи ИЖК, ДКП и ДДУ

Динамика регистраций ДДУ и Ипотеки

Динамика поисковых запросов

На основании данных информационного сервиса «ДЕКАРТ.онлайн»



АНАЛИТИЧЕСКИЙ СЕРВИС ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

При поддержке



+7 (383) 2000 333



www.yolka.pro



info@yolka.pro

СТАТИСТИКА ВВОДА ЖИЛЬЯ

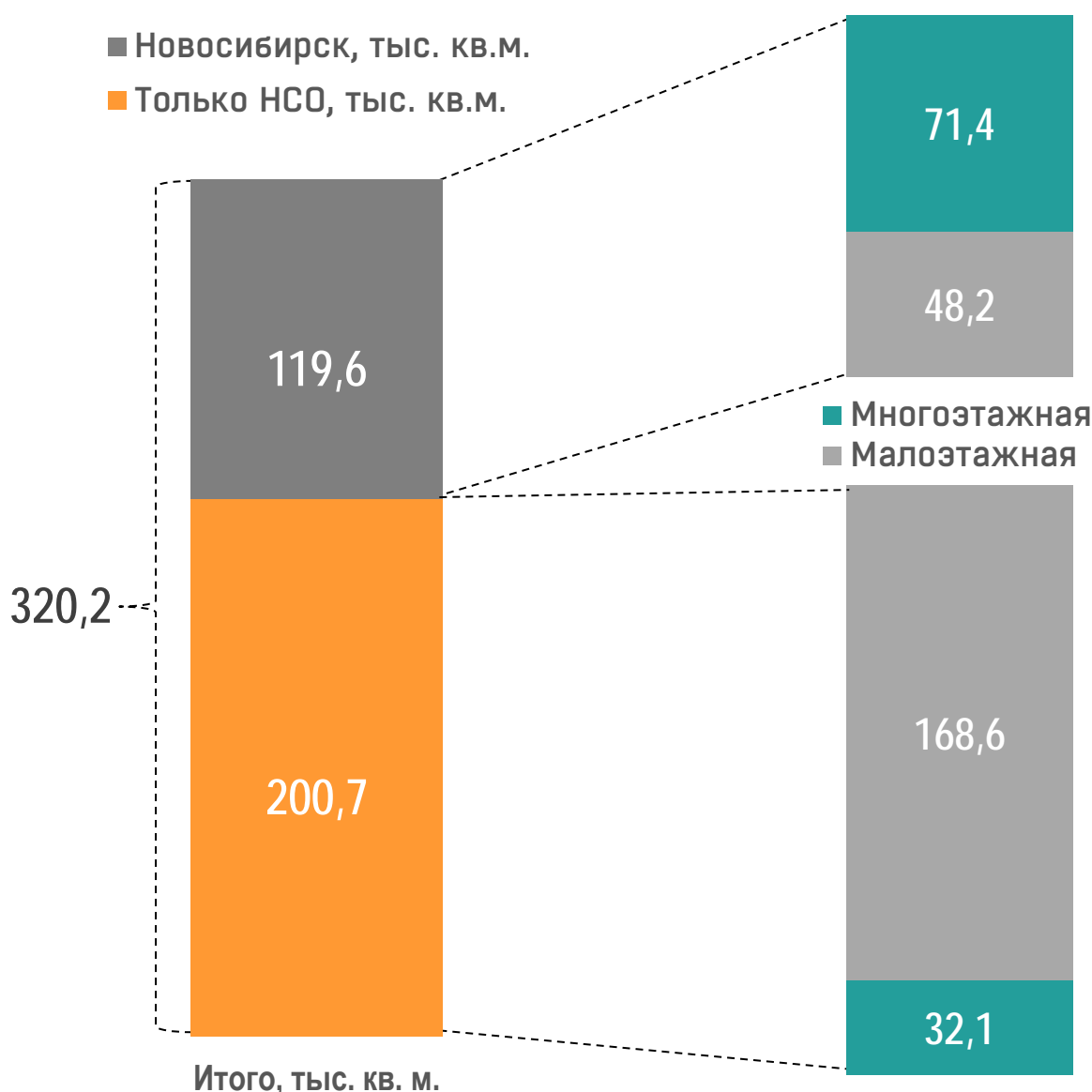
Структура ввода по территориям

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по **Новосибирской области** за 4 месяца 2019 года в целом по **Региону** было сдано 320,2 тыс. кв. м. жилья, что на -90 тыс. кв. м. (-22%) меньше, чем за **Январь-Апрель** 2018 года (410,2 тыс. кв. м.). По данным Новосибирскстат в эксплуатацию введено 3,6 тыс. квартир, что на -0,57* тыс. квартир (-14%)* меньше, чем за аналогичный период 2018 года.

ТЕРРИТОРИЯ	КВАРТИРЫ			ПЛОЩАДИ		
	Апрель 2018	Апрель 2019	Спад / Рост	Апрель 2018	Апрель 2019	Спад / Рост
	тыс. шт.	тыс. шт.	%	тыс. кв. м.	тыс. кв. м.	%
Только НСО	2,11	1,74	-17%	261,2	200,7	-23%
Новосибирск	2,07	1,86	-10%	149,0	119,6	-20%
Итого	4,17	3,60*	-14%*	410,2	320,2	-22%

Только в **НСО (за пределами Новосибирска)** сдано 200,7 тыс. кв. м. жилья. Спад на -60,6 тыс. кв. м., или -23% к прошлогоднему уровню 261,2 тыс. кв. м. В эксплуатацию введено 1,74 тыс. квартир, что меньше на -0,37 тыс. (-17%) квартир, чем за тот же период 2018 года. Средневзвешенная площадь квартиры в **многоквартирных** домах в **Апреле** 2019 года составила 41,4 кв. м., что **меньше**, чем в **Апреле** 2018 года (43,8 кв. м.) на -2,3 кв. м. (или на -5%).

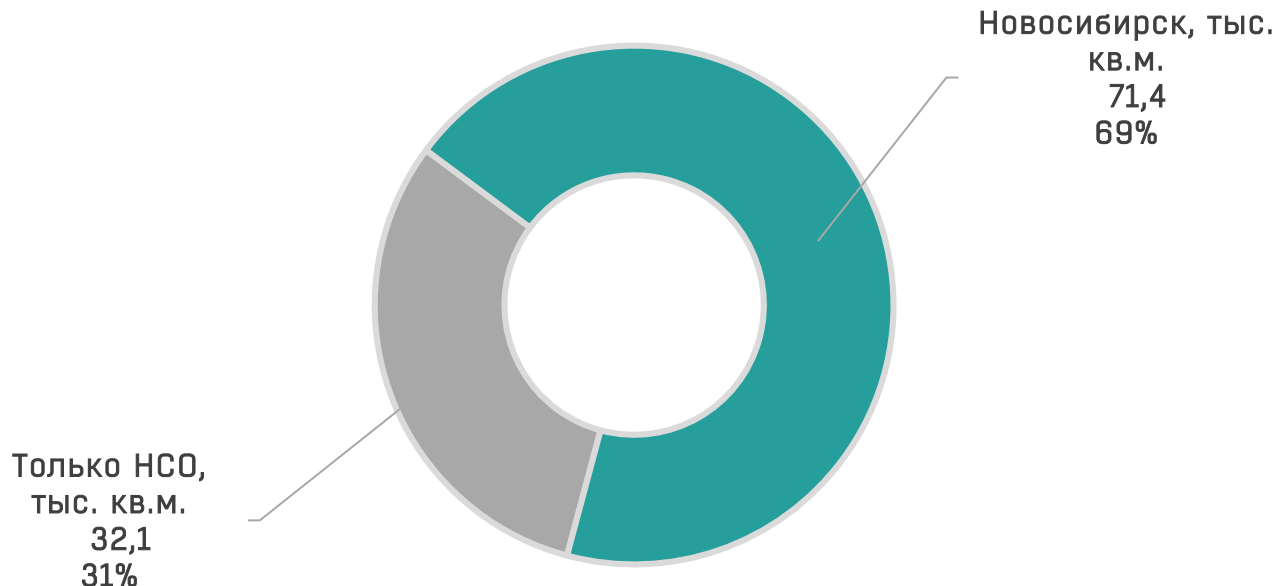
В **Новосибирске**, за первые 4 месяца 2019 года было сдано 119,6 тыс. кв. м. Спад к аналогичному периоду 2018 года составил -29,5%. В эксплуатацию введено 1,862 тыс. квартир, что на -10% меньше, чем за аналогичный период 2018 года. Средневзвешенная площадь квартиры в **многоквартирных** домах **Города** в **Апреле** 2019 года составила 45,6 кв. м., что **меньше**, чем в **Апреле** 2018 года (52 кв. м.) на -6,3 кв. м. (или -12%)



Структура ввода по типам застройки

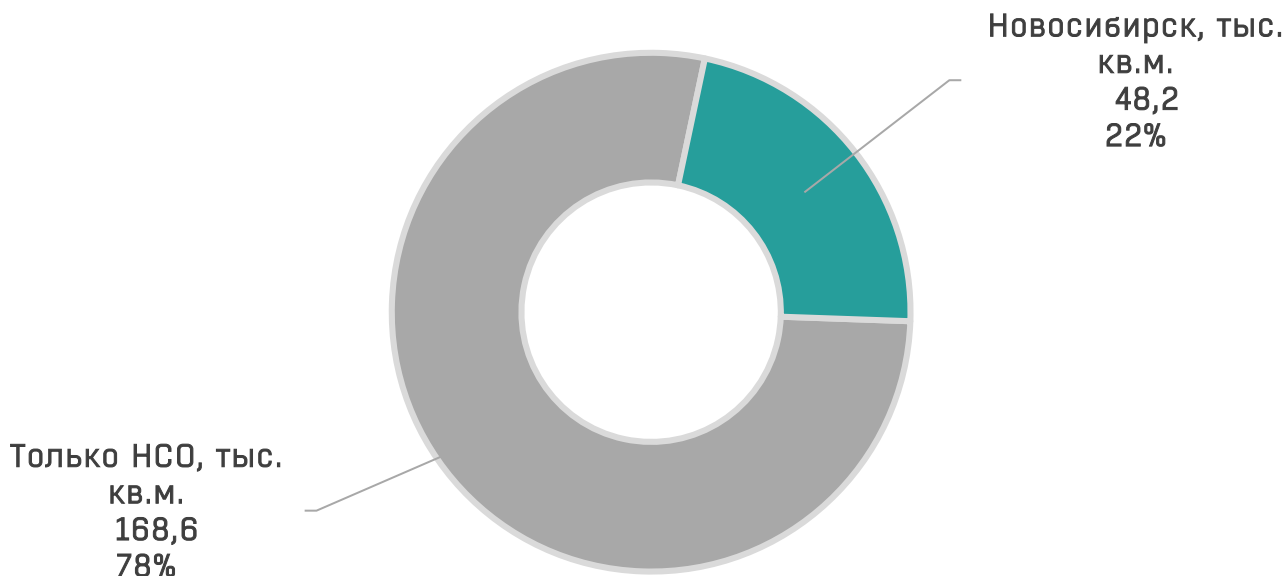
Многоэтажка. Общий ввод в Регионе за 4 месяца 2019 года = 103,5 тыс. кв. м. (32% **общего** ввода жилья в Регионе). Это меньше на -23,5 тыс. кв. м., на -18%, чем было сдано за тот же период прошлого года (126,9 тыс. кв. м.). Большая часть, 71,4 тыс. кв. м. (69% от объема Многоэтажки в Регионе), введено в **Новосибирске**. **Только в НСО** введено лишь 32,1 тыс. кв. м. (31% от объема ввода в Регионе).

Многоэтажная



Малозатка¹. Общий ввод за 4 месяца 2019 года в Регионе = 216,75 тыс. кв. м., (68% **общего** ввода жилья в Регионе) в т.ч., 202,1 тыс. кв. м.² (93% ввода **Малозатки** и 63% ввода в Регионе) построено **населением**. Ввод **Малозатки** в **Апреле 2019** года меньше на -66,57 тыс. кв. м., или на -23%, чем было сдано за тот же период прошлого года (283,3 тыс. кв. м.). При этом **только в НСО** за 4 месяца 2019 года сдано 168,6 тыс. кв. м., (78% от общего ввода Малозатки), а в **Новосибирске** сдано 48,2 тыс. кв. м. (22% от ввода в Регионе).

Малозатная



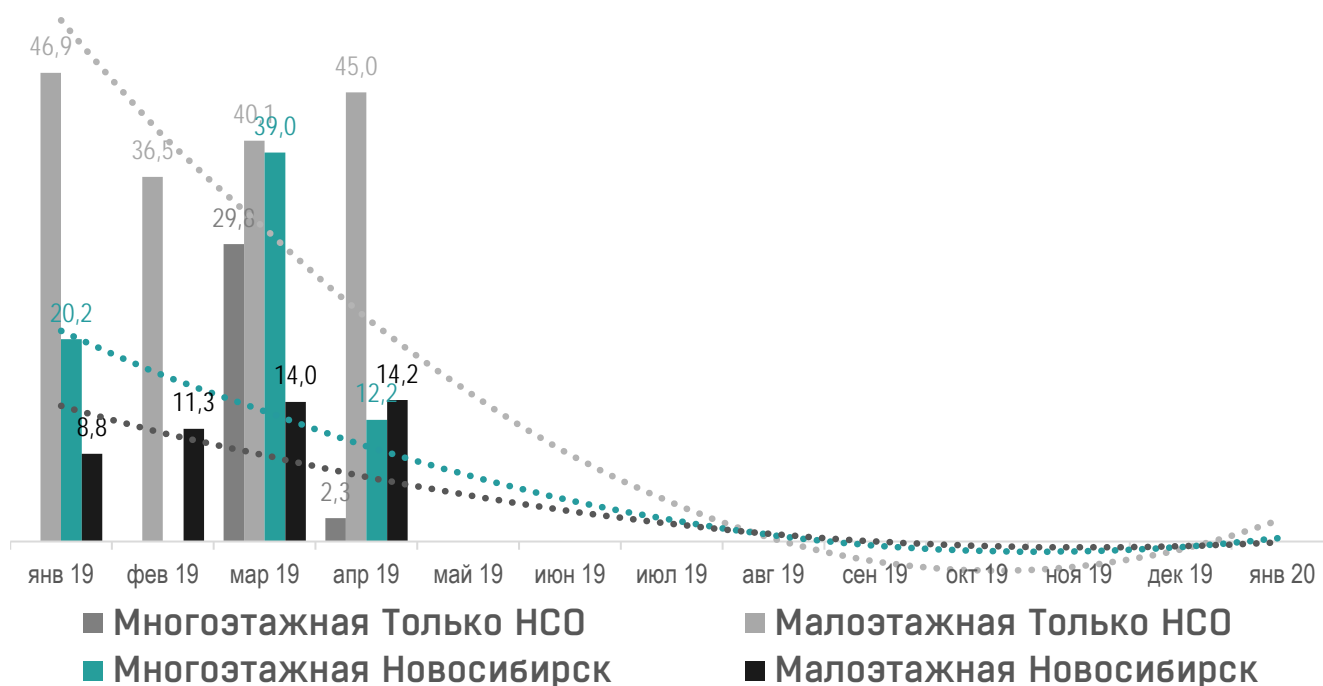
¹ Здания с количеством этажей не более чем три.

² Уточненные данные (Росстат, от 28.05.2019 г.)



Динамика ввода по типам застройки

Многоэтажка. В Январе - Феврале 2019 года ввод Многоэтажки был только в **Новосибирске** в объеме 20,2 тыс. кв. м. В Марте – Апреле 2019 ввод Многоэтажки начался и в **НСО** (32,9 тыс. кв. м.), и продолжился в **Новосибирске** (51,13 тыс. кв. м.). Суммарный прирост ввода в Регионе к **Январю 2019** года, 83,22 тыс. кв. м. Но темпы ввода в целом снижаются. Суммарные потери ввода за 4 месяца – 5,74 тыс. кв. м.



Малоэтажка. Только в **НСО** в течение **Января – Апреля** 2019 года, вводилось в среднем по 42,14 тыс. кв. м. / мес., а в **Новосибирске** за тот же период - по 12,05 тыс. кв. м. В целом ввод Малоэтажки растет. Суммарный объем прироста ввода Малоэтажки с начала года, 3,43 тыс. кв. м. Основной вклад в ввод **Малоэтажки** вносит **Область**.

По данным Департамента строительства и архитектуры мэрии **города Новосибирска** за **первые 4 месяца** 2019 года было сдано в эксплуатацию 119,6 тыс. кв. м. жилья, что составило 37,3% от объема ввода в **Регионе** за тот же период.

ЗАСТРОЙКА	Январь - Апрель 2018			Январь - Апрель 2019		
	Домов, шт.	Квартир, тыс. шт.	Площадь, тыс. кв. м.	Домов, шт.	Квартир, тыс. шт.	Площадь, тыс. кв. м.
Многоэтажная	8	1,791	93,3	9	1,572	71,4
Малоэтажная	2	0,020	0,8	1	0,038	2,075
Индивидуальная	257	0,257	55,0	252	0,252	46,1
Итого	267	2,068	149,0	262	1,862	119,6

За 4 месяца **2019** года в **Новосибирске** введено 1 862 квартиры, включая квартиры в индивидуальных домах и квартиры в общежитиях.

Количество квартир в **Многоэтажном** жилье составило 1 572 шт. Спад по сравнению с аналогичным периодом 2018 года (когда было сдано 1 791 квартир) составил -219 квартир (на -12%). При этом количество сданных домов увеличилось на 1 дом (на 13%), ввод площадей сократился на -29,1 кв. м. (на -23%). Средневзвешенная площадь квартиры в сданных домах сократилась на -6,68 кв. м. или на -13%, и составила 45,4 кв. м. / квартира.

В **Январе - Апреле** 2019 года ввода **Малоэтажного** жилья не было. Но по сравнению с **Январем - Апрелем** 2018 года, когда ввод за первые 4 месяца 2018 года составлял 800 кв. м., в текущем периоде есть рост на плюс 18 квартир или 90%. При этом площадь ввода в **Апреле 2019** года формально выше на 1,27 тыс. кв. м., или на 156%.

В объеме ввода **Индивидуального** жилья, количество квартир (**домов**) сократилось на -2%, или на -5 штук. Площадь сданных домов сократилась на -8,84 тыс. кв. м. или на -16%. Средневзвешенная площадь квартиры (**дома**) немного сократилась с 213,8 кв. м. в **Апреле 2018** года до 183 кв. м. в **Апреле 2019** года, что меньше по сравнению с аналогичным периодом ввода 2018 года на -30,83 кв. м., или на -14%.

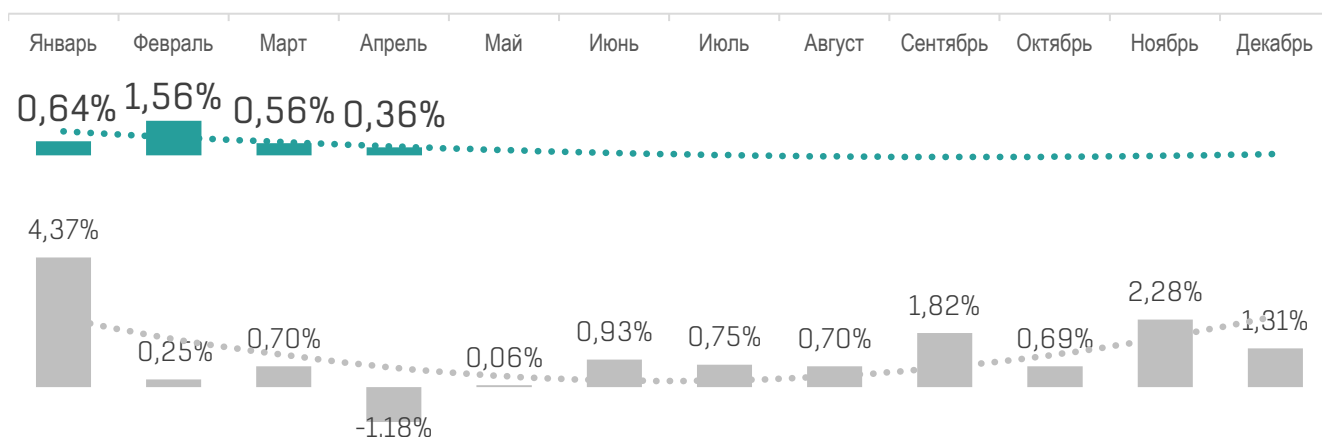
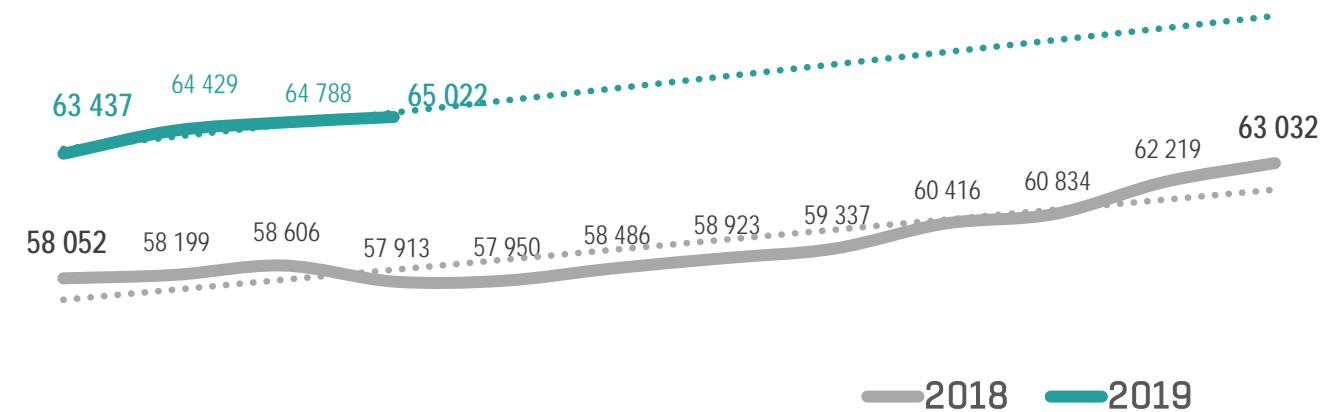


ДИНАМИКА ЦЕН ЗА 1 КВ. М.

В конце 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.

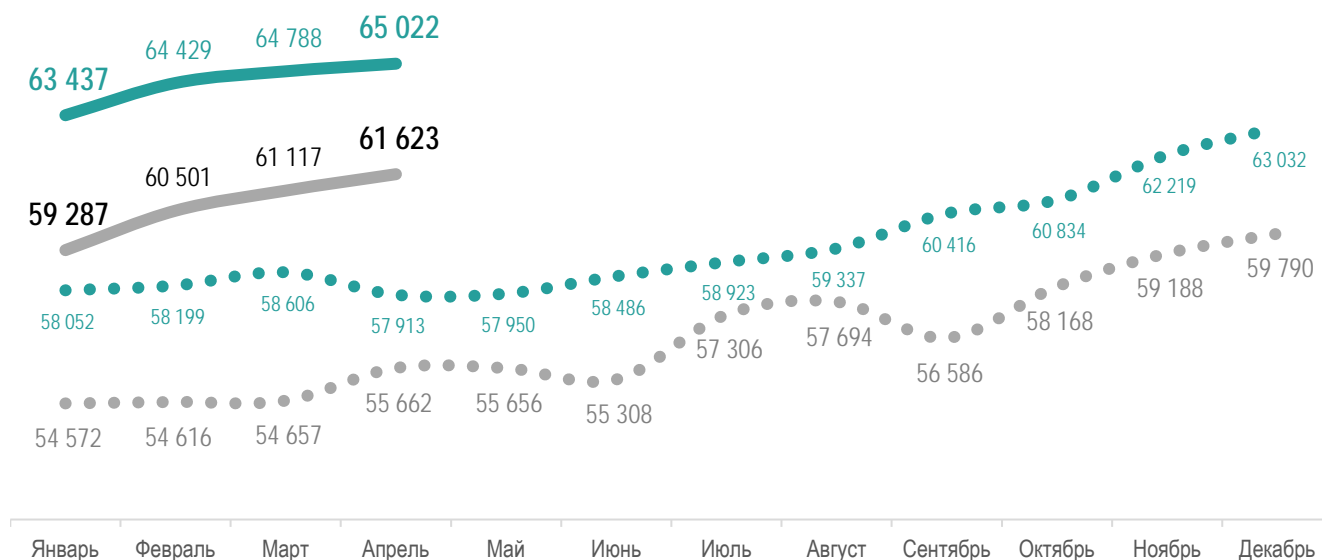
Общая динамика цен

Общая динамика цен на квартиры в Новостройках за 4 месяца, представлена в 3-х связанных диаграммах ниже, с указанием средневзвешенных значений цен с учетом скидки и с помесячной динамикой изменения цен в %.



В апреле 2019 года направление движения цен не изменилось.

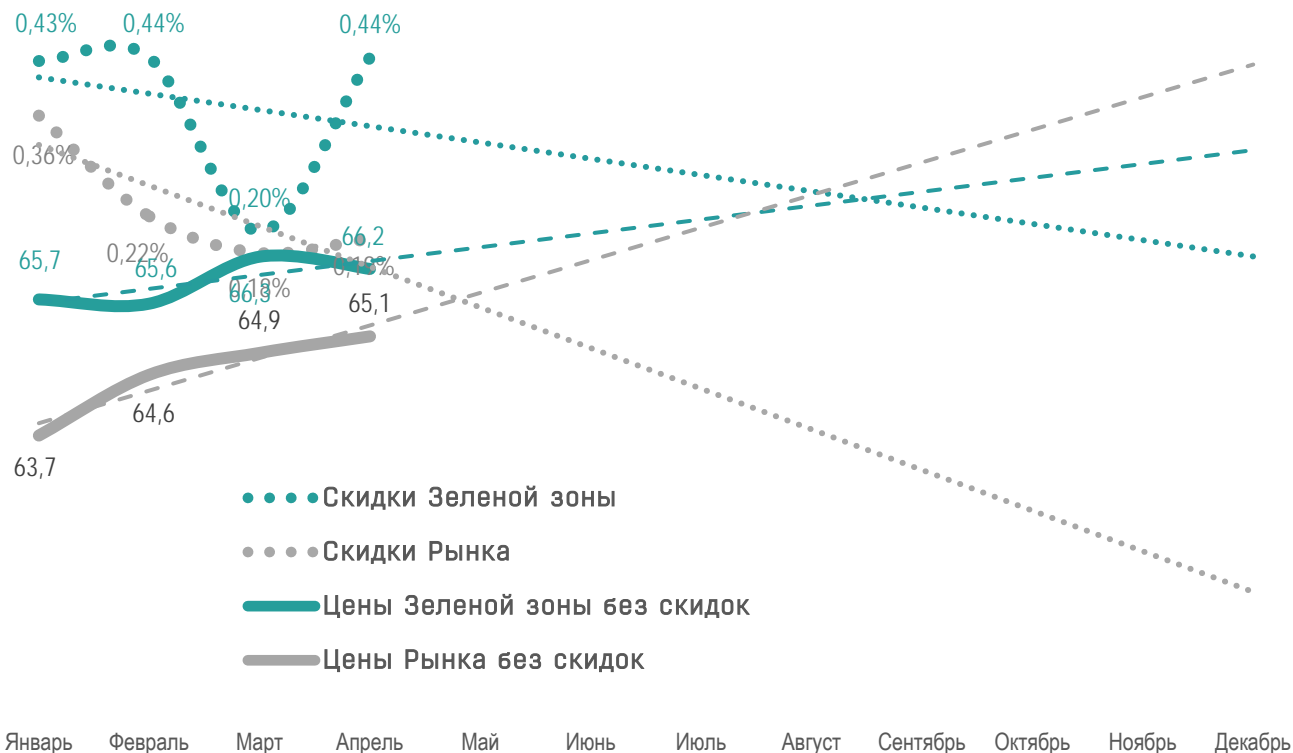
●●●● 2018 Новостройки ●●●● 2018 Вторичка — 2019 Новостройки — 2019 Вторичка



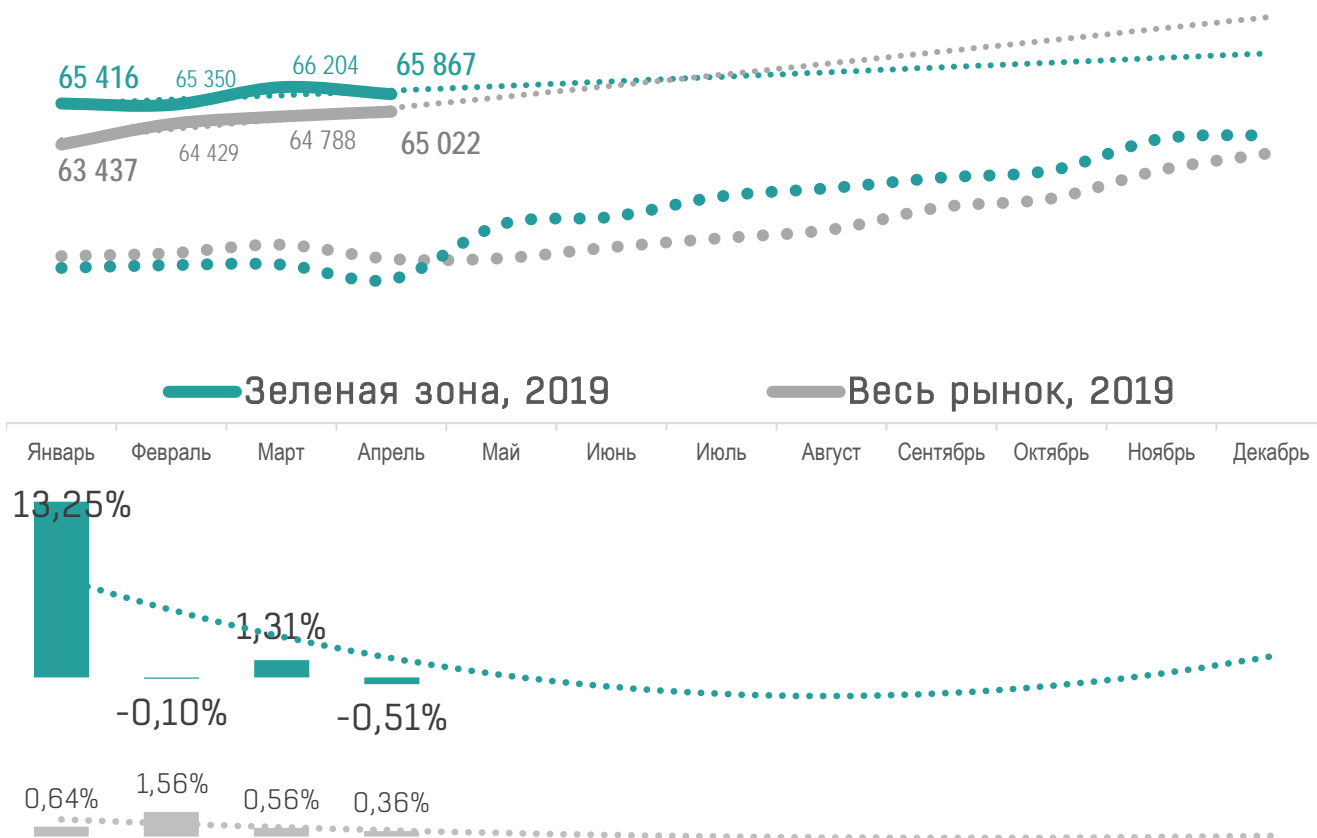
Динамика Цен Застройщиков Рейтинга Устойчивости

Данная статистика приводится только по Застройщикам, которые входят в Топ-78, так называемую Зеленую зону Рейтинга Устойчивости, см. Рейтинг устойчивости застройщиков на стр. 19.

За первые четыре месяца 2019 года наблюдается рост цен всего рынка застройщиков Зеленой зоны. При этом скидки застройщиков Зеленой зоны и скидки Рынка в целом снижаются.



В начале 2019 года **средневзвешенные фактические** цены рынка в среднем были ниже фактических цен застройщиков Зеленой зоны на -1 980 руб. / кв. м. В Апреле 2019 года цены рынка ниже фактических цен застройщиков Зеленой зоны на -845 руб. / кв. м. В диаграмме ниже представлена динамика цен со скидками в руб. / кв. м., а также %-е изменение цен по месяцам.



Изменение цен за Месяц

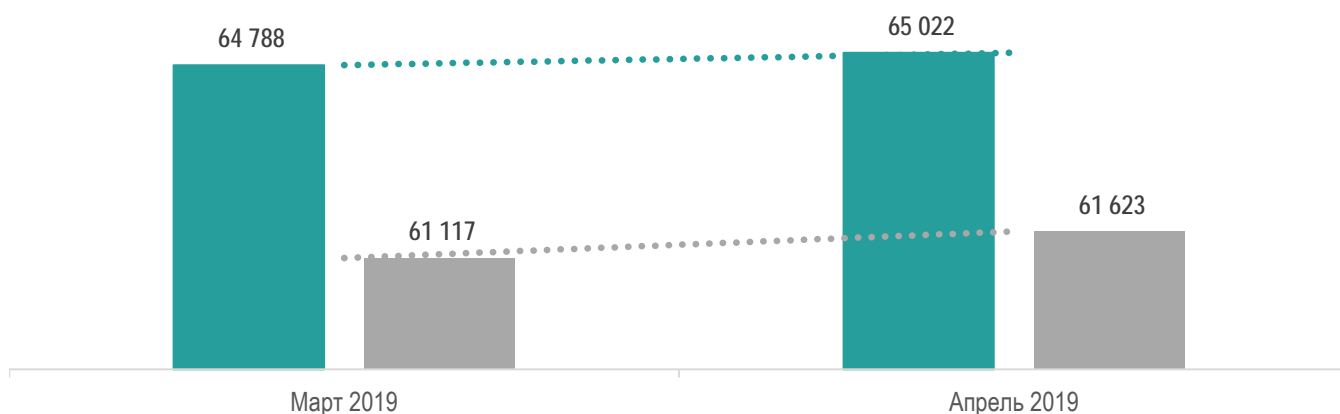
С **Март 2019** по **Апрель 2019** года цены по всему рынку жилья выросли на 0,59%, в Новостройках – рост на 0,36%, а на Вторичном рынке – рост на 0,83%.

	Март 2019	Апрель 2019	Спад / Рост
	руб. кв.м.	руб. кв.м.	%
Жилищный рынок (совокупно) за 1 месяц	62 952	63 323	0,59%
Новостройки	64 788	65 022	0,36%
Вторичка	61 117	61 623	0,83%
Новостройки - Вторичка	3 671	3 399	-0,47%

Цены **Новостроек** росли медленнее **Вторички** на -0,47%. Ниже, на Диаграмме, наглядно представлено изменение цен за 1 кв. м. на рынке Новостроек и на Вторичном рынке в течение **Апреля 2019** по сравнению с **Мартом 2019** года.

Средневзвешенные цены за кв. м., к Прошлому месяцу

■ Новостройки ■ Вторичка



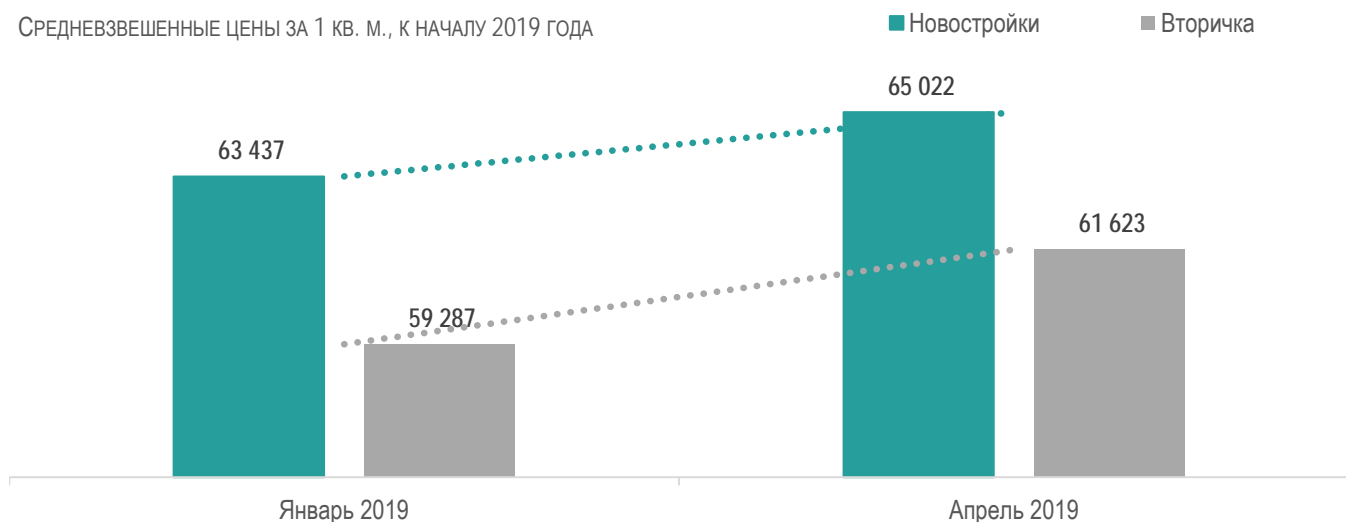
Изменение цен с начала года

С **Января 2019** по **Апрель 2019** года цены по всему рынку жилья продолжили **рост** на уровне 3,2%, в Новостройках – рост на 2,5%, а на Вторичном рынке – рост на 3,94%. Цены **Новостроек** росли на 0,36% быстрее, чем в **Марте** к началу 2019, а цены **Вторички** быстрее на 0,85%.

	Январь 2019	Апрель 2019	Спад / Рост
	руб. кв.м.	руб. кв.м.	%
Жилищный рынок (совокупно) за 1 месяц	61 362	63 323	3,20%
Новостройки	63 437	65 022	2,50%
Вторичка	59 287	61 623	3,94%
Новостройки - Вторичка	4 150	3 399	-1,44%

Цены **Новостроек** росли медленнее **Вторички** на -1,44%. Ниже, на Диаграмме, наглядно представлено изменение цен за 1 кв. м. на рынке Новостроек и на Вторичном рынке в течение **Апреля 2019** по сравнению с **Январем 2019** года.





Изменение цен за Год

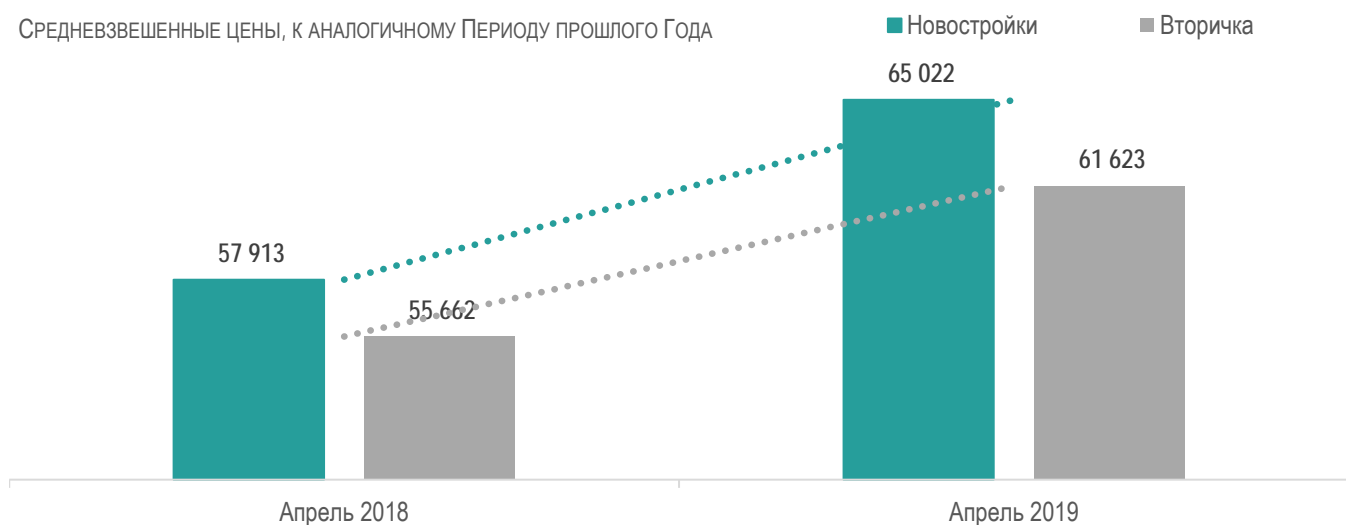
Совокупный рост цены за 1 кв. м. на жилищном рынке за 12 месяцев составил 11,51%.

Цена за 1 кв. м. **Новостроек** выросла до 12,28% (на 1,73% быстрее роста цен за годовой период Марта 2019), а цена **Вторички** – выросла на 10,71% (что на -1,11% медленнее годового роста цен в Марте 2019).

За 12 месяцев, с **Апреля 2018** по **Апрель 2019** года, цена за 1 кв. м. **Новостроек** росла **быстрее**, чем цена на **Вторичном** рынке жилья, на 1,57%.

	Апрель 2018	Апрель 2019	Спад / Рост
	руб. кв.м.	руб. кв.м.	%
Жилищный рынок (совокупно) за 12 мес.	56 787	63 323	11,51%
Новостройки	57 913	65 022	12,28%
Вторичка	55 662	61 623	10,71%
Новостройки - Вторичка	2 251	3 399	1,57%

Ниже, на Диаграмме, наглядно представлено изменение цен за 1 кв. м. на рынке Новостроек и на Вторичном рынке за 12 месяцев в **Апреле 2019** года по сравнению с ценами в **Апреле 2018** 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:

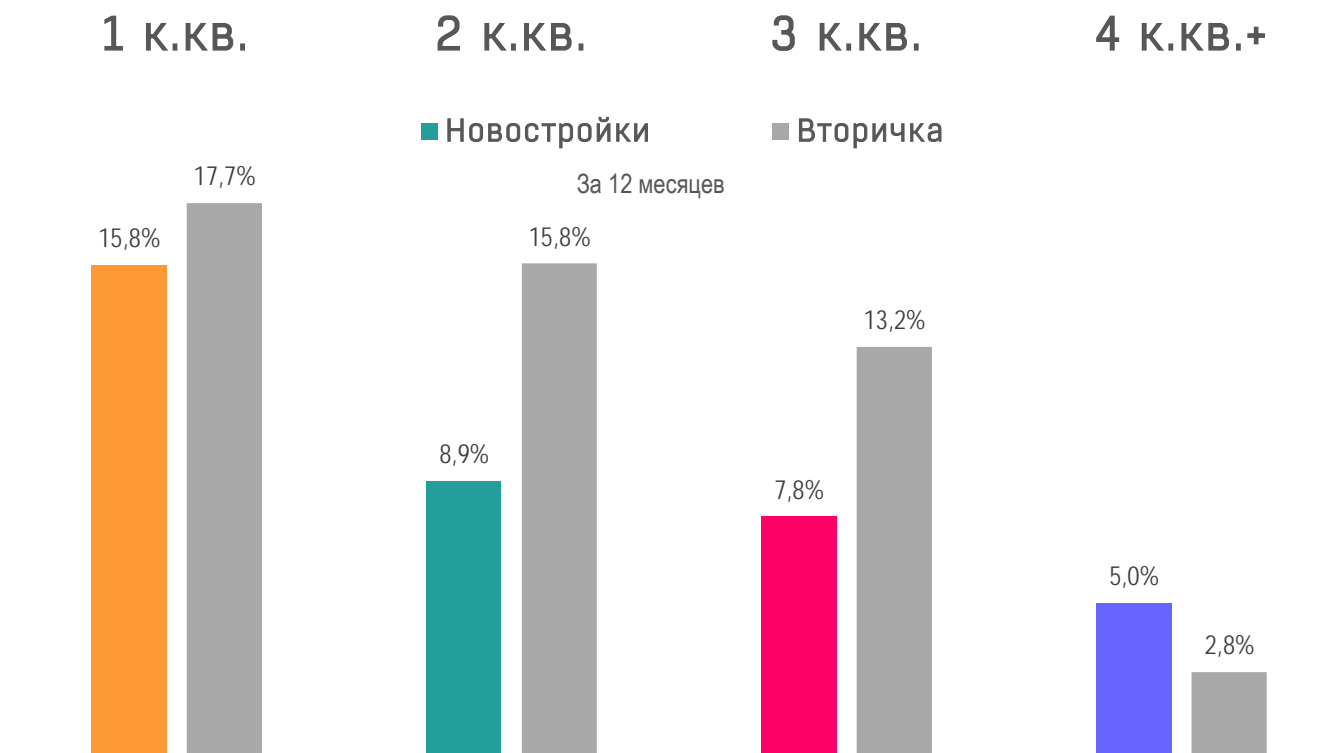
1 к.кв. – однокомнатные предложения,

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 Апреля 2018 года по Апрель 2019 года выглядит следующим образом:



За период Апрель 2018 – Апрель 2019 положительную динамику показали цены за 1 кв. м. в Новостройках всех категорий.

1. Из диаграммы выше видно, наибольшее изменение цен за 1 кв. м. в Новостройках произошло в сегменте 1 к.кв. – 15,8% (в Марте 2019 был рост на 12,0% ускорение темпов роста на 3,8%), а на Вторичном рынке – на 17,7% (рост Марта 2019 составлял 10,9%, ускорение темпов роста на 6,8%).
2. Второй сегмент по растущим ценам на рынке Новостроек – 2 к.кв., где рост составил 8,9% (рост Марта 2019 был на уровне 8,0%, ускорение темпов роста на 0,9%). Цены Вторички выросли на 15,8% (в Марте 2019 рост составлял 11,9%, ускорение темпов роста на 3,9%).
3. Третий сегмент по растущим ценам на рынке Новостроек – 3 к.кв. – 7,8% (в Марте 2019 рост составлял 7,5%, ускорение темпов роста на 0,3%). А на Вторичном рынке в этом сегменте рост составил 13,2% (в Марте 2019 был рост 11,7%, ускорение темпов роста на 1,5%).
4. В сегменте Новостроек 4 к.кв.+ произошел рост на 5,0% (в Марте 2019 наблюдался рост на 0,3%, ускорение на 4,7%). На Вторичном рынке наблюдается рост на уровне 2,8% (в Марте 2019 был зафиксирован рост на уровне 0,3%, ускорение темпов роста на 2,5%).



Изменение цен с начала года

В **Апреле 2019** года по сравнению с **Январем 2019** года произошли изменения цен за 1 кв. м., которые отражены на диаграмме ниже.

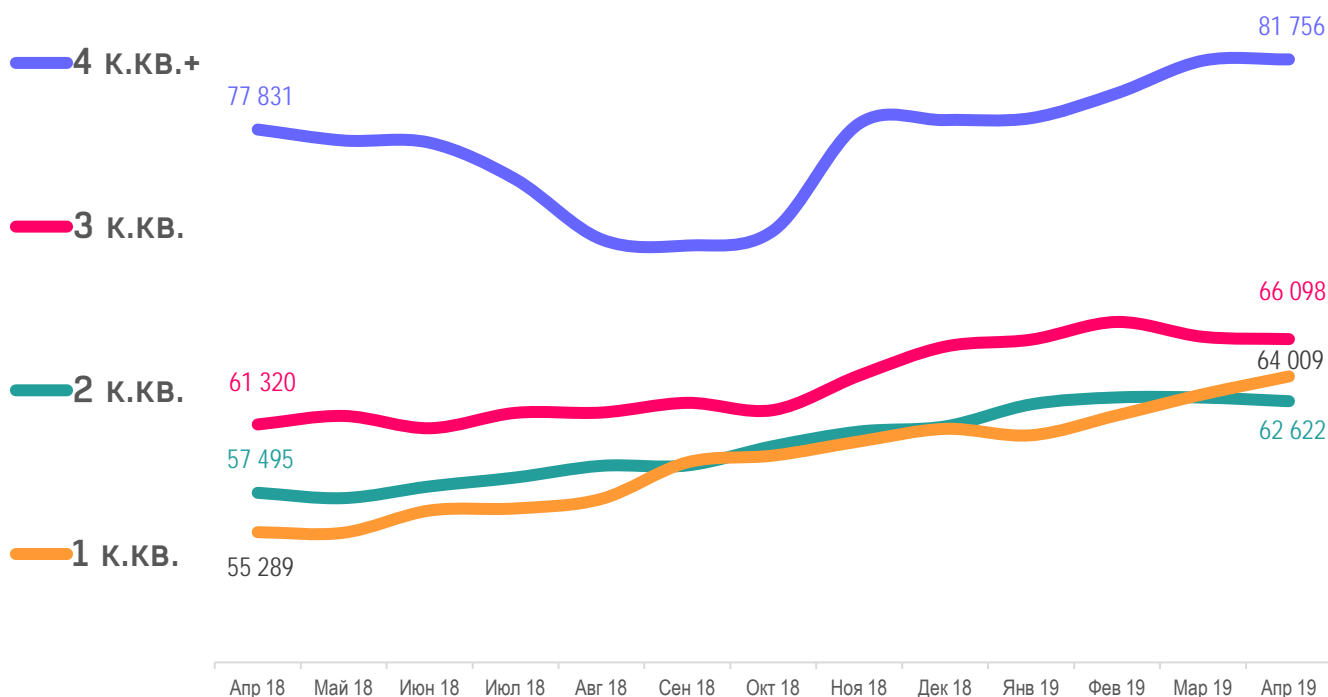


С **Января 2019** по **Апрель 2019** года росли все категории **Новостроек**, кроме 3 кв.кв. Наибольшее изменение цен за 1 кв. м. в Новостройках произошло в сегменте **1 кв.кв.** – рост на 5,4%. Категория **4 кв.кв.+** выросла на 4,2%. Рост в категории **2 кв.кв.** составил 0,3%. Категория **3 кв.кв.** осталась на том же уровне.

За тот же период цены за метр на **Вторичном** рынке росли по всем категориям. В категории **1 кв.кв.** рост составил 8,8%. В категории **2 кв.кв.** зафиксирован рост 6,5%. Рост **3 кв.кв.** составил 4,1%, а рост **4 кв.кв.+** на уровне 3,4%.

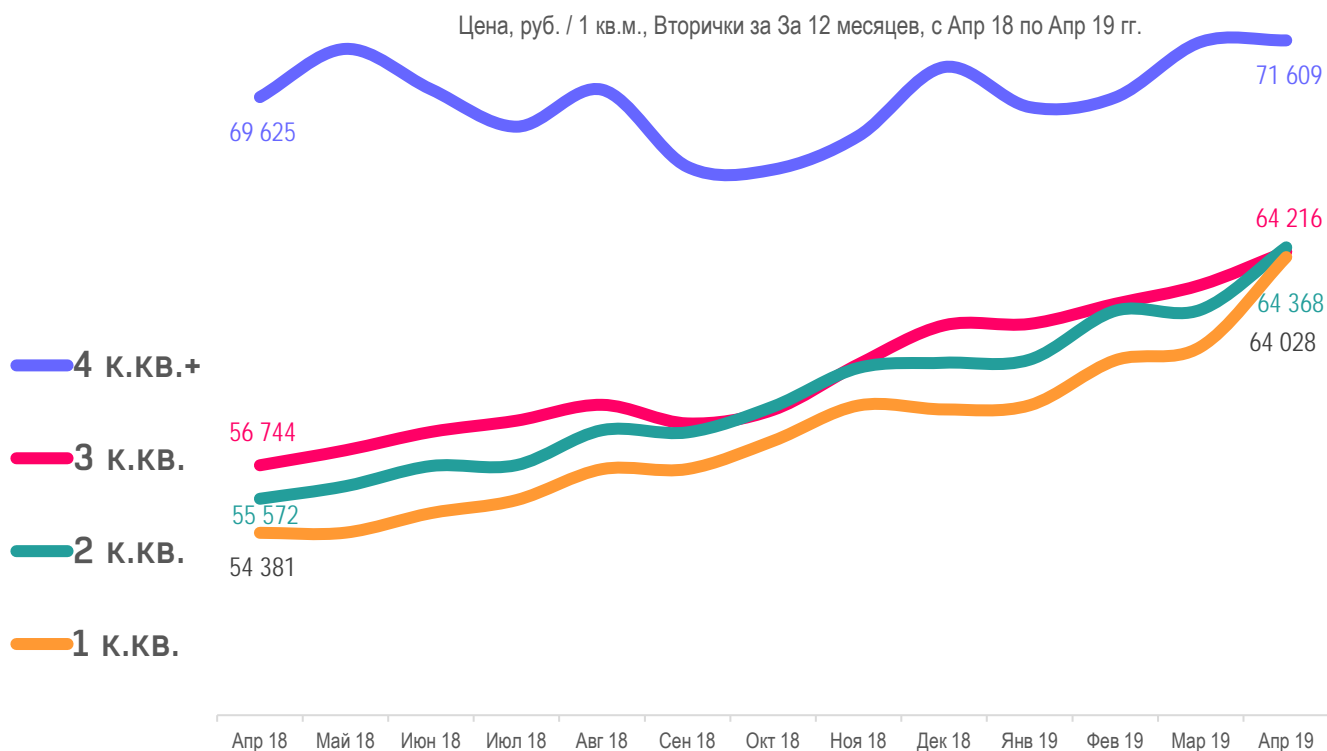
Ниже, в двух диаграммах представлена динамика цен за 1 квадратный метр по 4-м основным категориям в **Новостройках** и на **Вторичном** рынке за период 12 месяцев (**Апрель 2018 – Апрель 2019** гг.).

Цена, руб. / 1 кв.м., Новостройки за 12 месяцев, с Апр 18 по Апр 19 гг.



Если рассмотреть поведение цены за 1 кв. м. только на **Вторичном** рынке в течение 12 месяцев (**Апрель 2018 – Апрель 2019** гг.), то картина будет следующей (см. Диаграмму ниже):





СТОИМОСТЬ КВАРТИР ОСНОВНЫХ КАТЕГОРИЙ

Новостройки: Изменения за Год

В Апреле 2019 по сравнению с Апрелем 2018 года на рынке **Новостроек** динамика средневзвешенной стоимости основных категорий квартир с учетом средних рыночных скидок, такова:

1. **Максимальный** рост, на 18,7% в сегменте 1 к.кв. Рост Марта 15,3%. Ускорение темпов роста на 3,4%.
2. В сегменте 2 к.кв., рост стоимости квартир на 3,3%. Рост Марта 2,8%. Ускорение темпов роста на 0,5%.
3. В сегменте 3 к.кв., рост стоимости квартир на 1,1%. Рост Марта 1,6%. Замедление темпов роста на -0,5%.
4. В сегменте 4 к.кв.+, падение на -5,3%. В Марте было зафиксировано падение -8,0%. Замедление темпов падения на 2,7%.



Вторичка: Изменения за Год

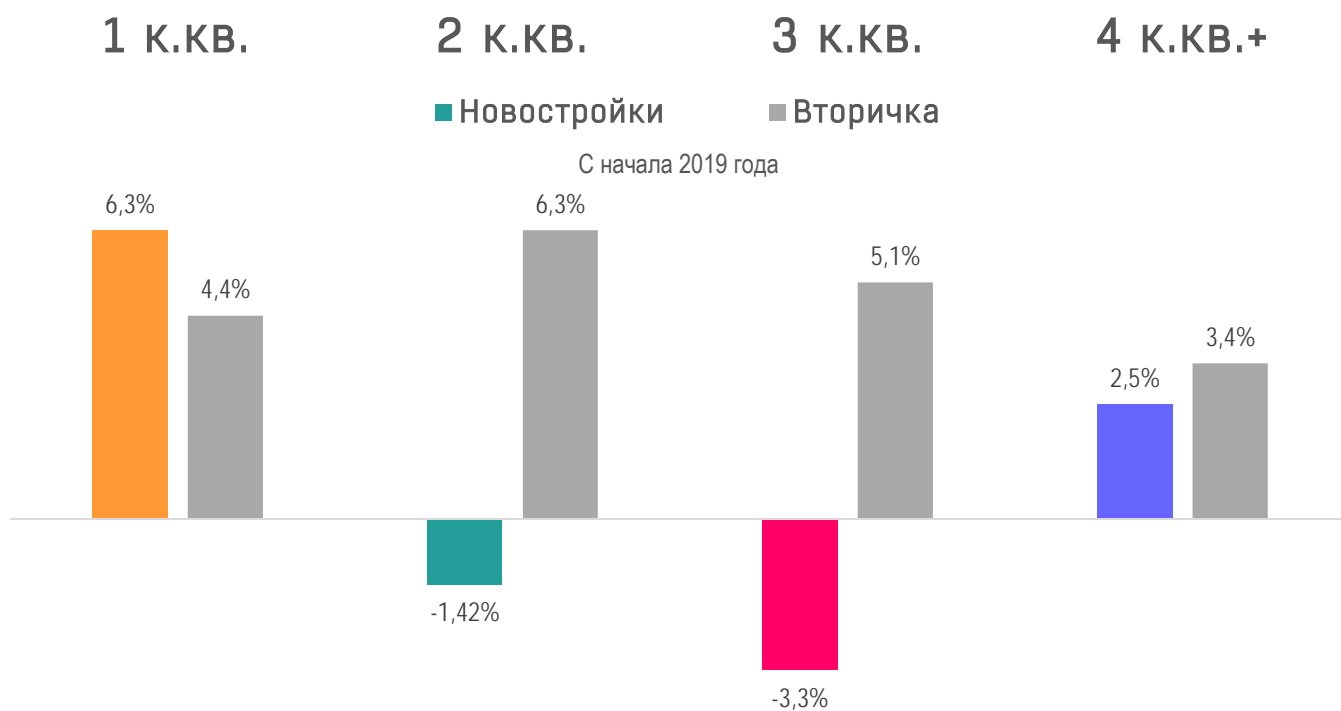
На **Вторичном** рынке жилья в **Апреле** 2019 года по сравнению с **Апрелем** 2018 года основные категории показали рост стоимости квартир.

В порядке снижения силы роста стоимости основные категории квартир формируют следующий рейтинг Вторичного рынка по стоимости квартир на **Апрель** 2019 г. (см. Диаграмму выше):

1. **2 к.кв.** – рост на 17,1%. Рост Марта 11,0%. Ускорение темпов роста на 6,1%.
2. **3 к.кв.** – рост на 15,5%. Рост Марта 10,5%. Ускорение темпов роста на 5,0%.
3. **1 к.кв.** – рост на 12,8%. Рост Марта 9,4%. Ускорение темпов роста на 3,4%.
4. **4 к.кв.+** – рост на 3,0%. Падение Марта -8,0%. Ускорение темпов роста на 11,0%.

Изменения с Начала года

Динамика стоимости квартир основных категорий по сравнению с **Январем** 2019 года представлена **ниже** на следующей диаграмме.



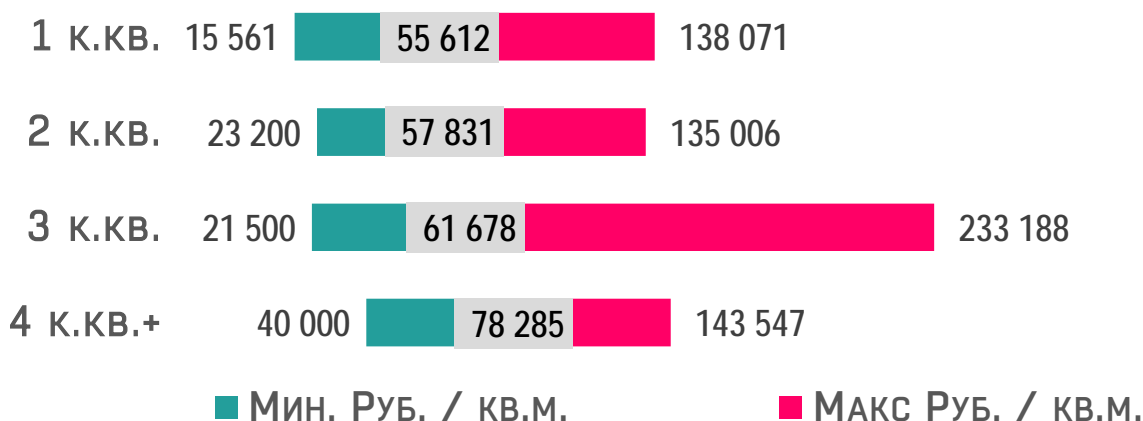
КОРИДОРЫ ЦЕН И СТОИМОСТЕЙ НОВОСТРОЕК

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 **Апреле 2019** года по сравнению с **Апрелем 2018** года. В данном разделе приводятся цены предложений без учета скидок.

Цена за квадратный метр основных категорий

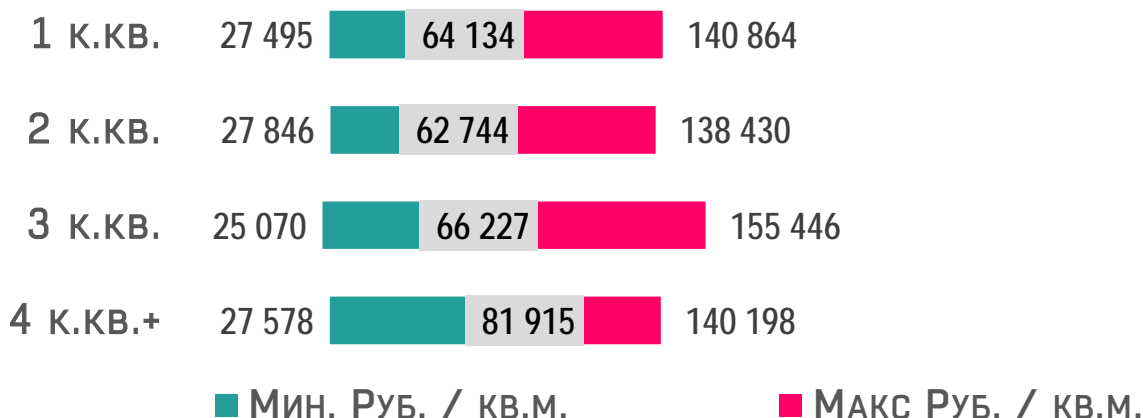
В **Апреле 2018** г., минимальная цена за 1 кв. м. – 15 561 руб. / кв. м. зарегистрирована в **1 к.кв., свободной планировки** на **ВОСТОЧНЫЙ МИКРОРАЙОН**, ул. Галины Гололобовой, д. 4, с. 3 - 4, площадью 21,9 кв. м. Максимальная цена была зарегистрирована в **3-комнатной квартире**, на уровне 233 188 руб. / кв. м. в **КВАРТАЛ НА ДЕКАБРИСТОВ** по адресу ул. Сакко И Ванцетти, д. 27/1, оч. 3, площадью 158,7 кв. м. Ниже, в 2-х диаграммах для сравнения показаны коридоры минимальных и максимальных цен в **Апреле 2018** года по сравнению с **Апрелем 2019** года.

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



В **Апреле 2019** года минимальная цена за 1 кв. м. – 25 070 руб. / кв. м зарегистрирована в **3 к.кв в ПЛЮЩИХИНСКИЙ ЖМ** по адресу Высоцкого, д. 141/5, площадью 87 кв. м.. **Максимальная** цена - 155 446 руб. / кв. м., за **3 к.кв. в КВАРТАЛ НА ДЕКАБРИСТОВ** по адресу ул. Сакко И Ванцетти, д. 27/1, оч. 3, площадью 132 кв. м.

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



Уровень средневзвешенных цен среди 4-х категорий вырос на 5 404 рубля. **Минимальная** средневзвешенная цена метра среди 4-х категорий выросла на 1 932 рубля, а **Максимальная** упала на -18 719 рублей.



Стоимости квартир основных категорий

В **Апреле 2018** года **Минимальная** стоимость квартиры составляла 717 000 руб. Это **1 к.кв.** площадью 22 кв. м., выставленная в продажу в **РАДУЖНЫЙ ГОРОД МР**, Радужный Микрорайон, д. 17/6. **Максимальная** стоимость составила 37 000 000 рублей в **3-комнатной** квартире в **КВАРТАЛ НА ДЕКАБРИСТОВ** по ул. Сакко И Ванцетти, д. 27/1, оч. 3, площадью 159 кв. м.

КОРИДОРЫ ЦЕН ПО КАТЕГОРИЯМ КВАРТИР ЗА ВЫБРАННЫЙ ПЕРИОД, РУБ.



В **Апреле 2019** года, **лидером низкой цены за квартиру** осталось 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. 4 - 7 - 8, площадью 409 кв. м.

КОРИДОРЫ ЦЕН ПО КАТЕГОРИЯМ КВАРТИР ЗА ВЫБРАННЫЙ ПЕРИОД, РУБ.



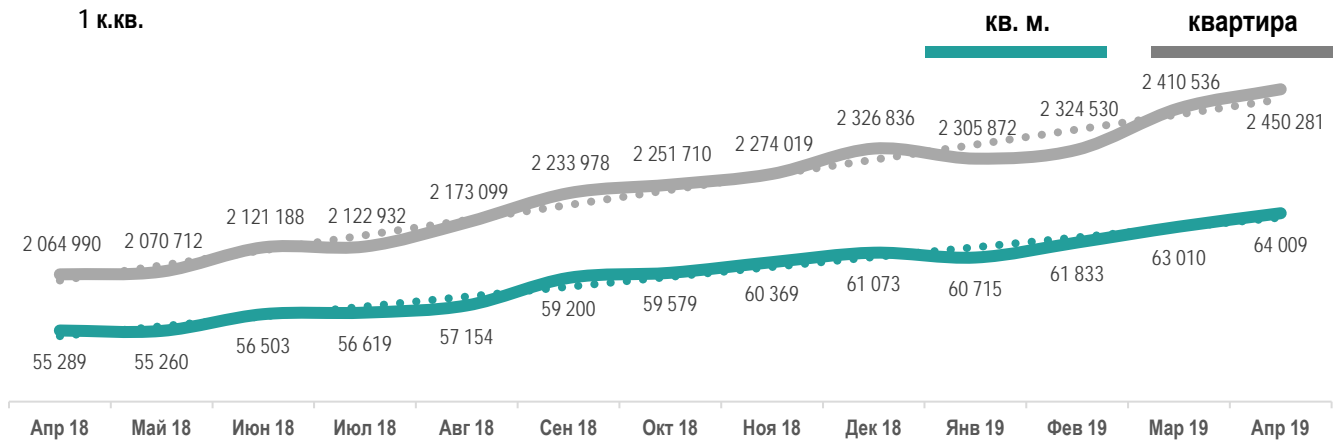
Уровень средневзвешенной стоимости квартиры среди 4-х категорий за **12 месяцев** вырос на 2 324 тыс. рублей. **Минимальная** средневзвешенная стоимость упала на -348,7 тыс. рублей, а **Максимальная** – упала на -2 960 тыс. рублей.



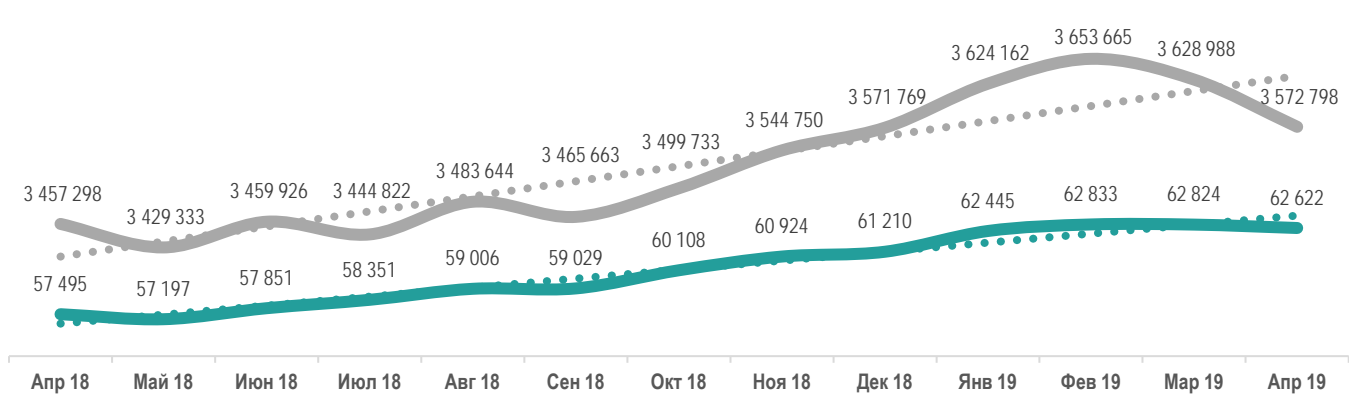
ДИАГРАММЫ «НОВОСТРОЙКИ»

Сопоставления **годовой** динамики цен за **1 кв. м.** жилых помещений в многоквартирных домах рынка Новостроек Новосибирской Агломерации в «Чистых» категориях, ежемесячно в течение периода **Апрель 2018 – Апрель 2019 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.

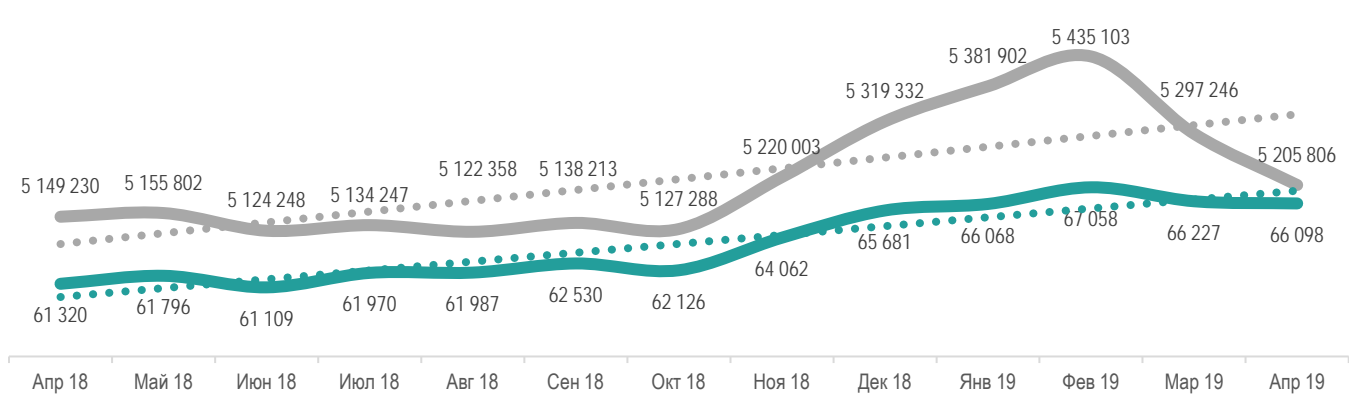
1 к.кв.



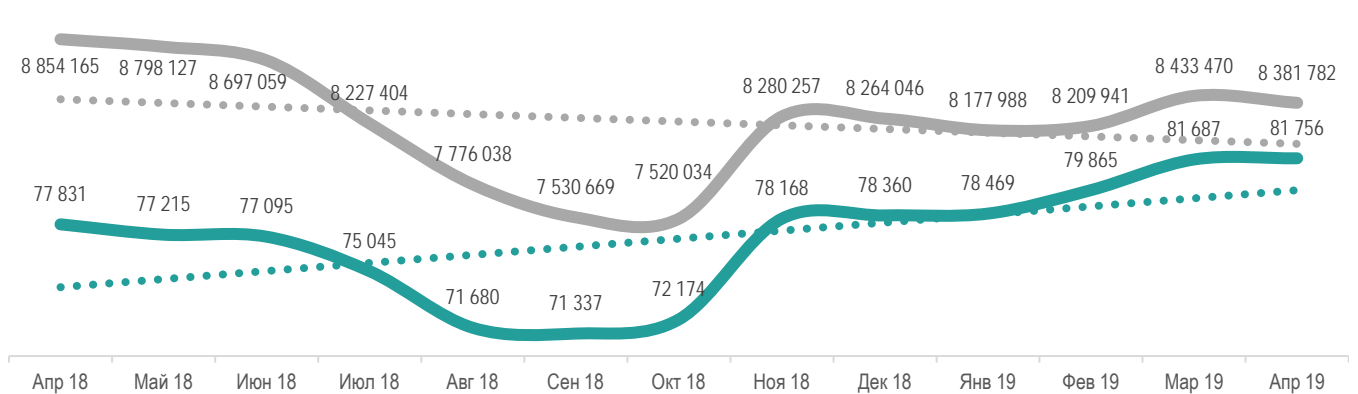
2 к.кв.



3 к.кв.



4 к.кв.+

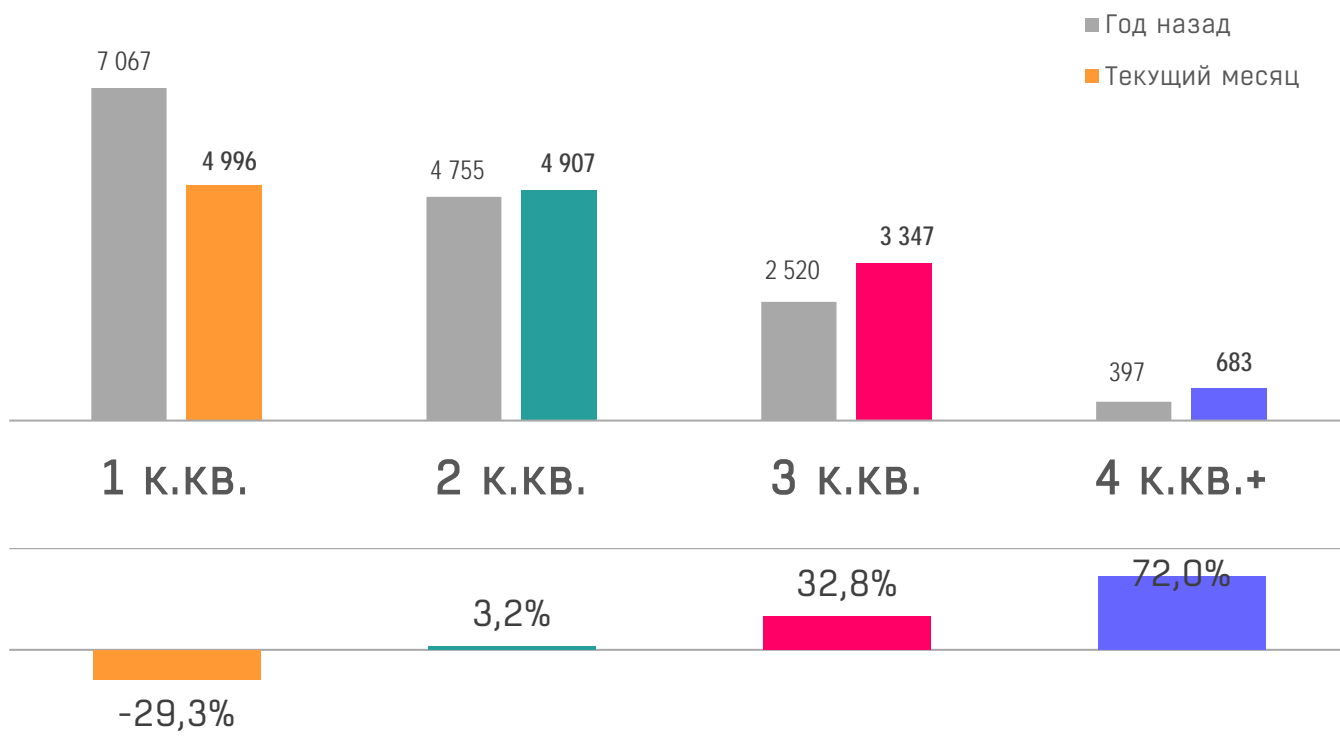


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЙ КВАРТИР ПО КАТЕГОРИЯМ

Реальная структура предложений на рынке Новостроек определяется в ходе анализа остатков. За 12 месяцев, на рынке Новосибирской Агломерации в **Апреле** 2019 года, по сравнению с **Апрелем** 2018 года, общее количество остатков основных категорий квартир сократилось, структура не изменилась.

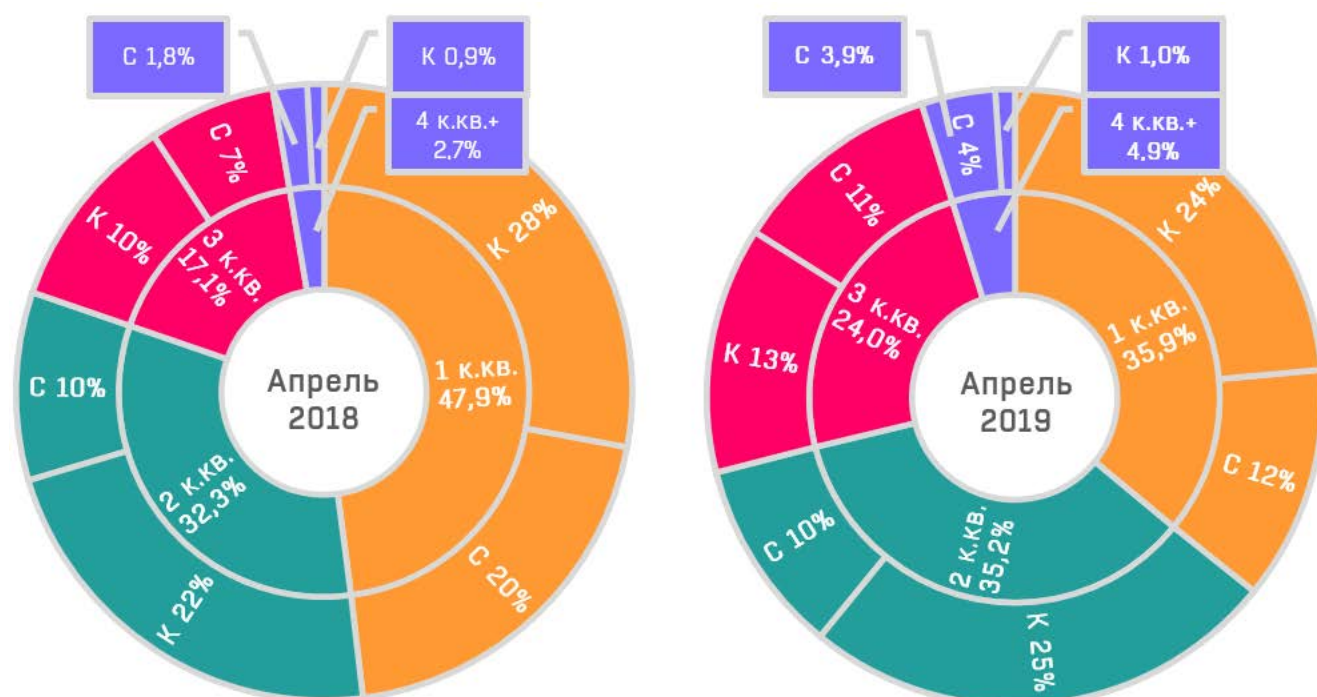
По количеству квартир

В сегменте 4 к.кв.+ отмечен рост на 72,0% или на 286 квартир. Количество 3 к.кв. выросло на 32,8% или на 827 шт. Количество остатков 2 к.кв. увеличилось на 3,2% (125 шт.). В сегменте 1 к.кв. – сокращение остатков на -29,3% (-2 071 шт.).



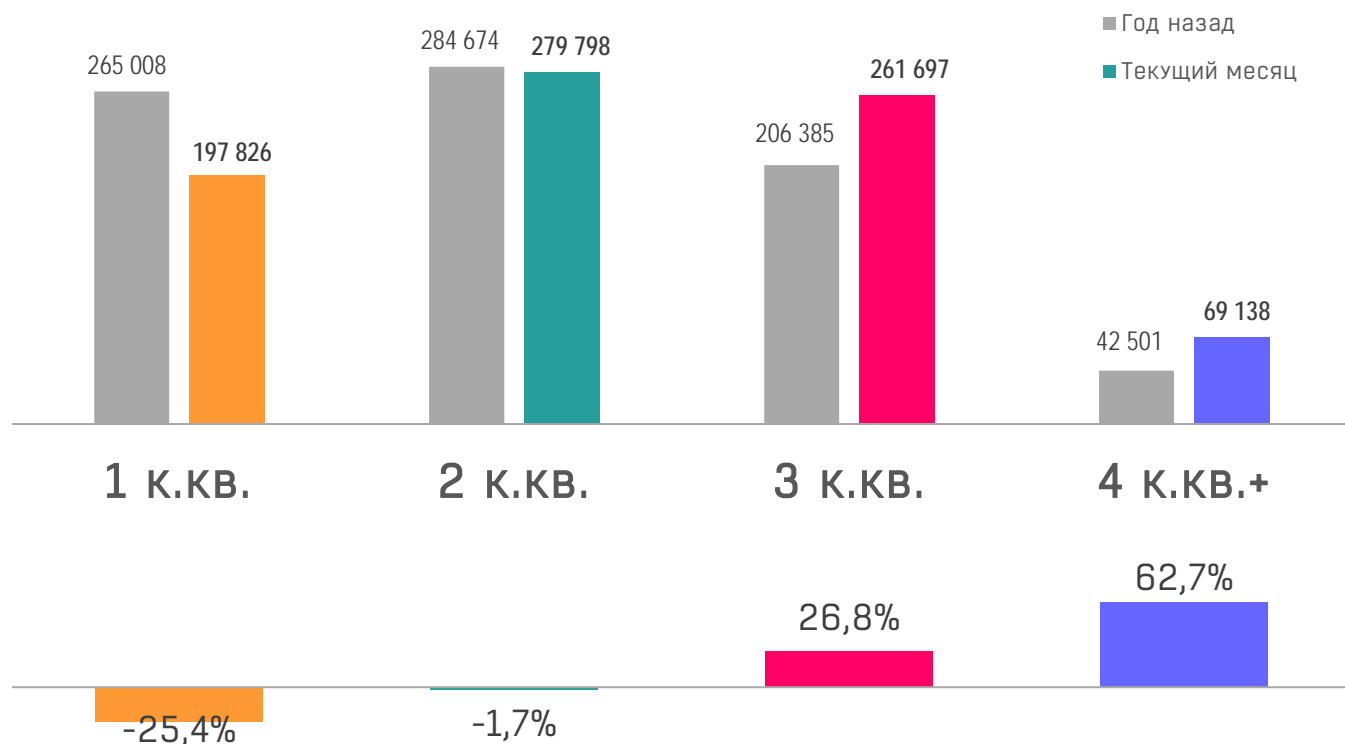
Структура предложений за 12 месяцев на **Апрель** 2019 года изменилась так: на -12% сократилась доля 1 к.кв., на 2,9% выросла доля 2 к.кв., на 6,9% выросла доля 3 к.кв. доля 4 к.кв.+ выросла на 2,2%.

Ниже, в двух диаграммах представлено распределение К – квартир и С – студий в штуках, по основным категориям – 1, 2, 3 и 4 к.кв.+.



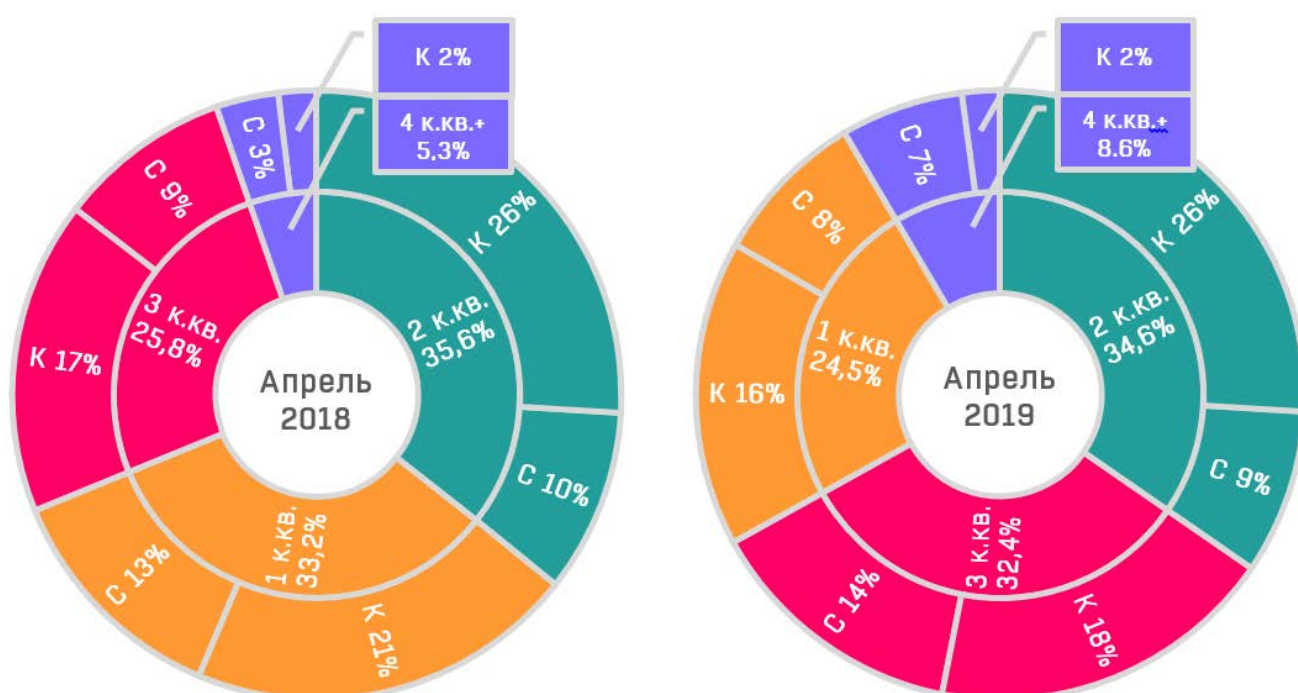
По совокупным площадям

Рост площадей в остатках демонстрируют категории 3 к.кв. и 4 к.кв.+. В категории 1 к.кв., спад за год оставил -25,4% по сравнению с **Апрелем** 2018 года. Сокращение количества квартир в категории составило -39,3%. Так как сокращение сопоставимо, в продажах и в остатках – квартиры равных площадей. В категории 2 к.кв. сокращение наблюдается на уровне -1,7%. Рост количества квартир в этой категории составил 3,2%. Сокращение не сопоставимо, в продажах – квартиры меньших площадей.



1. Максимальный рост демонстрирует категория 4 к.кв.+, где рост составил 62,7%.
2. Рост площадей в остатках 3 к.кв. составил 26,8%.

Структура предложений за 12 месяцев на **Апрель** 2019 года изменилась следующим образом: на -8,7% уменьшилась доля 1 к.кв., на -1% уменьшилась доля 2 к.кв., на 6,6% увеличилась доля 3 к.кв., на 3,3% увеличилась доля 4 к.кв.+. Ниже, в двух диаграммах представлено распределение К – квартир и С – студий в квадратных метрах, по основным категориям – 1, 2, 3 и 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	ДИСКУС ГК	8,54%
2	ПТК 30 ГК	5,68%
3	БРУСНИКА.СИБАКАДЕМСТРОЙ	4,71%
4	СИБИРЬИНВЕСТ СК	4,18%
5	СМСССТРОЙ	3,64%
6	СТРОЙМАСТЕР ГК	3,18%
7	ВИРА СТРОЙ СК	2,96%
8	СТРИЖИ ГК	2,96%
9	КРАСНООБСК МОНТАЖСПЕЦСТРОЙ	2,58%
10	СИБИРЬ ПСК	2,55%
11	ГРУППА МЕТА	2,51%
12	ДЖН	2,42%
13	ЭНЕРГОМОНТАЖ	2,31%
14	СОЮЗ ГК	1,79%
15	РАСЦВЕТАЙ ГК	1,76%
16	ПЕРВЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОНД ГК	1,57%
17	НОВЫЙ МИР ХИММЕТАЛЛ	1,55%
18	СТРОИТЕЛЬ	1,50%
19	СЛК	1,47%
20	ДОМ СТРОЙ ГК	1,46%
21	БУКЕТ ГК	1,43%
22	КПД ГАЗСТРОЙ ГК	1,43%
23	КВАРСИС ГК	1,42%
24	ЖК АКАДЕМИЯ	1,36%
25	АКД ГК	1,33%
26	СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ №43	1,29%
27	НСК ГК	1,17%
28	СИБИРЬ ДЕВЕЛОПМЕНТ	1,16%
29	БЕРЕГОВОЕ	1,14%
30	СИБИРСКИЙ ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ЖК	1,13%
31	ЭВЕРЕСТ	1,12%
32	СМУ 9	1,01%
33	АНВ	0,99%
34	НОВО НИКОЛАЕВСКЪ	0,98%
35	КАПИТАЛ ИНВЕСТ НСК	0,94%
36	СД АЛЬФА КАПИТАЛ ГК	0,93%
37	ИНСТРОЙ	0,88%
38	СССР ГК	0,86%



№	Название строительного Холдинга / ГК / Застройщика	% в Застройке
39	БАУТЕХНИК ГК	0,83%
40	ПЛЮС К ГК	0,80%
41	СТРОЙЦЕНТР	0,79%
42	ГАЛУЩАКА 15	0,78%
43	SKY GROUP	0,72%
44	СИБИНВЕСТСТРОЙ	0,71%
45	ТРАНСЕРВИС	0,62%
46	ИНТЕРПОТОК	0,59%
47	СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ №1	0,58%
48	ТАГО	0,57%
49	НСК ДЕВЕЛОПМЕНТ	0,54%
50	ИСК РУСЬ	0,53%
51	РИМ ГК	0,53%
52	УЗСПТС	0,49%
53	ВЕРТИКАЛЬ НСК	0,48%
54	ОЛМА ГК	0,46%
55	Д54	0,45%
56	СИБИРСКИЕ ЖИЛЫЕ КВАРТАЛЫ	0,45%
57	ТДСК ГК	0,43%
58	КАМЕЯ	0,42%
59	СЖСИ	0,39%
60	ЗАЛЕССКИЙ ЖСК	0,39%
61	НОВОКОМСТРОЙ	0,38%
62	СТРОЙДОМ	0,37%
63	ПЕРЛИТ КБ ПСФ	0,35%
64	БРИК	0,35%
65	ГРИНАГРОСТРОЙ	0,35%
	ИТОГО, все из Топ-65	94,21%

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.

В связи с аварией электронной системы Росреестра обновление информации в отношении субъектов недвижимости, расположенных на территории Новосибирской области, в электронных сервисах Росреестра временно не осуществляется. На следующей странице в сводной таблице представлен рейтинг устойчивости 73 Застройщиков за **Апрель 2019** года. Из рейтинга исключены все участники рынка с проблемными объектами.



Строительный Холдинг / ГК / Застройщик	Рейтинг	Ранг	
ВИРА СТРОЙ СК	6,41	1	
БРУСНИКА.СИБАКАДЕМСТРОЙ	5,02	2	
СТРИЖИ ГК	4,94	3	
ПЕРВЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОНД ГК	4,80	4	
СМСССТРОЙ	4,04	5	
ЭНЕРГОМОНТАЖ	3,87	6	
КПД ГАЗСТРОЙ ГК	3,60	7	
СИБИРЬ ПСК	3,54	8	
СИБИРЬИНВЕСТ СК	2,83	9	
СТРОИТЕЛЬ	2,80	10	
КРАСНООБСК МОНТАЖСПЕЦСТРОЙ	2,73	11	
РАСЦВЕТАЙ ГК	2,70	12	
СОЮЗ ГК	2,69	13	
НОВОСИБИРСКИЙ КВАРТАЛ	2,46	14	
ПРОСПЕКТ СФ	2,37	15	
АКД ГК	2,25	16	
СЛК	2,05	17	
БЕРЕГОВОЕ	1,99	18	
ГРУППА МЕТА	1,90	19	
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ №1	1,81	20	
СТРОЙМАСТЕР ГК	1,72	21	
СИБИРЬ ДЕВЕЛОПМЕНТ	1,63	22	
КАМЕЯ	1,56	23	
ТДСК ГК	1,47	24	
ОЛМА ГК	1,43	25	
НОВЫЙ МИР ХИММЕТАЛЛ	1,41	26	
ДОМ СТРОЙ ГК	1,31	27	
СТРОЙРЕГИОНСЕРВИС	1,27	28	
ПРОМГРАЖДАНСТРОЙ 1	1,21	29	
РОСНЕФТЕГАЗСТРОЙ АКАДЕМИНВЕСТ	1,19	30	
БУКЕТ ГК	1,15	31	
СИБИНВЕСТСТРОЙ	1,14	32	
Д54	1,09	33	
СД АЛЬФА КАПИТАЛ ГК	1,08	34	
АКАДЕМ РАЗВИТИЕ	1,07	35	
ЗЕЛЕНый ДОМ	1,06	36	
СИБИРСКИЙ ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ХК	0,98	37	
ИСК РУСЬ	0,87	38	
АГРОСЕРВИС ПКФ	0,85	39	
СССР ГК	0,84	40	
ЗАО СМС	0,83	41	
ГРИНАГРОСТРОЙ	0,79	42	
СИБИРСКИЕ ЖИЛЫЕ КВАРТАЛЫ	0,71	43	



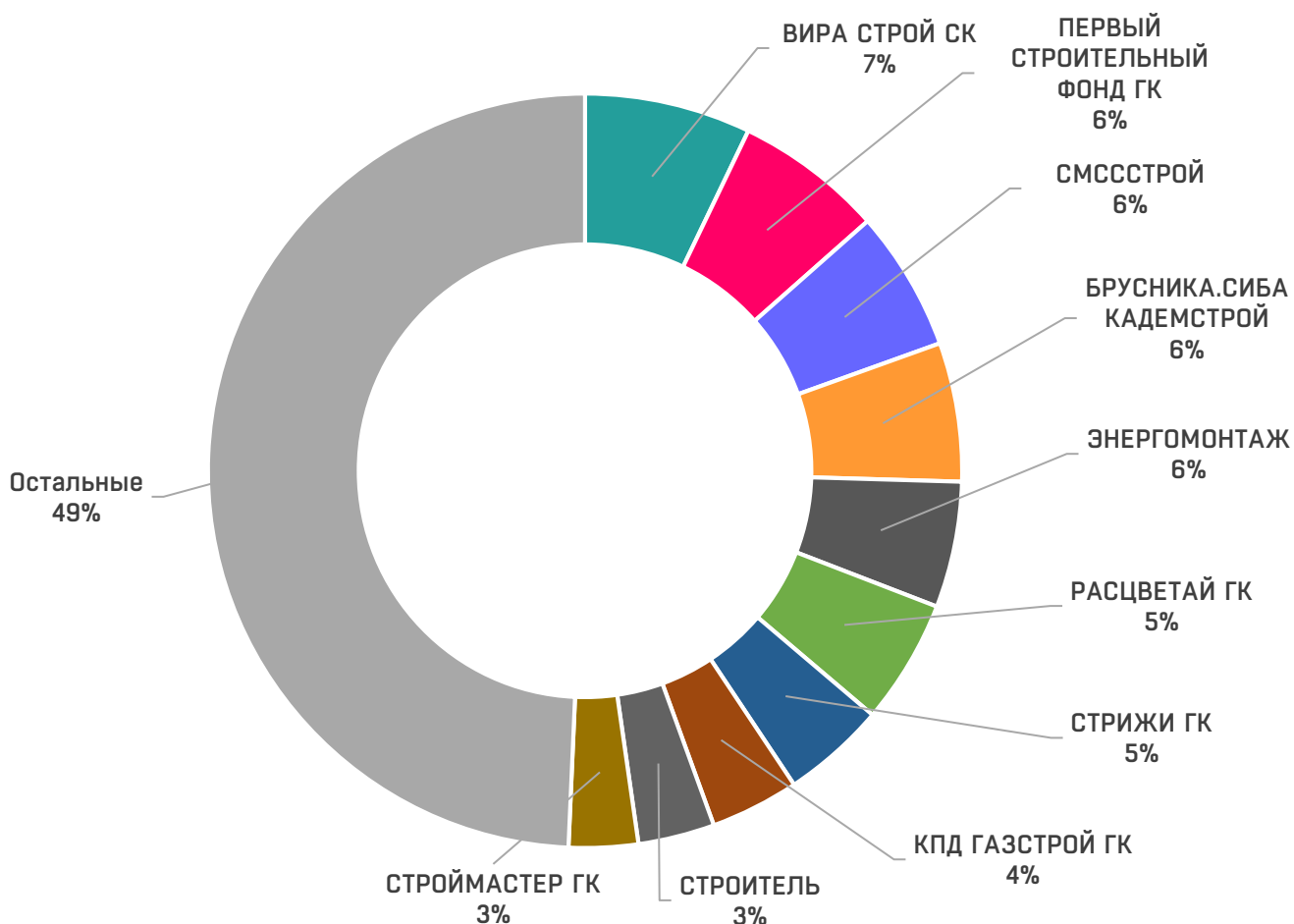
АНТАР	0,71	44	
ТАГО	0,70	45	
РИМ ГК	0,69	46	
ИНТЕРКОМ	0,68	47	
ЖК АКАДЕМИЯ	0,65	48	
БЕРЕЗКА ПСК	0,63	49	
НОВО НИКОЛАЕВСКЪ	0,60	50	
КАПИТАЛИНВЕСТ	0,60	51	
ТРЕСТ	0,57	52	
СТРОЙИНВЕСТ К	0,56	53	
ПЕРЛИТ КБ ПСФ	0,56	54	
СЖСИ	0,56	55	
ПРОМТЕХ	0,53	56	
НОЭМА ИНВЕСТ	0,52	57	
СПАРТА ГК	0,50	58	
МУНИЦИПАЛЬНАЯ СК	0,49	59	
ТРАНСЕРВИС	0,47	60	
SKY GROUP	0,44	61	
ТЕХНОПАРК Н-СКОГО АКАДЕМГОРОДКА	0,40	62	
АВС М	0,39	63	
КЛАРУС	0,38	64	
СОЮЗ ВОЕННЫХ СТРОИТЕЛЕЙ СК	0,38	65	
УК МАЛАХИТ	0,37	66	
СТРОЙГРАД СК	0,35	67	
ПЕРВОЕ ЖИЛЬЕ	0,35	68	
ЭКОИНВЕСТ	0,35	69	
АВАЛОН	0,33	70	
ДИСКУС ГК	0,28	71	
ТРАНС БЛОК К	0,26	72	
ЗАЛЕССКИЙ ЖСК	0,13	73	



РЕЙТИНГ ПО ПРОДАЖАМ

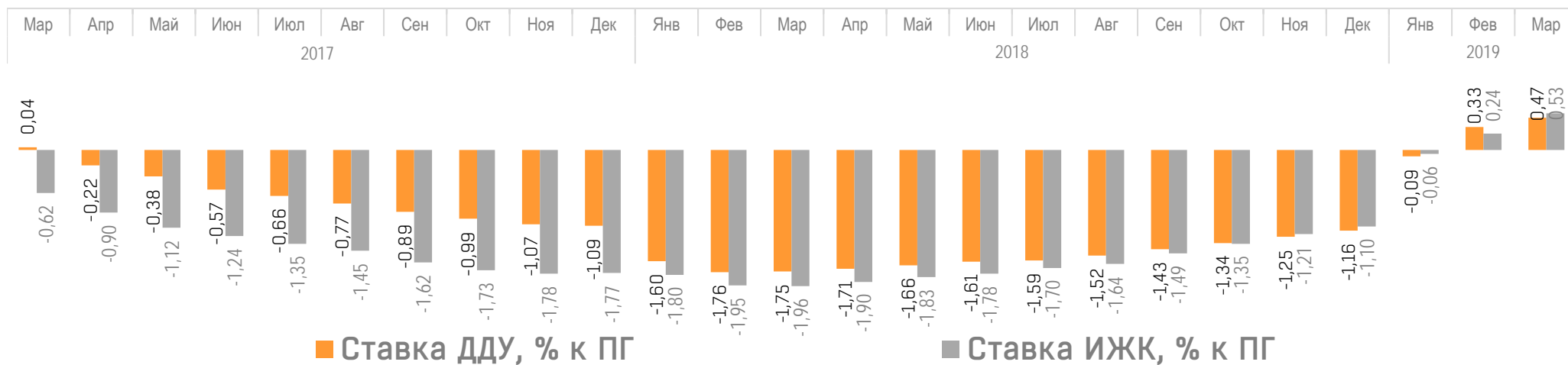
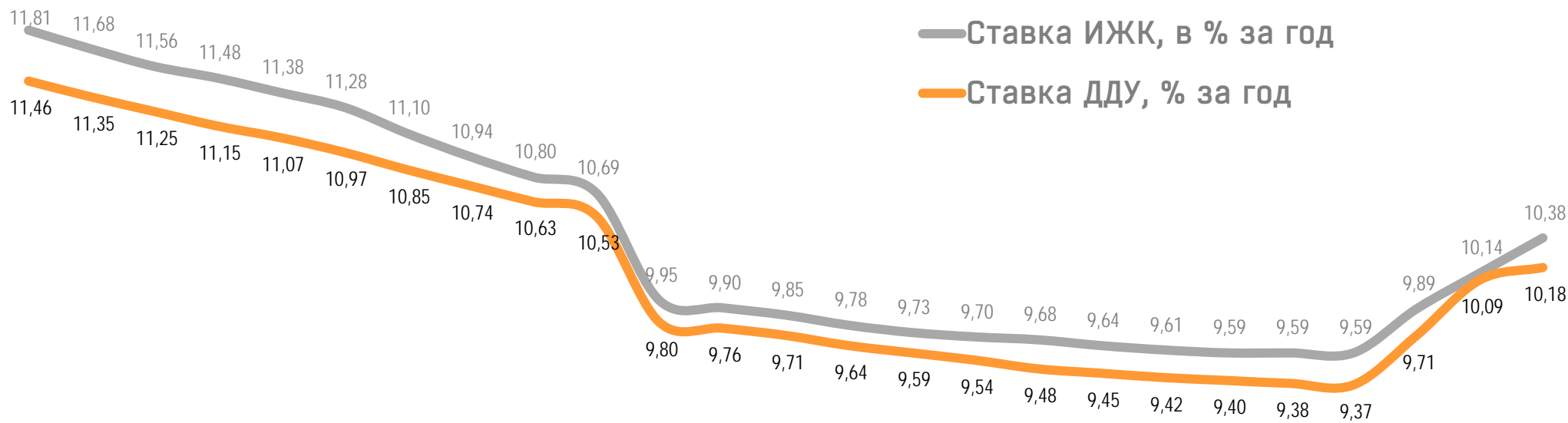
В связи с аварией электронной системы Росреестра обновление информации в отношении субъектов недвижимости, расположенных на территории Новосибирской области, в электронных сервисах Росреестра временно не осуществляется. Ниже представлен Рейтинг **Топ-10** Застройщиков Новосибирской Агломерации по количеству зарегистрированных сделок по данным автоматизированной выгрузки из ЕГРН (Росреестр) за **Апрель 2019**.

Место	Холдинг / ГК
1	ВИРА СТРОЙ СК
2	ПЕРВЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОНД ГК
3	СМСССТРОЙ
4	БРУСНИКА.СИБАКАДЕМСТРОЙ
5	ЭНЕРГОМОНТАЖ
6	РАСЦВЕТАЙ ГК
7	СТРИЖИ ГК
8	КПД ГАЗСТРОЙ ГК
9	СТРОИТЕЛЬ
10	СТРОЙМАСТЕР ГК



СТАТИСТИКА ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ

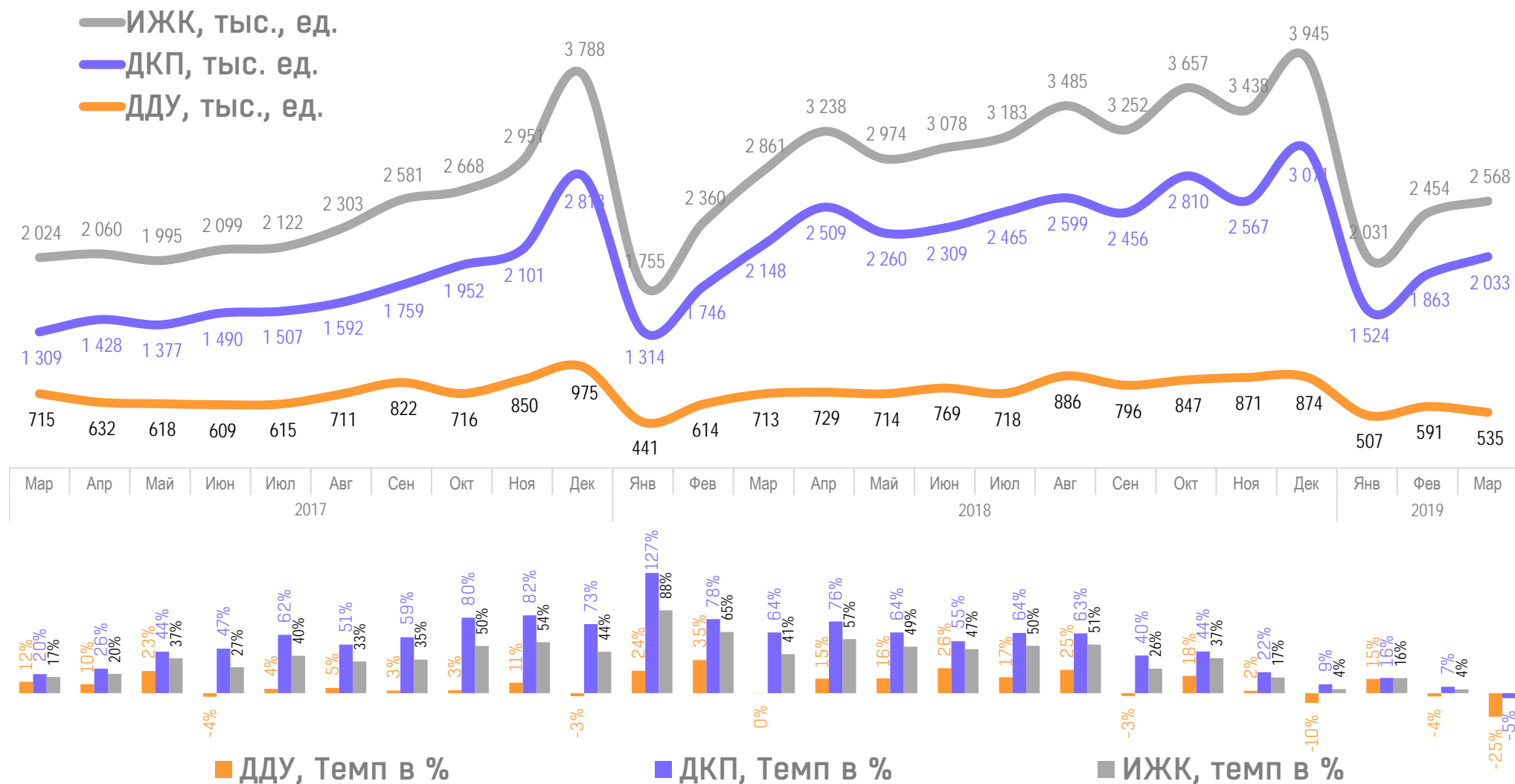
По данным ЦБ РФ³ в **Марте 2019** года⁴ по сравнению **Мартом 2018** года ставка по **ипотечным жилищным кредитам (ИЖК)** в **Новосибирской** области в целом выросла на **0,53%**, а ставка при выдаче ипотечных кредитов на **ДДУ** выросла за тот же период на **0,47%**. Рост ставок начался, после почти двухлетнего снижения, с **Февраля 2019** года.



³ ЦБ РФ – Центральный Банк Российской Федерации <https://www.cbr.ru/statistics/pdco/mortgage/>



В результате, в течение почти двух лет, с **Марта 2017** года количество выданных договоров **ИЖК** росло в среднем по 33% в месяц. Снижение темпов выдачи **ИЖК** произошло лишь в **Марте 2019** по сравнению с **Мартом 2018** года на -10%. При этом выдача ипотеки на **ДКП** и росла больше в течение двух лет, и снизилась в **Марте 2019** года лишь на -5%. В то время, как выдача ипотеки на **ДДУ** упала в **Марте текущего года** по сравнению с **Мартом 2018** года на -25%, и прежде по сравнению с аналогичными месяцами за предыдущие два года падала в **Июне 2017** на -4%, в **Декабре 2017** года на -3%, в **Марте 2018** на -0,3%, в **Сентябре 2018** на -3%, в **Декабре 2018** на -10%.

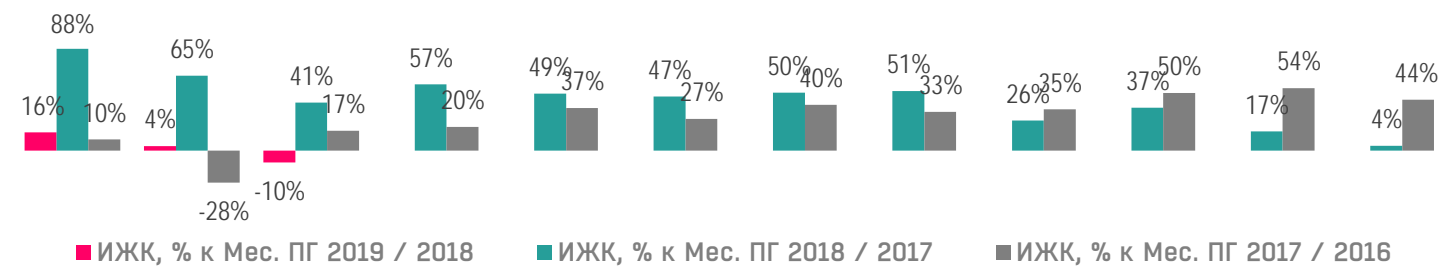


Подробная динамика выдачи ИЖК, в том числе ипотека по ДКП и ипотека по ДДУ по месяцам 2016, 2017, 2018 и 2019 годов представлена на следующей странице Отчета.

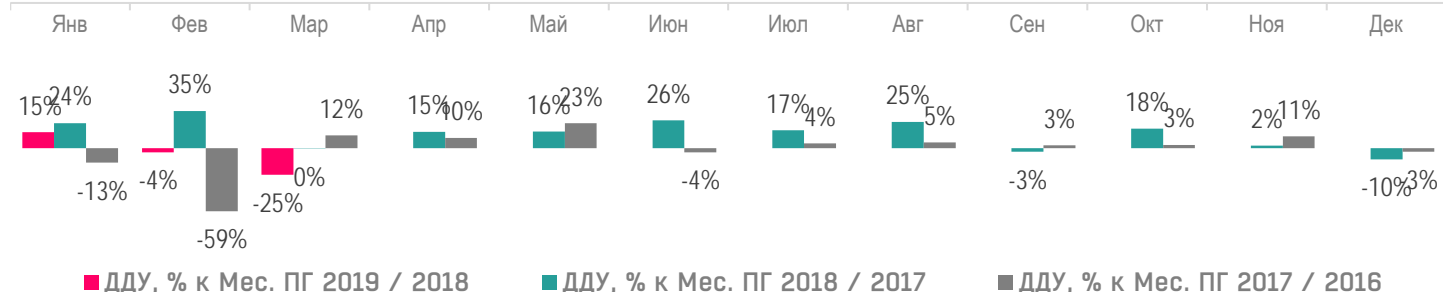
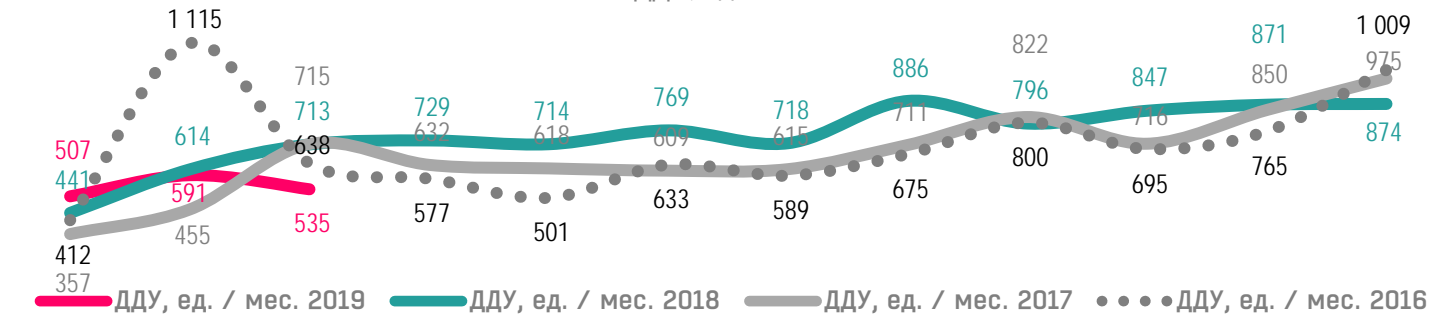
⁴ Статистика за предыдущий месяц публикуется на официальном сайте ЦБ РФ в последний день месяца, следующего за отчетным.



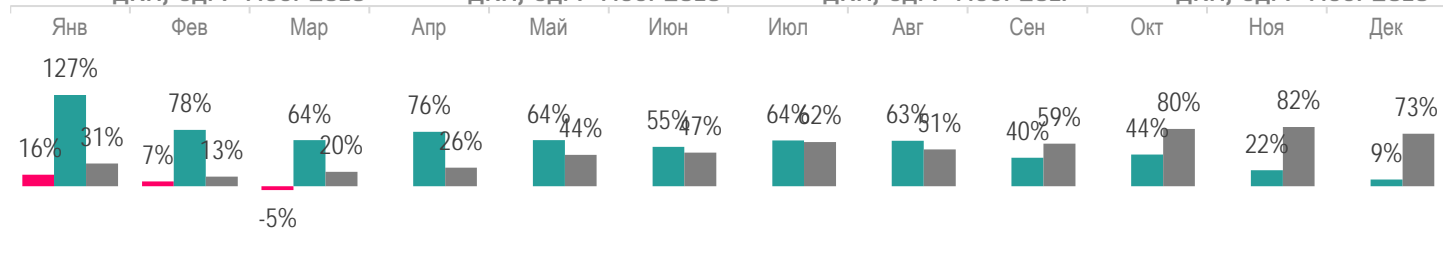
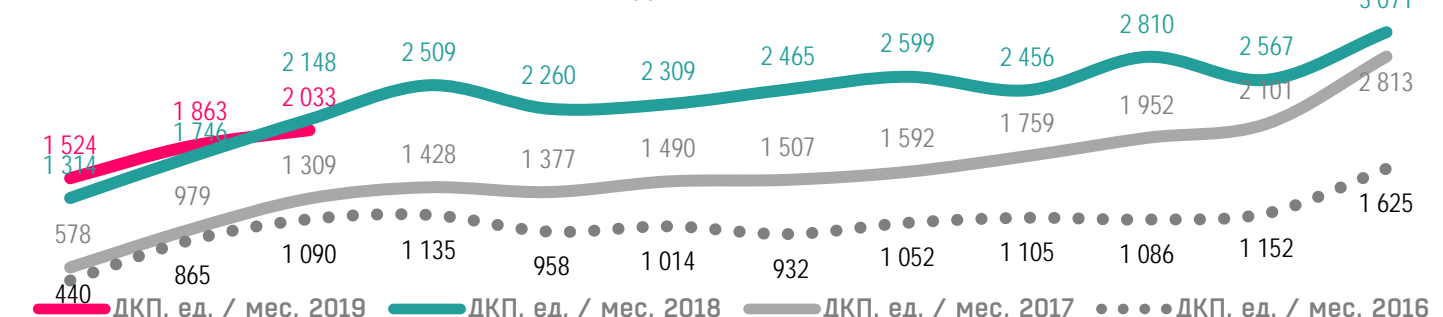
ИЖК, ед. / мес.



ДДУ, ед. / мес.



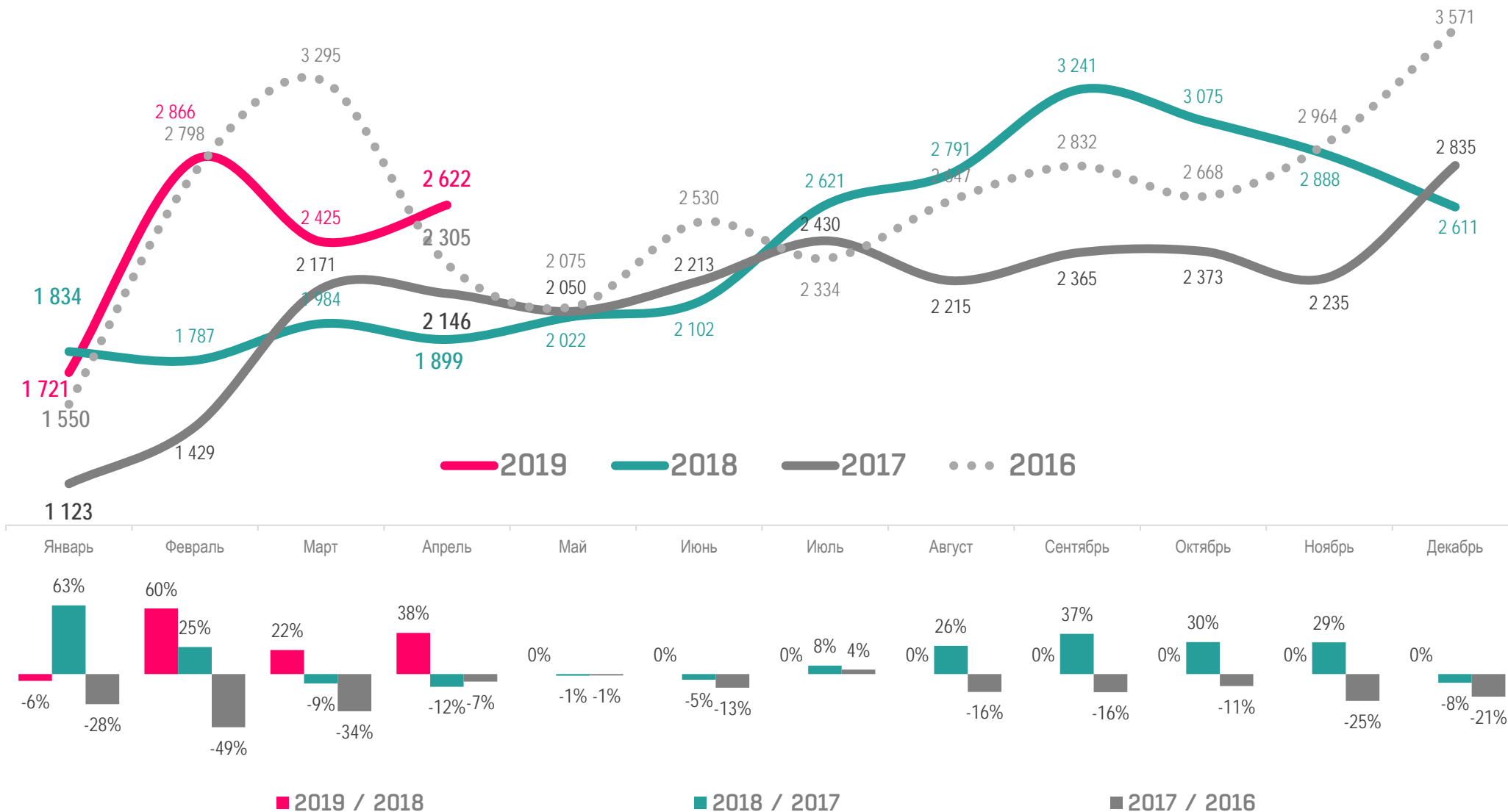
ДКП, ед. / мес.



СТАТИСТИКА РЕГИСТРАЦИЙ

Договора долевого участия

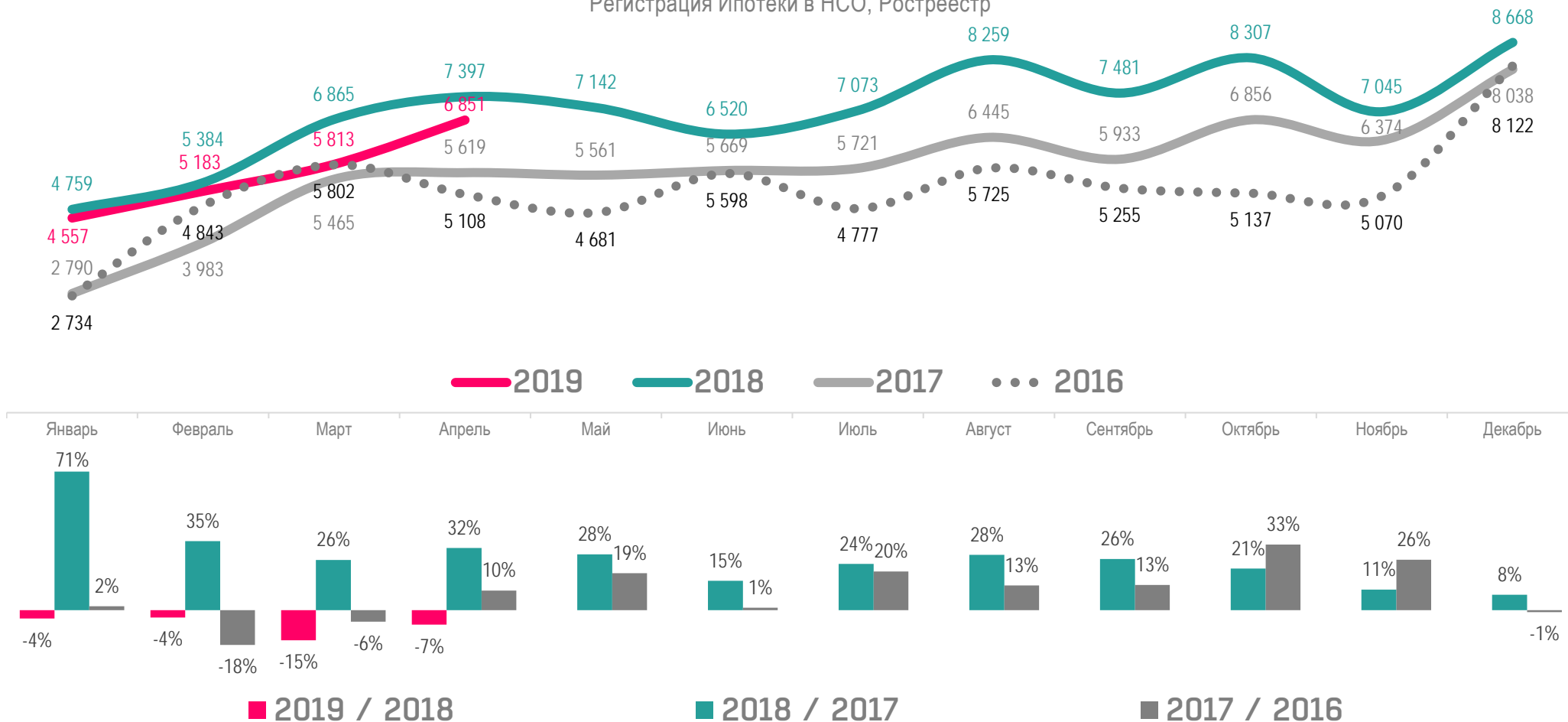
По оперативным данным Росреестр за **Январь - Апрель 2019** года, в **Новосибирской области** зарегистрировано **9 634** договоров участия в долевом строительстве, что на **-3%** меньше, чем в **Январе - Апреле 2016** года (9 948 ДДУ), на **40%** больше чем в **Январе - Апреле 2017** года (6 869 ДДУ), и на **28%** больше, чем было зарегистрировано за сопоставимый период 2018 года, когда было зарегистрировано 7 505 ДДУ. Диаграмма в нижней части страницы показывает темпы регистраций ДДУ к аналогичному месяцу прошлого года.



Регистрация ипотечных договоров

По данным Росреестр общее количество регистрационных записей об ипотеке в Новосибирской области за **первые четыре месяца 2019** года составило 22 404 штук договоров. Это меньше, чем за аналогичный период 2018 года на -8%, когда было зарегистрировано 24 405 договоров. При этом **спад** регистрационных действий с ипотекой наблюдается **с начала 2019** года. Однако после падения регистраций на -15% в **Марте 2019** года, уже в **Апреле** наметилось замедление темпов падения более чем в два раза по сравнению с предыдущим месяцем.

Регистрация Ипотеки в НСО, Росреестр



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:

1. За 2 Года – с Апреля 2017 по Апрель 2019 года.
2. За 1 Год – с Апреля 2018 по Апрель 2019 года.
3. С начала года – к Январю 2019 года.
4. За месяц – с Марта 2019 по Апрель 2019 года.

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

1. Платежеспособность
2. Спрос на жилье
3. Кредиты
4. Ипотека

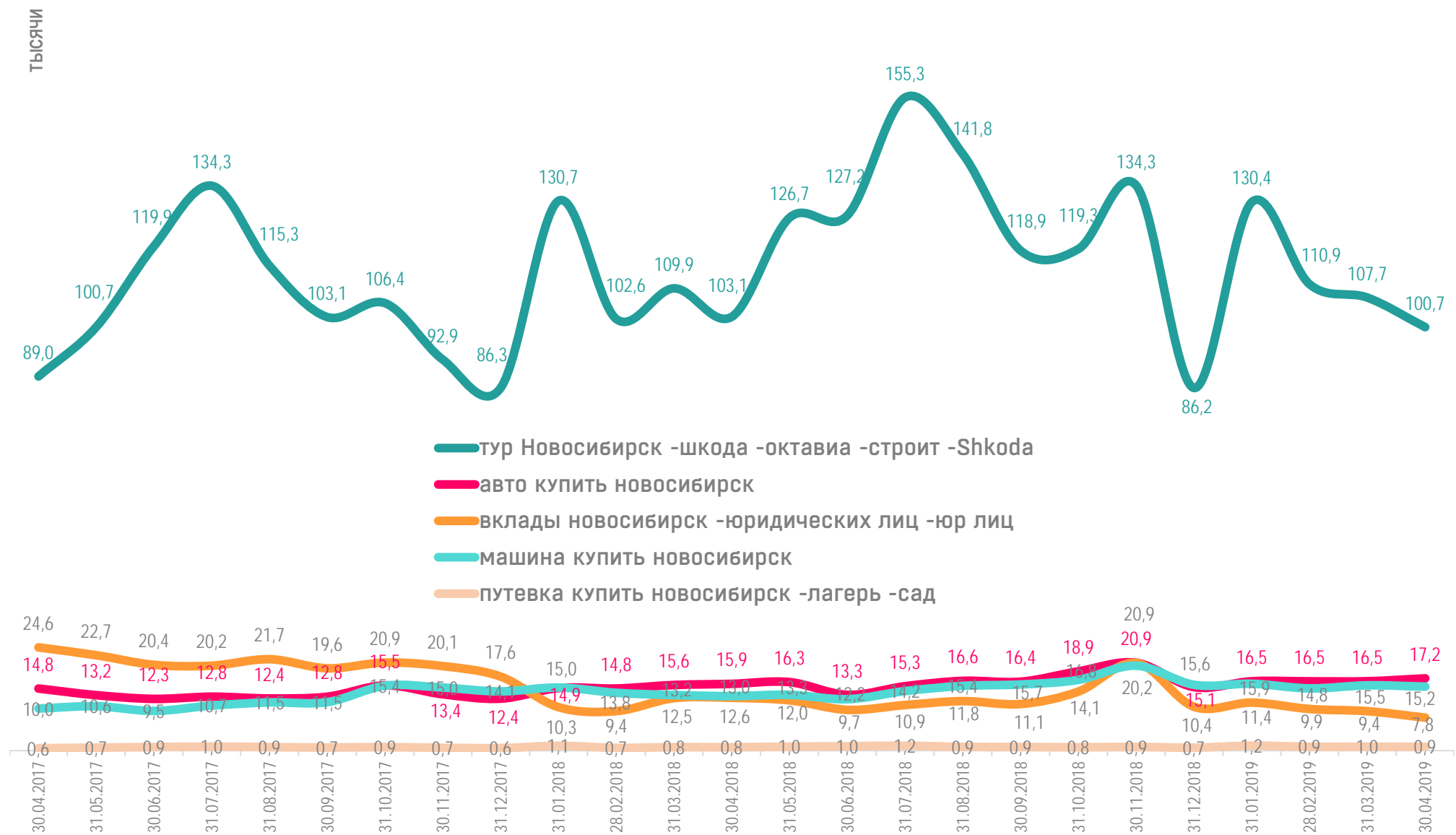
В таблице ниже показан набор тематик и соответствующих поисковых фраз, статистика запросов по которым собирается ежемесячно.

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
	тур Новосибирск -школа -октавия -строит -Shkoda
Спрос на жилье	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, Апрель 2017 – Апрель 2019, в тыс. шт.:

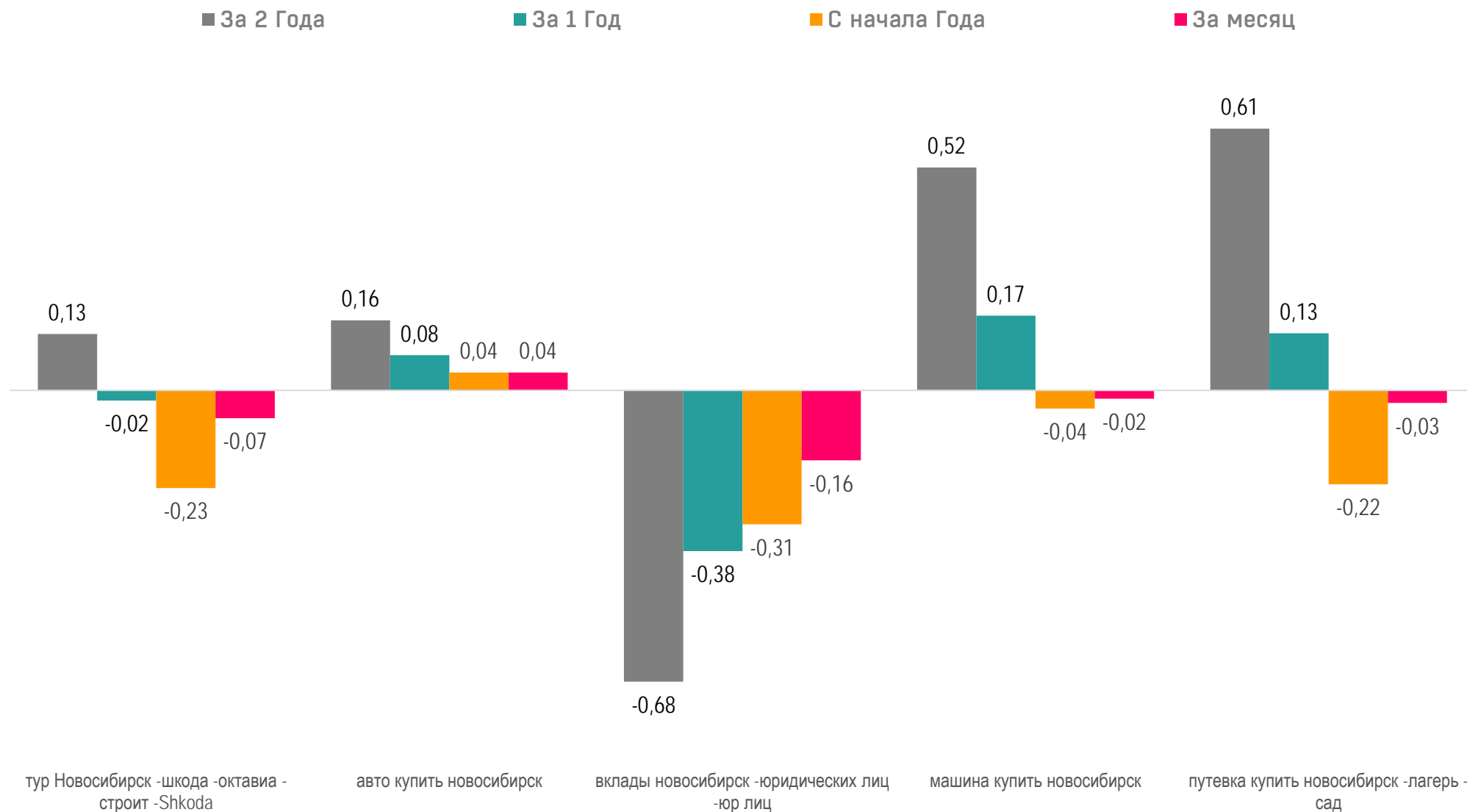


Лидирует и продолжает рост тема покупки туров. Аутсайдер – запрос на покупку путевок. Продолжил рост спрос на вклады. Устойчив общий уровень спроса на Авто.



Платежеспособность: Сравнение периодов

На Диаграмме ниже представлены %-е изменения количества уникальных запросов в месяц в течение 2-х лет, Апрель 2017 – Апрель 2019 г.:

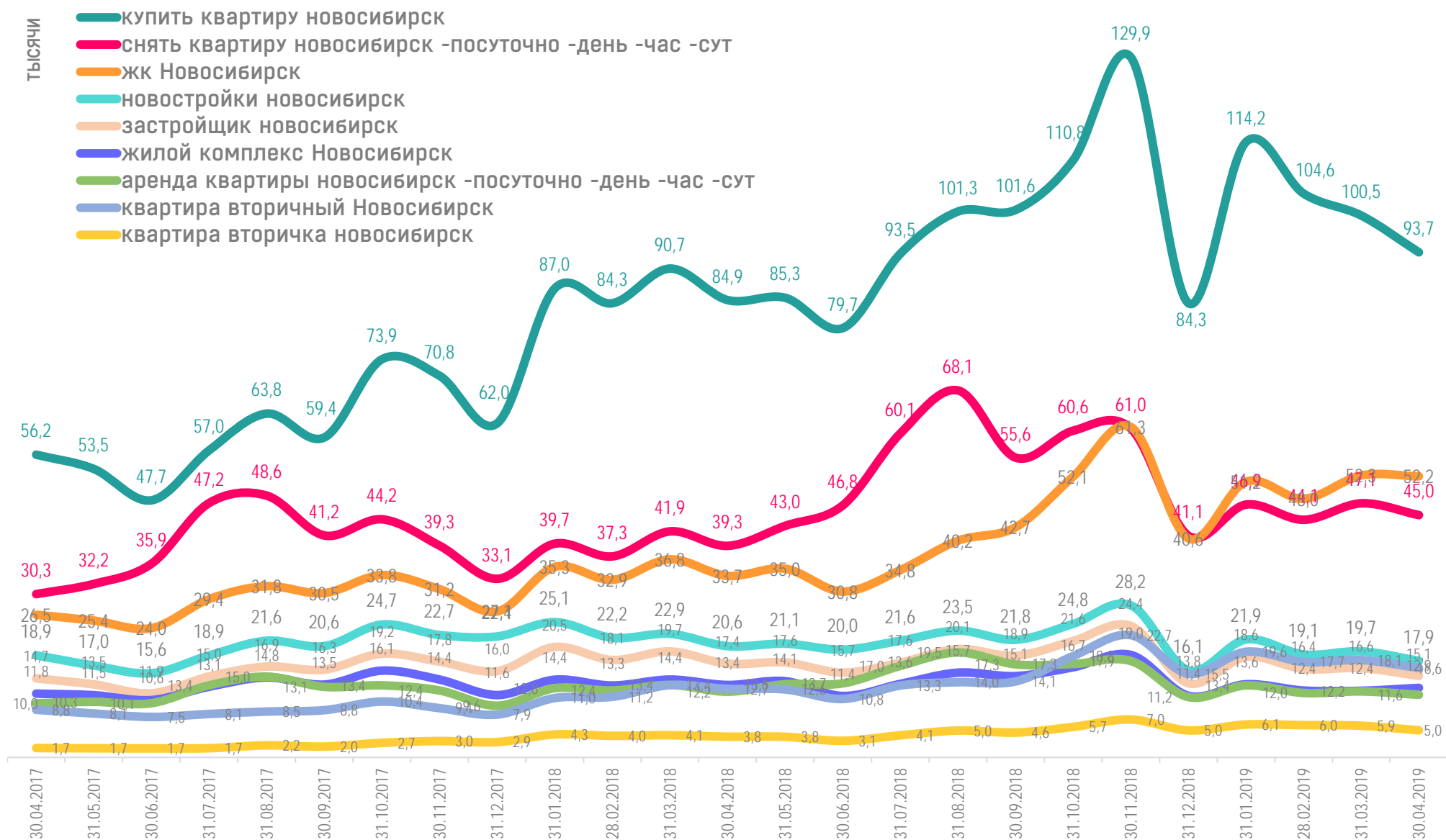


Спрос на **туры** в целом **вырос** за 2 года на 13%, за год падение на -2%, падение к началу года составило -23%, в Апреле 2019 года спрос упал на -7%. Спрос на **вклады** упал на -68% за два года, на -38% за год, на -31% к началу года и за последний месяц упал на -16%. Растет спрос на **авто**, на 52% к Апрелью 2017, на 17% к Апрелью 2018, за последний месяц спрос упал на -2%.



Спрос на жилье: Общая динамика за 2 года

На Диаграмме ниже представлена динамика уникальных запросов в месяц в течение 2-х лет, Апрель 2017 – Апрель 2019 г., в шт.:

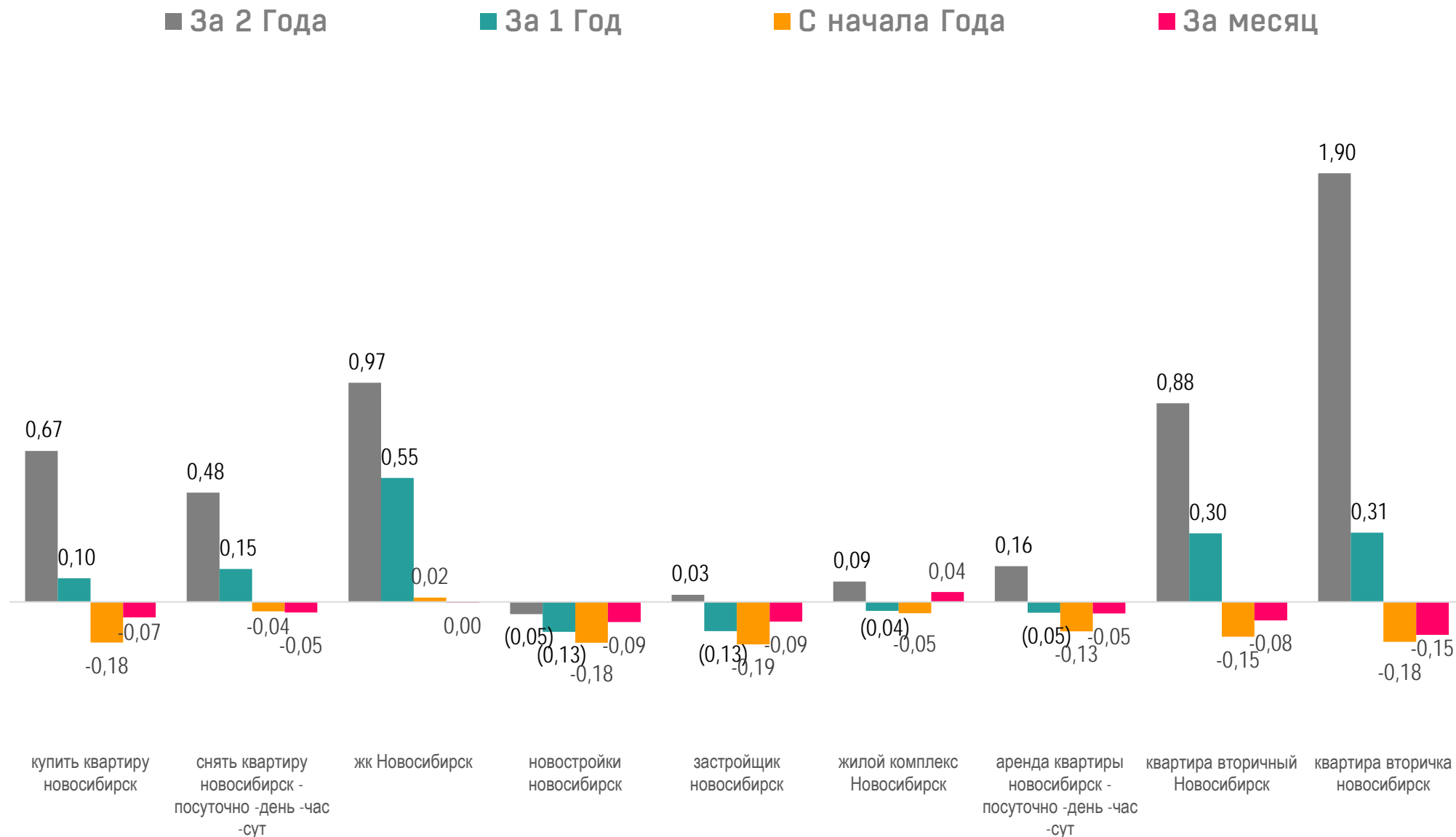


Растущий лидеры по объему спроса – вопрос покупки квартиры, вопрос аренды квартиры. Остальные запросы меньше по объему в 3 - 30 раз (!).



Спрос на жилье: Сравнение периодов

На Диаграмме ниже представлены %-е изменения количества уникальных запросов в месяц в течение 2-х лет, **Апрель 2017 – Апрель 2019 г.:**

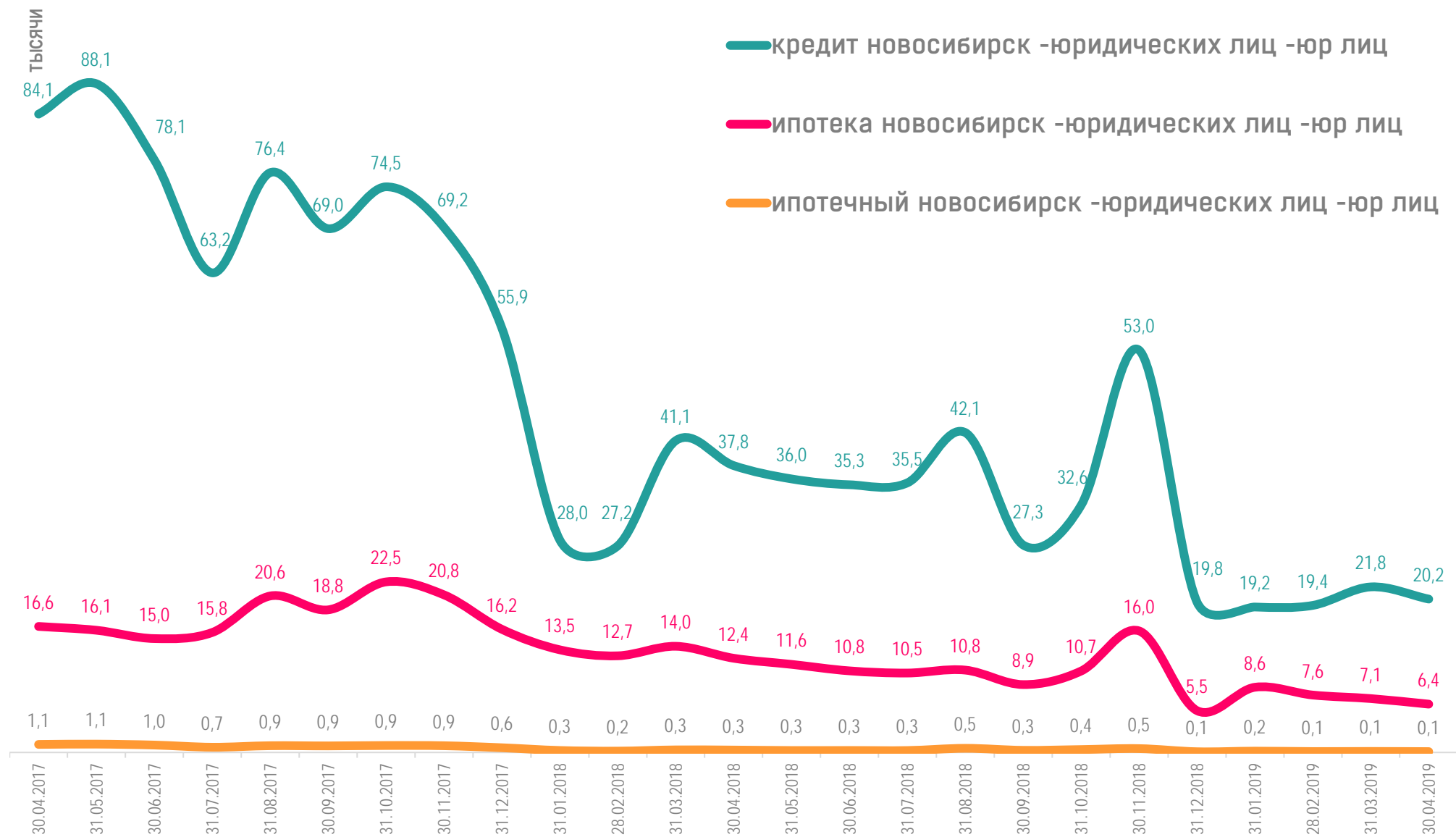


Спрос на покупку квартир вырос за 2 года года на 67%, за последний месяц он упал на -7%. Спрос на аренду квартир вырос на 48% за 2 года и упал на -5% за последний месяц.



Ипотека и кредиты: Общая динамика за 2 года

На Диаграмме ниже представлена динамика уникальных запросов в месяц в течение 2-х лет, Апрель 2017 – Апрель 2019 г., в тыс. шт.:

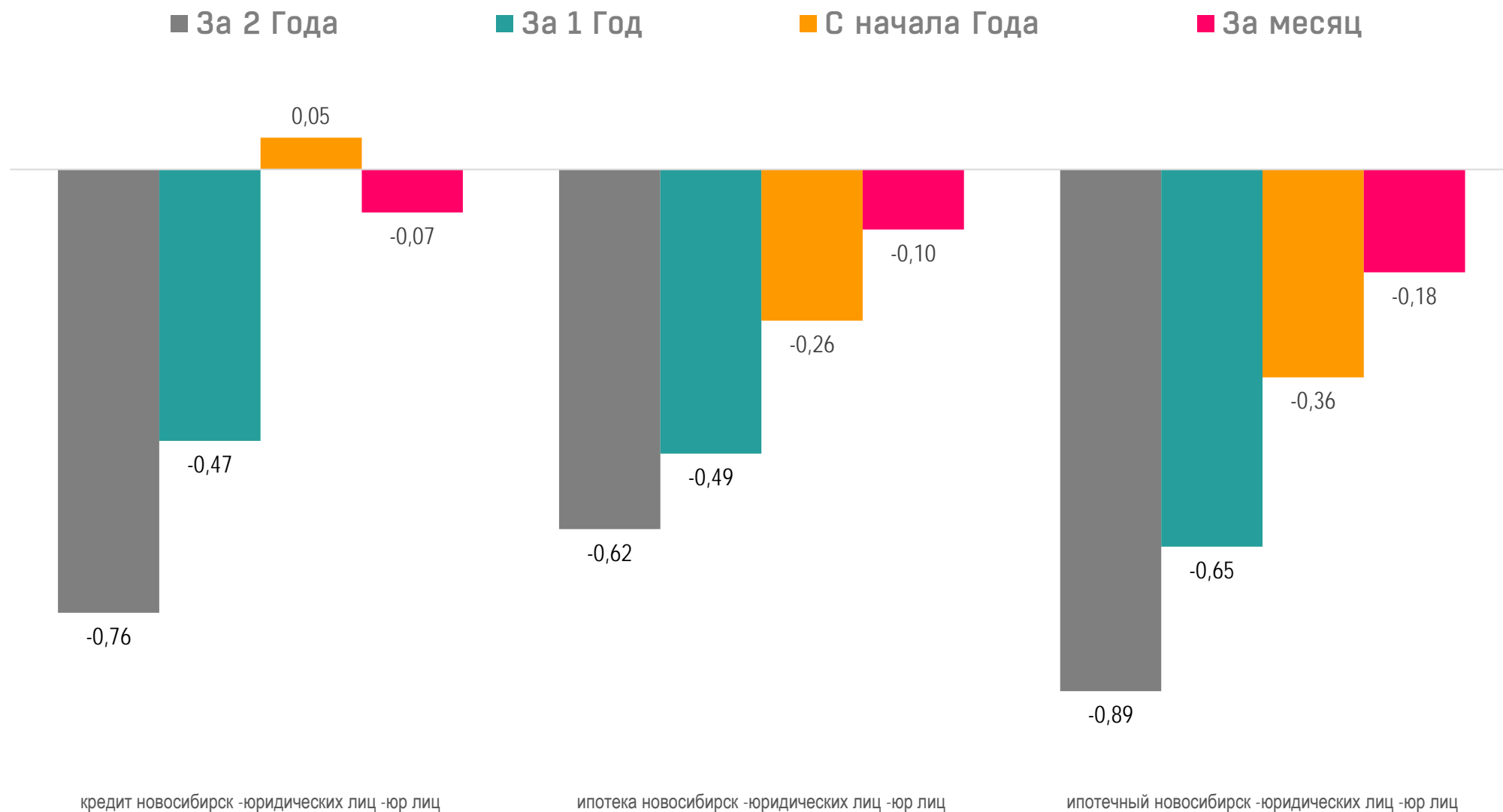


Лидер по объему спроса – **кредит для физических лиц**, спрос на который начал падение в Сентябре. Спрос на **ипотеку** в 3 раза меньше, чем на кредитование. Слово **ипотечный** нельзя считать значимыми поисковым запросом для оценки спроса на ипотеку.



Ипотека и кредиты: Сравнение периодов

На Диаграмме ниже представлены %-е изменения количества уникальных запросов в месяц в течение 2-х лет, Апрель 2017 – Апрель 2019 г.:



Спрос на кредитование физлиц упал к Апрелью 2017 на -76%, к Апрелью 2018 года на -47%, в текущем периоде падение на уровне на -7%. Спрос на **ипотеку** упал к 2017 на -62%, к 2018 году – упал на -49%, к началу года на -36%, падение Апрелья 2019 составило -10%.



ДЕКАРТ.онлайн (<http://dekart.online/>) – 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](http://dekart.online/), когда любой застройщик может проверить действительность собственных цен и объемов 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.

