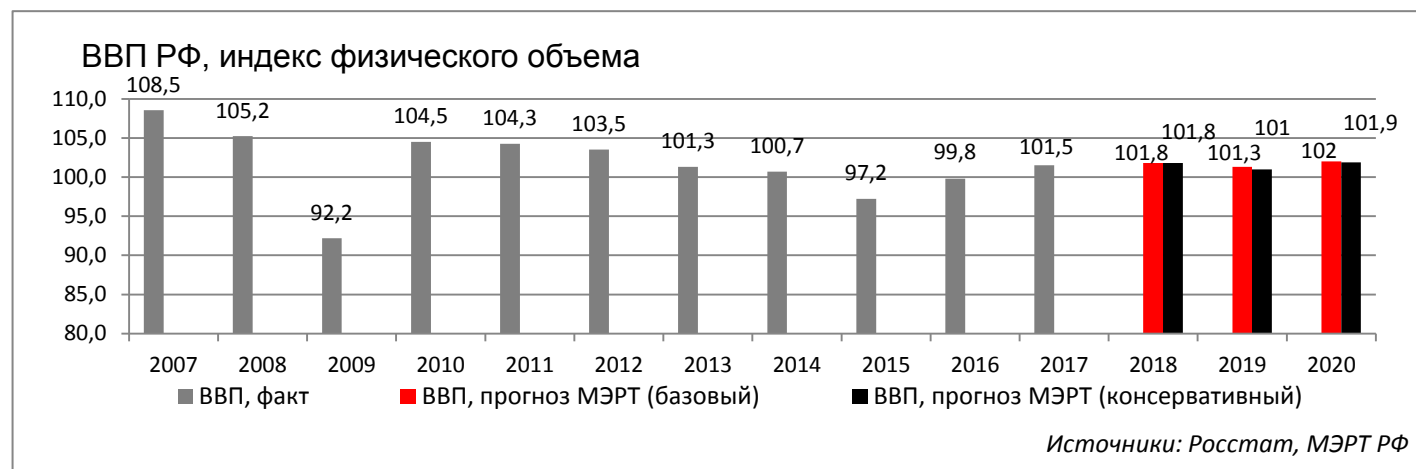
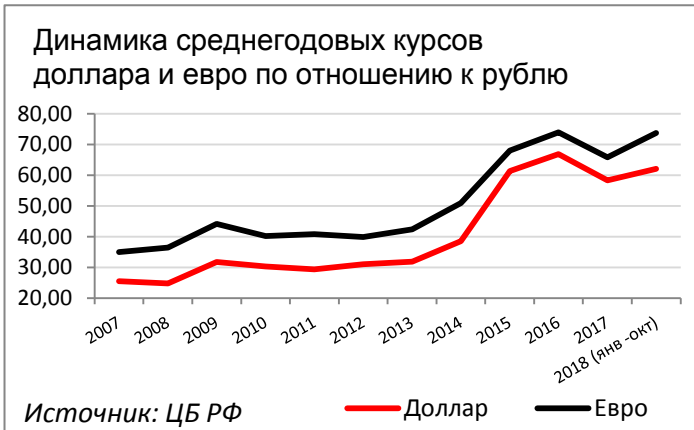


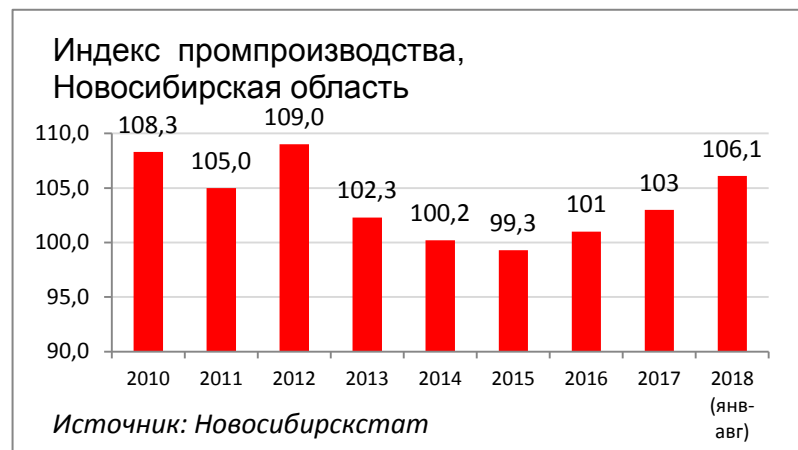
Россия. Общая экономическая ситуация

По данным Росстата, в первом квартале 2018 г. ВВП России показал прирост на 1,3%, во втором – на 1,9%. В октябре 2018 г. среднемесячная цена на нефть марки Brent составила \$78,9 за баррель. Среднемесячный курс доллара в октябре составил 65,9 рублей, евро – 74,9 рублей.

1 октября 2018 г. МЭР РФ опубликовало новый прогноз социально-экономического развития на период до 2024 г. Он предполагает крайне слабый рост экономики в ближайшие три года. Вместе с тем, мировая экономика, по прогнозу МВФ, будет расти на 3,9% в 2018 и 2019 годах.



Экономика Новосибирской области



По данным Новосибирскстата, индекс промышленного производства в Новосибирской области в 2018 г. показал хороший прирост – 6,1%.

Среднедушевые денежные доходы за январь-август 2018 г. выросли на 0,7% (к соответствующему периоду предыдущего года). Реальные денежные доходы (за вычетом инфляции) снизились на 2,8%. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в НСО за январь-август 2018 г. составила 34 315 рублей (на 8,8% выше, чем годом ранее).

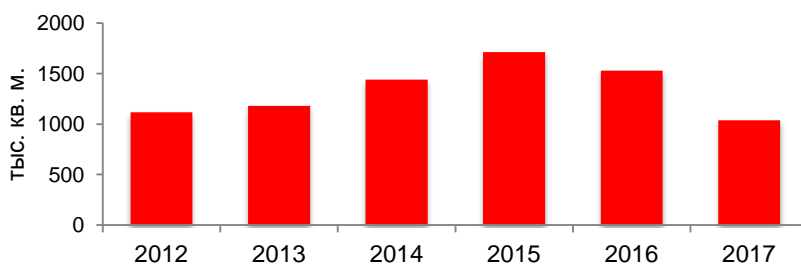
Индекс оборота розничной торговли в Новосибирской области в 2015-16 гг. упал на 20,3%, а затем вновь начал расти, но медленными темпами.

За январь-август 2017 г. миграционный прирост населения в Новосибирской области составил 1,8 тыс. человек – в основном, это мигранты из стран бывшего СНГ.

Естественная убыль населения за тот же период составила 2,4 тыс. человек.

Рынок жилой недвижимости г. Новосибирска

Общая площадь жилых домов, введенных в эксплуатацию в г. Новосибирске



За первое полугодие 2018 г. на территории Новосибирска было сдано 285 тыс. кв. м жилья.

На этапе строительства в октябре 2018 г. находился 391 объект, из них в 142 домах шли активные продажи квартир. Суммарная площадь квартир в новостройках достигает 3,5 млн. кв. м. Число непроданных квартир – более 10 тысяч штук.

На вторичном рынке жилья Новосибирска цены снижались с конца 2014 г., затем наступила фаза стагнации. С октября 2017 г. цены медленно, но устойчиво, растут.

Цены на новостройки были поддержаны в кризис госипотекой по сниженной ставке. Затем рынок «подогрела» информация о поправках в Закон № 214 «О долевом строительстве...». В результате, цены на первичном рынке жилья растут быстрее, чем на готовые квартиры.

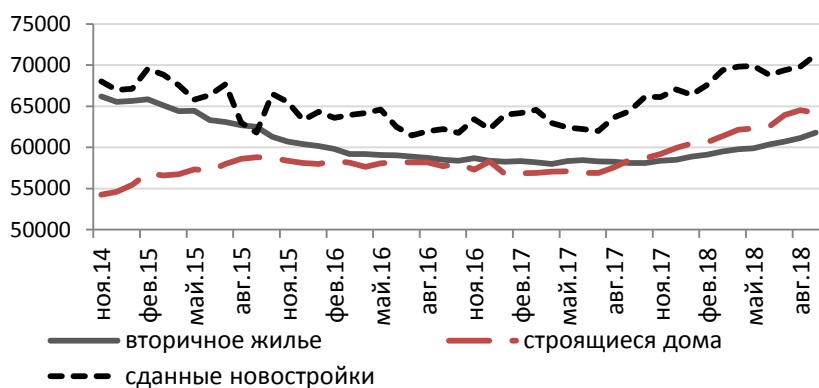
При расчете сразу, покупатель на рынке новостроек может рассчитывать на скидку от строительной компании – в октябре средний размер скидки составил 2%. Это очень низкий уровень, что говорит о том, что спрос на новостройки высок.

Самый дорогой товар на рынке жилья – квартиры в сданных новостройках. В среднем, они на 10-11% дороже, чем квадратные метры в строящихся домах.

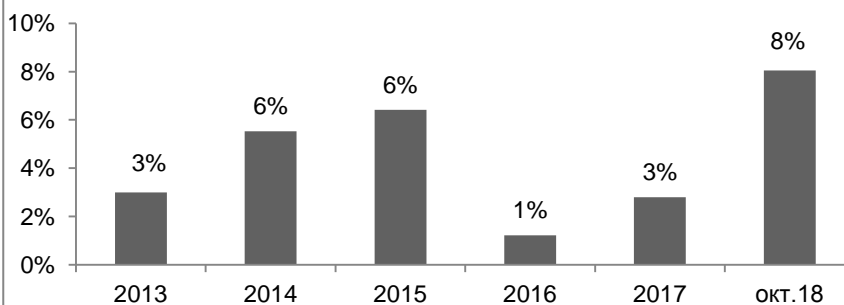
За 9 месяцев 2018 г. было заключено 20,3 тыс. ДДУ (договоров долевого участия), что на 12% больше, чем годом ранее. Особенно успешным стал третий квартал текущего года, в течение которого было зарегистрировано 8,7 тыс. ДДУ.

Более подробно о классификации новостроек по качеству, о количестве непроданных квартир в строящихся домах читайте в отчете «Мониторинг предложения на рынке строящегося жилья Новосибирска и пригорода».

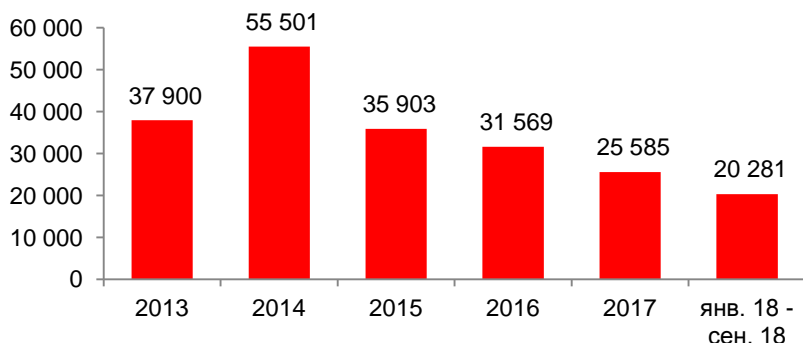
Средние удельные цены на рынке жилья г. Новосибирска, руб. за 1 кв. м



Годовой прирост средних удельных цен на первичном рынке жилья г. Новосибирска



Число зарегистрированных ДДУ, данные Росреестра



Рынок коммерческой недвижимости г. Новосибирска

За первые три квартала 2018 г. арендные ставки на рынке коммерческой недвижимости изменились слабо: по офисам – выросли на 3%, по производственно-складским – на 1%, по торговым – остались на прежнем уровне.

Цены предложения по продаже помещений снижаются – так, с начала года офисные объекты подешевели на 1%, производственно-складские – на 2%, торговые – на 6%.

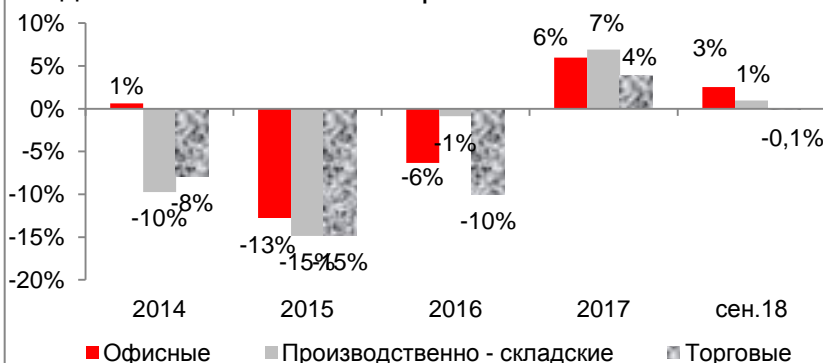
Валовой рентный мультипликатор, в среднем, составляет от 7,2 лет для производственно-складских объектов до 8 лет по офисным объектам.

Сроки экспозиции по продаже составляют в среднем от 9,7 до 11,9 месяцев для разных типов недвижимости. По аренде средние сроки экспозиции варьируются от 6 до 7,9 месяцев, наиболее долго подбираются арендаторы для производственно-складских помещений. Как для рынка аренды, так и для рынка купли-продажи, характерен рост сроков экспозиции.

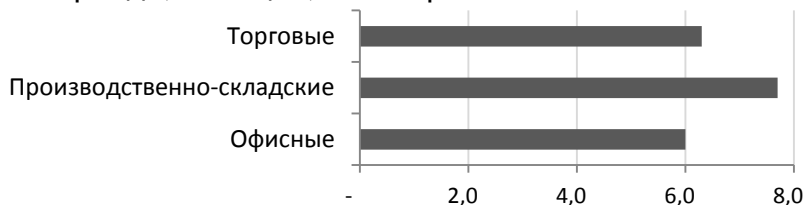
На рынке земельных участков цены находятся в состоянии стагнации. Средняя цена составляет порядка 2 тысяч рублей за 1 кв.м.

Более подробно о рынке коммерческой недвижимости читайте в отчете «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска»

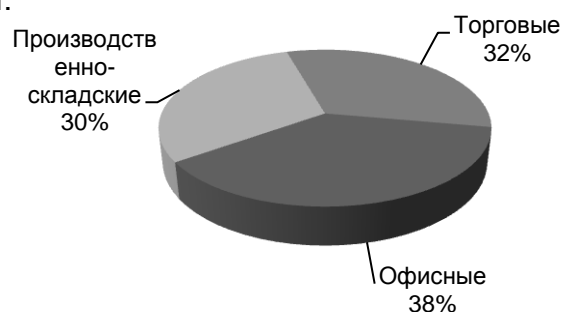
Динамика средних арендных ставок на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Новосибирска



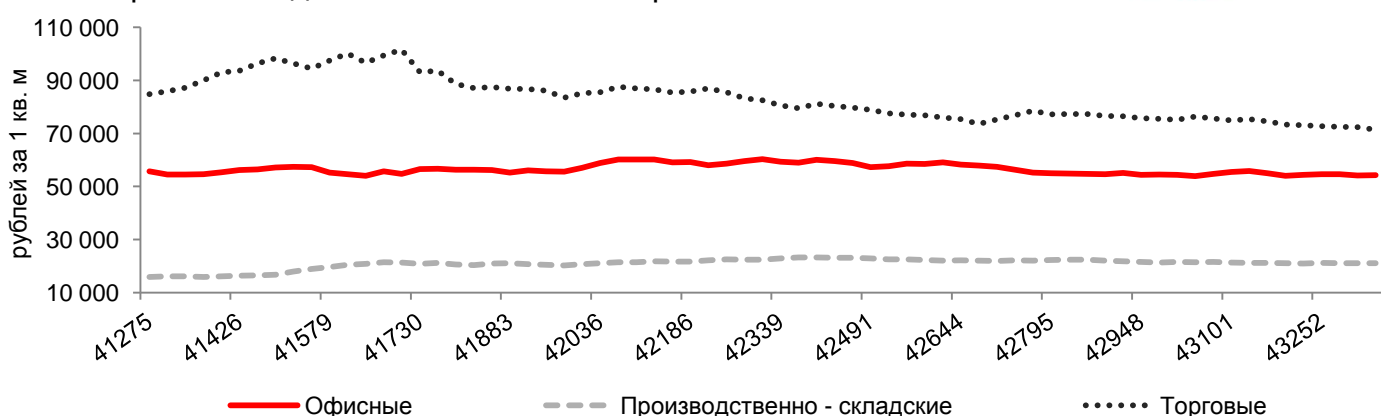
Средний срок экспозиции по аренде, месяцев, сентябрь 2018 г.



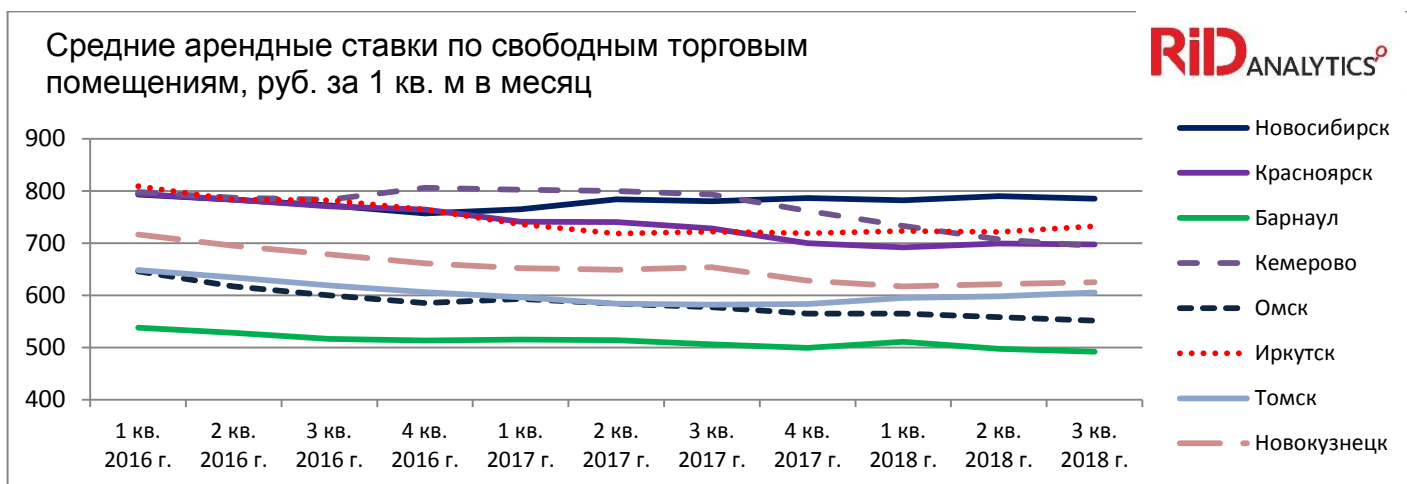
Структура объектов, предложенных к аренде на рынке коммерческой недвижимости г. Новосибирска, сентябрь 2018 г.



Динамика средних удельных цен объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Новосибирска



Торговая недвижимость городов Сибири



Аналитика по рынку недвижимости от компании RID Analytics

Отзыв об отчетах RID Analytics:

«Мы не первый год пользуемся отчетами компании, сфера их применения достаточно широкая. Отчеты используют:

- залоговые подразделения банка - для определения рыночной стоимости, справедливой стоимости и ликвидности;
- менеджеры продаж - для первичной консультации потенциальных клиентов при кредитовании под залог;
- для определения кредитного риска при рассмотрении уровня достаточности кредитного портфеля;
- при управлении кредитным и залоговым портфелем на макроуровне (для решения внутренних управленческих задач банка)».

Александр Алексеевич Колодяжный, ОАО КБ «Акцент»

Мониторинги RID Analytics содержат данные о разных сегментах рынка недвижимости Новосибирска (готовое и строящееся жилье, коммерческая недвижимость), а также о коммерческой недвижимости городов Сибири (Красноярск, Барнаул, Кемерово, Омск, Томск, Иркутск, Новокузнецк) и регионов Сибири (Новосибирская, Томская и Кемеровская области, Красноярский край, Алтайский край, Республика Алтай).

Отчеты можно купить разово, либо оформить годовую подписку.

Отчеты действительны только при наличии сертификата. В сертификате должен быть указан номер, название компании и название отчета-мониторинга, на основании которого был подготовлен оценочный отчет.

Наша компания разрабатывает концепции использования земельных участков, делает для банков заключения о возможных ценах и темпах продажи в девелоперских проектах (при проектном финансировании)

Менеджер по продажам - Олеся Шитц, (383) 213-23-47, monitor@ridasib.com