



ОБЪЕДИНЯЯ ЛИДЕРОВ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ



# БИЗНЕС-ЗАВТРАК

Комитета по жилой недвижимости  
Новосибирского представительства РГУД



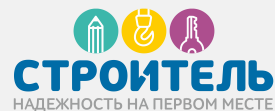
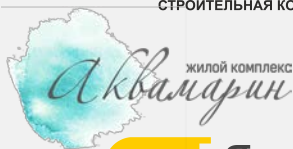


РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ  
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

## КОМИТЕТ ПО ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОСИБИРСКОГО ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА РГУД



НОВЫЙ МИР  
ХИММЕТАЛЛ  
строительная компания



Вира Строй  
ГРУППА КОМПАНИЙ



- ◆ **Эдуард ЛЯХОВ**  
«КПД-Газстрой» (Чистая слобода)
- ◆ **Денис ГУЗЕНКО**  
«Брусника. Сибкакадемстрой» (Европейский берег, Квартал на Декабристов, Панорама, Дунаевский)
- ◆ **Олег ЗОТОВ**  
«Береговое» (Дом Марсель, Театральный)
- ◆ **Тимур КАСАЕВ**  
«Д54» (Vivanova)
- ◆ **Борис ПОЛОВНИКОВ**  
«Строитель» (Джет, Джет-2, Эталон, Традиции, Эрмитаж)
- ◆ **Максим ПЕТРОВ**  
«АКД» (Оазис, Бавария, Спектр)
- ◆ **Алексей ЕПАНЧИНЦЕВ**  
«ТДСК» (Тулинка, Аквamarin)

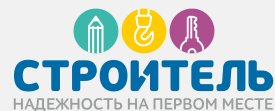
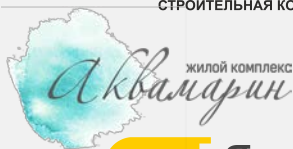
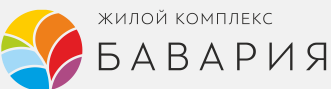


РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ  
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

## КОМИТЕТ ПО ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОСИБИРСКОГО ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА РГУД



НОВЫЙ МИР  
ХИММЕТАЛЛ  
строительная компания



Вира Строй  
ГРУППА КОМПАНИЙ



### ◆ Константин ПОДЛУЖНЯК

«МЕТА» (Ясный Берег, Дом Маяк, Tesla Park)

### ◆ Александр АКСЁНЕНКО

«ВИРА-Строй» (Матрёшкин двор, Аврора, Лето, Свобода)

### ◆ Евгений ШЕВЧЕНКО

«Новый Мир Химметалл» (Дом на Немировича, История, Лев Толстой)

### ◆ Роман ВОРОНИН

«Энергомонтаж» (Родники)

### ◆ Игорь РЫЛОВ

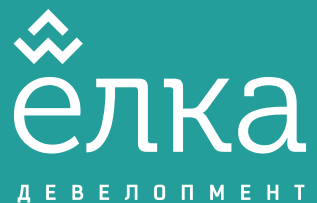
«ЁЛКА девелопмент» (Грибоедов)

### ◆ Дина Зарипов

«Satico Group» (Montblanc)

### ◆ Сергей НИКОЛАЕВ - Независимый аналитик

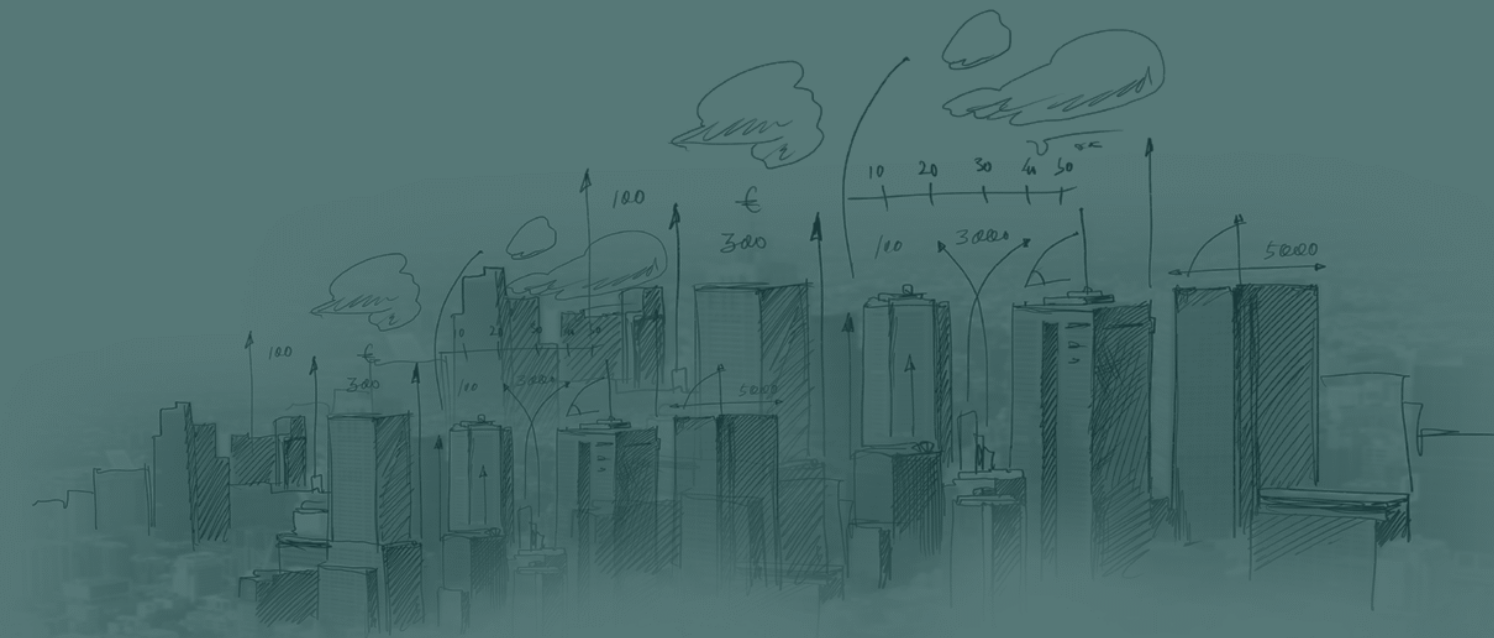
### ◆ Максим МАРКОВ - Аналитическая служба ГК «ЁЛКА девелопмент»



Группа компаний «ЕЛКА девелопмент»



Представительство Российской  
Гильдии управляющих и девелоперов  
о Новосибирской области

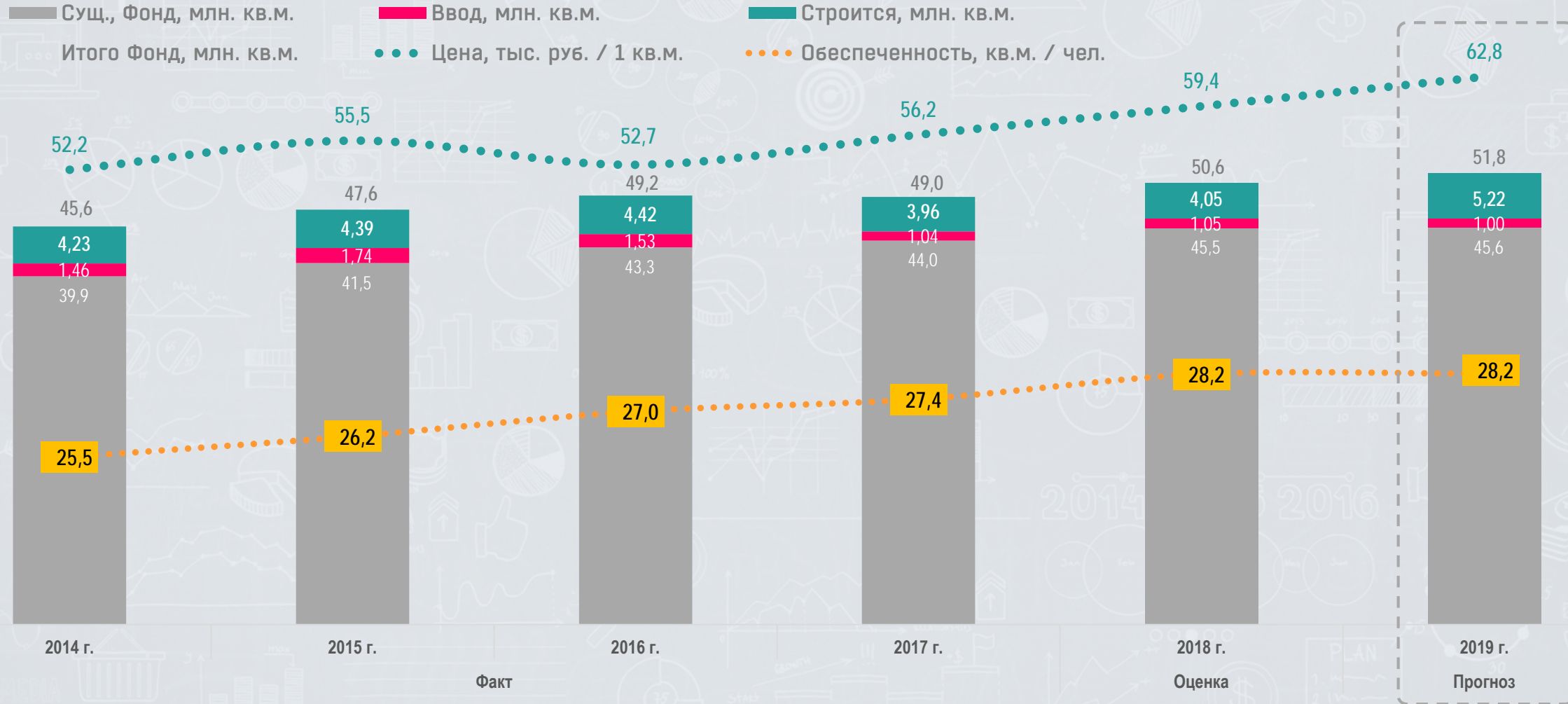


# РЫНОК НОВОСТРОЕК НОВОСИБИРСКА, СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Бизнес-завтрак Комитета по жилой недвижимости Новосибирского представительства  
НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов», Новосибирск, 13 июня 2019г.

# Модель формирования жилищного фонда\* г. Новосибирска

(2014-2017 – Факт, 2018 – Оценка, 2019 – Прогноз)



\*Источник данных по жилищному фонду – сайт <https://www.reformagkh.ru/>.  
Площади аварийного и ветхого фонда (В/А) исключаются из оценки.

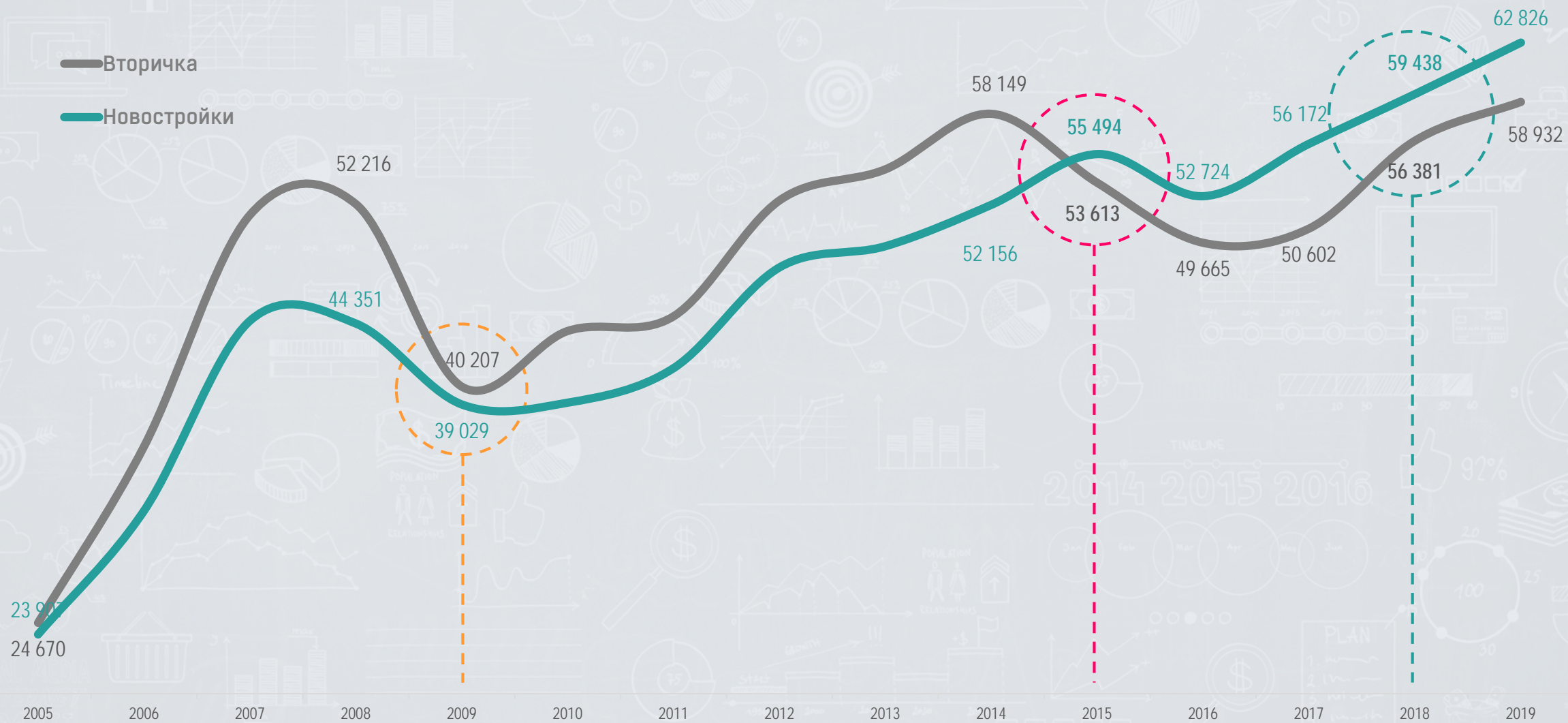
# Динамика ввода по территориям: только в НСО / только в Новосибирске

(2016–2018 гг., Площади - в тыс. кв.м., Квартир – в тыс. шт.)

	КВАРТИРЫ				ПЛОЩАДИ			
	12 мес. 2016	12 мес. 2017	12 мес. 2018	2018 / 2016	12 мес. 2016	12 мес. 2017	12 мес. 2017	2018 / 2016
	тыс. шт.			%	тыс. кв.м.			%
<b>НСО</b>	8,9	7,7	7,1	<b>-20%</b>	681,9	682,5	687,7	<b>0,8%</b>
<b>Новосибирск</b>	28,0	18,3	17,9	<b>-36%</b>	1 527,9	1 043,4	1 050,6	<b>-31%</b>
<b>Итого</b>	36,9	26,1	25,0	<b>-32%</b>	2 209,8	1 725,9	1 738,3	<b>-21%</b>

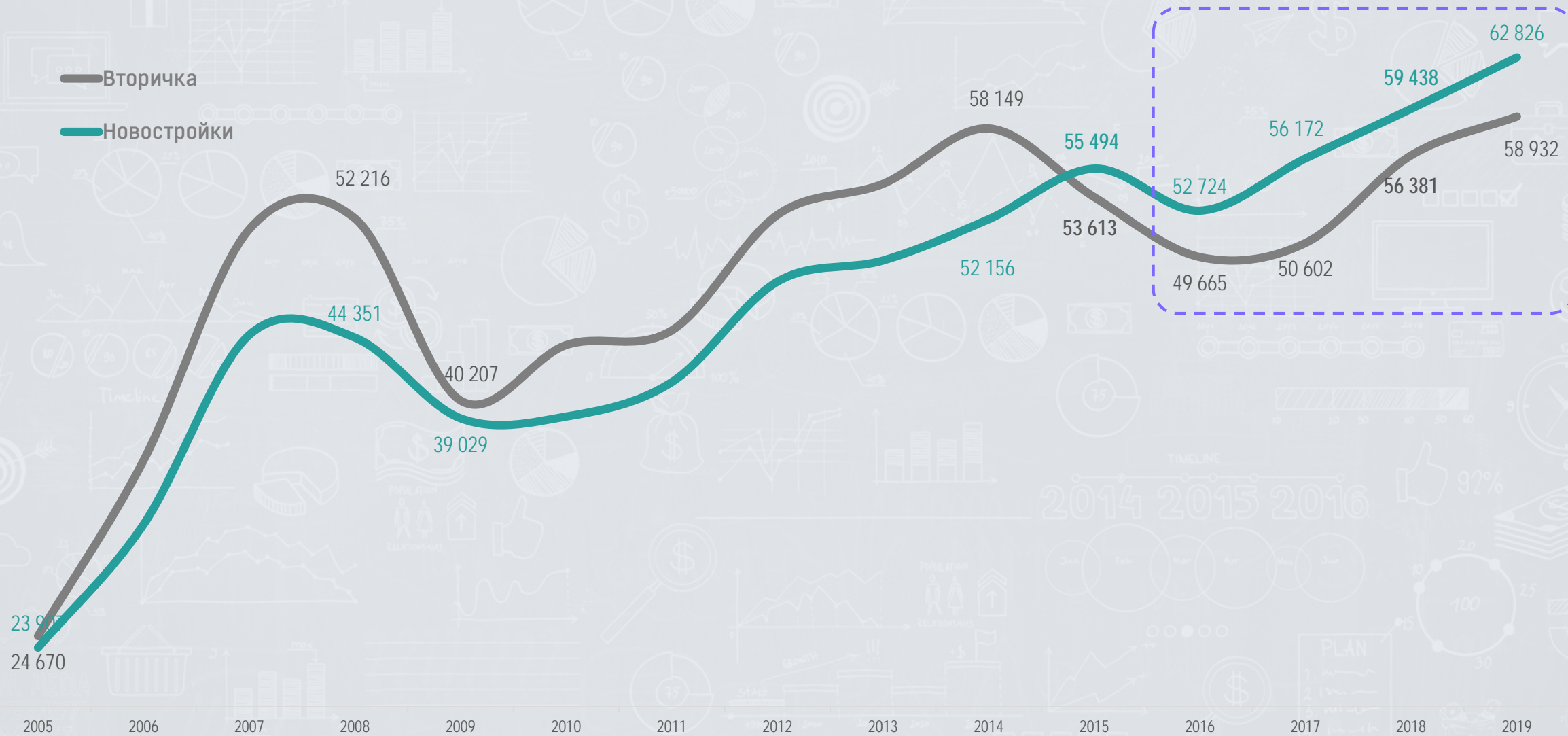
# Средневзвешенные цены 1 кв.м. Новостроек и Вторичного рынка

(дома всех типов в НСО, по годам 2008–2018 гг., в тыс. руб. / кв.м. с учетом скидок)



# Средневзвешенные цены 1 кв.м. Новостроек и Вторичного рынка

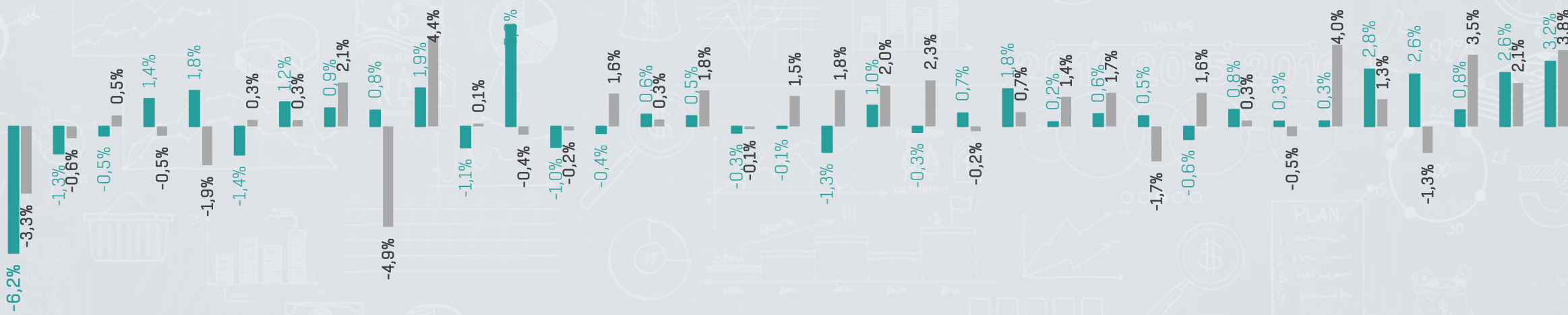
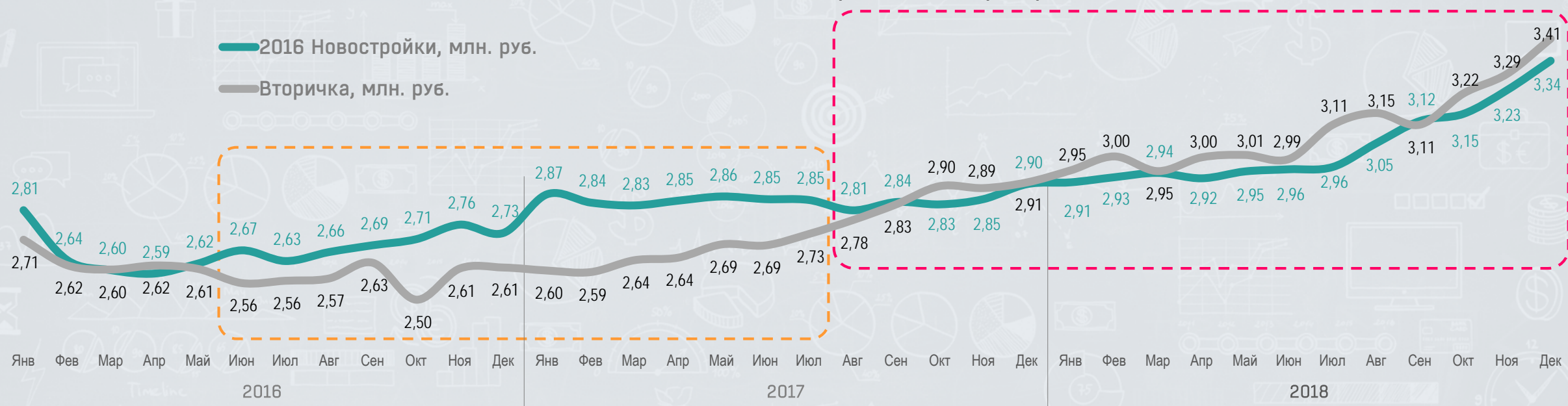
(дома всех типов в НСО, по годам 2008–2018 гг., в тыс. руб. / кв.м. с учетом скидок)





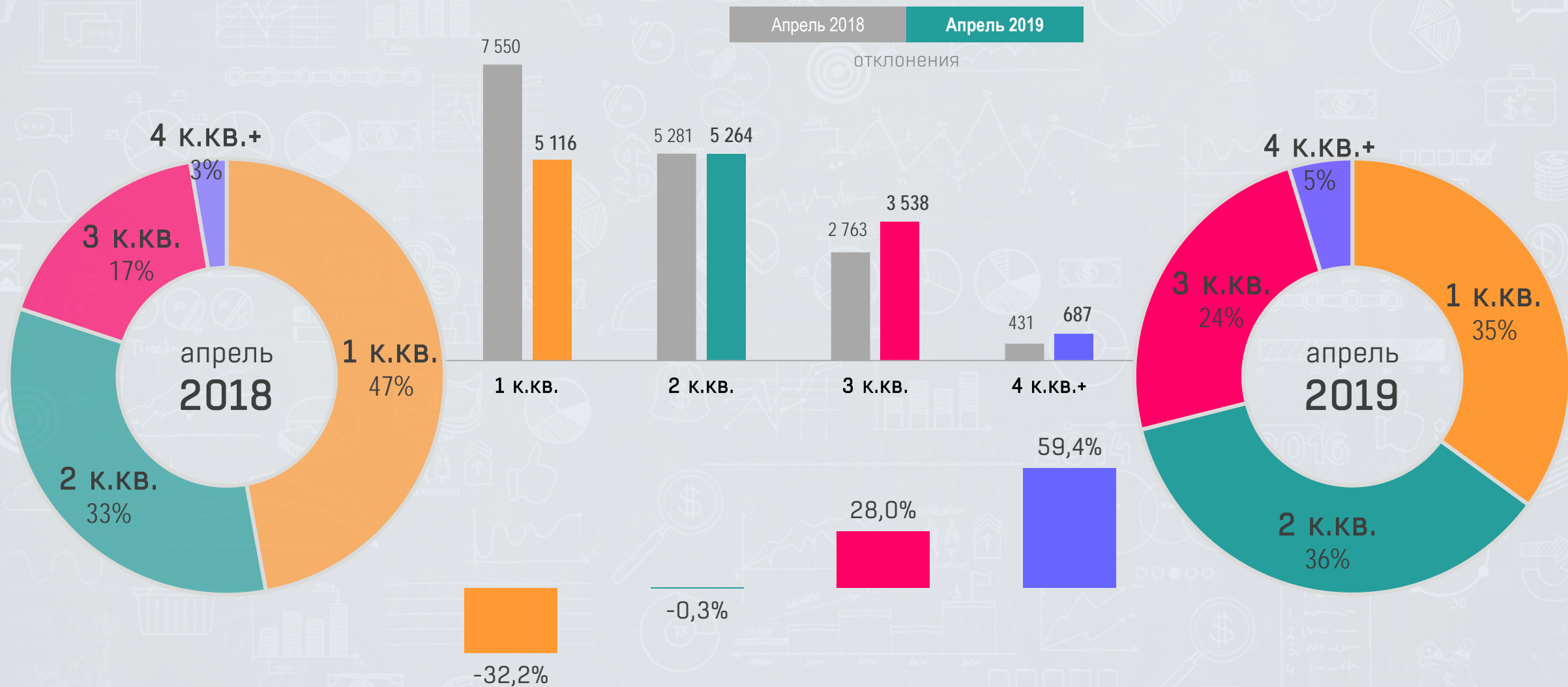
# Средняя стоимость Квартиры Новостроек и Вторичного рынка

(только МКД, по месяцам 2016–2018 гг., руб. / квартира, с учетом скидков)



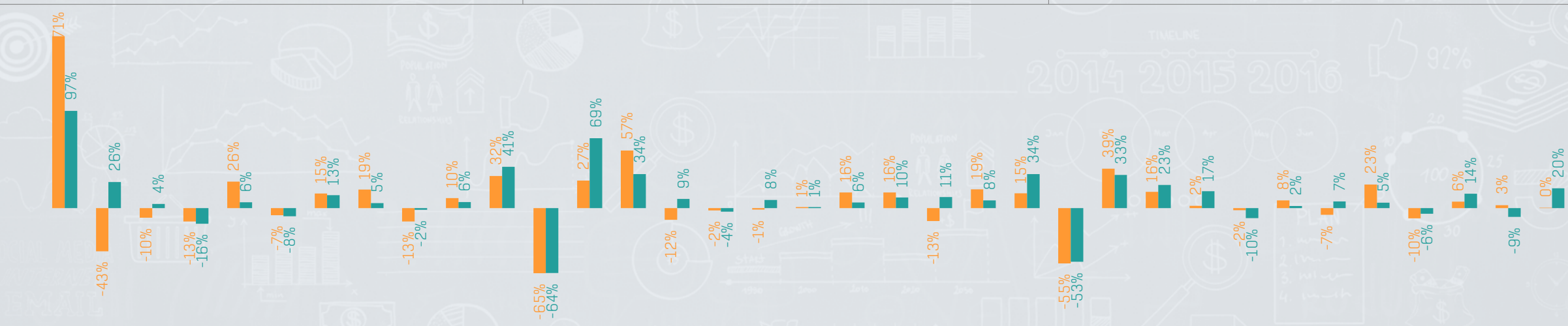
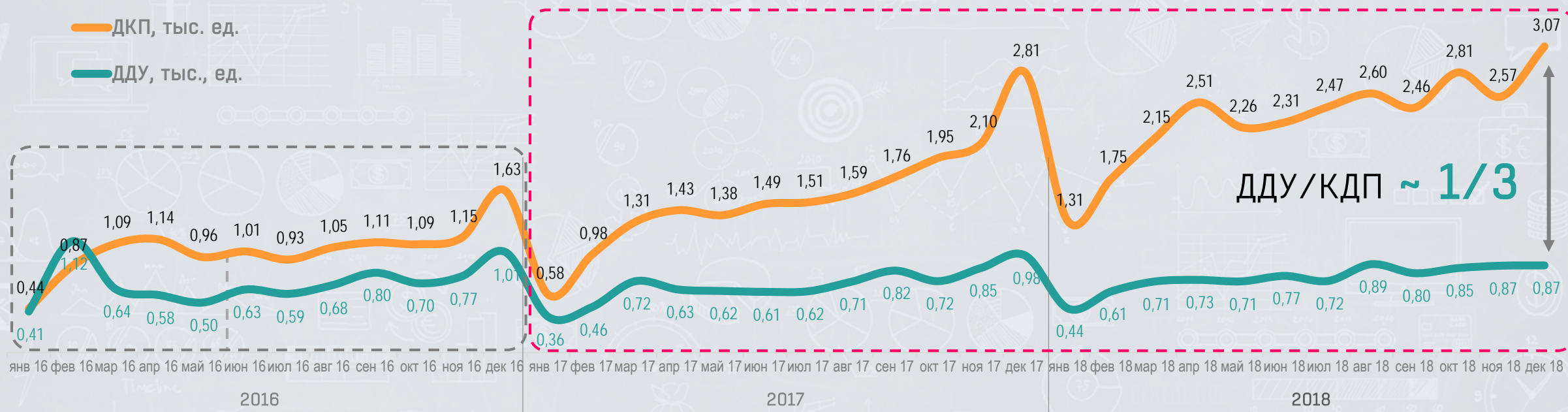
# Изменение структуры предложений по типам Квартир

(основные типологии, в шт. и % от общего количества предложений)



# Динамика выдачи Ипотечных жилищных кредитов по ДДУ и ДКП в НСО

(2016–2018 гг. ежемесячно, ЦБ РФ, тыс. шт.)



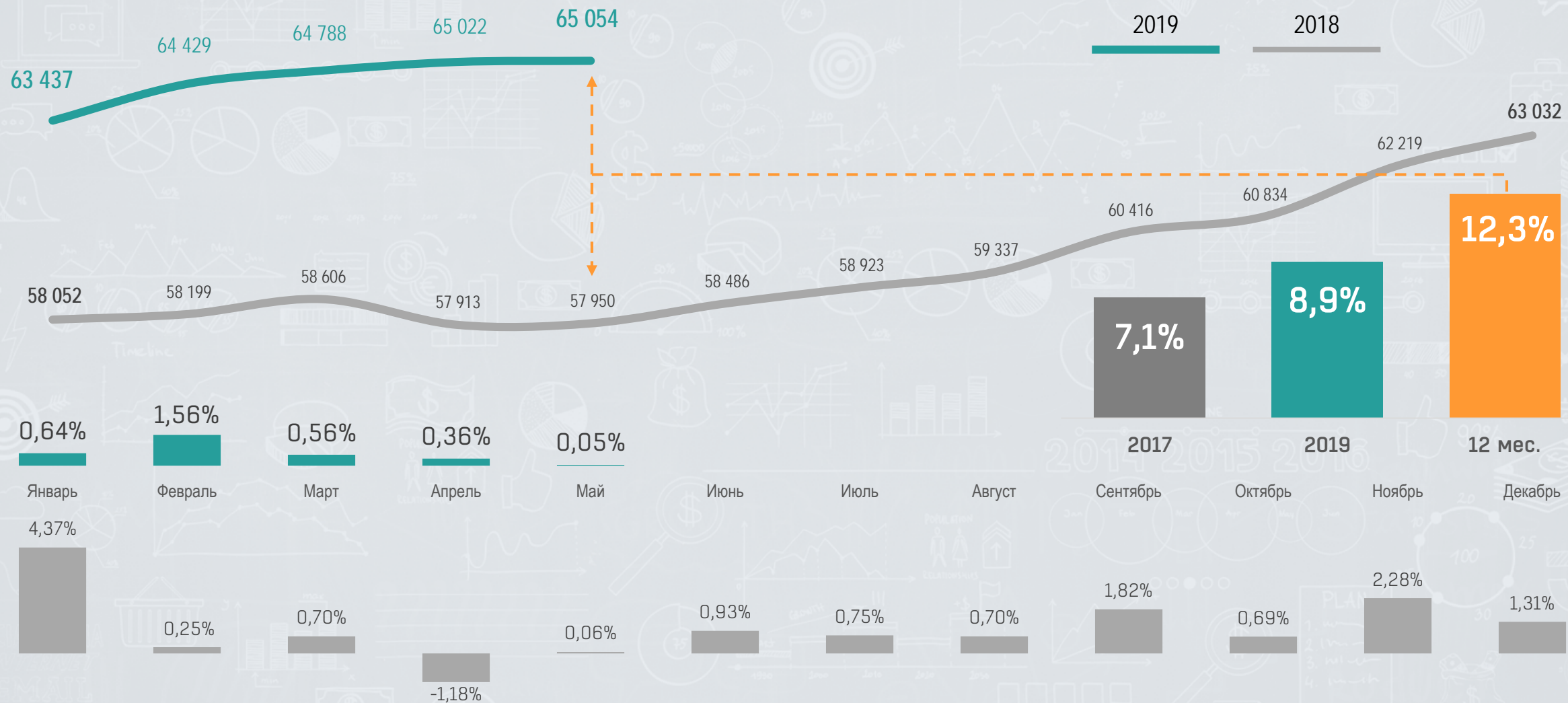
# Изменение цен 1 кв.м. Новостроек и Вторичного рынка

(март 2018 / март 2019, в руб.)

	Апрель 2018 руб. кв.м.	Апрель 2019 руб. кв.м.	Спад / Рост %
Жилищный рынок (совокупно) за 12 мес.	56 787	63 323	11,5%
Новостройки	57 913	65 022	12,3%
Вторичка	55 662	61 623	10,7%
Новостройки - Вторичка	2 251	3 399	1,6%

# Цены 1 кв.м. в Новостройках Новосибирска для рынка В ЦЕЛОМ

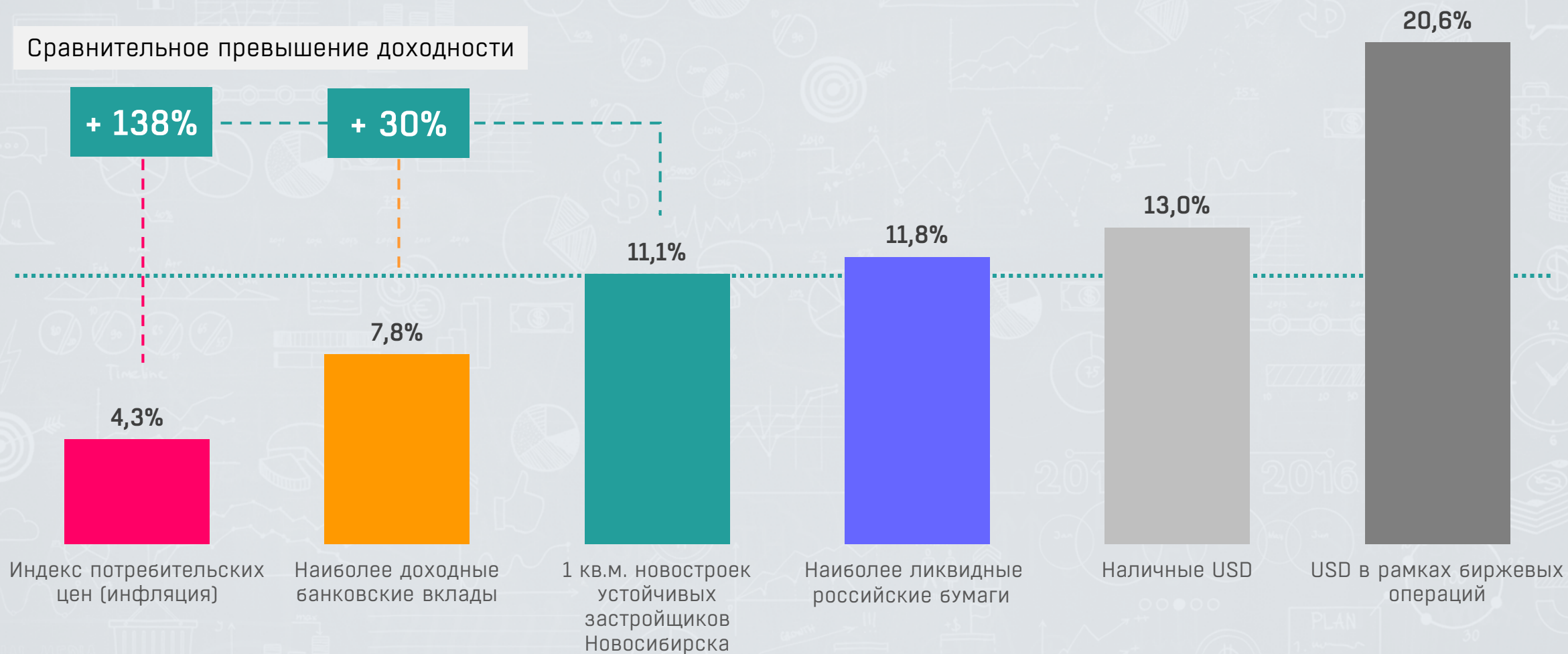
(МКД, январь-май 2019 в сопоставлении с 2018г., в руб. с учетом скидоч)



# Новостройки вернули инвестиционную доходность в 2018г.\*

(сопоставление роста стоимости 1 кв.м. с лучшими инвестиционными инструментами\*\*)

Сравнительное превышение доходности

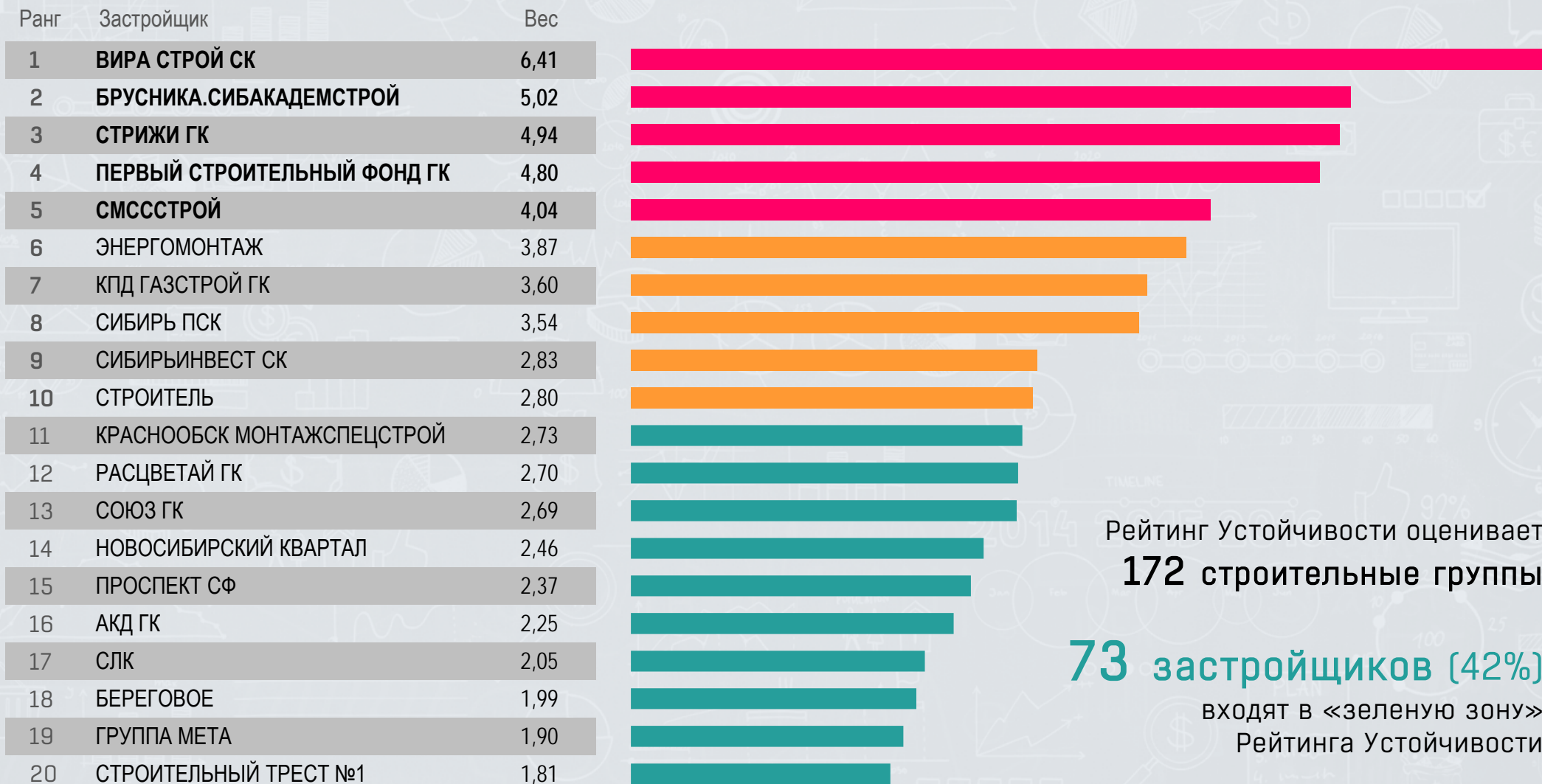


\* Данные без учета инфляции

\*\* Данные Росстата, ММВБ, Сбербанка, Открытие Брокер, Банки.ру.

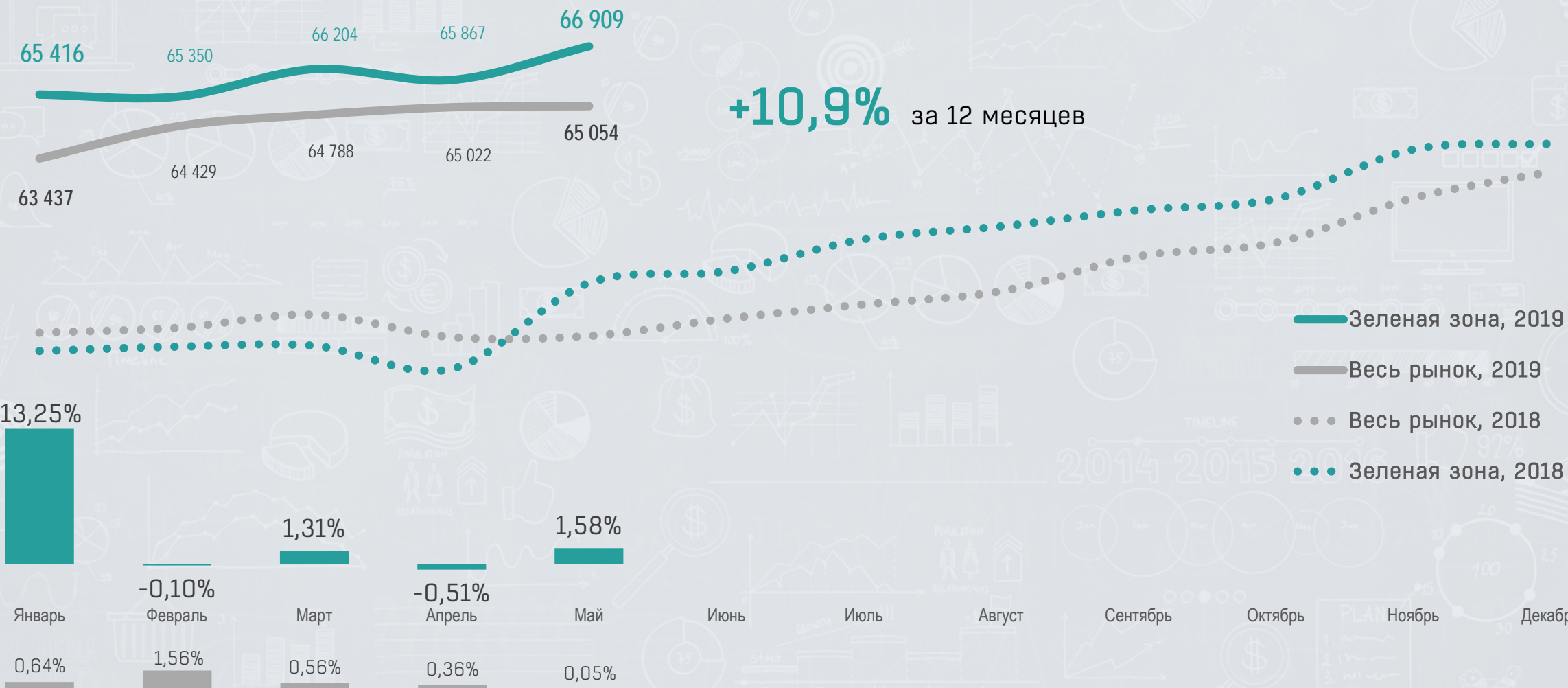
# ТОП-20 Рейтинга Устойчивости Застройщиков Новосибирска

(интегральные показатели апреля 2019г. на основе данных ДЕКАРТ.онлайн и С.Николаева)



# Цены 1 кв.м. в Новостройках УСТОЙЧИВЫХ Застройщиков Новосибирска

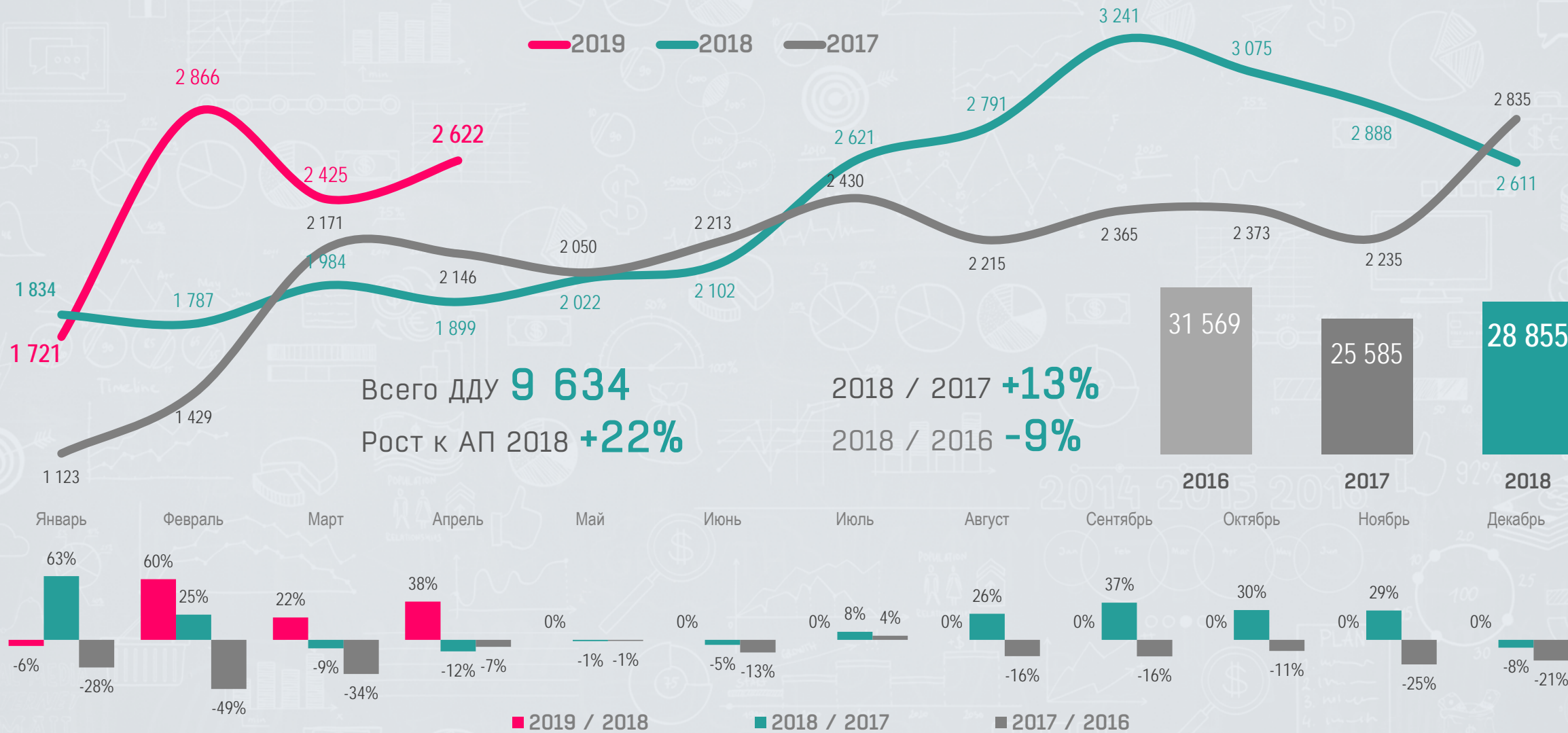
(МКД, январь-май 2019г. и 2018г. в сопоставлении с рынков в ЦЕЛОМ, в руб. с учетом скидков)





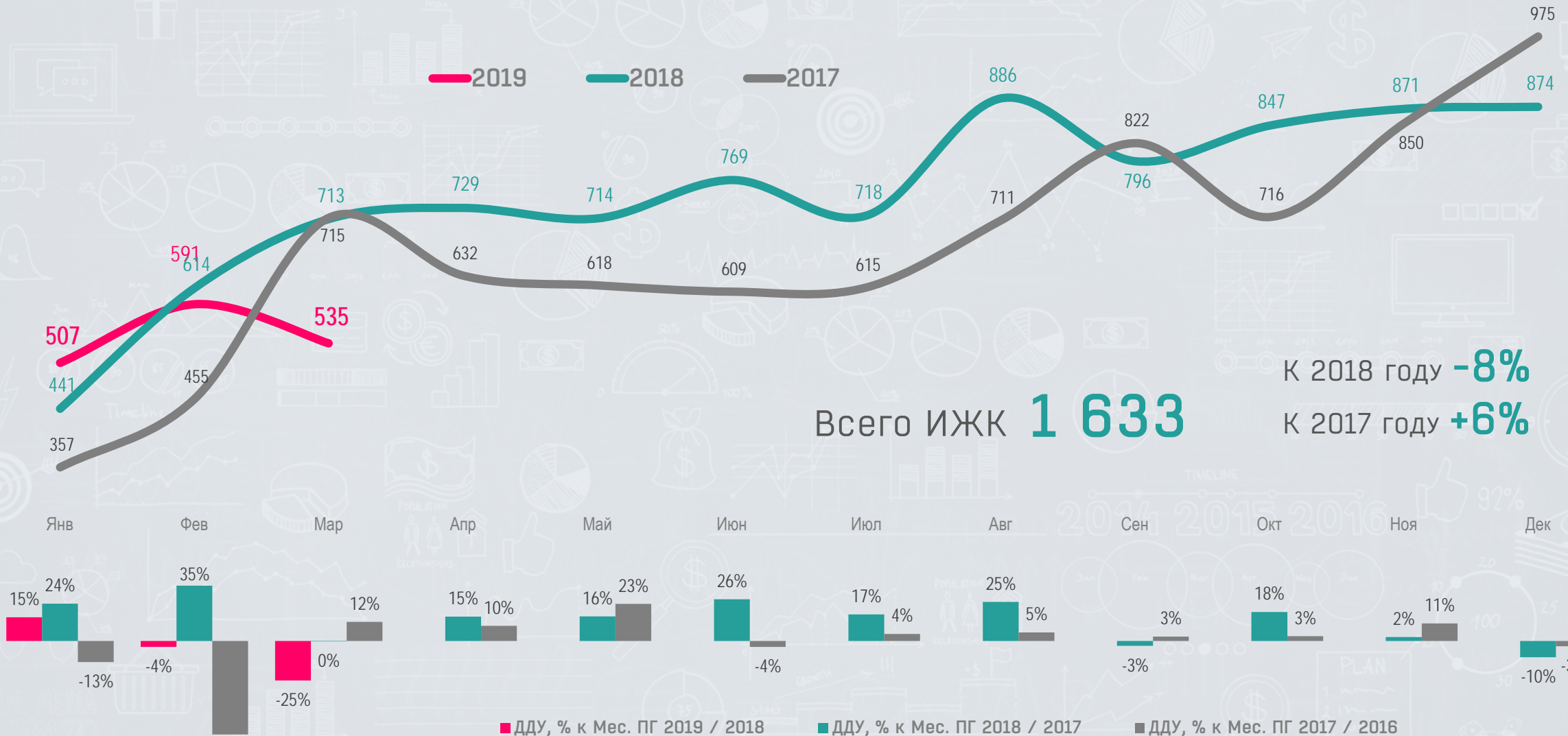
# Динамика регистрации ДДУ в Новосибирской области

(официальные данные Росреестра)



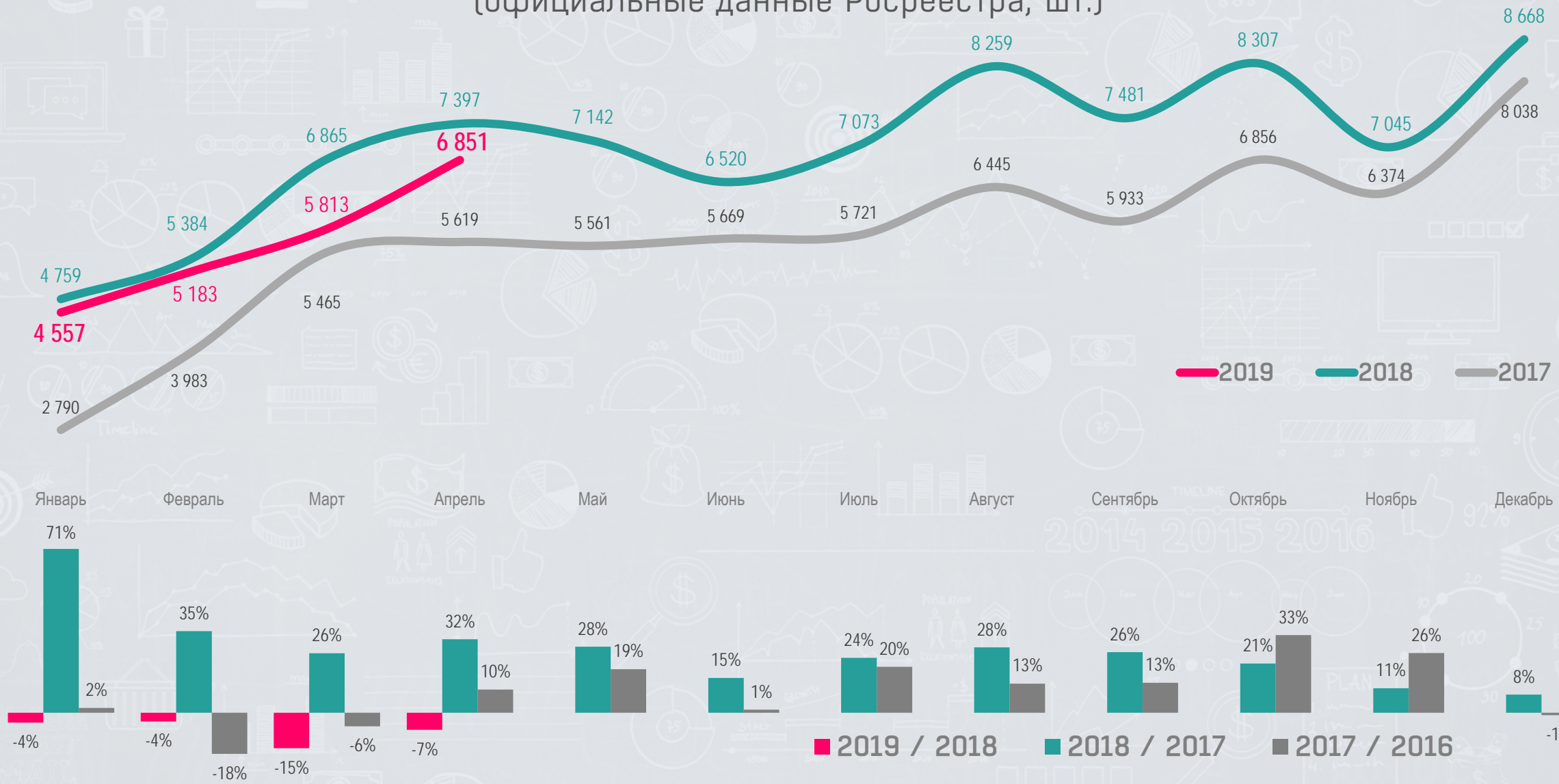
# Динамика выдачи ипотечных жилищных кредитов в НСО

(официальные данные Центрального Банка РФ)



# Динамика регистрации ВСЕХ ипотечных сделок в НСО

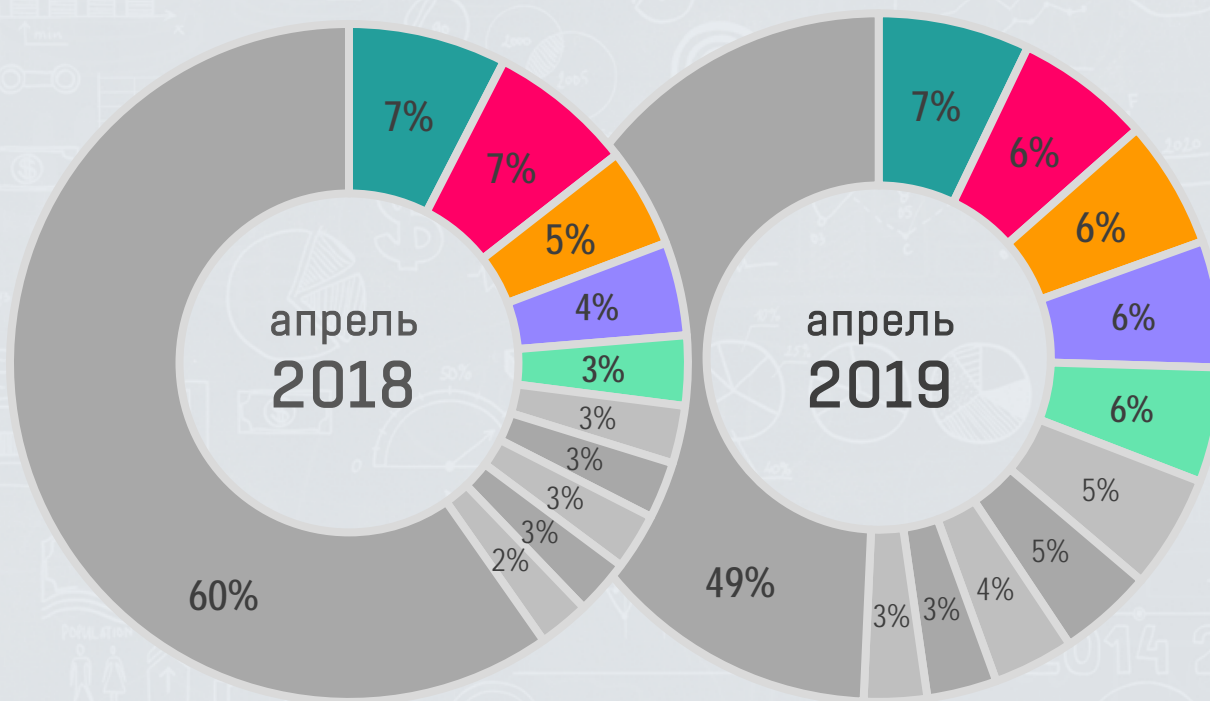
(официальные данные Росреестра, шт.)



# Изменения в ТОП-10 лидеров по регистрации ДДУ

(апрель 2018 / апрель 2019 гг., БД Росреестра)

- СИБАКАДЕМСТРОЙ СП
- ВИРА СТРОЙ СК
- СТРИЖИ ГК
- КПД ГАЗСТРОЙ ГК
- СИБИРЬИНВЕСТ СК
- ТАГО
- ЭНЕРГОМОНТАЖ
- СИБИРСКИЙ ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ХК
- СТРОЙМАСТЕР ГК
- КРАСНООБСК МОНТАЖСПЕЦСТРОЙ



- ВИРА СТРОЙ СК
- ПЕРВЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОНД ГК
- СМСССТРОЙ
- БРУСНИКА.СИБАКАДЕМСТРОЙ
- ЭНЕРГОМОНТАЖ
- РАСЦВЕТАЙ ГК
- СТРИЖИ ГК
- КПД ГАЗСТРОЙ ГК
- СТРОИТЕЛЬ
- СТРОЙМАСТЕР ГК

ТОП-10  
**40%**

**+11%**

ТОП-10  
**51%**

# Как изменится работа застройщиков с 1 июля 2019 года?

(критика характеристик Дорожной карты)

**120** МЛН. КВ.М. X **2** года **9** месяцев

= **330** МЛН. КВ.М.

Строится **130** МЛН. КВ.М.

# Как изменится работа застройщиков с 1 июля 2019 года?

(критика характеристик Дорожной карты)

дополнительный старт для РФ

**200 000 000** КВ.М.

# Как изменится работа застройщиков с 1 июля 2019 года?

(параметры Дорожной карты для Новосибирска)

Строится **5,4** млн. кв.м. / **2** года **9** месяцев

= **1 964** млн. тыс. кв.м. в год

# КТО ВСЕ ЭТО КУПИТ???

# Как изменится работа застройщиков с 1 июля 2019 года

(условия сохранения текущих правил 214 ФЗ для строящихся ЖК)

## «Классическая» схема получения оплаты по ДДУ

1 июля 2019 г.

### КЛАССИКА

проект преодолел  
пороговые значения



Пороговое значение  
СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ

### С ЭСКРОУ

новый проект,  
проект НЕ преодолел  
пороговые значения



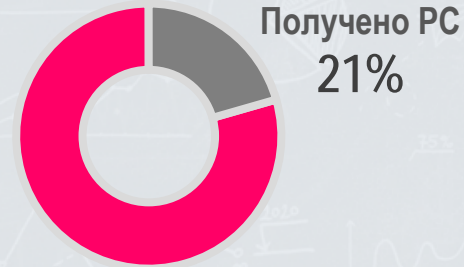
Пороговое значение  
ПРОДАЖ



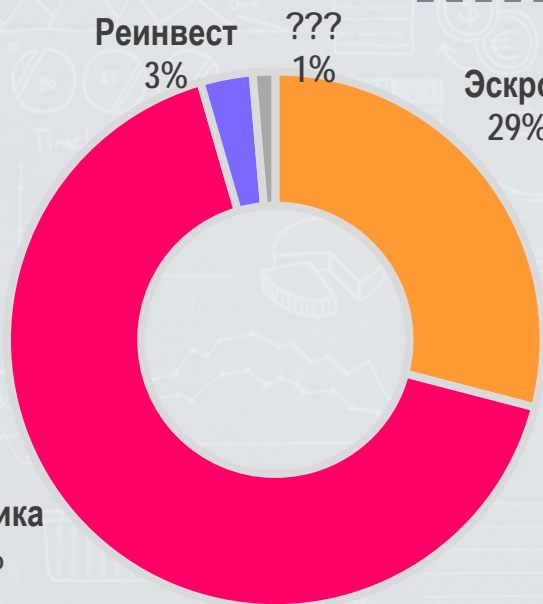
# Как изменится работа застройщиков с 1 июля 2019 года?

(в качестве резюме, шт. и %, оценки С.Николаева)

Всего на рынке **559 ЖК**

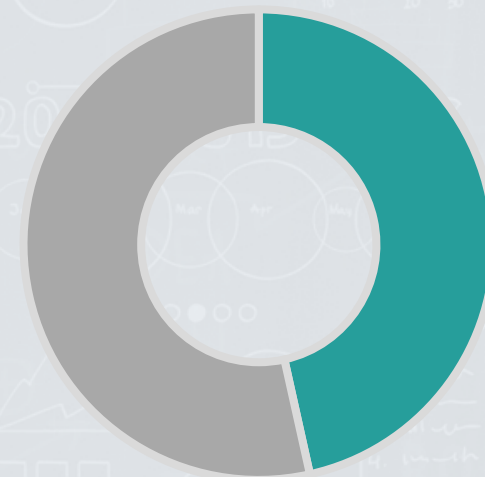


Строящиеся дома **444**



Эскроу	129
Классика	295
Реинвест	14
???	6

Переход на кредитование **129**



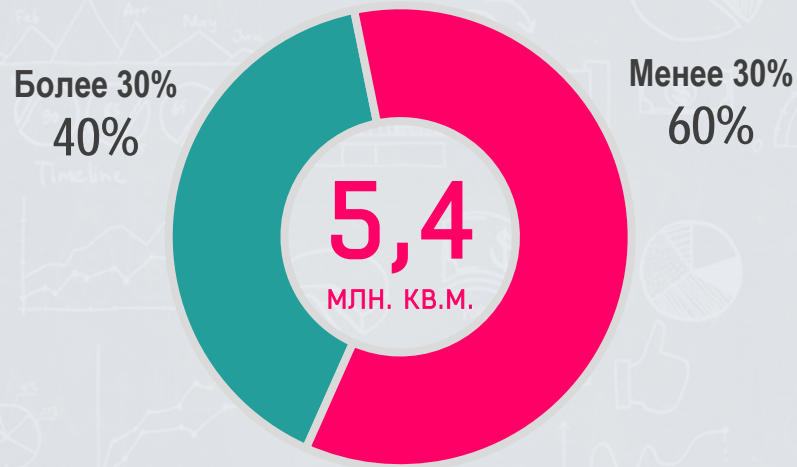
Дадут ПФ	60
Риск	69

# Как изменится работа застройщиков с 1 июля 2019 года?

(в качестве резюме, шт. и %, оценки С.Николаева)

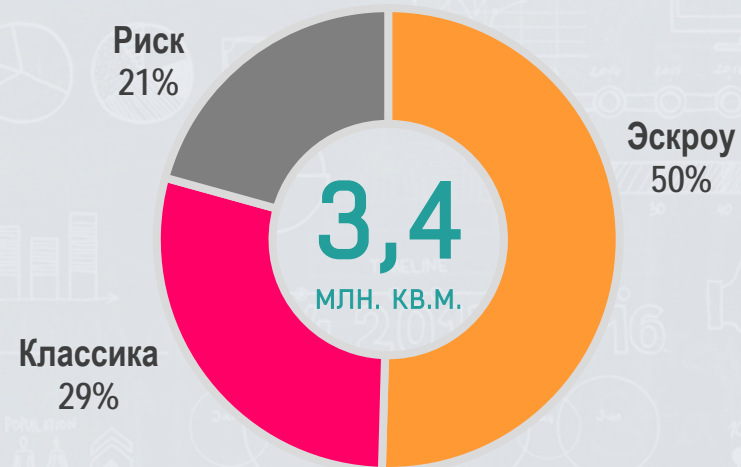
Всего на рынке **573** ДОМА

СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ  
соответствует 343 дома или 60%



Переход на кредитование **343** ДОМА

В «ЗОНЕ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ»  
находится 71 дом или 12%



По мнению специалистов муниципалитета, в Новосибирске 71 дом оказался в зоне неопределенности. Это составляет 12% от всех строящихся в городе домов (573 дома). Общие площади таких «неопределенных» домов составляют 800 тысяч кв.м. или 15% от всех строящихся площадей (5,4 млн. кв.м.).



ОБЪЕДИНЯЯ ЛИДЕРОВ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ



## БИЗНЕС-ЗАВТРАК

Комитета по жилой недвижимости  
Новосибирского представительства РГУД

