



ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ «РЫНОК НОВОСТРОЕК НОВОСИБИРСКА»

ИТОГИ ЗА 10 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

Настоящий отчет подготовлен при поддержке:



На основании данных проекта «ДЕКАРТ.онлайн – Аналитика рынка новостроек»

+7 (383) 2000 333 | www.dekart.online | login@dekart.online

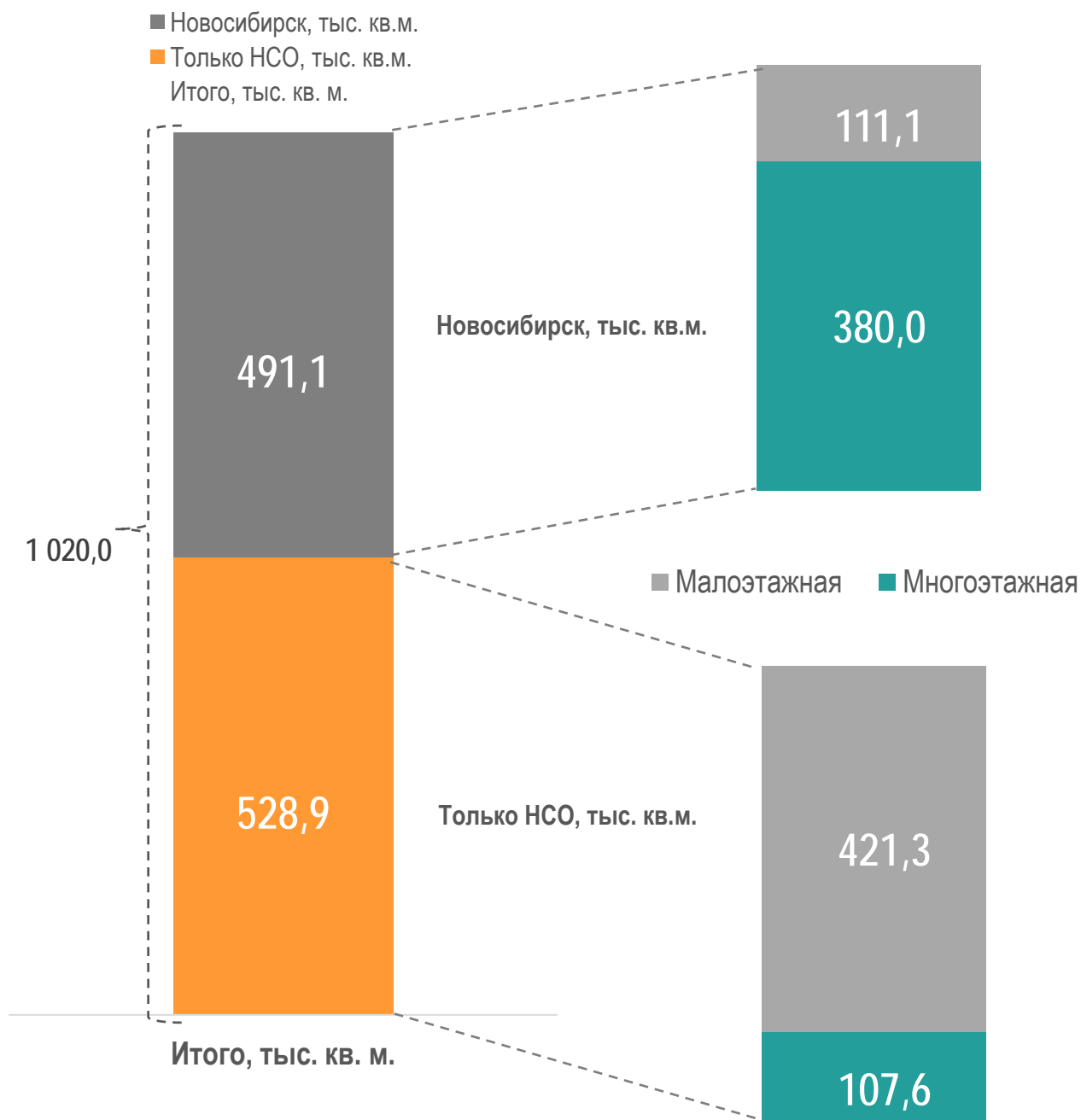


СТАТИСТИКА ВВОДА ЖИЛЬЯ

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по **Новосибирской области** за 10 месяцев 2018 года в **Новосибирской области** сдано 1 019,9 тыс. кв. м. жилья. Спад на -125,2 тыс. кв. м., или -11% к прошлогоднему уровню 1 145,1 тыс. кв. м. В эксплуатацию введено 13,2 тыс. квартир, что меньше на -4,6 тыс. квартир, чем за тот же период 2017 года. Средневзвешенная площадь квартиры в **Октябре 2018** года составила 77,3 кв. м., что больше чем в **Октябре 2017** года на 12,9 кв. м.

ТЕРРИТОРИЯ	КВАРТИРЫ			ПЛОЩАДИ		
	Октябрь 2017	Октябрь 2018	Спад / Рост	Октябрь 2017	Октябрь 2018	Спад / Рост
	тыс. шт.	тыс. шт.	%	тыс. кв. м.	тыс. кв. м.	%
Только НСО	5,5	5,1	-8%	469,3	528,9	13%
Новосибирск	12,3	8,1	-34%	675,8	491,1	-27%
Итого	17,8	13,2	-26%	1 145,1	1 019,9	-11%

За 10 месяцев 2018 года ввод жилья **только в НСО** (за пределами Новосибирска) составил 528,9 тыс. кв. м., и по сравнению с аналогичным периодом прошлого года вырос на 13% или на 59,5 тыс. кв. м. (в прошлом году объем ввода был 469,3 тыс. кв. м.). Ниже, на группе диаграмм представлена структура ввода по территориям и по типу застройки.

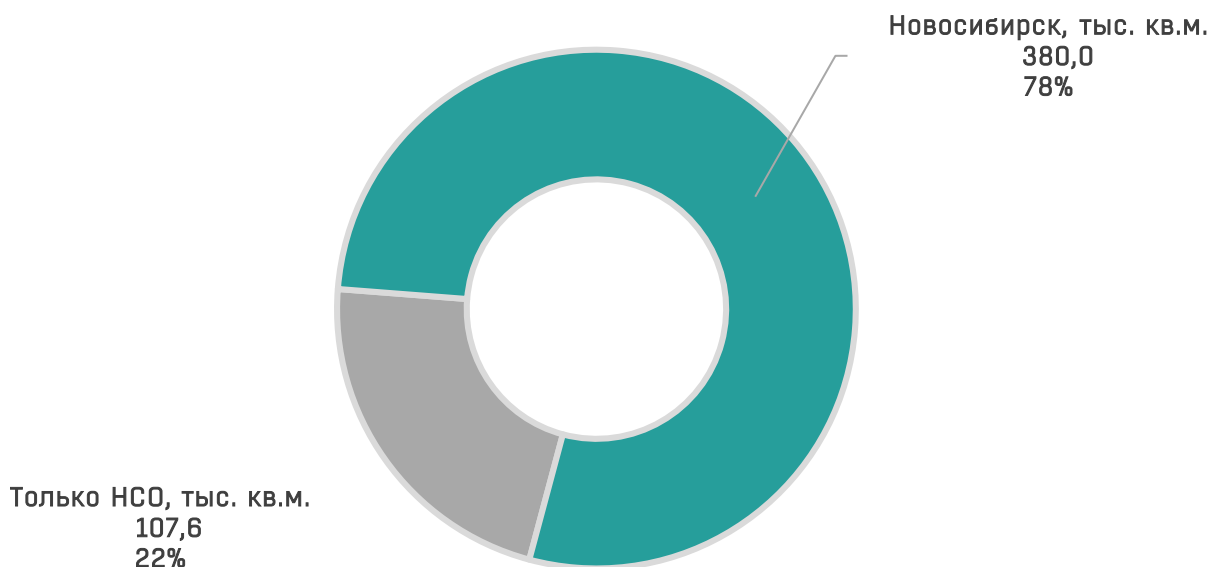


Структура ввода по типам застройки

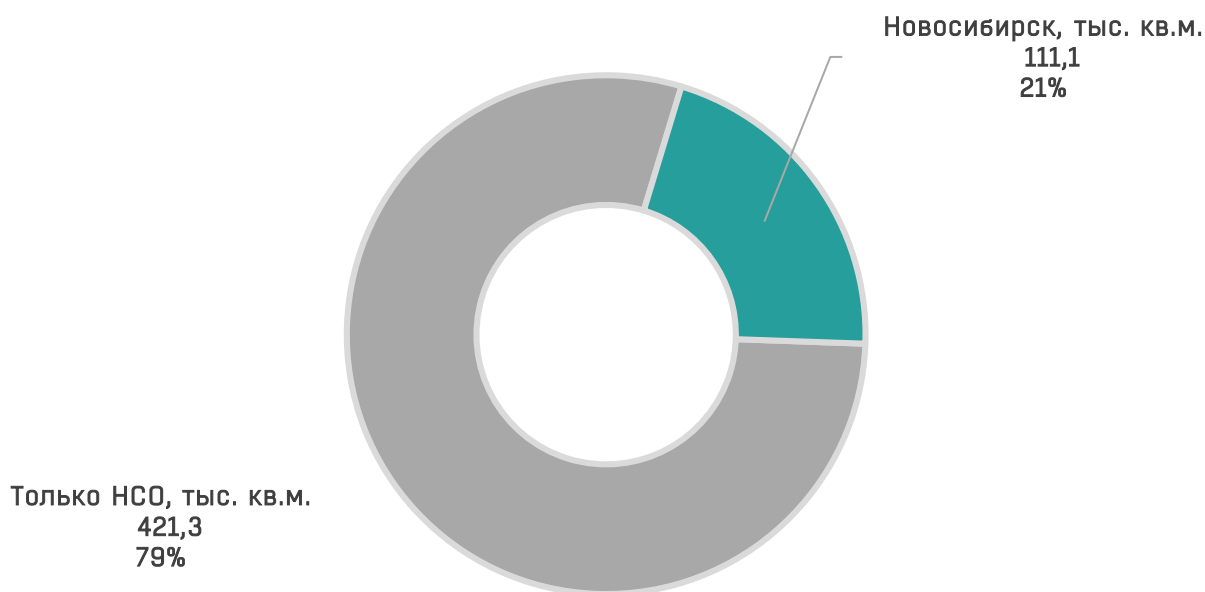
Многоэтажка. Общий ввод в **Регионе** за 10 месяцев = 487,6 тыс. кв. м. В **Новосибирске** в **Октябре** 2018 года сдано 34,0 тыс. кв. м., а всего за 10 месяцев 2018 года введено 380,0 тыс. кв. м. Это меньше на -218,7 тыс. кв. м., чем было сдано за тот же период прошлого года (598,7 тыс. кв.м.). **Только в НСО** ввод за 10 месяцев 2018 года 107,6 тыс. кв. м., (22% от общего ввода в **Регионе**).

Малоэтажка¹. Общий ввод за 10 месяцев 2018 года в **Регионе** = 532,4 тыс. кв. м., в т.ч., 498,1 тыс. кв. м. (94%) построено населением. Только в **Новосибирске** сдано 111,1 тыс. кв. м. (23% общего ввода в городе). За **Октябрь** 2018 года сдано 10,2 тыс. кв. м. **Только в НСО** за 10 месяцев 2018 года сдано 421,3 тыс. кв. м., (79% от общего ввода Малоэтажки). Только на **Октябрь** 2018 года за пределами Новосибирска сдано 37,6 тыс. кв. м.

Многоэтажная



Малоэтажная



¹ Здания с количеством этажей не более чем три.

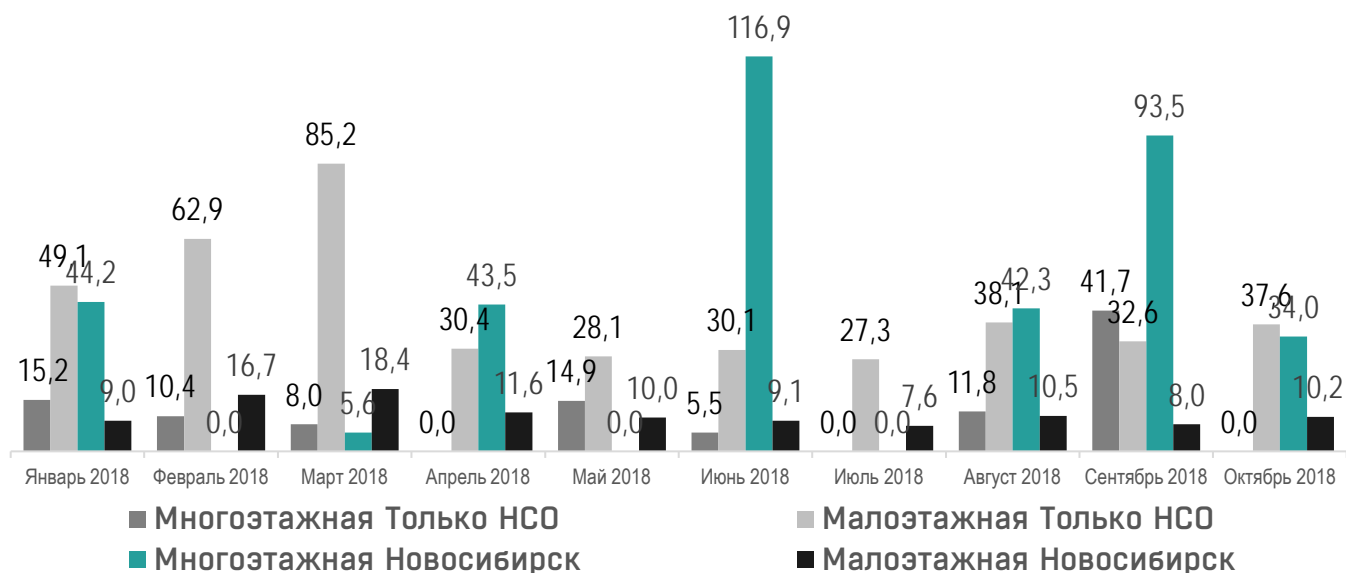


Динамика ввода по типам застройки

Общие потери темпов ввода² в Регионе жилья **всех типов** за 10 месяцев составили -35,8 тыс. кв. м.

Многоэтажка. Общие потери темпов ввода³ в Регионе за 10 месяцев составили -25,5 тыс. кв. м. **Только в НСО** суммарное падение темпов ввода составило -15,2 тыс. кв. м., или -14%⁴ от объема ввода. Суммарное падение темпов ввода **в Новосибирске** составило -10,2 тыс. кв. м., или -3% от объема ввода.

Малоэтажка. Общие потери темпов ввода в Регионе за 10 месяцев -10,3 тыс. кв. м., или -2% от ввода. **Только в НСО** потери темпов составили -3% или -11,5 тыс. кв. м. **Только в Новосибирске** за 10 месяцев отмечен рост темпов ввода на 1% или 1,15 тыс. кв. м.



По данным Департамента строительства и архитектуры мэрии **города Новосибирска** за 10 месяцев 2018 года было сдано в эксплуатацию 491,1 тыс. кв. м. жилья, что составило 48% от объема ввода в **Регионе** за тот же период. В прошлом месяце эта доля была **меньше** на -0,5%. По сравнению с 10 месяцами 2017 года ввод площадей всех типов сократился на -27% или на -184,7 тыс. кв. м., что продолжает спад за первые 9 месяцев 2018 г. При этом площадь ввода **многоэтажек** сократилась на -37%, или на -218,7 тыс. кв. м., в **индивидуальной** застройке – рост на 45%, или на 34,0 тыс. кв. м. Ввод **малоэтажной** многоквартирной застройки вырос на 44% или на 34,0 тыс. кв. м.

ЗАСТРОЙКА	10 мес. 2017 г.			10 мес. 2018 г.		
	Домов, шт.	Квартир, тыс. шт.	Площадь, тыс. кв. м.	Домов, шт.	Квартир, тыс. шт.	Площадь, тыс. кв. м.
Многоэтажная	54	12,29	598,7	34	8,142	380,0
Малоэтажная	2	0,02	0,8	2	0,02	0,8
Индивидуальная	535	0,54	76,2	536	0,54	110,3
Итого	591	12,845	675,8	572	8,698	491,1

За 10 месяцев 2018 года в **Новосибирске** введено 8 698 квартир, включая индивидуальные дома и квартиры в общежитиях. Количество квартир в **многоэтажном** жилье составило 8 142 шт. Спад по сравнению с **аналогичным** периодом 2017 года, когда было сдано 12 290 шт., составил -4,15 тыс. шт., или -34%. Средневзвешенная площадь квартиры снизилась на -2,0 кв. м. до 46,7 кв. м. против 48,7 кв. м. в прошлом году. Объем ввода квартир в **малоэтажном многоквартирном** жилье не изменился. В **Октябре 2018** года, как и в **Сентябре 2018** года **малоэтажного многоквартирного** жилья не вводилось.

В объеме ввода **индивидуального** жилья, количество квартир **выросло** на 0,2%, или на 1 штуку. Средневзвешенная площадь квартиры (**индивидуального дома**) выросла с 142,5 кв. м. до 205,7 кв. м., что больше по сравнению с аналогичным периодом ввода 2017 года на 63,2 кв. м. Население Новосибирска **продолжает** строить дома **большой** площади.

² Расчетный показатель = суммарная или накопленная разница объемов ввода по месяцам текущего года.

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.



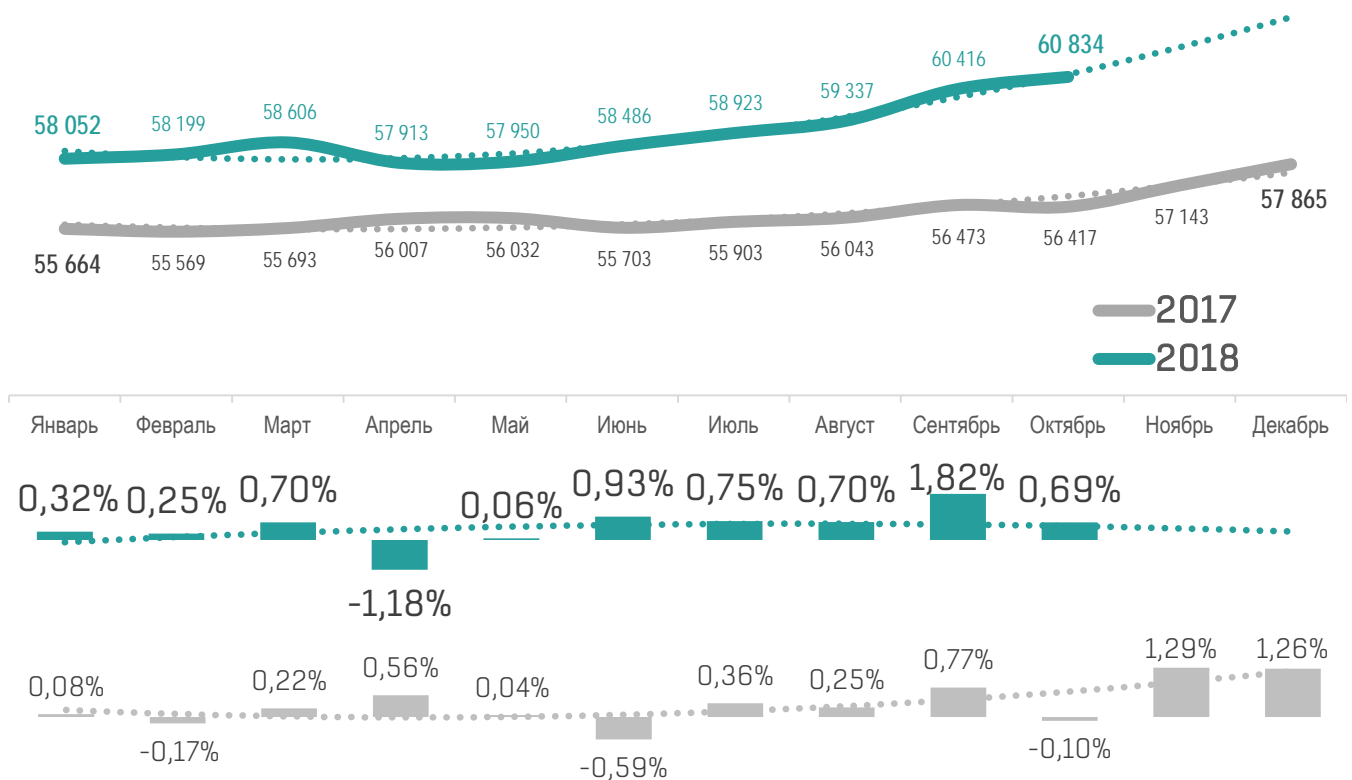
ДИНАМИКА ЦЕН ЗА 1 КВ. М.

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.

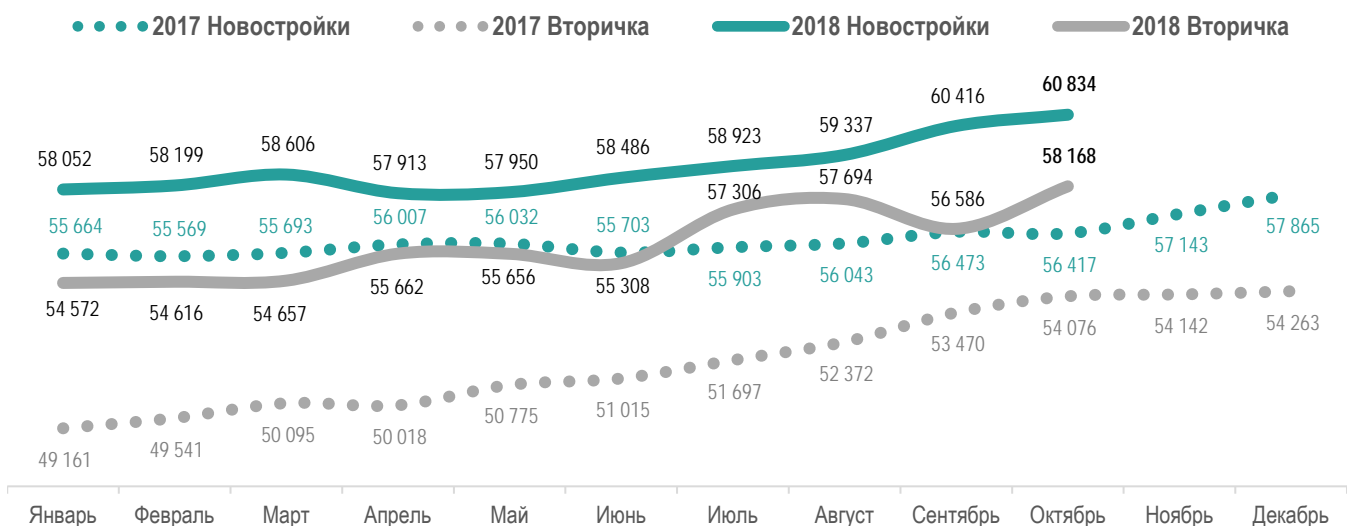
В Октябре 2018 года по сравнению с Октябрем 2017 года фактические цены выросли на 7,70%. В том числе, цены в Новостройках выросли на 7,83%, а на рынке Вторичного жилья выросли на 7,57%. См. раздел Изменение цен за Год, ниже, на стр. 8 настоящего документа.

Общая динамика цен

Общая динамика цен на квартиры в Новостройках за Январь - Октябрь 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 %.



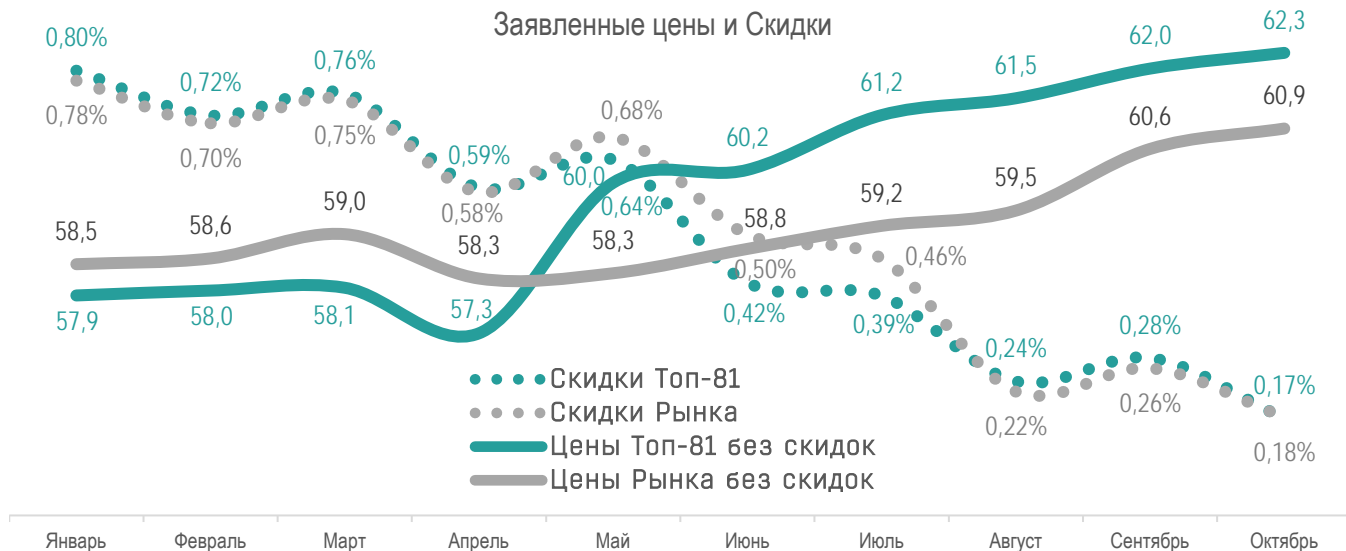
В Октябре 2018 года изменилось направление движения изменилось на Вторичном рынке – начался рост цен, в Новостройках рост продолжается.



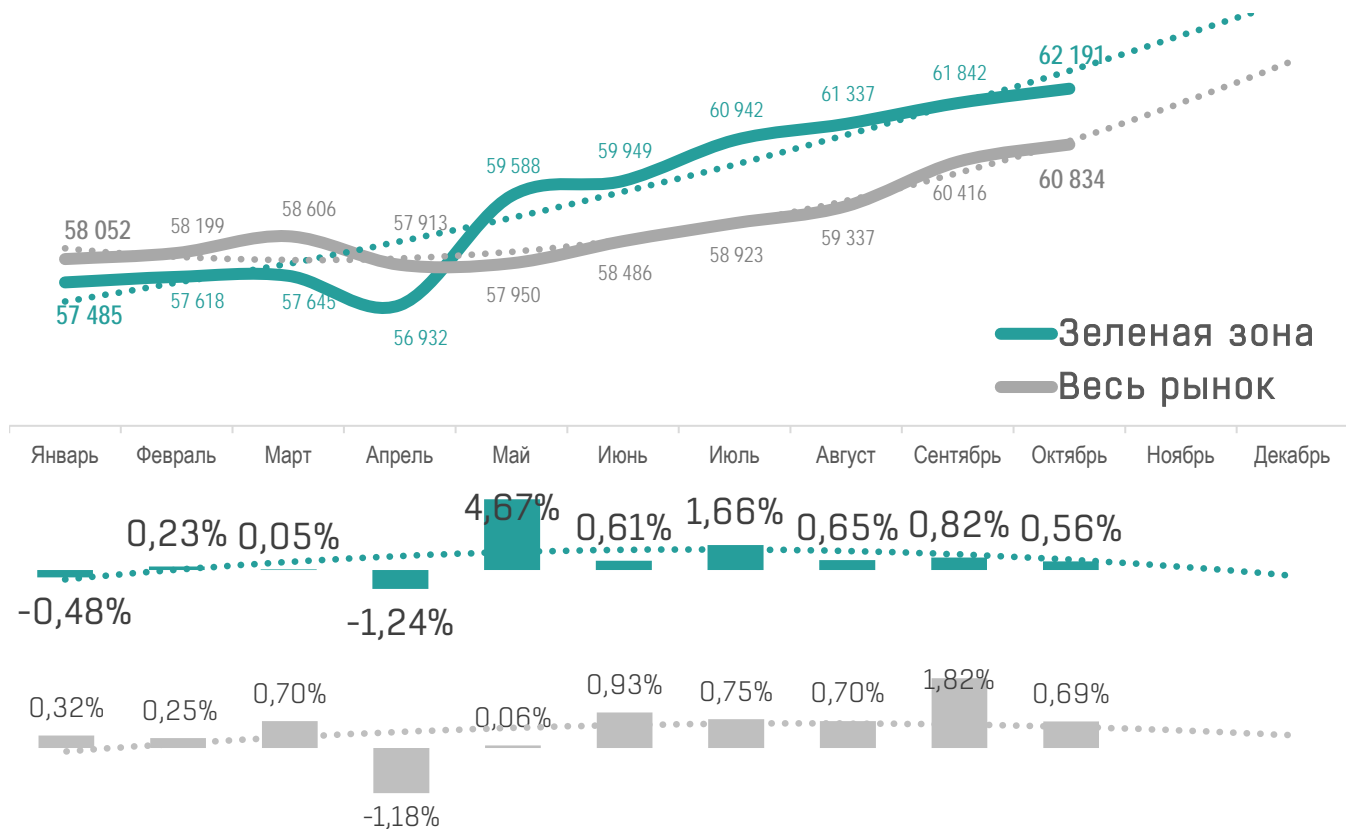
Динамика Цен Застройщиков Рейтинга Устойчивости

Данная статистика приводится только по Застройщикам, которые входят в **Топ-81**, так называемую **Зеленую зону Рейтинга Устойчивости**, см. Рейтинг устойчивости застройщиков на стр. 19.

В **Мае 2018** года застройщики **Зеленой зоны** начали предоставлять меньшие скидки, чем в целом все застройщики на Рынке Новосибирской Агломерации. При этом уровень цен заявленных предложений застройщиков **Зеленой зоны** стал больше на 3,5 тыс. руб. / кв. м., увеличив отрыв от цен Рынка с -1,6 тыс. руб. / кв. м. в **Январе 2018** года, до -5,1 тыс. руб. / кв. м. в **Октябре 2018** года. Высокие цены Зеленой зоны стали еще выше, а цены Рынка мало изменились. В диаграмме ниже представлена динамика цен без скидок в тыс. руб. / кв. м. и уровень скидок в %.



В течение 10 месяцев 2018 года **средневзвешенные фактические** цены рынка в среднем были ниже фактических цен застройщиков **Зеленой зоны** на -681 руб. / кв. м. В начале года цены Рынка были выше, а застройщики Зеленой зоны давали большие скидки. Разница составила 567 руб. / кв. м. В диаграмме ниже представлена динамика цен со скидками в руб. / кв. м., а также %-е изменение цен по месяцам 2018 года.



Таким образом в **Октябре 2018** года разрыв фактических цен составил уже -1 356 руб. / кв. м., в пользу застройщиков **Зеленой зоны**. В **Октябре** по сравнению с **Январем 2018** года разрыв цен увеличился. Фактические цены всего Рынка стали ниже на -1 923 руб. / кв. м. По сравнению с **Сентябрем 2018** года разрыв цен вырос на -70 руб. / кв. м.



Изменение цен за Месяц

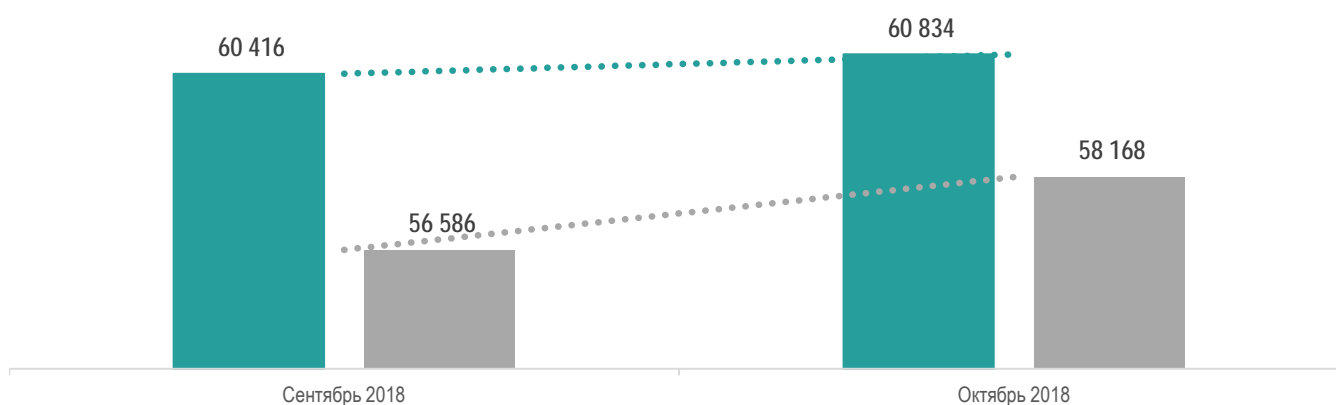
С **Сентября 2018** по **Октябрь 2018** года цены по всему рынку жилья начали **рост** на 1,71%, в Новостройках – рост на 0,69%, а на Вторичном рынке – рост на 2,80%.

	Сентябрь 2018	Октябрь 2018	Спад / Рост
	руб. кв.м.	руб. кв.м.	%
Жилищный рынок (совокупно) за 1 месяц	58 501	59 501	1,71%
Новостройки	60 416	60 834	0,69%
Вторичка	56 586	58 168	2,80%
Новостройки - Вторичка	3 830	2 666	-2,10%

Цены **Новостроек** росли медленнее **Вторички** на -2,10%. Ниже, на Диаграмме, наглядно представлено изменение цен за 1 кв. м. на рынке Новостроек и на Вторичном рынке в течение **Октября 2018** по сравнению с **Сентярем 2018** года.

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ ЦЕНЫ ЗА КВ. М., К ПРОШЛОМУ МЕСЯЦУ

■ Новостройки ■ Вторичка



Изменение цен с начала года

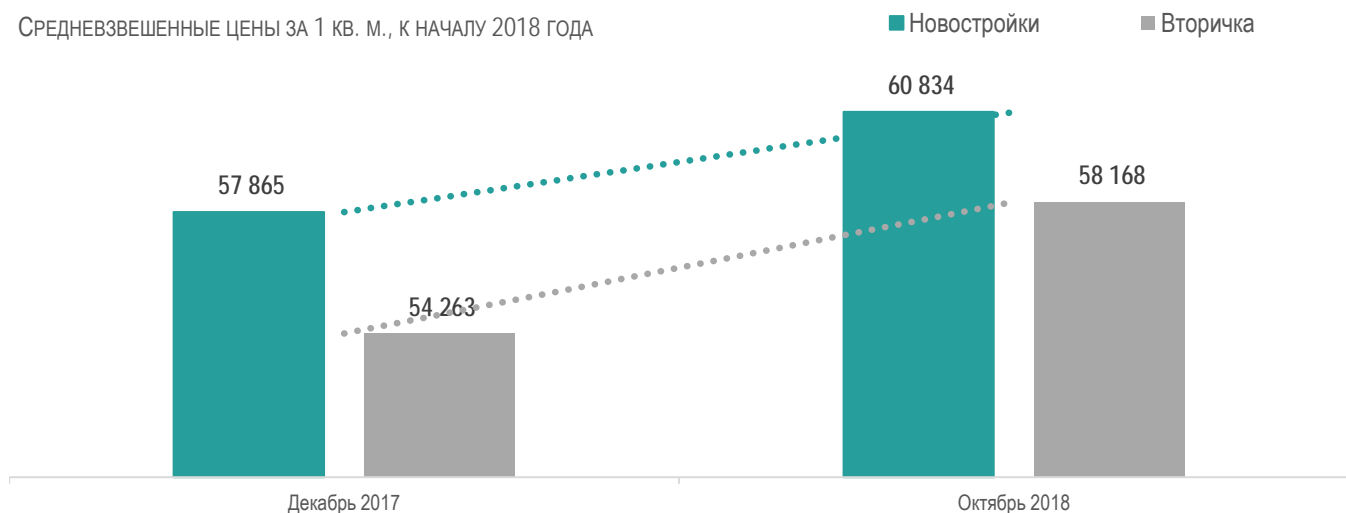
Общий рост цен за 1 кв. м., за 10 месяцев 2018 года (к **Декабрю 2017** года) составил 6,13%.

	Декабрь 2017	Октябрь 2018	Спад / Рост
	руб. кв.м.	руб. кв.м.	%
Жилищный рынок к началу года	56 064	59 501	6,13%
Новостройки	57 865	60 834	5,13%
Вторичка	54 263	58 168	7,20%
Новостройки - Вторичка	3 603	2 666	-2,07%

Рост цен **набрал обороты**. При этом цена за метр в **Новостройках** выросла на 5,13%, а цена за 1 квадратный метр на **Вторичном** рынке **выросла** на 7,20%.

Темпы роста цен **Новостроек** медленнее темпа **роста** цен **Вторичного** рынка на -2,07%.





Изменение цен за Год

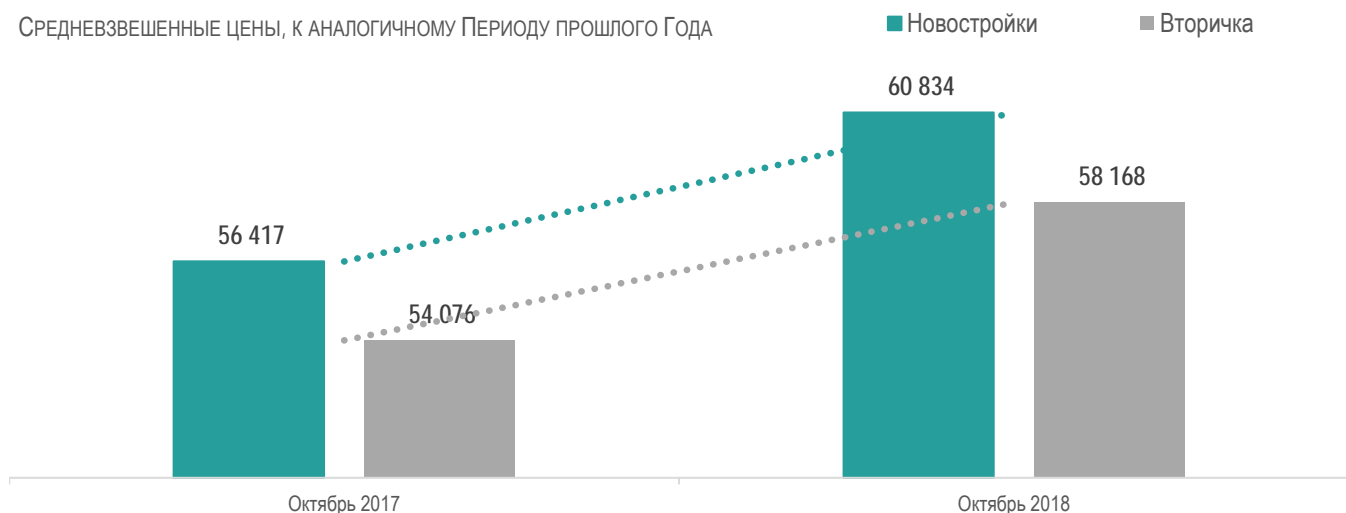
За 12 месяцев, с **Октября 2017** по **Октябрь 2018** года, цена за 1 кв. м. **Новостроек** росла **быстрее** чем цена на **Вторичном** рынке жилья на **0,26%**.

Совокупный рост цены за 1 кв. м. на жилищном рынке за 12 месяцев составил **7,70%**.

Цена за 1 кв. м. **Вторички** выросла до **7,57%**, цена **Новостроек** – до **7,83%**.

	Октябрь 2017 руб. кв.м.	Октябрь 2018 руб. кв.м.	Спад / Рост %
Жилищный рынок (совокупно) за 12 мес.	55 246	59 501	7,70%
Новостройки	56 417	60 834	7,83%
Вторичка	54 076	58 168	7,57%
Новостройки - Вторичка	2 341	2 666	0,26%

Ниже, на Диаграмме, наглядно представлено изменение цен за 1 кв. м. на рынке Новостроек и на Вторичном рынке за 12 месяцев в **Октябре 2018 года** по сравнению с ценами в **Октябре 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 Октября 2017 года по Октябрь 2018 года выглядит следующим образом:



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

1. Из диаграммы выше видно, наибольшее изменение цен за 1 кв. м. в Новостройках произошло в сегменте 1 к.кв. – рост на 10,8%, а на Вторичном рынке – на 6,9%.
2. Второй сегмент по растущим ценам на рынке Новостроек – 2 к.кв. – рост на 5,6%. А на Вторичном рынке в этом сегменте рост составил 12,0%.
3. Третий сегмент по растущим ценам на рынке Новостроек – 3 к.кв., где рост составил 3,8%. Цены Вторички выросли на 10,0%.
4. В сегменте Новостроек 4 к.кв.+ произошел спад на -4,3%. На Вторичном рынке продолжается рост на уровне 5,6%.



Изменение цен с начала года

За 10 месяцев, в **Октябре 2018** года (по сравнению с **Декабром 2017** года) произошли изменения цен за 1 кв. м., которые отражены на диаграмме ниже.

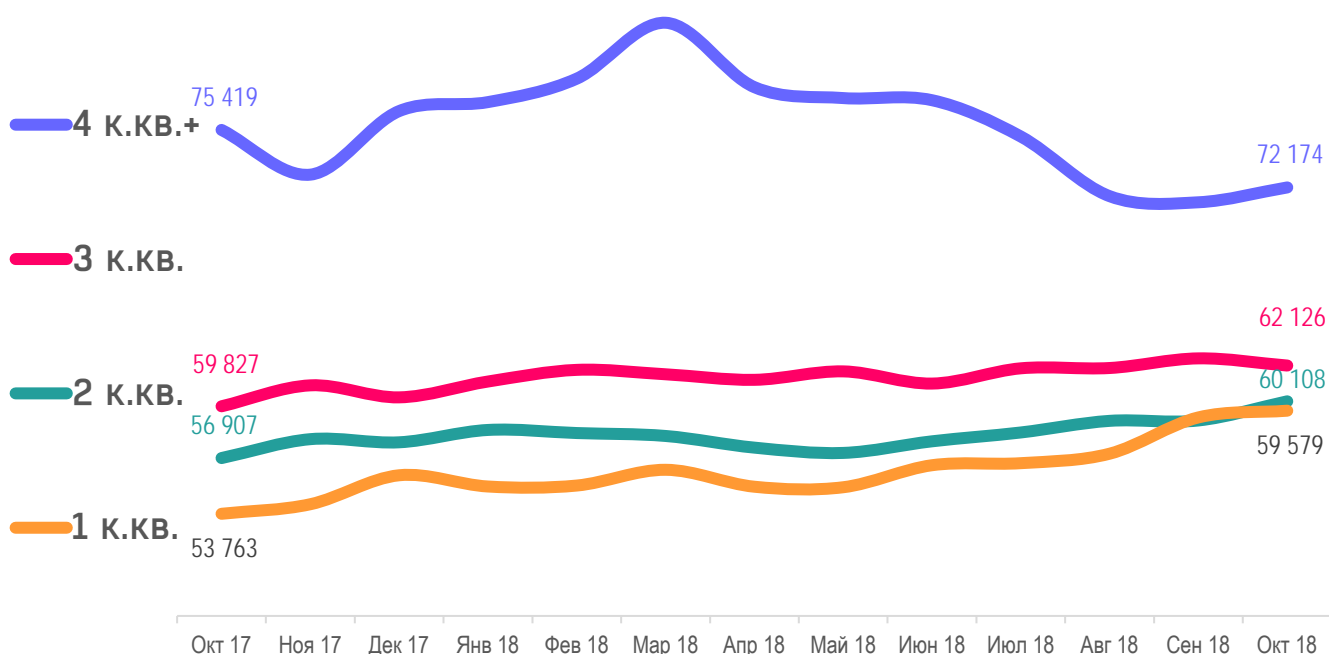


С **Декабря 2017** по **Октябрь 2018** года росли все категории **Новостроек**, кроме **4 кв.кв.+**, где падение составило - 5,6%. Наибольшее изменение цен за 1 кв. м. в Новостройках произошло в сегменте 1 кв.кв. – рост на 6,5%. Рост в категории **2 кв.кв.** составил 4,0%. Категория **3 кв.кв.** показала рост на 3,0%.

За тот же период в 10 месяцев 2018 года цены за метр на **Вторичном** рынке росли по всем 4-м категориям. Максимальный рост отмечен в категории **2 кв.кв.**, на 11,3%. Рост цен на предложения **3 кв.кв.** составил 9,1%, а рост **4 кв.кв.+** составил 5,4%. Минимальный рост, на 4,9% – в категории **1 кв.кв.**

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 (**Октябрь 2017 – Октябрь 2018** гг.).

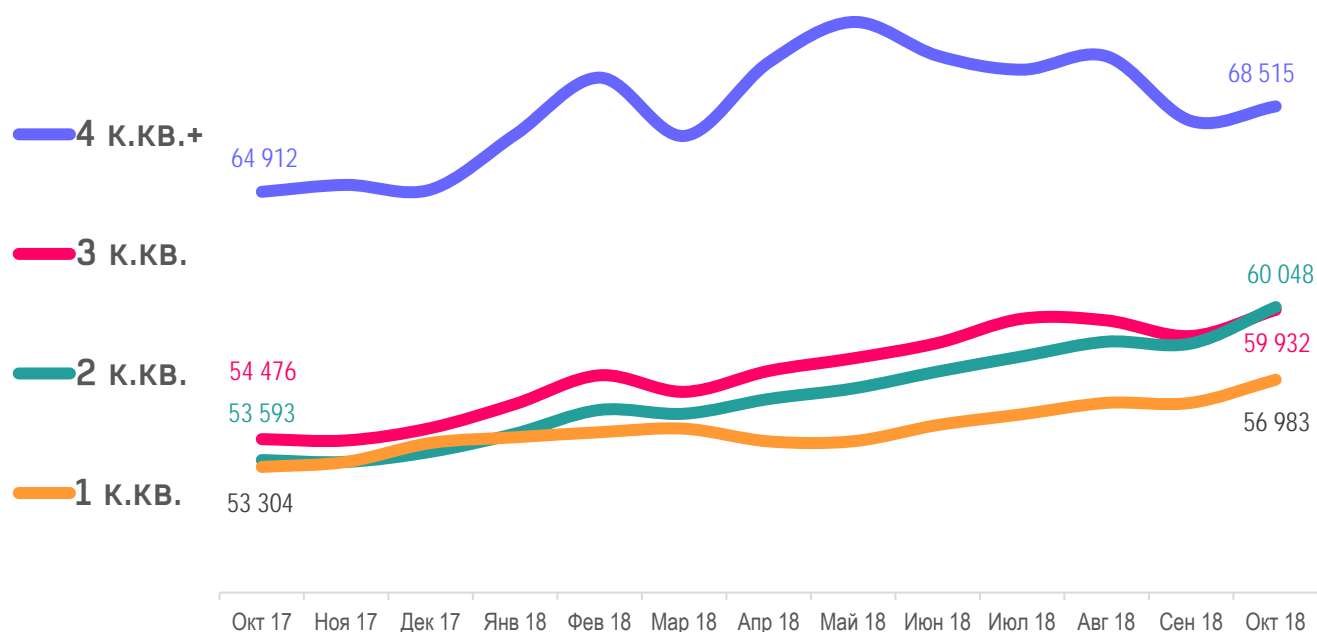
Цена, руб. / 1 кв.м., Новостройки за 12 месяцев, с Окт 17 по Окт 18 гг.



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



Цена, руб. / 1 кв.м., Вторички за 3а 12 месяцев, с Окт 17 по Окт 18 гг.



СТОИМОСТЬ КВАРТИР ОСНОВНЫХ КАТЕГОРИЙ

Новостройки: Изменения за Год

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

1. **Максимальный** рост, на 11,4% в сегменте **1 к.кв.**
2. В сегменте **2 к.кв.**, рост стоимости квартир на 1,8%.
3. В сегменте **3 к.кв.**, рост стоимости квартир на 1,1%.
4. В сегменте **4 к.кв.+**, снижение стоимости квартир на -14,1%



Вторичка: Изменения за Год

На **Вторичном** рынке жилья в **Октябре** 2018 года по сравнению с **Октябрем** 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 **Октябрь** 2018 г. (см. Диаграмму выше):

1. **2 к.кв.** – рост на 11,8%.
2. **3 к.кв.** – рост на 11,3%.
3. **1 к.кв.** – рост на 8,9%.
4. **4 к.кв.+** – рост на 7,5%.

Изменения с Начала года

За **10 месяцев** 2018 года (по сравнению с **Декабрем** 2017 года) динамика стоимости квартир основных категорий представлена **ниже** на следующей диаграмме.



В целом, динамика за **12 месяцев** с **Октября** 2017 по **Октябрь** 2018 сопоставима с динамикой за **10 месяцев** 2018 года, с **Декабря** 2017 по **Октябрь** 2018 года. Разница наблюдается только в изменении стоимостей квартир категории **2 к.кв.**



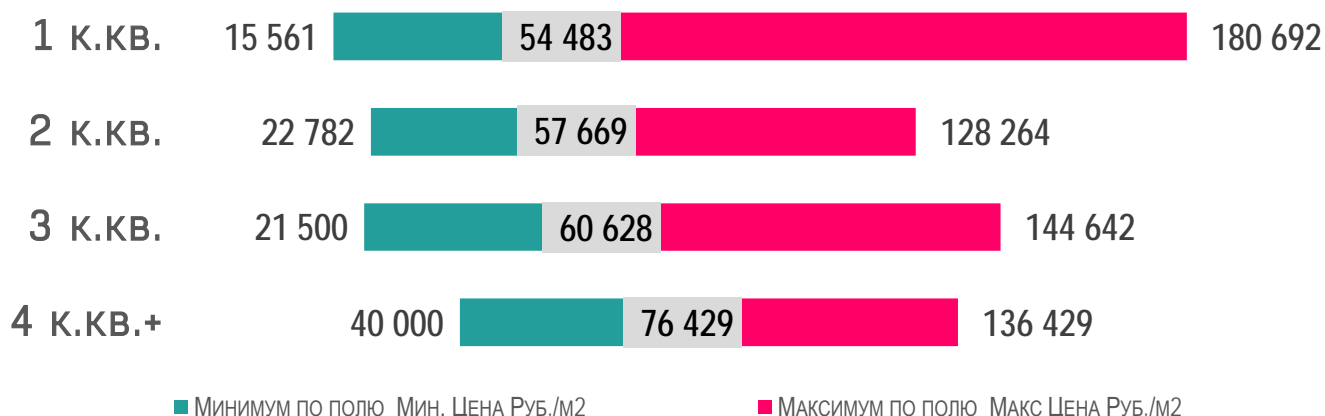
КОРИДОРЫ ЦЕН И СТОИМОСТЕЙ НОВОСТРОЕК

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 **Октябре 2018** года по сравнению с **Октябрем 2017** года. В данном разделе приводятся цены предложений без учета скидок.

Цена за квадратный метр основных категорий

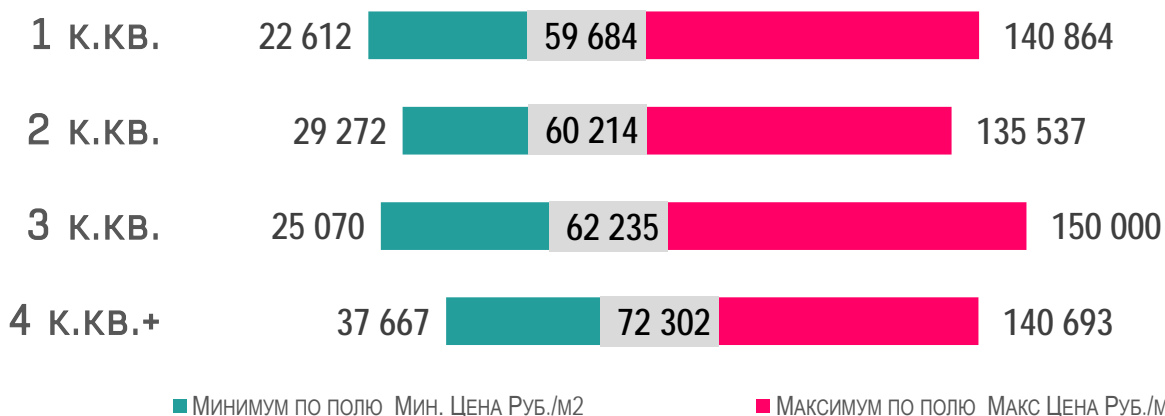
В **Октябре 2017** г., минимальная цена за 1 кв. м. – 15 561 руб. / кв. м. зарегистрирована в **1 к.кв., свободной планировки** на **ВОСТОЧНЫЙ МИКРОРАЙОН**, ул. Галины Гололобовой, д. 4, с. 3 - 4, площадью 21,9 кв. м. Максимальная цена была зарегистрирована в **1-комнатной квартире свободной планировки**, за 180 692 руб. / кв. м. в **ЖУКОВКА ЖК** по адресу ул. Ельцовка 2-Я, д. 64, с. 1, площадью 99 кв. м. Ниже, в 2-х диаграммах для сравнения показаны коридоры минимальных и максимальных цен в **Октябре 2017** года по сравнению с **Октябрем 2018** года.

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



В **Октябре 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 - 150 000 руб. / кв. м., за **3 к.кв. в PRIME HOUSE ЖК** по адресу ул. Советская, д. 71, площадью 211 кв. м.

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



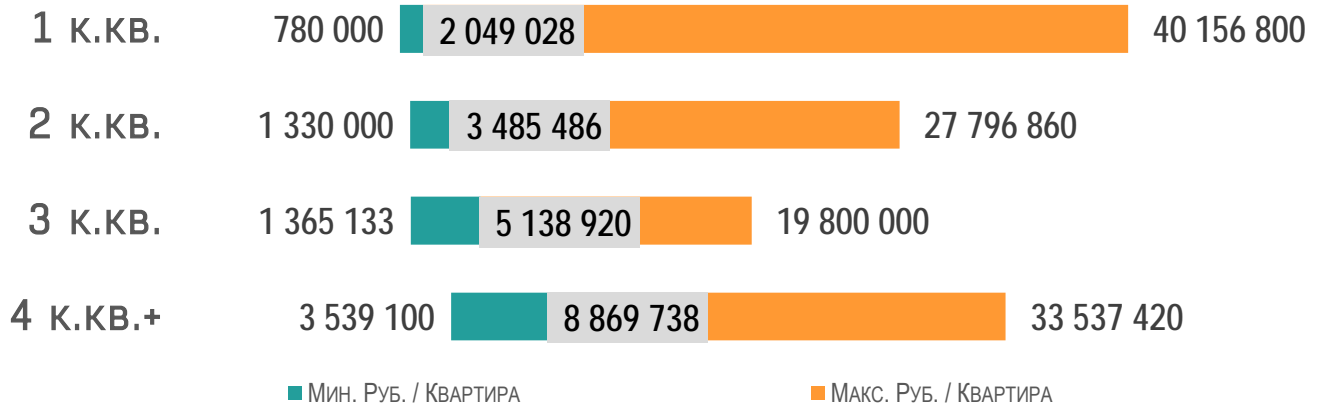
Уровень средневзвешенных цен среди 4-х категорий вырос на 1 307 рублей. **Минимальная** средневзвешенная цена метра среди 4-х категорий выросла на 3 695 рублей, а **Максимальная** – выросла на 5 733 тыс. рублей.



Стоимости квартир основных категорий

В Октябре 2017 года Минимальная стоимость квартиры составляла 780 000 руб. Это **однокомнатная студия** площадью 28 кв. м., выставленная в продажу в **НОВОМАРУСИНО**, Большая, д. 600/13, ГП 5, оч. 2, этап 4. **Максимальная** стоимость, в той же квартире что и в **Сентябре 2017**, составила 40 156 800 рублей в 1 к.кв. свободной планировки в **ЖУКОВКА ЖК** по ул. Ельцовка 2-Я, д. 64, с. 4 - 7 – 8, площадью 342 кв. м.

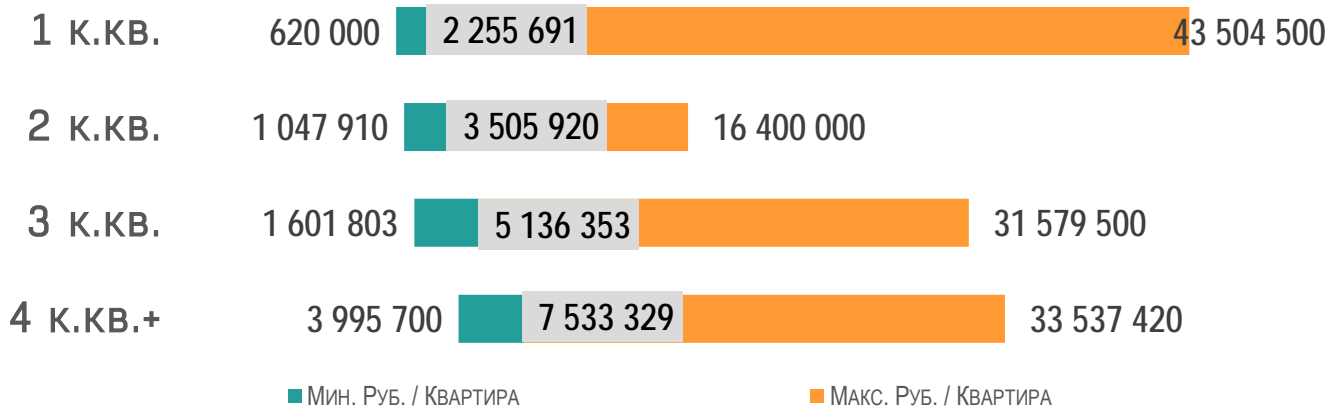
КОРИДОРЫ ЦЕН ПО ТИПАМ КВАРТИР ЗА ВЫБРАННЫЙ ПЕРИОД, РУБ.



В Октябре 2018 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, которая росла в стоимости в **Декабре 2017** на 31 000 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.



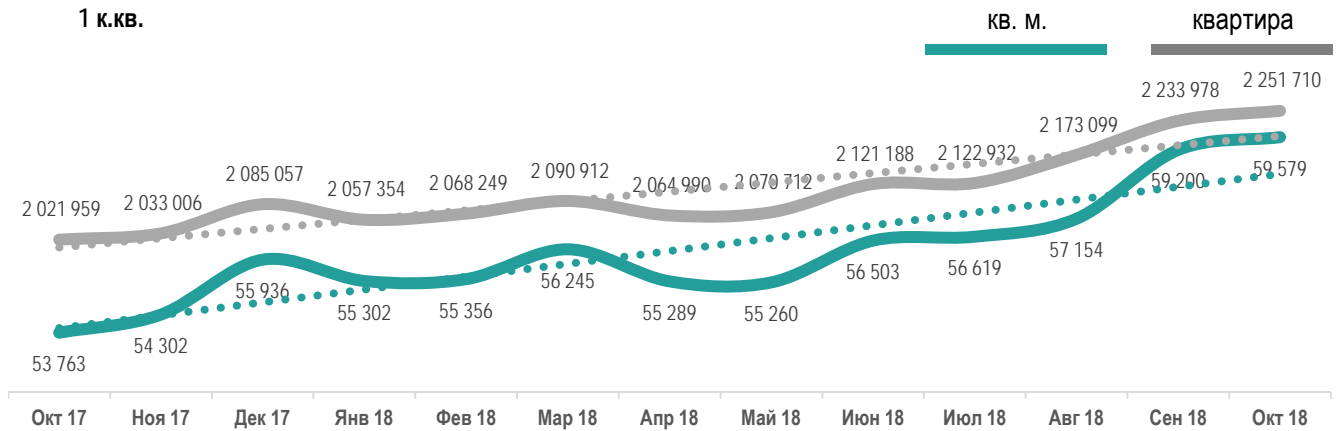
Уровень средневзвешенной стоимости квартиры среди 4-х категорий за **12 месяцев** упал на -228 тыс. рублей. **Минимальная** средневзвешенная стоимость выросла на 62,8 тыс. рублей, а **Максимальная** – выросла на 932,6 тыс. рублей.



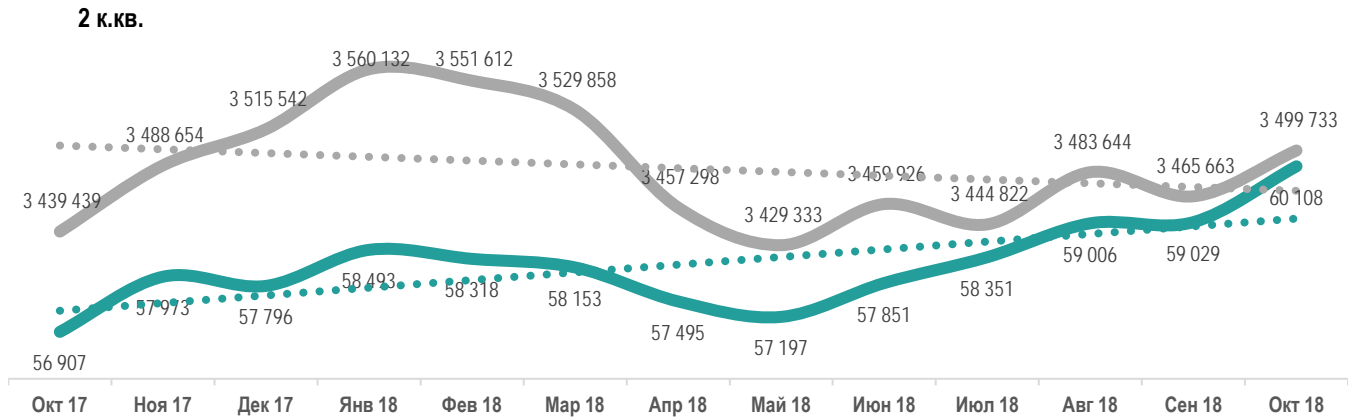
ДИАГРАММЫ «НОВОСТРОЙКИ»

Сопоставления **годовой** динамики цен за 1 кв. м. жилых помещений в многоквартирных домах рынка Новостроек Новосибирской Агломерации в «Чистых» категориях, ежемесячно в течение периода **Октябрь 2017 – Октябрь 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.

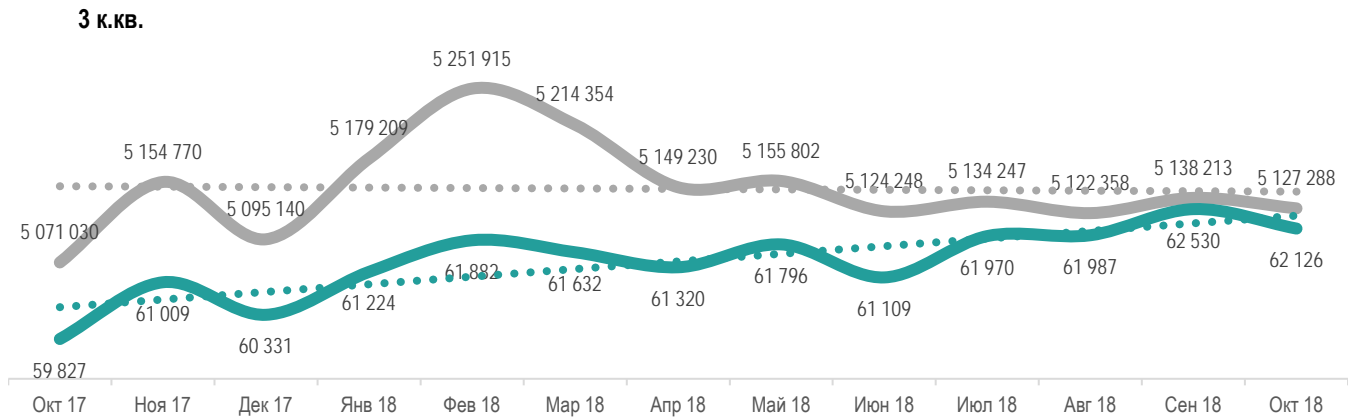
1 к.кв.



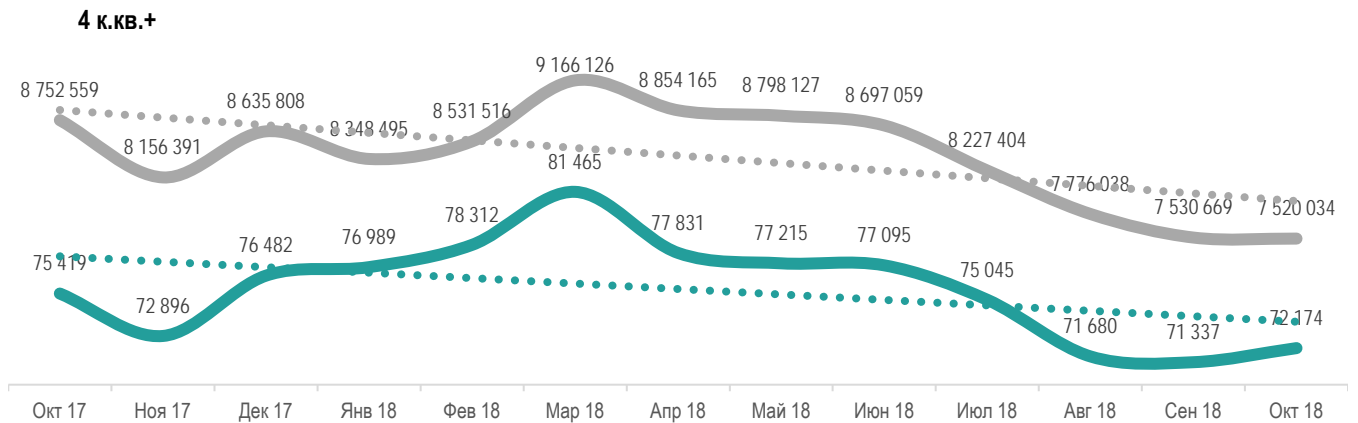
2 к.кв.



3 к.кв.



4 к.кв.+

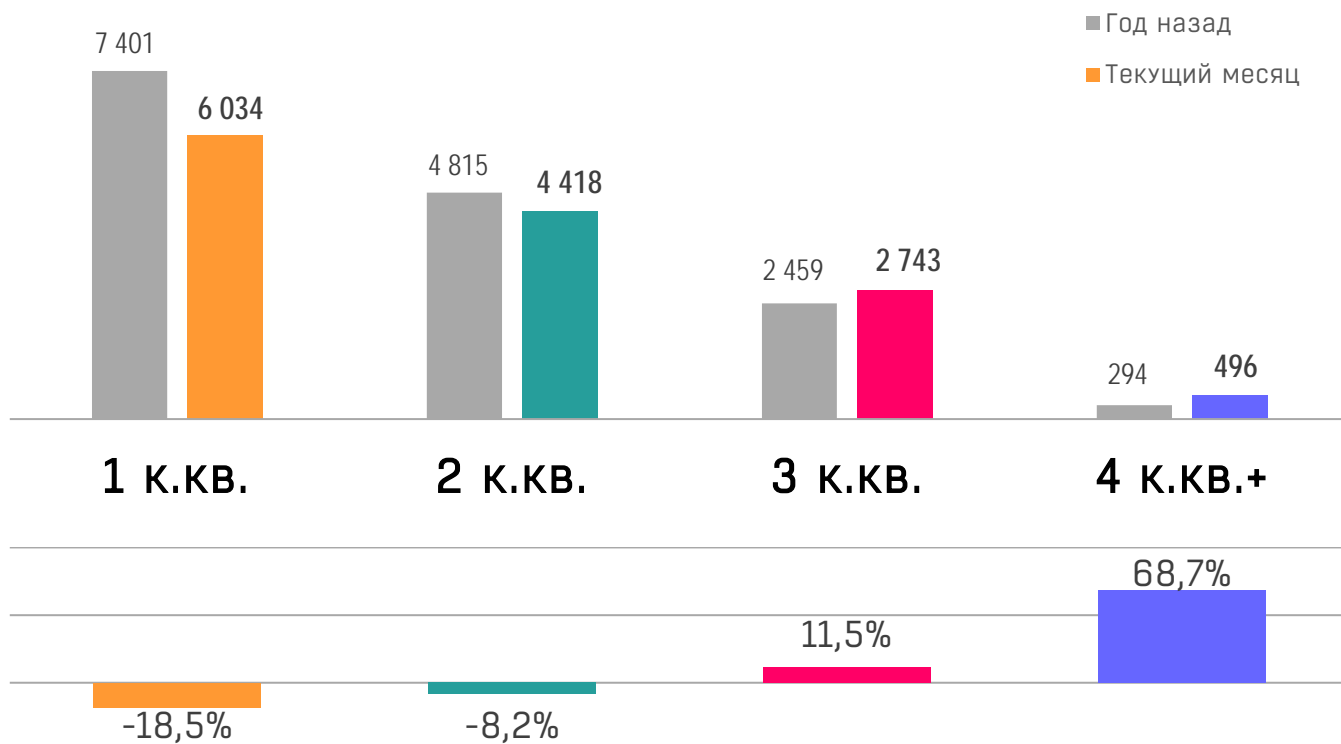


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЙ КВАРТИР ПО КАТЕГОРИЯМ

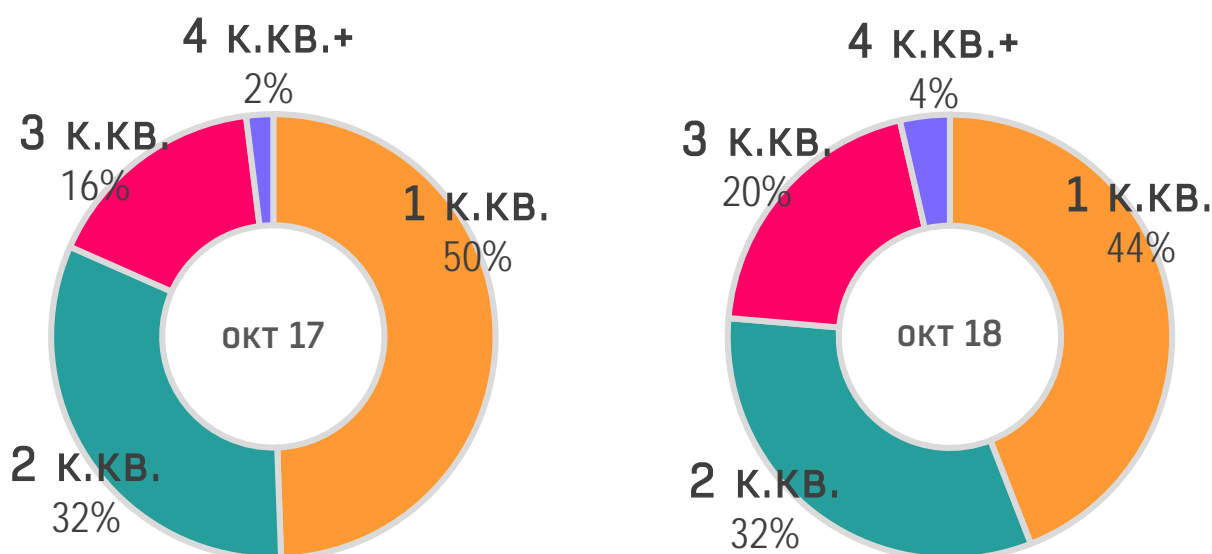
Реальная структура предложений на рынке Новостроек определяется в ходе анализа остатков. За 12 месяцев, на рынке Новосибирской Агломерации в **Октябре** 2018 года, по сравнению с **Октябрем** 2017 года, общее количество остатков основных категорий квартир сократилось, структура не изменилась.

По количеству квартир

В сегменте **4 к.кв.+** отмечен рост на 68,7% или на 202 квартиры. В сегменте **1 к.кв.** – сокращение остатков на -18,5% (-1 367 шт.). Учитывая, что **цена за метр** в этом сегменте выросла за год на 10,8%, а **стоимость квартир** – на 11,4% можно говорить о выбывании предложений со средней рыночной ценой. Количество остатков **2 к.кв.** уменьшилось на -8,2% (-397 шт.), при этом цена за 1 кв. м. выросла на 5,6%. Количество **3 к.кв.** выросло на 11,5% или на 284 шт.



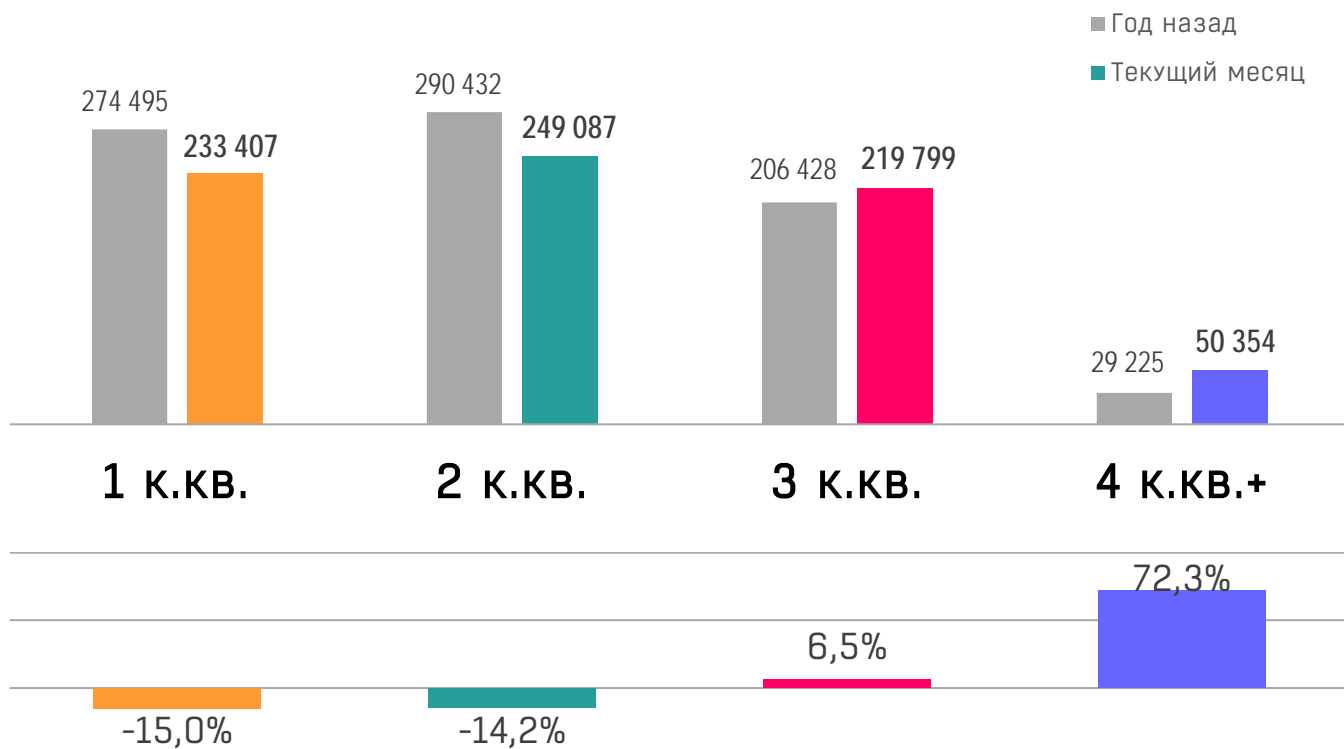
Структура предложений за 12 месяцев на **Октябрь** 2018 года изменилась так: на -6% сократилась доля **1 к.кв.**, на 4% выросла доля **3 к.кв.**, на 2% выросла доля **4 к.кв.+**, доля **2 к.кв.** не изменилась.



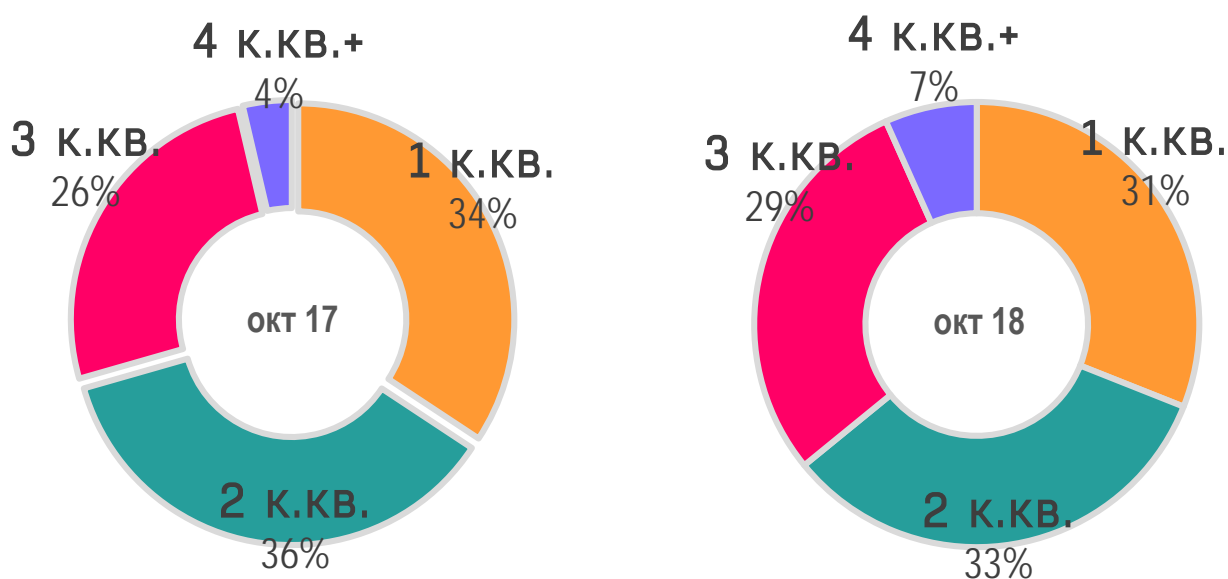
По совокупным площадям

Рост площадей в остатках демонстрируют категория 4 к.кв., где рост за год оставил 72,3% по сравнению с Октябрем 2017 года. Также рост демонстрирует категория 3 к.кв., где рост составил 6,5%.

1. Больше всего сократилась площадь в предложениях 1 к.кв., на -15,0%, или на -41,1 тыс. кв. м. Так как темпы сокращения количества квартир площадей не сопоставимы, продаются квартиры **меньших** площадей, а в остатках – квартиры **больших** площадей.
2. Площади в остатках 2 к.кв. уменьшились на -14,2%, а количество уменьшилось на -8,2%. Площади 2 к.кв. сократились на -41,3 тыс. кв. м. Это косвенно говорит о вымывании квартир большей площади и появлении в продаже квартир меньшей площади.



Структура предложений за 12 месяцев на Октябрь 2018 года изменилась следующим образом: на 3% увеличилась доли 3 к.кв. и 4 к.кв., на -3% уменьшилась доля 2 к.кв. и 1 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	6,80%
2	ПТК 30 ГК	5,49%
3	СИБАКАДЕМСТРОЙ СП	3,94%
4	СИБИРЬИНВЕСТ СК	3,75%
5	СТРИЖИ ГК	3,72%
6	ГРУППА МЕТА	3,41%
7	СМСССТРОЙ	3,08%
8	АКД ГК	3,06%
9	СТРОЙМАСТЕР ГК	2,80%
10	ВИРА СТРОЙ СК	2,70%
11	СИБИРЬ ПСК	2,15%
12	ДЖН	2,09%
13	ЭНЕРГОМОНТАЖ	1,75%
14	ПЕРВЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОНД ГК	1,67%
15	КАПИТАЛ ИНВЕСТ НСК	1,66%
16	КРАСНООБСК МОНТАЖСПЕЦСТРОЙ	1,63%
17	СОЮЗ ГК	1,61%
18	КВАРСИС ГК	1,55%
19	РАСЦВЕТАЙ ГК	1,49%
20	КПД ГАЗСТРОЙ ГК	1,27%
21	БУКЕТ ГК	1,23%
22	ЭВЕРЕСТ	1,16%
23	ФИРМА АРГО	1,15%
24	СИБИРСКИЙ ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ХК	1,13%
25	СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ №43	1,11%
26	НСК ГК	1,07%
27	БЕРЕГОВОЕ	1,07%
28	СЛК	1,06%
29	СИБИРЬ ДЕВЕЛОПМЕНТ	1,00%
30	ТЕХНОПАРК НОВОСИБИРСКОГО АКАДЕМГОРОДКА	0,98%
31	ДОМ СТРОЙ ГК	0,96%
32	НОВЫЙ МИР ХИММЕТАЛЛ	0,93%
33	ПРОСПЕКТ СФ	0,93%
34	СМУ 9	0,87%
35	АНВ	0,85%
36	НОВО НИКОЛАЕВСКЪ	0,85%
37	НОВОСИБИРСКИЙ КВАРТАЛ	0,84%
38	СД АЛЬФА КАПИТАЛ ГК	0,80%



№	Название строительного Холдинга / ГК / Застройщика	% в Застройке
39	БАУТЕХНИК ГК	0,80%
40	СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ №1	0,78%
41	КАМЕЯ	0,78%
42	ИНСТРОЙ	0,76%
43	ОЛМА ГК	0,69%
44	СТРОЙЦЕНТР	0,68%
45	ПЛЮС К ГК	0,67%
46	ГАЛУЩАКА 15	0,67%
47	СССР ГК	0,63%
48	SKY GROUP	0,60%
49	ВЕРТИКАЛЬ НСК	0,58%
50	СМУ 3	0,58%
51	СТРОЙРЕГИОНСЕРВИС	0,57%
52	СТРОИТЕЛЬ	0,55%
53	УЗСПТС	0,54%
54	СТРОЙИНВЕСТПРОЕКТ	0,53%
55	ИНТЕРПОТОК	0,51%
56	ОЛОВОЗАВОДСКАЯ	0,46%
57	НСК ДЕВЕЛОПМЕНТ	0,46%
58	АКАДЕМ РАЗВИТИЕ	0,45%
59	РИМ ГК	0,45%
60	СОЛНЕЧНОЕ	0,44%
61	ТРАНСЕРВИС	0,43%
62	ЖЕЛДОРИПОТЕКА	0,40%
63	Д54	0,39%
64	СИБИРСКИЕ ЖИЛЫЕ КВАРТАЛЫ	0,37%
65	ТДСК ГК	0,37%
ИТОГО, все из Топ-65		88,73%

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 80 Застройщиков за **Сентябрь** 2018 года. Из рейтинга исключены все участники рынка с проблемными объектами.



Строительный Холдинг / ГК / Застройщик	Рейтинг	Ранг	
ВИРА СТРОЙ СК	5,90	1	
СИБАКАДЕМСТРОЙ СП	5,65	2	
СТРИЖИ ГК	4,94	3	
ПЕРВЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОНД ГК	4,09	4	
ЭНЕРГОМОНТАЖ	4,08	5	
КПД ГАЗСТРОЙ ГК	3,89	6	
НОВОСИБИРСКИЙ КВАРТАЛ	3,01	7	
СИБИРЬИНВЕСТ СК	2,89	8	
КРАСНООБСК МОНТАЖСПЕЦСТРОЙ	2,83	9	
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ №1	2,83	10	
СТРОИТЕЛЬ	2,71	11	
СИБИРЬ ПСК	2,70	12	
СМСССТРОЙ	2,67	13	
АКД ГК	2,36	14	
ПРОСПЕКТ СФ	2,21	15	
БЕРЕГОВОЕ	2,19	16	
СИБИРСКИЙ ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ХК	2,11	17	
СОЮЗ ГК	2,01	18	
СЛК	1,85	19	
ЗЕЛЕНЫЙ ДОМ	1,73	20	
РАСЦВЕТАЙ ГК	1,69	21	
ОЛМА ГК	1,66	22	
СИБИРЬ ДЕВЕЛОПМЕНТ	1,65	23	
ДОМ СТРОЙ ГК	1,63	24	
СТРОЙМАСТЕР ГК	1,62	25	
КАМЕЯ	1,57	26	
ГРУППА МЕТА	1,46	27	
ТАГО	1,38	28	
СССР ГК	1,23	29	
КВАРСИС ГК	1,19	30	
СТРОЙРЕГИОНСЕРВИС	1,18	31	
ОЛОВОЗАВОДСКАЯ	1,13	32	
РОСНЕФТЕГАЗСТРОЙ АКАДЕМИНВЕСТ	1,09	33	
БУКЕТ ГК	1,07	34	
Д54	1,05	35	
ТДСК ГК	1,04	36	
НОВЫЙ МИР ХИММЕТАЛЛ	1,01	37	
МУНИЦИПАЛЬНАЯ СК	0,96	38	
СД АЛЬФА КАПИТАЛ ГК	0,95	39	
БЕРЕЗКА ПСК	0,93	40	
АКАДЕМ РАЗВИТИЕ	0,92	41	
СТРОЙИНВЕСТ К	0,89	42	
ИСК РУСЬ	0,87	43	



ПРОМГРАЖДАНСТРОЙ 1	0,87	44	
НОВО НИКОЛАЕВСКЪ	0,83	45	
ГРИНАГРОСТРОЙ	0,80	46	
СМУ 3	0,76	47	
КАПИТАЛ ИНВЕСТ НСК	0,72	48	
ЭВЕРЕСТ	0,71	49	
ЗАО СМС	0,68	50	
ЭКОИНВЕСТ	0,68	51	
ИНТЕРКОМ	0,66	52	
АГРОСЕРВИС ПКФ	0,65	53	
ТРУД	0,65	54	
СНЕГИРИ ГК	0,64	55	
ПРОМТЕХ	0,57	56	
РИМ ГК	0,57	57	
ПЕРЛИТ КБ ПСФ	0,56	58	
УК МАЛАХИТ	0,54	59	
ПЕРВОЕ ЖИЛЬЕ	0,53	60	
НОЭМА ИНВЕСТ	0,53	61	
КАПИТАЛИНВЕСТ	0,53	62	
АВАЛОН	0,52	63	
ИНТЕРСТРОЙ СК	0,50	64	
АВС М	0,49	65	
ЖЕЛДОРИПОТЕКА	0,48	66	
АНТАР	0,46	67	
ДАКАР	0,42	68	
ТРАНСЕРВИС	0,41	69	
СЖСИ	0,40	70	
ДИРЕКЦИЯ СТРОЙКИ	0,39	71	
СОЮЗ ВОЕННЫХ СТРОИТЕЛЕЙ СК	0,38	72	
SKY GROUP	0,34	73	
КЛАРУС	0,34	74	
ДИСКУС ГК	0,29	75	
ТРАНС БЛОК К	0,26	76	
ТЕХНОПАРК Н-СКОГО АКАДЕМГОРОДКА	0,25	77	
СПАРТА ГК	0,18	78	
ПСК КАПИТАЛ	0,14	79	
БИЛД	0,12	80	
ЗАЛЕССКИЙ ЖСК	0,09	81	

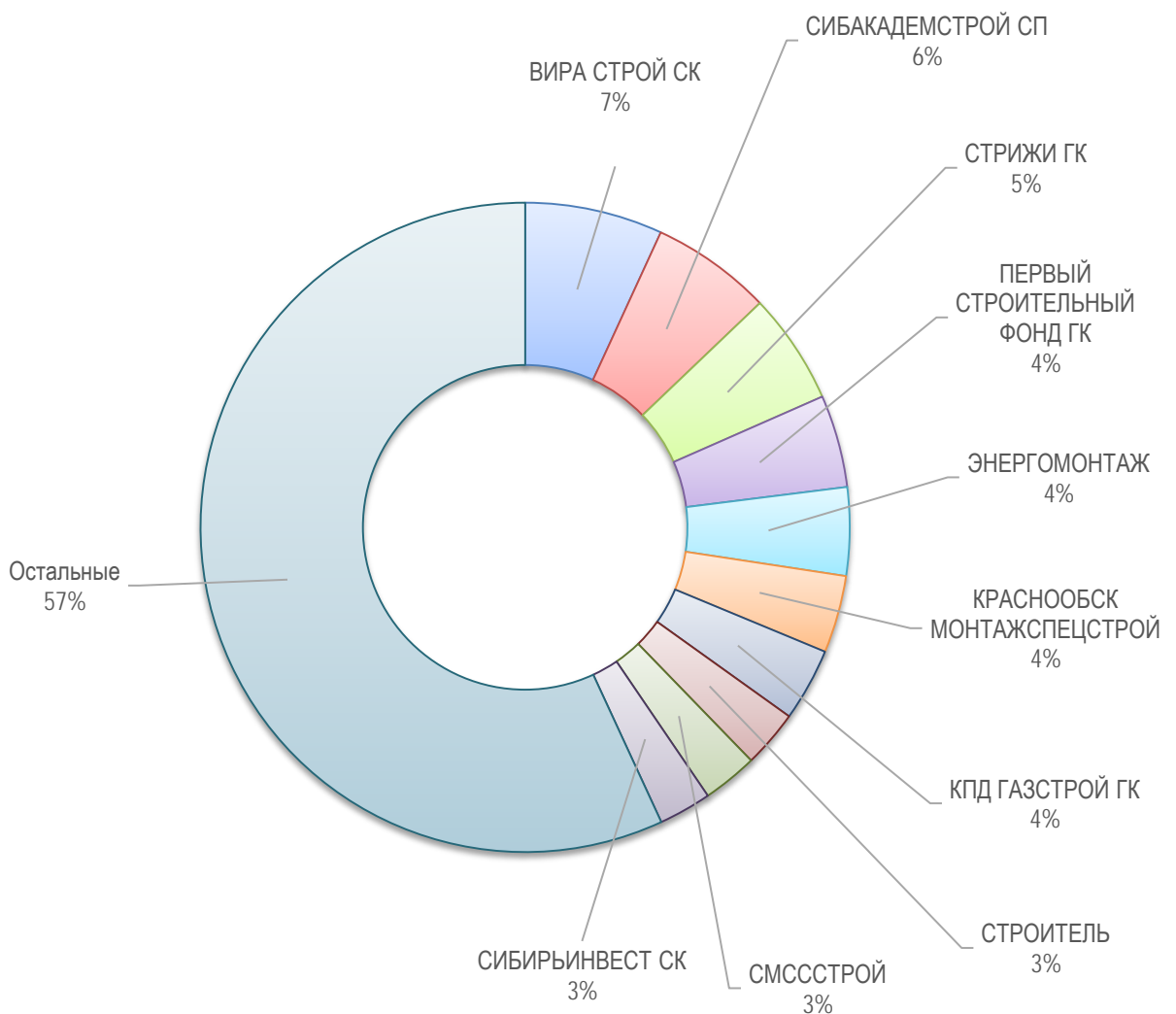


РЕЙТИНГ ПО ПРОДАЖАМ

Рейтинг Топ-10 Застройщиков Новосибирской Агломерации по количеству зарегистрированных сделок по данным автоматизированной выгрузки из ЕГРН (Росреестр) за **первые 9 месяцев 2018** представлен ниже.

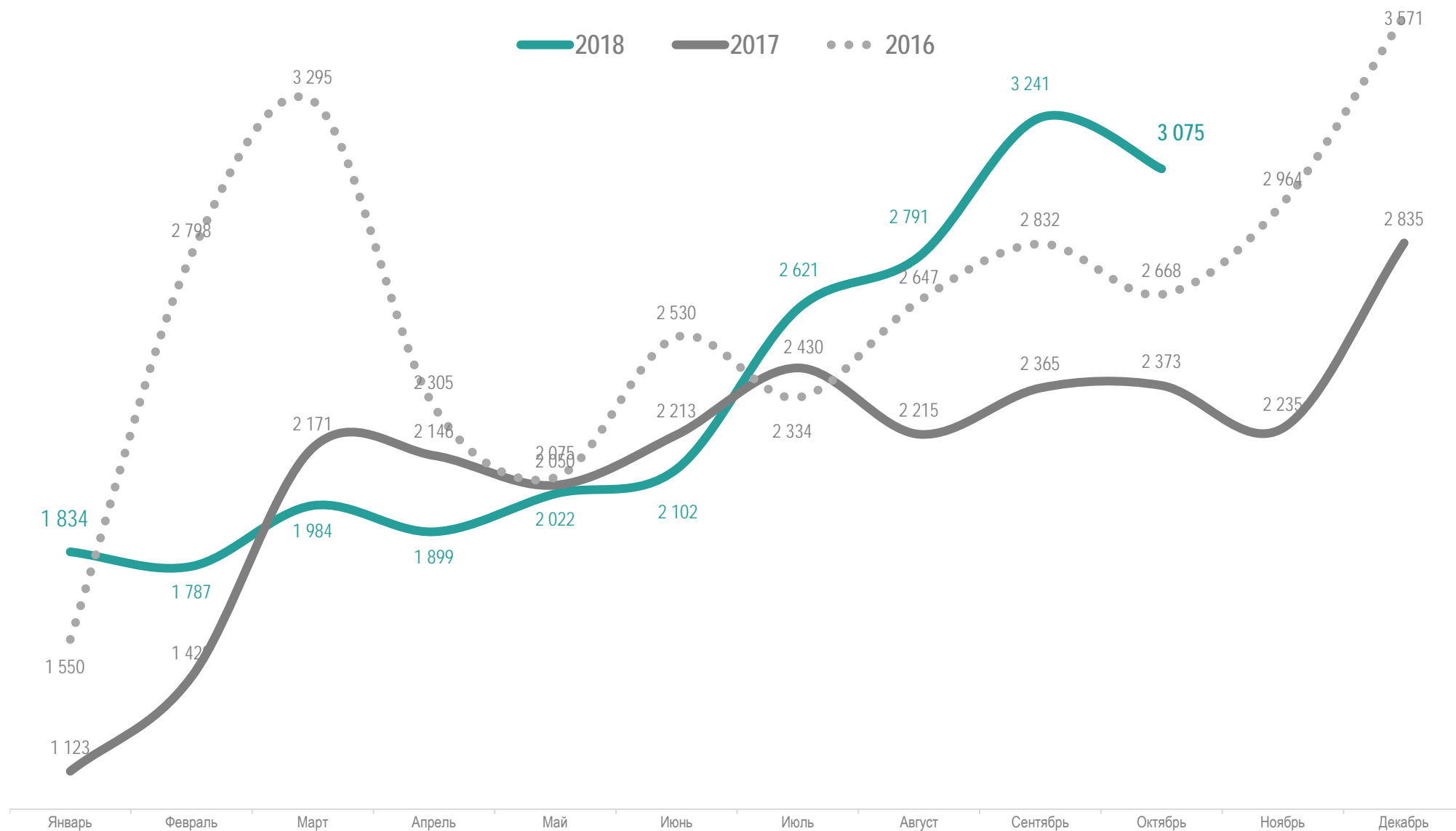
Место	Холдинг / ГК
1	ВИРА СТРОЙ СК
2	СИБАКАДЕМСТРОЙ СП
3	СТРИЖИ ГК
4	ПЕРВЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОНД ГК
5	ЭНЕРГОМОНТАЖ
6	КРАСНООБСК МОНТАЖСПЕЦСТРОЙ
7	КПД ГАЗСТРОЙ ГК
8	СТРОИТЕЛЬ
9	СМСССТРОЙ
10	СИБИРЬИНВЕСТ СК

Ранг в Топ-10



СТАТИСТИКА РЕГИСТРАЦИЙ ДДУ

По оперативным данным Росреестр за **Январь - Октябрь 2018** года, в **Новосибирской области** зарегистрировано 23 356 договоров участия в долевом строительстве, что на 14% больше чем в **Январе - Октябре 2017** года (20 515 ДДУ), но на -7% меньше чем было зарегистрировано ДДУ за сопоставимый период 2016 года, когда было зарегистрировано 25 034 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:

1. За 2 Года – с Июля 2016 по Июнь 2018 года.
2. За 1 Год – с Июля 2017 по Июнь 2018 года.
3. С начала Года – с Января 2018 по Июнь 2018 года.
4. За месяц – с Мая 2018 по Июнь 2018 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

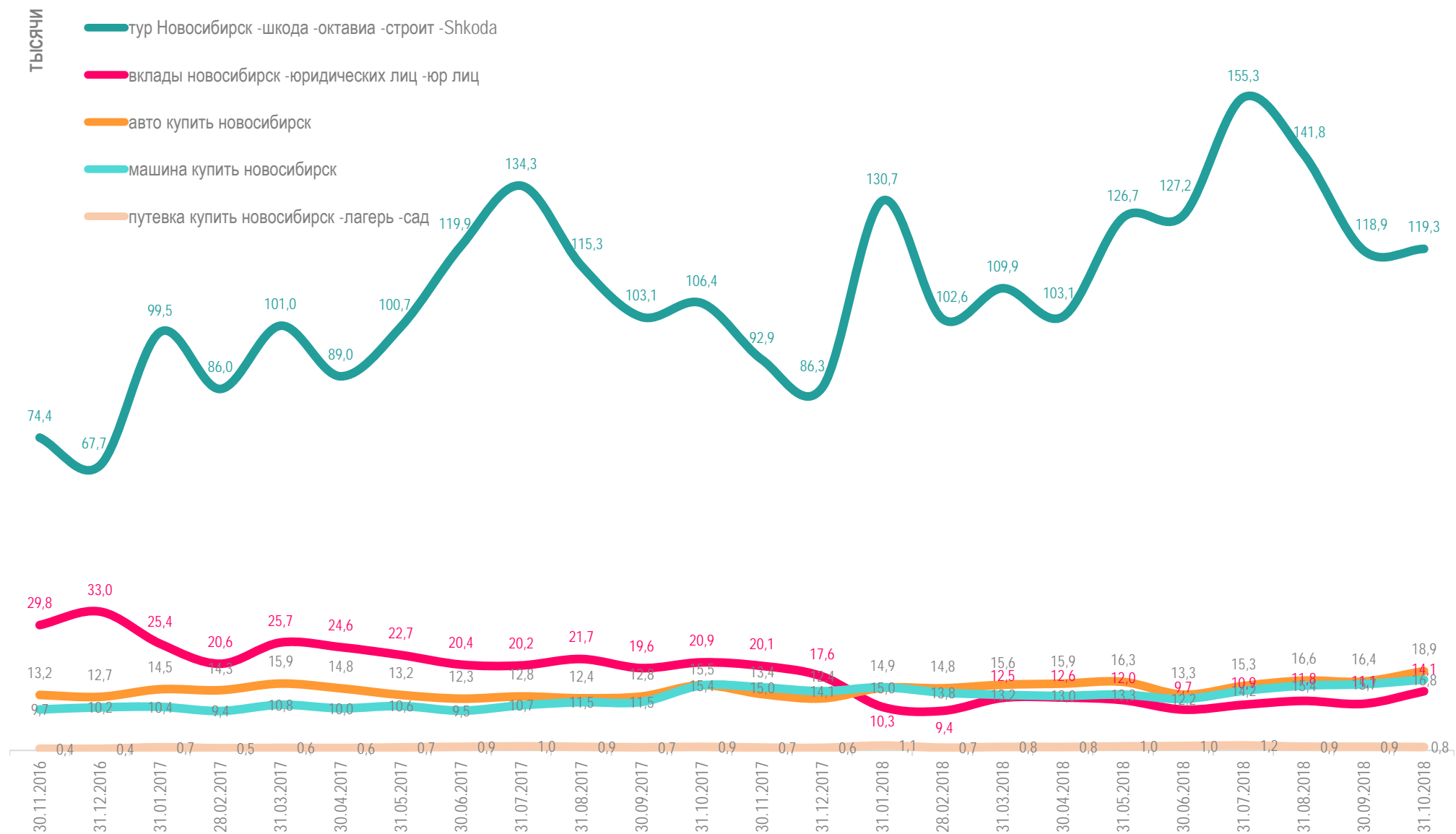
В таблице ниже показан набор тематик и соответствующих поисковых фраз, статистика запросов по которым собирается ежемесячно.

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
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, Ноябрь 2016 – Октябрь 2018, в тыс. шт.:

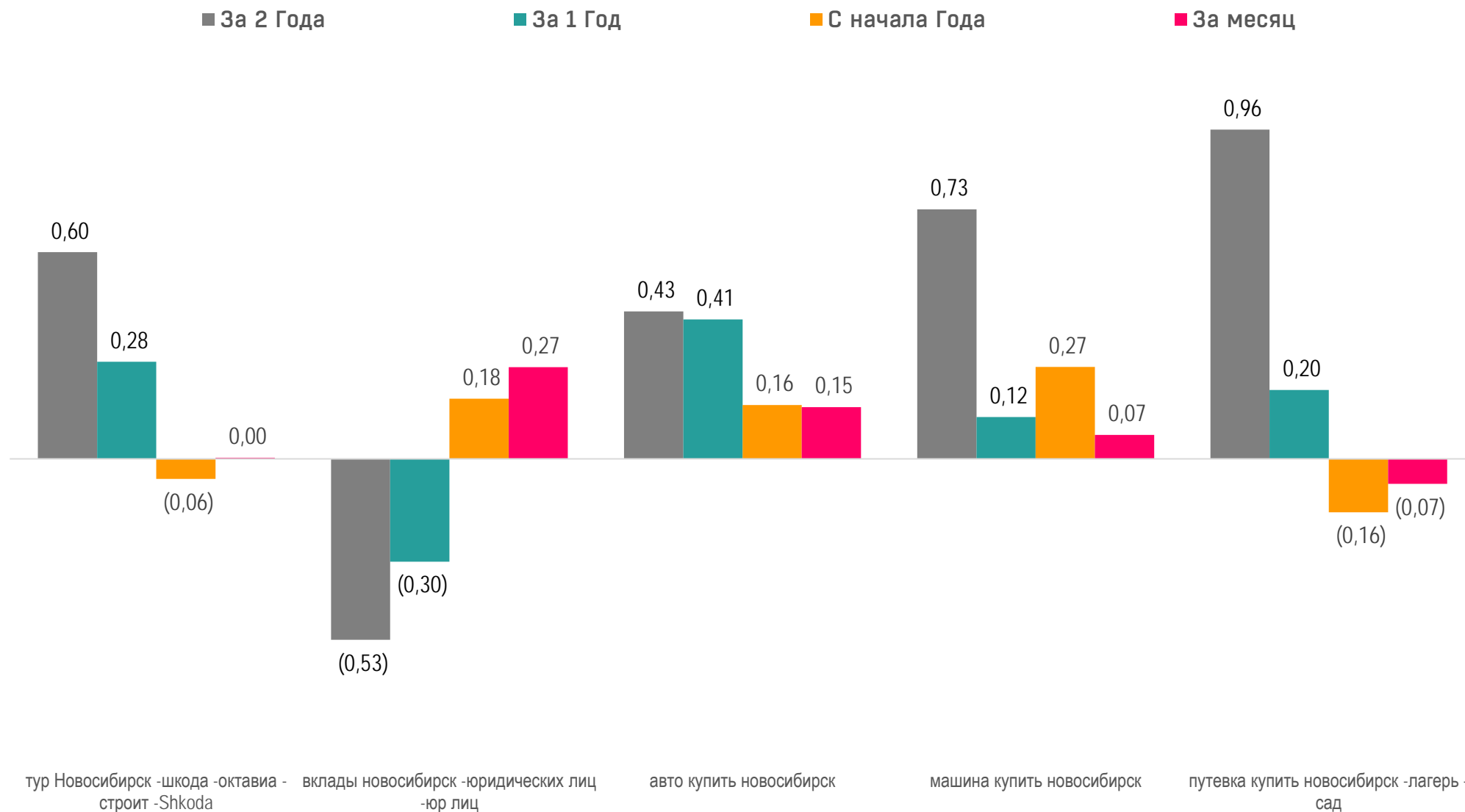


Лидирует и продолжает рост тема покупки туров. Аутсайдер – запрос на покупку путевок. Продолжил рост спрос на вклады. Устойчив общий уровень спроса на Авто.



Платежеспособность: Сравнение периодов

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

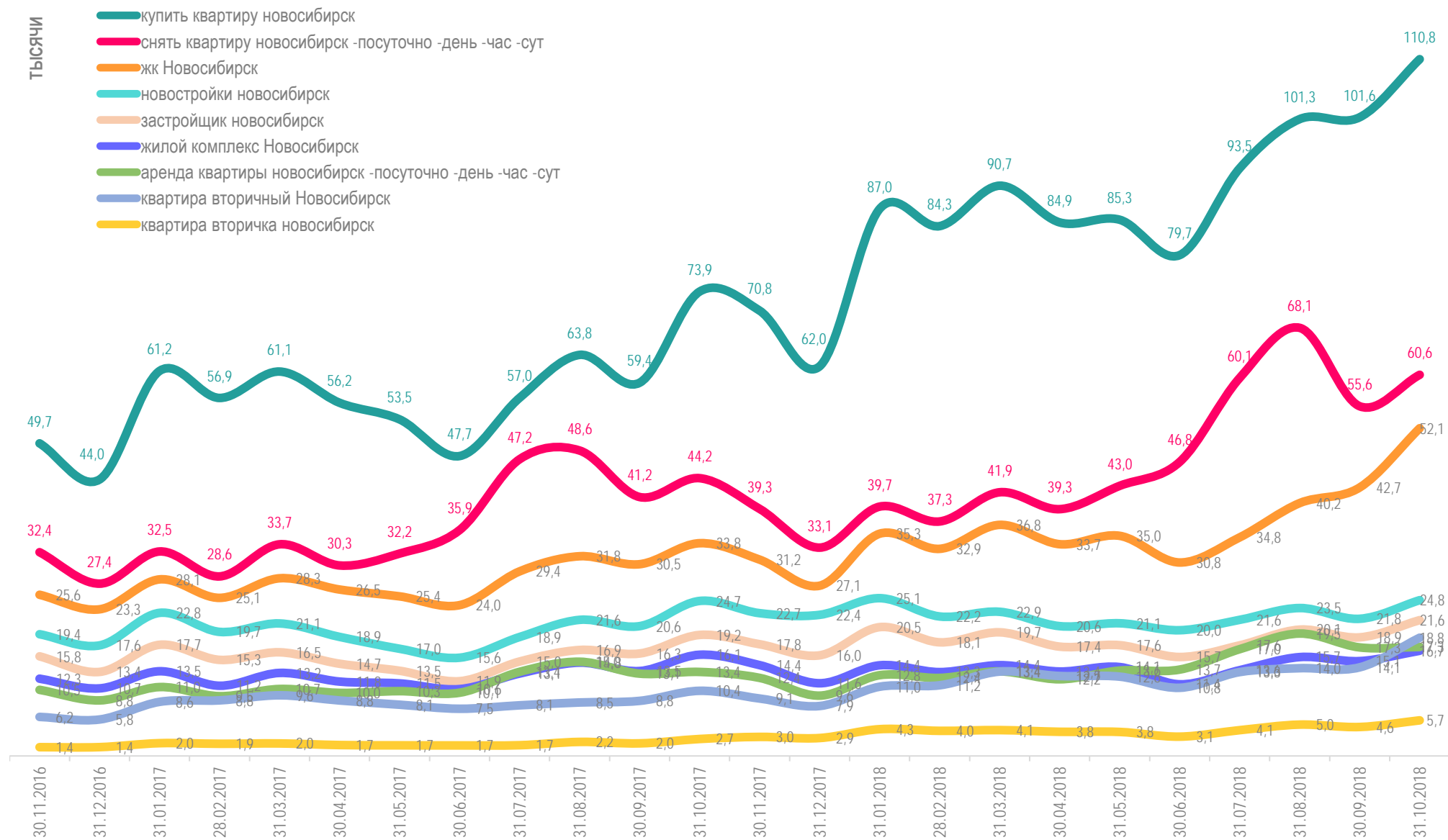


Спрос на **туры** в целом **вырос** за 2 года на 60%, в прошлом году и в начале 2018 года был рост на 28% и падение на -6% соответственно. Спрос на **вклады** упал на -53% за два года, на -12% за год, с начала года начал рост на 18% за последний месяц вырос на 27%. Растет спрос на **авто**, на 43% к ноябрю 2016 и 16% к началу 2018 года.



Спрос на жилье: Общая динамика за 2 года

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

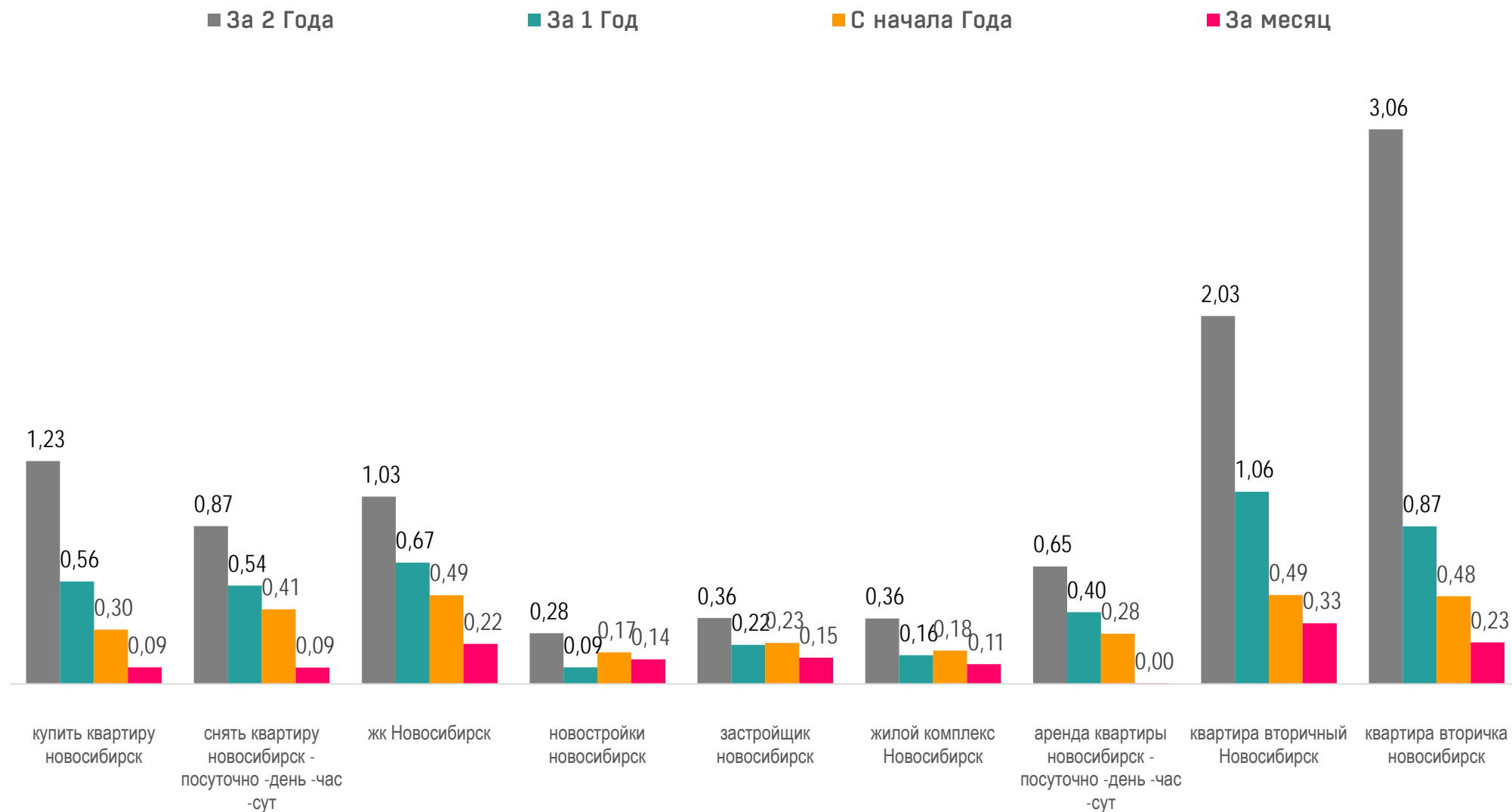


Растущий лидеры по объему спроса – вопрос покупки квартиры, вопрос аренды квартиры. Остальные запросы меньше по объему в 3 - 30 раз (!).



Спрос на жилье: Сравнение периодов

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

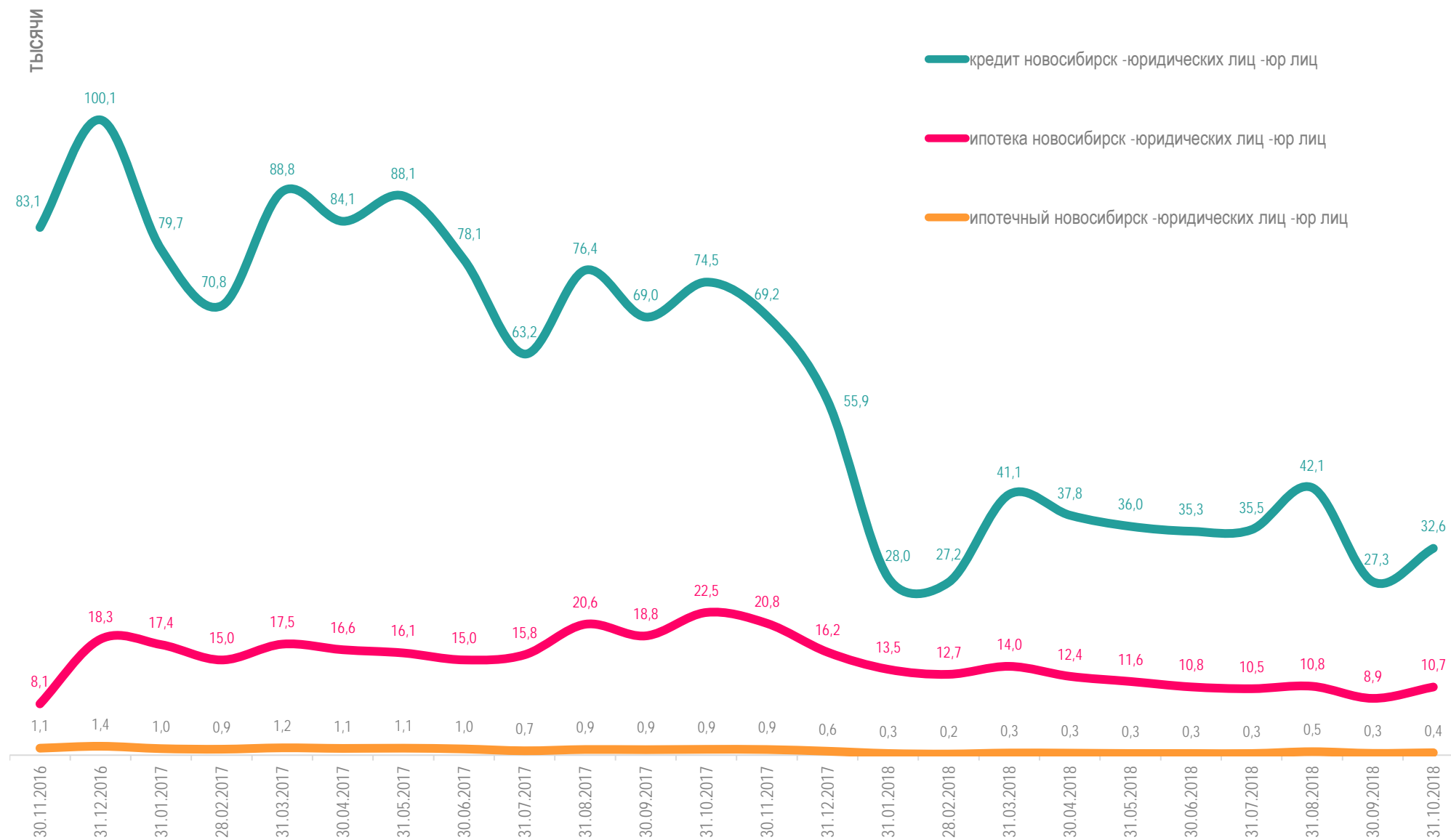


Спрос на покупку квартир начал рост с начала года на 30%, за последний месяц он вырос на 9%. Спрос на аренду квартир вырос на 41% с начала года и на 9% за последний месяц.



Ипотека и кредиты: Общая динамика за 2 года

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

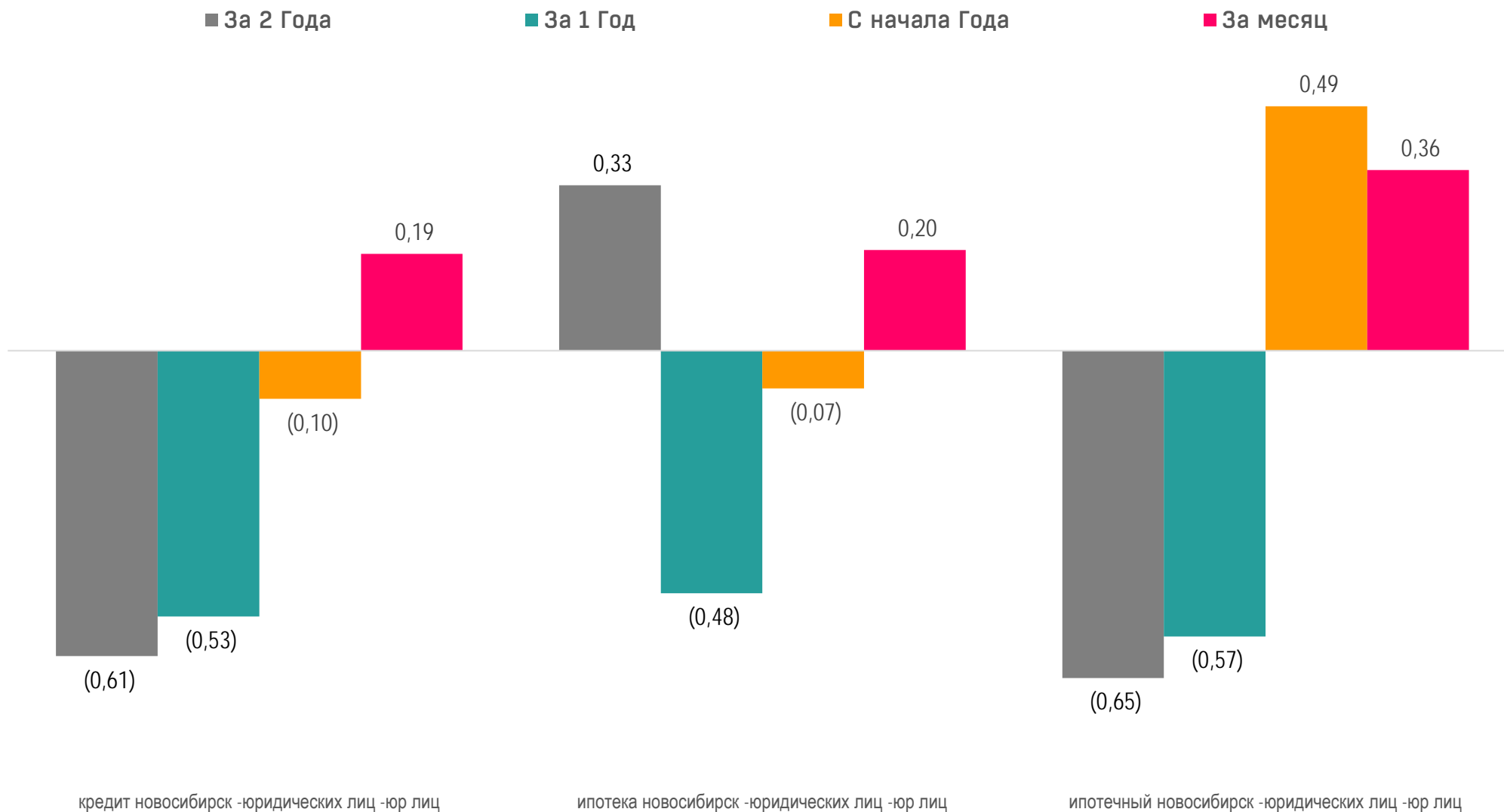


Лидер по объему спроса – **кредит для физических лиц**, спрос на который начал падение в Сентябре. Спрос на **ипотеку** в 4 раза меньше, чем на кредитование. Он также снижается с октября 2017 года. Слово **ипотечный** нельзя считать значимыми поисковым запросом для оценки спроса на ипотеку.



Ипотека и кредиты: Сравнение периодов

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



Спрос на кредитование физлиц упал к ноябрю 2017 на -53%, падение к началу 2018 года составило -10%, в текущем периоде начался рост на 19%. Спрос на **ипотеку** вырос к 2016 на 33%, но к ноябрю 2017 года – упал на -48%, к началу года на -7% и за месяц начал рост на 20%.



– 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.

