

Бизнес завтрак Комитета по жилой недвижимости РГУД

«Итоги I квартала на рынке недвижимости»

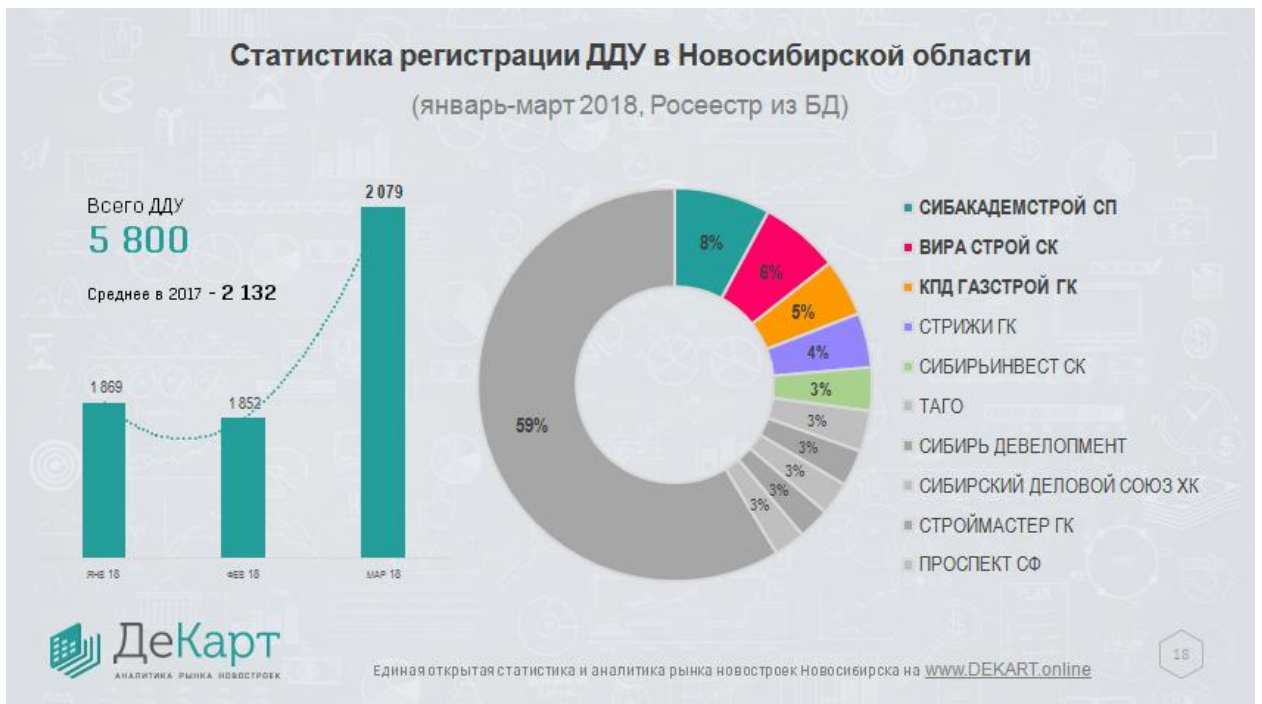
Комитет по жилой недвижимости РГУД 13 апреля провел бизнес завтрак по итогам 1 квартала 2018 года. Помимо членов комитета в качестве гостей были приглашены представители ведущих банков ипотечного рынка: Сбербанк, Райффайзенбанк, Альфа-Банк и банк УРАЛСИБ, а также представитель НАР.

Первым докладом заседание открыл **Максим Марков**, полномочный представитель РГУД в Новосибирске и Новосибирской области, руководитель проекта «ДЕКАРТ.онлайн – Аналитика рынка новостроек». Он рассказал о снижении ввода жилья на 41% по данным Минстрой НСО и ДАиС мэрии Новосибирска.



Цены на новостройки в период с января по март повысились на 0,75%, по отношению к аналогичному периоду 2017 года. Максим Анатольевич отметил, что структура возводимого жилья изменилась: доля однокомнатных квартир упала, а четырехкомнатных увеличилась в 2 раза, площадь сданного жилья в 1 квартале в целом по региону повысилась на 16%. Он отмечает, что количество однокомнатных квартир продолжит снижаться.

По данным Росеестра в период с января по март 2018 года в Новосибирской области зарегистрировано 5 800 договоров ДДУ, 40% из них составляют Топ 10 застройщиков: Сибкакадемстрой, ВИРА СТРОЙ, КПД-Газстрой, Стрижи, СибирьИнвест, ТаГо, Сибирь Девелопмент, Сибирский Деловой Союз, СтройМастер, Проспект.



Независимый аналитик **Сергей Николаев** отметил, что количество нереализованных квартир в сданных домах сокращается. В 2017 году было продано на 4 600 квартир больше, чем построено, а в 1 квартале 2018 года эта цифра составила уже 3 300 квартир.

На первую десятку застройщиков приходится до 40% всех продаж, отмечает аналитик. Сергей Васильевич отмечает увеличение продаж у ТОП 10 застройщиков на 42%: в 1 квартале из 19 начатых домов 8 принадлежат десятке лидеров. В 2017 году цены менялись в пределах статистической погрешности, а начиная с 1-го квартала все, кто наблюдает за ценами, отмечают рост от 1,5 до 3,5% за квартал. По прогнозам Сергея Николаева, с 3 квартала 2018 года цены будут увеличиваться существенно быстрее инфляции.

Что касается вторичного рынка, то тенденции такие же, как и на первичном рынке жилья, отмечает **Елена Ермолаева**, директор RID Analytics. Цены на рынке устойчиво растут: по результатам марта, они выросли на 1,7%, средняя продолжительность продажи квартиры составляет 7,5 месяцев. Индекс доходности жилья на вторичном рынке более высокий, чем банковский процент, и составляет 1,6%.

В завершении аналитической части, Максим Марков отметил, что к 2020 году, при условии, что все застройщики выполнят свои обязательства, на каждого жителя города будет приходиться 30 кв.м.

Члены комитета по жилой недвижимости поделились своими результатами и планами на 2018 год.

Максим Петров, Директор компании «АКД», сообщил о сдаче в I квартале 6 домов в ЖК «Бавария», а также о готовящемся вводе в эксплуатацию дома в ЖК «Оазис», и уже к концу 2018 года планируется сдача первой очереди ЖК «Спектр».

Новый проект компании ВИРА-СТРОЙ ЖК «Свобода» вызвал ажиотажный спрос, отмечает Директор по связям с общественностью **Мария Семенова**, на данный момент почти все квартиры выкуплены, либо забронированы, открыто предбронирование на следующую очередь.

Директор отдела маркетинга и продаж ЗАО «Береговое» **Олег Зотов** сообщает, что 1 квартал 2018 года оказался успешнее того же периода прошлого года. Секции 10-13 «Дома Марсель» были сданы раньше запланированного срока, 29 декабря 2017 года. Что касается проекта на ул. Костычева 74,

то дом полностью введен в эксплуатацию, получены свидетельства на все квартиры и на сегодня темп продаж опережает запланированные показатели. 02 апреля по всем объектам произошло повышение цен.

Елена Астахова, Директор по реализации ООО «Аква Сити», сообщила о начале строительства первой очереди нового проекта компании, «Дома Волна». Данный проект будет более высокого качества, чем ЖК «Ясный берег».

ЖК «Аквamarin», компании «ТДСК», планомерно развивается, рассказал **Алексей Епанчинцев**, Главный специалист по продаже иногородних объектов. Первый дом на высокой степени готовности, ведутся отделочные работы, второй дом находится на этапе строительства – построено уже 4 этажа, строится детский сад с ясельными группами.

Тимур Касаев, Директор по продажам и маркетингу ООО «Девелопмент 54» отметил увеличение доли сделок с использованием ипотечных кредитов, а также увеличение спроса на квартиры с большей площадью.

Борис Половников, Директор по продажам и маркетингу ГК «Строитель», сообщил о реализации всех квартир в проекте «Аксиома», В первую очередь были проданы двухкомнатные и трехкомнатные квартиры. Доля сделок с использованием ипотечных кредитов составила 80%. После успешной реализации комплекса апартаментов «Джет» на ул. Железнодорожной, компания приступила к строительству комплекса «Джет-2».

Евгений Шевченко, ГК «Новый мир», рассказал о принципах строительства компании, где каждый проект дома прорабатывается очень тщательно. В новом проекте компании на Красном проспекте архитектором выступит приглашенный специалист из Санкт-Петербурга.

Эдуард Ляхов, Директор по продажам «КПД-Газстрой», сообщил, что в конце прошлого года компания отметила всплеск интереса со стороны риэлторов. Также рассказал о том, что компании удалось продать 95% квартир со сроком сдачи в 2018 году (4 многоэтажки) и уже 70% квартир в домах, срок сдачи которых в 2019 году (еще 4 дома). В мае 2018 года начнется строительство 2 домов более высокого качества с закрытым двором, стеклянной входной группой и колясочными.

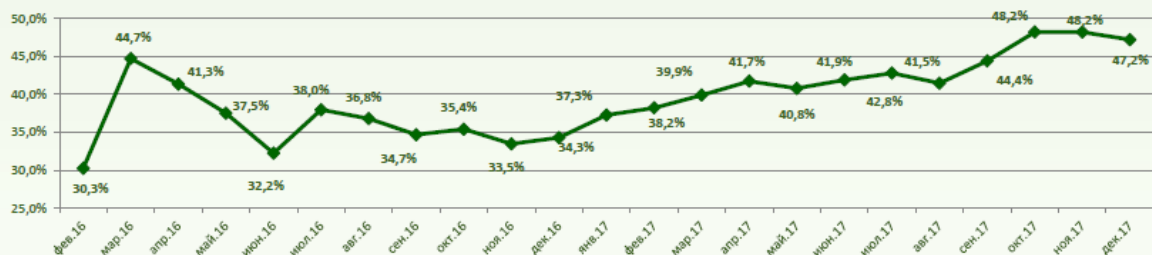
Далее слово было передано банковскому сектору.

Начальник отдела по работе с партнерами жилищного кредитования по г. Новосибирску ПАО «Сбербанк» **Вера Александровна Невара** в своей презентации рассказала, что общая доля ипотеки Сбербанка в НСО в начале 2018 года впервые превысила показатель 50%.



Позиция Сбербанка на рынке ипотеки Новосибирской области

Доля на рынке ипотеки, %.



Сбербанк занимает лидирующие позиции на рынке ипотеки как на первичном, так и вторичном рынке.

Тренды в ипотеке Сбербанка позволяют делать выводы о рынке в целом.

Доля ипотеки Сбербанка в НСО по итогам января 2018 года **51,1%**.

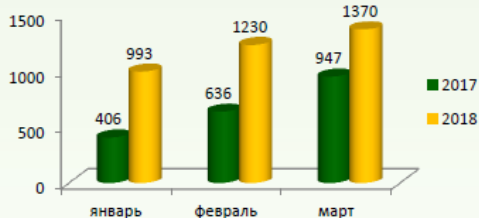
Доля ипотеки Сбербанка на рынке новостроек (ДДУ) в НСО в первом квартале составляет 24%.

Вера Александровна отметила устойчивый рост кредитов по сравнению с тем же периодом прошлого года.

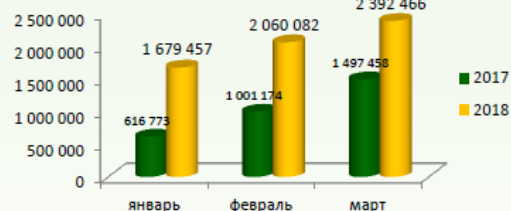


Ипотека Сбербанка НСО в 2018 г.

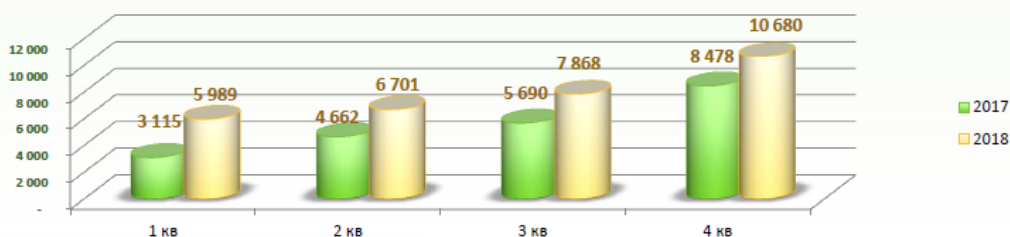
Количество выданных кредитов, шт



Объем выданных кредитов, млн руб



Цель на 2018 год – рост 145 %



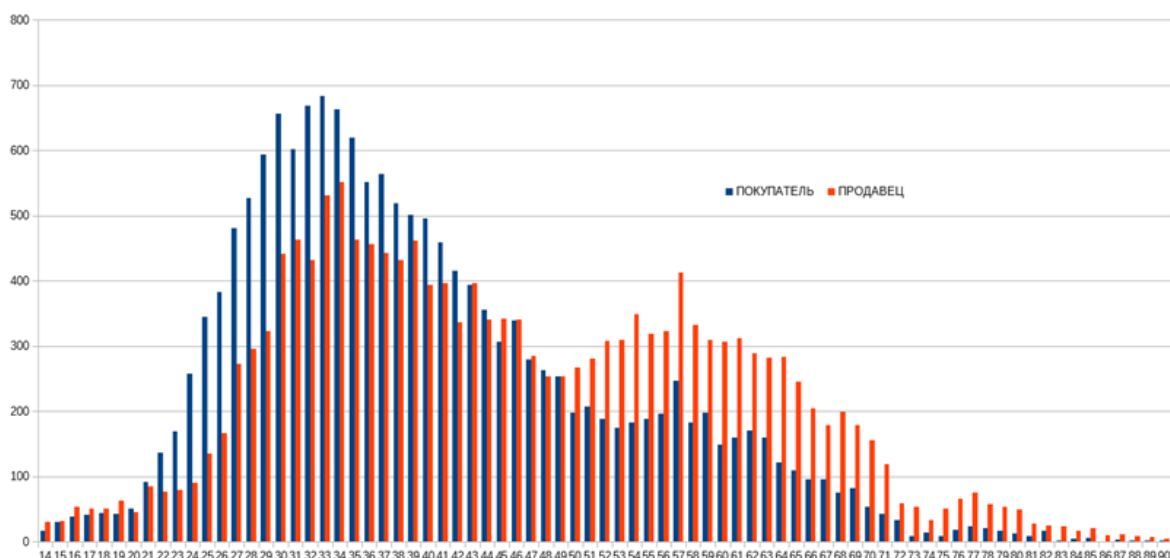
Эксперты отметили рост доступности ипотеки в России. Рекомендованный размер семейного дохода заемщика, "комфортного" для обслуживания среднего ипотечного кредита, снизился с августа 2017 года на 6,9% — до 64,7 тысячи рублей.

Представители банков УралСиб, Альфа Банк и Райффайзенбанк поделились своими планами по увеличению присутствия на рынке ипотеки строящегося жилья.

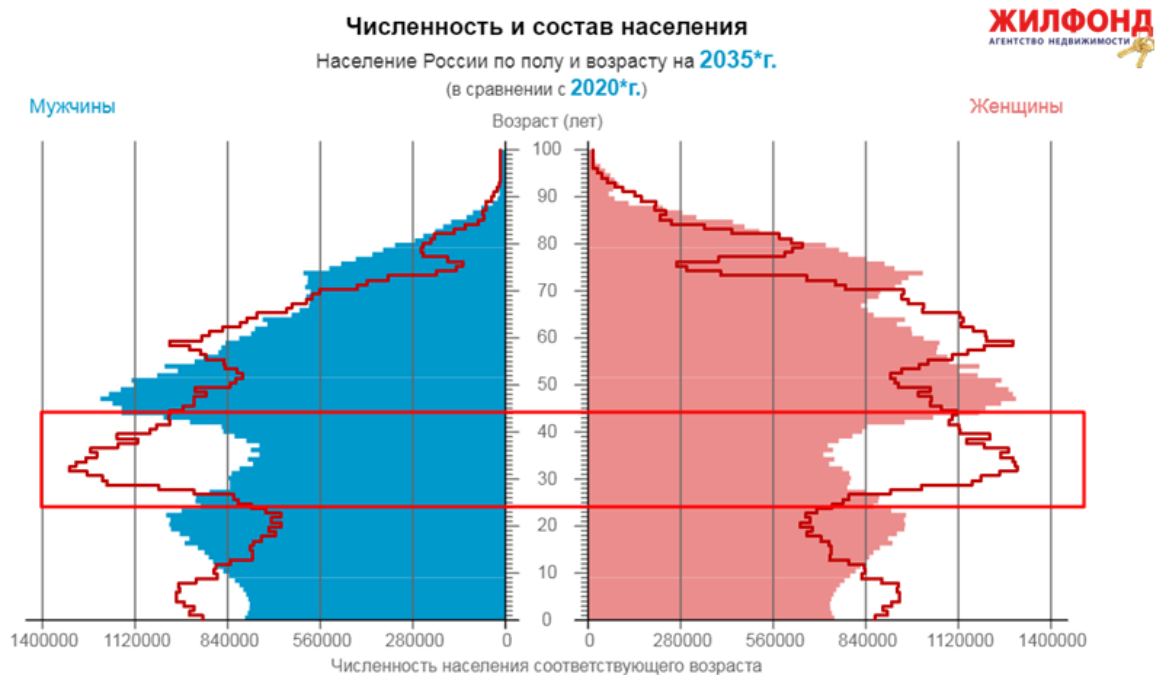
Представитель Новосибирской ассоциации риэлтеров (НАР), директор агентства недвижимости «Жилфонд» **Александр Чернокульский**, рассказал, что объем сделок с новостройками в его компании составляет 8% от общего числа, и что здесь есть несомненные резервы роста.

Он поделился информацией по фактическим цифрам получения ипотеки жителями НСО на первичном и вторичном рынках (данные ЦБ РФ).

Возрастной состав участников сделок



Также были продемонстрированы данные о возрастном составе участников сделок купли-продажи АН «Жилфонд» и прогноз численности и состава населения покупателей недвижимости до 2035 года.



Данное мероприятие проводится Комитетом по жилой недвижимости РГУД регулярно по итогам каждого квартала.