



## **КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**РФ, Г. НОВОСИБИРСК**

**4Q2013**

## Предложение

Новосибирская область занимает лидирующие позиции по объемам ввода жилья в Сибирском федеральном округе\*. По итогам первых 9 месяцев 2013 г. на ее долю пришлось 22,6% сданного жилья в округе. В сравнении с аналогичным периодом 2012 г. объем ввода в регионе вырос на 31%, достигнув 948 тыс. кв. м. Из них в г. Новосибирск в течение января-сентября 2013 г. было введено в эксплуатацию 641 тыс. кв. м. Основной объем сданного жилья в областном центре (83%) обеспечил сегмент многоэтажного жилищного строительства.

По состоянию на конец 2013 г. в Новосибирске в стадии строительства находится 1,9 млн. кв. м жилой площади или 37,4 тыс. квартир. Данный объем в расчете на 1 чел. постоянного населения составляет 1,2 кв. м, что оценивается как высокое значение. Стоит отметить, что за последние два года общая площадь возводимого жилья оставалась на неизменном уровне. Таким образом, растущий объем сдачи жилья полностью компенсировался увеличением объема выхода новых проектов.

На сегодняшний день около половины возводимого жилья в г. Новосибирск приходится всего на два района: Октябрьский (25% возводимого МЖС) и Кировский (23%). Из числа наиболее значимых комплексных проектов Октябрьского района можно выделить микрорайон «Знаменский» (застройщик ФПГ «Неоград»), Плющихинский жилой массив (ООО «ДИСКУС плюс»), микрорайон «Европейский берег» (ООО «Сибкадемстрой Холдинг»). В Кировском районе к числу наиболее крупных объектов относится жилой массив «Тулинское» (Промышленно-строительный концерн «Сибирь»), Акачуйский микрорайон (ЗАО «Корпорация СИТЕХ»), ЖК «Театральный» (ЗАО «ПАМП»).

В течение 2013 г. в структуре возводимого МЖС г. Новосибирск доля эконом-класса снизилась на 3,8%, в то время как доля остальных сегментов возросла за счет выхода новых проектов. Например, началось строительство ЖК «Оазис» (на сегодняшний день возводится 43,8 тыс. кв. м, застройщик ООО «АКД-Мета») и микрорайона «Бавария» (13,3 тыс. кв. м, застройщик ООО «АКД»). Оба объекта относятся к среднему классу. Стоит отметить, что качественное улучшение возводимого жилья прослеживалось и в 2012 г., когда в течение года доля эконом-класса сократилась с 60,6% до 53,2%. Однако качественные изменения не коснулись размеров квартир и их комнатности: по-прежнему средняя площадь квартир в строящихся домах составляет около 50 кв. м, 60% всех квартир являются 1-комн. или студиями, 26% - 2-комн.

## Ценовая ситуация

По оценкам консультантов компании MACON Realty Group, в 4 кв. 2013 г. средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Новосибирск составляет 50 015 руб. В течение последнего года значение цены увеличилось на 12,7%.

\* - данные по объему ввода жилья предоставлены территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области (Новосибирскстат)



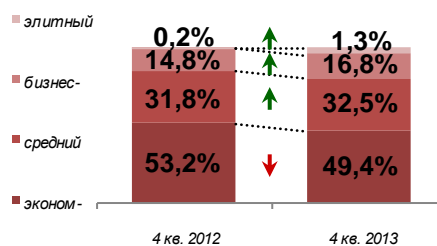
Плющихинский жилой массив



микрорайон Европейский берег

## Объем строительства жилья в течение последних лет является ВЫСОКИМ

Изменение структуры возводимого МЖС в г. Новосибирск по классам, 2013 г.



Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Новосибирск компании MACON Realty Group



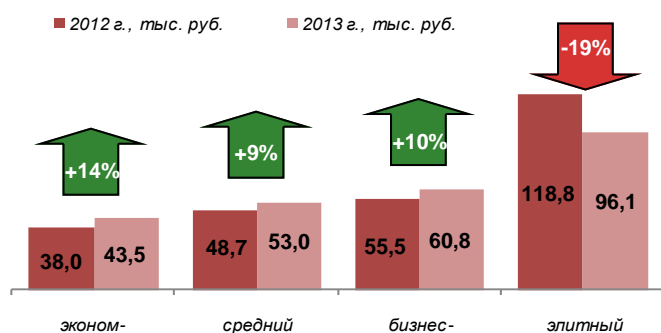
## Ценовая ситуация (продолжение)

Рост цен в 2013 г. стал следствием увеличения стоимости 1 кв. м в отдельных строящихся объектах, в том числе в связи с приближением их сроков сдачи. Но в тоже время на положительное изменение цены существенным образом повлиял выход новых проектов в более качественных сегментах.

**Стоимость 1 кв. м в течение 2013 г. существенно увеличилась.**

В течение 2013 г. в эконом-, среднем и бизнес- классах произошел рост цен. При этом максимальный прирост наблюдался в эконом-классе — 14% с начала года. Что касается элитного класса, то в нем цены значительно снизились после открытия продаж в новых более дешевых в рамках данного сегмента объектах.

Средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Новосибирск в разрезе классов, 4 кв. 2013



Класс	Цена 1 кв. м, руб.	Отношение к среднерыночному значению, %
эконом	43 523	↓ -13,0%
средний	53 046	↑ +6,1%
бизнес	60 811	↑ +21,6%
элитный	96 097	↑ +92,1%
<b>среднерыночное значение:</b>	<b>50 015</b>	<b>X</b>

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Новосибирск компании MACON Realty Group

На сегодняшний день максимальная цена 1 кв. м зафиксирована в новостройках Центрального и Железнодорожного районов, которые относятся к центральной части г. Новосибирск. Здесь возводятся большая часть жилых комплексов качественных сегментов, цены реализации которых традиционно являются высокими и превышают среднерыночное значение. Самые низкие цены имеют место в Первомайском районе, расположенном на удалении от центральной части города, а также в Кировском и Ленинском районах, находящимся на противоположном от центра города берегу р. Обь.

**Рост цен наблюдался во всех сегментах, кроме элитного.**

Средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Новосибирск в разрезе районов, 4 кв. 2013



№ на карте	Район	Цена 1 кв. м, руб.	Отношение к среднерыночному значению, %
1	Центральный	71 627	↑ 40%
2	Железнодорожный	62 945	↑ 23%
3	Октябрьский	55 547	↑ 9%
4	Калининский	53 603	↑ 5%
5	Заельцовский	53 208	↑ 4%
6	Советский	51 069	= 0%
7	Дзержинский	45 985	↓ -10%
8	Ленинский	42 965	↓ -16%
9	Кировский	40 559	↓ -20%
10	Первомайский	40 554	↓ -21%
<b>Среднерыночное значение</b>		<b>50 015</b>	<b>X</b>

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Новосибирск компании MACON Realty Group

## Анализ спроса

В 2013 г. рост покупательской активности, начавшийся еще в 2010 г., продолжился, и по сравнению с предыдущим годом число сделок увеличилось на 15%. Стоит отметить, что значительный прирост был в том числе обусловлен перетеканием спроса со вторичного рынка, где уровень цен на порядок выше.

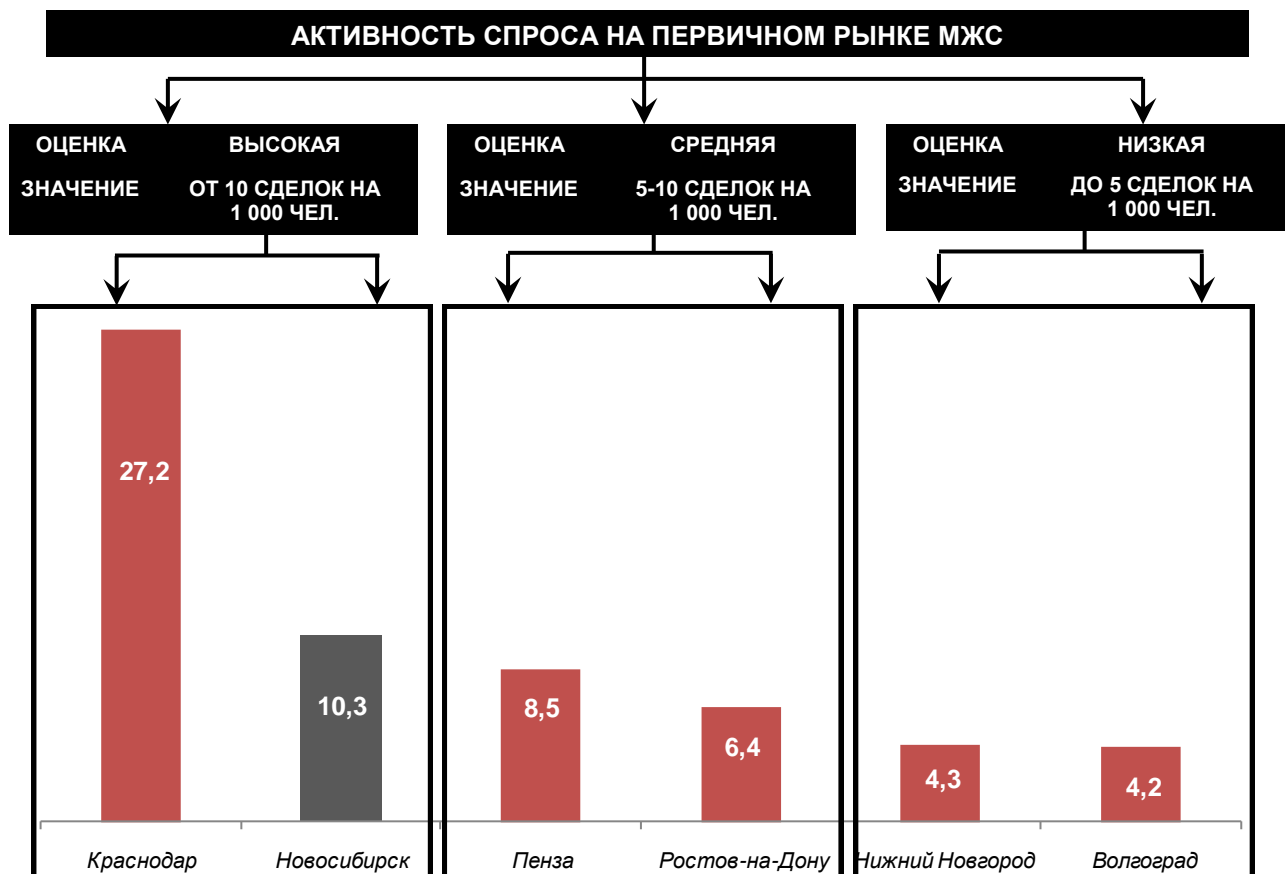
В расчете на 1 000 чел. постоянного населения объем сделок на первичном рынке МЖС в г. Новосибирск по итогам 2013 г. превысил 10 ед. По оценкам компании MACON Realty Group, данное значение показателя является свидетельством высокой емкости рынка.

Что касается, основных характеристик спроса, то в течение 2013 г. существенных изменений не произошло. По-прежнему наибольшим спросом пользуются квартиры в объектах эконом- и среднего класса в приближенных к центру правобережных районах (Центральном, Железнодорожном, Дзержинском, Октябрьском).

Также стоит отметить, что при выборе квартиры покупатели прежде всего ориентируются на объем располагаемых ими денежных средств (бюджет покупки). Как следствие, предпочтение отдается 1-комн. и 2-комн. квартирам компактной площади. Также высоким спросом характеризуются квартиры-студии.

**С точки зрения спроса первичный рынок МЖС г. Новосибирск можно охарактеризовать как достаточно ёмкий**

*Количество сделок на первичном рынке МЖС г. Новосибирск и ряда городов РФ в расчете на 1 000 чел. постоянного населения, 2013 г.*



*Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Краснодар, г. Новосибирск, г. Пенза, г. Ростов-на-Дону, г. Нижний Новгород и г. Волгоград компании MACON Realty Group*

## Тенденции и перспективы

По оценкам компании MACON Realty Group, в среднесрочной перспективе на рынке МЖС г. Новосибирск продолжают выходить новые объекты как в рамках новых, так и существующих строительных площадок. Общий объем возводимой жилой площади будет постепенно увеличиваться, одновременно с чем возрастет конкуренция на рынке.

Число сделок останется по-прежнему высоким и, наиболее вероятно, продолжит свой рост. Цены в ближайшие несколько лет также ожидают увеличение, хотя темпы роста будут постепенно снижаться. Так, если в 2014 г. цены вырастут в среднем на 10%, то уже к 2018 г. их рост не превысит 5% в год.

В целом ситуация на первичном рынке г. Новосибирск оценивается как привлекательная для девелопмента. Ключевыми факторами привлекательности выступает высокая емкость рынка и высокий, в сравнении с другими крупными городами, уровень цен, имеющий тенденцию к росту.

### Примечание

**Внимание!** Настоящий обзор не содержит полного и детального изложения темы исследования, отражает экспертное и профессиональное мнение консультантов компании MACON Realty Group и служит для демонстрации отдельных выводов и итогов исследования.

***Инвестиционная  
привлекательность  
первичного рынка МЖС  
г. Новосибирск  
оценивается как высокая***

## О КОМПАНИИ

**MACON Realty Group** — это одна из лидирующих компаний в области стратегического консалтинга на рынке недвижимости России. Нашими силами реализовано более 350 проектов, общая площадь которых составляет около 8 500 Га.

**Услуги.** Консультанты нашей компании решают весь комплекс задач по развитию девелоперских проектов, от проведения маркетинговых исследований в области недвижимости, разработки концепций застройки и бизнес-планирования до организации продаж и комплексного продвижения объектов на рынке. Специализация MACON Realty Group — это развитие крупных территорий.

**Сегменты.** MACON Realty Group работает во всех сегментах недвижимости: жилым, офисным, складским, торговым, гостиничным и курортным. По каждому из них консультанты компании проводят исследования рынков, с краткими результатами которых можно бесплатно ознакомиться на нашем сайте в разделах «Недвижимость регионов», «Недвижимость Сочи» и «Недвижимость Москвы».

**География.** Наша компания выполняет проекты по всей России, а также в странах ближнего зарубежья. В настоящее время консалтинговые и исследовательские проекты компании были реализованы в 125 российских и 5 зарубежных городах.

**Команда.** MACON Realty Group — это команда профессионалов в сфере консалтинга. Наши консультации и исследования рынков недвижимости позволяют принять оптимальные управленческие решения. Это гарантирует финансовый успех проектов и их востребованность на рынке недвижимости. Аналитики нашей компании готовят бесплатные обзоры рынков, разрабатывают собственные методики, составляют прогнозы и открыто делятся ими на данном сайте.

## НОВОСТИ КОМПАНИИ

**29.11.2013 MACON Realty Group проводит первое масштабное исследование строительного рынка Южных регионов России.**

Финальный доклад будет включать в себя результаты консультаций более чем с 70 экспертами, в том числе с ведущими российскими специалистами, и данные опросов более чем 250 собственников и топ-менеджеров предприятий. Презентация и обсуждение основных выводов и результатов состоится 26 февраля 2014 г. в рамках конференции «YugBuild. Строительная отрасль Юга России 2014: перспективные ниши для развития бизнеса»

**13.05.2013 Генеральный директор MACON Realty Group принял участие в пресс-конференции, посвященной перспективам рынка недвижимости Сочи после Олимпиады.**

Эксперты, в числе которых был генеральный директор MACON Realty Group Илья Володько, обсудили развитие рынка недвижимости Сочи после Олимпиады.

**25.02.2013 MACON Realty Group обсудила с девелоперами Анапы перспективы развития города**

21 февраля 2013 г. в Анапе состоялась конференция в формате бизнес-завтрака, на которой представители делового сообщества смогли обсудить наиболее острые вопросы, которые стоят перед строительной отраслью города-курорта.

**27.12.2012 MACON Realty Group подвела бизнес-итоги 2012 г.**

В 2012 г. консалтинговой компанией MACON Realty Group было реализовано более 60 проектов в области стратегического консалтинга, охватывающих 23 города и более 1 000 га. Клиенты MACON Realty Group в уходящем году вложили в новые проекты в различных сегментах недвижимости несколько десятков миллиардов рублей. И если в 2011 г. большинство из них лишь присматривались к новым возможностям, то в этом году почти все вышли на строительные площадки.

**20.10.2012 MACON Realty Group выступила консультантом проекта «Вилла Нова»**

Жилой район малоэтажного типа «Вилла Нова» в скором времени появится в городе-спутнике Ставрополя Михайловске и будет сочетать в себе все элементы социальной, коммерческой, инженерной, транспортной и коммунальной инфраструктур. Предполагаемый объем инвестиций в проект — 5,25 млрд. руб.

# MACON Realty Group

**АДРЕС:** 350051, Г. КРАСНОДАР, ТОЦ «НЬЮТОН»,  
УЛ. ШОССЕ НЕФТЯНИКОВ, Д. 28, 4 ЭТАЖ, ОФ. 417

**ТЕЛЕФОН В МОСКВЕ:** (495) 789-84-24,  
**ТЕЛЕФОН В КРАСНОДАРЕ:** (861) 210-11-55, 210-19-12

**E-MAIL:** MAIL@MACON-REALTY.RU  
**WEB:** WWW.MACON-REALTY.RU

