



## 1. Нижний Новгород

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного ООО «Информ-оценка». При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. <https://ru.wikipedia.org>;
2. <https://gks.ru>;
3. [https://nesiditsa.ru/city/nizhniy-novgorod#h2\\_3](https://nesiditsa.ru/city/nizhniy-novgorod#h2_3);
4. Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области: <https://www.gipernn.ru/>;
5. Информационное агентство «Время Н»: <http://www.vremyan.ru>;
6. Консультанты по торговой недвижимости IDEM: <https://idem-nn.ru>;
7. <http://corner-place.ru>;
8. <https://ru.telegraphspaces.com>;
9. <https://shopandmall.ru/>;
10. Портал ПРОГОРОД: <https://progorodnn.ru> ;
11. <https://pravda-nn.ru/news/>;
12. ООО «ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ-ННОВ»: <https://nn.dk.ru/> ;
13. <https://www.9111.ru/> ; другие.

### 1.1. Социально-экономическое описание<sup>1</sup>

Нижний Новгород – город в центральной России, административный центр Приволжского федерального округа и Нижегородской области. Крупнейший по численности населения город в Приволжском федеральном округе и на реке Волге.

#### АДМИНИСТРАТИВНОЕ ДЕЛЕНИЕ<sup>2,3</sup>

Город делится на 8 районов: Нижегородский, Советский, Канавинский, Московский, Ленинский, Приокский, Автозаводский, Сормовский.

Нижегородский район является сосредоточением исторического центра города и деловой активности города, представительства крупнейших компаний города расположены именно здесь. Кроме того, Нижегородский район является территорией элитного жилья и самой дорогой недвижимости в городе.

Советский район. Это фактически плавное продолжение Нижегородского района на юг, и один из самых небольших и активных районов города. Советский район можно назвать районом архитектурных контрастов. Основная часть его жилищного фонда — многоэтажки советской поры. При этом активно идет застройка новыми ЖК.

Приокский район прекрасно соблюдает инфраструктурный баланс. Здесь есть и промышленные предприятия, и в большом количестве представлены «зеленые» территории. В районе представлено жилье на любой вкус: и «хрущевки», и здания народной стройки, и внушительное количество новостроек.

Автозаводский — самый большой район города, расположен в южной части «заречья». Большую часть территории района занимают промышленные предприятия. Район достаточно далеко удален от исторического и делового центра города.

Канавинский — один из самых старых районов Нижнего Новгорода. В Канавинском районе множество торговых заведений, куда стекается за покупками народ со всех концов города: центральный рынок, центральный универмаг, торговый центр «Республика». Также здесь находятся уникальные для Нижнего Новгорода, да и не только для него, культурно-развлекательные заведения: Нижегородский Цирк и Планетарий.

<sup>1</sup> <https://ru.wikipedia.org>

<sup>2</sup> <https://yandex.ru/turbo/blog.domclick.ru/s/post/raiony-kvartaly-gde-zhit-v-nizhnem-novgorode>

<sup>3</sup> [https://nesiditsa.ru/city/nizhniy-novgorod#h2\\_3](https://nesiditsa.ru/city/nizhniy-novgorod#h2_3)



Московский район, известен прежде всего своими промышленными предприятиями, производящими авиационное оборудование, оборудования для подводных лодок. Для постоянного места жительства район часто выбирают работники этих предприятий и те, кто ищет доступное жилье в спокойном районе с хорошо развитой инфраструктурой.

Сормовский - промышленный городской район. Центр Сормова - это крупные торгово-развлекательные центры, кинотеатр, парк, библиотеки, хорошая транспортная развязка. При этом с красочными витринами и красивыми зданиями торговых центров соседствуют двухэтажные деревянные бараки, построенные еще в 19 веке для первых рабочих завода «Красное Сормово». Основные постройки – пяти и девятиэтажные дома, строящиеся с середины 20 века. Район привлекает прежде всего возможностью купить самое доступное в городе жилье.

Ленинский район Нижнего Новгорода – это его географический центр. Так как район очень небольшой и уже достаточно густо застроен, новое строительство ведется не так активно.

#### ДЕМОГРАФИЯ<sup>4</sup>

Численность постоянного населения в г. Нижний Новгород в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 1244254 чел., что меньше на 0,64% уровня 2020 года.

#### УРОВЕНЬ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ<sup>5</sup>

Среднемесячная заработная плата в среднем за январь-октябрь 2021 составила 39543руб. (101,1% от средней заработной платы по федеральному округу). Сумма возросла на 5,67% от средней заработной платы за период январь-октябрь 2020 года. В то же время размер заработной платы по региону Нижегородская область составил 73,5% от средней заработной платы по России.



Рис. 1. Динамика численности населения.



Рис. 2. Динамика средней заработной платы. (\* оценка средней заработной платы за январь-октябрь 2021 года)

#### ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ<sup>6</sup>

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Нижегородская область за январь-сентябрь 2021 года составил 148362,6млн. рублей (114,6% к соответствующему периоду предыдущего года). Вклад субъекта составил 12,4% от размера инвестиций в основной капитал по Федеральному округу или 1,4% от совокупных инвестиций в основной капитал по России за январь-сентябрь 2021 года.

<sup>4</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl\\_MO\\_Site\\_01-01-2021.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx)

<sup>5</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tab\\_2.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tab_2.xlsx)

<sup>6</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Invest-reg-ksr21\(1\).xls](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Invest-reg-ksr21(1).xls)

## СТРОИТЕЛЬСТВО<sup>7</sup>

В Нижегородской области за январь-ноябрь 2021 года ввод жилых домов составил 1397,2 тыс. кв.м. (107,2% к соответствующему периоду предыдущего года). Вклад субъекта составил 9,2% от объема ввода жилья по Федеральному округу или 1,7% от совокупного ввода в эксплуатацию жилья по России за январь-ноябрь 2021 года.

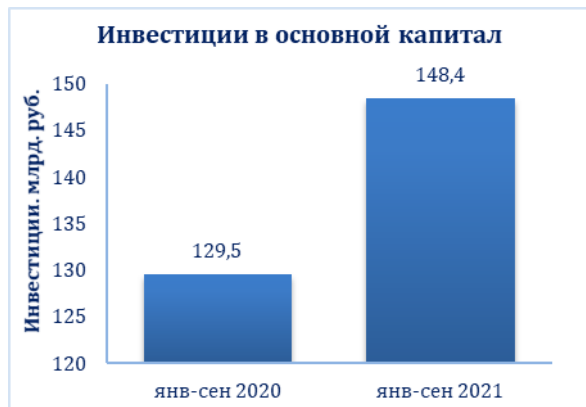


Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.

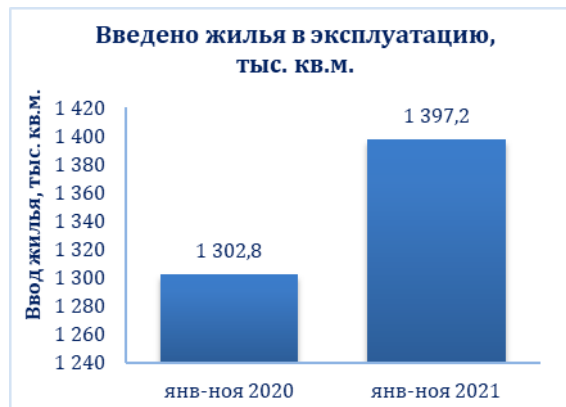


Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

### *Состав девелоперов.*

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят<sup>8</sup>:

- ГК Столица Нижний , Нижегородская область;
- ГК Каркас Монолит , Нижегородская область;
- ГК Подкова , Нижегородская область;
- ННДК , Нижегородская область;
- ГК Жилстрой-НН , Нижегородская область;
- Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства , г.Москва;
- 3S Group , г.Москва;
- ГК АГРОСПЕЦТЕХ , Нижегородская область;
- КМ Анкудиновка , Нижегородская область;
- СЗ Андор , Нижегородская область.

В городе и области активно ведется инфраструктурное строительство.

Нижегородские власти планируют строительство моста через р.Ока, который соединит Автозаводский район и пос. Новинки в Нижнем Новгороде. Согласно документации на сайте госзакупок РФ, мост станет частью дублера проспекта Гагарина, строительство которого разделено на несколько очередей. В частности, в состав 4-й очереди дублера входит мост через Оку с эстакадами, который позволит соединить улицу Юлиуса Фучика и трассу Р125 в районе пос.Новинки. Также в рамках этой очереди планируется провести капремонт ул. Юлиуса Фучика и ул.Героя Шнитникова в Автозаводском районе. ГКУ Нижегородской области "Главное управление автомобильных дорог" (ГУАД) планирует до лета 2022 года получить проектную документацию и результаты инженерных изысканий по 4-й очереди дублера проспекта Гагарина (Нижний Новгород), следует из документации. Открытый конкурс по выбору подрядчика на выполнение проектных и изыскательских работ пройдет в конце сентября, подрядчик должен будет выполнить

<sup>7</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/jil-dom-oper.xls>

<sup>8</sup> <https://erzrf.ru/top-zastroyschikov/sverdlovskaya-oblast?topType=0&date=220101>



работы до 31 мая следующего года. Проектная документация и результаты инженерных изысканий должны получить положительные заключения экспертизы перед сдачей заказчику. Параметры нового моста через Оку будут определены в ходе проектирования. В ГУАД также сообщили, что в настоящее время готовятся техническое задание и сметы на 2-ю и 3-ю очереди дублера проспекта Гагарина в Нижнем Новгороде. До конца года эту работу планируется завершить, чтобы в 2022 году провести конкурс по выбору подрядчика на проведение проектно-изыскательских работ. Вторая очередь дублера проспекта Гагарина предполагает строительство дороги от ул. Ларина до трассы Нижний Новгород - Саратов, третья - далее до трассы Рязск - Касимов - Муром - Нижний Новгород (Р125).

В МКУ ГУММИД в свою очередь "Интерфаксу" сообщили, что первая очередь строительства дублера пр. Гагарина - это автодорога от Анкудиновского шоссе до ул. Ларина (с эстакадой) в Приокском районе Нижнего Новгорода. Проект уже прошел госэкспертизу в марте 2021 года и получил положительное заключение. Протяженность дороги - 3,277 км, предполагаемый срок строительно-монтажных работ - 5 лет. Стоимость реализации оценивается в 20 млрд рублей. Проспект Гагарина - транспортная магистраль, соединяющая Советский и Приокский районы, позволяющая из центра города доехать до "южных ворот" Нижнего Новгорода. Проспект сильно загружен и в часы пик встает в пробках. Необходимость строительства дублера пр. Гагарина для выезда из Нижнего Новгорода обсуждается много лет. В Нижнем Новгороде и его окрестностях расположено несколько мостов через Оку. Это Канавинский, Мызинский и Молитовский автодорожные мосты, совмещенный метромост, Стригинский мост на Южном объезде города по федеральной трассе М7 и Сартаковский железнодорожный мост. Ранее сообщалось, что правительство Нижегородской области сформировало комплексную программу развития нижегородской агломерации. В частности, в первую очередь программы входит проект развития южных территорий Нижнего Новгорода для жилищного строительства. В настоящее время 20 тыс. человек уже проживают на данных территориях и "остро нуждаются в качественной и доступной инфраструктуре, в том числе транспортной". Ключевым элементом развития здесь является строительство дублера пр. Гагарина. Также сообщалось, что Нижний Новгород получит инфраструктурные кредиты для реализации масштабных инфраструктурных проектов. (Интерфакс - Россия 08.09.21) Проектно-изыскательские работы, необходимые для строительства 2 и 3 очереди дублера проспекта Гагарина, будут выполнены в 2022 году. Максимальная цена контракта — без малого 196 млн рублей. На строительство дублера проспекта Гагарина направят средства из инфраструктурного кредита, полученного Нижегородской областью. (domostroy.nn.ru).

Школа на 1500 мест появится в ЖК "Цветы" в Нижнем Новгороде. Она будет построена по концессионному соглашению с компанией "Школа Цветы", которую учредило ООО "СберИнфра". Соглашение было подписано 9 сентября 2021 и будет действовать 15 лет. Предполагается, что учебное учреждение появится около поселка Дубенки в Приокском районе на участке площадью свыше 36 тысяч квадратных метров напротив домов №№ 13, 13 к. 1 и 13 к. 2 в жилом комплексе "Цветы". Школа должна быть построена в течение двух лет с даты заключения соглашения. В ее строительство будет вложено 2,039 млрд рублей. Проект школы еще не разработан — это придется сделать концессионеру. Предполагается, что в школе будут учиться 575 учеников начальных классов и 925 учеников средней и старшей школы. В здании школы должен появиться физкультурно-спортивный блок площадью около 1400 квадратных метров (Время Н 17.09.21).

"Нижегородский водоканал" начал строительство станции снеготаяния в рамках концессионного соглашения с администрацией Нижнего Новгорода, завершить которое



планирует до конца 2021 года. Производительность станции снеготаяния, которая будет размещена на Гребном канале, составит 7 тыс. кубометров снега в сутки. Снегоплавильный пункт - это комплекс зданий и сооружений на участке площадью 24,1 тыс. кв.м., состоящий из административно-бытового корпуса, контрольно-пропускного пункта, камеры снеготаяния, насосной станции для перекачки смеси сточных вод и талого стока, а также трансформаторной подстанции. На площадке предусмотрено место для складирования снега площадью 600 кв.м. для временного складирования 3 тыс. кубометров снега. На данный момент в Нижнем Новгороде функционирует одна станция снеготаяния существенно меньшей мощности. (Интерфакс - Россия 27.08.21)

Правительство Российской Федерации одобрило выделение 2 млрд рублей на меры по борьбе с распространением инфекций. 233 млн рублей будет направлено на строительство ПЦР-центров в крупных городах, среди которых - Нижний Новгород. Средства будут выделены из резервного фонда. Также мероприятия по созданию "санитарного щита" предусматривают финансирование работ по созданию комплекса из четырех лабораторий для разработок в сфере биохимии, инфекционной диагностики, мониторинга и определения патогенов. Кроме того, подписанное распоряжение предусматривает мероприятия по изучению изменчивости возбудителей COVID-19 и других новых инфекций, дооснащение центров гигиены и эпидемиологии специальной аппаратурой, усиление подразделений санитарного контроля в пунктах пропуска через границу. (РБК-Нижний Новгород 07.09.21)

## 1.2. Рынок жилой недвижимости в г. Нижний Новгород

Анализ в данном разделе проведен на базе ЕМИСС на основе данных Росстата, а также ЕИСЖС.

Предложение на рынке новостроек региона Нижегородская область задают застройщики. Общий объем ведущегося жилищного строительства на декабрь 2021 года составляет в регионе 1271 тыс. кв.м., из которого 1020 тыс. кв.м. (80% объема) приходится на региональный центр - Нижний Новгород. Плановые сроки ввода в эксплуатацию всего объема отслеживаемого возводимого жилья в городе Нижний Новгород (1271 тыс.кв.м.) распределены следующим образом:

- 2021 год - 15 тыс.кв.м.;
- 2022 год - 365 тыс.кв.м.;
- 2023 год - 431 тыс.кв.м.;
- 2024 год - 208 тыс.кв.м.

Распределение возводимого жилья по годам планового ввода в эксплуатацию, %

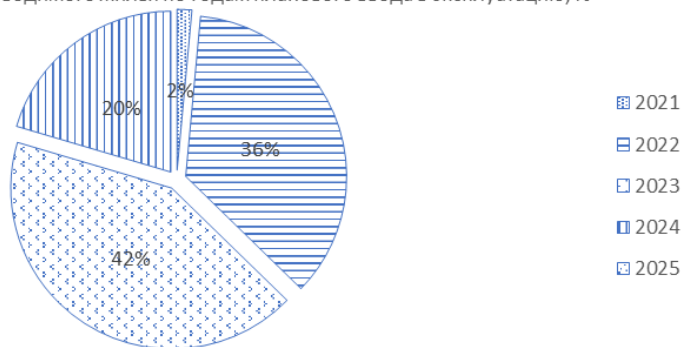




Рисунок 1. Распределение возводимого жилья по годам планового ввода в эксплуатацию в % от общего отслеживаемого жилья, возводимого в городе Нижний Новгород по состоянию на декабрь 2021 года. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

По данным деклараций, опубликованных в ЕИСЖС, заявленная стоимость 1 кв.м., включая проданное и не проданное жильё (как аналог сметной стоимости) на территории Нижегородская область составляет 86949 руб.

Инвестиции как объем привлечения средств в жилищное строительство по территории Нижегородская область составляет 52397 млн. руб.

Из заявленного объема строительства 1271 тыс. кв.м., на декабрь 2021 года оказались ликвидными и проданы 603 тыс. кв.м. или 47% объема возводимого жилья.

Часть объема застройщики не выставляли в продажу; на долю жилья, по которому не открыты продажи, приходится 258 тыс. кв.м. или 20% объема возводимого объема.

Часть объема возводимого жилья, в т.ч. с завершением строительства в последующие годы, застройщики не смогли продать; на долю не проданной площади приходится 411 тыс. кв.м. или 32% от объема всей возводимой площади. Для этой части можно провести ранжирование по уровню ликвидности:

- 171 тыс.кв.м. или 41,6% от площадей в продаже оказались с минимальной ликвидностью, в них продано 11% площадей;
- 95 тыс.кв.м. или 23,1% от площадей в продаже оказались с ликвидностью меньше среднего, в них продано 25% площадей;
- 234 тыс.кв.м. или 56,9% от площадей в продаже оказались со средней ликвидностью, в них продано 52% площадей;
- 162 тыс.кв.м. или 39,4% от площадей в продаже оказались с ликвидностью выше среднего, в них продано 69% площадей;
- 352 тыс.кв.м. или 85,6% от площадей в продаже оказались с высокой ликвидностью, в них продано 93% площадей.

В продаже были все 15 тыс.кв.м., запланированных к вводу в 2021 году.

По данным деклараций, продажи реализованного жилья за 2021 год по территории Нижегородская область прошли в среднем по 65389 руб./кв.м.

Объем привлеченных денежных средств для возведения этих объектов составил 2038 млн. руб.

Остались не проданными 4 тыс. кв.м. (или 27%) жилья из продаваемого объёма, заявленного к вводу в эксплуатацию в 2021 году.

Для проданных объектов со сроком ввода в эксплуатацию декабрь 2021 года характерна следующая картина ликвидности как распределения по уровню реализации площадей в доме из общего объема 31 тыс.кв.м.:

- дома, в которых продано от 41 до 60% площадей имеют совокупную площадь 1 тыс. кв.м. (3% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано от 61 до 80% площадей имеют совокупную площадь 8 тыс. кв.м. (27% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано более 80% площадей имеют совокупную площадь 22 тыс. кв.м. (70% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года).

В четверку лидеров по не проданному жилью (возводят в совокупности 4,2 тыс.кв.м.) входят девелоперы:



- СЗ Добрострой, с объемом строительства 3 тыс.кв.м.;
- Волжский дом, с объемом строительства 0,8 тыс.кв.м.;
- Каркас-монолит, с объемом строительства 0,3 тыс.кв.м.;
- Омега, с объемом строительства 0,1 тыс.кв.м.

Наибольшее количество квартир, которые возводятся на территории Нижегородская область (34% от общего числа возводимых квартир) зафиксированы в диапазоне 35-45 кв.м.

На втором месте по числу возводимых объектов (19% от общего числа) диапазон 55-70 кв.м.

На третьем месте (18% от числа возводимых объектов) - диапазон 25-35 кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 71% всего первичного рынка по территории Нижегородская область.



Рисунок 2. Динамика объема ввода жилья в эксплуатацию по региону Нижегородская область за период 2018-2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Объем ввода за 2021 год зафиксирован на уровне 1591 тыс.кв.м., что на 8% больше объема ввода 2020 года, а за четыре последних периода рост ввода жилья составил 16%.

Для финансирования приобретения жилья в регионе Нижегородская область в 2021 году использовались ипотечные жилищные кредиты.

Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов на декабрь 2021 году увеличился по сравнению с точкой декабрь 2020 года на 0,9 млрд.руб. и составил 10,9 млрд.руб. Всего за период январь 2021 - декабрь 2021 по региону Нижегородская область выдано ипотечных жилищных кредитов на сумму 97,1 млрд.руб.

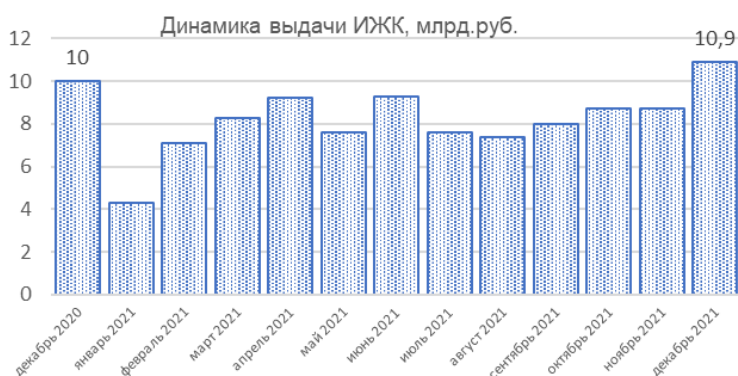


Рисунок 3. Динамика объёмов выдачи ипотечных жилищных кредитов за период декабрь 2020-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

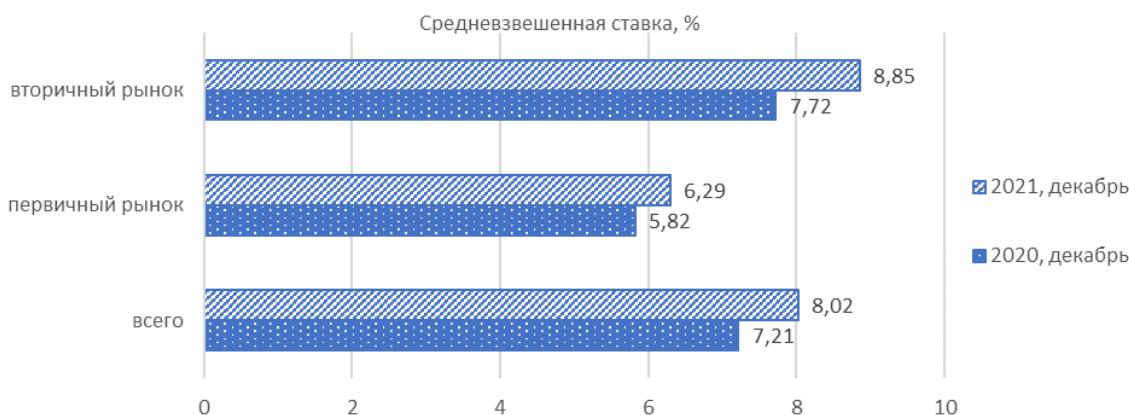


Рисунок 4. Динамика изменения ставки ипотечных жилищных кредитов за период 2020, декабрь-2021, декабрь. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период 2020, декабрь-2021, декабрь годы средневзвешенная фактически использованная ставка ипотечных жилищных кредитов в увеличилась с 7,21% до 8,02%, в том числе:

- по первичному рынку ставка увеличилась с 5,82% до 6,29%;
- по вторичному рынку ставка увеличилась с 7,72% до 8,85%.

По этим условиям по территории Нижегородская область выдан за период январь 2021 - декабрь 2021 выдано кредитов 37802 шт. на общую сумму 96962 млн.руб.

На первичный рынок за год пришлось 8124 ипотечных жилищных кредита, на вторичный - 29678.

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке увеличилась в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении с 19% до 24,5%.

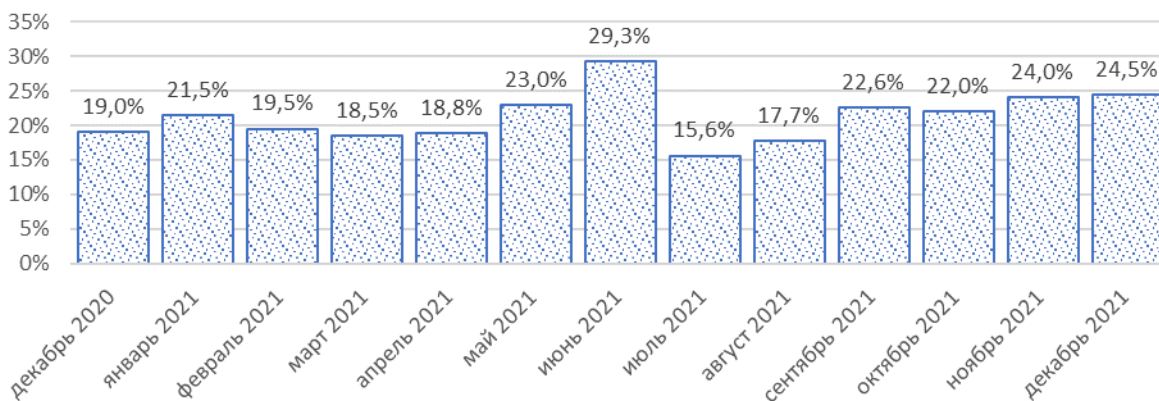


Рисунок 5. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении (шт.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке увеличилась в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении с 25,8% до 31,6%.



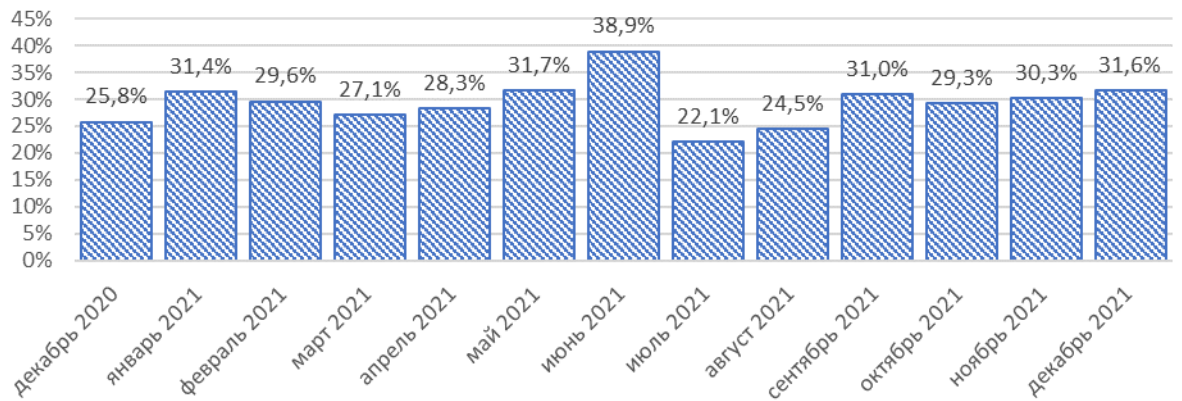


Рисунок 6. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении (руб.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021 увеличилась с 2302 тыс.руб. до 2929 тыс. руб.

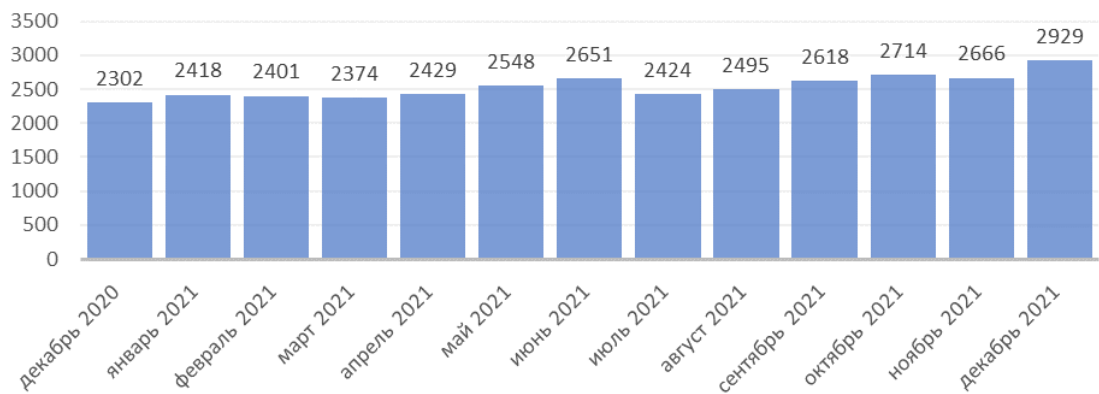


Рисунок 7. Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021, тыс.руб. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости возрос с 18,3 до 21,2 года.

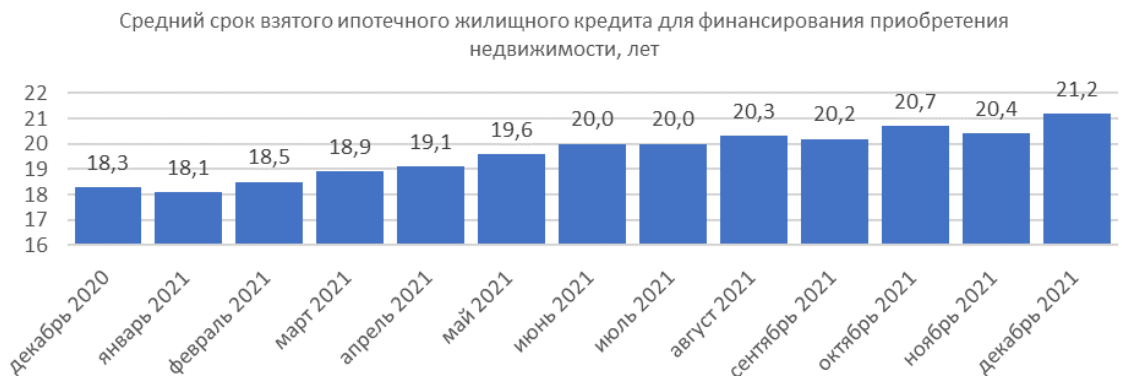


Рисунок 8. Средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости за период декабрь 2020 - декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)



Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок на первичном рынке по договорам долевого участия с уплатой взносов в компенсационный фонд (33,94% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Нижегородская область) зафиксированы в диапазоне 3-4 млн.руб. На втором месте по числу сделок (29,09% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 2-3 млн.руб. На третьем месте (15,76% от числа сделок) - объекты с ценами 4-5 млн.руб. В совокупности на эти три категории пришлось 78,79% всего первичного рынка по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 на территории Нижегородская область.



Рисунок 9. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Нижегородская область. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (44,85% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Нижегородская область) зафиксированы в диапазоне 50-60 руб./кв.м. На втором месте по числу сделок (21,82% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 60-70 тыс.руб./кв.м. На третьем месте (20% от числа сделок) - объекты с ценами 70-80 тыс.руб./кв.м. В совокупности на эти три категории пришлось 86,67% всего первичного рынка по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории Нижегородская область.



Рисунок 10. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Нижегородская область. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)



Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (30,3% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Нижегородская область) зафиксированы в диапазоне более 80 кв.м.

На втором месте по числу сделок (13,33% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 40-45 кв.м.

На третьем месте (12,73% от числа сделок) - объекты с ценами 45-50 кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 56,36% всего первичного рынка по площади (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории Нижегородская область.

Количество проданных квартир на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, распределенное по площади объекта в сделке (кв.м.), шт.

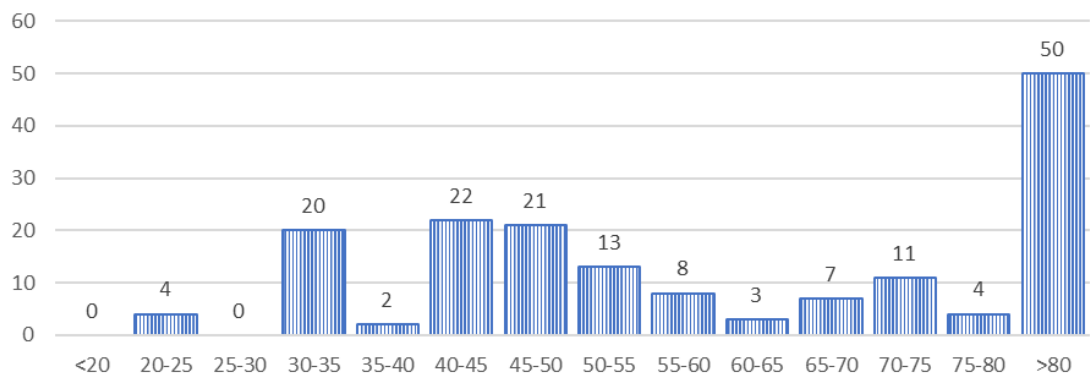


Рисунок 11. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по площади объекта в сделке (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Нижегородская область. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За январь-декабрь 2021 по Нижегородской области медианное значение удельной цены проданной на первичном рынке квартире по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) составила 59,61 тыс.руб./кв.м. при медианной площади 55,34 кв.м. и медианной общей стоимости объекта 3,377 млн.руб.

Удельная цена объекта в течение этого периода возросла с 53,786 тыс.руб./кв.м. до 62,855 тыс.руб./кв.м.

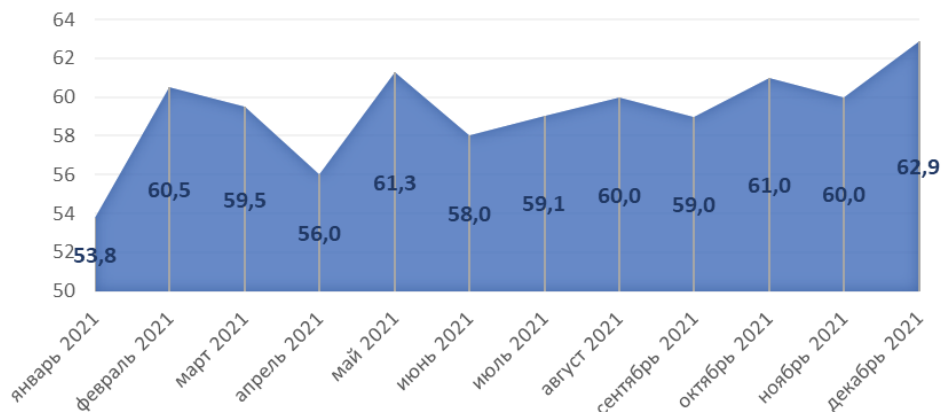


Рисунок 12. Динамика изменения медианной удельной цены объекта (тыс.руб./кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве по Нижегородской области за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная площадь объекта (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по Нижегородской области снизилась с 51,46 кв.м. до 47,78 кв.м.

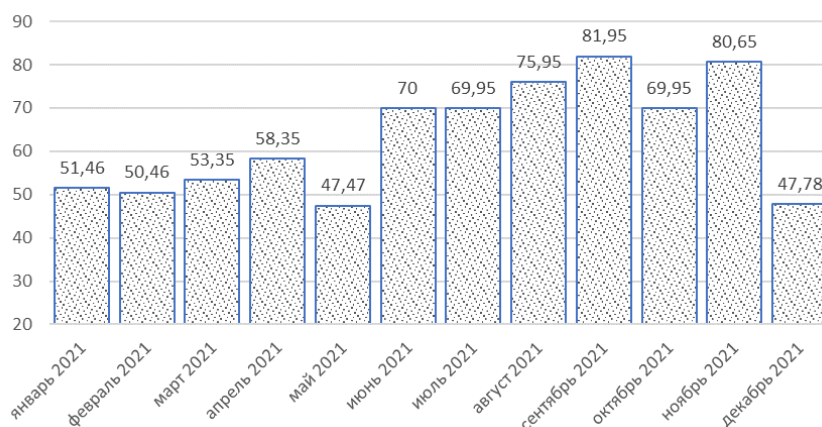


Рисунок 13. Динамика изменения медианной площади объекта (кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве по Нижегородской области за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная общая стоимость объекта за (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по Нижегородской области возросла с 2,98 млн.руб. до 3,65 млн.руб.

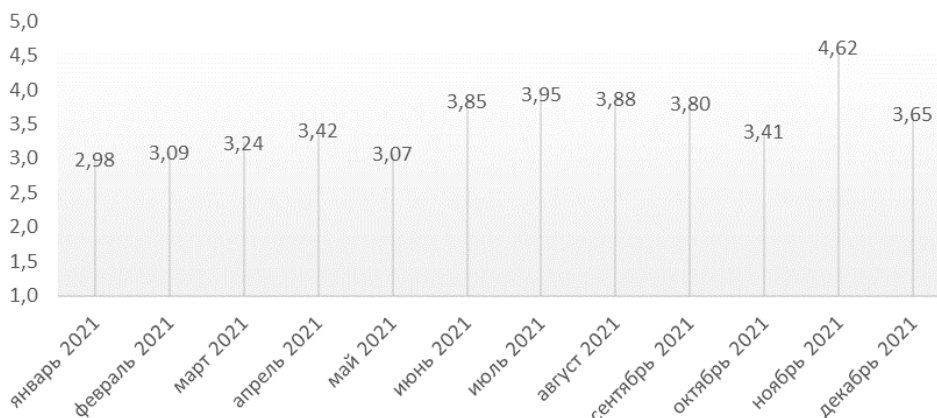


Рисунок 14. Динамика изменения медианной общей стоимости объекта (тыс.руб.), проданного по договору долевого участия в строительстве по Нижегородской области за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

### 1.3. Рынок офисной недвижимости в г. Нижний Новгород<sup>9</sup>

Изменение потенциального спроса на аренду офисов классов «А» и «В» по г. Нижний Новгород в 2021 году относительно докризисного начала 2020 года составило -9%, а спрос в годовой динамике изменился на -3%<sup>10</sup>.

В Нижнем Новгороде располагается 222 бизнес-центра<sup>11</sup>, большая часть из которых — в Нижегородском (69), Советском (42) и Канавинском (22) районах.

<sup>9</sup> <https://www.gipernn.ru/zhurnal/kommercheskaya>

<sup>10</sup> <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/kommercheskaya-nedvizhimost-2021-kak-transformirovalsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-pomeshcheniy/>

<sup>11</sup> <https://www.gipernn.ru/biznes-centry>



Доля бизнес-центров, соответствующих классу А, составляет 4% по количеству и 9% по площади: это восемь БЦ — «Богемия Палас», Corner Place, Mont Blanc, «Кулибин», «Лобачевский PLAZA», «Мегаполис», «Столица Нижний», «Центр международной торговли» и «555».

Доля бизнес-центров класса В в столице Приволжья составляет 16% по количеству и 30% по площади. Из них можно выделить — «Бугров Бизнес Парк», «Время», «Лондон», «Пентхаус Палас», «Холодный, 10а».

Совет по земельным и имущественным отношениям при правительстве Нижегородской области до конца 2022 года продлил срок реализации инвестпроекта по строительству гостиницы на улице Родионова между домами № 136-138 напротив автозаправки. Изначально проект ООО "Приволжье свой дом" по созданию отеля был одобрен еще в 2011 году, когда инвестсовет одобрил предоставление земельного участка площадью почти 3 тыс. кв. м. Тогда инвестор заявлял сумму инвестиций в объеме 236 млн руб., но не смог построить отель. На заседании Совета стало известно, что в проекте два года назад сменились инвесторы, которые прорабатывали вопрос с актуальной стоимостью проекта и привлечением средств. Компания отстояла в суде договор аренды, заплатила в бюджет около 10 млн руб. долгов по аренде участка, взносов и штрафных санкций и хочет продолжить проект по строительству отеля площадью почти 15 тыс. кв. м. Ввод объекта обещан в ноябре 2023 года. Несмотря на отрицательное отношение минграда области, Совет решил дать шанс ООО "Приволжье свой дом" – в компании пообещали начать в октябре строительство гостиницы, продлив истекшее разрешение на строительство. (Коммерсантъ-Нижний Новгород 02.09.21)

#### ***1.4. Рынок торговой недвижимости в г. Нижний Новгород<sup>12</sup>***

По оценке Colliers, на конец 2021 года город Нижний Новгород занимает пятое место среди городов-миллионников (за исключением Краснодара) по обеспеченности качественными торговыми площадями [10].

Ко второму полугодию 2021 года обеспеченность качественными торговыми площадями в г. Нижний Новгород достигла 537 кв.м. на 1000 чел.<sup>13</sup>. По оценкам Knight Frank по итогам 2021 года обеспеченность города Нижний Новгород торговыми площадями составила 579 кв.м. на 1000 жителей [11].

В ноябре 2021 в Нижнем Новгороде открылся торгово-развлекательный центр Oceanis Mall, он вместил в себя более 110 разных магазинов. Строительство многофункционального центра «Океанис» идет уже несколько лет - его концепцию одобрили еще в 2014 году. К 2020 году объем инвестиций в него увеличился почти вдвое и составил 5 миллиардов рублей. В тот же период ему присвоили статус приоритетного инвестиционного проекта Нижегородской области. «Океанис» состоит из нескольких зон и, помимо магазинов, включает в себя спорткомплекс и аквапарк. Их планируют открыть позднее - в 2022 году<sup>14</sup>.

Таблица 1. Наиболее посещаемые и популярные торговые центры Нижнего Новгорода<sup>15</sup>

<sup>12</sup> <https://www.gipernn.ru/zhurnal/kommercheskaya>

<sup>13</sup> <https://www.colliers.com/download-article?itemId=39723a19-c43b-439e-b7b0-08a5d5d489ef>

<sup>14</sup> <https://www.nn.ru/text/gorod/2021/11/25/70276823/>

<sup>15</sup> <https://shopandmall.ru/>

Название торгового центра	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Торговая площадь, м <sup>2</sup>	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
ТРЦ «Мега»	125 500	102 500		Кстовский район, д. Федяково	2006
ТРЦ «Фантастика»	160 000	92 000		ул. Родионова, 187	2006/2007/2008
ТРК «Небо»	142 000	71 000		ул. Большая Покровская, 82	2015
ТРЦ «Седьмое небо»	75 000	61 640		ул. Бетанкура, 1	2012
ТРЦ «Жар-птица»	100 000	50 000		Советская площадь, 5	2015
ТРК «Индиго Life»	60 000	40 000		Казанское шоссе, 11	2013
ТРЦ «Рио»	68 000	40 000		Московское шоссе, 12	2012
ТЦ «Республика»	34000	33000		площадь Революции, 9	2005

### ***1.5. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Нижний Новгород<sup>16</sup>***

По данным Colliers на рынке города Нижний Новгород в 2021 году наблюдается 104,8 тыс.кв.м. спроса производственно-складской недвижимости; уровень вакантности

<sup>16</sup> <https://www.gipernn.ru/zhurnal/kommercheskaya/novosti/obzor-cen-na-rynke-ofisov-za-may-2021-goda>



производственно-складской недвижимости 3,6% [13]. Средние ставки аренды на качественные склады по городу Нижний Новгород составили 4450 руб./кв.м. в год без НДС и ОПЕХ, что соответствует 102% от среднероссийского показателя. К числу ключевых региональных сделок в сфере использования индустриальной недвижимости можно отнести операцию «СберЛогистика» в сфере Онлайн-ритейл по ВТС-аренде, площадью 51080кв.м. в г.Нижний Новгород в комплексе «Нова Парк» [13].

Расширяя свою глобальную производственную сеть, компания SCHOTT инвестирует около 10 миллионов евро в новейшее поколение оборудования для производства флаконов и создает до 40 новых рабочих мест на своем российском заводе в Заволжье. Благодаря инвестициям в размере почти 10 миллионов евро будет создано до 40 новых рабочих мест. SCHOTT Россия делает ставку на новейшие технологии в соответствии с международными стандартами. (INFOLine, ИА (по материалам компании) 10.09.21)

Подготовительные работы по проекту строительства первого в России комплекса зеленой металлургии ведутся в Выксе Нижегородской области. Запуск проекта с инвестициями 150 млрд рублей запланирован на 2025 год. ООО "Эколант" реализует проект. Речь идет о строительстве завода полного цикла без использования доменно-конвертерных технологий при производстве стали. Строительство осуществляется с использованием государственного механизма СПИК 2.0 — специального инвестиционного контракта. По его условиям комплекс строится с использованием современных технологий и получает налоговые и гарантии стабильности условий работы. Проектная документация проходит экспертизы, а запуск комплекса запланирован на 2025 год. (Время Н 14.09.21)

Норвежская компания Russia Baltic Pork Invest (RBPI, производитель свинины в живом весе) рассматривает возможность строительства пятого свиноводческого комплекса в Нижегородской области. Компания уже построила в регионе два свинокомплекса на 180 тыс. голов каждый и заканчивает строительство еще двух. Свинокомплекс, аналогичный уже построенным на юге области, планируется разместить в одном из северных районов. Строительство должно начаться в 2024-2025 годах. Также RBPI купила в Перевозском районе элеватор на 130 тыс. тонн хранения зерна запущен в Перевозе. С участием третьих лиц элеватор был выкуплен у структур нижегородского предпринимателя Зинятуллы Ситдикова. Строительство объекта началось в 2007 году. Были запущены две очереди, после чего строительство приостановили. С 2011 года комплекс не функционировал. За это время часть оборудования было утрачено или пришло в нерабочее состояние. На сегодня элеватор полностью восстановлен и запущен в эксплуатацию. (Коммерсантъ 14.09.21)

