



1. Новосибирск

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://fb.ru/article/335145/skolko-rayonov-v-novosibirske-kak-oni-nazyivayutsya-kakie-ih-osobnosti>;
4. <https://novosibirsk.cian.ru/>;
5. <https://nsk.dk.ru/>;
6. www.ridasib.com.

1.1. Социально-экономическое описание¹

Новосибирск – город, административный центр Сибирского федерального округа, Новосибирской области и Новосибирского района (в состав последнего не входит. Является центром Новосибирской агломерации). Расположен на берегах реки Обь, в 2,8тыс.км по прямой к востоку от Москвы. Имеет железнодорожное (Транссиб), речное, автомобильное сообщение, аэропорт (OVB). Имеется метрополитен. Крупнейший торговый, деловой, культурный, транспортный, образовательный и научный центр Сибири².

АДМИНИСТРАТИВНОЕ ДЕЛЕНИЕ^{3,4}

Город состоит из десяти административных районов: Дзержинский, Железнодорожный, Зельцовский, Калининский, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Советский и Центральный.

ДЕМОГРАФИЯ⁵

Численность постоянного населения в г. Новосибирск в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 1620162 чел., что меньше на 0,34% уровня 2020 года.

УРОВЕНЬ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ⁶

Среднемесячная заработная плата в среднем за январь-октябрь 2021 составила 44429руб. (94,9% от средней заработной платы по федеральному округу). Сумма возросла на 8,3% от средней заработной платы за период январь-октябрь 2020 года. В то же время размер заработной платы по региону Новосибирская область составил 85,9% от средней заработной платы по России.

¹ <https://ru.wikipedia.org>

² https://rtvi.com/wiki/city_novosibirsk/

³ <https://fb.ru/article/335145/skolko-rayonov-v-novosibirske-kak-oni-nazyivayutsya-kakie-ih-osobnosti>

⁴ <https://www.kakprosto.ru/kak-873016-novosibirsk-rayony-i-ih-harakteristiki>

⁵ https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx

⁶ https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tab_2.xlsx



Рис. 1. Динамика численности населения.



Рис. 2. Динамика средней заработной платы. (* оценка средней заработной платы в январе-октябре 2021 года)

ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ⁷

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Новосибирская область за январь-сентябрь 2021 года составил 100658,9млн. рублей (104,6% к соответствующему периоду предыдущего года). Вклад субъекта составил 9,6% от размера инвестиций в основной капитал по Федеральному округу или 1% от совокупных инвестиций в основной капитал по России за январь-сентябрь 2021 года.

СТРОИТЕЛЬСТВО⁸

В Новосибирской области за январь-ноябрь 2021 года ввод жилых домов составил 1838,3 тыс. кв.м. (121,8% к соответствующему периоду предыдущего года). Вклад субъекта составил 26% от объема ввода жилья по Федеральному округу или 2,3% 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, входят⁹:

Брусника, Свердловская область;
ГК Расцветай, Новосибирская область;

⁷ [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Invest-reg-ksr21\(1\).xls](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Invest-reg-ksr21(1).xls)

⁸ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/jil-dom-oper.xls>

⁹ <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/novosibirskaya-oblast/?topType=0&date=220101>



СК ВИРА-Строй, Новосибирская область;
ГК КПД Газ-Строй, Новосибирская область;
ГК ПСФ, Новосибирская область;
СК Метаприбор, Новосибирская область;
Жилищная инициатива, Алтайский край;
ГК Капитал Инвест НСК, Новосибирская область;
ГК Новый мир, Новосибирская область;
ГК Энергомонтаж, Новосибирская область.

К началу 2022 года средняя окупаемость квартиры, сдаваемой в аренду в г.Новосибирск составила 15,4 лет (SRG)¹⁰.

В городе и области активно ведется инфраструктурное и транспортное строительство.

Цена строительства Юго-Западного транзита выросла до 56,5 млрд руб. В апреле 2021 года министр транспорта и дорожного хозяйства Новосибирской области Анатолий Костылевский говорил, что стоимость Юго-Западного транзита составит 50 млрд руб. Это в два раза больше, чем ранее планировали потратить власти региона. Юго-Западный транзит будет представлять собой 26-километровую трассу. Дорога будет начинаться у Ордынского кольца, идя далее по территории действующих садовых обществ и частного сектора до пересечения железнодорожных путей с "тещиным языком". После этого трасса будет пролегать в пойме Тулы до Бугринского моста. На правом берегу трасса пересечет улицы Большевикскую и Кирова, пройдет в пойме реки Плющиха, обогнет микрорайон "Пединститут" и ТЭЦ-5, а затем — на Восточный обход. В теле магистрали будут встроены шесть многоуровневых развязок, три моста — через реки Тулу и Плющиху, а также 22 путепровода. На территории Новосибирска дорога будет состоять из шести полос, в пригороде — из четырех. Ширина каждой полосы — 3,75 м. Пропускная способность магистрали составит 120 тыс. автомобилей в сутки. (РБК-Новосибирск 17.09.21).

В Новосибирске ко второму этапу реконструкции бассейна "Спортивный клуб армии" приступили строители после сноса старого здания – на существующих фундаментах началось возведение корпуса площадью более 5 тысяч кв. м. Реконструкция здания бассейна СКА на ул. Воинская в Новосибирске с длиной дорожек, соответствующей требованиям Международной федерации плавания – 50 метров, стартовала в начале 2021 года по поручению Губернатора Андрея Травникова в рамках федерального проекта "Спорт – норма жизни" национального проекта "Демография". Министр строительства Новосибирской области Иван Шмидт и заместитель министра физической культуры и спорта Новосибирской области Дмитрий Пронин 08/09/2021 проконтролировали ход работ на стройплощадке бассейна. "По проекту старый корпус был демонтирован, и на существующих фундаментах будет построен новый спортивный комплекс переменной этажности – 3-4 этажа, соответствующий всем современным требованиям по безопасности и организации спортивного процесса. Сегодня подрядчик – ООО ПСК "Армаком" – идет четко в графике. Планируется, что объект будет сдан в эксплуатацию в 2022 году", – подчеркнул министр строительства Иван Шмидт. Он также отметил, что после завершения строительных работ бассейн на ул. Воинской смогут посещать 96 человек в час, почти 900 спортсменов в сутки. Дмитрий Пронин рассказал, что по итогам этого года стоит задача достигнуть 50% технической готовности здания бассейна и в следующем году ввести объект в эксплуатацию. По словам заместителя министра, бассейн будет содержаться на балансе ГАУ НСО "Спортивная школа олимпийского резерва водных видов спорта", в

¹⁰ <https://rg.ru/2022/01/16/reg-urfo/zarabatyvat-na-arende-kvartir-stanovitsia-nevygodno.html>

бассейне будут созданы необходимые условия для подготовки спортсменов высокого класса, однако тренироваться в нем также смогут и другие жители региона. В Новосибирской области всего два бассейна с чашей длиной 50 метров, и только один из них "Нептун" – функционирующий. Второй – бассейн "Спортивный клуб армии" на ул. Воинской, 1 исчерпал свой эксплуатационный ресурс и сейчас подлежит масштабной реконструкции. В 2013 году была разработана проектная и рабочая документация на реконструкцию, в 2020 году была проведена ее корректировка, получившая положительное заключение государственной экспертизы. В феврале 2021 года строители вышли на площадку и приступили к сносу здания, теперь началось возведение стен нового корпуса. В новом спорткомплексе по проекту будут оборудована чаша бассейна на 8 плавательных дорожек по 50 м или 16 дорожек по 25 м, тренерские, раздевалки, тренажерный и универсальный спортивные залы, зал для занятий фитнесом. Кроме того, в помещении бассейна запроектирована антресоль с трибунами для посетителей на 250 мест, а также помещение для радиоузла и киноаппаратной. В спорткомплексе будут созданы условия для занятий спортом маломобильных людей – для этого проектом предусмотрены лифты и специальные подъемные механизмы у ванны бассейна. (INFOLine, ИА (по материалам Администрации Новосибирской области) 08.09.21)

По оценке дом.рф, на 1 декабря 2021 г. в субъекте Новосибирская область объем строительства составил 2776 тыс.кв.м [1]. Доля многоквартирного жилищного строительства с использованием счетов эскроу по состоянию на 01.12.2021 составляет 75.9%.

По данным за январь-сентябрь 2021 в Новосибирске наиболее ликвидными оказались квартиры площадью 30-35 кв.м., при медианной цене покупки 3,6млн.руб. наиболее востребованы лоты по цене до 2 млн.руб. Доля лотов с ипотекой 64% и средним сроком обременения 18 лет (bnmap.pro)¹¹.

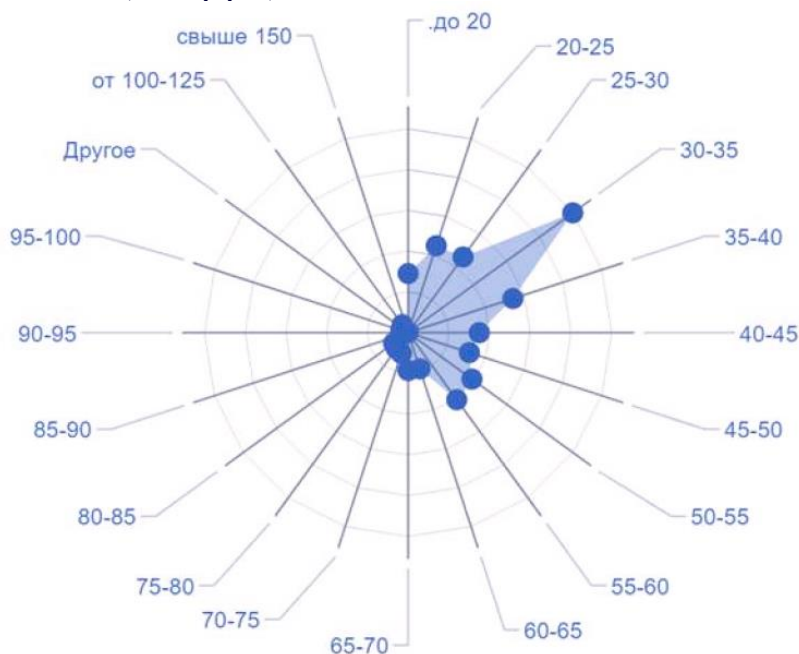


Рисунок 1. Распределение наиболее ликвидных квартир по площади в Новосибирске по всем классам (данные за январь-сентябрь 2021). (Источник: bnmap.pro)

¹¹ <https://bnmap.pro/news/145>

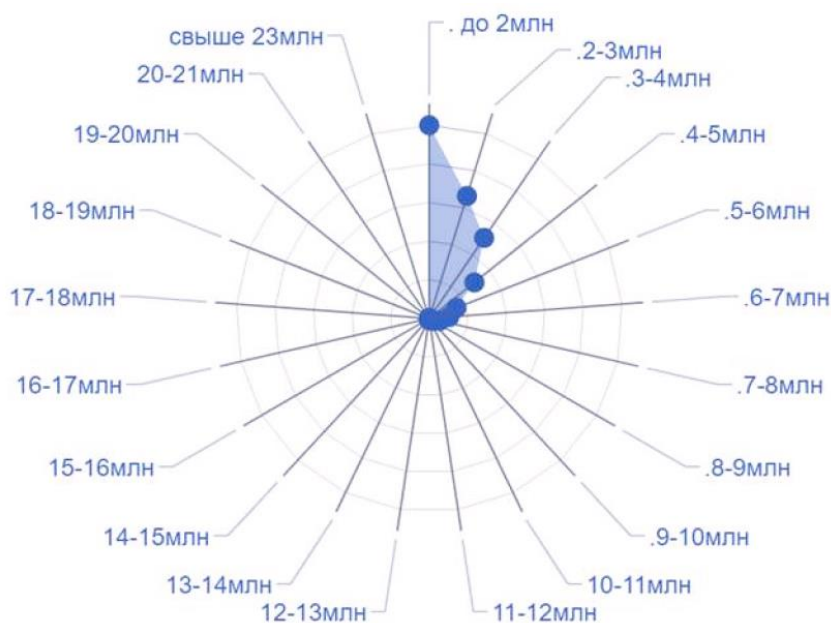


Рисунок 2. Распределение наиболее ликвидных квартир по бюджету в Новосибирске по всем классам (данные за январь-сентябрь 2021). (Источник: bnmap.pro)

Новосибирск-Северный - бывший аэропорт в Заельцовском районе Новосибирска, обслуживавший региональные и местные воздушные линии. Был основан в 1929 году, стал исторически первым аэропортом в Новосибирске. Расположен недалеко от центра города. Использовался также государственной авиацией, а также местными аэроклубами. С февраля 2011 года аэропорт закрыт. Проектная документация первого этапа строительства крупного жилого комплекса на территории бывшего городского аэропорта Северный в Новосибирске, приостановить которое ранее просили депутаты различных уровней власти, соответствует требованиям планировки и межевания территории. Об этом ТАСС сообщили в пресс-службе мэрии города. Ранее региональные и городские депутаты в Новосибирской области, а также депутат Госдумы Андрей Каличенко направили в адрес мэра Новосибирска Анатолия Локотя и главы региона Андрея Травникова письмо с просьбой приостановить выдачу разрешений на строительство крупного жилого комплекса компании "СДС-финанс" на территории бывшего городского аэропорта Северный. Причиной является отсутствие продуманной социальной и транспортной инфраструктуры проекта. Проектная документация была разработана в 2021 году и получила положительное заключение экспертизы в части технических требований, требований по безопасной эксплуатации зданий, а также результатов инженерных изысканий. На основании этого документа, а также выписки из ЕГРН на земельный участок, мэрия выдала застройщику разрешение на строительство первого этапа - одного из домов жилого комплекса. (ТАСС 06.09.21)

"ДСК КПД-Газстрой" (застройщик "Чистой Слободы") начал возводить первые дома на территории собственной промзоны. Ранее застройщик презентовал свой новый проект. Застройщик получил разрешение мэрии на строительство двух первых домов ЖК "Тайгинский парк" в августе. Здания запланированы переменной этажности (6-16) на 222 и 515 квартир соответственно. Всего на территории промзоны запланировано возведение 10 домов комфорт-класса. Предполагается, что первые дома будут достроены и сданы в 2023г. В конце октября 2020 г. "ДСК КПД-Газстрой" начал расчистку собственных территорий на ул. Тайгинской под новый ЖК. В начале октября компания попросила перезонировать

промышленную землю в зону общественно-делового строительства. Благодаря этому теперь "ДСК КПД-Газстрой" может строить на своей территории площадью 12 Га высотные здания. Помимо нового жилого комплекса компания благоустроит парковую зону со спуском к местному озеру "Спартак" (ул. Красных зорь). (Деловой квартал (Новосибирск) 09.09.21)

1.2. Рынок жилой недвижимости в г. Новосибирск

Предложение на рынке новостроек региона Новосибирская область задают застройщики. Общий объем ведущегося жилищного строительства на декабрь 2021 года составляет в регионе 2581 тыс. кв.м., из которого 2194 тыс. кв.м. (85% объёма) приходится на региональный центр - Новосибирск.

Плановые сроки ввода в эксплуатацию всего объема отслеживаемого возводимого жилья в городе Новосибирск (2581 тыс.кв.м.) распределены следующим образом:

- 2021 год - 151 тыс.кв.м.;
- 2022 год - 761 тыс.кв.м.;
- 2023 год - 847 тыс.кв.м.;
- 2024 год - 237 тыс.кв.м.;
- 2025 год - 81 тыс.кв.м.;
- 2026 год - 117 тыс.кв.м.

Распределение возводимого жилья по годам планового ввода в эксплуатацию, %

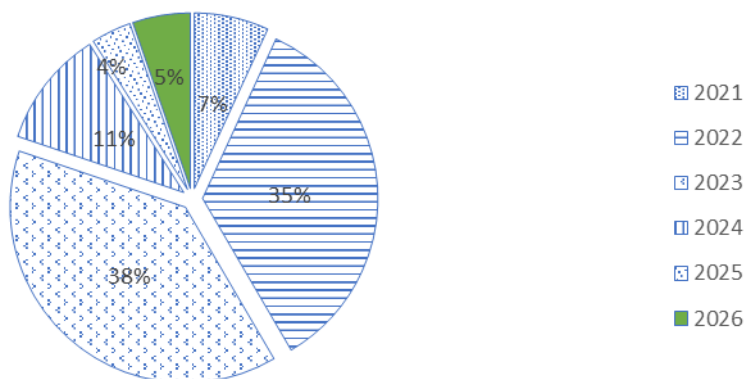


Рисунок 3. Распределение возводимого жилья по годам планового ввода в эксплуатацию в % от общего отслеживаемого жилья, возводимого в городе Новосибирск по состоянию на декабрь 2021 года. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

По данным деклараций, опубликованных в ЕИСЖС, заявленная стоимость 1 кв.м., включая проданное и не проданное жильё (как аналог сметной стоимости) на территории Новосибирская область составляет 76267 руб.

Инвестиции как объем привлечения средств в жилищное строительство по территории Новосибирская область составляет 77914 млн. руб.

Из заявленного объема строительства 2581 тыс. кв.м., на декабрь 2021 года оказались ликвидными и проданы 1022 тыс. кв.м. или 40% объема возводимого жилья.

Часть объема застройщики не выставляли в продажу; на долю жилья, по которому не открыты продажи, приходится 510 тыс. кв.м. или 20% объема возводимого объема.

Часть объема застройщики не продали; на долю жилья, который остался неликвидным, приходится

Часть объема возводимого жилья, в т.ч. с завершением строительства в последующие годы, застройщики не смогли продать; на долю не проданной площади



приходится 1049 тыс. кв.м. или 41% от объема всей возводимой площади. Для этой части можно провести ранжирование по уровню ликвидности:

- 597 тыс.кв.м. или 56,9% от площадей в продаже оказались с минимальной ликвидностью, в них продано 9% площадей;
- 298 тыс.кв.м. или 28,4% от площадей в продаже оказались с ликвидностью меньше среднего, в них продано 31% площадей;
- 305 тыс.кв.м. или 29,1% от площадей в продаже оказались со средней ликвидностью, в них продано 51% площадей;
- 396 тыс.кв.м. или 37,8% от площадей в продаже оказались с ликвидностью выше среднего, в них продано 69% площадей;
- 475 тыс.кв.м. или 45,3% от площадей в продаже оказались с высокой ликвидностью, в них продано 94% площадей.

Продажи остались не открытыми для 11 тыс. кв.м. из 151 тыс.кв.м., запланированных к вводу в 2021 году.

По данным деклараций, продажи реализованного жилья за 2021 год по территории Новосибирская область прошли в среднем по 56376 руб./кв.м.

Объем привлеченных денежных средств для возведения этих объектов составил 7975 млн. руб.

Остались не проданными 59 тыс. кв.м. (или 39%) жилья из продаваемого объема, 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 141 тыс.кв.м.:

- дома, в которых продано до 20% площадей имеют совокупную площадь 3 тыс. кв.м. (2% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано от 21 до 40% площадей имеют совокупную площадь 10 тыс. кв.м. (7% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано от 41 до 60% площадей имеют совокупную площадь 8 тыс. кв.м. (6% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано от 61 до 80% площадей имеют совокупную площадь 8 тыс. кв.м. (6% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано более 80% площадей имеют совокупную площадь 112 тыс. кв.м. (79% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года).

В четверку лидеров по не проданному жилью (возводят в совокупности 52 тыс.кв.м.) входят девелоперы:

- Жилищная инициатива, с объемом строительства 18 тыс.кв.м.;
- В2В-Development, с объемом строительства 16 тыс.кв.м.;
- Консул, с объемом строительства 15 тыс.кв.м.;
- УК Малахит, с объемом строительства 3 тыс.кв.м.

Наибольшее количество квартир, которые возводятся на территории Новосибирская 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 Новосибирская область.

Объем ввода за 2021 год зафиксирован на уровне 2005 тыс.кв.м., что на 3% больше объема ввода 2020 года, а за четыре последних периода рост ввода жилья составил 14%.

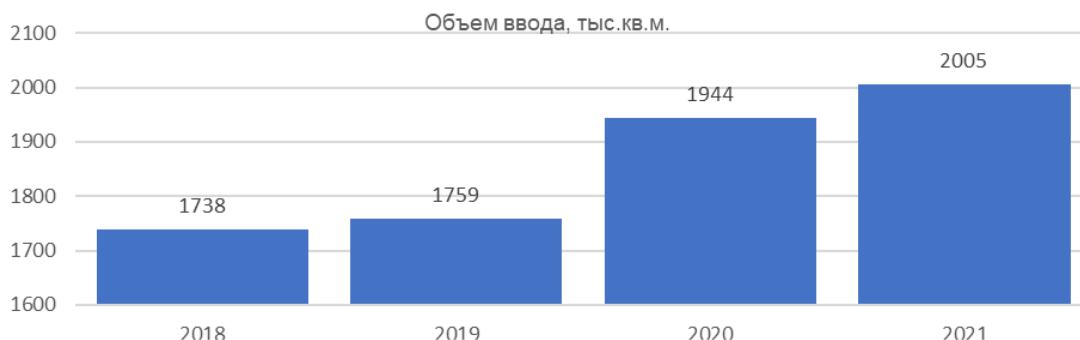


Рисунок 4. Динамика объема ввода жилья в эксплуатацию по региону Новосибирская область за период 2018-2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Для финансирования приобретения жилья в регионе Новосибирская 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 2 млрд.руб. и составил 15,9 млрд.руб. Всего за период январь 2021 - декабрь 2021 по региону Новосибирская область выдано ипотечных жилищных кредитов на сумму 142,7 млрд.руб.

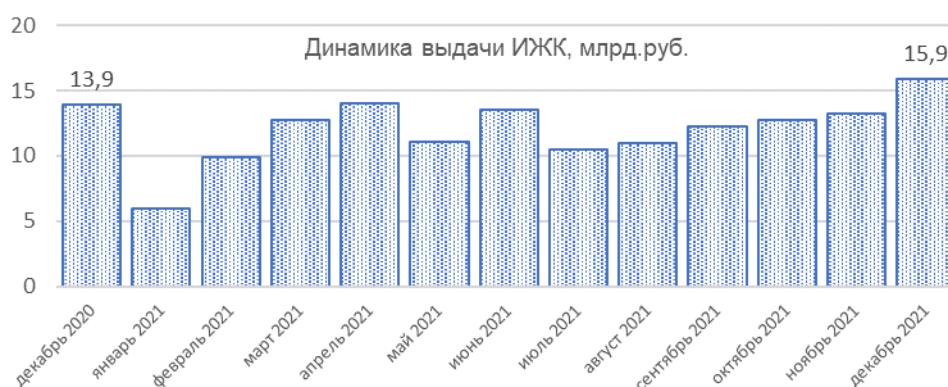


Рисунок 5. Динамика объёмов выдачи ипотечных жилищных кредитов за период декабрь 2020-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

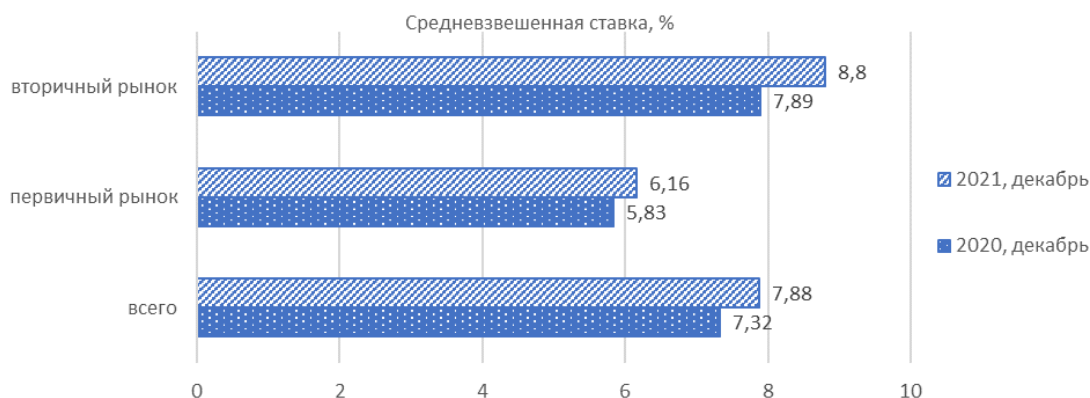


Рисунок 6. Динамика ставки ипотечных жилищных кредитов за период 2020, декабрь-2021, декабрь. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)



За период 2020, декабрь-2021, декабрь средневзвешенная фактически использованная ставка ипотечных жилищных кредитов увеличилась с 7,32% до 7,88%., в том числе:

- по первичному рынку ставка увеличилась с 5,83% до 6,16%;
- по вторичному рынку ставка увеличилась с 7,89% до 8,8%.

По этим условиям по территории Новосибирская область выдан за период январь 2021 - декабрь 2021 выдано кредитов 52286 шт. на общую сумму 142752 млн.руб.

На первичный рынок за год пришлось 14336 ипотечных жилищных кредита, на вторичный - 37950.

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 22,5% до 30,8%.

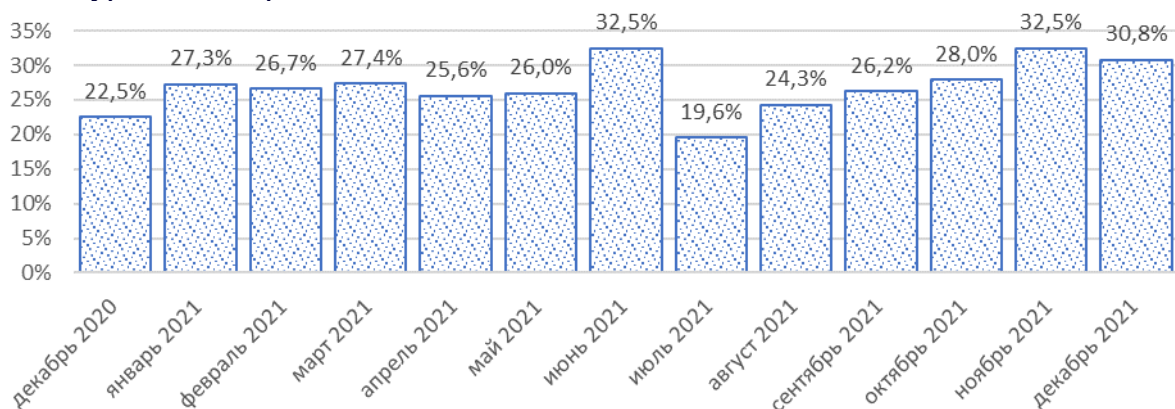


Рисунок 7. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении (шт.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

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 27,2% до 34,4%.

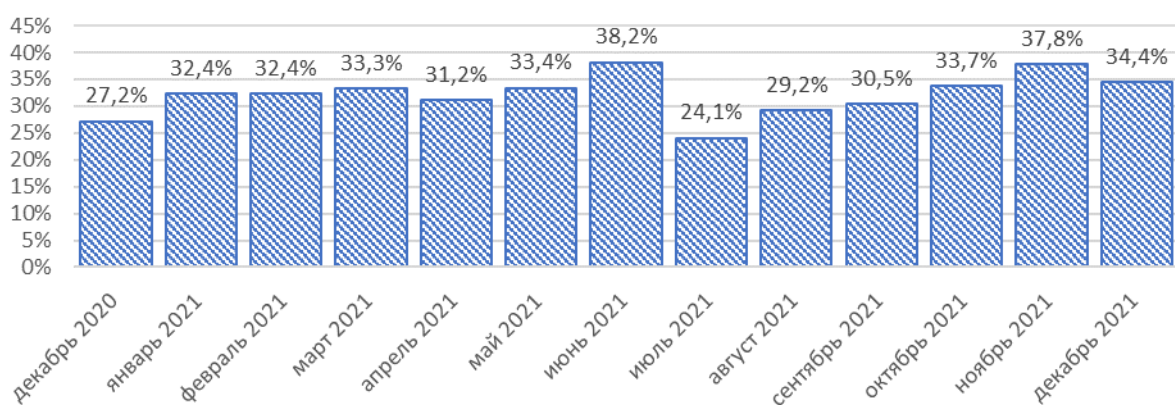


Рисунок 8. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении (руб.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021 увеличилась с 2379 тыс.руб. до 3010 тыс. руб.

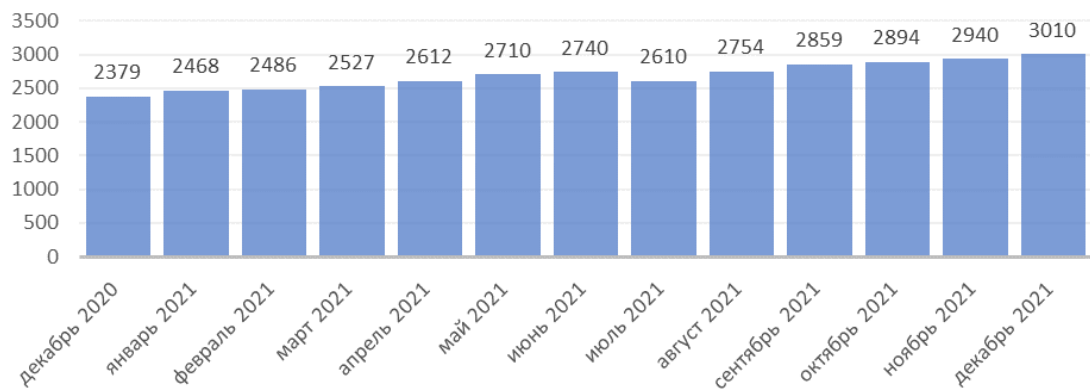


Рисунок 9. Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021, тыс.руб. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости возрос с 18,6 до 21,6 года.

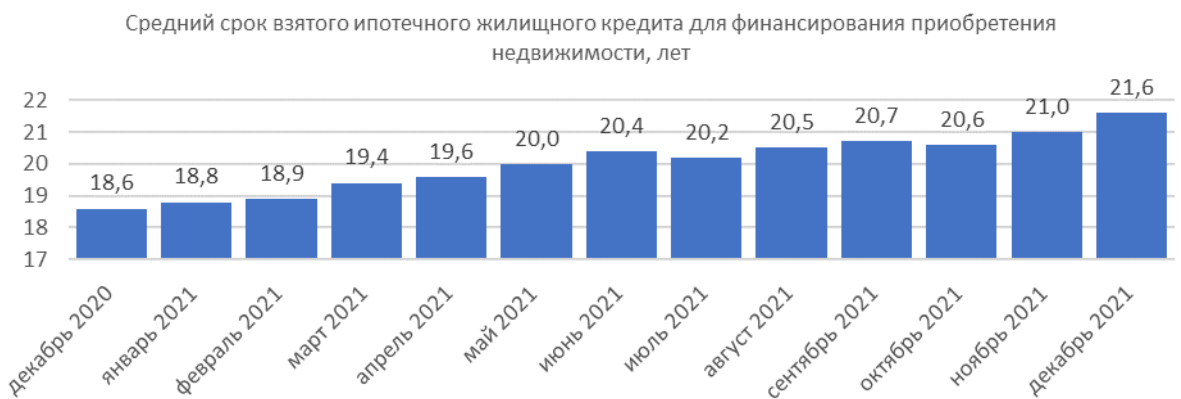


Рисунок 10. Средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости за период декабрь 2020 - декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок на первичном рынке по договорам долевого участия с уплатой взносов в компенсационный фонд (25,75% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Новосибирск) зафиксированы в диапазоне 3-4 млн.руб.

На втором месте по числу сделок (22,34% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 2-3 млн.руб.

На третьем месте (17,41% от числа сделок) - объекты с ценами 4-5 млн.руб.

В совокупности на эти три категории пришлось 65,5% всего первичного рынка по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 на территории Новосибирск.



Рисунок 11. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Новосибирск. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (21,67% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Новосибирск) зафиксированы в диапазоне 70-80 руб./кв.м.

На втором месте по числу сделок (19,19% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 80-90 тыс.руб./кв.м.

На третьем месте (14,34% от числа сделок) - объекты с ценами 90-100 тыс.руб./кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 55,2% всего первичного рынка по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории Новосибирск.



Рисунок 12. 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 - Новосибирск. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (18,08% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Новосибирск) зафиксированы в диапазоне 35-40 кв.м.

На втором месте по числу сделок (11,15% от общего числа) зафиксированы в диапазоне >80 кв.м.

На третьем месте (10,93% от числа сделок) - объекты с ценами 25-30 кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 40,16% всего первичного рынка по площади (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории Новосибирск.

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

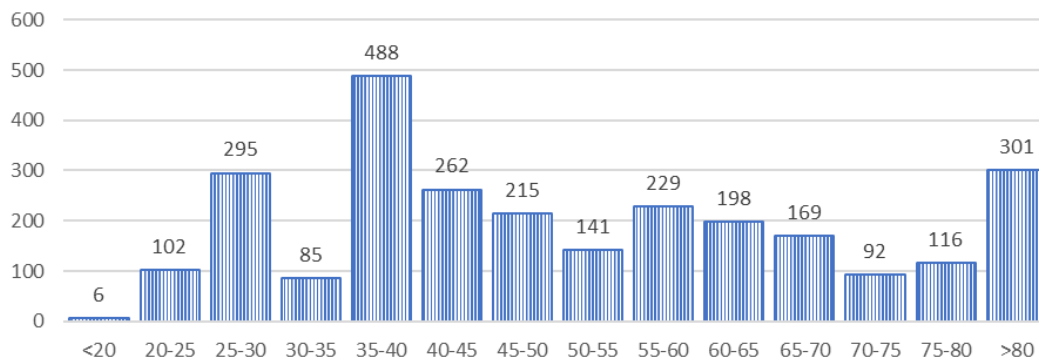


Рисунок 13. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по площади объекта в сделке (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Новосибирск. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За январь-декабрь 2021 по городу Новосибирск медианное значение удельной цены проданной на первичном рынке квартире по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) составила 83,25299 тыс.руб./кв.м. при медианной площади 46,35 кв.м. и медианной общей стоимости объекта 3,865465 млн.руб.

Удельная цена объекта в течение этого периода возросла с 76 тыс.руб./кв.м. до 100 тыс.руб./кв.м.

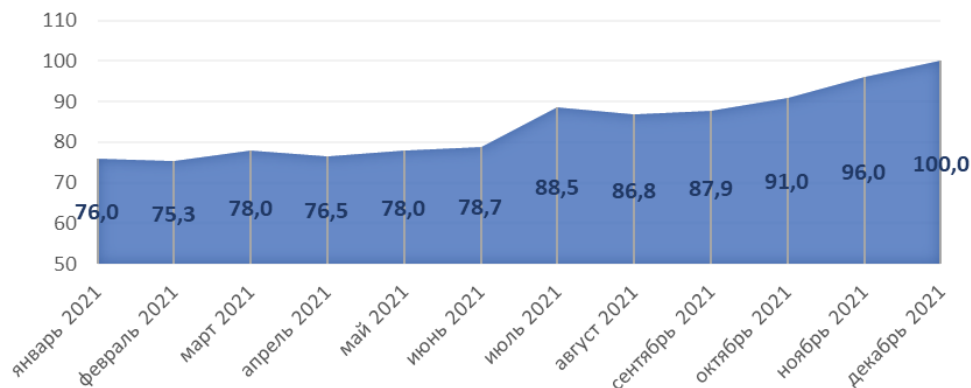


Рисунок 14. Динамика медианной удельной цены объекта (тыс.руб./кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) по городу Новосибирск за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная площадь объекта (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по городу Новосибирск снизилась с 47,05 кв.м. до 40,13 кв.м.

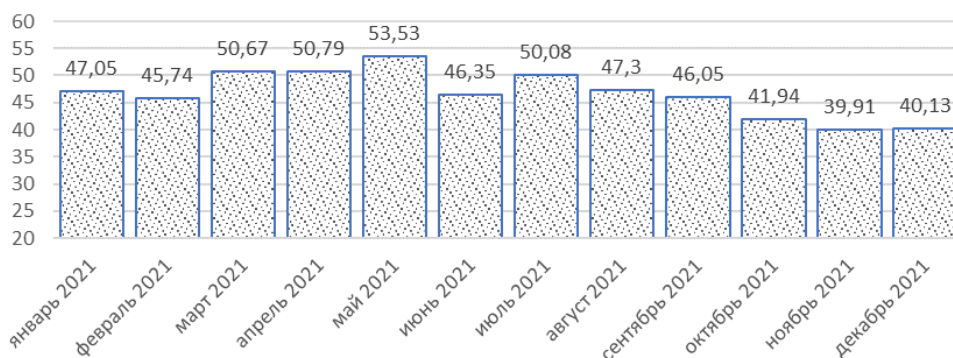


Рисунок 15. Динамика медианной площади объекта (кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за по городу Новосибирск за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная общая стоимость объекта за (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по городу Новосибирск возросла с 3,65 млн.руб. до 4,42 млн.руб.

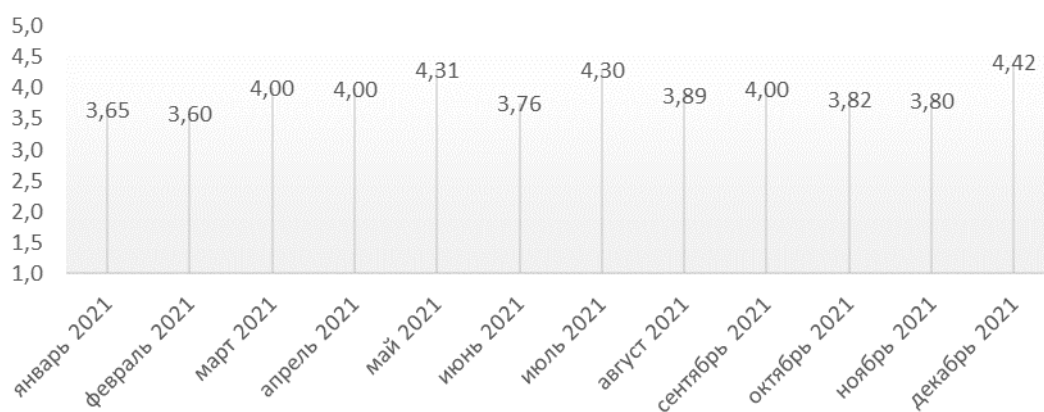


Рисунок 16. Динамика медианной общей стоимости объекта (тыс.руб.), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) по городу Новосибирск за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

1.3. Рынок офисной недвижимости в г. Новосибирск

Изменение потенциального спроса на аренду офисов классов «А» и «В» по г. Новосибирск в 2021 году относительно докризисного начала 2020 года составило +53%, а спрос в годовой динамике изменился на +100%¹².

В Новосибирске располагается 60 бизнес-центров¹³.

Во 2 полугодии 2021г. средние удельные цены предложения выросли по офисным помещениям на 4,6% и торговым помещениям на 4,5%¹⁴. В декабре 2021 г. максимальный уровень свободных помещений наблюдался в группе объектов класса D – 6,9%¹⁵.

¹² <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/kommercheskaya-vedvizhimost-2021-kak-transformirovalsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-pomeshcheniy/>

¹³ <https://novosibirsk.arendator.ru/objects/office/>

¹⁴ <http://www.ridasib.com/news/show/1259>

¹⁵ <http://www.ridasib.com/news/show/1260>



1.4. Рынок торговой недвижимости в г. Новосибирск

Ко второму полугодию 2021 года обеспеченность качественными торговыми площадями в г. Новосибирск достигла 346 кв.м. на 1000 чел.¹⁶. По оценкам Knight Frank по итогам 2021 года обеспеченность города Новосибирск торговыми площадями составила 364 кв.м. на 1000 жителей [11].

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

Торговые центры в 2021 году показали рост трафика по сравнению с 2020-м, однако так и не смогли вывести посещаемость на допандемийный уровень. По сравнению с 2019 годом трафик сократился в среднем на 15%. Спрос на торговые объекты напрямую связан с возможностью генерировать выручку. В небольших внутриквартальных ТЦ трафик и выручка в 2021 году «вернулись на круги своя». Можно говорить о том, что произошло восстановление посещаемости объектов, а следовательно, и выручки. В сегменте ТЦ „эконом-минус“ восстановления выручки нет; у арендаторов ТЦ существенного прироста цен не было, поэтому выручка упала примерно так же, как и трафик. Снижение трафика в меньшей степени отразилось на товарообороте ТРЦ; основные причины этого - значительный рост среднего чека и рост конверсии - люди приходят реже, но делают больше покупок за визит. В ТРЦ арендные ставки в 2021 году вернулись на допандемийный уровень. Величина ставок аренды торговой недвижимости в 2021 году снизилась ориентировочно на 15-30%. Наибольшее снижение арендных ставок зафиксировано в торговых центрах специализированного и районного форматов. В торговых центрах окружного формата изменение арендных ставок не отмечалось¹⁷.

Спрос на новые площади ТРЦ не увеличился. ТРЦ «Европейский» на перекрестке улиц Богдана Хмельницкого, Танковой и Дуси Ковальчук, который должен был начать работать еще 6 лет назад, к концу 2021 года не достроен¹⁸.

1.5. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Новосибирск

Во 2 полугодии 2021г. средние удельные цены предложения в Новосибирске выросли по производственно-складским объектам на 4,1%¹⁹.

Общее предложение складских помещений (классов А и В) в Новосибирской области составляет 1,2 млн кв. м

По данным Colliers на рынке города Новосибирск в 2021 году наблюдается 196,3 тыс.кв.м. спроса производственно-складской недвижимости; уровень вакантности производственно-складской недвижимости 1,1% [13]. Средние ставки аренды на качественные склады по городу Новосибирск составили 4050 руб./кв.м. в год без НДС и ОПЕХ, что соответствует 93% от среднероссийского показателя. К числу ключевых региональных сделок в сфере использования индустриальной недвижимости можно отнести операцию «Аскона» в сфере Производство по BTS-аренде, площадью 50238 кв.м. в г.Новосибирск в комплексе «ПФО Север» [13].

Новосибирская область занимает третье место среди регионов России по обеспеченности качественными складскими площадями (0,6 кв. м/чел.). Самыми большие площади РНК «Парк Толмачево» (361 тыс. кв. м), логопарки «Сибирский» (212 тыс. кв. м)

¹⁶ <https://www.colliers.com/download-article?itemId=39723a19-c43b-439e-b7b0-08a5d5d489ef>

¹⁷ <https://www.kommersant.ru/doc/5157009>

¹⁸ <https://ngs.ru/text/business/2021/12/16/70312781/>

¹⁹ <http://www.ridasib.com/news/show/1259>



и «Новосибирск» (120 тыс. кв. м). В перспективе до 2023 года, по данным Knight Frank, объем запросов на складские площади в Новосибирске составит 650 тыс. кв. м²⁰.

Девелопер PNK Group строит для Ozon логистический центр на 67000 кв. м в индустриальном парке "PNK парк Толмачево" в Новосибирске (Ведомости 06.09.21). Девелопер PNK Group строит для Ozon логистический центр на 135 000 кв. м в Чапаевске в Самарской области (Ведомости 06.09.21).

АО "Новосибирский завод полупроводниковых приборов Восток" (АО "НЗПП Восток", входит в СП АФК "Системы" и "Ростеха") в 2022-2025 годах начнет разработку не производимой сейчас в России специальной микроэлектроники для нужд "Роскосмоса", "Росатома" и оборонно-промышленного комплекса (ОПК) - для экстремальных условий. Общий объем инвестиций составит около 2,5 млрд руб., из которых 1,5 млрд руб. компенсирует бюджетная субсидия. В марте 2022 года предприятие завершит первый двухлетний этап масштабного технического перевооружения, инвестиции в которое составили около 2,5 млрд руб. (Коммерсантъ 14.09.21)

Научно-образовательный кластер «СмартСити» займет территорию в 803 гектара и будет состоять из пяти зданий, на его создание планируется потратить более 20 миллиардов рублей. Главной его тематикой станет медицина. «СмартСити» будет расположен между Академгородком и Кольцово. В пяти зданиях разместят генетический и инжиниринговый центры, а также криобанкинг. Напомним, строительство «СмартСити» подразумевает и возведение жилых домов для ученых, а также организацию социальной инфраструктуры. «СмартСити» - второй объект проекта «Академгородок 2.0» (после ЦКП «СКИФ»), который планируется построить в НСО. (ЧС-ИНФО 20.09.21)

²⁰ <https://www.kommersant.ru/doc/4938604>