

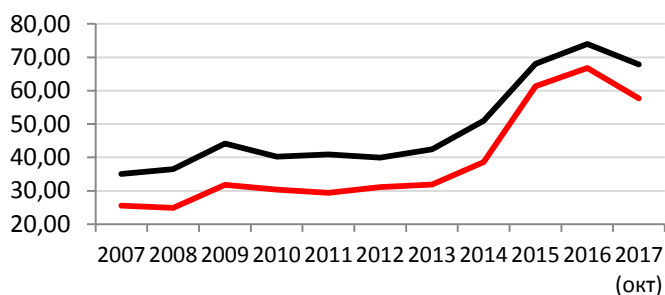
Россия. Общая экономическая ситуация

По данным Росстата, в первом квартале ВВП России показал прирост на 0,5%, во втором – на 2,5%. Показатель второго квартала стал рекордным с 2013 г.

В мае 2017 г. Всемирный банк опубликовал прогноз, согласно которому ВВП России в 2017 г. вырастет на 1,3%, сейчас этот прогноз пересматривается в сторону увеличения.

В сентябре 2017 г. среднемесячная цена на нефть марки Брент составила 56,2\$ за баррель. Среднемесячный курс доллара в октябре составил 57,7 рублей, евро – 67,9 рублей.

Динамика среднегодовых курсов доллара и евро по отношению к рублю



Источник: ЦБ РФ

— Доллар — Евро

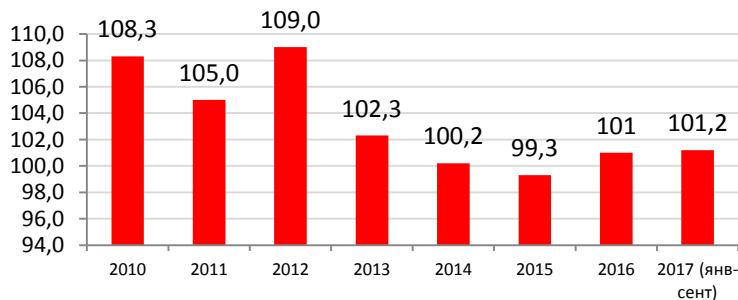
ВВП РФ, индекс физического объема



Источники: Росстат, МЭРТ РФ

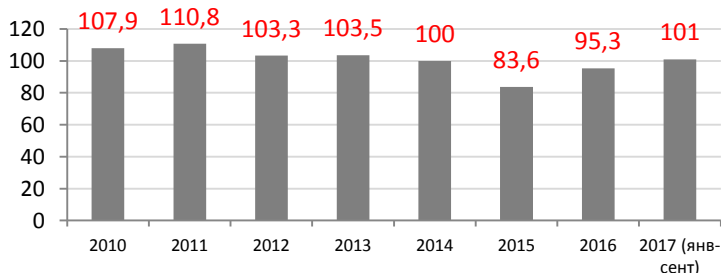
Экономика Новосибирской области

Индекс промышленного производства, Новосибирская область



Источник: Новосибирскстат

Индекс оборота розничной торговли, Новосибирская область



Источник: Новосибирскстат

По данным Новосибирскстата, индекс промышленного производства в Новосибирской области в 2014-17 гг. соответствовал ситуации рецессии либо стагнации (рост менее 2%).

Среднедушевые денежные доходы за январь-август 2017 г. выросли на 1,4% (к соответствующему периоду предыдущего года). Инфляция за тот же период также составила порядка 1,4% - а значит, в реальном исчислении доходы населения не изменились.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в НСО за январь-август 2017 г. составила 32 015 рублей.

Индекс оборота розничной торговли в Новосибирской области в 2015-16 гг. упал на 20,3%, и продолжает оставаться примерно на таком же уровне.

За январь-август 2017 г. миграционный прирост населения в Новосибирской области составил 1,6 тыс. человек. Естественная убыль населения за тот же период составила 903 человека.

Рынок жилой недвижимости г. Новосибирска



За январь-сентябрь 2017 г. на территории Новосибирска было сдано 596 тыс. кв. м жилья.

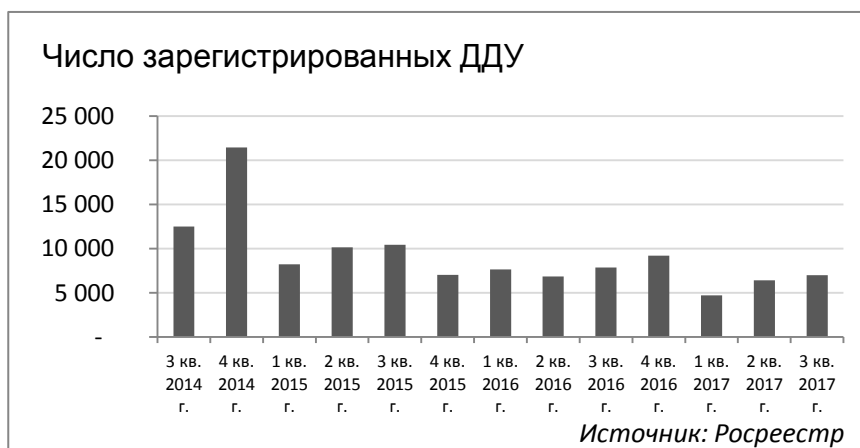
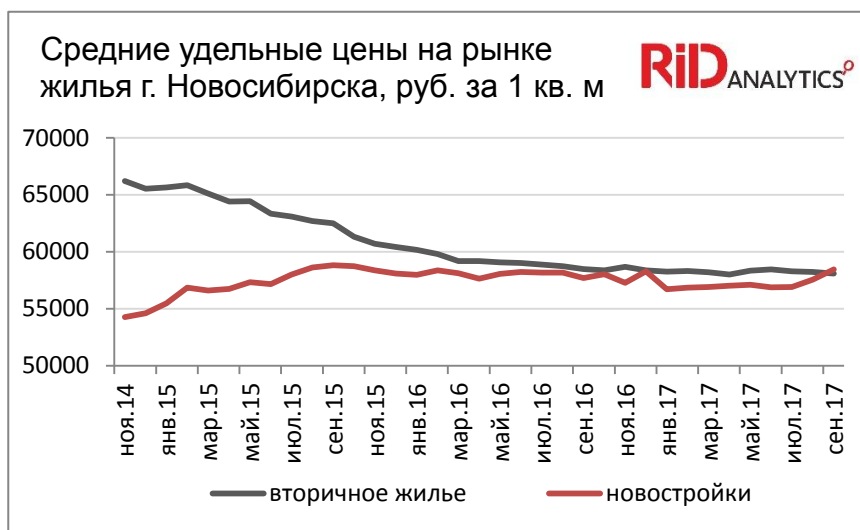
На этапе строительства в октябре 2017 г. находились 358 объектов, из них в 162 домах шли активные продажи квартир. Суммарная площадь квартир в новостройках достигает 3,4 млн. кв. м. Число непроданных квартир – более 12 тысяч штук.

На вторичном рынке жилья Новосибирска цены снижались с конца 2014 г., затем наступила фаза стагнации цен.

Цены на новостройки, поддержанные госипотекой по сниженной ставке, росли до осени 2015 года, после чего рынок вступил в период стагнации цен с тенденцией к плавному их снижению. В последние два месяца вновь отмечен рост, в связи со снижением ставки ипотеки.

Если два-три года назад цены на вторичном рынке были на 14-15% выше, чем стоимость жилья в новостройках, то сейчас эта разница сократилась до 1-2%, а декабре 2016 г. новостройки даже немного «обогнали» вторичку по цене. В сентябре 2017 г. цены вновь «пересеклись». В целом, такая ситуация говорит об относительном «перегреве» первичного рынка жилья. При расчете сразу, покупатель на рынке новостроек может рассчитывать на скидку от строительной компании – в октябре средний размер скидки составил 4,3%. Спрос на строящееся жилье достиг своего максимума в 4 квартале 2014 года, после чего значительно снизился. За 9 месяцев 2017 г. было заключено 18,1 тыс. ДДУ, что на 19% меньше, чем годом ранее.

Более подробно о классификации новостроек по качеству, о количестве непроданных квартир в строящихся домах читайте в отчете «Мониторинг предложения на рынке строящегося жилья Новосибирска и пригорода».



Рынок коммерческой недвижимости г. Новосибирска

За первые три квартала 2017 г. арендные ставки на рынке коммерческой недвижимости выросли: по офисам - на 4%, по производственно-складским и торговым – на 5% и 3% соответственно. Цены предложения по продаже помещений, в основном, снижаются – так, с начала года офисные объекты подешевели на 5%, производственно-складские – на 2%. Цены на торговые помещения почти не изменились.

Валовой рентный мультипликатор, в среднем, составляет от 7,4 лет для производственно-складских объектов до 8,4 лет по офисным объектам.

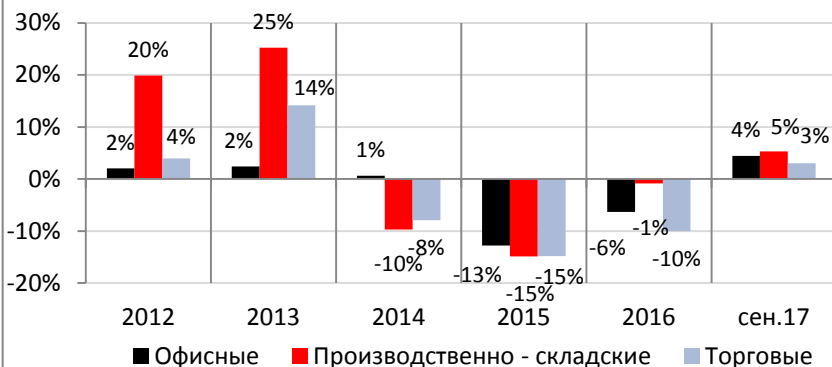
Суммарная площадь в современных ТЦ и гипермаркетах составила порядка 1,1 млн. кв.м.

Доля вакантных площадей в крупных торговых центрах города в сентябре 2017 г. составила 4-6%, и это ниже, чем в начале текущего года.

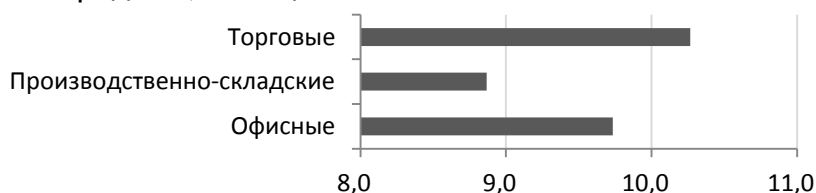
Арендные ставки по свободным помещениям в торговых центрах в сентябре составили около 1 000 руб. за 1 кв. м в месяц. Самые высокие ставки – по небольшим помещениям и «островам», они достигают 6 000 тыс. руб. за 1 кв. м в месяц и более.

Более подробно о рынке коммерческой недвижимости читайте в отчетах «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Новосибирска» и «Анализ рынка торговых помещений Новосибирска»

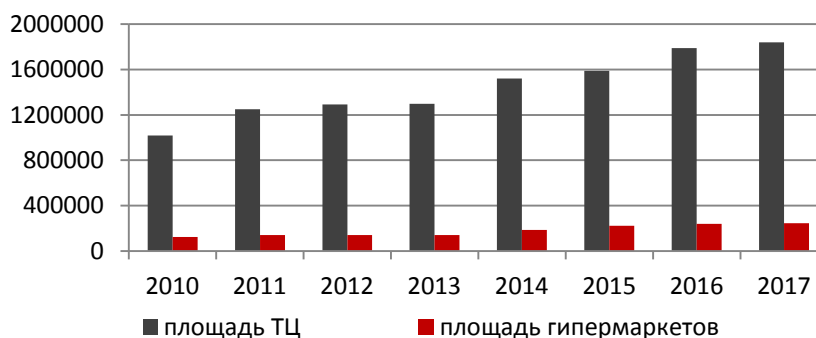
Динамика средних арендных ставок на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Новосибирска



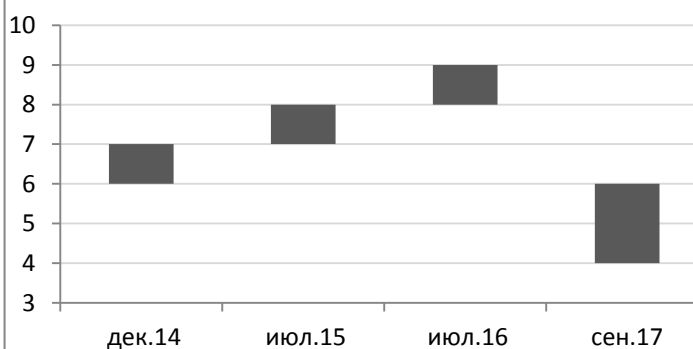
Средний срок экспозиции по продаже, месяцев



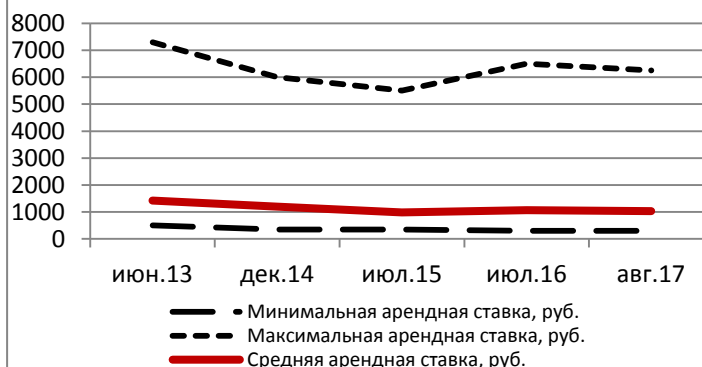
Суммарная площадь торговых центров и гипермаркетов, построенных в Новосибирске, кв.м



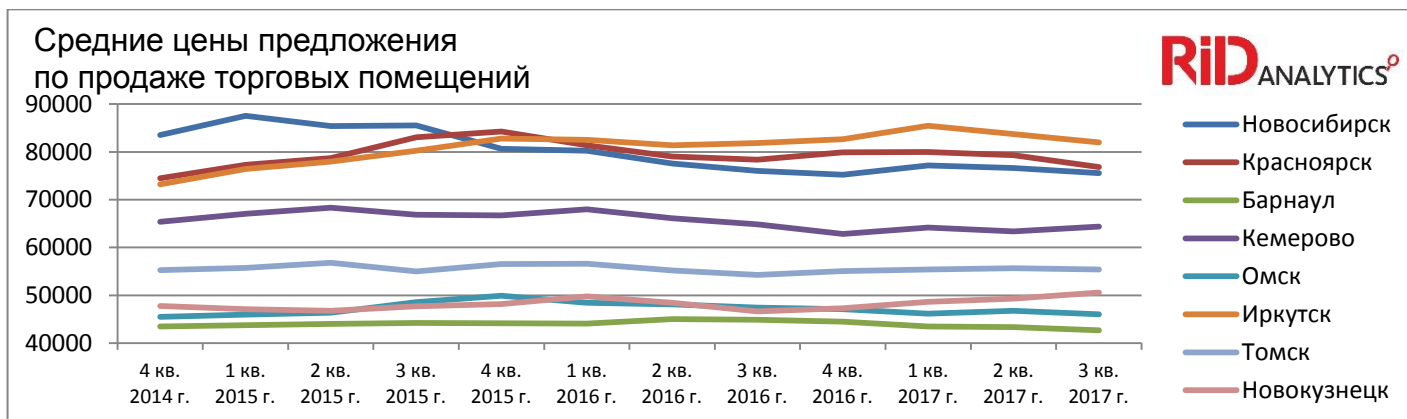
Доля свободных площадей в ТЦ Новосибирска, в процентах, оценка



Динамика минимальной, максимальной и средней арендной ставки в ТЦ



Коммерческая недвижимость Новосибирска в сравнении с другими городами Сибири



Аналитика по рынку недвижимости от компании RID Analytics

Отзыв об отчетах RID Analytics:

«Мы не первый год пользуемся отчетами компании, сфера их применения достаточно широкая. Отчеты используют:

- залоговые подразделения банка - для определения рыночной стоимости, справедливой стоимости и ликвидности;
- менеджеры продаж - для первичной консультации потенциальных клиентов при кредитовании под залог;
- для определения кредитного риска при рассмотрении уровня достаточности кредитного портфеля;
- при управлении кредитным и залоговым портфелем на макроуровне (для решения внутренних управленческих задач банка)».

Александр Алексеевич Колодяжный, ОАО КБ «Акцент»

Мониторинги RID Analytics содержат данные о разных сегментах рынка недвижимости Новосибирска (готовое и строящееся жилье, коммерческая недвижимость), а также о коммерческой недвижимости городов Сибири (Красноярск, Барнаул, Кемерово, Омск, Томск, Иркутск, Новокузнецк) и регионов Сибири (Новосибирская, Томская и Кемеровская области, Красноярский край, Алтайский край, Республика Алтай).

Отчеты можно купить разово, либо оформить годовую подписку.

Для предотвращения искажения данных в отчетах, мы ввели систему сертификации, поэтому просим обращать внимание: если в отчете об оценке использована информация компании RID Analytics, то к нему должен быть приложен сертификат. В сертификате должен быть указан номер, название компании и название отчета-мониторинга, на основании которого был подготовлен оценочный отчет. При необходимости, данную информацию можно уточнить в компании RID Analytics.

Наша компания разрабатывает концепции использования земельных участков, делает для банков заключения о возможных ценах и темпах продажи в девелоперских проектах.

Менеджер по продажам - Олеся Шитц, (383) 213-23-47, monitor@ridasib.com