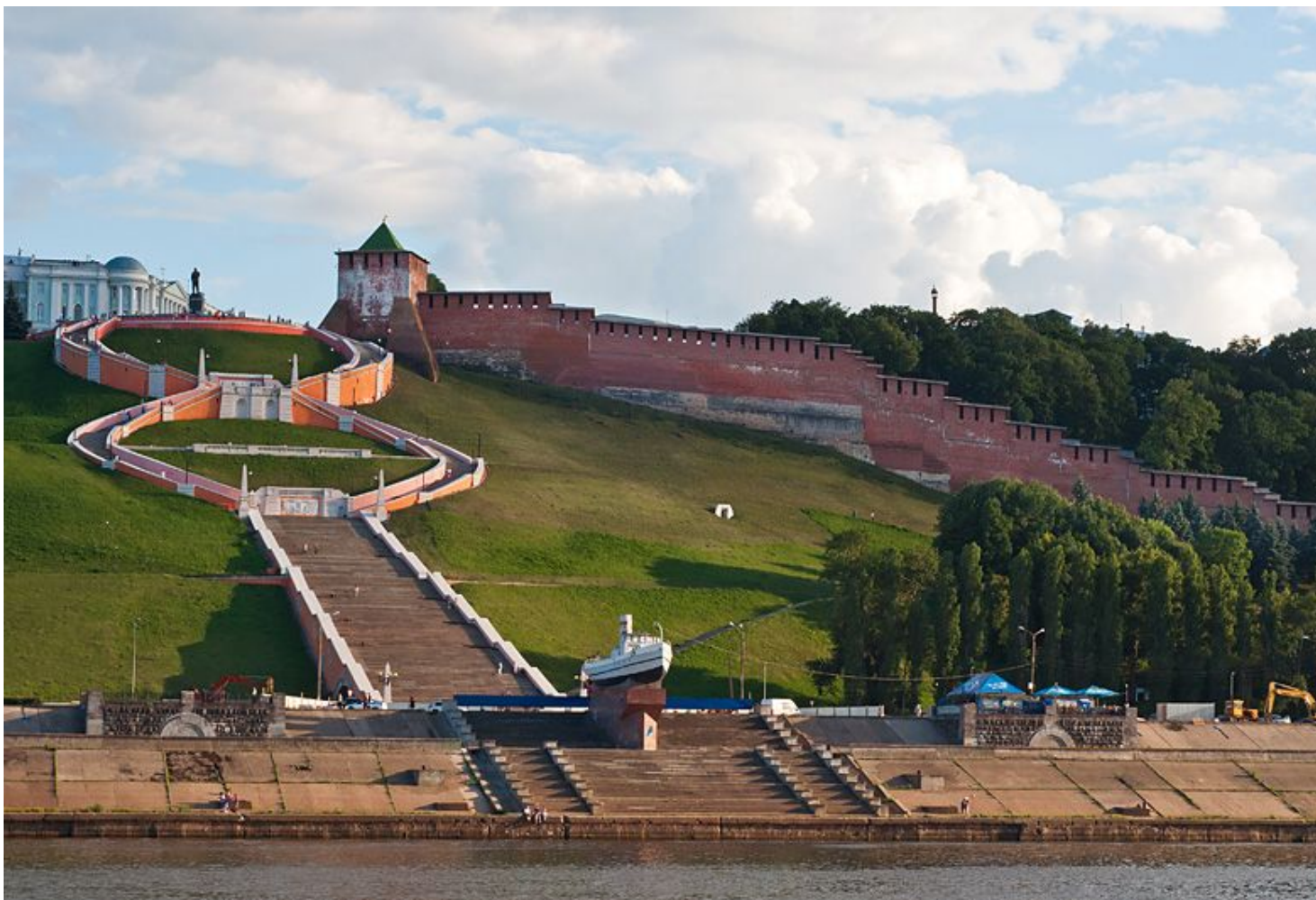
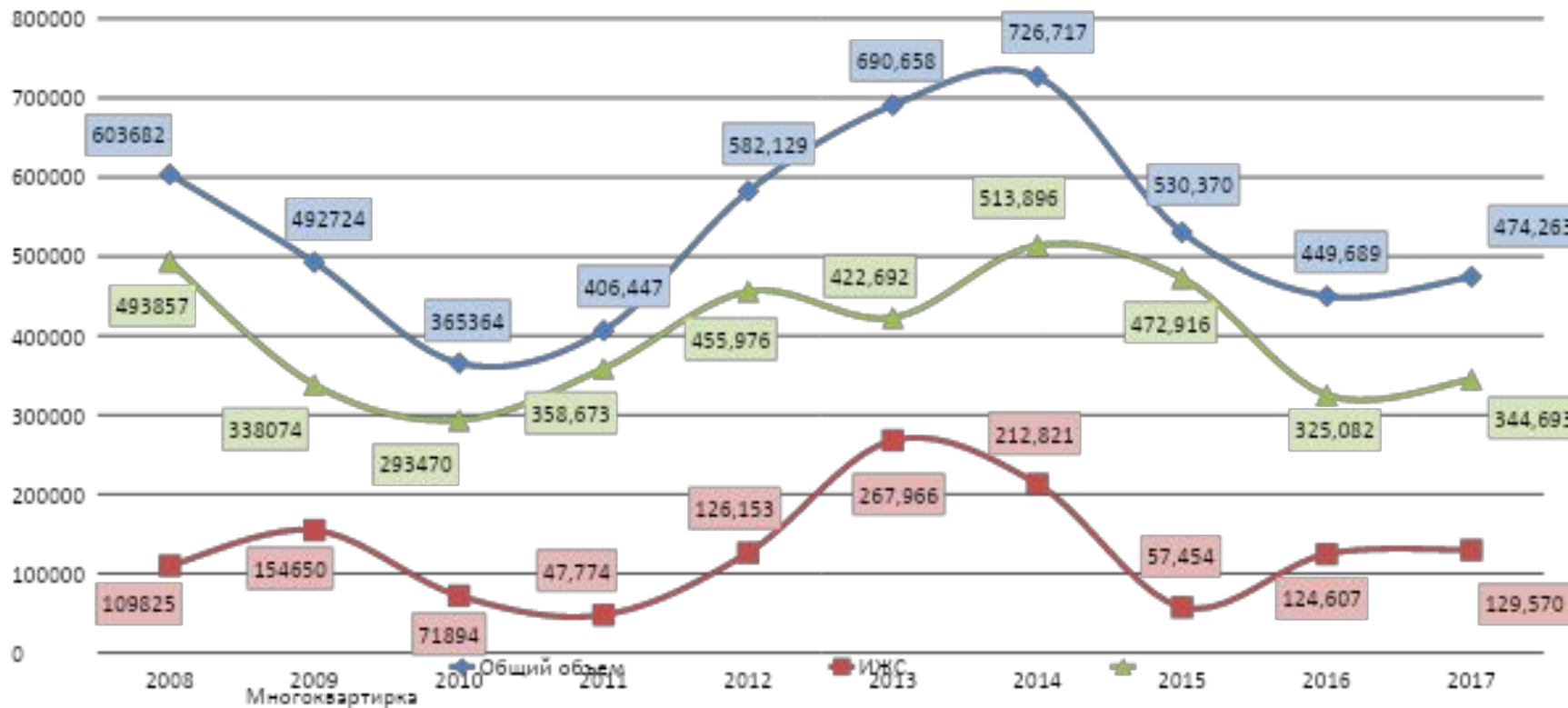


# Нижний Новгород. Рынок жилой недвижимости.



# Первичный рынок жилья. Предложение

Динамика объема ввода жилой недвижимости г. Нижнего Новгорода, кв.м.



Согласно материалам Администрации Нижнего Новгорода, в 2017 году в Нижнем Новгороде было введено в эксплуатацию 474 263 кв. метров, из них 344 693 кв. м многоквартирного жилья.

В 2017 году в отличие от предыдущего года общий объем ввода незначительно вырос на 5,46%



## Первичный рынок жилья. Предложение

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области ввод жилья в городе Нижнем Новгороде составлял:

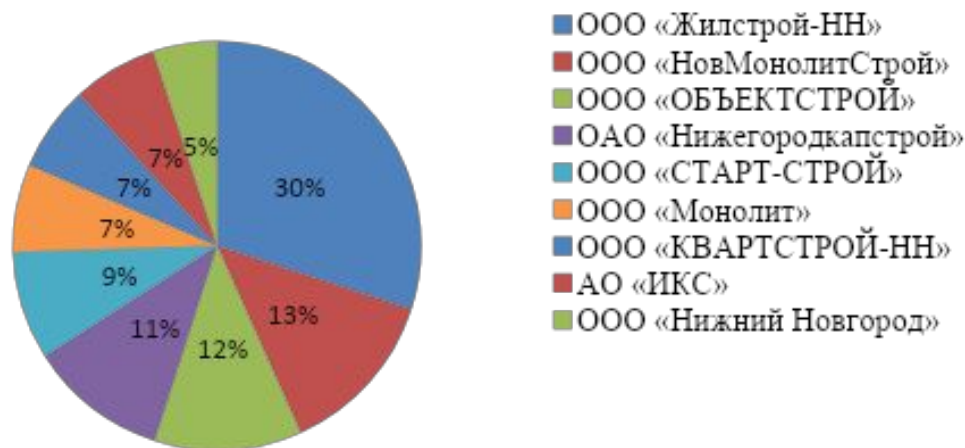
	2014	2015	2016	2017
Ввод жилья, тыс. кв. м	726,717	530,370	449,689	474,263
Изменение по отношению к предыдущему году, %		- 27,02	- 15,21	5,46
Ввод многоквартирного жилья, тыс. кв. м	513,896	472,916	325,082	344,693
Изменение по отношению к предыдущему году, %		- 7,97	- 31,26	6,03

За 2017 г. в Нижнем Новгороде было введено 344 693 кв.м. многоквартирного жилья, что на 6,03% больше, чем за 2016 г. Можно предположить, что за 2018 год ввод многоквартирного жилья также будет больше, чем в 2017 году как минимум на 5%.



## Первичный рынок жилья. Предложение

Объем ввода жилой недвижимости застройщикам г. Нижнего Новгорода, кв.м.



ООО «Жилстрой-НН» введено в эксплуатацию в 2017 году 74 033 кв. м,

ООО «НовМонолитСтрой» -32 715 кв. м и

ООО «ОбъектСтрой» -28 786 кв. м.

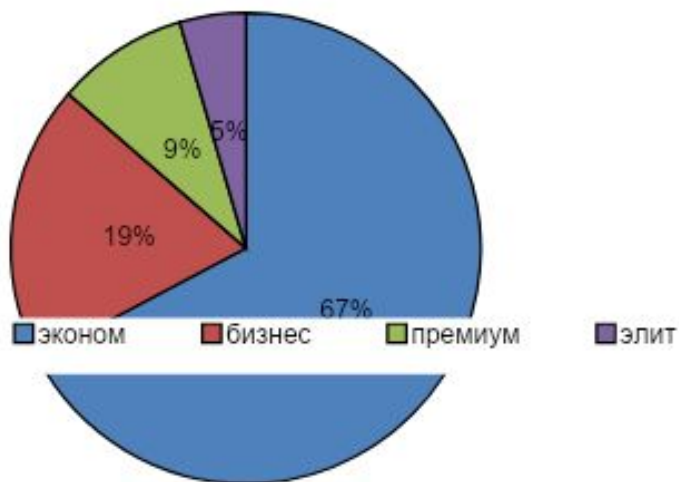
Лидером ввода среди районов города является Советский район – 74 800 кв.м,

далее Ленинский район -63 500 кв. м и Сормовский район -54 700 кв. м.



## Первичный рынок жилья. Предложение

Количество объектов первичного рынка жилой недвижимости Нижнего Новгорода с сегментацией по классам, %



В настоящее время на первичном рынке жилой недвижимости преобладают жилые дома класса эконом – 67%.

## Первичный рынок жилья. Предложение

В среднем в осуществляющихся проектах эконом класса соотношение квартир по количеству комнат выглядит следующим образом:

Студии – 6,5 %

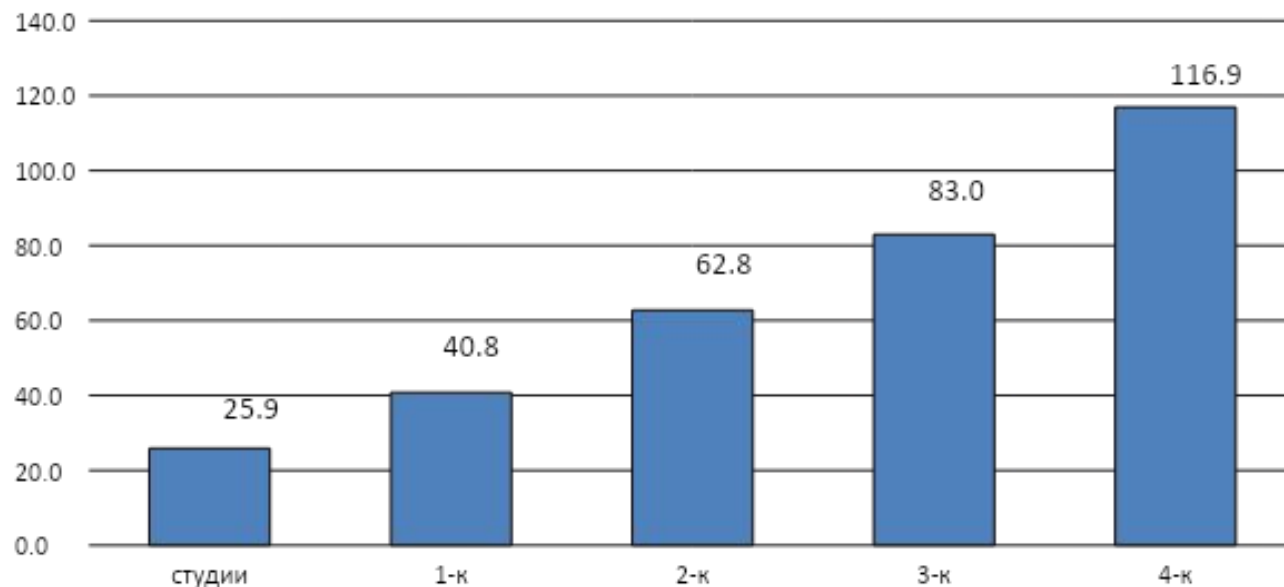
1-комнатные – 43,2 %

2-комнатные – 35,7 %

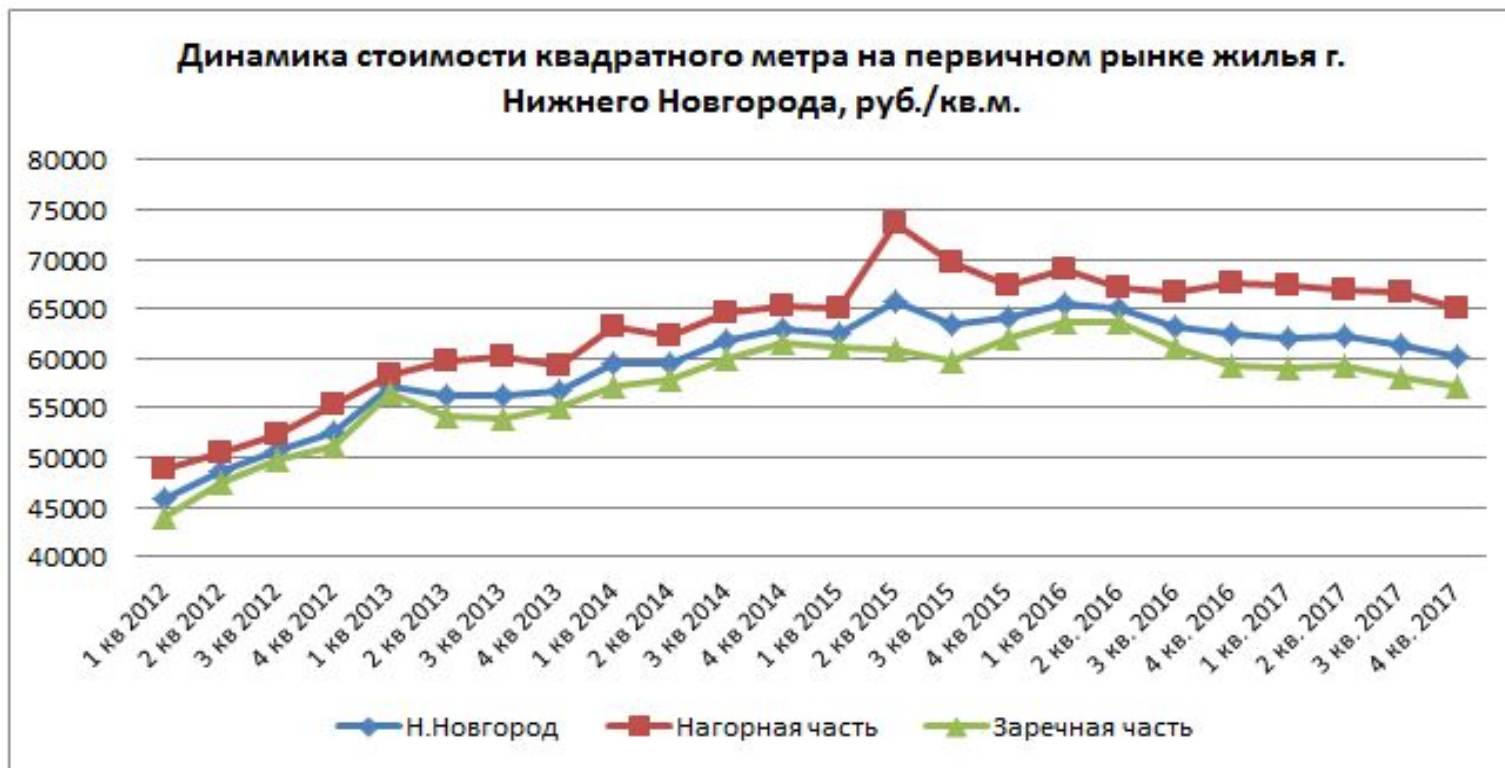
3-комнатные – 12,5 %

4-комнатные квартиры - около 2,0%

**Средняя площадь квартир эконом класса на 4 кв. 2017 г. кв.м.**



## Первичный рынок жилья. Предложение. Ценообразование.

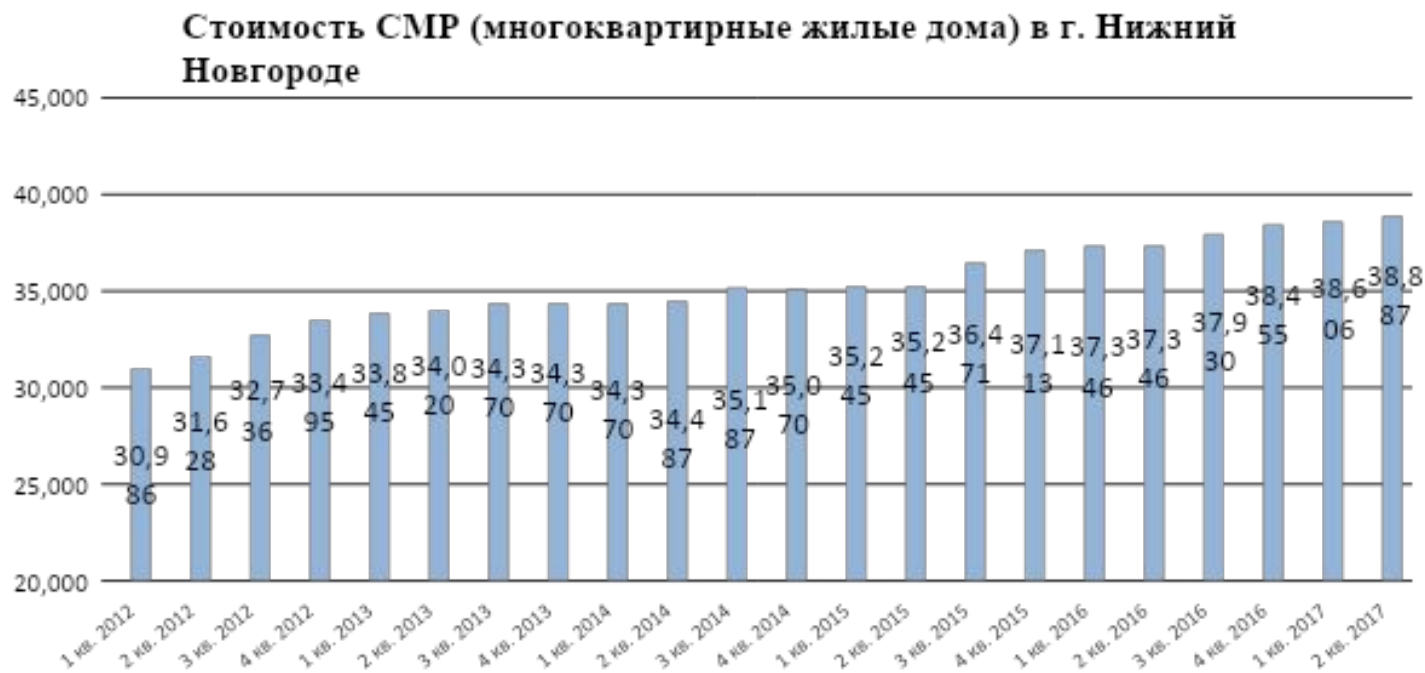


	4 кв. 2017 г.	Годовое изменение, %	Квартальное изменение, %
Нижний Новгород	60 194 руб./кв.м.	-3.6	-1,9
Нагорная часть	65 039 руб./кв.м.	-3.8	-2,4
Заречная часть	57 287 руб./кв.м.	-3.4	-1.6

# Первичный рынок. Предложение. Ценообразование

Основные факторы, влияющие на себестоимость жилья в новостройках.

- Стоимость приобретения земельного участка.
- Стоимость подключения к инженерным коммуникациям.
- Стоимость СМР



Стоимость СМР возросла на 4 % за год (2 кв. 2016 г. - 2 кв. 2017г.)



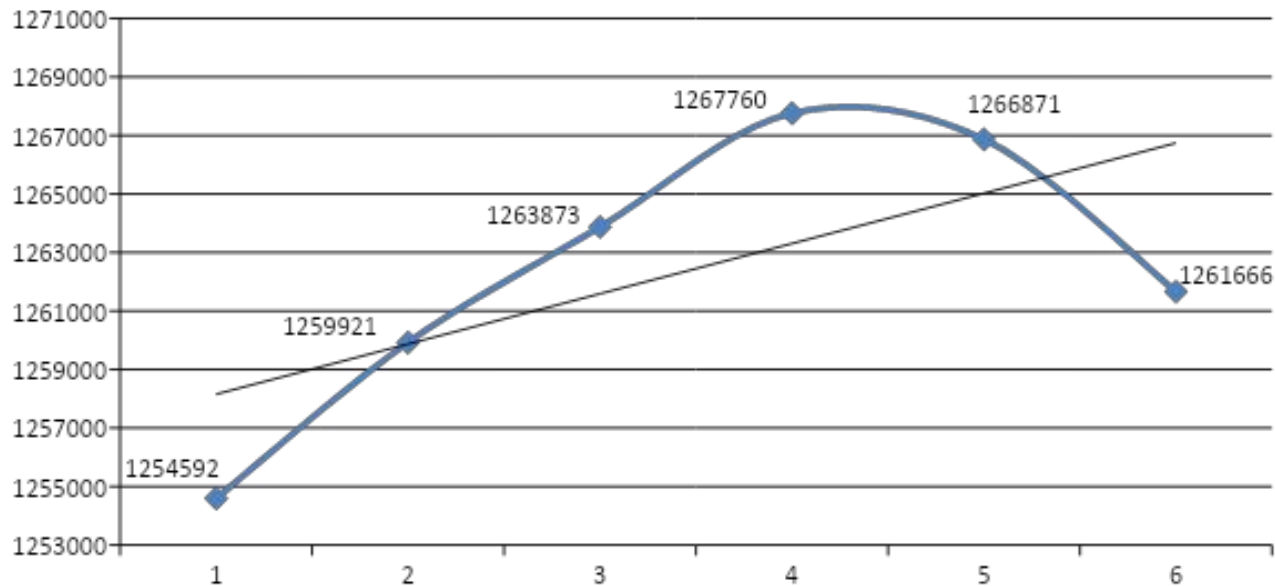
## Рынок жилья. Спрос.

### Демографическая ситуация.

Численность населения г. Н.Новгорода на 1 января 2017г. – 1 261 666 человек, а на начало 2016 г – 1 266 871 человек: убыль населения составила 5 205 человека за год.

Численность одной нижегородской семьи составляет в среднем 2,6 чел. – это полная семья с одним ребенком.

Динамика численности населения  
г. Нижний Новгород, чел.



## Первичный рынок жилья. Спрос.

Год	Годовая инфляция в РФ, %	Изменение заработной платы по отношению к предыдущему периоду (%)
2008	13,28	34,9
2009	8,8	8,0
2010	8,78	14,4
2011	6,1	12,6
2012	6,58	13,5
2013	6,45	14,5
<b>2014</b>	<b>11,36</b>	<b>7,3</b>
<b>2015</b>	<b>12,91</b>	<b>6,0</b>
<b>2016</b>	<b>5,38</b>	<b>2,3</b>

Уровень доходов населения Н. Новгорода ниже, чем уровень доходов в региональных городах ПФО, таких как Казань, Самара, Пермь, Уфа. В то же время себестоимость строительства жилья в Н. Новгороде выше, чем в тех же городах ПФО.

Таким образом, можно отметить снижение потребительского спроса на покупку жилья в городе Нижнем Новгороде. Основные потребители рынка доступного жилья все больше нуждаются в системах кредитования для покупки квартиры



## Первичный рынок жилья. Спрос.

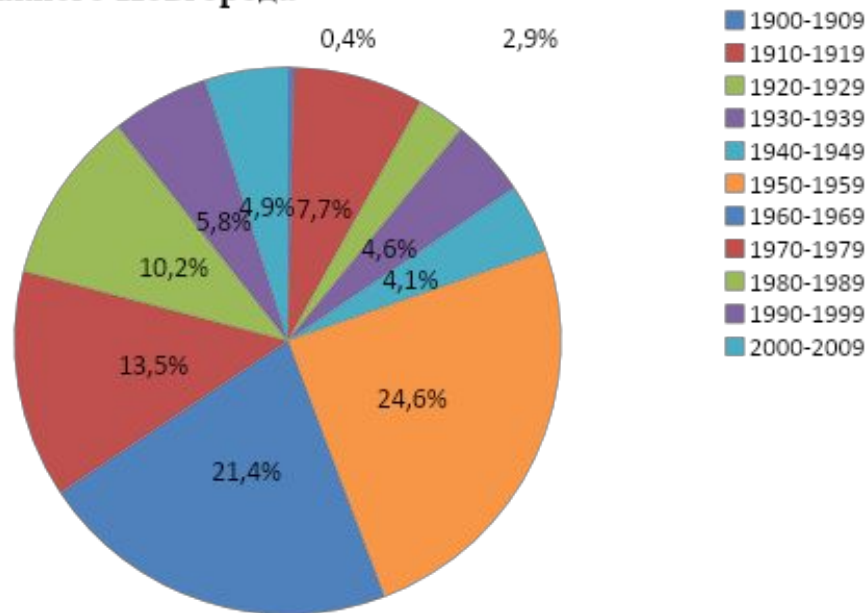
Ипотека – одна из основных форм приобретения недвижимости населением.

На протяжении всего 2017 года наблюдается снижение базовой процентной ставки ЦБ РФ. Это связано с финансовой стабильностью и появлением возможности предоставлять более дешевые денежные средства в экономику. Специалисты утверждают, что ставка будет падать и дальше – до конца года.

Основные прогнозы, которые в настоящее время формулируют эксперты на 2018 год, касаются преимущественно процентной ставки. По мнению многих, она продолжит падать и остановится на уровне в 7-8% годовых.

## Вторичный рынок жилья. Предложение

Сегментация по году постройки многоквартирных домов  
г. Нижнего Новгорода



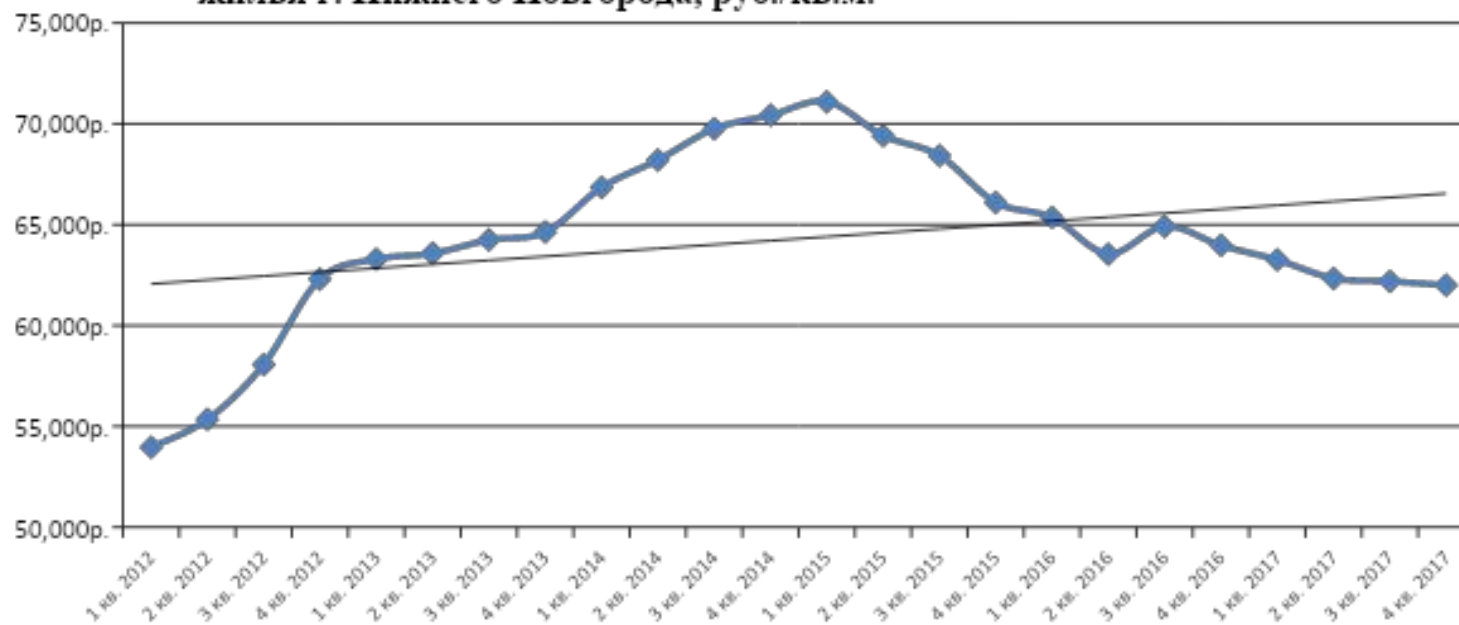
По состоянию на 01.07.2017 года общее количество многоквартирных домов, расположенных на территории города Нижнего Новгорода, составляет 9 800 единиц

## Вторичный рынок жилья. Предложение

	4 кв. 2017 г.	Квартальное изменение, %	Годовое изменение, %
Кол-во предложений по городу, шт.	6 727	-14,94	-8,41
Объём предложений по городу, кв.м.	342 582	-15,12	-7,74

## Вторичный рынок жилья. Предложение. Стоимость.

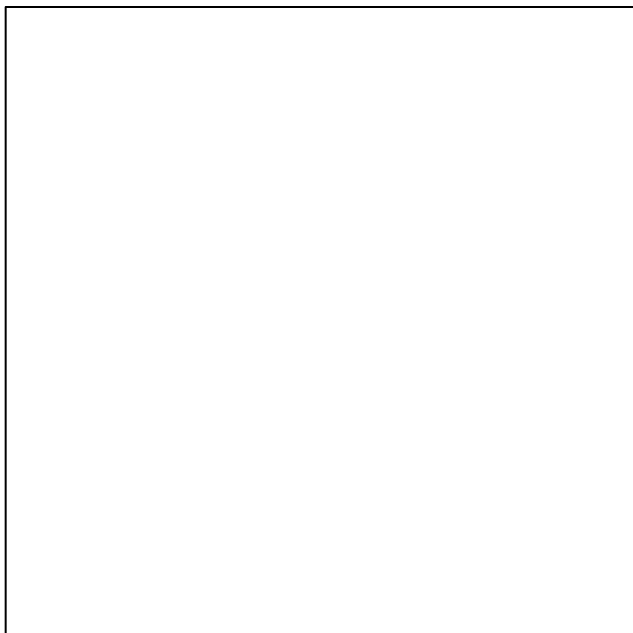
Динамика средней стоимости квадратного метра на вторичном рынке жилья г. Нижнего Новгорода, руб./кв.м.



	4 кв. 2017 г.	Квартальное изменение, %	Годовое изменение, %
Нижний Новгород	61 995р.	-0,31	-3,09

На первичном рынке жилья стоимость кв. м составляет 61 995 руб./кв.м, а разница со стоимостью кв. м на первичном рынке -1081 руб./кв. м или 2,99 %

## Вторичный рынок жилья. Предложение. Стоимость.



	4 кв. 2017 г.	Квартальное изменение, %	Годовое изменение, %
1-комнатные	64 720 п.	0,34	-3,67
2-комнатные	61 487 п.	-0,46	-2,02
3-комнатные	60 887 п.	- 0,6	-3,49

*Благодарю за внимание*