

"Все, что нужно знать покупателю квартиры о ценах и рынке нижегородской недвижимости. Достоверно, актуально, подробно."



Малыгина Ирина Евгеньевна

Директор агентства недвижимости «Кварц» и риэлторской компании «Академия жилья»

ВОПРОСЫ К РАССМОТРЕНИЮ:

- **«**Завышенные цены» на нижегородскую недвижимость: миф или реальность?
- **«** Что с ценой на недвижимость сегодня?
- ж Выбираем для себя: новостройка или вторичка?
- Экскурсия по ценам города.





Одна из самых излюбленных и обсуждаемых тем — это «высокая» цена на недвижимость в Нижнем Новгороде. Все началось с того, что издание «Газета. РУ» еще в июле 2014 года опубликовала список городов-миллионников с самыми высокими ценами на жильё. Да действительно из 15самых крупных городов России Нижний Новгород тогда оказался на четвертом месте этого рейтинга. Клиенты задавали вопросы. Что с ценой в Нижнем Новгороде, почему она чуть ли не самая высокая после столиц, стоит ли инвестировать и т.д.

Есть разные рейтинги в различных СМИ, в любом случае они составляются на основании обработки ограниченного объема данных. Тем более, мы по собственному опыту знаем, что цены в объявлениях нуждаются в проверке звонками, верификации и разница может доходить до 15%. Поскольку в нашей ГК есть застройщики, нам просто необходим аналитический отдел для систематической, оперативной работы с информацией о недвижимости: ценах на жилье, их динамике, рейтинге застройщиков, количестве строительных площадок и т.д. У наших оценщиков-аналитиков своя проверенная методика анализа рынка недвижимости Нижнего Новгорода, точность которой подтверждается многолетним опытом. Таким образом, летом 2014 года на первичном рынке мы занимали четвертое место среди городов миллионников, а на вторичном шестое.



На самом деле эти цифры не дают объективной информации об уровне цен в нашем городе. Мы взяли и посмотрели другой рейтинг, который проводился одновременно с рейтингом городов миллионников. Это так называемый рейтинг «Двадцатка самых дорогих городов России», в котором попытки свести к общим признакам самые дорогие с точки зрения цен на жилье регионы дают довольно-таки пеструю картину. Кроме двух столиц в двадцатку «самых дорогих городов России» вошли подмосковные наукограды, из 15 всего три города-миллионника Екатеринбург, Нижний Новгород и Уфа, на 4 месте Новый Уренгой с населением 115 тыс. (Ямало-

Ненецкий АО), где цена на недвижимость соизмерима с Петербуржской, намного дороже нас Обнинск Калужской области (107 тыс.) 12 место, курортный Сочи (400 тыс.) на 15 месте. Наш Нижний Новгород лишь на 18 месте.

То, что мы в 2014 году вошли в 20-ку самых дорогих городов России говорит как об инвестиционной привлекательности города и высоком уровне жизни в регионе, так и об очень низких темпах строительства и ввода новых домов по сравнению с другими крупными городами России. Напомню, это был 2014 год.



В 2015 году вновь проходит информация «Нижегородская область стала антилидером в жилищной сфере. В конце октября наш регион попал на одну из нижних строчек всероссийского рейтинга доступности жилья». На самом деле, 1 место занял Ямало-Ненецкий АО. На ср.мес. з.п. 88200 северянин может купить 1,42 м² жилья. Второе место у Магаданской области, третье Ханты-Мансийский АО. В НН за 9 месяцев 2015 года ср. зарп. составила 35000 руб. (Информация предоставлена департаментом экономического развития). И о чем покупателям говорит этот рейтинг?!! То ли нижегородцам поехать на север, чтобы жить в регионах — лидерах этого рейтинга, то ли жить и покупать недвижимость в родном НН. Цены севера соизмеримы с нашими и составляют 57-63 тыс. руб., только зарплата в разы выше. Особенно интересна строка «Российская Федерация» — доступность 0,64 м² соединили такие города как Сочи и Череповец, Екатеринбург и Киров и т.д. А во всех СМИ обсуждют результаты этого рейтинга.

То, что НН привлекателен для проживания могу показать на примере недавно сданного дома «Мещера-центр». Многие клиенты работают на севере, некоторые в столице, а их семьи проживают в нашем городе либо планируют скорый переезд.

Рейтинг доступности недвижимости в регионах в 2015 году (выборочно)

Субъект РФ	Стоимость м ² на вторичном рынке жилья (руб.)	Средняя заработная плата (руб.)	Количество м ² недвижимости, которую можно купить на одну заработную плату
Ямало-Ненецкий АО	62 354	88 270	1,42
Магаданская область	54 080	65 825	1,22
Ханты-Мансийский АО – Югра	57 431	63 493	1,11
Российская Федерация	53 840	34 717	0,64
Приволжский ФО	48 870	26 224	0,54
Нижегородская область	63 884	27 045	0,42
Приморский край	83 491	34 692	0,42
Город Москва	169 847	65 866	0,39

Чтобы получить максимально объективную информацию, мы повторили рейтинг «Двадцатка самых дорогих городов России», и к счастью, в 2015 году наш город не стал его участником. Нижний Новгород оказался на 27 месте. Правда, к дорогим городам прибавились 4 города Крыма, но в любом случае мы стали доступнее на 5 позиций. Обратите внимание, как поднялся Владивосток. В 2014 году он не входил в двадцатку, в 2015 году занимает 11 позицию.



Бесспорно привлекательность Нижнего Новгорода, в последние годы значительно повысилась. Вот лишь несколько факторов: столица «стала ближе» в виду ж\д высокоскоростного сообщения с ней, 10 авиационных рейсов ежедневно, достаточно высокий уровень жизни населения по данным общероссийского рейтинга Нижегородская область вошла в десятку регионов с «положением лучше среднероссийского». Нам удивительно это слышать, но данные Росстата таковы: за последние 9 лет уровень доходов в НН области на душу населения увеличился в 4,6 раза. А по данным Росстата в 2015 году произошел рост заработной платы на 9% по Нижегородской области, по сравнению с 2014.

В городе есть где учиться и работать, у нас 40 Высших учебных заведений, 137 крупных и средних производственных предприятий, низкий уровень безработицы (По городу 0,47%, по области 0,53% в то время как, например, в Пермском крае -1,6% наш же $\Pi\Phi O$) – и все эти показатели влияют на стоимость недвижимости в городе.

Кроме того, с большой долей вероятности можно утверждать, что на привлекательность и развитие Н.Новгорода окажет влияние и участие города в чемпионате мира по футболу 2018 г.

Продолжается строительство метро, которого мы ждали столько лет, заканчивается возведение нового моста через Волгу, завершается строительство федеральной трассы «южный обход».

Надеемся, что новое здание международного аэропорта будет сдано в срок. И так, достаточно высокая цена на жилую недвижимость — это верный индикатор экономического развития региона, в нашем случае она в большой степени также зависит и от дефицита строящегося жилья.

За 9 месяцев 2015 года было введено в эксплуатацию 219,9 тыс. м² или 53,4% к тому же периоду прошлого года. Об этом так же сообщается на сайте Нижегородстата.



На самом деле нижегородцев всерьез интересуют не общероссийские рейтинги и на каком месте находится Нижний Новгород в них, а цена на жилье различных типов и инвестиционная привлекательность районов и микрорайонов Нижнего Новгорода. Эту тему мы рассмотрим позже в третьей вопросе.

И плавно мы перешли ко второй подтеме «Что с ценой на недвижимость сегодня?». Последние 7 месяцев цена на готовое жилье плавно снижается примерно на 0,3-0,5% за месяц. Вздернутые цены ноября, декабря, января 14-15 годов, когда клиенты ажиотажно вкладывали деньги в недвижимость постепенно подошли к уровню октября 2014 г.

Так в октябре 2015 г. средняя по городу цена предложения на готовое жилье вторичного рынка составила 68955 руб. за 1 м^2 , а в октябре 2014 г. 68852 руб. (разница 100 руб.), но если учесть хотя бы декларируемый уровень инфляции в 15,5%., по HO, то становится понятно, что практически цены на жилье снизились минимум именно на этот процент.



По состоянию на 1 октября 2015 года средняя цена одного квадратного метра новостроек составила 63940 руб. Мы здесь, конечно же, не учитываем комплекс «Атлант-Сити» с ценами от120 до 250 тыс. за кв.м. на улице Родионова, т.к. до сих пор не оформляются ДДУ, значит нет к тому документального основания. Посмотрим позже, какова же цена будет при заключении договоров.

ЧТО И ЗА СКОЛЬКО МОЖНО КУПИТЬ В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ

Вторичное жилье



Средняя площадь квартиры — 46 кв. м по цене 3,2 млн. руб. Средняя цена — 68955 руб. / кв.м.

Новостройки



Средняя площадь квартиры — 60 кв. м по цене 3,8 млн. руб. Средняя цена — 63940 руб./кв.м.

Цены новостроек, в отличие от вторичного рынка стоят на месте даже показывают незначительный рост в пределах 1,5%. Мы вам называем средние цены

по городу (они как правило учитываются при статистике), а при покупке квартиры интереснее владеть информацией средней цены готового, либо строящегося жилья в конкретном районе, а еще лучше в микрорайоне с учетом типов жилья. Сейчас демонстрируется слайд цены новостроек, самый доступный Автозаводский район.



На вторичном рынке традиционно самый дорогой Нижегородский район, особенно его историческая часть, там больше всего элитного жилья, далее мы покажем, где можно купить самое дорогое и самое дешевое жилье в новостройках НН. За рекой традиционно, несколько лет подряд, самый дорогой Канавинский район. Самые недорогие Сормовский и Автозаводский.

Стоимость квадратного метра жилья в районах Нижнего Новгорода.

Район	Средняя стоимость 1 м ² в руб.			Рост по	Рост по
	Октябрь 2014 г.	Сентябрь 2015 г.	Октябрь 2015 г.	отношению к октябрю 2014 г (%)	отношению к сентябрю 2015 г (%)
Автозаводский	60 739	62 594	61 790	1,7	-1,3
Канавинский	65 170	66 519	65 208	0,05	-2
Ленинский	64 073	63 382	62 503	-2,8	-1,4
Московский	62 698	64 164	63 860	1,8	0,5
Историческая часть города	89 503	90 170	88 001	-1,7	-2,4
Неисторическая часть Нижегородского района	74 043	77 858	75 687	2,2	0,2
Приокский	68 927	68 734	68 809	0,17	0,1
Советский	73 904	75 696	74 206	0,4	-2
Сормовский	60 611	60 251	61 410	1,3	2,4
Средняя по городу	68 852	69 170	68 955	0,2	-0,3

Полезная информация для покупателей квартир на первичном рынке: сейчас строится одинаковое количество одно и двух комнатных квартир 38и 37% соответственно от общего количества, трехкомнатных - 21%, и четырехкомнатных - 4% надо отметить что четырех комнатных квартир, в городе всегда не хватает.



Нового жилья больше всего строится в Нижегородском и Советском р-нах НН, а меньше всего в Ленинском и Канавинском районах города.



Самые дорогие однокомнатные квартиры в городе: «Клубный дом Роял Ленд Марк» площадью 64-74 кв.м. стоят 12-13 млн. руб. без отделки.

Самые доступные: ул. Мончагорская д. 1, ул. Коломенская, ул. Июльских дней. От 1млн 250 до 1,5 млн. метраж 17-30 кв.м. Для тех, кто определяется какую квартиру купить на первичном либо, вторичном рынках наш следующий слайд.

САМЫЕ ДОРОГИЕ И САМЫЕ ДЕШЕВЫЕ НОВОСТРОЙКИ НИЖНЕГО НОВГОРОДА

Количество комнат	Местоположение	Застройщик	Тип жилья	Площадь, кв.м	Стоимость, тыс. руб.
однокомнатные	Верхневолжская набережная рядом с д. 9а	Битекс	Элитный класс	67-74	12432- 13400
	Горького-Ильинская М.Ямская	Ойкумена	бизнес-класс	50	7500
	Почаинская рядом с д.33	Премиумстрой	Элитный класс	60	7200
	Тверская – Славянская- Белинского	ВВСК	Бизне-класс	69,1	6565
	Ильинская-Плотничный- Добролюбова	ООО «Международн ая СК»	Элитный класс	50,4	4534

Количество комнат	Местоположение	Застройщик	Тип жилья	Площадь, кв.м	Стоимость, тыс. руб.
	Мончегорская 1	Жилстрой-НН	эконом-класс	17	1250
	Гончарова	Квартстрой НН	эконом-класс	25	1375
	Коломенская ул.	Меркурий-НН	эконом-класс	24,1	1687
	Июльских дней д.1	Новмонолит строй	эконом-класс	31,1	1745
	ул. Украинская	ДСК-НН	эконом-класс	39,4	1800

К сожалению, подробно не могу остановиться на данной теме в виду ограниченности по времени. На самом деле, плюсы первички – это минусы вторички и наоборот. Эти рынки взаимосвязаны, конкурируют между собой и влияют друг на друга. Я думаю, что это оценили уже покупатели новостроек, как пример: при покупке квартиры от застройщика по ДДУ действует программа господдержки по ипотеке, а при покупке квартиры в этом же доме от физ. лица по договору уступки права требования, в случае когда таких квартир уже нет у застройщика, % по ипотеке значительно выше, процента на 3. Самый главный плюс новостройки – оптимальные современные метражи, планировки и новые коммуникации. А самый главный плюс вторички – квартира имеет титул собственности. Вот поэтому, самое приоритетное и дефицитное жилье - так называемая, «молодая вторичка» т.е. современные дома, построенные и введенные в эксплуатацию в последние 3-7 лет, обжитые, с отремонтированными квартирами и действующей инфраструктурой. Понятно, что собственники, которые в свое время рисковали и строили долевку, сделавшие ремонт под себя, совсем не стремятся продавать «грамотную инвестицию», а максимально долго будут стараться сами пользоваться возможностями комфортного жилья.

Новостройки: плюсы и минусы

+				
100 % юридическая чистота сделки Первое жилье, не нарушена «аура» помещения.	Длительность получения квартиры в собственность.			
Современные коммуникации и оборудование дома в целом. Ремонт делается под себя, учитываются запросы и пожелания всех членов семьи.	Длительность создания необходимой инфраструктуры (в случае квартальной застройки).			
Возможность выбора конкретного места, жилого комплекса, класса жилья, близкого социального окружения (прямая зависимость от финансовых возможностей и предпочтений).	Затраты на ремонт, т.к многие новостройки сдаются без отделки.			
Наличие комфортных и современных условий проживания (подземные и наземные парковки, витражное остекление, ограждение территории, грузопассажирские и пассажирские лифты).	Длительность ремонтных работ в доме (продолжительность шума от ремонта соседей зависит от времени заселения).			
Обязательное оснащение квартир в новых домах различного рода приборами учета: газо, водо, электро и теплоснабжения (снижение расходов на содержание и обслуживание жилья).	Отсутствие газоснабжения до момента получения свидетельств о собственности 100% новоселов и прохождения инструктажа в газовой службе (как минимум по стоякам).			
Первоначально сниженная цена квадратных метров на ранней стадии строительства.	Риск оказаться в числе «обманутых дольщиков».			
Возможность выбора планировки различных серий от разных застройщиков.				
Возможность согласовать и произвести перепланировку на этапе строительства.				

Решение за вами, надеюсь, что информация, подготовленная аналитической службой ГК Кварц поможет вам сделать правильный выбор.

Наш совет — спрашивайте стаховой полис у застройщика до заключения Договора о долевом участии в строительстве. На сегодня — это реальная гарантия достройки дома!



С уважением, Малыгина Ирина Евгеньевна, директор АН «Кварц» и РК «Академия жилья» г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, д. 29. www.ankvarz.ru, 8 (831) 299-8-777