

RiD ANALYTICS



РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Анализ первичного рынка жилья г. Новосибирска

Елена Ермолаева



Объект исследования на первичном рынке жилья:

1. Дом (что считать домом? Что считать новостройкой?)
2. Квартира (продажи от застройщика / подрядчиков? Повторные продажи квартир? Неполные прайсы?)



Оптимальный формат сбора данных на первичном рынке

1. Реестр домов (местоположение, этап строительства, срок сдачи и т.п.)
2. Реестр квартир по каждому дому (цена, продана/не продана)



Реестр домов. Единого достоверного источника данных НЕТ.

Возможные источники данных:

1. Мэрия города
2. ГИС-продукты (2ГИС, Яндекс.Карты и т.д.)
3. Фотографии объектов
4. Специализированные сайты
5. Справочники



Реестр квартир. Единого достоверного источника данных НЕТ.

Данные Росреестра содержат погрешности:

1. Нет информации о продажах через ЖКС
2. Нет данных о «серых» схемах продажи – через займы, предварительные договоры
3. Часть компаний оформляют квартиры на сотрудников, а затем перепродают
4. Общее число ДДУ включает парковки и кладовки, приводится по области, а не по городу
5. Адекватные данные – только в выписках по 1500 руб. за штуку



Источники данных о непроданных квартирах

1. Рекламные прайсы (неточные данные)
2. Данные с сайтов (перечень квартир)
3. «Шахматки» для агентств недвижимости
4. Прямой обзвон строительных компаний



Когда происходит сделка на первичном рынке недвижимости?

1. Бронь на квартиру
2. Предварительный договор
3. Внесение предоплаты
4. Основной договор
5. Сдача договора в Росреестр
6. Получение документов из Росреестра
7. Окончательный расчет



Некоторые результаты мониторинга по первичному рынку жилья Новосибирска (август 2017 г.)

Статус дома	Число домов
В продаже	172
От застройщика все продано	29
Продажи приостановлены	19
Продажа через ЖСК	53
Строительство приостановлено	19
Долгострой	69

Деление новостроек по классам качества (ЕК МЖН РГР)

Класс качества	Число домов
Эконом-класс	241
Комфорт-класс	92
Бизнес-класс	7
Элитный класс	0

Цены на новостройки в зависимости от класса качества дома (ЕК МЖН РГР)

Класс качества	Цена, минимум, тыс. руб. за 1 кв. м	Цена, максимум, тыс. руб. за 1 кв. м
Эконом-класс	30	83
Комфорт-класс	45	88
Бизнес-класс	96	135
Элитный класс	-	-

Зависимость доли непроданных квартир от стадии строительства

Стадия строительства	Доля непроданных квартир
Начальный этап	62%
Основной этап	36%
Завершающий этап	13%

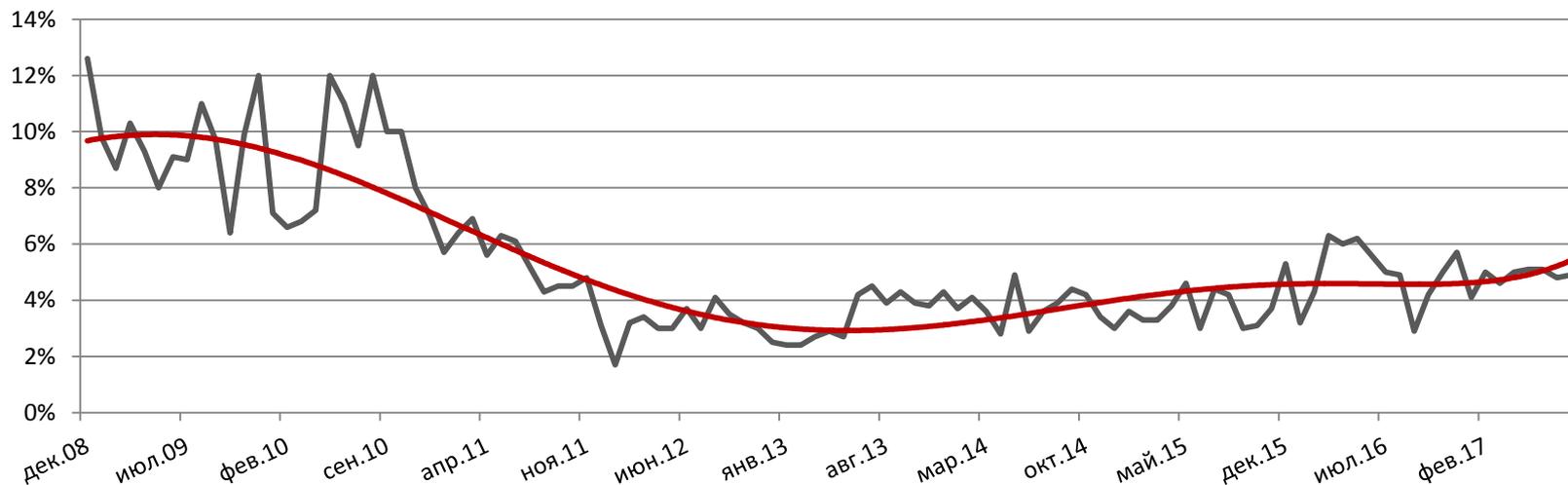


Динамика средней удельной цены и прироста цен за месяц на первичном рынке жилья Новосибирска



Средний размер скидки при расчете сразу, %

RiD ANALYTICS^o





Работаем с 2005 г.
Выпускаем 27 периодических отчетов
(мониторингов)
География - 8 городов Сибири и 5 областей
Более 200 клиентов
Более 70 разработанных концепций

