

Июль 2019

Обзор рынка недвижимости Нижегородской области II квартал 2019 года



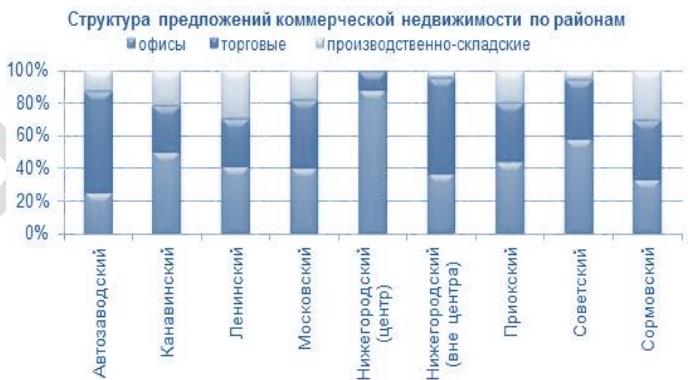
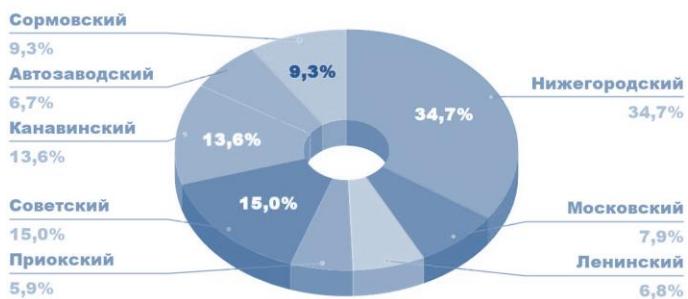
Евгений

❖ Коммерческая недвижимость

Общие данные

С начала 2019 года рынок коммерческой недвижимости Нижегородской области был представлен 6 тыс. предложениями, 68% которых являлись предложениями по продаже, а 32% - по аренде недвижимости. Наибольшая динамика по покупке/аренде коммерческой недвижимости наблюдалась в Нижегородском районе Нижегородской области, её доля от общего количества составила 34,6%. В то же время, наименьшую динамику в Нижегородской области показал Приокский район, его доля составила лишь 5,9%. Что же касается структуры коммерческой недвижимости, то её основную часть составляют офисные помещения (53%), вслед за которыми идут торговые помещения (33%) и производственно-складские помещения (14%).

Количество коммерческих предложений



Большая часть офисных помещений приходится на центральную часть Нижегородского района - всего 1159 объектов, что составляет 37% от общего количества офисных объектов в области. Следующим районом по количеству офисных объектов следует Советский район - 512 объектов или 16% от общего количества. Примерно аналогичная

складывается и для торговых помещений: уверенно лидирует центральная часть

Нижегородского района - 439 объектов или 22% от общего количества, за ним следует Советский район - 512 объектов, что составляет 16% от общего числа. Иначе выглядит обстановка с производственно-складскими помещениями, количество которых доминирует в Сормовском (23%), Канавинском (22%) и Ленинском (15%) и прочих заречных районах Нижегородской области.

Средняя площадь офисных помещений по районам составляет 313 кв.м. Диапазон площадей при этом разнится от 229 до 476 кв.м. Касательно торговых площадей этот показатель составляет 261 кв.м., а диапазон от минимального к максимальному равен 171 и 426 кв.м. соответственно. Наибольшие показатели среди коммерческой недвижимости наблюдаются у производственно-складских помещений, средняя площадь которых - 1141 кв.м.

Состояние цен спроса

Главным фактором,

влияющим на уровень цен и арендных ставок среди объектов коммерческой недвижимости Нижегородской области, является их географическое положение в регионе. Наиболее дорогими по арендной плате оказались торговые площади, средняя ставка на которые в 2019 году составила 753 руб/кв.м. На втором месте оказались офисные помещения со средней арендной ставкой в 600 руб/кв.м. Самой дешевой является ставка на аренду производственно-складских помещений, её средний показатель составил 240 руб/кв.м. Самые большие арендные ставки наблюдались для торговых площадей в торговых центрах вне зависимости от района, однако максимальное значение в 885 руб. было достигнуто в центральной части Нижегородского района.

Динамика цен предложения

С начала 2019 года уровень цен спроса и предложения на коммерческую недвижимость в Нижегородской области существенно не отличался и остается примерно на одном уровне.

Определяющим фактором цены предложения также является географическое положение объекта недвижимости. С конца первого квартала 2019 года средняя цена предложения на офисные помещения находилась на уровне 66 000 руб/кв.м. Чуть выше данный показатель для торговых площадей - на них средняя цена составила 72 090 руб/кв.м. Средняя цена предложения на производственно-складские помещения показала наименьший показатель - 20 780 руб/кв.м., аналогично ситуации с арендными ставками. Если сравнить актуальные цены на коммерческую недвижимость в Нижегородской области с ценами на сентябрь 2018 года - изменения окажутся совсем незначительными. Чтобы более точно проследить тенденции на рынке недвижимости в регионе, стоит взять более длинный временной период и сравнить с ценами 2015 года

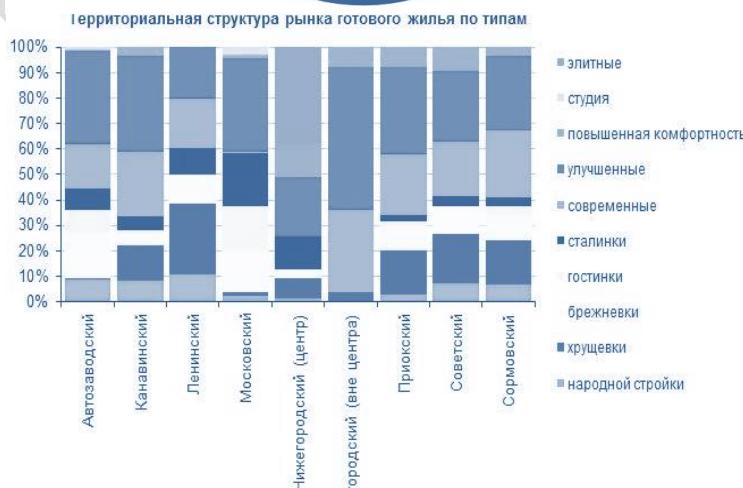
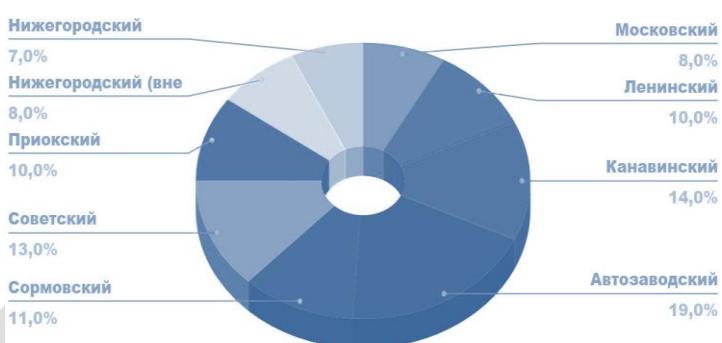
	2кв. 2015	2кв. 2019	% изменение
Офисы	638	600	5,95%
Арендная ставка			
Цена предложения		66000	2,22%
Торговые площади	829	753	9,16%
Арендная ставка			
Цена предложения		72090	1,12%
Склады и прочее	244	240	1,6%
Арендная ставка			
Цена предложения		20780	7,5%

❖ Жилая недвижимость

Общие данные

За период с начала 2019 года на рынке жилой недвижимости в Нижегородской области было выставлено 5986 предложений по продаже квартир. В территориальной структуре готового жилья преобладает недвижимость в Автозаводском районе Нижегородской области - в нём было размещено 19% от всех предложений по продаже готового жилья. На втором и третьем месте идут Канавинский и Советский районы с 14% и 13% соответственно. Полная территориальная структура готового жилья представлена на диаграмме.

Территориальная структура предложения жилой недвижимости в Нижегородской области по районам



Согласно анализу предложений по продаже готовых квартир, наибольшим спросом пользуются 2-комнатные и 1-комнатные квартиры - в долевом соотношении 35% и 31% соответственно.

Объем предложения 3 комнатных квартир чуть менее высокий, но тем не менее существенный - 28% от общего количества. Около 6% предложений предлагают квартиры от 4-х и более комнат. По типу более половины всех квартир - современного и улучшенного типа (21% и 31% соответственно). Однако все ещё велико количество хрущевок, брежневок и сталинок - 17%, 9% и 6% соответственно. 5% от общего количества квартир можно отнести к квартирам повышенной комфортности. Что касается элитных квартир - данный тип жилья все еще слабо популярен и составляет лишь 2%.

В то же время, стремительно набирает популярность такой тип жилья как квартиры-студии. Отличительной особенностью таких квартир является

отсутствие межкомнатных

перегородок между квартирной площадью и кухней, что позволяет получить больше пространства за меньшую цену.

Долевая часть квартир-студий находится чуть выше 0,003%, однако в ближайшие пару лет этот показатель может значительно увеличиться.

Территориальный анализ структуры готового жилья по типам квартир показывает, что наиболее комфортабельные и современные квартиры преобладают в Нижегородском районе, при чём как в центре, так и вне центра. Тем не менее, существенное количество предложений комфортного жилья присутствует также в Автозаводском, Канавинском и Московском районах Нижегородской области.

Динамика цен предложения

За 2018 год состояние цен в рублевом выражении особо не изменилось, однако в долларовом выражении цены увеличились на 3,2%. Самыми дорогими по цене предложения являются элитные квартиры, средняя цена которых находится на уровне 98560 руб/кв.м.

Наиболее дешевыми вышли квартиры в домах народной

стройки со средней ценой в 44860 руб/кв.м. Средняя цена по городу составила 62060 руб/кв.м.

Что же касается разделения по районам, то самыми дорогими оказались предложения в Нижегородском районе, а самыми дешевыми - в Сормовском, квартиры в котором дешевле центрального на 69%.

Динамика цен спроса

Для анализа цен спроса на жилую недвижимость в Нижегородской области были отобраны 10 самых дорогих улиц Нижнего Новгорода как областного центра, а также 10 самых дешевых улиц того же города.

10 самых дорогих улиц

Улица	Район	Средняя цена руб/кв.м.	Мин. цена руб/кв.м.	Макс. цена руб/кв.м.
Казанская наб	Нижегородский (центр)	101 040	93 750	105 000
Сергиевская ул	Нижегородский (центр)	96 010	69 590	120 350
Нестерова ул	Нижегородский (центр)	86 630	70 760	100 000
Краснозвездная ул	Советский	82 620	61 750	98 790
Костина ул	Нижегородский (центр)	82 080	70 930	93 230
Короленко ул	Нижегородский (центр)	81 920	60 500	106 960
Бетанкура ул	Канавинский	78 880	51 700	95 590
Свободы пл	Нижегородский (центр)	77 140	65 890	91 300
Верхне-Волжская	Нижегородский (центр)	76 590	65 600	86 080
Александра Хохлова	Нижегородский (центр)	74 930	66 670	108 000

10 самых дешевых улиц

Улица	Район	Средняя цена руб/кв.м.	Мин. цена руб/кв.м.	Макс. цена руб/кв.м.
Заслонова ул	Автозаводский	39 730	31 870	44 030
Электровозная ул	Канавинский	40 870	33 720	53 030
Дегтярева ул	Автозаводский	42 550	38 110	49 090
Борская ул	Автозаводский	43 300	32 000	52 270
Афанасьева ул	Автозаводский	43 840	34 620	54 810
Дачная ул	Ленинский	45 400	37 500	57 000
Волжская ул	Сормовский	45 790	33 140	83 580
Украинская ул	Канавинский	47 970	35 540	67 500
Маковского ул	Автозаводский	48 550	38 890	53 450
Героя Васильева ул	Автозаводский	49 350	39 460	61 160

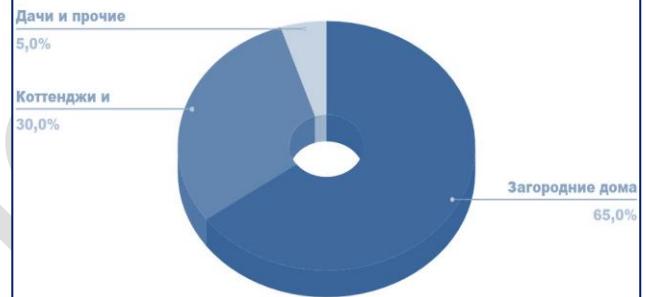
❖ Загородная недвижимость

Общие данные

На рынке загородного жилья в Нижегородской области с начала 2019 года было выставлено на продажу порядка 878 объектов недвижимости. Преобладают по количеству загородные дома и части домов - 424 и 176 объектов недвижимости соответственно. Вслед за загородными домами набирает популярность покупка или сдача в аренду коттеджей и таунхаусов - сравнительно новых объектов, пользующихся спросом среди состоятельного населения. С начала 2019 года было выставлено 208 предложений о продаже или сдаче в аренду коттеджей и 70 предложений касательно таунхаусов. Удельный вес коттеджей и таунхаусов с начала 2019 года составил 30% от всех объектов загородной недвижимости. Последним

типов объектов являются дачи, доля которых составила 5% от общего числа предлагаемых объектов.

Рынок загородной недвижимости Нижегородской области по типам



Основным фактором, влияющим на динамику спроса на загородную недвижимость в регионе и, соответственно, на уровень цен на неё - является сезонность, что подтверждается повышением активности на продажу и сдачу в аренду ближе к началу лета 2019 года, в момент начала сезона отпусков.

Что касается географического положения, то большинство объектов загородной недвижимости располагается в черте Нижнего Новгорода в центре Нижегородского района, следом идут Лыковское и Павловское направление, а замыкает все Заволжское направление.

Нижегородской области уменьшились цены на земельные участки.

Так, средняя цена на них по итогам 1-го квартала составила 791 715 руб., что на 3% меньше прошлогодней цены.

	Цена 2018 года	Цена 2019 года	% изменение
Загородные дома	2 141 390	2 203 077	2,8%
Коттеджи	8 897 792	9 014 987	1,3%
Таунхаусы	5 310 398	5 310 565	менее 0,1%
Земельные участки	815 466	791 715	-3%

Динамика цен предложения

Анализ цен предложения на загородную недвижимость в Нижегородской области после 1-го квартала 2019 года показал, что цены на загородные объекты в регионе возросли. Так, цены на загородные дома подорожали на 2,8% по сравнению с прошлым годом. На коттеджи цены возросли чуть менее - на 1,3%. Средняя стоимость частного дома в Нижегородской области составила 2 203 077 руб., а коттеджа - 9 014 987 руб.

Средняя цена на таунхаусы осталась на прежнем уровне и равна 5 310 565 руб.

В то же время, в

В целом, ситуация на рынке загородной недвижимости в Нижегородской области позволяет сделать вывод о росте как спроса на объекты недвижимости, так и предложения. Только за 1-й и 2-й кварталы 2019 года спрос увеличился на 18%, а предложение - на 16%. Впрочем, такой рост можно связать с периодом “дачного сезона” и активизации передвижения “за пределы” городской черты.