



Business  
community

**Анализ рынка  
недвижимости  
Новосибирской  
области**

Февраль 2024

## Содержание

<b>1. Динамика стоимости по районам .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Изменение индекса цен на жилье по районам .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Динамика стоимости м2 по районам Новосибирска ..</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Динамика стоимости м2 по районам Новосибирской области .....</b>	<b>9</b>
<b>2. Продажи апартаментов за февраль 2024 .....</b>	<b>13</b>
<b>3. Строительство жилой площади (ДДУ) .....</b>	<b>15</b>
<b>3.1 Строительство жилой площади (Новосибирск) .....</b>	<b>16</b>
<b>3.2 Строительство жилой площади (Новосибирская область) .....</b>	<b>17</b>
<b>3.3 Лидеры среди ЖК по строительству жилой площади .....</b>	<b>18</b>
<b>4. Ипотека .....</b>	<b>21</b>
<b>4.1 Динамика % ставок. Предложения топ-20 ипотечных банков .....</b>	<b>22</b>
<b>4.2 Динамика ключевой ставки, % годовых с учетом базового прогноза (по данным ЦБ) .....</b>	<b>23</b>
<b>4.3 Доля ипотеки (млрд. руб.) .....</b>	<b>24</b>
<b>4.4 Доля ипотеки (шт.) .....</b>	<b>25</b>

# 1. Динамика стоимости по районам

## 1.1 Изменение индекса цен на жилье по районам

Локация	Февраль 2024	
	м/м %*	г/г %**
г. Новосибирск	- 3,10	+ 7,64
Дзержинский район	+ 0,78	+ 7,48
Железнодорожный район	+ 5,34	+ 33,64
Заельцовский район	- 3,40	+ 5,09
Калининский район	+ 2,65	+ 21,65
Кировский район	- 1,88	+ 20,9
Ленинский район	- 1,32	+ 7,16
Октябрьский район	+ 2,29	+ 10,7
Первомайский район	- 12,39	- 14,65
Советский район	+ 10,22	+ 33,42
Центральный район	- 3,91	+ 6,2
Новосибирская область	- 0,77	+ 15,76
г. Бердск	- 1,37	+ 19,72
сп. Верх-Тула	- 2,86	+ 12,3
г. Искитим	-	-
сп. Каменка	-	-
пгт. Кольцово	+ 0,51	+ 2,84
рп. Краснообск	+ 0,14	+ 23,29
сп. Криводановка	- 2,24	-
сп. Кудряшовский	-	-
п. Ложок	-	+ 21,22
Мошковский район	- 11,62	+ 13,34
г. Обь	- 2,55	+ 30,37
п. Озерный	+ 3,47	+ 7,05
п. Садовый	+ 0,98	+ 9,25
п. Степной	+ 1,90	-
<b>ВСЕГО</b>	<b>- 3,57</b>	<b>+ 9,02</b>

\* – февраль 2024 г. к январю 2024 г.

\*\* – февраль 2024 г. к февралю 2023 г.

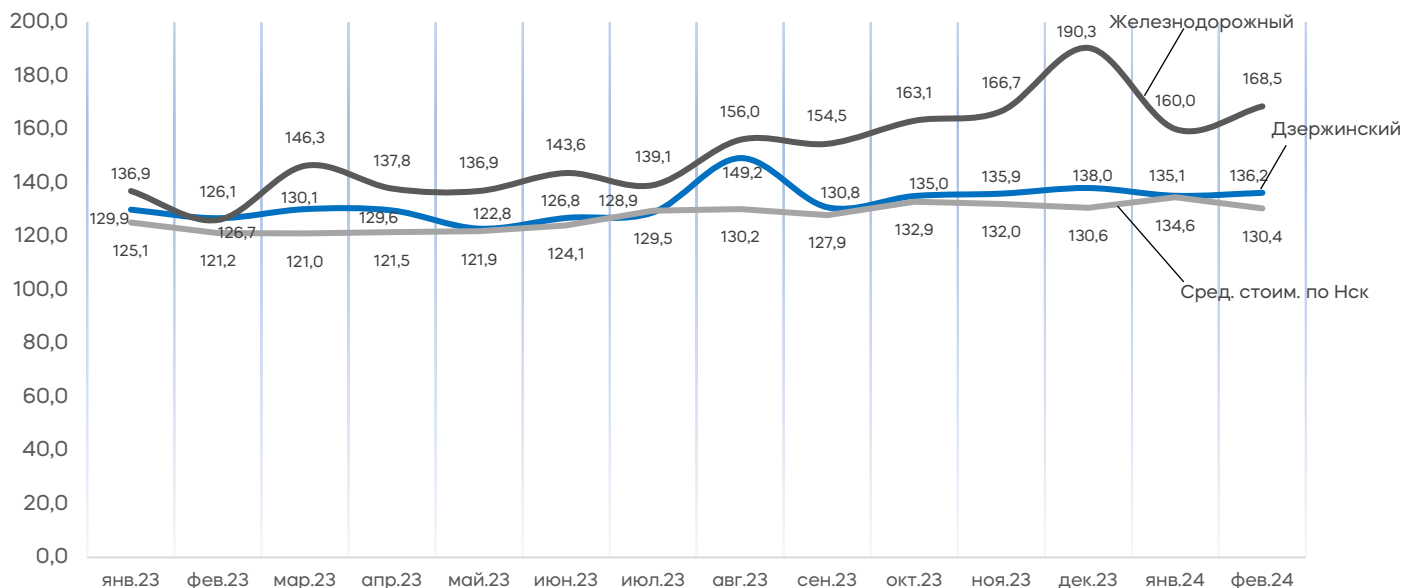
По итогам февраля 2024 года стоимость квадратного метра жилья в Новосибирске увеличилась на **7,64** % по сравнению с февралем 2023 года. При этом стоимость выросла во всех районах города, кроме **Первомайского**, там наблюдается снижение – на **14,65** %. Наибольший прирост зафиксирован в **Железнодорожном** и **Советском** районах – **33,64** % и **33,42** % соответственно.

По Новосибирской области мы также видим положительную динамику, показатель вырос на **15,76** %. Самый большой прирост в г. **Обь**, там стоимость м2 увеличилась почти в 3 раза – на **30,37** %.

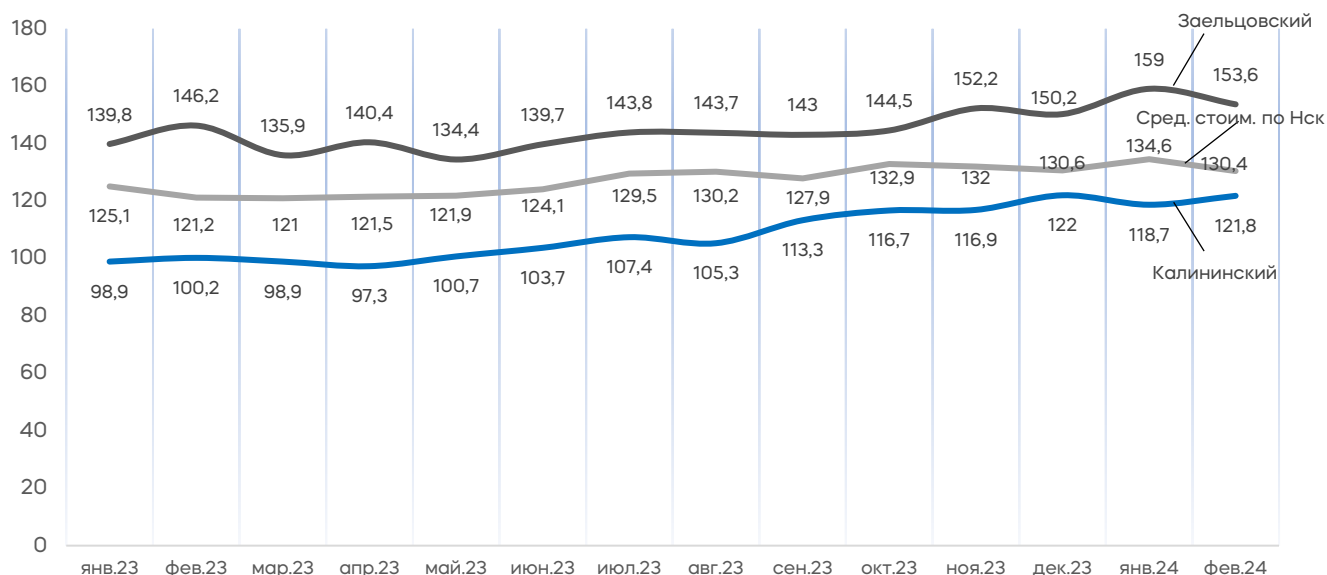
Если же сравнивать февраль 2024 с предыдущим месяцем, то мы видим, что показатель по городу снизился на **3,10** %, при этом можно отметить, что в 5 районах из 10 стоимость упала, и самые низкие показатели у **Первомайского**, **Центрального** и **Заельцовского** районов, **(-12,39)** %, **(-3,91)** % и **(-3,40)** % соответственно. Лидерами по приросту снова являются **Советский** район – **10,22** % и **Железнодорожный** район – **5,34** %.

По области наблюдается небольшое снижение на **0,77** %, ниже всего цена упала в **Мошковском** районе – на **11,62** %, а лучший показатель в п. Озерный – **(+3,47)** %.

## 1.2 Динамика стоимости м2 по районам Новосибирска

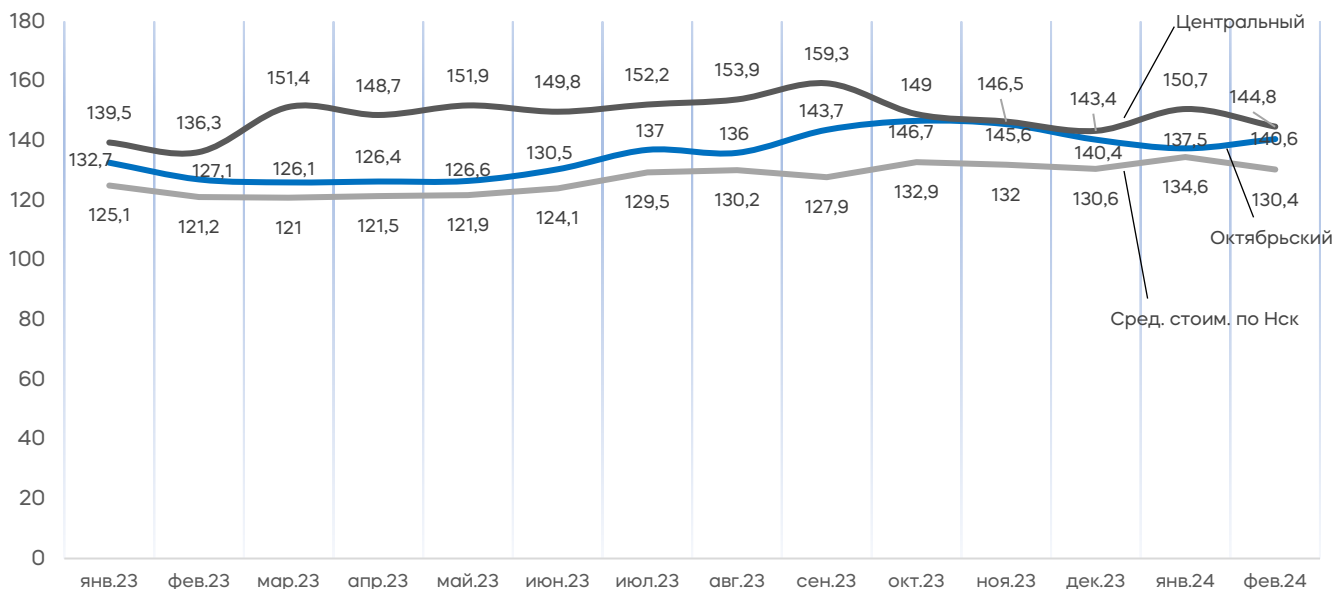


В целом наблюдается положительная динамика стоимости м2 в **Железнодорожном** и **Дзержинском** р-нах. При этом самый высокий показатель в **Железнодорожном** р-не наблюдается в дек.23, но в начале 24 г. стоимость снизилась почти на 16 %, но все же она остается выше по отношению к прошлому году. Средняя стоимость в этих районах значительно выше стоимости по городу.

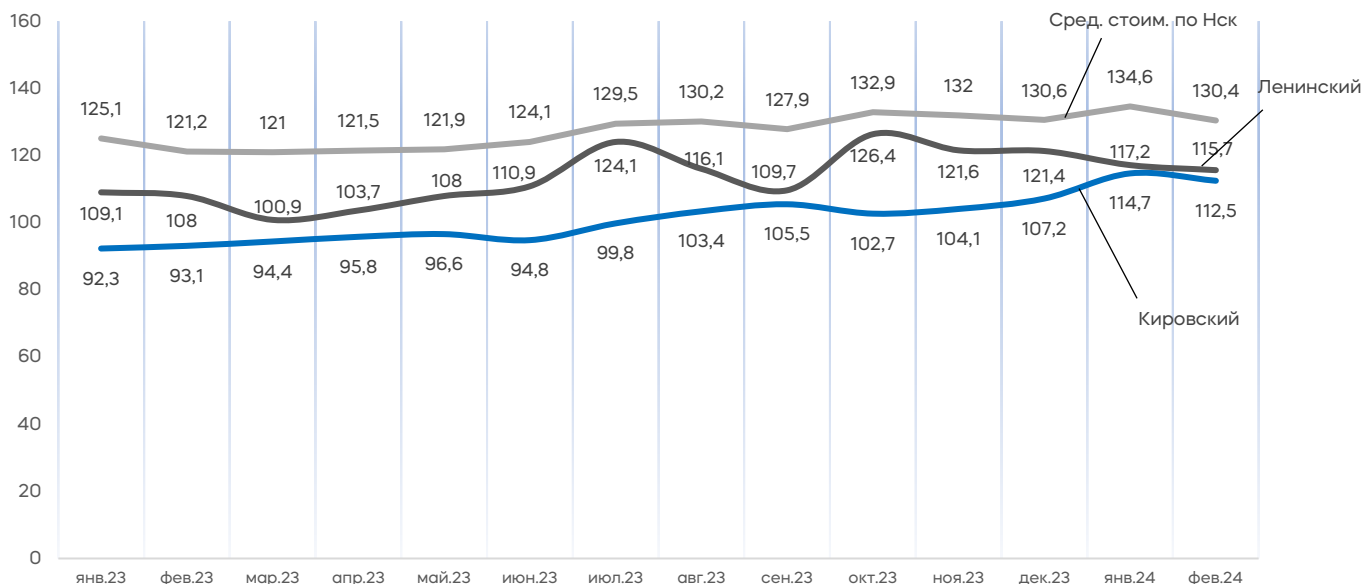


В **Заяльцовском** и **Калининском** р-нах цена м2 за анализируемый период равномерно растет и в фев. 24 остается выше показателя прошлого года. Средняя стоимость м2 в **Заяльцовском** р-не на 12,6 % выше, чем в Новосибирске; в **Калининском** – на 13,5 % ниже.

## 1.2 Динамика стоимости м2 по районам Новосибирска

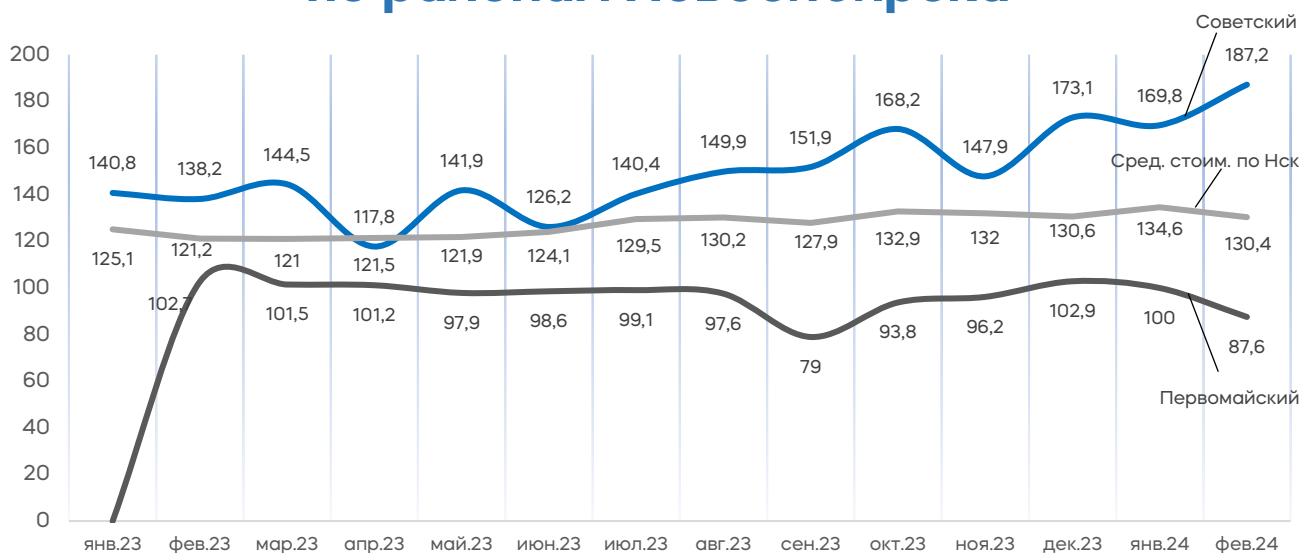


В **Центральном** р-не наблюдается снижение стоимости м2 в период с окт.23 до дек.23, однако по итогам фев.24 она все равно выше относительно показателя прошлого года на 6,2 %. В **Октябрьском** р-не цена м2 в начале 23 г. начала снижаться, но к концу года снова выросла. Средняя стоимость в этих р-нах превышает стоимость по городу.



В **Кировском** р-не цена м2 за анализируемый период равномерно росла; а в **Ленинском** р-не с июл.23 по окт.23 наблюдаются скачки цен до максимальных значений, а в период с окт.23 по настоящее время цена снижается, но пока остается выше показателя прошлого года. Средняя стоимость в этих р-нах значительно ниже показателя по Новосибирску.

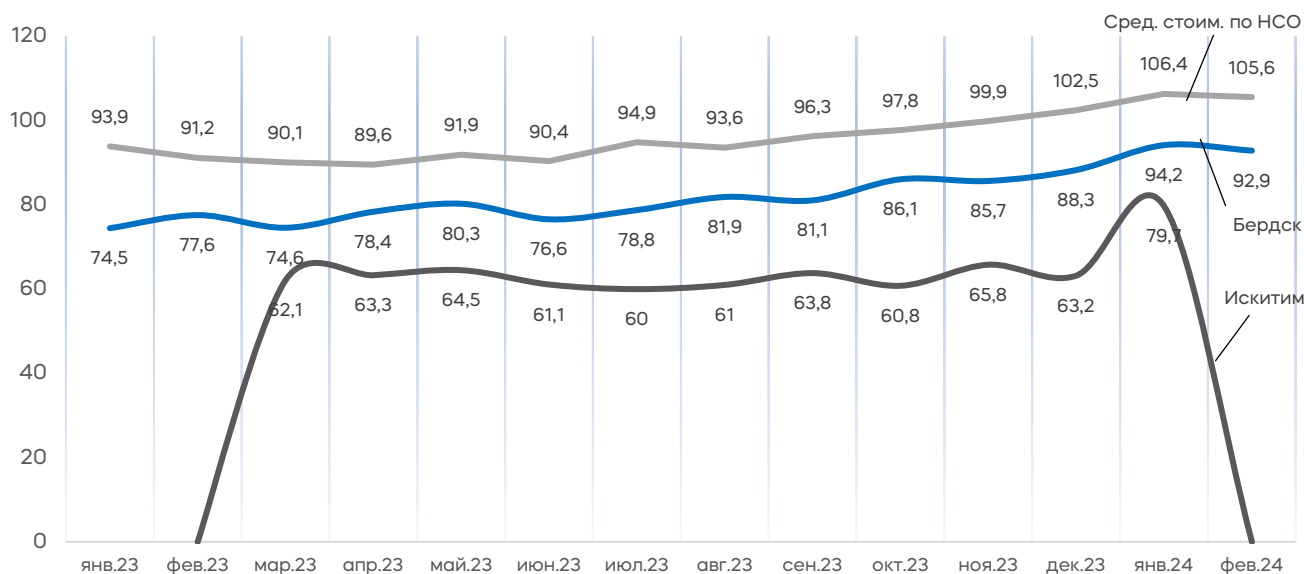
## 1.2 Динамика стоимости м2 по районам Новосибирска



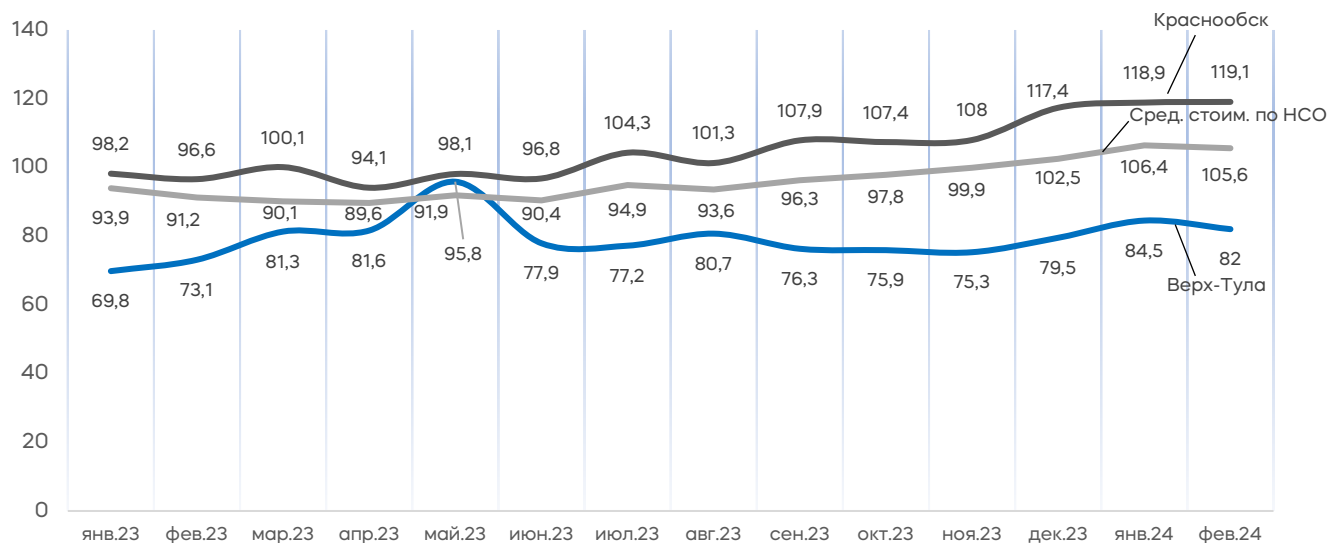
В **Советском** р-не за анализируемый период можно заметить, что стоимость м2 имела широкий диапазон изменения, при этом самый низкий показатель зафиксирован в апр.23 – 117,8 тыс. руб.; а самый высокий показатель зафиксирован в настоящее время – 187,2 тыс. руб. В **Первомайском** р-не с начала 23 г. цена равномерно снижалась до своего минимума в сен. 23 – 79 тыс. руб., позже стоимость начала повышаться, но в настоящее время она остается ниже показателя прошлого года. Средняя стоимость м2 в **Советском** районе выше, чем по Новосибирску на 18,1 %; в **Первомайском** – ниже на 25 %.



## 1.3 Динамика стоимости м2 по районам Новосибирской области

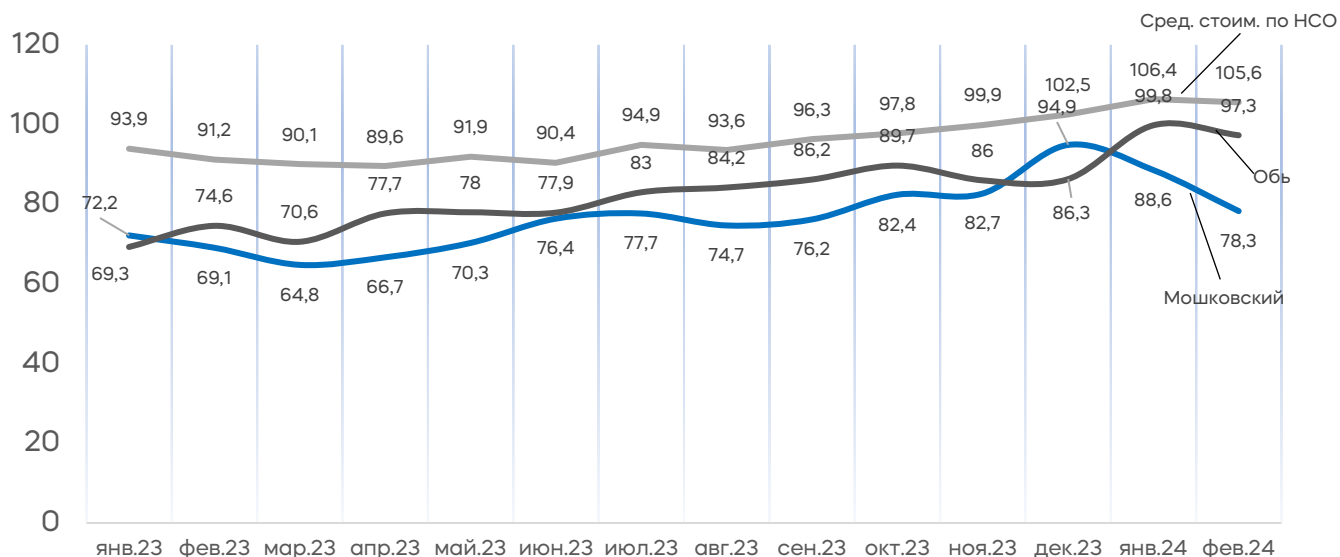


В **Бердске** стоимость м2 на протяжении анализируемого периода равномерно росла, и в настоящий момент она выше показателя прошлого года. В **Искитиме** на протяжении анализируемого периода стоимость м2 кардинально не менялась до дек.23, но в янв.24 произошел скачок стоимости на 26,1 %. Показатель средней стоимости м2 в **Бердске** и **Искитиме** значительно ниже показателя по области.

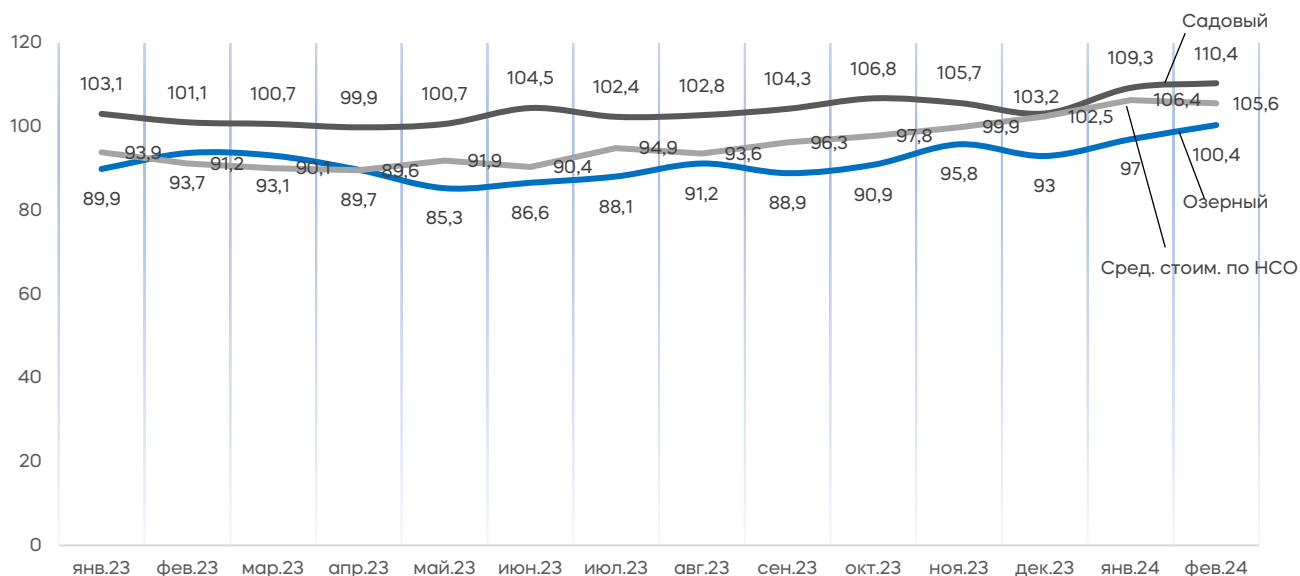


В **Краснообске** на протяжении анализируемого периода наблюдается положительная динамика стоимости м2. В **Верх-Туле** с начала 23 г. по май.23 наблюдалась положительная динамика, с мая по ноябрь 23 зафиксирован спад стоимости на 21 %, но к концу 23 г. показатель начал расти и в настоящее время остается выше, чем показатель год назад. Средняя стоимость в Краснообске выше, чем по области на 9 %; в Верх-Туле – ниже на 17,4 %

## 1.3 Динамика стоимости м2 по районам Новосибирской области

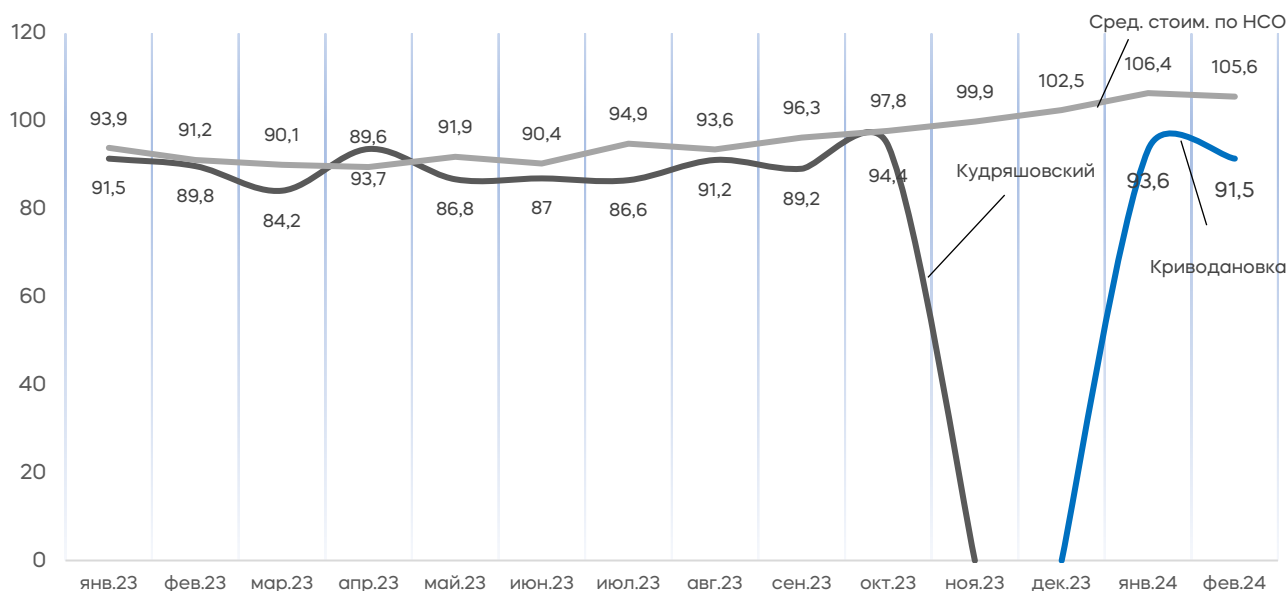


В **Оби** можно отследить рост стоимости м2 с начала 23 г. по октябрь, с октября по декабрь произошел небольшой спад, но с начала 24 г. снова появилась тенденция к росту. В **Мошковском** р-не с начала 23 г. по декабрь стоимость выросла в 3 раза – на 37 %, но в 24 г. цена начала снижаться и сейчас находится почти на том же уровне по отношению к показателю прошлого года.

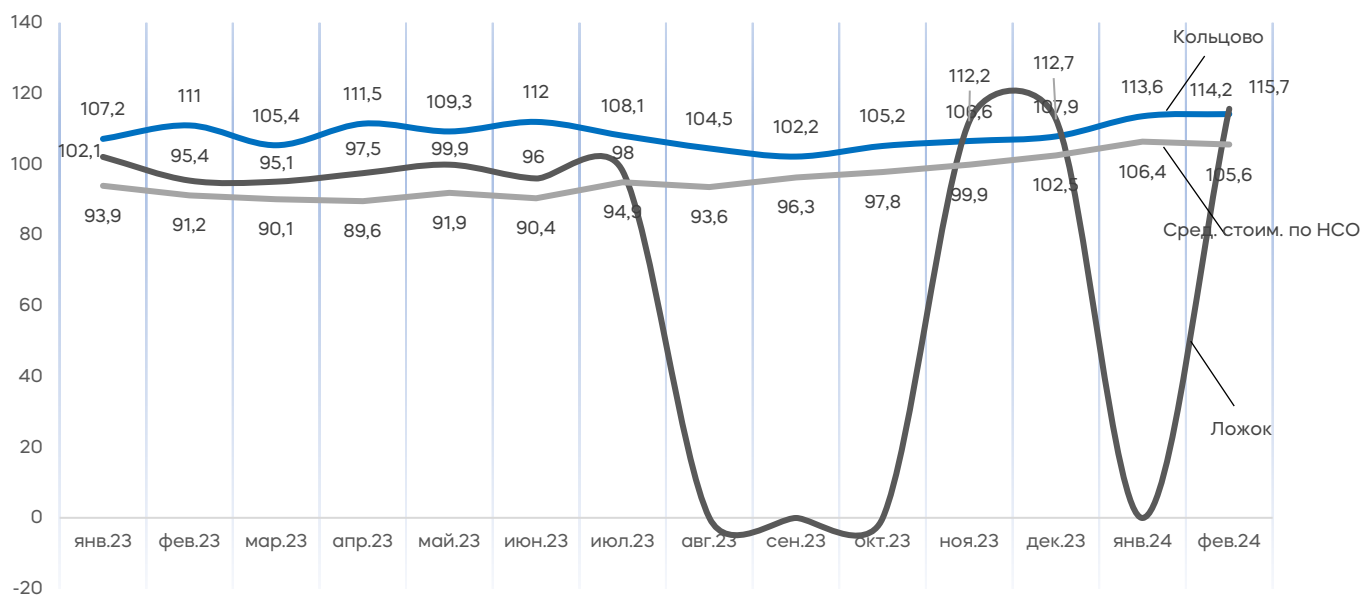


В поселках **Садовый** и **Озерный** стоимость м2 за 23 г. критично не менялась, но в 24 г. наметилась тенденция к росту. В **Озерном** средняя цена м2 ниже, чем по обл. на 3,5 %; в **Садовом** – выше на 8 %.

## 1.3 Динамика стоимости м2 по районам Новосибирской области

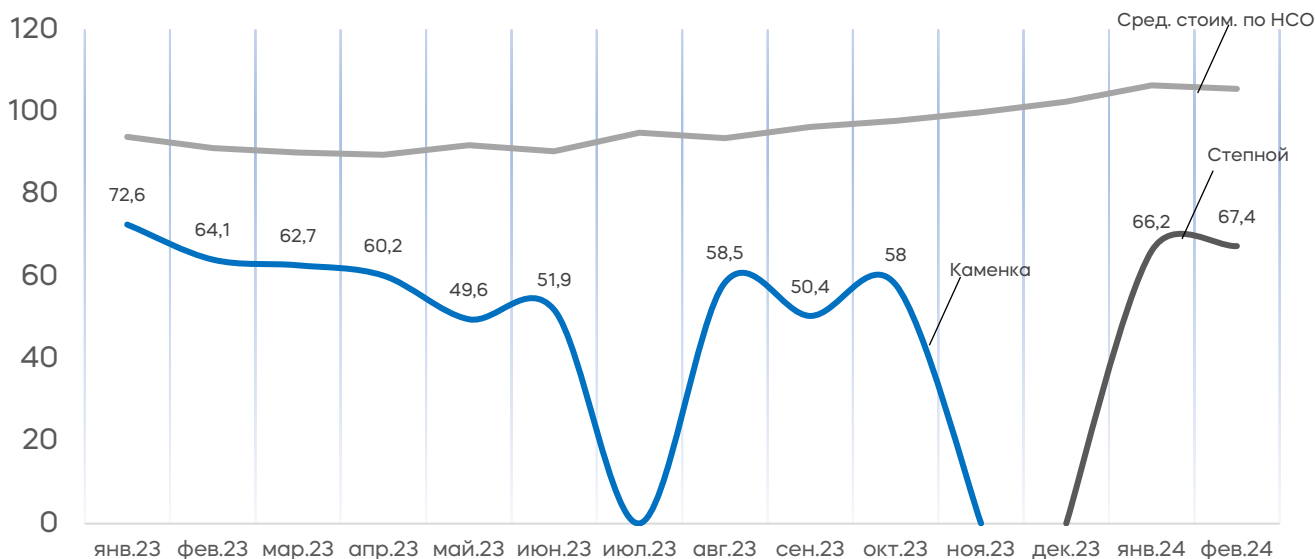


В п. **Кудряшовский** цена м2 сильно не менялась с начала 23 г. до окт.23, после этого периода по настоящее время продажи отсутствуют. В **Криводановке** продажи начались с янв.24, поэтому сейчас сложно оценить тенденцию. Показатель стоимости м2 в Кудряшовском и Криводановке ниже средней цены по области.

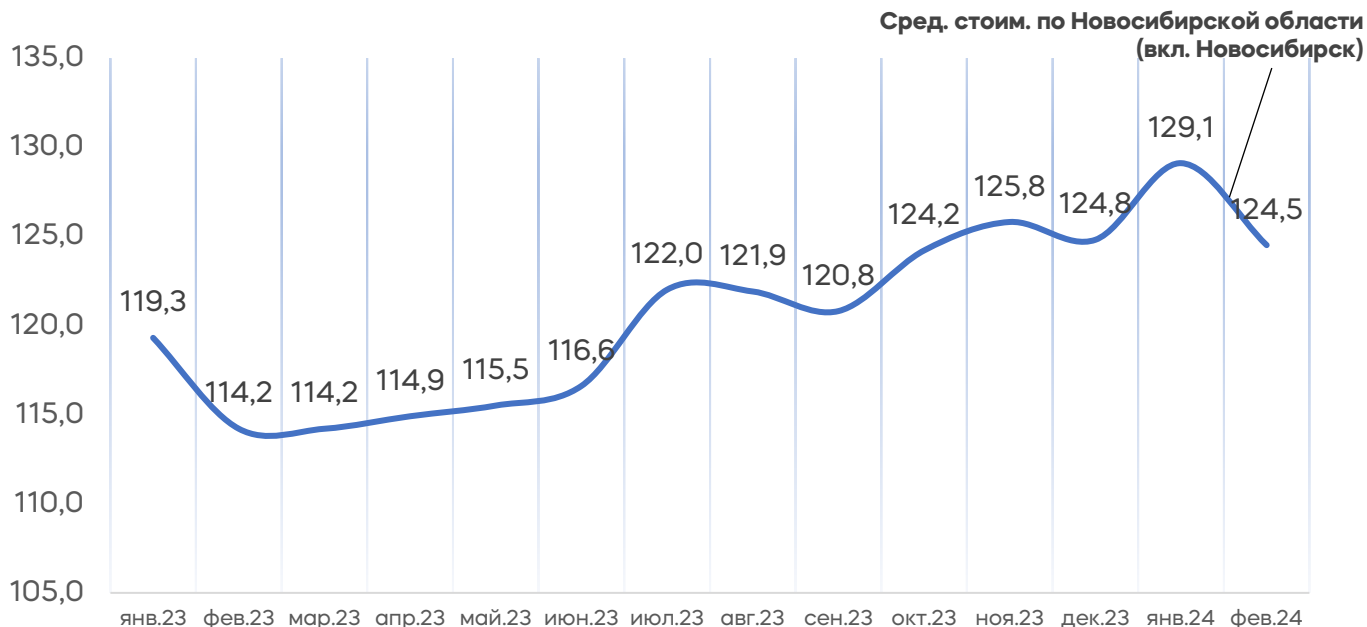


В **Кольцово** стоимость м2 за анализируемый период значительно не изменилась. В п. **Ложок** наблюдается падение стоимости с начала 23 г. по июл.23 на 4 %, а с конца 23 г. по настоящее время появилась тенденция к росту. Стоимость м2 в Кольцово и в Ложке выше, чем средняя стоимость м2 по области.

## 1.3 Динамика стоимости м2 по районам Новосибирской области



В **Каменке** наблюдается падение показателя стоимости м2 с начала 23 г. до ноября, с ноября по сегодняшний момент продажи отсутствуют. В п. **Степной** продажи начались в янв.24 г., поэтому сложно оценить тенденцию.



В целом, анализируя общий показатель стоимости м2 жилья по области (включая Новосибирск), можно отследить положительную динамику в период с янв. 23 по янв.24, за этот период стоимость выросла на 8,2 %. Однако в фев.24 цена снизилась, но все же остается выше показателя фев.23 на 9 %.

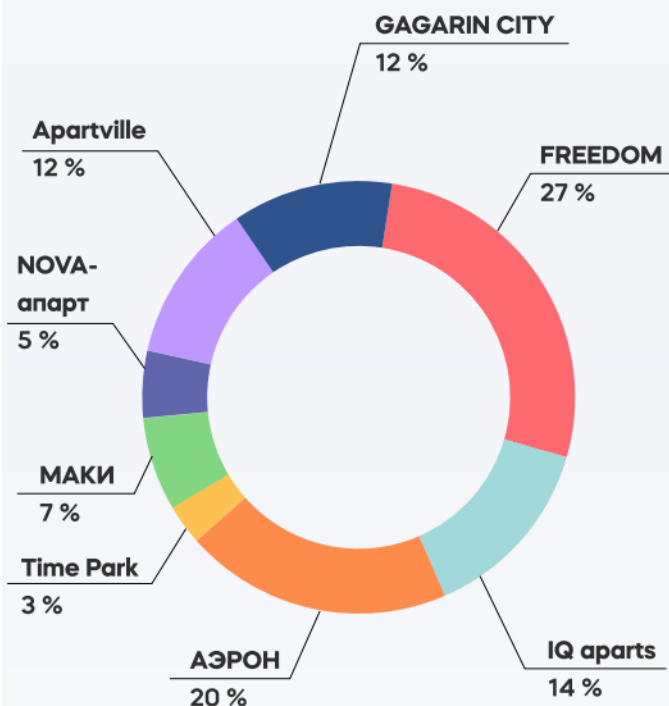
## **2. Продажи апартаментов февраль 2024**

## Аналитика продаж апартаментов февраль 2024 в городе Новосибирске

Проект	Отделка	Продажи за февраль 2024				Остатки апартаментов		Начальное кол-во	Стадия строительства	Мес. от старта продаж
		Кол-во	Сумма, ₽	м²	цена м² *	Кол-во	%			
<b>FREEDOM</b>	<b>White box</b>	<b>32</b>	<b>199 653 000</b>	<b>925</b>	<b>215 841</b>	<b>438</b>	<b>35%</b>	<b>1 240</b>	<b>14 этаж</b>	<b>14</b>
GAGARIN CITY	С ремонтом	14	183 318 816	654	280 304	399	82%	484	Фундамент	10
АЭРОН	White box	24	134 710 000	745	180 819	562	72%	782	1 этаж	9
IQ апартs	С ремонтом	17	75 000 000	386	194 301	115	19%	598	Внутренняя отделка	23
<b>Apartville</b>	<b>White box</b>	<b>14</b>	<b>71 000 000</b>	<b>477</b>	<b>148 847</b>	<b>190</b>	<b>70%</b>	<b>270</b>	<b>Фундамент</b>	<b>3</b>
МАКИ	С ремонтом	9	43 725 770	307	142 429	143	64%	222	4 этаж	8
NOVA-апарт	White box	6	21 228 000	190	111 726	186	77%	242	Внутренняя отделка	23
Time Park	White box	3	15 340 000	97	158 144	273	61%	449	Фундамент	17
Пилигрим	С ремонтом	-	-	-	-	73	48%	153	9 этаж	11
Voroshilov	С ремонтом	-	-	-	-	492	98%	500	8 этаж	14
<b>ИТОГО</b>		<b>119</b>	<b>743 975 586</b>	<b>3 781</b>						

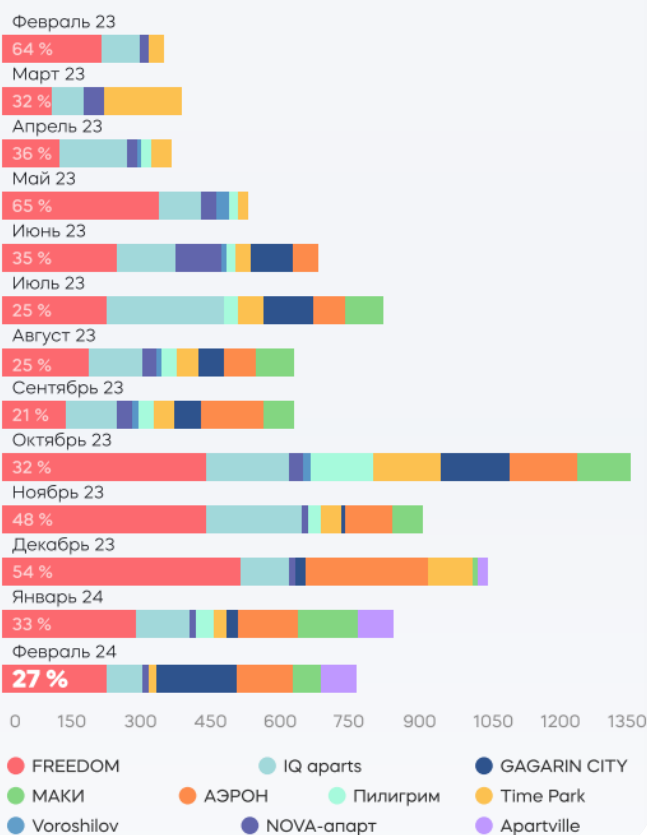
\*Цена м² указана по зарегистрированным ДДУ, не учитывает дополнительные опции в виде мебелировки апартаментов

### Структура продаж по кол-ву февраль 2024



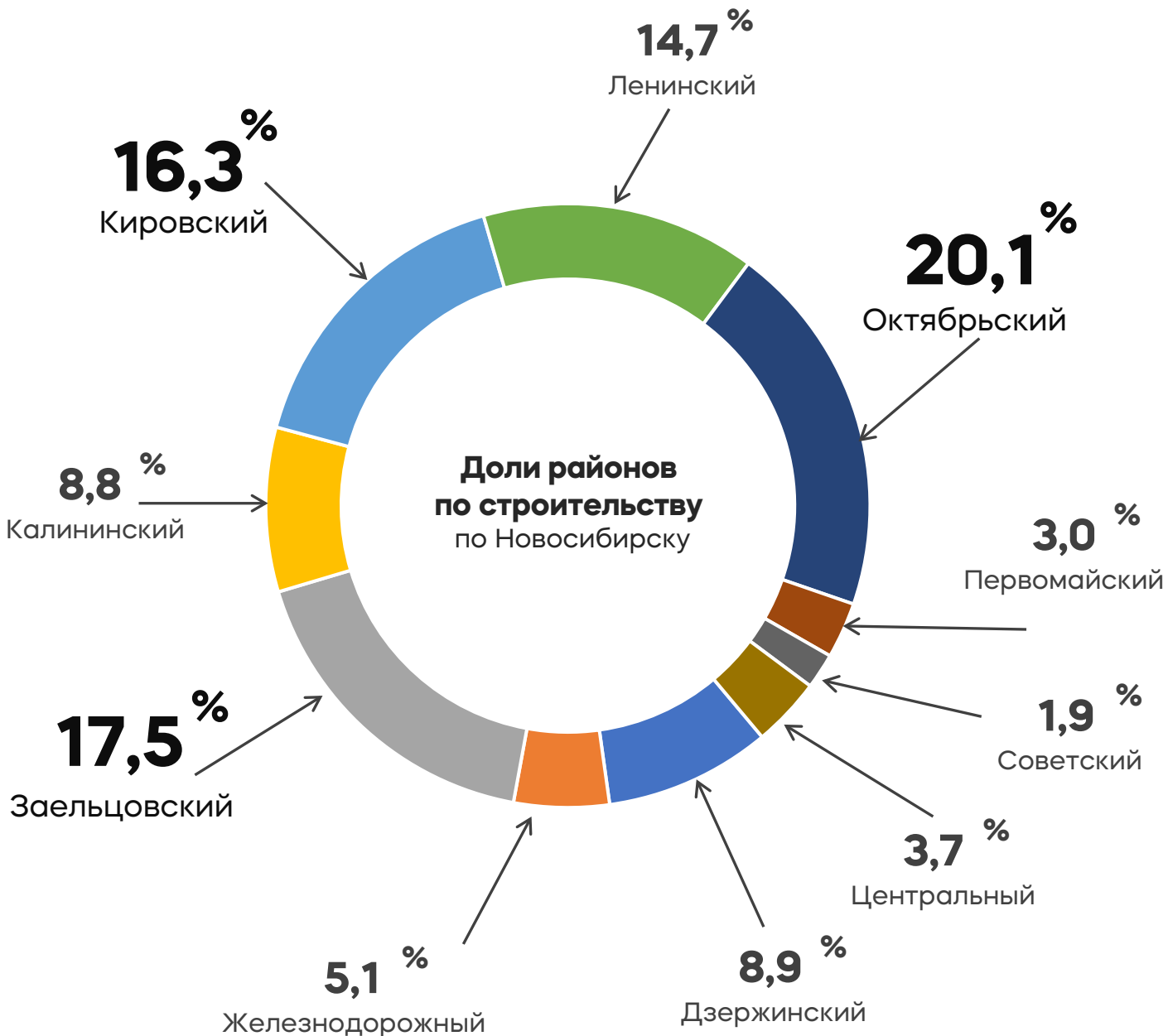
### Динамика продаж апартаментов 2023-2024

г. Новосибирск, млн ₽



# 3. Строительство жилой площади (ДДУ)

### 3.1 Строительство жилой площади (Новосибирск)

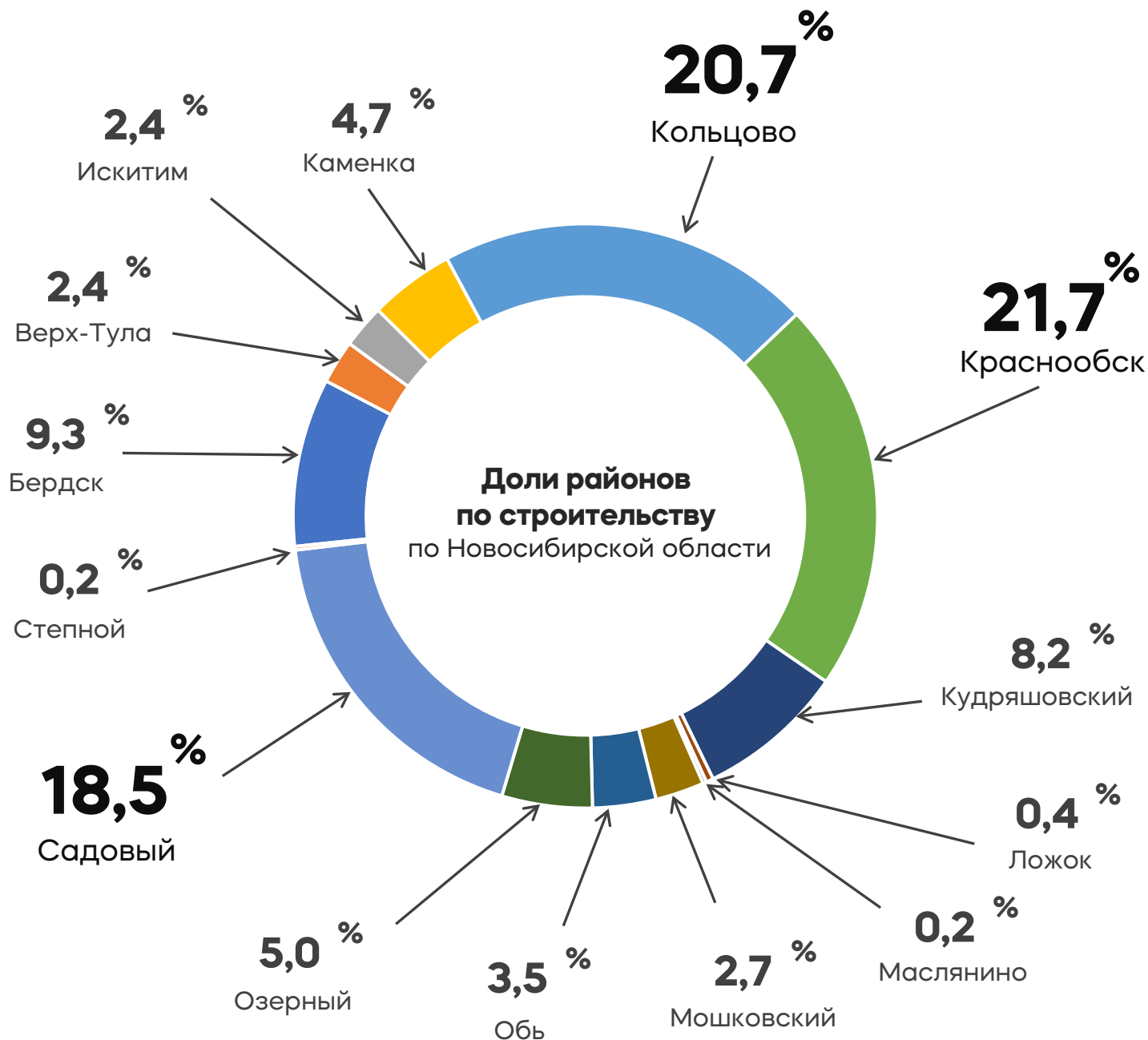


Первым по строительству жилой площади в городе Новосибирске является **Октябрьский** р-н, он занимает 1/5 часть от всего объема строительства – **20,1 %**; на втором месте **Заяльцовский** р-н – **17,5 %**; а замыкает тройку лидеров **Кировский** р-н – **16,3 %**. Вместе на три этих района приходится больше половины от общего объема – **54 %**.

Меньше всего жилья строится в **Советском** р-не – **1,9 %**.



## 3.2 Строительство жилой площади (Новосибирская область)



Самыми застраиваемыми районами Новосибирской области сегодня можно считать г. **Краснообск** – 21,7 %, пгт. **Кольцово** – 20,7 % и п. **Садовый** – 18,5 %. На эти районы приходится почти **61 %** всей застраиваемой площади.

Меньше всего застраиваемой площади приходится на п. **Ложок** – 0,4 %; пгт. **Маслянино** и п. **Степной** – по 0,2 %.

## 3.3 Лидеры среди ЖК по строительству жилой площади

### В Новосибирске

ЖК	Группа компаний	Жилая площадь, м2	Доля, %
Дзержинский р-н			
Галактика	СОЮЗ	33 184	13,9
GRANDO	VIRA	29 205	12,3
RED FOX	Sky Group	26 196	11,0
Железнодорожный р-н			
Нарымский квартал	Строй Мастер	60 066	43,9
Прованс	Дом-Строй	19 472	14,2
Чернышевский	Сибирь Инвест	17 433	12,7
Заельцовский р-н			
Квартал Авиатор	Брусника	56 449	12,1
Нобель	Новый мир	43 656	9,3
Русское солнце	Стрижи	36 116	7,8
Калининский р-н			
Квартал на Игарской	Расцветай	94 260	39,9
Династия. Квартал поколений	Энергомонтаж	56 206	23,8
Тайгинский парк	КПД-Газстрой	22 479	9,5
Центральный р-н			
Мылзавод	Брусника	82 121	82,0
На Писарева	КМС	17 994	18,0

## 3.3 Лидеры среди ЖК по строительству жилой площади

### В Новосибирске

ЖК	Группа компаний	Жилая площадь, м2	Доля, %
Октябрьский р-н			
Европейский берег	Брусника	83 361	15,5
Сакура парк	Расцветай	65 066	12,1
Марсель-2	Береговое	32 424	6,0
Первомайский р-н			
Одоевский	Первый строительный фонд	35 376	44,7
Березки-2	Дар	24 125	30,5
Мандарин	Дом Солнца	7 331	9,3
Кировский р-н			
Расцветай на Зорге	Расцветай	104 348	24,0
Шесть Звезд	Капитал Инвест НСК	82 812	19,0
Цветной бульвар	Расцветай	74 658	17,2
Ленинский р-н			
Новый горизонт	СОЮЗ	67 331	17,1
Чистая Слобода	КПД-Газстрой	52 443	13,3
Радуга Сибири	Концерн Сибирь	49 422	12,6
Советский р-н			
Пульсар	МЕТА	28 013	56,0
Akadem Klubb	Корпорация Ёлка	11 860	23,7
Квартал на Российской	РНГС	8 061	16,1

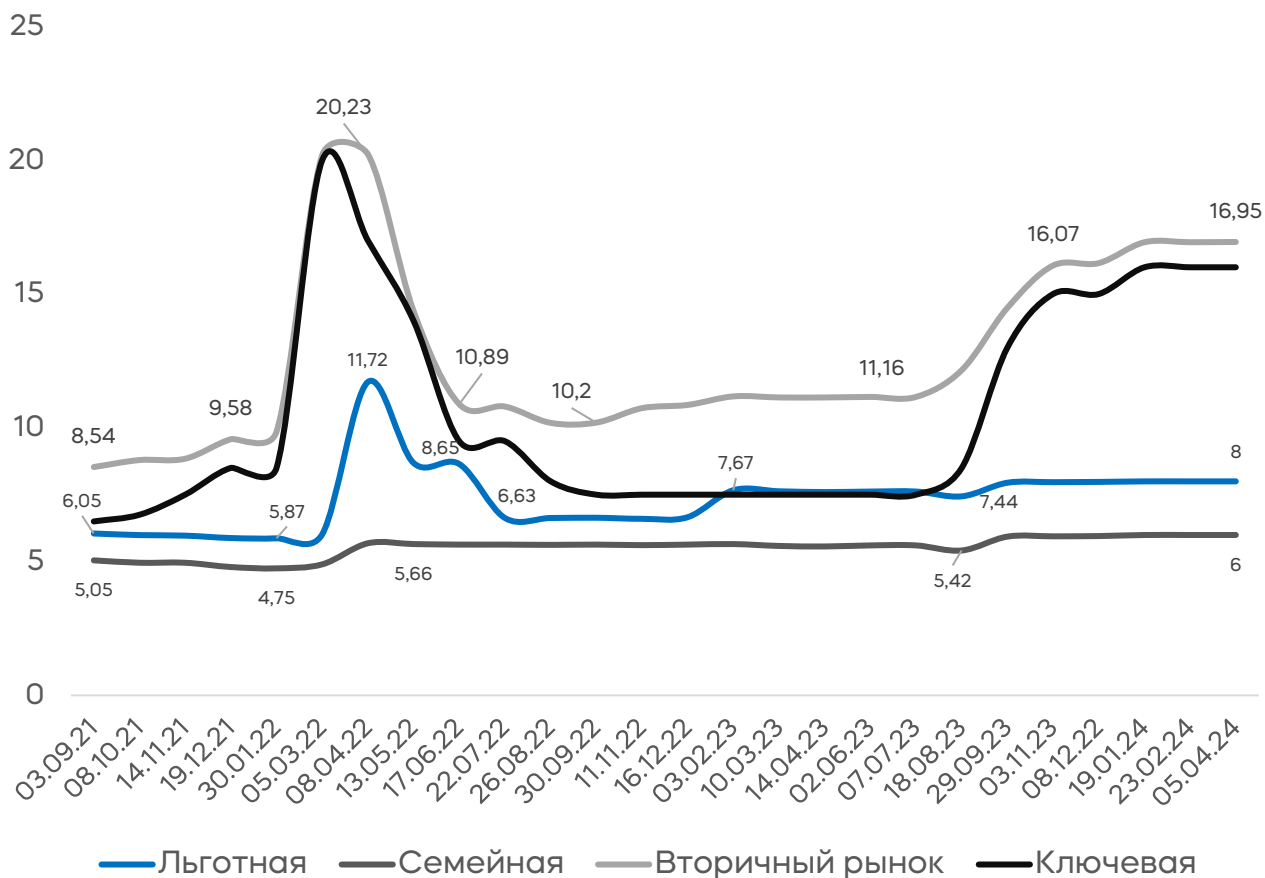
## 3.3 Лидеры среди ЖК по строительству жилой площади

### В Новосибирской области

ЖК	Группа компаний	Локация	Жилая площадь, м2	Доля, %
Микрорайон «Никольский»	Прспект	Кольцово	64 733	9,9
Приозерный	Энергомонтаж	Садовый	57 498	8,8
Сосновый бор	Расцветай	Кудряшовский	53 408	8,1
Счастье в Кольцово	Эталон	Кольцово	53 204	8,1
Пшеница	Брусника	Краснообск	50 955	7,8
ЭКО-квартал на Кедровой	Расцветай	Озерный	32 485	5,0
Квартал Инвестстрой	КВАРТАЛ-С	Бердск	29 224	4,5
Базилик	МЕТА	Краснообск	27 679	4,2
Околица	КПД-Газстрой	Садовый	27 069	4,1
Березки-3	Дар	Садовый	25 282	3,9

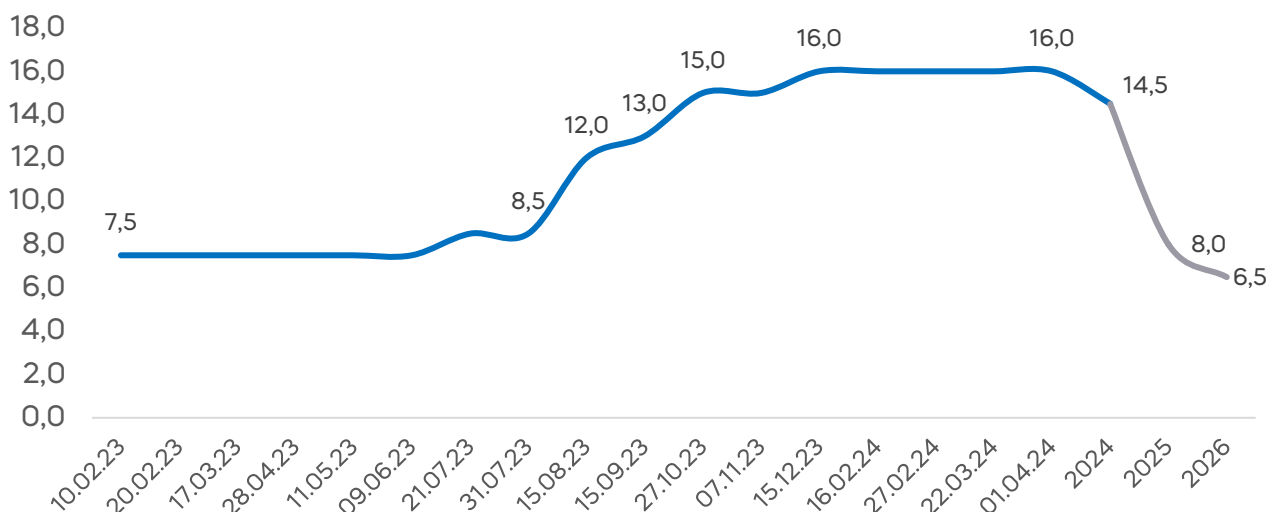
## 3. Ипотека

## 4.1 Динамика % ставок. Предложения топ-20 ипотечных банков



Одна из самых популярных льготных программ на рынке жилья – ипотека с господдержкой на новостройки под 8 %, которая была запущена в 2020 году и несколько раз продлевалась. Срок действия данной программы истекает **1 июля 2024 года**, и на данный момент известно, что продляться она дальше не будет.

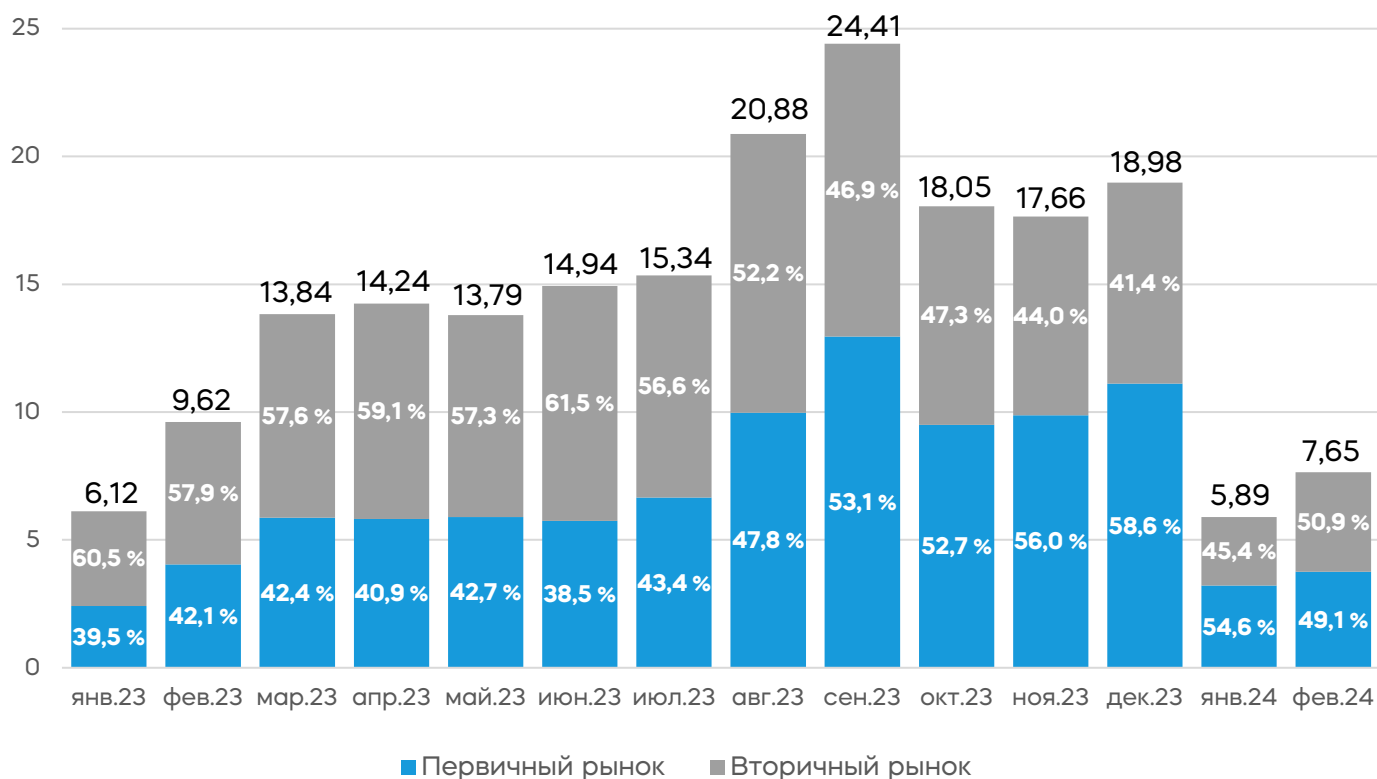
## 4.2 Динамика ключевой ставки, % годовых с учетом базового прогноза (по данным ЦБ)



### Календарь решения по ключевой ставке 2024 г.

Дата	Ключевая ставка
16 февраля 2024 г	Решение: сохранить ключевую ставку на уровне 16,00 %
27 февраля 2024 г	Решение: сохранить ключевую ставку на уровне 16,00 %
22 марта 2024 г	Решение: сохранить ключевую ставку на уровне 16,00 %
1 апреля 2024 г	Решение: сохранить ключевую ставку на уровне 16,00 %
26 апреля 2024 г	
8 мая 2024 г	
7 июня 2024 г	
18 июня 2024 г	
26 июля 2024 г	
5 августа 2024 г	
13 сентября 2024 г	
23 сентября 2024 г	
25 октября 2024 г	
2 ноября 2024 г	
20 декабря 2024 г	
28 декабря 2024 г	

## 4.3 Доля ипотеки (млрд. руб.)

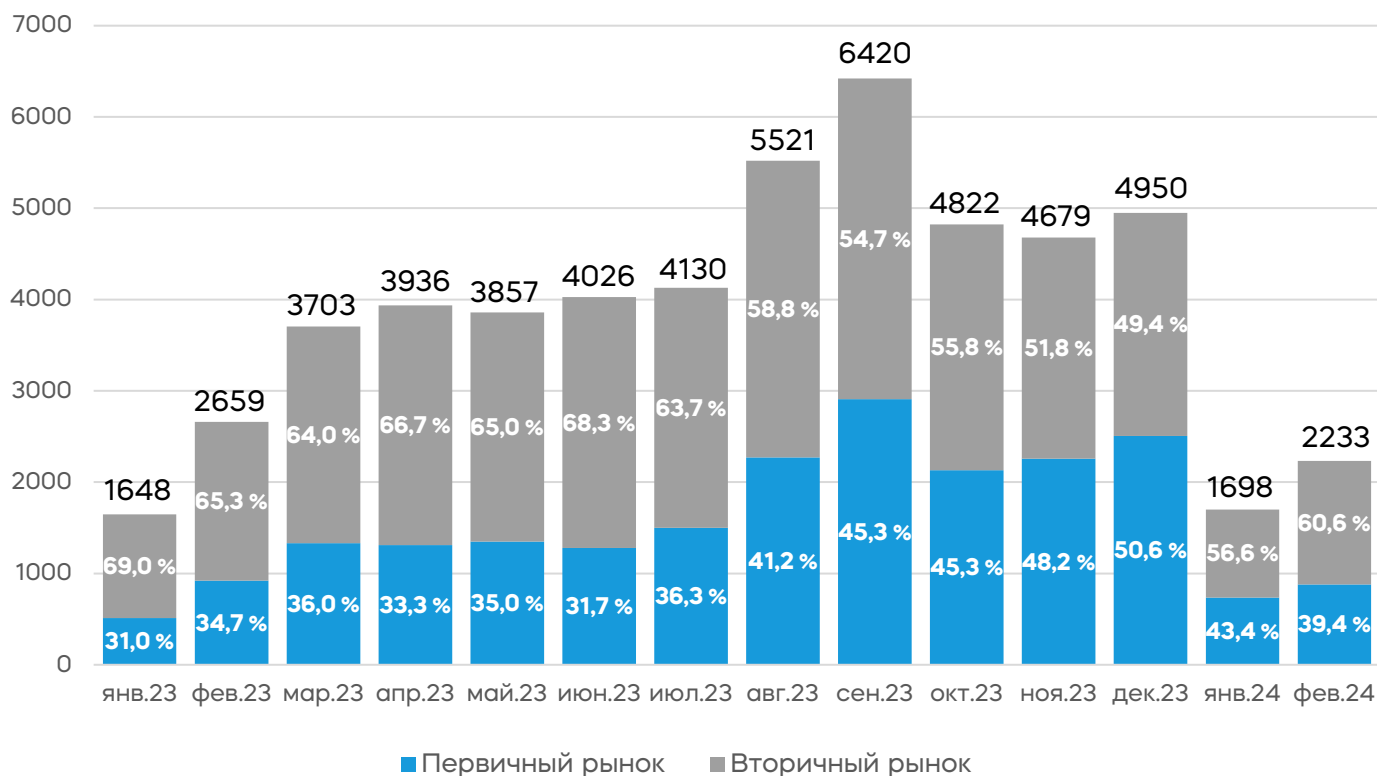


В феврале 24 прирост по ипотеке в Новосибирской области составил 29,9 % по отношению к прошлому месяцу. Выдано ипотеки на 7,65 млрд. руб., что на 20,5 % ниже, чем в феврале 23 г.

Выросли выдачи как на первичном, так и на вторичном рынке. При этом, несмотря на то, что % ставка на вторичку гораздо больше, чем в новостройках, сумма выдачи ипотеки на вторичное жилье в феврале 24 превышает первичное на 1,8 %.



## 4.4 Доля ипотеки (шт.)

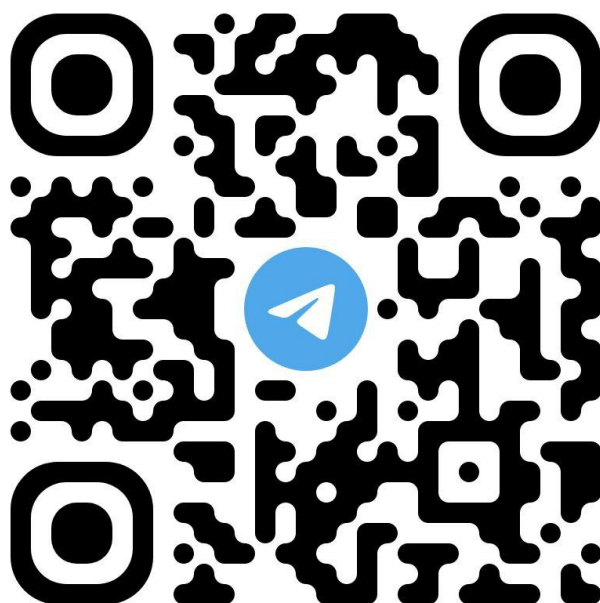


В течение анализируемого периода самое большое кол-во ипотек было выдано в сентябре 23 г. В январе 24 г. кол-во выданных ипотек резко снизилось в 3 раза, наверняка это связано с ужесточением правил выдачи кредита, увеличением % ставки, повышением первоначального взноса.

При этом с начала 23 г. кол-во ипотек на первичное жилье значительно превышало, чем на вторичное. В дек.23 ситуация на рынке поменялась, спрос на вторичку стал больше, и на сегодняшний день больше половины ипотек, а именно 60,6 % выдается на вторичное жилье.

## Источники данных

1. <https://продома.дом.рф>
2. [https://наш.дом.рф/аналитика/ипотечное\\_кредитование](https://наш.дом.рф/аналитика/ипотечное_кредитование)
3. <https://cbr.ru>



**Новости Realt.One в telegram**