



Business
community

Анализ рынка
недвижимости
Новосибирской
области

Апрель 2024

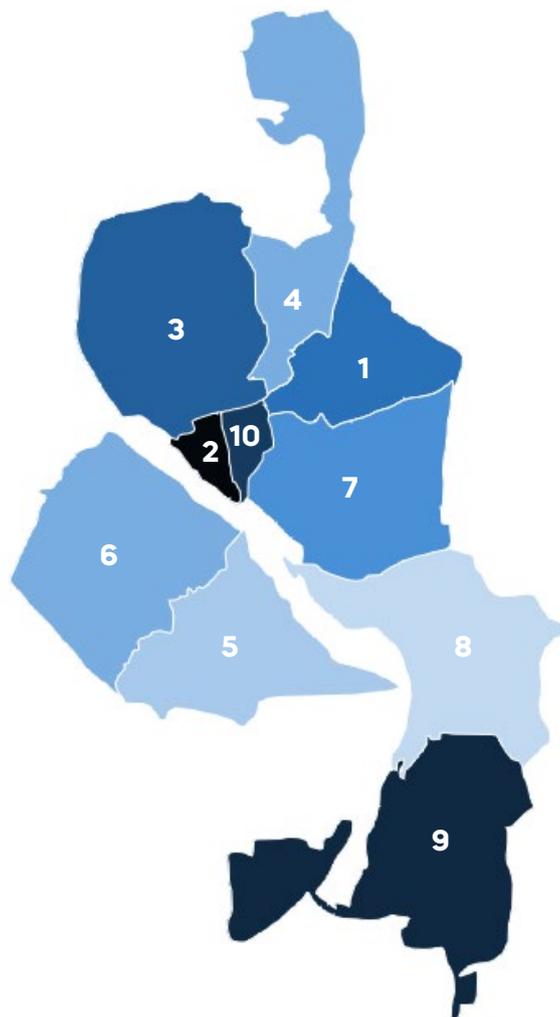
Содержание

1. Динамика стоимости по районам	3
1.1 Средняя стоимость жилья по районам Новосибирска	4
1.2 Изменение индекса цен на жилье по районам Новосибирска	5
1.3 Средняя стоимость жилья по районам Новосибирской области	6
1.4 Изменение индекса цен на жилье по районам Новосибирской области	7
2. Продажи апартаментов за апрель 2024	8
3. Строительство жилой площади (ДДУ)	10
3.1 Строительство жилой площади (Новосибирск)	11
3.2 Строительство жилой площади (Новосибирская обл.)	12
3.3 Лидеры среди ЖК по строительству жилой площади ..	13
4. Ипотека	16
4.1 Динамика % ставок. Предложения топ-20 ипотечных банков	17
4.2 Динамика ключевой ставки, % годовых с учетом базового прогноза (по данным ЦБ)	18
4.3 Доля ипотеки (млрд. руб.)	19
4.4 Доля ипотеки (шт.)	20

1. Динамика стоимости по районам

1.1 Средняя стоимость жилья по районам Новосибирска

Локация	Средняя цена жилого м2, тыс. руб.
г. Новосибирск	138,2
1. Дзержинский р-н	145,7
2. Железнодорожный р-н	203,7
3. Заельцовский р-н	148,2
4. Калининский р-н	123,7
5. Кировский р-н	114,4
6. Ленинский р-н	123,8
7. Октябрьский р-н	144,2
8. Первомайский р-н	105,8
9. Советский р-н	185,9
10. Центральный р-н	165,0



По итогам апреля 2024 года на первое место среди всех районов города с самым дорогим квадратным метром становится **Железнодорожный** р-н, на втором месте **Советский** р-н, на третьем – **Центральный** р-н. А самый дешевый метр квадратный в текущем месяце в **Первомайском** р-не.

1.2 Изменение индекса цен на жилье по районам Новосибирска

Локация	Апрель 2024	
	м/м %*	г/г %**
г. Новосибирск	+ 0,55	+ 13,71
1. Дзержинский р-н	+ 4,78	+ 12,41
2. Железнодорожный р-н	+ 9,83	+ 47,82
3. Заельцовский р-н	- 2,80	+ 5,50
4. Калининский р-н	+ 1,82	+ 27,22
5. Кировский р-н	- 0,05	+ 19,34
6. Ленинский р-н	+ 2,61	+ 19,34
7. Октябрьский р-н	+ 1,04	+ 14,10
8. Первомайский р-н	+ 1,32	+ 4,51
9. Советский р-н	- 1,28	+ 57,84
10. Центральный р-н	+ 12,10	+ 10,98

* – апрель 2024 г. к марту 2024 г.

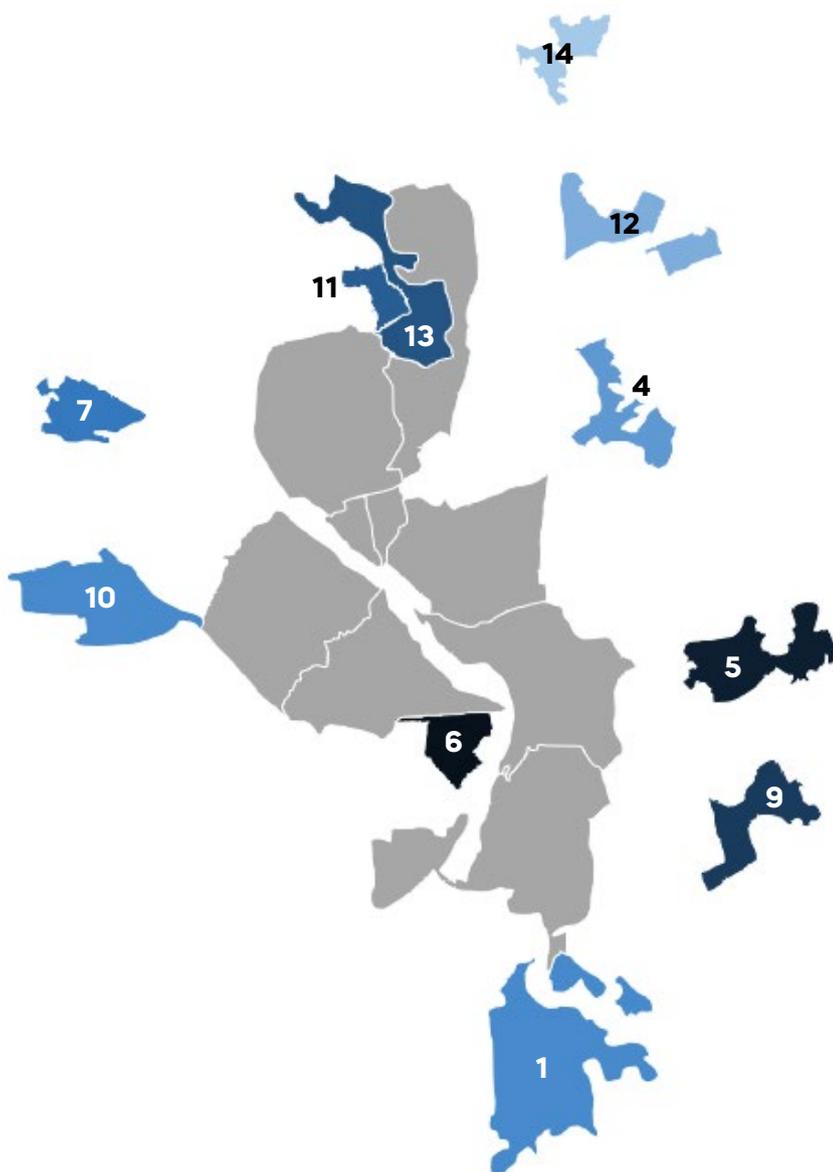
** – апрель 2024 г. к апрелю 2023 г.

По итогам апреля 2024 года стоимость жилого метра квадратного в Новосибирске увеличилась на **13,71** % по сравнению с прошлым годом. При этом во всех районах города наблюдается значительный рост стоимости м2 относительно прошлого года. Самый большой прирост у **Советского** и **Железнодорожного** р-нов.

В сравнении апреля 2024 года с мартом 2024 года стоимость жилого метра квадратного по Новосибирску выросла на незначительные **0,55** %. В трех районах из 10 наблюдается падение средней стоимости м2, среди них **Заельцовский** р-н – **-2,80**; **Кировский** р-н – **-0,05**; **Советский** р-н – **-1,28**. А самый большой прирост в текущем месяце у Центрального р-на.

1.3 Средняя стоимость жилья по районам Новосибирской области

Локация	Средняя цена жилого м2, тыс. руб.
Новосибирская обл.	111,1
1. г. Бердск	94,1
2. сп. Верх-Тула	-
3. г. Искитим	-
4. сп. Каменка	93,4
5. пгт. Кольцово	120,4
6. рп. Краснообск	126,3
7. сп. Криводановка	98,0
8. сп. Кудряшовский	-
9. п. Ложок	119,4
10. г. Обь	94,6
11. п. Озерный	109,5
12. п. Октябрьский	87,1
13. п. Садовый	114,0
14. п. Степной	70,1



По итогам апреля 2024 года, наиболее высокая стоимость жилья по Новосибирской области снова в рп. **Краснообске**, рп. **Кольцово** и п. **Ложок**, а самая низка зафиксирована в п. **Степной**.

1.4 Изменение индекса цен на жилье по районам Новосибирской области

Локация	Апрель 2024	
	м/м %*	г/г %**
Новосибирская область	+ 6,34	+ 24,07
1. г. Бердск	+ 2,75	+ 20,12
2. сп. Верх-Тула	-	-
3. г. Искитим	-	-
4. сп. Каменка	- 4,82	+ 55,13
5. пгт. Кольцово	+ 0,47	+ 8,03
6. рп. Краснообск	+ 0,15	+ 34,24
7. сп. Криводановка	+ 4,75	-
8. сп. Кудряшовский	-	-
9. п. Ложок	+ 4,06	+ 22,51
10. г. Обь	+ 3,22	+ 21,78
11. п. Озерный	+ 11,91	+ 22,08
12. п. Октябрьский	+ 5,78	+ 30,52
13. п. Садовый	+ 5,59	+ 14,07
14. п. Степной	+ 2,63	-
ВСЕГО	+ 1,51	+ 15,14

* – апрель 2024 г. к марту 2024 г.

** – апрель 2024 г. к апрелю 2023 г.

По Новосибирской области средняя стоимость м2 жилья выросла на **24,07** % в апреле по сравнению с показателем прошлого года. Самый большой рост в текущем месяце в сп. **Каменка** – **55,13** %, в рп. **Краснообск** – **34,24** % и в п. **Октябрьский** – **30,52** %.

Стоимость м2 по области в апреле 2024 по сравнению с мартом 2024 увеличилась на **6,34** %. При этом во всех районах области, кроме сп. **Каменка**, цена выросла. В **Каменке** наблюдается падение на **4,82** %, а самый большой рост наблюдается в п. **Озерный** – **11,91** %.

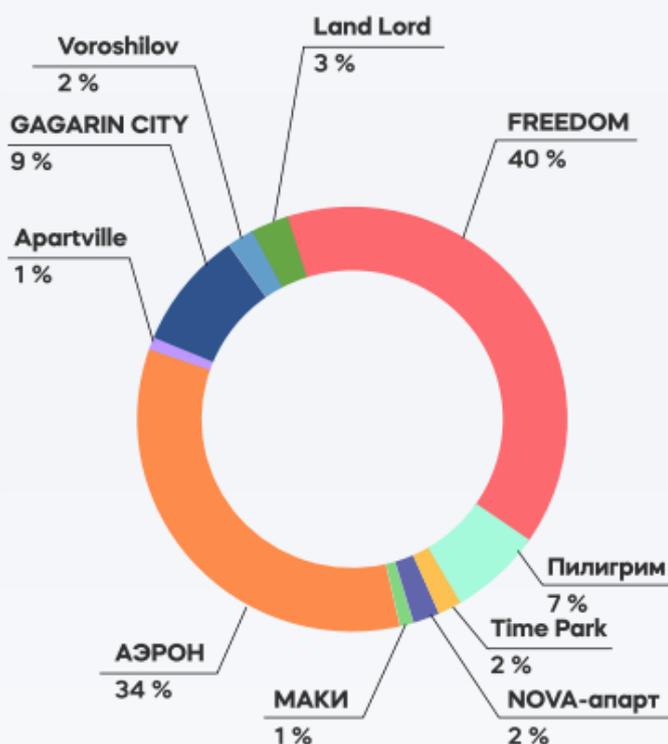
2. Продажи апартаментов апрель 2024

Аналитика продаж апартаментов апреле 2024 в городе Новосибирске

Проект	Отделка	Продажи за апрель 2024				Остатки апартаментов		Начальное кол-во	Стадия строительства	Мес. от старта продаж
		Кол-во	Сумма, Р	м²	цена м² *	Кол-во	%			
FREEDOM	White box	28	243 404 480	1 164	209 110	373	30%	1 240	17 этаж	16
АЭРОН	White box	35	205 870 000	1 024	201 045	463	59%	782	5 этаж	11
GAGARIN CITY	С ремонтом	8	52 200 000	231	225 974	328	79%	484	Фундамент	12
Пилигрим	С ремонтом	8	41 675 350	198	210 482	65	42%	153	9 этаж	13
Land Lord	White box	3	15 274 200	78	195 823	1 319	99%	1 325	Подготовка площадки	3
NOVA-апарт	White box	3	12 270 460	92	133 375	179	74%	242	Внутренняя отделка	25
Voroshilov	White box	3	12 264 860	92	133 314	485	97%	500	11 этаж	16
Time Park	White box	2	9 900 000	63	157 143	267	59%	449	3 этаж	19
МАКИ	White box	4	5 877 100	38	154 661	135	61%	222	8 этаж	10
Apartville	White box	1	4 650 000	29	160 345	178	66%	270	Фундамент	5
Лофт. Наука	White box	-	-	-	-	273	100%	273	Подготовка площадки	1
ИТОГО		95	603 386 450	3 009						

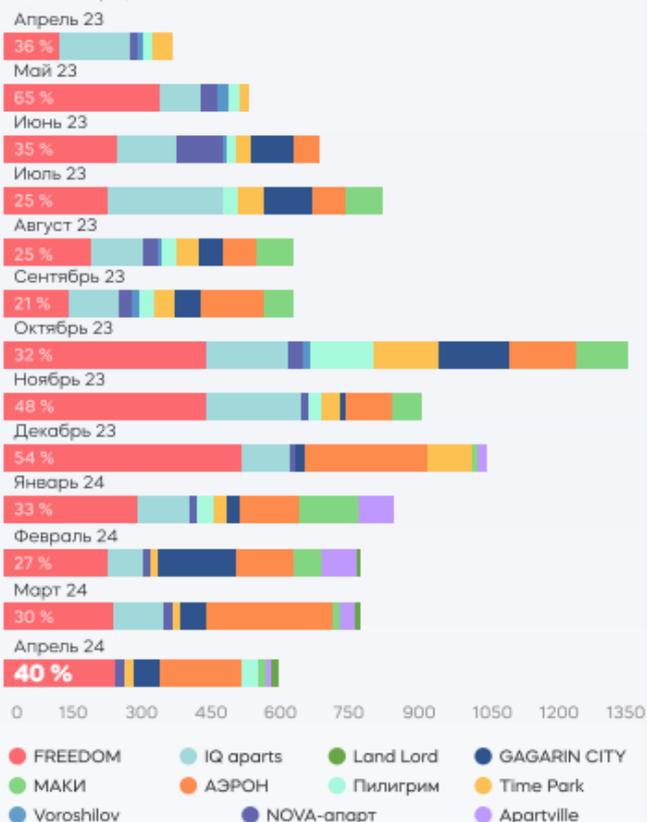
*Цена м² указана по зарегистрированным ДДУ, не учитывает дополнительные опции в виде мебелировки апартамента

Структура продаж по сумме апрель 2024



Динамика продаж апартаментов 2023-2024

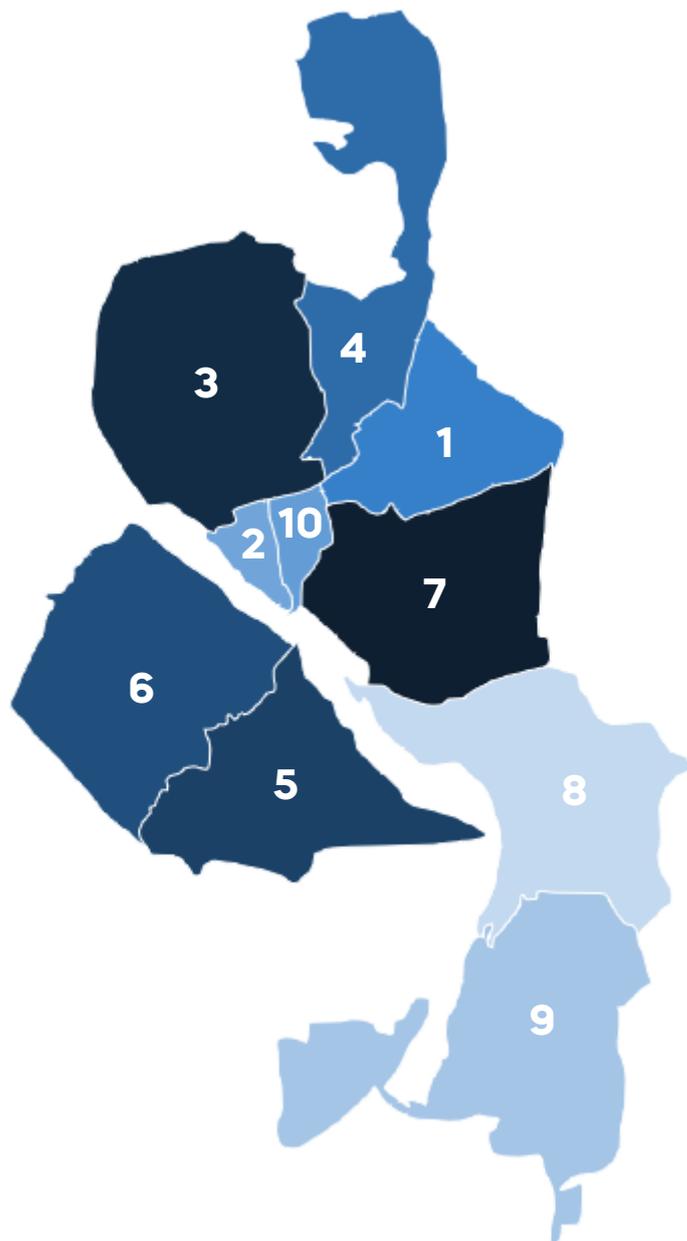
г. Новосибирск, млн Р



3. Строительство жилой площади (ДДУ)

3.1 Строительство жилой площади (Новосибирск)

Локация	Доля по строительству, %
1. Дзержинский р-н	8,3
2. Железнодорожный р-н	2,7
3. Заельцовский р-н	19,3
4. Калининский р-н	12,0
5. Кировский р-н	16,1
6. Ленинский р-н	13,9
7. Октябрьский р-н	19,5
8. Первомайский р-н	1,9
9. Советский р-н	2,4
10. Центральный р-н	3,9

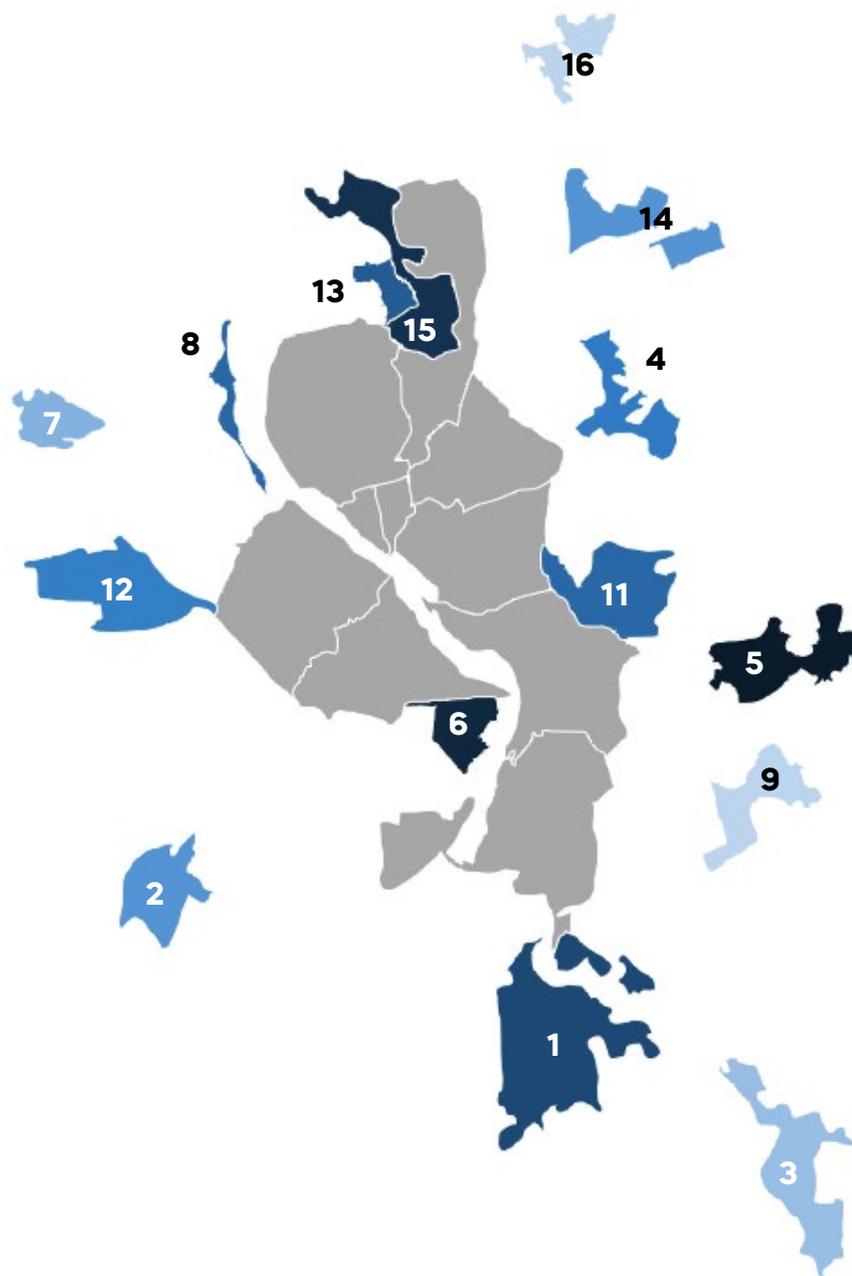


Первым по строительству жилой площади в городе Новосибирске является **Октябрьский** р-н, на него приходится – **19,5** %; от всей строящейся жилой площади, на втором месте **Заельцовский** р-н – **19,3** %; а замыкает тройку лидеров **Кировский** р-н – **16,1** %. В апреле 2024 значительно увеличилось строительство жилой площади в **Калининском** р-не с **8,8** до **12,0** %, так как там начали строить 2 новых ЖК – Форс и Калининский квартал.

Меньше всего жилья строится в **Советском** р-не – **2,4** %.

3.2 Строительство жилой площади (Новосибирская область)

Локация	Доля по строительству, %
1. г. Бердск	10,0
2. сп. Верх-Тула	2,8
3. г. Искитим	1,0
4. сп. Каменка	4,0
5. пгт. Кольцово	17,5
6. рп. Краснообск	16,4
7. с. Криводановка	1,6
8. сп. Кудряшовский	7,1
9. п. Ложок	0,3
10. рп. Маслянино	0,2
11. с. Новолуговое	6,3
12. г. Обь	4,6
13. п. Озерный	9,1
14. п. Октябрьский	2,6
15. п. Садовый	16,2
16. п. Степной	0,2



Самыми застраиваемыми районами Новосибирской области в текущем месяце, как и в прошлом, являются пгт. **Кольцово** – **17,5** % г. **Краснообск** – **16,4** %, и п. **Садовый** – **16,2** %.

Меньше всего застраиваемой площади приходится на п. **Ложок** – **0,3** %; пгт. **Маслянино** и п. **Степной** – по **0,2** %.

Также добавился новый район по строящейся жилой площади, а именно с. **Новолуговое**.

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			
Прованс	Дом-Строй	19 472	25,3
Чернышевский	Сибирь Инвест	17 433	22,7
Беринг	Новый мир	13 314	17,3
Заельцовский р-н			
Квартал Авиатор	Брусника	56 449	10,2
Нарымский квартал	Строй Мастер	50 567	9,2
Расцветай на Красном	Расцветай	43 656	7,9
Калининский р-н			
Квартал на Игарской	Расцветай	115 860	33,7
Династия. Квартал поколений	Энергомонтаж	80 431	23,4
Калининский квартал	СМС	39 313	11,4
Центральный р-н			
Мылзавод	Брусника	82 121	73,9
На Писарева	КМС	17 994	16,2
Unity Center	Unity Development	11 021	9,9

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	15,0
Сакура парк	Расцветай	65 066	11,7
Марсель-2	Береговое	32 424	5,8
Первомайский р-н			
Одоевский	Первый строительный фонд	35 376	64,3
Мандарин	Дом Солнца	7 331	13,3
Флагман Холл	Первый строительный фонд	6 909	12,6
Кировский р-н			
Расцветай на Зорге	Расцветай	104 348	22,8
Шесть Звёзд	Капитал Инвест НСК	82 812	18,1
Цветной бульвар	Расцветай	74 658	16,3
Ленинский р-н			
Чистая Слобода	КПД-Газстрой	66 643	16,8
Радуга Сибири	Концерн Сибирь	49 422	12,4
Новый горизонт	СОЮЗ	41 500	10,4
Советский р-н			
Пульсар	МЕТА	28 013	41,5
Расцветай на Приморской	Расцветай	18 061	26,7
Akadem Klubb	Корпорация Ёлка	11 860	17,6

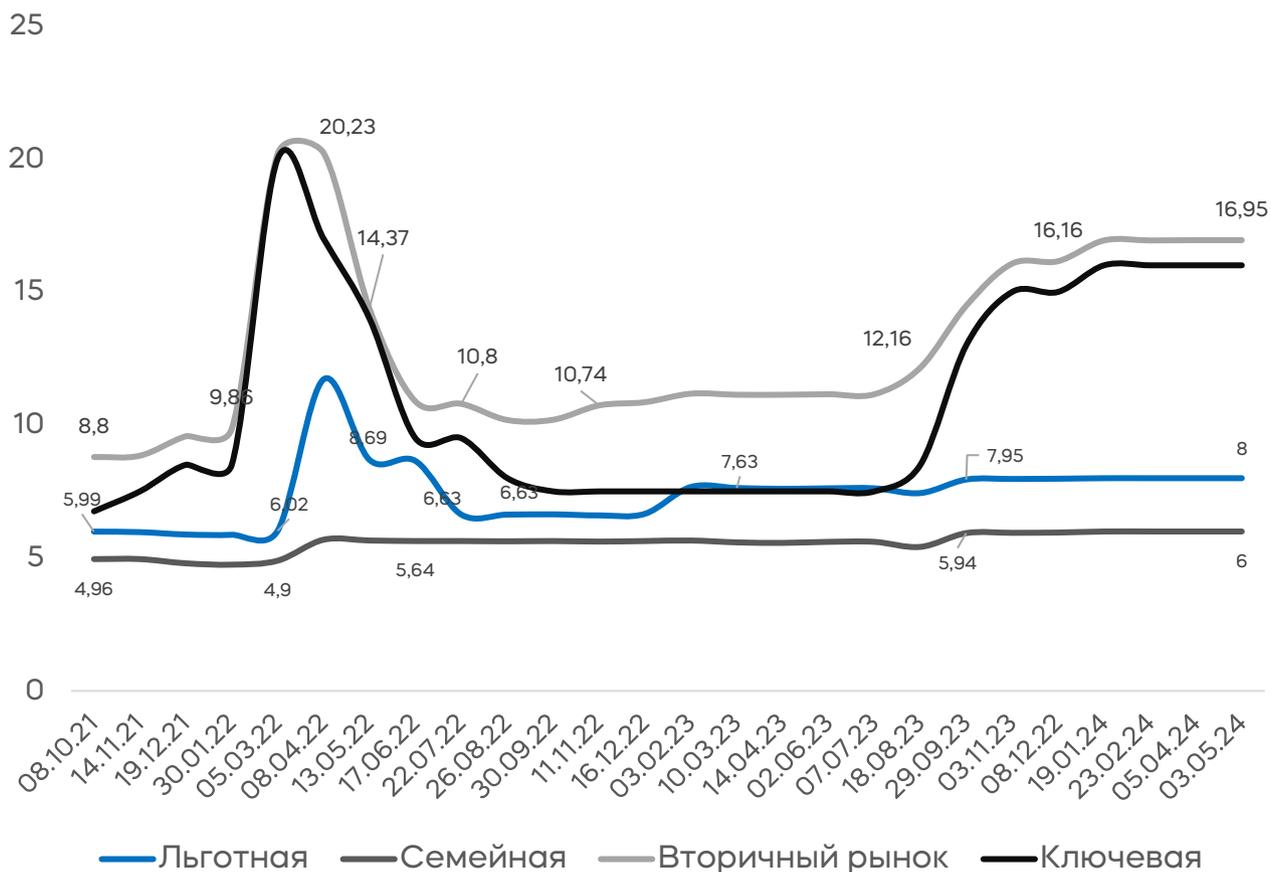
3.3 Лидеры среди ЖК по строительству жилой площади

В Новосибирской области

ЖК	Группа компаний	Локация	Жилая площадь, м2	Доля, %
ЭКО-квартал на Кедровой	Расцветай	Озерный	68 251	9,1
Микрорайон «Никольский»	Прспект	Кольцово	64 733	8,6
Околица	КПД-Газстрой	Садовый	62 165	8,3
Сосновый бор	Расцветай	Кудряшовский	53 408	7,1
Счастье в Кольцово	Эталон	Кольцово	53 204	7,1
Пшеница	Брусника	Краснообск	50 955	6,8
Приозерный	Энергомонтаж	Садовый	48 535	6,5
Новолуговое	Расцветай	Новолуговое	47 571	6,3
Квартал Инвестстрой	Квартал-С	Бердск	29 217	3,9
Базилик	МЕТА	Краснообск	27 679	3,7

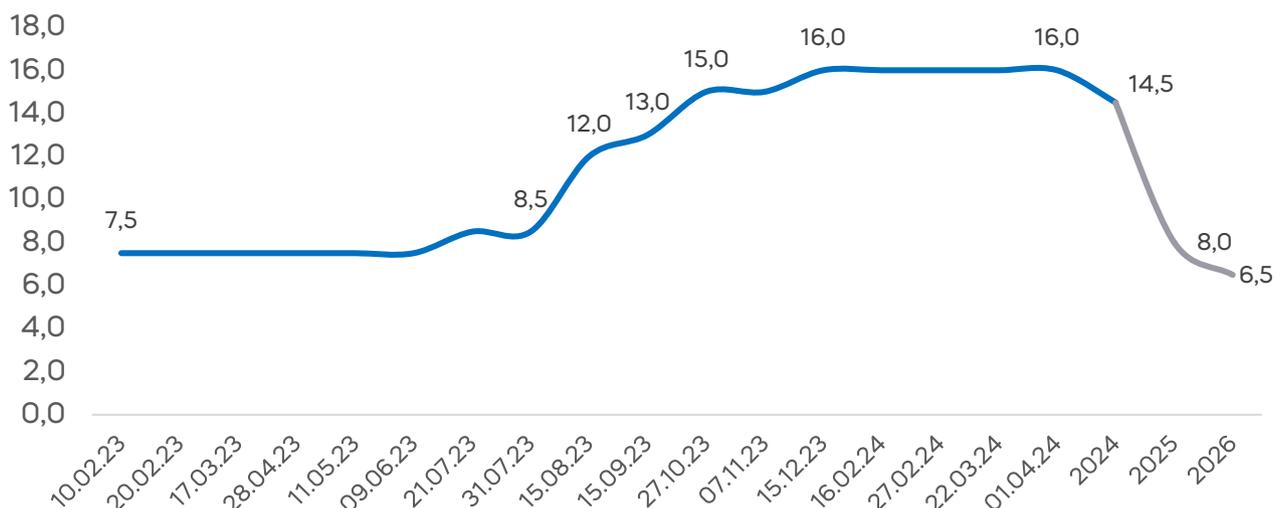
4. Ипотека

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.

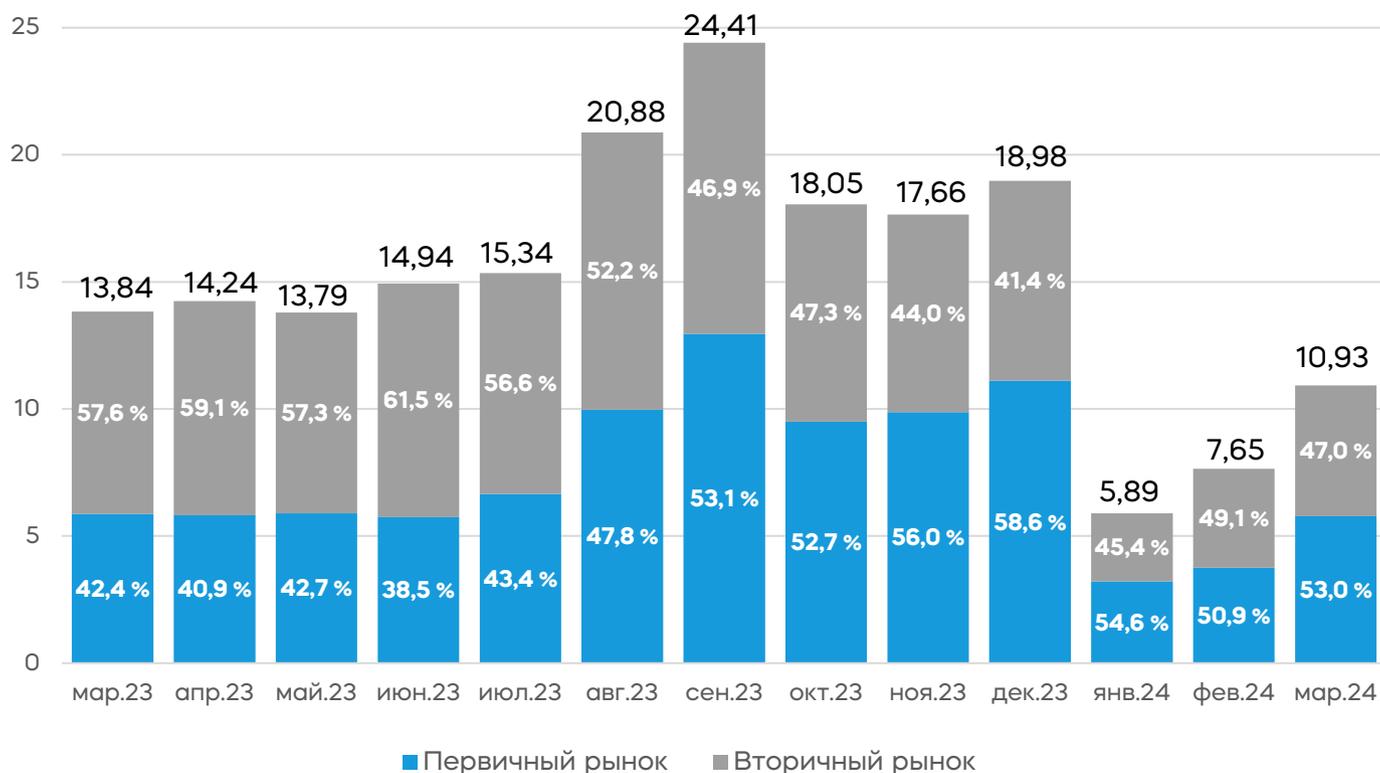
4.2 Динамика ключевой ставки, % годовых с учетом базового прогноза (по данным ЦБ)



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	Решение: сохранить ключевую ставку на уровне 16,00 %
13 мая 2024 г	Решение: сохранить ключевую ставку на уровне 16,00 %
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	

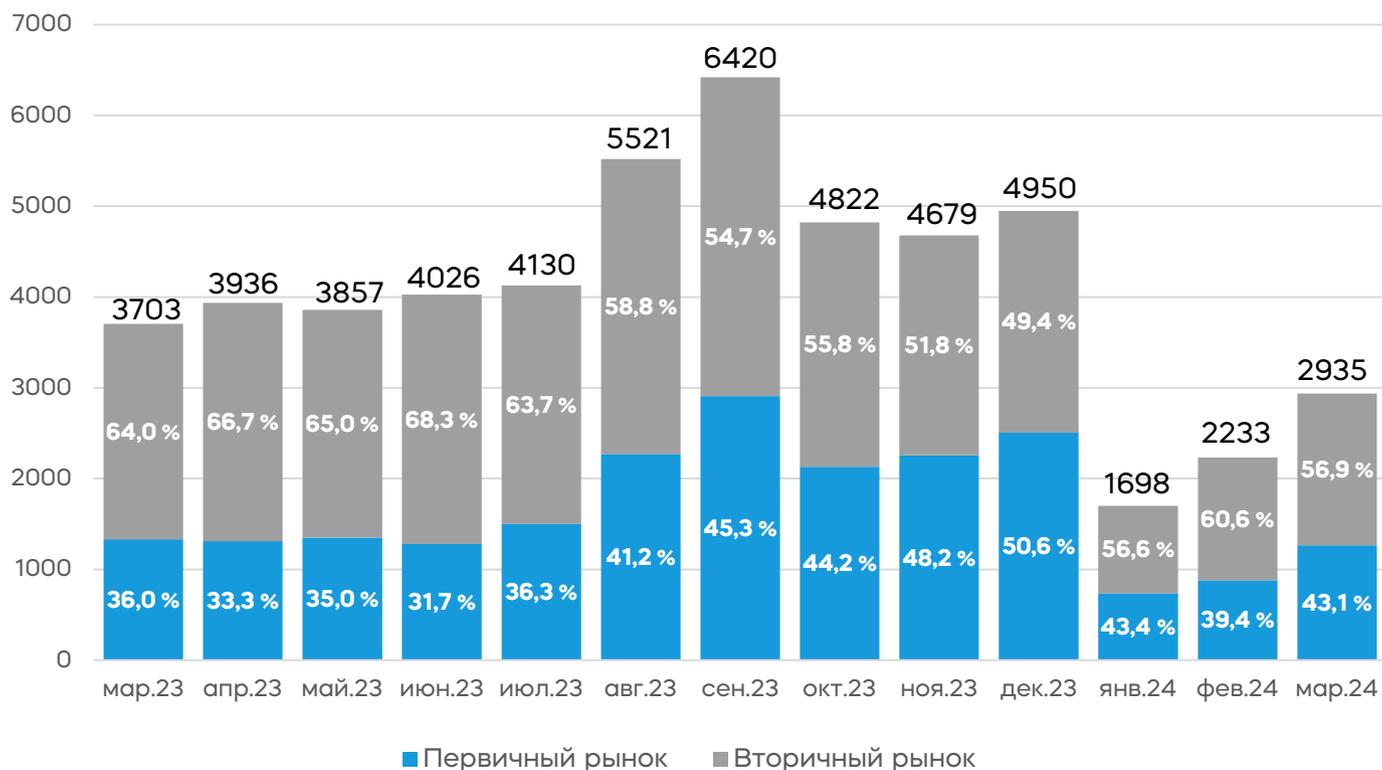
4.3 Доля ипотеки (млрд. руб.)



В марте 2024 сумма выданных ипотек выросла на 3,28 млрд. руб. по сравнению с февралем 2024, что соответствует 43 % прироста. Это в целом соответствует сезонности и ожиданиям по охлаждению рынка, однако сумма остается ниже показателя прошлого года на 21 %.

Выросли выдачи как на первичном, так и на вторичном рынке, при этом по сумме выдачи на первичном рынке превышают.

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.

С начала 2024 года количество выданных ипотек резко снизилось, и на сегодняшний день остается значительно ниже показателя прошлого года. При этом с начала 23 г. кол-во ипотек на первичное жилье значительно превышало, чем на вторичное. В янв.24 ситуация на рынке поменялась, вырос спрос на вторичку, и кол-во выданных ипотек на вторичном рынке стало значительно превышать первичный рынок, и на сегодняшний день больше половины ипотек выдается на вторичное жилье.

Источники данных

1. <https://продома.дом.рф>
2. https://наш.дом.рф/аналитика/ипотечное_кредитование
3. <https://cbr.ru>



Новости Realt.One в telegram