



Business  
community

---

**Анализ рынка  
недвижимости  
Новосибирской  
области**

Март 2024

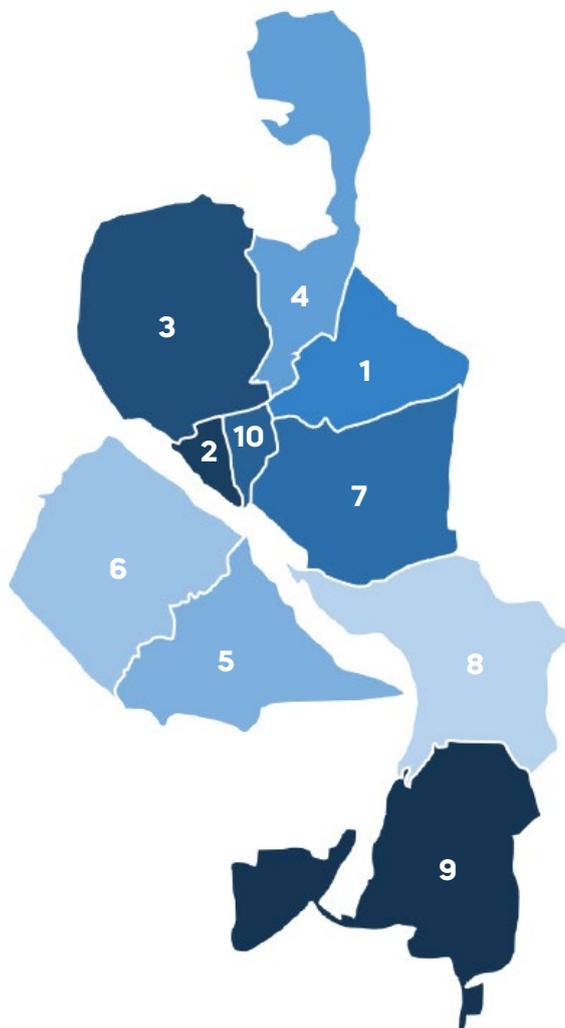
## Содержание

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

# 1. Динамика стоимости по районам

## 1.1 Средняя стоимость жилья по районам Новосибирска

Локация	Средняя цена жилого м2, тыс. руб.
г. Новосибирск	137,5
1. Дзержинский р-н	139,1
2. Железнодорожный р-н	185,5
3. Заельцовский р-н	152,4
4. Калининский р-н	121,5
5. Кировский р-н	114,4
6. Ленинский р-н	120,7
7. Октябрьский р-н	142,7
8. Первомайский р-н	104,4
9. Советский р-н	188,3
10. Центральный р-н	147,2



По итогам марта 2024 года, наиболее высокая стоимость жилья по Новосибирску в **Советском** р-не (стоит учитывать, что этот район сейчас наименее застраиваемый, и там сейчас меньше всего стоит ЖК). Минимум по средней стоимости м2 зафиксирован в **Первомайском** р-не.

## 1.2 Изменение индекса цен на жилье по районам Новосибирска

Локация	Март 2024	
	м/м %*	г/г %**
г. Новосибирск	+ 5,37	+ 12,63
1. Дзержинский р-н	+ 2,11	+ 6,90
2. Железнодорожный р-н	+ 10,06	+ 26,80
3. Заельцовский р-н	- 0,78	+ 12,11
4. Калининский р-н	- 0,26	+ 22,87
5. Кировский р-н	+ 1,69	+ 21,25
6. Ленинский р-н	+ 4,30	+ 19,60
7. Октябрьский р-н	+ 1,47	+ 13,15
8. Первомайский р-н	+ 19,16	+ 2,83
9. Советский р-н	+ 0,62	+ 30,34
10. Центральный р-н	+ 1,67	- 2,77

\* – март 2024 г. к февралю 2024 г.

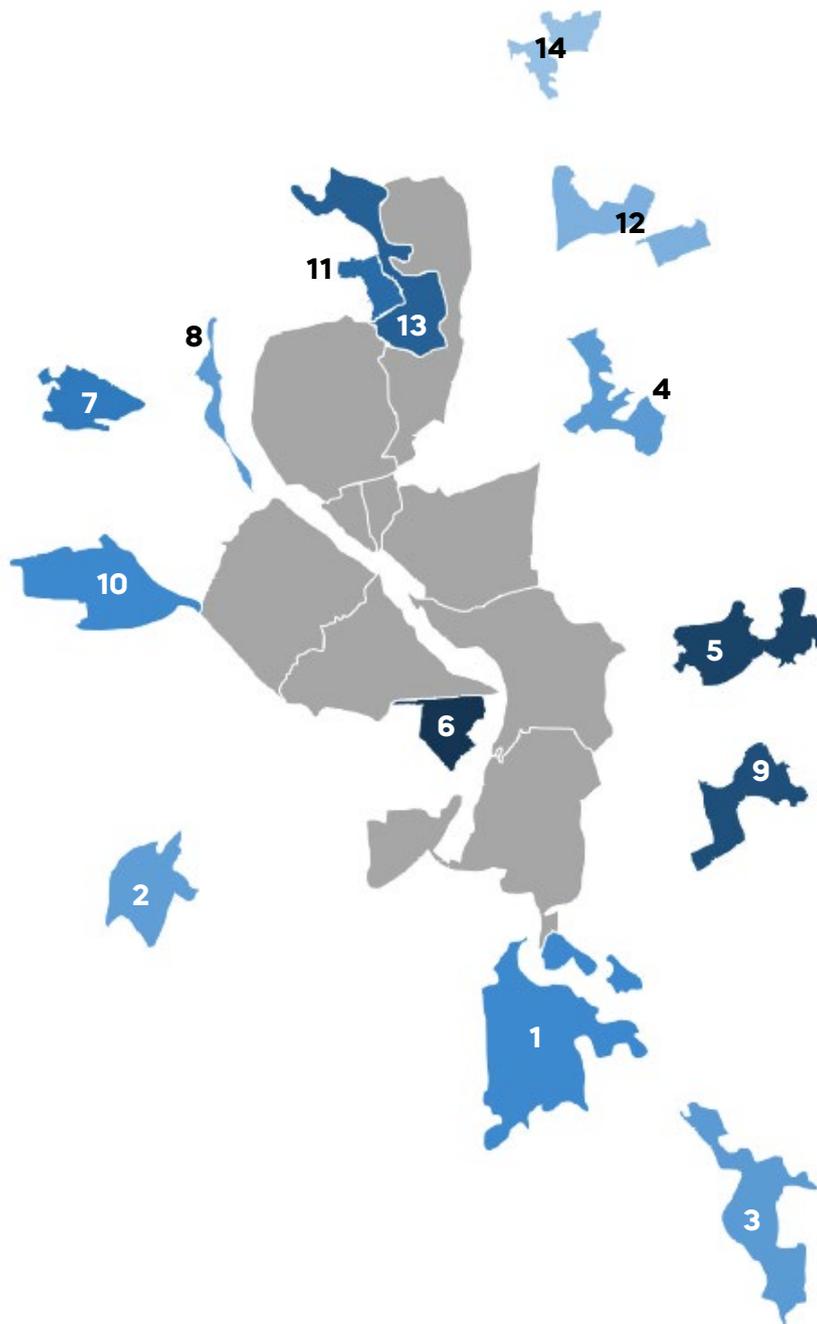
\*\* – март 2024 г. к марту 2023 г.

По итогам марта 2024 года стоимость жилого метра квадратного в Новосибирске увеличилась на **12,63** % по сравнению с прошлым годом. При этом, во всех районах, кроме **Центрального**, наблюдается рост цен, в **Центральном** – падение на **2,77** %. А самые большие скачки цен зафиксированы в **Советском**, **Железнодорожном**, **Калининском** р-нах, на **30,34** %, **26,8** %, **22,87** % соответственно.

В сравнении марта 2024 года с февралем 2024 года стоимость жилого метра квадратного по Новосибирску выросла на **5,37** %. При этом положительная динамика наблюдается по всем р-нам города, кроме **Заельцовского** и **Калининского**, там мы видим небольшое падение цен на **0,78** и **0,26** %. Лидерами роста по городу являются **Первомайский** район - **19,16** % и **Железнодорожный** район – **10,06** %.

## 1.3 Средняя стоимость жилья по районам Новосибирской области

Локация	Средняя цена жилого м2, тыс. руб.
Новосибирская обл.	104,5
1. г. Бердск	91,6
2. сп. Верх-Тула	90,4
3. г. Искитим	-
4. сп. Каменка	98,1
5. пгт. Кольцово	119,9
6. рп. Краснообск	126,2
7. сп. Криводановка	93,6
8. сп. Кудряшовский	-
9. п. Ложок	114,8
10. г. Обь	91,7
11. п. Озерный	97,9
12. п. Октябрьский	82,3
13. п. Садовый	107,9
14. п. Степной	68,3



По итогам марта 2024 года, наиболее высокая стоимость жилья по Новосибирской области 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	Март 2024	
	м/м %*	г/г %**
Новосибирская область	- 1,01	+ 15,93
1. г. Бердск	- 1,38	+ 22,88
2. сп. Верх-Тула	+ 10,18	+ 11,26
3. г. Искитим	-	-
4. сп. Каменка	-	+ 56,50
5. пгт. Кольцово	+ 4,99	+ 13,79
6. рп. Краснообск	+ 5,92	+ 26,09
7. сп. Криводановка	+ 2,25	-
8. сп. Кудряшовский	-	-
9. п. Ложок	- 0,82	+ 20,65
10. г. Обь	- 5,76	+ 29,91
11. п. Озерный	- 2,47	+ 5,13
12. п. Октябрьский	+ 5,20	+ 27,01
13. п. Садовый	- 2,25	+ 7,16
14. п. Степной	+ 1,29	-
<b>ВСЕГО</b>	<b>+ 4,70</b>	<b>+ 14,16</b>

\* – март 2024 г. к февралю 2024 г.

\*\* – март 2024 г. к марту 2023 г.

По Новосибирской области мы также видим положительную динамику, показатель вырос на **15,93** %. Более, чем в 2 раза цена м2 выросла в сп. **Каменка**, а именно – на **56,5** %.

Стоимость м2 в марте 2024 по области снизилась по сравнению с февралем 2024 на **1,01** %. При этом самое большое падение за месяц наблюдается в г. **Обь** – **5,76** %, п. **Озерный** – **2,47** % и п. **Садовый** – **2,25** %. Лидером по росту стоимости за месяц является сп. **Верх-Тула** – **10,18** %.

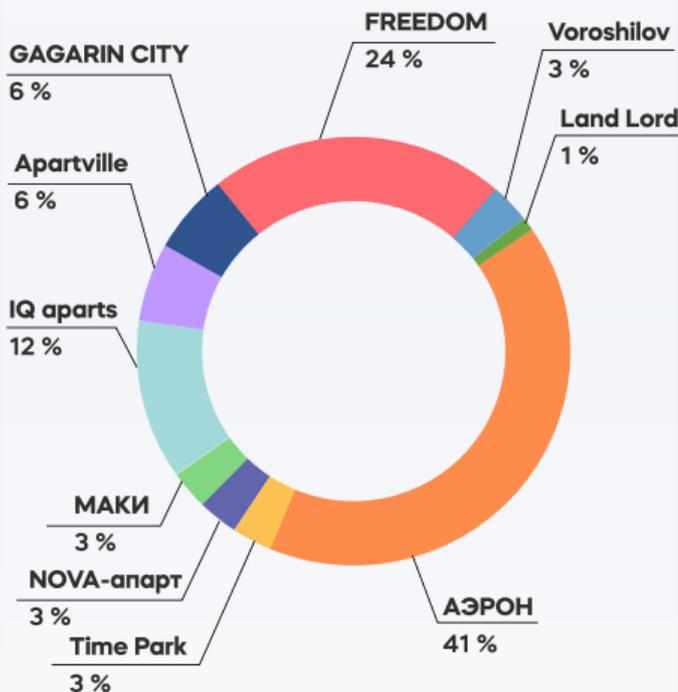
## **2. Продажи апартаментов март 2024**

## Аналитика продаж апартментов марте 2024 в городе Новосибирске

Проект	Отделка	Продажи за март 2024				Остатки апартментов		Начальное кол-во	Стадия строительства	Мес. от старта продаж
		Кол-во	Сумма, Р	м²	цена м² *	Кол-во	%			
<b>FREEDOM</b>	<b>White box</b>	<b>37</b>	<b>233 953 050</b>	<b>1 058</b>	<b>221 128</b>	<b>401</b>	<b>32%</b>	<b>1 240</b>	<b>15 этаж</b>	<b>15</b>
АЭРОН	White box	64	301 000 000	1 970	152 792	498	64%	782	3 этаж	10
IQ апартс	С ремонтом	18	77 094 000	451	170 940	97	16%	598	Внутренняя отделка	24
GAGARIN CITY	С ремонтом	9	59 760 000	257	232 529	390	81%	484	Фундамент	11
<b>Apartville</b>	<b>White box</b>	<b>9</b>	<b>46 308 000</b>	<b>268</b>	<b>172 791</b>	<b>179</b>	<b>66%</b>	<b>270</b>	<b>Фундамент</b>	<b>4</b>
Time Park	White box	4	19 950 000	124	160 887	269	60%	449	2 этаж	18
NOVA-апарт	White box	4	16 693 500	165	101 173	182	75%	242	Внутренняя отделка	24
МАКИ	С ремонтом	4	14 107 200	85	165 967	139	63%	222	7 этаж	9
Voroshilov	White box	4	13 693 200	105	129 802	488	98%	500	9 этаж	15
Land Lord	С ремонтом	2	8 463 000	40	211 575	1 322	100%	1325	Котлован	2
<b>ИТОГО</b>		<b>155</b>	<b>790 957 950</b>	<b>4 523</b>						

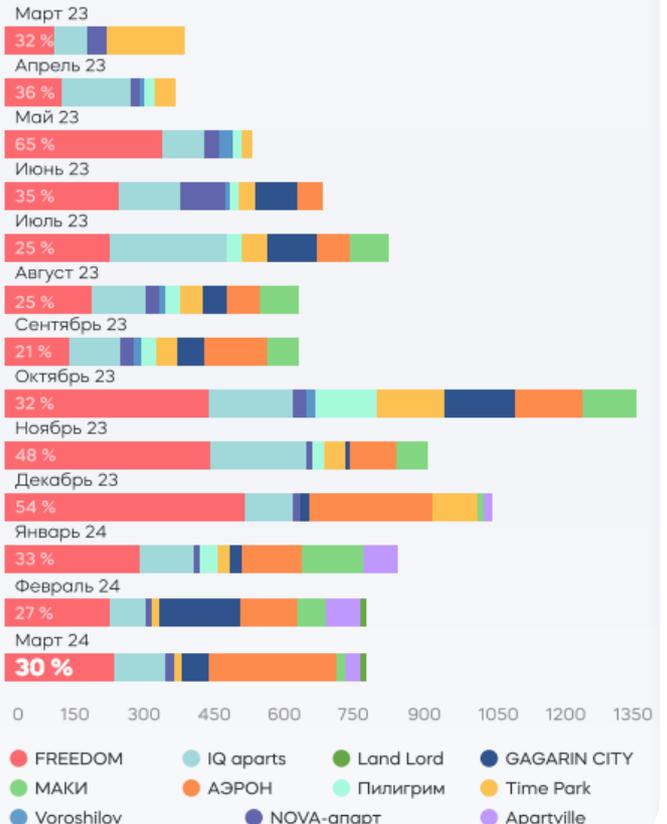
\*Цена м² указана по зарегистрированным ДДУ, не учитывает дополнительные опции в виде мебелировки апартмента

### Структура продаж по кол-ву март 2024



### Динамика продаж апартментов 2023-2024

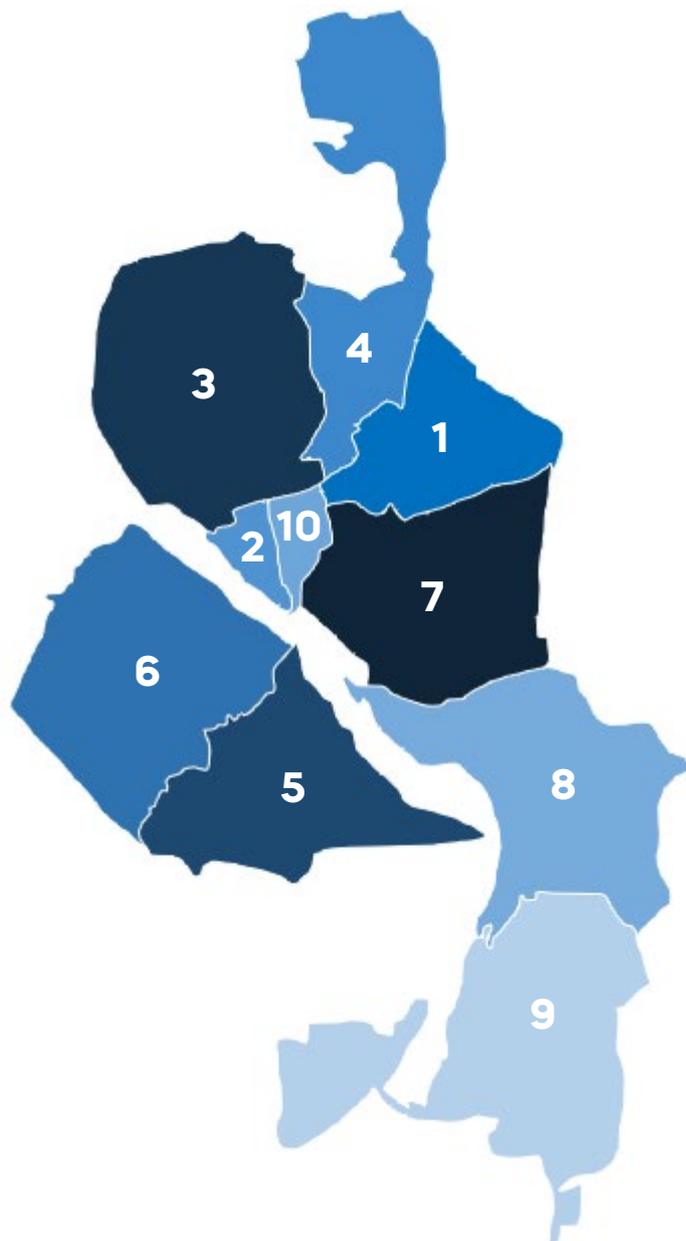
г. Новосибирск, млн Р



# 3. Строительство жилой площади (ДДУ)

## 3.1 Строительство жилой площади (Новосибирск)

Локация	Доля по строительству, %
1. Дзержинский р-н	8,9
2. Железнодорожный р-н	2,9
3. Заельцовский р-н	19,8
4. Калининский р-н	8,8
5. Кировский р-н	16,3
6. Ленинский р-н	14,7
7. Октябрьский р-н	20,1
8. Первомайский р-н	3,0
9. Советский р-н	1,9
10. Центральный р-н	3,7

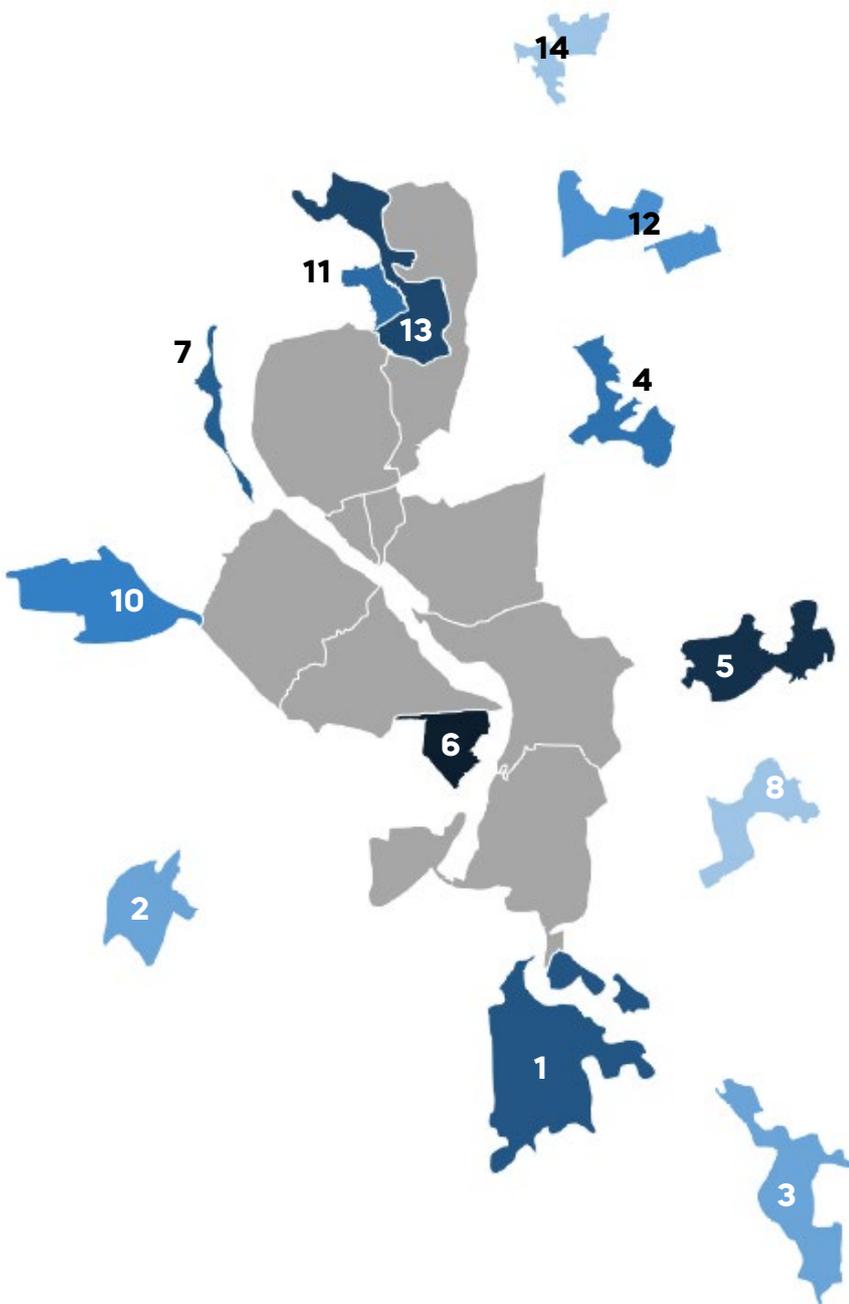


Первым по строительству жилой площади в городе Новосибирске является **Октябрьский** р-н, он занимает 1/5 часть от всего объема строительства – **20,1** %; на втором месте **Заельцовский** р-н – **19,8** %; а замыкает тройку лидеров **Кировский** р-н – **16,3** %. Вместе на три этих района приходится больше половины от общего объема – **54** %.

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

## 3.2 Строительство жилой площади (Новосибирская область)

Локация	Доля по строительству, %
1. г. Бердск	9,3
2. сп. Верх-Тула	2,4
3. г. Искитим	2,4
4. сп. Каменка	4,7
5. пгт. Кольцово	20,7
6. рп. Краснообск	21,7
7. сп. Кудряшовский	8,2
8. п. Ложок	0,4
9. рп. Маслянино	0,2
10. г. Обь	3,5
11. п. Озерный	5,0
12. п. Октябрьский	2,7
13. п. Садовый	18,5
14. п. Степной	0,2



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, %
<b>Дзержинский р-н</b>			
Галактика	СОЮЗ	33 184	13,9
GRANDO	VIRA	29 205	12,3
RED FOX	Sky Group	26 196	11,0
<b>Железнодорожный р-н</b>			
Прованс	Дом-Строй	19 472	25,3
Чернышевский	Сибирь Инвест	17 433	22,7
Беринг	Новый мир	13 314	17,3
<b>Заельцовский р-н</b>			
Нарымский квартал	Строй Мастер	60 066	11,4
Квартал Авиатор	Брусника	56 449	10,7
Нобель	Новый мир	43 656	8,3
<b>Калининский р-н</b>			
Квартал на Игарской	Расцветай	94 260	39,9
Династия. Квартал поколений	Энергомонтаж	56 206	23,8
Тайгинский парк	КПД-Газстрой	22 479	9,5
<b>Центральный р-н</b>			
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

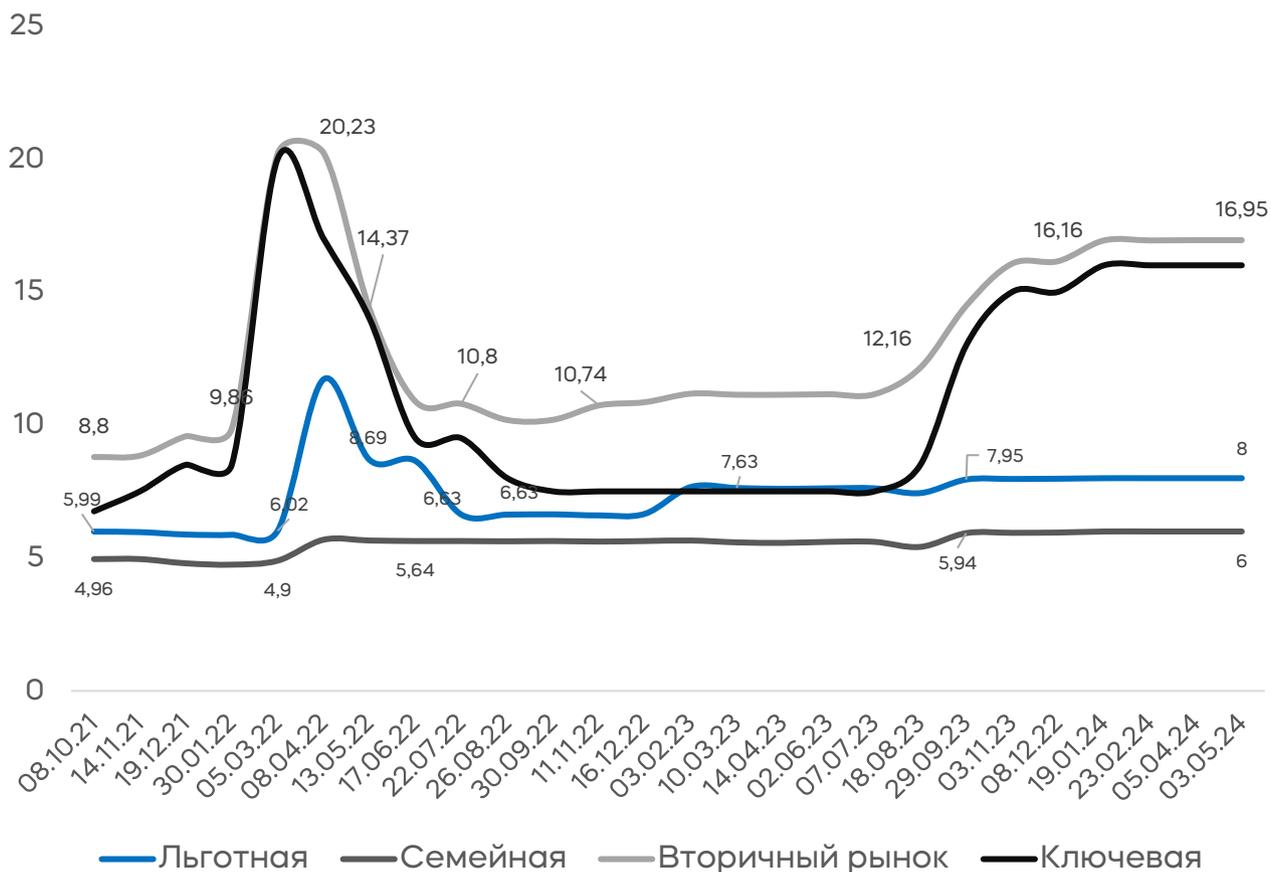
## 3.3 Лидеры среди ЖК по строительству жилой площади

### 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

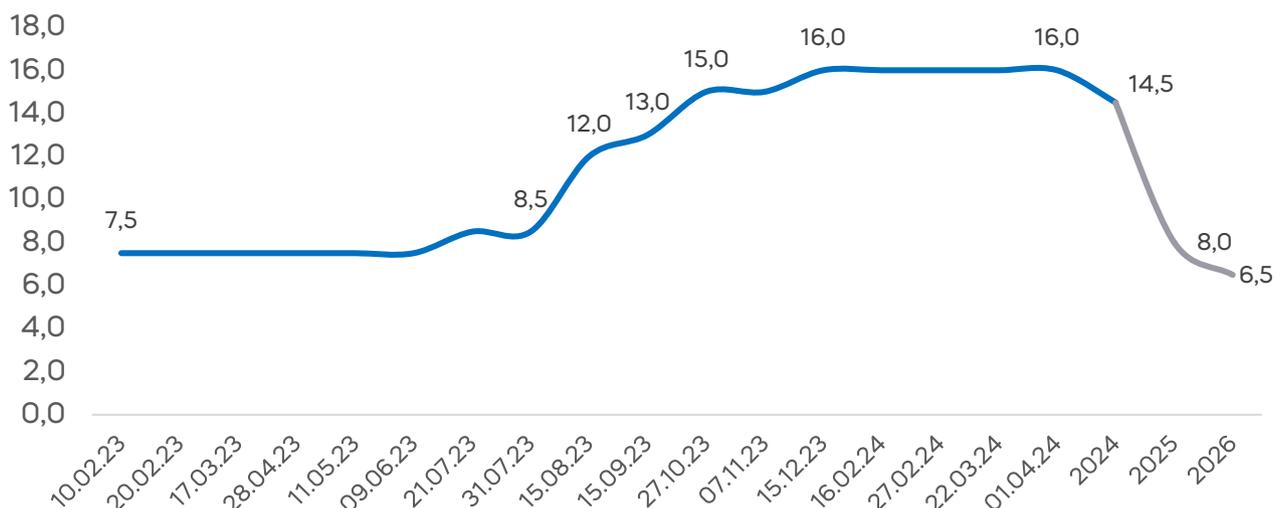
# 4. Ипотека

## 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.

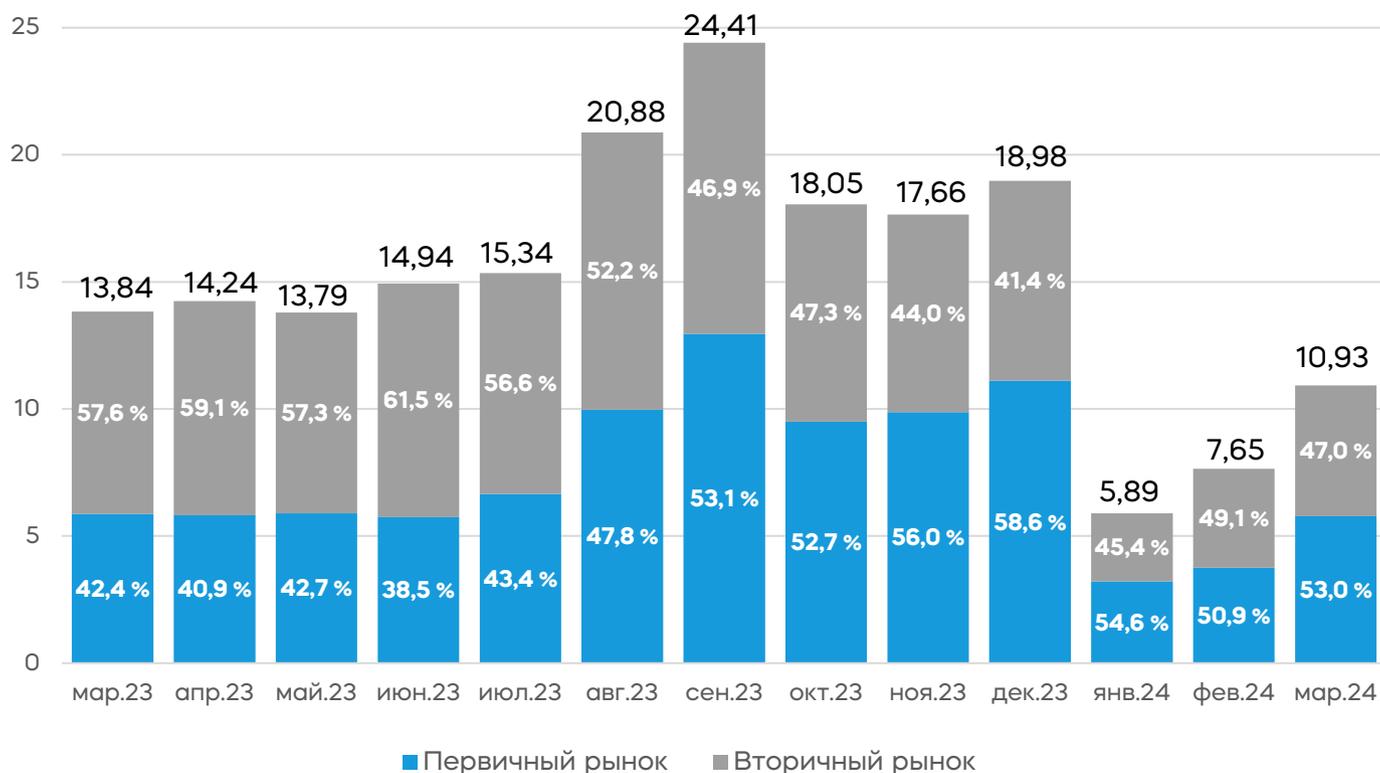
## 4.2 Динамика ключевой ставки, % годовых с учетом базового прогноза (по данным ЦБ)



### 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	
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	

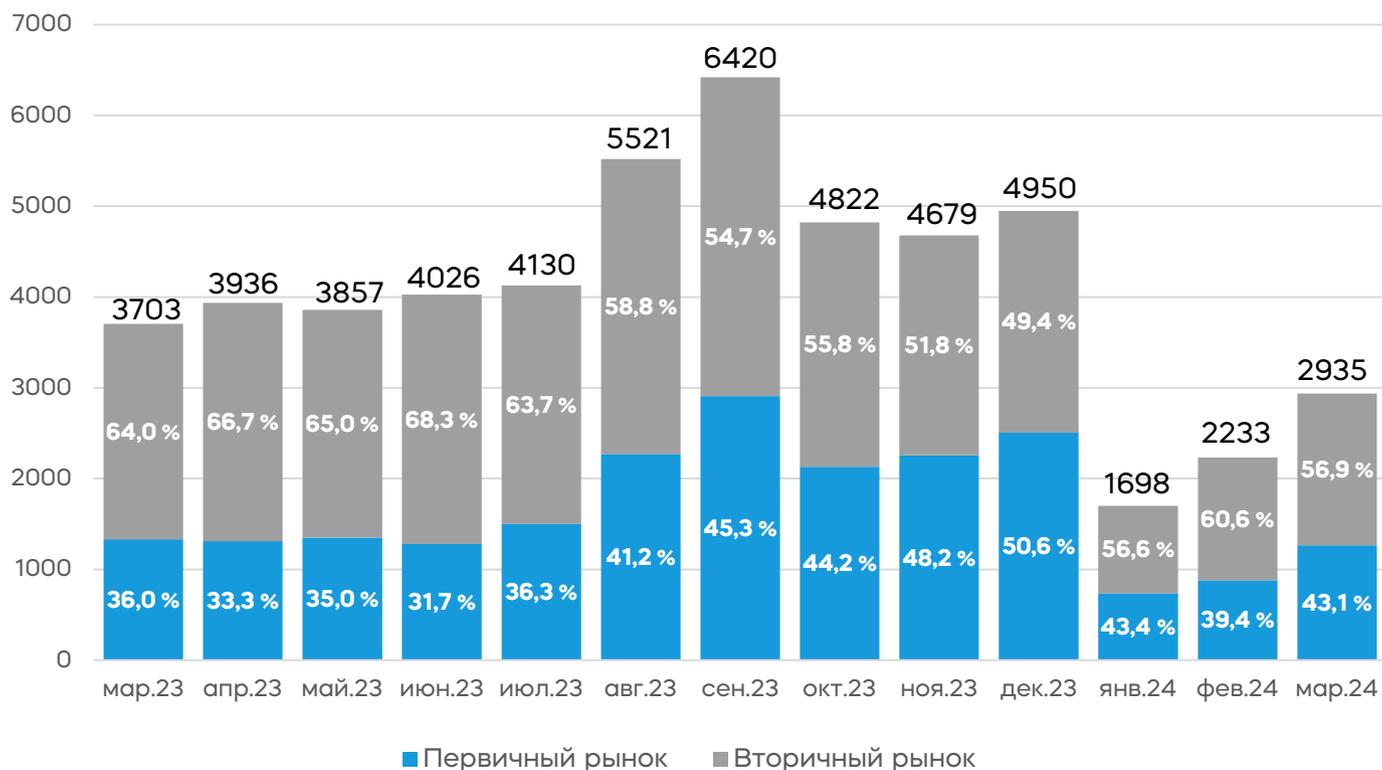
## 4.3 Доля ипотеки (млрд. руб.)



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 преобладают.

## 4.4 Доля ипотеки (шт.)

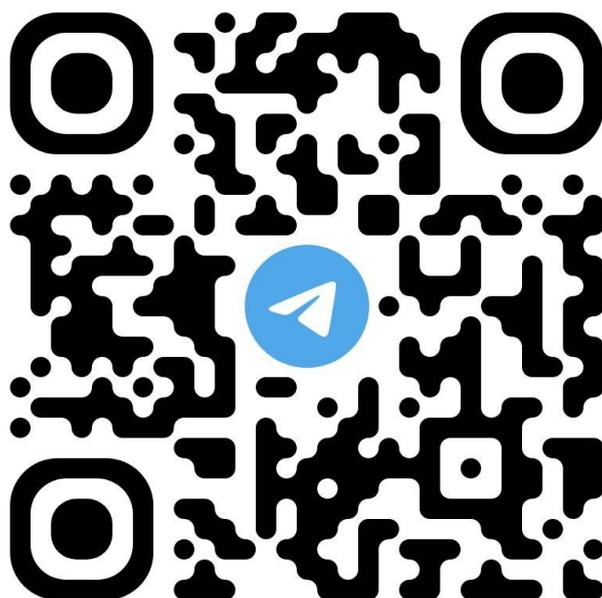


В течение анализируемого периода самое большое кол-во ипотек было выдано в сентябре 23 г. В январе 24 г. кол-во выданных ипотек резко снизилось в 3 раза, наверняка это связано с ужесточением правил выдачи кредита, увеличением % ставки, повышением первоначального взноса.

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](https://наш.дом.рф/аналитика/ипотечное_кредитование)
3. <https://cbr.ru>



**Новости Realt.One в telegram**