



Business
community

Анализ рынка
недвижимости
Новосибирской
области

Июнь 2024

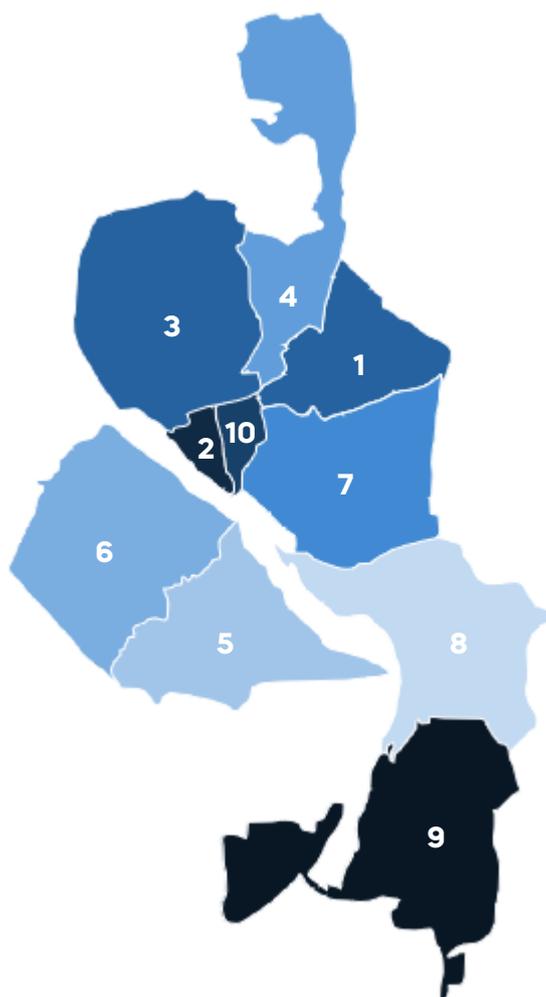
Содержание

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 июнь 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	141,5
1. Дзержинский р-н	149,9
2. Железнодорожный р-н	195,7
3. Заельцовский р-н	152,8
4. Калининский р-н	129,0
5. Кировский р-н	117,8
6. Ленинский р-н	122,4
7. Октябрьский р-н	149,9
8. Первомайский р-н	109,7
9. Советский р-н	198,2
10. Центральный р-н	167,7



По итогам июня 2024 года самый дорогой квадратный метр в **Советском** р-не – **198,2** тыс.руб. и в **Железнодорожном** р-не – **195,7** тыс.руб. Самый дешевый метр квадратный в данном месяце года в **Первомайском** р-не – **109,7** тыс.руб.

1.2 Изменение индекса цен на жилье по районам Новосибирска

Локация	Июнь 2024	
	м/м %*	г/г %**
г. Новосибирск	+ 0,34	+ 13,98
1. Дзержинский р-н	- 1,88	+ 18,25
2. Железнодорожный р-н	+ 11,95	+ 36,29
3. Заельцовский р-н	+ 0,20	+ 9,39
4. Калининский р-н	+ 5,05	+ 24,38
5. Кировский р-н	- 1,02	+ 24,23
6. Ленинский р-н	+ 1,38	+ 10,38
7. Октябрьский р-н	+ 1,70	+ 14,84
8. Первомайский р-н	- 7,66	+ 11,32
9. Советский р-н	+ 6,92	+ 56,98
10. Центральный р-н	+ 5,65	+ 11,95

* – июнь 2024 г. к маю 2024 г.

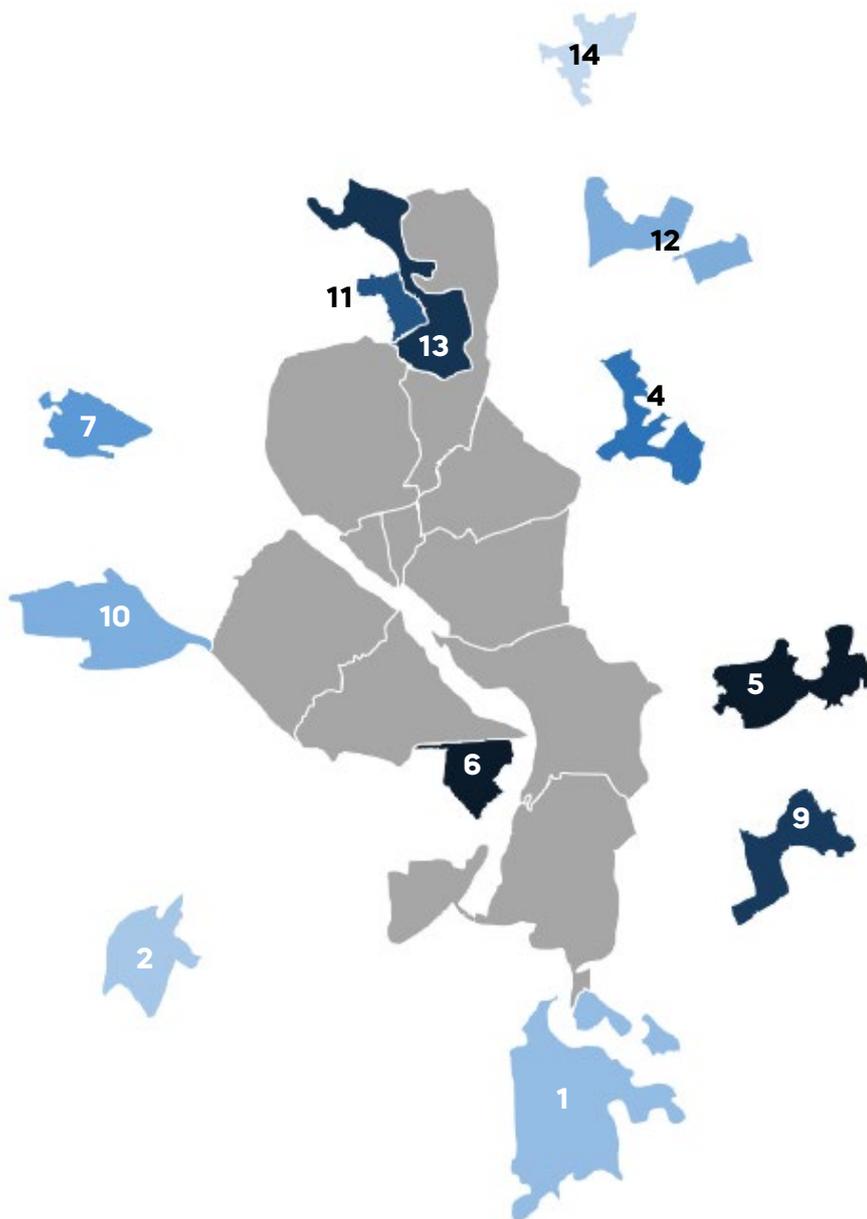
** – июнь 2024 г. к июню 2023 г.

По итогам июня 2024 года стоимость жилого метра квадратного в Новосибирске увеличилась на **13,98** % по сравнению с прошлым годом. При этом во всех районах города наблюдается значительный рост стоимости м2 относительно прошлого года. Особенно большой прирост у **Советского** р-на – **56,98** %, у **Железнодорожного** р-на – **36,29** %.

В сравнении июня 2024 года с прошлым месяцем стоимость жилого метра квадратного по Новосибирску выросла на незначительные **0,34** %. При этом самый большой рост цены снова у **Железнодорожного** р-на – **11,95** %. А у **Первомайского**, **Дзержинского** и **Кировского** наблюдается падение стоимости – **7,66**, **1,88** и **1,02** % соответственно.

1.3 Средняя стоимость жилья по районам Новосибирской области

Локация	Средняя цена жилого м2, тыс. руб.
Новосибирская обл.	116,8
1. г. Бердск	93,2
2. сп. Верх-Тула	87,1
3. г. Искитим	-
4. сп. Каменка	110,5
5. пгт. Кольцово	128,1
6. рп. Краснообск	142,8
7. сп. Криводановка	100,3
8. сп. Кудряшовский	-
9. п. Ложок	-
10. г. Обь	100,1
11. п. Озерный	105,8
12. п. Октябрьский	103,2
13. п. Садовый	121,9
14. п. Степной	78,9



По итогам мая 2024 года, наиболее высокая стоимость жилья по Новосибирской области в рп. **Краснообске**, в рп. **Кольцово** и в п. **Садовый**, а самая низка зафиксирована в п. **Степной** и сп. **Верх-Тула**.

1.4 Изменение индекса цен на жилье по районам Новосибирской области

Локация	Июнь 2024	
	м/м %*	г/г %**
Новосибирская область	+ 3,87	+ 29,19
1. г. Бердск	- 0,05	+ 21,68
2. сп. Верх-Тула	- 5,80	+ 11,78
3. г. Искитим	-	
4. сп. Каменка	+ 6,19	+ 113,00
5. пгт. Кольцово	- 0,78	+ 14,39
6. рп. Краснообск	+ 10,63	+ 47,57
7. сп. Криводановка	+ 1,99	-
8. сп. Кудряшовский	-	-
9. п. Ложок	-	-
10. г. Обь	+ 2,96	+ 28,48
11. п. Озерный	- 2,83	+ 22,19
12. п. Октябрьский	+ 21,93	+ 35,14
13. п. Садовый	+ 5,61	+ 16,66
14. п. Степной	+ 5,93	-
ВСЕГО	+ 0,44	+ 16,29

* – июнь 2024 г. к маю 2024 г.

** – июнь 2024 г. к июню 2023 г.

По Новосибирской области средняя стоимость м2 жилья выросла на **29,19** % в июне по сравнению с показателем прошлого года. Самый большой рост в текущем месяце в сп. **Каменка** – **113,00** %, в рп. **Краснообск** – **47,57** % и в п. **Октябрьский** – **35,14** %.

Стоимость м2 по области в июне 2024 по сравнению с маем 2024 увеличилась на **3,87** %. При этом в 4 районах наблюдается снижение стоимости: сп. **Верх-Тула** – **5,80** %, п. **Озерный** – **2,83** %, г. **Бердск** – **0,05** %, рп. **Кольцово** – **0,78** %. В остальных р-нах цена увеличилась и самый высокий показатель у п. **Октябрьский** – **21,93** %.

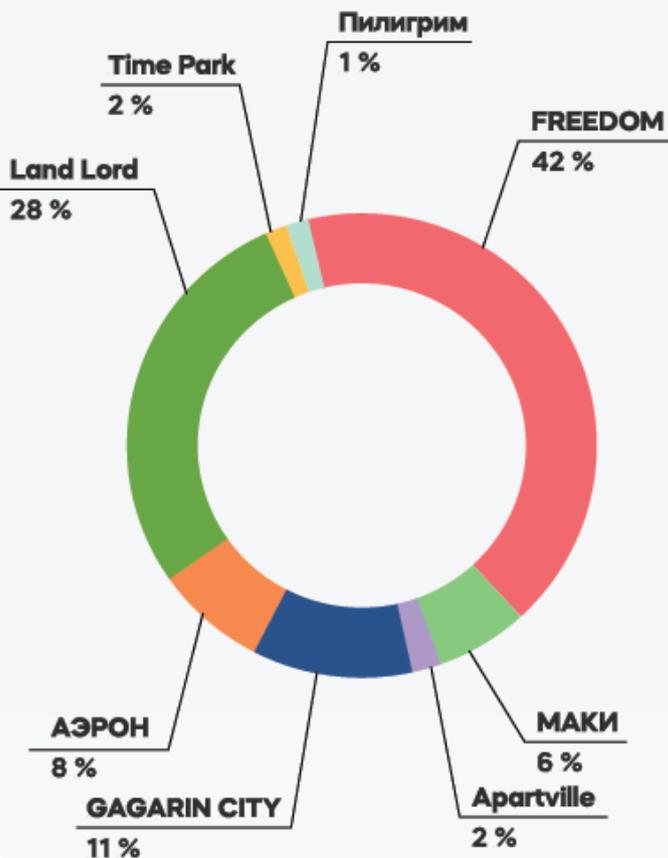
2. Продажи апартаментов июнь 2024

Аналитика продаж апартаментов июне 2024 в городе Новосибирске

Проект	Отделка	Продажи за июнь 2024				Остатки апартаментов		Начальное кол-во	Стадия строительства	Мес. от старта продаж
		Кол-во	Сумма, Р	м²	цена м² *	Кол-во	%			
FREEDOM	White box	43	425 029 751	1 808	235 083	627	32%	1 935	18 этаж	18
Land Lord	White box	25	287 200 000	1 803	159 290	1 273	96%	1 325	Подготовка площадки	5
GAGARIN CITY	С ремонтом	10	113 300 000	412	275 000	360	74%	484	4 этаж	14
АЭРОН	White box	16	85 942 000	445	193 128	436	56%	782	7 этаж	13
МАКИ	White box	14	65 512 052	357	183 507	120	54%	222	11 этаж	12
Time Park	White box	5	20 080 000	127	158 110	258	57%	449	7 этаж	21
Apartville	White box	3	15 230 000	97	157 010	173	64%	270	Фундамент	7
Пилигрим	С ремонтом	1	4 293 450	18	238 525	63	41%	153	Фасадные работы	15
Лофт. Наука	White box	0	0	0	-	269	96%	280	Подготовка площадки	3
Voroshilov	White box	0	0	0	-	484	97%	500	16 этаж	18
ИТОГО		117	1 016 587 253	5 067						

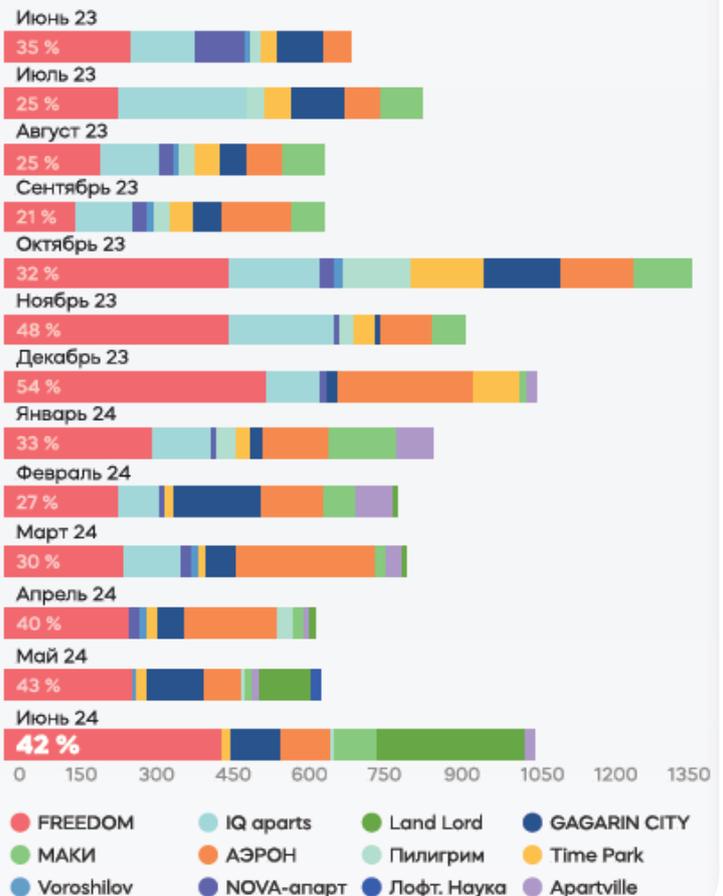
*Цена м² указана по зарегистрированным ДДУ, не учитывает дополнительные опции в виде мебелировки апартамента

Структура продаж по сумме июнь 2024



Динамика продаж апартаментов 2023-2024

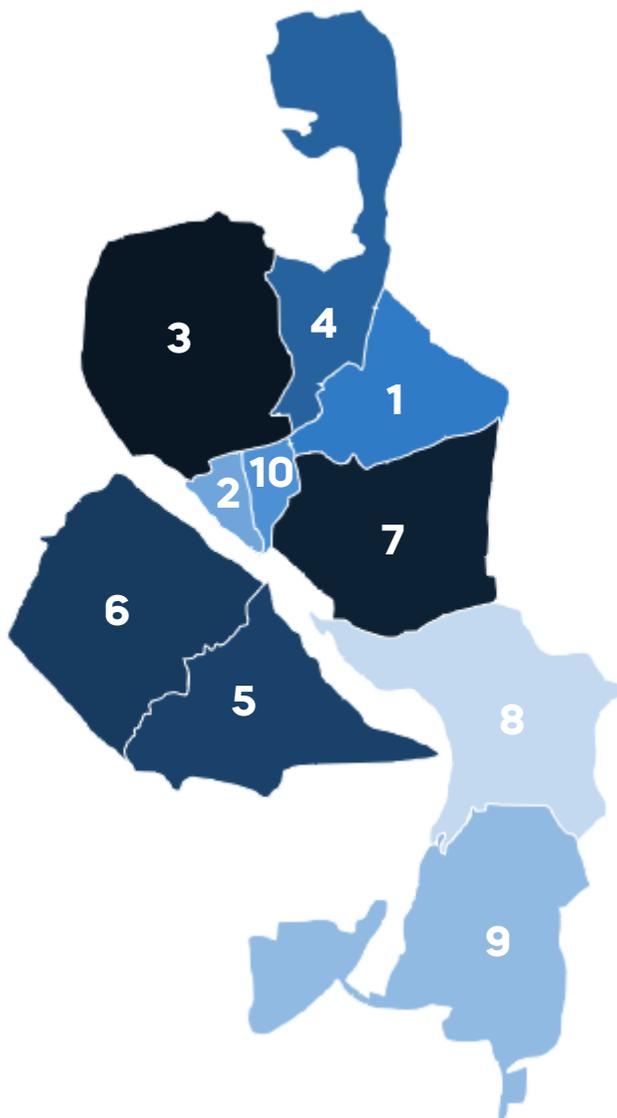
г. Новосибирск, млн Р



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	20,2
4. Калининский р-н	11,8
5. Кировский р-н	14,6
6. Ленинский р-н	14,7
7. Октябрьский р-н	19,6
8. Первомайский р-н	1,9
9. Советский р-н	2,4
10. Центральный р-н	3,9



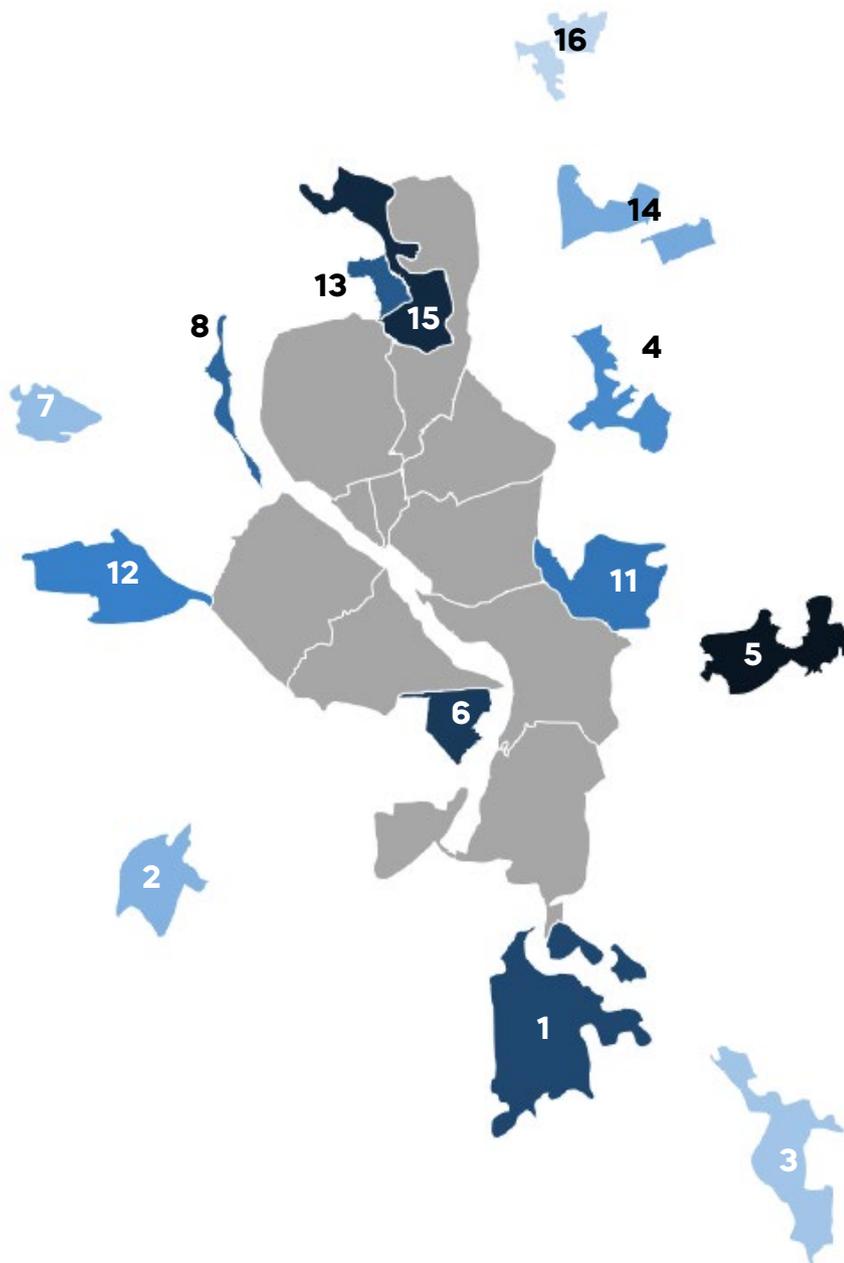
В текущем месяце по доле строительства жилой площади в Новосибирске сейчас лидирует **Заельцовский** р-н, он обогнал **Октябрьский** р-н с показателем – **20,2** %. Это связано с тем, что в данном р-не началось строительство новых ЖК: Авангард парк и Страна. Береговая.

Октябрьский р-н сейчас на втором месте по строительству с показателем – **19,6** %; на третье место становится **Ленинский** р-н – **14,6** %.

Самый не застраиваемый р-н в Новосибирске **Первомайский** – **1,9** %.

3.2 Строительство жилой площади (Новосибирская область)

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



Самыми застраиваемыми районами Новосибирской области в текущем месяце, как и в прошлом, являются пгт. **Кольцово** – **17,4** % г. **Краснообск** – **15,7** %, и п. **Садовый** – **16,1** %.

Меньше всего застраиваемой площади приходится на пгт. **Маслянино** – **0,2** % и п. **Степной** – **0,1** %.

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	56 175	9,7
Бирюзовая жемчужина	СМСС	53 060	9,1
Нарымский квартал	Строй Мастер	50 567	8,7
Калининский р-н			
Династия. Квартал поколений	Энергомонтаж	80 431	23,7
Расцветай на Игарской	Расцветай	60 461	17,8
Квартал на Игарской	Расцветай	43 316	12,7
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

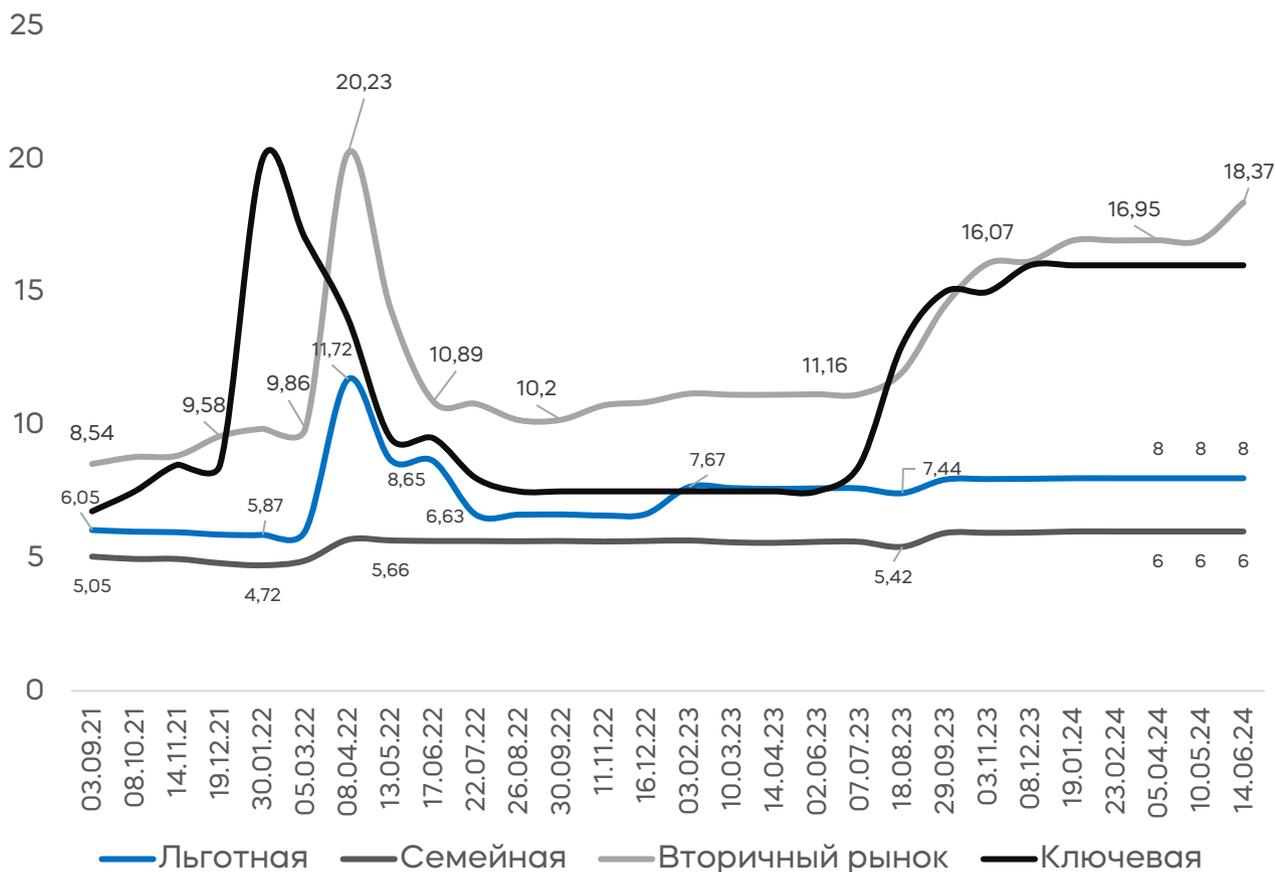
3.3 Лидеры среди ЖК по строительству жилой площади

В Новосибирской области

ЖК	Группа компаний	Локация	Жилая площадь, м2	Доля, %
ЭКО-квартал на Кедровой	Расцветай	Озерный	68 251	9,0
Микрорайон «Никольский»	Прспект	Кольцово	64 733	8,6
Околица	КПД-Газстрой	Садовый	62 165	8,2
Сосновый бор	Расцветай	Кудряшовский	53 408	7,1
Счастье в Кольцово	Эталон	Кольцово	53 204	7,0
Пшеница	Брусника	Краснообск	50 878	6,7
Приозерный	Энергомонтаж	Садовый	48 548	6,4
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

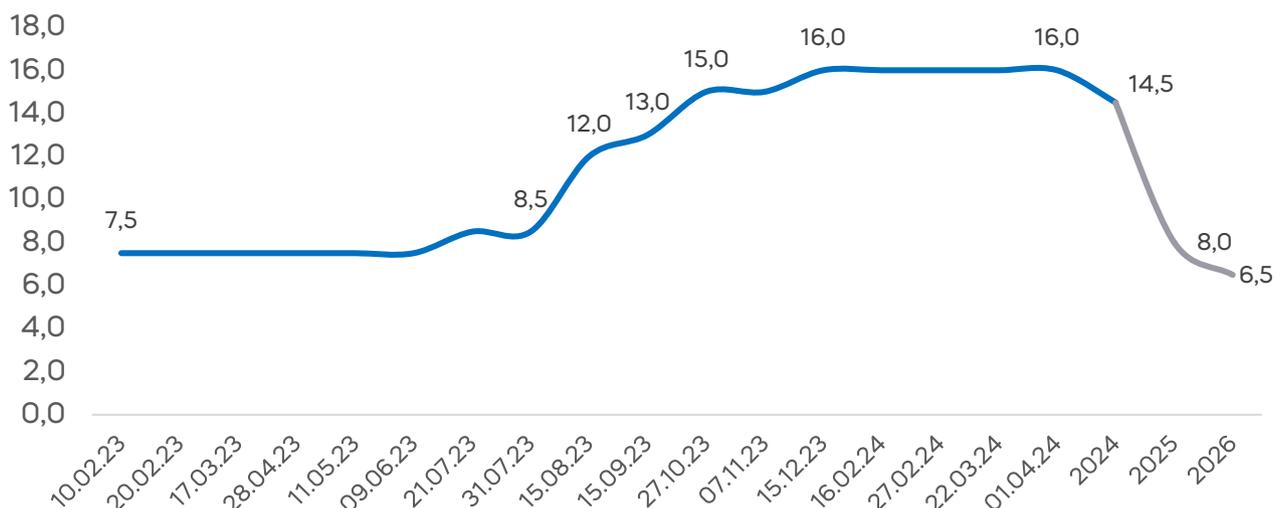
4.1 Динамика % ставок. Предложения топ-20 ипотечных банков



1 июля 2024 года прекратила свое действие одна из самых популярных и масштабных льготных программ – ипотека с господдержкой на новостройки.

«Семейную ипотеку» продлили до **2030 года**, IT-ипотека будет действовать до конца **31 декабря 2024 года**. Несколько банков (ПСБ Банк, банк Санкт-Петербурга, РНКБ, МТС Банк, ВТБ, Дом.РФ) уже приостановили выдачу IT-ипотеки из-за того, что у них закончился выделенный лимит средств. Возможно, после обновления лимитов банки возобновят оформление кредитов.

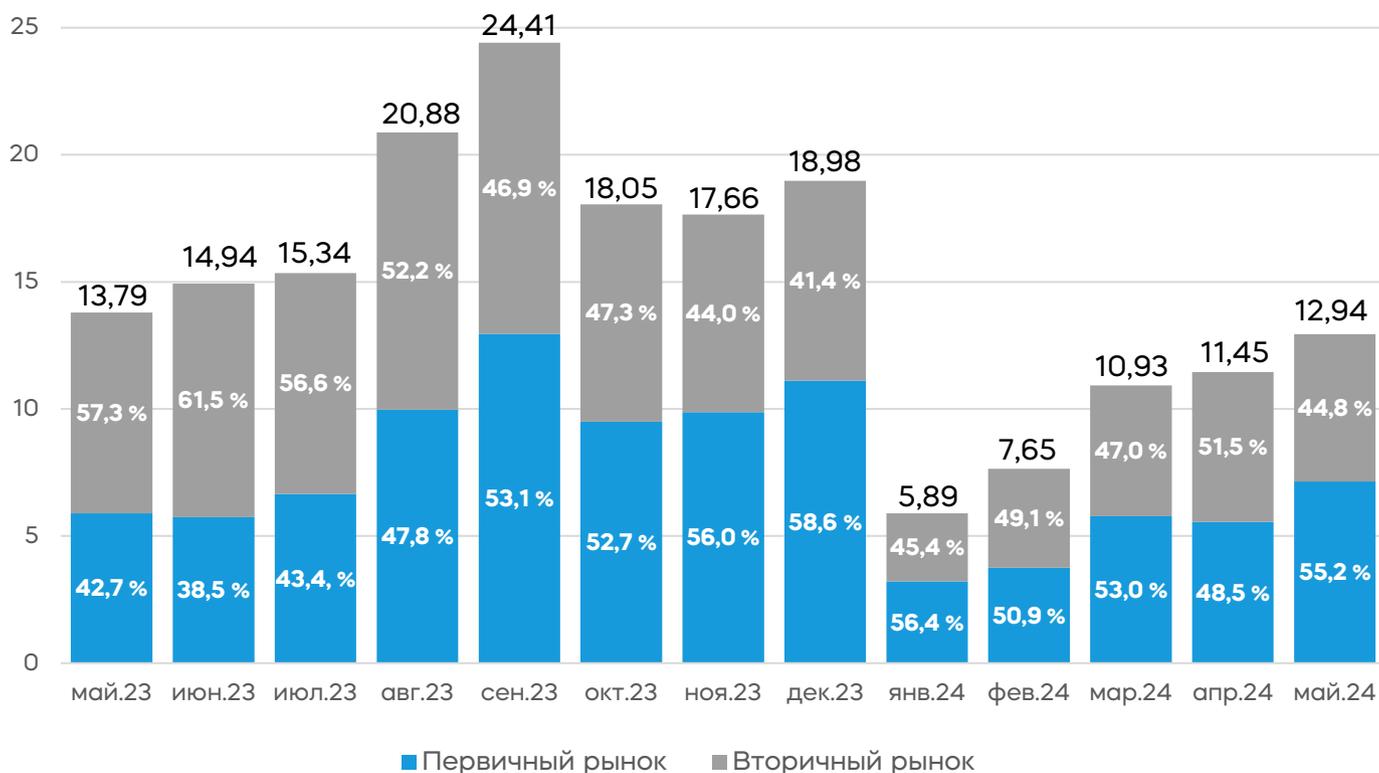
4.2 Динамика ключевой ставки, % годовых с учетом базового прогноза (по данным ЦБ)



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	Решение: сохранить ключевую ставку на уровне 16,00 %
20 июня 2024 г	Решение: сохранить ключевую ставку на уровне 16,00 %
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	

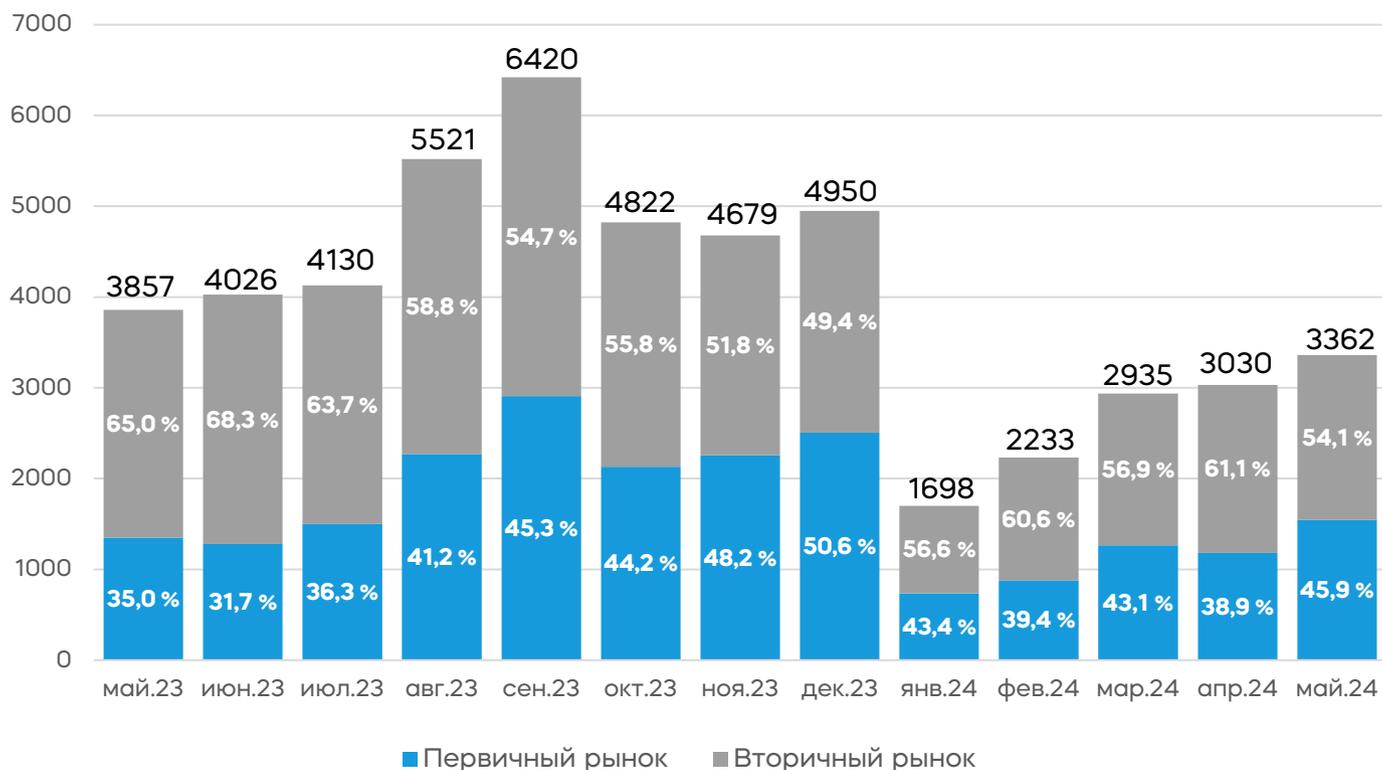
4.3 Доля ипотеки (млрд. руб.)



В мае 2024 года сумма выданных ипотек выросла на **13,0 %**, по сравнению с апрелем 2024 года. Скорее всего это произошло, потому что спрос на квартиры вырос в связи с закрытием программы ипотеки по господдержке на новостройки и люди активизировались, пытаются успеть взять кредиты на квартиры.

Доля выдачи ипотеки на первичном рынке выросла в сравнении с апрелем 2024 – на **28,6 %**.

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, вероятно, это связано с ужесточением правил выдачи кредита.

На сегодняшний день кол-во выданных ипотек остается ниже показателя прошлого года. При этом с начала 23 г. кол-во ипотек на первичное жилье значительно превышало, чем на вторичное. В январ.24 ситуация на рынке поменялась, вырос спрос на вторичку, и кол-во выданных ипотек на вторичном рынке стало превышать первичный рынок, и на сегодняшний день доля выдачи вторички продолжает расти и её кол-во остается значительно выше.

В мае 2024 кол-во выданных ипотек выросло на **11** %.

Источники данных

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



Новости Realt.One в telegram