



Business  
community

**Анализ рынка  
недвижимости  
Новосибирской  
области**

Май 2024

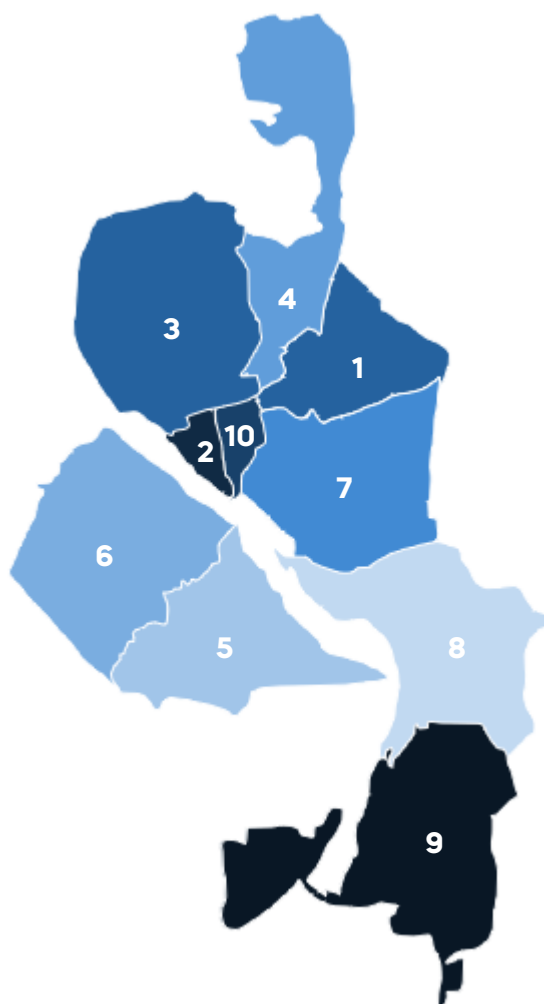
## Содержание

<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 май 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	141,1
1. Дзержинский р-н	152,8
2. Железнодорожный р-н	174,8
3. Заельцовский р-н	152,5
4. Калининский р-н	122,8
5. Кировский р-н	119,0
6. Ленинский р-н	120,8
7. Октябрьский р-н	147,4
8. Первомайский р-н	118,8
9. Советский р-н	185,3
10. Центральный р-н	158,8



По итогам мая 2024 года самый дорогой квадратный метр в **Советском** р-не, но стоит учитывать, что строящейся жилой площади здесь весьма мало. На втором месте **Железнодорожный** р-н, замыкает тройку лидеров **Центральный** р-н. Самый дешевый метр квадратный в мае 2024 года в **Первомайском** и **Кировском** р-нах.

## 1.2 Изменение индекса цен на жилье по районам Новосибирска

Локация	Май 2024	
	м/м %*	г/г %**
г. Новосибирск	+ 2,06	+ 15,67
1. Дзержинский р-н	+ 4,87	+ 24,44
2. Железнодорожный р-н	- 14,17	+ 27,73
3. Заельцовский р-н	+ 2,92	+ 13,43
4. Калининский р-н	- 0,78	+ 21,95
5. Кировский р-н	+ 4,05	+ 23,25
6. Ленинский р-н	- 2,47	+ 11,81
7. Октябрьский р-н	+ 2,23	+ 16,46
8. Первомайский р-н	+ 12,32	+ 21,41
9. Советский р-н	- 0,32	+ 30,62
10. Центральный р-н	- 3,78	+ 4,51

\* – май 2024 г. к апрелю 2024 г.

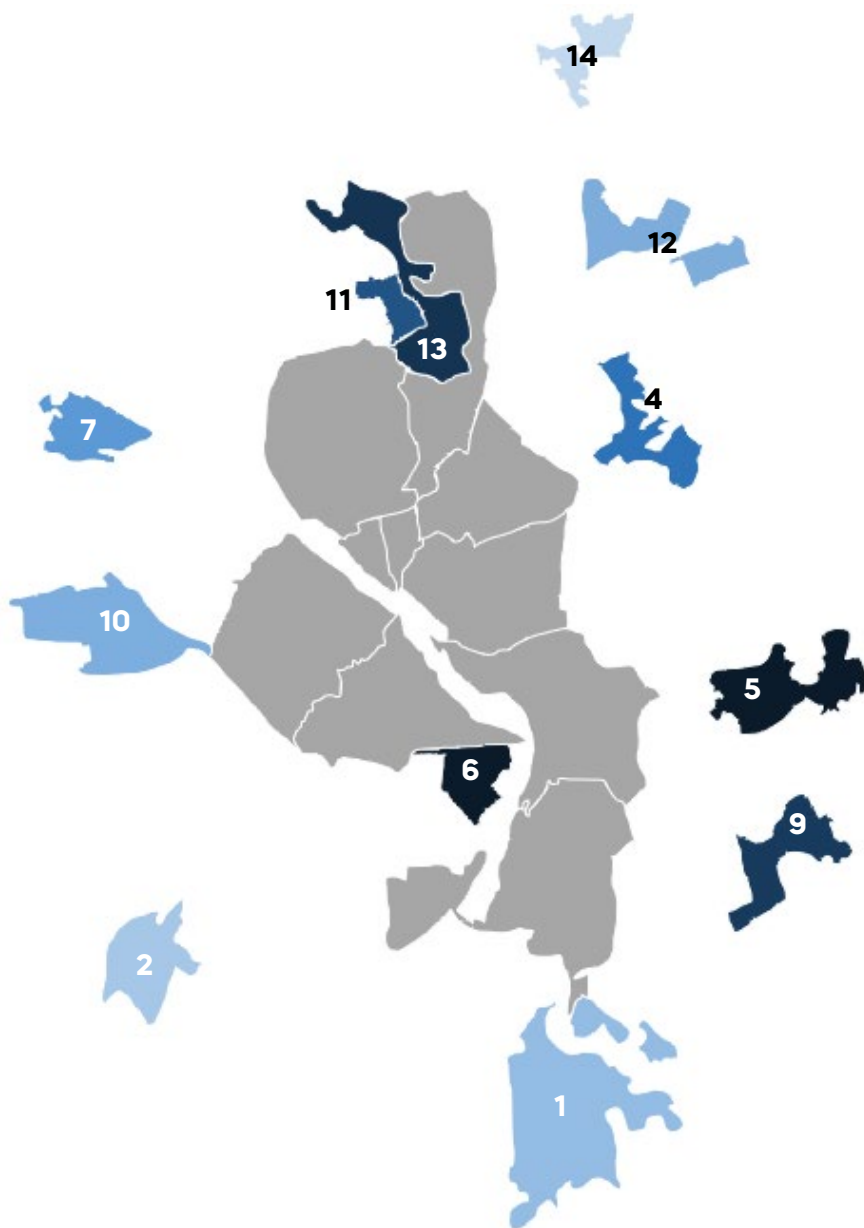
\*\* – май 2024 г. к маю 2023 г.

По итогам мая 2024 года стоимость жилого метра квадратного в Новосибирске увеличилась на **15,67** % 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 мая 2024 года с апрелем 2024 года стоимость жилого метра квадратного по Новосибирску выросла на **2,06** %. При этом у 5 районов из 10 наблюдается падение средней стоимости м2, и самое большое падение у **Железнодорожного** р-на – **14,17** %. А самое большое увеличение цены у **Первомайского** р-на – **12,32** %.

## 1.3 Средняя стоимость жилья по районам Новосибирской области

Локация	Средняя цена жилого м2, тыс. руб.
Новосибирская обл.	112,5
1. г. Бердск	93,2
2. сп. Верх-Тула	92,4
3. г. Искитим	-
4. сп. Каменка	104,0
5. пгт. Кольцово	129,1
6. рп. Краснообск	129,1
7. сп. Криводановка	98,4
8. сп. Кудряшовский	-
9. п. Ложок	112,9
10. г. Обь	97,2
11. п. Озерный	108,9
12. п. Октябрьский	84,7
13. п. Садовый	115,5
14. п. Степной	74,5



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

## 1.4 Изменение индекса цен на жилье по районам Новосибирской области

Локация	Май 2024	
	м/м %*	г/г %**
Новосибирская область	+ 1,21	+ 22,45
1. г. Бердск	- 0,97	+ 16,05
2. сп. Верх-Тула	-	- 3,47
3. г. Искитим	-	-
4. сп. Каменка	+ 11,37	+ 109,85
5. пгт. Кольцово	+ 7,19	+ 18,13
6. рп. Краснообск	+ 2,19	+ 31,56
7. сп. Криводановка	+ 0,37	-
8. сп. Кудряшовский	-	-
9. п. Ложок	- 5,49	+ 12,99
10. г. Обь	+ 2,78	+ 24,61
11. п. Озерный	- 0,60	+ 27,63
12. п. Октябрьский	- 2,80	+ 20,48
13. п. Садовый	+ 1,32	+ 14,70
14. п. Степной	+ 6,29	-
<b>ВСЕГО</b>	<b>+ 1,98</b>	<b>+ 16,87</b>

\* – май 2024 г. к апрелю 2024 г.

\*\* – май 2024 г. к маю 2023 г.

По Новосибирской области средняя стоимость м2 жилья выросла на **22,45** % в мае по сравнению с показателем прошлого года. Самый большой рост в текущем месяце в сп. **Каменка** – **109,85** %, в рп. **Краснообск** – **31,56** % и в п. **Озерный** – **27,63** %.

Стоимость м2 по области в мае 2024 по сравнению с апрелем 2024 увеличилась на **1,21** %. При этом в 4 районах наблюдается снижение стоимости: п. **Ложок** – **5,49** %, п. **Октябрьский** – **2,80** %, г. **Бердск** – **0,97** %, п. **Озёрный** – **0,60** %. В остальных р-нах цена увеличилась и самый высокий показатель у сп. **Каменка** – **11,37** %.

## 2. Продажи апартаментов май 2024



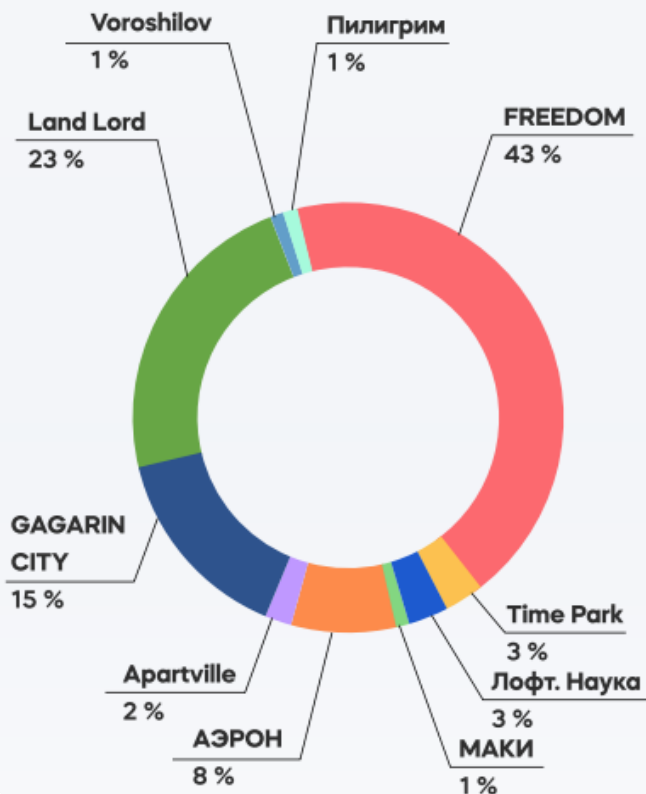
## Аналитика продаж апартаментов май 2024 в городе Новосибирске

Проект	Отделка	Продажи за май 2024				Остатки апартаментов		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>38</b>	<b>273 305 050</b>	<b>1 305</b>	<b>209 429</b>	<b>335</b>	<b>27%</b>	<b>1 240</b>	<b>17 этаж</b>	<b>17</b>
Land Lord	С ремонтом	21	143 114 565	723	197 945	1 298	98%	1 325	Подготовка площадки	4
GAGARIN CITY	С ремонтом	12	101 600 000	409	248 411	370	76%	484	3 этаж	13
АЭРОН	White box	11	50 255 300	259	194 036	452	58%	782	5 этаж	12
Time Park	White box	4	16 800 000	112	150 000	263	59%	449	5 этаж	20
Лофт. Наука	White box	4	16 290 500	114	142 899	269	96%	280	Подготовка площадки	2
<b>Apartville</b>	<b>White box</b>	<b>2</b>	<b>9 440 000</b>	<b>53</b>	<b>178 113</b>	<b>176</b>	<b>65%</b>	<b>270</b>	<b>Фундамент</b>	<b>6</b>
Пилигрим	С ремонтом	1	5 717 550	27	211 761	64	42%	153	9 этаж	14
МАКИ	White box	1	3 835 400	32	119 856	134	60%	222	10 этаж	11
Voroshilov	White box	1	3 298 100	25	131 924	484	97%	500	14 этаж	17
<b>ИТОГО</b>		<b>95</b>	<b>623 656 465</b>	<b>3 059</b>						

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

### Структура продаж по сумме

май 2024

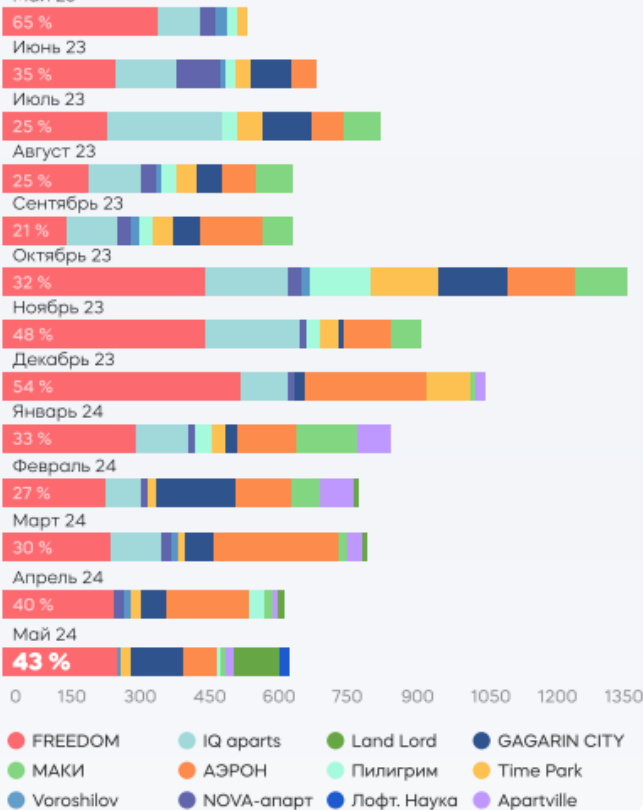


### Динамика продаж апартаментов

2023-2024

г. Новосибирск, млн Р

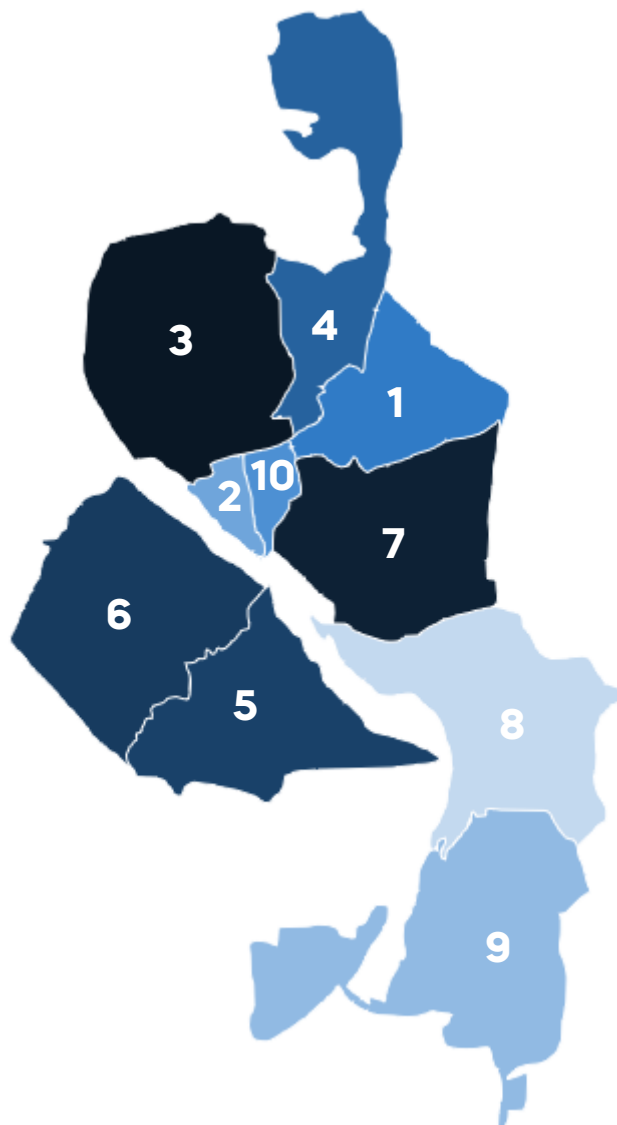
Май 23



# 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



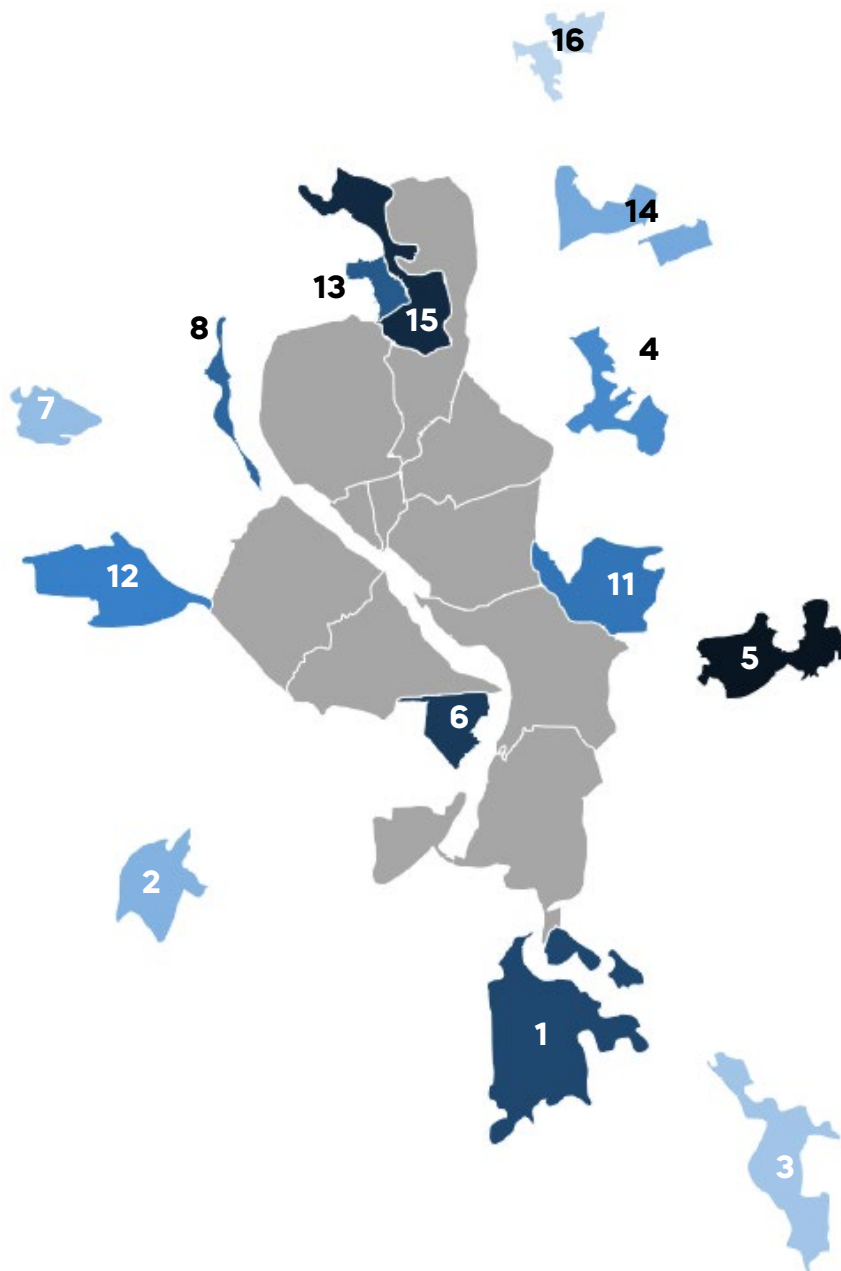
В текущем месяце по доле строительства жилой площади в Новосибирске сейчас лидирует **Заельцовский** р-н, он обогнал **Октябрьский** р-н с показателем – **20,2** %. Это связано с тем, что в данном р-не началось строительство новых ЖК: Авангард парк и Страна. Береговая.

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

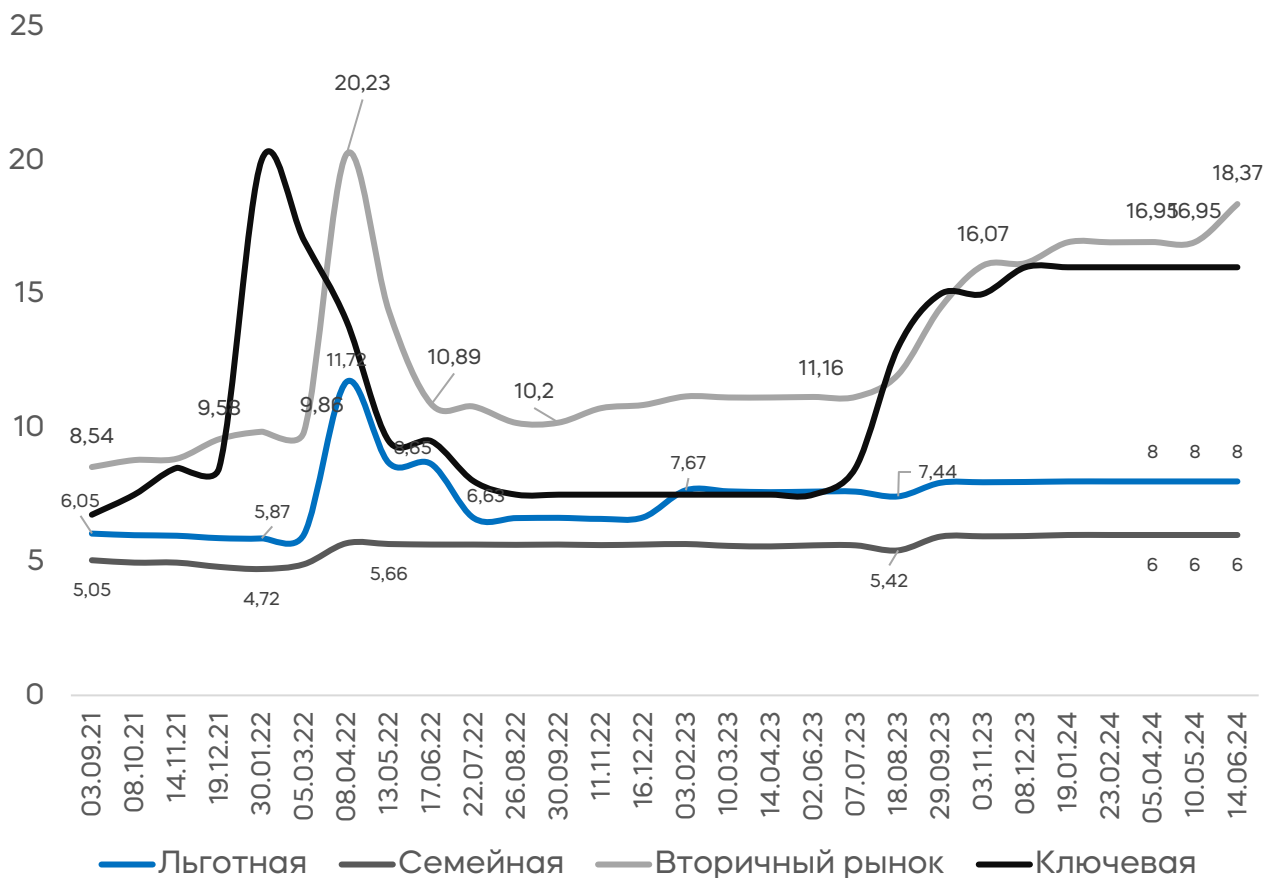
#### В Новосибирской области

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



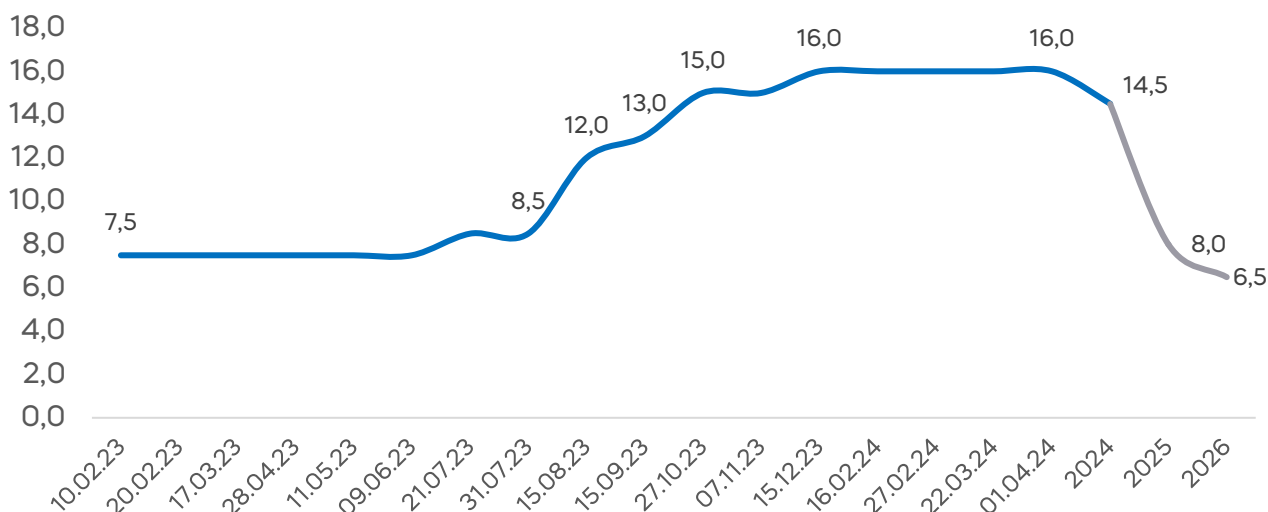
## 4.1 Динамика % ставок. Предложения топ-20 ипотечных банков



**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.

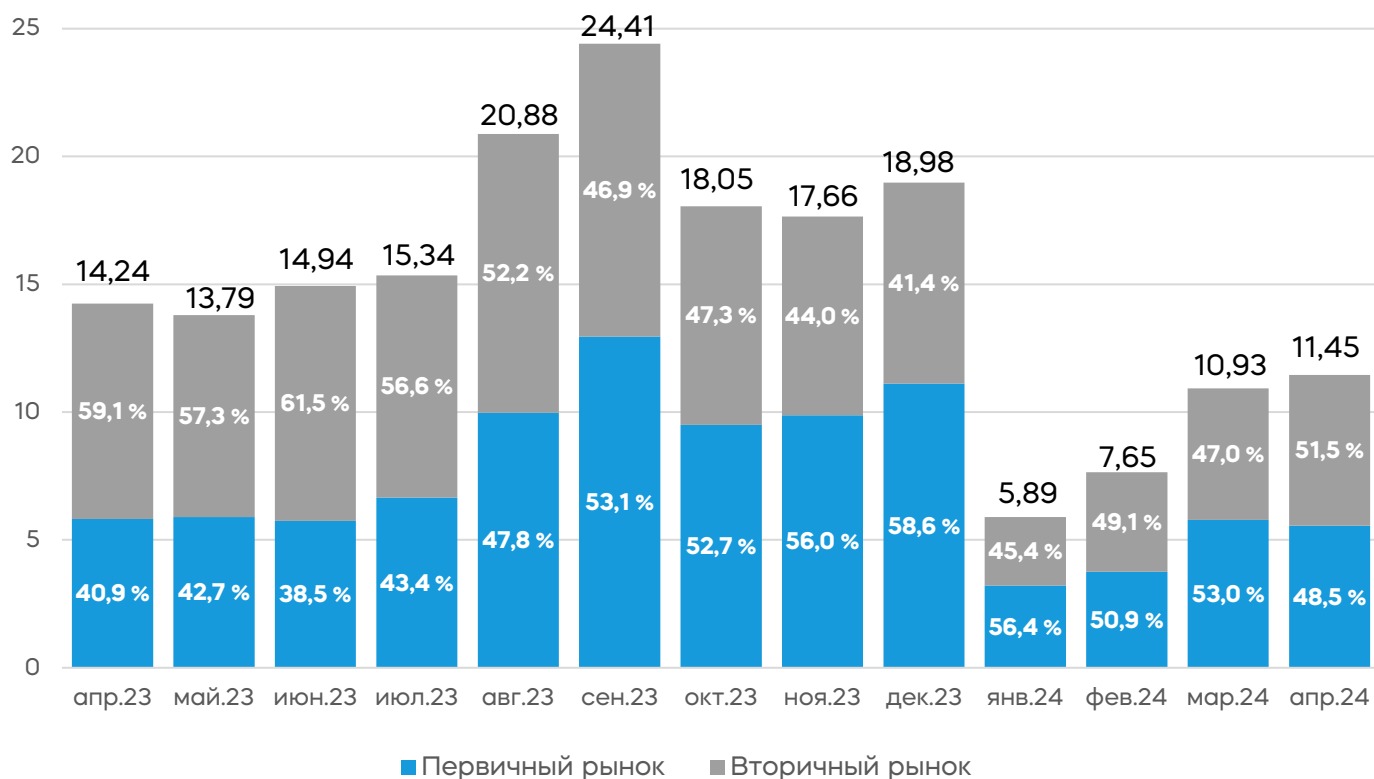
## 4.2 Динамика ключевой ставки, % годовых с учетом базового прогноза (по данным ЦБ)



### 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	

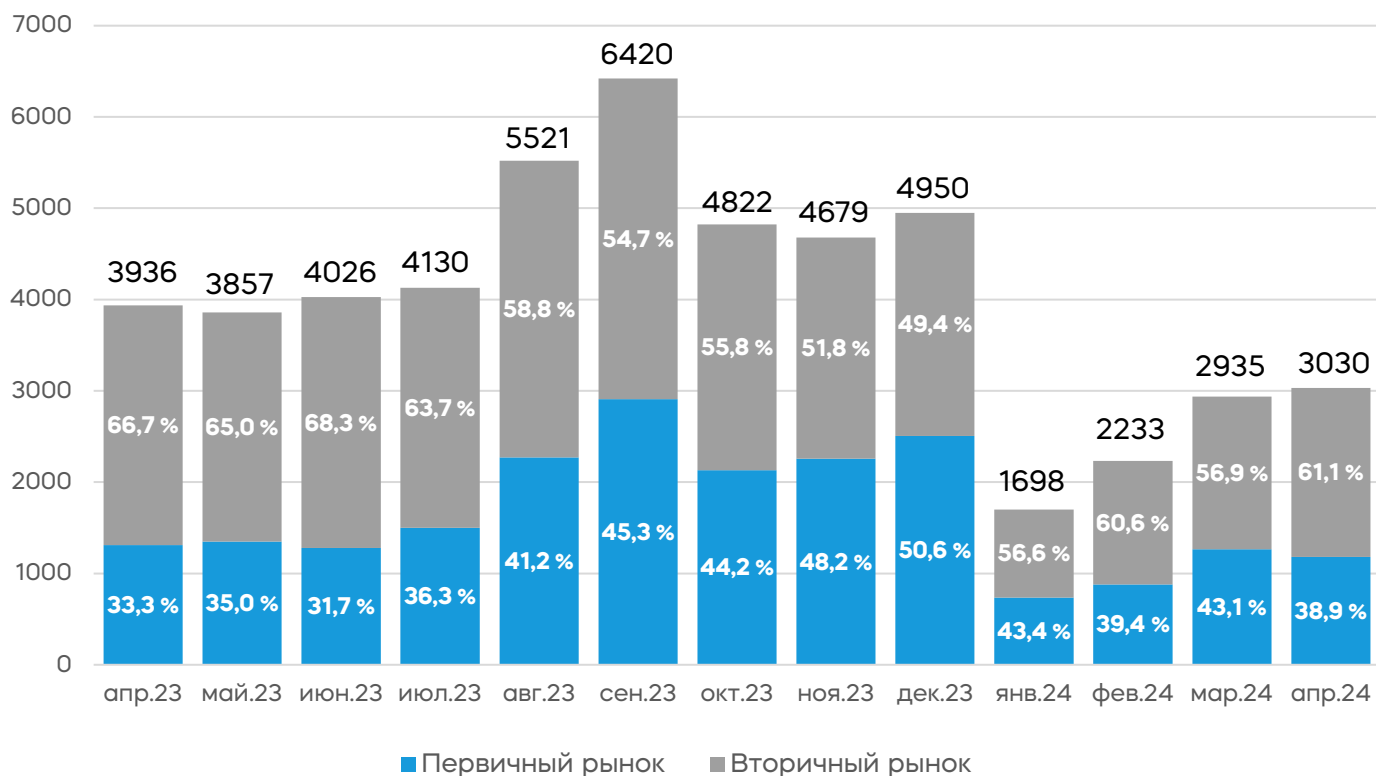
## 4.3 Доля ипотеки (млрд. руб.)



В апреле 2024 года сумма выданных ипотек выросла на **4,8 %**, по сравнению с мартом 2024 года, но меньше показателя апреля прошлого года на **20 %**.

При этом доля выдачи ипотеки на вторичном рынке выросла и стала больше, чем на первичном в апреле 24 по сравнению с мартом 24.

## 4.4 Доля ипотеки (шт.)

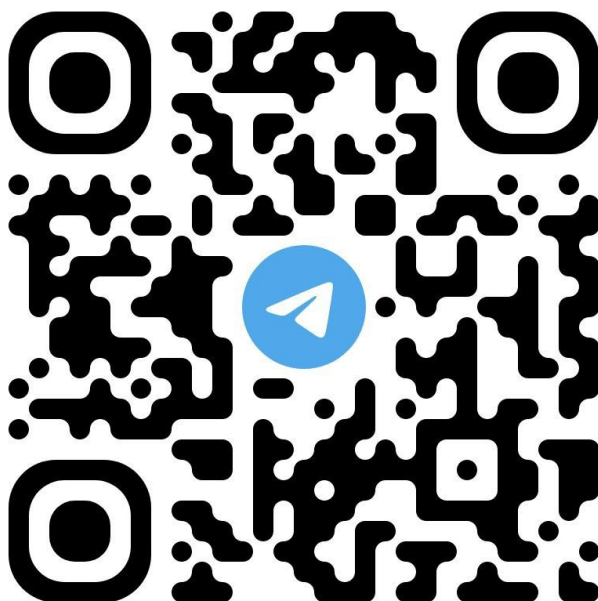


В течение анализируемого периода самое большое кол-во ипотек было выдано в сентябре 23 г. В январе 24 г. кол-во выданных ипотек резко снизилось, вероятно, это связано с ужесточением правил выдачи кредита.

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 янв.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.

## 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**