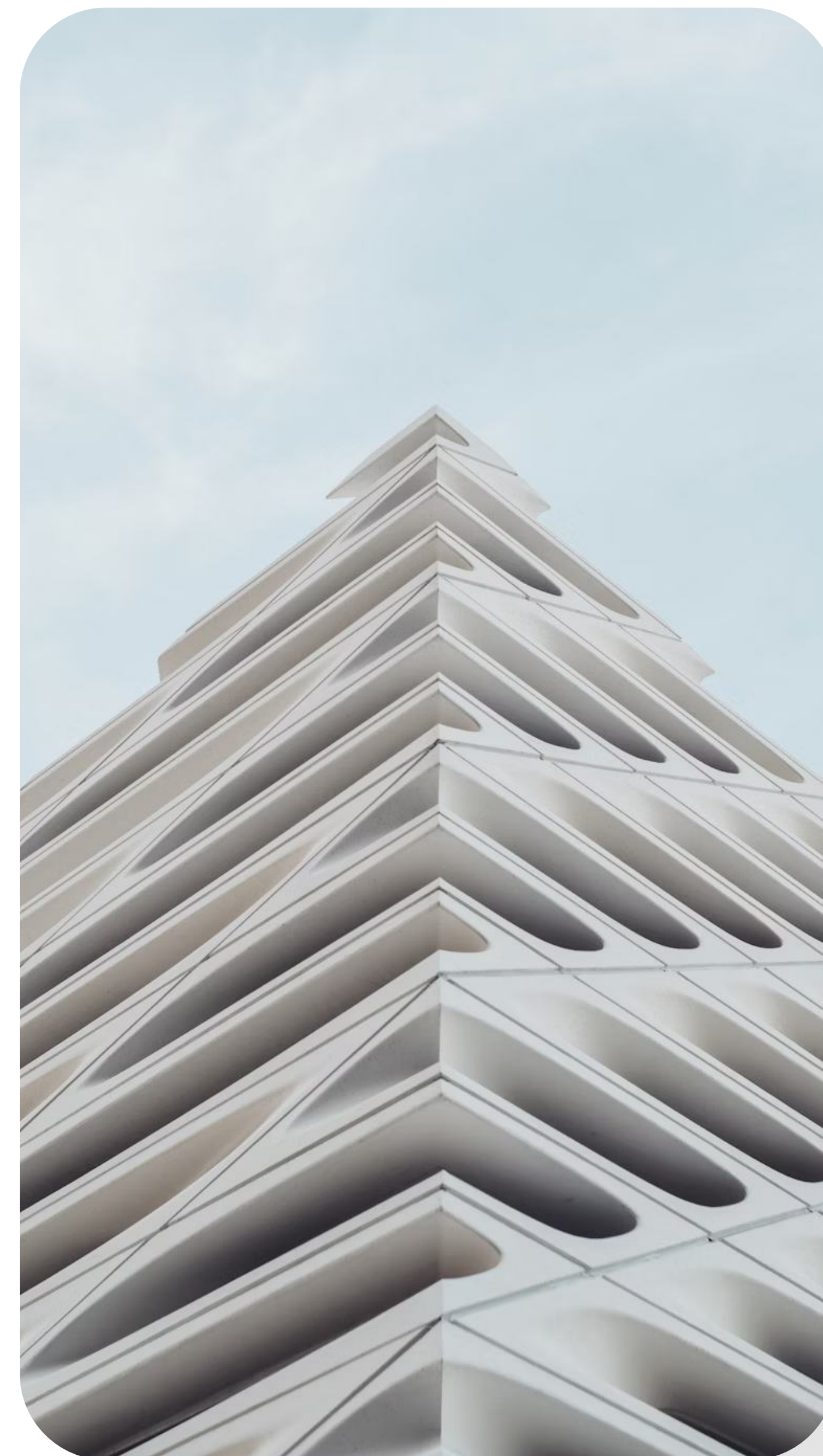




КЛЮЧЕВЫЕ ТРЕНДЫ РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

в городах-миллионниках РФ

ноябрь 2024



ЛОКАЛЬНЫЕ РЫНКИ

ЕКАТЕРИНБУРГ

НАСЕЛЕНИЕ

1 539 371



1,656 млн м²

объем экспозиции

НОВОСИБИРСК

НАСЕЛЕНИЕ

1 635 338



1,000 млн м²

объем экспозиции

ПЕРМЬ

НАСЕЛЕНИЕ

1 027 153



496,4 тыс. м²

объем экспозиции

ЧЕЛЯБИНСК

НАСЕЛЕНИЕ

1 177 058



318,8 тыс. м²

объем экспозиции

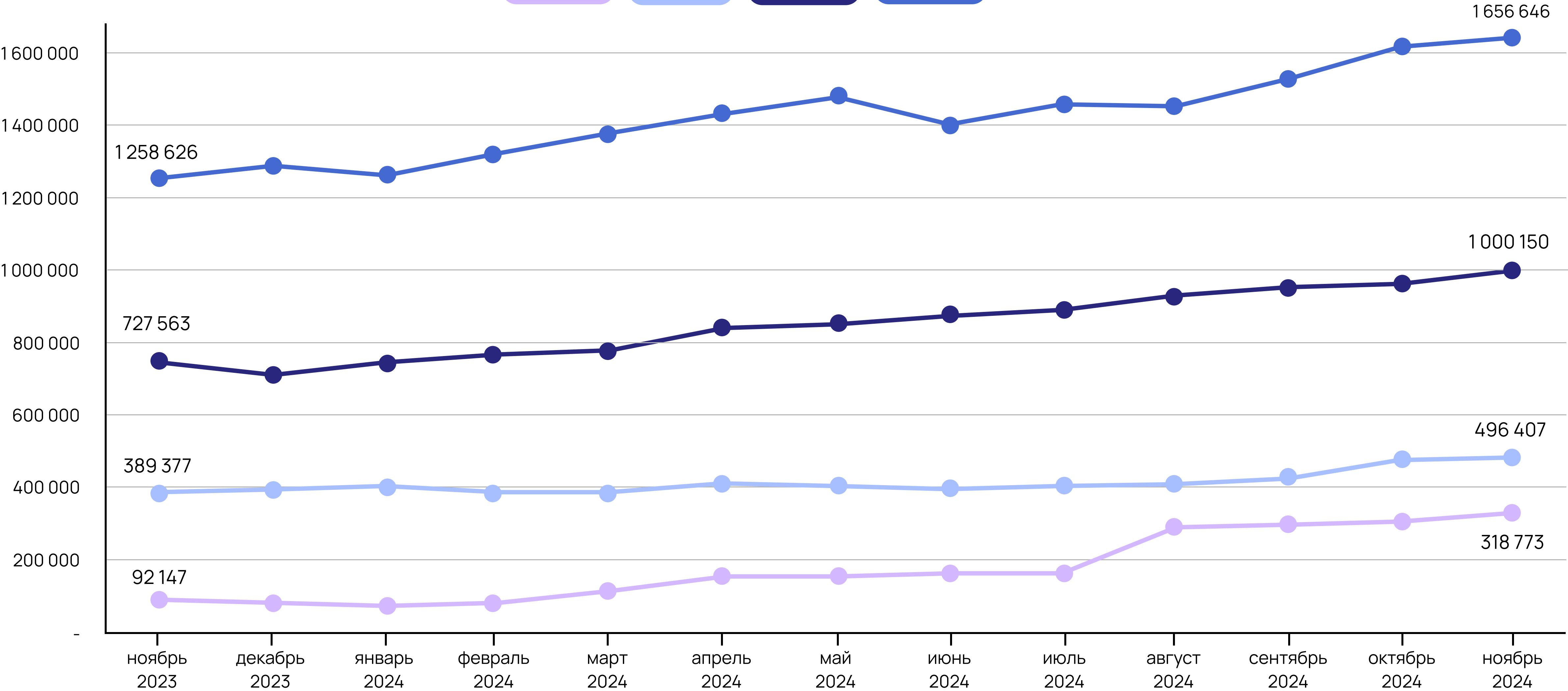
ТРЕНД №1. Рост объема экспозиции на фоне замедления темпов реализации и падения спроса, «инерционный» вывод новых проектов на рынок



Динамика объема экспозиции на РПН, м²

Челябинск Пермь Новосибирск Екатеринбург

Динамика в %, ноябрь 2023 – ноябрь 2024 +245,9% +27,5% +37,5% +31,6%

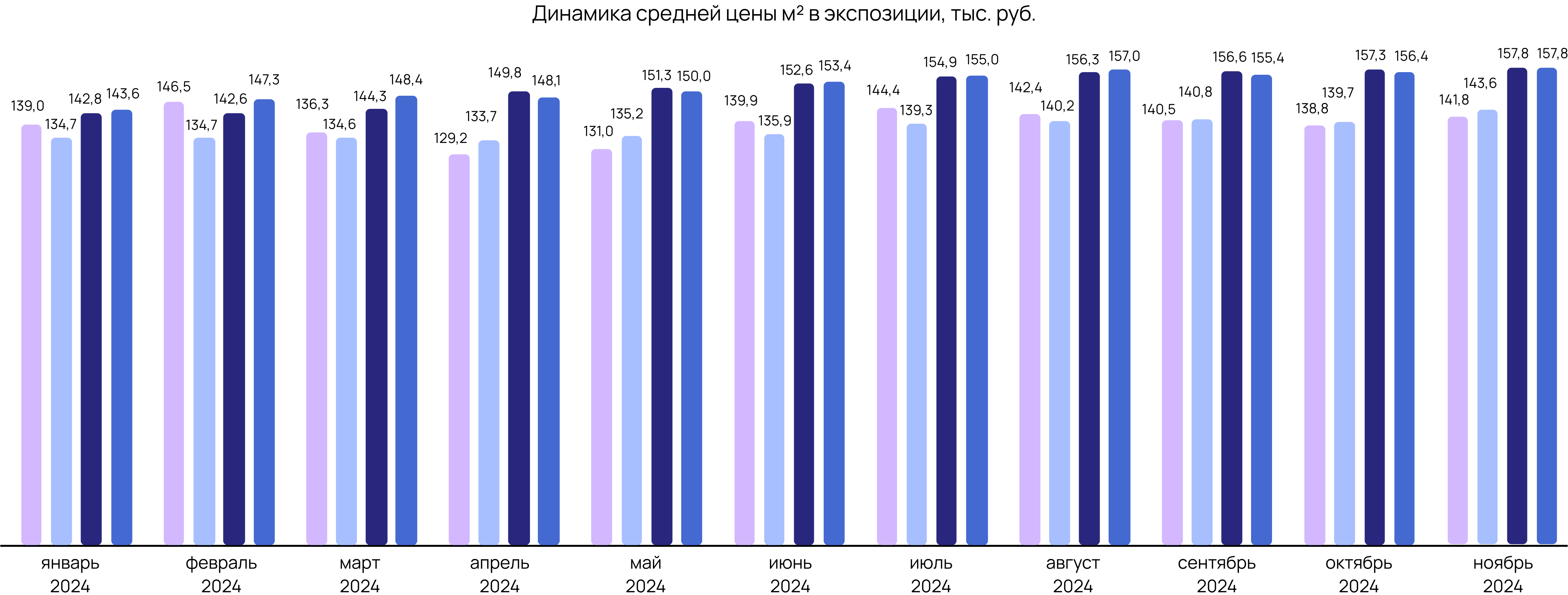


ТРЕНД №2. Средние цены м² на первичном рынке недвижимости городов-миллионников демонстрируют стагнацию

После корректировки субсидированных ипотечных программ и повышения ПВ девелоперы вынужденно включают в набор инструментов финансирования сделок рассрочки и активно применяют дисконтирование.

● Челябинск
 ● Пермь
 ● Новосибирск
 ● Екатеринбург

Динамика средней цены м² за январь – ноябрь 2024 г.	2,0%	6,7%	10,5%	9,9%
Динамика средней цены м² за июль – ноябрь 2024 г.	-1,8%	3,1%	1,9%	1,8%

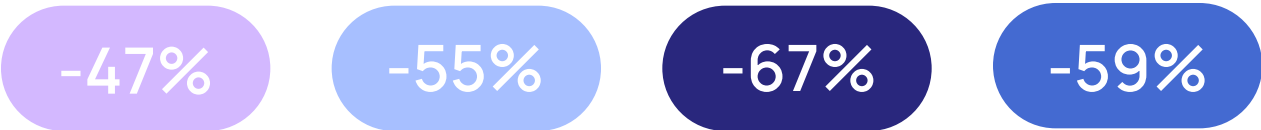


ТРЕНД №3. Показатели спроса стабилизируются после июльского падения

Количество сделок на РПН растет к концу года, однако эти цифры все еще далеки от результатов 2023.

Челябинск Пермь Новосибирск Екатеринбург

Динамика в %, ноябрь 2024 г. к ноябрю 2023 г.

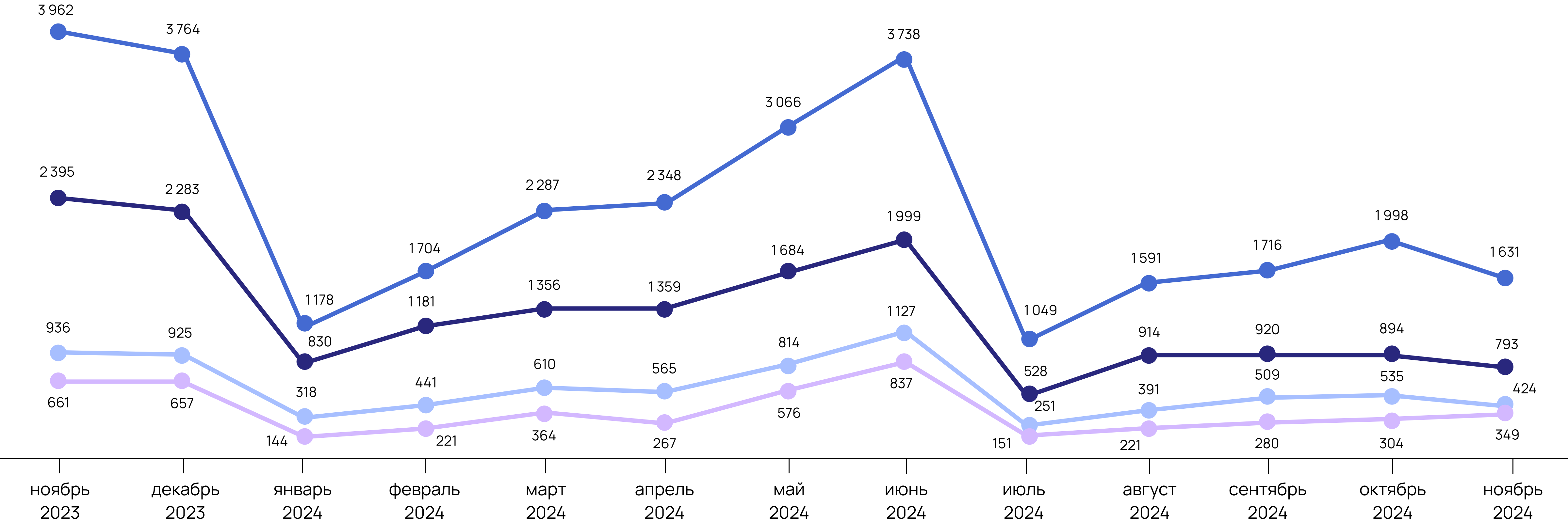


Динамика в %, ноябрь 2024 г. к июлю 2024 г.



Среднемесячное поглощение, шт.

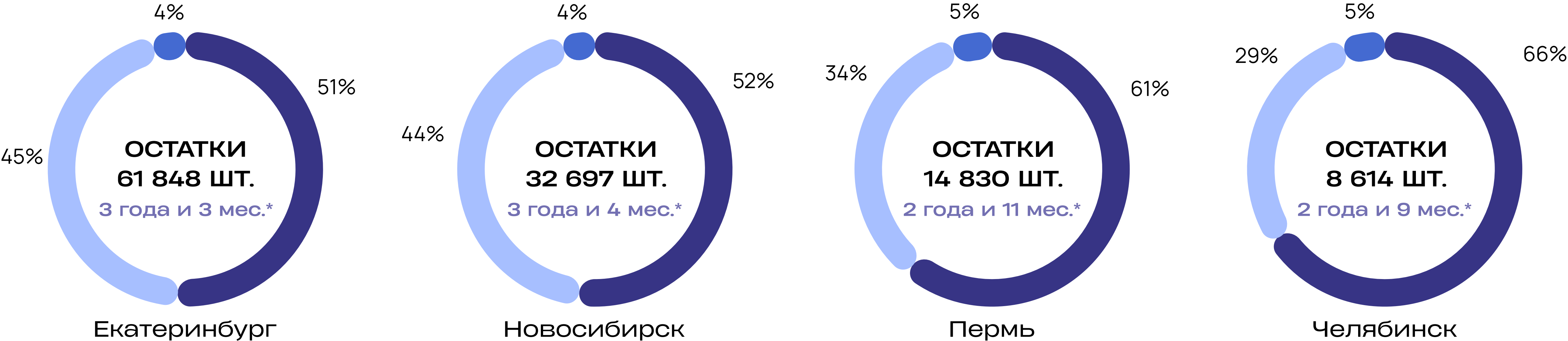
июль-ноябрь 2024 г.	1 597 шт.	810 шт.	422 шт.	261 шт.
январь-ноябрь 2024 г.	2 028 шт.	1 133 шт.	544 шт.	338 шт.



*Согласно данным Росреестра на 01.12.2024

ТРЕНД №4. Локальные рынки в стадии насыщения.

На фоне снижения спроса девелоперы корректируют ассортимент, многие сдвигают сроки старта продаж перспективных проектов.



● Резерв ● Экспозиция ● Вымывания

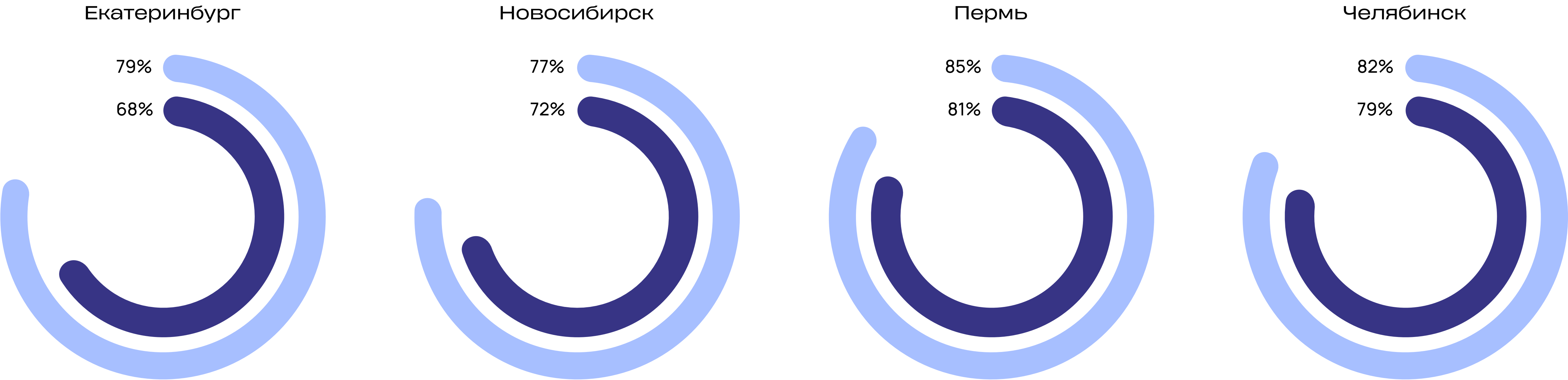
*Прогнозные сроки, необходимые для реализации остатков с учетом среднемесячного поглощения за июль-ноябрь

Показатель	Екатеринбург	Новосибирск	Пермь	Челябинск
Вымывания	2 693 шт.	1 337 шт.	664 шт.	452 шт.
Экспозиция	31 445 шт.	16 849 шт.	9 074 шт.	5 702 шт.
Резерв	27 710 шт.	14 511 шт.	5 092 шт.	2 460 шт.
Остатки	61 848 шт.	32 697 шт.	14 830 шт.	8 614 шт.

ТРЕНД №5. Поступательное сокращение доли ипотечных сделок в структуре продаж

Доля ипотечных сделок, %

- 2023 год
- январь-ноябрь 2024 года



ТРЕНД №6. Средний метраж лота в сделках демонстрирует тренд на укрупнение

Вероятно, инвестиционных сделок с малометражными лотами становится меньше, большая часть покупателей приобретает недвижимость для жизни.

● Челябинск ● Пермь ● Новосибирск ● Екатеринбург

Динамика ноябрь 2024 г. к ноябрю 2023 г.

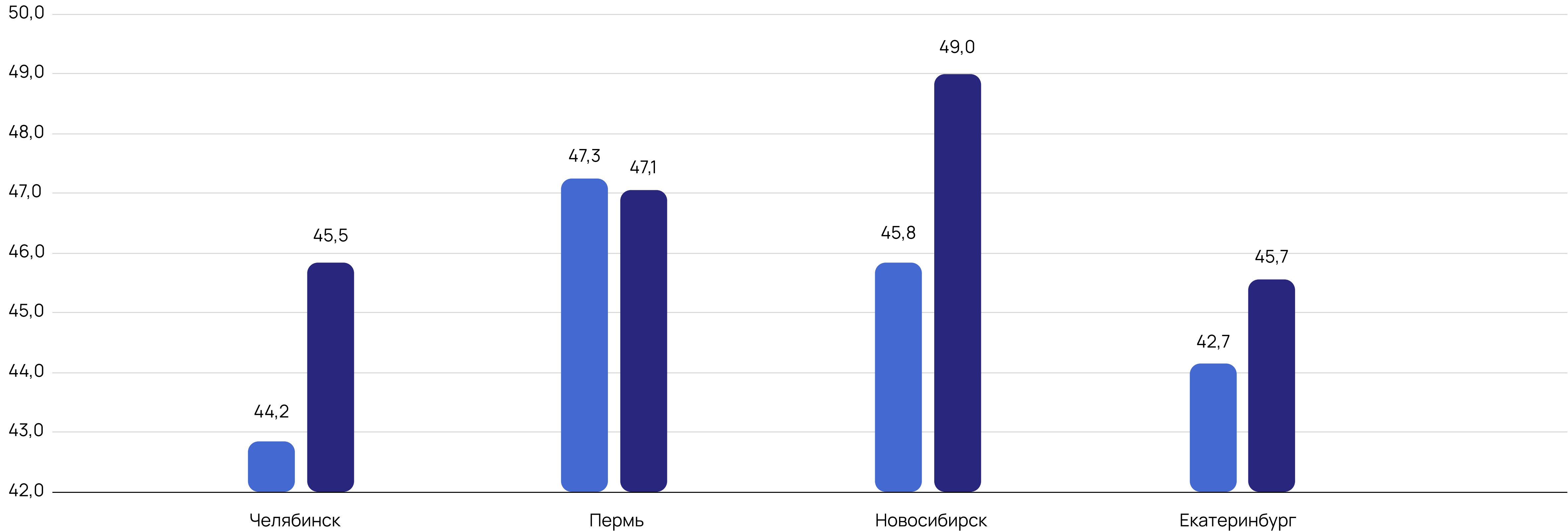
+3,0%

-0,3%

+7,1%

+7,1%

● ноябрь 2023 ● ноябрь 2024

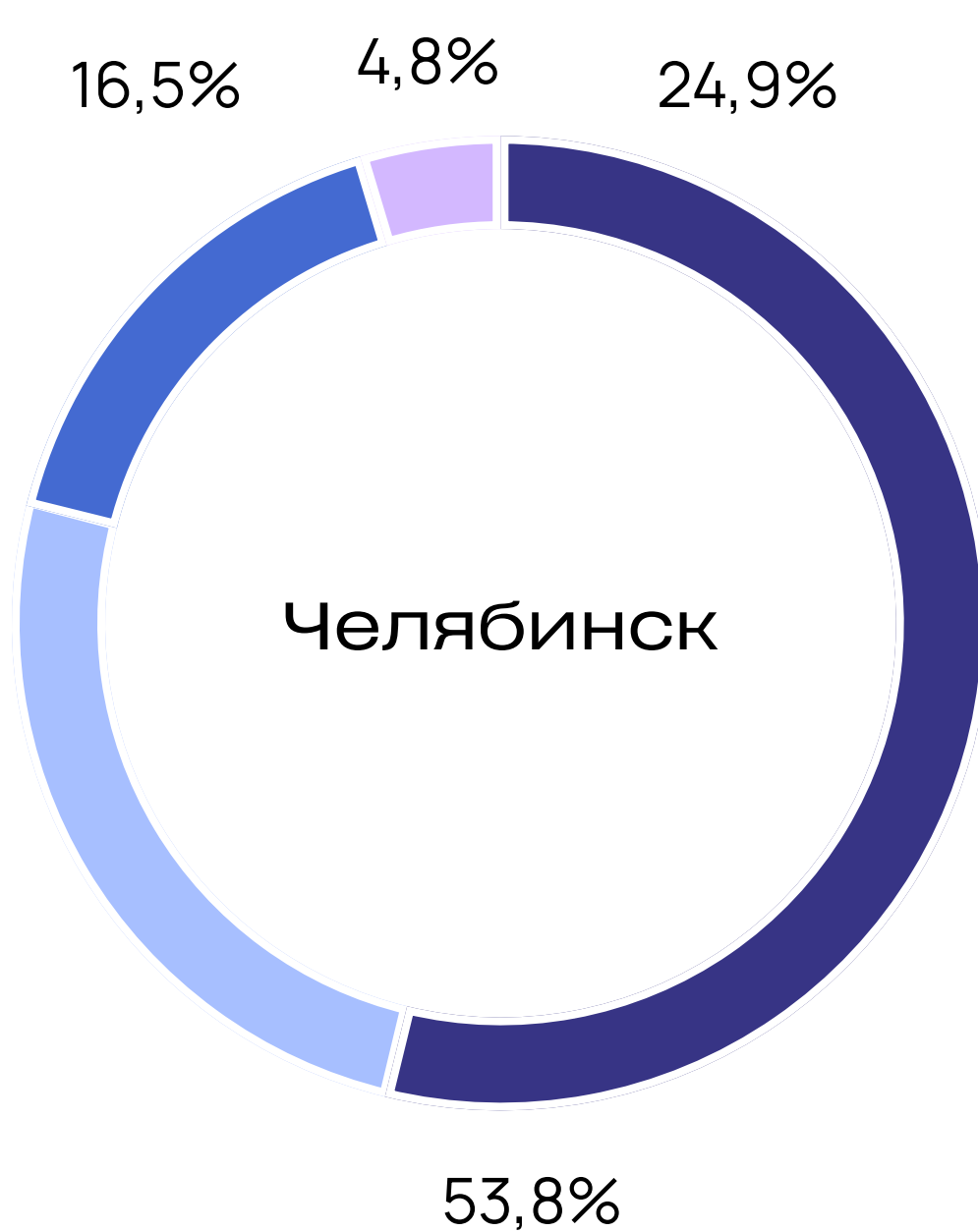
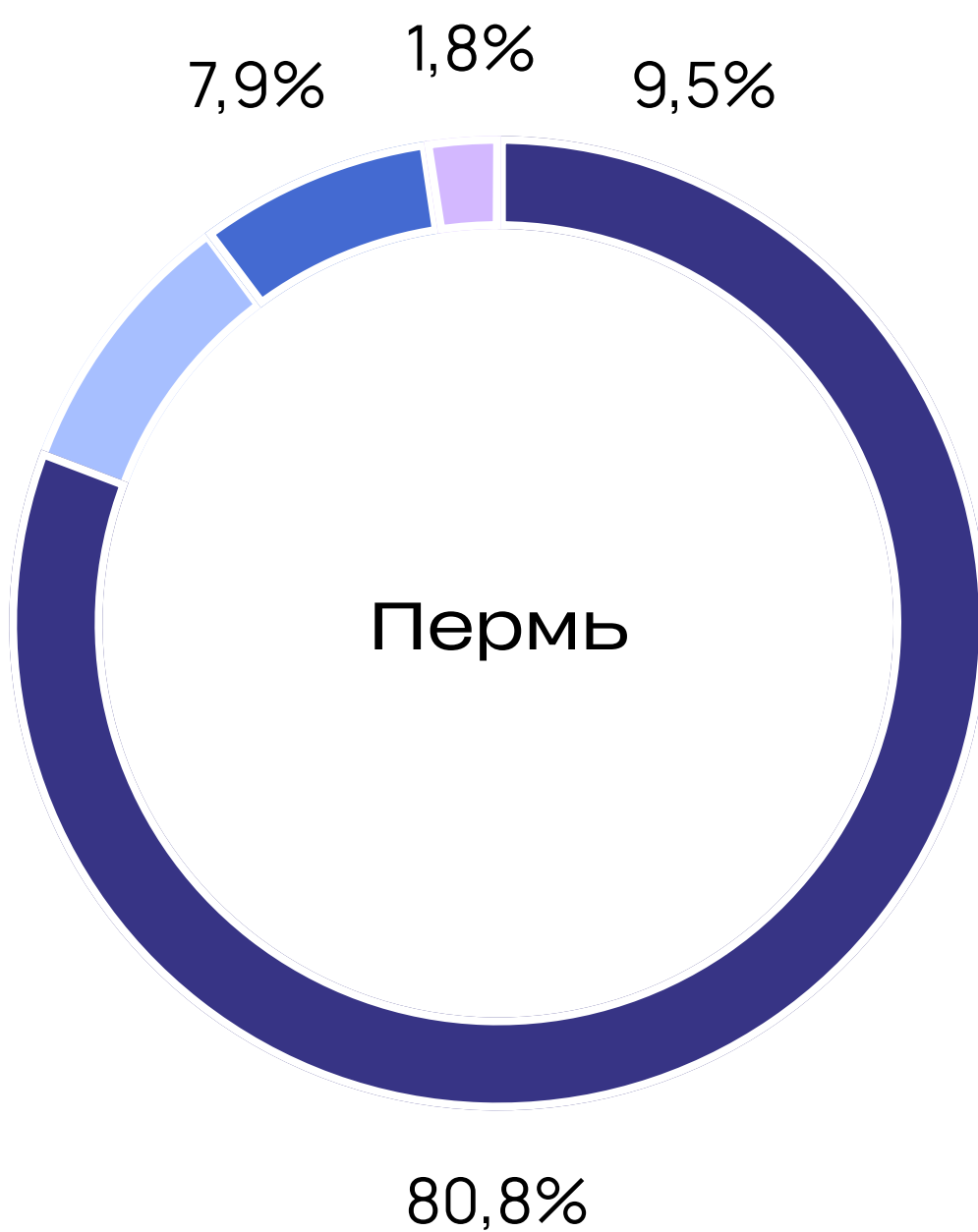


ТРЕНД №8. "Комфорт" остается максимально конкурентным классом в структуре предложения



Объем предложения в разрезе класса в ноябре 2024 г., м²

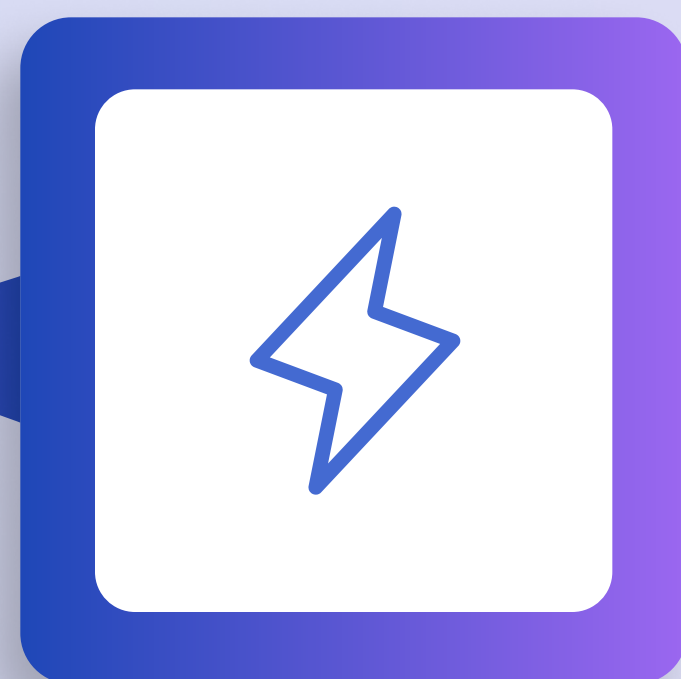
Стандарт Комфорт Бизнес Премиум



ТРЕНД №9. Появление новых типов целевой аудитории



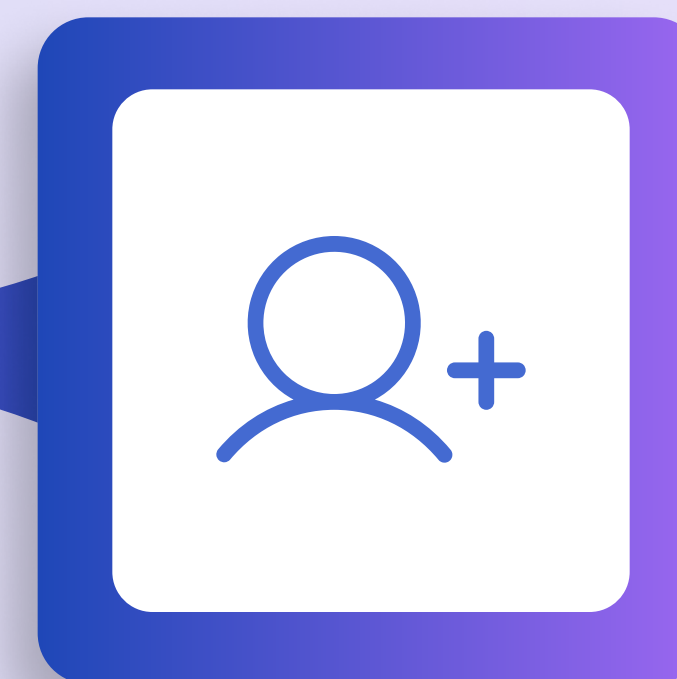
Высококвалифицированные
работчие



Семьи военных



Неполные семьи



Активное население 50+



Узкопрофессиональные
группы населения



ТГ-КАНАЛ



ЗАПИСКИ
ОБЪЕКТОЛОГА

САЙТ



ОБЪЕКТИВ.РФ