

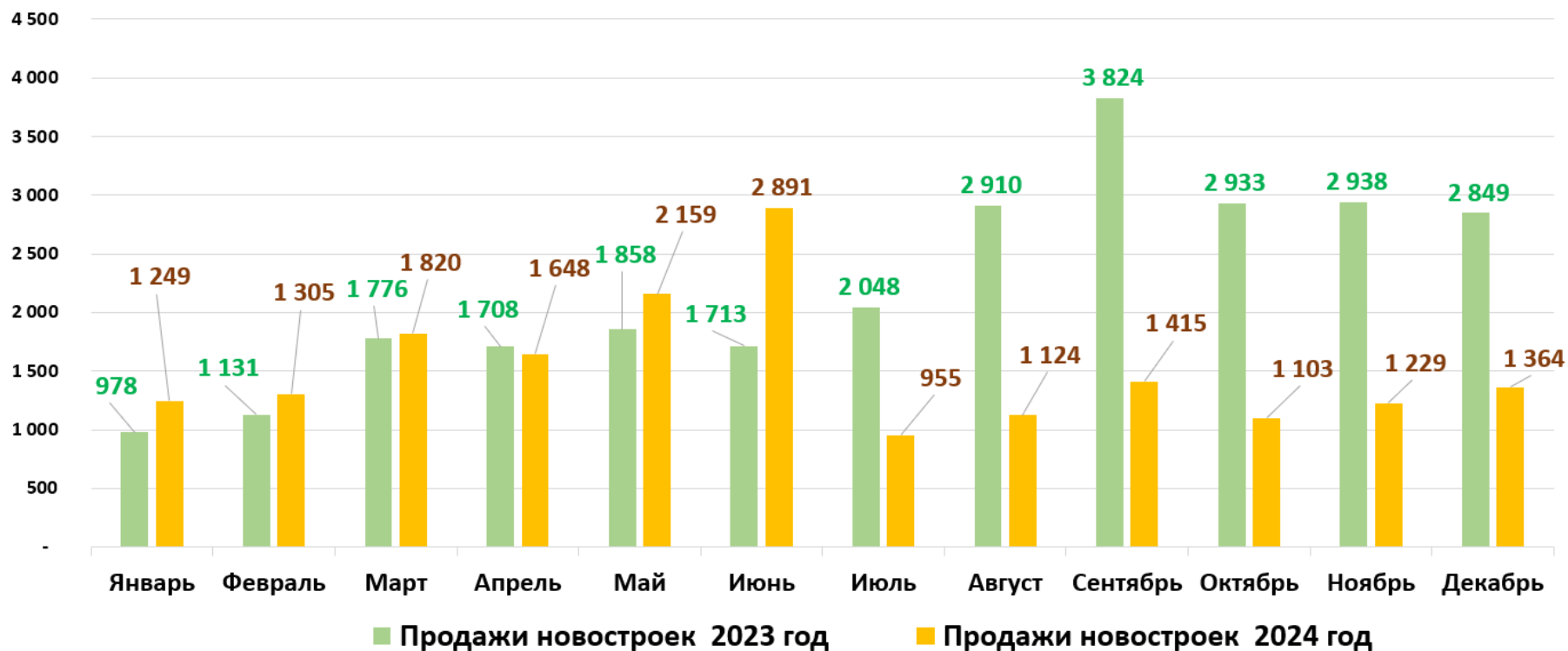
# Потенциальный кризис перепроизводства.

*ПРЕЗЕНТАЦИЯ*

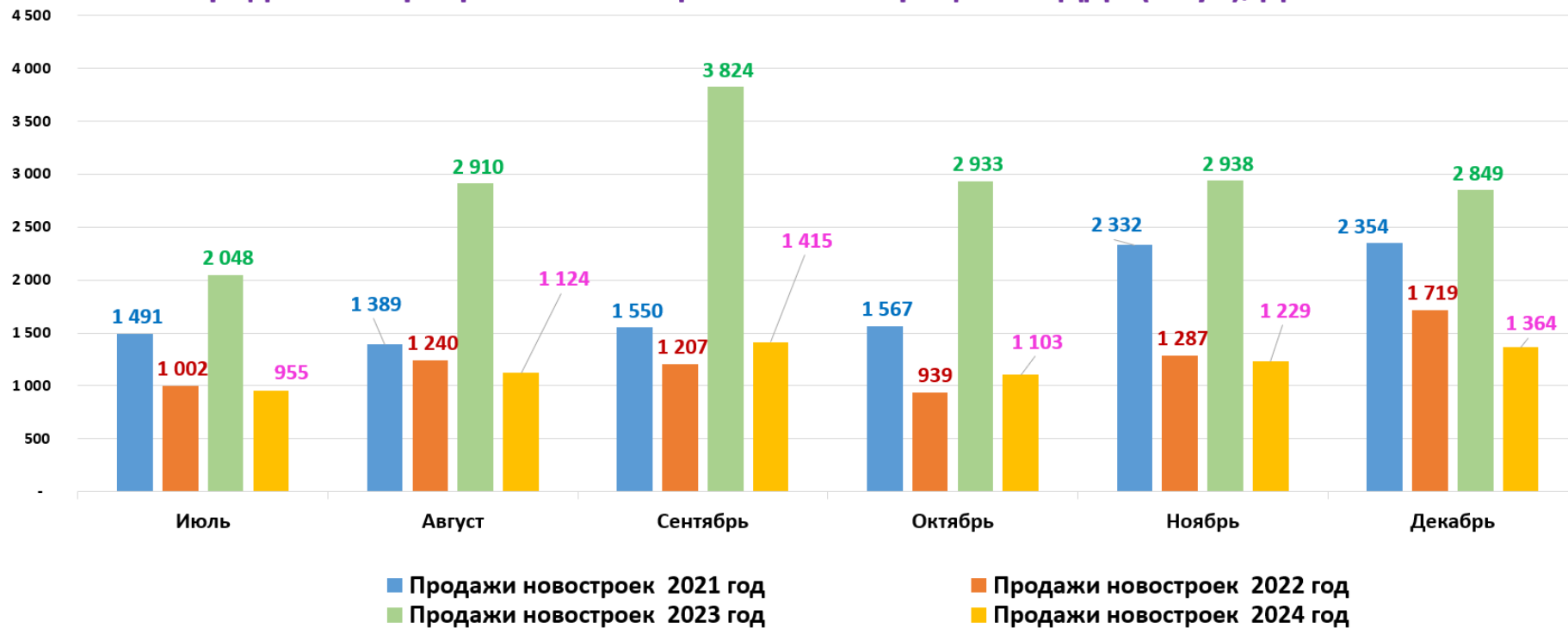
*16 января 2025 год.*

**Продажи по ДОМ.РФ.**

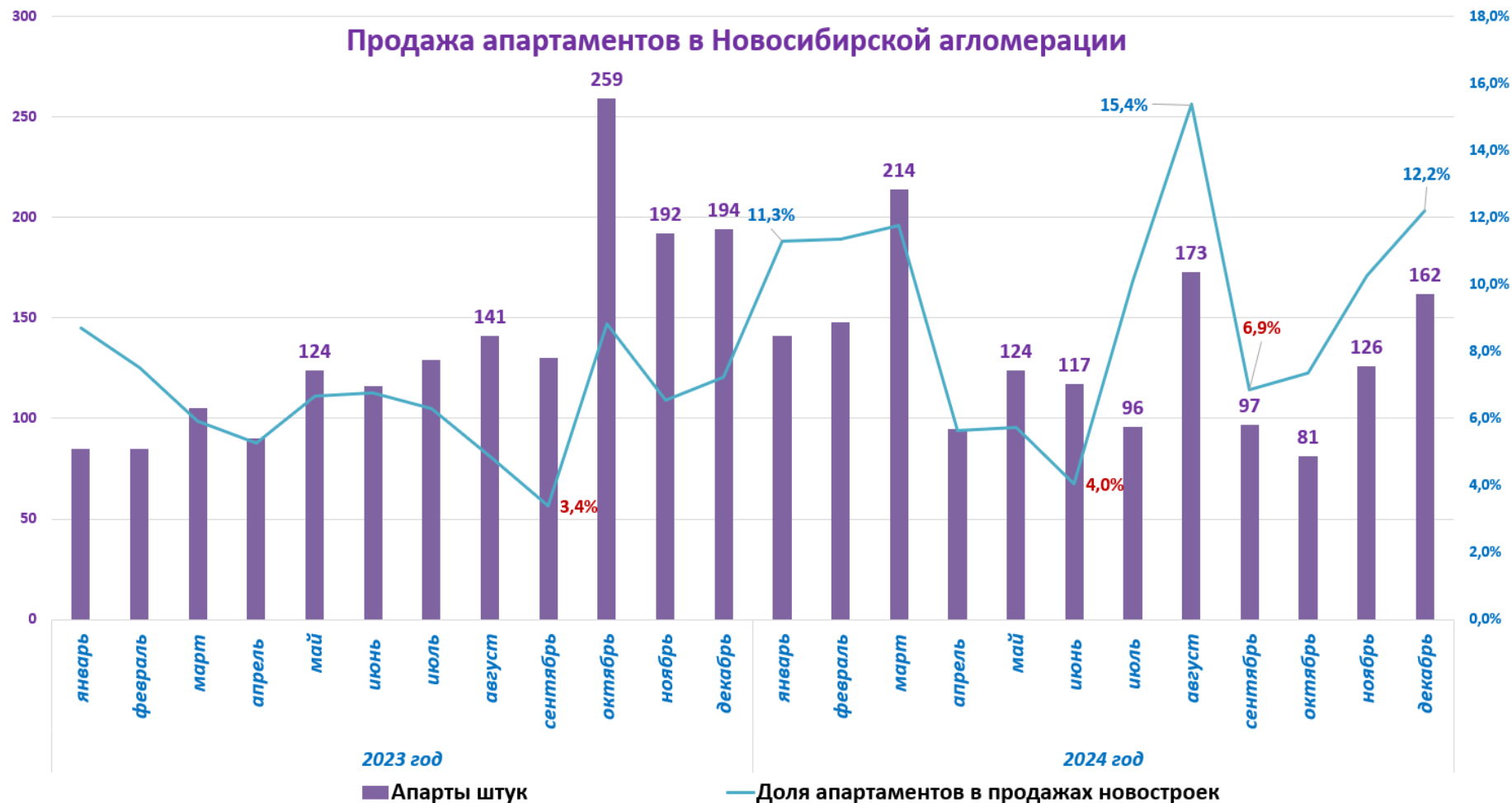
## Продажи новостроек в Новосибирской агломерации по ДДУ (штук), ДОМ РФ



## Продажи квартир в Новосибирской агломерации по ДДУ (штук), ДОМ РФ



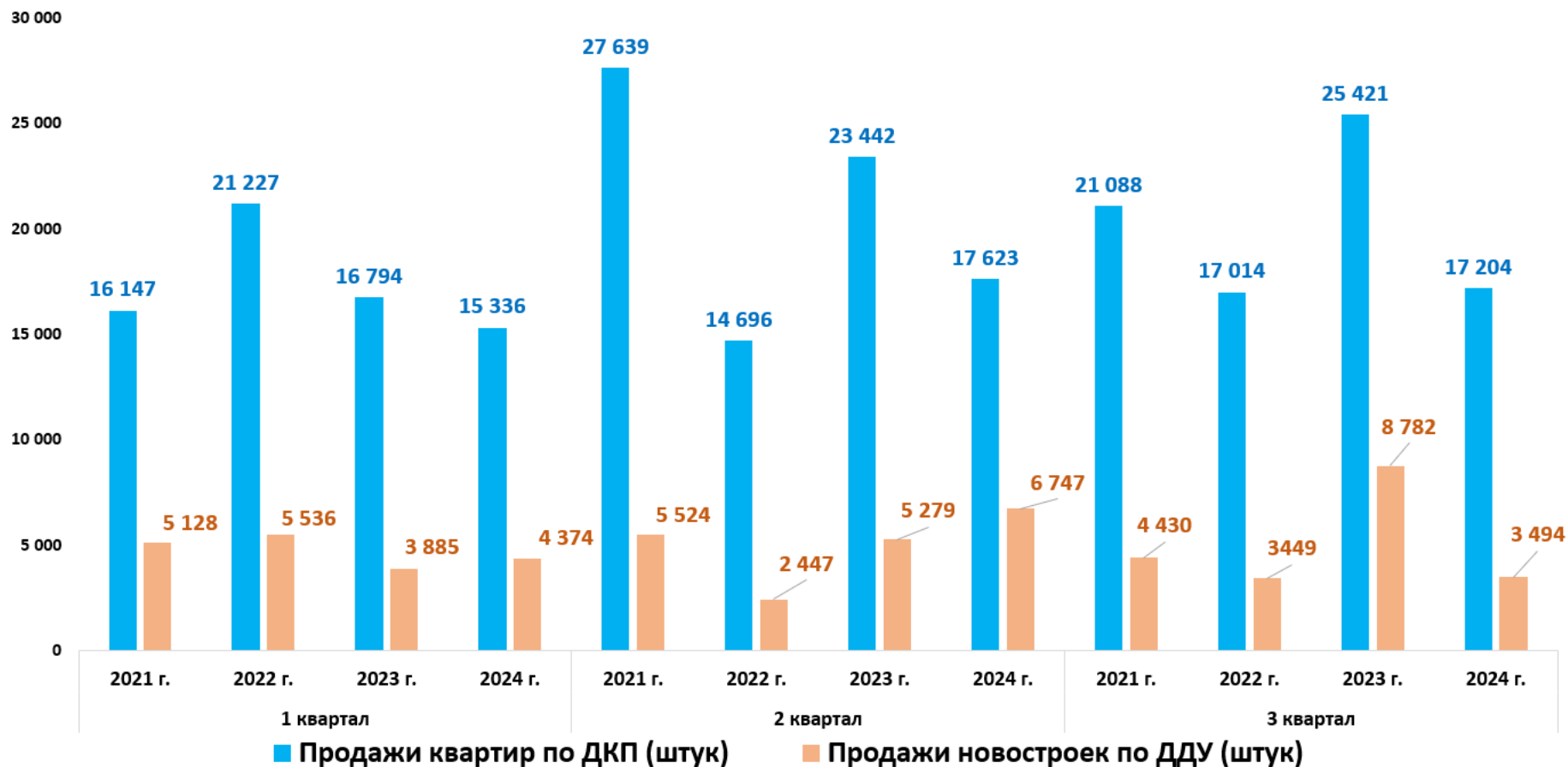
## Продажа апартamentов в Новосибирской агломерации



# РОСРЕЕСТР

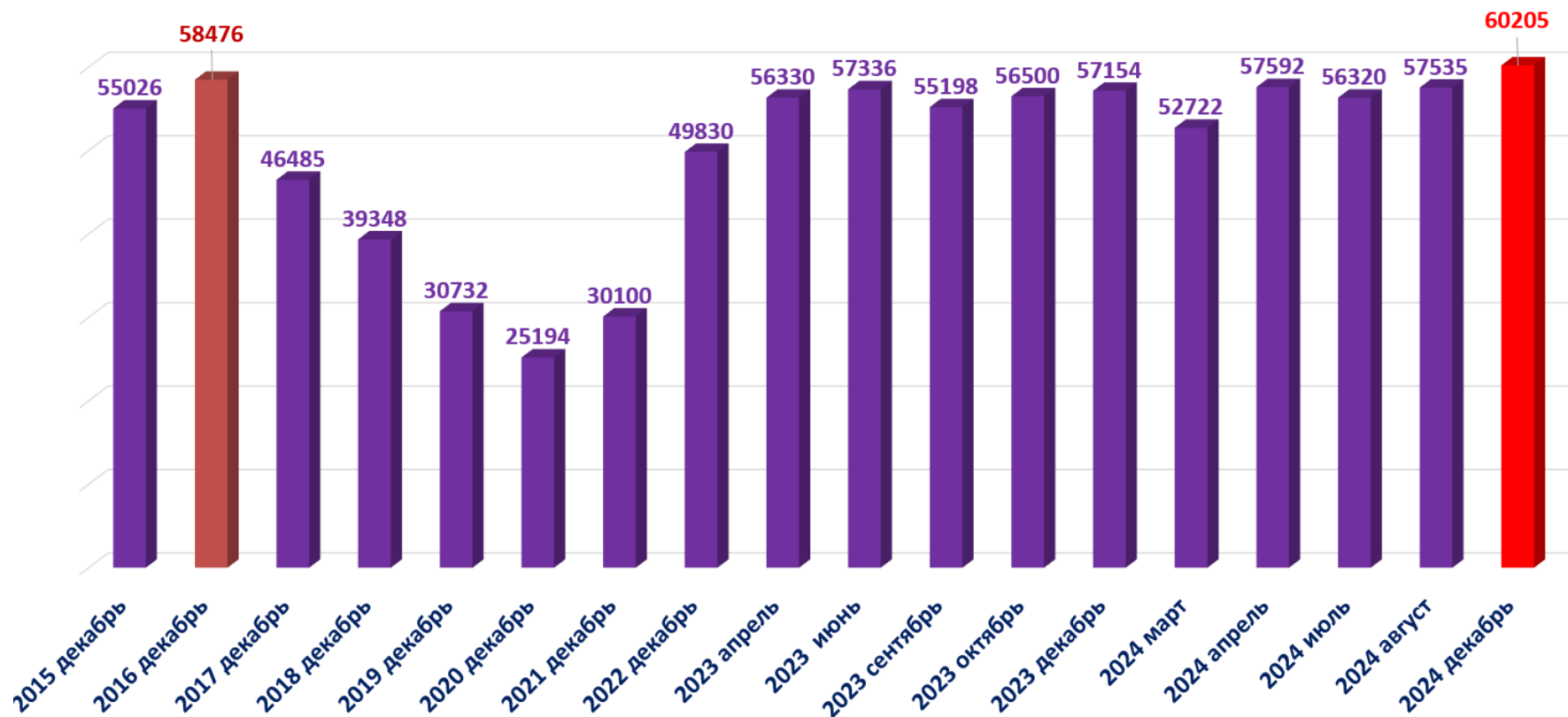
**Соотношение продаж новостроек и  
вторичного рынка**

## Первичный и вторичный рынок Новосибирской области.

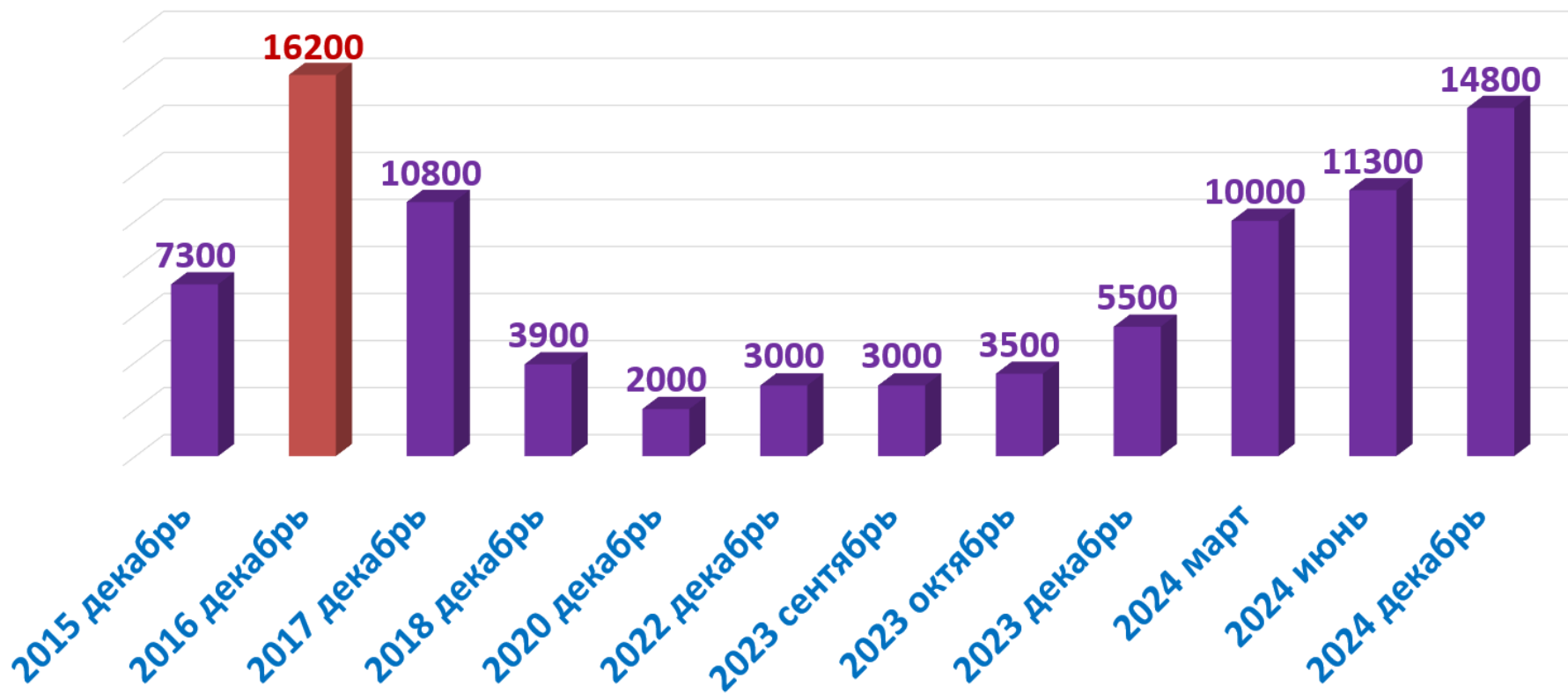


**Баланс.**

## Остаток непроданных квартир в новостройках Новосибирской агломерации



## Остаток непроданных квартир в сданных домах



**10-ка лидеров по вводу в эксплуатацию жилья в Новосибирской агломерации в 2024 году.**

| <b>Застройщик</b>          | <b>место</b> | <b>Введено общей площади жилых помещений кв. метров</b> | <b>Введено квартир штук</b> | <b>Средняя площадь квартиры</b> |
|----------------------------|--------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| <b>Расцветай</b>           | <b>1</b>     | <b>136 647</b>                                          | <b>2 859</b>                | <b>47,80</b>                    |
| <b>Брусника</b>            | <b>2</b>     | <b>121 668</b>                                          | <b>1 691</b>                | <b>71,95</b>                    |
| <b>ДИСКУС</b>              | <b>3</b>     | <b>91 470</b>                                           | <b>1 765</b>                | <b>51,82</b>                    |
| <b>ВИРА</b>                | <b>4</b>     | <b>79 988</b>                                           | <b>1 650</b>                | <b>48,48</b>                    |
| <b>КПД"Газстрой"</b>       | <b>5</b>     | <b>78 788</b>                                           | <b>1 790</b>                | <b>44,02</b>                    |
| <b>Энергомонтаж</b>        | <b>6</b>     | <b>70 400</b>                                           | <b>1 232</b>                | <b>57,14</b>                    |
| <b>ПСФ</b>                 | <b>7</b>     | <b>62 508</b>                                           | <b>1 223</b>                | <b>51,11</b>                    |
| <b>ГК СОЮЗ</b>             | <b>8</b>     | <b>54 180</b>                                           | <b>996</b>                  | <b>54,40</b>                    |
| <b>Жилищная инициатива</b> | <b>9</b>     | <b>45 482</b>                                           | <b>853</b>                  | <b>53,32</b>                    |
| <b>ГК МЕТА</b>             | <b>10</b>    | <b>39 988</b>                                           | <b>814</b>                  | <b>49,13</b>                    |
| <b>итого по ТОП-10</b>     |              | <b>781 119</b>                                          | <b>14 873</b>               | <b>52,52</b>                    |

**Вклады и депозиты.**

### Вклады (депозиты) и другие привлеченные средства физических лиц (без учета счетов эскроу) в рублях, млн руб.

|                                    | 01.10.2023        | 01.01.2024        | 01.02.2024        | 01.03.2024        | 01.04.2024        | 01.05.2024        | 01.06.2024        | 01.07.2024        | 01.08.2024        | 01.09.2024        | 01.10.2024        | Рост за год    |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</b>        | <b>36 705 843</b> | <b>41 052 900</b> | <b>40 755 955</b> | <b>41 928 377</b> | <b>42 815 675</b> | <b>43 834 981</b> | <b>45 072 041</b> | <b>45 941 268</b> | <b>46 510 576</b> | <b>47 241 214</b> | <b>47 932 759</b> | <b>130,59%</b> |
| <b>СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ</b> | <b>2 739 040</b>  | <b>3 024 080</b>  | <b>2 990 699</b>  | <b>3 090 342</b>  | <b>3 158 674</b>  | <b>3 220 426</b>  | <b>3 301 354</b>  | <b>3 371 012</b>  | <b>3 379 921</b>  | <b>3 406 950</b>  | <b>3 443 649</b>  | <b>125,72%</b> |
| Республика Алтай                   | 15 496            | 18 271            | 16 836            | 17 243            | 17 624            | 17 808            | 18 611            | 19 355            | 19 340            | 19 538            | 19 759            | 127,51%        |
| Республика Тыва                    | 14 507            | 18 470            | 16 401            | 17 123            | 17 304            | 17 327            | 19 014            | 18 163            | 17 151            | 16 758            | 16 161            | 111,40%        |
| Республика Хакасия                 | 60 144            | 67 148            | 65 814            | 68 632            | 70 094            | 72 377            | 74 075            | 75 885            | 76 038            | 76 067            | 76 750            | 127,61%        |
| Алтайский край                     | 271 740           | 302 791           | 297 977           | 307 869           | 312 978           | 319 174           | 326 027           | 332 475           | 333 785           | 336 209           | 340 765           | 125,40%        |
| Красноярский край                  | 487 333           | 538 344           | 532 329           | 552 190           | 565 374           | 579 733           | 592 381           | 606 544           | 608 641           | 609 647           | 613 087           | 125,80%        |
| Иркутская область                  | 409 596           | 439 783           | 431 660           | 447 475           | 459 088           | 467 732           | 481 318           | 493 499           | 494 915           | 496 254           | 499 649           | 121,99%        |
| Кемеровская область - Кузбасс      | 406 907           | 440 989           | 442 246           | 454 203           | 466 951           | 478 072           | 487 487           | 496 181           | 496 657           | 501 853           | 505 772           | 124,30%        |
| <b>Новосибирская область</b>       | <b>598 096</b>    | <b>670 168</b>    | <b>663 900</b>    | <b>683 208</b>    | <b>696 926</b>    | <b>706 649</b>    | <b>725 586</b>    | <b>739 602</b>    | <b>743 109</b>    | <b>753 289</b>    | <b>768 886</b>    | <b>128,56%</b> |
| Омская область                     | 288 272           | 319 802           | 318 329           | 329 070           | 335 750           | 341 009           | 350 587           | 358 996           | 359 802           | 365 171           | 370 625           | 128,57%        |
| Томская область                    | 186 950           | 208 314           | 205 206           | 213 328           | 216 585           | 220 545           | 226 268           | 230 312           | 230 483           | 232 162           | 232 196           | 124,20%        |

**Ценовая сегментация.**

**Цена квадратного метра новостроек в МКД в Новосибирской агломерации.**

|                               | <b>март 2023<br/>год</b> | <b>март 2024<br/>год</b> | <b>июнь 2024<br/>год</b> | <b>август 2024<br/>год</b> | <b>10 октября<br/>2024 год</b> | <b>20 ноября<br/>2024 год</b> |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| <b>до 85 тысяч рублей</b>     | <b>10,6%</b>             | <b>1,4%</b>              | <b>0,1%</b>              | <b>0,1%</b>                | <b>0,0%</b>                    | <b>0,0%</b>                   |
| <b>85-100 тысяч рублей</b>    | <b>22,5%</b>             | <b>15,2%</b>             | <b>13,1%</b>             | <b>7,5%</b>                | <b>4,3%</b>                    | <b>3,5%</b>                   |
| <b>100-125 тысяч рублей</b>   | <b>27,6%</b>             | <b>33,2%</b>             | <b>33,8%</b>             | <b>25,6%</b>               | <b>24,2%</b>                   | <b>20,9%</b>                  |
| <b>125-150 тысяч рублей</b>   | <b>17,3%</b>             | <b>21,7%</b>             | <b>21,5%</b>             | <b>20,8%</b>               | <b>21,6%</b>                   | <b>22,6%</b>                  |
| <b>150-175 тысяч рублей</b>   | <b>11,8%</b>             | <b>11,9%</b>             | <b>13,4%</b>             | <b>22,9%</b>               | <b>16,9%</b>                   | <b>20,1%</b>                  |
| <b>свыше 175 тысяч рублей</b> | <b>10,2%</b>             | <b>16,7%</b>             | <b>18,1%</b>             | <b>23,1%</b>               | <b>33,0%</b>                   | <b>32,9%</b>                  |

**Тренды на 2025 год.**

- 1. Снижение объема продаж на 10-15%.**
- 2. Снижение ввода на 10%.**
- 3. Снижение вывода новых проектов на рынок на 25%**
- 4.Смещение рынка в сторону жилья эконом класса и вертикально интегрированных компаний.**
- 5. Рост доли готовых квартир в общем объеме продаж застройщиков.**
- 6. Снижение объемов ипотеки.**
- 7. Рост доли вторичного рынка в общем объеме продаж.**
- 8. До 25% застройщиков нарушат сроки ввода объектов в эксплуатацию, в том числе за счет приостановки проектного финансирования.**
- 9. До 30% проектов встанут на паузу.**
- 10. Возможны единичные банкротства застройщиков во второй половине года, в том числе через поглощение.**
- 11. Основным инструментом продаж станет рассрочка в разных вариантах.**
- 12. Появятся дольщики, обманутые по закону.**
- 13. На рынке появится большое число земельных участков и проектов с разрешениями на строительство.**
- 14. В течение 2-3 х лет отложенный спрос, в том числе на депозитах существенно превысит предложение и в 2027-2028 годах рынок перейдет из РЫНКА ПОКУПАТЕЛЯ в РЫНОК ПРОДАВЦА. Сегодня на депозитах Новосибирцев лежит 110 тысяч условных двухкомнатных квартир по ценам вторичного рынка.**