

*Д. П. Соловцова<sup>1\*</sup>, Е. О. Ушакова<sup>1</sup>*

## **Первичный рынок жилой недвижимости г. Новосибирск: анализ основных показателей, тенденции развития**

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация  
\* e-mail: solovcova@inbox.ru

**Аннотация.** В данной статье приводится анализ показателей проектов жилой недвижимости г. Новосибирск в разрезе основных параметров. Объектом исследования является первичный рынок недвижимости для жизни. Предметом исследования выступает сложившаяся ситуация в отрасли. Для обозначения основных тенденций, был проведен анализ показателей пяти отчетных периодов, с целью выявления закономерностей и аномалий. Были проанализированы площадь жилья, средняя площадь единицы жилья, позволяющая судить о состоянии рынка.

**Ключевые слова:** рынок жилой недвижимости, аналитическое заключение, факторы развития рынка, апартаменты, девелоперы

*D. P. Solovtsova<sup>1\*</sup>, E. O. Ushakova<sup>1</sup>*

## **Primary residential real estate market in Novosibirsk: analysis of key indicators, development trends**

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation  
\* e-mail: solovcova@inbox.ru

**Abstract.** This article provides an analysis of the indicators of residential real estate projects in Novosibirsk in the context of the main parameters. The object of the study is the primary residential real estate market. The subject of the study is the current situation in the industry. To indicate the main trends, an analysis of the indicators of five reporting periods was carried out in order to identify patterns and anomalies. The area of housing and the average area of a housing unit were analyzed, which allows us to judge the state of the market.

**Keywords:** residential real estate law market, analytical conclusion, market development factors, apartments, developers

### ***Введение***

Первичный рынок жилья любого города является неким показателем развития или деградации населенного пункта. Исходя из анализа определенного перечня показателей, можно говорить об уровне культуры жизни и девелопмента в субъектах.

Новосибирск является крупным сибирским хабом, сосредоточившим в себе различные отрасли промышленности, производства, сферы услуг. Именно сюда стягивается молодое, трудоспособное население, способное применить свои знания, умения и навыки в различных сферах экономики. Каждому горожанину необходимо где-то жить, растущее количество населения и привлекательная эко-

номика, формируют спрос на жилье, тем самым стимулируют развитие строительной отрасли.

Основная цель научного исследования заключается в анализе развития девелоперской отрасли, выявлении сформировавшихся тенденций.

В рамках данной цели, были поставлены и решены следующие задачи:

- собраны и обработаны данные за пять отчетных периодов (октябрь 2019 г. – октябрь 2023 г.) [1];
- описаны имеющиеся тенденции;
- сделаны гипотезы, касающиеся дальнейшего развития рынка.

### *Методы и материалы*

Так, в 2019 году на территории г. Новосибирск свою профессиональную деятельности вели 87 девелоперских компаний, в 2023 году их число составляет 95, что на 10 % больше, чем в 2022 году. Подробное количественное изменение представлено ниже (рис. 1).

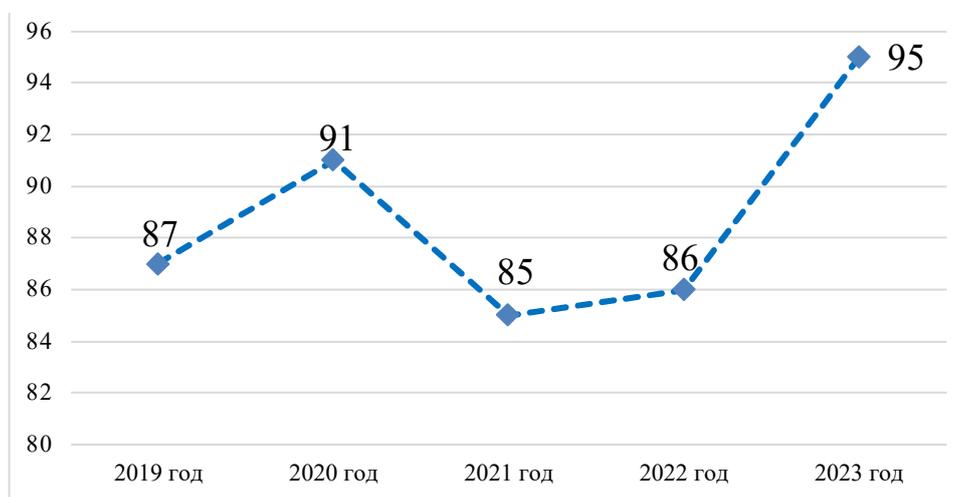


Рис. 1. Количество девелоперов в г. Новосибирск за 2019-2023 гг.

Помимо этого, начиная с 2019 года появились «аномалии» в виде апартаментов [2]. Данная разновидность жилья представлена у нас в городе в ограниченном количестве, однако, с каждым годом становится все более популярной.

Следующий показатель для анализа – количество квартир в сданных домах. Данный показатель наиболее информативно рассматривать с показателем «количество сданных домов», с целью понимания средней площади квартиры, ее ежегодного изменения в большую или меньшую сторону (рис. 2).

Если ежегодно средняя площадь квартиры увеличивается, то это может говорить о том, что растет спрос на «семейные» квартиры, которые позволяют семье с ребенком спокойно расположиться на своей жилой площади.

Если же с каждым годом наблюдается сокращение средней площади, то это говорит о том, что на рынке есть спрос на недвижимость среди одиноких людей, также, это может свидетельствовать о снижении покупательской способности.

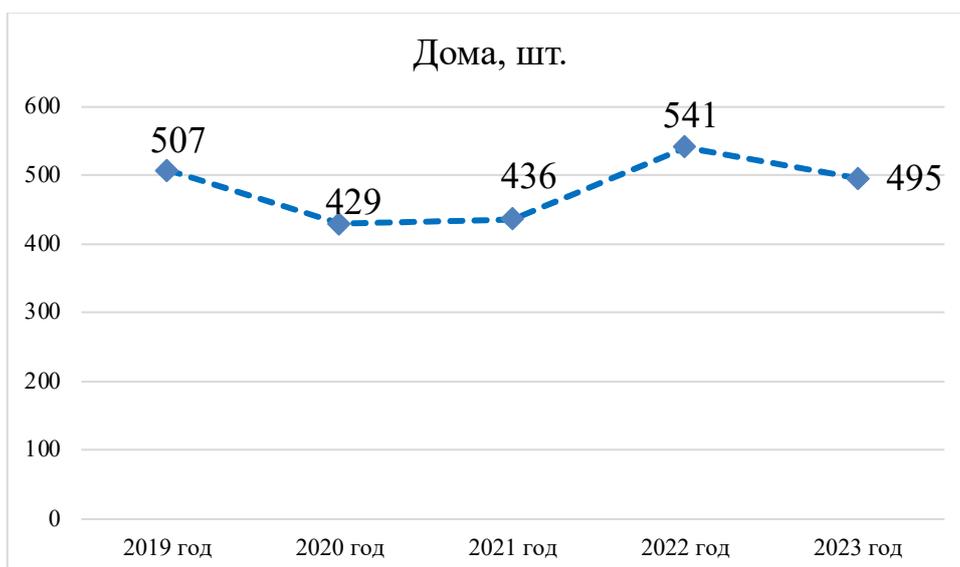


Рис. 2. Количество возведенных домов в г. Новосибирск за 2019-2023 гг.

### **Результаты**

Однако, в ежегодно уменьшающейся площади квартиры есть и определенные положительные стороны, прежде всего – это эргономичные пространства, вымеренные до самых мелких деталей и при этом, позволяющие потребителю не переплачивать за нефункциональные пространства (рис. 3).

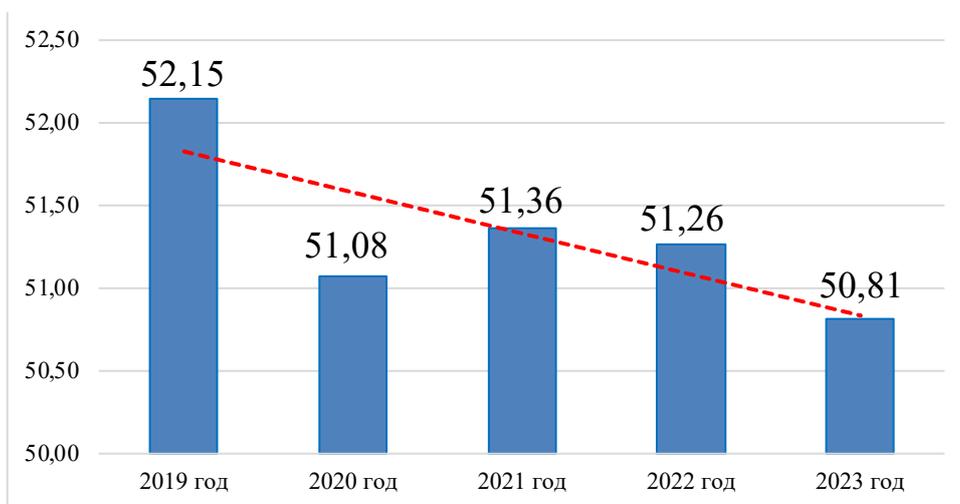


Рис. 3. Средняя площадь квартир в возведенных домах г. Новосибирск за 2019-2023 гг.

В Новосибирске за исследуемый период, средняя площадь сократилась практически на 3 %, что является большим значением в данной ситуации. Подобное сокращение может свидетельствовать об уже упомянутых факторах: снижение покупательской способности, нежелание переплачивать за лишние квадраты, а также, снижение данного показателя может быть последствием увеличившейся конкуренции за внимание потребителя среди продавцов – девелопер-

ских компаний. В погоне за покупателем, каждый стремится предложить наиболее оптимальный продукт, позволяющий потребителю удовлетворить свои потребности, платя меньшие деньги за более функциональное жилье. Один из самых главных показателей – уровень цены м.кв. жилья (рис. 4).

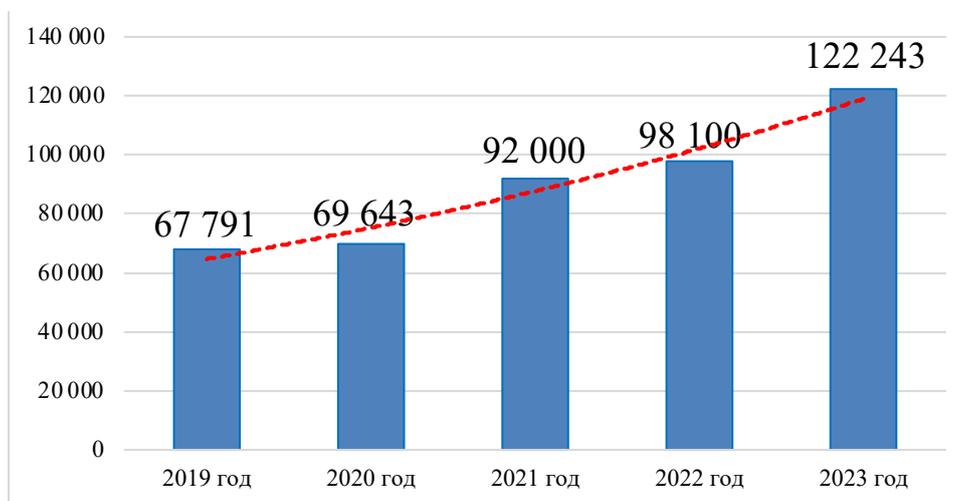


Рис. 4. Уровень средней цены м.кв. жилья в г. Новосибирск за 2019-2023 гг.

На графике видно, что стоимость м.кв. жилья неумолимо растет, данному явлению есть объяснение множеством факторов, однако, если объединить два показателя (средняя площадь квартиры и средняя цена), то получится факт, при котором с каждым годом жилье становится все менее и менее доступным [3].

По сравнению с 2019 годом, в 2023 году средняя стоимость покупки жилья выросла на более чем 75 %. У данного явления есть ряд позитивных и негативных последствий (рис. 5).

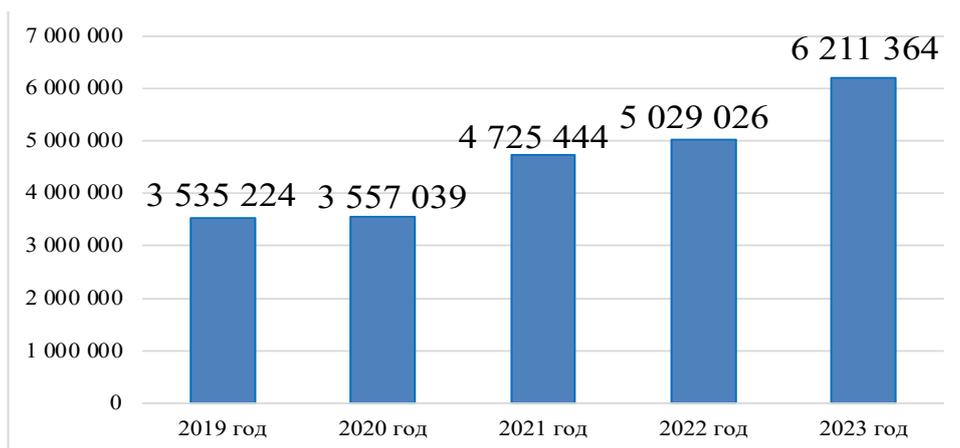


Рис. 5. Уровень средней стоимости жилья в г. Новосибирск за 2019-2023 гг.

Проведя исследование, основанное на ряде показатели могу сделать заключение о том, рынок жилой недвижимости перестал являться «рынком продавца»

и стал «рынком покупателя» начиная с 2021-2022 гг. В настоящее время продавцам приходится бороться за каждого клиента в виду усилившейся конкуренции среди застройщиков.

Также, могу предположить гипотезу, согласно которой, тренд на эргономичность будет развиваться и средняя площадь квартиры будет уменьшаться, с целью сделать жилье более эффективным.

Основная цель снижения средней площади жилья будет заключаться не в насыщении рынка дешевым, доступным жильем (этот этап уже пройден до 2019 года), а в завоевании клиента.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. ЕРЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://erzrf.ru/?region=novosibirskaya-oblast&regionKey=143863001&costType=1>
2. Соловцова Д.П. Анализ рынка апартаментов города Новосибирска / Ушакова Е.О., Соловцова Д.П. – Региональная научная студенческая конференция (РНСК-2023). 2023. – Режим доступа: <https://sgugit.ru/student/research-work/issc/>
3. Циан [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://novosibirsk.cian.ru/>

© Д. П. Соловцова, Е. О. Ушакова, 2024