

К. О. Шумбасов^{1✉}, А. А. Захарова¹, А. В. Ершов¹

Тренды развития жилой застройки Новосибирска, анализ данных в период 2020–2024 гг.

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: kirill.shumbasov@yandex.ru

Аннотация. Статья посвящена анализу ключевых тенденций развития жилой застройки Новосибирска в период с 2020 по 2024 год. Основное внимание уделяется проблеме концентрации рынка недвижимости в руках ограниченной группы крупных девелоперов («золотого ядра») и последствиям данного процесса для городской среды.

Цель исследования – выявить и систематизировать тренды девелопмента на основе анализа данных официальной отчетности Управления архитектурно-строительной инспекции (УАСИ) мэрии Новосибирска.

В работе применяются методы статистического и сравнительного анализа данных по таким параметрам, как динамика ввода жилья, структура рынка застройщиков, этажность, конструктивные типы зданий и квартирография.

В результате исследования выявлены три системные тенденции: формирование устойчивой олигополии ведущих девелоперов, усиление «вертикализации» застройки с доминированием монолитных многоэтажных домов и смещение структуры предлагаемого жилья в сторону малогабаритных квартир. Главные выводы свидетельствуют о рисках снижения конкуренции, роста цен, однообразия архитектурного облика и повышенной нагрузки на инфраструктуру. В заключении предлагаются меры для градостроительной политики, направленные на стимулирование конкуренции, управление качеством городской среды и увеличение доли семейного жилья.

Ключевые слова: жилая застройка, Новосибирск, девелоперы, строительный рынок, градостроительная политика, ввод жилья, многоэтажная застройка, квартирография, этажность, монолитное домостроение, инфраструктурная нагрузка, рынок недвижимости

K. O. Shumbasov^{1✉}, A. A. Zakharova¹, A. V. Ershov¹

Trends in the Residential Development of Novosibirsk: A Data Analysis for the Period 2020–2024

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: kirill.shumbasov@yandex.ru

Abstract. The article analyzes key trends in the residential development of Novosibirsk from 2020 to 2024. The main focus is on the problem of real estate market concentration in the hands of a limited group of large developers (the "golden core") and the consequences of this process for the urban environment.

The aim of the study is to identify and systematize development trends based on the analysis of official reporting data from the Novosibirsk Mayor's Office Department of Architectural and Construction Inspection (UASI).

The work uses methods of statistical and comparative analysis of data on parameters such as housing commissioning dynamics, developer market structure, number of floors, structural types of buildings, and apartment layout distribution.

The study reveals three systemic trends: the formation of a stable oligopoly of leading developers, the increased "verticalization" of development with the dominance of monolithic high-rise buildings, and a shift in the structure of housing offered towards small-sized apartments. The main conclusions indicate risks of reduced competition, rising prices, uniformity of architectural appearance, and increased infrastructure load. In conclusion, measures for urban planning policy are proposed, aimed at stimulating competition, managing the quality of the urban environment, and increasing the share of family-friendly housing.

Keywords: residential development, Novosibirsk, developers, construction market, urban planning policy, housing commissioning, high-rise development, apartment layout distribution, number of floors, monolithic construction, infrastructure load, real estate market

Введение

Развитие жилой застройки в крупнейших городах-миллионниках Российской Федерации является сложным и многогранным процессом, находящимся на стыке экономических, социальных и градостроительных факторов. В условиях роста урбанизационной нагрузки и увеличения потребности в доступном жилье рынок недвижимости крупных городов, к которым относится и Новосибирск, претерпевает значительные структурные изменения. В последнее пятилетие (2020–2024 гг.) эти изменения характеризуются не только количественным ростом, но и глубокими качественными сдвигами, требующими комплексного осмысления.

К числу наиболее значимых современных тенденций, наблюдаемых в российском жилищном строительстве, относятся концентрация рынка в руках ограниченного круга крупных девелоперов, интенсивная «вертикализация» застройки, смещение предпочтений в сторону определенных строительных технологий и трансформация структуры предлагаемого жилья (квартирографии). Эти взаимосвязанные процессы формируют новый облик городской среды, порождая как новые возможности, так и системные риски для ее устойчивого развития.

Актуальность данного исследования обусловлена необходимостью системного анализа указанных трендов именно на примере Новосибирска – третьего по численности населения города России, являющегося столицей Сибири и важнейшим экономическим и научным центром. Несмотря на существующие общероссийские исследования рынка недвижимости, специфика развития жилой застройки Новосибирска в указанный период, характеризующаяся формированием устойчивой группы лидеров-девелоперов («золотого ядра»), требует отдельного детального изучения.

Цель исследования – выявить, систематизировать и проанализировать ключевые тенденции развития жилой застройки Новосибирска в период с 2020 по 2024 год на основе данных официальной отчетности городской администрации.

Для достижения поставленной цели были сформулированы следующие задачи:

– проанализировать динамику ввода жилья и структуру рынка застройщиков для выявления степени его концентрации и устойчивости группы лидеров.

- исследовать изменения в структуре жилищного строительства по типам домов (многоэтажные, малоэтажные, ИЖС) и их этажности.
- оценить динамику предпочтений в области конструктивных типов зданий (монолитные, панельные, кирпичные).
- выявить основные тенденции в квартирографии новостроек (распределении по количеству комнат) и их связь с социально-экономическими факторами.

Динамика ввода жилья

Анализ данных из табл. 1 показывает, что на рынке сформировалась не просто группа лидеров, а устойчивая структура так называемого «золотого ядра». Этот феномен представляет собой качественно новый этап в развитии строительного комплекса миллионника, который характеризуется как положительными, так и отрицательными последствиями для городского развития.

Таблица 1

Жилье, введенное в эксплуатацию в г. Новосибирске в период 2020–2024 год

Год		Застройщик-лидер	Введено жилья (м ²)	Количество квартир	Количество объектов
2020		ООО СК «ВИРА-Строй»	73 217	1 516	8 объектов
		ГК «Первый строительный фонд»	71 827	1 498	10 объектов
		ООО ХК ГК «Стрижи»	68 826	1 232	8 объектов
		ООО «Специализированный застройщик КПД-Газстрой-Инвест»	67 607	1 560	9 объектов
		ГК «Расцветай»	65 539	1 267	6 объектов
2021		ГК «Расцветай»	129 445	2 738	14 объектов
		ООО ХК ГК «Стрижи»	113 073	1 924	18 объектов
		ГК «Брусника»	77 165	1 256	6 объектов
		ГК «Энергомонтаж»	67 201	1 079	6 объектов
		ГК «СМСС»	64 616	1 099	4 объекта
2022		ГК «ВИРА-Строй»	67 166	1 534	6 объектов
		ГК «КПД-Газстрой»	66 551	1 491	5 объектов
		ГК «Брусника»	65 604	975	4 объекта
		ГК «СОЮЗ»	64 939	1 111	4 объекта
		ГК «СибирьИнвест»	60 263	1 361	7 объектов
2023		ГК «ДИСКУС»	390 508	7 549	33 объекта
		ГК «Расцветай»	98 364	2 165	9 объектов
		ГК «КПД-Газстрой»	96 134	2 048	6 объектов
		ГК «СМСС»	67 574	1 135	4 объекта
		ГК «СОЮЗ»	51 667	983	3 объекта

Год		Застройщик-лидер	Введено жилья (м ²)	Количество квартир	Количество объектов
2024		ГК «Брусника»	121 668	1 691	6 объектов
		ГК «Расцветай»	120 088	2 500	6 объектов
		ГК «ДИСКУС»	91 470	1 765	8 объектов
		ГК «ВИРА-Строй»	79 988	1 650	4 объекта
		ГК «СОЮЗ»	71 307	1 479	6 объектов

Источник: Таблицы «Лидеры ввода жилья» и «Лидеры строящегося жилья» в отчетах УАСИ 2020-2024

Состав «золотого ядра» Новосибирска:

- ГК «Расцветай»: входит в ТОП-5 в 2020, 2021, 2023, 2024 гг.
- ГК «Брусника» (федеральный игрок): входит в ТОП-5 в 2021, 2022, 2024 гг.
- ГК «КПД-Газстрой»: Специализация на панельном домостроении. Входит в ТОП-5 в 2020, 2022, 2023 гг.
- ГК «ВИРА-Строй»: входит в ТОП-5 за 2020, 2022, 2024
- ГК «СОЮЗ»: входит в ТОП-5 за 2022, 2023, 2024

Ключевые характеристики «ядра»:

- концентрация мощностей: на эти 5 компании приходится значительная доля всего ежегодного ввода жилья и подавляющая часть строительного задела.
- саморегуляция: состав ядра относительно стабилен, новые игроки (ГК «СМСС» и ГК «ДИСКУС» входят в группу лидеров, но не демонстрируют устойчивой позиции в течение всего анализируемого периода.
- Локализация: за исключением «Брусники», ядро состоит из мощных локальных девелоперов, глубоко интегрированных в региональную экономику и регуляторную среду.

Эти компании обладают значительным опытом, ресурсами и репутацией, что позволяет им успешно реализовывать масштабные проекты и влиять на рыночную ситуацию. С одной стороны, наличие такого «ядра» может способствовать повышению качества строительства, внедрению новых технологий и стандартов, а также созданию более предсказуемой и стабильной рыночной среды. Крупные застройщики часто стремятся к инновациям и повышению уровня сервиса, что положительно сказывается на облике города и качестве жизни горожан.

С другой стороны, доминирование нескольких крупных компаний может привести к снижению конкуренции, что чревато ограничением выбора для потребителей и возможным ростом цен на жилье. Кроме того, сосредоточение ресурсов и внимания в руках ограниченного числа застройщиков может вызвать неравномерное развитие городской инфраструктуры: районы, где работают лидеры рынка, будут благоустраиваться активнее, в то время как другие могут оказаться в тени. Также существует риск, что интересы крупных компаний будут превалировать над общественными, что может привести к игнорированию некоторых городских проблем или недостаточному учету мнения жителей при планировании застройки.

Среди положительных последствий формирования «золотого ядра» можно назвать:

- мэрия имеет дело с ограниченным кругом проверенных, финансово устойчивых партнеров, что снижает риски массовых банкротств и появления долгостроев;

- крупные игроки конкурируют между собой, инвестируя в улучшение архитектуры, благоустройства дворов, внедрение технологий «умный дом» и развитие собственной инфраструктуры;

- возможность реализации амбициозных градостроительных проектов;

- улучшение качества строительных работ и используемых материалов.

К отрицательным последствиям относятся:

- ограниченная конкуренция внутри устойчивой группы лидеров снижает стимулы к снижению цен. Застройщики могут действовать по сговору или просто синхронно повышать стоимость квадратного метра, так как альтернатив у покупателя становится меньше;

- массовое применение типовых проектов, оптимизированных с точки зрения рентабельности, может привести к снижению архитектурного разнообразия и утрате локальной идентичности городских районов;

- существует риск использования крупными игроками ресурсов для лоббирования изменений в правилах землепользования и застройки (ПЗЗ) в свою пользу, например, в сторону увеличения плотности или этажности, что может ухудшать качество городской среды;

- мелким и новым застройщикам становится практически невозможно конкурировать с гигантами за земельные участки, подрядчиков и финансирование, что подавляет инновации и ограничивает возможности для развития малого и среднего предпринимательства в секторе;

- кризис или банкротство даже одного игрока из «ядра» (например, из-за перекредитованности или резкого падения спроса) может обрушить значительный сегмент рынка и создать массу социальных проблем для дольщиков.

Таким образом, «золотое ядро» строительного рынка Новосибирска – это сложное явление, которое требует взвешенного подхода к регулированию со стороны городских властей. Необходимо создать условия, при которых сильные стороны этого феномена будут максимально реализованы, а негативные последствия нивелированы. Для этого могут быть использованы различные инструменты: стимулирование конкуренции, контроль цен, учет общественного мнения при планировании застройки и разработка строгих градостроительных норм.

Структура жилищного строительства по годам

Анализ структуры жилищного строительства Новосибирска за период с 2020 по 2024 год позволяет выявить ключевые тенденции, определяющие не только рынок недвижимости, но и сам облик развивающегося мегаполиса. Устоявшееся доминирование многоэтажной застройки сопровождается важными

структурными сдвигами, которые свидетельствуют об изменении градостроительных стратегий, потребительских предпочтений и экономических условий.

Таблица 2

Динамика структуры жилищного строительства Новосибирска (2020–2024 гг.)

Год	Общий ввод жилья, кв. м	Многоэтажные дома (МКД)	Малоэтажные МКД	Индивидуальные дома (ИЖС)
		кв. м / доля	кв. м / доля	кв. м / доля
2020	1 328 834 кв. м	1 196 789 кв. м / 90 %	15 514 кв. м / 1,2 %	116 531 кв. м / 8,8 %
2021	1 570 782 кв. м	1 368 689 кв. м / 87 %	14 928 кв. м / 1 %	187 165 кв. м / 12 %
2022	1 231 614 кв. м	1 033 349 кв. м / 84 %	3 672 кв. м / 0,2 %	194 593 кв. м / 15,8 %
2023	1 635 246 кв. м	1 422 774 кв. м / 87 %	7 327 кв. м / 0,4 %	212 472 кв. м / 12,6 %
2024	1 528 190 кв. м	1 277 716 кв. м / 83,6 %	~ 0 кв. м / 0 %	250 474 кв. м / 16,4 %
<i>Источник: Раздел «Ввод в эксплуатацию жилых объектов», подпункты о многоквартирных (МКД) и индивидуальных (ИЖС) домах в отчетах УАСИ в период 2020–2024</i>				

На основе данных табл. 2 можно сделать следующие выводы:

1. Абсолютное доминирование многоэтажного жилья. Устойчивая доля МКД на уровне 83–90 % является основой жилищного строительства города. Эта модель отражает высокий спрос на доступное жилье в условиях роста города-миллионника, эффективное использование дефицитного и дорогого городского земельного ресурса, а также экономику масштаба, которую могут реализовать только крупные девелоперы из «золотого ядра». Развитие Новосибирска характеризуется устойчивой тенденцией к увеличению этажности жилой застройки.

2. Постепенный, но уверенный рост индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Рост доли ИЖС с 8,8 % в 2020 году до 16,4 % в 2024 это значимый структурный сдвиг. Он объясняется двумя основными факторами:

– Формализация существующей застройки: как прямо указано в отчете УАСИ за 2024 год, рост связан с «массовым оформлением прав граждан на давно построенное жилье, расположенное в границах территорий комплексного развития». Это означает, что статистика стала учитывать ранее возведенные, но не зарегистрированные объекты.

– Потребительский тренд: также следует учитывать и растущий запрос горожан на формат жизни в собственном доме, который стал более достижим в рамках развития периферийных районов и коттеджных поселков. Этот тренд может усиливаться в условиях, когда рынок МКД насыщается небольшими квартирами-студиями.

3. Фактическое исчезновение сегмента малоэтажных МКД. Доля данного сегмента ничтожна и после 2022 года стремится к нулю. Это красноречиво свидетельствует о его экономической нецелесообразности в современных условиях

Новосибирска. Для девелопера такой формат проигрывает по рентабельности как высотному строительству (больше квадратных метров с одного участка), так и ИЖС (где выше маржинальность и цена продажи).

Доминирование многоэтажной застройки грозит созданием однообразных спальных районов без уникальной идентичности и разнообразия архитектурных решений – это может привести к монотонности городской среды. Высокая плотность заселения в МКД создает пиковую нагрузку на социальные объекты (школы, детсады, поликлиники) и транспортную сеть. Это отложенная нагрузка на инфраструктуру, которая требует от городских властей опережающего планирования и значительных инвестиций. Кроме того, потребительский выбор сужается до двух основных опций: квартира в многоэтажке или индивидуальный дом. При этом отсутствуют промежуточные, более комфортные форматы (например, таунхаусы или апартаменты клубного типа), что свидетельствует о снижении вариативности жилья.

Сложившаяся структура жилищного строительства Новосибирска является закономерным результатом рыночных сил и градостроительной политики. Она эффективна с точки зрения количественных показателей, но таит в себе риски для качества городской среды. Задача властей заключается не в борьбе с рынком, а в его грамотном «перенаправлении» через механизмы стратегического планирования и регулирования, чтобы обеспечить городу сбалансированное, комфортное и устойчивое развитие.

Анализ динамики этажности жилой застройки Новосибирска

Эволюция этажной структуры жилого фонда Новосибирска за последние пять лет, представленная в табл. 3, демонстрирует фундаментальные изменения в градостроительной политике и рыночных предпочтениях. Анализ количественных показателей ввода объектов по этажным группам раскрывает не только статистические тенденции, но и глубинные трансформации девелопмента города-миллионника.

Таблица 3

Распределение ввода жилья по этажным группам за период 2020-2024
(количество объектов/доля)

Год	1–4 этажа	5–8 этажей	9–17 этажей	18–25 этажей	26 этажей и выше
2020	8 объектов / 6 %	7 объектов / 5 %	64 объекта / 55 %	38 объектов / 32 %	2 объекта / 2 %
2021	7 объектов / 5 %	3 объекта / 2 %	72 объекта / 54 %	47 объектов / 36 %	4 объекта / 3 %
2022	4 объекта / 4 %	3 объекта / 3 %	43 объекта / 45 %	44 объекта / 45 %	3 объекта / 3 %
2023	5 объектов / 4 %	4 объекта / 3 %	61 объект / 49 %	43 объекта / 35 %	11 объектов / 9 %
2024	2 объекта / 2 %	5 объектов / 5 %	51 объект / 49 %	33 объекта / 32 %	13 объектов / 12 %
<i>Источник: Таблицы «Ввод жилья по этажности» в отчетах УАСИ в период 2020-2024</i>					

На основе данных табл. 3 можно выделить следующие ключевые тренды:

- массовое доминирование среднеэтажной застройки и ее трансформация. Группа 9–17 этажей сохраняет позиции структурного хребта жилищного строительства, демонстрируя абсолютное лидерство по количеству объектов – от 43 до 72 зданий ежегодно;

- значительный рост высотного сегмента. Количественный анализ выявляет подлинные масштабы «интенсивного высотного строительства». Если в 2020 году сегмент 26+ этажей был представлен всего 2 объектами, то к 2024 году их число выросло до 13 – шестикратный рост за 4 года. При этом в 2023–2024 годах суммарный ввод высотных объектов (24 здания) практически сравнялся с объемом всего 2020 года. Это подтверждает переход от единичных экспериментов к системной высотной застройке;

- изменение структуры в сегменте 18–25 этажей. Анализ количества объектов показывает, что группа 18–25 этажей не столько сокращается, сколько стабилизируется на уровне 33–47 объектов в год. Пик 2022 года (44 объекта) сменился коррекцией, что указывает на смещение инвестиционных потоков в более высокий сегмент при сохранении этого уровня как «базового» для качественной массовой застройки;

- системное вымывание низкоэтажного сегмента. Количественные данные красноречиво свидетельствуют о маргинализации низкоэтажного строительства. Группа 1–4 этажа сократилась с 8 объектов в 2020 до 2 в 2024, а сегмент 5–8 этажей демонстрирует нестабильность (от 3 до 7 объектов). Это подтверждает тезис об исчерпании экономически эффективных участков для такой застройки в городской черте.

Новосибирск окончательно утвердился в качестве вертикально развивающегося мегаполиса, что требует выработки сбалансированной градостроительной политики, сочетающей экономическую эффективность застройки с качеством городской среды.

Динамика конструктивных типов жилых домов в Новосибирске

Анализ конструктивных типов новостроек Новосибирска (2020–2024 гг.) раскрывает технологические предпочтения застройщиков и лежащие в их основе экономические стратегии. Особый интерес представляет аномальный всплеск доли панельного домостроения в 2023 году, который при более глубоком анализе оказывается следствием уникальных рыночных процессов.

Таблица 4

Динамика конструктивных типов жилых домов в Новосибирске (2020–2024 гг.)

Конструктивный тип	2020	2021	2022	2023	2024
Каркасные (Всего)	62 %	72 %	70 %	57 %	73 %
в т.ч. монолитные	53 %	60 %	63 %	43,5 %	62 %
в т. ч. сборно-монолитные	9 %	12 %	6 %	11,5 %	9 %
в т. ч. сборные	н/д	н/д	1 %	2 %	2 %
Панельные	27 %	18 %	26 %	42 %	22 %
Кирпичные	11 %	10 %	4 %	1 %	5 %

Источник: Таблицы «Ввод жилья по конструктивному типу» в отчетах УАСИ в период 2020–2024

Монолитные технологии демонстрируют устойчивое лидерство, занимая доминирующие позиции в 4 из 5 лет. После временного снижения доли в 2023 году (43,5 %), связанного с аномальным всплеском панельного строительства, монолит уверенно вернулся к показателю 62 % в 2024 году. Это подтверждает его статус «золотого стандарта» новосибирского домостроения, обусловленного:

- градостроительной гибкостью для сложных участков и проектов повышенной этажности;
- планировочной свободой как мощным маркетинговым инструментом;
- оптимальным балансом скорости и качества (8,7–12 кв. м в сутки).

Резкий рост доли панельного домостроения до 42 % в 2023 году обусловлен единовременной массовой сдачей объектов-долгостроев, возведенных по устаревшим панельным технологиям, и не отражает устойчивого тренда в развитии рынка. Анализ объектов, введенных в эксплуатацию в 2023 году, показывает, что большинство из них (Закаменский, Кропоткина, Галушца, Волховская и др.) представляли собой панельные дома, строительство которых началось еще в 2008–2014 годах. Именно разовая достройка проблемных объектов панельного типа обусловила этот всплеск. Коррекция показателя до 22 % в 2024 году подтверждает, что это была временная аномалия, а не возрождение интереса девелоперов к панельной технологии как к основной.

Доля кирпичных домов сохраняется на минимальном уровне (1–5 %), что подтверждает переход этой технологии в премиум-сегмент. Низкая скорость возведения (4,6–9 кв. м в сутки) и высокая стоимость делают кирпичное домостроение экономически неэффективным для массового рынка.

Технологическая структура жилищного строительства Новосибирска отражает зрелость рынка, где монолитные технологии являются стратегическим выбором, а другие типы занимают тактические или нишевые позиции. Задача градостроительной политики – работать над повышением стандартов в рамках сложившейся технологической парадигмы.

Анализ квартирографии новостроек Новосибирска в период 2020-2024

Квартирография является важным индикатором социально-экономических процессов, происходящих в городе.

Таблица 5

Динамика квартирографии новостроек Новосибирска (2020-2024 гг.)

Тип квартиры	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
1-комнатные квартиры-студии					
Количество, шт.	4 062	4 587	3 989	7 657	5 468
% от общего числа	18 %	18 %	20 %	28 %	22 %
1-комнатные					
Количество, шт.	6 450	8 044	6 438	7 922	7 654
% от общего числа	28 %	31 %	32 %	29 %	31 %

Окончание табл. 5

Тип квартиры	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
Всего 1-комнатных (студии + классические)					
Количество, шт.	10 512	12 631	10 427	15 579	13 122
% от общего числа	46 %	49 %	52 %	56 %	53 %
2-комнатные квартиры-студии					
Количество, шт.	3 080	3 302	2 778	2 617	3 298
% от общего числа	13 %	13 %	14 %	9 %	13 %
2-комнатные					
Количество, шт.	4 785	5 314	3 560	4 848	4 915
% от общего числа	21 %	20 %	18 %	18 %	20 %
Всего 2-комнатных (студии + классические)					
Количество, шт.	7 865	8 616	6 338	7 465	8 213
% от общего числа	34 %	33 %	31 %	27 %	33 %
3-комнатные квартиры-студии					
Количество, шт.	1 906	2 135	1 780	2 147	1 476
% от общего числа	8 %	8 %	9 %	8 %	6 %
3-комнатные					
Количество, шт.	2 130	2 071	1 391	2 147	1 772
% от общего числа	9 %	8 %	7 %	8 %	7 %
Всего 3-комнатных (студии + классические)					
Количество, шт.	4 036	4 206	3 171	4 294	3 248
% от общего числа	18 %	16 %	16 %	16 %	13 %
4-комнатные квартиры-студии					
Количество, шт.	350	359	209	312	126
% от общего числа	2 %	1 %	1 %	1 %	0,5 %
4-комнатные и более					
Количество, шт.	165	220	54	61	69
% от общего числа	0,7 %	1 %	0,3 %	0,2 %	0,3 %
Всего 4-комнатные и более					
Количество, шт.	515	579	263	373	195
% от общего числа	2 %	2 %	1 %	1 %	1 %
ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР	22 928	26 032	20 199	27 711	24 778
Источник: Таблицы «Квартирография введенного жилья» в отчетах УАСИ в период 2020–2024					

Анализ данных таблицы 5 позволяет выявить четкую картину, отражающая реакцию рынка на экономические реалии и демографические запросы.

Устойчивое доминирование малогабаритного жилья (49–56 % от общего ввода) Сегмент «студии + 1-комнатные» стабильно составляет основу рынка. Пиковое значение было достигнуто в 2023 году (56 % или 15 579 квартир), после чего в 2024 году доля немного снизилась до 53 % (13 122 кв.), оставаясь на высоком уровне.

Это системный ответ рынка на несколько вызовов:

– ипотечная доступность. Малометражные квартиры остаются единственно доступным сегментом для большинства покупателей, использующих ипотечные кредиты;

– инвестиционный спрос. Значительная часть студий и «однушек» приобретается для сдачи в аренду, что обеспечивает им высокую ликвидность.

– демография. Рост числа одиноких людей и малых семей без детей увеличивает спрос на компактное и функциональное жилье.

2. Волатильность и стагнация сегмента 2-комнатных квартир (27–34 %). Динамика «двушек» демонстрирует наибольшие колебания. После падения до 27 % в 2023 году (7 465 кв.) их доля вернулась к 33 % в 2024 году (8 213 кв.), что, однако, ниже показателей 2020–2021 гг. (34–33 %). Этот сегмент наиболее чувствителен к экономической конъюнктуре. В периоды нестабильности (как в 2023-м) девелоперы сокращают их предложение в пользу более ликвидных студий. Частичное восстановление в 2024 году может говорить об адаптации рынка или точечном спросе от молодых семей, но отсутствие роста указывает на сохраняющиеся проблемы с доступностью.

3. Устойчивая маргинализация семейного жилья (снижение с 18 % до 13 %). Доля 3-комнатных квартир демонстрирует четкую негативную динамику: с 18 % в 2020 году (4 036 кв.) до 13 % в 2024 году (3 248 кв.). Сегмент 4-комнатных и более квартир стабильно занимает нишевые 1–2 %. Это ключевой индикатор системной проблемы. Рынок новостроек становится недоступным для среднего класса с детьми, для которого трехкомнатная квартира – минимально необходимый формат. Сокращение предложения ведет к тому, что семьи вынуждены оставаться в старом фонде или отказываться от улучшения жилищных условий.

Результаты

Проведенный анализ официальных данных УАСИ мэрии Новосибирска за период 2020–2024 гг. позволил получить следующие ключевые результаты, характеризующие структурные изменения на рынке жилой застройки:

– концентрация рынка. Выявлена устойчивая группа лидирующих девелоперов (так называемое «золотое ядро»), в которую стабильно входят пять компаний: ГК «Расцветай», ГК «Брусника», ГК «ДИСКУС», ГК «КПД-Газстрой» и ГК «ВИРА-Строй». На их совокупную долю ежегодно приходится значительный объем вводимого жилья, при этом состав ядра демонстрирует высокую стабильность, а проникновение новых игроков в группу лидеров носит эпизодический характер (табл. 1).

– структура жилищного строительства. Установлено абсолютное доминирование многоквартирных домов (МКД), доля которых на протяжении всего периода колебалась в диапазоне 83,6–90 % от общего объема ввода. Параллельно зафиксирован уверенный рост доли индивидуального жилищного строительства (ИЖС) – с 8,8 % в 2020 г. до 16,4 % в 2024 г., тогда как сегмент малоэтажных МКД практически исчез, составив 0 % в 2024 году (табл. 2).

– динамика этажности. Подтверждена устойчивая тенденция к «вертикализации» застройки. Группа 9–17 этажей сохраняет статус структурного хребта, ежегодно составляя 45–55 % от количества вводимых объектов. Наиболее динамичный рост наблюдается в сегменте зданий высотой 26 этажей и выше: количество таких объектов увеличилось в 6,5 раз – с 2 в 2020 г. до 13 в 2024 г. (табл. 3).

– конструктивные типы зданий. Определено доминирование монолитной технологии, доля которой в 2024 году достигла 62 %. Зафиксированный всплеск доли панельного домостроения до 42 % в 2023 году идентифицирован как временная аномалия, обусловленная единовременной достройкой объектов-долгостроев, что подтверждается возвратом показателя к 22 % в 2024 году (табл. 4).

– квартирография. Установлен структурный перекос рынка в сторону малогабаритного жилья. Совокупная доля студий и однокомнатных квартир стабильно превышает 50 % от общего числа введенных квартир, достигнув максимума в 56 % в 2023 году. В противоположность этому, доля трехкомнатных квартир за период исследования сократилась с 18 % до 13 %. (табл. 5).

Обсуждение

Проведенный анализ позволил выявить системные изменения, трансформирующие рынок жилой недвижимости Новосибирска. Полученные результаты демонстрируют комплекс взаимосвязанных тенденций, характерных для развивающихся мегаполисов, но имеющих свою региональную специфику.

Формирование «золотого ядра» девелоперов является закономерным следствием рыночной консолидации и соответствует общероссийскому тренду [1–5]. С одной стороны, это создает предпосылки для повышения стандартов качества и стабильности рынка. С другой, выявленная олигополизация несет в себе риски снижения конкуренции, что может приводить к росту цен и ограничению потребительского выбора. Выявленная стабильность состава ядра, за исключением точечных прорывов таких компаний, как ГК «ДИСКУС», указывает на высокие барьеры для входа на рынок новых игроков.

Доминирование многоэтажной монолитной застройки и рост этажности являются экономически обусловленным ответом девелоперов на высокую стоимость земельных ресурсов и стремление к максимизации прибыли с единицы площади. Однако, как показывают исследования в области урбанистики, подобная «вертикальная» модель, не подкреплённая опережающим развитием инфраструктуры, ведет к перегрузке социальных объектов и транспортных сетей, создавая риски для качества городской среды [3, 4]. Исчезновение сегмента малоэтажных МКД и рост ИЖС (последний – во многом за счет легализации существующего жилого фонда) подтверждают тезис о том, что рынок не предлагает комфортных промежуточных форматов проживания, сужая выбор горожан до двух полярных опций.

Сдвиг в квартирографии в сторону малогабаритного жилья является прямым отражением экономических реалий. Высокий спрос на студии и 1-комнатные квартиры обусловлен их большей доступностью для ипотечных заемщиков и

привлекательностью для инвесторов. Сокращение доли 3-комнатных квартир, наблюдаемое в нашем исследовании, согласуется с данными по другим крупным городам России [5] и указывает на системную проблему недоступности семейного жилья в новостройках для среднего класса. Это создает долгосрочные социальные риски, закрепляя модель, при которой рынок ориентирован на одиноких людей и малые семьи, а семьи с детьми вытесняются на вторичный рынок жилья.

Таким образом, выявленные тренды формируют устойчивую, но проблемную модель развития жилой застройки, эффективную с точки зрения крупного девелопера, но создающую значительные риски для сбалансированного развития городской среды Новосибирска в долгосрочной перспективе.

Заключение

Проведенное исследование позволило идентифицировать системные тренды, трансформирующие рынок жилой недвижимости Новосибирска. Ключевой вывод заключается в формировании устойчивой модели развития, характеризующейся тремя взаимосвязанными процессами: олигополизацией рынка, его интенсивной вертикализацией и смещением структуры предлагаемого жилья в сторону малогабаритных форматов.

Эта модель, будучи экономически эффективной для крупных девелоперов в краткосрочной перспективе, порождает комплекс стратегических рисков для устойчивого развития города-миллионника. К ним относятся: снижение конкурентности и рост цен, усиление нагрузки на инфраструктуру, архитектурная унификация и сокращение предложения семейного жилья, что ведет к социальной сегрегации.

С учетом выявленных рисков для градостроительной политики предлагается комплекс мер, направленных на нивелирование выявленных рисков:

- в сфере регулирования конкуренции целесообразно разработать механизмы поддержки малых и средних застройщиков, включая программы гарантирования и выделение специализированных земельных участков, а также повысить прозрачность рынка через регулярную публикацию рейтингов и отчетности застройщиков.

- в сфере управления качеством городской среды необходимо ужесточить требования через проекты планировки территорий, обеспечивая архитектурное разнообразие и высокие стандарты благоустройства. Критически важно обеспечить опережающее развитие социальной и транспортной инфраструктуры в районах активной высотной застройки.

- в сфере структурного регулирования рынка жилья рекомендуется стимулировать развитие планового ИЖС с готовой инженерной и социальной инфраструктурой, а также применять градостроительные коэффициенты и иные меры для увеличения доли 2–3-комнатных квартир в проектах многоэтажной застройки.

Перспективы дальнейших исследований связаны с мониторингом эффективности предлагаемых мер, углубленным анализе взаимосвязи между типом застройки и нагрузкой на инфраструктуру, а также изучением долгосрочных социально-демографических последствий доминирования на рынке малогабаритного

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Итоги работы управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска за 2020 год. URL: <https://novo-sibirsk.ru/upload/uasi/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%D0%A3%D0%90%D0%A1%D0%98%202024%2006.02.2025.pdf>.
2. Итоги работы управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска за 2021 год. URL: <https://novo-sibirsk.ru/upload/uasi/uasi-2021.pdf>.
3. Итоги работы управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска за 2022 год. URL: [https://novo-sibirsk.ru/upload/uasi/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%D0%A3%D0%90%D0%A1%D0%98%202022%2009.02.2023%20\(17.10\)%20%E2%80%94%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B9.pdf](https://novo-sibirsk.ru/upload/uasi/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%D0%A3%D0%90%D0%A1%D0%98%202022%2009.02.2023%20(17.10)%20%E2%80%94%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B9.pdf).
4. Итоги работы управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска за 2023 год. URL: <https://novo-sibirsk.ru/upload/uasi/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%D0%A3%D0%90%D0%A1%D0%98%202023.pdf>.
5. Итоги работы управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска за 2024 год. URL: <https://novo-sibirsk.ru/upload/uasi/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%D0%A3%D0%90%D0%A1%D0%98%202024%2006.02.2025.pdf>.

© К. О. Шумбасов, А. А. Захарова, А. В. Еришов, 2026