

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

## **Сегментация рынка первичной жилой недвижимости города Новосибирска**

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

**Аннотация.** В данной статье рассматривается сегментация первичного рынка недвижимости Новосибирска с точки зрения класса жилья. Для выявления статистических показателей, был проведён сбор данных из открытых источников и проведены аналитические исследования, позволяющие судить о том, какой класс жилья преобладает на исследуемом рынке. Цель исследования заключается в определении объемов строительства жилой недвижимости в каждом из представленных сегментов. Проведя аналитическое исследование, были получены данные, отражающие картину на рынке: в городе преобладает жилье класса «комфорт», «эконом» и «бизнес» представлены в меньшинстве. Выполненный анализ рынка дает информацию о направлениях развития девелоперских проектов в области жилой недвижимости.

**Ключевые слова:** жилая недвижимость, структура рынка, сегментация, новостройки, рынок первичной недвижимости, класс жилья

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

## **Segmentation of the Primary Residential Real Estate Market in Novosibirsk**

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

**Abstract.** This article discusses the segmentation of the primary real estate market in Novosibirsk in terms of housing class. To identify statistical indicators, data was collected from open sources and analytical studies were carried out to make it possible to judge which class of housing prevails in the market under study. The purpose of the study is to determine the volume of construction of residential real estate in each of the presented segments. After conducting an analytical study, data were obtained that reflect the picture on the market: in the city, housing of the «comfort» class prevails, «economy» and «business» are represented in the minority. The performed market analysis provides information on the directions of development of development projects in the field of residential real estate.

**Keywords:** residential real estate, market structure, segmentation, new buildings, primary real estate market, housing class

### ***Введение***

Рынок жилой недвижимости в Новосибирске представляет собой отдельный кластер экономики, для которого характерен постоянный рост. Это отработанные и слаженные механизмы действий различных участников рынка, которые приносят огромные доходы владельцам земельных участков и девелоперам, а потребителям – новые жилые площади. Актуальность темы обусловлена стремительным развитием рынка жилых проектов даже в самые сложные времена.

Объектом исследования в данной работе являются новостройки Новосибирска, которые представляют из себя возводимые объекты капитального строительства жилого назначения, площади которых будут переданы в собственность покупателям после ввода в эксплуатацию за вознаграждение.

Основная цель исследования заключается в выделении сегментов рынка первичной жилой недвижимости г. Новосибирска и определении емкости сегментов в процентном соотношении объектов различных классов жилья на исследуемом рынке.

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

- определение имеющихся классификаций на рынке жилой недвижимости;
- сбор статистических данных по состоянию первичного рынка и их анализ;
- сегментация рынка первичной жилой недвижимости г. Новосибирск;
- выводы по обозначенной тематике.

### *Методы и методика*

При выполнении исследовательской части работы, были использованы статистический и экономический анализ рынка жилой недвижимости, градостроительные регламенты. Основные показатели используемые в работе – понятие класса или категории жилой недвижимости, общая площадь строительства. Основным источником информации – «Единый реестр застройщиков» [1].

### *Результаты*

Для выполнения анализа использовалось понятие «класс жилья», то есть, совокупность показателей, которые позволяют говорить о том, что какой-либо дом или жилой комплекс относятся к тому или иному классу. На исследуемом рынке имеется следующая классификация: «эконом», «комфорт», «бизнес» или «элитное». Последние два класса являются синонимичными, поэтому в рамках данной работы будет использоваться понятие «бизнес».

Как правило, застройщик сам определяет класс недвижимости своего проекта [2]. Это происходит исходя из показателей концепции жилого комплекса и статуса застройщика. Однако, существуют проекты, у которых класс жилья, определенный застройщиком не совпадает с реальностью.

Жилье класса «эконом» – это типовый проект, как правило, построенный с применением панельного домостроения, расположенный в значительном отдалении от линии метро, объекты социального назначения представлены в ограниченном количестве. Отделка фасадов здания представляет собой штукатурку или отсутствует вообще, отделка квартир при сдаче – черновая, реже предчистовая. Планировочные решения стандартные, наблюдается обилие студий, благодаря использованию панелей есть свободная планировка (проход из комнаты в кухню), которая неуместна в подобных проектах. Парковка вынесена за границы земельного участка или расположена на придомовой территории, подземный паркинг отсутствует. Благоустройство придомового пространства скудное, выполнено по нижней границе нормативов. Территория может быть, как открытой, так и закрытой, охрана и консьерж отсутствуют.

Жилье класса «комфорт» – это типовые проекты из монолита-кирпича, или более усовершенствованные панельные дома, возможно наличие индивидуального проекта. Подобные проекты располагаются во всевозможных локациях, социальная инфраструктура достаточно развита за счет наличия собственных дошкольных учреждений. Отделка фасадов здания представлена штукатуркой, плитой или кирпичом. Внутренняя отделка квартир может быть любой (по согласованию с заказчиком). Имеются квартиры со свободной планировкой. Паркинг располагается на придомовой территории или имеется подземный (в том числе отдельно стоящий комплекс для автомобилей). Благоустройство придомовой территории стандартное, в границах нормативной базы. Закрытая территория, двор без машин, охрана и консьерж.

Жилье класса «бизнес» – это жилые комплексы, возводимые с использованием индивидуальных, эксклюзивных планов. Материал стен – монолит-кирпич, облицовка из кирпича, или каменных плит. Как правило, проекты располагаются в местах с хорошей транспортной доступностью или, наоборот, в дали от городской суеты. Внутренняя отделка квартир согласовывается с заказчиком, но минимальное требование – чистовая. Квартиры со свободными планировками, панорамными окнами и большими балконами. Благоустройство придомовой территории включает в себя весь необходимый набор атрибутов, также возможно размещение досуговых объектов (парки, памятники, скульптуры). Отличительная особенность – подземный паркинг. Закрытая территория, охрана, консьерж.

Формирование подобных сегментов обусловлено общей ситуацией на рынке, своеобразными трендами. Если до 2018 года наибольшее количество жилья строилось на окраинах города с применением дешевых материалов, то с 2018 года пошел тренд на более комфортабельное жилье. Это связано с тем, что появился более требовательный спрос, которые породил соответствующее предложение более высокого уровня.

На данный момент на строительном рынке жилой недвижимости можно выделить 10 лидеров: ГК «Расцветай», ООО «Брусника», ГК «КПД-Газстрой», ООО «Вира Групп», ООО «Энергомонтаж», ГК «Стрижи», ГК «СМСС», ООО «Капитал Инвест», ООО «СЗ Дар», ГК «Дом Строй» [1].

Имея представление о наборе характеристик, присущих каждому классу жилья, можно выполнить сегментацию имеющихся в городе жилых проектов, результаты представлены в таблице [1].

Таблица 1

Сегменты рынка жилой недвижимости в Новосибирске по классу жилья

Наименование района	Класс жилья					
	Эконом		Комфорт		Бизнес	
	м.кв.	%	м.кв.	%	м.кв.	%
Железнодорожный	0	0	62 281	66	32 106	33
Дзержинский	8 305	5	144 344	88	10 602	6
Заельцовский	60 067	9	382 631	60	197 360	31

Наименование района	Класс жилья					
	Эконом		Комфорт		Бизнес	
	м.кв.	%	м.кв.	%	м.кв.	%
Калининский	38 690	17	191 574	83	0	0
Кировский	22 390	5	417 887	95	0	0
Ленинский	198 554	44	252 687	56	0	0
Октябрьский	68 392	9	566 420	80	77 477	11
Первомайский	5 406	42	7 331	58	0	0
Советский	12 981	53	4 744	19	6 932	28
Центральный	0	0	110 194	83	22 920	17

Наибольший объем строительства жилых помещений класса «комфорт» приходится на Октябрьский район, наименьший на Советский. Лидер по строительству сегмента «Эконом» – Ленинский район, класс «бизнес» наиболее распространен в Заельцовском районе.

Проанализировав статистические данные, проведя классификацию недвижимости и выполнив расчеты по количественным показателям можно перейти к итогам.

### *Заключение*

Таким образом, в статье дана классификация и характеристика основных сегментов рынка жилой недвижимости. Выполнен сбор статистических данных по состоянию первичного рынка и проведен их анализ. Проведена сегментация рынка первичной жилой недвижимости г. Новосибирск.

Общий объем возводимого жилья в городе Новосибирске составляет 2 920 878 м. кв., из которых 414 785 м. кв. приходится на жилье класса «эконом», 2 140 093 м. кв. на «комфорт» и 366 000 м. кв. на «бизнес».

Проведенный анализ позволяет говорить о том, что более 73% строящегося жилья приходится на дома категории «комфорт», 14% на «эконом» и 13% на «бизнес». Подобное соотношение свидетельствует о достаточной развитости рынка первичной недвижимости города Новосибирска.

Вероятнее всего, в дальнейшем наибольшее развитие будет происходить в сегменте «бизнес» и продолжится развитие в сегменте «комфорт», сегмент «эконом» постепенно станет наименее перспективной категорией жилья с минимальным количеством спроса.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Единый реестр застройщиков [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://erzrf.ru/?region=moskva&regionKey=143443001&costType=1>.
2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 28.12.2022) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51038/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/).

© Д. П. Соловцова, Е. О. Ушакова, 2023