

*А. Л. Ильиных<sup>1✉</sup>, А. У. Жампозов<sup>1</sup>*

## **К вопросу о рынке недвижимости города Новосибирска (на примере сегмента)**

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

**Аннотация.** В статье представлен краткий обзор сегмента жилых помещений первичного и вторичного рынка недвижимости города Новосибирска. Дан перечень основных функций рынка недвижимости. Приведена динамика стоимости 1 кв. м. жилых помещений в городе Новосибирске.

**Ключевые слова:** оценка недвижимости, жилое помещение, сегмент рынка недвижимости, новостройка, вторичное жилье, функции рынка недвижимости

*A. L. Ilinykh<sup>1✉</sup>, A. U. Zhampozov<sup>1</sup>*

## **On the issue of the real estate market of the city of Novosibirsk (using the example of a segment)**

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

**Abstract.** The article considers a brief overview of the residential segment of the primary and secondary real estate market in Novosibirsk. A list of the main functions of the real estate market is given. The dynamics of the cost of 1 sq. m. of residential premises in the city of Novosibirsk are given.

**Keywords:** real estate valuation, residential premises, real estate market segment, new building, secondary housing, functions of the real estate market

### ***Введение***

Рынок недвижимости имеет огромное значение не только для каждого индивидуума, но и для общества в целом. Рынком недвижимости продиктованы виды объектов недвижимости, пользующихся наибольшим спросом, местоположение недвижимости, максимизирующее его рыночную стоимость, прогнозная доходность от недвижимости и т.п. [1–12].

Рассматривая проведение анализа рынка недвижимости на примере купли-продажи жилых помещений на первичном и вторичном рынках, итоги исследования рынка способствуют проведению успешного проведения сделки.

Актуальность исследования рынка недвижимости присуща именно для региональных и локальных рынков, поскольку их особенностью является ориентирование не только на местные условия, но и на общую ситуацию в стране.

### ***Методы и материалы***

В данной работе применялись общепринятые научные методы анализа, син-

теза и обобщения.

Использована действующая нормативная база в сфере оценки недвижимости. В качестве исходных данных для выполнения исследования использованы открытые источники: опубликованные материалы отечественных исследователей, в т.ч. монография Г. М. Стерника [1].

Одним из обязательных этапов в общей последовательности анализа рынка недвижимости (п. 11 ФСО № 7) и основным условием использования объектов-аналогов (п. 22 ФСО № 7) является определение сегмента рынка недвижимости, к которому может быть отнесен объект оценки [13].

### ***Результаты и обсуждение***

Рынок недвижимости представляет собой имущественный рынок, на котором совершаются сделки (купля-продажа, аренда и др.) с объектами недвижимости, имеющими определенную стоимость [14].

Под анализом рынка недвижимости принято считать самостоятельный вид деятельности, нацеленный на обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении операций с недвижимостью [1].

Рынок недвижимости обладает разветвленной структурой, и, исходя из разных признаков, разделяется на ряд более узких рынков.

Анализ любого из сегментов рынка недвижимости предполагает изучение факторов спроса, предложения и их сочетания [15].

Наиважнейшими показателями для анализа рынка недвижимости являются ценовые показатели. Они показывают динамику и уровень цен на объекты недвижимости.

Проведение анализа рынка недвижимости для любого из его сегментов с точки зрения ценовой ситуации базируется на совокупности сведений о ценах объектов сделок и их характеристик, отражающих комфортность проживания или использования.

Сегментирование влияет на формирование цены квадратного метра недвижимости. Различия в классе недвижимости позволяют устанавливать ценовые уровни. Чем выше класс объекта недвижимости, тем дороже стоимость квадратного метра. Сегментация недвижимости позволяет обосновать дифференцированный подход к ценообразованию и избежать избыточных ожиданий покупателей недвижимости относительно ее стоимости.

Сегментация рынка является основой позиционирования недвижимости как товара, отражающая его различия с имеющимися на рынке, его достоинства, характеризующие этот сегмент. Позиционирование направлено на создание образа товара для клиента и станет базисом для продавца при создании стратегии продвижения товара на рынке недвижимости.

Рынок недвижимости выполняет определенные функции, основные из которых приведены на рисунке 1.



Рис. 1. Основные функции рынка недвижимости

Величина получаемого от недвижимости дохода имеет зависимость от емкости рынка. Под емкостью рынка недвижимости подразумевается некое количество объектов какого-либо вида недвижимости, которое может быть за определенный период времени продано на рынке.

Определяя емкость рынка недвижимости (по сегментам) учитывают объем продаж за прошлый период, соотношение фактического спроса и предложения, динамику занятости и доходов населения, возможности и условия получения кредитов на приобретение жилья, величину расходов на содержание жилья, инфляционные ожидания людей, размер налогов и другие факторы.

Новостройки являются одним из основных драйверов рынка недвижимости. Вслед за их стоимостью повышается и цена на вторичном рынке.

Согласно материалам сайта РеалтиМаг построен график динамики стоимости 1 кв.м. жилых помещений с января 2024 года по июль 2025 года (рисунок 2) [16].

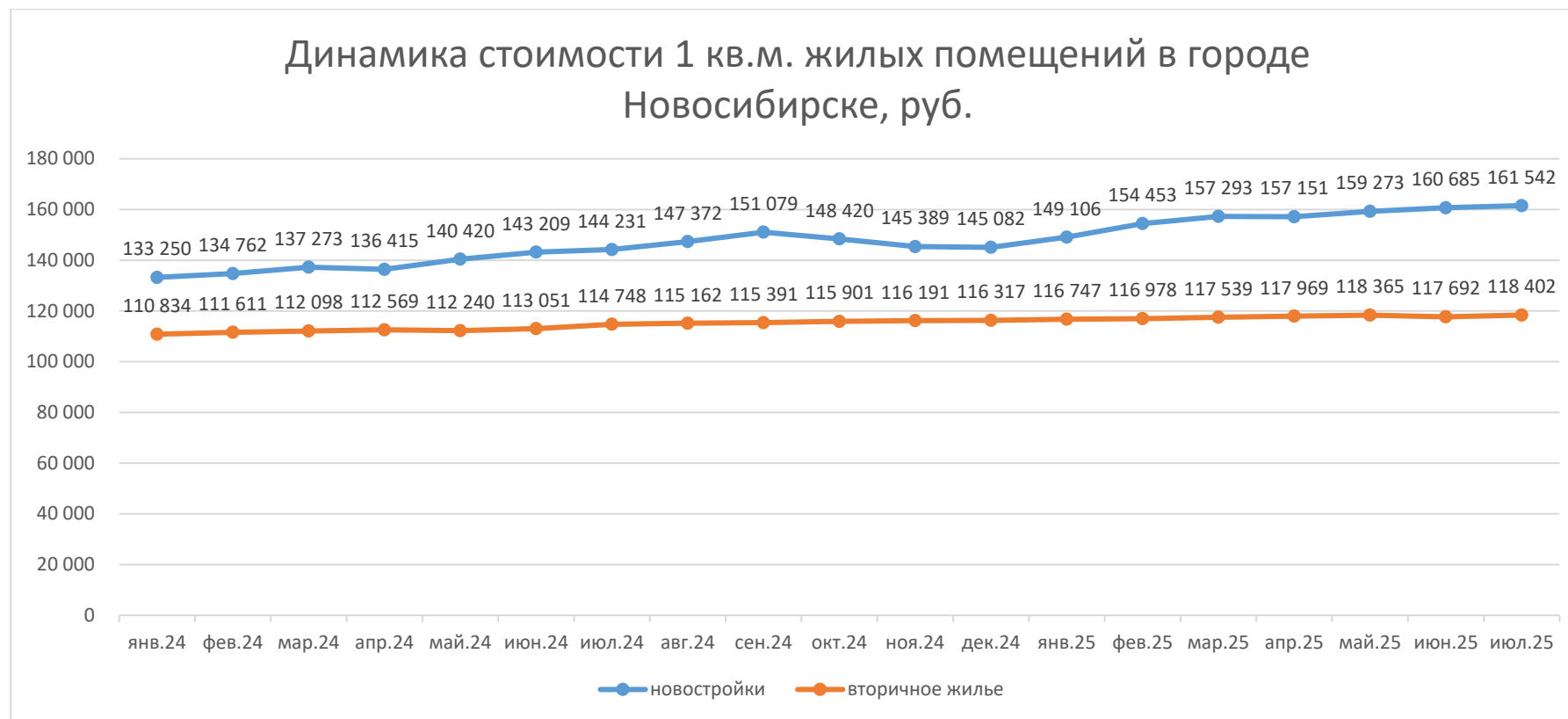


Рис. 2. Динамика стоимости 1 кв. м. жилых помещений в городе Новосибирске, руб.

Цены на новостройки росли до сентября 2024 года, хотя льготная ипотека (для всех) действовала до июля и наблюдался пик спроса, поскольку люди хотели успеть приобрести жилье до ее отмены. Квартир в продаже с июля 2024 года оставалось меньше. Ипотечные программы были скорректированы, цены и спрос на новостройки стали расти медленнее. Осталась льготная семейная ипотека [17].

В 3 раза упали продажи в III квартале по сравнению с аналогичным периодом 2023 года [18].

К концу 2024 года изменилась структура предложения на рынке недвижимости города Новосибирска: девелоперы вывели на рынок новые объекты малой площади – однокомнатные квартиры и квартиры-студии. Такие квартиры обладают более высокой средней стоимостью 1 кв.м. по сравнению с многокомнатными [17].

В августе 2023 года ключевая ставка Центрального банка РФ (ЦБ РФ) она составляла 8,5 %, а в октябре 2024-го – уже 21 %. Данное обстоятельство оказало большое влияние на рынок недвижимости и почти полностью остановило выдачу ипотечных кредитов банками по стандартным программам и частично вывело инвесторов с рынка. Некоторые потенциальные инвесторы отдали предпочтение размещению денежных средств на банковских депозитах. Продавцы недвижимости на вторичном рынке сняли объекты с продажи и перешли на рынок аренды (сдают квартиры в аренду).

Однако, за рассматриваемый на графике период, наблюдается небольшой, но стабильный рост стоимости вторичного жилья.

В первом полугодии 2025 года в Новосибирской области введено 1 224,1 тыс. кв. м. жилья, что на 7,5 % меньше, чем в аналогичном периоде 2024 года [19].

Наибольшее падение наблюдается в сегменте многоквартирных домов – 492,1 тыс. кв. м., что на 32,7 % ниже показателей 2024 года. При этом, рынок индивидуального жилищного строительства (ИЖС) продемонстрировал рост: введено 732,0 тыс. кв. м. – это на 23,8 % больше, чем в 2024 году.

В сравнении с июнем 2024 года, когда, на фоне завершения программы льготной ипотеки, было реализовано рекордное количество квартир (2760 на сумму 17,1 млрд рублей), рынок показал резкое снижение: продажи упали на 64,5 % в натуральном выражении и на 57,9 % – в денежном.

Объем непроданных квартир в сданных и строящихся домах за текущий год поднялся на 12,8 % – с 67,9 тыс. до 76,6 тыс. лотов. Одновременно застройщики сократили вывод новых проектов на рынок: за полугодие предложение снизилось на 23,7 % (13,5 тыс. квартир против 17,7 тыс. в 2024 году).

На начало июля 2025 годы у застройщиков не проданы 76,6 тысяч лотов, то есть на 5,1 тысяч больше объектов, чем в январе текущего года [20].

Застройщики-лидеры рынка недвижимости города Новосибирска по итогам 2024 года показаны на рисунке 3 [21].

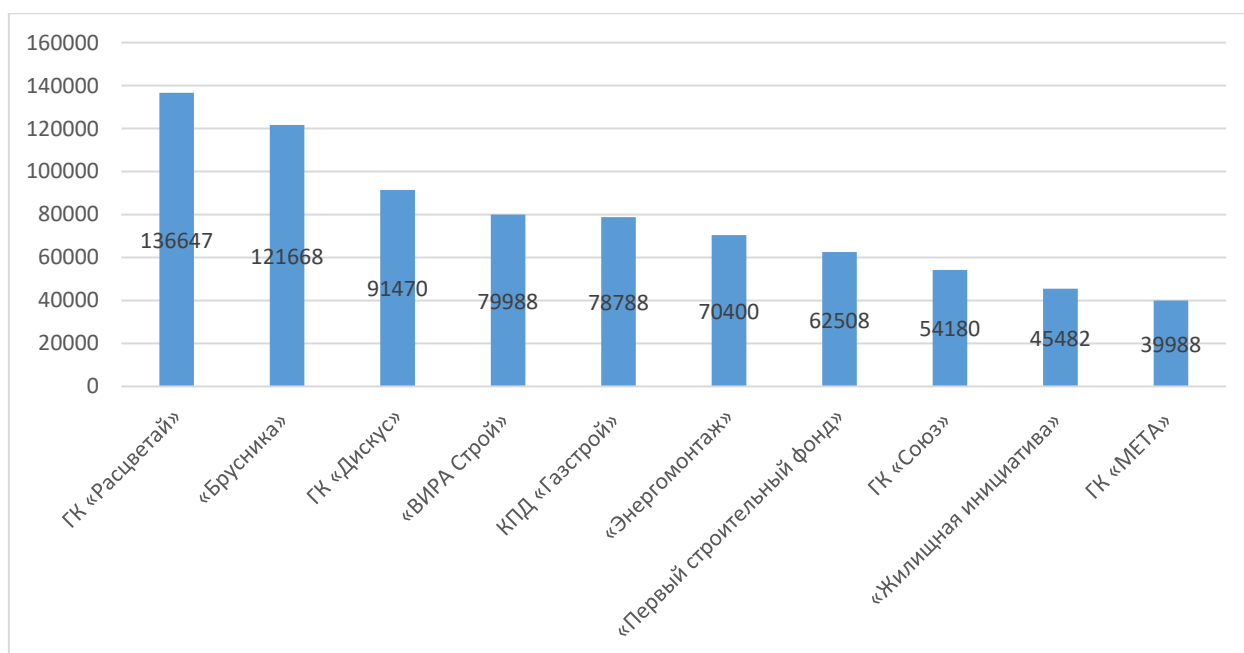


Рис. 3. Застройщики-лидеры рынка недвижимости города Новосибирска в 2024 году по вводу жилья, кв. м

В текущем году застройщики осторожно запускают новые проекты. Они работают над уже запланированными объектами. У застройщиков количество новых проектов снизилось на 20 % по сравнению с 2024 годом.

Для предыдущих 4 лет, включая первую половину 2024 года, были характерны высокие объемы продаж новостроек. Снижение объема льготного кредитования скорректировало рынок недвижимости по количеству сделок к показателям прошлых лет.

В настоящее время наблюдается слабый спрос на ипотечное жилье.

Вторичный рынок недвижимости стал более привлекательным из-за наличия развитой инфраструктуры, которой не всегда могут похвастаться микрорайоны новостроек.

Вторичное жилье доступнее, в большинстве случаев с ремонтом и готово к заселению, продавцы склонны предоставить скидки.

Следует отметить основные тенденции рынка недвижимости весной 2025 года в городе Новосибирске:

- трудность ввода новых проектов – у застройщиков (девелоперов) возросли затраты, а продажи замедлились;

- ограниченная возможность льготного финансирования застройщиков – программами поддерживаются только отдельные проекты, с весьма существенными ограничениями;

- избыточный объем новых объектов – излишнее количество предложений давит на цены;

- высокие ипотечные ставки – средние значения выше 20 % годовых (без учета льготных программ), что сделало кредитование малопривлекательным [22].

ЦБ РФ 28 июля 2025 года снизил ключевую ставку до 18 %, что повлияло на увеличение спроса на ипотеку и приобретение жилья, а также увеличение сделок с недвижимостью [23].

Повысилась финансовая нагрузка на девелоперов, участвующих в комплексном развитии территорий (КРТ), поскольку с декабря 2024 года законодательно расширен круг их обязательств по таким проектам. Застройщикам дано обязательство создания вблизи новостройки объектов транспортной и социальной инфраструктуры (например, детского сада и школы), расселения жильцов аварийного и ветхого жилья за собственные средства. Требования КРТ окажется сложным для небольших строительных компаний, поскольку себестоимость проектов повысится и окажется одним из факторов повышения цен на жилье.

Создавшаяся ситуация на рынке недвижимости города Новосибирска может привести к переделу рынка, поскольку небольшие строительные компании могут во II полугодии 2025 года начать процедуру банкротства, а крупные компании останутся и займут новые ниши. Однако, сенаторами Совета Федерации РФ высказывалось предложение ввести мораторий на банкротство застройщиков в этом году. Подразумевается, что часть построенных строительными компаниями квартир не будут продаваться, поскольку на эскроу-счетах (специальный счет для безопасного проведения расчетов между продавцом недвижимости и покупателем) застройщиков, которых нельзя объявить банкротами, деньги могут лежать 2–3 года. По прошествии этого времени банки вернут их покупателям квартир, но без компенсации, то есть без учета изменения стоимости недвижимости [18].

### *Заключение*

Действия на рынке недвижимости представляют собой движение капитала, приносящее доход. Участники операций на рынке недвижимости вступают в финансовые отношения между собой.

Для потенциальных инвесторов в недвижимость Новосибирск остается привлекательным, поскольку является крупным транспортным, научным и образовательным центром Сибирского федерального округа, что гарантирует постоянный спрос на жилые помещения.

В городе Новосибирске наблюдается рост строительства индивидуальных жилых домов, чему способствует программа социальной газификации, семейная ипотека по эскроу-счетам.

Дефицита квартир на рынке недвижимости в 2025 году не ожидается, у потенциальных покупателей будет выбор.

Рынок недвижимости остается одним из самых непредсказуемых секторов экономики.

Таким образом, ситуация на рынке недвижимости отражает адаптацию спроса к новым экономическим условиям: инфляционное давление, высокие ставки по ипотечным кредитам и рост себестоимости строительства делают покупку нового жилья менее доступной для населения. В сложившихся условиях приобретение жилья на вторичном рынке недвижимости становится альтерна-

тивным вариантом для потенциальных покупателей, а застройщикам приходится пересматривать ценовую политику.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник. - Москва : Экономика, 2009. – 605 с. – Текст: непосредственный.
2. Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на кадастровую стоимость недвижимости / А. В. Дубровский, А. Л. Ильиных, О. И. Малыгина, В. Н. Москвин, А. В. Вишнякова // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Т. 24, № 2. – С. 150–169. – Текст: непосредственный.
3. Есжанова И.С., Ильиных А.Л. Проблемы устойчивого развития и его задачи в сфере земельных отношений, землеустройства и кадастра // Вестник СГУГиТ. – 2023. – Т. 28. №6. – С. 99-104. – Текст: непосредственный.
4. Жарников В.Б., Ильиных А.Л. О роли, функциях и задачах исследований состояния земельных ресурсов// Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVIII Междунар. науч. конгр., 18–20 мая 2022 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – С. 132-141. – Текст: непосредственный.
5. Ильиных А.Л. Факторы формирования стоимости недвижимости // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVII Междунар. науч. конгр., 19–21 мая 2021 г., Новосибирск : сб. материалов в 8 т. Т. 3: Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск: СГУГиТ, 2021. – № 2. – С. 79-86. - DOI: 10.33764/2618-981X-2021-3-2- 79-86. – Текст : непосредственный.
6. Ильиных А.Л., Межуева Т.В., Жампозов А.У. Об основных факторах стоимости жилой недвижимости // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIX Международный научный конгресс, 17–19 мая 2023 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Международная научная конференция «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – С. 106-110. – Текст: непосредственный.
7. Межуева Т.В., Лобанова Е.И. Стандарты оценки стоимости имущества в новых реалиях // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. – 2023. – № 10 (часть 4). – С. 298-302. – Текст: непосредственный.
8. Скрылева Я.С., Ильиных А.Л. Экономическая эффективность аренды недвижимого имущества для арендатора с учетом кадастровых сведений// Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения [Текст] : сб. материалов IV Национальной научно-практической конференции, 17–19 ноября 2020 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 3. – Новосибирск : СГУГиТ, 2021. – С. 115-121. – Текст: непосредственный.
9. Цевелев Б.Е., Ильиных А.Л. Анализ локального рынка нежилой недвижимости г. Новосибирска и его влияние на рыночную стоимость объекта недвижимости // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сборник материалов VIII Национальной научно-практической конференции с международным участием, 18–22 ноября 2024 г. в 2 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2025. – С. 120-127. – Текст: непосредственный.
10. Цевелев Б.Е., Ильиных А.Л. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилого помещения (на примере г. Новосибирска) для целей оспаривания кадастровой стоимости // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сборник материалов VII Национальной научно-практической конференции с междуна-



родным участием, 21–24 ноября 2023 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 3. – Новосибирск : СГУГиТ, 2024. – С. 156-161. – Текст: непосредственный.

11. Об оценочной деятельности : федер. закон : [Принят Государственной думой 16 июля 1998 года ; одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года] №135-ФЗ от 29 июля 1998 года // Справочная правовая система ГАРАНТ. – URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=440677> (дата обращения: 17.05.2025). – Текст: электронный.

12. Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (вместе с Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральным стандартом оценки «Отчетом об оценке (ФСО VI)»: Приказ Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_415358/75d46e20ecf3c84f4fa0ba64d9c654c00cdc9188/#dst100025](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_415358/75d46e20ecf3c84f4fa0ba64d9c654c00cdc9188/#dst100025) (дата обращения: 17.05.2025). – Текст : электронный.

13. Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7). – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70654170/?ysclid=me65au3kho736052116> (дата обращения: 27.05.2025). – Текст : электронный.

14. Москвин В. Н., Кузьминых. Имущественный менеджмент. Государственное и рыночное управление недвижимостью : Учеб. пособие / В. Н. Москвин, В. Н. Кузьминых; М-во образования Рос. Федерации, Сиб. гос. геодез. акад., Ин-т кадастра и геоинформ. систем. - Новосибирск : СГГА, 2000. - 355 с. – Текст: непосредственный.

15. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003. – 704 с. – Текст: непосредственный.

16. Реалтимаг. Индекс цен рынка недвижимости. – URL: <https://www.realtymag.ru/novosibirskaya-oblast/novosibirsk/kvartira/prodazha/prices/2024> (дата обращения: 01.08.2025). – Текст : электронный.

17. Интересно узнать: что ждёт рынок недвижимости Новосибирска в 2025, изменение цен на жильё, возможно ли купить дом или квартиру недорого. – URL: <https://dzen.ru/a/Z6tbl2fDPh4Vim8Q> (дата обращения: 18.05.2025). – Текст : электронный.

18. Новосибирский аналитик Сергей Николаев дал прогнозы о рынке недвижимости. – URL: <https://nsk.aif.ru/realty/novosibirskiyanalitiksergeynikolaevdalprognozyorynkenedvizhimosti?ysclid=me6bpjucc5i734844573> (дата обращения: 18.05.2025). – Текст : электронный.

19. Аналитики подвели итоги строительного рынка Новосибирской области за шесть месяцев. – URL: <https://ksonline.ru/579344/analitiki-podveli-itogi-stroitelnogo-rynka-novosibirskoj-oblasti-za-shest-mesyatsev/?ysclid=me6m6mb5v0811544453> (дата обращения: 23.07.2025). – Текст : электронный.

20. Эксперты дали прогноз по спросу на недвижимость осенью 2025 года. – URL: <https://infopro54.ru/news/eksperty-dali-prognoz-po-sprosu-na-nedvizhimost-osenyu-2025-goda/?ysclid=me6mwmpots514606094> (дата обращения: 14.07.2025). – Текст : электронный.

21. Взлёт цен и падение продаж. Независимый аналитик Сергей Николаев о прогнозах на рынке недвижимости Новосибирска в 2025 году – URL: <https://sib.fm/news/2025/02/05/vzlet-tsen-i-padenie-prodazh-nezavisimyj-analitik-sergej-nikolaev-o-prognozah-na-rynke-nedvizhimosti-novosibirsk-v-2025-godu?ysclid=me6me0st40370176898> (дата обращения: 18.05.2025). – Текст : электронный.

22. Ипотечный калькулятор банков Новосибирска. – URL: <https://www.sravni.ru/ipoteka/kalkuljator/region/novosibirsk> (дата обращения: 30.07.2025). – Текст : электронный.

23. Ключевая ставка. Официальный сайт Банка России. – URL: [https://cbr.ru/hd\\_base/KeyRate/](https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/) (дата обращения: 28.07.2025). – Текст : электронный.