

А. Л. Ильиных^{1✉}, А. У. Жампозов¹

Сегментация рынка жилых помещений как один из этапов процесса оценки недвижимости

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

Аннотация. В статье рассмотрен вопрос сегментации рынка жилых помещений как одного из этапов процесса оценки недвижимости. Приведена классификация жилых помещений на рынке недвижимости. Отражены классы жилой недвижимости по потребительскому качеству. Представлено сравнение средневзвешенной стоимости квадратного метра квартир в городе Новосибирске за первый квартал 2025 года.

Ключевые слова: оценка недвижимости, жилое помещение, сегмент рынка недвижимости, процесс оценки, класс качества жилья

A. L. Ilinikh^{1✉}, A. U. Zhampozov¹

Segmentation of the residential market as one of the stages of the real estate valuation process

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

Abstract. The article considers the issue of residential market segmentation as one of the stages of the real estate valuation process. The classification of residential premises in the real estate market is given. The classes of residential real estate by consumer quality are reflected. A comparison of the average weighted cost per square meter of apartments in the city of Novosibirsk for the first quarter of 2025 is presented.

Keywords: real estate valuation, residential premises, real estate market segment, evaluation process, housing quality class

Введение

В настоящее время жилая недвижимость играет большое значение в жизни каждого человека, а для общества в целом она является экономическим ресурсом. В современной экономической системе России рынок недвижимости базируется на частной собственности. Каждый человек стремится улучшить свои жилищные условия, что является одним из индикаторов благосостояния населения. Классы жилья позволяют покупателям понять, что можно ожидать от будущего жилого дома [1–10].

Рынку недвижимости присущи специфические черты, вытекающие из характеристики недвижимости как товара, уникального, неповторимого, неподвижного (статичного) и долговечного [1].

Актуальность темы вызвана тем, что анализ рынка недвижимости для целей оценки состоит в соотнесении состояния рынка в целом и конкретного сегмента, в частности с изучаемым объектом. Формулируют выводы о взаимодействии спроса и предложения, влияющих на стоимость объекта оценки. Опосредованно результаты проведения анализа рынка недвижимости используются при выявлении варианта оптимального использования объекта недвижимости, динамики спроса на рынке недвижимости, прогнозирования доли рынка, которую объект может занять.

Методы и материалы

В настоящей работе применялись общепринятые научные методы анализа и обобщения. Рассмотрена нормативно-правовая база, регламентирующая процесс оценки недвижимости и проведения анализа рынка [11–13].

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 оцениваемый объект [13].

Вид стоимости недвижимости, рассчитываемой оценщиком, напрямую зависит от целей проводимой оценки. В этой связи, вид стоимости объекта оценки определяется применяемыми оценщиком методами расчета.

Метод оценки представляет собой способ расчета стоимости объекта оценки, применяемого в рамках одного из подходов к оценке.

Помимо этого, большая роль отводится информации, доступной оценщику. Использование сравнительного подхода к оценке недвижимости предусматривает наличие развитого рынка недвижимости.

В качестве исходных данных для выполнения исследования использованы открытые источники: опубликованные материалы отечественных исследователей, в т.ч. монография Г. М. Стерника [14].

Следует отметить, что вопросом сегментации рынка недвижимости занимается широкий круг специалистов, как теоретиков, так и практиков, а также имеется ряд программных решений в этой области. Тем не менее, специфика постановки задачи, выбор факторов для проведения сегментации, специфика источников данных и вопросы автоматизации их сбора требуют разработки или адаптации моделей и методов их выполнения.

Результаты и обсуждение

Оценка стоимости объекта недвижимости является процессом, состоящим из последовательно следующих этапов, очередность и содержание которых зависят от цели оценки, характеристик объекта и выбранных методов.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Процесс оценки (ФСО III)» [13] определен состав основных этапов оценки недвижимости (рисунок 1).

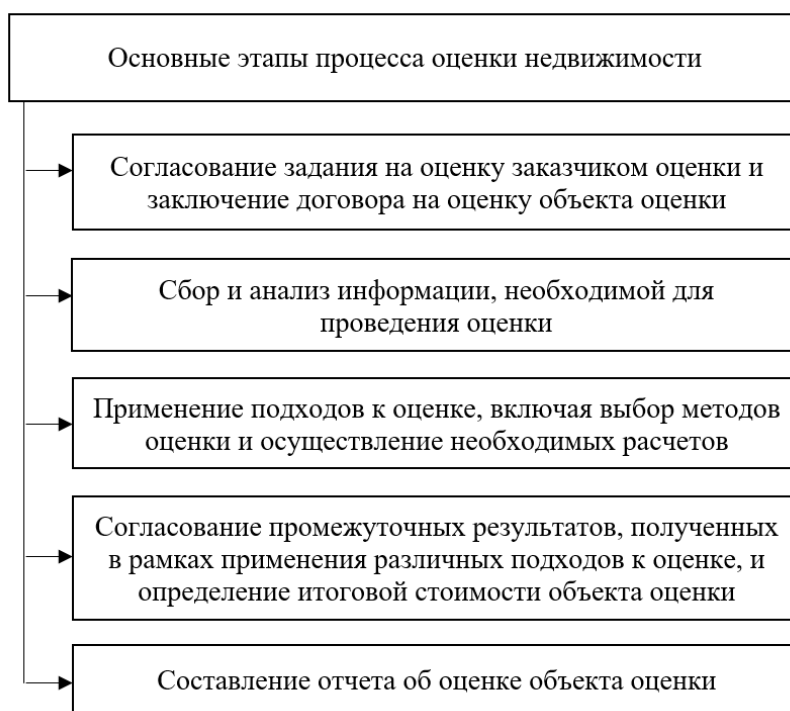


Рис. 1. Основные этапы процесса оценки недвижимости

Анализ рынка недвижимости по сегментам является одним из ключевых этапов при оценке стоимости объекта недвижимости, поскольку позволяет учитывать специфику каждого сегмента и точнее определить рыночную стоимость объекта оценки.

Под сегментацией рынка недвижимости принято понимать деление рынка на сегменты, отличающиеся своими характеристиками или реакцией на какие-либо действия на этом рынке.

Сегментация жилой недвижимости играет важную роль для участников рынка недвижимости: застройщиков, инвесторов, риелторов, потребителей.

Сегментирование жилой недвижимости проведено Российской гильдией риелторов, классифицирующей объекты-новостройки жилой недвижимости по потребительскому качеству [15].

На основании сегментирования возможно установить конкурирующие объекты, границы выделенной группы, определить круг потенциальных покупателей в рассматриваемом сегменте, их предпочтения, а также предположить вероятное качество объекта недвижимости. В отечественной практике, общепринятой является методика классифицирования объектов-новостроек жилой недвижимости по потребительскому качеству (рисунок 2).

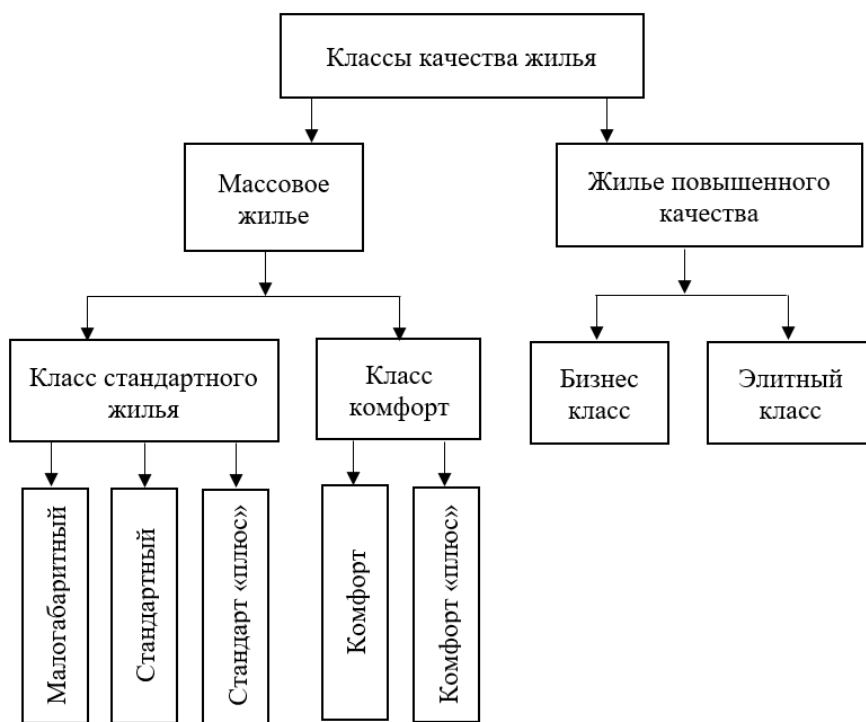


Рис. 2. Классы качества жилья

Различия между типами жилья могут быть незаметны на первый взгляд. Особенно, если это соседние классы.

Застройщики определяют класс жилья самостоятельно на этапе проектирования. Новостройку, когда дом сдан, оценивает экспертная комиссия Российской гильдии риэлторов. Присвоенный класс можно узнать на сайте Единой информационной системы жилищного строительства [16].

Изучая структуру спроса и предложения в конкретном районе населенного пункта, застройщики могут заранее выявить потенциал развития определенных направлений, выбрать подходящие земельные участки и запланировать объемы жилищного строительства.

Выбор подходящего типа жилья зависит от финансовых возможностей покупателей, предпочтений относительно местоположения и ряда других субъективных факторов.

Множество сегментов рынка недвижимости образуется разнообразными сочетаниями видов объектов недвижимости, их юридического статуса, операций с ними.

Представим основные сегменты рынка жилой недвижимости в виде рисунка (рисунок 3).



Рис. 3. Сегменты рынка жилой недвижимости

Рассмотрим самый востребованный среди населения сегмент рынка недвижимости – квартиры.

Динамика стоимости 1 кв. м. квартир в новостройках и на вторичном рынке недвижимости в городе Новосибирске за год показана на рисунке 4 [17].

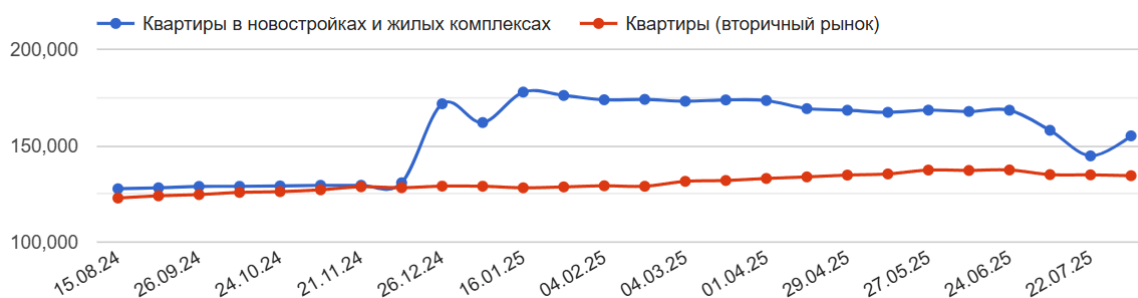


Рис. 4. Изменение стоимости 1 кв. м. квартир в г. Новосибирске

Спрос на квартиры в новостройках повысился в декабре 2024 года из-за стимулирующих программ застройщиков, вероятно, откладывавшие ранее покупку потребители решились совершить приобретение недвижимости. Снижение сде-

лок в январе 2025 года и стоимости 1 кв.м. квартир связано с «новогодними праздниками» и стандартным охлаждением рынка недвижимости в это время.

По данным отдела аналитики портала «Сибдом» средневзвешенная стоимость кв. м квартир в Новосибирске на 1 апреля 2025 года приведена в таблице 1 [18].

Таблица 1

Средневзвешенная стоимость 1 кв. м квартир
в Новосибирске на 1 апреля 2025 года

Квартиры	Новостройки		Изм., %	Готовое жилье		Изм., %
	1 января	1 апреля		1 января	1 апреля	
	тыс. руб./ кв.м			тыс. руб./ кв.м		
1-комн	155,4	162,8	+4,8	135,5	138,9	+2,5
2-комн	152,5	153,9	+0,9	133,9	138,2	+3,2
3-комн	146,0	148,5	+1,7	132,8	135,0	+1,7
4-комн	142,2	140,7	-1,1	140,9	143,7	+2,0
Студия	178,0	190,1	+6,8	143,3	147,7	+3,1
Средняя цена	154,8	160,4	+2,9	137,3	139,1	+2,6

Итак, средневзвешенная стоимость 1 кв. м. квартир за первый квартал 2025 года в строящихся жилых комплексах (ЖК) города Новосибирска увеличилась на 2,9 % до 160,4 тыс. руб. Наибольший рост стоимости произошел для квартир-студий и однокомнатных квартир (6,8 % и 4,8 % соответственно). Только стоимость 4-комнатных квартир подешевела на 1,7 %.

На вторичном рынке жилья города Новосибирска за первые три месяца 2025 года средняя цена 1 кв. м. выросла на 2,6 % до 139,1 тыс. руб. Стоимость 1 кв. м. всех типов квартир в г. Новосибирске показала рост от 1,7 до 3,2 %.

В средневзвешенной стоимости квадратного метра жилого помещения учитывается не только цена, но и объем предложений по данной цене. Считается более точным значением по сравнению со среднеарифметическим, поскольку оно применяется при анализе и прогнозах стоимостной картины спроса и предложения на рынке недвижимости.

Снизился спрос на недвижимость и застройщики стали делать больше персональных скидок. Рынок новостроек Новосибирска по сравнению с июнем 2024 года показал снижение: продажи упали на 64,5 % [19].

Однако по-прежнему идет рост себестоимости строительства из-за удорожания материалов, расходов на оплату труда строителей, дорогого проектного

финансирования. Застройщики придерживаются новые проекты, распродавая квартиры в возведенных домах.

Заключение

Следует отметить, что рынок недвижимости представляет собой сложную систему, вовлекающим через инфраструктуру в процессы функционирования всех субъектов (участников рынка). При этом, взаимодействие не является статичным, оно постоянно подвергается изменению.

Таким образом, рыночная сегментация, осуществляемая оценщиком при анализе рынка недвижимости, выделяет наиболее вероятных покупателей недвижимости из общего массива субъектов рынка, проводящих сделки с недвижимостью. Кроме того, на основе анализа характеристик недвижимости определяется объем конкурирующих объектов и устанавливается позиция объекта оценки. Сегментация рынка недвижимости позволяет повысить точность оценочных работ, обеспечивая понимание конкретной ситуации на рынке при определении стоимости недвижимого имущества.

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 : 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 международным 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 «Отчет об оценке (ФСО VI)»: Приказ Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_415358/75d46e20ecf3c84f4fa0ba b4d9c654c00cdc9188/#dst100025 (дата обращения: 27.05.2025). – 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. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Методология моделирования и прогнозирования жилищного рынка: монография. – Москва: РГ-Пресс, 2018. – 592 с. – Текст: непосредственный.

15. Единая классификация многоквартирных жилых новостроек/ – URL: https://fondrgs.ru/files/docs/Edinaya_klassifikaciya1.pdf (дата обращения: 27.05.2025). – Текст : электронный.

16. Единая информационная система жилищного строительства. – URL: <https://наш.дом.рф/> (дата обращения: 29.05.2025). – Текст : электронный.

17. Restate. Цена продажи квартир в Новосибирске. – URL: <https://novosibirsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/> (дата обращения: 29.07.2025). – Текст : электронный.

18. Как изменились цены на жилье в Новосибирске за 1 квартал 2025 года. – URL: <https://nsk.sibdom.ru/news/23128/> (дата обращения: 30.05.2025). – 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.

© А. Л. Ильиных, А. У. Жампозов, 2025