

Д. П. Федосенко^{1✉}, Д. Р. Лудуп¹, Е. О. Ушакова¹

Анализ рынка жилой недвижимости города Новосибирска

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: temp_101@inbox.ru

Аннотация. В статье представлен анализ рынка жилой недвижимости города Новосибирска за 5 лет. Рассмотрено изменение первичного и вторичного рынка, государственной политики в сфере ипотечного кредитования. Выявлены ключевые факторы ценообразования, влияние ключевой ставки Центрального банка. Проанализировано соотношение цен на первичную и вторичную недвижимость, а также изменение спроса и предложения.

Ключевые слова: сравнительный анализ, рынок жилой недвижимости, первичный рынок, вторичный рынок, динамика цен

D. P. Fedosenko^{1✉}, D. R. Ludup¹, E. O. Ushakova¹

Analysis of the residential real estate market in Novosibirsk

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: temp_101@inbox.ru

Abstract. The article presents an analysis of the residential real estate market in Novosibirsk over the past 5 years. It examines the changes in the primary and secondary markets, as well as the government's policies on mortgage lending. The article identifies key pricing factors and the impact of the Central Bank's key interest rate. It also analyzes the price ratio between primary and secondary properties, as well as changes in supply and demand.

Keywords: comparative analysis, residential real estate market, primary market, secondary market, price dynamics

Введение

Рынок жилой недвижимости является одним из важнейших факторов социально-экономического развития крупных городских агломераций. Новосибирск, как крупнейший экономический центр Сибирского Федерального округа, показывает динамику развития жилищного сектора.

Рынок жилой недвижимости города Новосибирска в период с 2021-2026 год столкнулся с ростом цен на недвижимость, изменением соотношения спроса и предложения, перераспределением покупателей между первичным и вторичным сегментами рынка, в связи с реформой системы льготного ипотечного кредитования, ужесточением денежно-кредитной политики Центрального банка, роста себестоимости строительства, последствиями восстановления экономики после пандемии и геополитической напряженности с 2022 года.

Цель исследования: анализ состояния рынка жилой недвижимости города Новосибирска за период 2021-2026 год, основных факторов, определяющих

изменение стоимости жилья, перераспределение спроса первичного и вторичного сегмента рынка, государственных программ поддержки.

Методы и материалы

В ходе работы применялись как общенаучные, так и специальные методы экономического анализа. Теоретическую основу составили методы экономико-статистического, системного и структурно-функционального анализа.

Использовался метод экономико-статистического анализа, для анализа рынка в работе взят временной интервал в 5 лет.

Для выявления факторов ценообразования использовался метод сравнительного анализа, позволяющий сопоставить ценовые показатели в различных временных периодах, административных районах города и сегментах рынка. Также применен SWOT-анализ для систематизации, группировки и обобщения разнородных данных из перечисленных источников.

Результаты и обсуждение

Динамика цен на рынке жилой недвижимости в городе Новосибирска за последние пять лет демонстрирует, что стоимость квадратного метра на первичном рынке Новосибирска выросла примерно в 1,8-2,0 раза, на вторичном – в 1,6-1,7 раза (таблица 1).

Таблица 1. Динамика цен рынка жилой недвижимости г. Новосибирска за последние 5 лет

Период	Средняя цена первичного рынка (тыс. руб./ кв. м)	Средняя цена вторичного рынка (тыс. руб./ кв. м)	Темп роста первичного рынка	Темп роста вторичного рынка
2021- 2022	105-110	88-92	+22%	+15%
2022- 2023	130-140	95-100	+27%	+9%
2023- 2024	145-150	110-115	+8%	+10%
2024- 2025	155-160	120-125	+8%	+9%
2025- 2026	152-172	129-137	+9,3%	+4,2%

После пандемии, в 2021 году рынок недвижимости Новосибирска демонстрировал рост, связанный с низкой ключевой ставкой (4,25 % в первой половине года) и активным действием массовой льготной ипотеки под 6,5 % [8]. Цены на первичном рынке выросли на 18-22 % по сравнению с предыдущим годом, при этом разрыв между новостройками и вторичным жильем начал увеличиваться. Самый сильный прирост был отмечен в апреле и мае, когда за месяц цены прибавляли более 3%. Средняя цена предложения составила в июне 92 тысячи рублей за 1 квадратный метр.

Геополитические события февраля-марта 2022 года привели к резкому изменению макроэкономической ситуации на рынке. Повышение ключевой ставки до 20% привело к скачку спроса на жилье, стоимость увеличилась на 8,1%, а число предложений на рынке за месяц сократилось на 25%, а стоимость квадратного метра в новостройках выросла на 6-7% [5]. Цены на первичном рынке жилья в Новосибирске выросли на 6,1%, за год – на 43,3%, а вторичный рынок за те же периоды подорожала на 5,4% и 24,1%. При этом в течение года динамика была неоднородной: в большинстве локаций Новосибирска стоимость квадратного метра на первичном рынке повысилась с начала года до апреля-мая, после чего цены перешли к стагнации или очень медленному росту. С октября 2022 года на вторичном рынке началась незначительная коррекция цен вниз.

В 2023 году рынок постепенно адаптировался к новым экономическим реалиям. Ключевая ставка была снижена до 7,5-8,5%, были запущены новые программы льготной ипотеки (ИТ-ипотека, расширение семейной ипотеки). В Новосибирске продолжился рост цен на жилую недвижимость, но более умеренными темпами (8-10% за год) [3]. С января по ноябрь 2023 года в Новосибирске купили квартир в новостройках на сумму 140 млрд. рублей, что на 96% превышает объем продаж за аналогичный период прошлого года. В натуральном выражении за 11 месяцев 2023 года реализовали 22 100 объектов недвижимости, в январе-ноябре 2022 года – 13 700 [6]. Средняя цена на вторичном рынке составила 110,7 тысячи рублей за кв. м – это на 5,6% больше, чем в декабре 2022 года, и на 6% больше, чем в октябре 2022 года.

В 2024 году рынок жилой недвижимости пережил и ажиотаж, и спад спроса [7]. В связи с решением совета директоров Банка России начался цикл повышения ключевой ставки для борьбы с ускоряющейся инфляцией: с 7,5% в начале года до 21% к декабрю [1]. Это привело к существенному удорожанию рыночной ипотеки (ставки превысили 25%). Средняя стоимость квадратного метра в начале года составляла 130,6 тысячи рублей, к концу года увеличилась на 12,6% и составила 147,1 тысячи рублей. В декабре 2024 года цены выросли на 3,2%. Спрос на недвижимость сместился в сегменты, где действовали льготные программы, в первую очередь – на первичный рынок в рамках «Семейной ипотеки». Цены на новостройки продолжали расти, хотя и замедленными темпами. Вторичный рынок начал стагнировать из-за недоступности кредитов. Объем сделок сократился на 15-20% по сравнению с предыдущим годом [9].

В течение значительной части 2025 года ключевая ставка сохранялась на уровне 21%. Массовая льготная ипотека была завершена, остались только целевые программы (Семейная, ИТ, Дальневосточная). На первичном рынке представлено более 30 тысяч квартир, при этом к этому объему необходимо добавить до 20 тысяч инвестиционных квартир в строящихся домах. По состоянию на начало 2025 года, количество непроданных лотов достигло 76,6 тысяч, из которых 22,8% находились в уже сданных домах, что свидетельствует о накоплении предложения и росте конкуренции среди застройщиков [4]. Вторичный рынок существенно превышает по объему сделок первичный: на каждую проданную новостройку приходилось в среднем 4,11 сделок на вторичном рынке, а в отдельные периоды разрыв достигал 2,5-

4 раз. Средневзвешенная стоимость квадратного метра на первичном рынке составила 152-172 тысяч рублей, на вторичном – 129-137 тысяч рублей [2]. Объем ввода жилья в Новосибирске сократился на 27% по сравнению с 2024 годом, составив 2 416 тысяч кв. м, что, однако, превышает среднее значение последнего десятилетия на 11,5%.

График динамики цен рынка жилой недвижимости города Новосибирска за пять лет представлен на рисунке 1.

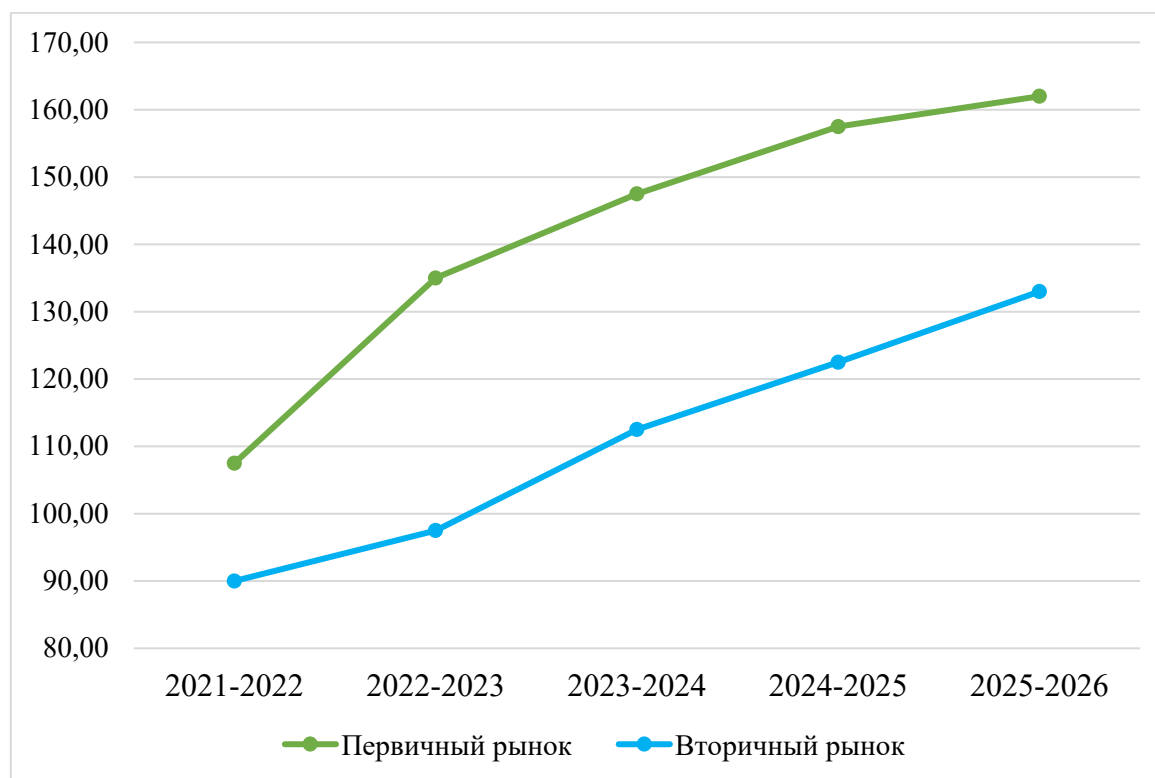


Рис. 1. График динамики цен рынка жилой недвижимости города Новосибирска за период с 2021 по 2026 гг.

Факторы ценообразования:

– Макроэкономические факторы:

а) Ключевая ставка ЦБ РФ – периоды низкой ставки (2021, первая половина 2023) стимулировали спрос и рост цен; периоды высокой ставки (2022, 2024-2025) охлаждали рынок и повышали спрос на льготные программы.

– Рыночные факторы:

а) Соотношение спроса и предложения – накопление непроданных лотов в 2025 году создало предпосылки для коррекции цен.

– Институциональные факторы:

а) Государственные программы поддержки;

б) Нормативно-правовое регулирование.

Государственные программы, направленные на поддержание рынка жилой недвижимости представлены в таблице 2.

Таблица 2. Государственные программы поддержания рынка жилой недвижимости

Программа	Условия
Семейная ипотека	Ставка до 6% годовых. Доступна семьям с ребенком до 6 лет, родителям двоих и более несовершеннолетних детей или ребенку с инвалидностью. Максимальная сумма кредита: 6 млн руб. для большинства регионов, 12 млн руб. для Москвы, Санкт-Петербурга и столичных регионов. С 1 февраля 2026 года одна семья может оформить только одну семейную ипотеку, при этом второй супруг обязательно должен стать созаемщиком.
Дальневосточная и арктическая ипотека	Ставка до 2% годовых. Предназначена для жителей и желающих переехать в Дальневосточный федеральный округ или Арктическую зону. Максимальная сумма кредита – 9 млн руб. Можно использовать для покупки вторичного жилья в некоторых случаях.
IT-ипотека	Ставка до 6% годовых. Доступна для сотрудников аккредитованных IT-компаний. Требуемый уровень дохода: от 150 тыс. руб. для городов-миллионников, от 90 тыс. руб. для других населенных пунктов. Необходимо проработать в компании весь срок кредитования.
Сельская ипотека	Ставка от 0,1 до 3% годовых. Предназначена для работников агропромышленного комплекса, социальной сферы, ветеринарии и других профессий в сельской местности. Максимальная сумма кредита – 6 млн. руб.

За последние 5 лет можно выделить устойчивый рост цен как на вторичном, так и на первичном рынке, при этом максимальный скачек цен пришелся на 2022-2023 гг. Циклическая динамика, обусловлена изменением ключевой ставки ЦБ РФ (снижение до 4,25% в 2021 году, что стимулировало рост, повышение до 20% в 2022 году и до 21% в 2024-2025 гг. охлаждало рынок и переориентировало спрос на льготные программы).

Заключение

Проведенный анализ позволяет сформулировать следующие основные выводы. За пять лет стоимость квадратного метра на первичном рынке выросла примерно в 1,8-2,0 раза, на вторичном – в 1,6-1,7 раза. Наибольший скачок цен произошел в 2022 году, когда недвижимость рассматривалась как защитный актив в условиях экономической неопределенности. Завершение массовой льготной ипотеки в 2024 году и ужесточение условий «Семейной ипотеки» в 2025-2026 гг. привели к сокращению платежеспособного спроса на новостройки и перераспределению потоков покупателей в пользу вторичного рынка [10]. Таким образом, перспективы рынка определяются изменением ключевой ставки и параметрами государственных программ. В перспективе ожидается постепенное восстановление спроса при снижении ключевой ставки, при этом все нераспроданное жилье будет продано в течение нескольких лет.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Банк России принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п., до 21,00% годовых – URL: https://cbr.ru/press/pr/?file=25102024_133000Key.htm (Дата обращения 05.04.2026) – Текст: электронный.

2. В Новосибирске квартиры на вторичке за 5 лет подорожали на 84% — во сколько сейчас обойдется квадрат – URL: <https://ngs.ru/text/realty/2025/05/27/75502115/> (Дата обращения 05.04.2026) – Текст: электронный.
3. Ватутин, А. В. Анализ основных факторов, формирующих рынок недвижимости г. Новосибирска / А. В. Ватутин // Молодой ученый. – 2026. – № 11 (614). – С. 28-31.
4. Ильиных А.Л. К вопросу о рынке недвижимости города Новосибирска (на примере сегмента) / А.Л. Ильиных, А.У. Жампозов // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2025. – Т. 3. – С. 129-137. – DOI 10.33764/2618-981X-2025-3-129-137
5. Клиенты с наличными и готовыми ипотечными решениями сформировали ажиотажный спрос на жилье в Новосибирске – URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5260480> (Дата обращения 05.04.2026) – Текст: электронный.
6. Петров А.М. Рынок жилой недвижимости Новосибирской области: анализ и прогнозы / А.М. Петров, А.Д. Чурилов // Региональная и отраслевая экономика – 2025. С. 157-172. – DOI 10.14451/1.249.157
7. Соловцова Д.П. Первичный рынок жилой недвижимости г. Новосибирск: анализ основных показателей, тенденции развития / Д.П. Соловцова, Е.О. Ушакова // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2024. – Т. 3. – С. 100-104. – DOI 10.33764/2687-041X-2024-3-100-104
8. Сниженные ставки по ипотеке разогнали рост цен на недвижимость – URL: <https://ngs.ru/text/realty/2021/07/12/70014071/> (Дата обращения 05.04.2026) – Текст: электронный.
9. Что будет с ценами на квартиры в Новосибирске через пять лет – URL: <https://nsk.rbc.ru/nsk/08/05/2025/681b07eb9a7947528fd6b8e7> (Дата обращения 05.04.2026) – Текст: электронный.
10. Экспертный анализ рынка жилой недвижимости Новосибирска (2025-2026) – URL: <https://www.neomaker.ru/analyses/tpost/902vekzp81-ekspertnii-analiz-rinka-zhiloi-nedvizhim> (Дата обращения 05.04.2026) – Текст: электронный.

© Д. П. Федосенко, Д. Р. Лудун, Е. О. Ушакова, 2026