

УДК 365.42

## АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ НОВОСИБИРСК (на примере недвижимости эконом-класса)

Московских И.Ю., студент гр. КНб-201, II курс  
Научный руководитель: Богомолов С.В., к.т.н., доцент  
Кузбасский государственный технический университет  
имени Т.Ф. Горбачева  
г. Кемерово

Рынок недвижимости довольно велик и разнообразен, спрос на него был и остается высоким. Наличие недвижимости в собственности является не только необходимостью, но и предметом роскоши. Эта двойственность придает ему уникальность, делает его привлекательным для инвесторов и позволяет людям приобрести жилье исходя из их финансовых возможностей.

Многие убеждены, что термин «эконом-класс» в недвижимости означает низкое качество, но это далеко не так. Данный сегмент рынка недвижимости продолжает неуклонно развиваться и расширять свои границы.

В профессиональном сообществе игроков рынка недвижимости уже много лет идут споры и обсуждения единой классификации жилых новостроек. Впервые методика потребительской классификации строящихся многоквартирных домов была разработана Российской гильдией риелторов (РГР) еще в 2002 году, но только для Москвы. В 2013 году по заказу Фонда РЖС (сейчас входит в АИЖК) РГР утвердила единую методику классификации жилых новостроек по потребительскому качеству (классу) [1].

Почти 90 % недвижимости эконом-класса построено по системе панельного домостроения. Помимо этого, есть еще один фактор, позволяющий отнести жилье к данному классу – относительно небольшая площадь квартиры. А именно: наличие маленькой кухни, площадь которой достигает не более 10 м<sup>2</sup>, небольшого коридора и санузла, который может быть совмещенным.

Внешняя отделка дома обычно минимальна и выполнена из облицовочного кирпича. Подъезды оштукатурены или покрашены, внутри квартир не предусмотрен ремонт высокого качества.

Чаще всего застройщики отдают предпочтение продаже квартир без отделки, однако в некоторых случаях может присутствовать «муниципальный вариант» – потолок побелен, стены оклеены недорогими обоями, установлен минимальный набор сантехники, на полу присутствует

бетонная стяжка и линолеум, стены оснащены розетками, а на окнах установлены недорогие стеклопакеты.

В Новосибирске рынок недвижимости эконом-класса велик и востребован, что обусловлено невысоким уровнем дохода определенной части населения. Город Новосибирск постоянно растет, увеличивается количество приезжих людей из соседних городов, не обладающих большим бюджетом, недвижимость в рассматриваемом сегменте становится разнообразнее, жилье остается по-прежнему доступным, его качество улучшается.

Цена на квартиры в новостройках эконом-класса в Новосибирске начинаются от 21 000 рублей за кв.м. Как правило, это жилые комплексы и микрорайоны с квартирами-студиями небольшой площади, при невысокой стоимости квадратного метра, полная стоимость квартиры может начинаться от 700–850 тысяч рублей [2].

Проанализируем график цен первичной недвижимости за 2021 год. С января по апрель цена за 1 кв.м составляла примерно равную сумму, но с мая цена резко стала увеличиваться и к декабрю 2021 года составила 99725 рублей за 1 кв.м. Данная информация заимствована с сайта агентства недвижимости «Этажи» [3].

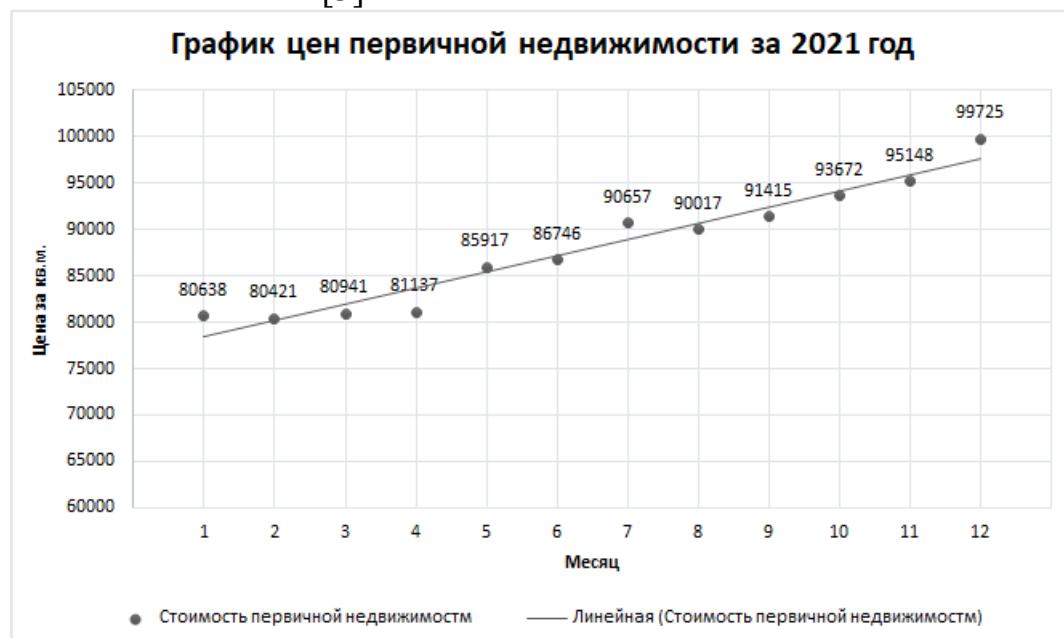


Рисунок 1. График цен первичной недвижимости за 2021 год в г. Новосибирск

Стоимость кв.м. постоянно увеличивается – это связано с резким ростом цен на стройматериалы и дефицитом рабочей силы.

По словам генерального директора ГК «Мета» Владимира Мартыненкова, рынок стройматериалов «штормит», что создает существенные сложности в реализации проектов для девелоперов, наблюдается бурная корректировка в сторону повышения всех цен, темпы роста двузначные, а иногда и кратные. Рост наблюдается практически во всём: от металлов до сухих смесей [4].

Из информации, представленной в таблице 1 и на рисунке 2, можно сделать вывод, что недвижимость эконом-класса строится в отдаленных районах города Новосибирск. Недвижимость в данных районах имеет общее сходство по количеству комнат, и по типу материала постройки дома.

Таблица 1  
Характеристики представителей эконом-класса жилья в городе  
Новосибирск

| Название           | Кол-во комнат              | Этажность                        | Материал                | Район расположения |
|--------------------|----------------------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------|
| Мкр «Плющихинский» | Студии, 1, 2, 3, 4 и более | 7, 10, 18, 25                    | Панель                  | Октябрьский        |
| Мкр «Новомарусино» | Студии, 1, 2, 3            | 3, 4                             | Бетонные блоки, монолит | Ленинский          |
| Мкр «Родники»      | Студии, 1, 2, 3, 4 и более | 5, 9, 10, 12, 13, 14, 17, 19, 25 | Панель, кирпич, монолит | Калининский        |

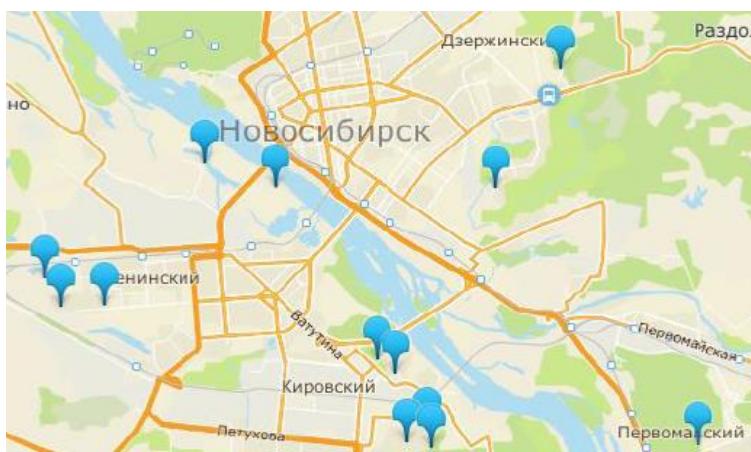


Рисунок 2. Новостройки эконом-класса на карте г. Новосибирск

Однако, нельзя отрицать тот факт, что все новостройки по-своему уникальны. На современном рынке недвижимости уже нельзя сказать, что жилье эконом-класса предназначено только для малоимущих семей, а его качество оставляет желать лучшего. Существование данного типа недвижимости необходимо и имеет свой спрос. Его отдаленное расположение от центра города позволяет людям найти жильё как можно ближе к своей работе. Каждый из застройщиков по-своему развивает город, строит школы и детские сады, открывает новые торговые центры. Всё это указывает на большой спрос на данный сегмент недвижимости, на его полезность и необходимость. Застройщики недвижимости эконом-класса строят свои дома там, где недвижимость бизнес-класса строить не будут, что позволяет и дальше развивать, и расширять город Новосибирск.

**Список литературы:**

1. Веселевич С.С. / «Эконом или премиум: как определить класс новостройки в Москве» / С. С. Веселевич // РБК – 2017. – № 1-2.
2. «33 варианта в Новосибирске» : [Электронный ресурс] : URL <https://novosibirsk.33varianta.ru/>
3. Рынок недвижимости города Новосибирск в цифрах. — Текст : электронный // Этажи : [сайт]. — URL: <https://novosibirsk.etagi.com/analytics/>
4. С чем связан рост цен на жилье в Новосибирске?. — Текст : электронный // Континент Сибирь : [сайт]. — URL: <https://ksonline.ru/417996/schem-svyazan-rost-tsen-na-zhile-v-novosibirske/>