

Научная статья
УДК 332.851
DOI: 10.25683/VOLBI.2025.72.1367

Elena Olegovna Ushakova

Candidate of Economics, Associate Professor,
Associate Professor of the Department of Digital Economy
and Management,
Siberian State University
of Geosystems and Technologies
Novosibirsk, Russian Federation
eo_ushakova@mail.ru

Daria Petrovna Solovtsova

Postgraduate of the Department of Digital Economy
and Management,
field of training
5.2.3 — Regional and sectoral economy,
Siberian State University
of Geosystems and Technologies
Novosibirsk, Russian Federation
solovtsova@inbox.ru

Елена Олеговна Ушакова

канд. экон. наук, доцент,
доцент кафедры цифровой экономики
и менеджмента,
Сибирский государственный университет
геосистем и технологий
Новосибирск, Российская Федерация
eo_ushakova@mail.ru

Дарья Петровна Соловцова

аспирант кафедры цифровой экономики
и менеджмента,
направление подготовки
5.2.3 — Региональная и отраслевая экономика,
Сибирский государственный университет
геосистем и технологий
Новосибирск, Российская Федерация
solovtsova@inbox.ru

АНАЛИЗ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КРУПНЕЙШИХ ГОРОДАХ СИБИРСКОГО И ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГОВ

5.2.3 — Региональная и отраслевая экономика

Аннотация. Статья посвящена анализу показателей рынка жилой недвижимости крупнейших городов Сибирского и Дальневосточного федеральных округов Российской Федерации. Влияние макроэкономических факторов на развитие рынка недвижимости требует глубокого анализа и оценки процессов, происходящих в регионах с высокой социально-экономической значимостью, таких как Сибирь и Дальний Восток. Каждый регион имеет территориальные и демографические особенности развития, характеризуется определенными природно-климатическими условиями, влияющими на технологии строительства и используемые материалы.

Для выявления существующих закономерностей выполнены комплексный сравнительный анализ показателей развития первичного рынка жилой недвижимости крупнейших городов Сибирского и Дальневосточного федеральных округов за 2024 г., оценка влияния отмены льготной ипотеки на уровень продаж первичной жилой недвижимости. Приводится анализ основных параметров жилья: площади, объемов продаж, уровня цен. Объектом исследования является первичный рынок жилой недвижимости крупных городов — Барнаула, Новосибирска, Омска, Томска, Кемерово, Красноярска, Иркутска, Владивостока и Хабаровска. Предметом исследования выступает ситуация на рынке жилищного строительства. Методологической основой исследования являются методы статистического и сравнительного анализа,

систематизация официальных статистических данных Федеральной службы государственной статистики, аналитических отчетов Министерства строительства, профильных агентств и др.

В ходе анализа выявлены общие тенденции развития региональных первичных рынков жилой недвижимости, а также специфические отличия между городами, обусловленные их социально-экономическим развитием (уровень доходов населения, инфраструктура и градостроительная политика, инвестиционная привлекательность и др.), меры государственной поддержки ипотечного кредитования и строительной отрасли.

Полученные результаты позволяют сделать выводы о неравномерности развития рынка в крупнейших городах двух федеральных округов, выявлены города-лидеры по объемам строительства и ценовой динамике, риски и ограничения роста жилищного строительства. Результаты исследования можно использовать для формирования региональной жилищной политики, привлечения инвестиций в строительную отрасль, развития градостроительных планов и улучшения инфраструктуры городов.

Ключевые слова: недвижимость, региональный рынок недвижимости, жилищная недвижимость, первичный рынок, жилищное строительство, факторы развития рынка, показатели рынка, ипотечное кредитование, объем ввода жилья, цены на жилье, спрос на жилье, динамика спроса

Для цитирования: Ушакова Е. О., Соловцова Д. П. Анализ показателей первичного рынка жилой недвижимости в крупнейших городах Сибирского и Дальневосточного федеральных округов // Бизнес. Образование. Право. 2025. № 3(72). С. 166—176. DOI: 10.25683/VOLBI.2025.72.1367.

Original article

ANALYSIS OF INDICATORS OF THE PRIMARY RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET
IN THE LARGEST CITIES OF THE SIBERIAN AND FAR EASTERN
FEDERAL DISTRICTS

5.2.3 — Regional and sectoral economy

Abstract. *The article considers residential real estate market indexes in the biggest cities of the Siberian and the Far Eastern Federal Districts of the Russian Federation. The impact of macroeconomic factors on the development of the real estate market requires in-depth analysis and assessment of the processes taking place in regions with high socio-economic importance, such as Siberia and the Far East. Each region has territorial and demographic features of development, characterized by certain natural and climatic conditions that affect construction technologies and materials used.*

To identify the existing patterns, a comprehensive comparative analysis of the development indicators of the primary residential real estate market in the largest cities of the Siberian and Far Eastern Federal Districts for 2024 was performed, as well as an assessment of the impact of the abolition of preferential mortgages on the level of sales of primary residential real estate. The analysis of the main housing parameters is given: area, sales volumes, and price levels. The object of the study is the primary residential real estate market of large cities (Barnaul, Novosibirsk, Omsk, Tomsk, Kemerovo, Krasnoyarsk, Irkutsk, Vladivostok and Khabarovsk). The subject of the study is the situation on the housing construction market. The methodological basis of the research are

the methods of statistical and comparative analysis, systematization of official statistical data of the Federal State Statistics Service, analytical reports of the Ministry of Construction, relevant agencies, etc.

The analysis revealed general trends in the development of regional primary residential real estate markets, as well as specific differences between cities due to their socio-economic development (income levels, infrastructure and urban planning policy, investment attractiveness, etc.), measures of state support for mortgage lending and the construction industry.

The results obtained allow us to draw conclusions about the uneven development of the market in the largest cities of the two federal districts, identify the leading cities in terms of construction volumes and price dynamics, as well as the risks and limitations of housing construction growth. The results of the study can be used to shape regional housing policy, attract investment in the construction industry, develop urban planning plans and improve urban infrastructure.

Keywords: *real estate, regional real estate market, residential real estate, primary market, housing construction, market development factors, market indicators, mortgage lending, housing commissioning volume, housing prices, housing demand, demand dynamics*

For citation: Ushakova E. O., Solovtsova D. P. Analysis of indicators of the primary residential real estate market in the largest cities of the Siberian and Far Eastern Federal Districts. *Biznes. Obrazovanie. Pravo* = *Business. Education. Law*. 2025; 3(72):166—176. DOI: 10.25683/VOLBI.2025.72.1367.

Введение

Актуальность данного исследования обусловлена необходимостью глубокого анализа и оценки процессов, которые происходят на первичном рынке жилой недвижимости в регионах, обладающих высокой экономической и социальной значимостью, к которым можно отнести Сибирь и Дальний Восток.

Сибирский и Дальневосточный федеральные округа (далее — СФО и ДФО соответственно) имеют свои особенности развития и характеризуются сложными природно-климатическими условиями для строительства, неравномерным территориальным расселением и демографическими факторами, а также чувствительностью к изменению макроэкономических факторов. Исследование первичного рынка жилой недвижимости в крупных городах Сибири и Дальнего Востока позволяет не только выявить региональные различия, но и обосновать решение жилищных проблем, а также оценить перспективы развития строительной отрасли.

Минувший 2024 г. стал знаковым для строительной отрасли Российской Федерации. Ужесточение санкционной политики, продолжающееся импортозамещение, существенные изменения в денежно-кредитной политике страны, прекращение действия программ льготной ипотеки для первичного жилья, ограничение лимитов на существующие льготные программы приобретения жилья, введение банковских комиссий за предоставление субсидирования — все эти и другие меры были

направлены на охлаждение «перегретого» рынка жилой недвижимости, рационализацию потребительского поведения и изменение структуры спроса, постепенную отмену всех инструментов, стимулирующих рынок жилой недвижимости.

Июль 2024 г. стал переломным для строительной отрасли. Шесть месяцев 2024 г. рынок первичной жилой недвижимости демонстрировал развитие, схожее с развитием вторичного рынка жилой недвижимости. Со стороны государства были созданы благоприятные условия для выравнивания ситуации в отрасли жилищного строительства и стабилизации первичного и вторичного рынков жилой недвижимости.

Известно, что в кризисных ситуациях, характеризующихся снижением доходов населения и потреблением предметов роскоши, предпочтение отдается покупке самых необходимых товаров. В 2024 г. произошел ряд событий, которые повлекли за собой стагнацию на первичном рынке жилой недвижимости, снижение объемов ввода жилья и объемов продаж, а также увеличение массы залогового имущества. Высокий уровень ключевой ставки Центрального банка РФ (до 20 %) и установление банками максимальных процентов по ипотеке привели к формированию высоких барьеров для получения ипотечных кредитов и трудностям в улучшении жилищных условий значительной части населения страны. Следовательно, решение жилищной проблемы в стране оказалось под вопросом на неопределенное время.

Изученность проблемы. Вопросы формирования и развития рынка жилой недвижимости получили широкое освещение в отечественной литературе. Значительное внимание ученые уделяют анализу ценообразующих факторов, соотношению спроса и предложения, роли государства в формировании рынка, а также региональному развитию строительной отрасли. В ряде работ рассматриваются общие тенденции функционирования рынка в современных экономических условиях. Так, Р. Н. Берлизев, Е. А. Попова [1], Е. Н. Клочкова и М. А. Толстякова [2], А. А. Волков [3] анализируют текущее состояние и перспективы рынка жилья, акцентируя внимание на влиянии макроэкономических факторов и политике государства в области жилищного строительства. В. П. Грахов, С. А. Мохначев, Н. Л. Тарануха, В. О. Пушкарёв [4] рассматривают девелопмент как основу функционирования рынка недвижимости. Региональные особенности рынка нашли отражение в работах Д. Б. Литвинцева [5], Т. Г. Красновой, Т. Н. Плотниковой, А. Н. Дулесова [6], О. В. Перцевой и А. В. Бортуновой [7], где исследуются изменения в структуре рынка, прогнозы развития и особенности функционирования рынка в СФО. К. В. Янков, Н. Н. Ноздрин, М. М. Минченко [8] выполнили характеристику жилищной ситуации в регионах России, уделяя внимание различиям в обеспеченности жильем и доступности приобретения. Проблемы жилья северных регионов Дальнего Востока рассмотрены в работе О. С. Фавстрицкой [9]. Д. Д. Цыренов, Д. О. Жапова, М. Б. Цыденов [10] акцентируют внимание на тенденциях и перспективах развития рынка жилья в Дальневосточном округе, Е. Б. Денисенко и А. Н. Малюгин анализируют рынок жилья в регионах Сибири и Урала [11]. Значительное внимание уделяется вопросам государственного регулирования строительного рынка жилья и переходу на проектное финансирование в исследованиях Г. Ф. Галлиулиной, А. Ф. Хабибуллиной, С. А. Ханнановой [12], К. А. Шишкиной, А. В. Гроо, Е. В. Кашиной [13]. Методы анализа и оценки рынка рассмотрены в публикации Н. Е. Симионовой [14], а специфика анализа рынка для целей регулирования у Е. Б. Денисенко и А. Н. Малюгина [11].

Несмотря на наличие отдельных региональных исследований, касающихся анализа показателей первичного рынка жилой недвижимости в СФО и ДФО, комплексный сравнительный анализ показателей первичного рынка жилья крупнейших городов СФО и ДФО в условиях современных экономических изменений остается недостаточно разработанным.

Цель исследования — выявление особенностей и тенденций развития первичного рынка жилой недвижимости в крупнейших городах СФО и ДФО, а также оценка его устойчивости к макроэкономическим изменениям.

Задачи исследования:

- проанализировать современное состояние первичного рынка жилой недвижимости в крупнейших городах СФО и ДФО;
- выявить закономерности и основные тенденции развития первичного рынка жилой недвижимости в исследуемых регионах;
- оценить устойчивость первичного рынка жилья к изменениям макроэкономических факторов;
- сформулировать выводы и рекомендации, направленные на повышение эффективности функционирования рынка в условиях экономической нестабильности.

Научная новизна исследования заключается в том, что впервые проведен комплексный анализ особенностей и тенденций развития первичного рынка жилой недвижимости в крупнейших городах СФО и ДФО, а также оценка его устойчивости к изменениям макроэкономических факторов.

Теоретическая значимость исследования заключается в выявлении региональных особенностей функционирования первичного рынка жилой недвижимости в крупнейших городах СФО и ДФО в условиях социально-экономической неоднородности территорий. Полученные результаты способствуют уточнению теоретических подходов к анализу первичного рынка жилой недвижимости, способствуют более глубокому пониманию взаимосвязей между уровнем экономического развития регионов и параметрами жилищного строительства.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования полученных результатов для обоснования региональных программ развития строительной отрасли, градостроительной политики и формирования принципов государственного управления рынком недвижимости. Выводы и рекомендации могут быть полезны региональным и муниципальным органам управления рассматриваемых регионов, инвесторам, девелоперам и другим участникам первичного рынка недвижимости.

Основная часть

Методология исследования опирается на комплексный подход, включающий количественные и качественные методы анализа. При написании статьи использован статистический анализ для оценки динамики и структуры ключевых показателей первичного рынка жилой недвижимости (объемы строящегося и введенного жилья, уровень удельных цен за квадратный метр жилья, структура предложения по классам жилья, объемы продаж и др.). Также был использован сравнительный анализ для выявления различий в развитии первичного рынка жилой недвижимости между крупнейшими городами СФО и ДФО с учетом их региональных особенностей. Сравнительный анализ общих характеристик городов выполнялся на базе следующих показателей: численность населения, средний уровень заработной платы, удаленность от столицы Российской Федерации.

При выполнении сравнительного анализа первичного рынка жилой недвижимости в обозначенных городах, использовались такие параметры, как уровень цены на первичную и вторичную недвижимость, соотношение сданного и строящегося жилья, динамика продаж [15]. Сегменты жилой недвижимости можно разделить на категории следующим образом: по классу жилья, по материалу стен, по этажности. В рамках исследования рассматривается такой сегмент рынка, как многоквартирные дома.

Результаты исследования и их обсуждение. В рамках исследования выполнен комплексный сравнительный анализ основных показателей первичного рынка жилой недвижимости крупнейших городов СФО и ДФО. Сначала представим результаты исследования по СФО.

В табл. 1 приведены основные статистические данные по исследуемым городам СФО. Лидером по численности населения является Новосибирск, самым плотнонаселенным городом и лидером по уровню заработной платы стал Красноярск, что, вероятнее всего, связано с геолокационными и производственно-экономическими особенностями данных населенных пунктов.

Таблица 1

Основные статистические данные по исследуемым городам СФО на 1 января 2025 г.

Населенный пункт	Площадь, км ²	Численность населения в 2024 г., чел.	Плотность населения, чел./ км ²	Средний уровень заработной платы	Удаленность от Москвы, км
Барнаул	321	620 419	1 933	62 632	3 625
Новосибирск	503	1 633 851	3 250	76 515	3 398
Омск	573	1 104 485	1 928	65 103	2 748
Томск	297	545 391	1 835	75 468	3 654
Кемерово	295	544 600	1 847	77 674	3 653
Красноярск	348	1 205 473	3 464	91 207	4 177
Иркутск	280	606 369	2 166	85 504	5 228

Следует отметить, что уровень заработной платы и численность населения напрямую зависят от экономической развитости субъекта.

За отчетный период произошел прирост цен на недвижимость в каждом городе. На рис. 1 отображена динамика роста цен за 2024 г. на первичном рынке жилья. Лидерами по среднему росту цены за год стали: Барнаул — 23 %, Кемерово — 22 %, Иркутск — 15 %, Омск — 13 %.

В остальных городах среднегодовая динамика роста цен на первичном рынке жилья составила: Новосибирск — 8 %, Томск — 5 %, Красноярск — 4 %.

Вторичный рынок жилья продемонстрировал рост цен в меньшем размере (рис. 2), все города, за исключением Кемерово (–1 %), показали положительную динамику: Барнаул — 9 %, Иркутск — 9 %, Томск — 4 %, Красноярск — 3 %, Новосибирск — 3 %, Омск — 2 %.

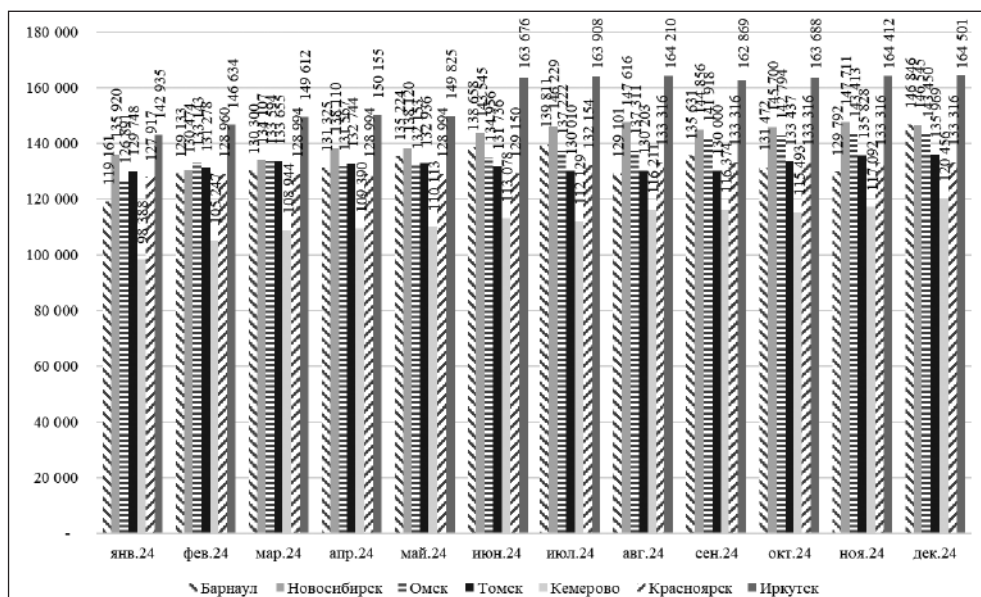


Рис. 1. Средний уровень цены на первичном рынке жилья городов СФО в 2024 г.

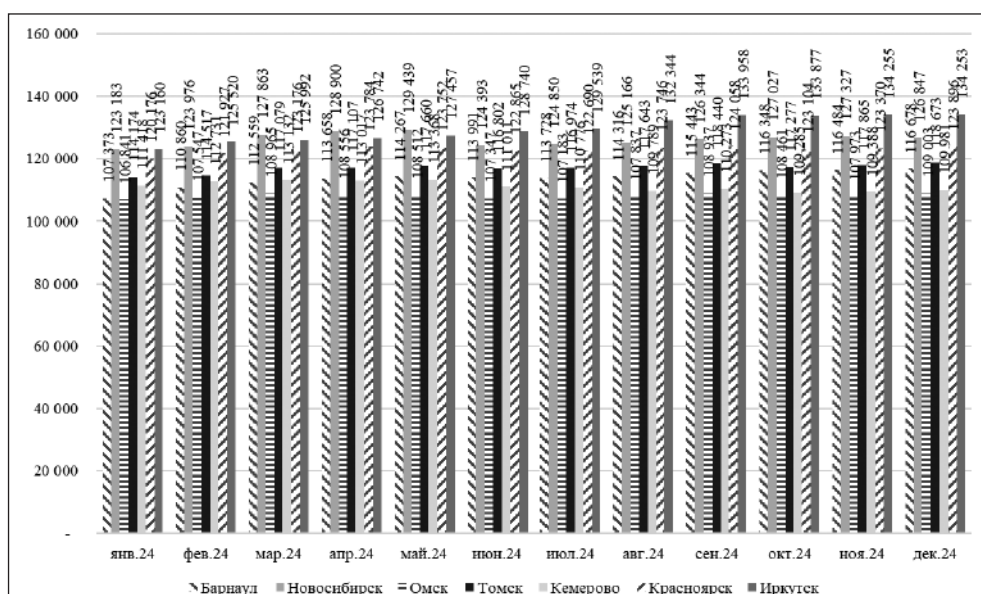


Рис. 2. Средний уровень цен на вторичном рынке жилья городов СФО в 2024 г.

Разница между средней стоимостью жилья на первичном и вторичном рынках составляет более 10 %, за исключением Кемерово (1 %) и Красноярска (6 %). В остальных городах разрыв между данными рынками находится на уровне следующих значений: Омск — 26 %, Иркутск — 21 %, Барнаул — 17 %, Томск — 13 %, Новосибирск — 12 %.

Таким образом, динамика роста цен в исследуемых субъектах Российской Федерации держится на уровне 13 и 4 % на первичном и вторичном рынках соответственно.

Еще один немаловажный фактор, влияющий на рынок жилья, — количество жилых квадратных метров, кото-

рые сданы или строятся в исследуемых субъектах (рис. 3). В среднем за 2024 г. по всем городам произошел серьезный прирост в показателях строящегося и сданного жилья — 128 %.

Доля домов, введенных в эксплуатацию, увеличилась на 216 % в Томске, на 152 % — в Омске, на 143 % — в Кемерове, на 135 % — в Красноярске и Иркутске, на 131 % — в Новосибирске и на 120 % — в Барнауле (рис. 4). Такие весомые показатели были достигнуты за счет ввода в эксплуатацию проектов, строительство которых началось 2—4 года назад, а также благодаря завершению строительства проблемных домов.

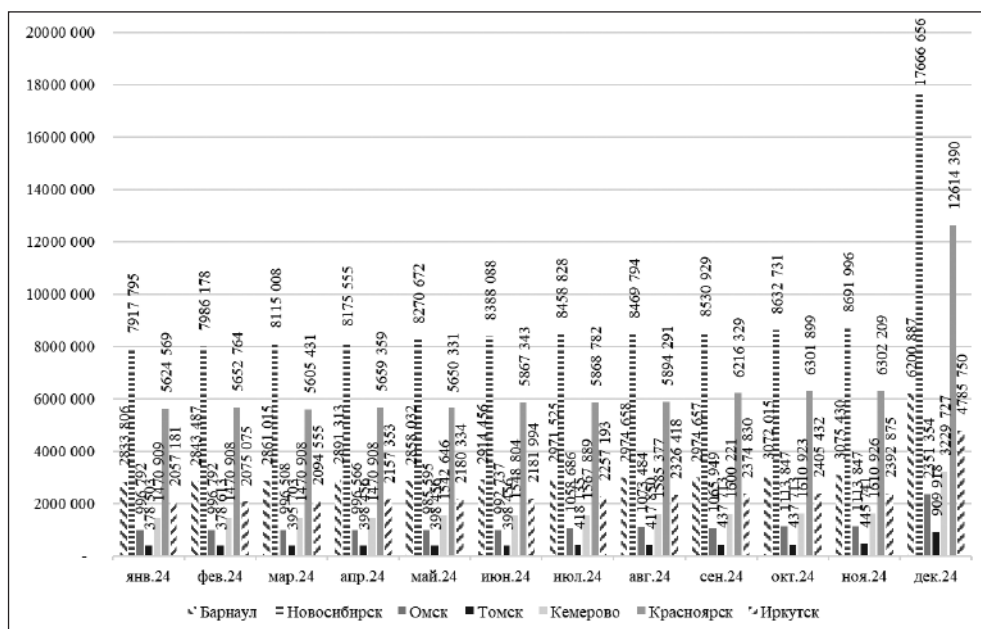


Рис. 3. Площадь жилья на первичном рынке жилья городов СФО в 2024 г.

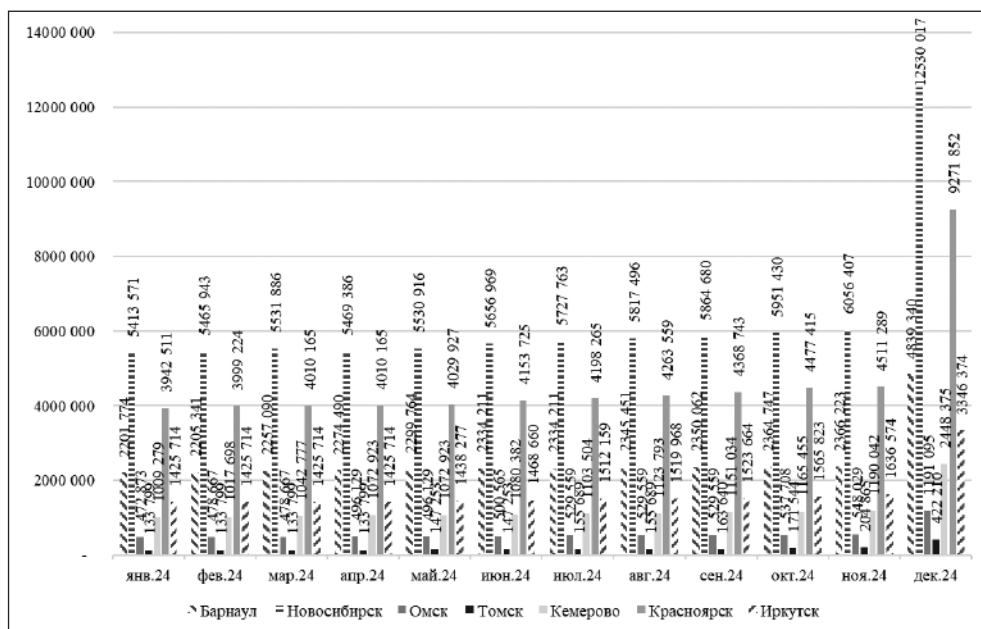


Рис. 4. Площадь сданного жилья на первичном рынке жилья городов СФО в 2024 г.

Помимо этого, девелоперы представили на рынок свои новые проекты (рис. 5). За 2024 г. процент строящихся домов увеличился на 128 % в Иркутске, на 121 % — в Омске, на 115 % — в Барнауле, на 105 % — в Новоси-

бирске, на 99 % — в Томске и Красноярске, на 69 % — в Кемерове. Несмотря на сложные для строительной отрасли времена, девелоперы вопреки всему вступают в обязательства по освоению земельных участков.

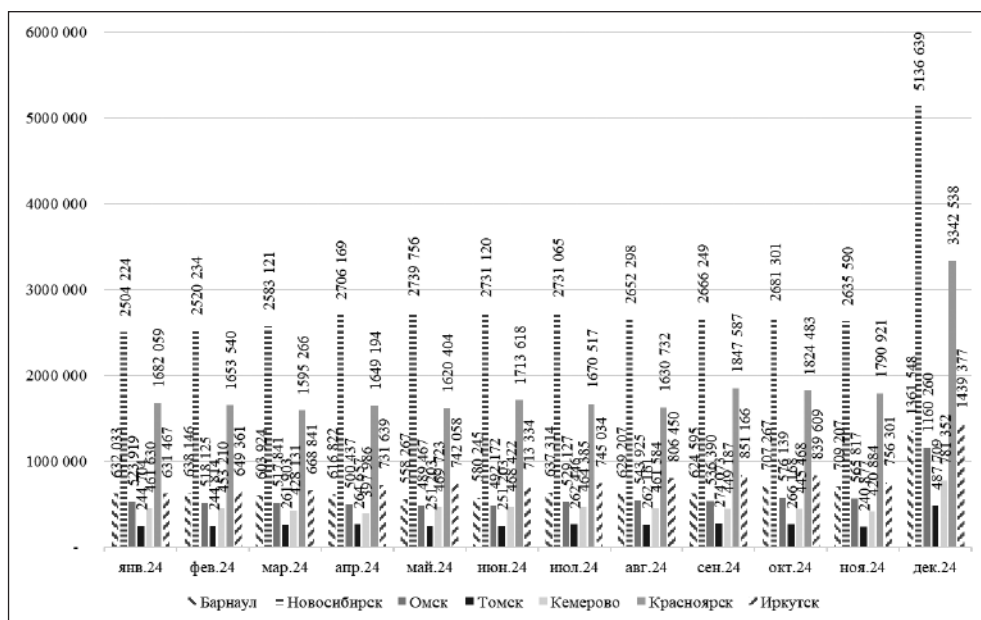


Рис. 5. Площадь строящегося жилья на первичном рынке жилья городов СФО в 2024 г.

Немаловажное влияние на рынок жилой недвижимости оказывают потребительские настроения. Дома строят прежде всего для продажи людям, которые покупают жилье для закрытия и удовлетворения своих нужд.

К сожалению, с июля 2024 г. наблюдается серьезный спад объемов продаж, который обусловлен высокими требованиями для получения ипотечного кредита (рис. 6).

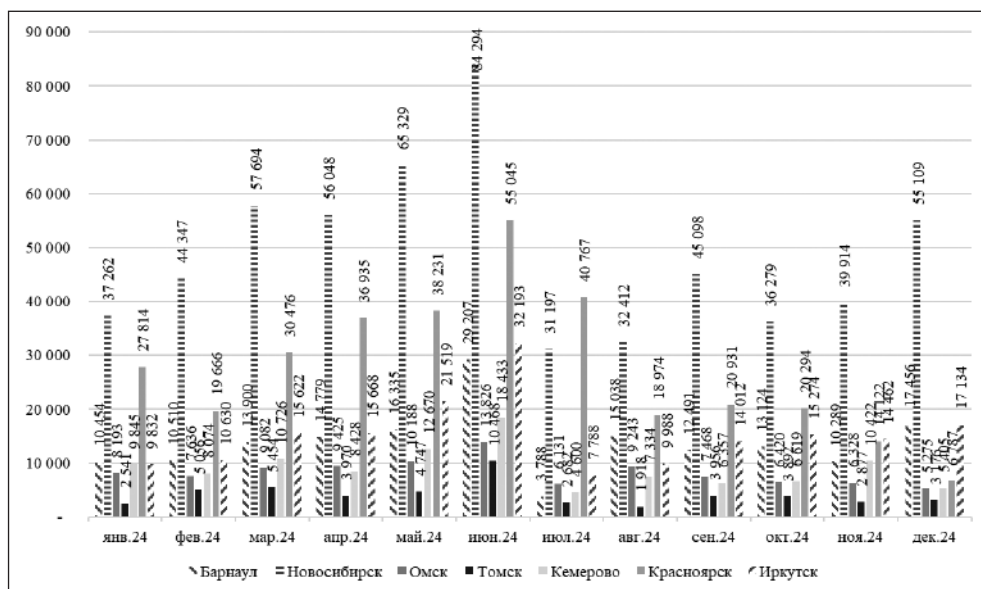


Рис. 6. Динамика продаж на первичном рынке жилья городов СФО в 2024 г.

В табл. 2 приведены показатели суммарных и средних значений объемов продаж в исследуемых субъектах.

Сложности с получением ипотечных кредитов более негативно отразились на Новосибирске и Красноярске.

Среднее значение разницы в продаваемых квадратах жилья составила -33% , или $-7\,136\text{ м}^2$, в месяц, что является весомым показателем.

По результатам проведенного исследования можно сделать вывод, что, несмотря на сложную ситуацию на рынке жилой недвижимости Российской Федерации, вызванную всевозможными ограничительными мерами, строительная отрасль исследуемых субъектов СФО показала свою устойчивость в ряде показателей, а также продемонстрировала рост и наращивание объемов строительства.

Однако можно предположить, что упавший потребительский спрос внесет свои корректировки в ближайшие 4–6 месяцев и можно будет наблюдать существенное снижение динамики продаж, стагнацию цен, скидки от строительных компаний и частичное снижение уровня разрыва цен на первичном и вторичном рынке жилья.

Далее представим результаты исследования по ДФО. В 2024 г. произошли серьезные изменения в строительной отрасли всей страны. Увеличение ключевой ставки Центрального банка РФ повлекло за собой удорожание всех этапов реализации любого девелоперского проекта и снижение их маржинальности, с одной стороны, и «охлаждение» покупательской способности, с другой. На рынке сложилась ситуация застоя и увеличения непроданных жилых площадей.

Таблица 2

Сводные данные по продажам на первичном рынке жилой недвижимости городов СФО в 2024 г.

Населенный пункт	I полугодие		II полугодие		Отклонение между I и II полугодиями		
	Сумма продаж, м²	Среднее количество продаж, м²/мес.	Сумма продаж, м²	Среднее количество продаж, м²/мес.	по сумме продаж, %	по среднему значению продаж	
						%	м²/мес.
Барнаул	95 185	15 864	101 394	12 031	7	–24	–3 833
Новосибирск	344 974	57 496	324 303	40 001	–6	–30	–17 494
Омск	58 349	9 725	54 691	6 811	–6	–30	–2 914
Томск	32 237	5 373	28 970	3 084	–10	–43	–2 289
Кемерово	68 175	11 362	59 169	6 789	–13	–40	–4 573
Красноярск	208 166	34 694	176 919	20 312	–15	–41	–14 382
Иркутск	105 463	17 577	110 851	13 110	5	–25	–4 467

У девелоперов существует потребность быстрее построить и продать объекты жилой недвижимости для закрытия всех банковских обязательств. Однако покупатели не имеют возможности совершать подобные крупные сделки из-за высокой стоимости заемных средств.

В табл. 3 приведены основные статистические данные по исследуемым городам: численность и плотность населения, уровень средней заработной платы и пр. Обозначенные субъекты являются самыми крупными в ДФО. Представленные показатели имеют высокий уровень корреляции.

Таблица 3

Основные статистические данные по исследуемым городам ДФО на 1 января 2025 г.

Населенный пункт	Площадь, км²	Численность населения в 2024 г., чел.	Плотность населения, чел./ км²	Средний уровень заработной платы	Удаленность от Москвы, км
Владивосток	331	591 628	1 786	85 070	9 037
Хабаровск	386	615 570	1 593	85 226	8 285

Среднее значение роста цен на жилую недвижимость за 2024 г. на первичном рынке Владивостока находится на уровне 11 %, Хабаровска — 4 %. Среднее значение роста цены на вторичном рынке Владивостока имеет отри-

цательное значение на уровне –1 %, в Хабаровске средний уровень цены на изучаемом рынке вырос на 2 %. Разница между ценой на первичном и вторичном рынках составляет 5 % во Владивостоке и 25 % в Хабаровске (рис. 7).

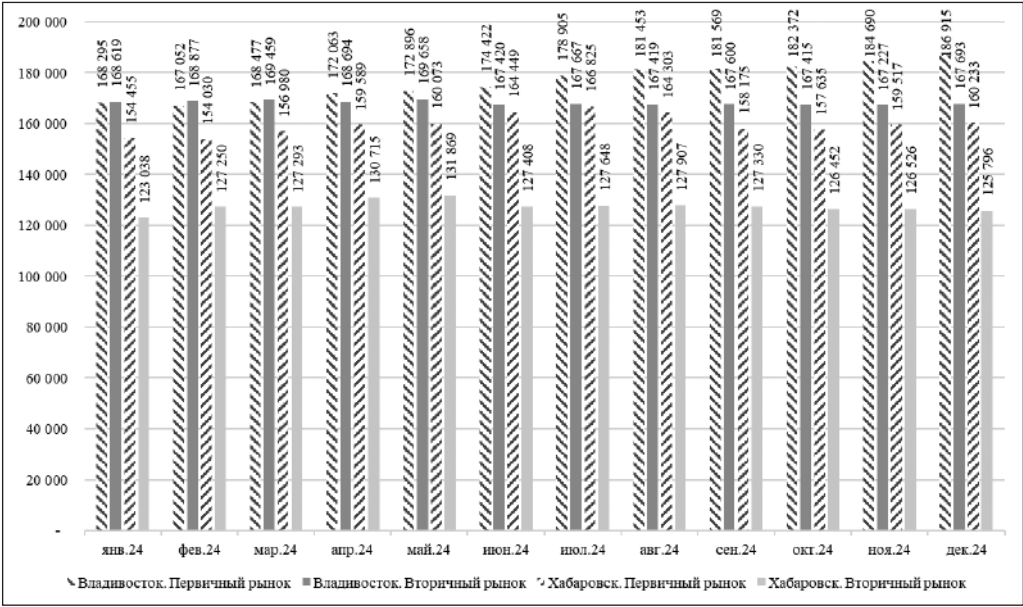


Рис. 7. Средний уровень цены на рынке жилья городов ДФО в 2024 г.

Следующий исследуемый показатель — динамика прироста жилых площадей. Этот фактор, показывает, какое количество первичного жилья есть в регионе, сколько приходится на сданные и на строящиеся площади (рис. 8).

Все итоговые значения данного показателя имеют положительное значение. Так, за год во Владивостоке рынок сданного и строящегося жилья увеличился на 140 %, в Хабаровске — на 159 %. Доля жилья, введенного в экс-

плуатацию, выросла на 138 % во Владивостоке и на 160 % в Хабаровске. Доля строящегося жилья увеличилась на 142 и 157 % во Владивостоке и Хабаровске соответственно.

Подобное увеличение емкости исследуемых рынков говорит о том, что политика девелоперов имеет высокие амбиции, направленные на дальнейшую продуктивную работу по строительству новых домов. Однако подобная политика может привести к растущему количеству нераспроданных площадей.

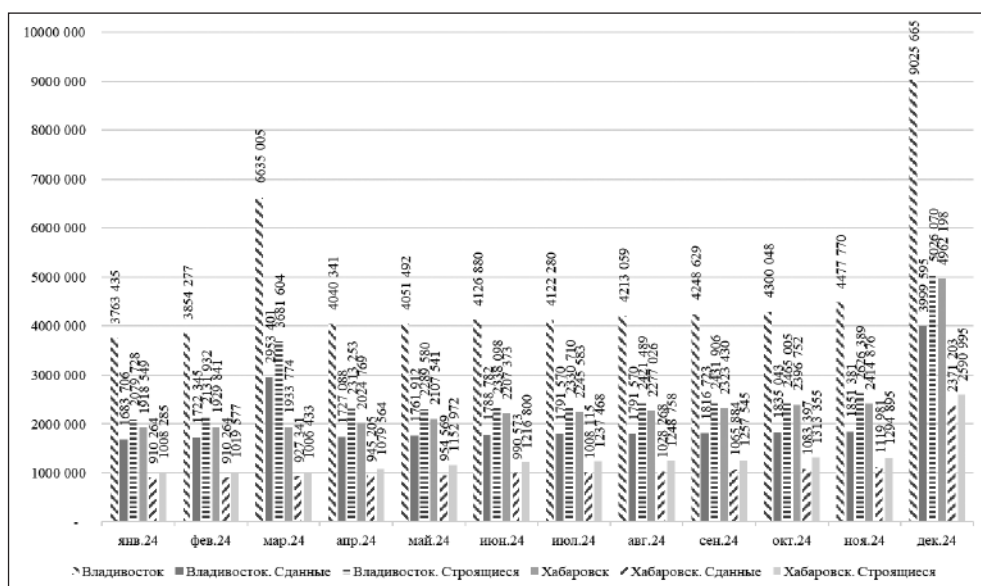


Рис. 8. Динамика количества строящихся и сданных жилых площадей в городах ДФО в 2024 г.

Следующий рассматриваемый показатель — объемы продаж на первичном рынке в субъектах исследования, демонстрирующие интенсивность покупки приобретения нового жилья (рис. 9).

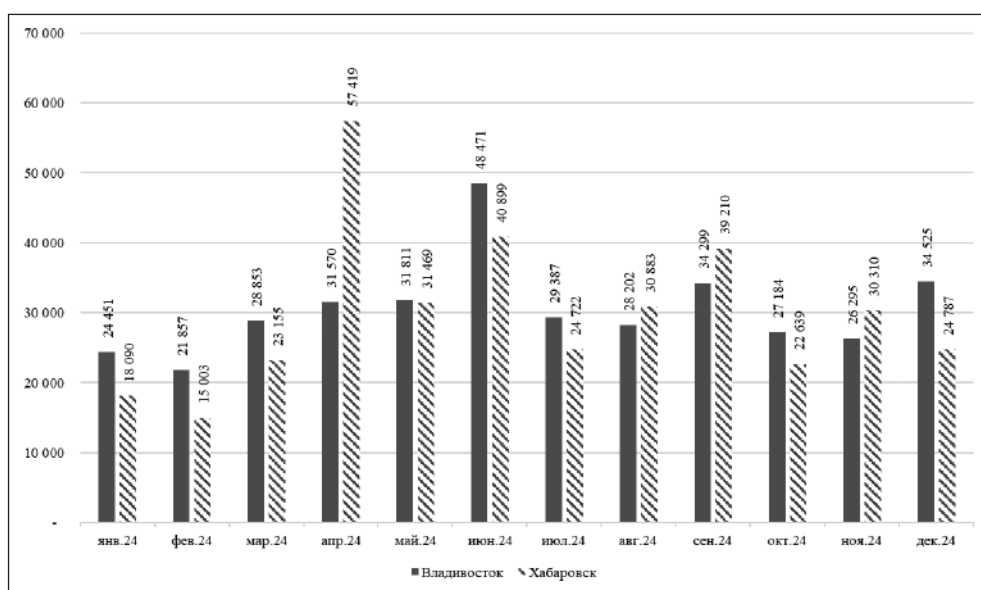


Рис. 9. Динамика продаж на первичном рынке жилья городов ДФО в 2024 г.

В табл. 4 приведены основные показатели и их значение, характеризующие ситуацию с продажами объектов жилой недвижимости в исследуемых городах ДФО.

Завершение действия программ льготной ипотеки на первичном рынке, несмотря на существующие в регионе локальные программы субсидирования, все-таки охладила рынок и снизила количество проданных площадей, одна-

ко эти значения не превышают 7 %, что говорит о высокой покупательной способности на рынке.

Если рассматривать, в каких именно сегментах происходили продажи, то явным лидером становятся дома класса «комфорт», что вызвано большим объемом реализации проектов именно этого класса, а также его основными характеристиками (табл. 5).

Таблица 4

Сводные данные по продажам на первичном рынке жилой недвижимости городов ДФО в 2024 г.

Населенный пункт	I полугодие		II полугодие		Отклонение между I и II полугодиями		
	Сумма продаж, м²	Среднее количество продаж, м²/мес.	Сумма продаж, м²	Среднее количество продаж, м²/мес.	по сумме продаж, %	по среднему значению продаж	
						%	м²/мес.
Владивосток	187 013	31 169	228 364	29 982	22	–4	–1 187
Хабаровск	186 034	31 006	213 449	28 758	15	–7	–2 247

Таблица 5

Срез продаж по классам жилья в городах ДФО в 2024 г.

Класс жилья	Владивосток				Хабаровск			
	Продажи, м²/мес.			Доля продаж от общего кол-ва, %	Продажи, м²/мес.			Доля продаж от общего кол-ва, %
	за год	за I полугодие	за II полугодие		за год	за I полугодие	за II полугодие	
Бизнес	44 226	23 831	20 395	12	45 496	20 286	25 210	13
Комфорт	289 331	142 888	146 443	79	221 072	114 442	106 630	62
Типовой	33 203	20 148	13 055	9	91 512	51 307	40 206	26
Элитный	146	146	—	0	505	—	505	0

Анализируя результаты исследования, можно с уверенностью сделать вывод о том, что исследуемый рынок в анализируемых субъектах стойко переживает «катаклизмы» 2024 г. Субъектам удалось сохранить привычный уровень стоимости жилья и привычную динамику продаж. Это говорит о высокой инвестиционной привлекательности рынка, в ближайшие 1—2 года в ДФО стоит ожидать появления федеральных строительных компаний

и, следовательно, еще большего развития отрасли жилой недвижимости.

Также представим результаты анализ продаж жилой недвижимости в крупных городах СФО и ДФО. В анализируемых субъектах есть несколько видов класса жилья: бизнес, комфорт, типовой (эконом), элитный. В табл. 6 приведены основные данные по продажам в исследуемых городах.

Таблица 6

Основные данные по продажам в исследуемых городах

Город	Класс жилья	I полугодие		II полугодие		Сумма продаж за год, м²	Отклонение по среднему значению продаж, м²/мес.	Доля от общего количества продаж, %		
		Сумма продаж, м²	Среднее количество продаж, м²/мес.	Сумма продаж, м²	Среднее количество продаж, м²/мес.			за I полу- годие	за II полу- годие	за год
Барнаул	Бизнес	3 860	643	3 452	575	7 312	–68	4	5	4
	Комфорт	46 877	7 813	31 368	5 228	78 245	–2 585	49	43	47
	Типовой	44 448	7 408	34 435	5 739	78 883	–1 669	47	48	47
	Элитный	—	—	2 932	489	2 932	489	0	4	2
Новосибирск	Бизнес	26 259	4 376	34 595	5 766	60 853	1 389	8	14	11
	Комфорт	223 621	37 270	159 737	26 623	383 358	–10 647	67	67	67
	Типовой	81 967	13 661	45 058	7 510	127 025	–6 151	25	19	22
	Элитный	1 235	206	335	56	1 570	–150	0	0	0
Омск	Бизнес	2 377	396	1 025	1 025	3 401	629	4	3	3
	Комфорт	43 686	7 281	34 831	34 831	78 517	27 550	75	85	79
	Типовой	10 185	1 698	4 657	4 657	14 842	2 959	17	11	15
	Элитный	2 102	350	352	352	2 454	2	4	1	2
Томск	Бизнес	—	—	1 119	186	1 119	186	0	6	2
	Комфорт	13 843	2 307	10 660	1 777	24 503	–530	43	58	48
	Типовой	18 394	3 066	6 553	1 092	24 946	–1 973	57	36	49
Кемерово	Комфорт	52 443	8 740	31 518	5 253	83 960	–3 488	77	77	77
	Типовой	15 732	2 622	9 219	1 537	24 951	–1 086	23	23	23
Красноярск	Бизнес	2 883	481	2 413	402	5 296	–78	1	2	2
	Комфорт	149 445	24 908	90 598	15 100	240 043	–9 808	72	74	73
	Типовой	55 838	9 306	28 864	4 811	84 701	–4 496	27	24	26
Иркутск	Бизнес	16 773	2 795	19 996	3 333	36 768	537	16	25	20
	Комфорт	72 509	12 085	52 663	8 777	125 172	–3 308	69	67	68
	Типовой	15 530	2 588	3 085	514	18 615	–2 074	15	4	10
	Элитный	624	104	2 942	490	3 566	386	1	4	2
Владивосток	Бизнес	23 831	3 972	20 395	3 399	44 226	–573	13	11	12
	Комфорт	142 888	23 815	146 443	24 407	289 331	592	76	81	79
	Типовой	20 148	3 358	13 055	2 176	33 203	–1 182	11	7	9
	Элитный	146	24	—	—	146	–24	0	0	0
Хабаровск	Бизнес	20 286	3 381	25 210	4 202	45 496	821	11	15	13
	Комфорт	114 442	19 074	106 630	17 772	221 072	–1 302	62	62	62
	Типовой	51 307	8 551	40 206	6 701	91 512	–1 850	28	23	26
	Элитный	—	—	505	84	505	84	0	0	0

Лидерами по продажам жилья класса «бизнес» являются Новосибирск, Владивосток и Хабаровск.

Больше всего продаж в классе «комфорт» происходит в Новосибирске, Владивостоке, Красноярске.

Жилая недвижимость эконо-класса лучше всего реализуется в Новосибирске, Хабаровске и Красноярске.

Элитные жилые проекты представлены в ограниченном количестве во всех городах, самое большое количество квадратных метров такой недвижимости реализуется в Иркутске, Барнауле и Омске.

Если сравнивать данные по продажам за первое и второе полугодие 2024 г., то в Барнауле произошел спад продаж во всех сегментах рынка за второе полугодие 2024 г., после отмены льготной ипотеки. Большой спад продаж случился в сегментах «комфорт» и «эконом», притом что в сегменте «бизнес» падение ощущается не так, как во всех остальных классах, оно составило 11 %.

В Новосибирске во втором полугодии удалось нарастить продажи в сегменте «бизнес» (+32 %), притом что в сегменте элитного жилья и эконо-классе продажи упали более чем на 70 и 50 % соответственно.

В Омске случился обвал продаж в сегментах бизнес-класса и элитного жилья на 57—83 %, «комфорт» и «эконом» также получили отрицательную динамику роста на 20—54 %.

В Томске снизились объемы продаж в каждом классе жилья на 23—64 %, за исключением домов бизнес-класса, продажи в котором начались в августе 2024 г., т. е. в первом полугодии спроса в данном сегменте не было ввиду отсутствия предложения.

В Кемерове представлено всего два типа недвижимости, оба показали снижение спроса более чем на 40 %.

Красноярск ощутил большее снижение продаж в классах «комфорт» и «эконом» — 39—48 %. В бизнес-классе меньше всего ощущается снижение темпов реализации.

Иркутск нарастил реализацию бизнес-класса и элитного жилья, последняя выросла на 371 %. «Комфорт» и «эконом» остались в упадке — 27—80 %.

Владивосток показал свою устойчивость в реализации комфорт-класса, при этом продажи в сегменте «бизнес» и «эконом» снизились на 14—35 %.

Реализация жилья бизнес-класса в Хабаровске увеличилась за второе полугодие по отношению к первому на 24 %. Все остальные классы жилья показали снижение активности продаж на 22 %.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

- Берлизев Р. Н., Попова Е. А. Рынок жилой недвижимости на современном этапе развития экономики // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. № 3-1. С. 44—47. DOI: 10.24412/2411-0450-2021-3-1-44-47.
- Клочкова Е. Н., Толстякова М. А. Рынок жилой недвижимости: тенденции и перспективы // Статистика и Экономика. 2019. Т. 16. № 3. С. 24—33. DOI: 10.21686/2500-3925-2019-3-24-33.
- Волков А. А. Современное состояние рынка жилой недвижимости в России // Вестник Российского экономического университета имени Г. В. Плеханова. 2022. Т. 19. № 1. С. 29—41. DOI: 10.21686/2413-2829-2022-1-29-41.
- Грахов В. П., Мохначев С. А., Тарануха Н. Л., Пушкарев В. О. Девелопмент как экономическая основа развития рынка жилой недвижимости // Фундаментальные исследования. 2018. № 6. С. 94—98.
- Литвинцев Д. Б. Социально-экономические изменения морфологии жилой среды Новосибирской области и г. Новосибирска за 2005—2019 гг. // Жилищные стратегии. 2020. Т. 7. № 3. С. 311—332. DOI: 10.18334/zhs.7.3.110747.
- Краснова Т. Г., Плотникова Т. Н., Дулесов А. Н. Прогнозная оценка рынка жилья в Сибирском федеральном округе // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2018. № 2. С. 35—42.
- Перцева О. В., Бортунова А. В. О развитии рынка недвижимости в развивающихся городах центральной Сибири // Журнал «У». Экономика. Управление. Финансы. 2023. № 2. С. 337—345.
- Янков К. В., Ноздрина Н. Н., Минченко М. М. Характеристика жилищной ситуации в регионах России // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. 2024. Т. 22. № 1. С. 116—152. DOI: 10.47711/2076-3182-2024-1-116-152.

Подводя итоги проведенного исследования, можно сделать следующее заключение: большой спад продаж пришелся на сегмент «эконом» и «комфорт» во всех городах. Сегменты «бизнес» и «элитное» оказались наиболее эластичными по спросу.

Вероятнее всего, слабое падение продаж в сегменте «бизнес» и «элитное» связано с тем, что подобные объекты крайне редко приобретаются с привлечением заемных банковских средств. Красноярск, Кемерово, Омск, Томск и Новосибирск являются субъектами, в которых продажи снизились больше всего. Барнаул, Иркутск, Владивосток и Хабаровск смогли сохранить существующую динамику продаж. Потребители из субъектов ДФО имели возможность использовать при заключении договоров долевого участия субсидированную ипотеку, что также благоприятно отразилось на динамике продаж.

На основании вышеперечисленных показателей можно сделать прогнозное заключение о стагнации и затоваривании первичного рынка жилой недвижимости, в процессе чего у строительных организаций будет нарастать доля нереализованных квартир.

Заключение

Таким образом, проведенное исследование позволяет выявить главные особенности и различия, а также тенденции развития рынка первичной жилой недвижимости в крупнейших городах СФО и ДФО.

На основе результатов анализа можно сделать вывод, что первичный рынок жилой недвижимости Сибири и Дальнего Востока развивается неравномерно, имеет диспропорции в реализации проектов жилищного строительства и объемах продаж, уровнях цен, структуре предложения и доступности жилья для населения. Также следует отметить тенденцию к увеличению объемов жилищного строительства и вместе с тем высокую чувствительность строительных компаний и потребителей к воздействию макроэкономических факторов.

Дальнейшие исследования можно направить на оценку степени влияния различных социальных и экономических факторов на развитие рынка первичной жилой недвижимости в регионах Сибири и Дальнего Востока, а также других федеральных округов.

9. Фавстрицкая О. С. Особенности рынка жилья северных депрессивных регионов Дальнего Востока // Экономика и управление. 2014. № 8. С. 55—61.
10. Цыренов Д. Д., Жапова Д. О., Цыденов М. Б. Рынок жилой недвижимости в Дальневосточном федеральном округе: тенденции и перспективы // Вестник Бурятского государственного университета. Экономика и менеджмент. 2021. № 2. С. 90—95. DOI: 10.18101/2304-4446-2021-2-90-95.
11. Денисенко Е. Б., Малюгин А. Н. Специфика анализа рынка жилья для целей государственного регулирования (на примере регионов Урала и Сибири) // Вестник Кузбасского государственного технического университета. 2006. № 6-1. С. 143—144.
12. Галиуллина Г. Ф., Хабибуллина А. Ф., Ханнанова С. А. Государственное регулирование рынка недвижимости в России: современные вызовы и проблемы // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2022. № 11. Ч. 2. С. 221—225. DOI: 10.17513/vaael.2554.
13. Шишкина К. А., Гроо А. В., Кашина Е. В. Оценка текущего состояния регионального рынка жилья в условиях перехода на проектное финансирование жилищного строительства // Фундаментальные исследования. 2021. № 3. С. 115—119. DOI: 10.17513/fr.42990.
14. Симионова Н. Е. Методы анализа рынка недвижимости для целей оценки // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. 2015. № 2. С. 84—88.
15. Ушакова Е. О., Соловцова Д. П. Анализ первичного рынка жилой недвижимости города Новосибирск // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. 2023. № 5. Ч. 2. С. 157—163.

REFERENCES

1. Berlizev R. N., Popova E. A. The Russian residential real estate market at the present stage of economic development. *Ekonomika i biznes: teoriya i praktika = Economy and business: theory and practice*. 2021;3-1:44—47. (In Russ.) DOI: 10.24412/2411-0450-2021-3-1-44-47.
2. Klochko E. N., Tolstyakova M. A. Market of the residential real estate: trends and prospects. *Statistika i Ekonomika = Statistics and Economics*. 2019;16(3):24—33. (In Russ.) DOI: 10.21686/2500-3925-2019-3-24-33.
3. Volkov A. A. The Present Day Situation on Residential Real Estate Market in Russia. *Vestnik of the Plekhanov Russian University of Economics*. 2022;19(1):29—41. (In Russ.) DOI: 10.21686/2413-2829-2022-1-29-41.
4. Grakhov V. P., Mokhnachev S. A., Taranukha N. L., Pushkarev V. O. Development as an economic basis for the development of residential real estate market. *Fundamental'nye issledovaniya = Fundamental research*. 2018;6:94—98. (In Russ.)
5. Litvintsev D. B. Socio-economic changes in the morphology of the residential environment of the Novosibirsk region and the city of Novosibirsk in 2005-2019. *Zhilishchnye strategii = Russian Journal of Housing Research*. 2020;7(3):311—332. (In Russ.) DOI: 10.18334/zhs.7.3.110747.
6. Krasnova T. G., Plotnikova T. N., Dulesov A. N. Forecasting the housing market in the Siberian Federal District. *Problemy sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya Sibiri = Issues of Social-Economic development of Siberia*. 2018;2:35—42. (In Russ.)
7. Pertseva O., Bortunova A. On the development of the real estate market in the developing cities of central Siberia. *Zhurnal «U». Ekonomika. Upravlenie. Finansy = Journal "U". Economy. Management. Finance*. 2023;2:337—345. (In Russ.)
8. Yankov K. V., Nozdrina N. N., Minchenko M. M. Characteristics of the housing situation in the regions of Russia. *Nauchnye trudy: Institut narodnokhkhoziaistvennogo prognozirovaniya RAN = Scientific Articles - Institute of Economic Forecasting Russian Academy of Sciences*. 2024;22(1):116—152. (In Russ.) DOI: 10.47711/2076-3182-2024-1-116-152.
9. Favstritskaya O. S. Features of the housing market in the depressed northern regions of the Far-East federal regions. *Ekonomika i upravlenie = Economics and management*. 2014;8:55—61. (In Russ.)
10. Tsytrenov D. D., Zhapova D. O., Tsydenov M. B. Residential real estate market in the Far Eastern Federal District: trends and prospects. *Vestnik Buryatskogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomika i menedzhment = BSU bulletin. Economy and Management. Economics and management*. 2021;2:90—95. (In Russ.) DOI: 10.18101/2304-4446-2021-2-90-95.
11. Denisenko E. B., Malyugin A. N. The specific of the real estate analysis for the government regulation goals (by the example of the Ural and Siberia region). *Vestnik Kuzbasskogo gosudarstvennogo tekhnicheskogo universiteta = Bulletin of the Kuzbass State Technical University*. 2006;6-1:143—144. (In Russ.)
12. Galiullina G. F., Khabibullina A. F., Khannanova S. A. State regulation of the real estate market in Russia: modern challenges and problems. *Vestnik Altaiskoi akademii ekonomiki i prava = Journal of Altai Academy of Economics and Law*. 2022;11-2:221—225. (In Russ.) DOI: 10.17513/vaael.2554.
13. Shishkina K. A., Groo A. V., Kashina E. V. Assessment of the current state of the regional housing market in the context of the transition to project financing of housing construction. *Fundamental'nye issledovaniya = Fundamental research*. 2021;3:115—119. (In Russ.) DOI: 10.17513/fr.42990.
14. Simionova N. E. Methods of analysis of the real estate market for the purposes of assessing. *Vestnik UGUES. Nauka. Obrazovanie. Ekonomika. Seriya: Ekonomika = Bulletin USUES. Science. Education. Economy. Series: Economy*. 2015;2:84—88. (In Russ.)
15. Ushakova E. O., Solovtsova D. P. Residential primary residential real estate market in Novosibirsk city. *Konkurentosposobnost' v global'nom mire: ekonomika, nauka, tekhnologii = Competitiveness in a global world: economics, science, technology*. 2023;5-2:157—163. (In Russ.)

Статья поступила в редакцию 02.07.2025; одобрена после рецензирования 03.08.2025; принята к публикации 04.08.2025.
The article was submitted 02.07.2025; approved after reviewing 03.08.2025; accepted for publication 04.08.2025.