



# Социально-экономические изменения морфологии жилой среды Новосибирской области и г. Новосибирска за 2005–2019 гг.

Литвинцев Д.Б.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Новосибирский государственный технический университет, Новосибирск, Россия

## АННОТАЦИЯ:

Жилищное строительство и улучшение жилищных условий Новосибирской области – одно из приоритетных направлений развития региона, центром которого является мегаполис Новосибирск. В статье представлен анализ социально-экономических изменений морфологии жилой среды Новосибирской области и г. Новосибирска за 2005–2019 гг. Были обобщены результаты разносторонних, нередко междисциплинарных исследований социологов, экономистов и архитекторов, посвященных тем или иным аспектам градостроительства и жилищной политики. В ходе исследования применены следующие основные методы: социолого-экономический и сравнительный метод, обобщение, а также методы сбора и обработки данных, анализа нормативно-правовых материалов, графический метод. Осуществлен сравнительный динамический анализ на временном отрезке преимущественно 2008–2018 гг. Использовались официальные данные Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации, государственных жилищных программ, аналитические материалы и отчеты различных организаций. В результате исследования были выявлены особенности жилищного строительства и приобретения жилья на новосибирском рынке недвижимости. Особое внимание было уделено вопросам высотной застройки. Сделаны выводы о существенном улучшении жилищных условий населения и достижении целей жилищных программ, действующих на территории области. Отмечен диссонанс между недоступностью качественного жилья в г. Новосибирске и увеличением возможностей покупки гражданами дешевого малогабаритного жилья в менее благоустроенных районах города, что не позволяет преодолеть колористическую дезорганизацию и сделать однородной структуру его жилой среды. Полученные результаты могут быть использованы для проведения дальнейших теоретических и эмпирических исследований в области экономики недвижимости, жилищной социологии и социологии города, а также в рамках совершенствования жилищной политики региона.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:** жилая среда, жилищная сфера, жилищное строительство, жилищные условия, жилищный фонд, рынок жилья, доступность жилья, Новосибирская область, город Новосибирск.

## Socio-economic changes in the morphology of the residential environment of the Novosibirsk region and the city of Novosibirsk in 2005-2019

Litvintsev D.B.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Novosibirsk State Technical University, Russia

## Введение

Новосибирская область (НСО), входящая в состав Сибирского федерального округа (СФО), по праву считается важнейшим центром экономики субъекта Федерации. В 2017 г. на НСО приходилось 17,7% валового регионального продукта (1140863 млн руб.) [19, с. 292–293]. Численность населения НСО в 2018 г. составила 2793 тыс. человек (16,26% от численности населения СФО), при этом численность рабочей силы в области составила 1433 тыс. чел. (16,58% от рабочей силы СФО) [19, с. 94, 121].

Жилищное строительство и улучшение жилищных условий НСО – одно из приоритетных направлений развития региона, центром которого, бесспорно, является г. Новосибирск, ставший самым молодым мегаполисом в России еще в 1962 г., на семидесятом году от возникновения поселения. Численность населения г. Новосибирска

### ABSTRACT:

Housing construction and improvement of housing conditions in the Novosibirsk region is one of the priority directions of the regional development, the center of which is the metropolis of Novosibirsk. The analysis of socio-economic changes in the morphology of the residential environment of the Novosibirsk region and Novosibirsk for 2005-2019 is presented. The results of different, interdisciplinary researches conducted by sociologists, economists and architects on various aspects of urban planning and housing policy are summarized. In the course of the research, the following main methods were applied: socio-economic and comparative methods, generalization, as well as methods of data collection and processing, analysis of regulatory materials, and the graphic method. A comparative dynamic analysis was performed for the time period mainly 2008-2018. The official data of the Federal State Statistics Service of the Russian Federation, state housing programmes, analytical materials and various reports were used. As a result of the research, the features of housing construction and housing acquisition in the Novosibirsk real estate market were identified. Special attention was paid to the issues of high-rise development. Conclusions are made about significant improvement of housing conditions of the population and achievement of the goals of housing programmes in the region. There is a dissonance between the unavailability of high-quality housing in the city of Novosibirsk and increasing opportunities for citizens to buy cheap small-sized housing in less well-developed areas of the city, which does not allow to overcome the colour disorganization and make the structure of its living environment homogeneous. The obtained results can be used for further theoretical and empirical research in the field of real estate economics, housing sociology and urban sociology, as well as for improving the regional housing policy.

**KEYWORDS:** residential environment, housing sector, housing construction, housing conditions, housing stock, housing market, housing affordability, Novosibirsk region, the city of Novosibirsk.

**JEL Classification:** R21, R31, O18

**Received:** 11.04.2020 / **Published:** 30.09.2020

© Author(s) / Publication: PRIMEC Publishers  
For correspondence: Litvintsev D.B. (denlitv@inbox.ru)

### CITATION:

Litvintsev D.B. [2020] Sotsialno-ekonomicheskie izmeneniya morfologii zhiloy sredy Novosibirskoy oblasti i g. Novosibirska za 2005–2019 gg. [Socio-economic changes in the morphology of the residential environment of the Novosibirsk region and the city of Novosibirsk in 2005-2019]. Zhilischnye strategii. 7. (3). – 311-332. doi: [10.18334/zhs.7.3.110747](https://doi.org/10.18334/zhs.7.3.110747)

в 2019 г. достигла 1618 тыс. чел. [19, с. 101]. Таким образом, г. Новосибирск – третий по численности город в Российской Федерации (РФ), являющийся также и центром Западно-Сибирского экономического района РФ. Новосибирсити, Столица Сибири, Сибирский Чикаго – именно так его нередко характеризуют сами жители и гости города.

В НСО с целью обеспечения устойчивого сбалансированного социально-экономического развития территории и создания условий для формирования благоприятной среды жизнедеятельности, ведения бизнеса, повышения уровня и качества жизни населения созданы две городские агломерации – Барабинско-Куйбышевская (создана 31 мая 2018 г.) и Новосибирская (создана 29 марта 2012 г.), в которую помимо г. Новосибирска вошли г. Бердск, г. Искитим, рп. Кольцово и г. Обь, а также районы НСО [1]. Процессы и модели, лежащие в основе тенденций агломерации в области, основаны на технологических и рыночных факторах, таких как увеличение отдачи от масштабов экономической деятельности и несовершенной конкуренции на региональных рынках [38] (*Kolomak, Trubekhina, 2014*).

Многочисленные теоретические и эмпирические исследования посвящены различным вопросам функционирования Новосибирского региона: анализу особенностей территориального развития, проблемам реновации и состоянию жилого фонда, вопросам развития рынка жилой недвижимости, жилищным условиям как фактору качества жизни и др. Отдельно исследователями затрагиваются социально-культурные аспекты градостроительства.

Функциональному потенциалу урбанизированной территории Новосибирской области посвящено исследование Тобиас-Лис П. и Войчик М. [42] (*Wojcik, Tobiasz-Lis, 2015*). Специфика территориальных рынков жилья крупнейших городов России, включая г. Новосибирск, рассматривалась Антонюк В.С., Погониным В. и Кремер Д. [37] (*Antonyuk, Pogonin, Kremer, 2018*). Агломерационные процессы в пределах НСО исследовали Коломак Е.А. и Трубехина И.Е. [38] (*Kolomak, Trubekhina, 2014*). Взаимовлияние экономических и демографических факторов развития крупных городов СФО оценено Низамутдиновым М.М. и Орешниковым В.В. [41] (*Nizamutdinov, Oreshnikov, 2019*).

Литвинцева Г.П. и Сидоренко О.А. исследовали институциональные и технологико-экономические проблемы жилищного строительства Новосибирской области [16] (*Litvintseva, Sidorenko, 2014*), а также возможности совершенствования региональ-

#### **ОБ АВТОРЕ:**

*Литвинцев Денис Борисович*, соискатель ученой степени кандидата социологических наук (denlitv@inbox.ru)

#### **ЦИТИРОВАТЬ СТАТЬЮ:**

Литвинцев Д.Б. Социально-экономические изменения морфологии жилой среды Новосибирской области и г. Новосибирска за 2005–2019 гг. // Жилищные стратегии. – 2020. – Том 7. – № 3. – С. 311–332. doi: [10.18334/zhs.7.3.110747](https://doi.org/10.18334/zhs.7.3.110747)

ного рынка жилой недвижимости в России за счет внедрения зарубежного опыта [40] (*Litvintseva, Sidorenko, 2014*). Отдельно Литвинцева Г.П. предложила формулу «строим много, но купить трудно», характеризуя доступность жилья в г. Новосибирске [15] (*Litvintseva, 2007*). Состояние, проблемы и перспективы развития жилищного строительства НСО рассматривались также Шулекиным А.Н. и Шулекиной Е.Н. [35] (*Shulekin, Shulekina, 2018*). Причины спада и направления улучшения жилищного строительства в НСО изучались Савельевым А.В., Савельевой М.Ю. и Бородиной Ю.Б. [22] (*Savelev, Saveleva, Borodina, 2017*).

Кисельниковой Д.Ю. анализировались тенденции в жилищном строительстве в г. Новосибирске в конце XX – начале XXI в. [13] (*Kiselnikova, 2018*). Кисельниковой Д.Ю. совместно с Филипповым В.Н. изучались причины появления и особенности архитектуры апартаментов в г. Новосибирске [14] (*Kiselnikova, Filippov, 2018*). Вопросам эволюции массового жилища второй половины XX в. на примере г. Новосибирска посвящена работа Свешниковой О.Б. [24] (*Sveshnikova, 2019*). В исследовании Воробьева В.С. и Синицыной А.С. актуализировано состояние жилого фонда и выявлены причины деформаций зданий в г. Новосибирске [6] (*Vorobev, Sinitsyna, 2017*). Проблемы реновации ветхого жилого фонда г. Новосибирска интересовали Брендоусову Е.К. и Груздеву Е.А. [4] (*Brendousova, Gruzdeva, 2019*). Целью исследования Жадан М.С., Чернова А.В. и Антонова А.А. являлся анализ динамики увеличения количества учтенных объектов недвижимости на территории Новосибирской области [9] (*Zhadan, Chernov, Antonov, 2019*). Анализ состояния конкуренции на рынке услуг содержания жилья в г. Новосибирске представлен Сысоевой Л.И. [30] (*Sysoeva, 2016*).

Основные показатели, факторы и тренды развития российского рынка многоквартирного жилья по итогам 2017 г. и 2018 г. анализировались Стерник Г.М., Стерник С.Г. и Лаврентьевым М.А. [28, 29] (*Sternik, Sternik, 2018; Sternik, Lavrentev, Sternik, 2019*).

Тенденции изменений качественных характеристик жилищного фонда НСО были проанализированы Руди Л.Ю. и Ключевой И.С. [21] (*Rudi, Klyueva, 2019*). Некоторые особенности развития рынка жилой недвижимости в г. Новосибирске были выявлены Шульдяковой Т.Н. и Егоровой В.Д. [36] (*Shuldyakova, Egorova, 2019*). Предметом исследования Шмидта И.А. являются потребительские предпочтения покупателей квартир, коттеджей и таунхаусов на рынке жилья г. Новосибирска [34] (*Shmidt, 2020*). Исследуя характеристики рынка жилой недвижимости г. Новосибирска, Варлакова В.В. особое внимание уделяла договорам долевого участия и ипотечному кредитованию [5] (*Varlakova, 2019*). Жилищные условия как фактор качества жизни населения г. Новосибирска рассматривала Ильиных С.А. [11] (*Ilyinyh, 2019*). Сидорова О.С. и Мосиенко Н.Л. предложили социологический подход к анализу рынка жилой недвижимости г. Новосибирска, результатом которого стало формирование социально-пространственной структуры города [25] (*Sidorova, Mosienko, 2017*).

Шемелина О.С. и Ванина О.Е. отмечали, что городская среда выступает объектом междисциплинарных исследований, и сделали акцент в своих исследованиях на

психологическом аспекте восприятия среды г. Новосибирска [33] (*Shemelina, Vanina, 2014*). При этом Ворожейникова В.А. предложила методику создания колористического портрета города [7] (*Vorozheykina, 2018*). Структурно-пространственные представления жителей г. Новосибирска исследовались Гореловой Ю.Р. и Гефнер О.В. [8] (*Gorelova, Gefner, 2018*). Смирнов О.О. рассмотрел влияние высотной застройки на город и городскую среду в целом [26] (*Smirnov, 2019*). Литвинцев Д.Б., Осьмук Л.А. и Литвинцева Г.П. сформулировали ряд гипотез, связанных с управлением высотными многоквартирными домами в России [39] (*Litvintsev, Osmuk, Litvintseva, 2020*).

Большинство исследований российских и зарубежных ученых преимущественно направлены на изучение отдельных жилищных вопросов и проблем в рамках предметных областей социологии города, экономики недвижимости, жилищной политики и т.п., что не дает комплексного представления о сложившейся за последние годы ситуации в жилищной отрасли НСО в целом.

Цель настоящего исследования – применив междисциплинарный комплексный подход, проанализировать социально-экономические изменения морфологии жилой среды Новосибирской области и в частности г. Новосибирска за 2005–2019 гг.

### Методы исследования

Методологическую основу исследования составили социолого-экономический, логический и сравнительный методы, обобщение, а также методы сбора и обработки данных, анализа нормативно-правовых материалов, графический метод. Применен сравнительный динамический анализ на временном отрезке преимущественно 2005–2019 гг.

В качестве теоретической основы исследования использованы результаты и выводы актуальных исследований российских и зарубежных ученых в области экономики недвижимости и жилищной социологии, жилищной политики, социологии и психологии города, архитектуры.

Информационной базой исследования послужили данные государственных и региональных жилищных программ, Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации, Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области, а также аналитические материалы Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ) и новосибирских агентств недвижимости в сети Интернет.

В качестве статистических показателей развития жилищного строительства и изменений жилищных условий населения использовались: площадь жилищного фонда (в том числе доля городского и сельского фонда) и распределение прав собственности (частная, государственная, муниципальная); общая площадь жилых помещений, приходящаяся на одного жителя; доля аварийного жилищного фонда и благоустройство (отопление, водоснабжение и т.п.); количество нуждающихся в жилых помещениях; расходы домохозяйств на оплату жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) и получение

субсидий и социальной поддержки по оплате ЖКУ; ежегодный ввод площадей (в том числе населением за счет собственных средств), а также квартир в многоквартирных домах; доля занятого населения и предприятий в строительной отрасли; показатели высотного строительства, цены на жилье в НСО, а также первичном и вторичном рынке г. Новосибирска с учетом дифференциации по районам города; количество и объем ипотечных кредитов и др.

## Результаты

Общая площадь жилищного фонда РФ в 2018 г. составляла 3780 млн м<sup>2</sup>, что означает рост на 22% по сравнению с 2005 г. (2955 млн м<sup>2</sup>). Жилищный фонд СФО (423 млн м<sup>2</sup>), который с конца 2018 г. представлен десятью регионами РФ, равен 1/10 от всего жилищного фонда РФ, или 11,2%. Самый большой регион по площади жилищного фонда СФО – Новосибирская область (70 млн м<sup>2</sup>) [18, с. 267]. В строительной отрасли региона занято всего 6,9% от общей численности занятого населения, что на 2% меньше общероссийского показателя [18, с. 131, 133]. Число предприятий, занятых в строительстве, – 11852 (2,5% от общего числа строительных организаций по РФ) [19, с. 343–344].

Наибольшую площадь в НСО занимает городской жилищный фонд – 56 млн м<sup>2</sup>, что на 75% больше сельского (14 млн м<sup>2</sup>). 93,3% жилищного фонда НСО находится в частной собственности (из него 85,7% – непосредственно в собственности граждан). В государственной собственности находится всего 2,6% площадей, в муниципальной – 4,15% [18, с. 269, 271, 273].

На одного жителя в среднем приходится 25,2 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений, что на 6 м<sup>2</sup> больше по сравнению с 2005 г. Подобная тенденция характерна и для РФ в целом – общая площадь жилых помещений на одного жителя страны в 2018 г. составляла 25,8 м<sup>2</sup>, что на 5 м<sup>2</sup> больше, чем в 2005 г. Однако средний размер одной квартиры в НСО – 53,8 м<sup>2</sup>, что на 1,9 м<sup>2</sup> меньше, чем в РФ (55,7 м<sup>2</sup>) [18, с. 274–275; 19, с. 174–175]. В НСО, таким образом, сохраняется динамика роста площадей, приходящихся на одного человека. При этом средний размер одной квартиры стремится к общероссийскому показателю.

Доля аварийного жилищного фонда в НСО с 2005 г. не превышала 1% (0,3% в 2018 г.), что также соотносится с общим показателем – 0,7% по РФ в целом. Благоустройство жилищного фонда НСО водопроводом, канализацией, отоплением, ваннами (душем) и горячим водоснабжением соответствует общероссийским показателям. При этом жилищный фонд НСО в существенно меньшей степени оборудован газом (24,3%) в связи с преобладанием напольных электроплит (64,1%). В то же время благоустройство жилищного фонда НСО по всем показателям, кроме газификации, выше благоустройства жилищного фонда СФО в целом (*табл. 1*) [18, с. 276–277, 278–279].

На учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях в 2018 г. состояли 33,5 тыс. семей в НСО (3,2% в общем числе семей). 1,1 тыс. семей (3,4% от общего числа семей,

состоявших на учете) в 2018 г. получили жилые помещения и улучшили свои жилищные условия [18, с. 283].

Таблица 1

Благоустройство жилищного фонда РФ, СФО и НСО в 2018 г.

	Удельный вес общей площади (в процентах), оборудованной						
	водопроводом	водоотведением (канализацией)	отоплением	ваннами (душем)	газом (сетевым, сжиженным)	горячим водоснабжением	напольными электроплитами
РФ	82,9	78,3	86,3	70,5	66,4	70,1	23,3
СФО	79,5	71,7	81,6	61,6	29,1	62,5	52,4
НСО	86,4	78,4	91,8	67,7	24,3	65,9	64,1

Источник: Федеральная служба государственной статистики [18, с. 278–279].

Удельный вес расходов домашних хозяйств на ЖКУ в НСО не превышает 10%, что соответствует общероссийской динамике расходов домохозяйств на ЖКУ. При этом в НСО за последние годы наблюдается тенденция снижения подобных затрат в общей сумме потребительских расходов – в 2018 г. данный показатель был равен 7,6% (рис. 1). От общей суммы расходов на оплату услуг расходы на ЖКУ в НСО составляют 41,2%, что на 6,6% больше, чем по РФ (34,6%) [18, с. 284–285].

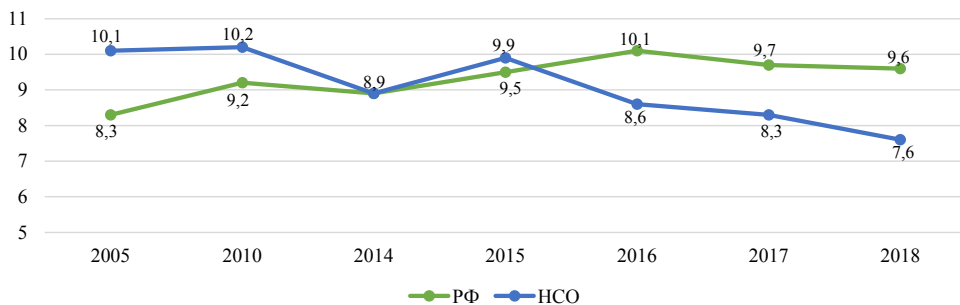


Рисунок 1. Расходы домашних хозяйств на оплату жилищно-коммунальных услуг по РФ и НСО (в% от общей суммы потребительских расходов)

Источник: составлено автором.

За 3 месяца 2020 г. количество ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям НСО, составило 7 641, что на 8,3% больше уровня 2019 г. (7 057) и на 9,5% больше уровня, достигнутого в 2018 г. (6 976) [3, с. 35]. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям НСО, составил 17 333 млн руб., что на 22,6% больше уровня, достигнутого в 2019 г. (14 141 млн руб.), и на 38,2% больше аналогичного значения 2018 г. (12 540 млн руб.) [3, с. 39].

Получили субсидии в 2018 г. на оплату жилого помещения и коммунальных услуг 30,2 тыс. семей (2,9% от общего числа семей) в НСО. Общая сумма начисленных субсидий на оплату ЖКУ составила 456,7 млн руб., что составляет в среднем 389 руб. в месяц на семью. Это почти в 4 раза меньше, чем по РФ – 1 483 руб. на семью [18, с. 287, 289]. Социальной поддержкой по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в 2018 г. воспользовались 719,7 тыс. чел. Объем средств, затраченных на предоставление гражданам социальной поддержки по оплате ЖКУ, равен 5352,9 млн руб., что в среднем составляет 620 руб. на одного человека. Это на 15% меньше, чем по РФ – 715 руб. на пользователя [18, с. 291, 293].

В 2018 г. в НСО было введено в действие 1 738 тыс. м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений, что на 60% больше, чем в 2005 г. (704 тыс. м<sup>2</sup>). Несмотря на данное соотношение, в НСО с 2015 г., как и по РФ в целом, продолжается ежегодное сокращение вводимых площадей жилых помещений. В то же время удельный вес жилых домов, построенных населением за счет собственных и привлеченных средств, в общем вводе жилья в 2018 г. составил 34,7%, что на 12,9% больше по сравнению с 2005 г. [18, с. 851]. Ежегодный рост количества жилых домов, построенных населением, в большей степени характерен именно для НСО, т.к. по РФ данный показатель остается практически неизменным с 2005 г.

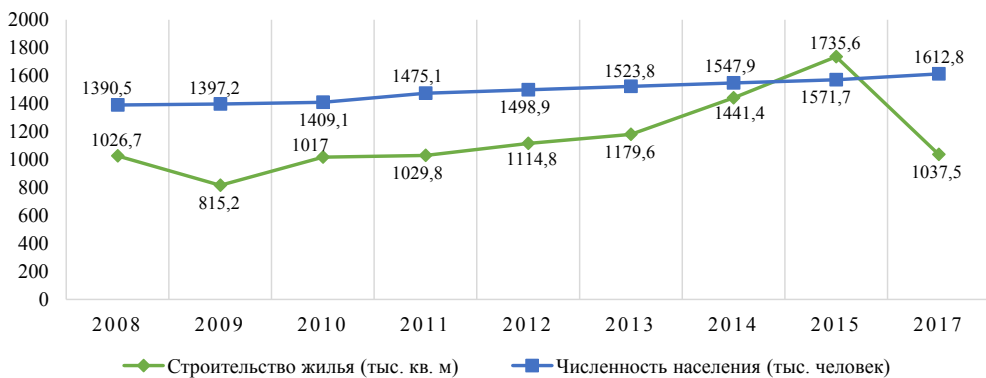
За 2018 г. в НСО было построено 24 986 квартир в многоквартирных домах, что на 60% больше по сравнению с 2005 г., в котором было построено 9 933 квартиры. Данный показатель даже выше общероссийского: в РФ в 2018 г. было построено на 52% квартир больше, чем в 2005 г. Тем не менее с 2015 г. также прослеживается отрицательная динамика [18, с. 857–858], продиктованная общим спадом в строительной отрасли.

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в НСО, составляет 51,2 кв. м, что на 1,5 кв. м больше, чем по РФ. За последние годы существенных изменений данного показателя не наблюдалось. При этом самая маленькая средняя площадь строящейся квартиры – 32 кв. м, а самая большая – 131,6 кв. м [3, с. 28–32].

НСО насчитывает 490 муниципальных образований [20, с. 57], из них 17 поселков городского типа и 14 городов, крупнейшим из которых является г. Новосибирск (57,8% от численности населения в НСО). На 1 января 2018 г. в городе насчитывалось 1 612,8 тыс. человек (3 166,6 человек на 1 км<sup>2</sup>) [17, с. 384–385]. Наибольший объем жилищного строительства также приходится на г. Новосибирск – 85,5% [3, с. 6].

По объему выполненных работ и услуг собственными силами г. Новосибирск на 87,8% обеспечивает себя электрической энергией, газом, паром и кондиционированием воздуха; на 83,3% – водоснабжением, водоотведением, организацией сбора и утилизацией отходов; на 71,4% самостоятельно выполняет работы по строительству (ввод в действие площади жилых домов – 60%). Наблюдается небольшая динамика по увеличению общей площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя г. Новосибирска: в 2017 г. приходилось 25,1 м<sup>2</sup>, что на 1,1 м<sup>2</sup> больше по сравнению с 2015 г. [17, с. 385].





**Рисунок 2.** Строительство жилья и численность населения г. Новосибирска

*Источник:* составлено автором.

В 2017 г. произошел существенный спад строительства жилых домов в городе: было введено в действие всего 1 037,5 тыс. м<sup>2</sup>, что на 40% меньше, чем в 2015 г. (1 735,6 тыс. м<sup>2</sup>). Число построенных квартир (в том числе в общежитиях) в 2017 г. сократилось до 18 343, что также на 43% меньше аналогичного показателя 2015 г. (32 292 квартиры) [17, с. 388]. При этом темпы строительства жилья в г. Новосибирске (в 2008 г. была достигнута отметка в 1 млн м<sup>2</sup> построенного жилья) не отставали от темпов роста численности населения до 2017 г. (рис. 2) [12].

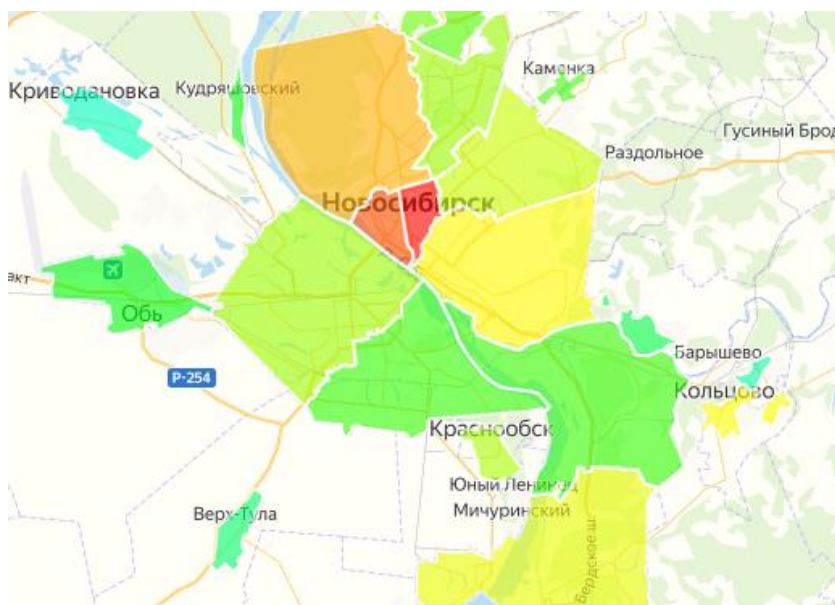
В то же время в г. Новосибирске продолжается бум высотного строительства (строительства многоквартирных домов высотой 18 и более этажей – 34,2% от всей площади строящегося жилья) [3, с. 13], который также характерен и для всей РФ в целом. Снижается доля жилых площадей в домах советской застройки [6, с. 134] (Vorobev, Sinitsyna, 2017), при этом исследователи насчитывают более 20% ветхого и аварийного жилищного фонда в городе [4] (Brendousova, Gruzdeva, 2019).

Высота монолитных многоквартирных домов в г. Новосибирске достигает 29 этажей [3, с. 16], и им уже давно проиграли негласный спор «лежачие небоскребы» (которых в г. Новосибирске не так и много). Самый длинный 10-этажный дом в г. Новосибирске, который нередко жители называют «чемской стеной», состоит из 22 подъездов [23]. Целесообразно отметить, что монолитное домостроение вошло в строительную практику г. Новосибирска только в конце 1980-х гг., и именно в эти годы стали применять региональные разработки (проекты) взамен общесоюзных серий [24] (Sveshnikova, 2019). Зарубежные исследователи отмечают, что новые формы зданий в городских районах Новосибирска способствуют увеличению их мозаичного характера, одновременно сокращая разрыв между ними и западноевропейскими городами с точки зрения внешнего вида и функциональности [42, с. 211] (Wojcik, Tobiasz-Lis, 2015, p. 211).

Рассуждая о социально-пространственной сегрегации Новосибирска, Сидорова О.С. и Мосиенко Н.Л. выделяют 6 типов территориальных кластеров, характерных для рынка нового жилья [25] (*Sidorova, Mosienko, 2017*): «дорогостоящее жилье в центре города», «дорогостоящее жилье за городом в наиболее благоприятных природных условиях», «дорогостоящее жилье в уникальных районах», «жилье среднего класса недалеко от центра», «жилье среднего класса на периферии города», «бюджетное жилье на периферии города».

Таким образом, стоимость жилья дифференцирована по районам г. Новосибирска – самые дорогие квартиры ожидаемо располагаются в многоквартирных домах в центре города (Центральный район – 91 340 руб./м<sup>2</sup>, Железнодорожный район – 85 323 руб./м<sup>2</sup>), в то время как самые дешевые – в отдаленных районах (Калининский – 63 391 руб./м<sup>2</sup>, Ленинский – 64 035 руб./м<sup>2</sup>) (рис. 4) [2]. Разница в ценах на жилье по районам может достигать 30%.

С 2015 г. рост средних цен на вторичное жилье в НСО составил 14%, в 2019 г. средняя цена на квартиру была равна 55 836 руб./ м<sup>2</sup> против 48 012 руб./ м<sup>2</sup> в 2015 г. На рынке новостроек существенных изменений не произошло – средняя цена на квартиру от застройщика в 2015 г. составляла 56 750 руб./м<sup>2</sup>, в 2019 г. – 56 377 руб./м<sup>2</sup>. Это связано с тем, что рост цен на элитные квартиры компенсировал снижение цен на квартиры низкого и среднего качества [27].



**Рисунок 4.** Дифференциация цен на жилье по районам г. Новосибирска  
*Источник:* Агентство недвижимости «Этажи» [2].

Динамика цен в г. Новосибирске на жилье несколько отличается от НСО. Цены на вторичное жилье с 2015 г. выросли на 2,4% – с 64 380 руб./м<sup>2</sup> в 2015 г. до 65 962 руб./м<sup>2</sup> в 2020 г. Что касается новостроек, то цены выросли на 5,64% – с 54 243 руб./м<sup>2</sup> в 2015 г. до 57 497 руб./м<sup>2</sup> в 2020 г. [32]. При этом рост цен происходит не планомерно, а волнообразно с учетом сезонности, что в общем характерно для рынка недвижимости в РФ в целом.

Большое количество жилья в г. Новосибирске приобретается по договорам долевого участия в строительстве, «поскольку такая сделка выгоднее на 20–30% от общей стоимости недвижимости», в том числе посредством ипотечного кредитования, которое стало распространенным в последние годы и помогает новосибирским семьям приобретать собственное жилье [5, с. 134] (*Varlakova, 2019, p. 134*). Помимо льготной ипотеки поправки в закон о материнском капитале также сыграли существенную роль в повышении спроса на жилую недвижимость в г. Новосибирске [11] (*Ilyinyh, 2019*). В этом плане г. Новосибирск не становится исключением в НСО по способу приобретения жилья.

Отдельно целесообразно отметить начало развития такого сегмента рынка арендного жилья в г. Новосибирске, как апартаменты. В отличие от многоквартирных домов, «апартаменты в основном располагаются на сложных участках (небольшой площади, граничащей с железной дорогой или магистралями) в непосредственной близости к центральной части города, зонах с развитой инфраструктурой» [14, с. 52] (*Kiselnikova, Filippov, 2018, p. 52*). При этом, в отличие от дорогих квартир в многоквартирных домах в центре города, апартаменты в большей степени ориентированы на эконом-класс ввиду того, что строительство первых апартаментов было связано с поиском альтернативы доступного жилья именно в деловой части г. Новосибирска.

В то же время под воздействием потребительских предпочтений продолжает развиваться рынок загородного индивидуального жилья (коттеджей, таунхаусов и т.п.), занимающий 2/3 малоэтажного строительства. Причина – неудовлетворенность проживания в городских квартирах отдельных категорий жителей г. Новосибирска [34] (*Shmidt, 2020*). Параллельно с этим отмечается небольшая тенденция строительства элитных мало- и среднеэтажных многоквартирных домов в черте города, преимущественно в центре – полногабаритные квартиры в так называемых клубных домах становятся неплохим решением обзавестись качественным жильем в благоустроенном доме «не для всех».

## Обсуждение

Доля городского жилищного фонда в НСО, а также соотношение между частным, государственным и муниципальным характеризуют завершение процесса приватизации жилья и отражают темпы урбанизации региона. При этом Низамутдинов М.М. и Орешников В.В. прогнозируют дальнейший постепенный рост доли населения, проживающего в городах СФО [41] (*Nizamutdinov, Oreshnikov, 2019*), что представляется вполне закономерной тенденцией.

Достаточно высокий уровень благоустройства и низкая доля аварийного жилищного фонда в НСО свидетельствуют об успешной реализации целей и задач государственной программы «Жилищно-коммунальное хозяйство Новосибирской области», а также региональной адресной программы Новосибирской области по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019–2025 гг.

*Обеспеченность жильем населения НСО отражает в том числе эффективность участия граждан в различных жилищных программах, действующих на территории региона: льготная ипотека, обеспечение жильем молодых семей, обеспечение жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941–1945 гг., улучшение жилищных условий многодетных семей [10].*

На территории НСО также действуют различные программы субсидирования и социальной поддержки граждан по оплате жилых помещений: субсидии отдельным категориям работников бюджетной сферы при ипотечном кредитовании, субсидии нанимателям по договорам коммерческого найма жилых помещений и другие [10]. *Увеличивающееся количество и объемы ежегодно выдаваемых ипотечных кредитов свидетельствуют о невозможности приобретения жилья в НСО большинством граждан за счет собственных средств.*

*Застройщики не стремятся удешевить строящееся жилье за счет уменьшения средней площади, что практикуется в ряде других регионов, ввиду развитости рынка ипотечного кредитования.* В то же время на территории НСО действуют программы субсидирования граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков: граждане могут получить субсидии на оплату дополнительных расходов, необходимых для завершения строительства многоквартирных домов, а также субсидии на компенсацию части расходов по оплате стоимости жилого помещения, подлежащего передаче инициатором масштабного инвестиционного проекта [10]. Данные программы становятся все более актуальными в последние годы, особенно в г. Новосибирске, где наиболее остро среди других городов НСО стоит проблема незавершенного строительства.

Снижение доли расходов домашних хозяйств на оплату жилищно-коммунальных услуг в общей сумме потребительских расходов за последние годы в НСО по сравнению с РФ свидетельствует, безусловно, не о снижении цен на соответствующие услуги в регионе, а скорее об увеличении цен на другие категории услуг. Тем не менее достаточно низкие объемы субсидий, выделяемых на оплату жилых помещений и коммунальных услуг по НСО в сравнении с РФ отражают в том числе доступность цен на соответствующие услуги.

Несмотря на достаточно низкий уровень расходов домохозяйств на ЖКУ, исследователи отмечают наличие значительных ограничений на рынке услуг содержания жилья: недееспособность конкурентных механизмов и наличие препятствий для смены жильцами управляющих компаний [30] (Syssoeva, 2016). Таким образом, низкий уровень расходов домохозяйств на ЖКУ при отсутствии явной конкуренции между

*управляющими компаниями на рынке управления многоквартирными домами в г. Новосибирске можно рассматривать как своего рода рыночный механизм сдерживания социального взрыва на уровне собственников жилья.*

Для строительства индивидуальных жилых домов в муниципальных районах НСО застройщики – физические лица могут получить соответствующую субсидию [10]. При этом исследователи отмечают, что пик строительства пришелся на 2019 г. в связи с «окончанием срока действия упрощенного порядка ГКУ и ГРП объекта на основании декларации и активным освещением данной тематики в средствах массовой информации», с чем сложно не согласиться [9, с. 196] (*Zhadan, Chernov, Antonov, 2019, p. 196*). Последующая динамика строительства индивидуального жилья и влияющих на нее факторов, безусловно, требует дальнейшего изучения.

Несмотря на отрицательную динамику строительства многоквартирных домов с 2015 г., продиктованную общим спадом в строительной отрасли, НСО ежегодно по праву входит в топ-10 регионов России по количеству зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве и по объему ввода многоквартирных домов [28, с. 281; 29, с. 100] (*Sternik, Sternik, 2018, p. 281; Sternik, Lavrentev, Sternik, 2019, p. 100*). Это отражает достижение в том числе целей государственной программы «Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области» [31].

Тем не менее, несмотря на наличие многочисленных государственных и территориальных жилищных программ, действующих на территории области, отдельные исследователи отмечают, что тенденции изменения жилищных условий населения НСО «проявляются весьма противоречиво. В связи с чем их нельзя рассматривать однозначно как положительные или отрицательные» [21, с. 220] (*Rudi, Klyueva, 2019, p. 220*). Подобное можно объяснить в том числе и тем, что упрощение приобретения жилья за счет ипотечных кредитов ставит новых собственников не только перед необходимостью ежемесячно гасить сам кредит, но и оплачивать жилищно-коммунальные услуги. *А в случае легкого приобретения дорогого жилья (например, в доме комфорт- или бизнес-класса), собственник неизбежно столкнется с высокими тарифами за содержание жилья (50 руб. за 1 м<sup>2</sup> и дороже) и рискует стать должником, не справившись с двойной финансовой нагрузкой.* В этом плане управляющим компаниям невыгодно существенно увеличивать тарифы на содержание жилья – помимо вышеприведенного фактора сдерживания эта стратегия позволяет также контролировать рост дебиторской задолженности. А как известно, проблема задолженности населения за жилищно-коммунальные услуги в России стоит достаточно остро.

Обеспеченность коммунальными ресурсами делает г. Новосибирск достаточно автономным от НСО, а показатель общей площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя, отражает в том числе и качество жизни населения города. Кисельникова Д.Ю. на основе анализа тенденций и процессов институционализации выделяет три основных этапа развития жилищного строительства в г. Новосибирске: постсоветский этап (1991–2000 гг.), переходный этап (2000–2008 гг.) и современный

этап (2008–2015 гг.) [13, с. 137] (*Kiselnikova, 2018, p. 137*). Очевидно, что современный этап можно распространить до 2019 г., после которого началась эпидемия коронавирусной инфекции, отразившаяся в том числе и на строительной отрасли, и на рынке жилья всех регионов РФ.

Современный этап характеризуется ростом числа построенных высотных многоквартирных домов и жилых комплексов, каждый из которых в г. Новосибирске – это, как правило, уникальное архитектурное сооружение, однако их всех объединяет такой феномен высотного строительства, как полная или частичная автономность и независимость от города (наличие магазинов, аптек, парикмахерских и т.п. прямо в самом доме на первых этажах, которые спроектированы застройщиками под нежилые помещения). В то же время чрезвычайно важен тот факт, что высотные здания – это экономически сложные системы. Они отрицательно воздействуют на окружающую среду, а также способствуют социальному разобщению жителей [26, с. 52–57] (*Smirnov, 2019, p. 52–57*), что порождает проблемы управляющим организациям при проведении общих собраний и в конечном счете вынуждает их искать более гибкие модели управления [39] (*Litvintsev, Osmuk, Litvintseva, 2020*).

Высотные дома в г. Новосибирске зачастую возводятся в местах сноса ветхого и аварийного жилищного фонда, в связи с чем вопрос реновации (замещения и (или) восстановления жилых зданий) становится все более актуальным. В то же время в г. Новосибирске постепенно заканчивается точечная застройка, строительные компании начинают осваивать отдаленные территории города. Подобная тенденция под воздействием государственной программы «Жилье для российской семьи» характеризуется спросом на дешевое жилье, которым и являются новые низкокачественные жилые комплексы с малогабаритными квартирами в отдаленных районах города или за его пределами, на окраинах без соответствующей социальной инфраструктуры, что, по мнению исследователей, в целом характерно для крупных городов России [21, с. 230] (*Rudi, Klyueva, 2019, p. 230*).

Таким образом, жилищное строительство в г. Новосибирске, с одной стороны, характеризуется точечной высотной застройкой центральных районов (преимущественно домами комфорт- и бизнес-класса), а с другой – высотной застройкой дешевыми жилыми комплексами в отдаленных районах города без развитой инфраструктуры и нередко даже без благоустройства придомовых территорий.

В массовом строительстве жилья в г. Новосибирске в последние годы происходит частичный отход от модели «строим много, но купить трудно» [15] (*Litvintseva, 2007*). Вместе с тем большинство институциональных и технологико-экономических проблем строительной отрасли НСО [16, с. 223–224] (*Litvintseva, Sidorenko, 2014, p. 223–224*), очевидно, остаются актуальными и в 2020 г. Кроме того, к ним добавляются проблемы инвестиционного климата, связанные с административными барьерами [22, с. 150; 35, с. 48] (*Savelev, Saveleva, Borodina, 2017, p. 150; Shulekin, Shulekina, 2018, p. 48*). В то же время наблюдается явный переход от американской модели жилищного рынка к

европейской (несмотря на то, что не все застройщики приняли новые правила игры с использованием счетов эскроу), что еще в 2014 г. предлагалось Литвинцевой Г.П. и Сидоренко О.А [40] (*Litvintseva, Sidorenko, 2014*).

Среди особенностей развития рынка жилой недвижимости в г. Новосибирске Шульдякова Т.Н. и Егорова В.Д. отмечают, что предложение на рынке в первую очередь сформировано такими застройщиками, как «ВИРА-Строй», «Сибкадемстрой», «Стрижи», концерн «Сибирь» и «Сибирьинвест». При этом отмечается положительная эластичность спроса по доходу и низкая доступность жилья для населения [36, с. 440] (*Shuldyakova, Egorova, 2019, p. 440*), которая наравне с дисбалансом спроса и предложения, давлением на цены в сторону их роста и недостаточным развитием инфраструктуры является основной проблемой не только г. Новосибирска, но и других крупнейших городов России [37] (*Antonyuk, Pogonin, Kremer, 2018*).

Пространственное восприятие окраинных территорий и городского центра жителями г. Новосибирска имеет свою специфику не только ввиду дифференциации цен по районам города. Горелова Ю.Р. и Гефнер О.В. подчеркивают, что «семиотическое значение центра города крайне важно для формирования единства его культурного пространства и позитивной культурной идентичности горожан» [8] (*Gorelova, Gefner, 2018*). В представлении самих горожан г. Новосибирск существенно отличается от так называемого города-мечты. В ходе исследования Шемелина О.С. и Ванина О.Е. установили, что горожане характеризуют г. Новосибирск как большой, многолюдный, грязный и шумный город [33] (*Shemelina, Vanina, 2014*). Отдельно Ворожейкина В.А. указывает на то, что г. Новосибирск совершенно не организован колористически [7, с. 142] (*Vorozheykina, 2018, p. 142*). Следствием этого опять же является точечная застройка, в ходе которой, как правило, не учитывалась существующая колористическая среда города – каждый застройщик стремился разработать уникальный проект, не задумываясь о том, насколько он впишется в цветовой портрет города.

*Таким образом, результат развития жилищной сферы в г. Новосибирске, очевидно, расходится в представлениях самих горожан с официальными статистическими показателями и аналитическими отчетами.*

## **Заключение**

Доминирование городского жилищного фонда в НСО характеризует достаточно активный процесс урбанизации региона, который накладывает свои требования к жилищному строительству и жилищным условиям населения в целом. Преобладание частной собственности свидетельствует об успешном завершении приватизации жилья как в НСО, так и в г. Новосибирске. При этом регион отличается не просто темпами строительства жилья, но и высотным строительством в первую очередь в г. Новосибирске.

Ежегодное увеличение общей площади жилых помещений и среднего размера квартир, приходящихся на одного жителя Новосибирской области, отсутствие уве-

личения доли аварийного жилищного фонда, а также высокие значения показателей благоустройства жилья отражают существенное улучшение жилищных условий населения и достижение целей федеральных и региональных жилищных программ, действующих на территории области.

Административный центр НСО г. Новосибирск проявляет достаточную независимость в самообеспечении электрической энергией, водоснабжением и водоотведением, утилизацией отходов и т.п.; более чем на 2/3 самостоятельно выполняются работы по строительству. Преобладание монолитного строительства высотных многоквартирных домов по уникальным проектам нередко в местах точечной застройки отражает особенности развития жилищного строительства в г. Новосибирске.

Спрос на дешевое жилье и популярность жилищной ипотеки на фоне ежегодного роста цен на недвижимость характеризует особенности приобретения жилья в г. Новосибирске. При этом прослеживается серьезная дифференциация районов города по качеству и стоимости жилья. Несмотря на наличие государственных жилищных программ, льготной ипотеки, поправок в закон о материнском капитале, рынок качественного жилья г. Новосибирска по-прежнему является недоступным – многие граждане вынуждены делать свой выбор в пользу дешевого малогабаритного жилья в менее благоустроенных районах города.

В сложившихся рыночных условиях в г. Новосибирске начинает развиваться рынок современного арендного жилья – апартаменты становятся более доступной альтернативой дорогому жилью в центре города. Вместе с тем неудовлетворенность квартирами в высотных многоквартирных домах отдельных категорий населения стимулирует спрос как на индивидуальное жилье (коттеджи, таунхаусы, дуплексы), так и на квартиры в клубных домах.

Сохраняющиеся институциональные и технологико-экономические проблемы строительства жилья, а также административные барьеры, отражающиеся на инвестиционном климате, наравне со значительными ограничениями на рынке услуг содержания жилья (в первую очередь отсутствие конкуренции) характеризуют негативно складывающуюся ситуацию, что является существенным для входа новых игроков на соответствующие рынки НСО и г. Новосибирска.

Последствия точечной застройки г. Новосибирска отражаются на цветовом портрете города (колористической дезорганизации) и изменении морфологической структуры его жилой среды. В то же время характеристика города самими жителями не позволяет на сегодняшний день говорить о том, что г. Новосибирск стал для большинства городем-мечтой, а значит ему еще есть куда стремиться и развиваться.

## **БЛАГОДАРНОСТИ:**

Автор выражает благодарность доктору экономических наук, профессору, заведующей кафедрой экономической теории и прикладной экономики Новосибирского государственного технического университета *Литвинцевой Галине Павловне* за консультации по экономической составляющей настоящего исследования.



**ИСТОЧНИКИ:**

1. Агломерации Новосибирской области. Министерство строительства Новосибирской области. [Электронный ресурс]. URL: <http://minstroy.nso.ru/page/1279> (дата обращения: 15.05.2020).
2. Аналитика рынка недвижимости Новосибирска. Этажи. [Электронный ресурс]. URL: <https://novosibirsk.etagi.com/analytics> (дата обращения: 15.05.2020).
3. Аналитический обзор «Строительство жилья в Новосибирской области (май 2020)». Портал «Единый ресурс застройщиков». [Электронный ресурс]. URL: <https://erzrf.ru/images/repfle/15234842001REPFLE.pdf> (дата обращения: 22.07.2020).
4. Брендоусова Е.К., Груздева Е.А. Проблемы реновации ветхой жилой застройки в условиях Новосибирска // Пространственное развития региона: перспективы, приоритеты, ресурсы: Сборник научных трудов международной научно-практической конференции. Калининград, 2019. – с. 441-443.
5. Варлакова В.В. Рынок жилой недвижимости города Новосибирска // Интерэкспо Гео-Сибирь: XV Международная научная конференция: сборник материалов в 9 т. – Т. 7. Новосибирск, 2019. – с. 134-140. – doi: 10.33764/2618-981X-2019-7-134-140.
6. Воробьев В.С., Сеницына А.С. Состояние жилого фонда и причины деформаций зданий в городе Новосибирске // Вестник Сибирского государственного автомобильно-дорожного университета. – 2017. – № 4-5(56-57). – с. 134-144.
7. Ворожейкина В.А. Методика создания колористического портрета фрагмента города (на примере Новосибирска) // Инновации в науке и практике: Сборник статей по материалам VI международной научно-практической конференции. В 5-ти частях. Уфа, 2018. – с. 142-155.
8. Горелова Ю.Р., Гефнер О.В. Проблема структурирования городских территорий в восприятии горожан (на материалах Новосибирска) // Урбанистика. – 2018. – № 3. – с. 134-140. – doi: 10.7256/2310-8673.2018.3.26690.
9. Жадан М.С., Чернов А.В., Антонов А.А. Анализ динамики увеличения количества учтенных объектов недвижимости на территории Новосибирской области // Интерэкспо Гео-Сибирь: XV Международная научная конференция: сборник материалов в 9 т. – Т. 7. Новосибирск, 2019. – с. 193-200. – doi: 10.33764/2618-981X-2019-7-193-200.
10. Жилищные программы. Министерство строительства Новосибирской области. [Электронный ресурс]. URL: <http://minstroy.nso.ru/page/120> (дата обращения: 15.05.2020).
11. Ильиных С.А. Качество жизни по данным опроса в Новосибирске // Социологические исследования. – 2019. – № 6. – с. 140-145. – doi: 10.31857/S013216250005490-2.
12. История Новосибирска 2001–2015. Официальный сайт Новосибирска. [Электронный ресурс]. URL: <https://novo-sibirsk.ru/about/history/2000-2015> (дата обращения: 15.05.2020).

13. Кисельникова Д.Ю. Жилищное строительство Новосибирска в конце XX – начале XXI в. Основные тенденции // Архитектон: известия вузов. – 2018. – № 1(61). – с. 9.
14. Кисельникова Д.Ю., Филиппов В.Н. Строительство апартаментов в крупных российских городах на примере Новосибирска // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2018. – № 1(43). – с. 48-54.
15. Литвинцева Г.П. Новосибирск: строим много, но купить трудно // Жилищное строительство. – 2007. – № 7. – с. 2-4.
16. Литвинцева Г.П., Сидоренко О.А. Рынок жилья и проблемы его развития в Новосибирской области // Вестник НГУЭУ. – 2014. – № 1. – с. 205-225.
17. Регионы России. Основные социально-экономические показатели городов. 2018. / стат. сб. – М.: Росстат, 2018. – 443 с.
18. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2019. / стат. сб. – М.: Росстат, 2019. – 1204 с.
19. Российский статистический ежегодник. 2019. / стат. сб. – М.: Росстат, 2019. – 708 с.
20. Россия в цифрах. 2019. / краткий статистический сборник. – М.: Росстат, 2019. – 549 с.
21. Руди Л.Ю., Ключева И.С. Качественные характеристики жилищного фонда Новосибирской области: тенденции изменений // Вестник НГУЭУ. – 2019. – № 4. – с. 220-232. – doi: 10.34020/2073-6495-2019-4-220-232.
22. Савельев А.В., Савельева М.Ю., Бородин Ю.Б. Жилищное строительство – шесть причин спада и два направления улучшения // Эко. – 2017. – № 5(515). – с. 142-152.
23. Самые длинные жилые дома Новосибирска по количеству подъездов. Жилые дома Новосибирска. [Электронный ресурс]. URL: <https://domavnsk.ru/doma-po-podyezdam> (дата обращения: 04.04.2020).
24. Свешникова О.Б. Эволюция массового жилища второй половины XX века на примере Новосибирска // Баландинские чтения. – 2019. – № 1. – с. 516-518. – doi: 10.24411/9999-001A-2019-10124.
25. Сидорова О.С., Мосиенко Н.Л. Социально-пространственная сегрегация города на примере рынка жилой недвижимости Новосибирска // Регион: Экономика и Социология. – 2017. – № 2(94). – с. 308-325. – doi: 10.15372/REG20170215.
26. Смирнов О.О. Влияние высотной застройки на город и городскую среду // Жилищные стратегии. – 2019. – № 1. – с. 45-64. – doi: 10.18334/zhs.6.1.40471.
27. Средние цены на рынке жилья. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области. [Электронный ресурс]. URL: [http://home.novosibstat.ru/region\\_16/region16\\_9.xls](http://home.novosibstat.ru/region_16/region16_9.xls) (дата обращения: 15.05.2020).
28. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Факторы и тренды развития российского рынка многоквартирного жилья по итогам 2017 года // Жилищные стратегии. – 2018. – № 3. – с. 251-304. – doi: 10.18334/zhs.5.3.39564.
29. Стерник С.Г., Лаврентьев М.А., Стерник Г.М. Основные показатели и тренды рынка многоквартирного жилья России в 2018 году // Жилищные стратегии. – 2019. – № 1. – с. 87-108. – doi: 10.18334/zhs.6.1.40580.

30. Сысоева Л.А. Содержание жилья: конкуренции почти не видно // Вестник Томского государственного университета. Экономика. – 2016. – № 2(34). – с. 175-187. – doi: 10.17223/19988648/34/15.
31. Целевые программы. Министерство строительства Новосибирской области. [Электронный ресурс]. URL: <http://minstroy.nso.ru/page/115> (дата обращения: 15.05.2020).
32. Цены на недвижимость в Новосибирске. Росриэлт. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosrealty.ru/novosibirsk/cena> (дата обращения: 04.04.2020).
33. Шемелина О.С., Ванина О.Е. Психологические аспекты восприятия городской среды крупного города (на примере г. Новосибирска) // Баландинские чтения. – 2014. – № 1. – с. 395-404.
34. Шмидт И.А. Развитие маркетинговых коммуникаций и анализ потребительских предпочтений на рынке индивидуального жилья г. Новосибирска // Вопросы региональной экономики. – 2020. – № 2(43). – с. 167-174.
35. Шулекин А.Н., Шулекина Е.Н. Жилищное строительство в Новосибирской области: современное состояние, проблемы и перспективы развития // Сибирская финансовая школа. – 2018. – № 6(131). – с. 41-49.
36. Шульдякова Т.Н., Егорова В.Д. Развитие рынка недвижимости на примере Новосибирска // Проблемы управления качеством образования; поколение будущего: Сборник избранных статей по материалам научных конференций ГНИИ «Нацразвитие». СПб., 2019. – с. 436-441.
37. Antonyuk V., Pogonin V., Kremer D. Modern Features of the Housing Market in the Largest Cities of the Russian Federation // Innovation management and education excellence through vision 2020: Proceedings of the 31st International Business Information Management Association Conference. Milan, 2018. – p. 1111-1121.
38. Kolomak E.A., Trubekhina I.E. A Study of Agglomeration Processes on the Territory of Novosibirsk Oblast // Regional Research of Russia. – 2014. – № 4. – p. 364-373. – doi: 10.1134/S2079970514040108.
39. Litvintsev D.B., Osmuk L.A., Litvintseva G.P. Condos in Russia: Socio-Economic Aspect // New Silk Road: Business Cooperation and Prospective of Economic Development (NSRBCPED 2019). France, 2020. – p. 206-212. – doi: 10.2991/aebmr.k.200324.039.
40. Litvintseva G.P., Sidorenko O.A. Opportunities of Improvement of Russia's Regional Residential Real Estate Market by Implementation of Foreign Experience // North-East Asia Academic Forum. – 2014. – p. 55-59.
41. Nizamutdinov M.M., Oreshnikov V.V. Large cities of the Siberian Federal District: mutual influence of economic and demographic development // Урбанистика. – 2019. – № 4. – p. 66-72. – doi: 10.7256/2310-8673.2019.4.30281.
42. Wojcik M., Tobiasz-Lis P. Functional Potential of the Novosibirsk Urban Region in Russian Federation // Asian Journal of Humanities and Social Studies. – 2015. – № 2. – p. 208-215.

## REFERENCES:

- Regiony Rossii. Osnovnye sotsialno-ekonomicheskie pokazateli gorodov. 2018* [The regions of Russia. The main socio-economic indicators of cities. 2018] (2018). M.: Rosstat. (in Russian).
- Regiony Rossii. Sotsialno-ekonomicheskie pokazateli. 2019* [The regions of Russia. Socio-economic indicators. 2019] (2019). M.: Rosstat. (in Russian).
- Rossiya v tsifrakh. 2019* [Russia in figures. 2019] (2019). M.: Rosstat. (in Russian).
- Rossiyskiy statisticheskiy ezhegodnik. 2019* [Russian Statistical Yearbook. 2019] (2019). M.: Rosstat. (in Russian).
- Antonyuk V., Pogonin V., Kremer D. (2018). *Modern Features of the Housing Market in the Largest Cities of the Russian Federation Innovation management and education excellence through vision 2020*. 1111-1121.
- Brendousova E.K., Gruzdeva E.A. (2019). *Problemy renovatsii vetkhoy zhiloy zastroyki v usloviyakh Novosibirska* [Problems of renovation of dilapidated housing in the conditions of Novosibirsk] *Spatial development of the region: prospects, priorities, resources*. 441-443. (in Russian).
- Gorelova Yu.R., Gefner O.V. (2018). *Problema strukturirovaniya gorodskikh territoriy v vospriyatii gorozhan (na materialakh Novosibirska)* [The problem of structuring urban territories in the perception of citizens (based on the materials of Novosibirsk)]. *Urbanistics*. (3). 134-140. (in Russian). doi: 10.7256/2310-8673.2018.3.26690.
- Ilyinyh S.A. (2019). *Kachestvo zhizni po dannym oprosa v Novosibirske* [The quality of life according to the survey in Novosibirsk]. *Sociological Studies (Sotsiologicheskie Issledovaniia)*. (6). 140-145. (in Russian). doi: 10.31857/S013216250005490-2.
- Kiselnikova D.Yu. (2018). *Zhilishchnoe stroitelstvo Novosibirska v kontse XX – nachale XXI v. Osnovnye tendentsii* [Housing construction of Novosibirsk in the late 20th – early 21st century. Basic tendencies]. *Architecton: Proceedings of Higher Education*. (1(61)). 9. (in Russian).
- Kiselnikova D.Yu., Filippov V.N. (2018). *Stroitelstvo apartamentov v krupnykh rossiyskikh gorodakh na primere Novosibirska* [Construction of apartments in large Russian cities on the example of Novosibirsk]. *News of the Kazan State University of Architecture and Civil Engineering*. (1(43)). 48-54. (in Russian).
- Kolomak E.A., Trubekhhina I.E. (2014). *A Study of Agglomeration Processes on the Territory of Novosibirsk Oblast* *Regional Research of Russia*. 4 (4). 364-373. doi: 10.1134/S2079970514040108.
- Litvintsev D.B., Osmuk L.A., Litvintseva G.P. (2020). *Condos in Russia: Socio-Economic Aspect New Silk Road: Business Cooperation and Prospective of Economic Development (NSRBCPED 2019)*. 206-212. doi: 10.2991/aebmr.k.200324.039.

- Litvintseva G.P. (2007). *Novosibirsk: stroim mnogo, no kupit trudno* [Novosibirsk: we build a lot, but it's hard to buy]. *Housing construction*. (7). 2-4. (in Russian).
- Litvintseva G.P., Sidorenko O.A. (2014). *Opportunities of Improvement of Russia's Regional Residential Real Estate Market by Implementation of Foreign Experience North-East Asia Academic Forum*. 55-59.
- Litvintseva G.P., Sidorenko O.A. (2014). *Rynok zhilya i problemy ego razvitiya v Novosibirskoy oblasti* [The housing market and the problems of its development in the Novosibirsk region]. *Vestnik NSUEM*. (1). 205-225. (in Russian).
- Nizamutdinov M.M., Oreshnikov V.V. (2019). *Large cities of the Siberian Federal District: mutual influence of economic and demographic development Urbanistics*. (4). 66-72. doi: 10.7256/2310-8673.2019.4.30281.
- Rudi L.Yu., Klyueva I.S. (2019). *Kachestvennyye kharakteristiki zhilishchnogo fonda Novosibirskoy oblasti: tendentsii izmeneniy* [Qualitative characteristics of the housing in the Novosibirsk region: modern trends]. *Vestnik NSUEM*. (4). 220-232. (in Russian). doi: 10.34020/2073-6495-2019-4-220-232.
- Savelev A.V., Saveleva M.Yu., Borodina Yu.B. (2017). *Zhilishchnoe stroitelstvo – shest prichin spada i dva napravleniya uluchsheniya* [Housing construction – 6 causes of decline and 2 improvement trends]. *Eco*. (5(515)). 142-152. (in Russian).
- Shemelina O.S., Vanina O.E. (2014). *Psikhologicheskie aspekty vospriyatiya gorodskoy sredy krupnogo goroda (na primere g. Novosibirska)* [Psychological aspects of perception of the big city urban environment (on the example of Novosibirsk)]. *Balandinskie chteniya*. 9 (1). 395-404. (in Russian).
- Shmidt I.A. (2020). *Razvitie marketingovykh kommunikatsiy i analiz potrebitelskikh predpochteniy na rynke individualnogo zhilya g. Novosibirska* [Development of marketing communications and analysis of consumer preferences in the individual housing market of Novosibirsk]. *Problems of regional economy*. (2(43)). 167-174. (in Russian).
- Shuldyakova T.N., Egorova V.D. (2019). *Razvitie rynka nedvizhimosti na primere Novosibirska* [Real estate market development on the example of Novosibirsk] *Problems of quality management of education; the future generation*. 436-441. (in Russian).
- Shulekin A.N., Shulekina E.N. (2018). *Zhilishchnoe stroitelstvo v Novosibirskoy oblasti: sovremennoe sostoyanie, problemy i perspektivy razvitiya* [Housing construction in the Novosibirsk region: current state, problems and prospects of development]. *Siberian Financial School*. (6(131)). 41-49. (in Russian).
- Sidorova O.S., Mosienko N.L. (2017). *Sotsialno-prostranstvennaya segregatsiya goroda na primere rynka zhiloy nedvizhimosti Novosibirska* [Socio-spatial segregation of the city on the example of the residential market in Novosibirsk]. *Regional Research of Russia*. (2(94)). 308-325. (in Russian). doi: 10.15372/REG20170215 .

- Smirnov O.O. (2019). *Vliyaniye vysotnoy zastroyki na gorod i gorodskuyu sredu* [The impact of high-rise buildings on the city and the urban environment]. *Russian Journal of Housing Research*. 6 (1). 45-64. (in Russian). doi: 10.18334/zhs.6.1.40471.
- Sternik G.M., Sternik S.G. (2018). *Faktory i trendy razvitiya rossiyskogo rynka mnogokvartirnogo zhilya po itogam 2017 goda* [Factors and trends in the development of the russian market of multi-family housing at the end of 2017]. *Russian Journal of Housing Research*. 5 (3). 251-304. (in Russian). doi: 10.18334/zhs.5.3.39564.
- Sternik S.G., Lavrentev M.A., Sternik G.M. (2019). *Osnovnyye pokazateli i trendy rynka mnogokvartirnogo zhilya Rossii v 2018 godu* [Key indicators and market trends of the multi-family housing market in Russia in 2018]. *Russian Journal of Housing Research*. 6 (1). 87-108. (in Russian). doi: 10.18334/zhs.6.1.40580.
- Sveshnikova O.B. (2019). *Evolutsiya massovogo zhilishcha vtoroy poloviny XX veka na primere Novosibirsk* [The evolution of mass housing in the second half of the 20th century on the example of the city of Novosibirsk]. *Balandinskije chteniya*. 14 (1). 516-518. (in Russian). doi: 10.24411/9999-001A-2019-10124 .
- Sysoeva L.A. (2016). *Soderzhanie zhilya: konkurentsii pochtu ne vidno* [Maintenance of housing: almost it isn't visible to the competition]. *Tomsk State University Journal of Economics*. (2(34)). 175-187. (in Russian). doi: 10.17223/19988648/34/15.
- Varlakova V.V. (2019). *Rynok zhiloy nedvizhimosti goroda Novosibirsk* [The real estate market of the city of Novosibirsk] *Interexpo Geo-Siberia*. 134-140. (in Russian). doi: 10.33764/2618-981Kh-2019-7-134-140.
- Vorobev V.S., Sinitsyna A.S. (2017). *Sostoyaniye zhilogo fonda i prichiny deformatsiy zdaniy v gorode Novosibirske* [State housing and causes deformation of buildings in the city of Novosibirsk]. *Vestnik Sibirskogo gosudarstvennogo avtomobilno-dorozhnogo universiteta*. (4-5(56-57)). 134-144. (in Russian).
- Vorozheykina V.A. (2018). *Metodika sozdaniya koloristicheskogo portreta fragmenta goroda (na primere Novosibirsk)* [The technique of creating a colour portrait of a fragment of the city (on the example of Novosibirsk)] *Innovations in science and practice*. 142-155. (in Russian).
- Wojcik M., Tobiasz-Lis P. (2015). *Functional Potential of the Novosibirsk Urban Region in Russian Federation* *Asian Journal of Humanities and Social Studies*. 3 (2). 208-215.
- Zhadan M.S., Chernov A.V., Antonov A.A. (2019). *Analiz dinamiki uvelicheniya kolichestva uchtennykh obektov nedvizhimosti na territorii Novosibirskoy oblasti* [The analysis of the dynamics of increasing the amount of real estate on the territory of the Novosibirsk region] *Interexpo GEO-Siberia*. 193-200. (in Russian). doi: 10.33764/2618-981Kh-2019-7-193-200.