

Инсайд. Кольцово перетягивает новосибирскую агломерацию

В экономике недвижимости есть закономерность, которую профессиональные инвесторы знают наизусть, а частные покупатели почти всегда упускают: стоимость жилья растёт не после ввода инфраструктуры, а в процессе её строительства. К моменту, когда дорога открыта, а станция работает, «инфраструктурная премия» уже сидит в цене. Заработал тот, кто купил на стадии котлованов и просек.

Сейчас в Новосибирской агломерации формируется хрестоматийный кейс этой закономерности - восточное направление, район Кольцово.

Смотрим на карту строек. Восточный обход готов на 85% - достройка переведена на федеральный уровень, под контроль Росавтодора, что фактически гарантирует завершение проекта. Расширяется Чуйский тракт. Область строит магистральный выезд из Академгородка через улицу Арбузова на кольцовскую трассу. На «Технопроме-2026» обсуждались ТПУ на станции Крахаль и аэроэкспресс до Толмачёво. Параллельно в Кольцово сдано 10 соцобъектов на 2,6 млрд рублей, в планах - ещё на 18 млрд.

Такой концентрации инфраструктурных вложений нет сейчас ни в одной локации СФО. Причина понятна: СКИФ. Объект мегасайенс федерального значения не может существовать в транспортной изоляции - поэтому дороги к нему будут достроены при любом раскладе. Это редкий случай, когда у инвестора в недвижимость есть почти гарантированный драйвер роста.

При этом рынок жилья в локации пока живёт в «доинфраструктурных» ценах. Выбор готовых предложений узкий: фактически единственный масштабный проект, где квартиру у СКИФа можно купить уже сегодня, - экоград «12 дворов» в 10 минутах от центра наукограда, с форматами от доступных до семейных. Текущие цены там отражают сегодняшнюю транспортную доступность - но не ту, которая будет после ввода обхода, новых выездов и ТПУ.

Дальше - арифметика, знакомая по всем подобным кейсам от московских ТПУ до казанской агломерации: каждый введённый инфраструктурный объект конвертируется в стоимость окружающего метра. Когда стройки вокруг Кольцово завершатся, премия будет отыграна полностью - и войти в локацию по нынешним ценам станет невозможно.

Вывод стратегический: восточный вектор агломерации - это история на десятилетие, но окно входа по «старым» ценам измеряется куда более коротким горизонтом. Инфраструктура не ждёт.

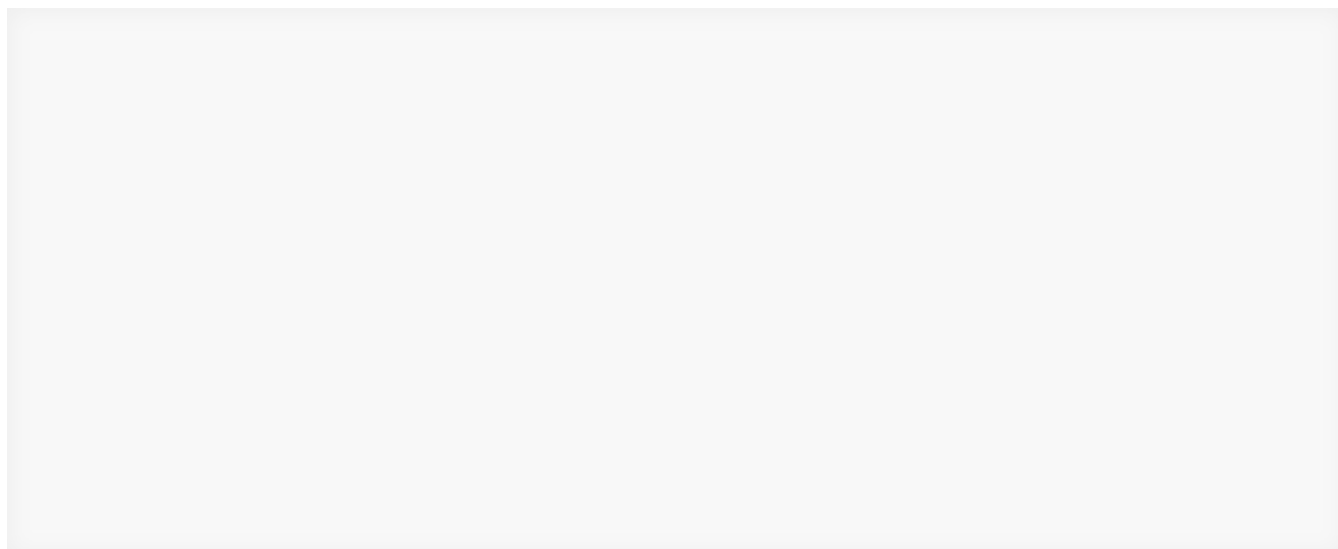




Фото: Слава Степанов

Автор: Ярослава Грин © Babr24.com Источник: t.me/arhvlasti

НЕДВИЖИМОСТЬ, НАУКА И ТЕХНОЛОГИИ, НОВОСИБИРСК 👁 2908 08.10.2026, 11:40

URL: <https://babr24.com/?IDE=298040> Bytes: 2376 / 2284 Версия для печати Скачать PDF

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- Телеграм
- Джем
- ВКонтакте
- Одноклассники

Связаться с редакцией Бабра в Новосибирской области:

nsk.babr@gmail.com

Автор текста: **Ярослава Грин.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: @bur24_link_bot

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: @irk24_link_bot

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)