

Научная статья

Original article

УДК 332.852

doi: 10.55186/2413046X_2024_9_11_429

**АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОКТЯБРЬСКОГО
РАЙОНА ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГ**
**ANALYSIS OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN THE
OKTYABRSKY DISTRICT OF YEKATERINBURG**



Броницкая Софья Александровна, преподаватель кафедры землеустройства, ФГБОУ ВО Уральский государственный аграрный университет, Екатеринбург, E-mail: ledysona@mail.ru

Гусев Алексей Сергеевич, к.б.н., доцент кафедры землеустройства, ФГБОУ ВО Уральский государственный аграрный университет, Екатеринбург, E-mail: a_anser@mail.ru

Инышева Валерия Андреевна, преподаватель кафедры землеустройства, ФГБОУ ВО Уральский государственный аграрный университет, Екатеринбург, E-mail: inyshevav@mail.ru

Хомякова Маргарита Александровна, научный сотрудник, ФГБОУ ВО Уральский государственный аграрный университет, Екатеринбург, E-mail: homyakovama@mail.ru

Вяткина Галина Владимировна, к.с.-х.н., доцент кафедры землеустройства, ФГБОУ ВО Уральский государственный аграрный университет, Екатеринбург, E-mail: vyatkina.galya@mail.ru

Bronitskaya Sofia Alexandrovna, lecturer of the Department of Land Management, Ural State Agrarian University, Ekaterinburg, E-mail: ledysona@mail.ru

Gusev Alexey Sergeevich, Candidate of Biological Sciences, Associate Professor, Head of the Land Management Department, Ural State Agrarian University, Ekaterinburg, E-mail: a_anser@mail.ru

Inysheva Valeria Andreevna, lecturer of the Department of Land Management, Ural State Agrarian University, Ekaterinburg, E-mail: inyshevav@mail.ru

Khomyakova Margarita Alexandrovna, Researcher, Ural State Agrarian University, Ekaterinburg, E-mail: homyakovama@mail.ru

Vyatkina Galina Vladimirovna, Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor of the Land Management Department, Ural State Agrarian University, Ekaterinburg, E-mail: vyatkina.galya@mail.ru

Аннотация. Рынок недвижимости имеет постоянную актуальность, как для инвесторов, строителей, юристов, так и для простых граждан, которым нужно собственное жилье для проживания. Анализ рынка недвижимости позволяет оценить эффективность мер государственной поддержки и влияние изменения ключевой ставки центрального банка на покупательский спрос в данном сегменте. Информация по объектам недвижимости отбиралась с сайтов «Авито» и «Домклик»- сервисам по поиску жилья и продаже недвижимости. Для анализа динамики цены квадратного метра жилой недвижимости Октябрьского района города Екатеринбурга были произведены расчеты на временном промежутке шести месяцев 2024 года.

Abstract. The real estate market is of constant relevance, both for investors, builders, lawyers, and for ordinary citizens who need their own housing to live in. The analysis of the real estate market makes it possible to assess the effectiveness of government support measures and the impact of changes in the central bank's key rate on consumer demand in this segment. Information on real estate objects was selected from the sites of Avito and Domclick, services for housing search and real estate sale. To analyze the dynamics of the price per square meter of residential real estate in the Oktyabrsky district of Yekaterinburg, calculations were made for a time period of six months in 2024.

Ключевые слова: оценка недвижимости, квартиры, Екатеринбург, рынок недвижимости, динамика цен, Чкаловский район

Keywords: real estate valuation, apartments, Yekaterinburg, real estate market, price dynamics, Chkalovsky district

Город Екатеринбург является столицей уральского региона и административным центром Уральского федерального округа, с численностью населения 1,5 миллиона человек. Ежегодно численность населения возрастает, в том числе за счет процессов урбанизации, вместе с этим увеличивается потребность в жилой недвижимости. Эти факторы обуславливают развитие рынка городской недвижимости, особенно остро вопрос стоит в центральном районе города, примерно треть которого занимает октябрьский район.

Для улучшения транспортной ситуации в городе предпочтительно, чтобы район проживания человека совпадал с его местом работы, однако это сложно достижимо, так как часто основной фактор при выборе жилплощади – цена. Главной точкой притяжения для занятых в организациях стал центральный. Наибольшее число организаций сосредоточено также в этом районе.

Пространственное развитие Екатеринбурга планируется направить по пути повышения эффективности использования существующих застроенных (освоенных) городских территорий, особое внимание будет уделяться формированию, развитию и гармонизации общественных пространств в разных районах города. Это позволит сформировать новый тип городской полицентричности, позволяющий снизить несбалансированное развитие городских территорий, повысить уровень транспортной доступности для окраин [1].

Методика работы предполагала двукратный анализ стоимости вторичной недвижимости Октябрьского района города Екатеринбург. В расчетах были

представлены микрорайоны, согласно генерального плана: «Центральный», «Восточный», «Юг-центра», «Чапаевский», «Истокский», «Малый исток», «Компрессорный», «Птицефабрика» (рисунок 1). Выборка состояла из 100 объектов, предлагаемых на продажу, в том числе: однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные, четырехкомнатные квартиры.

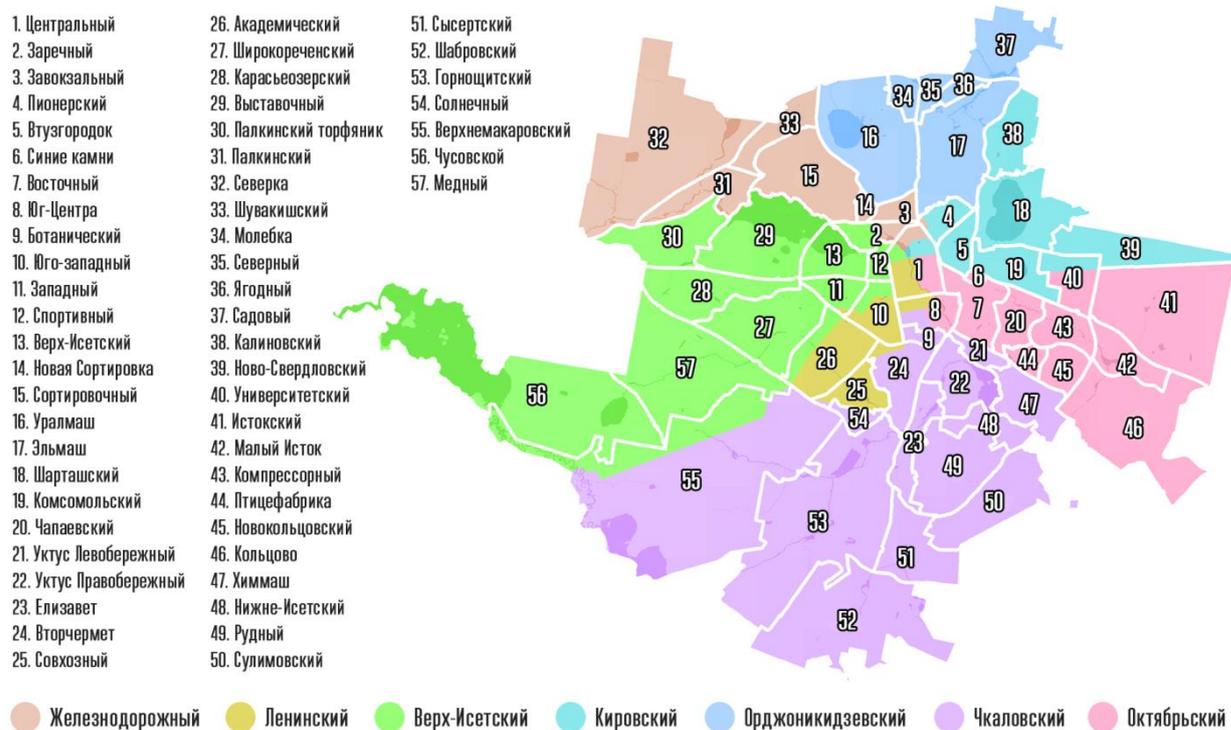


Рисунок 1 - Карта территориально-административного деления г. Екатеринбург.

Первый этап расчётов был произведен 25.04.2024 года. Средняя стоимость квадратного метра в Октябрьском районе города Екатеринбурга составила 112773 рубля/м². Согласно произведенным расчетам средней стоимости квадратного метра наибольшая стоимость была зафиксирована на четырехкомнатные квартиры (121786 рублей за метр квадратный), стоимость выше средней по району также была на однокомнатные квартиры и составила 119553 рубля за метр квадратный. Стоимость квадратного метра на двухкомнатные и трехкомнатные квартиры составила 108579 и 101173 рубля/м² соответственно (таблица 1).

Таблица 1 - Показатели стоимости квадратного метра квартир в Октябрьском районе города Екатеринбурга на 25 апреля 2024 года

Микрорайон	Цена за м2, руб.			
	1-ком. квартиры	2-ком. квартиры	3-ком. квартиры	4-ком. квартиры
Центральный	190847	158886	124766	108570
Восточный	124920	124592	119714	135336
Юг-центра	105071	88150	84574	95622
Чапаевский	104376	95240	101296	н/д
Истокский	97693	87336	76190	н/д
Малый исток	91294	59394	70967	н/д
Компрессорный	111133	н/д	99823	50829
Птицефабрика	131093	146458	132053	218571
Среднее значение	119553	108579	101173	121786

Второй этап расчётов был произведен 08.11.2024 года, сравнительная характеристика представлена в таблице 2.

Таблица 2 - Сравнительная характеристика стоимости квадратного метра квартир в Октябрьском районе города Екатеринбурга в полугодовой динамике

Микрорайон	Стоимость м2 на 25.04.2024	Стоимость м2 на 08.11.2024
Центральный	145767	207257
Восточный	126141	121984
Юг-центра	93354	169790
Чапаевский	100304	96576
Истокский	87073	75104
Малый исток	73885	86751
Компрессорный	87262	90426
Птицефабрика	157044	91125
Среднее значение	119553	117377

Средняя стоимость квадратного метра квартир в октябрьском районе города Екатеринбурга за 6 месяцев снизилась на 2%. Такая динамика связана с несколькими факторами:

1. Экономическая ситуация. В условиях роста ключевой ставки Центрального банка и повышения процентных ставок, кредиты для населения, в том числе ипотека становятся дороже. Это приводит к снижению спроса на жилье, что вынуждает продавцов снижать цены.
2. Избыток строящегося жилья. Темпы роста строительства в Екатеринбурге растут ежегодно на протяжении нескольких лет. И до середины 2024 года спрос на новостройки соответствовал предложению, однако после отмены ипотечной программы с господдержкой на новостройки и введением ограничений в части лимитов по другим программам спрос на новостройки снизился, что неизбежно привело к тому, что цены оказались под давлением.

Тренд снижения стоимости квадратного метра в октябрьском районе нельзя оценить однозначно, так как в некоторых микрорайонах был отмечен рост стоимости квадратного метра (центральный, юг-центра, компрессорный). Такая разница в ценах может быть обусловлена несколькими факторами, в том числе географическими и социально-экономическими факторами:

1. Расположение. Микрорайоны, расположенные ближе к центру города (например, Центральный), обычно имеют более высокие цены из-за удобства расположения, близости к инфраструктуре, работе, культурным и развлекательным объектам и удобному транспортному сообщению.
2. Качество жилья: квартиры в новостройках или домах с улучшенной планировкой и отделкой, современной инфраструктурой стоят дороже жилья стандартного класса.
3. Инфраструктура. Наличие развитой инфраструктуры (школы, детские сады, магазины, кафе, парки), в том числе транспортной также влияет на цену жилья.

4. Экология. Микрорайоны с лучшей экологической обстановкой могут иметь более высокую цену.

5. Социальный статус. Некоторые микрорайоны могут быть более престижными, что также влияет на цену недвижимости.

Список источников

1. Прогноз развития города Екатеринбурга / А. С. Гусев, С. А. Броницкая, И. А. Старицына [и др.] // Московский экономический журнал. – 2022. – Т. 7, № 6. – DOI 10.55186/2413046X_2022_7_6_341. – EDN NWJZHE.

2. Гусев, А. С. Анализ возможных путей развития г. Екатеринбурга / А. С. Гусев, С. А. Броницкая // Коняевские чтения : Сборник статей Международной научно-практической конференции, Екатеринбург, 09–10 декабря 2021 года. – Екатеринбург: Уральский государственный аграрный университет, 2022. – С. 125-129. – EDN TWIOVL.

3. Анализ цен на жилую недвижимость в городе Екатеринбург: правовой аспект / С. А. Броницкая, М. А. Хомякова, М. В. Алферов [и др.] // Право и управление. – 2024. – № 5. – С. 509-514. – DOI 10.24412/2224-9133-2024-5-509-514. – EDN AFYHYA.

4. Журавлева, А. Ю. Анализ рынка недвижимости на примере Октябрьского района города Екатеринбурга / А. Ю. Журавлева, Э. Р. Батыршина // Коняевские чтения: Сборник статей Международной научно-практической конференции, Екатеринбург, 09–10 декабря 2021 года. – Екатеринбург: Уральский государственный аграрный университет, 2022. – С. 110-112. – EDN ERSBVM.

5. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.studmed.ru/tepman-ln-ocenka-nedvizhimosti_343be6b.html.

6. Жигалова В.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://edu.tusur.ru/publications/3844/download>.

7. Уральская палата недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://upn.ru>.

8. Жилищный Кодекс РФ [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

9. База недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://ekaterinburg.naydidom.com/tseny/rajon-akademicheskiy/adtype-kupit>.

10. Циан. (Электронный ресурс). Режим доступа: <https://ekb.cian.ru/>.

11. Официальный портал Екатеринбурга, раздел «Комплексный профиль специализации микрорайонов города Екатеринбурга» (Электронный ресурс).

- Режим доступа: <https://м.екатеринбург.рф/официально/стратегия/новости/20907>

References

1. Forecast of the development of the city of Yekaterinburg / A. S. Gusev, S. A. Bronitskaya, I. A. Staritsyna [et al.] // Moscow Economic Journal. – 2022. – Vol. 7, No. 6. – DOI 10.55186/2413046X_2022_7_6_341. – EDN NWJZHE.

2. Gusev, A. S. Analysis of possible ways of development of Yekaterinburg / A. S. Gusev, S. A. Bronitskaya // Konyaev readings : Collection of articles of the International scientific and practical conference, Yekaterinburg, December 09-10, 2021. – Yekaterinburg: Ural State Agrarian University, 2022. – pp. 125-129. – EDN TWIOVL.

3. Analysis of prices for residential real estate in the city of Yekaterinburg: a legal aspect / S. A. Bronitskaya, M. A. Khomyakova, M. V. Alferov [et al.] // Law and management. - 2024. – No. 5. – pp. 509-514. – DOI 10.24412/2224-9133-2024-5-509-514. – EDN AFYHYA.

4. Zhuravleva, A. Yu. Analysis of the real estate market on the example of the Oktyabrsky district of Yekaterinburg / A. Yu. Zhuravleva, E. R. Batyrshina // Konyaevsky readings : Collection of articles of the International scientific and practical conference, Yekaterinburg, December 09-10, 2021. – Yekaterinburg: Ural State Agrarian University, 2022. – pp. 110-112. – EDN ERSPBM.

5. Tapman L.N. Real estate valuation [Electronic resource]. Access mode: https://www.studmed.ru/tepman-ln-ocenka-nedvizhimosti_343be6b.html .

6. Zhigalova V.N. Economics of real estate [Electronic resource]. Access mode: <https://edu.tusur.ru/publications/3844/download> .
7. Ural Chamber of Real Estate [Electronic resource]. Access mode: <https://upn.ru> .
8. Housing Code of the Russian Federation [Electronic resource]. Access mode: <http://www.consultant.ru> .
9. Real estate database [Electronic resource]. Access mode: <https://ekaterinburg.naydidom.com/tseny/rajon-akademicheskij/adtype-kupit> .
10. Cyanide. (Electronic resource). Access mode: <https://ekb.cian.ru/> .
11. The official portal of Yekaterinburg, section "Complex profile of specialization of microdistricts of the city of Yekaterinburg" (Electronic resource). - Access mode: <https://m.yekaterinburg.rf/officially/strategy/news/20907>

© *Броницкая С.А., Гусев А.С., Иньшева В.А., Хомякова М.А., Вяткина Г.В.,*
2024. Московский экономический журнал, 2024, № 11.