

Научная статья

Original article

УДК 332.852

doi: 10.55186/2413046X_2024_9_8_357

**АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ АКАДЕМИЧЕСКОГО
РАЙОНА ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГ**
**ANALYSIS OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN THE
ACADEMIC 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

Байбулатова Евгения Ильинична, лаборант кафедры землеустройства, ФГБОУ ВО Уральский государственный аграрный университет, Екатеринбург, E-mail: evgesha.play.kuznetsova@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

Baibulatova Evgeniya Plynichna, Laboratory assistant at the Department of Land Management, Ural State Agrarian University, Ekaterinburg, E-mail: evgesha.play.kuznetsova@mail.ru

Аннотация. Недвижимость как экономическая категория есть материальный актив, стоимостной эквивалент, которого определяется тем, насколько эффективно им пользуются в качестве экономического блага, товара или источника дохода. Рынок недвижимости имеет постоянную актуальность, как для инвесторов, строителей, юристов, так и для простых граждан, которым нужно собственное жилье для проживания. Анализ рынка недвижимости помогает понимать куда рынок недвижимости может двигаться в будущем и что его ожидает с учетом той специфики, по которой он сформирован. В данной статье произведен анализ вторичной недвижимости Академического района города Екатеринбург. Информация по объектам недвижимости отбиралась с сайтов «Авито» и «Домклик»- сервисам по поиску жилья и продаже недвижимости. Проанализирована имеющаяся инфраструктура района. Для анализа динамики цены квадратного метра жилой недвижимости были произведены расчеты на временном промежутке 4 месяцев 2023-2024 года и представлены данные стоимости квадратного метра с 2020 года.

Abstract. Real estate as an economic category is a tangible asset, the value equivalent of which is determined by how effectively it is used as an economic good, commodity or source of income. The real estate market is of constant relevance, both for investors, builders, lawyers, and for ordinary citizens who need

their own housing to live. The analysis of the real estate market helps to understand where the real estate market may move in the future and what awaits it, taking into account the specifics according to which it is formed. This article analyzes the secondary real estate of the Academic district of Yekaterinburg. Information on real estate objects was selected from the sites of Avito and Domclick, services for housing search and real estate sale. The existing infrastructure of the district is analyzed. To analyze the dynamics of the price per square meter of residential real estate, calculations were made for a time period of 4 months in 2023-2024 and data on the cost of a square meter were presented.

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

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

Город Екатеринбург один из крупнейших индустриальных городов России, с численностью населения 1,5 миллиона человек. Ежегодно численность населения возрастает, вместе с этим увеличивается потребность в жилой недвижимости. Эти факторы обуславливают развитие рынка городской недвижимости.

Статья 19 Жилищного Кодекса РФ гласит, что жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации [8].

Академический район – пример экспериментального инвестиционного проекта комплексного освоения территории, что соответствует мировому тренду в развитии современных городов. Район расположен в юго-западной части города Екатеринбурга и претендует на первенство по скорости и количеству строящегося жилья, прироста населения, по использованию передовых технологий в сфере строительства, благоустройства, безопасности [1].

К преимуществам комплексного освоения территории перед точечной застройкой относят: тщательное планирование расположения недвижимых объектов, единый архитектурный стиль застройки, более низкую рыночную цену за квадратный метр, планирование и строительство новых инженерных сетей. Дома с точечной застройкой отличаются ограниченной придомовой территорией, разнородным стилем архитектуры, необходимость подключаться к уже имеющимся инженерным коммуникациям, которые могут быть перегруженными и устаревшими. Важно отметить, что с 1 октября 2021 года микрорайон Академический официально стал частью восьмого одноименного района города Екатеринбурга.

До 2026 года в Академическом районе города Екатеринбурга планируется построить 13 млн. кв. м недвижимости, из которых 9 млн м² – это жилая застройка, а 4,2 млн м² – нежилой недвижимости. Строительство новых объектов недвижимости требует определения их стоимости. Тремя основными методами оценки недвижимого имущества являются сравнительный, затратный и доходный. Среди факторов, влияющих на рыночную стоимость жилой недвижимости, можно выделить: месторасположение, характеристики дома, площадь и планировку, состояние квартиры, наличие ремонта, а также уровень развития транспортной и социальной инфраструктуры.

Помимо строительства многоквартирных жилых домов, внимание уделяют и строительству социальных, коммерческих и иных инфраструктурных объектов, созданию рабочих мест, организации транспортного обслуживания и благоустройству. Академический район пользуется спросом у молодых людей, в том числе студентов, молодых семей и семей с детьми. Спрос является одним из важных факторов, влияющих на цену жилой недвижимости. Академический район имеет приемлемые цены на новое и готовое жилье, при этом отдаленность района от центра города многих отталкивает. Данный вопрос активно решается путем строительства и

усовершенствования системы общественного транспорта. Приятные условия для прогулок и велопутешествий на свежем воздухе – одно из главных достоинств Академического района, притягивающее жителей и гостей района. Преображенский парк стал любимым местом отдыха и фотосессий вне зависимости от времени года. Летом здесь проходят семейные мероприятия, зимой открывается ледовый городок и большой каток. Популярностью для пробежек и выходов на природу также пользуется Тропа здоровья в Юго-Западном лесопарке.

Инфраструктура района хорошо развита и привлекает большое количество молодых семей и семей с детьми. На данный момент в Академическом работают 15 детских садов и четыре школы №16, №19, №79 и №23 – одна из самых больших в России. Она состоит из двух корпусов, первый для младших классов, второй – для средних и старших. В школах есть бассейны, стадионы, площадки для баскетбола или хоккея.

Академический – самый быстрорастущий район Екатеринбурга. Соразмерно со строительством жилья появляются магазины, школы развития и творческие мастерские, спортивные центры и салоны красоты, кафе, рестораны. Построен торгово-развлекательный центр с кинотеатром, несколько сетевых продуктовых гипермаркетов, в том числе «ЛЕНТА» – один из самых больших в городе. Не нужно выезжать за пределы района, чтобы обратиться в поликлинику, почтовое отделение или МФЦ.

Методика работы предполагала двукратный анализ стоимости вторичной недвижимости Академического района города Екатеринбург. Выборка состояла из 20 объектов, предлагаемых на продажу, материал стен кирпич, монолит.

Первый этап расчётов был произведен 11.12.2023 года. Средняя стоимость квадратного метра в Академическом районе составила 112356 руб/м². В выбранном районе на 11.12.2023 г. средняя стоимость квадратного метра у двухкомнатных квартир является наибольшей. Можно

предположить, что спрос на эти квартиры также является наибольшим. Средняя стоимость двухкомнатной квартиры в данном районе является привлекательной для покупателей – 6640000 рублей и при этом площадь данных квартир и наличие двух комнат позволяет проживать в них молодым семьям и семьям с детьми. Высокая цена квадратного метра на трехкомнатные квартиры также объяснима стремлением покупателей к покупке квартир большей площади: средняя площадь трехкомнатных квартир составила 75,34 м². Стоимость квадратного метра четырехкомнатных квартир была наименьшей и составила 105536 руб/м². Это обусловлено тем, что средняя стоимость данных квартир превышает 10 миллионов рублей, что является большой суммой для большинства покупателей, и составила 11598000 рублей, соответственно спрос на данные квартиры меньше, что объясняет наименьшую стоимость квадратного метра.

Второй этап расчётов был произведен 22.04.2024 года. Средняя стоимость квадратного метра вторичной недвижимости в Академическом районе составила 125548 руб/м². Средняя стоимость однокомнатных квартир составила 5496280 рублей, средняя стоимость квадратного метра однокомнатных квартир Академического района города Екатеринбурга составила 142026 р/м². Средняя площадь двухкомнатных квартир составила 63,27м², что на 24,63м² больше средней площади однокомнатных квартир. При этом средняя цена квадратного метра у однокомнатных квартир выше, чем у двухкомнатных квартир на 3890 руб/м² и является наибольшей. Соответственно можно предположить, что на 22.04.2024 однокомнатные квартиры в данном районе пользуются наибольшим спросом. Средняя стоимость квадратного метра у трехкомнатных и четырехкомнатных квартир была наименьшей и составила 106793 руб/м² и 115237 руб/м² соответственно. При этом стоимость квартир находится в прямой зависимости от площади квартиры: чем больше площадь, тем выше

стоимость недвижимости и наоборот, чем меньше площадь, тем стоимость недвижимости ниже.

Сравнение стоимости жилой недвижимости Академического района города Екатеринбурга в динамике представлена в таблице 1.

Таблица 1- Показатели стоимости квартир в Академическом районе города Екатеринбурга

Количество комнат	Средняя площадь, м ²		Средняя стоимость, руб.		Средняя стоимость квадратного метра, руб/м ²	
	11.12.2023	22.04.2024	11.12.2023	22.04.2024	11.12.2023	22.04.2024
1-ком.	46,13	38,64	5020000	5496280	111145	142026
2-ком.	56,80	63,27	6640000	8821934	116771	138 136
3-ком.	75,34	81,84	8517800	9550000	115972	106793
4-ком.	112,94	113,76	11598000	13087000	105536	115 237

Таким образом, стоимость квадратного метра вторичной недвижимости в Академическом районе города Екатеринбурга за первые 4 месяца 2024 года выросла на 12%. При этом рост стоимости квадратного метра однокомнатных квартир является наибольшим и составил 27%. Также наблюдается рост стоимости двухкомнатных и четырехкомнатных квартир и составляет 18% и 9% соответственно. При этом стоимость квадратного метра трехкомнатных квартир снизилась на 8%. Наблюдаются также изменения в покупательском спросе на квартиры в данном районе: если в конце 2023 года большей популярностью пользовались двухкомнатные и трехкомнатные квартиры, то к апрелю 2024 года наиболее востребованными являются однокомнатные квартиры, при этом двухкомнатные квартиры также сохраняют свои позиции. Спрос на трехкомнатные квартиры при этом резко снижается, что приводит к падению стоимости квадратного метра данных квартир.

Рост стоимости жилой недвижимости в Академическом районе наблюдается с 2020 года. При этом цена квадратного метра выросла с января

2020 года на однокомнатные квартиры на 93%, на двухкомнатные на 109%, на трехкомнатные на 72%, на четырехкомнатные на 85%.

На рост стоимости недвижимости оказывает влияние не только покупательский спрос, но и наличие льготных условий для определенных групп населения и программ субсидирования ипотеки. Можно отметить, что ожидаемый рост рынка недвижимости превысит показатели прошлых лет.

Список источников

1. О создании административно-территориальной единицы Свердловской области с предполагаемым наименованием «Академический район города Екатеринбурга» [Электронный ресурс]: от 24 декабря 2019 года. Режим доступа: <https://ekaterinburg.pф/file/175a6667aff767ebf97af2f53bf423c0>.
2. Давыдова, З. С. Анализ рынка недвижимости жилищного фонда академического района города Екатеринбурга / З. С. Давыдова // Молодежь и наука. – 2022. – № 9. – EDN WHNQHU.
3. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.studmed.ru/tepman-ln-ocenka-nedvizhimosti_343be6b.html.
4. Жигалова В.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://edu.tusur.ru/publications/3844/download>.
5. Новый День [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://newdaynews.ru/ekaterinburg/696155.html>.
6. «РГС-Академическое» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://ekbneboskreb.ru/akademicheskiy>.
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. On the creation of an administrative-territorial unit of the Sverdlovsk region with the assumed name "Academic district of the city of Yekaterinburg" [Electronic resource]: dated December 24, 2019. Access mode: <https://екатеринбург.рф/file/175a6667aff767ebf97af2f53bf423c0> .

2. Davydova, Z. S. Analysis of the real estate market of the housing stock of the academic district of Yekaterinburg / Z. S. Davydova // Youth and science. – 2022. – № 9. – EDN WHNQHU.

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

4. Zhigalova V.N. Economics of real estate [Electronic resource]. Access mode: <https://edu.tusur.ru/publications/3844/download> .

5. New Day [Electronic resource]. Access mode: <https://newdaynews.ru/ekaterinburg/696155.html> .

6. "RGS-Academic" [Electronic resource]. Access mode: <https://ekbneboskreb.ru/akademicheskiy> .

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-akademicheskiy/adtype-kupit> .

10. Cyanide. (Electronic resource). Access mode: <https://ekb.cian.ru>

11. The official portal of Yekaterinburg, section "Comprehensive profile of specialization of microdistricts of the city of Yekaterinburg" (Electronic resource). - Access mode: <https://м .yekaterinburg.rf/officially/strategy/news/20907>

© Броницкая С.А., Гусев А.С., Инышева В.А., Хомякова М.А., Байбулатова Е.И., 2024. Московский экономический журнал, 2024, № 8.