

**ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР
ГОРОДА ДЕГТЯРСК СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Dynamics of the average cost of apartments in the city of Degtyarsk Sverdlovsk region

А. Ф. Мунарева, студент

Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук

Уральский государственный аграрный университет

(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Рецензент: А. П. Татарчук, старший преподаватель
кафедры овощеводства и плодоводства имени Н. Ф. Коняева

Аннотация

Данная статья исследует динамику средней стоимости квартир в городе Дегтярск за последний год. Проведен анализ цен на жилье и выявлены основные факторы, влияющие на изменение стоимости квартир в городе. В результате исследования было обнаружено, что средняя стоимость квартир в Дегтярске имеет тенденцию к росту, однако это изменение зависит от многих факторов, таких как экономическая ситуация в регионе, изменения в инфраструктуре и транспортной доступности, а также предложение и спрос на жилье.

Ключевые слова: жилая недвижимость, рыночная стоимость, динамика, рынок недвижимости.

Summary

This article examines the dynamics of the average cost of apartments in the city of Degtyarsk over the past year. The analysis of housing prices has been carried out and the main factors affecting the change in the cost of apartments in the city have been identified. As a result of the study, it was found that the average cost of apartments in Degtyarsk tends to increase, but this change depends on many factors, such as the economic situation in the region, changes in infrastructure and transport accessibility, as well as supply and demand for housing.

Keywords: residential real estate, market value, dynamics, real estate market.

Объектом исследования является город Дегтярск, расположенный в Свердловской области, на восточном склоне Среднего Урала, в 34 километрах на запад-юго-запад от города Екатеринбург, в долине реки Вязовка. Координаты города Дегтярск - 56°42'00" с. ш. 60°06'00" в. д. [1].

В состав городского округа Дегтярск входят четыре населенных пункта: город Дегтярск, 3 сельских населенных пункта – пос. Бережок, Вязовая, Чусовая. Площадь территории в границах городского округа составляет 17476,7 га., а города Дегтярск составляет 2075 га.

На территории городского округа расположено 3 крупных водоёма: оз. Ижбулат, Вязовский пруд, Ельчевский пруд. Основной водной артерией района является река Чусовая, протекающая к востоку от г. Дегтярска в 6-7 км.

В городском округе располагается Дьячковское месторождение колчеданных и вкрапленных руд, глин, месторождение габбро и проявления строительного камня.

Город имеет холмисто-увалистый рельеф. В центре района возвышается гора Караульная с абсолютной отметкой 430 м. В западной части района находится гора Сухарная с абсолютной отметкой 485 м.

Через город проходит дорога областного значения Курганово - Первоуральск, которая имеет выходы на дороги республиканского значения Екатеринбург - Полевской и Екатеринбург – Красноуфимск.

Городской округ Дегтярск обладает существенным туристско – рекреационным потенциалом: на его территории расположены живописные лесные и горные массивы, которые могут быть использованы для организации зон активного отдыха; водоемы (в том числе озеро Ижбулат), обладающее, запасами лечебных грязей – сапропелей).

Экономические характеристики

Численность населения городского округа Дегтярск по состоянию на 01.01.2023 года составляет 15 134 человек, в том числе городского населения 15 061 человек, сельского - 73 человека. Следует отметить, что увеличение численности населения происходит за счет миграционного прироста. [2].

На территории городского округа Дегтярск осуществляют деятельность предприятия по трем основным видам:

- добыча полезных ископаемых (ООО «Уральское карьероуправление»);
- обрабатывающее производство.

ЗАО «Уралтехфильтр-Инжиниринг» – это узкоспециализированное предприятие, основные виды деятельности которого – разработка и производство фильтрующих элементов для технологической фильтрации газообразных и жидких сред;

ООО «ЦВЕТМЕТА» и ООО «Уралавтоматика-инжиниринг»; производство и распределение энергоресурсов (ОАО «МРСК Урала», «Свердловэнерго», АО «ГАЗЭКС», АО «Уралсевергаз», МУП «Теплоснабжающая компания городского округа Дегтярск», ООО «АВТ ПЛЮС»);

- и другие предприятия:

ООО «Уральский завод газового и противопожарного оборудования» – современное производственное предприятие, ориентированное на серийный выпуск стальных газовых баллонов промышленного, военного, морского, авиационнокосмического и гражданского назначения.

ООО Торговый Дом «Промышленные покрытия» – это современное предприятие с полным циклом производства, которое занимается созданием прочных и долговечных полов.

Швейный цех производства компании «RAY» – это шейное производство, осуществляющее пошив профессиональной спортивной одежды;

- ООО «Торговый Дом Гросс» [1].

Динамика рыночной стоимости недвижимости

Динамика стоимости на недвижимость – это изменение цен на недвижимость с течением времени. Она может быть положительной или отрицательной. Зависит от многих факторов, таких как спрос и предложение, экономические условия, процентные ставки и регулирование правительства.

Рыночная стоимость недвижимости определяется как цена, по которой объект может быть продан на открытом и конкурентном рынке, при условии, что продавец и покупатель не испытывают давления и обладают полной информацией о сделке, объекте и текущей рыночной ситуации.

Рыночная стоимость зависит от состояния рынка на дату сделки между покупателем и продавцом, и может изменяться при изменении рыночных условий.

В таблице 1 показаны значения средних цен за 1 м² общей площади и средней стоимости квартир в Дегтярске на вторичном рынке. Данные взяты на сайте Мирквартир на начало 2022 и начало 2023 года [4].

Таблица 1

Стоимость квартир на вторичном рынке в городе Дегтярск, на начало 2022 и 2023 года

Характеристика		2022 г.	2023 г.	Изменение цены за год, %
Цена за 1 м ² , руб	однокомнатные	30 278	40 363	33
	двухкомнатные	26 867	39 324	46
	трехкомнатные	30 671	33 255	8
	четырёхкомнатные	22 581	25 770	14
Среднее значение		22 079,4	27 742,4	26
Средняя стоимость квартиры, руб.	однокомнатные	908 000	1 297 000	43
	двухкомнатные	1 159 600	1 640 000	41
	трехкомнатные	1 800 000	2 050 000	13
	четырёхкомнатные	2 000 000	2 000 010	0,01
Среднее значение		1 173 520	1 397 400	19

В 2022 – 2023 годах стоимость и средняя стоимость квадратного метра увеличилась для всех типов квартир в Дегтярске: средняя стоимость квадратного метра квартир в 2022 году составляла 22 079,4 рубля, а в 2023 году – 27 742,4 рубля. Средний показатель стоимости квартиры в 2022 году – 1 173 520 рублей, в 2023 году – 1 397 400 рублей.

Среднее значение 1 м² общей площади увеличилось на 26%. Наибольший рост произошёл у двухкомнатных квартир — на 46%, а наименьший - у трехкомнатных квартир - на 8%. Для однокомнатных цена выросла на 33%, а для четырёхкомнатных на 14%.

Средняя цена на квартиры выросла на 19%. Максимальное увеличение составляет 43% для квартир с одной комнатой и наименьшее – 0,01% для квартир с четырьмя комнатами; квартиры с двумя комнатами подорожали на 41%, а квартиры с тремя комнатами – на 13%.

На рисунке 1 представлена динамика изменения стоимости недвижимости в городе Дегтярск. Данные взяты за период – апрель 2022 год по апрель 2023 год [3].

В рисунке 1 показано, что в апреле 2022 года средняя стоимость квартир была равна 2 305 177 рублей, а в апреле 2023 года она составила 1 639 200 рублей. Цена понизилась на 665 977 рублей. Максимальная цена за данный период была в апреле 2022 года, а минимальная в июне 2022 года – 1 270 837 рублей. Причина, по которой квартиры в апреле 2022 году были дороже – повышение спроса. Летом и спрос, и предложение, как правило находятся в стадии наименьшей активности, поэтому и цена по сравнению с другими месяцами меньше.

Таким образом, из исследования изменения динамики стоимости недвижимости, можно подвести итог, что средняя стоимость квартир в Дегтярске имеет тенденцию к росту, однако это изменение зависит от таких факторов, как:

- экономическая ситуация в стране;
- изменения в инфраструктуре;
- предложение и спрос на жильё.

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ ДЕГТЯРСК ЗА ПЕРИОД АПРЕЛЬ 2022-АПРЕЛЬ 2023

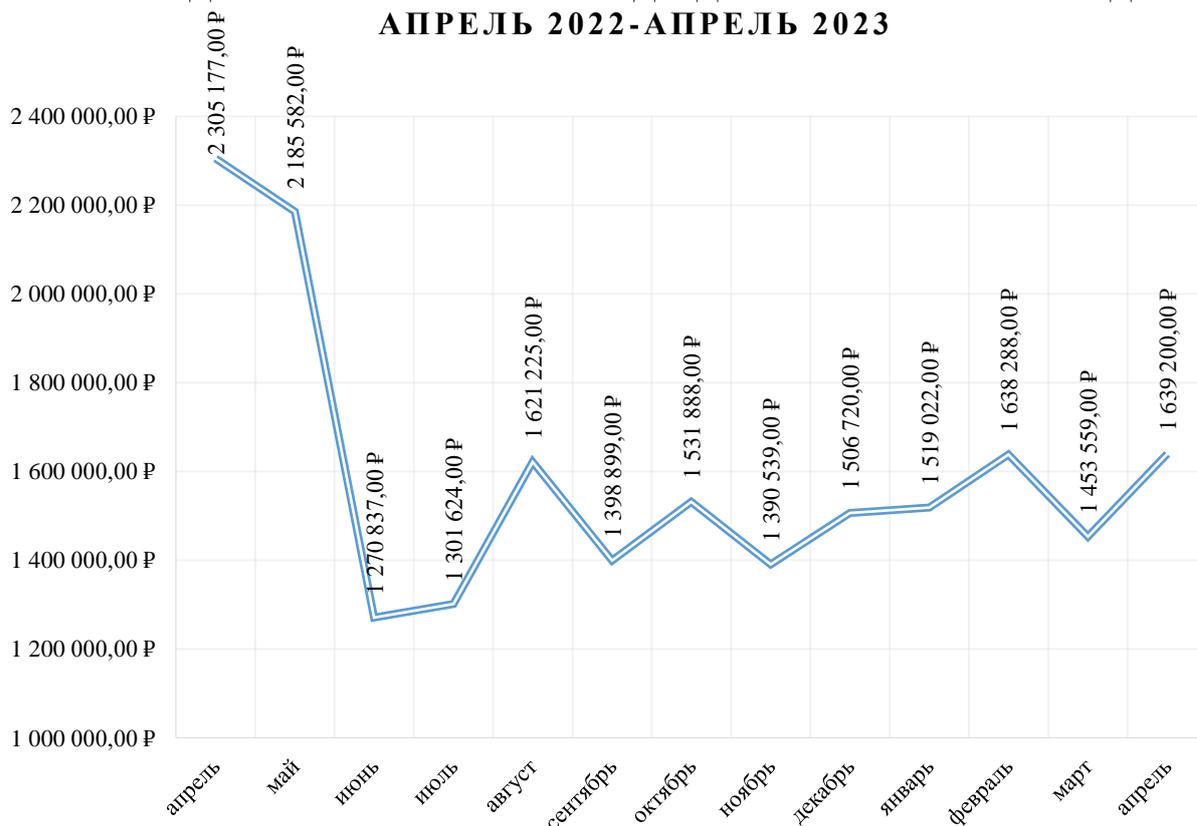


Рис. 1. Динамика изменения стоимости недвижимости в городе Дегтярск за период – апрель 2022 год по апрель 2023 год

Библиографический список

1. Официальный сайт ГО Дегтярск [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.degtyarsk.ru/>.
2. Управление Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области и Курганской области [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://66.rosstat.gov.ru>.
3. Гид по районам дегтярска на портале недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://degtyarsk.naydidom.com/gid>.
4. Цены на продажу квартир в Свердловской области, Дегтярск // МИРКВАРТИР [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://degtyarsk.mirkvartir.ru/prodazha-kvartir/>.