

## РАЗВИТИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ БОГДАНОВИЧ Development of the real estate market in the city of Bogdanovich

**А. Э. Мухутдинова**, 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 плодородства имени Н. Ф. Коняева

### **Аннотация**

В статье дано определение рынка недвижимости, а также описана цель работ, связанных с развитием рынка. Так же указаны задачи, которые необходимы для дальнейшего развития рынка жилой недвижимости.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, Богданович, жилая недвижимость.

### **Summary**

The article gives a definition of the real estate market, and also describes the purpose of the work related to the development of the market. The tasks that are necessary for the further development of the residential real estate market are also indicated.

**Keywords:** real estate market, Bogdanovich, residential real estate.

Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования [4].

Рынок жилой недвижимости представляет собой систему экономических, правовых и материальных отношений, связанных с удовлетворением потребности в жилье за счет взаимозаменяемых объектов недвижимости при различных формах прав собственности [1].

Богданович – административный центр городского округа Богданович, расположенный в 99 километрах к востоку от Екатеринбурга. Является важным железнодорожным узлом. Неофициально город разделен на две части: северную и южную [2].

Климат в Богдановиче умеренно континентальный, с теплым летом и холодной зимой. Времена года в городе четко выражены, погода склонна к резкой изменчивости.

На 1 мая 2023 численность населения (постоянных жителей) Богдановича составляет 45 969 человек. По сравнению с 2022 годом, население города значительно увеличилось, в связи с этим повышается спрос на жилую недвижимость [3].

Общее состояние города является благоприятным для проживания, но есть некоторые факторы, которые негативно влияют на развитие недвижимости в городе Богданович. Такими факторами являются:

1. Экологическая обстановка в городе. На территории города Богданович проходит Федеральная трасса, которая приводит к скоплению автомобильных пробок и загрязнению воздуха выхлопными газами. Также на территории города большое количество промышленных предприятий, которые загрязняют воздух вредными веществами. Таким образом, экологическая обстановка не является благоприятной и негативно влияет на развитие рынка недвижимости.

2. Отсутствие новых жилых домов. В городе Богданович не осуществляется строительство новых, современных жилых зданий. Так как число людей, проживающих в городе с каждым годом увеличивается, то и спрос на недвижимость растет, но отсутствие с 2012 года новостроек приводит к повышению цен на вторичном рынке недвижимости. Во избежание данной проблемы необходимо произвести постройку новых домов.

В городе Богданович 296 квартир выставлено на продажу, из них больше всего однокомнатных – 50%, а меньше всего четырехкомнатных и многокомнатных квартир – 3%.

В таблице 1 представлена сводная статистика общего числа построенных домов по Богдановичу с указанием суммарной площади по годам.

Таблица 1

**Сводная статистика общего числа построенных домов по Богдановичу**

Год постройки	Суммарная площадь, м <sup>2</sup>	Число домов, шт.	Кол-во квартир, шт	Жилая площадь, м <sup>2</sup>
2012	972.7	1	21	972.70
2011	6370.2	2	116	6092.60
2009	5084.91	1	102	4825.80
2007	1719.4	1	39	1655.80
2003	2874.6	1	60	2874.60
2000	3223.8	1	60	3223.80
1999	2969.3	1	57	2864.40
1997	2816	1	65	2816.00
1996	2945.6	1	59	2875.00
1994	11491.1	2	214	10495.90
1993	46360.68	5	475	46214.88
1992	607.5	2	14	607.50
1991	14725.6	4	298	14691.40
1990	15483.3	4	304	14949.30
1989	23588.79	5	472	23347.19
1988	21823.49	6	329	16890.19
1987	8388.6	4	250	8355.00

Из данных таблицы видно, что последняя новостройка в городе Богданович была построена в 2012 году.

Средняя стоимость квартир в Богдановиче – 1 916 288 рублей. Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> квартир в городе Богданович – 43 784 рубля. Из них самые дорогие - однокомнатные, их средняя стоимость составляет 53 177 рублей. Квартирами с наиболее низкой ценой являются четырехкомнатные и многокомнатные, средняя стоимость которых – 34 633 рубля.

Наблюдается увеличение цен за период с начала 2022 по начало 2023 гг. Среднее значение цен за 1 м<sup>2</sup> на первичном рынке увеличилось на 57%. А на вторичном рынке наблюдается снижение цен на 49%.

В таблице 2 представлена характеристика сравнения первичного и вторичного рынков по стоимости квартир.

**Сравнительная характеристика первичного и вторичного рынков недвижимости  
в г. Богданович по ценам за май 2023 года**

Количество комнат в квартире	Первичный рынок, руб./м2	Вторичный рынок, руб./м2	Изменение цены, руб.
1-комнатные	37 920	44 933	-7 013
2-комнатные	30 903	42 496	-11 593
3-комнатные	33 636	43 924	-10 288
4-комнатные	-	35 236	-

Из данных таблицы 2 можно сделать вывод, что в 2023 году цены на вторичном рынке выше, чем на первичном. Связано это с тем, что спрос на вторичный рынок больше.

На рисунке 1 представлена этажность домов в городе Богданович.

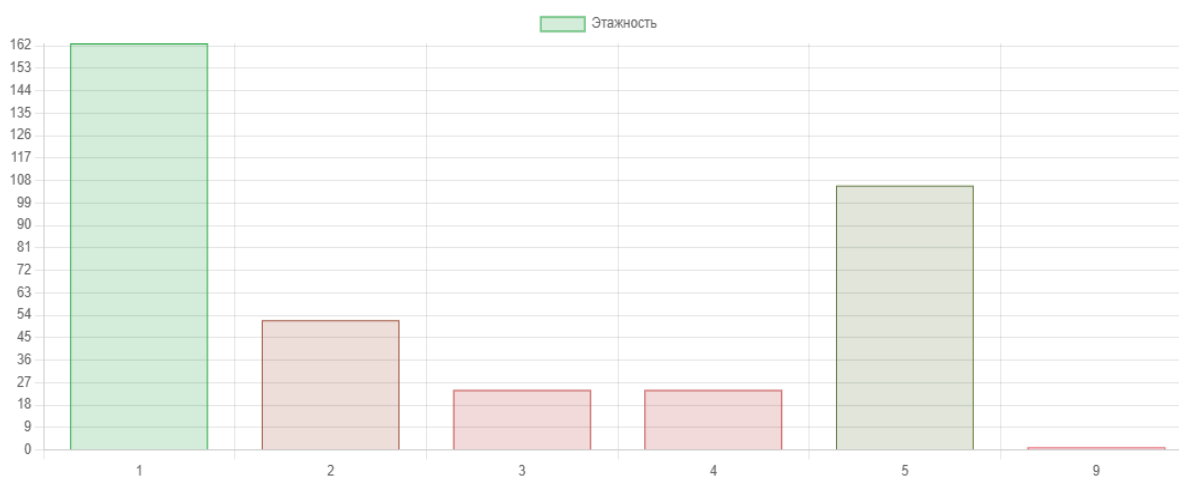


Рис. 1. Этажность домов в городе Богданович

Из данного рисунка можно отметить, что в Богдановиче преобладают дома 1 и 5 этажей.

По данным на 2023 год показатели многоквартирных домов в городе следующие:

- этажность домов: от 1 до 9 этажей;
- года постройки: 1902 – 2013;
- больше всего этажей: 9 – 1 дом;
- больше всего квартир: 171 – 1 дом;
- больше всего подъездов: 10 – 2 дома;
- больше всего домов: ул. Партизанская – 25 домов.

В условиях противоречивости факторов, прогноз цен на недвижимость в 2023 году не дает однозначного ответа на вопрос, что ожидать.

К факторам, влияющим на повышение цен, можно отнести: высокий спрос и низкая обеспеченность граждан жильем; поддержка государства по выдаче ипотечным кредитам.

К факторам, влияющим на снижение цен можно отнести: низкую платежеспособность граждан; ожидание дальнейшего падения цен; неблагоприятную экологическую обстановку города.

Для успешного развития человеческого потенциала в современном мире необходимо создать комфортные условия для жизнедеятельности каждого индивидуума. В настоящий момент развития общества и экономики на передний план выходит потребность людей в жилье. Однако большая часть населения сталкивается с проблемой отсутствия необходимой, для улучшения жилищных условий, суммы денежных средств и невозможностью их накопления. В связи с низким уровнем дохода всего 1-3 % населения РФ имеет возможность приобрести недвижимость на собственные средства. Остальная часть населения вынуждено прибегнуть к привлечению заемных денежных средств, либо обратиться за помощью к администрации города.

Для дальнейшего развития рынка жилой недвижимости в городе Богданович, необходимо решить поставленные вопросы и улучшить экологическую обстановку города.

### **Библиографический список**

1. *Цыганенко В. С.* Экономика рынка недвижимости // Рынок недвижимости. 2008. № 4. С. 5-8.
2. История города [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.gobogdanovich.ru/index.php/city-district/istoriya-goroda>.
3. Недвижимость в Богдановиче [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://bdex.ru/realty/sverdlovskaya-oblast/bogdanovich/>.
4. Рынок недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/rynok-nedvizhimosti-opredelenie-razvitie-v-rf-segmentatsiya>.