

АНАЛИЗ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДАВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ УДАЛЁННОСТИ ДО ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГ
Analysis of the cost of residential real estate in the cities of the Sverdlovsk region, depending on the distance to the city of Yekaterinburg

Д. А. Охотинская, 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 данной статье проведен анализ рынка недвижимости в городах Свердловской области в зависимости от удалённости до города Екатеринбург.

Ключевые слова: Рынок недвижимости, цена объекта, состояние рынка жилья.

Summary

This article analyzes the real estate market in the cities of the Sverdlovsk region, depending on the distance to the city of Yekaterinburg.

Keywords: The real estate market, the price of the object, the state of the housing market.

Переход на рыночные отношения в экономике привел к резкому сокращению жилищного строительства за счет средств государственного бюджета, который раньше являлся основным источником капиталовложений в жилищную сферу.

На цену объекта недвижимости влияют в основном такие факторы:

- качество объекта (тип дома, материал стен, этаж, планировка, состояние жилья);
- размеры объекта (количество комнат, общая и жилая площади);
- месторасположение (близость к центру, близость к промышленным предприятиям и другим источникам загрязнения атмосферы, близость к транспортным магистралям и остановкам транспорта и т.д.).

Екатеринбург — четвертый по численности населения город в России, административный центр Свердловской области и Уральского федерального округа. Основанный как город-крепость в 1723 году, Екатеринбург находится в центральной части Евразийского материка, на границе Европы и Азии [11].

Екатеринбург занимает площадь в 114289 гектаров или 1142,89 квадратных километра. Население - 1539371 чел. (2023 г.)

По объёму экономики Екатеринбург занимает третье место в стране, после Москвы и Санкт-Петербурга. Это один из крупнейших в стране центров торговли, финансов, туризма, телекоммуникаций и информационных технологий, важнейший транспортно-логистический узел (международный аэропорт, через город проходит Транссибирская магистраль и 6 федеральных автотрасс) и промышленный центр.

В Екатеринбурге существует 6 ценовых поясов:

- центр – район, ограниченный улицами Московская, Челюскинцев, Восточная, Большая-кова;
- 1-й пояс: автовокзал, ВИЗ, Парковый, Юго-Западный, Втузгородок, Шарташский рынок;
- 2-й пояс: Заречный, Ботанический, Южный, ЖБИ, Пионерский, Синие камни;
- 3-й пояс: Уралмаш, Эльмаш, Вокзальный, Новая Сортировка;
- 4-й пояс: Завокзальный, Шинный, Вторчермет, Аппаратный, Старая Сортировка, Хим-маш, Лечебный, Уктус, Компрессорный;
- 5-й пояс: Шарташ, Изоплит, Кольцово, Птицефабрика, Елизавет, УНЦ, Семь ключей, Руд-ный, Исток, Шабровский, Широкая речка, Палкино.

Вышеперечисленные факторы влияют на цену жилья и в других городах области, причем в больших городах (Нижний Тагил, Каменск-Уральский) близость к центру также влияет на цену, хотя и в меньшей степени, чем в Екатеринбурге [1].

Наибольшим спросом пользуются относительно недорогие 1-2 комнатные квартиры, устойчивым спросом – полнометражные.

В настоящее время уровень цен на квартиры и общая ситуация на рынке недвижимости в большей степени зависит от состояния производства на одном или нескольких градообразующих предприятиях города.

На территории Свердловской области находится 47 городов, из них:

- город миллионер – Екатеринбург;
- крупный город – Нижний Тагил;
- большие города – Каменск-Уральский, Первоуральск;
- 28 средних городов (Серов, Новоуральск, Верхняя Пышма, Березовский, Асбест, Ревда, Полевской, Краснотурьинск, Лесной, Верхняя Салда, Качканар, Красноуфимск, Алапаевск, Реж, Ирбит, Сухой Лог, Тавда, Артёмовский, Богданович, Заречный, Кушва, Камышлов, Карпинск, Североуральск, Среднеуральск, Невьянск, Красноуральск, Сысерть);
- 15 малых городов (Нижняя Тура, Кировград, Нижняя Салда, Туринск, Арамилы, Талица, Дегтярск, Ивдель, Новая Ляля, Верхний Тагил, Нижние Серги, Верхняя Тура, Михайловск, Верхотурье, Волчанск).

А также 26 посёлков городского типа (Рефтинский, Арти, Белоярский, Свободный, Верхняя Синячиха, Бисерть, Пышма, Малышева, Сосьва, Шаля, Тугулым, Верхние Серги, Верхнее Дуброво, Ачит, Верх – Нейвинский, Мартюш, Дружинино, Горноуральский, Атиг, Пелым, Махнево, Староуткинский, Пионерский, Уральский, Гари, Натальинск).

Города Свердловской области по состоянию рынка жилья можно разделить на две группы.

Первая группа - смешанная «долларово-рублевая», то есть предложения и купля-продажа и в рублях, и в долларах. В эту группу входят города, где наблюдается заметный рост цен на жилье, который обусловлен двумя основными факторами.

Во-первых, ростом объемов производства на градообразующих предприятиях и, как следствие, повышением благосостояния населения (Нижний Тагил, Каменск-Уральский, Красно-турьинск, Первоуральск, Ревда).

Во-вторых, близостью к Екатеринбургу (Верхняя Пышма, Среднеуральск, Полевской, За-речный, Березовский).

Вторая группа – «рублевая». К этой группе относятся города, в которых наблюдается незначительный рост цен на жилье, обусловленный в основном общими инфляционными процессами в стране. Это города, в которых градообразующие предприятия не развиваются (Ир-бит, Реж, Артёмовский), и города, расположенные далеко от областного центра (Тавда, Крас-ноуфимск, Карпинск, Волчанск) [2].

Среди факторов, влияющих на перспективу развития рынка жилья можно выделить рост объемов производства на градообразующих предприятиях, что приведет к повышению благосостояния населения - росту заработной платы, увеличению отчислений в местный бюджет (пенсии, зарплата бюджетникам).

На рынок повлияют:

- увеличение платы за коммунальные услуги, что, несмотря на льготы, заставит семьи с невысокими доходами обменивать жилплощадь на меньшую;
- прогнозируемое снижение численности населения (увеличение смертности, снижение рождаемости – в большинстве молодых семей один ребенок) и изменение возрастной структуры (увеличение доли населения пожилого возраста) [3].

Таблица 1

Средняя стоимость жилой недвижимости в городах Свердловской области, 2023г.

Город	Комната, руб/м ²	1 ком-я квартира руб./м ²	2 ком-я квартира руб/м ²	3 ком-я квартира, руб/м ²	4 ком-я квартира, руб/м ²	Материал стен	Расстояние от Екатеринбурга
Ирбит	32184	55410	54460	41349	51697	кирпичный	175 км
Белоярский	41968	35025	30455	33131	42667	кирпичный	55 км
Верхняя Пышма	58419	86903	71697	73500	62245	кирпичный	17 км
Полевской	30606	47554	39700	38853	37100	панельный	153 км
Каменск-Уральский	36531	46093	45429	51400	44621	панельный	102 км
Дегтярск	28347	30278	26667	30671	22581	кирпичный	65 км
Ревда	26688	46566	43215	45117	40912	кирпичный	49 км
Березовский	51332	96751	82947	91661	85120	кирпичный	12 км
Богданович	21335	34700	34443	39290	33466	панельный	97 км
Среднеуральск	35438	71213	65670	57854	38819	панельный	26 км
Арти	25466	32076	28452	31027	28300	панельный	172 км
Артёмовский	17911	21717	23829	19251	19888	кирпичный	96 км
Тавда	16413	34807	34734	31944	-	панельный	310 км
Туринск	20833	20203	21023	23018	22552	панельный	228 км
Талица	24300	44712	41553	40112	33051	кирпичный	191 км
Серов	20104	34892	34893	36080	32845	кирпичный	307 км

Исходя из выше указанной таблицы, можно сказать следующее, что стоимость жилой недвижимости в каждом городе значительно разная. Такой скачок цен мог произойти из-за различных экономических, политических, социальных или других внешних факторов, такие как увеличение цен на материалы или увеличение стоимости обслуживания оборудования.

Чем дальше город от Екатеринбурга, тем меньше стоимость квартир.

Библиографический список

1. Как менялись цены на недвижимость в Свердловской области [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://blog.domclick.ru/nedvizhimost/post/kak-menyalis-ceny-na-nedvizhimost-v-sverdlovskoj-oblasti-v-pervoj-polovine-2022-goda>.
2. Обзор рынка недвижимости Свердловской области [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://ntagil-info.ru/biznes/obzor-rynka-nedvizhimosti-sverdlovsk.html>.
3. Рынок жилья г. Екатеринбурга и Свердловской области [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/45927/1/piperr_2004_47.pdf.