

**МОНИТОРИНГ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
В ГОРОДЕ СРЕДНЕУРАЛЬСК СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**
Monitoring of the real estate market in the city of Sredneuralsk, Sverdlovsk region

О. Е. Поздина, 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 дана краткая характеристика города Среднеуральск Свердловской области. Указаны понятие недвижимого имущества, жилой недвижимости, анализа рынка жилой недвижимости. Приведены в пример рисунки, на которых указано количество домов, построенных в городе за последнее время и изменение средней стоимости одного квадратного метра за последние три месяца.

Ключевые слова: недвижимость, население, квадратный метр, жилая недвижимость, стоимость, рынок, спрос, предложение.

Summary

This article gives a brief description of the city of Sredneuralsk, Sverdlovsk region. The concept of real estate, residential real estate, analysis of the residential real estate market is indicated. As an example, drawings are given, which indicate the number of houses built in the city recently and the change in the average cost per square meter over the past three months.

Keywords: real estate, population, square meter, residential real estate, cost, market, demand, supply.

Датой основания города Среднеуральск считается 1931 год. Эту дату напрямую связывают с началом строительства государственной районной электростанции, которая теперь носит название Среднеуральская ГРЭС. Ранее, сразу же после начала строительства города, Среднеуральск входил в подчинение Верхнепышминского городского округа, но теперь же он является самостоятельной административной единицей, которая включает в себя не только сам город, но и такие населенные пункты, как деревни Коптяки и Мурзинка, а также поселок Кирпичный [1].

Среднеуральск является городом спутником Екатеринбурга. Он находится всего лишь в 16 километрах от столицы Свердловской области и в 8 километрах от не менее крупного города – Верхняя Пышма. Расположился город Среднеуральск на берегу Исетского озера, на восточном склоне Среднего Урала. Высота над уровнем моря составляет 277 метров. Координаты города: 56°59'21" с.ш. и 60°27'59" в.д.

Численность населения Среднеуральского городского округа на конец 2022 года составляла 23 680 человек. Среди всех городов Российской Федерации Среднеуральск занимает 592 место по численности населения. В состав населения, в основном, входят русские – 88,8%, остальное население составляют татары – 5% и башкиры – 1,4%.

Город постоянно строится и развивается, появляется все больше и больше различных предприятий, а значит и рабочих мест. Именно поэтому численность населения с каждым годом только увеличивается. Данные, полученные от службы государственной статистики являются подтверждением этому. Ниже, на рисунке 1 представлен график численности населения в городе Среднеуральск за последние 10 лет.



Рис. 1. График численности населения города Среднеуральск

Так как численность населения Среднеуральска постоянно растет, то город нуждается не только в рабочих местах, но в постоянном увеличении недвижимого имущества. Ниже попробуем более подробно проанализировать, как стоимость, так и количество недвижимого имущества в городе.

Вообще, понятие недвижимого имущества является многогранным, так как оно включает в себя огромное количество объектов, которые сами по себе являются недвижимыми. Если разбираться подробнее, то в категорию недвижимого имущества можно отнести все то, что не может передвигаться вместе со своим владельцем от места своей регистрации. Например, недвижимым имуществом можно назвать участки недр нашей земли, обычные земельные участки, различные здания, строения, постройки, а также, что самое необычное в нашем законе причисляется к недвижимому имуществу – суда внутреннего, дальнего плавания.

Подробнее прочитать про определение недвижимого имущества можно в статье 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Жилая недвижимость – это недвижимость, которая подходит как для постоянного, так и для временного проживания людей, а также, жилая недвижимость имеет преимущество – в ней можно получить официальную регистрацию [2].

Анализ рынка жилой недвижимости – это определённый вид деятельности, главная цель которого – предоставление информации лицам, которые совершают или только планируют

совершить какие-либо операции на рынке недвижимости. Процедура анализа рынка включает в себя: мониторинг рынка, сбор информации о его состоянии.

Ниже на графике представлено количество вновь построенных домов в городе Среднеуральск Свердловской области. Данные представлены за последние 5 лет, с 2018 года по 2022 год (рис. 2).

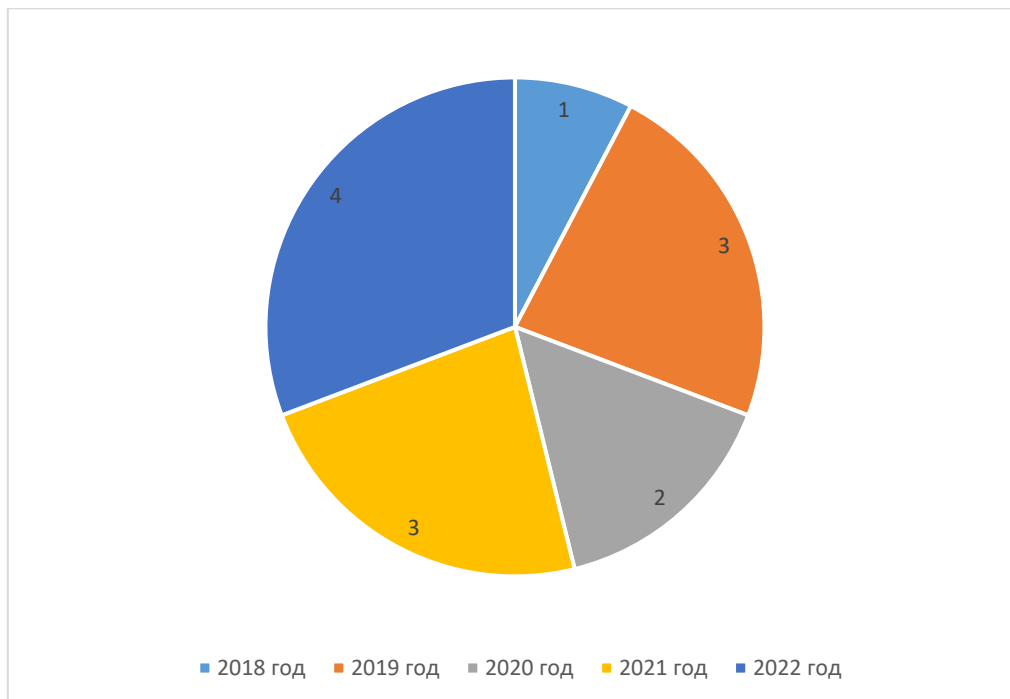


Рис. 2. Количество построенных домов в городе Среднеуральск, 2018-2022 гг.

За последнее время количество вновь построенных домов возросло. За 2022 год было построено наибольшее количество домов (740), а в 2018 году – наименьшее (252) [3].

Рыночная стоимость – это стоимость, которая определяется исходя из состояния самого объекта, его физического износа, а также места его положения, инфраструктуры, спроса и предложения продаваемых рядом объектов.

Динамика стоимости – это её изменение за какое-либо определенное время с учётом различных факторов.

Спрос и предложения играют важную роль на рынке недвижимости, так как именно из-за них цены либо растут, либо понижаются. Повышение цены в экономике называется инфляционным процессом, а понижение – дефляционным.

Средняя стоимость недвижимости в динамике за последний год составила:

- 2 930 824 рублей – средняя стоимость квартиры в Среднеуральске за май 2023 года -15% относительно апреля;
- 69 980 рублей- средняя стоимость одного квадратного метра квартиры в Среднеуральске за май 2023 года +2% относительно апреля [4].

Ниже, на рисунке 3 указано изменение стоимости одного квадратного метра в городе Среднеуральск за последние три месяца (6 марта 2023 года – 6 июня 2023 года).

	Средняя площадь	Средняя стоимость квартир		Средняя стоимость м ²	
однокомнатные квартиры	▲ 35.70 м ²	▲ 2 093.00 т.р.	+ 0.57%	▼ 58.82 т.р.	- 0.73%
двухкомнатные квартиры	▼ 49.20 м ²	▼ 2 680.00 т.р.	- 10.85%	▼ 54.24 т.р.	- 2.73%
трехкомнатные квартиры	73.00 м ²	▼ 3 107.50 т.р.	- 2.43%	▼ 42.66 т.р.	- 2.83%
Все объекты	▲ 48.35 м ²	▼ 2 533.00 т.р.	- 2.08%	▼ 54.21 т.р.	- 3.49%

Рис. 3. Изменение средней стоимости одного квадратного метра в городе Среднеуральск

По данному рисунку можно отметить, что в целом стоимость квартиры и стоимость квадратного метра стала ниже, увеличилась же только средняя стоимость однокомнатных квартир на 0,57% [2].

Среднеуральск молодой и строящийся город, который при всех своих достоинствах ещё и находится довольно близко к столице Урала. Именно этот факт и привлекает в город все больше и больше новых жителей. При этом стоимость недвижимости ниже, чем в самом Екатеринбурге или Пышме, что является большим плюсом, так как купив недвижимость по более низкой цене жители могут с лёгкой доступностью посещать город Екатеринбург каждый день, например, даже работать в нем.

Библиографический список

1. Характеристика города Среднеуральск [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://sredneuralsk.midural.ru>.
2. Состояние рынка недвижимости в городе Среднеуральск [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://domreestr.ru/>.
3. Стоимость недвижимости в городе Среднеуральск и ее динамика [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://ekb.cian.ru/>.
4. Динамика стоимости квартир в городе Среднеуральск [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://sredneuralsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit/>.