

**АНАЛИЗ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
В ВЕРХ-ИСЕТСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГ**
**Analysis of the cost of residential real estate
in the verkh-isetsky district of the city of Ekaterinburg**

А. С. Ильиных, студент

Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук
Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Аннотация

В статье проанализирована стоимость жилой недвижимости в Верх-Исетском районе города Екатеринбург. Рынок недвижимости представляет собой совокупность региональных, локальных рынков, существенно отличающихся друг от друга по уровню цен, уровню риска, эффективности инвестиций в недвижимость, в связи с этим необходим регулярный анализ стоимости жилой недвижимости.

Ключевые слова: анализ стоимости, стоимость жилой недвижимости, жилая недвижимость, Верх-Исетский район, город Екатеринбург.

Summary

The article analyzes the cost of residential real estate in the Verkh-Isetsy district of Yekaterinburg. The real estate market is a combination of regional and local markets that differ significantly from each other in terms of price levels, risk levels, and the effectiveness of real estate investments. In this regard, regular analysis of the cost of residential real estate is necessary.

Keywords: cost analysis, cost of residential real estate, residential real estate, Verkh-Isetsy district, city of Yekaterinburg.

В целом рынок недвижимости представляет собой совокупность региональных, локальных рынков, существенно отличающихся друг от друга по уровню цен, уровню риска, эффективности инвестиций в недвижимость, в связи с этим необходим регулярный анализ стоимости жилой недвижимости.

Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке Екатеринбурга за последние четыре недели увеличилась на 1% и достигла 115 тыс. руб. По данным на 1 января 2024 года, она составляла 113,6 тыс. руб.

Согласно исследованию Уральской палаты недвижимости, наиболее заметный рост отмечается в центре города, где цена квадратного метра выросла со 161,2 до 166,1 тыс. руб. При этом, как отмечают аналитики, нижний ценовой сегмент подешевел до 96,4 тыс. руб. (-1,6%), а верхний поднялся в цене на 2,1% (до 274,5 тыс. руб.).

В районах «первого пояса» (Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго-Западный) средняя стоимость квадратного метра выросла незначительно - на 0,2%. Цены здесь варьируются от 87,6 тыс. руб. (-0,3%) до 189,1 тыс. руб. (+0,2%). Цены на недвижимость растут и на первичном рынке. Как писал ранее РБК Екатеринбург, к 1 февраля 2024 года средняя цена квадратного метра в новостройках города достигла 143,3 тыс. руб., увеличившись с 140,2 тыс. руб. в декабре 2023 г.

При этом объем продаж на первичном рынке падает. В январе 2024 года в Екатеринбурге было совершено около 1,1 тыс. сделок по договорам долевого участия (ДДУ), тогда как в конце года регистрировалось около 3 тыс. сделок. Эксперты объясняют это традиционным провалом в продажах в начале года, который усугубился ужесточением требований к заемщикам и повышением размера первоначального взноса по льготной ипотеке [1].

За март 2024 предложение вторичного рынка жилой недвижимости составило 3 455 объектов за исключением квартир за чертой города и таких типов, как общежития, пансионаты, коммунальные квартиры, а также малоэтажное строительство [2]. Относительно прошлого месяца предложение уменьшилось на 21 квартиру или на 0,60%. В сравнении с прошлогодними данными предложение увеличилось на 157 квартир (4,76%).

На вторичном рынке г. Екатеринбург наибольшую долю составили 1-комнатные квартиры (45,6%) в количестве 1 577 квартир. Затем идут 2-комнатные квартиры, чей объем предложения составил 1 246 квартир (36,1%). Количество 3-комнатных квартир составило 580 квартир (16,8%). Наибольшее предложение на вторичном рынке сосредоточено в следующих районах: Чкаловский - 898 объектов (25,99%), Академический - 617 объектов (17,86%), Ленинский - 491 объект (14,21%) (рис. 1).

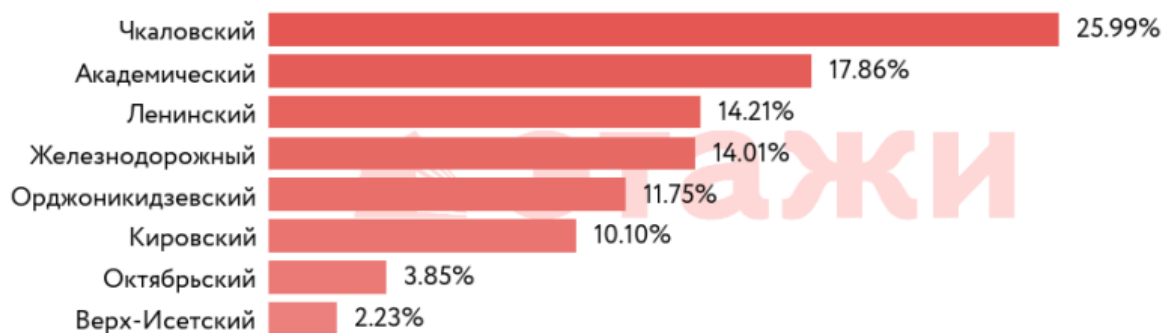


Рис. 1. Структура предложений по районам города Екатеринбург

Удельная цена предложения за март 2024 в среднем составляла 126 809 руб./кв. м. В сравнении с прошлым месяцем она увеличилась на 1 355 рублей за 1 кв. м. (1,08%). В сравнении с прошлым годом наблюдался рост на 17 415 руб./кв. м. (15,92%) (рис. 2).

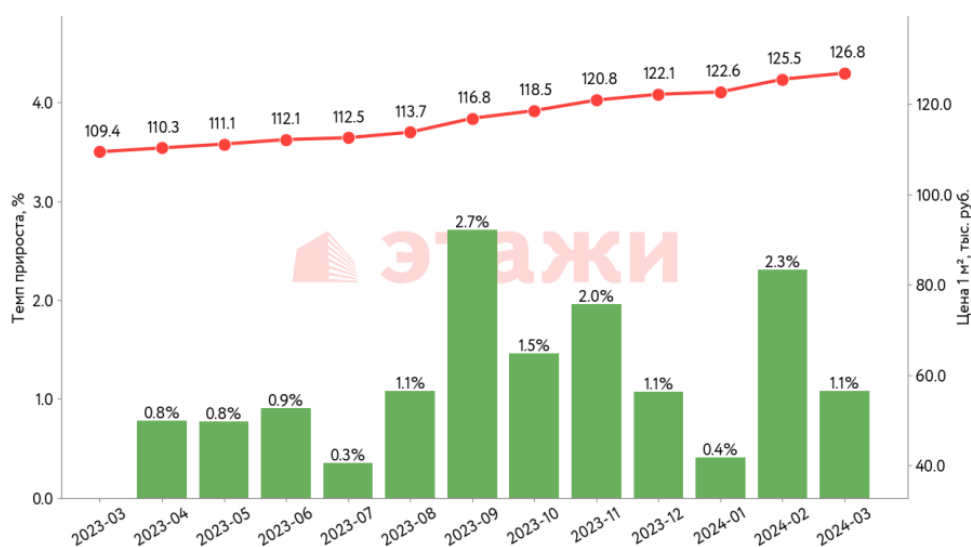


Рис. 2. Динамика удельной цены в городе Екатеринбург

Удельная цена 1-комнатных квартир оказалась на уровне 138 491 руб. за 1 кв. м. Это больше на 1 312 рублей, чем в прошлом месяце (0,96%). Удельная цена 2-комнатных квартир составила 123 816 руб./кв. м., став больше на 1 059 руб. (0,86%). 3-комнатные квартиры имели удельную цену 116 690 руб./кв. м. и стали стоить больше на 851 руб. (0,73%). Цена за квадратный метр многокомнатных квартир - 105 204 руб., став больше на 804 руб. (0,77%).

За март 2024 лидером по величине удельной цены за кв. м. на вторичном рынке в г. Екатеринбург стал район Верх-Исетский - 144 573 рубля за кв. м., объем предложения в данном районе составил 77 квартир [3].

4 из 8 рассматриваемых районов имеют среднюю удельную цену квадратного метра ниже, чем в среднем по рынку (рис. 3).



Рис. 3. Удельная цена квартир по районам города Екатеринбург

В сравнении с прошедшим месяцем удельная цена предложения увеличилась на 1 355 руб. за 1 кв. м. За прошедший месяц объем предложения уменьшился на 21 квартиру и составил 3 455 объектов.

На рисунке 4 представлено расположение ценовых поясов в городе Екатеринбург.

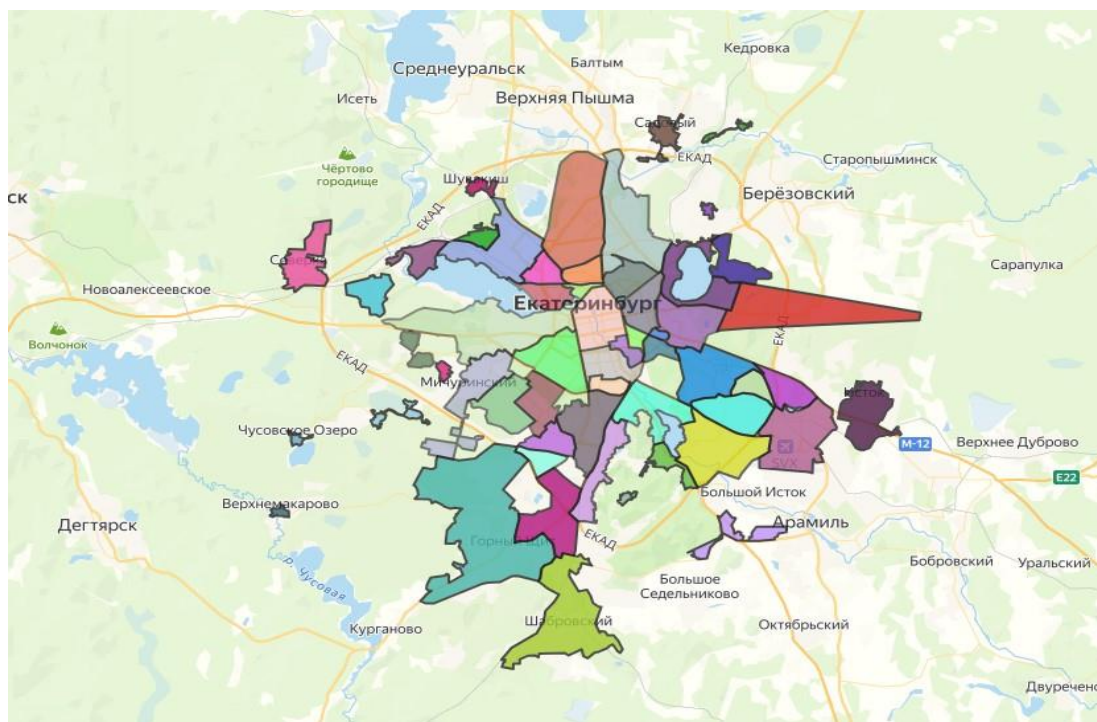


Рис. 4. Расположение ценовых поясов на карте города Екатеринбург

Большая часть Верх-Исетского района попадает в 1 ценовой пояс, отдаленные микрорайоны представлены во 2 и 4 ценовых поясах. В таблице 1 представлено изменение цен предложения на вторичном рынке жилья города Екатеринбург.

Таблица 1

**Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга
(вторичный рынок жилья)**

Район	Средняя цена предложения на 22.04.2024, руб./кв.м	Изменение за неделю, %	Изменение за 4 недели, %	Разброс цен и изменение за последние 4 недели	
				Нижний ценовой сегмент, руб. (%)	Верхний ценовой сегмент, руб. (%)
По городу	117170	+0,0	+0,6	-	-
Центр	168770	+0,2	-1,6	96525 (-0,7)	280750 (-3,5)
1-й пояс	130003	-0,2	+0,7	88826 (-0,8)	199792 (-0,1)
2-й пояс	110390	+0,1	+0,3	78860 (-1,2)	152982 (-0,1)
3-й пояс	96281	+0,1	+0,4	73042 (-0,6)	128704 (+2,2)
4-й пояс	85974	-1,1	+0,7	55803 (+3,8)	141825 (-0,8)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					129 дней

Из представленных данных видно изменение средней стоимости квадратного метра в первом и четвертом ценовых поясах, стоимость снизилась на 0,2 % и 1,1 % соответственно. Во втором ценовом поясе за последнюю неделю стоимость одного квадратного метра возросла на 0,1 %.

В мае 2024 года средняя цена квартир Верх-Исетского района составляет 125 882 руб./кв.м. В таблице 2 представлена средняя стоимость квартир Верх-Исетского района в зависимости от количества комнат в мае 2024 года [4].

Таблица 2

Средняя стоимость квартир на вторичном рынке недвижимости на май 2024 года

Характеристика объекта	Средняя стоимость объекта, руб.	Изменение, %	Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	Изменение, %
Однокомнатные	6200000	-4,74	166220	+1,44
Двухкомнатные	6300000	+2,66	115702	+0,60
Трехкомнатные	11990000	0,00	170534	0,00
Многокомнатные (4+)			117251	+50,41

Анализируя представленные данные видно, что стоимость трехкомнатных квартир не изменилась, а вот стоимость двухкомнатных квартир возросла и практически сравнялась с средне стоимостью однокомнатных квартир.

Динамика изменения средней стоимости квартир Верх-Исетского района за последний год представлена на рисунке 5.

Динамика стоимости квартир в Верх-Исетском районе

Период	Цена за м ²	Изменение цены за м ²
май 2024	125 882 Р	↑ 4,27%
апрель 2024	120 717 Р	↓ 4,30%
март 2024	126 149 Р	↑ 1,93%
февраль 2024	123 754 Р	↓ 4,48%
январь 2024	129 559 Р	↓ 11,97%
декабрь 2023	147 182 Р	↑ 1,00%
ноябрь 2023	145 721 Р	↑ 12,34%
октябрь 2023	129 710 Р	↑ 4,66%
сентябрь 2023	123 926 Р	↑ 8,71%
август 2023	113 988 Р	↑ 3,10%
июль 2023	110 556 Р	↑ 0,24%
июнь 2023	110 281 Р	↑ 0,46%
май 2023	109 773 Р	

Рис. 5. Динамика стоимости квартир, май 2023 г. - май 2024 г. [5]

В мае 2023 года средняя стоимость одного квадратного метра жилой недвижимости вторичного рынка составляла 109773 рубля. Резкий скачок стоимости произошел в ноябре 2023 года. Стоимость возросла на 12,34% и составила 145721 рубль. На май 2024 года средняя стоимость одного квадратного метра составляет 125882 рубля (таб.3).

Сравнение стоимости квартир на первичном и вторичном рынке по количеству комнат на начало 2024 года в Верх-Исетском районе г. Екатеринбург [6]

Количество комнат	Средняя цена квартиры, руб.		Показатель изменения, %	
	Вторичный рынок	Первичный рынок	Вторичный рынок	Первичный рынок
Однокомнатные	6200000	4292217	-4,74	+10,58
Двухкомнатные	6300000	7160379	+2,66	+0,59
Трехкомнатные	11990000	9038992	+0,00	+1,89

Стоимость квартир на первичном рынке стабильно растет. Однокомнатные квартиры вторичного рынка напротив снижаются в стоимости. Средняя стоимость однокомнатной квартиры на первичном рынке недвижимости составляет 4292217 рублей, а на вторичном рынке 6200 тыс. рублей. Стоит отметить, что средняя стоимость однокомнатных и трехкомнатных квартир на первичном рынке ниже стоимости аналогичных квартир на вторичном рынке недвижимости.

Библиографический список

1. *Слюсаренко В. А.* Определение стоимости недвижимого имущества: учебник для студ. учреждений сред. проф. образования. М.: Академия, 2015. 288 с.
2. *Фирцева С. В., Щербакова Е. Н.* Анализ рынка жилой недвижимости. Теоретические аспекты [Электронный ресурс] // Московский экономический журнал. 2020. № 11. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-rynka-zhiloy-nedvizhimosti-teoreticheskie-aspekty>.
3. Официальный портал администрации Верх-Исетского района города Екатеринбург [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://верх-исетский.екатеринбург.рф/>.
4. Информационный портал стоимости объектов недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://ekb.cian.ru/kupit-1-komnatnuyu-kvartiru-vtorichka-sverdlovskaya-oblast-ekaterinburg-verh-isetskiy-04286/>.
5. Обзор вторичного рынка жилой недвижимости города Екатеринбурга [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://cdn.esoft.digital/content/cluster/analytics_review/a1/311c429bb31bd6628c8f7bc61f11bbc64398bea1.pdf.
6. Информационный портал о продаже недвижимости по Свердловской области [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://n1.ru>.