

АНАЛИЗ РЫНКА ВТОРИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ АКАДЕМИЧЕСКОГО РАЙОНА ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА.

Analysis of the secondary real estate market in the academic district of Yekaterinburg.

Р. А. Алексеев, студент

С. А. Броницкая, преподаватель

Уральский государственный аграрный университет

(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Рецензент: А. С. Гусев, кандидат биологических наук, доцент

Аннотация

Недвижимость как экономическая категория есть материальный актив, стоимостной эквивалент, которого определяется тем, насколько эффективного им пользуются в качестве экономического блага, товара или источника дохода. Рынок недвижимости имеет постоянную актуальность, как для инвесторов, строителей, юристов, так и для простых граждан, которым нужно собственное жилье для проживания. В данной статье представлен анализ рынка вторичной недвижимости Академического района города Екатеринбург на примере двухкомнатных квартир. Для анализа динамики цены квадратного метра жилой недвижимости были произведены расчеты на временном промежутке 4 месяцев 2023-2024 года.

Ключевые слова: оценка недвижимости, квартиры, Екатеринбург, рынок недвижимости, динамика цен, Академический район.

Summary

Real estate as an economic category is a tangible asset, the value equivalent of which is determined by how effectively it is used as an economic good, commodity or source of income. The real estate market is of constant relevance, both for investors, builders, lawyers, and for ordinary citizens who need their own housing to live in. This article presents an analysis of the secondary real estate market in the Academic district of Yekaterinburg on the example of two-room apartments. To analyze the dynamics of the price per square meter of residential real estate, calculations were made for a time period of 4 months in 2023-2024.

Keywords: real estate valuation, apartments, Yekaterinburg, real estate market, price dynamics, Academic district.

Недвижимость – важный элемент в рыночной экономике. Развитие жилого фонда тесно связано с развитием как самого города, так и страны в целом. Сосредоточение производства в одном месте влечет сосредоточение в этом месте населения, рабочей силы, а в последствии потребления товаров и услуг. Жилье – это базовая потребность любого человека. Уровень требований к жилью у людей постоянно растет из-за повышения уровня жизни современного общества.

Так в городах, где идёт постоянное развитие производственной сферы и сферы услуг идет постоянное развитие жилищного фонда. Совсем недавно, 1 октября 2021 года, Академический стал новым восьмым административным районом города Екатеринбург. Академический район – пример экспериментального инвестиционного проекта комплексного освоения территории, включенных Правительством Российской Федерации в программы государственной

поддержки массового жилищного строительства. Он соответствует мировому тренду в развитии современных городов, который заключается в комплексном развитии территории.

Инфраструктура района хорошо развита и привлекает большое количество молодых семей и семей с детьми. На данный момент в Академическом работают 15 детских садов и четыре школы №16, №19, №79 и №23 – одна из самых больших в России. Она состоит из двух корпусов, первый для младших классов, второй – для средних и старших. В школах есть бассейны, стадионы, площадки для баскетбола или хоккея. Классы оборудованы для профильных предметов, работают кружки и секции. 1 сентября 2022 года первый учебный сезон начался в еще одной новой школе №123 в квартале «Школьный».

Методика работы предполагала двукратный анализ стоимости вторичной недвижимости Академического района города Екатеринбург. Выборка состояла из 20 объектов, предлагаемых на продажу, материал стен кирпич, монолит.

Первый этап расчетов был произведен 11.12.2023 года. Средняя площадь двухкомнатных квартир составила 56,80 м². При этом средняя цена квадратного метра у двухкомнатных квартир составила 116771 руб/м². Средняя стоимость двухкомнатной квартиры в данном районе является привлекательной для покупателей – 6640000 рублей и при этом площадь данных квартир и наличие двух комнат позволяет проживать в них молодым семьям и семьям с детьми.

Второй этап расчетов был произведен 22.04.2024 года. Средняя площадь двухкомнатных квартир составила 63,27 м². Средняя стоимость двухкомнатных квартир и квадратного метра составила 8821934 руб. и 138136 руб./м² соответственно. При этом стоимость квартир находится в прямой зависимости от площади квартиры: чем больше площадь, тем выше стоимость недвижимости и наоборот, чем меньше площадь, тем стоимость недвижимости ниже. Динамика стоимости двухкомнатных квартир представлена в таблице 1.

Таблица 1.

**Динамика стоимости двухкомнатных квартир
в Академическом районе города Екатеринбурга**

Характеристика	Дата		Динамика	В % соотношении
	11.12.2023	22.04.2024		
Средняя площадь, м ²	56,8	63,27	+6,47	+11%
Средняя стоимость, руб.	6640000	8821934	+2181934	+33%
Средняя стоимость квадратного метра	116771	138136	+21365	+18%

Таким образом, стоимость квадратного метра двухкомнатных квартир на вторичном рынке недвижимости в Академическом районе города Екатеринбурга за первые 4 месяца 2024 года выросла на 18%. На рост стоимости недвижимости оказывает влияние не только покупательский спрос, но и наличие льготных условий для определенных групп населения и программ субсидирования ипотеки. Можно отметить, что ожидаемый рост рынка недвижимости превышает показатели прошлых лет. Так, рост цены квадратного метра на двухкомнатные квартиры в Академическом районе города Екатеринбурга с 2020 по 2021 год составил 22%, а с 2021 года по 2022 год 17%.

Библиографический список

1. О создании административно-территориальной единицы Свердловской области с предполагаемым наименованием «Академический район города Екатеринбурга» [Электронный ресурс]: от 24 декабря 2019 года. Режим доступа: <https://екатеринбург.рф/file/175a6667aff767ebf97af2f53bf423c0>.
2. Давыдова З. С. Анализ рынка недвижимости жилищного фонда академического района города Екатеринбурга // Молодежь и наука. 2022. № 9. EDN WHNQHU.
3. Тэпман Л. Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.studmed.ru/tepman-ln-ocenka-nedvizhimosti_343be6b.html.
4. Жигалова В. Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://edu.tusur.ru/publications/3844/download>.
5. Новый День [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://newdaynews.ru/ekaterinburg/696155.html>.
6. «РГС-Академическое» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://ekbnebo.skreb.ru/akademicheskiy>.
7. Уральская палата недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://upn.ru>.
8. Жилищный Кодекс РФ [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
9. База недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://ekaterinburg.naydidom.com/tseny/rajon-akademicheskiy/adtype-kupit>.
10. Циан [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://ekb.cian.ru/>.
11. Официальный портал Екатеринбурга, раздел «Комплексный профиль специализации микрорайонов города Екатеринбурга» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://м.екатеринбург.рф/официально/стратегия/новости/20907>.