

**АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГ
НА ПРИМЕРЕ АКАДЕМИЧЕСКОГО РАЙОНА**
**Analysis of the real estate market in Yekaterinburg
on the example of the academic district**

В. А. Береснев, студент

С. А. Броницкая, преподаватель

Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

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

Аннотация

Город Екатеринбург один из крупнейших индустриальных городов России, с численностью населения 1,5 миллиона человек. Ежегодно численность населения возрастает, вместе с этим увеличивается потребность в жилой недвижимости. Эти факторы обуславливают развитие рынка городской недвижимости. В данной статье представлен анализ рынка вторичной недвижимости города Екатеринбург на примере Академического района. Для анализа динамики цены квадратного метра жилой недвижимости были произведены расчеты на временном промежутке 4 месяцев 2023-2024 года, а также изучены цены в Академическом районе 2020-2022 годах.

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

Summary

The city of Yekaterinburg is one of the largest industrial cities in Russia, with a population of 1.5 million people. Every year, the population increases, and at the same time, the need for residential real estate increases. These factors determine the development of the urban real estate market. This article presents an analysis of the secondary real estate market in Yekaterinburg on the example of the Academic district. To analyze the dynamics of the price per square meter of residential real estate, calculations were made over a time period of 4 months in 2023-2024, and prices in the Academic District in 2020-2022 were studied.

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

Академический район расположен в юго-западной части города Екатеринбурга. Академический претендует на первенство, как в рамках ввода жилья и прироста населения, так и по использованию передовых технологий в сфере строительства, благоустройства, безопасности [1].

До 2026 года планируется построить 13 млн. кв. м недвижимости, из которых 9 млн м² – это жилая застройка, а 4,2 млн м² – нежилой недвижимости. Строительство новых объектов недвижимости требует их оценки, чтобы установить их рыночную стоимость, а в последствие продать, сдать в аренду. Тремя основными методами оценки недвижимого имущества являются сравнительный, затратный и доходный. Цели, для которых выполняется оценка, определяют выбор адекватной базы оценки (вида стоимости), а также конкретные подходы и методы оценки. Множество факторов влияет на рыночную стоимость жилой недвижимости. Учитываются ситуация на рынке, месторасположение, характеристики дома, площадь и планировка, состояние квартиры, а также уровень развития транспортной инфраструктуры.

Так как Академический является проектом комплексного освоения территории, то имеет ряд преимуществ перед точечной застройкой других районов. К таким преимуществам можно отнести тщательное планирование расположения недвижимых объектов по отношению к друг другу или единый архитектурный стиль застройки, а также более низкая рыночная цена за кв. м квартир. Дома с точечной застройкой «страдают» ограниченной придомовой территорией, слишком разнородным стилем архитектуры, а также самым большим минусом является – необходимость подключаться к уже имеющимся инженерным коммуникациям, которые могут быть проблемными, в то время как, при комплексной застройке создаются новые.

Однако вместе с жилой застройкой внимание уделяют и строительству социальных, коммерческих и иных инфраструктурных объектов, созданию рабочих мест, организации транспортного обслуживания и благоустройству. Район в большинстве пользуется спросом у молодых людей. Спрос как раз и является одним из важных факторов, влияющих на цену жилой недвижимости. Академический район имеет вполне приемлемые цены на новое и готовое жилье. Хотя его отдаленность от центра города многих отталкивает.

Приятные условия для прогулок и велопутешествий на свежем воздухе – одно из главных достоинств Академического, притягивающее жителей и гостей района. Преображенский парк стал любимым местом отдыха и фотосессий, причем во все времена года. Летом здесь проходят семейные мероприятия, зимой открывается ледовый городок и большой каток. Популярностью для пробежек и выходов на природу также пользуется Тропа здоровья в Юго-Западном лесопарке.

Методика работы предполагала двукратный анализ стоимости вторичной недвижимости Академического района города Екатеринбурга. Выборка состояла из 20 объектов, предлагаемых на продажу, материал стен кирпич, монолит. В качестве объектов исследования были выбраны однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные и четырехкомнатные квартиры.

Первый этап расчётов был произведен 11.12.2023 года. Результаты представлены в таблице 1.

Таблица 1

**Анализ стоимости жилой недвижимости на вторичном рынке
Академического района города Екатеринбурга на 11.12.2023 г.**

Количество комнат	Средняя площадь квартир, м ²	Средняя стоимость, руб.	Средняя стоимость квадратного метра, руб/м ²
1-ком.	46,13	5020000	111145
2-ком.	56,80	6640000	116771
3-ком.	75,34	8517800	115972
4-ком.	112,94	11598000	105536

Согласно исследованию, наибольшая стоимость квадратного метра наблюдается у двухкомнатных квартир и составила 116771 руб./м², наименьшая наблюдается у четырехкомнатных квартир и составила 105536 руб./м². Второй этап расчётов был произведен 22.04.2024 года. Результаты представлены в таблице 2.

**Анализ стоимости жилой недвижимости на вторичном рынке
Академического района города Екатеринбурга на 22.04.2024 г.**

Количество комнат	Средняя площадь квартир, м ²	Средняя стоимость, руб.	Средняя стоимость квадратного метра, руб/м ²
1-ком.	38,64	5496280	142026
2-ком.	63,27	8821934	138 136
3-ком.	81,84	9550000	106793
4-ком.	113,76	13087000	115 237

Согласно исследованию, наибольшая стоимость квадратного метра наблюдается у однокомнатных квартир и составила 142026 руб./м², наименьшая наблюдается у трехкомнатных квартир и составила 106793 руб./м².

Таким образом, стоимость квадратного метра вторичной недвижимости в Академическом районе города Екатеринбурга за первые 4 месяца 2024 года выросла на 12%. Рост стоимости жилой недвижимости в Академическом районе наблюдается с 2020 года. При этом цена квадратного метра выросла с января 2020 года на однокомнатные квартиры на 93%, на двухкомнатные на 109%, на трехкомнатные на 72%, на четырехкомнатные на 85%.

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/akademicheskij>.
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-akademicheskij/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>.