

**АНАЛИЗ ДИНАМИКИ СТОИМОСТИ ОДНОКОМНАТНЫХ КВАРТИР
В АКАДЕМИЧЕСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА.
Analysis of the cost of one-room apartments in the academic district of Yekaterinburg.**

Д. М. Ветров, студент

С. А. Броницкая, преподаватель

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

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

Аннотация

В данной статье представлен анализ динамики цен на жилую недвижимость в Академическом районе города Екатеринбург. Анализ рынка недвижимости помогает понимать куда рынок недвижимости может двигаться в будущем и что его ожидает с учетом той специфики, по которой он сформирован. В качестве объектов были выбраны однокомнатные квартиры. Проанализирована имеющаяся инфраструктура района. Для анализа динамики цены квадратного метра жилой недвижимости были произведены расчеты на временном промежутке 4 месяцев 2023-2024 года и представлены данные стоимости квадратного метра однокомнатных квартир с 2020 года.

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

Summary

This article presents an analysis of the dynamics of prices for residential real estate in the Academic district of Yekaterinburg. The analysis of the real estate market helps to understand where the real estate market may move in the future and what awaits it, taking into account the specifics according to which it is formed. One-room apartments were selected as objects. The existing infrastructure of the district is analyzed. 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.

Анализ рынка недвижимости является обязательным процессом в рыночных отношениях. Он позволяет увидеть все факторы, влияющие на развитие рынка в худшую или лучшую сторону. Он одинаково важен как для инвесторов, так и для обычных покупателей недвижимости.

Статья 19 Жилищного Кодекса РФ гласит, что жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. Жилищный фонд подразделяется в зависимости от формы собственности и в зависимости от целей использования [8].

Определение недвижимости с юридической точки зрения указывается в статье 130 Гражданского Кодекса РФ и звучит так: к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства; к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке [2].

Академический – самый быстрорастущий район Екатеринбурга. Соразмерно со строительством жилья появляются магазины, школы развития и творческие мастерские, спортивные центры и салоны красоты, кафе, рестораны. Построен торгово-развлекательный центр с кино-театром, несколько сетевых продуктовых гипермаркетов, в том числе «ЛЕНТА» – один из самых больших в городе. Не нужно выезжать за пределы района, чтобы обратиться в поликлинику, почтовое отделение или МФЦ. В ноябре 2019 года в Академическом открыта подстанция скорой медицинской помощи. В 2021 году Академический стал восьмым административным районом Уральской столицы.

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 расчётов был произведен 11.12.2023 года. Средняя площадь однокомнатных квартир составила 46,13м². Средняя стоимость однокомнатных квартир составила 5020000 рублей, средняя стоимость квадратного метра однокомнатных квартир Академического района города Екатеринбурга составила 111145 р/м².

Второй этап расчётов был произведен 22.04.2024 года. Площадь однокомнатных квартир составила от 33,6 м² до 41,42 м², средняя площадь однокомнатных квартир составила 38,64м². Средняя стоимость однокомнатных квартир составила 5496280 рублей, средняя стоимость квадратного метра однокомнатных квартир Академического района города Екатеринбурга составила 142026 р/м². Динамика стоимости однокомнатных квартир представлена в таблице 1.

Таблица 1.

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

Характеристика	Дата		Динамика	В % соотношении
	11.12.2023	22.04.2024		
Средняя площадь, м ²	46,13	38,64	-7,49	-16%
Средняя стоимость, руб.	5020000	5496280	+476280	+9,49%
Средняя стоимость квадратного метра	111145	142026	+30881	+27,78%

Таким образом, рост стоимости квадратного метра однокомнатных квартир составил 27%, что значительно превышает ключевую ставку и является показателем повышения покупательского спроса. При этом анализ архивных данных стоимости квадратного метра в Академическом районе позволяет проанализировать является ли данный рост ежегодным, либо превышает среднегодовые значения. Цена квадратного метра однокомнатных квартир в Академическом районе города Екатеринбурга в январе 2020 года составляла 73483 руб., в январе 2021 года – 90429 руб., в январе 2022 года – 110183 руб. Среднегодовой рост цены квадратного метра однокомнатных квартир в Академическом районе с 2020 года составляет 22,5%. Таким образом, динамика стоимости квадратного метра однокомнатных квартир в период с декабря

2023 года по апрель 2024 года в Академическом районе значительно превышает среднегодовые показатели.

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. *Тэрман Л. Н.* Оценка недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.studmed.ru/terman-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://ekbneboskreb.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>.