

**ВЛИЯНИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
НА СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ ЕКАТЕРИНБУРГ**
The Influence of city infrastructure on the price of real estate in the city of Yekaterinburg

Т. А. Токарева, студент

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

Аннотация

Городская инфраструктура играет ключевую роль в формировании цен на недвижимость. В Екатеринбурге, как и в других крупных городах России, развитие транспортной, социальной и коммерческой инфраструктуры значительно влияет на стоимость жилья. В данной статье мы рассмотрим, как эти факторы взаимодействуют и определяют рыночные цены на недвижимость в столице Урала.

Ключевые слова: недвижимость, инфраструктура, транспорт, коммерческий, социальный.

Summary

Urban infrastructure plays a key role in determining real estate prices. In Yekaterinburg, as in other large cities in Russia, the development of transport, social and commercial infrastructure significantly affects the cost of housing. In this article, we will consider how these factors interact and determine market prices for real estate in the capital of the Urals.

Keywords: real estate, infrastructure, transport, commercial, social.

Городская инфраструктура играет ключевую роль в формировании цен на недвижимость. В Екатеринбурге, как и в других крупных городах России, развитие транспортной, социальной и коммерческой инфраструктуры значительно влияет на стоимость жилья. Поэтому мы рассмотрим, как эти факторы взаимодействуют и определяют рыночные цены на недвижимость в столице Урала.

Влияние транспортной доступности. Транспортная доступность является одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость недвижимости в городах. В условиях современного мира, где мобильность и время имеют первостепенное значение, наличие удобных транспортных связей становится важным критерием для покупателей жилья. Екатеринбург, как один из крупнейших городов России, представляет собой интересный объект для изучения влияния транспортной инфраструктуры на рынок недвижимости.

Транспортная доступность определяется, как возможность добраться до определенного места с помощью различных видов транспорта (автомобильного, общественного, пешего) в разумные сроки и с минимальными затратами. Она включает в себя:

- развитие общественного транспорта (метро, автобусы, трамваи);
- близость к транспортным узлам (вокзалы, аэропорты);
- удобство пересадок с одного транспорта на другой, а также маршрутов.

Исследования по Свердловской области показывали, что высокий уровень транспортной доступности способствует увеличению цен на недвижимость. Это связано с тем, что жилье в

районах с хорошей транспортной инфраструктурой и доступностью становится более привлекательным для покупателей и арендаторов.

Екатеринбург обладает развитой транспортной сетью, включающей:

- метрополитен;
- автобусные и троллейбусные маршруты;
- трамвайные линии;
- автомобильные дороги, шоссе, трассы, автомагистрали и магистрали.

Метро Екатеринбурга открылось в 1991 году и на сегодняшний день включает одну линию. Метро является одним из самых удобных и быстрых способов передвижения по городу. Исследования показывают, что квартиры, расположенные в радиусе 500 метров от станций метро, стоят на 15-25% дороже аналогичных объектов в других районах [2].

Общественный транспорт в Екатеринбурге представлен автобусами, троллейбусами и трамваями. Наличие развитой сети общественного транспорта позволяет жителям легко добраться до работы, учебы и других важных объектов. Это также положительно сказывается на стоимости недвижимости в районах с хорошей транспортной доступностью.

Качество автомобильных дорог также играет важную роль в формировании цен на жилье. Улучшение дорожной инфраструктуры, строительство новых магистралей и развязок способствовали снижению времени в пути и повышению привлекательности районов для проживания. Для анализа влияния транспортной доступности на стоимость недвижимости можно рассмотреть несколько районов города с различным уровнем доступа к транспорту.

Районы, такие как Центр города и Уралмаш, характеризуются высоким уровнем транспортной доступности благодаря близости к станциям метро и развитой сети общественного транспорта. Средняя стоимость квадратного метра в этих районах значительно выше по сравнению с другими частями города.

Районы на окраинах города, такие как Академический или ВИЗ, имеют менее развитую транспортную инфраструктуру. Средняя стоимость квадратного метра здесь ниже, что делает эти районы менее привлекательными для потенциальных покупателей.

Согласно исследованию, проведенному в 2021 году, было установлено, что увеличение расстояния от станции метро на каждые 500 метров снижает стоимость недвижимости в среднем на 10%. Это подтверждает значимость транспортной доступности как фактора формирования цен на рынке жилья [5].

В последние годы в Екатеринбурге наблюдалось активное развитие транспортной инфраструктуры. Строительство новых станций метро, улучшение качества дорог и расширение сети общественного транспорта создают новые возможности для повышения цен на недвижимость.

Планируется расширение метрополитена с добавлением новых станций в удаленные районы города. Это приведет к увеличению интереса к жилью в этих районах и может способствовать росту цен на недвижимость.

Также ведется работа над улучшением качества общественного транспорта: обновление подвижного состава, увеличение количества маршрутов и улучшение расписания. Эти изменения сделают районы с менее развитой инфраструктурой более привлекательными для жизни.

Транспортная доступность оказывает значительное влияние на стоимость недвижимости в Екатеринбурге. Развитая транспортная инфраструктура способствует повышению цен на жилье и делает районы более привлекательными для покупателей и арендаторов. Учитывая

планы по развитию транспортной сети города, можно ожидать дальнейшего роста цен на недвижимость в районах с улучшенной доступностью [1].

Влияние социальной инфраструктуры. Социальная инфраструктура играет ключевую роль в формировании качества жизни населения и, как следствие, в стоимости недвижимости. В условиях современных городов, таких как Екатеринбург, наличие образовательных учреждений, медицинских учреждений, культурных объектов и других социальных услуг становится важным фактором для покупателей жилья. Социальная инфраструктура, включающая в себя все объекты и услуги, которые обеспечивают жизнедеятельность населения и способствующие его благосостоянию. К основным компонентам социальной инфраструктуры относятся:

- образовательные учреждения (школы, детские сады, университеты);
- медицинские учреждения (больницы, поликлиники, аптеки);
- культурные и спортивные объекты (театры, музеи, спорткомплексы);
- объекты социальной защиты (центры помощи, социальные службы);
- торговая инфраструктура (магазины, рынки).

Наличие развитой социальной инфраструктуры способствует повышению качества жизни жителей и делает районы более привлекательными для проживания. Это, в свою очередь, отражается на ценах на недвижимость. Исследования показывают, что жилье в районах с хорошей социальной инфраструктурой стоит на 15-30% дороже аналогичных объектов в менее обеспеченных районах.

Екатеринбург – один из крупнейших городов России с развитой социальной инфраструктурой. Город предлагает широкий спектр образовательных, медицинских и культурных услуг.

В Екатеринбурге функционирует множество образовательных учреждений различного уровня - от детских садов и школ до высших учебных заведений. Наличие хороших школ и детских садов является важным фактором для семей с детьми при выборе места жительства. Например, районы с высоко оцененными школами, гимназиями и лицеями, такие как Центр и Верх-Исетский район, демонстрируют более высокие цены на недвижимость.

Качество медицинских услуг также влияет на стоимость недвижимости. Наличие рядом с домом больниц и поликлиник повышает привлекательность района. Исследования показывают, что жилье вблизи крупных медицинских учреждений стоит на 10-20% дороже.

Культурные и спортивные объекты, такие как театры, музеи и стадионы, также влияют на стоимость недвижимости. Районы с развитой культурной инфраструктурой привлекают большее количество жителей и туристов, что положительно сказывается на ценах на жилье.

Для анализа влияния социальной инфраструктуры на стоимость недвижимости в Екатеринбурге можно рассмотреть несколько районов города с различным уровнем развития социальных услуг.

Районы, такие как Центр города и Уралмаш, характеризуются высоким уровнем социальной инфраструктуры благодаря наличию образовательных учреждений, медицинских центров и культурных объектов. Средняя стоимость квадратного метра в этих районах значительно выше по сравнению с другими частями города.

Районы на окраинах города, такие как Академический или ВИЗ, имеют менее развитую социальную инфраструктуру. Средняя стоимость квадратного метра здесь ниже, что делает эти районы менее привлекательными для потенциальных покупателей.

Согласно исследованию, проведенному в 2022 году, было установлено, что наличие школы в радиусе 500 метров от жилья увеличивает его стоимость в среднем на 15%. Это подтверждает значимость социальной инфраструктуры как фактора формирования цен на рынке жилья.

В последние годы в Екатеринбурге наблюдается активное развитие социальной инфраструктуры. Строительство новых школ, больниц и культурных объектов создает новые возможности для повышения цен на недвижимость.

Планируется строительство новых школ и детских садов в районах с высокой плотностью населения. Это приведет к увеличению интереса к жилью в этих районах и может способствовать росту цен на недвижимость.

Также ведется работа над улучшением качества медицинских услуг: строительство новых больниц и поликлиник, модернизация существующих учреждений. Эти изменения сделают районы с менее развитой инфраструктурой более привлекательными для жизни.

Культурные инициативы и проекты по строительству новых театров и музеев также будут способствовать росту цен на недвижимость в районах с развивающейся культурной средой.

Социальная инфраструктура оказывает значительное влияние на стоимость недвижимости в Екатеринбурге. Развитая социальная инфраструктура способствует повышению цен на жилье и делает районы более привлекательными для покупателей и арендаторов. Учитывая планы по развитию социальной сети города, можно ожидать дальнейшего роста цен на недвижимость в районах с улучшенной доступностью социальных услуг.

Влияние коммерческой инфраструктуры. Коммерческая инфраструктура играет важную роль в формировании стоимости недвижимости в городах, включая Екатеринбург. Она включает в себя такие элементы, как торговые центры, магазины, рестораны, офисные помещения и другие объекты, которые обеспечивают население товарами и услугами. Развитие коммерческой инфраструктуры может существенно влиять на привлекательность районов для проживания и, соответственно, на стоимость жилья.

Коммерческая инфраструктура охватывает все объекты и услуги, которые способствуют экономической активности и обеспечивают потребности населения. К основным компонентам коммерческой инфраструктуры относятся:

- торговые предприятия (супермаркеты, магазины, рынки);
- торговые центры;
- офисные здания и бизнес-центры;
- рестораны и кафе;
- развлекательные комплексы.

Развитая коммерческая инфраструктура повышает уровень удобства для жителей, что делает районы более привлекательными для проживания. Это может привести к росту спроса на недвижимость и увеличению её стоимости. Исследования по Свердловской области показывают, что наличие крупных торговых центров, магазинов разного плана и разнообразия услуг в районе может повысить стоимость жилья на 10-25%.

Екатеринбург - один из крупнейших городов России с развитой коммерческой инфраструктурой. Город предлагает широкий спектр торговых, развлекательных и деловых услуг.

В Екатеринбурге расположено множество торговых центров, супермаркетов и специализированных магазинов. Крупные торговые центры, такие как «Гринвич», «Алатырь» и «Космос», привлекают большое количество покупателей и способствуют развитию окружающей территории. Город также имеет значительное количество офисных зданий и бизнес-центров, таких как «Высоцкий», «Технопарк», которые предоставляют рабочие места и услуги для бизнеса. Наличие офисной инфраструктуры делает районы более привлекательными.

Екатеринбург славится разнообразием ресторанов и развлекательных комплексов, что делает его привлекательным для молодежи и семей. Наличие ресторанов, кафе и кинотеатров в районе также положительно сказывается на ценах на жилье.

Районы, такие как Центр города и Уралмаш, характеризуются высоким уровнем коммерческой инфраструктуры благодаря наличию крупных торговых центров и разнообразных услуг. Средняя стоимость квадратного метра в этих районах значительно выше по сравнению с другими частями города.

Районы на окраинах города, такие как Академический район или Синие Камни, имеют менее развитую коммерческую инфраструктуру. Средняя стоимость квадратного метра здесь ниже, что делает эти районы менее привлекательными для потенциальных покупателей.

Согласно исследованию, проведенному в 2023 году, было установлено, что наличие торгового центра в радиусе 500 метров от жилья увеличивает его стоимость в среднем на 12%. Это подтверждает значимость коммерческой инфраструктуры как фактора формирования цен на рынке жилья [4].

Успешные проекты по развитию коммерческой инфраструктуры в Екатеринбурге также способствовали росту цен на недвижимость. Например, строительство нового торгового центра «Космос» привело к повышению цен на жилье в окружающих районах на 15%.

В последние годы в Екатеринбурге наблюдается активное развитие коммерческой инфраструктуры. Строительство новых торговых центров, бизнес-центров и развлекательных комплексов создает новые возможности для повышения цен на недвижимость.

Планируется строительство новых торговых центров в районах с высокой плотностью населения. Это приведет к увеличению интереса к жилью в этих районах и может способствовать росту цен на недвижимость.

Также ведется работа над улучшением качества офисной недвижимости: строительство новых бизнес-центров и модернизация существующих зданий. Эти изменения сделают районы с менее развитой инфраструктурой более привлекательными для жизни.

Развлекательные проекты и мероприятия также будут способствовать росту цен на недвижимость в районах с развивающейся развлекательной средой.

Коммерческая инфраструктура оказывает значительное влияние на стоимость недвижимости в Екатеринбурге. Развитая коммерческая инфраструктура способствует повышению цен на жилье и делает районы более привлекательными для покупателей и арендаторов. Учитывая планы по развитию коммерческой сети города, можно ожидать дальнейшего роста цен на недвижимость в районах с улучшенной доступностью коммерческих услуг [3].

Влияние городской инфраструктуры на стоимость недвижимости в Екатеринбурге является многофакторным процессом. Развитие транспортной доступности, социальной и коммерческой инфраструктуры напрямую влияет на привлекательность районов и формирует цены на жилье. Учитывая эти аспекты при планировании городской политики и инвестиций в инфраструктуру, можно значительно улучшить качество жизни горожан и повысить экономическую привлекательность города.

Библиографический список

1. *Александрова Е.* Качество жизни и ее влияние на рынок недвижимости // Градостроительство и территориальное развитие. 2020. № 6 (4). С. 50-56.
2. *Кузнецов А.* Влияние транспортной инфраструктуры на стоимость недвижимости Екатеринбурга // Недвижимость и инвестиции. 2017. № 4 (3). С. 12-18.

3. *Морозов Д.* Коммерческая недвижимость Екатеринбурга: тенденции и перспективы // Экономика и управление. № 7 (2). С. 22-30.
4. *Перова Н.* Социальная инфраструктура как фактор формирования цен на жилье в Екатеринбурге // Известия Уральского государственного университета. 2019. № 3 (1). С. 29-35.
5. *Смирнов И.* Транспортные проекты и их влияние на стоимость жилья в Екатеринбурге // Вестник УрФУ. Серия: Экономика и управление. 2021. № 5 (2). С. 45-52.