

Научная статья

Original article

УДК 330.075:365.24

doi: 10.55186/2413046X_2025_10_4_96

**АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЧКАЛОВСКОГО
РАЙОНА ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА**
**ANALYSIS OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN
CHKALOVSKY DISTRICT OF YEKATERINBURG**



Броницкая Софья Александровна, преподаватель кафедры землеустройства, ФГБОУ ВО Уральский государственный аграрный университет, Екатеринбург, E-mail: ledysona@mail.ru

Гусев Алексей Сергеевич, к.б.н., доцент кафедры землеустройства, ФГБОУ ВО Уральский государственный аграрный университет, Екатеринбург, E-mail: a_anser@mail.ru

Инышева Валерия Андреевна, преподаватель кафедры землеустройства, ФГБОУ ВО Уральский государственный аграрный университет, Екатеринбург, E-mail: inyshevav@mail.ru

Вяткина Галина Владимировна, к.с-х.н., доцент кафедры землеустройства, ФГБОУ ВО Уральский государственный аграрный университет, Екатеринбург, E-mail: vyatkina.galya@mail.ru

Байбулатова Евгения Ильинична, лаборант кафедры землеустройства, ФГБОУ ВО Уральский государственный аграрный университет, Екатеринбург, E-mail: evgesha.play.kuznetsova@mail.ru

Bronitskaya Sofia Alexandrovna, lecturer of the Department of Land Management, Ural State Agrarian University, Ekaterinburg, E-mail: ledysona@mail.ru

Gusev Alexey Sergeevich, Candidate of Biological Sciences, Associate Professor, Head of the Land Management Department, Ural State Agrarian University, Ekaterinburg, E-mail: a_anser@mail.ru

Inysheva Valeria Andreevna, lecturer of the Department of Land Management, Ural State Agrarian University, Ekaterinburg, E-mail: inyshevav@mail.ru

Vyatkina Galina Vladimirovna, Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor of the Land Management Department, Ural State Agrarian University, Ekaterinburg, E-mail: vyatkina.galya@mail.ru

Baibulatova Evgeniya Ilyinichna, Laboratory assistant at the Department of Land Management, Ural State Agrarian University, Ekaterinburg, E-mail: evgesha.play.kuznetsova@mail.ru

Аннотация. Рынок жилой недвижимости на сегодня является важной частью экономики страны, так как набирает популярность в качестве инвестиционного инструмента не только среди инвесторов, но и среди простых граждан. Программы льготной ипотеки способствовали росту цен как на новые объекты, так и на объекты вторичного рынка. Благодаря программе господдержки для молодых семей многие граждане приобрели собственное жилье для проживания. Анализ рынка недвижимости помогает определить направление движения рынка в будущем. В данной статье произведен анализ вторичной недвижимости Чкаловского района города Екатеринбурга. Информация по объектам недвижимости отбиралась с сайтов сервисов по поиску жилья и продаже недвижимости. Проанализирована имеющаяся инфраструктура района. Для анализа стоимости жилой недвижимости были произведены расчеты для 8 микрорайонов: Ботанический, Уктус, Елизавет, Вторчермет, Химмаш, Рудный, Горнощитский, Солнечный.

Abstract. The residential real estate market today is an important part of the country's economy, as it is gaining popularity as an investment instrument not only among investors, but also among ordinary citizens. Programs of preferential

mortgages have contributed to the growth of prices for both new objects and objects of the secondary market. Thanks to the program of state support for young families, many citizens have acquired their own housing for living. Analysis of the real estate market helps to determine the direction of the market in the future. This article analyzes the secondary real estate of Chkalovsky district of Yekaterinburg. Information on real estate objects was selected from the sites of services for housing search and real estate sales. The available infrastructure of the district was analyzed. To analyze the cost of residential real estate, calculations were made for 8 neighborhoods: Botanic, Uktus, Elizavet, Vtorchermet, Khimmash, Rudny, Gornoshchitsky, Solnechny.

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

Keywords: real estate appraisal, apartments, Yekaterinburg, real estate market, price dynamics, Chkalovsky district

Город Екатеринбург является городом миллионником и административным центром Уральского федерального округа. Ежегодно численность населения возрастает, в том числе за счет процессов урбанизации, вместе с этим увеличивается потребность в жилой недвижимости. Рынок жилой недвижимости на сегодня является важной частью экономики страны, так как набирает популярность в качестве инвестиционного инструмента не только среди инвесторов, но и среди простых граждан. Программы льготной ипотеки способствовали росту цен как на новые объекты, так и на объекты вторичного рынка. Благодаря программе господдержки для молодых семей многие граждане приобрели собственное жилье для проживания. Анализ рынка недвижимости помогает определить направление движения рынка в будущем.

Чкаловский район был образован в 1943 году и расположен в южной города Екатеринбурга. Площадь района составляет 40,2 тысячи гектаров,

численность населения — более 300 тысяч человек. Из промышленного района с большим количеством территории заводов, производств и крупных отраслевых предприятий, Чкаловский район стал перспективным и развивающимся кластером доступных жилых новостроек Екатеринбурга. Большое влияние на это оказали крупные федеральные и местные застройщики благодаря расселению ветхого жилого фонда, проведению реновации промышленных территорий и комплексному освоению пустующих городских земель.

Инфраструктура района хорошо развита и представлена:

- хорошей транспортной доступностью,
- социальными объектами из сферы здравоохранения, образовательными учреждениями, учреждениями культуры, библиотеками,
- широким перечнем мест для трудоустройства (промышленные предприятия, научно-исследовательские и проектные институты),
- спортивными и рекреационными объектами (детские оздоровительные лагеря «Спутник» и «Заря», Уктусские горы с горнолыжным комплексом «Уктус», физкультурно-оздоровительные комплексы, теннисная академия, ледовая арена, центр художественной и эстетической гимнастики, стадионы, футбольные поля, спортивные залы, лыжные базы, плавательные бассейны, стрелковый тир, хоккейные корты),
- предприятиями торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения (осуществляют деятельность 841 предприятие торговли, 227 предприятий общественного питания, 776 предприятий бытового обслуживания населения и 247 оптовых предприятий).

На территории района сохранились 3 памятника истории: здание бывшей конторы Нижнеисетского завода, храм Всемиловейшего Спаса, здание Института экологии растений и животных на улице 8 Марта, где работал ученый-эколог академик С.С. Шварц.

Планировочное деление Екатеринбурга предполагает наличие в Чкаловском районе следующих микрорайонов: Верхнемакаровский, Нижне-Исетский, Химмаш, Рудный, Сулимовский, Сысертский, Шабровский, Горнощитский, Солнечный, Ботанический, Уктус Левобережный, Уктус Правобережный, Елизавет, Вторчермет.

Микрорайон Ботанический хорошо развит, есть школы, детские сады, торговые центры, парки, довольно хорошая транспортная структура, которая представлена следующими видами общественного транспорта: метро, трамваи, автобусы и троллейбусы.

Микрорайон Уктус является спальным районом, здесь много детских садов, школ, рядом расположены лесопарк парк и набережная. Транспортная инфраструктура представлена общественным транспортом, в том числе автобусами и троллейбусами. Микрорайон Солнечный также является спальным микрорайоном города Екатеринбург, социальная инфраструктура представлена школами и детскими садами, больницами.

Микрорайоны Елизавет и Вторчермет расположены далеко от центра, при этом транспортная структура слабо развита. Хорошо развита социальная инфраструктура: здесь расположены школы, детские сады и больницы.

Микрорайон Химмаш также расположен далеко от центра города Екатеринбурга, но при этом здесь хорошо развита транспортная инфраструктура: много различного общественного транспорта, в том числе автобусы, троллейбусы. Данный район можно отнести к микрорайонам с хорошо развитой социальной инфраструктурой: здесь много детских садов, школ, больниц.

Микрорайоны Рудный и Горнощитский являются небольшими поселками, в которых в основном присутствуют частные дома. Здесь есть школы, больницы, детские сады, при этом экологическая ситуация в данных микрорайонах лучше, чем в других изучаемых микрорайонах за счет сохранения природного ландшафта.

Сулимовский, Сысертский и Шабровский микрорайоны в основном представлены частными домами и производственными предприятиями, поэтому являются непопулярными в продаже квартир.

Методика работы предполагала анализ стоимости вторичной недвижимости Чкаловского района города Екатеринбург. В ходе работы были проанализированы цены в 8 микрорайонах: Ботанический, Уктус, Елизавет, Вторчермет, Химмаш, Рудный, Горнощитский, Солнечный. Выборка состояла из 127 объектов, предлагаемых на продажу на сайтах сервисов по поиску жилья и продаже недвижимости.

Первый этап расчётов был произведен 17 апреля 2024 года. Средняя стоимость квадратного метра в Чкаловском районе составила 101558,28 руб/м². В выбранном районе на первом этапе расчетов средняя стоимость квадратного метра у однокомнатных квартир была наибольшей и составила 119381,85 руб/м². Можно предположить, что спрос на эти квартиры также является наибольшим. Средняя стоимость однокомнатной квартиры в данном районе является привлекательной для покупателей – 4368492,53 рубля. Высокая цена квадратного метра (111599,51 руб/м²) на двухкомнатные квартиры также объяснима стремлением покупателей к покупке квартир большей площади. В среднем площадь двухкомнатных квартир больше площади однокомнатных на 13 м² (таблица 1).

Таблица 1 - Средняя площадь квартир в Чкаловском районе города Екатеринбурга в различных микрорайонах (на 17.04.2024)

Количество комнат	Средняя площадь квартиры, м2							
	Наименование микрорайона							
	Ботанический	Уктус	Елизавет	Вторчермет	Химмаш	Рудный	Горнощитский	Солнечный
1-ком.	36,38	39,88	36,42	36,34	32,56	34,90	39,25	36,60
2-ком.	51,66	55,04	45,81	44,62	50,28	51,24	42,31	47,52
3-ком.	69,76	71,90	63,90	71,00	68,78	62,00	90,16	68,50
4-ком.	102,54	115,92	78,95	75,08	70,00	62,30	84,40	86,00

Стоимость квадратного метра трехкомнатных и четырехкомнатных квартир была наименьшей и составила 91589,09 руб/м2 и 86704,91 руб/м2 соответственно. Это обусловлено тем, что стоимость данных квартир высока для большинства покупателей, соответственно спрос на данные квартиры меньше, что объясняет наименьшую стоимость квадратного метра (таблица 2).

Таблица 2 - Средняя стоимость квартир в Чкаловском районе города Екатеринбурга в различных микрорайонах (на 17.04.2024)

Количество комнат	Средняя стоимость, тыс. руб.							
	Наименование микрорайона							
	Ботанический	Уктус	Елизавет	Вторчермет	Химмаш	Рудный	Горнощитский	Солнечный
1-ком.	6940,0	4801,2	3825,9	3800,0	3158,0	3180,0	4445,0	4797,8
2-ком.	8294,0	6580,0	4008,0	4249,6	4369,2	4150,0	4654,1	6914,0
3-ком.	8710,8	8698,0	4581,8	7265,8	5545,0	4400,0	9000,0	8724,0
4-ком.	11380,0	16068,1	4850,0	6614,0	5475,0	4300,0	4290,0	14400,0

Сравнение показателей стоимости квадратного метра жилой недвижимости Чкаловского района города Екатеринбурга в различных микрорайонах представлена в таблице 3.

Таблица 3 - Средняя стоимость квадратного метра квартир в Чкаловском районе города Екатеринбурга в различных микрорайонах (на 17.04.2024)

Количество комнат	Средняя стоимость квадратного метра, руб./м2							
	Наименование микрорайона							
	Ботанический	Уктус	Елизавет	Вторчермет	Химмаш	Рудный	Горнощитский	Солнечный
1-ком.	190847	124920	105071	104377	97693	89920	111133	131094
2-ком.	158886	124992	88150	95241	87336	80133	110254	146459
3-ком.	124766	119714	84574	101296	79719	70 968	99 823	131492
4-ком.	108570	135336	67284	87059	78269	69 021	50 829	175462

Второй этап расчета стоимости жилой недвижимости Чкаловского района города Екатеринбурга производился в декабре 2024 года. Согласно расчетам, средняя стоимость квадратного метра в выбранном районе составила 130135 руб./м2. При этом средняя цена квадратного метра однокомнатных и двухкомнатных квартир составила 140265 руб./м2 и 131896 руб./м2 соответственно, что превышает показатели первого этапа расчётов на 17% для однокомнатных и на 18% для двухкомнатных. Средняя цена квадратного метра для трехкомнатных и четырехкомнатных квартир составила 103 тыс. руб./м2, что превышает показатели апреля на 12% для трехкомнатных и на 18% для четырехкомнатных.

Таким образом, стоимость квадратного метра вторичной недвижимости в Чкаловском районе города Екатеринбурга за 8 месяцев 2024 года значительно выросла. При этом рост стоимости квадратного метра составил в среднем от 12 до 18%. Рост стоимости жилой недвижимости в Чкаловском

районе наблюдается с 2018 года, что говорит о растущей привлекательности данного района. При этом цена квадратного метра выросла с 2018 года более чем в 2 раза. На рост стоимости недвижимости оказывает влияние не только покупательский спрос, но и наличие льготных условий для определенных групп населения и программ субсидирования ипотеки.

Список источников

1. Анализ цен на жилую недвижимость в городе Екатеринбург: правовой аспект / С. А. Броницкая, М. А. Хомякова, М. В. Алферов [и др.] // Право и управление. – 2024. – № 5. – С. 509-514. – DOI 10.24412/2224-9133-2024-5-509-514. – EDN AFYHYA.
2. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.studmed.ru/tepman-ln-ocenka-nedvizhimosti_343be6b.html.
3. Жигалова В.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://edu.tusur.ru/publications/3844/download>.
4. Прогноз развития города Екатеринбурга / А. С. Гусев, С. А. Броницкая, И. А. Старицына [и др.] // Московский экономический журнал. – 2022. – Т. 7, № 6. – DOI 10.55186/2413046X_2022_7_6_341. – EDN NWJZHE.
5. Уральская палата недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://upn.ru>.
6. Жилищный Кодекс РФ [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
7. База недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://ekaterinburg.naydidom.com/tseny/rajon-akademicheskii/adtype-kupit>.
8. Циан. (Электронный ресурс). Режим доступа: <https://ekb.cian.ru/>.
9. Официальный портал Екатеринбурга, раздел «Комплексный профиль специализации микрорайонов города Екатеринбурга» (Электронный ресурс). – Режим доступа: <https://м.екатеринбург.рф/официально/стратегия/новости/20907>

References

1. 1. Analysis of prices for residential real estate in the city of Yekaterinburg: legal aspect / S. A. Bronitskaya, M. A. Khomyakova, M. V. Alferov [et al.] // Law and Management. - 2024. - № 5. - С. 509-514. - DOI 10.24412/2224-9133-2024-5-509-514. - EDN AFYHYA.
2. Tepman L.N. Estimation of real estate [Electronic resource]. Mode of access: https://www.studmed.ru/tepmann-ln-ocenka-nedvizhimosti_343be6b.html.
3. Zhigalova V.N. Ekonomika real estate [Electronic resource]. Access mode: <https://edu.tusur.ru/publications/3844/download>.
4. Yekaterinburg city development forecast / A. S. Gusev, S. A. Bronitskaya, I. A. Staritsyna [et al.] // Moscow Economic Journal. - 2022. - Т. 7, № 6. - DOI 10.55186/2413046X_2022_7_6_341. - EDN NWJZHE.
5. Ural Chamber of Real Estate [Electronic resource]. Access mode: <https://upn.ru>.
6. Housing Code of the Russian Federation [Electronic resource]. Access mode: <http://www.consultant.ru>.
7. Real Estate Base [Electronic resource]. Mode of access: <https://ekaterinburg.naydidom.com/tseny/rajon-akademicheskij/adtype-kupit>.
8. Cian. (Electronic resource). Mode of access: <https://ekb.cian.ru/>.
9. Official portal of Yekaterinburg, section “Complex profile of specialization of Yekaterinburg microdistricts” (Electronic resource). - Access mode: <https://m.ekaterinburg.rf/официально/стратегия/новости/20907>

© Броницкая С.А., Гусев А.С., Инышева В.А., Вяткина Г.В., Байбулатова Е.И., 2025. Московский экономический журнал, 2025, № 4.