

**АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЕКАТЕРИНБУРГ
В СЕГМЕНТЕ ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ
(МАРТ 2022 Г)**

Средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке жилья Екатеринбурга, по данным аналитического отдела Уральской палаты недвижимости, на 18 марта 2022 года составила 100 362,9 руб. За полгода повышение составило 11,6%. Средний ценник продолжает ставить новые рекорды (относительно пиковых значений в феврале 2015 года) с темпами прироста 0,1%-0,7% еженедельно, начиная с ноября 2020 года.

На фоне роста цен продолжает сокращаться объем предложения в Базе данных УПН: за полгода объем предложения сократился на 17,9%. Через агентства недвижимости в городе предлагается к продаже 3169 квартир. За месяц объем предложения объектов в пригороде пошел на спад - на 13,1%, также, как и количество комнат – на 5,3%. Выбор у покупателей становится менее разнообразным: на рынке присутствуют 335 комнат (за полгода предложение сократилось практически втрое (в сентябре 2021г. на рынке предлагалось 910 комнат) и 350 объектов в пригороде. Сроки экспозиции снизились до 2,5 месяцев.¹

Объем предложения на вторичном рынке

Количество выставленных на продажу квартир по базе данных УПН на 18.03.2022 г. составляет 3169 предложений.

Помимо квартир в общем объеме предложения представлены комнаты и апартаменты.

В структуре предложения традиционно лидирует предложение квартир (84,9%), на долю комнат и апартаментов приходится всего 15,1%.

Таблица 1

Наименование	Стоимость на 12.01.16, руб./кв. м	Стоимость на 17.02.17, руб./кв. м	Стоимость на 31.12.17, руб./кв. м	Стоимость на 19.03.18, руб./кв. м	Стоимость на 16.09.18, руб./кв. м	Стоимость на 15.01.19, руб./кв. м	Стоимость на 19.01.20, руб./кв. м	Стоимость на 19.01.21, руб./кв. м	Стоимость на 17.09.21, руб./кв. м	Стоимость на 18.03.22, руб./кв. м
Квартира	71 487	68 583	67 666	68 611	69 158	71 550	72 261	79 033	89 898	100 363
Комната	75 306	67 602	61 980	61 423	60 452	59 180	56 106	62 316	73 533	73 865
Апартаменты	Нет данных	Нет данных	107 173	98 804	Нет данных	76 618	76 082	84 048	91 818	118 337

Проанализировав базу данных, произведен расчет 1 кв. м общей площади квартир. Полученные результаты по правилам статистического анализа были обработаны следующим образом: из полученной выборки были исключены наибольшее и наименьшее значения, а по оставшимся величинам были рассчитаны среднерыночные значения.

Средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир на 18.03.2022 г., выставленных на продажу на вторичном рынке в Екатеринбурге, составила 100 363 руб. В зависимости от района этот показатель колеблется от 131 665 руб./кв. м в Центре до 37 987 руб./кв. м в микрорайоне «Полеводство».

В обзоре использована разбивка районов города Екатеринбурга по ценовым поясам, предложенная аналитиками Уральской палаты недвижимости (УПН).

Таблица 2

Наименование ценового пояса	Жилые районы
Центр	<i>Границы улиц:</i> Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Большакова
1 пояс	Автовокзал, ВИЗ, Парковый, Юго-Западный, Ботанический, Заречный, Втузгородок, Шарташский рынок, Пионерский, Вокзальный.
2 пояс	Уралмаш, Эльмаш, Завокзальный, Новая Сортировка, Сибирский, Синие камни, Уктус, Широкая речка, Академический, ЖБИ.
3 пояс	Чермет, С. Сортировка, Химмаш, Лечебный, Компрессорный, Елизавет, УНЦ, Совхоз.
4 пояс	Верхнемакарово, Горный Щит, Изоплит, Исток, Калиновский, Кольцово, Медный, Н-Исетский, Палкино, Птицефабрика, Пышма, Рудный, Садовый, Северка, Семь ключей, Чусовское озеро, Шабровский, Шарташ, Шувакиш

Ниже в таблицах приведены ценовые характеристики рынка жилой недвижимости г. Екатеринбурга.

¹ Источник: <http://upn.ru/analytics>

Изменение средней цены предложения 1 кв. м общей площади на вторичном рынке жилья г. Екатеринбурга в зависимости от количества комнат

Количество комнат в квартире	Стоимость на 17.02.17, руб./кв.м	Стоимость на 19.03.18, руб./кв.м	Стоимость на 16.09.18, руб./кв.м	Стоимость на 15.01.19, руб./кв.м	Стоимость на 19.01.20, руб./кв. м	Стоимость на 19.01.21, руб./кв. м	Стоимость на 17.09.21, руб./кв. м	Стоимость на 18.03.22, руб./кв. м
Студия	-	79 215	66 077	81 748	80 946	96 644	91 818	121 089
1-комнатные	73 242	72 091	64 475	76 716	77 125	85 496	107 595	110 012
2-комнатные	66 035	66 336	66 815	69 595	70 541	76 870	97 951	96 435
3-комнатные	65 593	67 021	73 233	69 516	69 639	76 355	96 878	94 498
4-комнатные	65 711	68 192	79 296	69 749	70 555	76 164	87 374	95 427
5-комнатные	67 038	77 830	96 280	77 869	78 449	81 698	82 824	95 045
6-комнатные и больше	85 424	79 035	122 040	87 727	80 267	71 399	88 890	108 186

Структура рынка в зависимости от площади квартир достаточно однородна и существенных изменений не претерпела. Двухкомнатные квартиры занимают в структуре предложения максимальную долю – 35% от общего количества квартир, выставленных на продажу. На долю трехкомнатных и однокомнатных приходится по 27% от общего числа предложений. В последние годы сокращается доля однокомнатных квартир и увеличивается доля двухкомнатных, но в целом на долю одно, двух и трехкомнатных квартир приходится около 90% всего объема предложений, прочие квартиры представлены в существенно меньшем объеме.

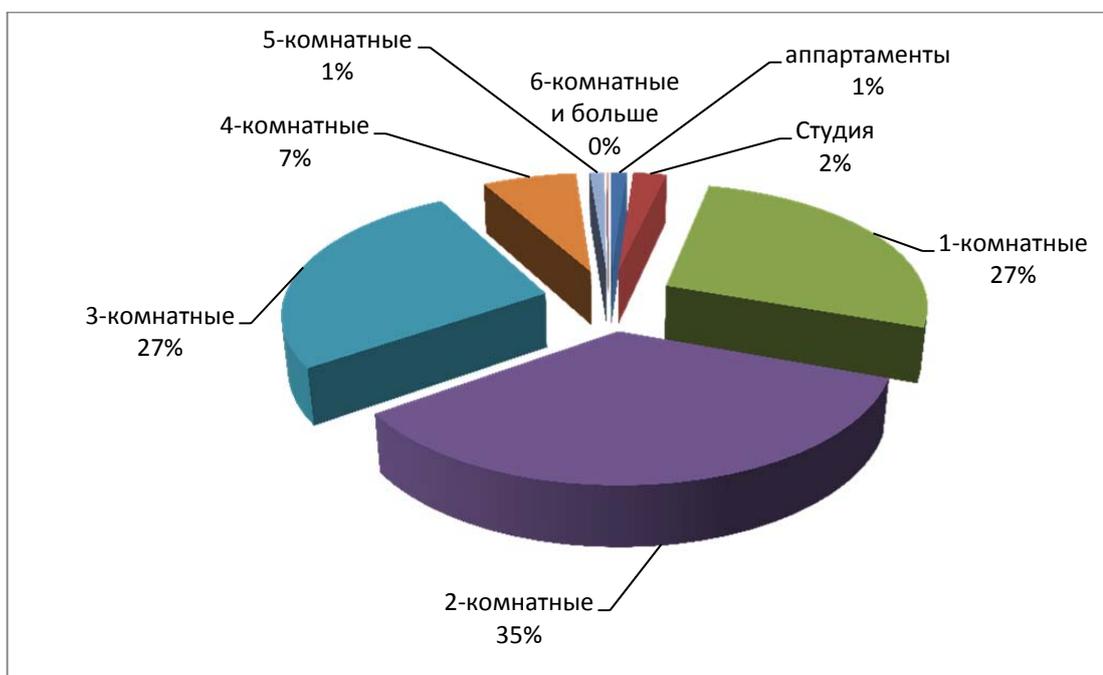


Рис. 1. Структура рынка жилья в зависимости от количества комнат в квартире

По количеству предложений лидируют такие районы, как Центр, Юго-Западный, Уралмаш, и Автовокзал (более 250 предложений в каждом микрорайоне).

Положительную динамику по итогам 2022 года показали большинство районов, существенно выросла средняя стоимость 1 кв.м. в микрорайонах 4 ценового пояса (более 20%), в целом по городу рост цен за полгода составил 11,6%.

Таблица 4

Изменение средней цены предложения 1 кв. м общей площади на вторичном рынке жилья г. Екатеринбурга

Район	Стоимость на 17.02.17, руб./кв. м	Стоимость на 31.12.17, руб./кв. м	Стоимость на 19.03.18, руб./кв. м	Стоимость на 16.09.18, руб./кв. м	Стоимость на 15.01.19, руб./кв. м	Стоимость на 19.01.20, руб./кв. м	Стоимость на 19.01.21, руб./кв. м	Стоимость на 17.09.21, руб./кв. м	Стоимость на 18.03.22, руб./кв. м	Изменение ср. стоимости за 6 мес.
По городу	68 641	67 666	68 611	69 158	71 608	72 302	79 033	89922,8	100 363	1,1161
ЦЕНТР	94 890	92 411	93 668	93 309	96 716	98 511	105 151	117340	131 665	1,1221
АВТОВОКЗАЛ	76 191	76 708	77 420	78 079	80 190	81 123	90 690	104991	114 893	1,0943
АКАДЕМИЧЕСКИЙ	66 004	62 267	63 242	65 230	66 722	68 641	76 381	91373,2	101 618	1,1121
ЮГО-ЗАПАДНЫЙ	70 784	70 954	71 364	72 513	75 503	75 427	81 827	95373,5	103 875	1,0891
ВИЗ	77 319	76 639	76 410	78 505	82 698	82 041	91 764	102561	112 369	1,0956

Район	Стоимость на 17.02.17, руб./кв. м	Стоимость на 31.12.17, руб./кв. м	Стоимость на 19.03.18, руб./кв. м	Стоимость на 16.09.18, руб./кв. м	Стоимость на 15.01.19, руб./кв. м	Стоимость на 19.01.20, руб./кв. м	Стоимость на 19.01.21, руб./кв. м	Стоимость на 17.09.21, руб./кв. м	Стоимость на 18.03.22, руб./кв. м	Изменение ср. стоимости за 6 мес.
ВОКЗАЛЬНЫЙ	72 356	72 778	71 707	69 153	75 121	74 325	76 559	88460,4	105 540	1,1931
ЗАВОКЗАЛЬНЫЙ	53 736	50 711	49 941	55 531	53 009	55 852	69 683	82143,8	84 864	1,0331
ПАРКОВЫЙ	70 590	73 673	74 083	77 259	80 031	85 280	91 085	110716	130 837	1,1817
БОТАНИЧЕСКИЙ	70 674	70 217	72 212	73 214	73 703	76 674	81 034	104716	106 803	1,0199
ЗАРЕЧНЫЙ	69 653	68 871	69 464	71 385	71 917	73 020	80 824	98081,3	103 912	1,0595
ВТУЗГОРОДОК	69 262	70 091	71 239	71 181	70 143	72 548	80 250	93770,5	106 198	1,1325
КАРАСЬЕОЗЕРСК	69 750	64 451	74 167	85 196	82 648	82 151	95 099	122293	126 906	1,0377
ШАРТАШСКИЙ Р-К	69 349	68 310	69 539	70 516	69 140	70 280	74 886	87098,2	96 765	1,1110
ШИРОКАЯ РЕЧКА	61 883	63 527	64 393	64 856	67 258	68 578	78 670	88219,6	99 290	1,1255
ШУВАКИШ	-	37 280	38 427	29 813	30 061	-	-	-	-	-
ЖБИ	65 509	65 277	66 511	66 231	68 122	69 227	75 014	85706,5	94 769	1,1057
ПИОНЕРСКИЙ	71 900	71 234	71 391	72 609	74 054	74 792	81 167	91823,5	101 572	1,1062
СИННИЕ КАМНИ	59 743	57 491	58 109	59 004	60 080	60 175	63 745	74581,9	92 151	1,2356
УРАЛМАШ	62 893	60 967	62 341	62 676	64 143	65 217	70 573	80560,7	88 131	1,0940
ЭЛЬМАШ	64 185	62 350	63 502	64 076	67 629	68 401	70 972	82920,7	89 508	1,0794
Н.СОРТИРОВКА	60 613	59 616	61 201	61 207	63 626	65 611	69 589	80107,7	85 187	1,0634
С.СОРТИРОВКА	55 305	54 818	55 145	55 702	57 729	60 961	65 367	74740,3	81 877	1,0955
ЧЕРМЕТ	59 805	57 853	58 909	59 667	61 283	62 031	66 088	77239,1	88 482	1,1456
ХИММАШ	56 987	55 465	55 143	55 458	57 482	57 239	60 503	65835,2	77 910	1,1834
УКТУС	65 137	65 015	66 050	66 200	68 390	70 841	76 161	87002,1	98 754	1,1351
ЕЛИЗАВЕТ	57 267	56 984	56 840	57 317	58 912	59 292	60 256	67054,3	74 580	1,1122
КОЛЬЦОВО	53 574	53 256	52 882	54 674	54 938	55 138	55 114	59183,3	74 675	1,2618
УНЦ	63 454	62 411	63 218	66 273	67 961	67 503	74 764	86483,8	96 776	1,1190
ГОРНЫЙ ЩИТ	45 455	42 649	46 859	46 963	47 866	51 867	39 884	51781	76 786	1,4829
ИЗОПЛИТ	49 923	45 555	34 777	45 408	39 369	44 867	42 444	55220	69 355	1,2560
ИСТОК	48 898	47 235	50 426	46 597	47 673	45 098	50 638	61679,2	69 048	1,1195
КАЛИНОВСКИЙ	52 021	45 525	47 288	47 610	48 879	51 724	47 119	58252,6	61 162	1,0499
КОМПРЕССОРНЫЙ	56 243	53 873	55 825	53 954	58 690	55 376	66 277	70515,6	82 208	1,1658
ЛЕЧЕБНЫЙ	53 765	54 472	56 424	54 376	52 592	54 316	57 375	66144,5	83 261	1,2588
САДОВЫЙ	49 245	46 195	49 210	47 281	51 068	50 017	53 785	51227,2	62 998	1,2298
СИБИРСКИЙ	61 050	50 714	59 412	65 385	-	62 020	66 596	80955,2	91 320	1,1280
СОВХОЗ	54 737	51 565	53 404	51 933	62 313	53 159	51 001	62296,7	80 232	1,2879
ЧУСОВСКОЕ ОЗЕРО	49 863	43 656	46 622	45 385	48 124	48 628	52 861	53293,3	59 630	1,1189
ШАБРОВСКИЙ	39 736	42 591	40 312	36 570	35 803	40 517	42 435	51097,2	47 024	0,9203
ШАРТАШ	47 900	41 994	40 785	43 549	52 087	48 700	48 714	58781,9	73 148	1,2444
ПТИЦЕФАБРИКА	51 205	55 102	59 505	53 871	52 266	53 954	52 682	67441,5	66 956	0,9928
РУДНЫЙ	43 689	44 971	47 717	48 383	50 199	48 967	54 019	53961,3	67 054	1,2426
СОЛНЕЧНЫЙ	-	66 338	67 952	69 554	73 338	72 788	85 822	102602	110 431	1,0763
СЕВЕРКА	42 608	41 371	41 134	34 177	37 633	34 574	46 235	28882,8	-	-
МАЛЫЙ ИСТОК	44 339	44 607	48 980	49 589	54 228	51 261	53 065	64849,5	70 625	1,0891
МЕДНЫЙ	31 698	36 163	36 275	29 765	29 875	37 013	40 672	-	-	-
ПОЛЕВОДСТВО	44 834	37 752	36 260	43 087	50 212	40 577	-	53191,5	37 987	0,7142
СЕМЬ КЛЮЧЕЙ	35 980	27 000	-	44 444	41 728	-	-	-	-	-

Таблица 5

Изменение средней цены предложения 1 кв. м общей площади на вторичном рынке жилья г. Екатеринбурга в зависимости от условия продажи

Условия продажи	Стоимость на 17.02.17, руб./кв. м		Стоимость на 16.09.18, руб./кв.м		Стоимость на 15.01.19, руб./кв.м		Стоимость на 19.01.20, руб./кв.м		Стоимость на 19.01.21, руб./кв.м		Стоимость на 17.09.21, руб./кв.м		Стоимость на 18.03.22, руб./кв.м	
	в целом по рынку	на сегменте УП	в целом по рынку	на сегменте УП	в целом по рынку	на сегменте УП	в целом по рынку	на сегменте УП	в целом по рынку	на сегменте УП	в целом по рынку	на сегменте УП	в целом по рынку	на сегменте УП
Обмен	63 977	63 978	64 223	64 375	66 309	65 369	67 654	66 234	72 568	70 158	92 038	84 481	93 493	90 543
Чистая продажа	70 484	69 001	70 736	66 475	73 340	68 099	73 679	69 117	80 855	73 127	82 571	81 486	102 101	94 645

Таблица 6

Изменение средней цены предложения 1 кв. м общей площади на вторичном рынке жилья г. Екатеринбурга, в зависимости от этажа

Этаж	Стоимость на 17.02.17, руб./кв.м	Стоимость на 16.09.18, руб./кв.м	Стоимость на 15.01.19, руб./кв.м	Стоимость на 19.01.20, руб./кв.м	Стоимость на 19.01.21, руб./кв.м	Стоимость на 17.09.21, руб./кв.м	Стоимость на 18.03.22, руб./кв.м
1-й этаж	60 971	60 706	61 249	62 708	68 332	77 420	88 664
Последний этаж	65 916	63 766	65 490	66 314	82 735	80 373	89 946
Средние этажи	76 566	71 912	74 923	75 132	71 418	94 184	104 697

Таблица 7

Изменение средней цены предложения 1 кв. м общей площади на вторичном рынке жилья г. Екатеринбурга в зависимости от этажа и типа квартиры по состоянию на 18.03.2022г.

Этаж\Тип	ХР, БР	ПМ	УП, ПН	МС	СП
1-й этаж	86 790	74 060	88 208	95 393	101 458
Последний этаж	87 266	78 735	89 754	88 358	102 239
Средние этажи	91 913	94 135	94 012	93 369	114 855

Таблица 8

Изменение средней цены предложения 1 кв. м общей площади квартир по Екатеринбургу в зависимости от типа квартир

Тип	Стоимость на 17.02.17, руб./кв.м	Стоимость на 19.03.18, руб./кв.м	Стоимость на 16.09.18, руб./кв.м	Стоимость на 15.01.19, руб./кв.м	Стоимость на 19.01.20, руб./кв.м	Стоимость на 19.01.21, руб./кв.м	Стоимость на 17.09.21, руб./кв.м	Стоимость на 18.03.22, руб./кв.м
Хрущевка (ХР)	61 846	61 380	61 894	64 072	65 103	69 608	77 847	90 265
Брежневка (БР)	61 609	61 454	62 147	64 543	65 706	70 336	77 579	88 424
Улучшенной планировки (УП)	65 661	64 612	65 867	67 261	68 286	72 292	83 615	93 542
"Пентагон" (ПН)	62 544	62 720	64 272	67 266	66 313	73 859	83 602	88 728
Спецпроект (СП)	77 595	77 418	78 574	81 577	81 546	89 998	102 692	113 103
Полнометражка (ПМ)	59 017	58 489	57 993	60 358	61 505	65 985	74 297	83 717
Малосемейка (МС)	69 318	68 582	66 816	70 375	70 895	72 510	81 594	92 983
Деревянный (ДР)	41 757	38 451	37 340	32 873	34 999	52 873	38 408	47 833

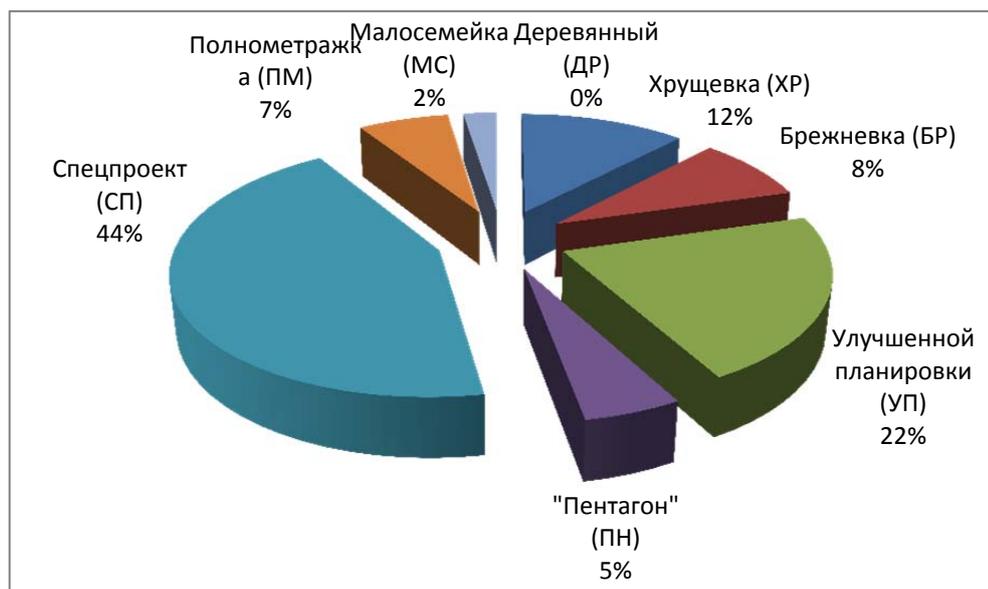


Рис. 4.5 Структура рынка жилья в зависимости от типа квартиры

Таблица 9

Изменение средней цены предложения 1 кв. м общей площади квартир по Екатеринбургу в зависимости от материала стен

Материал стен	Стоимость на 17.02.17, руб./кв.м	Стоимость на 19.03.18, руб./кв.м	Стоимость на 16.09.18, руб./кв.м	Стоимость на 15.01.19, руб./кв.м	Стоимость на 19.01.20, руб./кв.м	Стоимость на 19.01.21, руб./кв.м	Стоимость на 17.09.21, руб./кв.м	Стоимость на 18.03.22, руб./кв.м
Кирпич	69 650	69 724	69 925	72 558	73 426	80 215	91 641	101 785
Панель	64 059	63 473	64 731	66 351	67 136	72 522	81 902	92 222
Блок	61 851	62 368	62 582	64 287	65 432	69 795	78 378	90 285
Монолит	88 486	83 472	85 330	87 953	85 121	95 904	103 943	116 342
Шлакоблок	51 339	49 997	50 592	52 285	54 081	59 238	61 827	75 419
Газозоблокон	76 540	75 398	76 855	80 350	80 661	88 705	102 485	111 911
Дерево	41 757	40 006	37 340	33 411	36 070	44 827	38 408	47 833

Вывод.

Положительные ценовые тренды на вторичном рынке жилья Екатеринбурга наблюдаемые с середины 2018 года в 2021 году существенно ускорились, в целом рост цен произошел во всех сегментах, за год цены выросли практически на четверть, в большей степени это связано с государственной поддержкой ипотеки (господдержка ипотеки в новостройках, семейная ипотека, профильная ипотека и т.п.). 2021 год ознаменовался пиковым спросом на жилье и к концу года предложение сократилось практически на треть по сравнению с обычным на протяжении последних трех лет объемом квартир к продаже на рынке.

Первый квартал 2022 года заканчивается для рынка жилой недвижимости Екатеринбурга нестабильностью, большой неопределенностью связанной с начавшейся спецоперацией РФ на Донбассе. Неопределенность будущего находит отражение на рынке недвижимости в виде ажиотажного спроса в первые несколько недель после начала спецоперации и стагнации впоследствии в виду существенного увеличения ключевой ставки и практически приостановки ипотечных сделок в банках. Существенного роста цен на рынке недвижимости даже при снижении ключевой ставки не ожидается, скорее всего рынок будет наращивать объем предложения при более лояльной ключевой ставке.