

Аналитическая справка о состоянии рынка вторичного жилья города Екатеринбург

декабрь 2015 года.

Справка содержит информацию о состоянии рынка жилой недвижимости г. Екатеринбург на декабрь 2015 года. Был проведен анализ стоимости квартир в зависимости от типа здания и количества комнат. Результаты представлены в таблице ниже.

Таблица 1

Ценовой пояс	Количество комнат	Спецпроект	Улучшенная планировка	Пентагон	Брежневка	Хрущевка	Полнометражка	
		Стоимость, руб./кв.м.						
Центр	1	ср.знач. ¹ мин-макс. ²	105 990 95 227 - 128 889	86 017 73077-103226	- ---	84 356 80984-88214	80 688 72414-90323	86 915 86579-87500
	2	ср.знач. ¹ мин-макс. ²	102 470 87313-116667	83 279 78125-90625	72 597 71860-73333	71 504 66279-75231	72 757 62195-85227	75 223 67857-83779
	3	ср.знач. ¹ мин-макс. ²	84 995 74194-105833	72 982 63793-89869	- ---	70 479 68376-72581	70 444 68966-71429	71 881 54475-87692
	4+	ср.знач. ¹ мин-макс. ²	91 186 66094-108333	67 826 67826-67826	- ---	- ---	- ---	- ---
Среднее значение стоимости по типу планировки			96 488	80 042	72 597	77 484	74 715	75 440
Среднее значение по ценовому поясу								82 424
1 пояс	1	ср.знач. ¹ мин-макс. ²	84 765 56275-124324	79 338 71053-88235	83 498 78529-92715	79 890 72347-86897	77 654 68103-85484	75 694 69730-83416
	2	ср.знач. ¹ мин-макс. ²	79 139 56552-118868	74 580 65179-85366	71 387 64865-78605	66 879 58705-75450	66 842 59091-76190	64 188 53659-77778
	3	ср.знач. ¹ мин-макс. ²	75 969 63333-90857	66 529 58994-76471	62 902 53175-70517	63 060 51034-73737	63 470 58448-69492	60 207 56799-68588
	4+	ср.знач. ¹ мин-макс. ²	75 850 64286-86792	64 996 60046-70000	66 166 60938-69782	58 724 54789-63793	64 043 62903-65182	- ---
Среднее значение стоимости по типу планировки			81 029	73 321	69 129	69 142	70 449	67 235
Среднее значение по ценовому поясу								75 087
2 пояс	1	ср.знач. ¹ мин-макс. ²	72 493 44823-92907	72 497 64103-81250	69 470 56786-83333	77 251 72414-80702	69 899 52857-93103	61 585 51429-71203
	2	ср.знач. ¹ мин-макс. ²	66 924 56618-78235	67 067 60035-74153	64 779 59767-71622	63 002 58537-68182	60 263 25000-83333	52 905 41860-71667
	3	ср.знач. ¹ мин-макс. ²	62 965 51829-73816	63 257 56219-71321	57 241 51265-62727	58 355 51053-64935	57 613 42045-67308	51 833 45139-60449
	4+	ср.знач. ¹ мин-макс. ²	65 019 52632-73826	60 836 54667-67949	63 516 60938-66094	- ---	53 279 53279-53279	- ---
Среднее значение стоимости по типу планировки			69 232	67 090	62 039	64 875	63 346	54 250
Среднее значение по ценовому поясу								66 582
3 пояс	1	ср.знач. ¹ мин-макс. ²	69 632 44737-89655	67 472 49383-82000	- ---	65 223 47222-82759	64 142 52905-81505	51 515 51515-51515
	2	ср.знач. ¹ мин-макс. ²	63 022 46212-91549	62 395 45833-82315	58 014 47705-67568	61 341 58486-64286	58 747 40000-78750	56 445 36908-71066
	3	ср.знач. ¹ мин-макс. ²	59 577 42512-83898	55 266 40789-71290	57 409 53000-64815	55 398 51102-61111	52 311 44655-63433	47 025 38333-60714
	4+	ср.знач. ¹ мин-макс. ²	- ---	51 680 40639-62125	- ---	- ---	- ---	- ---
Среднее значение стоимости по типу планировки			65 883	61 693	57 749	60 902	59 784	53 519
Среднее значение по ценовому поясу								62 753
4 пояс	1	ср.знач. ¹ мин-макс. ²	64 287 50000-79000	63 090 50000-80000	- ---	- ---	53 846 51923-55769	- ---
	2	ср.знач. ¹ мин-макс. ²	59 179 51838-66279	55 123 43478-66667	- ---	60 292 60292-60292	49 604 40698-60000	58 316 53649-62982
	3	ср.знач. ¹ мин-макс. ²	55 758 41558-59211	53 880 40462-60000	- ---	58 400 55172-60565	49 582 45927-57407	35 528 31056-40000
	4+	ср.знач. ¹ мин-макс. ²	- ---	- ---	- ---	- ---	- ---	- ---
Среднее значение стоимости по типу планировки			61 219	57 807	-	58 778	50 268	46 922
Среднее значение по ценовому поясу								56 446

1. Среднеарифметическое значение стоимости;

2. Доверительный диапазон цен

В нижеследующих графиках приведены данные о динамике средней стоимости продажи квартир на вторичном рынке Екатеринбурга по ценовым поясам и по количеству комнат.

График 1. Средняя стоимость жилой недвижимости в ценовом поясе "Центр" города Екатеринбург в зависимости от типа здания и количества комнат

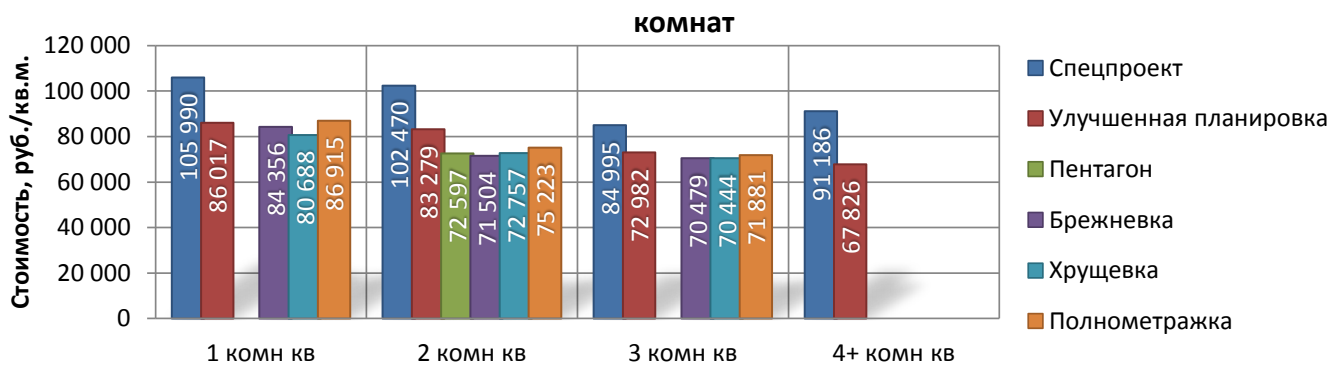


График 2. Средняя стоимость жилой недвижимости в 1 ценовом поясе города Екатеринбург в зависимости от типа здания и количества комнат

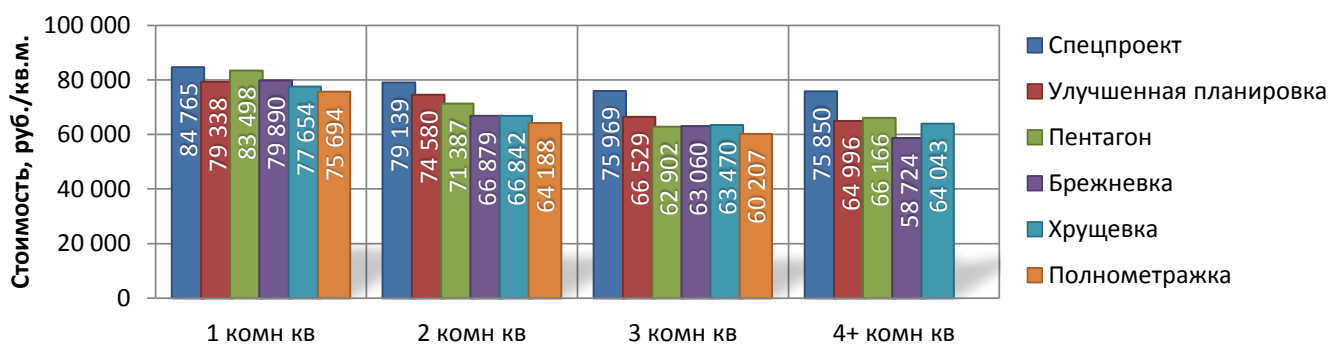


График 3. Средняя стоимость жилой недвижимости во 2 ценовом поясе города Екатеринбург в зависимости от типа здания и количества комнат

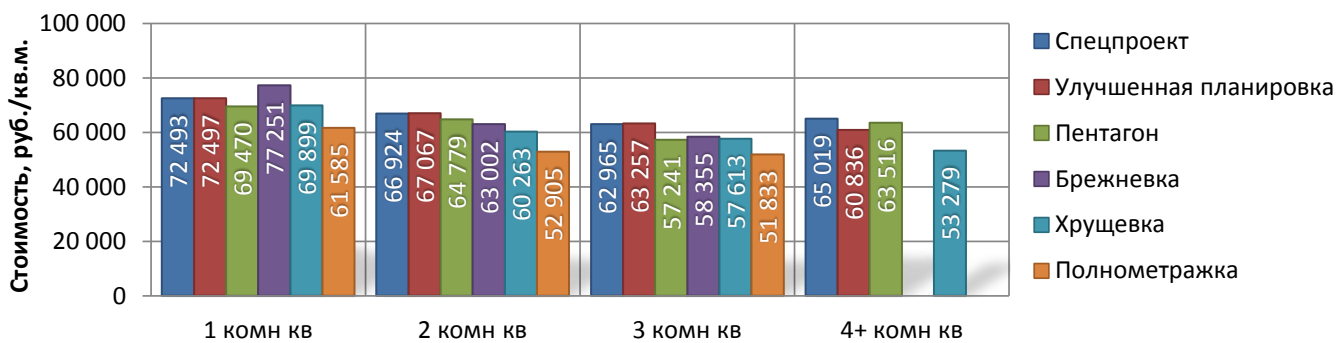


График 4. Средняя стоимость жилой недвижимости в 3 ценовом поясе города Екатеринбург в зависимости от типа здания и количества комнат

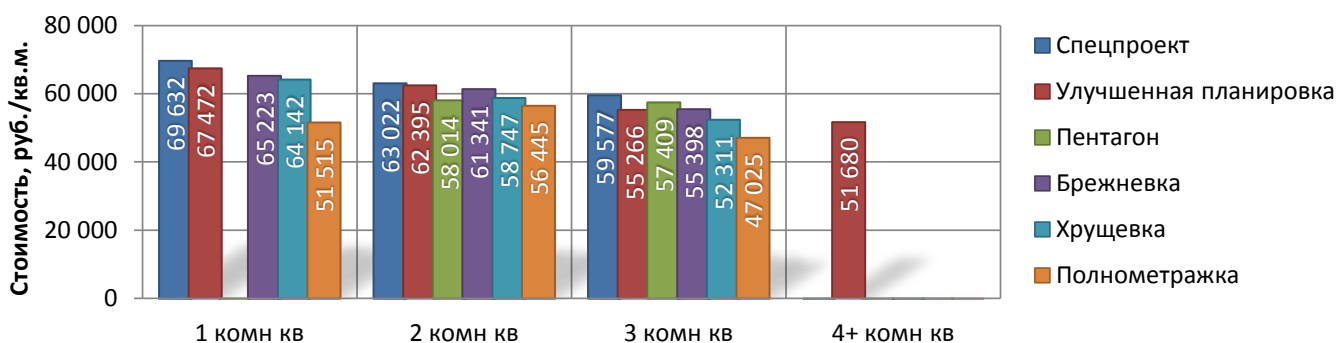


График 5. Средняя стоимость жилой недвижимости в 4 ценовом поясе города Екатеринбург в зависимости от типа здания и количества комнат

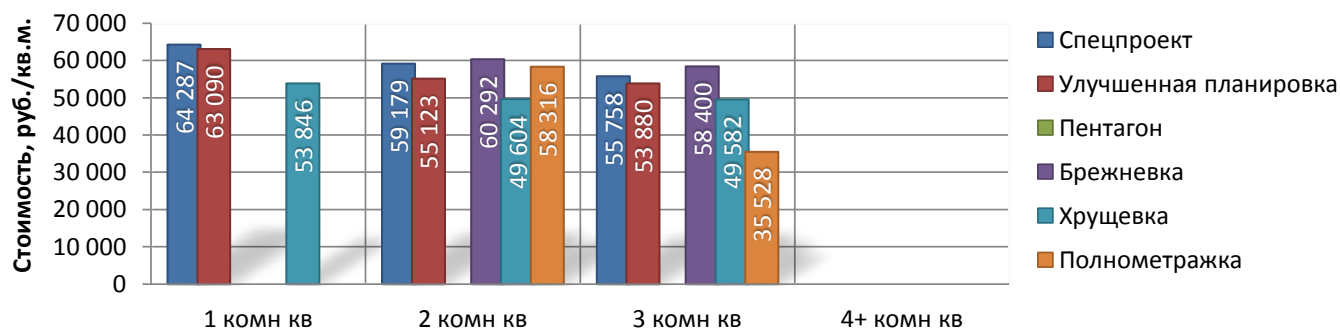
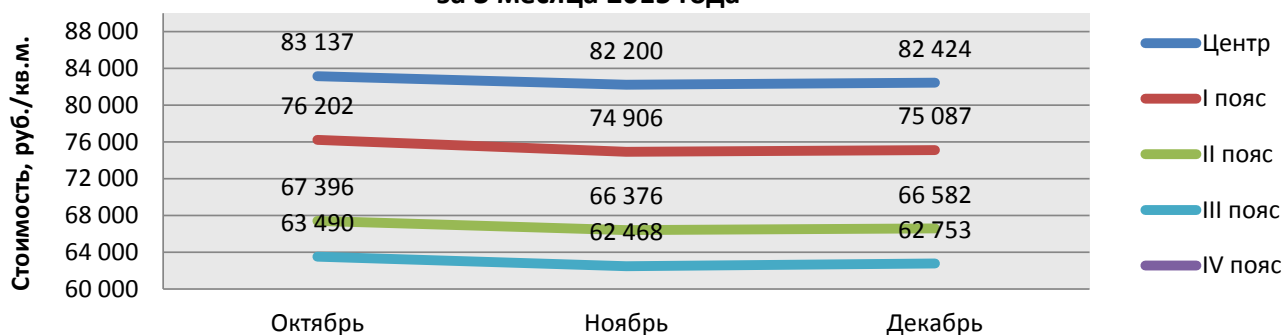
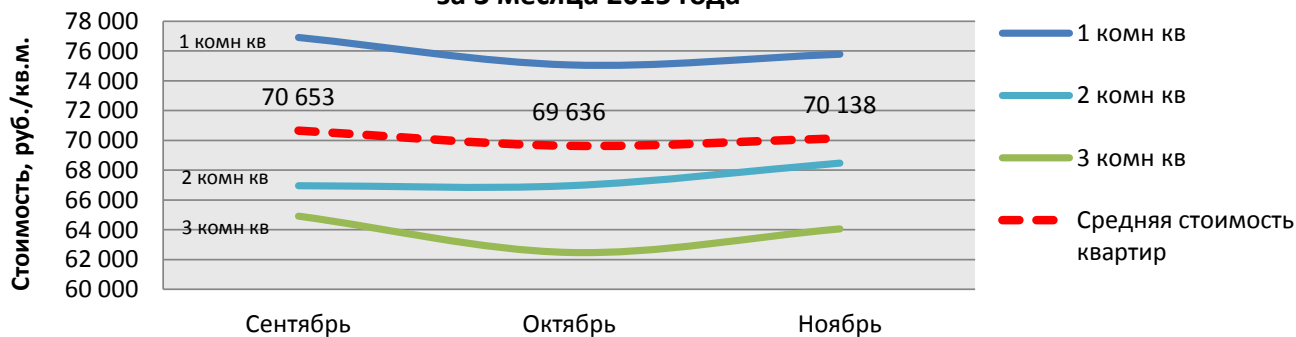


График 6. Динамика средней стоимости жилой недвижимости в зависимости от ценовых поясов г.Екатеринбург за 3 месяца 2015 года



	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Центр	83 137	82 200	82 424
I пояс	76 202	74 906	75 087
II пояс	67 396	66 376	66 582
III пояс	63 490	62 468	62 753
IV пояс	56 416	57 125	56 446
Средняя стоимость квартир	70 653	69 636	70 138

График 7. Динамика средней стоимости жилой недвижимости в г.Екатеринбург за 3 месяца 2015 года



	Октябрь	Кол-во предложений	Ноябрь	Кол-во предложений	Декабрь	Кол-во предложений
1 комн кв	76 906	1 492	75 065	878	75 783	1 341
2 комн кв	66 954	1 353	66 954	867	68 473	1 430
3 комн кв	64 913	589	62 475	390	64 056	816
Средняя	70 653	3 434	69 636	2 135	70 138	3 587

Справка составлена с использованием сервиса "Estimatica.pro". Данные получены из открытых источников о продаже недвижимости:

- www.e1.ru - сайт "Екатеринбург Он-Лайн";
- www.urp.ru - сайт Уральской палаты недвижимости;
- www.66.ru - современный портал Екатеринбурга;
- www.irr.ru - сайт "Из рук в руки";
- газета о недвижимости "Есть вариант!".

Типы планировок:

Аббревиатуры	Расшифровка
СП (Спецпроект)	С начала 1990-х годов и по настоящее время. Материал стен: кирпич, блока, пеноблок, монолит и т.д. Часто строятся по отдельным заказанным проектам и бывают разной этажности, с разным архитектурным решением. На первых этажах могут располагаться различные инфраструктурные объекты: кафе, магазины, службы быта (формат клубного дома).
УП (Улучшенная планировка)	Сконца 1980-х г.г. по начало 1990-х. Материал стен: панель, кирпич. Два лифта (один из них – грузовой), а также черная лестница (с отдельным входом). Квартиры достаточно просторные, комнаты всегда изолированы друг от друга, с/у отдельный.
ПГ (Пентагон)	Девяти этажный панельный дом. Со стороны подъездов дом имеет плоскую стену без балконов и выступов. Наличие лифта и мусоропровода.
БР (Брежневка)	Материал стен, в основном, из сборных железобетонных панелей. Планировки без проходных комнат и с отдельными санузлами. Высота потолков - 2,7 м.
ХР (Хрущевка)	Как правило, это 3,4 и 5-ти этажные дома, выстроенные из кирпича, блока или панелей (более поздний вариант). Балконы в хрущевских домах начинаются со второго этажа. Потолки – 2,5 – 2,45 м. Одна из комнат обязательно проходная.
ПМ (Полнометражка)	Дома этого типа еще называют СТАЛИНКИ или СТАЛИНСКИЕ, так как их строительство велось с конца 1930-х по 1950-е гг. Дома, строившиеся до войны и во время войны, от 2-х до 6 этажей и имеют, как правило, деревянные перекрытия. Послевоенные дома строились уже по большей части с железобетонными перекрытиями.

Состав ценовых поясов рынка жилья принят на основании данных УПН

Наименование ценового	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Большакова
1 пояс	Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго–Западный
2 пояс	Академический, ЖБИ, Завокзальный, Новая Сортировка, Сибирский, Синие камни, Уктус, Уралмаш, Широкая речка, Эльмаш
3 пояс	Елизавет, Компрессорный, Лечебный, С. Сортировка, Совхоз, УНЦ, Химмаш, Чермет
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.