



# 1. Екатеринбург

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного ООО «Информ-оценка». При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. <https://ru.wikipedia.org>;
2. <https://gks.ru>;
3. <https://ekb.cian.ru/commercial/>;
4. <https://apriori96.ru/ekspertnoe-mnenie/obshchie-kharakteristiki-i-tendentsii-razvitiya-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-ekaterinburga-iyun/>;
5. <https://www.kommersant.ru/doc/4596267>;
6. [https://www.e1.ru/news/spool/news\\_id-69467285.html](https://www.e1.ru/news/spool/news_id-69467285.html);
7. <https://ekaterinburg.bk-n.ru/rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti-posledstviya-pandemii-i-ekonomicheskogo-krizisa/>;
8. <https://www.malls.ru/rus/malls/?city=19&space=&open=1&action=&nocdn=nocdn>;
9. <https://www.2do2go.ru/articles/8363/torgovye-centry-ekaterinburga-top-8-luchshikh>;
10. [https://upn.ru/upn\\_news.htm](https://upn.ru/upn_news.htm);
11. <https://ekb.rbc.ru/ekb/05/06/2020/5ed9ea0e9a794700b2aa3f79>;

## 1.1. Социально-экономическое описание<sup>1</sup>

Екатеринбург – административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области. Крупнейший административный, культурный, научно-образовательный центр Урала. Входит в 600 крупнейших городов мира, производящих 60% глобального ВВП<sup>2</sup>. Один из крупнейших в стране транспортно-логистических узлов, важный промышленный центр.

В Екатеринбурге резко растет спрос на всю коммерческую недвижимость - офисную, торговую и складскую. На этот рынок идут те, кто раньше вкладывался в ценные бумаги, жилье и драгоценные металлы. Самые востребованные - торговые помещения площадью 200.500 кв. м и склады в 500.1500 кв. м. Окупаются вложения через перепродажу или аренду в течение 5.10 лет. Средний чек по сделке – 100.150 млн рублей<sup>3</sup>.

### АДМИНИСТРАТИВНОЕ ДЕЛЕНИЕ

Город разделён на семь административных районов: Верх-Исетский, Железнодорожный, Орджоникидзевский, Кировский, Октябрьский, Чкаловский и Ленинский.

### ДЕМОГРАФИЯ<sup>4</sup>

Численность постоянного населения в г. Екатеринбург в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 1495066 чел., что больше на 0,09% уровня 2020 года.

### УРОВЕНЬ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ<sup>5</sup>

Среднемесячная заработная плата в среднем за январь-октябрь 2021 составила 46766руб. (80,9% от средней заработной платы по федеральному округу). Сумма возросла на 8,41% от средней заработной платы за период январь-октябрь 2020 года. В то же время размер заработной платы по региону Свердловская область составил 87,6% от средней заработной платы по России.

<sup>1</sup> <https://ru.wikipedia.org>

<sup>2</sup> <https://rus.team/articles/gorod-ekaterinburg>

<sup>3</sup> <https://ekb.rbc.ru/ekb/freenews/60ae3e109a7947e1a5257069>

<sup>4</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl\\_MO\\_Site\\_01-01-2021.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx)

<sup>5</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tab\\_2.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tab_2.xlsx)



Рис. 1. Динамика численности населения.



Рис. 2. Динамика средней заработной платы. (\* оценка средней заработной платы за январь-октябрь 2021 года)

### ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ<sup>6</sup>

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Свердловская область за январь-сентябрь 2021 года составил 177923,9млн. рублей (87,1% к соответствующему периоду предыдущего года). Вклад субъекта составил 9,4% от размера инвестиций в основной капитал по Федеральному округу или 1,7% от совокупных инвестиций в основной капитал по России за январь-сентябрь 2021 года.

### СТРОИТЕЛЬСТВО<sup>7</sup>

В Свердловской области за январь-ноябрь 2021 года ввод жилых домов составил 2522,3 тыс. кв.м. (144,2% к соответствующему периоду предыдущего года). Вклад субъекта составил 38,4% от объема ввода жилья по Федеральному округу или 3,1% от совокупного ввода в эксплуатацию жилья по России за январь-ноябрь 2021 года.

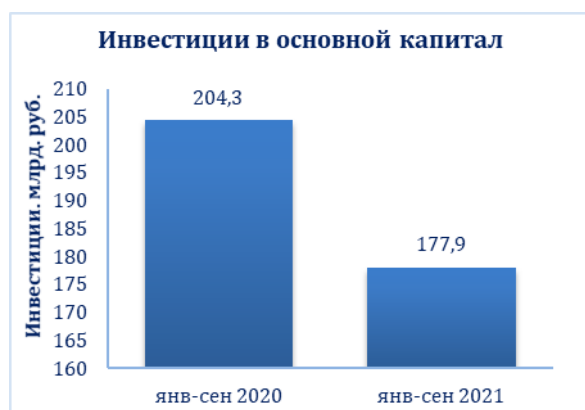


Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.

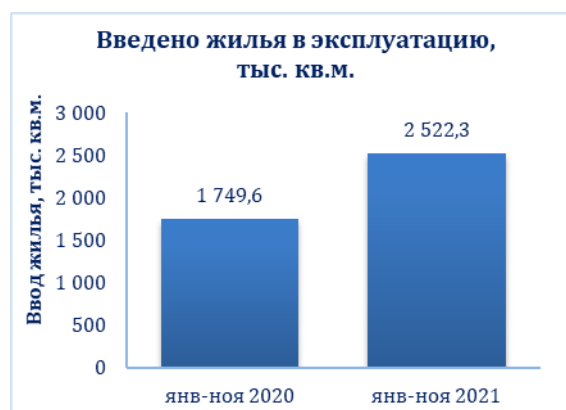


Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

### Состав девелоперов.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят<sup>8</sup>:

<sup>6</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Invest-reg-ksr21\(1\).xls](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Invest-reg-ksr21(1).xls)

<sup>7</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/jil-dom-oper.xls>

<sup>8</sup> <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/sverdlovskaya-oblast?topType=0&date=220101>



ГК КОРТРОС , г.Москва;  
Атомстройкомплекс , Свердловская область;  
TEN Девелопмент , Свердловская область;  
Астра , Свердловская область;  
Холдинг Форум-групп , Свердловская область;  
ПИК , г.Москва;  
Группа ЛСР , г.Санкт-Петербург;  
PRINZIP , Свердловская область;  
Брусника , Свердловская область;  
УГМК-Застройщик , Свердловская область.

В городе и области активно ведется инфраструктурное и дорожное строительство.

Госкомпания "Российские автомобильные дороги" опубликовала тендер на проектирование платного участка трассы Казань – Екатеринбург. Документация должна быть готова к декабрю 2021 года. Речь идет об участке от башкирского города Дюртюли до поселка Ачит в Свердловской области. Начальная стоимость контракта – 876 млн рублей. Средства будут выделены из федерального бюджета. Это будет четырехполосная трасса с расчетной скоростью движения 120 км /ч. На ней предусмотрено пять развязок. Общая протяженность участка – 275 километров. В Свердловской области маршрут дороги пройдет через Красноуфимский и Ачитский городские округа. Скоростная трасса Казань – Екатеринбург станет частью международного транспортного коридора "Запад – Восток". По предварительным расчетам, с новой трассой время в пути при поездке из Екатеринбурга в Москву сократится почти вдвое – с 34 до 17,5 часов. Общая стоимость проекта – порядка 500 млрд рублей. Протяженность дороги – более 560 км. Из них 425 км – новое строительство, остальные – 122 км – реконструкция существующих федеральных трасс. Выступая с посланием Федеральному Собранию в апреле, президент России Владимир Путин поручил достроить трассу Москва – Екатеринбург за три года, к 2024-му. Стоит задача в 2021 году закончить проектные работы и выйти на стройку. Ожидается, что этот проект поможет привлечь в экономику 50 млрд рублей. Предпроектные работы, в том числе проработку вариантов трассировки автомагистрали, выполняет компания "Петербургские дороги". Закупку на проектирование участка Дюртюли – Ачит уже размещали в начале августа, однако позже ее отменили. Ранее в документах указывалось, что эта дорога будет платной. Сейчас в компании "РосАвтоДор" уточняют, что платными будут новые участки трассы. Так, в Свердловской области 72 км существующего Пермского тракта (участок Ачит – Екатеринбург), часть которого войдет в состав М-12, будут бесплатными, а участок Дюртюли – Ачит – платным. (РБК-Екатеринбург 06.09.21)

По оценке дом.рф, на 1 декабря 2021 г. в субъекте Свердловская область объем строительства составил 3456 тыс.кв.м [1]. Доля многоквартирного жилищного строительства с использованием счетов эскроу по состоянию на 01.12.2021 составляет 87%.

К началу 2022 года средняя окупаемость квартиры, сдаваемой в аренду в г. Екатеринбург составила 15 лет (SRG)<sup>9</sup>.

К началу декабря 2021 средняя цена метра и бюджет покупки лота жилья в сделках Екатеринбурга росли быстрее, чем в экспозиции. Средняя цена «квадрата» в сделках в ноябре составила 101,5 тыс. руб., средний бюджет покупки – 5 млн руб. В структуре предложения метр стоит в среднем 105,9 тыс. руб., а средний бюджет покупки составляет

<sup>9</sup> <https://rg.ru/2022/01/16/reg-urfo/zarabatyvat-na-arende-kvartir-stanovitsia-nevygodno.html>

5,5 млн руб. Средняя предлагаемая площадь составляет 52,4 кв. м, (на 6,8% меньше, чем в январе). Общий объем экспозиции сократился до 15,8 тыс. лотов. В ноябре 2021 с привлечением ипотечного кредита заключалось 63,8% сделок, что ниже среднегодового уровня на 2 п.п. Предпочтения большинства покупателей по площади – 35-40 кв. м, по бюджету – 5 млн руб. В Екатеринбурге пятое место в топ-5 проектов-бестселлеров 2021 года поделили два проекта: «Академический, 9 квартал, Школьный» и «Меридиан». На них в совокупности с первой четвёркой (Eleven, «Светлый», «Солнечный», «Космонавтов, 11») приходится 30,1% всех продаж новостроек Екатеринбурга. Топ-5 девелоперов – «Кортрос», «ЛСР.Недвижимость-Урал», «Атомстройкомплекс», ТЕН и «Форум» – занимают 50,82% рынка<sup>10</sup> (партнер bnmap.pro, Михаил Хорьков). Всего на открытой витрине Екатеринбурга 16-18 тыс. лотов, а число нереализованных квартир оценивается около 30 тысяч<sup>11</sup>.

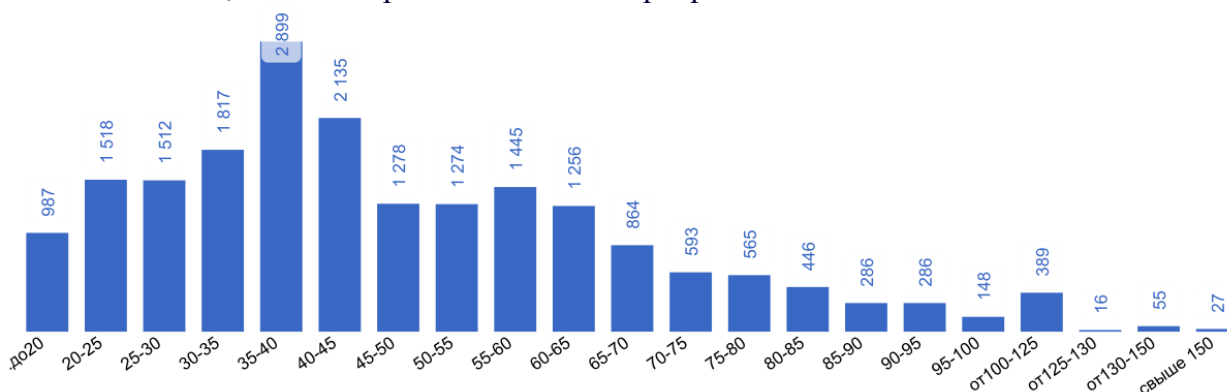


Рисунок 1. Распределение наиболее ликвидных квартир по площади в Екатеринбурге по всем классам (Источник: bnmap.pro. Данные за январь-ноябрь 2021; данные за ноябрь не полные).

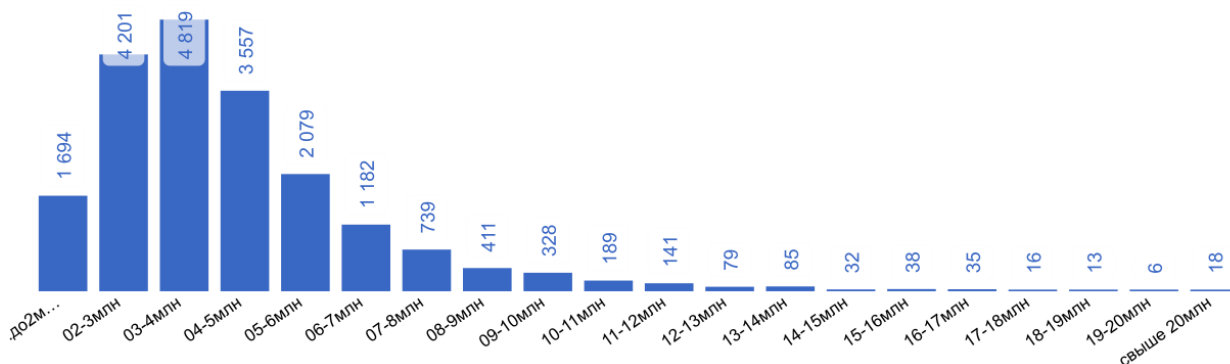


Рисунок 2. Распределение наиболее ликвидных квартир по сумме сделки в Екатеринбурге по всем классам (Источник: bnmap.pro; данные за январь-ноябрь 2021; данные за ноябрь не полные).

"Группа ЛСР" получила положительное заключение госэкспертизы по жилой застройке в районе Большого Конного полуострова в Верх-Исетском районе Екатеринбурга (ВИЗ-Правобережный). Как указано в едином реестре заключений, экспертизу прошла проектная документация и результаты инженерных изысканий на жилые дома № 2-19. Ранее в компании сообщали, что новый квартал расположится на участке площадью 14 га, там возведут 200 тыс. кв. м жилья: это 19 домов от 16 до 25 этажей. Дома хотят разделить на восемь жилых кварталов. Между ними планируют проложить пешеходные бульвары, выходящие на набережную. Напомним, ВИЗ-Правобережный рассматривался в качестве площадки для размещения "ЭКСПО-2020", а также для постройки деревни Универсиады к

<sup>10</sup> <https://bnmap.pro/news/149>

<sup>11</sup> <https://bnmap.pro/news/152>



летним студенческим играм, которые пройдут в Екатеринбурге в 2023 году. (Коммерсантъ-Екатеринбург 06.09.21).

В центре Екатеринбурга на берегу Исети начинают строить новый элитный жилой комплекс. Компания TEN девелопмент презентовала 26-этажный клубный дом RedRock, который появится на улице Большакова. Для дома выбрали место в историческом центре уральской столицы, рядом с Царским мостом. В RedRock будет полностью закрытый для автомобилей двор: здесь запретят даже быструю остановку или разгрузку автомобилей. Грузовики смогут заезжать в подземный паркинг и оттуда на лифте поднимать мебель в дом. Для ожиданий и встреч в холле построят лобби с камином, здесь всегда можно будет выпить кофе. Для семей с маленькими детьми построят колясочную. Также на первом этаже будет комната для мытья лап животных. В цокольном этаже запроектированы келлеры, а в паркинге мото- и веломеста. Застройщик обещает премиальную отделку дома и эксклюзивный дизайн помещений и общественных пространств. Во дворе сделают детскую площадку и Workout площадку. Предусмотрены квартиры с террасами и квартиры с особо высокими потолками — до 3,3 метра. На выбор предлагается 30 планировок жилья. Площадь квартир — от 28 до 100 квадратных метров (от студий до трехкомнатных). В семейном жилье будет установлено два санузла. Расположение RedRock выгодно не только близостью к центру, но и развитой инфраструктурой. В шаговой доступности от ЖК будут сразу несколько школ и детских садов (в том числе частных), музеев, предприятий общепита и медицинских учреждений. Сдать проект планируется во втором квартале 2024 года. (Znak.com 13.09.21)

Компания "Интербосс-Холдинг", связанная с вице-премьером Свердловской области Сергеем Зыряновым, планирует строительство на своем участке в Екатеринбурге. На сегодняшний день граддокументация не утверждена, но планируется жилье. "Интербосс-Холдинг" просит изменить назначение зоны между улицей Щербакова, линией электропередач и Нижне-Исетским прудом с зоны специальных зеленых насаждений на зону развития застройки. Как объяснил Храмов, это нужно для подготовки документации. Предыдущий мэр Александр Высокинский разрешил компании подготовить проекты межевания и планировки этого участка. Депутат от КПРФ Виктор Сомиков напомнил, что ранее предлагалось построить на этом месте мост через пруд. Ранее суд запретил строительство одного из жилых комплексов на Уктусе. Тогда выяснилось, что изначально землю передали под строительство спортцентра (ФедералПресс 14.09.21)Омск

Застройщик малоэтажного поселка рядом с Академическим представил на общественных обсуждениях проект планировки. Предполагается, что на 90,3 га восточнее улицы Амундсена появится 281 тыс. кв. метров нового жилья. Сейчас площадка представляет собой заболоченную и заросшую местность с канавами и торчащими фундаментами заброшенных построек. Как следует из документов, на территории так называемого "45-го квартала" возведут четырехэтажные многоквартирные дома, таунхаусы и индивидуальные дома для 9,3 тыс. человек. В микрорайоне запроектировали два детских сада, спорткомплекс с бассейном и школу на 1100 мест. Кроме того, там хотят благоустроить участок набережной реки Патрушихи, а также выкопать небольшой пруд для отдыха, который одновременно нужен для накопления дождевых стоков. Проект предполагает реконструкцию улично-дорожной сети, в частности, строительство отрезка улицы Амундсена, улицы Узорной рядом с берегом и Академика Мечникова (для этого нужно изъять несколько участков, находящихся на территории городского леса). Инвестором малоэтажного поселка станет УК "Аурум Инвестмент", которая управляет закрытым паевым инвестиционным фондом "УралИнвест". В марте проект мэру



Екатеринбурга Алексею Орлову представляли челябинские компании "Флай-Плэнинг Привилегия" и "Икар". (РБК-Екатеринбург 10.09.21)

13.08.2021 завершился английский аукцион по продаже промплощадки с редевелопментом под строительство жилья в г. Екатеринбург, мкр-н Вокзальный, ст. Свердловск-сортировочный, ст. Свердловск-товарный. Земельный участок 66:41:0206004:41 площадью 175046 кв.м. с улучшениями на 19758 кв.м. при стартовой цене 2320272 тыс.руб., сумма сделки 3828448,8 тыс.руб. Продавец - ОАО «РЖД», покупатель – ООО Специализированный застройщик «Синара-девелопмент».

## 1.2. Рынок жилой недвижимости в г. Екатеринбург

Анализ в данном разделе проведен на базе ЕМИСС на основе данных Росстата, а также ЕИСЖС.

Предложение на рынке новостроек региона Свердловская область задают застройщики. Общий объем ведущегося жилищного строительства на декабрь 2021 года составляет в регионе 3435 тыс. кв.м., из которого 3208 тыс. кв.м. (93% объема) приходится на региональный центр - Екатеринбург.

Плановые сроки ввода в эксплуатацию всего объема отслеживаемого возводимого жилья в городе Екатеринбург (3435 тыс.кв.м.) распределены следующим образом:

- 2021 год - 142 тыс.кв.м.;
- 2022 год - 1127 тыс.кв.м.;
- 2023 год - 1393 тыс.кв.м.;
- 2024 год - 407 тыс.кв.м.;
- 2025 год - 48 тыс.кв.м.;
- 2026 год - 39 тыс.кв.м.;
- 2028-2036 год - 46 тыс.кв.м.

Распределение возводимого жилья по годам планового ввода в эксплуатацию, %

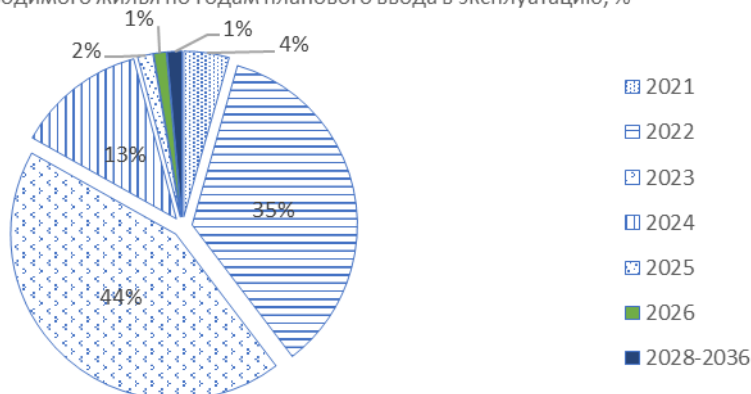


Рисунок 3. Распределение возводимого жилья по годам планового ввода в эксплуатацию в % от общего отслеживаемого жилья, возводимого в городе Екатеринбург по состоянию на декабрь 2021 года. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

По данным деклараций, опубликованных в ЕИСЖС, заявленная стоимость 1 кв.м., включая проданное и не проданное жильё (как аналог сметной стоимости) на территории Свердловская область составляет 85575 руб.

Инвестиции как объем привлечения средств в жилищное строительство по территории Свердловская область составляет 94190 млн. руб.



Из заявленного объема строительства 3435 тыс. кв.м., на декабрь 2021 года оказались ликвидными и проданы 1101 тыс. кв.м. или 32% объема возводимого жилья.

Часть объема застройщики не выставляли в продажу; на долю жилья, по которому не открыты продажи, приходится 1045 тыс. кв.м. или 30% объема возводимого объема.

Часть объема застройщики не продали; на долю жилья, который остался неликвидным, приходится

Часть объема возводимого жилья, в т.ч. с завершением строительства в последующие годы, застройщики не смогли продать; на долю не проданной площади приходится 1289 тыс. кв.м. или 38% от объема всей возводимой площади. Для этой части можно провести ранжирование по уровню ликвидности:

- 602 тыс.кв.м. или 46,7% от площадей в продаже оказались с минимальной ликвидностью, в них продано 10% площадей;
- 573 тыс.кв.м. или 44,5% от площадей в продаже оказались с ликвидностью меньше среднего, в них продано 29% площадей;
- 417 тыс.кв.м. или 32,4% от площадей в продаже оказались со средней ликвидностью, в них продано 50% площадей;
- 304 тыс.кв.м. или 23,6% от площадей в продаже оказались с ликвидностью выше среднего, в них продано 70% площадей;
- 493 тыс.кв.м. или 38,2% от площадей в продаже оказались с высокой ликвидностью, в них продано 91% площадей.

Продажи остались не открытыми для 48 тыс. кв.м. из 142 тыс.кв.м., запланированных к вводу в 2021 году.

По данным деклараций, продажи реализованного жилья за 2021 год по территории Свердловская область прошли в среднем по 79121 руб./кв.м.

Объем привлеченных денежных средств для возведения этих объектов составил 7295 млн. руб.

Остались не проданными 8 тыс. кв.м. (или 6%) жилья из продаваемого объема, заявленного к вводу в эксплуатацию в 2021 году.

Для проданных объектов со сроком ввода в эксплуатацию декабрь 2021 года характерна следующая картина ликвидности как распределения по уровню реализации площадей в доме из общего объема 92 тыс.кв.м.:

- дома, в которых продано от 61 до 80% площадей имеют совокупную площадь 9 тыс. кв.м. (9% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано более 80% площадей имеют совокупную площадь 83 тыс. кв.м. (91% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года).

В четверку лидеров по не проданному жилью (возводят в совокупности 7,6 тыс.кв.м.) входят девелоперы:

- Кортос, с объемом строительства 5 тыс.кв.м.;
- Актив-Девелопмент, с объемом строительства 2 тыс.кв.м.;
- PRIZIP, с объемом строительства 0,4 тыс.кв.м.;
- Prospect group, с объемом строительства 0,2 тыс.кв.м. и 1% не проданного жилья.

Объем ввода за 2021 год зафиксирован на уровне 2888 тыс.кв.м., что на 22% больше объема ввода 2020 года, а за четыре последних периода рост ввода жилья составил 34%.

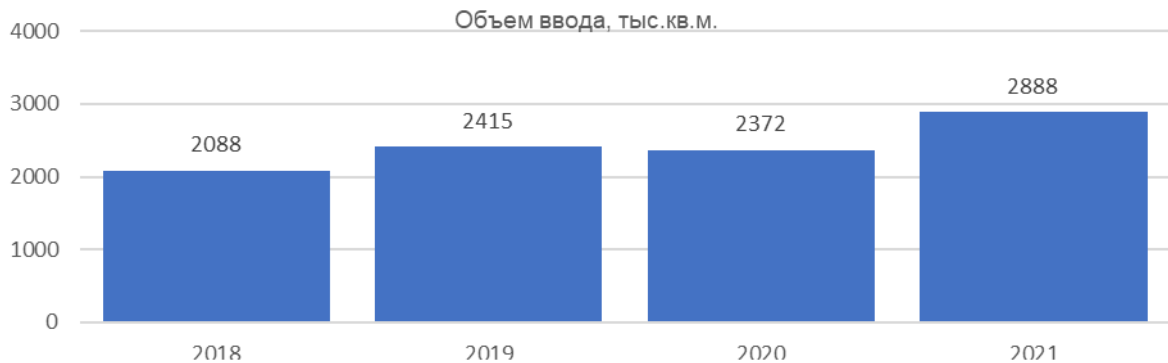


Рисунок 4. Динамика объема ввода жилья в эксплуатацию по региону Свердловская область за период 2018-2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Для финансирования приобретения жилья в регионе Свердловская область в 2021 году использовались ипотечные жилищные кредиты.

Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов на декабрь 2021 году увеличился по сравнению с точкой декабрь 2020 года на 0,8 млрд.руб. и составил 18,9 млрд.руб. Всего за период январь 2021 - декабрь 2021 по региону Свердловская область выдано ипотечных жилищных кредитов на сумму 169,8 млрд.руб.

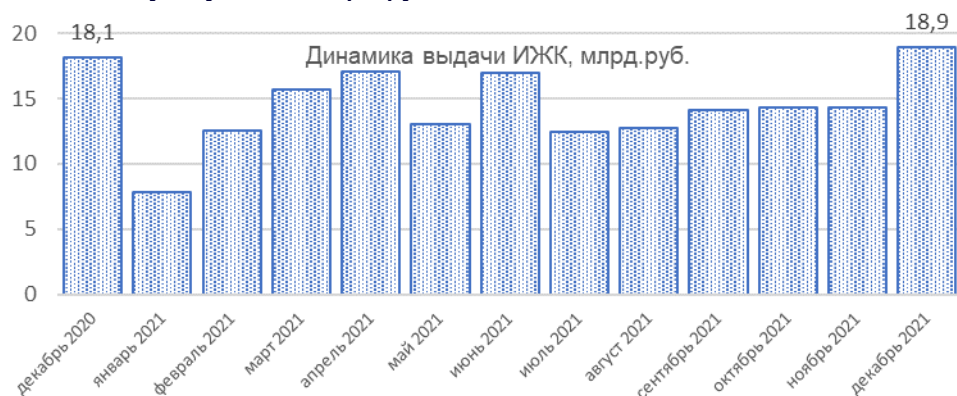


Рисунок 5. Динамика объёмов выдачи ипотечных жилищных кредитов за период декабрь 2020-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

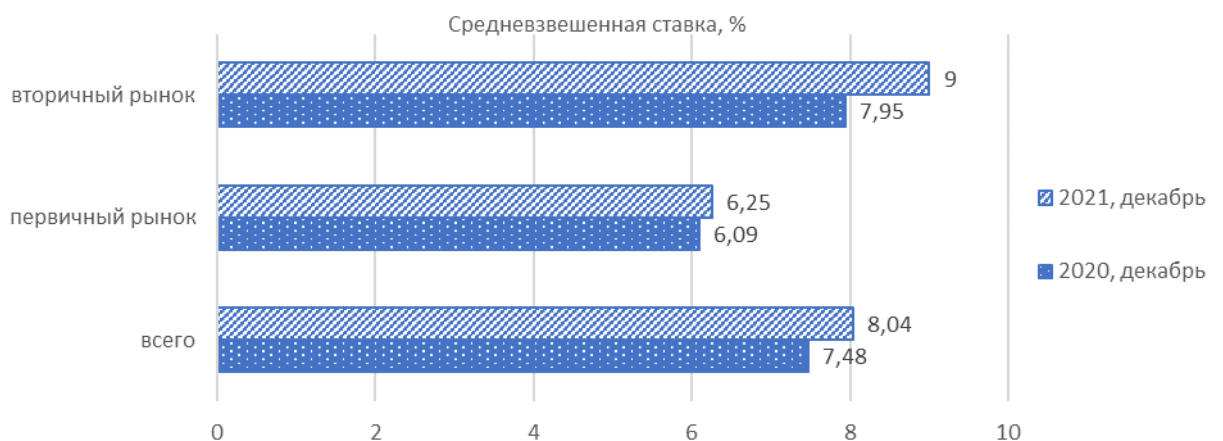


Рисунок 6. Динамика ставки ипотечных жилищных кредитов за период 2020, декабрь-2021, декабрь. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 средневзвешенная фактически использованная ставка ипотечных жилищных кредитов увеличилась с 7,48% до 8,04%., в том числе:





по первичному рынку ставка увеличилась с 6,09% до 6,25%;

по вторичному рынку ставка увеличилась с 7,95% до 9%.

По этим условиям по территории Свердловская область выдан за период январь 2021 - декабрь 2021 выдано кредитов 66735 шт. на общую сумму 169901 млн.руб.

На первичный рынок за год пришлось 16940 ипотечных жилищных кредита, на вторичный - 49795.

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке увеличилась в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении с 22,4% до 29,1%.

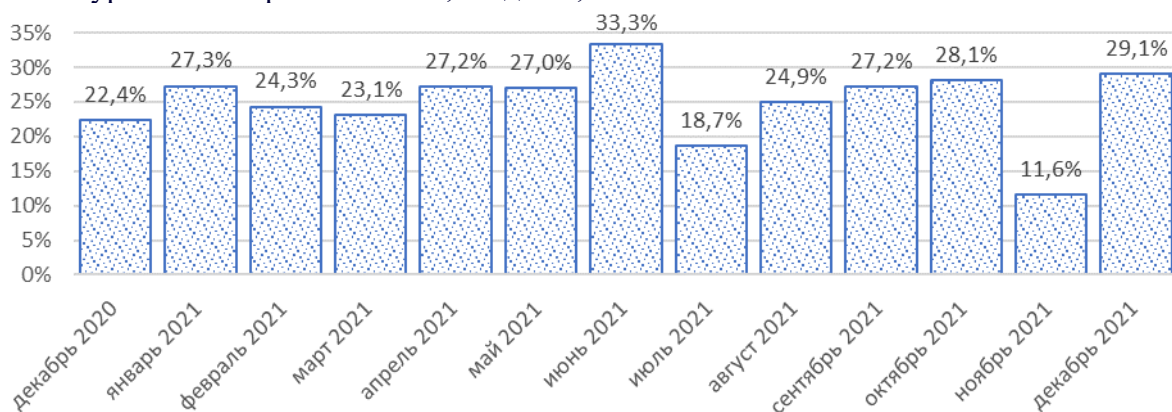


Рисунок 7. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении (шт.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке увеличилась в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении с 28,8% до 34,8%.

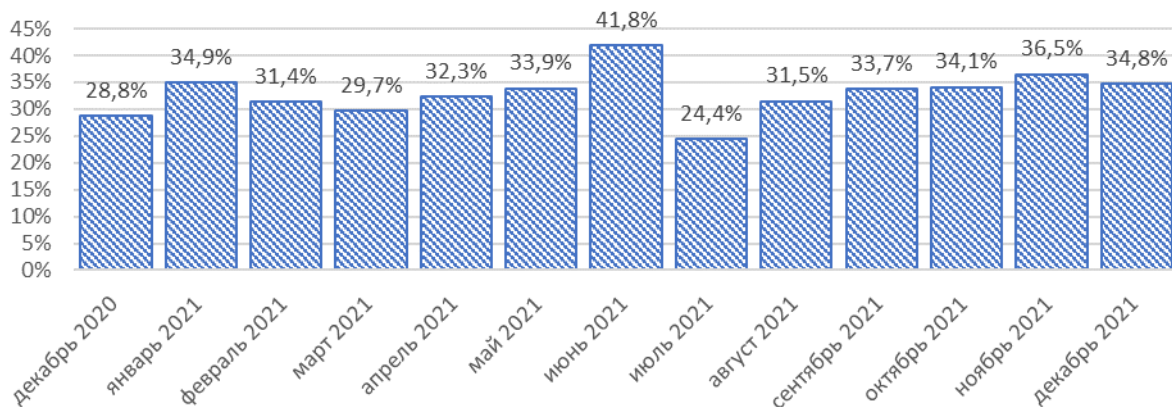


Рисунок 8. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении (руб.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021 увеличилась с 2349 тыс.руб. до 2736 тыс. руб.

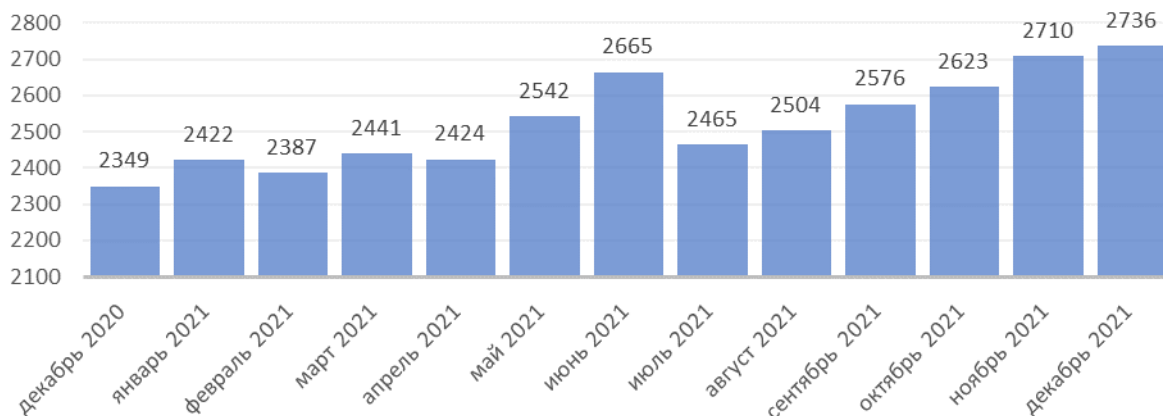


Рисунок 9. Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021, тыс.руб. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости возрос с 18,4 до 20,8 года.



Рисунок 10. Средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости за период декабрь 2020 - декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок на первичном рынке по договорам долевого участия с уплатой взносов в компенсационный фонд (23,71% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Екатеринбург) зафиксированы в диапазоне 1-2 млн.руб.

На втором месте по числу сделок (22,75% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 2-3 млн.руб.

На третьем месте (17,05% от числа сделок) - объекты с ценами 3-4 млн.руб.

В совокупности на эти три категории пришлось 63,51% всего первичного рынка по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 на территории Екатеринбург.



Рисунок 11. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Екатеринбург. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (23,53% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Екатеринбург) зафиксированы в диапазоне 70-80 руб./кв.м.

На втором месте по числу сделок (22,17% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 80-90 тыс.руб./кв.м.

На третьем месте (17,17% от числа сделок) - объекты с ценами 90-100 тыс.руб./кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 62,87% всего первичного рынка по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории Екатеринбург.

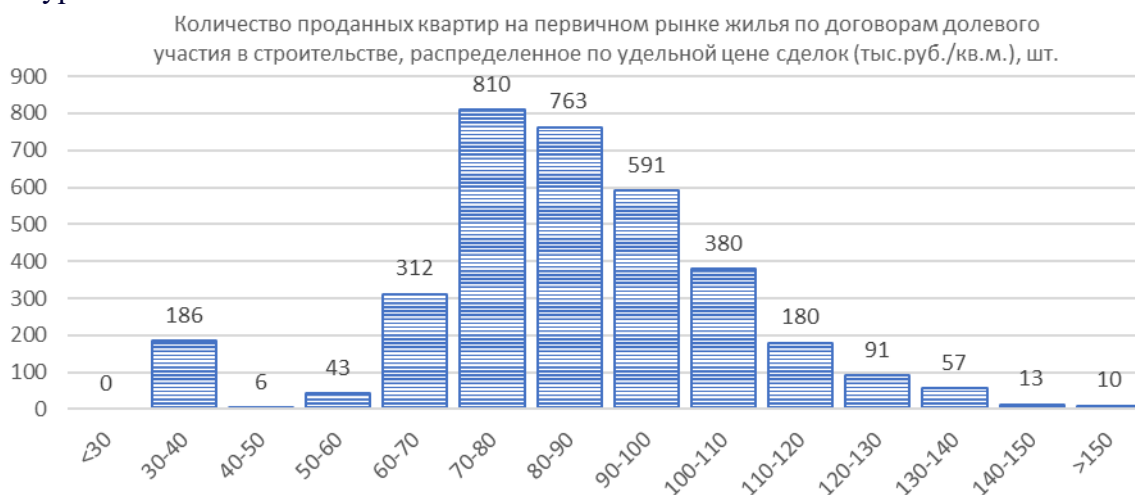


Рисунок 12. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Екатеринбург.

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (26% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Екатеринбург) зафиксированы в диапазоне <20 кв.м.

На втором месте по числу сделок (13,74% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 30-35 кв.м.

На третьем месте (9,62% от числа сделок) - объекты с ценами 35-40 кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 49,36% всего первичного рынка по площади (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории Екатеринбург.

Количество проданных квартир на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, распределенное по площади объекта в сделке (кв.м.), шт.

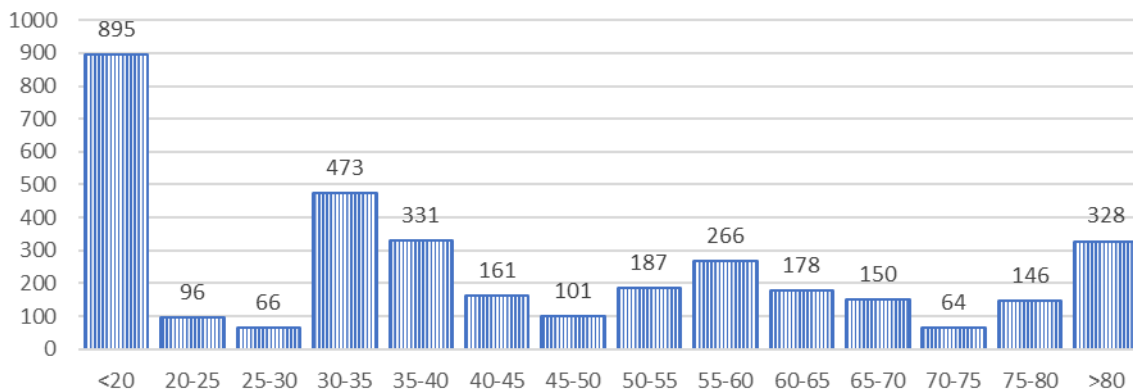


Рисунок 13. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по площади объекта в сделке (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Екатеринбург. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За январь-декабрь 2021 по городу Екатеринбург медианное значение удельной цены проданной на первичном рынке квартире по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) составила 84,42723 тыс.руб./кв.м. при медианной площади 38,6 кв.м. и медианной общей стоимости объекта 3,17 млн.руб.

Удельная цена объекта в течение этого периода возросла с 76,94301 тыс.руб./кв.м. до 104,30476 тыс.руб./кв.м.

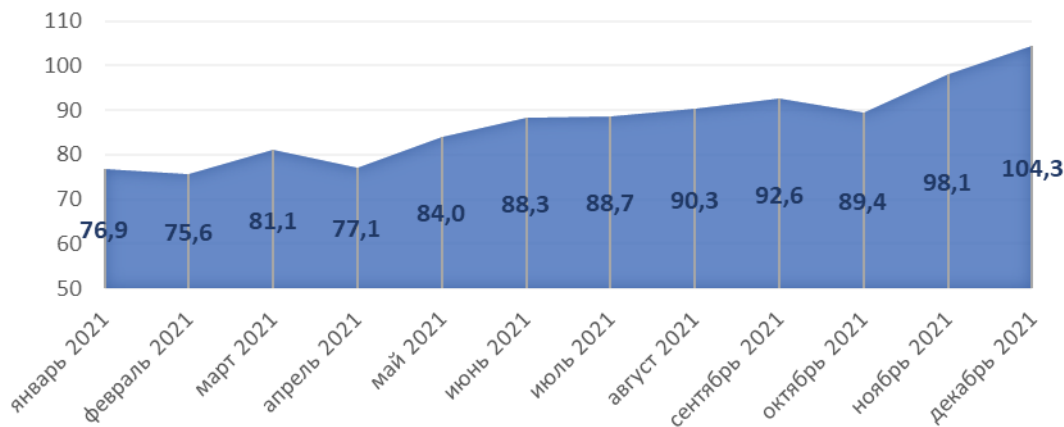


Рисунок 14. Динамика медианной удельной цены объекта (тыс.руб./кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) по городу Екатеринбург за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная площадь объекта (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по городу Екатеринбург снизилась с 54,3 кв.м. до 31,25 кв.м.

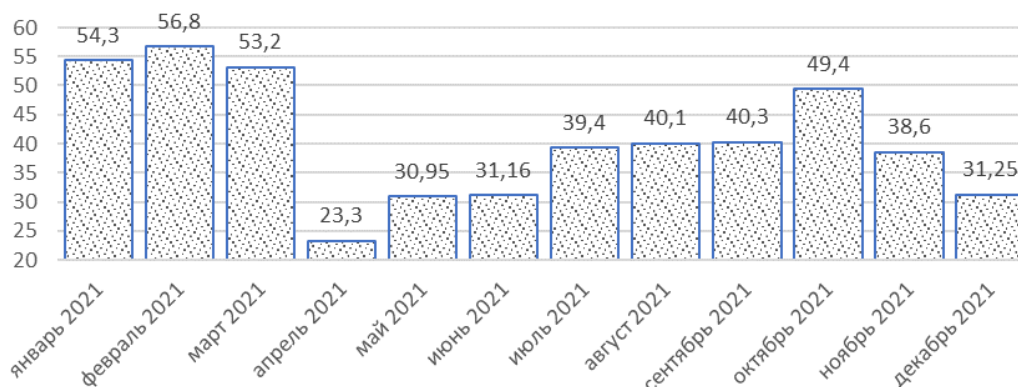


Рисунок 15. Динамика медианной площади объекта (кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за по городу Екатеринбург за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная общая стоимость объекта за (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по городу Екатеринбург снизилась с 3,63 млн.руб. до 3,08 млн.руб.

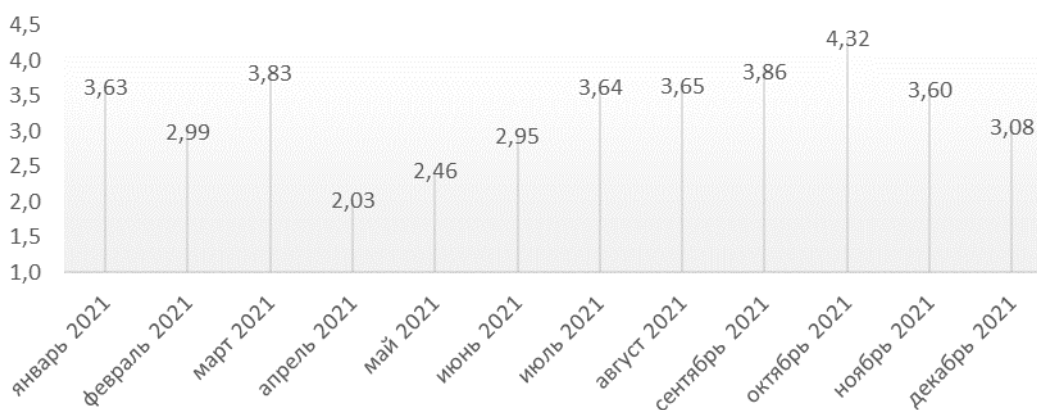


Рисунок 16. Динамика медианной общей стоимости объекта (тыс.руб.), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) по городу Екатеринбург за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

### 1.3. Рынок офисной недвижимости в г. Екатеринбург<sup>12</sup>

Изменение потенциального спроса на аренду офисов классов «А» и «В» по г. Екатеринбург в 2021 году относительно докризисного начала 2020 года составило -19%, а спрос в годовой динамике изменился на -2%<sup>13</sup>.

Таблица 1. Ключевые бизнес центры г. Екатеринбурга на 2021 год

Название БЦ,	Адрес	Общая площадь	Класс
БЦ «Высоцкий»	ул. Малышева, 51	124 000	A
БЦ «Summit»	ул. 8 Марта, 51	45 000	A
БЦ «Clever Park»	ул. Ткачей, 23	29 624	A
БЦ «Антей»	Красноармейская ул., 10	25 000	A

<sup>12</sup> <https://ekb.cian.ru/commercial/>

<sup>13</sup> <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/kommercheskaya-ndvizhimost-2021-kak-transformirovalsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-pomeshcheniy/>

БЦ «Суворов»	ул. Радищева, 6А	12 850	В+
БЦ «Манхэттен»	ул. Мамина-Сибиряка, 101	55 000	В+

#### 1.4. Рынок торговой недвижимости в г. Екатеринбург<sup>14</sup>



По оценке Colliers, на конец 2021 года город Екатеринбург занимает первое место среди городов-миллионников (за исключением Краснодара) по обеспеченности качественными торговыми площадями [10].

Ко второму полугодию 2021 года обеспеченность качественными торговыми площадями в г. Екатеринбург достигла 742 кв.м. на 1000 чел.<sup>15</sup>. По оценкам Knight Frank по итогам 2021 года обеспеченность города Екатеринбург торговыми площадями составила 684 кв.м. на 1000 жителей [11].

На территории Екатеринбурга насчитывается около 40 районных торговых центров, 8 крупных торгово-развлекательных центров<sup>16</sup>. Екатеринбург остается ведущим городом-миллионником после Москвы и Санкт-Петербурга по объему профессиональных торговых площадей с GLA в 1,011 млн.кв.м<sup>17</sup>.

В Екатеринбурге осталось много районных торговых центров арендопригодной площадью не более 10 тыс.кв.м, при этом около 80% составляют небольшие торговые галереи<sup>18</sup>.

Таблица 2. Наиболее посещаемые и популярные торговые центры Екатеринбурга<sup>19</sup>

Название торгового центра	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Торговая площадь, м <sup>2</sup>	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
ТЦ «Гринвич»	265 000	147 000		ул. 8 Марта, 46	2002
ТРЦ «Мега»	127 000	84 000		ул. Металлургов, 87	2006
ТЦ «Пассаж»	60 000	30 000		ул. Вайнера, 9	2014
ТРЦ «Мегаполис»	31 000	-		ул. 8 Марта, 149	2008

<sup>14</sup> <https://ekb.cian.ru/snyat-pomeshenie-v-torgovom-centre/>

<sup>15</sup> <https://www.colliers.com/download-article?itemId=39723a19-c43b-439e-b7b0-08a5d5d489ef>

<sup>16</sup> <https://shopandmall.ru/torgovye-ploshhadi-ekaterinburg>

<sup>17</sup> <https://shopandmall.ru/analytics/pyatyy-god-podryad-samara-lidiruet-sredi-gorodov-millionnikov-rossii-po-obespechennosti-torgovymi-ploshchadymi>

<sup>18</sup> <https://shopandmall.ru/analytics/pyatyy-god-podryad-samara-lidiruet-sredi-gorodov-millionnikov-rossii-po-obespechennosti-torgovymi-ploshchadymi>

<sup>19</sup> Источник данных: <https://www.malls.ru/rus/malls/?city=19&space=&open=1&action=&nocdn=nocdn>

Название торгового центра	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Торговая площадь, м <sup>2</sup>	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
ТРЦ «Радуга-Парк»	113 163	56 036		ул. Репина, 94	2012
ТЦ «Алатырь»	80 000	40 000		ул. Малышева, 5	2009
ТРЦ «Парк Хаус»	62 000	31 340		ул. Сулимова, 50	2005
ТРЦ «Карнавал»	75 000	40 000		ул. Халтурина, 55	2006

## 1.5. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Екатеринбург<sup>20</sup>

Всего в Екатеринбурге и радиусе 15.20 км работают логистические комплексы общей площадью порядка 1,8.2,7млн.кв.м.

По данным Colliers на рынке города Екатеринбург в 2021 году наблюдается 131,5 тыс.кв.м. спроса производственно-складской недвижимости; уровень вакантности производственно-складской недвижимости 5% [13]. Средние ставки аренды на качественные склады по городу Екатеринбург составили 4150 руб./кв.м. в год без НДС и ОПЕХ, что соответствует 95% от среднероссийского показателя. К числу ключевых региональных сделок в сфере использования индустриальной недвижимости можно отнести операцию «Яндекс» в сфере Онлайн-ритейл по Аренде, площадью 51250кв.м. в г.Екатеринбург в комплексе СК «Ролси» [13].

Строительный онлайн-гипермаркет "ВсеИнструменты.ру" с 8 сентября 2021 г. открыл в Екатеринбурге склад площадью 12 тыс. кв. м. Новый объект позволит сократить время доставки товаров по Уральскому федеральному округу с пяти дней до одного. До этого в Екатеринбурге работали две площадки в формате магазина-склада, но их мощностей не хватало для удовлетворения всего спроса в регионе. Основной поток поставок шел через центральный склад в Москве, что значительно увеличивало сроки получения товара. Компания также планирует до конца года увеличить ассортимент доступных товаров в регионе в два раза - до 25 тыс. единиц. В топ самых популярных категорий по УрФО входят электроинструменты, садовая техника, климатическое оборудование и ручной инструмент. Кроме большого склада в ближайшее время в Екатеринбурге появятся восемь торговых точек. Сейчас в городе их семь. "Новый склад в Екатеринбурге, по нашим прогнозам, также ускорит выход на наш маркетплейс местных поставщиков. Специалисты

<sup>20</sup> <https://ekb.cian.ru/kupit-pomeshenie-v-skladskom-komplekse/>



"ВсеИнструменты.ру" видят большой потенциал в производителях Тюменской и Челябинской областей, которые смогут наладить прямые поставки через "ВсеИнструменты.ру". Новый объект в Екатеринбурге позволит подключить к логистической цепочке Сибирь через действующий склад в Новосибирске для сокращения времени перевозок до трех дней. (Коммерсантъ 06.09.21).

AVS Group, подконтрольная депутату Заксобрания Свердловской области Валерию Савельеву, запустила в Березовском логистический комплекс площадью 150 гектаров. Логопарк "Александровский" расположен в Южной промзоне Березовского, между Екатеринбургской кольцевой дорогой (ЕКАД) и жилым микрорайоном Александровский. Как рассказали РБК Екатеринбург в AVS Group, на сегодня продано более 10% земельных участков. Среди резидентов – сервисный центр японской корпорации Yamaha, а также дилерские центры нидерландского производителя грузовиков DAF и "Белорусского автомобильного завода" ("Белаз") – "БелТрансЛогистик". Также на территории парка будут работать автосервис, предприятия по производству мебели и стройматериалов, типография и непродовольственные склады. Как уточнили в AVS Group, парк рассчитан на компании малого и среднего бизнеса, крупные оптово-распределительные центры и складские комплексы федеральных сетей. Земельные участки сдаются в аренду и продаются. Производственные цеха и склады резиденты возводят сами или могут заказать строительство у AVS Group. "Сегодня мы занимаемся созданием инфраструктуры, а также помогаем резидентам получать техусловия и создавать собственные объекты. Мы за свой счет построили съезд с ЕКАДа, сети водоснабжения первой производственно-логистической зоны, заканчиваем прокладку сетей электроснабжения" – рассказал вице-президент AVS Group Андрей Станкевич. По его словам, в ближайшей перспективе – строительство второго въезда на территорию парка. Он будет находиться с южной стороны. Уже получены техусловия от областного управления автомобильных дорог. Также планируется провести газовые сети и создать управляющую компанию. Объем инвестиций в компании не уточняют. (РБК-Екатеринбург 07.09.21)