

УДК 332.8

**Ю. А. Алексенцева, С. В. Придвижкин**  
*Уральский федеральный университет имени  
первого Президента России Б. Н. Ельцина*

## **АНАЛИЗ СИТУАЦИИ С ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В ЮГО-ВОСТОЧНОЙ ЧАСТИ ЕКАТЕРИНБУРГСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ (РЫНОК И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ)**

*Приведены краткие характеристики городов, входящих в Екатеринбургскую агломерацию, таких как Арамил, Сысерть, Заречный и Белоярский. Рассмотрены их целевые показатели и тренды в развитии (с учетом принимаемых в будущем, а также действующих в настоящее время государственных программ). Проведен анализ демографической ситуации по выбранным городам-спутникам Екатеринбурга (динамика численности населения и динамика численности трудоспособного населения), а также анализ по рынку недвижимости в сегменте многоквартирных домов, а именно по высотности домов и материалам стен. Кроме того, сформирован анализ градостроительных перспектив (объем ввода многоэтажных домов). Сделаны выводы о текущей ситуации на рынке недвижимости юго-восточной части Екатеринбургской агломерации с указанием определенных причин.*

### **Агломерация, рынок недвижимости, Екатеринбургская агломерация, анализ, демографическая ситуация, объем ввода жилья, население, жилые дома**

Городская агломерация – это компактное скопление населенных пунктов, главным образом городских, местами срастающихся, объединенных в сложную многокомпонентную динамическую систему с интенсивными производственными, транспортными и культурными связями.

Объектом исследования данной работы стала юго-восточная часть Екатеринбургской агломерации, а именно такие населенные пункты, как Арамил, Сысерть, Заречный и Белоярский. Изучаемая часть составляет 28 % (3642,12 м<sup>2</sup>) всей площади и 6,5 % (143 235 чел.) от общей численности населения Екатеринбургской агломерации. Проведенный анализ позволит более подробно классифицировать рынок жилой недвижимости юго-востока Екатеринбургской агломерации и определить основные тенденции его развития в будущем.

Цель работы – проанализировать сложившуюся ситуацию на рынке жилой, в том числе многоквартирной недвижимости в юго-восточной части Екатеринбургской агломерации и попытаться оценить градостроительные перспективы территории [1].

Методикой приведенного исследования является статистика, представленная Управлением Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области.

Арамил – небольшой провинциальный городок (во многом внешне напоминающий деревню), расположен всего лишь в 15 км к югу от Екатеринбурга и в будущем имеет все шансы слиться с уральским мегаполисом.

В перечень мероприятий по территориальному планированию городского округа входит подготовка площадок для строительства жилого фонда с полным комплексом инженерного обеспечения общей площадью 402 936 м<sup>2</sup> [2].

Сысерть – центр Сысертского городского округа Свердловской области. Расположен город в юго-восточной части пригородной зоны Екатеринбурга, на берегу пруда, образованного слиянием двух рек – Сысерти (правый приток реки Исети) и Черной.

Обеспечение устойчивого градостроительного развития Сысертского ГО осуществляется в соответствии с муниципальной программой «Развитие градостроительной деятельности на территории Сысертского городского округа» [3].

Заречный – город (с 1992 г.) областного подчинения, административный центр городского округа Заречный, расположен на реке Пышма в 40 км к востоку от Екатеринбурга.

Проектом определены следующие направления комплексного градостроительного развития территории:

- в южном направлении под многоэтажное строительство, площадью – 54,4 га;
- два участка под ИЖС общей площадью – 265,1 га [4].

Белоярский – большой поселок городского типа, административный центр Белоярского городского округа. Один из самых больших поселков области (второй по размерам). По населению, площади, инфраструктуре и промышленности равен небольшому городу.

Несмотря на основные направления приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», в Белоярском городском округе ежегодно вводится около 30 тыс. кв. м. жилья, причем все показатели приходятся на индивидуальное строительство.

Программа «Реализация основных направлений государственной политики в строительном комплексе Свердловской области до 2020 г.», утвержденная постановлением Правительства Свердловской области от 24.10.2013 № 1296-ПП, принимается для решения задач, направленных на комплексное освоение площадок массового жилищного малоэтажного строительства в рамках реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Дальнейшее развитие жилищного строительства в Белоярском городском округе будет происходить по трем направлениям:

1. Сохранение имеющегося жилого фонда на сложившемся уровне поддержанием жилищного хозяйства путем уравнивания выбывших и вновь вводимых фондов. В этом случае инвестиционная политика должна быть переориентирована на первоочередное обеспечение сохранности и поддержание на необходимом эксплуатационном уровне существующего жилого фонда, объектов жизнеобеспечения, социальной инфраструктуры и дорог (комплексная реконструкция существующей застройки).

2. Улучшение жилищных условий (увеличение квадратных метров на душу населения), т. е. стремление к определенному установленному нормативу обеспеченности населения жильем.

3. Вовлечение в хозяйственный оборот объектов жилищного строительства, находящихся в незавершенном строительстве.

Доведение ввода жилых домов до прогнозируемых объемов позволило повысить уровень обеспеченности жильем населения Белоярского городского округа к 2015 г. до 25 м<sup>2</sup> общей площади на человека [5].

По данным Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области (табл. 1) можно увидеть, что демографическая ситуация в выбранных городах-спутниках имеет положительные тенденции, ежегодно идет прирост населения [6].

Таблица 1

Город	Численность населения (данные на 1 января текущего года), чел.					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Арамилы	17 525	17 749	17 940	17 981	18 220	18 379
Сысерть	60 633	61 145	61 887	62 244	62 519	62 285
Заречный	30 004	30 379	30 794	31 155	31 185	31 207
Белоярский	34 132	34 210	34 310	34 487	34 378	34 954

Динамика численности населения городов Арамилль, Сысерть, Заречный и Белоярский представлена в табл. 2.

Таблица 2

Показатель	Население (в текущем году), чел.					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>г. Арамилль</b>						
Факт	17 525	17 749	17 940	17 981	18 220	18 379
Естественный прирост	168	167	171	84	133	93
Приток населения	550	563	436	698	575	629
Отток населения	494	539	566	543	549	578
Показатель миграционного прироста	56	24	-130	155	26	51
<b>г. Сысерть</b>						
Факт	60 633	61 145	61 887	62 244	62 519	62 285
Естественный прирост	1	142	106	27	81	-16
Приток населения	2215	2386	2482	2248	1710	2081
Отток населения	1704	1786	2231	2000	2025	2255
Показатель миграционного прироста	511	600	251	248	-315	-174
<b>г. Заречный</b>						
Факт	30 004	30 379	30 794	31 155	31 185	31 207
Естественный прирост	47	37	64	35	51	39
Приток населения	1300	1438	1391	1021	1109	996
Отток населения	972	1060	1094	1026	1138	1060
Показатель миграционного прироста	328	378	297	-5	-29	-64
<b>г. Белоярский</b>						
Факт	34 132	34 210	34 310	34 487	34 378	34 954
Естественный прирост	53	-17	42	-31	-19	-23
Приток населения	1309	1445	1368	1240	1900	1579
Отток населения	1248	1328	1233	1318	1305	1437
Показатель миграционного прироста	25	117	135	-78	595	142

Анализируя данные табл. 2, можно сделать вывод о том, что по итогам 2012–2017 гг. показатель естественного прироста имеет отрицательную динамику в Сысерти и Белоярском, показатель миграционного прироста – в Сысерти и Заречном.

Проведем разбивку населения в исследуемых городах-спутниках по возрасту: 20–24; 25–44; 45–64 года.

В г. Арамилль за последние пять лет количество человек в возрасте 20–24 и 45–64 лет уменьшилось (2012 г. – 1320/4761 чел., 2017 г. – 902/4580 чел.). А вот молодые люди 25–44 лет наоборот стали больше заполнять город (2012 г. – 5449 чел., 2017 г. – 5823 чел.).

В Сысерти наблюдается аналогичная картина. Только разрыв между числами более значителен (2012 г. – 4326/17 654/17 310 чел., 2017 г. – 2802/17 949/16 756 чел.).

В городах Заречный и Белоярский никаких изменений не наблюдается: Заречный (2012 г. – 2345/8898/9251 чел., 2017 г. – 1366/9584/9170 чел.); Белоярский (2012 г. – 2543/9825/9381 чел., 2017 г. – 1664/10 091/9307 чел.).

Отрицательным фактором для развития жилищного строительства является уменьшение доли жителей в возрасте 25–44, самых активных участников жилищного рынка. И это в свою очередь показывает ухудшение демографической ситуации.

Из табл. 3 видно, что количество жителей трудоспособного возраста незначительно падает по отношению к предыдущим периодам. Из чего следует вывод, что в городах существуют неблагоприятные условия для естественного прироста населения. Данный факт можно объяснить миграцией молодежи в крупные города.

Количество трудоспособного населения (данные на 1 января текущего года), чел.					
2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>г. Арамиль</b>					
10 526	10 393	10 331	10 085	10 056	9886
<b>г. Сысерть</b>					
35 173	34 723	34 387	33 736	33 154	32 532
<b>г. Заречный</b>					
18 568	18 477	18 416	18 270	17 880	17 499
<b>г. Белоярский</b>					
19 708	19 421	19 226	18 919	18 536	18 564

По данным Свердловстата были построены диаграммы (рис. 1–4), показывающие распределение жилых домов по материалу стен в Арамиле, Сысерти, Заречном и Белоярском [8].

**Распределение жилых домов по материалу стен в г. Арамиль**

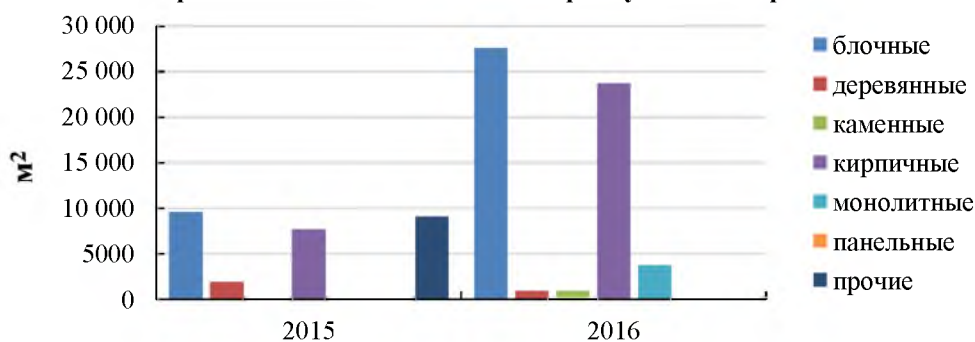


Рис. 1

**Распределение жилых домов по материалу стен в г. Сысерть**

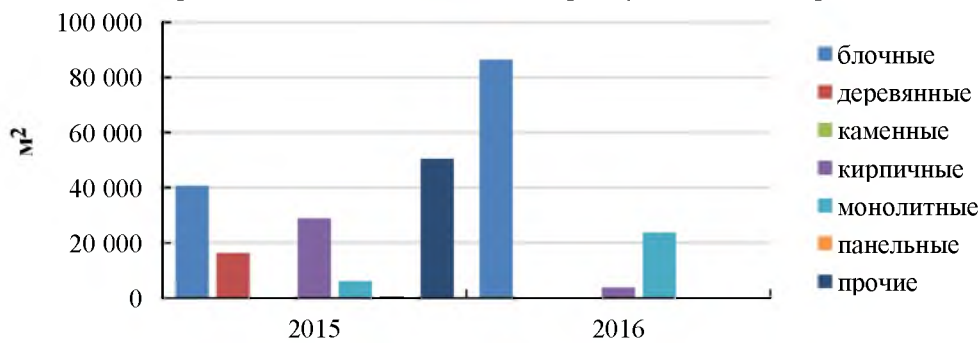


Рис. 2

**Распределение жилых домов по материалу стен в г. Заречный**

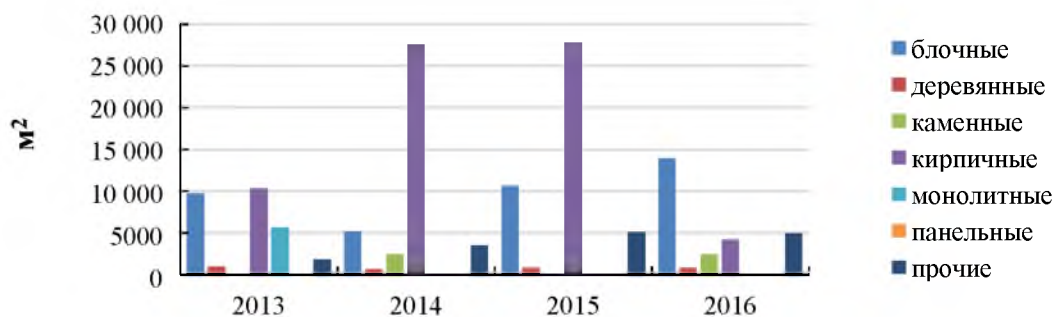


Рис. 3



Рис. 4

Можно отметить заметное преобладание блочного и кирпичного строительства. При этом только в Белоярском остается значительная часть домов из камня и кирпича. Панельное строительство в рассматриваемых городах теряет свою актуальность.

Если говорить об этажности строящегося жилья (рис. 5) в выбранных городах-спутниках в 2016 г., то тут наблюдается четко выраженное преобладание домов с одним-двумя этажами. Лидерами по общему количеству жилых домов являются Белоярский и Сысерть [8].

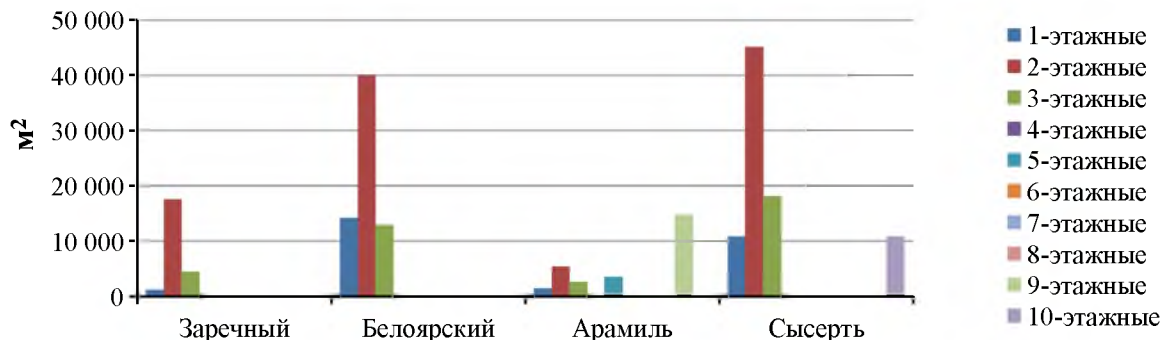


Рис. 5

Если же сравнивать квадратные метры, то лишь в Арамиле площадь жилья с этажностью от четырех этажей превышает площадь малоэтажек. Также здесь можно выделить Заречный, так как только в 2016 г. многоэтажки были вытеснены домами с одним-двумя этажами.

Как раз застройка малоэтажными домами объясняет преобладание здесь блочного строительства, более дешевого для такого количества этажей. Данный вариант ориентирован на средний класс населения и отлично подходит для жителей небольших городов [9].

Диаграммы на рис. 6–7, построенные по данным Свердловстата [9], показывают отрицательную динамику объема введенного в эксплуатацию жилья по большинству рассматриваемых городов.

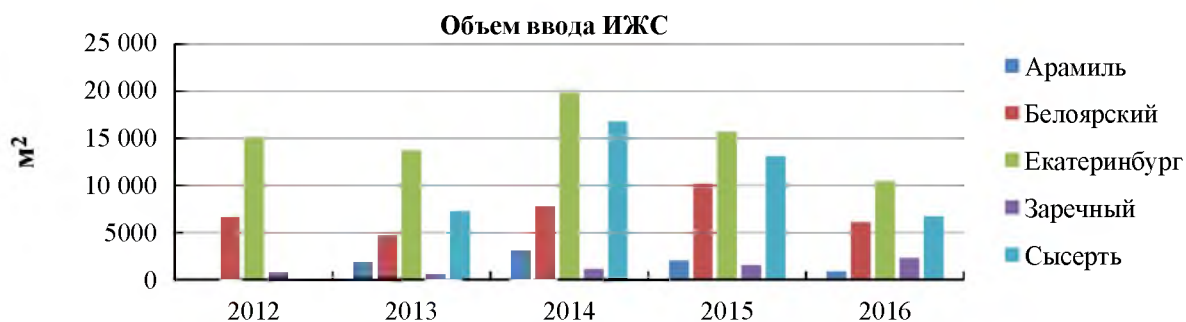


Рис. 6



Рис. 7

Можно заметить (рис. 6), что наиболее продуктивными были 2014–2015 гг., а вот в последующем объемы ИЖС стали падать. Исключение составляет лишь Заречный, который имеет медленную, но положительную динамику. Лидерами по количеству введенных в эксплуатацию квадратных метров ИЖС выступают Екатеринбург, Сысерть и Белоярский.

Что касается многоэтажных жилых домов (рис. 7), то здесь наблюдается похожая, хоть и более плавная картина. Отрицательная динамика присутствует у всех четырех городов, правда, незначительная. На первом месте по суммарной площади многоэтажек с большим отрывом разместился Екатеринбург, что совсем неудивительно. Многоэтажная застройка более технологична и функциональна, чем малоэтажки, и тем более частный сектор.

Темп развития городов-спутников напрямую связан с объемом строительства, увеличением рынка, повышением спроса и динамикой цен [10]. По результатам проведенного анализа можно сделать вывод, что сложившаяся ситуация на рынке недвижимости городов-спутников находится не в лучшем состоянии. Вполне возможно, что это вызвано общим спадом строительного рынка, а также снижением покупательных возможностей населения. Из-за этого девелоперы стали закладывать в планы меньше проектов.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Придвижкин С. В. Формирование локальных рынков жилья в пространстве крупнейших городов: автореф. дис. ... д-ра экон. наук / Ин-т экон. Урал. отдел. РАО. Екатеринбург, 2007.
2. Офиц. сайт администрации городского округа Арамилъ. URL: <http://aramilgo.ru/> (дата обращения: 30.09.2018).
3. Офиц. сайт администрации городского округа Сысерть. URL: <http://admsysert.ru/> (дата обращения: 26.09.2018).
4. Офиц. сайт администрации городского округа Заречный. URL: <http://gorod-zarechny.ru/> (дата обращения: 07.10.2018).
5. Офиц. сайт администрации городского округа Белоярский. URL: <http://beloyarka.com/> (дата обращения: 07.10.2018).
6. Управление Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. URL: <http://sverdl.gks.ru/> (дата обращения: 10.10.2018).
7. Офиц. сайт правительства Свердловской области. URL: <http://www.midural.ru/> (дата обращения: 12.09.2018).
8. Письмо Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 22.03.2018 г. № 16-01-82/2615.
9. Гуцин А. Н. Теория устойчивого развития города: учеб. пособие. М.: Директ-Медиа, 2015.
10. Аналитический отдел Уральской палаты недвижимости. URL: <http://upn.ru/> (дата обращения: 25.11.2018).

Y. A. Alexsentseva, S. V. Pridvizhkin

Ural Federal University named after the first President of Russia B. N. Yeltsin

## SITUATION ANALYSIS OF RESIDENTIAL PROPERTIES IN THE SOUTH-EAST PART OF THE YEKATERINBURG AGGLOMERATION (MARKET AND URBAN PLANNING PROSPECTS)

*The article briefly characterizes cities that are included in the Yekaterinburg agglomeration, such as Aramil, Sysert, Zarechny and Beloyarsky. Their targets and development trends are also addressed, considering future and present state programs. The demographic situation for the selected satellite towns of Yekaterinburg (population dynamics and working population dynamics), as well as real estate market in the segment of apartment buildings (height of buildings and walling material), are analyzed. In addition to it, the analysis of urban planning prospects (commissioned high-rise apartment buildings) is provided. As a result, conclusions are drawn about the current situation in the real estate market of the southeastern part of the Yekaterinburg agglomeration specifying the reasons.*

**Agglomeration, real estate market, Yekaterinburg agglomeration, analysis, demographic situation, amount of housing commissioned, population, residential buildings**

УДК 334

**О. Г. Леонова**

Санкт-Петербургский государственный электротехнический университет «ЛЭТИ» им. В. И. Ульянова (Ленина)

## ФОРМИРОВАНИЕ СБАЛАНСИРОВАННОЙ СИСТЕМЫ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ В АНТИКРИЗИСНОМ УПРАВЛЕНИИ

*Обоснована необходимость применения метода сбалансированной системы показателей (BSC) в деятельности предприятий и организаций с целью своевременной диагностики кризисных явлений. Раскрываются методические аспекты формирования ключевых показателей эффективности системы (KPI) и этапы формирования BSC. Акцентируется внимание на преимуществах внедрения системы сбалансированных показателей как системы управленческого учета, обеспечивающей взаимосвязь стратегического и оперативного управления. В рамках антикризисного управления особую значимость приобретают методы управления факторами оперативной деятельности в краткосрочной перспективе, позволяющие своевременно отвечать по своим обязательствам организации и избегать риска наступления несостоятельности (банкротства). Стратегические методы управления направлены на обеспечение финансовой устойчивости хозяйствующих субъектов в долгосрочной перспективе и рост собственных источников финансирования деятельности, обеспечивают общее видение развития деятельности организации. Система сбалансированных показателей позволяет связать данные группы методов и их результаты.*

**Эффективность деятельности, система управления, сбалансированная система показателей (BSC), ключевые показатели эффективности (KPI), стратегическая карта, кризис, антикризисное управление**

В кризисных условиях экономики особую важность приобретают антикризисные методы управления, направленные на диагностику кризисных явлений в деятельности организации. Это обусловлено, прежде всего, разнообразием существующих рисков и их постоянным ростом. Темпы изменений в мире настолько высоки, что предприятия и органи-