

Обзор рынка жилой недвижимости Севастополя. Итоги 2015

Объем выборки



Первичный рынок квартир

В текущем месяце средняя стоимость жилой недвижимости на первичном рынке по рассматриваемым районам на рынке г. Севастополя составила 70 317 руб./кв.м.

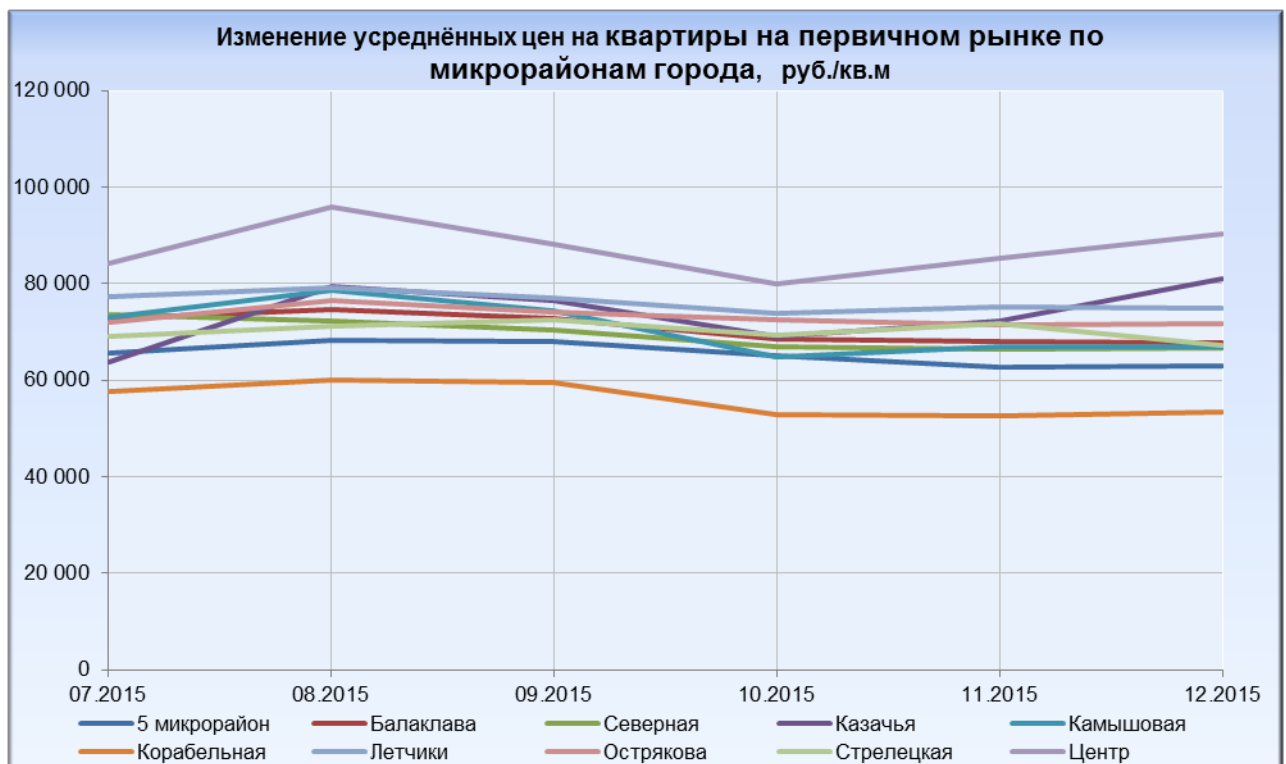
Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре 90 428 руб./кв.м.

Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Корабельной 53 303 руб./кв.м.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается тенденция небольшого роста цен за текущий месяц на 1,4%.

Изменение средних цен на одно, двух и трехкомнатные квартиры первичного рынка микрорайонов города, руб./кв. м						
Микрорайоны города	07.2015	08.2015	09.2015	10.2015	11.2015	12.2015
5 микрорайон	65 487	68 248	68 038	65 083	62 701	63 042
Балаклава	72 698	74 698	72 687	68 458	67 897	67 854
Северная	73 648	72 351	70 487	66 879	66 548	66 648
Казачья	63 679	79 373	76 489	69 111	72 187	81 118
Камышовая	73 021	78 665	74 337	64 921	66 993	66 911
Корабельная	57 631	60 020	59 574	52 814	52 497	53 303
Летчики	77 312	79 039	77 071	73 828	75 047	74 889
Острякова	72 038	76 403	74 124	72 393	71 505	71 639
Стрелецкая	69 201	71 104	72 428	69 374	71 731	67 338
Центр	84 318	95 911	88 100	79 940	85 198	90 428
Среднее	70 903	75 581	73 333	68 280	69 230	70 317

Ниже представленный график показывает относительно невысокий темп роста за текущий месяц среднего уровня цен почти во всех районах города.



Вторичный рынок квартир

В текущем месяце средняя стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке по рассматриваемым районам на рынке г. Севастополя составила 86 395 руб./кв.м.

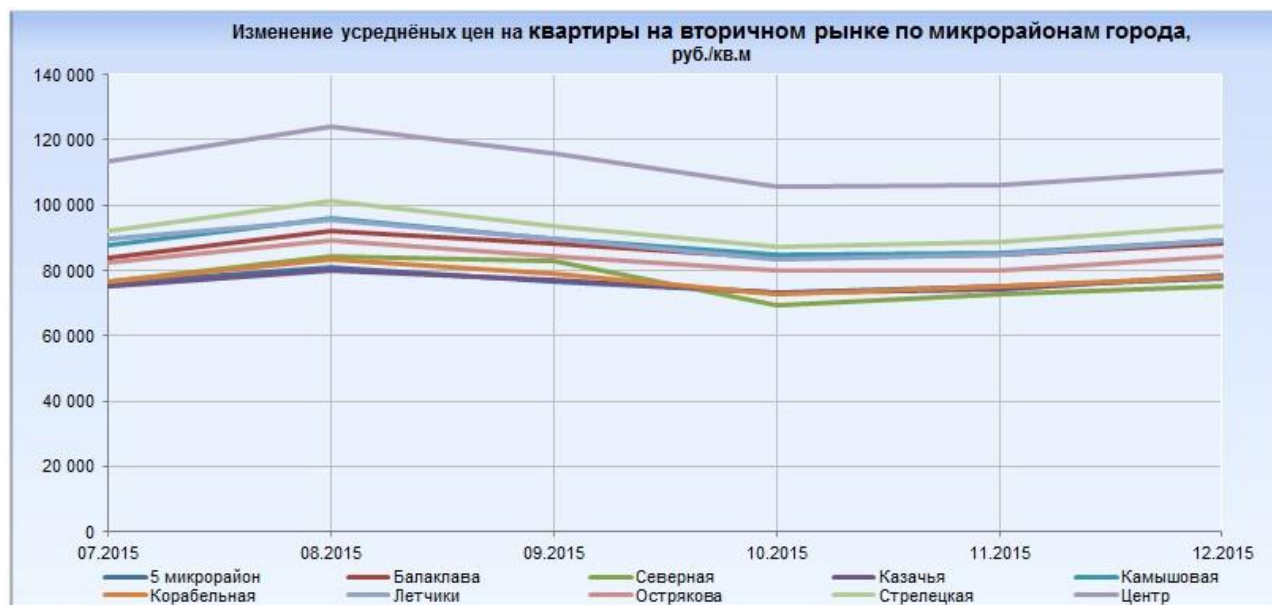
Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре 110 267 руб./кв.м.

Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Северной 74 943 руб./кв.м.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается тенденция небольшого роста цен за текущий месяц на 4,4%.

Изменение средних цен на одно, двух и трехкомнатные квартиры вторичного рынка микрорайонов города, руб./кв. м						
Микрорайоны города	07.2015	08.2015	09.2015	10.2015	11.2015	12.2015
5 микрорайон	75 992	80 753	76 509	73 014	75 335	77 673
Балаклава	83 995	91 900	88 250	83 769	84 940	88 200
Северная	76 664	84 278	82 946	69 245	72 680	74 943
Казачья	75 224	79 993	76 835	72 987	74 040	78 565
Камышовая	87 492	95 752	89 633	84 645	85 467	89 156
Корабельная	76 611	83 446	78 863	72 855	75 270	78 007
Летчики	89 835	95 399	89 714	83 565	84 828	89 002
Острякова	82 376	89 345	84 438	80 075	80 022	84 421
Стрелецкая	92 181	101 045	93 691	87 179	88 813	93 722
Центр	113 272	124 089	115 913	105 682	106 214	110 267
Среднее	85 364	92 600	87 679	81 302	82 761	86 395

Ниже представленный график показывает относительно невысокий темп роста за текущий месяц среднего уровня цен почти во всех районах города.



Итоги

В 2015 году на рынке недвижимости г. Севастополя были зафиксированы как подъемы, так и снижения рублевых цен во всех его сегментах. К середине весны цена опускалась до минимальных отметок. На вторичном рынке в мае цена 1 кв.м квартиры составляла 74 922 руб./кв.м, первичный пробил отметку в 64 965 руб./кв.м. С середины весны и до конца лета цены начали расти и свой максимум достигли в конце августа с показателями 92 600 руб./кв.м на вторичке и 75 581 руб./кв.м на первичке. К октябрю цена немного приспала, а уже ноябрь и декабрь показали стабильный рост.

В Крымском федеральном округе по итогам III квартала 2015 года объем введенных в эксплуатацию домов составлял около 220 000 кв. м. На республику Крым приходится 159 000 кв.м жилья на г. Севастополь почти 61 000 кв. м. Падение по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составило около 60%.

Ожидания уменьшения цен на рынке недвижимости Крыма после отключения полуострова от энергоснабжения со стороны материковой Украины не оправдались. В декабре был зафиксирован рост цен по всем секторам жилой недвижимости.

2015 год характеризовался волнообразными тенденциями на рынке недвижимости больше напоминающими синусоиду.

Цена на нефть вкуче с международными экономическими санкциями, вызвали волатильность национальной валюты, что в свою очередь оказало значительное влияние на рынок недвижимости Крыма, так как доллар США превалирует особенно на вторичном рынке недвижимости полуострова. Цена на первичном рынке практически полностью номинируется в рублях.

Такие синусоидальные колебания связаны с изменением курса рубля относительно американской валюты.

Сделок купли-продажи на рынке жилой недвижимости в течение года совершалось мало, хотя спрос на жилье стабильно высокий. Высокие цены в сочетании с низким качеством не отвечают требованиям покупателей с материковой России. Города Крыма находятся в топе цен на рынке недвижимости Российской Федерации, уступая только федеральным побратимам. Практически все жилье, которое вводилось в эксплуатацию в 2015 году, начиналось строиться еще до присоединения Крыма.

Количество застройщиков, которые работают по 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», очень мало.

Банковский и транспортный сектор, законодательная база, регламентирующая местные особенности, за 2015 год не претерпели каких-либо изменений. Федеральные монстры ипотечного кредитования офисы на территории Крыма так и не открыли, мост хоть и начали строить, но пока этот процесс находится на самой ранней стадии и говорить о влиянии этого фактора пока не приходится.

Преобладание спроса концентрируется в сегменте новостроек эконом и комфорт класса, введенных в эксплуатацию, с видом на море и бюджетом до 5 млн рублей. Причем покупатель особо учитывает подключение дома ко всем инженерным коммуникациям, наличие благоустроенной территории с детскими и игровыми площадками, обустроенными подъездными путями.

Драйверы развития рынка в 2016 году:

1. Выход на рынок новых современных жилых комплексов с характеристиками, удовлетворяющими запросы покупателей с материковой России.
2. Строительство Керченского моста и автомагистрали Таврида в соответствии с планом-графиком.
3. Полноценный переход стоимости недвижимости на национальную валюту.
4. Развитие банковского сектора – открытие представительств крупнейших банков России.

5. Инвестиционные вложения в инфраструктуру полуострова – дальнейшее развитие Свободной экономической зоны.
6. Всецелая работа застройщиков по 214-ФЗ.
7. Снятие энергетических, морских и товарных блокад со стороны материковой Украины.

«В целом 2015 год рынок недвижимости Севастополя и Крыма характеризовался волнообразными синусоидальными тенденциями, связанными, прежде всего, с волатильностью национальной валюты. В 2016 году при относительно стабильных внешних факторах какое-либо резкое снижение стоимости как на первичном, так и на вторичном рынке недвижимости маловероятно», - комментирует Управляющий партнер Аналитической Корпоративной группы АКГ (<http://akggroup.ru/>) Илья Пичуев.

Средние цены на рынке недвижимости в декабре 2015 года:

- квартиры на первичном рынке 70 317 руб./кв.м;
- квартиры на вторичном рынке 86 395 руб./кв.м;
 - 1-но комнатные 85 892 руб./кв.м;
 - 2-х комнатные 84 869 руб./кв.м;
 - 3-х комнатные 88 426 руб./кв.м;

Изменения цен за текущий месяц:

- квартиры на первичном рынке: +1,4%;
- квартиры на вторичном рынке: +4,4%;
 - 1-но комнатные: +3,6%;
 - 2-х комнатные: +4,3%;
 - 3-х комнатные: +5,2%.

Источник: <http://www.akggroup.ru/>

АНАЛИТИЧЕСКАЯ КОРПОРАТИВНАЯ ГРУППА

НИКОЛАЙ ПИЧУЕВ
управляющий партнер

ИЛЬЯ ПИЧУЕВ
управляющий партнер, аттестованный
аналитик рынка недвижимости РГР

- Маркетинговые исследования недвижимости
- Оценка имущественных и неимущественных прав (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса и прочее)
- Бизнес планирование
- Девелопмент
- Судебная экспертиза
- Аудит
- Правовое сопровождение
- Консультации

Материалы, представленные в настоящей работе, могут быть использованы для общих информационных целей. Представленная в работе исходная информация была отобрана нами из открытых публичных, общедоступных источников, где ответственность за полноту и достоверность информации несут ее авторы. С нашей стороны были приложены все усилия для анализа и выборочной проверки максимальной полноты и достоверности исходной информации. Результаты выполненной работы не могут рассматриваться в качестве каких-либо рекомендаций и мы не несем ответственности в отношении возможных убытков, полученных кому-либо в результате использования этих материалов, в случае обнаружения недостаточности или недостоверности исходной информации. Мнения, прогнозы и выводы, изложенные в работе, основываются на субъективных суждениях авторов. Этот документ в целом или любая его часть может использоваться без согласования с Аналитической Корпоративной Группой (АКГ) при обязательном указании (ссылке) на авторство и наименование этого документа.

Аналитическая Корпоративная Группа (АКГ) — это Ваш профессиональный и надежный партнер на рынке недвижимости и в бизнесе. Мы специализируемся на оказании полного спектра маркетинговых и консалтинговых услуг. Сделав первые шаги в сфере консалтинга в 1995 году, мы завоевали уважение и доверие многих тысяч клиентов малого, среднего и крупного бизнеса, государственных учреждений и организаций, а также частных лиц в Севастополе, Республике Крым, а с 2013 года и во многих регионах Российской Федерации.

299008, РФ, г. Севастополь,
ул. Ж. Дерюгиной, 3, офис 3
тел.: +7 (8692) 931 786,
+7 (978) 750 82 44
<http://akgggroup.ru>
e-mail: akgggroup@mail.ru
skype: [akgggroup.ru](https://www.skype.com/en/contacts/group/akgggroup.ru)
координаты GPS: 44.6015, 33.5002