

## Анализ рынка жилой недвижимости г. Севастополя. Ноябрь 2014

Данный анализ выполнен в результате исследования сектора жилой недвижимости (квартиры, дома, земельные участки) г. Севастополя. Рассматривались предложения продаж в виде баз данных агентств недвижимости г. Севастополя и частных объявлений, представленных в СМИ и сети Интернет.

В массив объектов предложений, используемый для расчета аналитических индикаторов, входят более тысячи объектов рассматриваемого типа, географического расположения, очищенные от случайных величин, выбивающихся за рамки рынка в условии допустимой вариативности выборки.

В качестве аналитических индикаторов используются средние значения по рассматриваемым выборкам, выраженные в долл.США/кв.м и долл.США/сотку. Для характеристики динамики изменения рассчитываются отношения величин, выраженные в процентах. Статистическая обработка выборки по основным показателям выполняется на текущий месяц анализа. Результаты представлены в виде таблиц, графиков и диаграмм с комментариями и пояснениями.

Сопоставление для домовладений и земельных участков выполнялось в 13 микрорайонах города: 5 км Балакл.ш., 7 км Балакл.ш., 5-й микрорайон, Балаклава, Северная, Казачья, Камышовая, Корабельная, Летчики, Острякова, Стрелецкая, Фиолент, Центр.

Сопоставление для квартир выполнялось по следующим параметрам:

- район расположения;
- тип квартир – "хрущёвки", "брежневки", "сталинки", "старый фонд", "улучшенные" и "элитные" (укоренившиеся наименования в среде специалистов по недвижимости в г. Севастополе);
- количество комнат (1-но, 2-х и 3-х комнатные).

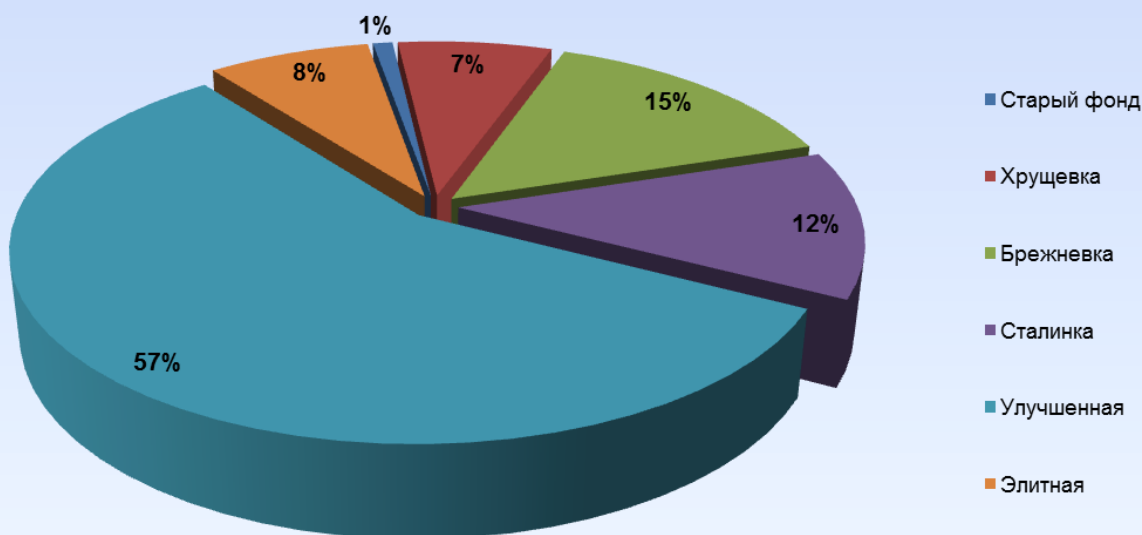
Сопоставление для квартир первичного и вторичного рынка выполнялось в 10 микрорайонах города: 5-й микрорайон, Балаклава, Северная, Казачья, Камышовая, Корабельная, Летчики, Острякова, Стрелецкая, Центр.

Влияние такого важного фактора, как техническое состояние (для квартир это внутренняя отделка, для домовладений – внешняя и внутренняя отделка, благоустройство территории) "выпадает" из поля зрения по причине ограниченности таковой информации на рынке и технической сложности её полноценного аналитического учёта.

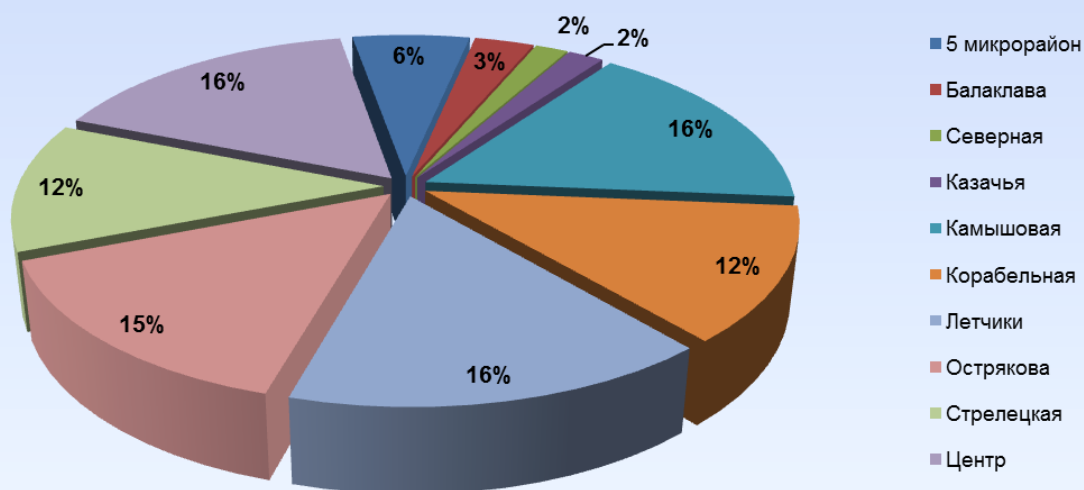
### Объем выборки



Количество предложений 1-но, 2-х и 3-х комнатных квартир вторичного рынка по типу, шт.



Количество предложений 1-но, 2-х и 3-х комнатных квартир вторичного рынка микрорайонов города, шт.



### Первичный рынок квартир

В целом по городу наблюдается увеличение объёмов предложений продаж по этому сектору жилой недвижимости.

В текущем месяце средняя стоимость жилой недвижимости на первичном рынке по рассматриваемым районам на рынке г. Севастополя составила 1 348 долл.США/кв.м.

Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре 1 529 долл.США/кв.м.

Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Корабельной 1 143 долл.США/кв.м.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается тенденция падения цен за текущий месяц на -1,7%.

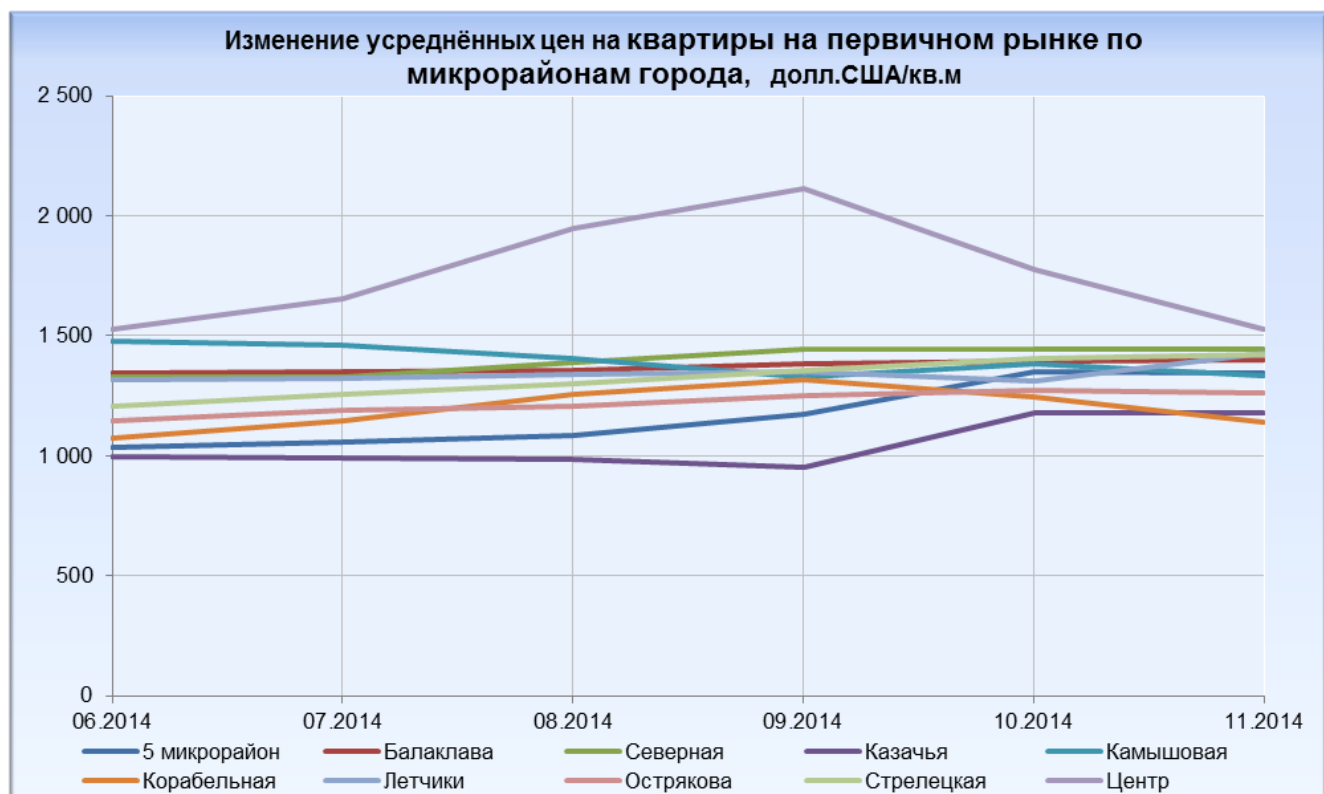
<b>Изменение средних цен на одно, двух и трехкомнатные квартиры первичного рынка микрорайонов города, долл. США/кв. м</b>						
<b>Микрорайоны города</b>	<b>06.2014</b>	<b>07.2014</b>	<b>08.2014</b>	<b>09.2014</b>	<b>10.2014</b>	<b>11.2014</b>
5 микрорайон	1 037	1 058	1 084	1 174	1 348	1 343
Балаклава	1 347	1 349	1 354	1 384	1 392	1 398
Северная	1 326	1 329	1 387	1 442	1 442	1 442
Казачья	996	991	984	952	1 177	1 177
Камышовая	1 478	1 459	1 408	1 331	1 383	1 336
Корабельная	1 073	1 145	1 258	1 316	1 247	1 143
Летчики	1 318	1 325	1 340	1 349	1 310	1 426
Острякова	1 146	1 189	1 208	1 249	1 272	1 261
Стрелецкая	1 209	1 258	1 299	1 354	1 405	1 421
Центр	1 526	1 654	1 948	2 115	1 779	1 529
<b>Среднее</b>	<b>1 246</b>	<b>1 276</b>	<b>1 327</b>	<b>1 367</b>	<b>1 376</b>	<b>1 348</b>

<b>Динамика изменения средних цен на одно, двух и трехкомнатные квартиры первичного рынка микрорайонов города, % от предыдущего периода</b>						
<b>Микрорайоны города</b>	<b>06.2014</b>	<b>07.2014</b>	<b>08.2014</b>	<b>09.2014</b>	<b>10.2014</b>	<b>11.2014</b>
5 микрорайон	-	2,0	2,5	8,3	14,8	-0,4
Балаклава	-	0,1	0,4	2,2	0,6	0,4
Северная	-	0,2	4,4	4,0	0,0	0,0
Казачья	-	-0,5	-0,7	-3,3	23,7	0,0
Камышовая	-	-1,3	-3,5	-5,5	4,0	-3,4
Корабельная	-	6,7	9,9	4,6	-5,3	-8,3
Летчики	-	0,6	1,1	0,7	-2,9	8,9
Острякова	-	3,7	1,6	3,4	1,8	-0,9
Стрелецкая	-	4,1	3,3	4,3	3,8	1,1
Центр	-	8,4	17,8	8,6	-15,9	-14,0
<b>Среднее</b>	<b>-</b>	<b>2,4</b>	<b>3,7</b>	<b>2,7</b>	<b>2,5</b>	<b>-1,7</b>

Представленная в таблице ниже статистическая обработка выборки по основным показателям определена для всей базы данных по объектам предложений соответствующего типа, в отличие от параметров, определенных выше по сформированным классификационным выборкам. Относительно невысокий коэффициент вариации показывает, что совокупность цен соответствующего типа недвижимости является однородной.

Максимальное значение ряда данных, долл.США/кв.м	2 115,00	Объем выборки, шт.	142
Минимальное значение ряда данных, долл.США/кв.м	750,00	Доверительный уровень	95%
Мода, долл.США/кв.м	1 200,00	Альфа	5%
Медиана, долл.США/кв.м	1 301,50	Доверительный интервал	38,23
Среднее значение ряда данных, долл.США/кв.м	1 320,90	Нижняя граница доверительного интервала, долл.США/кв.м	<b>1 282,68</b>
Дисперсия	54 013,81	Верхняя граница доверительного интервала, долл.США/кв.м	<b>1 359,13</b>
Среднеквадратическое отклонение, долл.США/кв.м	232,41	Погрешность, долл.США/кв.м	<b>39,14</b>
Коэффициент вариации	<b>17,59%</b>	Погрешность	<b>3,0%</b>

Ниже представленный график показывает относительно высокий темп падения за текущий месяц среднего уровня цен в Центре. Остальные районы города характеризуются незначительными колебаниями цен относительно предыдущего месяца.



## Вторичный рынок квартир

В целом по городу наблюдается увеличение объёмов предложений продаж по этому сектору жилой недвижимости.

В текущем месяце средняя стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке по рассматриваемым районам на рынке г. Севастополя составила 1 638 долл.США/кв.м.

Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре 2 134 долл.США/кв.м.

Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Северной 1 423 долл.США/кв.м.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается незначительная тенденция роста цен за текущий месяц на 1,8%.

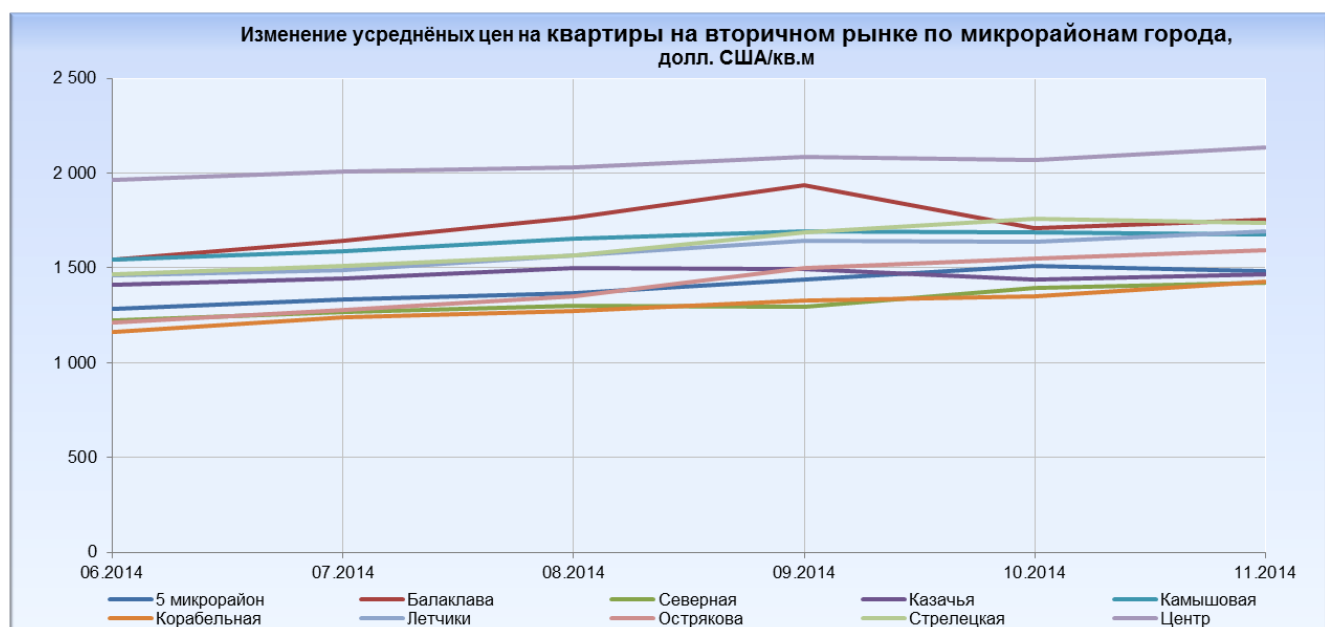
<b>Изменение средних цен на одно, двух и трехкомнатные квартиры вторичного рынка микрорайонов города, долл. США/кв. м</b>						
<b>Микрорайоны города</b>	<b>06.2014</b>	<b>07.2014</b>	<b>08.2014</b>	<b>09.2014</b>	<b>10.2014</b>	<b>11.2014</b>
5 микрорайон	1 284	1 333	1 369	1 440	1 509	1 482
Балаклава	1 544	1 644	1 765	1 938	1 708	1 753
Северная	1 221	1 266	1 302	1 297	1 394	1 423
Казачья	1 411	1 447	1 502	1 492	1 440	1 465
Камышовая	1 544	1 591	1 656	1 694	1 687	1 674
Корабельная	1 161	1 240	1 274	1 326	1 352	1 426
Летчики	1 460	1 490	1 565	1 643	1 635	1 692
Острякова	1 214	1 278	1 351	1 501	1 548	1 595
Стрелецкая	1 467	1 509	1 568	1 687	1 761	1 739
Центр	1 964	2 009	2 033	2 086	2 067	2 134
<b>Среднее</b>	<b>1 427</b>	<b>1 481</b>	<b>1 539</b>	<b>1 610</b>	<b>1 610</b>	<b>1 638</b>

<b>Динамика изменения средних цен на одно, двух и трехкомнатные квартиры вторичного рынка микрорайонов города, % от предыдущего периода</b>						
<b>Микрорайоны города</b>	<b>06.2014</b>	<b>07.2014</b>	<b>08.2014</b>	<b>09.2014</b>	<b>10.2014</b>	<b>11.2014</b>
5 микрорайон	-	3,8	2,8	5,1	4,8	-1,8
Балаклава	-	6,5	7,4	9,8	-11,9	2,7
Северная	-	3,7	2,8	-0,4	7,5	2,1
Казачья	-	2,5	3,8	-0,7	-3,5	1,7
Камышовая	-	3,1	4,1	2,3	-0,4	-0,7
Корабельная	-	6,8	2,7	4,0	2,0	5,5
Летчики	-	2,1	5,0	5,0	-0,4	3,5
Острякова	-	5,3	5,7	11,1	3,1	3,0
Стрелецкая	-	2,8	3,9	7,6	4,4	-1,2
Центр	-	2,3	1,2	2,6	-0,9	3,2
<b>Среднее</b>	<b>-</b>	<b>3,9</b>	<b>3,9</b>	<b>4,6</b>	<b>0,5</b>	<b>1,8</b>

Представленная в таблице ниже статистическая обработка выборки по основным показателям определена для всей базы данных по объектам предложений соответствующего типа, в отличие от параметров, определенных выше по сформированным классификационным выборкам. Относительно невысокий коэффициент вариации показывает, что совокупность цен соответствующего типа недвижимости является однородной.

Максимальное значение ряда данных, долл.США/кв.м	5 333,00	Объём выборки, шт.	1296
Минимальное значение ряда данных, долл.США/кв.м	714,00	Доверительный уровень	95%
Мода, долл.США/кв.м	1 500,00	Альфа	5%
Медиана, долл.США/кв.м	1 589,00	Доверительный интервал	25,94
Среднее значение ряда данных, долл.США/кв.м	1 693,57	Нижняя граница доверительного интервала, долл.США/кв.м	<b>1 667,63</b>
Дисперсия	227 047,49	Верхняя граница доверительного интервала, долл.США/кв.м	<b>1 719,51</b>
Среднеквадратическое отклонение, долл.США/кв.м	476,50	Погрешность, долл.США/кв.м	<b>26,48</b>
Коэффициент вариации	<b>28,14%</b>	Погрешность	<b>1,6%</b>

Все районы города характеризуются незначительными колебаниями цен относительно предыдущего месяца.



## Тип квартир

В разные времена строились разные типы жилых зданий с характерными для своего времени архитектурными особенностями, применяемыми строительными материалами и технологиями. Характерный период строительства "сталинок" это 50-ые годы прошлого века, "хрущёвки" это 60-ые годы, "брежневки" это 70-80-ые годы, "чешки" и "улучшенные" это 80-90-ые годы прошлого века и по настоящее время, "элитные" это 2000-ые годы и по настоящее время. "Старый фонд" – довоенное строительство (в своём подавляющем большинстве это 10-30-ые годы).

Для "сталинок" характерны высокие потолки 3,0 м и более, наличие просторных комнат 20,0 кв.м и более, совмещённо-изолированная планировка.

Квартиры "старого фонда" очень разноплановы, но в целом выглядят очень "стеснёнными" – при относительно высоких потолках порою очень узкие коридоры, встречаются комнаты менее 8,0 кв.м, в подавляющем большинстве случаев совмещённый тип планировки помещений, размещение жилых помещений даже в низких цокольных этажах.

"Хрущёвки" – это проекты нового массового после барачного строительства жилья с потолками 2,55 м, кухнями 5-6 кв.м, миниатюрными коридорами и балконами.

"Брежневки" – некоторое улучшение "хрущёвок" (потолки 2,6-2,65 м, кухни 6,0-7,0 кв.м и др.).

"Чешки" и "улучшенные" – следующий шаг по пути совершенствования жилищных условий с потолками 2,6-2,7 м, кухнями 8,0-11,0 кв.м (в последних проектах – "студия"), комнаты изолированные, отдельно лоджии и балконы.

"Элитные" – проекты современного жилья с отделкой под "заказ", высота потолков 2,8 м и выше, кухни-студии, свободная планировка, панорамные окна (на всю стену) и многое другое.

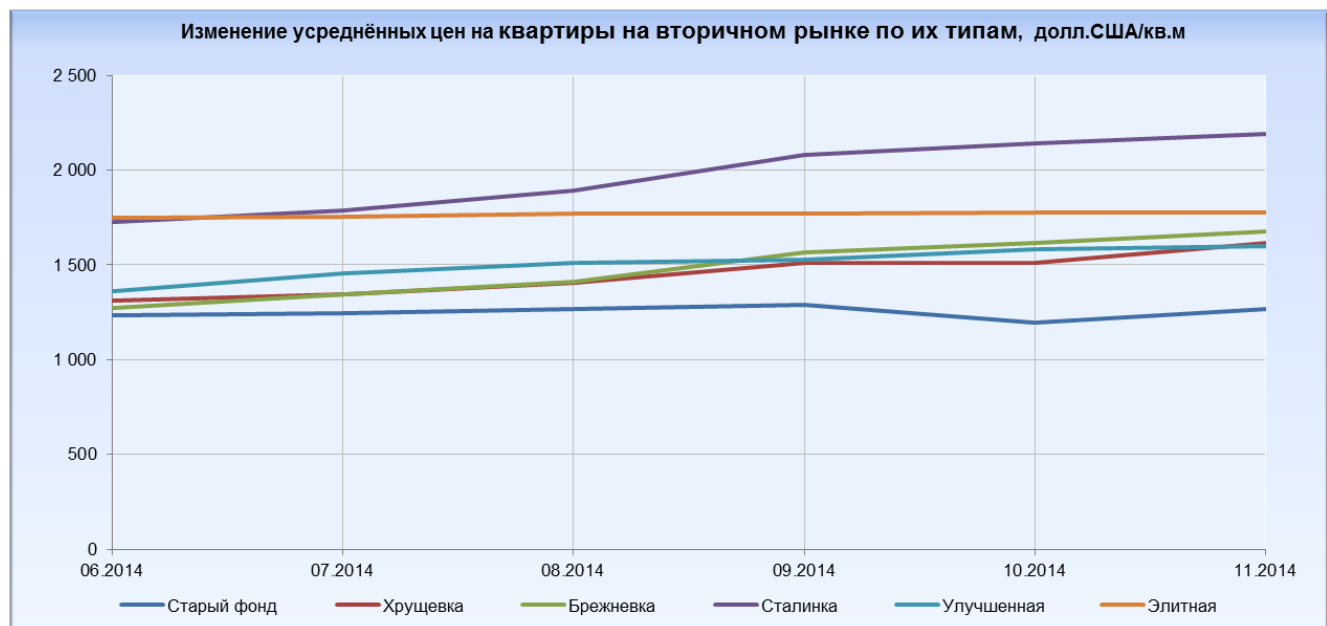
Рассматривая типы квартир, следует отметить, что наибольшие цены наблюдаются на "сталинки" с тенденцией роста цен. Это объясняется, прежде всего, массовой застройкой "сталинками" центральной части города, а центр сегодня по усреднённому ценовому показателю пока самый дорогой.

Цены на типы квартир "элитные" и "улучшенные" меньше "сталинок", но больше других типов. Анализ рыночной информации показывает, что на вторичном рынке "элитные" и "улучшенные" квартиры "подмешиваются" с первичного рынка, где как уже отмечалось, цены ниже в виду отсутствующих, в большинстве своём, внутренней чистовой отделки, сантехнических и электрических приборов.

Наименее престижным выглядит "старый фонд", цены значительно меньше остальных типов. "Хрущёвки" и "брежневки" в ценовом отношении близки друг к другу.

Изменение средних цен на одно, двух и трехкомнатные квартиры вторичного рынка, долл. США/кв. м						
Тип квартиры	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014	10.2014	11.2014
Старый фонд	1 232	1 248	1 267	1 291	1 196	1 266
Хрущевка	1 312	1 345	1 405	1 512	1 513	1 615
Брежневка	1 276	1 345	1 412	1 569	1 613	1 677
Сталинка	1 724	1 789	1 894	2 079	2 142	2 193
Улучшенная	1 359	1 458	1 512	1 528	1 581	1 600
Элитная	1 751	1 754	1 769	1 772	1 775	1 778
<b>Среднее</b>	<b>1 442</b>	<b>1 490</b>	<b>1 543</b>	<b>1 625</b>	<b>1 637</b>	<b>1 688</b>

Динамика изменения средних цен на одно, двух и трехкомнатные квартиры вторичного рынка, % от предыдущего периода						
Тип квартиры	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014	10.2014	11.2014
Старый фонд	-	1,3	1,5	1,9	-7,3	5,8
Хрущевка	-	2,5	4,5	7,6	0,1	6,7
Брежневка	-	5,4	5,0	11,1	2,9	3,9
Сталинка	-	3,8	5,9	9,8	3,0	2,4
Улучшенная	-	7,3	3,7	1,1	3,4	1,2
Элитная	-	0,2	0,9	0,2	0,1	0,2
<b>Среднее</b>	<b>-</b>	<b>3,4</b>	<b>3,6</b>	<b>5,3</b>	<b>0,4</b>	<b>3,4</b>



### 1-но комнатные квартиры

В текущем месяце средняя стоимость 1-но комнатных квартир на вторичном рынке по рассматриваемым районам на рынке г. Севастополя составила 1 635 долл.США/кв.м.

Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре 2 105 долл.США/кв.м.

Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Северной 1 421 долл.США/кв.м.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается незначительная тенденция роста цен за текущий месяц на 1,7%.

Изменение средних цен на однокомнатные квартиры вторичного рынка микрорайонов города, долл. США/кв. м						
Микрорайоны города	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014	10.2014	11.2014
5 микрорайон	1 300	1 323	1 357	1 397	1 587	1 434
Балаклава	1 827	1 941	2 127	2 383	1 730	1 681
Северная	1 560	1 505	1 421	1 321	1 431	1 421
Казачья	1 037	1 158	1 254	1 311	1 457	1 553
Камышовая	1 591	1 597	1 615	1 693	1 675	1 662
Корабельная	1 230	1 289	1 315	1 394	1 415	1 499
Летчики	1 472	1 497	1 589	1 707	1 564	1 709
Острякова	1 254	1 289	1 387	1 530	1 613	1 677
Стрелецкая	1 334	1 384	1 458	1 651	1 648	1 604
Центр	2 083	2 080	2 005	1 977	1 954	2 105
<b>Среднее</b>	<b>1 469</b>	<b>1 506</b>	<b>1 553</b>	<b>1 637</b>	<b>1 607</b>	<b>1 635</b>



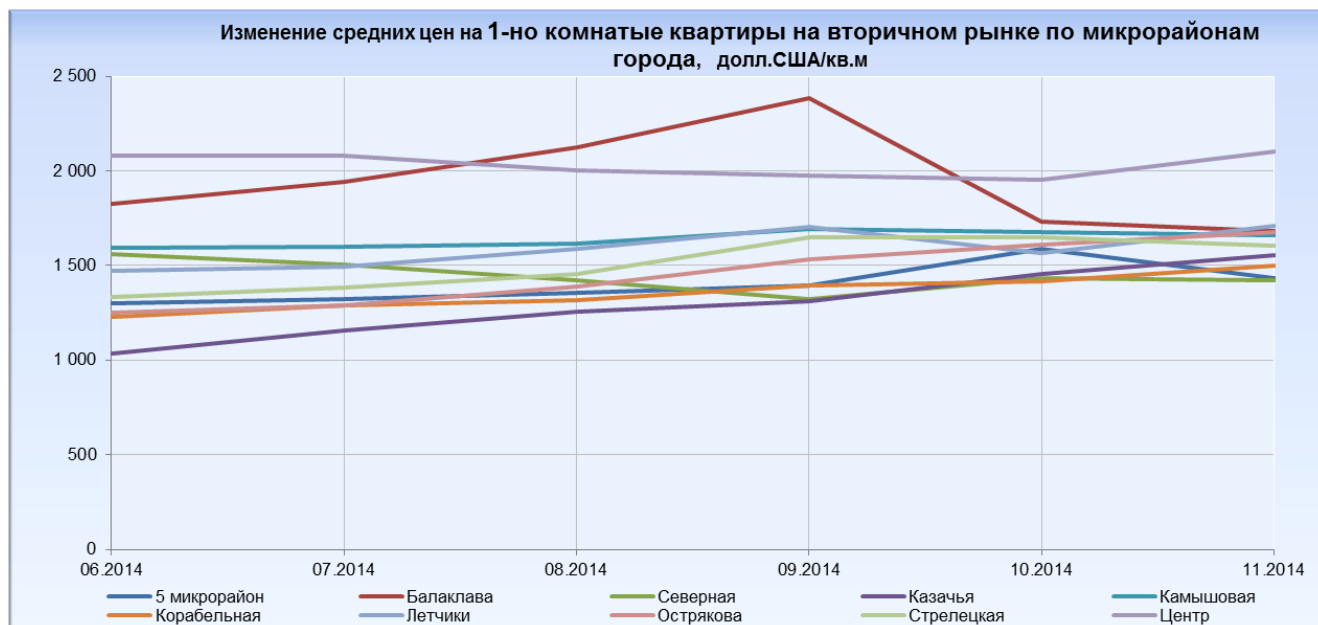
<b>Динамика изменения средних цен на однокомнатные квартиры вторичного рынка микрорайонов города, % от предыдущего периода</b>						
<b>Микрорайоны города</b>	<b>06.2014</b>	<b>07.2014</b>	<b>08.2014</b>	<b>09.2014</b>	<b>10.2014</b>	<b>11.2014</b>
5 микрорайон	-	1,8	2,6	2,9	13,6	-9,6
Балаклава	-	6,2	9,6	12,1	-27,4	-2,8
Северная	-	-3,5	-5,6	-7,0	8,3	-0,7
Казачья	-	11,7	8,3	4,5	11,1	6,6
Камышовая	-	0,4	1,1	4,8	-1,1	-0,7
Корабельная	-	4,8	2,0	6,0	1,5	6,0
Летчики	-	1,7	6,1	7,4	-8,4	9,3
Острякова	-	2,8	7,6	10,3	5,4	4,0
Стрелецкая	-	3,7	5,3	13,2	-0,2	-2,7
Центр	-	-0,1	-3,6	-1,4	-1,2	7,7
<b>Среднее</b>	<b>-</b>	<b>3,0</b>	<b>3,3</b>	<b>5,3</b>	<b>0,2</b>	<b>1,7</b>

<b>Средние, минимальные и максимальные показатели однокомнатных квартир вторичного рынка</b>						
<b>Тип квартиры</b>	<b>Общая площадь, кв.м</b>			<b>Полная цена, долл.США</b>		
	<b>Мин.</b>	<b>Макс.</b>	<b>Среднее</b>	<b>Мин.</b>	<b>Макс.</b>	<b>Среднее</b>
Старый фонд	34	36	35	32 000	67 000	49 500
Хрущевка	28	78	34	34 000	73 000	57 553
Брежневка	30	49	32	45 000	65 000	55 641
Сталинка	25	44	33	33 500	130 000	68 523
Улучшенная	23	66	42	33 000	135 000	66 570
Элитная	26	65	46	35 700	135 000	78 202
<b>Среднее</b>	<b>28</b>	<b>56</b>	<b>37</b>	<b>35 533</b>	<b>100 833</b>	<b>62 665</b>

Представленная в таблице ниже статистическая обработка выборки по основным показателям определена для всей базы данных по объектам предложений соответствующего типа, в отличие от параметров, определенных выше по сформированным классификационным выборкам. Относительно невысокий коэффициент вариации показывает, что совокупность цен соответствующего типа недвижимости является однородной.

Максимальное значение ряда данных, долл.США/кв.м	3 438,00	Объем выборки, шт.	402
Минимальное значение ряда данных, долл.США/кв.м	857,00	Доверительный уровень	95%
Мода, долл.США/кв.м	1 500,00	Альфа	5%
Медиана, долл.США/кв.м	1 625,00	Доверительный интервал	32,81
Среднее значение ряда данных, долл.США/кв.м	1 653,00	Нижняя граница доверительного интервала, долл.США/кв.м	<b>1 620,20</b>
Дисперсия	112 618,81	Верхняя граница доверительного интервала, долл.США/кв.м	<b>1 685,81</b>
Среднеквадратическое отклонение, долл.США/кв.м	335,59	Погрешность, долл.США/кв.м	<b>33,52</b>
Коэффициент вариации	<b>20,30%</b>	Погрешность	<b>2,0%</b>

Ниже представленный график показывает относительно высокий темп падения за текущий месяц среднего уровня цен в 5 микрорайоне. Относительно высокий темп роста показал Центр и Летчики. Остальные районы города характеризуются незначительными колебаниями цен относительно предыдущего месяца.



### 2-х комнатные квартиры

В текущем месяце средняя стоимость 2-х комнатных квартир на вторичном рынке по рассматриваемым районам на рынке г. Севастополя составила 1 653 долл.США/кв.м.

Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре 2 097 долл.США/кв.м.

Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Корабельной 1 416 долл.США/кв.м.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается незначительная тенденция роста цен за текущий месяц на 2,8%.

<b>Изменение средних цен на двухкомнатные квартиры вторичного рынка микрорайонов города, долл. США/кв. м</b>						
<b>Микрорайоны города</b>	<b>06.2014</b>	<b>07.2014</b>	<b>08.2014</b>	<b>09.2014</b>	<b>10.2014</b>	<b>11.2014</b>
5 микрорайон	1 330	1 378	1 397	1 445	1 425	1 471
Балаклава	1 716	1 745	1 781	1 829	1 792	1 843
Северная	1 104	1 245	1 364	1 446	1 465	1 431
Казачья	2 132	2 057	1 987	1 662	1 316	1 655
Камышовая	1 452	1 578	1 698	1 716	1 661	1 638
Корабельная	1 157	1 245	1 304	1 339	1 354	1 416
Летчики	1 499	1 528	1 598	1 635	1 770	1 769
Острякова	1 197	1 245	1 361	1 481	1 517	1 554
Стрелецкая	1 435	1 489	1 558	1 677	1 720	1 658
Центр	1 810	1 901	2 026	2 196	2 178	2 097
<b>Среднее</b>	<b>1 483</b>	<b>1 541</b>	<b>1 607</b>	<b>1 643</b>	<b>1 620</b>	<b>1 653</b>

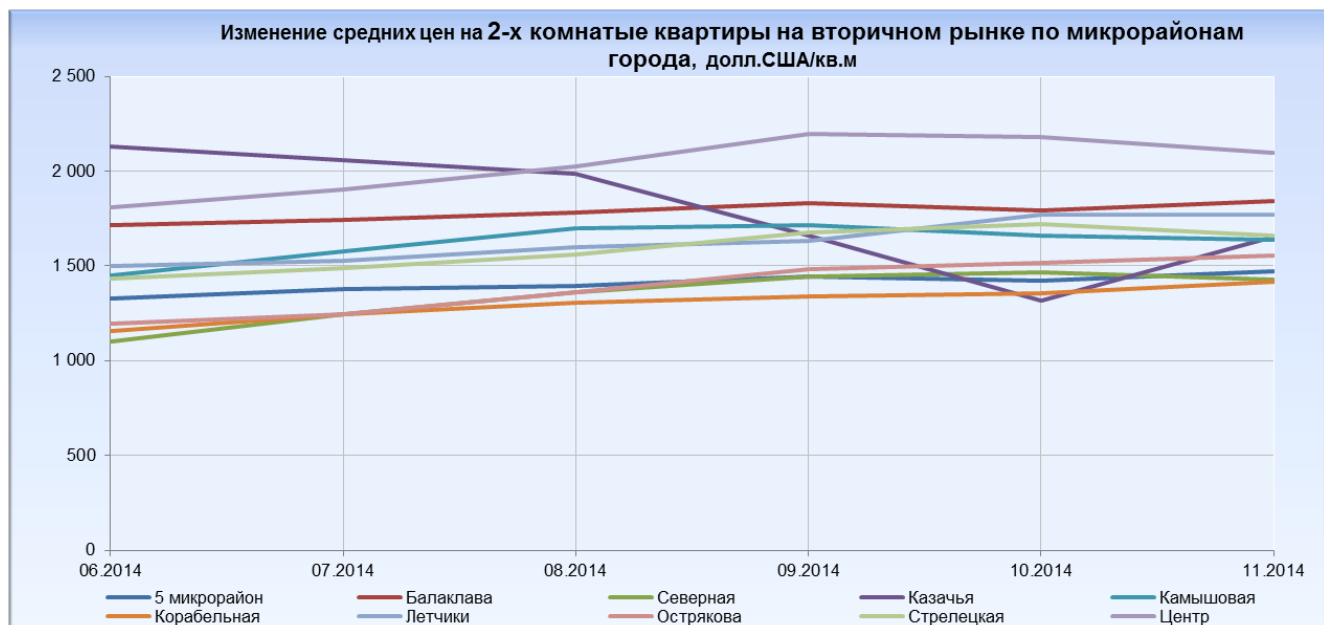
<b>Динамика изменения средних цен на двухкомнатные квартиры вторичного рынка микрорайонов города, % от предыдущего периода</b>						
<b>Микрорайоны города</b>	<b>06.2014</b>	<b>07.2014</b>	<b>08.2014</b>	<b>09.2014</b>	<b>10.2014</b>	<b>11.2014</b>
5 микрорайон	-	3,6	1,4	3,4	-1,4	3,3
Балаклава	-	1,7	2,1	2,7	-2,0	2,9
Северная	-	12,8	9,6	6,0	1,3	-2,3
Казачья	-	-3,5	-3,4	-16,4	-20,8	25,7
Камышовая	-	8,7	7,6	1,1	-3,2	-1,4
Корабельная	-	7,6	4,7	2,7	1,2	4,5
Летчики	-	1,9	4,6	2,3	8,3	0,0
Острякова	-	4,0	9,3	8,8	2,4	2,4
Стрелецкая	-	3,8	4,6	7,6	2,6	-3,6
Центр	-	5,0	6,6	8,4	-0,9	-3,7
<b>Среднее</b>	<b>-</b>	<b>4,5</b>	<b>4,7</b>	<b>2,7</b>	<b>-1,2</b>	<b>2,8</b>

<b>Средние, минимальные и максимальные показатели двухкомнатных квартир вторичного рынка</b>						
<b>Тип квартиры</b>	<b>Общая площадь, кв.м</b>			<b>Полная цена, долл.США</b>		
	<b>Мин.</b>	<b>Макс.</b>	<b>Среднее</b>	<b>Мин.</b>	<b>Макс.</b>	<b>Среднее</b>
Старый фонд	31	63	48	35 000	68 000	51 500
Хрущевка	22	47	43	35 000	107 000	71 291
Брежневка	35	66	45	45 000	110 000	74 423
Сталинка	33	83	52	55 800	400 000	126 700
Улучшенная	26	164	63	30 000	225 000	99 223
Элитная	55	136	83	65 500	200 000	138 992
<b>Среднее</b>	<b>34</b>	<b>93</b>	<b>56</b>	<b>44 383</b>	<b>185 000</b>	<b>93 688</b>

Представленная в таблице ниже статистическая обработка выборки по основным показателям определена для всей базы данных по объектам предложений соответствующего типа, в отличие от параметров, определенных выше по сформированным классификационным выборкам. Относительно невысокий коэффициент вариации показывает, что совокупность цен соответствующего типа недвижимости является однородной.

Максимальное значение ряда данных, долл.США/кв.м	5 333,00	Объем выборки, шт.	508
Минимальное значение ряда данных, долл.США/кв.м	554,00	Доверительный уровень	95%
Мода, долл.США/кв.м	1 500,00	Альфа	5%
Медиана, долл.США/кв.м	1 578,00	Доверительный интервал	44,19
Среднее значение ряда данных, долл.США/кв.м	1 683,87	Нижняя граница доверительного интервала, долл.США/кв.м	1 639,68
Дисперсия	258 219,46	Верхняя граница доверительного интервала, долл.США/кв.м	1 728,06
Среднеквадратическое отклонение, долл.США/кв.м	508,15	Погрешность, долл.США/кв.м	45,14
Коэффициент вариации	30,18%	Погрешность	2,7%

Ниже представленный график показывает относительно высокий темп роста за текущий месяц среднего уровня цен в Казачьей. Остальные районы города характеризуются незначительными колебаниями цен относительно предыдущего месяца.



### 3-х комнатные квартиры

В текущем месяце средняя стоимость 3-х комнатных квартир на вторичном рынке по рассматриваемым районам на рынке г. Севастополя составила 1 628 долл.США/кв.м.

Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре 2 200 долл.США/кв.м.

Наименьшие значения средних цен наблюдаются в Казачьей 1 187 долл.США/кв.м.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается тенденция роста цен за текущий месяц на 1,5%.

<b>Изменение средних цен на трехкомнатные квартиры вторичного рынка микрорайонов города, долл. США/кв. м</b>						
<b>Микрорайоны города</b>	<b>06.2014</b>	<b>07.2014</b>	<b>08.2014</b>	<b>09.2014</b>	<b>10.2014</b>	<b>11.2014</b>
5 микрорайон	1 224	1 297	1 354	1 477	1 515	1 541
Балаклава	1 088	1 245	1 387	1 601	1 601	1 735
Северная	1 000	1 048	1 121	1 125	1 287	1 419
Казачья	1 064	1 125	1 265	1 503	1 547	1 187
Камышовая	1 587	1 598	1 654	1 672	1 725	1 723
Корабельная	1 097	1 187	1 204	1 245	1 287	1 363
Летчики	1 409	1 445	1 508	1 586	1 572	1 598
Острякова	1 191	1 299	1 305	1 491	1 513	1 553
Стрелецкая	1 633	1 654	1 688	1 733	1 916	1 956
Центр	1 999	2 047	2 068	2 084	2 070	2 200
<b>Среднее</b>	<b>1 329</b>	<b>1 395</b>	<b>1 455</b>	<b>1 552</b>	<b>1 603</b>	<b>1 628</b>

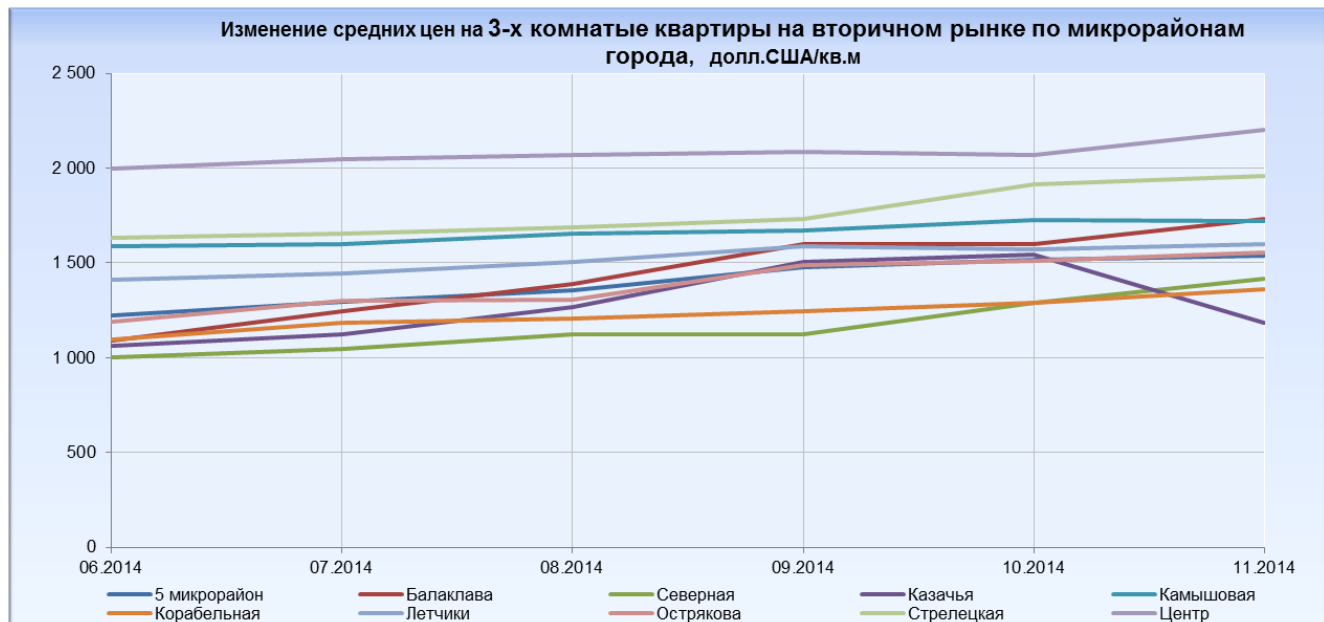
<b>Динамика изменения средних цен на трехкомнатные квартиры вторичного рынка микрорайонов города, % от предыдущего периода</b>						
<b>Микрорайоны города</b>	<b>06.2014</b>	<b>07.2014</b>	<b>08.2014</b>	<b>09.2014</b>	<b>10.2014</b>	<b>11.2014</b>
5 микрорайон	-	6,0	4,4	9,1	2,6	1,7
Балаклава	-	14,4	11,4	15,4	0,0	8,3
Северная	-	4,9	7,0	0,4	14,4	10,2
Казачья	-	5,7	12,4	18,8	2,9	-23,3
Камышовая	-	0,7	3,5	1,1	3,2	-0,1
Корабельная	-	8,2	1,4	3,4	3,4	5,9
Летчики	-	2,6	4,4	5,2	-0,9	1,7
Острякова	-	9,1	0,5	14,3	1,5	2,7
Стрелецкая	-	1,3	2,1	2,7	10,5	2,1
Центр	-	2,4	1,0	0,8	-0,6	6,2
<b>Среднее</b>	<b>-</b>	<b>5,5</b>	<b>4,8</b>	<b>7,1</b>	<b>3,7</b>	<b>1,5</b>

<b>Средние, минимальные и максимальные показатели трехкомнатных квартир вторичного рынка</b>						
<b>Тип квартиры</b>	<b>Общая площадь, кв.м</b>			<b>Полная цена, долл.США</b>		
	<b>Мин.</b>	<b>Макс.</b>	<b>Среднее</b>	<b>Мин.</b>	<b>Макс.</b>	<b>Среднее</b>
Старый фонд	42	59	49	43 000	82 000	61 667
Хрущевка	44	65	56	58 000	100 000	81 433
Брежневка	38	75	60	55 000	180 000	98 131
Сталинка	42	176	77	43 000	490 000	165 694
Улучшенная	60	156	80	80 000	350 000	129 440
Элитная	75	230	116	99 000	430 000	225 586
<b>Среднее</b>	<b>50</b>	<b>127</b>	<b>73</b>	<b>63 000</b>	<b>272 000</b>	<b>126 992</b>

Представленная в таблице ниже статистическая обработка выборки по основным показателям определена для всей базы данных по объектам предложений соответствующего типа, в отличие от параметров, определенных выше по сформированным классификационным выборкам. Относительно невысокий коэффициент вариации показывает, что совокупность цен соответствующего типа недвижимости является однородной.

<b>Максимальное значение ряда данных, долл.США/кв.м</b>	4 053,00	<b>Объем выборки, шт.</b>	385
<b>Минимальное значение ряда данных, долл.США/кв.м</b>	768,00	<b>Доверительный уровень</b>	95%
<b>Мода, долл.США/кв.м</b>	1 500,00	<b>Альфа</b>	5%
<b>Медиана, долл.США/кв.м</b>	1 571,00	<b>Доверительный интервал</b>	54,93
<b>Среднее значение ряда данных, долл.США/кв.м</b>	1 749,85	<b>Нижняя граница доверительного интервала, долл.США/кв.м</b>	<b>1 694,92</b>
<b>Дисперсия</b>	302 453,22	<b>Верхняя граница доверительного интервала, долл.США/кв.м</b>	<b>1 804,79</b>
<b>Среднеквадратическое отклонение, долл.США/кв.м</b>	549,96	<b>Погрешность, долл.США/кв.м</b>	<b>56,13</b>
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>31,43%</b>	<b>Погрешность</b>	<b>3,2%</b>

Ниже представленный график показывает относительно высокий темп роста за текущий месяц среднего уровня цен в Балаклаве и Северной. Относительно высокий темп падения показала Казачья. Остальные районы города характеризуются незначительными колебаниями цен относительно предыдущего месяца.



### Домовладения

В целом по городу наблюдается увеличение объёмов предложений продаж по этому сектору жилой недвижимости. Здесь наблюдается картина "суетливого" рыночного разнообразия.

В текущем месяце средняя стоимость домовладения по рассматриваемым районам на рынке г. Севастополя составила 1 378 долл.США/кв.м.

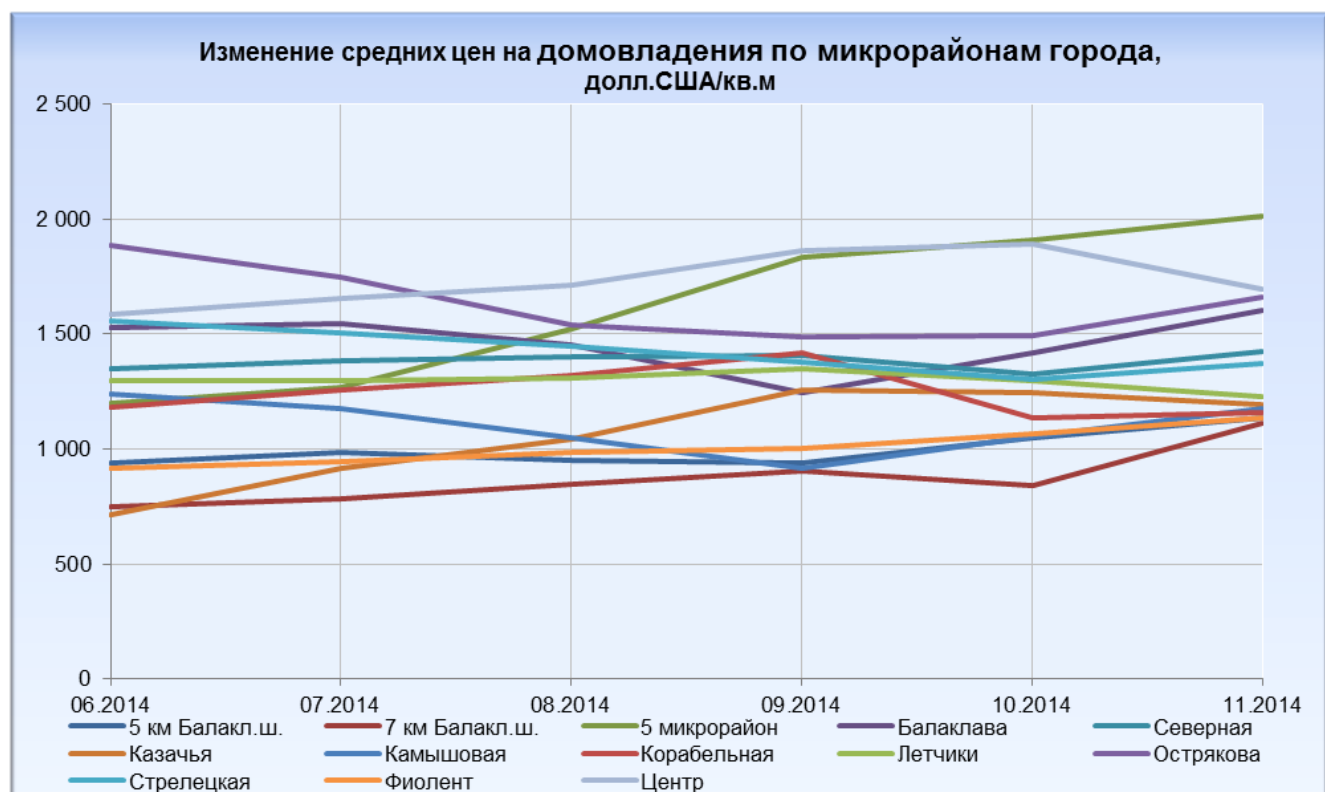
Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре и 5 микрорайоне.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается тенденция роста цен за текущий месяц на 6,4%.

<b>Изменение средних цен на домовладения микрорайонов города, долл. США/кв. м</b>						
<b>Микрорайоны города</b>	<b>06.2014</b>	<b>07.2014</b>	<b>08.2014</b>	<b>09.2014</b>	<b>10.2014</b>	<b>11.2014</b>
5 км Балакл.ш.	942	987	951	942	1 051	1 136
7 км Балакл.ш.	746	785	846	906	842	1 113
5 микрорайон	1 199	1 268	1 524	1 834	1 909	2 014
Балаклава	1 527	1 542	1 452	1 247	1 418	1 602
Северная	1 350	1 384	1 398	1 406	1 324	1 421
Казачья	715	915	1 041	1 258	1 246	1 195
Камышовая	1 239	1 174	1 047	917	1 053	1 177
Корабельная	1 180	1 258	1 320	1 417	1 137	1 159
Летчики	1 295	1 294	1 307	1 349	1 300	1 228
Острякова	1 886	1 745	1 541	1 486	1 491	1 660
Стрелецкая	1 555	1 502	1 445	1 378	1 305	1 374
Фиолент	915	945	987	1 005	1 065	1 137
Центр	1 583	1 654	1 713	1 862	1 892	1 697
<b>Среднее</b>	<b>1 241</b>	<b>1 266</b>	<b>1 275</b>	<b>1 308</b>	<b>1 310</b>	<b>1 378</b>

Динамика изменения средних цен на домовладения микрорайонов города, % от предыдущего периода						
Микрорайоны города	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014	10.2014	11.2014
5 км Балакл.ш.	-	4,8	-3,6	-1,0	11,5	8,1
7 км Балакл.ш.	-	5,2	7,8	7,1	-7,0	32,1
5 микрорайон	-	5,8	20,2	20,4	4,1	5,5
Балаклава	-	1,0	-5,8	-14,1	13,7	12,9
Северная	-	2,5	1,0	0,6	-5,8	7,3
Казачья	-	27,9	13,8	20,9	-1,0	-4,1
Камышовая	-	-5,2	-10,8	-12,4	14,8	11,8
Корабельная	-	6,6	4,9	7,3	-19,8	2,0
Летчики	-	-0,1	1,0	3,2	-3,7	-5,5
Острякова	-	-7,5	-11,7	-3,6	0,3	11,3
Стрелецкая	-	-3,4	-3,8	-4,6	-5,4	5,3
Фиолент	-	3,3	4,4	1,9	5,9	6,8
Центр	-	4,5	3,6	8,7	1,6	-10,3
<b>Среднее</b>	-	<b>3,5</b>	<b>1,6</b>	<b>2,6</b>	<b>0,7</b>	<b>6,4</b>

Ниже представленный график показывает относительно высокий темп роста за текущий месяц среднего уровня цен на 7 км Балакл.ш., Балаклаве, Камышовой и Острякова. Относительно высокий темп падения показал Центр. Остальные районы города характеризуются незначительными колебаниями цен относительно предыдущего месяца.





### **Земельные участки**

В целом по городу наблюдается увеличение объёмов предложений продаж по этому сектору недвижимости.

В текущем месяце средняя стоимость земельных участков по рассматриваемым районам на рынке г. Севастополя составила 7 783 долл.США/сот.

Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре 21 200 долл.США/сот.

Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Фиоленте 3 390 долл.США/сот.

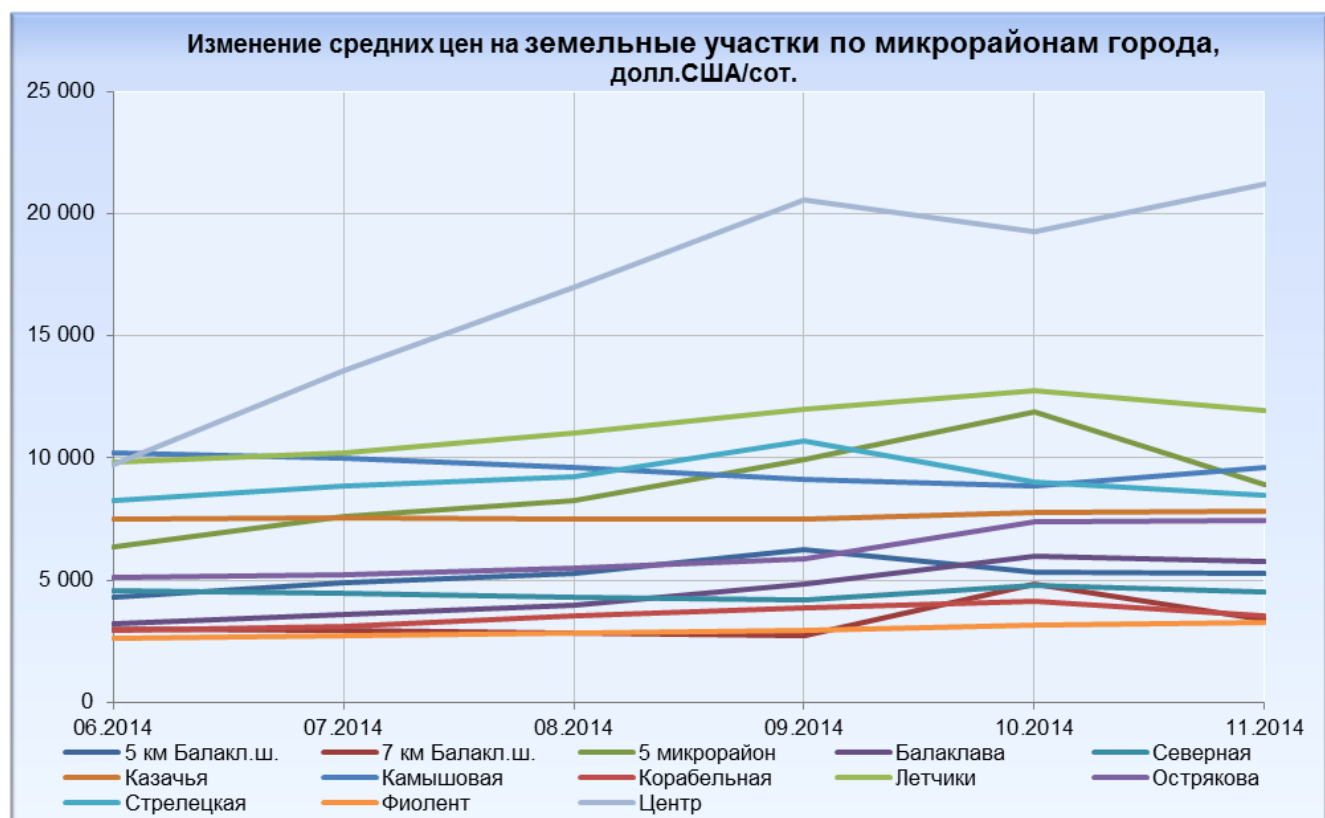
В целом по рассматриваемым районам города наблюдается тенденция падения цен за текущий месяц на -5,2%.

<b>Изменение средних цен на земельные участки микрорайонов города, долл. США/сот.</b>						
<b>Микрорайоны города</b>	<b>06.2014</b>	<b>07.2014</b>	<b>08.2014</b>	<b>09.2014</b>	<b>10.2014</b>	<b>11.2014</b>
5 км Балакл.ш.	4 327	4 875	5 284	6 236	5 305	5 299
7 км Балакл.ш.	3 019	2 941	2 841	2 728	4 859	3 390
5 микрорайон	6 364	7 598	8 265	9 938	11 875	8 917
Балаклава	3 237	3 589	3 954	4 858	5 969	5 765
Северная	4 549	4 481	4 301	4 180	4 790	4 531
Казачья	7 507	7 541	7 511	7 500	7 761	7 815
Камышовая	10 212	10 001	9 613	9 117	8 872	9 588
Корабельная	2 966	3 123	3 564	3 845	4 140	3 564
Летчики	9 817	10 201	11 045	11 986	12 778	11 944
Острякова	5 125	5 214	5 489	5 856	7 402	7 431
Стрелецкая	8 245	8 865	9 254	10 688	8 996	8 478
Фиолент	2 631	2 745	2 834	2 921	3 150	3 261
Центр	9 748	13 548	16 984	20 561	19 273	21 200
<b>Среднее</b>	<b>5 981</b>	<b>6 517</b>	<b>6 995</b>	<b>7 724</b>	<b>8 090</b>	<b>7 783</b>

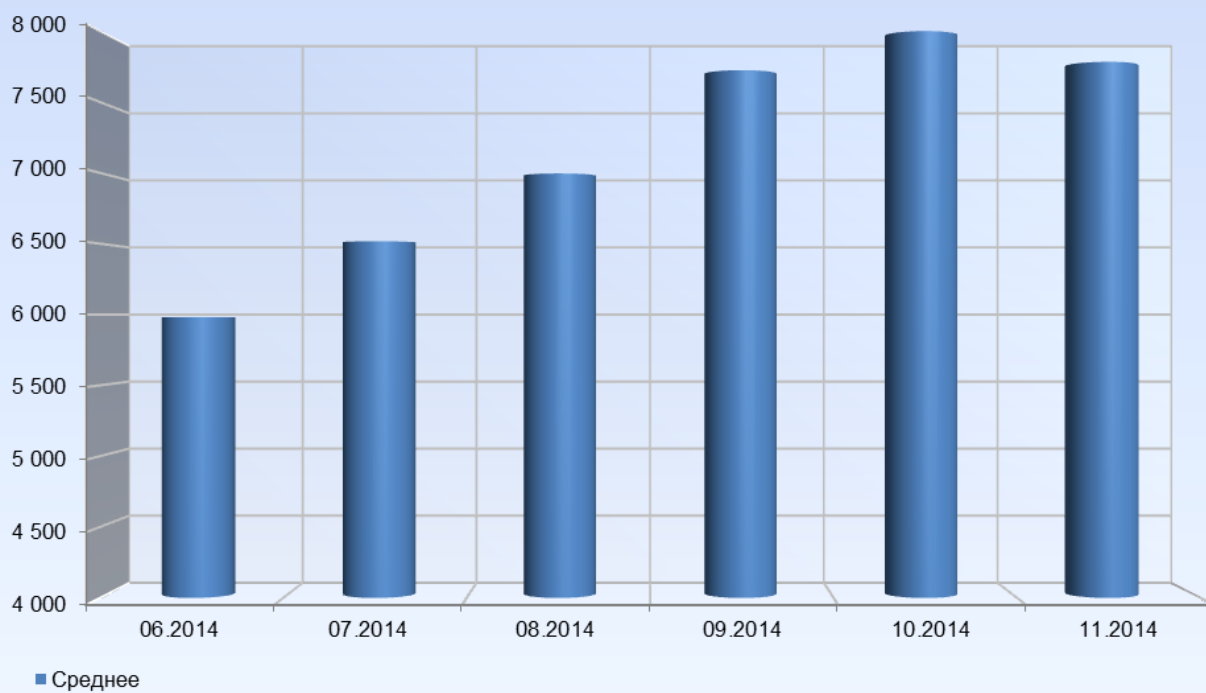


Динамика изменения средних цен на земельные участки микрорайонов города, % от предыдущего периода						
Микрорайоны города	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014	10.2014	11.2014
5 км Балакл.ш.	-	12,7	8,4	18,0	-14,9	-0,1
7 км Балакл.ш.	-	-2,6	-3,4	-4,0	78,1	-30,2
5 микрорайон	-	19,4	8,8	20,2	19,5	-24,9
Балаклава	-	10,9	10,2	22,9	22,9	-3,4
Северная	-	-1,5	-4,0	-2,8	14,6	-5,4
Казачья	-	0,5	-0,4	-0,2	3,5	0,7
Камышовая	-	-2,1	-3,9	-5,2	-2,7	8,1
Корабельная	-	5,3	14,1	7,9	7,7	-13,9
Летчики	-	3,9	8,3	8,5	6,6	-6,5
Острякова	-	1,7	5,3	6,7	26,4	0,4
Стрелецкая	-	7,5	4,4	15,5	-15,8	-5,8
Фиолент	-	4,3	3,2	3,1	7,8	3,5
Центр	-	39,0	25,4	21,1	-6,3	10,0
<b>Среднее</b>	-	<b>7,6</b>	<b>5,9</b>	<b>8,6</b>	<b>11,3</b>	<b>-5,2</b>

Ниже представленный график показывает относительно высокий темп роста за текущий месяц среднего уровня цен в Центре. Относительно высокий темп падения показал 7 км Балакл.ш., 5 микрорайон. Остальные районы города характеризуются незначительными колебаниями цен относительно предыдущего месяца.



Изменение средних цен на земельные участки, долл. США/сот.



## **Итоги**

Проведённый анализ рынка жилой недвижимости и земельных участков в городе федерального значения Севастополе показывает, что на рынке наблюдается тенденция как подъёма, так и снижения уровня цен по соответствующим секторам жилой недвижимости. Стремительный рост цен, который наблюдался до сентября месяца остановился.

Изменившаяся международная обстановка, а также экономические санкции, вызвали волатильность валюты и замедление темпов роста экономики страны, что в свою очередь оказало влияние на рынки недвижимости.

В городе Севастополе наблюдается долларизация цен рынка жилья в отличие от общероссийского. В связи с этим цены на рынке недвижимости в рублевом эквиваленте меняются пропорционально изменению курса рубля к доллару США.

За текущий месяц средняя стоимость на рынке недвижимости по разным секторам составила:

- квартиры на первичном рынке 1 348 долл.США/кв.м;
- квартиры на вторичном рынке 1 638 долл.США/кв.м;
  - 1-но комнатные 1 635 долл.США/кв.м;
  - 2-х комнатные 1 653 долл.США/кв.м;
  - 3-х комнатные 1 628 долл.США/кв.м;
- домовладения 1 378 долл.США/кв.м;
- земельные участки 7 783 долл.США/сот.

Динамика изменения цен за текущий месяц к предыдущему в среднем составила:

- квартиры на первичном рынке: падение -1,7%;
- квартиры на вторичном рынке: рост 1,8%;
  - 1-но комнатные: рост 1,7%;
  - 2-х комнатные: рост 2,8%;
  - 3-х комнатные: рост 1,5%;
- домовладения: рост 6,4%;
- земельные участки: падение -5,2%.

В целом по городу наблюдается увеличение объёмов предложений продаж по всем секторам жилой недвижимости.