

Аномалии в ценообразовании недвижимости города Севастополя за 1 год пребывания в составе РФ или "до Новой Москвы докатились"

Как уже было сказано ранее в наших статьях, с момента вхождения Севастополя и Крыма в состав Российской Федерации цены на недвижимость выросли в среднем на 50-80% для разных типов недвижимости. Скоро севастопольцы и крымчане будут праздновать годовщину вхождения в состав Российской Федерации.

Так что же произошло за этот год на рынке недвижимости в новых субъектах Российской Федерации?

В качестве примера рассмотрим уникальную ситуацию, сложившуюся на первичном рынке квартир – в новостройках г. Севастополя и Новой Москвы.

Средние цены на квартиры первичного рынка микрорайонов города Севастополя, руб./кв. м	
Микрорайоны города	-
5 микрорайон	89 019
Балаклава	94 984
Северная	97 879
Казачья	83 552
Камышовая	100 142
Корабельная	78 720
Летчики	109 813
Острякова	91 212
Стрелецкая	97 172
Центр	94 651
Среднее	93 714

Средние цены на квартиры первичного рынка округов Новой Москвы, руб./кв. м	
Округа	-
Новомосковский административный округ	120 000
Троицкий административный округ	66 300
Среднее	105 000,0

Одни из самых недорогих квартир в Новой Москве продаются в ЖК «Борисоглебское» около 1,7 миллиона рублей за 33 кв. м общей площади квартиры.

В Новой Москве (НАО и ТАО) средняя стоимость квартиры:

- 1-но комнатной - 4,3 миллиона рублей;
- 2-х комнатной – 6,3 миллиона рублей;
- 3-х комнатной – 10,4 миллиона рублей.

В Севастополе средняя стоимость квартиры:

- 1-но комнатной – 4,1 миллиона рублей;
- 2-х комнатной – 5,6 миллиона рублей;
- 3-х комнатной – 9,5 миллиона рублей.

Сопоставляя эти данные можно смело говорить, что Севастополь в этой безудержной гонке рыночного развития, своими ценами уже "дышит в спину" Новой Москве.

Для сравнения отметим, что ещё в бытность СССР для обмена квартиры Севастополя на Москву или Подмоскowie нужно было предложить 3-х комнатку за 1-но комнатку (напомним, что вместо продажи оформлялась процедура обмена квартир).

В украинском Севастополе стоимость жилья разнилась в 3-4 раза.

Проанализируем и попробуем разобраться почему же на сегодняшний день сложилась такая ситуация с ценами на жильё в Севастополе, при том, что цены в Новой Москве за последние месяцы даже несколько снизились.

Основной ценообразующий лейтмотив такого роста цен это, бесспорно, является вхождение в систему российской недвижимости. На рынок пришли большей частью российские покупатели со значительно большим объемом средств. Произошло уникальное событие – одномоментное вхождение в новый рынок целого региона. В этот момент наблюдалась ситуация одновременного "отложенного спроса и предложения", по причине не связанными с рыночными факторами, а с техническими и юридическими проблемами - отсутствовала государственная регистрация прав собственности – рынок стоял. А это еще больше "подогревало" цены.

Необходимо отметить и такой фактор как территориально-географическое положение. Продавцы рассуждали просто, что богатых россиян значительно больше, чем украинцев, и кто ж себе не захочет поиметь кусочек на "лазурном берегу".

Обозначенное Правительством Российской Федерации строительство моста через Керченский пролив к декабрю 2018 года, а также созданная свободная экономическая зона на территориях Республики Крым и г. Севастополя, уже сегодня вызывают значительный интерес у инвесторов, что в свою очередь, "подогревает" цены на рынке Крымской недвижимости.

Нельзя не оставить без внимания транспортно-логистический фактор. Крым из полуострова превратился как бы в остров, украинская сторона полностью закрыла границу по поставкам товаров и стройматериалов. Доставка товаров осуществляется через Керченскую паромную переправу, что наложило большой отпечаток на стоимость и сроки доставки. Цены на стройматериалы выросли, что соответственно не могло не повлиять на себестоимость строительства.

В совокупности все эти факторы и подняли Севастопольский рынок недвижимости к февралю 2015 года до 70%.

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

Цены на недвижимость в *головах и умах* севастопольцев крутятся пока ещё в долларах США – издержки прошлого. Долларизация цен рынка недвижимости характерна только для Севастополя и Крыма. В связи с этим цены на рынке недвижимости в рублевом исчислении меняются пропорционально изменению курса рубля к доллару США.

Рассмотрим изменение курса рубля к доллару США с психологического барьера для продавцов - Референдума о статусе Крыма и г. Севастополя 16 марта 2014 года по 1 февраля 2015 г. Официальные курсы валют на заданную дату, установлены Центральным банком Российской Федерации.

Изменение официального курса доллара США, %	
март 2014 года	январь 2015 года
36,1986	65,1531
80,0%	

Фактические цены на рынке недвижимости в рублевом исчислении увеличились пропорционально изменению курса рубля к доллару США, то есть на 80%.

Ни для кого не секрет, что в периоды девальвации рубля, замедляется процесс инвестирования в недвижимость до стабилизации национальной валюты. В первую очередь, с вложением своих "кровных" в недвижимость решили повременить те, кто располагал рублёвой денежной массой.

Но на долларизацию цен на рынке недвижимости в Севастополе это никак не повлияло, люди здесь в своем подсознании по-прежнему исчисляют недвижимость в американской валюте.

Большинство покупателей, запланировавших покупку квартир летом, договаривались о ценах в долларом исчислении, но сделки откладывались ввиду не сформированной в этот период системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество. К осени и началу зимы, когда продавцы начали получать регистрационные документы, курс рубля к доллару США начал стремительно падать и у многих покупателей попросту не стало хватать рублёвой массы для покупки, а продавцы продолжали удерживать те же цены в долларом исчислении. В результате многие покупатели стали отказываться от намеченных сделок, а продавцы – откладывать продажи, надеясь не упустить выгоду.

Но не смотря на международную обстановку, экономические санкции, волатильность валюты, замедление темпов роста экономики, сделки все равно осуществляются, некоторый спрос есть, цены на недвижимость не падают.

Итак, первая составляющая роста цен формировалась в результате вхождения Севастополя в состав Российской Федерации (по нашим оценкам до 70%), а вторая – значительного снижения курса российской валюты по отношению к доллару США (около 80%). В итоге общий рост в рублёвом исчислении составляет около 150%.

В конце хотелось бы отметить, что в первой части ценообразующие факторы имеют под собой довольно прочный "фундамент", то во второй - это дом построенный на песке, который может в любой момент разрушиться в виду укрепления национальной валюты. Вот так и получается, что не сегодняшний день "до Новой Москвы докатились".