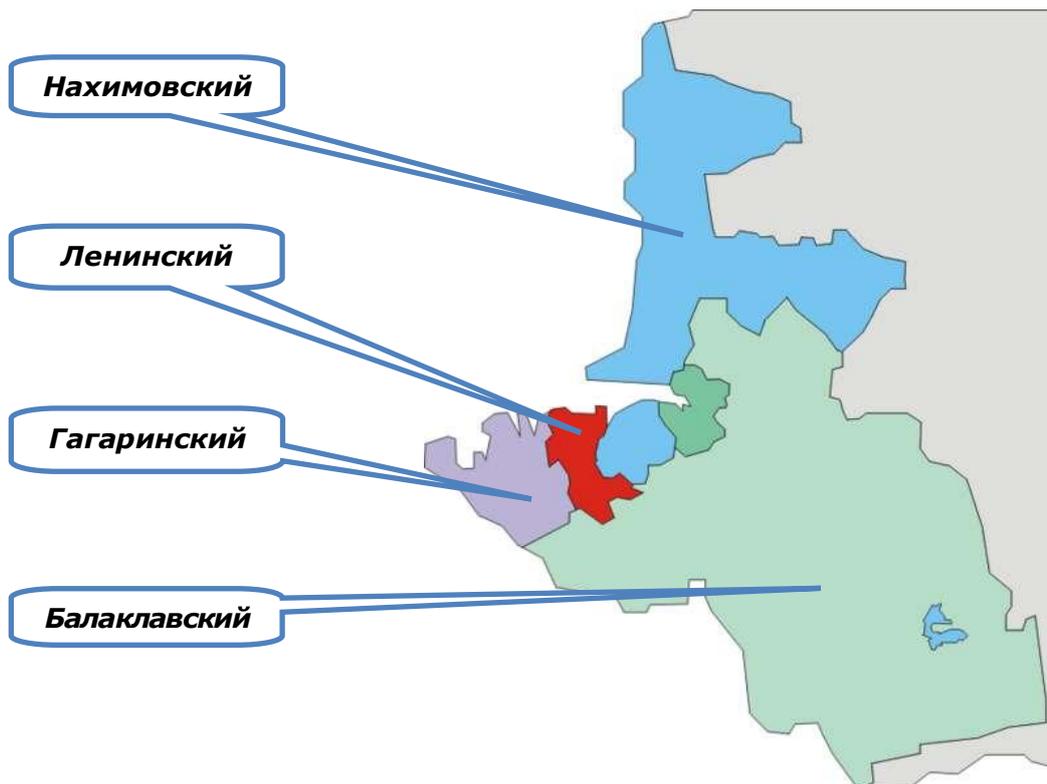


Город федерального значения Севастополь вошел в состав Российской Федерации 21 марта 2014 года с вступлением в действие Федерального Конституционного закона №6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов — Республики Крым и города федерального значения Севастополя».

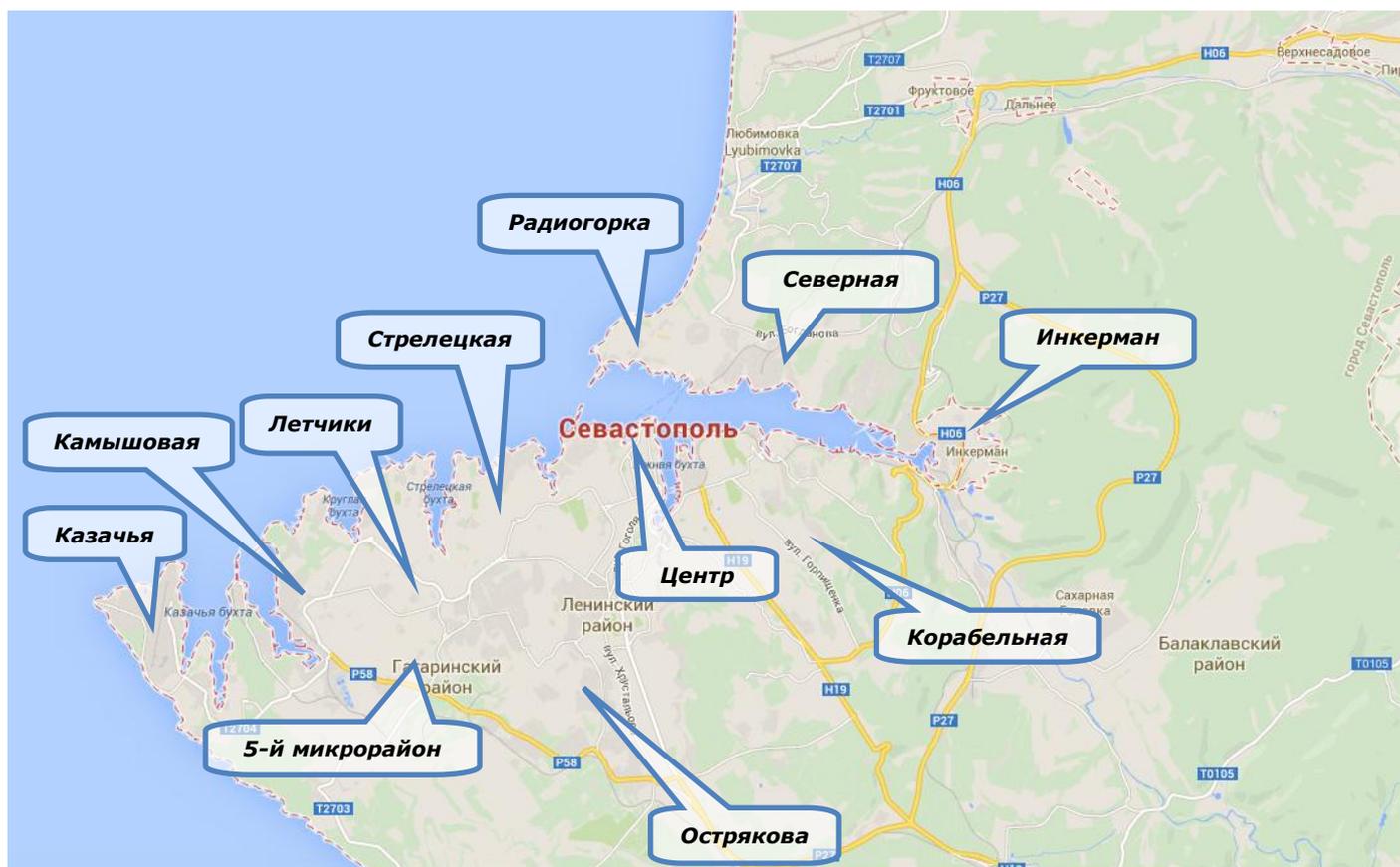
Севастополь находится на юго-западе Крымского полуострова на берегу Черного моря (*Гераклейский полуостров*). Население города составляет 384 тыс человек, однако общая площадь города составляет 1079,6 км², что сопоставимо с площадью Москвы (1091 км²) до ее расширения в 2012 году. Этот факт объясняется тем, что в площадь города также входят: населённый пункт Балаклава, город Инкерман, поселки Кача и Сахарная головка, а также более 35 сельских населённых пунктов, объединенных в 9 муниципальных округов и город Инкерман, находящихся в границах 4 основных административно-территориальных районов города:



Наряду с административно-территориальным делением города существует общепринятое деление на более мелкие районы, название которых обусловлено местными топонимами. Именно на базе этого «топонимического» районирования строится ценообразование на рынке недвижимости, как первичном и вторичном. Все продавцы и покупатели оперируют исключительно данными терминами и жителю материковой части страны, приехавшему в город Севастополь, зачастую трудно сориентироваться в многообразии районов и их расположении, что нередко приводит к манипуляциям недобросовестных риэлторов и операторов рынка (*например утверждающих, что «Ленинский район это центр», хотя корректнее будет сказать, что «центр находится в Ленинском районе», что, как мы понимаем, совсем не одно и то же*).

Целью данной статьи является изучение основных «топонимических» районов города, основных типов жилых домов и проведение на их основе анализа динамики и структуры рынка жилой недвижимости города. Многие обзоры рынка построены на расчете показателей по четырем основным административно-территориальным районам, которые, учитывая сложность территориального деления города, носят очень приблизительный характер (к примеру в Балаклавском районе стоимость 1 кв.м жилой недвижимости может варьироваться в 10 и более раз, т.к. в состав района кроме непосредственно Балаклавы, входит 22 села, 1 поселок, 2 поселения и город Инкерман).

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ СЕГМЕНТИРОВАНИЕ



Основными районами, используемыми жителями города, являются:

- **5-й микрорайон** – расположен в юго-западной части города в Гагаринском районе. Районообразующие улицы – Шевченко, Косарева, Молодых строителей. Основные транспортно-торговые узлы – ТЦ «Novus», Шевченковский рынок, «магазин Европа». Транспортная доступность обеспечена только лишь маршрутными такси, троллейбусная линия отсутствует. Район достаточно молодой, в настоящее время активно застраивается жилыми объектами.
- **Балаклава** – населенный пункт в пределах Балаклавского района. Районообразующие улицы: ул.Новикова, ул.Крестовского, набережная Назукина. До 1957 года имел статус отдельного города. Преобладает малоэтажная застройка. Хотя и расположена на берегу живописной Балаклавской бухты, но в то же время значительно отдалена от центра города. Основные транспортно-торговые узлы – наб.Назукина, «Кадыковка», районная администрация. Транспортное сообщение посредством маршрутных такси и автобусов до 5 км, далее городским транспортом. Застраивается не слишком активно в силу значительной удаленности от города.
- **Инкерман** – город в пределах Балаклавского района. Районообразующие улицы: Симферопольское шоссе, ул.Менжинского, ул.Шевкопляса. Один из наиболее отдаленных от центра города. Обладает наименьшей привлекательностью, слабой транспортной доступностью и слаборазвитой инфраструктурой. Транспортная доступность осуществляется посредством рейдовых пассажирских линий «Графская пристань – Инкерман» или маршрутными такси и автобусами до 5 км, далее городским транспортом. Жилыми объектами не застраивается в силу низкой инвестиционной привлекательности.
- **Казачья** – «бухта Казачья» расположена в западной части города в Гагаринском районе (в районе мыса Херсонес). Районообразующая улица – бухта Казачья. Району присущи низкий уровень развития инфраструктуры, значительная удаленность от центра города и основных градообразующих магистралей. Активно застраивается жилой недвижимостью по заказу Министерства обороны РФ.

- **Камышовая** – «бухта Камышовая» расположена в западной части города в Гагаринском районе. Районообразующие улицы: проспект Героев Сталинграда, улица Героев Бреста, ул.Корчагина. Район непосредственно прилегает к Севастопольскому морскому рыбному порту. Имеет достаточно развитую инфраструктуру, хорошую транспортную доступность – троллейбусы, автобусы и маршрутные такси связывают этот район со всеми районами города. Основные транспортно-торговые узлы – остановка «Почта» (ТЦ «Апельсин»), Сталинградский рынок, бухта Омега. В настоящее время прибрежная часть района активно застраивается жилыми объектами.
- **Корабельная** – «корабельная сторона» расположена в юго-восточной части города в Нахимовском районе. Районообразующие улицы – ул.Героев Севастополя, ул.Генерала Мельника, пр.Победы, ул.Горпищенко, ул.Жидилова. Один из старейших и крупнейших районов города. В его составе выделяют несколько микрорайонов: район вокзалов, проспект Победы, Красная горка, «Горпищенко», «Макарова» и «Жидилова». Преобладает мало- и среднеэтажная застройка. Инфраструктура слабо развита. Имеет хорошую транспортную доступность – троллейбусы, автобусы и маршрутные такси связывают этот район со всеми районами города. Застраивается жильем не слишком активно в силу невысокой инвестиционной привлекательности.
- **Летчики** – расположен в западной части города в Гагаринском районе. Районообразующие улицы – проспект Октябрьской Революции, ул.Юмашева, ул.Фадеева, ул.Колобова, ул.Кесаева. Район по праву считается вторым центром города в силу отлично развитой инфраструктуры, множества торговых центров и высокой плотности населения. Основные транспортно-торговые узлы – ТЦ «Посейдон», ТЦ «Ахтиар», Юмашевский рынок, парк Победы, администрация Гагаринского района. Имеет хорошую транспортную доступность – троллейбусы, автобусы и маршрутные такси связывают этот район со всеми районами города. В настоящее время ведется активная застройка жилыми зданиями в силу высокой инвестиционной привлекательности.
- **Острякова** – расположен в южной части города в Ленинском районе. Районообразующие улицы – пр. Генерала Острякова, ул.Хрусталева, ул.Николая Музыки, ул.Хрюкина. Основные транспортно-торговые узлы – Московский рынок, ул.Хрюкина, ТЦ «Океан», Силаевский рынок, рынок 5-км. Имеет хорошую транспортную доступность – троллейбусы, автобусы и маршрутные такси связывают этот район со всеми районами города. Район непосредственно прилегает центру. В настоящее время наблюдается застройка жилыми зданиями в силу достаточно высокой инвестиционной привлекательности.
- **Радиогорка** – расположен в северной части города в Нахимовском районе. Районообразующие улицы – ул.Симонка, ул.Громова, ул.Михайловская. Транспортная доступность осуществляется посредством рейдовых пассажирских линий «Радиогорка – Артиллерийская бухта». Не застраивается жилыми зданиями в силу невысокой инвестиционной привлекательности и низкой транспортной доступностью.
- **Северная** – расположен в северной части города в Нахимовском районе. Районообразующие улицы – пл.Захарова, ул.Леваневского, ул.Богданова. Основные транспортно-торговые узлы – пл.Захарова, ул.Богданова, р-н кинотеатра «Моряк». Транспортная доступность осуществляется посредством рейдовых пассажирских линий «Графская пристань – Северная сторона» или маршрутными такси и автобусами до 5 км, далее городским транспортом. Застраивается не слишком активно в силу невысокой инвестиционной привлекательности и низкой транспортной доступностью.
- **Стрелецкая** – расположен западнее центра города в Гагаринском районе. Районообразующие улицы – ул. Дмитрия Ульянова, ул.Вакуленчука, проспект Гагарина, по.50-летия СССР, ул.Руднева. Имеет хорошо развитую инфраструктуру, транспортную доступность – троллейбусы, автобусы и маршрутные такси связывают этот район со всеми районами города. Район непосредственно прилегает центру. Основные транспортно-торговые узлы – пл.50-летия СССР, ТЦ «Муссон» пр.Гагарина, ул.Меньшикова. В настоящее время ведется застройка

жилыми зданиями в силу достаточно высокой инвестиционной привлекательности, однако застройка носит точечный характер в силу высокой плотности застройки района.

- **Центр** – расположен в центральной части города в Ленинском районе. Районообразующие улицы – пл.Нахимова, пр.Нахимова, пл.Лазарева, ул.Большая Морская, пл.Ушакова, ул.Ленина, ул.Гоголя. Имеет отлично развитую инфраструктуру, транспортную доступность – троллейбусы, автобусы и маршрутные такси связывают этот район со всеми районами города. В настоящее время ведется застройка жилыми зданиями в силу очень высокой инвестиционной привлекательности, однако застройка носит точечный характер в силу высокой плотности застройки.

В настоящее время многие продавцы спекулируют понятием «центр», руководствуясь конъюнктурными соображениями, растягивая границы центра вплоть до границ Ленинского района. Следует внести ясность по этому поводу – центр города (исторический центр, «ядро центра») образован так называемым «центральным кольцом», состоящим из трех площадей (Ушакова, Лазарева и Нахимова) и трех улиц (Нахимова, Большая Морская и Ленина), которые опоясывают центральный холм. Кроме того, к данной части относятся улицы, прилегающие к городскому кольцу – Генерала Петрова, ул.Адмирала Октябрьского, часть ул.Гоголя, Новороссийская, Очаковцев, Шмидта, Одесская, Маяковского, Сенявина, Пушкина, Лермонтова и пр. Все остальные улицы, не входящие в ядро центра также относятся к «центру», но значительно уступают им в инвестиционной привлекательности – ул.Толстого, пл.Восставших, р-н Матюшенко, ул.Кожанова, ул.Степаненко, начало ул.Музыки, ул.Гоголя и пр.



ТИПЫ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Кроме вышеназванных районов города существует также специфика местного строительства, особенности архитектуры и сформировавшиеся в этой области жаргонизмы. Следует отметить, что Севастополь находится в сейсмоопасной зоне, жилые здания строятся в соответствии с требованиями, предъявляемыми к 8-ми балльной сейсмостойкости.

Основными типами жилых зданий являются следующие:

1. «Старый фонд» (СФ) – здания построенные до Великой Отечественной Войны, уцелевшие во время или восстановленные после ее окончания – данный тип недвижимости достаточно редко встречается, т.к. во время войны весь город Севастополь был практически полностью разрушен (уцелело лишь несколько зданий). Характеризуются низкой этажностью – до 2 этажей, бутовым фундаментом, бутовыми или известняковыми несущими стенами, деревянными перекрытиями.

Минусы – высокая степень физической изношенности; низкая жесткость фундаментов и, как следствие, деформация их с появлением усадочных трещин на стенах; нетипичность планировок квартир (вход в квартиру может быть через кухню, в углу которой к тому же расположена ванна, а вход в туалет осуществляется с лестничной клетки), что обусловлено восстановительными работами после войны, а также делением квартир большего размера на более мелкие.

Плюсы – как правило, хорошее месторасположение – Центральный холм, улицы прилегающие к городскому кольцу.

2. «Сталинка» (СТ) – здания, построенные после Великой Отечественной Войны (1945-1956 гг.). Данному периоду соответствует самая массовая застройка центральной (исторической части) города. Здания характеризуются относительно высоким качеством строительства, выразительными архитектурными решениями и привлекательным месторасположением. Этажность – 2-3 (реже 4) этажа. Фундаменты – бутобетонные (в более поздних – железобетонные); стены – несущие из мелких блоков известняка («ракушечник») толщиной до 1 м, что обеспечивает комфортную температуру в любое время года; перекрытия – мелкие блоки известняка по металлическим балкам (в более поздних – железобетонные); высота потолков 3,2..3,5 метров (реже до 4 м).

Минусы – высокий физический износ, что однако компенсируется первоначальным высоким качеством строительства; малая площадь кухни.

Плюсы – небольшая этажность, высокие потолки, относительно большие площади квартир (1-комнатные до 50 кв.м, 2-комнатные до 50-70 кв.м, 3-комнатные 70-90 кв.м); стены из ракушечника.

3. «Хрущевка» (ХР) – здания постройки середины 50-х – середины 60-х годов с началом программы массового жилищного строительства. Здания характеризуются невысоким качеством строительства и отделки, невыразительной типовой архитектурой, наличием смежных комнат и высокой степенью изношенности. Этажность 4-5 этажей. Фундаменты – ленточные из сборного железобетона; стены – несущие из крупных блоков известняка («инкерманский камень»); перекрытия – сборный железобетон (круглопустотные плиты); высота потолков 2,45..2,7 метра.

Минусы – высокий физический износ; малая площадь квартир (1-комнатные – 30..32 кв.м, 2-комнатные 35..40 кв.м, 3-комнатные 45..55 кв.м); отсутствие лифтов; невысокое качество строительства.

Плюсы – стены из природного камня, невысокая цена.

4. «Брежневка» (БР) – здания постройки середины 60-х – середины 70-х годов, по сути являются «хрущевками» с незначительными отличиями, но рынок их разделяет. Здания характеризуются невысоким качеством строительства и отделки, невыразительной типовой

архитектурой и высокой степенью изношенности. Этажность - 5 этажей. Фундаменты – ленточные из сборного железобетона; стены – несущие из крупных блоков известняка («инкерманский камень»); перекрытия – сборный железобетон (круглопустотные плиты); высота потолков 2,6..2,7 метра. В сравнении с предыдущим типом здания были несколько улучшены характеристики в части незначительного увеличения общей площади, площади кухни, высоты потолков и размера балконов.

Минусы – высокий физический износ; малая площадь квартир (1-комнатные – 30..32 кв.м, 2 комнатные 35..45 кв.м, 3-комнатные 45..65 кв.м); отсутствие лифтов; невысокое качество строительства.

Плюсы – стены из природного камня, невысокая цена.

5. «Улучшенная планировка» (УЛ, «улучшенка», иногда «чешка¹») – жилые здания постройки середины 70-х-90-х годов (некоторые проекты данного типа строятся до сих пор). Следует отметить, что квартиры «улучшенной планировки» на рынке города Севастополя (не присуще остальным крымским городам) существуют двух различных типов:

5.1. «панель». Этажность – 9-10 (иногда 12) этажей. Фундаменты – из сборного железобетона; стены – сборные железобетонные панели; перекрытия – сборный железобетон; высота потолков 2,5..2,6 метра. Здания характеризуются увеличенными площадями квартир и кухонь, наличием лоджий (реже балконов), отдельными комнатами, наличием лифта и мусоропровода.

Минусы – стены из железобетонных панелей без утепления и отделки, низкие потолки.

Плюсы – относительно большие площади квартир (1-комнатные до 45 кв.м, 2 комнатные до 45-65 кв.м, 3-комнатные 70-80 кв.м); отдельные комнаты; среднего размера кухни (8-10 кв.м); наличие лоджий в каждой квартире.

5.2. «чешка». Этажность – 5 этажей. Фундаменты – из сборного железобетона; стены – крупные блоки известняка; перекрытия – сборный железобетон; высота потолков 2,7..2,75 метра. Здания характеризуются увеличенными площадями квартир и кухонь, наличием лоджий и балконов, отдельными комнатами, наличием мусоропровода. Данный тип сочетает в себе преимущества улучшенной планировки и стен из природного камня.

Минусы – коммуникации на грани изношенности, отсутствие лифтов;

Плюсы – относительно большие площади квартир (1-комнатные до 45 кв.м, 2 комнатные до 45-65 кв.м, 3-комнатные 70-80 кв.м); отдельные комнаты; среднего размера кухни (8-10 кв.м); наличие лоджий или балконов в каждой квартире.

6. «Малосемейки» (МС, МГ и МК) – малосемейные квартиры являются жилыми помещениями малой площади, предназначенные для одиноких людей. Основными особенностями являются малая жилая площадь – 12-15 кв.м, малая площадь совмещенного санузла, коридорный тип планировки. Несмотря на это, в данных квартирах отдельная кухня, имеется прихожая, в отличие от «гостинок», распространенных в других городах (в Севастополе «гостинки» отсутствуют). Здания могут являться как отдельностоящими, так и являться частью большого жилого дома улучшенного типа. Существуют двух основных типов:

6.1. «Галерейного типа» (МК) – вход в квартиры осуществляется с открытой галереи, связанной с лестничной клеткой, т.е. фактически «с улицы». Этажность – 9-10 этажей. Фундаменты – из сборного железобетона; стены – сборные железобетонные панели; перекрытия – сборный железобетон; высота потолков 2,5..2,6 метра. Здания характеризуются наличием лоджий (реже балконов), наличием лифта и мусоропровода.

¹ если 5 этажей

Минусы – стены из железобетонных панелей без утепления и отделки, низкие потолки, окна кухни выходят на открытую галерею, по которой ходят люди.

Плюсы – несмотря на малую площадь, имеется прихожая со стенным шкафом, совмещенный санузел, кухня, и лоджия. Если квартира крайняя на этаже имеется возможность застекления и отгораживания части галереи.

6.2. Коридорного типа (МК) - вход в квартиры осуществляется из коридора, связанного с лестничной клеткой. Этажность – 5 этажей. Фундаменты – из сборного железобетона; стены – крупные блоки известняка; перекрытия – сборный железобетон; высота потолков 2,7..2,75 метра. Здания характеризуются увеличенными площадями лоджий и балконов, наличием мусоропровода.

Минусы – коммуникации на грани изношенности, отсутствие лифтов;

Плюсы – относительно большая площадь лоджии, имеется возможность обустройства дополнительной комнаты.

7. «Элит» (ЭЛ) – данным термином как правило характеризуют здания современных проектов с большими площадями квартир и улучшенными характеристиками. Этажность 5 или 10-11 этажей. Имеют в своей основе монолитно-каркасную технологию с заполнением газобетоном или ракушечником.

Теперь, зная основные ценообразующие факторы, можно проанализировать рынок жилой недвижимости города по состоянию на начало осени 2014 года и динамику с момента вступления в состав Российской Федерации.

АНАЛИЗ ЦЕНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА

В марте 2014 с вступлением в состав Российской Федерации и обретением статуса города федерального значения жилая недвижимость города приобрела дополнительную привлекательность для покупателя материковой части и, как следствие, цены предложения начали активный рост при довольно низком объеме предложения и сниженной ликвидности множества объектов. Несмотря на сложности с переоформлением прав собственности на недвижимое имущество, фактическое отсутствие нормативно-правовой базы, покупатели и продавцы изыскивали возможность провести сделки купли-продажи, переуступки пая или членства кооперативе.

Начиная с апреля месяца наблюдался повышенный спекулятивный спрос на объекты недвижимого имущества, объекты приобретались с целью дальнейшей перепродажи. В итоге к концу летнего сезона средние цены предложения на жилую недвижимость выросли на 51,8% от февральских цен. Интересно будет отметить, что до марта 2014 года с осени 2008 года на рынке недвижимости наблюдался нисходящий тренд. Динамику средних цен предложения жилой недвижимости характеризует график №1, на котором отчетливо виден позитивный настрой частного инвестора.

На диаграмме №1 можно увидеть разброс значений цен предложения по г.Севастополю:

- максимальное значение в 5333 доллара США² за 1 кв.метр. зафиксировано за двухкомнатную квартиру типа «сталинка», расположенную по ул.Кожанова в центре г.Севастополя;
- среднее значение цен предложения жилой недвижимости по городу в целом зафиксировано на уровне 1638 долл.США;

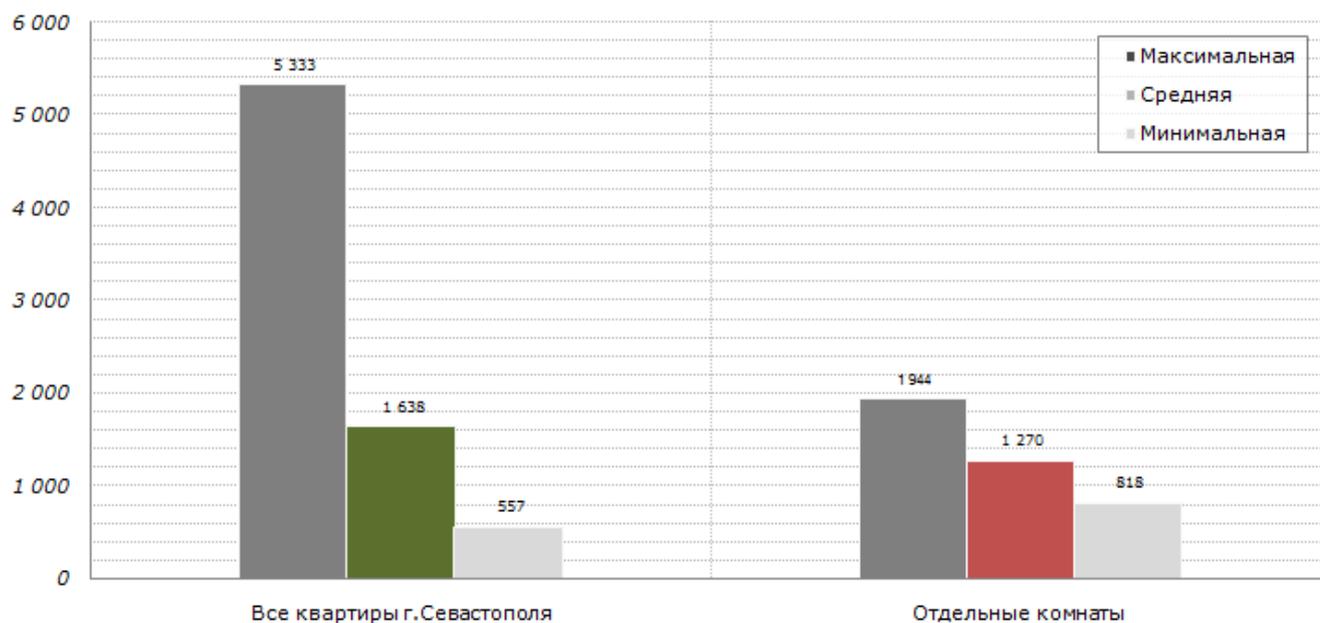
² Необходимо отметить, что рынок недвижимости Крыма и Севастополя номинирован в долларах США (наследие украинского прошлого) и операторы рынка оперируют ценами только в американской валюте

- минимальная цена предложения 1 кв.м жилья составила 557 долларов США за 6-комнатную квартиру, общей площадью 140 в районе кинотеатра «Моряк» на Северной стороне Нахимовского района города.

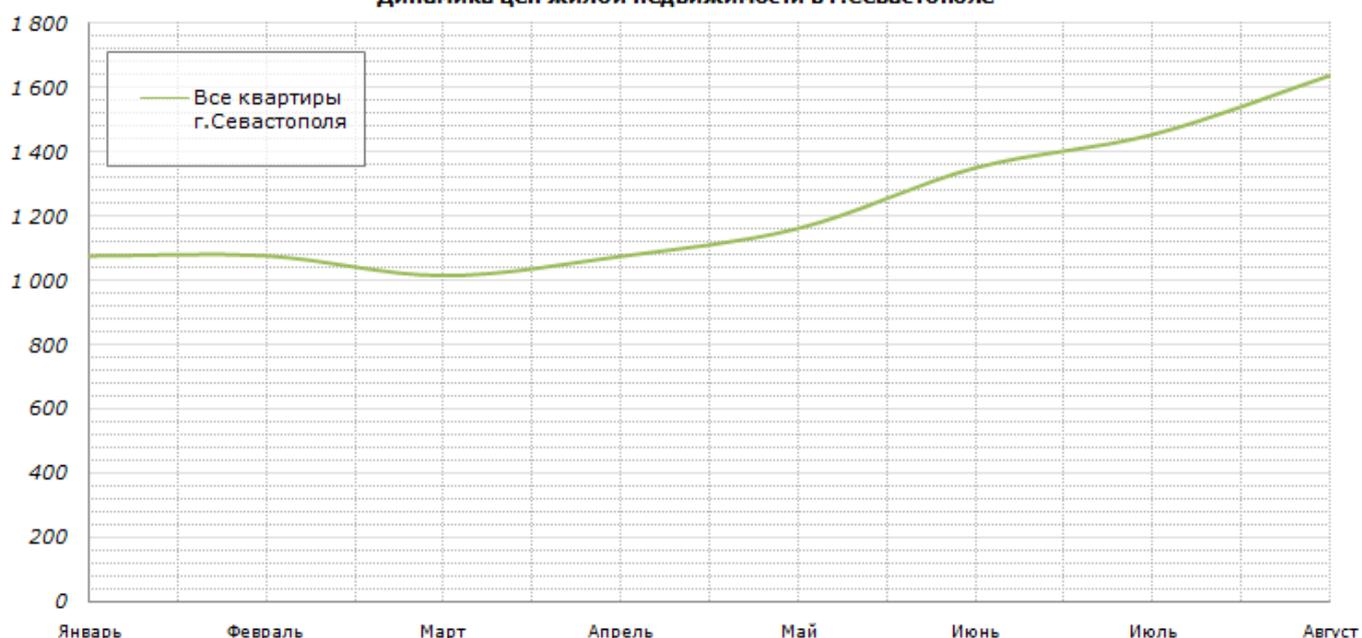
Таблица 1 - Цена предложения 1 м.кв. жилой недвижимости в Севастополе

Условие	Количество предложений			Объем рынка			Цена за 1 м.кв., USD				
	Штук	Δ, шт	Δ, %	USD	Δ, \$	Δ, %	Макс	Средняя	Δ, \$	Δ, %	Мин
● Все квартиры г.Севастополя	842	59	7,5%	89 661 770	8120165	10,0%	5 333	1 638	71,3	4,5%	557
● Отдельные комнаты	35	-3	-7,9%	7 000 000	-61900	-8,1%	1 944	1 270	25	2,0%	818

Цена предложения жилой недвижимости в г.Севастополе



Динамика цен жилой недвижимости в г.Севастополе



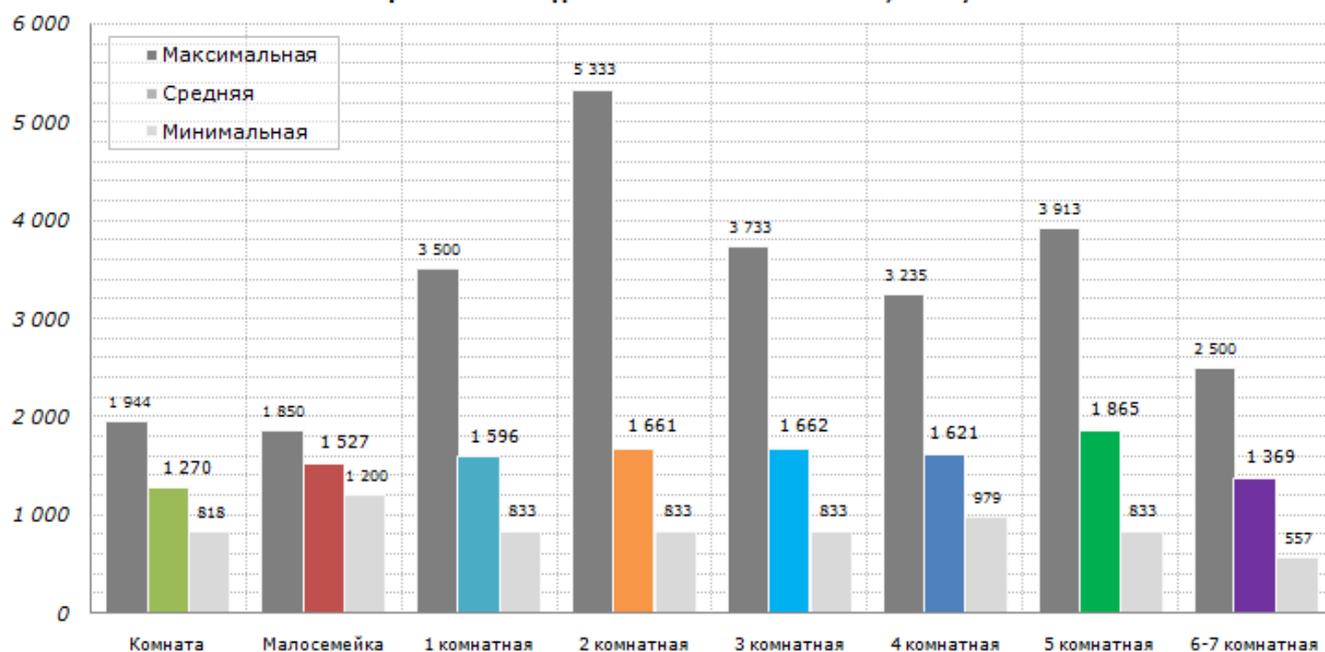
В таблице №2 можно проследить общий объем рынка, динамику цен предложения пообъектно и в расчете на 1 кв.м общей площади по основным видам жилой недвижимости в зависимости от количества комнат.

Таблица 2- Средняя цена 1 м.кв. в Севастополе в зависимости от количества комнат

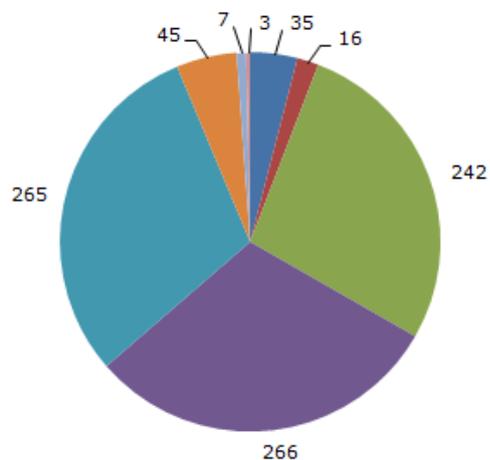
Условие	Количество предложений			Объем рынка			Цена за 1 м.кв., USD				
	Штук	Δ, шт	Δ, %	USD	Δ, \$	Δ, %	Макс	Средняя	Δ, \$	Δ, %	Мин
● Комната	35	-3	-7,9%	700 000	-61800	-6,1%	1 944	1 270	25	2,0%	818
● Малосемейка	16	-1	2,5%	739 000	-11800	-1,9%	1 850	1 527	99	6,9%	1 200
● 1 комнатная	242	44	22,2%	15 480 030	2357860	19,9%	3 500	1 596	27	1,7%	833
● 2 комнатная	266	11	4,2%	25 410 150	2059620	8,2%	5 333	1 661	100	6,4%	833
● 3 комнатная	265	-3	-1,1%	37 495 790	1122165	3,0%	3 733	1 662	62	3,2%	833
● 4 комнатная	45	6	15,4%	8 577 000	1927000	29,0%	3 235	1 621	87	5,6%	979
● 5 комнатная	7	1	16,7%	1 881 800	277000	25,1%	3 913	1 865	99	5,0%	833
● 6-7 комнатная	3	2	200,0%	78 000	78000	*200,0%	2 500	1 369	-1121	-45,2%	557

На диаграмме №2.1 проиллюстрированы минимальные, максимальные и средние цены предложения по видам жилой недвижимости в зависимости от количества комнат. Сегментация объема предложения в зависимости от количества комнат приведена в диаграммах 2.2 и 2.3.

2.1 Цена жилой недвижимости в г.Севастополе, м.кв. / USD

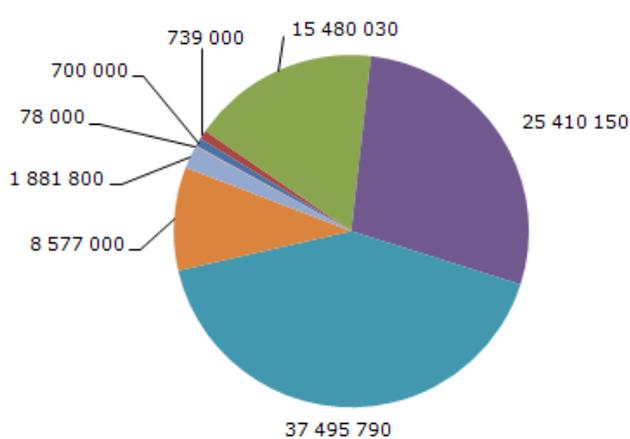


2.2 Структура рынка по количеству предложений



■ Комната ■ Малосемейка ■ 1 комнатная
■ 2 комнатная ■ 3 комнатная ■ 4 комнатная
■ 5 комнатная ■ 6-7 комнатная

2.3 Структура рынка в денежном выражении



■ Комната ■ Малосемейка ■ 1 комнатная
■ 2 комнатная ■ 3 комнатная ■ 4 комнатная
■ 5 комнатная ■ 6-7 комнатная

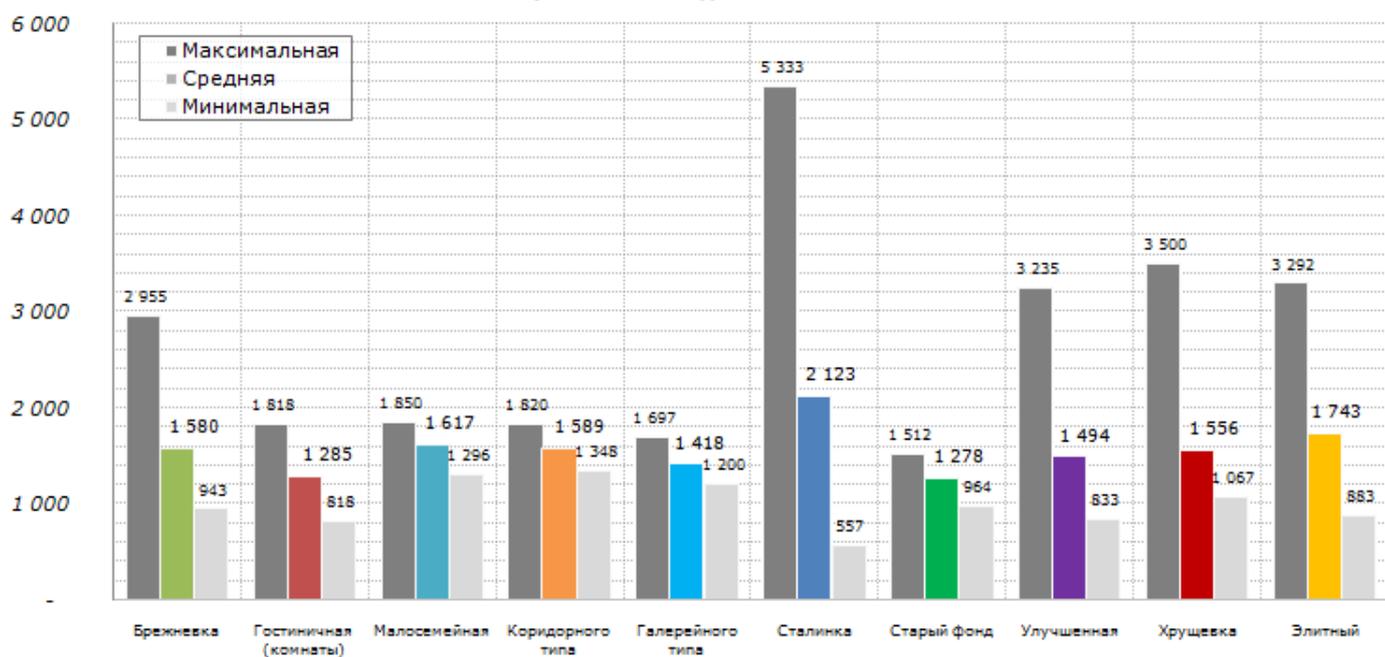
В таблице №3 можно проследить общий объем рынка, динамику цен предложения пообъектно и в расчете на 1 кв.м общей площади по основным типам жилых зданий (см. Типы жилых зданий).

Таблица 3 - Средняя цена 1 м.кв. в Севастополе в зависимости от типа здания

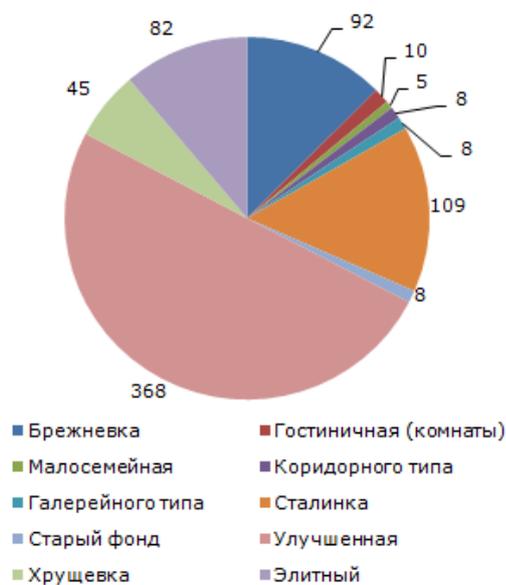
Условие	Количество предложений			Объем рынка			Цена за 1 м.кв., USD				
	Штук	Δ, шт	Δ, %	USD	Δ, \$	Δ, %	Макс	Средняя	Δ, \$	Δ, %	Мин
● Брежневка	92	13	16,5%	6 845 000	1466000	27,3%	2 955	1 580	179	12,8%	943
● Гостиничная (комнаты)	10	1	11,1%	185 500	33500	21,0%	1 818	1 285	204	18,9%	818
● Малосемейная	5	3	150,0%	221 000	132000	148,3%	1 850	1 617	-62	-2,7%	1 296
● Коридорного типа	8	0	0,0%	337 000	-2800	-0,7%	1 820	1 589	85	5,8%	1 348
● Галерейного типа	8	0	0,0%	418 000	29000	10,3%	1 697	1 418	95	7,3%	1 200
● Сталинка	109	15	18,0%	15 479 500	2117500	15,8%	5 333	2 123	91	4,5%	557
● Старый фонд	8	3	60,0%	427 000	137000	47,3%	1 512	1 278	100	8,5%	964
● Улучшенная	368	6	1,7%	36 473 770	1541325	4,4%	3 235	1 494	32	2,2%	833
● Хрущевка	45	9	25,0%	2 933 500	617500	26,7%	3 500	1 556	81	5,6%	1 067
● Элитный	82	6	7,8%	13 031 400	1563550	12,8%	3 292	1 743	44	2,8%	883

На диаграмме №3.1 проиллюстрированы минимальные, максимальные и средние цены предложения по основным типам жилых зданий. Сегментация объема предложения основным типам жилых зданий приведена в диаграммах 3.2 и 3.3.

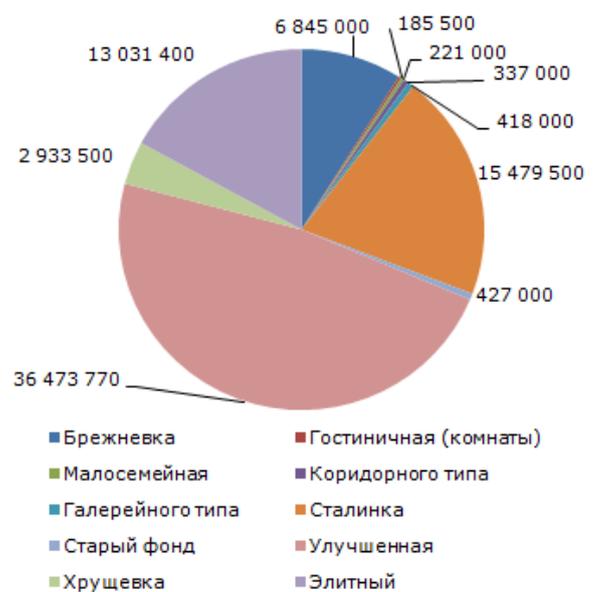
3.1 - Цена жилой недвижимости в г.Севастополе



3.1 Структура рынка по количеству предложений



3.3 Структура рынка в денежном выражении



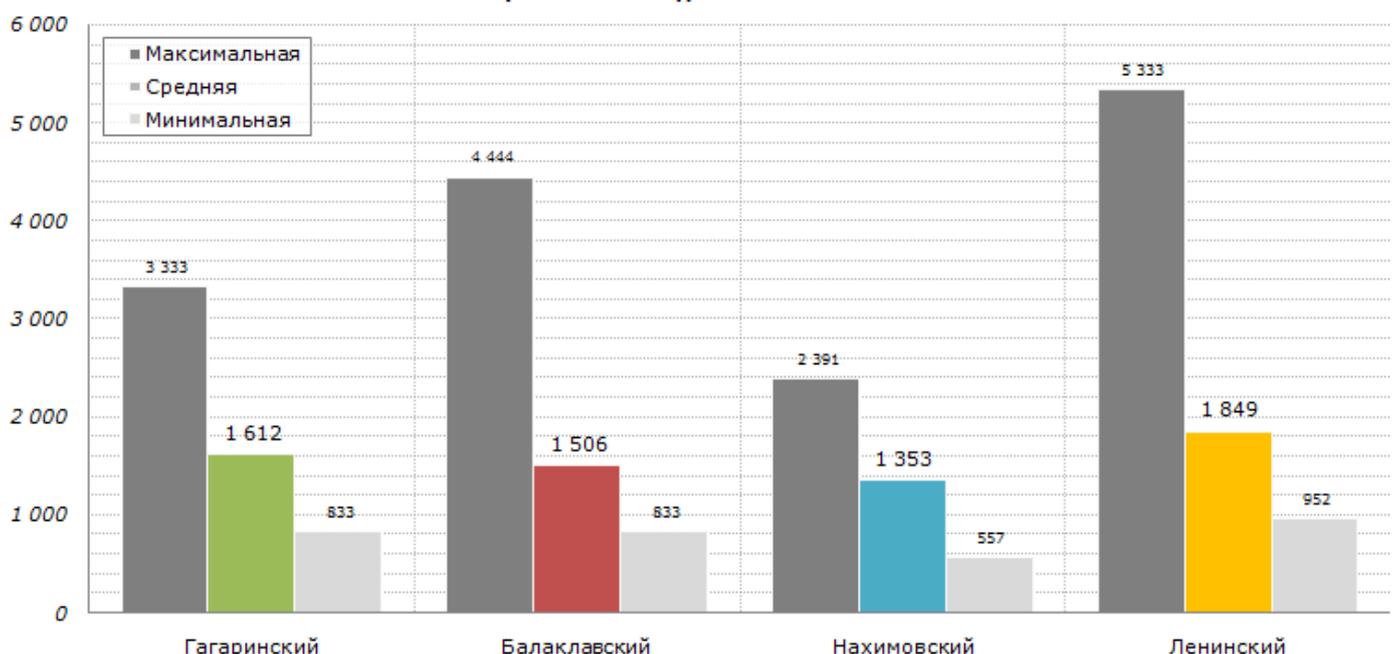
В таблице №4 можно проследить общий объем рынка, динамику цен предложения пообъектно и в расчете на 1 кв.м общей площади по основным административно-территориальным районам города.

Таблица 4 - Средняя цена 1 м.кв. в Севастополе в зависимости от района города

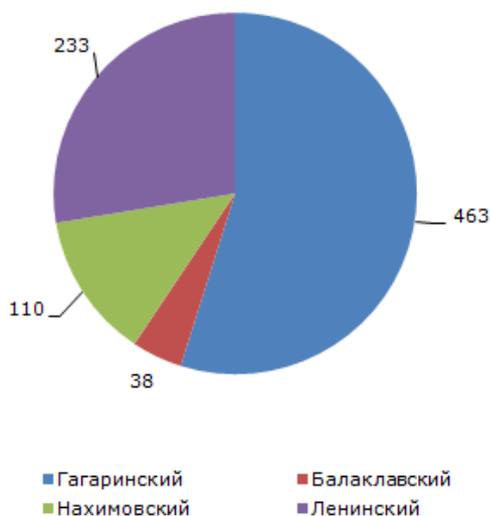
Условие	Количество предложений			Объем рынка			Цена за 1 м.кв., USD				
	Штук	Δ, шт	Δ, %	USD	Δ, \$	Δ, %	Макс	Средняя	Δ, \$	Δ, %	Мин
Гагаринский	463	23	7,4%	51 653 080	4926820	10,9%	3 333	1 612	54	3,5%	833
Балаклавский	38	2	5,3%	2 948 600	225000	8,3%	4 444	1 506	110	7,3%	833
Нахимовский	110	13	13,4%	8 178 250	943250	11,5%	2 391	1 353	92	7,4%	557
Ленинский	233	13	5,4%	27 676 840	2226055	8,2%	5 333	1 849	97	5,3%	952

На диаграмме №4.1 проиллюстрированы минимальные, максимальные и средние цены предложения по основным административно-территориальным районам города. Сегментация объема предложения основным типам жилых зданий приведена в диаграммах 4.2 и 4.3.

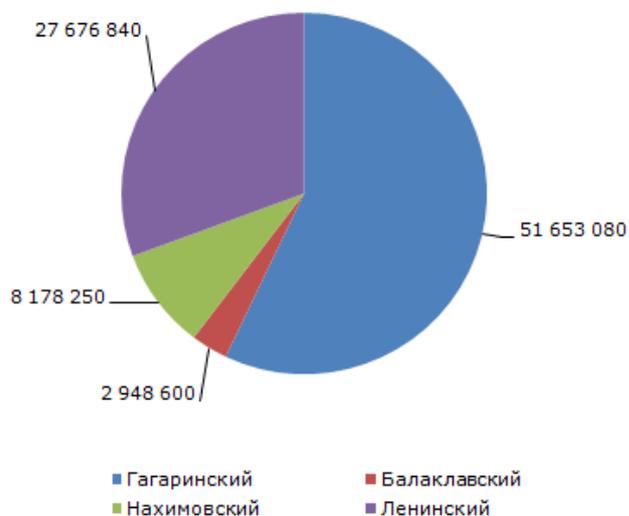
4.1 Цена жилой недвижимости в г.Севастополе



4.2 Структура рынка по количеству предложений



4.3 Структура рынка в денежном выражении

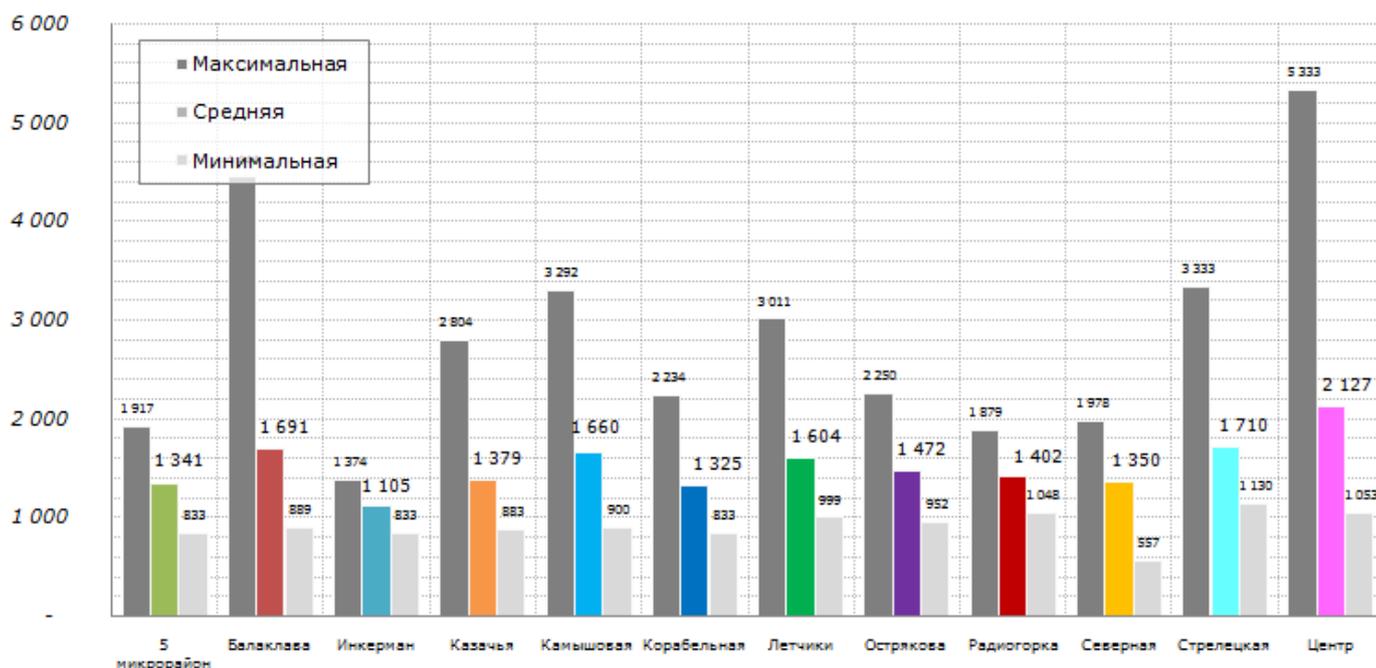


В таблице №5 можно проследить общий объем рынка, динамику цен предложения пообъектно и в расчете на 1 кв.м общей площади в зависимости от района расположения (топонимического).

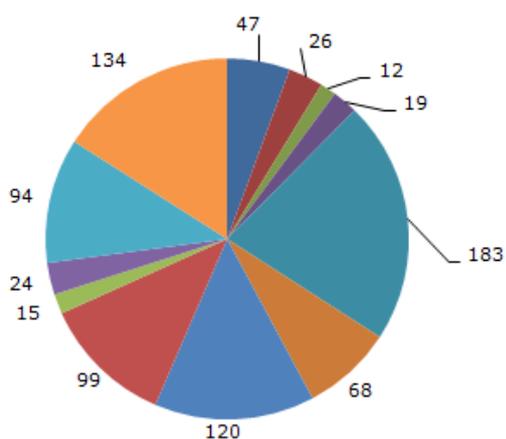
Условие	Количество предложений			Объем рынка			Цена за 1 м.кв., USD				
	Штук	Δ, шт	Δ, %	USD	Δ, \$	Δ, %	Макс	Средняя	Δ, \$	Δ, %	Мин
5 микрорайон	47	-1	-2.1%	4 099 680	194000	5.4%	1 917	1 341	55	4.2%	833
Балаклава	26	5	23.8%	2 232 000	259000	13.1%	4 444	1 691	7	0.4%	889
Инкерман	12	-3	-14.3%	716 600	-24000	-4.5%	1 374	1 105	145	14.0%	833
Казачья	19	-1	-5.0%	1 458 050	16950	1.2%	2 804	1 379	-21	-2.2%	883
Камышовая	183	13	7.6%	22 063 900	2402980	12.2%	3 292	1 660	49	3.0%	900
Корабельная	68	1	1.5%	5 322 900	128800	2.6%	2 234	1 325	98	8.0%	833
Летчики	120	5	4.3%	12 752 450	104870	0.9%	3 011	1 604	25	1.6%	999
Остриякова	99	-4	-4.2%	8 731 990	89080	0.9%	2 250	1 472	89	6.0%	952
Радиогорка	15	-4	-26.4%	1 215 600	264000	27.7%	1 879	1 402	114	8.9%	1 048
Северная	24	8	33.0%	1 432 000	-434000	-30.1%	1 978	1 350	-18	-1.3%	557
Стрелецкая	94	16	20.5%	11 279 000	1225950	12.2%	3 333	1 710	85	5.9%	1 130
Центр	134	8	6.2%	18 944 850	1645285	8.5%	5 333	2 127	112	5.6%	1 053

На диаграмме №5.1 проиллюстрированы минимальные, максимальные и средние цены предложения по основным топонимическим районам расположения. Сегментация объема предложения по районам расположения приведена в диаграммах 5.2 и 5.3.

5.1 Цена жилой недвижимости в г.Севастополе

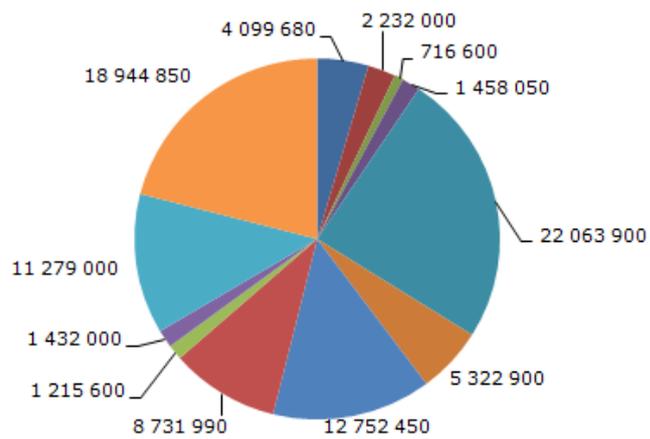


5.2 Структура рынка по количеству предложений



- 5 микрорайон
- Балаклава
- Инкерман
- Казачья
- Камышовая
- Корабельная
- Летчики
- Острякова
- Радиогорка
- Северная
- Стрелецкая
- Центр

5.3 Структура рынка в денежном выражении



- 5 микрорайон
- Балаклава
- Инкерман
- Казачья
- Камышовая
- Корабельная
- Летчики
- Острякова
- Радиогорка
- Северная
- Стрелецкая
- Центр

Трубчиков А.П.

Трубчиков К.П.