

Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Севастополя (гостиницы и апартаменты, офисы, торговые площади, производство-склад). Июнь-сентябрь 2014 г.

Данный анализ выполнен в результате исследования сектора коммерческой недвижимости (гостиницы и апартаменты, офисы, торговые площади, производство-склад) 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 сотни объектов рассматриваемого типа, географического расположения, очищенные от случайных величин, выбивающихся за рамки рынка в условиях допустимой вариативности выборки.

В качестве аналитических индикаторов используются максимальные, минимальные и средние значения по рассматриваемым выборкам, выраженные в долл.США/кв.м. Для характеристики динамики изменения рассчитываются отношения величин, выраженные в процентах. Результаты представлены в виде таблиц, графиков и диаграмм с комментариями и пояснениями.

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

Сопоставление для офисов и торговых площадей выполнялось в 6 микрорайонах города: Камышовая, Корабельная, Летчики, Острякова, Стрелецкая, Центр.

Отдельная выборка по таким классификаторам как бар, кафе, банк, салон, и т. п. не проводилась ввиду отсутствия необходимого количества информации и невозможности выполнения условий допустимой вариативности выборки.

Влияние такого важного фактора, как техническое состояние "выпадает" из поля зрения по причине ограниченности таковой информации на рынке и технической сложности её полноценного аналитического учёта.

Местоположение – это один из важнейших ценообразующих факторов, определяющих стоимость объекта недвижимого имущества. Именно местоположение изначально определяет степень коммерческой привлекательности объекта недвижимости в г. Севастополе.

### **Гостиницы и апартаменты**

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

В текущем месяце средняя стоимость рекреационной недвижимости на рынке г. Севастополя составила 1 747 долл.США/кв.м.

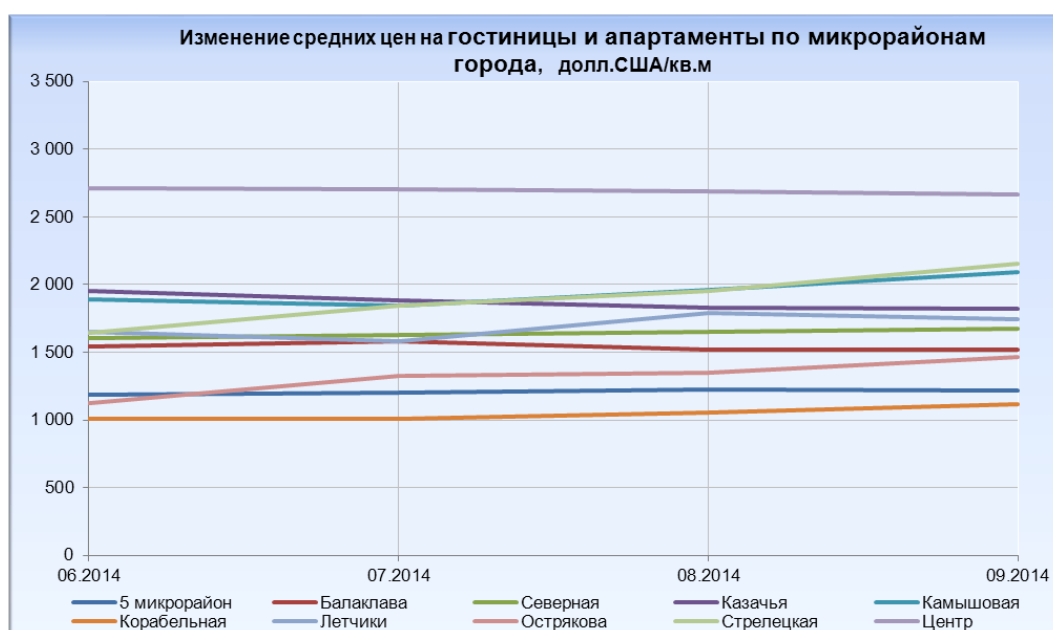
Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре 2 664 долл.США/кв.м.

Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Корабельной 1 118 долл.США/кв.м с тенденцией роста 5,7%.

В целом по городу наблюдается тенденция роста цен за текущий месяц на 2,9%.

<b>Изменение средних цен на гостиницы и апартаменты 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>
5 микрорайон	1 187	1 204	1 223	1 214
Балаклава	1 542	1 584	1 520	1 521
Северная	1 601	1 625	1 654	1 672
Казачья	1 952	1 884	1 825	1 824
Камышовая	1 887	1 845	1 958	2 096
Корабельная	1 005	1 007	1 058	1 118
Летчики	1 654	1 584	1 789	1 745
Острякова	1 125	1 324	1 345	1 462
Стрелецкая	1 640	1 845	1 952	2 154
Центр	2 708	2 701	2 687	2 664
<b>Среднее</b>	<b>1 630</b>	<b>1 660</b>	<b>1 701</b>	<b>1 747</b>

<b>Динамика изменения средних цен на гостиницы и апартаменты 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>
5 микрорайон	-	1,4	1,6	-0,7
Балаклава	-	2,7	-4,0	0,1
Северная	-	1,5	1,8	1,1
Казачья	-	-3,5	-3,1	0,0
Камышовая	-	-2,2	6,1	7,0
Корабельная	-	0,2	5,1	5,7
Летчики	-	-4,2	12,9	-2,5
Острякова	-	17,7	1,6	8,7
Стрелецкая	-	12,5	5,8	10,3
Центр	-	-0,3	-0,5	-0,9
<b>Среднее</b>	<b>-</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>	<b>2,9</b>



### **Офисная недвижимость**

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

В текущем месяце средняя стоимость офисной недвижимости на рынке г. Севастополя составила 1 257 долл.США/кв.м.

Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре 2 056 долл.США/кв.м с незначительной тенденцией роста 1,1%.

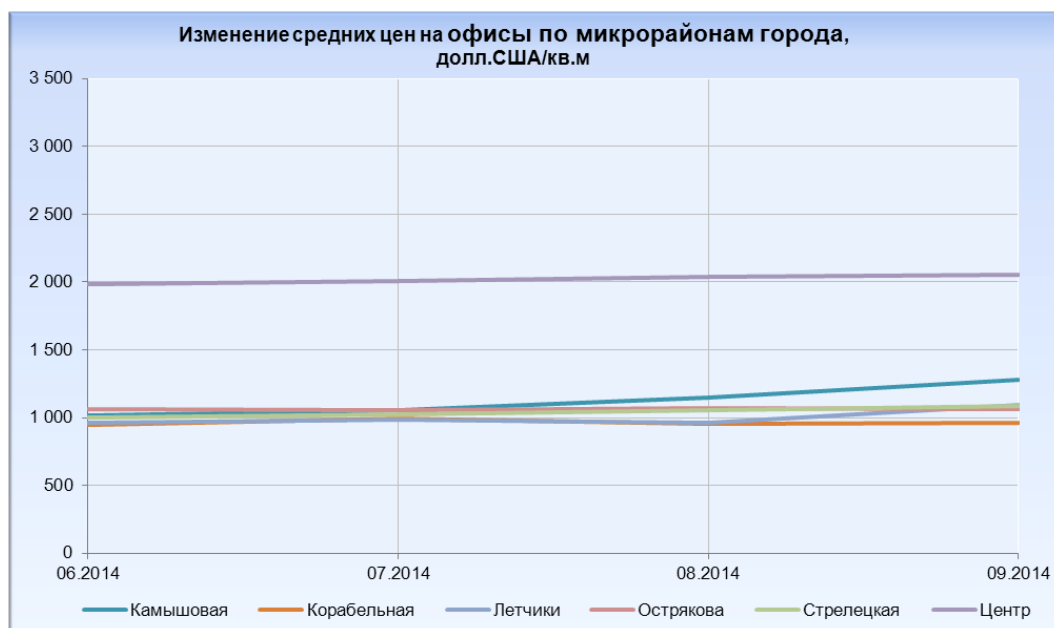
Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Корабельной 964 долл.США/кв.м с незначительной тенденцией роста 1,3%.

По основным спальным районам Летчики, Острякова, Стрелецкая установился примерно одинаковый уровень цен, немного ниже среднего по городу.

В целом по городу наблюдается тенденция роста цен за текущий месяц на 5,0%.

Изменение средних цен на офисы микрорайонов города, долл. США/кв. м				
Микрорайоны города	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014
Камышовая	1 012	1 058	1 145	1 281
Корабельная	948	989	952	964
Летчики	965	987	964	1 096
Острякова	1 062	1 054	1 068	1 060
Стрелецкая	1 004	1 024	1 058	1 085
Центр	1 987	2 007	2 034	2 056
<b>Среднее</b>	<b>1163</b>	<b>1187</b>	<b>1204</b>	<b>1 257</b>

Динамика изменения средних цен на офисы микрорайонов города, % от предыдущего периода				
Микрорайоны города	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014
Камышовая	-	4,5	8,2	11,9
Корабельная	-	4,3	-3,7	1,3
Летчики	-	2,3	-2,3	13,6
Острякова	-	-0,8	1,3	-0,7
Стрелецкая	-	2,0	3,3	2,6
Центр	-	1,0	1,3	1,1
<b>Среднее</b>	<b>-</b>	<b>2,2</b>	<b>1,4</b>	<b>5,0</b>



### Торговая недвижимость

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

В текущем месяце средняя стоимость торговой недвижимости на рынке г. Севастополя составила 2 052 долл.США/кв.м.

Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре 3 354 долл.США/кв.м с тенденцией роста 12,3%.

Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Корабельной 1 178 долл.США/кв.м с тенденцией роста 6,5%.

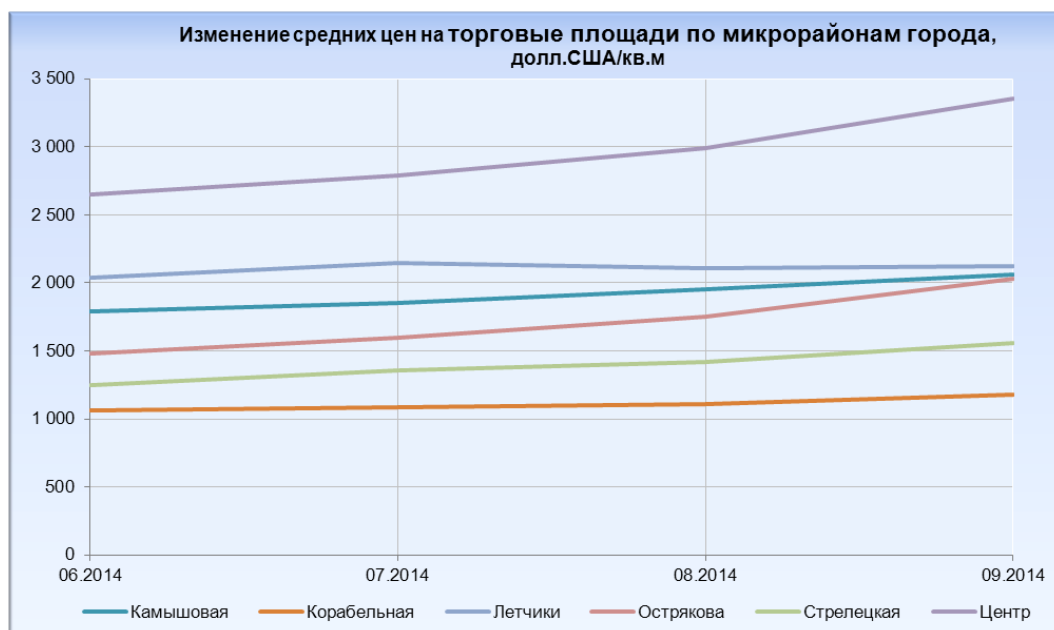
По основным спальным районам Летчики, Острякова, Камышовая установился примерно одинаковый уровень цен, близкий к среднему по городу. По району Стрелецкая установился уровень цен ниже среднего по городу.

В текущем месяце высокую динамику роста цен показали районы Острякова и Центр.

В целом по городу наблюдается тенденция роста цен за текущий месяц на 8,5%.

<b>Изменение средних цен на торговые площади 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>
Камышовая	1 789	1 854	1 954	2 064
Корабельная	1 066	1 087	1 106	1 178
Летчики	2 041	2 145	2 105	2 126
Острякова	1 479	1 598	1 752	2 032
Стрелецкая	1 245	1 354	1 421	1 557
Центр	2 653	2 789	2 987	3 354
<b>Среднее</b>	<b>1 712</b>	<b>1 805</b>	<b>1 888</b>	<b>2 052</b>

<b>Динамика изменения средних цен на торговые площади 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>
Камышовая	-	3,6	5,4	5,6
Корабельная	-	2,0	1,7	6,5
Летчики	-	5,1	-1,9	1,0
Острякова	-	8,1	9,6	16,0
Стрелецкая	-	8,8	4,9	9,6
Центр	-	5,1	7,1	12,3
<b>Среднее</b>	<b>-</b>	<b>5,5</b>	<b>4,5</b>	<b>8,5</b>



### **Производственно-складская недвижимость**

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

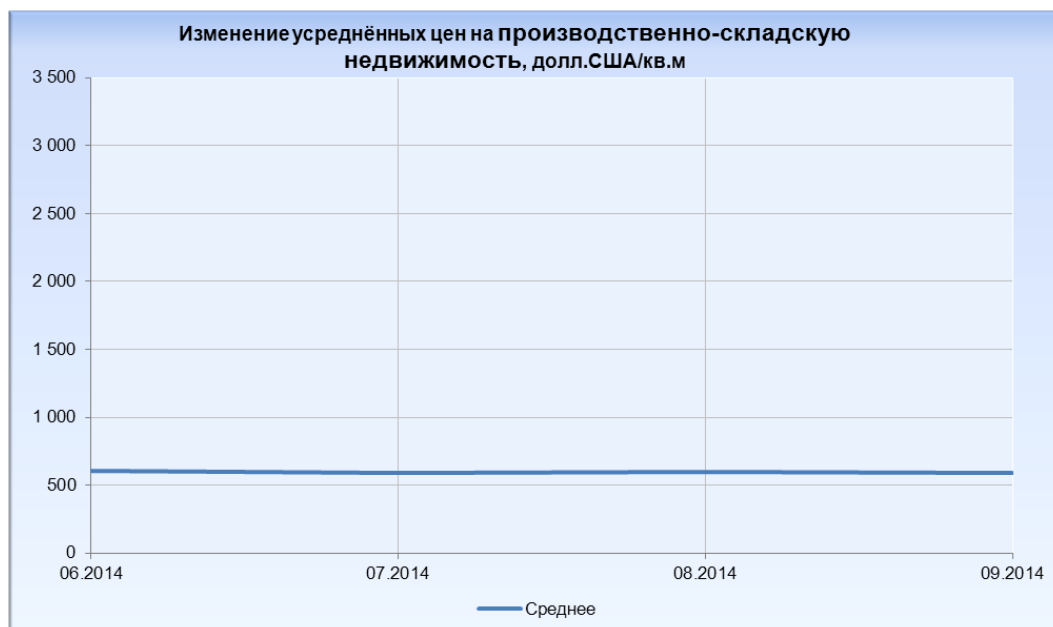
В текущем месяце средняя стоимость производственно-складской недвижимости на рынке г. Севастополя составила 590 долл.США/кв.м.

Все представленные на рынке объекты находятся в промышленных зонах города. По этим зонам установился примерно одинаковый уровень цен, являющийся средним по городу.

В целом по городу наблюдается незначительная тенденция снижения цен за текущий месяц на 1,8%.

Изменение средних цен на производственно-складскую недвижимость города, долл. США/кв. м				
Микрорайоны города	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014
Среднее	608	590	601	590

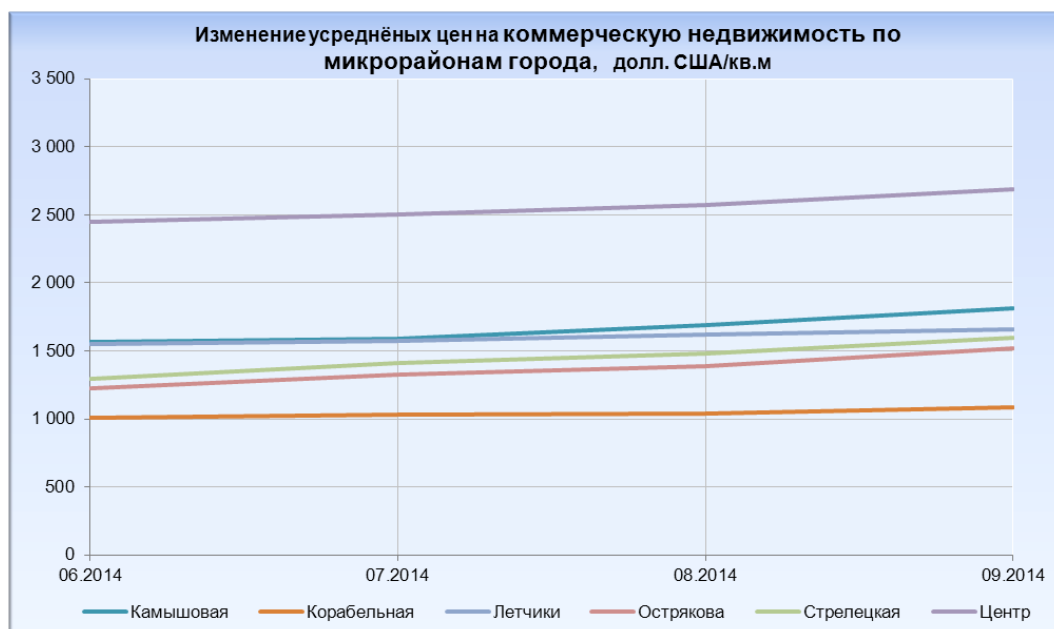
Динамика изменения средних цен на производственно-складскую недвижимость города, % от предыдущего периода				
Микрорайоны города	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014
Среднее	-	-3,0	1,9	-1,8



Сектор коммерческой недвижимости (гостиницы и апартаменты, офисы, торговые площади)

Изменение средних цен на коммерческую недвижимость микрорайонов города, долл. США/кв. м				
Микрорайоны города	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014
Камышовая	1 563	1 586	1 686	1 814
Корабельная	1 006	1 028	1 039	1 087
Летчики	1 553	1 572	1 619	1 655
Острякова	1 222	1 325	1 388	1 518
Стрелецкая	1 296	1 408	1 477	1 599
Центр	2 449	2 499	2 569	2 691
Среднее	1 515	1 570	1 630	1 727

Динамика изменения средних цен на коммерческую недвижимость микрорайонов города, % от предыдущего периода				
Микрорайоны города	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014
Камышовая	-	1,5	6,3	7,6
Корабельная	-	2,1	1,1	4,6
Летчики	-	1,2	3,0	2,2
Острякова	-	8,5	4,8	9,3
Стрелецкая	-	8,6	4,9	8,3
Центр	-	2,0	2,8	4,7
Среднее	-	4,0	3,8	6,1



## Итоги

Проведённый анализ рынка коммерческой недвижимости в городе федерального значения Севастополе показывает, что на рынке в целом наблюдается устойчивая тенденция подъёма уровня цен по всем секторам коммерческой недвижимости. Такие изменения начались ещё в феврале-марте и продолжают устойчиво развиваться до настоящего времени. В целом по городу наблюдается увеличение объёмов предложений продаж по всем секторам коммерческой недвижимости.

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

- гостиницы и апартаменты 1 747 долл.США/кв.м;
- офисная недвижимость 1 257 долл.США/кв.м;
- торговая недвижимость 2 052 долл.США/кв.м;
- производственно-складская недвижимость 590 долл.США/кв.м.

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

- гостиницы и апартаменты: рост +2,9%;
- офисная недвижимость: рост +5,0%;
- торговая недвижимость: рост +8,5%;
- производственно-складская недвижимость: снижение -1,8%.

В целом рынок коммерческой недвижимости г. Севастополя за текущий месяц характеризуется как:

- средняя стоимость 1 727 долл.США/кв.м;
- изменение уровня цен: рост +6,1%.

Некоторые аспекты и причины роста цен, а так же достижение определённых уровней цен, рассмотрены нами ранее в статье "Ценообразование на рынке недвижимости в Крымском Федеральном Округе и городе федерального значения Севастополе. Июнь 2014 г."

(<http://www.profsro.ru/novoe/tsenoobrazovanie-na-ryinke-nedvizhimosti.html>).

Смотри также аналитическое исследование и прогноз в статье "О динамике цен на недвижимость – скачок в Крыму". Сентябрь 2014 г.

([http://srroo.ru/press\\_center/news/901834/](http://srroo.ru/press_center/news/901834/)).

А так же "Анализ рынка жилой недвижимости г. Севастополя (квартиры, дома, земельные участки), июнь-сентябрь 2014 г." ([http://sevastopol.su/author\\_page.php?id=66288](http://sevastopol.su/author_page.php?id=66288)).

Эксперт-оценщик Пичуев Илья Николаевич, Пичуев Николай Николаевич  
(+7-978-750-8244, +7-978-750-8067).

Российская Федерация, г. Севастополь.

Сентябрь 2014 г.