

Анализ рынка недвижимости Севастополя (квартиры, дома, земельные участки). Июнь-сентябрь 2014 г.

Можно смело сказать, что, начиная с марта 2014 года, началась новая эра Севастополя.

Во всех сферах жизни города начали переформатироваться и перенастраиваться существовавшие ранее общественные связи и схемы – новые условия, новое законодательство.

На период первых 5-6 месяцев практически "замер" *вторичный* рынок недвижимости и возникла ситуация "перегрева" рынка, вызванная давлением отложенного спроса и предложения, затянувшегося ожидания, некоторого предвосхищения и переоценки ситуации со стороны продавцов. Это выразилось, в свою очередь, в значительном и отчасти беспочвенном темпе роста цен предложений. Причинами тому были не только технические моменты, но и организационные – был закрыт доступ к базам, в которых регистрировалась недвижимость Севастополя в Государственном реестре прав на недвижимое имущество Украины. Тем не менее, с августа начался официальный приём документов во вновь созданном Центре административных услуг Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестр).

Специалистами нашей компании выполнен анализ ситуации на рынке **квартир, домовладений и земельных участков** за июнь-сентябрь с. г., результаты которого мы и приводим далее. Информация рассматривается в виде *усреднённых цен предложений* продаж, выраженных в долл.США./кв.м и представлена на графиках и диаграммах с комментариями и пояснениями. Сопоставление для домовладений и земельных участков выполнялось по району расположения. 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 Севастополе);
- количество комнат (1-но, 2-х и 3-х комнатные).

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

Ситуация в обобщённом виде по квартирам, домовладениям и земельным участкам представлена на следующих диаграммах.



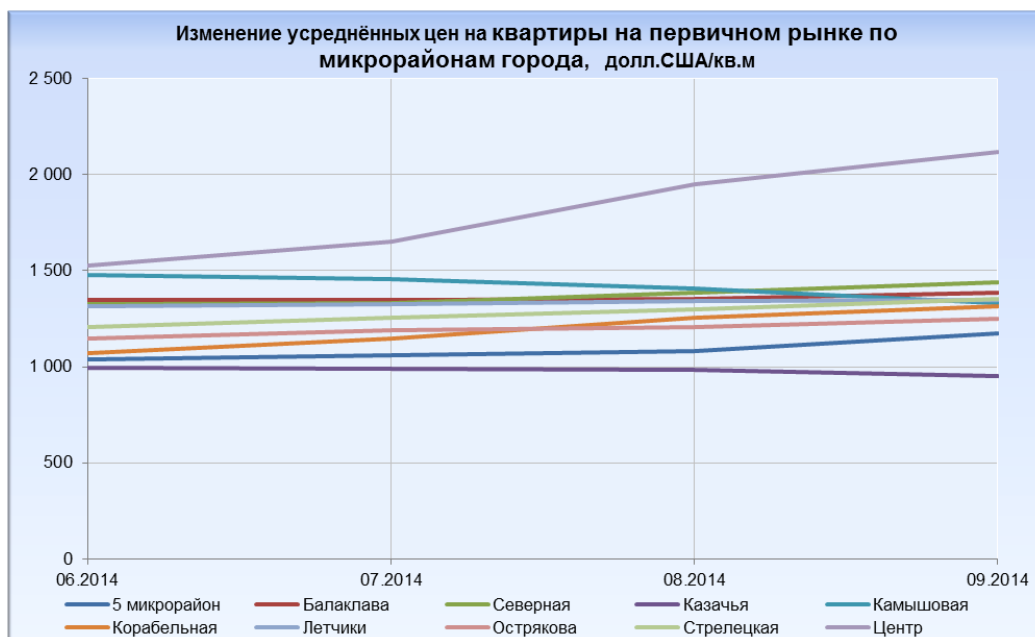


Районы расположения.

Местоположение – это один из важнейших факторов, определяющих цену объекта недвижимого имущества. Для квартир наиболее ярко проявляется влияние этого фактора на *вторичном* рынке, несколько в меньшей степени на *первичном* рынке. Цены на *первичном* рынке меньше, чем на *вторичном* ввиду того, что квартиры представлены от застройщика и, в большинстве своём, без внутренней чистовой отделки, без сантехнических и электрических приборов.

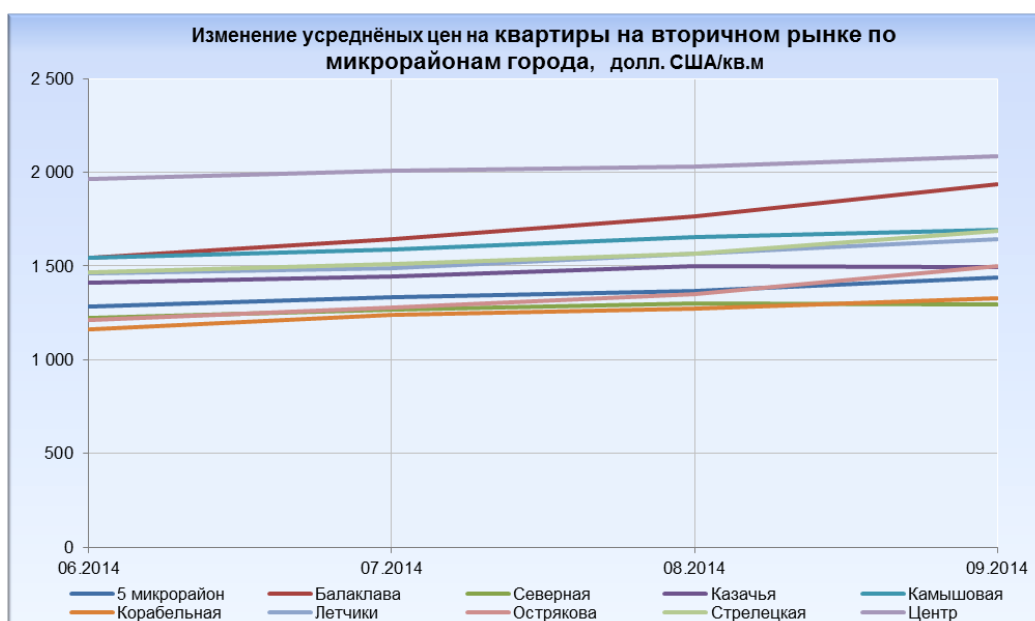
Первичный рынок квартир.

Здесь наибольший средний уровень цен на квартиры наблюдается в Центре (исторический центр города) со значительной динамикой роста до 40%. Наименьшие значения средних цен наблюдаются в бухте Казачьей с тенденцией снижения около -5%. Снижение цен обозначилось и в Камышовой бухте около -8%. Для остальных районов наблюдается в разной степени некоторый рост цен.



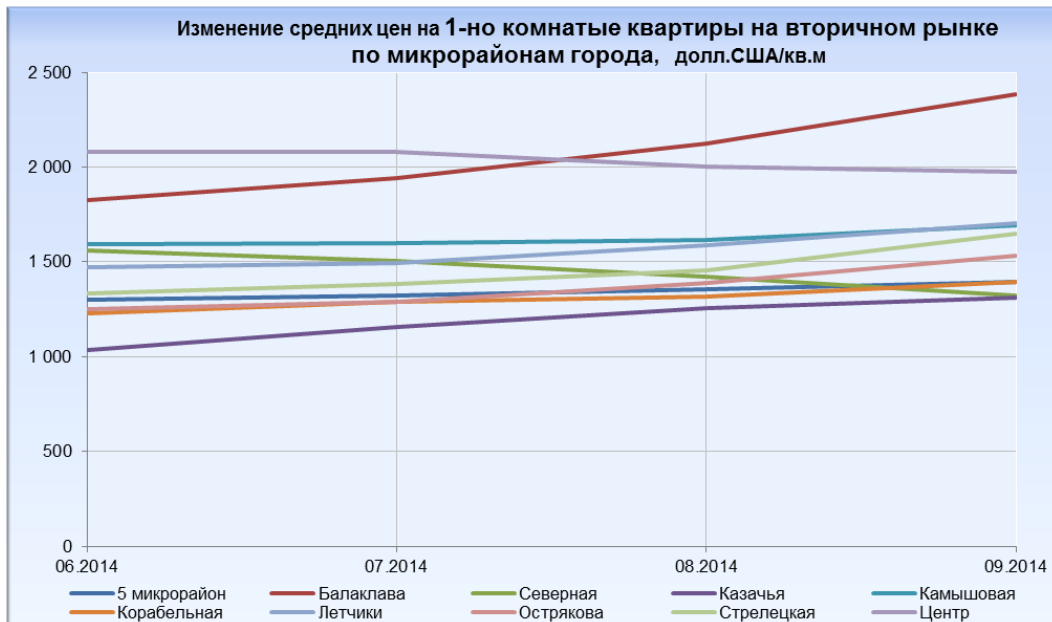
Вторичный рынок квартир.

Здесь наибольший средний уровень цен на квартиры так же наблюдается в Центре с некоторой тенденцией роста до 8%. Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Корабельной стороне и Северной стороне, но с тенденцией роста до 3-7%. Наибольший рост цен отмечается в Балаклаве и микрорайонах пр. Ген. Острякова, где общая динамика составила до 20%. Для остальных районов наблюдается в разной степени некоторый рост цен.



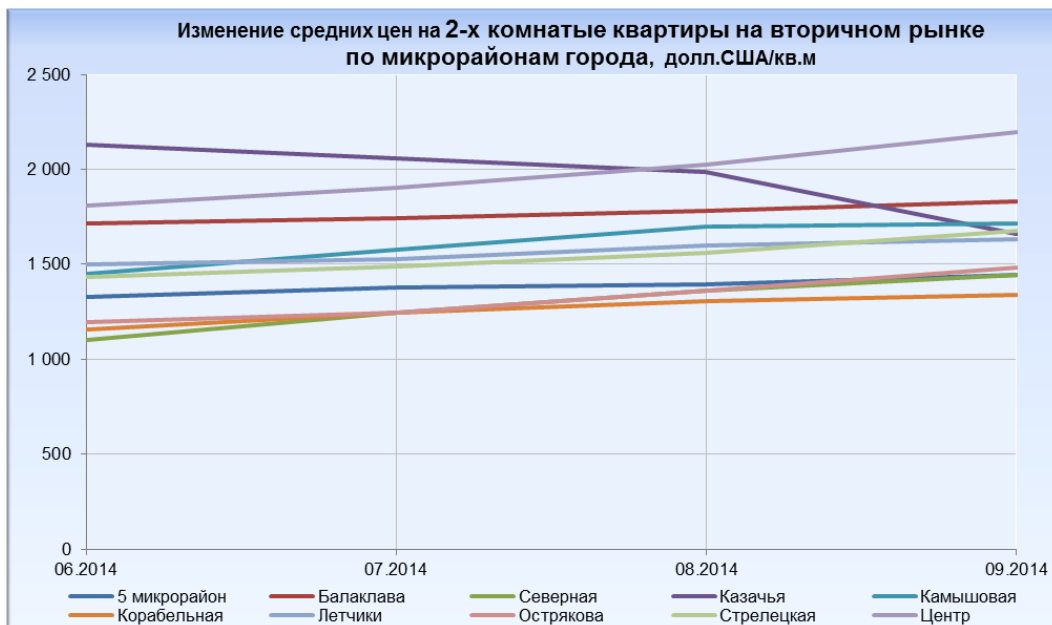
1-но комнатные квартиры.

Наибольшие значения средних цен представлены в Центре и Балаклаве. Однако, если за четыре рассматриваемых месяца в Балаклаве наблюдается рост цен до 35%, то в Центре происходит некоторое снижение до 10%. Наименьшие значения средних цен наблюдаются в микрорайоне Казачьей бухты, но с тенденцией роста до 25%. Заслуживает внимания ситуация снижения цен на Северной стороне до 20%. Для остальных районов наблюдается в разной степени устойчивый рост цен.



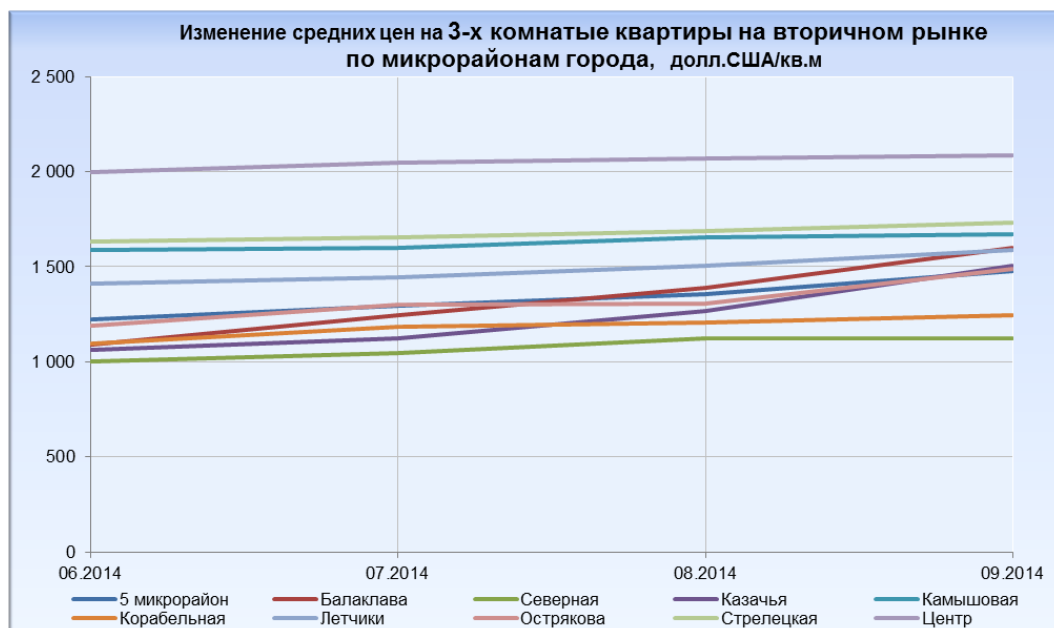
2-х комнатные квартиры.

Наибольшие значения средних цен представлены в Центре с тенденцией роста до 20%. Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Корабельной стороне, микрорайонах пр. Ген. Острякова, 5-го микрорайона и Северной стороне, но с тенденцией роста в среднем до 15%. Заслуживает внимания ситуация снижения цен в Казачьей бухте до -20%. Для остальных районов наблюдается в разной степени устойчивый рост цен.



3-х комнатные квартиры.

Наибольшие значения средних цен представлены традиционно в Центре с тенденцией роста до 5%. Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Северной стороне, но с тенденцией роста в среднем до 10%. Для остальных районов наблюдается в разной степени устойчивый рост цен.



Тип квартир.

Этот классификационный фактор, по существу, характеризует тип жилого здания, в котором расположена квартира.

В разные времена строились разные типы жилых зданий с характерными для своего времени архитектурными особенностями, применяемыми строительными материалами и технологиями. Например, 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.

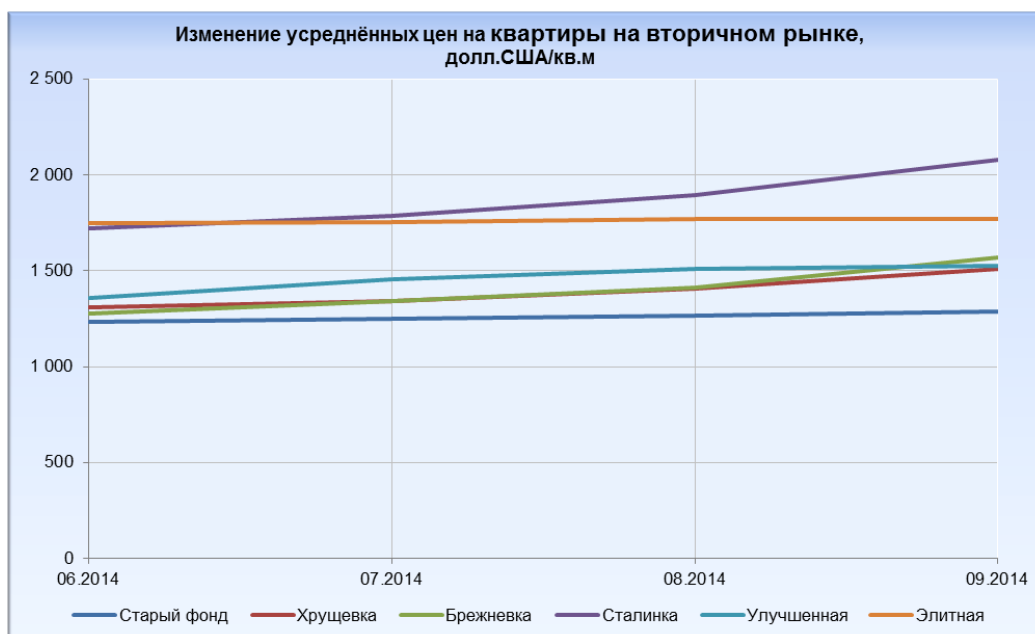
Квартиры "старого фонда" очень разноплановы, но в целом выглядят очень "стеснёнными" – при относительно высоких потолках порою очень узкие коридоры, встречаются комнаты менее 8,0 кв.м, в подавляющем большинстве случаев совмещённый тип планировки помещений, размещение жилых помещений даже в низких цокольных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



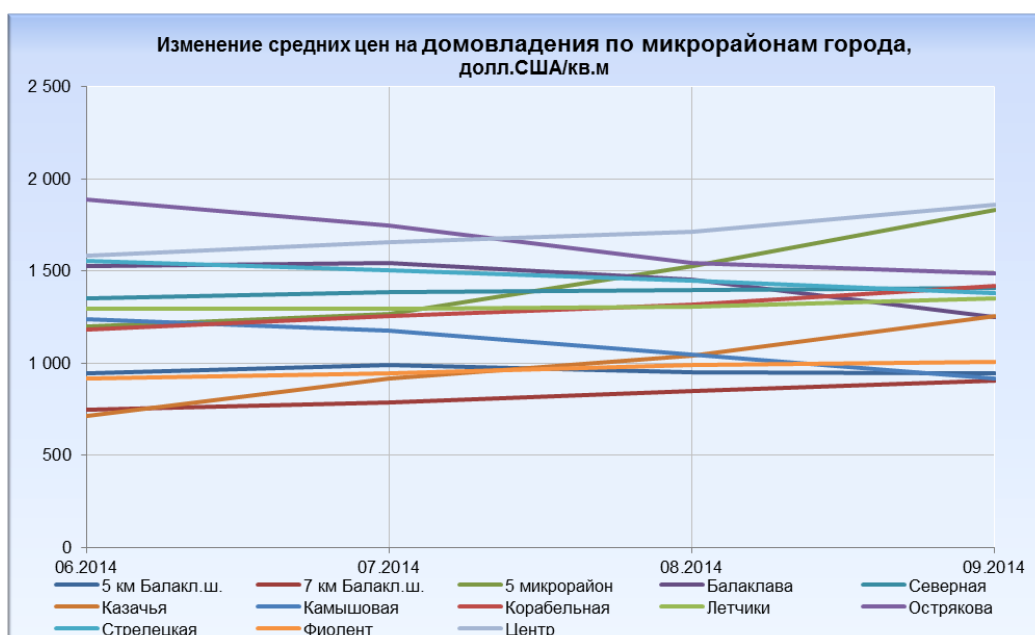
Рассматривая типы квартир, следует отметить, что наибольшие цены наблюдаются на "сталинки" с тенденцией роста цен до 20%. Это объясняется, прежде всего, массовой застройкой "сталинками" центральной части города, а центр сегодня по усреднённому ценовому показателю пока самый дорогой.

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", здесь цены меньше "сталинок" около 30-40%. "Хрущёвки" и "брежневки" в ценовом отношении выглядят идентично, с некоторым темпом роста около 20%.

Домовладения.

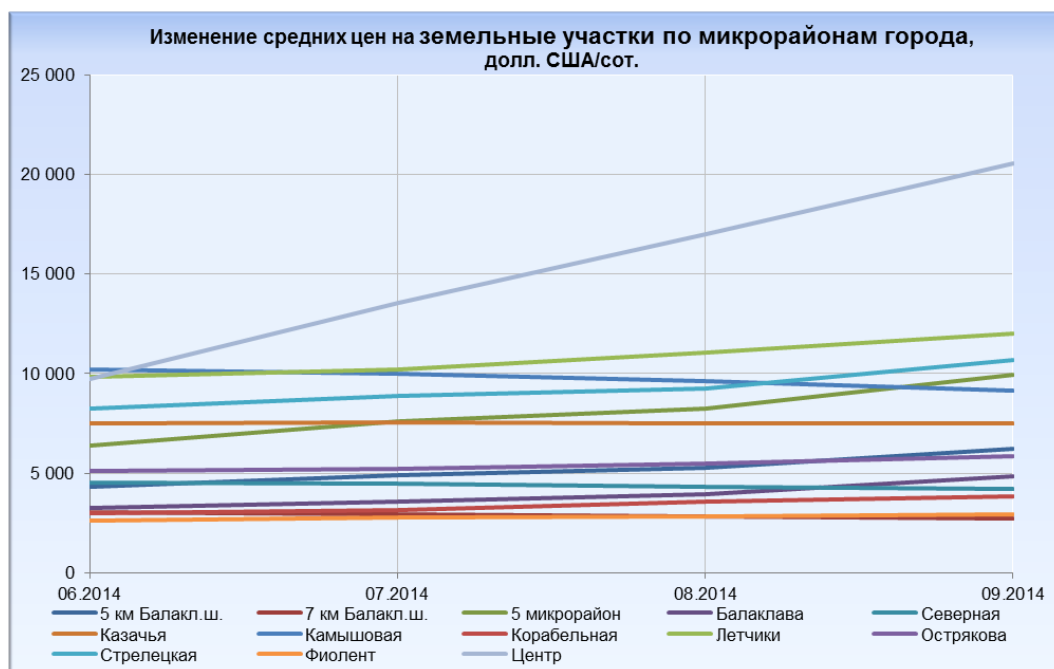
Здесь наблюдается картина "суетливого" рыночного разнообразия. Так, наибольшие значения средних цен представлены традиционно в Центре с тенденцией роста до 15%. Наименьшие значения средних цен наблюдаются на 7 км Балаклавского шоссе, но так же с тенденцией роста в среднем до 15%.



Заслуживает внимания ситуация снижения цен на домовладения сразу в нескольких районах: в Балаклаве, микрорайонах пр. Ген. Острякова, Камышовой и Стрелецкой бухтах до -10-25%. А в Казачьей бухте и 5 микрорайоне тенденция интенсивного роста цен до 70% и 45% соответственно. Для остальных районов наблюдается в относительно стабильное равновесие цен.

Земельные участки.

Наибольшие значения средних цен представлены традиционно в Центре с тенденцией очень значительного роста – более 100%. Наименьшие значения средних цен наблюдаются на 7 км Балаклавского шоссе и мысе Фиолент в относительно равновесном состоянии. Только в Камышовой бухте и на Северной стороне наблюдается снижение цен на 10% и 8% соответственно. Для остальных районов наблюдается в разной степени некоторый рост цен.



Итоги.

Проведённый анализ рынка недвижимого имущества в городе федерального значения Севастополе за последние четыре месяца (июнь-сентябрь) показывает, что на рынке в целом наблюдается устойчивая тенденция подъёма уровня цен по всем секторам недвижимого имущества. Такие изменения начались ещё в феврале-марте и продолжают устойчиво развиваться до сего времени.

По нашим оценкам за этот период подъём уровня цен на рынке недвижимости по разным секторам в "долларовом" исчислении в среднем составил:

- ✓ квартиры на *вторичном* рынке около 25-30%;
- ✓ квартиры на *первичном* рынке около 20%;
- ✓ домовладения около 10-15%;
- ✓ земельные участки около 50-55%.

Некоторые аспекты и причины такого 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>).

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

Российская Федерация, г. Севастополь.

Сентябрь 2014 г.