

Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Севастополя. Ноябрь 2014

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 условии допустимой вариативности выборки.

В качестве аналитических индикаторов используются средние значения по рассматриваемым выборкам, выраженные в долл. США/кв.м. 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 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 в виду 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.

Объем выборки





Гостиницы и апартаменты

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

В текущем месяце средняя стоимость рекреационной недвижимости по рассматриваемым районам на рынке г. Севастополя составила 1 820 долл.США/кв.м.

Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре 2 748 долл.США/кв.м.

Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Корабельной 1 125 долл.США/кв.м.

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

Изменение средних цен на гостиницы и апартаменты микрорайонов города, долл. США/кв. м						
Микрорайоны города	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014	10.2014	11.2014
5 микрорайон	1 187	1 204	1 223	1 214	1 214	1 214
Балаклава	1 542	1 584	1 520	1 521	1 667	1 665
Северная	1 601	1 625	1 654	1 672	1 708	1 733
Казачья	1 952	1 884	1 825	1 824	1 815	1 754
Камышовая	1 887	1 845	1 958	2 096	2 128	2 315
Корабельная	1 005	1 007	1 058	1 118	1 134	1 125
Летчики	1 654	1 584	1 789	1 745	1 659	1 945
Острякова	1 125	1 324	1 345	1 462	1 487	1 547
Стрелецкая	1 640	1 845	1 952	2 154	2 154	2 154
Центр	2 708	2 701	2 687	2 664	2 894	2 748
Среднее	1 630	1 660	1 701	1 747	1 786	1 820

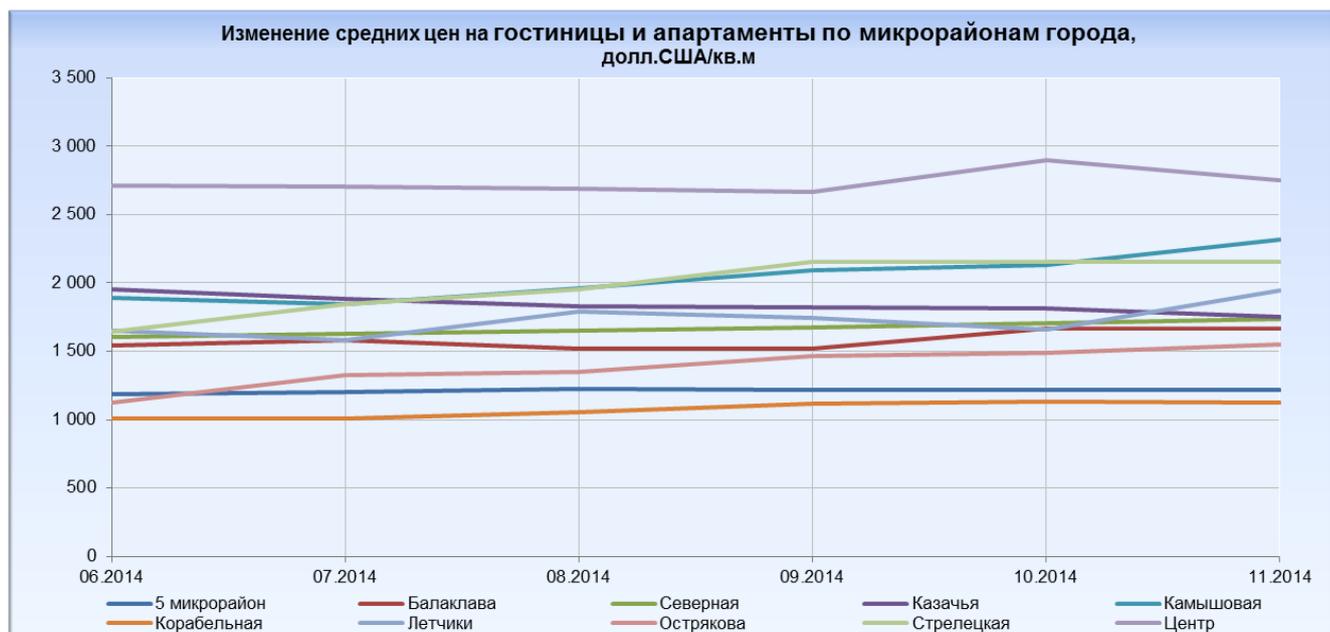
Динамика изменения средних цен на гостиницы и апартаменты микрорайонов города, % от предыдущего периода

Микрорайоны города	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014	10.2014	11.2014
5 микрорайон	-	1,4	1,6	-0,7	0,0	0,0
Балаклава	-	2,7	-4,0	0,1	9,6	-0,1
Северная	-	1,5	1,8	1,1	2,2	1,5
Казачья	-	-3,5	-3,1	0,0	-0,5	-3,4
Камышовая	-	-2,2	6,1	7,0	1,5	8,8
Корабельная	-	0,2	5,1	5,7	1,4	-0,8
Летчики	-	-4,2	12,9	-2,5	-4,9	17,2
Остриякова	-	17,7	1,6	8,7	1,7	4,0
Стрелецкая	-	12,5	5,8	10,3	0,0	0,0
Центр	-	-0,3	-0,5	-0,9	8,6	-5,0
Среднее	-	2,6	2,7	2,9	2,0	2,2

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 высокий коэффициент вариации показывает значительный разброс цен соответствующего типа недвижимости ввиду присутствия на рынке объектов различного технического состояния и месторасположения.

Максимальное значение ряда данных, долл.США/кв.м	4 545,00	Объем выборки, шт.	35
Минимальное значение ряда данных, долл.США/кв.м	760,00	Доверительный уровень	95%
Мода, долл.США/кв.м	-	Альфа	5%
Медиана, долл.США/кв.м	1 710,00	Доверительный интервал	273,56
Среднее значение ряда данных, долл.США/кв.м	1 832,11	Нижняя граница доверительного интервала, долл.США/кв.м	1 558,55
Дисперсия	681 835,10	Верхняя граница доверительного интервала, долл.США/кв.м	2 105,68
Среднеквадратическое отклонение, долл.США/кв.м	825,73	Погрешность, долл.США/кв.м	283,22
Коэффициент вариации	45,07%	Погрешность	15,5%

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



Офисная недвижимость

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

В текущем месяце средняя стоимость офисной недвижимости по рассматриваемым районам на рынке г. Севастополя составила 1 455 долл.США/кв.м.

Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре 2 543 долл.США/кв.м с тенденцией роста.

Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Корабельной 1 018 долл.США/кв.м с тенденцией роста.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается тенденция роста цен за текущий месяц на 13,8%.

Изменение средних цен на офисы микрорайонов города, долл. США/кв. м						
Микрорайоны города	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014	10.2014	11.2014
Камышовая	1 012	1 058	1 145	1 281	1 281	1 419
Корабельная	948	989	952	964	971	1 018
Летчики	965	987	964	1 096	1 019	1 244
Острякова	1 062	1 054	1 068	1 060	1 074	1 257
Стрелецкая	1 004	1 024	1 058	1 085	1 091	1 247
Центр	1 987	2 007	2 034	2 056	2 239	2 543
Среднее	1 163	1 187	1 204	1 257	1 279	1 455

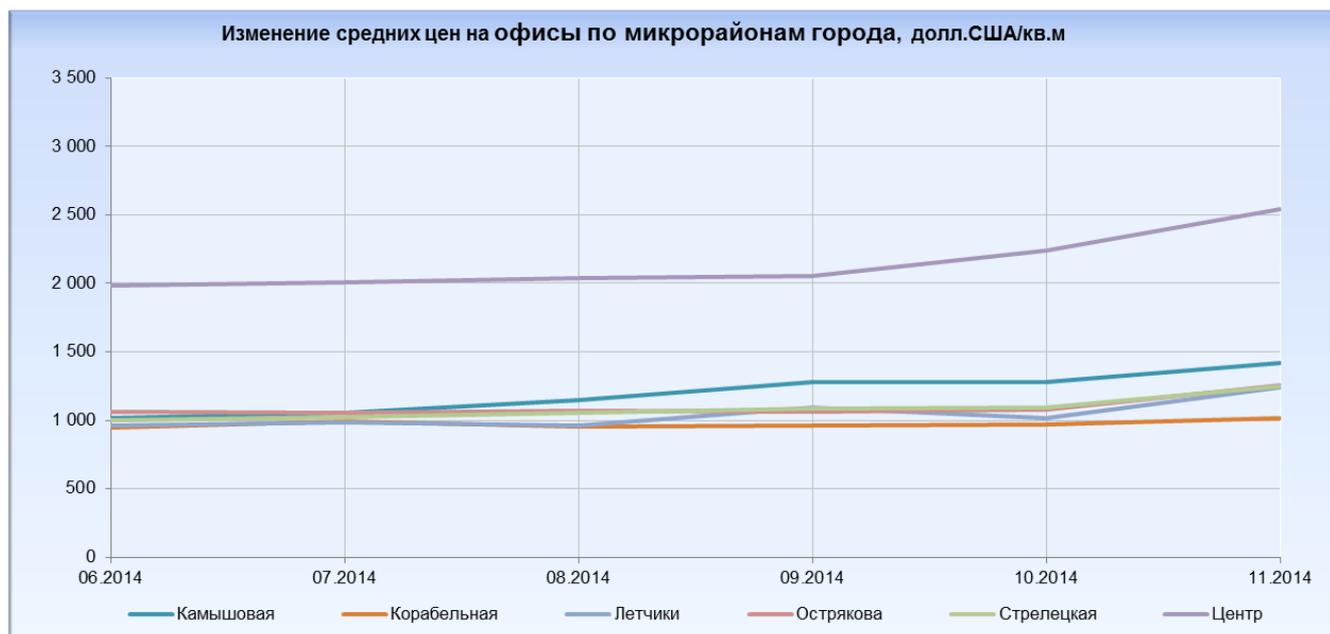
Динамика изменения средних цен на офисы микрорайонов города, % от предыдущего периода

Микрорайоны города	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014	10.2014	11.2014
Камышовая	-	4,5	8,2	11,9	0,0	10,8
Корабельная	-	4,3	-3,7	1,3	0,7	4,8
Летчики	-	2,3	-2,3	13,6	-7,0	22,0
Остриякова	-	-0,8	1,3	-0,7	1,3	17,0
Стрелецкая	-	2,0	3,3	2,6	0,5	14,3
Центр	-	1,0	1,3	1,1	8,9	13,6
Среднее	-	2,2	1,4	5,0	0,7	13,8

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 высокий коэффициент вариации показывает значительный разброс цен соответствующего типа недвижимости ввиду присутствия на рынке объектов различного технического состояния и месторасположения.

Максимальное значение ряда данных, долл.США/кв.м	4 000,00	Объем выборки, шт.	44
Минимальное значение ряда данных, долл.США/кв.м	800,00	Доверительный уровень	95%
Мода, долл.США/кв.м	1 000,00	Альфа	5%
Медиана, долл.США/кв.м	1 606,00	Доверительный интервал	264,84
Среднее значение ряда данных, долл.США/кв.м	1 918,80	Нижняя граница доверительного интервала, долл.США/кв.м	1 653,96
Дисперсия	803 385,33	Верхняя граница доверительного интервала, долл.США/кв.м	2 183,64
Среднеквадратическое отклонение, долл.США/кв.м	896,32	Погрешность, долл.США/кв.м	273,37
Коэффициент вариации	46,71%	Погрешность	14,2%

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



Торговая недвижимость

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

В текущем месяце средняя стоимость торговой недвижимости по рассматриваемым районам на рынке г. Севастополя составила 1 825 долл.США/кв.м.

Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре 2 673 долл.США/кв.м с тенденцией падения.

Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Корабельной 1 208 долл.США/кв.м с тенденцией падения.

По основным спальным районам установился примерно одинаковый уровень цен, близкий к среднему по городу.

В целом по городу наблюдается тенденция падения цен за текущий месяц на -6,6%.

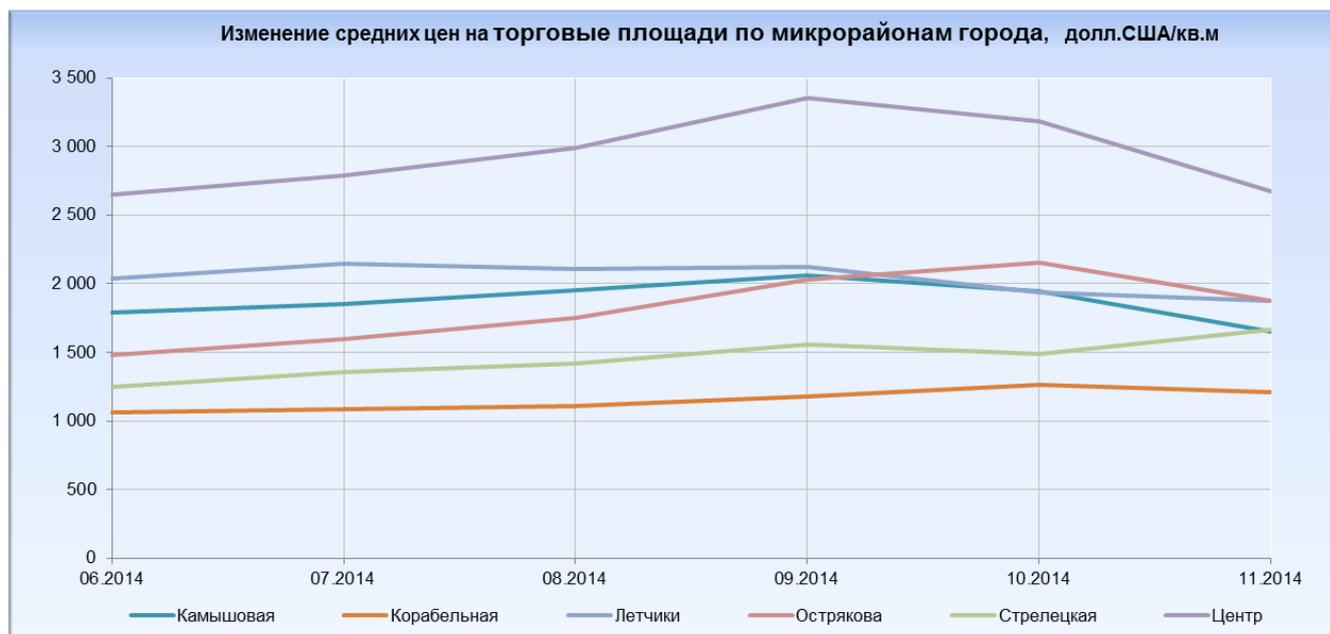
Изменение средних цен на торговые площади микрорайонов города, долл. США/кв. м						
Микрорайоны города	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014	10.2014	11.2014
Камышовая	1 789	1 854	1 954	2 064	1 948	1 654
Корабельная	1 066	1 087	1 106	1 178	1 265	1 208
Летчики	2 041	2 145	2 105	2 126	1 941	1 875
Остриякова	1 479	1 598	1 752	2 032	2 152	1 874
Стрелецкая	1 245	1 354	1 421	1 557	1 487	1 667
Центр	2 653	2 789	2 987	3 354	3 182	2 673
Среднее	1 712	1 805	1 888	2 052	1 996	1 825

Динамика изменения средних цен на торговые площади микрорайонов города, % от предыдущего периода						
Микрорайоны города	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014	10.2014	11.2014
Камышовая	-	3,6	5,4	5,6	-5,6	-15,1
Корабельная	-	2,0	1,7	6,5	7,4	-4,5
Летчики	-	5,1	-1,9	1,0	-8,7	-3,4
Остриякова	-	8,1	9,6	16,0	5,9	-12,9
Стрелецкая	-	8,8	4,9	9,6	-4,5	12,1
Центр	-	5,1	7,1	12,3	-5,1	-16,0
Среднее	-	5,5	4,5	8,5	-1,8	-6,6

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 высокий коэффициент вариации показывает значительный разброс цен соответствующего типа недвижимости ввиду присутствия на рынке объектов различного технического состояния и месторасположения.

Максимальное значение ряда данных, долл.США/кв.м	6 667,00	Объем выборки, шт.	121
Минимальное значение ряда данных, долл.США/кв.м	715,00	Доверительный уровень	95%
Мода, долл.США/кв.м	2 000,00	Альфа	5%
Медиана, долл.США/кв.м	1 850,00	Доверительный интервал	199,69
Среднее значение ряда данных, долл.США/кв.м	2 020,58	Нижняя граница доверительного интервала, долл.США/кв.м	1 820,89
Дисперсия	1 256 042,15	Верхняя граница доверительного интервала, долл.США/кв.м	2 220,27
Среднеквадратическое отклонение, долл.США/кв.м	1 120,73	Погрешность, долл.США/кв.м	204,62
Коэффициент вариации	55,47%	Погрешность	10,1%

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



Производственно-складская недвижимость

В текущем месяце средняя стоимость производственно-складской недвижимости на рынке г. Севастополя составила 617 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 тенденция роста цен за текущий месяц на 0,3%.

Изменение средних цен на производственно-складскую недвижимость города, долл. США/кв. м						
Микрорайоны города	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014	10.2014	11.2014
Среднее	608	590	601	590	615	617

Динамика изменения средних цен на производственно-складскую недвижимость города, % от предыдущего периода						
Микрорайоны города	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014	10.2014	11.2014
Среднее	-	-3,0	1,9	-1,8	4,2	0,3



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

В текущем месяце средняя стоимость коммерческой недвижимости по рассматриваемым районам на рынке г. Севастополя составила 1 770 долл.США/кв.м.

Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре 2 655 долл.США/кв.м с тенденцией падения -4,2%.

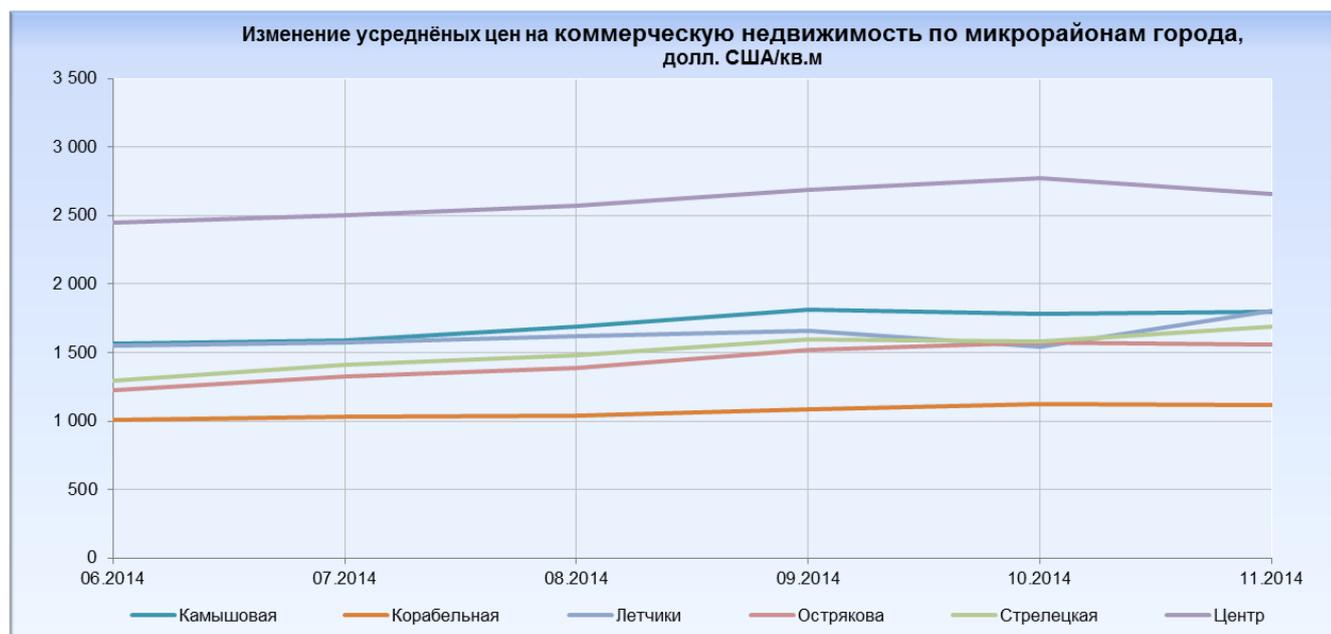
Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Корабельной 1 117 долл.США/кв.м с тенденцией падения -0,6%.

В целом по городу наблюдается тенденция роста цен за текущий месяц на 3,2%.

Изменение средних цен на коммерческую недвижимость микрорайонов города, долл. США/кв. м						
Микрорайоны города	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014	10.2014	11.2014
Камышовая	1 563	1 586	1 686	1 814	1 786	1 796
Корабельная	1 006	1 028	1 039	1 087	1 123	1 117
Летчики	1 553	1 572	1 619	1 655	1 540	1 805
Острякова	1 222	1 325	1 388	1 518	1 571	1 559
Стрелецкая	1 296	1 408	1 477	1 599	1 577	1 689
Центр	2 449	2 499	2 569	2 691	2 772	2 655
Среднее	1 515	1 570	1 630	1 727	1 728	1 770

Динамика изменения средних цен на коммерческую недвижимость микрорайонов города, % от предыдущего периода

Микрорайоны города	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014	10.2014	11.2014
Камышовая	-	1,5	6,3	7,6	-1,5	0,6
Корабельная	-	2,1	1,1	4,6	3,4	-0,6
Летчики	-	1,2	3,0	2,2	-7,0	17,2
Острякова	-	8,5	4,8	9,3	3,5	-0,7
Стрелецкая	-	8,6	4,9	8,3	-1,4	7,1
Центр	-	2,0	2,8	4,7	3,0	-4,2
Среднее	-	4,0	3,8	6,1	0,0	3,2



Итоги

Проведённый анализ рынка коммерческой недвижимости в городе федерального значения Севастополе показывает, что на рынке наблюдается тенденция как подъёма, так и снижения уровня цен по соответствующим секторам коммерческой 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 коммерческой недвижимости по разным секторам составила:

- гостиницы и апартаменты 1 820 долл.США/кв.м;
- офисная недвижимость 1 455 долл.США/кв.м;
- торговая недвижимость 1 825 долл.США/кв.м;
- производственно-складская недвижимость 617 долл.США/кв.м.

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

- гостиницы и апартаменты: рост +2,2%;
- офисная недвижимость: рост +13,8%;
- торговая недвижимость: падение -6,6%;
- производственно-складская недвижимость: рост +0,3%.

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

- средняя стоимость 1 770 долл. США/кв.м;
- изменение уровня цен: рост 3,2%.

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