



АНАЛИТИЧЕСКАЯ КОРПОРАТИВНАЯ ГРУППА

ОБЗОР РЫНКА

ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (КВАРТИРЫ –
ПЕРВИЧНЫЙ И ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК)
г. СИМФЕРОПОЛЯ

ИТОГИ 2019

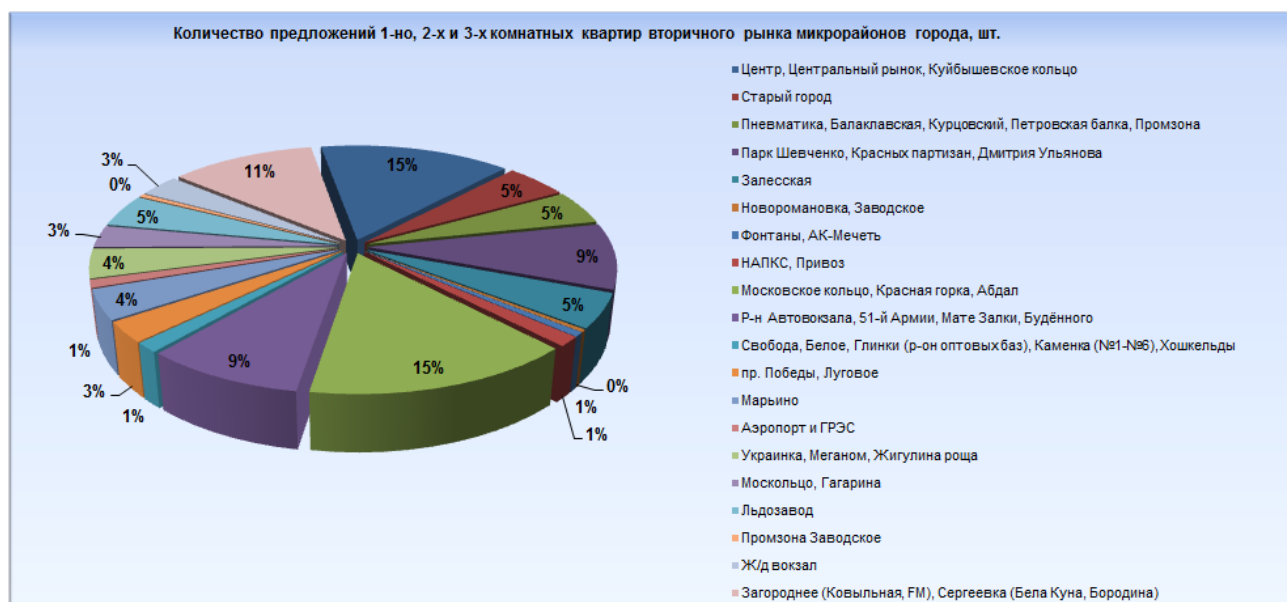




АНАЛИТИЧЕСКАЯ КОРПОРАТИВНАЯ ГРУППА

Объем выборки

299008, РФ, г. Севастополь,
ул. Ж. Дерюгиной, 3, офис 3
тел.: +7 (978) 775 24 12,
+7 (8692) 41-70-91
<http://akggroup.ru>
e-mail: akggroup@mail.ru
skype: [akggroup.ru](https://www.skype.com/name/akggroup)
координаты GPS: 44.6015, 33.5002



Первичный рынок квартир

В текущем месяце средняя стоимость жилой недвижимости на первичном рынке по рассматриваемым микрорайонам на рынке г. Симферополя составила 68 519 руб./кв.м.

Наибольший средний уровень цен наблюдается в Р-не Центр.

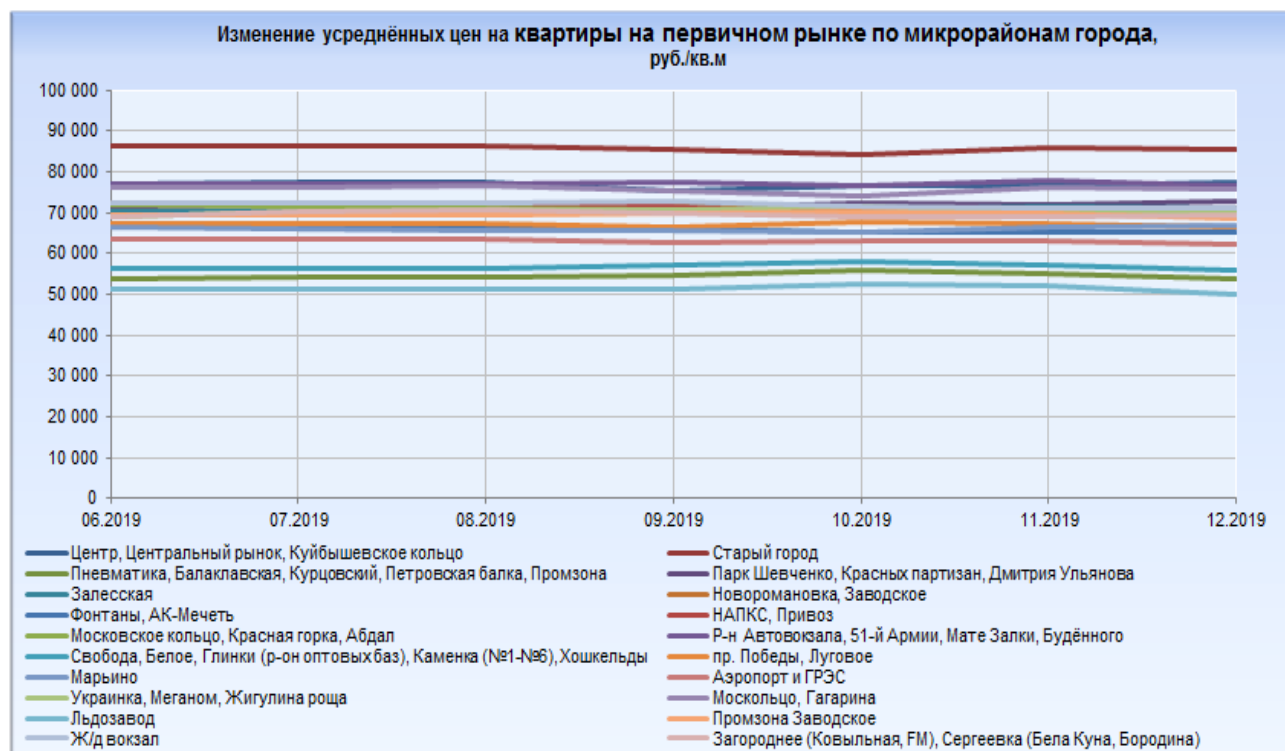
Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Льдозаводе.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается тенденция снижения цен за текущий месяц на -0,5%.

Изменение средних цен на одно, двух и трехкомнатные квартиры первичного рынка микрорайонов города, руб./кв. м							
Микрорайоны города	06.2019	07.2019	08.2019	09.2019	10.2019	11.2019	12.2019
Центр, Центральный рынок, Куйбышевское кольцо	77 124	77 321	77 458	75 458	76 658	76 658	77 388
Старый город	86 124	86 320	86 458	85 458	84 158	85 658	85 255
Пневматика, Балаклавская, Курцовский, Петровская балка, Промзона	53 948	54 009	54 158	54 654	55 954	54 815	53 654
Парк Шевченко, Красных партизан, Дмитрия Ульянова	71 486	71 869	72 125	71 158	72 215	72 002	72 654
Залесская	70 021	70 362	70 456	71 458	70 458	71 458	70 954
Новоромановка, Заводское	72 301	72 231	72 125	71 458	70 122	70 025	71 100
Фонтаны, АК-Мечеть	66 541	66 426	66 358	66 036	65 255	65 088	65 033
НАПКС, Привоз	71 856	72 165	72 541	71 455	70 005	70 458	70 600
Московское кольцо, Красная горка, Абдал	71 991	71 541	71 241	70 458	69 458	71 002	70 845
Р-н Автовокзала, 51-й Армии, Мате Залки, Будённого	77 010	77 110	77 158	77 440	76 458	77 985	76 657
Свобода, Белое, Глинки (р-он оптовых баз), Каменка (№1-№6), Хошкельды	56 178	56 235	56 458	56 951	57 845	57 004	55 954
пр. Победы, Луговое	67 124	67 264	67 458	66 588	67 844	67 455	66 358
Марьино	66 412	65 789	65 458	65 441	65 358	66 355	66 954
Аэропорт и ГРЭС	63 659	63 597	63 456	62 441	62 844	62 854	62 155
Украинка, Меганом, Жигулина роща	68 784	70 257	70 458	70 455	71 544	69 987	70 084
Москольцо, Гагарина	76 147	76 321	76 458	75 258	74 158	75 999	75 644
Льдозавод	51 013	51 183	51 245	51 158	52 654	52 001	50 045
Промзона Заводское	69 167	69 264	69 456	69 655	70 088	69 987	68 411
Ж/д вокзал	72 198	72 287	72 456	72 548	71 488	71 100	71 155
Загороднее (Ковыльная, FM), Сергеевка (Бела Куна, Бородин)	68 784	70 341	70 458	69 658	68 951	69 158	69 488
Среднее	68 893	69 095	69 172	68 759	68 676	68 852	68 519

Динамика изменения средних цен на одно, двух и трехкомнатные квартиры первичного рынка микрорайонов города, % от предыдущего периода							
Микрорайоны города	06.2019	07.2019	08.2019	09.2019	10.2019	11.2019	12.2019
Центр, Центральный рынок, Куйбышевское кольцо	-	0,3	0,2	-2,6	1,6	0,0	1,0
Старый город	-	0,2	0,2	-1,2	-1,5	1,8	-0,5
Пневматика, Балаклавская, Курцовский, Петровская балка, Промзона	-	0,1	0,3	0,9	2,4	-2,0	-2,1
Парк Шевченко, Красных партизан, Дмитрия Ульянова	-	0,5	0,4	-1,3	1,5	-0,3	0,9
Залеская	-	0,5	0,1	1,4	-1,4	1,4	-0,7
Новоромановка, Заводское	-	-0,1	-0,1	-0,9	-1,9	-0,1	1,5
Фонтаны, АК-Мечеть	-	-0,2	-0,1	-0,5	-1,2	-0,3	-0,1
НАПКС, Привоз	-	0,4	0,5	-1,5	-2,0	0,6	0,2
Московское кольцо, Красная горка, Абдал	-	-0,6	-0,4	-1,1	-1,4	2,2	-0,2
Р-н Автовокзала, 51-й Армии, Мате Залки, Будённого	-	0,1	0,1	0,4	-1,3	2,0	-1,7
Свобода, Белое, Глинки (р-он оптовых баз), Каменка (№1-№6), Хошкельды	-	0,1	0,4	0,9	1,6	-1,5	-1,8
пр. Победы, Луговое	-	0,2	0,3	-1,3	1,9	-0,6	-1,6
Марьино	-	-0,9	-0,5	0,0	-0,1	1,5	0,9
Аэропорт и ГРЭС	-	-0,1	-0,2	-1,6	0,6	0,0	-1,1
Украинка, Меганом, Жигулина роща	-	2,1	0,3	0,0	1,5	-2,2	0,1
Москольцо, Гагарина	-	0,2	0,2	-1,6	-1,5	2,5	-0,5
Льдозавод	-	0,3	0,1	-0,2	2,9	-1,2	-3,8
Промзона Заводское	-	0,1	0,3	0,3	0,6	-0,1	-2,3
Ж/д вокзал	-	0,1	0,2	0,1	-1,5	-0,5	0,1
Загороднее (Ковыльная, FM), Сергеевка (Бела Куна, Бородин)	-	2,3	0,2	-1,1	-1,0	0,3	0,5
Среднее	-	0,3	0,1	-0,6	-0,1	0,3	-0,5

Ниже представленный график показывает разновекторность направлений цен в микрорайонах города.



Вторичный рынок квартир

В текущем месяце средняя стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке по рассматриваемым микрорайонам на рынке г. Симферополя составила 74 547 руб./кв.м.

Наибольший средний уровень цен наблюдается в р-не Москольца 85 573 руб./кв.м.

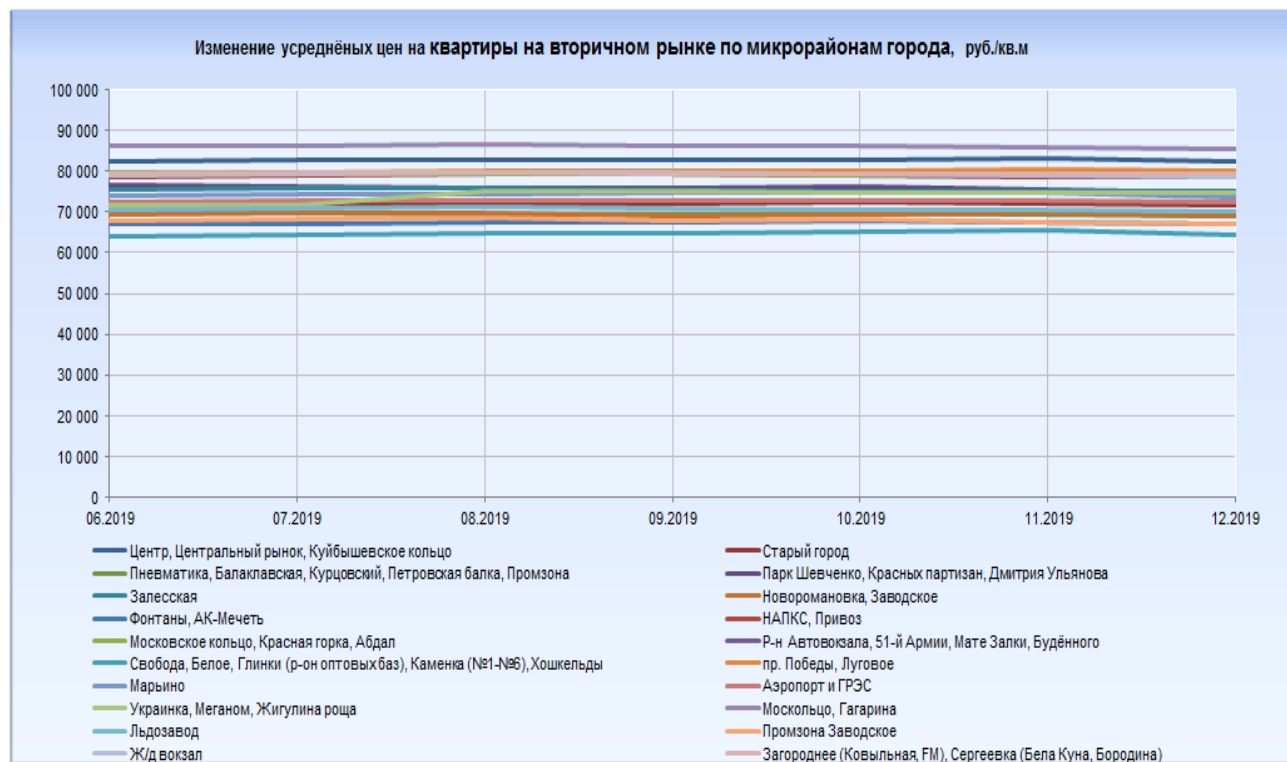
Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Свободе, Глинки.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается тенденция снижения цен за текущий месяц на -0,5%.

Изменение средних цен на одно, двух и трехкомнатные квартиры вторичного рынка микрорайонов города, руб./кв.м							
Микрорайоны города	06.2019	07.2019	08.2019	09.2019	10.2019	11.2019	12.2019
Центр, Центральный рынок, Куйбышевское кольцо	82 520	82 684	82 791	82 684	82 574	82 979	82 377
Старый город	71 959	72 025	72 057	71 964	72 382	71 956	71 819
Пневматика, Балаклавская, Курцовский, Петровская балка, Промзона	69 699	69 586	69 457	69 361	69 607	69 311	68 824
Парк Шевченко, Красных партизан, Дмитрия Ульянова	76 763	76 418	76 023	75 926	76 193	75 571	74 642
Залесская	75 455	75 711	75 801	75 440	75 126	74 923	75 173
Новоромановка, Заводское	69 487	69 678	69 855	68 991	69 474	69 738	68 875
Фонтаны, АК-Мечеть	66 973	67 155	67 457	67 411	67 732	67 338	66 914
НАПКС, Привоз	78 378	79 021	79 500	79 450	78 747	78 652	78 536
Московское кольцо, Красная горка, Абдал	79 693	79 461	79 357	79 287	78 885	79 232	79 448
Р-н Автовокзала, 51-й Армии, Мате Залки, Будённого	79 013	79 599	79 834	79 805	79 467	79 041	78 824
Свобода, Белое, Глинки (р-он оптовых баз), Каменка (№1-№6), Хошкедьды	63 879	64 521	64 691	64 822	65 335	65 505	64 541
пр. Победы, Луговое	79 181	79 641	80 174	79 996	80 125	80 527	80 077
Марьино	73 840	74 186	74 346	74 651	74 817	74 569	73 641
Аэропорт и ГРЭС	72 343	72 649	72 757	72 678	72 693	72 957	72 427
Украинка, Меганом, Жигулина роща	71 484	71 625	75 035	74 924	74 712	74 773	74 728
Москолько, Гагарина	86 276	86 367	86 457	86 035	86 304	85 907	85 573
Льдозавод	70 591	70 921	71 124	70 704	70 682	70 375	69 958
Промзона Заводское	67 746	68 198	68 411	67 811	68 219	67 624	66 905
Ж/д вокзал	79 093	79 328	79 599	79 821	79 268	78 949	78 453
Загороднее (Ковыльная, FM), Сергеевка (Бела Куна, Бородин)	79 422	79 789	79 791	79 353	79 502	79 212	79 203
Среднее	74 690	74 928	75 226	75 056	75 092	74 957	74 547

Динамика изменения средних цен на одно, двух и трехкомнатные квартиры вторичного рынка микрорайонов города, % от предыдущего периода							
Микрорайоны города	06.2019	07.2019	08.2019	09.2019	10.2019	11.2019	12.2019
Центр, Центральный рынок, Куйбышевское кольцо	-	0,2	0,1	-0,1	-0,1	0,5	-0,7
Старый город	-	0,1	0,0	-0,1	0,6	-0,6	-0,2
Пневматика, Балаклавская, Курцовский, Петровская балка, Промзона	-	-0,2	-0,2	-0,1	0,4	-0,4	-0,7
Парк Шевченко, Красных партизан, Дмитрия Ульянова	-	-0,4	-0,5	-0,1	0,4	-0,8	-1,2
Залесская	-	0,3	0,1	-0,5	-0,4	-0,3	0,3
Новоромановка, Заводское	-	0,3	0,3	-1,2	0,7	0,4	-1,2
Фонтаны, АК-Мечеть	-	0,3	0,4	-0,1	0,5	-0,6	-0,6
НАПКС, Привоз	-	0,8	0,6	-0,1	-0,9	-0,1	-0,1
Московское кольцо, Красная горка, Абдал	-	-0,3	-0,1	-0,1	-0,5	0,4	0,3
Р-н Автовокзала, 51-й Армии, Мате Залки, Будённого	-	0,7	0,3	0,0	-0,4	-0,5	-0,3
Свобода, Белое, Глинки (р-он оптовых баз), Каменка (№1-№6), Хошкельды	-	1,0	0,3	0,2	0,8	0,3	-1,5
пр. Победы, Луговое	-	0,6	0,7	-0,2	0,2	0,5	-0,6
Марьино	-	0,5	0,2	0,4	0,2	-0,3	-1,2
Аэропорт и ГРЭС	-	0,4	0,1	-0,1	0,0	0,4	-0,7
Украинка, Меганом, Жигулина роща	-	0,2	4,8	-0,1	-0,3	0,1	-0,1
Москольцо, Гагарина	-	0,1	0,1	-0,5	0,3	-0,5	-0,4
Льдозавод	-	0,5	0,3	-0,6	0,0	-0,4	-0,6
Промзона Заводское	-	0,7	0,3	-0,9	0,6	-0,9	-1,1
Ж/д вокзал	-	0,3	0,3	0,3	-0,7	-0,4	-0,6
Загороднее (Ковыльная, FM), Сергеевка (Бела Куна, Бородинка)	-	0,5	0,0	-0,5	0,2	-0,4	0,0
Среднее	-	0,3	0,4	-0,2	0,0	-0,2	-0,5

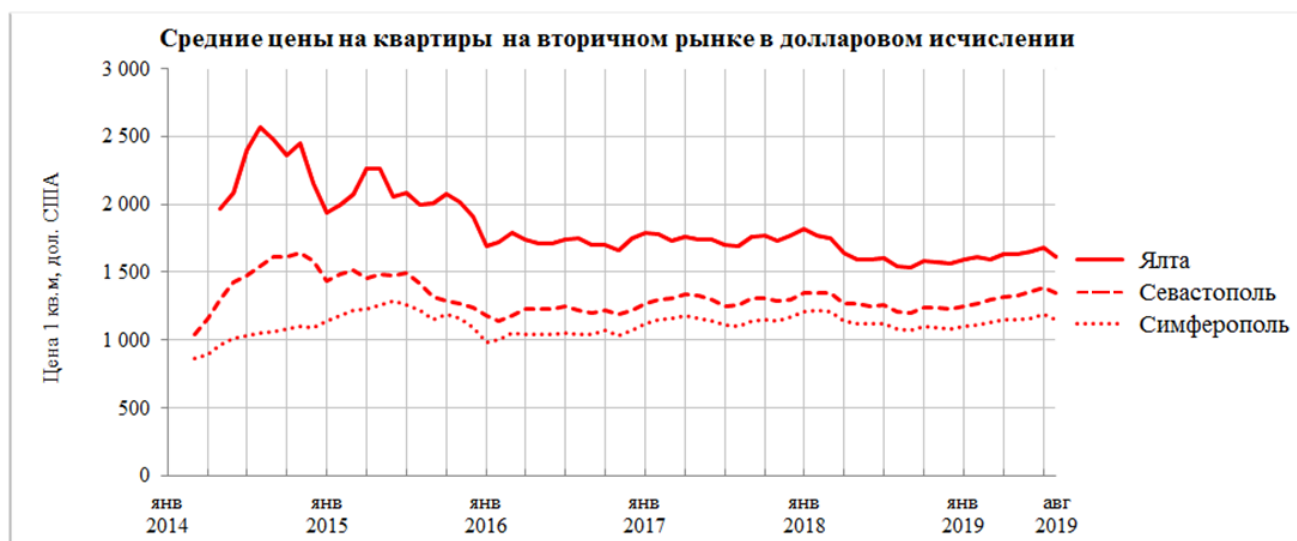
Ниже представленный график показывает разновекторность направлений цен в микрорайонах города.



Итоги

За первые 2-2,5 года (2014, 2015 и часть 2016 года) после вхождения Республики Крым и города федерального значения Севастополя в состав Российской Федерации, состоялся процесс урегулирования цен на рынке недвижимости. При этом, после "революционной" ситуации на первой стадии урегулирования, наступил период эволюционного развития крымского рынка недвижимости, интегрировавшегося в общероссийскую систему ценообразования, с соответствующим уровнем социально-экономического развития региона и всегда находящегося под влиянием такого важнейшего для Крыма фактора, как привлекательное территориальное расположение и уникальные природные особенности полуострова.

Анализируя информацию об изменении цен на вторичном рынке жилья в г. Севастополь, г. Симферополь и г. Ялта, мы выполнили пересчёт цен на жилье в этих городах с рублёвого исчисления в долларовое исчисление.



При сопоставлении графиков цен в рублёвом исчислении с долларовым исчислением просматривается некоторая разница.

Так, на графиках цен в рублёвом исчислении хорошо просматривается переходный процесс колебания цен за 2014, 2015 и часть 2016 года как для Ялты, так и для Севастополя и Симферополя. На графике же цен в долларовом исчислении это явление практически отсутствует.

Наибольшая динамика изменения цен в долларовом исчислении наблюдается в Ялте – около 67%, несколько меньшая динамика у Севастополя – около 58% и ещё меньше у Симферополя – около 49%.

При этом следует отметить следующую особенность динамики цен в долларовом исчислении в Ялте – возрастая до максимума в 2014 году, цены с некоторыми колебаниями постепенно снижались к середине 2018 года. Некоторое поднятие цен к середине 2019 года – около 9%, можно считать несущественным на общем фоне снижения цен на 67%.

Описанная ценовая ситуация однозначно показывает, что в момент вхождения Республики Крым в Российскую Федерацию рынок Ялты был "перегрет" в ценовом отношении, т.е. продавцы (игроки на рынке), поднявшие цены на жилье к осени 2014 года до уровня около 35% от "стартовых" в марте, надеялись на значительное повышение спроса со стороны россиян. Однако, дальнейшее развитие событий показало, что эти ожидания не оправдались и при отсутствии соответствующего спроса, цены начали корректироваться в сторону уменьшения, снизившись к августу 2019 года даже меньше "стартовых" значений марта 2014 года на -15%.

И судя по информации с рынков недвижимости и далее продолжается тенденция снижения цен в долларовом исчислении, что в некоторой степени огорчает ялтинских продавцов (игроков на рынке) и одновременно радует потенциальных и реальных покупателей жилья в Большой Ялте.

А вот в Севастополе и Симферополе общая тенденция изменения цен иная, чем в Ялте.

Так, в Севастополе после подъёма цен осенью 2014 года до уровня около 58% от "стартовых" в марте, к 2016 году наблюдается снижение до уровня "стартовых" цен, а далее с некоторыми колебаниями наблюдается очень постепенное увеличение цен, уже превышая к августу 2019 года "стартовые" цены на 29%.

Несколько иначе развивались события в Симферополе. Наибольшие цены были достигнуты не в 2014, а к лету 2015 года до уровня около 49% от "стартовых" в марте 2014 года, т. е. с некоторым замиранием и отставанием от Ялты и Севастополя. Далее, как и в Севастополе, с некоторыми колебаниями наблюдается очень постепенное увеличение цен, уже превышая к августу 2019 года "стартовые" цены на 33%.

Таким образом, используя долларовое исчисление цен на недвижимость, можно констатировать, что в 2014 году недвижимость в Ялте была переоценена, а далее наблюдается постепенная и постоянная корректировка цен в сторону их снижения вплоть до конца 2019 году, при этом оставаясь наибольшими в Крыму.

В Севастополе и Симферополе явление переоценки также имело место быть, однако, в отличие от Ялты, в Севастополе через 2,0-2,5 года после коррекции на снижение, начался постепенный процесс поднятия цен, а в Симферополе коррекция цен на снижение проходила чуть менее года и так же с последующим постепенным процессом поднятия цен.

Средние цены на рынке недвижимости по итогам текущего месяца 2019 года:

- квартиры на первичном рынке 68 519 руб./кв.м;
- квартиры на вторичном рынке 74 547 руб./кв.м;

Изменения цен за текущий месяц:

- квартиры на первичном рынке: -0,5%;
- квартиры на вторичном рынке: -0,5%.

Источник: <http://www.akggroupp.ru/>

АНАЛИТИЧЕСКАЯ КОРПОРАТИВНАЯ ГРУППА

НИКОЛАЙ ЛИЧУЕВ
управляющий партнер

ИЛЬЯ ЛИЧУЕВ
управляющий партнер, аттестованный
аналитик рынка недвижимости РГР

- Маркетинговые исследования недвижимости
- Оценка имущества и неимущественных прав (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса и прочее)
- Бизнес планирование
- Девелопмент
- Судебная экспертиза
- Аудит
- Правовое сопровождение
- Консультации

Материалы, представленные в настоящей работе, могут быть использованы для общих информационных целей. Представленная в работе исходная информация была отобрана нами из открытых публичных, общедоступных источников, где ответственность за полноту и достоверность информации несут ее авторы. С нашей стороны были приложены все усилия для анализа и выборочной проверки максимальной полноты и достоверности исходной информации. Результаты выполненной работы не могут рассматриваться в качестве каких-либо рекомендаций и мы не несем ответственности в отношении возможных убытков, полученных кому-либо в результате использования этих материалов, в случае обнаружения недостаточности или недостоверности исходной информации. Мнения, прогнозы и выводы, изложенные в работе, основываются на субъективных суждениях авторов. Этот документ в целом или любая его часть может использоваться без согласования с Аналитической Корпоративной группой (АКГ) при обязательном указании (ссылке) на авторство и наименование этого документа.

Аналитическая Корпоративная группа (АКГ) — это Ваш профессиональный и надежный партнер на рынке недвижимости и в бизнесе. Мы специализируемся на оказании полного спектра маркетинговых и консалтинговых услуг. Сделав первые шаги в сфере консалтинга в 1995 году, мы завоевали уважение и доверие многих тысяч клиентов разного, среднего и крупного бизнеса, государственных учреждений и организаций, а также частных лиц в Севастополе, Республике Крым, а с 2013 года и во многих регионах Российской Федерации.

Районирование города Симферополя выполнено с участием специалистов ООО "Евразийский консалтинговый центр" и риэлтерской компании "Парад недвижимости". Формирование результатов исследований выполнялось так же с участием риэлтерской компании "Парад недвижимости".

299000, РФ, г. Севастополь,
ул. Ж. Дерюгиной, 3, офис 3
тел.: +7 (970) 775 24 12
+7 (8692) 41-70-91
<http://akggroup.ru>

e-mail: akggroup@mail.ru
skype: [akggroup.ru](https://www.skype.com/ru/details/akggroup)

координаты GPS: 44.6015, 33.5002