АНАЛИТИЧЕСКАЯ
КОРПОРАТИВНАЯ ГРУППА

299008, РФ, г. Севастополь,
ул. Ж. Дерюгиной, 3, офис 3
тел.: +7 (978) 775 24 12,
http://akggroup.ru
e-mail: akggroup@mail.ru
skype: akggroup.ru
координаты GPS: 44.6015, 33.5002

ОБЗОР РЫНКА

ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (КВАРТИРЫ – ПЕРВИЧНЫЙ И ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК), ДОМА, ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ г. СИМФЕРОПОЛЯ

СЕНТЯБРЬ 2026



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
координаты GPS: 44.6015, 33.5002

АНАЛИТИЧЕСКАЯ КОРПОРАТИВНАЯ ГРУППА

Объем выборки



Первичный рынок квартир

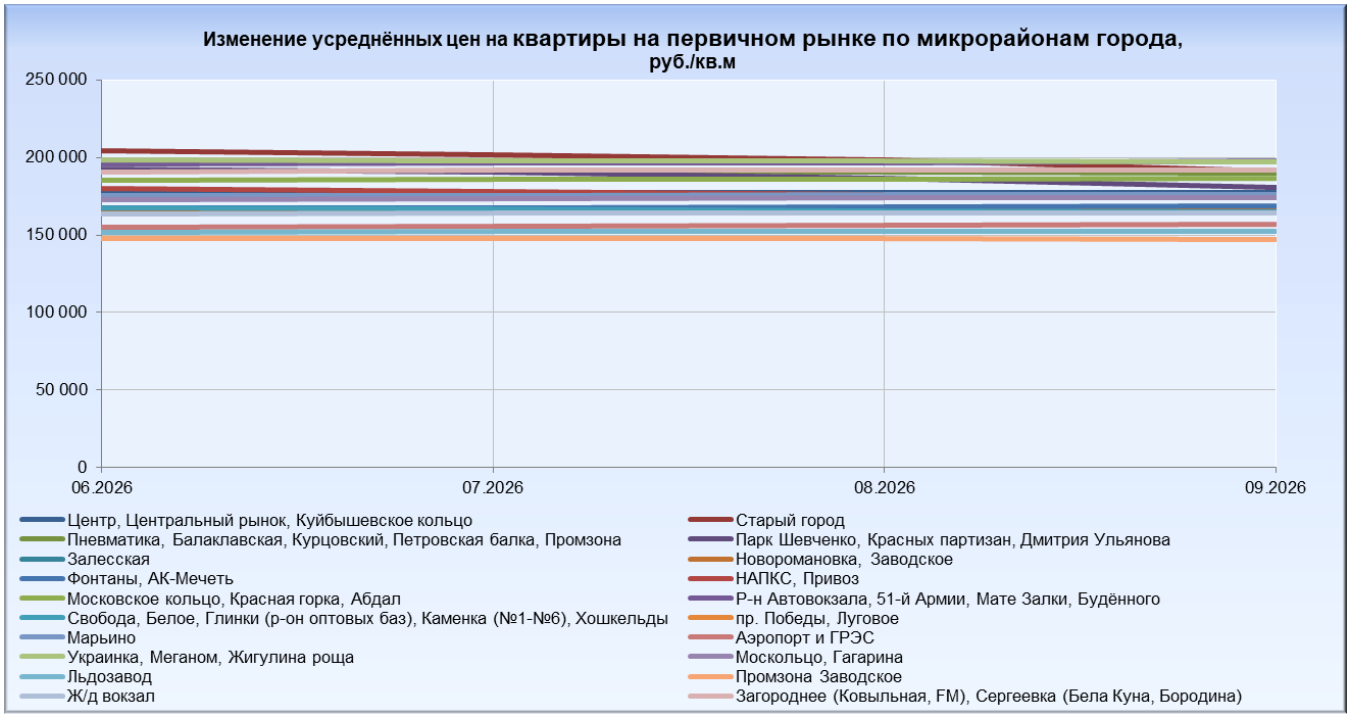
В текущем месяце средняя стоимость жилой недвижимости на первичном рынке по рассматриваемым микрорайонам на рынке г. Симферополя составила 175 012 руб./кв.м.

Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Промзона.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается снижение цен за текущий месяц на -0,4%.

Изменение средних цен на одно, двух и трехкомнатые квартиры первичного рынка микрорайонов города, руб./кв. м				
Микрорайоны города	**06.2026**	**07.2026**	**08.2026**	**09.2026**
Центр, Центральный рынок, Куйбышевское кольцо	176 998	177 110	177 320	177 549
Старый город	204 187	201 470	198 640	191 410
Пневматика, Балаклавская, Курцовский, Петровская балка, Промзона	191 018	190 986	190 350	190 110
Парк Шевченко, Красных партизан, Дмитрия Ульянова	192 235	190 250	186 457	180 935
Залесская	166 559	166 987	167 210	167 448
Новороmановка, Заводское	166 699	166 251	165 801	165 255
Фонтаны, АК-Мечеть	167 481	167 754	168 110	168 554
НАПКС, Привоз	179 951	178 210	176 312	174 489
Московское кольцо, Красная горка, Абдал	185 002	185 680	185 963	186 549
Р-н Автовокзала, 51-й Армии, Мате Залки, Будённого	195 941	196 216	196 520	197 465
Свобода, Белое, Глинки (р-он оптовых баз), Каменка (№1-№6), Хошкельды	167 488	166 590	165 310	164 877
пр. Победы, Луговое	174 258	174 982	175 112	175 555
Марьино	175 450	175 531	175 723	175 848
Аэропорт и ГРЭС	155 164	155 659	156 530	156 947
Украинка, Меганом, Жигулина роща	198 479	197 998	197 659	197 417
Москольцо, Гагарина	173 028	173 568	173 997	174 157
Льдозавод	151 934	152 014	152 121	152 147
Промзона Заводское	148 002	147 958	147 653	147 147
Ж/д вокзал	164 002	164 112	164 168	164 220
Загороднее (Ковыльная, FM), Сергеевка (Бела Куна, Бородина)	190 548	191 689	191 933	192 158
Среднее	**176 221**	**176 051**	**175 644**	**175 012**

Динамика изменения средних цен на одно, двух и трехкомнатные квартиры первичного рынка микрорайонов города, % от предыдущего периода				
Микрорайоны города	**06.2026**	**07.2026**	**08.2026**	**09.2026**
Центр, Центральный рынок, Куйбышевское кольцо	-	0,1	0,1	0,1
Старый город	-	-1,3	-1,4	-3,6
Пневматика, Балаклавская, Курцовский, Петровская балка, Промзона	-	0,0	-0,3	-0,1
Парк Шевченко, Красных партизан, Дмитрия Ульянова	-	-1,0	-2,0	-3,0
Залесская	-	0,3	0,1	0,1
Новороmановка, Заводское	-	-0,3	-0,3	-0,3
Фонтаны, АК-Мечеть	-	0,2	0,2	0,3
НАПКС, Привоз	-	-1,0	-1,1	-1,0
Московское кольцо, Красная горка, Абдал	-	0,4	0,2	0,3
Р-н Автовокзала, 51-й Армии, Мате Залки, Будённого	-	0,1	0,2	0,5
Свобода, Белое, Глинки (р-он оптовых баз), Каменка (№1-№6), Хошкельды	-	-0,5	-0,8	-0,3
пр. Победы, Луговое	-	0,4	0,1	0,3
Марьино	-	0,0	0,1	0,1
Аэропорт и ГРЭС	-	0,3	0,6	0,3
Украинка, Меганом, Жигулина роща	-	-0,2	-0,2	-0,1
Москольцо, Гагарина	-	0,3	0,2	0,1
Льдозавод	-	0,1	0,1	0,0
Промзона Заводское	-	0,0	-0,2	-0,3
Ж/д вокзал	-	0,1	0,0	0,0
Загороднее (Ковыльная, FM), Сергеевка (Бела Куна, Бородина)	-	0,6	0,1	0,1
Среднее	**-**	**-0,1**	**-0,2**	**-0,4**



Вторичный рынок квартир

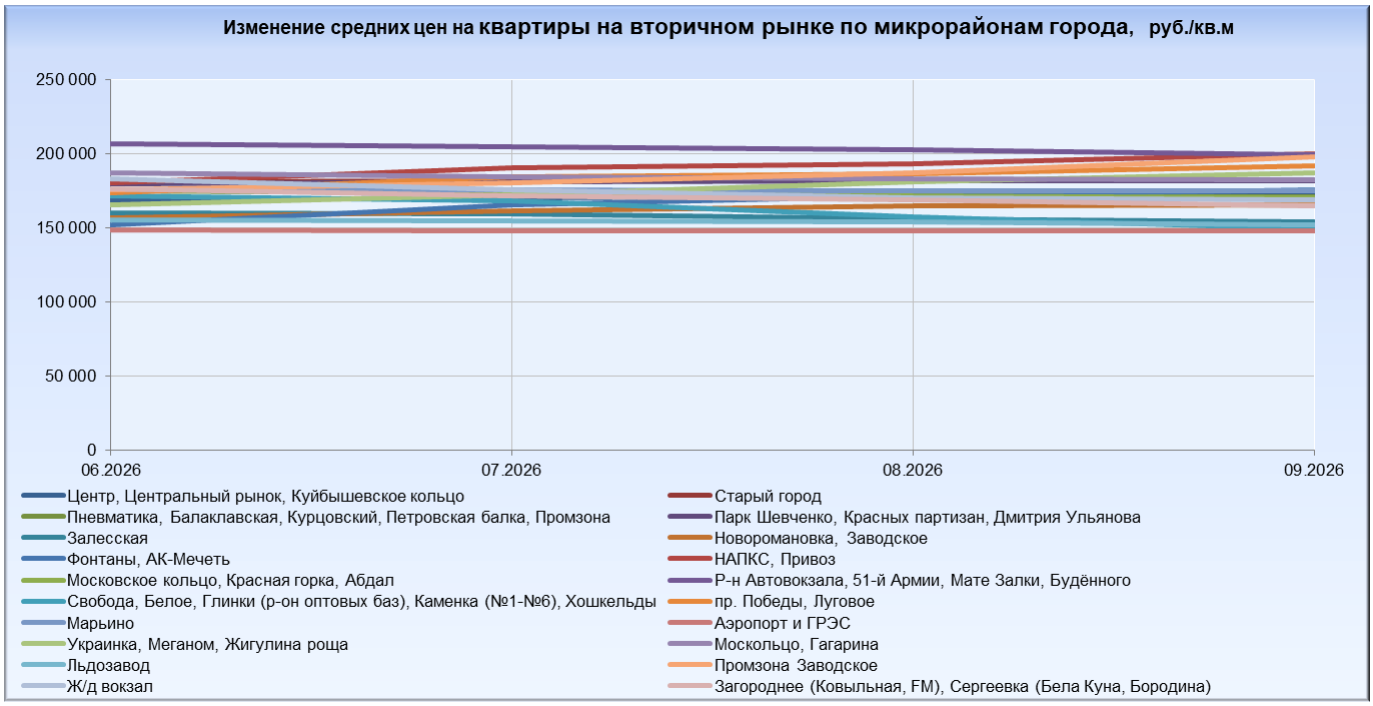
В текущем месяце средняя стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке по рассматриваемым микрорайонам на рынке г. Симферополя составила 174 552 руб./кв.м.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается незначительный рост цен за текущий месяц +0,4%.

Изменение средних цен на одно, двух и трехкомнатные квартиры вторичного рынка микрорайонов города, руб./кв. м

Микрорайоны города	06.2026	07.2026	08.2026	09.2026
Центр, Центральный рынок, Куйбышевское кольцо	168 909	170 216	171 364	173 167
Старый город	181 571	181 582	181 620	181 670
Пневматика, Балаклавская, Курцовский, Петровская балка, Промзона	175 273	173 460	171 267	170 867
Парк Шевченко, Красных партизан, Дмитрия Ульянова	180 078	180 986	181 659	182 047
Залесская	160 295	159 653	156 240	154 175
Новороmановка, Заводское	156 653	161 520	164 850	165 777
Фонтаны, АК-Мечеть	152 372	165 780	171 420	175 704
НАПКС, Привоз	180 711	190 548	193 264	200 041
Московское кольцо, Красная горка, Абдал	175 945	173 480	171 650	170 356
Р-н Автовокзала, 51-й Армии, Мате Залки, Будённого	206 796	204 860	202 470	199 110
Свобода, Белое, Глинки (р-он оптовых баз), Каменка (№1-№6), Хошкельды	171 930	168 201	157 604	149 615
пр. Победы, Луговое	173 727	184 250	186 597	192 078
Марьино	175 537	175 437	175 346	175 282
Аэропорт и ГРЭС	148 955	148 326	148 009	147 884
Украинка, Меганом, Жигулина роща	165 480	172 456	181 207	187 479
Москольцо, Гагарина	186 942	184 520	183 468	182 122
Льдозавод	155 249	154 760	153 810	152 035
Промзона Заводское	175 861	180 761	187 431	197 729
Ж/д вокзал	182 797	175 490	170 204	169 268
Загороднее (Ковыльная, FM), Сергеевка (Бела Куна, Бородина)	176 564	171 540	168 790	164 635
Среднее	**172 582**	**173 891**	**173 914**	**174 552**

Динамика изменения средних цен на одно, двух и трехкомнатные квартиры вторичного рынка микрорайонов города, руб./кв. м				
Микрорайоны города	**06.2026**	**07.2026**	**08.2026**	**09.2026**
Центр, Центральный рынок, Куйбышевское кольцо	-	0,8	0,7	1,1
Старый город	-	0,0	0,0	0,0
Пневматика, Балаклавская, Курцовский, Петровская балка, Промзона	-	-1,0	-1,3	-0,2
Парк Шевченко, Красных партизан, Дмитрия Ульянова	-	0,5	0,4	0,2
Залесская	-	-0,4	-2,1	-1,3
Новороmановка, Заводское	-	3,1	2,1	0,6
Фонтаны, АК-Мечеть	-	8,8	3,4	2,5
НАПКС, Привоз	-	5,4	1,4	3,5
Московское кольцо, Красная горка, Абдал	-	-1,4	-1,1	-0,8
Р-н Автовокзала, 51-й Армии, Мате Залки, Будённого	-	-0,9	-1,2	-1,7
Свобода, Белое, Глинки (р-он оптовых баз), Каменка (№1-№6), Хошкельды	-	-2,2	-6,3	-5,1
пр. Победы, Луговое	-	6,1	1,3	2,9
Марьино	-	-0,1	-0,1	0,0
Аэропорт и ГРЭС	-	-0,4	-0,2	-0,1
Украинка, Меганом, Жигулина роща	-	4,2	5,1	3,5
Москольцо, Гагарина	-	-1,3	-0,6	-0,7
Льдозавод	-	-0,3	-0,6	-1,2
Промзона Заводское	-	2,8	3,7	5,5
Ж/д вокзал	-	-4,0	-3,0	-0,5
Загороднее (Ковыльная, FM), Сергеевка (Бела Куна, Бородина)	-	-2,8	-1,6	-2,5
Среднее	**-**	**0,8**	**0,0**	**0,4**



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 невысокий коэффициент вариации показывает, что совокупность цен соответствующего типа недвижимости является однородной.

Максимальное значение ряда данных, руб./кв.м	363 636,36	**Объем выборки, шт.**	746
Минимальное значение ряда данных, руб./кв.м	94 117,65	**Доверительный уровень**	95%
Мода, руб./кв.м	200 000,00	**Альфа**	5%
Медиана, руб./кв.м	168 468,25	**Доверительный интервал**	2947,40
Среднее значение ряда данных, руб./кв.м	174 182,36	**Нижняя граница доверительного интервала, руб./кв.м**	**171 234,96**
Дисперсия	1 687 018 588,62	**Верхняя граница доверительного интервала, руб./кв.м**	**177 129,76**
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м	41 073,33	**Погрешность, руб./кв.м**	**3 009,62**
Коэффициент вариации	**23,58%**	**Погрешность**	**1,7%**

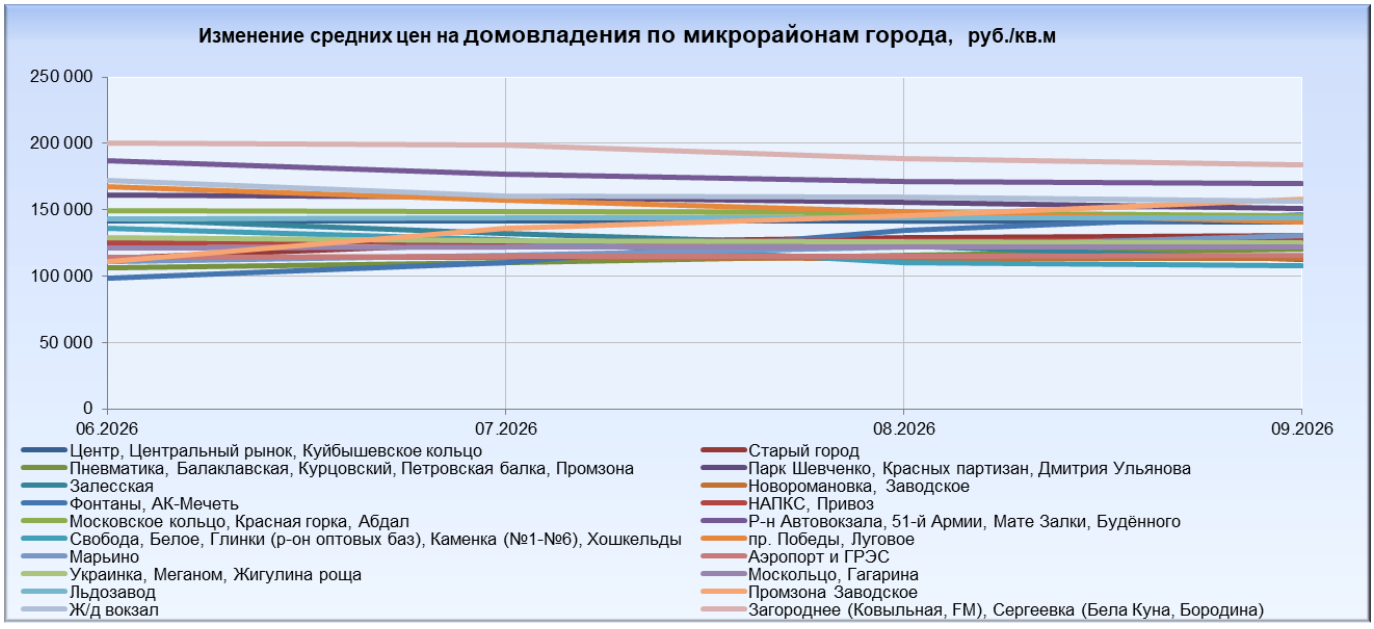
Домовладения

В текущем месяце средняя стоимость домовладения по рассматриваемым районам на рынке г. Симферополя составила 137 119 руб./кв.м.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается рост цен за текущий месяц на +0,1%.

Изменение средних цен на домовладения микрорайонов города, руб./кв. м				
Микрорайоны города	**06.2026**	**07.2026**	**08.2026**	**09.2026**
Центр, Центральный рынок, Куйбышевское кольцо	141 849	141 765	141 329	141 058
Старый город	113 670	125 487	129 315	130 691
Пневматика, Балаклавская, Курцовский, Петровская балка, Промзона	106 309	110 245	115 320	120 577
Парк Шевченко, Красных партизан, Дмитрия Ульянова	161 135	159 802	155 410	150 608
Залесская	143 362	132 501	122 802	112 901
Новороmановка, Заводское	113 805	113 750	113 345	113 278
Фонтаны, АК-Мечеть	98 844	110 540	134 265	146 221
НАПКС, Привоз	125 000	125 600	126 453	127 412
Московское кольцо, Красная горка, Абдал	149 407	148 245	147 630	145 701
Р-н Автовокзала, 51-й Армии, Мате Залки, Будённого	186 926	176 458	171 521	169 651
Свобода, Белое, Глинки (р-он оптовых баз), Каменка (№1-№6), Хошкельды	135 684	127 540	110 213	108 235
пр. Победы, Луговое	167 699	157 600	148 543	140 869
Марьино	110 873	115 624	121 750	130 261
Аэропорт и ГРЭС	114 158	114 658	114 986	115 478
Украинка, Меганом, Жигулина роща	128 645	126 300	125 860	125 189
Москольцо, Гагарина	121 587	121 630	121 780	121 844
Льдозавод	143 743	143 989	144 007	144 051
Промзона Заводское	111 111	135 870	145 860	158 311
Ж/д вокзал	171 866	160 702	159 830	156 325
Загороднее (Ковыльная, FM), Сергеевка (Бела Куна, Бородина)	200 651	198 860	188 320	183 710
Среднее	**137 316**	**137 358**	**136 927**	**137 119**

Динамика изменения средних цен на домовладения микрорайонов города, % от предыдущего периода				
Микрорайоны города	**06.2026**	**07.2026**	**08.2026**	**09.2026**
Центр, Центральный рынок, Куйбышевское кольцо	-	-0,1	-0,3	-0,2
Старый город	-	10,4	3,1	1,1
Пневматика, Балаклавская, Курцовский, Петровская балка, Промзона	-	3,7	4,6	4,6
Парк Шевченко, Красных партизан, Дмитрия Ульянова	-	-0,8	-2,7	-3,1
Залесская	-	-7,6	-7,3	-8,1
Новороmановка, Заводское	-	0,0	-0,4	-0,1
Фонтаны, АК-Мечеть	-	11,8	21,5	8,9
НАПКС, Привоз	-	0,5	0,7	0,8
Московское кольцо, Красная горка, Абдал	-	-0,8	-0,4	-1,3
Р-н Автовокзала, 51-й Армии, Мате Залки, Будённого		-5,6	-2,8	-1,1
Свобода, Белое, Глинки (р-он оптовых баз), Каменка (№1-№6), Хошкельды		-6,0	-13,6	-1,8
пр. Победы, Луговое		-6,0	-5,7	-5,2
Марьино		4,3	5,3	7,0
Аэропорт и ГРЭС		0,4	0,3	0,4
Украинка, Меганом, Жигулина роща		-1,8	-0,3	-0,5
Москольцо, Гагарина		0,0	0,1	0,1
Льдозавод	-	0,2	0,0	0,0
Промзона Заводское	-	22,3	7,4	8,5
Ж/д вокзал	-	-6,5	-0,5	-2,2
Загороднее (Ковыльная, FM), Сергеевка (Бела Куна, Бородина)	-	-0,9	-5,3	-2,4
Среднее	**-**	**0,0**	**-0,3**	**0,1**



Земельные участки

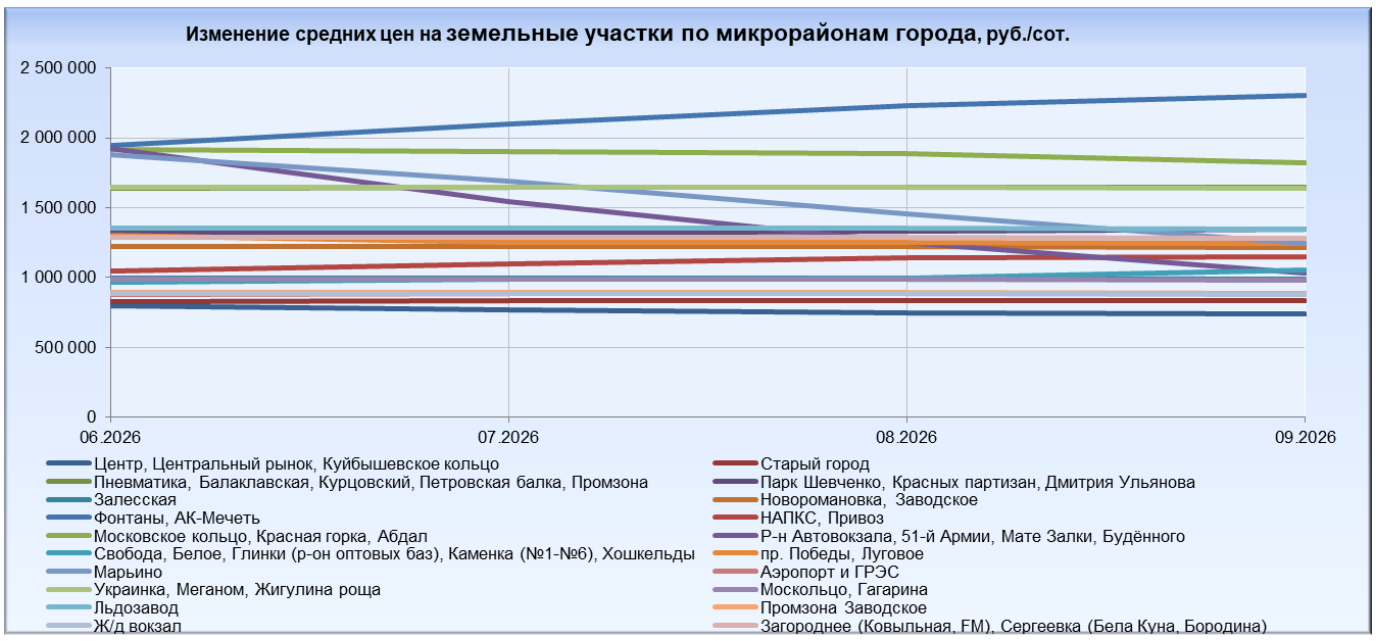
В текущем месяце средняя стоимость земельных участков по рассматриваемым районам на рынке г. Симферополя составила 1 228 326 руб./сот.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается снижение цен за текущий месяц на -1,5%.

Изменение средних цен на земельные участки микрорайонов города, руб./сот.

Микрорайоны города	06.2026	07.2026	08.2026	09.2026
Центр, Центральный рынок, Куйбышевское кольцо	795 989	767 540	748 430	737 374
Старый город	835 489	836 238	836 973	837 448
Пневматика, Балаклавская, Курцовский, Петровская балка, Промзона	1 645 599	1 646 852	1 648 650	1 649 477
Парк Шевченко, Красных партизан, Дмитрия Ульянова	1 318 458	1 320 540	1 330 570	1 348 458
Залесская	997 489	996 780	996 450	995 489
Новороmановка, Заводское	1 225 115	1 221 150	1 219 630	1 218 497
Фонтаны, АК-Мечеть	1 948 112	2 100 560	2 230 476	2 300 000
НАПКС, Привоз	1 047 548	1 100 630	1 140 570	1 152 548
Московское кольцо, Красная горка, Абдал	1 913 782	1 901 680	1 890 420	1 819 231
Р-н Автовокзала, 51-й Армии, Мате Залки, Будённого	1 920 000	1 540 650	1 250 310	1 030 000
Свобода, Белое, Глинки (р-он оптовых баз), Каменка (№1-№6), Хошкельды	968 358	989 750	998 360	1 054 829
пр. Победы, Луговое	1 300 000	1 249 650	1 248 650	1 247 148
Марьино	1 877 540	1 689 320	1 458 210	1 248 095
Аэропорт и ГРЭС	887 897	888 005	888 342	888 441
Украинка, Меганом, Жигулина роща	1 645 977	1 644 659	1 644 230	1 643 011
Москольцо, Гагарина	988 500	987 650	985 340	985 158
Льдозавод	1 354 777	1 353 640	1 352 400	1 351 017
Промзона Заводское	891 947	891 654	891 320	890 014
Ж/д вокзал	889 002	887 980	886 530	885 147
Загороднее (Ковыльная, FM), Сергеевка (Бела Куна, Бородина)	1 288 778	1 287 860	1 286 567	1 285 147
Среднее	**1 287 018**	**1 265 139**	**1 246 621**	**1 228 326**

Динамика изменения средних цен на земельные участки микрорайонов города, % от предыдущего периода				
Микрорайоны города	**06.2026**	**07.2026**	**08.2026**	**09.2026**
Центр, Центральный рынок, Куйбышевское кольцо	-	-3,6	-2,5	-1,5
Старый город	-	0,1	0,1	0,1
Пневматика, Балаклавская, Курцовский, Петровская балка, Промзона	-	0,1	0,1	0,1
Парк Шевченко, Красных партизан, Дмитрия Ульянова	-	0,2	0,8	1,3
Залесская	-	-0,1	0,0	-0,1
Новороmановка, Заводское		-0,3	-0,1	-0,1
Фонтаны, АК-Мечеть		7,8	6,2	3,1
НАПКС, Привоз		5,1	3,6	1,1
Московское кольцо, Красная горка, Абдал		-0,6	-0,6	-3,8
Р-н Автовокзала, 51-й Армии, Мате Залки, Будённого		-19,8	-18,8	-17,6
Свобода, Белое, Глинки (р-он оптовых баз), Каменка (№1-№6), Хошкельды		2,2	0,9	5,7
пр. Победы, Луговое		-3,9	-0,1	-0,1
Марьино	-	-10,0	-13,7	-14,4
Аэропорт и ГРЭС	-	0,0	0,0	0,0
Украинка, Меганом, Жигулина роща	-	-0,1	0,0	-0,1
Москольцо, Гагарина	-	-0,1	-0,2	0,0
Льдозавод	-	-0,1	-0,1	-0,1
Промзона Заводское	-	0,0	0,0	-0,1
Ж/д вокзал	-	-0,1	-0,2	-0,2
Загороднее (Ковыльная, FM), Сергеевка (Бела Куна, Бородина)	-	-0,1	-0,1	-0,1
Среднее	**-**	**-1,7**	**-1,5**	**-1,5**



Итоги

По итогам 3-го квартала 2026 года на рынке недвижимости г. Симферополя рост окончательно остановился и началось плавное снижение цен на рынке недвижимости.

Итоги 3-го квартала 2026 г. на рынке недвижимости:

💥 Совет директоров Банка России принял решение о сохранении ключевой ставки на уровне 14,0%. Сохранение ключевой ставки говорит о положительных тенденциях в экономике, что несомненно, положительно сказывается на рынке недвижимости.

💥 **С 1 октября изменились условия госпрограммы «Семейная ипотека» при покупке квартиры.**

Ставка	Максимальная сумма кредита	Кол-во детей в семье
2%	10 млн руб.	С пятью и более детьми, где хотя бы один ребенок не достиг 7 лет
4%	10 млн руб.	С четырьмя детьми, где хотя бы один ребенок не достиг 7 лет.
6%	10 млн руб.	С тремя детьми, где хотя бы один ребенок не достиг 7 лет.
8%	8 млн руб.	С двумя детьми, где хотя бы один ребенок не достиг 7 лет.
10%	6 млн руб.	С одним ребенком, не достигшим 7 лет.

Кроме того, вводится максимальный срок субсидирования льготного ипотечного кредита — до 15 лет.

При появлении нового ребёнка ставка будет снижаться по заявлению заёмщика.

Семья обязана оформить постоянную регистрацию в ипотечном жилье не менее чем на 5 лет после получения права собственности, иначе ставку могут поднять

💥 **С 1 октября изменились условия госпрограммы «Семейная ипотека» при покупке или строительстве жилого дома.**

Ставка по «Семейной ипотеке» на покупку и строительство жилого дома, а также на приобретение земли с последующим возведением жилья — 6% вне зависимости от числа детей и региона проживания семьи.

«Теперь семейная ипотека стала еще более адресной и строго направленна на повышение демографической ситуации», - комментирует управляющий партнер Аналитической Корпоративной группы АКГ (http://akggroup.ru/) Илья Пичуев.

Средние цены на рынке недвижимости по итогам текущего месяца:

- квартиры на первичном рынке 175 012 руб./кв.м;
- квартиры на вторичном рынке 174 552 руб./кв.м;
- домовладения 137 119 руб./кв.м;
- земельные участки 1 228 326 руб./сот.

Изменения цен за текущий месяц:

- квартиры на первичном рынке: -0,4%;
- квартиры на вторичном рынке: +0,4%.
- домовладения: +0,1%;
- земельные участки: -1,5%.

Источник: http://www.akggroup.ru/

АНАЛИТИЧЕСКАЯ КОРПОРАТИВНАЯ ГРУППА

НИКОЛАЙ ПИЧУЕВ
управляющий партнер

ИЛЬЯ ПИЧУЕВ
управляющий партнер, аттестованный аналитик рынка недвижимости РГР

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 малого, 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.

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

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".

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.

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
координаты GPS: 44.6015, 33.5002