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. ЯЛТЫ

СЕНТЯБРЬ 2026



АНАЛИТИЧЕСКАЯ КОРПОРАТИВНАЯ ГРУППА

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

Объем выборки



Первичный рынок квартир

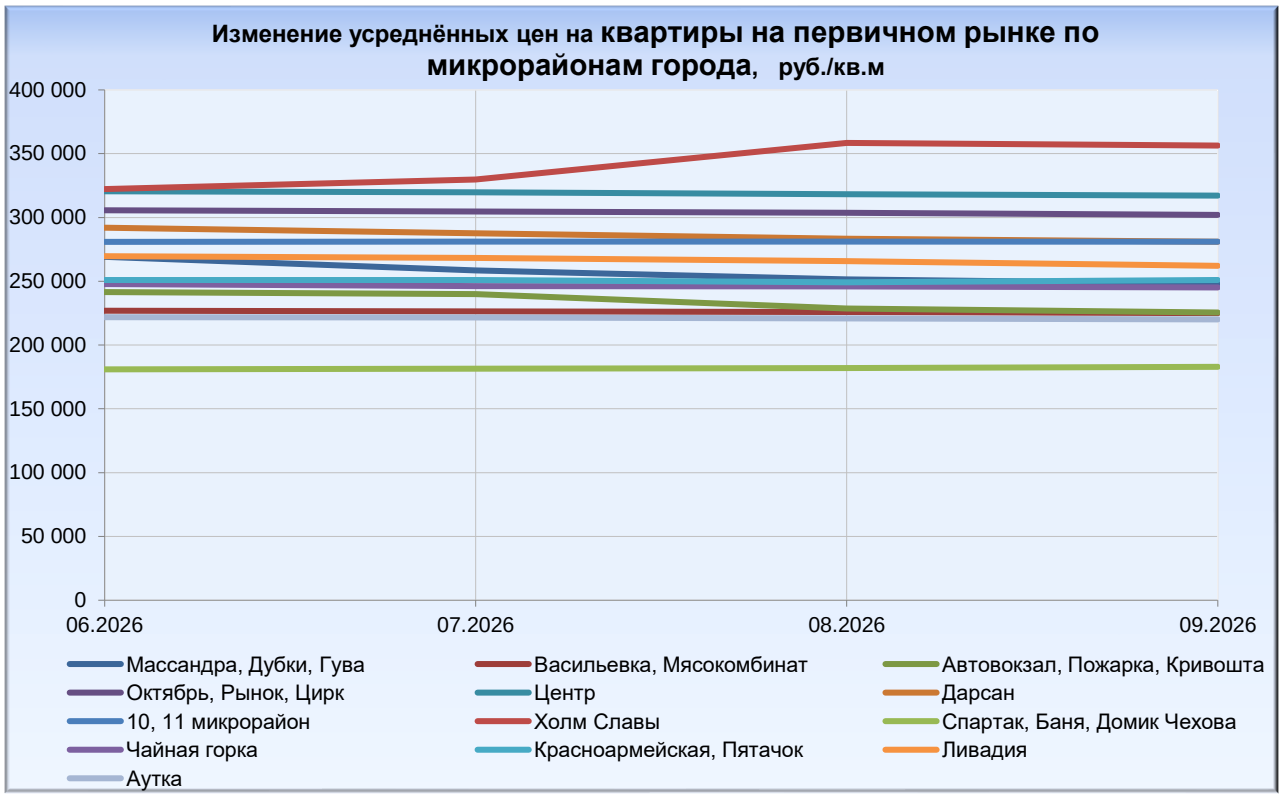
В текущем месяце средняя стоимость жилой недвижимости на первичном рынке по рассматриваемым микрорайонам на рынке г. Ялты составила 261 348 руб./кв.м.

Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается снижение 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	**06.2026**	**07.2026**	**08.2026**	**09.2026**
Массандра, Дубки, Гува	269 151	258 452	251 470	248 144
Васильевка, Мясокомбинат	226 917	226 415	225 980	225 044
Автовокзал, Пожарка, Кривошта	241 544	239 860	228 760	225 517
Октябрь, Рынок, Цирк	305 644	304 809	303 600	302 041
Центр	320 548	319 864	318 268	317 147
Дарсан	292 000	287 560	283 312	281 004
10, 11 микрорайон	280 900	280 995	281 009	281 014
Холм Славы	322 272	329 860	358 447	356 285
Спартак, Баня, Домик Чехова	180 951	181 560	181 957	182 951
Чайная горка	247 811	246 264	245 870	245 147
Красноармейская, Пятачок	250 915	250 998	249 189	251 004
Ливадия	269 666	268 356	265 867	262 114
Аутка	221 842	221 658	220 864	220 111
Среднее	**263 859**	**262 819**	**262 661**	**261 348**

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**
Массандра, Дубки, Гува	-	-4,0	-2,7	-1,3
Васильевка, Мясокомбинат	-	-0,2	-0,2	-0,4
Автовокзал, Пожарка, Кривошта	-	-0,7	-4,6	-1,4
Октябрь, Рынок, Цирк	-	-0,3	-0,4	-0,5
Центр	-	-0,2	-0,5	-0,4
Дарсан	-	-1,5	-1,5	-0,8
10, 11 микрорайон	-	0,0	0,0	0,0
Холм Славы	-	2,4	8,7	-0,6
Спартак, Баня, Домик Чехова	-	0,3	0,2	0,5
Чайная горка	-	-0,6	-0,2	-0,3
Красноармейская, Пятачок	-	0,0	-0,7	0,7
Ливадия	-	-0,5	-0,9	-1,4
Аутка	-	-0,1	-0,4	-0,3
Среднее	**-**	**-0,4**	**-0,1**	**-0,5**



Вторичный рынок квартир

В текущем месяце средняя стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке по рассматриваемым микрорайонам на рынке г. Ялты составила 254 999 руб./кв.м.

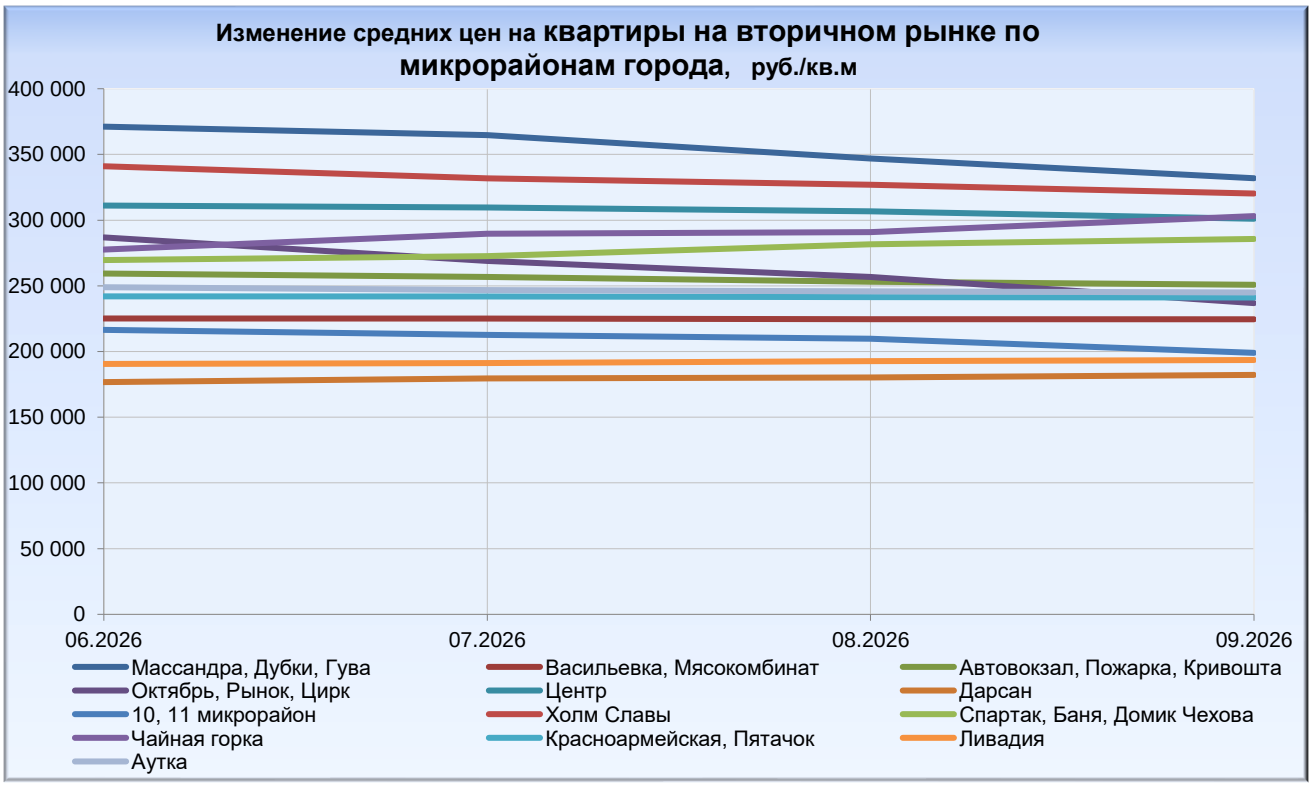
Наибольший средний уровень цен наблюдается в Массандре.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается снижение цен за текущий месяц на -1,2%.

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

Микрорайоны города	06.2026	07.2026	08.2026	09.2026
Массандра, Дубки, Гува	371 151	364 780	346 890	331 894
Васильевка, Мясокомбинат	225 155	224 989	224 659	224 541
Автовокзал, Пожарка, Кривошта	259 375	256 890	253 200	250 790
Октябрь, Рынок, Цирк	286 849	268 912	256 873	236 847
Центр	311 099	309 658	306 598	301 058
Дарсан	176 745	179 659	180 234	182 215
10, 11 микрорайон	216 485	212 650	209 860	199 017
Холм Славы	341 004	331 780	326 890	320 260
Спартак, Баня, Домик Чехова	269 618	272 564	281 600	285 672
Чайная горка	277 608	289 760	290 800	303 071
Красноармейская, Пятачок	241 982	241 864	241 532	241 116
Ливадия	190 555	191 236	192 780	193 555
Аутка	248 951	246 890	245 764	244 951
Среднее	**262 814**	**260 895**	**258 283**	**254 999**

Динамика изменения средних цен на одно, двух и трехкомнатные квартиры вторичного рынка микрорайонов города, % от предыдущего периода				
Микрорайоны города	**06.2026**	**07.2026**	**08.2026**	**09.2026**
Массандра, Дубки, Гува	-	-1,7	-4,9	-4,3
Васильевка, Мясокомбинат	-	-0,1	-0,1	-0,1
Автовокзал, Пожарка, Кривошта	-	-1,0	-1,4	-1,0
Октябрь, Рынок, Цирк	-	-6,3	-4,5	-7,8
Центр	-	-0,5	-1,0	-1,8
Дарсан	-	1,6	0,3	1,1
10, 11 микрорайон	-	-1,8	-1,3	-5,2
Холм Славы	-	-2,7	-1,5	-2,0
Спартак, Баня, Домик Чехова	-	1,1	3,3	1,4
Чайная горка	-	4,4	0,4	4,2
Красноармейская, Пятачок	-	0,0	-0,1	-0,2
Ливадия	-	0,4	0,8	0,4
Аутка	-	-0,8	-0,5	-0,3
Среднее	**-**	**-0,6**	**-0,8**	**-1,2**



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.

Домовладения

В текущем месяце средняя стоимость домовладения по рассматриваемым районам на рынке г. Ялты составила 217 478 руб./кв.м.

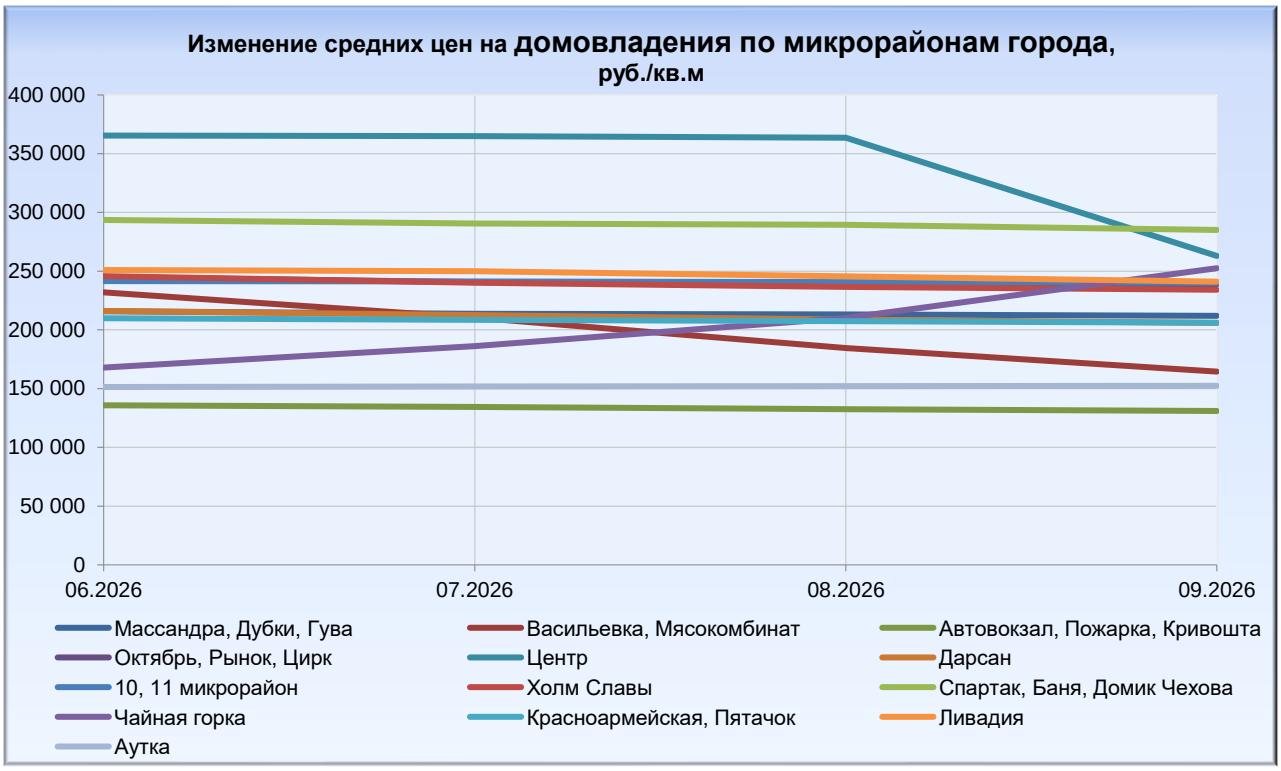
В целом по рассматриваемым районам города наблюдается снижение цен за текущий месяц на -2,1%.

Изменение средних цен на домовладения микрорайонов города, руб./кв. м

Микрорайоны города	06.2026	07.2026	08.2026	09.2026
Массандра, Дубки, Гува	215 877	213 860	213 216	212 004
Васильевка, Мясокомбинат	232 000	210 468	184 560	164 545
Автовокзал, Пожарка, Кривошта	135 845	134 568	132 568	131 004
Октябрь, Рынок, Цирк	244 953	240 650	239 864	238 959
Центр	365 469	364 896	363 680	263 013
Дарсан	216 149	212 567	208 931	206 021
10, 11 микрорайон	241 584	241 215	240 860	240 114
Холм Славы	245 781	240 218	236 510	234 213
Спартак, Баня, Домик Чехова	293 618	290 548	289 412	285 114
Чайная горка	167 959	186 289	210 329	252 564
Красноармейская, Пятачок	209 947	208 510	207 480	206 097
Ливадия	250 999	249 860	245 750	241 114
Аутка	151 417	151 780	152 110	152 447
Среднее	**228 584**	**226 571**	**225 021**	**217 478**

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

Микрорайоны города	06.2026	07.2026	08.2026	09.2026
Массандра, Дубки, Гува	-	-0,9	-0,3	-0,6
Васильевка, Мясокомбинат	-	-9,3	-12,3	-10,8
Автовокзал, Пожарка, Кривошта	-	-0,9	-1,5	-1,2
Октябрь, Рынок, Цирк	-	-1,8	-0,3	-0,4
Центр	-	-0,2	-0,3	-27,7
Дарсан	-	-1,7	-1,7	-1,4
10, 11 микрорайон	-	-0,2	-0,1	-0,3
Холм Славы	-	-2,3	-1,5	-1,0
Спартак, Баня, Домик Чехова	-	-1,0	-0,4	-1,5
Чайная горка	-	10,9	12,9	20,1
Красноармейская, Пятачок	-	-0,7	-0,5	-0,7
Ливадия	-	-0,5	-1,6	-1,9
Аутка	-	0,2	0,2	0,2
Среднее	**-**	**-0,6**	**-0,6**	**-2,1**



Земельные участки

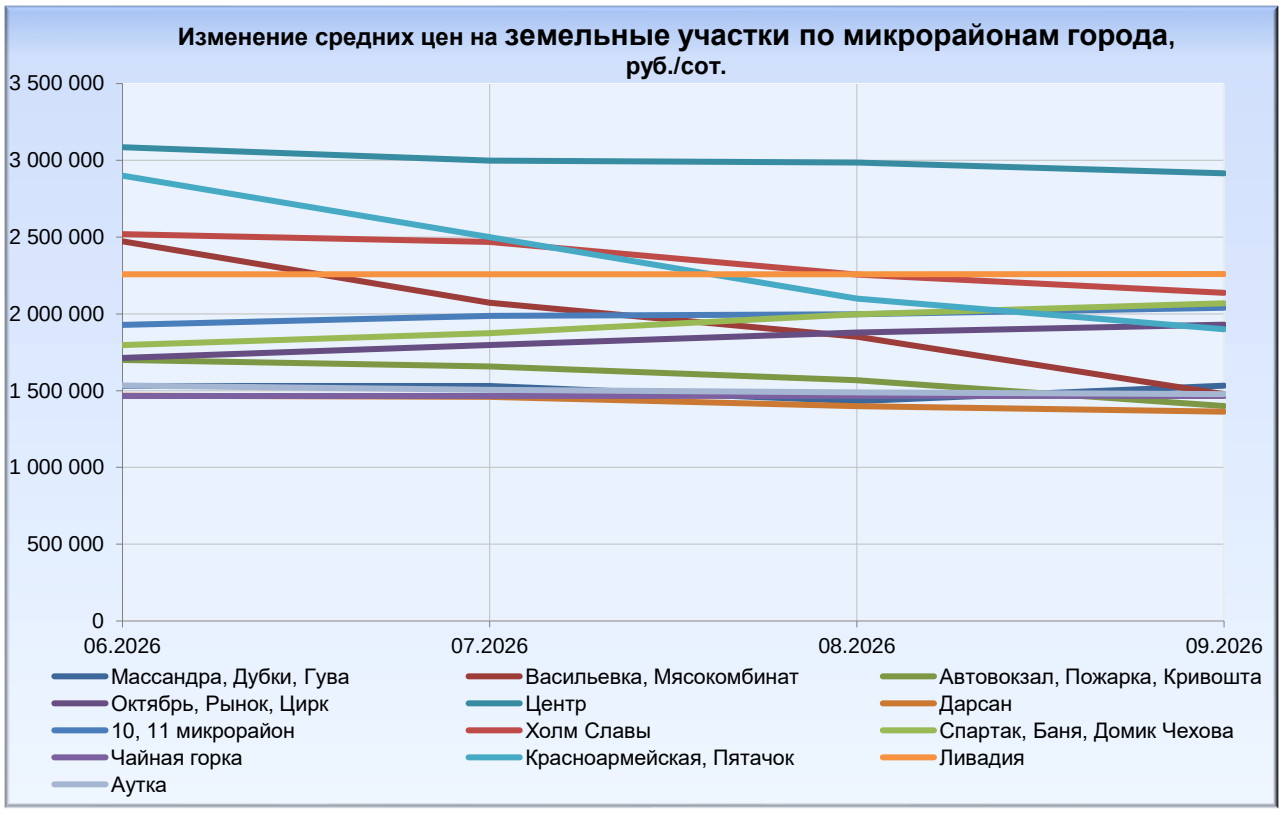
В текущем месяце средняя стоимость земельных участков по рассматриваемым районам на рынке г. Ялты составила 1 843 569 руб./сот.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается снижение цен за текущий месяц на -2,8%.

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

Микрорайоны города	06.2026	07.2026	08.2026	09.2026
Массандра, Дубки, Гува	1 530 158	1 531 451	1 431 860	1 532 477
Васильевка, Мясокомбинат	2 472 727	2 073 560	1 852 239	1 476 936
Автовокзал, Пожарка, Кривошта	1 700 000	1 658 120	1 568 170	1 400 000
Октябрь, Рынок, Цирк	1 713 264	1 798 245	1 879 450	1 929 889
Центр	3 085 447	2 998 650	2 986 520	2 915 447
Дарсан	1 467 415	1 458 791	1 398 470	1 363 064
10, 11 микрорайон	1 928 328	1 986 871	1 998 216	2 039 797
Холм Славы	2 519 404	2 468 102	2 256 800	2 137 221
Спартак, Баня, Домик Чехова	1 796 786	1 875 410	1 996 530	2 069 048
Чайная горка	1 465 115	1 465 231	1 465 451	1 465 554
Красноармейская, Пятачок	2 900 428	2 500 864	2 100 546	1 900 000
Ливадия	2 257 849	2 258 210	2 258 896	2 259 477
Аутка	1 533 333	1 506 450	1 488 630	1 477 488
Среднее	**2 028 481**	**1 967 689**	**1 898 598**	**1 843 569**

Динамика изменения средних цен на земельные участки микрорайонов города, % от предыдущего периода				
Микрорайоны города	**06.2026**	**07.2026**	**08.2026**	**09.2026**
Массандра, Дубки, Гува	-	0,1	-6,5	7,0
Васильевка, Мясокомбинат	-	-16,1	-10,7	-20,3
Автовокзал, Пожарка, Кривошта	-	-2,5	-5,4	-10,7
Октябрь, Рынок, Цирк	-	5,0	4,5	2,7
Центр	-	-2,8	-0,4	-2,4
Дарсан	-	-0,6	-4,1	-2,5
10, 11 микрорайон	-	3,0	0,6	2,1
Холм Славы	-	-2,0	-8,6	-5,3
Спартак, Баня, Домик Чехова	-	4,4	6,5	3,6
Чайная горка	-	0,0	0,0	0,0
Красноармейская, Пятачок	-	-13,8	-16,0	-9,5
Ливадия	-	0,0	0,0	0,0
Аутка	-	-1,8	-1,2	-0,7
Среднее	**-**	**-2,1**	**-3,2**	**-2,8**



Итоги

По итогам 3-го квартала 2026 года на рынке недвижимости г. Ялты рост окончательно остановился и началось снижение цен как на первичном так и на вторичном 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 261 348 руб./кв.м;
- квартиры на вторичном рынке 254 999 руб./кв.м;
- домовладения 217 478 руб./кв.м;
- земельные участки 1 843 569 руб./сот.

Изменения цен за текущий месяц:

- квартиры на первичном рынке: -0,5%;
- квартиры на вторичном рынке: -1,2%.
- домовладения: -2,1%;
- земельные участки: -2,8%.

Источник: http://www.akggroup.ru/

АНАЛИТИЧЕСКАЯ КОРПОРАТИВНАЯ ГРУППА

НИКОЛАЙ ПИЧУЕВ
управляющий партнер

ИЛЬЯ ПИЧУЕВ
управляющий партнер, аттестованный аналитик рынка недвижимости РГР

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

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.

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