аналитическая корпоративная группа

обзор рынка

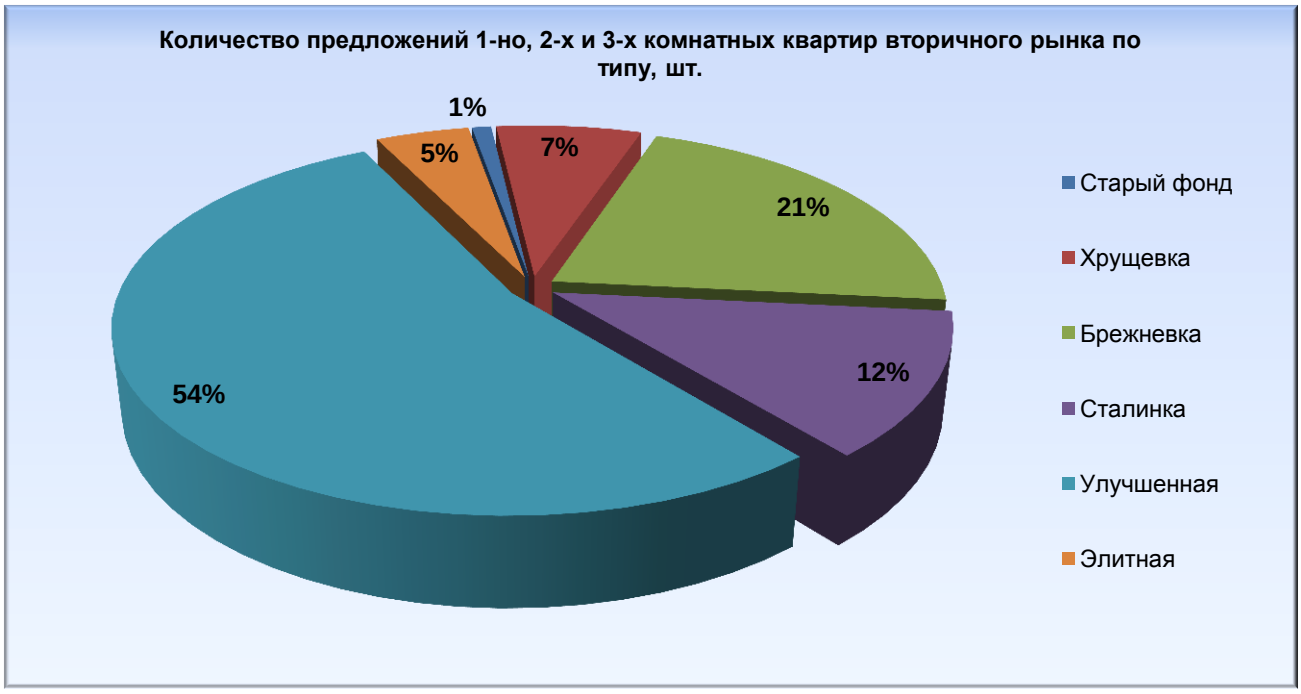
жилой недвижимости г. Севастополя

сентябрь 2016

аналитическая корпоративная группа

299008, РФ, г. Севастополь,
ул. Ж. Дерюгиной, 3, офис 3
тел.: +7 (8692) 931 786,
+7 (978) 750 82 44
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 районам на рынке г. Севастополя составила 67 745 руб./кв.м.

Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре 82 408 руб./кв.м.

Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Северной 63 258 руб./кв.м.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается незначительная тенденция снижения цен за текущий месяц на -0,1%.

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

Микрорайоны города	04.2016	05.2016	06.2016	07.2016	08.2016	09.2016
5 микрорайон	64 646	65 050	65 053	63 611	63 274	62 732
Балаклава	66 489	66 348	64 158	65 358	65 158	65 028
Северная	65 348	65 235	63 158	64 158	64 089	63 258
Казачья	72 362	70 784	56 667	56 667	56 667	63 750
Камышовая	75 333	74 851	73 597	77 153	76 126	73 913
Корабельная	59 976	63 731	60 279	62 060	59 890	61 672
Летчики	72 499	72 147	68 842	69 413	67 730	67 872
Острякова	71 350	70 693	68 570	70 074	69 397	67 906
Стрелецкая	72 452	72 361	65 070	70 486	72 190	68 907
Центр	86 680	88 414	84 291	88 695	86 167	82 408
Среднее	**70 713**	**70 961**	**66 969**	**68 767**	**68 069**	**67 745**

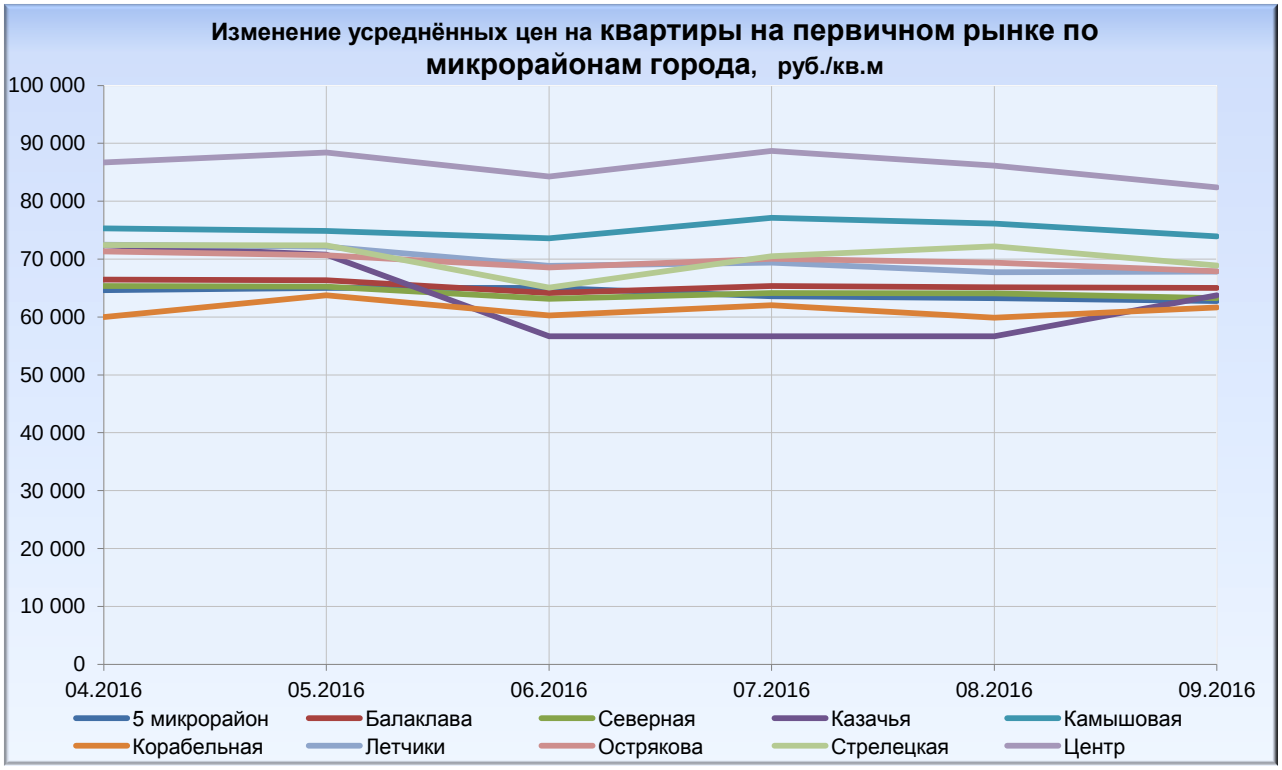
Динамика изменения средних цен на одно, двух и трехкомнатные квартиры первичного рынка микрорайонов города, % от предыдущего периода

Микрорайоны города	04.2016	05.2016	06.2016	07.2016	08.2016	09.2016
5 микрорайон	-	0,6	0,0	-2,2	-0,5	-0,9
Балаклава	-	-0,2	-3,3	1,9	-0,3	-0,2
Северная	-	-0,2	-3,2	1,6	-0,1	-1,3
Казачья	-	-2,2	-19,9	0,0	0,0	12,5
Камышовая	-	-0,6	-1,7	4,8	-1,3	-2,9
Корабельная	-	6,3	-5,4	3,0	-3,5	3,0
Летчики	-	-0,5	-4,6	0,8	-2,4	0,2
Острякова	-	-0,9	-3,0	2,2	-1,0	-2,1
Стрелецкая	-	-0,1	-10,1	8,3	2,4	-4,5
Центр	-	2,0	-4,7	5,2	-2,8	-4,4
Среднее	**-**	**0,4**	**-5,6**	**2,6**	**-1,0**	**-0,1**

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	86 387,00	**Объем выборки, шт.**	140
Минимальное значение ряда данных, руб./кв.м	46 190,00	**Доверительный уровень**	95%
Мода, руб./кв.м	70 000,00	**Альфа**	5%
Медиана, руб./кв.м	68 017,00	**Доверительный интервал**	1568,78
Среднее значение ряда данных, руб./кв.м	67 785,48	**Нижняя граница доверительного интервала, руб./кв.м**	**66 216,70**
Дисперсия	89 691 924,24	**Верхняя граница доверительного интервала, руб./кв.м**	**69 354,25**
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м	9 470,58	**Погрешность, руб./кв.м**	**1 606,57**
Коэффициент вариации	**13,97%**	**Погрешность**	**2,4%**

Ниже представленный график показывает снижение среднего уровня цен почти во всех микрорайонах города.



Вторичный рынок квартир

В текущем месяце средняя стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке по рассматриваемым районам на рынке г. Севастополя составила 77 525 руб./кв.м.

Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре 97 530 руб./кв.м.

Наименьшие значения средних цен наблюдаются на Корабельной 68 991 руб./кв.м.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается тенденция снижения цен за текущий месяц на -2,3%.

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

Микрорайоны города	04.2016	05.2016	06.2016	07.2016	08.2016	09.2016
5 микрорайон	77 090	76 777	74 555	75 434	72 711	71 165
Балаклава	83 369	81 985	81 247	82 583	80 590	78 031
Северная	71 927	71 090	69 704	71 502	73 657	70 331
Казачья	73 822	73 920	71 751	71 715	71 834	70 385
Камышовая	82 293	82 962	81 234	80 835	80 143	79 660
Корабельная	72 302	71 539	71 825	71 136	70 471	68 991
Летчики	86 121	86 042	85 784	84 100	84 826	81 650
Острякова	81 003	79 844	78 112	78 365	77 320	75 255
Стрелецкая	86 116	84 594	84 439	84 229	83 155	82 247
Центр	104 520	103 307	102 058	101 006	98 840	97 530
Среднее	**81 856**	**81 206**	**80 071**	**80 090**	**79 355**	**77 525**

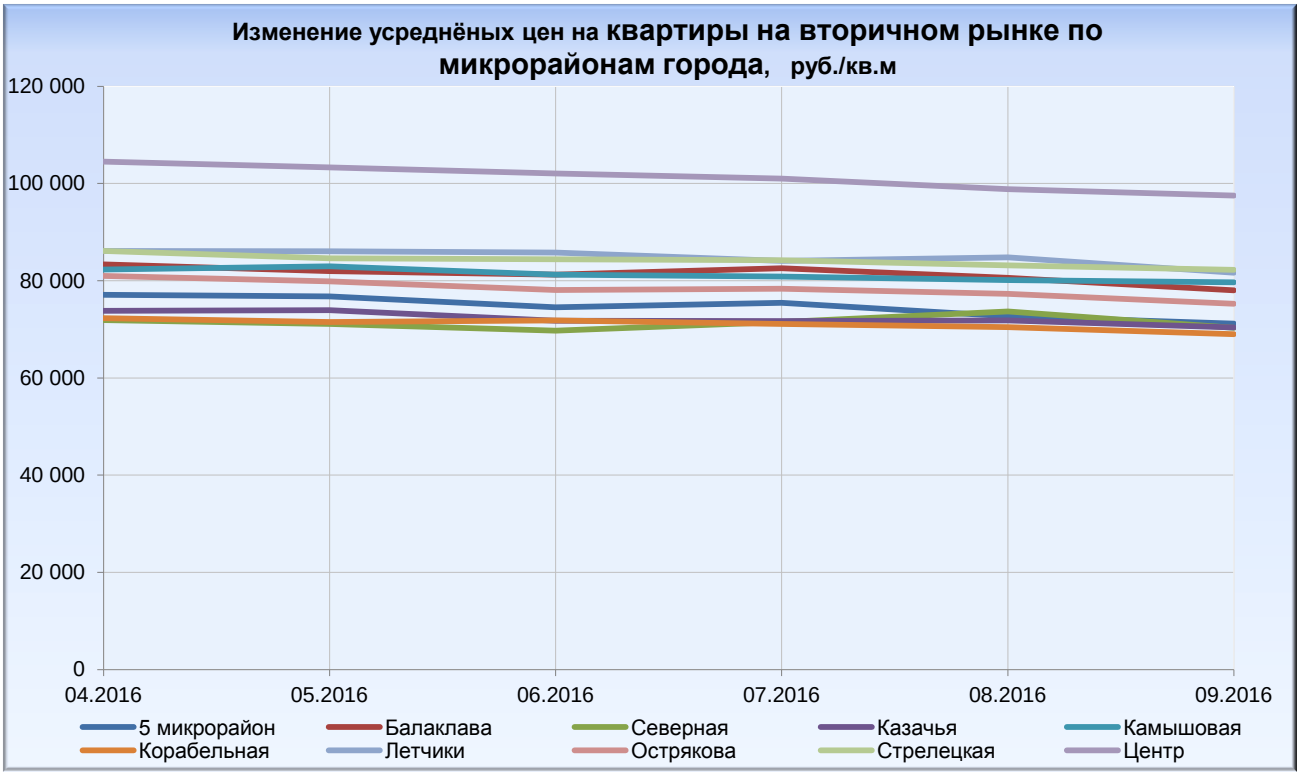
Динамика изменения средних цен на одно, двух и трехкомнатные квартиры вторичного рынка микрорайонов города, % от предыдущего периода

Микрорайоны города	04.2016	05.2016	06.2016	07.2016	08.2016	09.2016
5 микрорайон	-	-0,4	-2,9	1,2	-3,6	-2,1
Балаклава	-	-1,7	-0,9	1,6	-2,4	-3,2
Северная	-	-1,2	-1,9	2,6	3,0	-4,5
Казачья	-	0,1	-2,9	0,0	0,2	-2,0
Камышовая	-	0,8	-2,1	-0,5	-0,9	-0,6
Корабельная	-	-1,1	0,4	-1,0	-0,9	-2,1
Летчики	-	-0,1	-0,3	-2,0	0,9	-3,7
Острякова	-	-1,4	-2,2	0,3	-1,3	-2,7
Стрелецкая	-	-1,8	-0,2	-0,2	-1,3	-1,1
Центр	-	-1,2	-1,2	-1,0	-2,1	-1,3
Среднее	**-**	**-0,8**	**-1,4**	**0,1**	**-0,9**	**-2,3**

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	199 019,00	**Объем выборки, шт.**	1566
Минимальное значение ряда данных, руб./кв.м	44 688,00	**Доверительный уровень**	95%
Мода, руб./кв.м	83 333,00	**Альфа**	5%
Медиана, руб./кв.м	75 974,50	**Доверительный интервал**	986,66
Среднее значение ряда данных, руб./кв.м	80 017,12	**Нижняя граница доверительного интервала, руб./кв.м**	**79 030,45**
Дисперсия	396 856 188,10	**Верхняя граница доверительного интервала, руб./кв.м**	**81 003,78**
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м	19 921,25	**Погрешность, руб./кв.м**	**1 007,14**
Коэффициент вариации	**24,90%**	**Погрешность**	**1,3%**

Ниже представленный график показывает снижение среднего уровня цен почти во всех микрорайонах города.



Итоги

По итогам сентября 2016 года на рынке жилой недвижимости г. Севастополя зафиксировано снижение средних цен по основным микрорайонам города, причем темп снижения вторичного рынка превысил первичный.

В текущем месяце ценник в долларовом исчислении можно увидеть только в 15% всех позиционируемых оферт. Первичный рынок полностью рублевый.

Намеченная тенденция снижения цен на рынке жилой недвижимости с начала 2016 года сохраняется уже на протяжении девяти месяцев, что может свидетельствовать о стабилизации рыночных механизмов формирования цен.

Однако в полной мере говорить о нормальных рыночных отношениях и о классическом ценообразовании пока рано.

Сентябрь месяц традиционно показал повышенную активность покупателей, нежели продавцов.

«Вектор направленности на снижение цен в 2016 году пока сохраняет свою тенденцию, хотя спрос по осени традиционно повышенный», - комментирует Управляющий партнер Аналитической Корпоративной группы АКГ (http://akggroup.ru/) Илья Пичуев.

Средние цены на рынке недвижимости по итогам текущего месяца 2016 года:

- квартиры на первичном рынке 67 745 руб./кв.м;
- квартиры на вторичном рынке 77 525 руб./кв.м;

Изменения цен за текущий месяц:

- квартиры на первичном рынке: -0,1%;
- квартиры на вторичном рынке: -2,3%.

Источник: http://www.akggroup.ru/

Аналитическая Корпоративная Группа

Николай Личуев
управляющий партнер

Ильд Личуев
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 (0692) 931 706,
+7 (978) 750 02 44
http://akggroup.ru
e-mail: akggroup@mail.ru
skype: akggroup.ru
координаты GPS: 44.6015, 33.5002