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, ДОМА, ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ)
Г. СЕВАСТОПОЛЯ

СЕНТЯБРЬ 2026



АНАЛИТИЧЕСКАЯ
КОРПОРАТИВНАЯ ГРУППА

299008, РФ, г. Севастополь,
ул. Ж. Дерюгиной, 3, офис 3
+7 (978) 775 24 12, +7 (8692) 417091
http://akggroup.ru
e-mail: akggroup@mail.ru
skype: akggroup.ru
координаты GPS: 44.6015, 33.5002





Первичный рынок квартир

В текущем месяце средняя стоимость жилой недвижимости на первичном рынке по рассматриваемым районам на рынке г. Севастополя составила 188 692 руб./кв.м.

Наибольший средний уровень цен наблюдается на Летчиках 241 158 руб./кв.м.

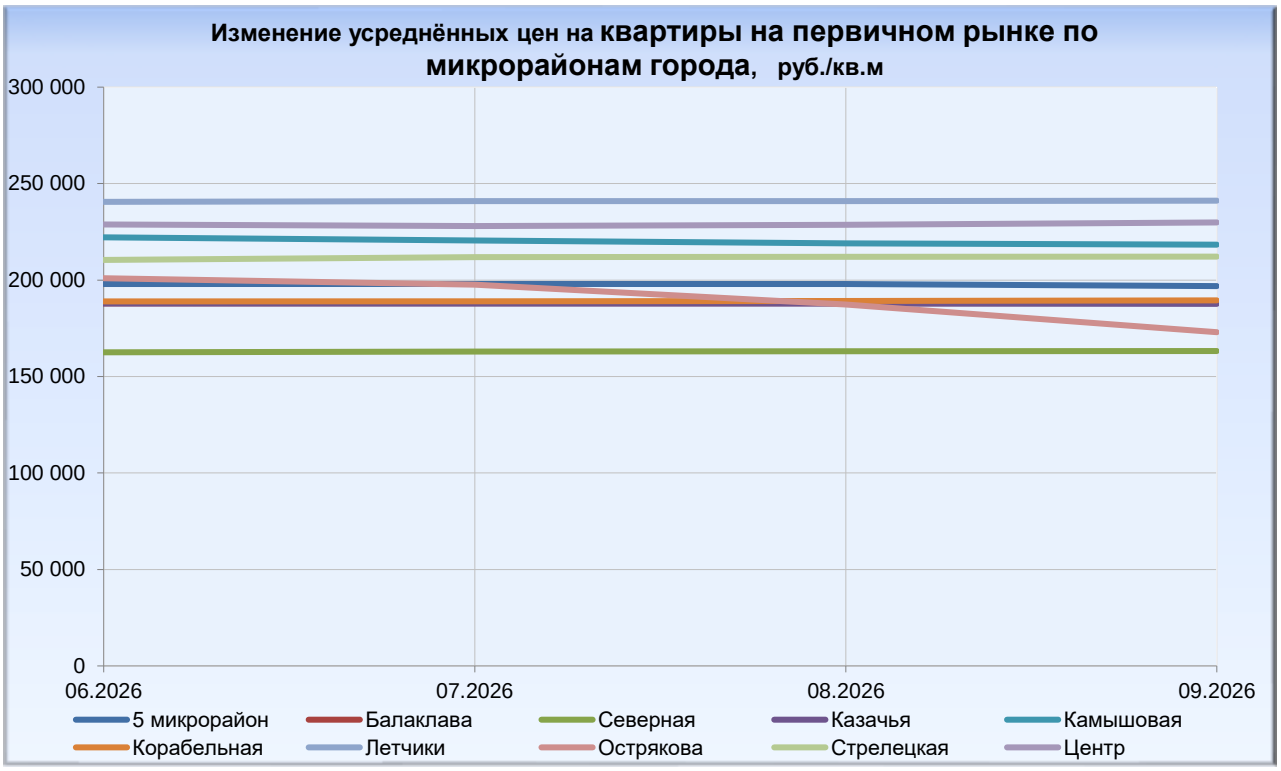
В целом по рассматриваемым районам города наблюдается снижение цен за текущий месяц на -0,5%.

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
5 микрорайон	197 884	197 986	197 896	196 884
Балаклава	187 899	187 987	188 002	188 155
Инкерман	147 889	147 964	148 003	148 105
Северная	162 558	162 980	163 112	163 220
Радиогорка	168 997	168 990	168 896	168 885
Любимовка	169 977	170 246	170 996	171 479
Кача	153 664	153 651	153 453	153 291
Казачья	187 884	187 874	187 765	187 664
Камышовая	222 160	220 457	219 000	218 354
Корабельная	188 944	189 001	189 230	189 480
Летчики	240 551	240 987	241 005	241 158
Острякова	200 956	197 560	187 320	172 987
Стрелецкая	210 441	211 850	211 980	212 158
Центр	228 887	228 001	228 659	229 870
Среднее	**190 621**	**190 395**	**189 666**	**188 692**

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
5 микрорайон	-	0,1	0,0	-0,5
Балаклава	-	0,0	0,0	0,1
Инкерман	-	0,1	0,0	0,1
Северная	-	0,3	0,1	0,1
Радиогорка	-	0,0	-0,1	0,0
Любимовка	-	0,2	0,4	0,3
Кача	-	0,0	-0,1	-0,1
Казачья	-	0,0	-0,1	-0,1
Камышовая	-	-0,8	-0,7	-0,3
Корабельная	-	0,0	0,1	0,1
Летчики	-	0,2	0,0	0,1
Острякова	-	-1,7	-5,2	-7,7
Стрелецкая	-	0,7	0,1	0,1
Центр	-	-0,4	0,3	0,5
Среднее	**-**	**-0,1**	**-0,4**	**-0,5**



Вторичный рынок квартир

В текущем месяце средняя стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке по рассматриваемым районам на рынке г. Севастополя составила 189 735 руб./кв.м.

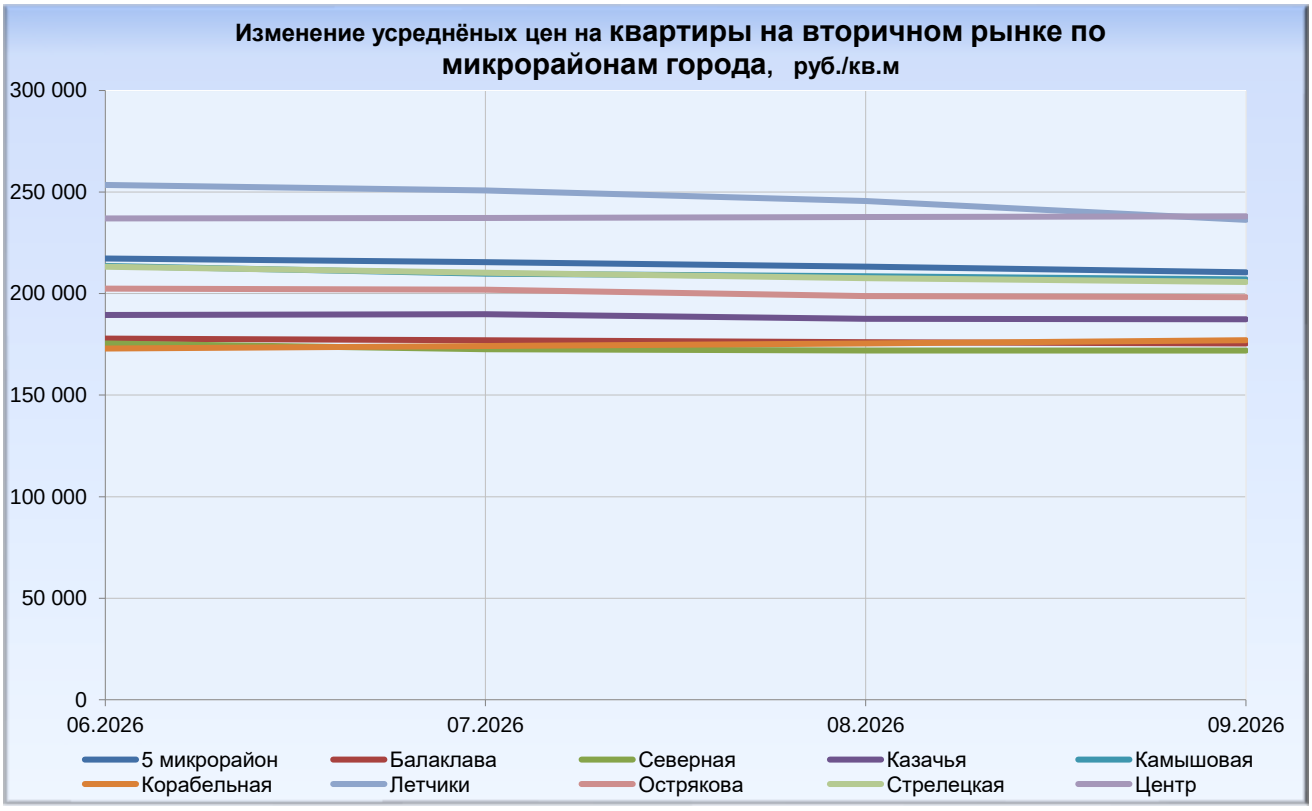
Наибольший средний уровень цен наблюдается на Летчиках 236 316 руб./кв.м.

В целом по рассматриваемым районам города наблюдается снижение 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	06.2026	07.2026	08.2026	09.2026
5 микрорайон	217 283	215 490	213 266	210 474
Балаклава	177 846	177 012	176 111	175 422
Инкерман	136 484	137 097	137 675	137 967
Северная	175 446	172 629	172 037	171 950
Радиогорка	181 771	178 704	177 418	176 476
Любимовка	177 356	178 626	178 997	179 985
Кача	153 164	153 447	153 772	154 309
Казачья	189 479	189 847	187 502	187 351
Камышовая	213 621	209 863	208 471	206 993
Корабельная	172 945	174 137	175 369	177 049
Летчики	253 502	250 845	245 518	236 316
Острякова	202 445	201 948	198 718	198 226
Стрелецкая	213 232	210 253	207 675	205 715
Центр	237 008	237 294	237 769	238 059
Среднее	**192 970**	**191 942**	**190 735**	**189 735**

Динамика изменения средних цен на одно, двух и трехкомнатые квартиры вторичного рынка микрорайонов города, % от предыдущего периода				
Микрорайоны города	**06.2026**	**07.2026**	**08.2026**	**09.2026**
5 микрорайон	-	-0,8	-1,0	-1,3
Балаклава	-	-0,5	-0,5	-0,4
Инкерман	-	0,4	0,4	0,2
Северная	-	-1,6	-0,3	-0,1
Радиогорка	-	-1,7	-0,7	-0,5
Любимовка	-	0,7	0,2	0,6
Кача	-	0,2	0,2	0,3
Казачья	-	0,2	-1,2	-0,1
Камышовая	-	-1,8	-0,7	-0,7
Корабельная	-	0,7	0,7	1,0
Летчики	-	-1,0	-2,1	-3,7
Острякова	-	-0,2	-1,6	-0,2
Стрелецкая	-	-1,4	-1,2	-0,9
Центр	-	0,1	0,2	0,1
Среднее	**-**	**-0,5**	**-0,6**	**-0,5**



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	560 000,00	**Объем выборки, шт.**	2027
Минимальное значение ряда данных, руб./кв.м	95 652,00	**Доверительный уровень**	95%
Мода, руб./кв.м	200 000,00	**Альфа**	5%
Медиана, руб./кв.м	200 348,00	**Доверительный интервал**	2545,21
Среднее значение ряда данных, руб./кв.м	209 235,87	**Нижняя граница доверительного интервала, руб./кв.м**	**206 690,66**
Дисперсия	3 418 258 992,07	**Верхняя граница доверительного интервала, руб./кв.м**	**211 781,08**
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв.м	58 465,88	**Погрешность, руб./кв.м**	**2 597,84**
Коэффициент вариации	**27,94%**	**Погрешность**	**1,2%**

Домовладения

В текущем месяце средняя стоимость домовладения по рассматриваемым районам на рынке г. Севастополя составила 144 793 руб./кв.м.

Наибольший средний уровень цен наблюдается на Летчиках.

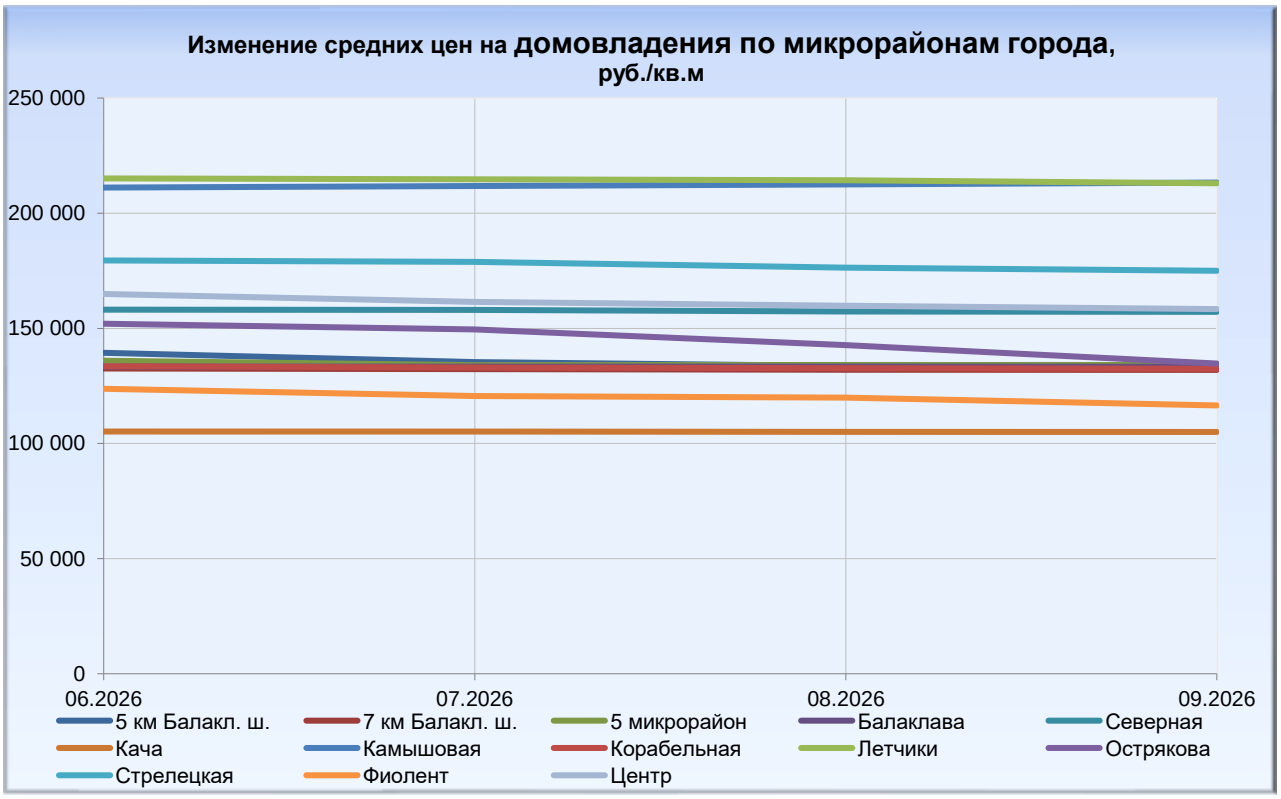
В целом по рассматриваемым районам города наблюдается снижение цен за текущий месяц на -0,6%.

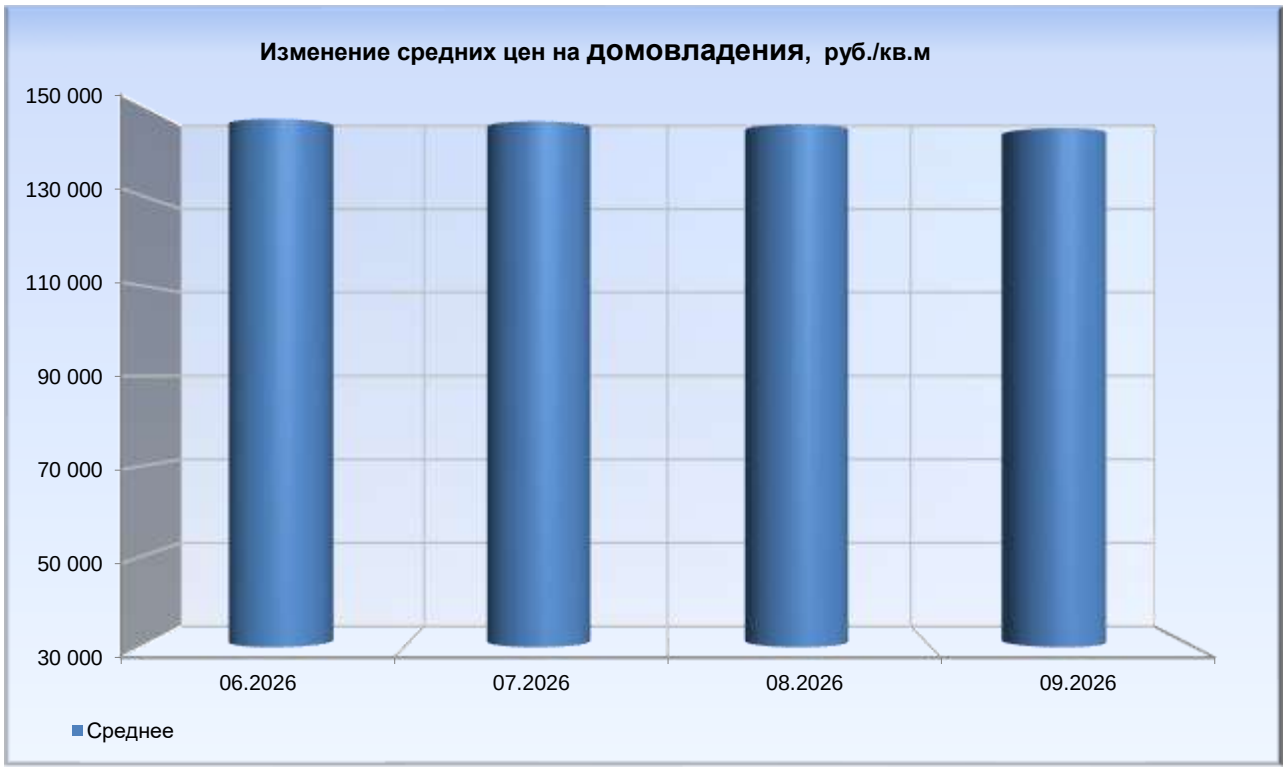
Изменение средних цен на домовладения микрорайонов города, руб./кв.м

Микрорайоны города	06.2026	07.2026	08.2026	09.2026
5 км Балакл. ш.	139 375	135 400	133 650	132 221
7 км Балакл. ш.	132 554	132 260	132 014	131 954
5 микрорайон	135 954	134 012	134 120	134 158
Дергачи	197 847	196 520	195 864	195 022
Сапун-гора	119 812	118 792	117 659	114 567
Балаклава	133 384	133 374	133 354	133 317
Инкерман	135 158	135 126	135 108	135 025
Северная	158 110	157 986	157 326	157 157
Радиогорка	110 477	110 689	110 980	111 225
Любимовка	110 805	116 480	121 580	125 839
Кача	105 188	105 135	105 098	105 002
Казачья	152 452	150 287	147 983	143 925
Молочка	125 403	129 850	130 560	133 090
Камышовая	211 138	211 867	212 457	213 307
Корабельная	133 529	132 986	132 650	132 453
Летчики	215 110	214 783	214 320	213 002
Острякова	152 001	149 540	142 650	134 719
Стрелецкая	179 488	178 790	176 320	175 002
Фиолент	123 748	120 580	119 860	116 525
Центр	164 922	161 450	159 864	158 361
Среднее	**146 823**	**146 295**	**145 671**	**144 793**

Динамика изменения средних цен на домовладения микрорайонов города, % от предыдущего периода				
Микрорайоны города	**06.2026**	**07.2026**	**08.2026**	**09.2026**
5 км Балакл. ш.	-	-2,9	-1,3	-1,1
7 км Балакл. ш.	-	-0,2	-0,2	0,0
5 микрорайон	-	-1,4	0,1	0,0
Дергачи	-	-0,7	-0,3	-0,4
Сапун-гора	-	-0,9	-1,0	-2,6
Балаклава	-	0,0	0,0	0,0
Инкерман	-	0,0	0,0	-0,1
Северная	-	-0,1	-0,4	-0,1
Радиогорка	-	0,2	0,3	0,2
Любимовка	-	5,1	4,4	3,5
Кача	-	-0,1	0,0	-0,1
Казачья	-	-1,4	-1,5	-2,7
Молочка	-	3,5	0,5	1,9
Камышовая	-	0,3	0,3	0,4
Корабельная	-	-0,4	-0,3	-0,1
Летчики	-	-0,2	-0,2	-0,6
Острякова	-	-1,6	-4,6	-5,6
Стрелецкая	-	-0,4	-1,4	-0,7
Фиолент	-	-2,6	-0,6	-2,8
Центр	-	-2,1	-1,0	-0,9
Среднее	**-**	**-0,4**	**-0,4**	**-0,6**

Средние, минимальные и максимальные показатели домовладений						
Микрорайон	**Общая площадь, кв.м**			**Полная цена, млн рублей**		
	Мин.	**Макс.**	**Среднее**	**Мин.**	**Макс.**	**Среднее**
5 км Балакл. ш.	52,0	600,0	**185,6**	6,700	150,000	**26,001**
7 км Балакл. ш.	60,0	350,0	**128,1**	4,600	32,000	**11,775**
5 микрорайон	103,0	705,0	**332,4**	15,500	95,000	**52,611**
Дергачи	30,0	397,5	**159,1**	6,300	66,000	**17,829**
Сапун-гора	21,0	1 100,0	**129,4**	3,950	280,000	**15,901**
Балаклава	42,0	313,7	**127,5**	5,500	55,000	**16,524**
Инкерман	23,0	200,0	**74,8**	4,300	49,500	**16,138**
Северная	25,0	800,0	**164,8**	3,600	70,000	**17,027**
Радиогорка	19,2	424,0	**175,3**	4,700	40,000	**17,536**
Любимовка	50,6	250,0	**120,8**	5,900	60,000	**17,750**
Кача	50,0	285,0	**171,6**	7,000	68,000	**24,394**
Казачья	49,0	780,0	**184,1**	6,000	60,000	**24,415**
Молочка	60,8	298,5	**154,2**	7,499	47,500	**20,214**
Камышовая	45,0	414,0	**241,6**	4,200	165,000	**56,543**
Корабельная	16,0	635,0	**132,8**	3,100	159,500	**16,352**
Летчики	118,2	1 500,0	**441,2**	24,000	160,000	**62,240**
Острякова	18,0	558,2	**160,7**	4,200	45,000	**18,757**
Стрелецкая	38,2	1 200,0	**204,3**	6,900	250,000	**32,295**
Фиолент	24,3	812,0	**178,7**	5,700	89,000	**20,701**
Центр	40,0	903,0	**150,7**	4,100	180,000	**23,643**
Среднее	**44,3**	**626,3**	**180,9**	**6,687**	**106,075**	**25,432**





Земельные участки

В текущем месяце средняя стоимость земельных участков по рассматриваемым районам на рынке г. Севастополя составила 1 143 281 руб./сот.

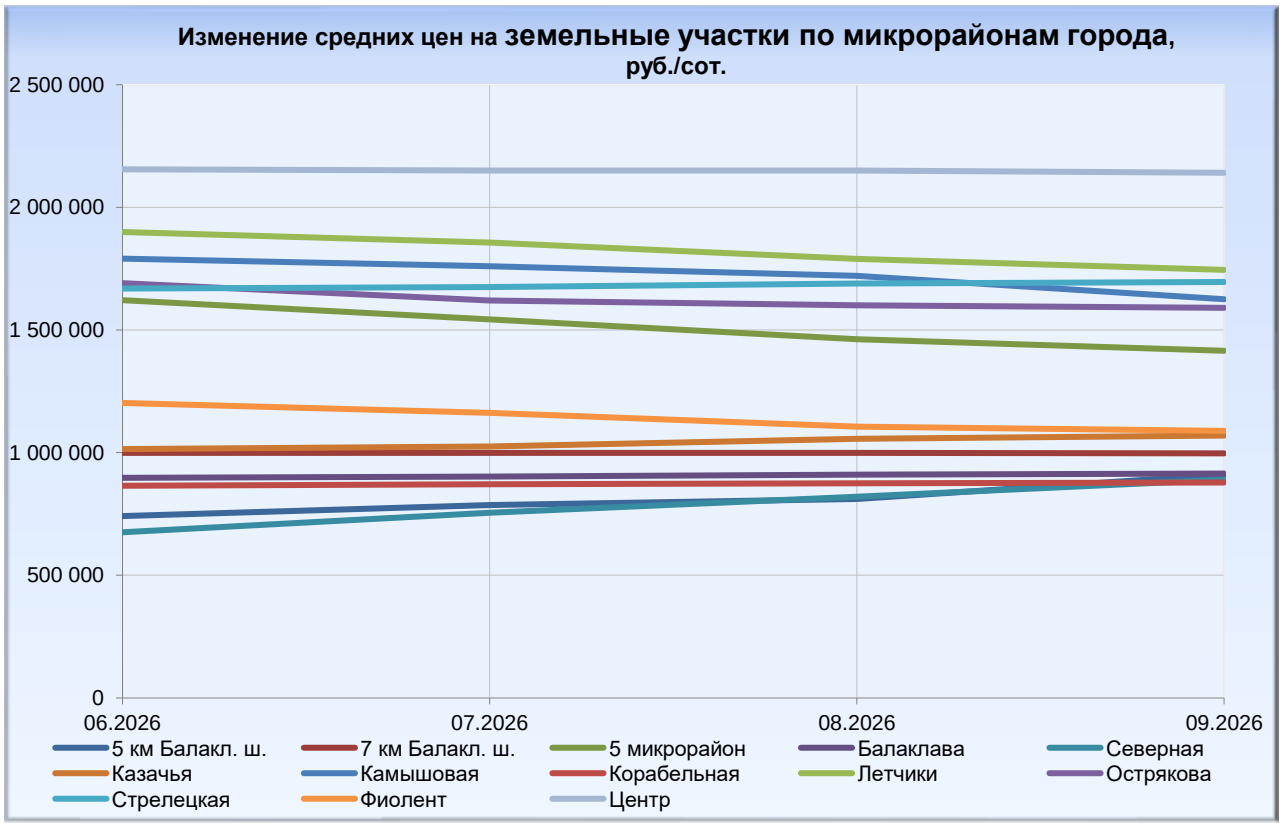
Наибольший средний уровень цен наблюдается в Центре.

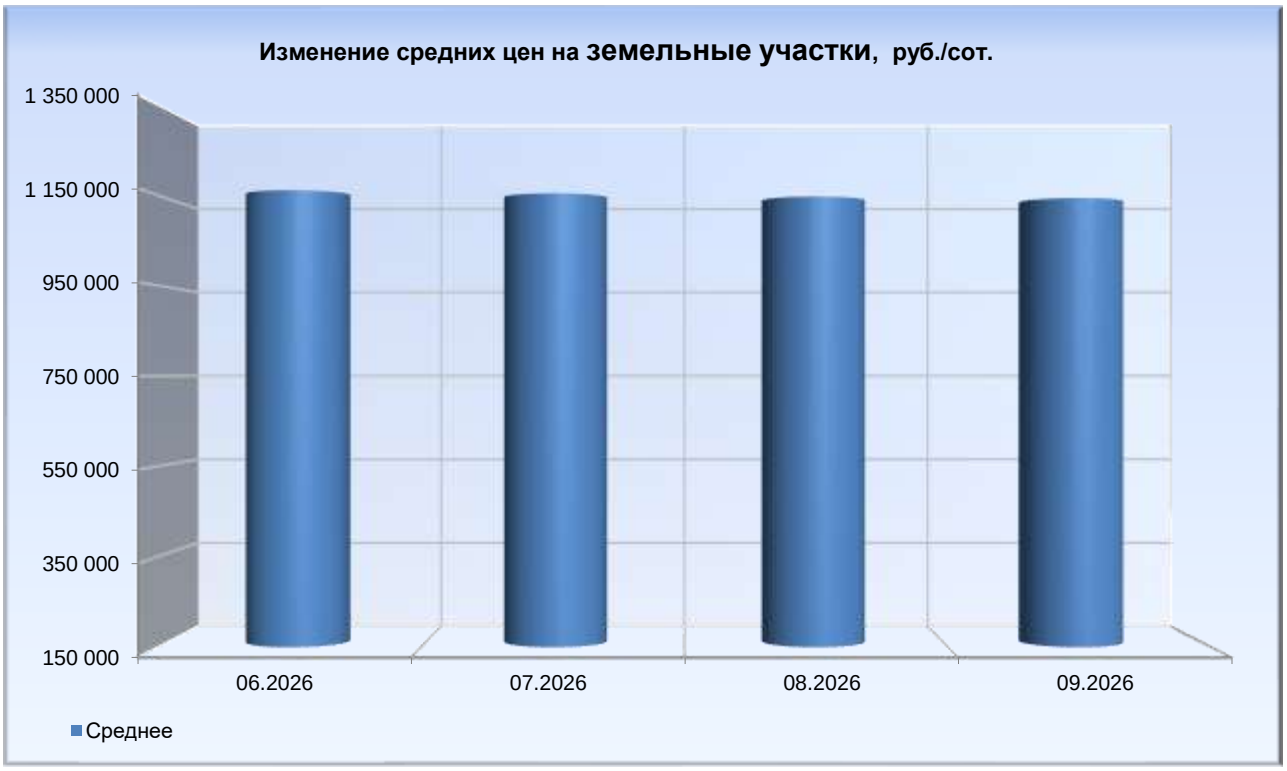
В целом по рассматриваемым районам города наблюдается снижение цен за текущий месяц на -0,3%.

Изменение средних цен на земельные участки микрорайонов города, руб./сот.				
Микрорайоны города	**06.2026**	**07.2026**	**08.2026**	**09.2026**
5 км Балакл. ш.	741 500	785 957	810 645	910 862
7 км Балакл. ш.	999 115	998 780	998 654	997 155
5 микрорайон	1 621 555	1 542 650	1 462 006	1 415 448
Дергачи	806 210	823 590	839 860	842 061
Сапун-гора	922 827	912 509	897 159	882 245
Балаклава	897 490	902 450	910 254	914 808
Инкерман	585 997	586 790	588 326	589 152
Северная	675 476	754 821	820 156	889 810
Радиогорка	832 114	830 254	826 548	820 144
Любимовка	829 158	828 760	826 564	825 200
Кача	889 517	865 901	862 521	851 002
Казачья	1 014 706	1 025 168	1 056 873	1 069 675
Молочка	1 121 897	1 119 860	1 100 145	1 093 247
Камышовая	1 790 877	1 760 251	1 720 320	1 625 477
Корабельная	865 104	870 659	874 600	878 255
Летчики	1 899 500	1 856 940	1 790 564	1 745 159
Острякова	1 690 806	1 620 457	1 600 659	1 590 339
Стрелецкая	1 668 979	1 675 124	1 689 250	1 695 797
Фиолент	1 202 534	1 162 870	1 106 473	1 088 778
Центр	2 155 002	2 150 002	2 149 860	2 141 002
Среднее	**1 160 518**	**1 153 690**	**1 146 572**	**1 143 281**

Динамика изменения средних цен на земельные участки микрорайонов города, % от предыдущего периода				
Микрорайоны города	**06.2026**	**07.2026**	**08.2026**	**09.2026**
5 км Балакл. ш.	-	6,0	3,1	12,4
7 км Балакл. ш.	-	0,0	0,0	-0,2
5 микрорайон	-	-4,9	-5,2	-3,2
Дергачи	-	2,2	2,0	0,3
Сапун-гора	-	-1,1	-1,7	-1,7
Балаклава	-	0,6	0,9	0,5
Инкерман	-	0,1	0,3	0,1
Северная	-	11,7	8,7	8,5
Радиогорка	-	-0,2	-0,4	-0,8
Любимовка	-	0,0	-0,3	-0,2
Кача	-	-2,7	-0,4	-1,3
Казачья	-	1,0	3,1	1,2
Молочка	-	-0,2	-1,8	-0,6
Камышовая	-	-1,7	-2,3	-5,5
Корабельная	-	0,6	0,5	0,4
Летчики	-	-2,2	-3,6	-2,5
Острякова	-	-4,2	-1,2	-0,6
Стрелецкая	-	0,4	0,8	0,4
Фиолент	-	-3,3	-4,8	-1,6
Центр	-	-0,2	0,0	-0,4
Среднее	**-**	**-0,6**	**-0,6**	**-0,3**

Средние, минимальные и максимальные показатели земельных участков						
Микрорайон	Площадь, сотка			Полная цена, млн рублей		
	Мин.	Макс.	Среднее	Мин.	Макс.	Среднее
5 км Балакл. ш.	3,2	12,3	**6,6**	2,000	18,800	**5,819**
7 км Балакл. ш.	4,0	9,7	**5,7**	1,600	5,300	**3,183**
5 микрорайон	5,0	5,0	**5,0**	15,000	15,000	**15,000**
Дергачи	1,3	160,0	**15,9**	2,200	55,000	**8,511**
Сапун-гора	4,0	23,9	**7,3**	2,150	15,000	**5,980**
Балаклава	4,0	22,0	**7,5**	2,300	15,000	**6,628**
Инкерман	4,7	10,5	**9,0**	2,500	15,700	**5,506**
Северная	3,1	17,3	**7,7**	3,000	15,200	**6,209**
Радиогорка	4,0	8,4	**5,2**	3,000	6,500	**4,577**
Любимовка	3,0	11,3	**6,3**	1,150	13,100	**5,408**
Кача	1,3	14,6	**8,3**	1,700	16,000	**4,849**
Казачья	4,0	10,0	**6,1**	2,900	12,500	**6,157**
Молочка	4,0	13,3	**6,8**	3,700	10,000	**6,947**
Камышовая	4,3	123,0	**18,0**	4,100	79,000	**22,140**
Корабельная	2,0	21,5	**7,2**	1,700	25,000	**6,047**
Летчики	4,4	8,6	**5,9**	15,000	30,000	**20,733**
Острякова	4,0	8,1	**5,7**	4,500	19,500	**9,049**
Стрелецкая	3,8	50,4	**8,6**	4,900	65,000	**12,717**
Фиолент	4,0	58,0	**8,1**	2,100	75,000	**9,384**
Центр	2,2	22,0	**6,8**	1,400	32,900	**8,806**
Среднее	**3,5**	**30,5**	**7,9**	**3,845**	**26,975**	**8,682**





Итоги

По итогам 3-го квартала 2026 года на рынке недвижимости г. Севастополя 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 188 692 руб./кв.м;
- квартиры на вторичном рынке 189 735 руб./кв.м;
- домовладения 144 793 руб./кв.м;
- земельные участки 1 143 281 руб./сот.

Изменения цен за текущий месяц:

- квартиры на первичном рынке: -0,5%;
- квартиры на вторичном рынке: -0,5%.
- домовладения: -0,6%;
- земельные участки: -0,3%.

Источник: http://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