



МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. СЕВАСТОПОЛЬ

Декабрь 2014 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. РЕЗЮМЕ	3
ГЛАВА 2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОРОДА	4
2.1. Социально-экономические характеристики	4
2.2. Промышленное производство и торговля	6
ГЛАВА 3. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	8
3.1. Жилищный фонд и его структура	8
3.2. Динамика и объемы ввода жилой недвижимости	9
3.3. Описание районов города	10
3.4. Описание и классификация основных типов жилой недвижимости	12
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	13
4.1. Общий объем предложения, основные игроки рынка	13
4.2. Структура предложения по классам	16
4.3. Структура предложения по районам города	16
4.4. Структура предложения по конструктивным типам	19
4.5. Структура предложения по типам и площадям квартир	20
4.6. Структура предложения по срокам сдачи	21
4.7. Структура предложения по составу инфраструктуры	23
4.8. Структура предложения по типам отделки	24
4.9. Структура предложения по правовой форме оформления права собственности на жилье	25
4.10. Спецификация основных объектов	26
ГЛАВА 5. ЦЕНОВОЙ АНАЛИЗ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	31
5.1. Динамика и текущий уровень цен	31
5.2. Распределение цен по классам	32
5.3. Распределение цен по районам города	33
5.4. Распределение цен по конструктивным типам	34
5.5. Распределение цен по срокам сдачи	35
5.6. Анализ факторов ценообразования	36
5.7. Анализ цен на машиноместа	37
5.8. Анализ цен по типам договоров	37
5.9. Методы стимулирования спроса	38
ГЛАВА 6. АНАЛИЗ СПРОСА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	40
6.1. Динамика количества сделок	40
6.2. Анализ темпов продаж	42
6.3. Оценка остатков. Расчет коэффициента поглощения	43
6.4. Характеристика основных групп покупателей	44
6.5. Потребительские предпочтения	47
ГЛАВА 7. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	49

ГЛАВА 1. РЕЗЮМЕ

18 марта 2014 г. Севастополь был включен в состав Российской Федерации в качестве самостоятельного субъекта. Процесс перехода оказался сложным и сопровождался целым рядом трудностей. Санкции Совета Европы в отношении Республики Крым и г. Севастополь отрицательно сказались на экономической ситуации в регионе. Ограничения, прежде всего, коснулись финансирования крымских предприятий, поставок товаров и услуг. Нарушение прежних логистических связей вызвало падение объема производства во всех сегментах промышленности. Как следствие, экономика города испытала на себе спад, сопровождающийся ростом безработицы, снижением реальных доходов населения на фоне роста потребительских цен.

Строительная отрасль, в частности в сегменте многоэтажного жилищного строительства (МЖС), в 2014 г. также столкнулась с целым рядом сложностей. Возведение объектов было приостановлено после введенного губернатором моратория, целью которого являлась проверка законности и соответствия российскому законодательству. В результате, объемы ввода по итогам года снизились впервые с 2010 г. В 4 кв. 2014 г. в стадии строительства находилось 463,7 тыс. кв. м жилья, сдача 85,7% из которых запланирована в течение ближайшего года.

Число сделок в сегменте МЖС сократилось по итогам 2014 г. по сравнению с 2013 г. на 31,7% (с 3,3 тыс. до 2,2 тыс. ед.). В числе главных причин падения объема спроса стоит отметить отсутствие возможности законного оформления сделок, снижение реальных доходов населения, отсутствие ипотечного кредитования. Кроме того, из числа потенциальных покупателей вышли жители Украины, которые раньше составляли значительную долю на рынке. Следствием падения спроса стало увеличение объема остатков в объектах, а также резкий рост коэффициента поглощения.

По состоянию на конец 2014 г. средневзвешенная стоимость 1 кв. м составила 1 550\$ или 58 745 руб. Стоит отметить, что в течение всего года цены на первичном рынке росли. В долларовом эквиваленте рост составил около 20%, в рублевом еще больше — 43% (следствие падения курса рубля по отношению к доллару). При этом в предшествующие годы средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Севастополь существенно не менялась. Рост цен в 2014 г. стал во многом ответной мерой девелоперов на увеличение стоимости строительных материалов, а также компенсацией рисков и расходов в связи с вынужденным приостановлением строительства в течение моратория. Однако основной причиной повышения стоимости объектов был завышенный уровень ожиданий застройщиков относительно емкости спроса.

Тенденцией 2014 г. в Севастополе стало замедление темпов строительства и снижение числа сделок. В краткосрочной перспективе влияние негативных факторов, наиболее вероятно, сохранится. Как следствие, рынок не будет иметь возможности для развития. Однако в долгосрочной перспективе потенциал строительной отрасли сохраняется. Дальнейшее развитие будет происходить за счет притока инвестиций из России, выхода российских игроков, увеличения числа комплексных проектов. Число сделок будет расти на фоне стабилизации экономики города и повышения платежеспособности населения. Дополнительный спрос будут формировать граждане России, а также военнослужащие, численность которых возрастет с расширением военной базы в Севастополе.

ГЛАВА 2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОРОДА

2.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Численность постоянного населения г. Севастополь на 01.10.2014 составила 390 161 чел., увеличившись на 2,0% по сравнению с уровнем 2013 г. На протяжении последних лет демографическая ситуация характеризуется медленным ростом численности населения. Фактором увеличения является положительное сальдо миграции: в течение последних лет данный показатель возрастал. За 2014 г. число прибывших составило 7 406 чел., что на 20,7% выше показателя 2013 г. Число выбывших за последний год, напротив, сократилось до 646 чел по сравнению с 2 839 чел. в прошлом году. В тоже время показатель смертности в г. Севастополь превосходит коэффициент рождаемости, что ведет к естественной убыли населения, а также его старению.

По состоянию на 2013 г. (последние официальные данные) количество прибывших в г. Севастополь составило 6 135 чел., выбывших из города — 2 839 чел. Показатель миграционного прироста достиг 3 296 чел. и включил в себя миграционные процессы между регионами Украины (80,1%), между государствами (14,7%), внутри региона (5,2%). Большинство мигрантов прибыло с территории Республики Крым (46,0%), Донецкой области (8,1%), Харьковской области (6,5%), Киева (5,7%), Запорожской области (5,2%), Днепропетровской области (4,1%). Наиболее активные межгосударственные миграционные процессы были с Российской Федерацией, Республикой Беларусь, Молдовой, США, Германией.

Динамика показателей, характеризующих демографическую ситуацию и рынок труда г. Севастополь

Наименование	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Среднегодовая численность населения, чел.	378 300	378 676	379 065	380 373	382 690	390 161
Миграционный прирост, чел.	1 656	1 776	1 552	2 871	3 296	6 760
- число прибывших, чел.	4 426	4 707	4 538	5 906	6 135	7 406
- число выбывших, чел.	2 770	2 931	2 986	3 035	2 839	646
Численность экономически активного населения трудоспособного возраста, чел.	175 600	174 800	173 400	172 600	173 800	176 000
Уровень безработицы населения, %	7,3	6,6	6,9	6,5	6,3	8,0
Средний размер заработной платы, руб.	7 340	8 952	10 320	11 174	12 784	16 805*
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м. жилой недвижимости на первичном рынке, руб.	45 765	40 248	40 925	41 052	41 150	58 745
Уровень доступности жилья, лет	46,8	33,7	29,7	27,5	24,1	26,2

** - указана средняя заработная плата по состоянию на 09.2014*

Источник: официальные данные территориального органа ФСГС по г. Севастополю за 2009-2014 гг., расчеты MACON Realty Group

По состоянию на конец марта 2014 г. численность экономически активного населения г. Севастополь составила 176 000 чел., а уровень занятости — 69,4%. С 2011 г. наблюдалась тенденция к постепенному снижению уровня безработицы. В 2013 г. данный показатель упал до 6,3%. Однако в связи с политическими изменениями уровень безработицы вновь стал расти и в марте 2014 г. приблизился к 8,0%. Причиной стало закрытие и организация украинских предприятий, в результате чего часть населения осталась без работы. Как следствие, повысилась степень неопределенности среди населения относительно своей будущей платежеспособности, а крупные расходы, к которым в частности относится приобретение квартиры, были отложены или сокращены.

После кризиса 2009 г. большинство населения г. Севастополь (90,2%) получало доход ниже величины прожиточного минимума. Но в последующие годы наметилась тенденция увеличения доходов. В 2012 г. удельный вес численности населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума составил 4,7%, при том, что показатель прожиточного минимума в 2012 г. по Украине был равен 3 862,8 руб.

*Структура населения г. Севастополь по уровню дохода**

Уровень денежного дохода населения	Ед. изм.	2009	2010	2011	2012
до 1 632,0	%	0,2	X	0,1	X
1 632,1 - 2 856,0	%	10,8	1,5	X	2,0
2 856,1 - 4 080,0	%	26,9	13,7	11,3	1,5
4 080,1 - 5 304,0	%	16,8	30,2	17,7	13,9
5 304,1 - 6 528,0	%	23,8	29,0	24,2	23,1
6 528,1 - 7 752,0	%	21,5	25,6	46,7	10,8
7 752,1 - 8 976,0	%	X	X	X	15,2
8 976,1 - 10 200,0	%	X	X	X	13,3
10 200,1 - 11 424,0	%	X	X	X	5,4
11 424,1 - 12 648,0	%	X	X	X	5,0
свыше 12 648,0	%	X	X	X	9,8
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума	%	90,2	1,5	0,2	4,7

* данные представлены в соответствии с прожиточным минимумом, зафиксированным на территории Украины
Источник: Территориальный орган ФСГС по г. Севастополю

В 2014 г. средняя заработная плата в г. Севастополь выросла на 31,5% и составила 16 805 руб. в месяц, но все равно осталась почти в 2 раза ниже среднероссийского уровня. При этом за последний год уровень потребительских цен демонстрировал существенный рост. За январь-ноябрь в г. Севастополь он составил 27,7%. Как следствие, можно говорить о том, что увеличения реальных доходов населения в 2014 г. фактически не произошло.

Соотношение уровня доходов населения и стоимости объектов жилой недвижимости является важным индикатором платежеспособности спроса. Показатель доступности жилья рассчитывается как отношение средней стоимости квартиры площадью 54 кв. м (минимум 18 кв. м на 1 чел. в семье из 3 чел.) к среднему годовому семейному доходу (при условии, что работают 2 чел. в семье и откладывают на квартиру не менее 30% от своего ежемесячного дохода).

Как было отмечено ранее, средняя заработная плата в г. Севастополь составляет 16 805 руб. По оценкам консультантов компании MACON Realty Group, средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке многоэтажной жилой недвижимости города находится на уровне 58 745 руб. Следовательно, средний срок, за который семья сможет накопить материальные средства для приобретения жилья на рынке недвижимости г. Севастополь, составляет 26 лет. Данный срок является очень длительным и говорит об очень низкой степени доступности жилья. Для сравнения, семье из Нижнего Новгорода в среднем требуется 15 лет для приобретения квартиры, Екатеринбурга — 14 лет, Самары — 12 лет, Перми — 11 лет, Томска или Краснодара — 9 лет. Стоит добавить, что более высокая степень развития ипотечного кредитования в городах России по сравнению с Севастополем делает доступность жилья в них еще выше.

По итогам 2014 г. можно судить о том, что переход в состав Российской Федерации не оказал значимого положительного эффекта на социально-экономические показатели развития г. Севастополь. Зафиксированный рост средней заработной платы стал, прежде всего, следствием ее увеличения в бюджетной сфере. Но даже этот рост был нивелирован усилившейся инфляцией, а закрытие и реорганизация украинских предприятий повлекли за собой увеличение числа безработных. При этом соотношение цен на квартиры и уровня заработных плат наглядно демонстрирует, что доступность жилья в Севастополе является очень низкой. Рост уровня безработицы и цен на товары способствует еще большему сокращению покупательской способности населения, в том числе на рынке жилой недвижимости.

2.2. РАЗВИТИЕ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

Переход Севастополя в состав Российской Федерации негативно сказался на всех отраслях промышленности. Сложности возникли, прежде всего, из-за нарушения логистических потоков, юридических изменений, а также введенных санкций.

Производство

По итогам 2014 г. показатели промышленного производства в г. Севастополь упали на 80%. До 86,5% снизились показатели в добывающей промышленности и по разработке карьеров, на 50% сократились объемы производства в сельском хозяйстве и строительстве. Большинство компаний работает не на полную мощность. Н в тоже время в Севастополе сохраняется высокий потенциал в таких отраслях производства, как:

- пищевая промышленность (растениеводство, в частности, виноградарство и виноделие, рыбо-добывающая и рыбоперерабатывающая отрасль);
- производство строительных материалов;
- добывающая промышленность и разработка карьеров;
- металлургическое производство;
- производство электроэнергии, газа, пара и воздушного кондиционирования
- оборонная промышленность.

Наибольший удельный вес в промышленности города занимают предприятия судоремонтной, рыбо-добывающей и рыбоперерабатывающей отраслей. Крупнейшими судоремонтными и судостроительными предприятиями в г. Севастополь являются: ПАО «Севастопольский морской завод», ООО «Судоремонтный завод «Южный Севастополь», ООО «ТехФлот», ООО «Севботмоторс», ООО «Галеон-Крым», ООО «ЮРСО», ОАО «Морской индустриальный комплекс».

Агропромышленный комплекс г. Севастополь представлен предприятиями, специализирующимися на виноградарстве и виноделии. К предприятиям, обеспечивающим наибольший вклад в объемы производства относятся: ООО «Инкерманский завод марочных вин», агрофирма «Золотая балка», ЗАО им. С. Перовской («Алькадар»), ГП «Совхоз-завод имени П. Осипенко», ГП «Совхоз-завод «Качинский». Помимо этого, на территории региона функционируют предприятия плодоовощеконсервной отрасли: ГП «Совхоз-завод «Садовод», коллективное сельскохозяйственное предприятие (КСП) «Память Ленина», ОАО «Совхоз «Севастопольский».

Морской порт

Грузооборот морского торгового и рыбного порт г. Севастополь в 2014 г. составил 1,125 млн. тонн, что на 76% ниже уровня 2013 г. По итогам года порт полностью прекратил переработку нефтепродуктов (в 2013 г. объем их переработки составил 163,0 тыс. тонн), снизил обработку насыпных грузов (прежде всего зерна), перевалку товарно-штучных грузов, в т. ч. прокат черных металлов.

Торговля

Оборот розничной торговли по итогам 2014 г. составил 34 963,4 млн. руб., что на 19,7% ниже уровня 2013 г. В том числе оборот в сегменте общественного питания составил 1 745,0 млн. руб., что на 27,1% ниже прошлогоднего значения.

На территории города действует 35 рынков. Всего на долю организованных и неформальных рынков в 2014 г. пришлось 25,6% оборота розничной торговли.

Организованные форматы торговли представлены супермаркетами «Сильпо», «Фуршет», «АТБ», «ЭкоМаркет», Novus, «Яблоко», Metro AG, DNS. Некоторые из них в 2014 г. заявляли о планах выхода с территории Крыма. Стоит отметить, что многие розничные сети покинули город в течение года.

Среди них McDonalds, Bershka, Ecco, Timberland, Intertop, Pandora, Zara. Уходу с рынка способствовали в частности политические риски, юридические сложности, транспортные и логистические проблемы, общая нестабильности и неопределенность ситуации.

Банковский сектор

События 2014 г. в Крыму одним из первых ощутил на себе банковский сектор. Часть украинских банков самостоятельно свернула деятельность на территории Севастополя, часть — по решению Центрального Банка России. Одновременно была прекращена работа большей части банкоматов систем Visa и MasterCard.

Крупные российские банки вышли с территории Крыма, опасаясь введения против них санкций. На сегодняшний день в Севастополе действуют отделения мелких и средних банков: РНКБ (Российский Национальный Коммерческий Банк), Генбанка, БайкалБанка, Крайинвестбанка, Севастопольского морского банка и др.

Туризм

При нахождении в составе Украины до 65% туристического потока Севастополя обеспечивали ее граждане. Российские жители составляли около 30%. По итогам 2014 г. около 85% торпотока пришлось на россиян. Однако число туристов заметно сократилось как и в Крыму в целом. Безусловно, главным препятствующим фактором стала транспортная проблема: въезд на территорию полуострова стал возможен только посредством авиасообщения или паромной переправы, т. к. автомобильное сообщение через Украину закрыто.

Сокращение оборота в ключевых отраслях промышленности главным образом сказывается на социально-экономических показателях города: растет уровень безработицы, сокращаются реальные доходы населения. Для рынка недвижимости это означает снижение платежеспособного спроса, и, как следствие, замедление темпов строительства. До тех пор пока политическая и экономическая ситуация во всем Крымском федеральном округе не стабилизируется, возможности для роста в ключевых отраслях промышленности, в числе которых и строительство, существенно ограничены.

В 2015 г. администрация города планирует принять ряд мер, направленных на восстановление промышленных показателей региона. В частности, Правительство Российской Федерации издало постановление об утверждении федеральной целевой программы «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2020 года». В ближайшие годы планируется восстановление и создание промышленного комплекса и индустриальных парков. Помимо этого будут выделены деньги на строительство моста через Керченский пролив, а также возведение газопроводов, систем водоснабжения. Помимо этого запланирована реконструкция аэропорта «Бельбек» и дополнительные инвестиции в здравоохранение, образование и развитие туристско-рекреационного кластера.

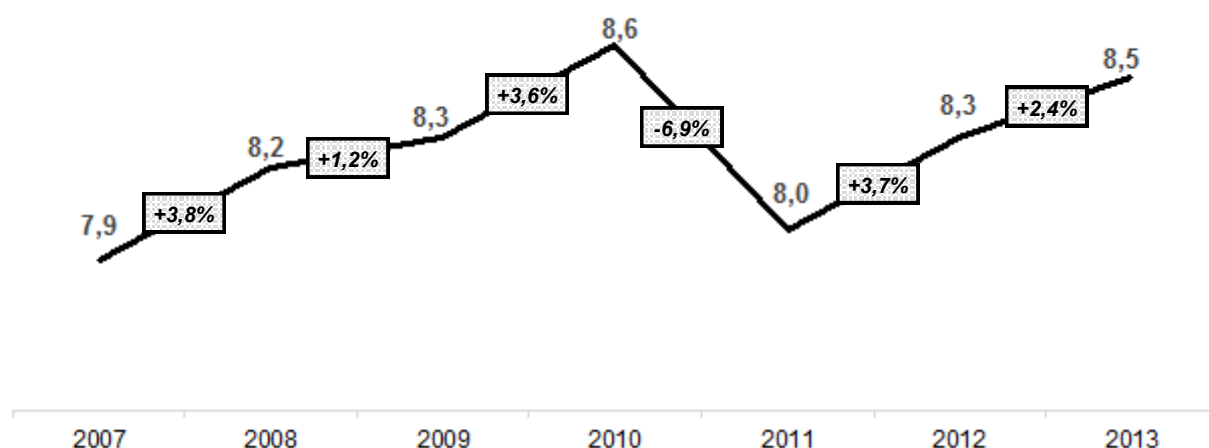
На сегодняшний день потенциал города ограничен рядом политических факторов, а также сложностью процесса перехода под российскую юрисдикцию и потребностью в значительных капиталовложениях в инфраструктуру Крымского федерального округа. Преодоление данных препятствий, наиболее вероятно, займет не один год. Поэтому рассматривать инвестиционную привлекательность Севастополя целесообразно лишь в долгосрочной перспективе, тогда как в ближайшие годы уровень рисков оценивается как высокий.

ГЛАВА 3. ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД И ЕГО СТРУКТУРА

По итогам 2013 г. (последние официальные данные) общий объем жилого фонда г. Севастополь составил 8,5 млн кв. м. Обеспеченность жильем постоянного населения (390 161 человек на октябрь 2014 г.) равна 21,8 кв. м на одного человека, что лишь незначительно ниже среднероссийского значения (на одного гражданина РФ в среднем приходится 23,0 кв. м жилья). При неизменности объемов ввода жилья и численности постоянного населения оптимальный уровень показатели обеспеченности жильем (30,0 кв. м на одного человека постоянного населения) может быть достигнут не менее, чем через 11-12 лет. Следовательно, в ближайшие годы потенциал рынка недвижимости в г. Севастополь будет довольно высоким. Тем более, что для достижения европейских стандартов обеспеченности жильем (60 кв. м/чел) потребуется не менее 50 лет.

Динамика общего объема жилищного фонда в г. Севастополь, 2007-2013 гг., млн. кв. м



Источник: официальные данные территориального органа ФСГС по г. Севастополю

После того, как Республика Крым и г. Севастополь вошли в состав Российской Федерации, на территории данного региона планируются значительные изменения в сфере жилой недвижимости. Севастополь, как и многие другие города России, включен в целевую программу «Жилище». В силу этого, в городе планируется строительство жилья эконом-класса, в котором стоимость квадратного метра будет ниже рыночной стоимости на 20%. Это позволит обеспечить жильем молодые семьи, людей, проживающих в ветхом и аварийном жилье.

Объем жилищного фонда и обеспеченность им постоянного населения г. Севастополь, 2009-2013 гг.

Показатель	2009	2010	2011	2012	2013
Общий жилищный фонд, млн кв. м	8,3	8,6	8,0	8,3	8,5
Динамика, % к предыдущему году	X	+3,5% ↑	-6,9% ↓	+3,7% ↑	+2,4% ↑
Численность постоянного населения, тыс. чел.	378 300	378 676	379 065	380 373	382 690
Динамика, % к предыдущему году	X	+0,1% ↑	+0,1% ↑	+0,3% ↑	+0,6% ↑
Общий жилищный фонд, кв. м на 1 чел.	21,9	22,7	21,1	21,8	22,2
Динамика, % к предыдущему году	X	+3,5% ↑	-7,1% ↓	+3,4% ↑	+1,8% ↑

Источник: официальные данные территориального органа ФСГС по г. Севастополю

По итогам проведенной инвентаризации правительство Севастополя выявило более 100 объектов аварийного и ветхого жилья, в которых проживают 638 человек. В рамках программы «Жилище» городу будут выделены 330 млн. руб. на решение данной проблемы. В мае 2014 г. рассматривался вопрос о сносе ветхого жилья на территории г. Севастополь.

3.2. ДИНАМИКА И ОБЪЕМЫ ВВОДА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Севастополь в посткризисные годы отличался относительно высокими темпами строительства. В 2013 г. он занял 3 место по объему сданного в эксплуатацию жилья среди городов Украины.

В кризисный период (2008 г.) показатель объема ввода жилой недвижимости в г. Севастополь сократился на 36,6% по сравнению с данными 2007 г. Это было обусловлено тем, что девелоперы испытывали большие трудности при реализации проектов. Во-первых, уменьшилось количество сделок, за счет снижения покупательной способности населения из-за последствий мирового финансового кризиса. Во-вторых, ситуация на финансовом рынке повлияла на деятельность банков, которые были вынуждены ограничить строительные компании в кредитных средствах. Однако, уже в 2009 г. показатель ввода жилой недвижимости в г. Севастополь возрос в 1,5 раза, а в сегменте МЖС — в 2,2 раза.

В последующие годы совокупный объем ввода продолжил увеличиваться. По итогам 2010 г. в эксплуатацию было сдано 200,4 тыс. кв. м, что на 31,4% выше уровня 2009 г. В 2011 г. рост показателя ввода составил 10,3%, в 2012 г. — 11,6%. По итогам 2013 г. было построено 246,6 тыс. кв. м жилья, что на 23,4% выше уровня предшествующего года.

В сегменте МЖС в течение посткризисного периода также прослеживалась положительная динамика. После падения в 2010 г. наблюдался ежегодный рост объемов ввода: по итогам 2011 г. он составил 77,2%, 2012 г. — 19,0%, 2013 г. — 32,9%.

Однако, несмотря на существенный прирост объема ввода в течение посткризисного периода, его значение в г. Севастополь соответствует среднему уровню девелоперской активности. По итогам 2013 г. общий объем ввода жилья в расчете на численность постоянного населения составил 0,8 кв. м на 1 чел., что соответствует среднероссийскому показателю. Для сравнения, в г. Краснодар данный показатель составил 1,5 кв. м, в г. Ростов-на-Дону — 0,9 кв. м, г. Пензе — 0,8 кв. м, г. Самаре — 0,8 кв. м и т.д. Следовательно, потенциал для наращивания объемов ввода в г. Севастополь сохраняется.

Динамика объемов ввода жилья в г. Севастополь, 2007-2014, тыс. кв. м

Период	Общий объем ввода жилья в г. Севастополь		Объем ввода многоквартирного жилищного строительства в г. Севастополь			Объем ввода индивидуального жилищного строительства в г. Севастополь		
	Значение, тыс. кв. м	Динамика, %	Значение, тыс. кв. м	Динамика, %	Доля, % от общего объема ввода жилья	Значение, тыс. кв. м	Динамика, %	Доля, % от общего объема ввода жилья
2007	100,1	X	62,1	X	62,0%	38,0	X	38,0%
2008	82,5	-17,6% ↓	39,4	-36,6% ↓	47,8%	43,1	+13,4% ↑	52,2%
2009	152,5	+84,8% ↑	88,1	+123,6% ↑	57,8%	64,4	+49,4% ↑	42,2%
2010	200,4	+31,4% ↑	75,0	-14,9% ↓	37,4%	125,4	+94,7% ↑	62,6%
2011	221,0	+10,3% ↑	132,9	+77,2% ↑	60,1%	88,1	-29,7% ↓	39,9%
2012	246,6	+11,6% ↑	158,1	+19,0% ↑	64,1%	88,5	+0,5% ↑	35,9%
2013	304,4	+23,4% ↑	210,1	+32,9% ↑	69,0%	94,3	+6,6% ↑	31,0%
2014*	110,9	X	X	X	X	X	X	X

* — указаны данные в период с января по сентябрь 2014 г.

Источник: официальные данные территориального органа ФСГС по г. Севастополь

В 2014 г. строительная отрасль в г. Севастополь столкнулась с серьезными трудностями, связанными с произошедшими политическими событиями. Согласно распоряжению губернатора г. Севастополь от 17.04.2014 г. «О запрете осуществления капитального строительства на территории г. Севастополь», строительство всех объектов было приостановлено с целью проверки. Мораторий длился до 15 октября 2014 г. Последние официальные данные об объеме ввода приведены за первые девять месяцев 2014 г. — 110,9 тыс. кв. м жилой недвижимости было введено за этот период.

3.3. ОПИСАНИЕ РАЙОНОВ ГОРОДА

После принятия закона Российской Федерации от 3 июня 2014 г. № 19-ЗС «Об административно-территориальном устройстве города Севастополя» в городе было закреплено 4 административно-территориальных единицы: Гагаринский, Ленинский, Нахимовский и Балаклавский районы. При анализе рынка недвижимости мы будем пользоваться данными территориальными единицами. Далее будет приведено краткое описание каждого района города.

Ленинский район

Ленинский район расположен на южной стороне Севастополя и занимает его центральную часть. Территория административной единицы составляет 2 600 га (самый маленький по занимаемой площади район города). Численность населения находится на уровне 112 508 чел. Здесь сосредоточены административные учреждения, размещается Севастопольская городская государственная администрация и городской совет, иные административные здания, банки и офисы крупнейших компаний. В центральной части района расположены малоэтажные постройки 1930-50 гг. В небольшом отдалении от центра находятся многоквартирные жилые дома 1970-80 г. и индивидуальные жилые дома. Девелоперская активность в данном регионе относительно низкая, что связано с текущей плотностью застройки, а также высокой стоимостью земельных участков.

Карта административных районов г. Севастополь



Гагаринский район

Гагаринский район расположен на юго-западе города и занимает площадь 6 110 га. Район состоит из 95 улиц, из которых 15 являются магистральными. С юга, запада и севера район омывается морем. На его территории осуществляют свою деятельность 180 предприятий торговли и общественного питания, 12 рынков, 11 отделений связи. Согласно последним официальным данным, размещенным на сайте территориального органа ФСГС по г. Севастополю, численность населения в Гагаринском районе на 1.11.2014 составила 125,8 тыс. чел. На территории района расположен комплекс крупных предприятий: ОАО «Севастопольский маяк», ОАО «Муссон», ЗАО «Южреммаш», ОАО «Электрон», завод «Спектр» и т.к. Здесь находятся многие достопримечательности города, в частности, парк Победы и национальный заповедник «Херсонес Таврический». Общая площадь жилого фонда составляет 1,3 млн. кв. м. Порядка 70% домов было построено за последние 20 лет. В центральной части города расположены крупные современные жилые комплексы и панельные дома 1970-80-х годов. На окраинах района находятся в основном, 5-этажные «хрущевки», 3-этажные многоквартирные дома и индивидуальные жилые домостроения.

Нахимовский район

Нахимовский район располагается в северной части города и включает в себя четыре муниципальных округа: Нахимовский, Качинский, Андреевский, Верхнесадовый. Общая площадь района составляет 23 300 га, численность населения - 108 342 человека. Стоит отметить, что здесь размещен целый комплекс крупных промышленных, сельскохозяйственных и судоремонтных предприятий (ОАО «Севморзавод», ОАО «Парус», ОАО «Персей», АП совхоз-завод «Садовод», совхоз-завод «Качинский» и т.д.). Здесь также базируются соединения и части Черноморского флота. На территории района находится крупный частный сектор, а также многоэтажные дома. По сравнению с двумя предыдущими районами, транспортная инфраструктура здесь развита хуже. Это обусловлено тем, что район разделен на Северную и Корабельную сторону. Наиболее короткий маршрут из центра города на Северную сторону осуществляется на пароме и катерах. Использование данного вида транспорта затруднительно в летний период (приток людей из других регионов), либо при плохих погодных условиях. Жилищный фонд района представлен индивидуальными домостроениями а также 5-этажными панельными домами советской постройки. Новые жилые комплексы, строящиеся в данном районе представляют собой монолитные малоэтажные объекты по 5-9 этажей.

Балаклавский район

Самый большой район на территории города. Общая площадь составляет 54,4 тыс. га. Однако, численность населения в данном районе самая низкая по Севастополю и составляет 45 791 человек. Наиболее крупными населенными пунктами являются Инкерман и Балаклава. На территории района расположены крупные предприятия - совхоз «Золотая балка», ООО «Инкерманский завод марочных вин» и т.д. В основном, в районе находятся дачные поселки, индивидуальные жилые дома. Основу предложения на первичном рынке недвижимости в рассматриваемом районе составляют апартаменты, расположенные на побережье.

3.4. ОПИСАНИЕ И КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ ТИПОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Для первичного рынка МЖС г. Севастополь была использована принятая для крупных городов (региональных центров) классификация, разработанная компанией MACON Realty Group. Согласно данной классификации, выделяется четыре класса жилой недвижимости: эконом-, средний, бизнес- и элитный. Основные классификационные признаки представлены в таблице ниже.

Классификация объектов жилой недвижимости

Параметры	Класс			
	Элитный класс	Бизнес-класс	Средний класс	Эконом-класс
Район	Исторический центр города, тихий центр, экологически чистый, рядом обязательно парковая зона или вода (отличные видовые характеристики из окон)	В непосредственной близости от центра города или воды (моря), тихий центр, экологически чистый район	Любой район города	Любой район города
Тип строительства	Каркас - монолит, внешние и внутренние стены – кирпич, дорогие отделочные материалы	Монолитно-каркасный	Монолитно-каркасный	Панельный, блочный, используются более дешевые отделочные материалы
Количество квартир	Не регламентируется, часто от 30 до 40	Не регламентируется, часто от 80 до 100	Более 100	Более 100
Внутренняя территория	Благоустроенный внутренний двор, огороженная территория	Благоустроена и огорожена	Благоустроена	Стандартное благоустройство
Гараж	Подземный гараж, либо наземный многоуровневый гараж (2 м/м на квартиру)	Подземные гаражи или крытая стоянка рядом с домом	Наземная парковка, придомовая стоянка	Придомовая стоянка
Фасад	Уникальный архитектурный облик	Оригинальный фасад	Оригинальный фасад	Типовая серия
Высота потолков	От 3,2 м и выше	2,7м – 3 м	2,7 м – 3 м	2,5 - 2,7 м
Площади планировок	Свободные, большие площади квартир	Просторные свободные планировки	Стандартные, улучшенные	Стандартные
Кондиционирование	Центральное кондиционирование, система климат-контроля	Индивидуальное	Индивидуальное	Индивидуальное
Отопление	Наличие независимого источника питания - автономное	Автономное/ централизованное	Обычное	Обычное
Телекоммуникации	Современные, выделенная линия Интернет, спутниковое телевидение	Телефонные линии ГТС	Нет предустановленных	Нет предустановленных
Охрана	Круглосуточная охрана, видеодомофон	Круглосуточная охрана	По желанию жильцов	По желанию жильцов
Инфраструктура	Развитая социальная, спортивная, торговая инфраструктура	Наличие необходимых социальных инфраструктурных объектов	Малоразвита (например, детская игровая площадка)	Малоразвита, либо отсутствует

Источник: собственные данные компании MACON Realty Group

ГЛАВА 4. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

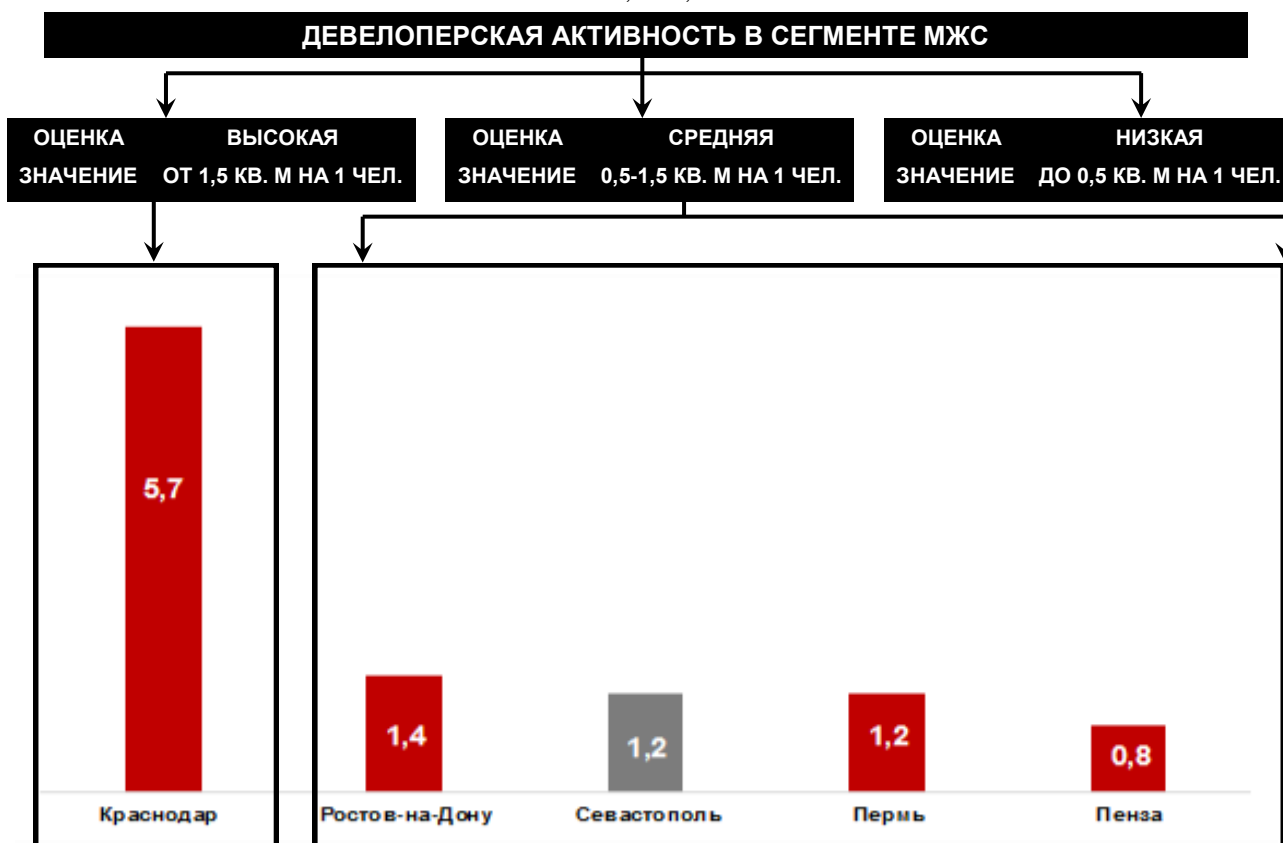
4.1. ОБЩИЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, ОСНОВНЫЕ ИГРОКИ РЫНКА

Общий объем предложения

На конец 2014 г. совокупная жилая площадь возводимых объектов многоэтажного жилищного строительства (МЖС) в г. Севастополь составила 463 657 кв. м, общее количество квартир — 8 772 ед. Данный объем в расчете на 1 чел. постоянного населения составляет 1,2 кв. м совокупной жилой площади возводимого МЖС, что соответствует среднему уровню данного показателя и свидетельствует об умеренном уровне девелоперской активности.

На сегодняшний день коэффициент девелоперской активности в г. Севастополь сопоставим со значениями показателей в других городах России. Например, в Ростове-на-Дону на одного местного жителя приходится 1,4 кв. м. строящегося жилья, в Перми — 1,2 кв. м/чел., в Пензе — 0,8 кв. м/чел. Значение показателя на уровне 1,2 кв. на 1 человека постоянного населения свидетельствует о средней степени активности девелоперов в регионе. Таким образом, можно говорить о наличии потенциала на рынке недвижимости в г. Севастополь.

Совокупная жилая площадь первичного рынка МЖС г. Севастополь и ряда городов РФ в расчете на 1 чел. постоянного населения, кв. м, 12.2014



Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС городов Краснодар, Ростов-на-Дону, Севастополь, Пермь и Пенза компании MACON Realty Group

Одной из отличительных особенностей рынка Севастополя является широкая представленность апартаментной недвижимости в структуре предложения. По состоянию на конец года около 17,6% от общего объема возводимого жилья занимает данный тип жилых помещений. Распространенность апартаментов на первичном рынке недвижимости обусловлена рядом факторов. В силу того, что в городе есть ограничения по высоте застройки в прибрежном кластере, многие застройщики переориентировались на строительство апартаментов, пользующихся спросом среди покупателей, ориентированных на приобретение жилья в качестве «летней резиденции». Стоит отметить, что апартамент-

ная недвижимость в Севастополе представлена в сегментах бизнес и элитного класса. Это обусловлено особенностями ее местоположения (как правило, апартamentные комплексы возводятся в прибрежном кластере), развитостью инфраструктуры, использованием более качественных материалов при строительстве объектов.

Предложение в рамках апартamentной недвижимости можно разделить на два типа. Первый вид включает в себя комплексы апартamentов, расположенные, как правило, на территории коттеджных поселков («Ласпи», «Фиолент Village», «Империал», «Морская жемчужина», «Олимп», «Бриз», «Звездный», «Орловские дворы», «Villaris del Mar»). Второй вид представлен апартamentами, входящими в состав рекреационных комплексов (гостиниц, отелей), обладающих собственной развитой инфраструктурой («Аквамарин», «Наш Парус», «Бухта мечты»).

Структура возводимого МЖС в г. Севастополь по типам помещений, 12.2014, кв. м/квартир

Тип помещений	Объем возводимого МЖС, кв. м совокупной жилой площади	Доля в общем объеме возводимого МЖС	Объем возводимого МЖС, квартир	Доля в общем объеме возводимых квартир	Средняя площадь квартир, кв. м
Квартиры	394 588	85,1%	7 229	82,4%	54,6
Апартamentы	69 069	14,9%	1 543	17,6%	44,8
ИТОГО:	463 657	100,0%	8 772	100,0%	52,9

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

В г. Севастополь преобладает строительство домов высотой от 9 этажей (преимущественно 9-12 этажей). Их доля в общем объеме МЖС составляет 77,4%. Общее количество мало- и среднеэтажных домов на первичном рынке занимает 22,6% от общего объема возводимых строений. Стоит отметить, что порядка 17,9% в данном объеме занимает апартamentная недвижимость.

Структура возводимого МЖС в зависимости от этажности, г. Севастополь, 12.2014

Тип этажности объекта	Площадь возводимого жилья, кв. м	Доля в общем объеме возводимого жилья
Малозэтажный (5 этажей и менее)	79 994	17,3%
Среднеэтажный (от 6 до 8 этажей)	24 650	5,3%
Многоэтажный (9 этажей и более)	359 013	77,4%
ИТОГО:	463 657	100,0%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

Основные игроки рынка

Основные игроки рынка г. Севастополь представлены местными застройщиками, осуществляющими деятельность в Севастополе, а также Крыму. Некоторые компании ранее имели проекты в городах Украины, однако на сегодняшний день работают только в рамках полуострова. Например, ООО Фирма «Консоль ЛТД» имеет завершенные проекты в Киеве, Одессе, Днепропетровске, Полтаве, Харькове и даже Москве. Но на конец 2014 г. ее текущие объекты строительства расположены только в пределах г. Севастополь и республики Крым.

Особенностью рынка МЖС г. Севастополь является широкое распространение жилищно-строительных кооперативов. По состоянию на конец года их насчитывалось около 30 ед. Наиболее крупным из них является ОК «ЖСК «Первый Академический», осуществляющий строительство жилого комплекса «Академический».

По состоянию на конец года крупнейшими по объему возводимого жилья компаниями являются РГК «Парангон», ООО «Карбон», ООО ЖСК «Первый академический», ООО «Интерстрой», ООО «Севастопольстрой». На долю пяти крупнейших игроков приходится 37,7% объема строительства. Удельная доля каждой из остальных компаний не превышает 4%. Ниже представлено краткое описание пятерки крупнейших игроков на рынке МЖС г. Севастополь.

Основные компании-девелоперы на первичном рынке МЖС г. Севастополь, 12.2014, кв. м (совокупной жилой площади)

Наименование компаний-девелопера	Совокупная жилая площадь проектов, кв. м	Доля, % от общего объема предложения
РГК «Парангон»	61 383	13,2%
ООО «Карбон»	34 229	7,4%
ОК ЖСК «Первый академический»	30 208	6,5%
ООО «Интерстрой»	30 094	6,5%
ООО «Севастопольстрой»	19 089	4,1%
Итого по 5 крупнейшим игрокам	175 003	37,7%
Итого остальные компании	288 654	62,3%
ИТОГО:	463 657	100,0%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

РГК «Парангон»

Первое место по объему возводимого жилья в г. Севастополь занимает группа компаний «Парангон» (61 383 кв. м или 13,2% от общего объема строящегося МЖС). Застройщик вышел на рынок недвижимости г. Севастополь в 2005 г. На сегодняшний день компания осуществляет строительство жилых комплексов «Аркадия», «Казачья Бухта», «Эллада» (Гагаринский район), «Морской» (Нахимовский район), а также возведение комплексов апартментов «Ласпи» и «Фиолент Village» в Балаклавском районе.

ООО «Карбон»

На втором месте в рейтинге самых крупных застройщиков г. Севастополь находится строительная компания полного цикла ООО «Карбон». Доля данного застройщика на рынке недвижимости равна 7,4% или 34 229 кв. м. Компания реализует проекты ЖК «Евро-Сити», ЖК «Лазурный 2» и комплекс апартментов «Victory Hills», расположенные в Гагаринском районе города.

ОК ЖСК «Первый Академический»

С сентября 2013 г. кооператив осуществляет строительство ЖК «Академический» по ул. Парковая. Данный объект находится в непосредственной близости от Стрелецкой бухты и Парка Победы, в районе с хорошо развитой инфраструктурой (аквапарк «Зурбаган», пляжный спорткомплекс, кафе, рестораны, ТРЦ «Посейдон»). Общая площадь возводимого жилья в рамках данного комплекса составляет 30 208 кв. м. (или 6,5% от общего объема возводимого жилья).

ООО «Интерстрой»

Строительная компания ООО «Интерстрой» вышла на рынок жилой недвижимости г. Севастополь и Крыма более 10 лет назад. На сегодняшний день компания возводит 6,5% от совокупного объема строящегося жилья (или 30 094 кв. м). Наиболее значимыми проектами являются жилые комплексы «Тулеский квартал», «Рудневский», «Троицкий квартал», «Парк Победы» в Гагаринском районе, а также жилой дом на ул. Коломийца в Ленинской районе города.

ООО «Севастопольстрой»

Данный застройщик замыкает пятерку лидеров по объему возводимого жилья (4,1% или 19 089 кв. м). История ООО «Севастопольстрой» начинается с 1944 г. Помимо объектов жилой недвижимости, специалисты компании осуществляли строительство знаковых городских сооружений. На данный момент застройщик осуществляет строительство в Гагаринском районе города (ЖК «Аквадель» и ЖК «Античный»).

Все пять компаний-лидеров собираются продолжить строительство на территории Севастополя. В рамках своих текущих проектов на ближайший год ими запланирована закладка новых литеров. ООО «Интерстрой» намерен начать строительство новых объектов.

4.2. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ

В структуре возводимого МЖС в г. Севастополь преобладают объекты эконом-класса. По состоянию на конец 2014 г. на их долю приходится 49,2% общего объема предложения. Данный сегмент представлен такими крупными проектами как ЖК «Евро Сити» (9 823 кв. м) компании ООО «Карбон», жилой комплекс «Комфорт» (9 103 кв. м), застройщиком которого является группа компаний «Парангон», а также комплекс «Акварель» (6 030 кв. м) компании ООО «Севастопольстрой».

Наряду с объектами эконом-класса на территории Севастополя ведется активное строительство недвижимости среднего класса. В рамках данного сегмента возводится 32,7% от общего объема текущего МЖС. Наиболее крупными проектами являются ЖК «Академический» (застройщиком жилого комплекса является ОК «ЖСК «Первый академический», общая площадь квартир составляет порядка 33 361 кв. м) и ЖК «Античный» (девелопером данного проекта выступает компания ООО «Севастопольстрой», общая площадь квартир - 13 059 кв. м).

Объекты бизнес– и элитного класса составляют 18% от общего объема предложения на рынке многоэтажной жилой недвижимости г. Севастополь. Как уже было отмечено выше, превалирование апартаментов в рассматриваемом сегменте является отличительной особенностью рынка недвижимости г. Севастополь. На сегодняшний день осуществляется строительство таких объектов бизнес-класса, как «Victory Hills», «Адмирал», «Фиолент Village», «Ласпи» и апартаментов элитного класса, входящих в состав курортного комплекса «Акварин».

Структура возводимого МЖС в г. Севастополь по классам, 12.2014

Класс	Объем возводимого МЖС, кв. м	Доля, %	Общее количество квартир, ед.	Доля, %
эконом	228 318	49,2%	4 474	51,0%
средний	151 583	32,7%	2 553	29,1%
бизнес	54 820	11,8%	1 210	13,8%
элит	28 936	6,2%	535	6,1%
ИТОГО:	463 657	100,0%	8 772	100,0%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

4.3. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЙОНАМ ГОРОДА

Лидирующие позиции по объему возводимого жилья в г. Севастополь занимает Гагаринский район. На его долю приходится 70,5% совокупного МЖС (или 326,9 тыс. кв. м). На сегодняшний день на территории данного района ведется строительство таких крупных проектов, как ЖК «Античный» и ЖК «Акварель» (ООО «Севастопольстрой»), ЖК «Евро Сити» и ЖК «Лазурный 2» (ООО «Карбон»), ЖК «Троицкий квартал», ЖК «Тульский квартал», ЖК «Парк Победы» (ООО «Интерстрой»).

Второе место по объему возводимого жилья занимает Нахимовский район. Здесь осуществляется строительство 63,3 тыс. кв. м жилья (13,7% возводимого МЖС). Наиболее популярным среди девелоперов является район вдоль проспекта Победы и ул. Горпищенко, а также поселки Орловка и Кача. На сегодняшний день на территории Нахимовского района возводятся следующие жилые комплексы: ЖК «Богданова» (ООО «РБКСтрой»), ЖК «Виктория» (ООО «Социальная инициатива Москва-Севастополь»), ЖК «Ай-Петри» (ОК «ЖСК «Ай-Петри»), ЖК «Лидер» (ОК «ЖСК «Титон юг»).

В центральной части города (Ленинский район) возводится 59,4 тыс. кв. м жилья (или 12,8% от общего объема строящегося МЖС). Наиболее крупными жилыми комплексами являются: «Загородная балка» (ОК ЖСК «Анит-Т»), «Мегаполис» (ООО «РБКСтрой»), «Адмирал» (СК Consol), «Скальса» (ООО «Скальса»), «Современник XXI» (ОК «ЖСК Современник XXI»). На сегодняшний день в данном районе ведется наименьший объем строительных работ, что обусловлено достаточно плотной застройкой центральной части города и высокими ценами на земельные участки.

Структура возводимого МЖС в г. Севастополь по административным районам в разрезе классов,
кв. м (совокупной жилой площади), 12.2014

Административный район	Показатель	эконом-класс	средний класс	бизнес-класс	элитный класс	ИТОГО:
Гагаринский	Объем возводимого МЖС, кв. м	143 072	138 913	15 991	28 936	326 912
	Доля, %	30,9%	30,0%	3,4%	6,2%	70,5%
	Объем возводимого МЖС, квартир	2 805	2 328	330	535	5 998
	Доля, %	32,0%	26,5%	3,8%	6,1%	68,4%
Ленинский	Объем возводимого МЖС, кв. м	32 132	12 670	14 687	0	59 489
	Доля, %	6,9%	2,7%	3,2%	0,0%	12,8%
	Объем возводимого МЖС, квартир	625	225	202	0	1 052
	Доля, %	7,1%	2,6%	2,3%	0,0%	12,0%
Нахимовский	Объем возводимого МЖС, кв. м	53 114	0	10 194	0	63 308
	Доля, %	11,5%	0,0%	2,2%	0,0%	13,7%
	Объем возводимого МЖС, квартир	1 044	0	286	0	1 330
	Доля, %	11,9%	0,0%	3,3%	0,0%	15,2%
Балаклавский	Объем возводимого МЖС, кв. м	0	0	0	13 948	13 948
	Доля, %	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%	3,0%
	Объем возводимого МЖС, квартир	0	0	0	392	392
	Доля, %	0,0%	0,0%	0,0%	4,5%	4,5%
ИТОГО:	Объем возводимого МЖС, кв. м	228 318	151 583	40 872	42 884	463 657
	Доля, %	49,2%	32,7%	8,8%	9,2%	100,0%
	Объем возводимого МЖС, квартир	4 474	2 553	818	927	8 772
	Доля, %	51,0%	29,1%	9,3%	10,6%	100,0%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

Схема расположения строящихся жилых комплексов в Гагаринском районе



Схема расположения основных строящихся жилых комплексов в Нахимовском районе

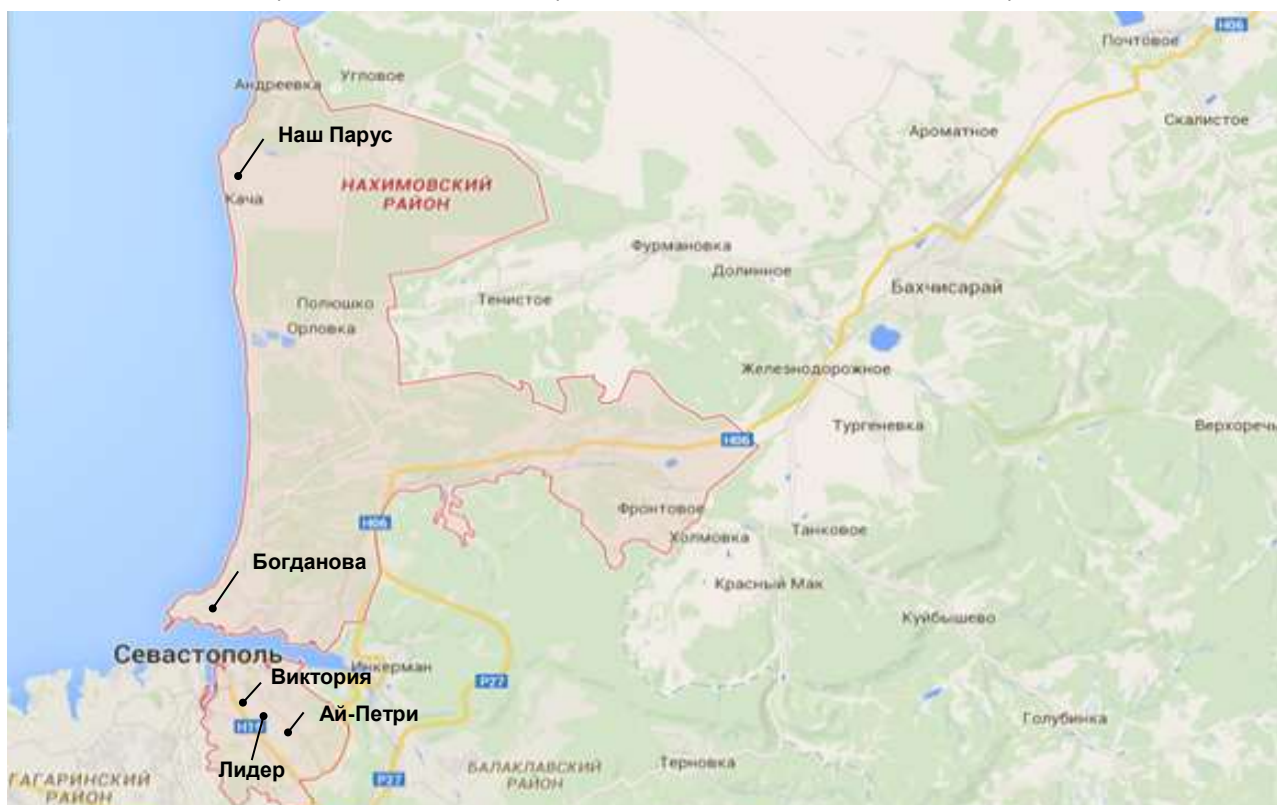
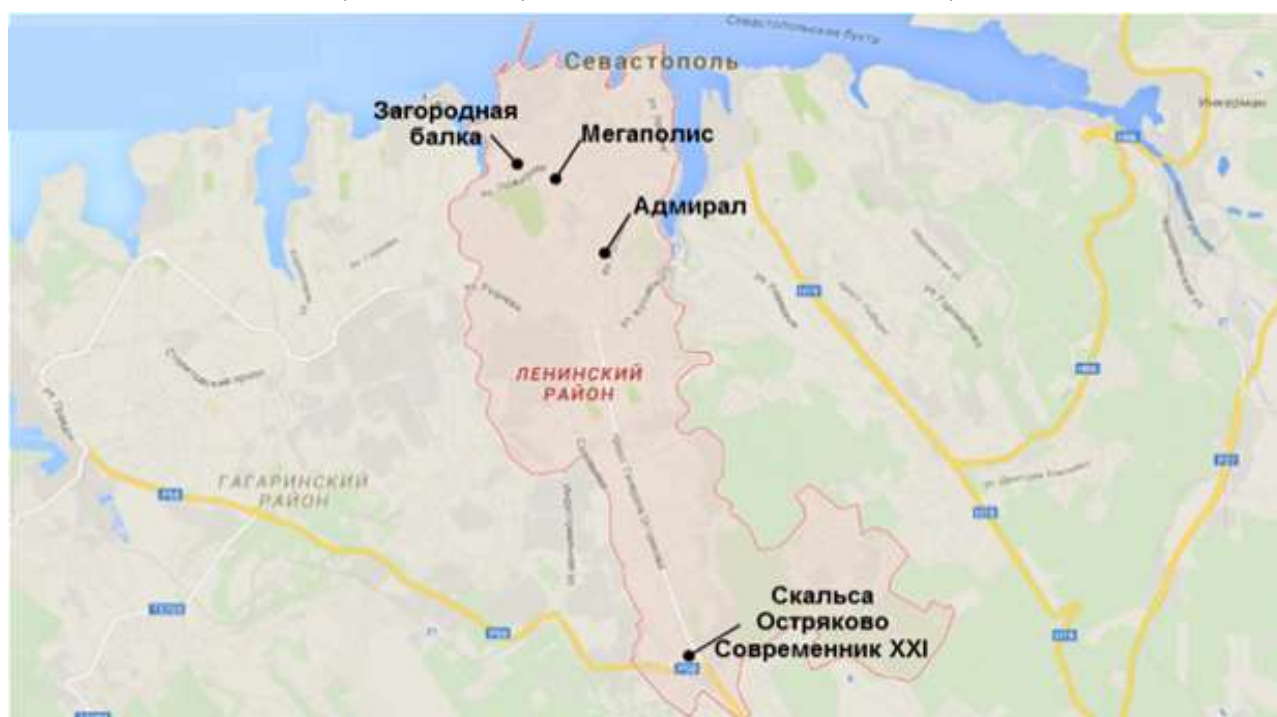
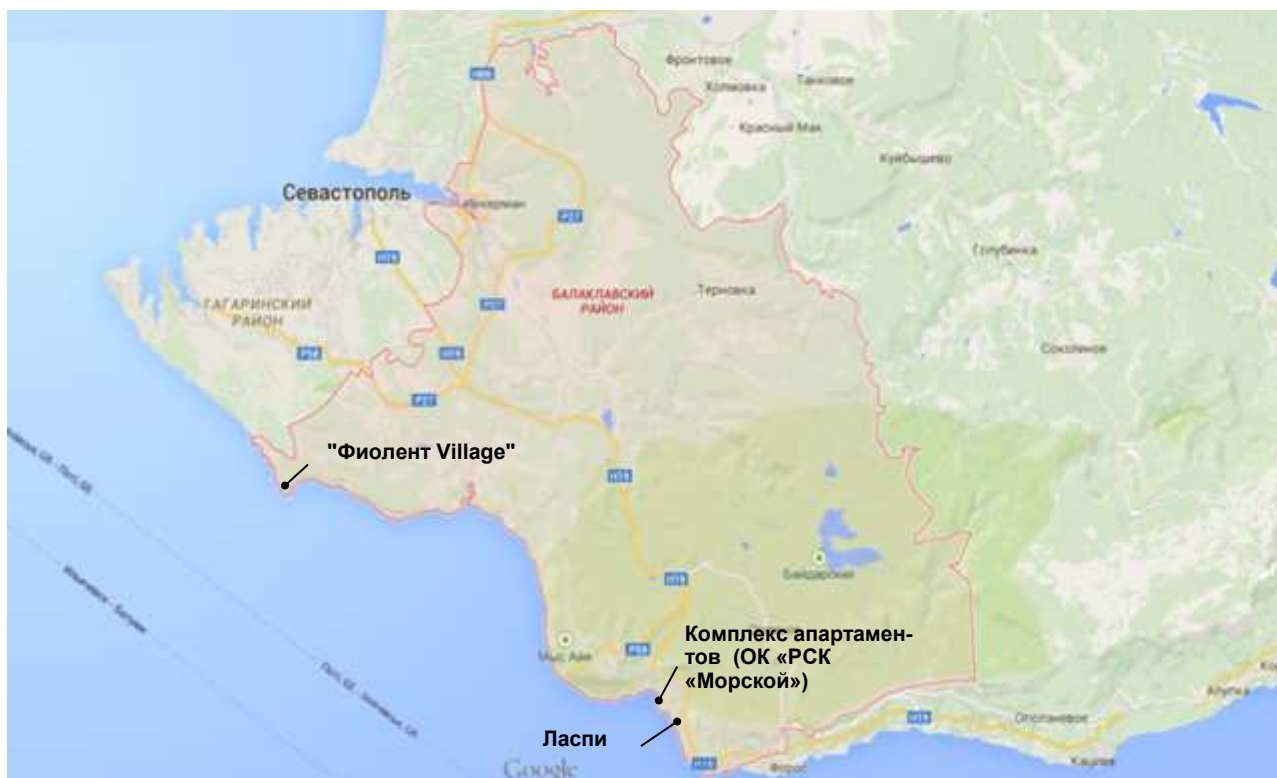


Схема расположения строящихся жилых комплексов в Ленинском районе



Меньше всего жилой недвижимости возводится на территории Балаклавского района — 13,9 тыс. кв. м (или 3,0% объема предложения). Основу предложения составляют апартаменты, которые расположены вдоль побережья. Основной категорией покупателей недвижимости в данном районе являются люди с достатком выше среднего из больших городов России и Украины, которые приобретают жилье для отдыха в летний период. Для местных жителей ограничивающим фактором является цена объектов недвижимости и удаленность от центра города.

Схема расположения строящихся жилых комплексов в Балаклавском районе



4.4. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КОНСТРУКТИВНЫМ ТИПАМ

Наиболее распространенным конструктивным типом строительства в г. Севастополь является монолитная технология. На сегодняшний день доля объектов данного типа составляет 97% от общего объема возводимого жилья. Рассматриваемая технология применяется в рамках всех классов, в том числе и экономе: 46,4% жилья данного класса возводится с использованием монолита.

На долю панельной технологии строительства приходится всего 2,3% от возводимого в Севастополе жилья. Все панельные дома отнесены нами к эконом-классу. Единственной компанией, использующей данный тип домостроения, на сегодняшний день является ООО «Севастопольстрой».

Дома, построенные из ракушечника, применяются при возведении всего трех малоэтажных объектов: ЖК «Новый Свет» (застройщиком данного проекта выступает ОК ЖСК «Домовладелец»), коттеджного поселка «Villaris del Mar», в состав которого входит комплекс апартаментов (девелопер ОК «ОСК «Вилла дель мар-1»), ЖК «Волна» (по состоянию на конец 2014 г. строительство жилого комплекса «заморожено»).

Ракушечник - традиционный строительный материал на юге Украины. По составу ракушечник представляет собой смесь спрессованных фрагментов морских раковин, песка и минералов. Как правило, блоки из ракушечника используют при строительстве малоэтажных жилых домов. Дома из ракушечника обладают хорошей звукоизоляцией, устойчивостью к коррозии и гниению. Стены из ракушечника имеют низкую теплопроводность и высокую стойкость к огню.

Структура возводимого МЖС в г. Севастополь по конструктивным районам в разрезе классов,
кв. м (совокупной жилой площади)/квартир, 12.2014

Конструктивный тип	Показатель	эконом-класс	средний класс	бизнес-класс	элит-класс	ИТОГО:
монолитно-каркасный	Объем возводимого МЖС, кв. м	215 368	151 583	54 253	28 936	450 140
	Доля, %	46,4%	32,7%	11,7%	6,2%	97,1%
	Объем возводимого МЖС, квартир	4 230	2 553	1186	535	8 504
	Доля, %	48,2%	29,1%	13,5%	6,1%	96,9%
панельный	Объем возводимого МЖС, кв. м	10 734	0	0	0	10 734
	Доля, %	2,3%	0,0%	0,0%	0,0%	2,3%
	Объем возводимого МЖС, квартир	191	0	0	0	191
	Доля, %	2,2%	0,0%	0,0%	0,0%	2,2%
дома из ракушечника	Объем возводимого МЖС, кв. м	2216	0	567	0	2783
	Доля, %	0,5%	0,0%	0,1%	0,0%	0,6%
	Объем возводимого МЖС, квартир	53	0	24	0	77
	Доля, %	0,6%	0,0%	0,3%	0,0%	0,9%
ИТОГО:	Объем возводимого МЖС, кв. м	228 318	151 583	54 820	28 936	463 657
	Доля, %	49,2%	32,7%	11,8%	6,2%	100,0%
	Объем возводимого МЖС, квартир	4 474	2 553	1 210	535	8 772
	Доля, %	51,0%	29,1%	13,8%	6,1%	100,0%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

4.5. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ И ПЛОЩАДЯМ КВАРТИР

На сегодняшний день основой первичного рынка МЖС г. Севастополь являются 1-комн. квартиры, которые занимают 61,0% в общем объеме предложения. Из их числа 13,4% приходится на долю апарт-отелей. Наиболее крупными комплексами апарт-отелей являются: ЖК «Victory Hills», коттеджный поселок «Villaris del Mar», комплекс апарт-отелей «Фиолент Village» и «Ласпи». Помимо этого, в квартиростроительстве достаточно широко представлены 2-комн. квартиры, доля которых в общем объеме квартир составляет 30,1%.

Преобладание 1-комн. и 2-комн. квартир обусловлено, во-первых, низкой платежеспособностью местного населения и ориентированностью на более «дешевые» объекты. Во-вторых, популярность квартир малой комнатности связана с тем, что именно данный тип наиболее востребован наиболее предпочтителен для приезжих, которые приобретают их с целью временного проживания или сдачи в аренду в летний сезон. Доля 3-комн. квартир является достаточно низкой и составляет всего 8,1%. Наименее распространенным типом квартир являются квартиры с четырьмя и более комнатами. Их доля в общем объеме предложения на рынке МЖС г. Севастополь составила 0,8%.

При анализе структуры рынка в разрезе классов видна большая доля 1-комн. и 2-комн. квартир во всех сегментах рынка. Это обусловлено тем, что в объектах бизнес- и элитного класса порядка 88,4% составляют апартаменты, которые как правило, имеют компактные планировки. Таким образом, первичный рынок недвижимости г. Севастополь значительно отличается от других российских городов, где ситуация прямо противоположна. Как правило, по мере увеличения классности объектов возрастает доля более просторных квартир (3-комн. и более).

Структура возводимого МЖС в г. Севастополь по типам квартир в разрезе классов, ед., 12.2014

Тип квартиры	Показатель	эконом-класс	средний класс	бизнес-класс	элитный класс	ИТОГО:
1-комн. квартиры	Количество, ед.	2 783	1 332	861	374	5 350
	Доля, % от общего объема предложения в классе	62,2%	52,2%	71,2%	69,9%	61,0%
2-комн. квартиры	Количество, ед.	1 431	815	295	98	2 639
	Доля, % от общего объема предложения в классе	32,0%	31,9%	24,4%	18,3%	30,1%
3-комн. квартиры	Количество, ед.	235	363	51	63	712
	Доля, % от общего объема предложения в классе	5,3%	14,2%	4,2%	11,8%	8,1%
4-комн. и более квартиры	Количество, ед.	25	43	3	0	71
	Доля, % от общего объема предложения в классе	0,6%	1,7%	0,2%	0,0%	0,8%
Все типы квартир	Количество, ед.	4 474	2 553	1 210	535	8 772
	Доля, % от общего объема предложения в классе	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

На сегодняшний день средняя площадь квартир на первичном рынке МЖС г. Севастополь составляет 52,8 кв. м. Наиболее компактные планировки представлены в бизнес- и эконом-классе. Распространенность небольших по площади объектов в сегменте эконом-класса обусловлена низкой платёжеспособностью населения и их ориентацией на приобретение более дешевого жилья. Отличительной чертой первичного рынка недвижимости г. Севастополь является преобладание компактных планировок в объектах, относящихся к бизнес-классу. Как неоднократно было отмечено выше, это обусловлено наличием апартаментов в данном сегменте рынка, которые обладают, как правило, компактными планировочными решениями. Поэтому, средняя площадь объектов бизнес-класса является самой низкой и составляет 45,3 кв. м. Наименьшие по площади планировки зафиксированы в коттеджном поселке «Villaris del Mar» (средняя площадь апартаментов составила 27,8 кв. м), а также в комплексе апартаментной недвижимости «Фиолент Village» (29,0 кв. м).

Структура возводимого МЖС в г. Севастополь по площадям квартир в разрезе классов, кв. м, 12.2014

Тип квартиры	Показатель	Класс				Среднее по рынку
		эконом-	средний	бизнес-	элитный	
1-комн.	Средняя площадь квартиры, кв. м	42,4	44,7	41,0	45,6	42,8
	Отношение к предыдущему классу, %	X	+5,4%	-8,3%	+11,2%	X
2-комн.	Средняя площадь квартиры, кв. м	62,6	67,5	67,8	65,2	64,4
	Отношение к предыдущему классу, %	X	+7,8%	+0,4%	-3,8%	X
3-комн.	Средняя площадь квартиры, кв. м	85,8	96,1	111,1	113,0	92,2
	Отношение к предыдущему классу, %	X	+12,0%	+15,6%	+1,7%	X
4-комн. и более	Средняя площадь квартиры, кв. м	135,8	149,7	153,3	X	146,8
	Отношение к предыдущему классу, %	X	+10,2%	+2,4%	X	X
все типы квартир	Средняя площадь квартиры, кв. м	51,0	59,4	45,3	54,1	52,8
	Отношение к предыдущему классу, %	X	+16,5%	-23,7%	+19,4%	X

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

4.6. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СРОКАМ СДАЧИ

По данным компании MACON Realty Group, в течение 4 квартала 2014 г. застройщиками планировалась сдача в эксплуатацию 16,0% всего объема возводимого жилья. Однако события марта 2014 г. оказали значительное влияние на изменение сроков ввода в эксплуатацию. После принятия Республики Крым в состав Российской Федерации последовали значительные изменения в строительной

отрасли региона. В начале апреля было принято распоряжение исполняющего обязанности губернатора города С. И. Меняйло «О запрете осуществления капитального строительства на территории г. Севастополь». Период действия распоряжения составил шесть месяцев (17.04.2014-15.10.2014). Во время действия моратория, запрещающего ведение строительства на территории Севастополя, городская прокуратура вела проверки, направленные на выявление нарушений при возведении объектов недвижимости.

По итогам мониторинга на предмет соблюдения градостроительного законодательства при строительстве объектов недвижимости, были возбуждены дела об административных правонарушениях, а также принято решение о сносе объектов, при возведении которых были нарушены строительные нормы. Помимо сноса незаконной стройки жилого комплекса «Арована» (застройщиком данного объекта выступает ЖСК «Анит»), было принято решение о деконструкции еще трех многоэтажных домов из-за нецелевого использования земельных участков. В связи с остановкой строительного процесса на территории Севастополя, большинство застройщиков перенесли дату сдачи проектов на 2015 г.

Согласно планам девелоперов, в 2015 г. будет введено в эксплуатацию 69,7% от общего объема строящегося на сегодняшний день жилья. Доля новостроек, в которых срок сдачи приходится на 2016 г., относительно невелика и составляет 14,3%. Это связано со сложной политической и экономической ситуацией в регионе. Большинство строящихся объектов входит в состав комплексных проектов, которые получили документы и начали строительство до присоединения Крыма к Российской Федерации. Существует вероятность, что крупные киевские компании прекратят активное строительство в городе.

Российские застройщики не торопятся выходить на рынок Крыма, так как до сих пор существует много рисков для ведения бизнеса в данном регионе. Тем не менее заявили о планах выхода на рынок Севастополя с крупными проектами ООО «Строительная компания С.Э.Р» (г. Санкт-Петербург) и «ВКБ-Новостройки» (г. Краснодар).

Структура возводимого МЖС в г. Севастополь по срокам сдачи, кв. м, 12.2014

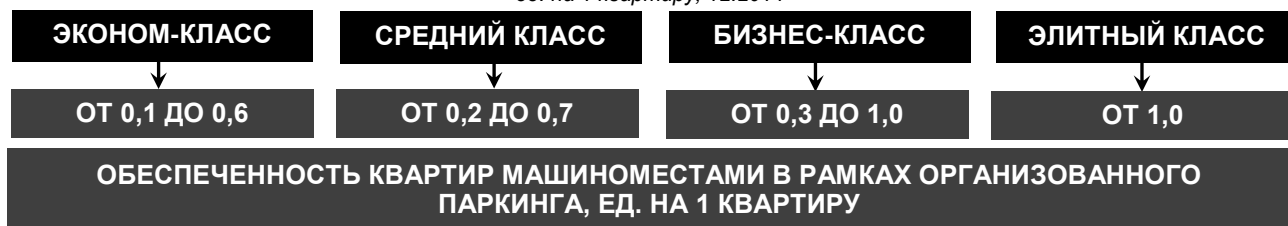
Период	Показатель	Класс				ИТОГО:
		эконом-	средний	бизнес-	элитный	
2014	Совокупная жилая площадь, кв. м	50 748	19 269	4 223	0	74 240
	<i>Доля, %</i>	<i>10,9%</i>	<i>4,2%</i>	<i>0,9%</i>	<i>0,0%</i>	<i>16,0%</i>
2 1Q2015	Совокупная жилая площадь, кв. м	39 421	37 469	15 083	0	91 973
	<i>Доля, %</i>	<i>8,5%</i>	<i>8,1%</i>	<i>3,3%</i>	<i>0,0%</i>	<i>19,8%</i>
3 2Q2015	Совокупная жилая площадь, кв. м	44 200	22 643	15 911	0	82 754
	<i>Доля, %</i>	<i>9,5%</i>	<i>4,9%</i>	<i>3,4%</i>	<i>0,0%</i>	<i>17,8%</i>
4 3Q2015	Совокупная жилая площадь, кв. м	29 999	25 596	6 193	0	61 788
	<i>Доля, %</i>	<i>6,5%</i>	<i>5,5%</i>	<i>1,3%</i>	<i>0,0%</i>	<i>13,3%</i>
5 4Q2015	Совокупная жилая площадь, кв. м	38 206	34 940	13 410	0	86 556
	<i>Доля, %</i>	<i>8,2%</i>	<i>7,5%</i>	<i>2,9%</i>	<i>0,0%</i>	<i>18,7%</i>
2015	Совокупная жилая площадь, кв. м	151 826	120 648	50 597	0	323 071
	<i>Доля, %</i>	<i>32,7%</i>	<i>26,0%</i>	<i>10,9%</i>	<i>0,0%</i>	<i>69,7%</i>
2016 и далее	Совокупная жилая площадь, кв. м	25 743	11 667	0	28 936	66 346
	<i>Доля, %</i>	<i>5,6%</i>	<i>2,5%</i>	<i>0,0%</i>	<i>6,2%</i>	<i>14,3%</i>
ИТОГО:	Совокупная жилая площадь, кв. м	228 317	151 584	54 820	28 936	463 657
	<i>Доля, %</i>	<i>49,2%</i>	<i>32,7%</i>	<i>11,8%</i>	<i>6,2%</i>	<i>100,0%</i>

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

4.7. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОСТАВУ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Одним из наиболее распространенных элементов инфраструктуры в г. Севастополь является организованный паркинг. Он присутствует в 32,4% строящихся на сегодняшний день объектов (в остальных предусмотрена придомовая парковка). Машиноместа представлены в рамках подземного или многоуровневого отдельностоящего паркинга, реже — гаражного комплекса. Наиболее высокая обеспеченность парковочными местами отмечена в объектах бизнес- и элитного класса, где на одну квартиру приходится от 0,3 до 1,0 машиноместа. Например, в курортных комплексах «Аквамарин», «Наш Парус», «Фиолент Village» за каждым покупателем апартаментов закреплено бесплатное парковочное место. В объектах эконом- и среднего класса емкость организованного паркинга, как правило, ниже, чем бизнес- и элитного, и составляет — 0,1-0,7 ед. в расчете на одну квартиру.

Средняя обеспеченность квартир машиноместами в рамках объектов на первичном рынке МЖС г. Севастополь, ед. на 1 квартиру, 12.2014



Источник: собственная база объектов на первичном рынке МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

Наиболее распространенные типы организованного паркинга в рамках объектов на первичном рынке МЖС г. Севастополь, 12.2014



Источник: собственная база объектов на первичном рынке МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

Характеристика организованного паркинга в некоторых объектах на первичном рынке МЖС г. Севастополь, 12.2014

Наименование объекта	Застройщик	Класс объекта	Тип паркинга	Емкость паркинга, машиномест	Обеспеченность квартир машиноместами, ед. на 1 квартиру
Коттеджный поселок «Фиолент Village»	ГК «Парангон»	бизнес	отдельностоящий	138	1,0
Курортный комплекс «Наш парус»	ООО «Тригон»	бизнес	подземный	50	1,0
Курортный комплекс «Наш парус»	ООО "Тригон"	бизнес	подземный	50	1,0
ЖК «Мегаполис»	ООО «РБКСтрой»	бизнес	подземный	234	0,8
ЖК «Античный»	ООО «Севастопольстрой»	средний	отдельностоящий	127	0,7
ЖК «Виктория»	ООО «Социальная инициатива Москва-Севастополь»	эконом-	отдельностоящий	54	0,6
Жилой дом «Нова»	ОК ЖСК «Нова»	эконом-	подземный	29	0,6
ЖК «Парк Победы»	ООО «Интерстрой»	средний	отдельностоящий	144	0,5
ЖК «Аквадель»	ООО «Севастопольстрой»	эконом-	отдельностоящий	48	0,4
ЖК «Тульский квартал»	ООО «Интерстрой»	эконом-	подземный	20	0,2
ЖК «Благодатный 2»	ОК ЖСК "Благострой"	эконом-	подземный	14	0,2

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

Коммерческие помещения, расположенные на первых, либо цокольных этажах, присутствуют в половине строящихся объектов (56,7%). Исключение составляют комплексы апартаментов и отдельно стоящие дома. В некоторых объектах бизнес- и элитного класса планируется открытие торговых и деловых центров (ЖК «Мегаполис», ЖК «Victory Hills»).

4.8. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ ОТДЕЛКИ

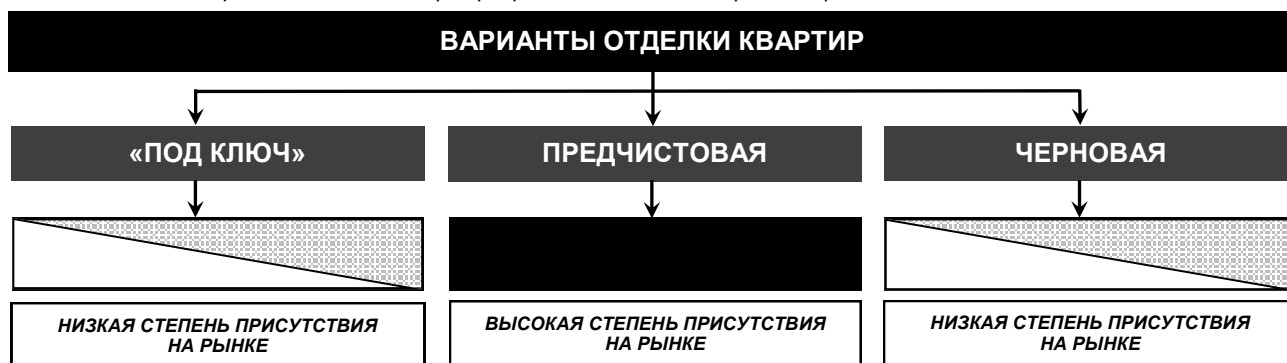
Застройщики, как правило, предлагают покупателям три варианта отделки квартир: черновая, предчистовая или «под ключ». Ниже приведена краткая характеристика элементов, которые включают в себя вышеприведенные типы отделки.

Характеристика вариантов отделки квартир на первичных рынках МЖС

Возможные варианты отделки квартир

Черновая отделка квартир	Предчистовая отделка квартир	Отделка квартир «под ключ»
 - штукатурка стен и стяжка пола отсутствуют; - прокладка системы отопления (в полном объеме); - подведение горячего и холодного водоснабжения, электричества к квартире (без комплектации и разводки по квартире); - электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования); - подведение в квартиру (без комплектации и разводки по квартире) телефонного, радио и телевизионного кабелей; - установка в оконные проемы окон со стеклопакетами; - остекление балконов/лоджий (если такое предусмотрено в рамках Проекта); - установка входной двери.	 - подготовка квартиры под финишный ремонт (также называется «белая» отделка); - возведение межкомнатных перегородок; - штукатурка стен (исключая стены ванны и туалета), подготовка под покраску или поклейку обоев; - черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов; - прокладка системы отопления (в полном объеме); - подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса); - электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования); - подведение в квартиру (без комплектации и разводки по квартире) телефонного, радио и телевизионного кабелей; - установка в оконные проемы окон со стеклопакетами; - установка входной двери; - остекление балконов/лоджий (если такое предусмотрено в рамках Проекта).	 - возведение межкомнатных перегородок; - штукатурка и шпаклевка стен в полном объеме; - черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов в полном объеме; - потолки, как правило, покрашены водоземельсионной краской; - на полах за исключением санузла, как правило, лежит линолеум, в санузле — кафель; - на стенах за исключением санузла, как правило, поклеены обои. Стены в санузле покрашены; - прокладка системы отопления (в полном объеме); - подведение горячего и холодного водоснабжения (с комплектацией и установкой советского санфаянса); - электросиловая разводка (с установкой и комплектацией электроприборов и оборудованием); - подведение в квартиру (с комплектацией и разводкой по квартире) телефонного, радио и телевизионного кабелей; - установлена газовая/электрическая плита; - установка в оконные проемы окон со стеклопакетами; - остекление балконов/лоджий (если такое предусмотрено в рамках Проекта); - установка межкомнатных и входной дверей с фурнитурой.

Варианты отделки квартир, представленные на первичном рынке МЖС г. Севастополь



Источник: собственная база объектов на первичном рынке МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

На сегодняшний день в новостройках г. Севастополь превалирует предчистовая отделка квартир, при которой осуществляется подготовка помещения к ремонту (в т. ч. штукатурка стен, стяжка пола, установка окон со стеклопакетами). Данный тип отделки дает покупателям возможность самостоятельно выбирать отделочные материалы, обладая определенными финансовыми и временными ресурсами для благоустройства жилья. На сегодняшний день в 83% объектов, представленных на первичном рынке МЖС г. Севастополь, предлагается предчистовой тип отделки квартир.

Черновая отделка представлена в 15,5% возводимого на сегодняшний день жилья. В данном случае, покупатели приобретают квартиру с установленными стеклопакетами в окнах и застекленным балконом, подведением горячего и холодного водоснабжения, электричества (без комплектации и разводки по квартире). Данный вид отделки представлен в объектах девелопера ООО «Интерстрой» (ЖК «Троицкий квартал», ЖК «Тульский квартал», ЖК «Рудневский»).

Отделка «под ключ» представлена в объектах первичного рынка г. Севастополь в наименьшей степени. На сегодняшний день квартиры с ремонтом, предлагаются к продаже в ЖК бизнес-класса «Мегаполис», а также в ЖК эконом-класса «Евро Сити». В последнем отделка «под ключ» является опцией.

4.9. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРАВОВОЙ ФОРМЕ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЬЕ

После присоединения Республики Крым нормативно-правовая база подверглась кардинальным изменениям. В силу того, что в начале марта был отключен единый реестр прав собственности и земельный кадастр, законное оформление сделок стало невозможным. Несмотря на то, что Росреестр начал свою работу на территории региона в августе 2014 г., законодательный механизм заключения сделок еще не до конца отрегулирован. В переходный период большинство девелоперов заключали с покупателями договор паевого участия по украинскому законодательству.

Однако начиная с октября 2014 г. многие компании начали постепенно переходить на нормативно-правовую базу Российской Федерации и стали совершать сделки в соответствии с договорами паевого и долевого участия (на основе законодательства РФ). Стоит отметить, что в переходный период заключались также «серые» сделки (предварительный договор долевого участия, договор цессии). Предварительный договор направлен на заключение соглашения между застройщиком и покупателем, по которому застройщик обязуется заключить с гражданином договор купли-продажи в определенный срок за ранее установленную цену. Следует отметить, что оплата производится покупателем по предварительному договору в качестве аванса или задатка. Заключение такого договора противоречит законодательным нормам РФ.

По состоянию на конец 2014 г. порядка 70% объектов, строящихся на территории г. Севастополь продавались по договорам паевого участия, из них более 40% заключаются в соответствии с нормами украинского законодательства. Остальные застройщики реализуют свои объекты по предварительным договорам долевого участия (данный тип заключения сделки противоречит правовым нормам Российской Федерации). Ожидается, что в начале 2015 г. все застройщики перейдут на заключение договоров в соответствии с федеральными законами № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», а также № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах».

4.10. СПЕЦИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ ОБЪЕКТОВ

«АКВАРЕЛЬ» (секция 11а, 11-1, 11-2)	Характеристика		
	Общая характеристика:		
	Застройщик:	ООО "Севастопольстрой"	
	Класс:	эконом	
	Расположение:	г. Севастополь, Гагаринский район, ш. Камышовое	
	Конструктивный тип:	панель	
	Ввод:	1Q2015; 2Q2015; 4Q2015	
	Этажность:	10	
	Характеристика жилой части:		
	Тип квартир	Количество квартир, ед.	Площадь квартир, кв. м
	1-комн.	60	40,0-49,0
	2-комн.	40	64,5-65,0
	3-комн. и более	10	75,5-75,5
	ИТОГО:	110	X
	Тип отделки квартир:	предчистовая	
	Коммерческие характеристики (на 12.2014)		
	Цена 1 кв. м квартир:	1 200-1 400 \$ (45 480-53 060 руб.)	

Строительство жилого комплекса началось в конце 2013 г.

На сегодняшний день сдано 2 секции.

Строительство жилого комплекса началось в конце 2013 г.
На сегодняшний день сдано 2 секции.

«Victory Hills» (1 очередь)	Характеристика		
	Общая характеристика:		
	Застройщик:	ООО «Карбон»	
	Класс:	бизнес	
		г. Севастополь, Гагаринский район, ул. Летчиков, 10	
	Конструктивный тип:	монолитный	
	Ввод:	1Q2015	
	Этажность:	9-10	
	Характеристика жилой части:		
	Тип квартир	Количество квартир, ед.	Площадь квартир, кв. м
	1-комн.	136	39,3-54,6
2-комн.	80	58,7-87,4	
3-комн. и более	0	X	
ИТОГО:	216	X	
Тип отделки квартир:	предчистовая		
Коммерческие характеристики (на 12.2014)			
Цена 1 кв. м квартир:	продажи не открыты		

Для покупателей будет доступен общественный развлекательный центр с зоной отдыха, детскими и спортивными площадками, школа раннего развития и медицинский центр, фитнес центр и спа-салон, кафе и рестораны на берегу моря, продуктовый супермаркет и магазины.

Для покупателей будет доступен общественный развлекательный центр с зоной отдыха, детскими и спортивными площадками, школа раннего развития и медицинский центр, фитнес центр и спа-салон, кафе и рестораны на берегу моря, продуктовый супермаркет и магазины.

**«МЕГАПОЛИС»
(Блок 1)**



Планируется строительство еще 3 домов
на 175 квартир

Характеристика

Общая характеристика:

Застройщик:	ООО "РБКСстрой"
Класс:	бизнес
Расположение:	г. Севастополь, Ленинский район, ул. Генерала Крейзера/Стрелецкий спуск
Конструктивный тип:	монолит
Ввод:	3Q2015; 4Q2015
Этажность:	10

Характеристика жилой части:

Тип квартир	Количество квартир, ед.	Площадь квартир, кв. м
1-комн.	42	41,4-58,5
2-комн.	61	62,8-81,0
3-комн. и более	27	86,6-156,4
ИТОГО:	130	X
Тип отделки квартир:	предчистовая	

Коммерческие характеристики (на 12.2014)

Цена 1 кв. м квартир:	1 300-1 700 \$ (49 361 - 64 549 руб.)
-----------------------	--

«СОВРЕМЕНИК XXI»



На сегодняшний день осуществляется строительство и реализация 2 корпусов жилого комплекса. В 1Q2016 планируется сдача 3 и 4 корпуса

Характеристика

Общая характеристика:

Застройщик:	ОК "ЖСК Современник XXI"
Класс:	эконом
Расположение:	г. Севастополь, Ленинский район, пр-кт. Генерала Острякова, 244
Конструктивный тип:	монолит
Ввод:	2Q2015-3Q2015
Этажность:	10

Характеристика жилой части:

Тип квартир	Количество квартир, ед.	Площадь квартир, кв. м
1-комн.	120	39,2-55,6
2-комн.	40	64,0-71,5
3-комн. и более	0	X
ИТОГО:	160	X
Тип отделки квартир:	предчистовая	

Коммерческие характеристики (на 12.2014)

Цена 1 кв. м квартир:	1 250-1 400\$ (47 462 - 53 158 руб.)
-----------------------	--------------------------------------

«Троицкий квартал»



Планируется строительство еще 3 пусковых комплексов.

Характеристика

Общая характеристика:

Застройщик:	ООО "Интерстрой"
Класс:	эконом
Расположение:	г. Севастополь, Гагаринский район, ул. Шевченко, 8
Конструктивный тип:	монолит
Ввод:	4Q2015
Этажность:	10

Характеристика жилой части:

Тип квартир	Количество квартир, ед.	Площадь квартир, кв. м
1-комн.	60	43,5-45,4
2-комн.	40	63,9-70,7
3-комн. и более	0	X
ИТОГО:	100	X
Тип отделки квартир:	черновая	

Коммерческие характеристики (на 12.2014)

Цена 1 кв. м квартир:	1 100-1 200 \$ (41 767 - 45 564 руб.)
-----------------------	--

**«ЕВРО СИТИ»
(2-4 очередь)**



Клубный микрорайон «Евро Сити» представляет собой комплекс корпусов, объединенных в секции (очереди строительства), которые отличаются наружной отделкой и называются «Австрия», «Италия», «Дания» и «Испания».

Характеристика

Общая характеристика:

Застройщик:	ООО «Карбон»
Класс:	эконом
Расположение:	г. Севастополь, Гагаринский район, ул. Шевченко, 49
Конструктивный тип:	панель
Ввод:	1Q2015-4Q2015
Этажность:	5

Характеристика жилой части:

Тип квартир	Количество квартир, ед.	Площадь квартир, кв. м
1-комн.	224	29,3-50,7
2-комн.	92	46,8-78,1
3-комн. и более	15	73,6-92,9
ИТОГО:	331	X
Тип отделки квартир:	предчистовая/«под ключ»	

Коммерческие характеристики (на 12.2014)

Цена 1 кв. м квартир:	1 100-1 250\$ (41 767-45 564 руб.)
-----------------------	---------------------------------------

«Скальса» (5-6 очередь)



Территория жилого комплекса закрыта, осуществляется круглосуточное видеонаблюдение. В рамках жилого комплекса предусмотрен паркинг и детская площадка.

Характеристика

Общая характеристика:

Застройщик:	ООО "Скальса"
Класс:	средний
Расположение:	г. Севастополь, Ленинский район, пр-кт Генерала Острякова, 242
Конструктивный тип:	монолит
Ввод:	3Q2015-4Q2015
Этажность:	9

Характеристика жилой части:

Тип квартир	Количество квартир, ед.	Площадь квартир, кв. м
1-комн.	36	43,8
2-комн.	36	64,9
3-комн. и более	36	83,1-93,6
ИТОГО:	108	X
Тип отделки квартир:	предчистовая	

Коммерческие характеристики (на 12.2014)

Цена 1 кв. м квартир:	1 400-1 500\$ (53 158-56 955 руб.)
-----------------------	---------------------------------------

«Академический» (1-4 очередь)



Характеристика

Общая характеристика:

Застройщик:	ОК "ЖСК "Первый академический"
Класс:	средний
Расположение:	г. Севастополь, Гагаринский район, ул. Парковая, 12
Конструктивный тип:	монолит
Ввод:	1Q2015-1Q2016
Этажность:	10,14,16

Характеристика жилой части:

Тип квартир	Количество квартир, ед.	Площадь квартир, кв. м
1-комн.	285	37,1-60,0
2-комн.	149	61,8-95,2
3-комн. и более	81	74,8-182,6
ИТОГО:	515	X
Тип отделки квартир:	предчистовая	

Коммерческие характеристики (на 12.2014)

Цена 1 кв. м квартир:	1 550-1 800\$ (58 853-68 346 руб.)
-----------------------	---------------------------------------

**Курортный комплекс
«Аквамарин» (2 очередь)**


В рамках курортного комплекса предусмотрена развитая инфраструктура: рестораны, аквапарк, детская площадка, летний кинотеатр, спортивные площадки, пляж, ночной клуб, паркинг, салон красоты, галерея бутиков

Характеристика
Общая характеристика:

Застройщик:	ГК «Парангон»
Класс:	бизнес
Расположение:	г. Севастополь, Гагаринский район, ул. Парковая, 11
Конструктивный тип:	монолит
Ввод:	4Q2016
Этажность:	12

Характеристика жилой части:

Тип квартир	Количество квартир, ед.	Площадь квартир, кв. м
1-комн.	374	30,9-60,2
2-комн.	98	58,6-71,8
3-комн. и более	63	88,4-137,5
ИТОГО:	535	X
Тип отделки квартир:	предчистовая	

Коммерческие характеристики (на 12.2014)

Цена 1 кв. м квартир:	2 200-2 800 \$ (83 534-106 316 руб.)
-----------------------	---

«Фиолент Village» (1 очередь)

Характеристика
Общая характеристика:

Застройщик:	ГК «Парангон»
Класс:	бизнес
Расположение:	г. Севастополь, Балаклавский район, м. Фиолент
Конструктивный тип:	монолит
Ввод:	2Q2015
Этажность:	2-5

Характеристика жилой части:

Тип квартир	Количество квартир, ед.	Площадь квартир, кв. м
1-комн.	118	23,6-27,4
2-комн.	20	42,2-54,8
3-комн. и более	0	X
ИТОГО:	138	X
Тип отделки квартир:	«под ключ»	

Коммерческие характеристики (на 12.2014)

Цена 1 кв. м квартир:	1 200-1 350 \$ (45 564-51 259 руб.)
-----------------------	--

ГЛАВА 5. ЦЕНОВОЙ АНАЛИЗ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

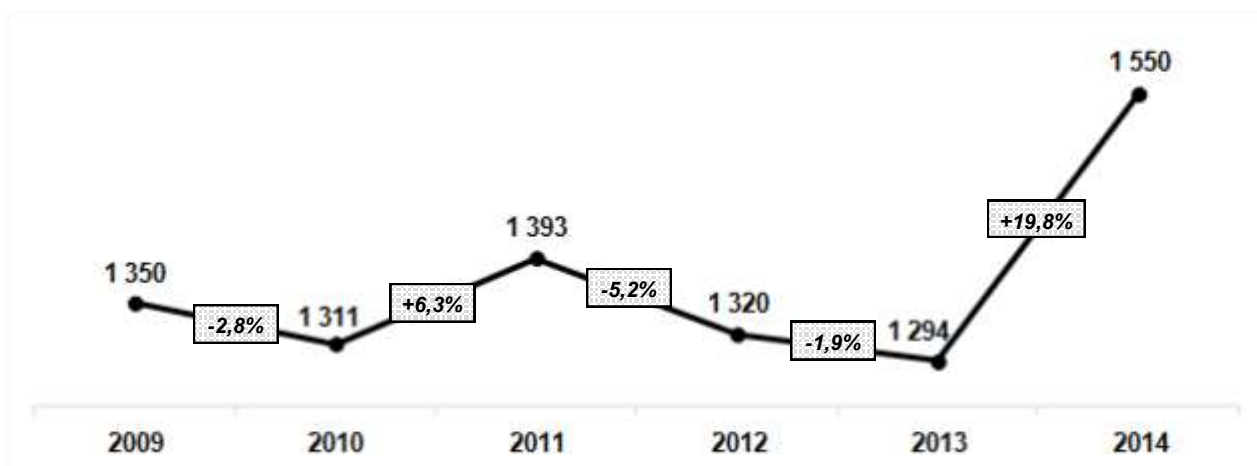
5.1. ДИНАМИКА И ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ ЦЕН

По оценкам консультантов компании MACON Realty Group, на конец 2014 г. средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Севастополь составила 1 550\$ (58 745 руб.). В силу того, что курс доллара по отношению к рублю стремительно менялся в последнем квартале 2014 г., для пересчета в рубли был принят средний номинальный курс доллара к рублю за период с начала года (37,9 руб. за 1\$, по данным Центрального Банка РФ).

Разница в цене между наиболее дорогостоящим и дешевым предложением на первичном рынке МЖС г. Севастополь составляет 2 650\$ (100 435 руб.). Минимальная цена зафиксирована в ЖК «Корабел», строительство которого ведет ОК ЖСК «Домовладелец». Она составляет 850\$ (32 215 руб.). Этот объект находится в Нахимовском районе, далеко от центра города и транспортных узлов. Максимальная цена реализации жилой недвижимости зафиксирована в курортном комплексе «Бухта мечты», застройщиком которого является ООО «НПФ «Реле». Стоимость 1 кв. м апартаментов составляет 3 500\$ (132 650 руб.), они входят в состав курортного комплекса «Бухта мечты», расположенного в прибрежном кластере Балаклавского района (урочище Ласпи). Помимо развитой инфраструктуры (детские площадки, бассейн, спортивный комплекс, рестораны, СПА-центр, конференц-залы) данный объект характеризуется удачным местоположением. «Бухта мечты» расположена в 30 км от Севастополя и 40 км от Ялты, в заповедном районе на побережье Черного моря.

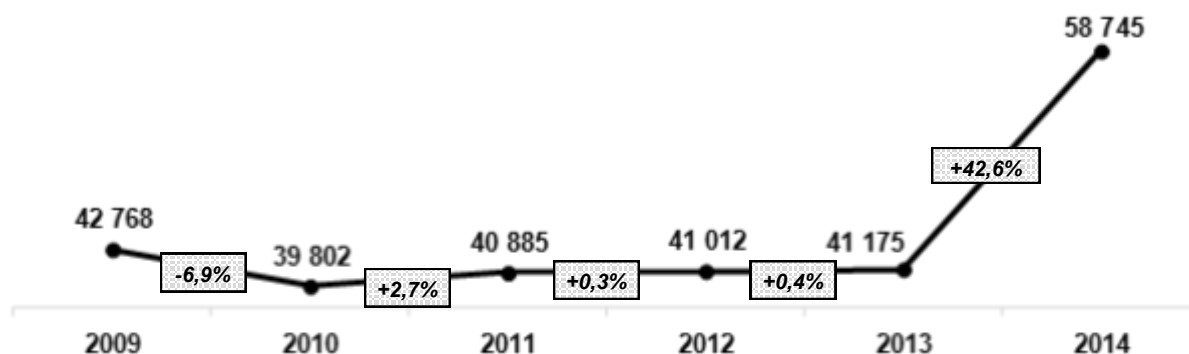
В период с 2009 по 2013 гг. средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке г. Севастополь имела разнонаправленную динамику, однако существенных колебаний не демонстрировала. К 2013 г. ее значение составило 1 294\$ (или 41 175 руб.), что на 4,1% ниже уровня 2009 г. (или на 3,7% ниже в рублевом эквиваленте). Однако после проведения референдума в 2014 г. застройщики начали повышать цены. По оценке компании MACON Realty Group в течение 2014 г. стоимость 1 кв. м в г. Севастополь выросла на 19,8% в долларовом выражении (до уровня 1 550\$) и на 42,6% при пересчете на рубли (до 58 745 руб.). Факт существенного роста нашел подтверждение в ходе экспертного опроса, проведенного среди представителей застройщиков и агентств недвижимости. По их оценкам, цены на недвижимость за год выросли от 20 до 40%. Стоит отметить, что к концу года уровень цен на жилье находился в прямой зависти от растущего курса доллара, поэтому фактическая стоимость жилья увеличивалась с каждым днем. Лишь некоторые из застройщиков перешли на фиксированный курс доллара, либо перевели расчеты в рубли. Большинство девелоперов продолжили ориентироваться на официальный курс Центрального Банка РФ.

Динамика средневзвешенной стоимости 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Севастополь, 2009-2014, \$



Источник: результаты экспертных интервью с представителями агентств недвижимости, вторичные источники информации, собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

Динамика средневзвешенной стоимости 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Севастополь, 2009-2014, руб.*



* - из расчета среднегодового официального устанавливаемого ЦБ РФ курса доллара по отношению к рублю
 Источник: результаты экспертных интервью с представителями агентств недвижимости, вторичные источники информации, собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

5.2. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

На конец 2014 г. средневзвешенная стоимость 1 кв. м в объектах эконо-класса составила 1 242\$ (47 072 руб.), что на 19,9% ниже среднерыночной цены. В сегменте среднего класса цены составляют 1 464 \$/кв. м (55 486 руб./кв. м), в бизнес — 2 127 \$/кв. м (80 613 руб./кв. м), в элитном — 2 600 \$/кв. м (98 540 руб./кв. м). Для первичного рынка г. Севастополь характерна существенная разница цен между классами. Например, ценовая дельта между эконо- и средним составляет 17,9% (8 414 руб./кв. м), между бизнес- и средним — 45,3% (25 127 руб./кв. м), между элитным и бизнес — 22,2% (17 927 руб./кв. м).

Средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Севастополь в разрезе классов, 12.2014

Класс	Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, \$	Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	Отношение к среднерыночной величине, %	Дельта, % к значению в нижестоящем классе
эконом-	1 242	47 072	-19,9%	х
средний	1 464	55 486	-5,5%	+17,9%
бизнес-	2 127	80 613	+37,2%	+45,3%
элитный	2 600	98 540	+67,7%	+22,2%
среднерыночное значение:	1 550	58 745	х	х

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

Средние бюджеты покупки квартир в разрезе классов рассчитывались исходя из средней площади квартир и средневзвешенной стоимости 1 кв. м в каждом классе. В среднем стоимость квартиры в г. Севастополь на конец 2014 г. составляла 81 840\$ или 3,1 млн. руб. Средние бюджеты различны в зависимости от комнатности и класса. В частности, цена 1-комн. квартиры в эконо-классе находилась на уровне 2,0 млн. руб., в среднем — 2,5 млн. руб., в бизнес — 3,3 млн. руб., элитном — 4,5 млн. руб. Средняя стоимость 2-комн. квартир составила 3,8 млн. руб., в т. ч. 2,9 млн. руб. в эконо-классе.

Стоит отметить, что цена на квартиры и апартаменты в г. Севастополь значительно отличается. Так, стоимость 1 кв. м квартир составляет 1 378\$ (52 226 руб.), апартаментов — 2 335\$ (88 497 руб.). Данная разница обусловлена тем, что, как правило, апартаменты относятся к бизнес-классу, обладают развитой инфраструктурой и удачным местоположением (недалеко от побережья), в связи с чем их стоимость выше среднерыночной. Квартиры, напротив, в большинстве случаев принадлежат к эконо- или среднему классу, для которых характерен более низкий качественный уровень строительства и благоустройства прилегающей территории.

Средние бюджеты продажи квартир по их типам в разрезе классов на первичном рынке МЖС г. Севастополь, 12.2014

Тип квартиры	Показатель	Класс				Итого по всем классам
		эконом-	средний	бизнес-	элитный	
1-комн.	Mid бюджет покупки, \$	52 661	65 441	87 207	118 560	66 340
	Mid бюджет покупки, руб.	1 995 852	2 480 214	3 305 145	4 493 424	2 514 286
	Отношение к предыдущему классу, %	X	24,3%	33,3%	36,0%	X
2-комн.	Mid бюджет покупки, \$	77 749	98 820	144 211	169 520	99 820
	Mid бюджет покупки, руб.	2 946 687	3 745 278	5 465 597	6 424 808	3 783 178
	Отношение к предыдущему классу, %	X	27,1%	45,9%	17,6%	X
3-комн.	Mid бюджет покупки, \$	106 564	140 690	236 310	293 800	142 910
	Mid бюджет покупки, руб.	4 038 776	5 332 151	8 956 149	11 135 020	5 416 289
	Отношение к предыдущему классу, %	X	32,0%	68,0%	24,3%	X
4-комн. и более	Mid бюджет покупки, \$	168 664	219 161	326 069	X	227 540
	Mid бюджет покупки, руб.	6 392 366	8 306 202	12 358 015	X	8 623 766
	Отношение к предыдущему классу, %	X	29,9%	48,8%	X	X
все типы квартир	Mid бюджет покупки, \$	63 342	86 962	96 353	140 660	81 840
	Mid бюджет покупки, руб.	2 400 662	3 295 860	3 651 779	5 331 014	3 101 736
	Отношение к предыдущему классу, %	X	37,3%	10,8%	46,0%	X

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

Средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Севастополь по типам помещений, 12.2014

Тип помещения	Показатель	Класс				Итого
		эконом	средний	бизнес	элитный	
Квартиры	Стоимость 1 кв. м, \$	1 242	1 464	1 929	X	1 378
	Стоимость 1 кв. м, руб.	47 072	55 486	73 109	X	52 226
	Отношение к среднему значению в классе, %	0,0% =	0,0% =	-9,3% ↓	X	-11,1% ↓
Апартаменты	Стоимость 1 кв. м, \$	X	X	2 210	2 600	2 335
	Стоимость 1 кв. м, руб.	X	X	83 759	98 540	88 497
	Отношение к среднему значению в классе, %	X	X	+3,9% ↑	+22,2% ↑	+9,8% ↑
ИТОГО:	Стоимость 1 кв. м, \$	1 242	1 464	2 127	2 600	1 550
	Стоимость 1 кв. м, руб.	47 072	55 486	80 613	98 540	58 745
	Отношение к среднему значению, %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

5.3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО РАЙОНАМ ГОРОДА

В Нахимовском районе зафиксирована самая низкая средневзвешенная цена в городе. Стоимость 1 кв. м в нем на конец 2014 г. составила 1 232\$ (или 46 693 руб.), что на 20,5% ниже среднерыночного значения. Данный факт обусловлен значительной удаленностью от центра города, неразвитой инфраструктурой, плохой транспортной доступностью (между центральной частью и Северной стороной осуществляется транспортная связь только на паромках, катерах, что затрудняет пропускную способность данного вида транспорта в летние месяцы и при плохих погодных условиях).

Средний уровень цен зафиксирован в Гагаринском и Ленинском районах. Именно эти районы являются наиболее привлекательным для девелоперов и покупателей. В них имеются в наличии свободные земельные участки для строительства крупных комплексных проектов (особенно в Гагаринском

административном районе), они характеризуются близостью к центральной части города, к основным городским пляжам, торгово-развлекательным центрам, развитой транспортной инфраструктурой. В Ленинском районе средневзвешенная стоимость составляет 1 439\$ (54 538 руб.), что на 7,2% ниже среднерыночной стоимости жилья на первичном рынке недвижимости МЖС г. Севастополь. Цена на жилье в Гагаринском районе находится на уровне 1 494\$ (56 623 руб.). В данном районе отклонение от среднерыночной цены составило 3,6%.

В Балаклавском районе сконцентрировано самое дорогое жилье. Все объекты, расположенные в этом районе города, относятся к бизнес-классу. Основу предложения составляют апартаменты, которые находятся, как правило, вдоль побережья. Средневзвешенная цена в рассматриваемом районе составляет 104 604 руб. за кв. м (2 760\$). Разница по отношению к среднерыночному показателю составляет 78,1%.

Структура возводимого МЖС в г. Севастополь по административным районам в разрезе классов, кв. м (совокупной жилой площади)/квартир, 12.2014

Административный район	Показатель	эконом-класс	средний класс	бизнес-класс	элитный класс	ИТОГО:
Гагаринский	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, \$	1 260	1 464	1 815	2 600	1 494
	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	47 754	55 486	68 789	98 540	56 623
	отношение к среднерыночной величине в классе, %	+1,4% ↑	0,0% =	-14,7% ↓	0,0% =	-3,6% ↓
Ленинский	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, \$	1 294	1 450	1 741	X	1 439
	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	49 043	54 955	65 984	X	54 538
	отношение к среднерыночной величине в классе, %	+4,2% ↑	-1,0% ↓	-18,1% ↓	X	-7,2% ↓
Нахимовский	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, \$	1 113	X	1 507	X	1 232
	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	42 183	X	57 115	X	46 693
	отношение к среднерыночной величине в классе, %	-10,4% ↓	X	-29,1% ↓	X	-20,5% ↓
Балаклавский	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, \$	X	X	2 760	X	2 760
	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	X	X	104 604	X	104 604
	отношение к среднерыночной величине в классе, %	X	X	+29,8% ↑	X	+78,1% ↑
ИТОГО:	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, \$	1 242	1 464	2 127	2 600	1 550
	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	47 072	55 486	80 613	98 540	58 745
	отношение к среднерыночной величине в классе, %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

5.4. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КОНСТРУКТИВНЫМ ТИПАМ

Средняя стоимость объектов жилой недвижимости зафиксирована в монолитно-каркасном конструктивном типе. Отклонение от среднерыночной цены составляет всего 0,4% (1 556\$ за кв. м). Это обусловлено тем, что 97,1% от общего объема строящегося на сегодняшний день в г. Севастополь жилья возводится при помощи данной технологии.

Панельное домостроение используется при возведении объектов эконом-класса. Как следствие, средневзвешенная стоимость 1 кв. м в данном типе ниже среднерыночной на 16,8% и составляет 1 289\$ (или 48 853 руб.).

Дома из ракушечника мало представлены на рынке Севастополя и используются при строительстве только малоэтажных домов (до 5 этажей). Средневзвешенная стоимость 1 кв. м в данных объектах находится на уровне 1 227\$ (46 503 руб.), что значительно ниже среднерыночного показателя (20,8%).

Средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Севастополь в разрезе конструктивных типов по классам, 12.2014

Конструктивный тип	Показатель	эконом-класс	средний класс	бизнес-класс	элитный класс	ИТОГО:
монолитно-каркасный	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, \$	1 239	1 464	2 133	2 600	1 556
	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	46 958	55 486	80 841	98 540	58 972
	отношение к среднерыночной величине в классе, %	-0,2% ↓	0,0% =	+0,3% ↑	0,0% =	+0,4% ↑
панельный	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, \$	1 289	X	X	X	1 289
	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	48 853	X	X	X	48 853
	отношение к среднерыночной величине в классе, %	+3,8% ↑	X	X	X	-16,8% ↓
дома из ракушечника	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, \$	1 250	X	1 200	X	1 227
	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	47 375	X	45 480	X	46 503
	отношение к среднерыночной величине в классе, %	+0,6% ↑	X	-43,6% ↓	X	-20,8% ↓
ИТОГО:	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, \$	1 242	1 464	2 127	2 600	1 550
	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	47 072	55 486	80 613	98 540	58 745
	отношение к среднерыночной величине в классе, %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

5.5. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО СРОКАМ СДАЧИ

Традиционно уровень цен в сданных объектах, либо жилых домах, находящиеся на финальной стадии строительства, выше, чем в строящихся домах. В целом, в г. Севастополь также прослеживается данная тенденция. Средневзвешенная стоимость 1 кв. м в объектах, в которых срок сдачи намечен на конец 2014 г. составляет 1 482\$ (56 168 руб.), что на 9,5% выше средневзвешенной стоимости в объектах, в которых сдача в эксплуатацию намечена на 2015 г. Однако проследить явную зависимость цен и сроков сдачи в разрезе классов невозможно, так как рынок является недостаточно емким.

В силу кардинальных изменений, затронувших Крым в 2014 г., рынок недвижимости долго находился в ситуации стагнации, когда новые проекты не закладывались, а многие из уже строящихся объектов были «заморожены» в связи с мораторием, введенным губернатором на территории Севастополя. Поэтому среди объектов, реализация которых намечена на 2016 г. находится всего один объект элитного класса (2 очередь курортного комплекса «Аквамарин» с комплексом апартаментов).

Средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Севастополь в разрезе сроков сдачи по классам, 12.2014, руб.

Период	Показатель	эконом-класс	средний класс	бизнес-класс	элитный класс	все классы
сданы	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, \$	1 404	1 450	3 334	X	2 256
	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	53 212	54 955	126 359	X	85 502
	отношение к среднерыночной величине в классе, %	+13,0% ↑	-1,0% ↓	+56,7% ↑	X	+45,5% ↑
2014	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, \$	1 330	1 396	1 811	X	1 482
	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	50 407	52 908	68 637	X	56 168
	отношение к среднерыночной величине в классе, %	+7,1% ↑	-4,6% ↓	-14,9% ↓	X	-4,4% ↓
+1 кв. 1Q2015	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, \$	1 219	1 582	1 644	X	1 441
	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	46 200	59 958	62 308	X	54 614
	отношение к среднерыночной величине в классе, %	-1,9% ↓	+8,1% ↑	-22,7% ↓	X	-7,0% ↓

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

Средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС г. Севастополь в разрезе сроков сдачи по классам, 12.2014, руб. (продолжение)

Период	Показатель	эконом-класс	средний класс	бизнес-класс	элитный класс	все классы
+2 кв. 2Q2015	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, \$	1 199	1 533	1 687	X	1 384
	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	45 442	58 101	63 937	X	52 454
	отношение к среднерыночной величине в классе, %	-3,5% ↓	+4,7% ↑	-20,7% ↓	X	-10,7% ↓
+3 кв. 3Q2015	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, \$	1 182	1 417	1 286	X	1 292
	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	44 798	53 704	48 739	X	48 967
	отношение к среднерыночной величине в классе, %	-4,8% ↓	-3,2% ↓	-39,5% ↓	X	-16,6% ↓
+4 кв. 4Q2015	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, \$	1 166	1 450	1 572	X	1 326
	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	44 191	54 955	59 579	X	50 255
	отношение к среднерыночной величине в классе, %	-6,1% ↓	-1,0% ↓	-26,1% ↓	X	-14,5% ↓
2015	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, \$	1 189	1 495	1 586	X	1 359
	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	45 063	56 661	60 109	X	51 506
	отношение к среднерыночной величине в классе, %	-4,3% ↓	+2,1% ↑	-25,4% ↓	X	-12,3% ↓
2016	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, \$	X	X	X	2 600	2 600
	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	X	X	X	98 540	98 540
	отношение к среднерыночной величине в классе, %	X	X	X	0,0% =	+67,7% ↑
ИТОГО:	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, \$	1 242	1 464	2 127	2 600	1 550
	средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	47 072	55 486	80 613	98 540	58 745
	отношение к среднерыночной величине в классе, %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

5.6. АНАЛИЗ ФАКТОРОВ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

Цены на первичном рынке недвижимости г. Севастополь зависят от нескольких факторов. Основным из них является комнатность квартир. В рамках одного и того же проекта объекты разнятся в зависимости от количества комнат. В большинстве случаев, цена 1 кв. м постепенно снижается по мере увеличения комнатности квартир на 20-150\$ (758 - 5 685 руб.). Уменьшение стоимости 1 кв. м вызвано желанием девелоперов снизить бюджет покупки многокомнатных квартир, традиционно пользующихся меньшим спросом среди покупателей. Поэтому на рынке недвижимости г. Севастополь присутствуют проекты, в которых отсутствуют 3-комн. и более квартиры (ЖК «Скифия», ЖК «Современник XXI», ЖК «Троицкий квартал», ЖК «Тульский квартал», ЖК «Казачья бухта», ЖК «Парк на Готской» и т.д.).

Еще одним важным фактором, влияющим на стоимость, является этаж расположения квартиры и его видовые характеристики. Наиболее дорогими являются объекты, расположенные на верхних этажах с видом на море. Например, в ЖК «Мегаполис» стоимость квартир варьируется в пределах от 1 300 до 1 700\$ (2-3 этаж - 1 300\$, 4-5 этаж - 1 400\$, 6-7 этаж - 1 500\$, 8 этаж - 1 700\$). В жилых комплексах «Казачья бухта» и «Академический» цены на объекты зависят от видовых характеристик. Например, стоимость 1 кв. м в ЖК «Академический» с видом во двор установлена на уровне 1 600\$, с видом на парк - 1 700\$.

5.7. АНАЛИЗ ЦЕН НА МАШИНОМЕСТА

На сегодняшний день большинство жилых комплексов г. Севастополь имеет низкую обеспеченность организованным паркингом. Цена реализации машиномест зависит от класса, к которому принадлежит объект недвижимости. В эконо-классе цена продажи находятся в диапазоне 6 500 — 22 450\$ (246 350 — 850 850 руб.). Некоторые застройщики предлагают парковочные места с кладовой (например, ЖК «Академический»). В рамках некоторых апартаментных комплексов бизнес– и элитного класса покупателям парковочное место предоставляется бесплатно (например, данная практика присутствует при покупке апартаментов в курортном комплексе «Аквамарин», «Наш парус», коттеджном поселке «Фиолент Village»).

Ниже приведена таблица, в которой приведены текущие цены на машиноместа в некоторых объектах первичного рынка недвижимости г. Севастополь.

Текущие цены реализации машиномест в рамках организованного паркинга в некоторых объектах на первичном рынке МЖС г. Севастополь, 12.2014

Наименование объекта	Местоположение	Тип паркинга	Цена машиноместа, руб.	Цена машиноместа, \$
ЭКОНОМ-КЛАСС				
«Аквадель»	Гагаринский, ш. Камышовое, секция 11	отдельностоящий	850 850	22 450
«Виктория»	Нахимовский, пр-кт Победы, 5	отдельностоящий	246 350 — 454 800	6 500 — 12 000
«Троицкий квартал»	Гагаринский, ул. Шевченко, 8	подземный	621 244 — 766 246	16 392 — 20 218
«Тульский квартал»	Гагаринский, ул. Руднева, 26	подземный	379 000 — 454 800	10 000 — 12 000
Жилой дом по ул. Коломийца	Ленинский, ул. Коломийца, 6	подземный	399 880	10 551
СРЕДНИЙ КЛАСС				
«Античный»	Гагаринский, пр-кт. Античный, 12	отдельностоящий	1 044 446 — 1 247 462	27 558 — 32 915
«Парк Победы»	Гагаринский, ул. Парковая, 29	отдельностоящий	936 000 — 1 144 000	24 697 — 20 185
«Загородная балка»	Ленинский, ул. Загородная балка, 2-г	подземный	822 600	21 704
«Академический»	Гагаринский, ул. Парковая, 12	подземный	682 200 — 871 700	18 000 — 23 000
«Восход»	Гагаринский, ул. Репина, 16	подземный	682 200 — 1 317 404	18 000 — 34 760
БИЗНЕС-КЛАСС				
«Мегаполис»	Ленинский, ул. Генерала Крейзера/ Стрелецкий спуск, секция 1	подземный	758 000	20 000
«Москва»	Гагаринский, ул. Фадеева, 30	подземный	645 816 — 1 537 224	17 040 — 40 560

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

5.8. АНАЛИЗ ЦЕН ПО ТИПАМ ДОГОВОРОВ

На конец 2014 г. наиболее высокий уровень средневзвешенных цен зафиксирован в объектах, право собственности на жилье в которых оформляются по договору паевого участия. Отклонение от среднерыночной величины составило 1,9%. Таким образом, цена на квартиры, заключаемые по договорам ЖСК установилась на уровне 1 580\$ (59 882 руб. за квадратный метр). В объектах, в которых девелоперы заключают с покупателями договор долевого участия, средневзвешенная стоимость установилась на уровне 1 424\$ (53 970 руб. за 1 кв. м). Отклонение данного показателя ниже среднерыночного значения составило 8,1%.

5.9. МЕТОДЫ СТИМУЛИРОВАНИЯ СПРОСА

На конец 2014 г. 17 застройщиков предлагали рассрочку на покупку объектов жилой недвижимости. В основном, условия предоставления у отдельных застройщиков схожи. Ниже приведены основные параметры предлагаемых на первичном рынке г. Севастополь рассрочек.

Условия предоставления рассрочки застройщиками на первичном рынке МЖС г. Севастополь

Название компании	Минимальный первоначальный взнос, %	Период оплаты	Стоимость кв. м, руб.
ООО «Севастопольстрой»	70	До окончания строительства	+ 30 \$
	50		+ 60 \$
	30		+ 100 \$
ООО «РБКСтрой»	50	Ежемесячные или ежеквартальные платежи сроком на 10 месяцев	Без удорожания
ООО «Гранд-Инвест»	90	До окончания строительства	Без удорожания
	70		+ 50 \$
ООО «Интерстрой-Сервис»	50	До окончания строительства	+ 100 \$
ООО «Карбон»	91	До окончания строительства	5 % скидка
	71		4 % скидка
	51		3 % скидка
	41		2 % скидка
	30-40		нет скидки
ООО «Гарантинвест»	90	До окончания строительства	Без удорожания
	70		+ 50 \$
	50		+ 100 \$
	30		+ 150 \$
ООО «Севпроектмонтаж»	90	До окончания строительства	Без удорожания
	70		+ 40 \$
	50		+ 80 \$
	30		+ 120 \$
СК «Новострой «Севастополь»	80	До окончания строительства	Без удорожания
	50		+ 20 \$
	30		+ 40 \$
ОК «ЖСК «Ай-Петри»	90	До окончания строительства	Без удорожания
	70		+ 50 \$
	50		+ 100 \$
ООО «Крым-Киевстрой»	30	Сроком на 5 лет	10% годовых
	30	Сроком на 3 года	8% годовых
ГК «Парангон»	90	Сроком на 13 месяцев	Без удорожания
	70		+ 70 \$
	50		+ 140 \$
	30		+ 210 \$
ООО «Пилар»	50	До окончания строительства	Без удорожания
ОК «ЖСК «Титон Юг»	50	Сроком на 5 месяцев	+ 100 \$
ОК «ЖСК «Домовладелец»	90	До окончания строительства	Без удорожания
	60		+ 30 \$
	30		+ 60 \$
ОК «ЖСК «Первый Академический»	70	До окончания строительства	+ 50 \$
	50		+ 100 \$
	30		+ 150 \$
ОК «ЖСК «Вилла Дель Мар-2»	90	до окончания строительства	+ 50 \$
	70		+ 100 \$
	50		+ 150 \$
	30		+ 200 \$
ОК «Рекреационно-строительный кооператив «Морской»	70	До окончания строительства	+ 50 \$
	50		+ 100 \$
	30		+ 150 \$

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

Процентная ставка и сумма выплат варьируется в зависимости от суммы первоначального взноса и срока, в течение которого осуществляются выплаты. При оформлении рассрочки покупатель вносит первоначальный взнос, остальная сумма вносится по индивидуальному графику равными частями (как правило, ежемесячно или ежеквартально). Размер первоначального взноса определяет сумму дальнейших выплат. Как правило, чем больше единовременный платеж, тем меньше стоимость 1 кв. м. Минимальный размер взноса составляет 30-40% от стоимости квартиры (некоторые застройщики, например, ОК "ЖСК Современник XXI" предлагает покупателям минимальный первоначальный взнос в размере 10% на акционные квартиры). Уровень максимальных выплат составляет 80-90%. Некоторые девелоперы предоставляют программу рассрочки без удорожания стоимости кв. м (ООО «Пилар» и ООО «РБКСтрой») до окончания строительства объектов недвижимости.

Известный в Севастополе застройщик ООО «Севастопольстрой» предоставляет рассрочку для покупателей начиная от первоначального взноса равного 30% от общей стоимости объекта недвижимости. При этом, стоимость кв. м увеличивается на 100\$ и составляет 1 400\$ (53 060 руб.). По мере увеличения суммы единовременного платежа сокращается стоимость квадратного метра (50% - 1 360\$, 70% - 1 330\$). Выплаты осуществляются до окончания строительства.

Компания ООО «Гарантинвест» предоставляет скидки до окончания строительства с минимальным размером единовременных выплат в размере 30% от стоимости квартиры. Изначально, цена 1 кв. м зафиксирована на уровне 1 400\$ (при 90%), в ходе дальнейшего уменьшения суммы первоначального взноса, стоимость кв. м увеличивается на 50\$.

Проанализировав программы рассрочек было выявлено, что большинство застройщиков на территории г. Севастополь предоставляют покупателям рассрочку на приобретение недвижимости до окончания строительства проекта. Как правило, покупатель сам определяет для себя удобный график выплат. 88% компаний предоставляют рассрочку с последующим удорожанием стоимости кв. м. Цена напрямую зависит от размера первоначального взноса и срока, на который оформляется рассрочка.

В силу того, что механизм ипотечного кредитования еще не восстановлен на территории полуострова, программы рассрочки являются дополнительным конкурентным преимуществом для девелоперов, так как большинство покупателей желающих приобрести в собственность жилье очень часто не имеют всей суммы единовременно.

ГЛАВА 6. АНАЛИЗ СПРОСА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**6.1. ДИНАМИКА КОЛИЧЕСТВА СДЕЛОК**

В докризисный 2007 г. на первичном рынке жилой недвижимости г. Севастополь было совершено около 3,3 тыс. сделок. Падение платежеспособности населения, закрытие программ ипотечного кредитования, рост недоверия к застройщикам и неуверенности относительно будущей экономической состоятельности привели к тому, что в конце 2008 г. и в течение всего 2009 г. число сделок сокращалось. По итогам 2009 г. объем спроса упал до 1,8 тыс. сделок. Только в 2010 г. ситуация начала стабилизироваться, наметилась положительная тенденция постепенного увеличения количества заключаемых на первичном рынке недвижимости сделок. Однако, своего докризисного значения число сделок достигло лишь по итогу 2013 г. после нескольких лет непрерывного роста. В 2013 г. девелоперы реализовали порядка 3,3 тыс. квартир.

Для первичного рынка МЖС г. Севастополь 2014 г. стал периодом существенного спада покупательской активности. В ходе проведенного нами опроса участники рынка были единогласны в том, что число сделок сократилось. При этом на рынке использовались серые схемы продажи квартир в условиях отсутствия установленной законодательной базы.

Из экспертных интервью:

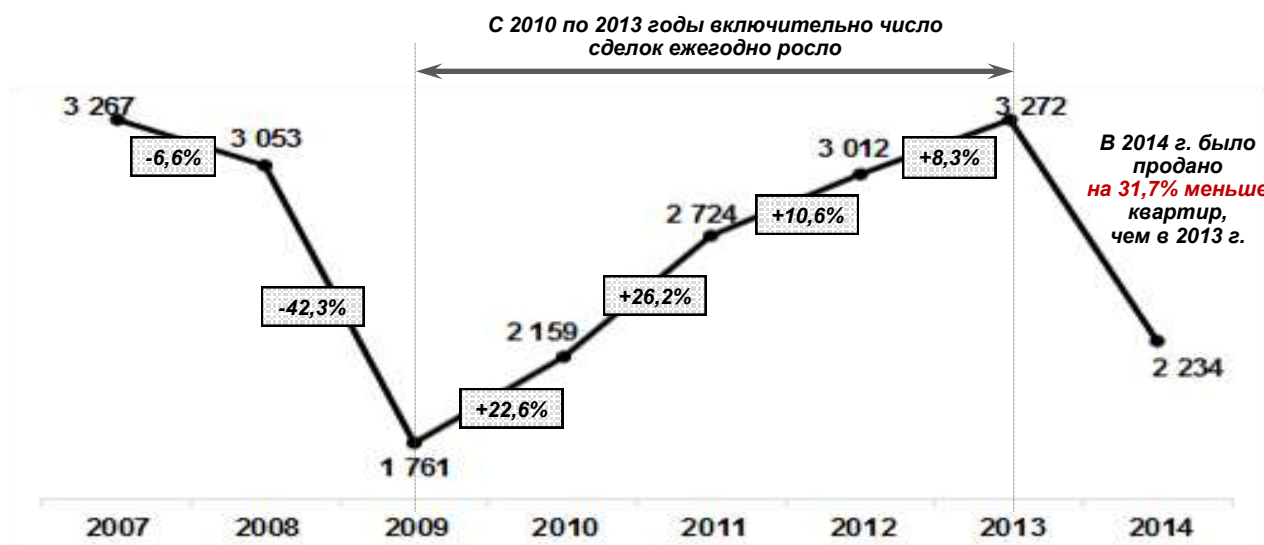
«...Количество сделок уменьшилось. Сначала вообще прекратились, а потом начались серые сделки, «недосделки», которые не завершались регистрацией права собственности...», — Апресов Г.Г., президент Ассоциации «Недвижимость Севастополя».

«...Количество сделок не увеличилось, так как люди не готовы совершать предварительные договора и рисковать. А договора с перерегистрацией невозможно оформить, пока объект недвижимости не будет зарегистрирован в Севреестре...», — Куцмус А.В., управляющий партнер ООО «Конэкс-Девелопмент».

«...Рынок недвижимости полностью остановился после присоединения Крыма к России. 5 марта Украина отключила Земкадастр, а 7 марта был отключен единый реестр прав собственности. Только в середине августа смогли создать суррогатную структуру, временный Росреестр и Крымреестр, которые только с августа стали принимать документы. Эти временные структуры качественно не работают: огромные очереди, люди не могут осуществить свои конституционные права собственности на объекты недвижимости. С новостройками ситуация еще хуже, так как все строительные компании украинские, некоторые из них прекратили строительство, а некоторые активно строят и продают по договору долевого участия. Однако, официальное заключение сделок на данный момент невозможно. С апреля совершаются различные серые сделки: по доверенностям, по предварительным договорам, задатки, авансам, даже завещания пишут, чтобы деньги получить. Пока что рынок недвижимости не функционирует нормально...», — Апресов Г.Г., президент Ассоциации «Недвижимость Севастополя», председатель Совета и председатель комитета по образованию и сертификации Севастопольского отделения АСНУ, член союза консультантов по недвижимости.

«...Большинство компаний работают по договорам ЖСК. Некоторые компании в городе готовы к тому, чтобы перейти на договора долевого участия, согласно 214ФЗ. Есть несколько препятствующих этому моментов. В частности, невозможность регистрировать договора долевого участия. Для этого необходимо землю, которая до этого была внесена в украинский кадастр, перенести в российский кадастр в соответствии с российским законодательством. Объекты незавершенного строительства, находящиеся на этапе строительства, также надо внести в общий кадастровый реестр. Застройщики готовы работать по 214ФЗ, но у нас пока что нет такой возможности...», — Дзюбенко А., начальник отдела продаж ООО «ДК «Вертикаль».

Динамика количества сделок на первичном рынке МЖС г. Севастополь, 2007-2014 гг., ед.



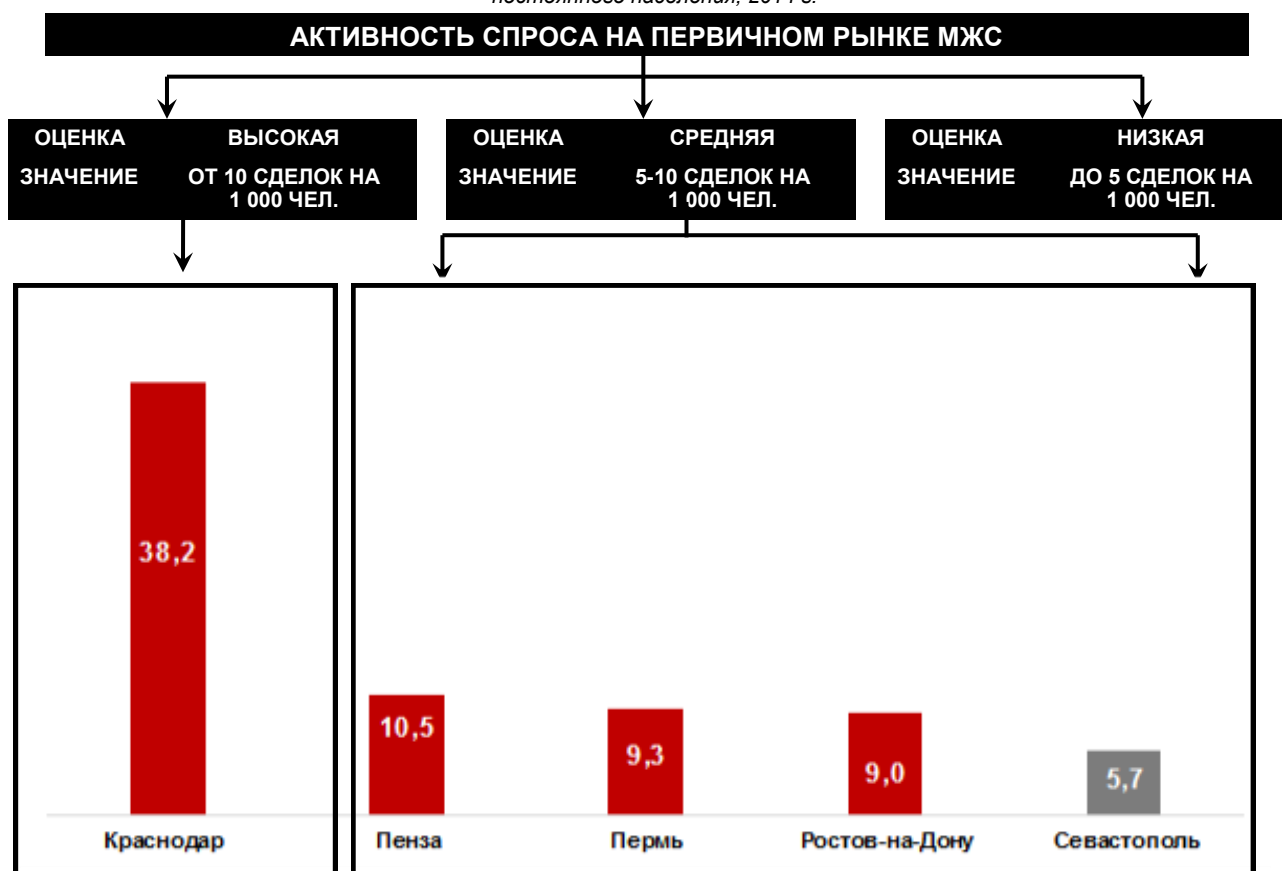
Источник: результаты анализа вторичных источников информации, темпов продаж основных объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь собственной базы компании MACON Realty Group, результатов экспертных интервью с представителями крупных агентств недвижимости г. Севастополь

По оценкам компании MACON Realty Group, в 2014 г. на первичном рынке МЖС г. Севастополь было совершено порядка 2,2 тыс. сделок. По сравнению с предшествующим годом значение снизилось на 31,7%, что можно оценить как существенное падение. Причины сокращения объема спроса носили многоплановый характер:

- Во-первых, рост курса доллара стал причиной резкого скачка цен на недвижимость, т. к. цены большинства объектов были установлены в долларах.
- Во-вторых, для многих потенциальных покупателей препятствием стала юридическая непрозрачность заключения сделок в связи с закрытием баз реестра, а также сохраняющиеся политические риски.
- В-третьих, локальная экономика столкнулась с серьезными трудностями (падение оборота во всех ключевых отраслях промышленности), а местные жители, в свою очередь, с падением реальных доходов.
- В-четвертых, программы кредитования в сегменте жилой недвижимости оказались недоступны, т. к. украинские банки ушли с рынка, а российские не успели предложить альтернативы.
- В-пятых, вхождение в состав России привело к тому, что снизилось число покупателей из Украины, а полноценной компенсации спроса за счет российских покупателей не произошло.

В сравнении с крупными российскими городами активность спроса в г. Севастополь по итогам 2014 г. оценивается как средняя, близкая к низкой. Данный показатель рассчитывается исходя из количества сделок, приходящихся на 1 000 чел. постоянного населения. В г. Севастополь в 2014 г. он составил 5,7 ед., хотя еще в 2013 г. он находился на уровне 8,4 ед., что соответствовало среднему, близкому к высокому российскому значению. Для сравнения, в Пензе, Перми, Ростове-на-Дону коэффициент активности спроса находится на среднем уровне, в диапазоне от 9,0 до 10,5 сделок. Самый высокий показатель зафиксирован в Краснодаре, где заключается порядка 38,2 сделок в расчете на 1 000 чел.

Количество сделок на первичном рынке МЖС г. Севастополь и ряда городов РФ в расчете на 1 000 чел.
постоянного населения, 2014 г.



Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Краснодар, г. Пенза, г. Пермь, г. Ростов-на-Дону и г. Севастополь компании MACON Realty Group

6.2. АНАЛИЗ ТЕМПОВ ПРОДАЖ

Самые высокие темпы продаж на первичном рынке МЖС г. Севастополь зафиксированы в объектах эконом- и среднего классов. Например, в ЖК «Восход» в месяц продается около 20,5 квартир. Данный объект находится в Гагаринском районе, в непосредственной близости от моря и заповедника «Херсонес». При этом средневзвешенная цена по комплексу составила 1 313\$ (49 723 руб.), что на 15,3% ниже средневзвешенного значения по рынку. Довольно высокий темп продаж зафиксирован в ЖК «Акварель» (18,5 кв./мес.), ЖК «Парк на Готской» (14,9 квартир в мес.), ЖК «Троицкий квартал» (14,3 кв./мес.) и ЖК «Рудневский» (13,5 кв./мес.). Основным фактором, влияющим на высокий уровень продаж в эконом- и среднем классе является относительно низкая цена наряду с развитой инфраструктурой жилых комплексов. Помимо этого, большинство жилых комплексов эконом- и среднего класса возводится крупными застройщиками, обладающими положительным имиджем в глазах покупателей, так как у них уже есть реализованные проекты и опыт работы на рынке недвижимости г. Севастополь.

В новостройках бизнес- и элитного класса реализуется меньше квартир, чем в эконом- и среднем: около 3,2 ед. в мес. Например, в жилом доме у Греческой хоры (застройщик ООО «Скальса») зафиксирован один из самых высоких темпов продаж в рассматриваемом сегменте — 6,7 квартир в месяц. В «Фиолент Village» и жилом доме, расположенном по ул. Сенявина, 5 каждый месяц продается около 5,5 и 4,3 квартир соответственно. Низкий темп продаж объясняется высокой ценой на объекты данного сегмента и удаленностью от центральной части города. Девелоперы, строящие объекты в качественном сегменте, ориентированы на узкий круг покупателей: достаточно обеспеченных людей, желающих приобрести недвижимость в качестве «летней резиденции».

Характеристика среднемесячного темпа продаж в некоторых объектах первичного рынка МЖС г. Севастополь, 12.2014, квартир в мес. в одном объекте

Наименование объекта	Район расположения объекта	Ввод	Общее количество квартир	Остаток квартир, 12.2014,ед	Цена 1 кв. м, \$	Цена 1 кв. м, руб.	Период продаж, мес.	Средний темп продаж, квартир в мес.
ЭКОНОМ-КЛАСС								
Акварель (секция 11а, 11-1, 11-11)	Гагаринский	1-4Q2015	110	42	1 323	50 142	6	18,5
Парк на Готской	Гагаринский	2Q2015	162	58	1 185	44 912	7	14,9
Троицкий квартал	Гагаринский	4Q2015	100	43	1 150	43 585	4	14,3
Рудневский	Гагаринский	2Q2016	140	86	1 125	42 638	4	13,5
ЖД на ул. Коломийца, 6	Ленинский	2Q2015	120	28	1 250	47 375	10	9,2
Современник XXI (1-2 секция)	Ленинский	2-3Q2015	160	96	1 328	50 331	11	5,8
Восточный	Ленинский	4Q2014	65	8	1 400	53 060	7	8,1
Фаворит (1, 4 секция)	Гагаринский	2Q2016	91	83	1 267	48 019	1	8,0
Зеленая волна (1 очередь)	Ленинский	3Q2013	210	10	1 333	50 521	27	7,4
Виктория (д. 5, д. 5а)	Нахимовский	3Q2015	45	10	1 200	45 480	8	4,4
СРЕДНИЙ КЛАСС								
Восход (1-2 очередь)	Гагаринский	4Q2014-3Q2015	179	47	1 313	49 763	5	20,5
Парк Победы (1-2 очередь)	Гагаринский	1Q2014-1Q2015	280	28	1 700	64 430	27	13
Эталон	Гагаринский	3Q2015	168	56	1 493	56 585	9	12,4
Скальса (5-6 очередь)	Ленинский	3-4Q2015	108	42	1 450	54 955	16	8,7
Античный	Гагаринский	4Q2014-2Q2015	187	65	1 520	57 608	30	7,8
Руднево (д. 1, д.4)	Гагаринский	4Q2014-4Q2015	170	51	1 200	45 480	24	7,5
БИЗНЕС-КЛАСС								
ЖД у Греческой хоры	Гагаринский	3Q2014	24	4	1 750	66 325	3	6,7
Фиолент Village	Балаклавский	2Q2015	138	44	1 275	48 323	17	5,5
ЖД на ул. Сенявина, 5 (2 очередь)	Ленинский	2Q2014	165	92	1 950	73 905	17	4,3
Villaris del Mar	Гагаринский	1Q2015	24	5	1 200	45 480	7	2,7

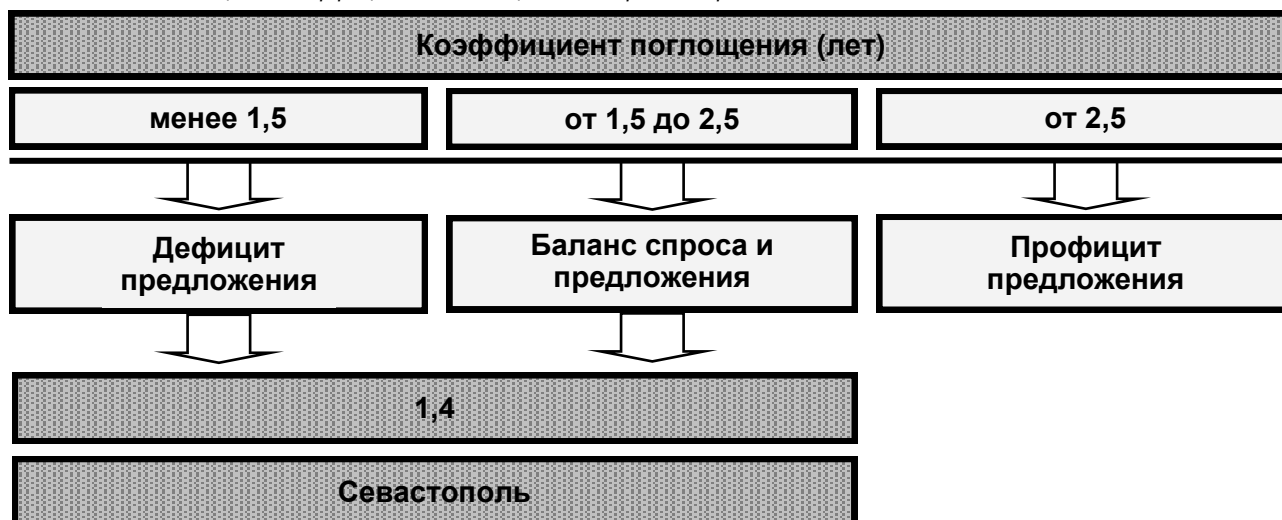
Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

6.3. ОЦЕНКА ОСТАТКОВ. РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА ПОГЛОЩЕНИЯ

Коэффициент поглощения – это период времени, за который при определенном темпе продаж (показатель – количество сделок) реализуются все квартиры на первичном рынке МЖС (показатель – остаток квартир на конец периода). При его значении 2,0 (типичный строительный цикл объекта МЖС) рынок находится в равновесном состоянии. При его значении свыше 2,5 прослеживается профицит предложения и, как следствие, возможные снижение цен/их меньший тем прироста и т.д. При его значении менее 1,5 – дефицит и, как следствие, возможные рост цен/большой темп прироста.

Сокращение числа сделок в 2014 г. привело к тому, что число квартир в остатке объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь выросло до 3 049 ед. Коэффициент поглощения, соответственно, также увеличился и составил 1,4 года. Однако при интерпретации показателя необходимо учитывать характер спроса и предложения в течение 2014 г. В следствии политических изменений замедлилась активность как девелоперов, так и покупателей. Находясь в состоянии структурных преобразований, рынок оказался ограничен внешними факторами и стал менее емким. Таким образом, сбалансированность, о которой свидетельствует коэффициент поглощения, установилась на время пертурбаций. Степень устойчивости текущего баланса является низкой, т. к. по мере решения проблем интеграции с Российской Федерацией объемные показатели спроса и предложения будут меняться.

Оценка коэффициента поглощения на первичном рынке МЖС г. Севастополь, 12. 2014



Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

6.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОСНОВНЫХ ГРУПП ПОКУПАТЕЛЕЙ

Потенциальные покупатели жилой недвижимости в г. Севастополь представлены 5 категориями, основные характеристики каждой из которых приведены ниже.

Покупатели-«инвесторы»

Ее формируют лица в возрасте от 30 до 60 лет. По семейному положению они представлены лицами, находящимися в браке и имеющими детей. Они, как правило, имеют высшее образование. Являются владельцами/руководителями предприятий/организаций, руководителями подразделений, представителями топ-менеджмента, специалистами, служащими. При рассмотрении сфер деятельности наибольший вес имеют такие, как торговля/обслуживание, финансы/страхование/консалтинг, строительство промышленность. Их ежемесячный доход варьируется от 40 000 до 80 000 руб. на одного работающего члена домохозяйства. Они являются жителями г. Севастополь и Республики Крым. Основной целью приобретения объекта недвижимости является вложение денежных средств. Характер использования объекта недвижимости - сдача в наем. Способ «выхода» - продажа. Ключевым мотиватором покупки является низкий уровень риска. Влияние рисков на принятие решения о покупке оценивается как высокое. Наиболее предпочтительным типом недвижимости являются 1-комн. и 2-комн. квартиры. Бюджет покупки — до 3,7 млн. руб.

Покупатели-«ипотечники»

Ее формируют лица в возрасте от 25 до 45 лет. По семейному положению они представлены лицами, находящимися в браке и имеющими/не имеющими детей. Они, как правило, имеют высшее или среднее специальное образование. Являются руководителями подразделений, специалистами, служащими. При рассмотрении сфер деятельности наибольший вес имеют такие, как торговля/обслуживание, финансы/

Характеристика основных групп покупателей на первичном рынке МЖС г. Севастополь

Параметры целевой аудитории	Инвесторы «инвесторы»	Покупатели «ипотечники»	Покупатели «иммигранты»	Покупатели «местные жители»	Покупатели «отдыхающие»
ПОВЕДЕНЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					
Бюджет покупки (млн. руб.)	До 3,7	До 3,3	До 5,0	До 3,0	До 6,0
Цель покупки объекта недвижимости	вложение денежных средств	постоянное проживание	постоянное проживание	постоянное проживание	для отдыха
Характер использования недвижимости	сдача в наем	постоянное проживание, передача иным членам семьи	постоянное проживание	постоянное проживание, передача иным членам семьи	для отдыха
Способ «выхода»	продажа/передача по наследству/не предусмотрен	передача по наследству	передача по наследству	передача по наследству	не предусмотрен
Ключевой мотиватор	низкий уровень риска	улучшение жилищных условий или изменение состава семьи (отселение детей от родителей/развод)	близость к родственникам/друзьям, перемена постоянного места жительства	улучшение жилищных условий или изменение состава семьи (отселение детей от родителей/развод)	экологичность, курортная инфраструктура
Влияние рисков на принятие решения о покупке	высокое	высокое	высокое	высокое	высокое
ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ					
Тип объекта недвижимости	квартиры, апартаменты	квартиры	квартиры	квартиры	апартаменты, квартиры
Класс объекта недвижимости	эконом-, средний	эконом-, средний	эконом-, средний	эконом-, средний	Бизнес-, элитный
Площадь объекта недвижимости	квартиры - до 67 кв. м	квартиры - до 67 кв. м	квартиры - до 92 кв. м	квартиры - до 67 кв. м	квартиры - до 92 кв. м
СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЙ ПОРТРЕТ					
Уровень доходов	средневысокий	средневысокий	средневысокий	средневысокий	средневысокий
Доход на одного работающего члена домохозяйства (руб. в мес.)	от 40 000 до 80 000	от 25 000 до 35 000	от 50 000 до 100 000	от 30 000 до 35 000	от 80 000 до 200 000
Образование	высшее	высшее, среднее специальное	среднее/высшее	высшее, среднее специальное	высшее
Должность	руководитель, владелец предприятия, руководитель подразделения, топ-менеджмент, специалист, служащий	руководитель подразделения, специалист, самозанятое лицо, служащий	руководитель/владелец предприятия, руководитель подразделения, топ-менеджмент, специалист, служащий	руководитель/владелец предприятия, руководитель подразделения, топ-менеджмент, специалист, служащий	руководитель предприятий/организаций, руководитель подразделений, топ-менеджмент
Сфера деятельности	торговля/обслуживание, финансы/страхование/консалтинг, строительство, промышленность	торговля/обслуживание, финансы/страхование/консалтинг, строительство, промышленность	нефтегазовый сектор	торговля/обслуживание, финансы/страхование/консалтинг, строительство, промышленность	торговля/обслуживание, финансы/страхование/консалтинг, строительство, промышленность
География проживания	Севастополь и Республика Крым	Севастополь и Республика Крым	Сибирский ФО и иные регионы РФ	Севастополь и Республика Крым	Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Сибирский и Уральский ФО
Возраст (лет)	от 30 до 60	от 25 до 45	от 40	от 30	от 40
Семейное положение	в браке/есть дети	в браке/есть дети, в браке/нет детей	в браке/есть дети	в браке/есть дети	в браке/есть дети, в браке/нет детей

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

страхование/консалтинг, строительство, промышленность. Их ежемесячный доход превышает 25 000-35 000 руб. на одного работающего члена домохозяйства. Они являются жителями г. Севастополя и Республики Крым. Основной целью приобретения объекта недвижимости является улучшение жилищных условий. Характер использования объекта недвижимости - постоянное проживание или передача иным членам семьи. Способ «выхода» - передача по наследству. Ключевым мотиватором покупки является улучшение жилищных условий или изменение состава семьи (отселение детей от родителей/развод). Влияние рисков на принятие решения о покупке оценивается как высокое. Наиболее предпочтительным типом недвижимости являются квартиры до 67 кв. м, классом - эконом- и средний. Бюджет покупки - до 3,3 млн. руб. На сегодняшний день данная группа покупателей мало представлена на рынке недвижимости г. Севастополь. Во время переходного периода, кардинальных политических изменений, коснувшихся Крыма, перестал функционировать в полном объеме банковский сектор. В 2014 г. банки, расположенные на территории Крымского федерального округа, прекратили предоставление ипотечных кредитов населению. После стабилизации банковского сектора КФО планируется увеличение численности данной группы покупателей.

Из экспертных интервью:

«Ипотека на сегодняшний день не работает. Совсем недавно запустили программу ипотечное кредитование для военнослужащих. Остальные ипотечные программы пока что закрыты для нас», — Маринуца Р.Е., первый вице-президент FIABCI-Украина.

Покупатели-«иммигранты»

Ее формируют лица в возрасте от 40 лет. По семейному положению они представлены лицами, находящимися в браке и имеющими детей. Они, как правило, имеют среднее/высшее образование. При рассмотрении сфер деятельности наибольший вес имеют представители нефтегазового сектора. Являются владельцами/руководителями предприятий/организаций, руководителями подразделений, представителями топ-менеджмента, специалистами, служащими. Их ежемесячный доход варьируется от 50 000 до 100 000 руб. на одного работающего члена домохозяйства. Они являются жителями Сибирского ФО и иных регионов РФ. Основной целью приобретения объекта недвижимости является постоянное проживание. Характер использования объекта недвижимости - постоянное проживание. Способ «выхода» - передача по наследству. Ключевым мотиватором покупки является близость к родственникам/друзьям, смена постоянного места жительства. Влияние рисков на принятие решения о покупке оценивается как высокое. Наиболее предпочтительным типом недвижимости являются квартиры до 92 кв. м, классом - эконом- и средний. Бюджет покупки - до 5,0 млн. руб.

Покупатели-«местные жители»

Ее формируют лица в возрасте от 30 лет. По семейному положению они представлены лицами, находящимися в браке и имеющими детей. Они, как правило, имеют среднее специальное или высшее образование. Являются руководителями подразделений, представителями топ-менеджмента, специалистами, служащими или самозанятыми лицами. При рассмотрении сфер деятельности наибольший вес имеют такие, как торговля/обслуживание, финансы/страхование/консалтинг, строительство, промышленность. Их средний ежемесячный доход составляет 35 000 руб. на одного члена домохозяйства. Они являются жителями г. Севастополь и Республики Крым. Основной целью приобретения объекта недвижимости является постоянное проживание или передача иным членам семьи. Характер использования объекта недвижимости - постоянное проживание. Способ «выхода» - передача по наследству. Ключевым мотиватором покупки является улучшение жилищных условий или изменение состава семьи (отселение детей от родителей/развод). Влияние рисков на принятие решения о покупке оценивается как высокое. Наиболее предпочтительным типом недвижимости являются квартиры до 67 кв. м классом - эконом- и средний. Бюджет покупки - до 3,0 млн. руб.

Покупатели-«отдыхающие»

Ее формируют лица в возрасте от 40 лет. По семейному положению они представлены как лицами, находящимися в браке и имеющими детей, так и лицами, не находящимися в браке и не имеющими детей. Они, как правило, имеют высшее образование или ученую степень. Являются руководителями предприятий/организаций, руководителями подразделений, представителями топ-менеджмента или занимают иные должности. При рассмотрении сфер деятельности наибольший вес имеют такие, как торговля/обслуживание, финансы/страхование/консалтинг, строительство и другие. Их ежемесячный доход варьируется от 80 000 до 200 000 руб. на одного члена домохозяйства. Они являются жителями Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга, Сибирского и Уральского ФО или северных регионов РФ. Основной целью приобретения объекта недвижимости является отдых. Характер использования объекта недвижимости - в качестве «летней резиденции». Способ «выхода» - не определен. Ключевым мотиватором покупки является экологичность, близость к морю. Влияние рисков на принятие решения о покупке оценивается как высокое. Наиболее предпочтительным типом недвижимости являются квартиры до 92 кв. м, классом - бизнес-, элитный. Бюджет покупки - до 6,0 млн. руб.

Если в 2012 и 2013 г. основная доля покупателей приходилась на жителей Украины (жители крупных городов и местные жители). После событий марта 2014 г. структура покупателей претерпела значительные изменения. По нашим расчетам и данным экспертного опроса, от 50 до 60% покупателей приходится на жителей материковой России. Остальная категория представлена местными жителями и людьми, эмигрирующими с территории Восточной Украины.

Из экспертных интервью:

«...Россияне – 50% от всех покупателей. Остальные 50% - местные жители, которые решают свои жилищные проблемы», — Апресов Г.Г., президент ассоциации «Недвижимость Севастополя»

«...Раньше порядка 30% от общего количества составляли россияне, а 70% - украинцы. Сейчас ситуация изменилась: 60-65% - материковая Россия, 35-40% - местные жители и люди, переезжающие с Восточной Украины», — Дзюбенко А., начальник отдела продаж ООО «ДК «Вертикаль»

«...Люди с континентальной России – 60%, местные жители – 40%», — Куцмус А. В., управляющий партнер ООО «Конэкс-Девелопмент»

6.5. ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ

В ходе анализа структуры потребительских предпочтений было выявлено, что предложение и спрос в разрезе предлагаемых застройщиками г. Севастополь типов квартир в целом сбалансировано. Преобладание в эконо- и среднем классах квартир малой комнатности в полной мере соответствует повышенному спросу на них со стороны покупателей данных сегментов. В дорогих сегментах (бизнес- и элитный классы) также наблюдается превалирование 1-комн. квартир, что является особенностью локального рынка. В большинстве российских городов девелоперы данных сегментов, как правило, закладывают более высокую долю многокомнатных квартир. Однако, по нашим оценкам, превалирование квартир малой комнатности для курортного города стоит расценивать как условный дисбаланс. Данные квартиры рассматриваются в целях временного пребывания, а не постоянного места жительства, поэтому в большом количестве комнат нет необходимости.

При рассмотрении наиболее предпочтительных площадей квартир видно, что дисбаланс между спросом и предложением зафиксирован в сегменте бизнес и элитного класса. В основном, несоответствие структуры спроса и предложения объясняется наличием компактных планировок среди реализуемых на сегодняшний день квартир и апартаментов, несмотря на предпочтения потребителей, ориентированных на более просторные планировочные решения в рассматриваемых классах.

Потребительские предпочтения на первичном рынке МЖС в г. Севастополь по типам квартир в разрезе классов, 12.2014

Тип квартиры	Показатель*	Класс			
		эконом-	средний	бизнес-	элитный
1-комн.	Спрос	60,0%-65,0%	50,0%-60,0%	30,0%-50,0%	25,0%-45,0%
	Предложение	62,2%	52,2%	71,2%	69,9%
2-комн.	Спрос	30,0%-35,0%	30,0%-35,0%	25,0%-30,0%	15,0%-25,0%
	Предложение	32,0%	31,9%	24,4%	18,3%
3-комн.	Спрос	2,5%-5,0%	7,0%-15,0%	15,0%-20,0%	15,0-25,0%
	Предложение	5,3%	14,2%	4,2%	11,8%
4-комн. и более	Спрос	0,0%	1,5-2,0%	10,0-15,0%	10,0-20,0%
	Предложение	0,6%	1,7%	0,2%	0,0%

 - условный дисбаланс спроса и предложения

* спрос — отражает оптимальное, с точки зрения потенциальных покупателей, значение, предложение - отражает среднюю величину в определенном типе квартир в определенном классе на первичном рынке МЖС г. Севастополь

Источник: результаты анализа темпов продаж основных объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь собственной базы компании MACON Realty Group, результатов экспертных интервью с представителями крупных агентств недвижимости г. Севастополь, собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

Потребительские предпочтения на первичном рынке МЖС в г. Севастополь по площадям квартир
в разрезе классов, 12.2014, кв. м

Тип квартиры	Показатель*	Класс			
		эконом-	средний	бизнес-	элитный
1-комн.	Спрос	40-45	45-50	45-55	45-55
	Предложение	42	45	41	46
2-комн.	Спрос	55-65	60-70	60-80	70-95
	Предложение	63	67	68	65
3-комн.	Спрос	80-90	80-95	95-115	100-140
	Предложение	86	95	111	113
4-комн. и более	Спрос	X	X	125-150	150-250
	Предложение	136	150	153	0

 - дисбаланс спроса и предложения

* спрос - отражает оптимальное, с точки зрения потенциальных покупателей, значение, предложение - отражает среднюю величину в определенном типе квартир в определенном классе на первичном рынке МЖС г. Севастополь

Источник: результаты анализа темпов продаж основных объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь собственной базы компании MACON Realty Group, результатов экспертных интервью с представителями крупных агентств недвижимости г. Севастополь, собственная база объектов первичного рынка МЖС г. Севастополь компании MACON Realty Group

ГЛАВА 7. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Развитие строительной отрасли г. Севастополь в 2014 г. было, прежде всего, ограничено факторами, связанными с выходом из Украины и включением в состав Российской Федерации. Первостепенное негативное влияние в целом на экономику города оказали введенные Советом Европы санкции, возникшие трудности перехода на законодательную базу РФ, а также нарушенные транспортные и логистические связи. По нашим оценкам, в краткосрочной перспективе возможно лишь частичное преодоление данных негативных явлений.

ФАКТОРЫ ОГРАНИЧЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

Санкции Совета Европы

Действие санкций, наиболее вероятно, сохранится не только в течение всего 2015 г., но затронет и 2016 г. Соответственно, продолжится действие ограничений в отношении торговых отношений и инвестиций.

Переход на законодательную базу РФ

Процесс включения в российскую правовую систему начался уже в 2014 г. Наиболее вероятно, к концу 2015 г. он будет завершен.

Нарушенные транспортные и логистические связи

Восстановления транспортных и торговых связей с Украиной в ближайшие годы не произойдет. Но потенциал развития видится в налаживании связей с РФ.

Главной тенденцией 2014 г. в Севастополе стало падение оборота во всех отраслях промышленности, включая строительство. Тем не менее, экономика города сохраняет высокий потенциал. Первым шагом к его раскрытию станет преодоление обозначенных выше ограничительных факторов, связанных с политическими изменениями. При этом, если действие санкций продолжится, то налаживание новых транспортных и логистических связей, а также завершение перехода на российскую законодательную базу возможно уже в ближайшие годы. Как только будут видны положительные сдвиги в решении данных проблем, привлекательность Севастополя для российских инвесторов вырастет, за чем последует развитие ключевых отраслей экономики.

В 2014 г. в Крыму и г. Севастополь была создана **особая экономическая зона** на 25 лет. Она предусматривает в том числе установление нулевой ставки по налогу на прибыль от доли, зачисляемой в федеральный бюджет, дополнительные налоговые льготы и режим свободной таможенной зоны для крупных инвесторов, беспшлинный ввоз необходимых для ведения деятельности импортных товаров, комплектующих и оборудования, право экспорта продукции в другие регионы РФ и страны Таможенного союза. Создание особой экономической зоны положительно скажется на инвестиционной привлекательности города.

Стоит отметить, что с переходом в состав России приоритеты в развитии г. Севастополь изменилась. Первостепенной задачей стало укрепление позиций города в качестве **главной базы Черноморского флота** (финансирование будет осуществляться на средства гособоронзаказа). Также предполагается развитие морского и рыбного порта, судостроения, военной промышленности и др. Туристической и рекреационной отрасли экономики в г. Севастополь, в отличие от остального Крыма, придается второстепенное значение. Следовательно, экономику города ожидают существенные структурные изменения.

Создание особой экономической зоны, развитие базы Черноморского флота и производственных отраслей промышленности будет способствовать положительным тенденциям в экономике города. Если для России прогноз развития на ближайшие годы является негативным, то для Севастополя он умеренно-положительный. Основано данное предположение на том, что в ближайшие годы **ключевые показатели экономики города будут постепенно сокращать отставание от среднероссийских значений**. Одним из драйверов роста станет увеличение числа военнослужащих, за счет которых в том числе произойдет повышение среднего уровня заработных плат и платежеспособного спроса.

ПРОГНОЗ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ АКТИВНОСТИ

После снижения темпов строительства в 2014 г. девелоперская активность в среднесрочной перспективе останется на низком уровне. Ограничителем роста будет выступать ряд факторов.

ФАКТОРЫ НИЗКОЙ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ АКТИВНОСТИ В 2015-2016 гг.

Значительная доля остатков в объектах первичного рынка

Девелоперы будут вынуждены снизить активность в отношении закладки новых проектов ввиду возросшего в течение 2014 г. объема остатков (коэффициента поглощения). Увеличение степени присутствия для многих игроков будет нецелесообразно до тех пор, пока не будет продана вся или большая часть квартир в их текущих объектах. При этом условием для наращивания темпов строительства станет не только сокращение объема остатков, но и увеличение средних темпов продаж в объектах.

Ограниченность финансовых ресурсов

В условиях сниженного спроса на свои объекты девелоперы столкнутся с нехваткой финансовых ресурсов. При этом доступ к кредитам для них окажется ограниченным, что еще в большей степени усугубит ситуацию. По состоянию на конец 2014 г. в Севастополе представлены лишь некоторые малые и средние российские банки, тогда как крупные банки, способные предложить наиболее выгодные условия кредитования, не торопятся выходить на локальный рынок. Крупные инвесторы также связывают рынок Севастополя с высоким уровнем рисков.

Транспортные проблемы и нарушенные логистические связи

Восстановление логистических связей, которые были нарушены в результате отсоединения от Украины, займет по меньшей мере несколько лет. Главным сдерживающим фактором будет выступать отсутствие моста через Керченский пролив при низкой пропускной способности паромов, в связи с чем поставки строительных материалов с территории России на сегодняшний день затруднены.

Длительность перехода на российскую юридическую систему

Еще одним сдерживающим строительную отрасль г. Севастополь фактором станет сложность и длительность перехода на российское законодательство, а также необходимость адаптации к новым условиям ведения бизнеса. Для некоторых игроков трудности, связанные с переходом, могут обернуться уходом с рынка.

Политические риски

Политические риски ввиду несогласия Украины и Западных стран с фактом вступления Севастополя и Крыма в состав Российской Федерации сохраняются. Опасения, в том числе относительно введения санкций, удерживают российские компании от выхода на локальный рынок. На сегодняшний день планы выхода озвучивали ООО «Строительная компания С.Э.Р.» (г. Санкт-Петербург) и «ВКБ-Новостройки» (г. Краснодар), однако информация о начале работы над реальными проектами пока отсутствует.

Наиболее вероятно, что в ближайшие годы **часть застройщиков будет вынуждена уйти**, не сумев адаптироваться к изменившейся конъюнктуре рынка. Напомним, что абсолютное большинство действующих компаний — местные игроки (осуществляют строительство в пределах Крымского полуострова), поэтому прекращение их деятельности не будет связано с политическими причинами. В тоже время крупные игроки сохраняют свое присутствие на рынке. В частности, компания «Севастопольстрой» планирует продолжить возведение новых литеров в рамках ЖК «Античный» и ЖК «Акварель». В планах еще одного лидера рынка (компания ООО «Интерстрой») возведение секций, входящих в состав жилых комплексов «Тульский квартал» (5 секция), «Троицкий квартал» (секция 2,3), а также выход на рынок нового проекта — ЖК «Юбилейный». Крупный застройщик ООО «Карбон» планирует в ближайшее время начать строительство 2 очереди ЖК «Лазурный 2». Выход новых очередей апартаментных комплексов планирует РГК «Парангон». В планах компании начать вторую очередь 2 очередь апартаментов «Ласпи» и «Фиолент Village».

Отмеченные выше негативные факторы будут сдерживать девелоперскую активность в ближайшее время. Однако **по мере нормализации экономической ситуации в регионе привлекательность рынка для девелоперов будет расти**. Восстановление темпов многоэтажного жилищного строительства будет происходить во многом за счет притока капитала из России. Для российских строительных компаний Крым привлекателен, некоторые крупные игроки уже озвучили планы выхода (например, ООО «Строительная компания С.Э.Р.» из Санкт-Петербурга и ГК «ВКБ-Новостройки» из Краснодар).

Основным направлением девелопмента станет **увеличение числа комплексных проектов**. Этот путь развития характерен для многих крупных городов России. Комплексный подход позволяет снизить себестоимость строительства, а проблема высокого уровня затрат на возведение объектов, на сегодняшний день актуальна для г. Севастополь.

ПРОГНОЗ АКТИВНОСТИ СПРОСА

В краткосрочной перспективе спрос на первичном рынке МЖС г. Севастополь останется на уровне 2014 г. Активность покупателей будет снижена на фоне сохранения рисков, связанных с неполным переходом на нормативную базу РФ, низкой платежеспособности населения, ограниченности ипотечного кредитования, высокого уровня цен.

ФАКТОРЫ АКТИВНОСТИ СПРОСА

Ценовая политика застройщиков

Существенный рост цен, наблюдавшийся в 2014 г., выступил ограничителем покупательской способности. Замедление темпов продаж в 2015 г. вынудит застройщиков пересмотреть политику ценообразования на свои объекты в сторону снижения. При этом многие из них переведут расчеты из долларов в рубли, чтобы убрать влияние курсовых изменений. Данная тенденция начала прослеживаться уже в начале 2015 г.: крупнейшие застройщики установили цены в рублях, при этом по факту они снизили цены (новая цена в рублях оказалась ниже, чем старая в долларах при пересчете по текущему курсу).

Соответствие нормативной базы законодательству РФ

Прозрачность деятельности застройщиков, ее соответствие 214-ФЗ будет способствовать увеличению спроса на первичном рынке МЖС г. Севастополь. По мере перехода на нормативную базу РФ, число «серых» сделок будет снижаться, а со временем и вовсе сойдет на нет. Часть потенциальных покупателей, которые отказались от приобретения квартиры по причине юридических рисков, вернется на рынок.

Ипотечное кредитование

После событий 2014 г. последовал уход украинских банков с территории г. Севастополь. Крупные российские банки также покинули рынок, опасаясь введения против них санкций. В последующие годы в городе появились новые кредитные организации, однако ими стали мелкие и средние российские банки. Предложить привлекательные условия кредитования они не смогли, поэтому ипотека фактически отсутствовала. Развития ипотечного кредитования в ближайший год происходить не будет, т. к. российская банковская система переживает кризис после повышения ставки рефинансирования. Однако в перспективе инструмент ипотечного кредитования станет одним из основных драйверов роста спроса в г. Севастополь.

Реальные доходы населения

В процессе интеграции в экономику России ключевые показатели экономического развития г. Севастополь будут расти к среднероссийскому уровню. В том числе реальные доходы населения будут постепенно увеличиваться. Рост станет возможным за счет восстановления ключевых отраслей промышленности, а также снижения уровня инфляции. Следовательно, покупательская способность населения будет увеличиваться.

Покупатели из России

Недвижимость в Крыму представляет интерес для бывших граждан полуострова, ныне проживающих в России. Многие из них рассматривают возможность переезда, но также имеет место спрос на жилье для целей временного проживания. Однако приток покупателей из России произойдет после того, как нормализуется уровень цен, а сделки будут проходить в соответствии с российским законодательством.

Спрос со стороны военнослужащих

План развития военной базы в Севастополе подразумевает увеличение числа военнослужащих. В свою очередь, данная категория требует обеспечения жильем, а следовательно, строительства новых объектов жилой недвижимости.

ПРОГНОЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ

По нашим оценкам, рынок МЖС г. Севастополь в краткосрочной перспективе ожидает стагнация. Наиболее вероятно, дальнейшего падения объема спроса и темпов строительства не последует, однако и условий для их быстрого восстановления на ближайшее время не предвидится. Сдерживать развитие будут прежде всего внешние факторы, а именно действие санкций Совета Европы, процесс перехода на новую законодательную базу, нарушенные логистические связи. Преодоление данных сложностей займет по меньшей мере один-два года.

Тем не менее, рынок МЖС г. Севастополь обладает потенциалом. Его раскрытие будет возможно после того, как снизится негативное влияние указанных выше внешних факторов. Прогнозировать, когда именно это произойдет, не представляется возможным, так как слишком многое зависит от политических решений. Однако можно обозначить **основные тенденции, которые будут характерны для рынка спустя несколько лет.**

- Число игроков на рынке строительства жилья пополнится российскими застройщиками. Поскольку новые компании будут в основном из числа крупных, качество предложения улучшится. Конкуренция на рынке усилится. Возможен уход небольших местных компаний с рынка, которые не смогут адаптироваться к изменившимся условиям.

- Уровень доступности жилья будет постепенно расти, с одной стороны, за счет повышения реальных доходов, с другой — за счет снижения цен застройщиками. Как следствие, емкость спроса увеличится.
- Росту количества сделок на первичном рынке МЖС будет способствовать приток покупателей из России, а также увеличение численности военнослужащих.
- Будет происходить увеличение числа проектов, в том числе комплексных. Последние позволят снизить средний уровень цен, так как традиционно характеризуются более низкой себестоимостью строительства.
- Застройщики перейдут на установление цен в рублях, тем самым снизив влияние курсовых колебаний на стоимость объектов.
- Себестоимость строительства будет постепенно снижаться по мере налаживания поставок с территории России. Однако существенного удешевления не произойдет ввиду роста цен на строительные материалы на территории страны, а также высоких затрат на транспортировку.

Таким образом, в долгосрочной перспективе рынок МЖС г. Севастополь имеет высокий потенциал развития. Но если говорить о перспективе ближайшего года, то негативные внешние факторы будут сдерживать строительную отрасль города.

Ожидается, что Севастополь будет развиваться в качестве военной базы и морского порта, в то время как туризму и рекреации отводится второстепенная роль. Соответственно, в строительной отрасли число курортных и развлекательных проектов будет невелико. Напротив, развитие получают социальные проекты, в том числе в сфере доступного жилья. Из числа российских городов наиболее схож с Севастополем по структуре ведущих отраслей промышленности и потенциалу Новороссийск. Приведенное ниже сравнение ключевых показателей рынка МЖС городов демонстрирует отставание Севастополя по ряду ключевых показателей. Наиболее вероятно, что со временем это отставание будет сокращено.

Сравнение ключевых показателей развития рынка МЖС городов Севастополь и Новороссийск

Показатель	Севастополь	Новороссийск	Комментарий
Численность населения, 2014 г., тыс. чел.	390	257	х
Средний уровень заработной платы, 2014 г., тыс. руб.	16,8	35,3	Уровень заработных плат в Севастополе ниже, чем в Новороссийске более, чем в 2 раза. Вероятно, что в последующем разрыв сократится
Объем ввода МЖС в 2013 г., тыс. кв. м	210	116	Показатель объема ввода в расчете на 1 человека в 2013 г. схож в обоих городах. Следовательно, снижение, зафиксированное в Севастополе в 2014 г., может быть отыграно
в т. ч. в расчете на 1 чел.	0,5	0,5	
Цена 1 кв. м, 2014 г., руб.	58 745	52 470	Цена 1 кв. м в Севастополе на 12% выше, но и затраты на себестоимость больше. Существенного потенциала для снижения нет
Доступность жилья, лет	26	11	Доступность жилья в Севастополе может быть повышена за счет роста заработных плат, увеличения объемов строительства доступного жилья
Количество сделок в 2013 г., ед.	3 272	3 847	Число сделок в расчете на 1 тыс. чел. в Севастополе ниже почти в 2 раза. Следовательно, потенциал роста спроса есть.
Активность спроса, сделок на 1 тыс. человек	8	15	

MACON Realty Group

АДРЕС: 350000, Г. КРАСНОДАР,
УЛ. КРАСНАЯ, Д.65, ОФ.30

ТЕЛЕФОН В МОСКВЕ: (495) 789-84-24,
ТЕЛЕФОН В КРАСНОДАРЕ: (861) 210-20-05

E-MAIL: MAIL@MACON-REALTY.RU

WEB: WWW.MACON-REALTY.RU

