Даинна Крым Консалтинг

299011, г. Севастополь, ул. Ленина, 58,
тел. +7(978) 745-84-72; (8692) 54-34-57
297406, РК, г. Евпатория, ул. Фрунзе, 19-А
тел. +7(978) 100-87-51
E-mail: dainna_k@mail.ru http://dainna-k.ru

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ЕВПАТОРИИ НА ДЕКАБРЬ 2019 Г.

Краткая характеристика города Евпатории.

Евпатория — город-курорт, расположенный в степной, западной части Крымского полуострова. Город протянулся вдоль Евпаторийской бухты мелководного Каламитского залива. Средняя высота над уровнем моря составляет 10 м.

Протяжённость Евпатории с юга на север составляет 12 км, с востока на запад — 22 км. Численность постоянного населения города составляет 106 158 человек.

Климат Евпатории степной, сильно засушливый, хотя море чуть смягчает его. Зима очень мягкая, устойчивого снежного покрова обычно не наблюдается. Лето жаркое и засушливое. Из природных лечебных факторов следует отметить уникальные грязи и рапу, морские и минеральные воды, воздух и солнце, песок и целебные растения. В черте города и в прилежащих местах по береговой линии расположены многочисленные мелкопесчаные пляжи.

Город имеет регулярную планировку на юге, севере и западе. На юго-западе расположен курортный район. На востоке расположен старый город, имеющий типичную для восточных городов планировку с переплетением маленьких кривых улочек. Некоторые из домов в этом районе имеют возраст более 500 лет. На западе города — озеро Мойнаки, на востоке — озеро Сасык. В северо-западной части расположился современный город с высотными (до 18 этажей) зданиями, прямыми широкими улицами и проспектами. В северной части жилые районы Спутник-1 и Спутник-2 и промышленные предприятия.

Схема деления города по основным микрорайонам представлена на рисунке 1.

Рисунок 1. Схема деления города Евпатории по микрорайонам

Город Евпатория можно условно подразделить на следующие микрорайоны:

Старый город. Охватывает зону старинной (дореволюционной) застройки, сохраняет планировку средневекового Гезлева. Достаточно тихий район (кроме набережной им. Терешковой). Расстояние до моря — не более 700 м. Его существенный минус — отсутствие нормальных дорог. В этом районе преимущественно частные дома, а также дома, поделенные на квартиры с несколькими хозяевами.

Санаторно-курортная зона *(санаторный район, курортная зона).* Часто эти два микрорайона объединяют в один — курортно-санаторный. Свое название эти микрорайоны получили из-за огромного количества расположенных здесь оздоровительных санаториев, пансионатов и гостиниц. Здесь созданы все условия для комфортного отдыха курортников. Удобная транспортная развязка, неплохие дороги с начерченными пешеходными переходами, множество маленьких магазинчиков, кафешек и ночных клубов, пляжи. Можно сказать, что здесь собраны практически все увеселительные заведения и развлечения, особенно в курортный период. Жилая недвижимость, в основном, представлена частным сектором.

Центр. Преимущественно многоэтажная застройка, большое количество магазинов и другой инфраструктуры. Расстояние до моря — от 1 до 3 км.

Район городского театра. Район города с красивыми, старинными зданиями. Одно-двухэтажные дома, застройки частного сектора, административные здания. Расстояние до моря — в пределах 900 м.

Район центрального рынка. Небольшой район с хорошей транспортной развязкой, поликлиникой, школой, административными зданиями и магазинами. Небольшое количество пятиэтажных домов. Расстояние до моря — в пределах 1,3 км.

Район Пожарки. Застройка индивидуальными жилыми домами, небольшое количество пяти и девятиэтажных многоквартирных домов. Расстояние до моря — в пределах 1,1 км.

Вокзальный. Район ж/д вокзала и автовокзала. Характерна высокая деловая активность. Хорошее транспортное сообщение. Здесь сосредоточены магазины, офисы, представительства. Застройка, в основном, пятиэтажными жилыми домами. Расстояние до моря — в пределах 2 км.

Район Кольца. Охватывает частный и многоэтажный массивы, расположенные соответственно справа и слева от улицы Перекопской. Относительно близок к морю (от 100 до 400 метров). Есть летний микрорынок, магазины.

Пересыпь. Район расположился вдоль морского побережья (ул. Симферопольская) - узкая полоса вдоль моря при въезде в Евпаторию Частные постройки, мини-гостиницы, отели и пансионаты. Расстояние до моря — в пределах 200 м.

Мойнаки. Спальный район с развитой инфраструктурой: школы, детские сады, больницы, аптеки, банковские отделения, магазины. Прилегает к одноимённому озеру (лиману). Преимущественно многоэтажная застройка. Рядом — грязелечебница «Мойнаки»; до моря — 20-40 минут ходьбы.

Универсам. Один из деловых центров города. Застройка, в основном, 5-ти и 9-ти этажные дома новой постройки. Развитая инфраструктура. Расстояние до моря — в пределах 2,8 км.

8-ой микрорайон. Спальный район, многоэтажные жилые дома, в основном 5, 9 этажей, новые постройки. Развитая инфраструктура, детские площадки, автостоянки, на цокольных этажах расположены магазины, аптеки, коммунальные службы. Расстояние до моря — в пределах 2,9 км.

9-ый микрорайон. Спальный район с многоэтажными (5, 6, 11, 14 этажей) жилыми домами. Развитая инфраструктура, хорошее озеленение района, школы, детский сад, на цокольных этажах многоэтажек — магазины, банковские отделения, стоянки, детские площадки. Расстояние до моря — в пределах 2,9 км

За линией. Пятиэтажные дома, спальный район, находящейся за линией железной дороги. В основном в этом районе можно встретить пятиэтажки. Район сам по себе тихий, если не считать грохотание рядом проходящих поездов. Близко расположен к авто и ж/д вокзалам. Расстояние до моря — в пределах 2,2 км

Планы. Район застроен частными домовладениями, многоэтажками относительно новой постройки, развита своя инфраструктура. Расстояние до моря — в пределах 2,4 км.

Слободка. Достаточно большой район, который состоит из частого сектора. Можно встретить как одноэтажные, так и двухэтажные дома и частные пансионаты. На маленьких улицах района относительно тихо, инфраструктура развита слабовато. Расстояние до моря — в пределах 1,7 км.

Авиагородок. Район спокойный, если не обращать внимания на грохот проходящих поездов. Своя развитая инфраструктура. Постройки в этом районе разные: есть частные дома, пяти-, девяти- и двухэтажные многоквартирные дома. Расстояние до моря — в пределах 2,5 км.

Нахаловка и район ст. Товарная. Северная часть города. Основной типа застройки — частный сектор. частный сектор, маленькие магазинчики, слабо развитая инфраструктура, общественный транспорт слабо развит. Расстояние до моря — в пределах 2,4 км.

Спутник-1 *и* ***Спутник-2***. Районы элитной коттеджной застройки. Слабо развитая инфраструктура.

Исмаил-Бей. Крупный, спальный район с частными домами на окраине города, инфраструктура: магазины, школа, общественный транспорт.

Анализ вторичного рынка квартир города Евпатории.

На вторичном рынке квартир г. Евпатория стоимостная информация представлена только в виде цен предложений. Информация о фактических сделках в открытом доступе отсутствует. Данный анализ рынка выполнен в результате исследования рынка продажи жилой вторичного рынка квартир в г. Евпатории в декабре 2019 г. на основе данных о предложениях, опубликованных на интернет-сайтах www.avito.ru, www.domofond.ru и др.

Анализ цен жилой недвижимости также выполнялся по основным микрорайонам города, представленным выше на схеме (см. рис.1). *Причем микрорайоны «Санаторный», «Курортная зона» и «р-н театра» объединены в один оценочный район «Санаторно-курортная зона», «8 микрорайон» и «9 микрорайон» объединены в один оценочный район «8-9 микрорайон».*

Исследуемый объем выборки - 464 объектов в г. Евпатория и 145 объектов в близлежащих населенных пунктах. Общий объем выборки – 609 объекта. В качестве основных показателей используются минимальные, максимальные и средние значения стоимости 1 кв.м рассматриваемой недвижимости, выраженные в рублях. Результаты представлены в виде таблиц, гистограмм и диаграмм с комментариями и пояснениями.

В таблице ниже представлены основные показатели, характеризующие состояния вторичного рынка квартир в г. Евпатория в декабре 2019 г.

Таблица 1

Объем рынка (кв.м)	**Объем рынка (руб.)**	**Средневзвешенная стоимость по емкости рынка** (стлб. 2/стлб. 1) **(руб./кв.м)**	**Среднее значение (руб./кв.м)**	**Медианное значение (руб./кв.м)**	**Мин. значение (руб./кв.м)**	**Макс. значение (руб./кв.м)**
27 079,5	1 992 469 998	73 579	73 124	72 727	30 000	155 556

Стоимость 1 кв.м общей площади квартир на вторичном рынке в целом по городу находится в интервале от 30 000 руб./кв.м до 155 556 руб./кв.м. Среднее значение составляет 73 124 руб./кв.м.

Ценообразование квартир формируется под влиянием множества факторов, одни из которых уменьшают или увеличивают стоимости за 1 кв. м незначительно, а другие имеют существенное влияние.

К основным ценообразующим факторам, существенно влияющим на формирование цены предложения можно отнести:

- местоположение относительно центра города и береговой линии, наличия социальной инфраструктуры в районе;
- размер общей площади квартиры;
- этаж расположения;
- материал основных конструктивных элементов жилого дома;
- удобство планировки;
- качество отделки, общее техническое состояние и пр.

Общая структура предложения квартир на вторичном рынке по основным районам города представлена на диаграмме ниже.

Рисунок 2

Большую долю вторичного рынка составляют 2-комнатные квартиры (37%). Доля 3-комнатных квартир на рынке составляет 29%, 1-комнатных - 24%, 4 и более комнатных всего 10%.

Рисунок 3.

Как видно из приведенной выше гистограммы, размер квартиры оказывает значительное влияние на ее удельную стоимость. Самая высокая средняя стоимость характерна для 1-комнатных квартир и составляет 81 298 руб./кв.м. С увеличением числа комнат наблюдается уменьшение средней стоимости 1 кв.м общей площади квартир.

Динамика изменения цен предложений с апреля 2017 г. по декабрь 2019 г. представлена на графиках ниже.

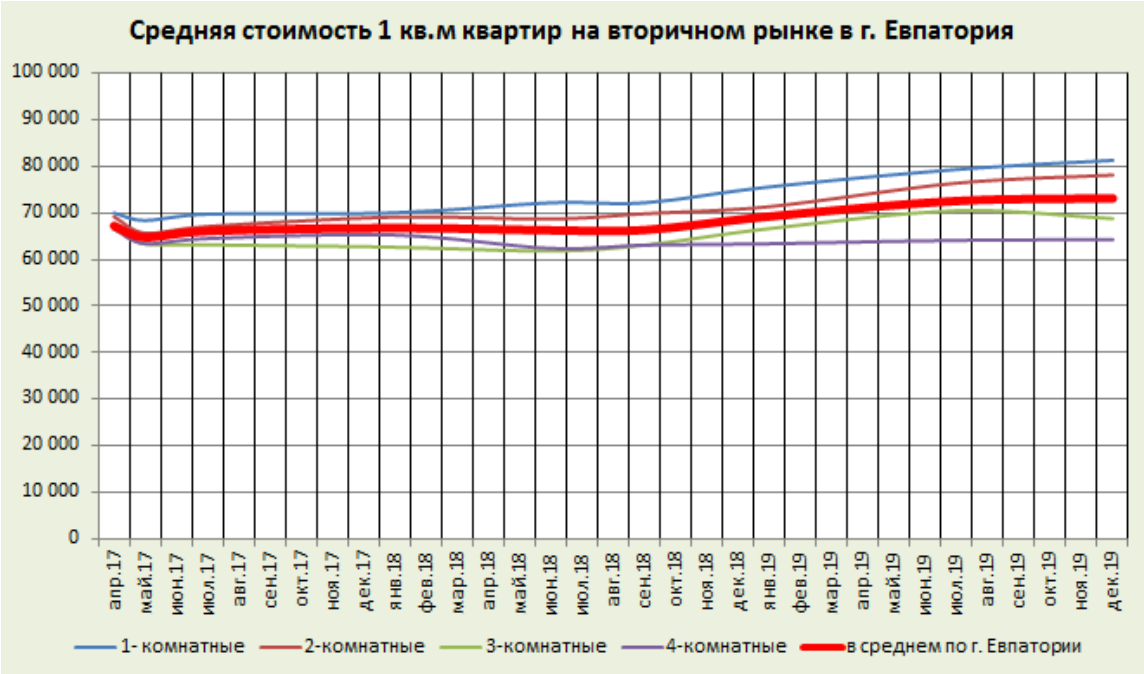

Рисунок 4

Рассмотрим вторичный рынок квартир в разрезе основных микрорайонов города.

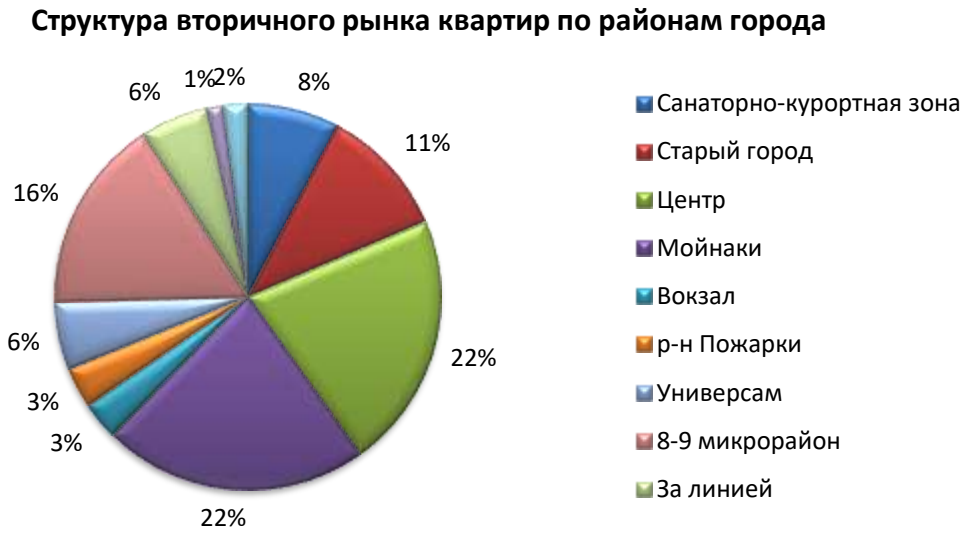

Рисунок 5

Как видно из приведенной диаграммы, большинство квартир предлагается к продаже в районе Центра (22%), Мойнаки (22%), 8-9 микрорайонах (16%). Доля предложений в остальных районах города составляет от 1% до 11% от общего объема рынка.

Рисунок 6.

Как отмечалось выше, одним из основных ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости является фактор местоположения. Он включает в себя такие показатели, как транспортная доступность, развитость социальной инфраструктуры, удаленность от парковых зон и пляжей и пр. На гистограмме, приведенной на рис. 6, можно четко увидеть, что наиболее «дорогими» районами являются прибрежные районы и районы исторической застройки: район санаторно-курортной зоны (средняя стоимость 1 кв. м– 90 540 руб.), район Старого города (80 350 руб./кв.м) и центральный район (80 303 руб./кв.м). Средняя стоимость квартир в других районах города находится в интервале от 58 328 руб./кв.м до 70 512 руб./кв.м.

Динамика изменения цен предложений с апреля 2017 г. по декабрь 2019 г. по районам города представлена на графиках ниже.

Рисунок 7

На вторичном рынке г. Евпатории предлагаются к продаже квартиры не только в границах города, но и в близлежащих населенных пунктах (см. рис. 8), часть из которых, согласно административному делению, расположены на территории Сакского района.

Рисунок 8

Самыми крупными из них являются:

пгт. Заозерное. Расположен на черноморском побережье к западу от г. Евпатория. Многочисленные санатории, пансионаты, большое количество зеленых зон, частная застройка и 5-ти этажные жилые дома. Расстояние до города Евпатория — в пределах 7 км, расстояние до моря не превышает 1,3 км.

пгт. Мирный. Также множество санаториев, пансионатов и домов частного сектора. Район славится хорошими песчаными пляжами, чистым морем, до недавнего времени в районе поселка проводился знаменитый фестиваль «Казантип». Расстояние до города Евпатории — 27 км, расстояние до моря не превышает 1,5 км.

пгт. Новоозерное. Основной тип застройки — 5-ти этажные жилые дома. Расположен на берегу морского залива Донзулав. Расстояние до города Евпатории — 30 км, расстояние до моря не превышает 7 км.

Рисунок 9

Уровень цен в пгт. Заозерное составляет 57 830 руб., пгт. Мирном – 57 900 руб/кв.м, в с. Уютном – 57 707 руб., в с. Штормовое – 58 527 руб./кв.м. Наименьшая стоимость на вторичном рынке квартир представлена в пгт. Новоозерное – 38 901 руб./кв.м.

Динамика изменения цен предложений с апреля 2017 г. по декабрь 2019 г. в близлежащих населенных пунктах к г. Евпатории представлена на графиках ниже.

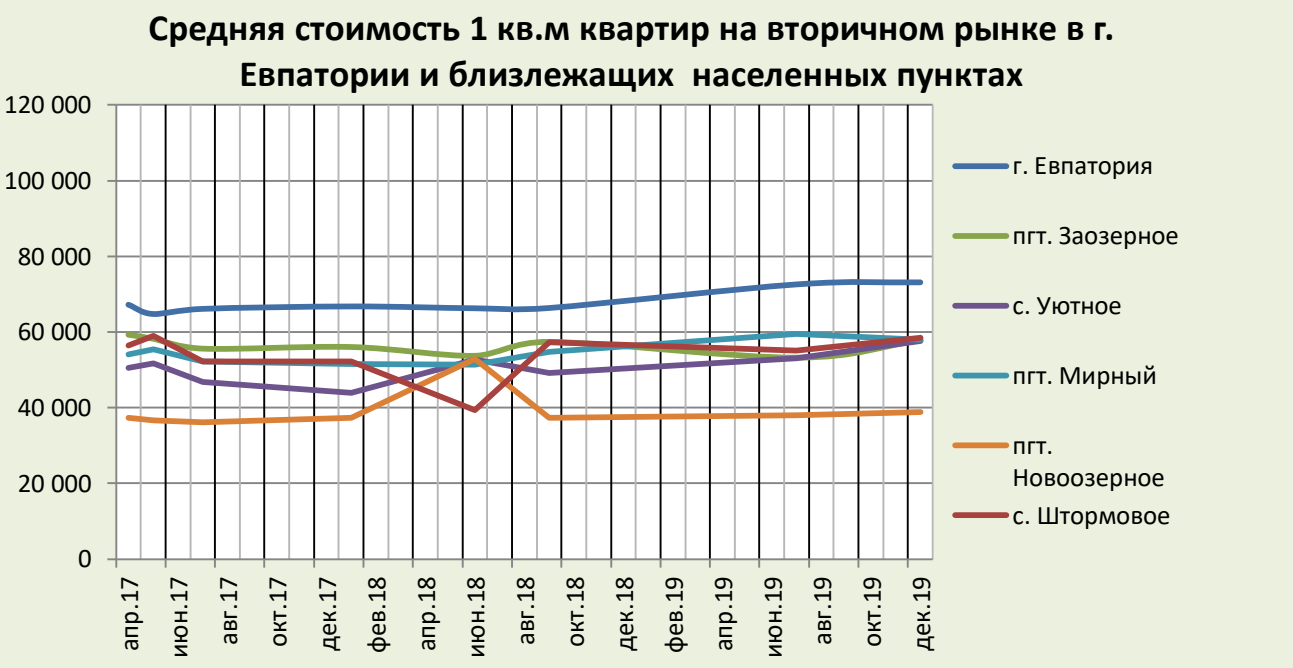

Рисунок 10

<u>Выводы:</u>

1. На вторичном рынке квартир г. Евпатория стоимостная информация представлена только в виде цен предложений. Информация о фактических сделках в открытом доступе отсутствует

2. Стоимость 1 кв.м общей площади квартир на вторичном рынке в целом по городу находится в интервале от 30 000 руб./кв.м до 155 556 руб./кв.м. Среднее значение составляет 73 124 руб./кв.м.

3. Самая высокая средняя стоимость характерна для 1-комнатных квартир и составляет 81 298 руб./кв.м. С увеличением числа комнат наблюдается уменьшение средней стоимости 1 кв.м общей площади квартир.

4. Большую долю вторичного рынка составляют 2-комнатные квартиры (37%). Доля 3-комнатных квартир на рынке составляет 29%, 1-комнатных - 24%, 4 и более комнатных всего 10%.

5. Наиболее «дорогими» районами являются прибрежные районы и районы исторической застройки: район санаторно-курортной зоны (средняя стоимость 1 кв. м– 90 540 руб.), район Старого города (80 350 руб./кв.м) и центральный район (80 303 руб./кв.м). Средняя стоимость квартир в других районах города находится в интервале от 58 328 руб./кв.м до 70 512 руб./кв.м.

6. Уровень цен в пгт. Заозерное составляет 57 830 руб., пгт. Мирном – 57 900 руб/кв.м, в с. Уютном – 57 707 руб., в с. Штормовое – 58 527 руб./кв.м. Наименьшая стоимость на вторичном рынке квартир представлена в пгт. Новоозерное – 38 901 руб./кв.м.

7. Достаточно широкий диапазон цен предложений за 1 кв. м обусловлен такими факторами, как:

- особенность местоположения (относительно центра города и береговой линии, наличия социальной инфраструктуры в районе, близость к парковым зонам и благоустроенным пляжам и пр.);
- физические характеристики (общая площадь, этаж расположения, техническое состояние и пр.)