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 ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГОРОДА ЕВПАТОРИИ НА ЯНВАРЬ 2018 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, Спутник-3****.* Районы элитной коттеджной застройки. Слабо развитая инфраструктура.

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

На рынке земельных участков 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 земельных уччастков в г. Евпатории в октябре 2018 г. на основе данных о предложениях, опубликованных на интернет-сайтах www.avito.ru, www.domofond.ru и др.

Рынок земельных участков г. Евпатории подразделяется на следующие сегменты:

- коммерческого назначения (для строительства и обслуживания коммерческой недвижимости: магазинов, гостиниц, офисов, станций техобслуживания, производственно-складской недвижимости и пр.);
- для индивидуальной жилой застройки (ИЖС);
- для ведения индивидуального садоводства или индивидуального дачного строительства (СНТ, ДНП);
- земельные участки, сельскохозяйственного назначения (для производства сельскохозяйственной продукции, животноводства, личного подсобного хозяйства и пр.) (С/Х).

Анализ цен земельных участков ИЖС 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».*

Анализ рынка земельных участков Евпатории под индивидуальное жилищное строительство

Исследуемый объем выборки - 67 объектов в г. Евпатория и 393 объекта в близлежащих населенных пунктах. Общий объем выборки – 460 объектов. 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.

Структура предложения, согласно принятому районированию г. Евпатории, представлена на диаграмме.

На март 2019 г. на рынке представлено **67 участков**.

Наибольший объем предложения свободных земельных участков находится в районах Исмаил-Бей (27%), Спутник-1 (22%), Спутник-2 (19%) и в районе новой нарезки Спутник-3 (19%). В центральной части города предложения отсутствуют.

В таблице ниже приведены основные показатели, характеризующие состояния рынка участков под ИЖС в целом.

Таблица 8.8

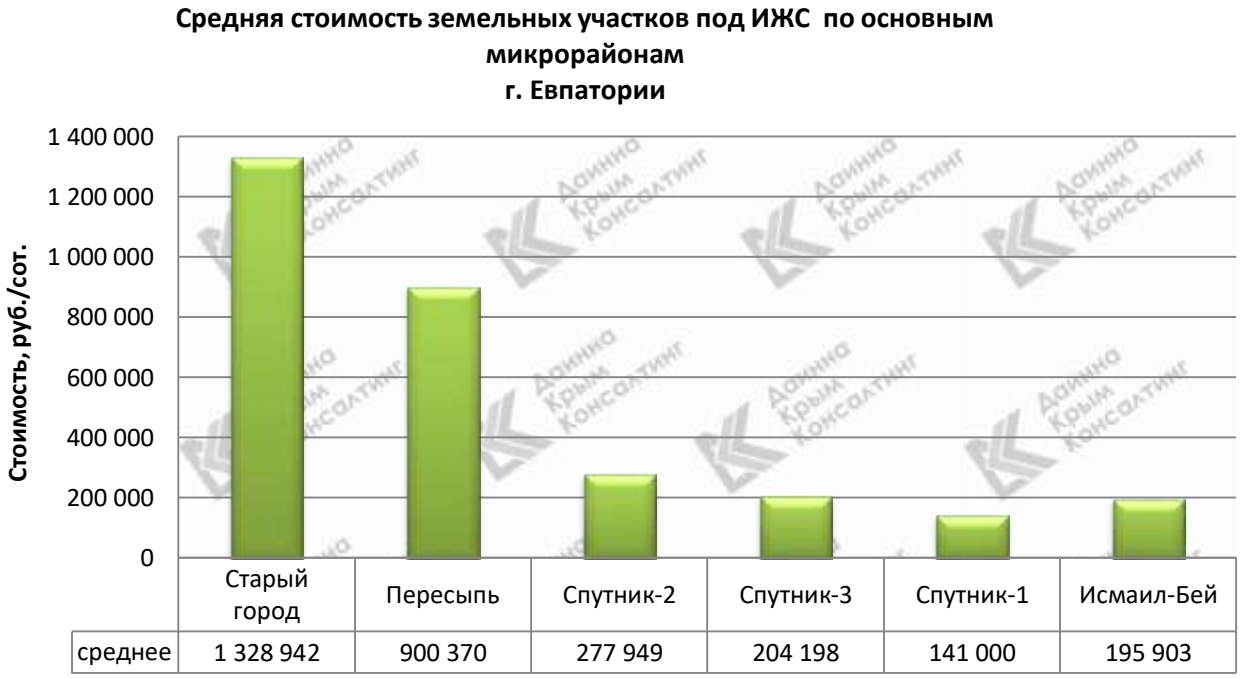
Объем рынка (сот.)	Объем рынка (млн. руб.)	Средневзвешенная (руб/сот.)	Среднее значение (руб/сот.)	Медианное значение (руб/сот.)	Миним. значение (руб/сот.)	Макс. значение (руб/сот.)
492,7	171 365 000	347 808	295 542	200 000	83 333	1 861 111

По состоянию на март 2019 года средняя цена предложений составила 295 542 руб./сот. Цена предложений 1 сотки земельных участков колебалась в пределах от 83 333 руб. до 1 861 111 руб. Достаточно широкий диапазон цен обусловлен влиянием различных факторов, одни из которых уменьшают или увеличивают стоимости за 1 сотку 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;
- форма, рельеф;
- наличие инженерных коммуникаций;
- качество подъездных путей и пр.

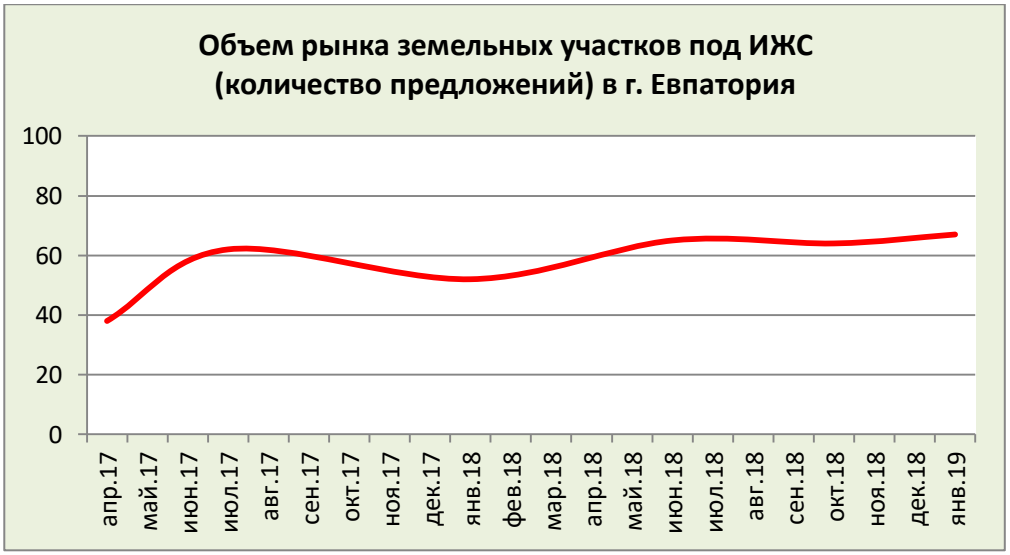
Соотношение средних цен предложений по районам города приведено на диаграмме ниже



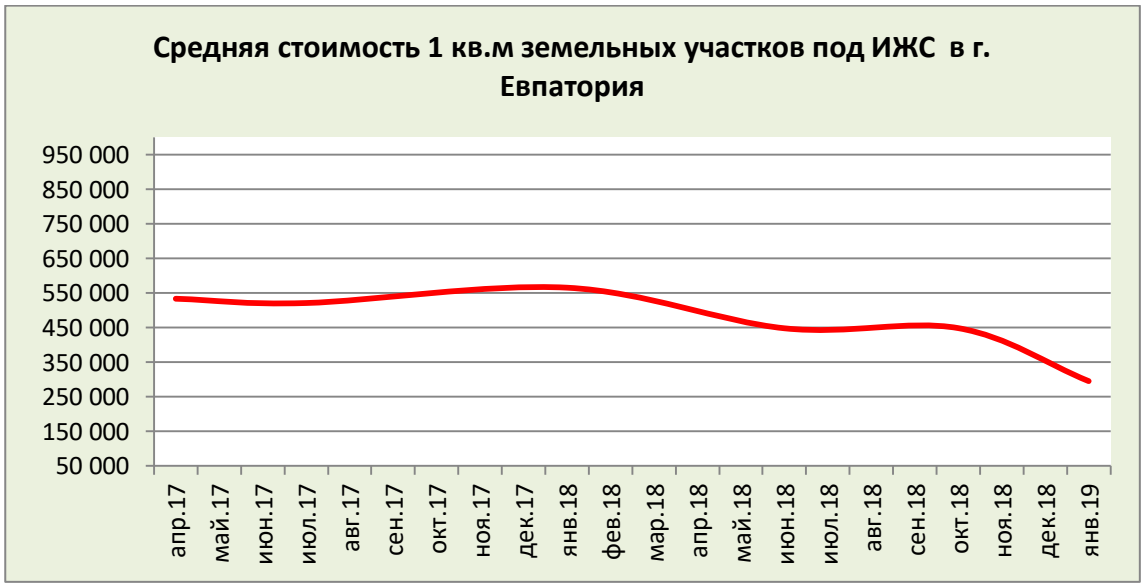
Наибольший уровень цен наблюдается в Старом городе – 1 328 942 руб./сот в Центре предложения отсутствуют. Наименьшие значения средних цен наблюдаются в микрорайоне «Спутник-1» – 141 000 руб./сот.

Площадь земельных участков на рынке варьируется от 5,7 сот. до 52 сот.

Основную долю предложения составляют участки площадью **от 4 до 10 сот** (96%). Доля крупных участков более 20 сот составляет 1% предложения (как правило, это объединенные несколько участков в одно предложение). Наиболее часто встречающаяся площадь участков в продаже – **6 сот**.

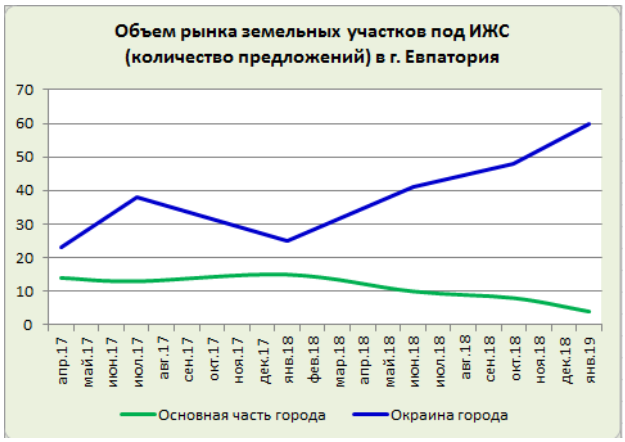


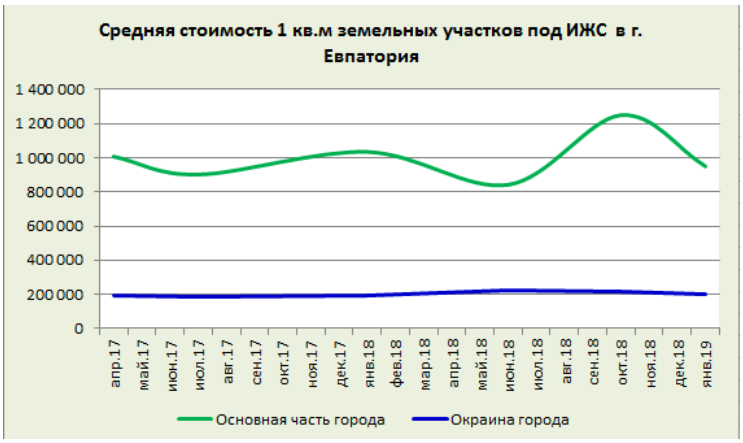
Динамика изменения цен предложений с апреля 2017 г. по март 2019 г. представлена на графике ниже.



Прослеживается тенденция снижения среднерыночного показателя удельной стоимости земельных участков в г. Евпатории в целом. Однако более глубокий анализ ситуации на рынке позволят сделать следующее заключение.

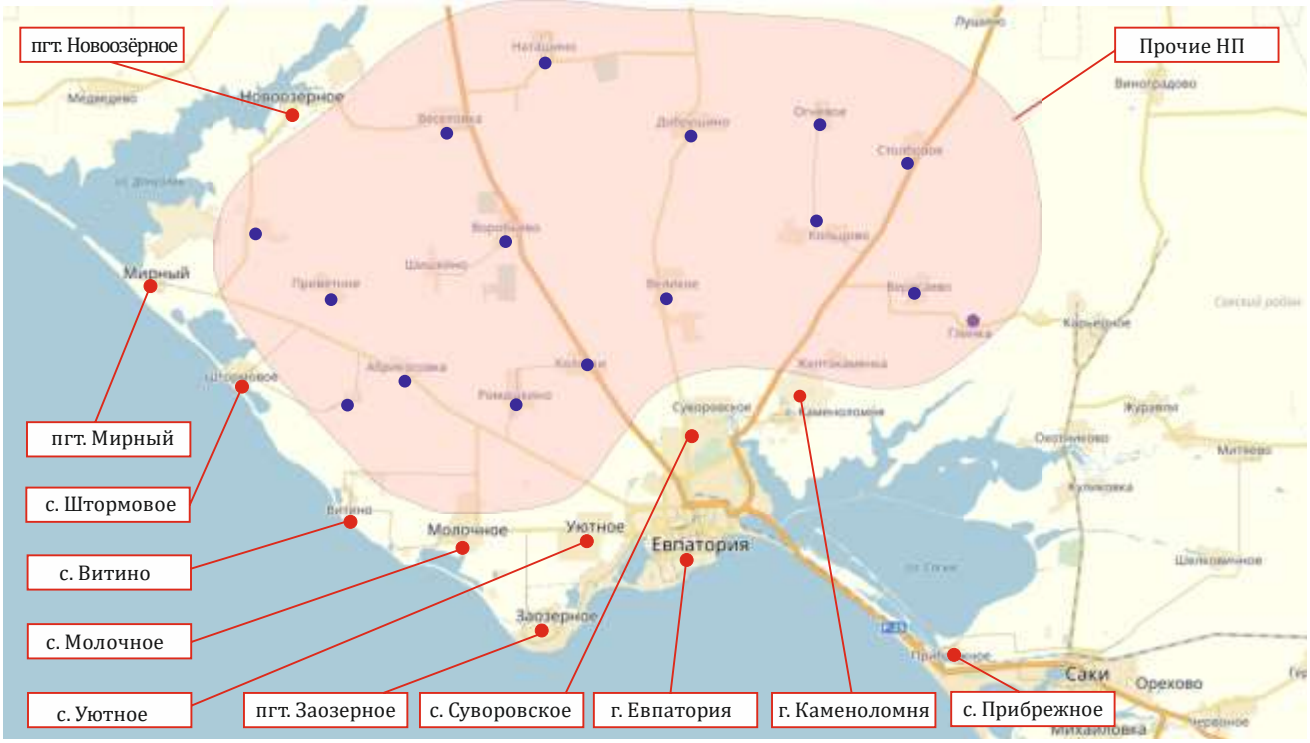
Увеличение объема рынка и снижение среднерыночной стоимости 1 кв.м земельных участков обусловлены уменьшением предложения «дорогих» участков в основной части города и значительным увеличением предложения недорогих участков на окраине города (районы Исмаил-Бей, Спутник-1, Спутник-2, в том числе в новом микрорайоне в северной части города - район новой нарезки Спутник-3.





В целом по городу, колебание удельной стоимости участков имеют сезонный характер. В разрезе основных районов города среднерыночные показатели имеют соизмеримое значение с осенью прошлого года.

На рынке земельных участков под ИЖС г. Евпатории предлагаются к продаже объекты не только в границах города, но и в близлежащих населенных пунктах (см. схему ниже), часть из которых, согласно административному делению, расположены на территории Сакского района.



Как отмечалось не однократно, основным ценообразующим фактором является фактор местоположения. Одним из показателей его является близость к береговой линии и в частности к обустроенным пляжам. В связи с этим, для проведения дальнейшего анализа, объекты были

сгруппированы по населенным пунктам, расположенным вдоль береговой линии и в отдельную группу вошли объекты, расположенные в прочих населенные пунктах, удаленных от уреза воды (см. схему, представленную на рисунке выше).

	г. Евпатория	пгт. Заозерное	с. Поповка	с. Прибрежное	с. Штормовое	с. Витино	с. Уютное	с. Молочное	с. Суворовское	с. Кменоломня	Другие НП
Среднее	295 542	274 309	250 190	206 222	205 638	108 373	175 992	119 667	79 343	56 124	49 294

Самый высокий уровень цен в пригороде Евпатории наблюдается в населенных пунктах (НП), расположенных вдоль берега моря. Так в пгт. Заозерное средняя стоимость земельных участков составляет – 274 309 руб./кв.м, в с. Поповка – 250 190 руб./кв.м, в с. Прибрежном – 206 222 руб./кв.м. В других прибрежных НП от 119 667 руб./кв.м до 205 638 руб./кв.м. В прочих населенных пунктах, расположенных на удалении от береговой зоны средняя стоимость 1 кв.м составляет 49 294 руб./кв.м.

<u>Выводы:</u>

1. На рынке земельных участков г. Евпатория стоимостная информация представлена только в виде цен предложений. Информация о фактических сделках в открытом доступе отсутствует.
2. Наибольший объем предложения свободных земельных участков находится в районах Исмаил-Бей (27%), Спутник-1 (22%), Спутник-2 (19%) и в районе новой нарезки Спутник-3 (19%). В центральной части города предложения отсутствуют.
3. По состоянию на март 2019 года средняя цена предложений составила 295 542 руб./сот. Цена предложений 1 сотки земельных участков колебалась в пределах от 83 333 руб. до 1 861 111 руб.
4. 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;
    - форма, рельеф;
    - наличие инженерных коммуникаций;
    - качество подъездных путей и пр.
5. Наибольший уровень цен наблюдается в Старом городе – 1 328 942 руб./сот в Центре предложения отсутствуют. Наименьшие значения средних цен наблюдаются в микрорайоне «Спутник-1» – 141 000 руб./сот.
6. Увеличение объема рынка и снижение среднерыночной стоимости 1 кв.м земельных участков обусловлены уменьшением предложения «дорогих» участков в основной части

города и значительным увеличением предложения недорогих участков на окраине города (районы Исмаил-Бей, Спутник-1, Спутник-2, в том числе в новом микрорайоне в северной части города -район новой нарезки Спутник-3.

7. Основную долю предложения составляют участки площадью от 4 до 10 сот (96%). Доля крупных участков более 20 сот составляет 1% предложения (как правило, это объединенные несколько участков в одно предложение). Наиболее часто встречающаяся площадь участков в продаже – 6 сот.

8. Самый высокий уровень цен в пригороде Евпатории наблюдается в населенных пунктах (НП), расположенных вдоль берега моря. Так в пгт. Заозерное средняя стоимость земельных участков составляет – 274 309 руб./кв.м, в с. Поповка – 250 190 руб./кв.м, в с. Прибрежном – 206 222 руб./кв.м. В других прибрежных НП от 119 667 руб./кв.м до 205 638 руб./кв.м. В прочих населенных пунктах, расположенных на удалении от береговой зоны средняя стоимость 1 кв.м составляет 49 294 руб./кв.м.