КРЫМ: РЫНОК НОВОСТРОЕК РАСТЁТ

Система мониторинга и анализа новостроек bnMap.pro пополнила свою исследовательскую базу новым регионом – республикой Крым. Компания «IDEM – консультанты по недвижимости» на основе данных bnMap.pro подготовила отчет с актуальными данными по рынку новостроек Крыма и Севастополя.

Рынок жилой недвижимости оказался в сложной ситуации, геополитическая обстановка, повышение ключевой ставки и проблемы с доступностью ипотеки уже повлияли на продажи. Некоторые проекты установили рекорды по продажам, в то время как другие встали на паузу и не всегда по своей инициативе.

Последствия этого уже в полной мере ощущаются на российском рынке жилой недвижимости, хотя Крым оставался единственным регионом России, где стоимость недвижимости не падала с 2014 года ни разу, – комментирует Ирина Доброхотова, управляющий партнёр Dombook, председатель совета директоров «Бест-Новострой».

На 1 марта 2022 г. рынок новостроек Крыма и Севастополя представлен 48-ми проектами в 109-ти корпусах. Что на 5 проектов и 24 корпуса больше, чем в январе.

При этом средняя цена квартир по классам и средняя цена выставленных на продажу лотов несколько разнятся в зависимости от города и района застройки.

Основываясь на данных, полученных при сборе комплексной аналитики рынка новостроек, консультанты пришли к выводу, что застройщики предпочитают работать в классе «комфорт». В общей доле экспозиции на этот класс приходится 73% всех лотов. Остальные 27% поделили между собой лоты бизнес-класса (24%) и премиум-класса (3%). Предложений в классе «эконом» на рынке строящегося жилья нет.

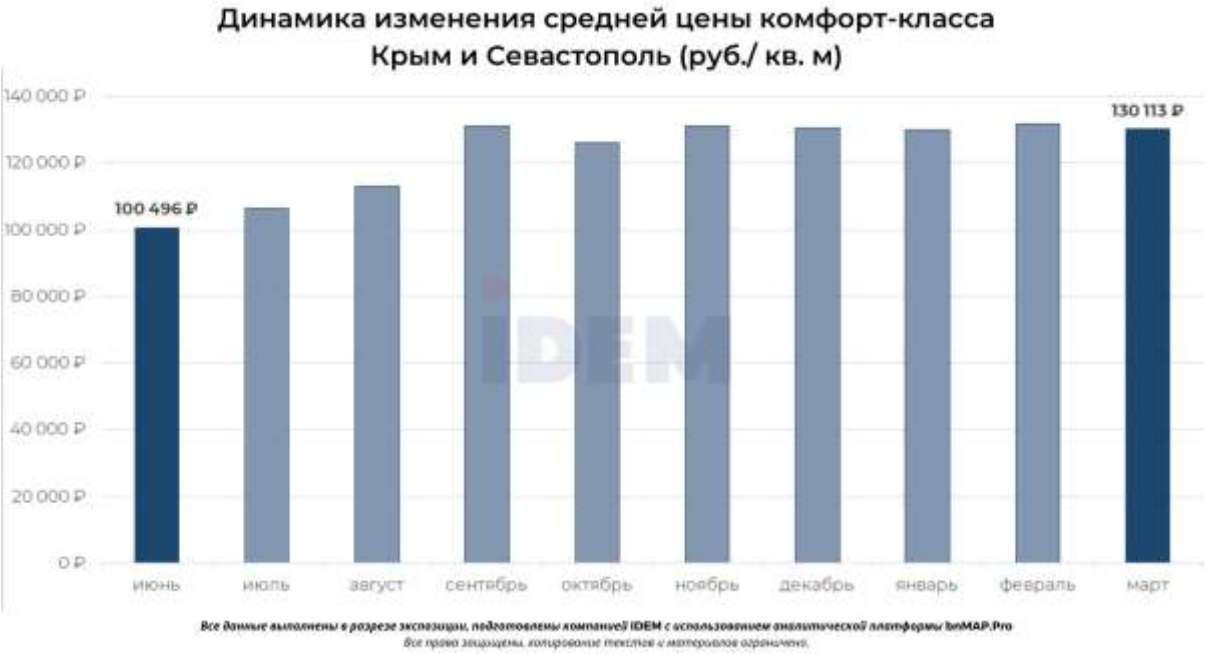
Контактная информация:

Кузьмина Анастасия| 89786175570 | kuzmina@idem-nn.ru

Доля ипотечных сделок по данным IDEM составляет 58% от общего объёма продаж. Рассчитывать на квартиру с ремонтом от застройщика не стоит, 95% лотов сдаются в эксплуатацию без отделки. Доля апартаментов по строящимся и реализуемым объектам составляет 26%, что является весомым значением в сравнении с другими рынками.

На территории Крымского полуострова превалирует застройка класса «комфорт», особенно ярко это выражено в Симферополе, Большой Евпатории (включая Саки) и Керчи. Севастопольский рынок также ориентирован на комфорт-класс, в городе представлен всего лишь 1 проект класса «бизнес».

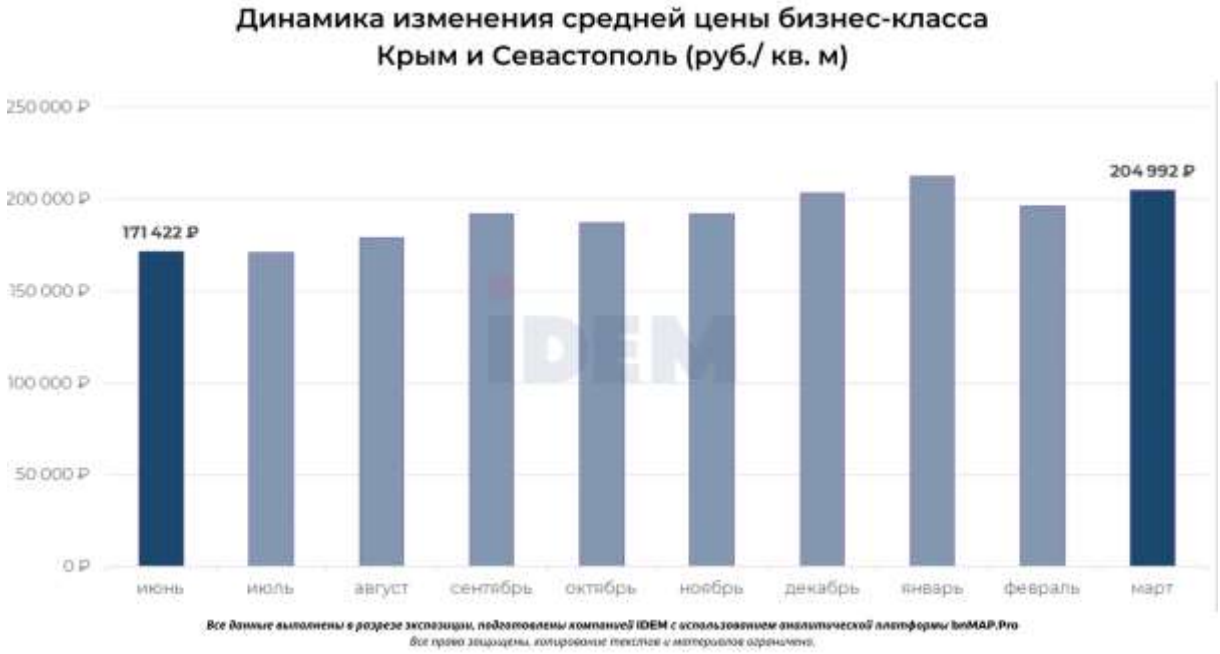
В комфорт-классе, на который приходится основная доля всего предложения на полуострове, сохраняется рост цен, за 10 месяцев общий рост составил порядка 29%.



Контактная информация:

Кузьмина Анастасия| 89786175570 | kuzmina@idem-nn.ru

Изменение стоимости квадратного метра в бизнес-классе за тот же период не более 20% – со 171 422 руб. стоимость выросла до 204 992 руб./кв. м.



Недвижимость премиум-сегмента представлена только на территории Большой Ялты и Алушты. В период с июня 2021 года по март 2022 года средняя стоимость квадратного метра в экспозиции по этому сегменту планомерно росла, но в последние месяцы стала ниже за счет выхода на рынок новых проектов в начальной стадии строительства. Так стоимость 1 кв. м премиум-класса на июнь 2021 года составляла 305 641 руб., в сентябре 2021 года – 346 557 руб., а на 1 марта 2022 года средняя цена составляет 303 734 руб.

Контактная информация:

Кузьмина Анастасия| 89786175570 | kuzmina@idem-nn.ru

Что касается общей динамики цен в сегменте новостроек Крымского полуострова, то результаты первых месяцев 2022 г. показали стадию умеренного роста. По итогам февраля средневзвешенная цена квадратного метра в Крыму и Севастополе составила: в комфорт-классе – 130 113 руб. (-1%), в бизнес-классе – 204 992 руб. (+4%), в премиум-сегменте – 303 734 руб. (+11%).

Анализируя количество лотов, представленных на экспозиции, аналитики пришли к выводу, что многие комплексы в Севастополе распроданы полностью еще до момента ввода объектов в эксплуатацию. Спрос значительно превышает предложение.

Оценивая аналитику отдельных городов, мы видим, что в новостройках Симферополя преобладают однокомнатные (61%) и двухкомнатные (30%) лоты. Застройщики Севастополя предлагают выбор среди однокомнатных лотов (38,8%), двухкомнатные (22%), а также лотов со свободной планировкой (21,3%). В Большой Ялте покупателю предлагается в большей доле однокомнатные лоты (46,2%) и лоты со свободной планировкой (31,7%), похожая ситуация сохраняется в Большой Алуште и Евпатории – однокомнатные (39-40%) и лоты со свободной планировкой (33,5-35%).

Средняя стоимость 1 кв. м. в новостройках вне зависимости от типа лота составляет:

- В Симферополе – 108 316 руб.
- в Севастополе – 147 478 руб.

На южном берегу полуострова ситуация несколько иная:

- в Ялте средняя стоимость 1 кв. м. – 200 701 руб.
- в Большой Алуште – 195 895 руб.

На западном побережье, Большой Евпатории – 146 051 руб. Минимальная цена 1 кв. м. среди городов полуострова в Керчи – 89 462 руб.

«С учетом текущих потрясений, рынок ждет существенная турбулентность. В нынешних нестабильных условиях сложно строить прогнозы, но аналитики нашей компании уже год проводят тщательный ежемесячный мониторинг всех проектов полуострова, это позволяет нам строить модели и прогнозировать различные сценарии, в принципе мы довольно точно можем отвечать на вопросы об изменении стоимости новостроек как в краткосрочной, так и в долгосрочной перспективе», – прокомментировала Екатерина Гресс, генеральный директор «IDEM – консультанты по недвижимости».

Эксперты компании IDEM ежемесячно собирают самые актуальные и проверенные данные по состоянию рынка новостроек Крымского полуострова – основные индикаторы рынка, новые проекты, динамику изменения цен, темпы продаж и многое другое.

Член РГУД - Бест-Новострой

Контактная информация:

Кузьмина Анастасия| 89786175570 | kuzmina@idem-nn.ru

Член РГУД – IDEM

Справка: IDEM – российская консалтинговая компания. Консультант по недвижимости. Компания работает на региональных рынках с 2008 года. Основные компетенции компании – разработка концепции объектов жилой и коммерческой недвижимости, анализ рыночной ситуации и подготовка компетентных прогнозов.

Начиная с 2021 года, консультанты компании ведут ежедневный мониторинг и детальный анализ всех новостроек в экспозиции на Крымском полуострове, а также отслеживают выход новых проектов на аналитической платформе BNMAP.PRO.

BnMAP.Pro – российская система мониторинга и анализа рынка новостроек для оптимизации процесса аналитики и решения практических бизнес-задач: анализа конкуренции, определения инвестиционного потенциала проекта или земельного участка, анализа ценообразования, разработки девелоперского проекта и продукта. Компания-разработчик bnMAP.pro – IT LAB Realty.

Контактная информация:

Кузьмина Анастасия| 89786175570 | kuzmina@idem-nn.ru