

Обзор рынков коммерческой и жилой недвижимости, а так же земельных участков в Республике Крым по состоянию на 01 октября 2020 г.

1. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА.

Республика Крым представляет собой субъект Российской Федерации, входящий в состав Южного федерального округа. Республика образована 18 марта 2014 года на основании договора о принятии в состав России независимой суверенной Республики Крым, провозглашённой в территориальных пределах административных единиц Украины - Автономной Республики Крым и Севастополя. Столица Республики Крым - город Симферополь.

Республика Крым входит в состав Южного федерального округа и состоит из 25 административно-территориальных образований, в том числе из 14 районов (с преимущественно сельским населением), 11 городов республиканского подчинения, в границах которых с подчинёнными им населёнными пунктами созданы муниципальные образования - городские округа (с преимущественно городским населением). Всего в Республике Крым 1019 населённых пунктов, в том числе: 16 городов, 56 поселков городского типа и 947 сел и поселков.



Население. По данным статистики, численность постоянного населения республики на 1 января 2020 года составляла 1 912 622 человек.

Географическое положение. С запада и юга Крым омывают воды Черного моря, с востока и северо-востока – Азовского моря. На севере полуостров соединяется с материком узким Перекопским перешейком. Максимальная протяженность Крыма с севера на юг – 180 км, с запада на восток – 360 км. Общая протяженность границ Крыма более – 2500 км. Площадь – 26,1 тысяча кв. км.

Крым расположен в пределах 44°23' (мыс Сарыч) и 46°15' (Перекопский ров) северной широты, 32°30' (мыс Карамун) и 36°40' (мыс Фонарь) восточной долготы.

Климат. Крым занимает пограничное положение между умеренным и субтропическим географическими поясами. Здесь выделяют северную (степную), предгорную, горную, южнобережную, и керченскую зоны.

Климат северной части Крыма умеренно-континентальный с мягкой малоснежной зимой (средняя температура января 10,2 °С) и жарким летом (средняя температура июля 24 °С).

Крымские горы, препятствующие проникновению на Южный берег Крыма холодных масс воздуха с севера, и морской бриз формируют субтропический климат на юге с очень жарким летом (средняя температура июля 24 °С) и мягкой зимой (средняя температура января около 4 °С). Осадков в западной части гор около 1000-1200 мм в год, на востоке полуострова 500-700 мм, на севере - 300-500 мм в год.

Продолжительность солнечного сияния на курортах Крыма намного превышает уровень Ниццы, Сочи или Кисловодска и уж тем более средней полосы России.

Достопримечательности. На территории республики свыше 11,5 тысяч памятников истории, культуры и архитектуры. В 2013 году Национальный заповедник «Херсонес Таврический» был внесен в список объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО.

В Крыму около 1,5 тыс. пещер, каждая из которых по-своему уникальна и красива. Все они наполнены галереями, коридорами, подземными озерами. Самая глубокая исследованная крымская полость – шахта Солдатская в горном массиве Караби-яйла (517м). А самая крупная из пещер – Кизил-Коба (Красная), расположенная в Симферопольском районе. Интересны для посещения туристов и другие крупные и популярные у экскурсантов пещеры, такие как Мраморная и Эмине-Баир-Хосар (Симферопольский район), Трехглазка (плато Ай-Петри) и Скельская. Спелеомаршруты, пролегающие по подземным коридорам пещер, оставляют у туристов захватывающие воспоминания на всю жизнь.

Экономика. Экономика Крыма формировалась на основе особенностей природных и климатических особенностей полуострова. Крым располагает благоприятными природными предпосылками для развития сельского хозяйства, рекреационной отрасли и отдельных промышленных производств – добычи газа, железной руды, флюсовых известняков, строительных материалов, производства соды и бромистых соединений. Традиционно роль района в территориальном разделении труда определяли машиностроение, пищевая промышленность, промышленность строительных материалов, производство зерна, подсолнечника, винограда, овощей, фруктов, а также курортное и портовое хозяйство. Такая специализация сложилась благодаря приморскому положению района, плодородным почвам и теплomu климату, а также рекреационным ресурсам.

В промышленном производстве Крыма ведущими отраслями являются машиностроение, металлообработка, пищевая (из которых приоритетными выступают плодоовощеконсервная, мясная, маслосырорудельная и молочная, комбикормовая) и химическая промышленность.

Особое место на полуострове занимает винодельческая промышленность. На территории Республики создано достаточно большое количество предприятий по производству высококачественных марочных вин. К наиболее крупным из таких можно отнести:

- АО "ПАО "Массандра" (<http://massandra.su>) - одно из крупнейших предприятий Крыма по выращиванию винограда и производству высококачественных марочных вин, фруктов, и другой сельскохозяйственной продукции.
- АО "Завод шампанских вин "Новый Свет" - предприятие по производству игристого вина классическим французским бутылочным методом шампанизации, расположенное в посёлке Новый Свет, на юго-востоке Республики Крыма.
- ООО "Маглив" производит элитные коньяки по французской технологии, винные дистилляты и коньячный спирт, осуществляет выдержку коньячного спирта, кроме того производит и разливает вина, виноградную водку типа "Граппа" и коньяк.
- ЗАО Завод марочных вин и коньяков "Коктебель";
- ООО "Агрофирма "Золотая Балка" (<http://zbwine.ru>);
- ООО Инкерманский завод марочных вин (<http://inkerman.ru>).

На полуострове представлены все виды транспорта, в том числе железнодорожный, авиационный, автомобильный и морской.

Значительная часть населения Крыма занята в туристической и курортной отраслях.

2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ ЗА ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2020 ГОДА.

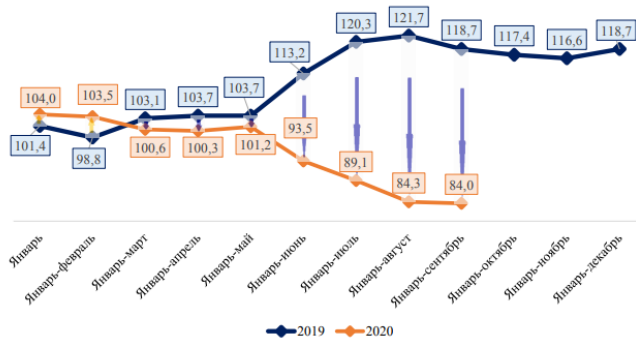
Промышленное производство. Индекс промышленного производства в сентябре 2020 г. к предыдущему месяцу составил 102,1%, к соответствующему месяцу предыдущего года - 110,2%, к январю-сентябрю 2019 г. - 100,7%.



Сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе-сентябре 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 36828,7 млн рублей.

Индексы производства продукции сельского хозяйства в 2019-2020 годах¹⁾

в сопоставимых ценах;
в процентах к соответствующему периоду прошлого года



Растениеводство. Согласно расчетам, во всех категориях хозяйств на 1 октября 2020 г. зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) обмолочены на площади 552,0 тыс. гектаров (на 2,8% больше, чем на 1 октября 2019 г.), что составляет 98,1% всех посевов зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы). Зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) намолочено 910,1 тыс. тонн (в первоначально-оприходованном весе), или 64,9% соответствующего уровня предыдущего года, овощей открытого и закрытого грунта собрано 92,8 тыс. тонн (99,9% соответствующего уровня прошлого года).

На 1 октября 2020 г. в сельхозорганизациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средний сбор зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) с 1 гектара сложился ниже уровня предыдущего года на 13,0 центнера и составил 19,4 центнера с 1 га убранной площади.

Животноводство. На конец сентября 2020 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 106,4 тыс. голов (на 2,5% больше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров - 48,9 тыс. голов (на 0,7% меньше), поголовье свиней - 121,5 тыс. голов (на 0,1% меньше), овец и коз - 181,6 тыс. голов (на 5,0% больше), птицы всех видов - 5664,2 тыс. голов (на 12,0% меньше).

В структуре поголовья скота по типам сельхозпроизводителей на хозяйства населения приходилось 60,8% поголовья крупного рогатого скота, 36,2% - свиней, 62,4% - овец и коз, птицы - 31,6% (на конец сентября 2019 г. соответственно 64,5%, 37,6%, 64,6%, 27,5%).

В сельскохозяйственных организациях на конец сентября 2020 г. по сравнению с соответствующей датой 2019 г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 7,4%, коров - на 4,7%, свиней - на 3,9%, овец и коз - на 2,7%, птицы всех видов - сократилось на 16,4%.

По расчетным данным, в январе-сентябре 2020 г. хозяйствами всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 115,8 тыс. тонн, молока - 152,6 тыс. тонн, яиц - 221,2 млн штук.

В сельскохозяйственных организациях в январе-сентябре 2020 г. по сравнению с январем-сентябрем 2019 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) сократилось на 0,1%, молока - увеличилось на 7,2%, производство яиц - сократилось на 15,6%.

Надой молока на одну корову в сельхозорганизациях в январесентябре 2020 г. составил 5950 килограммов (в январе-сентябре 2019 г. - 5686 килограммов).

По расчетным данным, в январе-сентябре 2020 г. в хозяйствах всех категорий отмечено изменение структуры производства скота и птицы на убой (в живом весе): удельный вес крупного рогатого скота составил 9,4% против 8,7% в соответствующем периоде 2019 г, свиней - 19,6% (17,6%), овец и коз - 1,9% (1,8%), птицы - 68,9% (71,7%).

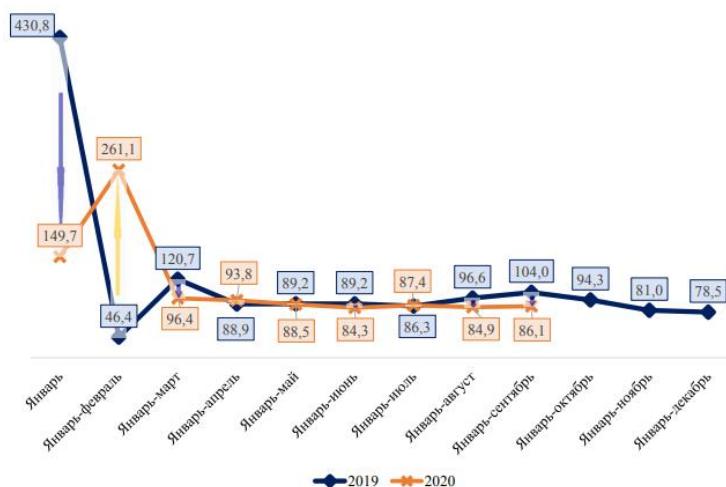
Реализация продукции. В январе-сентябре 2020 г. по сравнению с январем-сентябрем 2019 г. сельскохозяйственные организации, не относящиеся к субъектам малого предпринимательства, продажу зерна снизили на 22,3%, в том числе пшеницы - на 21,6%, картофеля - на 39,4%, яиц - на 5,6%, продажа масличных культур увеличилась на 8,7%, из них семян подсолнечника - в 2,0 раза, овощей - на 3,6%, скота и птицы (в живом весе) - на 1,3%, молока - в 7,1 раза. За этот период реализовано 111,5 тыс. тонн зерна, в том числе 70,5 тыс. тонн пшеницы, 21,3 тыс. тонн масличных культур, 6,9 тыс. тонн овощей. Скота и птицы (в живом весе) отгружено 77,3 тыс. тонн, молока - 24,7 тыс. тонн. На начало октября 2020 г. в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, хранилось 117,8 тыс. тонн зерна, в том числе пшеницы - 75,5 тыс. тонн, масличных культур - 14,9 тыс. тонн, в том числе семян подсолнечника - 10,5 тыс. тонн.

Строительство. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», включая работы, выполненные хозяйственным способом, в январе-сентябре 2020 г. предприятиями и организациями республики составил 100091,5 млн рублей, или 86,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду прошлого года. В том числе работы, выполненные хозяйственным способом, составили 535400,0 тыс. рублей, или 72,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему

щему периоду прошлого года. Предприятиями трех регионов республики выполнено 13,5% общего объема строительства (городских округов Керчь, Ялта и Бахчисарайского муниципального района), строителями столицы республики - 74,8%.

**Динамика объема работ,
выполненных по виду деятельности «Строительство»
в 2019-2020 годах**

в процентах к соответствующему периоду предыдущего года



В январе-сентябре 2020 г. введено в эксплуатацию 387,2 тыс. м2 общей площади жилых домов, с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Объем принятого в эксплуатацию жилья за январь-сентябрь 2020 г. составил 107,7% от показателя соответствующего периода 2019 г.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 334,2 тыс. м2, в том числе 163,0 тыс. м2 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Населением за счет собственных и заемных средств построено 2670 жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 1542. Всего в республике построено 3637 новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 2095).

В январе-сентябре 2020 г. введены в эксплуатацию следующие объекты социального назначения: газовые сети протяженностью 76,5 км (в том числе за счет средств федерального бюджета - 15,6 км и за счет республиканского бюджета - 60,9 км), проведена реконструкция канализационного коллектора пропускной способностью 25 тыс. м3 воды в сутки.

Введены в эксплуатацию торгово-офисные центры площадью 842 м2, гостиницы на 262 места, предприятия общественного питания на 110 посадочных мест.

Увеличены мощности телекоммуникационных систем - введены в эксплуатацию волоконно-оптические линии связи (передачи) протяженностью 94,2 км; линии электропередачи напряжением до 35 кВ - длиной 6,9 км, газопроводы магистральные и отводы от них протяженностью 2,3 км, надземный пешеходный переход длиной 70 погонных метров.

Введены в действие объекты для нужд сельского хозяйства - плодохранилища для организации сельского хозяйства на 15 тыс. тонн единовременного хранения продукции.

Транспорт. По оперативным данным за январь-сентябрь 2020 г. услугами автомобильного транспорта общего пользования Республики Крым (с учетом перевозок индивидуальными предпринимателями) воспользовались 73,8 млн пассажиров, что на 34,1% меньше, чем за 9 месяцев 2019 г. Пассажирооборот, по сравнению с тем же периодом, уменьшился на 37,3% и составил 1133,5 млн пассажиро-километров.

За январь-сентябрь 2020 г. по данным оперативной отчетности автомобильным транспортом крупных и средних организаций Республики Крым перевезено 3,4 млн тонн грузов, что на 2,5% меньше, чем за январь-сентябрь 2019 г., и выполнено 157,4 млн тонно-километров грузооборота, что на 37,7% больше, аналогичного периода 2019 г.

Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2020 г. составил 195,5 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 93,5% к январю-сентябрю 2019 г.

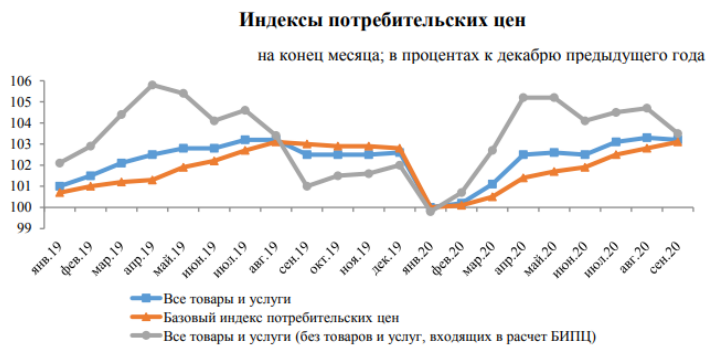
По итогам января-сентября 2020 г. оборот розничной торговли на 87,3% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка. Доля продаж товаров, реализуемых на розничных рынках и ярмарках, составила 12,7%.

В январе-сентябре 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес непродовольственных товаров составил - 52,7%, пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий - 47,3%.

Общественное питание. Оборот общественного питания (оборот ресторанов, кафе, баров, столовых при предприятиях и учреждениях, а также организаций, осуществляющих поставку продукции общественного питания) в январе-сентябре 2020 г. составил 7,4 млрд рублей или 77,4% (в сопоставимых ценах) к январю-сентябрю 2019 г.

Внешнеторговый оборот Республики Крым в первом полугодии 2020 г. по данным ФТС России составил 40,8 млн долларов США, в том числе экспорт - 17,9 млн долларов США, импорт - 22,9 млн долларов США. Сальдо торгового баланса сложилось отрицательное - 5,0 млн долларов США.

Индекс потребительских цен в сентябре 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары - 99,9%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 99,2%.



Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Республике Крым в сентябре 2020 г. составила 15822,94 рубля в расчёте на одного человека и за месяц увеличилась на 0,5%, с начала года - на 3,7% (в августе 2020 г. составила 15749,84 рубля в расчёте на одного человека и за месяц снизилась на 0,2%, с начала года - увеличилась на 3,3%).

Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем по Республике Крым на конец сентября 2020 г. в расчёте на одного человека составила 4375,53 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,1%, с начала года - на 4,7% (в августе 2020 г. в расчёте на одного человека составила 4373,01 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 1,0%, с начала года - увеличилась на 4,6%).

В сентябре 2020 г. **цены на продовольственные** товары снизились на 0,1%, с начала года - повысились на 3,8% (в сентябре 2019 г. - снизились на 0,7%, с начала года - повысились на 2,0%).

Цены на непродовольственные товары в сентябре 2020 г. повысились на 0,4%, с начала года - на 2,7% (в сентябре 2019 г. - повысились на 0,2%, с начала года - на 1,2%).

Цены и тарифы на услуги в сентябре 2020 г. снизились на 0,8%, с начала года - повысились на 2,5% (в сентябре 2019 г. - снизились на 1,7%, с начала года - повысились на 5,3%).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата по полному кругу организаций Республики Крым в июле 2020 г. составила 31624 рубля. По сравнению с июнем 2020 г. размер заработной платы уменьшился на 14,3%. Заработная плата работников по организациям без субъектов малого предпринимательства составила 36573 рубля.

Занятость и безработица. В августе 2020 г. число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) составило 329,4 тыс. человек. По сравнению с июлем 2020 г. данный показатель увеличился на 0,1%. Среди основных видов деятельности увеличение численности работников наблюдалось от 0,1% в области государственного управления и обеспечения военной безопасности до 3,3% в сфере деятельности гостиниц и предприятий общественного питания.

Демография. За январь-август 2020 г. численность населения увеличилась на 3584 человека. Увеличение численности постоянного населения произошло за счет миграционного прироста населения 9431 человек, при этом естественная убыль населения составила 5847 человек.

Информация была получена с официального сайта Управления федеральной службы государственной статистики по Республике Крым и городу Севастополю (<https://crimea.gks.ru/>).

3. ОБЗОР РЫНКОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ И АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЬ И ДРУГИХ ГОРОДАХ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ.

Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости Республики Крым

Рынок коммерческой недвижимости в крупных населенных пунктах Республики Крым может быть охарактеризован как сформированный, структурированный рынок совершенной конкуренции.

Сегмент коммерческой недвижимости сформирован следующими предложениями:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

На рынке коммерческой недвижимости среди основных ценообразующих факторов можно выделить следующие:

- местоположение и престижность района;
- близость к основным магистралям и удобство подъезда;
- статус недвижимости;
- общая площадь объекта;
- техническое состояние;
- наличие коммунальных услуг;
- наличие отдельного входа;
- наличие и размеры парковки.

Основополагающим фактором успешной деятельности предприятий торговли выступает выгодное местоположение объекта. Именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами населенного пункта и станциями различных видов сообщения. Наиболее дорогие помещения размещаются в престижных районах и на центральных улицах населенных пунктов.

В настоящее время коммерческая недвижимость на рынке представлена в виде отдельных зданий и помещений. В свою очередь данная недвижимость может быть разделена на торгово-офисные центры различного класса и помещения в зданиях муниципального и ведомственного нежилого фонда, а также помещения в жилых зданиях.

Здания, которые в настоящее время имеют коммерческое использование, подразделяются на здания, приспособленные под данную функцию и здания, специально построенные для размещения офисов, магазинов, кафе.

Второй тип зданий имеет много преимуществ по сравнению с первым. Однако строительство второго типа зданий осуществляется в больших городах. Для небольших провинциальных городов и поселков характерен первый тип зданий, а если точнее помещений.

Отдельные помещения, которые приспособляются под коммерческое использование – это:

- бывшие квартиры, переведенные в нежилой фонд;
- встроенные или встроено-пристроенные помещения различного функционального назначения, расположенные в зданиях различного назначения, также приспособленные в настоящее время под офисы, магазины, кафе, парикмахерские и т.д. (бывшие административные помещения различных служб, бытовые помещения некоторых предприятий, даже переоборудованные складские и подсобные помещения).

Такие помещения имеют свои особенности, связанные, например, с наличием или отсутствием отдельного входа, этажностью, обеспечением видами благоустройства.

Как отмечалось выше, большинство подобных помещений и зданий сосредоточено в центральных районах населенного пункта, где находятся муниципальные и финансовые учреждения. В последнее время отмечена тенденция роста спроса не на покупку, а на аренду таких помещений, результатом такого положения являются высокие, а некоторых случаях даже завышенные цены на продаваемые объекты коммерческого назначения.

Ценовая ситуация на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости торгового назначения в крупных городах Республики Крым

№	Населенный пункт	Средняя стоимость в периферийных районах населенного пункта, руб./кв.м.	Средняя стоимость в центральных районах населенного пункта, руб./кв.м.	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб./кв.м.
1	Симферополь	36 840	113 199	72 481
2	Ялта	68 525	167 030	110 474
3	Алушта	58 854	125 158	88 336
4	Евпатория	45 419	100 734	67 315
5	Феодосия	41 052	93 472	66 438
6	Джанкой	29 896	63 130	46 692
7	Керчь	33 100	70 964	49 637

После выполненного анализа рынка было выявлено, что стоимость коммерческой недвижимости торгового назначения в крупных городах Республики Крым за период с 01 июня по 01 октября 2020 года снизилась в среднем на 7%÷15%.

Наибольшее снижение стоимости было зафиксировано в таких городах как Джанкой (до -15%), Феодосия (до -12%) и Керчь (до -13%).

Наименьшее снижение стоимости было зафиксировано в таких городах как Ялта (до -8%), Ялта (до -7%) и Алушта (до -8%).

Ценовая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости торгового назначения в крупных городах Республики Крым

№	Населенный пункт	Средняя арендная плата в периферийных районах населенного пункта, руб./кв.м. в месяц	Средняя арендная плата в центральных районах населенного пункта, руб./кв.м. в месяц	Среднее значение удельного показателя арендной платы, руб./кв.м. в месяц
1	Симферополь	804	2 377	1 602
2	Ялта	830	2 893	1 833
3	Алушта	738	2 475	1 529
4	Евпатория	513	1 299	854
5	Феодосия	540	1 213	866
6	Джанкой	461	1 241	822
7	Керчь	474	1 193	809

На рынке аренды коммерческой недвижимости торгового назначения за период с 01 июня по 01 октября 2020 года, так же произошли изменения в сторону небольшого снижения арендной платы на 1%-2%.

Ценовая ситуация на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости офисного назначения в крупных городах Республики Крым

№	Населенный пункт	Средняя стоимость в периферийных районах населенного пункта, руб./кв.м.	Средняя стоимость в центральных районах населенного пункта, руб./кв.м.	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб./кв.м.
1	Симферополь	36 747	106 019	69 994
2	Ялта	62 541	138 662	97 517
3	Алушта	56 498	117 271	84 002
4	Евпатория	36 843	83 280	55 593
5	Феодосия	36 312	78 304	56 273
6	Джанкой	29 541	62 238	46 274
7	Керчь	32 921	67 974	48 575

Ценовая ситуация на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости офисного назначения в крупных городах Республики Крым, схожая в ситуацией, сложившейся на рынке коммерческой недвижимости торгового назначения, однако зафиксированное снижение стоимости значительно меньше, чем для торговой недвижимости. В среднем за период с 01 июня по 01 октября 2020 года зафиксировано снижение стоимости на 4%÷7%.

Ценовая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости офисного назначения в крупных городах Республики Крым

№	Населенный пункт	Средняя арендная плата в периферийных районах населенного пункта, руб./кв.м. в месяц	Средняя арендная плата в центральных районах населенного пункта, руб./кв.м. в месяц	Среднее значение удельного показателя арендной платы, руб./кв.м. в месяц
1	Симферополь	519	1 252	837
2	Ялта	525	1 468	929
3	Алушта	511	1 206	786
4	Евпатория	415	963	618
5	Феодосия	409	933	620
6	Джанкой	378	814	523
7	Керчь	386	858	576

На рынке аренды коммерческой недвижимости офисного назначения за период с 01 июня по 01 октября 2020 года, так же произошли изменения в сторону снижения арендной платы на 1%-3%.

Ценовая ситуация на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в крупных городах Республики Крым

№	Населенный пункт	Минимальная стоимость, руб./кв.м.	Максимальная стоимость, руб./кв.м.	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб./кв.м.
1	Симферополь	7 696	34 742	20 877
2	Ялта	19 309	39 480	29 512
3	Алушта	18 086	35 901	27 276
4	Евпатория	11 664	27 938	19 189
5	Феодосия	11 470	29 489	20 386
6	Джанкой	5 450	12 140	8 715
7	Керчь	6 796	28 141	17 540

На рынке купли-продажи коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в крупных городах Республики Крым так же зафиксировано снижение стоимости. В среднем за период с 01 июня по 01 октября 2020 года зафиксировано снижение стоимости на 2%÷5%.

Ценовая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в крупных городах Республики Крым

№	Населенный пункт	Минимальная арендная плата, руб./кв.м. в месяц	Максимальная арендная плата, руб./кв.м. в месяц	Среднее значение удельного показателя арендной платы, руб./кв.м. в месяц
1	Симферополь	100	300	200
2	Ялта	172	309	247
3	Алушта	100	286	195
4	Евпатория	73	274	171
5	Феодосия	71	251	162
6	Джанкой	34	144	90
7	Керчь	53	241	149

На рынке аренды коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в крупных городах Республики Крым арендная плата практически не изменилась. В среднем за период с 01 июня по 01 октября 2020 года арендная плата снизилась не более чем на 1%.

4. ОБЗОР РЫНКОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИР В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЬ И ДРУГИХ ГОРОДАХ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ.

За период с 01 июня по 01 октября 2020 года удорожание стоимости квартир было зафиксировано лишь в городе Ялта (+5%), в остальных городах республики стоимость осталась в принципе на том же уровне.

Ценовая ситуация на рынке купли-продажи квартир в крупных городах Республики Крым

№	Населенный пункт	Средняя стоимость в периферийных районах населенного пункта, руб./кв.м.	Средняя стоимость в центральных районах населенного пункта, руб./кв.м.	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб./кв.м.
1	Симферополь	48 732	98 251	70 138
2	Ялта	64 670	158 641	104 251
3	Алушта	44 941	119 208	74 952
4	Евпатория	43 304	117 327	73 854
5	Феодосия	40 403	116 997	72 320
6	Джанкой	32 084	51 464	39 105
7	Керчь	33 520	85 894	55 351

5. ОБЗОР РЫНКОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ИЖС) В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЬ И ДРУГИХ ГОРОДАХ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ.

На рынке продажи земельных участков под ИЖС, так же как и в других сегментах рынка недвижимости, зафиксировано снижение стоимости во многих районах республики (от -2% до -11%), кроме южного побережья, где стоимость несколько выросла (на 3%÷5%).

Ценовая ситуация на рынке купли-продажи земельных участков под ИЖС в крупных городах Республики Крым

№	Населенный пункт	Средняя стоимость в периферийных районах населенного пункта, руб./сот.	Средняя стоимость в центральных районах населенного пункта, руб./сот.	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб./сот.
1	Симферополь	343 160	750 653	514 897
2	Ялта	567 278	1 552 600	1 005 914
3	Алушта	371 692	876 118	595 265
4	Евпатория	340 717	731 332	496 254
5	Феодосия	289 352	698 404	471 503
6	Джанкой	47 828	135 779	82 209
7	Керчь	105 523	215 386	152 160