**Обзор рынков коммерческой и жилой недвижимости, а так же земельных участков в Республике Крым за сентябрь 2019 года.**

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 2019 года составляла 1 911 800 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 тысяч кв. км.

Крым расположен в пределах 44°23' (мыс Сарыч) и 46°15' (Перекопский ров) северной широты, 32°30' (мыс Карамрун) 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 (517m). 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 теплому климату, а также рекреационным ресурсам.

В промышленном производстве Крыма ведущими отраслями являются машиностроение, металлообработка, пищевая (из которых приоритетными выступают плодоовощеконсервная, мясная, маслосыродельная 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:

* ГУП РК "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.

1. **КРАТКИЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ В ЯНВАРЕ-СЕНТЯБРЕ 2019 ГОДА**

***Промышленное производство.*** В январе-сентябре 2019 года индекс промышленного производства в Республике Крым по сравнению с аналогичным периодом 2018 года составил 125,1%, в том числе в добывающей промышленности - 90,8%, обрабатывающей - 106,1%, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 171,8%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 120,3%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в январе-сентябре 2019 года составил: на предприятиях по добыче полезных ископаемых - 8006,6 млн. рублей, обрабатывающих производств - 69895,7 млн. рублей, по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 25820,4 млн. рублей, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 5763,0 млн рублей.

***Сельское хозяйство.*** Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе-сентябре 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 40488,1 млн. рублей (в сопоставимой оценке - 112,4% к январю-сентябрю 2018 г.).

***Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»*** включая работы, выполненные хозяйственным способом, в январе-сентябре 2019 г. составил 107776,8 млн. рублей, или 112,5% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах. В январе-сентябре 2019 г. введено в эксплуатацию 34 многоквартирных дома. Населением за счет собственных и заемных средств построен 1651 жилой дом, из них на участках для ведения садоводства - 407. Всего построено 3878 новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 3471).

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 242,6 тыс. м2, в том числе 42,5 тыс. м2 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

***Оборот розничной торговли*** в январе-сентябре 2019 г. составил 208236,7 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 4,0% больше, чем в январе-сентябре 2018 г.

***Оборот общественного питания*** (с учетом оборота ресторанов, кафе, баров, столовых при предприятиях и учреждениях, а также организаций, осуществляющих поставку продукции общественного питания) в январе-сентябре 2019 г. составил 9909,5 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 5,2% больше, чем в январе-сентябре 2018 г.

***Рынок платных услуг населению.*** В январе-сентябре 2019 г. населению было оказано платных услуг на 72040,3 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,6% к январю-сентябрю 2018 г.

В структуре объема платных услуг населению в январе-сентябре 2019 г. наибольшую долю составляли коммунальные, бытовые, услуги специализированных коллективных средств размещения, транспортные, телекоммуникационные, суммарно занимая 69,0% в общем объеме.

***Индекс потребительских цен*** в сентябре 2019 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 99,4%, в том числе на продовольственные товары - 99,3%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 98,3%.

***Заработная плата.*** Среднемесячная начисленная заработная плата по полному кругу организаций Республики Крым за январь-август 2019 г. составила 31 506 рублей. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года размер заработной платы увеличился на 9,2%.

***Индекс реальной заработной платы****.* В январе-августе 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом 2018 г. реальная заработная плата увеличилась на 3,1%.

***Рынок труда.*** По данным Государственного казенного учреждения Республики Крым «Центр занятости населения» численность не занятых граждан, состоящих на регистрационном учете на конец сентября 2019 г., составила 5,1 тыс. человек, из них численность безработных - 4,0 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

Вышеприведенная информация была получена с официального сайта Управления федеральной службы государственной статистики по Республике Крым и г. Севастополю.

1. **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 приспосабливаются 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 последе 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 | 40 054 | 121 727 | 77 655 |
| 2 | Ялта | 72 203 | 171 272 | 118 086 |
| 3 | Алушта | 64 027 | 134 709 | 95 393 |
| 4 | Евпатория | 47 619 | 109 070 | 75 995 |
| 5 | Феодосия | 49 764 | 109 021 | 76 217 |
| 6 | Джанкой | 36 360 | 76 115 | 55 232 |
| 7 | Керчь | 36 391 | 77 369 | 56 638 |

После выполненного анализа рынка было выявлено, что стоимость коммерческой недвижимости торгового назначения в крупных городах Республики Крым по сравнению с июлем 2019 года в сентябре 2019 года значительно выросла. Увеличение стоимости зафиксировано в размере 10%-15%.

**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 | 812 | 2 466 | 1 606 |
| 2 | Ялта | 847 | 2 936 | 1 853 |
| 3 | Алушта | 747 | 2 478 | 1 564 |
| 4 | Евпатория | 517 | 1 307 | 876 |
| 5 | Феодосия | 530 | 1 261 | 887 |
| 6 | Джанкой | 466 | 1 265 | 831 |
| 7 | Керчь | 470 | 1 230 | 816 |

Ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости торгового назначения в крупных городах Республики Крым по сравнению с июлем 2019 года в сентябре 2019 года не изменилась – арендная плата за торговую недвижимость продолжает расти. Размер увеличения составил 3-5%.

**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 | 39 771 | 113 933 | 76 852 |
| 2 | Ялта | 65 688 | 144 591 | 104 088 |
| 3 | Алушта | 58 083 | 123 524 | 89 895 |
| 4 | Евпатория | 37 241 | 84 496 | 60 868 |
| 5 | Феодосия | 38 307 | 83 759 | 61 033 |
| 6 | Джанкой | 36 089 | 67 762 | 51 875 |
| 7 | Керчь | 36 142 | 72 297 | 54 319 |

После выполненного анализа рынка было выявлено, что стоимость коммерческой недвижимости офисного назначения в крупных городах Республики Крым по сравнению с июлем 2019 года в сентябре 2019 года выросла на 2%-5%.

**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 | 525 | 1 266 | 851 |
| 2 | Ялта | 541 | 1 454 | 948 |
| 3 | Алушта | 516 | 1 208 | 819 |
| 4 | Евпатория | 407 | 974 | 669 |
| 5 | Феодосия | 422 | 982 | 667 |
| 6 | Джанкой | 382 | 823 | 572 |
| 7 | Керчь | 386 | 894 | 608 |

Ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости офисного назначения в крупных городах Республики Крым по сравнению с июлем 2019 года в сентябре 2019 года в целом не изменилась и осталась на том же уровне.

**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 | 8 024 | 34 871 | 21 877 |
| 2 | Ялта | 19 732 | 41 204 | 31 071 |
| 3 | Алушта | 18 382 | 36 909 | 28 199 |
| 4 | Евпатория | 11 607 | 28 375 | 19 991 |
| 5 | Феодосия | 11 678 | 30 523 | 21 266 |
| 6 | Джанкой | 5 443 | 12 705 | 9 161 |
| 7 | Керчь | 6 897 | 28 262 | 17 755 |

После выполненного анализа рынка было выявлено, что стоимость коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в крупных городах Республики Крым по сравнению с июлем 2019 года в сентябре 2019 года в целом не изменилась и осталась на том же уровне.

**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 | 307 | 192 |
| 2 | Ялта | 185 | 316 | 248 |
| 3 | Алушта | 100 | 310 | 185 |
| 4 | Евпатория | 73 | 287 | 171 |
| 5 | Феодосия | 72 | 247 | 144 |
| 6 | Джанкой | 34 | 152 | 88 |
| 7 | Керчь | 54 | 243 | 140 |

Ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в крупных городах Республики Крым по сравнению с июлем 2019 года в сентябре 2019 года в целом не изменилась и осталась на том же уровне.

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

По сравнению с июлем 2019 года стоимость квартир в сентябре 2019 года в среднем по Крыму в целом несколько снизилась на 1%-2%.

Самая дорогая недвижимость традиционно находится на Южном берегу Крыма. Лидером по ценам на жилье остается Ялта. Эксперты агентств недвижимости региона сообщают, что жилье на полуострове в основном приобретают жители «материковой» России.

**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 | 49 869 | 98 141 | 69 402 |
| 2 | Ялта | 63 117 | 157 086 | 101 294 |
| 3 | Алушта | 45 375 | 121 652 | 76 852 |
| 4 | Евпатория | 43 530 | 118 664 | 74 752 |
| 5 | Феодосия | 41 018 | 117 721 | 73 020 |
| 6 | Джанкой | 32 155 | 52 520 | 39 448 |
| 7 | Керчь | 33 487 | 86 563 | 56 025 |

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

По сравнению с июлем 2019 года в сентябре 2019 года цены на земельные участки под ИЖС немного снизились в среднем на 3-5%.

Самые дорогие земельные участки находятся на Южном берегу Крыма, а именно в городе Ялта.

**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 | 355 113 | 762 792 | 525 416 |
| 2 | Ялта | 534 279 | 1 465 049 | 949 681 |
| 3 | Алушта | 364 102 | 852 515 | 577 893 |
| 4 | Евпатория | 340 920 | 754 130 | 514 674 |
| 5 | Феодосия | 301 065 | 750 027 | 494 013 |
| 6 | Джанкой | 53 421 | 146 052 | 92 755 |
| 7 | Керчь | 114 873 | 241 597 | 167 541 |