

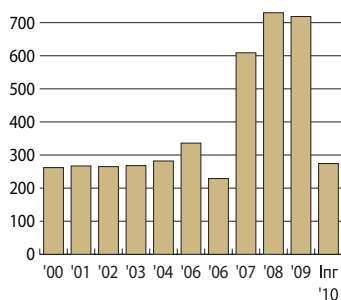
СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРЫ ПО ИТОГАМ III КВАРТАЛА 2010 ГОДА

В г. Самаре девять районов, и самыми престижными для проживания из них традиционно считаются исторический центр города, а также наиболее приближённые к нему Ленинский и Самарский. А наиболее востребованное жильё расположено в прибрежной территории Промышленного, и отдалённых от центра города частях Железнодорожного и Октябрьского районов.

В жилой застройке города преобладают кирпичные и панельные здания, составляющие порядка 94% жилищного фонда, около половины (47%) зданий — многоэтажные жилые дома, свыше трети (36%) — среднеэтажные безлифтовые, малоэтажный фонд — 15%; объём ветхого жилья составляет 3% жилищного фонда г.о. Самара.

График 1

Динамика ввода нового жилья
в г. Самаре, тыс.кв.м общей площади



В течение 2002–начала 2008 гг. в г. Самаре наблюдался значительный рост объёмов капитального строительства, возводились новые жилые и коммерческие комплексы. По данным Департамента строительства и архитектуры г.о. Самара за период 2003–07 гг. введено в эксплуатацию 1,9 млн.кв.м нового жилья, в течение 2008 г. — 730 тыс.кв.м, 2009 г. — 719 тыс.кв.м, а по итогам I полугодия 2010 г. — 274 тыс.кв.м жилья (см. граф. 1).

В прогнозе социально-экономического развития города на 2010–2012 гг. предусмотрено, что в 2010 году будет введено на 28% жилья меньше, чем в текущем году; в 2011 г. — на 12% меньше, чем в 2010 г.; и лишь в 2012 г. прогнозируется незначительный рост объёмов ввода жилья. Резкое падение темпов ввода жилья связано с отсутствием у застройщиков собственных средств, общим кризисом в строительной отрасли города.

Отраслевая информация* о существующем предложении на рынке жилой недвижимости г. Самары, несмотря на отсутствие чёткой структуры, позволяет провести усреднённую оценку рынка жилья и выявить существующие зависимости между характеристиками недвижимости и её стоимостью. Принятая нами сегментация рынка жилой недвижимости состоит в выделении *новостроек* (рынок долевого строительства, «долёвки») и *вторичного* жилья (на условиях продажи или аренды).

* Основными источниками информации о предложении недвижимости в г. Самаре являются информационно-аналитическое обозрение «Новости рынка недвижимости» Поволжской Гильдии Риэлторов (<http://www.nrn.ru>), информационные системы «Волга-Инфо» (<http://www.volga-info.net>) и «Центр» (<http://iscentre.ru>).

1 РЫНОК НОВОГО ЖИЛЬЯ Г. САМАРЫ

Показатели изменений рыночной стоимости 1 кв.м в новостройках привязаны к уровню рыночных цен на стройматериалы, поэтому в течение всего цикла строительства (1,5–2 года) удорожание 1 кв.м может достигать 15–30%. Операторы рынка выделяют следующие факторы, определяющие рост стоимости жилья в г. Самаре:

- рост стоимости стройматериалов;
- существенные затраты на отселение*;
- необходимость строительства дополнительных или отсутствующих коммуникаций;

Однако, в конце 2008 г.—начале 2009 г. рост стоимости на первичном рынке замедлился и наблюдается тенденция снижения.

Стоит отметить, что средняя цена квадратного метра в новостройке является слишком общим показателем, при этом трудно учесть срок сдачи дома в эксплуатацию, а сравнивать цены в уже сданных домах и ещё строящихся — не всегда корректно. Новостройки могут сдаваться как с *чистой* отделкой, так и с *черновой*, учёт этого в обобщённой статистике затруднителен, а стоимость при этом может меняться на 10–15%.

1.1 Общерыночные показатели долевого строительства

График 1.1.1

Динамика стоимости предложения жилья на первичном рынке в 2008–10 гг., тыс.руб./1 кв.м

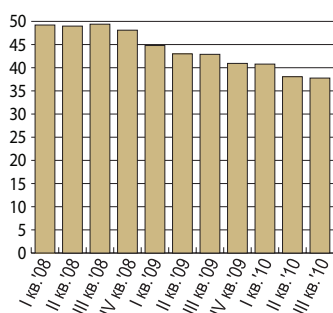
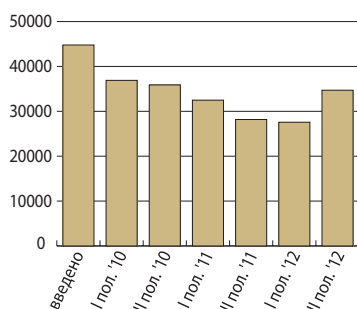


График 1.1.2

Динамика ввода нового жилья в г. Самаре на период до 2012 г., кв.м



Одномоментно** новой жилой недвижимости на рынке г. Самары представлено в количестве 2,5 тыс. квартир суммарной площадью 177,0 тыс.кв.м, включая уже введенный фонд и незавершенное строительство со сроком сдачи до 2012 г. включительно (см.граф.1.1.2). Стоимость «долёвки» в среднем по городу составляет 37,8 тыс.руб./1 кв.м общей площади (на уровне предыдущего квартала) (см.граф.1.1.1), а суммарный объём предложения оценивается в 6,7 млрд.руб. (см.табл.1.1.1 и граф.1.1.2). Объём существующего предложения (уже введенные площади) по состоянию на 01 октября 2010 г. составляет 79,9 тыс.кв.м нового жилья (1 093 квартиры), что в стоимостном выражении оценивается в 3,5 млрд.руб.

Таблица 1.1.1

Среднерыночное предложение жилья на первичном рынке в г. Самаре

Тип квартиры по кол-ву комнат, шт.	Объём предложения		Стоимость владения, руб./кв. м			Суммарная вводимая площадь, кв. м
	кол-во объектов, ед.	общ. площадь, кв. м	мин.	среднее значение	макс.	
1-комн.	1 135	48,6	18 000	37 661	107 091	55 146
2-комн.	937	73,6	17 183	37 966	97 835	68 997
3-комн.	419	101,7	20 839	36 907	103 790	42 629
4–5-комн.	80	128,1	20 000	41 388	95 000	10 244
	2 571			37 765		177 017

В структуре предложения по количеству комнат в «долёвках» более всего представлено двух- и однокомнатных квартир (суммарно 70% от общего предложения; см.граф.1.1.3). Свыше половины всего возводимого жилого фонда расположено в Промышленном, Октябрьском и Ленинском районах г. Самары (суммарно — 68% от общего объёма; см.граф.1.1.4).

* До 7–8 тыс.руб. на 1 кв.м вводимой площади жилья.

** Здесь и далее все показатели рассчитаны по состоянию на III квартал 2010 г. по данным предложения жилой недвижимости информационной системы «Центр».

1.2 Специфика рынка нового жилья

График 1.1.3

Структура предложения нового жилья по типам квартир (доля в общей площади вводимого жилья)

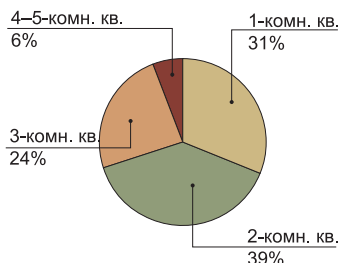


График 1.1.4

Структура предложения долевого строительства по районам города (доли от общего объема вводимого жилья)

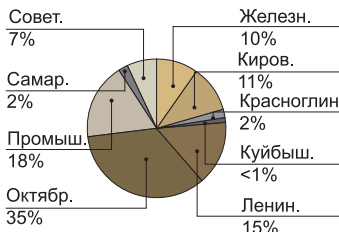


График 1.2.1

Влияние местоположения дома на стоимость владения 1 кв.м жилья на первичном рынке, руб./кв.м

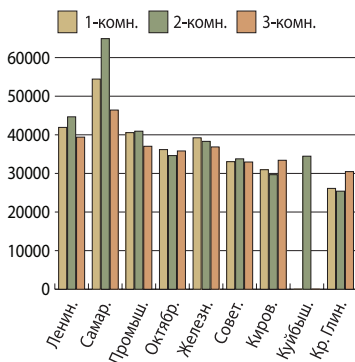
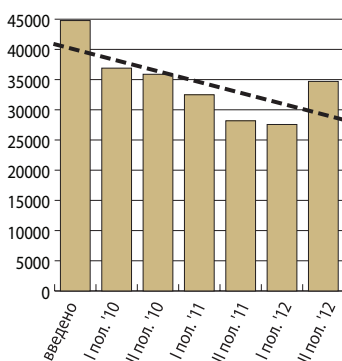


График 1.2.2

Зависимость стоимости 1 кв.м жилья на первичном рынке г. Самары от сроков завершения строительства, руб. (в среднем по городу)



При анализе данных предложения нового жилья на рынке долевого строительства определен ряд характеристик, чётко коррелирующих со стоимостью:

- район местоположения новостройки;
- сроки окончания строительства.

Анализ зависимости стоимости долевого строительства от месторасположения строящегося дома позволяет объединить районы г. Самары в три ценовые группы. Внутри этих групп колебания стоимости 1 кв.м жилья относительно друг друга выражены незначительно. Максимальная (относительно среднего городского уровня) стоимость 1 кв.м новостройки отмечена, в порядке уменьшения, в Ленинском и Самарском районах. В следующей ценовой группе находятся Железнодорожный, Октябрьский, Промышленный, Кировский и Советский районы, а самые низкие цены — в Куйбышевском районе и на Красной Глинке (см.граф.1.2.1).

При нормировании данных относительно «среднего» Промышленного района диапазон изменения стоимости жилья в зависимости от его местоположения в г. Самаре составляет – 30...+ 51% (в среднем).

Срок завершения строительства также влияет на стоимость 1 кв.м новостройки, предлагаемой на рынке в данный момент. При анализе стоимости предложения долевого строительства со сроком сдачи в течение 2010–12 гг. выявлено постепенное снижение стоимости жилья в зависимости от времени ввода жилья (см.граф.1.2.2), которое составляет 1–2% в месяц (в среднем по г. Самаре). Также отмечена зависимость стоимости жилья от материалов, из которых возводится дом (до 5–6%; см.табл.1.2.1).

Таблица 1.2.1

Степень влияния конструктивных особенностей здания на стоимость владения «долёвкой» на рынке г. Самары

Материал стен	Средняя стоимость, руб./1 кв.м	Суммарная площадь, кв. м	Кол-во объектов, ед.
кирпич	37 825	150 519	2186
монолит	37 502	25 466	371
панель	35 439	1 032	14

2 ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ Г. САМАРЫ

На самарском рынке вторичного жилья действуют порядка трёх сотен операторов. Финансовый кризис, поразивший инвестиционную активность бизнеса, заметно снизил уровень спроса. В первой половине 2009 г. уровень деловой активности на вторичном рынке снизился, значительно уменьшилось количество сделок связанных с жилой недвижимостью. Объёмы предложения стали превышать спрос, в результате чего стоимость на вторичном рынке стала снижаться.

Конъюнктура рынка в течение 2009 г. характеризовалась постоянным снижением цен практически на все виды недвижимости. На рынке жилья за I полугодие 2009 г. цены на квартиры в г. Самаре снизились на 10–15%, к концу года падение замедлилось и за второе полугодие не превысило 5%. В настоящее время падение прекратилось и наблюдается ценовая стабильность.

2.1 Рыночные показатели вторичного рынка

График 2.1.1

Динамика стоимости предложения жилья на вторичном рынке в 2008–10 гг., тыс.руб./1 кв.м

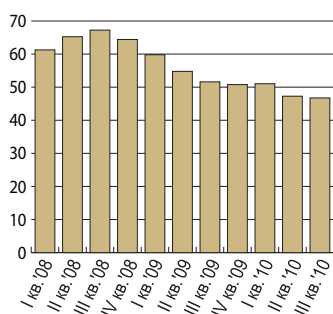


График 2.1.2

Структура предложения жилья по типам квартир на вторичном рынке

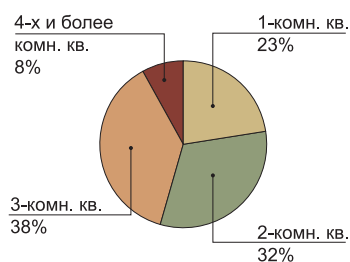
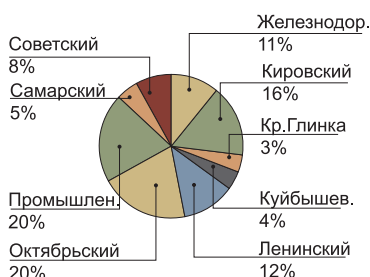


График 2.1.3

Структура предложения вторичного жилья по районам города



На рынке представлено 17,8 тыс. квартир суммарной площадью 1 063 тыс. кв.м; стоимость владения в среднем по городу составляет 46,7 тыс.руб./1 кв.м (снижение по сравнению с началом года — 8%; динамика изменения стоимости жилья представлена на граф.2.1.1), а общий объём предложения оценивается в 50,3 млрд.руб. Среднерыночное предложение вторичного жилья в III квартале 2010 г. проиллюстрировано в табл.2.1.1.

Таблица 2.1.1

Среднерыночное предложение жилья на вторичном рынке в г. Самаре

Тип квартиры по кол-ву комнат, шт.	Объём предложения		Стоимость владения, руб./кв. м			Суммарная площадь, кв. м
	кол-во объектов, ед.	общ. площадь, квартиры, кв. м	мин.	среднее значение	макс.	
1-комн.	6 197	39,5	17 000	48 232	147 963	244 840
2-комн.	5 840	57,7	15 714	45 082	147 059	337 221
3-комн.	4 985	80,3	16 393	46 006	166 667	400 191
4–5-комн.	743	109,2	17 308	52 401	180 723	81 120
	17 765			46 746		1 063 372

Анализ структуры предложения по количеству комнат в предлагаемых квартирах показал, что одно- и двухкомнатные квартиры составляют 70% от общего предложения (см.граф.2.1.2).

Половина от общего количества (56%) вторичного жилья предлагается в Промышленном, Кировском и Октябрьском районах (см.граф.2.1.3), что обусловлено историческим заселением г. Самары.

2.2 Актуальные особенности вторичного рынка жилья

График 2.2.1

Влияние местоположения дома на стоимость владения 1 кв.м жилья на вторичном рынке

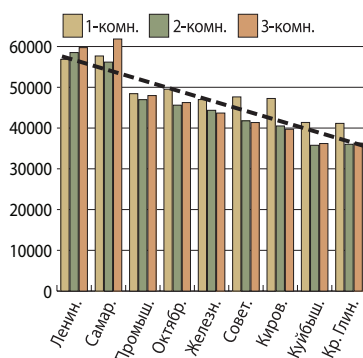


График 2.2.2

Зависимость стоимости владения 1 кв.м жилья на вторичном рынке г. Самары от материала стен дома, руб./кв.м

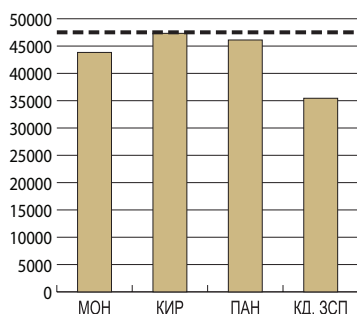
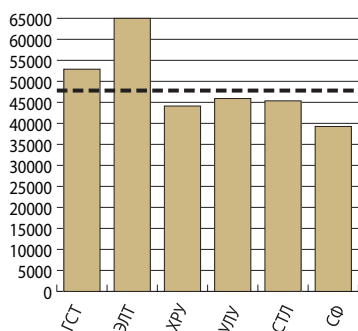


График 2.2.3

Зависимость стоимости владения 1 кв.м жилья на вторичном рынке г. Самары от типа планировки квартиры, руб./кв.м



При анализе данных предложения вторичного рынка жилья, так же как и в сегменте долевого строительства, выявлены следующие факторы, определяющие стоимость владения, а именно:

- вид планировки квартиры;
- этаж расположения квартиры в доме;
- материал стен.

Предложение жилья на вторичном рынке изменяется в стоимости по районам г. Самары в интервале – 19...+ 27% (относительно среднегородского уровня). Анализ зависимости стоимости владения жилья от месторасположения дома позволяет объединить районы г. Самары в четыре ценовые группы, внутри которых колебания стоимости 1 кв.м жилья относительно друг друга выражены незначительно (не более чем на 1–2%), а между группами — наоборот, существенны (до 20–30%). Максимальная стоимость 1 кв.м жилья отмечена в Ленинском районе, далее, в порядке уменьшения, идёт вторая по стоимости группа из Самарского и Октябрьского районов. В следующей ценовой группе находятся Железнодорожный, Промышленный, Советский и Кировский районы, а наименьшие цены — в Куйбышевском районе и на Красной Глинке (см. граф.2.2.2).

Помимо района местоположения жилого дома, факторами, влияющими на стоимость жилья, являются материал, из которого построен дом и тип планировки квартиры.

Основным материалом стен в домах г. Самары (в сумме 95% общего фонда) является кирпич и железобетонные панели* (69 и 26% от суммарного предложения, соответственно), при этом предложение стоимости 1 кв.м в домах из кирпича в среднем по рынку выше, чем в панельных домах, на 3% (см.граф.2.2.3); диапазон цен: – 24...+ 1% от среднегородского уровня.

На местном рынке выделены восемь типовых планировок квартир, причём две трети предложения приходится на квартиры с улучшенной планировкой и «хрущёвки» (61 и 19%, соответственно). Диапазон изменений стоимости составляет – 16...+ 39%, от 39,3 тыс.руб./1 кв.м общей площади в старом фонде** до 64,9 тыс.руб.в жилье с элитарной планировкой; см.граф.2.2.4 и табл.2.2.1.

Таблица 2.2.1

Взаимозависимость стоимости владения жилья на вторичном рынке г. Самары от вида планировки

	Стоимость 1 кв.м., руб.	Вид планировки квартиры					
		ГСТ/МС	ЭЛТ	ХРУ	УЛУ	СТЛ	СФ
ГСТ/МС	52 892	100%					
ЭЛТ	64 988	81%	100%				
ХРУ	44 121	120%	147%	100%			
УЛУ	45 911	115%	142%	96%	100%		
СТЛ	45 360	117%	143%	97%	101%	100%	
СФ	39 261	135%	166%	112%	117%	116%	100%

* На местном рынке принято следующее обозначение материала стен жилого дома: «БЛЧ» — стены из блоков, «ДРВ» — деревянные стены, «ЗСП» — засыпной дом, «КД» — кирпичный дом с деревянными перекрытиями, «КИР» — кирпичные стены, «МОН» — монолит, «ПАН» — железобетонные панели.

** Принята следующая типология планировок квартир и их обозначений: «90С» — девятая серия, «ГСТ» — гостиничная планировка, «ЛЕН» — ленинградский проект, «МС» — малосемейная планировка, «СТЛ» — «сталинка», «СФ» — старый фонд, «УЛУ» — улучшенная планировка, «ХРУ» — «хрущёвка» и «ЭЛТ» — «элитарная».

На рынке отмечается различие в стоимости предложения в зависимости от расположения квартиры в доме: жильё на первом/последнем этажах, в среднем по рынку, дешевле на 3–4% по сравнению с другими (средними) этажами (45,0 и 46,3 тыс.руб./1 кв.м, соответственно; на примере кирпичных домов с улучшенной планировкой).

2.3 Особенности аренды жилья

График 2.3.1

Динамика стоимости предложения жилья на рынке аренды в 2008–10 гг., руб./1 кв.м

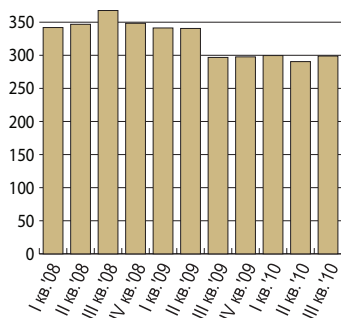
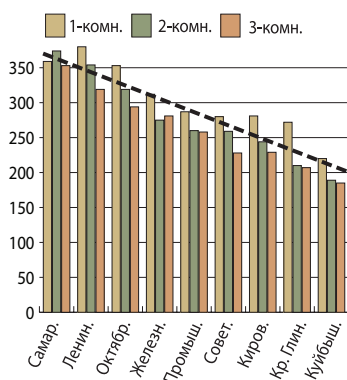


График 2.3.2

Влияние местоположения дома на стоимость аренды 1 кв. м жилья, руб./кв.м



Кроме предложений о продаже на рынке присутствуют предложения аренды квартир. Всего на рынке представлено порядка 2,6 тыс. квартир суммарной площадью 150,6 тыс.кв.м; стоимость аренды, в среднем по городу, составляет 299 руб./1 кв.м (на уровне начала текущего года; динамика изменения стоимости аренды жилья приведена на граф.2.3.1), а общий объём предложения оценивается в 40,5 млн.руб. Характеристика предложения аренды жилья приведена в табл.2.3.1

Таблица 2.3.1

Характеристика предложения на рынке жилья на условиях аренды

	Кол-во объектов, ед.	Общ. площадь, квартиры, кв.м	Стоимость владения, руб./1кв.м (ср.знач.)	Суммарная площадь предложения, кв.м
1-комн.	1 035	39	317	40 676
2-комн.	1 071	55	290	58 612
3-комн.	467	79	277	36 758
4–5-комн.	69	121	308	8 342
всего	2 642		299	136 046

Две трети от общего количества (67%) арендного жилья расположено в Промышленном, Кировском, Железнодорожном и Октябрьском районах (см. граф.7.2.3.2), что обусловлено историческим заселением города

Максимальная стоимость аренды 1 кв.м жилья отмечена в Самарском, Ленинском и Октябрьском районах, далее, в порядке уменьшения, идёт вторая по стоимости группа из Железнодорожного, Промышленного, Советского и Кировского районов, а наименьшие цены — в Куйбышевском районе и на Красной Глинке (см.граф.2.3.2). На рынке выявлена зависимость стоимости владения от планировки квартиры и от количества комнат в ней (см. табл.2.3.2).

Таблица 2.3.2

Средняя стоимость аренды 1 кв.м. жилья по районам г. Самары в зависимости от планировки и количества комнат

Район города	Тип планировки	Количество комнат			
		1-комн	2-комн	3-комн	4–5-комн.
г. Самара	улучшенная	291	271	267	318
	хрущёвка	266	236	219	303
	сталинка	295	233	254	270
	элитарная	372	366	399	374
Железнодорожный.	улучшенная	279	282	261	312
	хрущёвка	270	254	–	308
	сталинка	250	169	250	–
	элитарная	331	349	–	345

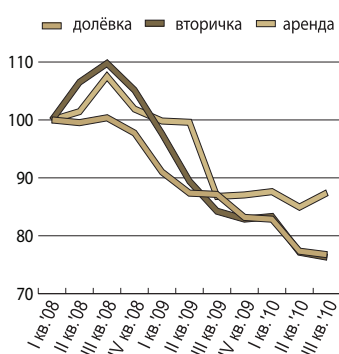
Район города	Тип планировки	Количество комнат			
		1-комн	2-комн	3-комн	4–5-комн.
Кировский	улучшенная	241	236	203	280
	хрущёвка	250	208	–	282
	сталинка	228	219	75	313
	элитарная	274	222	–	284
Красная Глинка	улучшенная	218	–	–	257
	хрущёвка	200	241	–	290
	сталинка	–	190	–	313
	элитарная	–	–	–	–
Куйбышевский	улучшенная	173	187	–	208
	хрущёвка	232	180	154	232
	сталинка	188	–	103	–
	элитарная	–	–	–	–
Ленинский	улучшенная	333	304	667	374
	хрущёвка	303	276	–	376
	сталинка	359	282	334	330
	элитарная	456	371	413	432
Октябрьский	улучшенная	336	290	251	360
	хрущёвка	286	185	–	309
	сталинка	248	271	234	297
	элитарная	344	398	351	360
Промышленный	улучшенная	265	254	227	286
	хрущёвка	249	251	–	279
	сталинка	195	–	–	233
	элитарная	248	332	417	345
Самарский	улучшенная	386	341	328	286
	хрущёвка	–	667	–	394
	сталинка	340	221	171	162
	элитарная	382	376	407	436
Советский	улучшенная	256	272	186	275
	хрущёвка	265	217	240	296
	сталинка	230	197	–	179
	элитарная	234	–	–	278

3 РЕЗЮМЕ

Вышеизложенный обзор рынка жилой недвижимости позволяет выделить следующие основные факторы, прямо или косвенно влияющие на стоимость владения 1 кв.м жилья в «долёвке» или на вторичном рынке г. Самары по состоянию на III квартал 2010 г.:

График 3.1

Динамика изменения стоимости владения жилой недвижимости по основным сегментам, %



- рост цен на жильё в 2005–07 гг. обусловлен как превышением спроса над предложением, ростом себестоимости самого строительства, так и развитием ипотечного кредитования населения. Со II полугодия 2008 г. рост стоимости 1 кв.м жилой недвижимости практически остановился; ежемесячное повышение стоимости составляло не более 1–1,2%, что соответствует уровню инфляции. В октябре 2008 г. была отмечена максимальная средняя стоимость 1 кв.м, далее последовало снижение. В настоящее время падение стоимости прекратилось (динамика стоимостных показателей на рынке жилой недвижимости г. Самары в 2008–10 гг. приведена на граф.3.1);
- основными факторами, определяющими стоимость жилья, как на первичном, так и на вторичном рынке г. Самары, являются его местоположение (разница в стоимости предложения до 30%), вид планировки (коррекция стоимости 1 кв.м в интервале до 40%) и материал стен (разница — до 35%);
- дополнительными факторами являются срок ввода жилья на первичном рынке (удорожание стоимости 1 кв.м на 2% в месяц на период строительства) и расположение квартиры на первом этаже для объектов на вторичном рынке* (первый этаж дешевле на 3–4%).

Обращаем внимание, что информация и выводы, содержащиеся в настоящей публикации, были подготовлены специалистами компании «ЭКСО-Самара» на основе данных из открытых источников. Несмотря на то, что были приложены значительные усилия, чтобы сделать информацию, содержащуюся в настоящей публикации, как можно более достоверной и полезной, «ЭКСО-Самара» не претендует на её полноту и точность.

ООО «ЭКСО-Самара»
Самара, ул. Урицкого, 19,
+7 (846) 273-43-57/58/59,
exso@samaramail.ru
www.exso-samara.ru

* На первичном рынке такой зависимости нет, поскольку все помещения первых этажей предполагается эксплуатировать в качестве коммерческой недвижимости.