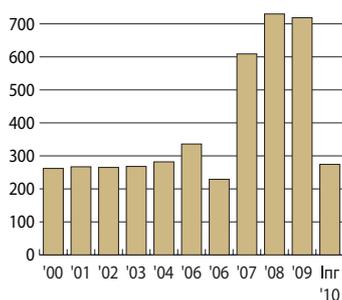


СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРЫ ПО ИТОГАМ II КВАРТАЛА 2010 ГОДА

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.

* 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 *чистовой* 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

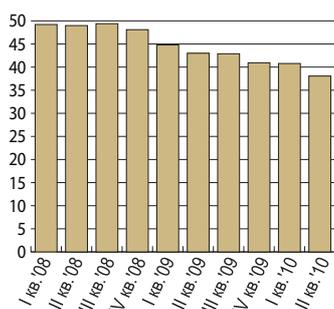
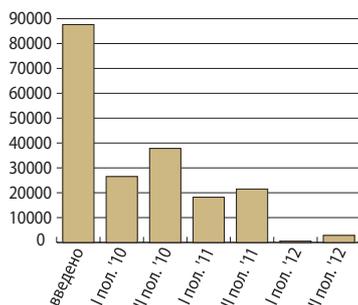


График 1.1.2

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



Одномоментно** новой жилой недвижимости на рынке г. Самары представлено 2,8 тыс. квартир суммарной площадью 195,1 тыс.кв.м, включая уже введённый фонд и незавершённое строительство со сроком сдачи до 2012 г. включительно (см.граф.1.1.2). Стоимость «долёвки» в среднем по городу составляет 38,0 тыс.руб./1 кв.м общей площади(снижение по сравнению с началом года составляет 7%) (см.граф.1.1.1), а суммарный объём предложения оценивается на уровне 7 470 млн.руб. (см.табл.1.1.1 и граф.1.1.2). Объём существующего предложения (уже введённые площади) по состоянию на 01 июля 2010 г. составляет 87,6 тыс.кв.м нового жилья (1 177 квартир), что в стоимостном выражении оценивается в 3 927 млн.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.	1 244	48,9	20 000	38 010	107 091	60 818
2-комн.	974	74,0	19 475	38 087	97 835	72 102
3-комн.	503	102,8	19 681	37 833	103 790	51 706
4–5-комн.	81	128,9	19 491	39 950	95 000	10 440
	2 802			38 061		195 067

В структуре предложения по количеству комнат в «долёвках» более всего представлено двух- и однокомнатных квартир (суммарно 67% 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 II 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)

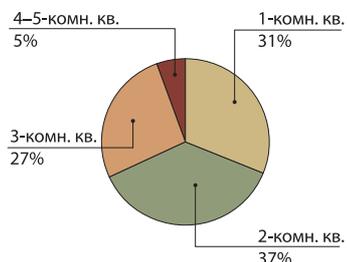


График 1.1.4

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

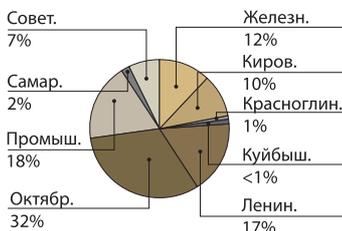


График 1.2.1

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

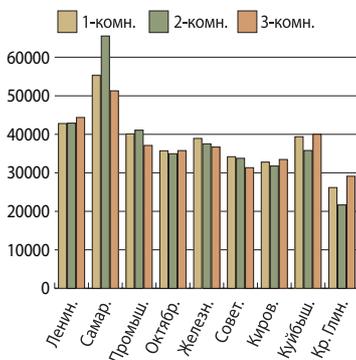
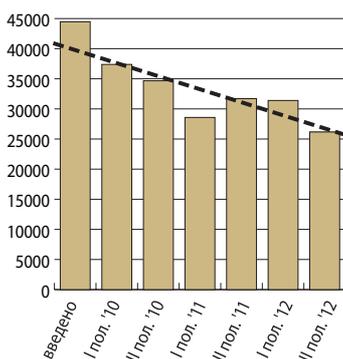


График 1.2.2

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, четко 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 – 34...+ 54% (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%; 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	38 428	167 110	2 385
монолит	35 697	23 630	352
комбинированный	38 228	3 230	50
панель	34 676	1 098	15

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 незначительный рост цен.

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

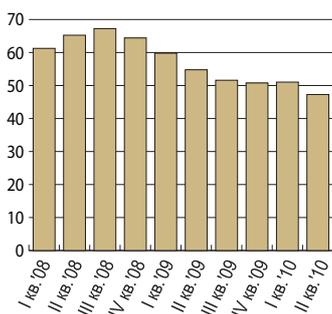


График 2.1.2

Структура предложения жилья по типам квартир на вторичном рынке

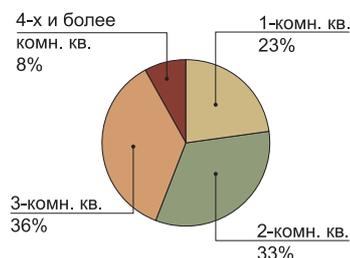
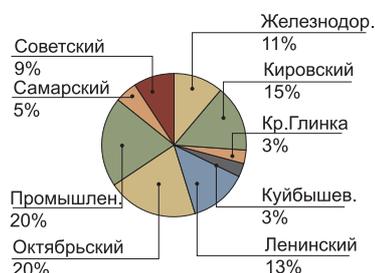


График 2.1.3

Структура предложения вторичного жилья по районам города



На рынке представлено 19,2 тыс. квартир суммарной площадью 1 154 тыс. кв.м; стоимость владения в среднем по городу составляет 47,3 тыс.руб./1 кв.м (снижение по сравнению с началом года — 6%; динамика изменения стоимости жилья представлена на граф.2.1.1), а общий объём предложения оценивается в 55 358 млн.руб. Среднерыночное предложение вторичного жилья во II 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.	6 817	39,7	20 000	48 646	215 000	270 586
2-комн.	6 415	58,6	20 122	45 286	156 250	376 163
3-комн.	5 121	81,8	20 000	47 114	237 500	418 705
4–5-комн.	810	109,4	20 408	52 361	180 659	88 618
	19 163			47 269		1 154 072

Анализ структуры предложения по количеству комнат в предлагаемых квартирах показал, что одно- и двухкомнатные квартиры составляют 56% от общего предложения (см.граф.2.1.2).

Половина от общего количества (55%) 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

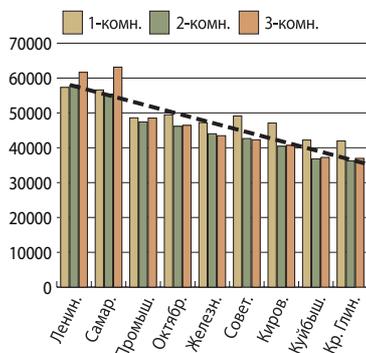


График 2.2.2

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

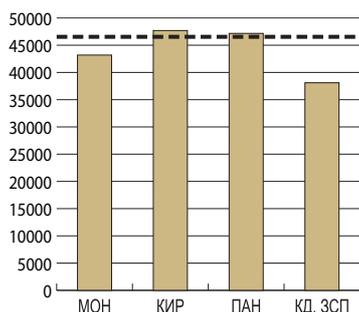
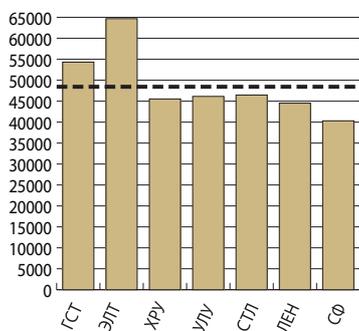


График 2.2.3

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 – 20...+ 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* (70 и 25% 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 9% (см.граф.2.2.3); диапазон цен: – 19...+ 9% от среднегородского уровня.

На местном рынке выделены восемь типовых планировок квартир, причём две трети предложения приходится на квартиры с улучшенной планировкой и «хрущёвки» (63 и 17%, соответственно). Диапазон изменений стоимости составляет – 15...+ 37%, от 40,3 тыс.руб./1 кв.м общей площади в старом фонде** до 64,7 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	ЛЕН	СФ
ГСТ/МС	54 323	100%						
ЭЛТ	64 701	84%	100%					
ХРУ	45 527	119%	142%	100%				
УЛУ	46 143	118%	140%	99%	100%			
СТЛ	46 467	117%	139%	98%	99%	100%		
ЛЕН	44 527	122%	145%	102%	104%	104%	100%	
СФ	40 317	135%	160%	113%	114%	115%	110%	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 (44,8 и 46,6 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

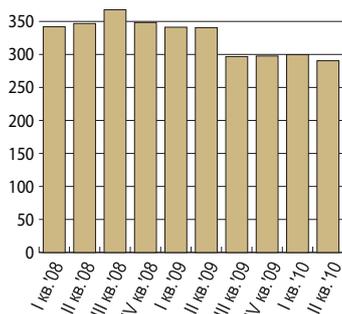
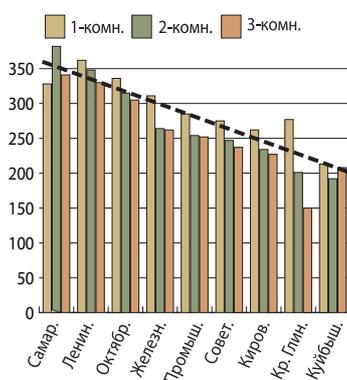


График 2.3.2

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 3 тыс. квартир суммарной площадью 150,6 тыс.кв.м; стоимость аренды, в среднем по городу, составляет 290 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 43,7 млн.руб. Характеристика предложения аренды жилья приведена в табл.2.3.1

Таблица 2.3.1

Характеристика предложения на рынке жилья на условия аренды

	Кол-во объектов, ед.	Общ. площадь, квартиры, кв.м	Стоимость владения, руб./1кв.м (ср.знач.)	Суммарная площадь предложения, кв.м
1-комн.	1 218	39	303	47 209
2-комн.	1 180	54	283	63 775
3-комн.	510	78	277	39 574
4–5-комн.	88	118	310	10 404
всего	2 996		290	150 558

Свыше половины от общего количества (69%) 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	305	286	272	282
	хрущёвка	291	253	225	111
	сталинка	249	282	244	220
	элитарная	359	395	368	408
Железнодорожный.	улучшенная	319	275	258	264
	хрущёвка	295	256	240	–
	сталинка	278	231	184	250
	элитарная	360	370	363	–

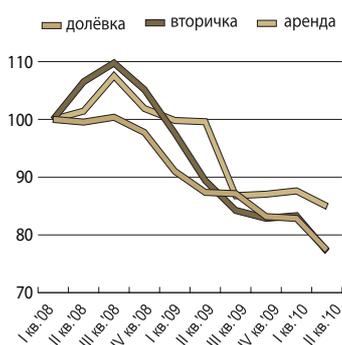
Район города	Тип планировки	Количество комнат			
		1-комн	2-комн	3-комн	4–5-комн.
Кировский	улучшенная	265	236	236	221
	хрущёвка	263	236	201	69
	сталинка	202	212	171	75
	элитарная	250	267	222	–
Красная Глинка	улучшенная	275	207	–	–
	хрущёвка	290	192	–	–
	сталинка	–	–	150	–
	элитарная	–	–	–	–
Куйбышевский	улучшенная	211	190	213	130
	хрущёвка	215	195	167	154
	сталинка	–	192	–	103
	элитарная	–	–	–	–
Ленинский	улучшенная	361	322	322	312
	хрущёвка	350	314	240	–
	сталинка	264	355	279	284
	элитарная	425	477	399	444
Октябрьский	улучшенная	343	333	305	321
	хрущёвка	300	271	199	–
	сталинка	311	245	306	176
	элитарная	362	356	382	368
Промышленный	улучшенная	284	260	248	293
	хрущёвка	284	241	224	–
	сталинка	245	224	305	–
	элитарная	341	231	293	358
Самарский	улучшенная	284	378	330	333
	хрущёвка	407	272	437	–
	сталинка	240	313	197	120
	элитарная	420	438	372	417
Советский	улучшенная	266	239	288	209
	хрущёвка	287	253	214	–
	сталинка	190	237	148	–
	элитарная	292	226	–	–

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 II квартал 2010 г.:

График 3.1

Динамика изменения стоимости владения жилой недвижимостью 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.