

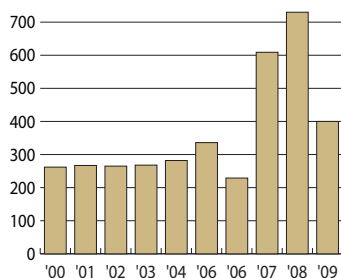
СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2010 ГОДА

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 — 2,6% жилищного фонда.

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, а по состоянию на ноябрь 2009 г. в Самаре введено 316 тыс.кв.м жилья (см. граф. 1). Согласно данным, представленными компаниями-застройщиками, в общей сложности в 2009 г. введено порядка 400 тыс.кв.м жилья.

График 1

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



В прогнозе социально-экономического развития города на 2010–2012 гг. предусмотрено, что в следующем году будет введено на 28% жилья меньше (393 тыс.кв.м), чем в текущем году; в 2011 г. будет построено 347 тыс.кв.м — на 12% меньше, чем в 2010 г.; и лишь в 2012 г. прогнозируется незначительный рост объёмов ввода жилья— всего на 0,9%. 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 *ново-строек* (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.nm.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;

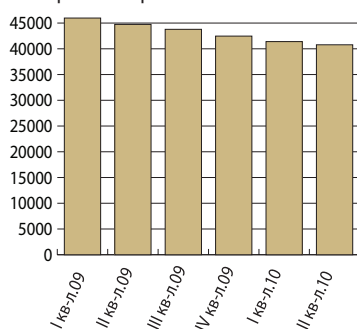
Однако, в конце 2008 г.—начале 2009 г. рост стоимости на первичном рынке замедлился и наблюдается тенденция снижения.

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 на первичном рынке в 2009–2010 г.



Одномоментно** новой жилой недвижимости на рынке г. Самары представлено 2,2 тыс. квартир суммарной площадью 157,1 тыс.кв.м, включая уже введённый фонд и незавершённое строительство со сроком сдачи до 2011 г. включительно (см.граф.1.1.2).

Стоимость «долёвки» в среднем по городу составляет 40,8 тыс.руб./1 кв.м общей площади (падение по сравнению с началом 2009 г. составляет 10%) (см. граф.1.1.1), а суммарный объём предложения оценивается на уровне 6 459 млн. руб. (см.табл.1.1.1 и граф.1.1.2). Объём существующего предложения (уже введённые площади) по состоянию на I квартал 2010 г. составляет 47,1 тыс.кв.м нового жилья (652 квартиры), что в стоимостном выражении оценивается в 2 178 млн.руб.

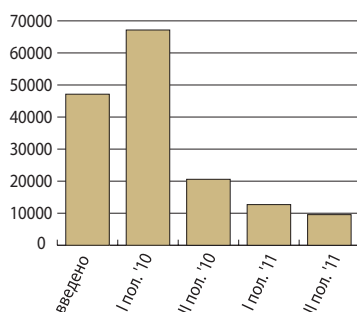
Таблица 1.1.1

Среднерыночное предложение жилья на первичном рынке в г. Самаре

Тип квартиры по кол-ву комнат, шт.	Объём предложения		Стоимость владения, руб./кв. м		
	кол-во объектов, ед.	общ. площадь, квартиры, кв. м	мин. уровень	среднее значение	макс. уровень
1-комн.	945	50	20 694	40 456	95 000
2-комн.	776	74	20 000	41 126	95 000
3-комн.	422	102	21 364	39 862	95 000
4–5-комн.	70	133	24 000	46 897	95 000
	2213			40 781	

График 1.1.2

Динамика ввода нового жилья в г. Самаре на период до 2011 г., кв.м



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

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

** Здесь и далее все показатели рассчитаны по состоянию на апрель 2010 г. по данным предложения жилой недвижимости информационной системы «Центр» (версия 3.35.0201).

фонда расположено в Промышленном, Октябрьском и Ленинском районах г. Самары (суммарно — 66% от общего объёма; см.граф.1.1.4).

График 1.1.3

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

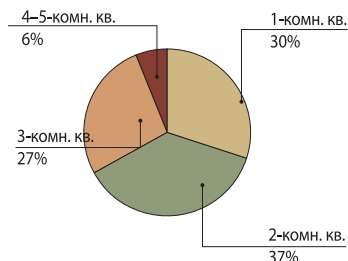


График 1.1.4

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

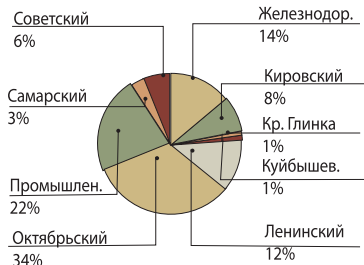


График 1.2.1

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

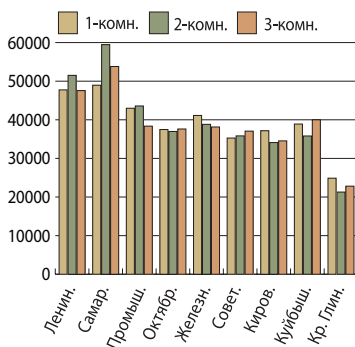
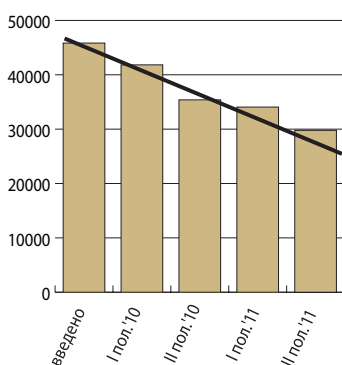


График 1.2.2

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



1.2 Специфика рынка нового жилья

При анализе данных предложения нового жилья на рынке долевого строительства определён 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 — 37...+ 48% (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 2009–11 гг. выявлено постепенное снижение стоимости жилья в зависимости от времени ввода жилья (см.граф.1.2.2), которое составляет 2–3% 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	Кол-во объектов, ед.	Суммарная площадь, кв. м	Средняя стоимость, руб./1 кв.м
Кирпич	1944	136 826	40 924
Монолит	232	17 935	40 049
Комбинирован.	20	1 096	41 305

2 ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ Г. САМАРЫ

На самарском рынке вторичного жилья действуют порядка трёх сотен операторов. Финансовый кризис, сказавшийся на инвестиционной активности, 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 за весь 2009 г. характеризуется постоянным снижением цен практически на все виды недвижимости. Изучая показатели падения цен на вторичном рынке самарского жилья, следует отметить, что за первое полугодие 2009 г. период 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 на вторичном рынке в 2009-2010 г.

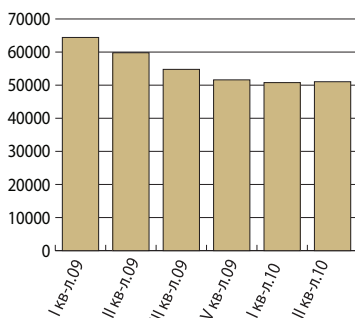


График 2.1.2

Структура предложения жилья по типам квартир на вторичном рынке

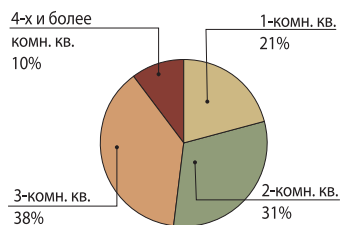
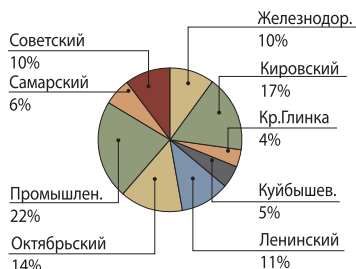


График 2.1.3

Структура предложения вторичного жилья по районам города



На рынке представлено 14 тыс. квартир суммарной площадью 777,1 тыс.кв.м; стоимость владения в среднем по городу составляет 51 тыс.руб./1 кв.м (падение по сравнению с январем 2009г — 25%; динамика изменения стоимости жилья представлена на граф.2.1.1), а общий объём предложения оценивается в 40 172,7 млн.руб. Среднерыночное предложение вторичного жилья в I 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		
	кол-во объектов, ед.	общ. площадь, квартиры, кв. м	мин. уровень	среднее значение	макс. уровень
1-комн.	4 809	34,6	22 607	53 484	148 148
2-комн.	4 567	52,2	19 149	49 219	156 617
3-комн.	4 005	74,1	17 188	49 440	169 429
4–5-комн.	685	110,6	21 802	55 437	165 000
	10 954			50 772	

Анализ структуры предложения по количеству комнат в предлагаемых квартирах показал, что одно- и двухкомнатные квартиры составляют 52% от общего предложения (см.граф.2.1.2).

Половина от общего количества (54%) 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

Структура предложения жилья на вторичном рынке по варианту сделки

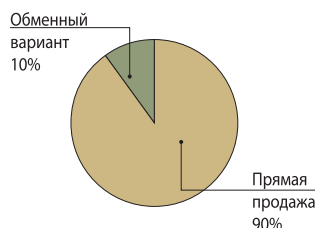


График 2.2.2

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

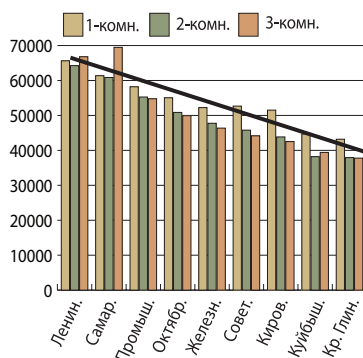


График 2.2.3

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

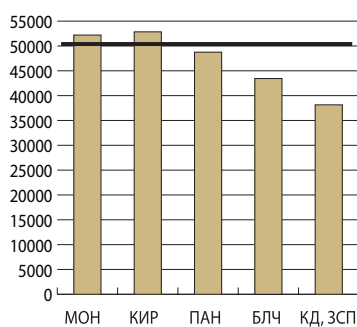
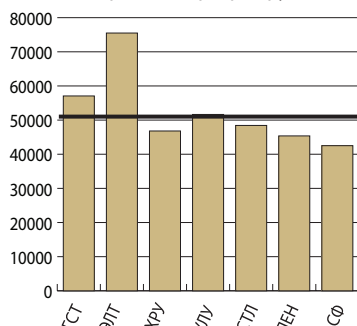


График 2.2.4

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.

Помимо этого, стоит отметить, что десятая часть (10% от общего количества) квартир фонда выступает в качестве звеньев обменных цепочек (см. граф.2.2.1).

Предложение жилья на вторичном рынке изменяется в стоимости по районам г. Самары в интервале – 24...+ 31% (относительно среднероссийского 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 97% общего фонда) является кирпич и железобетонные панели* (61 и 36% 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 8% (см.граф.2.2.3); диапазон цен: – 25...+ 2% от среднероссийского уровня.

На местном рынке выделены восемь типовых планировок квартир, причём две трети предложения приходится на квартиры с улучшенной планировкой и «хрущёвки» (56 и 16%, соответственно). Диапазон изменений стоимости составляет – 17...+ 48%, от 42,5 тыс. в старом фонде** до 75,5 тыс.руб./1 кв.м общей площади в жилье с элитарной планировкой; см.граф.2.2.4 и табл.2.2.1.

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 (49,2 и 50,5 тыс.руб./1 кв.м, соответственно; на примере панельных домов с улучшенной планировкой).

* 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».

Таблица 2.2.1

Взаимозависимость стоимости владения жильем 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	57 071	100%						
ЭЛТ	75 498	76%	100%					
ХРУ	46 809	122%	161%	100%				
УЛУ	51 651	110%	146%	91%	100%			
СТЛ	48 434	118%	156%	97%	107%	100%		
ЛЕН	45 371	126%	166%	103%	114%	107%	100%	
СФ	42 507	134%	178%	110%	122%	114%	107%	100%

2.3 Особенности аренды жилья

График 2.3.1

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

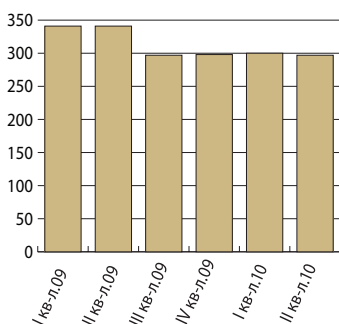
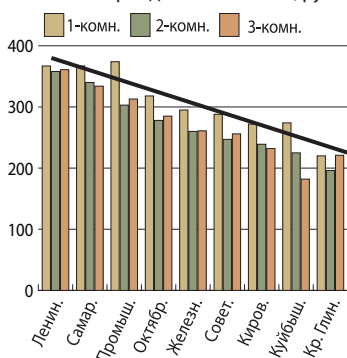


График 2.3.2

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



Кроме предложений о продаже на рынке присутствуют предложения и об аренде квартир. Всего на рынке представлено свыше 3 тыс. квартир суммарной площадью 153,2 тыс.кв.м; стоимость аренды, в среднем по городу, составляет 297 руб./1 кв.м (снижение по сравнению с I кварталом 2009 г. составляет 12%; динамика изменения стоимости аренды жилья приведена на граф.2.3.1), а общий объем предложения оценивается в 45,3 млн.руб.

Характеристика предложения аренды жилья в I квартале 2010 г. приведена в табл. 2.3.1

Таблица 2.3.1

Характеристика предложения аренды на рынке жилья в I квартале 2010 г.

	Кол-во объектов, ед.	Общ. площадь, кв.м	Стоимость владения, руб./1кв.м (ср.знач.)	Суммарная площадь предложения, кв.м
1-комн.	1 189	38	320	45 271
2-комн.	1 238	54	281	67 221
3-комн.	565	72	286	40 696
всего	2 992		297	153 188

Максимальная стоимость аренды 1 кв.м жилья отмечена в Самарском, Ленинском и Октябрьском районах, далее, в порядке уменьшения, идет 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 выделена 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 в г. Самаре в зависимости от планировки и количества комнат по районам на I квартал 2010 г.

Район города	Тип планировки	Количество комнат		
		1-комн	2-комн	3-комн
г. Самара	Улучшенная	323	282	277
	Хрущёвка	301	261	260
	Сталинка	282	296	289
	Элитарная	421	360	397
Железнодорожный.	Улучшенная	322	289	285
	Хрущёвка	311	269	268
	Сталинка	314	271	246
	Элитарная	360	334	366
Кировский	Улучшенная	274	237	231
	Хрущёвка	269	243	240
	Сталинка	249	226	158
	Элитарная	358	281	247
Красноглинский	Улучшенная	275	224	173
	Хрущёвка	271	200	231
	Сталинка	-	217	150
	Элитарная	-	357	-
Куйбышевский	Улучшенная	216	203	224
	Хрущёвка	236	188	210
	Сталинка	-	196	-
	Элитарная	170	-	-
Ленинский	Улучшенная	376	320	318
	Хрущёвка	334	316	291
	Сталинка	258	361	290
	Элитарная	398	430	426
Октябрьский	Улучшенная	381	316	303
	Хрущёвка	306	274	252
	Сталинка	292	281	404
	Элитарная	522	324	395
Промышленный	Улучшенная	292	262	255
	Хрущёвка	293	259	259
	Сталинка	304	220	305
	Элитарная	364	260	333
Самарский	Улучшенная	292	358	379
	Хрущёвка	395	349	437
	Сталинка	313	322	257
	Элитарная	443	387	404
Советский	Улучшенная	282	234	275
	Хрущёвка	297	258	243
	Сталинка	218	210	199
	Элитарная	311	225	-

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. Самара по состоянию на I квартал 2010 г.:

- 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. С начала года на вторичном рынке стоимость снизилась на 25%; в настоящее время падение цен прекратилось
- основными факторами, определяющими стоимость жилья, как на первичном, так и на вторичном рынке г. Самара, являются его местоположение (разница в стоимости предложения до 30%), вид планировки (коррекция стоимости 1 кв.м в интервале до 45%) 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 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.