

## КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ И СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Самарская область по своему экономическому потенциалу входит в первую десятку регионов Российской Федерации (динамика основных показателей, характеризующих развитие Самарской области на фоне ПФО и РФ приведена на граф.1–3). Совокупный объём промышленного производства — добыча полезных ископаемых + обрабатывающие производства + производство и распределение электроэнергии, газа и воды, — в Самарской области составляет 7% от общероссийского; по объёму оборота розничной и оптовой торговли область находится на 7-м месте. Наибольший удельный вес в структуре валовой добавленной стоимости Самарской области занимают такие виды экономической деятельности, как оптовая и розничная торговля (35%), обрабатывающие производства (31%), производство и распределение электроэнергии, газа и воды (9%), транспорт и связь (8%).

Объём валового регионального продукта (ВРП) Самарской области по итогам 2013 г. составил более 1014 млрд.руб., при этом положительная динамика со среднегодовым значением в 3,5% продолжается с 2010 г.

Общая площадь жилищного фонда в Самарской области на конец 2013 г. составила 75,1 млн.кв.м. В городской местности расположено 59,6 млн.кв.м (79%) всего жилищного фонда, в сельской — 15,5 млн.кв.м (21%). В среднем на каждого жителя области приходится 23,4 кв.м площади, что соответствует среднероссийскому показателю. Среди регионов Приволжского федерального округа Самарская область по уровню обеспеченности жильем занимает десятое место. Уровень благоустройства жилищного фонда за последние годы практически не изменился, но значительно выше, чем в среднем по регионам ПФО. Всеми видами благоустройства оборудовано 58,6 тыс.кв.м жилья (77,9%; в городской местности — 89,4%, в сельской — 34,2%).

Ежегодно жилищный фонд пополняется за счет строительства нового жилья. По итогам 2013 г. введено 1738,7 тыс.кв.м (117,1% к уровню предыдущего года), за 9 мес. 2014 г. — 881 тыс.кв.м (157,5% к соответствующему периоду прошлого года). Средняя стоимость строительства 1 кв.м общей площади жилых домов квартирного типа, построенных в Самарской области в 2013 г., составила 33462 руб., что ниже среднероссийского уровня (36439 руб.). По объёму ввода жилья Самарская область занимает 3 место в ПФО, уступая лишь республикам Башкортостан и Татарстан.

График 1

Динамика валового регионального продукта РФ, ПФО и Самарской области, % к соответ. периоду предыдущего года

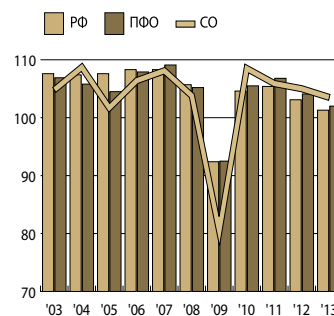


График 2

Введ в действие общей площади жилых домов на 1000 человек населения в РФ, ПФО и Самарской области, кв.м

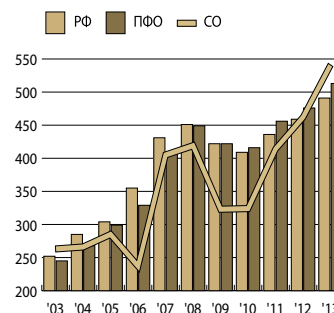
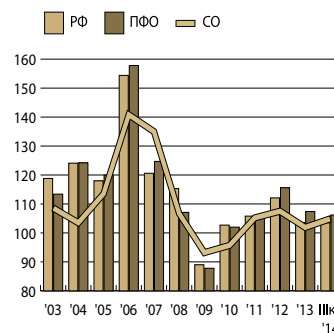


График 3

Индексы цен на вторичном рынке жилья РФ, ПФО и Самарской области, % к соответ. периоду предыдущего года



## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРЫ ПО ИТОГАМ III КВАРТАЛА 2014 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 районы. А наиболее востребованное жильё расположено в прибрежной территории Промышленного, и минимально отдалённых от центра города частях Железнодорожного и Октябрьского районов.

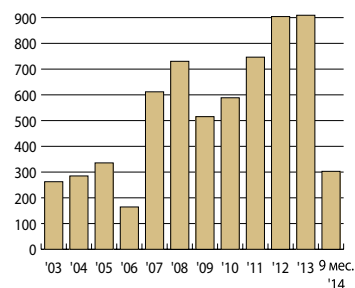
Жилищный фонд городского округа на начало 2014 г. составляет 10,05 тыс. многоквартирных жилых домов общей площадью 25,3 млн.кв.м. В жилой застройке преобладают кирпичные и панельные здания, составляющие порядка 93% жилищного фонда, около половины (47%) зданий — многоэтажные жилые дома, свыше трети (36%) — среднеэтажные безлифтовые, малоэтажный фонд — 15%; объём ветхого жилья составляет 3% жилищного фонда.

В течение последнего десятилетия 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 2002–12 гг. введено в эксплуатацию 5,4 млн.кв.м нового жилья (см.граф.4). Ввод жилья в г.о. Самара по итогам 2013 г. составил 909 тыс.кв.м, в 2014 г. намечено ввести 999,4 тыс.кв.м жилья, а по итогам 9 мес. 2014 г. ввод составил 302,9 тыс.кв.м.

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) и *вторичного* жилья (на условиях продажи и аренды).

График 4

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



\* Основными источниками информации о предложении недвижимости в г. Самаре являются листинговые системы ИС «Центр», «Новости рынка недвижимости», «Домб3.Ру», «Avito.Ru Недвижимость», «Из рук в руки».

## 1 СЕГМЕНТ НОВОСТРОЕК

Стоит отметить, что средняя цена квадратного метра в новостройке является общим показателем, при этом трудно учесть срок сдачи дома в эксплуатацию, а сравнивать цены в уже сданных домах и ещё строящихся не всегда корректно. Удорожание стоимости 1 кв.м в новостройках в течение всего цикла строительства — 1,5–2 года, — может достигать 15–20%, что обусловлено ростом стоимости стройматериалов, существенными затратами на отселение\*, а также необходимостью строительства дополнительных или отсутствующих коммуникаций.

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

Одномоментно\*\* новой жилой недвижимости на рынке г. Самары представлено в количестве 0,6 тыс. квартир суммарной площадью 42,7 тыс.кв.м, включая уже введённый фонд и незавершённое строительство со сроком сдачи до 2016 г. (см. граф.1.1.2). Стоимость *долёвки* в среднем по городу составляет 48,7 тыс.руб./1 кв.м общей площади (см.граф.1.1.1), а суммарный объём предложения оценивается в 2,1 млрд.руб. (см.табл.1.1.1). Объём существующего предложения (уже введённые площади) по состоянию на 01 октября 2014 г. составляет 12,4 тыс.кв.м нового жилья (180 квартир), что в стоимостном выражении оценивается в 0,6 млрд.руб.

Таблица 1.1.1

Характеристика предложения жилья на первичном рынке г. Самары

	Объём предложения		Цена предложения, тыс.руб./1 кв.м общ.пл.		
	кол-во объектов, ед.	общ.площадь квартиры, кв.м	мин.	ср. знач.	макс.
1-комн.	202	48	30,5	48,9	120,0
2-комн.	242	74	22,9	45,9	90,7
3-комн.	152	99	33,0	52,8	110,0
4–5-комн.	1	210	74,3	74,3	74,3
	597			48,7	

В структуре предложения по количеству комнат в *долёвках* более всего представлено одно- и двухкомнатных квартир (суммарно 65% от общего предложения; см.граф.1.1.3). Свыше двух третей всего возводимого жилого фонда расположено в Октябрьском, Железнодорожном и Кировском районах г. Самары (суммарно 78% от общего объёма; см.граф.1.1.4).

График 1.1.1

Динамика цены предложения жилья на первичном рынке, тыс.руб./1 кв.м

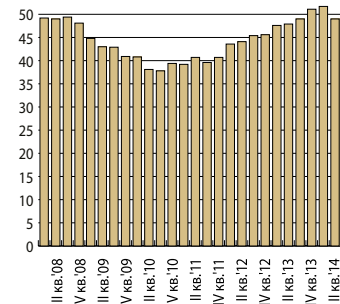


График 1.1.2

Прогноз динамики ввода жилья, тыс.кв.м

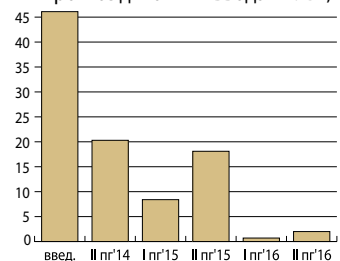


График 1.1.3

Структура предложения новостроек по типам квартир (доля в общей площади вводимого жилья), %

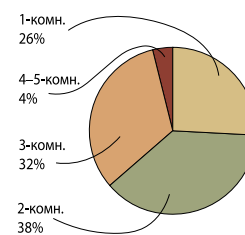
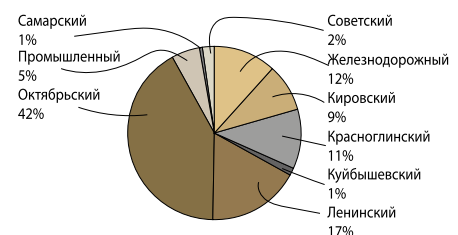


График 1.1.4

Структура предложения новостроек по районам города (доля в общей площади вводимого жилья), %



\* В зависимости от района города затраты на отселение могут достигать 10–20% в себестоимости будущего строительства.

\*\* Здесь и далее все показатели рассчитаны по итогам III квартала 2014 г. по данным предложения информационной системы «Центр» (версия 3.78.0492).

## 1.2 Специфика рынка нового жилья

На рынке долевого строительства г. Самары стоимость предложения чётко коррелирует с районом местоположения новостройки и со сроками завершения 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 среднегородского 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 среднегородского уровня диапазон изменения стоимости жилья в зависимости от его местоположения в конкретном районе г. Самары составляет – 30...+ 50%.

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 2014–16 гг. выявлено снижение стоимости в зависимости от времени ввода жилья, которое составляет до 1–2% в месяц (в среднем за период).

Также отмечена зависимость стоимости жилья от материалов, из которых возводится дом (см.табл.1.2.1).

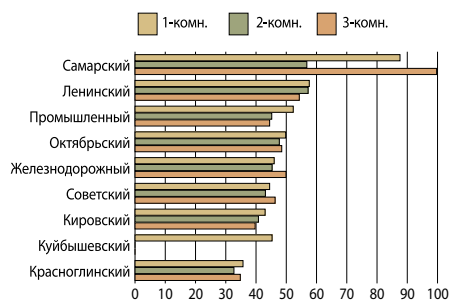
**Таблица 1.2.1**

Степень влияния конструктивных особенностей здания на цену предложения на рынке нового жилья г. Самары

Материал стен	Средняя стоимость, тыс.руб./1 кв.м общ.пл.	Суммарная площадь вводимого жилья, тыс.кв.м	Кол-во объектов, ед.
кирпич	50,4	22,9	333
монолит	46,7	19,3	260

**График 1.2.1**

Влияние местоположения дома на цену предложения на первичном рынке, тыс.руб./1 кв.м



## 2 ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

По сравнению с послекризисными 2008–10 гг., когда цены на недвижимость практически не росли, в 2011–12 гг. на рынке отмечен постепенный рост цен. Развитие рынка связано со значительным ростом выдачи ипотечных жилищных кредитов (ИЖК). По данным ЦБ РФ в 2013 г. банки выдали 825 тыс. ИЖК на 1 354 млрд.руб. (по сравнению с показателями за предыдущий период объём ипотечного кредитования увеличился на 19% в количественном и на 31% в денежном выражении, при этом средний размер кредита составил 1,6 млн.руб.).

В 2014 г. наблюдался дальнейший рост абсолютных показателей, характеризующих объёмы предоставляемых ИЖК в условиях напряженности на финансовых и валютных рынках. В I полугодии 2014 г. кредитными организациями было предоставлено 448 тыс. ИЖК на общую сумму 769,5 млрд.руб. (количество предоставленных ИЖК возросло по сравнению с I полугодием 2013 г. на 33,4% при увеличении объема предоставленных ИЖК на 41,8%), при этом средний размер предоставленных кредитов увеличился с 1,61 до 1,72 млн. руб. На рынке самарской недвижимости каждая четвертая сделка заключена посредством ипотеки.

### 2.1 Рыночные показатели в сегменте вторичного жилья

На рынке экспозируется 8,4 тыс. квартир суммарной площадью 487,1 тыс.кв.м; цена предложения, в среднем по городу, составляет 61,6 тыс.руб./1 кв.м общей площади (динамика изменения стоимости представлена на граф.2.1.1), а общий объём предложения оценивается в 30,1 млрд.руб. (характеристика предложения в сегменте вторичного жилья — в табл.2.1.1).

**Таблица 2.1.1**

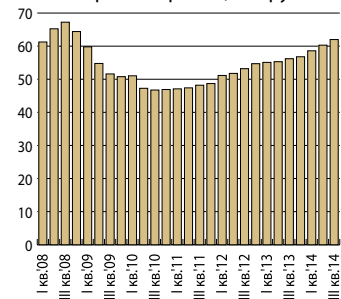
Характеристика предложения жилья на вторичном рынке г. Самары

	Объём предложения		Цена предложения, тыс.руб./1 кв.м общ.пл.		
	кол-во объектов, ед.	общ.площадь квартиры, кв.м	мин.	ср. знач.	макс.
1-комн.	2 948	37	18,6	65,3	133,3
2-комн.	2 763	55	20,0	59,9	140,9
3-комн.	2 254	79	19,7	58,8	162,7
4–5-комн.	402	119	28,7	62,8	161,3
	8 367			61,6	

Анализ структуры предложения по количеству комнат в предлагаемых квартирах показал, что двух- и трёхкомнатные квартиры составляют 68% от общего предложения (см.граф.2.1.2). Половина от общего количества — 55% — жилья предлагается в Промышленном, Кировском и Октябрьском районах (см. граф.2.1.3), что обусловлено историческим заселением г. Самары.

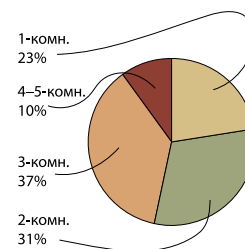
**График 2.1.1**

Динамика цены предложения жилья на вторичном рынке, тыс.руб./1 кв.м



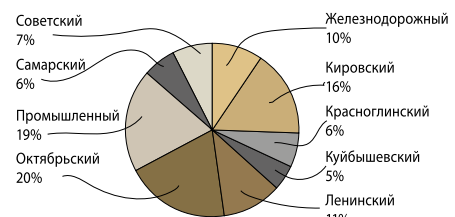
**График 2.1.2**

Структура предложения жилья на вторичном рынке (доля в общей площади жилья), %



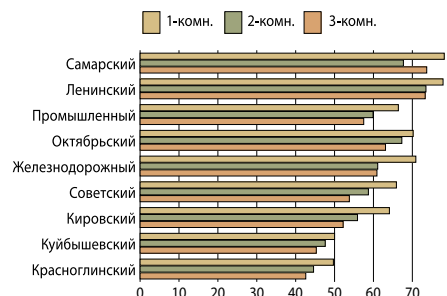
**График 2.1.3**

Структура предложения жилья по районам города на вторичном рынке (доля в общей площади жилья), %



**График 2.2.1**

Влияние местоположения дома на цену предложения на вторичном рынке, тыс.руб./1 кв.м



## 2.2 Актуальные особенности вторичного рынка жилья

Предложение жилья во вторичном сегменте изменяется в стоимости по районам г. Самары в интервале – 25...+ 25% (относительно среднего уровня). Анализ зависимости цены предложения от месторасположения дома позволяет объединить районы г. Самары в ценовые группы, внутри которых колебания стоимости 1 кв.м жилья относительно друг друга выражены незначительно (не более чем на 2–5%), а между группами — наоборот, существенны (до 20%).

Максимальная стоимость 1 кв.м жилья отмечена в Самарском и Ленинском районах, далее, в порядке уменьшения, идёт вторая по стоимости группа из Октябрьского, Железнодорожного, Промышленного и Советского районов, а наименьшие цены — в Кировском, Куйбышевском и Красноглинском районах (см. граф.2.2.2).

При анализе данных предложения вторичного рынка жилья, так же как и в сегменте долевого строительства, выявлены следующие факторы, определяющие цену предложения, помимо географического местоположения, а именно: тип планировки квартиры; этаж расположения квартиры в доме; материал стен.

Основным материалом стен в домах на дату анализа (в сумме 96% от общего объёма) является кирпич и железобетонные панели (69 и 29% от суммарного предложения, соответственно).

На местном рынке выделены восемь типовых планировок квартир, причём свыше двух третей предложения приходится на квартиры с *улучшенной* планировкой\* и *хрущёвки* (58 и 23%, соответственно). Диапазон изменений стоимости составляет – 28...+ 28%, от 44,4 тыс.руб./1 кв.м общей площади в *старом фонде* до 78,9 тыс.руб. в жилье с *элитарной* планировкой (в среднем по городу); см.граф.2.2.4 и табл.2.2.1.

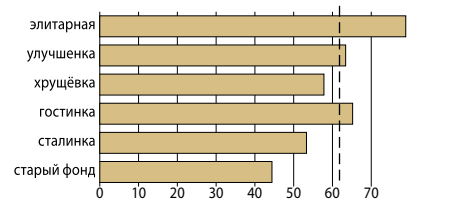
**Таблица 2.2.1**

Зависимость средней цены предложения жилья на вторичном рынке г. Самары от планировки квартиры

	Стоимость 1 кв.м общ.площади, тыс.руб.	Тип планировки квартиры					
		СТЛ	СФ	УЛУ	ХРУ	ЭЛТ	ГСТ/МС
СТЛ	53,3	100%					
СФ	44,4	120%	100%				
УЛУ	63,4	84%	70%	100%			
ХРУ	57,8	92%	77%	110%	100%		
ЭЛТ	78,9	68%	56%	80%	73%	100%	
ГСТ/МС	65,2	82%	68%	97%	89%	121%	100%

**График 2.2.2**

Зависимость стоимости 1 кв.м жилья от планировки квартиры, тыс.руб./1 кв.м



\* На местном рынке принята следующая типология планировок квартир и их обозначений: СФ — старый фонд, ГСТ и МС — гостиничная и малосемейная планировки, ХРУ и ЛЕН — хрущёвка и ленинградка, СТЛ — сталинка, УЛУ и 90С — улучшенная и планировка девяностой серии, ЭЛТ — элитарная.

## 2.3 Ситуация в сегменте аренды жилья

Кроме предложений о продаже на рынке присутствуют предложения аренды квартир. Рыночное предложение в ИС «Центр» составляет до 0,4 тыс. изолированных квартир суммарной площадью 20,1 тыс.кв.м; стоимость аренды, в среднем по городу, составляет 361 руб./1 кв.м (динамика изменения стоимости аренды жилья приведена на граф.2.3.1), а общий объём предложения оценивается в 7,3 млн.руб. (характеристика предложения аренды жилья — в табл.2.3.1).

**Таблица 2.3.1**

Характеристика предложения на рынке жилья в сегменте аренды

Кол-во комнат	Характеристика предложения		
	кол-во объектов, ед.	общ. площадь, квартиры, кв.м	цена предложения, руб./1 кв.м
1-комн.	164	40	397
2-комн.	124	58	369
3-комн.	68	85	341
4-5-комн.	5	105	401
<b>всего</b>	<b>361</b>		<b>377</b>

Максимальная стоимость аренды 1 кв.м жилья отмечена в Самарском, Ленинском и Октябрьском районах, далее, в порядке уменьшения, Железнодорожный, Промышленный, Советский и Кировский районы, а наименьшие цены — в Куйбышевском и Красноглинском районах (см.граф.2.3.2). На рынке выявлена зависимость цены предложения от планировки квартиры и количества комнат (см.табл.2.3.2).

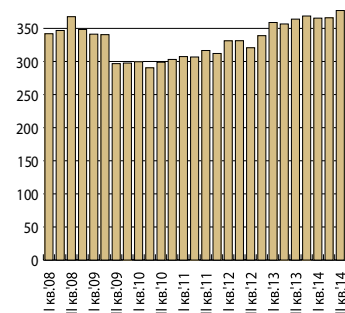
**Таблица 2.3.2**

Средняя стоимость аренды 1 кв.м. жилья в зависимости от планировки и количества комнат

Тип планировки	Количество комнат			
	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-5-комн.
улучшенная	398	372	328	337
хрущёвка	367	335	283	-
сталинка	477	411	324	-
элитарная	468	404	413	464

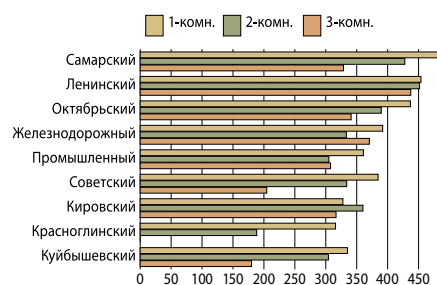
**График 2.3.1**

Динамика стоимости предложения жилья на рынке аренды, руб./1 кв.м



**График 2.3.2**

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



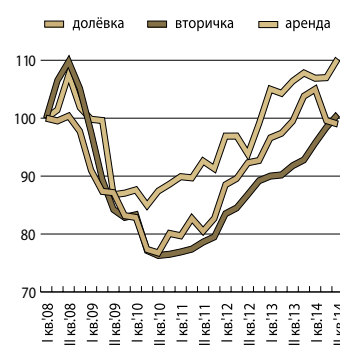
### 3 РЕЗЮМЕ

Вышеизложенный обзор позволяет выделить следующие основные факторы, прямо или косвенно влияющие на цену предложения 1 кв.м жилья на первичном и вторичном сегментах рынка г. Самары по итогам III квартала 2014 г.:

- рост цен на жильё в 2005–07 гг. был обусловлен как превышением спроса над предложением, ростом себестоимости самого строительства, так и развитием ипотечного кредитования. Со второй половины 2008 г. рост стоимости 1 кв.м жилой недвижимости практически остановился. После периода стабилизации в 2009–10 гг. отмечается постепенный рост цен, ускорившийся в марте 2014 г. (динамика стоимостных показателей на рынке жилой недвижимости г. Самары в 2008–14 гг. приведена на граф.3.1);
- основными факторами, определяющими стоимость жилья, как на первичном, так и на вторичном рынке г. Самары, являются его местоположение и тип планировки (коррекция стоимости 1 кв.м в интервале до 30%);
- дополнительными факторами являются срок ввода жилья на первичном рынке (удорожание стоимости 1 кв.м до 1–2% в месяц на период строительства) и расположение квартиры на первом или последнем этаже на вторичном рынке\* (квартиры на крайних этажах дешевле, чем на средних, до 5–9%).

График 3.1

Динамика изменения цены предложения жилой недвижимости по основным сегментам, %



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

\* В сегменте долевого строительства такой зависимости нет, поскольку все помещения первых этажей предполагается эксплуатировать в качестве объектов коммерческой недвижимости.