

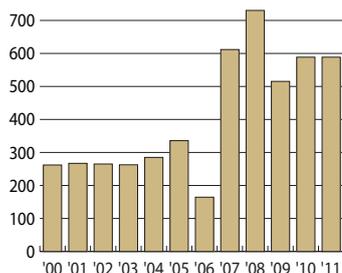
СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРЫ ПО ИТОГАМ IV КВАРТАЛА 2011 ГОДА

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 2002–08 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 этот период введено в эксплуатацию 2,6 млн.кв.м нового жилья (см.граф.1), в течение 2009 г. — 404 тыс.кв.м жилья, что обусловлено общим спадом в отрасли. По итогам 2010–11 гг. отмечена положительная тенденция — ввод жилья достиг 589 тыс.кв.м в год.

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 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>) и информационная система «Центр» (<http://iscentre.ru>).

1 РЫНОК НОВОГО ЖИЛЬЯ Г. САМАРЫ

График 1.1.1

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

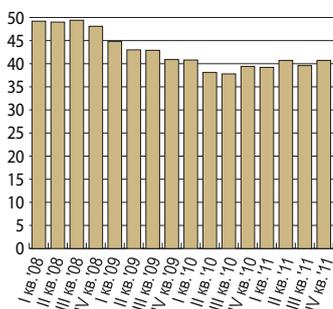


График 1.1.2

Динамика ввода нового жилья, тыс.кв.м

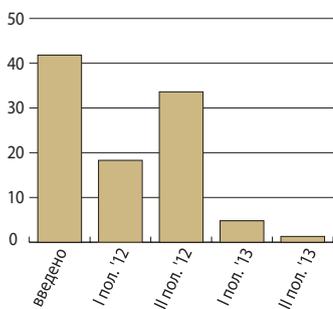


График 1.1.3

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

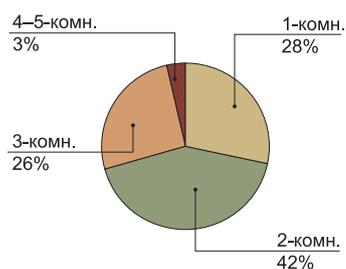
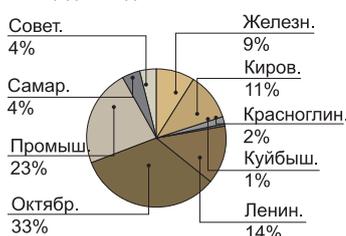


График 1.1.4

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



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;

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

Одномоментно** новой жилой недвижимости на рынке г. Самары представлено в количестве 1,4 тыс. квартир суммарной площадью 99,8 тыс.кв.м, включая уже введённый фонд и незавершённое строительство со сроком сдачи до 2013 г. включительно (см.граф.1.1.2). Стоимость «долёвки» в среднем по городу составляет 40,7 тыс.руб./1 кв.м общей площади (см.граф.1.1.1), а суммарный объём предложения оценивается в 4,1 млрд.руб. (см.табл.1.1.1 и граф.1.1.2). Объём существующего предложения (уже введённые площади) по состоянию на начало 2012 г. составляет 41,8 тыс.кв.м нового жилья (564 квартиры), что в стоимостном выражении оценивается в 1,8 млрд.руб.

Таблица 1.1.1

Характеристика предложения жилья на первичном рынке г. Самары

Тип квартиры по кол-ву комнат, шт.	Объём предложения		Цена предложения, тыс.руб./1 кв.м общ.пл.			Суммарная вводимая площадь, тыс.кв.м
	кол-во объектов, ед.	общ.площадь квартиры, кв.м	мин.	среднее значение	макс.	
1-комн.	581	49	20,0	40,5	94,3	28,3
2-комн.	579	73	20,0	41,3	87,1	42,1
3-комн.	248	105	25,0	39,1	88,2	25,9
4-5-комн.	24	143	32,6	49,3	84,0	3,4
	1 432			40,7		99,8

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 69% от общего объёма; см.граф.1.1.4).

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

** Здесь и далее все показатели рассчитаны по итогам IV квартала 2011 г. по данным предложения жилой недвижимости информационной системы «Центр» (версия 3.78.0473).

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 – 32...+ 33% (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 2011–13 гг. выявлено постепенное снижение стоимости в зависимости от времени ввода жилья (см. граф.1.2.2), которое составляет 1% в месяц (в среднем по г. Самаре). Также отмечена зависимость стоимости жилья от материалов, из которых возводится дом (см.табл.1.2.1).

График 1.2.1

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

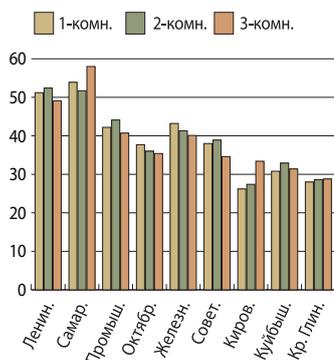


График 1.2.2

Зависимость стоимости 1 кв.м нового жилья от сроков завершения строительства, тыс.руб./1 кв.м

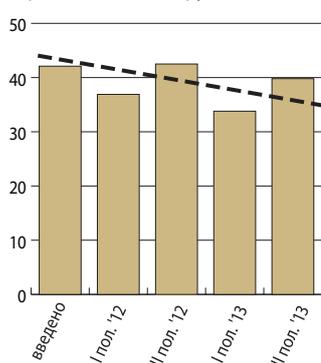


Таблица 1.2.1

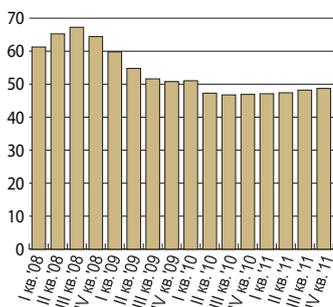
Степень влияния конструктивных особенностей здания на цену предложения на рынке нового жилья г. Самары

Материал стен	Средняя стоимость, тыс.руб./1 кв.м общ.пл.	Суммарная площадь вводимого жилья, тыс.кв.м	Кол-во объектов, ед.
кирпич	39,9	84,0	1 198
монолит	46,4	13,6	204
панель	34,4	2,2	30

2 ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ Г. САМАРЫ

График 2.1.1

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

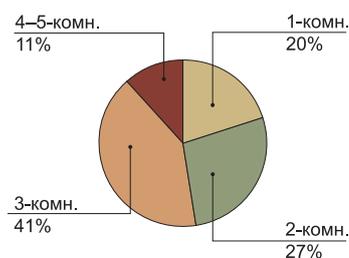


На самарском рынке вторичного жилья действуют порядка трёх сотен операторов. Финансовый кризис, поразивший инвестиционную активность бизнеса, заметно снизил уровень спроса. В первой половине 2009 г. уровень деловой активности на вторичном рынке снизился, значительно уменьшилось количество сделок связанных 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. В настоящее время падение прекратилось и наблюдается ценовая стабильность.

2.1 Рыночные показатели вторичного рынка

График 2.1.2

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



На рынке представлено 9,9 тыс. квартир суммарной площадью 623,9 тыс.кв.м; цена предложения в среднем по городу составляет 48,7 тыс.руб./1 кв.м общей площади (динамика изменения стоимости представлена на граф.2.1.1), а общий объём предложения оценивается в 31,0 млрд.руб. (характеристика предложения вторичного жилья в табл.2.1.1).

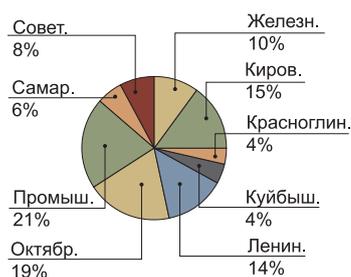
Таблица 2.1.1

Характеристика предложения жилья на вторичном рынке г. Самары

Тип квартиры по кол-ву комнат, шт.	Объём предложения		Цена предложения, тыс.руб./1 кв.м общ.пл.			Суммарная площадь, тыс.кв.м
	кол-во объектов, ед.	общ.площадь квартиры, кв.м	мин.	среднее значение	макс.	
1-комн.	3 197	39	10,0	50,1	121,6	126,1
2-комн.	2 983	57	10,5	47,2	325,0	170,8
3-комн.	3 156	81	10,7	47,7	146,7	255,4
4-5-комн.	612	117	20,4	54,4	227,3	71,6
Итого	9 948			48,7		623,9

График 2.1.3

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



Анализ структуры предложения по количеству комнат в предлагаемых квартирах показал, что одно- и двухкомнатные квартиры составляют 68% 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

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

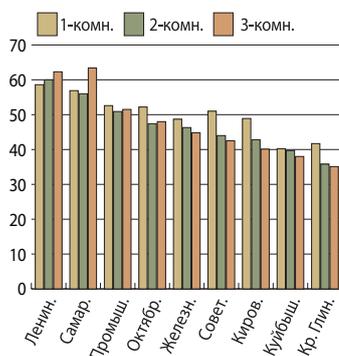
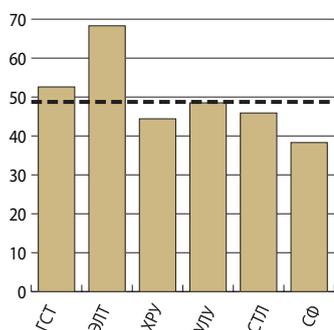


График 2.2.2

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



При анализе данных предложения вторичного рынка жилья, так же как и в сегменте долевого строительства, выявлены следующие факторы, определяющие цену предложения, 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 – 23...+ 28% (относительно среднегогородского уровня). Анализ зависимости цены предложения 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 96% от общего объёма) является кирпич и железобетонные панели (71 и 25% от суммарного предложения, соответственно).

На местном рынке выделены восемь типовых планировок квартир, причём две трети предложения приходится на квартиры с улучшенной планировкой и «хрущёвки» (58 и 19%, соответственно). Диапазон изменений стоимости составляет – 21...+ 40%, от 38,3 тыс.руб./1 кв.м общей площади в старом фонде* до 68,3 тыс.руб. в жильё с элитарной планировкой; см.граф.2.2.4 и табл.2.2.1.

Таблица 2.2.1

Взаимозависимость цены предложения жилья на вторичном рынке г. Самары от вида планировки квартиры

	Стоимость 1 кв.м общ. площади, тыс.руб.	Вид планировки квартиры					
		ГСТ/МС	ЭЛТ	ХРУ	УЛУ	СТЛ	СФ
ГСТ/МС	52,6	100%					
ЭЛТ	68,3	77%	100%				
ХРУ	44,4	118%	154%	100%			
УЛУ	48,5	108%	141%	92%	100%		
СТЛ	45,9	115%	149%	97%	106%	100%	
СФ	38,3	137%	178%	116%	127%	120%	100%

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 3–5% по сравнению с другими (средними) этажами (49,5 и 53,3 тыс.руб./1 кв.м, соответственно; на примере кирпичных девятиэтажных домов с улучшенной планировкой квартир).

* 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 ленинградский проект, СТЛ — сталинка, УЛУ и 90С — улучшенная и планировка девятиэтажной серии, ЭЛТ — элитарная.

2.3 Особенности аренды жилья

Кроме предложений о продаже на рынке присутствуют предложения аренды квартир. Всего на рынке представлено порядка 1,4 тыс. квартир суммарной площадью 77,4 тыс.кв.м; стоимость аренды, в среднем по городу, составляет 312 руб./1 кв.м (динамика изменения стоимости аренды жилья приведена на граф.2.3.1), а общий объём предложения оценивается в 24,1 млн.руб. (характеристика предложения аренды жилья — в табл.2.3.1).

График 2.3.1

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

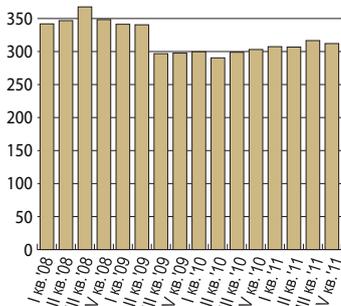


График 2.3.2

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

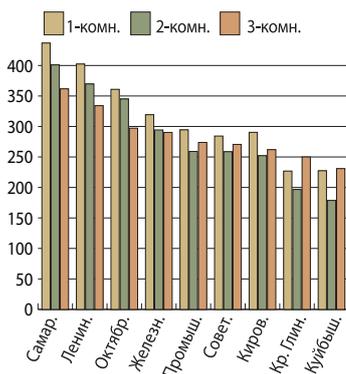


Таблица 2.3.1

Характеристика предложения на рынке жилья на условиях аренды

	Кол-во объектов, ед.	Общ. площадь, квартиры, кв.м	Цена предложения, тыс.руб./1 кв.м	Суммарная площадь предложения, тыс.кв.м
1-комн.	584	40	325	23,2
2-комн.	604	56	303	33,7
3-комн.	249	83	297	20,6
4–5-комн.	42	121	363	5,1
всего	1 479		312	77,4

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 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	322	310	292	352
хрущёвка	298	263	243	250
сталинка	338	313	282	363
элитарная	430	378	381	381

3 РЕЗЮМЕ

График 3.1

Динамика изменения цены предложения жилой недвижимости по основным сегментам, %



Вышеизложенный обзор рынка жилой недвижимости позволяет выделить следующие основные факторы, прямо или косвенно влияющие на цену предложения 1 кв.м жилья в «долёвке» или на вторичном рынке г. Самары по итогам IV квартала 2011 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. В настоящее время отмечается стабилизация (динамика стоимостных показателей на рынке жилой недвижимости г. Самары в 2008–11 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 3–5%).

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.