

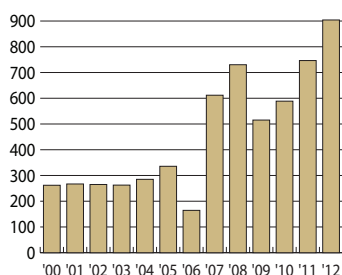
## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРЫ ПО ИТОГАМ IV КВАРТАЛА 2012 ГОДА

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 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 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 и 747 тыс.кв.м в год, соответственно. Ввод жилья в г.о. Самара по итогам 2012 г. составил 904 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).

\* Основными источниками информации о предложении недвижимости в г. Самаре являются Информационная система «Центр» (<http://iscentre-samara.ru>) и информационно-аналитическое обозрение «Новости рынка недвижимости» Поволжской Гильдии Риэлторов (<http://www.nrn.ru>).

## 1 РЫНОК НОВОГО ЖИЛЬЯ Г. САМАРЫ

График 1.1.1

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

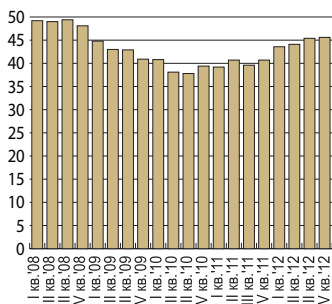


График 1.1.2

Динамика (прогноз) ввода нового жилья, тыс.кв.м

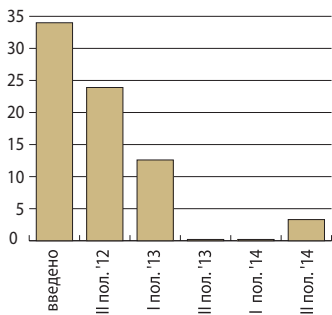


График 1.1.3

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

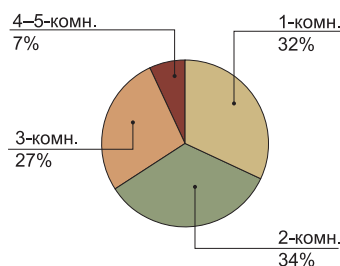
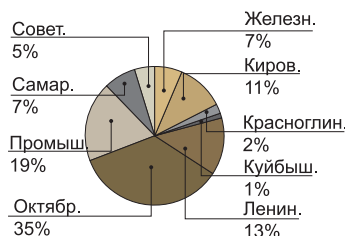


График 1.1.4

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 15–20%. 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 тыс. квартир суммарной площадью 71,0 тыс.кв.м, включая уже введённый фонд и незавершённое строительство со сроком сдачи до 2014 г. включительно (см.граф.1.1.2). Стоимость «долёвки» в среднем по городу составляет 45,6 тыс.руб./1 кв.м общей площади (см.граф.1.1.1), а суммарный объём предложения оценивается в 3,3 млрд.руб. (см.табл.1.1.1 и граф.1.1.2). Объём существующего предложения (уже введённые площади) по состоянию на 01 января 2013 г. составляет 57,9 тыс.кв.м нового жилья (782 квартиры), что в стоимостном выражении оценивается в 2,8 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.			Суммарная площадь, тыс.кв.м
	кол-во объектов, ед.	общ.площадь квартиры, кв.м	мин.	ср. знач.	макс.	
1-комн.	458	50	18,9	44,9	118,3	22,7
2-комн.	327	74	20,1	44,5	113,2	24,2
3-комн.	182	106	33,0	46,7	140,0	19,2
4-5-комн.	31	156	34,1	60,4	112,1	4,8
<b>Итого</b>	<b>998</b>	<b>330</b>		<b>45,6</b>		<b>71,0</b>

В структуре предложения по количеству комнат в «долёвках» более всего представлено двух- и однокомнатных квартир (суммарно 66% от общего предложения; см.граф.1.1.3). Свыше двух третей всего возводимого жилого фонда расположено в Промышленном, Октябрьском и Ленинском районах г. Самары (суммарно 67% от общего объёма; см.граф.1.1.4).

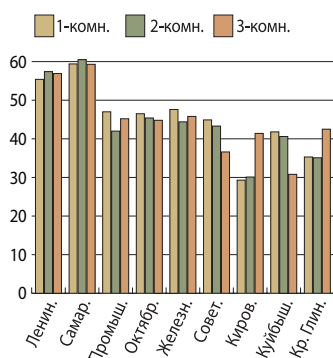
\* В зависимости от района города затраты на отселение могут достигать 10–20% в себестоимости будущего строительства.

\*\* Здесь и далее все показатели рассчитаны по итогам IV квартала 2012 г. по данным предложения жилой недвижимости информационной системы «Центр» (версия 3.78.0473).

## 1.2 Специфика рынка нового жилья

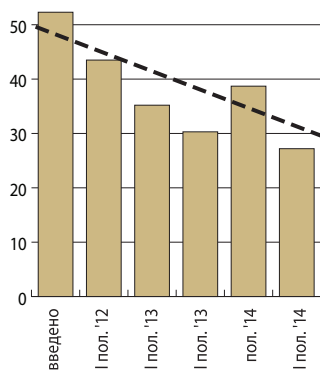
**График 1.2.1**

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



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 городского уровня диапазон изменения стоимости жилья в зависимости от его местоположения в конкретном районе г. Самары составляет – 33...+ 36%.

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 2012–14 гг. выявлено постепенное снижение стоимости 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 (см.табл.1.2.1).

**Таблица 1.2.1**

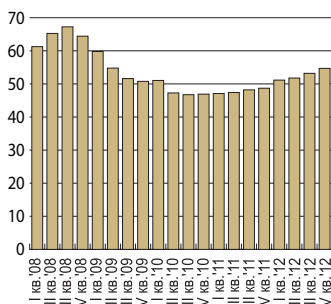
Степень влияния конструктивных особенностей здания на цену предложения на рынке нового жилья г. Самары

Материал стен	Средняя стоимость, тыс.руб./1 кв.м общ.пл.	Суммарная площадь вводимого жилья, тыс.кв.м	Кол-во объектов, ед.
кирпич	45,2	53,4	737
монолит	46,9	17,2	254
панель	44,5	0,5	7

## 2 ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ Г. САМАРЫ

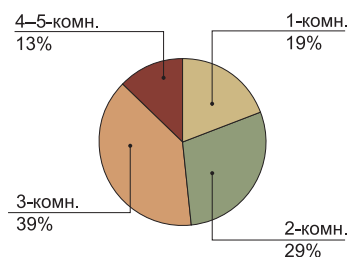
**График 2.1.1**

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



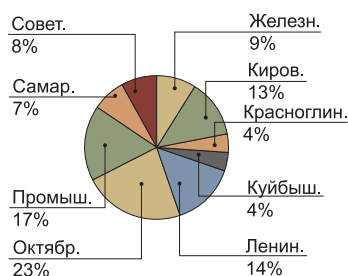
**График 2.1.2**

Структура предложения жилья квартир 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), %



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 постепенный рост цен.

### 2.1 Рыночные показатели вторичного рынка

На рынке представлено 14,8 тыс. квартир суммарной площадью 939,3 тыс. кв.м; цена предложения, в среднем по городу, составляет 54,7 тыс.руб./1 кв.м общей площади (динамика изменения стоимости представлена на граф.2.1.1), а общий объём предложения оценивается в 52,3 млрд.руб. (характеристика предложения 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.			Суммарная площадь, тыс.кв.м
	кол-во объектов, ед.	общ.площадь квартиры, кв.м	мин.	ср. знач.	макс.	
1-комн.	4 642	39	20,0	57,1	146,3	182,2
2-комн.	4 820	56	17,4	53,4	325,0	271,9
3-комн.	4 404	83	19,8	52,6	188,4	367,0
4-5-комн.	900	131	25,4	59,2	227,3	118,3
	14 766			54,7		939,3

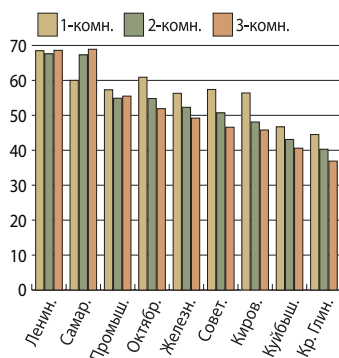
Анализ структуры предложения по количеству комнат в предлагаемых квартирах показал, что двух- и трёхкомнатные квартиры составляют 68% от общего предложения (см.граф.2.1.2).

Половина от общего количества (53%) 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

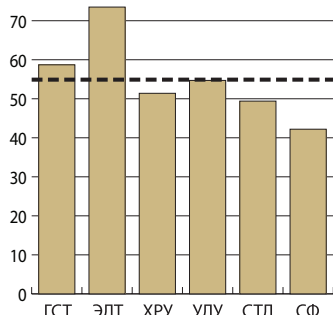
**График 2.2.1**

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:

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

Предложение жилья на вторичном рынке изменяется в стоимости по районам г. Самары в интервале – 27...+ 26% (относительно среднероссийского 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 95% от общего объёма) является кирпич и железобетонные панели (72 и 23% 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 16%, соответственно). Диапазон изменений стоимости составляет – 23...+ 35%, от 42,2 тыс.руб./1 кв.м общей площади в *старом фонде\** до 73,5 тыс.руб. в жилье 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 планировки квартиры

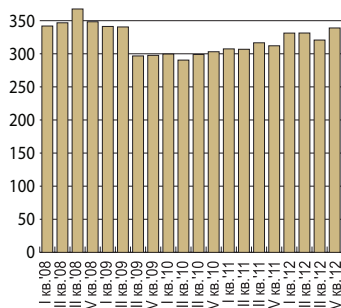
	Стоимость 1 кв.м общ. площади, тыс.руб.	Тип планировки квартиры					
		ГСТ/МС	ЭЛТ	ХРУ	УЛУ	СТЛ	СФ
ГСТ/МС	58,7	100%					
ЭЛТ	73,5	80%	100%				
ХРУ	51,4	114%	143%	100%			
УЛУ	54,7	107%	134%	94%	100%		
СТЛ	49,4	119%	149%	104%	111%	100%	
СФ	42,2	139%	174%	122%	130%	117%	100%

\* 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 девяностой серии, ЭЛТ — элитарная.

## 2.3 Особенности аренды жилья

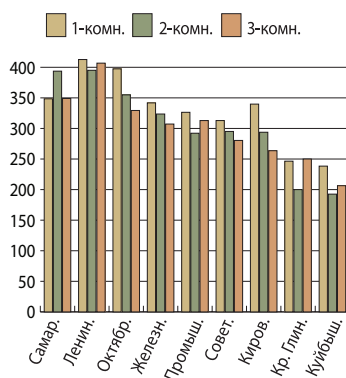
**График 2.3.1**

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



Кроме предложений о продаже на рынке присутствуют предложения аренды квартир. Всего на рынке представлено порядка 1,2 тыс. изолированных квартир суммарной площадью 66,3 тыс.кв.м; стоимость аренды, в среднем по городу, составляет 339 руб./1 кв.м (динамика изменения стоимости аренды жилья приведена на граф.2.3.1), а общий объём предложения оценивается в 21,0 млн.руб. (характеристика предложения аренды жилья — 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	Цена предложения, тыс.руб./1 кв.м	Суммарная площадь предложения, тыс.кв.м
1-комн.	419	40	351	16,8
2-комн.	476	57	331	27,0
3-комн.	217	85	328	18,4
4–5-комн.	36	116	375	4,2
всего	1 148		339	66,3

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

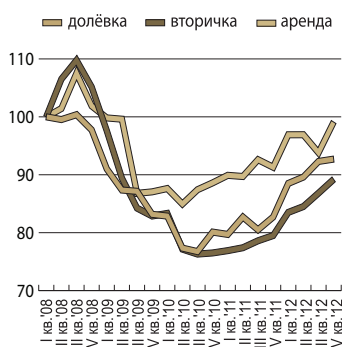
Тип планировки	Количество комнат			
	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4–5-комн.
улучшенная	346	323	310	327
хрущёвка	351	302	300	333
сталинка	315	326	328	350
элитарная	396	412	396	432

### 3 РЕЗЮМЕ

Вышеизложенный обзор рынка жилой недвижимости позволяет выделить следующие основные факторы, прямо или косвенно влияющие на цену предложения 1 кв.м жилья на первичном и вторичном рынке г. Самары по итогам IV квартала 2012 г.:

**График 3.1**

Динамика изменения цены предложения 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. В настоящее время отмечается стабилизация и постепенный рост цен (динамика стоимостных показателей на рынке жилой недвижимости г. Самары в 2008–12 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;
- 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 или последнем этаже для объектов на вторичном рынке\* (квартиры на крайних этажах дешевле, чем на средних, до 5–9%).

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.