

СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРЫ ПО ИТОГАМ 2013 ГОДА

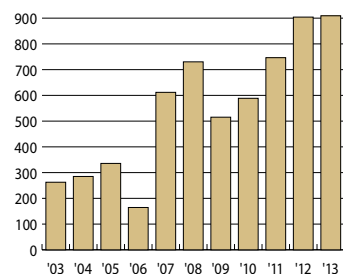
В г. Самаре девять районов, и самыми престижными для проживания из них традиционно считаются исторический центр города, а также наиболее приближённые к нему Ленинский и Самарский. А наиболее востребованное жильё расположено в прибрежной территории Промышленного, и минимально отдалённых от центра города частях Железнодорожного и Октябрьского районов.

Жилищный фонд городского округа Самара составляет, без учёта индивидуальных жилых домов, 9,9 тыс. многоквартирных дома общей площадью 24,33 млн.кв.м. 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.

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 2010–13 гг. отмечена положительная тенденция и ввод жилья в г.о. Самара достиг 909 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 1
Динамика ввода нового жилья
в г. Самаре, тыс.кв.м общей площади



* Основными источниками информации о предложении недвижимости в г. Самаре являются Информационная система «Центр», информационно-аналитическое обозрение «Новости рынка недвижимости».

1 СЕГМЕНТ НОВОСТРОЕК

Удорожание стоимости 1 кв.м в новостройках в течение всего цикла строительства — 1,5–2 года, — может достигать 15–20%, что обусловлено следующими факторами:

- рост стоимости стройматериалов;
- существенные затраты на отселение*;
- необходимость строительства дополнительных или отсутствующих коммуникаций;

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. Новостройки могут сдаваться как с *чистой* 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

Одновременно** новой жилой недвижимости на рынке г. Самары представлено в количестве 0,9 тыс. квартир суммарной площадью 67,6 тыс.кв.м, включая уже введённый фонд и незавершённое строительство со сроком сдачи до 2015 г. включительно (см.граф.1.1.2). Стоимость *долёвки* в среднем по городу составляет 51,1 тыс.руб./1 кв.м общей площади (см.граф.1.1.1), а суммарный объём предложения оценивается в 3,5 млрд.руб. (см.табл.1.1.1 и граф.1.1.2). Объём существующего предложения (уже введённые площади) по состоянию на 01 января 2014 г. составляет 52,1 тыс.кв.м нового жилья (702 квартиры), что в стоимостном выражении оценивается в 2,9 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.	408	47	27,0	51,9	101,2
2-комн.	335	72	27,9	49,3	109,2
3-комн.	168	109	33,0	49,1	134,3
4–5-комн.	38	158	35,0	66,5	147,3
	949			51,1	

В структуре предложения по количеству комнат в «долёвках» более всего представлено двух- и однокомнатных квартир (суммарно 64% 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 70% 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 2013 г. по данным предложения информационной системы «Центр» (версия 3.78.0473).

График 1.1.1

Динамика цены предложения

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

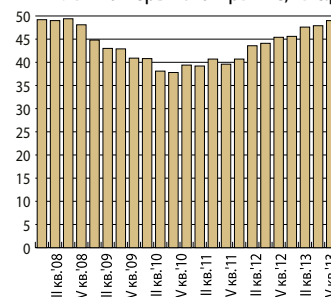


График 1.1.2

Прогноз динамики ввода жилья, тыс.кв.м

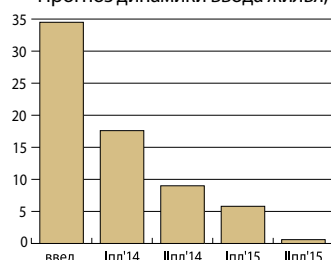


График 1.1.3

Структура предложения новостроек

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

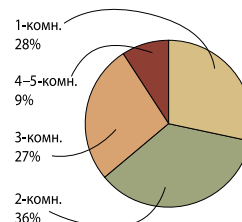
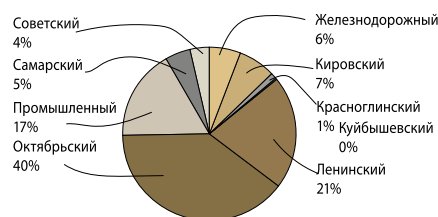


График 1.1.4

Структура предложения новостроек

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



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 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 – 39...+ 54%.

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 2014–15 гг. выявлено постепенное снижение стоимости в зависимости от времени ввода жилья (см.граф.1.2.2), которое составляет до 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

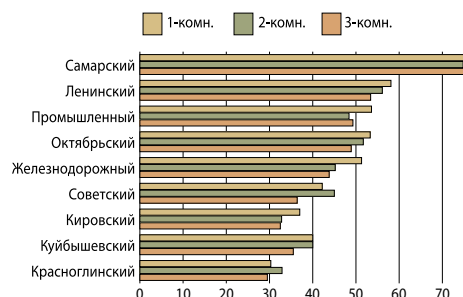


График 1.2.2

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

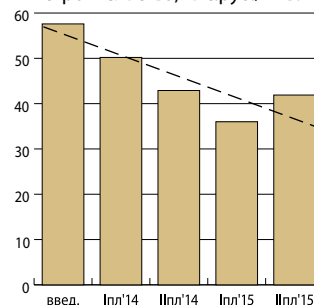


Таблица 1.2.1

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	51,1	44,0	604
монолит	51,1	23,2	340
панель	46,2	0,4	5

2 ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

По сравнению с кризисными 2008–10 гг., когда цены на недвижимость практически не росли, в 2011–12 гг. на рынке отмечен постепенный рост цен. Развитие рынка связана со значительным ростом выдачи ипотечных кредитов, так в 2012 г. объём ипотечного кредитования по сравнению с 2009 г. вырос в 2,6 раза. По данным ЦБ РФ в 2013 г. банки выдали почти 825 тыс. ипотечных кредитов 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. На рынке самарской недвижимости каждая четвертая сделка заключена посредством ипотеки.

2.1 Рыночные показатели в сегменте вторичного жилья

На рынке экспозируется 12,9 тыс. квартир суммарной площадью 798,8 тыс.кв.м; цена предложения, в среднем по городу, составляет 56,8 тыс.руб./1 кв.м общей площади (динамика изменения стоимости представлена на граф.2.1.1), а общий объём предложения оценивается в 46,3 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.	4 271	40	20,2	58,8	129,4
2-комн.	4 370	56	18,6	55,2	152,8
3-комн.	3 537	82	21,0	55,2	188,4
4-5-комн.	712	130	26,3	62,5	183,3
	12 890			56,8	

Анализ структуры предложения по количеству комнат в предлагаемых квартирах показал, что двух- и трёхкомнатные квартиры составляют 67% 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.

График 2.1.1

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

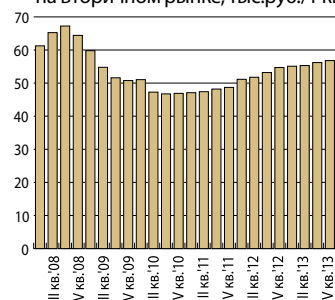
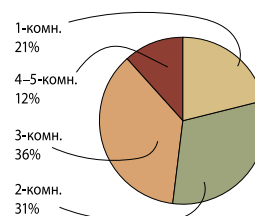


График 2.1.2

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



2.2 Актуальные особенности вторичного рынка жилья

Предложение жилья во вторичном сегменте рынка изменяется в стоимости по районам г. Самары в интервале – 24....+ 28% (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 1–2%), а между группами — наоборот, существенны (до 20%). Максимальная стоимость 1 кв.м жилья отмечена в Ленинском и Самарском районах, далее, в порядке уменьшения, идёт вторая по стоимости группа 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 положения, а именно: тип планировки квартиры; этаж расположения квартиры в доме; материал стен.

Основным материалом стен в домах на дату анализа (в сумме 73% от общего объёма) является кирпич и железобетонные панели (50 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* (60 и 22%, соответственно). Диапазон изменений стоимости составляет – 22...+ 30%, от 44,4 тыс.руб./1 кв.м общей площади в *старом фонде* до 73,7 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	57,5	100%						
ЭЛТ	73,7	78%	100%					
ХРУ	52,8	109%	140%	100%				
УЛУ	57,8	100%	128%	91%	100%			
СТЛ	50,8	113%	145%	104%	114%	100%		
СФ	44,4	130%	166%	119%	130%	114%	100%	

График 2.1.3

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

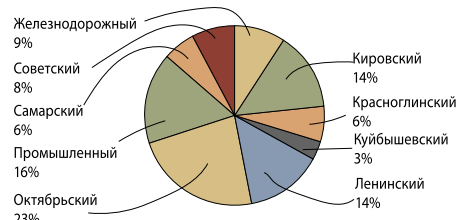


График 2.2.1

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

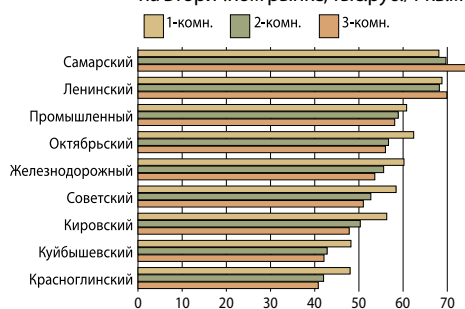
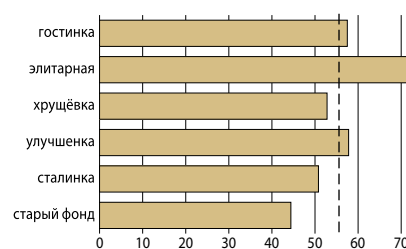


График 2.2.2

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 ленинградский проект, 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. Всего на рынке представлено порядка 0,5 тыс. изолированных квартир суммарной площадью 31,2 тыс.кв.м; стоимость аренды, в среднем по городу, составляет 369 руб./1 кв.м (динамика изменения стоимости аренды жилья приведена на граф.2.3.1), а общий объём предложения оценивается в 10,7 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.	193	42	390
2-комн.	202	58	355
3-комн.	113	82	359
4-5-комн.	16	130	355
всего	524		369

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	388	350	352	363
хрущёвка	386	328	314	-
сталинка	386	368	383	305
элитарная	417	432	386	385

График 2.3.1

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

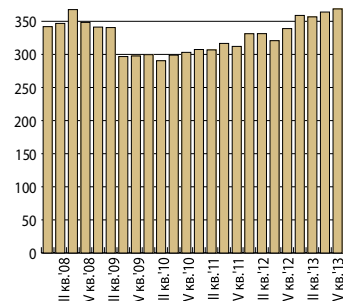
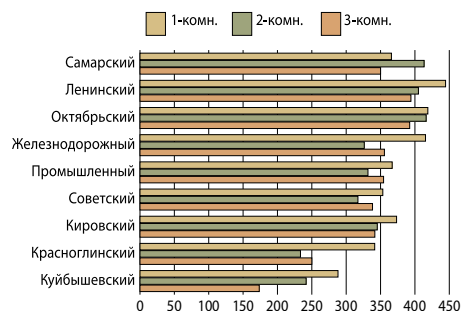


График 2.3.2

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



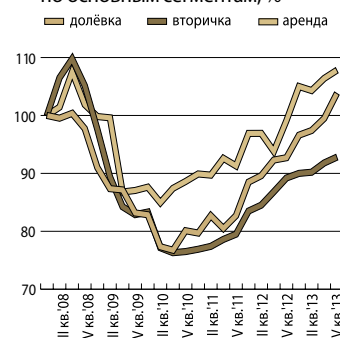
3 РЕЗЮМЕ

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 2013 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 (динамика стоимостных показателей на рынке жилой недвижимости г. Самары в 2008–13 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.