

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ И СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Самарская область по своему экономическому потенциалу входит в первую десятку регионов РФ (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. 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 2014 г. составил 1 128 млрд.руб., что в сопоставимых ценах выше уровня предыдущего года на 1% (по РФ в целом — на 0,6%), при этом положительная динамика продолжается с 2010 г.

Общая площадь жилищного фонда Самарской области составляет 75,1 млн.кв.м. В городской местности расположено 79% всего жилищного фонда, в сельской — 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 жильём 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 78% жилищного фонда (в городской местности — 89%, в сельской — 34%).

По объёму ввода жилья Самарская область занимает 3 место в ПФО, уступая лишь республикам Татарстан и Башкортостан. По итогам 2014 г. введено 1 889 тыс.кв.м (108,7% к уровню предыдущего года); ввод жилья по итогам I квартала 2015 г. составил 417 тыс.кв.м (в 2 раза выше, чем за аналогичный период годом ранее). Потенциальная ёмкость рынка жилья Самарской области на ближайшие 7–10 лет оценивается* в 42,6 млн.кв.м, из которых 16 млн.кв.м — платёжеспособный спрос до 2020 г.

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв.м общей площади жилых домов квартирного типа, построенных в Самарской области в I квартале 2015 г., составила 36 280 руб. (ниже, чем в целом по РФ и ПФО — 39 786 руб. и 36 813 руб., соответственно).

График 1

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

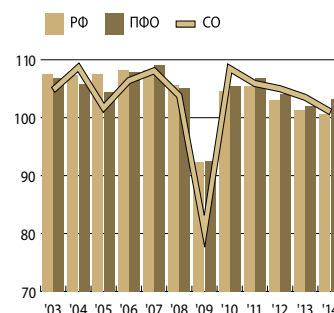


График 2

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

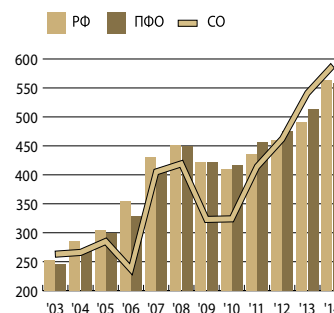
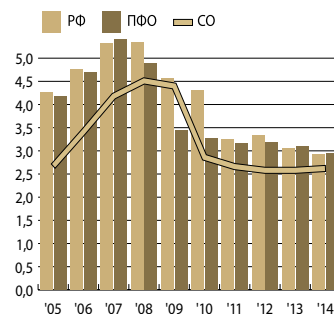


График 3

Коэффициент доступности жилья в РФ, ПФО и Самарской области, лет



* Согласно «Концепции жилищной политики Самарской области до 2020 года» утв. постановлением Правительства Самарской области от 27.11.2013 № 685.

СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРЫ ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2015 ГОДА

В состав г.о. Самара входит девять районов, которые отличаются неравномерностью по территориальным размерам, численности и плотности населения (см.граф.4), функциональным характеристикам и инфраструктурной обеспеченности. Горожанами дифференциация территорий воспринимается в виде деления на четыре составляющие части:

- *историческая часть* (Самарский, Ленинский и Октябрьский районы от стрелки рек Волги и Самарки до ул. Советской Армии);
- *отдалённые районы* (Куйбышевский, Красноглинский) и прибрежные пункты (Приволжский и др.);
- *промышленная зона* (части Советского, Промышленного и Кировского районов южнее ул. Промышленности и Заводского шоссе);
- *спальные районы* (массовая жилая застройка от ул. Советской Армии в Советском и Октябрьском районах до ул. Ташкентской в Кировском; см.граф.5).

По совокупности ряда показателей (престижность, транспортная доступность, состояние коммунальной инфраструктуры, развитость социальной инфраструктуры, общественная безопасность, наличие зелёных зон, визуальный облик) лидируют Ленинский, Самарский и Октябрьский районы. Остальные районы находятся примерно на одном уровне; при этом Красноглинский выделяется наличием зелёных зон, а Куйбышевский расположен наименее удачно.

Жилищный фонд городского округа на начало 2015 г. составляет 10,18 тыс. многоквартирных жилых домов общей площадью 26,5 млн.кв.м. В жилой застройке преобладают кирпичные и панельные здания (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 Самаре наблюдался рост объёмов жилищного строительства (см.граф.6). Ввод жилья в г.о. Самара по итогам 2014 г. составил 846,5 тыс.кв.м, по итогам I квартала 2015 г. — 111,6 тыс.кв.м. Отраслевая информация* о существующем предложении на рынке жилой недвижимости Самары позволяет провести усреднённую оценку 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
Характеристики районов г.о. Самара

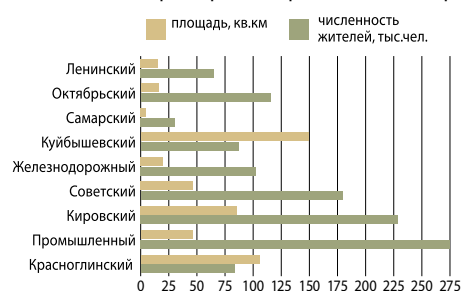


График 5
Структура жилищного фонда г.о. Самара по районам, тыс.кв.м

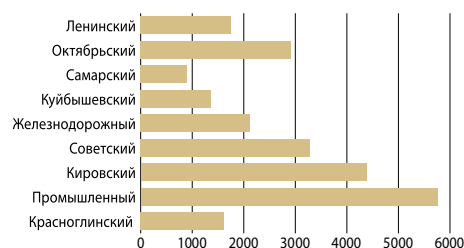
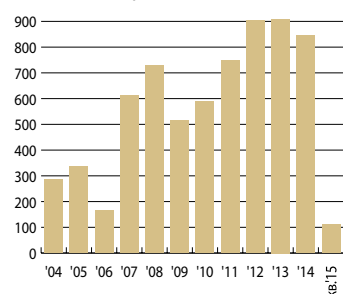


График 6
Динамика ввода нового жилья в г.о. Самара, тыс.кв.м общей площади



* По данным предложения листинговых системы ИС «Центр», «Новости рынка недвижимости», «Дом63.Ru», «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 — до 10–20%, — 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 до 25%.

Одновременно* вновь вводимой жилой недвижимости на рынке Самары представлено в количестве 1,6 тыс. квартир суммарной площадью 88,7 тыс.кв.м, включая уже введённый фонд и незавершённое строительство со сроком сдачи до 2017 г. Стоимость *долёвки*, в среднем по городу, достигла 56 тыс. руб./1 кв.м общей площади (см.граф.1.1), а суммарный объём предложения оценивается в 4,9 млрд.руб. (см.табл.1.1).

Таблица 1.1

Характеристика предложения жилья на первичном рынке 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.	878	41	29,7	56,8	103,7
2-комн.	455	68	21,2	53,9	109,8
3-комн.	206	93	30,9	56,9	108,3
4–5-комн.	16	162	29,6	58,6	86,6
	1 555			56,0	

В структуре предложения по количеству комнат в *долёвках* более всего представлено одно- и двухкомнатных квартир (суммарно 76% от общего предложения; см.граф.1.2). Свыше двух третей всего возводимого жилого фонда расположено в Октябрьском, Промышленном и Красноглинском районах Самары (суммарно 68% от общего объёма; см.граф.1.3).

Анализ зависимости стоимости *долёвки* от местоположения позволяет объединить районы Самары в ценовые группы, внутри которых колебания стоимости 1 кв.м жилья относительно друг друга выражены незначительно. Максимальная (относительно среднегогородского уровня) стоимость 1 кв.м новостройки отмечена, в порядке уменьшения, в Самарском и Ленинском районах. В следующей ценовой группе находятся Железнодорожный, Октябрьский, Промышленный, Кировский и Советский районы, а самые низкие цены — в Куйбышевском и Красноглинском районах (см.граф.1.4). При нормировании данных относительно среднегогородского уровня диапазон изменения стоимости жилья в зависимости от его местоположения в конкретном районе Самары составляет – 6...+ 3%.

График 1.1

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

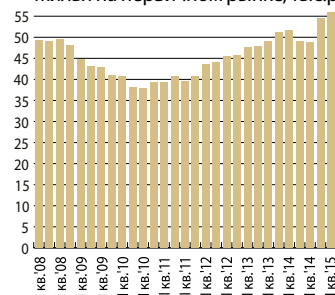


График 1.2

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

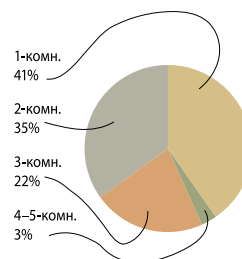


График 1.3

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

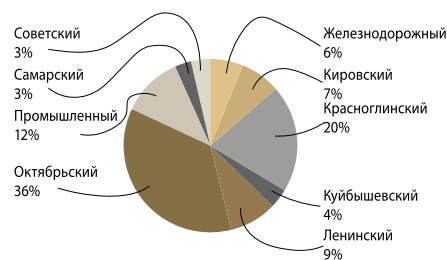
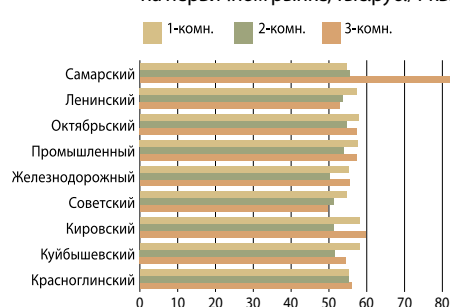


График 1.4

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



* В текущем разделе показатели рассчитаны по итогам I квартала 2015 г. по данным предложения листинговой системы «Avito.Ru Недвижимость».

2 ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

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 напряжённости на финансовых и валютных рынках. В 2014 г. кредитными организациями было предоставлено 1 012 тыс. ИЖК на общую сумму 1 762,6 млрд.руб., при этом средний размер предоставленных кредитов увеличился с 1,64 до 1,74 млн. руб. На рынке самарской недвижимости каждая четвертая сделка заключена посредством ипотеки, а общее количество выданных ИЖК по итогам 2014 г. достигло 29 тыс. при среднем размере кредита в 1 390 тыс.руб.

2.1 Рыночные показатели в сегменте вторичного жилья

На рынке* экспозируется 7,5 тыс. квартир суммарной площадью 434,2 тыс.кв.м; цена предложения, в среднем по городу, составляет 63,8 тыс.руб./1 кв.м общей площади (динамика изменения стоимости представлена на граф.2.1.1), а общий объём предложения оценивается в 27,9 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.	2 711	38	31,3	66,6	150,0
2-комн.	2 509	55	31,7	62,1	150,0
3-комн.	1 924	78	31,1	61,6	175,0
4-5-комн.	346	124	34,1	66,1	184,2
	7 490			63,8	

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).

График 2.1.1

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

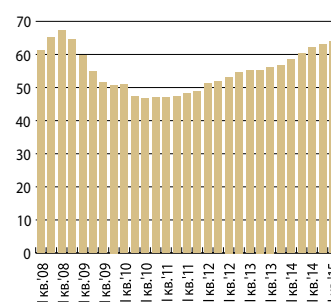
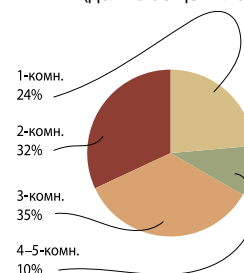


График 2.1.2

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



* Здесь и далее все показатели рассчитаны по итогам I квартала 2015 г. по данным предложения информационной системы «Центр» (версия 3.78.0492).

Свыше половины от общего количества жилья (55%) предлагается в Октябрьском, Промышленном и Кировском районах (см.граф.2.1.3).

Предложение жилья во вторичном сегменте изменяется в стоимости по районам Самары в интервале – 24...+ 25% (относительно среднегородского уровня). Анализ зависимости цены предложения от местоположения дома позволяет объединить районы города 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 города (см.граф.2.1.4).

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 94% от общего объёма) является кирпич и железобетонные панели (66 и 28% 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/ленинградки* (61 и 22%, соответственно). Диапазон изменений стоимости составляет – 25...+ 24%, от 47,9 тыс.руб./1 кв.м общей площади в *старом фонде* до 79,3 тыс.руб.в жилье с *элитарной* планировкой (в среднем по городу; см.граф.2.1.5).

График 2.1.3

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

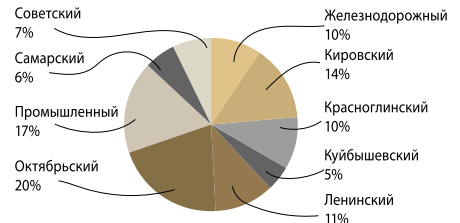


График 2.1.4

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

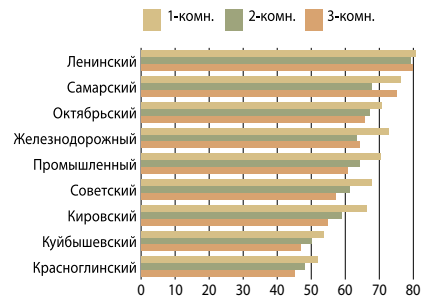
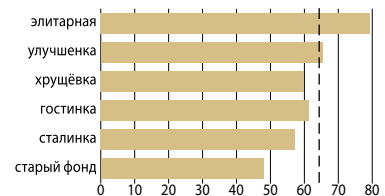


График 2.1.5

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.

2.2 Ситуация в сегменте аренды жилья

Кроме предложений о продаже на рынке присутствуют предложения аренды квартир. Рыночное предложение в ИС «Центр» составляет до 0,6 тыс. изолированных квартир суммарной площадью 30,2 тыс.кв.м; стоимость аренды, в среднем по городу, составляет 385 руб./1 кв.м (динамика изменения стоимости аренды жилья приведена на граф.2.2.1, характеристика предложения аренды жилья — в табл.2.2.1).

Таблица 2.2.1

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.	314	40	404
2-комн.	198	55	369
3-комн.	86	77	351
	598		385

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.2.2.2). На рынке выявлена зависимость цены предложения от планировки квартиры и количества комнат (см.табл.2.2.2).

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.
улучшенная	404	369	348
хрущёвка	401	335	273
сталинка	327	369	346
гостинка	410	590	-
элитарная	445	478	415

График 2.2.1

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

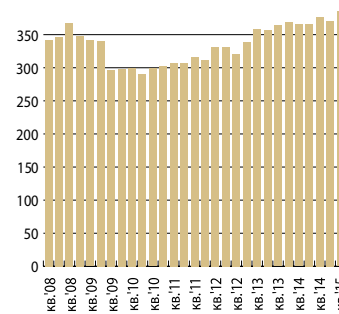
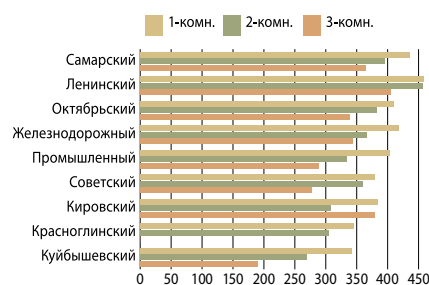


График 2.2.2

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 Самары в ретроспективе:

- 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. отмечался постепенный рост цен, ускорившийся к концу 2014 г. По итогам I квартала 2015 г. зафиксирован рост цен на жилую недвижимость, обусловленный нестабильной макроэкономической ситуацией и колебаниями курса национальной валюты (динамика стоимостных показателей на рынке жилой недвижимости Самары в 2008–15 гг. приведена на граф.3.1);
- основными факторами, определяющими стоимость жилья, как на первичном, так и на вторичном рынке Самары, являются 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.