



443041 Российская Федерация, г. Самара, ул. Ленинская 168, оф. 450. тел.: (846) 372-35-66, 372-35-67, 990-02-94  
e-mail: grand-ocenka@mail.ru <http://www.grand-ocenka.ru>

### *Изменение цены на вторичное жилье на рынке г. Самары*

Резкого изменения цен на недвижимость не произошло. Цены на вторичное жилье на рынке Самары за III квартал 2013 года незначительно возросли. Повышение составило в данном квартале около 1-2 %. На начало III квартала средняя цена на вторичном рынке Самары составила около 56 700 руб./кв.м. К концу квартала она подросла до 59 300 руб./кв.м.

На рост цен оказывают влияние различные факторы. Можно выделить некоторые из них. Цена на недвижимость слабо зависит от ее предложения, но зависит от спроса, определяемого уровнем дохода населения. Повышению спроса способствуют различные государственные программы, конкуренция банков по продаже кредитных продуктов, в том числе ипотеки. Большая часть ипотечных кредитов выдается для приобретения жилья на вторичном рынке. Однако в этом году начал расти спрос на объекты первичного рынка.

Также сюда можно отнести такие факторы как демографическая политика, миграционная политика, динамика рождаемости. В Самару устремляется очень большое количество населения. Значительная часть этих людей либо обладают необходимыми для покупки квартир средствами, либо готовы покупать их с помощью кредитов. Естественно, это всё толкает цены вверх. Помимо этого наблюдается положительная динамика рождаемости по сравнению с предыдущими годами, что повышает потребность общества в недвижимости.

Общие тенденции развития рынка недвижимости наиболее корректно отражает показатель рыночной стоимости одного квадратного метра, поскольку общая стоимость квартиры зависит от её площади и стандартная однокомнатная квартира – «хрущевка» в 34 кв. м может стоить в три раза дешевле современной «однушки», площадь которой может достигать 60 кв. м и более. Соответственно, вторичное жилье по цене является более привлекательным.

Самое востребованное сегодня жилье - это однокомнатные квартиры, именно они и занимают первенство по росту цен. Так же в последнее время большим спросом пользуются «двушки» небольшой площадью (в среднем до 65 кв. м.). Наименьшим - квартиры общей площадью от 200 кв.м. Наибольший рост был в Самарском, Советском и Октябрьском районах.

Во многом это объясняется ликвидностью этих объектов. Ликвидность показывает возможность продажи объекта в наиболее сжатые сроки, его востребованность на рынке недвижимости и конечно стоимость объекта.

Так однокомнатные квартиры имеют наименьший срок экспозиции, реализуются на рынке в среднем до 108 дней, «двушки» и «трешки» за 140 дней.

Наибольший рост цен за 1 кв.м. был зафиксирован в Самарском, Советском, Октябрьском и Промышленном районах. Самарский район изначально является одним из самых дорогих и престижных, понятно, что здесь играет роль стоимость земли. Этот район привлекает своей богатой историей, пешеходными улицами Ленинградской и Куйбышева, близостью к набережной. Советский и Промышленный относятся к спальным районам Самары с хорошо развитой инфраструктурой. Октябрьский район – идеальный по соотношению цена-качество.

Наибольшая динамика цен в зависимости от типа планировки, относится к самым популярному сегменту рынка, квартирам улучшенной планировки и хрущевкам.

Сейчас квартиры в пятиэтажных хрущевках пользуются той же популярностью, и дело здесь не в высоком качестве и в функциональности пространства, чаще всего покупателями такой недвижимости являются люди с ограниченными средствами. В условиях высокой цены на квартиры в новостройках, а ведь нужны дополнительные затраты хоть на какой то ремонт, тогда как в хрущевку можно сразу заехать после покупки.

Конечно, квартиры улучшенной планировки более предпочтительны для проживания, они и более просторные, с большими кухнями и дополнительными улучшениями в виде лифтов, мусоропроводов и организованных парковочных мест. Но все это блага отражаются в общей стоимости за «квадрат».

Наименьшая динамика цен относится к старому фонду и квартирам элитного класса.

Это объясняется тем, что старый фонд, хоть и располагается порой в очень привлекательных местах, но уже не отвечает требованию времени.



443041 Российская Федерация, г. Самара, ул. Ленинская 168, оф. 450. тел.: (846) 372-35-66, 372-35-67,  
990-02-94  
e-mail: grand-ocenka@mail.ru <http://www.grand-ocenka.ru>

Квартиры элит - класса незначительно возросли в цене. У этих квартир не очень высокая ликвидность и очень крупные затраты на его приобретение. И если на квартиру с «черновой отделкой» еще довольно легко продать, то дорогие апартаменты с дизайнерским ремонтом, выполненным по собственному вкусу другим человеком не слишком простая задача. К тому же, в последнее время, многие стали переходить в загородное жилье - элит класса.

### ***Стоимость одного квадратного метра на рынке первичного жилья города Самары***

Анализ недвижимости в Самарском регионе показывает, что более 40% их недвижимости приобретается при помощи ипотечных средств. С учетом роста цен за квадратные метры ипотечный кредит для многих по-прежнему является практически единственным способом купить квартиру. Основная масса кредитов выдается на вторичный рынок, но стоит отметить, что первичный рынок набирает обороты и становится более актуальным по сравнению с 2012 г.

Первичное жилье на стадии котлована, как правило, значительно дешевле чем жилье сданной в эксплуатацию, соответственно чем ближе срок сдачи жилого дома чем дороже цена за 1 кв.м. Так же стоит отметить что если на квартиру не получено свидетельство о регистрации права, стоимость ее за 1 кв.м. дешевле, так как покупая квартиру по договору уступки права (долевого участия), есть риск столкнуться с проблемой при регистрации квартиры.

Начальник бюро жилой недвижимости  
ЗАО «Агентство Гранд Истейт»  
Бочкова Екатерина Михайловна