



ООО «ЭКСПЕРТ»

Юридический адрес: Самарская область, г. Похвистнево, ул. Гагарина, 31, тел/факс. 3310247. E-mail: ec163@yandex.ru

Ценовой портрет рынка вторичного жилья Самарской области.

Самарская область — пятый по площади регион Поволжья — занимает территорию площадью 53,6 тыс. км², что составляет 0,31 % территории России. Граничит на западе с Саратовской и Ульяновской областями, на юго-востоке с Оренбургской областью, на севере с Республикой Татарстан. Из-за близости Западно-Казахстанской области Казахстана часть Большечерниговского района имеет статус приграничной территории.

В состав области входит 10 городских округов и 27 муниципальных районов: Алексеевский район, Безенчукский район, Богатовский район, Большеглушицкий район, Большечерниговский район, Борский район, Волжский район, Елховский район, Исаклинский район, Камышлинский район, Кинель-Черкасский район, Кинельский район, Клявлинский район, Кошкинский район, Красноармейский район, Красноярский район, Нефтегорский район, Пестравский район, Похвистневский район, Приволжский район, Сергиевский район, Ставропольский район, Сызранский район, Хворостянский район, Челно-Вершинский район, Шенталинский район, Шигонский район.

В 2013г. Самарской области наблюдается активный экономический рост. Основные макроэкономические показатели демонстрируют стабильный прирост за счет увеличения объемов инвестиций в строительство, промышленность и сельское хозяйство. Прирост валового регионального продукта за прошедший год составил 5% и продолжает стабильно расти. Уровень инфляции (сводный индекс потребительских цен по Самарской области) во 2 квартале 2013 года составляет 3%, что ниже общероссийского на 4%. В 2013 году в Самарской области продолжилась динамика увеличения объемов жилищного строительства в связи с активностью крупных инвесторов и государственной поддержкой. На 2012-2032гг.

В 2013 году в Самарской области планировалось ввести в эксплуатацию 1610 тыс. кв.м. жилья, что составляет 110,2% от планового задания 2012 года, т.е. предусматривается увеличение на 10%. По данным на июнь 2013 года по области введено лишь около 270,8 тыс. кв м. жилья, что составляет 30% от плана.(рис. 1)

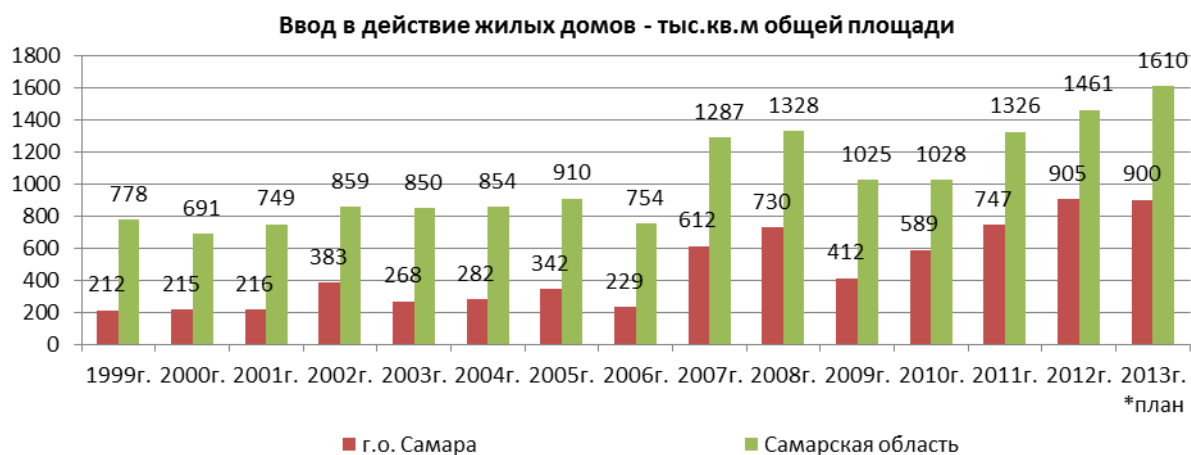


Рис. 1. Ввод в действие жилых домов - тыс.кв.м общей площади.

Положительная динамика средней цены во второй половине 2013 года была отмечена во всех районах Самарской области. При общем повышении в 2,23%, по районам изменение варьировалось от 0,02% до 2,56%.

Рынок жилья Самары в сентябре превзошел прогнозы по темпам роста и вырос на 1,56%. К началу октября стоимость среднего квадратного метра по городу составила 55,30 тыс.руб./1 кв.м. общей площади.

Что касается городов области, то средняя цена по таким муниципальным образованиям, как г.о.Похвистнево составляет 22,7 тыс.руб./1 кв.м. общей площади; г.о.Отрадный – 26,7; ст.Шентала – 19,4; с.Челно-Вершины – 17,7; ст.Клявлино – 18,2; с.Камышла – 17,4 тыс.руб./1 кв.м. общей площади.

Городской округ Похвистнево.

Похвистнево — административный центр городского округа Похвистнево и Похвистневского района Самарской области. В 2010 году население города Похвистнево составляло 28,2 тыс. человек, в трудоспособном возрасте — 15835 человек, из которых 7812 — мужчин и 8023 — женщин. Численность постоянного населения моложе трудоспособного возраста составляет 5990 человек.

Рынок недвижимости в Похвистнево развивается с каждым днем. Рост спроса и предложений в первую очередь обусловлен подъемом строительства, появлением новых бизнес-проектов и развитием различных муниципальных структур. Покупка и продажа недвижимости в Похвистнево представлена многочисленными вариантами от собственников объектов, что позволяет приобрести недвижимость в Похвистнево без посредников.

Что касаясь цен на недвижимость, то средняя цена предложения за 1 кв.м. вторичного жилья составляет 22,7 тыс.руб. (рис.2) В зависимости от количества комнат, наибольший рост в августе демонстрировали 1 и 2-комнатные квартиры, увеличение здесь составило 2,3% и 2,53%, в денежном выражении 930 и 970 рублей соответственно. Трехкомнатные квартиры также демонстрировали рост (0,61%, или 240 рублей). Средняя цена квадратного метра в квартирах с количеством комнат 4 и более снизилась на 0,5% или 220 рублей в денежном выражении.



Рис. 2. Средняя стоимость 1 кв.м. общей площади вторичного жилья по г.о. Похвистнево в зависимости от количества комнат, руб./кв.м.

Далее рассмотрим ценовую картину на рынке вторичного жилья Шенталинского района. Население района составляет 17,8 тыс. человек, 20-е место среди районов. Всего насчитывается 60 населённых пунктов.

Рынок жилья представлен 1-5 этажными застройками. Цены квартир в таких домах в среднем колеблются от 17,4 тыс.руб./кв.м. общей площади до 19,4 тыс.руб./кв.м. общей площади. (рис.3)

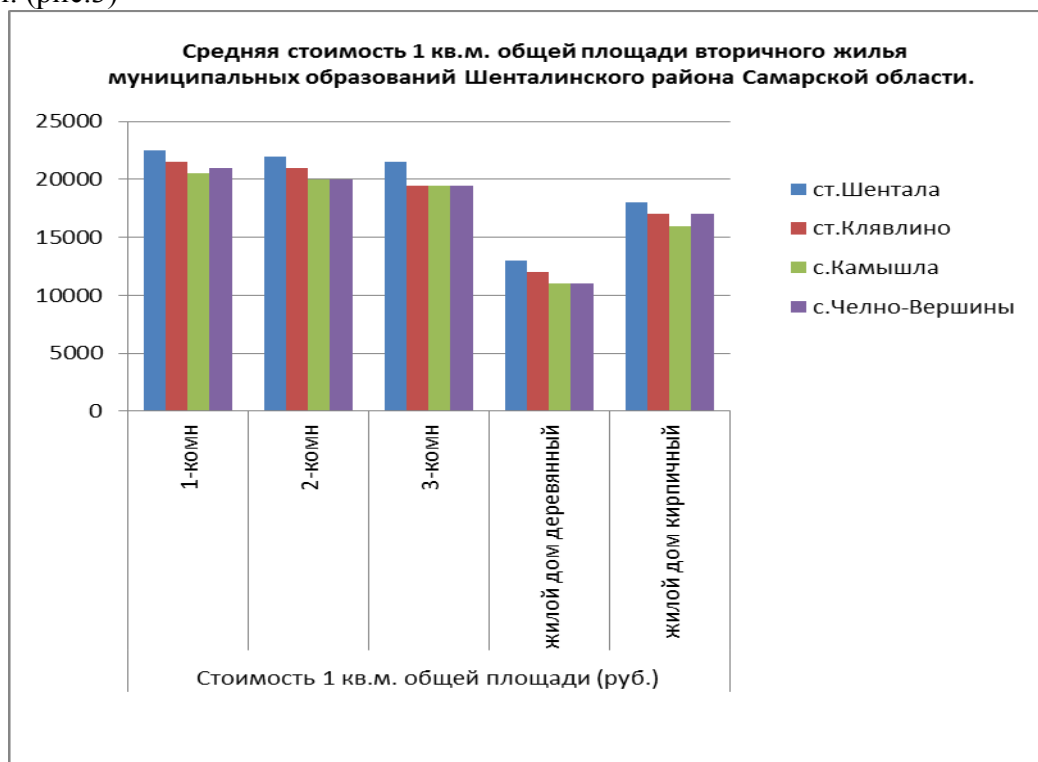


Рис. 3. Средняя стоимость 1 кв.м. общей площади вторичного жилья муниципальных образований Шенталинского района Самарской области, руб./кв.м.

Более подробная ценовая картина муниципальных образований Шенталинского района представлена на рис.4-рис.7. В денежном выражении средний квадратный метр подорожал за 2 квартал 2013 года более чем на 400 рублей (+2,7%).



Рис. 4. Средняя стоимость 1 кв.м. общей площади вторичного жилья ст.Шентала, руб./кв.м.



Рис. 5. Средняя стоимость 1 кв.м. общей площади вторичного жилья ст.Клявлино, руб./кв.м.



Рис. 6. Средняя стоимость 1 кв.м. общей площади вторичного жилья с.Камышла, руб./кв.м.



Рис. 7. Средняя стоимость 1 кв.м. общей площади вторичного жилья с.Челно-Вершины, руб./кв.м.

Городской округ Отрадный.

Отрадный – современный город, сегодня в нём проживает около 50 тысяч человек, и занимает площадь более 500 га. В 1954 году, в момент отнесения населенного пункта к рабочему поселку Отрадное численность населения составляла 9 тысяч человек, а в 1955 - уже почти в 2 раза больше. В 1963 году численность населения возросла до 38,3 тыс. чел., 1969 г. – 43,3 тыс. чел., 1973 г. – 45 тыс. чел., 1986 г. – 47,9 тыс. чел., 1995 г. – 53,4 тыс. чел. Рынок жилья в ценовом представлении имеет достаточно стабильную структуру.

Наибольшая цена за кв.м. вторичного жилья составляет 30,3 тыс.руб., наименьшая – 21 тыс.руб. (рис.8) В среднем ценовая разница в стоимости колеблется до 38,75 %.

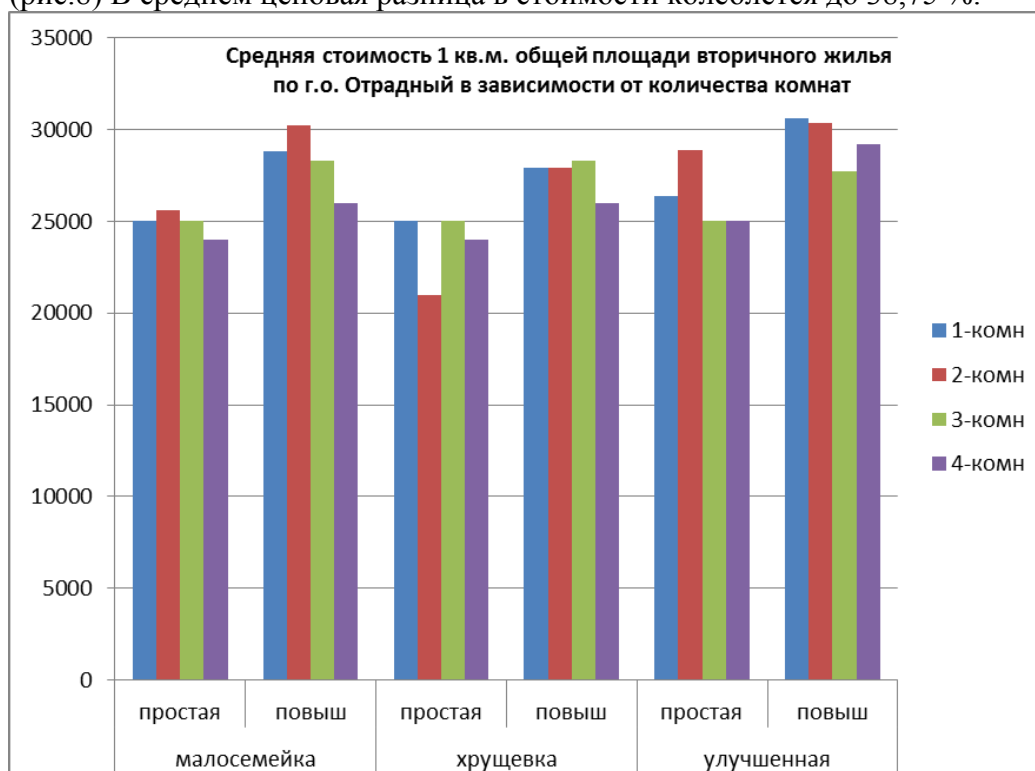


Рис. 8. Средняя стоимость 1 кв.м. общей площади вторичного жилья по г.о.Отрадный в зависимости от количества комнат, руб./кв.м.

Таким образом, рост цен в этих сегментах говорит о повышенном спросе на такие квартиры,

поскольку по соотношению цены и качества это наиболее доступное жилье. Трехкомнатные квартиры новой планировки во всех районах престижности, кроме окраин, менее доступны даже с использованием различных кредитных схем. И как итог - стоимость среднего квадратного метра в этих сегментах выросла в среднем лишь на 0,8%.

Упала цена предложения на средний квадратный метр только у трехкомнатных «хрущевок» в районах престижности ближе к центру и средней отдаленности (около 3%) и у однокомнатных этой же планировки на окраинах города (-1%). Хотя можно было ожидать более радикального снижения цен предложения у «хрущевок» на окраинах, так как они сегодня по средней цене квадратного метра обогнали здесь даже квартиры новой планировки.

Квартальные изменения стоимости среднего квадратного метра выглядят несколько отлично от итогов первого квартала. Хотя также в лидерах роста стоимости квадрата квартиры новой планировки (3%), но среди районов престижности район ближе к центру (3,3%) обошел по росту цен за средний квадратный метр центр города (2,7%). И в отличие от первого квартала по итогам второго квартала наиболее значительно выросла цена предложения среднего квадратного метра у трехкомнатных квартир (3,4%).

Согласно расчетам, к концу 2013 года рост цены вторичного рынка жилья Самары составит 7-11%. Одной из причин подобного роста является участие Самарской области в мероприятиях по ипотечному жилищному кредитованию, реализуемых на федеральном уровне. Поэтому прогнозную динамику в 7-11% на рынке жилья Самары стоит считать пессимистичным вариантом развития событий, и в целом диапазон роста цен на жилье может находиться в пределах от 8 до 12% для разных типов проектов.

Автор статьи
Р.Р. Баширов