

софжи

САМАРСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
ФОНД ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ

443110, г. Самара, ул. Мичурина, 21, 2 этаж офис 201
тел. 8(846)321-36-63,
8-800-500-36-63, 8-800-500-75-53. Звонок бесплатный.
E-mail: mail@sogfi.ru, www.sogfi.ru

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

(по состоянию на сентябрь 2013 года)

*Отчет подготовлен руководителем отдела по работе с
оценочными и страховыми компаниями СОФЖИ
Патрикеевым А.Л.
Анализ выполнен в соответствии с требованиями
методологии РГР*

САМАРА 2013

Оглавление

Данные официальной статистики	3
Вторичный рынок жилья	5
Структура предложения.....	5
Анализ цен	8
Новостройки.....	10
Структура предложения.....	10
Рынок аренды жилой недвижимости.....	12
Структура предложения.....	12
Анализ арендной платы.....	14

Данные официальной статистики

Таблица 1

Основные экономические и социальные показатели Самарской области за период январь-август 2013 года¹⁾

	Август 2013 г.	Август 2013 г. в % к		Январь- август 2013 г.	Январь- август 2013 г. в % к январю- августу 2012 г.
		июлю 2013 г.	августу 2012 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	207 227,0	101,1	107,3	1 535 041,1	108,1
Индекс промышленного производства, %	х	98,9	98,8	х	100,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	17 096,3	111,3	127,1	117 139,5	110,3
обрабатывающие производства	67 133,4	102,8	101,3	483 679,8	104,9
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	6 898,7	99,4	122,4	69 916,8	117,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	12 451,0	89,8	113,1	74 637,9	118,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	53,2	63,5	118,6	407,7	113,8
в т.ч. индивидуальными застройщиками	42,9	105,9	158,7	297,8	105,3
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. рублей	14 641,8	х	117,5	28 066,3	106,5
Объем услуг предприятий транспорта, млн. рублей ²⁾	11 586,2	105,5	107,5	84 267,7	105,0
Объем услуг предприятий связи, млн. рублей ²⁾	2 830,6	100,0	95,2	22 257,9	99,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	47 614,0	100,3	103,8	362 146,7	104,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	2 063,8	101,0	107,5	15 523,9	103,2
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	50 107,2	94,9	94,3	392 179,4	99,8
Объем платных услуг населению, млн. рублей	11 084,5	103,3	97,7	84 476,4	97,1
Объем бытовых услуг, млн. рублей	803,8	103,7	106,9	5 939,1	101,6
Индекс потребительских цен, %	х	100,0	106,1	х	106,4
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	102,4	103,2	х	104,3
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	14,5	97,4	80,1	х	х

¹⁾По информации, размещенной на сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области

²⁾Темп роста в действующих ценах

В соответствии с информацией, опубликованной на сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области (http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/), за январь-август 2013 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 407,7 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 113,8% к уровню соответствующего периода прошлого года. Из общего итога количество жилья, введенного индивидуальными застройщиками, составило 297,8 тыс.кв. метров.

Таблица 2

Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2013 году

	Введено, общей (полезной) площади, тыс. м ²		Всего в % к		в т.ч. индивидуальное строительство в % к	
	всего	в т.ч. индивидуальное строительство	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2012 г.	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2012 г.
январь	26,20	24,60	3,30	86,90	18,20	89,40
февраль	49,30	46,90	188,50	97,00	190,50	93,70
март	51,80	37,50	104,90	83,20	80,00	73,50
I квартал	127,20	109,10	х	88,90	х	84,80
апрель	48,80	37,80	94,20	109,60	100,80	85,60
май	43,40	30,80	88,90	122,90	81,40	88,40
июнь	51,50	36,70	118,80	в 2,3 р.	119,20	186,70
II квартал	143,60	105,30	х	140,30	х	106,70
июль	83,70	40,50	162,50	123,20	110,30	143,30
август	53,20	42,90	63,50	118,60	105,90	158,70
январь-август	407,70	297,80	х	113,80	х	105,30

Вторичный рынок жилья

Структура предложения

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости, опубликованные в средствах массовой информации и Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр» (<http://www.iscentre-samara.ru/>).

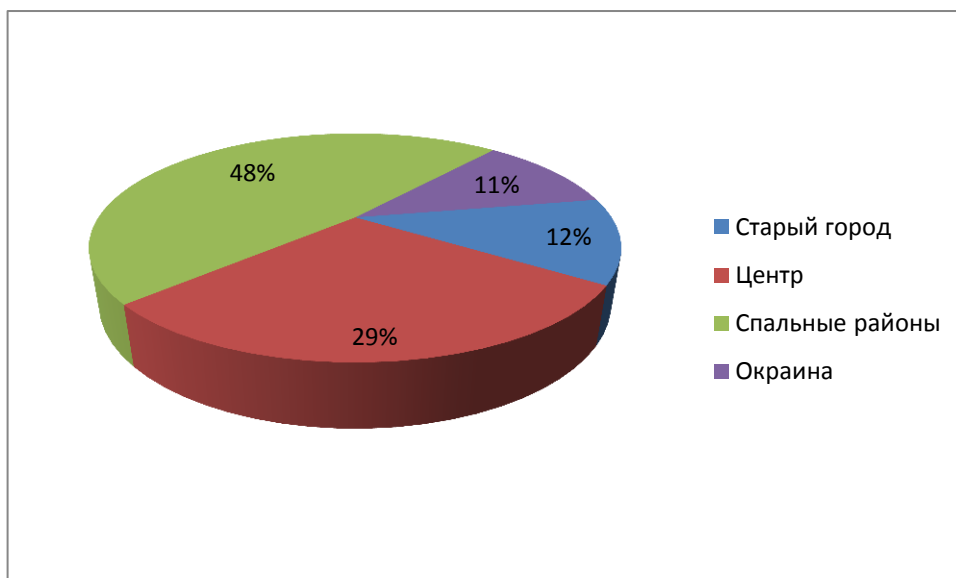
На рынке жилой недвижимости г. Самары сформированы следующие ценовые зоны:

- «Старый город» - Самарский и Ленинский административные районы;
- «Центр» - Октябрьский и Железнодорожный районы;
- «Спальные районы» - Кировский, Советский и Промышленный районы;
- «Окраина» - Куйбышевский и Красноглинский районы.

На вторичном рынке жилой недвижимости в разрезе ценовых зон предложения к продаже представлены следующим образом:

Рисунок 1

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости в разрезе ценовых зон

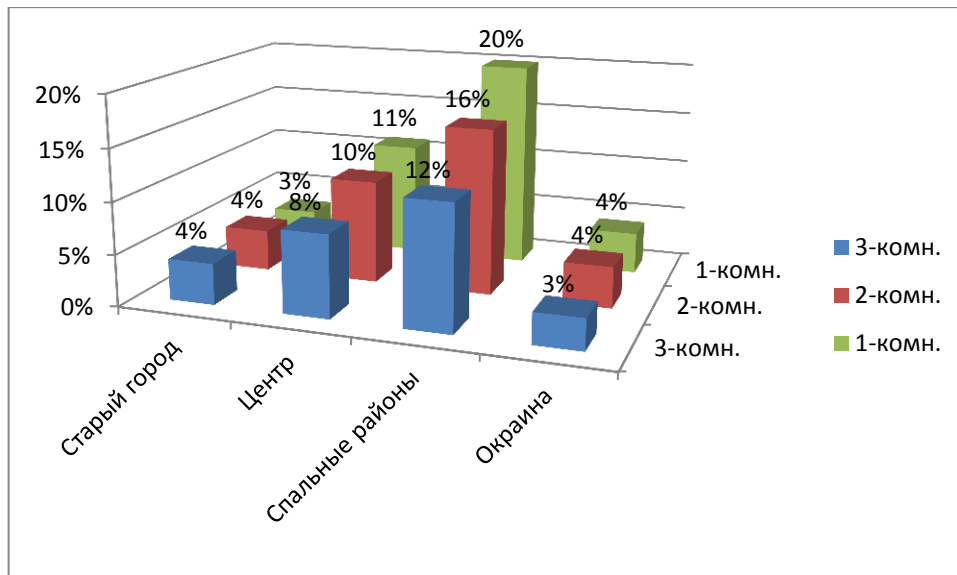


Таким образом, наибольшее количество предложений (48%) приходится на «Спальные районы», что обусловлено размерами и структурой жилого фонда данной ценовой зоны.

По количеству комнат структура предложения объектов жилой недвижимости города Самары представлена следующим образом:

Рисунок 2

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на однокомнатные квартиры в «Спальном районе» - 20% от общего количества предложений.

Вторичный рынок жилой недвижимости самарской области укрупненно представлен следующими типами квартир:

- «элитки» - квартиры нового поколения в домах современных проектов. Не имеют ограничений по площади, разнообразны в своей планировке. Снабжены большим количеством сервиса — это подземные гаражи, мусоропровод, лифты как пассажирские, так и грузовые, кладовые и гардеробные, большие лестничные площадки, удобные подъездные пути, возможны тренажёрные залы, сауны и пр.;
- «улучшенки» - квартиры улучшенной планировки. Как правило, это 9-16-этажные дома с увеличенной площадью квартир: 80 кв.м. трёхкомнатные, 60 кв.м. двухкомнатные и 40 кв.м. однокомнатные квартиры, также увеличена площадь кухонь до 12 кв.м., все комнаты изолированы, санузлы раздельные, имеются балконы и лоджии. Дома оснащены лифтами и мусоропроводами;
- «хрущевки» - это жилые 4- или 5-этажные дома, построенные в период 50-х – 60-х годов XX века, когда страна нуждалась в массовом и недорогом строительстве

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

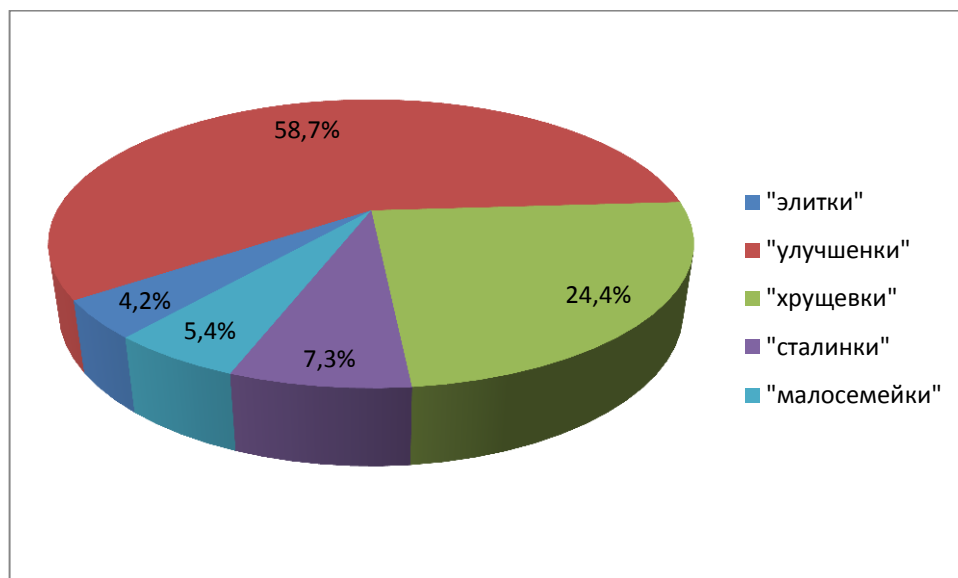
жилья. Поэтому строились квартиры небольшой площади, достаточно компактные, как правило со смежными комнатами, с невысокими потолками, общей площадью 60 кв.м. трёхкомнатные, 43 кв.м. двухкомнатные и 30 кв.м. однокомнатные квартиры, с небольшими кухнями (5-6 кв.м.), совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах;

- «сталинки» - это дома, построенные до хрущевских жилищных экспериментов. Они имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м., общая площадь квартир: 75 кв.м. - трёхкомнатных и до 40 кв.м. однокомнатных. Комнаты в этих квартирах изолированы, санузлы отдельные. Дома 3-5-этажные, как правило, кирпичные;
- «малосемейки» - дома построены по типу общежитий. Существуют 5-12 этажные дома. На этаже имеется очень много квартир, большинство квартир на этаже 1-комнатные.

По типу квартир структура предложения объектов жилой недвижимости на вторичном рынке города Самары представлена следующим образом:

Рисунок 3

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на «улучшенки» - 58,7% от общего количества предложений.

Анализ цен

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 12 249 уникальных предложений к продаже объектов жилой недвижимости. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

Таблица 3

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	Все типы	количество объектов, шт.	12 249	4 779	4 218	3 252
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 916	60 420	56 437	56 156
		погрешность, %	0,30%	0,41%	0,48%	0,67%
	"элитки"	количество объектов, шт.	512	117	145	250
		средняя цена предложения, руб./кв. м	76 180	71 761	75 585	78 594
		погрешность, %	1,78%	3,55%	3,13%	2,64%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	7 190	2 929	2 203	2 058
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 243	60 396	59 185	57 663
		погрешность, %	0,36%	0,56%	0,65%	0,70%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2 983	1 019	1 402	562
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 058	57 947	52 084	46 624
		погрешность, %	0,42%	0,56%	0,52%	0,83%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	899	143	374	382
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 376	57 762	50 618	47 373
		погрешность, %	1,42%	3,58%	2,09%	2,13%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	665	571	94	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 502	63 300	50 585	
		погрешность, %	1,17%	1,14%	3,04%	
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 430	397	520	513
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 145	72 647	70 803	73 117
		погрешность, %	0,95%	1,55%	1,53%	1,78%
	"элитки"	количество объектов, шт.	242	30	75	137
		средняя цена предложения, руб./кв. м	82 515	78 696	81 212	84 064
		погрешность, %	2,38%	6,47%	3,76%	3,40%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	913	295	318	300
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 830	72 439	71 526	71 554
		погрешность, %	1,08%	1,76%	1,85%	1,99%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	64	29	28	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 750	71 775	68 277	58 108
		погрешность, %	3,18%	4,01%	5,24%	5,47%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	196	30	97	69
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 816	74 088	61 551	59 695
		погрешность, %	2,86%	6,85%	3,51%	5,26%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	15	13	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 376	62 015	49 725	
		погрешность, %	11,25%	11,63%	53,25%	
Центр	по всем типам	количество объектов, шт.	3 596	1 388	1 244	964
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 557	62 694	59 126	59 327
		погрешность, %	0,49%	0,73%	0,81%	1,07%
	"элитки"	количество объектов, шт.	178	54	45	79
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 265	72 517	72 638	76 386
		погрешность, %	2,92%	5,59%	5,60%	19,11%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	2 321	1 019	680	622
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 675	62 247	61 482	60 948
		погрешность, %	0,59%	0,89%	1,11%	1,14%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	787	225	402	160
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 907	61 061	55 324	50 121
		погрешность, %	0,68%	0,99%	0,80%	1,14%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	227	33	91	103
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 611	64 371	52 939	50 758
		погрешность, %	2,52%	5,54%	3,01%	3,41%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	83	57	26	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 005	66 846	54 587	
		погрешность, %	3,53%	3,56%	6,80%	

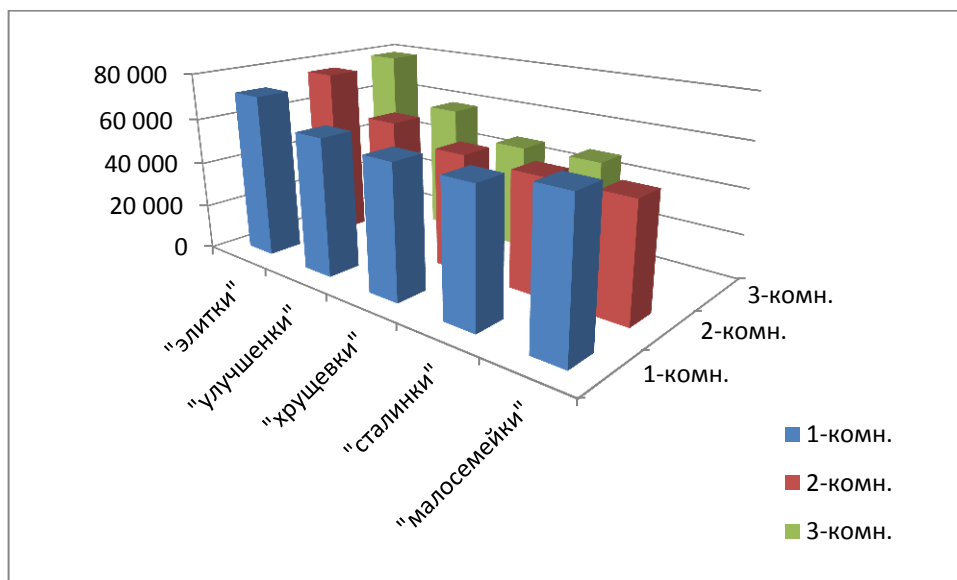
АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Спальные районы	по всем типам	количество объектов, шт.	5 853	2 443	1 951	1 459
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 758	60 025	53 860	51 149
		погрешность, %	0,33%	0,46%	0,49%	0,62%
	"элитки"	количество объектов, шт.	92	33	25	34
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 224	64 219	64 006	61 684
		погрешность, %	2,93%	5,41%	5,61%	4,41%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	3 092	1 226	928	938
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 421	60 183	57 242	53 988
		погрешность, %	0,41%	0,65%	0,64%	0,63%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 739	637	786	316
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 852	57 790	51 575	46 073
		погрешность, %	0,50%	0,59%	0,57%	0,90%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	390	69	150	171
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 962	49 837	45 111	42 863
		погрешность, %	1,35%	2,64%	1,88%	2,14%
"малосемейки"	количество объектов, шт.	540	478	62		
	средняя цена предложения, руб./кв. м	62 118	63 780	49 300		
	погрешность, %	1,20%	1,14%	3,19%		
Окраина	по всем типам	количество объектов, шт.	1 370	551	503	316
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 357	47 638	44 929	42 062
		погрешность, %	0,60%	0,88%	0,91%	1,12%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	864	389	277	198
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 930	47 090	45 890	43 709
		погрешность, %	0,67%	1,03%	1,15%	1,11%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	393	128	186	79
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 710	50 119	44 793	40 725
		погрешность, %	1,16%	1,32%	1,31%	2,74%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	86	11	36	39
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 034	43 125	38 238	36 409
		погрешность, %	2,45%	10,24%	4,02%	2,54%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	27	23	4	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 200	45 248	44 922	
		погрешность, %	5,40%	5,65%	19,64%	

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади у трехкомнатных «элиток», минимальная – трехкомнатных «хрущевок».

Рисунок 4

Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади по типу квартир



Новостройки

Структура предложения

При подготовке отчета было рассмотрено 455 предложений к продаже в сданных в эксплуатацию вновь построенных домах. При этом необходимо учесть, что каждое предложение может включать в себя как один объект (отдельная квартира), так и ряд однотипных объектов (однотипных квартир).

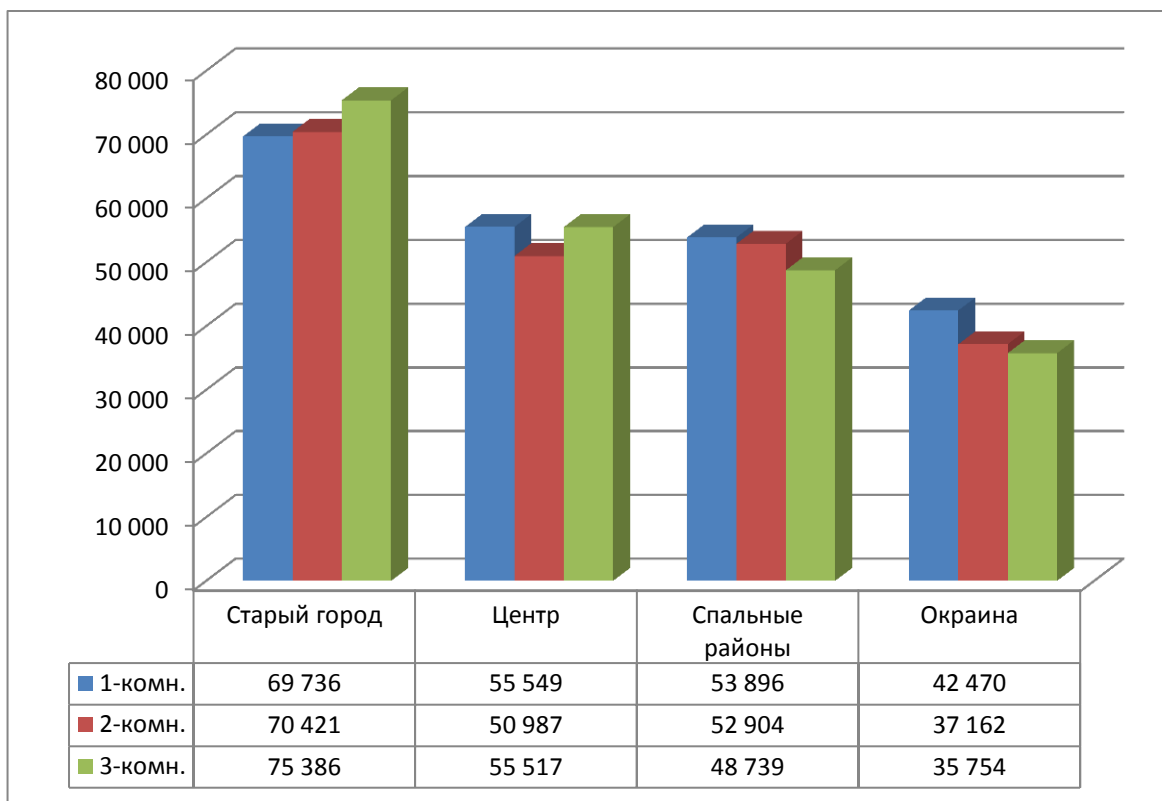
В результате проведенного анализа были получены следующие результаты:

Таблица 4

Ценовая зона	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	количество предложений, шт.	455	248	121	86
	средняя цена предложения, руб./кв. м	55 791	55 701	55 372	56 639
	погрешность, %	2,64%	2,09%	3,52%	6,02%
Старый город	количество предложений, шт.	62	18	28	16
	средняя цена предложения, руб./кв. м	71 504	69 736	70 421	75 386
	погрешность, %	4,27%	6,47%	6,03%	11,92%
Центр	количество предложений, шт.	214	126	43	45
	средняя цена предложения, руб./кв. м	54 626	55 549	50 987	55 517
	погрешность, %	4,06%	2,72%	4,48%	8,78%
Спальные районы	количество предложений, шт.	162	100	41	21
	средняя цена предложения, руб./кв. м	52 976	53 896	52 904	48 739
	погрешность, %	2,45%	2,64%	4,59%	6,97%
Окраина	количество предложений, шт.	17	4	9	4
	средняя цена предложения, руб./кв. м	39 978	42 470	37 162	35 754
	погрешность, %	6,89%	11,87%	10,84%	13,82%

Рисунок 5

Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади в новостройках



Рынок аренды жилой недвижимости

Структура предложения

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к аренде объектов жилой недвижимости, опубликованные в средствах массовой информации и Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр» (<http://www.iscentre-samara.ru/>).

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 577 уникальных предложений.

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат представлена следующим образом:

Рисунок 6

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат

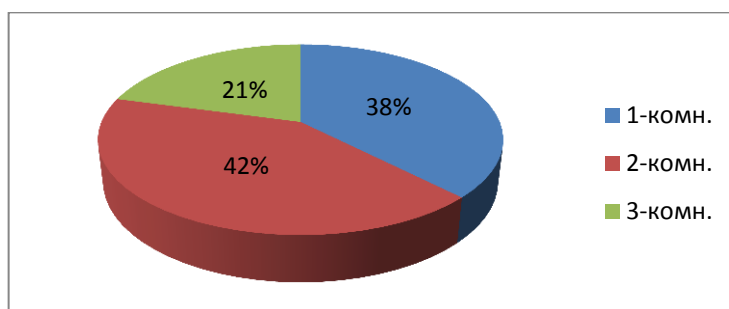
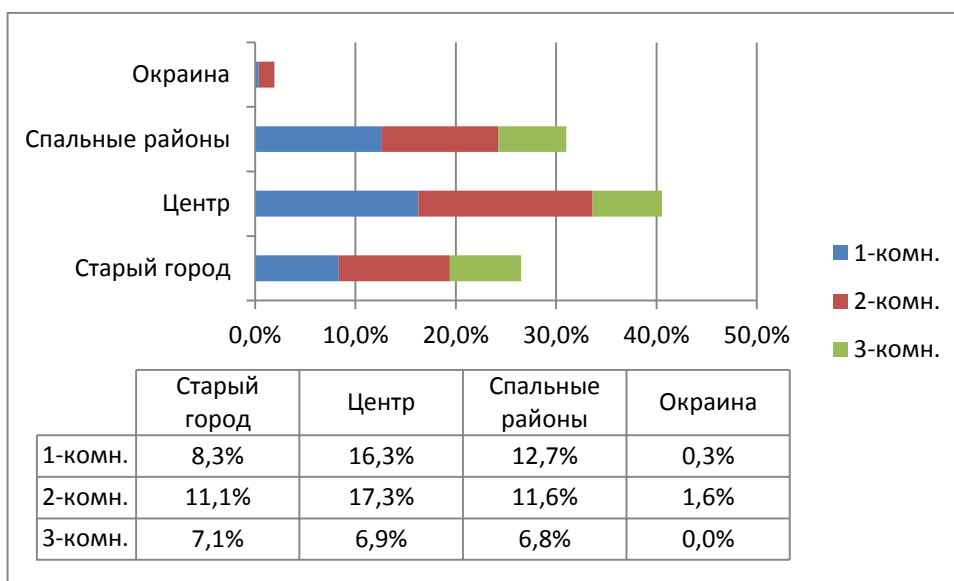


Рисунок 7

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по ценовым зонам

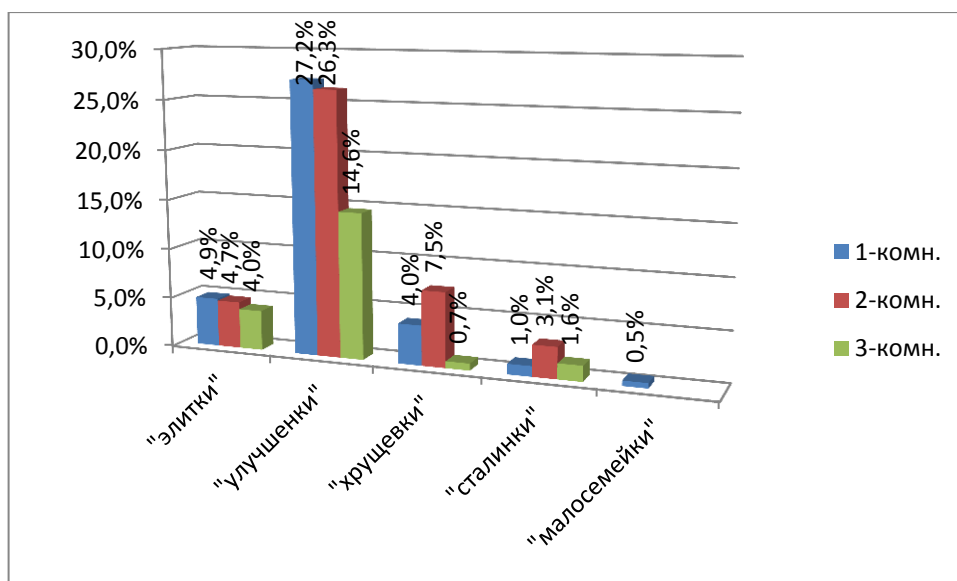


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости, являются двух и однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на «Центр» и «Спальные районы».

По типу квартир структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости представлена следующим образом

Рисунок 8

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типу квартир



Таким образом, наибольшее количество предложений к аренде приходится на квартиры «улучшенного» типа.

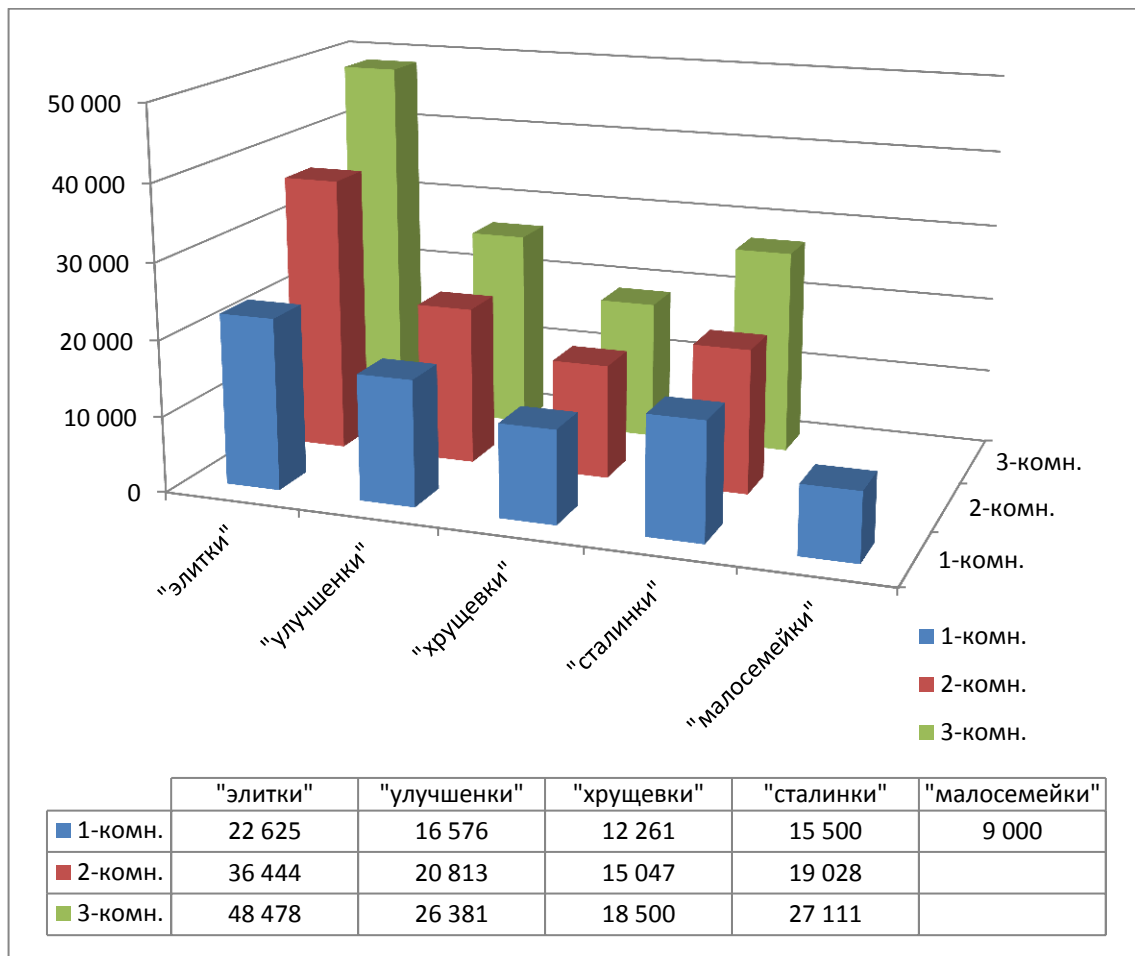
Анализ арендной платы

Таблица 5

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
Все ценовые зоны	Все типы	количество объектов, шт.	577	217	240	120	
		средняя арендная плата, руб./мес.	21 532	16 765	21 404	30 408	
	"элитки"	количество объектов, шт.	78	28	27	23	
		средняя арендная плата, руб./мес.	35 032	22 625	36 444	48 478	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	393	157	152	84	
		средняя арендная плата, руб./мес.	20 310	16 576	20 813	26 381	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	70	23	43	4	
		средняя арендная плата, руб./мес.	14 329	12 261	15 047	18 500	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	33	6	18	9	
		средняя арендная плата, руб./мес.	20 591	15 500	19 028	27 111	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	3	3			
		средняя арендная плата, руб./мес.	9 000	9 000			
	Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	153	48	64	41
			средняя арендная плата, руб./мес.	27 193	18 885	26 828	37 488
"элитки"		количество объектов, шт.	43	10	18	15	
		средняя арендная плата, руб./мес.	38 488	24 300	40 111	46 000	
"улучшенки"		количество объектов, шт.	80	31	30	19	
		средняя арендная плата, руб./мес.	23 594	17 887	23 067	33 737	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	6	3	3		
		средняя арендная плата, руб./мес.	16 333	15 667	17 000		
"сталинки"		количество объектов, шт.	24	4	13	7	
		средняя арендная плата, руб./мес.	21 667	15 500	19 385	29 429	
Центр	по всем типам	количество объектов, шт.	234	94	100	40	
		средняя арендная плата, руб./мес.	21 472	17 356	21 070	32 150	
	"элитки"	количество объектов, шт.	35	18	9	8	
		средняя арендная плата, руб./мес.	30 786	21 694	29 111	53 125	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	159	63	66	30	
		средняя арендная плата, руб./мес.	21 072	17 095	21 977	27 433	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	31	11	20		
		средняя арендная плата, руб./мес.	14 097	12 091	15 200		
	"сталинки"	количество объектов, шт.	9	2	5	2	
		средняя арендная плата, руб./мес.	17 722	15 500	18 100	19 000	
Стальные районы	по всем типам	количество объектов, шт.	179	73	67	39	
		средняя арендная плата, руб./мес.	17 313	14 753	17 851	21 179	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	147	61	51	35	
		средняя арендная плата, руб./мес.	18 054	15 541	18 706	21 486	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	29	9	16	4	
		средняя арендная плата, руб./мес.	14 414	11 333	15 125	18 500	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	3	3			
		средняя арендная плата, руб./мес.	9 000	9 000			
Окраина	по всем типам	количество объектов, шт.	11	2	9		
		средняя арендная плата, руб./мес.	12 727	11 500	13 000		
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	7	2	5		
		средняя арендная плата, руб./мес.	12 857	11 500	13 400		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	4		4		
		средняя арендная плата, руб./мес.	12 500		12 500		

Рисунок 9

Средняя арендная плата (руб./месяц) по типу квартир



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у трехкомнатных «элиток», минимальная – однокомнатных «малосемеек».