



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@sofgi.ru, www.sofgi.ru

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ УДЕЛЬНОЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

(по состоянию за 2014 - 2016 года)

Отчет подготовил:
Сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости
(Сертификат РОСС RU РГР САКРН 63.001 от 25.11.2013 г.)

А.Л. Патрикеев
руководитель отдела мониторинга и социальных программ
Самарский областной Фонд жилья и ипотеки

Анализ выполнен в соответствии с требованиями методологии РГР

САМАРА 2016

Оглавление

Основные положения.....	3
Структура предложения на вторичном рынке жилья г. Самары	6
Динамика средней удельной цены предложения на вторичном рынке жилья г. Самары ...	8
Резюме	14
Приложения	15
Динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади в 2014 году ...	15
Динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади в 2015 году ...	16
Динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади в 2016 году ...	16
Динамика объема проанализированных предложений в 2014 году	17
Динамика объема проанализированных предложений в 2015 году	17
Динамика объема проанализированных предложений в 2016 году	18

Основные положения

Предметом исследования настоящего отчета является динамика средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) города Самара за период 2014 – 2016 гг.

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости, опубликованные в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр» (<http://www.iscentre-samara.ru/>). Результатом проведенного анализа являются мониторинговые отчеты, размещенные в свободном доступе на сайте СОФЖИ (<http://www.sofgi.ru/articles/>). Сводные результаты мониторинга (объем предложений и средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади жилой недвижимости) использованные для проведения анализа представлены в приложении к настоящему отчету.

В рамках настоящего отчета рассмотрена динамика средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилой недвижимости по всей выборке в целом, так и по отдельным типам. В рамках настоящего отчета принята типизация по качеству.

Типизация по качеству.

Вторичный рынок жилой недвижимости г.Самары укрупненно представлен следующими типами квартир:

Таблица 1

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"элитки"	Этажность, мин./макс.	2-28
	Материал наружных стен	кирпич с утеплителем
	Наличие лифта	есть
	Наличие мусоропровода	есть

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
	Высота потолков, м	от 3,00
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	свободная планировка
	Расположение комнат	
	Период постройки	с конца 90-х годов
	Отделка	повышенного качества
	Территория, инфраструктура, сервис	консьерж, автономное отопление, климат-контроль, видеонаблюдение, паркинг, спортивно-оздоровительный комплекс
	"улучшенки" (кирпичные)	Этажность, мин./макс.
Материал наружных стен		кирпич
Наличие лифта		есть
Наличие мусоропровода		есть
Высота потолков, м		2,7
Площадь кухни, мин./макс., кв.м		более 10,0
Расположение комнат		раздельные
Период постройки		с середины 60-х
Отделка		стандартная
Территория, инфраструктура, сервис		-
"улучшенки" (панельные)	Этажность, мин./макс.	5-16
	Материал наружных стен	панели, блоки
	Наличие лифта	есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	2,7
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 10,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с конца 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"хрущевки"	Этажность, мин./макс.	4-5
	Материал наружных стен	кирпич, панель, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	5,5-6,5
	Расположение комнат	смежные
	Период постройки	начало 50-х - середина 60-х
	Отделка	стандартная

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"сталинки"	Территория, инфраструктура, сервис	-
	Этажность, мин./макс.	4-6
	Материал наружных стен	кирпич
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	до 3,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 15
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	до начала 50-х
	Отделка	стандартная
"малосемейки"	Территория, инфраструктура, сервис	-
	Этажность, мин./макс.	5-12
	Материал наружных стен	кирпич, панель
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	4-6
	Расположение комнат	смежные
	Период постройки	70-е - 80-е
	Отделка	стандартная
Территория, инфраструктура, сервис	-	

Данные типы могут быть объединены в классы

Таблица 2

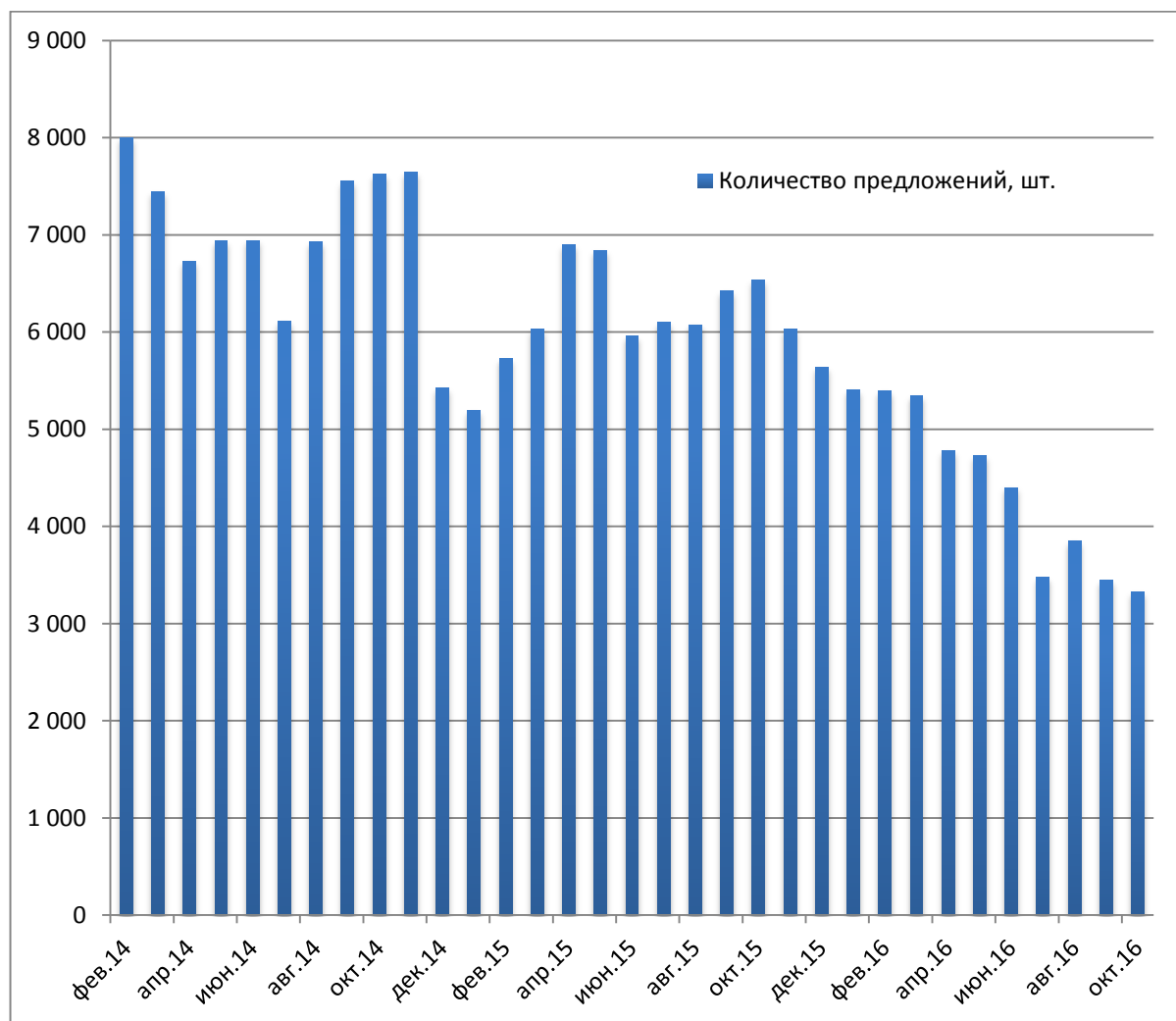
Класс	Типы по качеству
«Бизнес»	"элитки"
«Комфорт»	"улучшенки" (кирпичные)
«Эконом»	"улучшенки" (панельные) "хрущевки" "сталинки" "малосемейки"

Структура предложения на вторичном рынке жилья г. Самары

За период проведенного исследования (2014 – 2016 гг.) проанализированный ежемесячный объем предложений колебался в диапазоне 8 000 – 3 300 предложений.

Динамика предложений представлена на рисунке.

Рисунок 1

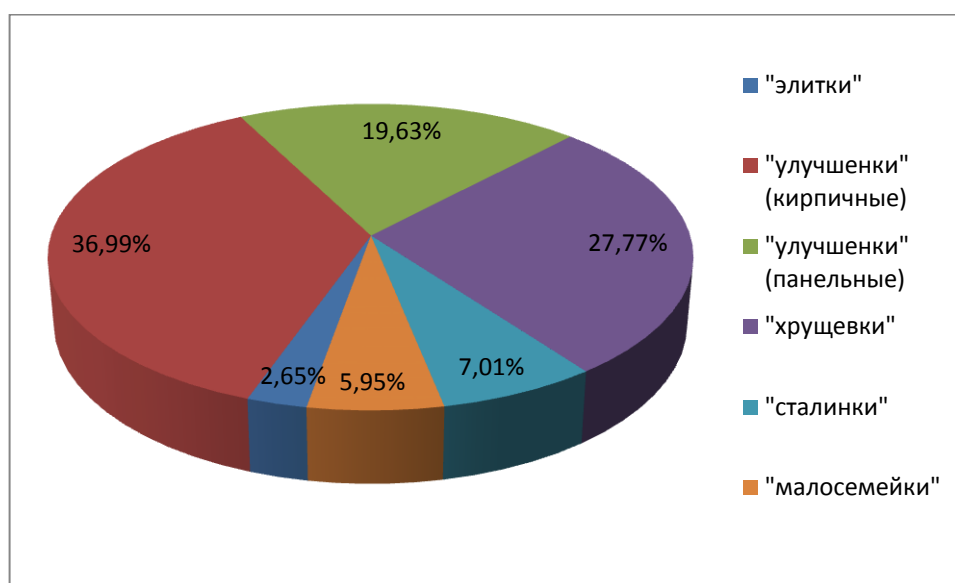


С изменением общего объема предложений по отдельным периодам менялась и структура предложения в разрезе типов по качеству. Диапазон изменения и среднее значение каждого типа в общем объеме предложений представлен в таблице.

Таблица 3

	мин	макс	среднее
"элитки"	1,40%	4,41%	2,65%
"улучшенки" (кирпичные)	34,89%	42,81%	36,99%
"улучшенки" (панельные)	17,65%	22,04%	19,63%
"хрущевки"	25,10%	31,71%	27,77%
"сталинки"	4,54%	9,01%	7,01%
"малосемейки"	4,75%	7,03%	5,95%

Рисунок 2



Таким образом, можно сказать, что на вторичном рынке жилья г. Самары преобладает предложение объектов «эконом» класса. Следующим по объему предложения являются объекты класса «комфорт». Наименьший объем предложений приходится на объекты «бизнес» класса.

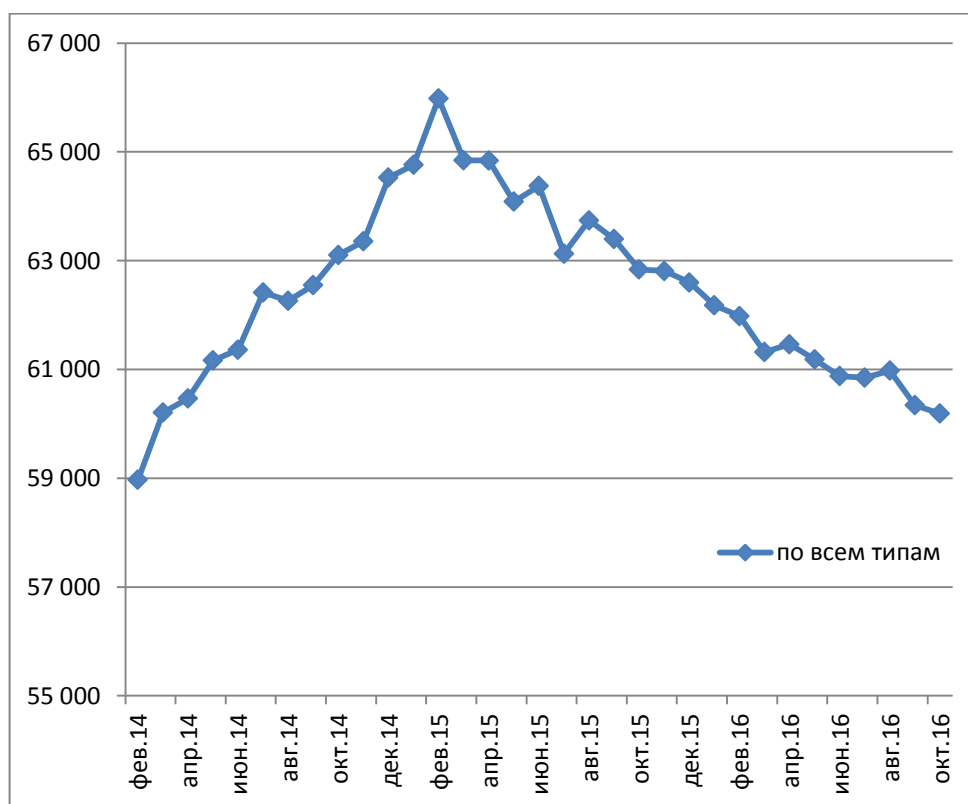
Динамика средней удельной цены предложения на вторичном рынке жилья г. Самары

В рамках настоящего отчета нами была проанализирована динамика средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) города Самара за период 2014 – 2016 г.г. как по выборке в целом, так и в рамках каждого типа объектов, согласно типизации по качеству.

Сводная таблица динамики средней удельной цены предложения по периодам представлена в приложении.

Динамика средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) города Самара за период 2014 – 2016 г.г. как по выборке в целом представлена на рисунке:

Рисунок 3



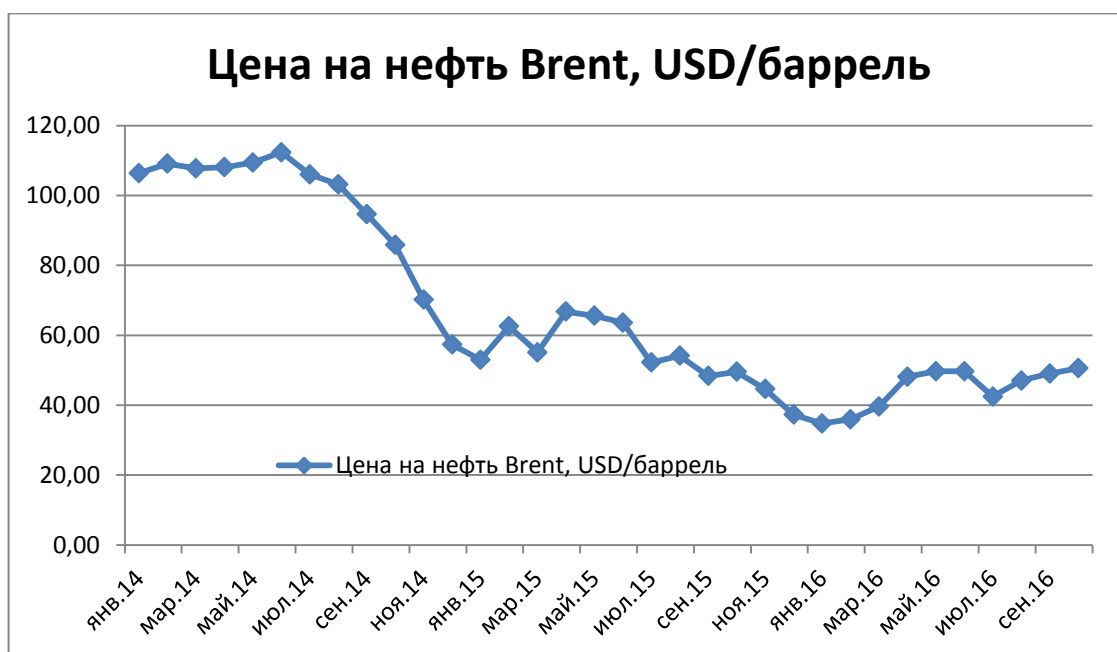
Представляет интерес рассмотреть отдельные периоды общей динамики средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилой недвижимости.

Как видно из представленного выше графика, укрупненно можно разделить рассматриваемый период на два этапа:

- послекризисного роста (кризиса 2008-2010 гг.). Данный этап характеризуется лавинной реализацией отложенного спроса, что соответственно сопровождается столь же быстрым ростом средней удельной цены предложения;
- стагнационного (начиная с марта 2015). Данный этап характеризуется снижением покупательской активности на вторичном рынке, и, соответственно, снижением средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилой недвижимости.

Принимая во внимание тот факт, что рынок недвижимости является определенным зеркалом общей экономической ситуации, а также «сырьевую» направленность российской экономики, представляет определенный интерес проанализировать взаимосвязь активности на вторичном рынке недвижимости и цены на основу экономики – нефть.

Рисунок 4



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

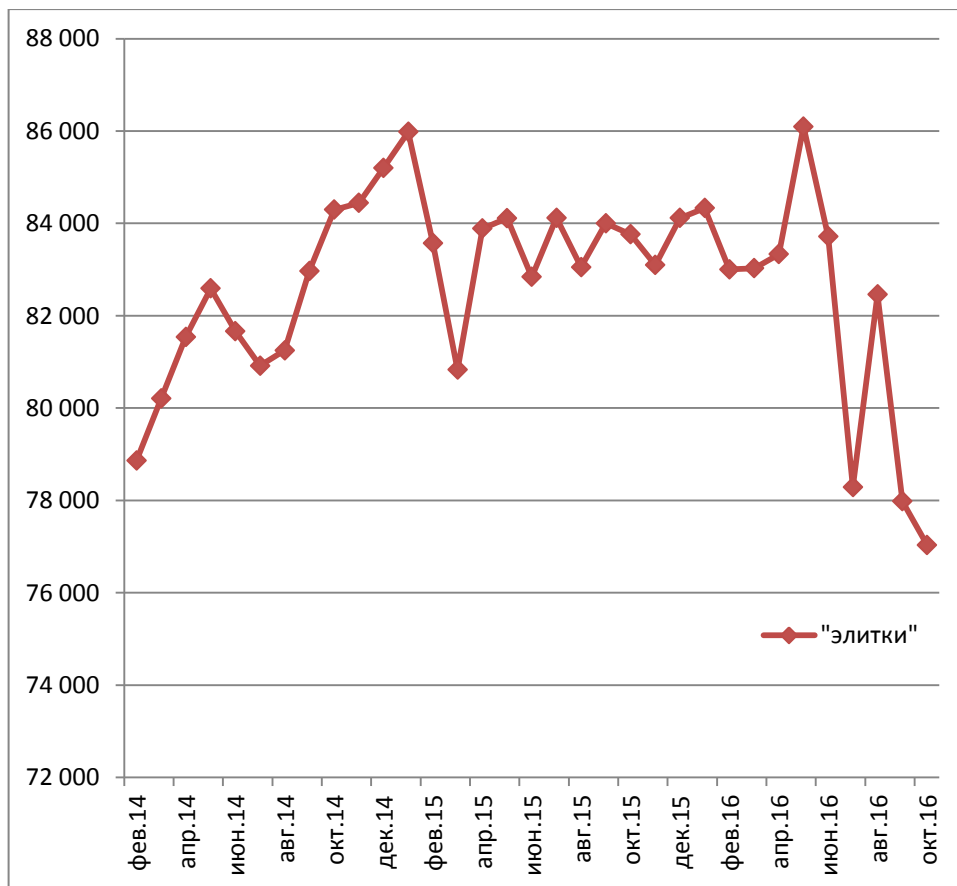
Как можно отследить по представленной динамике цены на нефть марки Brent, динамика средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилой недвижимости на вторичном рынке г. Самары с определенным временным лагом в значительной степени коррелирует с динамикой цены на нефть.

Анализируя уровень падения средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилой недвижимости на вторичном рынке, можно сказать, что относительно максимального значения в феврале 2015 года (65 984 руб.) на момент проведения настоящего исследования – октябрь 2016 года (60 190 руб.) в целом по вторичному рынку жилой недвижимости снижение средней удельной цены предложения составило 5 795 руб. (8,78%).

Рассмотрим динамику средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилой недвижимости на вторичном рынке в отдельных классах.

Динамика средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади на вторичном рынке недвижимости «бизнес» класса представлена на рисунке:

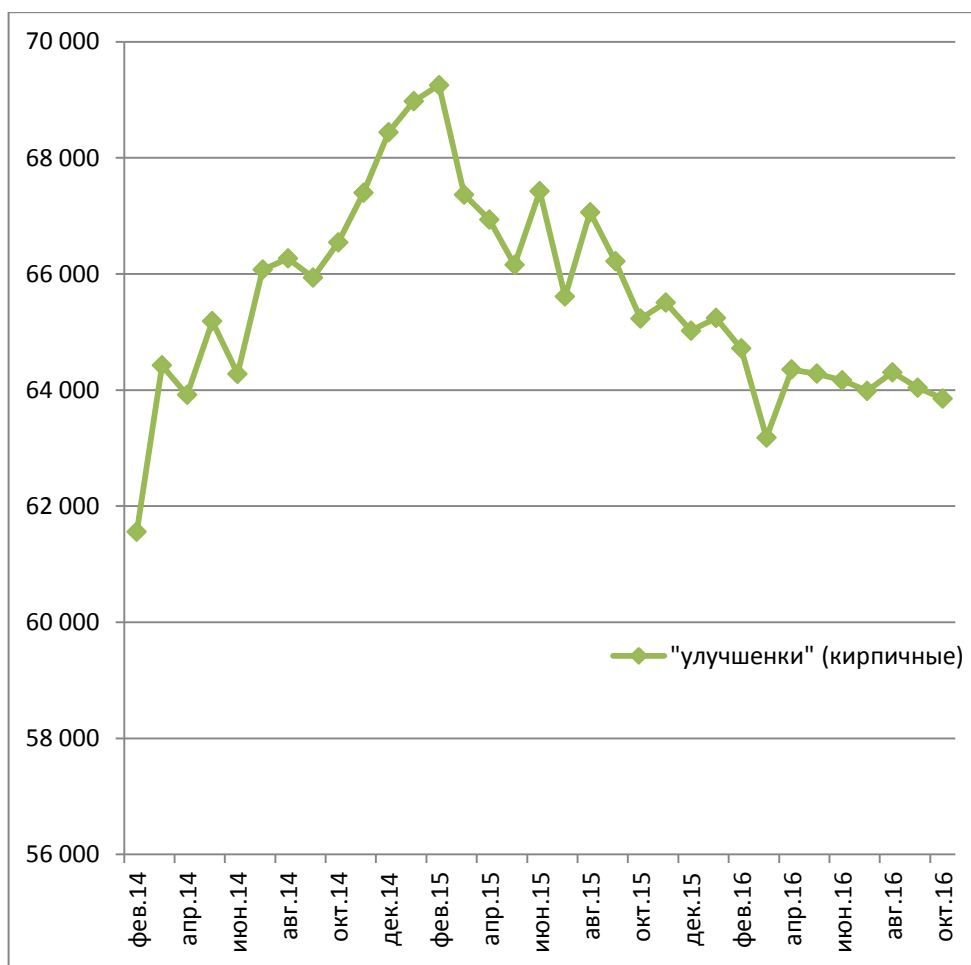
Рисунок 5



Значительные разнонаправленные колебания средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья «бизнес» класса обусловлено незначительным объемом предложения, и как следствие высокую погрешность вычислений.

Динамика средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади на вторичном рынке недвижимости «комфорт» класса представлена на рисунке:

Рисунок 6



Анализируя уровень падения средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади на вторичном рынке жилой недвижимости «комфорт» класса, можно сказать, что относительно максимального значения в феврале 2015 года (69 252 руб.) на момент проведения настоящего исследования – октябрь 2016 года (63 853 руб.) снижение средней удельной цены предложения составило 5 399 руб. (7,80%).

Динамика средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади на вторичном рынке недвижимости «эконом» класса представлена на рисунках:

Рисунок 7

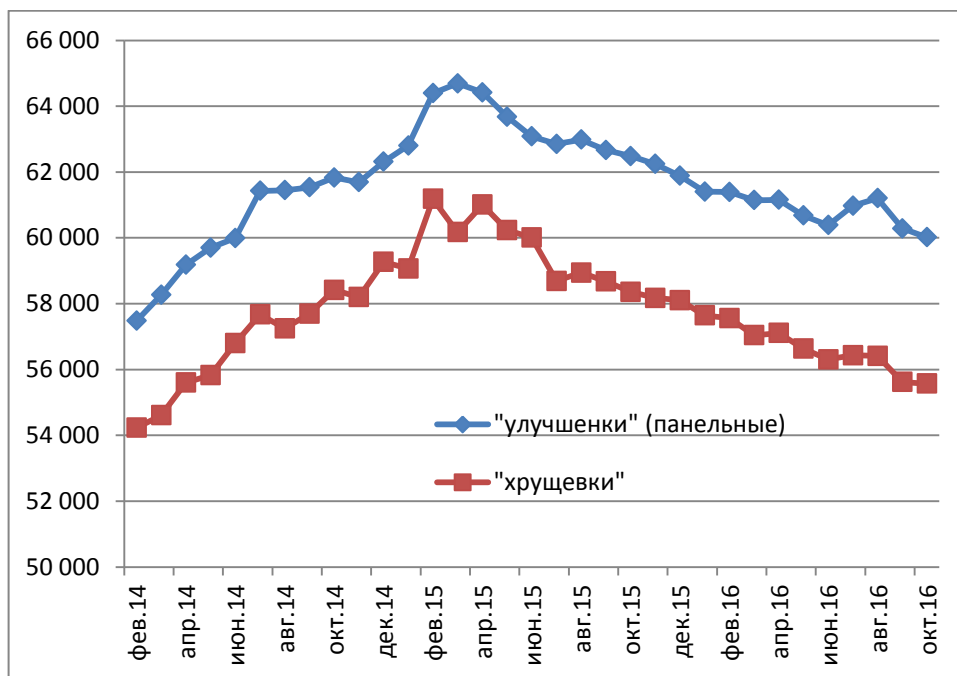
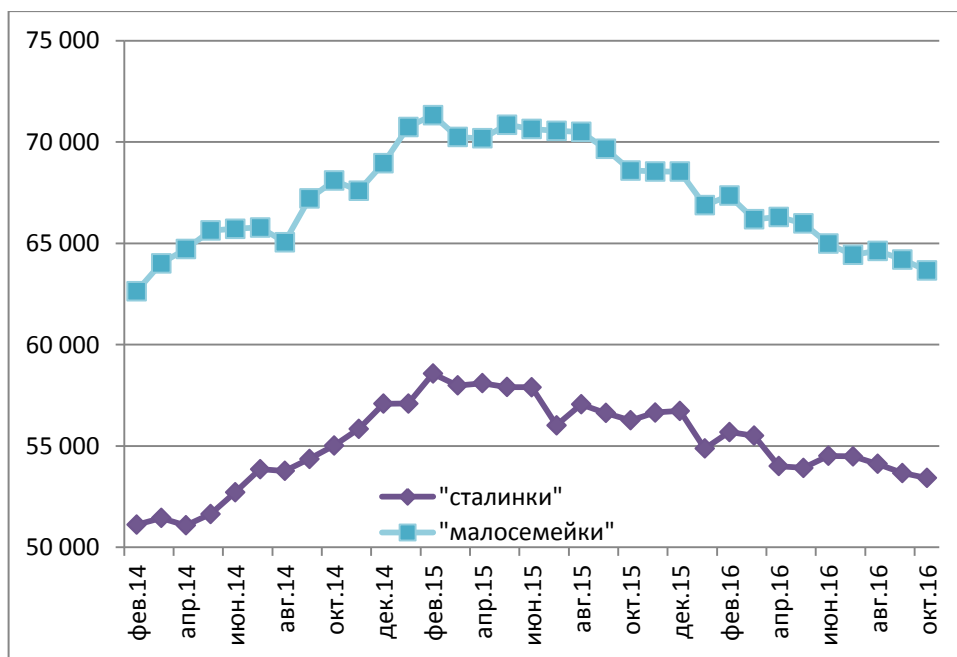


Рисунок 8



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Динамика отдельных типов жилой недвижимости, отнесенных к «эконом» классу соответствует динамике средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилой недвижимости по выборке в целом.

Представляет определенный интерес проанализировать динамику средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилой недвижимости по выборке в целом с объемом предложения на вторичном рынке. Динамика вышеназванных показателей представлена на рисунке:

Рисунок 9



Резюме

Проведя анализ динамики средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) на вторичном рынке города Самара за период 2014 – 2016 гг. и структуру предложения, можно констатировать следующее:

- за вышеназванный период объем предложения на вторичном рынке значительно менялся;
- на вторичном рынке жилья г. Самары преобладает предложение объектов «эконом» класса. Следующим по объему предложения являются объекты класса «комфорт». Наименьший объем предложений приходится на объекты «бизнес» класса;
- рынок жилья как «зеркало» общей экономической ситуации в стране, отражает потребности и возможности основного действующего лица рынка, которым в период нестабильной экономики является покупатель;
- на момент проведения настоящего исследования – октябрь 2016 года уровень падения средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилой недвижимости на вторичном рынке относительно максимального значения в феврале 2015 года в целом по вторичному рынку жилой недвижимости составил 8,78%;
- по отдельным классам качества жилой недвижимости также отмечено падение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади. Величина падения для каждого класса различная и находится в диапазоне 7-10%.

Приложения

Приложение 1

Динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади в 2014 году

	фев.14	мар.14	апр.14	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	ноя.14	дек.14
по всем типам	58 970	60 206	60 465	61 165	61 363	62 413	62 264	62 549	63 105	63 355	64 528
"элитки"	78 860	80 207	81 541	82 589	81 664	80 917	81 250	82 967	84 295	84 441	85 200
"улучшенки" (кирпичные)	61 556	64 424	63 917	65 185	64 277	66 074	66 264	65 939	66 542	67 397	68 440
"улучшенки" (панельные)	57 476	58 267	59 179	59 702	59 990	61 426	61 446	61 532	61 832	61 691	62 313
"хрущевки"	54 229	54 608	55 603	55 829	56 803	57 673	57 250	57 694	58 417	58 200	59 268
"сталинки"	51 116	51 443	51 078	51 639	52 720	53 852	53 763	54 355	55 024	55 843	57 082
"малосемейки"	62 629	64 011	64 709	65 627	65 717	65 781	65 052	67 205	68 091	67 595	68 953

Динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади в 2015 году

	янв.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15
по всем типам	64 763	65 984	64 846	64 842	64 084	64 374	63 128	63 742	63 396	62 838	62 811	62 598
"элитки"	85 980	83 570	80 830	83 887	84 111	82 840	84 118	83 050	84 002	83 762	83 097	84 117
"улучшенки" (кирпичные)	68 972	69 252	67 366	66 933	66 157	67 424	65 610	67 062	66 217	65 230	65 507	65 023
"улучшенки" (панельные)	62 802	64 394	64 690	64 417	63 680	63 079	62 849	62 984	62 666	62 480	62 243	61 882
"хрущевки"	59 067	61 182	60 170	61 007	60 235	60 007	58 689	58 941	58 679	58 357	58 175	58 106
"сталинки"	57 093	58 568	57 985	58 093	57 904	57 898	56 014	57 053	56 622	56 261	56 653	56 729
"малосемейки"	70 741	71 326	70 241	70 175	70 846	70 635	70 548	70 494	69 656	68 590	68 541	68 537

Динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади в 2016 году

	янв.16	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16
по всем типам	62 178	61 982	61 318	61 463	61 183	60 879	60 849	60 977	60 343	60 190
"элитки"	84 330	83 002	83 027	83 332	86 095	83 715	78 288	82 460	77 980	77 035
"улучшенки" (кирпичные)	65 240	64 717	63 179	64 352	64 279	64 168	63 984	64 305	64 040	63 853
"улучшенки" (панельные)	61 402	61 394	61 144	61 154	60 678	60 388	60 973	61 205	60 286	60 016
"хрущевки"	57 643	57 562	57 038	57 111	56 631	56 308	56 433	56 414	55 622	55 570
"сталинки"	54 873	55 686	55 503	54 004	53 919	54 509	54 485	54 116	53 664	53 416
"малосемейки"	66 878	67 354	66 179	66 305	65 977	64 979	64 426	64 626	64 196	63 654

Приложение 2

Динамика объема проанализированных предложений в 2014 году

	фев.14	мар.14	апр.14	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	ноя.14	дек.14
по всем типам	7 996	7 443	6 723	6 936	6 943	6 110	6 925	7 559	7 623	7 647	5 423
"элитки"	344	328	276	269	279	234	228	248	230	236	181
"улучшенки" (кирпичные)	3 080	2 597	2 375	2 425	2 519	2 151	2 493	2 752	2 750	2 716	2 037
"улучшенки" (панельные)	1 411	1 323	1 232	1 276	1 258	1 197	1 323	1 423	1 414	1 452	1 030
"хрущевки"	2 007	2 047	1 782	1 871	1 818	1 612	1 895	2 050	2 078	2 120	1 395
"сталинки"	643	625	606	611	588	542	573	626	652	627	467
"малосемейки"	511	523	452	484	481	374	413	460	499	496	313

Динамика объема проанализированных предложений в 2015 году

	январ.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15
по всем типам	5 193	5 726	6 026	6 896	6 836	5 963	6 097	6 076	6 425	6 535	6 028	5 634
"элитки"	165	215	193	178	143	149	112	124	150	139	121	112
"улучшенки" (кирпичные)	1 917	2 167	2 279	2 635	2 602	2 174	2 190	2 120	2 314	2 510	2 289	2 176
"улучшенки" (панельные)	950	1 076	1 183	1 440	1 481	1 258	1 313	1 339	1 308	1 250	1 180	1 131
"хрущевки"	1 406	1 494	1 603	1 806	1 830	1 664	1 706	1 710	1 788	1 828	1 686	1 565
"сталинки"	455	479	432	482	455	391	386	409	433	399	374	314
"малосемейки"	300	295	336	355	325	327	390	374	432	409	378	336

Динамика объема проанализированных предложений в 2016 году

	янв.16	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16
по всем типам	5 403	5 393	5 340	4 777	4 731	4 401	3 481	3 849	3 449	3 324
"элитки"	94	90	99	98	97	82	51	54	53	59
"улучшенки" (кирпичные)	2 095	2 079	2 286	1 788	1 732	1 605	1 300	1 425	1 236	1 197
"улучшенки" (панельные)	1 130	1 099	999	945	933	890	687	757	718	681
"хрущевки"	1 478	1 502	1 390	1 404	1 409	1 323	1 040	1 185	1 079	1 054
"сталинки"	314	312	284	287	297	260	191	212	168	151
"малосемейки"	292	311	282	255	263	241	212	216	195	182