



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>

АНАЛИТИКА РЫНКА ЖИЛЬЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

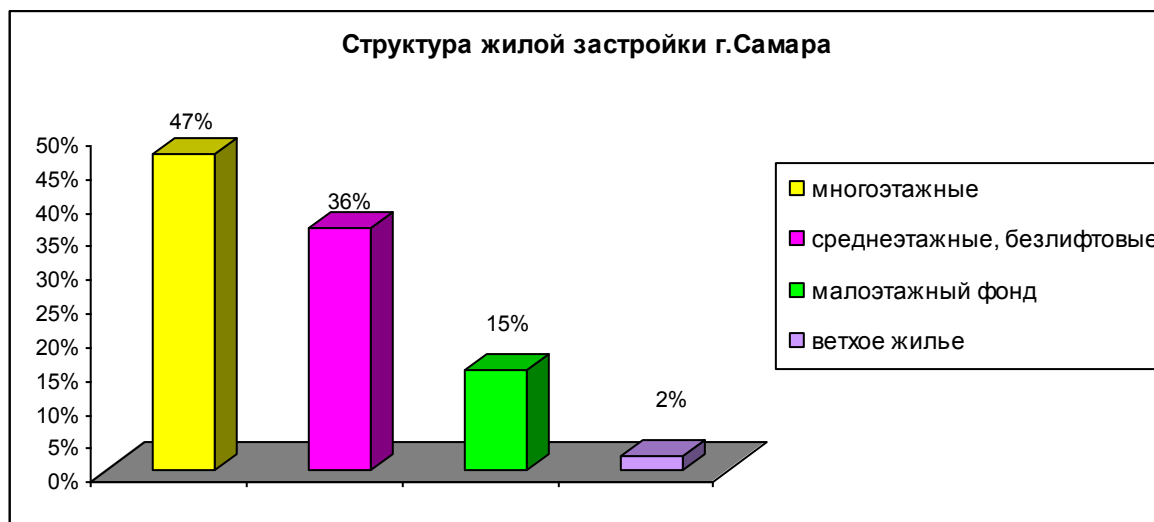
В 2013г. Самарской области наблюдается активный экономический рост. Основные макроэкономические показатели демонстрируют стабильный прирост за счет увеличения объемов инвестиций в строительство, промышленность и сельское хозяйство. Прирост валового регионального продукта за прошедший год составил 5% 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 Самаре запланировано строительство нового жилого района «Южный город» в сторону п.Яицкое. В течение следующих 20 лет на площадях свыше 1 000 га осуществится серия девелоперских проектов. Пустые земли на южной границе Самары преобразуются в территорию нового современного, удобного для жителей экологически чистого города нового типа. «Южный город» - социально-значимый проект в рамках национальной программы «Доступное и комфортное жилье». Строительство города ведется в тесном сотрудничестве с Правительством Самарской области и Администрацией Самары. Всего за 2013 год планируется ввести в эксплуатацию 900 тыс. кв.м жилых домов в г.Самара и 1610 тыс. кв.м. в Самарской области.

Лидирующую позицию на рынке многоквартирного жилья в области по уровню предложения занимает Самара, на втором месте Тольятти. На долю предложений в населенных пунктах областного назначения приходится всего лишь 5% от общего количества многоквартирного жилья в области. Наиболее развитыми населенными пунктами в области являются населенные пункты областного подчинения Кинель, Алексеевка, Петра Дубрава, а также районы наиболее географически приближенные к Самаре и Тольятти.

Структура и динамика вторичного многоквартирного рынка жилья в Самарской области

В г.Самаре девять районов, и самыми престижными для проживания из них традиционно считаются исторический центр города (Ленинский район), а также наиболее приближенные к нему Самарский район. Наиболее востребованное жильё расположено в прибрежной территории Промышленного, и отдаленных от центра города частях Железнодорожного и Октябрьского районов. В жилой застройке города преобладают кирпичные и панельные здания, составляющие порядка 93% жилищного фонда, около половины (47%) зданий — многоэтажные жилые дома, свыше трети (36%)— среднеэтажные безлифтовые, малоэтажный фонд— 15%; объём ветхого жилья составляет 2% жилищного фонда Самары.



Анализ структуры предложения по количеству комнат в предлагаемых квартирах показал, что одно- и двухкомнатные квартиры составляют 67% от общего предложения.

Половина от общего количества (51%) вторичного жилья предлагается в Промышленном, Кировском и Октябрьском районах, что обусловлено историческим заселением г. Самары.

При анализе данных предложения вторичного рынка жилья выявлены следующие факторы, определяющие цену предложения, а именно:

- тип планировки квартиры;
- этаж расположения квартиры в доме;
- материал стен.

Динамика цен многоквартирного жилья Самарской области

По состоянию на 2 квартал 2013 года в Самарской области наиболее высокие показатели средней стоимости жилья наблюдаются в г. Тольятти, а также населенных пунктах наиболее близких к Самаре, а также в пос. Волжский, пгт Новосемейкино, г.Новокуйбышевск. В целом по области жилье в многоквартирных домах предлагают по 26,7 тыс.руб./кв.м. Минимальное значение средней цены жилья в Самарской области находится в областных поселках – 15 -20 тыс.руб./кв.м.

Наиболее дорогими в Самарской области по типу планировки во 2 квартале 2013 г. являются квартиры гостиничного типа. Самые дешевые предложения - квартиры сталинской планировки и квартиры старого фонда. В целом по области средние цены на многоквартирное жилье в 2013 году выросли менее чем на 1,5% что, удовлетворяет конъюнктуру рынка и находится в пределах темпов инфляции.

В Тольятти наибольший удельный вес по количеству предложений на рынке жилья занимает Автозаводской район (62%), на втором месте – Центральный (29%), затем Комсомольский – 9%. В целом к концу 2013 г. планируется ввести в эксплуатацию 200 тыс. кв.м. жилья, наблюдается ежегодный прирост жилищного фонда г. Тольятти. Средняя стоимость квартир на вторичном рынке жилья в конце 2 квартала 2013 г. составила 42 тыс. руб./кв.м, что значительно выше чем на начало 2013 года, этот факт свидетельствует о динамичном развитии рынка в ближайшей перспективе.



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>

На увеличение объемов жилищного строительства направлены 5 проектов в городах Тольятти, Сызрань, Жигулевск, Кинель. Общая площадь земельных участков жилищного строительства – 570 тыс. кв. м. В настоящее время за счет средств областного бюджета подготовлены проекты строительства объектов коммунальной инфраструктуры.

Новостройки г. Самара с вводом в эксплуатацию 2013г

<i>Жилой комплекс</i>	<i>Адрес</i>	<i>Застройщик</i>	<i>Срок сдачи</i>
«Ленинский»	ул. Ленинская 43	ЗАО «Грест Волгосоцжилстрой»	2 кв. 2013
«Степ Грин Хаус»	ул. Молодогвардейская/ Студенческий пер.	ООО «Строительная компания Самаражилинвест»	4 кв. 2013
Жилой дом	ул. Карбышева/ Дыбенко	Самарский фонд жилья и ипотеки	1 кв. 2013
«25»	ул. Ново-Садовая	ООО «Дом-75»	2 кв. 2013
«Ленинградский»	ул. Ленинградская/Алексея Толстого	ООО «Дом-75»	2 кв. 2013
«Аврора»	ул. Партизанская/ Промышленности	ЗАО «Сфера»	4 кв. 2013
«Ботанический»	В границах улиц Врубеля/Мичурина/Лукачева/Склярен ко, строение 148	ООО «Трансгруз»	4 кв. 2013
«Гастелло»	Ул. Гастелло 44	ООО «Трансгруз»	4 кв. 2013
«Москва»	ул. Московское шоссе/Гастелло	ООО «Трансгруз»	4 кв. 2013
«Париж»	ул. Центральная/Санфировой	ООО «Поволжская строительная компания»	4 кв. 2013
«Волжские Высоты»	ул. Радонежского, 9	«СамараСтройДом»	4 кв. 2013
Жилой дом	ул. Металлистов,55/ул.Енисейская	ООО СМПФ «Элри»	1 кв. 2013
«Печера»	ул. Печерская, 20А	ДК «Древо» компания «Элемент»	4 кв. 2013
«Панорама»	ул. Ново-Садовая, 140	ООО «Строй Ком»	4 кв. 2013
«Портал-Билдинг»	ул.Осипенко, 126/1	СК «Портал»	4 кв. 2013
«Алпемо»	ул. Революционная, 149	АСК «Спектр Недвижимости»	3 кв. 2013
«Александровский»	ул. Центральная / Санфировой	ООО «Самара-Еврострой»	4 кв. 2013



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

Новостройки г. Тольятти с вводом в эксплуатацию 2013г.

<i>Жилой комплекс</i>	<i>Адрес</i>	<i>Застройщик</i>	<i>Срок сдачи</i>
«Северный»	ул. А. Кудашева, Позиция 36, мкр. 3	ООО «Единение»	1 кв. 2013
Жилой дом	ул.Революционная позиция 32-А-4	ООО «Единение»	1 кв. 2013
Жилой дом	ул. 70 Лет Октября, Позиция 28-Я-5	ООО «Единение»	1 кв. 2013
«Пальмира»	Ул. Юбилейная, 29	ООО «ШАХ»	2 кв. 2013
«Патриот»	Ул. б-р. Космонавтов	ООО «Новый Проект»	1 кв. 2013
Жилой дом	ул. Тополиная, 56а	ЗАО Гражданстрой	1 кв. 2013
Жилой дом	15 квартал, юго-западнее пересечения улиц 70-лет Октября и Автостроителей	ООО «Единение»	3 кв. 2013
«Золотой Мост»	ул. Революционная, 9 стр.	ЗАО ФСК «Лада-дом»	1 кв. 2013
«Лесная поляна-2»	ул. 40 лет Победы	ООО "Авто Холдинг Сервис"	3 кв. 2013
«Ладья»	ул. Революционная, 31 квартал, 31-Б-4	ООО «Авангард»	1 кв. 2013
«Лесная слобода»	Позиция 1	ООО «Городской строитель»	4 кв. 2013

Основные выводы

Согласно прогнозам рост цены 1 кв.м. жилья в Самаре и области не превысит темпов инфляции по России в целом. Самарская область наращивает темпы строительства благодаря финансовой поддержки крупных коммерческих банков: Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк, а также поддержки местных властей, что в свою очередь благотворно влияет на развитие всей отрасли в целом. Оживление строительного рынка положительно влияет на динамику спроса на жилье.

- В структуре предложения первичного жилья Самары преобладают объекты с вводом в эксплуатацию в 4 квартале 2013 года.
- На 2013 год первичный рынок Самарской области находится в стадии роста и развития.
- Как видно из динамики ввода нового жилья в Тольятти наблюдается ежегодный прирост жилищного фонда с пиком активности в 1 квартале 2013 года.
- Совокупный объем предложения вторичного рынка Самары составляет порядка 25 тыс. предложений общим объемом примерно 1,2 млн.кв.м.
- Объем предложения жилья в многоквартирных домах Самарской области сохраняет положительную динамику.
- К середине 2013 года средняя цена предложения вторичного жилья г. Самара составила 52 тыс.руб./кв.м.
- На вторичном рынке жилья г. Тольятти средняя стоимость квартир улучшенной планировки во 2 квартале 2013 года составила 42 тыс. руб./кв.м.