

Первичный рынок жилья г. Самары

Объем рынка

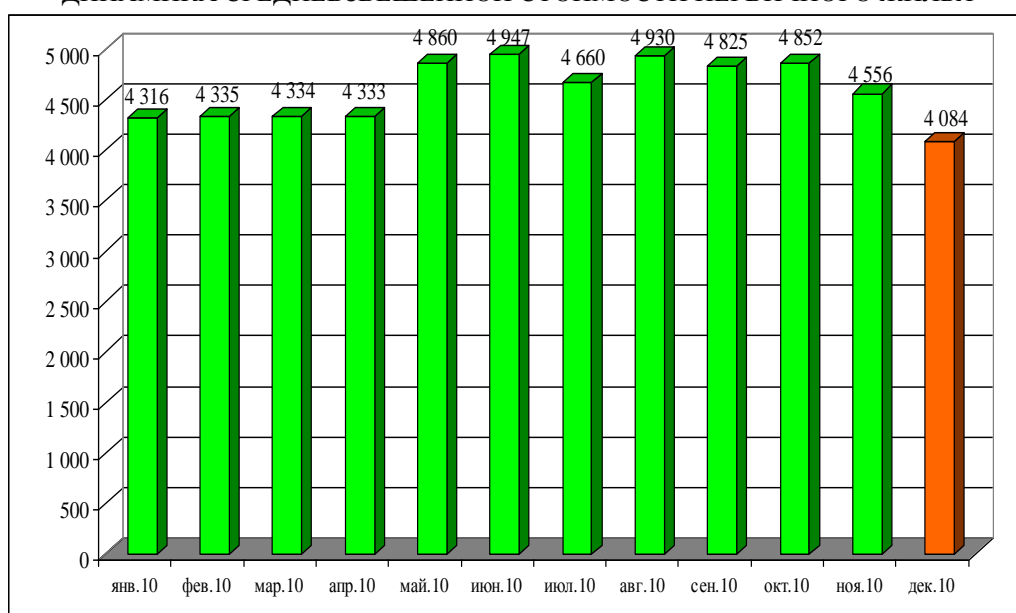
После затяжного провала на рынке новостроек, связанного с финансовой неопределенностью на рынке строительства, во 2-м кв. 2010г. зафиксирован рост объемов предложения жилья. В текущем месяце в г. Самаре на первичном рынке выставлено на продажу более 4,5 тысяч квартир.

ДИНАМИКА КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ В Г. САМАРЕ

Месяц	Январь 2010	Февраль 2010	Март 2010	Апрель 2010	Май 2010	Июнь 2010
Количество предложений	4 316	4 335	4 334	4 333	4 860	4 947
Изменение к предыдущему месяцу	-0,94%	0,45%	-0,03%	-0,03%	12,17%	1,79%

Месяц	Июль 2010	Август 2010	Сентябрь 2010	Октябрь 2010	Ноябрь 2010	Декабрь 2010
Количество предложений	4 660	4 930	4 825	4 852	4 556	4 084
Изменение к предыдущему месяцу	-5,80%	5,79%	-2,13%	0,56%	-6,10%	-10,36%

ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ СТОИМОСТИ ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ



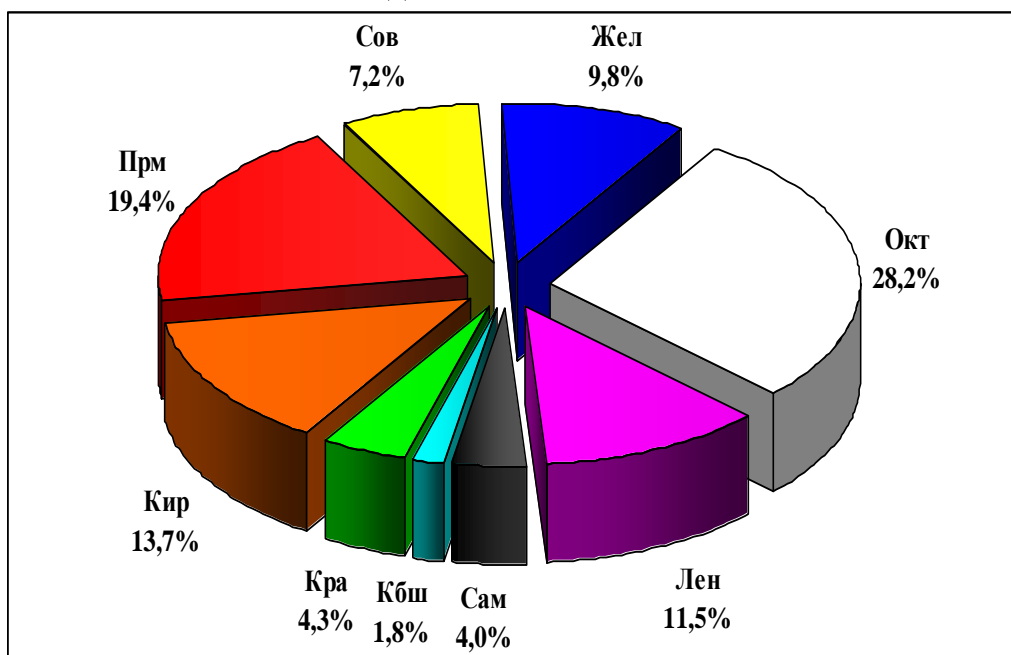
Районы расположения

Из общего объема жилья в новых и строящихся домах традиционно наименьшее число квартир представлено в Куйбышевском районе, максимальное – в самом крупном Промышленном районе и престижном Октябрьском районе.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР ПО Г. САМАРЕ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАЙОНА

Район	Кбш	Кра	Кир	Прм	Сов	Жел	Окт	Лен	Сам
Количество предложений	73	174	559	794	295	402	1 153	470	164

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР ПО РАЙОНАМ



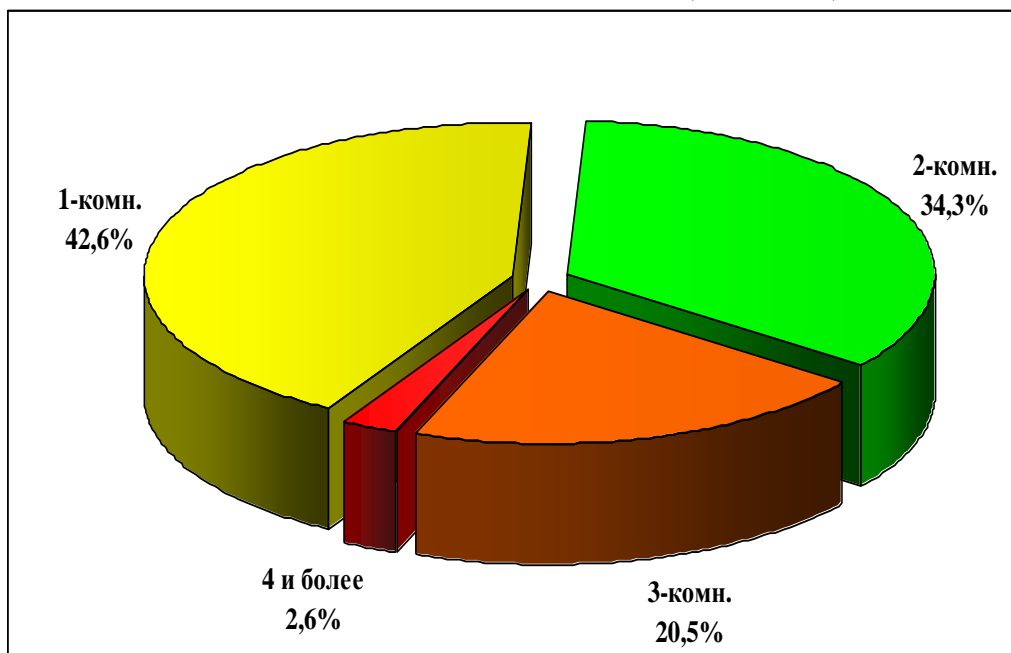
Количество комнат

Наиболее востребованными на рынке Самары являются одно- и двухкомнатные квартиры. Как правило, количество трехкомнатных квартир в новых домах составляет половину от числа однокомнатных.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР ПО Г. САМАРЕ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ

Количество комнат	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4 и более
Количество предложений	1 738	1 402	838	106

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР (КОМНАТЫ)



Стоимость 1 кв.м.

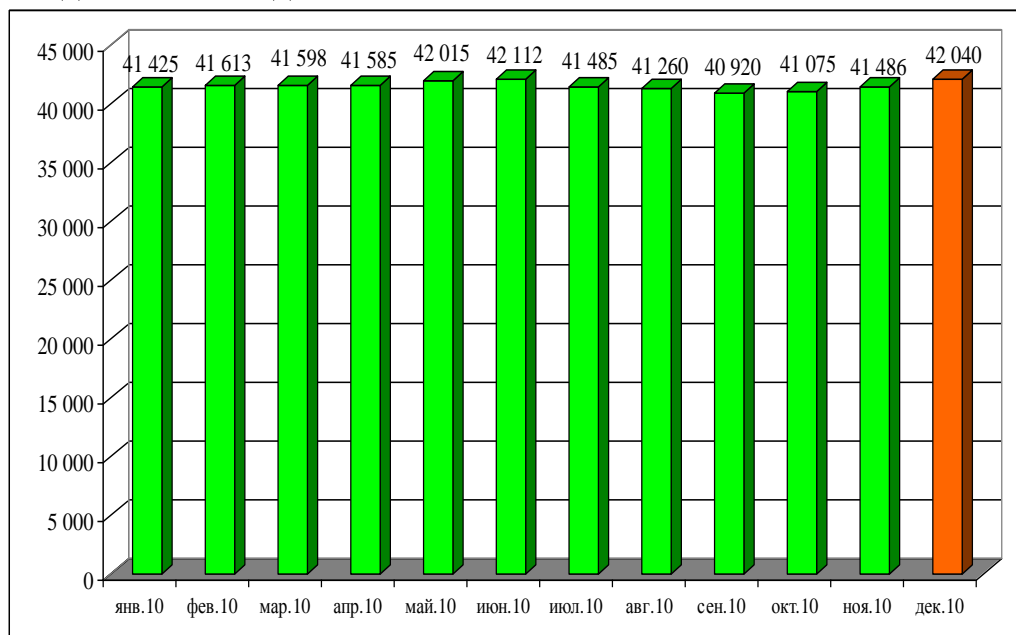
После длительного периода падения стоимости квартир, связанного с влиянием мирового финансового кризиса, во 2-м кв. 2010г. наметилась тенденция к росту стоимости жилья, объясняемая в первую очередь возобновлением работы механизмов ипотечного кредитования.

ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ СТОИМОСТИ ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ В Г. САМАРЕ ЗА ГОД

Месяц	Январь 2010	Февраль 2010	Март 2010	Апрель 2010	Май 2010	Июнь 2010
Стоимость 1 кв.м., руб.	41 425	41 613	41 598	41 585	42 015	42 112
Изменение к предыдущему месяцу	-0,94%	0,45%	-0,03%	-0,03%	1,03%	0,23%

Месяц	Июль 2010	Август 2010	Сентябрь 2010	Октябрь 2010	Ноябрь 2010	Декабрь 2010
Стоимость 1 кв.м., руб.	41 485	41 260	40 920	41 075	41 486	42 040
Изменение к предыдущему месяцу	-1,49%	-0,54%	-0,82%	0,38%	1,00%	1,34%

ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ СТОИМОСТИ ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ



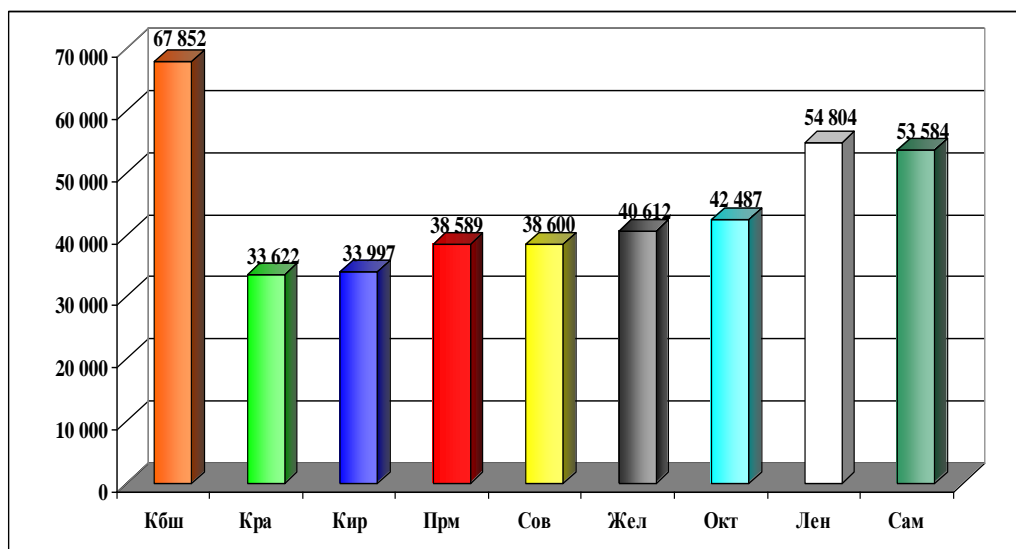
Средняя стоимость по районам

По минимальной стоимости предлагается новое жилье в Куйбышевском, Красноглинском и Кировском районах. Здесь в спальнях кварталах имеются квартиры в новостройках класса «эконом». Статистически средняя цена зафиксирована в Промышленном, Советском, Железнодорожном и Октябрьском районах – здесь можно купить новую квартиру как простом, там и элитном новом доме. Значительный отрыв в удельной стоимости от цены прочих районов характерен для новостроек Ленинского и Самарского районов – он объясняется близостью Волги и значительным числом элитных новостроек.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАРТИР ПО Г. САМАРЕ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАЙОНА

Район	Кбш	Кра	Кир	Прм	Сов	Жел	Окт	Лен	Сам
Стоимость 1 кв.м., руб.	67 852	33 622	33 997	38 589	38 600	40 612	42 487	54 804	53 584

ЗАВИСИМОСТЬ СТОИМОСТИ ОТ РАЙОНА



Сроки и этап строительства

Помимо района, класса здания, этажа расположения и индивидуальной особенности квартиры, стоимость «долевок» в значительной степени зависит от этапа строительства. От этапа котлована до ввода жилья цена на квартиры вырастает практически в 2 раза. В среднем за срок строительства стоимость растет на 3-4% в месяц, при этом в изменении цены существуют характерные скачки, связанные с получением разрешительной документации, окончанием земляных работ и началом возведения стен, окончанием строительства «коробки», оформлением свидетельств на право собственности на жилье.

Вторичный рынок жилья г. Самары

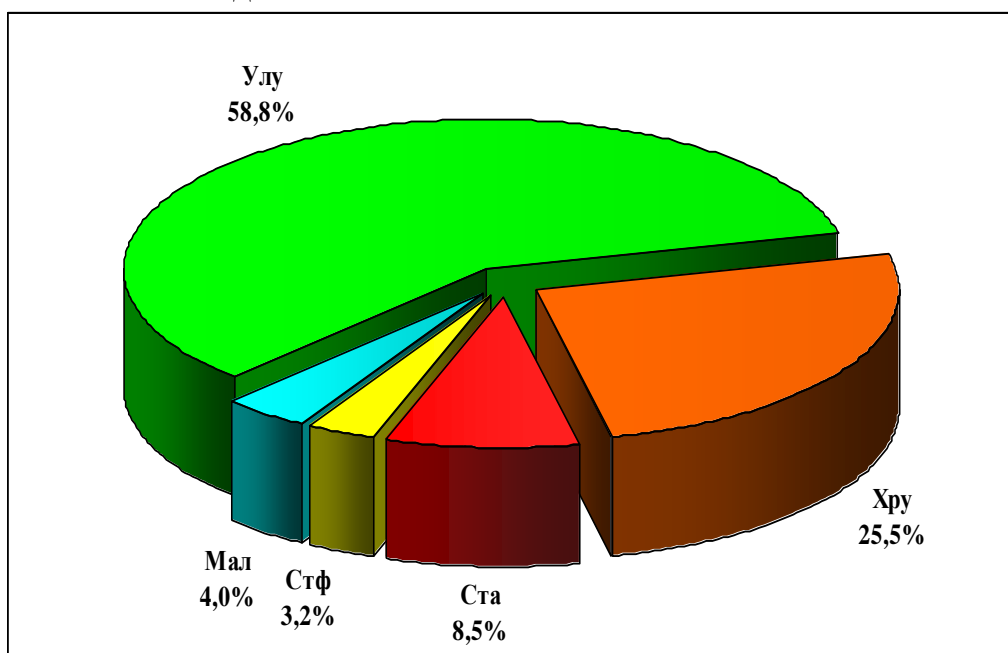
Предложение: планировка квартир

Более половины представленных на продажу квартир в г. Самаре – жилье улучшенной планировки. Более чем в 2 раза отстает количество предложений «хрущевки». «Сталинки» по количеству предложений занимают стабильное третье место.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР ПО Г. САМАРЕ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПЛАНИРОВКИ

Планировка	Мал	Улу	Хру	Ста	Стф
Количество предложений	503	7 452	3 230	1 078	404

ДОЛИ КВАРТИР РАЗЛИЧНЫХ ПЛАНИРОВОК



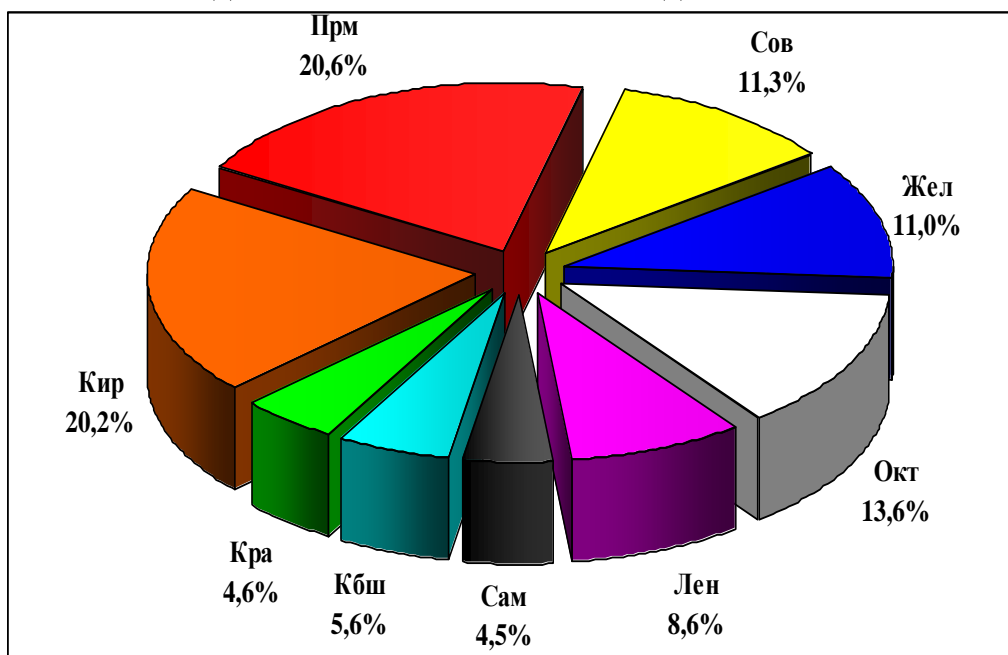
Предложение: районы расположения

Максимальные доли в объеме предложения занимают самые крупные по площади районы города – Промышленный и Кировский – примерно по 1/5 от всего количества продаж. Далее следуют Октябрьский, Советский и Железнодорожный районы, доля каждого почти в 2 раза меньше, чем у Промышленного или Кировского.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР ПО Г. САМАРЕ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАЙОНА

Район	Кбш	Кра	Кир	Прм	Сов	Жел	Окт	Лен	Сам
Количество предложений	715	598	2 602	2 645	1 450	1 418	1 755	1 102	581

ДОЛИ РАЙОНОВ В СТРУКТУРЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ



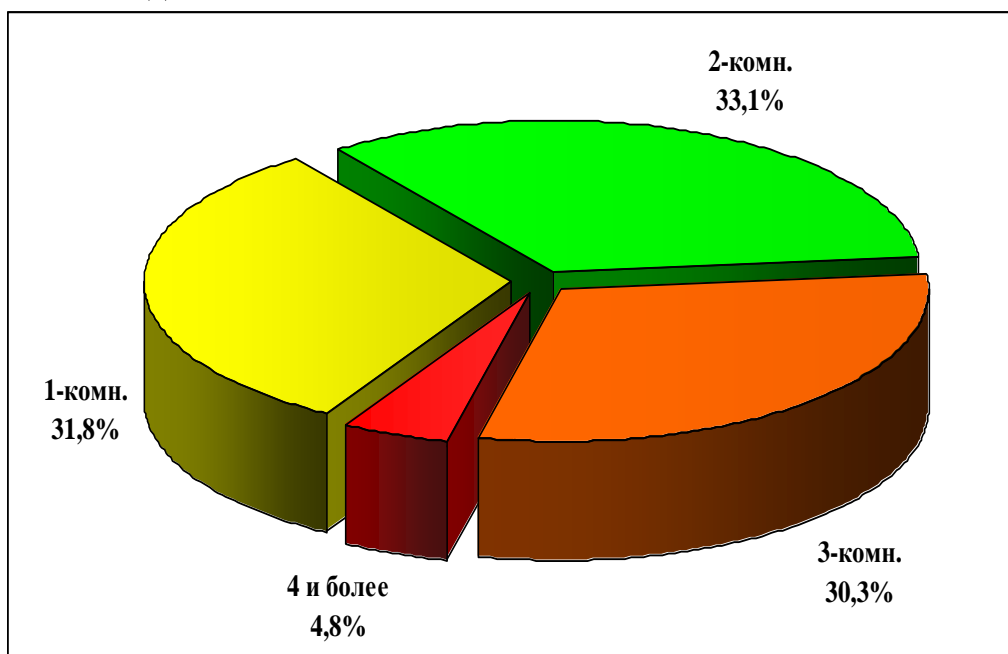
Предложение: количество комнат

На рынке вторичного жилья Самары однокомнатные и двухкомнатные квартиры занимают приблизительно равные доли – в среднем по трети от общего количества предложений. Немного отстают от них трехкомнатные квартиры.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР ПО Г. САМАРЕ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ

Количество комнат	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4 и более
Количество предложений	4 089	4 263	3 899	615

ДОЛИ КВАРТИР С РАЗЛИЧНЫМ КОЛИЧЕСТВОМ КОМНАТ



Изменение средней стоимости вторичного жилья

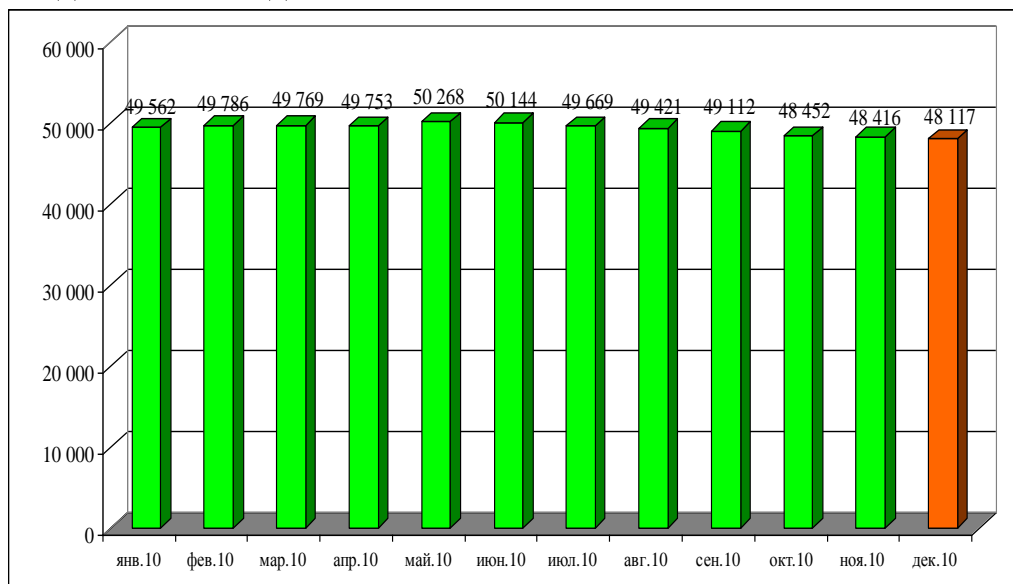
После длительной рецессии на рынке стоимость квартир постепенно начинает расти, возвращаясь к уровню середины 2009г.

ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ СТОИМОСТИ ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ В Г. САМАРЕ

Месяц	Январь 2010	Февраль 2010	Март 2010	Апрель 2010	Май 2010	Июнь 2010
Стоимость 1 кв.м., руб.	49 562	49 786	49 769	49 753	50 268	50 144
Изменение к предыдущему месяцу	-0,94%	0,45%	-0,03%	-0,03%	1,03%	-0,25%

Месяц	Июль 2010	Август 2010	Сентябрь 2010	Октябрь 2010	Ноябрь 2010	Декабрь 2010
Стоимость 1 кв.м., руб.	49 669	49 421	49 112	48 452	48 416	48 117
Изменение к предыдущему месяцу	-0,95%	-0,50%	-0,63%	-1,34%	-0,07%	-0,62%

ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ СТОИМОСТИ ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ



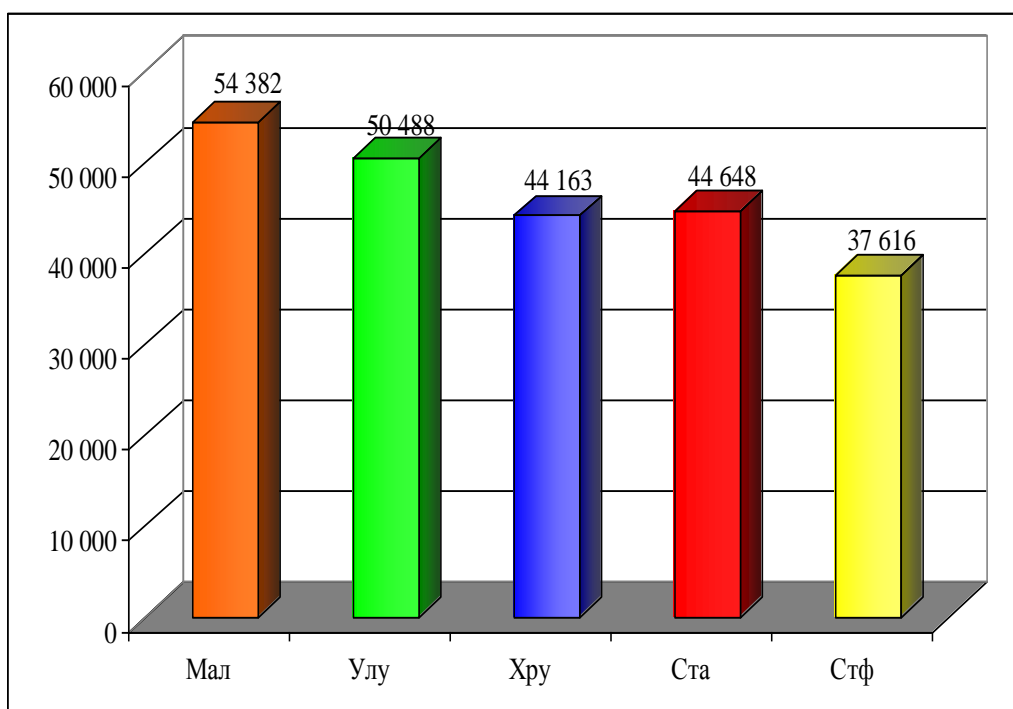
Планировка квартир и стоимость

Традиционно самую высокую удельную стоимость в г. Самаре имеют малометражные квартиры. При невысокой общей стоимости стоимость 1 кв.м. в них самая высокая. За ними следуют квартиры улучшенной планировки и «сталинки» – квартиры, наиболее комфортные для проживания, в ремонт которых собственник согласен вкладывать средства. За границей среднего значения лежат стоимости 1 кв.м. «хрущевок» и жилья старого фонда.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАРТИР ПО Г. САМАРЕ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПЛАНИРОВКИ

Планировка	Мал	Улу	Хру	Ста	Стф
Стоимость 1 кв.м., руб.	54 382	50 488	44 163	44 648	37 616

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАРТИР РАЗЛИЧНЫХ ПЛАНИРОВОК



Район расположения квартир и стоимость

Почти в 2 раза отличается средняя стоимость 1 кв.м. квартир в Куйбышевском и Ленинском районах – самом дешевом и самом дорогом районах г. Самары. Так же выше средней стоимости по городу – стоимость 1 кв.м. жилья в Железнодорожном, Октябрьском и Самарском районах. Ниже средней – в Красноглинском, Кировском, Советском и Промышленном районах.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАРТИР ПО Г. САМАРЕ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАЙОНА

Район	Кбш	Кра	Кир	Прм	Сов	Жел	Окт	Лен	Сам
Стоимость 1 кв.м., руб.	37 988	38 578	43 747	46 955	45 882	48 976	52 447	61 804	59 691

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАРТИР В РАЗЛИЧНЫХ РАЙОНАХ

