



443080, г. Самара,
ул. Революционная, д.70,
тел.(факс) (846) 276-68-61
e-mail: is@pcrgroup.ru;
www.pcrgroup.ru



Обзор рынка жилой недвижимости г.Самара по состоянию на сентябрь 2007 г.



Самара
2007

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общая информация о рынке жилой недвижимости г. Самара.....	3
2. Классификация объектов жилой недвижимости.....	6
3. Предложение на рынке жилой недвижимости.....	13
4. Спрос на жилую недвижимость.....	15
5. Ценовой анализ.....	19
6. Анализ инвестиционных возможностей.....	26
7. Основные тенденции развития рынка.....	29
Приложение 1. Обоснование роста стоимости на жилую недвижимость первичного рынка в зависимости от стадии строительства.....	37

1. Общая информация о рынке жилой недвижимости г. Самара

Самара — крупный город в России, расположенный на левом возвышенном берегу реки Волги в излучине Самарской луки, между устьями реки Самара и реки Сок, административный центр Самарской области. Самара основана в 1586 году. Протяженность Самары вдоль реки Волги с севера на юг составляет 50 км., на восток от Волги город раскинулся на 20 км. Площадь земель, находящихся в черте города составляет около 50 000 га.

Население — 1.139 млн человек (на 1.01.2007) в границах муниципального образования (занимает 6-е место в РФ — после Москвы, Санкт-Петербурга, Новосибирска, Екатеринбурга, Нижнего Новгорода).

В настоящее время Самара является крупнейшим центром машиностроения и металлообработки, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе работают 160 крупных и средних промышленных предприятий.

В административно-территориальном отношении город разделён на девять районов: Промышленный, Кировский, Советский, Октябрьский, Железнодорожный, Красноглинский, Куйбышевский, Ленинский и Самарский.

Справка по районам г. Самара

Таблица 1.

Район	Численность населения, тыс. чел	Площадь, кв. км
Железнодорожный	103,6	17,45
Кировский	94,2	87,5
Красноглинский	67,2	105,5
Куйбышевский	72,5	76,7
Ленинский	69,7	15,5
Октябрьский	111,2	16,1
Промышленный	270,5	48,6
Самарский	31,5	н/д
Советский	171,4	46,7

Историческим центром города считается территория между рекой Самарой и улицей Льва Толстого и Волгой и Чапаевской улицей (Самарский и частично Ленинский районы). В историческом центре все улицы расположены параллельно и как бы перпендикулярно к Волге. В городских кварталах, построенных в советское время, ориентировка та же — параллельно и перпендикулярно к Волге. Октябрьский район является географическим центром, район удобно расположен, через него проходят наиболее оживленные магистрали. Предполагается перемещение делового центра Самары из Ленинского района в Октябрьский, здесь в настоящее время ведется активная застройка торговыми и офисными центрами. Кировский, Промышленный и Советский районы традиционно считаются спальными районами города. Куйбышевский и Красноглинский районы наименее престижные из всех районов.

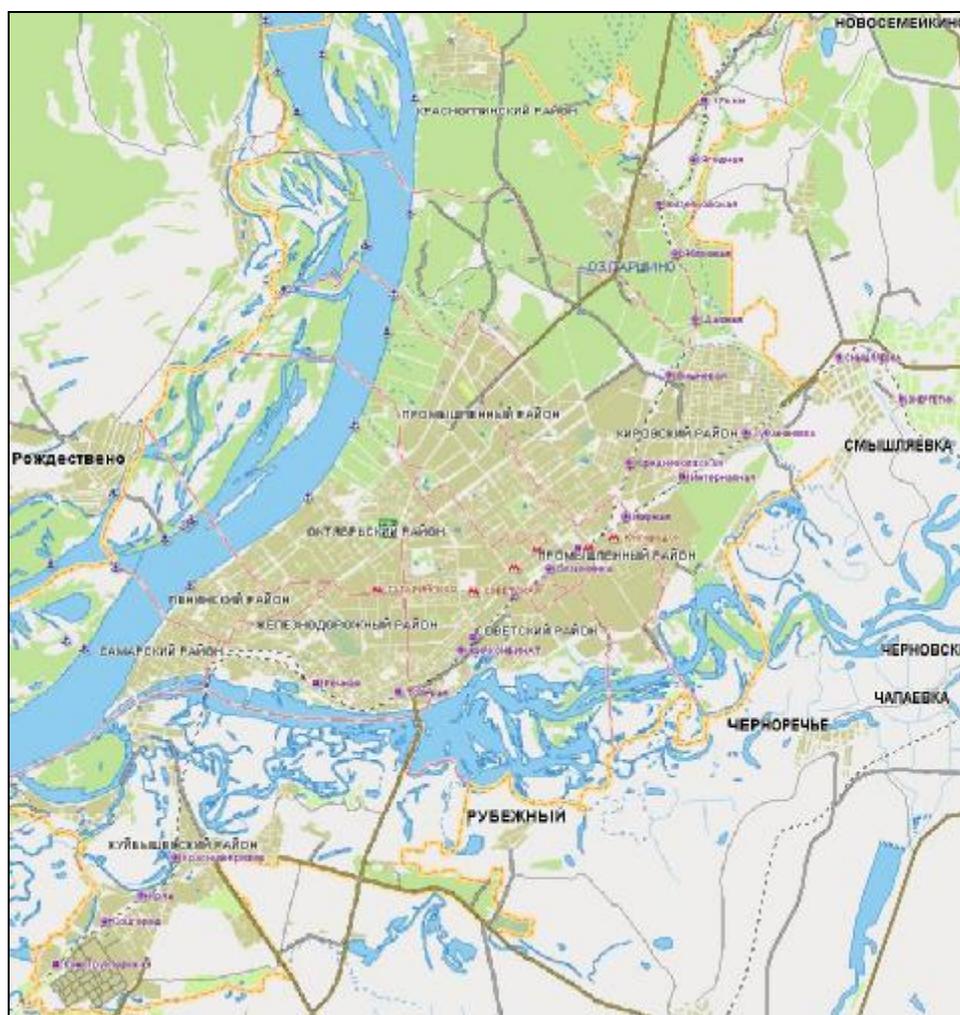


Рис. 1. Административное деление г. Самара

Основные технико-экономические показатели г. Самара¹

Таблица 2.

NN п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на конец 2005г.	Первая очередь строительства 2010 год	Расчетный срок 2015г.
1	Территория				
1.1	Общая площадь земель городского округа в установленных границах	га/кв.м на чел.	54138,2/ 470	54138,2/ 471	54138,2/ 451
	в том числе территории:				
	—жилых зон	га/%	10053,9/19	10109,3/19	10247,3/19
	из них:				
	Застройка 9-ти этажная и выше	—"	758,5/8	1076,1/11	1424,1/14
	Застройка 5-9ти этажная	—"	1958,6/19	1945,7/19	1995,2/19
	Застройка до 4-х этажей	—"	993,6/10	841,8/8	799,3/8
	Малоэтажная индивидуальная застройка с приусадебными участками	—"	3583,7/36	3515,3/35	3696,3/36
	Территории садоводческих и дачных кооперативов	—"	2759,5/27	2730,1/27	2332,4/23
	—общественно-деловых зон	—"	564,3/1	690,2/1	1171,7/2
	—производственных зон	—"	5690,1/10	5708,3/10	5736,8/11
	—зон инженерной и транспортной инфраструктур	—"	4065,9/7	4056,0/7	4073,6/7
	—зон сельскохозяйственного использования	—"	1669,8/3	1596,5/3	1441,5/3
	—режимных зон	—"	2006,2/4	1998,4/4	1696,6/3
	—зон специального назначения	—"	285,7/1	285,7/1	285,7/1
	—рекреационных зон	—"	29802,3/55	29679,8/55	29468,0/54
	из них:	—"			
	—зеленые насаждения общего пользования	—"	468,0	591,5	689,7
1.2	Из общей площади городских земель территории неиспользуемые, требующие специальных инженерных мероприятий (овраги, нарушенные территории и т.п.)	—"	259,6	237,2	162,2
1.3	Из общей площади городских земель территории резерва для развития поселения	—"	3062,8	2613,4	1669,1
2	Население				
2.1	Численность населения городского округа	тыс.чел.	1143,4	1150	1200
2.2	Плотность расселения	чел./га	21,3	21,4	21,7
3	Жилищный фонд				
3.1	Жилищный фонд -всего	тыс.кв.м общей площади квартир	24130 ²	27130	31670
	по состоянию на конец 2004г		23790 ³	-	-
	в том числе:				
	—государственной и муниципальной собственности;	тыс.кв.м общей площади квартир/% к общему объему жилищного фонда	9101,2/38,8	-	-
	—частной собственности;	—"	14047,5/ 59,9	-	-
3.2	Из общего жилищного фонда:				
	—в многоэтажных домах;	%	16	26	34
	—4-5 этажных домах;	%	36	34	31
	—в малоэтажных домах;	%	48	40	35
3.3	Убыль жилищного фонда - всего	—"	Отсутствует информация	700	1160
	в том числе ветхого жилого фонда		-	225	349
3.4	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль по:				
	—реконструкции;	—"	-	642	1000
	—другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.);	—"	-	58	160
3.5	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс.кв.м общей площади квартир	-	23430	26670
3.6	Новое жилищное строительство - всего	—"	-	3700	8700
3.7	Структура нового жилищного строительства по этажности				
	в том числе:				

¹ Проект генерального плана городского округа Самара // <http://www.city.samara.ru/>

² Расчет на конец 2005г. произведен от данных государственной статистики на конец 2004г. 23790 тыс.м² общей площади квартир + ввод нового жилищного строительства за 2005г. по данным ГАСНа по городу Самаре-340тыс.м² общей площади квартир = 24130 тыс.м² общей площади квартир (данные по сносу отсутствуют), справочно, по данным статистики на конец 2005г. 24031,8 тыс.кв.м общей площади квартир.

³ Приведены данные государственной статистики «Самара в цифрах 2004».

—малоэтажное;	—"	-	43	836
из них:				
в малоэтажных жилых домах с приквартирными земельными участками	—"	-	30	24
в малоэтажных жилых домах с приусадебными земельными участками	—"	-	70	76
—4-5 этажное;	—"	-	296	934
—многоэтажное;	—"	-	3361	6930
3.8 Из общего объема нового жилищного строительства размещается:				
—на условно-свободных территориях;	%	-	31	16
—за счет реконструкции существующей застройки;	%	-	69	84
3.9 Обеспеченность жилищного фонда:	%			
—водопроводом;	—"	94	98(97,3)	100(99,8)
—канализацией;	—"	93	97(96,4)	99(98,9)
—электроплитами;	—"	10	21	29
—газовыми плитами;	—"	88	79	71
—теплом;	—"	96	99	100
—горячей водой;	—"	88	92	95
3.10 Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир	кв.м/чел.	20,9	23,6	26,4
4 Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения				
4.1 Детские дошкольные учреждения – всего /1000 чел.	мест	26186/ 23	32686/28	40686/34
4.2 Общеобразовательные школы – всего /1000 чел.	—"	118420/104	108100/94	112800/94
4.3 Учреждения начального и среднего профессионального образования	учащихся	43258	43300	43300
4.4 Высшие учебные заведения	студентов	126711	126800	126800
4.5 Больницы– всего /1000 чел.	коек	13767/12,0	13800/12,0	14400/12,0
4.6 Поликлиники – всего /1000 чел.	посещений в смену	26879/ 23,5	28079/24,4	32240/27
4.7 Предприятия розничной торговли – всего /1000 чел.	кв.м торговой площади	324100/ 283	385000/335	417500/348
4.8 Предприятия общественного питания – всего /1000 чел.	посадочных мест	19500/ 17	26100/23	34000/28
4.9 Учреждения культуры и искусства – всего /1000 чел.	мест	17540/15	19040/17	32340/27
4.10 Библиотечный фонд	тыс.томов	8380/7,3	8380/7,3	8600/7,2
4.11 Бани– всего /1000 чел.	мест	1069/0,9	1069/0,9	2000/1,7
5. Транспортная инфраструктура				
5.1 Протяженность магистральных улиц и дорог - всего в том числе:	км	-	376,9	430,8
-магистрали непрерывного движения (МНД-1)	—"	-	27	27
-магистрали непрерывного движения (МНД-2)	—"	-	36,7	54,1
-магистрали общегородского значения с регулируемым движением (МРД)	км	-	106,8	139,1
-городские магистрали (ГМ)	—"	-	58,3	107,2
-магистрали районного значения (РМ)	—"	-	61,3	40,4
-городские дороги (ГД)	—"	-	27,5	30,1
-внешние выходы автодорог (ВАД)	—"	-	59,3	32,9
5.2 Плотность магистральной улично-дорожной сети	км/км ²	-	1,64	1,75
5.3 Обеспеченность автомобилями	автомобилей на 1000 жителей	296	320	350
в том числе:				
-индивидуальными легковыми автомобилями	—"	235	290	320
6. Ориентировочный объем инвестиций по реализации проектных решений				
на жилищное строительство	млрд.руб.	-	128,2	370,2
на намыв территории	млрд.руб.	-	9,0	33,8

В последние четыре-пять лет Самара переживает резкий рост объемов строительства: здесь активно возводятся новые жилые, торговые и офисные комплексы.

Жилищный фонд Самары на 01.01.2004, по данным Самарского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация», составляет 23459,6 тыс.м² общей площади квартир, средняя жилищная обеспеченность — 20,7 м² общей площади на одного человека, на 01.01.2006 — 24130 тыс. м² и 21,0 м²/чел., на 01.01.2007 - 24352 тыс. м² и 21,4 м²/чел. К 2010 году с учетом предполагаемого ввода жилья средняя обеспеченность на 1 человека достигнет 24 кв.м. Таким образом, степень обеспеченности жильем в г.Самара остается достаточно низкой. Жилой фонд в расчете на душу населения в европейских

странах составляет порядка 40 кв.м., у нас – только 21 кв.м., это свидетельствует о высокой потребности населения в жилой недвижимости.

В жилой застройке города преобладают здания кирпичные и панельные, составляющие порядка 94 % жилищного фонда, деревянные здания составляют 4 % и из прочих материалов — 2 %. По этажности жилищный фонд характеризуется следующим образом:

- многоэтажные жилые дома составляют 47 %
- среднеэтажные безлифтовые — 36 %
- и малоэтажный фонд порядка 15 %

Объем ветхого жилищного фонда по данным Самарского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» на 01.01.2004г. составляет 622,6 тыс.м2 общей площади квартир, что составляет 2% жилищного фонда города. Преимущественно строятся кирпичные жилые дома, но возросла и доля каркасно-монолитного строительства, этажность застройки увеличилась и составляет 10 этажей и выше, строительство ведется по индивидуальным проектам.

Динамика рыночных цен на жильё:

- за период с 01.01.2005 по 01.01.2007 годы рыночная цена за 1 м² общей площади квартир на вторичном рынке выросла в 2,3 раза.
- за период с 01.09.2006 по 01.09.2007 годы рыночная цена за 1 м² общей площади квартир выросла в 1,4 раза по вторичному рынку и в 1,3 раза по первичному рынку.
- за 9 месяцев 2007 года произошло повышение рыночных цен на вторичные квартиры в 1,2 раза, аналогичная ситуация наблюдается и на первичном рынке жилья.

По данным Департамента строительства и архитектуры г.Самара за период с 2003 по 2006 годы по г.Самара введено в эксплуатацию 1 113 000 квадратных метров нового жилья.



Рис. 2. Динамика объема введенного в эксплуатацию нового жилья.

В условиях повышенного спроса на жилую недвижимость, ее предложение ограничено. Количество введенных в эксплуатацию объектов нового жилья в 2006 году составило 222 тыс. кв.м., что на 53% ниже уровня декабря 2005 года. Количество свободных земельных участков в Самаре невелико, а освобождение новых участков за счет сноса старых домов процесс достаточно длительный. С учетом этих факторов, ожидать резкое увеличение предложения на первичном рынке Самары не приходится. Однако управление внешнеэкономических связей департамента по строительству, архитектуре и ЖКХ администрации области прогнозирует в 2007 году сдать в эксплуатацию 456 тыс.кв.м

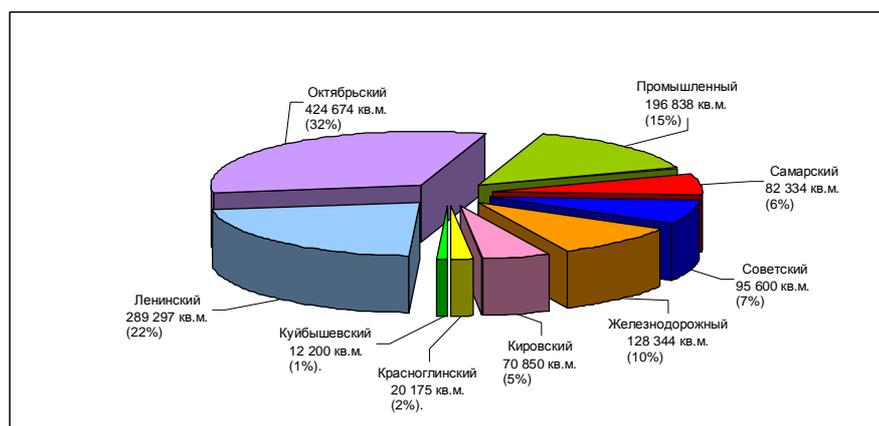


Рис. 3. Площадь объектов жилой недвижимости первичного рынка по состоянию на сентябрь 2007 г. в зависимости от районов города

Из диаграммы видно, что в Самаре в настоящее время строительство жилых домов ведется во всех районах города. Лидером по строительству жилой недвижимости является Октябрьский район – 32% от общего объема строительства, в Ленинском районе доля строящихся домов составляет 22%, в Промышленном – 15%, в Железнодорожном – 10%, в Советском – 7%, в Самарском – 6%, в Кировском – 5%. Наименьший вклад в общий объем объектов первичной жилой недвижимости вносят Куйбышевский (1%) и Красноглинский (2%) районы.

2. Классификация объектов жилой недвижимости

Основным классификационным признаком при выделении типов строений, принят материал и технология строительства несущих конструкций. В результате выделены следующие типы строений:

- I тип – Сборно-панельные строения
- II тип – Кирпичные строения
- III тип- Монолитные строения

I. Сборно-железобетонные («панельные» и «блочные») дома

Дома, построенные с помощью сборно-железобетонных технологий, можно разделить на «блочные» и «панельные». Сборно-панельные дома, которые преобладают в застройке г. Самара, представляющие собой дома, состоящие из несущих железобетонных панелей, составляющих наружные и межквартирные стены, и безбалочных железобетонных перекрытий.

В строительной практике, с развитием сборно-железобетонного домостроения блочная технология постепенно морально устарела из-за жесткой заданности пространственных габаритов, а панельная технология продолжила творческие поиски: усложнился железобетонный каркас, стержнями пространственной жесткости конструкции стали служить не только сантехнические кабины, и лифтовые шахты, несущая роль наружных ограждающих панелей стала ограниченной, вплоть до просто навесных панелей. Увеличивался шаг несущих стен (пролетов перекрытий) за счет применения различных комбинированных решений (балочных конструкций опоры перекрытий и увеличения габаритов выпускаемых плит перекрытий, и др.).

Панельный дом строится по принципу конструктора: на стройплощадку подводятся уже готовые детали будущего дома, из которых «составляют» жилой дом. Такая технология строительства обуславливает главное отличие панельного домостроения от монолитного: стандартную планировку. Стандартная планировка предполагает строго определенное количество и площадь помещений в квартире. Один удачный вариант панельного дома, как правило копируется тысячами, отсюда так называемые «серии» домов, дома одной серии как две капли воды похожи на друг друга. Эта особенность панельного домостроения может быть как достоинством, так и недостатком: с одной стороны, покупатель в панельном доме твердо знает, какую квартиру он приобретает, с другой стороны, такое строительство предполагает отсутствие свободной планировки.

Одно из достоинств панельных домов – минимальные сроки строительства. Проходит чуть больше пол года, и на месте пустыря появляется целый жилой комплекс. Другой плюс – относительная дешевизна жилья. В настоящее время еще не разработана ни одна другая технология, которая могла бы на равных соперничать индустриальным методом изготовления комплектующих и возведения многоэтажных домов.

Минусов у панелей гораздо больше, чем плюсов. Существенным минусом всех типовых новостроек являются плохое качество строительства, отсутствие качественной сантехники и дверей, кривые стены, потолки, не заделанные швы между панелями, пустоты в стенах и пр. В результате, купив «дешевую» квартиру, покупатель вынужден вложить в нее не одну тысячу долларов. Из-за несоблюдения строительных требований в типовых домах плохая тепло- и звукоизоляция. Из-за того, что квартира продувается всеми ветрами, жителям приходится нанимать работников, которые бы с внешней стороны заделывали щели между панелями. Скучность отопления привела к «выпадению» «точки россы» на внутренней поверхности ограждающих конструкций (стенах), поэтому плесень и потеки по стенам внутри квартиры в сборно-панельных домах стали делом привычным. Планировки в серийных домах тоже оставляют желать лучшего, а возможности перепланировки в таких домах крайне ограничены.

Типовые панельные дома строятся быстрее, так как инвестору не требуется время для разработки и согласования нового проекта. По этой причине квартиры в панельных домах, как правило, дешевле. Чаще всего, панельная застройка преобладает в районах, где больше свободной территории и там, где с экономической точки зрения на реализацию жилья в монолите потребуются гораздо больше времени.

Новые серии сборно-панельных домов, по-видимому, разрабатываться не будут, т.к. монолитно-каркасное строительство экономически эффективнее.

II. Кирпичные дома

Кирпич был всегда популярен. По многим характеристикам он превосходит известные строительные материалы. Жилье из кирпича – самое качественное и комфортное, прежде всего потому, что кирпич это материал, который испытан веками. Кирпичные дома лучше «дышат» и гораздо экологичнее, ведь кирпич это практически природный материал. Благодаря пористой структуре у кирпича наилучшая тепло- и звукоизоляция. Один из первых удачных серийных проектов девятиэтажный кирпичный многосекционный дом. Более высокое качество этих домов по сравнению с сборно-железобетонными достигнуто, прежде всего, за счет кирпичных стен (толщиной 510 мм). Перегородки гипсобетонные панели 160 и 80 мм. Перекрытия – многопустотные панели 220 мм. В доме пассажирский лифт и мусоропровод, центральное отопление и водоснабжение. В рядовых и торцевых секциях – квартиры разного типа планировки.

К недостаткам можно отнести лишь тот факт, что для возведения кирпичного дома по сравнению с панельными и монолитными требуется намного больше времени. Кроме того, для обеспечения новых требований СНИП по теплоизоляции стена из чистого кирпича должна быть толщиной около 1 м, что, во-первых, нерентабельно, а во-вторых, затруднительно при строительстве несущей стены высокой этажности. Как следствие, жилье в кирпичных домах достаточно дорогое и, на сегодняшний день, предложения по продаже квартир в новостройках из кирпича достаточно редкое явление.

III. Монолитные дома

Строительство монолитных домов – относительно новое направление для отечественного жилищного строительства. Технология строительства «монолита» принципиально отличается от «панели». Основной принцип монолитного строительства в том, что несущий скелет здания сделан из цельного бетона. При строительстве дома создается абсолютно жесткий каркас с различными видами ограждающих конструкций. Основа технологии монолитного литья – арматура и опалубка. Технология строительства позволяет возводить дома в достаточно короткие сроки, что является несомненным достоинством. Применяя ее, гораздо сложнее ошибиться и допустить брак. Сейсмически устойчивая конструкция прочно держит форму дома, стены получаются ровнее, потолок и пол, отлитые из бетона, лишены швов и пустот и обеспечивают хорошую звукоизоляцию. Несомненное главное преимущество «монолитов» — их индивидуальность. Монолитные дома, в отличие от панельных, не подразделяется на серии. Каждый кирпично-монолитный дом проектируется отдельно, архитекторы и проектировщики не привязаны к определенным типоразмерам и, как следствие, не ограничены в принятии проектных решений. Чисто внешне они красивые, непривычной формы, с большими, часто опоясывающими квартиру балконами и лоджиями, иногда с мансардными этажами. К достоинствам монолитных домов можно отнести следующее: в первые годы «жизни» дома грунт проседает, и в панельных домах могут образоваться трещины, а монолит оседает целиком и трещин не дает. В «монолите» можно делать свободную планировку, какие-то особенные конфигурации, круглые, квадратные стены. Можно каким угодно делать фасад, поэтому монолитные дома обычно строят в местах особенно привлекательных, в районах точечной застройки. Важной особенностью является то, что в большинстве сдаваемых домов в квартирах есть только несущие стены, а уж какой площади и конфигурации будут помещения и сколько их будет, решает покупатель.

В квартирах, что располагаются в домах из монолита, теплее зимой и прохладнее летом. В более дорогих домах такой баланс достигается не только благодаря удачной современной технологии строительства, но и с помощью последних технических достижений: центральное кондиционирование, индивидуальный тепловой пункт и др., что является неотъемлемой частью элитных домов.

Монолитное строительство обеспечивает практически «бесшовную» конструкцию. Благодаря этому повышаются показатели тепло- и звукопроницаемости. Кроме того, монолитные конструкции более долговечны.

Полностью монолитные жилые дома встречаются крайне редко. Обычно это кирпично – монолитные или панельно – монолитные дома. Главное отличие - в материале наружных стен.

Классификация объектов жилой недвижимости первичного рынка (новостроек)

На сегодняшний день жилье в новостройках с некоторой долей условности можно разделить на три типа – **эконом-класс, бизнес-класс и элитное жилье**. Стоимость квартиры не определяет класс жилья, к которому относится объект, а наоборот, цена на жилье напрямую зависит от класса (параметров дома). Классификация ориентирована, в первую очередь, на потребителя, чтобы правильно оценить квартиру по соотношению цена-качество. Основными критериями отнесения объектов-новостроек к той или иной категории классности являются:

- **Месторасположение** - Близость или удаленность от центра, отличительные особенности района, транспортная доступность, вид из окон, перспективы градостроительного развития района и т. д.
- **Архитектурно-планировочное решение** - Количество подъездов, количество квартир в доме, возможности по выбору планировки из числа предлагаемых или по индивидуальному заказу, площадь и параметры отдельных помещений квартиры, количество лоджий и балконов, расположение квартиры в секции – угловая, внутренняя.
- **Качество строительства, конструктивные особенности жилого дома** - Технологии строительства – фундамент, материалы фасада, стен, возможность свободной планировки, вариант отделки жилья – черновая, чистовая.
- **Качество инженерии, оборудование и оснащение квартир** - Особенности решения систем отопления, водоснабжения (автономное или центральное), электричества, наличие циркуляционных насосов, систем пожаротушения, вентиляции и кондиционирования, качество лифтового оборудования, наличие системы «умный дом» и пр.
- **Наличие инфраструктуры** - Магазины, школы, детские сады, объекты бытового обслуживания и другие объекты, имеющиеся в наличии и предполагаемые к строительству в процессе возведения жилого дома (жилого комплекса).
- **Организация придомовой территории, эксплуатация и обслуживания жилого дома** - Наличие парковок, зеленой зоны, площадок для отдыха детей и взрослых, ограждение территории, наличие собственной обслуживающей организации, службы охраны, домофонов и пр.

- **Сложившаяся репутация** - Социальная составляющая, социальная однородность жильцов, близость специфических объектов, влияющих на потребительскую привлекательность жилого дома (жилого комплекса).

Исходя из перечисленных критериев, самыми существенными из которых являются месторасположение, архитектурно-планировочные решения, конструктивные особенности жилого дома и качество инженерии, все объекты – жилые дома – новостройки можно разделить на три основных класса:

Таблица 3.

№	Параметры	Элитное жилье (Elite)	Бизнес-класс (Business)	Эконом-класс (Econom)
1	Застройщик, девелопер	Имеет серьёзную репутацию и авторитет на рынке элитного жилья	Имеет серьёзную репутацию и авторитет на рынке жилья	Имеет опыт на рынке жилья
2	Управление	Профессиональный менеджмент здания	Собственная Служба эксплуатации	ЖЭК
3	Количество квартир	Не более 80	Не более 100	Более 100
4	Архитектура, стиль, отделка фасада	Современный архитектурный проект, неповторимый облик, дорогие отделочные материалы	Современный архитектурный проект, современные отделочные материалы	Современное здание
5	Материал каркаса, стен	Кирпич, Монолит - кирпич	Монолит, блоки	Монолит, ЖБ панели, блоки
6	Планировка (площадь квартир, высота потолков, возможность перепланировки и т.д.)	Гибкая планировка, возможность распланировать квартиру по своему вкусу, потолки от 3,2м	Современная планировка квартир, возможность перепланировки, потолки от 2,8м	Наличие внутренних несущих стен, готовые планировочные решения
7	Уровень безопасности (КПП, огороженная территория, видео наблюдение)	Огороженная территория, круглосуточная охрана, видео домофоны	Консьерж и домофон	Домофон
8	Система пожарной безопасности	Спринклерная автоматическая система пожаротушения и оповещения.	Автоматическая система пожаротушения и оповещения.	Автоматическая система оповещения
9	Отделка площадей общего пользования	Отделка на самом высоком уровне, дорогая светотехника, качественные отделочные материалы	Качественная отделка	Полы - плитка, стены-краска
10	Лифты, окна (материал, фирма производитель)	Окна с деревянными или дерево - алюминиевыми стеклопакетами, бесшумные лифты ведущих производителей (KONE, Otis, Tissen, Schindler)	Пластиковые импортные стеклопакеты, бесшумные лифты европейских производителей	Пластиковые стекло пакеты
11	Коммуникации, техническое оснащение	Современные системы вентиляции и кондиционирования, автономные системы энергообеспечения, автономное отопление	Современные системы вентиляции, автономные системы энергообеспечения, центральное отопление	Все коммуникации центральные
12	Расстояние до Волги	Не более 1 км	Не более 2 км	Более 2 км
13	Вид на Волгу	Есть	Есть в некоторых квартирах	Нет
14	Расстояние до центра города	5-10 км	Более 10 км	
15	Паркинг	Подземный паркинг, гостевая стоянка	Подземный или наземный охраняемый паркинг	Наземный паркинг
16	Обустройство внутренней территории	Придомовое озеленение, зоны отдыха, детская площадка.	Придомовое озеленение территории.	Отсутствует
17	Инфраструктура	Возможна инфраструктура класса А за исключением нескольких опций	Пользование развитой инфраструктурой района	Пользование инфраструктурой района
18	Средства коммуникации	Телефонная линия ГТС Выделенный Интернет	Телефонная линия ГТС	Телефонная линия ГТС

Элитное жилье (Elite)

Примером элитного жилья в г. Самаре являются жилые комплексы «Вип Хаус» и «Бест Хаус», расположенные в Ленинском районе города, на пересечении улиц Чапаевская и Вилоновская и жилой комплекс «Ладья», расположенный в Октябрьском районе, по адресу: ул. Лесная, 31-33.



Жилой комплекс «Вип Хаус»
Адрес: г. Самара, Ленинский район, ул. Вилоновская / ул. Чапаевская (Европейский квартал)
Застройщик: ОАО Самарская жилищно-инвестиционная компания «Самаражилинвест»
Общая площадь: 13 345 кв.м.
Этажность: 23 этажа
Фундамент - монолитная железобетонная плита
Стены - перегородки из керамзитобетона с витражными стеклами.



Жилой комплекс «Бест Хаус»
Адрес: г. Самара, Ленинский район, ул. Вилоновская / ул. Чапаевская (Европейский квартал)
Застройщик: ОАО Самарская жилищно-инвестиционная компания «Самаражилинвест»
Общая площадь: 15 964 кв.м.
Этажность: 24 этажа
Фундамент - монолитная железобетонная плита
Стены - перегородки из керамзитобетона с витражными стеклами.



Жилой комплекс «Ладья»
Адрес: г. Самара, Октябрьский район, ул. Лесная, 31-33 / ул. Соколова
Застройщик: ЗАО «Волгатрансстрой»
Этажность: 17-25 этажей
Общая площадь: 50 000 кв.м.
Конструкция монолитного каркаса

Бизнес-класс (Business)

Примером домов бизнес-класса в г. Самаре являются жилой комплекс «Звезда», расположенный в Октябрьском районе города, на пересечении улицы Ново-Садовая и проспекта Ленина, жилой комплекс «На Мичурина», расположенный в Октябрьском районе, на пересечении улиц Мичурина и Революционной и жилой комплекс, расположенный в Самарском районе, на пересечении улиц Ст. Разина и Л. Толстого.



Жилой комплекс «Звезда»
Адрес: г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая / пр. Ленина
Застройщик: ООО «Самарская общественная корпорация»
Общая площадь: 7 000 кв.м.
Этажность: 1,2,3 секции 10-12 этажей
4 секция 13 этажей, 5 секция 17 этажей
Материал стен: керамический кирпич



Жилой комплекс «На Мичурина»
Адрес: г. Самара, Октябрьский район, ул. Мичурина / Ерошевского / Революционной
Застройщик: ООО «Дом - 75»
Общая площадь: 13 000 кв.м.
Этажность: 10 этажей
Материал стен: керамический кирпич



Жилой комплекс на Ст. Разина
Адрес: г. Самара, Самарский район, ул. Ст. Разина / ул. Л. Толстого
Застройщик: ООО «Спектр»
Общая площадь: 10 000 кв.м.
Этажность: 11-15 этажей
Материал стен: кирпич

Эконом-класс (Есоном)

Примером домов эконом-класса в г. Самаре являются жилой комплекс «На Шверника», расположенный в Промышленном районе города, по адресу: 6-я Просека, д.15, жилой комплекс «Крейсер-2», расположенный в Советском районе, на пересечении улиц Крейсерная и Авроры и жилой комплекс «Соколы горы», расположенный в Красноглинском районе, в п. Управленческий



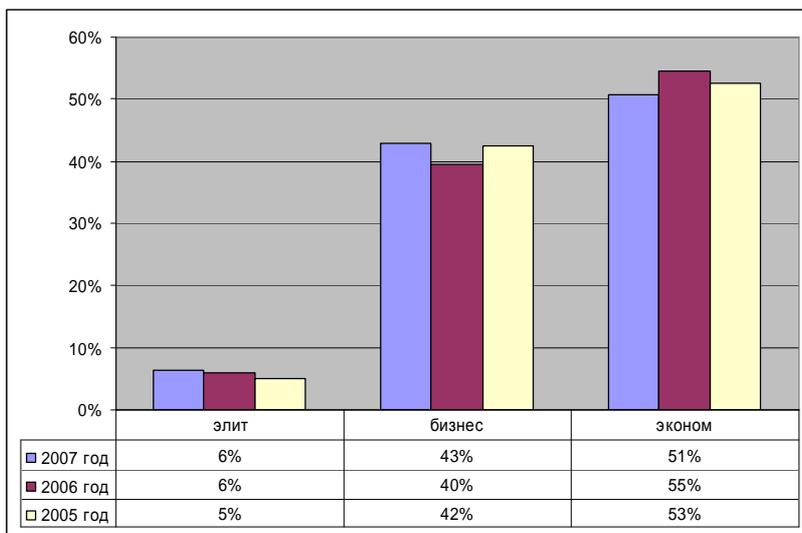
Жилой комплекс «На Шверника»
Адрес: г. Самара, Промышленный район, ул. Шверника, (6-я просека дом 15)
Застройщик ООО «Дом - 75»
Общая площадь: 9 882 кв.м.
Этажность: 16 этажей
Материал стен: керамический кирпич



Жилой комплекс «Крейсер-2»
Адрес: г. Самара, Советский район, ул. Крейсерная / ул. Авроры
Застройщик: ООО «Никита»
Общая площадь: 13 000 кв.м.
Этажность: 15 этажей
Фундамент - монолитная плита железобетонная
Стены из силикатного кирпича с облицовкой лицевым керамическим кирпичом и внутренним утеплением.



Жилой комплекс «Соколы Горы»
Адрес: г. Самара, Красноглинский район, п. Управленческий
Застройщик: ООО «Самара-Базис»
Общая площадь: 18 000 кв.м.
Этажность: 10 этажей
Фундамент - монолитная плита железобетонная
Стены - из кирпича
Фасад дома отделан утеплителем



Ситуация на рынке строительства жилой недвижимости на протяжении последних трех лет остается неизменной. В Самаре в основном строятся дома эконом-класса и бизнес-класса. Количество домов элитного класса составляет всего 6% от общего объема новостроек. Таким образом, застройщики ориентируются на средний класс населения города, где более востребованными оказываются относительно недорогие квартиры.

Рис. 4.. Распределение объектов жилой недвижимости(по количеству домов) первичного рынка с учетом общепринятой классификации домов

Классификация объектов жилой недвижимости вторичного рынка

На вторичном рынке жилья г. Самара все жилые дома классифицируются в зависимости от типа планировки, года постройки здания, общей площади квартир, материала стен.

- **Старый жилой фонд** – дома постройки до 30-х годов, этажность не более 3, планировка не систематизирована.
- **“Сталинка” и добротный старый фонд** – дома постройки 30-50 годов, этажность до 4 (исключения 5 этажей), кухни до 8 кв.м, потолки свыше 3 м, большие площади комнат. Площадь кухни: от 6 до 12 кв.м. Санузел раздельный или совмещенный. Материал стен: кирпич. Во всех «сталинках» установлены газовые колонки. Общая площадь квартир:

- 1 комн. - 32-50 кв.м.
 - 2 комн. - 44-65 кв.м.
 - 3 комн. - 59-80 кв.м.
 - 4 комн. - 80-100 кв.м.
- **«Хрущевки» и «ленинградки»** – дома постройки 60-70 годов, этажность не более 5, кухни до 6 кв.м, комнаты частично смежные, отсутствие или малая площадь балкона. Высота потолков 2,5 метра. Материал стен: кирпич, панели. В зданиях отсутствует чердак, мусоропровод, лифт. Однако, у этих домов есть и свои преимущества: при дешевизне на фоне других домов, «хрущевки», как правило, расположены в районах с развитой инфраструктурой. Общая площадь квартир:
 - 1 комн. - 30-43 кв.м.
 - 2 комн. - 41-46 кв.м.
 - 3 комн. - 54-62 кв.м.
 - 4 комн. - 62-72 кв.м.
 - **Малосемейного типа (гостинки)** – дома постройки 50 – 70 годов, кирпичные, коридорного типа, этажность от 5 до 9 этажей, кухни от 5 до 6 м., площадь комнат 12 м. или 18 м., сан. узел – совмещенный; А также дома постройки конца 70-х годов, панельные, коридорного типа, 9-ти этажные (редко встречаются 15 этажные кирпичные дома), кухни около 9кв.м., площадь комнат около 13 кв.м. или около 18 м., сан.узел – раздельный.
 - **Улучшенной планировки** – строительство с конца 70-х годов, квартиры в домах повышенной этажности (более 5), наличие лифта и центрального мусоропровода, с кухнями площадью 9 м.кв. в однокомнатных квартирах, 7 – 9 кв.м. в двухкомнатных квартирах, с 8 до 12 м.кв. в 3 – 4-х комнатных квартирах, раздельные комнаты, раздельный санузел, большие балконы и лоджии. Дома серии 90 спроектированы по индивидуальным проектам. Это 8-15 этажные жилые дома.
 - **«Элитной» планировки** – строительство с начала 90-х годов. Кирпичные и монолитные дома. Индивидуальная (свободная) планировка помещений. Закрытая дворовая территория. Квартиры на верхних этажах, как правило, имеют несколько ярусов. Отделка фасадов дорогостоящими материалами.

Город Самара отличается большим разнообразием в жилой застройке. Здесь наряду с деревянными домами старого фонда расположены элитные дома из керамического кирпича, возведенные по индивидуальным проектам. Таким образом, стоят вперемешку дома различных серий – от разваливающихся деревянных избушек до двадцатиэтажных монолитных домов. В историческом центре города – Самарский район - преобладают дома старого фонда; в Ленинском районе много «сталинок» и домов улучшенной планировки; в Кировском, Советском и Промышленном, Красноглинском и Куйбышевском районах доминируют так называемые «хрущевки», «гостинки» и «ленинградки», в Октябрьском районе большую часть составляют дома улучшенной планировки.

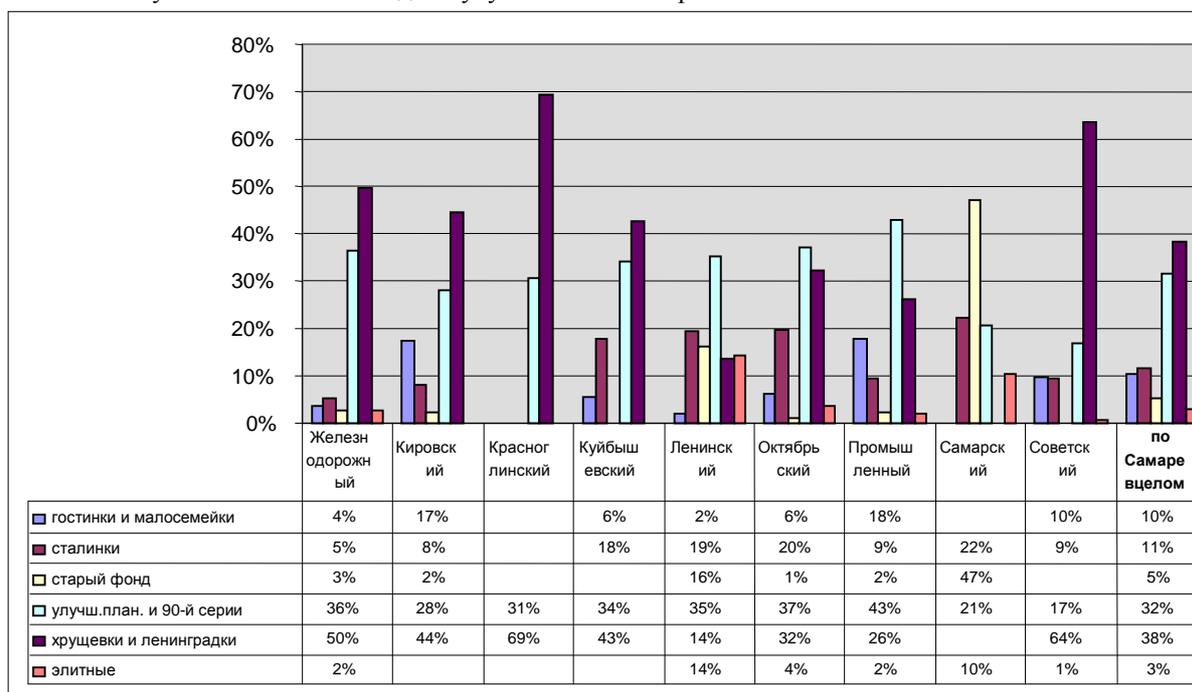


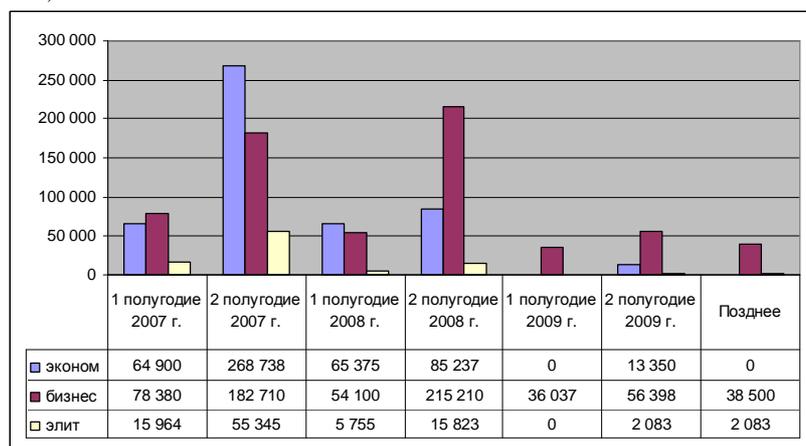
Рис. 5. Распределение предложения объектов жилой недвижимости (по количеству квартир) вторичного рынка по типу планировки и серии дома на сентябрь 2007г.

Наибольшее количество квартир, предлагаемых к продаже на вторичном рынке жилья в сентябре 2007 года, так называемые «хрущевки» и «ленинградки» - 38% от общего числа продаваемых квартир, 32% - квартиры улучшенной планировки и 90-серии, 11% - «сталинки», 10% - «гостинки» и «малосемейки», на старый фонд приходится 5%, и 3% предложений приходится на категорию домов, близких по характеристикам к элитному жилью.

3. Предложение на рынке жилой недвижимости

Рынок жилой недвижимости г.Самара формируется за счет рынка вторичной жилой недвижимости и рынка нового жилья. В настоящее время в структуре рынка жилой недвижимости преобладает предложение вторичного жилья (70%) над первичной недвижимостью (30%). Реализация запланированных массовых проектов строительства жилья будет способствовать дальнейшему увеличению доли новых квартир в структуре предложения жилой недвижимости.

Рынок первичной недвижимости четко разделен на квартиры эконом-класса, бизнес-класса и элит, причем в Самаре доминирует строительство домов эконом-класса и бизнес-класса, доля, приходящаяся на строительство элитных домов, незначительна.



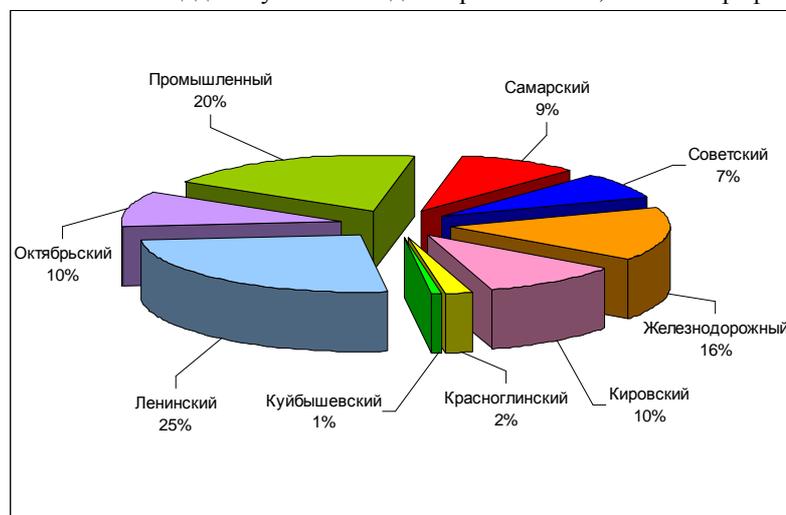
На рынке первичной жилой недвижимости основная доля предлагаемых к продаже квартир приходится на квартиры, расположенные в домах эконом-класса и бизнес-класса. Доля, приходящаяся на элитные квартиры, незначительна.

Из графика видно, что на сентябрь 2007г. на рынке нового жилого строительства присутствует наибольшее количество жилых домов со сроком сдачи во 2-м полугодии 2007 года и в 2008 году.

Рис. 6. Площадь объектов жилой недвижимости первичного рынка (в кв.м.) по состоянию на сентябрь 2007 г. в зависимости от класса домов и срока сдачи домов в эксплуатацию

Рынок вторичной жилой недвижимости формируется за счет квартир сталинской застройки, хрущевской застройки; так называемых «гостинок», «малосемеек», «ленинградок»; квартир, расположенных в домах старого фонда; квартир улучшенной и элитной планировки. Основной объем предложения на вторичном рынке жилья составляют «хрущевки» и «ленинградки», значительная доля приходится на квартиры улучшенной планировки.

Структура предложения объектов жилой недвижимости и разброс цен в различных районах города определяются как наличием площадок с условиями для строительства, так и географической привлекательностью этих площадок.



По количеству предлагаемых к продаже квартир на рынке первичного жилья лидируют Ленинский район, который имеет статус исторического центра города и обеспечивает 25% совокупного предложения рынка первичного жилья. На втором месте находится Промышленный район - 20%. На третьем месте - Железнодорожный район - 16%, на четвертом - Октябрьский и Кировский район (по 10%), далее Самарский и Советский районы соответственно 9% и 7% от общего объема нового строительства. Наименьший вклад в общее предложение вносят Красноглинский (2%) и Куйбышевский (1%) районы.

Рис. 7. Распределение предложения нового строительства (по количеству квартир) по районам города на сентябрь 2007г.

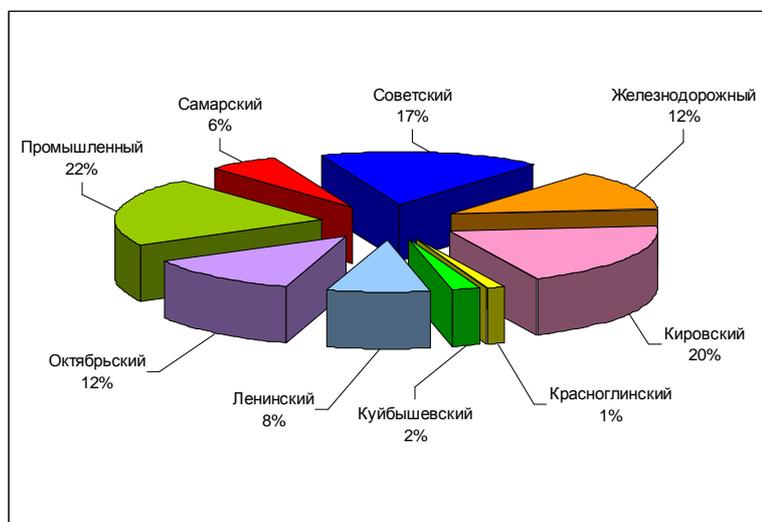


Рис. 8. Распределение предложения жилья (по количеству квартир) на вторичном рынке по районам города на сентябрь 2007г.

Лидерами по количеству предлагаемых к продаже квартир на вторичном рынке являются два спальных района - Промышленный и Кировский, их объем предложений от общего составляет 22% и 20% соответственно. На втором месте находится Советский район - 17%, третье место разделили Железнодорожный и Октябрьский районы - 12%, на четвертом месте - Ленинский район - 8%, на пятом - Самарский район - 6%. Предложение в пригородных Красноглинском (1%) и Куйбышевском (2%) районах незначительно.

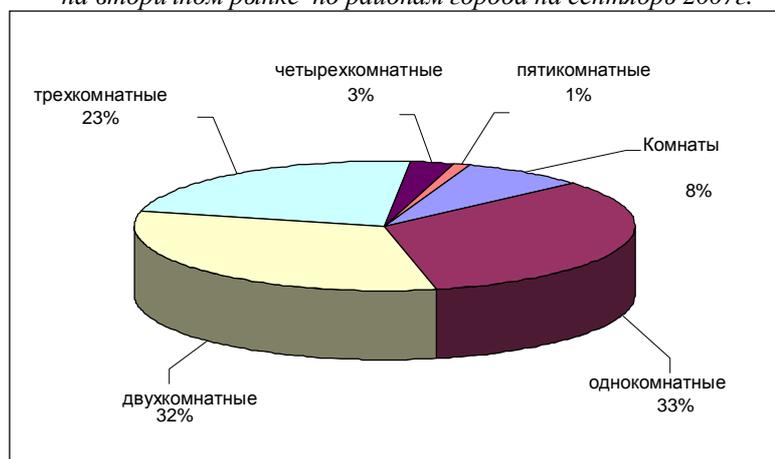


Рис. 9. Распределение предложения на вторичном рынке жилья по количеству комнат на сентябрь 2007г.

Из диаграммы видно, что основная часть выставленных на продажу квартир вторичного жилья приходится на однокомнатные (33%) и двухкомнатные (32%) квартиры, объем предложенных к продаже трехкомнатных квартир составляет 23%, незначительная часть приходится на четырехкомнатные (3%), пятикомнатные (1%) квартиры и комнаты (8%).

Наиболее престижные районы города

Территориально город Самара разделен на 9 районов: Промышленный, Кировский, Советский, Октябрьский, Железнодорожный, Красноглинский, Куйбышевский, Ленинский и Самарский. Стоимость жилой недвижимости в разных районах города может изменяться в несколько раз. К основным ценообразующим факторам, в значительной мере влияющим на стоимость жилья как на первичном рынке, так и на вторичном рынке недвижимости, относится престижность местоположения. Фактор престижности определяется такими характеристиками как: удаленность района от центра города, наличие развитой инфраструктуры в данном конкретном месте; наличие домов улучшенной категории в этом районе, низкая или высокая плотность населения, благоприятный или неблагоприятный социальный состав проживающих; благоприятная или неблагоприятная экология, низкий или высокий уровень криминогенности; удобство общественного транспорта, наличие зон отдыха (парк, сквер, лесопарковая зона). Наиболее престижными районами города являются Ленинский и Октябрьский, второе место по престижности занимает исторический центр города - Самарский район, на третьем месте находится Железнодорожный район, на пятом - Советский район, далее по престижности идут спальные районы - Промышленный и Кировский, обладающие развитой инфраструктурой. Советский, Промышленный и Кировский районы формируют зону среднего уровня стоимости квадратного метра по городу. Наименее престижными являются Красноглинский и Куйбышевский районы, здесь цены на квартиры самые низкие по городу (в разделе 5 приведена Ценовая карта по районам города.)

Наиболее востребованные районы города

На вторичном рынке жилой недвижимости наиболее востребованными районами являются, как правило, районы со средними и ниже среднего уровня цен на квартиры. Такими районами в Самаре являются Железнодорожный, Куйбышевский и Советский районы.

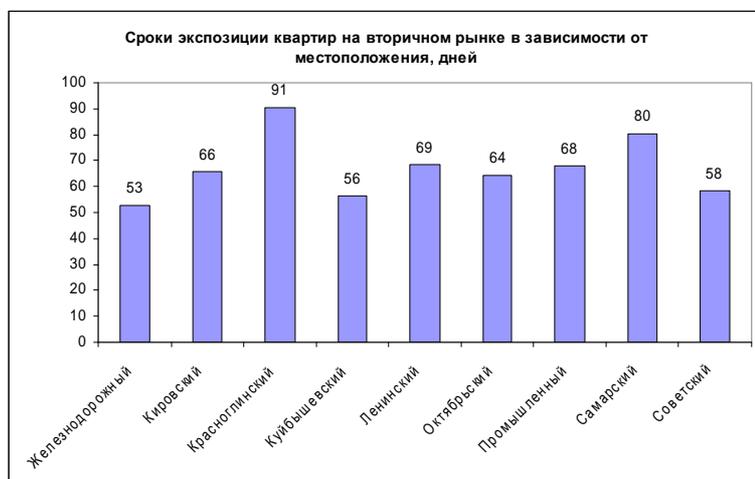


Рис. 10. Сроки экспозиции квартир на вторичном рынке в зависимости от района города на сентябрь 2007г.

На графике показаны сроки экспозиции квартир на вторичном рынке жилья по районам города. Из графика видно, что наименее востребованным районом является Красноглинский район. Цена на квартиры в этом районе низкая, но он расположен на окраине города, поэтому самарцы предпочитают не покупать здесь жилье. Самарский район является одним из центральных районов города, однако, основную часть на вторичном рынке жилья здесь составляют неликвидные дома старого фонда с деревянными перекрытиями, а некоторые и с деревянными стенами. Октябрьский, Кировский, Промышленный и Ленинский районы пользуются примерно одинаковым спросом у местного населения.

4. Спрос на жилую недвижимость

Основные факторы, формирующие спрос, географическое распределение спроса, структура и динамика, тенденции

Стоимость квартиры зависит от многих факторов – географического расположения дома, типа планировки, числа комнат, материала, из которого построен дом. Хотя понятно, что покупатель оценивает квартиру не исходя из отдельных характеристик, а в комплексе.

Сегодня спрос на рынке жилой недвижимости в значительной мере превышает предложение.

«Улучшенки», «ленинградки», «хрущевки» и «сталинки» пользуются одинаково высоким спросом. Единственный нюанс: если сделка инвестиционная и перепродажу планируют совершать спустя длительный отрезок времени, приобретать стараются как можно более новое жилье. Хотя в любом случае более половины сделок с жильем это обмен, так что востребовано все, в чем можно жить. У каждого жилья свои преимущества и свой покупатель.

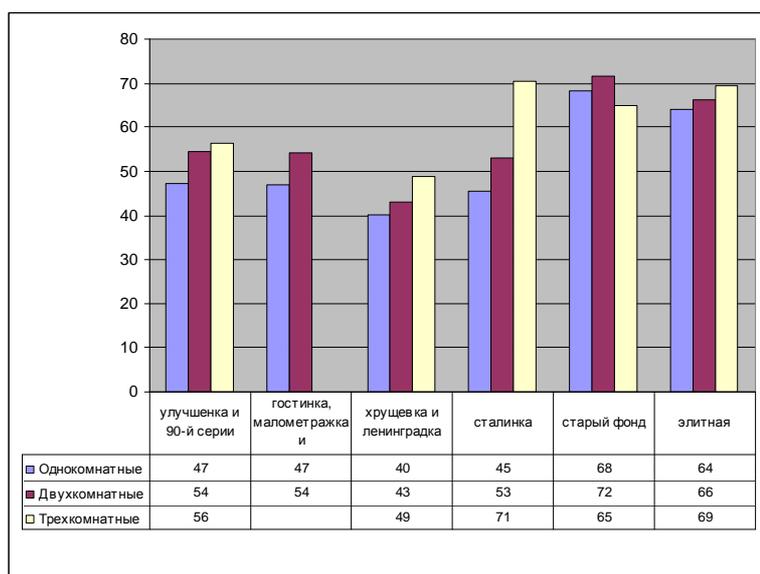


Рис. 11. Сроки экспозиции квартир на вторичном рынке в зависимости от планировки на сентябрь 2007г., дней.

Наибольшим спросом на рынке вторичной жилой недвижимости пользуются квартиры улучшенной планировки, «ленинградки» и «хрущевки». Самые доступные по цене квартиры (за исключением предложений по старому фонду) - «гостинки», цены на них за счет небольшой общей площади ниже, чем на «хрущевки» и «улучшенки». Несколько поутих бум на «сталинки», который наблюдался несколько лет назад, однако они по-прежнему пользуются неизменным спросом на рынке жилья. За «сталинками» по-прежнему охотятся те, кто хочет жить просторно и в центре: большая часть «улучшенок» сосредоточена в спальных районах, а элитки – не каждому по карману. По площади «сталинки» и «улучшенки» примерно равны, но метр в «сталинке» дешевле. Поэтому сейчас их покупают либо в стремлении сэкономить, либо в погоне за районом: как правило, «сталинки» расположены в тихих дворах, а многие из них – в историческом центре города. Наименьшим спросом пользуются квартиры старого фонда из-за низкой ликвидности и элитные квартиры, цена на которые доступна населению с уровнем дохода выше среднего (примерно 15% Самарцев).

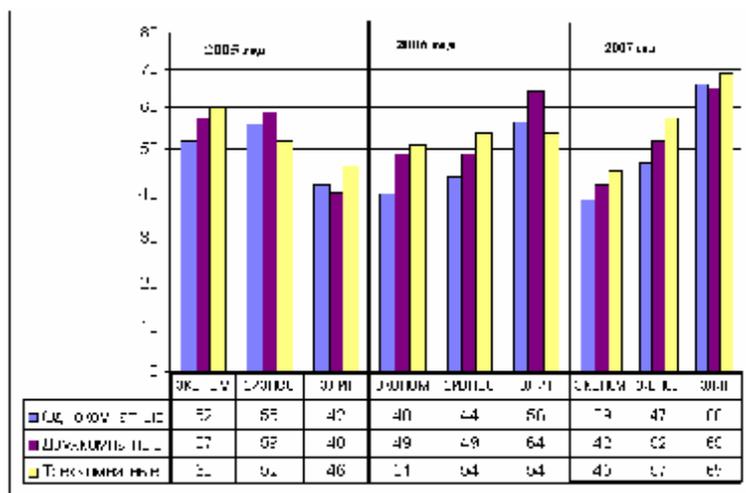


Рис. 12. Сроки экспозиции квартир на первичном рынке в зависимости от количества комнат и типа дома, дней.

Наибольшим спросом на рынке первичной жилой недвижимости на протяжении двух последних лет пользуются квартиры, расположенные в домах эконом и бизнес класса.

Устойчивым спросом в сегменте новостроек, так же как и в сегменте вторичной жилой недвижимости пользуются однокомнатные квартиры. Срок экспозиции однокомнатных квартир в домах эконом и бизнес класса в среднем составляет около 1,5 месяцев, двухкомнатных и трехкомнатных квартир – 1,5 - 2 месяца. Срок экспозиции квартир, расположенных в элитных домах, составляет около 2,5 месяцев.

Предполагается, что в ближайший прогнозный год сроки экспозиции будут находиться на уровне 2007г.

Устойчивым спросом в Самаре пользуются однокомнатные квартиры. Срок экспозиции двухкомнатных и трехкомнатных квартир улучшенной планировки и «сталинок» практически одинаковый за счет незначительной разницы в цене (стоимость двухкомнатной квартиры превышает стоимость трехкомнатной квартиры в среднем на 300-500 тысяч рублей). Однокомнатные и двухкомнатные квартиры домов хрущевской застройки пользуются одинаковым спросом у покупателей. Однокомнатные «гостинки» продаются в два раза быстрее, чем двухкомнатные. В старом фонде наоборот, трехкомнатные квартиры быстрее продаются, чем однокомнатные. Это связано с относительно невысокой стоимостью на квартиры старого фонда, которые зачастую приобретаются с целью получения квартиры в новом доме при сносе ветхого жилья.

Еще одним немаловажным фактором, влияющим на спрос покупателя и, соответственно, на стоимость квартиры, является материал стен дома. Бесспорно, в каждом сегменте вторичного и первичного жилья квартиры в кирпичных домах оцениваются несколько выше, чем в панельных домах. Любое улучшение работает на увеличение цены. А кирпич – это улучшение. Так что при прочих равных характеристиках более высокая цена устанавливается на кирпич. Кирпич предпочтительнее, поскольку по многим показателям (звукоизоляция, прочность, срок эксплуатации) превосходит панель. Также предпочтительны и монолитные дома. Монолитное строительство обеспечивает практически «бесшовную» конструкцию, благодаря этому повышаются показатели тепло- и звукопроницаемости. Кроме того, монолитные конструкции более долговечны. Однако, полностью монолитные жилые дома встречаются крайне редко, обычно это кирпично – монолитные или панельно – монолитные дома.

Квартиры в кирпичных домах оцениваются несколько выше, чем в панельных. При этом самый маленький разрыв между кирпичом и панелью наблюдается в сегменте «хрущевки», а самый внушительный – в сегменте «улучшенки». Потребители традиционно считают кирпичное жилье более качественным. Основная доля кирпичных «улучшенки» приходится на новые дома повышенной комфортности.

В панельных домах брежневской застройки потребитель отдает предпочтение не угловым, а внутренним квартирам, поскольку считается, что они теплее. В новых домах повышенной комфортности все наоборот: чем меньше стен с соседями, тем лучше. Если раньше угловые квартиры ценились меньше, чем внутренние, то сейчас ситуация меняется. Для новых жилых комплексов это неактуально, к тому же их планировки зачастую выстроены так, что на площадке одноподъездного дома оказывается 4 квартиры: то есть, по сути, все они угловые (по такому типу построен, например, «БестХаус» в Европейском квартале).



Рис. 13. Сроки экспозиции квартир на вторичном рынке в зависимости от материала стен на сентябрь 2007г., дней

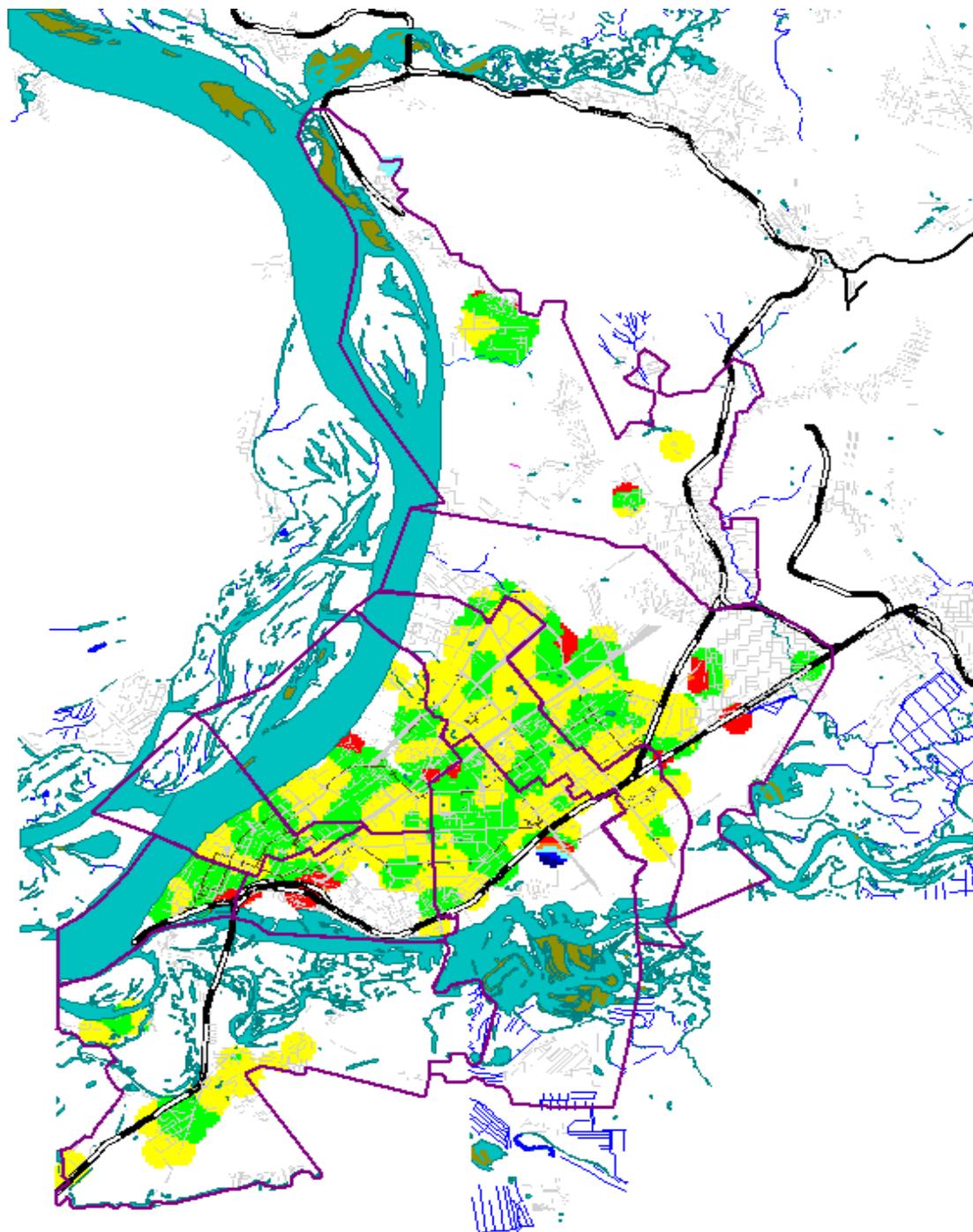
Наиболее востребованы на рынке вторичного жилья монолитные дома, это дома новой застройки, они считаются более долговечными. Кирпичные и панельные дома пользуются примерно одинаковым спросом, однако при прочих равных условиях и при одинаковой стоимости для покупателя предпочтительнее кирпичные дома. Кирпичные дома дороже панельных, но их значительно меньше, поэтому спрос на кирпич и панели практически одинаковый. Наименьшим спросом пользуются деревянные дома – старый фонд г.Самары благодаря низкой ликвидности.

Наиболее востребованные объекты по площади, цене и расположению

Чем ближе к центру, тем дороже – для рынка жилья это аксиома. Правда, сейчас ценовые грани уже не такие четкие, как раньше: цены на квартиры в некоторых спальных микрорайонах стремятся к медийным, а иногда и центровым показателям. Что поделать – это верный признак ажиотажного спроса.

В среднем 40% сделок с жильем приходится на два самых крупных спальных района Самары – Промышленный и Кировский (их доли в общем объеме предложений примерно равные – по 20%). Почти 30% рынка – у двух медийных районов – Октябрьского (12%) и Советского (17%). 8% приходится на Ленинский и 12% на Железнодорожный районы. И, наконец, самые маленькие доли у центрального Самарского (6%), а также пригородных Куйбышевского (2%) и Красноглинского (1%) районов. Таким образом, максимальный объем сделок совершается в сегменте спальных районов – просто потому, что там больше объем жилья, а значит, и число покупателей.

Ниже приведена карта, показывающая сроки экспозиции объектов вторичного рынка жилья. В выборке участвовало 4118 квартир различной планировки.



Цвет	Экспозиция, дней	Количество исходных объектов, шт.
Желтый	7 - 53	2603
Зеленый	54 - 99	884
Красный	100 - 145	305
Оранжевый	146 - 192	151
Светло-голубой	193 - 238	100
Темно-синий	239 - 284	41
Синий	285 - 330	34
		4118

Рис. 14. Карта распределения сроков экспозиции квартир на вторичном рынке г. Самара на сентябрь 2007г.

Таким образом, наибольшим спросом пользуются Советский, Железнодорожный, Кировский и Куйбышевский районы. Наименее востребованным районом является Красноглинский. Октябрьский, Промышленный и Ленинский районы пользуются примерно одинаковым спросом у местного населения.

Наиболее востребованными объектами жилой недвижимости являются «хрущевки», «гостинки» и «улучшенки». Теоретически «улучшенка» должна быть более ликвидной, чем «хрущевка»: и в силу более удобной планировки, и благодаря запасу амортизации. Однако многие операторы рынка указывают на то, что сейчас теория и практика расходятся. Это и неудивительно: за последний год сроки экспозиции жилья сократились в разы (с нескольких месяцев до нескольких недель). Понятно, что сделки не могут совершаться в считанные дни – хотя бы потому, что в сегменте вторички не менее 70% операций приходится на обмен, а значит, не обойтись без сложных цепочек. И тем не менее зачастую квартиры находят своих покупателей (или, как минимум, претендентов на покупку) меньше, чем за неделю. В такой ситуации выстроить рейтинг жилья исходя из его ликвидности довольно сложно: при высоком спросе ликвидно все.

Если рассматривать покупку готового жилья как инвестиционный проект, предпочтение будет в любом случае отдаваться «улучшенкам». Высоким спросом у частных инвесторов пользуются квартиры в новых, но уже зарегистрированных домах. С инвестиционной точки зрения интересен сегмент «ленинградок», хотя по характеристикам «ленинградки» ближе к «хрущевкам», но, во-первых, «ленинградок» мало, во-вторых, почти все дома такого типа в хорошем состоянии. Спрос в сегменте «улучшенок» и «ленинградок» – самый высокий.

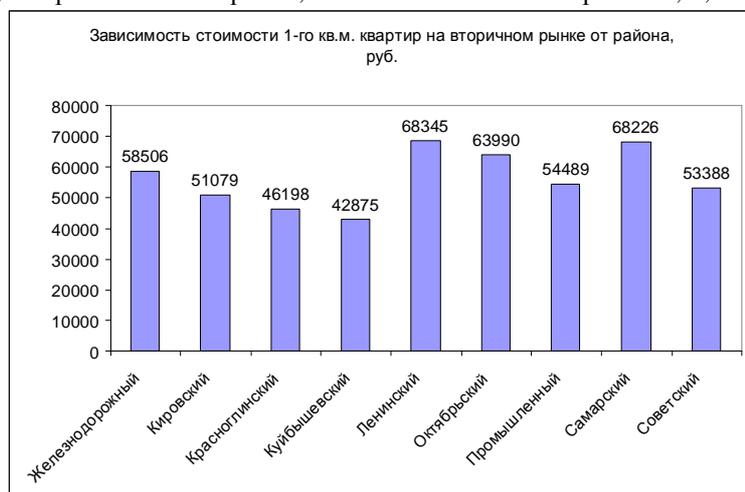
5. Ценовой анализ

По ценам на жилую недвижимость лидируют Ленинский и Самарский районы. Средние цены на квартиры в Самарском районе несколько ниже, чем в Ленинском, за счет более плотной концентрации ветхого жилья (так называемый старый фонд). Если же речь идет об элитках или «сталинках», стоимость объектов в двух центральных районах города будет примерно одинаковой. Здесь на первом плане оказывается фактор близости к Волге: чем ближе к набережной, тем дороже. Плюс «наценки» за вид из окна. Например, кирпичные «улучшенки» на ул. Чернореченской или Клинической (Ленинский район) дешевле своего аналога в доме на пересечении улиц Молодогвардейской и Полевой (тоже в Ленинском районе) за счет престижности местоположения. Третье место уверенно занимает Октябрьский район.

Из спальных районов выше других оценивается географический центр плюс микрорайоны вдоль Волги (Солнечный, Приволжский). На рынке сохраняется традиционная расстановка: наиболее дорогостоящими являются квартиры в центральных районах города. Вместе с тем повышенным спросом пользуются квартиры в географическом центре – ул. Советской Армии, ул. СтараЗагора. Например, квартира на пересечении Московского шоссе и ул. Советской Армии будет стоить дороже ее абсолютного аналога у станции метро «Безымянка».

На стоимость квартиры традиционно влияет целый ряд факторов – в том числе географический. Однако в целом стоимость жилья по-прежнему растет от окраины к центру. Правда, в последние сезоны на рынке наблюдается такая тенденция: по уровню цен такие микрорайоны, как Солнечный, Приволжский, жилой массив у завода Тарасова, стремятся к ценам центра и уже практически подтянулись к микрорайонам у проезда Масленникова, ул. Ново-Садовой и Осипенко. Некоторое стирание ценовых граней между районами – один из признаков повышенного спроса на жильё, обусловленного тем, что сначала стали дорожать те квартиры, которые дешевле, а те объекты, которые по определению должны быть дороже, пока не успели их догнать.

В целом, на рынке по-прежнему присутствует ценовое расслоение, обусловленное географией. Четвертое место после центральных Ленинского, Самарского районов и Октябрьского района занимает Железнодорожный район, за ним следует Промышленный район, затем – Советский и Кировский, и, наконец, Красноглинский и Куйбышевский.



По ценам на жилую недвижимость лидируют Ленинский и Самарский районы. Третье место занимает Октябрьский район, четвертое – Железнодорожный, пятое – Промышленный, шестое – Советский, седьмое – Кировский, восьмое – Красноглинский, девятое – Куйбышевский.

Рис. 15. Информация о средней стоимости 1 кв.м. квартир на вторичном рынке г. Самара в зависимости от района расположения на сентябрь 2007г.

При этом цены на жилье в разных районах растут вне зависимости от их общего уровня. В каждой точке – свой покупатель. Квартиры в Промышленном районе активно растут в цене за счет того, что район интересен самым широким слоям потребителей (здесь есть и относительно доступное, и дорогостоящее жилье). Недвижимость в центральных районах растет в цене из-за увеличения интереса к элиткам. А Куйбышевский и Красноглинский районы растут в цене в основном за счет спроса, обусловленного внутренними миграциями: как правило, жители Сухой Самарки, поселка Управленческий и ряда других точек, переезжая из одной квартиры в другую, не хотят покидать своих микрорайонов.

На первичном рынке жилья по-прежнему лидирует исторический центр города. Цены на квартиры в Самарском и Ленинском районах значительно превышают цены на квартиры в других районах. Не отстает от исторического центра и Октябрьский район города. В целом, ситуация на первичном рынке жилой недвижимости повторяет обстановку на вторичном рынке: соблюдается рост цен от окраины города к центру. Причем, самая высокая цена на квартиры зафиксирована в центральных районах, расположенных вдоль волжского побережья.

Отмечается также спрос покупателей к удаленной от центра территории города: улицы Вольская или Ставропольская. Сюда дольщиков привлекает прежде всего ценовая доступность жилья, поскольку 1 квадратный метр стоит меньше, чем в центральных районах. Ликвидность квартир по площади практически не изменилась. Среди 1-комнатных квартир наиболее востребованы площади около 45 кв. м, среди 2-комнатных - 70-90 кв. м, и самым большим спросом среди 3-комнатных квартир пользуются объекты площадью от 90 до 110 кв. м.

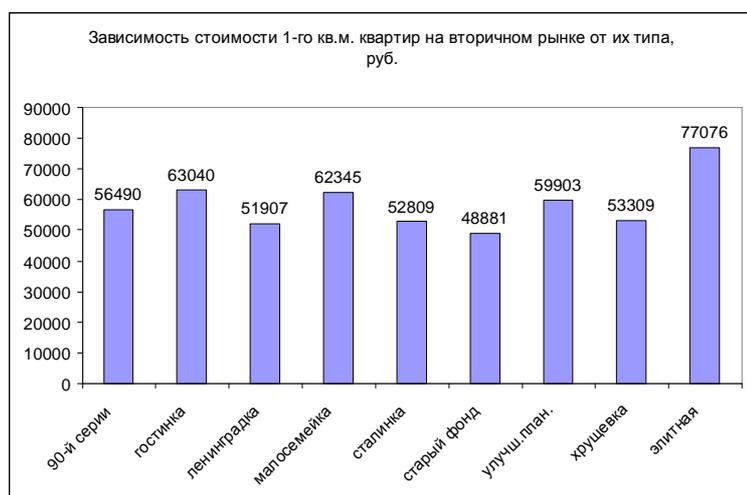


Рис. 16. Информация о средней стоимости 1 кв.м. квартир на вторичном рынке г. Самара в зависимости от типа квартиры на сентябрь 2007г.

Стоимость вторичного жилья значительно зависит от типа квартиры. Самые дорогие – элитные квартиры, на втором месте – гостинки и малосеймейки (в основном из-за небольшой общей площади квартир), третье место занимают квартиры улучшенной планировки и 90-ой серии, четвертое место – хрущевки и ленинградки, на пятом месте – сталинки, последнее место занимает старый фонд.

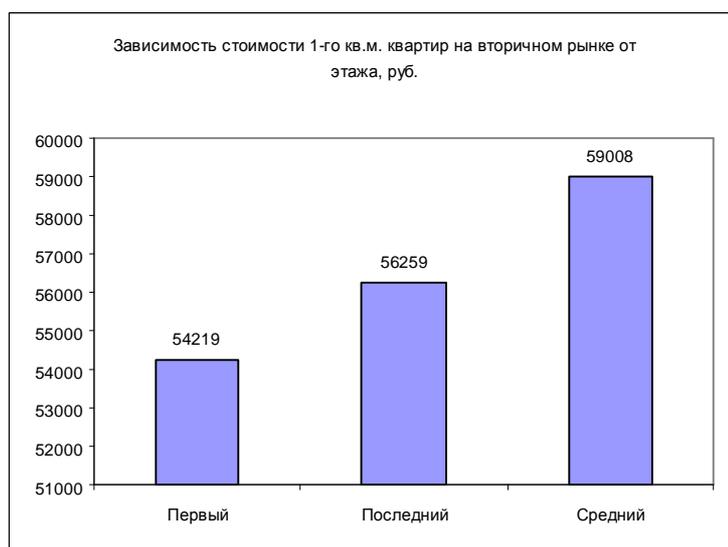
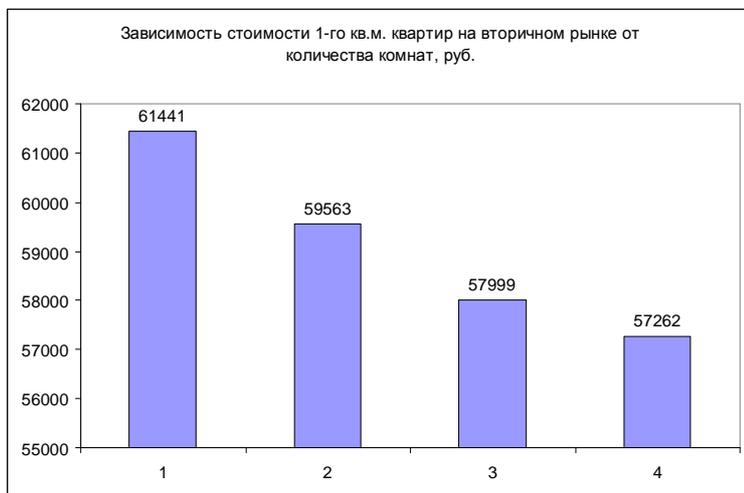


Рис. 17. Информация о средней стоимости 1 кв.м. квартир улучшенной планировки и 90-ой серии на вторичном рынке г. Самара в зависимости от этажа расположения на сентябрь 2007г.

Разница в цене может быть обусловлена этажом. Ниже своих «среднеэтажных» аналогов оцениваются квартиры на первых и последних этажах. Исключение составляют квартиры на первых этажах домов, расположенных на первых линиях городских трасс. Такие объекты – например, первые этажи в жилых домах на улице Гагарина и Ново-Садовой идут под офисы и магазины и продаются по гораздо более высоким ценам.

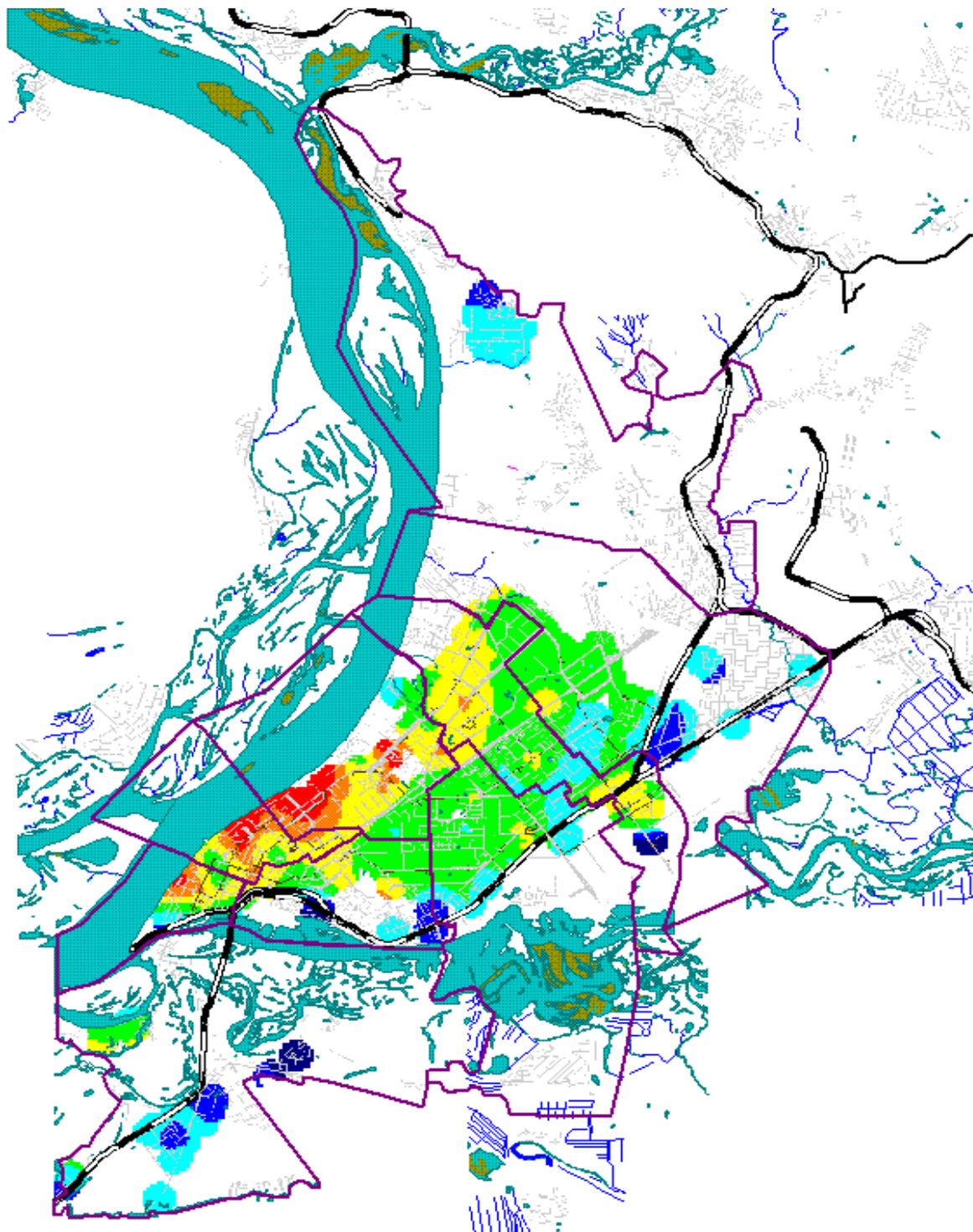


Стоимость на квадратный метр в зависимости от количества комнат постепенно падает от однокомнатных к четырехкомнатным квартирам.

Рис.18. Информация о средней стоимости 1 кв.м. квартир улучшенной планировки и 90-ой серии на вторичном рынке г. Самара в зависимости от количества комнат на сентябрь 2007г.

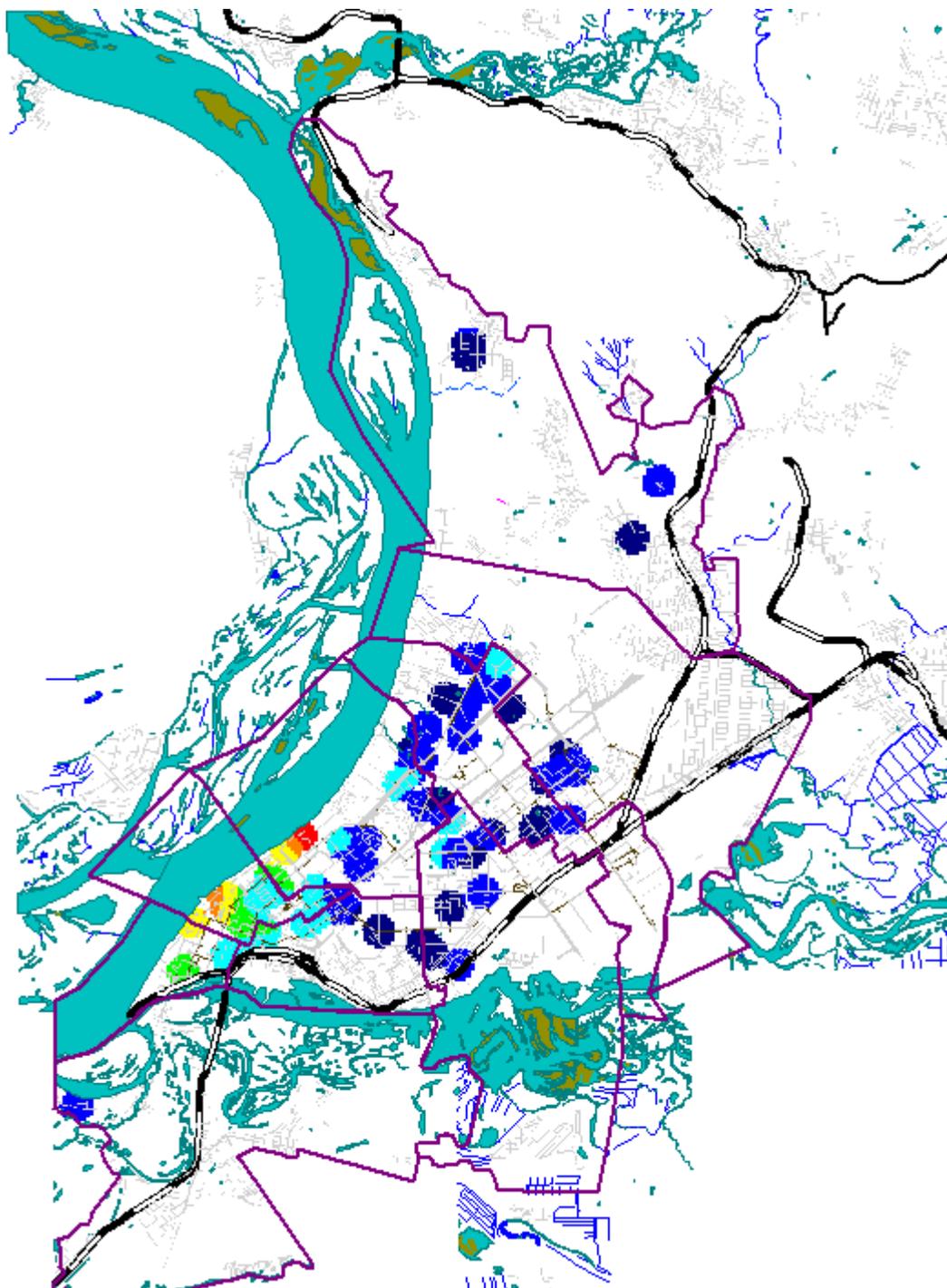
На стоимость квартиры практически не влияет ремонт. С другой стороны, состояние жилья влияет на его ликвидность. При прочих равных условиях квартира в хорошем состоянии уйдет с рынка несколько быстрее той, которой требуется капитальный ремонт. Однако опять же все относительно: при сегодняшнем высоком спросе практически каждая квартира находит своего покупателя в режиме «блиц».

Ниже приведены ценовые карты г.Самара, территориально разделяющие город на ценовые зоны. В выборке участвовало 1418 квартир вторичного жилья различной планировки и 90 домов первичного рынка различных классов со сроком сдачи домов в эксплуатацию не позже второго квартала 2008г.



Цвет	Цена, руб. м.кв.	Количество исходных объектов, шт.
Dark Blue	27365 - 35379	22
Blue	35380 - 43394	106
Cyan	43395 - 51408	331
Green	51409 - 59423	462
Yellow	59424 - 67437	259
Orange	67438 - 75452	126
Red	75453 - 83466	112
		1418

Рис.19. Ценовая карта г.Самара объектов жилой недвижимости вторичного рынка на сентябрь 2007г.



Цвет	Цена, руб. м.кв.	Количество исходных объектов, шт.
■	27500 - 37858	23
■	37859 - 48215	28
■	48216 - 58572	23
■	58573 - 68929	9
■	68930 - 79286	4
■	79287 - 89643	1
■	89644 - 100000	2
		90

Рис.20. Ценовая карта г.Самара объектов жилой недвижимости первичного рынка со сроком сдачи домов в эксплуатацию не позже второго квартала 2008г. на сентябрь 2007г.

Динамика роста цен на квартиры

Темпы роста цен на жилье в различных районах города существенно отличаются. В глазах потенциальных покупателей квартир в новостройках районы (а также микрорайоны) выглядят не одинаково привлекательными для проживания. Причем привлекательность того или иного района ("индекс привлекательности проживания") подвержена значительным изменениям во времени. Любые изменения потребительских предпочтений отражаются на спросе и, в конечном счете, на темпах роста цен на квартиры в том или ином районе. Другим влияющим фактором является объем предложений на рынке. Так, объем предложений продажи одно- и двухкомнатных квартир в центральных районах (особенно в Самарском) традиционно мал, что объясняет более высокие темпы роста цен на данные категории.

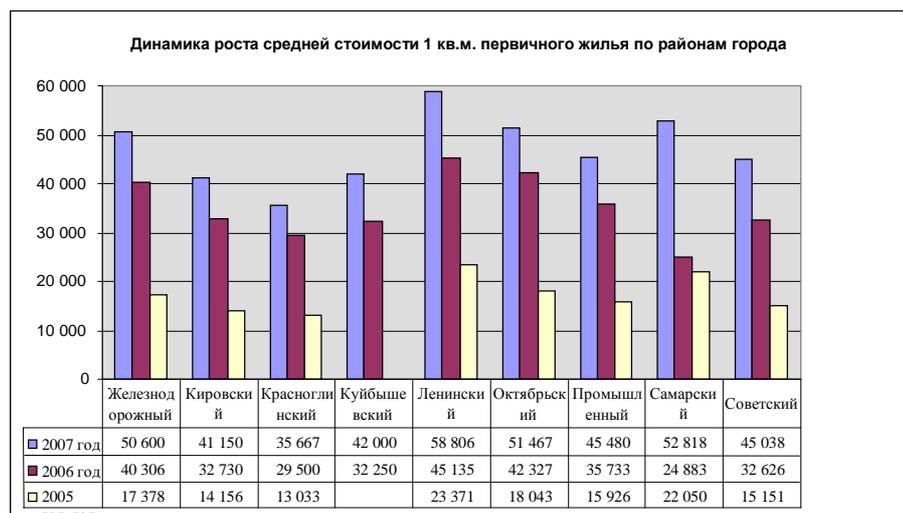


Рис. 21. Динамика изменения стоимости 1 кв.м. первичного жилья, рублей.

Динамика рыночных цен на жильё:

- за период с 01.01.2005 по 01.01.2007 годы рыночная цена за 1 м² общей площади квартир на вторичном рынке выросла в 2,3 раза.
- за период с 01.09.2006 по 01.09.2007 годы рыночная цена за 1 м² общей площади квартир выросла в 1,4 раза (за аналогичный период с 2005 по 2006 годы рыночная цена увеличилась в 1,6 раза) по вторичному рынку и в 1,3 раза по первичному рынку.
- за 9 месяцев 2007 года произошло повышение рыночных цен на вторичные квартиры в 1,2 раза, аналогичная ситуация наблюдается и на первичном рынке жилья.

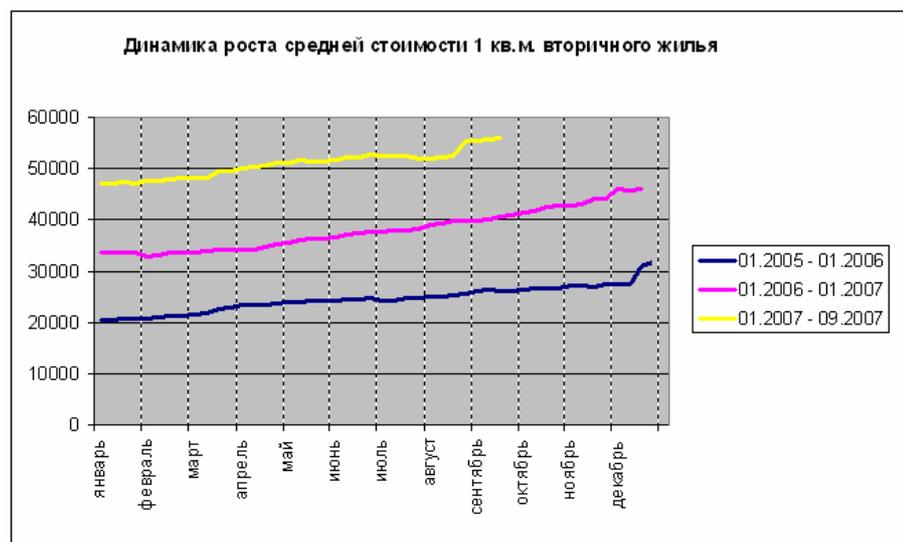


Рис. 22. Динамика изменения стоимости 1 кв.м. вторичного жилья, рублей.

По мнению самарских аналитиков, лишь два фактора способны снизить цены на жилье. Причем в основе обоих лежит увеличение числа предложений. Первый - глобальный, характерный скорее для зрелых рынков с традициями: естественное перенасыщение рынка. Это когда строят столько, сколько и не нужно бы, и каждый желающий, спланировав покупку недвижимости, прежде чем совершить сделку, отсматривает десятки вариантов. Второй - местечковый с примесью форс-мажора. Обусловленный дефолтом в сфере ипотеки. Это когда заемщики в массовом порядке перестают выплачивать кредиторам долги, и те - все как один - выставляют залоговое жилье на продажу. Рынок опять же перенасыщается, и тогда уже не продавец диктует покупателю свою ценовую политику, а покупатель, будучи в меньшинстве, влияет на уровень стоимости товара (в данном случае жилья). Очевидно, что воплощение на рынке региона и того, и другого сценария если и можно представить себе в реальности, то явно не сегодня и даже не завтра, а в более отдаленном будущем.

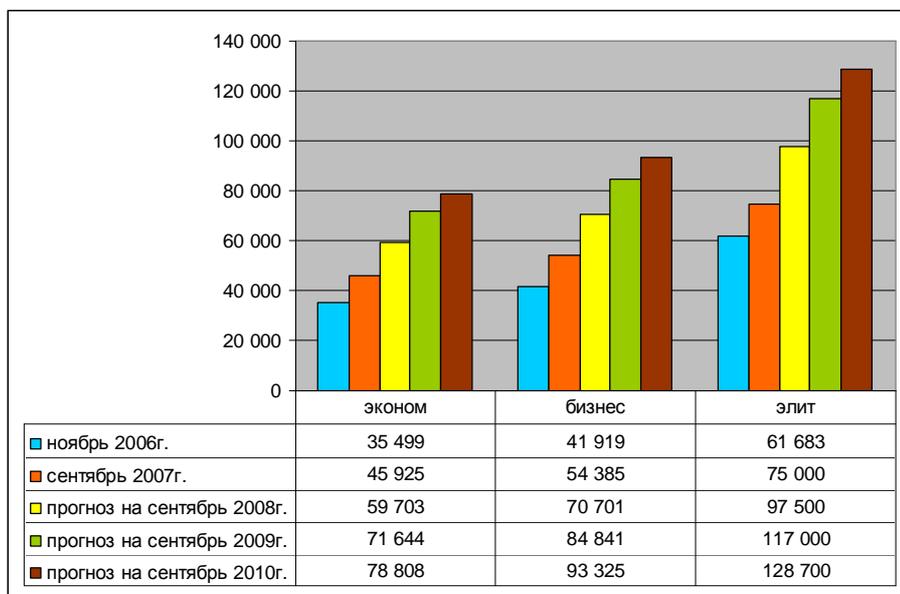


Рис. 23. Динамика изменения стоимости 1 кв.м. первичного жилья за последние два года и прогноз до сентября 2010 года, рублей.

По мнению самарских аналитиков, цены на жилье в Самаре в ближайшие годы снижаться не будут. Однако предполагается замедление темпов роста. Ожидается, что в среднем стоимость на объекты первичной жилой недвижимости с сентября 2007 на сентябрь 2008 года увеличится на 30%, с сентября 2008 на сентябрь 2009 года - увеличится на 20%., в последующих годах предполагается снижение темпов роста цен до 10% годовых.

Стабилизация цен на жилую недвижимость возможна при условии увеличения объемов строительства. Уровень цен определяется соотношением спроса и предложения. Цены на жилье стагнируются именно тогда, когда вводится в эксплуатацию большой объем новых жилых комплексов. Однако, в Самаре в ближайшем будущем стабилизация цен не прогнозируется, возможно только замедление темпов роста на жилую недвижимость.

Еще один фактор роста стоимости на первичную недвижимость – себестоимость строительства. Слишком высок рост цен на самые ходовые стройматериалы. Разовые скачки цен на цемент достигают десятков процентов, за сезон цены как минимум удваиваются. По оценке аналитиков, если бы не высокий потребительский спрос на жилье, ни один оператор рынка стройматериалов не смог бы столь резко и часто повышать стоимость своей продукции. В итоге налицо ставшая уже привычной для российского рынка зависимость: с одной стороны, жилье эконом-класса является наиболее востребованным на рынке продуктом. С другой - высокий спрос и напрямую, и косвенно стимулирует его удорожание. И минимальные цены, с точки зрения арифметики, перестают быть аналогом дешевизны.

Себестоимость строительства зависит от целого ряда факторов. Это район застройки и стоимость земельного участка, а также исходные условия вхождения на ту или иную территорию - стоимость сетей, затраты на отселение, административные расходы. Так, провести сети к площадке в центре города значительно сложнее, чем на той же Безымянке. Значит, и стоимость квадратного метра жилья на выходе в исторической части Самары выше, чем в спальных районах. Стоимость квадратных метров жилья разная на разных этапах застройки: чем ближе к завершению работ и сдаче объекта в эксплуатацию, тем выше стоимость предлагаемых к продаже квартир. Традиционная разница в стоимости квадратного метра на нулевом цикле и в конце строительства составляет 60%. Рыночная стоимость квартиры определяется еще и уровнем потребительского спроса. На сегодняшний день востребованность жилья в Самаре высока, а значит, вполне допустимы и ценовые накрутки. Очередной виток роста цен на жилье будет зафиксирован на рынке уже осенью - хотя, скорее всего, он будет менее мощным, нежели прошлогодний.

6. Анализ инвестиционных возможностей

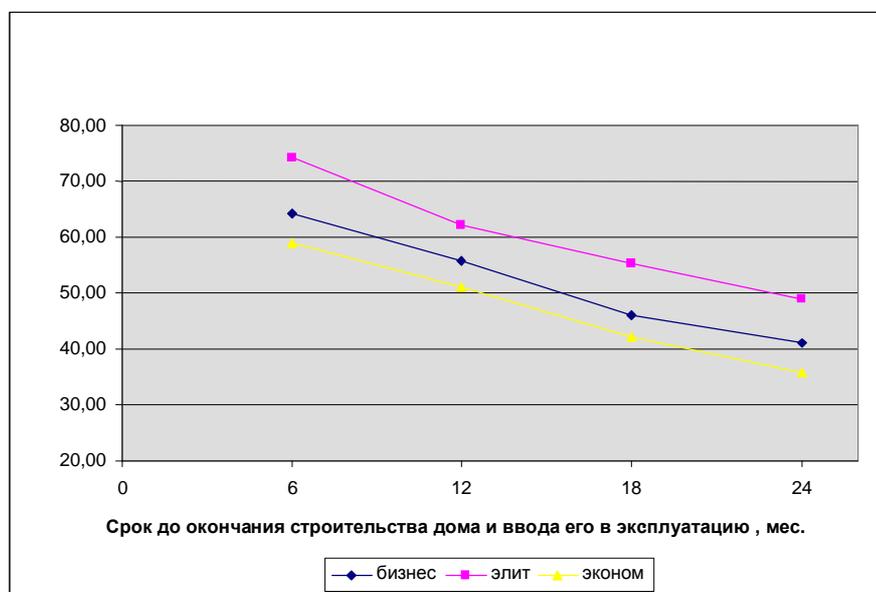


Рис. 24. Динамика изменения стоимости 1 кв.м. первичного жилья в зависимости от срока до окончания строительства дома и ввода его в эксплуатацию на сентябрь 2007г. , рублей¹.

На приведенном графике показано изменение стоимости квартиры в строящемся доме в зависимости от стадии строительства. Таким образом, от начальной стадии до окончания строительства стоимость 1 квадратного метра увеличивается в среднем на 50-60%. Наибольший рост стоимости зафиксирован между II (до окончания строительства 1-1,5 года) и III (до окончания строительства 0,5-1 года) стадиями строительства – в среднем 20%; наименьший рост стоимости наблюдается между I начальной стадией строительства и II стадией.

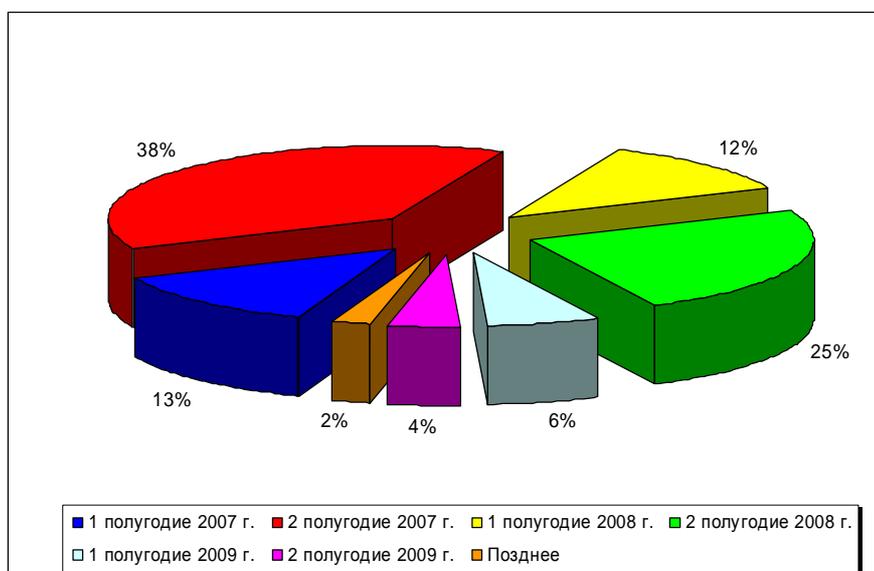


Рис.25. Структура предложений объектов нового жилого строительства по заявленным срокам сдачи в эксплуатацию на сентябрь 2007 года..

На рынке первичных объектов недвижимости г. Самары 38% из общей доли строящихся объектов планируется ввести в эксплуатацию во втором полугодии 2007 года, 13% должно было быть сдано в 1 полугодии 2007г., заявленный срок сдачи во 2 полугодии 2008 года составляет 25% от общего объема , 12% предполагается окончить строительство в 1 полугодии 2008 года, 12% предполагается сдать за период с 1 полугодия 2009г. по 2010г.

Покупать квартиру на стадии строительства, бесспорно, выгодно. К моменту сдачи дома стоимость жилья значительно возрастает. К тому есть объективные причины:

- недвижимость в целом будет и дальше расти в цене, это подтверждают все аналитики рынка. Так только за 2006 г. стоимость жилья выросла на 30-40%.
- к окончанию строительства объект инвестирования становится более привлекательным и «понятным», что также повышает его стоимость.
- покупка квартир в новостройках более привлекательна, (жить в комфортном, новом доме приятнее, чем в старом). Новые проекты, начинающие появляться в городе, больше соответствуют требованиям времени.

¹ Рост стоимости на жилую недвижимость первичного рынка в зависимости от стадии строительства был определен усредненным значением данных, полученных методом корреляционно-регрессионного анализа, методом анализа иерархий и методом качественных корректировок. Расчет приведен в Приложении данного аналитического отчета.

Вместе с тем инвестирование в объекты долевого строительства влечет за собой и высокие риски. Так период 2006-2006гг. в Самаре ознаменовался значительными скандалами в сфере долевого строительства, когда «замороженными» оказались порядка 30% от строящихся на тот момент времени жилых домов. Список проблемных «долевок» на сентябрь 2007г приведен в следующей таблице¹:

Таблица 4.

п/п	Адрес застройки/характеристика объекта	Первонач. срок сдачи	Стадия строительства/Ситуация на объекте	Компания - застройщик
1-2	ул. Братьев Коростелевых, 268, 272 3-х секционные 9-ти этажные дома	1 кв. 2003 – 2 кв. 2004 г.	Дом № 268 – построен и заселен. Дом № 272 – высокая степень готовности. Должны были сдаваться в 2005 году. Также планировалось продолжение застройки участка на ул. Братьев Коростелевых.	ООО «Агропромышленная ремонтно-строительная фирма "Содействие"»
3-4	ул. Белорусская, 19, 20 2-х секционный 10-ти этажный дом, 3-х секционный 12-ти этажный дом	2 кв. 2003 – 2 кв. 2004 г.	По дому № 19 – строительство на начальном этапе. По дому № 20: 3 секции – построены и заселены, не сданы (подключение к инженерным сетям по временной схеме) 2 секции - не достроены. На заседании комиссии по проблемным объектам сообщалось, что для достройки дома по ул. Белорусской 20 необходимо 72 млн рублей. После снятия ареста со строительных площадок, расположенных по адресам: ул. Белорусская, 19, 20, Русская строительная компания (ООО «RBC») сообщила о возобновлении строительного-монтажных работ на объекте. Завершение строительства намечалось на декабрь 2006 года.	
5	5-ая просека, дом № 7 10-ти этажный дом	4 кв. 2004 г.	Техническая готовность объекта – 90% (остались незавершенными незначительная часть отделочных работ, подключение к сетям и благоустройство дворовой территории). Сумма, необходимая для завершения строительства, названная в ходе заседания комиссии, составляет 13,4 млн рублей. Строительная компания RBC сообщила о возобновлении строительства на площадке. Сдача в эксплуатацию намечалась на октябрь 2006 года.	
6	ул. Степана Разина, 89 8-ми этажный дом	2 кв. 2003 – 2 кв. 2005 г.	Высокая степень готовности. Для достройки дома потребуется 43,8 млн рублей. Ранее строительная компания «RBC» сообщила о возобновлении строительства на площадке. Завершение строительного-монтажных работ намечалось на ноябрь 2006 года.	
7	ул. Садовая, 200 4-х секционный 9-ти этажный дом	2 кв. 2003 – 4 кв. 2004 г.	По трем секциям готовы коробки (нет лифтов, электричества, отделки). 4-ая секция – возведен нулевой уровень. Завершение строительства объекта новым застройщиком намечено на декабрь 2006 года, при условии получения разрешительной документации. Необходимый объем дополнительных инвестиций – 59,4 млн рублей.	
8-9	ул. Садовая, 196-198 9-ти этажные дома	4 кв. 2005 г.	Строительство не начиналось, разрешительной документации нет, срок сдачи переносился «Содействием» на 4 кв. 2008 г.	
10-11	ул. Советская, 71, 73 10-ти этажные одно- подъездные дома	2 кв. 2003 г.	Построены, но не сданы в эксплуатацию (тепло, вода, свет по временной схеме).	
12	Ул. Советская 75/77 2-х секционный 10-ти этажный дом	2 кв. 2004 – 4 кв. 2004 г.	Построен, не сдан, не решен вопрос подключения к коммуникациям.	
13	пр. Юных Пионеров, 176-186	4 кв. 2004 – 4 кв. 2006 г.	Максимум по одной из секций: котлован и часть цокольного этажа. Сроки сдачи переносились на 4 кв. 2007/2008 гг.	
	8-секционный 16-18-ти этажный жи			

¹ По данным информационного портала www.dom63.ru (<http://www.dom63.ru/stroyka/>)

	лой комплекс			
14	Ул. Никитинская, 10 /Красноармейская 5-14 этажный дом	2 кв. 2004 г.	Построена большая часть коробки. Техническая готовность в целом по объекту около 30 %.	
15	ул. Л.Толстого, 100	2 кв. 2005 г.	Огорожена площадка. Строительство не началось.	
16	Ул. Ленинская 179-183	2 кв. 2005 – 4 кв. 2006 г.	Строительство не начиналось.	
17	ул. Луначарского/ Пр. Ленина 16-ти этажный каркасный дом	4 кв. 2004 – 2 кв. 2005 г.	С конца 2003 г. по октябрь 2004 г. построено 2 этажа, больше строительство не велось. Разрешения на строительство не выдавалось. Экспертиза по дому не готова, кто, когда и на каких условиях будет достраивать дом – не обозначено.	
18	ул. 6-ая Радиальная/Ак. Павлова 9-ти этажный и 16-ти этажный каркасные дома	4 кв. 2003 – 2 кв. 2005 г.	Первая очередь – высокая степень готовности. Вторая очередь – на уровне фундамента.	ООО «Виктор-С»
19	ул. Белорусская, 5, 20 2-х секционный 10-ти этажный дом	4 кв. 2004 г.	Высокая степень готовности. С сентября 2005 года достраиванием дома вынуждены заниматься сами дольщики, организовавшие некоммерческое партнерство «Беларусь». Достроить жилье им не дают, несмотря на то, что у людей есть весь необходимый пакет документов. 10 % возведенного дома до сих пор является собственностью компании «Виктор-С», на эту часть месяц назад был наложен арест.	
20	ул. Тухачевского, 18 5-ти секционный 16-ти этажный кирпичный дом	2 кв. 2005 – 4 кв. 2006 г.	Строительство не начиналось. Достройкой займется компания «ММ-Консалт».	ЗАО «Перспектив-Инвестстрой»
21	5-я просека, д. 11 Кирпичный дом переменной этажности (5,7,9 этажей)	2 кв. 2005 – 4 кв. 2006 г.	С весны 2003 года и по настоящий момент строительство представляет собой начатый фундамент: вырыт котлован и вбито в землю несколько десятков свай. Вопрос о достраивании жилого дома на 5-й просеке пока не решен.	
22	ул. Антоново-Овсенко/Советской Армии 8-ми секционный 14-ти этажный кирпичный дом	2 кв. 2005 – 4 кв. 2006 г.	Работы по проекту начали проводиться еще в 2002 году. В конце 2005 года руководство застройщика сообщало, что завершение строительства комплекса может быть отложено до 2009 года. Из 8 секций возведены 2 (под литерами «А» и «Б») при общей технической готовности не более 20 %. СМР по данному объекту не ведутся с марта 2005 года.	ЗАО «Волга-Энергоресурс»
23	ул. Печерская (секции 29-25) 5-ти секционный 16-18-ти этажный кирпичный дом	2 кв. 2005 – 4 кв. 2006 г.	Из 5 секций построена только цокольная часть одной секции (№ 29), проведено отселение под 28 секцию, площадка под остальные секции еще не отселялась (на ней находятся еще 3 двухэтажных здания).	
24	ул. Дыбенко/ 4 проезд 5-ти секционный 16-19-ти этажный кирпичный дом	2 кв. 2005 – 4 кв. 2006 г.	По сообщению инвестора по этому объекту ЗАО «Росстрой», проект еще не прошел экспертизу, до сих пор нет договора аренды земельного участка. Сообщалось о перенесении срока сдачи на 2 года.	
25	5-я просека, дом № 10 2-х секционный 16-ти этажный дом	2 кв. 2005 – 4 кв. 2006 г.	Техническая готовность объекта – 50 %, построено 14 этажей, не проложены инженерные сети. С сентября 2005 года строительство не ведется. Силами дольщиков создана общественная организация «Дольщики дома №10 по 5-й просеке».	ЗАО «Росстрой»
26-27	ул. Авроры/Съездовская 4-х этажный и 10-ти этажный дома	2 кв. 2005 – 4 кв. 2006 г.	Полностью построены, отсутствует полное подключение к коммуникациям и не оформлена разрешительная документация на строительство. В конце 2005 года дольщики получали письма от застройщика о необходимости доплаты в довольно	

			недостроенных дома. Люди считают, что заняли жилплощадь на законных основаниях, поскольку полностью выполнили договорные условия. Для охраны домов дольщики наняли частное охранное предприятие.	
28-29	5 просека, дома 4, 5 16-ти этажные каркасные дома	2 кв. 2005 – 4 кв. 2006 г.	Оба объекта находятся в высокой степени готовности. Сроки сдачи домов давно вышли, а строительство еще не завершено и в последнее время не ведется. В марте 2006г. застройщик информировал, что завершение строительно-монтажных работ по объектам намечено на июль, а сдача – на конец 2006 г. На сентябрь 2007г. строительство дома не завершено.	
30	ул. А. Толстого, 77-81 Кирпичный дом переменной этажности	2 кв. 2005 – 4 кв. 2006 г.	С июня 2003 года строительство дома прекратилось, практически не начавшись. Часть дольщиков этого не построенного дома не получили ни квартир, ни денег; некоторым удалось вернуть вложенные средства. Площадка передана новому застройщику.	
31	Ул. Садовая/ Вилоновская Дом переменной этажности	2 кв. 2005 – 4 кв. 2006 г.	На возводимом ЗАО ИСК «Средневожскстрой» объекте часть квартир (более 4 тысяч кв. метров) по взаимному соглашению реализовывалось ЗАО «Росинвест», не исполнившим свои обязательства перед застройщиком. ЗАО ИСК «Средневожскстрой» потребовало признать договоры дольщиков с «Росинвестом» недействительными. Соинвесторы, заключившие договоры переуступки, не могут получить свои квартиры. Как сообщают дольщики ЗАО ИСК «Средневожскстрой» и ЗАО «Росинвест», в отношении некоторых квартир в 1 и 2 секциях (проданных дважды) имеются судебные споры.	ЗАО «Росинвест»
32	ул. Мяги/ Гагарина 16-ти этажный кирпичный дом	2 кв. 2005 – 4 кв. 2006 г.	Строительство ведется очень медленно. После того как застройщик ООО «Спектр Плюс» разорвал отношения с ЗАО «Росинвест», никто не оповещал дольщиков о повышении цен за метр и переносе сроков. Первоначальный срок сдачи истек. На сентябрь 2007г. строительство дома не завершено.	
33	ул. Мичурина/Лукачева 3-х секционный 12-этажный кирпичный дом	4 кв. 2006 г.	Строительство не начато. Владелец площадки ЗАО СИСК «Сфинкс» добивается продления права аренды на площадку и после этого предлагает взять на себя обременение в виде обязательств «Волга-Гарант» по заключенным договорам. Предполагается внесение доплат.	ООО «Производственно-коммерческая фирма "Волга-Гарант"»
34	ул. Гастелло/ул. Сов. Армии Многосекционный 10-этажный кирпичный дом	1 кв. 2005 г.	Высокая степень готовности. Первоначально предлагался от ПКФ «Волга-Гарант». В настоящий момент достоверной информацией не располагаем.	

7. Основные тенденции развития рынка¹

За последние несколько лет Самара переживает рост объемов строительства на рынке жилой недвижимости.

Привлекательными и востребованными для освоения являются земельные участки, расположенные как в границах городов, так и на прилегающих к ним территориях. Дефицит свободных земельных участков существует в крупных городах Самарской области, особенно в областном центре — городском округе Самара. Единственной перспективной свободной площадкой в г. Самаре является район Самарское Заречье. По данному объекту требуется инженерная подготовка, включая подъем уровня земли до незаатапливаемой отметки. В настоящее время ведется проектирование этого объекта. Значительную часть территорий в городе Самаре, планируемую под развитие жилья, занимает ветхий и аварийный жилой фонд. Для рационального использования городской территории и развития г. Самары в северном направлении рассматривается возможность выноса радицентра, расположенного в районе 16-го км Московского шоссе.

¹ При подготовке раздела использовались данные с официального сайта Администрации г.Самары // <http://www.city.samara.ru> и проект Генерального плана города, который на сентябрь 2007г. находится в завершающей стадии разработки

Пригородные зоны и территории, прилегающие к городским округам, которые могут быть использованы под жилищную застройку, в большей части относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения. Основная часть земель сельскохозяйственного назначения (пашня, луга, пастбища) находится в долевой собственности сельхозпредприятий, организаций. Для освоения этих территорий необходим выкуп земель. Для дальнейшего освоения в целях жилищного строительства необходимо осуществить правовое оформление таких земельных участков путем перевода земель сельскохозяйственного назначения в категорию поселений посредством изменения существующей границы городских или сельских населенных пунктов. Основаниями для изменения границ населенных пунктов и перевода земель из одной категории в другую служат документы территориального планирования (генеральные планы) и землеустроительная документация, что связано с финансовыми затратами за счет средств бюджетов муниципальных образований для их подготовки в установленном порядке.

Жилищный фонд Самары на 01.01.2004, по данным Самарского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация», составляет 23459,6 тыс.м² общей площади квартир, средняя жилищная обеспеченность — 20,7 м² общей площади на одного человека, на 01.01.2006 — 24130 тыс. м² и 21,0 м²/чел., на 01.01.2007 - 24352 тыс. м² и 21,4 м²/чел. К 2010 году с учетом предполагаемого ввода жилья средняя обеспеченность на 1 человека достигнет 24 кв.м. Таким образом, степень обеспеченности жильем в г.Самара остается достаточно низкой. Жилой фонд в расчете на душу населения в европейских странах составляет порядка 40 кв.м., у нас – только 21 кв.м., это свидетельствует о высокой потребности населения в жилой недвижимости.

Касаясь жилищного строительства в городе Самаре, следует отметить положительные тенденции. В 2005 году ввод жилья составил 340тыс.кв.м. На перспективу динамика ввода жилья значительно увеличится. Это в большей мере связано с ростом доходов населения и с развитием ипотечного кредитования.

Крупнейшими проектами в сфере жилой застройки станут :

- строительство жилищного комплекса «Самарское заречье», (в рамках которого на левом берегу реки Самара до 2016 года планируется построить 6,3 млн.кв.м. жилья на территории площадью 1718 га);
- строительство жилого района Волгарь на площадке площадью 118,75 га, (с вводом до 2010 года 778,9 кв.м. жилья);
- комплексная застройка земельного участка в границах улиц Дыбенко, Гастелло, Карбышева с вводом до 2015 года (162,6 тыс.кв.м. жилья).



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО ОКРУГА САМАРА 2006 г.

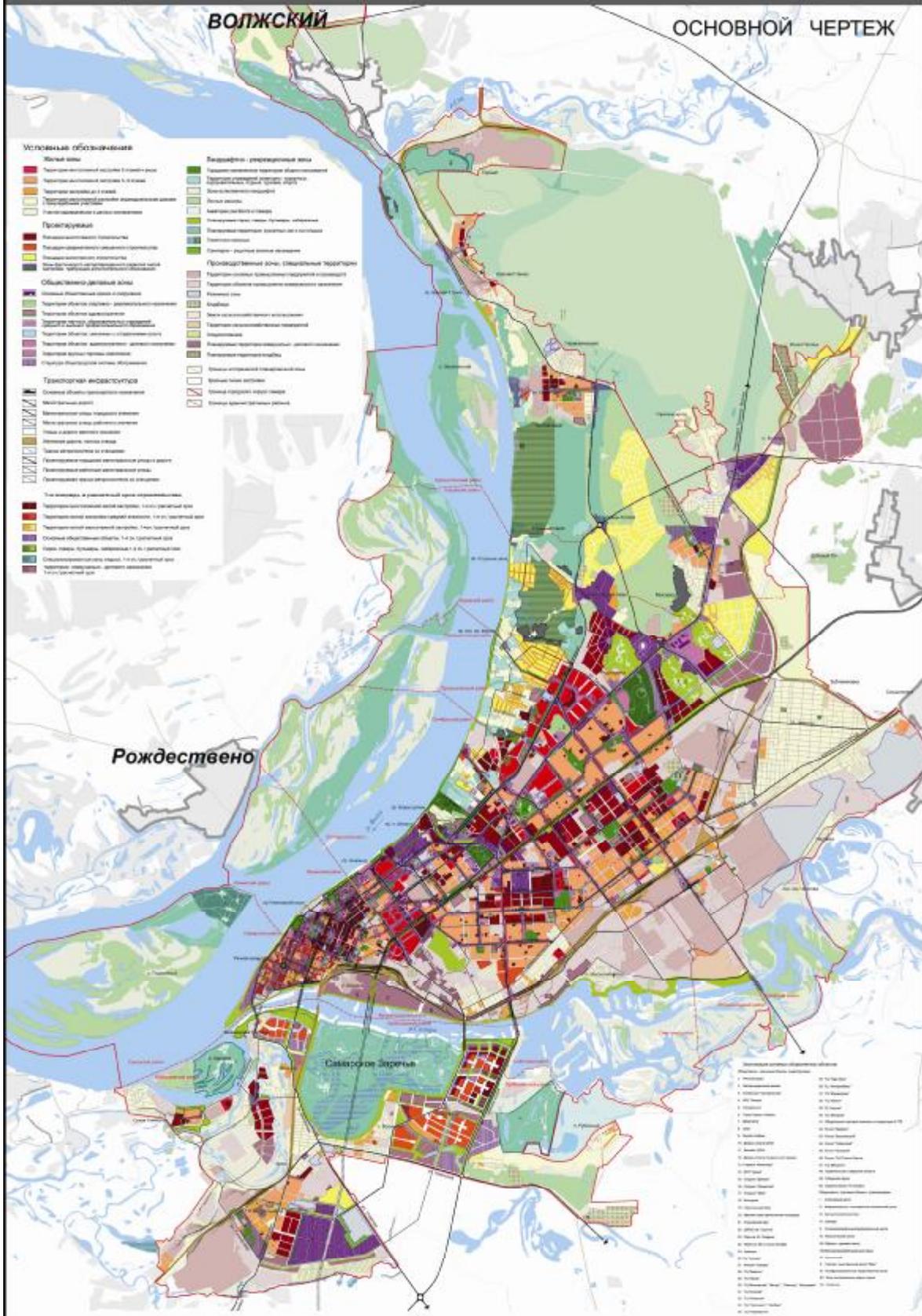
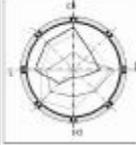


Рис.27. Проект использования территории г. Самара в соответствии с проектом Генерального плана города

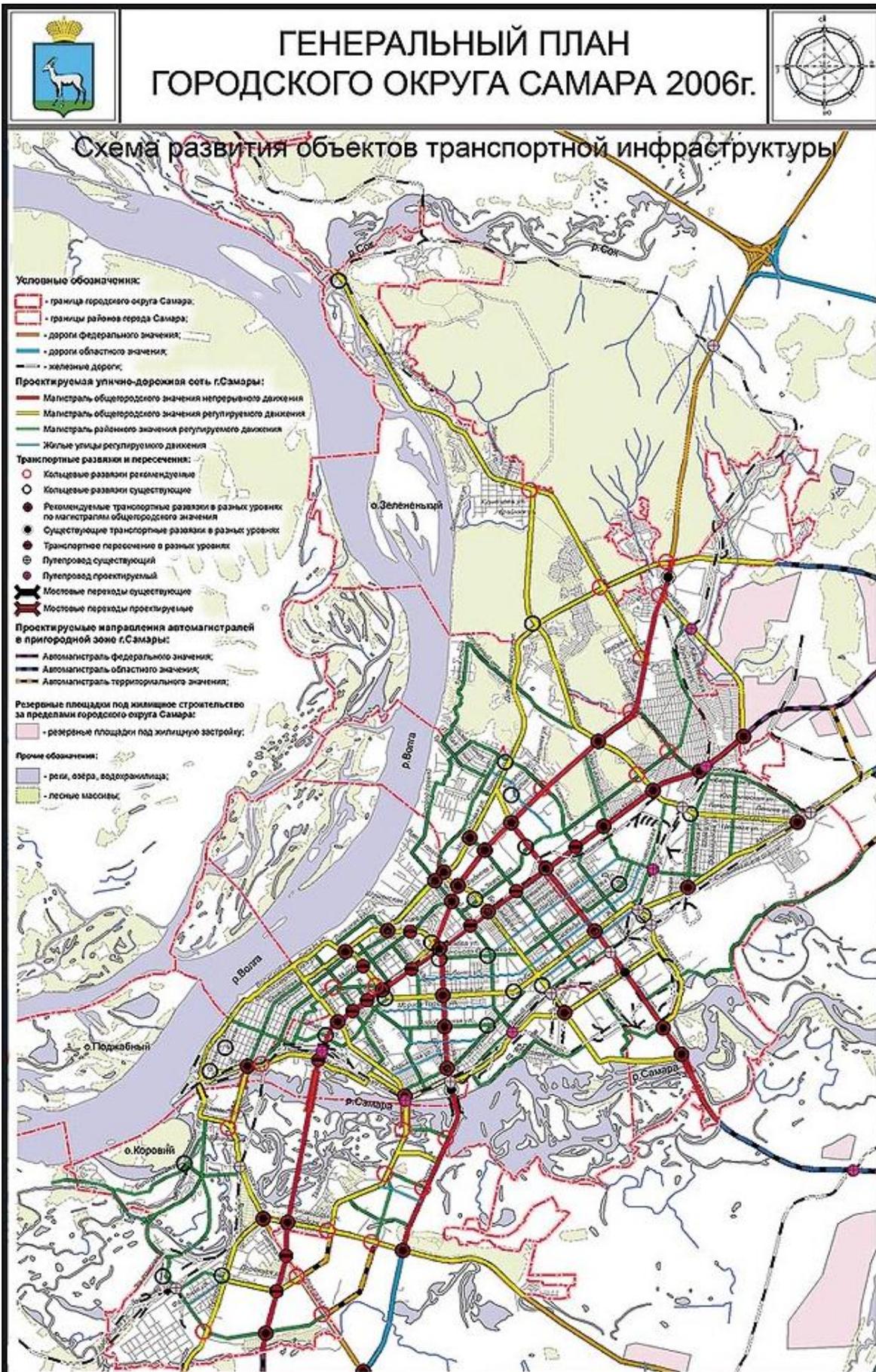


Рис.28. Схема развития объектов транспортной инфраструктуры города в соответствии с проектом Генерального плана города

Основные направления развития городской планировочной структуры

Развитие города предусматривает два основных вида градостроительной деятельности: совершенствование пространственной организации ранее застроенных территорий и освоение новых площадок, пригодных для строительства.

В первом случае основными задачами являются: обновление жилого и общественного фонда города (в т.ч. за счет сноса ветхого), совершенствование систем жизнеобеспечения (транспорт, инженерные сети), улучшение социально-гигиенических условий проживания в сложившейся городской среде. В Генеральном плане эти территории определены как первоочередные по реализации, т.к. это связано с необходимостью преодоления проблем предыдущего этапа развития. К ним следует отнести историческую часть города, пос.Масленникова, Университетскую площадку, площадку института связи, ул.Гагарина от ул.Революционной до ул.Советской Армии, площадка между ул.Ставропольской и пр.К.Маркса от ул.Советской Армии до Ташкентской и другие.

Реконструкции указанных территорий должна происходить за счет более рационального и интенсивного использования застроенных территорий, с одной стороны, и застройки свободных участков, с другой.

Территориальный рост города в соответствии с концепцией генплана предусматривается в 3-х основных направлениях. Северном и северо-восточном – через земли Красноглинского и Кировского районов; южном – через земли Куйбышевского района.

В Северном и Северо-восточном направлениях прирост происходит, в основном, за счет переустройства ранее занятых территорий под дачные массивы, спецтерриторий и неудобий (это площадки Ракировка, Козелки, Радиоцентр-3, Дойки, Сорокины хутора). В Южном – за счет намыва и инженерной подготовки подтапливаемых территорий (это площадки Самарского Заречья, Народная, Сухая Самарка).

Наряду с доминирующим значением ядра общегородского центра, расположенного на территории исторической части города, предполагается формирование его новых узлов, к которым можно отнести территорию завода Масленникова – овраг Подпольщиков, район от нового автовокзала до парка имени Ю.Гагарина по Московскому шоссе, район ипподрома и пересечения Московского шоссе с ул.Алма-Атинской и Ракитовским шоссе. Предусматривается усиление рекреационных функций, связанное с размещением новых объектов отдыха и спорта, организацией парковых зон на территориях природного ландшафта.

Возникает новый сектор продвижения планировочной структуры на север-северо-восток по оси: Студеный овраг - Дубовый Гай с формированием узлов на пересечении с Красноглинским и Московским шоссе.

При сохранении основной композиционной и планировочной оси по реке Волге усилится роль Самарского побережья, располагающего территориальным резервом для развития жилой и общественной застройки за счет реконструкции кварталов, благоустройства набережных.

Исследование градостроительного развития внешней зоны показывает активность населения Самары в освоении территорий Кинельского, Красноярского и Волжского районов, а также устойчивую связь с Новокуйбышевском и Чапаевском. На севере границы внешней зоны соединяются с границами г.о.Тольятти, на юге – с.Дубовым Уметом, на востоке - г.о.Кинелем, на западе – с.Шелехметь, на северо-востоке - с.Чубовкой, на северо-западе – с.С.Бинарадкой, на юго-востоке – с.Домашкой, на юго-западе – с.Томылово.

Реорганизация и развитие территорий жилой застройки

Развитие территорий жилой застройки Самары предусматривается преимущественно за счет реконструкции сложившихся жилых зон, в основном, существующей малоценной и ветхой застройки, и на свободных площадках, и отражает сложившиеся тенденции и принцип застройки городских территорий.

Территориальные ресурсы, заложенные в генеральном плане под комплексное жилищное строительство, составляют порядка 3500 га, в том числе порядка 1800 га на условно свободных территориях. Условно-свободные территории в пределах границ городского округа расположены в южном, северном, северо-восточном направлениях.

Использование внутренних территориальных ресурсов для повышения качества сложившейся жилой среды:

- Выборочная реконструкция территории ветхого жилищного фонда исторической части города;
- Сплошная реконструкция районов малоценной ветхой застройки и районов малоэтажной индивидуальной застройки с приусадебными участками в срединной части города;
- Реконструкция территорий застройки периода 1960-1980-х годов при условии выполнения проектов межведомственного уточнения резервных территорий;
- Переустройство районов садово-дачных массивов под индивидуальное малоэтажное жилье.

Освоение свободных от застройки территорий на «периферии» города позволит получить порядка 8 млн.кв.м общей площади квартир.

- освоение непригодных для строительства площадок с их предварительной инженерной подготовкой (земли сельскохозяйственного использования, подтопляемые паводковыми водами территории): Самарское Заречье, Земли совхоза Кряж, Сухая Самарка, Народная;
- за счет выноса предприятий, занимающих значительные земельные участки, существование которых препятствует развитию селитебных территорий: радиоцентр-3, радиоцентр-5, Кряжский аэродром (по согласованию с Правительством РФ);
- преобразование территорий существующих садово-дачных массивов: Ракировка, Козелки, Дойки, Сорокины Хутора, Задельное.

Развитие условно-свободных территорий связано с решением целого ряда вопросов по их освоению. Это правовые обременения земельных участков (частная, федеральная и другие виды собственности), то есть требуются решения по передаче земли или ее выкупу, подготовка площадок проектирования под строительство (намыв территории на южном направлении, организация инженерной и транспортной инфраструктур).

Территория «Самарского Заречья» предложена под малоэтажную (безлифтовую) и многоэтажную комплексную жилую застройку. В связи с размещением на территории «Самарского Заречья» памятника природы «озеро Гатное», сплошной намыв территории вдоль реки Самары является преждевременным. Развитие территории предлагается начать вдоль Южного шоссе и со стороны Засамарской слободы.

Планировочная организация территории предлагает развитие жилых зон с определенными характеристиками по этажности: многоэтажная застройка, застройка средней этажности, малоэтажная застройка блокированная и с приусадебными участками. Предложенная программа даст возможность развития для города на 20-30 лет.

Перечень площадок строительства на условно свободных территориях

Таблица 5.

№ п/п	Наименование площадок	Территория, га всего	Население, тыс. чел.	Тип застройки
1	Самарское Заречье	600	95	Застройка малоэтажная и средней этажности, безлифтовая, секционная
2	Кряжский аэродром (при согласовании с Правительством РФ)	70	22	Многоэтажная, секционная застройка
3	Ракировка	980	38	Многоэтажная секционная застройка и малоэтажная застройка блокированная и с приусадебными участками
4	Козелки	200	5	Малоэтажная застройка с приусадебными земельными участками
5	Радиоцентр 3	280	31	Многоэтажная секционная застройка
6	Дойки	341	15,5	Малоэтажная застройка блокированная и с приусадебными земельными участками
7	Сорокины Хутора	70	2,5	Малоэтажная застройка с приусадебными участками.
8	Земли совхоза Кряж	250	60	Застройка безлифтовая средней этажности, секционная
9	Сухая Самарка	10	3	Многоэтажная секционная застройка
10	Задельное	65	2	Малоэтажная застройка с приусадебными участками.
11	Народная	100	19	Многоэтажная секционная застройка
12	Итого:	2966	293	

Первоочередные мероприятия по территориальному планированию

Планируемый объем жилищного фонда, формируемый за счет освоения предложенных на расчетный срок площадок, составит 8700 тыс. кв. м общей площади квартир при условии 100% -го их освоения. Из общего объема на условно-свободных площадках размещено 2660 тыс. м² общей площади квартир, то есть 30% от общего объема строительства.

Реконструируемые площадки делятся на площадки сплошной реконструкции и выборочной.

Сплошная реконструкция в основном предусмотрена на площадках, занятых полностью ветхим 2-3 этажным фондом, индивидуальным усадебным жилищным фондом *при условии соблюдения интересов владельцев недвижимости.*

На расчетный срок предусмотрены площадка «Университетская», поселок завода имени Масленникова, площадки в границах улиц: Ивана Булкина, Антонова-Овсеенко, Советской Армии; Дыбенко, Революционная, Артемовская, Четвертый проезд; Складенко, Ерошевского, Мичурина, Врубеля; Масленникова, Подшипниковая, Ерошевского, Мичурина, площадки по ул. Мориса Тореза между ул. Революционной и ул. Авроры; по ул. Советской между ул. Ставропольской и ул. Metallургов; между ул. Нагорной и ул. Ставропольской от ул. Минской до ул. Пугачевской и другие.

Из условно-свободных территорий заявлены до 2015 г. Самарское Заречье, Ракировка, Береза, Задельное, Сухая Самарка и площадка Народная (с/х «Волгарь»).

Площадки под строительство на первую очередь – 2011 год, состоят из тех, которые уже заявлены в отводах на проектирование и строительство. Они представляют собой мелкодисперсные вкрапления в существующие жилые зоны. Включение первого микрорайона Самарского Заречья в первую очередь строительства продиктовано областной целевой программой «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда».

В новом жилищном строительстве резко возрастает доля малоэтажной (безлифтовой) застройки. Это соответствует основным тенденциям и направлениям, определенным Федеральной и городской политикой.

Убыль жилищного фонда на расчетный срок составит 1160 тыс. м² общей площади, в том числе под жилищное строительство более 80% от общего сноса. Ветхий фонд в общем объеме сноса составит более 30%.

В результате заложенной проектом программы жилищного строительства жилищная обеспеченность достигнет 26 кв. м общей площади квартир на жителя к 2016 году и 23 кв. м общей площади квартир на жителя к 2011 году.

Одновременно необходимо срочно приступить к обследованию 5-этажных домов первых массовых серий и разработки программы реконструкции застройки этого типа.