

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В качестве объекта исследования в работе выступает рынок жилой недвижимости Самарской области. В статье приведена характеристика рынка жилой недвижимости Самарской области в разрезе сравнения с регионами Приволжского федерального округа и другими регионами РФ.

Ключевые слова: рынок, жилая недвижимость, характеристика, спрос, предложение, стоимость, площадь, регион.

Жилищный вопрос является одной из острых социальных проблем общества. В Самарском регионе, как и в других регионах РФ, тема покупки жилья в большей степени определяется его стоимостью, так как самарское жилье входит в категорию дорогостоящего.

Самарская область по уровню своего экономического потенциала входит в первую десятку регионов России. Совокупный объем промышленного производства, добыча полезных ископаемых, объем обрабатывающих производств, производство и распределение электроэнергии, воды и газа в Самарском регионе составляет порядка 7 % от общероссийского [1].

Наибольший удельный вес в общей структуре валовой добавленной стоимости в Самарской области занимают такие виды экономической деятельности, как: розничная и оптовая торговля – (35 %); обрабатывающие производства – (31 %); производство и распределение электроэнергии, воды и газа – (9 %); объем услуг транспорта и связи – (8 %) [3].

В Самарской области объем валового регионального продукта (ВРП) по итогам 2015 года составил около 1128 млрд рублей, что в сопоставимых ценах выше, чем уровень предыдущего года на один процент (по России в целом – на 0,6 %) при сохранении положительной динамики с 2010 года (табл. 1).

Из таблицы 1 видно, что по объемам ВРП Самарская область занимает первое место в ПФО.

В таблице 2 приведены показатели, характеризующие удельный вес Самарской области в общероссийских социально-экономических показателях в 2015 году.

В таблице 3 приведены места, занимаемые Самарской областью в 2015 году по основным пока-

зателям среди субъектов Федерации и в сравнении с субъектами ПФО. Самарская область занимает устойчивые лидирующие позиции.

Анализируя таблицу 3, видим, что по общей площади ввода жилых домов на 100 человек населения Самарская область занимает 26-е место среди регионов России.

В 2015 году общая площадь жилищного фонда Самарского региона составила 75,1 млн кв. м. В городской местности расположено 79 % жилищного фонда, а в сельской – 21 %. В среднем на каждого жителя области приходится 23,4 кв. метра жилой площади, что соответствует среднероссийскому уровню основных показателей. Среди регионов ПФО Самарская область по уровню обеспеченности жильем занимает только десятое место (табл. 4). Анализируя показатели таблицы 4, видим, что по ним наблюдается положительная динамика по годам, хотя ее темпы роста замедлились.

В таблице 5 приведена площадь жилья, приходящегося на одного жителя области в 2015 году. Таблица показывает, что уровень обеспеченности жилой площадью населения области выше минимального, составляющего 18 кв. метров.

Рассматривая уровень благоустройства жилищного фонда за десять последних лет, отметим, что он практически не меняется, но по значению он значительно выше, чем в среднем по другим регионам ПФО. Имеющимся видами благоустройства оборудовано порядка 78 % жилищного фонда (в городах – 89 %, в сельской местности – 34 %). По объемам ввода жилой недвижимости Самарская область занимает третье место в ПФО, уступая только республикам Башкортостан и Татарстан. Благоустройство жилищного фонда региона представлено в табл. 6.

* © Мальцева В.А., 2016

Мальцева Виталла Алексеевна (vitallochka-94@mail.ru), кафедра экономики инноваций, Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева, 443086, Российская Федерация, г. Самара, Московское шоссе, 34.

Таблица 1

**Основные показатели социально-экономического развития Самарской области
в 2015 году [4]**

Показатели	Площадь территории ¹⁾ , тыс. км ²	Численность населения на 1 января 2015 г., тыс. человек	Среднегодовая численность занятых в экономике, тыс. человек	Среднедушевые денежные доходы (в месяц), руб.	Потребительские расходы в среднем на душу населения (в месяц), руб.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников, руб.	Валовой региональный продукт в 2015 г., млн руб.	Осн. фонды в экономике (на конец года), млн руб.
ПФО	1037,0	29715,5	14114,8	24019,7	18158,6	24601	8571225,4	20592509
Республика Башкортостан	142,9	4072,0	1761,9	25970,6	21355,9	24988	1266983,0	2038628
Республика Марий Эл	23,4	687,4	306,2	16374,5	11851,6	20473	124400,2	330933
Республика Мордовия	26,1	808,9	369,5	16133,6	10139,6	20342	149331,7	477211
Республика Татарстан	67,8	3855,0	1812,2	29829,7	23010,9	28294	1547151,7	3431207
Удмуртская Республика	42,1	1517,5	742,2	21197,5	14697,0	23421	404833,7	974795
Чувашская Республика	18,3	1238,1	560,7	16680,7	12319,4	20854	224447,6	664958
Пермский край	160,2	2637,0	1262,0	28315,5	20707,1	27102	893409,8	2651647
Кировская область	120,4	1304,4	632,1	20329,4	14476,6	20978	224726,5	602943
Нижегородская область	76,6	3270,2	1677,7	27929,8	20540,2	25497	925832,9	2381529
Оренбургская область	123,7	2001,1	1047,5	20723,7	15428,6	23469	709523,7	1652244
Пензенская область	43,4	1355,6	660,6	19601,2	14447,1	22392	270854,1	853113
Самарская область	53,6	3212,7	1506,7	26062,5	21093,5	25884	1040713,5	2522834
Саратовская область	101,2	2493,0	1183,6	17941,1	13307,5	22012	528676,4	1402357
Ульяновская область	37,2	1262,6	591,8	21540,9	14308,2	21272	260340,6	608110

Таблица 2

Удельный вес Самарской области в общероссийских социально-экономических показателях [4]

Показатель	Площадь территории	Численность населения на 1 января 2015 г.	Средне-годовая численность занятых	Валовой региональный продукт в 2015 г.	Основные фонды в экономике на конец года	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности			Производство – всего
						добыча полезных ископаемых	обработывающие производства	Произв. и распределение эл. энергии, газа и воды	
РФ	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ПФО	6,1	20,3	20,8	16,0	14,1	14,32	20,98	18,43	23,4
Республика Башкортостан	0,8	2,8	2,6	2,4	1,4	1,64	2,97	2,33	3,2
Республика Марий Эл	0,1	0,5	0,5	0,2	0,2	0,00	0,35	0,23	0,9
Республика Мордовия	0,2	0,6	0,5	0,3	0,3	0,00	0,39	0,25	1,1
Республика Татарстан	0,4	2,6	2,7	2,9	2,4	3,59	3,93	2,67	4,3
Удмуртская Республика	0,2	1,0	1,1	0,8	0,7	1,34	0,73	0,70	1,4
Чувашская Республика	0,1	0,8	0,8	0,4	0,5	0,02	0,44	0,47	0,8
Пермский край	0,9	1,8	1,9	1,7	1,8	2,00	2,81	2,24	1,0
Кировская область	0,7	0,9	0,9	0,4	0,4	0,01	0,51	0,74	0,8
Нижегородская область	0,4	2,2	2,5	1,7	1,6	0,02	3,31	1,93	1,5
Оренбургская область	0,7	1,4	1,5	1,3	1,1	3,38	0,77	1,40	2,1
Пензенская область	0,3	0,9	1,0	0,5	0,6	0,01	0,46	0,42	1,3
Самарская область	0,3	2,2	2,2	1,9	1,7	2,00	2,77	2,61	1,8
Саратовская область	0,6	1,7	1,7	1,0	1,0	0,20	0,92	1,90	2,5
Ульяновская область	0,2	0,9	0,9	0,5	0,4	0,11	0,62	0,54	0,7

Таблица 3

Места, занимаемые Самарской областью по основным показателям среди субъектов Федерации и в сравнении с субъектами ПФО [4]

Основные фонды в экономике (по полной учетной стоимости; на конец года)	Объем отгруженных товаров собственного производства	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности			Ввод общей площади жилых домов на 1000 человек населения	Оборот розничной торговли на душу населения	Поступление налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджетную систему РФ на душу населения	Инвестиции в основной капитал на душу населения
		добыча полезных ископаемых	обрабатывающие производства	произр.распределен. эл. энергии, газа и воды				
ПФО	3	3	2	2	5	6	5	6
Республика Башкортостан	20	15	8	10	17	13	30	38
Республика Марий Эл	71	77	54	72	28	75	72	37
Республика Мордовия	65	81	52	71	65	79	38	41
Республика Татарстан	8	7	5	8	21	8	15	9
Удмуртская Республика	40	17	33	42	62	57	20	56
Чувашская Республика	53	62	49	57	13	74	60	72
Пермский край	9	12	9	12	59	15	18	36
Кировская область	59	71	43	40	41	62	58	75
Нижегородская область	16	64	7	16	47	14	31	28
Оренбургская область	25	8	32	21	31	53	14	34
Пензенская область	45	75	47	60	16	54	59	52
Самарская область	11	13	10	9	29	12	17	24
Саратовская область	28	36	30	17	26	67	35	65
Ульяновская область	58	41	38	52	34	59	53	45

Таблица 4

Жилищный фонд РФ (по субъектам Федерации) [4]

Показатель	2005			2010			2015		
	Жи- лиц- ный фонд – все го	Город- ской жи- лиц- ный фонд	Сельс- кий жи- лиц- ный фонд	Жи- лиц- ный фонд – все го	Город- ской жи- лиц- ный фонд	Сельс- кий жи- лиц- ный фонд	Жи- лиц- ный фонд – все го	Город- ской жи- лиц- ный фонд	Сельс- кий жи- лиц- ный фонд
РФ	2955	2129	826	3231	2333	898	3288	2374	914
ПФО	630	437	193	679	469	210	691	477	214
Республика Башкортостан	78	46	32	87	51	36	89	52	37
Республика Марий Эл	15	10	5	16	10	5	16	10	5
Республика Мордовия	19	10	9	20	11	9	20	11	9
Республика Татарстан	77	56	21	86	63	24	89	64	24
Удмуртская Республика	28	20	8	30	21	9	31	21	10
Чувашская Республика	27	15	12	29	16	13	30	16	14
Пермский край	54	41	13	57	43	14	57	43	14
Кировская область	30	21	9	31	22	9	31	22	9
Нижегород- ская область	75	57	18	79	60	20	81	60	20
Оренбургская область	42	25	17	45	27	18	46	27	19
Пензенская область	31	19	12	33	21	12	34	22	12
Самарская область	66	53	13	72	57	14	73	58	15
Саратовская область	59	43	16	64	46	17	65	47	18
Ульяновская область	29	21	8	30	21	9	30	22	9

Таблица 5

Общая площадь жилых помещений, приходящихся на одного жителя по ПФО (кв.м) [4]

Показатель	2005	2010	2011	2012	2013	2014
РФ	20,8	22,6	23,0	23,4	23,4	23,7
ПФО	20,7	22,7	23,2	23,6	24,0	24,5
Республика Башкортостан	19,1	21,5	22,0	22,6	23,1	23,7
Республика Марий Эл	20,7	22,4	22,7	23,2	23,5	24,0
Республика Мордовия	21,8	24,0	24,5	25,0	25,5	26,0
Республика Татарстан	20,5	22,8	23,3	23,7	24,2	24,7
Удмуртская Республика	18,4	20,0	20,3	20,6	20,9	21,2
Чувашская Республика	20,8	23,3	23,8	24,3	24,8	25,4
Пермский край	19,8	21,5	21,8	22,1	22,4	22,1
Кировская область	21,2	22,8	23,2	23,6	24,0	24,5
Нижегородская область	22,1	24,0	24,4	24,8	25,1	25,5

Окончание табл. 5

Оренбургская область	20,3	22,3	22,7	23,1	23,4	24,0
Пензенская область	21,8	24,1	24,8	25,4	25,8	26,5
Самарская область	20,5	22,3	22,6	22,9	23,4	24,3
Саратовская область	22,7	25,3	25,7	26,1	26,5	27,1
Ульяновская область	21,3	23,2	23,6	24,1	24,7	25,3

Таблица 6

Благоустройство жилищного фонда субъектов ПФО в 2015 году [4]

Показатель	Удельный вес общей площади, оборудованной						
	водопро- водом	Водоот- вод и кана- лизация	отопле- нием	Ванна- ми, душем	газом	горя- чим водо- снаб- же- нием	наполь- ными электро- плитами
РФ	77,2	72,5	81,7	65,4	65,4	63,9	19,8
ПФО	80,0	73,3	88,9	63,7	84,6	63,1	8,6
Республика Башкортостан	67,9	63,1	86,5	50,8	83,6	49,8	6,5
Республика Марий Эл	74,8	67,5	80,0	59,4	84,3	57,8	4,1
Республика Мордовия	76,1	65,7	93,8	52,8	95,7	53,5	2,3
Республика Татарстан	88,2	81,8	96,9	71,4	90,3	73,9	8,4
Удмуртская Республика	85,5	75,0	80,4	60,5	74,7	58,4	8,1
Чувашская Республика	66,2	61,9	95,0	55,6	92,6	55,1	4,5
Пермский край	81,6	74,4	79,1	64,6	74,7	65,7	7,9
Кировская область	79,2	59,2	59,8	51,9	74,0	50,2	13,5
Нижегородская область	83,4	77,2	88,4	69,5	83,7	68,4	8,1
Оренбургская область	82,7	76,7	96,5	67,6	94,5	66,9	4,3
Пензенская область	77,8	70,4	91,7	62,0	94,5	63,9	4,0
Самарская область	88,9	86,1	95,6	79,1	74,7	79,5	21,8
Саратовская область	76,8	69,7	94,8	60,0	93,1	55,7	1,6
Ульяновская область	76,9	72,6	81,6	62,1	77,1	57,1	18,9

По итогам 2015 года было введено 1889 тыс. кв. метров (108,7 % к уровню предыдущего года). Ввод жилья по итогам первого квартала 2015 года составил 417 тыс. кв. метров, что в 2 раза больше, чем в предшествующем году. Потенциальная емкость рынка жилой недвижимости в Самарской области на ближайшие 7–10 лет прогнозируется в 42,6 млн кв. метров, из которых 16 млн кв. метров обеспечено платежеспособным спросом до 2020 года. Средняя стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов квартирного типа, которые были построены в Самарском регионе в первом квартале 2015 года, составила 36 280 руб., что ниже,

чем в целом по РФ и ПФО: 39 786 руб. и 36 813 руб. соответственно). В таблице 7 приведены основные показатели по обеспеченности населения Самарской области жильем.

В качестве заключения можно отметить, что Самарская область занимает лидирующее положение среди субъектов Российской Федерации по всем показателям жилой недвижимости. По мнению автора это вызвано тем, что в регионе впервые в России началось строительство жилья для малообеспеченного населения и молодых семей экономкласса. Данное жилье строится по проектам «Южный город» и «Коселев проект».

Основные показатели Самарской области по обеспеченностью населения жилым фондом [2]

Показатель	2005				2015			
	Число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (на конец года), тыс.	Удельный вес семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей, процентов	Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год, тыс.	Удельный вес семей, получивших жилые помещения, в числе семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, процентов	Число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (на конец года), тыс.	Удельный вес семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей, процентов	Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год, тыс.	Удельный вес семей, получивших жилые помещения, в числе семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, процентов
РФ	3383,9	6,5	151,2	3,6	2818,0	5,5	243,6	8,6
ПФО	780,7	7,0	32,1	3,4	667,9	6,0	71,4	10,6
Республика Башкортостан	131,1	9,3	4,3	2,5	78,3	5,5	7,9	10,6
Республика Марий Эл	15,2	5,9	0,4	2,3	12,1	4,8	2,0	16,9
Республика Мордовия	21,5	6,7	0,9	4,2	27,1	8,7	4,5	17,6
Республика Татарстан	145,7	11,2	5,4	3,4	124,5	9,5	21,2	16,6
Удмуртская Республика	47,1	8,7	0,8	1,5	16,3	3,0	4,0	13,2
Чувашская Республика	55,0	12,1	3,3	5,7	71,7	16,0	3,8	5,7
Пермский край	67,9	6,7	2,0	2,6	78,3	7,9	5,4	7,0
Кировская область	42,6	7,5	2,4	4,4	32,0	5,8	4,3	13,3
Нижегородская область	84,5	6,4	2,7	2,1	53,3	4,1	3,6	6,5
Оренбургская область	35,5	4,6	2,2	5,8	48,0	6,3	3,3	6,9
Пензенская область	18,5	3,4	0,4	1,0	16,1	3,0	2,6	17,9
Самарская область	50,6	4,3	1,2	2,0	57,1	4,9	3,3	5,7
Саратовская область	44,5	4,5	1,9	3,8	35,9	3,7	2,4	6,7
Ульяновская область	21,0	4,2	4,2	17,9	17,0	3,5	3,2	19,3

Кроме этого, в регионе организовано строительство малоэтажных домов, таунхаусов и индивидуальной недвижимости, которые в значительной мере пользуются спросом (ЖК «Волгарь», ЖК «Экодолье» и др)

Что касается сегмента дорогой недвижимости и недвижимости класса «люкс», то данное строительство производится в исторической части городов, прибрежной зоне реки Волги и экологически чистых местах области.

Библиографический список

1. Стерник Г.М. Технология анализа рынка недвижимости. М., 2005.
2. Регионы России. Социально-экономические показатели, 2016 год. URL: http://www.gks.ru/bgd/regl/b15_14p/Main.htm.
3. Портал «Индикаторы рынка недвижимости». URL: www.irm.ru.
4. Анализ рынка недвижимости в г. Самара и Самарской области за 1 квартал 2016 г. URL: http://institut-ocenki.ru/analiz_rinka.php.

5. Обзор рынка жилой недвижимости г. Самара по состоянию на сентябрь 2016 г. URL: http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/samara.pdf.

References

1. Sternik G.M. *Tekhnologiia analiza rynka nedvizhimosti* [Technology of analysis of real estate market]. M., 2005 [in Russian].
2. *Regiony Rossii. Sotsial'no-ekonomicheskie pokazateli, 2016 god* [Regions of Russia. Socioeconomic indicators, 2016]. Retrieved from: http://www.gks.ru/bgd/egl/b15_14p/Main.htm [in Russian].
3. Portal www.irm.ru «Indikatorы рынка nedvizhimosti» [Portal www.irm.ru «Indicators of real estate market»]
4. *Analiz rynka nedvizhimosti v g. Samara i Samarskoi oblasti za 1 kvartal 2016 g.* [Analysis of real estate market in Samara and the Samara Region for the 1st quarter of 2016]. Retrieved from: http://institut-ocenki.ru/analiz_rinka.php [in Russian].
5. *Obzor rynka zhiloi nedvizhimosti g.Samara po sostoianiiu na sentiabr' 2016 g.* [Survey of the residential real estate market in Samara as of September 2016]. Retrieved from: http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/samara.pdf [in Russian].

V.A. Maltseva*

ANALYSIS OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN THE SAMARA REGION

Market of residential real estate of the Samara Region is the subject of research in the article. The article describes the characteristics of residential real estate market in the Samara Region in terms of comparison with the regions of the Volga Federal District and other regions of the Russian Federation.

Key words: market, residential real estate, characteristics, demand, supply, cost, area, region.

* Maltseva Vitalla Alexeevna (Vitallochka-94@mail.ru), Department of Economics of Innovations, Samara National Research University, 34, Moskovskoye shosse, Samara, 443086, Russian Federation.