

АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ В РАЗРЕЗЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПФО

В статье приводится анализ ценообразования на рынке жилой недвижимости Самарского региона. Стратегической целью государства в сфере жилищной политики на территории Самарского региона является формирование и развитие рынка доступного жилья экономкласса с внедрением энерго- и ресурсосберегающих технологий, удобства планировок, применением современных материалов, обеспечение комфортных условий для проживания граждан, а также создание эффективного жилищного сектора в регионе.

Ключевые слова: ценообразование, спрос, предложение, рынок жилой недвижимости, регион, жилищный сектор, комфортные условия, проживание граждан.

На рынке жилой недвижимости в ПФО общая средневзвешенная стоимость 1 кв. метра на середину 2016 года составила 43,2 тыс. рублей. В среднем за 2016 год средневзвешенная стоимость понижалась на 0,1% за каждую неделю. Максимальное значение средневзвешенной цены по ПФО приходилось на 13.05.16 и составило 44,2 тыс. рублей [4]. В июне 2016 года, по сравнению с предыдущим месяцем, средневзвешенная цена 1 кв. м изменилась на +0,3%, что в численном значении составило 133 рублей [4]. Самая большая средняя удельная цена предложения 1 кв. метра общей площади объектов жилой недвижимости традиционно присуща г. Самаре и составила 61 321 руб., самая низкая была зафиксирована в г. Октябрьске – 25 645 руб. (рис. 1) [4; 8].

По данным проведения областного мониторинга, средняя удельная цена предложения одного кв. м общей площади жилья на вторичном рынке в городах Самарской области в марте 2016 года составляла 49 207 рублей. По данным департамента обеспечения жильем и кредитования Самарского областного Фонда жилья и ипотеки, изменение данного показателя за месяц – с февраля 2016 года – носило только отрицательный характер, и составило около 593 рублей (1,19 %). Если сравнивать данное значение с мартом 2015 года, то отрицательная динамика выражена более ярко – 5256 рублей (чуть менее 10 %) [4].

Далее проведем анализ средней стоимости 1 кв. метра по количеству имеющихся комнат.

Наибольшая стоимость 1 квадратного метра приходится на 1-комнатные квартиры. На середину 2016 года средняя стоимость 1 кв. метра в ПФО в однокомнатной квартире составила порядка 33,7 тыс. рублей [4]. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года средняя цена в однокомнатной квартире уменьшилась на 0,1 %, что составило порядка 35 рублей. За 2016 год в целом стоимость 1 кв. метра в однокомнатной квартире каждую неделю снижалась до 0,03% (рис. 2).

Средняя стоимость 1 кв. метра в 2-комнатной квартире в июне 2016 года составляла 32,1 тыс. рублей.

По сравнению с предыдущим месяцем 2016 года средняя стоимость 1 кв. метра в 2-комнатной квартире повысилась на 0,3 %, что составило 11 рублей. За 2016 год средняя стоимость 1 кв. метра в 2-комнатной квартире за каждую неделю понижалась на 0,01 %. В июне она составляла 32 тыс. рублей (рис. 3).

За 2016 год в среднем стоимость 1 кв. метра в 3-комнатной квартире за каждую неделю снижалась на 0,04 % (рис. 4).

Проанализировав рис. 3, можно заметить, что наибольшая средневзвешенная стоимость 1 кв. м в ПФО приходилась на Нижегородскую область – 54,4 тыс. рублей. Также довольно высокими по средневзвешенной стоимости 1 кв. метра оказалась Самарская область – 50,5 тыс. рублей.

* © Мельников М.А., 2016

Мельников Максим Анатольевич (kafecon@mail.ru), кафедра экономики инноваций, Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева, 443086, Российская Федерация, г. Самара, Московское шоссе, 34.

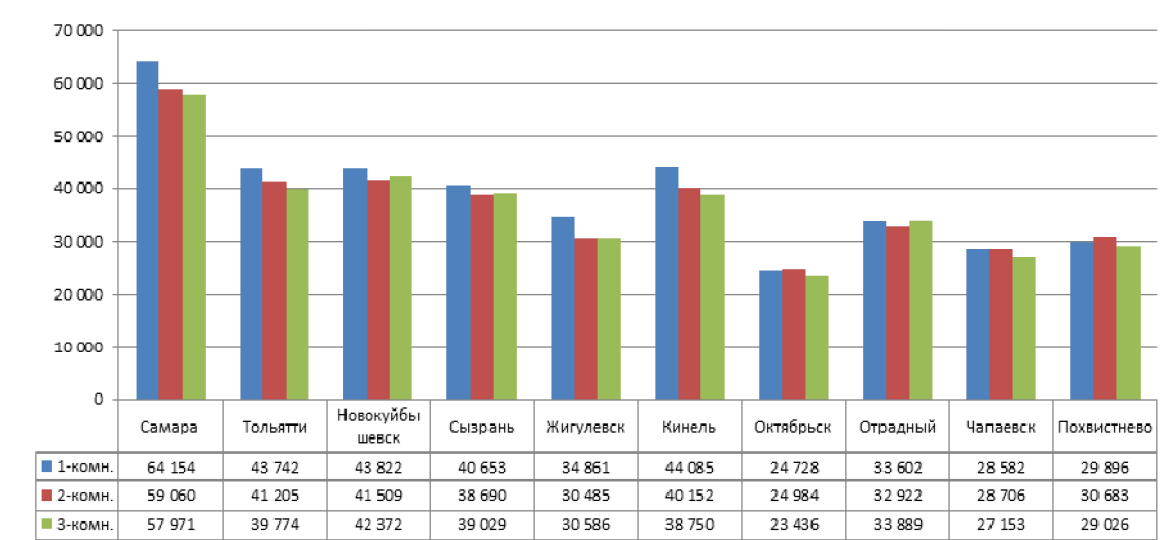


Рис. 1. Средняя удельная цена предложения 1 кв. метра общей площади объектов жилья в Самарской области [4]

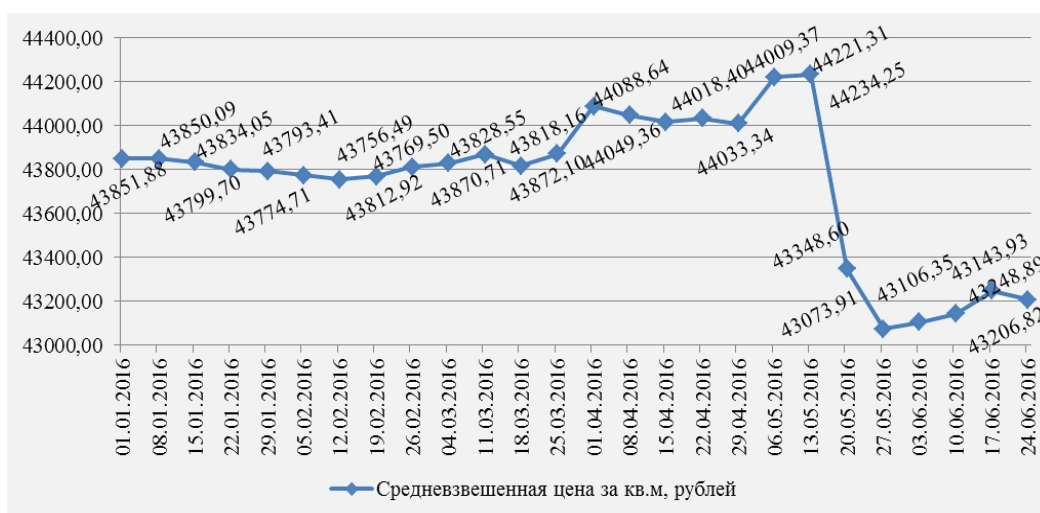


Рис. 2. Средневзвешенная цена 1 кв. метра жилья в ПФО в 2016 году [6]

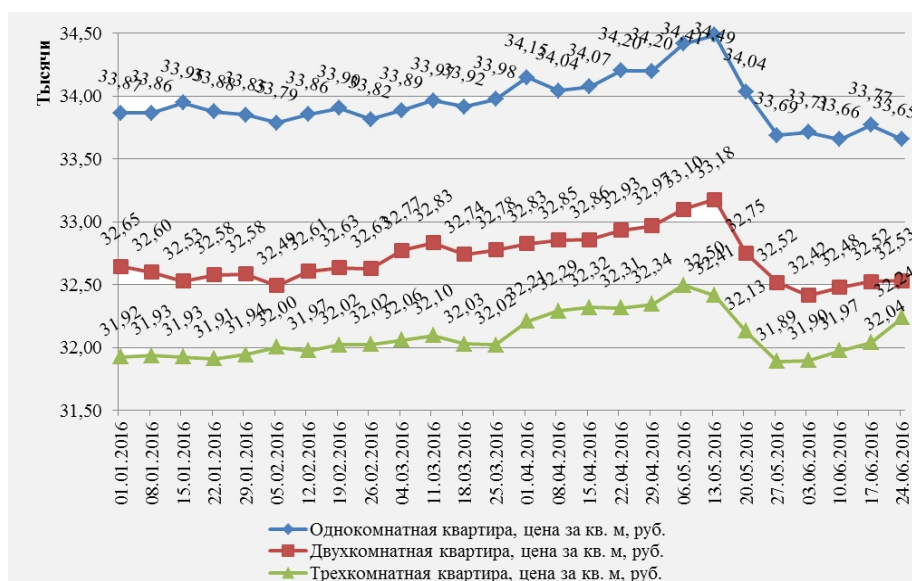


Рис. 3. Средняя стоимость 1 кв. метра по количеству комнат в ПФО за 2016 год [4]

Самым доступным субъектом ПФО по средневзвешенной цене Оренбургская область: стоимость 1 кв. метра составила 35,3 тыс. рублей. Также довольно незначительной и доступной средневзвешенной стоимостью 1 кв. метра отличились: Кировская область – 38,1 тыс. рублей / кв. м, Республика Марий Эл – 38,9 тыс. рублей / кв. м, Ульяновская область – 38 тыс. рублей / кв. м, и Саратовская область – 37,2 тыс. рублей / кв. м. По другим субъектам ПФО средневзвешенная стоимость 1 кв. метра изменяется в интервале от 40 тыс. рублей / кв. м до 48,3 тыс. рублей / кв. м (рис. 4).

Анализируя изменения средневзвешенной стоимости 1 кв. метра жилой недвижимости по субъектам ПФО (табл. 1), можно сказать, что с начала 2016 года существенное снижение средневзвешенной стоимости произошло в Чувашии и Саратовской области. В этих субъектах средневзвешенная стоимость жилья понизилась на 4,82 и 3,11 % соответственно, что в денежном выражении составило 2056 рублей и 1199 рублей соответственно.

Далее видим, что в Самарской и Оренбургской областях средневзвешенная цена 1 кв. метра на рынке недвижимости снизилась на 2,36 и 2,78 % соответственно, что в численных значениях составило 1,1 тыс. рублей и 1,1 тыс. рублей соответственно. Повысилась средневзвешенная

стоимость 1 кв. метра жилья только в Республике Башкортостан (+1,2 %), что в числовом выражении составило порядка 592 руб. Существенные понижения средневзвешенной стоимости жилья по сравнению к серединой 2016 года наблюдались в следующих субъектах ПФО (табл. 1): Саратовская область (-2,3 %); Оренбургская область (-1,3 %); Самарская область (-1,4 %); Пермский край (-1,14 %); Кировская область (-1,8 %); Пензенская область (-1,6 %); Чувашская Республика (-1,3 %).

В проведенном анализе была рассмотрена средневзвешенная стоимость 1 кв. метра жилья в разрезе субъектов ПФО. Можно также проанализировать и показатель доступности жилья по субъектам ПФО. Доступность жилья – это сложный показатель, который отражает общее социально-экономическое развитие страны и регионов, ход проведения рыночных реформ в сфере жилой недвижимости, а также поведение населения на рынке недвижимости [2].

Главными критериями по доступности жилья являются его реальная рыночная стоимость с учетом доходов и сбережений (накоплений) населения. В таблице 2 представлено соотношение средней цены 1 кв. метра на рынке жилья и среднемесячной номинальной начисленной заработной платы работников по ПФО в разрезе его субъектов.

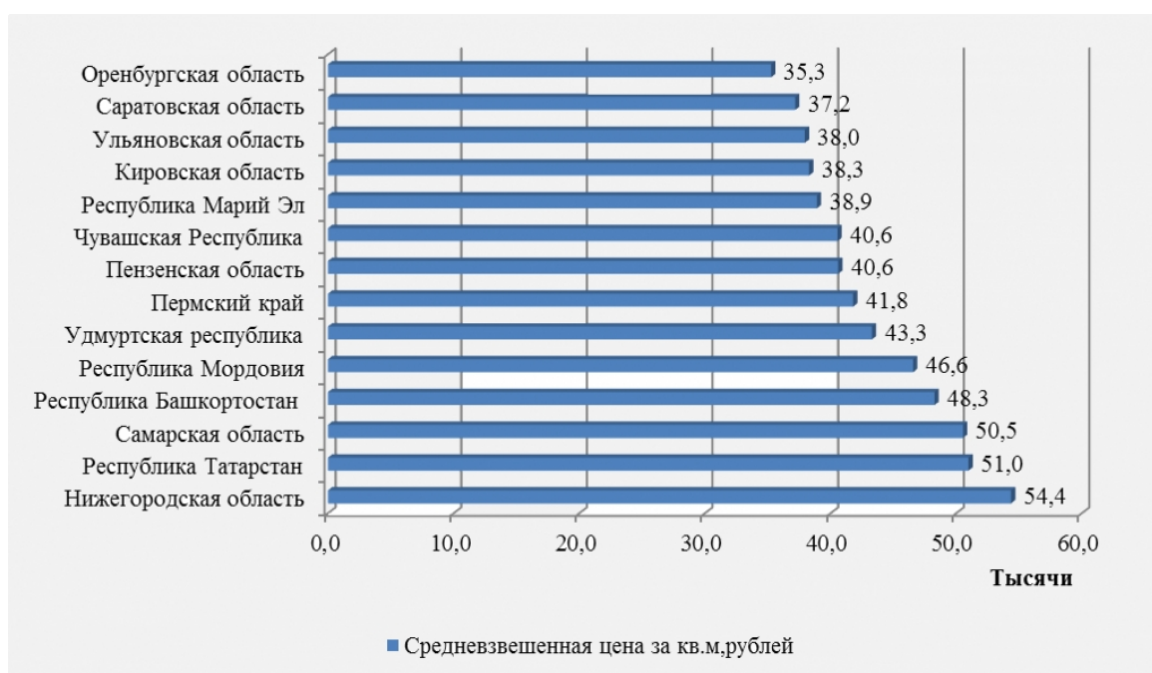


Рис. 4. Средневзвешенная стоимость одного кв. метра в разрезе субъектов ПФО за 2016 год [6]

Таблица 1

Средневзвешенная цена 1 кв. метра в разрезе субъектов ПФО в 2016 году [4]

Субъект	Средневзвешенная цена кв. м за июнь, руб.	Изменение с начала года		Изменение к предыдущему месяцу	
		Относительное, %	Абсолютное, руб.	Относительное, %	Абсолютное, руб.
Республика Башкортостан	48275,1	1,24	592,4	-1,12	-544,6
Республика Татарстан	50977,8	-0,48	-243,9	-0,98	-502,7
Кировская область	38287,7	-0,54	-208,2	-1,82	-709,1
Пензенская область	40601,2	-0,63	-258,1	-1,58	-651,5
Пермский край	41792,0	-0,70	-295,8	-1,14	-480,7
Нижегородская область	54364,7	-1,04	-572,1	-1,01	-554,5
Ульяновская область	37954,1	-1,19	-457,6	-0,96	-367,1
Республика Мордовия	46564,5	-1,34	-633,4	-1,14	-539,2
Республика Марий Эл	38908,6	-1,62	-639,9	-0,70	-272,5
Удмуртская республика	43291,4	-1,83	-806,9	-0,91	-397,3
Самарская область	50540,4	-2,36	-1221,5	-1,41	-720,3
Оренбургская область	35274,3	-2,78	-1009,0	-1,32	-470,5
Саратовская область	37180,9	-3,12	-1198,8	-2,29	-873,1
Чувашская Республика	40551,3	-4,83	-2056,0	-1,33	-547,6

Проводя анализ данных, приведенных в таблице 2, можно отметить, что разрыв между средней ценой 1 кв. метра жилья и среднемесячной заработной платой работников практически во всех субъектах ПФО был в интервале от 1,4 до 2,1 раза, другими словами, чтобы купить один квадратный метр на рынке недвижимости, необходимо было полностью откладывать заработную плату от 1,5 до 2 месяцев [7].

Наименьшее соотношение средневзвешенной цены 1 кв. метра жилой недвижимости и среднемесячной начисленной номинальной заработной платы работников в ПФО приходится на Пермский край и Оренбургскую область.

Для того чтобы купить один квадратный метр жилья на рынке недвижимости в данных субъек-

тах, необходимо полностью откладывать заработную плату около 1,5 мес. Объяснениями данных диспропорций – высоких цен на жилье – являются отсутствие развитого рынка строительных материалов, а также низкая заработная плата (рис. 5).

Рынок жилой недвижимости развит слабо в РФ только по этим двум причинам: отставанию заработной платы от реальной производительности труда и несоответствию цен на строительные материалы на рынке мировым ценам.

В таблице 3 представлено количество семей, получивших субсидии на оплату жилого помещения и услуг ЖКХ в ПФО [7].

Таблица 2

Доступность жилья в ПФО на апрель 2016 года [3]

Субъект РФ	Средневзвешенная цена 1 кв. м на вторичном рынке недвижимости, руб.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников, руб.	Соотношение средневзвешенной цены 1 кв. м на вторичном рынке и среднемесячной номинальной начисленной заработной платы работников
Кировская область	38738,8	22761	1,70
Нижегородская область	55550,3	27673	2,01
Оренбургская область	36206,0	25823	1,40
Пензенская область	41570,0	25114	1,66
Пермский край	42612,9	29732	1,43
Республика Башкортостан	49155,8	29066	1,69
Республика Марий Эл	39373,8	22076	1,78
Республика Мордовия	46849,3	22652	2,07
Республика Татарстан	51824,6	29681	1,75
Самарская область	51892,4	27218	1,91
Саратовская область	38565,3	22972	1,68
Удмуртская республика	43977,1	25770	1,71
Ульяновская область	38641,0	23656	1,63
Чувашская Республика	41568,1	21467	1,94

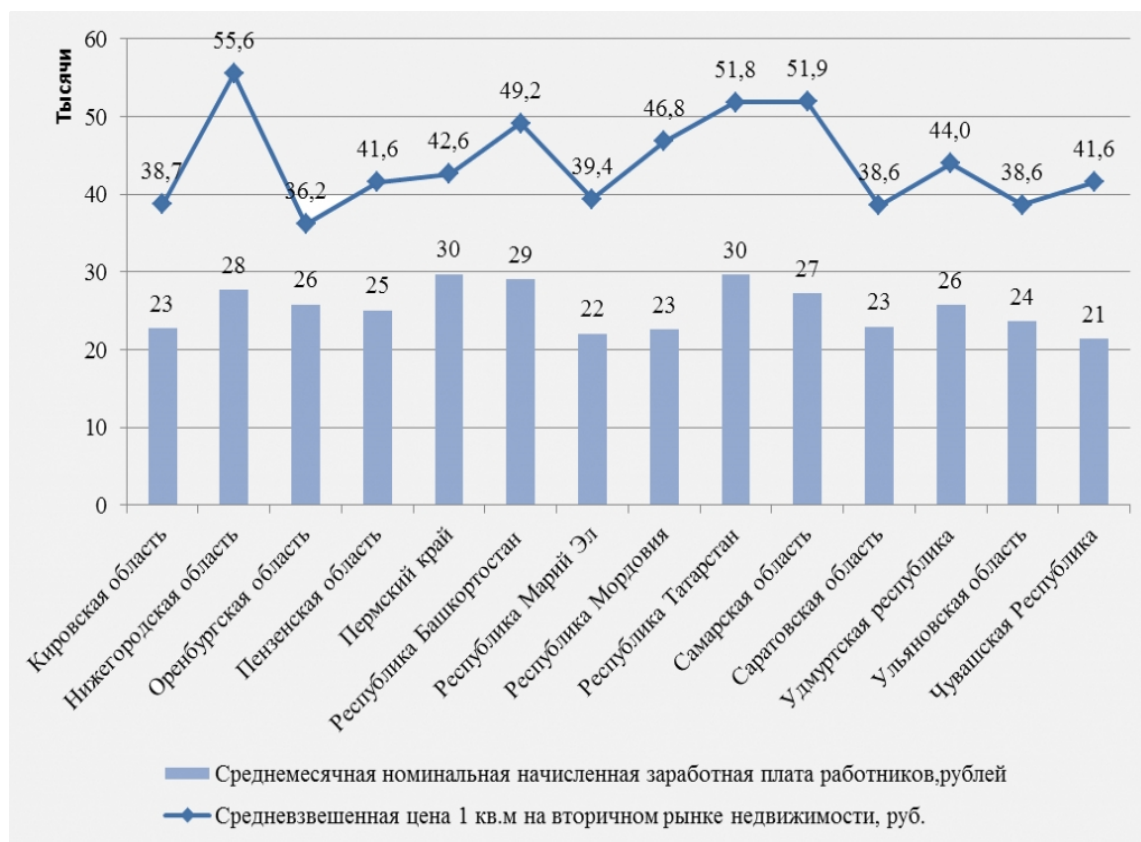


Рис. 5. Средневзвешенный уровень цены 1 кв. метра и среднемесячной номинальной заработной платы работников за 2016 год [6]

Таблица 3

Количество семей, получивших субсидии на оплату жилого помещения услуг ЖКХ в ПФО [4]

Регион	2010				2015			
	Число семей, получивших субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, тыс.	В процентах от общего числа семей	Общая сумма начисленных субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, млн руб.	Среднемесячный размер субсидий на семью, руб.	Число семей, получивших субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг	В процентах от общего числа семей	Общая сумма начисленных субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, млн руб.	Среднемесячный размер субсидий на семью, руб.
ПФО	1110,4	9,9	6752,0	507	640,3	5,8	8639,6	719
Республика Башкортостан	61,9	4,4	334,5	451	55,7	3,9	754,0	718
Республика Марий Эл	25,9	9,8	76,8	247	25,8	10,2	292,7	606
Республика Мордовия	22,6	7,1	169,9	625	9,5	3,0	160,8	871
Республика Татарстан	188,6	14,4	1288,6	569	76,3	5,9	723,3	390
Удмуртская Республика	71,4	14,0	380,6	444	26,8	5,0	453,8	912
Чувашская Республика	36,3	7,9	252,8	580	17,8	4,0	261,3	752
Пермский край	190,5	20,8	1198,9	524	45,1	4,5	775,7	982
Кировская область	50,4	8,6	323,3	535	33,1	6,0	592,4	1014
Нижегородская область	137,4	9,6	909,9	552	123,4	9,6	1809,2	1011
Оренбургская область	27,5	3,7	150,9	458	37,8	4,9	434,9	682
Пензенская область	33,4	6,0	186,5	466	21,0	4,0	166,0	453
Самарская область	110,4	9,2	653,2	493	53,1	4,5	908,3	663
Саратовская область	96,7	9,5	574,1	495	77,6	7,9	876,5	756
Ульяновская область	57,4	11,0	252,0	366	37,3	7,6	430,7	482

По таблице 3 можно отметить, что Самарская область находится в первой десятке среди других субъектов ПФО. Данный показатель характери-

зует уровень заинтересованности региональных властей в оптимизации жилищной политики.

В таблице 4 представлен удельный вес расходов домохозяйств на оплату услуг ЖКХ в ПФО..

Таблица 4

Удельный вес расходов домохозяйств на оплату услуг ЖКХ в ПФО [4]

Регион	В процентах от общей суммы потребительских расходов					В процентах от общей суммы расходов на оплату услуг				
	2011	2012	2013	2014	2015	2011	2012	2013	2014	2015
Приволжский федеральный округ	9,1	9,2	8,5	8,3	8,3	36,4	39,1	36,6	36,4	35,4
Республика Башкортостан	6,4	7,2	5,4	6,1	6,3	28,9	32,9	29,6	32,1	32,8
Республика Марий Эл	8,9	8,1	9,8	8,9	7,2	40,4	40,6	43,0	39,3	32,6
Республика Мордовия	7,5	9,0	9,5	8,6	8,9	38,4	42,7	41,2	37,8	39,1
Республика Татарстан	9,9	11,0	9,1	8,0	8,1	39,6	43,7	39,0	35,7	33,4
Удмуртская Республика	9,6	8,6	8,5	7,5	8,8	35,3	35,0	35,4	32,7	34,9
Чувашская Республика	8,2	8,6	9,1	8,4	9,1	36,7	37,7	39,6	36,9	40,0
Пермский край	8,6	8,0	7,4	7,9	8,4	32,3	36,6	31,4	32,1	36,5
Кировская область	9,4	9,1	8,3	9,4	9,4	41,6	41,5	36,5	39,3	41,5
Нижегородская область	10,3	10,5	9,1	8,5	8,4	40,5	41,4	35,4	35,8	29,6
Оренбургская область	10,5	9,2	9,4	8,6	8,9	45,0	44,2	43,0	39,2	37,8
Пензенская область	8,5	8,7	8,6	8,9	8,0	39,2	41,7	42,3	40,5	38,6
Самарская область	9,4	9,2	9,8	9,0	8,8	30,3	33,9	34,7	35,7	35,9
Саратовская область	11,3	11,0	10,9	11,4	10,4	48,4	49,2	46,8	48,7	44,1
Ульяновская область										

По таблице 4 можно сделать общий вывод, что Самарский регион находится в первой десятке среди субъектов ПФО по проведению и реализации жилищной политики.

Библиографический список

1. Анализ рынка недвижимости в г. Самара и Самарской области за I квартал 2016 г. URL: http://institut-ocenki.ru/analiz_rinka.php.
2. Государственно-частное партнерство в социально-экономических процессах российской экономики: монография / Агаева Л.К., Анисимова В.Ю., Безлепкина Н.В., Гарькина Н.Г., Гоман И.В., Горчакова Е.В., Исупов А.М., Казяйкина С.А., Каширина М.В., Кононова Е.Н., Курносова Е.А., Мокина Л.С., Муругова Ю.И., Надеин Н.В., Невзоров О.Ю., Подборнова Е.С., Прыткова Н.И., Сараев Л.А., Стрижков А.А., Татарских Б.Я. [и др.]. Самара, 2015.
3. Развитие промышленных комплексов России в условиях вызовов XXI века: монография / Агаева Л.К., Анисимова В.Ю., Безлепкина Н.В., Васяйчева В.А., Манукян М.М., Арисова М.Б., Кононова Е.Н., Тюкавкин И.Н., Тюкавкин Н.М., Скорниченко Н.Н., Подборнова Е.С., Прыткова Н.И., Курносова Е.А., Оруч Т.А., Мельников М.А., Невзоров О.Ю., Мокина Л.С., Гоман И.В., Гоман К.И., Гарькина Н.Г. [и др.]. Самара, 2015.
4. Регионы России. Социально-экономические показатели, 2016 год. URL: http://www.gks.ru/bgd/regl/b15_14p/Main.htm.
5. Обзор рынка жилой недвижимости г. Самара по состоянию на сентябрь 2016 г. URL: http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/samara.pdf.
6. Индикаторы рынка недвижимости. URL: www.irm.ru.
7. Развитие сферы услуг в современной экономической системе: монография / Агаева Л.К., Арисова М.Б., Башкан Е.А., Безлепкина Н.В., Васильчук О.И., Гарькина Н.Г., Голдобина М.В., Гоман И.В., Каширина М.В., Ковтуненко А.В., Кононова Е.Н., Курносова Е.А., Манукян М.М., Медведева Е.В., Мельников М.А., Мокина Л.С., Насакина Л.А., Оруч Т.А., Прыткова Н.И., Скорниченко Н.Н. [и др.]. Самара, 2016.
8. Стерник Г.М. Технология анализа рынка недвижимости. М., 2005.
9. Тюкавкин Н.М. Анализ современных концепций устойчивого развития отраслей экономики в условиях вызовов XXI века // Динамические и структурные проблемы современной российской экономики: сб. науч. ст. / под ред. Н.М. Тюкавкина. Самара, 2015. С. 110–123.

References

1. *Analiz rynka nedvizhimosti v g. Samara i Samarskoi oblasti za I kvartal 2016 g.* [Analysis of the real estate market in Samara and Samara region for the 1st quarter of 2016]. Retrieved from: http://institut-ocenki.ru/analiz_rinka.php [in Russian].
2. *Gosudarstvenno-chastnoe partnerstvo v sotsial'no-ekonomicheskikh protsessakh rossiiskoi ekonomiki: monografiia / Agaeva L.K., Anisimova V.Iu., Bezlepkina N.V., Gar'kina N.G., Goman I.V., Gorchakova E.V., Isupov A.M., Kaziaikina S.A., Kashirina M.V., Kononova E.N., Kurnosova E.A., Mokina L.S., Murugova Iu.I., Nadein N.V., Nevzorov O.Iu., Podbornova E.S., Prytkova N.I., Saraev L.A., Strizhkov A.A., Tatarskikh B.Ia. i dr.* [Agaeva L.K., Anisimova V.Yu., Bezlepkina N.V., Garkina N.G., Goman I.V., Gorchakova E.V., Isupov A.M., Kazyaikina S.A., Kashirina M.V., Kononova E.N., Kurnosova E.A., Mokina L.S., Murugova Yu.I., Nadein N.V., Nevzorov O.Yu., Podbornova E.S., Prytkova N.I., Saraev L.A., Strizhkov A.A., Tatarskikh B.Ya. et al. Public-Private Partnership in socio-economic processes of Russian economics: monograph]. Samara, 2015 [in Russian].
3. *Razvitie promyshlennykh kompleksov Rossii v usloviakh vyzovov XXI veka: monografiia / Agaeva L.K., Anisimova V.Iu., Bezlepkina N.V., Vasiacheva V.A., Manukian M.M., Arisova M.B., Kononova E.N., Tiukavkin I.N., Tiukavkin N.M., Skornichenko N.N., Podbornova E.S., Prytkova N.I., Kurnosova E.A., Oruch T.A., Mel'nikov M.A., Nevzorov O.Iu., Mokina L.S., Goman I.V., Goman K.I., Gar'kina N.G. i dr.* [Agaeva L.K., Anisimova V.Yu., Bezlepkina N.V., Vasyaycheva V.A., Manukyan M.M., Arisova M.B., Kononova E.N., Tyukavkin I.N., Tyukavkin N.M., Skornichenko N.N., Podbornova E.S., Prytkova N.I., Kurnosova E.A., Oruch T.A., Melnikov M.A., Nevzorov O.Yu., Mokina L.S., Goman I.V., Goman K.I., Garkina N.G. et al. Development of industrial complexes of Russia in conditions of challenges of the XXI century: monograph]. Samara, 2015 [in Russian].
4. *Regiony Rossii. Sotsial'no-ekonomicheskie pokazateli, 2016 god* [Regions of Russia. Socio-economic indicators, 2016]. Retrieved from: http://www.gks.ru/bgd/regl/b15_14p/Main.htm [in Russian].
5. *Obzor rynka zhiloi nedvizhimosti g. Samara po sostoiianiiu 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].
6. *Portal www.irm.ru «Indikatory rynka nedvizhimosti»* [Portal www.irm.ru «Indicators of the real estate market»] [in Russian].
7. *Razvitie sfery uslug v sovremennoi ekonomicheskoi sisteme: monografiia / Agaeva L.K., Arisova M.B., Bashkan E.A., Bezlepkina N.V., Vasil'chuk O.I., Gar'kina N.G., Goldobina M.V., Goman I.V., Kashirina M.V., Kovtunenkov A.V., Kononova E.N., Kurnosova E.A., Manukian M.M., Medvedeva E.V., Mel'nikov M.A., Mokina L.S., Nasakina L.A., Oruch T.A., Prytkova N.I., Skornichenko N.N. i dr.* [Agaeva L.K., Arisova M.B., Bashkan E.A., Bezlepkina N.V., Vasil'chuk O.I., Garkina N.G., Goldobina M.V., Goman I.V., Kashirina M.V., Kovtunenkov A.V., Kononova E.N., Kurnosova E.A., Manukyan M.M., Medvedeva E.V., Melnikov M.A., Mokina L.S., Nasakina L.A., Oruch T.A., Prytkova N.I., Skornichenko N.N. et al. Development of the sphere of services in modern economic system: monograph]. Samara, 2016. [in Russian].
8. *Sternik G.M. Tekhnologiia analiza rynka nedvizhimosti* [Technology of analysis of the real estate market]. M., 2005 [in Russian].
9. *Tyukavkin N.M. Analiz sovremennykh kontseptsii ustoychivogo razvitiia otraslei ekonomiki v usloviakh vyzovov XXI veka* [Analysis of modern concepts of sustainable development of economic sectors in the context of the challenges of the XXI century]. In: *Dinamicheskie i strukturnye problemy sovremennoi rossiiskoi ekonomiki. Sbornik nauchnykh statei. Pod redaktsiei N.M. Tiukavkina* [Dynamic and structural problems of modern Russian economy. Collection of scientific articles. N.M. Tyukavkin (Ed.)], 2015, pp. 110–123 [in Russian].

M.A. Melnikov*

ANALYSIS OF PRICING IN THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN THE SAMARA REGION IN TERMS OF PFD INDICATORS

The strategic goal of the state in the sphere of housing policy on the territory of the Samara Region is the formation and development of an affordable housing market by the economy. Class with the introduction of energy and resource-saving technologies, the convenience of planning, the use of modern materials, the provision of comfortable living conditions for citizens, as well as the creation of an efficient housing sector in the region.

Key words: pricing, demand, supply, residential real estate market, region, housing sector, comfortable conditions, citizens' accommodation.

*Melnikov Maksim Anatolievich (kafecon@mail.ru), Department of Economics of Innovations, Samara National Research University, 34, Moskovskoye shosse, Samara, 443086, Russian Federation.