

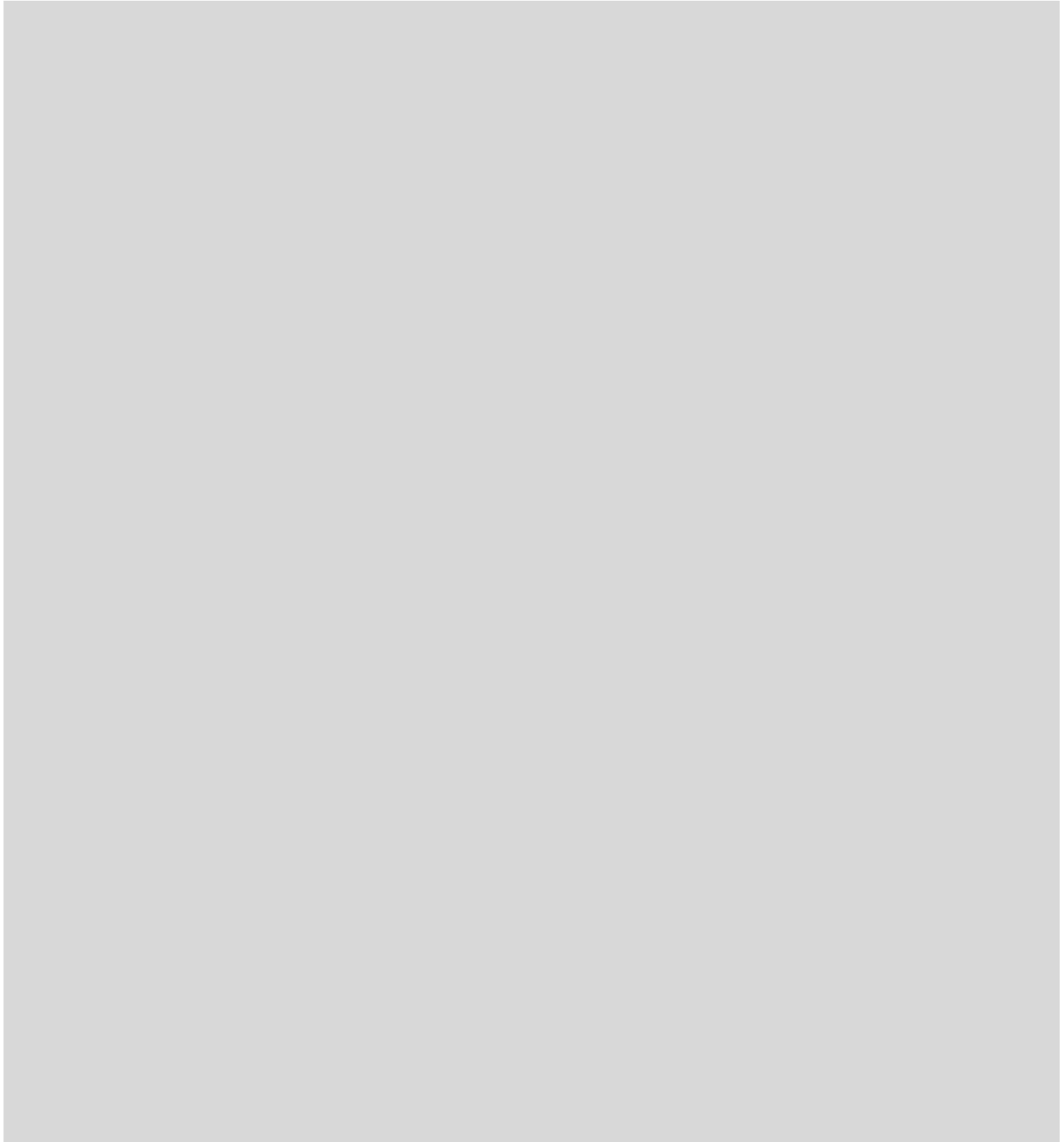
ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕ- ДВИЖИМОСТИ (МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА И ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА) САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ 2 квартал 2016 года

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2015-2016 ГГ	2
2. СОСТОЯНИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО СЕКТОРА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	5
3. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	7
4. СОСТОЯНИЕ РЫНКА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В Г. ТОЛЬЯТТИ.....	10
1.1 КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ Г. ТОЛЬЯТТИ	11
1.2 СОСТОЯНИЕ РЫНКА ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ Г. ТОЛЬЯТТИ.....	12
1.3 СОСТОЯНИЕ РЫНКА ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТОЛЬЯТТИ	15
5. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ	18
6. СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	24
7. СОСТОЯНИЕ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ДОМОВ Г. ТОЛЬЯТТИ.....	31
8. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	33

1. ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2015-2016 ГГ

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

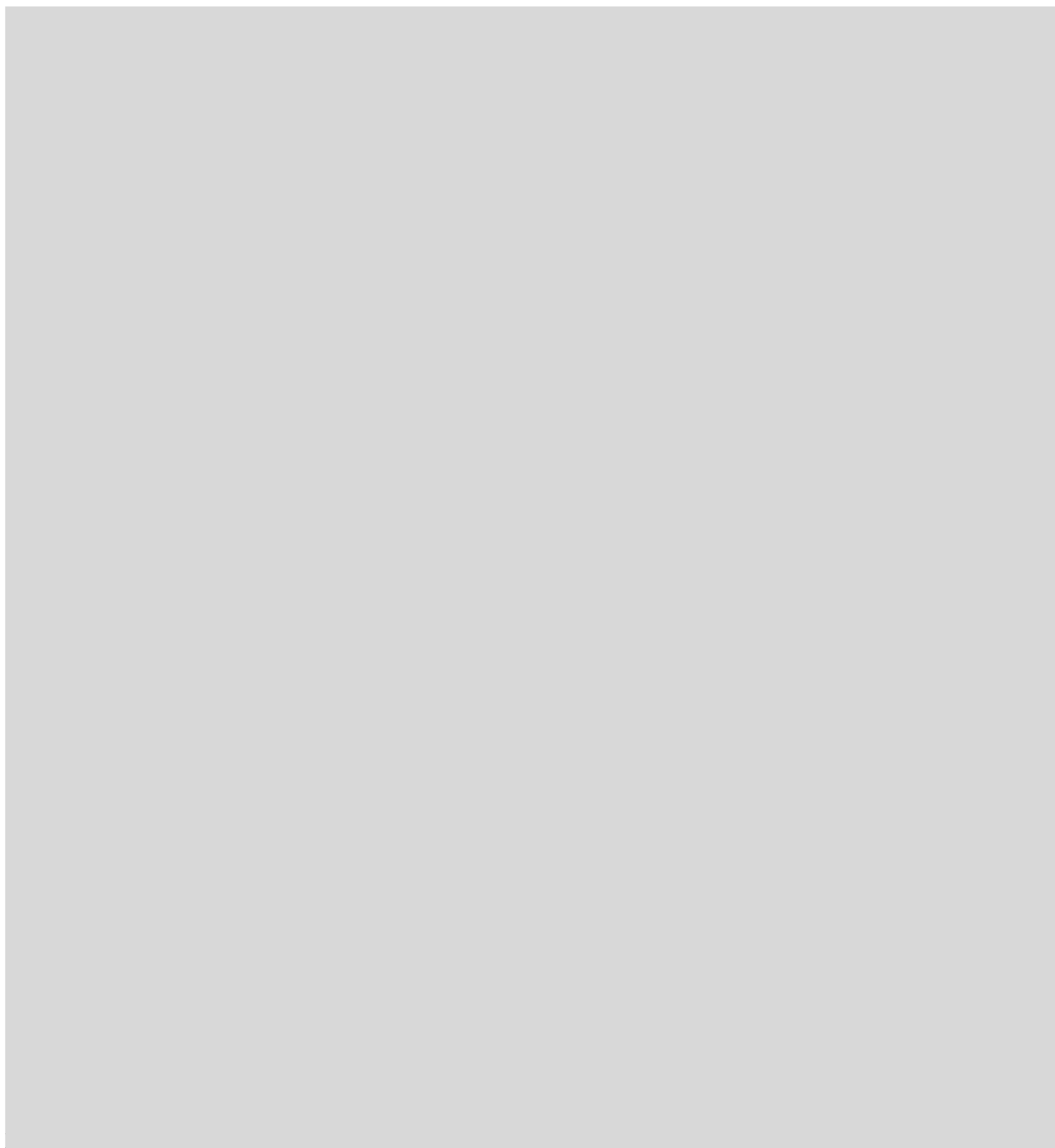


Таблица 1.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Июнь 2016 г.	Июнь 2016 г. в % к		Январь- июнь 2016 г.	Январь- июнь 2016 г. в % к январю- ию- ню 2015 г.
		маю 2016 г.	июню 2015 г.		
Оборот организаций, млн. рублей					
Индекс промышленного производства, %					
Объем отгруженных товаров собственного произ- водства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятель-					

	Июнь 2016 г.	Июнь 2016 г. в % к		Январь- июнь 2016 г.	Январь- июнь 2016 г. в % к январю- ию- ню 2015 г.
		маю 2016 г.	июню 2015 г.		
ности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых					
обрабатывающие производства					
производство и распределение электроэнергии, газа и воды					
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей					
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади					
в т.ч. индивидуальными застройщиками					
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. рублей ¹⁾					
Объем услуг предприятий транспорта, млн. рублей ²⁾					
Объем услуг предприятий связи, млн. рублей ²⁾					
Оборот розничной торговли, млн. рублей					
Оборот общественного питания, млн. рублей					
Оборот оптовой торговли, млн. рублей					
Объем платных услуг населению, млн. рублей					
Объем бытовых услуг, млн. рублей					
Индекс потребительских цен, %					
Индекс цен производителей промышленных това- ров, %					
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.					
Среднесписочная численность работников органи- заций, тыс. чел.					
Реальные денежные доходы населения, %					
Номинальная начисленная средняя заработная пла- та одного работника, рублей					
Реальная начисленная заработная плата одного работника, %					

1) Оперативные данные.

2) Темп роста в действующих ценах.

При написании раздела использовались следующие источники:

- Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации <http://economy.gov.ru/>
- Сайт Министерства экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области <http://economy.samregion.ru>

2. СОСТОЯНИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО СЕКТОРА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

По данным министерства строительства Самарской области в 2016 году в строй планируется ввести 2168 тыс. кв. метров жилья. В Самаре должны ввести не менее 900 тыс. кв. м жилья.

По данным заместителя Министра строительства Самарской области, по состоянию на начало июня на территории региона введено в эксплуатацию 368 тыс. кв. м нового жилья, что составило 16,6% от плана 2016 года. Если сравнивать объемы ввода жилья за первые месяцы 2016-го года с аналогичным периодом года предыдущего, то этот показатель снизился на 50%¹.

Наиболее низкие темпы ввода жилья, по информации замминистра, в городских округах Самара, Тольятти (16% от плановых показателей), Жигулевск (9,8%), Новокуйбышевск (21,1%), Отрадный (14,4%), Сызрань (20,5%), Чапаевск (11,5%); в муниципальных районах – Алексеевский (7,5%), Волжский (2%), Кинельский (11,1%), Клявлинский (26,1%), Похвистневский (24,1%).

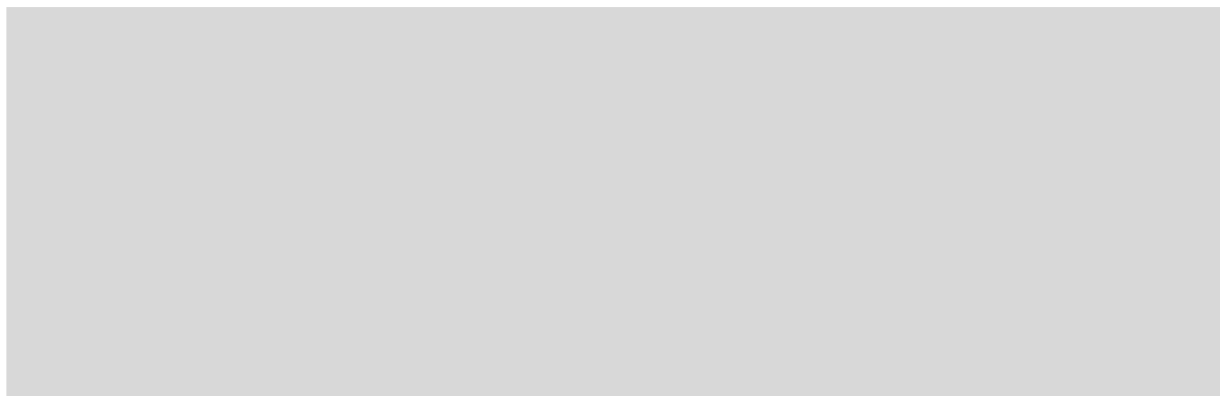


Рисунок 2.1 Ввод в действие жилых домов г. Самара и Самарской области за 2005-2016 гг., тыс. кв. м

За январь-июнь 2016 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 511,4 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 68,4% от соответствующего периода прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 261,2 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 51,1% от общего объема жилья, введенного в январе-июне 2016 года.

Таблица 2.1 Ввод в действие жилых домов в Самарской области в 2016 г.

	Введено, общей (полезной) площади, тыс. м ²		Всего в % к		в т.ч. индивидуальное строительство в % к	
	всего	в т.ч. индивидуальное строительство	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2015 г.	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2015 г.
2016						
январь	57,2	25,7	7,3	38,4	33,9	29,3
февраль	72,3	45,0	126,5	37,1	174,9	28,2
март	107,2	49,5	148,2	146,3	110,0	73,2
апрель	57,3	45,1	53,5	68,0	91,2	73,3
май	74,0	41,3	129,1	102,8	91,4	104,7
июнь	143,5	54,6	193,9	82,3	132,4	138,0
январь-июнь	511,4	261,2	х	68,4	х	57,3

¹ <http://www.nrm.ru/events/89984/>

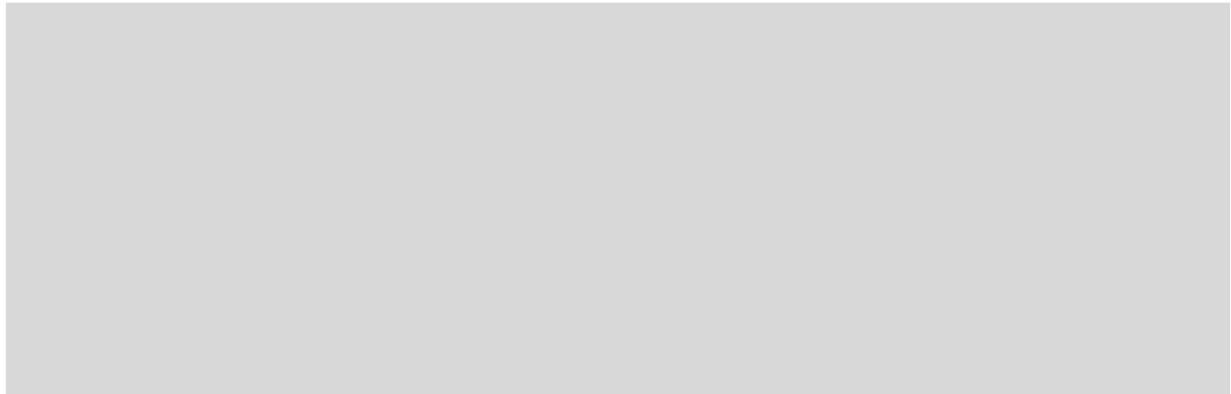


Рисунок 2.2 Соотношение имеющегося жилищного фонда г. Самара и динамики ввода нового жилья, 2006-2016 гг., тыс.кв.м

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость жилой недвижимости, относятся:

Таблица 2.2 Основные источники информации по рынку жилой недвижимости Самарской области по состоянию на 2 квартал 2016 г.

№ п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт Dom63.ru	http://dom.63.ru/
2	Информационная система «Центр»	http://www.iscentre-samara.ru/
3	Журнал «Зеленая площадь»	Приложение к обозрению «Новости рынка недвижимости»
4	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/
5	Информационная система «Волга-Инфо»	www.volga-info.ru/

3. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Совокупный объем предложения в г. Самара во 2 квартале 2016 года составляет порядка тыс. предложений общим объемом примерно кв.м. Количество предложений в городах и населенных пунктах областного подчинения во 2 квартале 2016 года составил около тыс. предложений общим объемом около кв.м.

Основная масса предложений многоквартирного жилья Самарской области сосредоточена в г.о. Самара (%), на втором месте – рынок (%). На долю предложений в населенных пунктах областного назначения приходится всего % от общего количества многоквартирного жилья в области.



Рисунок 3.1 Структура экспозиции вторичного жилья в Самаре, городах и населенных пунктах областного подчинения Самарской области в зависимости от местоположения, % от кол-ва в шт., 2 квартал 2016 г.

Среди областных районов основная масса предложения вторичного многоквартирного жилья Самарской области во 2 квартале 2016 года сосредоточена в районе - %.



Рисунок 3.2 Структура экспозиции многоквартирного вторичного жилья в зависимости от районов Самарской области, % от кол-ва в шт., 2 квартал 2016г.

По состоянию на 2 квартал 2016 года в городах областного подчинения Самарской области наиболее высокие показатели средней стоимости жилья наблюдаются в населенных пунктах, наиболее близких к г. Самара, а также в .

В среднем в области жилье в многоквартирных домах предлагаются по тыс. руб./кв.м. Минимальное значение средней цены жилья в Самарской области находится в областных поселках – тыс. руб./кв.м. Максимальная цена предложения доходит до тыс. руб./кв.м.



Рисунок 3.3 Динамика стоимости основных объектов вторичного жилья в городах и населенных пунктах областного подчинения (без Тольятти) в Самарской области, руб./кв.м, 2 квартал 2016 г. (по возрастанию).



Рисунок 3.4 Средняя стоимость объектов вторичного жилья в районах областного подчинения в Самарской области, руб./кв.м, 2 квартал 2016 г. (по возрастанию).

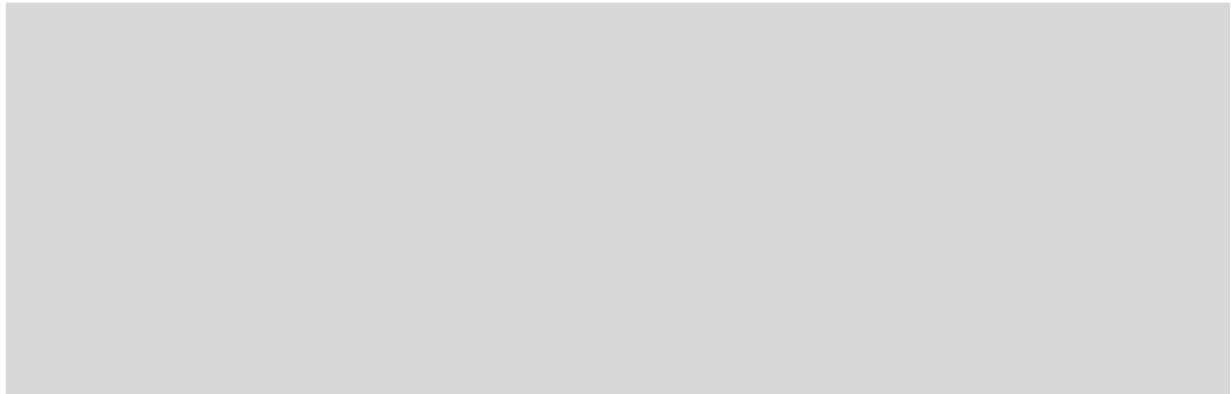


Рисунок 3.5 Динамика среднего, максимального и минимального значения цены предложения вторичного жилья в городах областного назначения Самарской области (без Тольятти), 2 квартал 2016 г., руб./кв.м

Таблица 3.1 Динамика цен на многоквартирное жилье в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 2 квартал 2015г., руб.	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 3 квартал 2015г., руб.	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 4 квартал 2015г., руб.	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 1 квартал 2016г., руб.	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 2 квартал 2016г., руб.
Города областного подчинения субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Тольятти					
	Новокуйбышевск					
	Отрадный					
	Жигулевск					
	Кинель					
	Сызрань					
Города областного подчинения субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Похвистнево					
	Октябрьск					
	Чапаевск					
Районные центры районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Нефтегорск					
	Красный Яр					
	Исаклы					
	Безенчук					
	Сергиевск					
	Красноармейское					
	Кинель-Черкассы					
	Кошки					
	Богатое					
Пестровка						
Поселки районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский*					
	Ставропольский					
	Кинельский					
	Иса克林ский					
	Безенчукский					
	Нефтегорский					
	Сергиевский					
	Красноармейский					
	Кинель-Черкасский					

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 2 квартал 2015г., руб.	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 3 квартал 2015г., руб.	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 4 квартал 2015г., руб.	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 1 квартал 2016г., руб.	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 2 квартал 2016г., руб.
	Волжский*					
	Кошкинский					
	Богатовский					
	Пестравский					
	Сызранский					
	Похвистневский					
Районные центры районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянка					
	Клявлино					
	Елховка					
	Алексеевка					
	Шентала					
	Большая Глушица					
	Челно-Вершины					
	Борское					
	Большая Черниговка					
	Приволжье					
	Шигоны					
	Камышла					
Поселки районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянский					
	Клявлинский					
	Елховский					
	Алексеевский					
	Шенталинский					
	Большеглушицкий					
	Челно-Вершинский					
	Борский					
	Большечерниговский					
	Приволжский					
	Шигонский					
	Камышлинский					

*Кроме пгт. Новосемейкино, пгт. Волжский и пгт. Новосемейкино в Красноярском районе и пгт. Стройкерамика, пгт. Петра Дубрава, с. Курумоч, п. Придорожный в Волжском районе.

4. СОСТОЯНИЕ РЫНКА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В Г. ТОЛЬЯТТИ

1.1 КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ Г. ТОЛЬЯТТИ

Тольятти (до 1964 года Ставрополь), (712 619 человек на начала 2016 года) — город в Российской Федерации, является вторым по величине и значимости городом в Самарской области. В Тольятти также находятся муниципальные органы управления Ставропольского района Самарской области.

Административно город разделён на 3 района:

Автозаводский район (или Новый город) - 436 103 чел;

Комсомольский район (или Комсомольск) - 117 678 чел.;

Центральный район (или Старый город) - 158 838 чел.

По численности населения город находится на 18 месте из 1114 городов Российской Федерации. Тольятти занимает первое место по численности среди городов — необластных центров. Автозаводский район города — крупнейший в Поволжье район по численности населения (436 103 чел).

Транспортная инфраструктура

Через город проходит федеральная автомагистраль М-5, в часе езды - Международный аэропорт Курумоч, есть собственный речной порт, железная дорога. Основой дорожной сети Тольятти является сеть автомобильных дорог общей протяжённостью 1 498 км и площадью 14 345 тыс.кв.м, Пассажиры перевозят два муниципальных предприятия - АТП-3 и Тольяттинское троллейбусное управление, а также ООО «АвтоФарт» по 99 маршрутам, в том числе 69 внутримunicipальных и 30 маршрутов регулярных перевозок на садово-дачные массивы.

Градообразующим предприятием является ОАО «АвтоВАЗ». Также в городе расположен автомобильный завод компании «GM-АвтоВАЗ» и множество предприятий по производству автокомпонентов и материалов, таких, как «Детальстройконструкция», группа «Полад», завод по пошиву автомобильных чехлов «Джонсон Контролз Аутомотив», а также «АвтоВАЗагрегат» и «Вазинтерсервис», являющиеся крупнейшими в своей отрасли.

Также в городе расположены заводы «Тольяттинский Трансформатор», цементного машиностроения ОАО «Волгоцеммаш», Тольяттинский судоремонтный завод.

Источниками электрической и тепловой электроэнергии Тольятти являются две ТЭЦ: Тольяттинская ТЭЦ и ТЭЦ Волжского автозавода, которые обеспечивают энергией все промышленные предприятия города и его население. Обе тепловые электростанции входят в состав Волжской территориальной генерирующей компании. Расположенная в соседнем Жигулёвске гидроэлектростанция, входящая в состав ОАО «РусГидро», является генерирующей компанией оптового рынка электроэнергии России.

Хорошо развита в Тольятти химическая промышленность: крупнейший в мире производитель аммиака «ТольяттиАзот», завод минеральных удобрений «КуйбышевАзот», завод синтетического каучука «Тольяттикаучук». Предприятие «ТольяттиАзот» было построено в советские годы при участии американского миллиардера Арманда Хаммера, симпатизировавшего СССР. Транспортировку своей продукции завод производит по уникальному аммиакопроводу Тольятти — Одесса, управляемому компанией ОАО «Трансаммиак».

По районам города жилищный фонд делится следующим образом:

Автозаводской — 62%;

Центральный — 29%;

Комсомольский — 9%.

Высотные здания по районам распределяются неравномерно: так в Центральном районе средняя высота здания — 4, а в Автозаводском — 10 этажей.

Отличительной особенностью рынка жилья г. Тольятти является их типизация по видам планировок. Несмотря на то, что большая часть жилого фонда города - это панельное жилье разных лет постройки, в местном обороте выделяют 15 типов планировок, которые в большинстве случаев являются вариациями на общепринятые для Самарской области типами планировок «улучшенка и 90-я серия». А именно таковыми являются планировки типа: Московская, Ст. Московская, Ташкентская, Ульяновская (включая планировки типа «трамвай» и «само-

лет»), Экспериментальная, Самарская и Макаровская. Остальные типы планировок (Хрущевская, Ленинградская, Сталинская, Гостиничный тип и Элитная) являются стандартными.²

1.2 СОСТОЯНИЕ РЫНКА ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ Г. ТОЛЬЯТТИ

По данным Министерства строительства Самарской области в 2016 года в Тольятти должно быть введено 280 тыс. кв.м жилья.



Рисунок 4.1 Соотношение имеющегося жилищного фонда и динамики ввода нового жилья, в 2006-2016 гг., кв.м
Общий объем предложений первичного рынка жилья Тольятти по состоянию на 2 квартал 2016 года составил порядка тыс. кв.м. Строительные площадки в основном сосредоточены в самом крупном районе города – (% от общего количества в штуках). И это вполне закономерно. В этом районе есть много возможностей для развития, имеется необходимая инфраструктура, сети и коммуникации. Строится новое жилье и в других районах города, их доля на рынке составляет %. В основном стройплощадки тяготеют к окраинам районов, поскольку внутри районов застройка достаточно плотная и свободных мест практически не осталось.

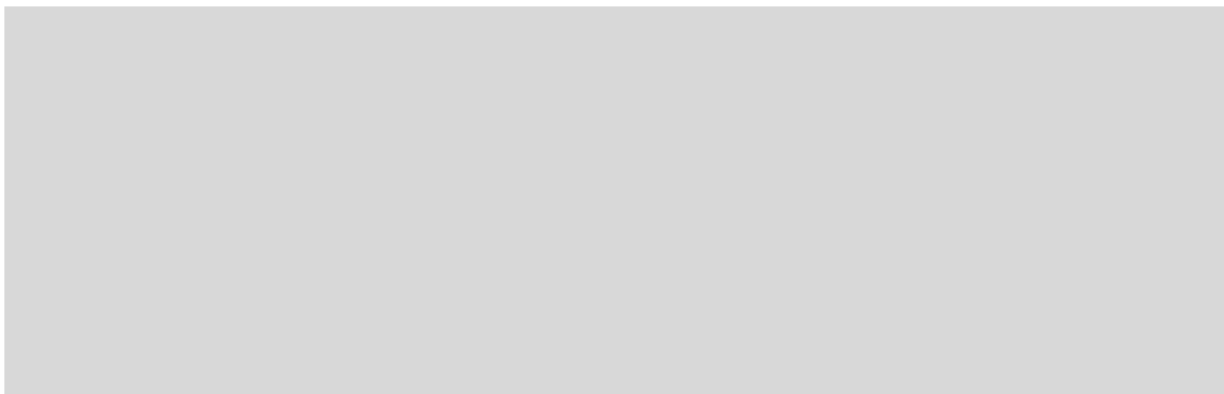


Рисунок 4.2 Структура предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 г, % от общего количества в шт.

²https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%8F%D1%82%D1%82%D0%B8#D0.93.D0.B5.D0.BE.D0.B3.D1.80.D0.B0.D1.84.D0.B8.D1.87.D0.B5.D1.81.D0.BA.D0.BE.D0.B5_.D0.BF.D0.BE.D0.BB.D0.BE.D0.B6.D0.B5.D0.BD.D0.B8.D0.B5

Структура предложения первичного рынка жилья Тольятти по итогам 2 квартала 2016 года следующая: в экспозиции преобладают объекты с 2016 г. ввода в эксплуатацию (%). Также в экспозиции появляются объекты с 2018 годом ввода (%).

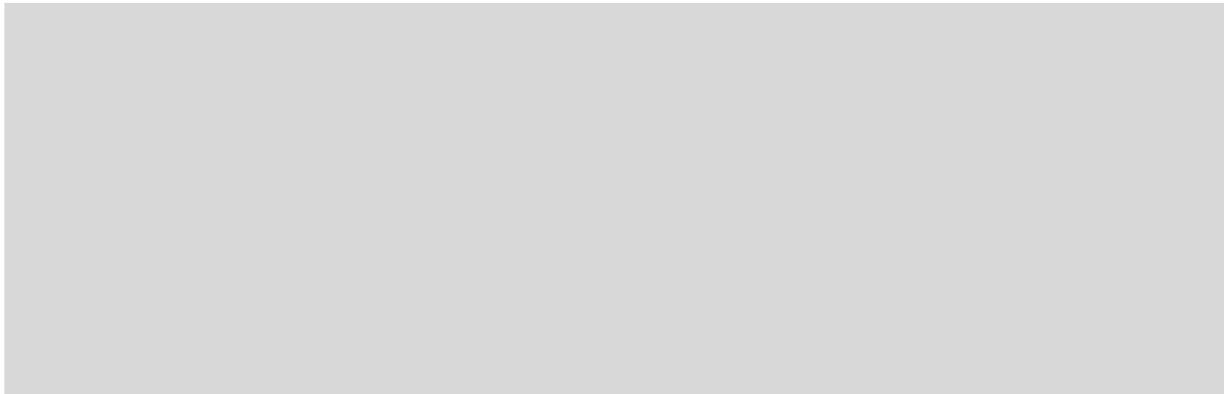


Рисунок 4.3 Структура предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти по году ввода по состоянию на 2 квартала 2016г., % от общего количества в шт.

В среднем по городу цена на первичное жилье в г. Тольятти во 2 квартале 2016 года относительно начала 2016 года. Во 2 квартале 2016 года в г. Тольятти средняя цена квадратного метра на рынке строящегося многоэтажного жилья составляет тыс. руб./кв.м. С точки зрения административного деления в Автозаводском районе средняя стоимость квадратного метра новостройки во 2 квартале 2016 года составила тыс. руб./кв.м, что на % , чем в 1 квартале 2016 года. В Комсомольском районе средняя стоимость квадратного метра составила тыс. руб./кв.м, что на % , чем в 1 квартале 2016 года. А в Центральном районе средняя цена относительно 1 квартала 2016 года на %, составила тыс. руб./кв.м.

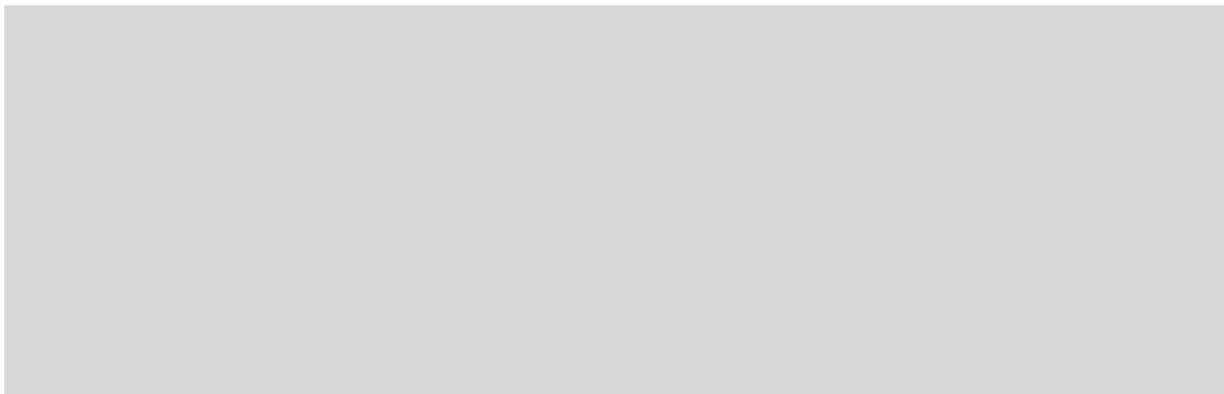


Рисунок 4.4 Динамика средней стоимости квартир первичного рынка недвижимости по административным районам г. Тольятти, 2015-2016 гг., руб./кв.м

Минимальное значение цены предложения объектов нового жилищного строительства составляет тыс. руб./кв.м в Центральном районе (квартира-студия). Максимальное значение – тыс. руб./кв.м в районе (новостройка по улице).

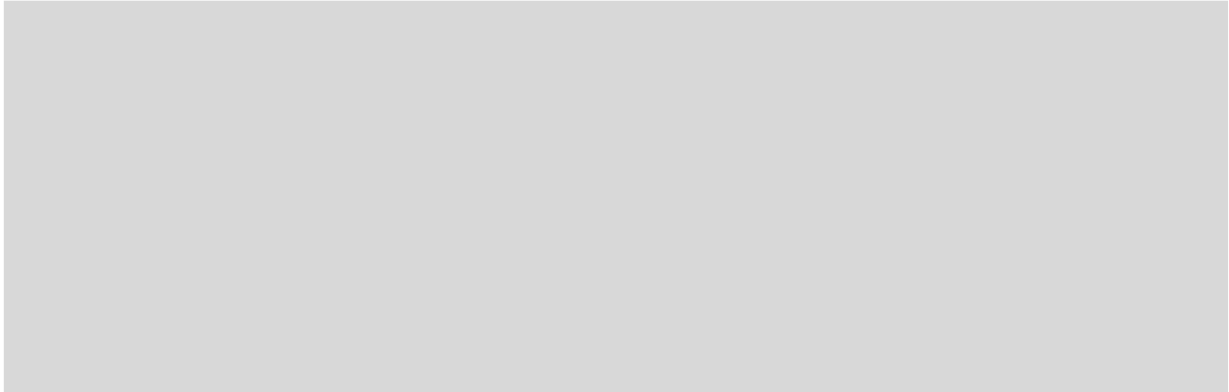


Рисунок 4.5 Динамика среднего, максимального и минимального значения цены предложения первичного жилья в целом по г. Тольятти за 2015-2016 гг., руб./кв.м

В зависимости от года ввода в эксплуатацию наиболее высокие цены у квартир со сроком сдачи в году – тыс. руб./кв.м.

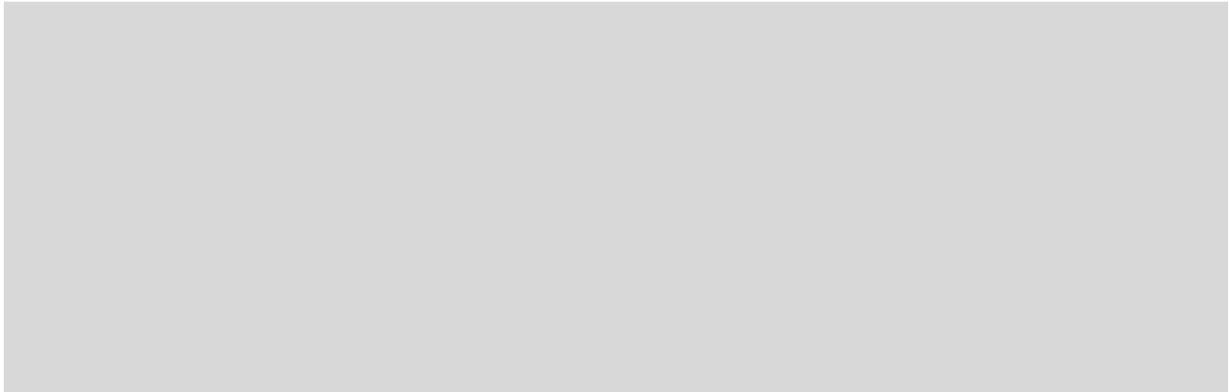


Рисунок 4.6 Динамика средней стоимости квартир первичного рынка недвижимости г. Тольятти в зависимости от года ввода, 2015 – 2016 гг., руб./кв.м

1.3 СОСТОЯНИЕ РЫНКА ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТОЛЬЯТТИ

Распределение предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам г. Тольятти совпадает со структурой застройки: примерно % экспозиции приходится на район.

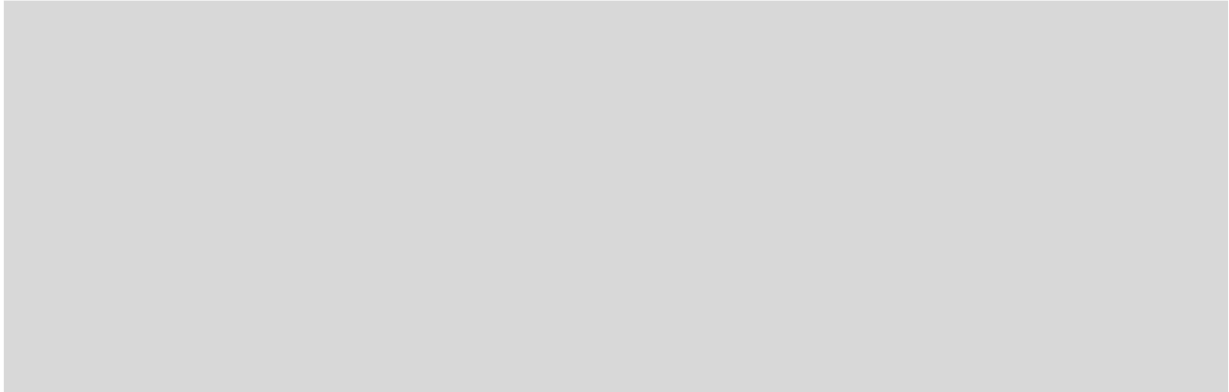


Рисунок 4.7 Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 года, % от общего количества в шт.

Распределение объектов вторичного рынка жилой недвижимости по типам планировки не равномерно: порядка % экспозиции представляют собой , % – , остальные типы являются достаточно равномерным.

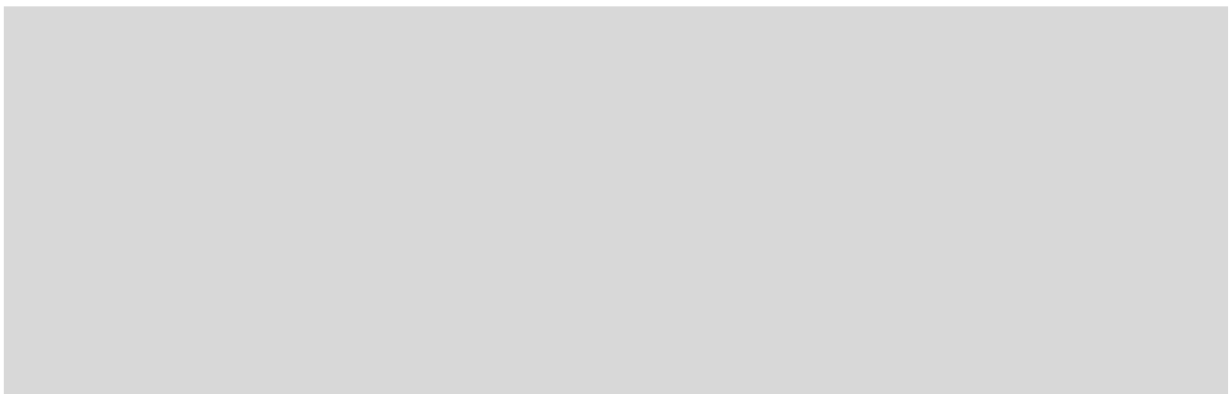


Рисунок 4.8 Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти по типам планировки по состоянию на 2 квартал 2016 года, % от общего количества в шт.

Средняя стоимость квартир на вторичном рынке жилья г. Тольятти во 2 квартале 2016 г. составила тыс. руб./кв.м, что на % , чем на начало 2016 года, что свидетельствует о

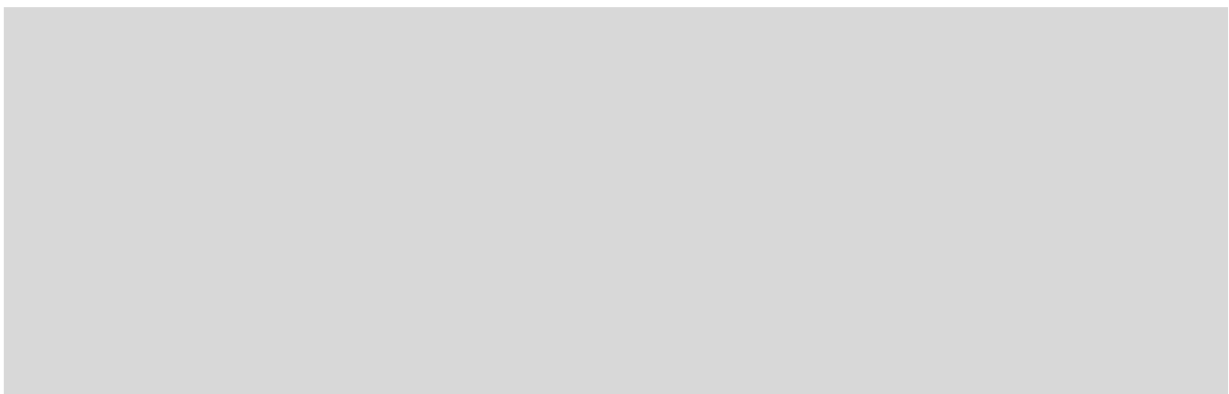


Рисунок 4.9 Динамика максимального, среднего и минимального значения цены вторичного жилья, г. Тольятти, 2015-2016 гг, руб./кв.м



Рисунок 4.10 Соотношение цен на вторичное жилье г. Тольятти по типам планировок и по основным районам г. Тольятти, тыс. руб./кв.м, 2 квартал 2016 г.

По состоянию на 2 квартал 2016 г. с точки зрения распределения цен на вторичное жилье по типам планировок: самые дешевые предлагаются в среднем по тыс. руб./кв.м. Элитное жилье расположено в основном в Автозаводском и Центральном районах, где средние цены составляют тыс.руб./кв.м.

Более значительная дифференциация вторичного рынка жилья г. Тольятти является распределение по административным районам (данное деление совпадает с фактическим делением на жилые массивы).

Наиболее дешевым районом является .

Таблица 4.1 Среднее значения цены предложения объектов вторичного рынка недвижимости г. Тольятти в зависимости от типа планировки, количества комнат в квартире и по административным районам, 2 квартал 2016 г., руб./кв.м

Планировки	Автозаводской					Центральный					Комсомольский					Шлюзовой+Жиг.море				
	1-комн	2-комн	3-комн	4-комн	Сред.	1-комн	2-комн	3-комн	4-комн	Сред.	1-комн	2-комн	3-комн	4-комн	Сред.	1-комн	2-комн	3-комн	4-комн	Сред.
Московская																				
Ст. Московская																				
Ташкентская																				
Ульяновская																				
Макаровская																				
Хрущевская																				
Сталинская																				
Улучшенная																				
Элитная																				

Судя по срокам экспозиции рынка вторичного жилья г. Тольятти можно сказать, что рынок здесь достаточно стабилен. На протяжении 2015-2016 года, средний срок экспозиции составлял _____ суток (что более чем на _____ % выше, чем в Самаре).

5. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

На рынке загородной недвижимости готовые современные коттеджные поселки являются одними из самых востребованных. Рынок индивидуальных жилых домов Самарской области достаточно развит.

Таблица 5.1 Основные коттеджные поселки Самарской области по состоянию на 2 квартал 2016 года

Название	Адрес	Площадь дома	Площадь з/у	Количество домов	Описание	Сайт/источник
Алексеевская усадьба	Кинельский район, в пос. Алексеевский г.о. Кинель					
Булгари Парк	Красноярский р-н, пос. Волжский (Царевщина)					
Волжская Ривьера	Красноярский район, п. Волжский (Большая Царевщина)					
Горки	Красноярский район, Малая Царевщина					
Заря	Красноярский район, с. Старосемейкино					
Звездный	Красноярский район, пос. Новосемейкино					

Название	Адрес	Площадь дома	Площадь з/у	Количество домов	Описание	Сайт/источник
Излучина	Красноярский район, п. Жареный Бугор					
Ильинка	Волжский район, пос. Власть Труда в 12 км от Самары					
Искра	Красноярский район, рядом с. Висловка					
Калинка	Волжский район, пос. Калинка					
Кириллинский	Красноярский район, рядом с п. Кириллинский					
Лагуна	Красноярский район, пос. Царевщина					
Мастрюки	Волжский район, с. Власть Труда					
Моя отрада	Отрадный, жилой мас- сив «Моя отрада»					
Муромский Городок	Красноярский район, п. Волжский					

Название	Адрес	Площадь дома	Площадь з/у	Количество домов	Описание	Сайт/источник
Рыбацкий квартал	Безенчукский район, пос. Екатериновка, жилой массив «Рыбацкий квартал»					
Рядом с гольфом	Кинельский район, село Сырейка					
Сады Гранного	Волжский район, недалеко от г. Новокуйбышевск, между рекой Татьяна и озером Орлово					
Самарский	Волжский район, п. Новоберовский (Аглос)					
Сказка	Красноярский район, п. Волжский (Царевщина)					
Сосновый	Красноярский район, п. Нижняя Солонцовка					
Удача	Красноярский район, вблизи населенных пунктов: п. Угловой, п. Линевый и с. Красный Яр, коттеджный поселок «Удача»					
Уютный	Красноярский район, пос. Красный Яр, жилой массив «Уютный»					
Хутор Пасека	Кинельский район, Сырейка					

Название	Адрес	Площадь дома	Площадь з/у	Количество домов	Описание	Сайт/источник
Царев Град	Красноглинский район, пос. Царевщина					
Шведские дачи	Красноярский район, пос. Волжский					
Экодолье	Красноярский район, с. Белозерки, массив «Экодолье»					
Юбилейный	Волжский район, в 4-х км от пос. Черноречье					
Ясный СОКол	Красноярский район, около с. Грачевка и п. Новый городок					
Новые проекты						
Саушкин Парк	г. Сызрань					
Кристалл	Шигонский район, на берегу Усинского зали- ва					

Название	Адрес	Площадь дома	Площадь з/у	Количество домов	Описание	Сайт/источник
ЯР-ПАРК	Красноярский район, Красный Яр					

Таблица 5.2 Основные источники информации по рынку жилой недвижимости Самарской области по состоянию на 2 квартал 2016 г.

№ п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт Dom63.ru	http://dom.63.ru/
2	Информационная система «Центр»	http://www.iscentre-samara.ru/
3	Журнал «Зеленая площадь»	Приложение к обозрению «Новости рынка недвижимости»
4	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/
5	Информационная система «Волга-Инфо»	www.volga-info.ru/

6. СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Среди городов областного подчинения основная масса предложений по продаже домов и коттеджей в конце 1 полугодия 2016 г. сосредоточена в г. _____ (_____ % от общего количества предложений в штуках в городах областного подчинения). Меньше всего предложений в г. _____ и г. _____ – по _____ %.



Рисунок 6.1 Структура предложения домов и коттеджей в городах областного подчинения Самарской области в зависимости от местоположения, % от кол-ва в шт., 2 квартал 2016 г.

По состоянию на 2 квартал 2016 года в сегменте продажи индивидуальных жилых домов в Самарской области при распределении предложений по районам области, большая часть предложенных сосредоточена в районе - _____ %.

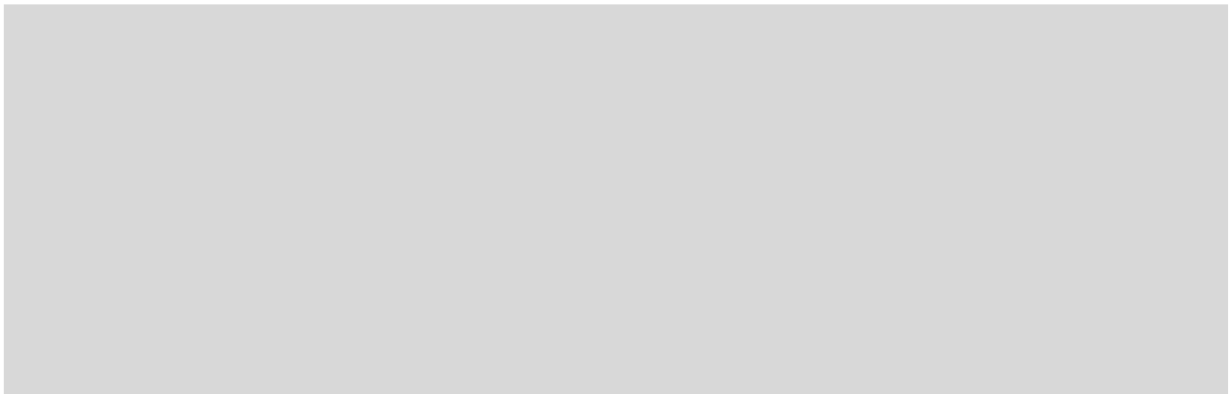


Рисунок 6.2 Структура предложения домов и коттеджей в Самарской области по районам, 2 квартал 2016 г., % от количества в шт.

Размеры домов, выставленных на продажу во 2 квартале 2016 года, отличаются в городах областного подчинения. Наиболее крупные дома предлагаются в _____ . Небольшие по площади дома продаются в _____ .



Рисунок 6.3 Средний размер дома, выставленный на продажу в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 2 квартал 2016 года, кв.м

Средний размер земельного участка, прилегающего к дому, выставленного на продажу, в городах областного подчинения варьируется в среднем от до сот.



Рисунок 6.4 Средний размер земельного участка, прилегающий к дому, выставленного на продажу в городах областного подчинения по состоянию на 2 квартал 2016 года, сот.

Наиболее дорогие дома и коттеджи среди городов областного подчинения сосредоточены в г. - в среднем млн. руб. за объект (дом с прилегающим земельным участком) или тыс. руб./кв.м. А наиболее дешевые предложения находятся в г. (в среднем млн. руб. за объект или тыс. руб./кв.м).

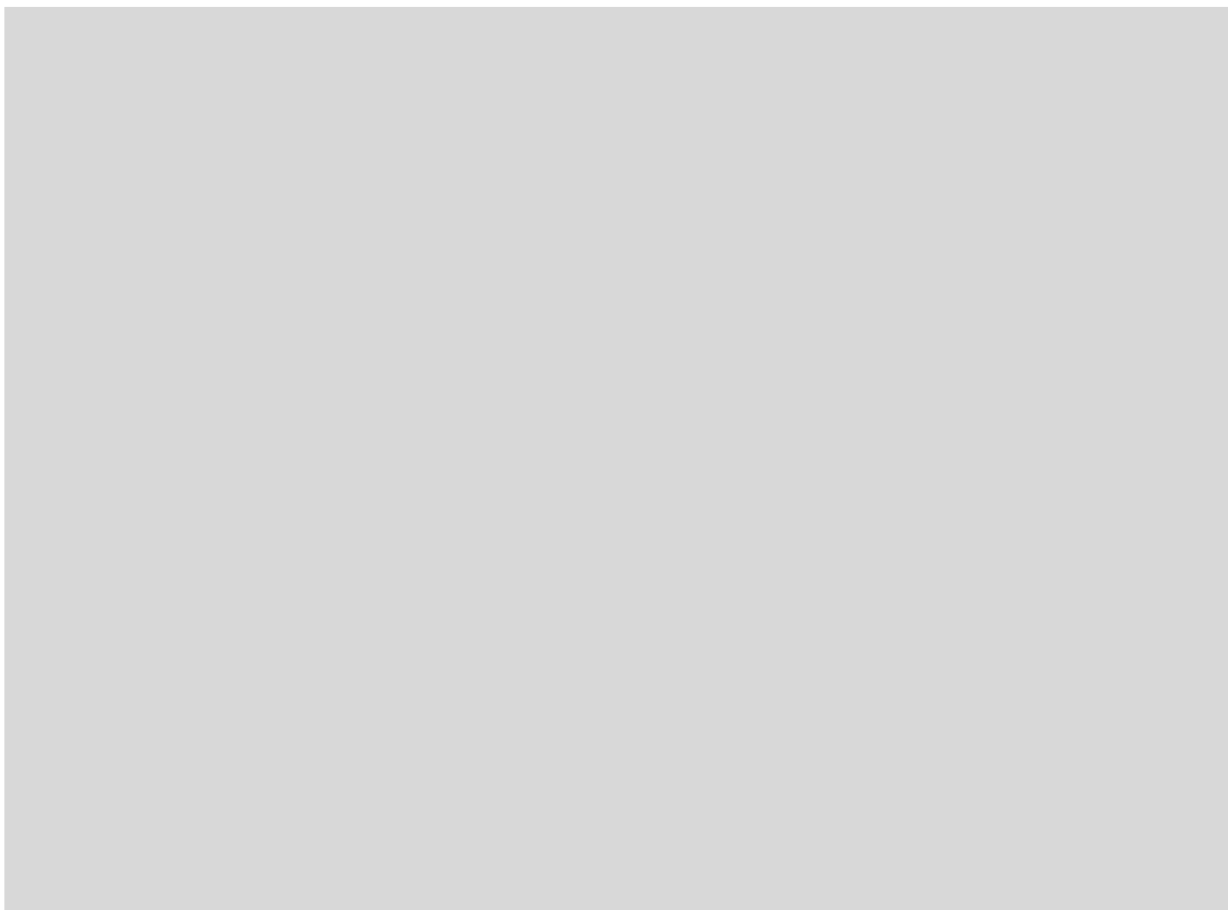


Рисунок 6.5 Динамика средней цены предложения индивидуальных жилых домов и коттеджей в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 2 квартал 2016 г., рублей за объект

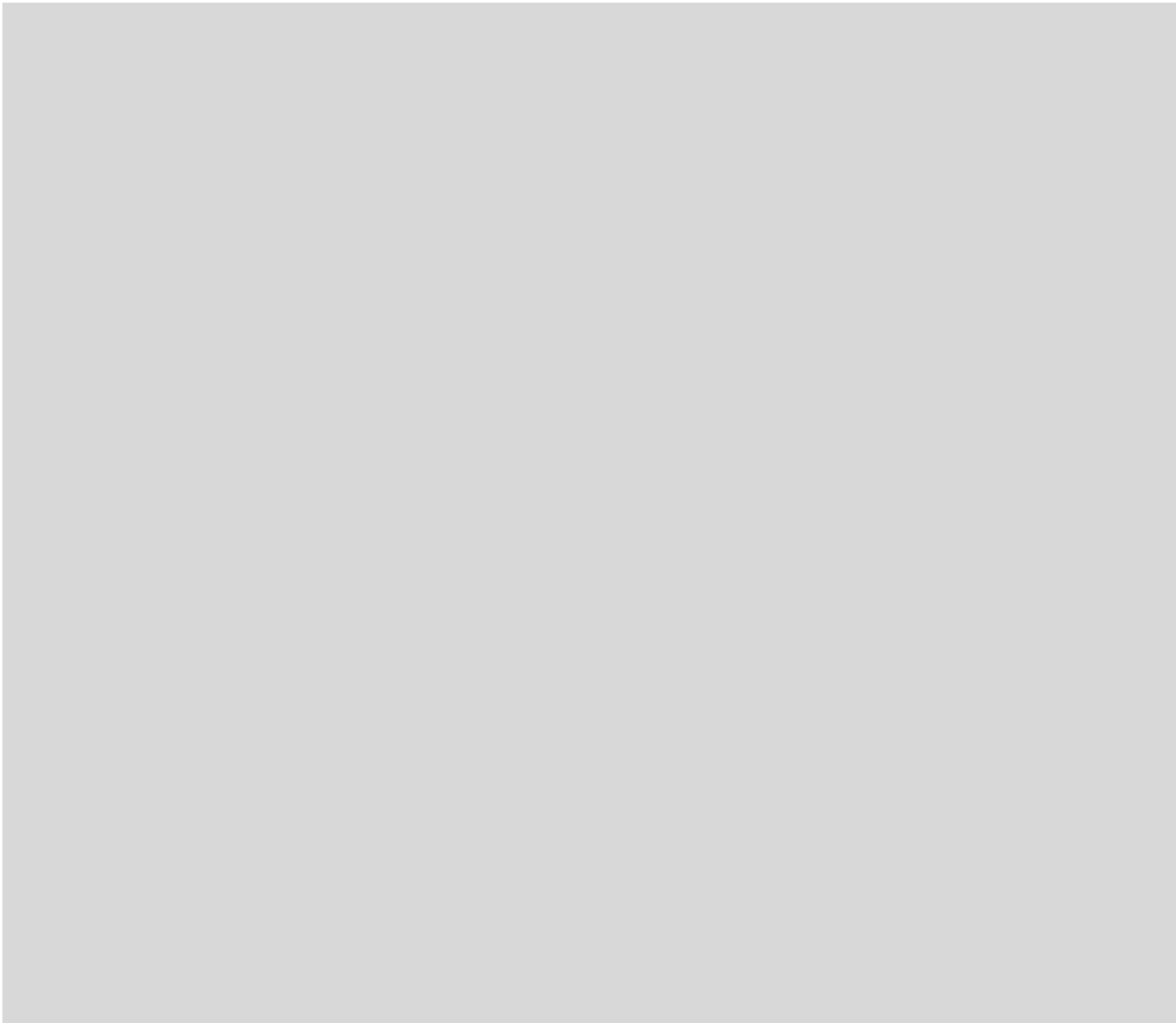


Рисунок 6.6 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальных жилых домов в городах областного подчинения Самарской области по состоянию на 2 квартал 2016 г., руб./кв.м

Средний размер дома (коттеджа), выставленного на продажу в населенных пунктах Самарской области во 2 квартале 2016 года – 119 кв.м.

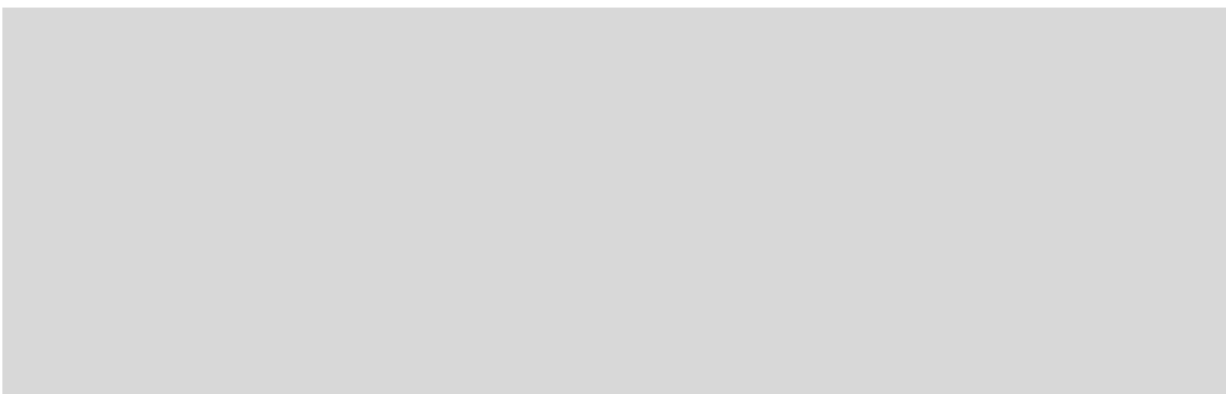


Рисунок 6.7 Средний размер дома, выставленный на продажу по районам Самарской области по состоянию на 2 квартал 2016 года, кв.м

Средний размер земельного участка, прилегающий к дому, выставленного на продажу в населенных пунктах Самарской области во 2 квартале 2016 г., составляет _____ соток.

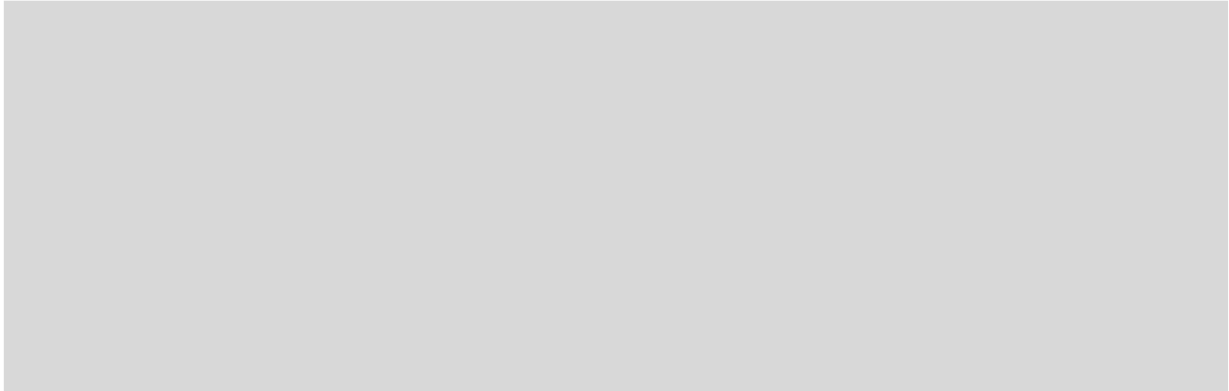


Рисунок 6.8 Средний размер земельного участка, прилегающий к дому, выставленного на продажу Самарской области по районам по состоянию на 2 квартал 2016 года, сот.

По данным на 2 квартал 2016 года средняя цена на предложение дома или коттеджа в населенных пунктах Самарской области составляет _____ млн. руб. за объект.

Наиболее дорогие дома и коттеджи во 2 квартале 2016 года сосредоточены в _____ районе (_____ млн. руб. за объект или _____ тыс. руб./кв.м).

Стоит отметить, что в расчете средней цены по Ставропольскому району не учитывались предложения в г. Тольятти, где средняя цена гораздо выше.

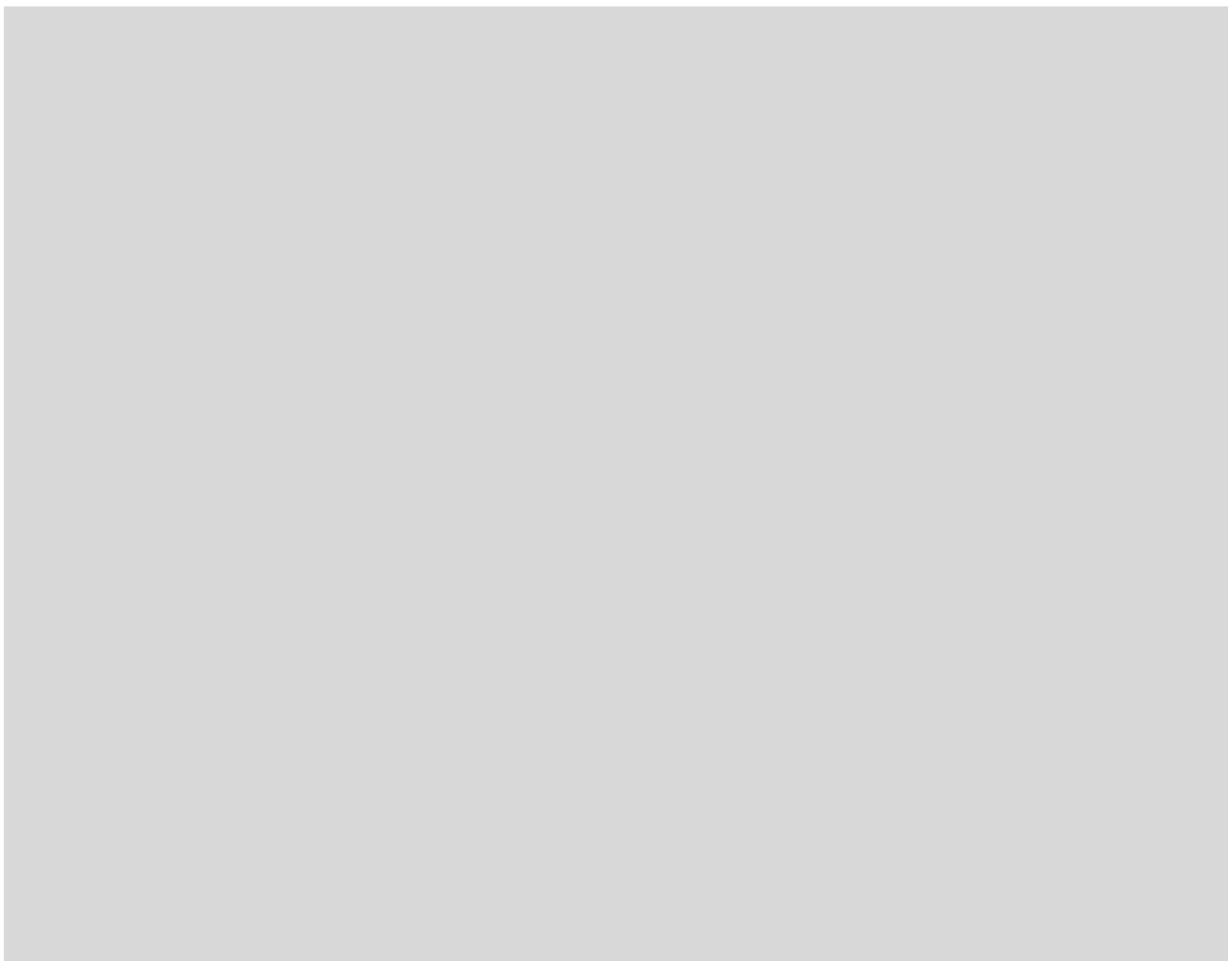


Рисунок 6.9 Динамика средней цены предложения индивидуальных жилых домов и коттеджей Самарской области по районам, 2015-2016 гг., руб. за объект

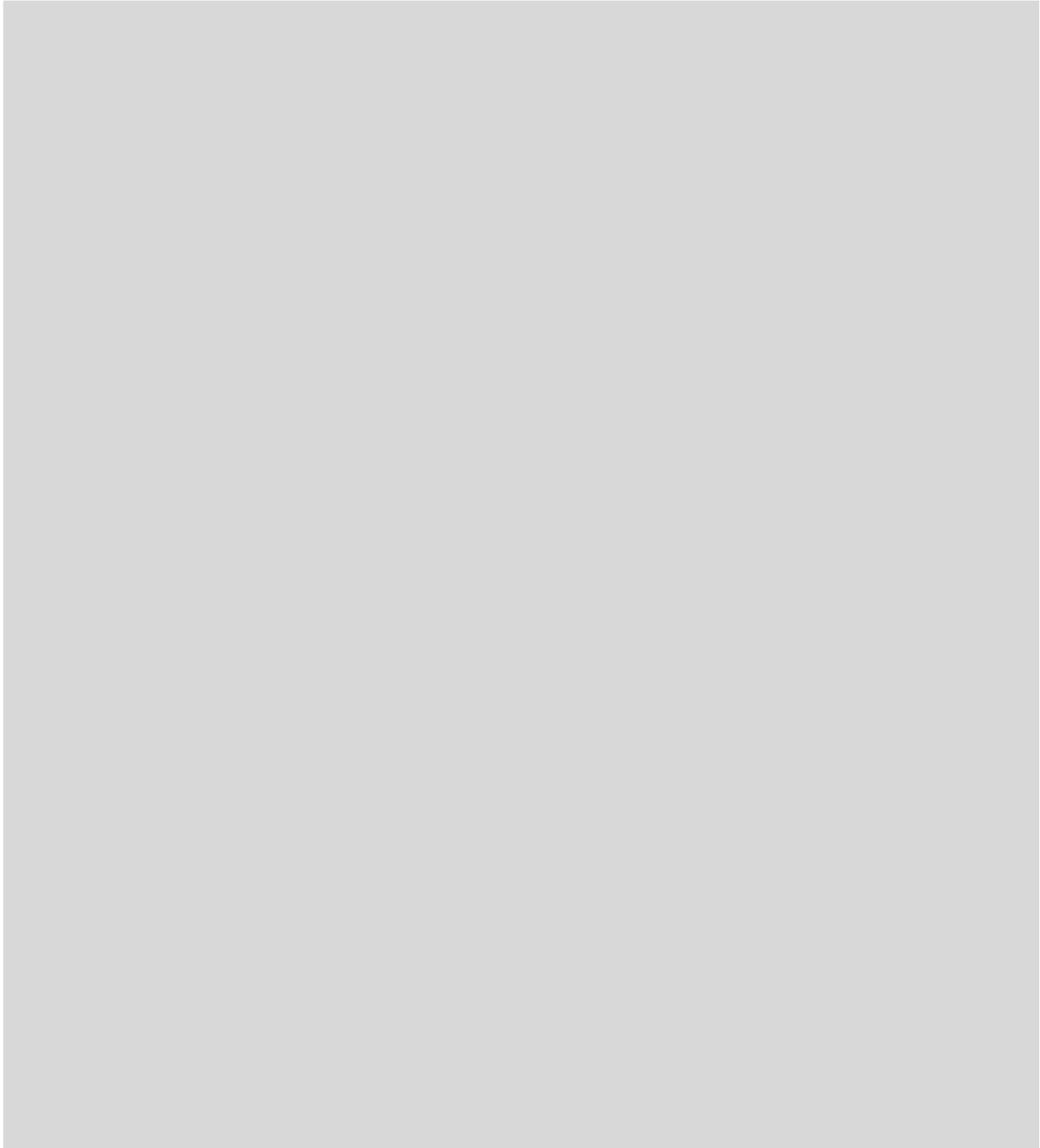


Рисунок 6.10 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальных жилых домов Самарской области по районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., рублей за объект

Во 2 квартале 2016 года средняя цена дома (коттеджа) по Самарской области составила
что на % относительно начала 2016 года.

тыс. руб./кв.м,

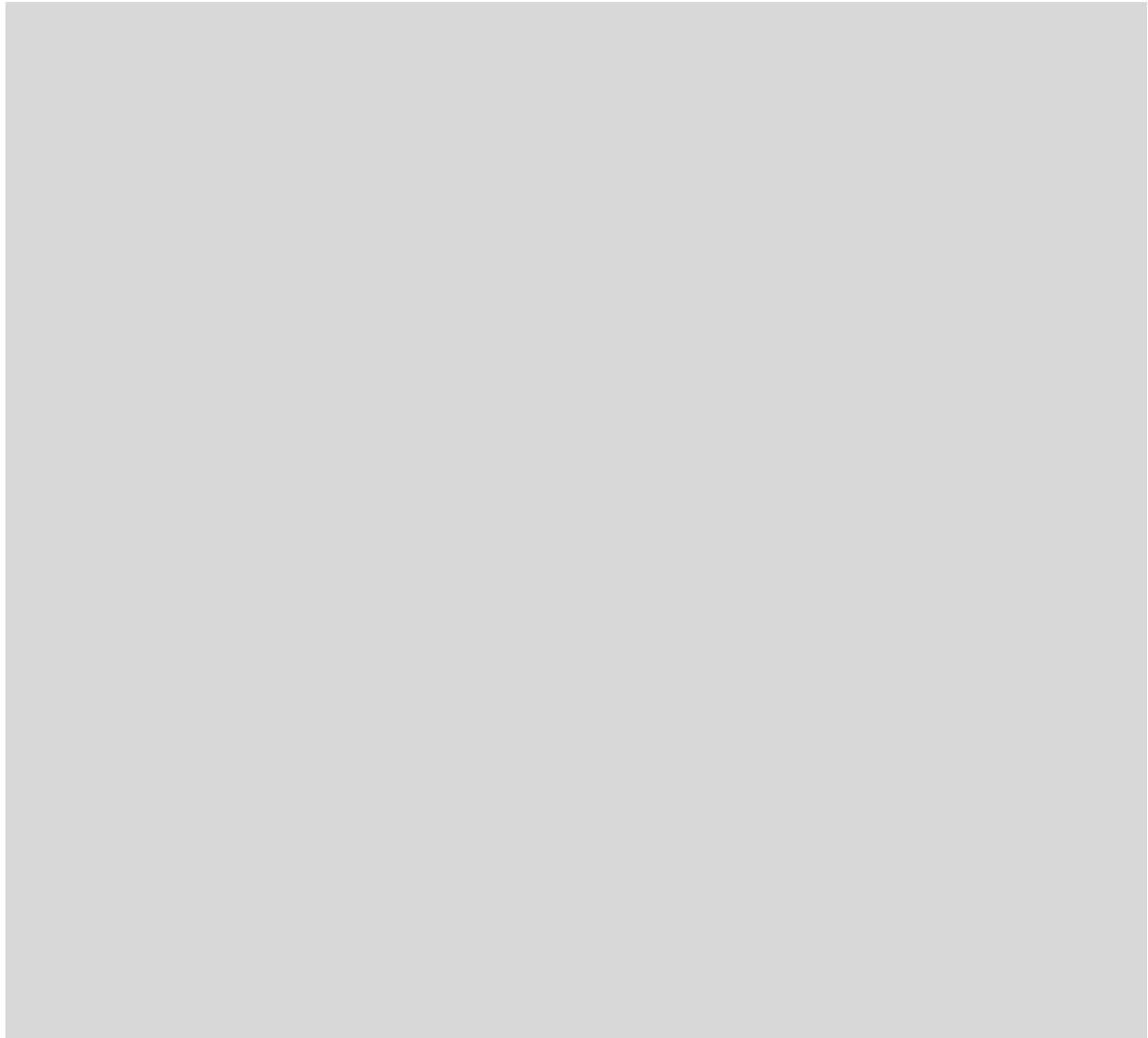


Рисунок 6.11 Динамика средней цены предложения индивидуальных жилых домов и коттеджей Самарской области по районам, 2015-2016 гг., руб./кв.м

Минимальное значение цены предложения индивидуальных жилых домов составляет _____ тыс. руб./кв.м в селе _____ района (дом площадью _____ кв.м с земельным участком _____ соток). Максимальное значение – _____ тыс. руб./кв.м в поселке _____ района (коттедж с дизайнерской отделкой, площадью _____).

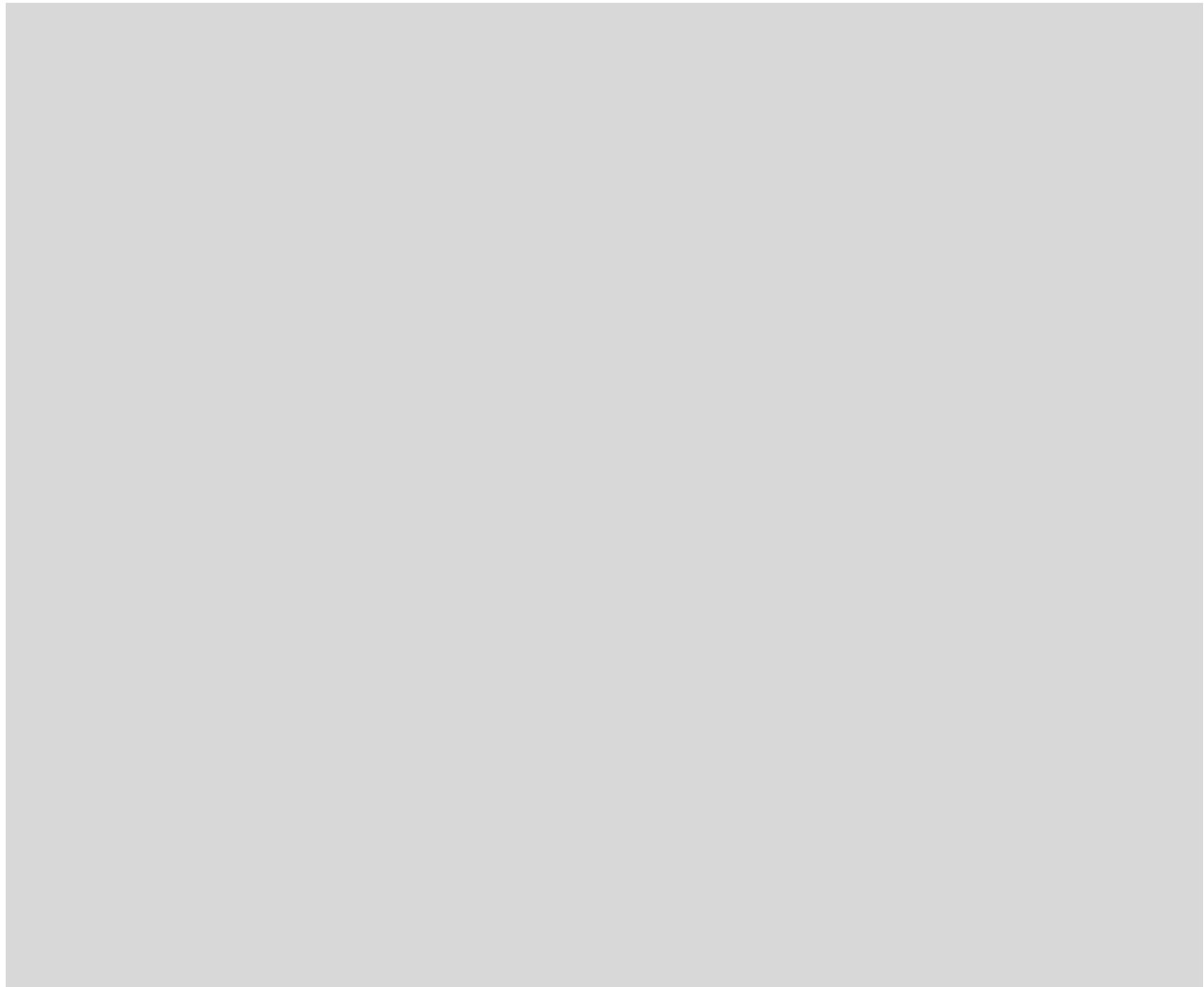


Рисунок 6.12 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальных жилых домов Самарской области по районам по состоянию на 2 квартал 2016 г., руб./кв.м

7. СОСТОЯНИЕ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ДОМОВ Г. ТОЛЬЯТТИ

При распределении предложений индивидуальных жилых домов по административным районам г. Тольятти по состоянию на 2 квартал 2016 года % экспозиции приходится на район.

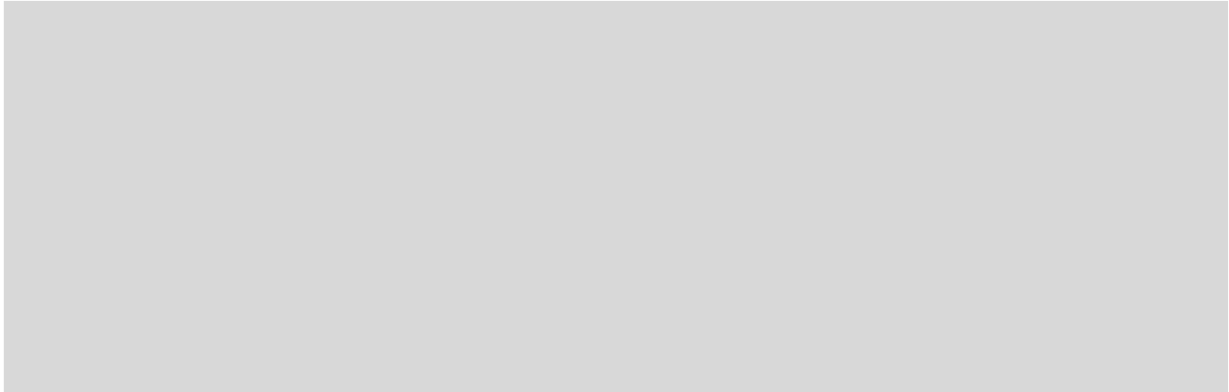


Рисунок 7.1 Структура предложения индивидуальных жилых домов г. Тольятти по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 года, % от общего количества в шт.

Средний размер дома, выставленный на продажу в г. Тольятти во 2 квартале 2016 г., составляет кв.м.

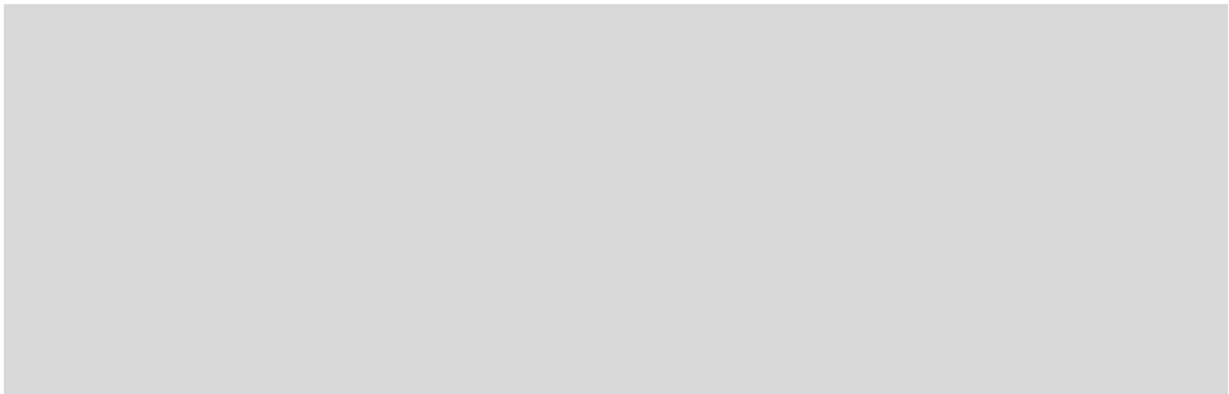


Рисунок 7.2 Средний размер дома, выставленный на продажу в г. Тольятти по районам по состоянию на 2 квартал 2016 года, кв.м

Средний размер земельного участка, прилегающий к дому, выставленного на продажу в г. Тольятти в 2 квартале 2016 г., составляет соток.



Рисунок 7.3 Средний размер земельного участка, прилегающий к дому, выставленного на продажу Самарской области по районам по состоянию на 2 квартал 2016 года, сот.

В среднем в г. Тольятти индивидуальные дома в конце 1 полугодия 2016 года стоят _____ млн. рублей за объект (дом с прилегающим земельным участком) или _____ тыс. руб./кв.м.



Рисунок 7.4 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения индивидуальных жилых домов в г. Тольятти по состоянию на 2 квартал 2016 г., рублей за объект

Минимальное значение цены предложения дома или коттеджа в Тольятти во 2 квартале 2016 года составляет _____ тыс. руб./кв.м в _____ районе (дом площадью 180 кв.м с земельным участком 5,3 соток). Максимальное – _____ тыс. руб./кв.м в _____ районе (особняк площадью 350 кв.м с земельным участком 14 сот.).

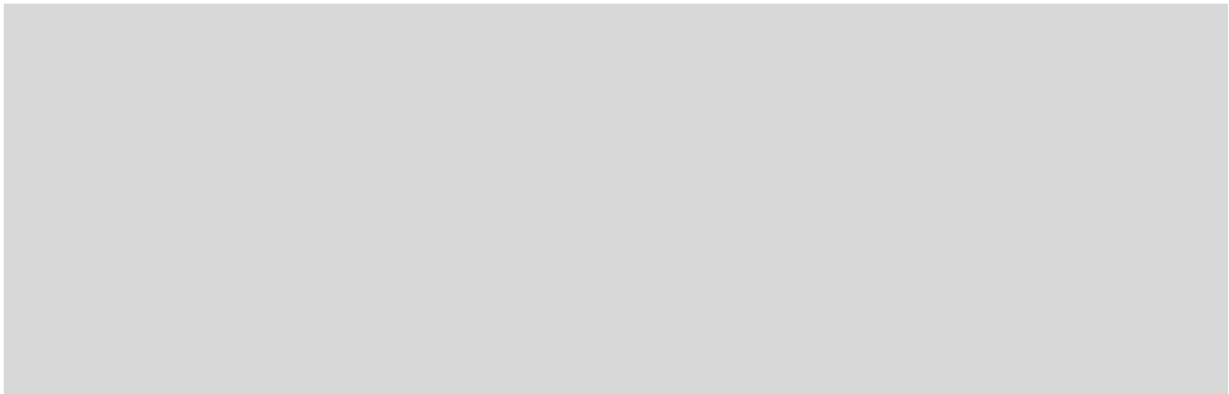


Рисунок 7.5 Динамика максимального, среднего и минимального значения цены предложения индивидуальных жилых домов в г. Тольятти по состоянию на 2 квартал 2016 г., руб./кв.м

8. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ