

УДК 338.49

© Е. А. Усолкина<sup>1</sup>, Т. Л. Сыщикова<sup>2</sup>, 2019

<sup>1,2</sup> Самарский университет государственного управления

«Международный институт рынка»

(Университет «МИР»), Россия

E-mail <sup>1,2</sup>: siesta53@mail.ru

## АНАЛИЗ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Г.О. САМАРА

*Статья посвящена исследованию проблемных аспектов, влияющих на развитие жилого сектора городского округа Самара. Отмечается, что существует недостаток качественного и доступного жилья. В работе приведены результаты анализа структуры спроса и предложения жилья в зависимости от района города. Выявлены приоритетные цели региональной политики в сфере развития строительства многоквартирных домов в городском округе Самара.*

**Ключевые слова:** жилая недвижимость, рынок жилья, строительство, спрос и предложение, перспективы строительной отрасли, жилищная политика, первичное жилье, вторичное жилье, ценообразование.

Одна из задач государственной социально-экономической политики заключается в помощи своим гражданам удовлетворять потребность в жилье.

«Дом» является необходимым базисным элементом, удовлетворяющим потребность индивидуума в безопасности, определяет отношение человека к государству, гарантирует защиту конституционных прав граждан, а также является показателем, характеризующим социальную политику государства в целом [9].

Развитие рынка жилищного строительства в регионах во многом определяется существующей социальной и жилищной политикой местных властей. Этим объясняется и необходимость постоянного мониторинга цен на квартиры, показателей спроса, как на новостройки, так и на вторичное жилье, существующего и потенциального предложения жилья, а также анализ данных показателей применительно к различным сегментам рынка недвижимости.

Целью данного исследования является выявление проблемных аспектов, влияющих на развитие жилого сектора, и анализ тенденций развития жилищного строительства городского округа Самара.

Постановка цели исследования обозначила характер задач, необходимых для ее решения:

- изучение особенностей рынка недвижимости для частных клиентов как объекта статистического исследования;
- анализ ценообразования на рынке недвижимости в г.о. Самара;
- анализ структуры спроса и предложения на рынке жилой недвижимости в зависимости от района города;
- определение проблем рынка жилищного строительства;
- выявление целей и задач для планирования региональной политики в сфере развития строительства жилья в г.о. Самара.

*Предметом исследования* выступает система показателей, характеризующих жилую недвижимость, и методы оценки качественных характеристик жилья для выявления тенденций развития рынка жилищного строительства.

*Объект исследования* – жилая недвижимость г.о. Самара.

На сегодняшний день рынок жилищного строительства отличается малыми объемами возведенного «стандартного» жилья, удовлетворяющего потребностям большей части населения. Кроме этого отмечается недостаточное количество мест для строительства, высокая стоимость 1 квадратного метра и устаревшая технико-технологическая база [10].

К другим проблемам, характерным для рынка жилищного строительства г.о. Самара, можно отнести:

- высокий уровень инвестиционных и кредитных рисков, как для покупателей, так и для застройщиков;
- малый удельный вес современных градостроительных проектов и технологических строительных решений;
- нехватку однокомнатных квартир, а также двухкомнатных квартир малой площади;
- неоправданно высокие затраты, связанные с жилищным строительством;
- дефицит «стандартного» (эконом) жилья;
- превалирование точечной застройки;
- большое количество построек 1960-1970-х гг., подлежащих выбытию из эксплуатации в ближайшие 10-20 лет.

Статистические данные, приведенные в [4, 5], показывают, что практически треть городского населения проживает в «хрущевках» и «ленинградках», 9% – в «сталинках», 6% населения до сих пор не расселены из жилья, признанного аварийным, 7% – живут в комму-

нальном жилье без удобств. Из чего можно сделать вывод о том, что больше 50% населения города живет в морально и физически устаревших жилых помещениях, не соответствующих нынешним требованиям к эксплуатационным характеристикам коммунальных удобств и уровню развития инфраструктуры.

В настоящее время комфортность проживания подразумевает наличие в домах лифта, горячей и холодной воды, водоотведения, центрального теплоснабжения, а прилегающая территория должна иметь оборудованные детские площадки и достаточное место для парковки автотранспорта собственников жилья [8].

Около 30% жителей Самары проживает в квартирах с так называемой «улучшенной» планировкой, 10,5% — владеют домами и коттеджами с удобствами, недвижимость 1,5% населения можно отнести к «элитной» [4].

При этом большая часть населения (77%) имеют собственное жилье, 13% — живут в квартирах родителей или других родственников, 7% — проживают в съемном жилье, а 3% — проживают в муниципальном жилье [2].

В ходе анализа было выявлено, что для достаточно большого числа граждан, проживающих в г.о. Самара, собственное комфортное жилье недоступно. По нашему мнению, данный факт объясняется слишком высокой ценой квартир.

В течение года (с 01.01.2017 г. по 01.06.2018 г.) в г.о. Самара было построено и введено в эксплуатацию 679,5 тыс. м<sup>2</sup> жилья при плановом показателе — 800 тыс. м<sup>2</sup>. Таким образом, план по вводу жилой недвижимости был выполнен только на 84,9%. При этом по состоянию на октябрь 2018 года в городском округе насчитывалось 28 долгостроев [7].

Согласно сведениям Росреестра [12], за этот же период в регионе было зарегистрировано 16482 договоров о праве собственности граждан — участников долевого строительства. По сравнению с предыдущим периодом, когда было зарегистрировано 13826 договоров, прирост составил 19,2%.

2018 год ознаменовался вводом в эксплуатацию в городе Самаре следующих объектов жилья (различного класса) [13]:

— стандарт-класс представлен жилыми комплексами «Ливерпуль», «Ракета», «Олимпия парк», «Альбатрос»;

— бизнес-класс — жилыми комплексами «Исторический Квартал», «Фрегат», «Панорама»;

— комфорт-класс — жилые комплексы «Госуниверситет» и «Дом у Космопорта»;

— элит-класс — жилой комплекс «Империяль», находящийся в одном из самых престижных районов города — на пересечении улицы Маяковского и улицы Самарской.

Начиная с 2016 г. сохраняется тенденция уменьшения доли предложений жилой недвижимости на первичном рынке. При этом среди новостроек доминируют квартиры комфорт- или стандарт-класса, в строительство которых вкладываются государственные средства. Отдельные застройщики, пытаясь увеличить свою прибыль, отказываются от продажи площадей на стадии котлована, когда это наиболее выгодно покупателям, так как при сдаче дома цена на квартиры существенно поднимается.

Ценообразование в области строительства жилья для населения имеет свои характерные черты: на стоимость квадратного метра жилья значительное влияние оказывает стоимость земли, которая, согласно экономической теории, обладает неэластичным предложением. Повышение цены 1 квадратного метра жилья, главным образом, обусловлено дисбалансом спроса и предложения. На величину спроса существенное влияние оказывает уровень дохода жителей, а в рыночных условиях именно спрос определяет цену жилья.

Согласно анализу цен РосРиэлт [11] на квартиры, г.о. Самара находится на 57 месте из 209 представленных. Средняя цена 1 квадратного метра жилья в Самаре составляет 57184 руб. (прирост стоимости квадратного метра жилья достиг значения 3,11%). Так, например, в Пензе цена 1 квадратного метра жилья составляет 41561 руб. (изменение составляет -2,88%), в Ульяновске — 37894 руб. (изменение составляет +0,91%).

Диапазон стоимости 1 квадратного метра новостроек во 2 квартале 2018 года варьировался (в разрезе различных классов представленного на рынке жилья):

- для элит-класса — от 50,9 тыс. руб. до 122,3 тыс. руб.;
- для бизнес-класса — от 39,9 тыс. руб. до 99,3 тыс. руб.;
- для стандарт- или комфорт-класса 35,7 тыс. руб. до 79,8 тыс. руб.

Стоимость 1 квадратного метра на рынке вторичного жилья значительно колеблется по районам г.о. Самара (см. рис. 1).

Как видно из рисунка 1, наиболее «дорогими» являются Ленинский, Самарский и Октябрьский районы. Высокую цену на рынке жилья за квартиры в этих районах можно объяснить тем, что, например, Самарский и Ленинский районы являются историческим центром города.

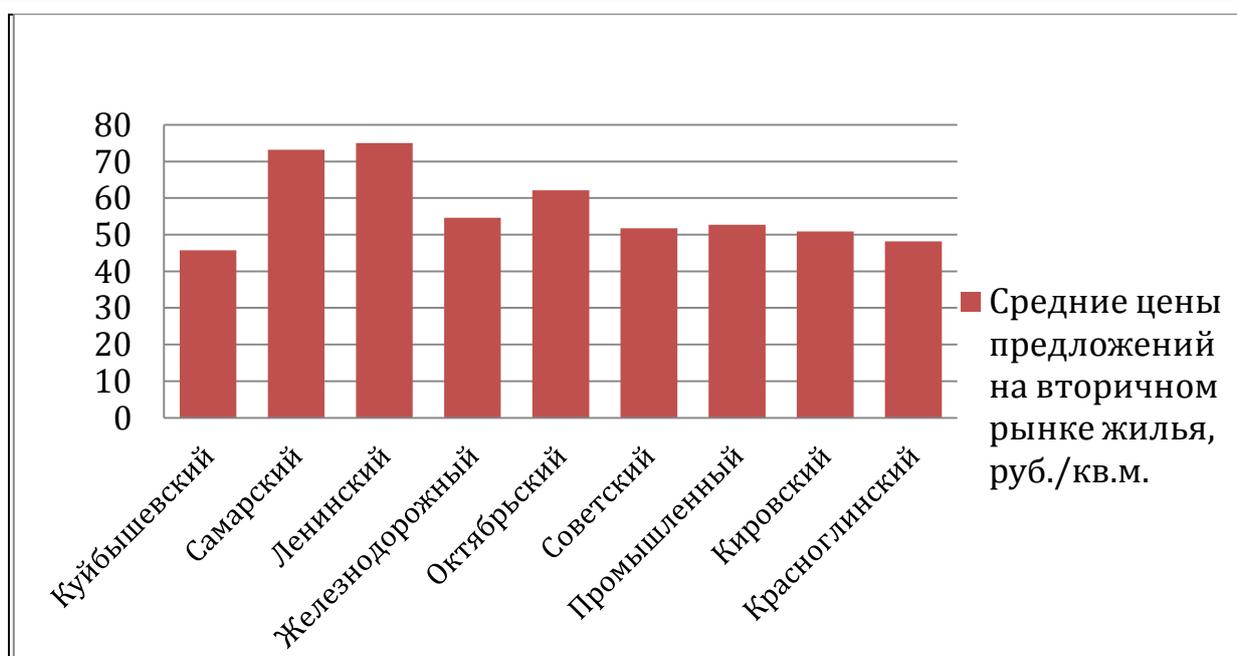


Рис. 1. Динамика стоимости вторичного жилья

В Самарском районе преобладает дореволюционная застройка, имеется большая набережная, хорошая транспортная развязка. Район богат на бесчисленные кафе, рестораны, магазины, парки, рынки.

Ленинский район – своего рода «Сити» г. Самары – средоточие образовательных и культурных учреждений, офисных центров. На его территории находится красивая набережная и имеются всевозможные виды застройки: здесь есть «хрущевки» и «сталинки», элитный «Евроквартал», квартиры с наиболее современными коммуникациями, панорамными террасами.

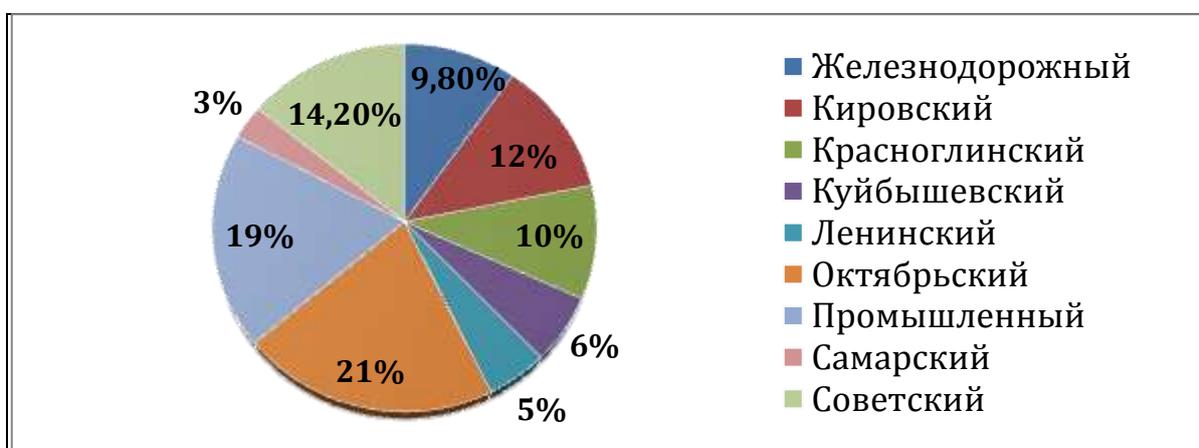
Октябрьский район представлен сравнительно новыми домами 90-х годов застройки (квартиры с улучшенной планировкой), много социальных объектов (учреждения культуры и здравоохранения и учебные заведения). При этом район оснащен отличной транспортной развязкой. С близлежащими районами его соединяют две станции метро. Активная жилая застройка, которая ведется в этом районе с 2015 года, обуславливает увеличение спроса на жилье. В период 2014–2018 гг. в Октябрьском районе были введены в эксплуатацию следующие жилые комплексы: жилой комплекс (ЖК) «Фрегат», ЖК «Ботанический», ЖК «Ливерпуль», ЖК «Волга», ЖК «Изумрудный», ЖК «Панорама» и другие, а также строятся 7 жилых комплексов, секции которых готовятся к сдаче в первом квартале 2019 г. [5].

На конец первого квартала 2018 года по географическому распределению в структуре спроса на жилье преобладают Октябрьский и Промышленный районы, доля которых составляет 21% и 19% соответственно (рис. 2). Такой большой спрос объясняется, в первую

очередь, разнообразным и достаточным предложением недвижимости, в особенности эконом класса. Акцент на «уютность» и навязчивая реклама также влияют на повышение спроса.

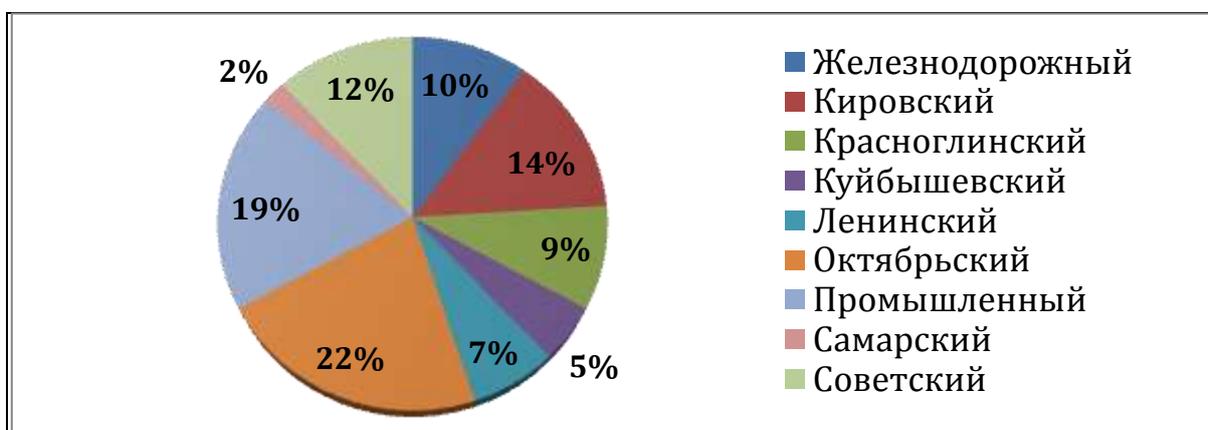
Промышленный район является четвертым по величине районом г.о. Самара, при этом первым по числу жителей. Здесь сосредоточены крупные предприятия, поэтому его принято считать центром рабочей силы.

В то же время Самарский район (несмотря на престижность) отличается низкой строительной активностью (около 3%) в связи с небольшим количеством свободного места под застройку. На территории района располагается значительное количество памятников культуры, сносить которые запрещено.



*Рис. 2. Структура предпочтений покупателей жилья по районам г.о. Самара*

По итогам 2018 года лидерами по предложению на рынке вновь построенного жилья являются Октябрьский и Промышленный районы, доля которых составляет 22% и 19% соответственно (см. рис. 3).



*Рис. 3. Распределение предложения объектов жилищного строительства по районам г.о. Самара*

Необходимо отметить, что по итогам 2018 года рынок жилой недвижимости г.о. Самара характеризуется не только высокой стоимостью 1 квадратного метра жилой площади, но также небольшими объемами строительства стандартного жилья по приемлемой цене. Строительные фирмы отдадут предпочтение возведению элитных многоэтажных домов и малоэтажному коттеджному строительству, активно застраивая пригородные территории и так называемые «просеки», расположенные вдоль реки Волги.

В таких условиях, основа жилищной политики г.о. Самара — это формирование условий для покрытия имеющегося и прогнозного спроса на жилье достаточным предложением современного и доступного жилья [9].

В связи с этим 20 декабря 2018 г. были внесены изменения в Постановление Правительства Самарской области от 27 ноября 2013 г. № 684, утвердившее Программу «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2020 года, основная цель которой — «повышение качества и доступности жилья, а также обеспечение жильем отдельных категорий граждан» [1].

Важнейшим фактором, обеспечивающим строительство комфортного и доступного жилья, служит прирост объема инвестиций в строительство [6]. Однако ограниченность и неразвитость рынка земли, пригодной и привлекательной как для застройщиков, так и для покупателей, не позволяет привлечь значительные инвестиции, что и определяет величину расходов на строительство и стоимость предлагаемого жилья.

Помимо этого нуждается в развитии рынок строительных материалов, необходимо стимулировать деятельность в области внедрения инноваций, а также улучшать промышленную базу строительной индустрии.

Отдельной проблемой развития жилищного строительства в г.о. Самара является необходимость параллельного развития коммунальных сетей, тепло-, электро- и газоснабжающих сервисов, строительство и поддержание в рабочем состоянии автомобильных дорог, объектов связи, расширение транспортных коммуникаций, строительство новых пожарных депо, административных зданий и др. Только совокупность всех перечисленных мероприятий позволит предлагать на рынке жилья более качественный товар, который сможет обеспечить комфортный уровень жизни для покупателя.

Администрация города должна принимать участие в определении объемов нового строительства, структурировании жилищного строительства по классам (типам) и категориям возводимого жилья,

в подготовке площадок для строительства, застройка которых выполняется либо органами исполнительной власти, либо за счет инвесторов Самарской области, муниципалитетами. Кроме этого, рядом с возведенными жилыми объектами необходимо организовать инфраструктуру, которая стала бы более качественной для проживания граждан.

К первостепенным задачам жилищной политики г.о. Самара, относятся [3]:

– возведение доступного, недорогого жилья, которое будет удовлетворять запросы граждан;

– производство новых, качественных стройматериалов, удовлетворяющих требования СНиП, технадзора и др.;

– помощь и содействие во внедрении современных энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий;

– усовершенствование механизмов кредитования строительства;

– поддержка развития рынка арендного жилья и формирование некоммерческого жилищного фонда для граждан, которые имеют низкий уровень дохода;

– расселение ветхого, аварийного жилья.

По нашему мнению, чтобы выполнить данные мероприятия, необходимо сформировать в регионе фонд земли (площадок) под строительство домов, обеспечивать строительство и осуществление социальных проектов специализированными областными некоммерческими организациями, подготовку предоставляемых застройщикам площадок. Площадки застройщикам необходимо предоставлять на определенных условиях, в частности включающих требования к цене продажи строящегося жилья, типу жилья, срокам и качеству проведения работ. Кроме этого необходимо следить за оптимальным соотношением цены и качества недвижимости.

Справиться со всеми вышеперечисленными вопросами в сфере жилищного строительства возможно только в том случае, если устранить причины существующих диспропорций и их последствия.

### **Литература**

1. Государственная программа Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2021 года: утверждена Постановлением Правительства Самарской области от 27.11.2013 г. № 684 (с изм. от 20.12.2018 г.). URL: <http://docs.cntd.ru/document/464008623>.

2. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года: утверждена Распоряже-

нием Правительства РФ от 17 ноября 2008 г. № 1662-р. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_82134/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_82134/).

3. Концепция жилищной политики Самарской области до 2020 года: утверждена постановлением Правительства Самарской области от 27 ноября 2013 г. № 685 (с изм. от 20.12.2018 г.). URL: <http://docs.cntd.ru/document/464006635>.

4. Муниципальная адресная программа городского округа Самара «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского округа Самара» на 2011-2015 годы: утверждена Постановлением Администрации городского округа Самара от 01.07.2011 г. № 741 (с посл. изм. ). URL: <http://www.lawsrf.ru/region/documents/2268388/>.

5. Муниципальная программа городского округа Самара «Стимулирование развития жилищного строительства в городском округе Самара» на 2012-2017 годы: утверждена Постановлением Администрации городского округа Самара от 01.07.2011 г. № 750 (с посл. изм. ). URL: <http://docs.cntd.ru/document/945032581>.

6. План мероприятий («дорожной карты») «Улучшение инвестиционного климата в сфере строительства на территории Самарской области»: утвержден постановлением Правительства Самарской области от 01.08.2013 г № 360. URL: <http://docs.cntd.ru/document/464003640>.

7. Официальный сайт Министерства строительства Самарской области. URL: [http://minstroy.samregion.ru/gosuslugi/dolevoe/UKN/UL\\_problem/](http://minstroy.samregion.ru/gosuslugi/dolevoe/UKN/UL_problem/).

8. Указ Президента РФ от 07.05.2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных условий». URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/35264>.

9. Иваненко Л. В., Файзрахманова Я. И Создание организационной системы управления развитием застроенной территории // Вестник университета. 2013. Вып. 12. С. 137-147.

10. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: <http://www.gks.ru/>.

11. Цены на квартиры в городах России на Росриэлте. URL: <https://rosrealt.ru/cena/kvartira>.

12. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. URL: <https://rosreestr.ru/>.

13. ЦИАН — база недвижимости в Самаре. URL: <https://samara.cian.ru/>.

*Статья поступила в редакцию 25.01.19 г.  
Рекомендуется к опубликованию членом Экспертного совета  
канд. экон. наук, доцентом С. И. Нестеровой*