

Рынок жилой недвижимости и строительства в Самарской области, как и в России в целом, в последние несколько лет был дестабилизирован кризисными явлениями в экономике. И если прошлый год для строительной отрасли в регионе оказался достаточно продуктивным, то в этом — снижение показателей. К концу года эксперты ожидают некоторое восстановление рынка из-за того, что спрос на жилье в регионе не падает.

Стройка в стабильном падении



— сектор рынка —

Падение в квадрате

Согласно проведенному Самарским областным фондом жилья и ипотеки (СОФЖИ) исследованию, отрицательная динамика ввода жилых домов в первые пять месяцев 2016 года наблюдается во всем Приволжском федеральном округе. В регионе же за январь — май текущего года было введено 368 тыс. кв. м жилых домов, что составляет 7,93% от суммарного объема ввода по ПФО и 16,6% от плана области на текущий год. По этому показателю Самарская область занимает четвертое место в области, уступая Татарстану, Башкортостану и Нижегородской области.

Если сравнивать с аналогичным периодом прошлого года, то снижение ввода жилья в Самарской области составило 205,1 тыс. кв. м. «Если сравнивать объемы ввода жилья за первые месяцы 2016 года с аналогичным периодом года предыдущего, то этот показатель снизился на 50%. Наиболее низкие темпы ввода жилья — 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 муни-

ципальных районах — Алексеевский (7,5%), Волжский (2%), Кинельский (11,1%), Клявлинский (26,1%), Покхвистневский (24,1%)», — рассказала директор ООО «Территориальное агентство оценки» Татьяна Володина.

За январь-июнь 2016 года предприятия и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, по информации госпожи Володиной, ситуация не выровнялась. По итогам указанного периода введено в эксплуатацию 511,4 тыс. кв. м общей площади жилых домов, или 68,4% от соответствующего периода прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 261,2 тыс. кв. м общей площади жилых домов, или 51,1% от общего объема жилья, введенного в январе-июне 2016 года.

Примечательно, что прошлый год был для строительной отрасли Самарской области весьма продуктивным. Так, в 2015 году регион был лидером в Приволжском федеральном округе по темпам жилищного строительства. За год было введено 2,21 млн кв. м жилья, причем большая часть регионального объема жилых площадей пришлось на Самару — 831 тыс. кв. м. В 2016 году в Самаре планирует-

ся построить 900 тыс. кв. м жилья, план по области немного ниже прошлогоднего — 2,16 млн кв. м.

Удержались на инерции

Надо сказать, что снижение показателей в этом году, по мнению экспертов, можно считать ожидаемым. Ведь прошлогоднюю динамику они связывали с разовым значительным вводом в первые месяцы года. Об этом, в частности, в июле прошлого года говорил финансовый аналитик ГК «ФИНАМ» Тимур Нигматуллин.

«Рекордный объем строительства в прошлом году был во многом обусловлен выделением субсидий в Самаре для молодых семей из федерального бюджета. Данная программа будет действовать в городе до 2020 года», — считает аналитик IFC Markets Дмитрий Лукашов.

Также аналитики объясняли, что на рынке строительства жилья, несмотря на значительное падение спроса, произошедшее в 2015 году, имела место некая инерция — необходимость завершить уже начатые, законтрактованные проекты.

Кстати, эксперты говорят, что в 2016 году эта тенденция сохраняется. Так, представитель агентства недвижимости «Визит» Олеся Ме-

лецкая поясняет, что, по большей части, сейчас в Самаре ведется строительство начатых ранее объектов. «Новые, конечно, тоже появляются, но не в том объеме, в каком это было раньше. Уточню, это касается именно Самары, а не пригородных проектов комплексной застройки», — добавила госпожа Мелецкая.

Об этой же тенденции говорит Татьяна Володина. По ее словам, в связи со сложившейся экономической ситуацией в стране и мире многие компании отменили старт новых проектов строительства жилых домов и сосредоточились на реализации уже начатых. «Это позволило застройщикам, несмотря на сложное финансовое положение, сохранить темпы строительства, не допустить серьезных простоев и «заморозки» работы. Благодаря этому, в отличие от предыдущего кризиса 2008 года, в 2015 году удалось избежать появления новой волны обманутых дольщиков», — считает госпожа Володина.

«Вторичка» ушла на второе место
Правда, по мнению Тимура Нигматуллина, запуск правительством программ субсидирования ипотечных сделок на первичном рынке недвижимости привел к повыше-

КОЛЕБАТЕЛЬНЫЕ ДВИЖЕНИЯ

На протяжении всего 2015 года средняя цена предложения на первичном рынке жилой недвижимости Самары снижалась. За год она упала на 6%, рассказывает Татьяна Володина. «Однако во 2 квартале 2016 года стоимость квадрата выросла и составила 51,9 тыс. рублей/кв. м», — уточняет она.

Если рассматривать состояние цен на первичном рынке по районам, то можно констатировать, что наиболее дорогие объекты экспонируются в Самарском районе. Там цены формируют дорогие элитные новостройки, средняя стоимость квадратного метра в которых — 73,4 тыс. рублей/кв. м. Наиболее дешевые объекты находятся в Красноглинском, Кировском и Куйбышевском районах. Эти районы, по сути, являются местами дислокации застройки социального жилья.

ЧТО ПРОИСХОДИТ С ЦЕНАМИ НА ЖИЛЬЕ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

«Более подробно стоит говорить о среднем значении цен на первичном рынке жилой недвижимости в зависимости от срока ввода объекта в эксплуатацию. В июне 2016 года средняя цена квартир с годом ввода в конце 2015 года составляет 56 тыс. рублей/кв. м, с вводом в 2016 году — 51,3 тыс. рублей/кв. м, с вводом в 2017 году — 51,5 тыс. рублей/кв. м, с вводом в 2018 году — 53,6 тыс. рублей/кв. м. В экспозиции появляются объекты со сроком сдачи в 2019 году — 48,7 тыс. рублей/кв. м», — рассказала Татьяна Володина.

Она прогнозирует во втором — четвертом кварталах 2016 года плавное снижение цен примерно на 5%. «Ценовое дно рынка недвижимости (при отсутствии резких геополитических и экономических потрясений) ожидается в 2017 году», — считает она.

Ипотека дала спрос

Опрошенные «Ъ-Экономика региона» эксперты также придерживаются мнения, что в целом рынку помогла удержаться на плаву так называемая льготная ипотека. Напомним, она начала действовать в рамках утвержденного в марте 2015 года постановления правительства РФ. Льготная ставка по ипотеке была установлена в размере 12%.

«В те периоды, когда рынок недвижимости Самарской области показывал темпы роста, близкие к нулевым (первая и вторая половины 2015 года), именно льготная ипотека была очень важным поддерживающим фактором, не дающим отрасли уходить в минус», — отмечает управляющий партнер девелоперской компании M9 Development Максим Морозов.

Тимур Нигматуллин называет ситуацию на рынке Самарской области в 2015-м и начале 2016 года в целом соответствующей общероссийской. Так, объем выданных ипотечных жилищных кредитов в регионе за 2015 год просел на 37% за год, в целом по РФ показатель был аналогичным. «При этом в первом квартале 2016 года восстановительный рост показателя составил 39% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, против 48% в целом по РФ. «Схожая динамика наблюдалась и с точки зрения количества выданных ипотечных жилищных кредитов. В 2015 году показатель просел на 31% по сравнению с предыдущим годом против 35% по РФ. При этом в первом квартале 2016 года восстановительный рост показателя составил 34%, против 39% в целом по РФ», — говорит господин Нигматуллин.

Дмитрий Лукашов считает естественным то, что льготная ипотека стимулировала продажи жилья. «Инфляция в строительстве частично компенсируется за счет государственных льгот. Я полагаю, что наиболее важным фактором является стабильность цен на недвижимость в области. В Самарской области примерно половина нового жилья приходится на индивидуальную застройку и 40% на многоэтажное, городское строительство. Доля малоэтажных домов составляет 10%. По моему мнению, такая диверсификация способствует стабильному существованию строительной отрасли в условиях экономического кризиса», — считает господин Лукашов.

«Вторичка» ушла на второе место

Правда, по мнению Тимура Нигматуллина, запуск правительством программ субсидирования ипотечных сделок на первичном рынке недвижимости привел к повыше-

ному спросу, в том числе за счет снижения интереса покупателей ко вторичному рынку.

По словам Олеся Мелецкой, влияние льготной ипотеки можно проследить даже на продажах. «Так, квартиры от физических лиц значительно сложнее продать, нежели от застройщика. Даже при том, что второй вариант дороже», — отмечает она.

Правда, во втором квартале 2016 года, по словам Татьяны Володиной, снизился средний срок экспозиции вторичного рынка жилой недвижимости Самары. «Несколько больше продается жилье категории «элит» и старый фонд, что объясняется дороговизной первых и ветхим состоянием вторых. Наиболее популярными — однокомнатные квартиры улучшенной планировки», — говорит она.

В целом, наиболее востребованным жильем за первые полгода 2016 года, по данным ТАО, были квартиры небольшого метража — одно-, двухкомнатные. Также пользовались спросом из-за небольшой стоимости квартиры-студии.

«С учетом льготной ипотеки и низкого платежеспособного спроса, вполне ожидаемо наиболее популярным стало малогабаритное жилье на первичном рынке (эконом-класс). Речь идет о квартирах-студиях 20–25 кв. м общей площади», — вторит коллегам Тимур Нигматуллин.

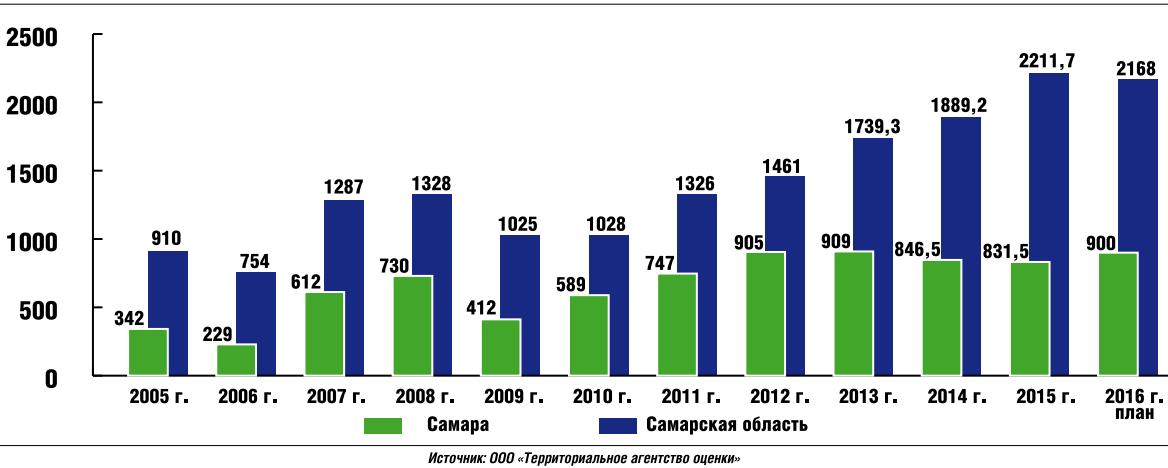
Рынок стабилен

В целом, рынок как первичный, так и вторичный недвижимости в 2016 году Олеся Мелецкая характеризует как стабильный. При этом, как отмечает она, на вторичном рынке наблюдается постепенное снижение стоимости жилья, правда, небольшое. На рынке нового жилья, по большей части, спрос стимулируется благодаря всевозможным акциям и скидкам, применяемым застройщиками. При этом она считает, что предпосылок к дальнейшему росту стоимости жилья нет, в том числе с точки зрения покупательского спроса. «Если сейчас еще цены повысятся, клиенту будет дешевле взять квартиру на вторичном рынке с ремонтом в новом доме. До перелома этой грани осталось совсем немного. Поэтому, на мой взгляд, новостройкам некуда расти. В противном случае, спрос просто переключится на вторичный рынок», — рассказывала ранее Олеся Мелецкая.

В целом эксперты ожидают в текущем году некоторого восстановления рынка «с точки зрения объемов ввода из-за стабильного спроса и низкой обеспеченности жильем на душу населения в Самарской области».

Екатерина Борисенкова

Ввод в действие жилых домов в Самаре и Самарской области в 2005-2016 годах, тыс. кв. м



Источник: ООО «Территориальное агентство оценки»

Новые проекты в сфере жилищного строительства в Самаре, общая площадь, кв. м



Источник: ООО «Территориальное агентство оценки»