

УДК 332.6

АНАЛИЗ ДИНАМИКИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

© Степанова Я.Д.

*Самарский национальный исследовательский университет
имени академика С.П. Королева, г. Самара, Российская Федерация*

e-mail: yana09.2004@icloud.com

Рынок жилой недвижимости является важной экономической составляющей любого региона. Он представляет собой сферу вложений капитала в объекты недвижимого имущества, а также сделок, связанных с ними. Объектом данного исследования является рынок вторичного и первичного жилья Самарской области.

Одним из наиболее актуальных социальных вопросов в Самарской области является проблема жилья. При выборе недвижимости большая часть населения отталкивается именно от ее стоимости. Одним из основных показателей статистической информации по ценам на рынке жилья является средняя цена одного квадратного метра общей площади квартиры [2]. Этот показатель зависит от таких факторов, как уровень доходов населения, сезонность, экологическое окружение, престижность жилья, этажность, площадь, местоположение объекта недвижимости и др. (таблица 1).

Таблица 1 – Средние цены за 1 кв. м общей площади на вторичном рынке жилья Самарской области по степени престижности жилья

Субъект	I квартал 2022 г.				
	Все типы квартир, руб.	из них:			
		низкого качества, руб.	среднего качества, руб.	улучшенног о качества, руб.	элитные квартиры, руб.
Самарская область	74921,75	36285	68416	75864	119122

В Самарской области наблюдается устойчивый рост цен на жилую недвижимость с 2019 года. Так, например, средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья в г.о. Самара увеличилась в 1,7 раза по сравнению с 2019 годом (таблица 2) [1].

Таблица 2 – Показатель средней рыночной стоимости 1 кв. м от общей площади помещения по населенным пунктам Самарской области

Населенный пункт	Показатель средней рыночной стоимости 1 кв. м от общей площади помещения, руб.				
	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год
Самара	48883	48973	48611	54240	86868
Тольятти	39967	40305	39587	45778	70573
Сызрань	37690	37754	38923	44638	58166
Новокуйбышевск	41397	41425	39784	44562	64154
Чапаевск	33968	37313	38958	43908	55137
Отрадный	34904	37467	37428	43046	58531
Жигулевск	34822	34822	34539	37840	52701
Октябрьск	32834	33305	38916	43024	54747
Кинель	40164	40501	40251	44227	67932
Похвистнево	33942	37279	37888	41843	52178

При проведении анализа вторичного рынка недвижимости Самарской области было выявлено, что наибольшим спросом и предложением пользуются двухкомнатные квартиры, по сравнению с одно- и трехкомнатными объектами [3–6] (см. рис.).

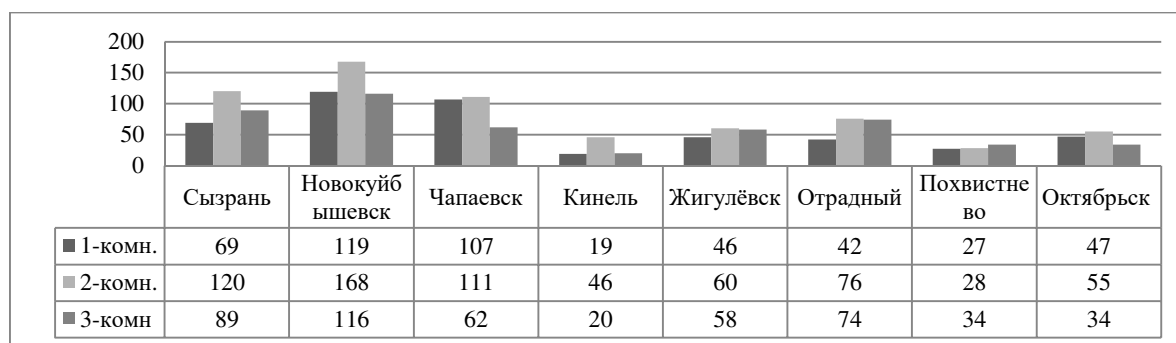


Рисунок – Количество предложенных к продаже объектов жилой недвижимости по Самарской области (ед.)

Таким образом, исследовав рынок жилой недвижимости Самарской области, можно сказать, что стоимость квадратного метра в возводимых домах продолжает расти. Причинами роста цен на жилье в новостройках является подорожание материалов, строительного оборудования и доставки. Помимо этого, цены на вторичную недвижимость не имеют тенденции к снижению, скорее всего, в следующем году они останутся на прежнем уровне. Наибольшим спросом на рынке жилья пользуются квартиры в новостройках в черновой отделке, безусловно, это подкрепляется стоимостью объектов. Среди всех городов Самарской области самая дорогая недвижимость по-прежнему находится в г. о. Самара.

Библиографический список

1. «Об утверждении показателей средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальным образованиям в Самарской области на 2020/2021/2022/2023 год»: постановление Правительства Самарской области от 14.12.2022 № 1150.
2. «Об утверждении официальной статистической методологии наблюдения за ценами на рынке жилья»: приказ Федеральной службы государственной статистики от 12 августа 2022 г. № 572.
3. «Ввод в действие жилых домов в Самарской области»: территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Самарской области, январь-декабрь 2022 год.
4. Официальный сайт ЦИАН – база данных о недвижимости. URL: https://samara.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&location%5B0%5D=216761&object_type%5B0%5D=1&offer_type=flat&room1=1.
5. «Рынок жилой недвижимости Самарской области»: мониторинговый отчет Самарского областного Фонда жилья и ипотеки, февраль 2022 год.
6. «Строительство – основные показатели»: территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Самарской области.