



## 1. Самара

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного ООО «Информ-оценка». При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. <https://ru.wikipedia.org>;
2. <https://gks.ru>;
3. <https://nesiditsa.ru/city/samara>;
4. <https://samara.cian.ru/commercial/>;
5. <https://cremap.pro/samara/bc/?paging=2>;
6. <https://www.knightfrank.ru/>;
7. <https://shopandmall.ru/city.php?url=samara>;
8. <https://www.malls.ru/rus/malls/?city=40&space=&open=1&action=>;
9. <https://rs63.ru/>;
10. <https://zdanie.info/city/Самара/девелоперы>.

### 1.1. Социально-экономическое описание<sup>1</sup>

Самара – город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Расположен в 0,85тыс. км. на юго-восток от Москвы, в месте впадения реки Самара в Волгу. Имеет речное, автомобильное, железнодорожное сообщение, аэропорт (KUF). Один из крупнейших промышленных, культурных и научных центров России<sup>2</sup>. В перечень системообразующих предприятий Самарской области входит 262 предприятия. В числе прочих компаний в нем значатся АО «Авиаагрегат», АО «АвтоВАЗ», ЗАО «Самарский кондитер», ОАО ПКК «Весна», самарский завод «Коммунар»<sup>3</sup>. Спрос на коммерческую недвижимость Самары в 1 квартале 2021 года по сравнению с 4 кварталом 2020 года разрезе купли-продажи снизился на 8%, а по аренде возрос на 23%, по данным Авито Недвижимости<sup>4</sup>.

#### АДМИНИСТРАТИВНОЕ ДЕЛЕНИЕ<sup>5</sup>

Город Самара разделен на девять районов: Самарский, Железнодорожный, Ленинский, Советский, Октябрьский, Промышленный, Советский, Кировский, Куйбышевский и Красноглинский.

#### ДЕМОГРАФИЯ<sup>6</sup>

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 1 144 759 человек, что меньше на 1.03% уровня 2020 года.

#### УРОВЕНЬ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ<sup>7</sup>

Среднемесячная заработная плата в среднем за январь-октябрь 2021 составила 41209руб. (105,3% от средней заработной платы по федеральному округу).

Сумма возросла на 6,79% от средней заработной платы за период январь-октябрь 2020 года.

<sup>1</sup> <https://ru.wikipedia.org>

<sup>2</sup> [https://rtvi.com/wiki/city\\_samara/](https://rtvi.com/wiki/city_samara/)

<sup>3</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/4491932>

<sup>4</sup>

[https://shopandmall.ru/analytics/v\\_pervom\\_kvartale\\_2021\\_goda\\_interes\\_k\\_arende\\_kommercheskoy\\_nedvizhimosti\\_vyros\\_na\\_24](https://shopandmall.ru/analytics/v_pervom_kvartale_2021_goda_interes_k_arende_kommercheskoy_nedvizhimosti_vyros_na_24)

<sup>5</sup> <https://nesiditsa.ru/city/samara>

<sup>6</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl\\_MO\\_Site\\_01-01-2021.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx)

<sup>7</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wh2stUhl/t2.xlsx>



В то же время размер заработной платы по региону Самарская область составил 75,4% от средней заработной платы по России.



Рис. 1. Динамика численности населения.



Рис. 2. Динамика средней заработной платы. (\* оценка средней заработной платы за январь-октябрь 2021 года)

### ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ<sup>8</sup>

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Самарская область за январь-сентябрь 2021 года составил 160838,9млн. рублей (126,7% к соответствующему периоду предыдущего года).

Вклад субъекта составил 13,5% от размера инвестиций в основной капитал по Федеральному округу или 1,6% от совокупных инвестиций в основной капитал по России за январь-сентябрь 2021 года.

### СТРОИТЕЛЬСТВО<sup>9</sup>

В Самарской области за январь-ноябрь 2021 года ввод жилых домов составил 1675,2 тыс. кв.м. (149,4% к соответствующему периоду предыдущего года).

Вклад субъекта составил 11% от объёма ввода жилья по Федеральному округу или 2,1% от совокупного ввода в эксплуатацию жилья по России за январь-ноябрь 2021 года.

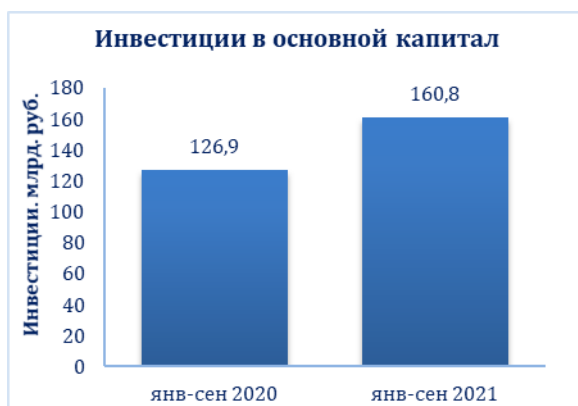


Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.



Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

### Состав девелоперов

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят<sup>10</sup>:

ГК Новый ДОН, Самарская область;

<sup>8</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls>

<sup>9</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OfeLLICY/jil-dom-oper.xls>

<sup>10</sup> <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/samarskaya-oblast?topType=0&date=220101>



ДК Древо , Самарская область;  
Корпорация КОШЕЛЕВ , Самарская область;  
СХ Град , Самарская область;  
СЗ Сервисно-строительная компания , Самарская область;  
СЗ ЛОГИКА , Самарская область;  
Финстрой , Самарская область;  
ГК Трансгруз , Самарская область;  
Специализированный застройщик ГВ Девелопмент , Самарская область;  
ГК ВИРА , Самарская область.

К началу 2022 года средняя окупаемость квартиры, сдаваемой в аренду в г. Самара составила 15,4 лет (SRG) <sup>11</sup>.

По оценке дом.рф, на 1 декабря 2021 г. в субъекте Самарская область объем строительства составил 1580 тыс.кв.м [1]. Доля многоквартирного жилищного строительства с использованием счетов эскроу по состоянию на 01.12.2021 составляет 75.6%.

27 сентября 2021 в актовом зале администрации Октябрьского района - публичные слушания. Один из главных вопросов, который выносят на обсуждение – строительство жилого комплекса у ТРК «Гудок». Заявитель просит согласовать ноль парковочных мест и предлагает использовать для стоянки личного автотранспорта существующую парковку торгового комплекса (как это делается, например, у ТЦ «Амбар»). Помимо отсутствующей парковки в Самаре обсуждение застройки нового жилья в Куйбышевском районе. Дома общей площадью 468568 квадратных метров могут появиться вокруг ТЦ «Metro». Застройщик просит согласовать отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Если конкретнее, то в многоэтажной жилой застройке будет приходиться 0,5 парковочных мест на одну квартиру (ГТРК Самара 14.09.21)

В городе и области ведётся инфраструктурное строительство.

В Самаре готовятся к началу строительства нового водовода, который сделает надежнее водоснабжение домов в Куйбышевском районе города. Резервная труба длиной 1,5 км и диаметром в 1000 мм будет протянута от насосно-фильтровальной станции №3 до Кряжской развилки. Проект реализуют к концу 2022 года. "РКС-Самара" направят на него в рамках инвестиционной программы более 220 млн рублей. (SamRU.ru 03.09.21)

В Красноглинском районе Самары появятся новые объекты социальной сферы. Их разместят на территории Крутых Ключей. В частности, в районе хотят построить еще одну школу, две поликлиники и два спортивных комплекса. При этом, с учетом быстрого развития и заселения Крутых Ключей, проекты будут типовыми. Это позволит сократить сроки реализации задуманного. Один быстровозводимый спорткомплекс уже строят, он будет готов в 2022 году. Для второго выделен участок площадью в 1,6 га в районе железнодорожной станции «Ягодная». Комплекс намерены достроить в конце 2023 года. В Красноглинском районе уже есть две ледовые арены – «Союз» и «Кристалл». Проектирование комплекса начнется в 2022 году. Что касается новой школы, то ее планируют ввести в эксплуатацию в 2023 году на улице Школьной. Минпросвещения РФ одобрило заявку региона по ее строительству на условиях концессии. В начале 2022 года в Крутых Ключах появится поликлиника модульного типа для детей и взрослых,

<sup>11</sup> <https://rg.ru/2022/01/16/reg-urfo/zarabatyvat-na-arende-kvartir-stanovitsia-nevygodno.html>



рассчитанная на прием 1000 человек в смену. Тогда же стартует подготовка проекта капитального здания медучреждения той же мощности. Земельный участок для него выделен. В 2024 году в «Кошелев Парке» рядом с Крутыми Ключами в Смышляевке введут поликлинику на 700 взрослых и 300 детей в смену, которая уже проектируется. Четырехэтажное здание разместят на участке площадью 2,3 га. (SamRU.ru 15.09.21)

Подготовка к одному из этапов строительства Северного шоссе в Самаре вышла на завершающий этап. Об этом сообщил министр транспорта и автомобильных дорог региона Иван Пивкин. — До конца 2021 года планируем найти подрядчика и заключить с ним контракт на строительство развязки в районе ИКЕА. Предполагается, что таким образом у нас будет выход на улицу Мира. Развязка важна, так как здесь выросли два больших микрорайона. Один — в Самаре, со стороны ИКЕА, а второй — уже в Волжском районе. В этом районе планируем несколько дорожных объектов, и один из них — съезд с М-5 "Урал" на улицу Мира, — пояснил глава Минтранса. Судя по всему, речь идет о пятой очереди Северного шоссе. По проекту он как раз предусматривает строительство дороги с тоннелем в микрорайоне Крутые Ключи. Предполагается, что она пройдет от улицы Мира до начала Северного шоссе. Сам же тоннель проложат под железной дорогой. В конце июня 2021 года чиновники Минтранса заявили, что на подготовку к строительству им необходимо получить 40 миллионов рублей. Деньги хотят потратить на выкуп земельных участков, по которым пройдет новая дорога. Расходы обозначили в проекте развития транспортной системы губернии. Судя по документам, длина дороги составит 1066 метров. Большая часть шоссе будет четырехполосной. На остальных же участках предусмотрят по две полосы для движения. Предполагается и обустройство разделительной полосы. Автомобилисты смогут передвигаться со скоростью 50–70 км/ч. Вдоль улицы сделают тротуары и газоны. Также установят три остановки общественного транспорта. Кроме того, в проекте отражено строительство перехватывающей парковки площадью 31 672 кв. м на 905 мест, а также площадки отстоя общественного транспорта на 20 автобусов. Под строительство дороги власти будут изымать земельные участки в поселке Красный Пахарь, а также более 30 участков на территории СДТ "Железнодорожник". Большая часть их этих участков отведены под садоводство, два — под дачи. (63.ru 08.09.21)

Фонд развития ветроэнергетики начал строить крупнейший в Приволжском федеральном округе ветроэнергетический кластер суммарной мощностью 236,6 МВт. Сейчас на Гражданской ВЭС, Покровской ВЭС и Ивановской ВЭС выполняются общестроительные работы: идет прокладка внутриплощадочных дорог, начинается устройство фундаментов ветроэнергетических установок. На территории ветропарков разместят 52 ветроэлектрических установки Vestas мощностью 4,55 МВт каждая. (ПРАЙМ 13.09.21)

Открытие ПЦР-центров планируется в Самаре. На создание ПЦР-центров в городах России планируется направить 223 млн руб. из федерального бюджета. Ранее председатель правительства РФ Михаил Мишустин подписал распоряжение о выделении двух млрд руб. на мероприятия по борьбе с распространением COVID-19 и других опасных инфекций. Часть указанных средств будет направлена на открытие ПЦР-центров в регионах. Оставшиеся деньги пойдут на комплекс из четырех лабораторий для разработок в сфере биохимии, инфекционной диагностики, мониторинга и определения патогенов. (Коммерсантъ-Самара 08.09.21)

## 1.2. Рынок жилой недвижимости в г. Самара

Анализ в данном разделе проведен на базе ЕМИСС на основе данных Росстата, а также ЕИСЖС.

Предложение на рынке новостроек региона Самарская область задают застройщики. Общий объем ведущегося жилищного строительства на декабрь 2021 года составляет в регионе 1752 тыс. кв.м., из которого 1385 тыс. кв.м. (79% объема) приходится на региональный центр - Самара.

Плановые сроки ввода в эксплуатацию всего объема отслеживаемого возводимого жилья в городе Самара (1752 тыс.кв.м.) по состоянию на декабрь 2021 года распределены следующим образом:

- 2021 год - 156 тыс.кв.м.;
- 2022 год - 558 тыс.кв.м.;
- 2023 год - 196 тыс.кв.м.;
- 2024 год - 264 тыс.кв.м.;
- 2025 год - 128 тыс.кв.м.;
- 2026 год - 83 тыс.кв.м.

Распределение возводимого жилья по годам планового ввода в эксплуатацию, %

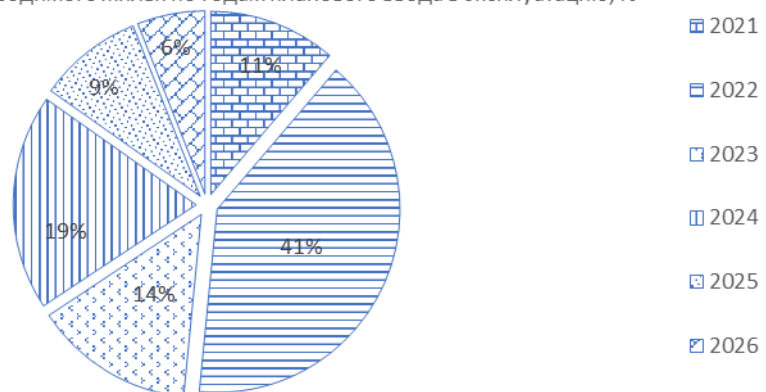


Рисунок 1. Распределение возводимого жилья по годам планового ввода в эксплуатацию в % от общего отслеживаемого жилья, возводимого в городе Самара по состоянию на декабрь 2021 года. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

По данным деклараций, опубликованных в ЕИСЖС, заявленная стоимость 1 кв.м., включая проданное и не проданное жильё (как аналог сметной стоимости) на территории Самарская область составляет 56795 руб.

Инвестиции как объем привлечения средств в жилищное строительство по территории Самарская область составляет 37153 млн. руб.

Из заявленного объема строительства 1752 тыс. кв.м., на декабрь 2021 года оказались ликвидными и проданы 654 тыс. кв.м. или 37% объема возводимого жилья.

Часть объема застройщики не выставляли в продажу; на долю жилья, по которому не открыты продажи, приходится 614 тыс. кв.м. или 35% объема возводимого объема.

Часть объема возводимого жилья, в т.ч. с завершением строительства в последующие годы, застройщики не смогли продать; на долю не проданной площади приходится 484 тыс. кв.м. или 28% от объема всей возводимой площади. Для этой части можно провести ранжирование по уровню ликвидности:

- 262 тыс.кв.м. или 54,1% от площадей в продаже оказались с минимальной ликвидностью, в них продано 11% площадей;



- 120 тыс.кв.м. или 24,8% от площадей в продаже оказались с ликвидностью меньше среднего, в них продано 29% площадей;
- 195 тыс.кв.м. или 40,3% от площадей в продаже оказались со средней ликвидностью, в них продано 51% площадей;
- 207 тыс.кв.м. или 42,8% от площадей в продаже оказались с ликвидностью выше среднего, в них продано 73% площадей;
- 356 тыс.кв.м. или 73,6% от площадей в продаже оказались с высокой ликвидностью, в них продано 96% площадей.

Продажи остались не открытыми для 21 тыс. кв.м. из 156 тыс.кв.м., запланированных к вводу в 2021 году.

По данным деклараций, продажи реализованного жилья за 2021 год по территории Самарская область прошли в среднем по 53585 руб./кв.м.

Объем привлеченных денежных средств для возведения этих объектов составил 6419 млн. руб.

Остались не проданными 36 тыс. кв.м. (или 23%) жилья из продаваемого объема, заявленного к вводу в эксплуатацию в 2021 году.

Для проданных объектов со сроком ввода в эксплуатацию декабрь 2021 года характерна следующая картина ликвидности как распределения по уровню реализации площадей в доме из общего объема 102 тыс.кв.м.:

- дома, в которых продано до 20% площадей имеют совокупную площадь 3 тыс. кв.м. (2% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано от 21 до 40% площадей имеют совокупную площадь 5 тыс. кв.м. (4% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано более 80% площадей имеют совокупную площадь 94 тыс. кв.м. (94% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года).

В четверку лидеров по не проданному жилью (возводят в совокупности 36,2 тыс.кв.м.) входят девелоперы:

- Арбит строй, с объемом строительства 18 тыс.кв.м.;
- Строительный холдинг Град, с объемом строительства 17 тыс.кв.м.;
- Маяк-Стройинвест, с объемом строительства 0,8 тыс.кв.м.;
- Древо, с объемом строительства 0,4 тыс.кв.м.

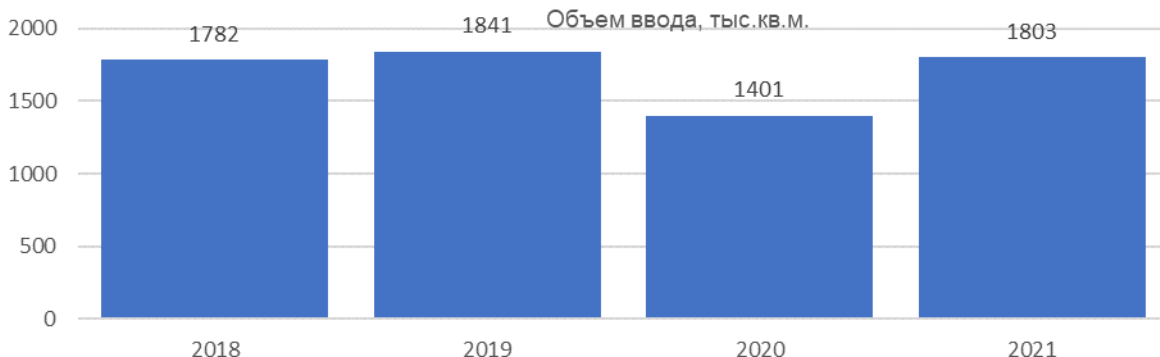


Рисунок 2. Динамика объема ввода жилья в эксплуатацию по региону Самарская область за период 2018-2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Объем ввода за 2021 год зафиксирован на уровне 1803 тыс.кв.м., что на 29% больше объема ввода 2020 года, а за четыре последних периода рост ввода жилья составил 1%.



Для финансирования приобретения жилья в регионе Самарская область в 2021 году использовались ипотечные жилищные кредиты.

Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов на декабрь 2021 году увеличился по сравнению с точкой декабрь 2020 года на 1,3 млрд.руб. и составил 11,2 млрд.руб. Всего за период январь 2021 - декабрь 2021 по региону Самарская область выдано ипотечных жилищных кредитов на сумму 93 млрд.руб.

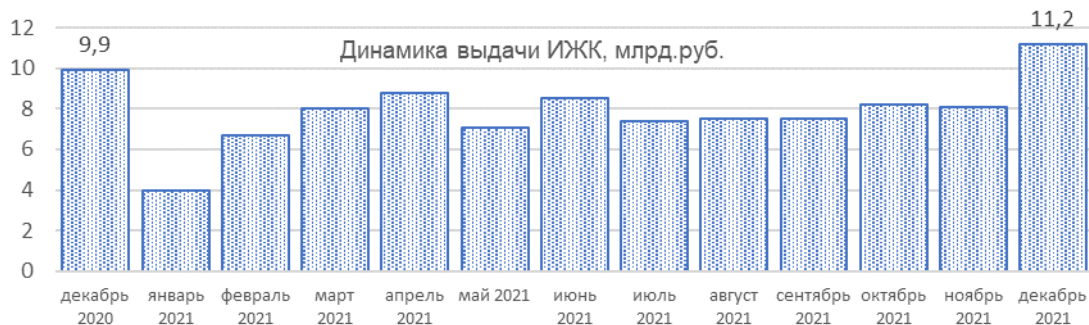


Рисунок 3. Динамика объёмов выдачи ипотечных жилищных кредитов за период декабрь 2020-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

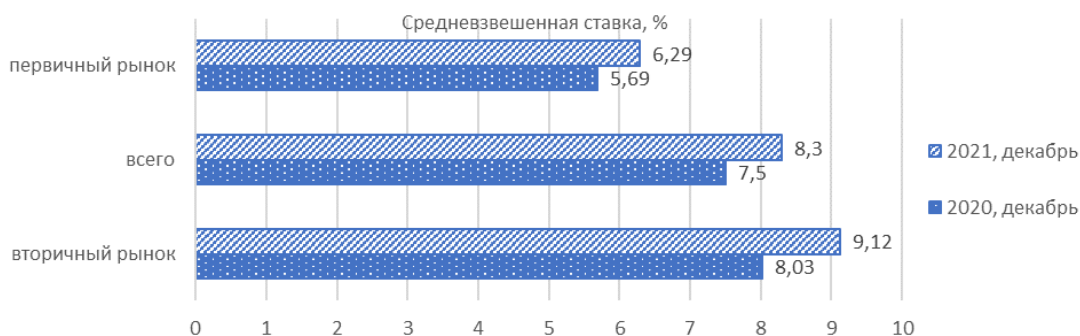


Рисунок 4. Динамика средневзвешенной ставки ипотечных жилищных кредитов за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 средневзвешенная фактически использованная ставка ипотечных жилищных кредитов увеличилась с 7,5% до 8,3%, в том числе:

- по первичному рынку ставка увеличилась с 5,69% до 6,29%;
- по вторичному рынку ставка увеличилась с 8,03% до 9,12%.

По этим условиям по территории Самарская область выдан за период январь 2021 - декабрь 2021 выдано кредитов 41371 шт. на общую сумму 92981 млн.руб.

На первичный рынок за год пришлось 7569 ипотечных жилищных кредита, на вторичный - 33802.

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке увеличилась в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении с 17,4% до 24,6%.

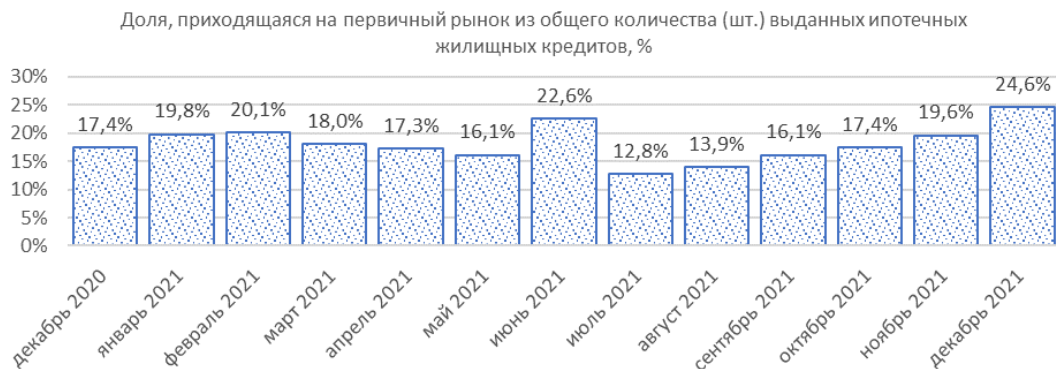


Рисунок 5. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении (шт.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке увеличилась в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении с 21,9% до 28,4%.

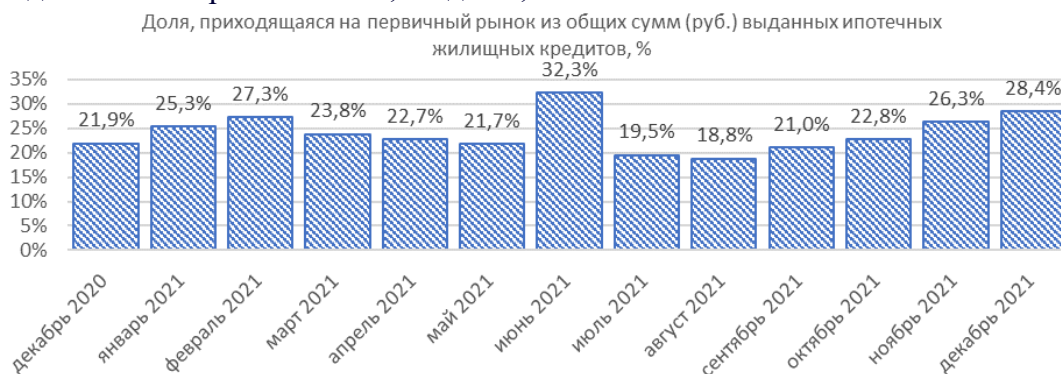


Рисунок 6. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении (руб.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021 увеличилась с 2012 тыс.руб. до 2588 тыс. руб.

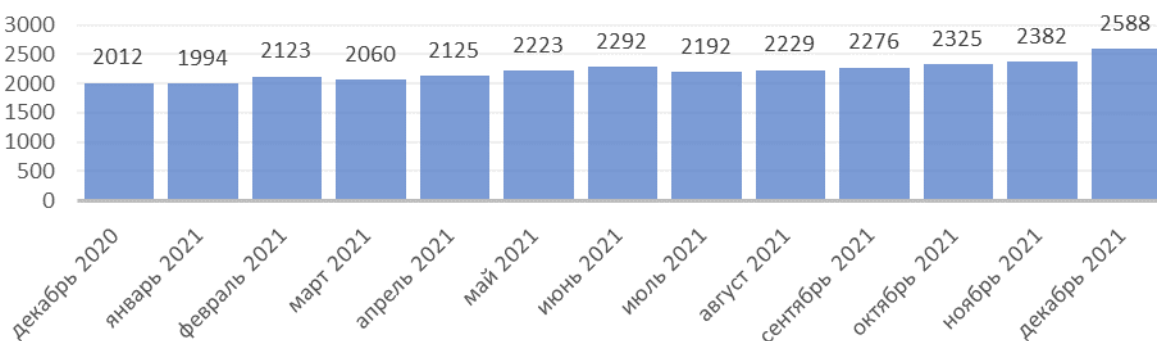


Рисунок 7. Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021, тыс.руб. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости возрос с 18,5 до 20,9 года.



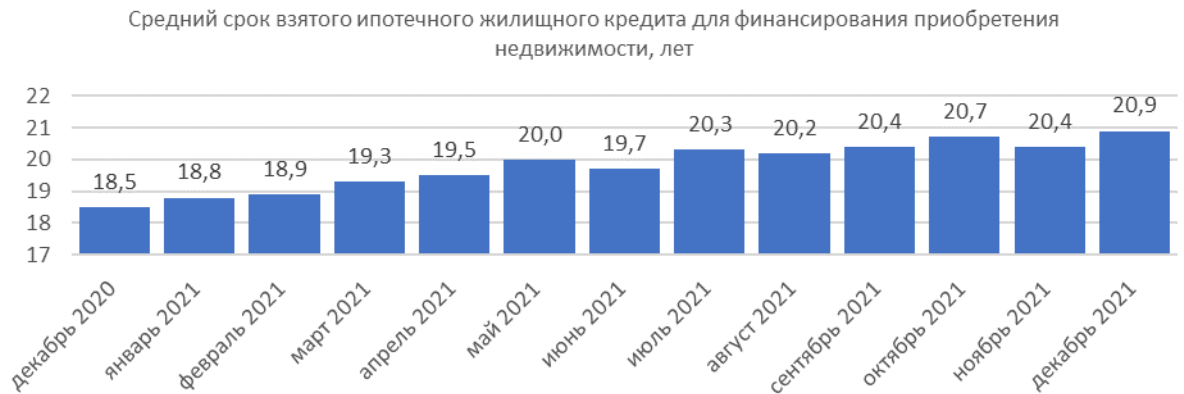


Рисунок 8. Средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости за период декабрь 2020 - декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок на первичном рынке по договорам долевого участия с уплатой взносов в компенсационный фонд (27,75% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Самара) зафиксированы в диапазоне 3-4 млн.руб.

На втором месте по числу сделок (21,75% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 2-3 млн.руб.

На третьем месте (16,88% от числа сделок) - объекты с ценами 4-5 млн.руб.

В совокупности на эти три категории пришлось 66,38% всего первичного рынка по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 на территории Самара.



Рисунок 9. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Самара. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (28,47% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Самара) зафиксированы в диапазоне 60-70 руб./кв.м.

На втором месте по числу сделок (20,74% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 50-60 тыс.руб./кв.м.

На третьем месте (11,59% от числа сделок) - объекты с ценами 70-80 тыс.руб./кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 60,8% всего первичного рынка по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории Самара.



Рисунок 10. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Самара. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (25,32% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Самара) зафиксированы в диапазоне >80 кв.м.

На втором месте по числу сделок (18,03% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 45-50 кв.м.

На третьем месте (12,16% от числа сделок) - объекты с ценами 60-65 кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 55,51% всего первичного рынка по площади (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории Самара.

Количество проданных квартир на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, распределенное по площади объекта в сделке (кв.м.), шт.

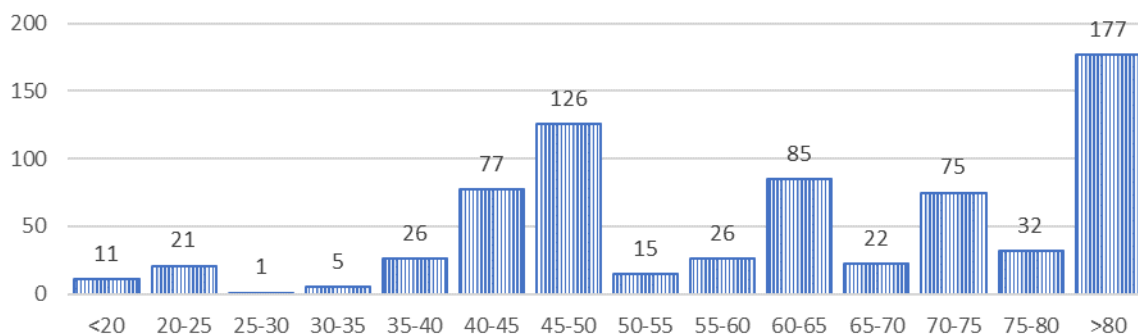


Рисунок 11. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по площади объекта в сделке (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Самара. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За январь-декабрь 2021 по городу Самара медианное значение удельной цены проданной на первичном рынке квартире по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) составила 62,6506 тыс.руб./кв.м. при медианной площади 62,58 кв.м. и медианной общей стоимости объекта 3,6 млн.руб.

Удельная цена объекта в течение этого периода возросла с 45,2 тыс.руб./кв.м. до 79,2 тыс.руб./кв.м.

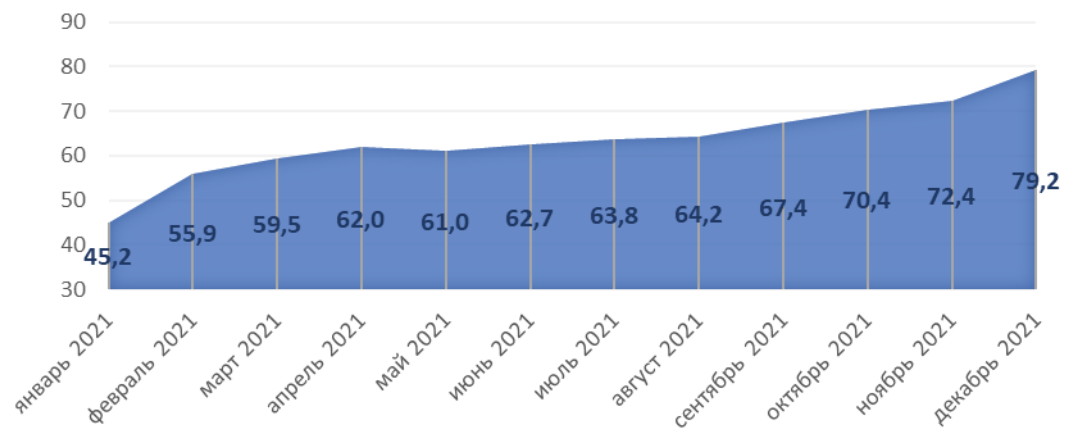


Рисунок 12. Динамика медианной удельной цены объекта (тыс.руб./кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) по городу Самара за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная площадь объекта (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по городу Самара снизилась с 72,53 кв.м. до 64,49 кв.м.

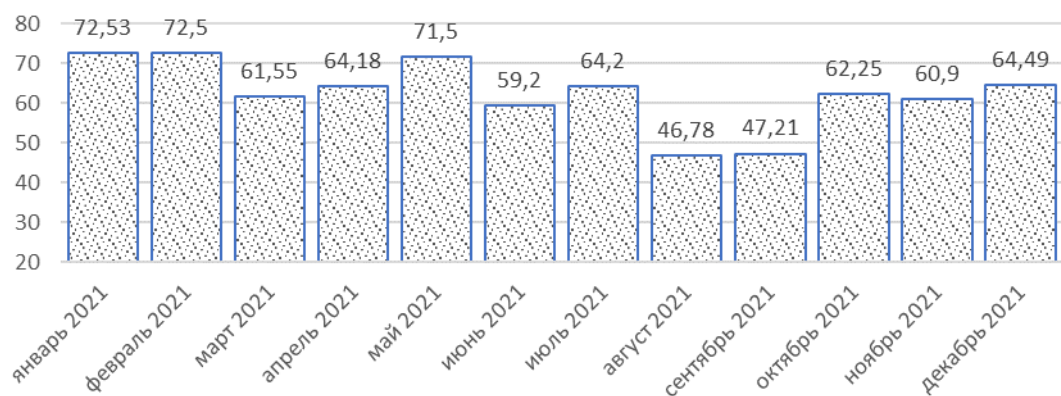


Рисунок 13. Динамика медианной площади объекта (кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за по городу Самара за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная общая стоимость объекта за (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по городу Самара возросла с 3,47млн.руб. до 5,3 млн.руб.

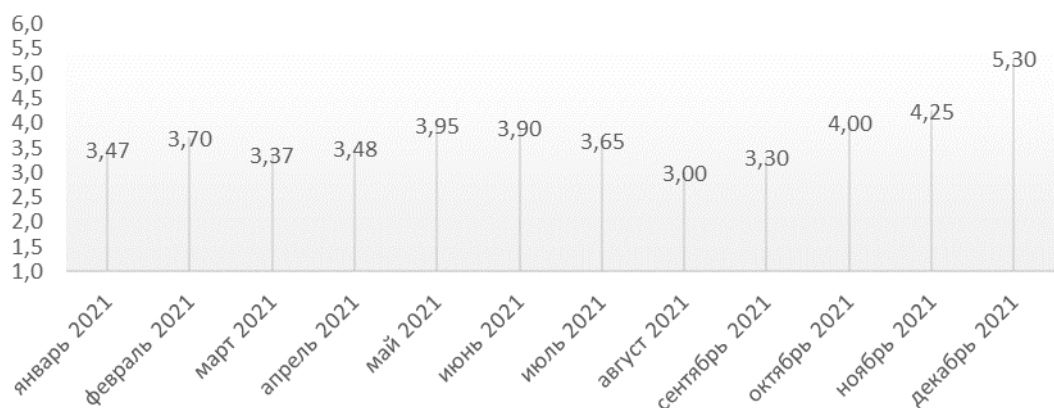


Рисунок 14. Динамика медианной общей стоимости объекта (тыс.руб.), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) по городу Самара за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)



### **1.3. Рынок офисной недвижимости в г. Самара**

Изменение потенциального спроса на аренду офисов классов «А» и «В» по г. Самара в 2021 году относительно докризисного начала 2020 года составило +23%, а спрос в годовой динамике изменился на +63%<sup>12</sup>.

Офисный рынок в Самаре весьма развит. В городе насчитывается до 94 объектов с назначением бизнес-центр или деловой центр<sup>13</sup>. Имеются бизнес-центры, классифицированные РГУД<sup>14</sup>. Классифицированные<sup>15</sup> бизнес-центры и классы:

SkyCity, В;  
Ардиком, С;  
БЭЛ-Плаза, А;  
Вертикаль, В+;  
Волга-Плаза, С;  
Галактика, С;  
Гостиный Двор, С;  
Деловой мир, В;  
Евро-Плаза, В;  
Жигули, С;  
Информатика, С;  
Капитал, В;  
Капитал Хаус, В;  
Максима Горького 78в, С;  
Многофункциональный Деловой Центр, В;  
Региональный Деловой Центр, А;  
С-95, С;  
Скала Холл, А.

### **1.4. Рынок торговой недвижимости в г. Самара**

По оценке Colliers, на конец 2021 года город Самара занимает второе место среди городов-миллионников (за исключением Краснодара) по обеспеченности качественными торговыми площадями [10].

Ко второму полугодию 2021 года обеспеченность качественными торговыми площадями в г. Самара достигла 724кв.м. на 1000 чел.<sup>16</sup>. По оценкам Knight Frank по итогам 2021 года обеспеченность города Самара торговыми площадями составила 765кв.м. на 1000 жителей [11].

Таблица 1. Наиболее посещаемые и популярные торговые центры Самары<sup>17</sup>

<sup>12</sup> <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/kommercheskaya-nedvizhimost-2021-kak-transformirovalsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-pomeshcheniy/>

<sup>13</sup> [https://2gis.ru/samara/search/Бизнес-центры%20\(деловые%20центры\)/rubricId/13796](https://2gis.ru/samara/search/Бизнес-центры%20(деловые%20центры)/rubricId/13796)

<sup>14</sup> <https://rgud.ru/proekty/klassifikatsiya-biznes-tsentrov/klassif/>



<sup>15</sup> <https://rgud.ru/proekty/klassifikatsiya-biznes-tsentrov/klassif/>

<sup>16</sup> <https://www.colliers.com/download-article?itemId=39723a19-c43b-439e-b7b0-08a5d5d489ef>

<sup>17</sup> <https://www.malls.ru/rus/malls/?city=34&space=&open=1&action=>



Название торгового центра	Общая площадь, М <sup>2</sup>	Торговая площадь, М <sup>2</sup>	Фотография	Дата ввода в эксплуатацию	Адрес
Аврора молл	180 000			2009	ул. Аэродромная, 47а
Амбар	118 139				Южное шоссе, 5
Вива лэнд	68000	47600		2009	Проспект Кирова, д. 147
Гудок	267 481	115 000		2016	ул. Красноармейская, д.131
Космопорт	135 000	106 000		2007	ул. Дыбенко, д. 30
Кубатура	33 000			2010	ул. Красноармейская, 1
МегаСити	52 400			2006	ул. Ново-Садовая, 160М
Московский	140 000	89 000		2006	Московское шоссе, 18 км, д.25
Мягкофф	25 000			2006	ул. Революционная, 70

Название торгового центра	Общая площадь, М <sup>2</sup>	Торговая площадь, М <sup>2</sup>	Фотография	Дата ввода в эксплуатацию	Адрес
Парк хаус Самара	55 000			2002	Московское шоссе, д. 81А
Ди Порт	18 000			2013	Заводское шоссе, 111

### 1.5. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Самара

Объём качественной складской недвижимости в Самаре - на уровне 798 тыс.кв.м. На Самару приходится 5,3% объёма общего спроса на складскую недвижимость в регионах России<sup>18</sup>.

По данным Colliers на рынке города Самара в 2021 году наблюдается 161 тыс.кв.м. спроса производственно-складской недвижимости; уровень вакантности производственно-складской недвижимости 2,7%. Средние ставки аренды на качественные склады по городу Самара составили 3500 руб./кв.м. в год без НДС и ОПЕХ, что соответствует 80% от среднероссийского показателя [13]. К числу ключевых региональных сделок в сфере использования индустриальной недвижимости можно отнести операцию Ozon в сфере Онлайн-ритейл по BTS-аренде, площадью 134850кв.м. в Чапаевске в Самарской области в комплексе «РНК Парк Чапаевск» (Ведомости 06.09.21).

14 сентября 2021 дан старт строительству нового высокотехнологичного производства в Тольятти. Завод по производству плавленых сыров Московской компании «КАРАТ» начнет выпускать продукцию уже в 2023 году. Новый завод станет крупным потребителем молока с потенциалом переработки 860 тонн в сутки, то есть порядка 290 млн тонн молока в год. Здесь запланирован выпуск полутвердых, творожных сыров, а также зерненого творога. «КАРАТ» благодаря системной работе Правительства региона во главе с Губернатором обеспечило инвесторам всю необходимую поддержку: компания получила статус резидента ТОСЭР «Тольятти» и связанные с этим налоговые льготы, заключили инвестиционный меморандум, упростив процедуру выделения земли, обеспечили полное сопровождение проекта через «Агентство по привлечению инвестиций Самарской области». Площадь производственного комплекса составит почти 27,5 тысяч квадратных метров. Новый завод оснастят французским и российским оборудованием. Здесь будут спроектированы современные инженерные системы для эффективного расхода воды, электроэнергии и газа. Инфраструктура будет включать собственную мойку для всего поступающего на предприятие транспорта, что обеспечит дополнительный контроль санитарных требований. Также предусмотрена система очистки стоков до качества воды, не требующего последующей очистки. Общий объем инвестиций в строительство

<sup>18</sup> <https://asninfo.ru/analytics/902-v-regionakh-rossii-zafiksirovan-istoricheskiy-rekord-sprosa-na-sklady-851-tys-kv-m>



предприятия в Тольятти составит более 10 млрд рублей. Планируется создать 574 современных рабочих места. (Правительство Самарской области 14.09.21)