



софжи

САМАРСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
ФОНД ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ

443110, г. Самара, ул. Мичурина, 21, 2 этаж офис 201
тел. 8(846)321-36-63,
8-800-500-36-63, 8-800-500-75-53. Звонок бесплатный.
E-mail: mail@sofgi.ru, www.sofgi.ru

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

МОНИТОРИНГОВЫЙ ОТЧЕТ

(по состоянию за ноябрь 2016 года)

Отчет подготовил:

*Сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости
(Сертификат РОСС RU РГР САКРН 63.001 от 26.11.2016 г.)*

А.Л. Патрикеев

*руководитель отдела мониторинга и социальных программ
Самарский областной Фонд жилья и ипотеки*

Анализ выполнен в соответствии с требованиями методологии РГР

САМАРА 2016

Оглавление

Основные положения	3
Обобщенные результаты проведенного мониторинга	15
Резюме	24
Данные официальной статистики	26
Вторичный рынок жилья	28
Городской округ Самара	28
Структура предложения.....	28
Анализ цен предложения	32
Динамика цен предложения	40
Городской округ Тольятти.....	43
Структура предложения.....	43
Анализ цен предложения	47
Динамика цен предложения	53
Новостройки.....	56
Городской округ Самара	56
Структура и анализ цены предложения	56
Динамика цен предложения.....	61
Рынок аренды жилой недвижимости.....	63
Городской округ Самара	63
Структура предложения.....	63
Анализ арендной платы.....	65
Городской округ Тольятти.....	69
Структура предложения.....	69
Анализ арендной платы.....	72
Приложения	75
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Самары (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за ноябрь 2016 года	75
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за ноябрь 2016 года	98

Основные положения

Предметом исследования настоящего отчета является рынок жилой недвижимости в городских округах Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах):

- г.о. Самара;
- г.о. Тольятти;
- г.о. Новокуйбышевск;
- г.о. Сызрань;
- г.о. Жигулевск;
- г.о. Кинель;
- г.о. Октябрьск;
- г.о. Отрадный;
- г.о. Чапаевск;
- г.о. Похвистнево.

Настоящий отчет подготовлен в соответствии с методологией Российской Гильдии Риэлторов. Основные положения методологии описаны в книге «Анализ рынка недвижимости для профессионалов» Г.М. Стерник, С.Г. Стерник.

Сущность методологии выборочного статистического анализа рынка недвижимости состоит в сборе документированной информации об объектах рынка, разделении объектов на однородные группы (выборки) по качеству, местоположению, периодам времени, определении характеристик каждой выборки и исследовании полученных числовых пространственно-параметрических и динамических моделей с дискретным шагом (ДППМ).

Данная методология включает следующие группы операций - этапы мониторинга:

- выбор показателей, подлежащих определению при решении конкретной задачи анализа рынка (например, удельная цена квартир, площадь помещений);
- выбор периода (например, день, неделя, месяц, квартал, год), за который производится обработка данных для получения одного значения каждого из статистических показателей, и определенного количества периодов предыстории для построения динамического ряда;
- сбор и предварительная обработка документированной информации об объектах рынка в заданных периодах (обеспечение наличия данных, необходимых и достаточных для получения выбранных статистических показателей, в том числе и для типизации объектов (расчленения на однородные группы), очистка базы данных от недостоверной информации, повторов и дублей);

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

- предварительная типизация (классификация) объектов по качеству (типы, классы), размерам (число комнат или диапазон общей площади помещений), местоположению (зона, район города) и другим признакам;
- расчленение совокупности объектов на выборки в соответствии с принятой классификацией;
- определение статистических характеристик каждой выборки, построение гистограммы распределения каждого показателя;
- построение предварительной числовой пространственно-параметрической модели рынка по каждому из выбранных показателей;
- корректировка расчленения (дополнительное расчленение или объединение выборок) и построение оптимизированной пространственно-параметрической модели рынка;
- расчет структурных относительных показателей сегмента рынка (долей);
- построение динамических рядов по каждому из выбранных показателей;
- расчет относительных показателей динамики (индексов и темпов);
- описание полученных результатов и подготовка отчета о мониторинге рынка за текущий период и о накопленной динамике за рассматриваемые периоды.

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости, опубликованные в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр» (<http://www.iscentre-samara.ru/>), на сайтах «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volga-info.ru/togliatti/search/kvartiryi/>) и «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/>).

При проведении анализа предложений на первом этапе обработки данных проведена типизация объектов недвижимости по качеству, размеру, местоположению, т.е. выделены типы (категории) жилья с определенной совокупностью признаков.

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Типизация по качеству.

Вторичный рынок жилой недвижимости г.Самары укрупненно представлен следующими типами квартир:

Таблица 1

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"элитки"	Этажность, мин./макс.	2-28
	Материал наружных стен	кирпич с утеплителем
	Наличие лифта	есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	от 3,00
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	свободная планировка
	Расположение комнат	
	Период постройки	с конца 90-х годов
	Отделка	повышенного качества
	Территория, инфраструктура, сервис	консьерж, автономное отопление, климат-контроль, видеонаблюдение, паркинг, спортивно-оздоровительный комплекс
"улучшенки" (кирпичные)	Этажность, мин./макс.	4-28
	Материал наружных стен	кирпич
	Наличие лифта	есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	2,7
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 10,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с середины 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"улучшенки" (панельные)	Этажность, мин./макс.	5-16
	Материал наружных стен	панели, блоки
	Наличие лифта	есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	2,7
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 10,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с конца 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"хрущевки"	Этажность, мин./макс.	4-5

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
	Материал наружных стен	кирпич, панель, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	5,5-6,5
	Расположение комнат	смежные
	Период постройки	начало 50-х - середина 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
	"сталинки"	Этажность, мин./макс.
Материал наружных стен		кирпич
Наличие лифта		нет
Наличие мусоропровода		нет
Высота потолков, м		до 3,5
Площадь кухни, мин./макс., кв.м		до 15
Расположение комнат		раздельные
Период постройки		до начала 50-х
Отделка		стандартная
Территория, инфраструктура, сервис		-
"малосемейки"	Этажность, мин./макс.	5-12
	Материал наружных стен	кирпич, панель
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	4-6
	Расположение комнат	смежные
	Период постройки	70-е - 80-е
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Вторичный рынок жилой недвижимости г.Тольятти укрупненно представлен следующими типами квартир:

Таблица 2

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"элитки"	Этажность, мин./макс.	2-18
	Материал наружных стен	кирпич с утеплителем

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
	Наличие лифта	есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	от 3,00
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	свободная планировка
	Расположение комнат	
	Период постройки	с конца 90-х годов
	Отделка	повышенного качества
	Территория, инфраструктура, сервис	консьерж, автономное отопление, климат-контроль, видеонаблюдение, паркинг, спортивно-оздоровительный комплекс
	"улучшенки"	Этажность, мин./макс.
Материал наружных стен		кирпич
Наличие лифта		есть
Наличие мусоропровода		есть
Высота потолков, м		2,7
Площадь кухни, мин./макс., кв.м		более 10,0
Расположение комнат		раздельные
Период постройки		с середины 70-х
Отделка		стандартная
Территория, инфраструктура, сервис		-
"современная панель" ("волгоградская", "ленинградская", "новая московская", "олимпийская", "самарская", "ульяновская", "югославская", "макаровская")		Этажность, мин./макс.
	Материал наружных стен	панели
	Наличие лифта	есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	2,7
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 10,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с середины 70-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
	"старая планировка" ("хрущевки", "старая московская")	Этажность, мин./макс.
Материал наружных стен		кирпич, панель, блоки
Наличие лифта		при этажности от 9 - есть
Наличие мусоропровода		нет
Высота потолков, м		2,5
Площадь кухни, мин./макс., кв.м		5,5-6,5
Расположение комнат		смежные
Период постройки		с середины 60-х
Отделка		стандартная
Территория, инфраструктура, сервис		-

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"малометражки" ("гостинки", "ташкентская")	Этажность, мин./макс.	5, 9, 16
	Материал наружных стен	кирпич, панель
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	2,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	4-6
	Расположение комнат	смежные
	Период постройки	70-е - 80-е
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"сталинки"	Этажность, мин./макс.	2-4
	Материал наружных стен	кирпич
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	до 3,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 15
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	до начала 50-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Вторичный рынок жилой недвижимости г.Новокуйбышевск укрупненно представлен следующими типами квартир:

Таблица 3

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"современная планировка"	Этажность, мин./макс.	от 6
	Материал наружных стен	кирпич, панели
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	от 2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 9,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с конца 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"старая планировка"	Этажность, мин./макс.	1-5
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,5-2,8
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	5,5-6,5
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	Период постройки	до середины 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Вторичный рынок жилой недвижимости г.Сызрань укрупненно представлен следующими типами квартир:

Таблица 4

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"современная планировка"	Этажность, мин./макс.	6, 9-14
	Материал наружных стен	кирпич, панели
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	от 2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 9,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с конца 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"старая планировка"	Этажность, мин./макс.	4-5
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,5-2,8
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	5,5-6,5
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	Период постройки	до конца 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"малоэтажные"	Этажность, мин./макс.	1-3
	Материал наружных стен	кирпич
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,6-2,8
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	6-6,5
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	Период постройки	до начала 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Вторичный рынок жилой недвижимости г.Жигулевск укрупненно представлен следующими типами квартир:

Таблица 5

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"улучшенки"	Этажность, мин./макс.	4-10
	Материал наружных стен	кирпич, панель, блоки
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	2,7
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 10,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с середины 70-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
	"хрущевки"	Этажность, мин./макс.
Материал наружных стен		кирпич, панель, блоки
Наличие лифта		нет
Наличие мусоропровода		нет
Высота потолков, м		2,5
Площадь кухни, мин./макс., кв.м		5,5-6,5
Расположение комнат		смежные
Период постройки		с середины 60-х
Отделка		стандартная
Территория, инфраструктура, сервис		-

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"сталинки"	Этажность, мин./макс.	2-4
	Материал наружных стен	кирпич
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	до 3,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 15
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	до середины 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Вторичный рынок жилой недвижимости остальных городских округов Самарской области укрупненно представлен следующими типами квартир:

Таблица 6

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"средней этажности"	Этажность, мин./макс.	4-5 и выше
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	от 6,0
	Расположение комнат	смежные, раздельные
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"малоэтажные"	Этажность, мин./макс.	1-3
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 6,5
	Расположение комнат	смежные, раздельные
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Типизация по размеру

В настоящем отчете типизация по размеру проведена по количеству комнат. Рассмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Ввиду незначительной доли предложения четырех- и более комнатных квартир данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

Типизация по местоположению

Типизация по месторасположению в г.Самара проведена в соответствии с административными районами:

Таблица 7

№ п/п	Административный район	Описание
1	Самарский	Площадь района составляет 72 км ² , в том числе о. Поджабный — 27 км ² . Границы района проходят: Нечётная сторона улицы Льва Толстого от ул. Максима Горького до пересечения с улицей Братьев Коростелёвых. Чётная сторона ул. Братьев Коростелёвых. Правый берег реки Самары от ул. Братьев Коростелёвых. Левый берег реки Волги до ул. Льва Толстого. Остров Поджабный.
2	Ленинский	Площадь района составляет 5,4 км ² . Ленинский район расположен в центральной части Самары и граничит с тремя другими районами: Железнодорожным, Самарским и Октябрьским. С запада границей является берег реки Волги. Границы района пролегают по улицам Льва Толстого, Братьев Коростелёвых, Пушкина, Полевой.
3	Октябрьский	Площадь района составляет 16,10 км ² . Границы района: улица Полевая, улица Мичурина, Московское шоссе (от ул. Мичурина до просп. Карла Маркса), улица Юрия Гагарина, улица Авроры, проспект Карла Маркса, улица Советской Армии, Московское шоссе (от ул. Советской Армии до ул. XXII Партсъезда), улица XXII Партсъезда, улица Солнечная, 5-я просека.
4	Железнодорожный	Площадь района составляет 19,60 км ² . Границы района: р. Самара, ул. Венцека, ул. Бр.Коростелевых, ул. Л.Толстого, ул. Буянова, ул. Вилоновская, ул. Спортивная, ул. Чернореченская, ул. Владимирская, пр. К.Маркса, ул. Киевская, ул. Пролетарская, Московское ш., ул. Гагарина, ул. Авроры.

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

№ п/п	Административный район	Описание
5	Кировский	Площадь района составляет 102 км ² . Границы района: р. Самара, пр. Кирова, ул. Ветлянская, ул. Земеца, ул. Физкультурная, пр. Кирова, ул. Вольская, ул. Краснодонская, пр. К.Маркса, пр. Кирова, Московское ш., ул. Ташкентская, ул. Солнечная, 9 просека, 5 линия, р. Волга, Студеный овраг, ул. Демократическая, Волжское ш., по зеленой зоне до Зубчаниновки, ул. Механиков, Аэропортовское ш., ул. Шоссейная (пос. Смышляевка), по зеленой зоне до пос. Падовка.
6	Промышленный	Площадь района составляет 48,6 км ² . Границы района: р. Волга, 5 просека, ул. Солнечная, XXII Партсъезда, Московское ш., ул. Советской Армии, ул. Стара Загора, ул. XXII Партсъезда, ул. Вольская, ул. А. Матросова, ул. Свободы, пер. Штамповщиков, ул. Победы, ул. Ново-Вокзальная, ул. Красных Коммунаров, ул. Калинина, железнодорожная ветка, пр. Кирова, граница вещевого рынка, граница территории ГПЗ, Заводское ш., ул. Кабельная, р. Самара, пр. Кирова, ул. Ветлянская, ул. Земеца, ул. Физкультурная, пр. Кирова, ул. Вольская, ул. Краснодонская, пр. К.Маркса, пр. Кирова, Московское ш., ул. Ташкентская, ул. Солнечная, 9 просека, 5 линия.
7	Советский	Площадь района составляет 48,5 км ² . Границы района: р. Самара, ул. Авроры, К.Маркса, ул. Советской Армии, ул. Стара-Загора, ул. XXII Партсъезда, ул. Вольская, ул. А. Матросова, ул. Свободы, пер. Штамповщиков, ул. Победы, ул. Ново-Вокзальная, ул. Красных Коммунаров, ул. Калинина, железнодорожная ветка, пр. Кирова, граница вещевого рынка, граница территории ГПЗ, Заводское ш., ул. Кабельная.
8	Красноглинский	Площадь района составляет 105,5 км ² . Границы района: п.Управленческий, п.Мехзавод, п.Красная Глинка, п.Прибрежный, п.Береза, с.Задельное, с.Пискалинский Взвоз, п.Винтай, п.Южный, п.Козелки, с.Ясная Поляна, микрорайон «Крутые Ключи», п.Красный Пахарь, жилые массивы «Новая Самара», «Озерки», «Березовая Аллея», 23 км Московского шоссе, ст.Козелковская, Дома ЭМО, п.41 км, ВСЧ, ЖСК «Горелый хутор», ТСЖ «Жигулевские ворота», ТСЖ «Красный пахарь».
9	Куйбышевский	Площадь района составляет 78,8 км ² . Границы района: р. Самара, р. Волга, р. Падовка, ул. Утевская, ул. Уральская, М 32, ул. Новосельская, граница кладбища «Рубежное», ул. Каштановая, ул. Продольная, ул. Охтинская.

Типизация по месторасположению в г.Тольятти проведена в соответствии с административными районами:

- «Старый город» - Центральный административный район;
- «Новый город» - Автозаводский административный район;
- «Комсомольский» - Комсомольский административный район;
- «Шлюзовой» - микрорайон «Шлюзовой» Комсомольского административного района;
- «Поволжский» - микрорайон «Поволжский» Комсомольского административного района.

Ввиду незначительной площади остальных городов типизация по месторасположению не проводилась.

При подготовке дискретной пространственно-параметрической модели для каждого типа определены следующие параметры:

- количество объектов, шт.;
- средняя площадь, кв.м;
- минимальная цена предложения, руб./кв. м;
- максимальная цена предложения, руб./кв. м;
- средняя удельная цена предложения, руб./кв. м;
- медиана, руб./кв. м;
- среднее квадратичное отклонение (СКО), руб./кв. м;
- погрешность, руб./кв. м;
- погрешность, %.

Рассчитанные дискретные пространственно-параметрические модели по каждому городскому округу представлены в приложении к отчету.

Обобщенные результаты проведенного мониторинга

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) было проанализировано 11 070 уникальных предложения к продаже, опубликованные в СМИ в ноябре 2016 года.

Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

Таблица 8

Городской округ	Количество жителей (тыс. чел.)	Количество предложений				Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.			
		всего	1-комн.	2-комн.	3-комн.	по всем типам	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Самара	1 171,2	3 665	1 518	1 271	876	60 386	63 480	58 732	57 424
Тольятти	712,4	4 781	1 767	1 624	1 390	41 155	43 147	40 489	39 400
Новокуйбышевск	106,2	560	175	229	156	41 546	42 639	40 581	41 737
Сызрань	175,3	721	201	299	221	39 307	40 305	38 689	39 236
Жигулевск	59,7	393	132	164	97	30 911	33 258	29 677	29 806
Кинель	57,4	201	57	91	53	40 039	42 957	39 519	37 793
Октябрьск	26,5	90	23	42	25	24 575	23 997	25 895	22 890
Отрадный	47,5	210	53	92	65	33 274	33 213	33 236	33 377
Чапаевск	73,0	357	124	146	87	28 873	28 448	29 077	29 136
Похвистнево	29,2	92	37	32	23	29 373	29 294	30 517	27 909
ИТОГО:	2 458,3	11 070	4 087	3 990	2 993	46 259	49 408	44 886	43 790

Рисунок 1

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости в городах Самара и Тольятти

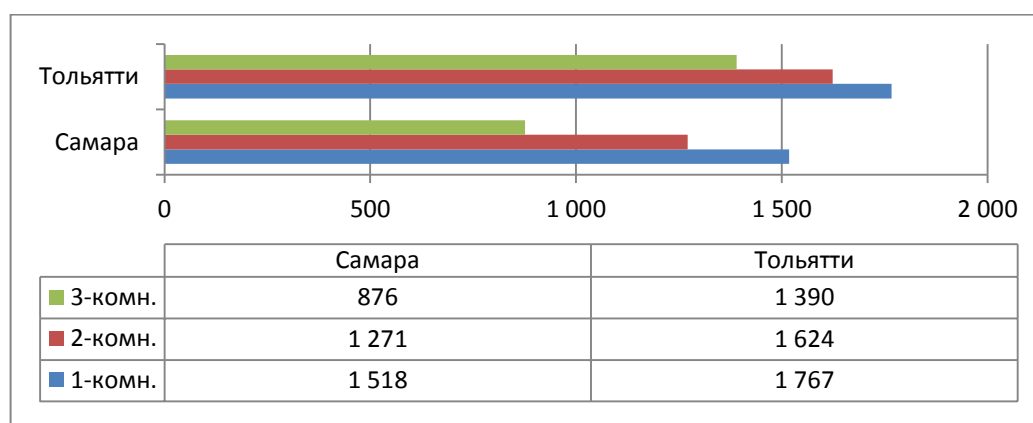


Рисунок 2

**Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости
в городских округах Самарской области**

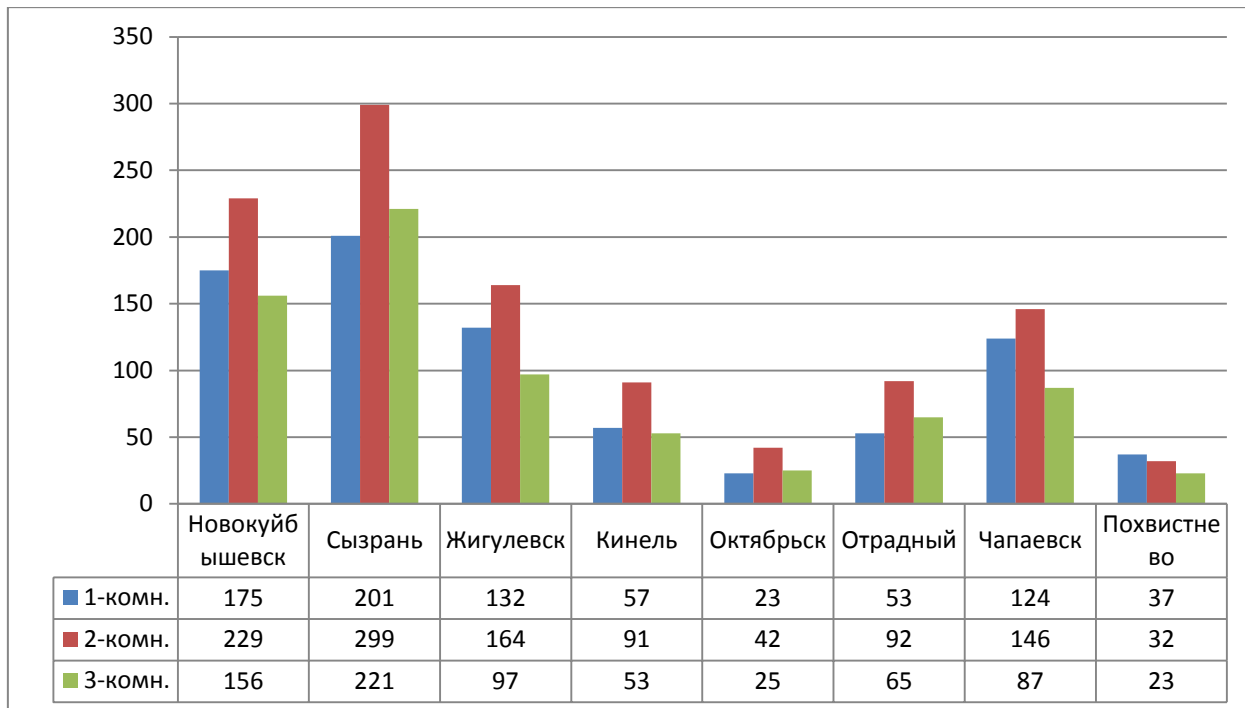


Рисунок 3

Активность рынка

(отношение количества предложений к количеству жителей)

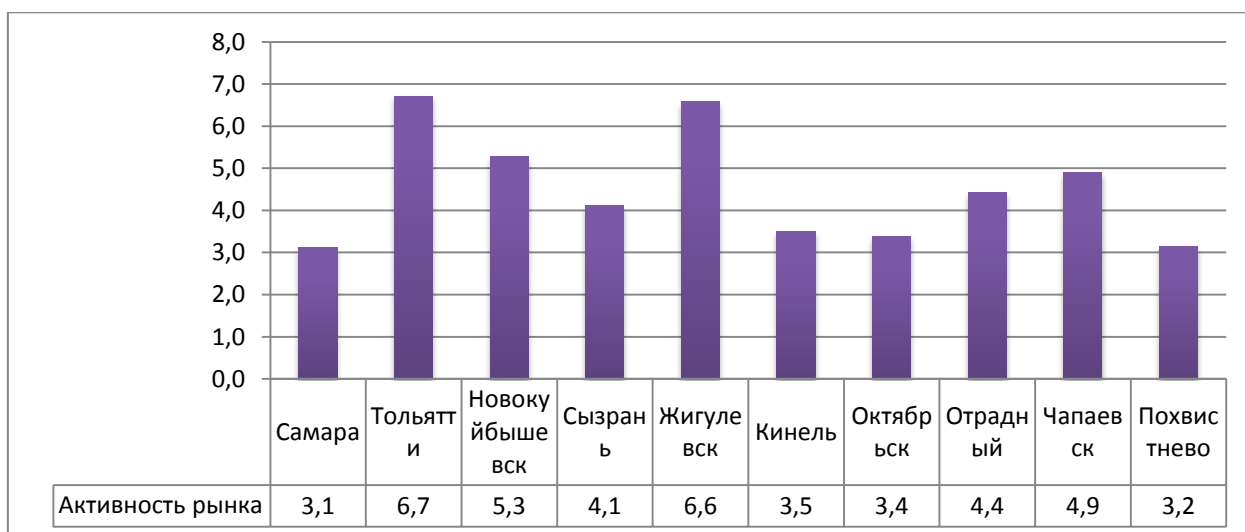
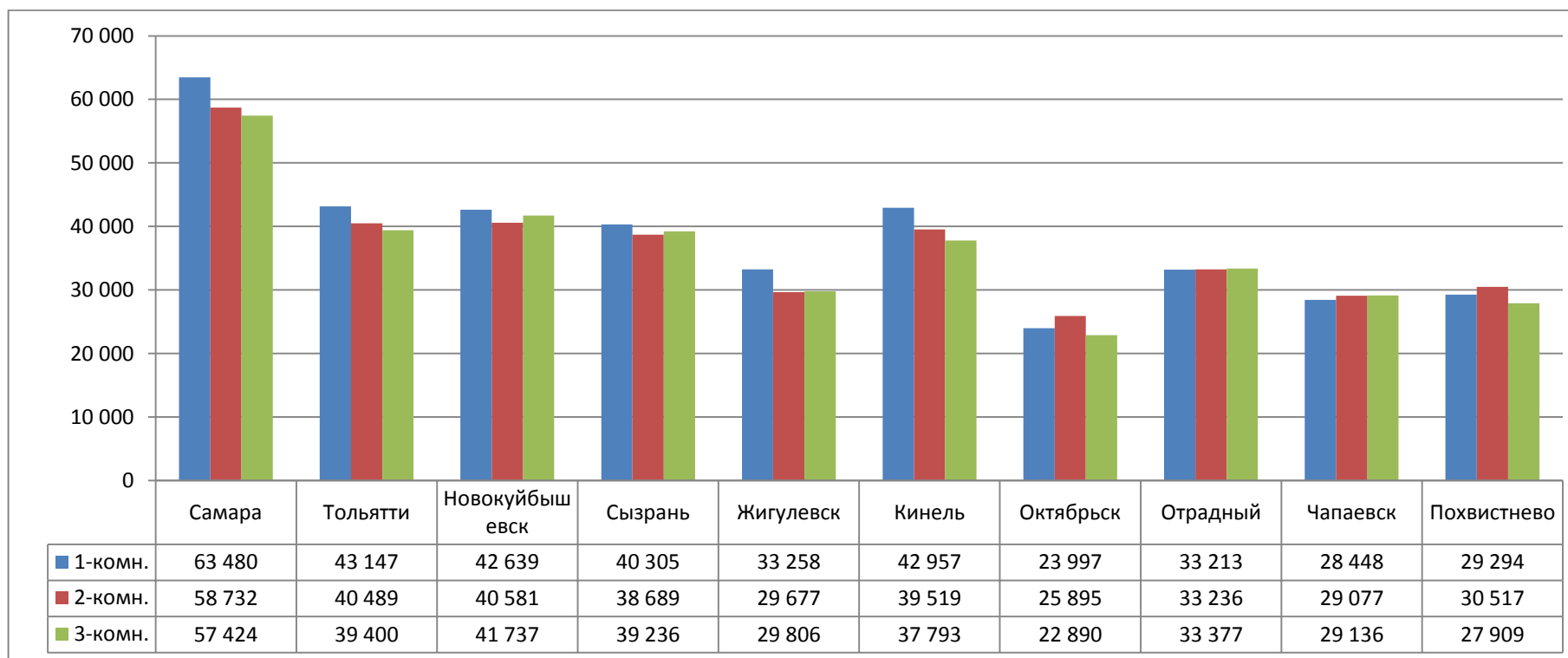


Рисунок 4

**Средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади объектов жилой недвижимости
в городских округах Самарской области**



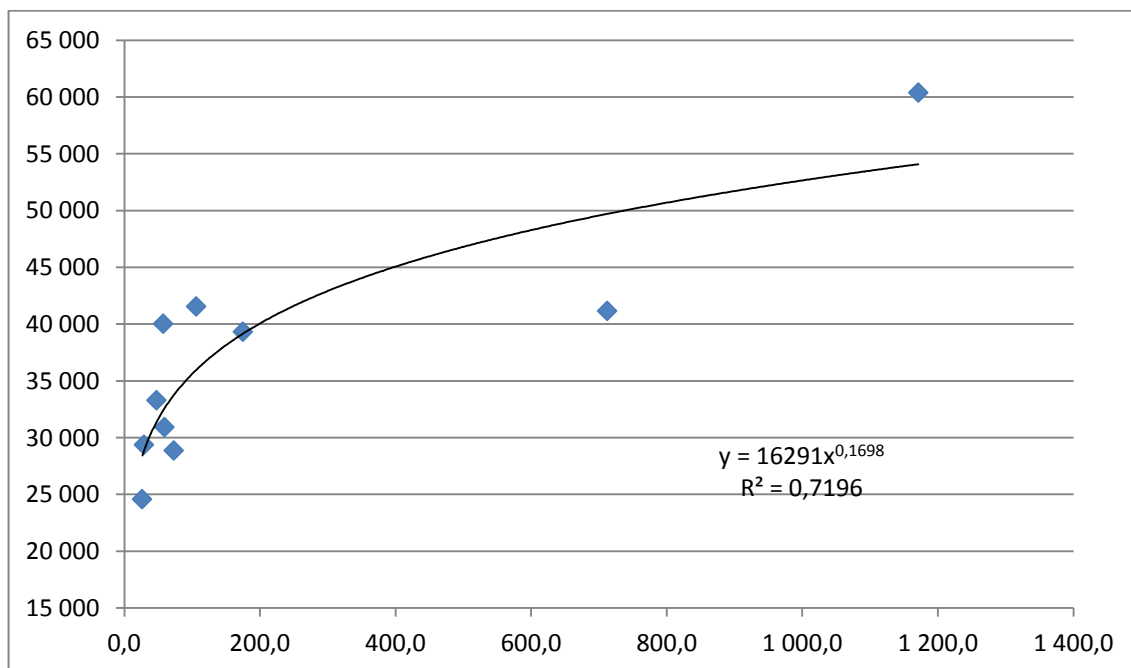
Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах в городских округах Самарской области от количества жителей представлена в таблице.

Таблица 9

	Количество жителей (тыс. чел.)	Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.
Самара	1 171,2	60 386
Тольятти	712,4	41 155
Новокуйбышевск	106,2	41 546
Сызрань	175,3	39 307
Жигулевск	59,7	30 911
Кинель	57,4	40 039
Октябрьск	26,5	24 575
Отрадный	47,5	33 274
Чапаевск	73,0	28 873
Похвистнево	29,2	29 373
Коэфф. корреляции		0,848706

Рисунок 5

Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья от количества жителей



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Динамика средневзвешенного значения*) цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах по городским округам Самарской области в целом представлена в таблице.

Таблица 10

Городской округ	ноя.15	дек.15	январ.16	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16
Самара	62 811р.	62 598р.	62 178р.	61 982р.	61 318р.	61 463р.	61 183р.	60 879р.	60 849р.	60 977р.	60 343р.	60 190р.	60 386р.
Тольятти	45 171р.	44 417р.	43 983р.	43 589р.	43 240р.	42 273р.	42 195р.	41 992р.	41 865р.	41 766р.	41 793р.	41 453р.	41 155р.
Новокуйбышевск	44 963р.	45 051р.	44 826р.	44 615р.	44 256р.	43 507р.	42 854р.	42 226р.	42 109р.	42 515р.	42 280р.	42 093р.	41 546р.
Сызрань	42 124р.	42 367р.	41 316р.	41 205р.	41 164р.	41 127р.	40 255р.	39 700р.	39 541р.	39 404р.	39 041р.	39 446р.	39 307р.
Жигулевск	34 940р.	34 540р.	34 263р.	33 603р.	33 570р.	32 726р.	33 458р.	32 450р.	31 810р.	31 977р.	32 410р.	31 952р.	30 911р.
Кинель	41 780р.	40 860р.	42 128р.	41 477р.	41 811р.	40 417р.	41 137р.	40 502р.	40 763р.	41 054р.	39 971р.	40 444р.	40 039р.
Октябрьск	26 344р.	27 617р.	28 209р.	25 672р.	25 674р.	24 308р.	26 325р.	23 453р.	24 463р.	24 459р.	25 343р.	24 848р.	24 575р.
Отрадный	34 089р.	33 497р.	34 529р.	34 718р.	34 095р.	33 908р.	34 095р.	33 085р.	33 503р.	33 387р.	33 071р.	32 921р.	33 274р.
Чапаевск	29 485р.	29 568р.	29 750р.	29 683р.	29 670р.	28 744р.	28 935р.	28 240р.	28 014р.	28 338р.	28 126р.	28 389р.	28 873р.
Похвистнево	29 349р.	29 507р.	29 286р.	29 609р.	30 071р.	29 389р.	30 215р.	29 329р.	29 518р.	29 888р.	29 978р.	29 725р.	29 373р.
Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м общей площади жилья по городским округам Самарской области в целом	50 417р.	50 267р.	50 788р.	49 800р.	49 207р.	48 657р.	48 379р.	47 715р.	46 741р.	47 220р.	46 385р.	45 837р.	46 259р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, руб.	-639р.	-151р.	521р.	-988р.	-593р.	-550р.	-278р.	-664р.	-975р.	480р.	-835р.	-548р.	422р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, %	-1,25%	-0,30%	1,04%	-1,94%	-1,19%	-1,12%	-0,57%	-1,37%	-2,04%	1,03%	-1,77%	-1,18%	0,92%

*) Средневзвешенное значение показателя — среднеарифметическое значение показателя, в котором учтены удельные веса каждого числового значения в общей их сумме.

Рисунок 6

**Динамика средневзвешенного значения цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья
в целом по городским округам Самарской области**

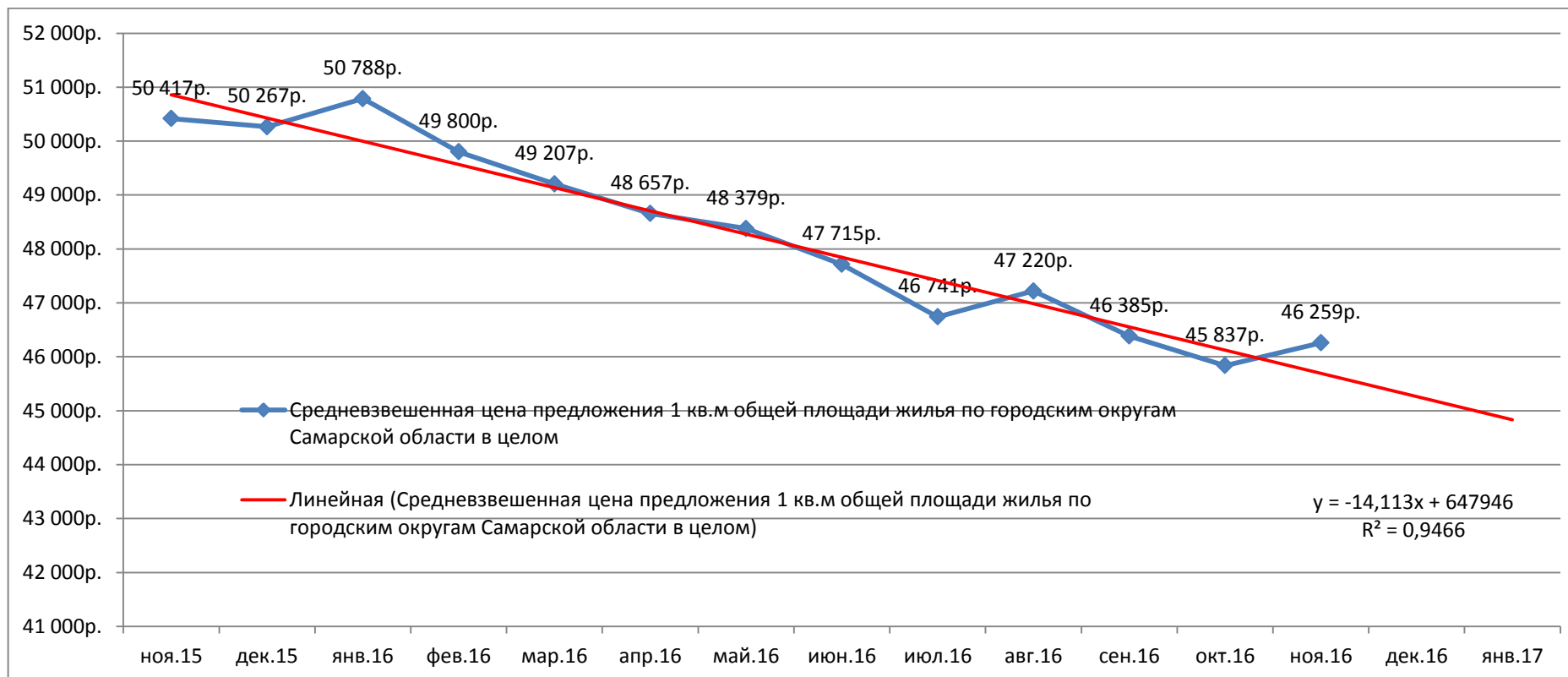


Рисунок 7

Относительное изменение средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в целом по городским округам Самарской области

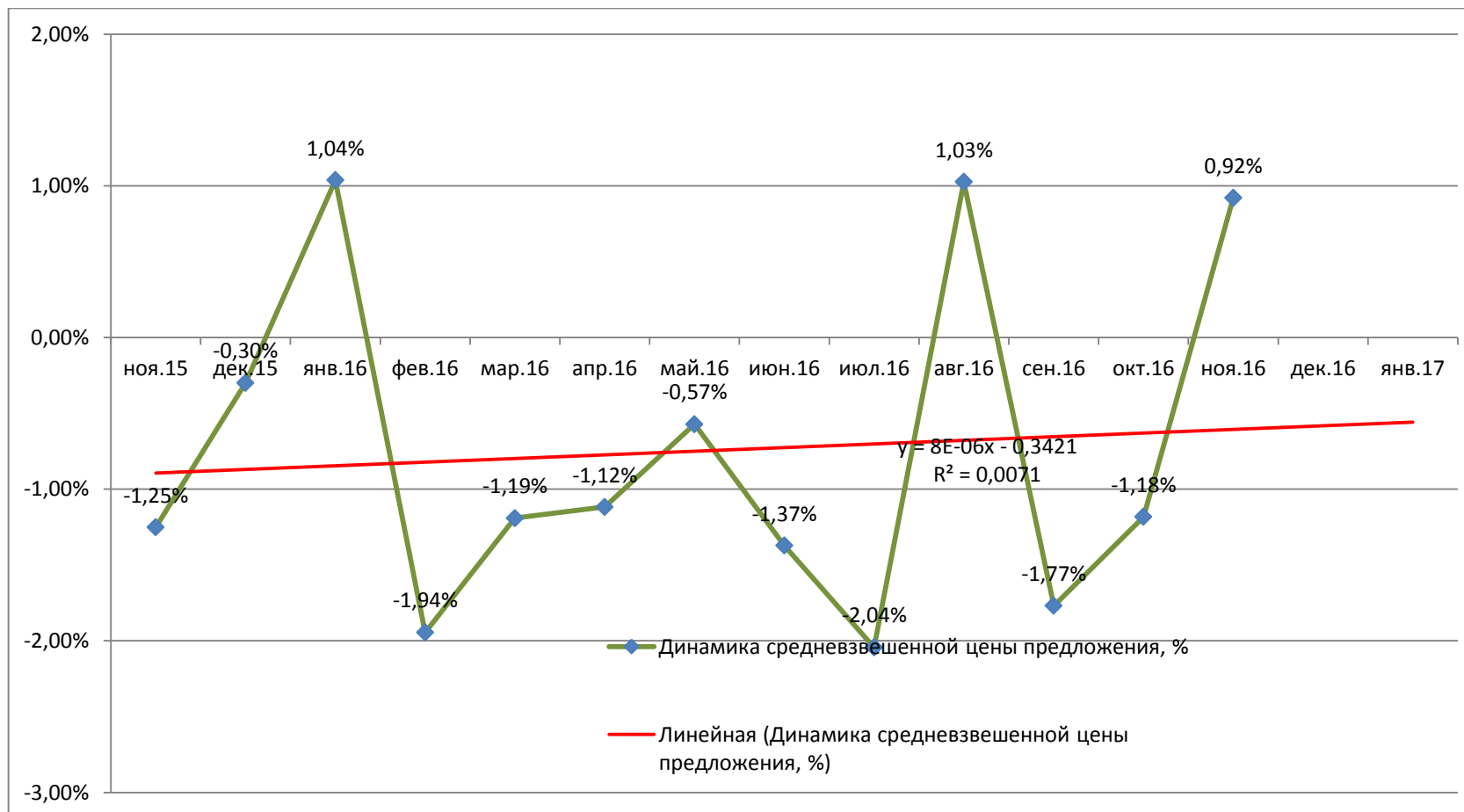


Рисунок 8

Динамика средневзвешенного значения цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по городским округам Самарской области

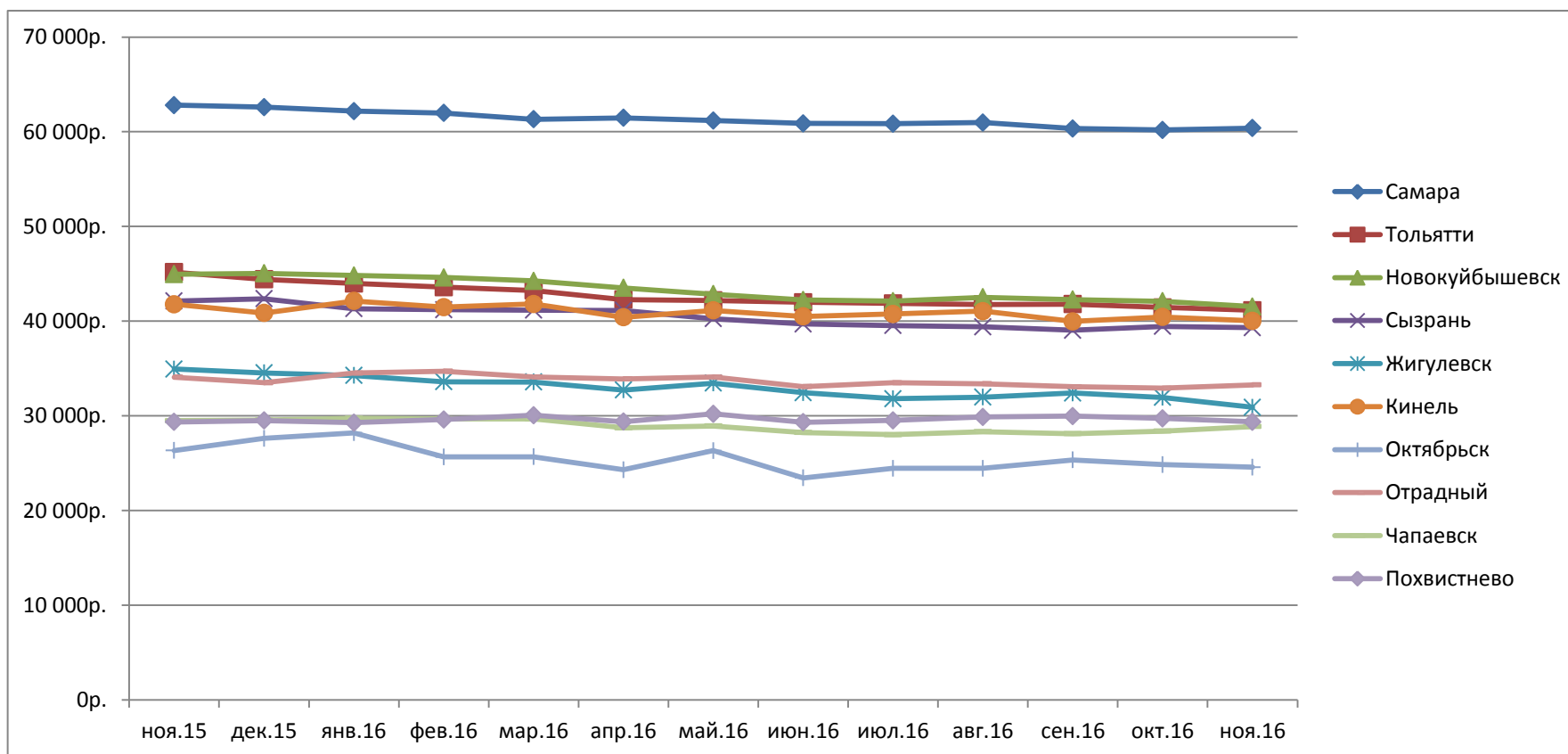
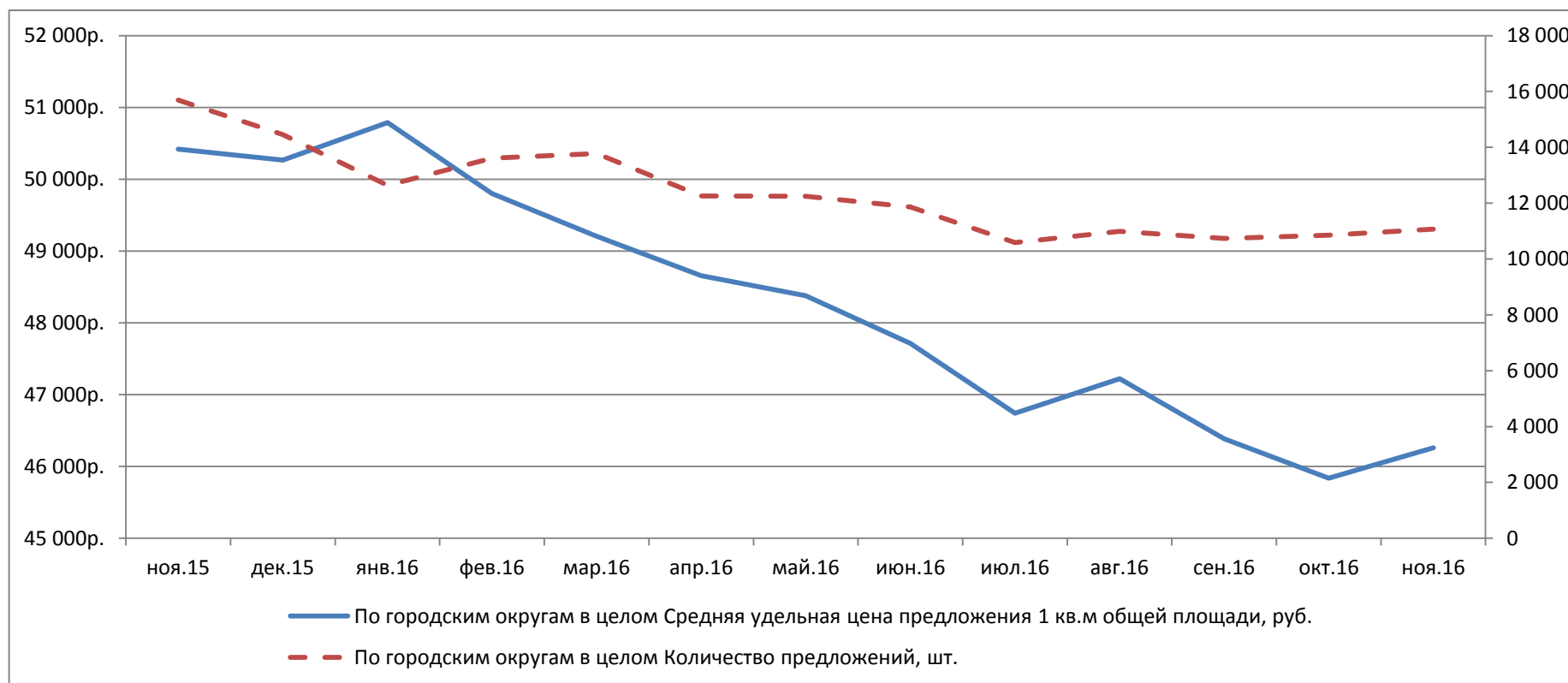


Рисунок 9

Динамика количества предложений и средней удельной цены предложения на вторичном рынке жилья по городским округам Самарской области в целом



Резюме

Вторичный рынок недвижимости г. Самара

В ноябре 2016 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (октябрь 2016 года) носила положительный характер. Величина роста средней удельной цены предложения составила 196 руб. (0,33%), однако, необходимо учесть, что данная величина меньше погрешности проводимых вычислений (0,55%) и может быть принята не значимой.

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (ноябрь 2015 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составило 2 425 рубля (3,86%).

Динамика средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади к началу 2016 года (январь 2016 года) носила отрицательный характер, снижение составило 1 792 рублей (2,88%).

С начала 2016 года общий тренд поведения средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара носил отрицательную направленность с редкими попытками (в апреле и августе) провести положительную коррекцию, однако в следующие месяцы этот рост «с лихвой» отыгрывался в сторону снижения. В ноябре 2016 также прошла незначительная положительная коррекция, которая, с высокой степенью вероятности, будет компенсирована снижением средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади.

Вторичный рынок недвижимости г. Тольятти

В ноябре 2016 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался значительной отрицательной динамикой изменения средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах. По отношению к предыдущему периоду (сентябрь 2016 года) снижение составило 299 руб. (0,72%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (ноябрь 2015 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составило 4 016 рублей (8,89%).

Динамика средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади к началу 2016 года (январь 2016 года) носила отрицательный характер, снижение составило 2 828 рублей (6,43%).

Начиная с мая 2016 по сентябрь динамика средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах г. Тольятти хоть и носила отрицательный характер, но ее величина, сравнимая с погрешностью проводимых вычислений, вселяла уверенность в остановке падения цены и достижении «психологического дна». Однако в октябре вновь прошел очередной резкий скачок вниз.

Возможно положительные известия с рынка труда г. Тольятти позволят в дальнейшем сдержать темпы падения средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах г. Тольятти.

Рынок новостроек г. Самара

В ноябре 2016 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек носила отрицательный характер и составила 451 руб. (0,86%). Начатая в феврале 2016 года положительная динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек замедлила темпы, а в августе 2016 и вовсе началась отрицательная коррекция.

Несмотря на переориентирование покупательского потока с вторичного рынка на рынок новостроек, «покупатель не поддержал рублем» заданные высокие темпы роста.

С высокой степенью вероятности можно предположить, что декабрь будет охарактеризован незначительной волатильностью средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек г. Самара.

Данные официальной статистики

Таблица 11

Основные экономические и социальные показатели Самарской области за период октябрь 2016 года¹⁾

	Октябрь 2016 г.	Октябрь 2016 г. в % к		Январь - октябрь 2016 г.	Январь - октябрь 2016 г. в % к январю - октябрю 2015 г.
		сентябрю 2016 г.	октябрю 2015 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	234 799,3	100,7	103,7	2 178 666,4	102,7
Индекс промышленного производства, %	х	102,4	99,3	х	97,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	20 495,7	93,5	96,2	192 118,1	94,0
обрабатывающие производства	75 026,7	97,1	99,8	697 453,6	100,2
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	9 145,9	121,1	102,0	94 448,0	106,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	17 663,7	101,0	82,6	110 693,8	102,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	76,3	131,0	52,1	855,2	68,0
в т.ч. индивидуальными застройщиками	33,4	78,4	59,8	434,7	66,0
Объем услуг предприятий транспорта, млн. рублей ²⁾	11 485,9	99,8	92,9	122 628,8	98,3
Объем услуг предприятий связи, млн. рублей ²⁾	2 905,3	103,0	103,8	27 830,7	97,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	52 182,0	98,7	93,0	491 629,6	95,4
Оборот общественного питания, млн. рублей	2 212,4	99,7	89,9	20 528,0	92,5
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	60 981,8	100,6	109,8	551 522,4	109,9
Объем платных услуг населению, млн. рублей	12 758,7	103,1	103,1	122 583,7	98,8
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1 120,2	106,1	105,7	10 378,1	92,9
Индекс потребительских цен, %	х	100,6	106,0	х	107,0
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	98,2	99,6	х	103,7
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	20,9	96,3	109,6	х	х

1) По информации, размещенной на сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области

2) Темп роста в действующих ценах

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В соответствии с информацией, опубликованной на сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области (http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/) январь-октябрь 2016 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 855,2 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 68% от соответствующего периода прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 434,7 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 50,8% от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2016 года

Таблица 12

Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2016 году

	Введено, общей (полезной) ¹⁾ 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.
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
июль	65,6	43,4	45,7	59,2	79,4	87,5
август	143,6	54,3	в 2,2 р.	108,6	125,2	106,1
сентябрь	58,2	42,6	40,5	47,9	78,4	90,1
октябрь	76,3	33,4	131,0	52,1	78,4	59,8
январь - октябрь	855,2	434,7	х	68,0	х	66,0

¹⁾ Общая (полезная) площадь жилища определяется как сумма площадей всех жилых комнат и подсобных помещений (кухонь, коридоров, ванных комнат, кладовых, встроенных шкафов и т.п.) квартир и домов, включая площадь отапливаемых и пригодных для проживания в течение всего года пристроенных к дому помещений (террас, веранд и др.). В общую (полезную) площадь не включается площадь лестничных клеток, тамбуров, вестибюлей, открытых террас, балконов и т.п. (Постановление Госкомстата РФ от 8 апреля 2003 г. № 42 «Об утверждении статистического инструментария для проведения основного этапа Национального обследования благосостояния домохозяйств и участия в социальных программах (НОБУС)»)

Вторичный рынок жилья

Городской округ Самара

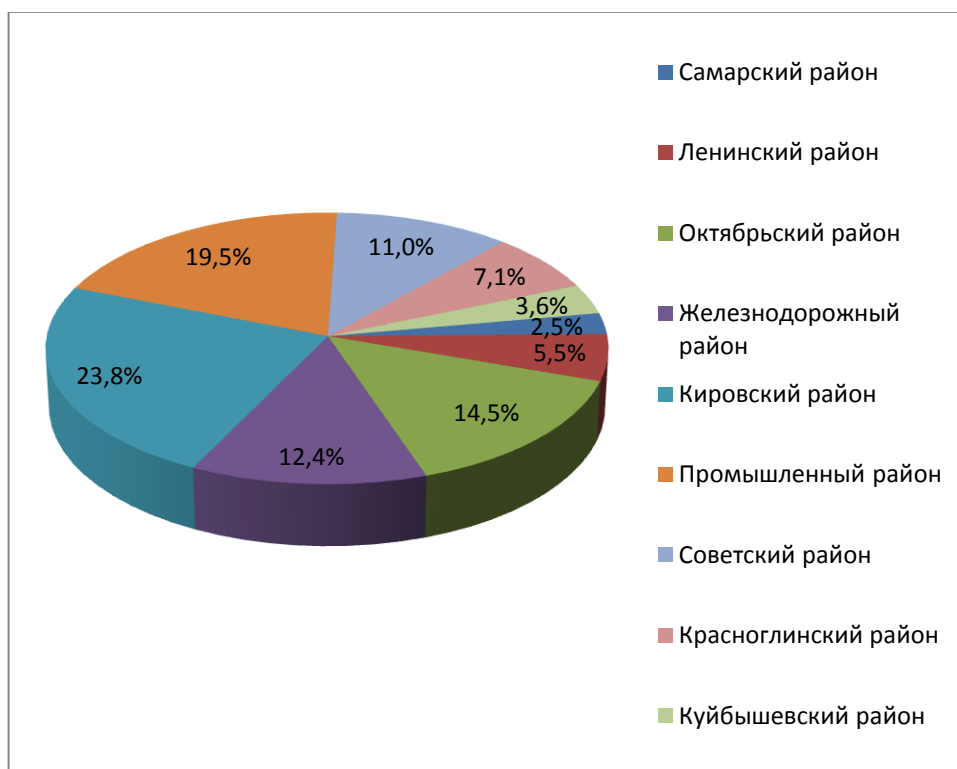
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 3 665 уникальных предложений, опубликованные в ноябре 2016 года в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр» (<http://www.iscentre-samara.ru/>).

На вторичном рынке жилой недвижимости в разрезе административных районов предложения к продаже представлены следующим образом:

Рисунок 10

**Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости
в разрезе административных районов**

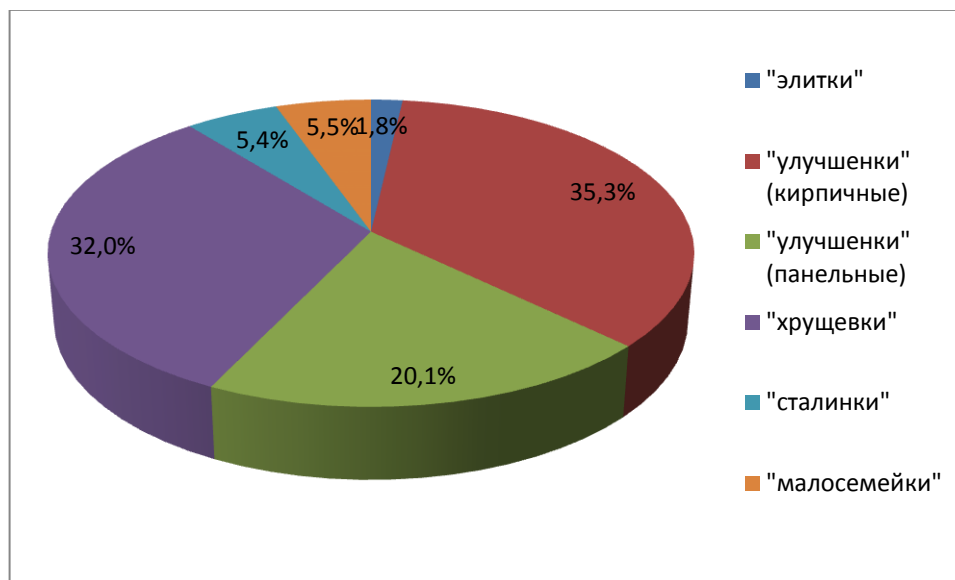


Наибольшее количество предложений – 23,8% приходится на Кировский район.

По типу квартир структура предложения объектов жилой недвижимости на вторичном рынке города Самары представлена следующим образом:

Рисунок 11

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



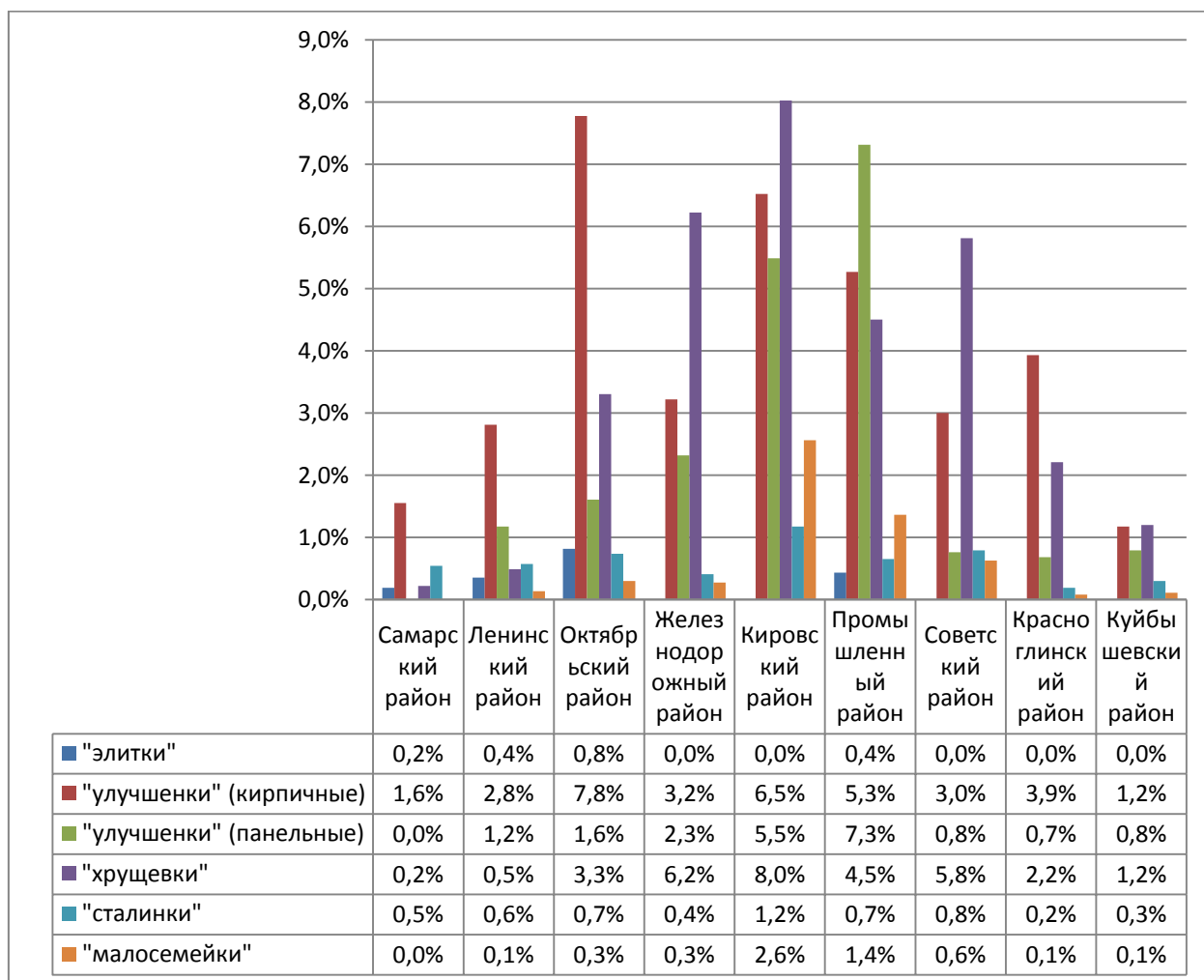
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» – 35,3% от общего количества предложений.

По типу квартир структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах в каждой ценовой зоне представлена следующим образом:

Рисунок 12

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир в разрезе административных районов

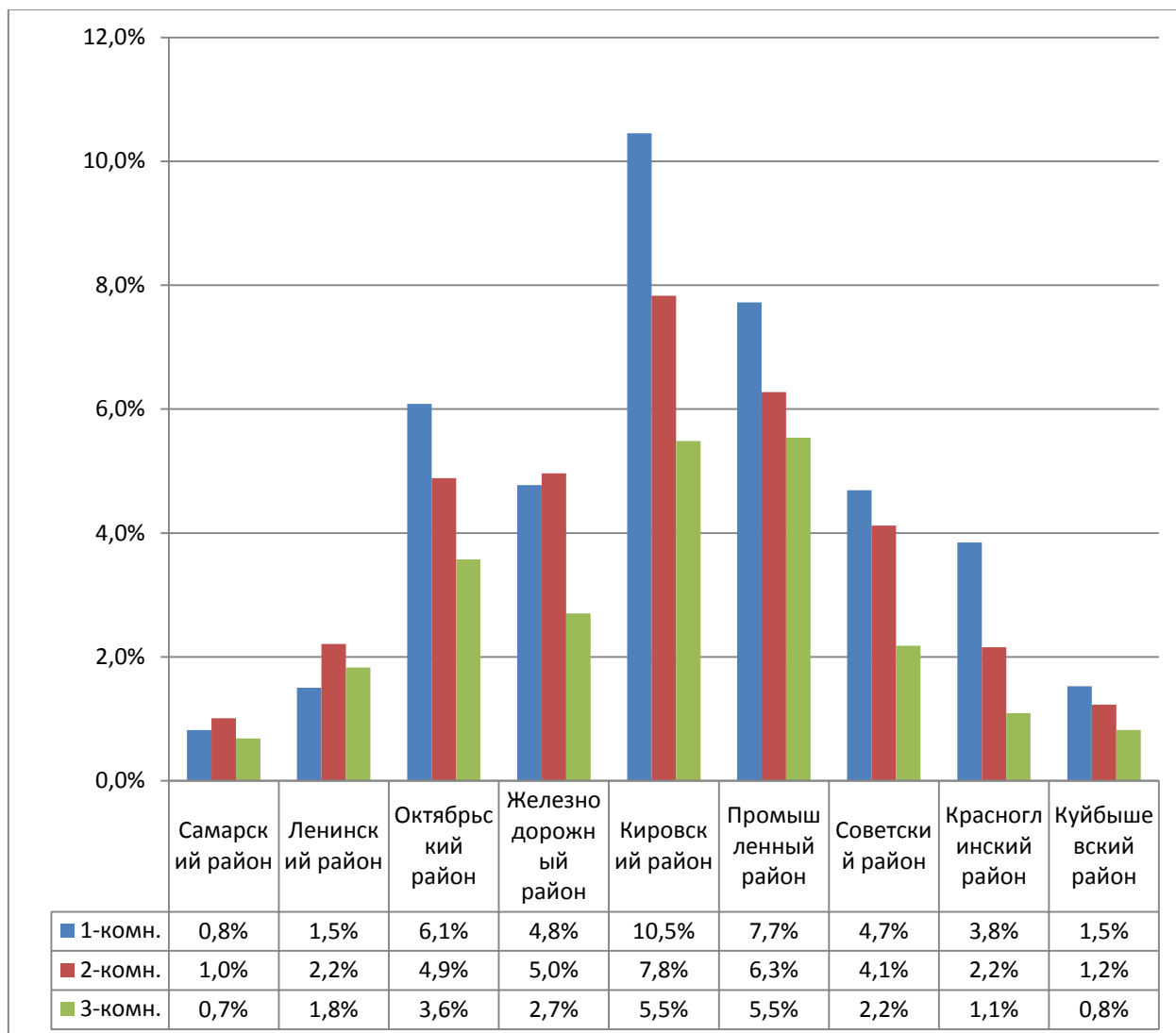


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» в Октябрьском районе (7,8%), «хрущевки» в Кировском районе (8,6%) и панельные «улучшенки» в Промышленном районе (8,0%) от общего количества предложений, наименьшее – «малосемейки» в Ленинском, Красноглинском и Куйбышевском районах – по 0,1% от общего количества предложений.

По количеству комнат структура предложения объектов жилой недвижимости города Самары представлена следующим образом:

Рисунок 13

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости города Самары приходится на однокомнатные квартиры в Кировском районе – 10,5% от общего количества предложений, наименьшее – трехкомнатные квартиры в Самарском районе – 0,7% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

Результаты проведенного анализа цены предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самары представлены в таблице.

Таблица 13

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	3 665	1 518	1 271	876
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 386	63 480	58 732	57 424
		погрешность, %	0,55%	0,77%	0,93%	1,19%
	"элитки"	количество объектов, шт.	66	21	16	29
		средняя цена предложения, руб./кв. м	79 703	80 538	73 005	82 793
		погрешность, %	3,77%	6,14%	6,54%	6,02%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	1 292	627	402	263
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 230	63 774	64 671	64 643
		погрешность, %	0,99%	1,40%	1,80%	2,21%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	738	203	249	286
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 056	65 978	60 371	55 578
		погрешность, %	0,98%	1,62%	1,55%	1,36%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 172	440	498	234
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 500	60 834	53 566	49 586
		погрешность, %	0,77%	1,08%	1,04%	1,46%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	197	50	83	64
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 838	57 302	54 639	53 170
		погрешность, %	2,92%	4,55%	5,24%	4,92%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	200	177	23	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 492	65 868	53 900	
		погрешность, %	2,13%	2,18%	4,65%	
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	92	30	37	25
		средняя цена предложения, руб./кв. м	77 101	76 395	73 906	82 678
		погрешность, %	2,86%	3,51%	4,16%	7,32%
	"элитки"	количество объектов, шт.	7			7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	91 677			91 677
		погрешность, %	11,30%			11,30%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	57	19	26	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	80 320	80 630	77 898	85 076
		погрешность, %	3,03%	3,95%	4,05%	10,17%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	8	5	3	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 551	69 369	56 522	
		погрешность, %	9,54%	9,67%	15,66%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	20	6	8	6
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 846	68 838	67 448	67 382
		погрешность, %	6,95%	10,27%	11,75%	15,79%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	203	55	81	67
		средняя цена предложения, руб./кв. м	76 141	80 766	74 271	74 606
		погрешность, %	2,55%	4,71%	4,04%	4,23%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"элитки"	количество объектов, шт.	13	7	2	4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	94 859	94 144	96 489	95 295
		погрешность, %	5,60%	8,95%	1,24%	13,82%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	103	26	42	35
		средняя цена предложения, руб./кв. м	78 455	81 100	76 358	79 007
		погрешность, %	3,66%	8,43%	5,49%	5,88%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	43	9	15	19
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 047	74 491	63 220	64 279
		погрешность, %	3,21%	7,96%	3,86%	4,46%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	18	3	11	4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 280	83 081	74 002	72 944
		погрешность, %	7,09%	10,94%	10,11%	14,60%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	21	5	11	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 152	72 891	77 605	67 817
		погрешность, %	7,14%	11,69%	13,89%	5,81%
"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	5			
	средняя цена предложения, руб./кв. м	78 078	78 078			
	погрешность, %	15,16%	15,16%			
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	533	223	179	131
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 449	70 327	63 710	63 588
		погрешность, %	1,29%	1,60%	2,34%	2,80%
	"элитки"	количество объектов, шт.	30	9	9	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	76 112	77 289	68 422	80 997
		погрешность, %	4,99%	6,19%	7,68%	9,24%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	285	135	86	64
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 750	69 823	67 005	64 378
		погрешность, %	1,62%	2,03%	3,44%	3,57%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	59	18	22	19
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 791	75 537	66 582	61 853
		погрешность, %	3,53%	4,57%	5,29%	5,82%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	121	49	52	20
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 768	67 768	56 001	56 011
		погрешность, %	2,44%	3,20%	2,81%	4,70%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	27	3	8	16
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 600	58 541	68 135	58 907
		погрешность, %	5,99%	7,31%	10,83%	8,65%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	11	9	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 572	78 368	51 991	
		погрешность, %	12,18%	10,17%	2,46%	
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	456	175	182	99
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 140	67 966	60 683	59 126
		погрешность, %	1,34%	1,97%	2,04%	2,88%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	118	51	40	27
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 132	73 716	67 661	67 023
		погрешность, %	2,88%	4,18%	5,38%	4,85%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	85	32	28	25
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 465	68 515	65 164	61 899
		погрешность, %	2,31%	3,61%	3,90%	4,17%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	228	83	104	41
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 997	63 965	57 493	52 756
		погрешность, %	1,58%	1,95%	2,20%	3,48%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	15	3	6	6
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 195	67 718	56 071	55 558
		погрешность, %	8,16%	27,54%	15,60%	10,73%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	10	6	4	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 751	71 651	49 402	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Кировский район	по всем типам	погрешность, %	17,06%	22,30%	6,18%	
		количество объектов, шт.	871	383	287	201
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 477	60 911	54 694	50 575
		погрешность, %	0,94%	1,24%	1,54%	1,62%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	239	118	78	43
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 926	61 383	59 811	56 133
		погрешность, %	1,61%	2,15%	2,98%	3,64%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	201	49	72	80
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 264	62 486	57 206	51 605
		погрешность, %	1,74%	2,74%	2,65%	1,97%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	294	114	114	66
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 068	59 022	50 695	46 883
		погрешность, %	1,44%	2,01%	1,67%	2,29%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	43	16	15	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 618	53 153	44 532	44 095
		погрешность, %	5,03%	5,75%	9,02%	8,21%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	94	86	8	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 877	63 311	58 215	
погрешность, %		2,86%	3,04%	4,53%		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	716	283	230	203
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 290	64 277	58 886	56 322
		погрешность, %	1,00%	1,40%	1,84%	1,66%
		количество объектов, шт.	16	5	5	6
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	68 882	67 340	71 860	67 687
		погрешность, %	5,62%	10,36%	9,62%	10,11%
		количество объектов, шт.	193	88	61	44
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	64 904	65 993	64 927	62 692
		погрешность, %	1,69%	2,13%	3,30%	4,08%
		количество объектов, шт.	268	76	82	110
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	60 505	66 299	60 947	56 172
		погрешность, %	1,39%	2,27%	2,57%	1,62%
		количество объектов, шт.	165	61	66	38
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	53 709	58 118	52 173	49 297
		погрешность, %	1,65%	2,25%	2,40%	2,55%
		количество объектов, шт.	24	7	12	5
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	47 458	50 401	47 471	43 306
		погрешность, %	3,85%	3,12%	6,76%	6,16%
		количество объектов, шт.	50	46	4	
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	66 452	67 597	53 294	
		погрешность, %	4,22%	4,22%	16,42%	
количество объектов, шт.		403	172	151	80	
Советский район	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	58 220	62 567	55 692	53 645
		погрешность, %	1,37%	1,66%	2,23%	3,03%
		количество объектов, шт.				
		количество объектов, шт.				
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.	110	58	27	25
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	63 585	65 646	61 577	60 974
		погрешность, %	2,69%	3,27%	7,26%	5,26%
		количество объектов, шт.	28	5	14	9
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	63 537	67 816	64 947	58 966
		погрешность, %	4,07%	7,84%	5,97%	6,11%
		количество объектов, шт.	213	85	91	37
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	55 637	60 282	54 002	48 986
		погрешность, %	1,49%	1,92%	1,98%	3,00%
		количество объектов, шт.	29	6	14	9
	"сталинки"	количество объектов, шт.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 940	50 329	47 444	47 120
		погрешность, %	5,36%	11,17%	8,73%	9,65%
		количество объектов, шт.	23	18	5	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 964	66 054	51 843	
	"малосемейки"	погрешность, %	4,50%	3,14%	14,89%	
		количество объектов, шт.	260	141	79	40
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 756	49 260	48 682	47 127
		погрешность, %	1,62%	2,43%	2,72%	3,20%
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	144	105	31	8
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 021	46 715	48 459	45 466
		погрешность, %	2,18%	2,46%	4,96%	11,97%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	25	6	7	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 166	56 282	49 931	49 328
		погрешность, %	4,29%	10,46%	9,38%	4,06%
"хрущевки"	количество объектов, шт.	81	27	36	18	
	средняя цена предложения, руб./кв. м	51 244	56 849	49 463	46 396	
	погрешность, %	2,52%	3,70%	3,37%	3,97%	
"сталинки"	количество объектов, шт.	7		5	2	
	средняя цена предложения, руб./кв. м	43 964		42 692	47 145	
	погрешность, %	5,07%		3,00%	24,97%	
"малосемейки"	количество объектов, шт.	3	3			
	средняя цена предложения, руб./кв. м	55 974	55 974			
	погрешность, %	21,52%	21,52%			
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	131	56	45	30
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 242	50 444	43 418	42 632
		погрешность, %	2,41%	3,58%	4,19%	3,95%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	43	27	11	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 479	51 733	45 988	44 994
		погрешность, %	4,31%	4,51%	11,13%	13,11%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	29	8	9	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 016	49 221	46 598	43 443
		погрешность, %	3,47%	8,25%	4,92%	5,96%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	44	13	21	10
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 304	46 821	42 077	41 308
		погрешность, %	3,89%	8,89%	5,95%	4,99%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	11	4	4	3
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 562	50 902	36 242	39 869
		погрешность, %	12,03%	15,20%	11,20%	19,16%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 509	55 509		
		погрешность, %	7,94%	7,94%		

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади у двухкомнатных «элиток» в Ленинском районе, а минимальная – у двухкомнатных «сталинок» в Куйбышевском районе.

Рисунок 14

Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах в административных районах в зависимости от типа квартир

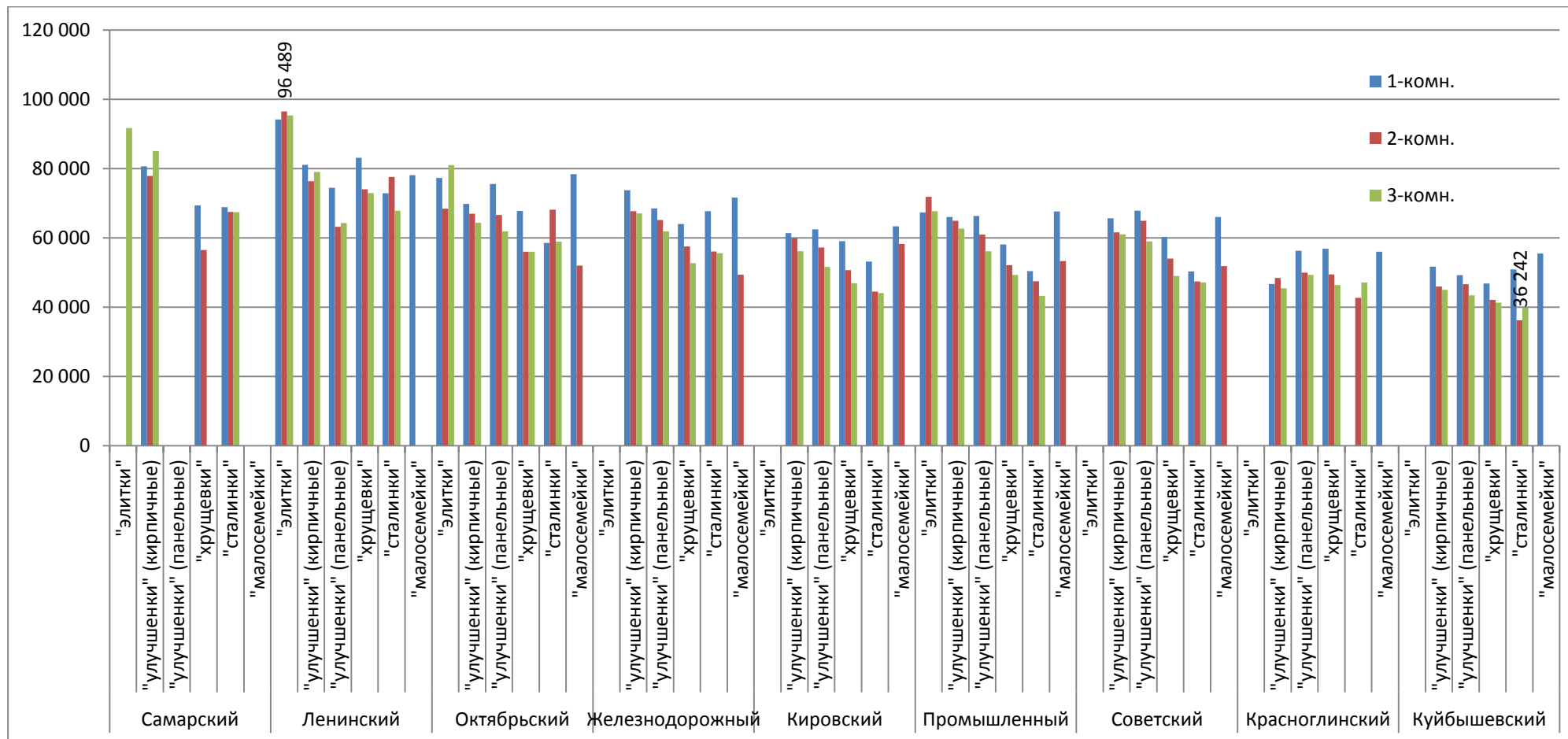


Рисунок 15

**Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир
в целом по г. Самара в зависимости от типа квартир**

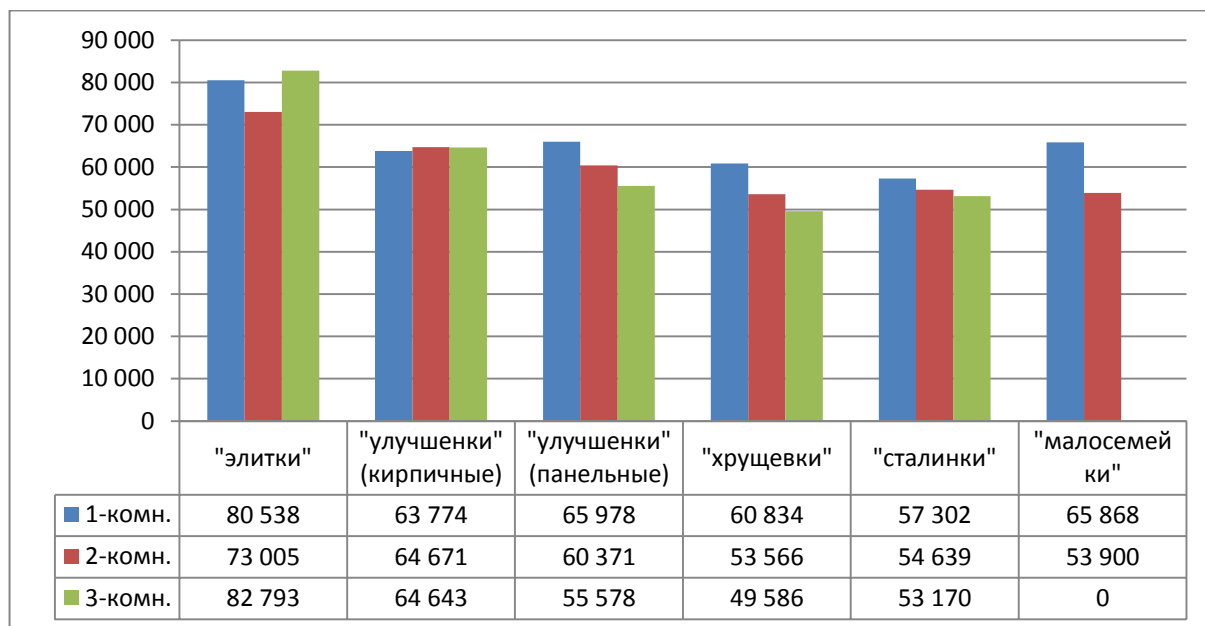


Рисунок 16

**Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир
в целом по г. Самара в разрезе административных районов**

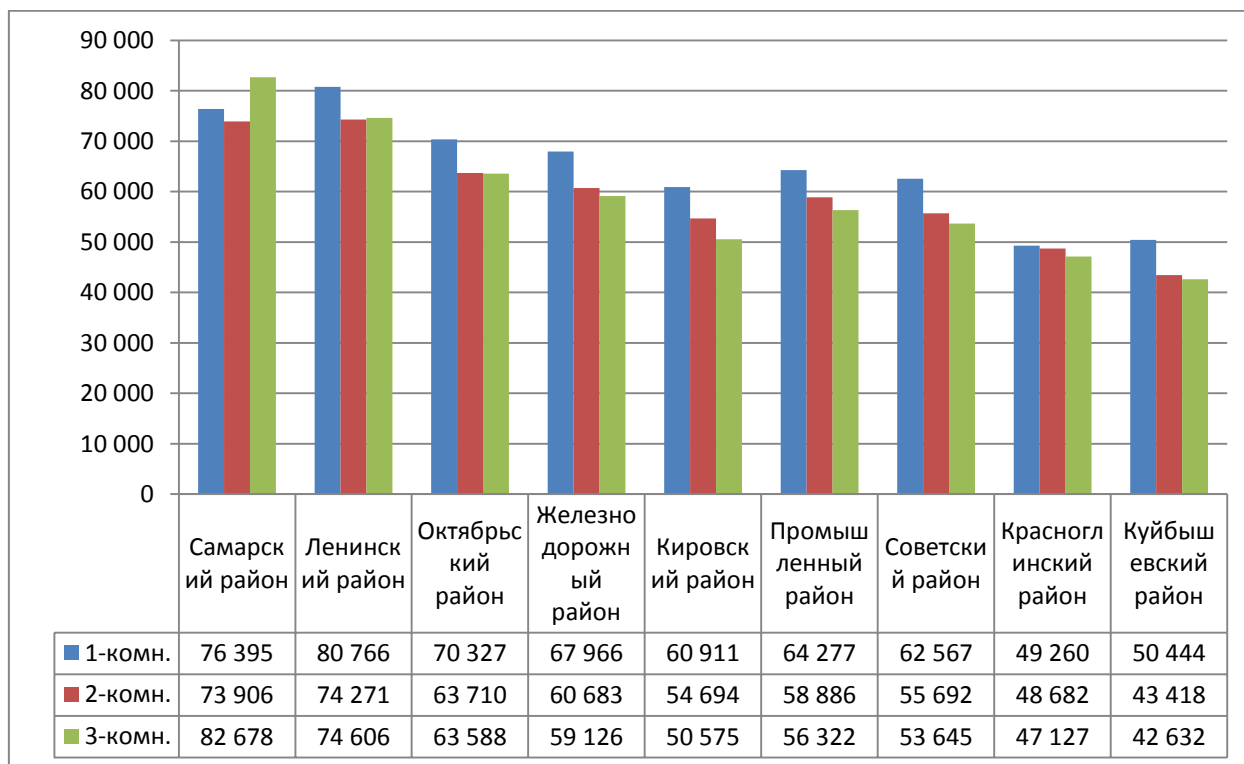
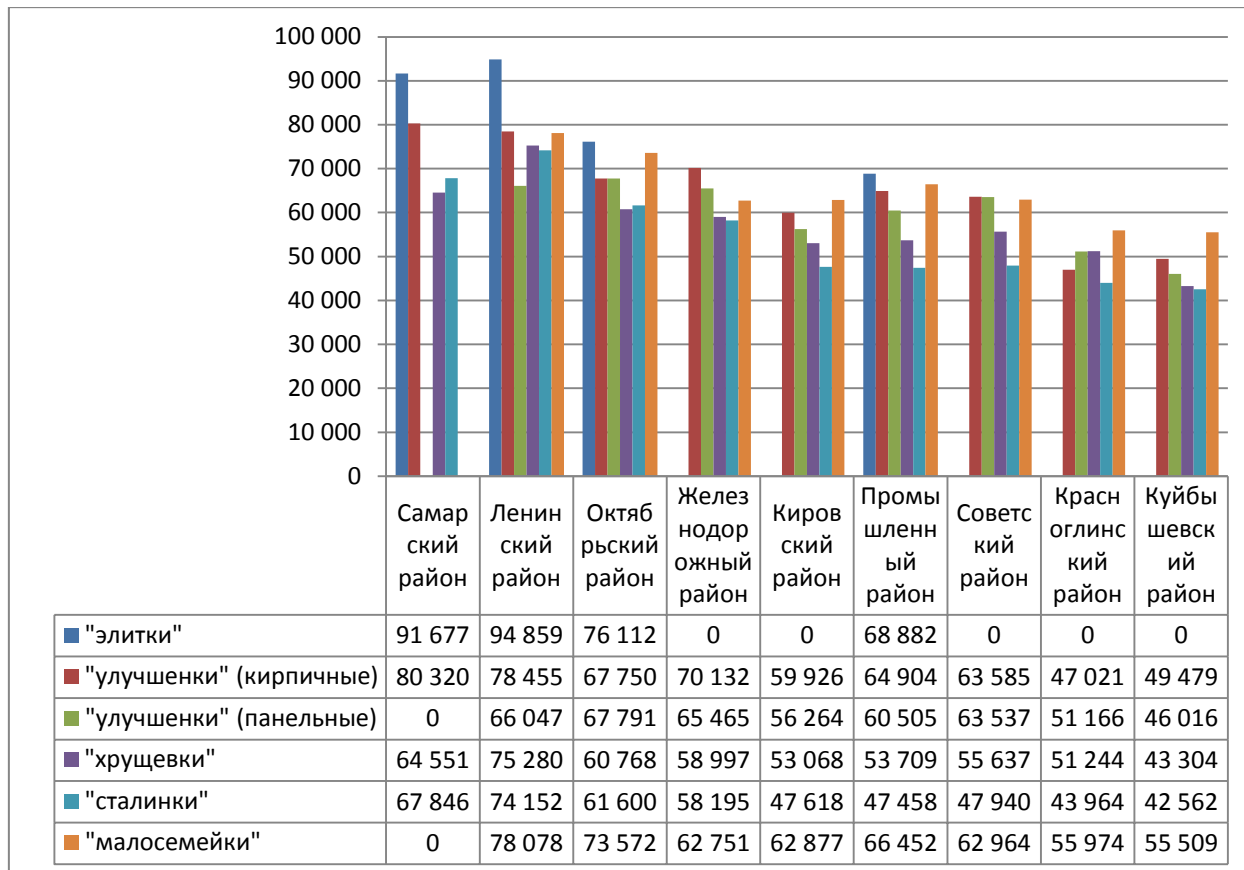


Рисунок 17

Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир по административным районам в зависимости от типа квартир



Таким образом, наибольшая средняя удельная цена предложения «метра» традиционно в «старом центре» - Самарском и Ленинском районах. При этом следует отметить, что основными «драйверами» цен в этих районах являются квартиры в «элитках» и кирпичных домах «улучшенной планировки». Средняя цена предложения «метра» в квартирах вышеназванных типов выше средней цены предложения по району в целом и составляет:

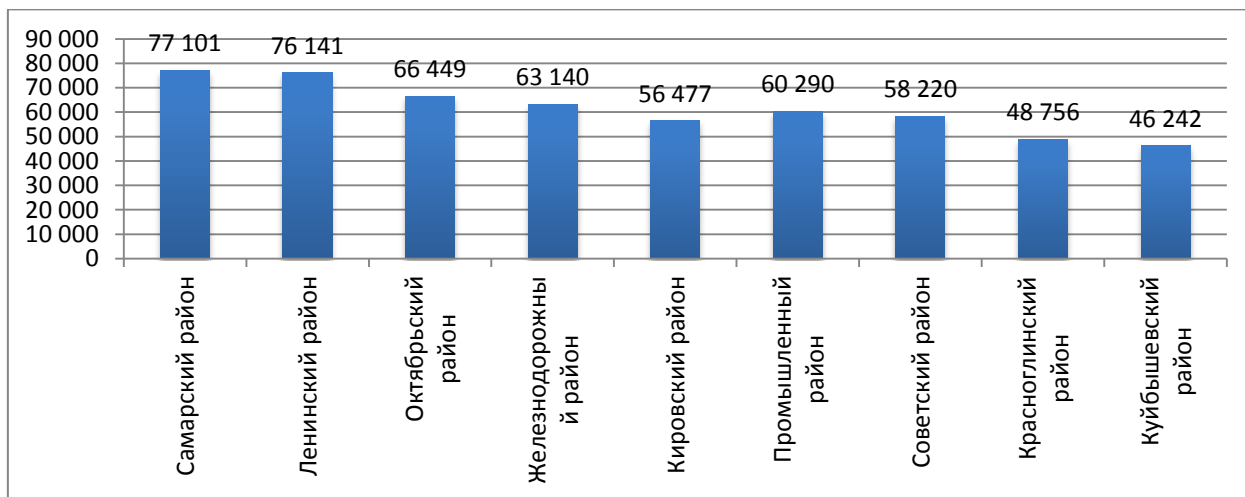
- Самарский район – 91 677 «элитки», 80 320 кирпичные «улучшенки»;
- Ленинский район – 94 859 «элитки», 78 455 кирпичные «улучшенки».

В аутсайдерах «окраина» - Красноглинский и Куйбышевские районы, минимальная средняя удельная цена предложения у «сталинок» в Куйбышевском районе – 42 562 руб.

Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по всей совокупности выборки по районам города Самара представлено на рисунке.

Рисунок 18

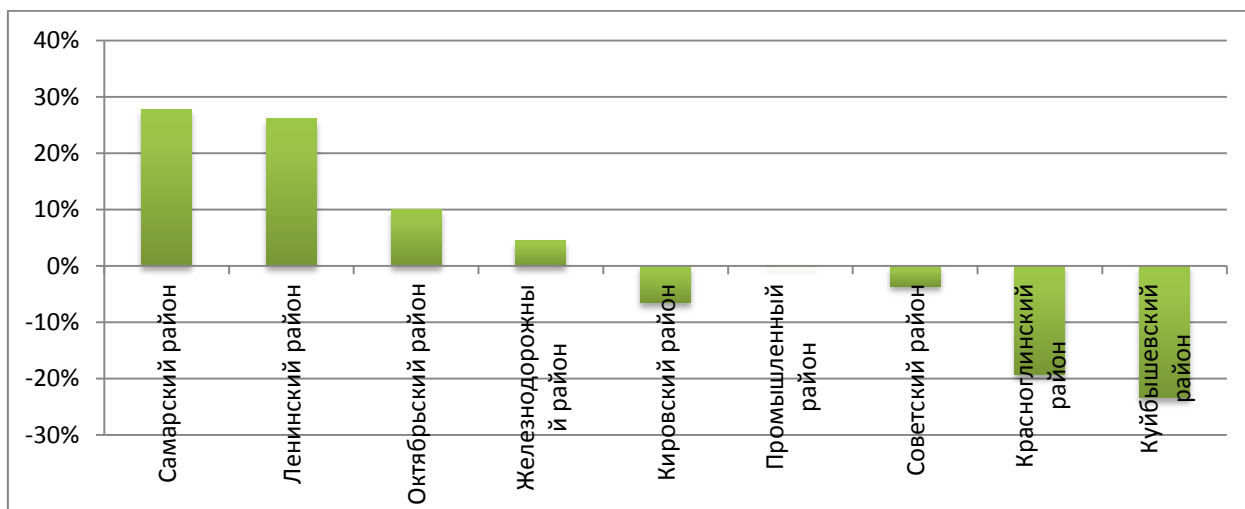
Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по районам города Самара



Отклонение средней удельной цены предложения по районам города Самара от средней удельной цены предложения по городу в целом представлено на рисунке.

Рисунок 19

Отклонение средней удельной цены предложения по районам города Самара от средней удельной цены предложения по городу в целом



Динамика цен предложения

Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод о том, что в ноябре 2016 года прошла положительная коррекция средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (октябрь 2016 года). Величина роста средней удельной цены предложения составила 196 руб. (0,33%), однако, необходимо учесть, что данная величина меньше погрешности проводимых вычислений (0,55%) и может быть принята не значимой.

Рисунок 20

Динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в целом по г. Самара

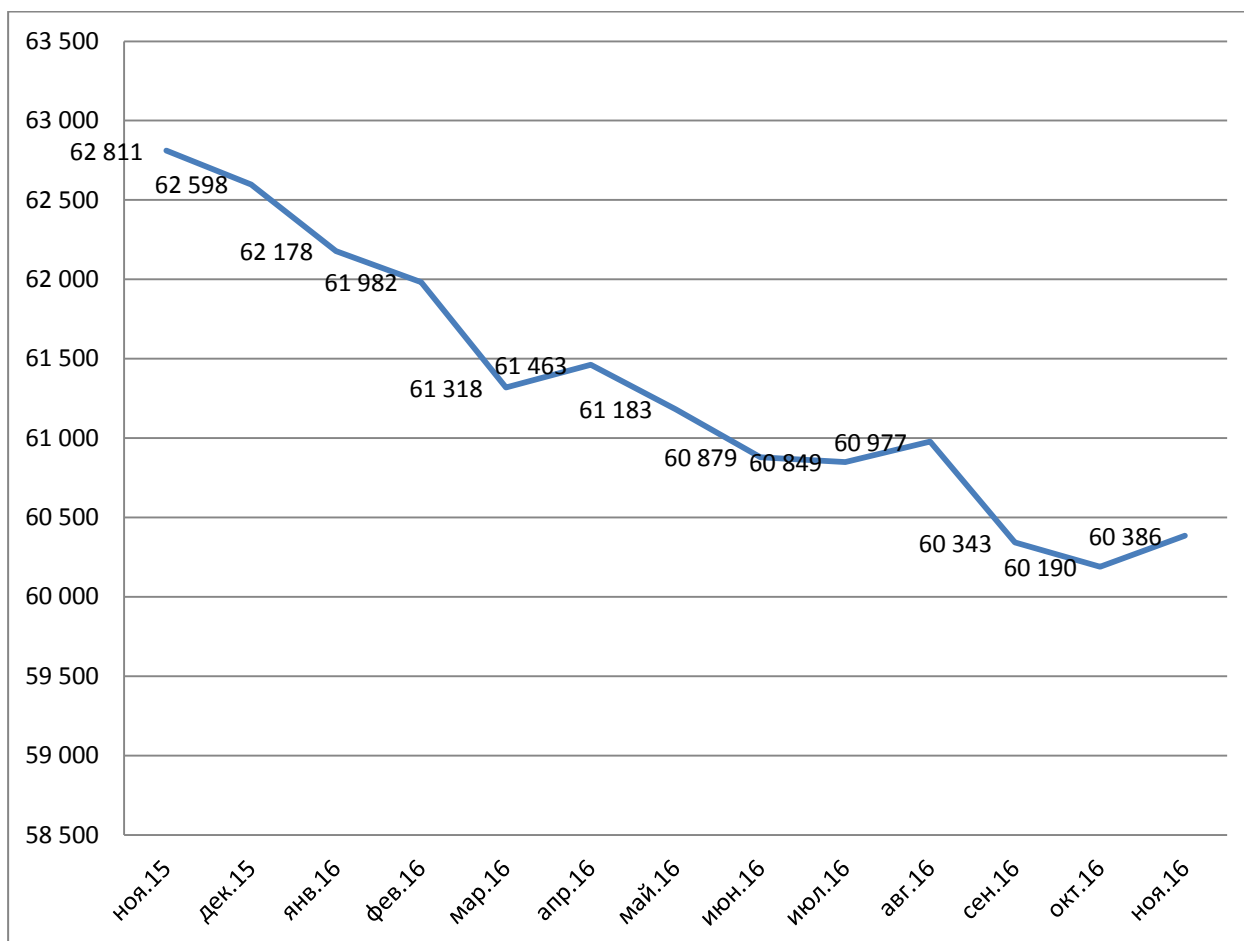
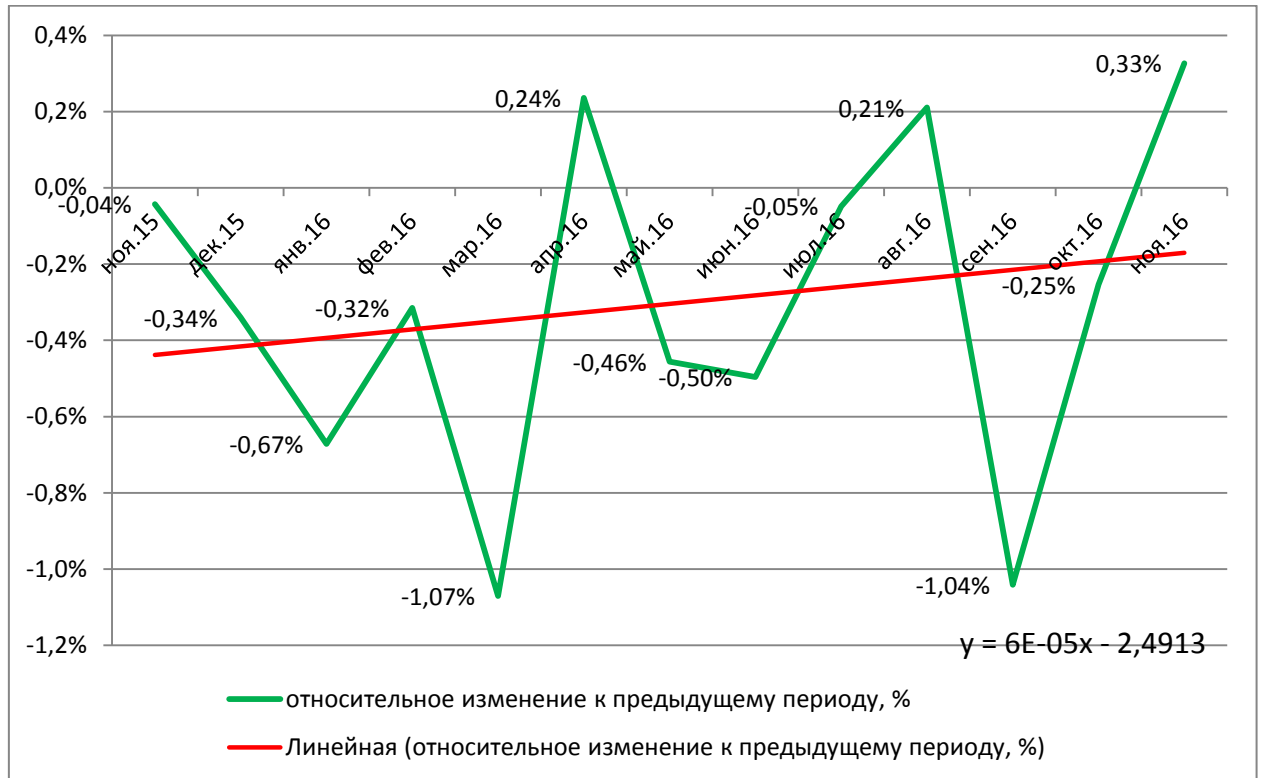


Рисунок 21

Относительное изменение средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в целом по г. Самара



По отношению к аналогичному периоду прошлого года (ноябрь 2015 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составило 2 425 рублей (3,86%).

Динамика средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади к началу 2016 года (январь 2016 года) носила отрицательный характер, снижение составило 1 792 рубля (2,88%).

На основании анализа поведения цены на рынке недвижимости, в декабре возможно ожидать незначительную отрицательную коррекцию относительной динамики средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара.

Таблица 14

Изменение средних удельных цен предложения 1 кв.м общей площади квартир в целом по г. Самара в зависимости от типа квартир

Тип	Кол-во комнат	Параметры	ноя.15	дек.15	январ.16	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16
Все типы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	62 811	62 598	62 178	61 982	61 318	61 463	61 183	60 879	60 849	60 977	60 343	60 190	60 386
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-27	-213	-420	-196	-664	145	-280	-304	-30	128	-635	-153	196
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,04%	-0,34%	-0,67%	-0,32%	-1,07%	0,24%	-0,46%	-0,50%	-0,05%	0,21%	-1,04%	-0,25%	0,33%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	65 841	65 591	65 136	65 131	63 596	64 601	64 147	63 740	63 796	64 154	63 553	63 064	63 480
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-42	-250	-454	-5	-1 535	1 004	-454	-407	56	358	-601	-489	416
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,06%	-0,38%	-0,69%	-0,01%	-2,36%	1,58%	-0,70%	-0,63%	0,09%	0,56%	-0,94%	-0,77%	0,66%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	61 089	60 968	60 618	60 203	59 946	59 845	59 701	59 417	59 198	59 060	58 603	58 722	58 732
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-204	-122	-349	-415	-258	-101	-143	-284	-219	-138	-457	120	10
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,33%	-0,20%	-0,57%	-0,68%	-0,43%	-0,17%	-0,24%	-0,48%	-0,37%	-0,23%	-0,77%	0,20%	0,02%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	59 879	59 887	59 367	59 172	59 170	58 321	58 343	57 979	57 838	57 971	57 008	57 056	57 424
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	112	8	-520	-194	-2	-849	23	-364	-141	133	-963	48	368
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,19%	0,01%	-0,87%	-0,33%	0,00%	-1,44%	0,04%	-0,62%	-0,24%	0,23%	-1,66%	0,08%	0,65%

Городской округ Тольятти

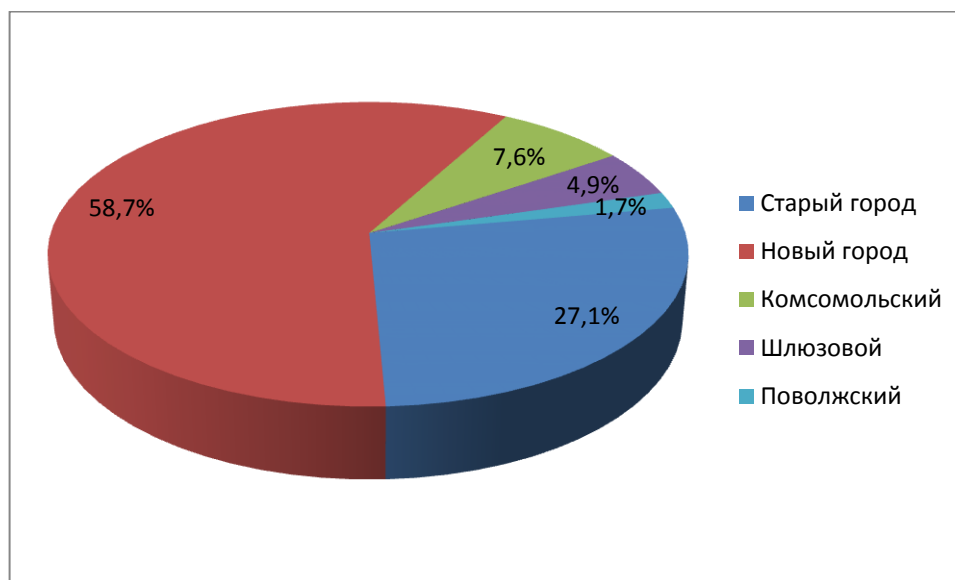
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 4 781 уникальное предложение, опубликованные в ноябре 2016 года на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volga-info.ru/togliatti/search/kvartiryi/>).

На вторичном рынке жилой недвижимости в разрезе административных районов предложения к продаже представлены следующим образом:

Рисунок 22

**Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости
в разрезе районов**

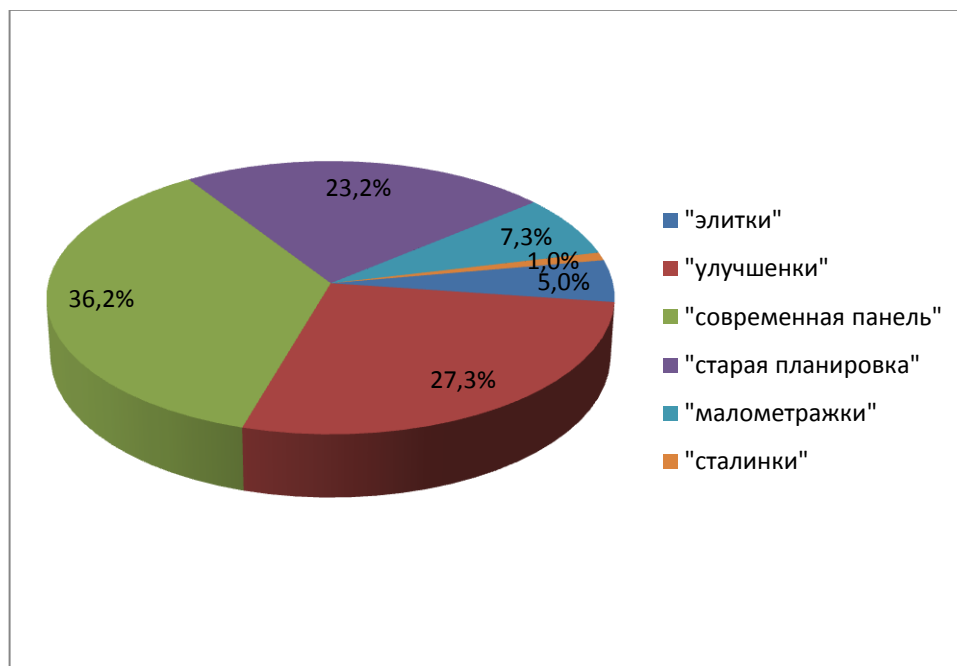


Наибольшее количество предложений (58,7%) приходится на «Новый город» (Автозаводский район), что обусловлено структурой данного района - плотная квартальная жилая застройка.

По типу квартир структура предложения объектов жилой недвижимости на вторичном рынке города Тольятти представлена следующим образом:

Рисунок 23

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



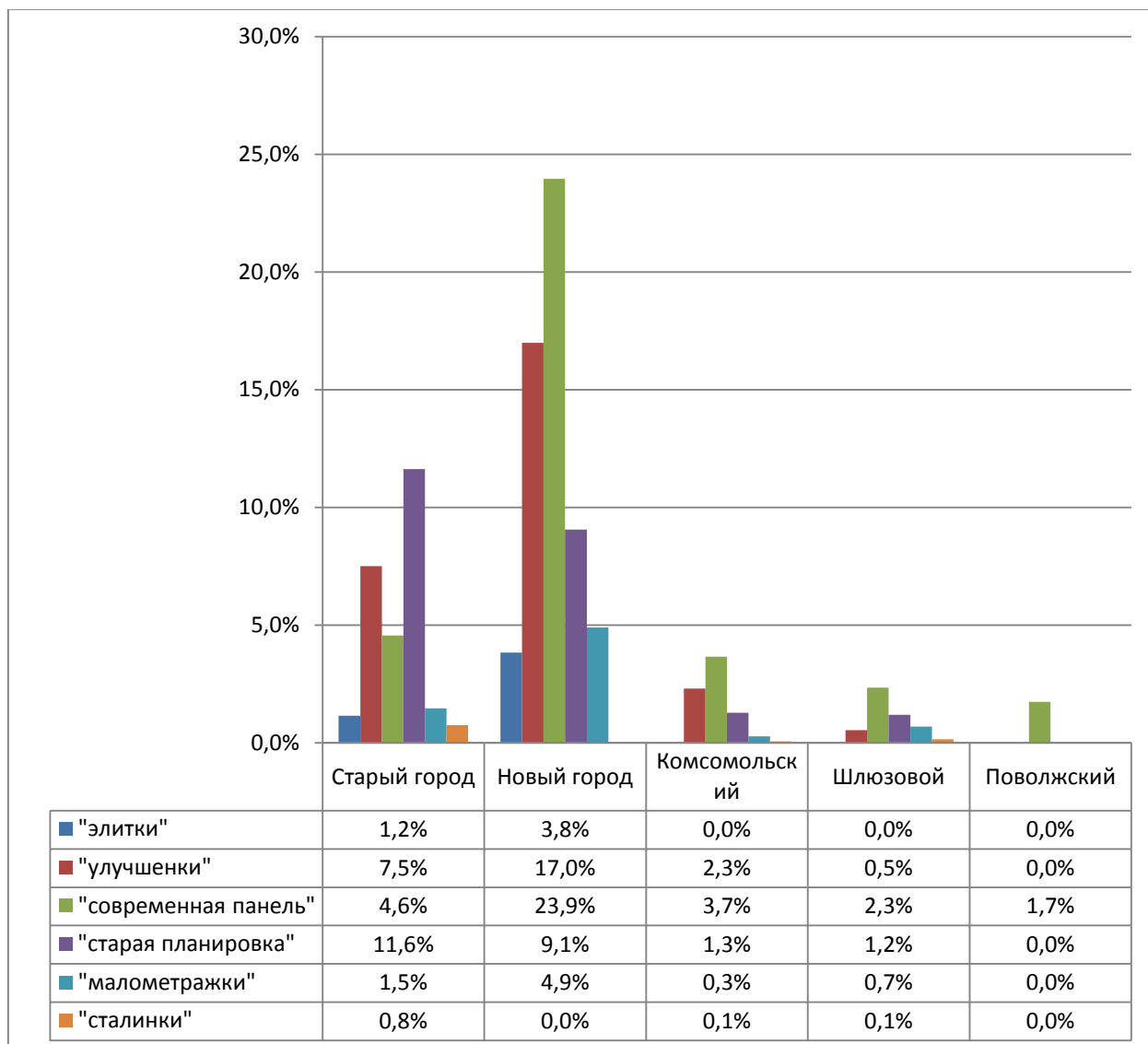
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» – 36,2% от общего количества предложений.

По типу квартир структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах в каждом районе представлена следующим образом:

Рисунок 24

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир в разрезе районов

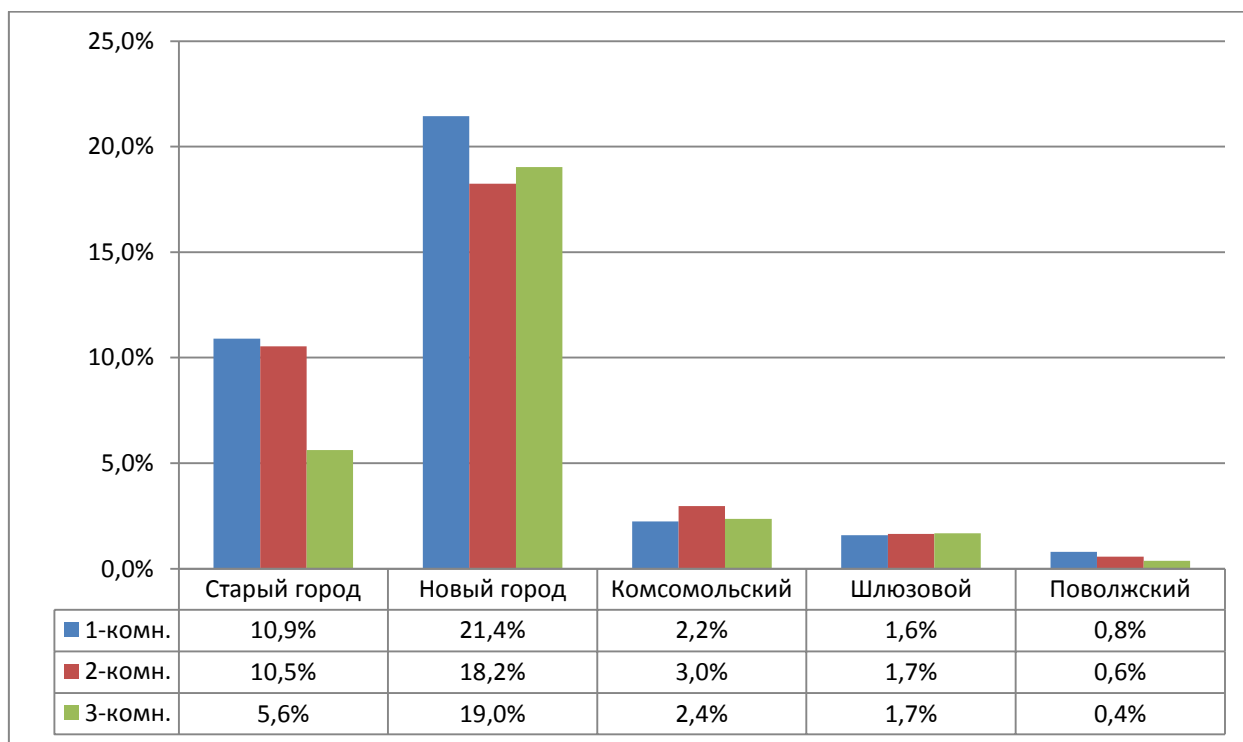


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» – 23,9% от общего количества предложений, наименьшее – «сталинки» в «Комсомольском» и «Шлюзовом» – 0,1% от общего количества предложений.

По количеству комнат структура предложения объектов жилой недвижимости города Тольятти представлена следующим образом:

Рисунок 25

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости (квартиры в многоквартирных домах) города Тольятти приходится на «Новый город», при этом преобладает предложение однокомнатных квартир – 21,4%.

Наименее представлены предложения трехкомнатных квартир в «Поволжском» – 0,4% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

Результаты проведенного анализа цены предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тольятти представлены в таблице.

Таблица 15

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	4 781	1 767	1 624	1 390
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 155	43 147	40 489	39 400
		погрешность, %	0,38%	0,53%	0,66%	0,77%
	"элитки"	количество объектов, шт.	238	65	76	97
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 511	51 069	50 013	50 526
		погрешность, %	1,95%	3,32%	3,47%	3,26%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 307	567	453	287
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 084	44 060	42 237	42 494
		погрешность, %	0,76%	1,02%	1,39%	1,75%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 733	666	526	541
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 445	43 468	41 210	39 182
		погрешность, %	0,52%	0,72%	0,97%	0,88%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 107	317	456	334
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 352	40 540	36 659	35 273
		погрешность, %	0,65%	1,03%	0,85%	1,16%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	350	146	97	107
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 157	40 239	38 889	34 655
		погрешность, %	1,19%	1,63%	1,91%	1,90%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	46	6	16	24
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 313	43 918	40 884	40 947
		погрешность, %	4,86%	13,21%	9,18%	6,60%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 294	521	504	269
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 944	41 204	38 854	39 549
		погрешность, %	0,75%	1,03%	1,23%	1,83%
	"элитки"	количество объектов, шт.	55	16	19	20
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 342	52 991	51 969	49 427
		погрешность, %	3,64%	5,78%	5,70%	7,59%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	359	173	126	60
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 904	40 399	38 852	40 684
		погрешность, %	1,43%	1,83%	2,89%	3,33%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	218	96	77	45
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 966	43 572	43 054	41 521
		погрешность, %	1,38%	1,89%	2,47%	3,25%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	556	184	253	119
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 486	39 933	36 322	36 176
		погрешность, %	0,93%	1,50%	1,19%	2,24%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	70	46	17	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 432	39 913	38 969	37 392
		погрешность, %	2,87%	3,73%	5,21%	7,07%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	36	6	12	18
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 603	43 918	44 360	42 992
		погрешность, %	4,77%	13,21%	7,99%	6,99%
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	2 807	1 025	872	910
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 347	44 537	42 220	40 003
		погрешность, %	0,48%	0,61%	0,84%	0,94%
	"элитки"	количество объектов, шт.	183	49	57	77
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 261	50 442	49 360	50 812
		погрешность, %	2,27%	3,92%	4,24%	3,67%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	812	354	271	187
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 667	45 654	44 030	43 722
		погрешность, %	0,90%	1,17%	1,69%	2,15%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 145	443	326	376
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 117	44 183	42 110	39 689
		погрешность, %	0,56%	0,75%	1,07%	0,91%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	433	97	152	184
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 622	42 311	38 000	34 838
		погрешность, %	1,02%	1,34%	1,30%	1,37%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	234	82	66	86
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 981	40 728	38 886	34 666
		погрешность, %	1,40%	1,83%	2,46%	2,04%
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	362	107	142	113
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 750	45 419	40 306	40 089
		погрешность, %	1,24%	2,27%	1,92%	1,82%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	110	33	46	31
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 440	47 702	42 129	40 847
		погрешность, %	2,66%	5,18%	3,51%	5,29%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	175	53	61	61
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 809	46 264	41 507	41 108
		погрешность, %	1,42%	2,44%	2,51%	1,60%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	61	17	29	15

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 497	38 918	35 371	35 930	
		погрешность, %	2,33%	4,11%	2,87%	4,65%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	13	4	6	3	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 695	43 004	37 972	38 730	
		погрешность, %	4,73%	14,17%	4,27%	13,14%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3			3	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 685			33 685	
		погрешность, %	14,02%			14,02%	
	Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	235	76	79	80
средняя цена предложения, руб./кв. м			36 303	39 411	35 914	33 736	
погрешность, %			1,44%	1,96%	2,11%	2,50%	
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
"улучшенки"		количество объектов, шт.	26	7	10	9	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 046	36 720	36 777	34 710	
		погрешность, %	4,00%	8,02%	4,40%	9,75%	
"современная панель"		количество объектов, шт.	112	36	35	41	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 350	40 925	37 341	34 217	
		погрешность, %	2,03%	2,47%	2,62%	3,29%	
"старая планировка"		количество объектов, шт.	57	19	22	16	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 911	38 829	32 964	32 933	
		погрешность, %	2,75%	3,45%	2,79%	5,37%	
"малометражки"		количество объектов, шт.	33	14	8	11	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 101	37 650	39 431	31 709	
		погрешность, %	3,83%	4,99%	4,02%	4,65%	
"сталинки"		количество объектов, шт.	7		4	3	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	32 806		30 457	35 938	
		погрешность, %	10,18%		9,29%	21,15%	
Поволжский		по всем типам	количество объектов, шт.	83	38	27	18
			средняя цена предложения, руб./кв. м	30 830	33 384	29 427	27 540
			погрешность, %	2,45%	2,61%	3,43%	3,85%
		"элитки"	количество объектов, шт.				
			средняя цена предложения, руб./кв. м				
			погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"современная панель"	количество объектов, шт.	83	38	27	18	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	30 830	33 384	29 427	27 540	
		погрешность, %	2,45%	2,61%	3,43%	3,85%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"малометражки"	погрешность, %					
		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
	"сталинки"	погрешность, %					
		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
			погрешность, %				

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади у однокомнатных «элиток» в «Старом городе», а минимальная – у трехкомнатных квартир типа «современная панель» в «Поволжском».

Рисунок 26

Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах в районах в зависимости от типа квартир

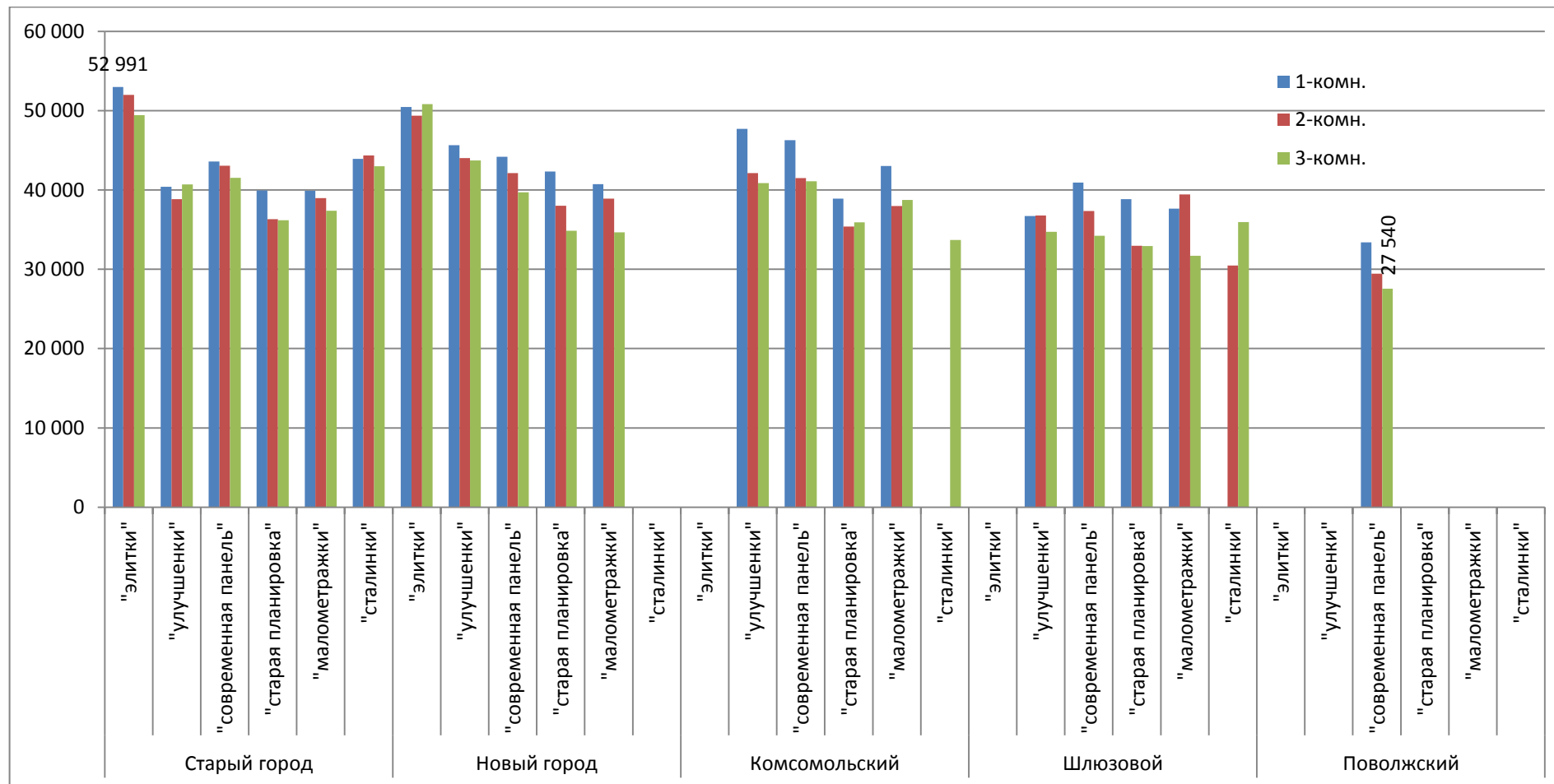


Рисунок 27

**Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир
в целом по г. Тольятти в зависимости от типа квартир**

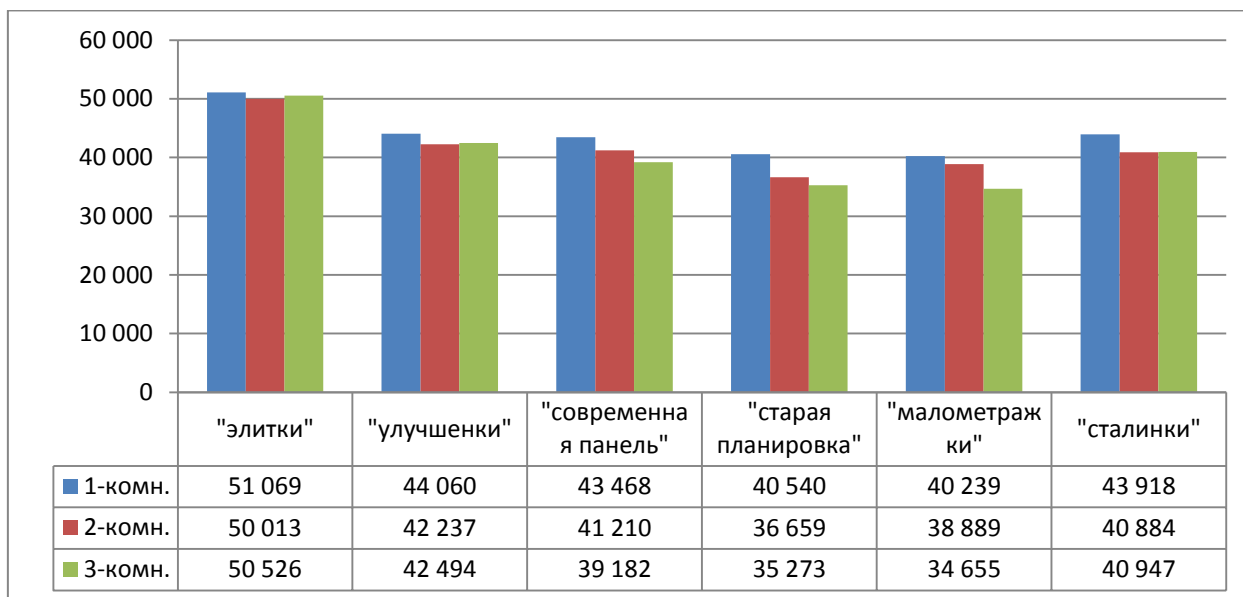
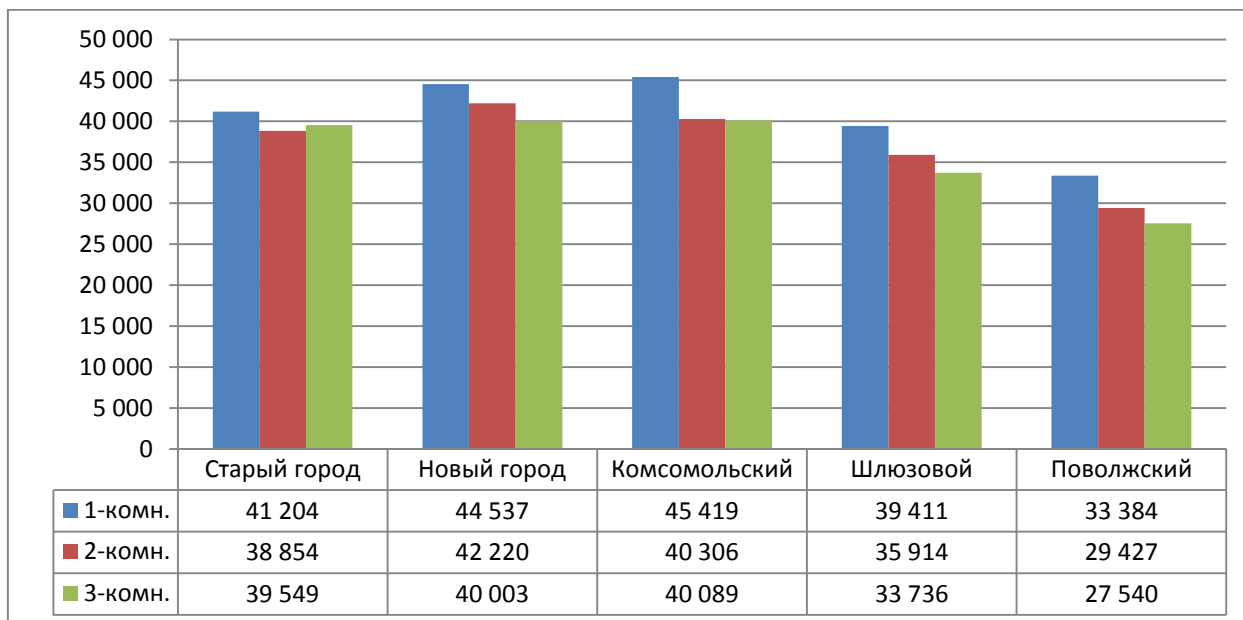


Рисунок 28

**Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир
в целом по г. Тольятти в разрезе ценовых зон**



Динамика цен предложения

Таблица 16

Изменение средних удельных цен предложения 1 кв.м общей площади квартир в целом по г. Тольятти в зависимости от типа квартир

Кол-во комнат	Параметры	ноя.15	дек.15	янв.16	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16
по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	45 171	44 417	43 983	43 589	43 240	42 273	42 195	41 992	41 865	41 766	41 793	41 453	41 155
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-611	-754	-434	-394	-349	-967	-78	-203	-127	-99	27	-340	-299
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,34%	-1,67%	-0,98%	-0,90%	-0,80%	-2,24%	-0,18%	-0,48%	-0,30%	-0,24%	0,06%	-0,81%	-0,72%
1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	47 513	46 966	46 339	46 001	45 431	44 385	44 189	44 151	44 004	43 742	43 925	43 326	43 147
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-817	-548	-626	-338	-570	-1 046	-196	-38	-147	-262	182	-599	-179
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,69%	-1,15%	-1,33%	-0,73%	-1,24%	-2,30%	-0,44%	-0,09%	-0,33%	-0,59%	0,42%	-1,36%	-0,41%
2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	44 214	43 461	43 371	42 963	42 392	41 995	41 810	41 304	41 135	41 205	41 005	40 947	40 489
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-581	-754	-90	-408	-571	-397	-185	-507	-169	70	-200	-58	-458
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,30%	-1,70%	-0,21%	-0,94%	-1,33%	-0,94%	-0,44%	-1,21%	-0,41%	0,17%	-0,49%	-0,14%	-1,12%
3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	43 024	42 255	41 725	41 429	41 349	40 532	40 386	39 969	39 915	39 774	39 836	39 608	39 400
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-441	-769	-530	-295	-80	-817	-146	-417	-54	-141	62	-228	-208
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,01%	-1,79%	-1,26%	-0,71%	-0,19%	-1,98%	-0,36%	-1,03%	-0,14%	-0,35%	0,15%	-0,57%	-0,52%

Рисунок 29

Динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в целом по г. Тольятти

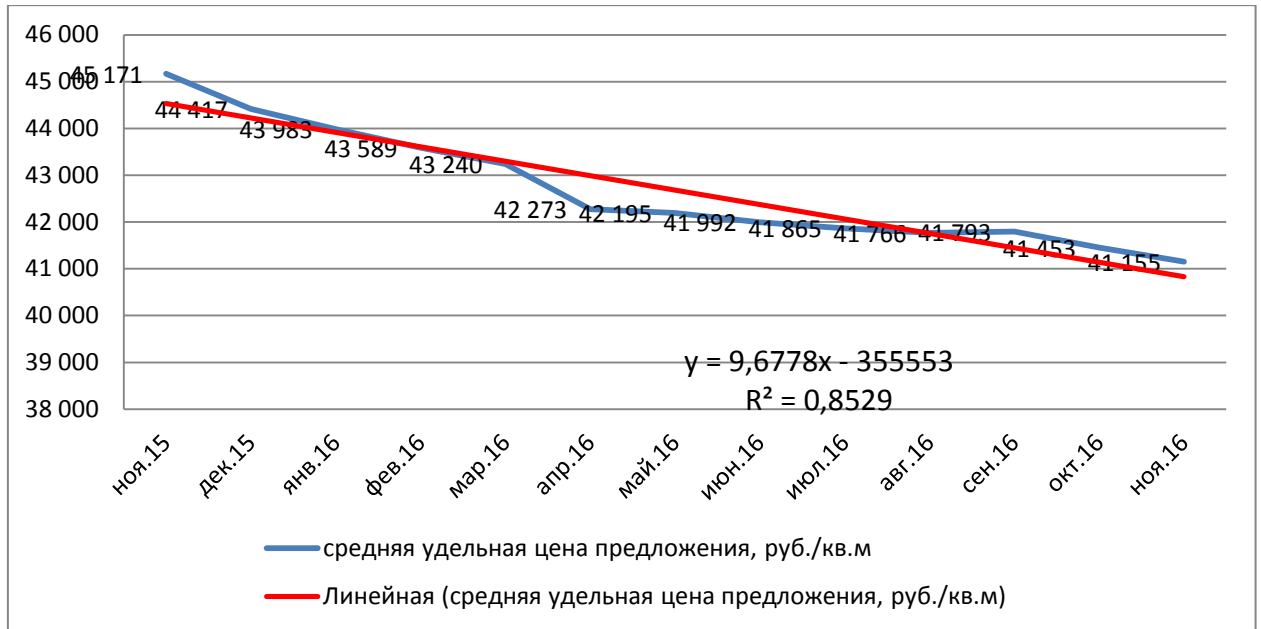
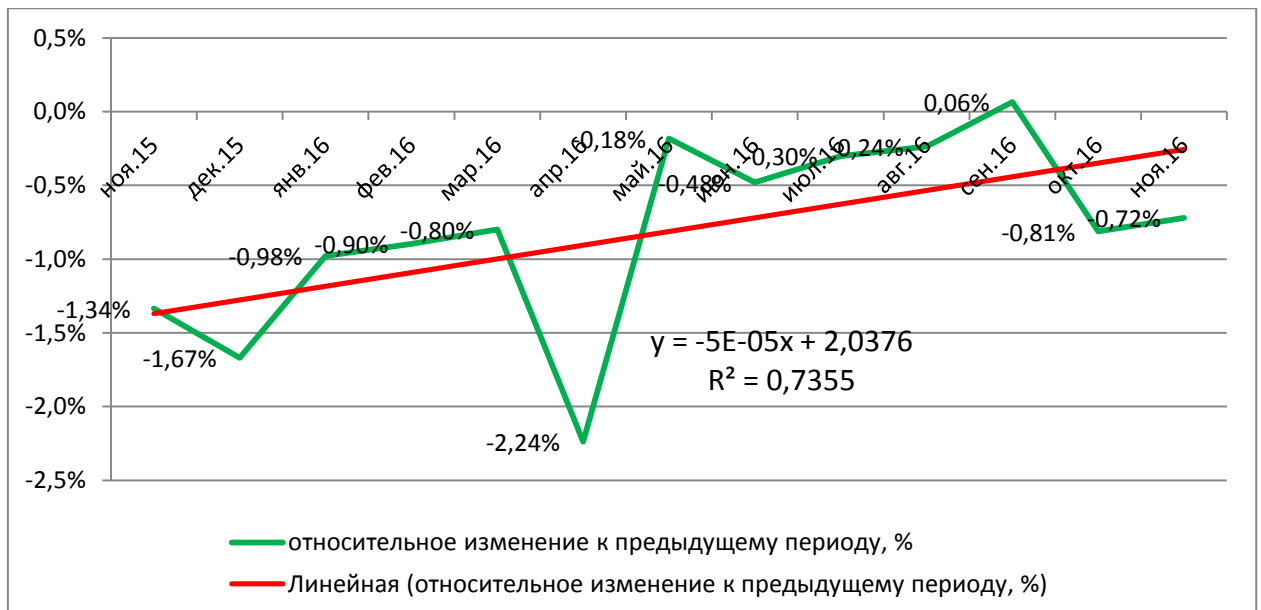


Рисунок 30

Относительное изменение средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в целом по г. Тольятти



Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод о значительной динамике изменения средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Тольятти. По отношению к предыдущему периоду (октябрь 2016 года) снижение составило 299 руб. (0,72%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (ноябрь 2015 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составило 4 016 рублей (8,89%).

Динамика средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади к началу 2016 года (январь 2016 года) носила отрицательный характер, снижение составило 2 828 рублей (6,43%).

Новостройки

Городской округ Самара

Структура и анализ цены предложения

При подготовке отчета было проанализировано 1 074 предложения к продаже одно-, двух- и трехкомнатных квартир в сданных в эксплуатацию вновь построенных домах и домах высокой степени готовности. В результате проведенного анализа были получены следующие результаты:

Таблица 17

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	1 074	571	321	182
		средняя площадь, кв.м	61,58	44,42	71,43	98,06
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 065	30 065	34 000	30 705
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 314	83 918	81 622	84 314
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 256	53 230	51 663	50 243
		медиана, руб./кв. м	51 946	53 074	50 262	49 898
		СКО, руб./кв. м	8 223	7 919	7 867	9 374
		погрешность, руб./кв. м	502	663	880	1 394
		погрешность, %	0,96%	1,25%	1,70%	2,77%
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	18	7	8	3
		средняя площадь, кв.м	73,55	49,27	80,01	113,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 000	57 460	50 000	66 154
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 218	82 218	71 642	71 918
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 532	66 190	66 026	68 680
		медиана, руб./кв. м	66 659	64 314	67 348	67 969
		СКО, руб./кв. м	4 639	5 594	4 641	2 158
		погрешность, руб./кв. м	2 250	4 567	3 508	3 053
		погрешность, %	3,38%	6,90%	5,31%	4,44%
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	85	32	26	27
		средняя площадь, кв.м	78,09	52,22	74,98	111,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 968	55 012	55 970	45 968
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 314	82 222	81 622	84 314
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 174	65 917	65 893	66 749
		медиана, руб./кв. м	65 000	63 602	65 040	67 391
		СКО, руб./кв. м	6 455	6 173	5 382	7 657
		погрешность, руб./кв. м	1 409	2 218	2 153	3 003
		погрешность, %	2,13%	3,36%	3,27%	4,50%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	418	217	121	80
		средняя площадь, кв.м	63,94	44,93	74,74	99,19
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 144	43 016	38 144	39 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 918	83 918	69 608	71 499
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 475	56 816	53 086	50 226
		медиана, руб./кв. м	54 000	55 912	52 984	50 000
		СКО, руб./кв. м	6 164	5 810	5 890	5 886
		погрешность, руб./кв. м	604	791	1 075	1 324
		погрешность, %	1,11%	1,39%	2,03%	2,64%
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	129	51	49	29
		средняя площадь, кв.м	65,41	48,62	68,37	89,92
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 678	35 417	34 000	33 678
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 927	82 927	80 671	69 519
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 116	50 914	47 378	44 443
		медиана, руб./кв. м	44 800	47 778	44 800	43 000
		СКО, руб./кв. м	8 171	9 133	7 352	5 842
		погрешность, руб./кв. м	1 444	2 583	2 122	2 208
		погрешность, %	3,00%	5,07%	4,48%	4,97%
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	170	102	58	10
		средняя площадь, кв.м	56,95	47,37	69,57	81,55
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 042	35 000	34 843	33 042
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 000	77 000	58 000	52 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 063	49 549	46 979	39 196
		медиана, руб./кв. м	47 936	48 000	47 000	37 250
		СКО, руб./кв. м	5 110	5 134	4 706	5 285
		погрешность, руб./кв. м	786	1 022	1 247	3 524
		погрешность, %	1,64%	2,06%	2,65%	8,99%
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	81	50	18	13
		средняя площадь, кв.м	57,01	41,13	72,13	97,13
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 571	36 571	43 322	38 031
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	81 915	81 915	77 465	66 346
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 214	58 118	53 710	52 355
		медиана, руб./кв. м	55 001	55 952	51 909	53 000
		СКО, руб./кв. м	7 060	7 323	6 441	5 831
		погрешность, руб./кв. м	1 579	2 092	3 125	3 366
		погрешность, %	2,81%	3,60%	5,82%	6,43%
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	52	24	21	7
		средняя площадь, кв.м	58,46	42,59	64,24	95,51
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 522	31 522	41 000	33 708
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	71 429	71 429	68 667	60 326
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 653	51 042	52 835	42 770
		медиана, руб./кв. м	50 000	50 000	52 000	40 000
		СКО, руб./кв. м	7 178	6 967	6 055	6 078

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	2 010	2 906	2 708	4 963
		погрешность, %	3,97%	5,69%	5,13%	11,60%
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	81	62	11	8
		средняя площадь, кв.м	45,92	35,57	65,11	99,68
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 705	31 429	34 738	30 705
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	54 688	54 688	42 887	36 427
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 080	41 255	37 868	34 010
		медиана, руб./кв. м	39 474	40 000	36 500	34 472
		СКО, руб./кв. м	4 259	4 407	2 384	1 831
		погрешность, руб./кв. м	952	1 128	1 508	1 384
		погрешность, %	2,38%	2,74%	3,98%	4,07%
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	40	26	9	5
		средняя площадь, кв.м	48,83	38,52	60,89	80,72
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 065	30 065	34 000	32 996
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 882	55 882	52 041	45 984
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 955	44 360	42 206	37 000
		медиана, руб./кв. м	43 345	44 519	43 269	35 065
		СКО, руб./кв. м	4 995	4 503	5 026	3 975
		погрешность, руб./кв. м	1 600	1 801	3 554	3 975
		погрешность, %	3,72%	4,06%	8,42%	10,74%

Рисунок 31

Структура предложения к продаже новостроек в разрезе административных районов

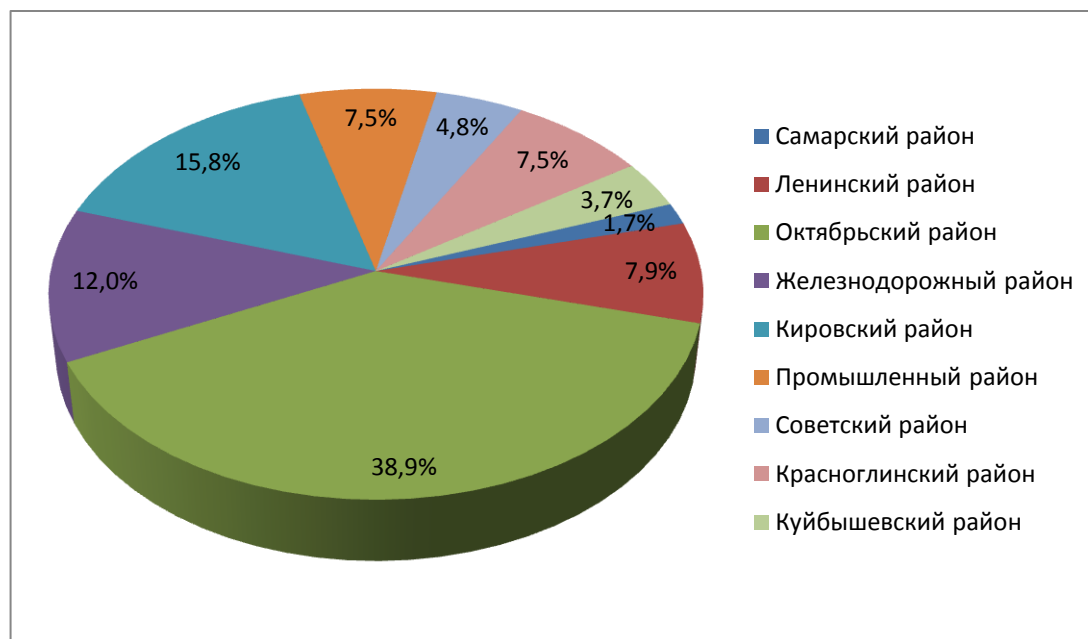
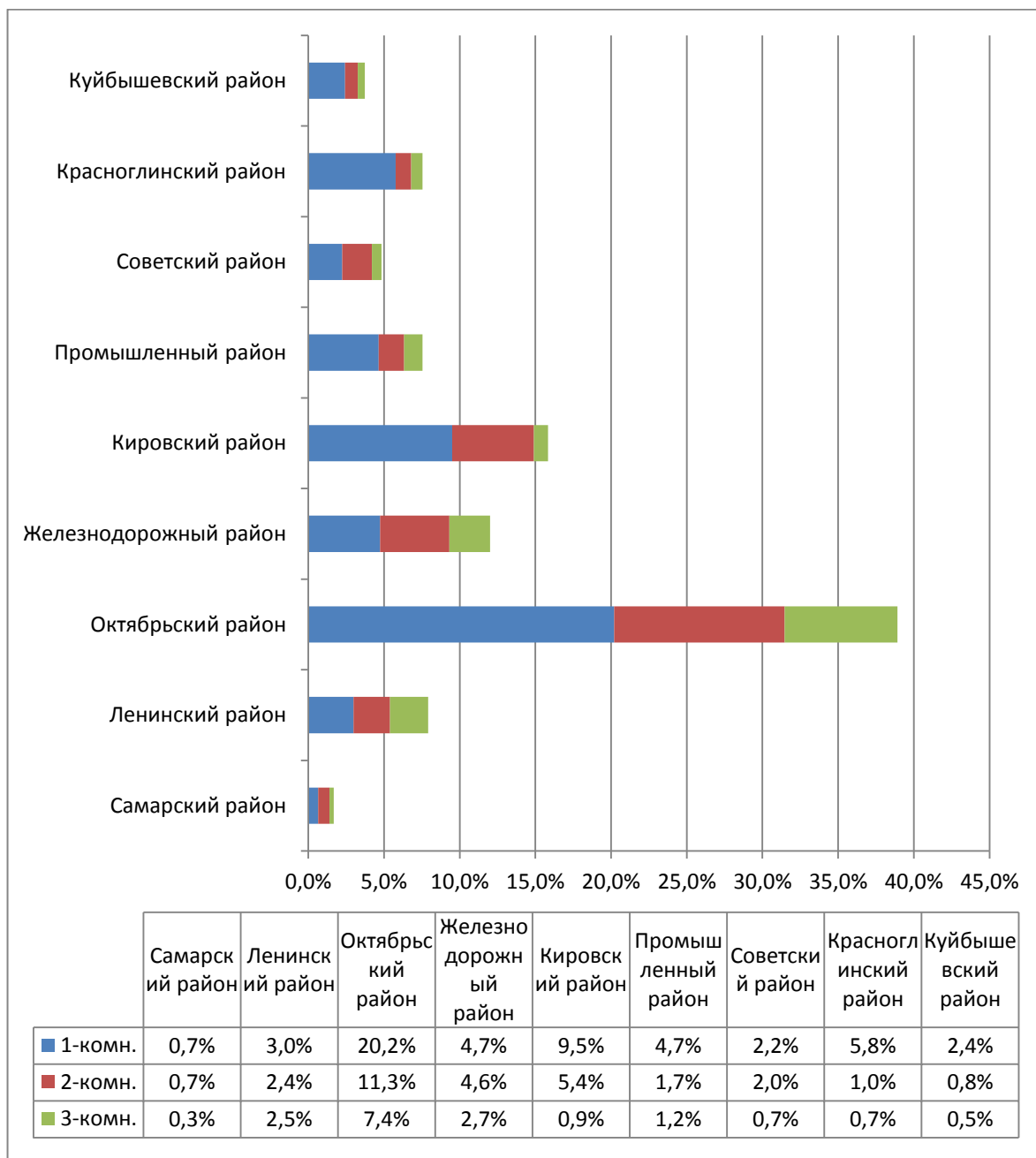


Рисунок 32

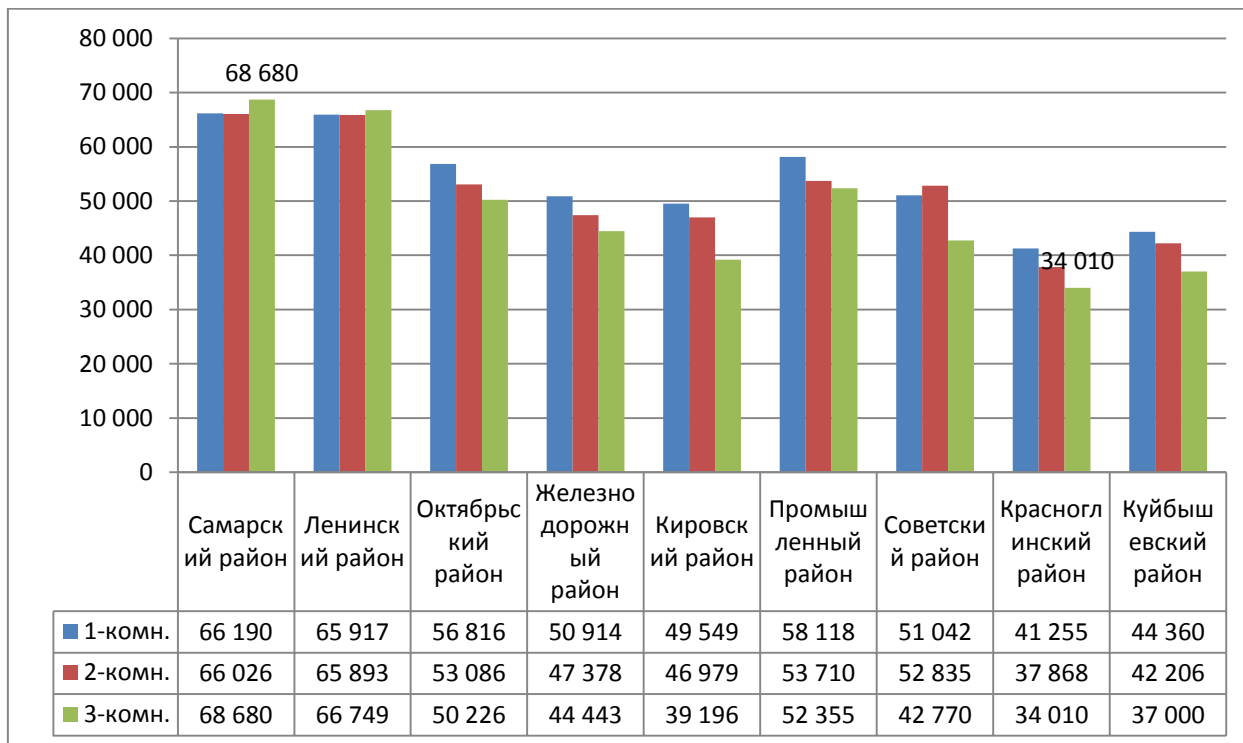
Структура предложения к продаже новостроек по количеству комнат в квартире



Принимая во внимание результаты проведенного анализа, можно предположить, что наибольшее количество предложений к продаже готовых новостроек приходится на Октябрьский район – 38,9%, при этом в структуре предложения на однокомнатные квартиры приходится 20,2%. Наименьшее количество предложений приходится на трехкомнатные квартиры в Самарском районе – 0,3%.

Рисунок 33

Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади в новостройках



Наибольшее значение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади в новостройках высокой степени готовности у трехкомнатных квартир в Самарском районе, наименьшее – у трехкомнатных квартир в Красноглинском районе.

Динамика цен предложения

Таблица 18

Изменение средних удельных цен предложения 1 кв.м общей площади квартир
в новостройках в целом по г. Самара

Ценовая зона	Кол-во комнат	Параметры	ноя.15	дек.15	январ.16	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	
Все ценовые зоны	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	54 819	54 241	51 477	51 649	52 184	53 049	53 086	53 346	53 541	53 302	52 838	52 707	52 256	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-416	-578	-2 764	171	536	865	37	260	196	-240	-464	-131	-451	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,75%	-1,05%	-5,09%	0,33%	1,04%	1,66%	0,07%	0,49%	0,37%	-0,45%	-0,87%	-0,25%	-0,86%	
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	55 490	54 791	52 632	52 846	52 975	53 271	53 857	53 857	53 357	53 003	53 653	53 087	53 016	53 230
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-326	-699	-2 159	215	129	296	586	-500	-354	650	-567	-71	215	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,58%	-1,26%	-3,94%	0,41%	0,24%	0,56%	1,10%	-0,93%	-0,66%	1,23%	-1,06%	-0,13%	0,40%	
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	54 825	53 756	51 559	51 576	51 768	53 019	52 941	53 710	53 875	53 073	52 606	52 552	51 663	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-172	-1 069	-2 197	16	193	1 250	-78	769	165	-802	-467	-54	-889	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,31%	-1,95%	-4,09%	0,03%	0,37%	2,42%	-0,15%	1,45%	0,31%	-1,49%	-0,88%	-0,10%	-1,69%	
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	53 102	53 631	48 675	48 884	50 866	52 376	51 062	52 632	54 813	52 676	52 430	51 869	50 243	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-1 024	529	-4 956	209	1 982	1 511	-1 314	1 570	2 181	-2 137	-247	-561	-1 626	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,89%	1,00%	-9,24%	0,43%	4,05%	2,97%	-2,51%	3,07%	4,14%	-3,90%	-0,47%	-1,07%	-3,14%	

Рисунок 34

Динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в «новостройках» в целом по г. Самара

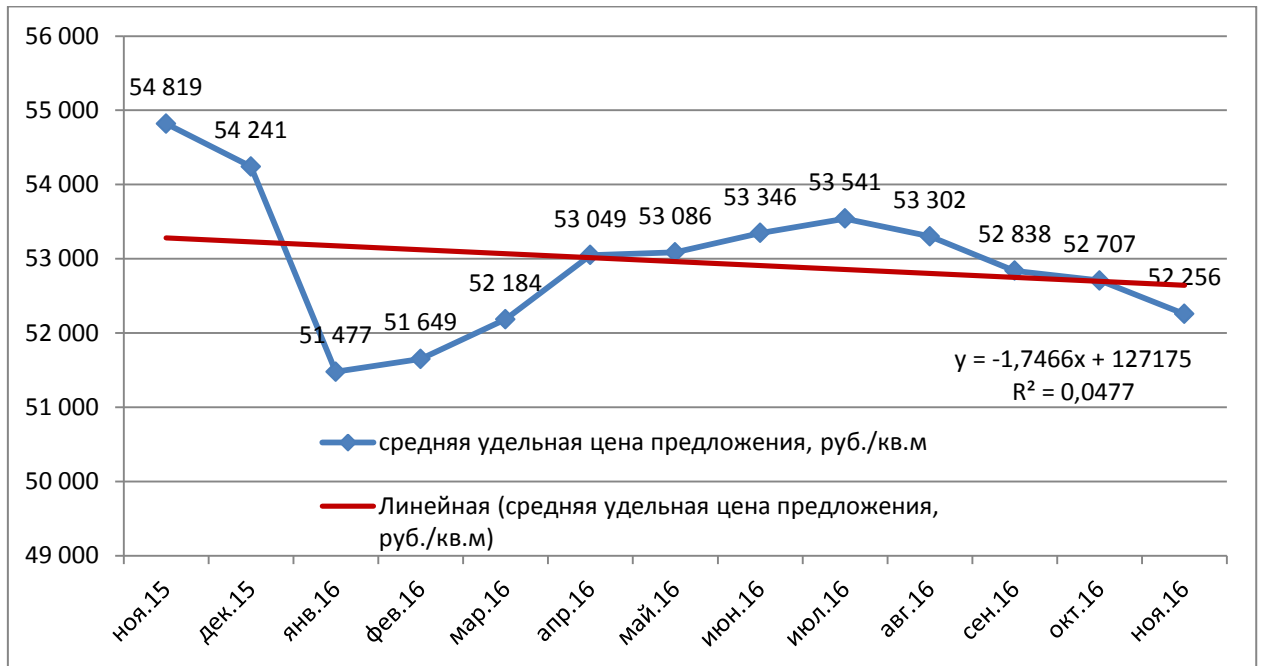
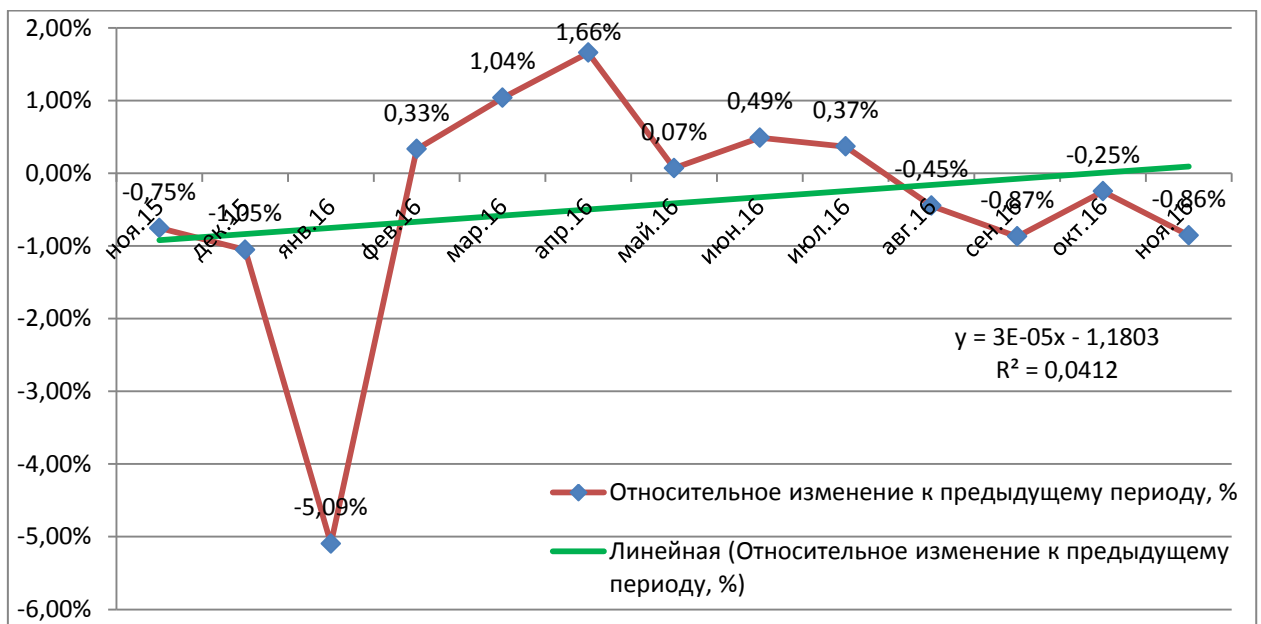


Рисунок 35

Динамика относительного изменения средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в «новостройках» в целом по г. Самара



Рынок аренды жилой недвижимости

Городской округ Самара

Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 209 уникальных предложений, опубликованных в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр».

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат представлена следующим образом:

Рисунок 36

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат

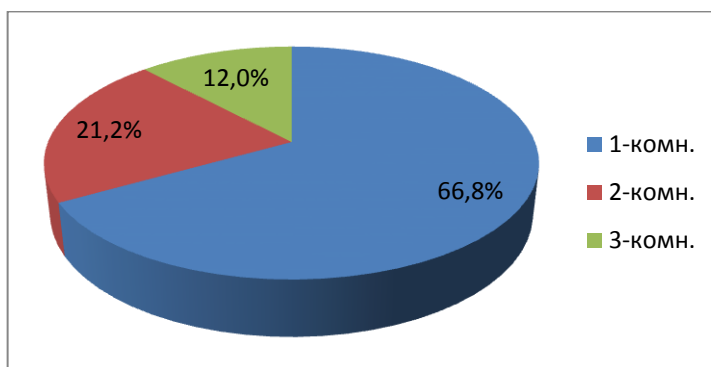
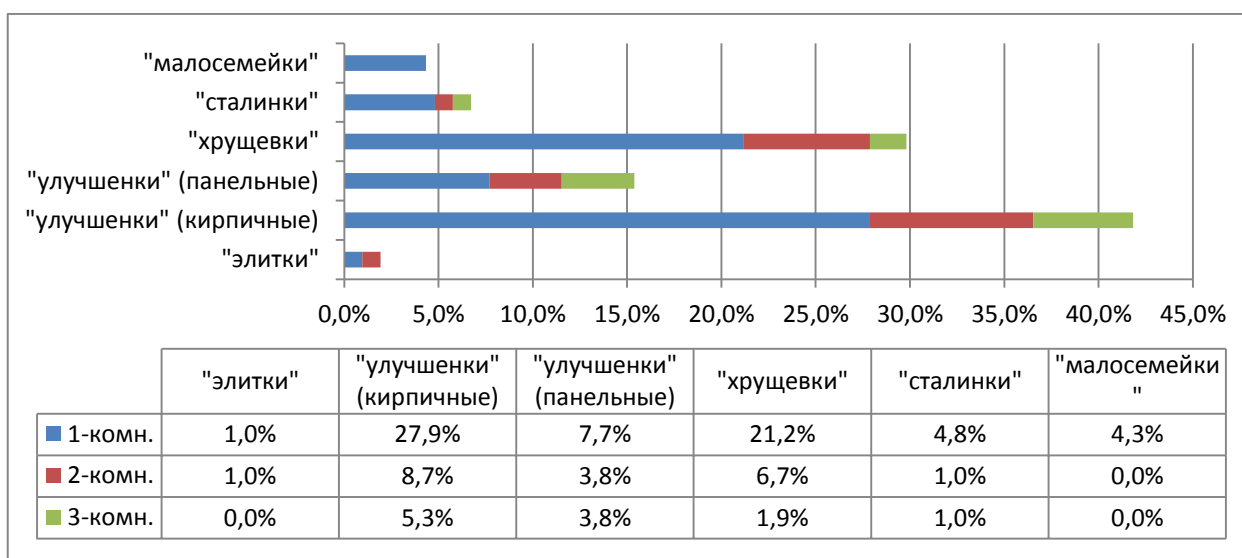


Рисунок 37

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

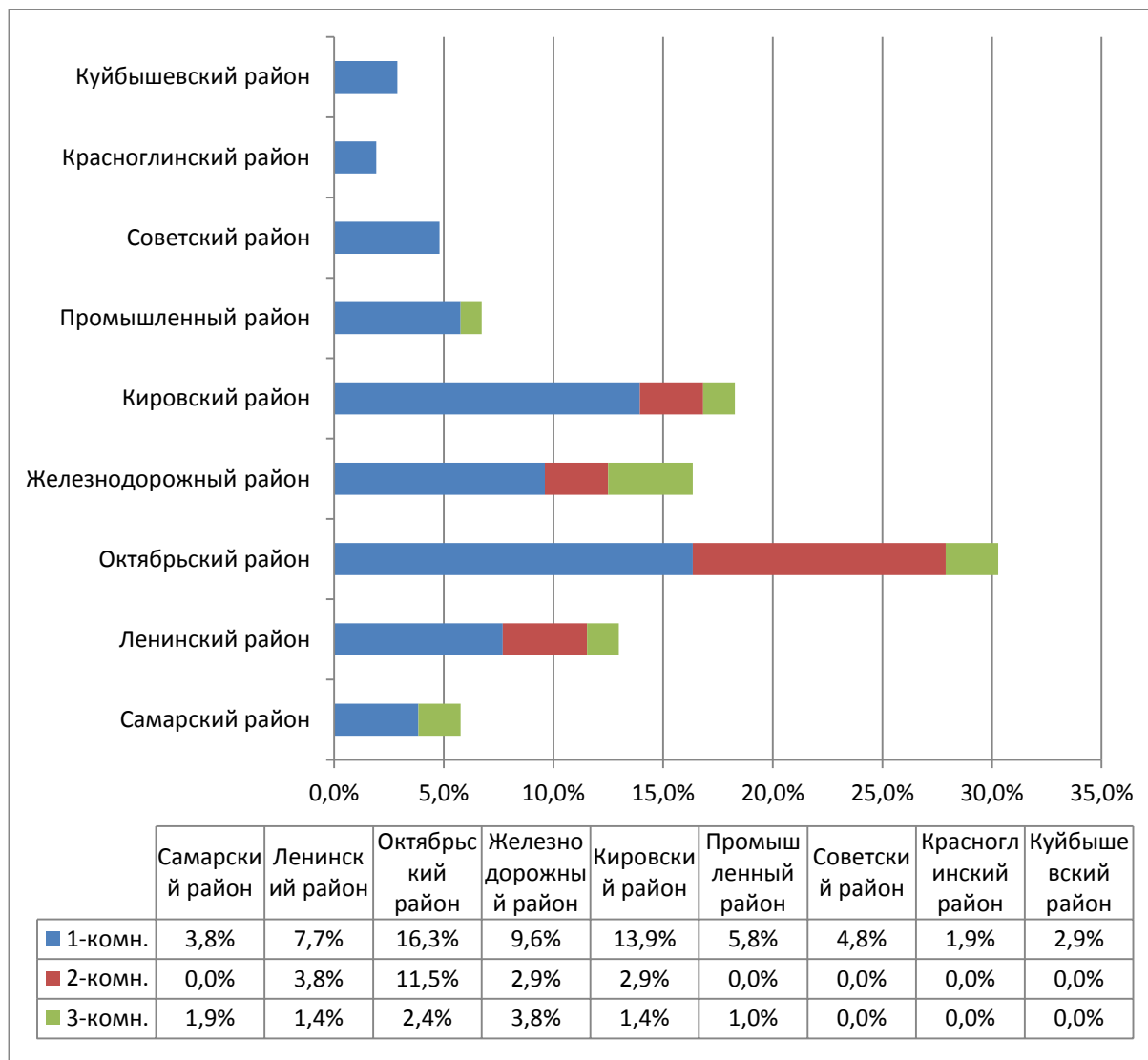


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в кирпичных домах «улучшенной» планировки.

По административным районам структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости представлена следующим образом

Рисунок 38

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по административным районам



Таким образом, наибольшее количество предложений к аренде приходится на квартиры в Октябрьском районе.

Анализ арендной платы

Таблица 19

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	209	139	44	25
		средняя цена предложения, руб.	17 634	14 658	20 795	28 120
	"элитки"	количество объектов, шт.	4	2	2	
		средняя цена предложения, руб.	36 750	23 500	50 000	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	87	58	18	11
		средняя цена предложения, руб.	20 040	16 388	22 111	35 000
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	32	16	8	8
		средняя цена предложения, руб.	16 938	14 125	16 625	22 875
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	62	44	14	4
		средняя цена предложения, руб.	14 460	13 170	16 714	20 750
	"сталинки"	количество объектов, шт.	14	10	2	2
		средняя цена предложения, руб.	16 786	13 300	25 000	26 000
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	9	9		
		средняя цена предложения, руб.	11 278	11 278		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	12	8		4
		средняя цена предложения, руб.	21 583	16 750		31 250
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	6	2		4
		средняя цена предложения, руб.	27 667	20 500		31 250
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	18 000	18 000		
	"сталинки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	14 250	14 250		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	27	16	8	3
		средняя цена предложения, руб.	23 741	15 813	30 375	48 333
	"элитки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	50 000		50 000	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	17	10	4	3
		средняя цена предложения, руб.	24 765	18 300	23 250	48 333
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.	6	4	2	
		средняя цена предложения, руб.	16 000	11 500	25 000	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	12 000	12 000		
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	63	34	24	5
		средняя цена предложения, руб.	19 242	17 221	20 417	25 200
	"элитки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	23 500	23 500		
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	29	18	11	
		средняя цена предложения, руб.	20 633	18 278	23 636	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	11	3	5	3
		средняя цена предложения, руб.	18 455	12 333	17 200	26 667
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	19	9	8	2
		средняя цена предложения, руб.	17 500	15 833	18 000	23 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	15 000	15 000		
"малосемейки"	количество объектов, шт.					
	средняя цена предложения, руб.					
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	34	20	6	8
		средняя цена предложения, руб.	17 338	13 775	15 000	28 000
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	7	5		2
		средняя цена предложения, руб.	24 000	16 600		42 500
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	5	3		2
		средняя цена предложения, руб.	18 400	14 000		25 000
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	20	12	6	2
		средняя цена предложения, руб.	13 875	12 542	15 000	18 500
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2			2
		средняя цена предложения, руб.	26 000			26 000
"малосемейки"	количество объектов, шт.					
	средняя цена предложения, руб.					
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	38	29	6	3
		средняя цена предложения, руб.	13 303	12 431	15 333	17 667
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	12	9	3	
		средняя цена предложения, руб.	13 917	13 556	15 000	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	12	6	3	3
		средняя цена предложения, руб.	15 250	13 833	15 667	17 667
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	9	9		
		средняя цена предложения, руб.	11 167	11 167		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	5			

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

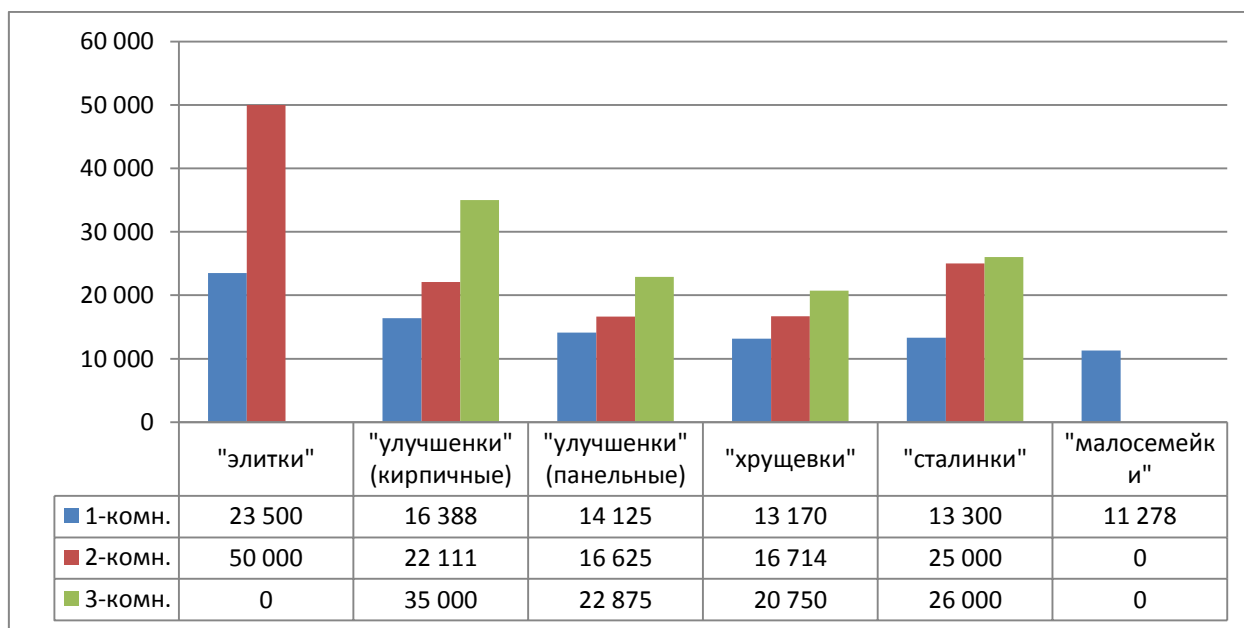
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб.	11 000	11 000		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	14	12		2
		средняя цена предложения, руб.	16 036	16 208		15 000
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	8	6		2
		средняя цена предложения, руб.	17 063	17 750		15 000
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	19 000	19 000		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	13 750	13 750		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2			
	средняя цена предложения, руб.	11 250	11 250			
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	10	10		
		средняя цена предложения, руб.	12 700	12 700		
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	12 000	12 000		
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя цена предложения, руб.	13 167	13 167		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
"малосемейки"	количество объектов, шт.					
	средняя цена предложения, руб.					
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	11 000	11 000		
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	9 000	9 000		
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	13 000	13 000		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
"малосемейки"	количество объектов, шт.					
	средняя цена предложения, руб.					

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя цена предложения, руб.	10 583	10 583		
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	10 000	10 000		
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	10 875	10 875		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Рисунок 39

Средняя арендная плата (руб./месяц) по типу квартир



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у двухкомнатных «элиток» – 50 000 руб., минимальная – у однокомнатных «малосемеек» – 11 278 руб.

Городской округ Тольятти

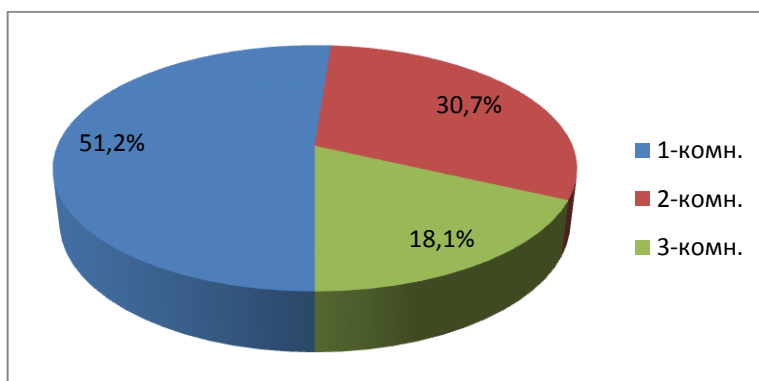
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 1 256 уникальных предложений, опубликованных на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (http://www.volga-info.ru/togliatti/search/arenda_zhilyih).

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат представлена следующим образом:

Рисунок 40

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по районам представлена следующим образом:

Рисунок 41

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по районам

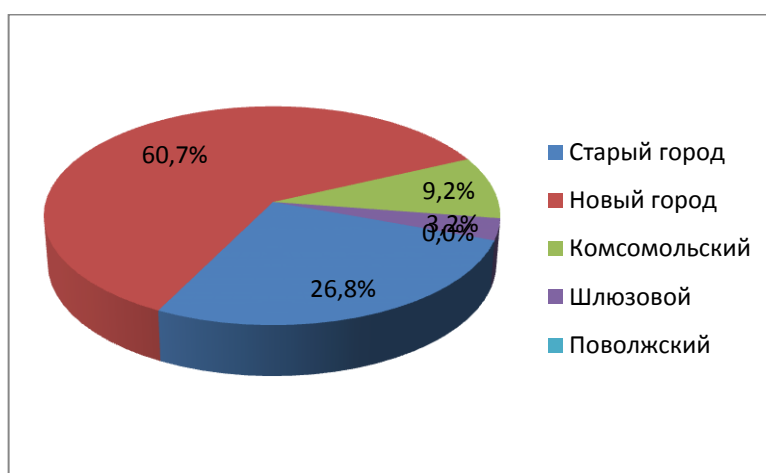
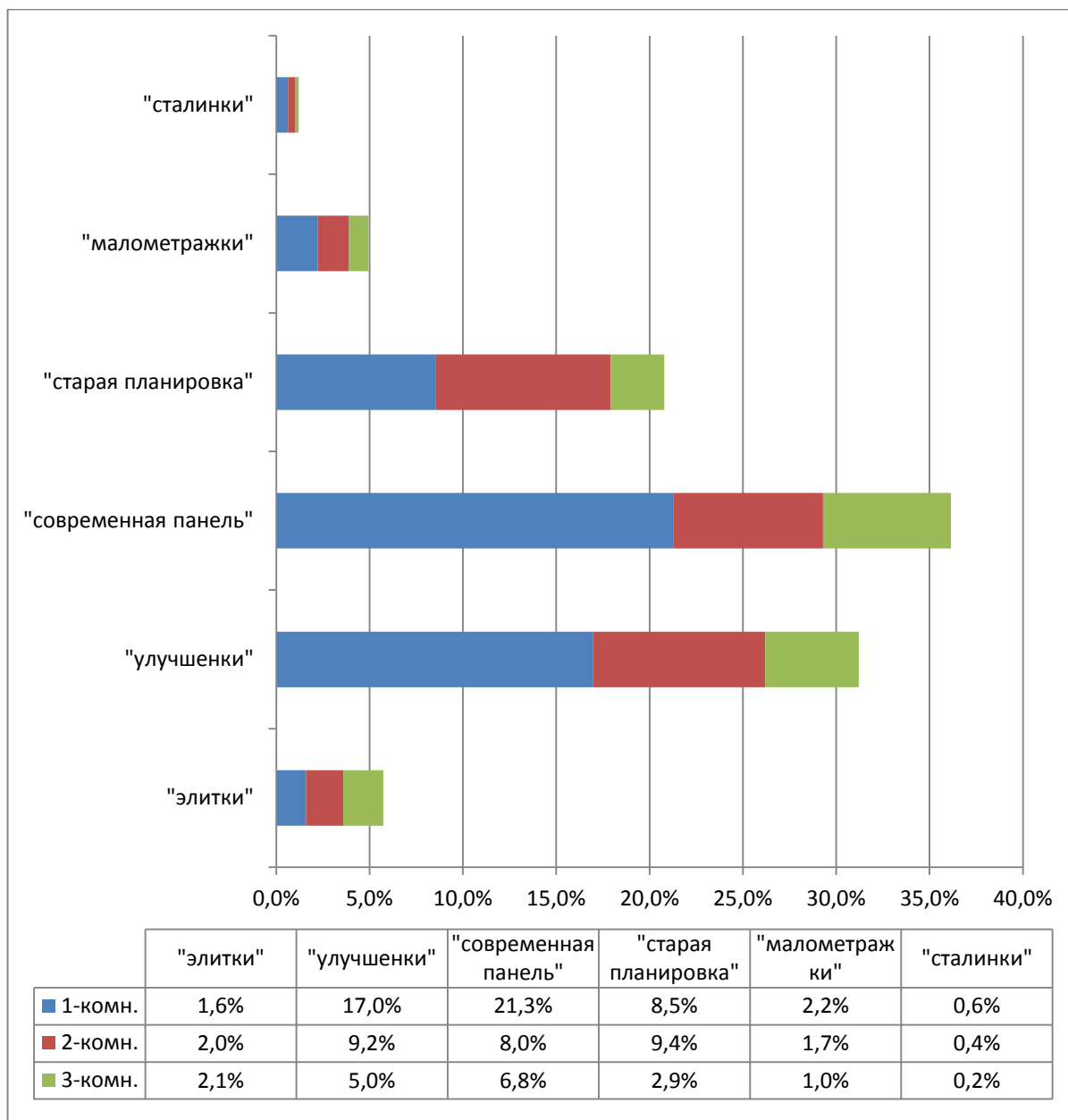


Рисунок 42

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

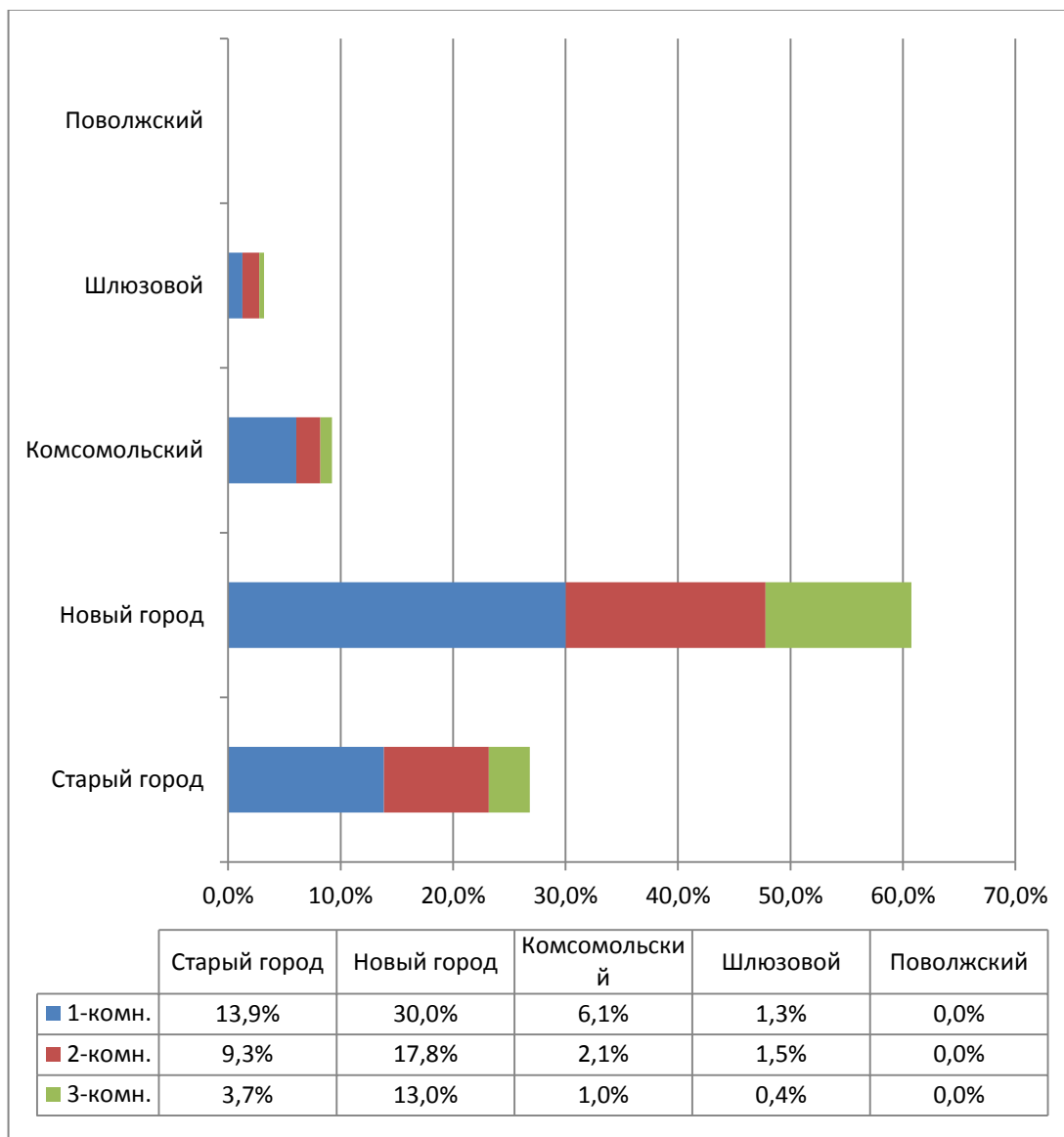


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в панельных домах «современной» планировки.

По административным районам структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости представлена следующим образом:

Рисунок 43

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по административным районам



Таким образом, наибольшее количество предложений к аренде приходится на квартиры в Автозаводском районе («Новый город»).

Анализ арендной платы

Таблица 20

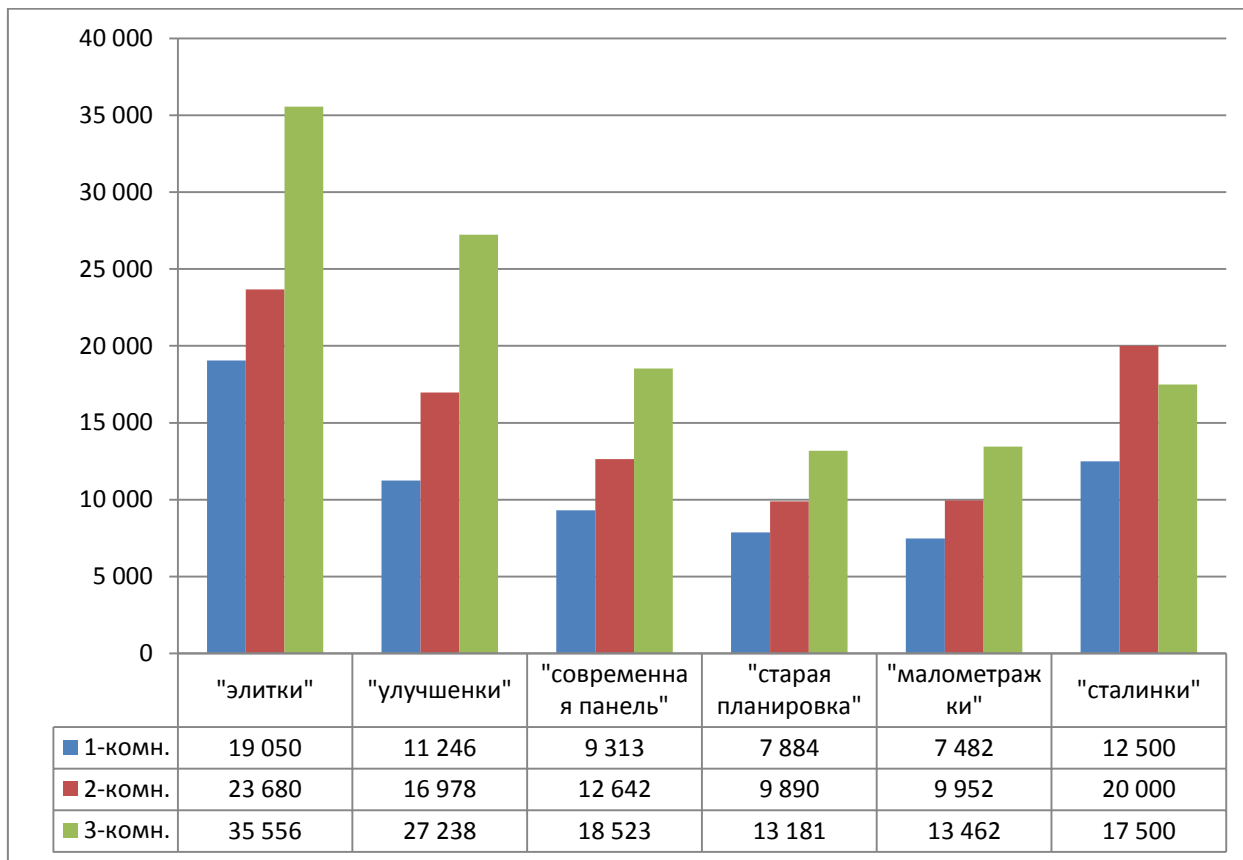
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	1 256	643	386	227
		средняя цена предложения, руб.	13 283	9 978	13 768	21 822
	"элитки"	количество объектов, шт.	72	20	25	27
		средняя цена предложения, руб.	26 847	19 050	23 680	35 556
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	392	213	116	63
		средняя цена предложения, руб.	15 513	11 246	16 978	27 238
	"современная панель"	количество объектов, шт.	454	267	101	86
		средняя цена предложения, руб.	11 798	9 313	12 642	18 523
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	261	107	118	36
		средняя цена предложения, руб.	9 521	7 884	9 890	13 181
	"малометражки"	количество объектов, шт.	62	28	21	13
		средняя цена предложения, руб.	9 573	7 482	9 952	13 462
	"сталинки"	количество объектов, шт.	15	8	5	2
		средняя цена предложения, руб.	15 667	12 500	20 000	17 500
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	337	174	117	46
		средняя цена предложения, руб.	11 427	9 200	12 359	17 478
	"элитки"	количество объектов, шт.	9	3	6	
		средняя цена предложения, руб.	21 778	19 000	23 167	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	92	55	26	11
		средняя цена предложения, руб.	11 679	9 473	12 673	20 364
	"современная панель"	количество объектов, шт.	83	42	23	18
		средняя цена предложения, руб.	12 753	9 583	13 500	19 194
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	129	59	57	13
		средняя цена предложения, руб.	9 405	7 980	9 947	13 500
	"малометражки"	количество объектов, шт.	9	7		2
		средняя цена предложения, руб.	8 167	7 071		12 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.	15	8	5	2
		средняя цена предложения, руб.	15 667	12 500	20 000	17 500
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	763	377	223	163
		средняя цена предложения, руб.	14 842	10 836	14 898	24 031
	"элитки"	количество объектов, шт.	63	17	19	27
		средняя цена предложения, руб.	27 571	19 059	23 842	35 556
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	260	136	77	47
		средняя цена предложения, руб.	17 637	12 485	18 903	30 468
	"современная панель"	количество объектов, шт.	290	176	55	59
		средняя цена предложения, руб.	12 099	9 551	12 869	18 983
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	105	32	54	19
		средняя цена предложения, руб.	9 976	8 078	9 907	13 368
	"малометражки"	количество объектов, шт.	45	16	18	11
		средняя цена предложения, руб.	9 900	7 719	9 500	13 727

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	116	76	27	13
		средняя цена предложения, руб.	9 909	8 178	12 778	14 077
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	38	22	13	3
		средняя цена предложения, руб.	10 553	8 023	14 192	13 333
	"современная панель"	количество объектов, шт.	63	43	14	6
		средняя цена предложения, руб.	9 821	8 377	11 464	16 333
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	12	8		4
		средняя цена предложения, руб.	8 817	7 600		11 250
	"малометражки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	8 000	8 000		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	40	16	19	5
		средняя цена предложения, руб.	8 983	6 800	10 579	9 900
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	2			2
		средняя цена предложения, руб.	10 000			10 000
	"современная панель"	количество объектов, шт.	18	6	9	3
		средняя цена предложения, руб.	9 461	7 133	10 889	9 833
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	15	8	7	
		средняя цена предложения, руб.	7 900	6 688	9 286	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	5	2	3	
		средняя цена предложения, руб.	10 100	6 250	12 667	
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"современная панель"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"старая планировка"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Рисунок 44

Средняя арендная плата (руб./месяц) по типу квартир



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у трехкомнатных «элиток» – 35 556 руб., минимальная – у однокомнатных «малометражек» – 7 482 руб.

Приложения

Приложение 1

Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Самары (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за ноябрь 2016 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	3 665	1 518	1 271	876
		средняя площадь, кв.м	49,70	35,01	52,11	71,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 273	28 947	27 273	28 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	128 037	125 833	127 208	128 037
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 386	63 480	58 732	57 424
		медиана, руб./кв. м	58 651	62 500	56 818	54 634
		СКО, руб./кв. м	10 114	9 559	9 746	10 083
		погрешность, руб./кв. м	334	491	547	682
		погрешность, %	0,55%	0,77%	0,93%	1,19%
	"элитки"	количество объектов, шт.	66	21	16	29
		средняя площадь, кв.м	87,37	48,07	81,77	118,91
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 158	60 000	43 158	58 696
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	128 037	113 333	97 087	128 037
		средняя цена предложения, руб./кв. м	79 703	80 538	73 005	82 793
		медиана, руб./кв. м	78 312	77 885	71 936	81 373
		СКО, руб./кв. м	12 106	11 063	9 252	13 185
		погрешность, руб./кв. м	3 003	4 947	4 778	4 983
		погрешность, %	3,77%	6,14%	6,54%	6,02%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	1 292	627	402	263
		средняя площадь, кв.м	55,86	40,17	61,80	84,16
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 226	28 947	28 226	29 365

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	127 208	125 833	127 208	116 316
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 230	63 774	64 671	64 643
		медиана, руб./кв. м	63 438	63 235	63 731	63 333
		СКО, руб./кв. м	11 398	11 183	11 642	11 558
		погрешность, руб./кв. м	634	894	1 163	1 428
		погрешность, %	0,99%	1,40%	1,80%	2,21%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	738	203	249	286
		средняя площадь, кв.м	52,09	34,88	50,52	65,68
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 108	39 167	38 816	33 108
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	101 111	100 000	101 111	81 818
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 056	65 978	60 371	55 578
		медиана, руб./кв. м	59 304	65 385	60 227	54 187
		СКО, руб./кв. м	8 002	7 618	7 387	6 403
		погрешность, руб./кв. м	590	1 072	938	759
	погрешность, %	0,98%	1,62%	1,55%	1,36%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 172	440	498	234
		средняя площадь, кв.м	42,55	31,53	44,58	58,92
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 273	35 294	27 273	32 258
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	102 273	90 323	102 273	85 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 500	60 834	53 566	49 586
		медиана, руб./кв. м	54 633	59 739	52 941	48 769
		СКО, руб./кв. м	7 348	6 854	6 192	5 538
		погрешность, руб./кв. м	429	654	555	726
	погрешность, %	0,77%	1,08%	1,04%	1,46%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	197	50	83	64
		средняя площадь, кв.м	54,85	33,81	54,11	72,26
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 000	37 500	30 280	28 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	120 333	93 548	120 333	91 549

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 838	57 302	54 639	53 170
		медиана, руб./кв. м	52 846	54 783	50 962	52 277
		СКО, руб./кв. м	11 203	9 116	12 952	10 391
		погрешность, руб./кв. м	1 600	2 605	2 861	2 618
		погрешность, %	2,92%	4,55%	5,24%	4,92%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	200	177	23	
		средняя площадь, кв.м	25,54	24,29	35,11	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 278	42 667	40 278	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 957	96 957	69 565	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 492	65 868	53 900	
		медиана, руб./кв. м	63 996	65 000	52 632	
		СКО, руб./кв. м	9 696	9 520	5 875	
		погрешность, руб./кв. м	1 375	1 435	2 505	
	погрешность, %	2,13%	2,18%	4,65%		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	92	30	37	25
		средняя площадь, кв.м	67,15	41,30	66,28	99,47
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	46 667	46 667	48 919	52 526
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	128 037	97 674	110 909	128 037
		средняя цена предложения, руб./кв. м	77 101	76 395	73 906	82 678
		медиана, руб./кв. м	75 448	75 361	73 998	79 565
		СКО, руб./кв. м	10 527	7 221	9 232	14 819
		погрешность, руб./кв. м	2 207	2 682	3 077	6 050
		погрешность, %	2,86%	3,51%	4,16%	7,32%
		"элитки"	количество объектов, шт.	7		
	средняя площадь, кв.м		133,57			133,57
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		74 627			74 627
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		128 037			128 037
	средняя цена предложения, руб./кв. м		91 677			91 677

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	89 552			89 552
		СКО, руб./кв. м	12 692			12 692
		погрешность, руб./кв. м	10 363			10 363
		погрешность, %	11,30%			11,30%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	57	19	26	12
		средняя площадь, кв.м	68,38	45,16	73,58	93,86
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	56 164	69 355	62 999	56 164
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	116 316	97 674	110 909	116 316
		средняя цена предложения, руб./кв. м	80 320	80 630	77 898	85 076
		медиана, руб./кв. м	77 778	78 947	74 173	82 115
		СКО, руб./кв. м	9 110	6 756	7 882	14 346
		погрешность, руб./кв. м	2 435	3 185	3 153	8 651
		погрешность, %	3,03%	3,95%	4,05%	10,17%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	8	5	3	
		средняя площадь, кв.м	38,75	38,20	39,67	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	48 919	58 333	48 919	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 788	78 788	65 909	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 551	69 369	56 522	
медиана, руб./кв. м		64 773	72 222	54 737		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	8 145	6 707	6 258		
		погрешность, руб./кв. м	6 157	6 707	8 851		
		погрешность, %	9,54%	9,67%	15,66%		
	"сталинки"	количество объектов, шт.	20	6	8	6	
		средняя площадь, кв.м	51,78	31,67	52,50	70,92	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	46 667	46 667	50 625	52 526	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	91 549	77 273	91 379	91 549	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 846	68 838	67 448	67 382	
		медиана, руб./кв. м	67 745	73 035	64 905	62 619	
		СКО, руб./кв. м	10 279	7 901	10 486	11 897	
		погрешность, руб./кв. м	4 716	7 067	7 927	10 641	
		погрешность, %	6,95%	10,27%	11,75%	15,79%	
		"малосемейки"	количество объектов, шт.				
			средняя площадь, кв.м				
	минимальная цена предложения, руб./кв. м						
	максимальная цена предложения, руб./кв. м						
	средняя цена предложения, руб./кв. м						
	медиана, руб./кв. м						
	СКО, руб./кв. м						
	погрешность, руб./кв. м						
	погрешность, %						
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	203	55	81	67	
		средняя площадь, кв.м	66,88	44,26	64,29	88,60	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 615	44 990	30 615	39 655	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	127 208	125 833	127 208	118 110	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	76 141	80 766	74 271	74 606	
		медиана, руб./кв. м	74 286	82 917	70 079	72 156	
		СКО, руб./кв. м	13 774	13 975	13 416	12 816	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 938	3 804	3 000	3 155
		погрешность, %	2,55%	4,71%	4,04%	4,23%
	"элитки"	количество объектов, шт.	13	7	2	4
		средняя площадь, кв.м	85,31	56,29	88,00	134,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	77 885	77 885	95 890	84 459
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	118 110	113 333	97 087	118 110
		средняя цена предложения, руб./кв. м	94 859	94 144	96 489	95 295
		медиана, руб./кв. м	95 890	95 890	96 489	89 306
		СКО, руб./кв. м	9 193	10 315	598	11 408
		погрешность, руб./кв. м	5 308	8 422	1 197	13 172
		погрешность, %	5,60%	8,95%	1,24%	13,82%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	103	26	42
	средняя площадь, кв.м		76,63	50,95	72,11	101,12
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		30 615	44 990	30 615	39 655
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		127 208	125 833	127 208	112 500
	средняя цена предложения, руб./кв. м		78 455	81 100	76 358	79 007
	медиана, руб./кв. м		80 000	85 641	77 415	80 147
	СКО, руб./кв. м		14 502	17 086	13 410	13 553
	погрешность, руб./кв. м		2 872	6 835	4 189	4 649
	погрешность, %		3,66%	8,43%	5,49%	5,88%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	43	9	15	19
		средняя площадь, кв.м	53,21	35,24	49,51	64,63
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 643	56 358	44 643	50 694
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 417	85 417	73 000	77 586
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 047	74 491	63 220	64 279
		медиана, руб./кв. м	64 808	76 000	62 273	64 754
		СКО, руб./кв. м	6 872	8 381	4 562	6 084
		погрешность, руб./кв. м	2 121	5 927	2 438	2 868

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	3,21%	7,96%	3,86%	4,46%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	18	3	11	4
		средняя площадь, кв.м	47,83	31,33	45,18	67,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 522	73 438	51 522	61 702
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	102 273	90 323	102 273	85 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 280	83 081	74 002	72 944
		медиана, руб./кв. м	73 651	85 484	70 930	72 344
		СКО, руб./кв. м	10 997	6 429	11 830	9 222
		погрешность, руб./кв. м	5 334	9 092	7 482	10 649
		погрешность, %	7,09%	10,94%	10,11%	14,60%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	21	5	11
	средняя площадь, кв.м		61,46	33,60	69,35	71,96
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		56 818	56 818	59 545	62 000
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		120 333	93 548	120 333	73 333
	средняя цена предложения, руб./кв. м		74 152	72 891	77 605	67 817
	медиана, руб./кв. м		69 767	70 789	69 000	65 909
	СКО, руб./кв. м		11 832	8 519	17 049	3 942
	погрешность, руб./кв. м		5 291	8 519	10 783	3 942
	погрешность, %		7,14%	11,69%	13,89%	5,81%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	5		
		средняя площадь, кв.м	27,26	27,26		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	61 798	61 798		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 909	90 909		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	78 078	78 078		
		медиана, руб./кв. м	82 917	82 917		
		СКО, руб./кв. м	11 837	11 837		
		погрешность, руб./кв. м	11 837	11 837		
		погрешность, %	15,16%	15,16%		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	533	223	179	131
		средняя площадь, кв.м	55,45	38,78	57,89	80,47
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 446	50 011	40 476	40 446
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	113 655	105 000	110 294	113 655
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 449	70 327	63 710	63 588
		медиана, руб./кв. м	65 823	70 455	61 702	61 321
		СКО, руб./кв. м	9 894	8 376	9 932	10 156
		погрешность, руб./кв. м	858	1 124	1 489	1 782
		погрешность, %	1,29%	1,60%	2,34%	2,80%
	"элитки"	количество объектов, шт.	30	9	9	12
		средняя площадь, кв.м	79,44	39,70	83,70	106,06
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 158	65 051	43 158	58 696
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	113 655	92 424	84 615	113 655
		средняя цена предложения, руб./кв. м	76 112	77 289	68 422	80 997
		медиана, руб./кв. м	74 751	77 500	71 000	82 142
		СКО, руб./кв. м	10 234	6 764	7 432	12 415
		погрешность, руб./кв. м	3 801	4 783	5 255	7 486
		погрешность, %	4,99%	6,19%	7,68%	9,24%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	285	135	86	64
		средняя площадь, кв.м	59,40	42,59	64,98	87,38
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 446	50 011	40 476	40 446
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	110 294	105 000	110 294	99 091
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 750	69 823	67 005	64 378
		медиана, руб./кв. м	67 671	70 000	66 332	65 406
		СКО, руб./кв. м	9 266	8 189	10 616	9 113
		погрешность, руб./кв. м	1 100	1 415	2 303	2 296
		погрешность, %	1,62%	2,03%	3,44%	3,57%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	59	18	22	19

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	50,05	33,41	50,78	64,96
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 000	58 974	47 931	45 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	101 111	94 118	101 111	81 818
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 791	75 537	66 582	61 853
		медиана, руб./кв. м	66 038	75 500	63 961	60 135
		СКО, руб./кв. м	9 101	7 110	8 072	7 633
		погрешность, руб./кв. м	2 390	3 449	3 523	3 598
		погрешность, %	3,53%	4,57%	5,29%	5,82%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	121	49	52	20
		средняя площадь, кв.м	42,23	32,04	44,99	60,03
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 339	51 351	41 339	43 860
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 710	88 710	82 558	70 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 768	67 768	56 001	56 011
		медиана, руб./кв. м	58 696	69 132	55 114	56 691
		СКО, руб./кв. м	8 105	7 520	5 620	5 736
		погрешность, руб./кв. м	1 480	2 171	1 574	2 632
	погрешность, %	2,44%	3,20%	2,81%	4,70%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	27	3	8	16
		средняя площадь, кв.м	67,76	38,95	58,88	77,61
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 141	54 002	57 143	44 141
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 364	60 811	96 364	91 463
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 600	58 541	68 135	58 907
		медиана, руб./кв. м	58 580	60 811	63 310	55 374
		СКО, руб./кв. м	9 411	3 026	9 760	9 864
		погрешность, руб./кв. м	3 691	4 279	7 378	5 094
		погрешность, %	5,99%	7,31%	10,83%	8,65%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	11	9	2	
		средняя площадь, кв.м	31,53	28,09	47,00	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 351	53 810	51 351	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 957	96 957	52 632	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 572	78 368	51 991	
		медиана, руб./кв. м	75 806	82 051	51 991	
		СКО, руб./кв. м	14 168	11 275	640	
		погрешность, руб./кв. м	8 961	7 972	1 280	
		погрешность, %	12,18%	10,17%	2,46%	
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	456	175	182	99
		средняя площадь, кв.м	47,67	35,22	48,90	67,43
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 714	40 000	35 714	37 857
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	114 103	114 103	102 027	94 505
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 140	67 966	60 683	59 126
		медиана, руб./кв. м	62 083	65 625	59 368	58 182
		СКО, руб./кв. м	9 014	8 814	8 336	8 432
		погрешность, руб./кв. м	845	1 336	1 239	1 703
		погрешность, %	1,34%	1,97%	2,04%	2,88%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	118	51	40	27
		средняя площадь, кв.м	57,02	42,19	60,20	80,30
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 000	40 000	42 000	40 923

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	114 103	114 103	102 027	94 505
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 132	73 716	67 661	67 023
		медиана, руб./кв. м	68 617	74 286	64 451	67 582
		СКО, руб./кв. м	10 934	10 898	11 371	8 293
		погрешность, руб./кв. м	2 022	3 082	3 642	3 253
		погрешность, %	2,88%	4,18%	5,38%	4,85%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	85	32	28	25
		средняя площадь, кв.м	50,83	35,83	52,13	68,55
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	46 497	54 419	47 321	46 497
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 091	84 091	81 111	79 602
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 465	68 515	65 164	61 899
		медиана, руб./кв. м	64 844	68 277	64 401	62 195
		СКО, руб./кв. м	6 920	6 883	6 597	6 323
		погрешность, руб./кв. м	1 510	2 472	2 539	2 581
	погрешность, %	2,31%	3,61%	3,90%	4,17%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	228	83	104	41
		средняя площадь, кв.м	42,09	31,59	44,08	58,28
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 831	50 000	42 683	39 831
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 667	86 667	85 938	71 429
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 997	63 965	57 493	52 756
		медиана, руб./кв. м	58 828	63 636	56 371	50 893
		СКО, руб./кв. м	7 013	5 652	6 410	5 810
		погрешность, руб./кв. м	931	1 248	1 263	1 837
	погрешность, %	1,58%	1,95%	2,20%	3,48%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	15	3	6	6
		средняя площадь, кв.м	53,44	30,33	51,10	67,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 714	54 688	35 714	37 857
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	87 500	87 500	77 174	64 375

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 195	67 718	56 071	55 558	
		медиана, руб./кв. м	57 609	60 968	55 007	57 475	
		СКО, руб./кв. м	8 887	13 188	9 779	6 666	
		погрешность, руб./кв. м	4 750	18 650	8 746	5 962	
		погрешность, %	8,16%	27,54%	15,60%	10,73%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	10	6	4		
		средняя площадь, кв.м	29,39	25,40	35,38		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 118	44 586	44 118		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 455	95 455	52 174		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 751	71 651	49 402		
		медиана, руб./кв. м	55 119	71 853	50 658		
		СКО, руб./кв. м	16 059	17 866	2 642		
		погрешность, руб./кв. м	10 706	15 979	3 051		
	погрешность, %	17,06%	22,30%	6,18%			
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	871	383	287	201	
		средняя площадь, кв.м	45,38	32,55	48,78	64,97	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 000	35 005	30 280	28 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 496	93 496	87 500	81 081	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 477	60 911	54 694	50 575	
		медиана, руб./кв. м	55 435	60 345	53 659	50 000	
		СКО, руб./кв. м	7 824	7 400	7 116	5 788	
		погрешность, руб./кв. м	531	757	842	819	
		погрешность, %	0,94%	1,24%	1,54%	1,62%	
		"элитки"	количество объектов, шт.				
	средняя площадь, кв.м						
	минимальная цена предложения, руб./кв. м						
	максимальная цена предложения, руб./кв. м						
	средняя цена предложения, руб./кв. м						

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.		239	118	78	43
		средняя площадь, кв.м		50,73	38,16	56,21	75,31
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		35 005	35 005	36 364	36 145
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		88 372	88 372	87 500	80 747
		средняя цена предложения, руб./кв. м		59 926	61 383	59 811	56 133
		медиана, руб./кв. м		59 375	61 068	59 375	55 714
		СКО, руб./кв. м		7 451	7 153	7 828	6 615
		погрешность, руб./кв. м		966	1 323	1 784	2 041
		погрешность, %		1,61%	2,15%	2,98%	3,64%
		"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		201	49	72
	средняя площадь, кв.м			51,45	35,88	48,21	63,90
	минимальная цена предложения, руб./кв. м			39 167	39 167	39 347	41 176
	максимальная цена предложения, руб./кв. м			81 081	77 273	73 864	81 081
	средняя цена предложения, руб./кв. м			56 264	62 486	57 206	51 605
	медиана, руб./кв. м			54 828	63 333	57 750	50 000
	СКО, руб./кв. м			6 924	5 924	6 395	4 523
	погрешность, руб./кв. м			979	1 710	1 518	1 018
	погрешность, %			1,74%	2,74%	2,65%	1,97%
	"хрущевки"		количество объектов, шт.		294	114	114
		средняя площадь, кв.м		42,77	31,29	44,85	58,98
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		33 607	39 333	38 372	33 607
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		79 688	79 688	65 733	60 169
		средняя цена предложения, руб./кв. м		53 068	59 022	50 695	46 883
		медиана, руб./кв. м		52 344	58 065	50 000	46 595

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	6 557	6 314	4 502	4 334	
		погрешность, руб./кв. м	766	1 188	847	1 075	
		погрешность, %	1,44%	2,01%	1,67%	2,29%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	43	16	15	12	
		средняя площадь, кв.м	50,44	36,15	51,59	68,06	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 000	40 789	30 280	28 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	71 411	66 667	71 411	65 455	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 618	53 153	44 532	44 095	
		медиана, руб./кв. м	46 429	54 027	42 857	43 646	
		СКО, руб./кв. м	7 757	5 923	7 517	6 007	
		погрешность, руб./кв. м	2 394	3 059	4 018	3 622	
		погрешность, %	5,03%	5,75%	9,02%	8,21%	
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	94	86	8	
			средняя площадь, кв.м	24,67	23,96	32,25	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		42 667	42 667	50 000		
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		93 496	93 496	69 565		
	средняя цена предложения, руб./кв. м		62 877	63 311	58 215		
	медиана, руб./кв. м		64 274	64 583	58 351		
	СКО, руб./кв. м		8 681	8 859	3 486		
	погрешность, руб./кв. м		1 800	1 922	2 635		
	погрешность, %	2,86%	3,04%	4,53%			
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	716	283	230	203	
		средняя площадь, кв.м	50,03	34,08	51,67	70,41	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 938	42 121	35 938	39 167	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	104 054	100 000	93 333	104 054	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 290	64 277	58 886	56 322	
		медиана, руб./кв. м	58 853	63 636	57 941	55 000	
		СКО, руб./кв. м	8 071	7 582	8 182	6 651	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	604	903	1 081	936
		погрешность, %	1,00%	1,40%	1,84%	1,66%
	"элитки"	количество объектов, шт.	16	5	5	6
		средняя площадь, кв.м	83,68	51,64	75,80	116,95
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	59 000	60 000	60 000	59 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 707	77 114	80 707	80 128
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 882	67 340	71 860	67 687
		медиана, руб./кв. м	67 773	64 583	72 917	65 114
		СКО, руб./кв. м	7 492	6 974	6 916	7 650
		погрешность, руб./кв. м	3 869	6 974	6 916	6 842
		погрешность, %	5,62%	10,36%	9,62%	10,11%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	193	88	61
	средняя площадь, кв.м		56,90	41,03	60,07	84,24
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		43 182	43 750	43 182	46 429
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		104 054	89 063	93 333	104 054
	средняя цена предложения, руб./кв. м		64 904	65 993	64 927	62 692
	медиана, руб./кв. м		64 516	65 927	62 179	62 154
	СКО, руб./кв. м		7 617	6 562	8 293	8 383
	погрешность, руб./кв. м		1 099	1 407	2 141	2 557
	погрешность, %		1,69%	2,13%	3,30%	4,08%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	268	76	82	110
		средняя площадь, кв.м	52,39	33,83	50,70	66,47
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 564	52 727	43 564	43 971
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	100 000	100 000	90 741	73 529
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 505	66 299	60 947	56 172
		медиана, руб./кв. м	59 448	65 076	59 902	55 192
		СКО, руб./кв. м	6 877	6 521	7 056	4 743
		погрешность, руб./кв. м	842	1 506	1 568	909

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	1,39%	2,27%	2,57%	1,62%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	165	61	66	38
		средняя площадь, кв.м	42,94	30,70	45,36	58,38
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 167	42 121	40 909	39 167
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 462	88 462	80 714	61 837
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 709	58 118	52 173	49 297
		медиана, руб./кв. м	53 333	57 576	52 326	48 249
		СКО, руб./кв. м	5 667	5 066	5 041	3 829
		погрешность, руб./кв. м	885	1 308	1 251	1 259
		погрешность, %	1,65%	2,25%	2,40%	2,55%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	24	7	12
	средняя площадь, кв.м		47,48	34,29	45,31	71,18
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		35 938	48 182	35 938	40 278
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		58 511	57 143	58 511	46 923
	средняя цена предложения, руб./кв. м		47 458	50 401	47 471	43 306
	медиана, руб./кв. м		48 742	50 000	49 875	42 127
	СКО, руб./кв. м		4 386	1 926	5 323	2 667
	погрешность, руб./кв. м		1 829	1 573	3 210	2 667
	погрешность, %		3,85%	3,12%	6,76%	6,16%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	50	46	4	
		средняя площадь, кв.м	24,77	23,75	36,50	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 429	48 333	41 429	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 238	95 238	63 889	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 452	67 597	53 294	
		медиана, руб./кв. м	63 880	65 962	53 929	
		СКО, руб./кв. м	9 819	9 567	7 579	
		погрешность, руб./кв. м	2 805	2 852	8 752	
		погрешность, %	4,22%	4,22%	16,42%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	403	172	151	80	
		средняя площадь, кв.м	45,40	33,86	48,31	64,69	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 000	40 000	32 000	34 921	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	122 222	122 222	97 000	91 216	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 220	62 567	55 692	53 645	
		медиана, руб./кв. м	57 353	62 222	54 318	52 699	
		СКО, руб./кв. м	8 013	6 796	7 620	7 221	
		погрешность, руб./кв. м	799	1 039	1 244	1 625	
		погрешность, %	1,37%	1,66%	2,23%	3,03%	
	"Элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	110	58	27	25	
		средняя площадь, кв.м	52,16	39,89	61,08	70,99	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 615	40 000	34 615	42 373	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	122 222	122 222	97 000	91 216	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 585	65 646	61 577	60 974	
		медиана, руб./кв. м	63 221	63 693	63 158	60 417	
		СКО, руб./кв. м	8 933	8 101	11 402	7 854	
		погрешность, руб./кв. м	1 711	2 146	4 472	3 207	
		погрешность, %	2,69%	3,27%	7,26%	5,26%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	28	5	14	9	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	54,18	36,80	54,50	63,32
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	53 333	62 222	54 310	53 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	91 273	79 688	91 273	72 727
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 537	67 816	64 947	58 966
		медиана, руб./кв. м	62 222	64 706	63 026	56 667
		СКО, руб./кв. м	6 715	5 314	6 992	5 098
		погрешность, руб./кв. м	2 585	5 314	3 879	3 605
		погрешность, %	4,07%	7,84%	5,97%	6,11%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	213	85	91	37
		средняя площадь, кв.м	41,61	31,72	44,07	58,29
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 921	48 438	37 778	34 921
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	81 818	77 586	81 818	58 911
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 637	60 282	54 002	48 986
		медиана, руб./кв. м	54 839	59 677	53 409	49 091
		СКО, руб./кв. м	6 031	5 292	5 080	4 406
		погрешность, руб./кв. м	828	1 155	1 071	1 469
	погрешность, %	1,49%	1,92%	1,98%	3,00%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	29	6	14	9
		средняя площадь, кв.м	55,11	36,50	50,36	74,91
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 000	40 278	32 000	35 952
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 162	62 162	60 976	60 294
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 940	50 329	47 444	47 120
		медиана, руб./кв. м	47 297	47 876	46 215	47 682
		СКО, руб./кв. м	6 796	6 286	7 469	6 431
		погрешность, руб./кв. м	2 569	5 622	4 143	4 548
		погрешность, %	5,36%	11,17%	8,73%	9,65%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	23	18	5	
		средняя площадь, кв.м	25,20	22,86	33,60	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 278	51 154	40 278	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 268	79 268	64 167	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 964	66 054	51 843	
		медиана, руб./кв. м	65 000	66 389	48 649	
		СКО, руб./кв. м	6 650	4 280	7 722	
		погрешность, руб./кв. м	2 836	2 076	7 722	
		погрешность, %	4,50%	3,14%	14,89%	
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	260	141	79	40
		средняя площадь, кв.м	43,01	33,89	48,28	64,78
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 226	28 947	28 226	29 365
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 083	72 340	77 083	58 730
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 756	49 260	48 682	47 127
		медиана, руб./кв. м	48 412	48 355	50 000	46 788
		СКО, руб./кв. м	6 345	7 090	5 855	4 716
		погрешность, руб./кв. м	789	1 199	1 326	1 510
		погрешность, %	1,62%	2,43%	2,72%	3,20%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	144	105	31	8
		средняя площадь, кв.м	40,17	34,79	49,89	73,13
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 226	28 947	28 226	29 365

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 083	72 340	77 083	58 730
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 021	46 715	48 459	45 466
		медиана, руб./кв. м	45 590	45 455	47 778	45 415
		СКО, руб./кв. м	6 127	5 868	6 584	7 201
		погрешность, руб./кв. м	1 025	1 151	2 404	5 443
		погрешность, %	2,18%	2,46%	4,96%	11,97%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	25	6	7	12
		средняя площадь, кв.м	55,15	33,58	53,07	67,15
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 548	40 984	40 000	39 548
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 129	66 129	58 000	57 353
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 166	56 282	49 931	49 328
		медиана, руб./кв. м	51 261	57 043	51 261	49 299
		СКО, руб./кв. м	5 373	6 581	5 735	3 325
		погрешность, руб./кв. м	2 194	5 886	4 683	2 005
	погрешность, %	4,29%	10,46%	9,38%	4,06%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	81	27	36	18
		средняя площадь, кв.м	43,25	31,10	44,46	59,04
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 592	42 904	30 592	32 258
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 355	69 355	62 500	57 273
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 244	56 849	49 463	46 396
		медиана, руб./кв. м	51 333	56 897	51 150	46 032
		СКО, руб./кв. м	5 773	5 370	4 934	3 793
		погрешность, руб./кв. м	1 291	2 106	1 668	1 840
	погрешность, %	2,52%	3,70%	3,37%	3,97%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7		5	2
		средняя площадь, кв.м	61,87		59,12	68,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 790		39 790	41 259
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 030		44 444	53 030

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 964		42 692	47 145	
		медиана, руб./кв. м	43 284		43 284	47 145	
		СКО, руб./кв. м	2 728		1 281	5 886	
		погрешность, руб./кв. м	2 227		1 281	11 772	
		погрешность, %	5,07%		3,00%	24,97%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	3	3			
		средняя площадь, кв.м	28,00	28,00			
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 946	45 946			
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 750	68 750			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 974	55 974			
		медиана, руб./кв. м	53 226	53 226			
		СКО, руб./кв. м	8 517	8 517			
		погрешность, руб./кв. м	12 045	12 045			
	погрешность, %	21,52%	21,52%				
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	131	56	45	30	
		средняя площадь, кв.м	47,91	34,68	51,44	67,32	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 273	35 294	27 273	33 108	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 697	69 697	58 333	59 091	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 242	50 444	43 418	42 632	
		медиана, руб./кв. м	45 349	48 968	44 340	42 658	
		СКО, руб./кв. м	6 359	6 703	6 038	4 532	
		погрешность, руб./кв. м	1 115	1 808	1 821	1 683	
		погрешность, %	2,41%	3,58%	4,19%	3,95%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.		43	27	11	5
		средняя площадь, кв.м		48,57	37,92	60,09	80,72
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		33 333	38 462	33 333	34 369
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		66 000	66 000	58 333	59 091
		средняя цена предложения, руб./кв. м		49 479	51 733	45 988	44 994
		медиана, руб./кв. м		48 485	53 846	48 276	45 320
		СКО, руб./кв. м		6 917	5 952	8 095	5 900
		погрешность, руб./кв. м		2 135	2 335	5 120	5 900
		погрешность, %		4,31%	4,51%	11,13%	13,11%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		29	8	9	12
		средняя площадь, кв.м		55,44	37,51	55,29	67,51
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		33 108	42 500	38 816	33 108
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		69 697	69 697	53 704	52 143
		средняя цена предложения, руб./кв. м		46 016	49 221	46 598	43 443
		медиана, руб./кв. м		45 370	45 711	46 296	43 147
		СКО, руб./кв. м		4 222	5 371	3 244	4 291
		погрешность, руб./кв. м		1 596	4 060	2 294	2 588
		погрешность, %		3,47%	8,25%	4,92%	5,96%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.		44	13	21	10
		средняя площадь, кв.м		44,58	32,42	44,92	59,70
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		27 273	35 294	27 273	34 127
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		65 000	65 000	53 784	46 138
		средняя цена предложения, руб./кв. м		43 304	46 821	42 077	41 308
медиана, руб./кв. м			43 907	45 313	44 266	41 171	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	5 520	7 212	5 600	3 094
		погрешность, руб./кв. м	1 684	4 164	2 505	2 063
		погрешность, %	3,89%	8,89%	5,95%	4,99%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	11	4	4	3
		средняя площадь, кв.м	46,29	21,80	53,25	69,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 292	37 500	32 292	34 133
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 714	60 714	43 273	47 973
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 562	50 902	36 242	39 869
		медиана, руб./кв. м	37 500	52 696	34 701	37 500
		СКО, руб./кв. м	8 099	6 701	3 516	5 403
		погрешность, руб./кв. м	5 122	7 737	4 059	7 641
		погрешность, %	12,03%	15,20%	11,20%	19,16%
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4	
	средняя площадь, кв.м		27,40	27,40		
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		47 879	47 879		
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		59 091	59 091		
	средняя цена предложения, руб./кв. м		55 509	55 509		
	медиана, руб./кв. м		57 533	57 533		
	СКО, руб./кв. м		3 815	3 815		
	погрешность, руб./кв. м		4 405	4 405		
	погрешность, %	7,94%	7,94%			

Приложение 2

Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за ноябрь 2016 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	4 781	1 767	1 624	1 390
		средняя площадь, кв.м	51,74	35,67	51,95	71,91
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 569	25 676	21 569	24 203
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 487	79 487	71 667	71 429
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 155	43 147	40 489	39 400
		медиана, руб./кв. м	40 625	42 857	39 653	38 235
		СКО, руб./кв. м	5 464	4 768	5 389	5 632
		погрешность, руб./кв. м	158	227	268	302
		погрешность, %	0,38%	0,53%	0,66%	0,77%
	"элитки"	количество объектов, шт.	238	65	76	97
		средняя площадь, кв.м	84,75	47,03	74,26	118,24
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 320	32 245	32 692	27 320
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 487	79 487	70 000	71 429
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 511	51 069	50 013	50 526
		медиана, руб./кв. м	50 000	51 190	49 058	50 000
		СКО, руб./кв. м	7 564	6 776	7 506	8 067
		погрешность, руб./кв. м	983	1 694	1 733	1 647
		погрешность, %	1,95%	3,32%	3,47%	3,26%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 307	567	453	287
		средняя площадь, кв.м	53,74	38,84	54,24	82,39
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 429	25 676	25 429	27 556

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	75 758	75 758	69 231	70 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 084	44 060	42 237	42 494
		медиана, руб./кв. м	42 593	43 617	41 757	41 346
		СКО, руб./кв. м	5 920	5 327	6 256	6 306
		погрешность, руб./кв. м	328	448	589	746
		погрешность, %	0,76%	1,02%	1,39%	1,75%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 733	666	526	541
		средняя площадь, кв.м	51,41	35,66	54,26	68,03
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 569	26 786	21 569	24 203
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	71 667	64 118	71 667	67 816
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 445	43 468	41 210	39 182
		медиана, руб./кв. м	41 429	43 536	41 176	39 063
		СКО, руб./кв. м	4 479	4 052	4 566	4 011
		погрешность, руб./кв. м	215	314	399	345
		погрешность, %	0,52%	0,72%	0,97%	0,88%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 107	317	456	334
		средняя площадь, кв.м	45,31	30,83	45,00	59,49
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 231	26 176	26 667	25 231
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 000	60 000	54 651	55 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 352	40 540	36 659	35 273
		медиана, руб./кв. м	36 842	40 476	36 153	34 483
		СКО, руб./кв. м	4 018	3 695	3 318	3 719
		погрешность, руб./кв. м	242	416	311	408
		погрешность, %	0,65%	1,03%	0,85%	1,16%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	350	146	97	107
		средняя площадь, кв.м	42,07	28,81	42,93	59,38
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 862	25 862	26 571	26 154
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 125	53 125	51 111	47 167

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 157	40 239	38 889	34 655
		медиана, руб./кв. м	37 917	39 836	38 636	34 127
		СКО, руб./кв. м	4 231	3 944	3 637	3 383
		погрешность, руб./кв. м	453	655	742	657
		погрешность, %	1,19%	1,63%	1,91%	1,90%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	46	6	16	24
		средняя площадь, кв.м	64,39	36,83	58,13	75,46
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 325	32 973	27 679	25 325
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	61 250	61 250	60 714	57 692
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 313	43 918	40 884	40 947
		медиана, руб./кв. м	40 455	41 618	41 209	39 293
		СКО, руб./кв. м	6 737	6 489	7 265	6 476
		погрешность, руб./кв. м	2 009	5 804	3 751	2 701
		погрешность, %	4,86%	13,21%	9,18%	6,60%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 294	521	504	269
		средняя площадь, кв.м	46,06	32,69	48,32	67,74
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 231	25 676	25 429	25 231
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 000	67 391	70 000	61 236
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 944	41 204	38 854	39 549
		медиана, руб./кв. м	39 348	40 909	37 778	38 208
		СКО, руб./кв. м	5 374	4 850	5 338	5 909
		погрешность, руб./кв. м	299	425	476	722
		погрешность, %	0,75%	1,03%	1,23%	1,83%
	"элитки"	количество объектов, шт.	55	16	19	20
		средняя площадь, кв.м	81,75	44,81	74,95	117,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 320	32 245	32 692	27 320
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 000	67 391	70 000	60 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 342	52 991	51 969	49 427

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	53 333	53 795	50 667	54 776
		СКО, руб./кв. м	6 868	5 931	6 281	8 175
		погрешность, руб./кв. м	1 869	3 063	2 961	3 751
		погрешность, %	3,64%	5,78%	5,70%	7,59%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	359	173	126	60
		средняя площадь, кв.м	46,16	35,07	50,73	68,52
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 429	25 676	25 429	30 645
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	61 236	54 412	59 659	61 236
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 904	40 399	38 852	40 684
		медиана, руб./кв. м	39 714	40 732	38 787	39 384
		СКО, руб./кв. м	5 412	4 845	6 277	5 206
		погрешность, руб./кв. м	572	739	1 123	1 355
		погрешность, %	1,43%	1,83%	2,89%	3,33%
		"современная панель"	количество объектов, шт.	218	96	77
	средняя площадь, кв.м		49,53	36,07	53,71	71,07
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		26 786	26 786	32 353	30 172
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		60 000	60 000	55 556	51 471
	средняя цена предложения, руб./кв. м		42 966	43 572	43 054	41 521
	медиана, руб./кв. м		42 647	43 590	42 157	41 791
	СКО, руб./кв. м		4 352	4 019	4 628	4 482
	погрешность, руб./кв. м		591	825	1 062	1 351
	погрешность, %		1,38%	1,89%	2,47%	3,25%
	"старая планировка"		количество объектов, шт.	556	184	253
		средняя площадь, кв.м	42,39	30,24	44,27	57,18
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 231	26 176	26 667	25 231
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 000	60 000	54 651	55 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 486	39 933	36 322	36 176
		медиана, руб./кв. м	37 097	39 536	35 682	35 088

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	4 107	4 052	3 430	4 398
		погрешность, руб./кв. м	349	599	432	810
		погрешность, %	0,93%	1,50%	1,19%	2,24%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	70	46	17	7
		средняя площадь, кв.м	27,16	21,70	28,88	58,86
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 862	25 862	26 571	31 818
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 308	52 308	46 522	44 444
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 432	39 913	38 969	37 392
		медиана, руб./кв. м	39 487	40 896	39 130	36 667
		СКО, руб./кв. м	4 695	4 994	4 061	3 238
		погрешность, руб./кв. м	1 130	1 489	2 031	2 644
		погрешность, %	2,87%	3,73%	5,21%	7,07%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	36	6	12
	средняя площадь, кв.м		63,14	36,83	59,08	74,61
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 325	32 973	31 579	25 325
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		61 250	61 250	60 714	57 692
	средняя цена предложения, руб./кв. м		43 603	43 918	44 360	42 992
	медиана, руб./кв. м		42 741	41 618	43 289	42 215
	СКО, руб./кв. м		6 148	6 489	5 880	6 196
	погрешность, руб./кв. м		2 078	5 804	3 546	3 005
	погрешность, %	4,77%	13,21%	7,99%	6,99%	
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	2 807	1 025	872	910
		средняя площадь, кв.м	54,68	37,32	54,27	74,61
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 522	27 273	27 250	26 522
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 487	79 487	71 667	71 429
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 347	44 537	42 220	40 003
		медиана, руб./кв. м	41 702	43 902	41 176	38 462
		СКО, руб./кв. м	5 335	4 338	5 232	5 645

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	201	271	355	374
		погрешность, %	0,48%	0,61%	0,84%	0,94%
	"элитки"	количество объектов, шт.	183	49	57	77
		средняя площадь, кв.м	85,65	47,76	74,04	118,36
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 000	33 833	33 833	29 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 487	79 487	69 403	71 429
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 261	50 442	49 360	50 812
		медиана, руб./кв. м	50 000	50 714	46 863	50 000
		СКО, руб./кв. м	7 711	6 846	7 833	8 123
		погрешность, руб./кв. м	1 143	1 976	2 094	1 864
		погрешность, %	2,27%	3,92%	4,24%	3,67%
		"улучшенки"	количество объектов, шт.	812	354	271
	средняя площадь, кв.м		57,59	40,88	56,62	90,63
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		27 250	27 273	27 250	27 556
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		75 758	75 758	69 231	70 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м		44 667	45 654	44 030	43 722
	медиана, руб./кв. м		43 814	44 693	43 396	42 857
	СКО, руб./кв. м		5 740	5 004	6 097	6 408
	погрешность, руб./кв. м		403	533	742	940
	погрешность, %	0,90%	1,17%	1,69%	2,15%	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 145	443	326	376
		средняя площадь, кв.м	51,46	35,51	54,28	67,80
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 873	29 000	30 088	28 873
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	71 667	64 118	71 667	67 816
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 117	44 183	42 110	39 689
		медиана, руб./кв. м	41 912	44 091	41 968	39 231
		СКО, руб./кв. м	4 012	3 487	4 055	3 504
		погрешность, руб./кв. м	237	332	450	362

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	0,56%	0,75%	1,07%	0,91%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	433	97	152	184
		средняя площадь, кв.м	49,34	31,67	46,30	61,16
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 522	31 429	31 000	26 522
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 556	50 968	51 556	55 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 622	42 311	38 000	34 838
		медиана, руб./кв. м	37 209	42 188	37 582	34 224
		СКО, руб./кв. м	3 989	2 785	3 029	3 228
		погрешность, руб./кв. м	384	568	493	477
		погрешность, %	1,02%	1,34%	1,30%	1,37%
		"маломертровки"	количество объектов, шт.	234	82	66
	средняя площадь, кв.м		45,97	32,22	45,88	59,15
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		27 031	29 105	30 556	27 031
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		51 111	50 968	51 111	47 167
	средняя цена предложения, руб./кв. м		37 981	40 728	38 886	34 666
	медиана, руб./кв. м		37 500	39 706	38 116	34 147
	СКО, руб./кв. м		4 061	3 357	3 861	3 259
	погрешность, руб./кв. м		532	746	958	707
	погрешность, %		1,40%	1,83%	2,46%	2,04%
	"сталинки"		количество объектов, шт.			
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
КОМСОМОЛЬСКИЙ	по всем типам	количество объектов, шт.	362	107	142	113	
		средняя площадь, кв.м	50,17	34,90	50,25	64,51	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 675	28 824	29 348	28 675	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 750	68 750	58 621	61 385	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 750	45 419	40 306	40 089	
		медиана, руб./кв. м	41 213	44 118	39 719	40 000	
		СКО, руб./кв. м	4 902	5 302	4 606	3 859	
		погрешность, руб./кв. м	516	1 030	776	729	
		погрешность, %	1,24%	2,27%	1,92%	1,82%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	110	33	46	31	
		средняя площадь, кв.м	49,60	36,94	49,52	63,19	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 464	35 000	31 667	29 464	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 750	68 750	58 621	61 385	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 440	47 702	42 129	40 847	
		медиана, руб./кв. м	42 607	44 688	42 470	40 179	
		СКО, руб./кв. м	6 043	6 983	4 962	5 913	
		погрешность, руб./кв. м	1 158	2 469	1 479	2 159	
		погрешность, %	2,66%	5,18%	3,51%	5,29%	
	"современная"	количество объектов, шт.	175	53	61	61	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	панель"	средняя площадь, кв.м	52,31	34,83	53,69	66,13
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 481	37 755	31 481	34 375
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 108	58 108	57 692	49 254
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 809	46 264	41 507	41 108
		медиана, руб./кв. м	41 912	46 176	41 176	41 176
		СКО, руб./кв. м	4 009	4 071	4 043	2 550
		погрешность, руб./кв. м	608	1 129	1 044	658
		погрешность, %	1,42%	2,44%	2,51%	1,60%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	61	17	29	15
		средняя площадь, кв.м	44,67	31,71	44,93	58,87
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 824	28 824	29 348	29 833
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	45 313	45 313	42 955	40 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 497	38 918	35 371	35 930
		медиана, руб./кв. м	36 304	39 394	35 227	36 364
		СКО, руб./кв. м	3 292	3 200	2 682	3 123
		погрешность, руб./кв. м	850	1 600	1 014	1 669
	погрешность, %	2,33%	4,11%	2,87%	4,65%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	13	4	6	3
		средняя площадь, кв.м	45,85	32,50	46,67	62,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 333	36 364	35 870	33 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 125	53 125	40 217	42 857
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 695	43 004	37 972	38 730
		медиана, руб./кв. м	39 565	41 264	38 150	40 000
		СКО, руб./кв. м	3 255	5 277	1 814	3 598
		погрешность, руб./кв. м	1 880	6 093	1 622	5 088
		погрешность, %	4,73%	14,17%	4,27%	13,14%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3			3
		средняя площадь, кв.м	76,00			76,00

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 675			28 675
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	37 714			37 714
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 685			33 685
		медиана, руб./кв. м	34 667			34 667
		СКО, руб./кв. м	3 340			3 340
		погрешность, руб./кв. м	4 724			4 724
		погрешность, %	14,02%			14,02%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	235	76	79	80
		средняя площадь, кв.м	51,40	34,95	51,86	66,56
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 154	30 556	27 333	26 154
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	49 394	49 394	45 098	48 276
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 303	39 411	35 914	33 736
		медиана, руб./кв. м	36 176	39 590	36 613	32 692
		СКО, руб./кв. м	3 996	3 338	3 344	3 744
		погрешность, руб./кв. м	522	771	757	842
		погрешность, %	1,44%	1,96%	2,11%	2,50%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	26	7	10	9
		средняя площадь, кв.м	55,96	38,43	55,60	70,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 500	31 429	33 000	28 500

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	45 283	45 152	40 698	45 283
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 046	36 720	36 777	34 710
		медиана, руб./кв. м	36 088	36 000	37 396	32 692
		СКО, руб./кв. м	3 601	3 606	2 429	4 785
		погрешность, руб./кв. м	1 441	2 944	1 620	3 383
		погрешность, %	4,00%	8,02%	4,40%	9,75%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	112	36	35	41
		средняя площадь, кв.м	55,24	37,64	56,43	69,68
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 173	31 600	27 705	26 173
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	49 394	49 394	45 098	48 276
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 350	40 925	37 341	34 217
		медиана, руб./кв. м	37 426	41 043	37 736	33 939
		СКО, руб./кв. м	4 001	2 990	2 847	3 563
		погрешность, руб./кв. м	760	1 011	977	1 127
		погрешность, %	2,03%	2,47%	2,62%	3,29%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	57	19	22	16
		средняя площадь, кв.м	43,95	31,37	44,55	58,06
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 333	32 353	27 333	28 448
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	46 667	46 667	37 209	45 192
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 911	38 829	32 964	32 933
		медиана, руб./кв. м	34 524	38 333	33 178	31 101
		СКО, руб./кв. м	3 592	2 839	2 106	3 423
		погрешность, руб./кв. м	960	1 338	919	1 768
		погрешность, %	2,75%	3,45%	2,79%	5,37%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	33	14	8	11
		средняя площадь, кв.м	44,55	31,14	45,63	60,82
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 154	30 556	35 111	26 154
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	44 000	43 548	44 000	37 500

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 101	37 650	39 431	31 709
		медиана, руб./кв. м	36 441	37 445	39 535	31 667
		СКО, руб./кв. м	3 914	3 388	2 099	2 332
		погрешность, руб./кв. м	1 384	1 879	1 587	1 475
		погрешность, %	3,83%	4,99%	4,02%	4,65%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7		4	3
		средняя площадь, кв.м	65,86		55,25	80,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 679		27 679	28 750
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	44 000		33 673	44 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	32 806		30 457	35 938
		медиана, руб./кв. м	32 143		30 238	35 065
		СКО, руб./кв. м	4 091		2 451	5 374
		погрешность, руб./кв. м	3 341		2 830	7 601
	погрешность, %	10,18%		9,29%	21,15%	
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	83	38	27	18
		средняя площадь, кв.м	48,64	35,66	54,04	67,94
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 569	27 000	21 569	24 203
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 424	42 424	38 298	34 921
		средняя цена предложения, руб./кв. м	30 830	33 384	29 427	27 540
		медиана, руб./кв. м	30 000	33 578	29 000	26 471
		СКО, руб./кв. м	3 413	2 648	2 570	2 188
		погрешность, руб./кв. м	754	871	1 008	1 062
		погрешность, %	2,45%	2,61%	3,43%	3,85%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
	погрешность, %						
	"современная панель"	количество объектов, шт.		83	38	27	18
		средняя площадь, кв.м		48,64	35,66	54,04	67,94
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		21 569	27 000	21 569	24 203
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		42 424	42 424	38 298	34 921
		средняя цена предложения, руб./кв. м		30 830	33 384	29 427	27 540
		медиана, руб./кв. м		30 000	33 578	29 000	26 471
		СКО, руб./кв. м		3 413	2 648	2 570	2 188
		погрешность, руб./кв. м		754	871	1 008	1 062
		погрешность, %		2,45%	2,61%	3,43%	3,85%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.		
		СКО, руб./кв. м						
		погрешность, руб./кв. м						
		погрешность, %						
	"малометражки"	количество объектов, шт.						
		средняя площадь, кв.м						
		минимальная цена предложения, руб./кв. м						
		максимальная цена предложения, руб./кв. м						
		средняя цена предложения, руб./кв. м						
		медиана, руб./кв. м						
		СКО, руб./кв. м						
		погрешность, руб./кв. м						
		погрешность, %						
		"сталинки"	количество объектов, шт.					
			средняя площадь, кв.м					
	минимальная цена предложения, руб./кв. м							
	максимальная цена предложения, руб./кв. м							
	средняя цена предложения, руб./кв. м							
	медиана, руб./кв. м							
	СКО, руб./кв. м							
	погрешность, руб./кв. м							
	погрешность, %							