



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 июль 2016 года)

Отчет подготовил:

*Сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости
(Сертификат РОСС RU РГР САКРН 63.001 от 25.11.2013 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 2015

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 июль 2016 года	75
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за июль 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.	4-6
		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	отдельные
	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 10 592 уникальных предложений к продаже, опубликованных в СМИ в июле 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	3 481	1 488	1 189	804	60 849	63 796	59 198	57 838
Тольятти	712,4	4 608	1 723	1 592	1 293	41 865	44 004	41 135	39 915
Новокуйбышевск	106,2	515	163	219	133	42 109	43 653	40 964	42 103
Сызрань	175,3	725	212	296	217	39 541	40 683	39 025	39 128
Жигулевск	59,7	330	117	139	74	31 810	34 117	31 111	29 475
Кинель	57,4	188	57	81	50	40 763	45 544	38 785	38 518
Октябрьск	26,5	120	32	60	28	24 463	25 589	24 999	22 026
Отрадный	47,5	229	72	95	62	33 503	34 248	32 856	33 628
Чапаевск	73,0	310	100	141	69	28 014	27 752	28 300	27 807
Похвистнево	29,2	86	34	28	24	29 518	29 906	30 275	28 085
ИТОГО:	2 458,3	10 592	3 998	3 840	2 754	46 741	50 063	45 136	44 155

Рисунок 1

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

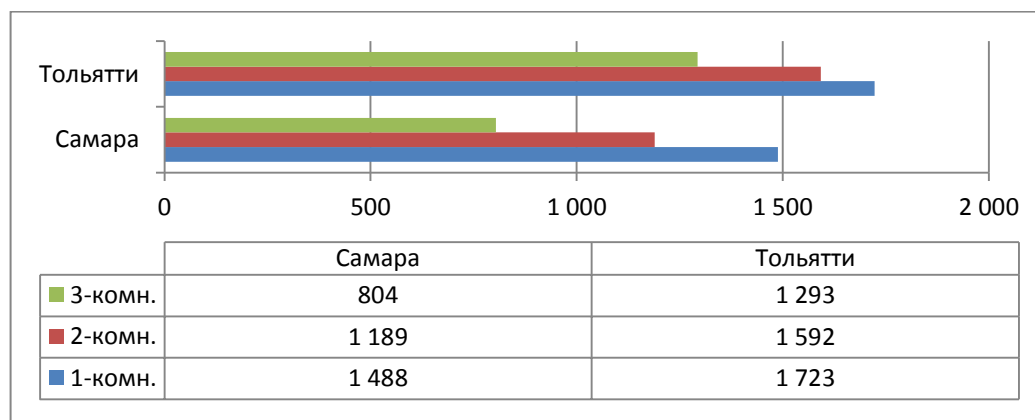


Рисунок 2

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

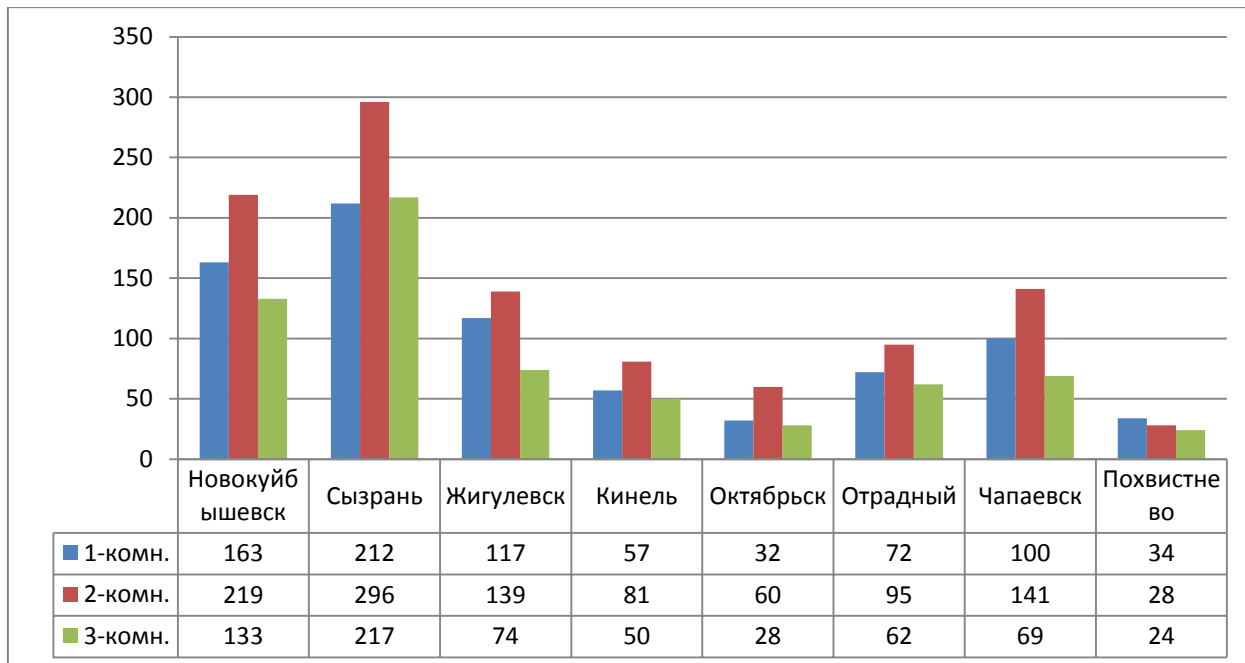


Рисунок 3

Активность рынка

(отношение количества предложений к количеству жителей)

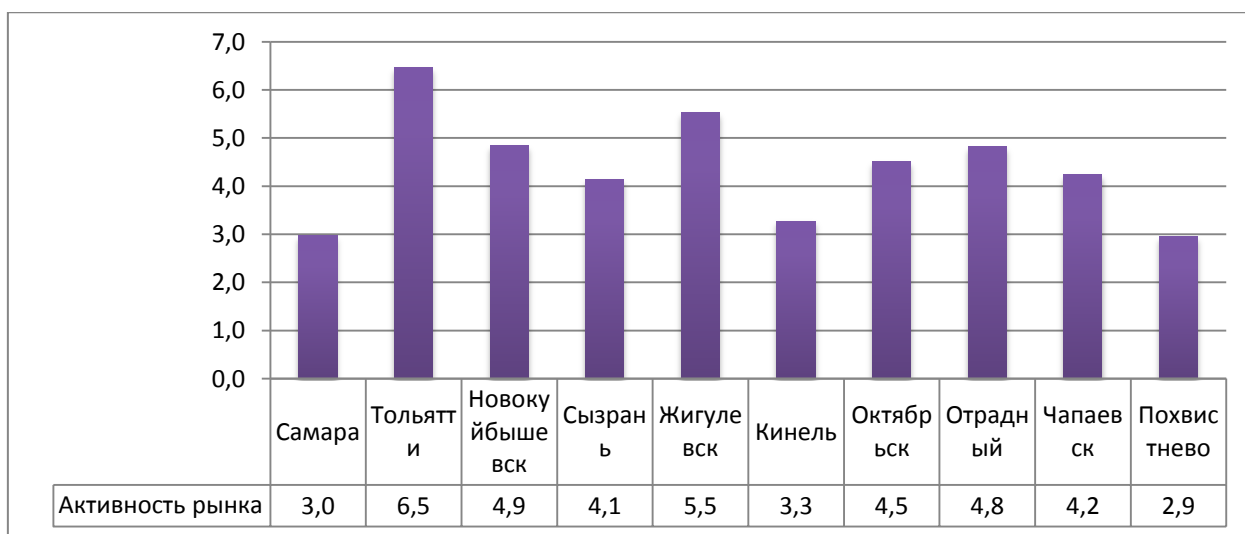
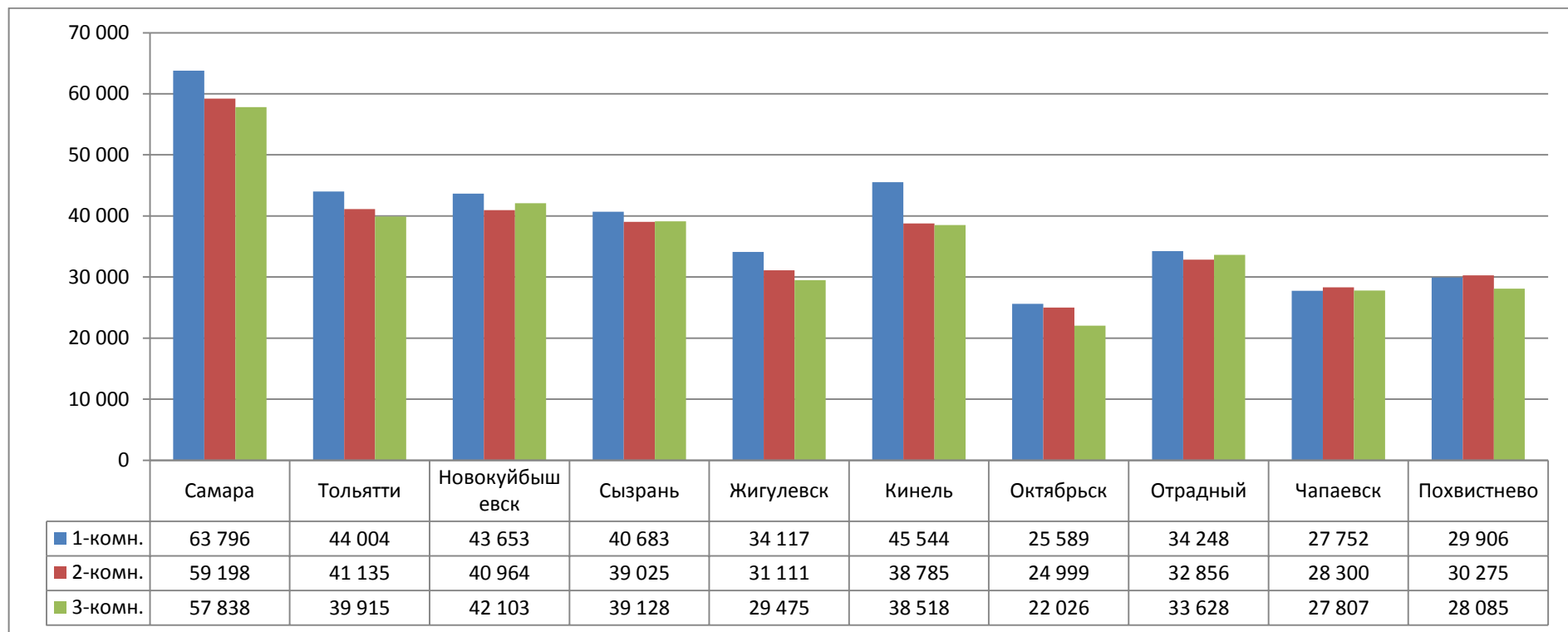


Рисунок 4

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



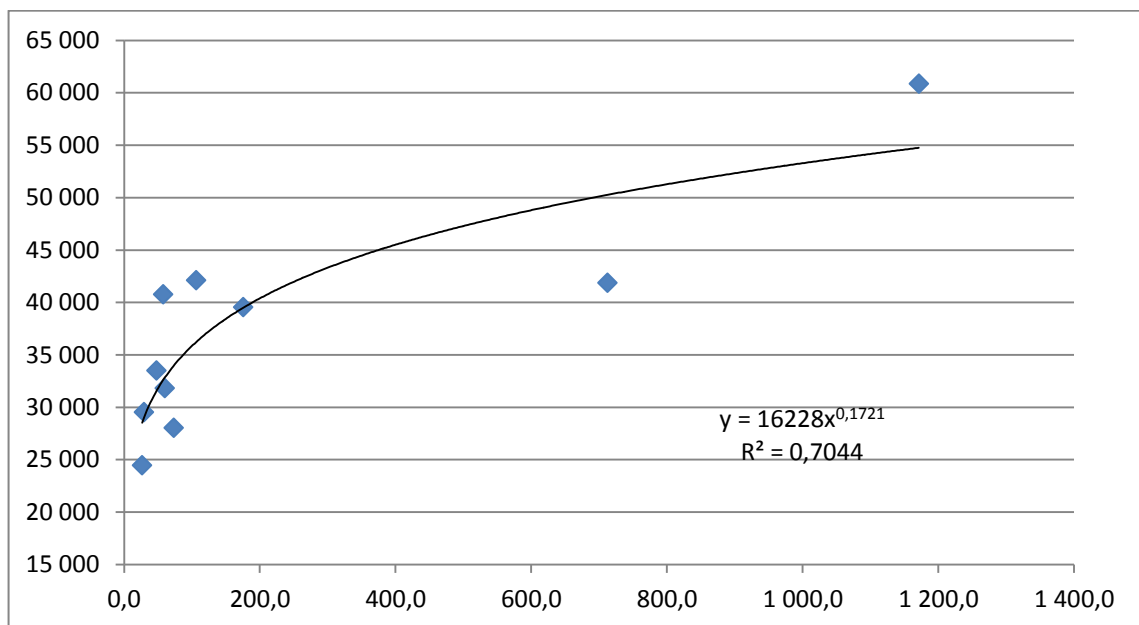
Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах в городских округах Самарской области от количества жителей представлена в таблице.

Таблица 9

	Количество жителей (тыс. чел.)	Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.
Самара	1 171,2	60 849
Тольятти	712,4	41 865
Новокуйбышевск	106,2	42 109
Сызрань	175,3	39 541
Жигулевск	59,7	31 810
Кинель	57,4	40 763
Октябрьск	26,5	24 463
Отрадный	47,5	33 503
Чапаевск	73,0	28 014
Похвистнево	29,2	29 518
Коэфф. корреляции		0,842537

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	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15	январ.16	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16
Самара	63 128р.	63 742р.	63 396р.	62 838р.	62 811р.	62 598р.	62 178р.	61 982р.	61 318р.	61 463р.	61 183р.	60 879р.	60 849р.
Тольятти	46 685р.	46 373р.	46 135р.	45 782р.	45 171р.	44 417р.	43 983р.	43 589р.	43 240р.	42 273р.	42 195р.	41 992р.	41 865р.
Новокуйбышевск	46 255р.	46 155р.	46 028р.	45 816р.	44 963р.	45 051р.	44 826р.	44 615р.	44 256р.	43 507р.	42 854р.	42 226р.	42 109р.
Сызрань	41 342р.	41 165р.	41 475р.	41 544р.	42 124р.	42 367р.	41 316р.	41 205р.	41 164р.	41 127р.	40 255р.	39 700р.	39 541р.
Жигулевск	36 110р.	35 012р.	35 153р.	34 904р.	34 940р.	34 540р.	34 263р.	33 603р.	33 570р.	32 726р.	33 458р.	32 450р.	31 810р.
Кинель	41 410р.	41 597р.	42 228р.	37 591р.	41 780р.	40 860р.	42 128р.	41 477р.	41 811р.	40 417р.	41 137р.	40 502р.	40 763р.
Октябрьск	24 991р.	25 688р.	26 278р.	25 635р.	26 344р.	27 617р.	28 209р.	25 672р.	25 674р.	24 308р.	26 325р.	23 453р.	24 463р.
Отрадный	34 615р.	34 356р.	34 946р.	34 246р.	34 089р.	33 497р.	34 529р.	34 718р.	34 095р.	33 908р.	34 095р.	33 085р.	33 503р.
Чапаевск	29 832р.	29 867р.	29 650р.	29 587р.	29 485р.	29 568р.	29 750р.	29 683р.	29 670р.	28 744р.	28 935р.	28 240р.	28 014р.
Похвистнево	29 155р.	28 364р.	28 955р.	29 929р.	29 349р.	29 507р.	29 286р.	29 609р.	30 071р.	29 389р.	30 215р.	29 329р.	29 518р.
Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м общей площади жилья по городским округам Самарской области в целом	52 279р.	51 882р.	51 321р.	51 056р.	50 417р.	50 267р.	50 788р.	49 800р.	49 207р.	48 657р.	48 379р.	47 715р.	46 741р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, руб.	-980р.	-397р.	-561р.	-265р.	-639р.	-151р.	521р.	-988р.	-593р.	-550р.	-278р.	-664р.	-975р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, %	-1,84%	-0,76%	-1,08%	-0,52%	-1,25%	-0,30%	1,04%	-1,94%	-1,19%	-1,12%	-0,57%	-1,37%	-2,04%

*) 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

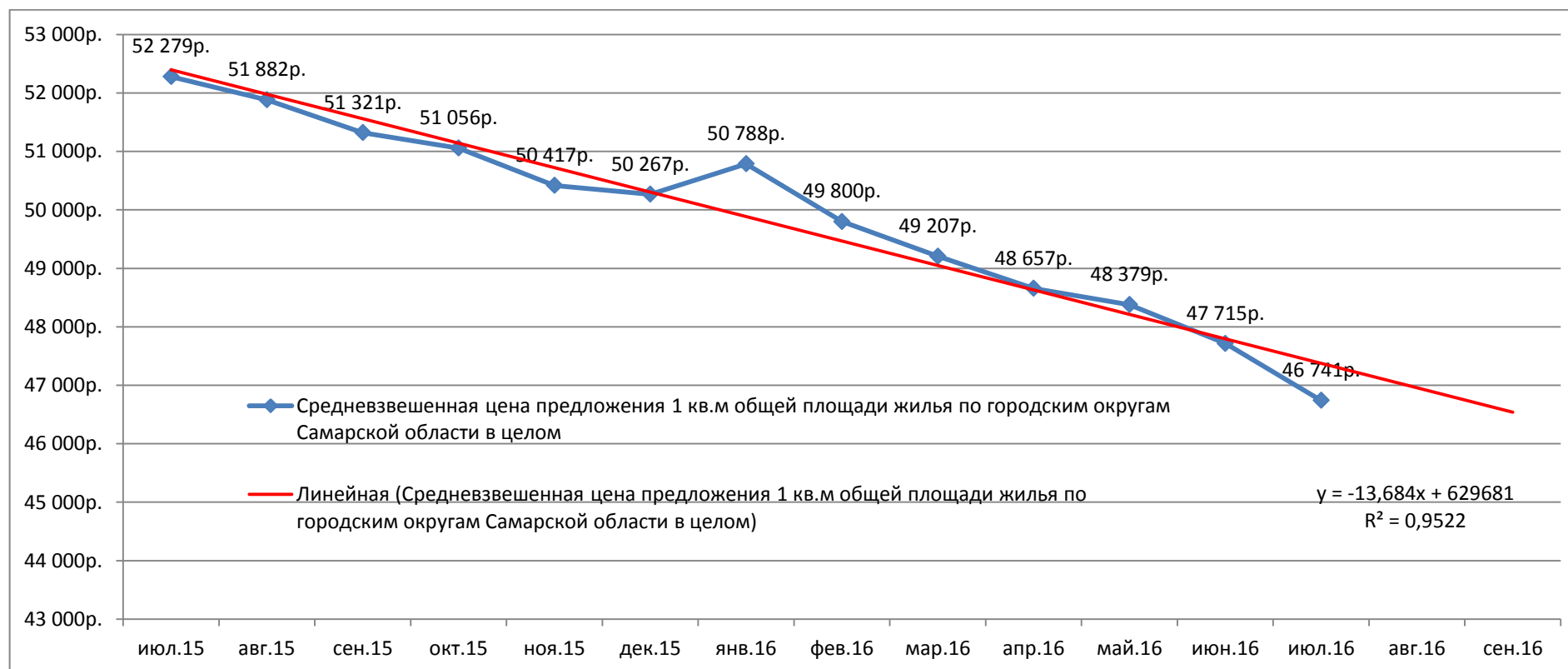


Рисунок 7

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

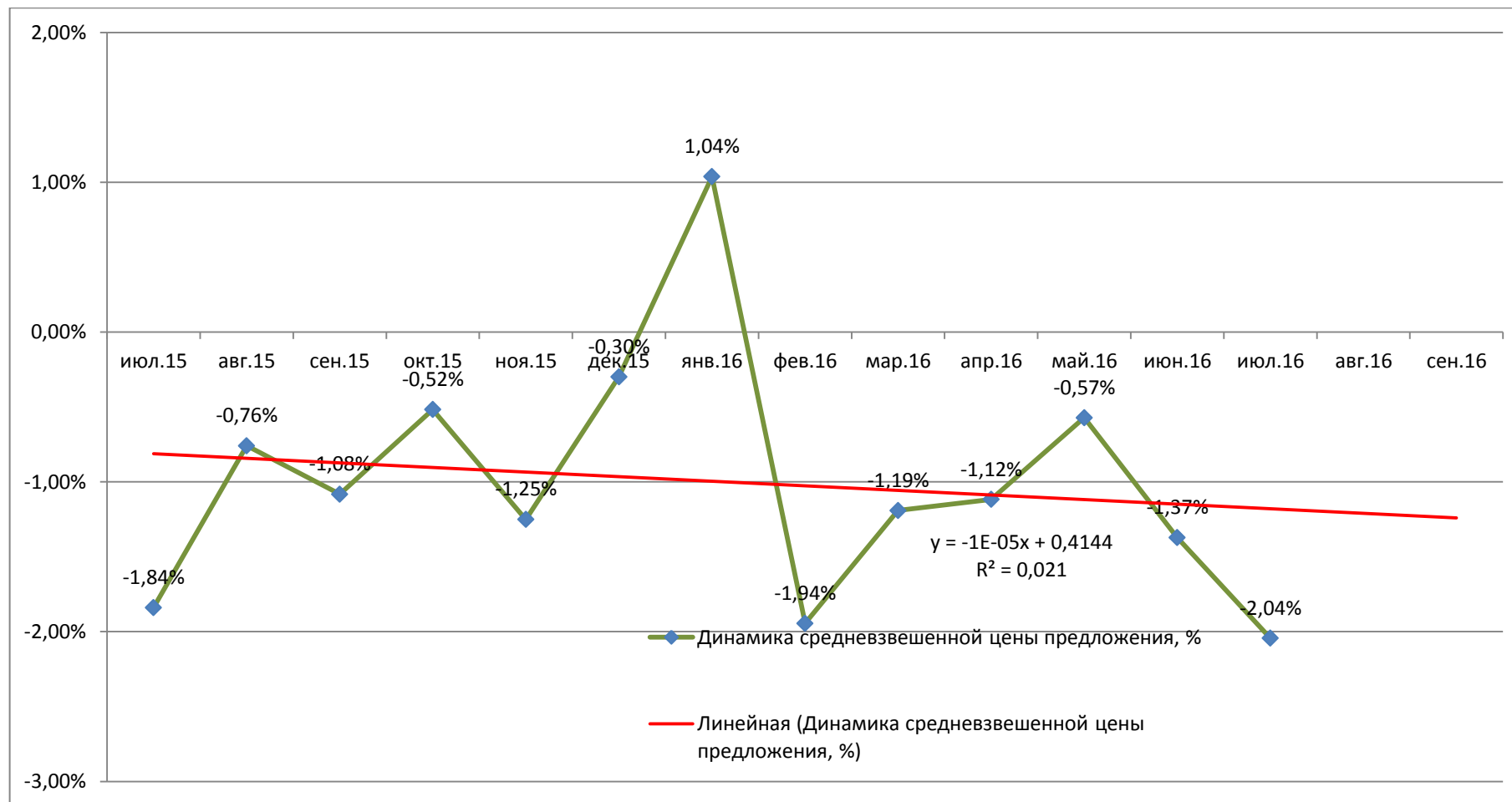


Рисунок 8

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

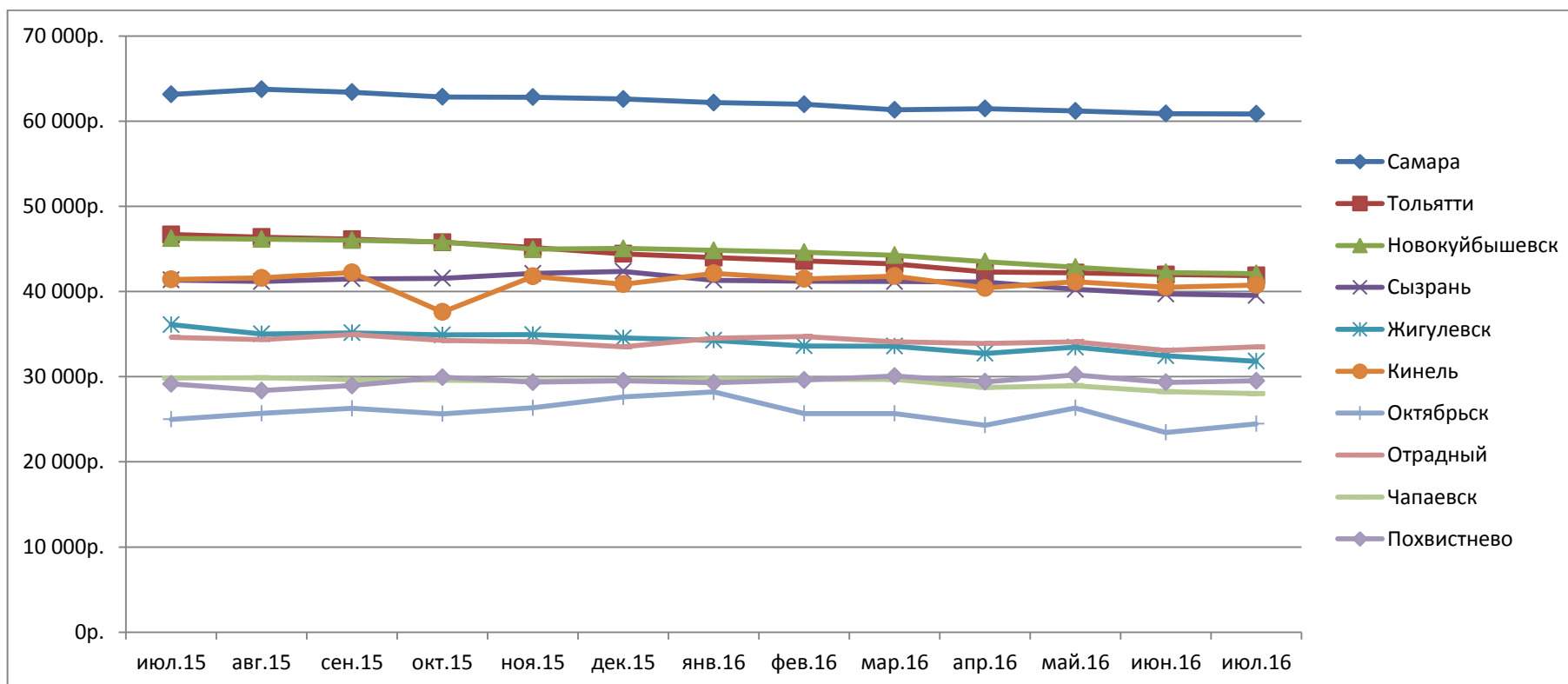
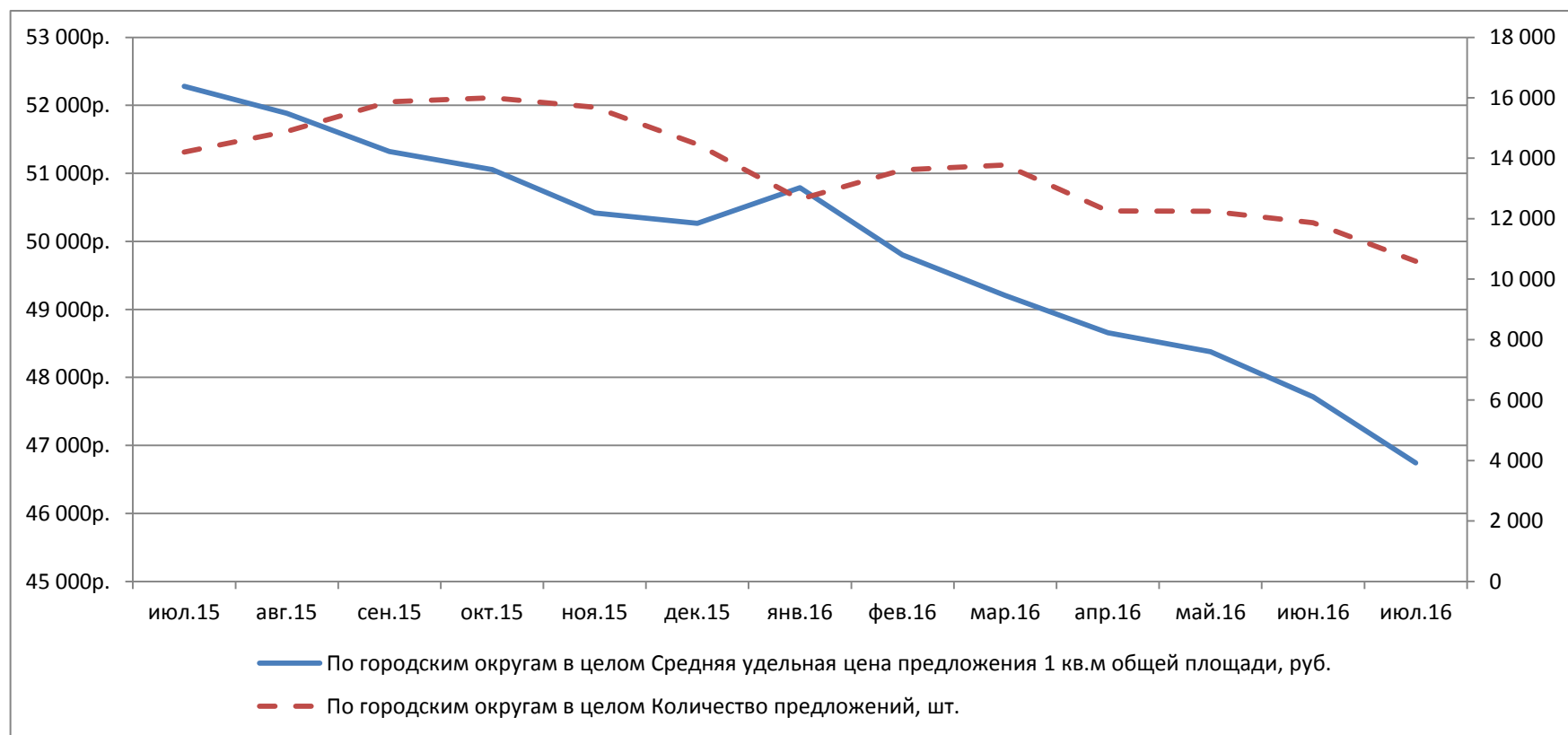


Рисунок 9

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 июле 2016 вторичный рынок недвижимости г. Самары был отмечен незначительным снижением средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади жилья. Значение отрицательной динамики (0,05%) находится в пределах погрешности проводимых вычислений (0,56%) и может быть принята незначимой.

На протяжении двух прошедших месяцев (июнь, июль 2016 г.) вторичный рынок недвижимости был отмечен незначительной динамикой, что, в большей мере, связано с сезонностью. Со значительной степенью вероятности можно предположить, что в августе 2016 г. вторичный рынок жилой недвижимости г. Самары будет отмечен незначительной динамикой отрицательной направленности.

Вторичный рынок недвижимости г. Тольятти

Длившееся на протяжении 2015 года «затяжное» снижение средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади жилья на вторичном рынке г.Тольятти, продолжилось и в 2016 году.

Такой характер поведения цены обусловлен, в значительной мере, ситуацией на рынке труда г. Тольятти.

Снижение объемов производства, и как следствие сокращение работников и остановка работы предприятий, завязанных на работу «главного конвейера», а также отсутствие возможности у высвободившихся работников найти работу в г.Тольятти подталкивает их на смену места жительства. Это способствует увеличению объема предложения на вторичном рынке жилья, что в совокупности со снижающейся покупательной способностью, «толкает» цену вниз.

С высокой степенью вероятности, можно предположить, что в августе 2016 года снижение средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади жилья на вторичном рынке г.Тольятти продолжится. Динамика снижения цены может находиться в пределах 0,3%.

Рынок новостроек г. Самара

В июле 2016 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек носила положительный характер и составила 195 руб. (0,37%). Положительная

динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек наблюдается с февраля текущего года.

Можно предположить, что данное обстоятельство обусловлено переориентирование покупательского потока с вторичного рынка на рынок новостроек. Данная переориентация может быть вызвана возрождением доверия к новостройкам и более привлекательными (нежели для вторички) ипотечными программами.

Данные официальной статистики

Таблица 11

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

	Июнь 2016 г.	Июнь 2016 г. в % к		Январь - июнь 2016 г.	Январь - июнь 2016 г. в % к январю - июню 2015 г.
		маю 2016 г.	июню 2015 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	223 680,8	103,0	100,7	1 263 857,7	101,0
Индекс промышленного производства, %	х	98,1	97,9	х	96,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	21 949,9	104,6	99,7	108 097,5	88,7
обрабатывающие производства	74 122,8	103,9	99,3	408 058,4	99,1
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	7 593,0	96,1	110,4	62 430,6	105,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	10 516,0	126,5	97,5	48 728,6	107,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	143,5	193,9	82,3	511,4	68,4
в т.ч. индивидуальными застройщиками	54,6	132,4	138,0	261,2	57,3
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. рублей	х	х	х	14 874,7	97,9
Объем услуг предприятий транспорта, млн. рублей ²⁾	1 125,3	89,5	95,2	76 297,8	101,1
Объем услуг предприятий связи, млн. рублей ²⁾	2 763,4	100,8	93,4	16 596,6	96,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	50 500,8	101,9	94,3	284 220,9	96,5
Оборот общественного питания, млн. рублей	2 140,1	102,0	93,3	12 071,1	92,7
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	56 497,7	105,2	103,3	308 739,4	109,4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	12 211,2	100,1	93,9	72 573,6	96,6
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1 052,0	103,3	89,5	5 884,6	85,1
Индекс потребительских цен, %	х	100,4	107,3	х	107,4
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	100,7	105,5	х	103,4
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	24,0	95,2	127,2	х	х

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

2) Темп роста в действующих ценах

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-июнь 2016 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 511,4 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 68,4% от соответствующего периода прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 261,2 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 51,1% от общего объема жилья, введенного в январе-июне 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
январь - июнь	511,4	261,2	х	68,4	х	57,3

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

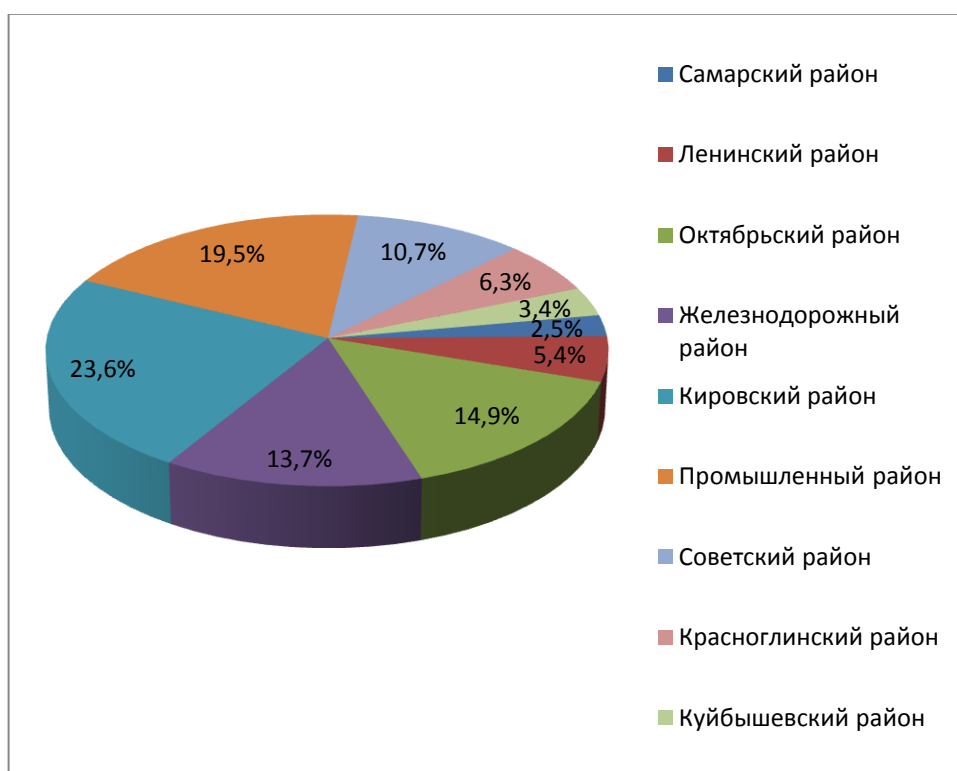
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 3 481 уникальное предложение, опубликованные в июле 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

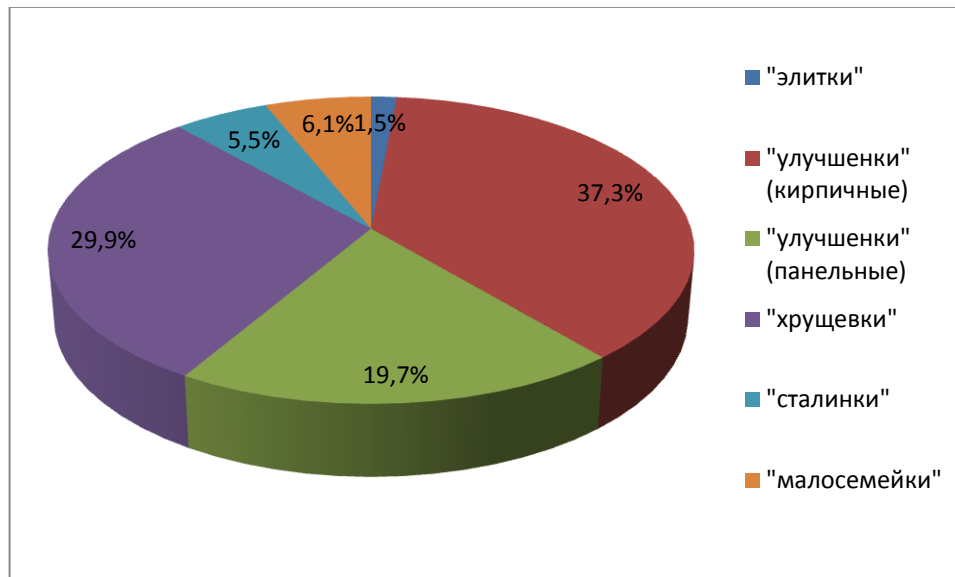


Наибольшее количество предложений – 23,6% приходится на Кировский район.

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



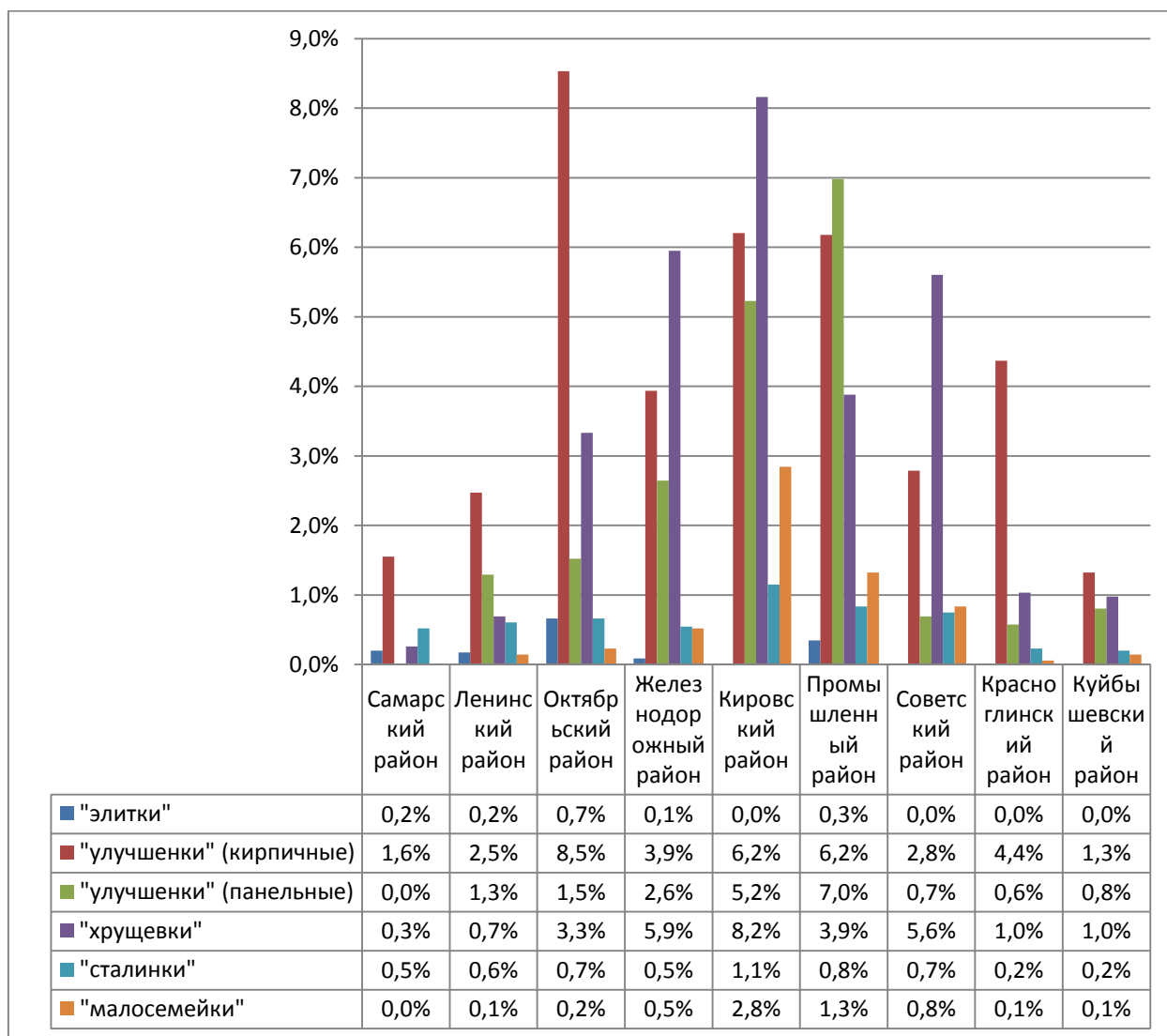
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» – 37,3% 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

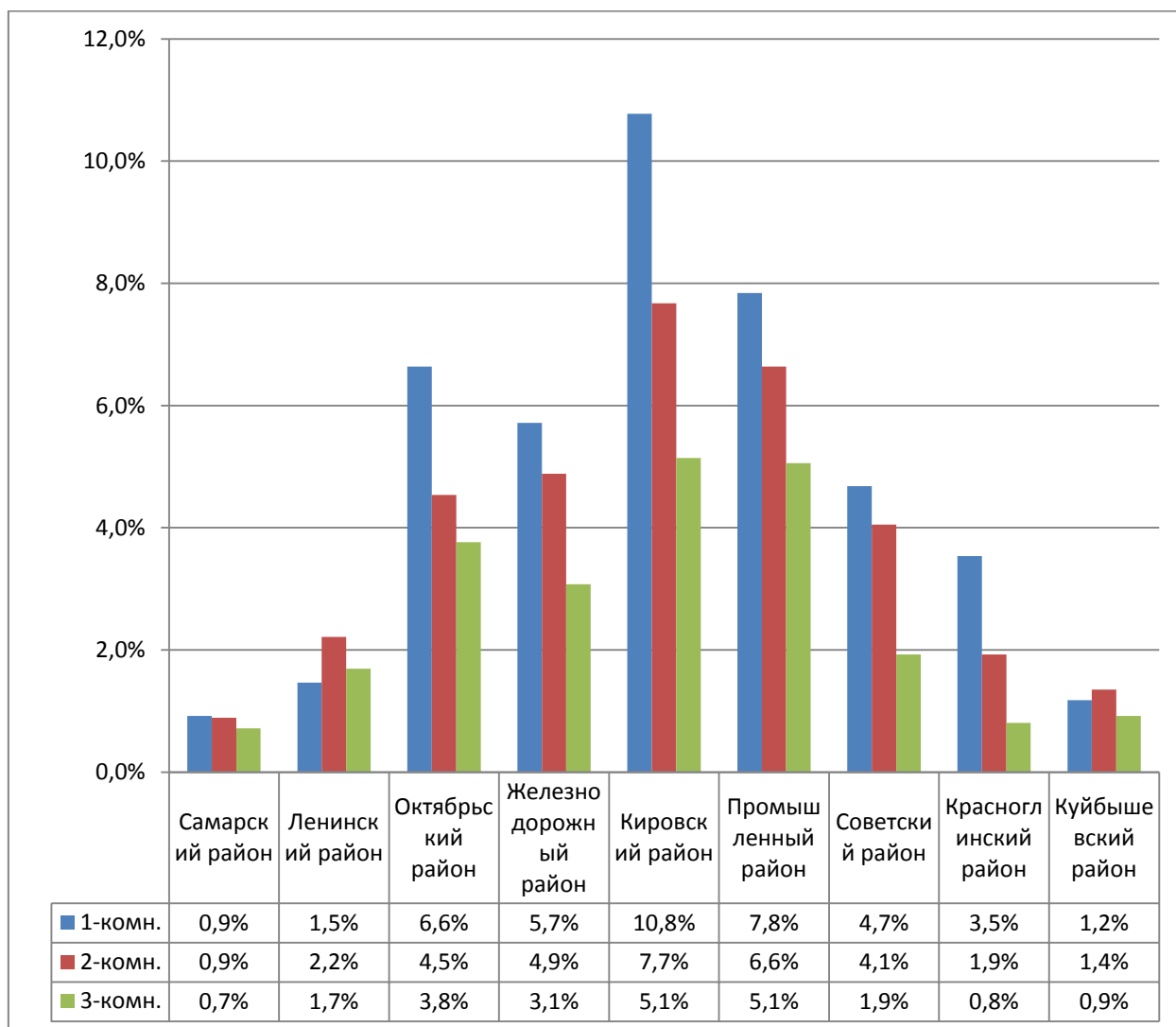


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» в Октябрьском районе (8,5%) и «хрущевки» в Кировском районе – 8,2% от общего количества предложений, наименьшее – «малосемейки» в Красноглинском и Куйбышевском районах – по 0,1% от общего 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 – 10,8% 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.	3 481	1 488	1 189	804
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 849	63 796	59 198	57 838
		погрешность, %	0,56%	0,77%	0,98%	1,18%
	"элитки"	количество объектов, шт.	51	21	14	16
		средняя цена предложения, руб./кв. м	78 288	77 223	78 703	79 324
		погрешность, %	4,18%	5,57%	9,08%	8,56%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	1 300	629	406	265
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 984	63 844	64 040	64 233
		погрешность, %	0,97%	1,35%	1,82%	2,10%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	687	189	236	262
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 973	65 745	61 336	57 203
		погрешность, %	1,01%	1,90%	1,55%	1,50%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 040	409	428	203
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 433	61 913	53 966	50 592
		погрешность, %	0,83%	1,08%	1,17%	1,66%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	191	50	83	58
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 485	58 581	54 504	50 928
		погрешность, %	2,99%	5,11%	5,32%	4,40%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	212	190	22	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 426	65 638	53 962	
		погрешность, %	2,15%	2,21%	4,38%	
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	88	32	31	25
		средняя цена предложения, руб./кв. м	78 052	79 366	73 974	81 427
		погрешность, %	3,00%	4,02%	4,49%	7,38%
	"элитки"	количество объектов, шт.	7	2		5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	88 340	82 855		90 535
		погрешность, %	15,05%	46,21%		17,21%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	54	21	22	11
		средняя цена предложения, руб./кв. м	80 857	80 914	77 925	86 611
		погрешность, %	3,44%	4,27%	5,04%	10,97%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	9	3	4	2
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 497	74 823	60 138	75 727
		погрешность, %	10,00%	20,78%	11,03%	10,72%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	18	6	5	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 414	75 053	67 658	68 405
		погрешность, %	6,04%	6,81%	10,28%	12,91%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	187	51	77	59
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 842	78 127	74 325	72 676
		погрешность, %	2,68%	4,89%	4,49%	4,19%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"элитки"	количество объектов, шт.	6	4	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	100 024	89 726	120 620	
		погрешность, %	13,51%	8,32%	41,00%	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	86	20	35	31
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 754	76 684	73 059	78 196
		погрешность, %	4,28%	10,84%	6,58%	6,64%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	45	12	12	21
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 779	75 729	67 047	67 940
		погрешность, %	3,71%	8,64%	5,92%	4,54%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	24	7	13	4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 996	77 424	73 117	64 852
		погрешность, %	7,16%	9,91%	11,24%	13,34%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	21	3	15	3
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 113	76 671	77 978	59 231
		погрешность, %	9,01%	22,83%	11,11%	15,04%
"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	5			
	средняя цена предложения, руб./кв. м	82 237	82 237			
	погрешность, %	8,32%	8,32%			
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	520	231	158	131
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 461	69 891	65 054	62 111
		погрешность, %	1,25%	1,50%	2,45%	2,69%
	"элитки"	количество объектов, шт.	23	8	7	8
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 432	75 121	72 527	78 285
		погрешность, %	4,22%	5,88%	3,35%	11,57%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	297	145	84	68
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 365	69 634	68 486	65 510
		погрешность, %	1,52%	1,84%	3,51%	3,23%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	53	17	20	16
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 332	75 524	67 374	61 888
		погрешность, %	3,69%	5,22%	5,72%	4,71%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	116	50	40	26
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 413	67 889	57 345	55 217
		погрешность, %	2,33%	2,91%	2,81%	4,27%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	23	5	5	13
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 281	69 165	54 577	48 442
		погрешность, %	7,17%	18,43%	15,94%	6,39%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	8	6	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 821	70 431	51 991	
		погрешность, %	16,32%	18,21%	2,46%	
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	476	199	170	107
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 822	68 143	60 705	60 736
		погрешность, %	1,33%	1,84%	2,31%	2,61%
	"элитки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 824	75 824		
		погрешность, %	18,03%	18,03%		
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	137	66	39	32
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 233	70 024	67 572	65 346
		погрешность, %	2,74%	3,66%	6,28%	4,85%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	92	30	28	34
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 485	68 961	65 857	64 818
		погрешность, %	2,20%	4,31%	3,80%	3,20%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	207	82	89	36
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 617	65 391	57 016	52 897
		погрешность, %	1,71%	1,91%	2,62%	3,55%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	19	4	10	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 565	62 079	56 483	59 917
		погрешность, %	6,19%	23,64%	8,73%	7,70%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	18	14	4	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 530	73 726	50 345	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Кировский район	по всем типам	погрешность, %	10,79%	9,72%	3,21%	
		количество объектов, шт.	821	375	267	179
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 988	61 543	54 256	51 521
		погрешность, %	0,98%	1,27%	1,65%	1,84%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	216	107	68	41
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 076	62 535	58 275	56 648
		погрешность, %	1,88%	2,42%	3,50%	4,74%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	182	45	68	69
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 904	62 399	57 776	52 461
		погрешность, %	1,90%	3,23%	2,78%	2,49%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	284	118	110	56
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 982	60 078	50 686	47 610
		погрешность, %	1,50%	1,88%	1,85%	2,45%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	40	12	15	13
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 494	54 411	44 875	47 209
		погрешность, %	4,33%	6,23%	7,63%	6,08%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	99	93	6	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 460	62 766	57 717	
погрешность, %		2,90%	3,02%	6,17%		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	680	273	231	176
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 990	64 189	60 281	56 958
		погрешность, %	0,96%	1,42%	1,76%	1,56%
		количество объектов, шт.	12	4	5	3
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	67 647	67 155	70 582	63 410
		погрешность, %	5,12%	8,56%	8,91%	8,49%
		количество объектов, шт.	215	98	71	46
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	65 207	66 473	65 497	62 062
		погрешность, %	1,53%	2,06%	2,98%	3,13%
		количество объектов, шт.	243	67	84	92
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	61 104	65 284	62 036	57 209
		погрешность, %	1,29%	2,63%	2,08%	1,44%
		количество объектов, шт.	135	50	55	30
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	54 078	58 253	52 618	49 794
		погрешность, %	1,71%	2,00%	2,52%	3,18%
		количество объектов, шт.	29	11	13	5
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	49 568	51 814	49 613	44 511
		погрешность, %	4,73%	4,40%	8,79%	14,38%
		количество объектов, шт.	46	43	3	
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	66 432	67 073	57 249	
		погрешность, %	3,78%	3,83%	11,94%	
количество объектов, шт.		371	163	141	67	
Советский район	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	59 044	62 678	57 136	54 218
		погрешность, %	1,39%	1,70%	2,28%	3,29%
		количество объектов, шт.				
		количество объектов, шт.				
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.	97	47	31	19
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	64 230	64 888	65 672	60 248
		погрешность, %	2,43%	3,08%	4,75%	6,34%
		количество объектов, шт.	24	6	9	9
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	63 890	66 996	67 064	58 646
		погрешность, %	4,22%	6,64%	7,40%	6,87%
		количество объектов, шт.	195	81	83	31
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	56 574	60 243	54 843	51 620
		погрешность, %	1,49%	2,01%	1,94%	3,56%
		количество объектов, шт.	26	5	13	8
	"сталинки"					

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 734	51 522	45 970	44 984
		погрешность, %	5,55%	12,79%	9,77%	4,91%
		количество объектов, шт.	29	24	5	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 334	67 813	53 437	
	"малосемейки"	погрешность, %	5,46%	5,67%	12,06%	
		количество объектов, шт.	218	123	67	28
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 961	47 368	47 343	44 263
		погрешность, %	1,54%	2,00%	2,84%	4,23%
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.	152	102	43	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 957	46 813	47 544	45 458
		погрешность, %	1,76%	2,11%	3,58%	7,16%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	20	5	8	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 456	48 240	50 974	48 589
		погрешность, %	5,35%	18,07%	7,99%	5,71%
"хрущевки"	количество объектов, шт.	36	10	14	12	
	средняя цена предложения, руб./кв. м	46 686	53 786	45 965	41 610	
	погрешность, %	4,49%	5,70%	5,27%	7,19%	
"сталинки"	количество объектов, шт.	8	4	2	2	
	средняя цена предложения, руб./кв. м	41 507	43 519	38 138	40 851	
	погрешность, %	3,86%	4,81%	8,66%	4,93%	
"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2			
	средняя цена предложения, руб./кв. м	49 102	49 102			
	погрешность, %	12,86%	12,86%			
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	120	41	47	32
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 748	50 088	45 359	44 510
		погрешность, %	2,56%	4,05%	4,41%	4,15%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	46	23	13	10
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 623	51 148	49 801	45 885
		погрешность, %	4,19%	5,10%	8,88%	9,61%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	28	7	7	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 813	48 456	46 884	43 956
		погрешность, %	4,26%	9,46%	5,53%	6,48%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	34	8	20	6
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 508	47 475	43 674	43 328
		погрешность, %	4,68%	13,47%	6,41%	5,48%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7		5	2
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 475		37 240	45 064
		погрешность, %	9,06%		7,70%	12,91%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	3	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 952	52 729	48 285	
		погрешность, %	11,86%	7,86%	40,69%	

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

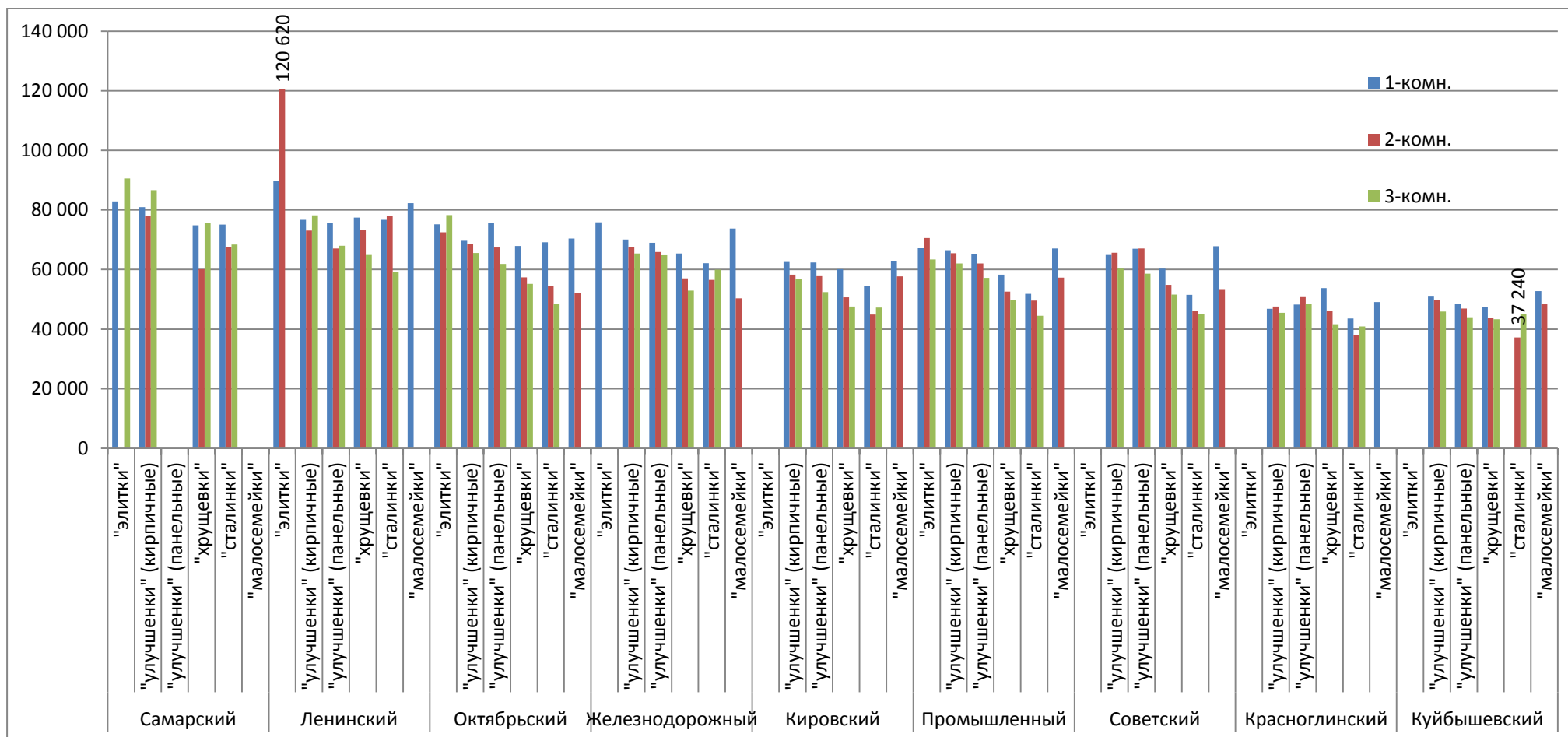


Рисунок 15

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

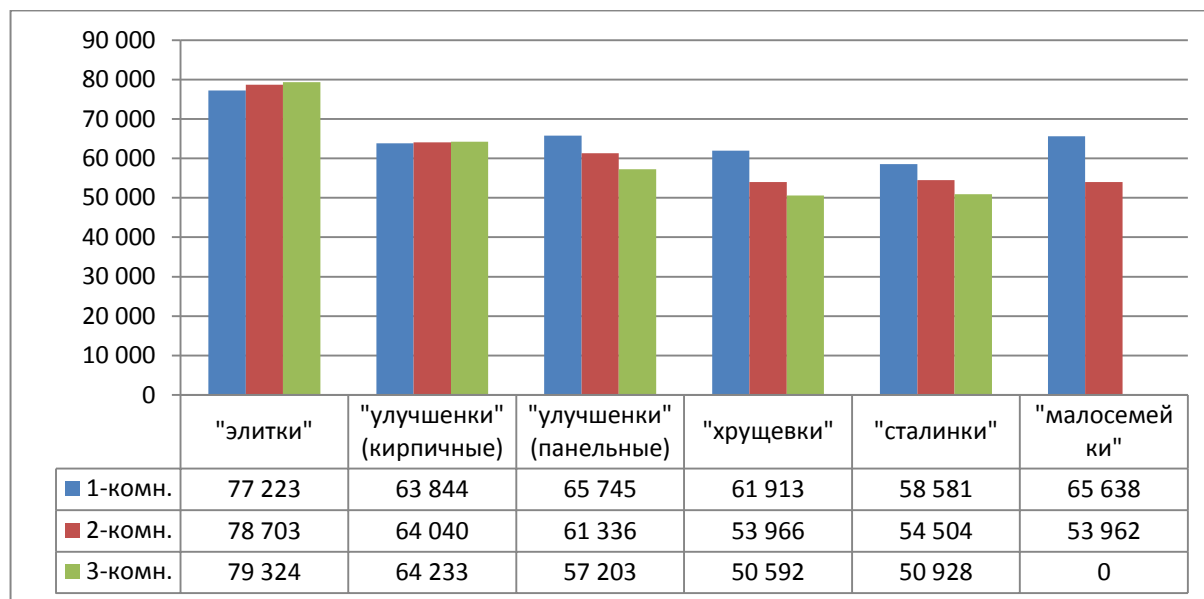


Рисунок 16

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

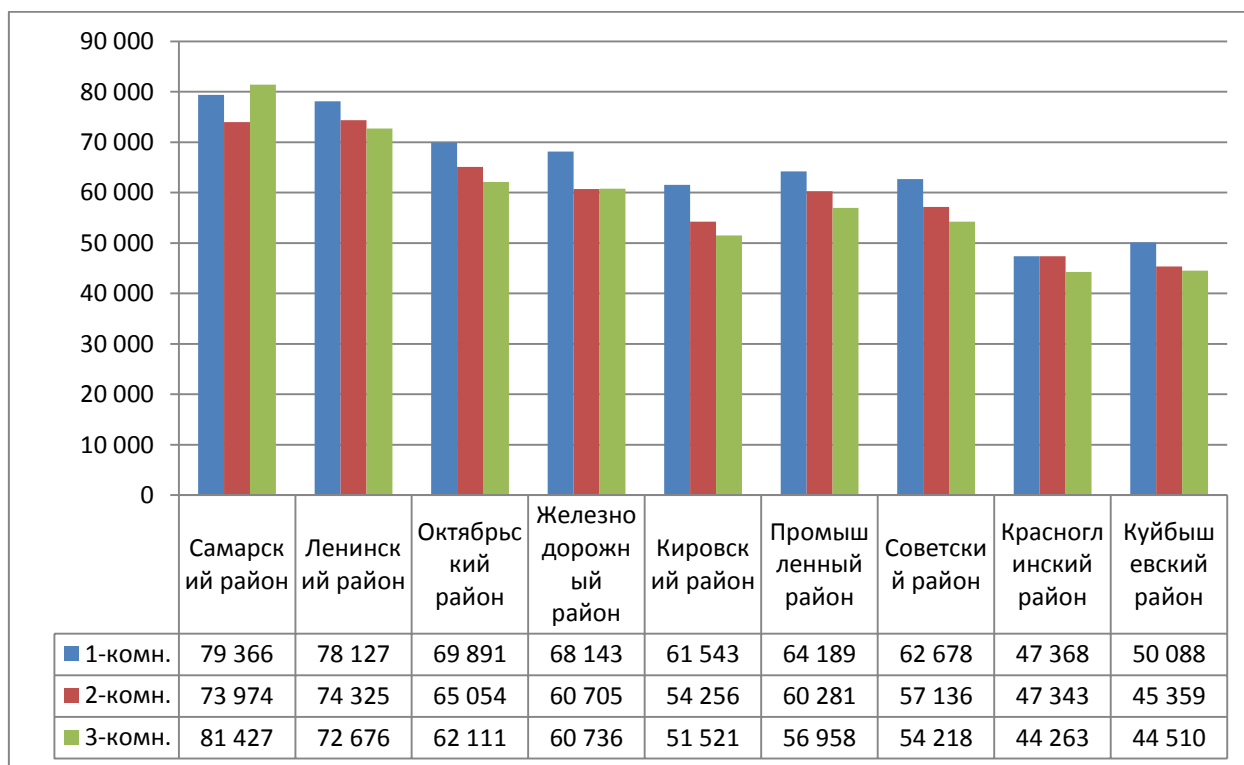
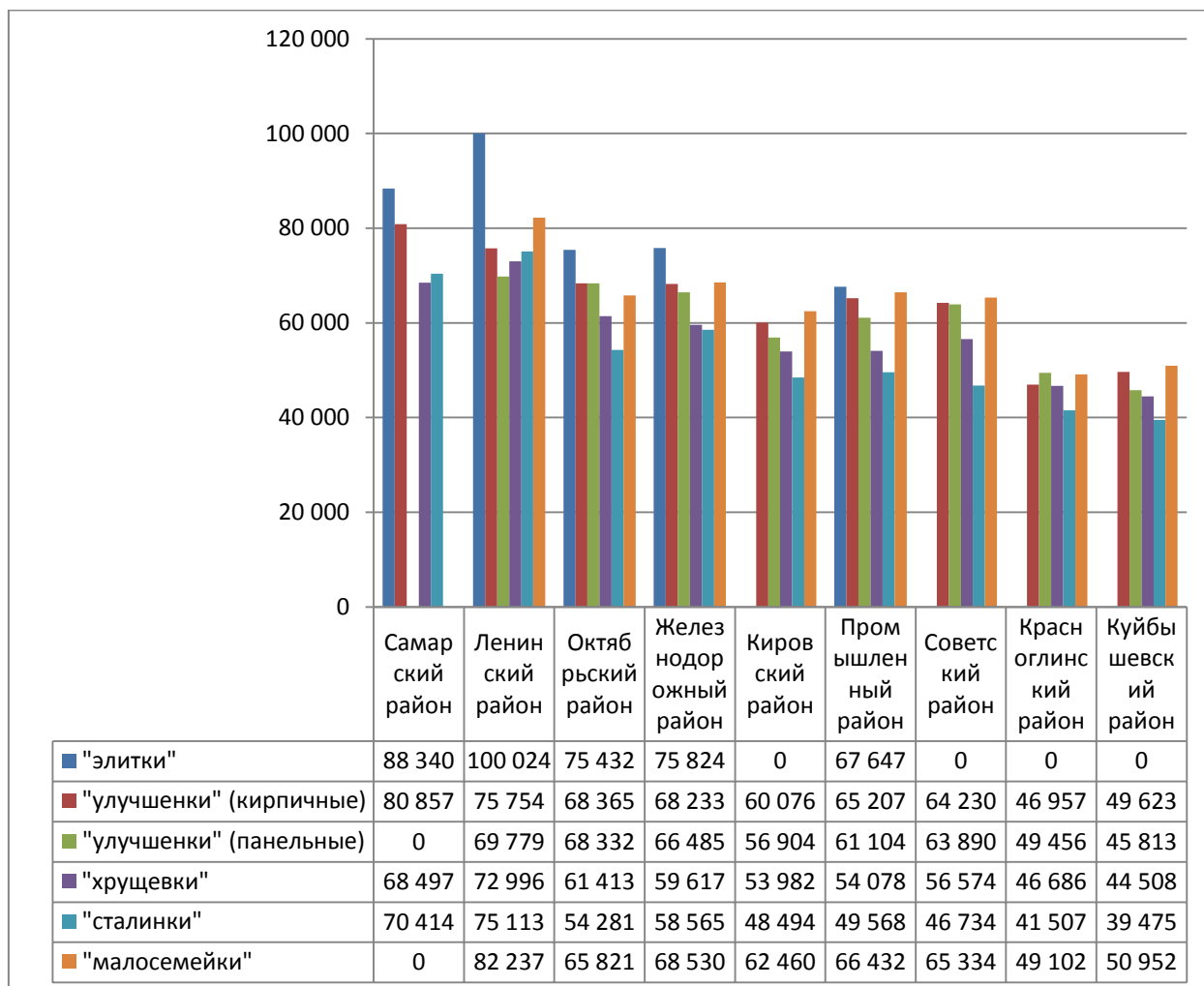


Рисунок 17

**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:

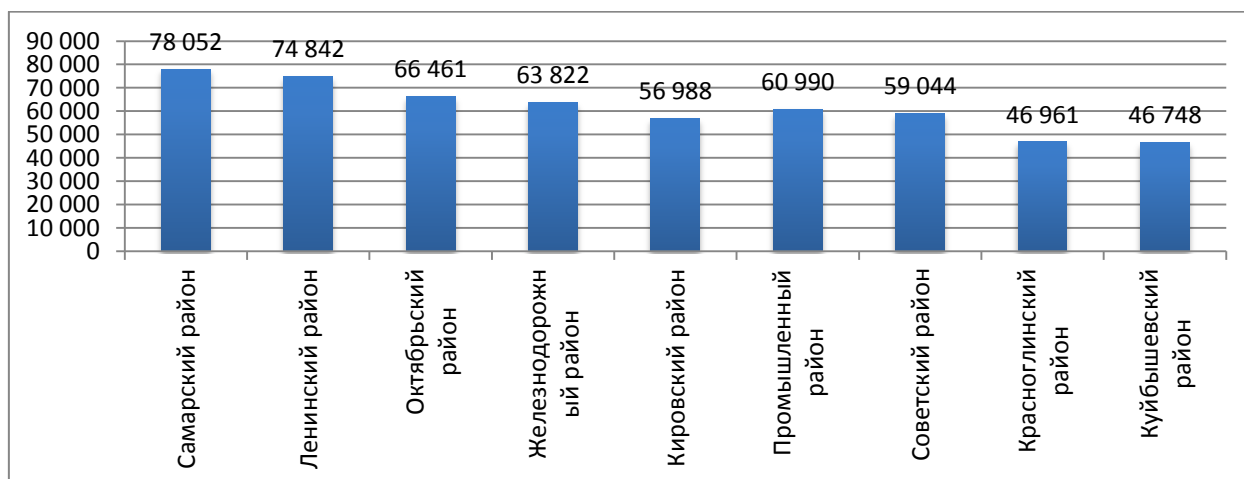
- Самарский район – 88 340 «элитки», 80 857 кирпичные «улучшенки»;
- Ленинский район – 100 024 «элитки», 75 754 кирпичные «улучшенки».

В аутсайдерах «окраина» - Красноглинский и Куйбышевские районы, минимальная средняя удельная цена предложения у «сталинок» в Куйбышевском районе – 39 475 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

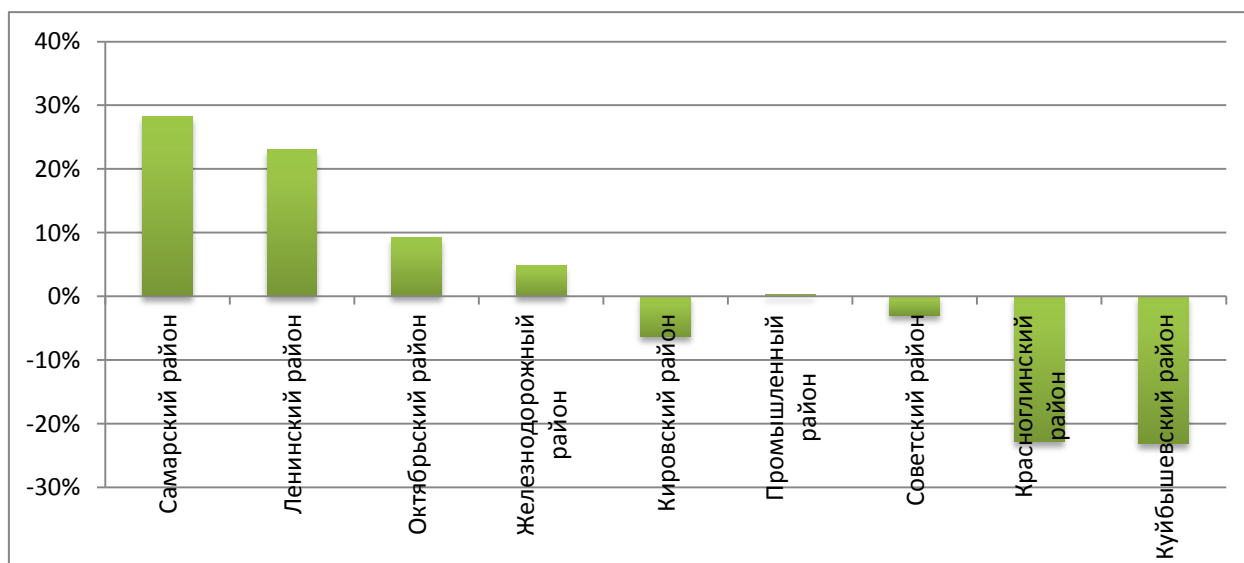
Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по районам города Самара



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 июле 2016 года прошла отрицательная коррекция средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (июнь 2016 года). Величина снижения средней удельной цены предложения составила 30 руб. (0,05%). Данная величина ниже погрешности вычислений (0,56%) и может быть принята незначимой.

Рисунок 20

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

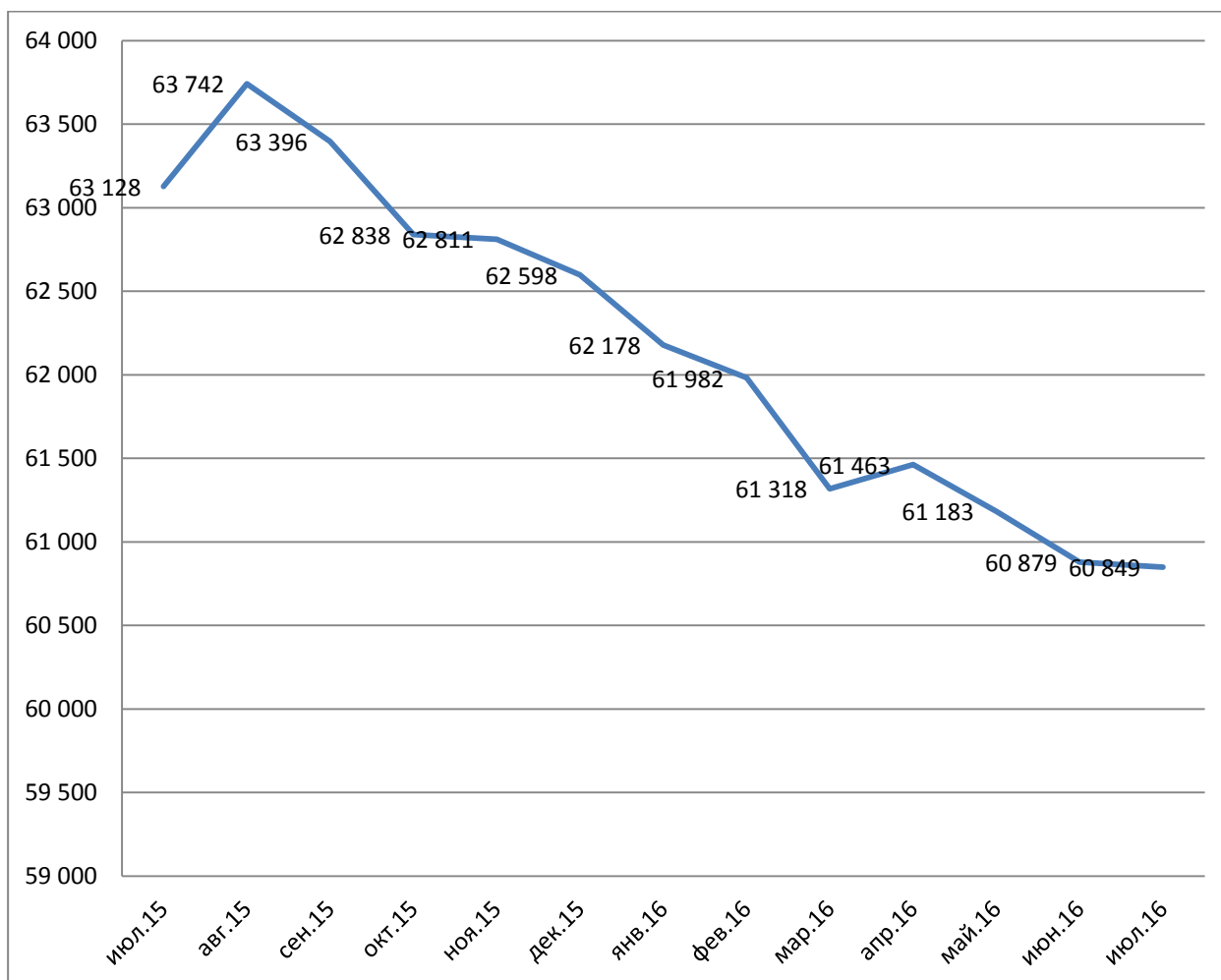
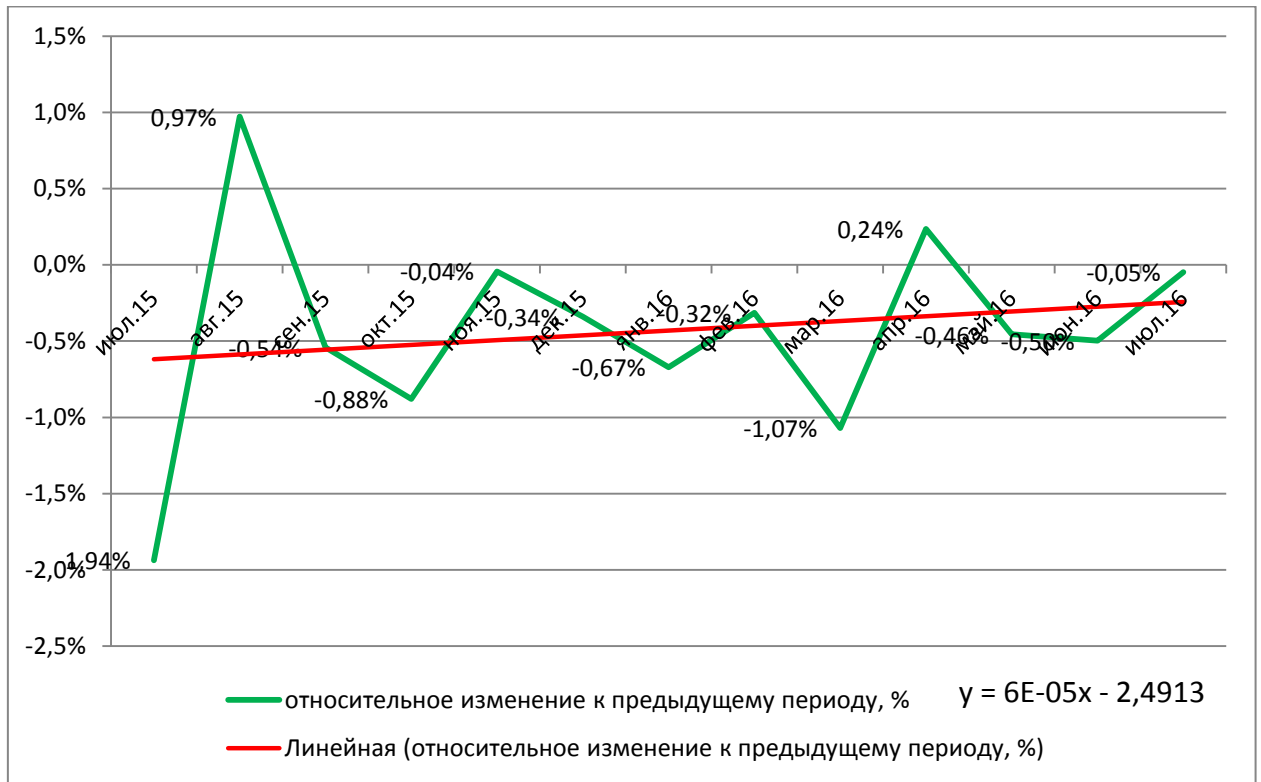


Рисунок 21

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



По отношению к аналогичному периоду прошлого года (июль 2015 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составило 2 278 рублей (3,61%).

Динамика средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади к началу 2016 года (январь 2016 года) носила отрицательный характер, снижение составило 1 328 рублей (2,05%).

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	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15	янв.16	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16
Все типы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	63 128	63 742	63 396	62 838	62 811	62 598	62 178	61 982	61 318	61 463	61 183	60 879	60 849
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-1 247	614	-345	-558	-27	-213	-420	-196	-664	145	-280	-304	-30
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,94%	0,97%	-0,54%	-0,88%	-0,04%	-0,34%	-0,67%	-0,32%	-1,07%	0,24%	-0,46%	-0,50%	-0,05%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	66 761	67 616	66 933	65 883	65 841	65 591	65 136	65 131	63 596	64 601	64 147	63 740	63 796
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-1 299	855	-683	-1 050	-42	-250	-454	-5	-1 535	1 004	-454	-407	56
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,91%	1,28%	-1,01%	-1,57%	-0,06%	-0,38%	-0,69%	-0,01%	-2,36%	1,58%	-0,70%	-0,63%	0,09%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	61 629	61 934	61 588	61 293	61 089	60 968	60 618	60 203	59 946	59 845	59 701	59 417	59 198
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-1 151	304	-346	-295	-204	-122	-349	-415	-258	-101	-143	-284	-219
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,83%	0,49%	-0,56%	-0,48%	-0,33%	-0,20%	-0,57%	-0,68%	-0,43%	-0,17%	-0,24%	-0,48%	-0,37%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	59 466	60 137	60 092	59 767	59 879	59 887	59 367	59 172	59 170	58 321	58 343	57 979	57 838
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-1 279	670	-45	-325	112	8	-520	-194	-2	-849	23	-364	-141
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-2,11%	1,13%	-0,08%	-0,54%	0,19%	0,01%	-0,87%	-0,33%	0,00%	-1,44%	0,04%	-0,62%	-0,24%

Городской округ Тольятти

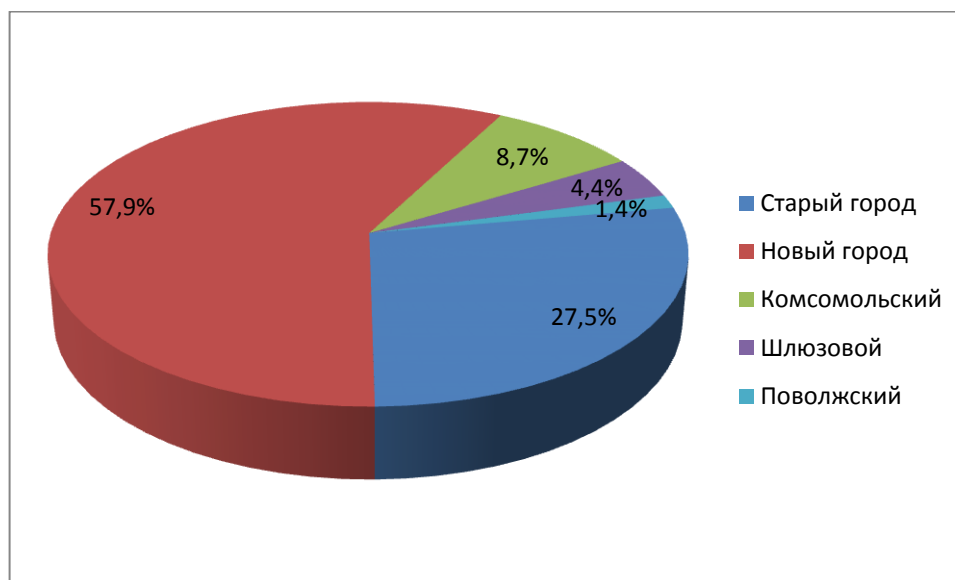
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 4 608 уникальных предложений, опубликованных в июле 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

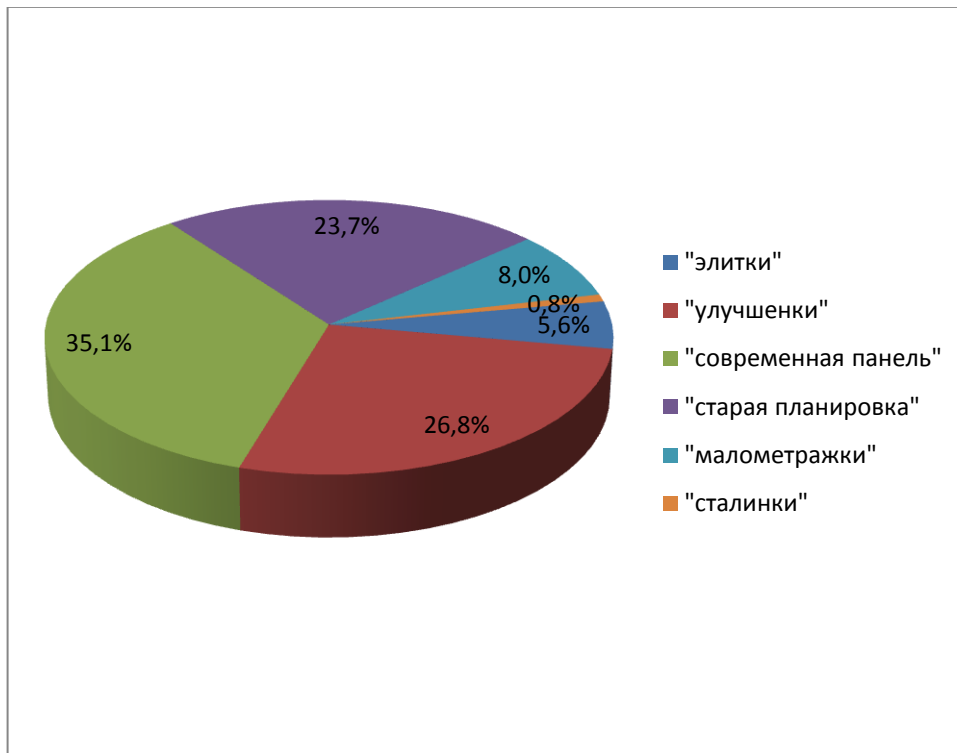


Наибольшее количество предложений (57,9%) приходится на «Новый город» (Автозаводский район), что обусловлено структурой данного района - плотная квартальная жилая застройка.

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



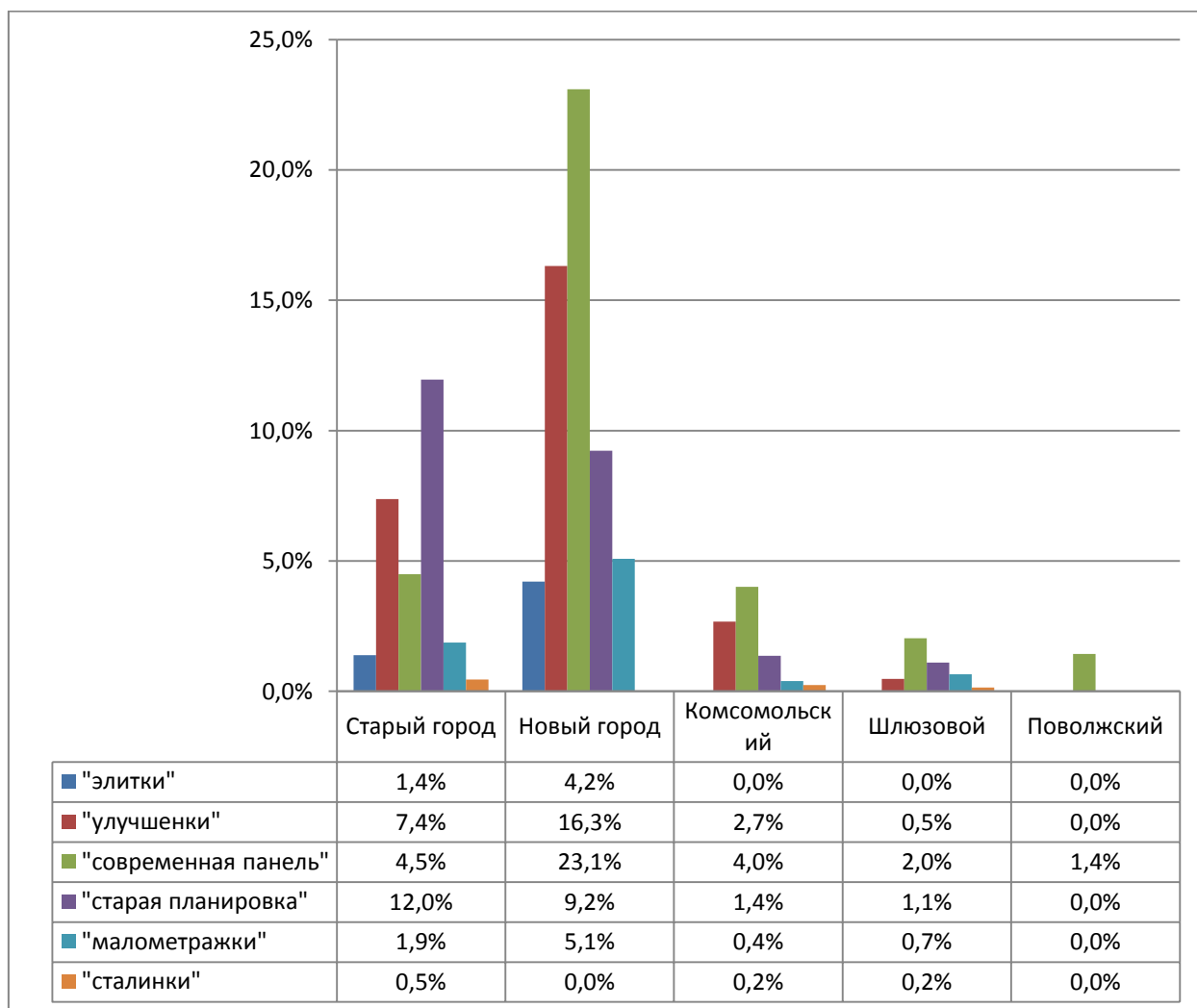
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» – 35,1% 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

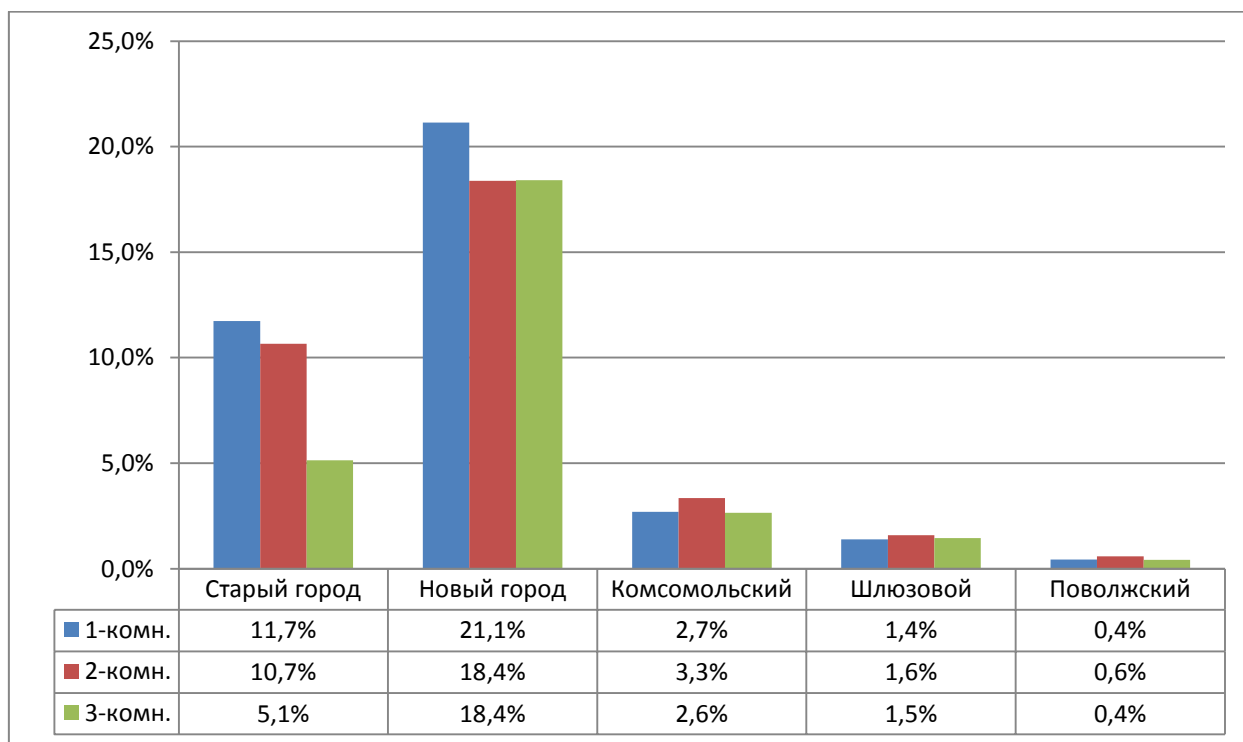


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» – 23,1% от общего количества предложений, наименьшее – «сталинки» в «Шлюзовом» и «Комсомольском» – по 0,2% от общего количества предложений.

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 – 21,1%.

Наименее представлены предложения одно- и трехкомнатных квартир в «Поволжском» – по 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.	4 608	1 723	1 592	1 293
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 865	44 004	41 135	39 915
		погрешность, %	0,38%	0,54%	0,64%	0,76%
	"элитки"	количество объектов, шт.	258	75	77	106
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 527	51 262	50 832	49 786
		погрешность, %	1,79%	3,09%	2,93%	3,14%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 237	547	432	258
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 565	44 459	42 806	42 939
		погрешность, %	0,72%	1,00%	1,28%	1,67%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 616	611	513	492
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 394	44 861	42 201	39 531
		погрешность, %	0,57%	0,80%	0,96%	1,01%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 090	323	450	317
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 179	41 470	37 286	36 094
		погрешность, %	0,63%	1,01%	0,82%	1,09%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	368	163	106	99
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 900	40 988	38 440	35 954
		погрешность, %	1,12%	1,62%	1,87%	1,72%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	39	4	14	21
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 748	42 258	41 264	38 259
		погрешность, %	4,92%	6,54%	10,15%	6,38%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 269	541	491	237
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 621	42 097	39 142	40 319
		погрешность, %	0,76%	1,05%	1,23%	1,84%
	"элитки"	количество объектов, шт.	64	18	20	26
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 802	54 154	53 683	48 726
		погрешность, %	3,29%	5,76%	4,11%	6,50%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	340	168	125	47
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 042	41 521	39 997	42 107
		погрешность, %	1,53%	2,05%	2,67%	4,30%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	207	103	66	38
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 464	44 275	43 420	41 345
		погрешность, %	1,50%	1,93%	3,04%	3,23%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	551	186	254	111
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 969	40 506	36 472	37 144
		погрешность, %	0,89%	1,42%	1,04%	2,16%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	86	62	18	6
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 357	41 301	37 645	38 734
		погрешность, %	3,11%	3,66%	7,49%	9,36%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	21	4	8	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 402	42 258	42 277	42 577
		погрешность, %	4,72%	6,54%	10,32%	7,03%
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	2 669	974	847	848
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 964	45 409	42 727	40 393
		погрешность, %	0,48%	0,64%	0,80%	0,94%
	"элитки"	количество объектов, шт.	194	57	57	80
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 107	50 348	49 832	50 130
		погрешность, %	2,09%	3,44%	3,68%	3,64%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	752	333	246	173
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 079	46 155	44 522	43 803
		погрешность, %	0,86%	1,17%	1,57%	1,92%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 064	406	314	344
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 890	45 355	42 968	39 910
		погрешность, %	0,65%	0,88%	1,05%	1,13%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	425	98	153	174
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 524	43 666	38 599	35 562
		погрешность, %	1,01%	1,52%	1,37%	1,24%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	234	80	77	77
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 648	41 196	38 958	35 691
		погрешность, %	1,21%	1,72%	1,91%	1,78%
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	400	124	154	122
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 497	44 758	42 153	40 634
		погрешность, %	1,10%	1,81%	1,82%	1,86%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	123	39	50	34
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 476	43 878	42 417	40 955
		погрешность, %	2,04%	2,81%	3,43%	4,40%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	185	57	73	55
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 315	47 398	43 484	42 223
		погрешность, %	1,41%	2,56%	2,11%	2,10%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	63	20	24	19

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 614	40 729	37 835	37 373	
		погрешность, %	2,20%	2,28%	3,62%	4,98%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	18	8	3	7	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 668	40 316	35 343	38 210	
		погрешность, %	4,51%	5,93%	14,09%	7,20%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	11		4	7	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 671		45 575	37 869	
		погрешность, %	9,77%		20,40%	9,14%	
	Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	204	64	73	67
			средняя цена предложения, руб./кв. м	37 411	40 364	37 593	34 392
погрешность, %			1,45%	2,36%	2,02%	2,20%	
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
"улучшенки"		количество объектов, шт.	22	7	11	4	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 873	37 555	38 137	32 204	
		погрешность, %	4,70%	10,43%	4,73%	6,89%	
"современная панель"		количество объектов, шт.	94	25	33	36	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 449	42 056	38 637	35 771	
		погрешность, %	2,08%	3,68%	3,00%	2,80%	
"старая планировка"		количество объектов, шт.	51	19	19	13	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 047	40 361	36 916	32 394	
		погрешность, %	2,83%	4,51%	3,64%	2,92%	
"малометражки"		количество объектов, шт.	30	13	8	9	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 825	38 628	36 400	34 599	
		погрешность, %	3,31%	4,37%	3,53%	8,25%	
"сталинки"		количество объектов, шт.	7		2	5	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	30 335		28 590	31 033	
		погрешность, %	4,36%		1,79%	5,50%	
Поволжский		по всем типам	количество объектов, шт.	66	20	27	19
			средняя цена предложения, руб./кв. м	31 279	34 137	31 198	28 387
			погрешность, %	2,41%	4,78%	3,20%	3,54%
		"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.	66	20	27	19	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 279	34 137	31 198	28 387	
		погрешность, %	2,41%	4,78%	3,20%	3,54%	
	"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, %				
		количество объектов, шт.				
		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

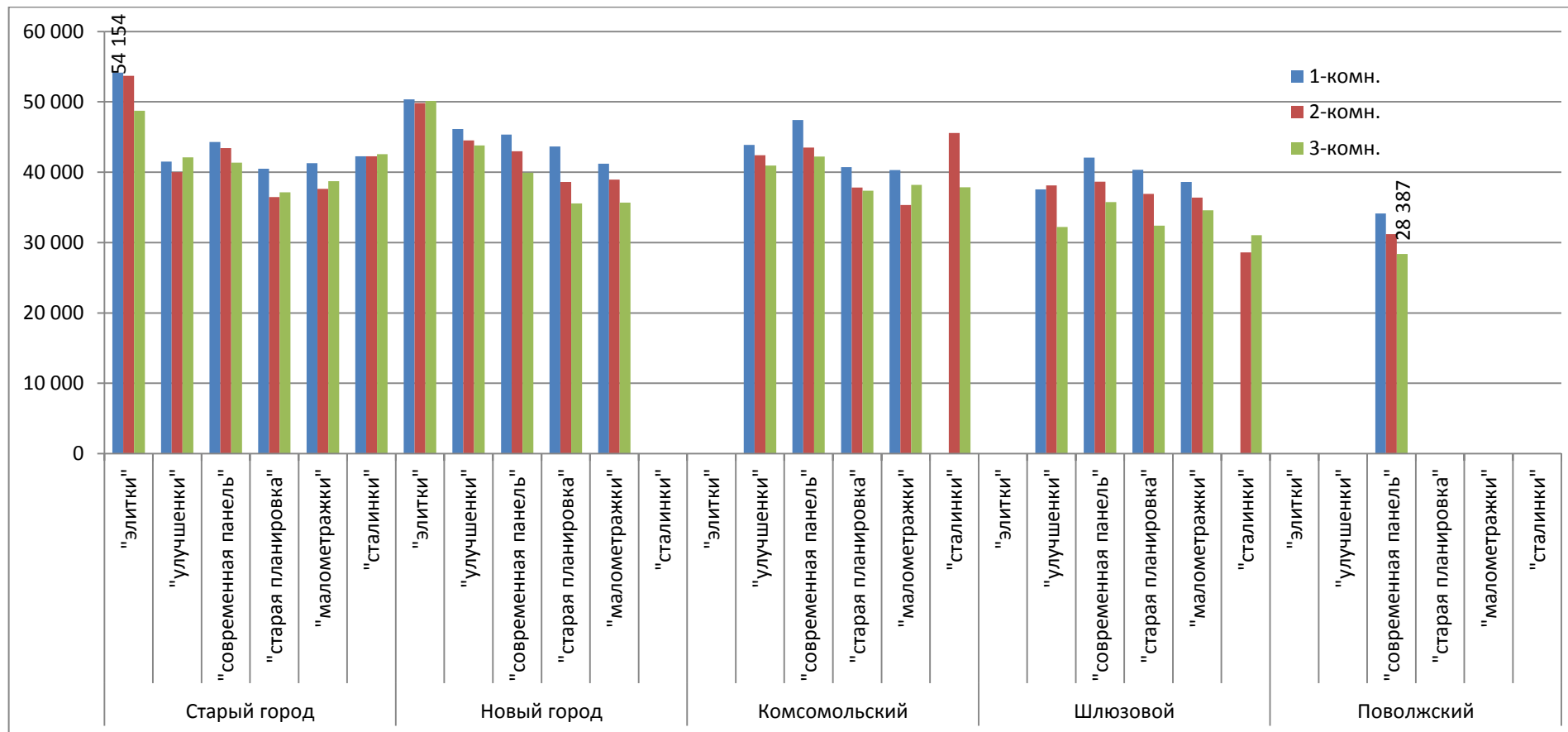


Рисунок 27

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

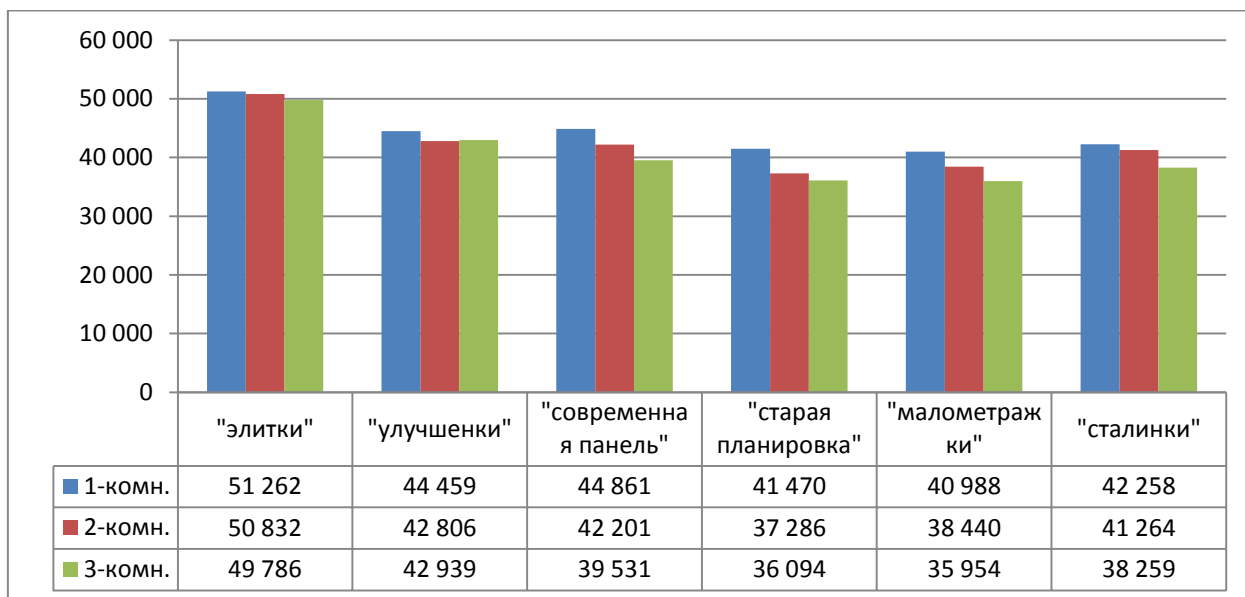
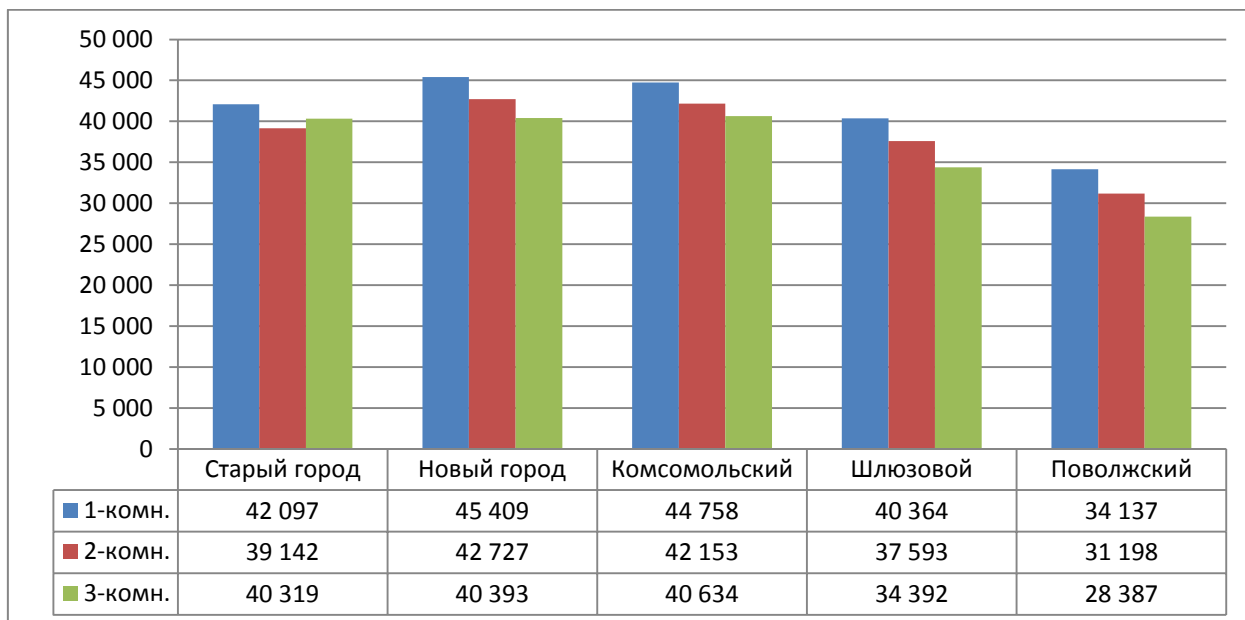


Рисунок 28

**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	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15	янв.16	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16
по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	46 685	46 373	46 135	45 782	45 171	44 417	43 983	43 589	43 240	42 273	42 195	41 992	41 865
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-382	-312	-238	-353	-611	-754	-434	-394	-349	-967	-78	-203	-127
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,81%	-0,67%	-0,51%	-0,76%	-1,34%	-1,67%	-0,98%	-0,90%	-0,80%	-2,24%	-0,18%	-0,48%	-0,30%
1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	49 703	49 553	49 160	48 330	47 513	46 966	46 339	46 001	45 431	44 385	44 189	44 151	44 004
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-282	-150	-393	-830	-817	-548	-626	-338	-570	-1 046	-196	-38	-147
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,56%	-0,30%	-0,79%	-1,69%	-1,69%	-1,15%	-1,33%	-0,73%	-1,24%	-2,30%	-0,44%	-0,09%	-0,33%
2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	45 895	45 332	45 007	44 795	44 214	43 461	43 371	42 963	42 392	41 995	41 810	41 304	41 135
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-59	-563	-324	-212	-581	-754	-90	-408	-571	-397	-185	-507	-169
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,13%	-1,23%	-0,72%	-0,47%	-1,30%	-1,70%	-0,21%	-0,94%	-1,33%	-0,94%	-0,44%	-1,21%	-0,41%
3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	44 067	43 876	43 422	43 465	43 024	42 255	41 725	41 429	41 349	40 532	40 386	39 969	39 915
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-159	-192	-453	42	-441	-769	-530	-295	-80	-817	-146	-417	-54
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,36%	-0,43%	-1,03%	0,10%	-1,01%	-1,79%	-1,26%	-0,71%	-0,19%	-1,98%	-0,36%	-1,03%	-0,14%

Рисунок 29

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

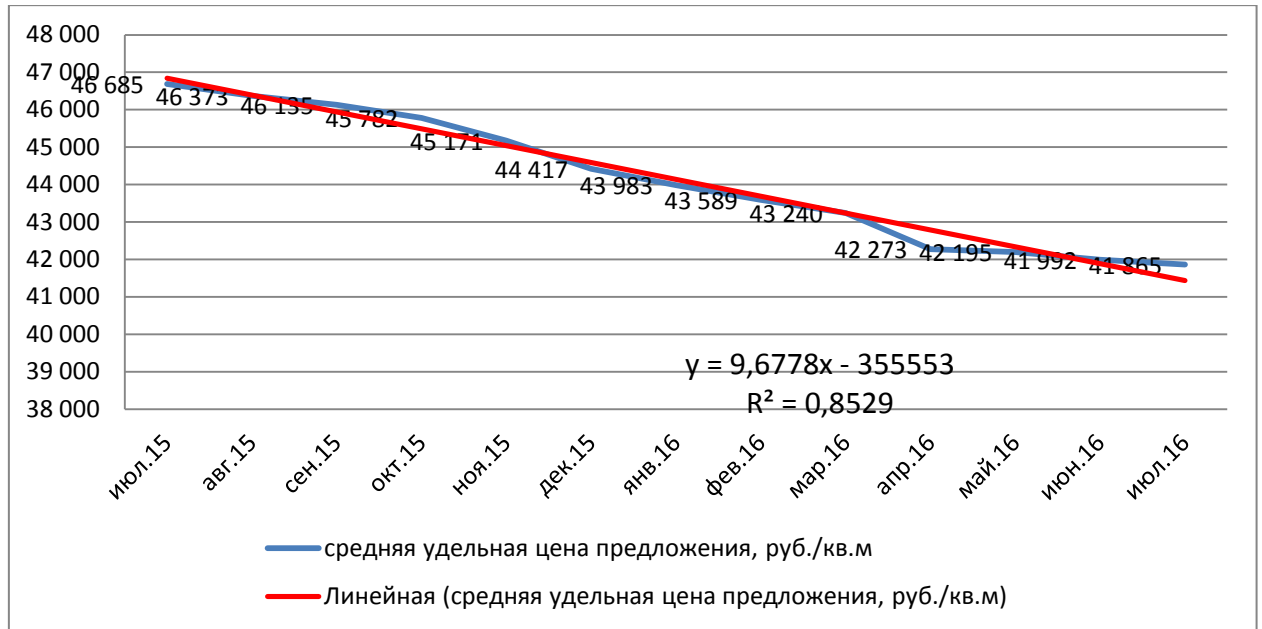
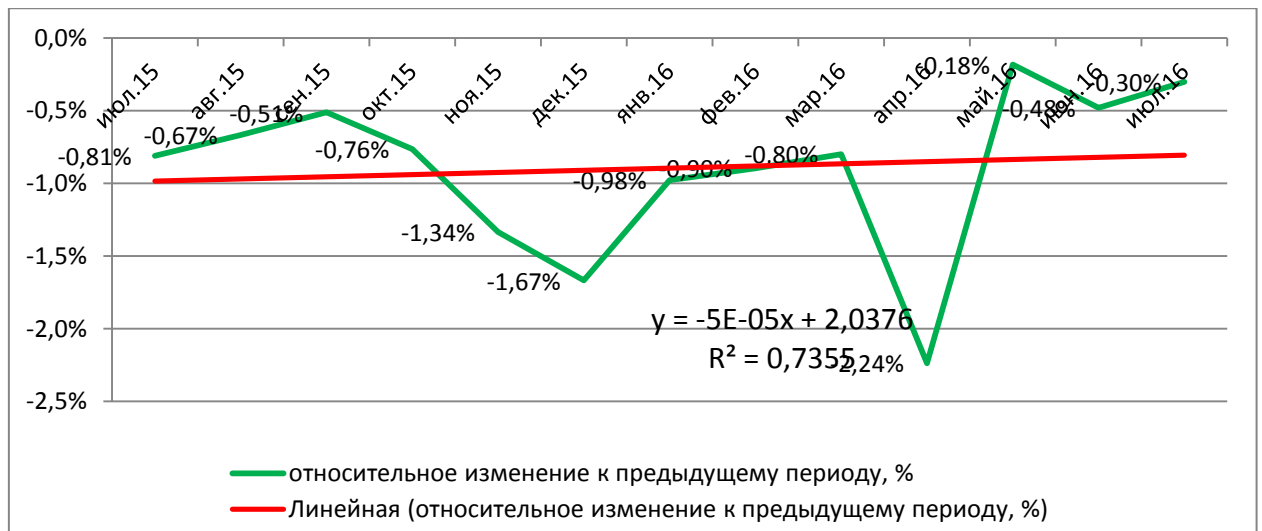


Рисунок 30

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



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод о продолжающемся снижении средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Тольятти. По отношению к предыдущему периоду (июнь 2016 года) снижение составило 127 руб. (0,30%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (июль 2015 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составило 4 819 рублей (10,32%).

Динамика средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади к началу 2016 года (январь 2016 года) носила отрицательный характер, снижение составило 2 117 рублей (4,81%).

Новостройки

Городской округ Самара

Структура и анализ цены предложения

При подготовке отчета было проанализировано 720 предложений 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.	720	396	212	112
		средняя площадь, кв.м	60,56	43,60	69,63	103,35
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 429	31 429	33 976	32 203
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 000	83 636	95 000	95 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 541	53 003	53 875	54 813
		медиана, руб./кв. м	52 504	53 008	52 263	52 000
		СКО, руб./кв. м	8 882	8 155	9 186	11 147
		погрешность, руб./кв. м	663	821	1 265	2 116
		погрешность, %	1,24%	1,55%	2,35%	3,86%
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	11	6	3	2
		средняя площадь, кв.м	72,03	51,17	70,43	137,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	61 000	61 000	65 379	67 969
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 636	83 636	82 090	71 918
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 181	69 517	71 667	69 943
		медиана, руб./кв. м	67 969	67 800	67 532	69 943
		СКО, руб./кв. м	5 358	5 879	6 948	1 975
		погрешность, руб./кв. м	3 389	5 258	9 827	3 949
		погрешность, %	4,83%	7,56%	13,71%	5,65%
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	70	19	28	23
		средняя площадь, кв.м	85,33	52,28	75,02	125,19
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 968	55 012	48 649	45 968
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 000	82 586	95 000	95 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 630	67 675	68 840	72 206
		медиана, руб./кв. м	68 809	66 901	68 011	70 000
		СКО, руб./кв. м	7 442	6 701	6 782	8 703
		погрешность, руб./кв. м	1 792	3 159	2 611	3 711
		погрешность, %	2,57%	4,67%	3,79%	5,14%

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.	285	160	78	47
		средняя площадь, кв.м	61,32	45,38	71,70	98,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 144	38 182	38 144	39 545
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	92 308	75 532	69 000	92 308
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 056	56 863	52 707	52 803
		медиана, руб./кв. м	54 146	56 019	52 984	50 862
		СКО, руб./кв. м	5 803	5 224	4 918	7 578
		погрешность, руб./кв. м	689	829	1 121	2 235
		погрешность, %	1,25%	1,46%	2,13%	4,23%
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	85	35	34	16
		средняя площадь, кв.м	66,56	49,05	69,23	99,18
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 678	38 000	34 000	33 678
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 671	76 667	80 671	75 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 313	52 079	57 056	48 058
		медиана, руб./кв. м	49 339	49 339	51 080	44 847
		СКО, руб./кв. м	10 340	8 204	12 898	7 890
		погрешность, руб./кв. м	2 256	2 814	4 491	4 074
		погрешность, %	4,23%	5,40%	7,87%	8,48%
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	69	39	23	7
		средняя площадь, кв.м	56,96	46,07	66,72	85,58
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 203	39 474	38 750	32 203
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 000	77 000	57 500	52 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 313	48 786	46 481	41 845
		медиана, руб./кв. м	45 030	45 500	44 500	38 026
		СКО, руб./кв. м	5 778	6 185	5 007	6 329
		погрешность, руб./кв. м	1 401	2 007	2 135	5 168
		погрешность, %	2,96%	4,11%	4,59%	12,35%
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	59	37	13	9
		средняя площадь, кв.м	58,24	41,09	76,72	102,07
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 571	36 571	41 045	50 943
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	81 915	81 915	62 353	57 843
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 310	58 249	53 098	52 976
		медиана, руб./кв. м	55 952	58 000	53 000	52 000
		СКО, руб./кв. м	6 438	6 864	6 261	1 753
		погрешность, руб./кв. м	1 691	2 288	3 615	1 240
		погрешность, %	3,00%	3,93%	6,81%	2,34%
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	27	14	11	2
		средняя площадь, кв.м	54,87	43,21	63,22	90,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 708	39 730	43 991	33 708
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 667	59 550	68 667	60 326
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 219	49 543	54 116	47 017
		медиана, руб./кв. м	50 295	49 694	51 886	47 017
		СКО, руб./кв. м	5 158	3 617	5 532	13 309

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	2 023	2 006	3 499	26 618
		погрешность, %	3,95%	4,05%	6,47%	56,61%
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	72	60	10	2
		средняя площадь, кв.м	39,95	35,17	58,48	90,48
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 429	31 429	34 000	36 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 333	48 333	46 739	36 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 520	40 806	39 714	36 000
		медиана, руб./кв. м	40 000	40 245	38 964	36 000
		СКО, руб./кв. м	4 072	4 073	3 928	0
		погрешность, руб./кв. м	967	1 061	2 619	0
		погрешность, %	2,39%	2,60%	6,59%	0,00%
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	42	26	12	4
		средняя площадь, кв.м	47,10	36,68	57,57	83,40
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 000	32 000	33 976	33 001
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 882	55 882	52 041	40 625
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 710	44 832	39 680	38 006
		медиана, руб./кв. м	41 869	44 617	35 000	39 199
		СКО, руб./кв. м	5 661	5 005	5 941	2 529
		погрешность, руб./кв. м	1 768	2 002	3 582	2 921
		погрешность, %	4,14%	4,47%	9,03%	7,68%

Рисунок 31

Структура предложения к продаже новостроек в разрезе административных районов

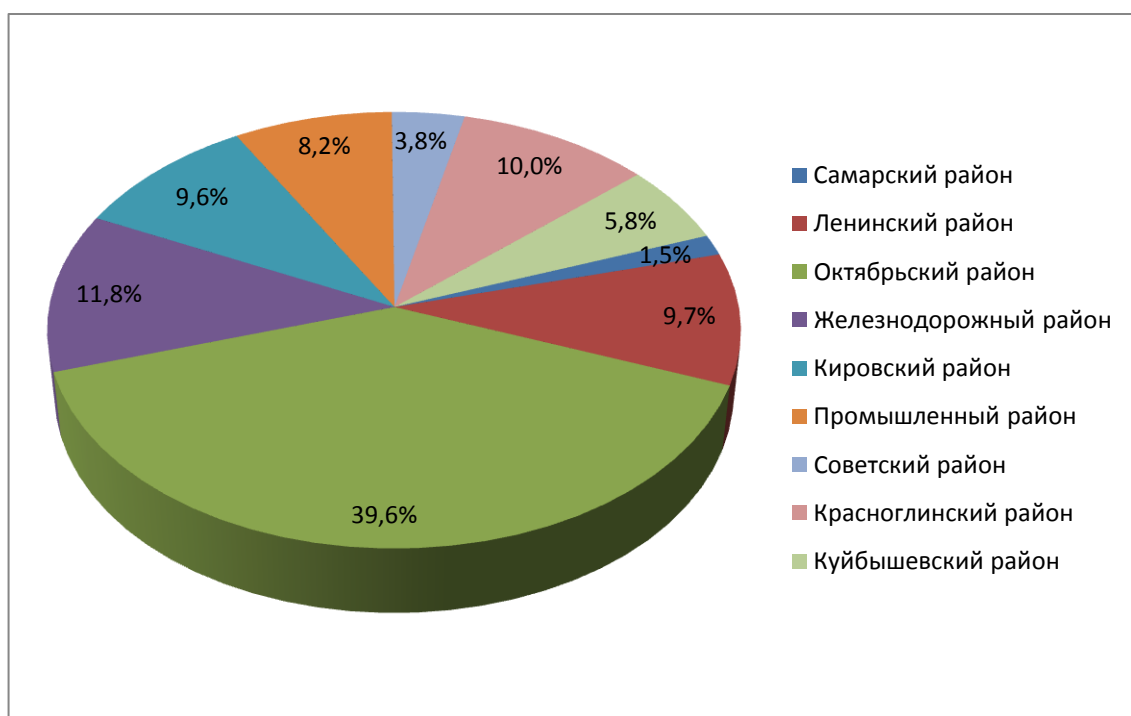
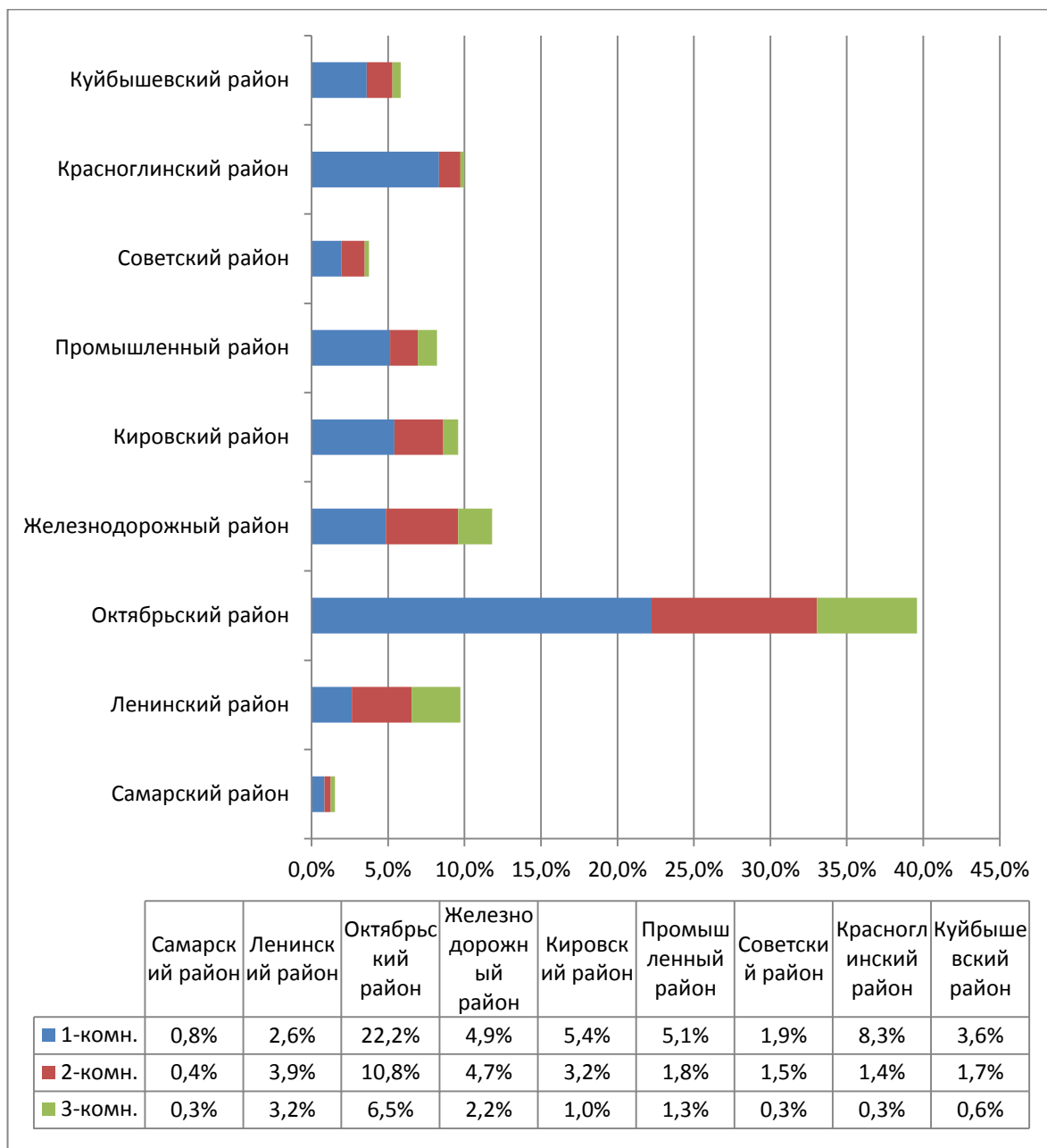


Рисунок 32

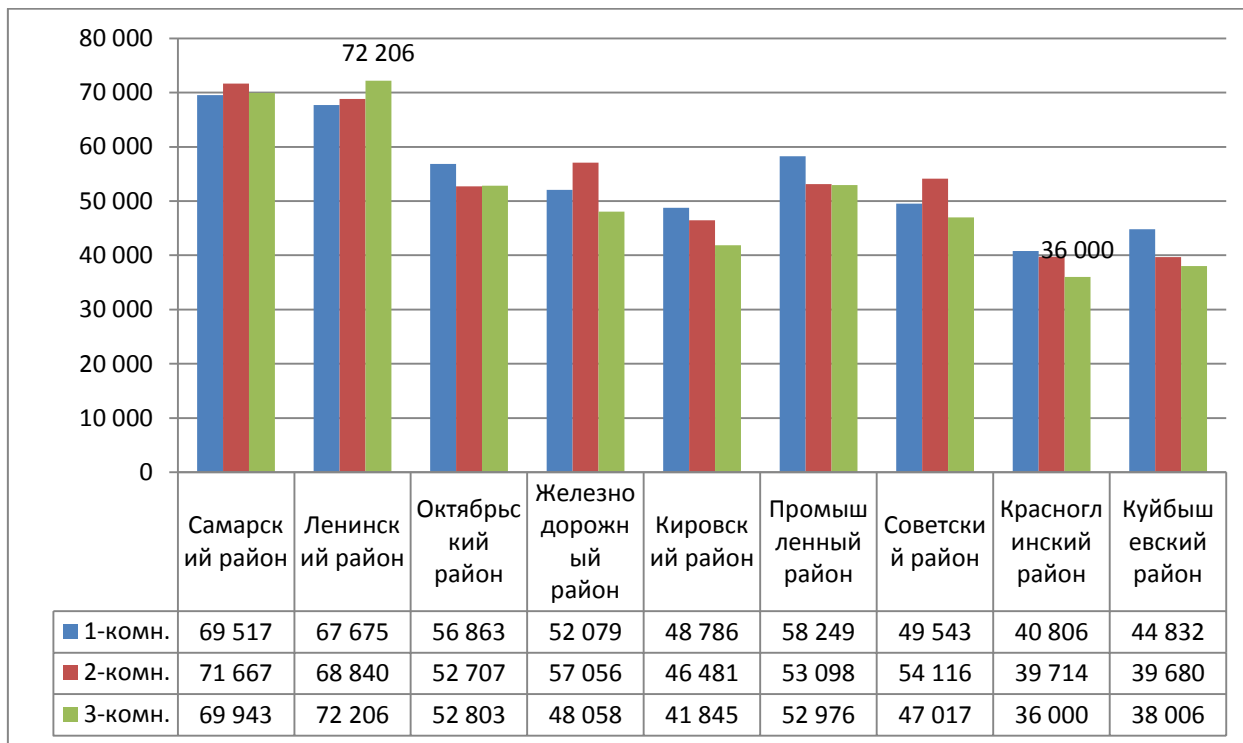
Структура предложения к продаже новостроек по количеству комнат в квартире



Принимая во внимание результаты проведенного анализа, можно предположить, что наибольшее количество предложений к продаже готовых новостроек приходится на Октябрьский район – 39,6%, при этом в структуре предложения на однокомнатные квартиры приходится 22,2%. 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 Ленинском 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	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15	янв.16	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16
Все ценовые зоны	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	54 028	54 994	54 489	55 235	54 819	54 241	51 477	51 649	52 184	53 049	53 086	53 346	53 541
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-670	966	-505	746	-416	-578	-2 764	171	536	865	37	260	196
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,23%	1,79%	-0,92%	1,37%	-0,75%	-1,05%	-5,09%	0,33%	1,04%	1,66%	0,07%	0,49%	0,37%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	54 801	56 761	56 298	55 817	55 490	54 791	52 632	52 846	52 975	53 271	53 857	53 357	53 003
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-1 076	1 960	-463	-482	-326	-699	-2 159	215	129	296	586	-500	-354
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,93%	3,58%	-0,82%	-0,86%	-0,58%	-1,26%	-3,94%	0,41%	0,24%	0,56%	1,10%	-0,93%	-0,66%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	53 451	53 609	53 632	54 997	54 825	53 756	51 559	51 576	51 768	53 019	52 941	53 710	53 875
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-490	158	23	1 365	-172	-1 069	-2 197	16	193	1 250	-78	769	165
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,91%	0,30%	0,04%	2,54%	-0,31%	-1,95%	-4,09%	0,03%	0,37%	2,42%	-0,15%	1,45%	0,31%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	53 074	53 308	52 143	54 126	53 102	53 631	48 675	48 884	50 866	52 376	51 062	52 632	54 813
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	60	234	-1 164	1 982	-1 024	529	-4 956	209	1 982	1 511	-1 314	1 570	2 181
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,11%	0,44%	-2,18%	3,80%	-1,89%	1,00%	-9,24%	0,43%	4,05%	2,97%	-2,51%	3,07%	4,14%

Рисунок 34

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

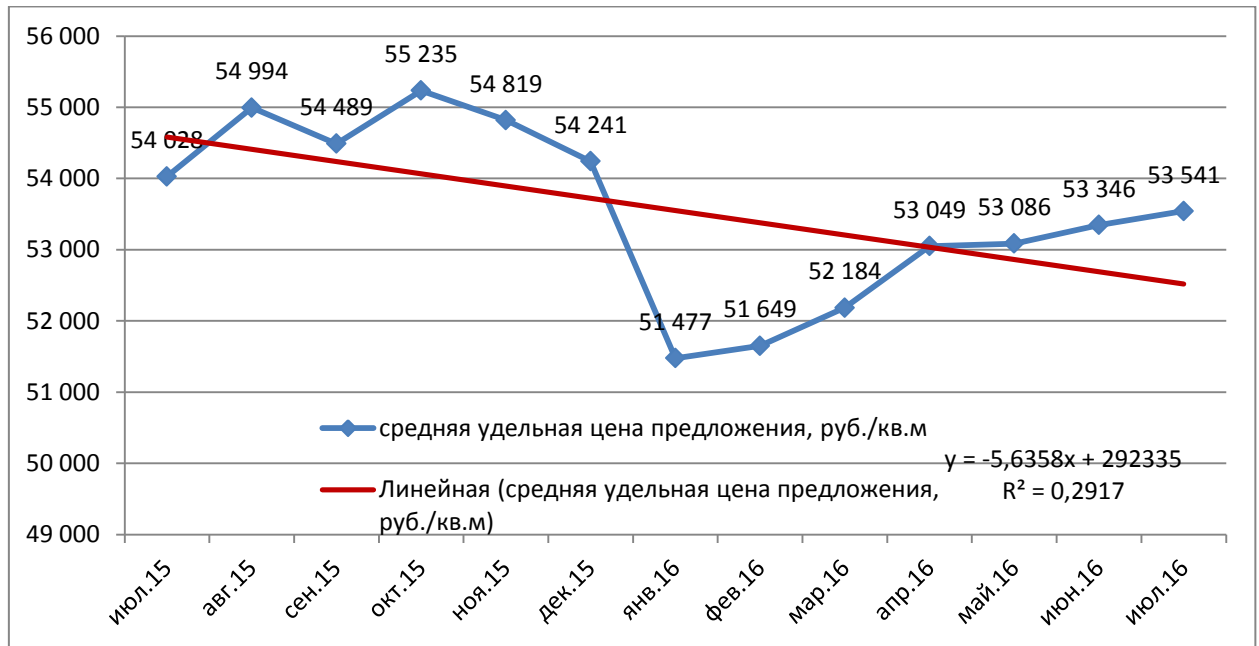
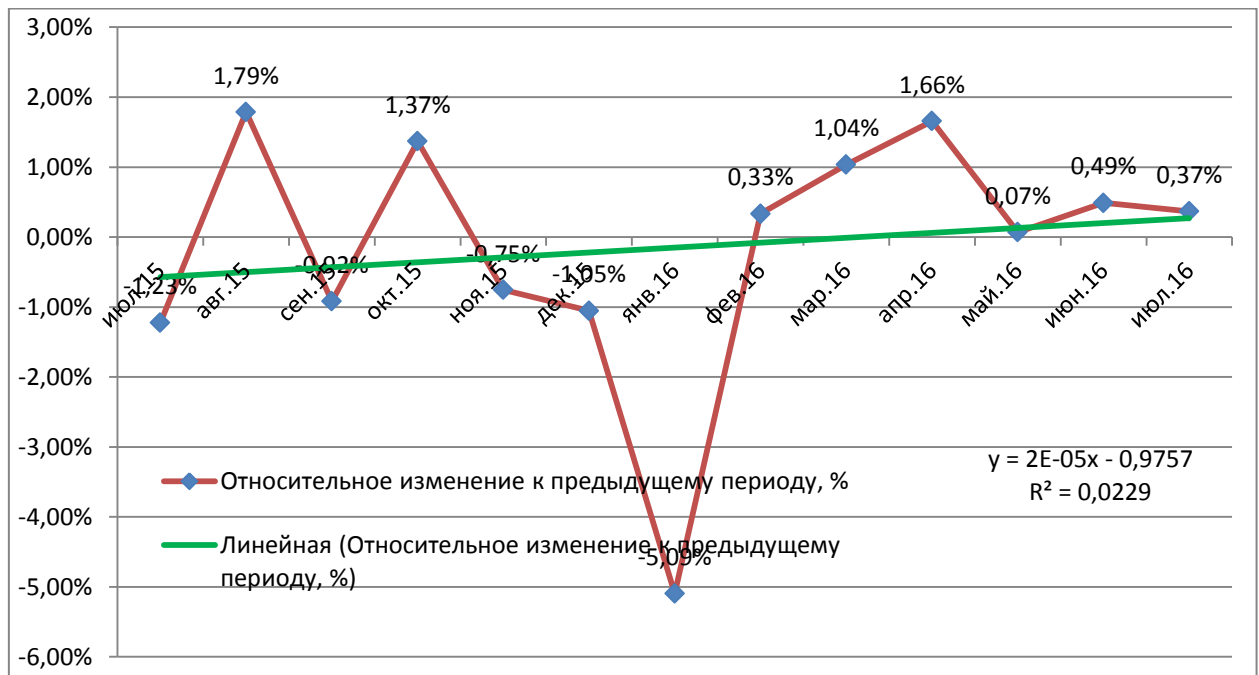


Рисунок 35

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 237 уникальных предложения, опубликованные 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

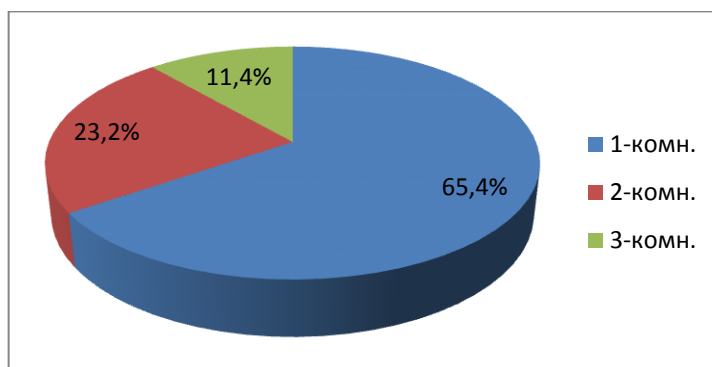
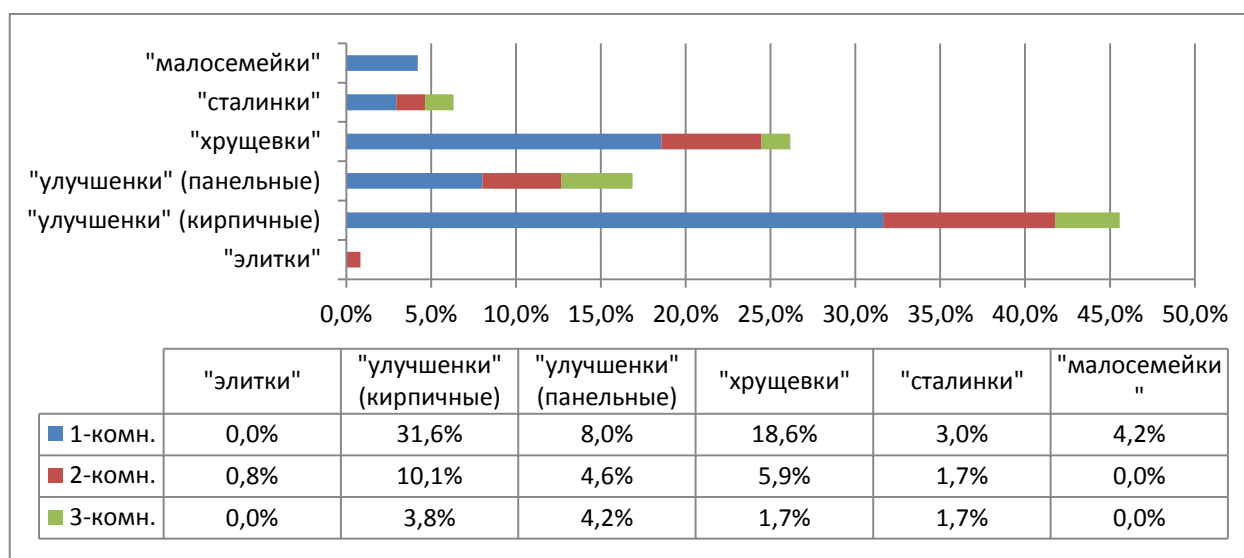


Рисунок 37

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

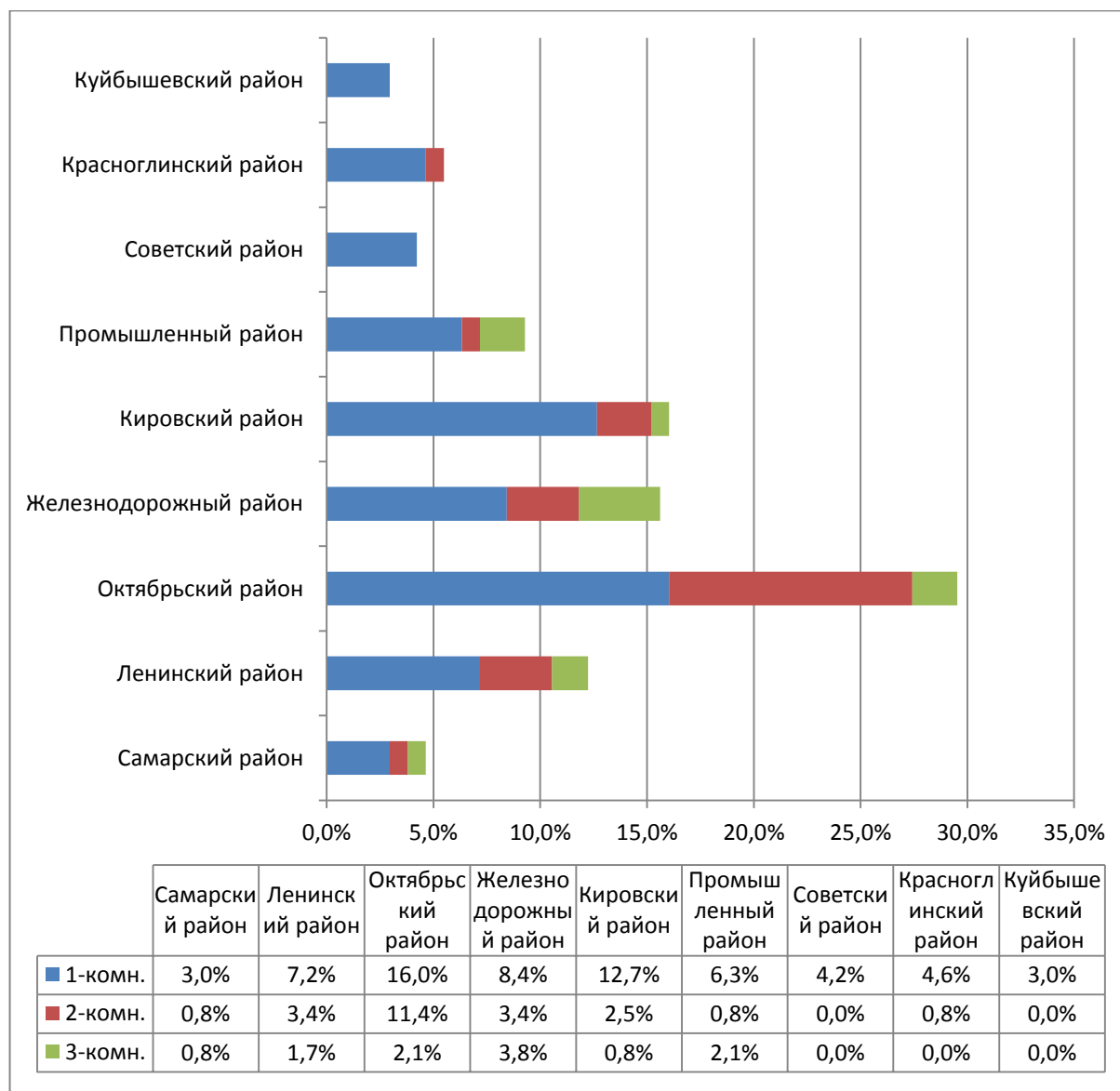


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в кирпичных домах «улучшенной» планировки.

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.	237	155	55	27
		средняя цена предложения, руб.	16 869	14 187	19 964	25 963
	"элитки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	50 000		50 000	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	108	75	24	9
		средняя цена предложения, руб.	18 046	15 467	20 792	32 222
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	40	19	11	10
		средняя цена предложения, руб.	16 963	14 132	16 182	23 200
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	62	44	14	4
		средняя цена предложения, руб.	14 323	12 977	16 714	20 750
	"сталинки"	количество объектов, шт.	15	7	4	4
		средняя цена предложения, руб.	18 067	12 571	21 750	24 000
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	10	10		
		средняя цена предложения, руб.	11 150	11 150		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	11	7	2	2
		средняя цена предложения, руб.	19 636	16 286	18 500	32 500
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	5	3		2
		средняя цена предложения, руб.	24 400	19 000		32 500
	"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.	15 667	14 250	18 500	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	29	17	8	4
		средняя цена предложения, руб.	22 052	15 735	30 375	32 250
	"элитки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	50 000		50 000	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	16	10	4	2
		средняя цена предложения, руб.	22 563	18 300	23 250	42 500
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	14 750	14 750		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7	3	2	2

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб.	17 857	10 333	25 000	22 000
		количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	12 000	12 000		
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	70	38	27	5
		средняя цена предложения, руб.	18 507	16 276	20 407	25 200
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	34	21	13	
		средняя цена предложения, руб.	20 235	18 000	23 846	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	13	4	6	3
		средняя цена предложения, руб.	17 615	13 000	16 167	26 667
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	21	11	8	2
		средняя цена предложения, руб.	17 071	15 318	18 000	23 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	10 000	10 000		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	37	20	8	9
		средняя цена предложения, руб.	17 541	14 000	15 000	27 667
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	9	6		3
		средняя цена предложения, руб.	23 222	16 500		36 667
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	7	3	2	2
		средняя цена предложения, руб.	17 429	14 000	15 000	25 000
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	19	11	6	2
		средняя цена предложения, руб.	14 000	12 636	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	30	6	2
		средняя цена предложения, руб.	13 276	12 450	16 000	17 500
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	13	10	3	
		средняя цена предложения, руб.	13 769	13 400	15 000	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	10	5	3	2
		средняя цена предложения, руб.	15 500	13 800	17 000	17 500
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	11	11		
		средняя цена предложения, руб.	11 409	11 409		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

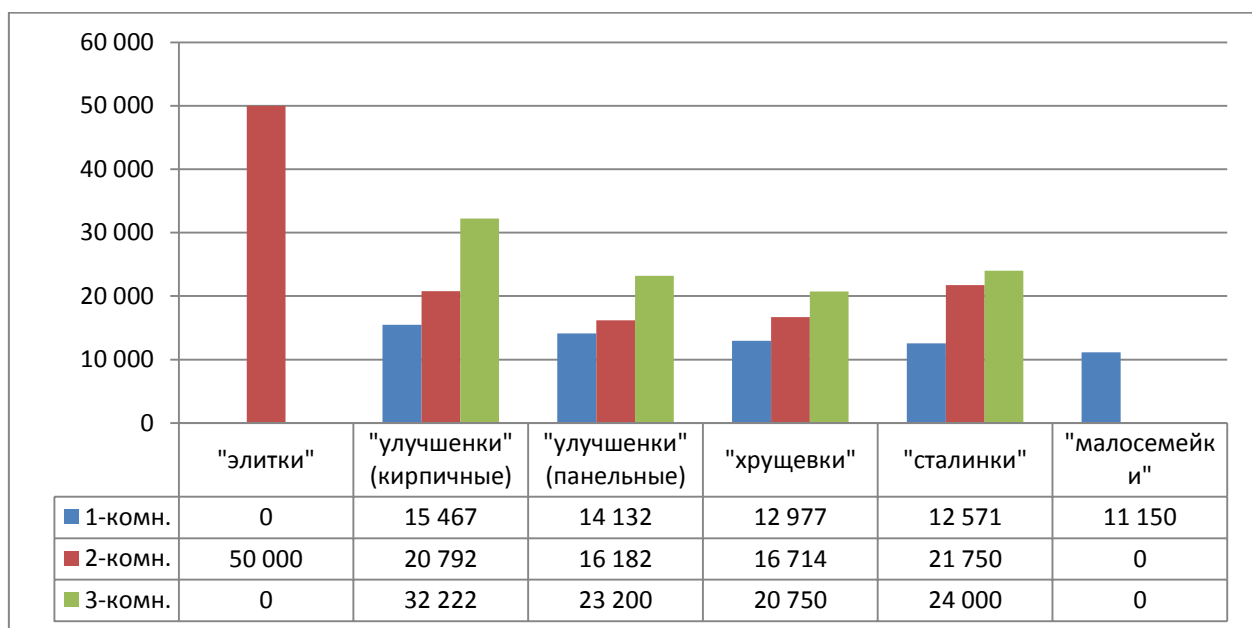
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	11 250	11 250		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	22	15	2	5
		средняя цена предложения, руб.	16 136	15 467	13 000	19 400
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	11	7	2	2
		средняя цена предложения, руб.	16 364	17 714	13 000	15 000
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	6	3		3
		средняя цена предложения, руб.	19 500	16 667		22 333
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	11 833	11 833		
	"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.	13	11	2	
		средняя цена предложения, руб.	10 538	10 182	12 500	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	11	9	2	
		средняя цена предложения, руб.	10 091	9 556	12 500	
	"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	средняя цена предложения, руб.				
		количество объектов, шт.	7	7		
		средняя цена предложения, руб.	10 643	10 643		
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	5	5		
		средняя цена предложения, руб.	10 200	10 200		
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	11 750	11 750		
	"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» – 11 150 руб.

Городской округ Тольятти

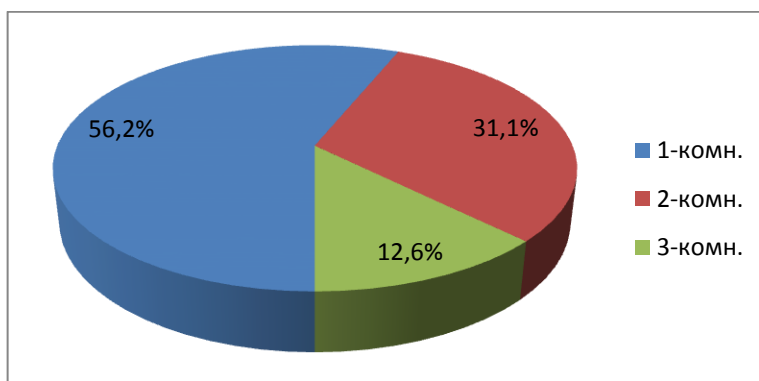
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 1 535 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

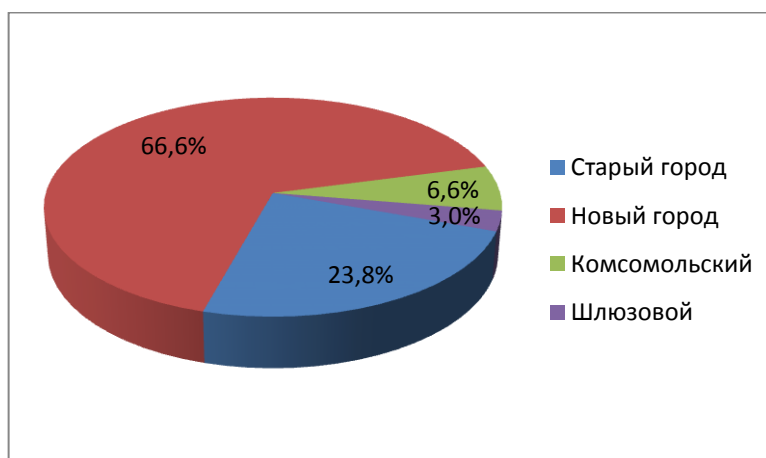
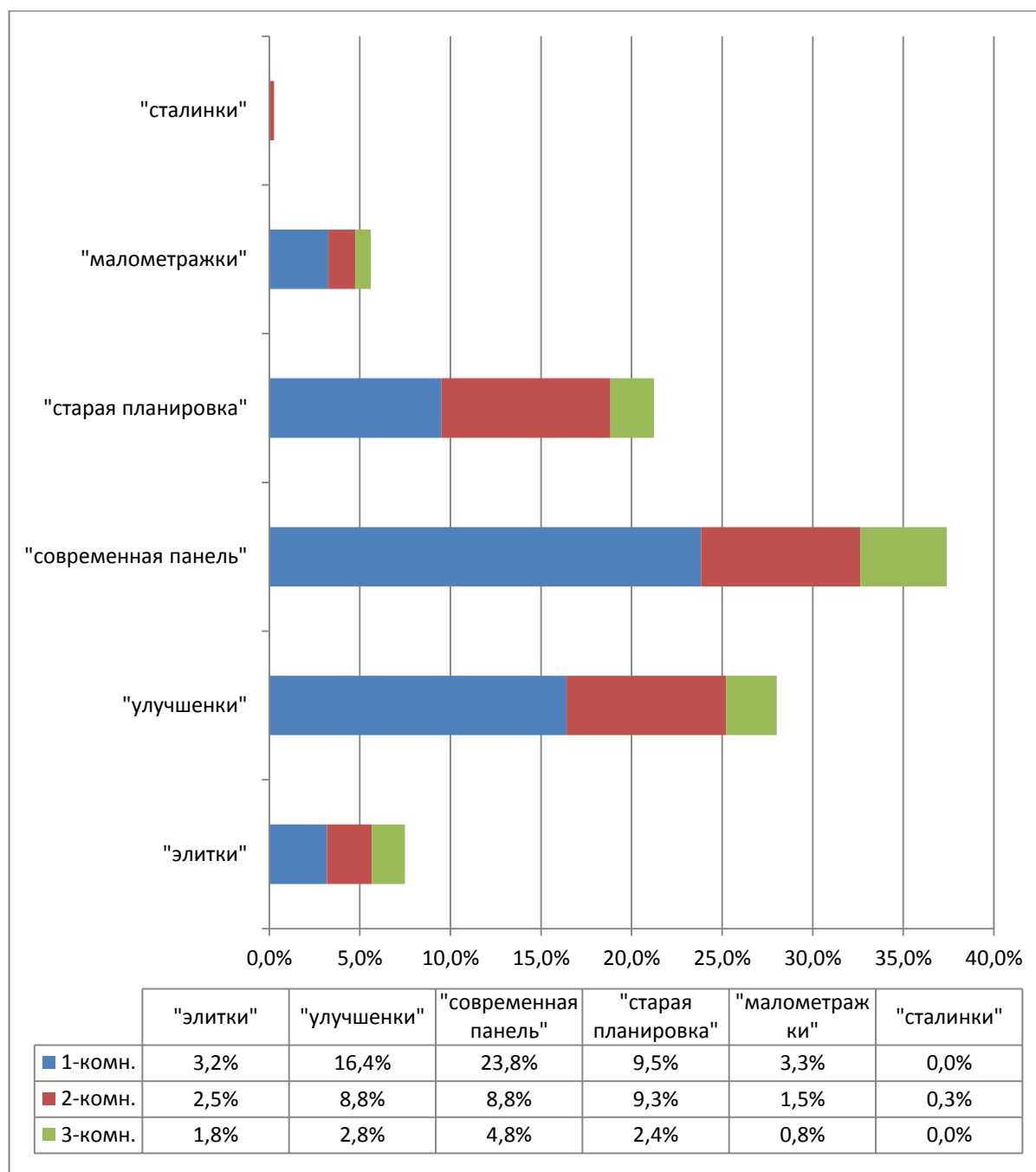


Рисунок 42

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

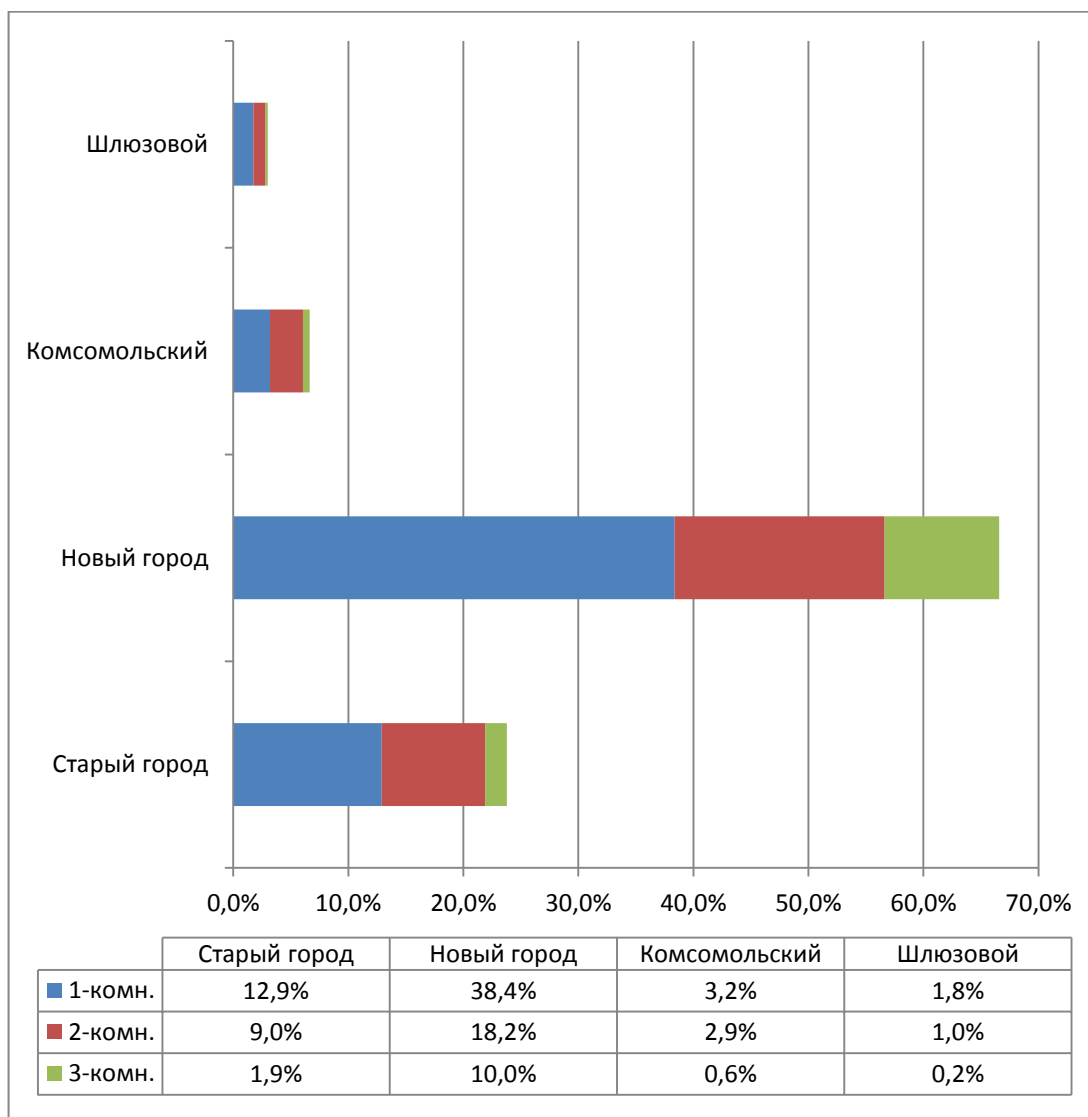


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в панельных домах «современной» планировки.

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

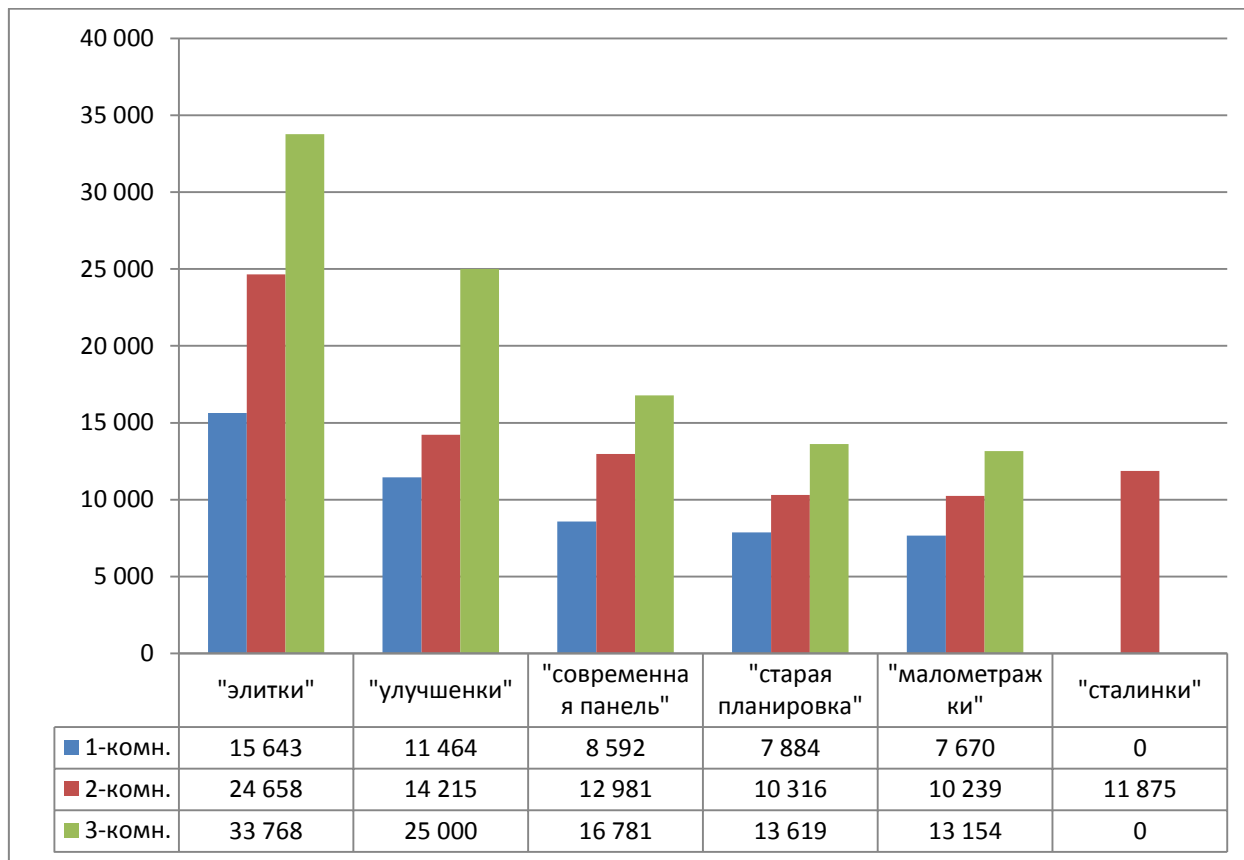
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	1 535	863	478	194
		средняя цена предложения, руб.	12 132	9 658	13 319	20 208
	"элитки"	количество объектов, шт.	115	49	38	28
		средняя цена предложения, руб.	23 035	15 643	24 658	33 768
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	430	252	135	43
		средняя цена предложения, руб.	13 681	11 464	14 215	25 000
	"современная панель"	количество объектов, шт.	574	366	135	73
		средняя цена предложения, руб.	10 666	8 592	12 981	16 781
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	326	146	143	37
		средняя цена предложения, руб.	9 602	7 884	10 316	13 619
	"малометражки"	количество объектов, шт.	86	50	23	13
		средняя цена предложения, руб.	9 186	7 670	10 239	13 154
	"сталинки"	количество объектов, шт.	4		4	
		средняя цена предложения, руб.	11 875		11 875	
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	365	198	138	29
		средняя цена предложения, руб.	10 506	8 717	11 546	17 776
	"элитки"	количество объектов, шт.	19	9	5	5
		средняя цена предложения, руб.	18 474	11 611	20 400	28 900
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	91	60	24	7
		средняя цена предложения, руб.	10 582	9 525	11 354	17 000
	"современная панель"	количество объектов, шт.	84	49	25	10
		средняя цена предложения, руб.	10 845	8 459	13 700	15 400
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	149	69	75	5
		средняя цена предложения, руб.	9 395	8 065	10 351	13 400
	"малометражки"	количество объектов, шт.	18	11	5	2
		средняя цена предложения, руб.	9 028	7 182	10 500	15 500
	"сталинки"	количество объектов, шт.	4		4	
		средняя цена предложения, руб.	11 875		11 875	
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 022	589	280	153
		средняя цена предложения, руб.	13 021	10 197	14 592	21 019
	"элитки"	количество объектов, шт.	96	40	33	23
		средняя цена предложения, руб.	23 938	16 550	25 303	34 826
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	315	186	96	33
		средняя цена предложения, руб.	14 719	12 188	15 349	27 151
	"современная панель"	количество объектов, шт.	402	268	80	54
		средняя цена предложения, руб.	10 732	8 676	13 088	17 444
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	150	65	53	32
		средняя цена предложения, руб.	9 977	7 885	10 325	13 653
	"малометражки"	количество объектов, шт.	59	30	18	11
		средняя цена предложения, руб.	9 525	7 967	10 167	12 727

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
Комсомольский	"сталинки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	по всем типам	количество объектов, шт.	102	49	44	9	
		средняя цена предложения, руб.	10 784	8 367	12 182	17 111	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	24	6	15	3	
		средняя цена предложения, руб.	11 813	8 417	11 533	20 000	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	61	34	21	6	
		средняя цена предложения, руб.	10 959	8 706	13 262	15 667	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	14	6	8		
		средняя цена предложения, руб.	9 000	6 917	10 563		
	"малометражки"	количество объектов, шт.	3	3			
		средняя цена предложения, руб.	7 333	7 333			
	"сталинки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	46	27	16	3
			средняя цена предложения, руб.	8 254	7 148	9 481	11 667
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"улучшенки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"современная панель"		количество объектов, шт.	27	15	9	3	
		средняя цена предложения, руб.	8 463	7 267	9 389	11 667	
"старая планировка"		количество объектов, шт.	13	6	7		
		средняя цена предложения, руб.	8 285	6 750	9 600		
"малометражки"		количество объектов, шт.	6	6			
		средняя цена предложения, руб.	7 250	7 250			
"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» – 33 768 руб., минимальная – у однокомнатных квартир «малометражек» – 7 670 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 июль 2016 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	3 481	1 488	1 189	804
		средняя площадь, кв.м	49,44	35,38	51,90	71,85
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 227	32 895	30 227	31 111
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	145 349	125 833	145 349	128 037
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 849	63 796	59 198	57 838
		медиана, руб./кв. м	59 524	63 101	57 778	56 114
		СКО, руб./кв. м	10 035	9 514	9 988	9 677
		погрешность, руб./кв. м	340	493	580	683
		погрешность, %	0,56%	0,77%	0,98%	1,18%
	"элитки"	количество объектов, шт.	51	21	14	16
		средняя площадь, кв.м	77,76	50,58	75,05	115,82
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	59 565	60 000	60 000	59 565
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	145 349	102 000	145 349	128 037
		средняя цена предложения, руб./кв. м	78 288	77 223	78 703	79 324
		медиана, руб./кв. м	75 676	77 500	71 396	76 643
		СКО, руб./кв. м	11 571	9 610	12 877	13 147
		погрешность, руб./кв. м	3 273	4 298	7 143	6 789
		погрешность, %	4,18%	5,57%	9,08%	8,56%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	1 300	629	406	265
		средняя площадь, кв.м	55,99	40,88	60,47	84,99
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 615	32 895	30 615	32 534

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	125 833	125 833	122 000	116 316
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 984	63 844	64 040	64 233
		медиана, руб./кв. м	63 724	64 286	62 999	63 889
		СКО, руб./кв. м	11 134	10 838	11 709	10 974
		погрешность, руб./кв. м	618	865	1 164	1 351
		погрешность, %	0,97%	1,35%	1,82%	2,10%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	687	189	236	262
		средняя площадь, кв.м	52,00	34,71	50,52	65,81
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 459	36 486	36 000	34 459
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	101 111	92 424	101 111	93 220
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 973	65 745	61 336	57 203
		медиана, руб./кв. м	60 526	65 000	62 020	56 799
		СКО, руб./кв. м	8 057	8 549	7 299	6 943
		погрешность, руб./кв. м	615	1 247	952	860
		погрешность, %	1,01%	1,90%	1,55%	1,50%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 040	409	428	203
		средняя площадь, кв.м	42,23	31,64	44,37	59,09
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 227	36 364	30 227	31 111
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	102 273	90 323	102 273	79 787
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 433	61 913	53 966	50 592
		медиана, руб./кв. м	55 682	60 968	53 333	49 744
		СКО, руб./кв. м	7 585	6 730	6 543	5 951
		погрешность, руб./кв. м	471	666	633	837
		погрешность, %	0,83%	1,08%	1,17%	1,66%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	191	50	83	58
		средняя площадь, кв.м	54,21	35,90	53,08	71,60
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 280	41 176	30 280	35 286
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	120 333	95 238	120 333	95 775

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 485	58 581	54 504	50 928
		медиана, руб./кв. м	50 625	54 904	50 542	48 025
		СКО, руб./кв. м	11 234	10 470	13 135	8 467
		погрешность, руб./кв. м	1 630	2 991	2 901	2 243
		погрешность, %	2,99%	5,11%	5,32%	4,40%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	212	190	22	
		средняя площадь, кв.м	25,31	24,11	35,70	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 462	42 667	38 462	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 455	95 455	69 565	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 426	65 638	53 962	
		медиана, руб./кв. м	64 051	65 584	52 403	
		СКО, руб./кв. м	10 083	9 952	5 411	
		погрешность, руб./кв. м	1 388	1 448	2 362	
	погрешность, %	2,15%	2,21%	4,38%		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	88	32	31	25
		средняя площадь, кв.м	66,66	44,74	66,04	95,49
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 625	58 333	50 625	52 526
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	128 037	102 000	109 375	128 037
		средняя цена предложения, руб./кв. м	78 052	79 366	73 974	81 427
		медиана, руб./кв. м	75 748	77 131	73 998	78 906
		СКО, руб./кв. м	10 918	8 880	9 095	14 719
		погрешность, руб./кв. м	2 341	3 190	3 321	6 009
		погрешность, %	3,00%	4,02%	4,49%	7,38%
		"элитки"	количество объектов, шт.	7	2	
	средняя площадь, кв.м		101,86	56,00		120,20
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		63 710	63 710		74 545
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		128 037	102 000		128 037
	средняя цена предложения, руб./кв. м		88 340	82 855		90 535

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	79 365	82 855		79 365
		СКО, руб./кв. м	16 286	19 145		15 581
		погрешность, руб./кв. м	13 297	38 290		15 581
		погрешность, %	15,05%	46,21%		17,21%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	54	21	22	11
		средняя площадь, кв.м	69,37	47,08	73,51	103,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	56 164	64 708	62 999	56 164
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	116 316	97 674	109 375	116 316
		средняя цена предложения, руб./кв. м	80 857	80 914	77 925	86 611
		медиана, руб./кв. м	78 671	82 709	74 173	85 366
		СКО, руб./кв. м	10 123	7 727	9 006	15 021
		погрешность, руб./кв. м	2 781	3 455	3 930	9 500
		погрешность, %	3,44%	4,27%	5,04%	10,97%
	"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.	9	3	4	2
		средняя площадь, кв.м	47,11	36,67	40,00	77,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	54 054	58 333	54 054	71 667
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 000	90 000	65 909	79 787
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 497	74 823	60 138	75 727
		медиана, руб./кв. м	65 909	76 136	60 295	75 727

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	9 689	10 993	5 743	4 060	
		погрешность, руб./кв. м	6 851	15 547	6 631	8 121	
		погрешность, %	10,00%	20,78%	11,03%	10,72%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	18	6	5	7	
		средняя площадь, кв.м	54,61	36,83	54,00	70,27	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 625	65 625	50 625	52 526	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 775	88 462	76 250	95 775	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 414	75 053	67 658	68 405	
		медиана, руб./кв. м	68 750	74 396	68 182	66 667	
		СКО, руб./кв. м	8 769	5 713	6 953	10 820	
		погрешность, руб./кв. м	4 254	5 110	6 953	8 834	
		погрешность, %	6,04%	6,81%	10,28%	12,91%	
		"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.	187	51	77	59	
		средняя площадь, кв.м	61,83	41,31	60,33	81,53	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 615	44 990	30 615	47 674	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	145 349	125 833	145 349	112 500	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 842	78 127	74 325	72 676	
		медиана, руб./кв. м	71 875	81 818	70 879	70 455	
		СКО, руб./кв. м	13 664	13 507	14 550	11 592	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	2 004	3 820	3 338	3 044
		погрешность, %	2,68%	4,89%	4,49%	4,19%
	"элитки"	количество объектов, шт.	6	4	2	
		средняя площадь, кв.м	64,17	56,50	79,50	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	77 885	77 885	95 890	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	145 349	96 491	145 349	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	100 024	89 726	120 620	
		медиана, руб./кв. м	95 890	92 263	120 620	
		СКО, руб./кв. м	15 108	6 465	24 729	
		погрешность, руб./кв. м	13 513	7 465	49 458	
		погрешность, %	13,51%	8,32%	41,00%	
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	86	20	35
	средняя площадь, кв.м		74,66	49,70	69,12	97,02
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		30 615	44 990	30 615	47 674
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		125 833	125 833	101 190	112 500
	средняя цена предложения, руб./кв. м		75 754	76 684	73 059	78 196
	медиана, руб./кв. м		74 207	77 885	71 000	73 620
	СКО, руб./кв. м		14 948	18 115	14 012	14 219
	погрешность, руб./кв. м		3 243	8 312	4 806	5 192
	погрешность, %		4,28%	10,84%	6,58%	6,64%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	45	12	12	21
		средняя площадь, кв.м	52,26	32,97	49,10	65,09
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 643	56 358	44 643	52 381
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 220	92 424	84 444	93 220
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 779	75 729	67 047	67 940
		медиана, руб./кв. м	67 164	78 743	65 608	66 379
		СКО, руб./кв. м	8 577	10 854	6 578	6 897
		погрешность, руб./кв. м	2 586	6 545	3 967	3 084

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	3,71%	8,64%	5,92%	4,54%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	24	7	13	4
		средняя площадь, кв.м	44,70	33,86	44,32	64,93
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 284	61 563	40 284	53 016
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	102 273	90 323	102 273	78 947
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 996	77 424	73 117	64 852
		медиана, руб./кв. м	73 651	80 851	73 864	63 721
		СКО, руб./кв. м	12 534	9 399	14 240	7 492
		погрешность, руб./кв. м	5 227	7 675	8 221	8 651
		погрешность, %	7,16%	9,91%	11,24%	13,34%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	21	3	15
	средняя площадь, кв.м		57,74	44,90	60,12	58,67
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		49 783	63 985	50 000	49 783
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		120 333	95 238	120 333	65 909
	средняя цена предложения, руб./кв. м		75 113	76 671	77 978	59 231
	медиана, руб./кв. м		68 000	70 789	70 240	62 000
	СКО, руб./кв. м		15 134	12 378	16 212	6 298
	погрешность, руб./кв. м		6 768	17 505	8 666	8 907
	погрешность, %		9,01%	22,83%	11,11%	15,04%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	5		
		средняя площадь, кв.м	23,94	23,94		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	65 543	65 543		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 909	90 909		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	82 237	82 237		
		медиана, руб./кв. м	82 917	82 917		
		СКО, руб./кв. м	6 845	6 845		
		погрешность, руб./кв. м	6 845	6 845		
		погрешность, %	8,32%	8,32%		

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.	520	231	158	131
		средняя площадь, кв.м	55,71	40,48	57,51	80,38
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 362	44 928	39 362	40 323
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	122 000	105 000	122 000	113 655
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 461	69 891	65 054	62 111
		медиана, руб./кв. м	65 971	70 000	62 806	60 135
		СКО, руб./кв. м	9 492	7 929	9 988	9 540
		погрешность, руб./кв. м	833	1 046	1 594	1 673
		погрешность, %	1,25%	1,50%	2,45%	2,69%
	"элитки"	количество объектов, шт.	23	8	7	8
		средняя площадь, кв.м	76,67	39,75	77,33	113,01
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	59 565	64 000	68 750	59 565
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	113 655	85 135	79 748	113 655
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 432	75 121	72 527	78 285
		медиана, руб./кв. м	73 115	76 588	71 094	77 244
		СКО, руб./кв. м	7 457	5 842	2 980	11 978
		погрешность, руб./кв. м	3 180	4 416	2 433	9 055
		погрешность, %	4,22%	5,88%	3,35%	11,57%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	297	145	84	68
		средняя площадь, кв.м	60,28	44,86	63,66	88,98
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 111	44 928	41 111	41 364
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	122 000	105 000	122 000	99 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 365	69 634	68 486	65 510
		медиана, руб./кв. м	68 095	69 565	66 667	66 283
		СКО, руб./кв. м	8 953	7 708	10 942	8 652
		погрешность, руб./кв. м	1 041	1 285	2 402	2 114
		погрешность, %	1,52%	1,84%	3,51%	3,23%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	53	17	20	16

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	49,89	34,22	51,03	65,13
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	46 491	58 974	46 491	53 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	101 111	91 429	101 111	77 941
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 332	75 524	67 374	61 888
		медиана, руб./кв. м	65 854	75 000	64 780	60 823
		СКО, руб./кв. м	9 080	7 886	8 403	5 642
		погрешность, руб./кв. м	2 518	3 943	3 856	2 914
		погрешность, %	3,69%	5,22%	5,72%	4,71%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	116	50	40	26
		средняя площадь, кв.м	42,75	32,05	44,75	60,24
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 308	51 351	42 308	43 103
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 813	82 813	82 558	70 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 413	67 889	57 345	55 217
		медиана, руб./кв. м	59 752	68 284	56 373	55 466
		СКО, руб./кв. м	7 664	6 922	5 030	5 901
		погрешность, руб./кв. м	1 429	1 978	1 611	2 360
	погрешность, %	2,33%	2,91%	2,81%	4,27%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	23	5	5	13
		средняя площадь, кв.м	62,89	37,17	58,64	74,42
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 362	54 002	39 362	40 323
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	94 444	94 444	65 179	60 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 281	69 165	54 577	48 442
		медиана, руб./кв. м	53 464	60 811	57 143	48 077
		СКО, руб./кв. м	9 124	12 749	8 700	5 359
		погрешность, руб./кв. м	3 891	12 749	8 700	3 094
		погрешность, %	7,17%	18,43%	15,94%	6,39%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	8	6	2	
		средняя площадь, кв.м	31,55	26,40	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	52 000	51 351	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 636	88 636	52 632	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 821	70 431	51 991	
		медиана, руб./кв. м	58 134	70 490	51 991	
		СКО, руб./кв. м	14 213	14 341	640	
		погрешность, руб./кв. м	10 744	12 827	1 280	
		погрешность, %	16,32%	18,21%	2,46%	
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	476	199	170	107
		средняя площадь, кв.м	47,79	35,39	49,38	68,34
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 866	44 077	36 866	37 037
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	102 027	98 864	102 027	94 505
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 822	68 143	60 705	60 736
		медиана, руб./кв. м	62 903	67 188	60 078	60 224
		СКО, руб./кв. м	9 221	8 830	9 121	8 164
		погрешность, руб./кв. м	846	1 255	1 403	1 586
		погрешность, %	1,33%	1,84%	2,31%	2,61%
	"элитки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя площадь, кв.м	55,33	55,33		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	61 321	61 321		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 364	86 364		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 824	75 824		
		медиана, руб./кв. м	79 787	79 787		
		СКО, руб./кв. м	9 669	9 669		
		погрешность, руб./кв. м	13 674	13 674		
		погрешность, %	18,03%	18,03%		
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	137	66	39	32
		средняя площадь, кв.м	56,02	41,94	59,54	80,78
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 000	44 077	42 000	44 502

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	102 027	98 864	102 027	94 505
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 233	70 024	67 572	65 346
		медиана, руб./кв. м	67 778	70 212	66 667	66 219
		СКО, руб./кв. м	10 920	10 319	13 078	8 823
		погрешность, руб./кв. м	1 873	2 560	4 243	3 169
		погрешность, %	2,74%	3,66%	6,28%	4,85%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	92	30	28	34
		средняя площадь, кв.м	52,26	34,97	52,93	66,98
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 586	44 586	47 273	47 200
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	91 935	91 935	81 111	79 602
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 485	68 961	65 857	64 818
		медиана, руб./кв. м	65 047	68 277	65 332	64 492
		СКО, руб./кв. м	6 982	7 999	6 501	5 949
		погрешность, руб./кв. м	1 464	2 971	2 502	2 071
		погрешность, %	2,20%	4,31%	3,80%	3,20%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	207	82	89	36
		средняя площадь, кв.м	41,79	31,47	44,42	58,78
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 037	50 000	37 302	37 037
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 667	86 667	85 938	68 103
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 617	65 391	57 016	52 897
		медиана, руб./кв. м	60 345	64 516	57 870	51 242
		СКО, руб./кв. м	7 306	5 615	7 002	5 562
		погрешность, руб./кв. м	1 018	1 248	1 493	1 880
		погрешность, %	1,71%	1,91%	2,62%	3,55%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	19	4	10	5
		средняя площадь, кв.м	50,03	30,50	49,46	66,80
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 866	45 161	36 866	53 261
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	87 500	87 500	77 174	66 875

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 565	62 079	56 483	59 917
		медиана, руб./кв. м	57 609	57 828	56 483	58 333
		СКО, руб./кв. м	7 694	12 710	7 393	4 616
		погрешность, руб./кв. м	3 627	14 677	4 929	4 616
		погрешность, %	6,19%	23,64%	8,73%	7,70%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	18	14	4	
		средняя площадь, кв.м	27,72	25,44	35,70	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	47 891	48 529	47 891	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 455	95 455	52 174	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 530	73 726	50 345	
		медиана, руб./кв. м	69 895	77 955	50 658	
		СКО, руб./кв. м	15 248	12 925	1 400	
		погрешность, руб./кв. м	7 396	7 169	1 616	
	погрешность, %	10,79%	9,72%	3,21%		
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	821	375	267	179
		средняя площадь, кв.м	44,60	31,95	48,44	65,37
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 280	38 986	30 280	35 480
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 946	95 946	87 500	90 144
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 988	61 543	54 256	51 521
		медиана, руб./кв. м	56 250	60 606	54 000	50 000
		СКО, руб./кв. м	8 022	7 549	7 311	6 340
		погрешность, руб./кв. м	560	781	897	950
		погрешность, %	0,98%	1,27%	1,65%	1,84%
	"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.		216	107	68	41
		средняя площадь, кв.м		50,79	37,70	56,11	76,14
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		35 961	38 986	36 364	35 961
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		95 946	95 946	87 500	90 144
		средняя цена предложения, руб./кв. м		60 076	62 535	58 275	56 648
		медиана, руб./кв. м		59 537	61 290	59 159	55 789
		СКО, руб./кв. м		8 274	7 798	8 355	8 490
		погрешность, руб./кв. м		1 129	1 515	2 041	2 685
		погрешность, %		1,88%	2,42%	3,50%	4,74%
		"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		182	45	68
	средняя площадь, кв.м			51,02	35,81	48,06	63,85
	минимальная цена предложения, руб./кв. м			36 000	43 333	36 000	37 651
	максимальная цена предложения, руб./кв. м			85 714	85 714	73 864	81 081
	средняя цена предложения, руб./кв. м			56 904	62 399	57 776	52 461
	медиана, руб./кв. м			56 271	63 333	58 191	50 746
	СКО, руб./кв. м			7 259	6 682	6 574	5 379
	погрешность, руб./кв. м			1 079	2 015	1 606	1 305
	погрешность, %			1,90%	3,23%	2,78%	2,49%
	"хрущевки"		количество объектов, шт.		284	118	110
		средняя площадь, кв.м		41,66	31,24	44,28	58,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		35 227	43 300	35 227	36 066
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		79 688	79 688	65 733	60 169
		средняя цена предложения, руб./кв. м		53 982	60 078	50 686	47 610
		медиана, руб./кв. м		53 530	58 500	50 386	48 333

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	6 810	6 114	4 900	4 325	
		погрешность, руб./кв. м	810	1 130	939	1 166	
		погрешность, %	1,50%	1,88%	1,85%	2,45%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	40	12	15	13	
		средняя площадь, кв.м	53,13	36,50	52,59	69,12	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 280	41 176	30 280	35 480	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 667	66 667	58 140	65 455	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 494	54 411	44 875	47 209	
		медиана, руб./кв. м	47 959	54 439	45 833	46 429	
		СКО, руб./кв. м	6 561	5 621	6 405	4 972	
		погрешность, руб./кв. м	2 101	3 390	3 424	2 870	
		погрешность, %	4,33%	6,23%	7,63%	6,08%	
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	99	93	6	
			средняя площадь, кв.м	24,28	23,79	31,83	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		43 478	43 478	50 000		
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		94 118	94 118	69 565		
	средняя цена предложения, руб./кв. м		62 460	62 766	57 717		
	медиана, руб./кв. м		61 538	64 103	56 787		
	СКО, руб./кв. м		8 968	9 082	3 981		
	погрешность, руб./кв. м		1 812	1 894	3 561		
	погрешность, %	2,90%	3,02%	6,17%			
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	680	273	231	176	
		средняя площадь, кв.м	50,46	35,58	51,70	71,91	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 286	42 667	38 257	35 286	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	103 306	103 306	93 333	78 632	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 990	64 189	60 281	56 958	
		медиана, руб./кв. м	60 000	63 609	59 744	56 756	
		СКО, руб./кв. м	7 642	7 491	8 030	5 881	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	587	908	1 059	889
		погрешность, %	0,96%	1,42%	1,76%	1,56%
	"элитки"	количество объектов, шт.	12	4	5	3
		средняя площадь, кв.м	78,22	60,05	70,08	116,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	60 000	60 000	60 000	60 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 962	77 114	83 962	69 118
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 647	67 155	70 582	63 410
		медиана, руб./кв. м	66 676	65 753	69 602	61 111
		СКО, руб./кв. м	5 747	4 980	6 286	3 805
		погрешность, руб./кв. м	3 465	5 750	6 286	5 382
		погрешность, %	5,12%	8,56%	8,91%	8,49%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	215	98	71
	средняя площадь, кв.м		57,87	43,23	58,32	88,35
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		43 182	43 373	43 182	45 875
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		103 306	103 306	93 333	78 632
	средняя цена предложения, руб./кв. м		65 207	66 473	65 497	62 062
	медиана, руб./кв. м		64 938	66 667	63 699	63 171
	СКО, руб./кв. м		7 275	6 754	8 176	6 506
	погрешность, руб./кв. м		995	1 371	1 955	1 940
	погрешность, %		1,53%	2,06%	2,98%	3,13%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	243	67	84	92
		средняя площадь, кв.м	52,15	34,16	50,60	66,66
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 068	51 195	46 535	44 068
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 741	87 097	90 741	74 324
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 104	65 284	62 036	57 209
		медиана, руб./кв. м	60 000	63 609	62 234	56 977
		СКО, руб./кв. м	6 128	6 968	5 869	3 932
		погрешность, руб./кв. м	788	1 715	1 288	824

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	1,29%	2,63%	2,08%	1,44%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	135	50	55	30
		средняя площадь, кв.м	43,01	31,31	45,15	58,56
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 426	43 750	40 426	40 984
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 714	72 727	80 714	61 386
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 078	58 253	52 618	49 794
		медиана, руб./кв. м	53 864	57 939	52 128	48 204
		СКО, руб./кв. м	5 365	4 079	4 870	4 260
		погрешность, руб./кв. м	927	1 166	1 325	1 582
		погрешность, %	1,71%	2,00%	2,52%	3,18%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	29	11	13
	средняя площадь, кв.м		45,96	33,86	46,68	70,72
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		35 286	45 714	38 257	35 286
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		83 333	59 524	83 333	58 667
	средняя цена предложения, руб./кв. м		49 568	51 814	49 613	44 511
	медиана, руб./кв. м		48 679	50 000	48 649	41 964
	СКО, руб./кв. м		6 209	3 601	7 556	6 401
	погрешность, руб./кв. м		2 347	2 277	4 363	6 401
	погрешность, %		4,73%	4,40%	8,79%	14,38%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	46	43	3	
		средняя площадь, кв.м	24,37	23,49	37,00	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 667	42 667	50 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 000	90 000	63 889	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 432	67 073	57 249	
		медиана, руб./кв. м	66 795	66 949	57 857	
		СКО, руб./кв. м	8 425	8 318	4 832	
		погрешность, руб./кв. м	2 512	2 567	6 834	
		погрешность, %	3,78%	3,83%	11,94%	

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.	371	163	141	67	
		средняя площадь, кв.м	44,62	32,93	48,49	64,93	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 000	41 667	32 000	39 091	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 000	88 235	97 000	81 757	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 044	62 678	57 136	54 218	
		медиана, руб./кв. м	58 065	62 500	55 682	53 333	
		СКО, руб./кв. м	7 899	6 775	7 694	7 242	
		погрешность, руб./кв. м	821	1 065	1 300	1 783	
		погрешность, %	1,39%	1,70%	2,28%	3,29%	
	"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.	97	47	31	19	
		средняя площадь, кв.м	51,30	38,63	59,28	69,62	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 000	47 222	41 000	41 549	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 000	84 270	97 000	81 757	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 230	64 888	65 672	60 248	
		медиана, руб./кв. м	64 286	63 750	65 421	60 897	
		СКО, руб./кв. м	7 651	6 777	8 542	8 099	
		погрешность, руб./кв. м	1 562	1 998	3 119	3 818	
		погрешность, %	2,43%	3,08%	4,75%	6,34%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	24	6	9	9	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	54,81	37,00	55,89	65,60
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	49 107	62 222	56 604	49 107
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	91 273	79 688	91 273	72 727
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 890	66 996	67 064	58 646
		медиана, руб./кв. м	63 065	63 971	64 444	58 065
		СКО, руб./кв. м	6 465	4 975	7 022	5 695
		погрешность, руб./кв. м	2 696	4 450	4 966	4 027
		погрешность, %	4,22%	6,64%	7,40%	6,87%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	195	81	83	31
		средняя площадь, кв.м	41,18	31,79	43,98	58,20
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 091	43 438	41 111	39 091
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 065	77 586	88 065	63 063
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 574	60 243	54 843	51 620
		медиана, руб./кв. м	55 814	60 000	54 167	51 195
		СКО, руб./кв. м	5 873	5 424	4 808	5 031
		погрешность, руб./кв. м	843	1 213	1 062	1 837
	погрешность, %	1,49%	2,01%	1,94%	3,56%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	26	5	13	8
		средняя площадь, кв.м	57,26	36,40	51,83	79,11
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 000	41 667	32 000	40 230
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 162	62 162	58 761	53 962
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 734	51 522	45 970	44 984
		медиана, руб./кв. м	44 658	50 000	44 144	44 231
		СКО, руб./кв. м	6 481	6 588	7 782	2 919
		погрешность, руб./кв. м	2 592	6 588	4 493	2 207
		погрешность, %	5,55%	12,79%	9,77%	4,91%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	29	24	5	
		средняя площадь, кв.м	25,67	23,85	34,40	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 182	43 182	47 297	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 235	88 235	64 167	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 334	67 813	53 437	
		медиана, руб./кв. м	64 167	65 889	48 649	
		СКО, руб./кв. м	9 430	9 221	6 446	
		погрешность, руб./кв. м	3 564	3 846	6 446	
		погрешность, %	5,46%	5,67%	12,06%	
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	218	123	67	28
		средняя площадь, кв.м	43,54	34,30	51,79	64,44
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 111	32 895	35 124	31 111
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 667	66 129	66 667	57 576
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 961	47 368	47 343	44 263
		медиана, руб./кв. м	46 104	47 024	46 078	43 994
		СКО, руб./кв. м	5 327	5 244	5 457	4 865
		погрешность, руб./кв. м	723	950	1 343	1 873
		погрешность, %	1,54%	2,00%	2,84%	4,23%
	"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.	152	102	43	7
		средняя площадь, кв.м	41,66	34,59	54,24	67,41
минимальная цена предложения, руб./кв. м		32 895	32 895	35 395	35 845	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 667	63 636	66 667	52 381
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 957	46 813	47 544	45 458
		медиана, руб./кв. м	46 104	46 836	46 000	45 389
		СКО, руб./кв. м	5 079	4 973	5 513	3 987
		погрешность, руб./кв. м	827	990	1 701	3 255
		погрешность, %	1,76%	2,11%	3,58%	7,16%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	20	5	8	7
		средняя площадь, кв.м	52,17	32,82	52,06	66,10
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 486	36 486	42 630	43 939
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 129	66 129	58 000	57 576
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 456	48 240	50 974	48 589
		медиана, руб./кв. м	47 984	45 455	51 658	47 460
		СКО, руб./кв. м	5 768	8 718	5 386	3 397
		погрешность, руб./кв. м	2 647	8 718	4 072	2 774
		погрешность, %	5,35%	18,07%	7,99%	5,71%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	36	10	14	12
		средняя площадь, кв.м	45,99	31,97	44,09	59,88
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 111	44 286	35 124	31 111
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	61 667	61 667	56 667	57 273
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 686	53 786	45 965	41 610
		медиана, руб./кв. м	46 591	53 542	46 591	41 573
		СКО, руб./кв. м	6 196	4 602	4 365	4 964
		погрешность, руб./кв. м	2 095	3 068	2 421	2 993
		погрешность, %	4,49%	5,70%	5,27%	7,19%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	8	4	2	2
		средняя площадь, кв.м	49,23	34,75	51,80	75,60
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 486	41 429	36 486	39 844
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	47 143	47 143	39 790	41 858

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 507	43 519	38 138	40 851
		медиана, руб./кв. м	41 643	42 752	38 138	40 851
		СКО, руб./кв. м	2 120	1 812	1 652	1 007
		погрешность, руб./кв. м	1 602	2 092	3 303	2 014
		погрешность, %	3,86%	4,81%	8,66%	4,93%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя площадь, кв.м	34,00	34,00		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 946	45 946		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 258	52 258		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 102	49 102		
		медиана, руб./кв. м	49 102	49 102		
		СКО, руб./кв. м	3 156	3 156		
		погрешность, руб./кв. м	6 312	6 312		
	погрешность, %	12,86%	12,86%			
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	120	41	47	32
		средняя площадь, кв.м	49,96	35,06	49,91	69,12
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 227	36 364	30 227	32 534
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 189	72 189	67 500	60 513
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 748	50 088	45 359	44 510
		медиана, руб./кв. м	45 890	49 451	45 192	43 989
		СКО, руб./кв. м	6 527	6 416	6 779	5 137
		погрешность, руб./кв. м	1 197	2 029	1 999	1 845
		погрешность, %	2,56%	4,05%	4,41%	4,15%
	"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.		46	23	13	10
		средняя площадь, кв.м		50,44	36,69	55,30	75,73
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		32 000	40 290	32 000	32 534
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		72 189	72 189	67 500	60 513
		средняя цена предложения, руб./кв. м		49 623	51 148	49 801	45 885
		медиана, руб./кв. м		49 242	50 000	52 381	45 320
		СКО, руб./кв. м		6 973	6 123	7 661	6 615
		погрешность, руб./кв. м		2 079	2 611	4 423	4 410
		погрешность, %		4,19%	5,10%	8,88%	9,61%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		28	7	7	14
		средняя площадь, кв.м		57,26	35,27	56,01	68,89
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		34 459	38 217	42 105	34 459
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		59 022	56 471	53 704	59 022
		средняя цена предложения, руб./кв. м		45 813	48 456	46 884	43 956
		медиана, руб./кв. м		44 566	49 451	45 192	43 989
		СКО, руб./кв. м		5 074	5 615	3 173	5 133
		погрешность, руб./кв. м		1 953	4 585	2 591	2 848
		погрешность, %		4,26%	9,46%	5,53%	6,48%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.		34	8	20	6
		средняя площадь, кв.м		43,93	32,95	44,36	57,13
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		30 227	36 364	30 227	39 286
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		65 000	65 000	55 682	49 904
		средняя цена предложения, руб./кв. м		44 508	47 475	43 674	43 328
медиана, руб./кв. м			44 376	44 333	45 199	42 432	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	5 986	8 461	6 100	2 653
		погрешность, руб./кв. м	2 084	6 396	2 799	2 373
		погрешность, %	4,68%	13,47%	6,41%	5,48%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7		5	2
		средняя площадь, кв.м	60,04		54,60	73,65
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 308		32 308	42 156
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	47 973		43 636	47 973
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 475		37 240	45 064
		медиана, руб./кв. м	37 755		37 500	45 064
		СКО, руб./кв. м	4 382		2 869	2 909
		погрешность, руб./кв. м	3 578		2 869	5 817
		погрешность, %	9,06%		7,70%	12,91%
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	3	2
	средняя площадь, кв.м		31,54	27,67	37,35	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		38 462	48 333	38 462	
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		58 108	56 522	58 108	
	средняя цена предложения, руб./кв. м		50 952	52 729	48 285	
	медиана, руб./кв. м		53 333	53 333	48 285	
	СКО, руб./кв. м		6 043	2 931	9 823	
	погрешность, руб./кв. м		6 043	4 145	19 647	
	погрешность, %	11,86%	7,86%	40,69%		

Приложение 2

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

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	4 608	1 723	1 592	1 293
		средняя площадь, кв.м	51,39	35,45	51,65	72,31
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 810	23 810	24 286	24 265
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	74 468	70 588	74 468	72 165
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 865	44 004	41 135	39 915
		медиана, руб./кв. м	41 176	43 529	40 392	38 737
		СКО, руб./кв. м	5 445	4 905	5 269	5 452
		погрешность, руб./кв. м	160	236	264	303
		погрешность, %	0,38%	0,54%	0,64%	0,76%
	"элитки"	количество объектов, шт.	258	75	77	106
		средняя площадь, кв.м	82,79	45,60	70,94	117,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 564	31 667	32 099	27 564
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	74 468	70 000	74 468	72 165
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 527	51 262	50 832	49 786
		медиана, руб./кв. м	50 000	50 893	50 676	49 263
		СКО, руб./кв. м	7 239	6 810	6 489	8 006
		погрешность, руб./кв. м	903	1 583	1 489	1 563
		погрешность, %	1,79%	3,09%	2,93%	3,14%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 237	547	432	258
		средняя площадь, кв.м	53,18	38,44	54,60	82,05
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 810	23 810	24 286	28 358

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	71 795	67 568	71 795	70 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 565	44 459	42 806	42 939
		медиана, руб./кв. м	43 000	43 902	42 620	42 039
		СКО, руб./кв. м	5 536	5 220	5 706	5 753
		погрешность, руб./кв. м	315	447	550	718
		погрешность, %	0,72%	1,00%	1,28%	1,67%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 616	611	513	492
		средняя площадь, кв.м	51,43	35,83	53,91	68,23
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 265	29 167	26 613	24 265
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 222	70 588	72 222	64 935
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 394	44 861	42 201	39 531
		медиана, руб./кв. м	42 308	44 737	42 000	38 971
		СКО, руб./кв. м	4 857	4 407	4 565	4 430
		погрешность, руб./кв. м	242	357	403	400
	погрешность, %	0,57%	0,80%	0,96%	1,01%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 090	323	450	317
		средняя площадь, кв.м	44,96	31,05	44,84	59,29
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 154	26 774	26 667	26 154
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 286	69 286	52 083	52 727
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 179	41 470	37 286	36 094
		медиана, руб./кв. м	37 500	41 613	36 667	35 714
		СКО, руб./кв. м	3 950	3 771	3 237	3 506
		погрешность, руб./кв. м	239	420	306	394
	погрешность, %	0,63%	1,01%	0,82%	1,09%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	368	163	106	99
		средняя площадь, кв.м	40,83	28,06	43,09	59,42
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 053	26 053	26 053	28 571
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	56 000	56 000	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	38 900	40 988	38 440	35 954
		медиана, руб./кв. м	39 031	40 625	38 763	35 294
		СКО, руб./кв. м	4 177	4 235	3 691	3 065
		погрешность, руб./кв. м	436	665	720	619
		погрешность, %	1,12%	1,62%	1,87%	1,72%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	39	4	14	21
		средняя площадь, кв.м	64,90	36,25	55,36	76,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 333	39 189	28 333	28 795
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 974	44 706	58 974	50 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 748	42 258	41 264	38 259
		медиана, руб./кв. м	39 189	42 568	40 612	37 838
		СКО, руб./кв. м	6 031	2 393	7 549	5 459
		погрешность, руб./кв. м	1 957	2 763	4 187	2 441
		погрешность, %	4,92%	6,54%	10,15%	6,38%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 269	541	491	237
		средняя площадь, кв.м	45,37	32,56	48,39	68,38
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 810	23 810	24 286	26 154
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 889	67 391	68 889	66 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 621	42 097	39 142	40 319
		медиана, руб./кв. м	40 000	41 912	37 500	38 983
		СКО, руб./кв. м	5 508	5 152	5 330	5 685
		погрешность, руб./кв. м	309	443	482	740
		погрешность, %	0,76%	1,05%	1,23%	1,84%
	"элитки"	количество объектов, шт.	64	18	20	26
		средняя площадь, кв.м	80,16	43,39	71,10	112,58
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 564	35 714	43 258	27 564
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 889	67 391	68 889	63 830
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 802	54 154	53 683	48 726

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	53 107	54 904	54 052	50 000
		СКО, руб./кв. м	6 754	6 426	4 806	7 916
		погрешность, руб./кв. м	1 702	3 117	2 205	3 166
		погрешность, %	3,29%	5,76%	4,11%	6,50%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	340	168	125	47
		средняя площадь, кв.м	45,73	34,90	51,83	68,23
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 810	23 810	24 286	30 508
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 667	63 830	60 227	66 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 042	41 521	39 997	42 107
		медиана, руб./кв. м	40 789	41 813	40 000	39 818
		СКО, руб./кв. м	5 771	5 494	5 935	6 137
		погрешность, руб./кв. м	627	850	1 066	1 810
		погрешность, %	1,53%	2,05%	2,67%	4,30%
		"современная панель"	количество объектов, шт.	207	103	66
	средняя площадь, кв.м		48,98	37,24	54,23	71,68
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		29 167	29 167	31 746	33 333
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		65 323	58 824	65 323	57 143
	средняя цена предложения, руб./кв. м		43 464	44 275	43 420	41 345
	медиана, руб./кв. м		43 269	44 737	42 301	41 725
	СКО, руб./кв. м		4 671	4 315	5 318	4 065
	погрешность, руб./кв. м		651	855	1 319	1 337
	погрешность, %		1,50%	1,93%	3,04%	3,23%
	"старая планировка"		количество объектов, шт.	551	186	254
		средняя площадь, кв.м	42,19	30,48	44,31	56,95
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 154	26 774	26 667	26 154
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	57 143	57 143	52 083	52 727
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 969	40 506	36 472	37 144
		медиана, руб./кв. м	37 419	40 323	36 136	36 885

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	3 942	3 921	3 028	4 202	
		погрешность, руб./кв. м	336	577	381	801	
		погрешность, %	0,89%	1,42%	1,04%	2,16%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	86	62	18	6	
		средняя площадь, кв.м	26,49	21,32	32,06	63,17	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 053	26 053	26 053	31 818	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	56 000	56 000	46 957	44 444	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 357	41 301	37 645	38 734	
		медиана, руб./кв. м	41 255	41 641	41 255	38 914	
		СКО, руб./кв. м	5 781	5 898	5 814	4 052	
		погрешность, руб./кв. м	1 254	1 510	2 820	3 624	
		погрешность, %	3,11%	3,66%	7,49%	9,36%	
		"сталинки"	количество объектов, шт.	21	4	8	9
			средняя площадь, кв.м	58,90	36,25	55,75	71,78
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		30 508	39 189	30 508	34 328	
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		52 727	44 706	52 727	50 000	
	средняя цена предложения, руб./кв. м		42 402	42 258	42 277	42 577	
	медиана, руб./кв. м		43 421	42 568	43 177	43 421	
	СКО, руб./кв. м		4 478	2 393	5 772	4 234	
	погрешность, руб./кв. м		2 002	2 763	4 363	2 994	
	погрешность, %	4,72%	6,54%	10,32%	7,03%		
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	2 669	974	847	848	
		средняя площадь, кв.м	54,45	37,23	53,75	74,92	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 686	31 667	25 686	27 917	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	74 468	70 588	74 468	72 165	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 964	45 409	42 727	40 393	
		медиана, руб./кв. м	42 308	44 737	41 912	38 915	
		СКО, руб./кв. м	5 318	4 558	4 963	5 496	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	206	292	341	378
		погрешность, %	0,48%	0,64%	0,80%	0,94%
	"элитки"	количество объектов, шт.	194	57	57	80
		средняя площадь, кв.м	83,65	46,30	70,88	119,38
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 917	31 667	32 099	27 917
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	74 468	70 000	74 468	72 165
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 107	50 348	49 832	50 130
		медиана, руб./кв. м	49 263	49 778	50 000	48 762
		СКО, руб./кв. м	7 262	6 478	6 860	8 120
		погрешность, руб./кв. м	1 045	1 731	1 833	1 827
		погрешность, %	2,09%	3,44%	3,68%	3,64%
		"улучшенки"	количество объектов, шт.	752	333	246
	средняя площадь, кв.м		57,06	40,50	57,06	88,95
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 686	32 500	25 686	32 022
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		71 795	67 568	71 795	70 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м		45 079	46 155	44 522	43 803
	медиана, руб./кв. м		44 096	45 349	43 766	43 137
	СКО, руб./кв. м		5 315	4 925	5 474	5 524
	погрешность, руб./кв. м		388	541	699	842
	погрешность, %	0,86%	1,17%	1,57%	1,92%	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 064	406	314	344
		средняя площадь, кв.м	51,53	35,52	53,95	68,19
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 462	33 333	31 000	28 462
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 222	70 588	72 222	64 935
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 890	45 355	42 968	39 910
		медиана, руб./кв. м	42 647	45 000	42 459	38 985
		СКО, руб./кв. м	4 520	4 025	3 972	4 176
		погрешность, руб./кв. м	277	400	449	451

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	0,65%	0,88%	1,05%	1,13%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	425	98	153	174
		средняя площадь, кв.м	48,87	31,91	45,90	61,03
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 941	35 135	30 417	27 941
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 286	69 286	48 936	46 032
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 524	43 666	38 599	35 562
		медиана, руб./кв. м	38 235	43 015	38 636	35 345
		СКО, руб./кв. м	3 994	3 266	3 263	2 897
		погрешность, руб./кв. м	388	663	529	440
		погрешность, %	1,01%	1,52%	1,37%	1,24%
		"малометражки"	количество объектов, шт.	234	80	77
	средняя площадь, кв.м		45,25	32,36	45,25	58,65
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		28 919	33 824	28 919	29 677
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		51 111	50 000	51 111	47 167
	средняя цена предложения, руб./кв. м		38 648	41 196	38 958	35 691
	медиана, руб./кв. м		38 450	40 625	39 130	35 000
	СКО, руб./кв. м		3 570	3 150	3 237	2 762
	погрешность, руб./кв. м		468	709	743	634
	погрешность, %		1,21%	1,72%	1,91%	1,78%
	"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.	400	124	154	122	
		средняя площадь, кв.м	49,95	34,46	50,45	65,04	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 795	32 353	30 208	28 795	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	61 667	61 667	58 974	55 500	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 497	44 758	42 153	40 634	
		медиана, руб./кв. м	42 078	43 934	41 154	40 406	
		СКО, руб./кв. м	4 648	4 482	4 754	4 163	
		погрешность, руб./кв. м	465	808	769	757	
		погрешность, %	1,10%	1,81%	1,82%	1,86%	
	"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.	123	39	50	34	
		средняя площадь, кв.м	49,83	36,10	49,44	66,15	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 357	35 294	31 250	30 357	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	56 452	56 452	56 250	54 167	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 476	43 878	42 417	40 955	
		медиана, руб./кв. м	42 188	42 857	41 143	40 265	
		СКО, руб./кв. м	4 788	3 794	5 099	5 175	
		погрешность, руб./кв. м	867	1 231	1 457	1 802	
		погрешность, %	2,04%	2,81%	3,43%	4,40%	
	"современная"	количество объектов, шт.	185	57	73	55	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	панель"	средняя площадь, кв.м	51,29	34,56	53,11	66,22
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 333	35 000	33 333	34 328
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	61 667	61 667	57 692	55 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 315	47 398	43 484	42 223
		медиана, руб./кв. м	43 939	47 059	43 600	41 791
		СКО, руб./кв. м	4 248	4 547	3 894	3 250
		погрешность, руб./кв. м	626	1 215	918	885
		погрешность, %	1,41%	2,56%	2,11%	2,10%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	63	20	24	19
		средняя площадь, кв.м	43,94	31,80	44,04	56,58
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 828	33 871	32 222	29 828
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 860	45 313	51 860	45 238
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 614	40 729	37 835	37 373
		медиана, руб./кв. м	39 000	40 646	36 515	38 971
		СКО, руб./кв. м	3 346	2 028	3 283	3 951
		погрешность, руб./кв. м	850	931	1 369	1 863
	погрешность, %	2,20%	2,28%	3,62%	4,98%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	18	8	3	7
		средняя площадь, кв.м	46,67	32,38	49,00	62,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 208	32 353	30 208	32 778
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	46 032	45 313	40 625	46 032
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 668	40 316	35 343	38 210
		медиана, руб./кв. м	39 063	39 228	35 196	37 097
		СКО, руб./кв. м	3 593	3 161	3 521	3 371
		погрешность, руб./кв. м	1 743	2 390	4 980	2 753
		погрешность, %	4,51%	5,93%	14,09%	7,20%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	11		4	7
		средняя площадь, кв.м	68,36		54,25	76,43

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 795		36 066	28 795
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 974		58 974	49 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 671		45 575	37 869
		медиана, руб./кв. м	38 857		43 629	37 838
		СКО, руб./кв. м	6 286		8 050	4 241
		погрешность, руб./кв. м	3 975		9 296	3 463
		погрешность, %	9,77%		20,40%	9,14%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	204	64	73	67
		средняя площадь, кв.м	51,02	34,33	50,60	67,43
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 241	29 773	28 333	28 241
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 125	53 125	50 000	50 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 411	40 364	37 593	34 392
		медиана, руб./кв. м	37 048	39 992	37 273	34 000
		СКО, руб./кв. м	3 866	3 777	3 227	3 073
		погрешность, руб./кв. м	543	952	761	757
		погрешность, %	1,45%	2,36%	2,02%	2,20%
	"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"	количество объектов, шт.	22	7	11	4
		средняя площадь, кв.м	54,32	38,43	54,73	81,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 358	29 773	29 773	28 358

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	45 152	45 152	43 191	34 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 873	37 555	38 137	32 204
		медиана, руб./кв. м	37 287	38 889	38 415	33 228
		СКО, руб./кв. м	3 969	4 799	2 849	1 923
		погрешность, руб./кв. м	1 732	3 918	1 802	2 220
		погрешность, %	4,70%	10,43%	4,73%	6,89%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	94	25	33	36
		средняя площадь, кв.м	54,61	37,08	53,79	67,53
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 241	35 714	30 000	28 241
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 125	53 125	50 000	50 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 449	42 056	38 637	35 771
		медиана, руб./кв. м	37 650	40 870	38 182	35 385
		СКО, руб./кв. м	3 863	3 789	3 281	2 967
		погрешность, руб./кв. м	801	1 547	1 160	1 003
		погрешность, %	2,08%	3,68%	3,00%	2,80%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	51	19	19	13
		средняя площадь, кв.м	43,57	31,47	44,47	59,92
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 180	34 375	31 818	29 180
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 387	48 387	47 826	36 719
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 047	40 361	36 916	32 394
		медиана, руб./кв. м	36 957	38 125	36 957	32 258
		СКО, руб./кв. м	3 700	3 865	2 853	1 636
		погрешность, руб./кв. м	1 047	1 822	1 345	944
		погрешность, %	2,83%	4,51%	3,64%	2,92%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	30	13	8	9
		средняя площадь, кв.м	43,90	31,00	45,00	61,56
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 571	30 556	34 000	28 571
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	44 000	44 000	41 304	40 833

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 825	38 628	36 400	34 599
		медиана, руб./кв. м	37 193	38 438	36 108	32 836
		СКО, руб./кв. м	3 278	2 924	1 702	4 035
		погрешность, руб./кв. м	1 217	1 688	1 287	2 853
		погрешность, %	3,31%	4,37%	3,53%	8,25%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7		2	5
		средняя площадь, кв.м	77,43		56,00	86,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 333		28 333	28 947
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	34 337		28 846	34 337
		средняя цена предложения, руб./кв. м	30 335		28 590	31 033
		медиана, руб./кв. м	29 545		28 590	30 337
		СКО, руб./кв. м	1 620		256	1 708
		погрешность, руб./кв. м	1 322		513	1 708
	погрешность, %	4,36%		1,79%	5,50%	
	Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	66	20	27
средняя площадь, кв.м			53,47	36,75	54,89	69,05
минимальная цена предложения, руб./кв. м			24 265	29 791	26 613	24 265
максимальная цена предложения, руб./кв. м			42 424	42 424	38 298	33 333
средняя цена предложения, руб./кв. м			31 279	34 137	31 198	28 387
медиана, руб./кв. м			30 500	32 458	30 238	28 462
СКО, руб./кв. м			3 043	3 558	2 542	2 129
погрешность, руб./кв. м			755	1 633	997	1 004
погрешность, %			2,41%	4,78%	3,20%	3,54%
"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.		66	20	27	19
		средняя площадь, кв.м		53,47	36,75	54,89	69,05
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		24 265	29 791	26 613	24 265
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		42 424	42 424	38 298	33 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м		31 279	34 137	31 198	28 387
		медиана, руб./кв. м		30 500	32 458	30 238	28 462
		СКО, руб./кв. м		3 043	3 558	2 542	2 129
		погрешность, руб./кв. м		755	1 633	997	1 004
		погрешность, %		2,41%	4,78%	3,20%	3,54%
	"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, %							