



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 декабрь 2018 года)

Отчет подготовил:

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

А.Л. Патрикеев

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

Анализ выполнен в соответствии с требованиями методологии РГР

САМАРА 2019

Оглавление

Основные положения	3
Обобщенные результаты проведенного мониторинга	15
Резюме	24
Данные официальной статистики	25
Вторичный рынок жилья	27
Городской округ Самара	27
Структура предложения.....	27
Анализ цен предложения	31
Динамика цен предложения	39
Городской округ Тольятти.....	42
Структура предложения.....	42
Анализ цен предложения	46
Динамика цен предложения	51
Новостройки.....	54
Городской округ Самара	54
Структура и анализ цены предложения	54
Динамика цен предложения.....	59
Рынок аренды жилой недвижимости.....	61
Городской округ Самара	61
Структура предложения.....	61
Анализ арендной платы.....	63
Городской округ Тольятти.....	67
Структура предложения.....	67
Анализ арендной платы.....	70
Приложения	73
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Самары (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за декабрь 2018 года	73
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за декабрь 2018 года	96

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 на сайтах «ЦИАН» (<https://samara.cian.ru/>), «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volgainfo.net/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.

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	-

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"хрущевки"	Этажность, мин./макс.	4-5
	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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
	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"	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.	9-17
	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.	4-9
	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	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 4

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"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.	до 5
	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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
	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 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.
Материал наружных стен		кирпич, панели, блоки
Наличие лифта		нет
Наличие мусоропровода		нет
Высота потолков, м		2,5
Площадь кухни, мин./макс., кв.м		до 6,5
Расположение комнат		смежные, раздельные
Отделка		стандартная
Территория, инфраструктура, сервис		-

Типизация по размеру

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

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

Типизация по местоположению

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

Таблица 7

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

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

Ввиду незначительной площади остальных городов типизация по месторасположению не проводилась.

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

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

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

Обобщенные результаты проведенного мониторинга

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) было проанализировано 11 610 уникальных предложений к продаже, опубликованных в СМИ в декабре 2018 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	1 163,4	5 094	1 893	1 725	1 476	60 383	60 867	59 625	60 647
Тольятти	707,4	3 453	1 342	1 134	977	40 088	41 296	39 543	39 061
Новокуйбышевск	104,3	594	186	256	152	39 045	39 457	37 427	41 265
Сызрань	172,1	1 007	289	405	313	35 562	36 954	34 546	35 590
Жигулевск	57,7	362	129	141	92	27 912	29 278	26 817	27 672
Кинель	58,2	169	35	81	53	35 486	36 326	34 468	36 485
Октябрьск	26,4	153	50	68	35	22 906	24 440	21 900	22 669
Отрадный	47,2	281	90	119	72	31 341	30 305	31 314	32 682
Чапаевск	72,8	400	142	167	91	26 223	25 674	25 921	27 636
Похвистнево	29,2	97	29	37	31	27 347	29 427	27 360	25 386
ИТОГО:	2 438,7	11 610	4 185	4 133	3 292	47 078	48 305	45 584	47 393

Рисунок 1

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

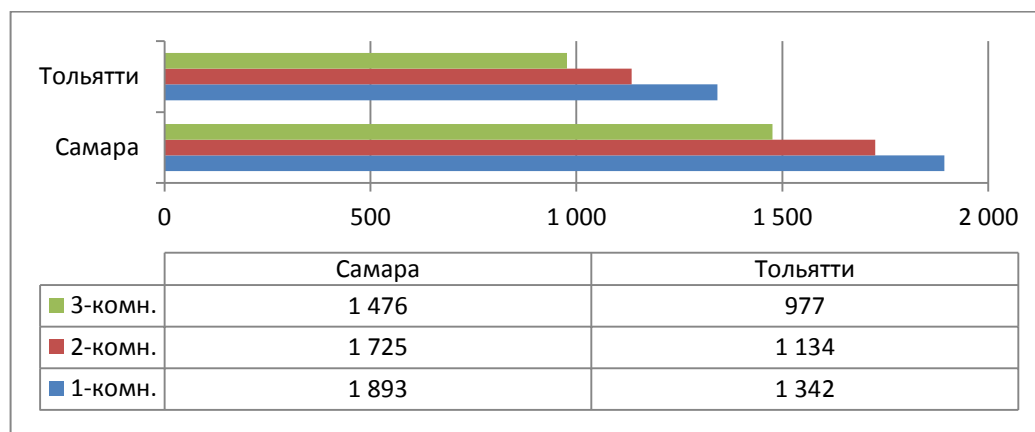


Рисунок 2

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

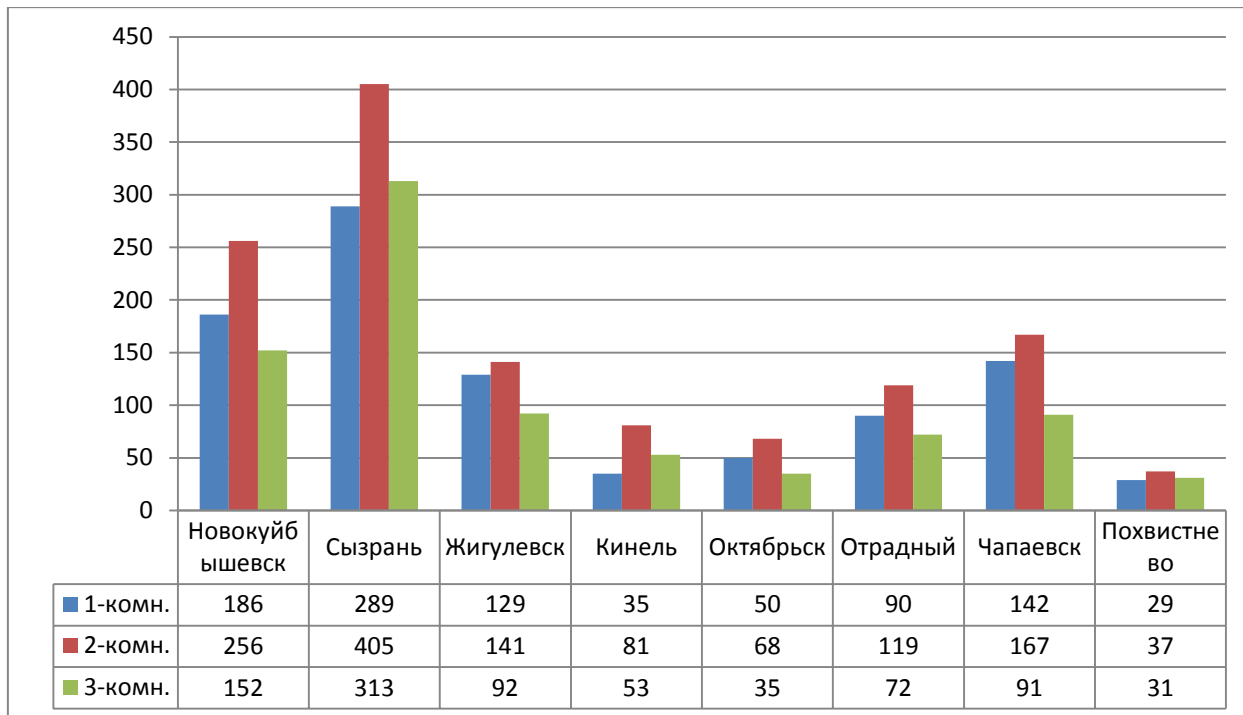


Рисунок 3

Активность рынка

(отношение количества предложений к количеству жителей)

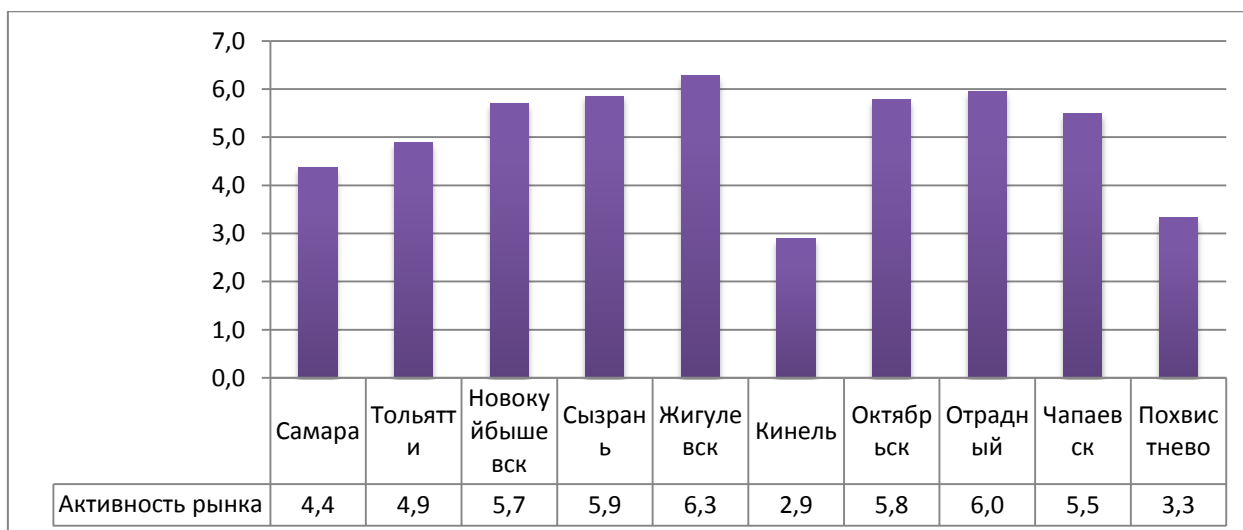
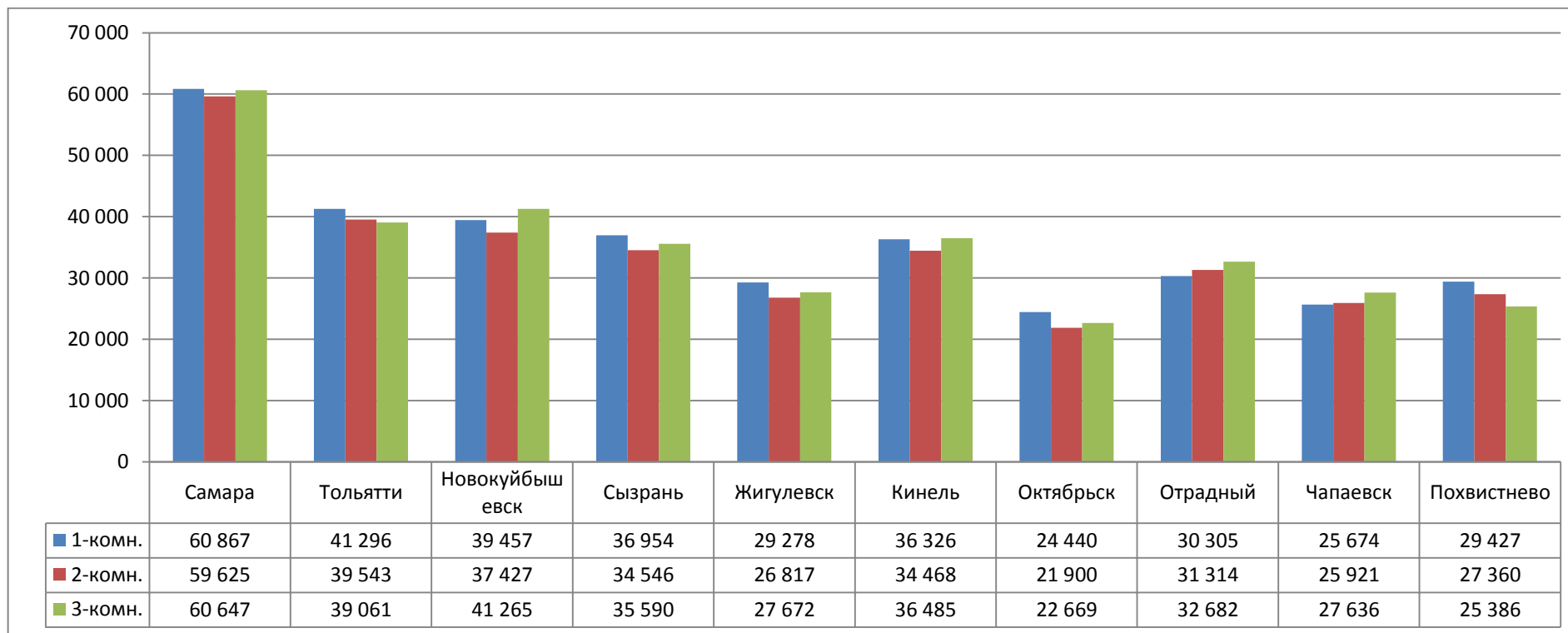


Рисунок 4

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



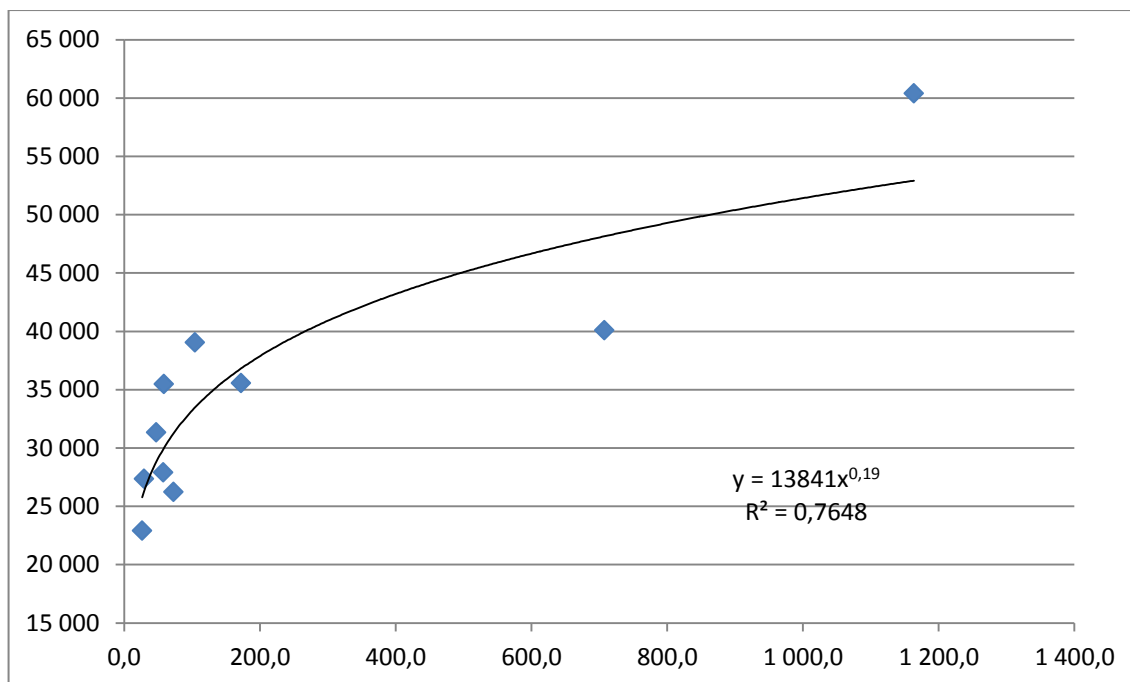
Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах в городских округах Самарской области от количества жителей представлена в таблице.

Таблица 9

	Количество жителей (тыс. чел.)	Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.
Самара	1 163,4	60 383
Тольятти	707,4	40 088
Новокуйбышевск	104,3	39 045
Сызрань	172,1	35 562
Жигулевск	57,7	27 912
Кинель	58,2	35 486
Октябрьск	26,4	22 906
Отрадный	47,2	31 341
Чапаевск	72,8	26 223
Похвистнево	29,2	27 347
Коэфф. корреляции		0,89102

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	дек.17	январ.18	фев.18	мар.18	апр.18	май.18	июн.18	июл.18	авг.18	сен.18	окт.18	ноя.18	дек.18
Самара	56 579р.	57 157р.	56 098р.	58 156р.	55 311р.	56 639р.	58 498р.	57 855р.	58 983р.	58 975р.	59 012р.	59 320р.	60 383р.
Тольятти	39 278р.	39 426р.	39 423р.	39 347р.	39 180р.	39 175р.	39 093р.	39 191р.	39 841р.	39 899р.	39 835р.	39 861р.	40 088р.
Новокуйбышевск	39 169р.	39 377р.	39 681р.	39 159р.	38 654р.	39 027р.	38 316р.	38 144р.	38 549р.	39 045р.	38 332р.	38 745р.	39 045р.
Сызрань	36 686р.	36 716р.	36 462р.	36 165р.	36 092р.	35 734р.	35 620р.	35 574р.	36 010р.	35 308р.	35 079р.	35 323р.	35 562р.
Жигулевск	29 121р.	28 792р.	28 660р.	28 915р.	29 087р.	28 308р.	28 596р.	28 543р.	28 559р.	28 145р.	27 887р.	28 515р.	27 912р.
Кинель	37 825р.	37 647р.	38 295р.	38 126р.	37 886р.	37 632р.	38 727р.	38 030р.	38 481р.	37 313р.	35 340р.	35 712р.	35 486р.
Октябрьск	23 056р.	24 308р.	23 323р.	23 560р.	22 149р.	22 677р.	23 089р.	23 536р.	23 137р.	23 085р.	23 401р.	23 256р.	22 906р.
Отрадный	31 501р.	32 086р.	31 199р.	31 826р.	31 268р.	30 728р.	31 708р.	31 054р.	31 056р.	30 476р.	32 134р.	31 289р.	31 341р.
Чапаевск	26 634р.	26 810р.	26 493р.	27 281р.	26 912р.	26 576р.	26 139р.	26 119р.	26 542р.	26 481р.	25 912р.	26 337р.	26 223р.
Похвистнево	27 951р.	28 397р.	28 125р.	28 017р.	27 899р.	27 653р.	26 573р.	26 998р.	27 426р.	27 167р.	27 469р.	27 498р.	27 347р.
Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м общей площади жилья по городским округам Самарской области в целом	45 553р.	43 635р.	43 272р.	44 365р.	40 385р.	42 909р.	47 094р.	48 849р.	47 630р.	47 703р.	47 836р.	46 021р.	47 078р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, руб.	474р.	-1 918р.	-363р.	1 093р.	-3 980р.	2 523р.	4 185р.	1 756р.	-1 220р.	73р.	133р.	-1 815р.	1 057р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, %	1,05%	-4,21%	-0,83%	2,53%	-8,97%	6,25%	9,75%	3,73%	-2,50%	0,15%	0,28%	-3,80%	2,30%

*) 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

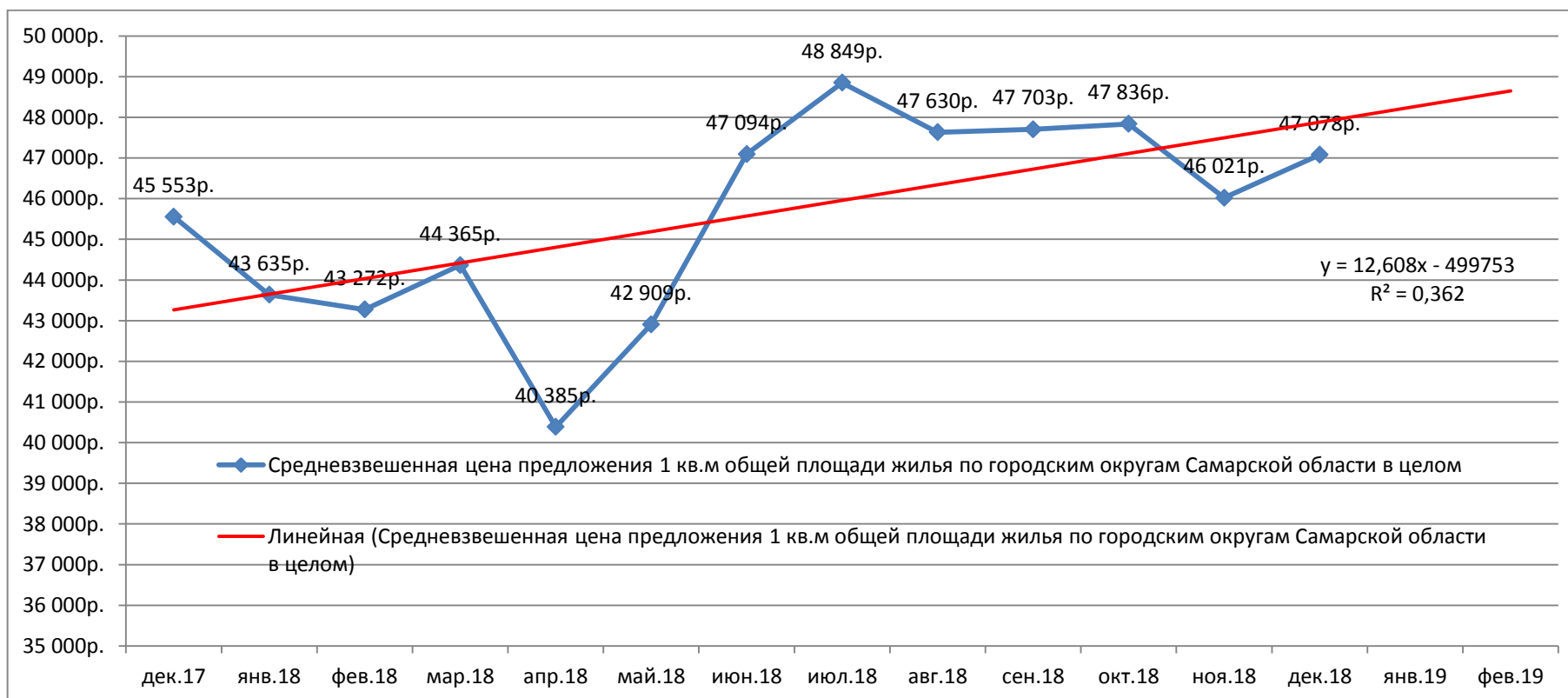


Рисунок 7

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

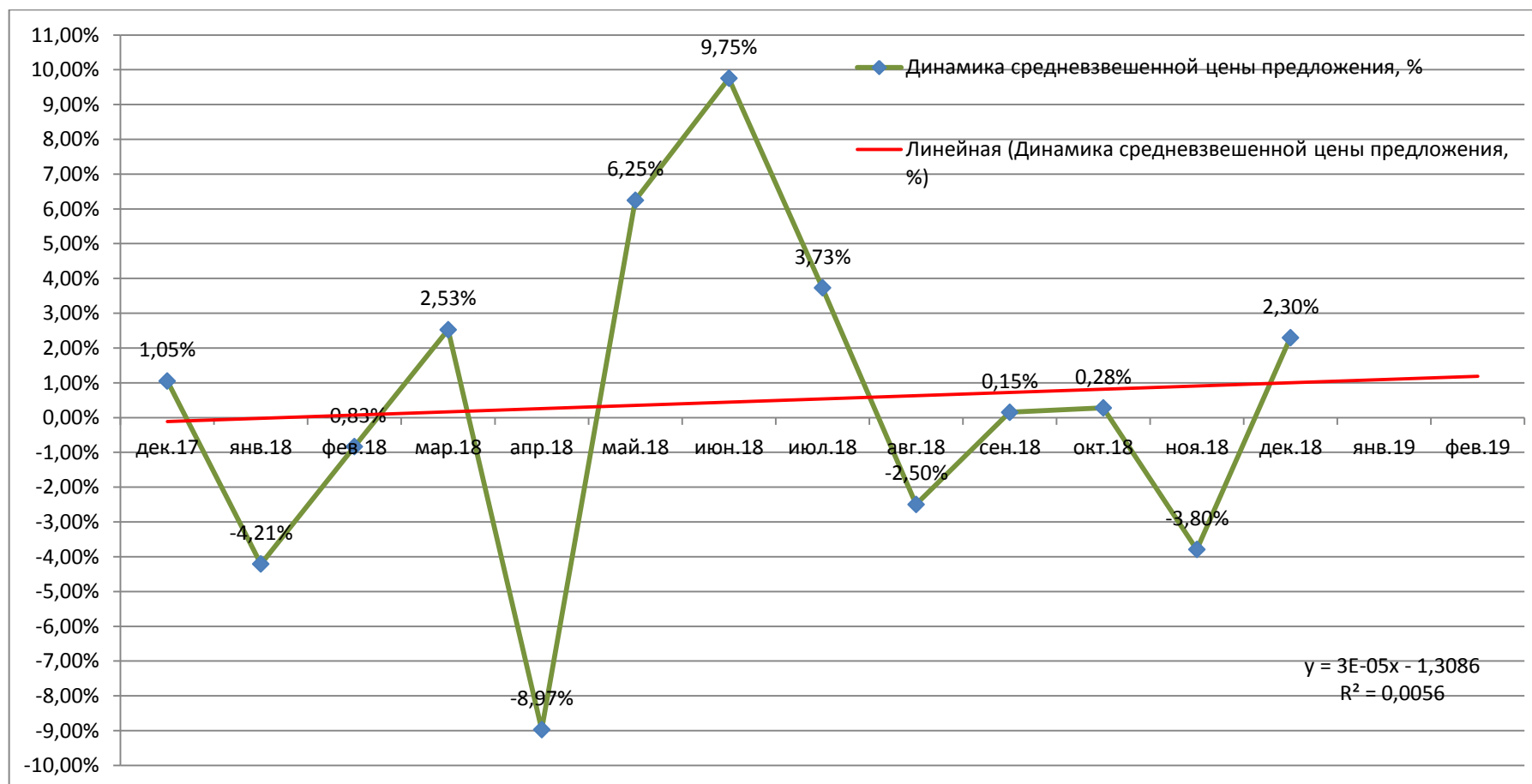


Рисунок 8

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

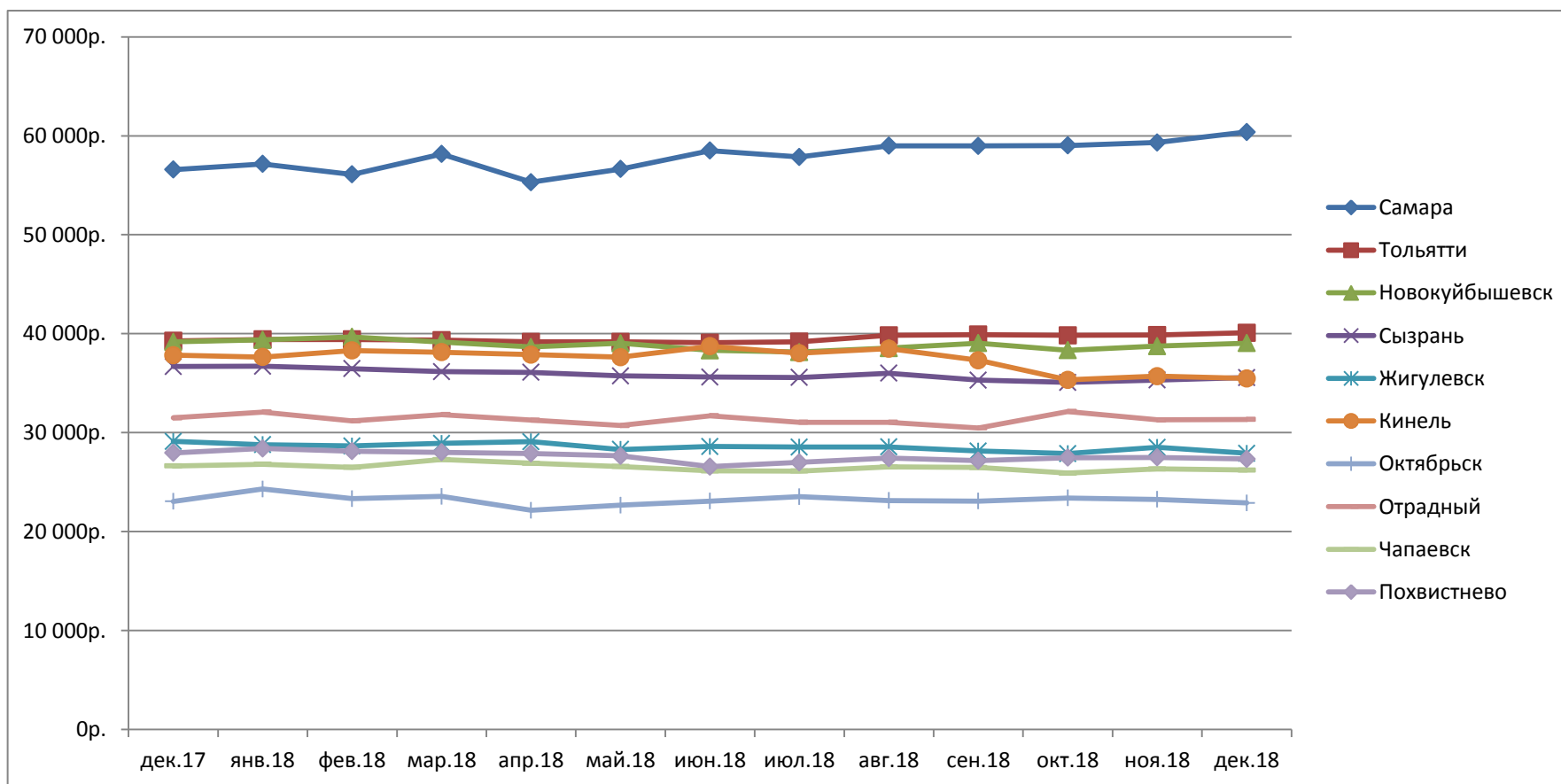
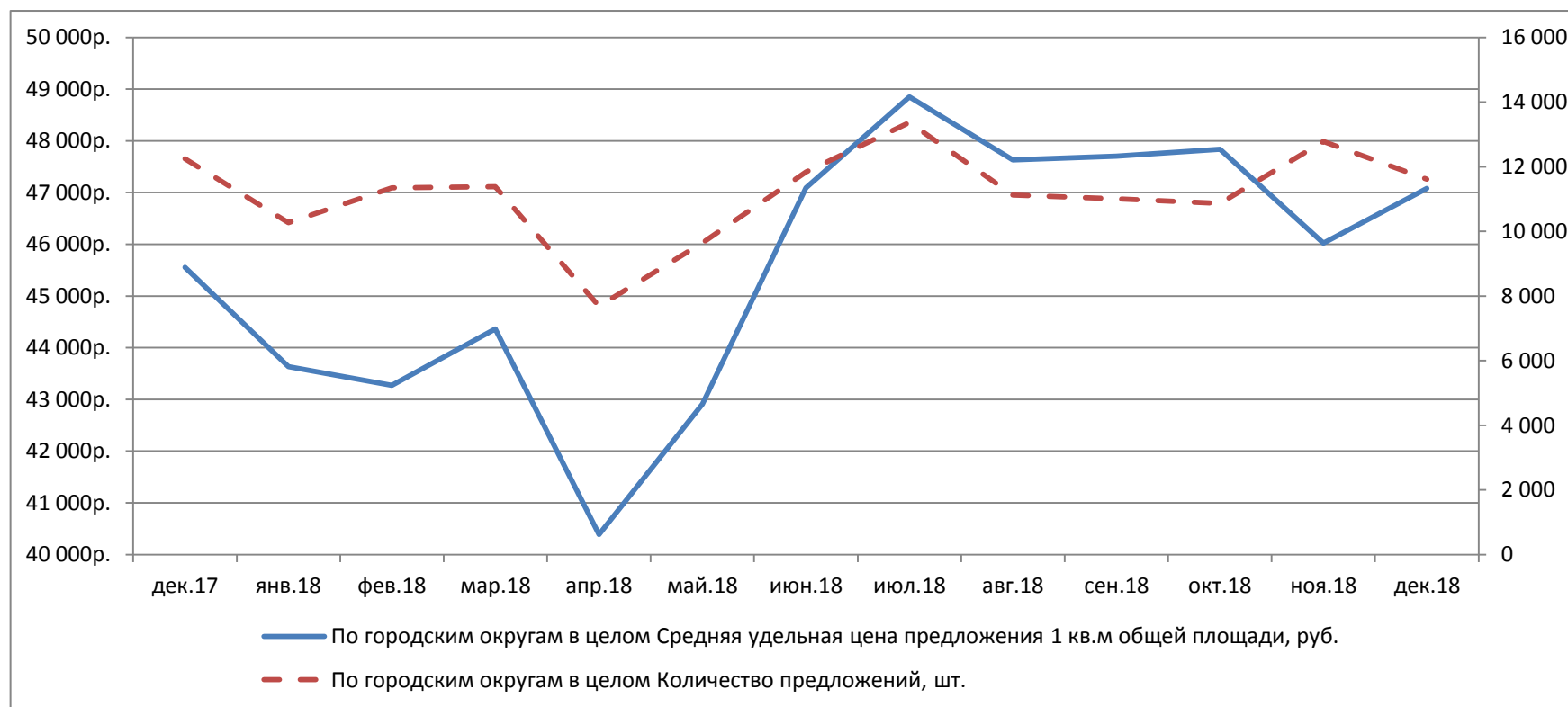


Рисунок 9

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 декабре 2018 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (ноябрь 2018 года) носила положительный характер. Величина динамики средней удельной цены предложения составила 1 063 руб. (1,79%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (декабрь 2017 года) общий рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составил 3 803 рубля (6,72%).

Несмотря на разнонаправленность динамики в отдельные периоды, необходимо отметить тенденцию положительного тренда на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самара.

Вторичный рынок недвижимости г. Тольятти

В декабре 2018 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался незначительной положительной динамикой средней удельной цены предложения. По отношению к предыдущему периоду (ноябрь 2018 года) рост средней удельной цены предложения составил 227 руб. (0,57%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (декабрь 2017 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составил 811 рублей (2,06%).

В начале 2018 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался слабой отрицательной динамикой. Средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах находилась в районе 39 000 руб. Июль 2018 бал отмечен небольшим ростом, средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади вплотную приблизилась к отметке 40 000 руб./кв.м.

Рынок новостроек г. Самара

В декабре 2018 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек носила положительный характер и составила 1 789 руб. (3,73%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (декабрь 2017 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в новостройках высокой степени готовности составил 2 670 руб. (5,67%).

Данные официальной статистики

Таблица 11

Основные экономические и социальные показатели Самарской области за период ноябрь 2018 года¹⁾

	Ноябрь 2018 г.	Ноябрь 2018 г. в % к		Январь- ноябрь 2018 г.	Январь- ноябрь 2018 г. в % к январю- ноябрю 2017 г.
		октябрю 2018 г.	ноябрю 2017 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	304 466,1	99,1	110,1	3 052 185,4	110,8
Индекс промышленного производства, %	х	99,0	99,7	х	100,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	33 356,7	84,7	136,9	336 925,9	136,6
обрабатывающие производства	95 940,1	97,6	103,6	946 881,3	110,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	11 144,8	118,2	100,3	109 297,7	108,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4 074,7	100,1	120,4	34 506,3	103,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	13 273,3	72,7	64,5	127 098,6	79,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	176,1	135,0	87,6	1 321,6	104,8
в т.ч. индивидуальными застройщиками	50,1	113,4	81,0	644,0	128,6
Транспортировка и хранение, млн. рублей	16 188,5	107,0	118,9	160 017,7	110,1
Деятельность в области информации и связи, млн. рублей	4 959,7	112,4	105,6	50 612,2	106,9
Оборот розничной торговли, млн. рублей	55 661,9	99,4	102,2	584 567,8	103,1
Оборот общественного питания, млн. рублей	2 304,4	96,8	102,2	24 127,7	106,6
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	88 437,0	99,3	100,5	870 755,3	101,8
Объем платных услуг населению, млн. рублей	15 141,2	100,5	105,6	154 485,8	105,8
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1 154,4	105,1	100,3	11 939,4	101,9
Индекс потребительских цен, %	х	100,5	104,1	х	102,7
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	98,6	116,9	х	113,0
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	13,9	107,5	86,6	х	х

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В соответствии с информацией, опубликованной на сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области (http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/) за январь-ноябрь 2018 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 1321,6 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 104,8% к соответствующему периоду прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 644,0 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 48,7% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2018 года

Таблица 12

Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2018 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 2017 г.	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2017 г.
январь	108,2	66,6	20,5	144,5	41,6	174,8
февраль	124,7	84,0	115,2	78,4	126,2	в 4,8 р.
март	121,4	80,2	97,3	в 2,4 р.	95,4	в 2,9 р.
апрель	64,1	54,3	52,8	60,6	67,8	106,9
май	56,5	56,2	88,2	87,6	103,4	119,3
июнь	88,5	59,4	138,1	100,0	105,8	126,4
июль	196,6	64,0	в 2,2 р.	175,4	107,7	134,4
август	132,1	42,1	67,2	94,6	65,9	82,6
сентябрь	122,9	43,2	93,1	98,5	102,4	90,8
октябрь	130,5	44,1	106,2	93,5	102,2	68,5
ноябрь	176,1	50,1	135,0	87,6	113,4	81,0
январь-ноябрь	1321,6	644,0	х	104,8	х	128,6

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

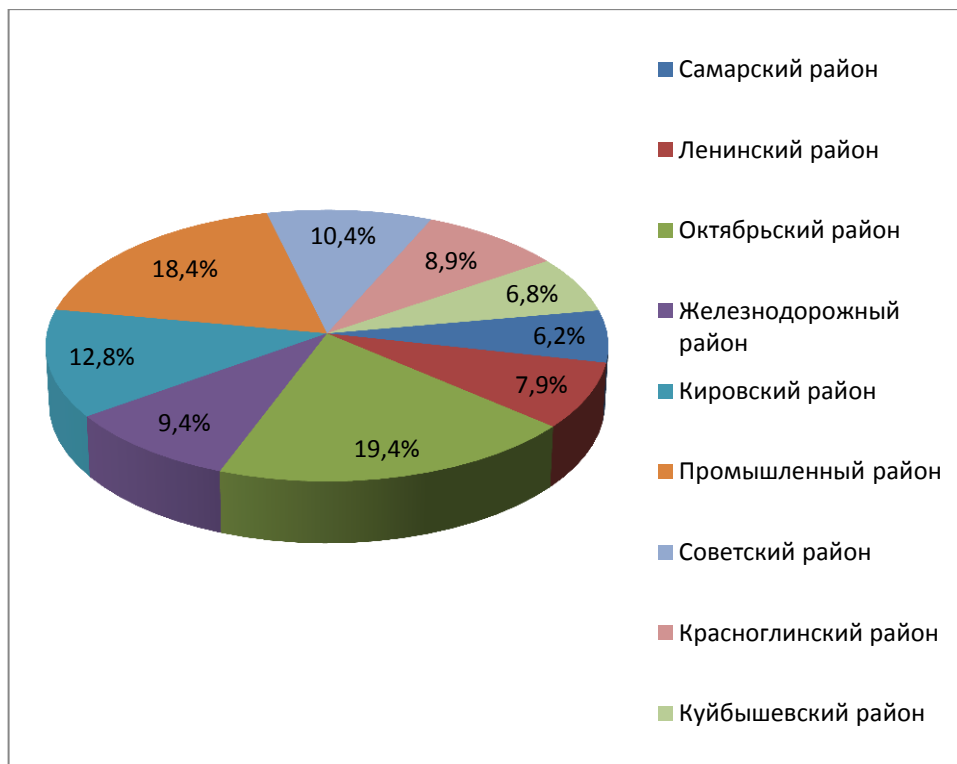
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 5 094 уникальных предложений, опубликованных в декабре 2018 года на сайте «ЦИАН» (<https://samara.cian.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**

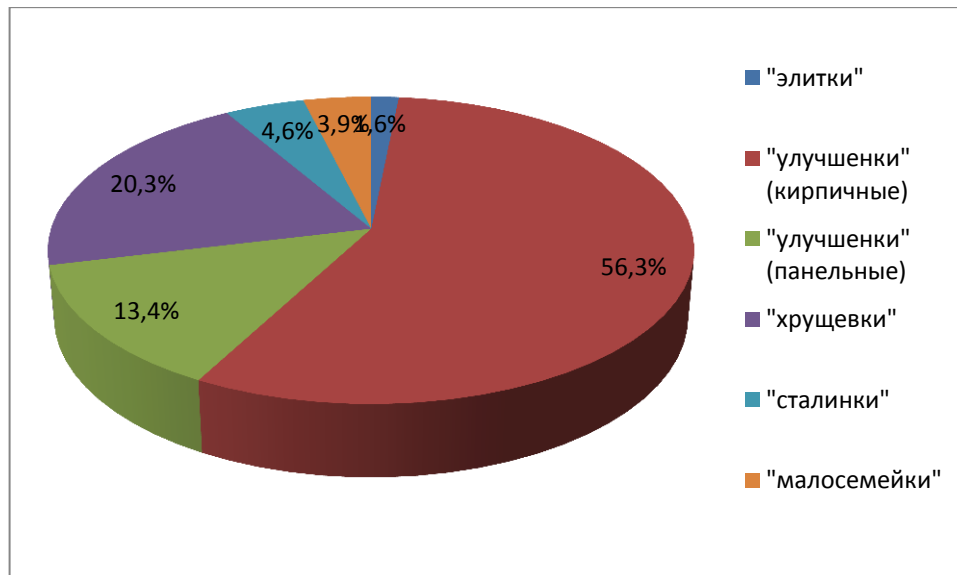


Наибольшее количество предложений – 19,4% приходится на Октябрьский район.

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**



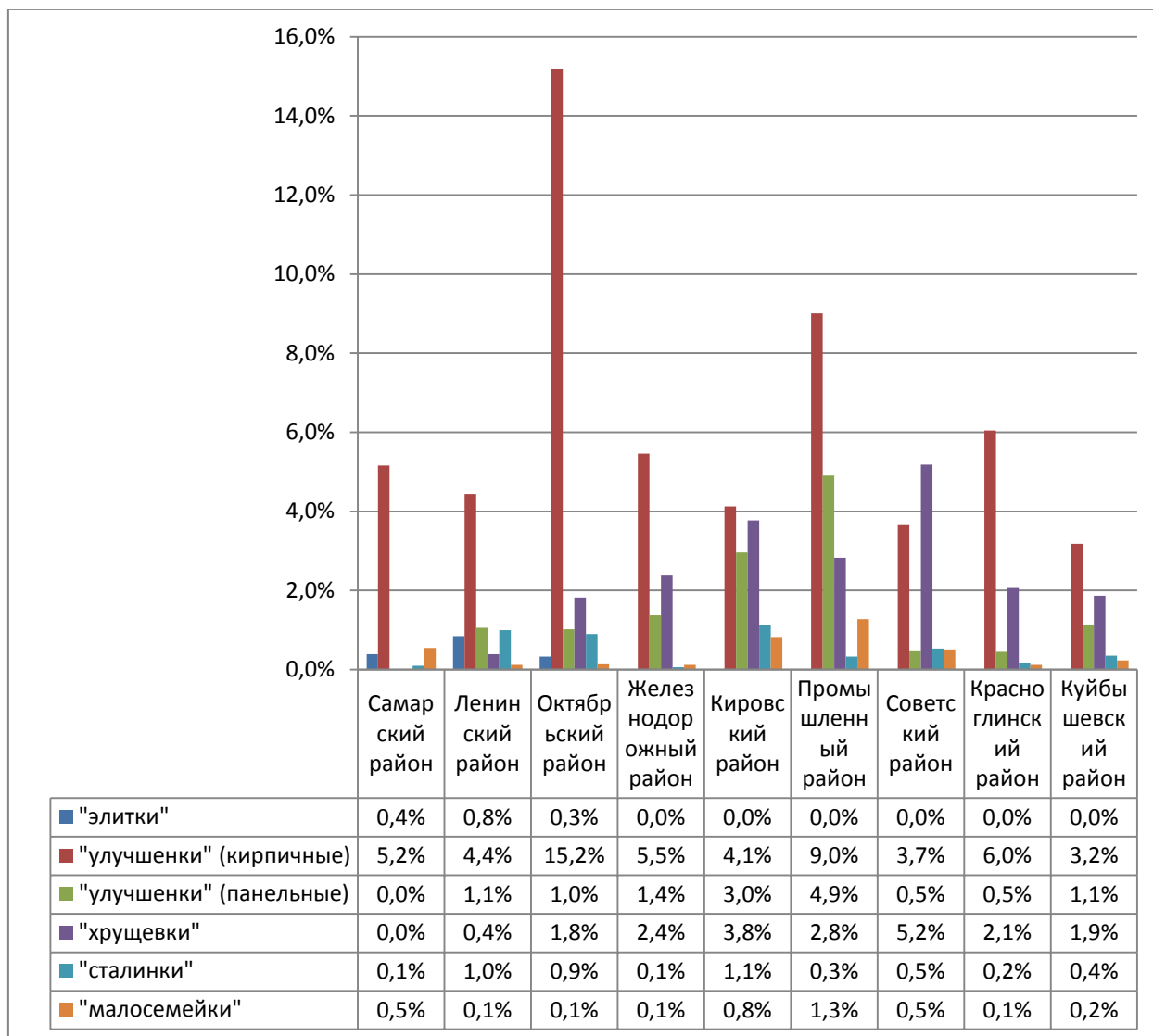
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» – 56,3% 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

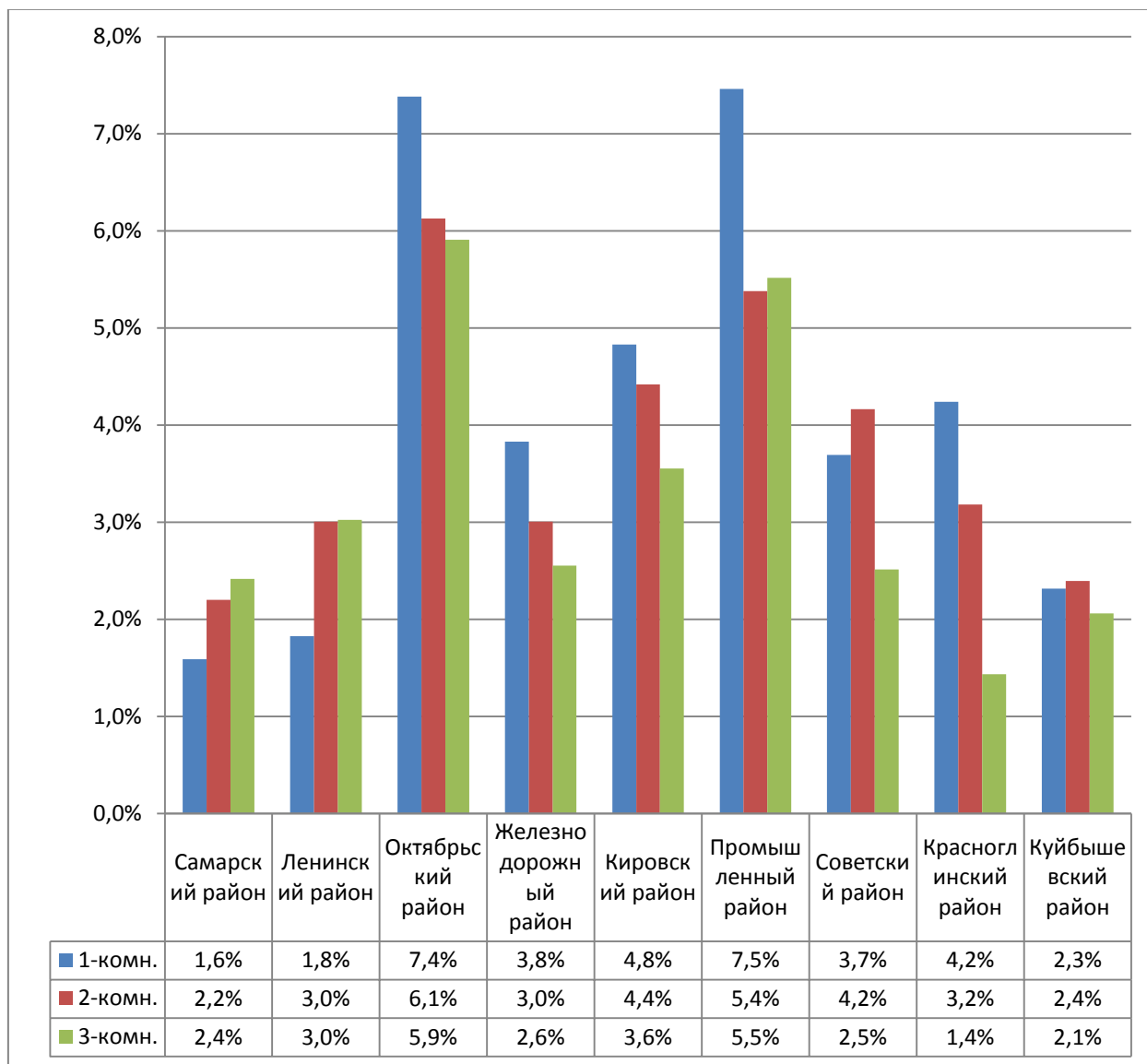


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» в Октябрьском районе – 15,2% от общего количества предложений, наименьшее – «малосемейки» в Ленинском, Октябрьском, Железнодорожном и Красноглинском районах – по 0,1% от общего количества 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 Промышленном районе – 7,5% от общего количества предложений, наименьшее – трехкомнатные квартиры в Красноглинском районе – 1,4% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

Результаты проведенного анализа цены предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. 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.	5 094	1 893	1 725	1 476
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 383	60 867	59 625	60 647
		погрешность, %	0,59%	0,87%	1,06%	1,19%
	"элитки"	количество объектов, шт.	80		15	65
		средняя цена предложения, руб./кв. м	107 133		115 820	105 128
		погрешность, %	3,66%		5,64%	4,25%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	2 866	1 183	918	765
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 670	63 028	63 581	64 770
		погрешность, %	0,78%	1,18%	1,52%	1,40%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	683	168	213	302
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 026	61 425	60 240	54 573
		погрешность, %	1,08%	1,76%	1,87%	1,68%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 034	328	458	248
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 314	54 167	50 951	48 209
		погрешность, %	0,87%	1,57%	1,19%	1,74%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	233	29	108	96
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 267	56 556	54 089	48 923
		погрешность, %	3,20%	10,00%	4,82%	4,66%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	198	185	13	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 952	59 094	56 940	
		погрешность, %	2,52%	2,59%	10,86%	
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	316	81	112	123
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 026	70 052	68 528	73 944
		погрешность, %	2,68%	5,68%	5,12%	3,58%
	"элитки"	количество объектов, шт.	20		3	17
		средняя цена предложения, руб./кв. м	102 421		115 115	100 181
		погрешность, %	5,20%		4,84%	5,27%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	263	57	100	106
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 542	75 973	68 302	69 736
		погрешность, %	2,75%	6,27%	5,12%	3,50%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"сталинки"	количество объектов, шт.	5		5	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 171		51 171	
		погрешность, %	23,54%		23,54%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	28	24	4	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 693	55 990	60 916	
		погрешность, %	7,49%	6,57%	45,85%	
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	400	93	153	154
		средняя цена предложения, руб./кв. м	80 977	82 649	81 155	79 792
		погрешность, %	2,08%	3,70%	3,50%	3,48%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"элитки"	количество объектов, шт.	43		12	31
		средняя цена предложения, руб./кв. м	105 999		115 997	102 128
		погрешность, %	4,44%		7,41%	5,16%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	226	65	77	84
		средняя цена предложения, руб./кв. м	83 935	87 563	86 931	78 383
		погрешность, %	2,46%	4,03%	4,17%	3,91%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	54	8	27	19
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 543	65 440	69 600	62 662
		погрешность, %	2,83%	5,31%	4,73%	4,79%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	20	7	10	3
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 114	71 662	63 596	61 560
		погрешность, %	5,50%	8,67%	9,00%	6,02%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	51	7	27	17
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 874	69 023	67 254	68 387
		погрешность, %	5,86%	24,60%	7,71%	9,26%
"малосемейки"	количество объектов, шт.	6	6			
	средняя цена предложения, руб./кв. м	81 078	81 078			
	погрешность, %	11,65%	11,65%			
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	989	376	312	301
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 793	69 514	70 223	69 697
		погрешность, %	1,03%	1,42%	1,87%	2,19%
	"элитки"	количество объектов, шт.	17			17
		средняя цена предложения, руб./кв. м	115 546			115 546
		погрешность, %	12,23%			12,23%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	774	328	237	209
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 621	70 200	72 062	69 649
		погрешность, %	1,07%	1,55%	2,05%	2,08%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	52	8	19	25
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 158	66 904	72 968	69 064
		погрешность, %	3,38%	4,47%	5,29%	5,67%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	93	28	38	27
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 872	62 960	57 689	56 296
		погрешность, %	2,28%	3,58%	3,31%	4,28%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	46	5	18	23
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 776	75 648	69 572	52 659
		погрешность, %	5,71%	7,75%	9,88%	5,34%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	7	7		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 226	62 226		
		погрешность, %	11,26%	11,26%		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	478	195	153	130
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 629	63 418	60 487	60 291
		погрешность, %	1,34%	1,96%	2,54%	2,49%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	278	126	82	70
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 791	63 931	62 861	64 630
		погрешность, %	1,96%	2,88%	3,82%	3,73%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	70	26	15	29
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 603	65 755	64 869	58 605
		погрешность, %	2,35%	3,53%	6,94%	2,36%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	121	37	56	28
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 132	59 820	55 838	51 846
		погрешность, %	1,87%	2,76%	2,88%	3,13%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3			3
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 157			54 157
		погрешность, %	12,85%			12,85%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 704	64 704		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Кировский район	по всем типам	погрешность, %	5,12%	5,12%		
		количество объектов, шт.	652	246	225	181
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 806	56 192	51 556	49 757
		погрешность, %	1,08%	1,37%	1,91%	2,23%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	210	93	70	47
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 311	56 764	54 032	54 342
		погрешность, %	1,90%	2,32%	3,89%	4,47%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	151	35	49	67
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 659	58 229	56 622	51 358
		погрешность, %	1,88%	2,30%	2,92%	3,06%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	192	67	80	45
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 054	54 307	48 677	46 167
		погрешность, %	1,71%	2,31%	2,55%	3,66%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	57	11	24	22
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 117	48 533	43 638	42 432
		погрешность, %	4,23%	9,34%	6,11%	7,38%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	42	40	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 991	58 344	50 934	
погрешность, %		3,94%	4,05%	20,03%		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	935	380	274	281
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 412	61 418	58 518	57 571
		погрешность, %	0,98%	1,52%	1,77%	1,75%
		количество объектов, шт.				
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.	459	208	120	131
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	62 763	62 511	63 273	62 697
		погрешность, %	1,39%	2,08%	2,67%	2,62%
		количество объектов, шт.	250	71	71	108
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	59 090	63 847	60 056	55 328
		погрешность, %	1,30%	2,35%	1,75%	1,90%
		количество объектов, шт.	144	40	67	37
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	51 346	52 841	51 595	49 280
		погрешность, %	1,68%	2,69%	2,42%	3,55%
		количество объектов, шт.	17		12	5
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	39 274		41 858	33 071
		погрешность, %	8,54%		9,66%	7,89%
		количество объектов, шт.	65	61	4	
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	60 123	60 491	54 511	
		погрешность, %	4,26%	4,53%	9,08%	
количество объектов, шт.		528	188	212	128	
Советский район	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	55 372	59 570	53 486	52 332
		погрешность, %	1,29%	2,00%	1,95%	2,44%
		количество объектов, шт.				
		количество объектов, шт.				
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.	186	79	67	40
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	57 330	59 843	54 656	56 844
		погрешность, %	2,80%	3,96%	5,32%	5,22%
		количество объектов, шт.	25	3	11	11
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	58 541	63 472	57 633	58 104
		погрешность, %	5,26%	10,11%	9,31%	7,72%
		количество объектов, шт.	264	81	122	61
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	53 648	57 814	52 612	50 186
		погрешность, %	1,29%	2,12%	1,72%	2,43%
		количество объектов, шт.	27	2	9	16
	"сталинки"	количество объектов, шт.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 008	48 637	49 749	45 262	
		погрешность, %	3,37%	1,29%	6,64%	4,26%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	26	23	3		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 521	65 257	58 881		
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	451	216	162	73	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 433	45 296	46 300	43 917	
		погрешность, %	1,06%	1,43%	1,74%	3,23%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	308	166	109	33	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 440	46 038	47 174	46 040	
		погрешность, %	1,21%	1,51%	2,01%	4,83%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	23	6	5	12	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 464	48 572	48 003	44 769	
		погрешность, %	5,21%	12,81%	8,64%	7,69%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	105	36	45	24	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 946	42 220	44 134	41 808	
		погрешность, %	2,27%	4,00%	3,39%	4,62%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	9	2	3	4	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 164	41 480	44 178	36 495	
		погрешность, %	9,35%	25,89%	10,12%	12,85%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	6	6			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 223	41 223			
		погрешность, %	16,38%	16,38%			
	Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	345	118	122	105
			средняя цена предложения, руб./кв. м	42 211	44 158	41 999	40 269
			погрешность, %	1,70%	2,75%	2,99%	3,13%
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	162	61	56	45	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 262	46 028	43 413	42 925	
		погрешность, %	2,87%	4,07%	5,57%	5,45%	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	58	11	16	31	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 233	45 270	42 507	41 014	
		погрешность, %	2,61%	3,95%	5,59%	3,64%	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	95	32	40	23	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 924	41 688	40 623	36 254	
		погрешность, %	2,71%	4,52%	4,26%	5,18%	
"сталинки"		количество объектов, шт.	18	2	10	6	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 760	32 319	38 769	31 892	
		погрешность, %	6,48%	12,72%	7,84%	11,71%	
"малосемейки"		количество объектов, шт.	12	12			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 194	42 194			
		погрешность, %	8,09%	8,09%			

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 трехкомнатных «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

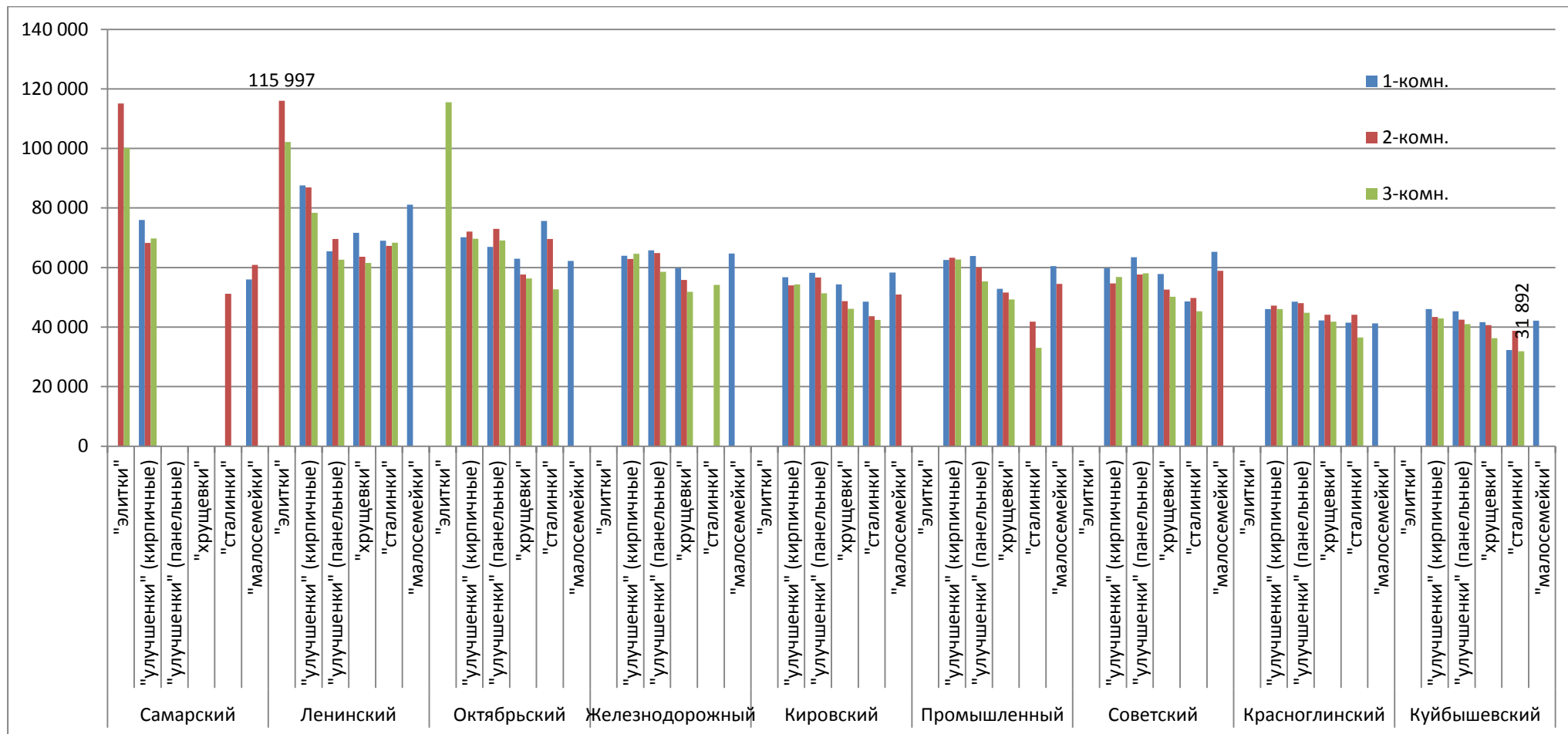


Рисунок 15

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

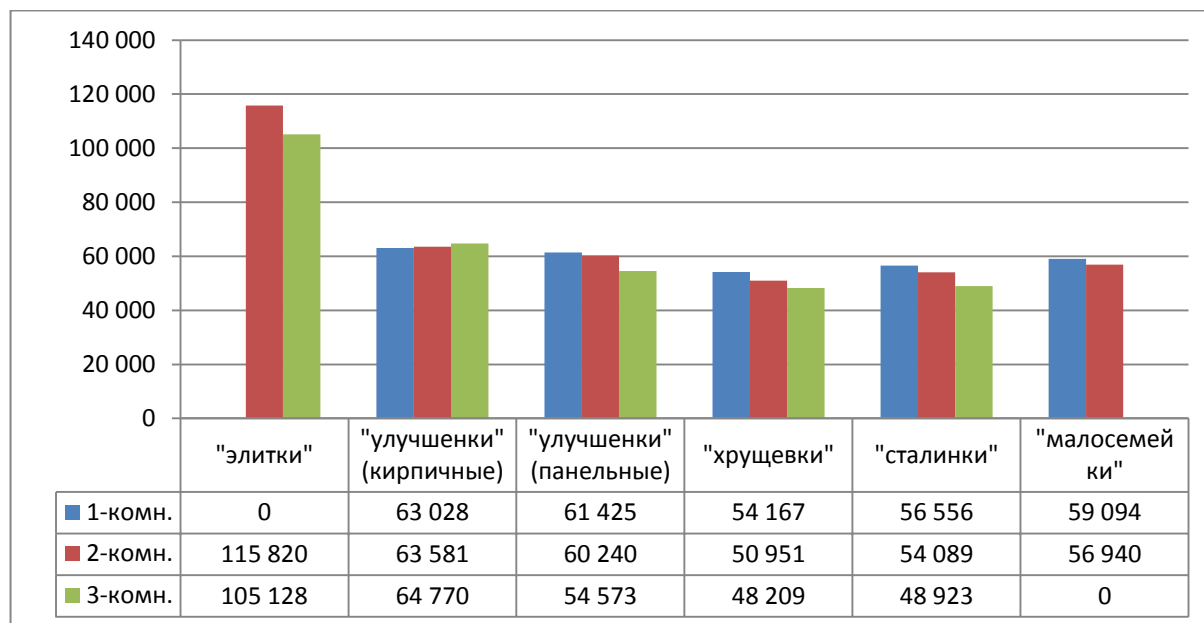


Рисунок 16

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

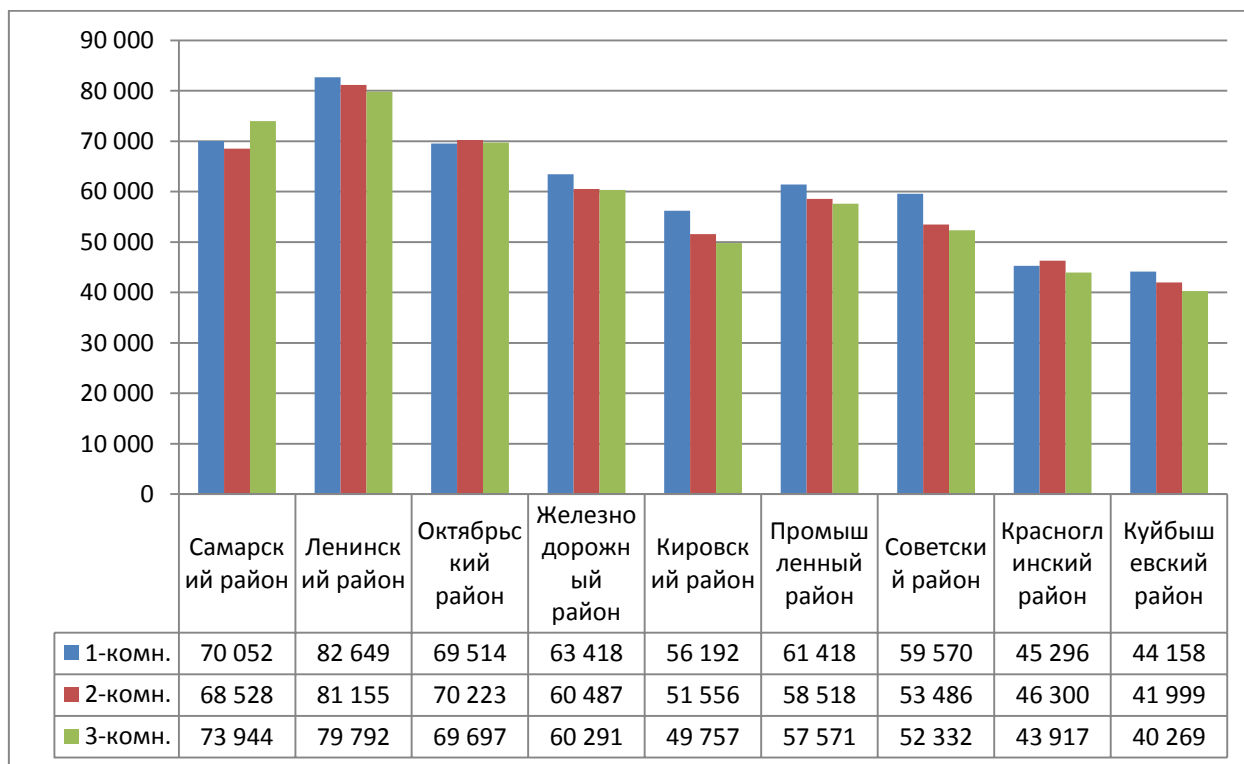
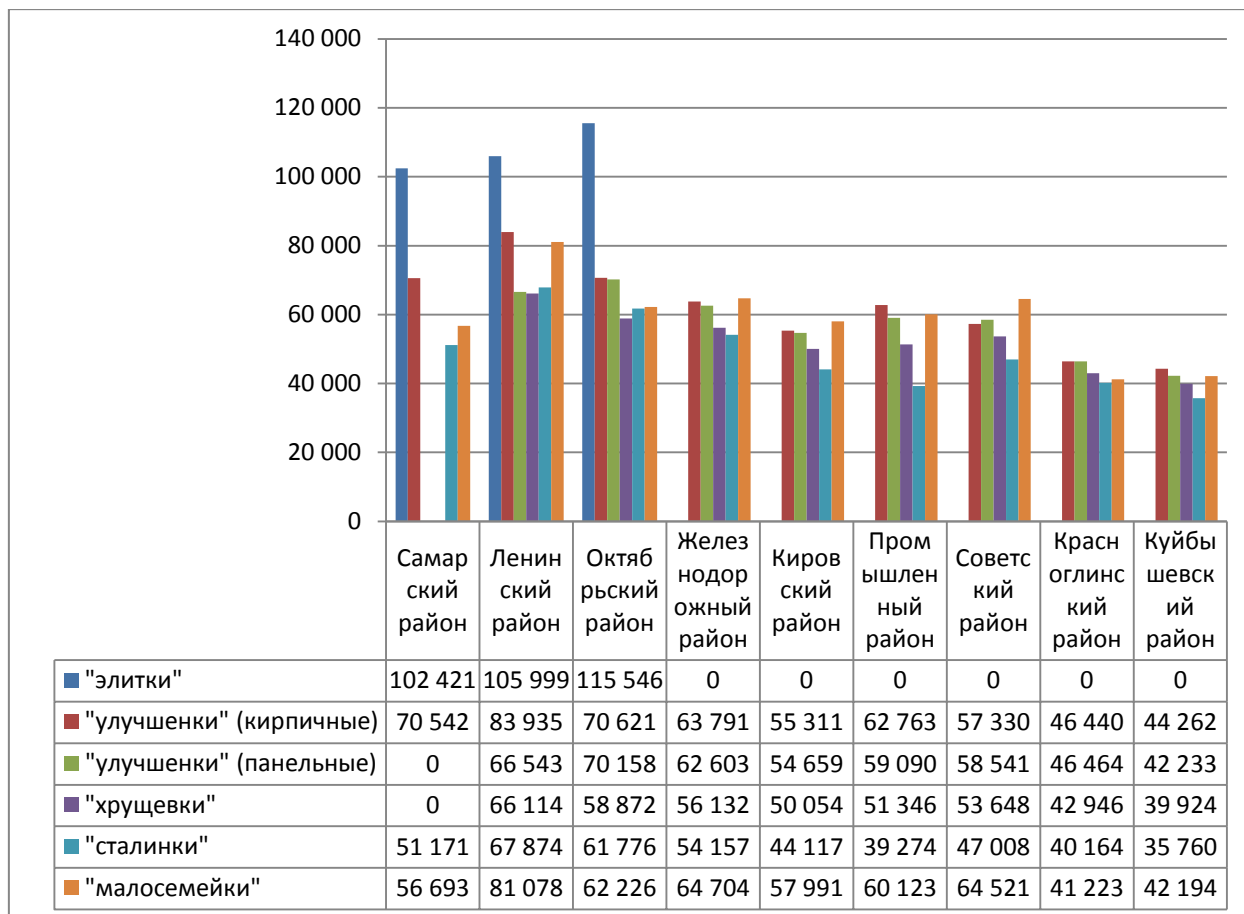


Рисунок 17

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 и в «новом центре» - Октябрьский район. 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:

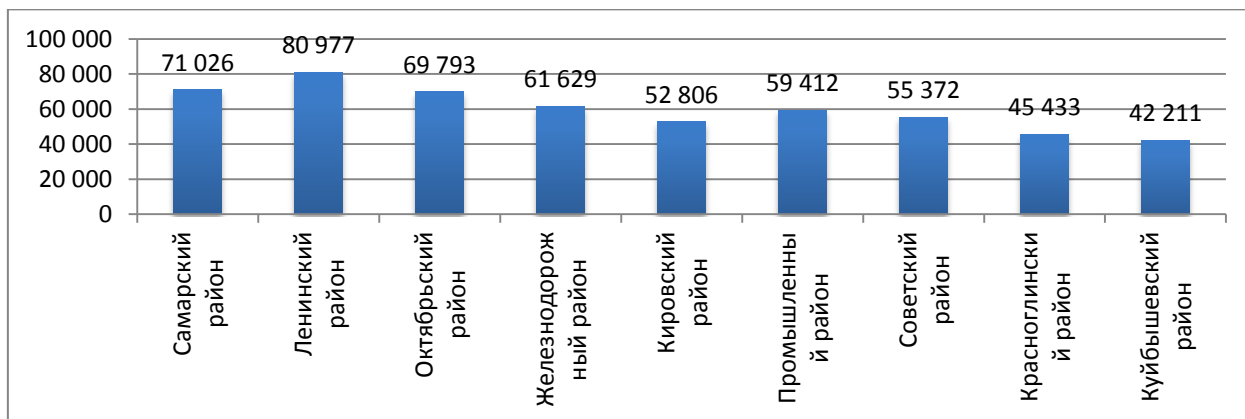
- Самарский район – 102 421 «элитки», 70 542 кирпичные «улучшенки»;
- Ленинский район – 105 999 «элитки», 83 935 кирпичные «улучшенки»;
- Октябрьский район – 115 546 «элитки», 70 621 кирпичные «улучшенки».

В аутсайдерах «окраина» – Куйбышевский район, минимальная средняя удельная цена предложения у «сталинок» в Куйбышевском районе – 35 760 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

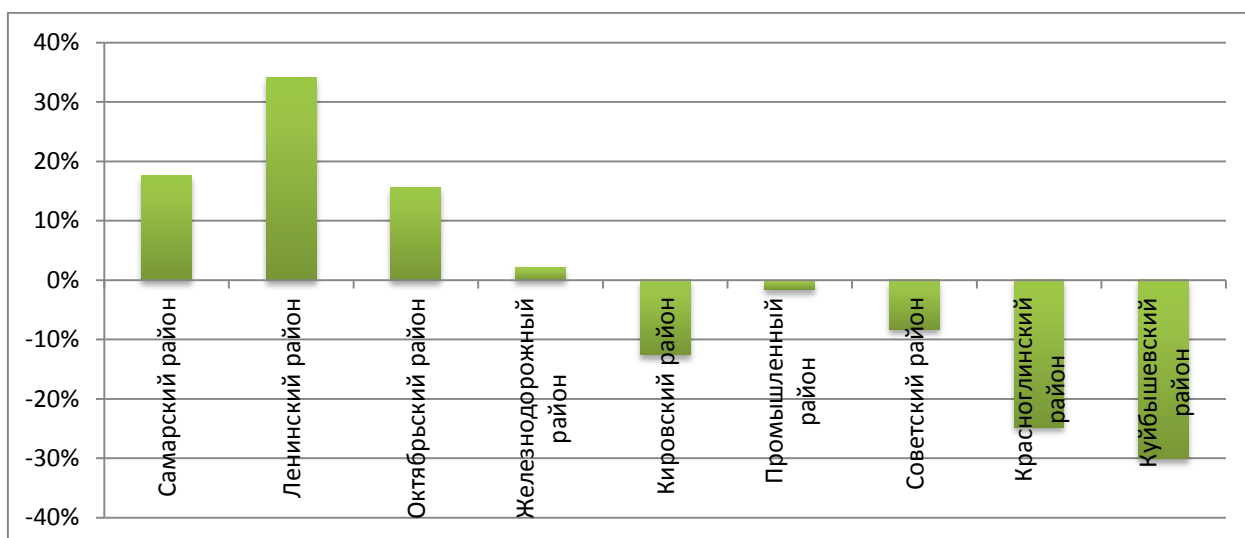
Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по районам города Самара



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 декабре 2018 года прошла положительная коррекция средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (ноябрь 2018 года).

Величина коррекции средней удельной цены предложения составила 1 063 руб. (1,79%).

Рисунок 20

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

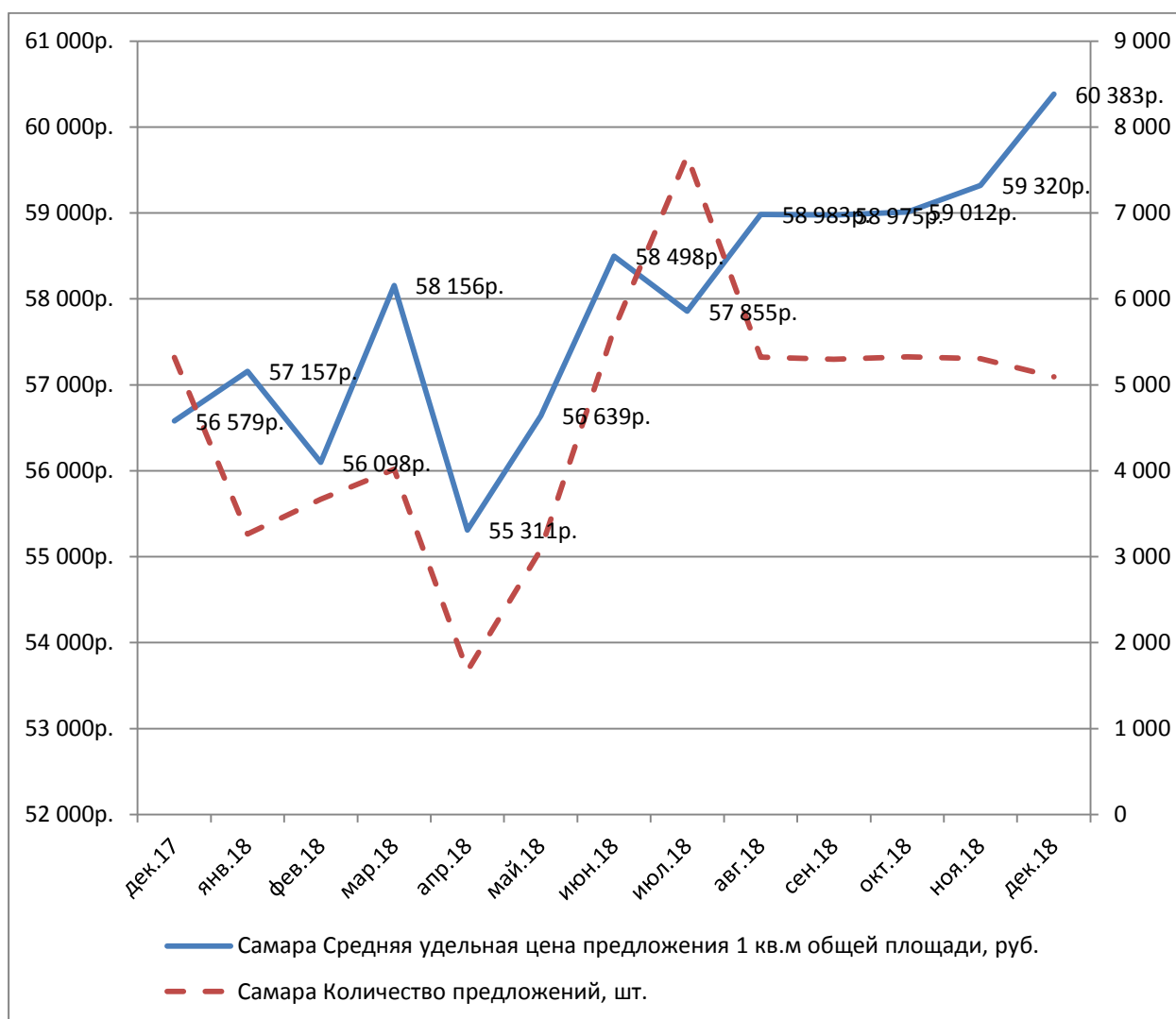
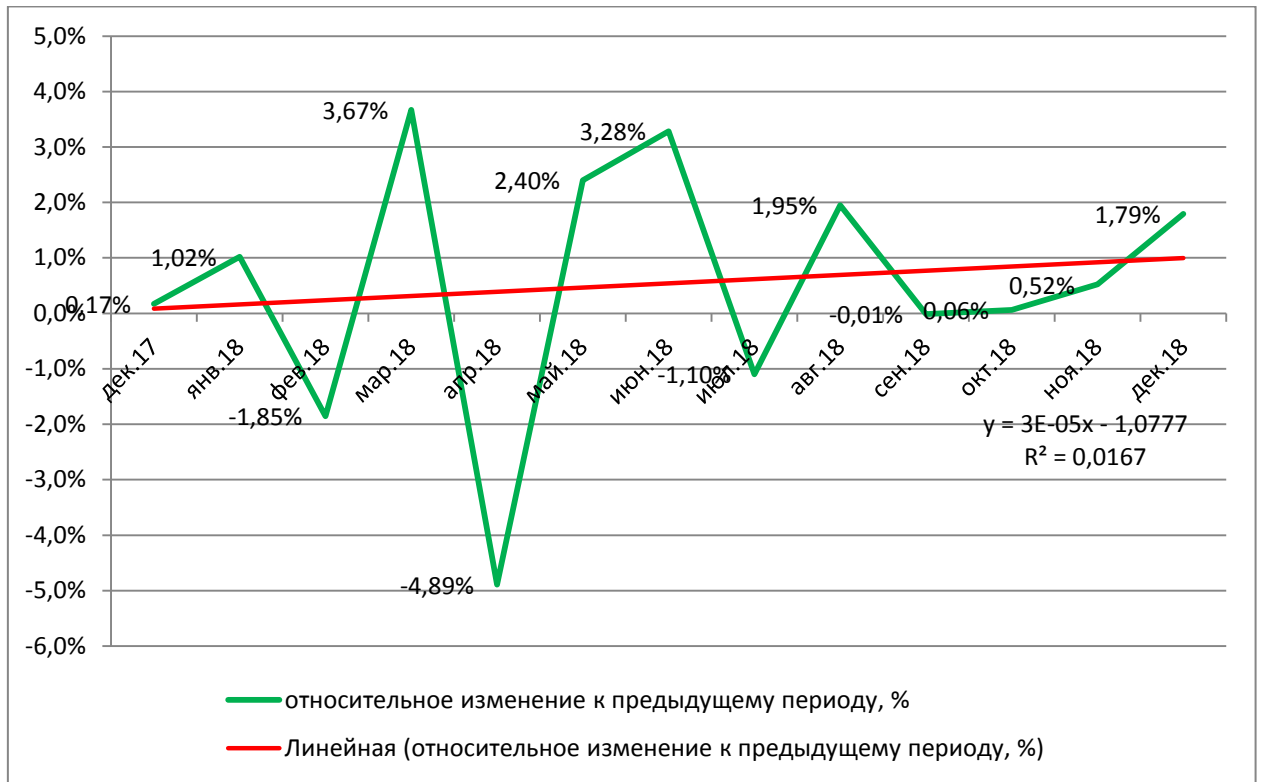


Рисунок 21

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



По отношению к аналогичному периоду прошлого года (декабрь 2017 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составил 3 803 рубля (6,72%).

Несмотря на разнонаправленность динамики в отдельные периоды, необходимо отметить тенденцию положительного тренда на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самара.

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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	дек.17	январ.18	февр.18	мар.18	апр.18	май.18	июн.18	июл.18	авг.18	сен.18	окт.18	ноя.18	дек.18
Все типы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	56 579	57 157	56 098	58 156	55 311	56 639	58 498	57 855	58 983	58 975	59 012	59 320	60 383
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	96	578	-1 059	2 058	-2 845	1 328	1 859	-642	1 128	-8	37	308	1 063
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,17%	1,02%	-1,85%	3,67%	-4,89%	2,40%	3,28%	-1,10%	1,95%	-0,01%	0,06%	0,52%	1,79%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	58 118	59 049	57 623	59 659	56 020	58 084	59 567	59 137	59 842	59 936	59 781	59 626	60 867
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	373	931	-1 426	2 036	-3 640	2 064	1 483	-430	705	94	-155	-155	1 241
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,65%	1,60%	-2,41%	3,53%	-6,10%	3,68%	2,55%	-0,72%	1,19%	0,16%	-0,26%	-0,26%	2,08%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	55 360	55 661	55 054	57 194	54 482	55 509	57 204	56 370	57 568	57 958	57 488	58 573	59 625
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	196	301	-607	2 140	-2 712	1 027	1 695	-834	1 198	390	-471	1 086	1 052
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,36%	0,54%	-1,09%	3,89%	-4,74%	1,88%	3,05%	-1,46%	2,13%	0,68%	-0,81%	1,89%	1,80%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	55 976	56 220	55 106	57 118	55 173	55 783	58 566	58 002	59 559	58 963	59 776	59 802	60 647
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-375	244	-1 114	2 012	-1 944	609	2 784	-565	1 558	-596	813	26	845
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,66%	0,44%	-1,98%	3,65%	-3,40%	1,10%	4,99%	-0,96%	2,69%	-1,00%	1,38%	0,04%	1,41%

Городской округ Тольятти

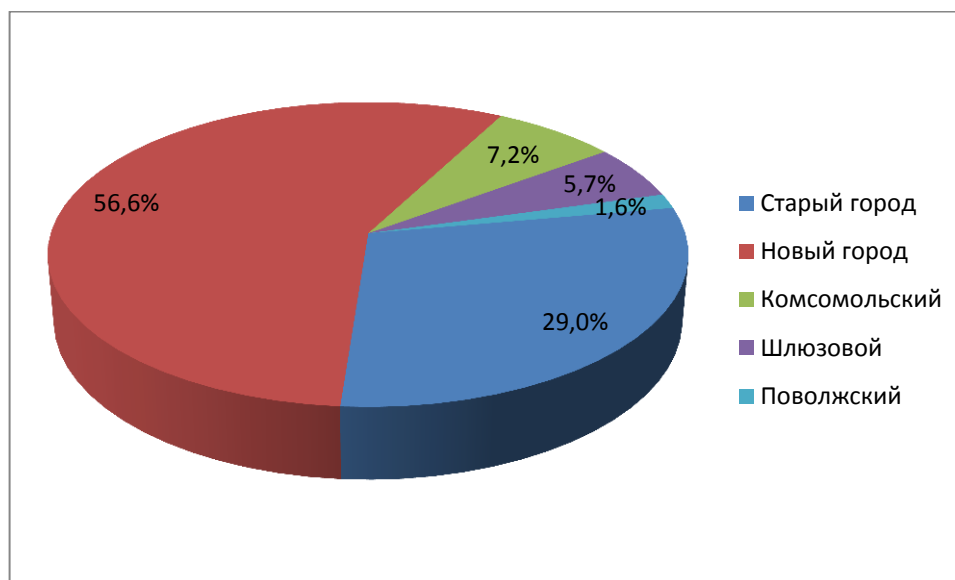
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 3 453 уникальных предложения, опубликованных в декабре 2018 года на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volgainfo.net/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

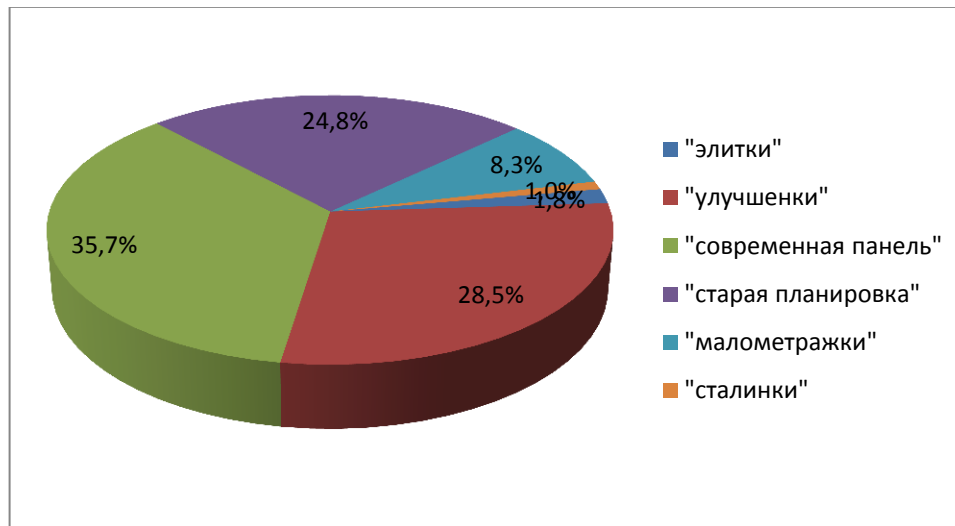


Наибольшее количество предложений (56,6%) приходится на «Новый город» (Автозаводский район), что обусловлено структурой данного района - плотная квартальная жилая застройка.

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



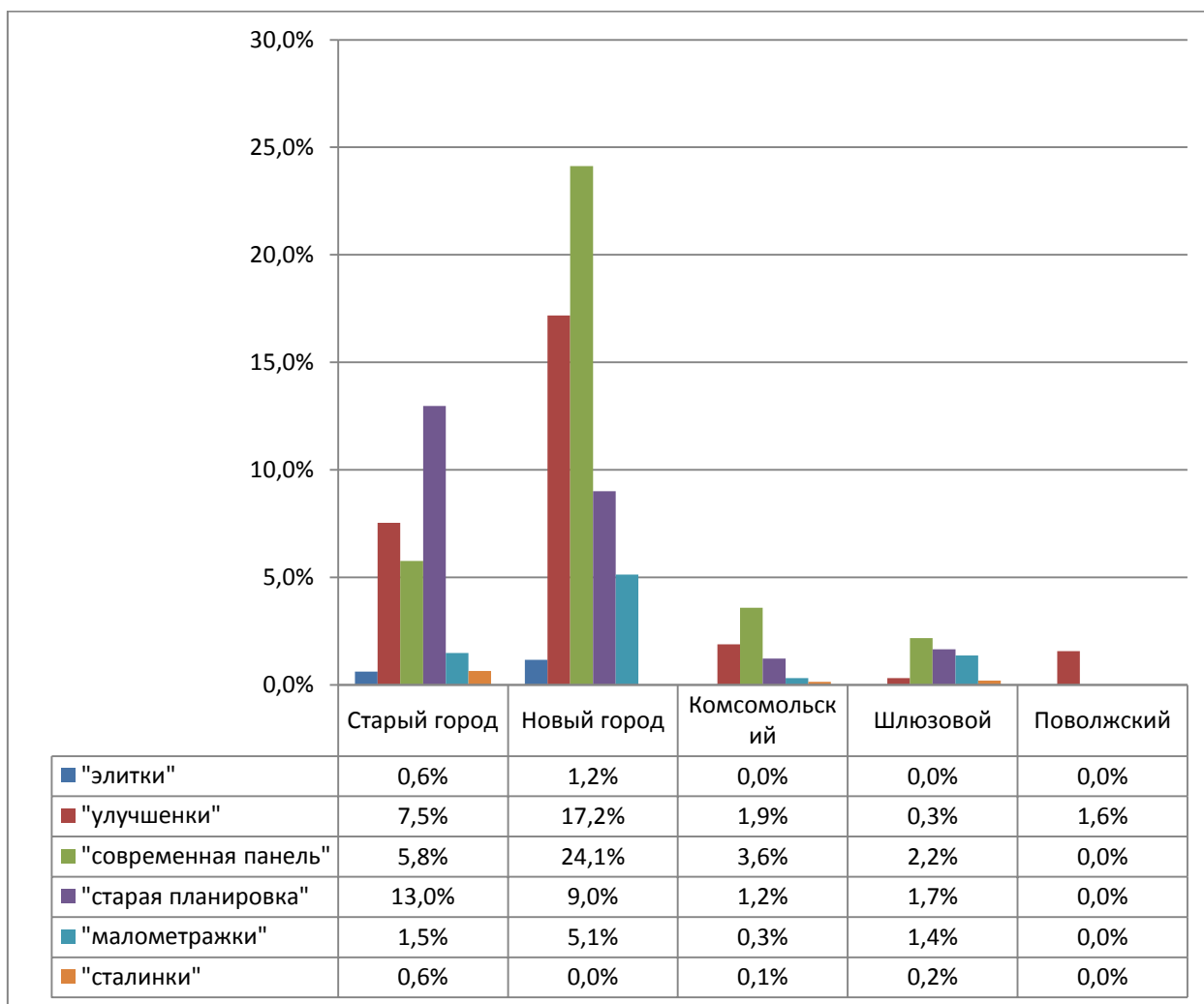
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» – 35,7% 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

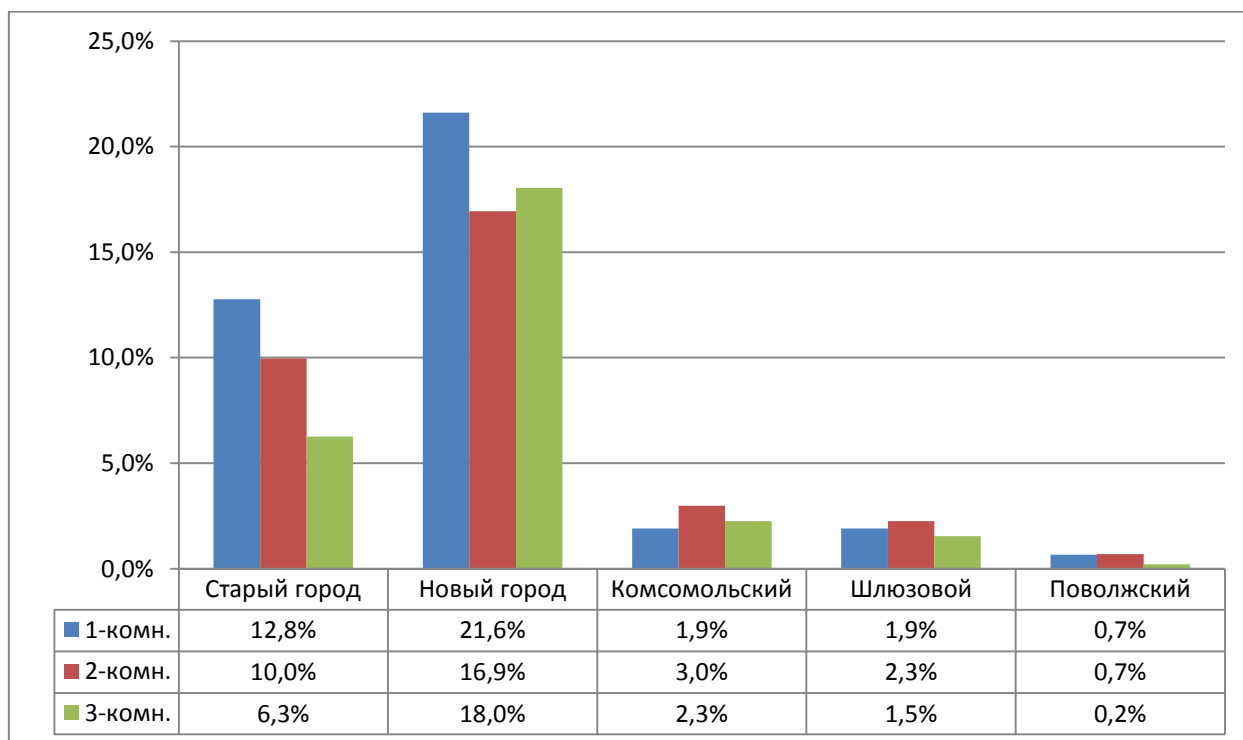


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» – 24,1% от общего количества предложений, наименьшее – «сталинки» в «Комсомольском» – 0,1% от общего количества предложений.

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

Рисунок 25

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости (квартиры в многоквартирных домах) города Тольятти приходится на «Новый город», при этом преобладает предложение однокомнатных квартир – 21,6%.

Наименее представлены предложения трехкомнатных квартир в «Поволжском» – 0,2% 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.	3 453	1 342	1 134	977
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 088	41 296	39 543	39 061
		погрешность, %	0,49%	0,73%	0,93%	0,88%
	"элитки"	количество объектов, шт.	61	15	20	26
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 237	59 378	57 903	57 835
		погрешность, %	2,23%	4,55%	3,35%	3,83%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	983	425	342	216
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 934	42 455	41 023	42 352
		погрешность, %	1,05%	1,52%	1,97%	2,07%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 231	508	348	375
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 537	42 858	41 720	39 579
		погрешность, %	0,61%	0,84%	1,29%	1,00%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	858	274	336	248
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 571	37 129	35 316	34 196
		погрешность, %	0,78%	1,44%	1,19%	1,28%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	286	114	76	96
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 563	37 989	37 108	37 417
		погрешность, %	1,27%	1,97%	2,49%	2,20%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	34	6	12	16
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 906	35 005	37 386	37 260
		погрешность, %	6,08%	11,57%	12,53%	8,50%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 001	441	344	216
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 345	37 796	36 792	37 307
		погрешность, %	0,96%	1,33%	1,77%	2,10%
	"элитки"	количество объектов, шт.	21	6	10	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 203	57 610	57 564	55 994
		погрешность, %	3,11%	5,95%	3,96%	9,23%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	260	125	87	48
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 056	37 869	37 322	39 874
		погрешность, %	2,02%	2,70%	4,05%	4,11%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	199	101	51	47
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 981	40 900	42 469	39 539
		погрешность, %	1,77%	2,16%	4,01%	4,01%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	448	171	181	96
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 385	35 582	33 798	33 359
		погрешность, %	1,06%	1,84%	1,45%	2,18%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	51	35	8	8
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 854	35 849	31 855	39 878
		погрешность, %	4,51%	5,52%	9,04%	10,01%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	22	3	7	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 857	39 532	42 235	40 385
		погрешность, %	5,94%	9,04%	15,25%	7,18%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 954	746	585	623
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 354	44 063	42 341	40 319
		погрешность, %	0,58%	0,80%	1,12%	1,04%
	"элитки"	количество объектов, шт.	40	9	10	21
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 779	60 557	58 242	58 273
		погрешность, %	3,05%	6,36%	5,84%	4,30%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	593	258	196	139
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 202	45 924	44 608	44 699
		погрешность, %	1,08%	1,46%	2,14%	2,27%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	833	343	223	267
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 002	43 608	42 331	39 664
		погрешность, %	0,71%	0,98%	1,49%	1,06%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	311	77	104	130
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 823	41 196	38 467	35 310
		погрешность, %	1,03%	1,71%	1,55%	1,44%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	177	59	52	66
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 719	39 798	38 530	37 902
		погрешность, %	1,38%	1,83%	2,83%	2,48%
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	247	66	103	78
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 332	42 632	40 029	38 787
		погрешность, %	1,37%	2,25%	2,05%	2,56%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	65	14	29	22
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 819	43 590	39 083	38 391
		погрешность, %	2,60%	6,03%	3,36%	4,43%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	124	37	46	41
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 197	43 724	41 925	41 124
		погрешность, %	1,62%	2,06%	3,08%	2,80%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	42	11	23	8
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 304	38 027	38 320	33 392
		погрешность, %	2,88%	5,81%	3,46%	5,99%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	11	4	2	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 707	41 854	41 039	33 056
		погрешность, %	7,15%	11,49%	4,00%	5,31%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	5		3	2
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 974		32 532	31 136
		погрешность, %	8,35%		7,34%	24,82%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	197	66	78	53
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 399	36 189	33 391	33 655
		погрешность, %	1,70%	2,78%	2,41%	3,69%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	11	5	6	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 505	34 458	36 378	
		погрешность, %	6,79%	9,16%	10,30%	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	75	27	28	20
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 767	39 469	35 155	35 377
		погрешность, %	2,35%	3,12%	3,38%	4,90%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	57	15	28	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 334	33 235	30 957	30 049
		погрешность, %	3,01%	6,48%	3,43%	6,65%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малометражки"	количество объектов, шт.	47	16	14	17
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 031	35 033	34 265	35 661
		погрешность, %	2,72%	5,20%	4,47%	5,06%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7	3	2	2
		средняя цена предложения, руб./кв. м	28 013	30 477	27 694	24 635
		погрешность, %	9,48%	5,01%	31,10%	26,03%
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	54	23	24	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	28 579	29 509	28 676	25 191
		погрешность, %	3,05%	5,05%	3,99%	6,85%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	54	23	24	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	28 579	29 509	28 676	25 191
		погрешность, %	3,05%	5,05%	3,99%	6,85%
	"современная панель"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"старая планировка"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади у однокомнатных «элиток» в «Новом городе», а минимальная – у трехкомнатных «сталинок» в «Шлюзовом».

Рисунок 26

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

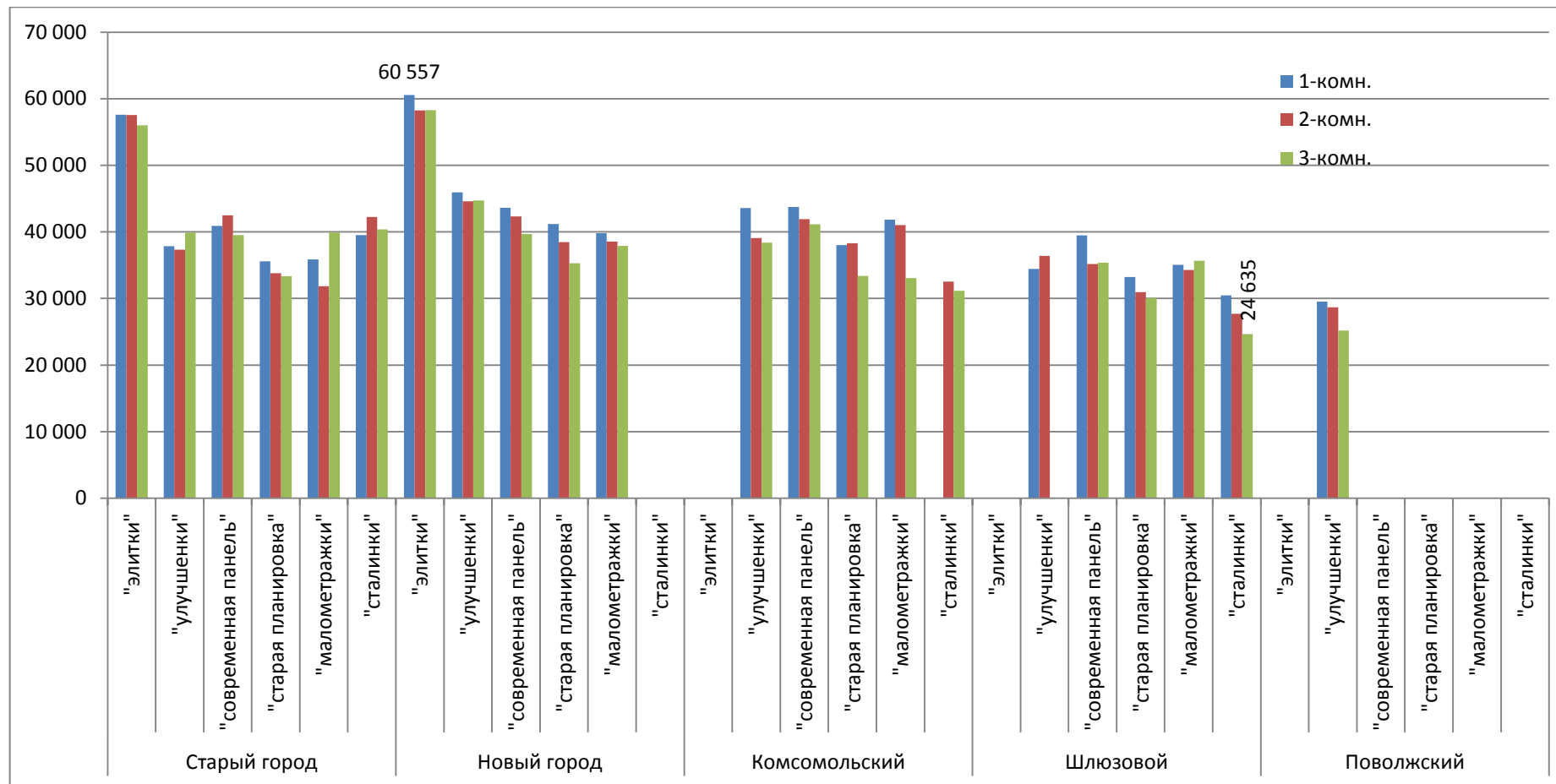


Рисунок 27

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

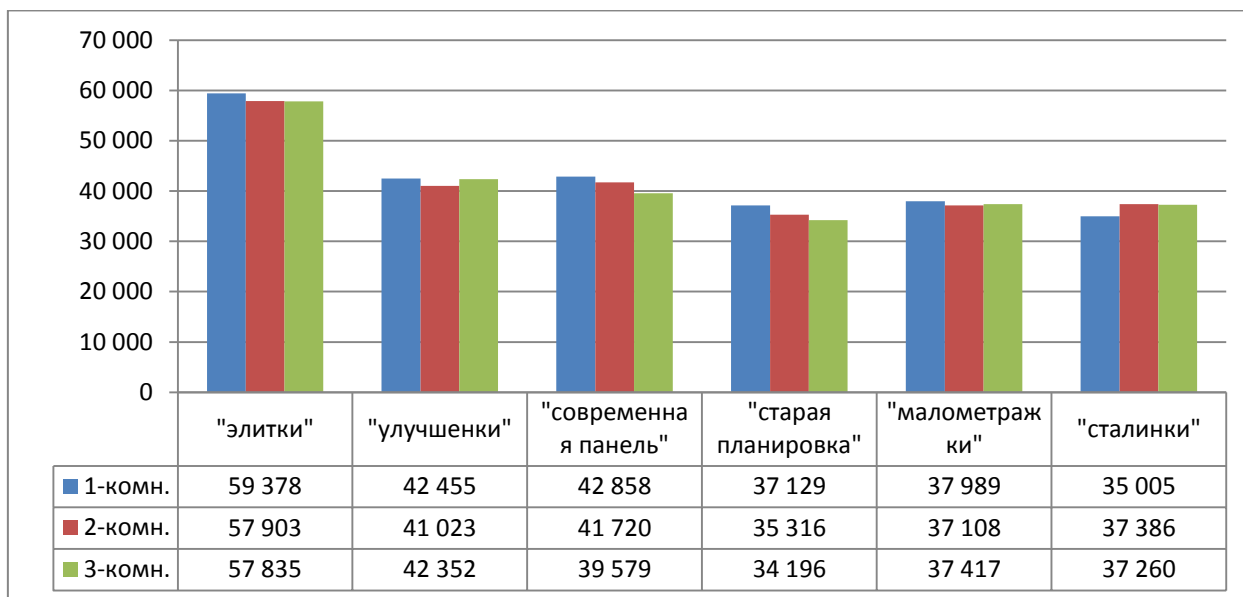
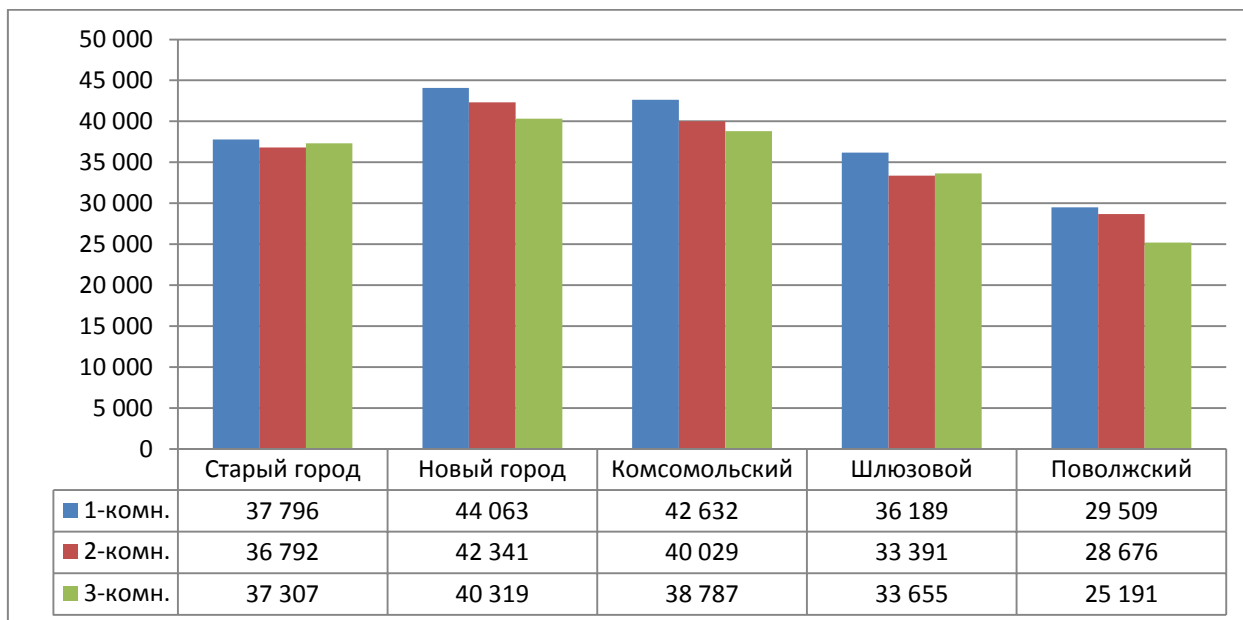


Рисунок 28

**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	дек.17	янв.18	фев.18	мар.18	апр.18	май.18	июн.18	июл.18	авг.18	сен.18	окт.18	ноя.18	дек.18
по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	39 278	39 426	39 423	39 347	39 180	39 175	39 093	39 191	39 841	39 899	39 835	39 861	40 088
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	331	148	-3	-76	-167	-6	-82	99	649	58	-64	26	227
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,85%	0,38%	-0,01%	-0,19%	-0,42%	-0,01%	-0,21%	0,25%	1,66%	0,15%	-0,16%	0,06%	0,57%
1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	40 513	40 639	40 722	40 551	40 485	40 458	40 443	40 507	40 931	41 013	40 992	40 868	41 296
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	309	126	83	-171	-66	-27	-15	64	424	83	-22	-124	428
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,77%	0,31%	0,20%	-0,42%	-0,16%	-0,07%	-0,04%	0,16%	1,05%	0,20%	-0,05%	-0,30%	1,05%
2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	38 623	38 899	38 934	38 605	38 454	38 378	38 612	38 615	39 067	39 168	39 047	39 275	39 543
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	195	277	35	-330	-151	-76	234	3	451	102	-121	228	268
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,51%	0,72%	0,09%	-0,85%	-0,39%	-0,20%	0,61%	0,01%	1,17%	0,26%	-0,31%	0,58%	0,68%
3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	38 298	38 418	38 170	38 473	38 271	38 222	37 671	37 935	39 185	39 165	39 040	39 133	39 061
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	542	121	-248	303	-202	-49	-551	264	1 250	-20	-125	93	-72
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	1,43%	0,31%	-0,65%	0,79%	-0,53%	-0,13%	-1,44%	0,70%	3,30%	-0,05%	-0,32%	0,24%	-0,18%

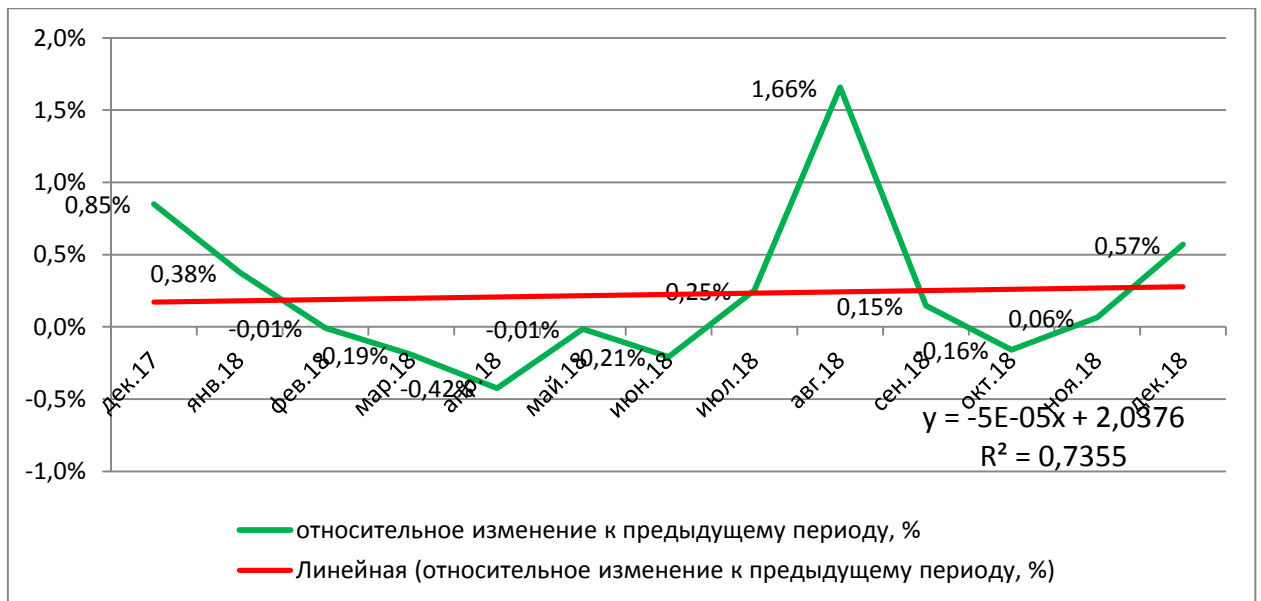
Рисунок 29

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



Рисунок 30

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



Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод о положительной динамике средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Тольятти. По отношению к предыдущему периоду (ноябрь 2018 года) рост составил 227 руб. (0,57%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (декабрь 2017 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составил 811 рублей (2,06%).

Начиная с июля 2018 была отмечена тенденция устойчивого роста, средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади вплотную приблизилась к отметке 40 000 руб./кв.м.

Новостройки

Городской округ Самара

Структура и анализ цены предложения

При подготовке отчета было проанализировано 1 340 предложений к продаже одно-, двух- и трехкомнатных квартир в сданных в эксплуатацию вновь построенных домах и домах высокой степени готовности опубликованных в декабре 2018 года на сайте «ЦИАН» (<https://samara.cian.ru/>). В результате проведенного анализа были получены следующие результаты:

Таблица 17

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	1 340	725	373	242
		средняя площадь, кв.м	57,21	41,59	64,85	92,23
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 786	23 786	24 000	25 998
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 654	80 654	80 000	80 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 760	49 445	49 641	50 891
		медиана, руб./кв. м	47 235	46 966	46 983	49 000
		СКО, руб./кв. м	8 432	8 211	8 969	8 103
		погрешность, руб./кв. м	461	610	930	1 044
		погрешность, %	0,93%	1,23%	1,87%	2,05%
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	14	7	5	2
		средняя площадь, кв.м	58,52	46,14	65,03	85,60
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	67 000	68 998	68 000	67 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 000	70 000	69 000	68 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 000	69 714	68 599	67 500
		медиана, руб./кв. м	69 000	70 000	68 995	67 500
		СКО, руб./кв. м	715	408	479	500
		погрешность, руб./кв. м	397	334	479	1 000
		погрешность, %	0,57%	0,48%	0,70%	1,48%
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	176	66	59	51
		средняя площадь, кв.м	69,74	48,63	71,60	94,92
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	49 059	49 825	49 059	50 100
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 000	80 000	80 000	80 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 897	65 560	65 553	63 280
		медиана, руб./кв. м	65 000	65 000	65 000	63 285
		СКО, руб./кв. м	5 085	5 153	5 119	4 911

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	769	1 278	1 344	1 389
		погрешность, %	1,18%	1,95%	2,05%	2,19%
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	339	168	101	70
		средняя площадь, кв.м	61,12	44,85	65,39	94,03
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 033	40 000	40 000	38 033
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 654	80 654	76 327	67 604
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 715	55 193	54 018	49 730
		медиана, руб./кв. м	52 739	54 433	53 871	48 707
		СКО, руб./кв. м	5 924	5 929	5 298	4 768
		погрешность, руб./кв. м	644	918	1 060	1 148
		погрешность, %	1,20%	1,66%	1,96%	2,31%
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	117	52	29	36
		средняя площадь, кв.м	63,64	41,52	66,62	93,17
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 999	41 705	38 999	44 444
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	75 000	67 160	59 789	75 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 204	58 577	46 244	54 301
		медиана, руб./кв. м	54 373	66 819	45 120	54 445
		СКО, руб./кв. м	7 384	9 066	3 547	3 066
		погрешность, руб./кв. м	1 371	2 539	1 340	1 036
погрешность, %	2,53%	4,33%	2,90%	1,91%		
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	261	126	119	16
		средняя площадь, кв.м	54,82	41,92	62,55	98,91
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 786	23 786	24 000	25 998
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 113	59 113	48 000	46 364
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 472	42 569	40 051	43 407
		медиана, руб./кв. м	40 221	41 988	39 184	45 996
		СКО, руб./кв. м	4 317	4 728	3 280	3 799
		погрешность, руб./кв. м	535	846	604	1 962
погрешность, %	1,29%	1,99%	1,51%	4,52%		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	76	40	21	15
		средняя площадь, кв.м	55,03	40,10	60,95	86,54
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 333	33 333	42 654	37 444
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	74 074	74 074	55 714	55 250
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 589	48 709	49 173	47 448
		медиана, руб./кв. м	49 011	49 367	50 000	45 947
		СКО, руб./кв. м	4 985	5 465	4 339	4 296
		погрешность, руб./кв. м	1 151	1 750	1 940	2 296
погрешность, %	2,37%	3,59%	3,95%	4,84%		
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	61	28	25	8
		средняя площадь, кв.м	55,77	40,63	62,66	87,26
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 868	38 868	38 869	41 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 714	55 714	48 753	45 714
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 997	45 235	43 034	42 669

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	43 390	43 700	43 390	41 296
		СКО, руб./кв. м	2 831	4 009	1 706	1 939
		погрешность, руб./кв. м	731	1 543	696	1 465
		погрешность, %	1,66%	3,41%	1,62%	3,43%
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	286	232	14	40
		средняя площадь, кв.м	45,11	37,27	58,15	86,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 256	35 256	36 222	37 500
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	54 500	51 000	54 500	52 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 380	42 512	45 275	40 601
		медиана, руб./кв. м	42 500	42 500	44 250	39 500
		СКО, руб./кв. м	2 279	1 845	5 082	2 450
		погрешность, руб./кв. м	270	243	2 819	784
		погрешность, %	0,64%	0,57%	6,23%	1,93%
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	10	6		4
		средняя площадь, кв.м	60,79	42,70		87,92
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 993	39 463		34 993
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 000	70 000		37 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 827	45 420		36 436
		медиана, руб./кв. м	39 482	40 593		36 626
		СКО, руб./кв. м	5 744	8 193		1 064
		погрешность, руб./кв. м	3 829	7 328		1 228
		погрешность, %	9,16%	16,13%		3,37%

Рисунок 31

Структура предложения к продаже новостроек в разрезе административных районов

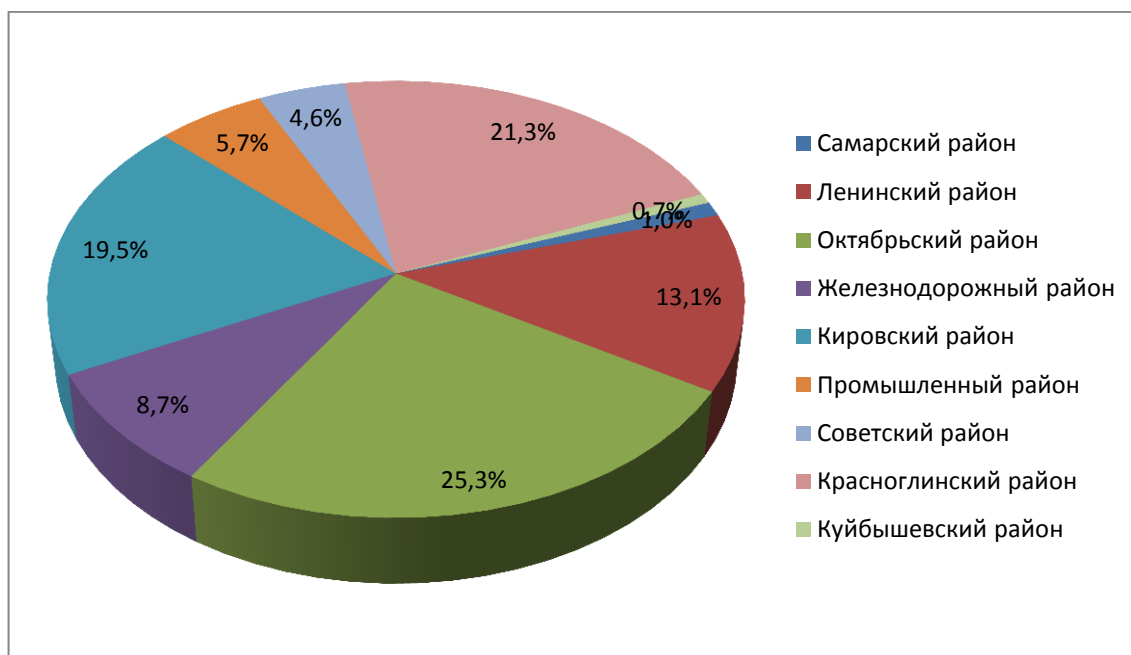
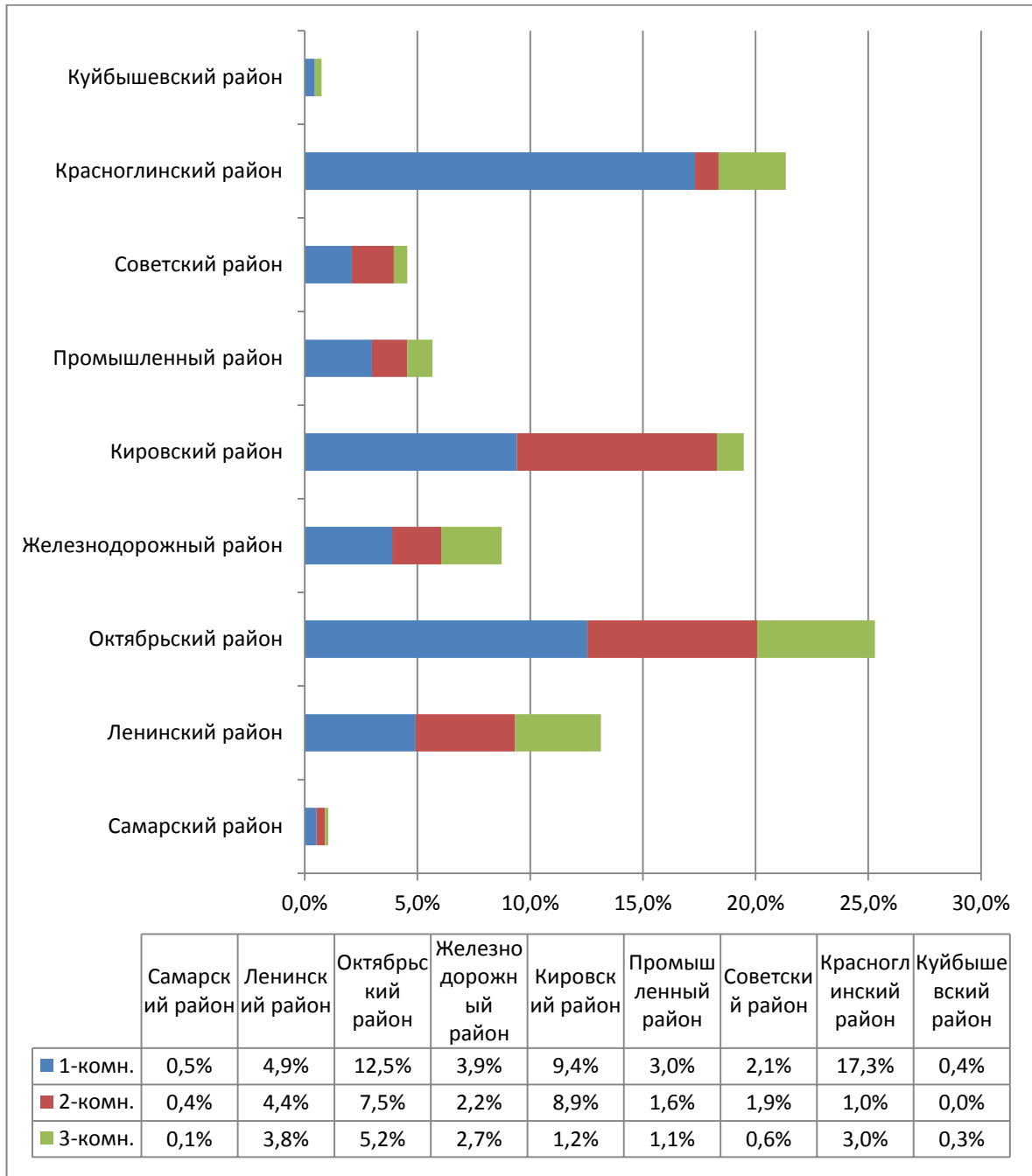


Рисунок 32

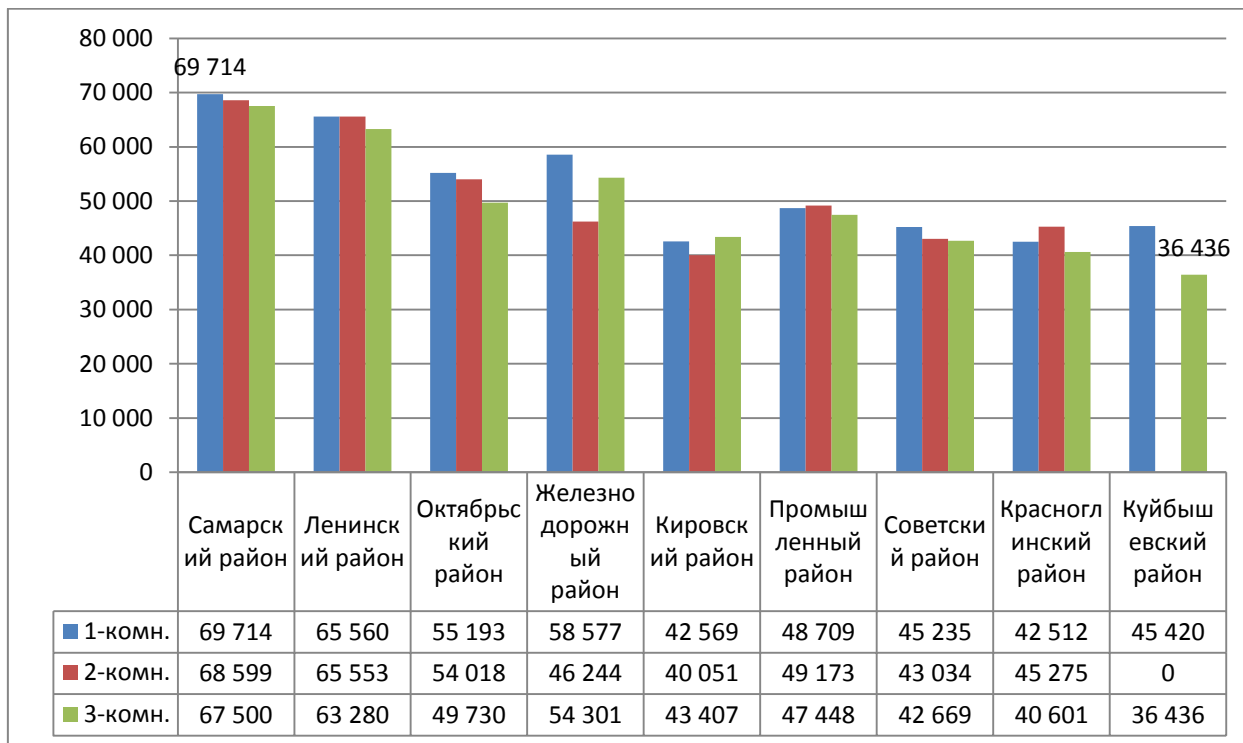
Структура предложения к продаже новостроек по количеству комнат в квартире



Принимая во внимание результаты проведенного анализа, можно предположить, что наибольшее количество предложений к продаже готовых новостроек приходится на Октябрьский район – 25,3%, при этом в структуре предложения на однокомнатные квартиры приходится 12,5%. Наименьшее количество предложений приходится на трехкомнатные квартиры в Самарском районе – 0,1% от общего объема предложений.

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 однокомнатных квартир в Самарском районе, наименьшее – у трехкомнатных квартир в Куйбышевском 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	дек.17	январ.18	фев.18	мар.18	апр.18	май.18	июн.18	июл.18	авг.18	сен.18	окт.18	ноя.18	дек.18
Все ценовые зоны	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	47 090	45 694	45 643	45 916	45 770	45 237	45 841	50 559	50 886	47 635	47 763	47 971	49 760
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	231	-1 396	-51	273	-146	-533	605	4 718	327	-3 251	127	208	1 790
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,49%	-2,96%	-0,11%	0,60%	-0,32%	-1,17%	1,34%	10,29%	0,65%	-6,39%	0,27%	0,44%	3,73%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	48 246	46 735	46 897	46 358	47 111	46 162	47 078	51 719	52 487	47 122	47 904	48 142	49 445
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	440	-1 512	162	-538	752	-948	916	4 640	768	-5 365	782	238	1 303
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,92%	-3,13%	0,35%	-1,15%	1,62%	-2,01%	1,98%	9,86%	1,49%	-10,22%	1,66%	0,50%	2,71%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	45 913	44 559	44 087	45 743	44 588	44 640	44 241	48 752	48 436	49 319	49 261	49 084	49 641
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	180	-1 354	-472	1 656	-1 155	52	-399	4 510	-316	884	-58	-177	557
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,39%	-2,95%	-1,06%	3,76%	-2,53%	0,12%	-0,89%	10,20%	-0,65%	1,82%	-0,12%	-0,36%	1,13%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	44 609	43 126	43 152	43 544	42 968	42 556	45 095	48 870	47 577	46 782	45 520	46 341	50 891
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	180	-1 483	25	393	-576	-412	2 539	3 775	-1 293	-795	-1 262	821	4 550
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,40%	-3,32%	0,06%	0,91%	-1,32%	-0,96%	5,97%	8,37%	-2,65%	-1,67%	-2,70%	1,80%	9,82%

Рисунок 34

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

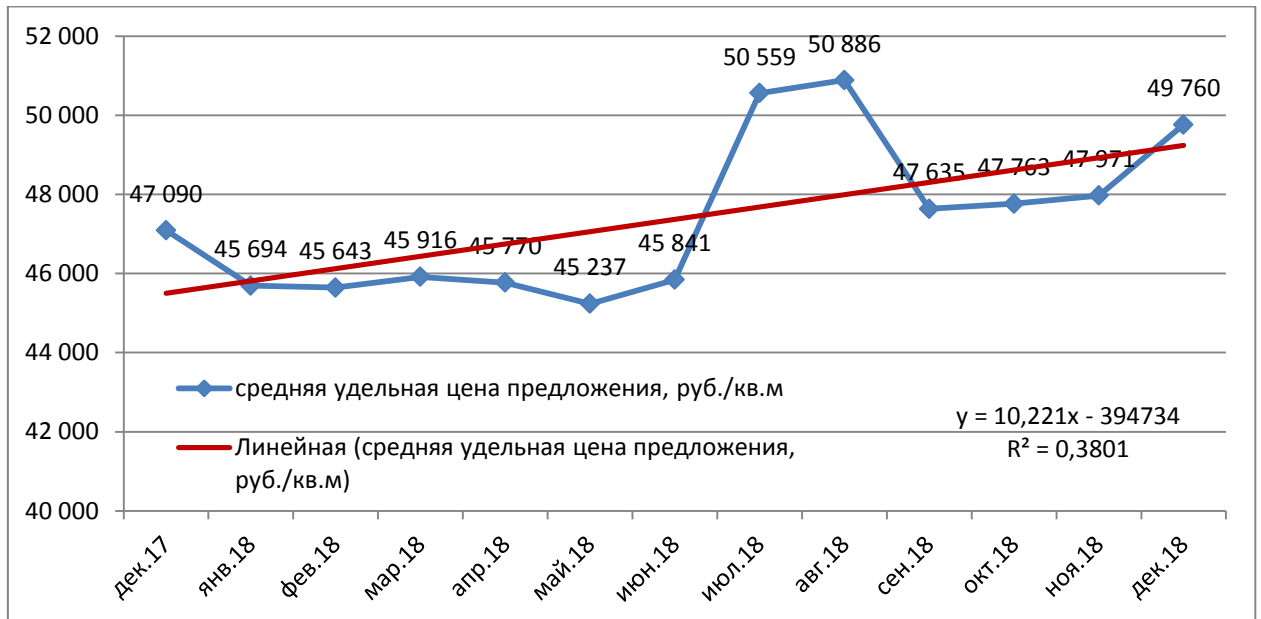
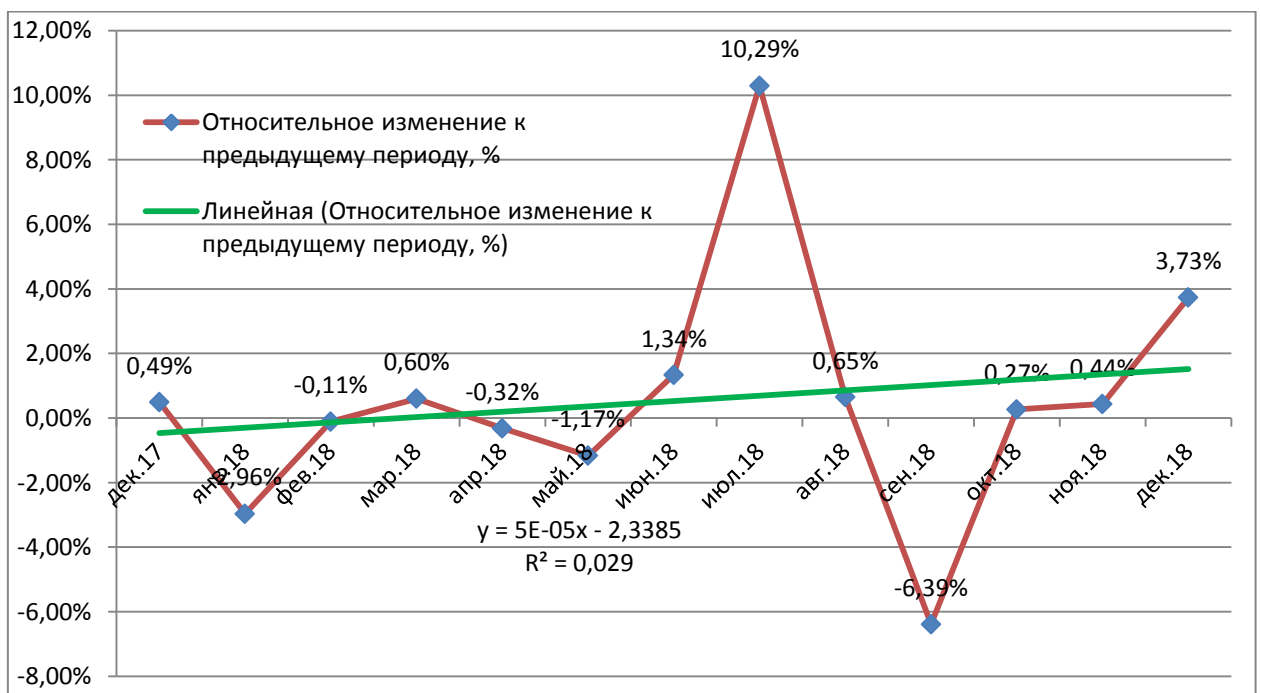


Рисунок 35

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 1 345 уникальных предложений, опубликованных на сайте «ЦИАН» (<https://samara.cian.ru/>).

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

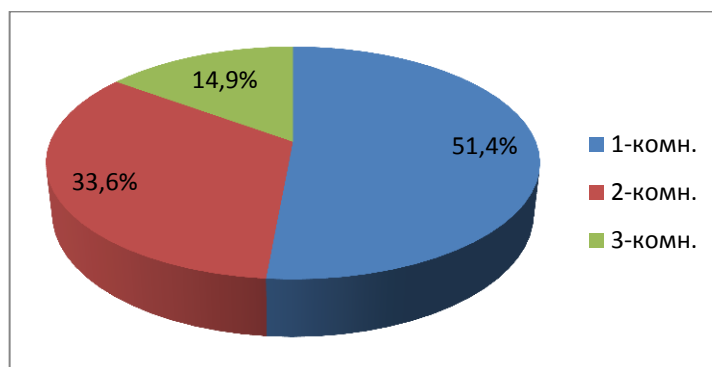
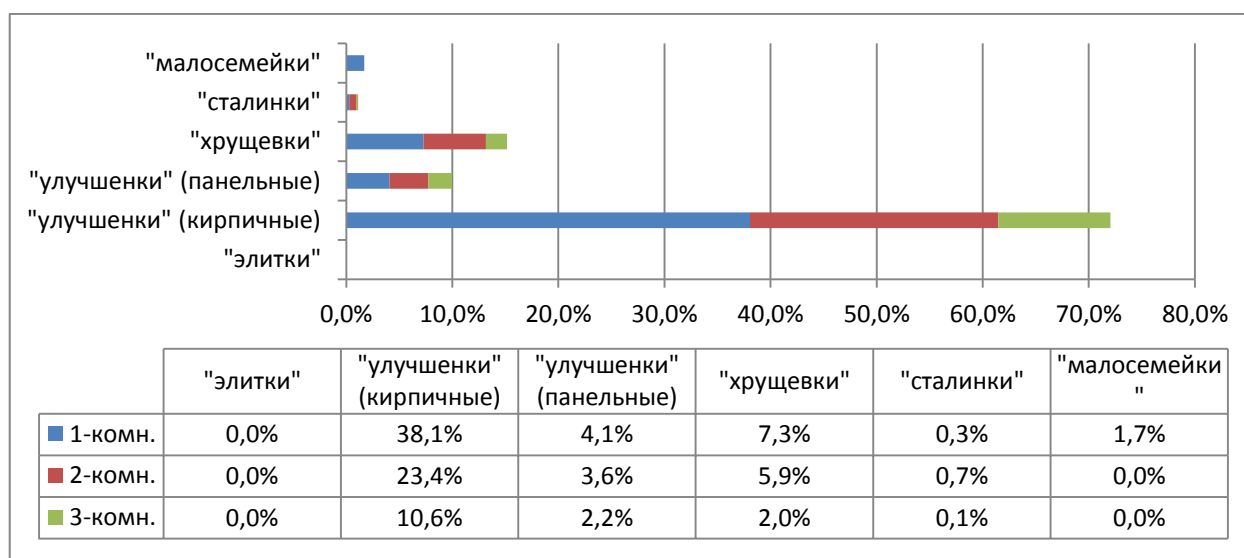


Рисунок 37

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

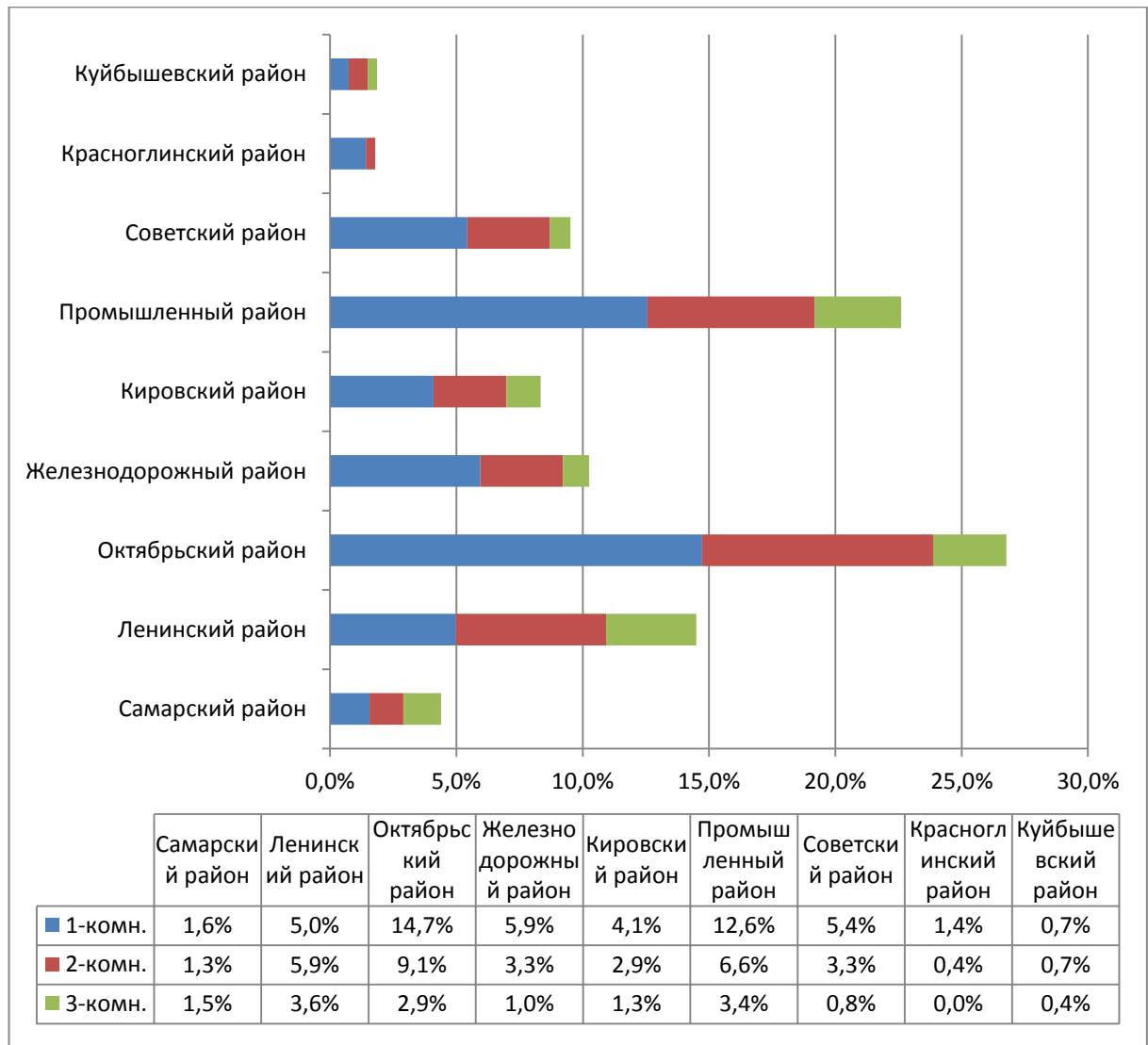


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в кирпичных домах «улучшенной» планировки.

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.	1 345	692	452	201	
		средняя цена предложения, руб.	20 166	15 836	22 124	30 669	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	969	512	315	142	
		средняя цена предложения, руб.	21 920	16 890	24 443	34 458	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	134	55	49	30	
		средняя цена предложения, руб.	16 613	13 664	17 024	21 350	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	204	98	79	27	
		средняя цена предложения, руб.	14 815	12 548	15 525	20 963	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	15	4	9	2	
		средняя цена предложения, руб.	24 467	15 500	26 667	32 500	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	23	23			
		средняя цена предложения, руб.	11 635	11 635			
	Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	59	21	18	20
			средняя цена предложения, руб.	32 593	20 333	35 389	42 950
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	52	21	13	18	
		средняя цена предложения, руб.	33 250	20 333	40 000	43 444	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"хрущевки"		количество объектов, шт.	7		5	2	
		средняя цена предложения, руб.	27 714		23 400	38 500	
"сталинки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"малосемейки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
Ленинский район		по всем типам	количество объектов, шт.	195	67	80	48
			средняя цена предложения, руб.	29 363	20 500	28 603	43 000
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	157	56	62	39	
		средняя цена предложения, руб.	31 357	21 518	30 435	46 949	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	15	7	5	3	
		средняя цена предложения, руб.	17 313	14 214	18 040	23 333	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	10	2	4	4	
		средняя цена предложения, руб.	20 200	16 500	17 750	24 500	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	13	2	9	2	
		средняя цена предложения, руб.	26 231	18 000	26 667	32 500	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	360	198	123	39
		средняя цена предложения, руб.	20 856	17 064	24 037	30 077
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	314	176	103	35
		средняя цена предложения, руб.	21 564	17 406	25 442	31 057
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	15	7	6	2
		средняя цена предложения, руб.	19 433	17 357	20 000	25 000
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	27	11	14	2
		средняя цена предложения, руб.	14 507	12 700	15 429	18 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	13 500	13 500		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	138	80	44	14
		средняя цена предложения, руб.	18 768	16 788	20 636	24 214
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	94	57	33	4
		средняя цена предложения, руб.	20 186	18 167	22 152	32 750
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	15	6	5	4
		средняя цена предложения, руб.	17 500	13 250	17 600	23 750
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	29	17	6	6
		средняя цена предложения, руб.	14 828	13 412	14 833	18 833
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	112	55	39	18
		средняя цена предложения, руб.	14 974	12 502	16 179	19 917
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	47	24	16	7
		средняя цена предложения, руб.	16 362	13 229	18 500	22 214
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	23	6	9	8
		средняя цена предложения, руб.	16 000	13 333	15 111	19 000
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	33	16	14	3
		средняя цена предложения, руб.	13 227	11 656	14 214	17 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	9	9		
		средняя цена предложения, руб.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

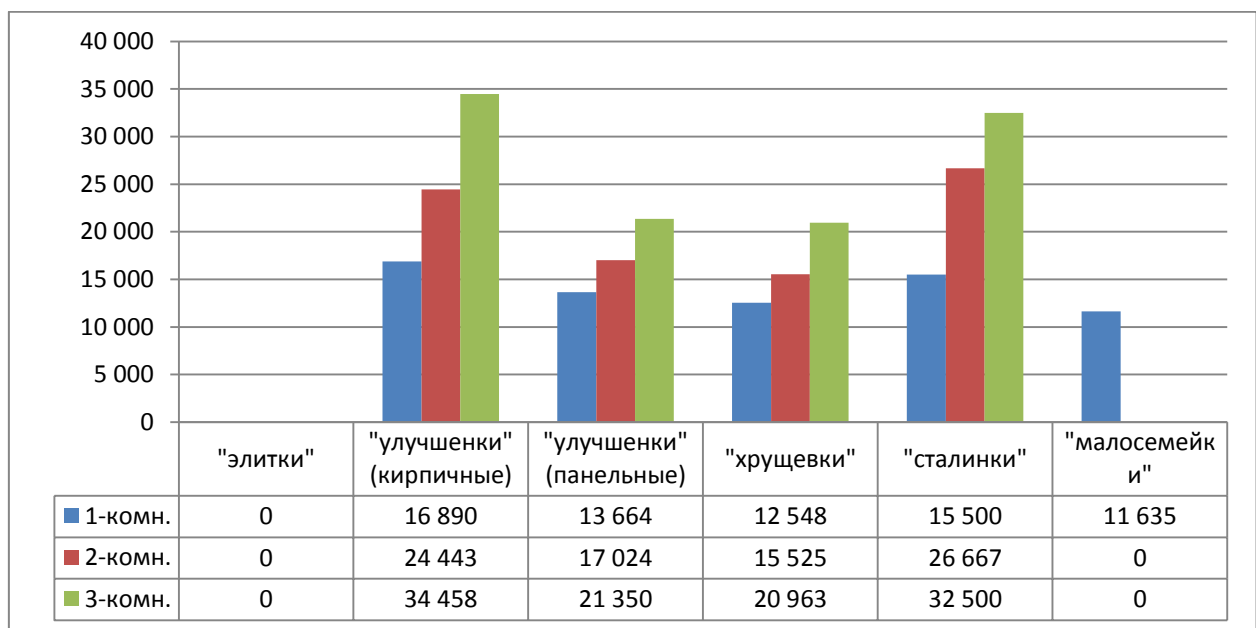
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб.	11 512	11 512		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	304	169	89	46
		средняя цена предложения, руб.	16 939	14 432	18 472	23 185
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	207	118	58	31
		средняя цена предложения, руб.	17 903	15 195	19 966	24 355
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	58	25	20	13
		средняя цена предложения, руб.	16 147	13 200	16 650	21 038
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	32	19	11	2
		средняя цена предложения, руб.	13 422	12 553	13 909	19 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	7	7		
		средняя цена предложения, руб.	11 071	11 071		
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	128	73	44	11
		средняя цена предложения, руб.	15 262	13 760	16 648	19 682
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	63	41	17	5
		средняя цена предложения, руб.	16 151	14 805	18 353	19 700
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	4		4	
		средняя цена предложения, руб.	16 750		16 750	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	58	29	23	6
		средняя цена предложения, руб.	14 422	12 586	15 370	19 667
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	10 833	10 833		
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	24	19	5	
		средняя цена предложения, руб.	10 792	9 947	14 000	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	16	11	5	
		средняя цена предложения, руб.	11 188	9 909	14 000	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	10 250	10 250		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	9 750	9 750		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	25	10	10	5
		средняя цена предложения, руб.	13 480	11 600	13 300	17 600
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	19	8	8	3
		средняя цена предложения, руб.	13 053	11 250	13 125	17 667
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	4		2	2
		средняя цена предложения, руб.	15 750		14 000	17 500
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	13 000	13 000		
	"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 трехкомнатных кирпичных «улучшенок» – 34 458 руб., минимальная – у однокомнатных «малосемеек» – 11 635 руб.

Городской округ Тольятти

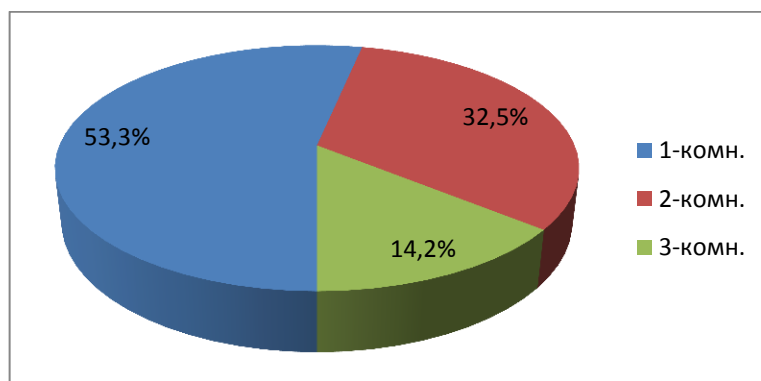
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 557 уникальных предложений, опубликованных на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (http://www.volgainfo.net/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

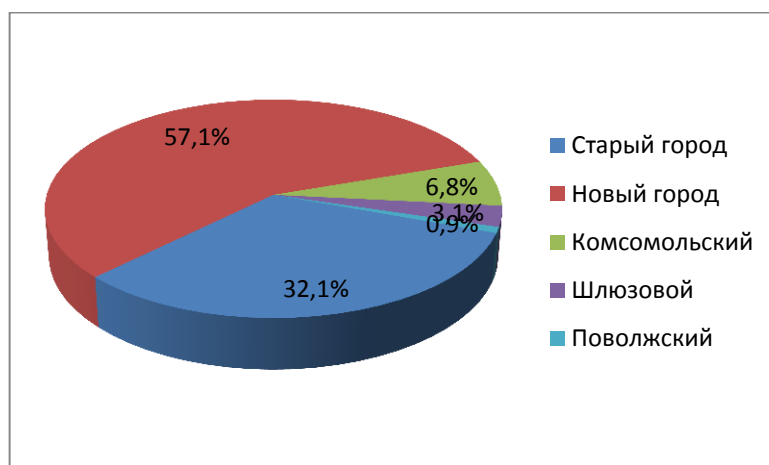
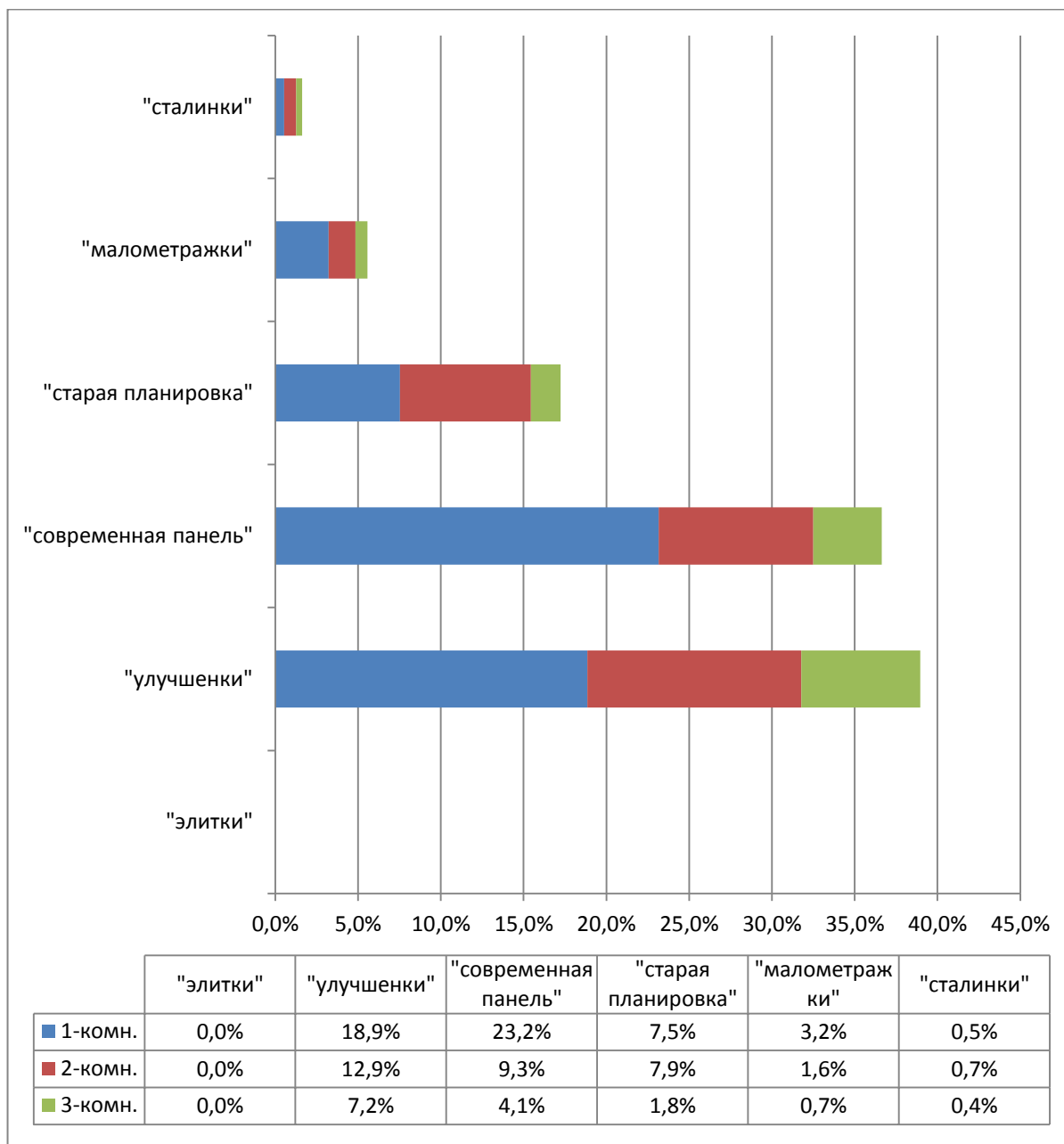


Рисунок 42

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

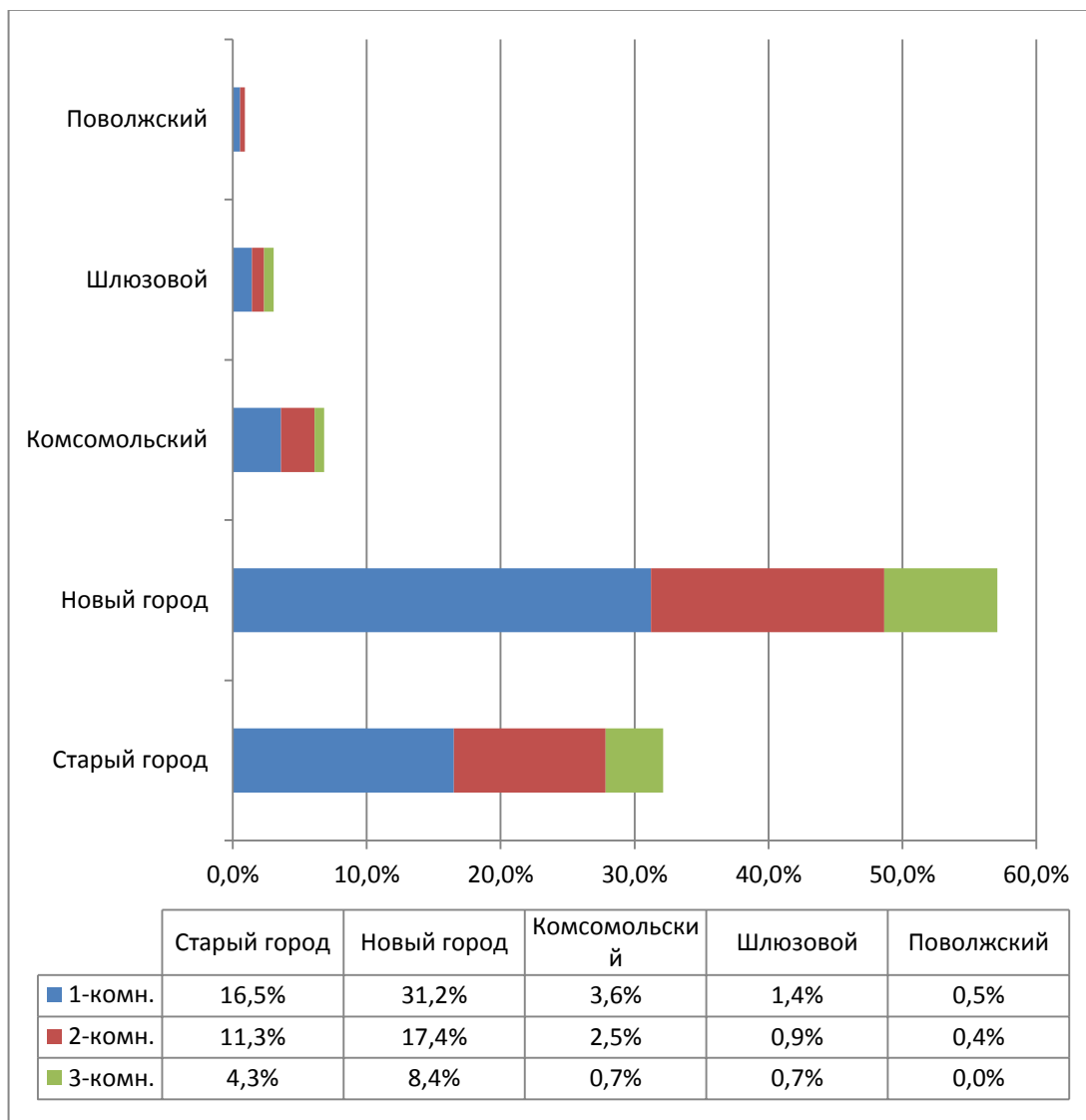


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в домах «улучшенной» планировки.

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

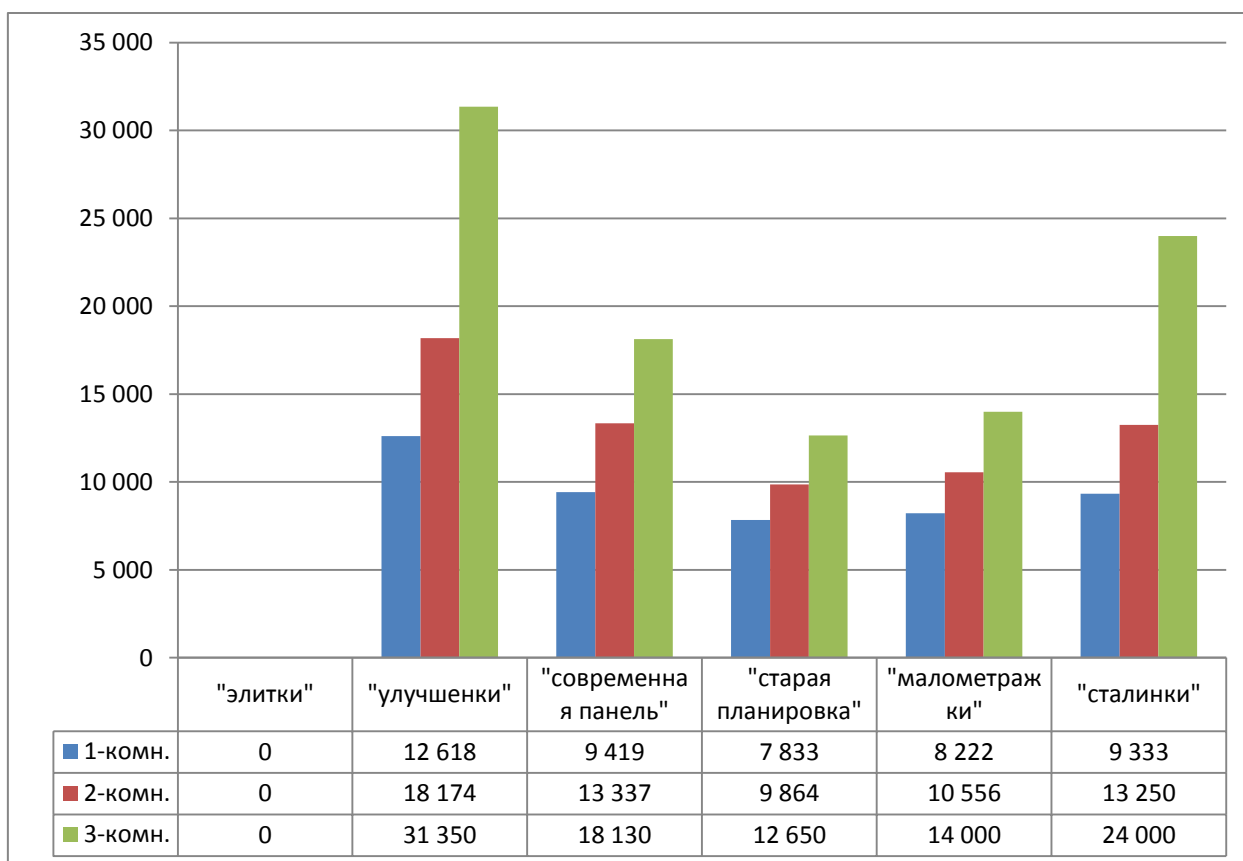
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	557	297	181	79
		средняя цена предложения, руб.	13 520	10 252	14 276	24 070
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	217	105	72	40
		средняя цена предложения, руб.	17 914	12 618	18 174	31 350
	"современная панель"	количество объектов, шт.	204	129	52	23
		средняя цена предложения, руб.	11 400	9 419	13 337	18 130
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	96	42	44	10
		средняя цена предложения, руб.	9 266	7 833	9 864	12 650
	"малометражки"	количество объектов, шт.	31	18	9	4
		средняя цена предложения, руб.	9 645	8 222	10 556	14 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.	9	3	4	2
		средняя цена предложения, руб.	14 333	9 333	13 250	24 000
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	179	92	63	24
		средняя цена предложения, руб.	11 735	9 500	12 262	18 917
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	58	31	18	9
		средняя цена предложения, руб.	14 198	11 210	14 833	23 222
	"современная панель"	количество объектов, шт.	41	25	10	6
		средняя цена предложения, руб.	11 927	9 760	14 500	16 667
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	66	30	31	5
		средняя цена предложения, руб.	9 235	7 833	9 919	13 400
	"малометражки"	количество объектов, шт.	5	3		2
		средняя цена предложения, руб.	9 900	6 500		15 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.	9	3	4	2
		средняя цена предложения, руб.	14 333	9 333	13 250	24 000
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	318	174	97	47
		средняя цена предложения, руб.	15 330	11 066	16 624	28 447
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	148	69	50	29
		средняя цена предложения, руб.	19 986	13 448	20 220	35 138
	"современная панель"	количество объектов, шт.	125	82	28	15
		средняя цена предложения, руб.	11 856	9 762	14 446	18 467
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	21	8	10	3
		средняя цена предложения, руб.	10 071	8 563	10 200	13 667
	"малометражки"	количество объектов, шт.	24	15	9	
		средняя цена предложения, руб.	9 313	8 567	10 556	
	"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.
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	38	20	14	4
		средняя цена предложения, руб.	9 868	8 450	10 000	16 500
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	11	5	4	2
		средняя цена предложения, руб.	9 636	9 900	7 625	13 000
	"современная панель"	количество объектов, шт.	27	15	10	2
		средняя цена предложения, руб.	9 963	7 967	10 950	20 000
	"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.				
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	17	8	5	4
		средняя цена предложения, руб.	8 265	6 938	8 100	11 125
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"современная панель"	количество объектов, шт.	6	4	2	
		средняя цена предложения, руб.	7 667	7 500	8 000	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	9	4	3	2
		средняя цена предложения, руб.	7 611	6 375	8 167	9 250
	"малометражки"	количество объектов, шт.	2			2
		средняя цена предложения, руб.	13 000			13 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	5	3	2	
		средняя цена предложения, руб.	7 900	7 000	9 250	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"современная панель"	количество объектов, шт.	5	3	2	
		средняя цена предложения, руб.	7 900	7 000	9 250	
	"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 «улучшенок» – 31 350 руб., минимальная – у однокомнатных квартир «старой планировки» – 7 833 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 декабрь 2018 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	5 094	1 893	1 725	1 476
		средняя площадь, кв.м	56,63	38,00	54,98	82,46
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 407	26 036	23 059	16 407
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	180 505	132 143	158 333	180 505
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 383	60 867	59 625	60 647
		медиана, руб./кв. м	58 108	59 677	56 522	57 481
		СКО, руб./кв. м	12 797	11 576	13 182	13 847
		погрешность, руб./кв. м	359	532	635	721
		погрешность, %	0,59%	0,87%	1,06%	1,19%
	"элитки"	количество объектов, шт.	80		15	65
		средняя площадь, кв.м	121,17		81,96	130,22
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	63 584		95 588	63 584
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	161 261		144 695	161 261
		средняя цена предложения, руб./кв. м	107 133		115 820	105 128
		медиана, руб./кв. м	101 222		113 142	100 000
		СКО, руб./кв. м	17 406		12 219	17 870
		погрешность, руб./кв. м	3 917		6 531	4 468
		погрешность, %	3,66%		5,64%	4,25%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	2 866	1 183	918	765
		средняя площадь, кв.м	61,26	42,09	60,69	91,59
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 407	26 036	23 059	16 407

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	180 505	132 143	158 333	180 505
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 670	63 028	63 581	64 770
		медиана, руб./кв. м	63 062	62 500	62 735	64 762
		СКО, руб./кв. м	13 368	12 831	14 670	12 547
		погрешность, руб./кв. м	499	746	969	908
		погрешность, %	0,78%	1,18%	1,52%	1,40%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	683	168	213	302
		средняя площадь, кв.м	54,69	36,05	50,88	67,76
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 226	37 931	26 226	29 371
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	121 636	98 387	121 636	95 817
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 026	61 425	60 240	54 573
		медиана, руб./кв. м	57 895	61 136	59 574	54 205
		СКО, руб./кв. м	8 187	6 969	8 194	7 946
		погрешность, руб./кв. м	627	1 079	1 126	916
		погрешность, %	1,08%	1,76%	1,87%	1,68%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 034	328	458	248
		средняя площадь, кв.м	44,67	32,50	45,22	59,73
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 410	29 412	27 088	25 410
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 613	86 613	84 444	72 464
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 314	54 167	50 951	48 209
		медиана, руб./кв. м	51 347	54 839	51 043	48 155
		СКО, руб./кв. м	7 197	7 710	6 491	6 608
		погрешность, руб./кв. м	448	853	607	841
		погрешность, %	0,87%	1,57%	1,19%	1,74%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	233	29	108	96
		средняя площадь, кв.м	64,59	37,85	55,93	82,40
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 502	30 263	23 502	23 903
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	127 500	98 592	106 732	127 500

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 267	56 556	54 089	48 923
		медиана, руб./кв. м	48 611	51 613	49 554	46 569
		СКО, руб./кв. м	12 722	14 967	13 491	11 111
		погрешность, руб./кв. м	1 670	5 657	2 609	2 280
		погрешность, %	3,20%	10,00%	4,82%	4,66%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	198	185	13	
		средняя площадь, кв.м	23,45	23,38	24,50	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 786	26 957	26 786	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	108 136	108 136	104 167	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 952	59 094	56 940	
		медиана, руб./кв. м	58 216	58 480	56 034	
		СКО, руб./кв. м	10 444	10 394	10 712	
		погрешность, руб./кв. м	1 488	1 533	6 184	
	погрешность, %	2,52%	2,59%	10,86%		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	316	81	112	123
		средняя площадь, кв.м	68,79	36,64	59,13	98,76
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 635	35 714	23 864	19 635
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	145 455	130 000	144 222	145 455
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 026	70 052	68 528	73 944
		медиана, руб./кв. м	71 004	67 347	68 730	73 333
		СКО, руб./кв. м	16 897	17 791	18 470	14 604
		погрешность, руб./кв. м	1 904	3 978	3 506	2 644
		погрешность, %	2,68%	5,68%	5,12%	3,58%
		"элитки"	количество объектов, шт.	20		3
	средняя площадь, кв.м		124,78		81,02	132,50
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		83 333		110 733	83 333
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		145 455		121 019	145 455
	средняя цена предложения, руб./кв. м		102 421		115 115	100 181

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	98 649		113 595	96 961
		СКО, руб./кв. м	11 600		3 936	10 563
		погрешность, руб./кв. м	5 323		5 566	5 281
		погрешность, %	5,20%		4,84%	5,27%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	263	57	100	106
		средняя площадь, кв.м	69,42	42,16	59,61	93,34
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 635	38 000	23 864	19 635
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	144 222	130 000	144 222	107 807
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 542	75 973	68 302	69 736
		медиана, руб./кв. м	71 622	77 941	69 442	70 868
		СКО, руб./кв. м	15 688	17 815	17 413	12 514
		погрешность, руб./кв. м	1 938	4 761	3 500	2 443
		погрешность, %	2,75%	6,27%	5,12%	3,50%
	"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.				
		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, %					
	"сталинки"	количество объектов, шт.		5		5	
		средняя площадь, кв.м		64,36		64,36	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		26 984		26 984	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		68 301		68 301	
		средняя цена предложения, руб./кв. м		51 171		51 171	
		медиана, руб./кв. м		55 072		55 072	
		СКО, руб./кв. м		12 048		12 048	
		погрешность, руб./кв. м		12 048		12 048	
		погрешность, %		23,54%		23,54%	
		"малосемейки"	количество объектов, шт.		28	24	4
	средняя площадь, кв.м			23,64	23,55	24,20	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м			26 786	35 714	26 786	
	максимальная цена предложения, руб./кв. м			104 167	77 895	104 167	
	средняя цена предложения, руб./кв. м			56 693	55 990	60 916	
	медиана, руб./кв. м			55 550	55 550	56 356	
	СКО, руб./кв. м			11 032	8 820	24 190	
	погрешность, руб./кв. м			4 246	3 678	27 932	
погрешность, %		7,49%	6,57%	45,85%			
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	400	93	153	154	
		средняя площадь, кв.м	73,60	43,50	61,39	103,90	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 533	36 556	36 533	37 008	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	180 505	132 143	158 333	180 505	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	80 977	82 649	81 155	79 792	
		медиана, руб./кв. м	75 852	81 940	75 246	73 305	
		СКО, руб./кв. м	16 840	14 679	17 491	17 150	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 686	3 061	2 837	2 773
		погрешность, %	2,08%	3,70%	3,50%	3,48%
	"элитки"	количество объектов, шт.	43		12	31
		средняя площадь, кв.м	111,88		82,20	123,37
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	65 563		95 588	65 563
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	144 695		144 695	142 105
		средняя цена предложения, руб./кв. м	105 999		115 997	102 128
		медиана, руб./кв. м	100 000		112 308	100 000
		СКО, руб./кв. м	15 234		14 260	14 437
		погрешность, руб./кв. м	4 701		8 599	5 272
		погрешность, %	4,44%		7,41%	5,16%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	226	65	77
	средняя площадь, кв.м		75,41	48,04	67,20	104,10
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		37 681	57 026	37 681	45 643
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		180 505	132 143	158 333	180 505
	средняя цена предложения, руб./кв. м		83 935	87 563	86 931	78 383
	медиана, руб./кв. м		78 734	84 906	82 692	72 727
	СКО, руб./кв. м		15 483	14 120	15 794	13 968
	погрешность, руб./кв. м		2 064	3 530	3 623	3 066
	погрешность, %		2,46%	4,03%	4,17%	3,91%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	54	8	27	19
		средняя площадь, кв.м	55,62	36,58	50,76	70,56
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 000	54 286	54 000	50 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	121 636	76 687	121 636	80 900
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 543	65 440	69 600	62 662
		медиана, руб./кв. м	66 002	65 960	66 381	65 079
		СКО, руб./кв. м	6 856	4 595	8 394	6 371
		погрешность, руб./кв. м	1 883	3 474	3 292	3 003

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	2,83%	5,31%	4,73%	4,79%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	20	7	10	3
		средняя площадь, кв.м	42,82	31,86	45,63	59,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	52 273	60 606	52 273	57 627
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 613	86 613	75 472	65 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 114	71 662	63 596	61 560
		медиана, руб./кв. м	65 313	75 000	61 658	62 052
		СКО, руб./кв. м	7 918	7 609	8 589	2 622
		погрешность, руб./кв. м	3 633	6 213	5 726	3 708
		погрешность, %	5,50%	8,67%	9,00%	6,02%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	51	7	27
	средняя площадь, кв.м		69,98	35,64	52,06	112,58
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		36 533	36 556	36 533	37 008
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		127 500	98 592	100 887	127 500
	средняя цена предложения, руб./кв. м		67 874	69 023	67 254	68 387
	медиана, руб./кв. м		64 011	62 000	64 615	64 011
	СКО, руб./кв. м		14 055	20 792	13 225	12 670
	погрешность, руб./кв. м		3 975	16 977	5 187	6 335
	погрешность, %		5,86%	24,60%	7,71%	9,26%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя площадь, кв.м	26,25	26,25		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	69 167	69 167		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	108 136	108 136		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	81 078	81 078		
		медиана, руб./кв. м	75 362	75 362		
		СКО, руб./кв. м	10 565	10 565		
		погрешность, руб./кв. м	9 449	9 449		
		погрешность, %	11,65%	11,65%		

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.	989	376	312	301	
		средняя площадь, кв.м	64,12	43,89	63,15	90,38	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 333	33 333	37 500	36 364	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	161 261	120 169	133 333	161 261	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 793	69 514	70 223	69 697	
		медиана, руб./кв. м	68 000	68 422	69 166	66 418	
		СКО, руб./кв. м	11 329	9 583	11 574	13 238	
		погрешность, руб./кв. м	721	990	1 313	1 529	
		погрешность, %	1,03%	1,42%	1,87%	2,19%	
	"элитки"	количество объектов, шт.	17				17
		средняя площадь, кв.м	140,42				140,42
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	63 584				63 584
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	161 261				161 261
		средняя цена предложения, руб./кв. м	115 546				115 546
		медиана, руб./кв. м	109 933				109 933
		СКО, руб./кв. м	28 258				28 258
		погрешность, руб./кв. м	14 129				14 129
		погрешность, %	12,23%				12,23%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	774	328	237		209
		средняя площадь, кв.м	65,54	45,62	67,57		94,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 827	36 827	37 500		37 761
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	133 333	120 169	133 333		122 888
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 621	70 200	72 062		69 649
		медиана, руб./кв. м	69 319	68 839	71 000		68 000
		СКО, руб./кв. м	10 526	9 852	11 372		10 463
		погрешность, руб./кв. м	757	1 090	1 481		1 451
		погрешность, %	1,07%	1,55%	2,05%		2,08%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	52	8	19		25

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	55,78	35,14	52,27	65,06
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	49 875	59 801	51 146	49 875
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 817	72 973	89 259	95 817
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 158	66 904	72 968	69 064
		медиана, руб./кв. м	69 324	68 042	75 000	66 667
		СКО, руб./кв. м	8 474	3 957	8 195	9 594
		погрешность, руб./кв. м	2 373	2 991	3 863	3 917
		погрешность, %	3,38%	4,47%	5,29%	5,67%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	93	28	38	27
		средняя площадь, кв.м	45,98	31,54	45,90	61,06
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 333	33 333	47 510	41 074
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 652	77 160	78 652	72 464
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 872	62 960	57 689	56 296
		медиана, руб./кв. м	58 352	61 926	55 766	55 357
		СКО, руб./кв. м	6 438	5 857	5 805	6 137
		погрешность, руб./кв. м	1 342	2 254	1 909	2 407
	погрешность, %	2,28%	3,58%	3,31%	4,28%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	46	5	18	23
		средняя площадь, кв.м	64,08	40,68	52,86	77,96
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 364	66 727	46 552	36 364
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	106 732	83 700	106 732	63 816
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 776	75 648	69 572	52 659
		медиана, руб./кв. м	58 243	73 611	66 101	55 347
		СКО, руб./кв. м	11 821	5 865	14 176	6 596
		погрешность, руб./кв. м	3 524	5 865	6 876	2 812
		погрешность, %	5,71%	7,75%	9,88%	5,34%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	7	7		
		средняя площадь, кв.м	24,51	24,51		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	49 160	49 160		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 182	83 182		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 226	62 226		
		медиана, руб./кв. м	61 111	61 111		
		СКО, руб./кв. м	8 581	8 581		
		погрешность, руб./кв. м	7 006	7 006		
		погрешность, %	11,26%	11,26%		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	478	195	153	130
		средняя площадь, кв.м	56,14	41,09	56,13	78,72
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 571	38 273	28 571	39 615
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	112 776	112 776	93 750	95 119
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 629	63 418	60 487	60 291
		медиана, руб./кв. м	60 427	62 500	58 705	59 164
		СКО, руб./кв. м	9 040	8 674	9 453	8 518
		погрешность, руб./кв. м	828	1 246	1 533	1 500
		погрешность, %	1,34%	1,96%	2,54%	2,49%
	"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.	278	126	82	70
		средняя площадь, кв.м	62,09	44,65	63,98	91,27
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 714	38 273	35 714	39 615

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	112 776	112 776	93 750	95 119
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 791	63 931	62 861	64 630
		медиана, руб./кв. м	64 155	64 646	61 796	64 226
		СКО, руб./кв. м	10 388	10 287	10 805	10 021
		погрешность, руб./кв. м	1 248	1 840	2 401	2 413
		погрешность, %	1,96%	2,88%	3,82%	3,73%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	70	26	15	29
		средняя площадь, кв.м	54,25	37,08	54,29	69,63
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	47 143	55 831	52 632	47 143
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 364	82 558	90 364	67 568
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 603	65 755	64 869	58 605
		медиана, руб./кв. м	60 616	65 895	61 607	59 854
		СКО, руб./кв. м	6 099	5 808	8 416	3 663
		погрешность, руб./кв. м	1 468	2 323	4 499	1 384
		погрешность, %	2,35%	3,53%	6,94%	2,36%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	121	37	56	28
		средняя площадь, кв.м	44,55	34,22	45,14	57,03
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 571	47 930	28 571	40 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 444	72 667	84 444	62 615
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 132	59 820	55 838	51 846
		медиана, руб./кв. м	55 556	59 063	55 320	51 995
		СКО, руб./кв. м	5 762	4 951	5 954	4 216
		погрешность, руб./кв. м	1 052	1 650	1 606	1 623
		погрешность, %	1,87%	2,76%	2,88%	3,13%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3			3
		средняя площадь, кв.м	76,00			76,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	47 600			47 600
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	61 538			61 538

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 157			54 157	
		медиана, руб./кв. м	53 333			53 333	
		СКО, руб./кв. м	4 921			4 921	
		погрешность, руб./кв. м	6 959			6 959	
		погрешность, %	12,85%			12,85%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	6	6			
		средняя площадь, кв.м	25,98	25,98			
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	57 500	57 500			
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	75 000	75 000			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 704	64 704			
		медиана, руб./кв. м	64 070	64 070			
		СКО, руб./кв. м	3 703	3 703			
		погрешность, руб./кв. м	3 312	3 312			
	погрешность, %	5,12%	5,12%				
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	652	246	225	181	
		средняя площадь, кв.м	49,09	34,60	49,33	68,50	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 502	26 036	23 502	23 903	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 207	86 207	83 333	85 457	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 806	56 192	51 556	49 757	
		медиана, руб./кв. м	52 744	56 131	51 818	49 524	
		СКО, руб./кв. м	7 258	6 018	7 355	7 453	
		погрешность, руб./кв. м	569	769	983	1 111	
		погрешность, %	1,08%	1,37%	1,91%	2,23%	
		"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						

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.		210	93	70	47
		средняя площадь, кв.м		53,97	40,38	54,72	79,76
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 625	26 036	28 846	25 625
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		81 633	71 875	81 633	79 741
		средняя цена предложения, руб./кв. м		55 311	56 764	54 032	54 342
		медиана, руб./кв. м		55 352	56 579	54 783	53 815
		СКО, руб./кв. м		7 603	6 311	8 720	8 240
		погрешность, руб./кв. м		1 052	1 316	2 099	2 430
		погрешность, %		1,90%	2,32%	3,89%	4,47%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		151	35	49	67
		средняя площадь, кв.м		52,95	37,73	47,11	65,18
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		32 000	45 349	32 000	37 405
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		85 457	69 697	83 333	85 457
		средняя цена предложения, руб./кв. м		54 659	58 229	56 622	51 358
		медиана, руб./кв. м		55 263	57 938	56 522	50 000
		СКО, руб./кв. м		6 279	3 898	5 733	6 377
		погрешность, руб./кв. м		1 025	1 337	1 655	1 570
		погрешность, %		1,88%	2,30%	2,92%	3,06%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.		192	67	80	45
		средняя площадь, кв.м		44,14	31,69	44,85	61,43
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 907	40 000	27 088	25 907
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		71 667	71 667	64 444	64 035
		средняя цена предложения, руб./кв. м		50 054	54 307	48 677	46 167
медиана, руб./кв. м			51 131	53 611	50 000	45 524	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	5 918	5 087	5 525	5 598	
		погрешность, руб./кв. м	856	1 252	1 243	1 688	
		погрешность, %	1,71%	2,31%	2,55%	3,66%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	57	11	24	22	
		средняя площадь, кв.м	56,78	35,68	55,24	69,01	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 502	31 628	23 502	23 903	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 870	59 677	57 778	64 870	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 117	48 533	43 638	42 432	
		медиана, руб./кв. м	45 027	46 667	45 133	42 861	
		СКО, руб./кв. м	6 975	7 164	6 389	7 173	
		погрешность, руб./кв. м	1 864	4 531	2 664	3 131	
		погрешность, %	4,23%	9,34%	6,11%	7,38%	
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	42	40	2	
			средняя площадь, кв.м	23,03	23,00	23,60	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		41 379	41 379	45 833		
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		86 207	86 207	56 034		
	средняя цена предложения, руб./кв. м		57 991	58 344	50 934		
	медиана, руб./кв. м		56 322	56 753	50 934		
	СКО, руб./кв. м		7 319	7 386	5 101		
	погрешность, руб./кв. м		2 286	2 365	10 201		
	погрешность, %	3,94%	4,05%	20,03%			
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	935	380	274	281	
		средняя площадь, кв.м	54,08	35,64	53,88	79,20	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 786	28 529	26 786	30 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	104 348	100 000	101 345	104 348	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 412	61 418	58 518	57 571	
		медиана, руб./кв. м	59 016	61 500	58 790	56 957	
		СКО, руб./кв. м	8 878	9 083	8 548	8 406	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		погрешность, руб./кв. м	581	933	1 035	1 005	
		погрешность, %	0,98%	1,52%	1,77%	1,75%	
	"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.	459	208	120	131
	средняя площадь, кв.м		60,80	40,56	60,40	93,31	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		28 529	28 529	31 250	30 000	
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		104 348	100 000	101 345	104 348	
	средняя цена предложения, руб./кв. м		62 763	62 511	63 273	62 697	
	медиана, руб./кв. м		63 281	64 595	63 337	60 825	
	СКО, руб./кв. м		9 307	9 336	9 229	9 350	
	погрешность, руб./кв. м		870	1 298	1 692	1 640	
	погрешность, %		1,39%	2,08%	2,67%	2,62%	
	"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	250	71	71	108
		средняя площадь, кв.м	53,85	34,36	51,31	68,32	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 706	47 667	49 107	39 706	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	98 387	98 387	74 419	83 770	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 090	63 847	60 056	55 328	
		медиана, руб./кв. м	58 515	63 172	59 800	55 072	
		СКО, руб./кв. м	6 072	6 269	4 408	5 442	
		погрешность, руб./кв. м	770	1 499	1 054	1 052	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	1,30%	2,35%	1,75%	1,90%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	144	40	67	37
		средняя площадь, кв.м	45,64	31,79	45,86	60,22
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 037	40 964	37 037	40 141
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 697	69 697	66 351	66 176
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 346	52 841	51 595	49 280
		медиана, руб./кв. м	51 136	53 226	50 980	46 875
		СКО, руб./кв. м	5 149	4 439	5 063	5 248
		погрешность, руб./кв. м	861	1 422	1 246	1 749
		погрешность, %	1,68%	2,69%	2,42%	3,55%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	17		12
	средняя площадь, кв.м		65,81		57,89	84,82
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		26 786		26 786	30 000
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		54 701		54 701	37 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м		39 274		41 858	33 071
	медиана, руб./кв. м		39 623		41 150	32 258
	СКО, руб./кв. м		6 705		6 705	2 610
	погрешность, руб./кв. м		3 352		4 043	2 610
	погрешность, %		8,54%		9,66%	7,89%
	"малосемейки"		количество объектов, шт.	65	61	4
		средняя площадь, кв.м	23,06	22,87	25,88	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 545	39 545	46 102	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 462	93 462	59 259	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 123	60 491	54 511	
		медиана, руб./кв. м	58 800	58 824	56 341	
		СКО, руб./кв. м	10 236	10 605	4 286	
		погрешность, руб./кв. м	2 559	2 738	4 949	
		погрешность, %	4,26%	4,53%	9,08%	

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.	528	188	212	128	
		средняя площадь, кв.м	49,23	35,33	49,66	68,91	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 125	30 800	30 060	28 125	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	100 000	88 571	100 000	73 529	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 372	59 570	53 486	52 332	
		медиана, руб./кв. м	54 464	59 091	52 222	51 511	
		СКО, руб./кв. м	8 210	8 147	7 580	7 193	
		погрешность, руб./кв. м	715	1 192	1 044	1 277	
		погрешность, %	1,29%	2,00%	1,95%	2,44%	
	"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.	186	79	67	40	
		средняя площадь, кв.м	56,27	42,26	57,27	82,27	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 846	30 800	30 060	28 846	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	100 000	88 571	100 000	73 529	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 330	59 843	54 656	56 844	
		медиана, руб./кв. м	58 175	60 182	54 412	58 709	
		СКО, руб./кв. м	10 904	10 461	11 814	9 257	
		погрешность, руб./кв. м	1 603	2 369	2 908	2 965	
		погрешность, %	2,80%	3,96%	5,32%	5,22%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	25	3	11	11	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	58,20	33,33	56,30	66,88
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 963	56 667	37 963	42 857
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 667	68 750	72 667	71 250
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 541	63 472	57 633	58 104
		медиана, руб./кв. м	59 987	65 000	58 773	59 987
		СКО, руб./кв. м	7 542	4 537	8 483	7 096
		погрешность, руб./кв. м	3 079	6 416	5 365	4 488
		погрешность, %	5,26%	10,11%	9,31%	7,72%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	264	81	122	61
		средняя площадь, кв.м	43,91	32,16	44,53	58,27
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 125	36 667	39 773	28 125
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 125	78 125	69 302	66 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 648	57 814	52 612	50 186
		медиана, руб./кв. м	53 226	57 710	51 518	50 877
		СКО, руб./кв. м	5 628	5 469	4 985	4 730
		погрешность, руб./кв. м	694	1 223	906	1 221
	погрешность, %	1,29%	2,12%	1,72%	2,43%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	27	2	9	16
		средняя площадь, кв.м	70,21	43,80	63,11	77,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 842	48 322	42 742	36 842
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 152	48 951	65 152	55 263
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 008	48 637	49 749	45 262
		медиана, руб./кв. м	46 500	48 637	48 507	45 643
		СКО, руб./кв. м	4 043	314	4 672	3 732
		погрешность, руб./кв. м	1 586	629	3 303	1 927
		погрешность, %	3,37%	1,29%	6,64%	4,26%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	26	23	3	
		средняя площадь, кв.м	22,41	22,25	23,67	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 000	42 000	53 600	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 462	88 462	66 522	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 521	65 257	58 881	
		медиана, руб./кв. м	64 840	64 865	56 522	
		СКО, руб./кв. м	7 224	7 233	5 094	
		погрешность, руб./кв. м	2 890	3 084	7 204	
		погрешность, %	4,48%	4,73%	12,23%	
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	451	216	162	73
		средняя площадь, кв.м	45,34	34,85	47,94	70,59
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 242	29 730	24 242	26 154
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 500	64 063	69 500	59 105
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 433	45 296	46 300	43 917
		медиана, руб./кв. м	45 283	44 983	46 807	44 282
		СКО, руб./кв. м	5 130	4 740	5 108	6 011
		погрешность, руб./кв. м	484	647	805	1 417
		погрешность, %	1,06%	1,43%	1,74%	3,23%
	"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.	308	166	109	33
		средняя площадь, кв.м	44,17	35,00	48,23	76,90
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 242	35 135	24 242	26 154

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	63 415	63 415	61 556	59 105
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 440	46 038	47 174	46 040
		медиана, руб./кв. м	45 932	45 058	47 872	47 308
		СКО, руб./кв. м	4 913	4 474	4 934	6 291
		погрешность, руб./кв. м	561	697	949	2 224
		погрешность, %	1,21%	1,51%	2,01%	4,83%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	23	6	5	12
		средняя площадь, кв.м	59,95	41,57	53,60	71,79
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 507	37 931	41 021	34 507
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 063	64 063	55 556	56 618
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 464	48 572	48 003	44 769
		медиана, руб./кв. м	45 455	46 079	47 170	43 353
		СКО, руб./кв. м	5 672	6 955	4 145	5 706
		погрешность, руб./кв. м	2 419	6 221	4 145	3 441
		погрешность, %	5,21%	12,81%	8,64%	7,69%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	105	36	45	24
		средняя площадь, кв.м	44,79	34,11	45,13	60,19
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 730	29 730	32 927	29 750
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 500	53 226	69 500	52 941
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 946	42 220	44 134	41 808
		медиана, руб./кв. м	42 730	41 277	44 318	42 056
		СКО, руб./кв. м	4 973	4 998	4 959	4 629
		погрешность, руб./кв. м	975	1 690	1 495	1 930
		погрешность, %	2,27%	4,00%	3,39%	4,62%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	9	2	3	4
		средняя площадь, кв.м	68,28	47,35	70,20	77,30
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 184	36 111	39 437	32 184
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 571	46 848	48 571	44 619

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 164	41 480	44 178	36 495	
		медиана, руб./кв. м	39 437	41 480	44 526	34 589	
		СКО, руб./кв. м	5 313	5 369	3 161	4 062	
		погрешность, руб./кв. м	3 757	10 737	4 470	4 690	
		погрешность, %	9,35%	25,89%	10,12%	12,85%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	6	6			
		средняя площадь, кв.м	24,42	24,42			
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 390	31 390			
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 724	51 724			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 223	41 223			
		медиана, руб./кв. м	40 631	40 631			
		СКО, руб./кв. м	7 550	7 550			
		погрешность, руб./кв. м	6 753	6 753			
	погрешность, %	16,38%	16,38%				
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	345	118	122	105	
		средняя площадь, кв.м	52,37	35,41	52,34	71,45	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 407	26 957	23 059	16 407	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 672	70 000	82 672	66 250	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 211	44 158	41 999	40 269	
		медиана, руб./кв. м	41 943	42 573	41 588	40 441	
		СКО, руб./кв. м	6 642	6 561	6 895	6 422	
		погрешность, руб./кв. м	716	1 213	1 254	1 259	
		погрешность, %	1,70%	2,75%	2,99%	3,13%	
		"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.		162	61	56	45
		средняя площадь, кв.м		55,34	38,32	56,13	77,44
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		16 407	29 667	23 059	16 407
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		82 672	68 182	82 672	66 250
		средняя цена предложения, руб./кв. м		44 262	46 028	43 413	42 925
		медиана, руб./кв. м		43 446	45 455	42 528	43 630
		СКО, руб./кв. м		8 051	7 249	8 974	7 753
		погрешность, руб./кв. м		1 269	1 872	2 420	2 338
		погрешность, %		2,87%	4,07%	5,57%	5,45%
		"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		58	11	16
	средняя площадь, кв.м			57,97	37,18	51,23	68,82
	минимальная цена предложения, руб./кв. м			26 226	39 936	26 226	29 371
	максимальная цена предложения, руб./кв. м			54 630	51 966	54 630	50 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м			42 233	45 270	42 507	41 014
	медиана, руб./кв. м			42 772	44 619	41 872	40 831
	СКО, руб./кв. м			4 165	2 830	4 600	4 087
	погрешность, руб./кв. м			1 103	1 790	2 375	1 492
	погрешность, %			2,61%	3,95%	5,59%	3,64%
	"хрущевки"		количество объектов, шт.		95	32	40
		средняя площадь, кв.м		45,49	33,14	46,52	60,87
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 410	29 412	28 667	25 410
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		62 344	60 000	62 344	43 664
		средняя цена предложения, руб./кв. м		39 924	41 688	40 623	36 254
		медиана, руб./кв. м		39 847	40 139	40 570	36 654

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	5 248	5 241	5 404	4 406
		погрешность, руб./кв. м	1 083	1 882	1 731	1 879
		погрешность, %	2,71%	4,52%	4,26%	5,18%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	18	2	10	6
		средняя площадь, кв.м	62,04	35,00	56,24	80,73
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 875	30 263	30 702	25 875
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	47 500	34 375	47 500	39 900
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 760	32 319	38 769	31 892
		медиана, руб./кв. м	34 629	32 319	38 718	31 428
		СКО, руб./кв. м	4 775	2 056	4 558	4 175
		погрешность, руб./кв. м	2 316	4 112	3 038	3 735
		погрешность, %	6,48%	12,72%	7,84%	11,71%
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	12	12	
	средняя площадь, кв.м		25,08	25,08		
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		26 957	26 957		
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		70 000	70 000		
	средняя цена предложения, руб./кв. м		42 194	42 194		
	медиана, руб./кв. м		40 796	40 796		
	СКО, руб./кв. м		5 661	5 661		
	погрешность, руб./кв. м		3 414	3 414		
	погрешность, %	8,09%	8,09%			

Приложение 2

Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за декабрь 2018 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	3 453	1 342	1 134	977
		средняя площадь, кв.м	51,30	35,60	52,09	71,94
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	14 746	17 500	14 746	18 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 471	69 444	76 471	73 077
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 088	41 296	39 543	39 061
		медиана, руб./кв. м	39 394	41 026	38 793	38 136
		СКО, руб./кв. м	5 795	5 511	6 179	5 362
		погрешность, руб./кв. м	197	301	367	343
		погрешность, %	0,49%	0,73%	0,93%	0,88%
	"элитки"	количество объектов, шт.	61	15	20	26
		средняя площадь, кв.м	83,08	48,80	71,75	111,58
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	49 955	52 000	51 667	49 955
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	75 188	68 478	75 188	73 077
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 237	59 378	57 903	57 835
		медиана, руб./кв. м	57 000	58 085	56 155	54 823
		СКО, руб./кв. м	5 031	5 054	4 225	5 543
		погрешность, руб./кв. м	1 299	2 702	1 939	2 217
		погрешность, %	2,23%	4,55%	3,35%	3,83%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	983	425	342	216
		средняя площадь, кв.м	56,01	39,48	55,64	89,13
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	14 746	17 500	14 746	18 000

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 471	69 444	76 471	72 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 934	42 455	41 023	42 352
		медиана, руб./кв. м	41 842	42 683	41 340	41 729
		СКО, руб./кв. м	6 895	6 646	7 449	6 441
		погрешность, руб./кв. м	440	646	807	879
		погрешность, %	1,05%	1,52%	1,97%	2,07%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 231	508	348	375
		средняя площадь, кв.м	52,31	36,32	55,97	70,57
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 000	25 000	25 676	25 758
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 981	64 286	66 981	66 190
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 537	42 858	41 720	39 579
		медиана, руб./кв. м	41 147	42 620	41 304	38 934
		СКО, руб./кв. м	4 453	4 030	5 012	3 824
		погрешность, руб./кв. м	254	358	538	395
	погрешность, %	0,61%	0,84%	1,29%	1,00%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	858	274	336	248
		средняя площадь, кв.м	44,44	30,24	44,95	59,44
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 667	19 389	16 667	24 545
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 500	62 500	51 000	47 692
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 571	37 129	35 316	34 196
		медиана, руб./кв. м	35 233	37 170	34 886	33 945
		СКО, руб./кв. м	4 050	4 427	3 840	3 444
		погрешность, руб./кв. м	277	536	420	438
	погрешность, %	0,78%	1,44%	1,19%	1,28%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	286	114	76	96
		средняя площадь, кв.м	43,48	29,13	44,26	59,90
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 053	21 053	23 958	26 563
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 745	52 308	52 326	55 745

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 563	37 989	37 108	37 417
		медиана, руб./кв. м	37 630	38 377	37 209	37 109
		СКО, руб./кв. м	4 028	3 984	3 998	4 012
		погрешность, руб./кв. м	477	750	923	823
		погрешность, %	1,27%	1,97%	2,49%	2,20%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	34	6	12	16
		средняя площадь, кв.м	60,26	34,17	55,17	73,88
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 429	29 032	23 387	21 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 455	43 324	65 455	50 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 906	35 005	37 386	37 260
		медиана, руб./кв. м	35 542	34 090	33 939	37 669
		СКО, руб./кв. м	6 441	4 527	7 766	6 137
		погрешность, руб./кв. м	2 242	4 049	4 683	3 169
		погрешность, %	6,08%	11,57%	12,53%	8,50%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 001	441	344	216
		средняя площадь, кв.м	46,29	32,34	48,67	71,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	14 746	17 500	14 746	18 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 548	65 000	68 548	68 125
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 345	37 796	36 792	37 307
		медиана, руб./кв. м	36 522	37 703	35 104	36 033
		СКО, руб./кв. м	5 688	5 283	6 031	5 743
		погрешность, руб./кв. м	360	504	651	783
		погрешность, %	0,96%	1,33%	1,77%	2,10%
		"элитки"	количество объектов, шт.	21	6	10
	средняя площадь, кв.м		72,86	45,00	72,20	107,60
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		50 000	52 000	52 273	50 000
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		68 548	65 000	68 548	66 667
	средняя цена предложения, руб./кв. м		57 203	57 610	57 564	55 994

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	57 000	57 543	56 570	52 846
		СКО, руб./кв. м	3 980	3 835	3 415	5 166
		погрешность, руб./кв. м	1 780	3 430	2 277	5 166
		погрешность, %	3,11%	5,95%	3,96%	9,23%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	260	125	87	48
		средняя площадь, кв.м	50,57	35,22	52,91	86,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	14 746	17 500	14 746	18 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 125	55 556	55 733	68 125
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 056	37 869	37 322	39 874
		медиана, руб./кв. м	37 688	37 500	36 441	39 587
		СКО, руб./кв. м	6 194	5 690	7 001	5 619
		погрешность, руб./кв. м	770	1 022	1 510	1 639
		погрешность, %	2,02%	2,70%	4,05%	4,11%
		"современная панель"	количество объектов, шт.	199	101	51
	средняя площадь, кв.м		51,84	36,71	54,33	81,66
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 000	25 000	25 676	31 618
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		66 190	55 405	58 600	66 190
	средняя цена предложения, руб./кв. м		40 981	40 900	42 469	39 539
	медиана, руб./кв. м		40 588	40 612	41 000	38 250
	СКО, руб./кв. м		5 103	4 407	6 027	5 376
	погрешность, руб./кв. м		725	881	1 705	1 585
	погрешность, %		1,77%	2,16%	4,01%	4,01%
	"старая планировка"		количество объектов, шт.	448	171	181
		средняя площадь, кв.м	41,31	29,47	44,26	56,84
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 667	19 389	16 667	24 545
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 500	62 500	44 778	47 619
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 385	35 582	33 798	33 359
		медиана, руб./кв. м	33 824	35 484	33 333	32 759

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	3 836	4 279	3 294	3 552
		погрешность, руб./кв. м	363	656	491	729
		погрешность, %	1,06%	1,84%	1,45%	2,18%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	51	35	8	8
		средняя площадь, кв.м	29,29	20,86	32,38	63,13
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 053	21 053	23 958	31 219
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 308	52 308	38 068	46 923
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 854	35 849	31 855	39 878
		медиана, руб./кв. м	37 273	37 778	32 862	40 221
		СКО, руб./кв. м	5 716	5 771	3 811	5 283
		погрешность, руб./кв. м	1 617	1 979	2 881	3 993
		погрешность, %	4,51%	5,52%	9,04%	10,01%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	22	3	7
	средняя площадь, кв.м		60,95	36,67	53,71	71,25
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		29 808	36 083	29 808	32 667
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		65 455	43 324	65 455	50 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м		40 857	39 532	42 235	40 385
	медиана, руб./кв. м		40 261	39 189	41 818	39 635
	СКО, руб./кв. м		5 563	2 528	7 890	4 808
	погрешность, руб./кв. м		2 428	3 575	6 443	2 900
	погрешность, %	5,94%	9,04%	15,25%	7,18%	
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 954	746	585	623
		средняя площадь, кв.м	54,29	37,70	54,80	73,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 000	27 778	25 000	25 758
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 471	69 444	76 471	73 077
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 354	44 063	42 341	40 319
		медиана, руб./кв. м	41 304	43 056	41 346	38 923
		СКО, руб./кв. м	5 412	4 783	5 706	5 210

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	245	350	472	418
		погрешность, %	0,58%	0,80%	1,12%	1,04%
	"элитки"	количество объектов, шт.	40	9	10	21
		средняя площадь, кв.м	88,45	51,33	71,30	112,52
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	49 955	52 500	51 667	49 955
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	75 188	68 478	75 188	73 077
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 779	60 557	58 242	58 273
		медиана, руб./кв. м	56 714	62 903	56 155	54 902
		СКО, руб./кв. м	5 596	5 449	5 103	5 607
		погрешность, руб./кв. м	1 792	3 853	3 402	2 508
		погрешность, %	3,05%	6,36%	5,84%	4,30%
		"улучшенки"	количество объектов, шт.	593	258	196
	средняя площадь, кв.м		59,54	41,90	58,13	94,29
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 000	27 778	25 000	26 316
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		76 471	69 444	76 471	72 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м		45 202	45 924	44 608	44 699
	медиана, руб./кв. м		45 000	45 973	44 377	44 048
	СКО, руб./кв. м		5 966	5 371	6 651	5 956
	погрешность, руб./кв. м		490	670	953	1 014
	погрешность, %	1,08%	1,46%	2,14%	2,27%	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	833	343	223	267
		средняя площадь, кв.м	52,42	36,34	57,15	69,12
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 857	31 579	32 031	27 857
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 981	64 286	66 981	65 625
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 002	43 608	42 331	39 664
		медиана, руб./кв. м	41 400	43 030	42 000	38 971
		СКО, руб./кв. м	4 291	3 941	4 701	3 428
		погрешность, руб./кв. м	298	426	631	420

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	0,71%	0,98%	1,49%	1,06%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	311	77	104	130
		средняя площадь, кв.м	49,17	31,45	46,25	62,01
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 758	34 595	32 222	25 758
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 000	60 000	51 000	44 355
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 823	41 196	38 467	35 310
		медиана, руб./кв. м	37 500	40 625	38 133	35 111
		СКО, руб./кв. м	3 434	3 065	3 019	2 879
		погрешность, руб./кв. м	390	703	595	507
		погрешность, %	1,03%	1,71%	1,55%	1,44%
		"маломертровки"	количество объектов, шт.	177	59	52
	средняя площадь, кв.м		46,77	33,37	46,06	59,30
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		26 563	32 781	30 682	26 563
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		55 745	50 000	52 326	55 745
	средняя цена предложения, руб./кв. м		38 719	39 798	38 530	37 902
	медиана, руб./кв. м		38 333	39 394	38 181	37 550
	СКО, руб./кв. м		3 553	2 779	3 890	3 790
	погрешность, руб./кв. м		536	730	1 089	940
	погрешность, %		1,38%	1,83%	2,83%	2,48%
	"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.	247	66	103	78	
		средняя площадь, кв.м	51,89	35,80	50,22	67,69	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 273	31 818	30 000	27 273	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 295	62 295	53 000	56 846	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 332	42 632	40 029	38 787	
		медиана, руб./кв. м	40 217	43 041	39 400	38 549	
		СКО, руб./кв. м	4 344	3 862	4 143	4 350	
		погрешность, руб./кв. м	554	958	820	992	
		погрешность, %	1,37%	2,25%	2,05%	2,56%	
	"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.	65	14	29	22	
		средняя площадь, кв.м	54,60	43,57	48,66	69,45	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 630	31 818	32 955	29 630	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 295	62 295	50 000	50 000	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 819	43 590	39 083	38 391	
		медиана, руб./кв. м	39 063	42 139	37 500	38 502	
		СКО, руб./кв. м	4 141	4 740	3 474	3 899	
		погрешность, руб./кв. м	1 035	2 629	1 313	1 701	
		погрешность, %	2,60%	6,03%	3,36%	4,43%	
	"современная"	количество объектов, шт.	124	37	46	41	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	панель"	средняя площадь, кв.м	53,15	34,51	53,83	69,22
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 357	35 152	30 357	33 318
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	56 846	51 563	53 000	56 846
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 197	43 724	41 925	41 124
		медиана, руб./кв. м	42 134	43 939	42 308	41 045
		СКО, руб./кв. м	3 785	2 698	4 335	3 644
		погрешность, руб./кв. м	683	899	1 293	1 152
		погрешность, %	1,62%	2,06%	3,08%	2,80%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	42	11	23	8
		средняя площадь, кв.м	43,36	31,64	44,48	56,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 182	32 813	30 000	28 182
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	47 826	46 774	47 826	37 963
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 304	38 027	38 320	33 392
		медиана, руб./кв. м	36 812	36 667	38 409	33 345
		СКО, руб./кв. м	3 440	3 495	3 110	2 647
		погрешность, руб./кв. м	1 074	2 210	1 326	2 001
	погрешность, %	2,88%	5,81%	3,46%	5,99%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	11	4	2	5
		средняя площадь, кв.м	47,18	32,00	44,50	60,40
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 167	37 500	40 217	31 167
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	46 875	46 875	41 860	35 833
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 707	41 854	41 039	33 056
		медиана, руб./кв. м	37 500	41 520	41 039	31 897
		СКО, руб./кв. м	4 265	4 164	822	1 755
		погрешность, руб./кв. м	2 698	4 809	1 643	1 755
		погрешность, %	7,15%	11,49%	4,00%	5,31%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	5		3	2
		средняя площадь, кв.м	67,20		58,00	81,00

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 273		30 000	27 273
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	35 000		34 545	35 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 974		32 532	31 136
		медиана, руб./кв. м	33 051		33 051	31 136
		СКО, руб./кв. м	2 670		1 688	3 864
		погрешность, руб./кв. м	2 670		2 387	7 727
		погрешность, %	8,35%		7,34%	24,82%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	197	66	78	53
		средняя площадь, кв.м	47,30	33,86	48,51	62,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 429	24 571	23 387	21 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 649	48 649	46 182	47 692
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 399	36 189	33 391	33 655
		медиана, руб./кв. м	34 091	36 308	33 654	33 333
		СКО, руб./кв. м	4 095	4 051	3 531	4 475
		погрешность, руб./кв. м	585	1 005	805	1 241
		погрешность, %	1,70%	2,78%	2,41%	3,69%
	"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.	11	5	6	
		средняя площадь, кв.м	43,18	33,80	51,00	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 205	31 429	28 205	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	43 636	39 706	43 636	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 505	34 458	36 378	
		медиана, руб./кв. м	35 106	32 059	36 941	
		СКО, руб./кв. м	3 813	3 155	4 188	
		погрешность, руб./кв. м	2 412	3 155	3 745	
		погрешность, %	6,79%	9,16%	10,30%	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	75	27	28	20
		средняя площадь, кв.м	50,93	37,11	53,04	66,65
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 758	33 235	28 846	25 758
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 649	48 649	46 182	46 341
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 767	39 469	35 155	35 377
		медиана, руб./кв. м	36 364	39 091	35 000	35 053
		СКО, руб./кв. м	3 714	3 137	3 088	3 779
		погрешность, руб./кв. м	863	1 231	1 188	1 734
	погрешность, %	2,35%	3,12%	3,38%	4,90%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	57	15	28	14
		средняя площадь, кв.м	43,98	31,67	45,00	55,14
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 571	24 571	25 000	25 893
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	47 692	43 548	39 583	47 692
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 334	33 235	30 957	30 049
		медиана, руб./кв. м	31 111	33 824	31 111	28 276
		СКО, руб./кв. м	3 528	4 026	2 756	3 600
		погрешность, руб./кв. м	943	2 152	1 061	1 997
	погрешность, %	3,01%	6,48%	3,43%	6,65%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	47	16	14	17
		средняя площадь, кв.м	45,62	30,88	44,36	60,53
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 152	25 152	28 065	26 812
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 813	42 813	38 889	42 373

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 031	35 033	34 265	35 661
		медиана, руб./кв. м	35 000	34 183	35 106	35 000
		СКО, руб./кв. м	3 234	3 527	2 761	3 610
		погрешность, руб./кв. м	954	1 821	1 531	1 805
		погрешность, %	2,72%	5,20%	4,47%	5,06%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7	3	2	2
		средняя площадь, кв.м	53,14	31,67	56,00	82,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 429	29 032	23 387	21 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	32 097	32 097	32 000	27 841
		средняя цена предложения, руб./кв. м	28 013	30 477	27 694	24 635
		медиана, руб./кв. м	29 032	30 303	27 694	24 635
		СКО, руб./кв. м	3 252	1 080	4 306	3 206
		погрешность, руб./кв. м	2 655	1 527	8 613	6 412
	погрешность, %	9,48%	5,01%	31,10%	26,03%	
	Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	54	23	24
средняя площадь, кв.м			47,72	34,26	54,79	67,71
минимальная цена предложения, руб./кв. м			22 429	23 286	22 679	22 429
максимальная цена предложения, руб./кв. м			36 364	36 364	34 000	28 382
средняя цена предложения, руб./кв. м			28 579	29 509	28 676	25 191
медиана, руб./кв. м			28 501	29 063	28 501	25 606
СКО, руб./кв. м			3 170	3 492	2 741	2 115
погрешность, руб./кв. м			871	1 489	1 143	1 727
погрешность, %			3,05%	5,05%	3,99%	6,85%
"элитки"		количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки"	количество объектов, шт.		54	23	24	7
		средняя площадь, кв.м		47,72	34,26	54,79	67,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		22 429	23 286	22 679	22 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		36 364	36 364	34 000	28 382
		средняя цена предложения, руб./кв. м		28 579	29 509	28 676	25 191
		медиана, руб./кв. м		28 501	29 063	28 501	25 606
		СКО, руб./кв. м		3 170	3 492	2 741	2 115
		погрешность, руб./кв. м		871	1 489	1 143	1 727
		погрешность, %		3,05%	5,05%	3,99%	6,85%
	"современная панель"	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, %					
	"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, %							