



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 сентябрь 2019 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	26
Вторичный рынок жилья	28
Городской округ Самара	28
Структура предложения.....	28
Анализ цен предложения	32
Динамика цен предложения	40
Городской округ Тольятти.....	43
Структура предложения.....	43
Анализ цен предложения	47
Динамика цен предложения	52
Новостройки.....	55
Городской округ Самара	55
Структура и анализ цены предложения	55
Динамика цен предложения.....	60
Рынок аренды жилой недвижимости.....	62
Городской округ Самара	62
Структура предложения.....	62
Анализ арендной платы.....	64
Городской округ Тольятти.....	68
Структура предложения.....	68
Анализ арендной платы.....	71
Приложения	74
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Самары (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за сентябрь 2019 года	74
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за сентябрь 2019 года	97

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	-
"малоэтажки" ("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
"старая планировка"	Территория, инфраструктура, сервис	-
	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.	1-3
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 6,5
	Расположение комнат	смежные, раздельные
	Отделка	стандартная
Территория, инфраструктура, сервис	-	

Типизация по размеру

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

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

Типизация по местоположению

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

Таблица 7

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

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

Ввиду незначительной площади остальных городов типизация по месторасположению не проводилась.

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

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

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

Обобщенные результаты проведенного мониторинга

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) было проанализировано 16 266 уникальных предложений к продаже, опубликованных в СМИ в сентябре 2019 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	1 156,5	6 859	2 567	2 486	1 806	60 032	61 768	58 438	59 759
Тольятти	702,7	5 363	2 002	1 805	1 556	40 715	41 728	40 256	39 943
Новокуйбышевск	103,0	720	207	297	216	39 941	40 240	39 579	40 151
Сызрань	169,5	1 320	407	515	398	34 709	35 135	33 668	35 619
Жигулевск	56,6	601	213	222	166	28 329	29 250	27 318	28 499
Кинель	58,3	183	48	76	59	38 029	41 961	37 352	35 703
Октябрьск	26,5	196	67	89	40	23 131	24 425	22 557	22 242
Отрадный	47,0	434	143	175	116	31 406	30 179	31 107	33 368
Чапаевск	72,2	474	160	192	122	25 719	25 493	25 741	25 979
Похвистнево	29,0	116	37	45	34	27 956	29 588	27 121	27 287
ИТОГО:	2 421,3	16 266	5 851	5 902	4 513	46 863	48 555	45 671	46 226

Рисунок 1

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

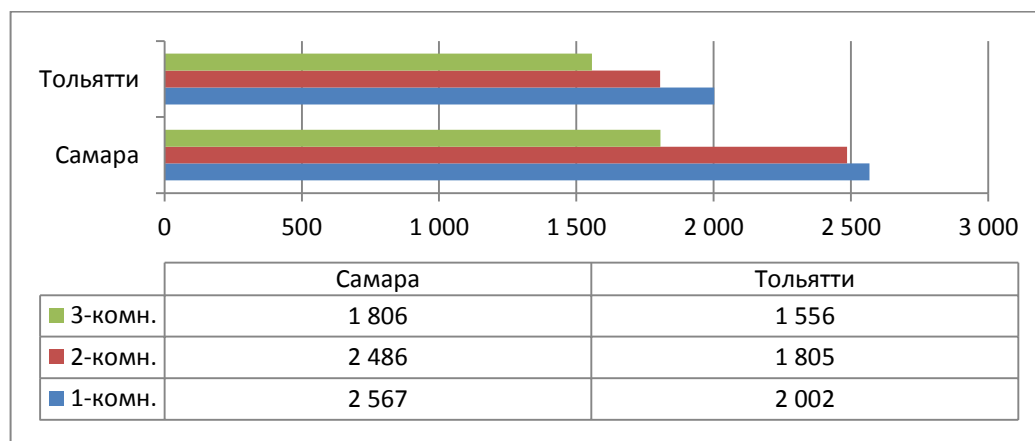


Рисунок 2

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

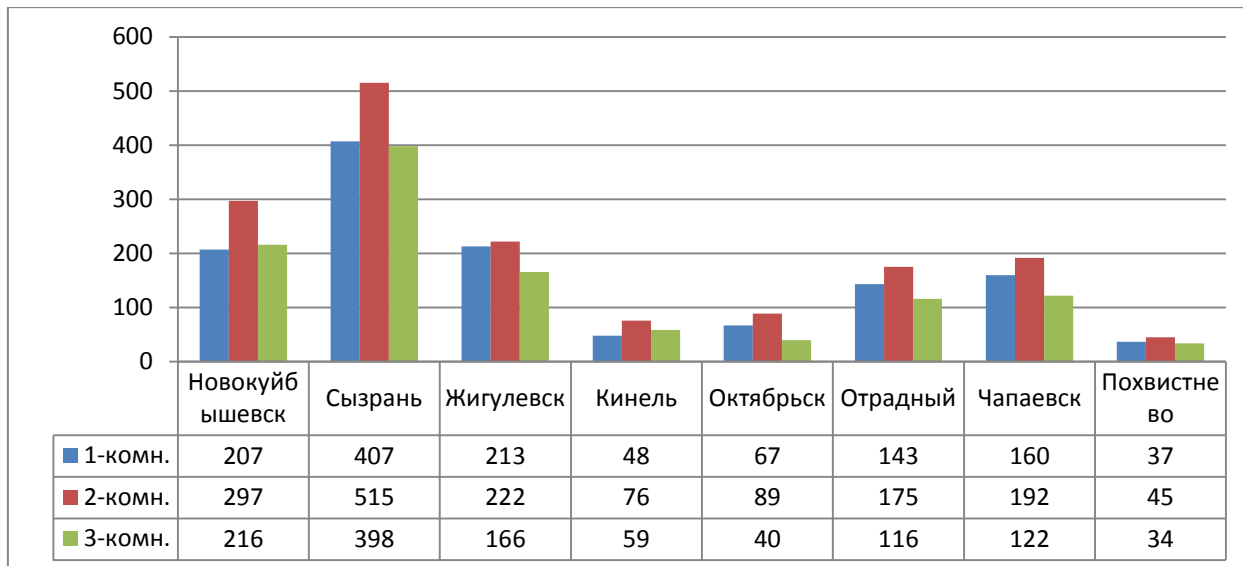


Рисунок 3

Активность рынка
(отношение количества предложений к количеству жителей)

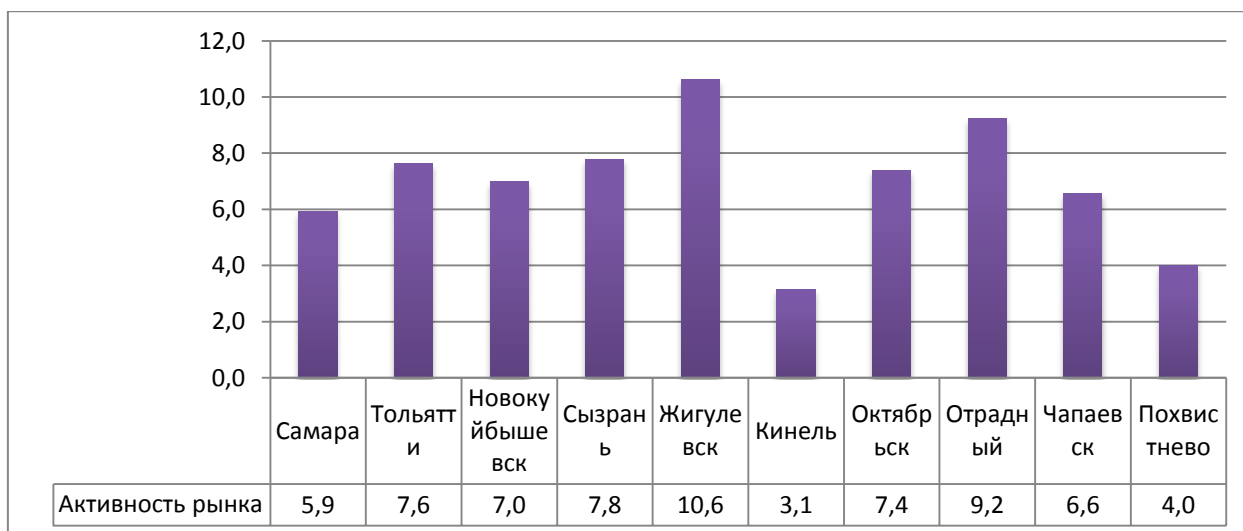
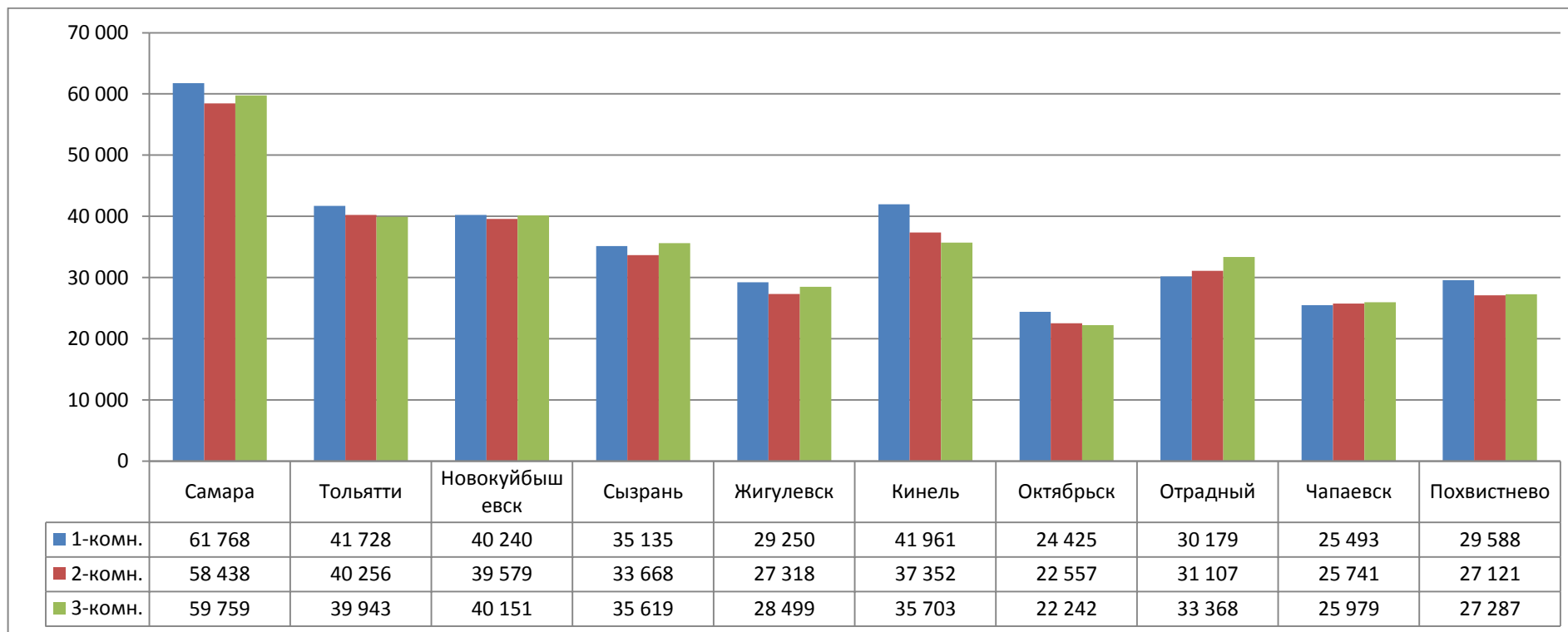


Рисунок 4

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



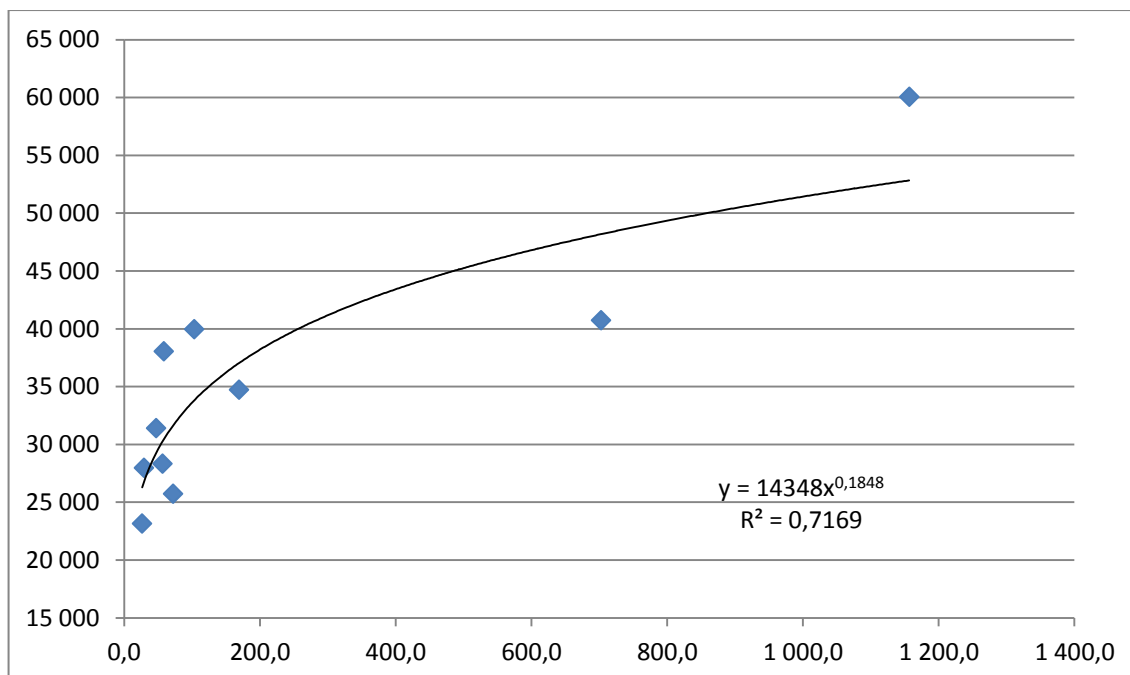
Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах в городских округах Самарской области от количества жителей представлена в таблице.

Таблица 9

	Количество жителей (тыс. чел.)	Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.
Самара	1 156,5	60 032
Тольятти	702,7	40 715
Новокуйбышевск	103,0	39 941
Сызрань	169,5	34 709
Жигулевск	56,6	28 329
Кинель	58,3	38 029
Октябрьск	26,5	23 131
Отрадный	47,0	31 406
Чапаевск	72,2	25 719
Похвистнево	29,0	27 956
Коэфф. корреляции		0,872376

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	сен.18	окт.18	ноя.18	дек.18	январ.19	фев.19	мар.19	апр.19	май.19	июн.19	июл.19	авг.19	сен.19
Самара	58 975р.	59 012р.	59 320р.	60 383р.	60 127р.	60 252р.	59 619р.	59 927р.	59 864р.	60 309р.	59 922р.	61 020р.	60 032р.
Тольятти	39 899р.	39 835р.	39 861р.	40 088р.	40 374р.	40 799р.	40 873р.	40 600р.	40 556р.	40 416р.	40 624р.	40 577р.	40 715р.
Новокуйбышевск	39 045р.	38 332р.	38 745р.	39 045р.	39 528р.	40 473р.	39 774р.	39 932р.	40 129р.	40 141р.	39 773р.	39 931р.	39 941р.
Сызрань	35 308р.	35 079р.	35 323р.	35 562р.	35 654р.	35 910р.	36 046р.	35 696р.	35 603р.	35 193р.	34 906р.	34 833р.	34 709р.
Жигулевск	28 145р.	27 887р.	28 515р.	27 912р.	28 424р.	28 151р.	28 672р.	27 942р.	28 143р.	28 416р.	28 319р.	28 251р.	28 329р.
Кинель	37 313р.	35 340р.	35 712р.	35 486р.	35 758р.	37 061р.	37 242р.	36 703р.	37 610р.	37 499р.	38 013р.	37 750р.	38 029р.
Октябрьск	23 085р.	23 401р.	23 256р.	22 906р.	22 798р.	23 137р.	23 009р.	23 049р.	22 506р.	22 282р.	23 141р.	23 040р.	23 131р.
Отрадный	30 476р.	32 134р.	31 289р.	31 341р.	31 549р.	31 730р.	31 692р.	32 081р.	31 762р.	31 531р.	31 711р.	31 591р.	31 406р.
Чапаевск	26 481р.	25 912р.	26 337р.	26 223р.	26 310р.	26 066р.	26 533р.	26 524р.	25 971р.	26 006р.	25 966р.	25 847р.	25 719р.
Похвистнево	27 167р.	27 469р.	27 498р.	27 347р.	28 044р.	28 569р.	28 128р.	27 964р.	28 970р.	28 663р.	28 806р.	28 609р.	27 956р.
Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м общей площади жилья по городским округам Самарской области в целом	47 703р.	47 836р.	46 021р.	47 078р.	46 311р.	46 664р.	46 785р.	47 423р.	47 760р.	47 081р.	46 678р.	47 082р.	46 863р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, руб.	73р.	133р.	-1 815р.	1 057р.	-766р.	353р.	121р.	638р.	337р.	-679р.	-403р.	404р.	-219р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, %	0,15%	0,28%	-3,80%	2,30%	-1,63%	0,76%	0,26%	1,36%	0,71%	-1,42%	-0,86%	0,87%	-0,47%

*) Средневзвешенное значение показателя — среднее арифметическое 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**

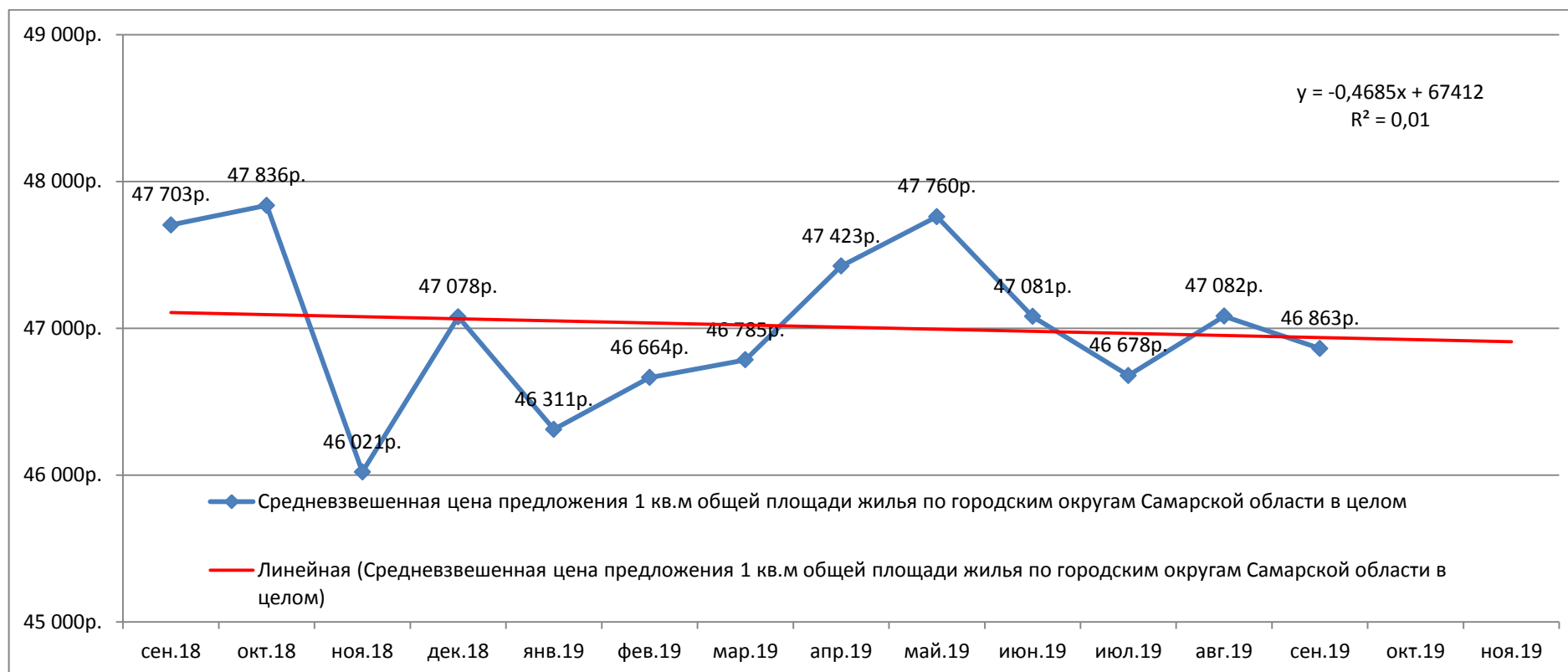


Рисунок 7

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

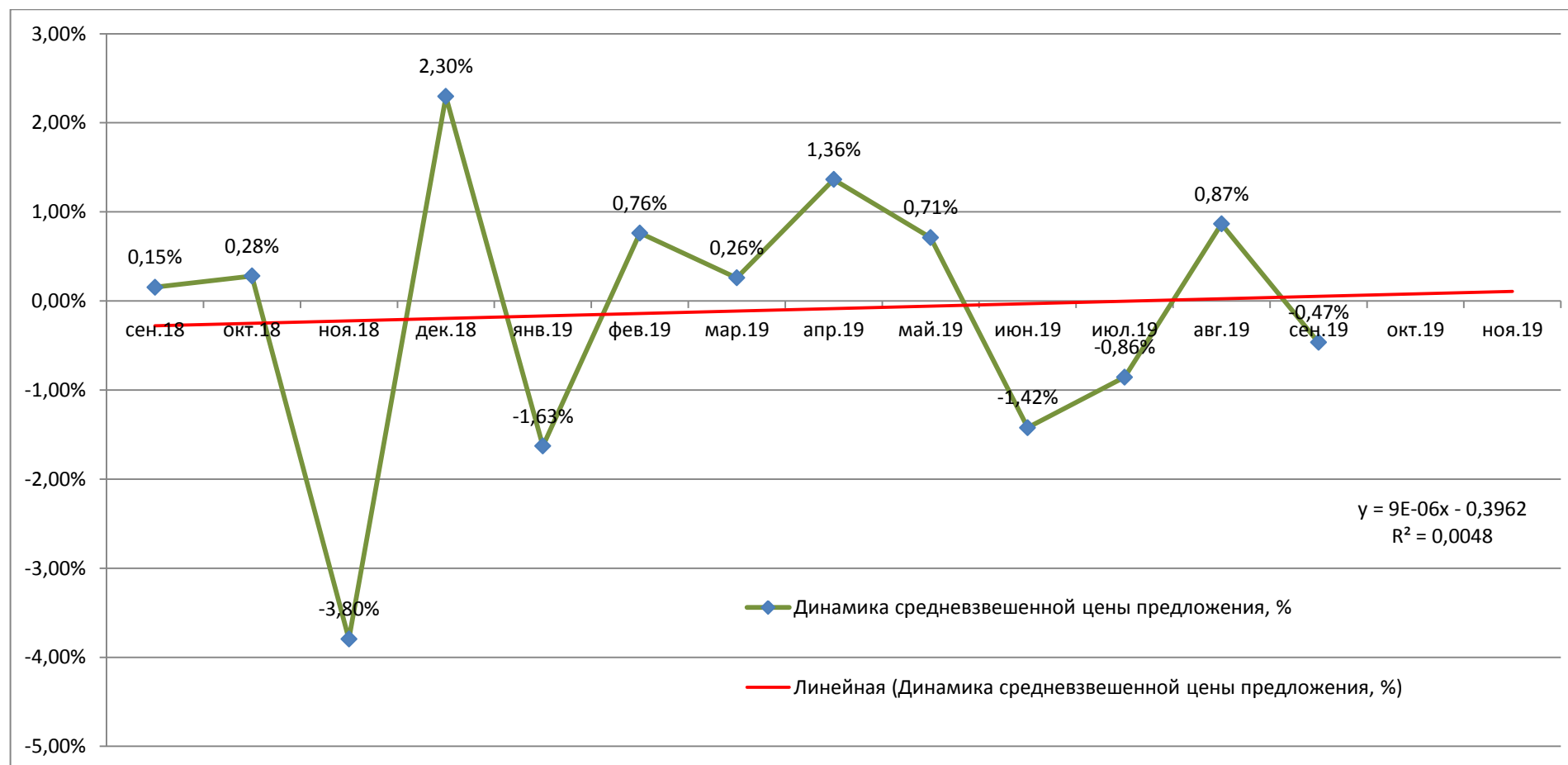


Рисунок 8

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

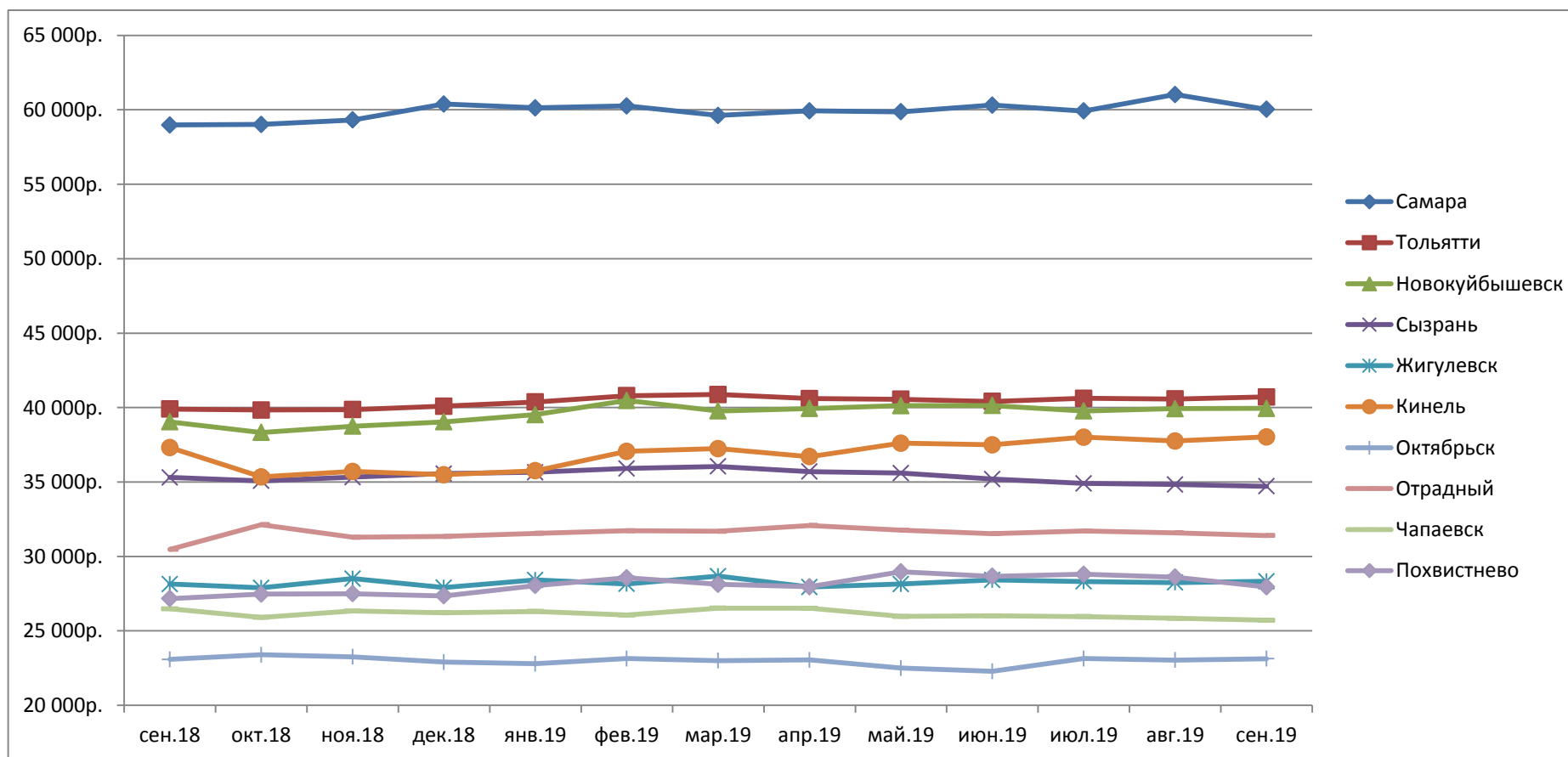
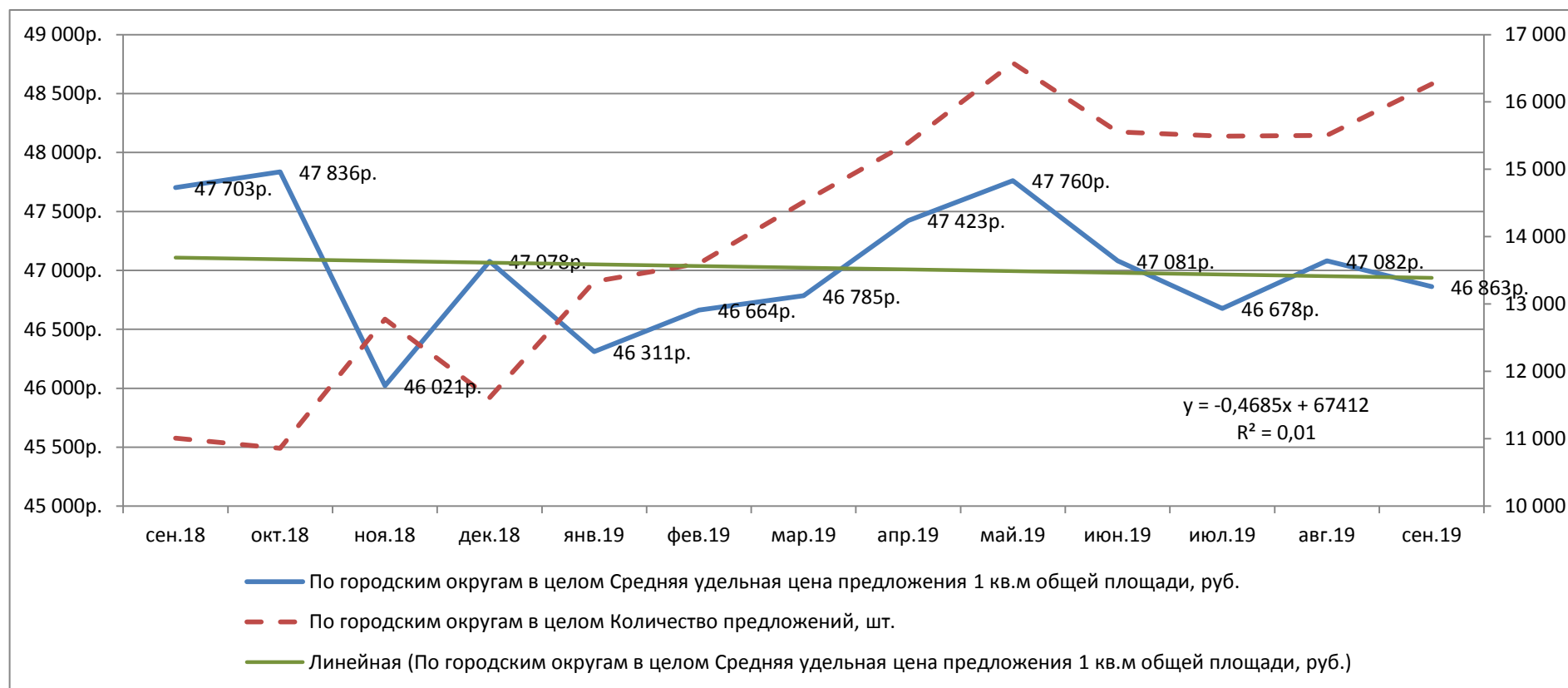


Рисунок 9

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 сентябре 2019 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (август 2019 года) носила отрицательный характер. Величина динамики средней удельной цены предложения составила 988 руб. (1,62%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (сентябрь 2018 года) общий рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составил 1 057 рублей (1,79%).

По отношению к началу 2019 года (январь 2019 года) динамика средней удельной цены предложения носит отрицательный характер, и составляет 95 рублей (0,16%).

Значительная отрицательная коррекция, прошедшая относительно предыдущего месяца, обусловлена «отыгрыванием» рынком «сезонного» скачка цены, вызванного выводом на рынок «неуторгованных» предложений.

Несмотря на разнонаправленность динамики в отдельные периоды (на временном промежутке сентябрь 2018 – сентябрь 2019 г.г.), необходимо отметить тенденцию положительного тренда на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самара, однако данный рост не компенсирует инфляцию.

Вторичный рынок недвижимости г. Тольятти

В сентябре 2019 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался незначительной положительной динамикой средней удельной цены предложения. По отношению к предыдущему периоду (август 2019 года) рост средней удельной цены предложения составил 138 руб. (0,34%), что значительно ниже погрешности проводимых вычислений (0,42%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (сентябрь 2018 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составил 815 рублей (2,04%).

По отношению к началу года (январь 2019 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составил 341 рубль (2,04%).

Начавшаяся с середины 2018 года тенденция роста средней удельной цены предложения, была продолжена в 2019 году, в марте 2019 средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади вплотную приблизилась к отметке 40 900 руб./кв.м. Однако,

начиная с апреля, рост сменился отрицательной коррекцией, и в июне, средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти опустилась ниже отметки в 40 500 руб. Начиная с июля на вторичном рынке жилой недвижимости отмечаются разнонаправленные колебания средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах. В сентябре значение средней удельной цены предложения составило 40 715 рублей.

Необходимо отметить, что положительная динамика, прошедшая относительно аналогичного периода прошлого года (сентябрь 2018 года) не покрывает прошедшую за данный период инфляцию.

Рынок новостроек г. Самара

В сентябре 2019 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек носила положительный характер и составила 560 руб. (1,25%). Средняя удельная цена предложения одного квадратного метра новостроек в сентябре 2019 года составила величину, равную 45 238 рублей.

Необходимо отметить, что значительное влияние на величину средней удельной цены предложения оказывает объем предложения новостроек, расположенных в Куйбышевском районе (48,9%), что при низкой средней удельной цене предложения в данном районе (39 405 руб./кв.м) значительно влияет на значение средней удельной цены предложения по городу в целом.

По отношению к началу 2019 года (январь 2019 года) динамика средней удельной цены предложения носила отрицательный характер, и составила 1 399 рублей (3,00%).

Данные официальной статистики

Таблица 11

Основные экономические и социальные показатели Самарской области за август 2019 года¹⁾

	Август 2019 г.	Август 2019 г. в % к		Январь- август 2019 г.	Январь- август 2019 г. в % к январю- августу 2018 г.
		июлю 2019 г.	августу 2018 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	298 240,6	103,3	108,9	2 336 124,8	108,7
Индекс промышленного производства, %	x	101,8	105,7	x	103,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	30 868,4	98,8	101,3	247 536,8	108,6
обрабатывающие производства	90 671,6	105,2	112,1	711 568,2	108,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	7 388,5	100,8	103,9	77 516,4	95,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4 183,6	108,3	116,2	28 156,6	125,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	15 549,8	98,9	101,3	80 308,9	97,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	177,0	в 2,5 р.	134,0	647,6	72,6
в т.ч. индивидуальными застройщиками	76,4	110,1	в 1,8 р.	442,1	87,2
Транспортировка и хранение, млн. рублей	16 487,1	99,6	103,1	133 770,2	117,3
Деятельность в области информации и связи, млн. рублей	4 454,4	99,8	106,8	35 694,3	98,6
Оборот розничной торговли, млн. рублей	58 829,3	102,1	101,2	44 728,9	101,0
Оборот общественного питания, млн. рублей	2 247,5	101,8	102,8	17 983,5	103,4
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	104 149,6	98,0	97,5	749 977,0	99,8
Объем платных услуг населению, млн. рублей	15 110,9	99,9	96,6	120 926,7	101,3
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1 178,8	101,0	100,1	9 235,1	101,2
Индекс потребительских цен, %	x	99,7	104,2	x	105,0
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	x	100,3	102,5	x	106,8
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	14,5	96,9	106,0	x	x

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

В соответствии с информацией, опубликованной на сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области (http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/) январь-август 2019 года на территории Самарской области введено в эксплуатацию 6,5 тыс. новых квартир общей площадью 647,6 тыс. кв. метров, или 72,6% к соответствующему периоду прошлого года. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 442,1 тыс. кв. метров, или 68,3% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2019 года

Таблица 12

Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2019 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 2018 г.	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2018 г.
январь	39,6	37,0	8,6	36,6	29,5	55,5
февраль	79,4	48,6	в 2,0 р.	63,7	131,5	57,9
март	97,8	54,7	123,1	80,6	112,5	68,3
апрель	57,4	56,4	58,7	89,6	103,0	103,7
май	48,0	47,3	83,6	84,9	83,9	84,2
июнь	78,5	52,3	в 1,6 р.	88,7	110,7	88,1
июль	69,9	69,4	89,1	35,6	132,6	108,5
август	177,0	76,4	в 2,5 р.	134,0	110,1	в 1,8 р.
январь-август	647,6	442,1	х	72,6	х	87,2

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

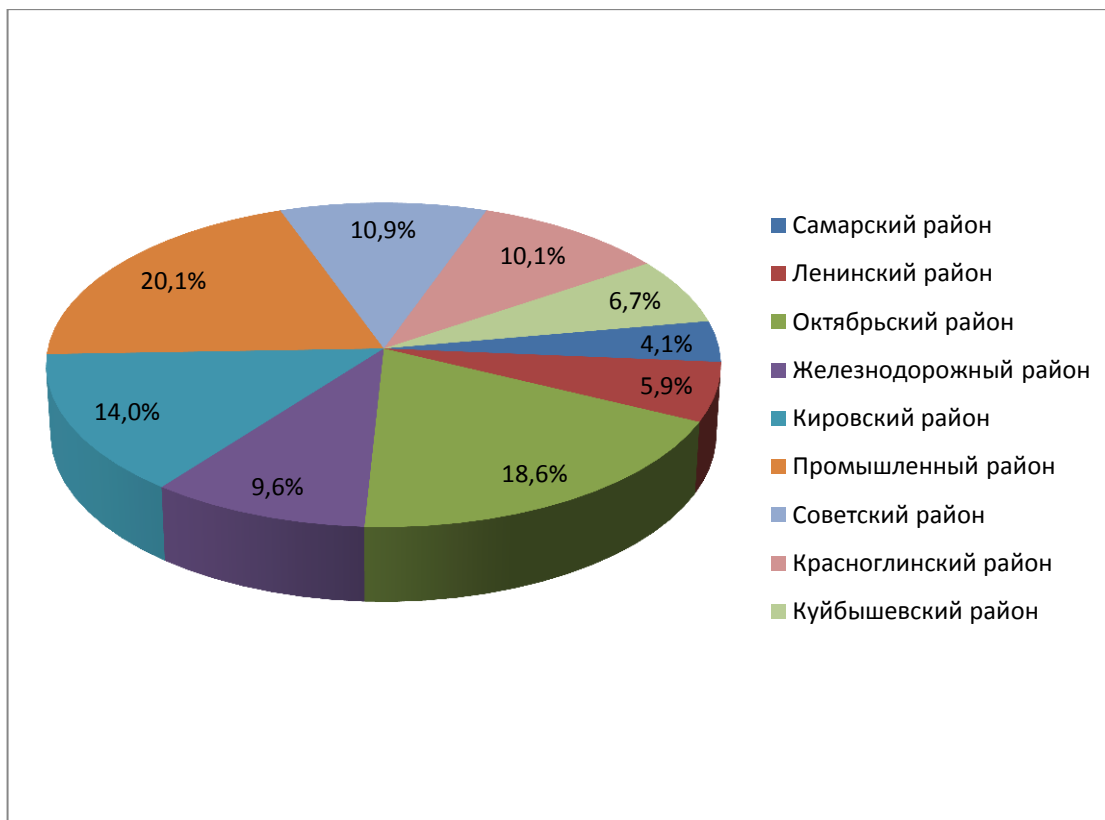
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 6 859 уникальных предложений, опубликованных в сентябре 2019 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

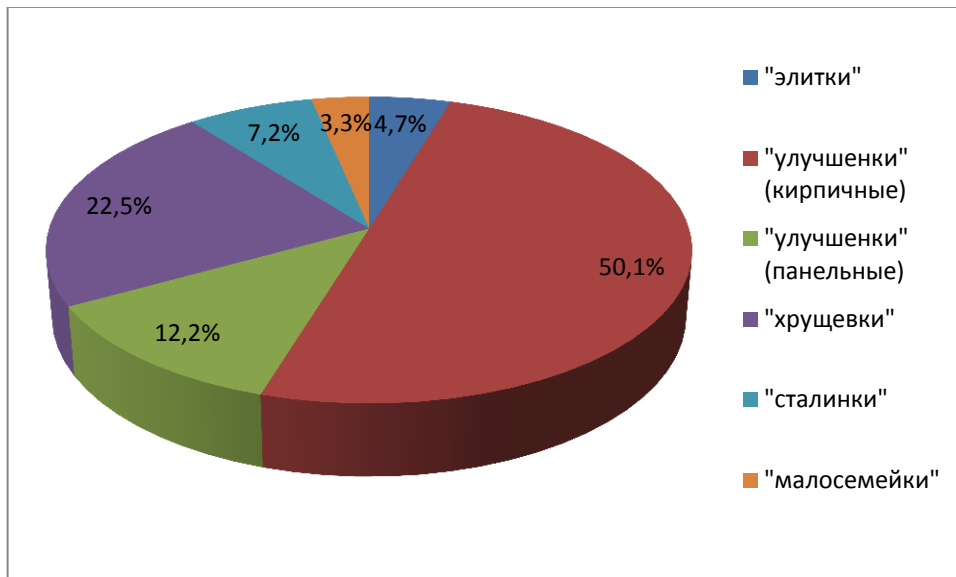


Наибольшее количество предложений – 20,1% приходится на Промышленный район.

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



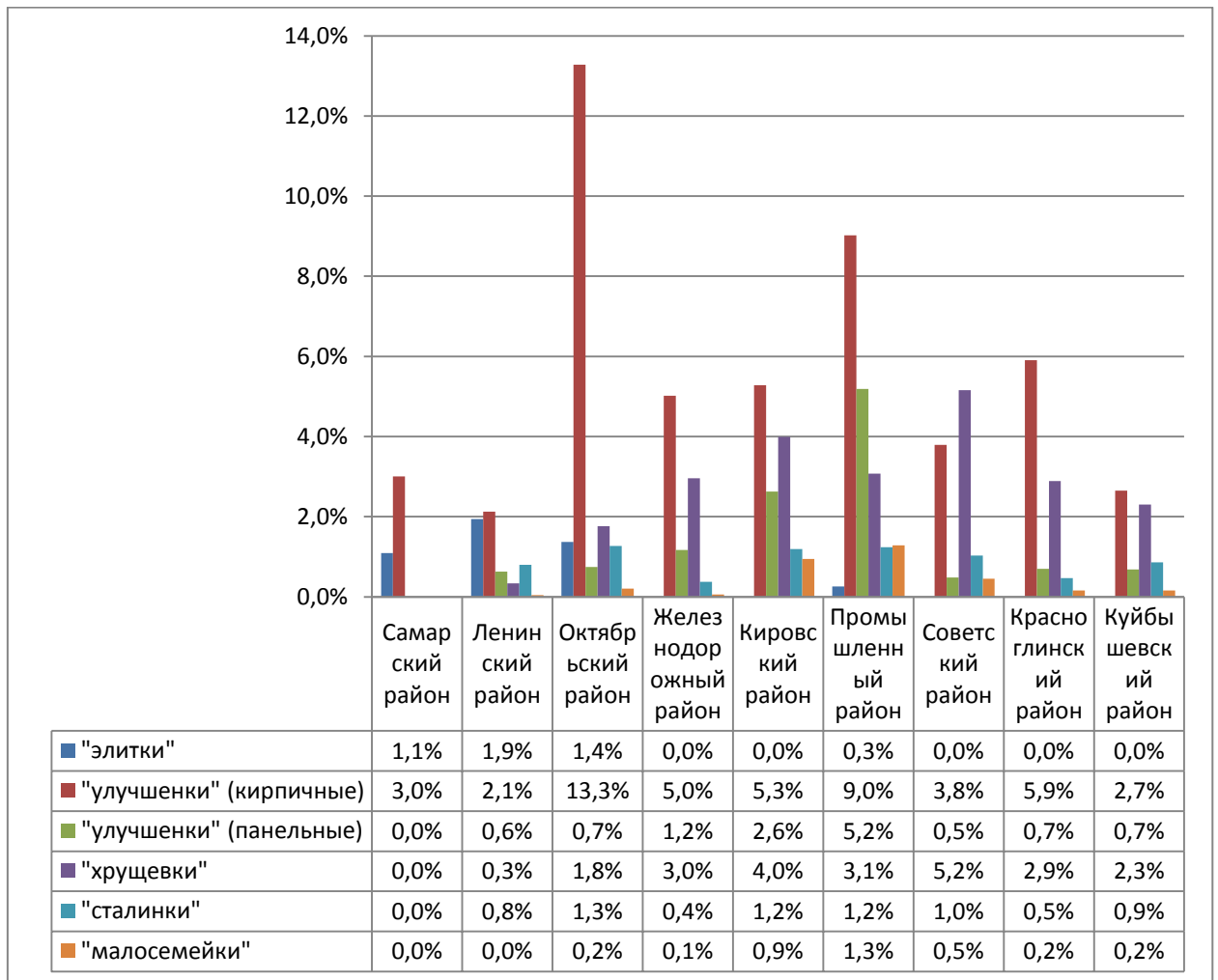
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» – 50,1% 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

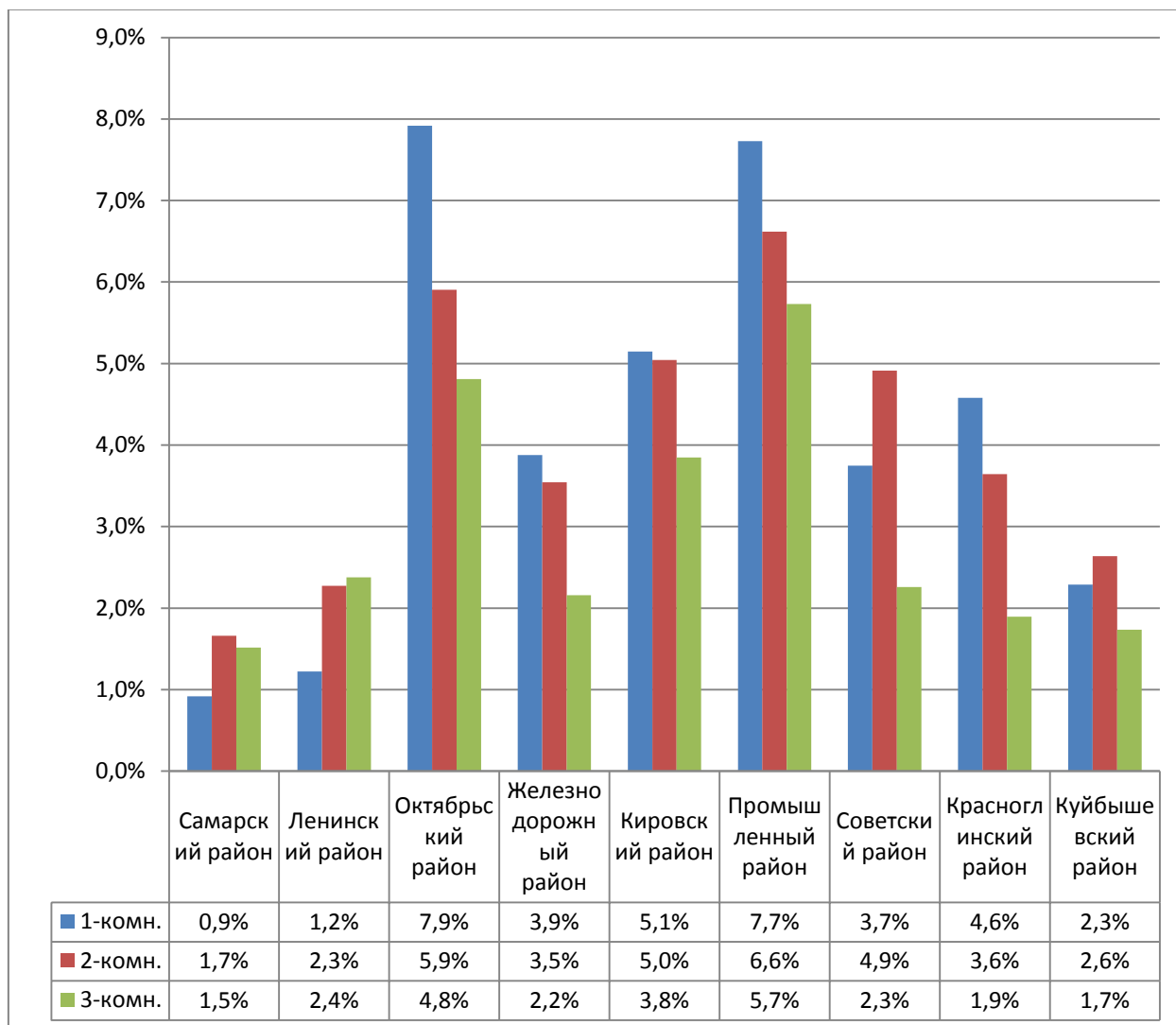


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» в Октябрьском районе – 13,3% от общего количества предложений, наименьшее – «малосемейки» Железнодорожном районе – 0,1% от общего объема предложения.

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 Октябрьском районе – 7,9% от общего количества предложений, наименьшее – однокомнатные квартиры в Самарском районе – 0,9% 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.	6 859	2 567	2 486	1 806	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 032	61 768	58 438	59 759	
		погрешность, %	0,50%	0,75%	0,83%	1,05%	
	"элитки"	количество объектов, шт.	320	80	94	146	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	96 317	96 496	97 268	95 606	
		погрешность, %	1,68%	2,17%	2,33%	3,40%	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	3 435	1 528	1 090	817	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 825	63 220	62 548	62 455	
		погрешность, %	0,61%	0,91%	1,10%	1,24%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	838	197	296	345	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 343	62 151	59 592	55 096	
		погрешность, %	0,94%	1,90%	1,45%	1,39%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 542	449	753	340	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 127	54 356	50 630	47 965	
		погрешность, %	0,77%	1,46%	1,03%	1,47%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	497	90	249	158	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 235	48 439	48 150	48 253	
		погрешность, %	2,20%	4,81%	3,14%	4,01%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	227	223	4		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 168	59 321	50 644		
		погрешность, %	2,35%	2,37%	13,01%		
	Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	281	63	114	104
			средняя цена предложения, руб./кв. м	73 179	74 297	71 253	74 612
			погрешность, %	2,27%	4,26%	3,74%	3,80%
"элитки"		количество объектов, шт.	75	11	26	38	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	91 177	93 918	93 416	88 852	
		погрешность, %	2,54%	5,43%	3,04%	4,69%	
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	206	52	88	66	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 626	70 147	64 705	66 414	
		погрешность, %	2,32%	4,34%	3,67%	4,06%	
"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.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
"малосемейки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
Ленинский район		по всем типам	количество объектов, шт.	403	84	156	163
			средняя цена предложения, руб./кв. м	80 931	83 202	79 944	80 705
			погрешность, %	1,92%	3,41%	3,31%	3,11%
	"элитки"	количество объектов, шт.	133	31	42	60	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	99 679	100 104	103 073	97 084	
		погрешность, %	2,74%	4,03%	4,26%	5,14%	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	146	25	59	62	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 030	75 596	75 592	74 268	
		погрешность, %	1,84%	2,79%	3,01%	3,19%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	43	11	19	13	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 183	70 441	68 218	66 220	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"хрущевки"	погрешность, %	2,27%	4,96%	2,68%	4,93%	
		количество объектов, шт.	23	7	10	6	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 601	75 894	64 770	66 476	
	"сталинки"	погрешность, %	5,85%	4,78%	8,87%	15,94%	
		количество объектов, шт.	55	7	26	22	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 446	72 223	66 864	66 613	
	"малосемейки"	погрешность, %	6,19%	11,51%	11,12%	8,43%	
		количество объектов, шт.	3	3			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 397	61 397			
	Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 278	543	405	330
			средняя цена предложения, руб./кв. м	70 474	72 300	68 903	69 396
			погрешность, %	0,89%	1,08%	1,61%	2,23%
"элитки"		количество объектов, шт.	94	31	22	41	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	97 238	94 970	92 365	101 567	
		погрешность, %	3,71%	3,15%	3,25%	9,12%	
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	911	431	264	216	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 567	71 855	70 698	67 836	
		погрешность, %	0,84%	1,01%	1,70%	2,01%	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	51	18	17	16	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 255	71 374	68 766	64 204	
		погрешность, %	3,62%	6,77%	4,89%	6,15%	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	121	38	59	24	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 951	62 030	57 758	51 966	
		погрешность, %	2,33%	3,77%	2,97%	4,98%	
"сталинки"		количество объектов, шт.	87	11	43	33	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 454	58 473	61 230	54 832	
		погрешность, %	3,60%	11,17%	5,60%	4,75%	
"малосемейки"		количество объектов, шт.	14	14			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 740	75 740			
		погрешность, %	9,54%	9,54%			
Железнодорожный район		по всем типам	количество объектов, шт.	657	266	243	148
			средняя цена предложения, руб./кв. м	62 746	64 692	60 424	63 061
			погрешность, %	1,23%	1,70%	2,06%	2,82%
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	344	169	104	71	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 254	65 643	65 138	69 343	
		погрешность, %	1,72%	2,38%	3,34%	3,77%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	80	26	24	30	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 444	66 654	65 165	59 286	
		погрешность, %	2,21%	2,49%	4,66%	3,82%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	203	64	102	37	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 656	61 152	56 021	56 117	
		погрешность, %	1,68%	2,87%	2,10%	4,80%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	26	3	13	10	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 775	62 324	48 500	55 468	
		погрешность, %	10,54%	26,45%	16,61%	15,42%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 179	70 179			
		погрешность, %	3,40%	3,40%			
	Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	963	353	346	264
			средняя цена предложения, руб./кв. м	53 562	57 697	52 251	49 751
			погрешность, %	0,90%	1,38%	1,46%	1,49%
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	362	158	122	82	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 395	60 198	56 427	53 434	
		погрешность, %	1,36%	1,91%	2,42%	2,23%	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	180	41	62	77	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 527	56 951	56 602	51 566	
		погрешность, %	1,72%	3,91%	2,48%	2,52%	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	274	71	126	77	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 195	53 989	48 344	46 165	
		погрешность, %	1,35%	2,32%	1,87%	2,12%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	82	22	32	28	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 766	47 822	43 482	43 833	
		погрешность, %	3,57%	6,34%	6,54%	5,05%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	65	61	4		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 044	59 595	50 644		
		погрешность, %	3,38%	3,41%	13,01%		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 377	530	454	393	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 546	61 856	58 541	57 591	
		погрешность, %	0,81%	1,34%	1,35%	1,42%	
	"элитки"	количество объектов, шт.	18	7	4	7	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	88 074	91 327	88 326	84 678	
		погрешность, %	2,75%	5,56%	2,31%	6,80%	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	619	277	170	172	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 126	64 171	63 246	61 325	
		погрешность, %	1,10%	1,73%	2,01%	1,96%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	356	79	125	152	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 724	63 553	60 954	56 722	
		погрешность, %	1,11%	2,27%	1,67%	1,61%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	211	57	107	47	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 834	56 398	52 974	48 193	
		погрешность, %	1,51%	2,64%	1,94%	3,04%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	85	22	48	15	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 305	44 322	45 523	40 383	
		погрешность, %	3,14%	7,95%	3,16%	8,85%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	88	88			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 621	58 621			
		погрешность, %	3,21%	3,21%			
	Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	749	257	337	155
			средняя цена предложения, руб./кв. м	57 180	61 864	55 170	53 782
			погрешность, %	1,04%	1,62%	1,49%	2,16%
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	260	113	99	48	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 707	65 084	61 022	60 584	
		погрешность, %	1,74%	2,54%	3,13%	3,29%	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	33	4	14	15	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 472	68 615	62 689	58 432	
		погрешность, %	3,69%	9,49%	5,12%	5,40%	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	354	101	186	67	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 273	57 991	53 369	51 175	
		погрешность, %	1,04%	1,67%	1,40%	1,58%	
"сталинки"		количество объектов, шт.	71	8	38	25	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 021	49 728	45 965	44 919	
		погрешность, %	3,36%	5,06%	4,09%	7,33%	
"малосемейки"		количество объектов, шт.	31	31			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 008	65 008			
		погрешность, %	5,20%	5,20%			
Красноглинский район		по всем типам	количество объектов, шт.	694	314	250	130
			средняя цена предложения, руб./кв. м	44 674	44 630	44 770	44 596
			погрешность, %	0,96%	1,27%	1,73%	2,40%
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	405	217	133	55	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 740	45 997	47 903	46 862	
		погрешность, %	1,08%	1,34%	1,86%	3,63%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	48	8	19	21	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 700	46 822	48 353	47 444	
		погрешность, %	2,54%	7,01%	2,44%	5,12%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	198	68	83	47	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 561	42 600	40 588	41 778	
		погрешность, %	1,83%	3,15%	2,76%	3,57%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	32	10	15	7	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 617	34 567	35 596	37 162	
		погрешность, %	6,71%	12,38%	10,03%	15,37%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	11	11			

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 768	37 768		
		погрешность, %	7,46%	7,46%		
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	457	157	181	119
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 512	46 863	42 281	40 965
		погрешность, %	1,76%	3,03%	2,86%	2,90%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	182	86	51	45
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 239	50 901	49 743	45 489
		погрешность, %	2,55%	3,79%	4,38%	4,67%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	47	10	16	21
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 721	44 650	42 827	41 721
		погрешность, %	3,57%	10,00%	6,18%	4,19%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	158	43	80	35
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 984	41 902	41 253	39 243
		погрешность, %	2,40%	4,78%	3,63%	4,30%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	59	7	34	18
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 249	36 155	33 249	32 121
		погрешность, %	5,03%	6,51%	7,02%	9,70%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	11	11		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 512	43 512		
		погрешность, %	7,72%	7,72%		

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

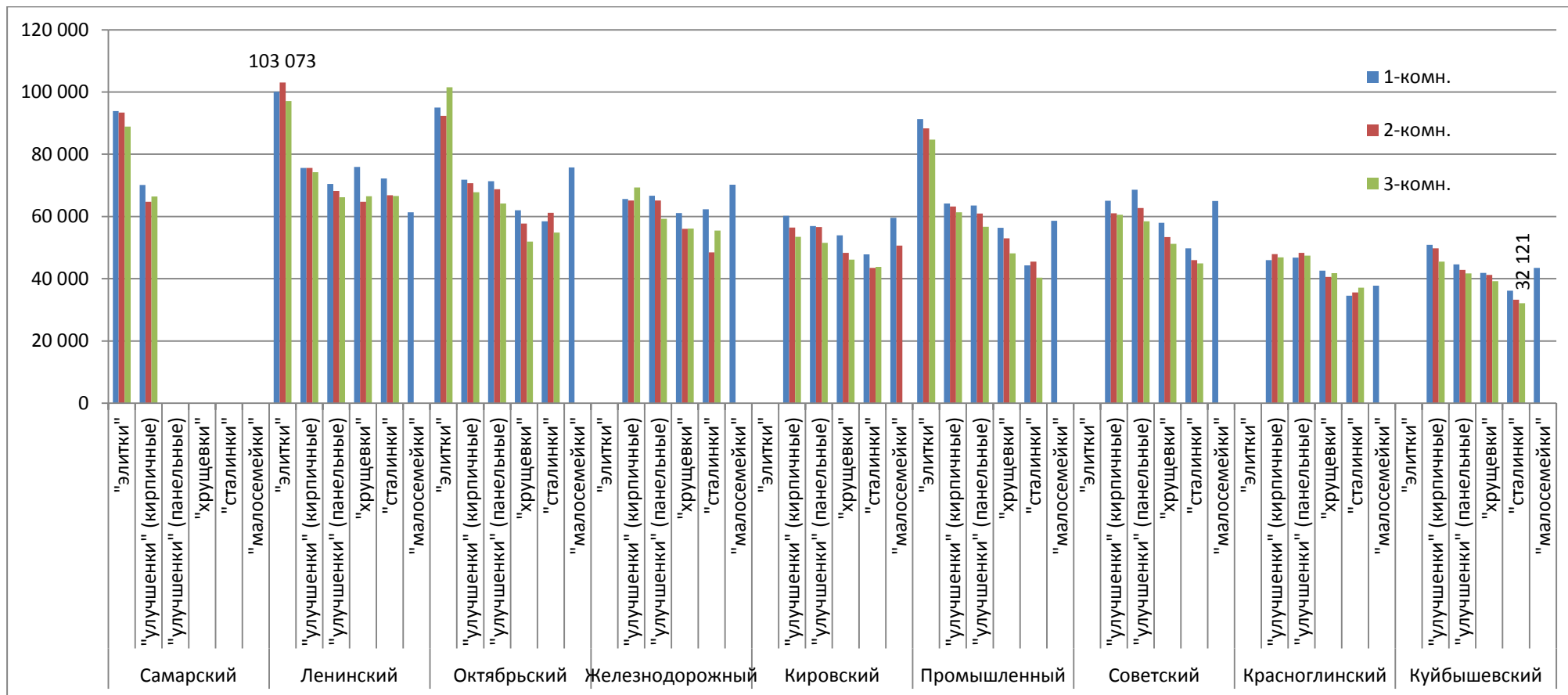


Рисунок 15

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

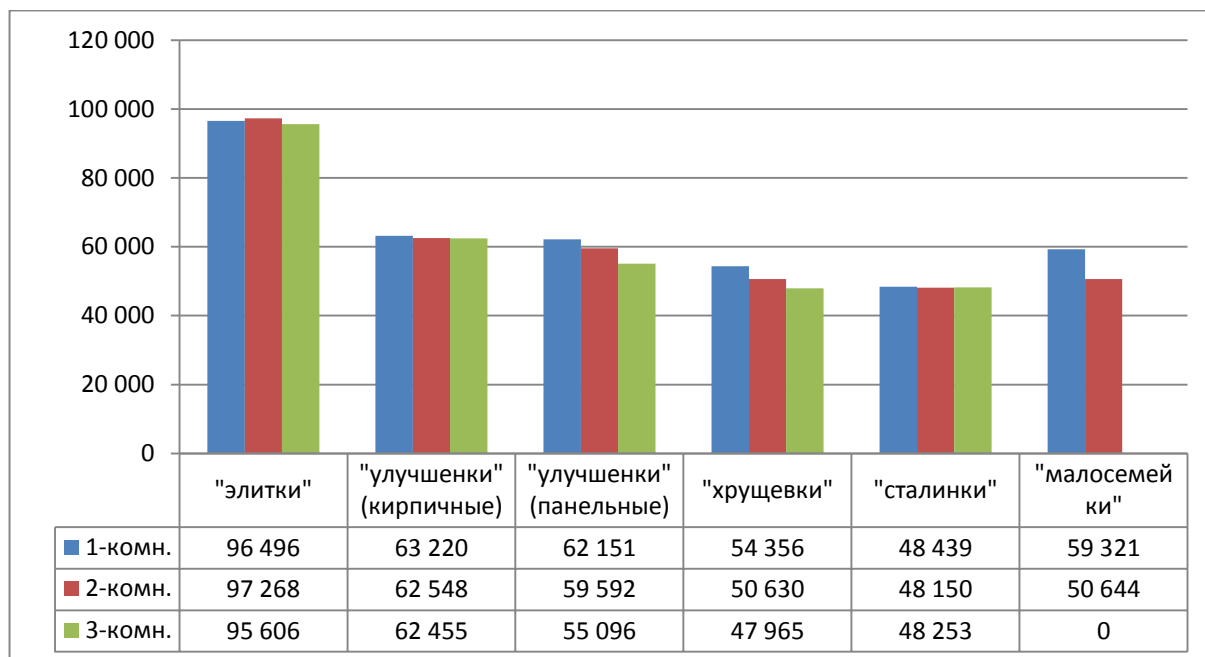


Рисунок 16

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

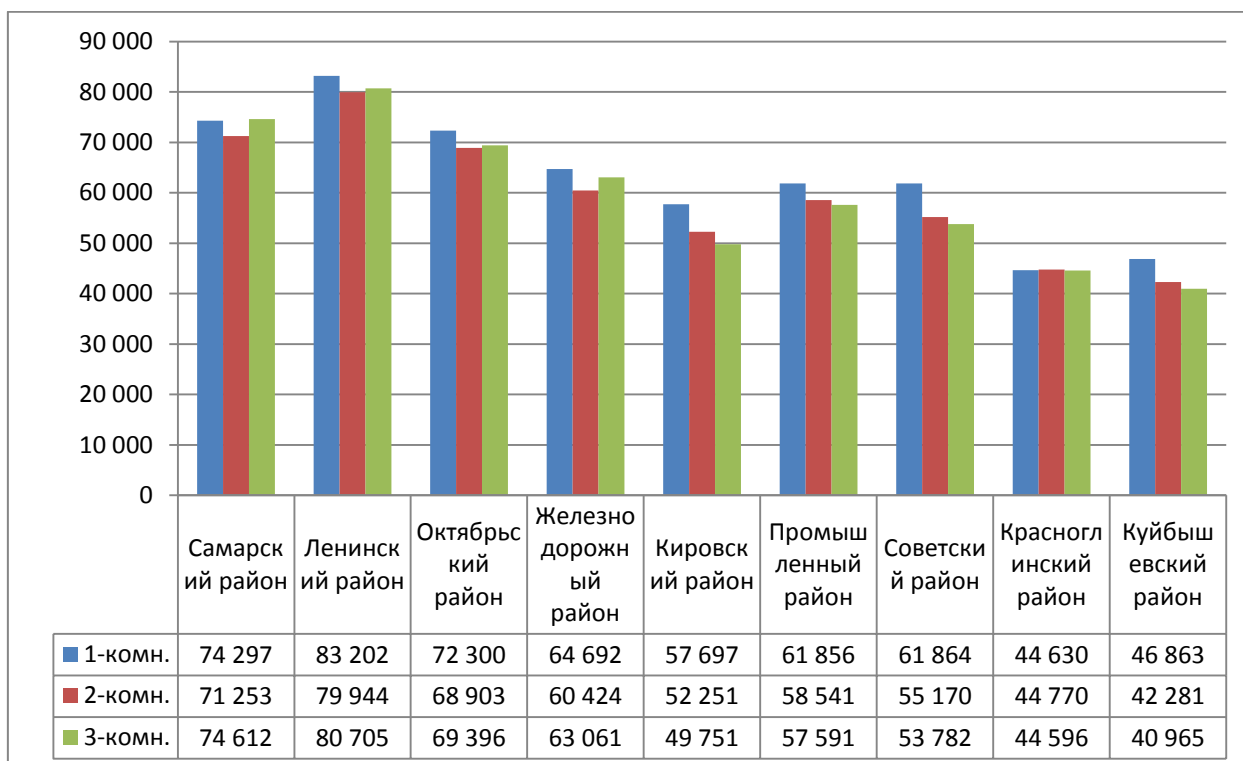
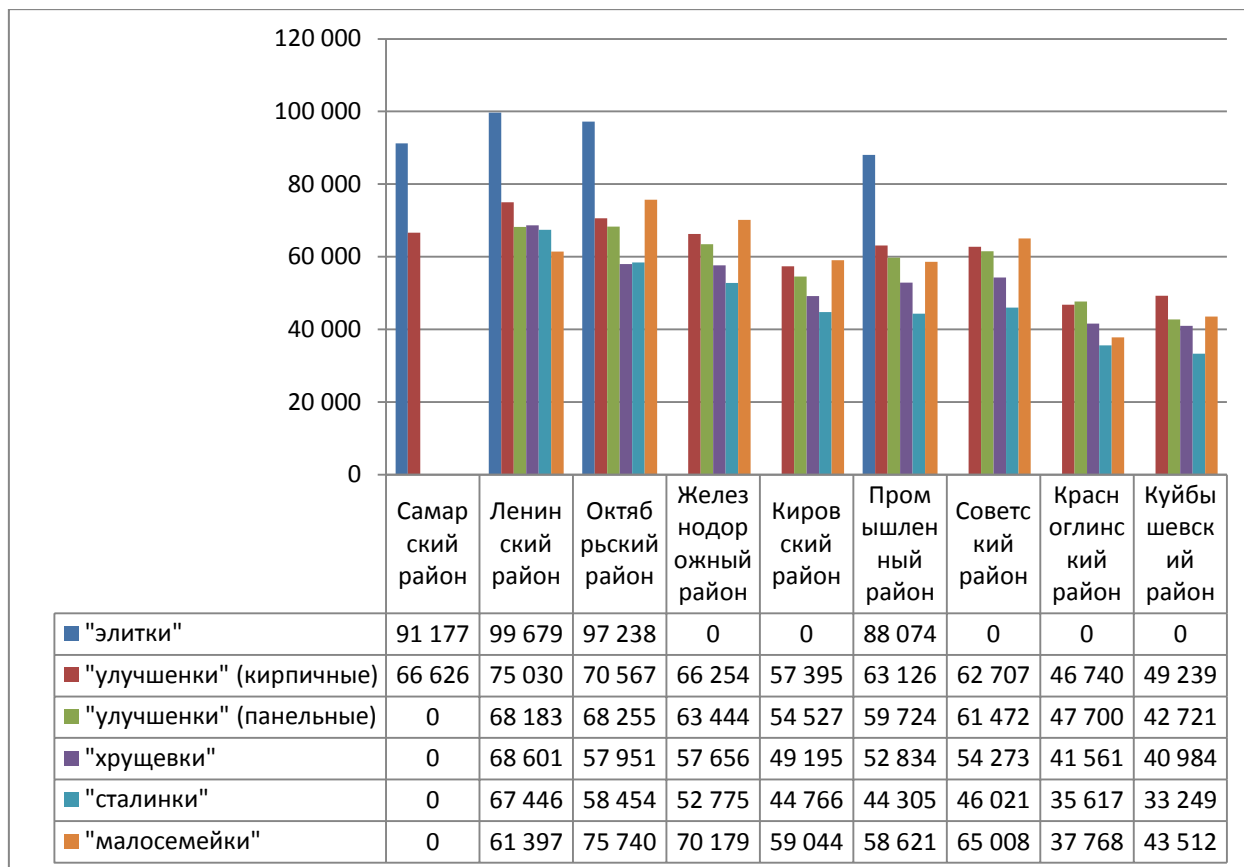


Рисунок 17

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 «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:

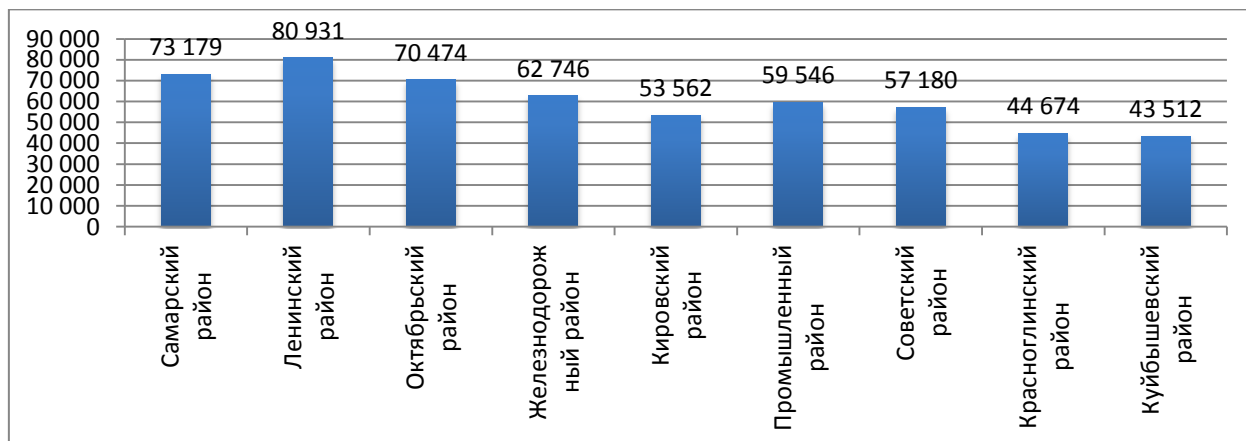
- Самарский район – 91 177 «элитки», 66 626 кирпичные «улучшенки»;
- Ленинский район – 99 679 «элитки», 75 030 кирпичные «улучшенки»;
- Октябрьский район – 97 238 «элитки», 70 567 кирпичные «улучшенки»

В аутсайдерах «окраина» – Куйбышевский район, минимальная средняя удельная цена предложения у «сталинок» в Куйбышевском районе – 33 249 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

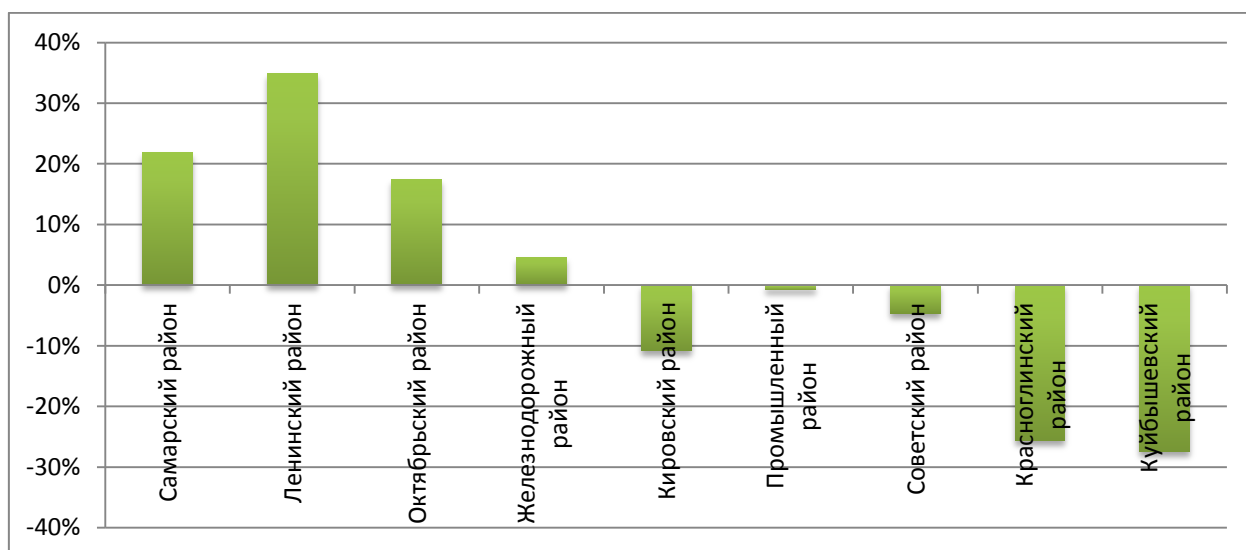
Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по районам города Самара



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 сентябре 2019 года прошла отрицательная коррекция средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (август 2019 года).

Величина коррекции средней удельной цены предложения составила 988 руб. (1,62%).

Рисунок 20

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

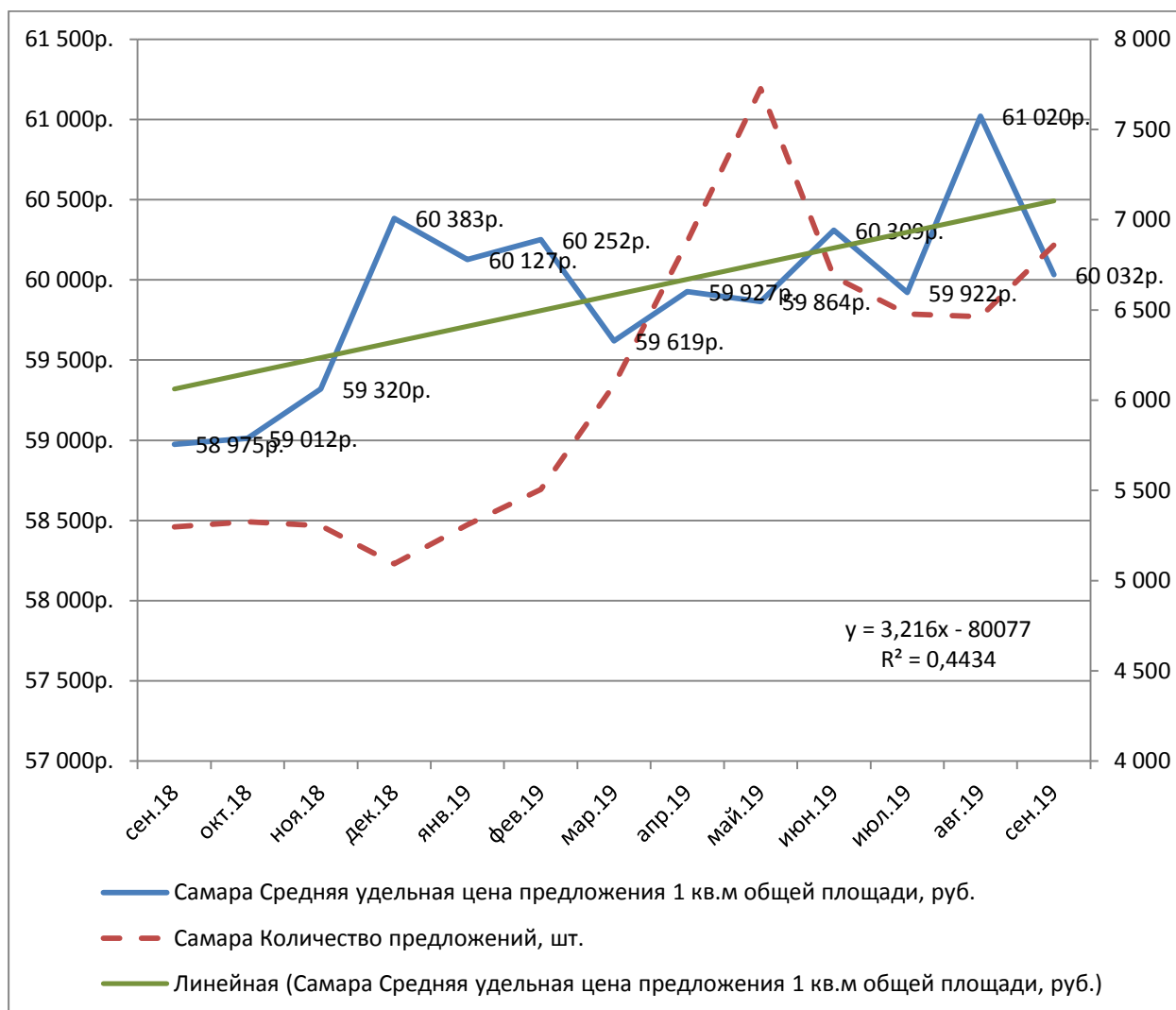
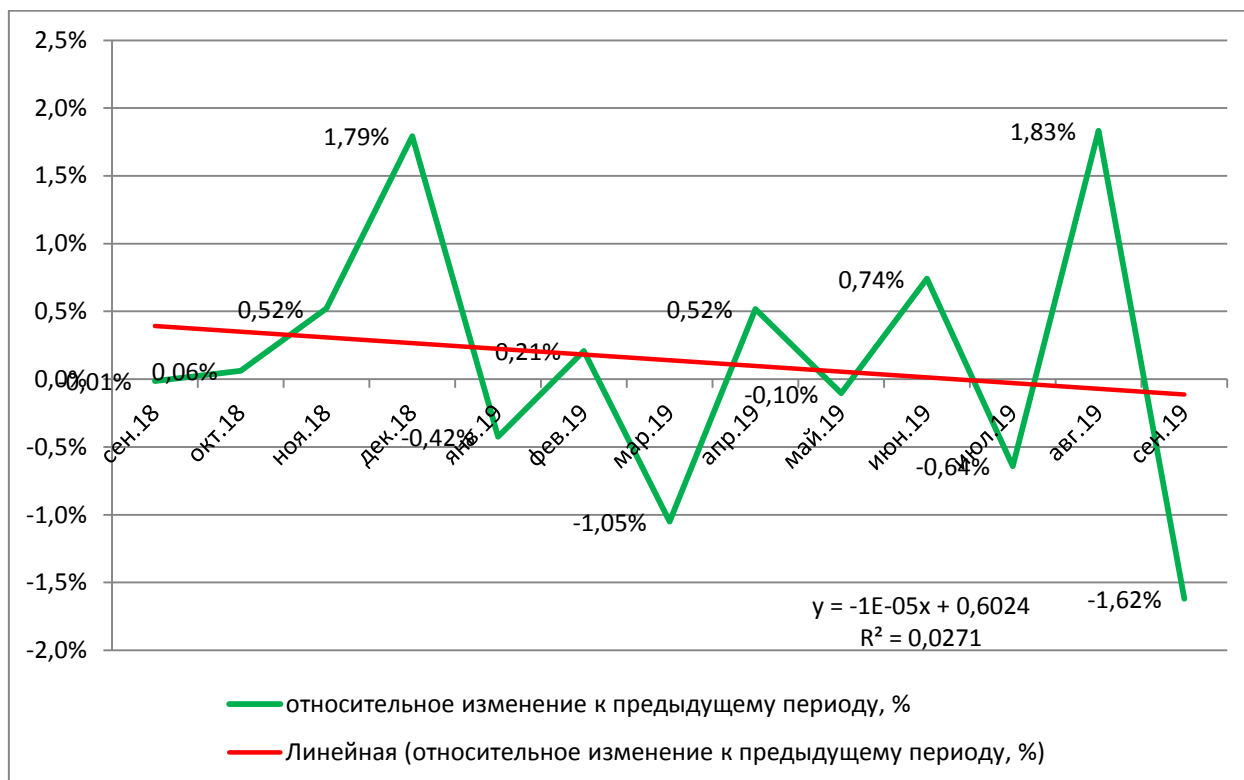


Рисунок 21

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



По отношению к аналогичному периоду прошлого года (сентябрь 2018 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составил 1 057 рублей (1,79%).

По отношению к началу года (январь 2019 года) снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составило 95 рублей (0,17%).

Несмотря на разнонаправленность динамики в отдельные периоды, необходимо отметить тенденцию положительного тренда на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самара, однако данный рост едва компенсирует инфляцию.

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	сен.18	окт.18	ноя.18	дек.18	январ.19	фев.19	мар.19	апр.19	май.19	июн.19	июл.19	авг.19	сен.19
Все типы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	58 975	59 012	59 320	60 383	60 127	60 252	59 619	59 927	59 864	60 309	59 922	61 020	60 032
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-8	37	308	1 063	-256	125	-633	308	-62	445	-387	1 098	-988
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,01%	0,06%	0,52%	1,79%	-0,42%	0,21%	-1,05%	0,52%	-0,10%	0,74%	-0,64%	1,83%	-1,62%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	59 936	59 781	59 626	60 867	60 789	60 714	60 644	61 314	60 928	61 424	61 306	62 318	61 768
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	94	-155	-155	1 241	-78	-75	-70	670	-386	496	-118	1 012	-550
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,16%	-0,26%	-0,26%	2,08%	-0,13%	-0,12%	-0,12%	1,10%	-0,63%	0,81%	-0,19%	1,65%	-0,88%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	57 958	57 488	58 573	59 625	59 736	59 693	59 103	59 000	58 991	59 360	58 565	59 687	58 438
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	390	-471	1 086	1 052	110	-42	-590	-103	-9	369	-795	1 122	-1 249
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,68%	-0,81%	1,89%	1,80%	0,19%	-0,07%	-0,99%	-0,17%	-0,01%	0,63%	-1,34%	1,92%	-2,09%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	58 963	59 776	59 802	60 647	59 766	60 315	58 880	59 138	59 541	60 041	59 746	60 969	59 759
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-596	813	26	845	-881	549	-1 436	259	403	500	-294	1 223	-1 211
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,00%	1,38%	0,04%	1,41%	-1,45%	0,92%	-2,38%	0,44%	0,68%	0,84%	-0,49%	2,05%	-1,99%

Городской округ Тольятти

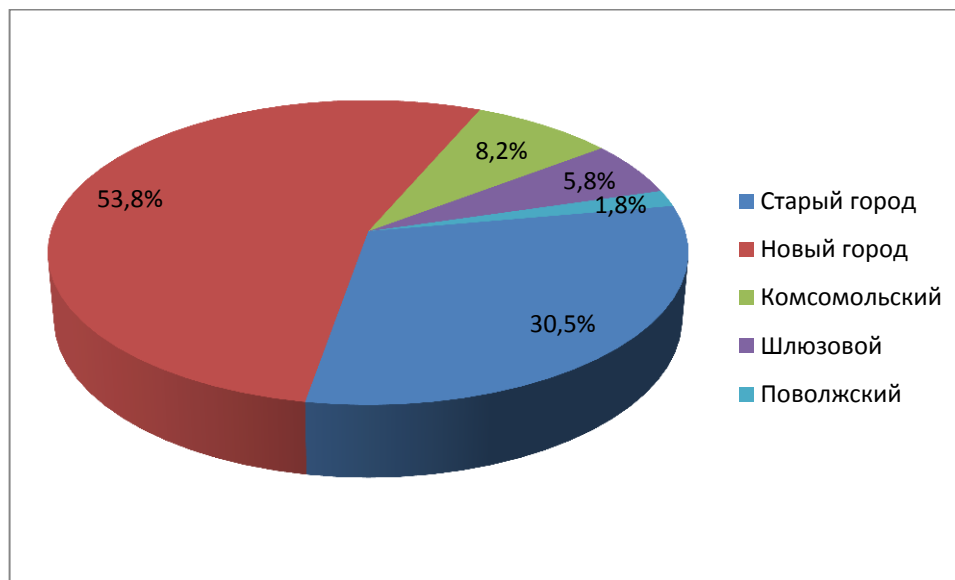
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 5 363 уникальных предложения, опубликованных в сентябре 2019 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

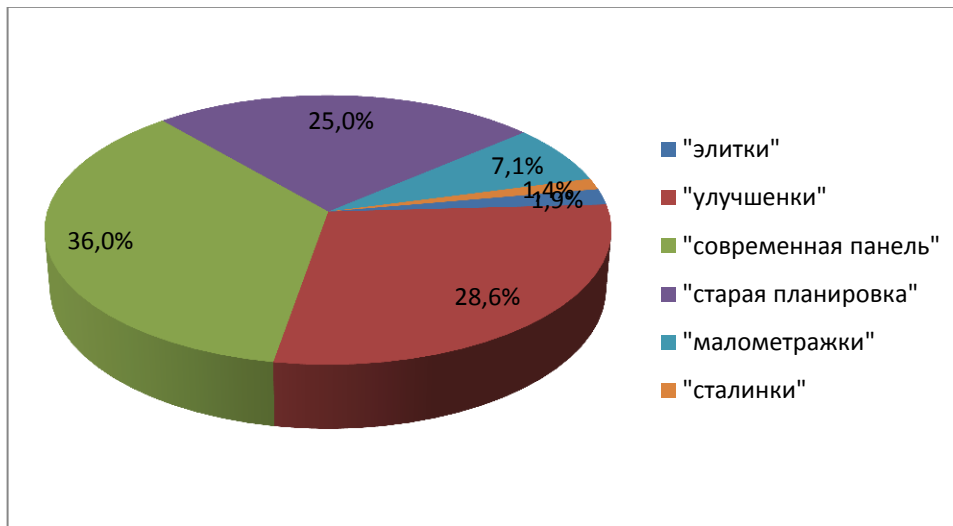


Наибольшее количество предложений (53,8%) приходится на «Новый город» (Автозаводский район), что обусловлено структурой данного района - плотная квартальная жилая застройка.

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

Рисунок 23

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



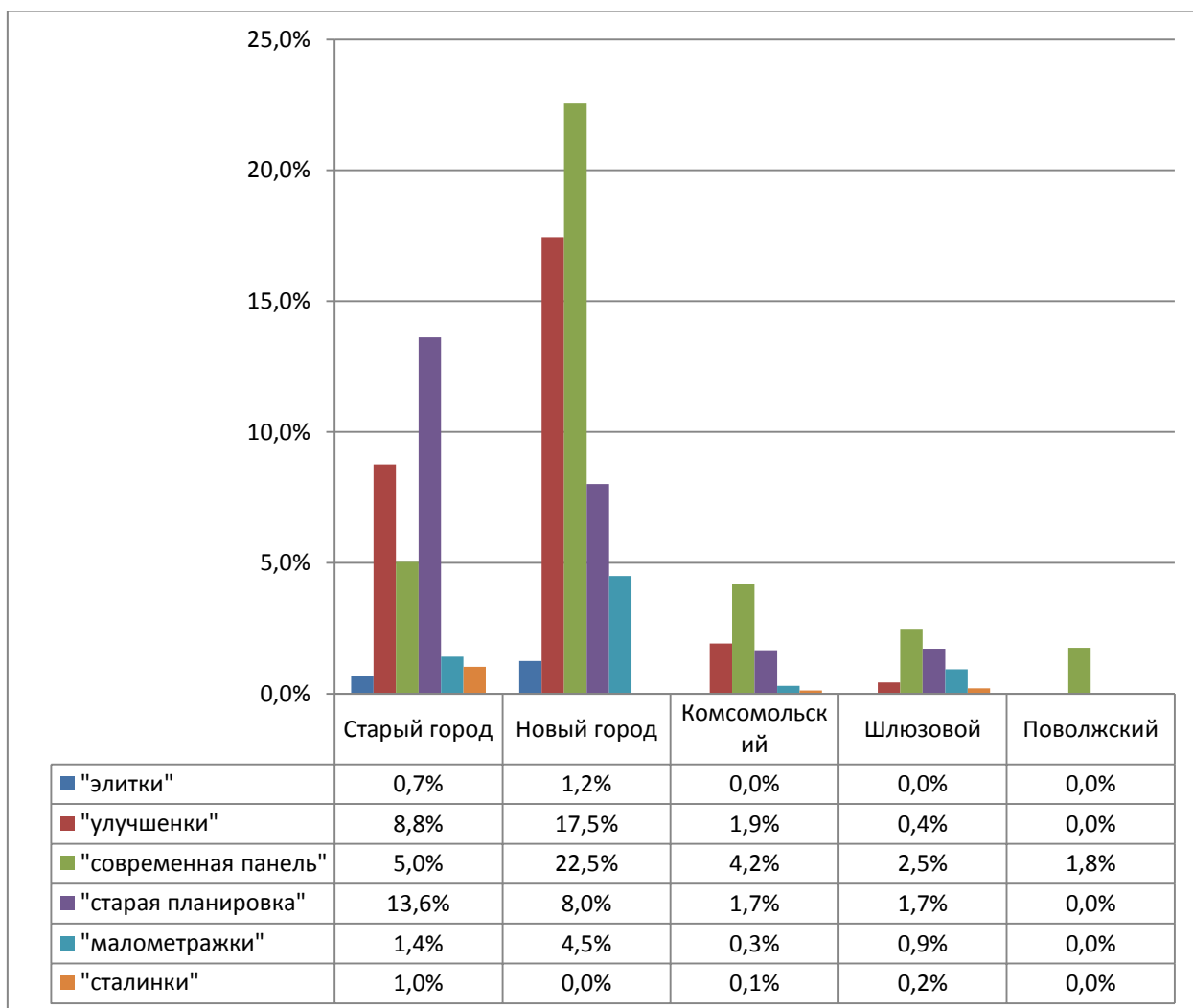
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» – 36,0% 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

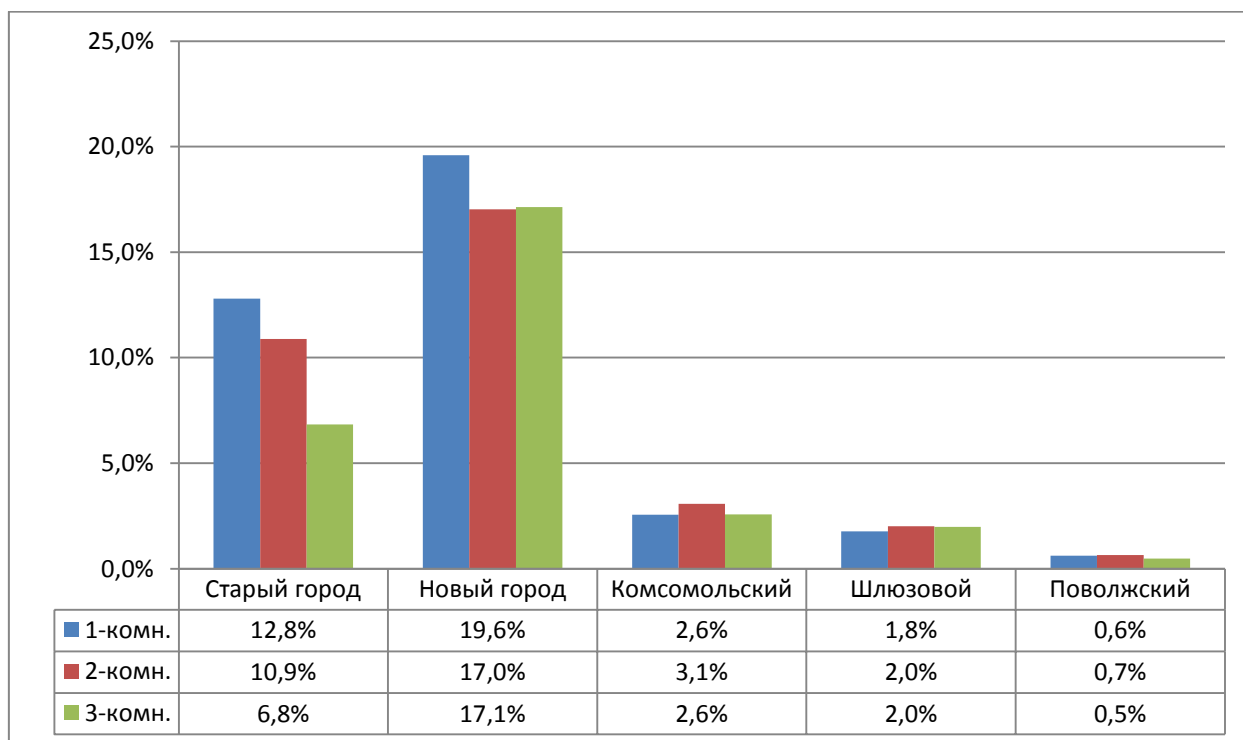


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» – 22,5% от общего количества предложений, наименьшее – «сталинки» в «Комсомольском» – 0,1% от общего количества предложений.

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 – 19,6%.

Наименее представлены предложения трехкомнатных квартир в «Поволжском» – 0,5% 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.	5 363	2 002	1 805	1 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 715	41 728	40 256	39 943
		погрешность, %	0,42%	0,63%	0,76%	0,80%
	"элитки"	количество объектов, шт.	103	25	35	43
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 899	59 541	60 011	60 017
		погрешность, %	1,77%	3,62%	3,07%	2,78%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 532	643	507	382
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 323	43 411	42 615	44 116
		погрешность, %	0,84%	1,20%	1,61%	1,66%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 931	741	569	621
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 578	42 962	41 846	39 681
		погрешность, %	0,56%	0,80%	1,06%	0,99%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 341	419	562	360
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 116	37 531	35 597	35 279
		погрешность, %	0,64%	1,14%	0,94%	1,23%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	383	164	106	113
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 553	37 727	39 539	35 438
		погрешность, %	1,09%	1,63%	2,01%	1,85%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	73	10	26	37
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 138	39 090	36 517	37 047
		погрешность, %	4,09%	9,35%	7,31%	5,79%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 637	686	584	367
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 899	37 904	37 325	38 804
		погрешность, %	0,77%	1,01%	1,39%	1,84%
	"элитки"	количество объектов, шт.	36	8	15	13
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 535	59 801	59 126	59 844
		погрешность, %	2,41%	4,19%	4,15%	4,28%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	470	209	162	99
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 939	37 961	38 860	41 131
		погрешность, %	1,62%	2,05%	3,14%	3,64%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	270	129	75	66
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 383	40 937	42 115	41 422
		погрешность, %	1,46%	1,83%	3,15%	3,25%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	730	276	302	152
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 030	36 157	34 221	34 590
		погрешность, %	0,82%	1,27%	1,18%	1,93%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	76	54	12	10
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 708	35 901	35 075	35 422
		погрешность, %	3,12%	3,85%	8,88%	5,61%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	55	10	18	27
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 869	39 090	38 965	38 724
		погрешность, %	4,36%	9,35%	8,91%	5,98%

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.	2 883	1 051	913	919
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 433	45 042	43 247	41 778
		погрешность, %	0,50%	0,70%	0,88%	0,95%
	"элитки"	количество объектов, шт.	67	17	20	30
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 095	59 419	60 675	60 091
		погрешность, %	2,45%	5,17%	4,47%	3,61%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	936	401	293	242
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 918	46 417	44 822	46 421
		погрешность, %	0,95%	1,23%	1,99%	1,94%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 209	453	345	411
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 126	44 857	43 640	40 788
		погрешность, %	0,58%	0,85%	1,03%	0,98%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	430	100	173	157
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 792	42 162	38 994	36 423
		погрешность, %	0,97%	2,13%	1,18%	1,52%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	241	80	82	79
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 965	39 740	40 685	36 394
		погрешность, %	1,11%	1,52%	1,98%	1,92%
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	440	137	165	138
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 395	42 843	41 336	40 029
		погрешность, %	1,06%	1,64%	1,83%	1,93%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	103	25	43	35
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 664	44 218	43 002	38 196
		погрешность, %	2,40%	4,71%	3,83%	3,01%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	225	83	74	68
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 082	43 798	43 003	42 294
		погрешность, %	1,28%	1,82%	2,52%	2,28%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	89	24	41	24
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 742	38 500	37 162	37 975
		погрешность, %	2,23%	3,31%	2,90%	6,24%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	16	5	5	6
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 335	40 976	38 894	35 670
		погрешность, %	4,86%	5,26%	8,01%	8,94%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7		2	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 671		35 522	37 131
		погрешность, %	10,03%		15,74%	14,22%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	309	95	108	106
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 490	35 845	33 187	31 688
		погрешность, %	1,36%	2,39%	2,20%	2,13%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	23	8	9	6
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 738	32 598	36 507	34 938
		погрешность, %	4,29%	9,15%	5,60%	7,04%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	133	43	40	50
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 695	38 932	35 946	32 709
		погрешность, %	2,05%	2,97%	3,36%	2,86%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	92	19	46	27
		средняя цена предложения, руб./кв. м	30 655	31 896	30 460	30 115

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"малометражки"	погрешность, %	1,73%	2,63%	2,31%	4,22%	
		количество объектов, шт.	50	25	7	18	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 303	34 577	34 223	31 175	
	"сталинки"	погрешность, %	3,08%	4,08%	7,60%	4,90%	
		количество объектов, шт.	11		6	5	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	28 780		29 505	27 909	
	Поволжский	по всем типам	погрешность, %	8,60%		13,18%	11,54%
			количество объектов, шт.	94	33	35	26
			средняя цена предложения, руб./кв. м	26 943	28 003	27 881	24 333
"элитки"		погрешность, %	2,08%	3,43%	3,00%	3,04%	
		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
"улучшенки"		погрешность, %					
		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
"современная панель"		количество объектов, шт.	94	33	35	26	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	26 943	28 003	27 881	24 333	
		погрешность, %	2,08%	3,43%	3,00%	3,04%	
"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 двухкомнатных «элиток» в «Новом городе», а минимальная – у трехкомнатных квартир типа «современная панель» в «Поволжском».

Рисунок 26

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

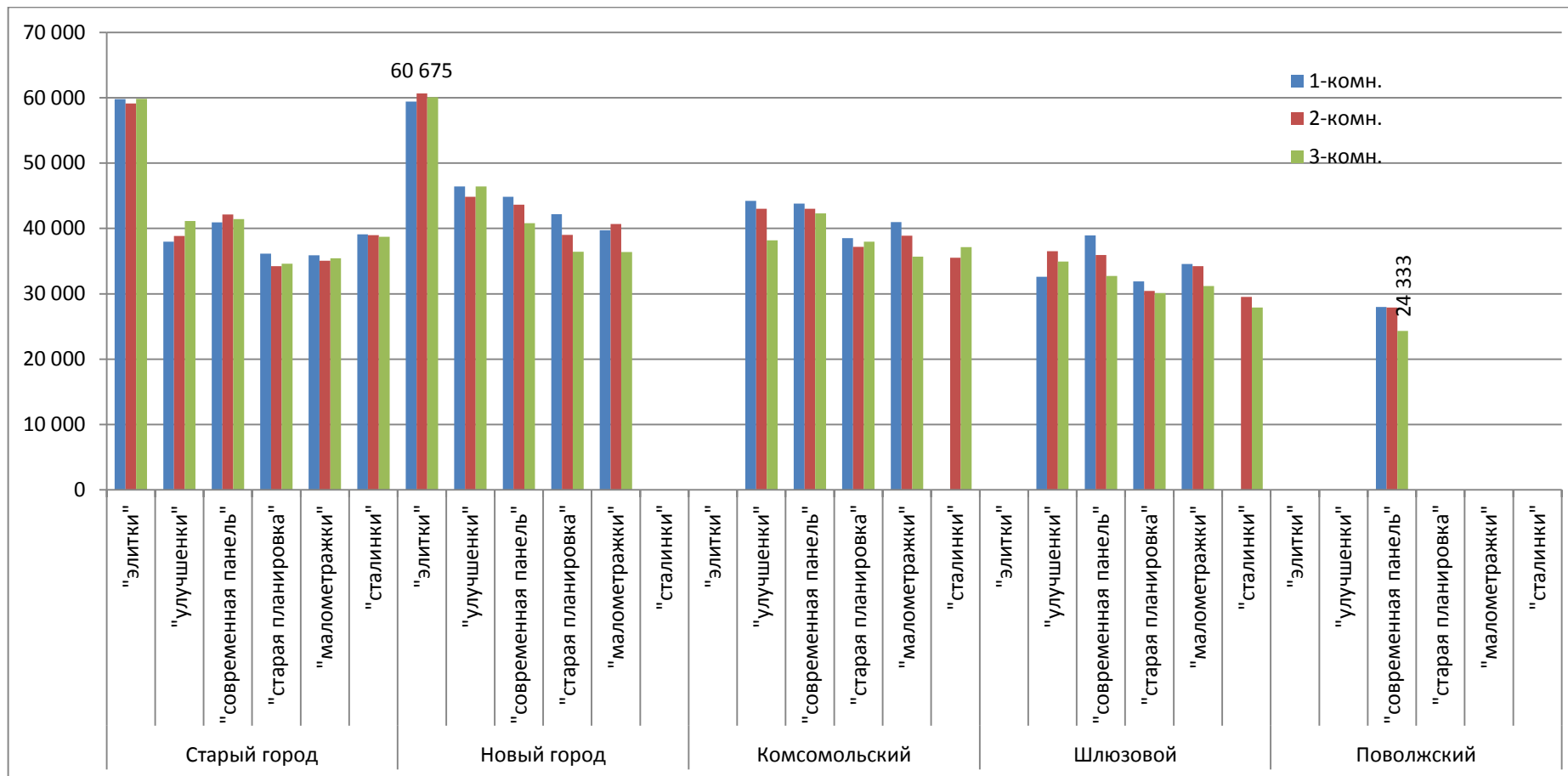


Рисунок 27

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

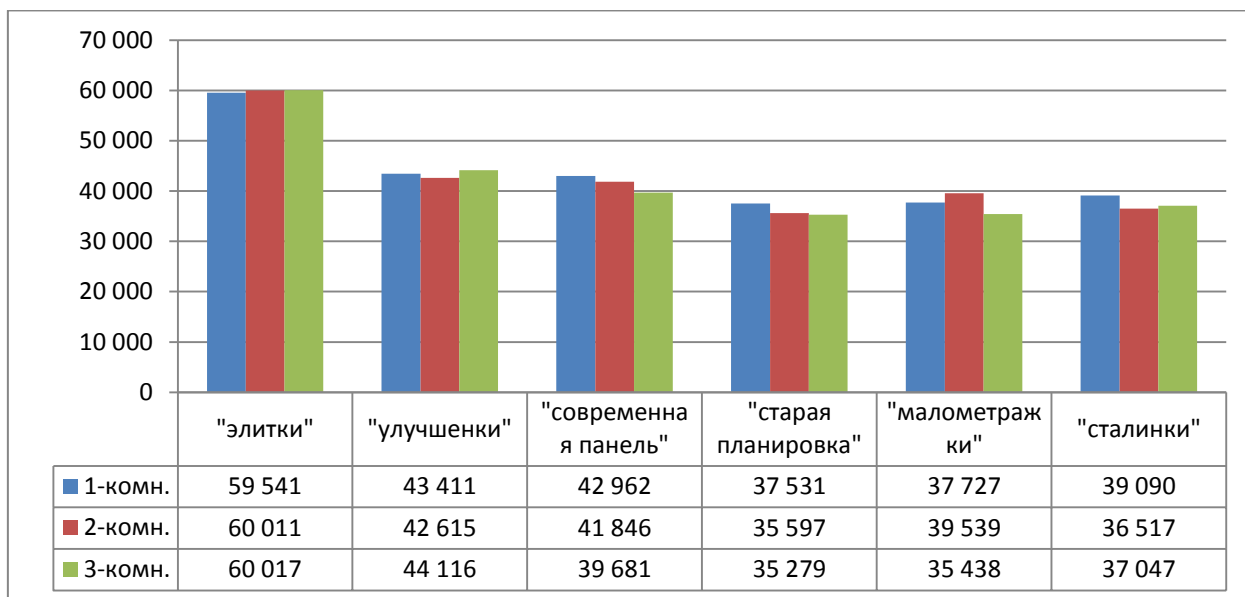
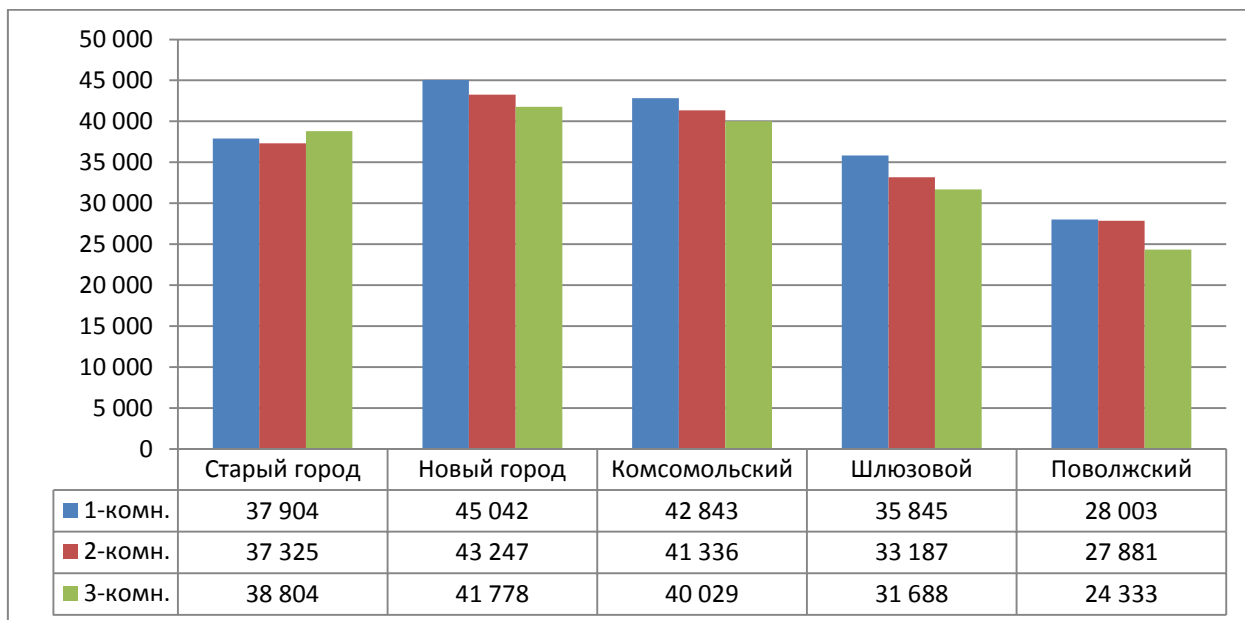


Рисунок 28

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



Динамика цен предложения

Таблица 16

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

Кол-во комнат	Параметры	сен.18	окт.18	ноя.18	дек.18	янв.19	фев.19	мар.19	апр.19	май.19	июн.19	июл.19	авг.19	сен.19
по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	39 899	39 835	39 861	40 088	40 374	40 799	40 873	40 600	40 556	40 416	40 624	40 577	40 715
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	58	-64	26	227	286	425	74	-273	-44	-141	208	-47	138
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,15%	-0,16%	0,06%	0,57%	0,71%	1,05%	0,18%	-0,67%	-0,11%	-0,35%	0,52%	-0,12%	0,34%
1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	41 013	40 992	40 868	41 296	41 190	41 893	41 899	41 804	41 618	41 384	41 818	41 907	41 728
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	83	-22	-124	428	-107	704	5	-95	-185	-235	435	89	-179
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,20%	-0,05%	-0,30%	1,05%	-0,26%	1,71%	0,01%	-0,23%	-0,44%	-0,56%	1,05%	0,21%	-0,43%
2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	39 168	39 047	39 275	39 543	40 023	40 379	40 494	40 032	39 875	39 822	39 965	39 855	40 256
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	102	-121	228	268	480	356	115	-462	-157	-53	142	-109	401
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,26%	-0,31%	0,58%	0,68%	1,21%	0,89%	0,29%	-1,14%	-0,39%	-0,13%	0,36%	-0,27%	1,01%
3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	39 165	39 040	39 133	39 061	39 663	39 810	39 932	39 675	39 911	39 780	39 826	39 702	39 943
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-20	-125	93	-72	602	147	122	-257	235	-131	46	-124	241
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,05%	-0,32%	0,24%	-0,18%	1,54%	0,37%	0,31%	-0,64%	0,59%	-0,33%	0,12%	-0,31%	0,61%

Рисунок 29

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

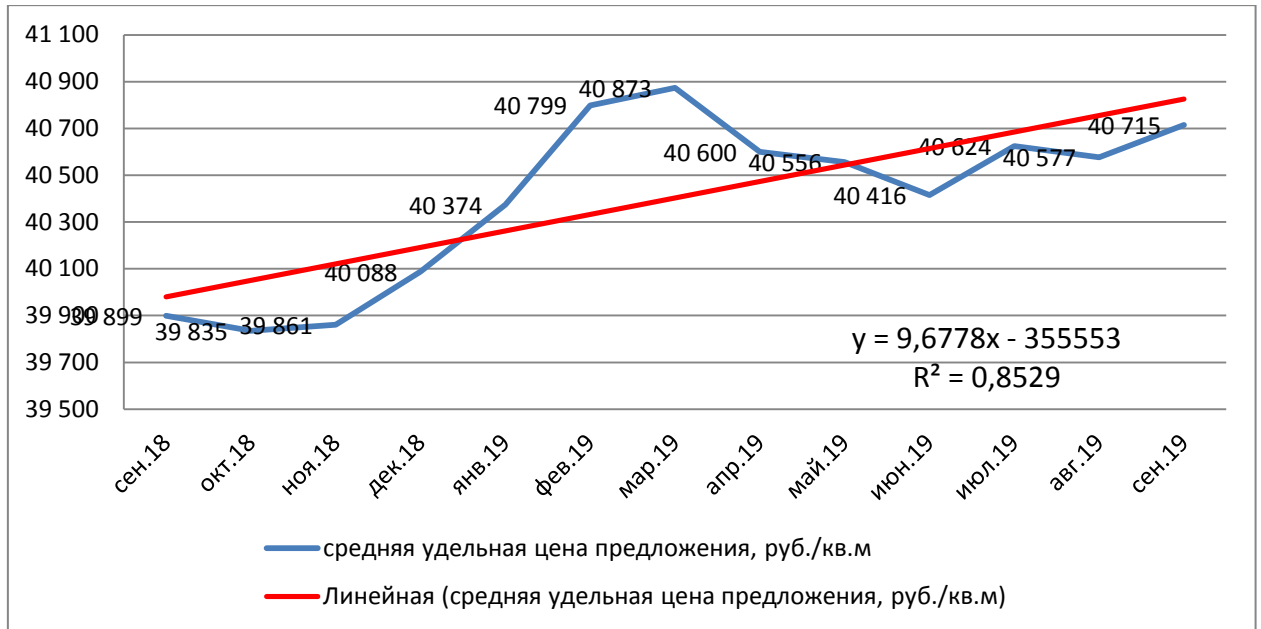
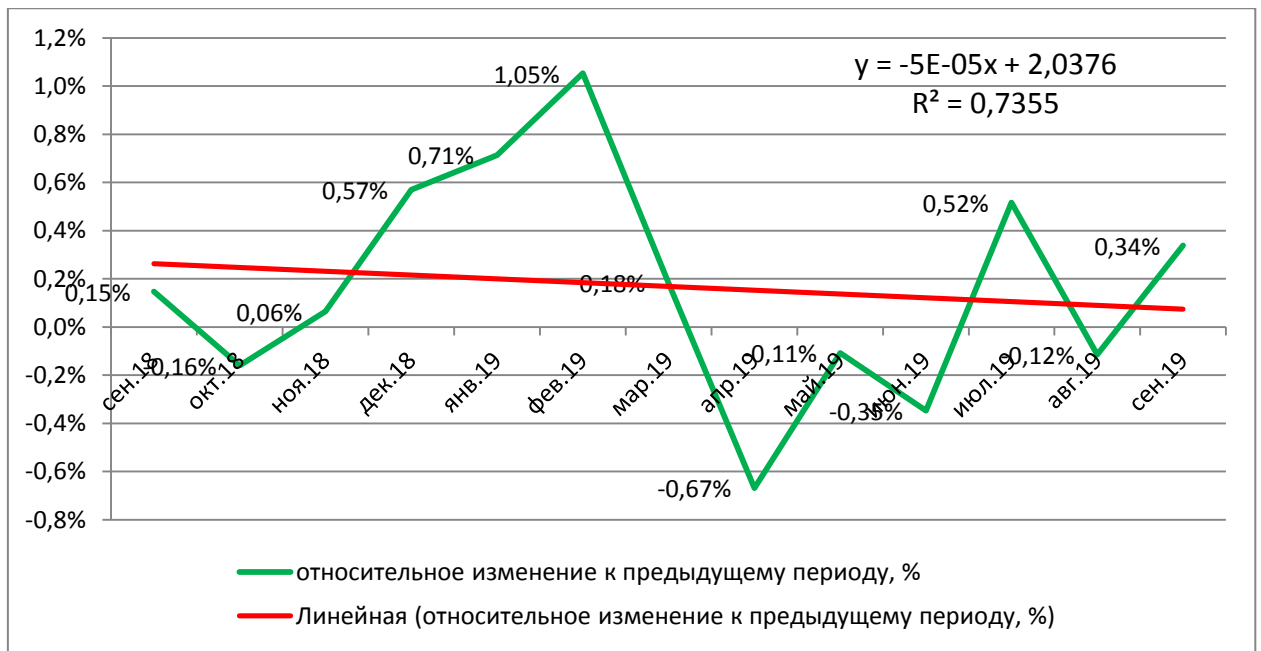


Рисунок 30

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



Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод о незначительной 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 (август 2019 года) рост составил 138 руб. (0,34%), что значительно ниже погрешности проводимых вычислений (0,42%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (сентябрь 2018 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составил 815 рублей (2,04%).

По отношению к началу года (январь 2019 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составил 341 рубль (2,04%).

Начавшаяся с середины 2018 года тенденция роста средней удельной цены предложения, была продолжена в 2019 году, в марте 2019 средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади вплотную приблизилась к отметке 40 900 руб./кв.м. Однако, начиная с апреля, рост сменился отрицательной коррекцией, и в июне, средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти опустилась ниже отметки в 40 500 руб. Начиная с июля на вторичном рынке жилой недвижимости отмечаются разнонаправленные колебания средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах. В сентябре значение средней удельной цены предложения составило 40 715 рублей.

Необходимо отметить, что положительная динамика, прошедшая относительно аналогичного периода прошлого года (сентябрь 2018 года) не покрывает прошедшую за данный период инфляцию.

Новостройки

Городской округ Самара

Структура и анализ цены предложения

При подготовке отчета было проанализировано 2 246 предложений к продаже одно-, двух- и трехкомнатных квартир в сданных в эксплуатацию вновь построенных домах и домах высокой степени готовности опубликованных в сентябре 2019 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.	2 246	885	858	503
		средняя площадь, кв.м	64,54	44,44	65,54	98,21
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 786	34 139	33 133	30 786
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 000	90 000	90 000	90 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 238	46 706	45 850	41 609
		медиана, руб./кв. м	42 464	44 183	43 524	37 500
		СКО, руб./кв. м	7 690	7 805	7 238	7 432
		погрешность, руб./кв. м	325	525	494	663
		погрешность, %	0,72%	1,12%	1,08%	1,59%
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	39	19	20	
		средняя площадь, кв.м	59,15	49,62	68,21	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	67 500	68 000	67 500	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	75 954	75 954	75 000	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 358	72 287	70 475	
		медиана, руб./кв. м	71 000	72 000	69 500	
		СКО, руб./кв. м	2 173	2 175	1 717	
		погрешность, руб./кв. м	705	1 025	788	
		погрешность, %	0,99%	1,42%	1,12%	
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	80	34	22	24
		средняя площадь, кв.м	72,56	47,83	79,10	101,59
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 000	52 000	51 000	50 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 000	90 000	90 000	90 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 443	63 057	61 744	65 546
		медиана, руб./кв. м	60 009	55 000	54 500	64 495
		СКО, руб./кв. м	9 916	10 374	10 631	8 092

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	2 231	3 612	4 640	3 374
		погрешность, %	3,52%	5,73%	7,51%	5,15%
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	267	100	106	61
		средняя площадь, кв.м	62,34	43,98	62,06	92,93
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 333	47 314	43 333	46 384
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 654	80 654	75 000	72 536
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 769	61 038	54 805	53 184
		медиана, руб./кв. м	55 000	60 000	54 000	51 002
		СКО, руб./кв. м	5 239	4 801	3 194	4 226
		погрешность, руб./кв. м	642	965	623	1 091
		погрешность, %	1,13%	1,58%	1,14%	2,05%
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	52	31	15	6
		средняя площадь, кв.м	55,69	43,28	67,76	89,68
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 857	44 610	43 984	42 857
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 000	67 000	56 667	48 913
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 686	52 437	48 650	46 730
		медиана, руб./кв. м	49 000	50 694	48 500	47 724
		СКО, руб./кв. м	3 601	4 137	1 946	1 974
		погрешность, руб./кв. м	1 009	1 511	1 040	1 765
		погрешность, %	1,99%	2,88%	2,14%	3,78%
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	310	120	184	6
		средняя площадь, кв.м	55,51	42,18	63,14	88,15
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 680	34 680	38 500	37 913
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 400	50 000	52 400	46 907
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 219	44 803	47 271	42 280
		медиана, руб./кв. м	45 173	44 766	46 462	41 822
		СКО, руб./кв. м	2 895	1 391	3 552	2 870
		погрешность, руб./кв. м	329	255	525	2 567
		погрешность, %	0,71%	0,57%	1,11%	6,07%
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	270	129	94	47
		средняя площадь, кв.м	65,24	49,48	73,24	92,52
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 500	37 500	46 610	46 379
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 333	83 333	62 023	59 412
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 061	52 189	54 262	53 053
		медиана, руб./кв. м	52 922	52 922	51 792	53 514
		СКО, руб./кв. м	2 764	2 650	3 530	2 736
		погрешность, руб./кв. м	337	469	732	807
		погрешность, %	0,64%	0,90%	1,35%	1,52%
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	28	17	7	4
		средняя площадь, кв.м	50,91	39,03	57,76	89,36
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 837	41 837	42 836	42 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 862	51 862	49 993	48 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 470	45 038	47 384	43 958

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	44 989	44 978	48 704	42 665
		СКО, руб./кв. м	2 116	1 275	2 215	2 271
		погрешность, руб./кв. м	814	637	1 808	2 623
		погрешность, %	1,79%	1,41%	3,82%	5,97%
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	102	39	28	35
		средняя площадь, кв.м	63,12	39,98	62,71	89,22
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 786	34 139	39 533	30 786
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 500	42 500	42 000	41 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 955	41 268	41 281	40 344
		медиана, руб./кв. м	41 000	42 499	41 499	40 999
		СКО, руб./кв. м	1 103	1 629	718	915
		погрешность, руб./кв. м	219	529	276	314
		погрешность, %	0,54%	1,28%	0,67%	0,78%
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 098	396	382	320
		средняя площадь, кв.м	67,96	43,83	65,11	101,24
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 965	36 217	33 133	31 965
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	54 995	54 995	44 000	40 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 113	39 405	38 604	35 927
		медиана, руб./кв. м	38 000	38 500	38 500	35 500
		СКО, руб./кв. м	1 725	1 696	1 464	1 102
		погрешность, руб./кв. м	104	171	150	123
		погрешность, %	0,27%	0,43%	0,39%	0,34%

Рисунок 31

Структура предложения к продаже новостроек в разрезе административных районов

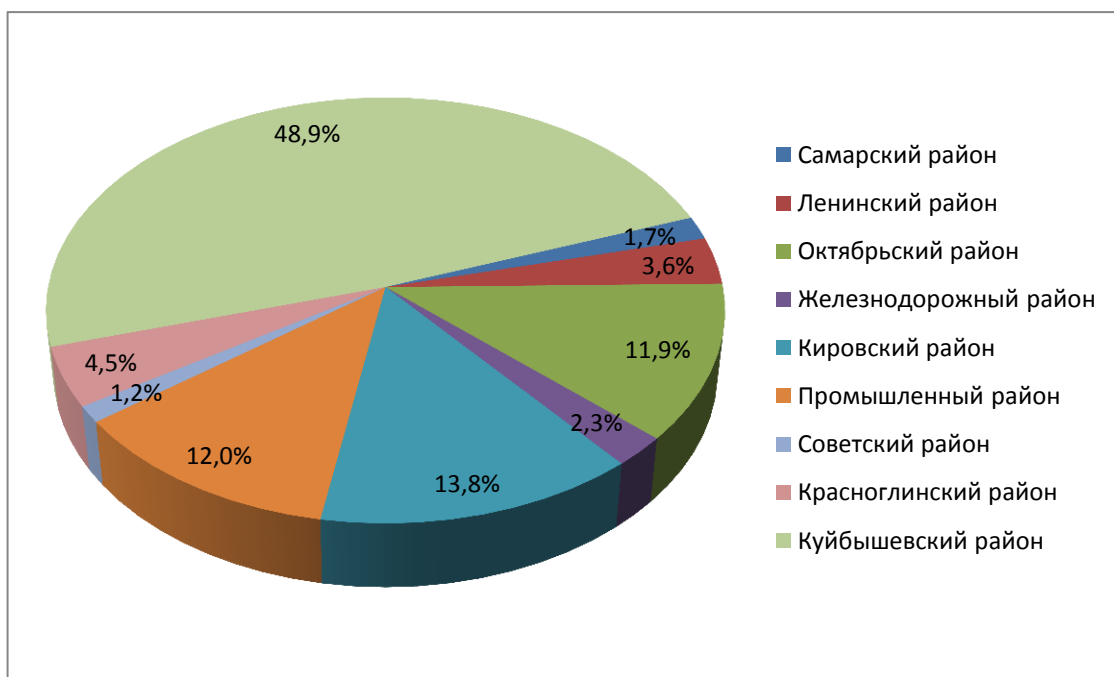
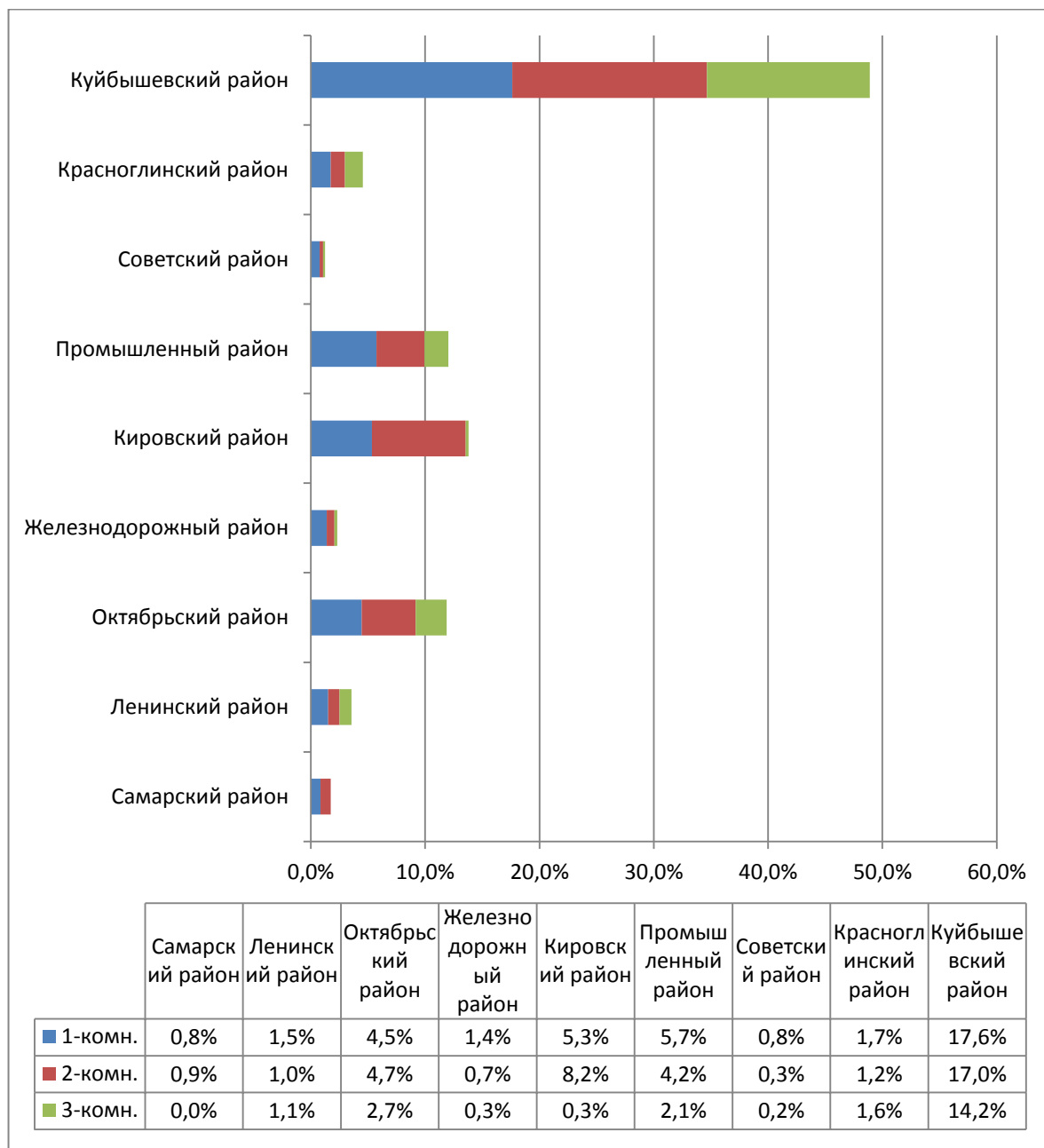


Рисунок 32

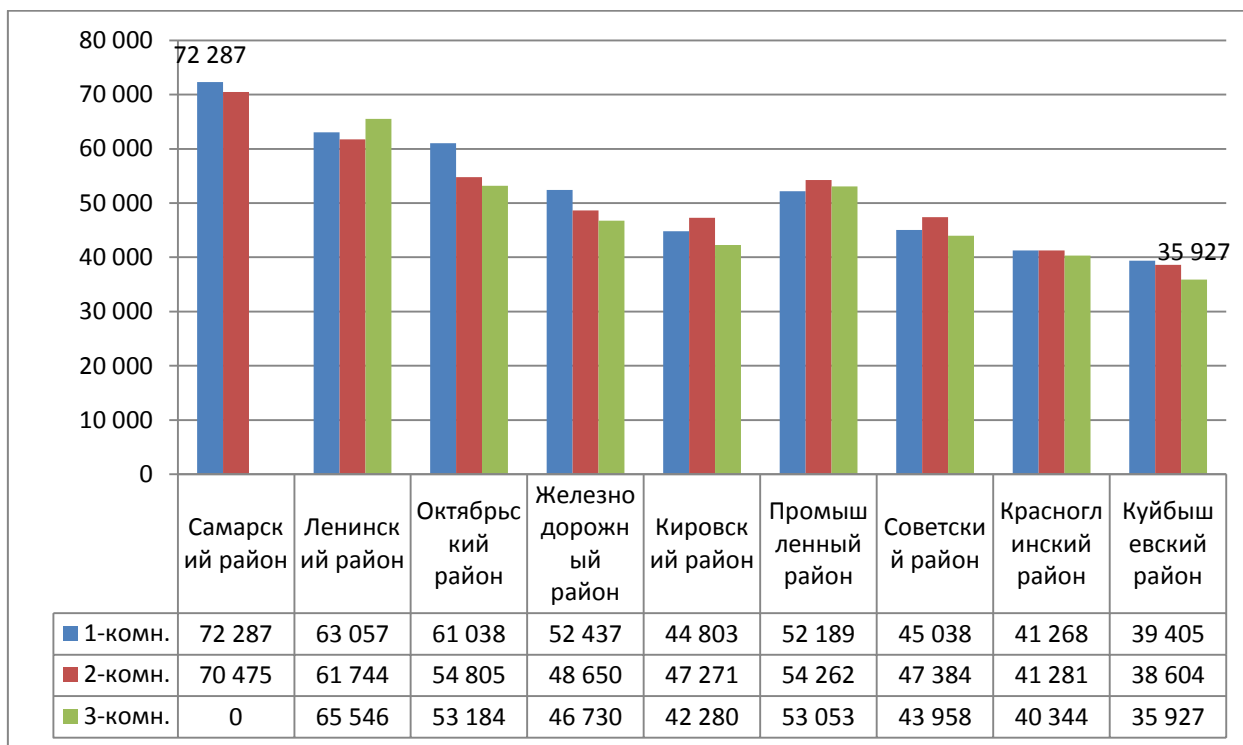
Структура предложения к продаже новостроек по количеству комнат в квартире



Принимая во внимание результаты проведенного анализа, можно предположить, что наибольшее количество предложений к продаже новостроек приходится на Куйбышевский район – 48,9%, при этом в структуре предложения на однокомнатные квартиры приходится 17,6%. Наименьшее количество предложений приходится на трехкомнатные квартиры в Советском районе – 0,2% 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	сен.18	окт.18	ноя.18	дек.18	янв.19	фев.19	мар.19	апр.19	май.19	июн.19	июл.19	авг.19	сен.19
Все ценовые зоны	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	47 635	47 763	47 971	49 760	46 637	47 318	49 177	44 938	45 116	45 018	44 725	44 678	45 238
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-3 251	127	208	1 790	-3 123	681	1 858	-4 239	178	-98	-293	-46	559
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-6,39%	0,27%	0,44%	3,73%	-6,28%	1,46%	3,93%	-8,62%	0,40%	-0,22%	-0,65%	-0,10%	1,25%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	47 122	47 904	48 142	49 445	47 667	48 235	50 567	46 559,81	46 950	46 842	46 043	46 097	46 706
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-5 365	782	238	1 303	-1 777	567	2 333	-4 007	390	-108	-799	54	609
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-10,22%	1,66%	0,50%	2,71%	-3,59%	1,19%	4,84%	-7,93%	0,84%	-0,23%	-1,71%	0,12%	1,32%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	49 319	49 261	49 084	49 641	46 359	47 078	48 043	44 776	44 793	44 675	45 553	45 694	45 850
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	884	-58	-177	557	-3 281	719	965	-3 267	17	-118	878	141	157
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	1,82%	-0,12%	-0,36%	1,13%	-6,61%	1,55%	2,05%	-6,80%	0,04%	-0,26%	1,96%	0,31%	0,34%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	46 782	45 520	46 341	50 891	44 774	45 427	48 210	41 806	41 925	41 829	41 261	40 819	41 609
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-795	-1 262	821	4 550	-6 117	653	2 783	-6 404	119	-96	-568	-442	790
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,67%	-2,70%	1,80%	9,82%	-12,02%	1,46%	6,13%	-13,28%	0,28%	-0,23%	-1,36%	-1,07%	1,94%

Рисунок 34

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

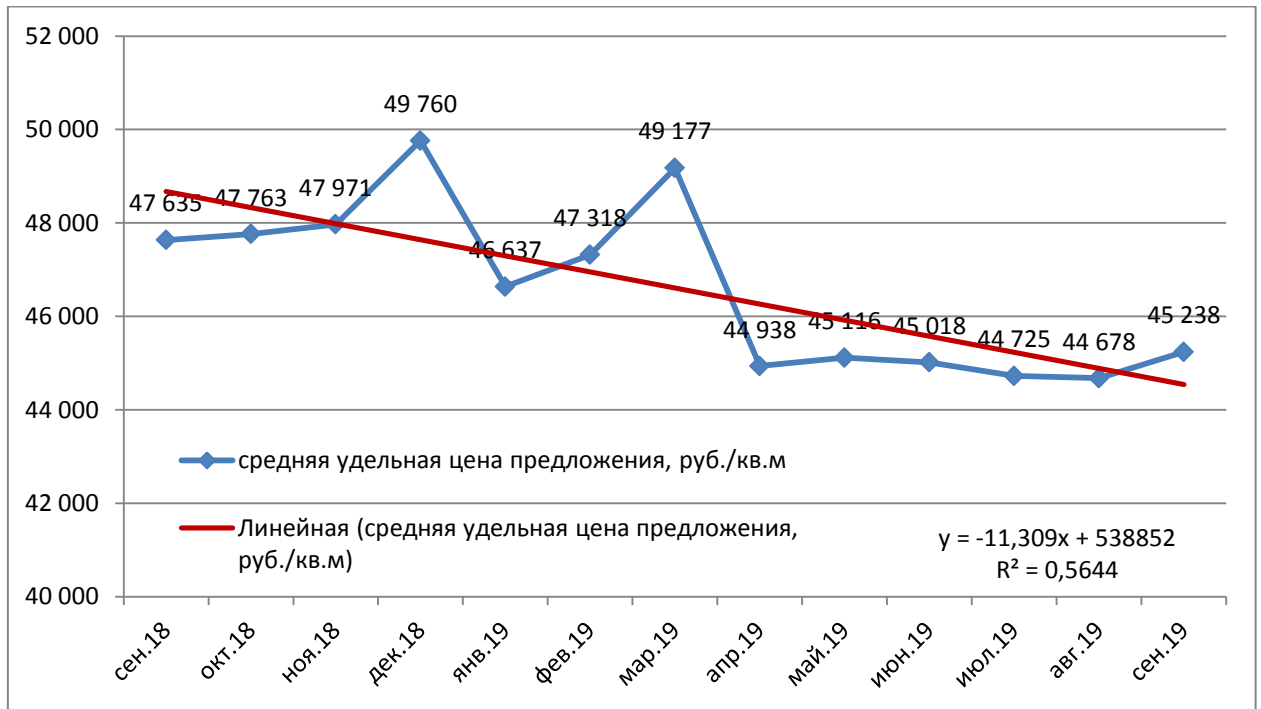
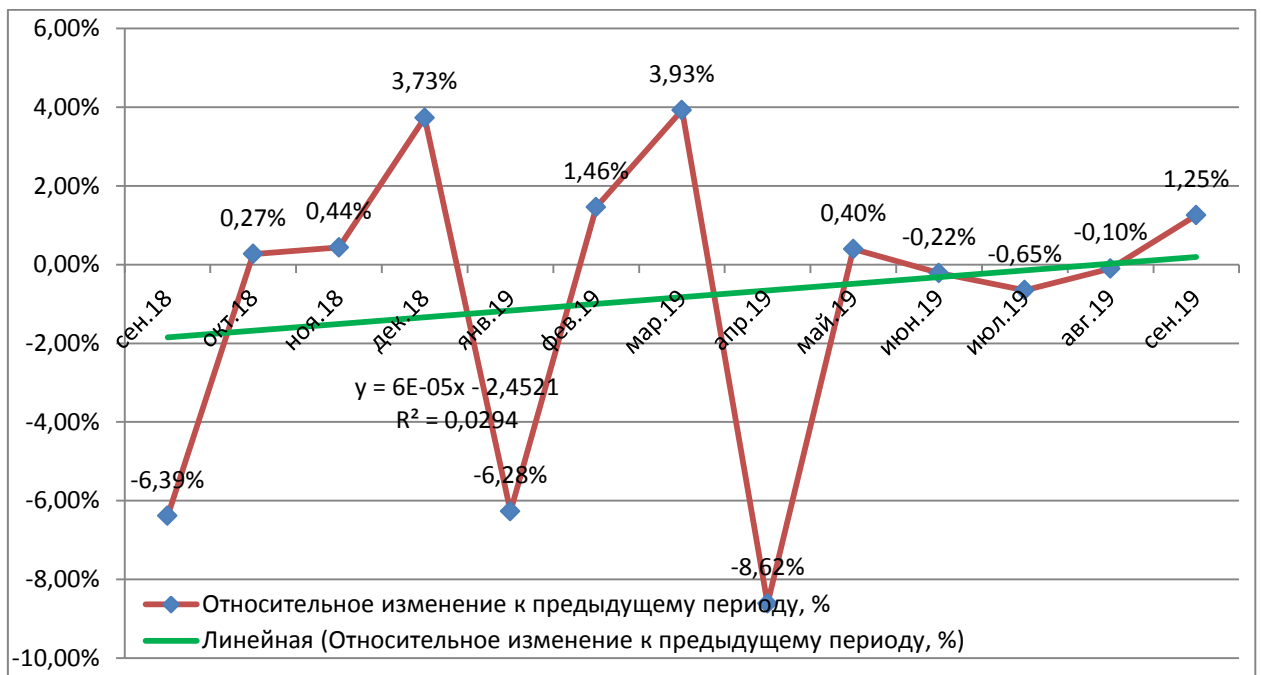


Рисунок 35

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 1 006 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

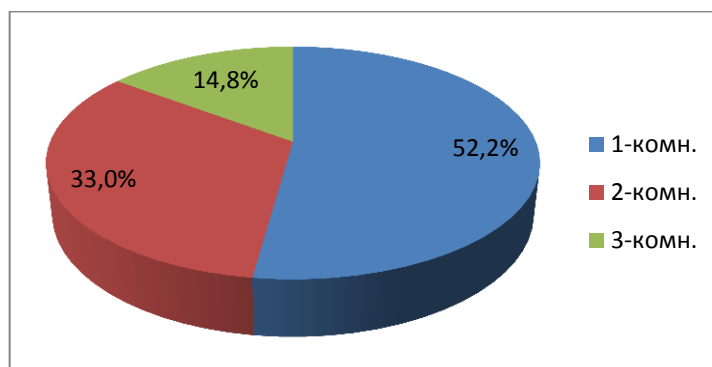
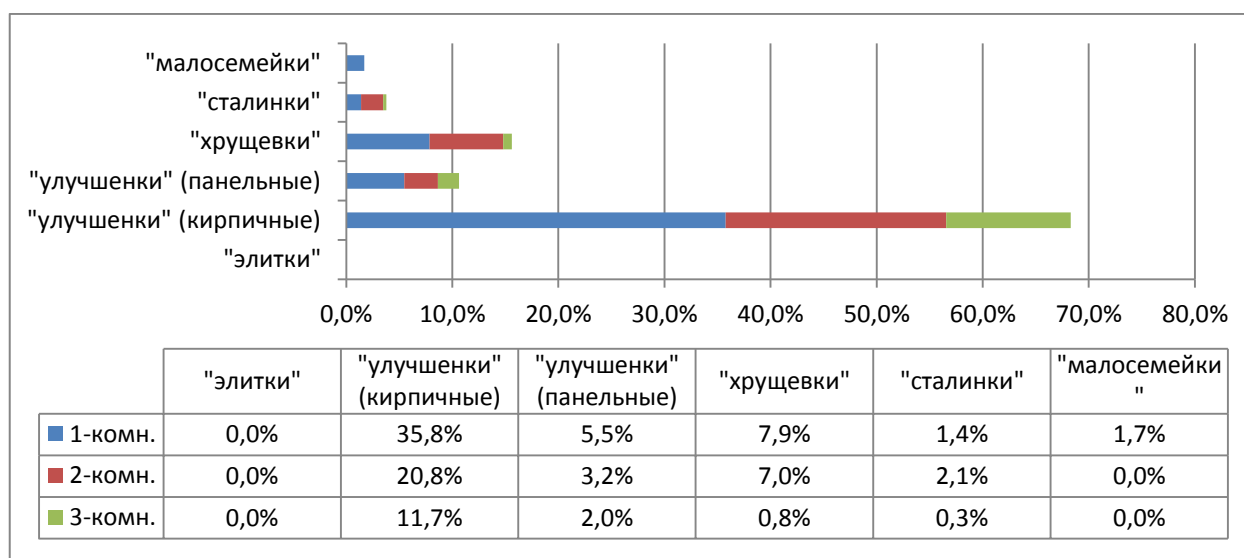


Рисунок 37

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

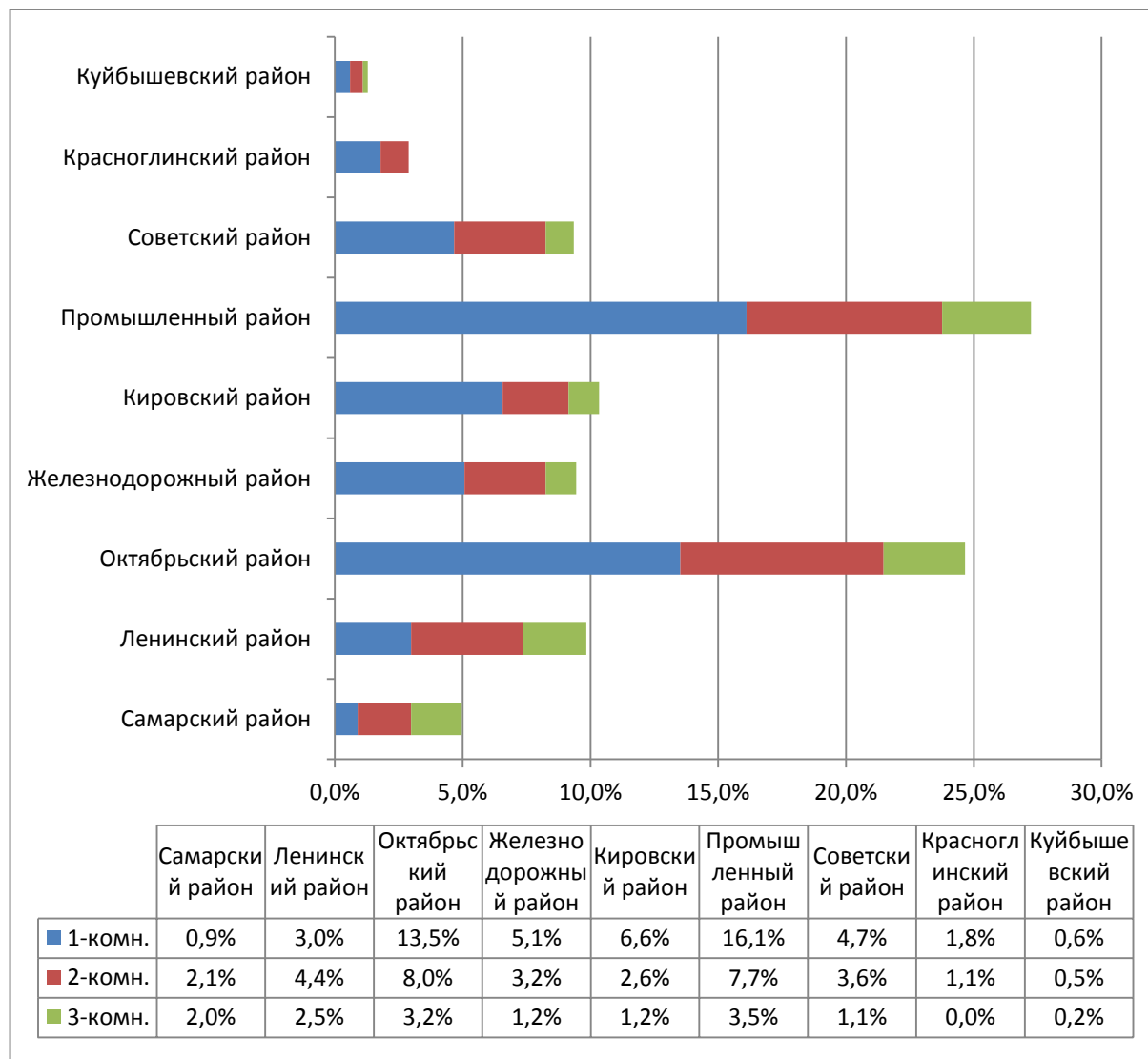


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в кирпичных домах «улучшенной» планировки.

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 Промышленном 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.	1 006	525	332	149	
		средняя цена предложения, руб.	19 593	15 018	20 614	33 439	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	687	360	209	118	
		средняя цена предложения, руб.	21 674	16 039	23 096	36 347	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	107	55	32	20	
		средняя цена предложения, руб.	15 701	13 464	17 125	19 575	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	157	79	70	8	
		средняя цена предложения, руб.	14 145	12 418	15 224	21 750	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	38	14	21	3	
		средняя цена предложения, руб.	19 105	13 929	19 190	42 667	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	17	17			
		средняя цена предложения, руб.	11 412	11 412			
	Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	50	9	21	20
			средняя цена предложения, руб.	30 490	16 389	29 571	37 800
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	50	9	21	20	
		средняя цена предложения, руб.	30 490	16 389	29 571	37 800	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"хрущевки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"сталинки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"малосемейки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
Ленинский район		по всем типам	количество объектов, шт.	99	30	44	25
			средняя цена предложения, руб.	32 858	22 933	29 182	51 236
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	79	24	33	22	
		средняя цена предложения, руб.	35 378	24 583	31 879	52 405	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2		2		
		средняя цена предложения, руб.	16 500		16 500		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2	2			
		средняя цена предложения, руб.	14 500	14 500			
	"сталинки"	количество объектов, шт.	16	4	9	3	
		средняя цена предложения, руб.	24 750	17 250	22 111	42 667	

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.	248	136	80	32
		средняя цена предложения, руб.	21 270	16 566	22 138	39 094
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	201	112	57	32
		средняя цена предложения, руб.	22 632	17 143	24 175	39 094
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	11	8	3	
		средняя цена предложения, руб.	15 545	15 000	17 000	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	20	8	12	
		средняя цена предложения, руб.	14 850	13 375	15 833	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	14	6	8	
		средняя цена предложения, руб.	16 714	13 667	19 000	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	12 000	12 000		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	95	51	32	12
		средняя цена предложения, руб.	17 568	15 069	18 953	24 500
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	55	29	16	10
		средняя цена предложения, руб.	19 982	16 707	22 531	25 400
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	5	5		
		средняя цена предложения, руб.	12 900	12 900		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	31	15	14	2
		средняя цена предложения, руб.	14 710	13 067	15 714	20 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	13 000		13 000	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	11 750	11 750		
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	104	66	26	12
		средняя цена предложения, руб.	14 889	12 909	16 596	22 083
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	67	44	17	6
		средняя цена предложения, руб.	15 545	13 636	17 265	24 667
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	11	4	3	4
		средняя цена предложения, руб.	16 273	12 250	17 667	19 250
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	20	14	4	2
		средняя цена предложения, руб.	13 000	11 500	14 750	20 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	13 000		13 000	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

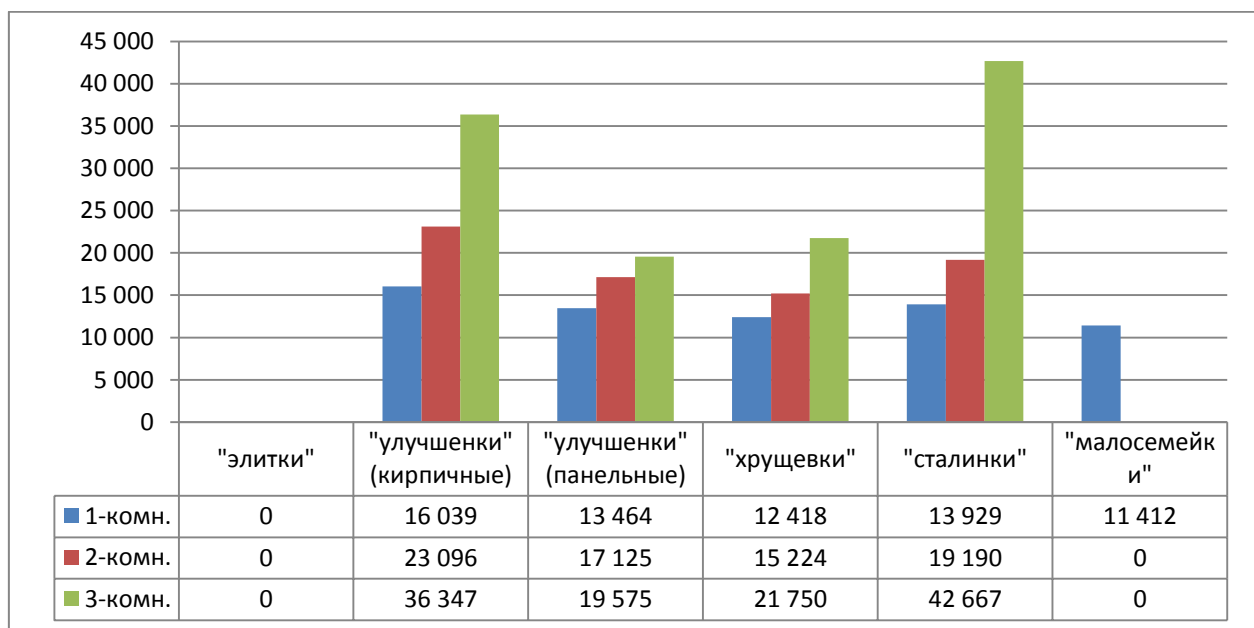
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб.	10 500	10 500		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	274	162	77	35
		средняя цена предложения, руб.	16 320	14 151	17 171	24 486
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	163	98	43	22
		средняя цена предложения, руб.	17 509	15 051	17 860	27 773
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	72	38	21	13
		средняя цена предложения, руб.	15 389	13 342	16 905	18 923
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	26	13	13	
		средняя цена предложения, руб.	13 892	12 462	15 323	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	11 000	11 000		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	9	9		
		средняя цена предложения, руб.	11 611	11 611		
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	94	47	36	11
		средняя цена предложения, руб.	15 489	13 255	16 319	22 318
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	39	24	11	4
		средняя цена предложения, руб.	15 821	14 000	18 000	20 750
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	6		3	3
		средняя цена предложения, руб.	20 750		18 667	22 833
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	49	23	22	4
		средняя цена предложения, руб.	14 582	12 478	15 159	23 500
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	29	18	11	
		средняя цена предложения, руб.	11 379	10 028	13 591	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	22	14	8	
		средняя цена предложения, руб.	11 591	10 107	14 188	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	7	4	3	
		средняя цена предложения, руб.	10 714	9 750	12 000	
	"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.	13	6	5	2
		средняя цена предложения, руб.	14 077	13 250	14 100	16 500
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	11	6	3	2
		средняя цена предложения, руб.	14 091	13 250	14 167	16 500
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	14 000		14 000	
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Рисунок 39

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



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у трехкомнатных «сталинок» – 42 667 руб., минимальная – у однокомнатных «малосемеек» – 11 412 руб.

Городской округ Тольятти

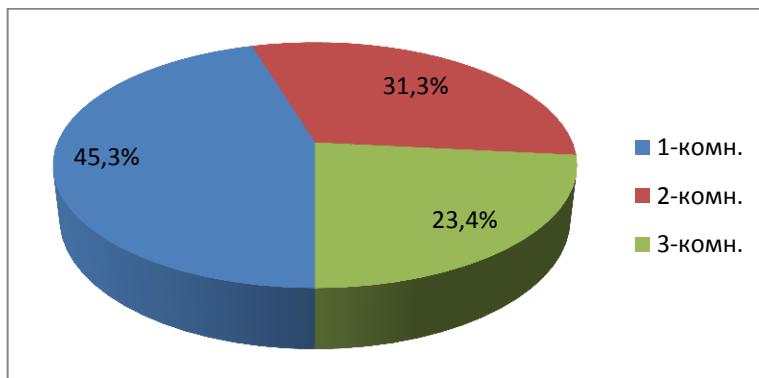
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 805 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

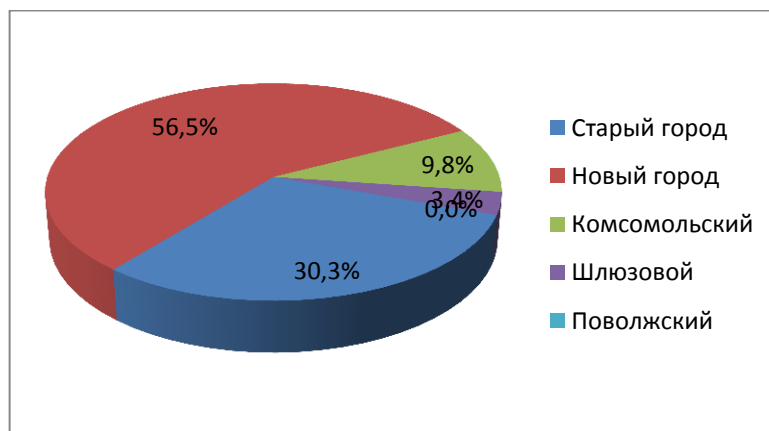
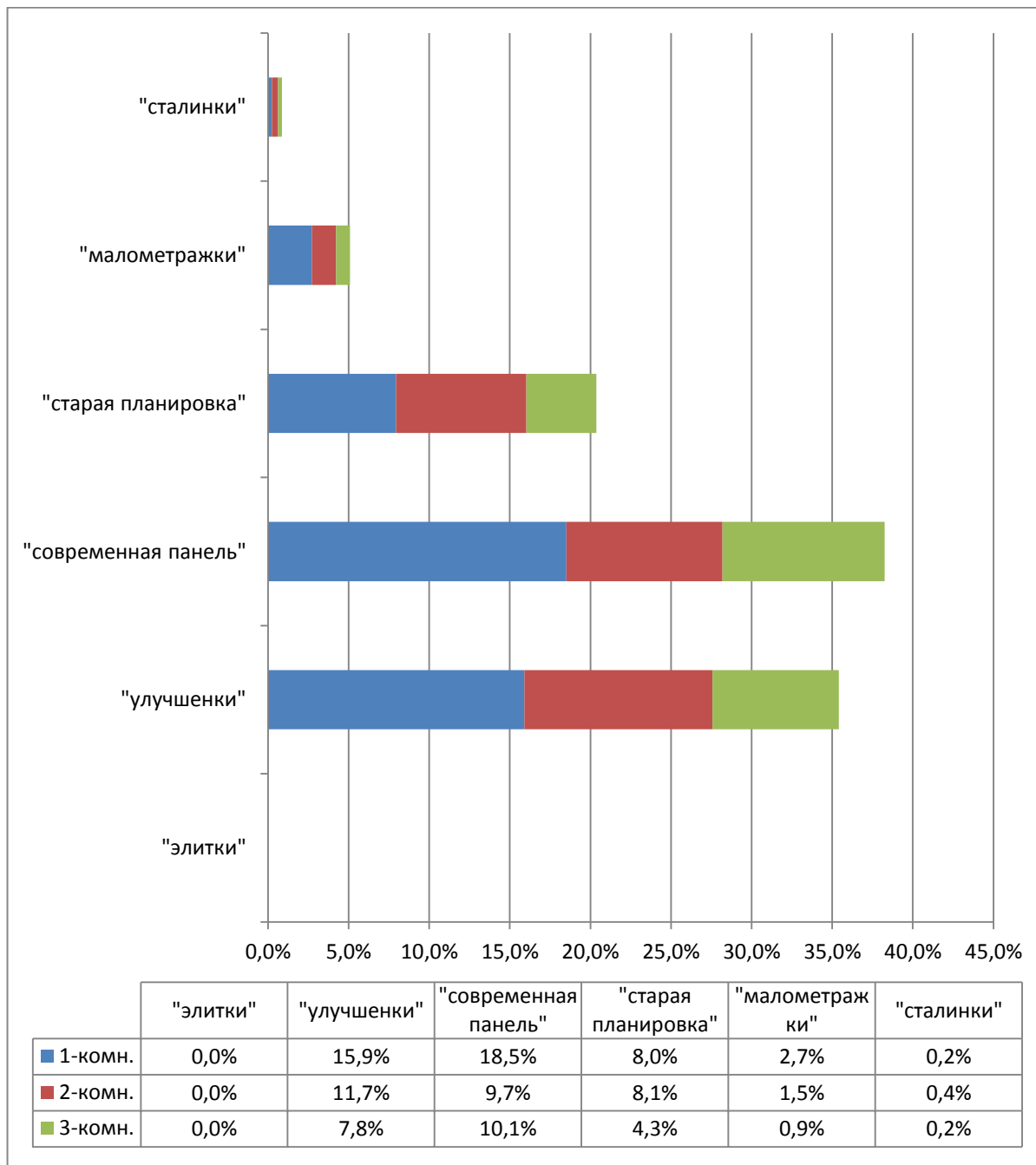


Рисунок 42

**Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости
по типам квартир**

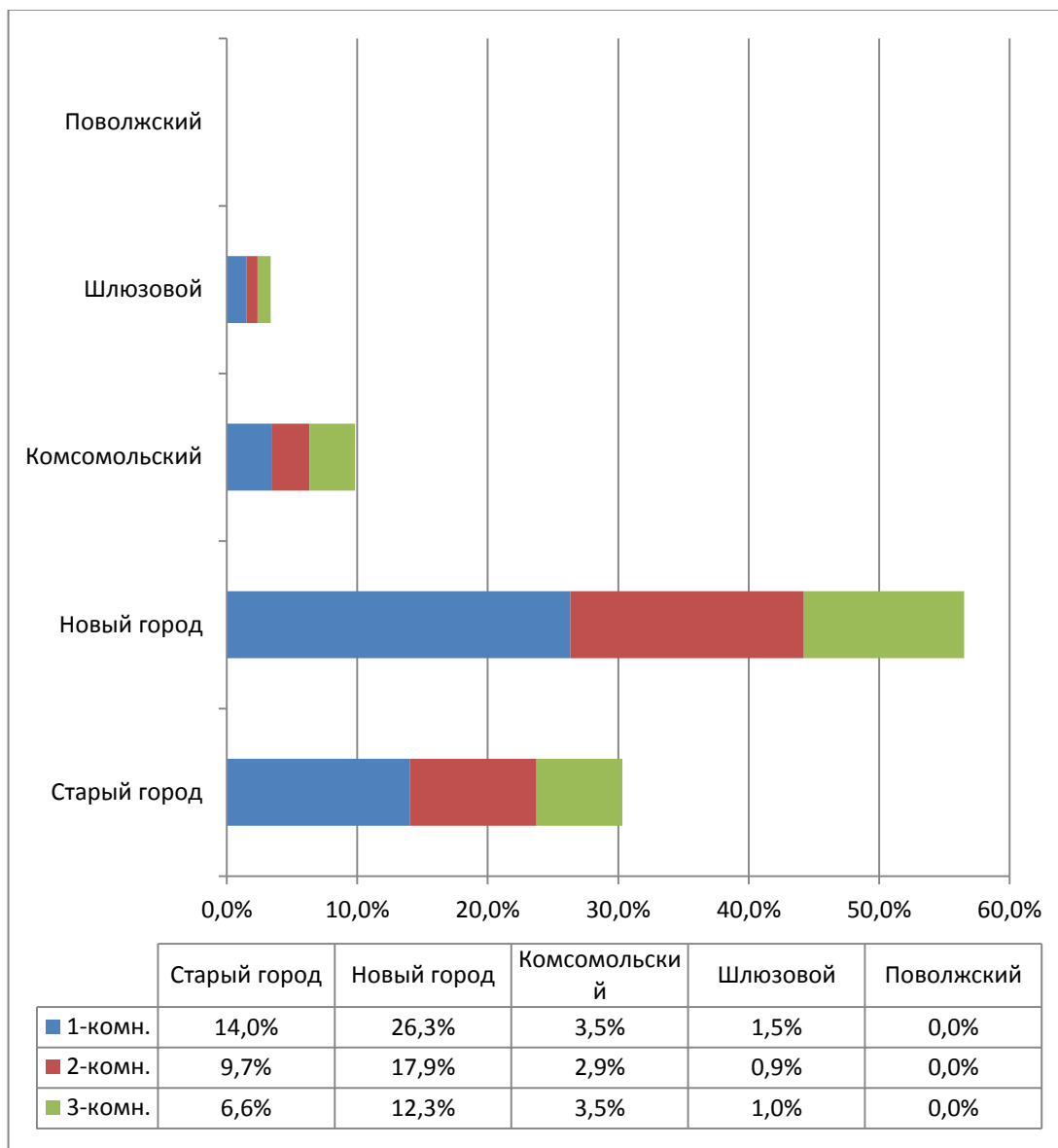


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в панельных домах «современной» планировки.

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

Рисунок 43

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по административным районам



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

Анализ арендной платы

Таблица 20

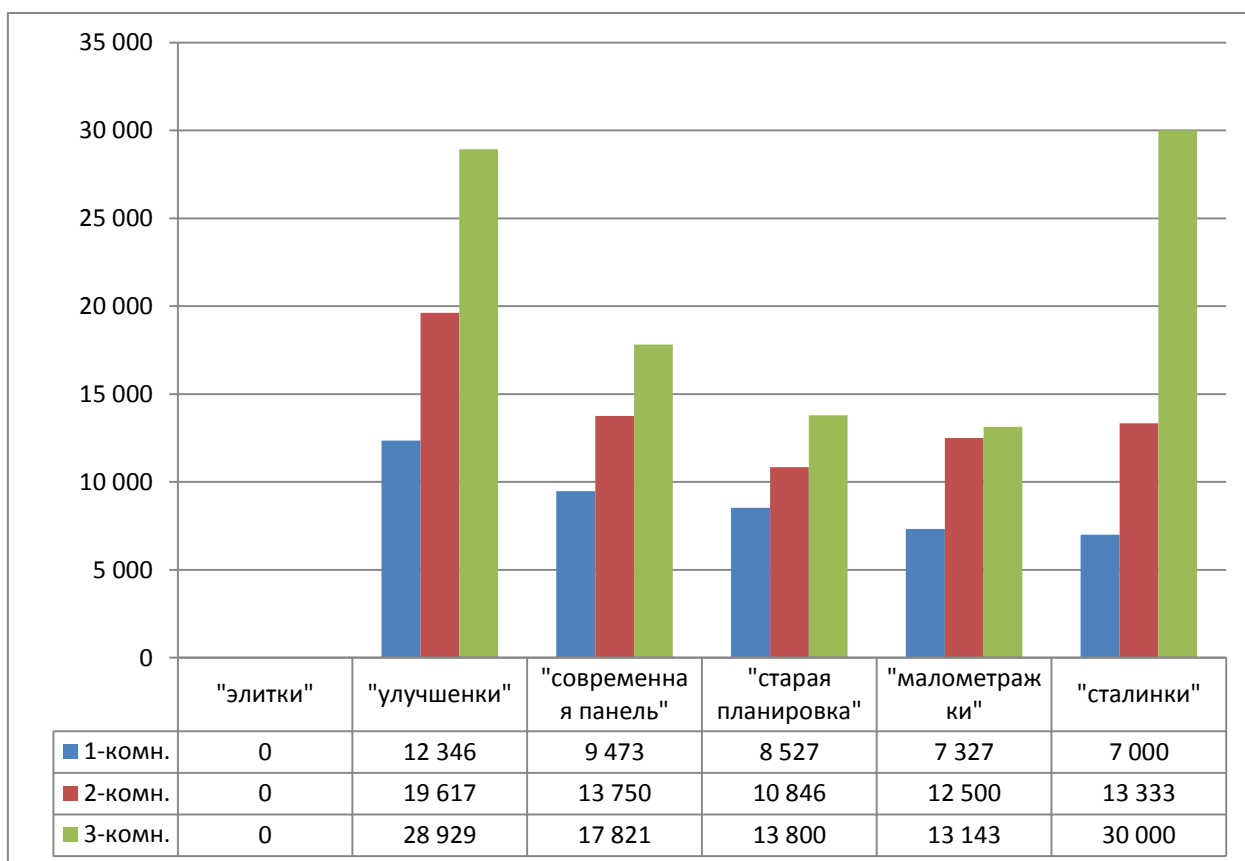
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	805	365	252	188
		средняя цена предложения, руб.	14 193	10 172	15 125	20 750
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	285	128	94	63
		средняя цена предложения, руб.	18 410	12 346	19 617	28 929
	"современная панель"	количество объектов, шт.	308	149	78	81
		средняя цена предложения, руб.	12 752	9 473	13 750	17 821
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	164	64	65	35
		средняя цена предложения, руб.	10 571	8 527	10 846	13 800
	"малометражки"	количество объектов, шт.	41	22	12	7
		средняя цена предложения, руб.	9 834	7 327	12 500	13 143
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7	2	3	2
		средняя цена предложения, руб.	16 286	7 000	13 333	30 000
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	244	113	78	53
		средняя цена предложения, руб.	12 581	9 714	12 622	18 632
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	79	36	25	18
		средняя цена предложения, руб.	15 070	11 625	14 900	22 194
	"современная панель"	количество объектов, шт.	51	24	12	15
		средняя цена предложения, руб.	13 833	10 271	14 167	19 267
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	100	44	38	18
		средняя цена предложения, руб.	10 172	8 550	10 579	13 278
	"малометражки"	количество объектов, шт.	7	7		
		средняя цена предложения, руб.	6 071	6 071		
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7	2	3	2
		средняя цена предложения, руб.	16 286	7 000	13 333	30 000
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	455	212	144	99
		средняя цена предложения, руб.	15 346	10 561	16 840	23 419
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	189	84	63	42
		средняя цена предложения, руб.	19 988	12 646	21 611	32 238
	"современная панель"	количество объектов, шт.	198	100	54	44
		средняя цена предложения, руб.	12 369	9 520	13 731	17 170
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	43	18	17	8
		средняя цена предложения, руб.	11 337	8 139	11 824	17 500
	"малометражки"	количество объектов, шт.	25	10	10	5
		средняя цена предложения, руб.	10 728	7 820	12 100	13 800
	"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.	79	28	23	28
		средняя цена предложения, руб.	14 051	9 857	14 652	17 750
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	17	8	6	3
		средняя цена предложения, руб.	16 382	12 438	18 333	23 000
	"современная панель"	количество объектов, шт.	43	16	9	18
		средняя цена предложения, руб.	14 151	8 469	14 444	19 056
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	15	2	6	7
		средняя цена предложения, руб.	11 733	11 500	11 333	12 143
	"малометражки"	количество объектов, шт.	4	2	2	
		средняя цена предложения, руб.	11 750	9 000	14 500	
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	27	12	7	8
		средняя цена предложения, руб.	9 741	8 333	9 286	12 250
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"современная панель"	количество объектов, шт.	16	9	3	4
		средняя цена предложения, руб.	10 281	8 611	10 333	14 000
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	6		4	2
		средняя цена предложения, руб.	8 833		8 500	9 500
	"малометражки"	количество объектов, шт.	5	3		2
		средняя цена предложения, руб.	9 100	7 500		11 500
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"современная панель"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"старая планировка"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Рисунок 44

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



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у трехкомнатных «сталинок» – 30 000 руб., минимальная – у однокомнатных «сталинок» – 7 000 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 сентябрь 2019 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	6 859	2 567	2 486	1 806
		средняя площадь, кв.м	54,43	37,42	53,94	79,27
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 750	24 194	18 750	21 053
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	238 095	164 706	158 333	238 095
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 032	61 768	58 438	59 759
		медиана, руб./кв. м	58 140	61 111	55 961	56 271
		СКО, руб./кв. м	12 439	11 787	12 132	13 357
		погрешность, руб./кв. м	300	465	487	629
		погрешность, %	0,50%	0,75%	0,83%	1,05%
	"элитки"	количество объектов, шт.	320	80	94	146
		средняя площадь, кв.м	88,58	46,08	71,88	122,63
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	54 054	84 000	72 727	54 054
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	238 095	164 706	158 333	238 095
		средняя цена предложения, руб./кв. м	96 317	96 496	97 268	95 606
		медиана, руб./кв. м	91 578	93 039	93 220	89 895
		СКО, руб./кв. м	14 471	9 317	10 948	19 574
		погрешность, руб./кв. м	1 620	2 096	2 270	3 251
		погрешность, %	1,68%	2,17%	2,33%	3,40%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	3 435	1 528	1 090	817
		средняя площадь, кв.м	57,92	41,34	60,15	85,98
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 750	27 778	18 750	24 688

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	140 398	110 175	140 398	134 841
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 825	63 220	62 548	62 455
		медиана, руб./кв. м	63 183	64 138	62 555	62 037
		СКО, руб./кв. м	11 234	11 198	11 398	11 019
		погрешность, руб./кв. м	383	573	691	772
		погрешность, %	0,61%	0,91%	1,10%	1,24%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	838	197	296	345
		средняя площадь, кв.м	53,98	34,85	51,02	67,44
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 000	25 000	29 630	26 027
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 558	93 558	89 315	83 529
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 343	62 151	59 592	55 096
		медиана, руб./кв. м	58 032	62 481	59 632	55 000
		СКО, руб./кв. м	7 930	8 276	7 432	7 086
		погрешность, руб./кв. м	548	1 182	865	764
	погрешность, %	0,94%	1,90%	1,45%	1,39%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 542	449	753	340
		средняя площадь, кв.м	44,38	32,09	45,09	59,06
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 287	26 769	25 287	26 418
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	107 317	83 871	88 889	107 317
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 127	54 356	50 630	47 965
		медиана, руб./кв. м	50 956	55 000	50 808	47 617
		СКО, руб./кв. м	7 702	8 389	7 131	6 500
		погрешность, руб./кв. м	392	793	520	706
	погрешность, %	0,77%	1,46%	1,03%	1,47%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	497	90	249	158
		средняя площадь, кв.м	55,07	34,18	50,67	73,89
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 178	24 194	19 178	21 053
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	113 333	87 740	108 414	113 333

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 235	48 439	48 150	48 253
		медиана, руб./кв. м	46 154	46 785	46 154	46 137
		СКО, руб./кв. м	11 812	10 993	11 907	12 121
		погрешность, руб./кв. м	1 061	2 331	1 512	1 935
		погрешность, %	2,20%	4,81%	3,14%	4,01%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	227	223	4	
		средняя площадь, кв.м	21,82	21,76	24,90	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 083	27 083	42 692	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	107 500	107 500	62 057	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 168	59 321	50 644	
		медиана, руб./кв. м	58 512	58 824	48 913	
		СКО, руб./кв. м	10 449	10 466	5 706	
		погрешность, руб./кв. м	1 390	1 405	6 589	
	погрешность, %	2,35%	2,37%	13,01%		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	281	63	114	104
		средняя площадь, кв.м	73,17	42,16	59,98	106,41
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 143	41 509	37 143	38 750
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	145 455	130 000	130 889	145 455
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 179	74 297	71 253	74 612
		медиана, руб./кв. м	72 474	75 000	70 692	72 560
		СКО, руб./кв. м	13 929	12 451	14 160	14 375
		погрешность, руб./кв. м	1 665	3 163	2 664	2 833
		погрешность, %	2,27%	4,26%	3,74%	3,80%
		"элитки"	количество объектов, шт.	75	11	26
	средняя площадь, кв.м		101,86	44,75	77,36	135,16
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		55 263	84 000	77 768	55 263
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		145 455	130 000	130 889	145 455
	средняя цена предложения, руб./кв. м		91 177	93 918	93 416	88 852

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	89 903	89 130	91 120	89 952
		СКО, руб./кв. м	9 977	8 063	7 107	12 674
		погрешность, руб./кв. м	2 320	5 100	2 843	4 167
		погрешность, %	2,54%	5,43%	3,04%	4,69%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	206	52	88	66
		средняя площадь, кв.м	62,72	41,61	54,85	89,86
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 143	41 509	37 143	38 750
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	107 477	101 064	107 477	92 784
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 626	70 147	64 705	66 414
		медиана, руб./кв. м	67 357	71 864	65 935	67 180
		СКО, руб./кв. м	11 066	10 867	11 064	10 860
		погрешность, руб./кв. м	1 546	3 043	2 372	2 694
		погрешность, %	2,32%	4,34%	3,67%	4,06%
		"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.					
		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, %					
		"малосемейки"	количество объектов, шт.				
	средняя площадь, кв.м						
	минимальная цена предложения, руб./кв. м						
	максимальная цена предложения, руб./кв. м						
	средняя цена предложения, руб./кв. м						
	медиана, руб./кв. м						
	СКО, руб./кв. м						
	погрешность, руб./кв. м						
	погрешность, %						
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	403	84	156	163	
		средняя площадь, кв.м	73,32	42,38	63,50	98,67	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 070	53 150	29 167	29 070	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	164 706	164 706	158 333	156 522	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	80 931	83 202	79 944	80 705	
		медиана, руб./кв. м	77 182	80 879	74 609	77 182	
		СКО, руб./кв. м	15 583	12 937	16 468	15 968	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 554	2 840	2 645	2 509
		погрешность, %	1,92%	3,41%	3,31%	3,11%
	"элитки"	количество объектов, шт.	133	31	42	60
		средняя площадь, кв.м	87,32	48,83	73,88	116,61
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	59 993	84 063	72 727	59 993
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	164 706	164 706	158 333	156 522
		средняя цена предложения, руб./кв. м	99 679	100 104	103 073	97 084
		медиана, руб./кв. м	94 737	95 000	97 399	90 157
		СКО, руб./кв. м	15 684	11 056	14 064	19 179
		погрешность, руб./кв. м	2 730	4 037	4 393	4 994
		погрешность, %	2,74%	4,03%	4,26%	5,14%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	146	25	59
	средняя площадь, кв.м		75,94	45,81	68,56	95,11
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		47 748	59 590	60 000	47 748
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		135 870	86 333	135 870	134 841
	средняя цена предложения, руб./кв. м		75 030	75 596	75 592	74 268
	медиана, руб./кв. м		74 476	76 102	74 275	73 604
	СКО, руб./кв. м		8 295	5 164	8 672	9 260
	погрешность, руб./кв. м		1 378	2 108	2 277	2 371
	погрешность, %		1,84%	2,79%	3,01%	3,19%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	43	11	19	13
		средняя площадь, кв.м	51,52	34,93	50,14	67,56
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	55 263	55 556	61 000	55 263
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 558	93 558	77 273	81 209
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 183	70 441	68 218	66 220
		медиана, руб./кв. м	68 725	69 940	68 826	65 833
		СКО, руб./кв. м	5 012	5 523	3 878	5 659
		погрешность, руб./кв. м	1 547	3 493	1 828	3 267

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"хрущевки"	погрешность, %	2,27%	4,96%	2,68%	4,93%
		количество объектов, шт.	23	7	10	6
		средняя площадь, кв.м	47,50	31,37	46,93	67,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	52 857	68 333	53 333	52 857
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 333	81 515	83 333	79 846
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 601	75 894	64 770	66 476
		медиана, руб./кв. м	71 834	78 333	61 997	65 871
		СКО, руб./кв. м	9 413	4 443	8 615	11 848
		погрешность, руб./кв. м	4 014	3 627	5 743	10 597
		погрешность, %	5,85%	4,78%	8,87%	15,94%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	55	7	26	22
		средняя площадь, кв.м	63,22	33,30	51,40	86,70
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 070	56 333	29 167	29 070
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	113 333	87 469	108 414	113 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 446	72 223	66 864	66 613
		медиана, руб./кв. м	66 667	72 222	65 286	68 293
		СКО, руб./кв. м	15 329	10 185	18 587	12 867
		погрешность, руб./кв. м	4 172	8 316	7 435	5 615
		погрешность, %	6,19%	11,51%	11,12%	8,43%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя площадь, кв.м	21,47	21,47		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	53 150	53 150		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 708	67 708		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 397	61 397		
		медиана, руб./кв. м	63 333	63 333		
		СКО, руб./кв. м	5 498	5 498		
		погрешность, руб./кв. м	7 776	7 776		
		погрешность, %	12,66%	12,66%		

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.	1 278	543	405	330
		средняя площадь, кв.м	60,80	42,36	61,39	90,42
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 418	32 967	27 523	26 418
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	238 095	141 667	140 398	238 095
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 474	72 300	68 903	69 396
		медиана, руб./кв. м	69 956	72 449	68 519	66 032
		СКО, руб./кв. м	11 170	9 071	11 119	14 057
		погрешность, руб./кв. м	625	779	1 106	1 550
		погрешность, %	0,89%	1,08%	1,61%	2,23%
	"элитки"	количество объектов, шт.	94	31	22	41
		средняя площадь, кв.м	83,91	44,98	62,53	124,81
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	54 054	84 444	84 000	54 054
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	238 095	141 667	133 333	238 095
		средняя цена предложения, руб./кв. м	97 238	94 970	92 365	101 567
		медиана, руб./кв. м	90 097	91 463	89 776	89 000
		СКО, руб./кв. м	17 375	8 187	6 874	29 287
		погрешность, руб./кв. м	3 603	2 990	3 000	9 261
		погрешность, %	3,71%	3,15%	3,25%	9,12%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	911	431	264	216
		средняя площадь, кв.м	62,06	44,16	67,36	91,32
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 760	46 512	44 753	38 760
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	140 398	110 175	140 398	119 457
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 567	71 855	70 698	67 836
		медиана, руб./кв. м	71 212	72 449	70 938	66 968
		СКО, руб./кв. м	8 930	7 558	9 757	9 973
		погрешность, руб./кв. м	592	729	1 203	1 360
		погрешность, %	0,84%	1,01%	1,70%	2,01%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	51	18	17	16

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	50,08	36,39	49,24	66,39
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	49 844	52 361	52 727	49 844
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 723	86 957	88 723	81 210
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 255	71 374	68 766	64 204
		медиана, руб./кв. м	67 885	71 954	68 226	62 687
		СКО, руб./кв. м	8 744	9 961	6 732	7 649
		погрешность, руб./кв. м	2 473	4 832	3 366	3 950
		погрешность, %	3,62%	6,77%	4,89%	6,15%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	121	38	59	24
		средняя площадь, кв.м	43,89	32,15	44,92	59,93
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 418	33 333	43 981	26 418
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 889	76 250	88 889	65 893
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 951	62 030	57 758	51 966
		медиана, руб./кв. м	57 692	62 917	56 364	52 687
		СКО, руб./кв. м	7 381	7 111	6 528	6 200
		погрешность, руб./кв. м	1 348	2 338	1 714	2 586
	погрешность, %	2,33%	3,77%	2,97%	4,98%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	87	11	43	33
		средняя площадь, кв.м	58,75	36,25	51,59	75,58
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 523	32 967	27 523	36 552
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 667	81 579	96 667	73 041
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 454	58 473	61 230	54 832
		медиана, руб./кв. м	58 959	60 000	64 109	56 774
		СКО, руб./кв. м	9 753	10 323	11 117	7 366
		погрешность, руб./кв. м	2 103	6 529	3 431	2 604
		погрешность, %	3,60%	11,17%	5,60%	4,75%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	14	14		
		средняя площадь, кв.м	21,66	21,66		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 396	43 396		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	107 500	107 500		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 740	75 740		
		медиана, руб./кв. м	80 227	80 227		
		СКО, руб./кв. м	13 028	13 028		
		погрешность, руб./кв. м	7 226	7 226		
		погрешность, %	9,54%	9,54%		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	657	266	243	148
		средняя площадь, кв.м	53,35	40,47	54,61	74,41
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 222	36 146	26 531	22 222
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	113 761	98 413	103 247	113 761
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 746	64 692	60 424	63 061
		медиана, руб./кв. м	61 737	64 531	59 091	60 489
		СКО, руб./кв. м	9 885	8 951	9 681	10 779
		погрешность, руб./кв. м	772	1 100	1 245	1 778
		погрешность, %	1,23%	1,70%	2,06%	2,82%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	344	169	104	71
		средняя площадь, кв.м	59,27	45,12	64,42	85,41
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 273	38 273	41 026	47 573

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	113 761	98 413	103 247	113 761
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 254	65 643	65 138	69 343
		медиана, руб./кв. м	66 403	66 997	65 198	67 333
		СКО, руб./кв. м	10 529	10 108	11 030	10 923
		погрешность, руб./кв. м	1 137	1 560	2 174	2 611
		погрешность, %	1,72%	2,38%	3,34%	3,77%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	80	26	24	30
		средняя площадь, кв.м	53,39	34,73	53,53	69,44
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 000	56 667	51 786	45 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 315	80 303	89 315	78 014
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 444	66 654	65 165	59 286
		медиана, руб./кв. м	63 502	64 813	63 355	57 878
		СКО, руб./кв. м	6 230	4 144	7 285	6 100
		погрешность, руб./кв. м	1 402	1 658	3 038	2 265
		погрешность, %	2,21%	2,49%	4,66%	3,82%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	203	64	102	37
		средняя площадь, кв.м	43,19	32,10	44,83	57,87
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 486	36 146	43 148	33 486
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	107 317	83 871	80 000	107 317
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 656	61 152	56 021	56 117
		медиана, руб./кв. м	56 818	59 635	54 645	53 982
		СКО, руб./кв. м	6 891	6 962	5 905	8 086
		погрешность, руб./кв. м	970	1 754	1 175	2 695
		погрешность, %	1,68%	2,87%	2,10%	4,80%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	26	3	13	10
		средняя площадь, кв.м	58,90	30,57	54,97	72,51
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 222	44 840	26 531	22 222
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 238	72 131	95 238	83 793

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 775	62 324	48 500	55 468	
		медиана, руб./кв. м	52 218	70 000	46 085	54 426	
		СКО, руб./кв. м	13 907	11 656	13 956	12 832	
		погрешность, руб./кв. м	5 563	16 484	8 057	8 555	
		погрешность, %	10,54%	26,45%	16,61%	15,42%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4			
		средняя площадь, кв.м	22,98	22,98			
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	68 075	68 075			
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 398	72 398			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 179	70 179			
		медиана, руб./кв. м	70 121	70 121			
		СКО, руб./кв. м	2 067	2 067			
		погрешность, руб./кв. м	2 387	2 387			
	погрешность, %	3,40%	3,40%				
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	963	353	346	264	
		средняя площадь, кв.м	49,05	34,49	50,17	67,05	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 000	25 000	26 122	26 027	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	116 438	85 099	116 438	79 286	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 562	57 697	52 251	49 751	
		медиана, руб./кв. м	53 052	57 447	52 135	49 303	
		СКО, руб./кв. м	7 484	7 471	7 086	6 010	
		погрешность, руб./кв. м	483	796	763	741	
		погрешность, %	0,90%	1,38%	1,46%	1,49%	
		"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						

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.		362	158	122	82
		средняя площадь, кв.м		53,89	40,63	56,75	75,16
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		34 848	34 848	38 182	36 166
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		116 438	82 558	116 438	79 286
		средняя цена предложения, руб./кв. м		57 395	60 198	56 427	53 434
		медиана, руб./кв. м		56 316	59 808	54 316	52 545
		СКО, руб./кв. м		7 406	7 207	7 501	5 352
		погрешность, руб./кв. м		780	1 150	1 364	1 189
		погрешность, %		1,36%	1,91%	2,42%	2,23%
		"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		180	41	62
	средняя площадь, кв.м			52,26	34,45	48,93	64,42
	минимальная цена предложения, руб./кв. м			25 000	25 000	42 831	26 027
	максимальная цена предложения, руб./кв. м			77 778	72 000	77 778	68 027
	средняя цена предложения, руб./кв. м			54 527	56 951	56 602	51 566
	медиана, руб./кв. м			54 545	57 250	55 341	51 581
	СКО, руб./кв. м			6 291	7 037	5 479	5 675
	погрешность, руб./кв. м			940	2 225	1 403	1 302
	погрешность, %			1,72%	3,91%	2,48%	2,52%
	"хрущевки"		количество объектов, шт.		274	71	126
		средняя площадь, кв.м		46,07	32,18	45,50	59,81
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		29 091	36 160	32 174	29 091
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		68 810	68 810	64 444	65 811
		средняя цена предложения, руб./кв. м		49 195	53 989	48 344	46 165
медиана, руб./кв. м			48 889	53 333	48 835	46 296	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	5 478	5 239	5 054	4 259	
		погрешность, руб./кв. м	663	1 252	904	977	
		погрешность, %	1,35%	2,32%	1,87%	2,12%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	82	22	32	28	
		средняя площадь, кв.м	52,15	33,47	49,01	70,43	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 122	30 769	26 122	30 615	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 031	61 290	60 227	62 031	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 766	47 822	43 482	43 833	
		медиана, руб./кв. м	43 353	48 252	41 061	43 127	
		СКО, руб./кв. м	7 195	6 950	7 916	5 756	
		погрешность, руб./кв. м	1 599	3 033	2 843	2 215	
		погрешность, %	3,57%	6,34%	6,54%	5,05%	
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	65	61	4	
			средняя площадь, кв.м	21,85	21,64	24,90	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		33 333	33 333	42 692		
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		85 099	85 099	62 057		
	средняя цена предложения, руб./кв. м		59 044	59 595	50 644		
	медиана, руб./кв. м		59 091	59 091	48 913		
	СКО, руб./кв. м		7 976	7 872	5 706		
	погрешность, руб./кв. м		1 994	2 032	6 589		
	погрешность, %	3,38%	3,41%	13,01%			
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 377	530	454	393	
		средняя площадь, кв.м	52,26	35,75	51,84	75,00	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 190	28 190	31 800	30 702	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	118 333	106 522	118 333	94 511	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 546	61 856	58 541	57 591	
		медиана, руб./кв. м	59 000	61 471	58 511	56 582	
		СКО, руб./кв. м	8 925	9 518	8 437	8 117	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	481	828	793	820
		погрешность, %	0,81%	1,34%	1,35%	1,42%
	"элитки"	количество объектов, шт.	18	7	4	7
		средняя площадь, кв.м	67,07	40,91	66,69	93,43
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	60 000	84 884	86 765	60 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	106 522	106 522	91 860	93 137
		средняя цена предложения, руб./кв. м	88 074	91 327	88 326	84 678
		медиана, руб./кв. м	87 340	86 898	87 340	88 764
		СКО, руб./кв. м	4 985	6 217	1 767	7 051
		погрешность, руб./кв. м	2 418	5 076	2 040	5 757
		погрешность, %	2,75%	5,56%	2,31%	6,80%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	619	277	170
	средняя площадь, кв.м		58,23	41,23	57,93	85,89
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		28 947	28 947	34 286	43 294
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		118 333	101 351	118 333	94 511
	средняя цена предложения, руб./кв. м		63 126	64 171	63 246	61 325
	медиана, руб./кв. м		63 043	65 173	62 991	60 454
	СКО, руб./кв. м		8 652	9 209	8 243	7 839
	погрешность, руб./кв. м		696	1 109	1 268	1 199
	погрешность, %		1,10%	1,73%	2,01%	1,96%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	356	79	125	152
		средняя площадь, кв.м	54,13	34,42	50,46	67,39
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 476	45 000	43 478	40 476
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 667	86 667	83 485	83 529
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 724	63 553	60 954	56 722
		медиана, руб./кв. м	59 284	62 500	60 634	56 002
		СКО, руб./кв. м	6 245	6 365	5 671	5 624
		погрешность, руб./кв. м	663	1 441	1 018	915

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	1,11%	2,27%	1,67%	1,61%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	211	57	107	47
		средняя площадь, кв.м	44,55	31,70	45,05	58,97
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 800	41 379	31 800	37 643
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 176	78 176	68 966	64 189
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 834	56 398	52 974	48 193
		медиана, руб./кв. м	52 392	55 000	52 106	48 246
		СКО, руб./кв. м	5 767	5 574	5 285	4 971
		погрешность, руб./кв. м	796	1 490	1 027	1 466
		погрешность, %	1,51%	2,64%	1,94%	3,04%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	85	22	48
	средняя площадь, кв.м		48,24	35,08	47,80	68,95
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		28 190	28 190	33 214	30 702
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		87 740	87 740	64 444	58 333
	средняя цена предложения, руб./кв. м		44 305	44 322	45 523	40 383
	медиана, руб./кв. м		44 118	41 417	45 992	37 037
	СКО, руб./кв. м		6 377	8 070	4 924	6 684
	погрешность, руб./кв. м		1 392	3 522	1 436	3 573
	погрешность, %		3,14%	7,95%	3,16%	8,85%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	88	88		
		средняя площадь, кв.м	22,10	22,10		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 351	34 351		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 821	84 821		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 621	58 621		
		медиана, руб./кв. м	58 013	58 013		
		СКО, руб./кв. м	8 780	8 780		
		погрешность, руб./кв. м	1 883	1 883		
		погрешность, %	3,21%	3,21%		

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.	749	257	337	155	
		средняя площадь, кв.м	48,36	34,51	49,50	68,86	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 897	29 032	29 787	23 897	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	101 911	101 911	88 424	76 807	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 180	61 864	55 170	53 782	
		медиана, руб./кв. м	56 106	60 938	54 444	52 500	
		СКО, руб./кв. м	8 160	8 017	7 540	7 195	
		погрешность, руб./кв. м	597	1 002	823	1 160	
		погрешность, %	1,04%	1,62%	1,49%	2,16%	
	"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.	260	113	99	48	
		средняя площадь, кв.м	54,52	40,51	57,23	81,90	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 333	38 023	33 333	41 328	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	101 911	101 911	88 424	76 807	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 707	65 084	61 022	60 584	
		медиана, руб./кв. м	63 894	65 152	62 332	62 473	
		СКО, руб./кв. м	8 764	8 756	9 465	6 828	
		погрешность, руб./кв. м	1 089	1 655	1 912	1 992	
		погрешность, %	1,74%	2,54%	3,13%	3,29%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	33	4	14	15	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	57,53	32,25	52,39	69,06
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	46 429	57 781	46 429	49 359
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 283	74 828	77 283	71 533
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 472	68 615	62 689	58 432
		медиана, руб./кв. м	61 341	70 925	62 152	56 000
		СКО, руб./кв. м	6 420	5 641	5 790	5 907
		погрешность, руб./кв. м	2 270	6 514	3 212	3 158
		погрешность, %	3,69%	9,49%	5,12%	5,40%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	354	101	186	67
		средняя площадь, кв.м	43,30	31,92	44,27	57,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 032	29 032	35 484	41 924
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 444	71 429	72 444	63 492
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 273	57 991	53 369	51 175
		медиана, руб./кв. м	54 031	58 140	53 286	50 862
		СКО, руб./кв. м	5 314	4 828	5 083	3 277
		погрешность, руб./кв. м	566	966	747	807
	погрешность, %	1,04%	1,67%	1,40%	1,58%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	71	8	38	25
		средняя площадь, кв.м	58,49	33,48	53,92	73,46
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 897	43 767	29 787	23 897
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 143	56 106	59 048	62 143
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 021	49 728	45 965	44 919
		медиана, руб./кв. м	47 015	48 851	47 891	43 373
		СКО, руб./кв. м	6 470	3 331	5 714	8 063
		погрешность, руб./кв. м	1 547	2 518	1 879	3 292
		погрешность, %	3,36%	5,06%	4,09%	7,33%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	31	31		
		средняя площадь, кв.м	21,60	21,60		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 000	44 000		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 750	93 750		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 008	65 008		
		медиана, руб./кв. м	64 865	64 865		
		СКО, руб./кв. м	9 265	9 265		
		погрешность, руб./кв. м	3 383	3 383		
		погрешность, %	5,20%	5,20%		
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	694	314	250	130
		средняя площадь, кв.м	45,60	33,49	49,11	68,11
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 750	24 194	18 750	28 378
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 000	76 692	73 469	80 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 674	44 630	44 770	44 596
		медиана, руб./кв. м	44 721	44 426	45 745	43 416
		СКО, руб./кв. м	5 616	5 023	6 108	6 068
		погрешность, руб./кв. м	427	568	774	1 069
		погрешность, %	0,96%	1,27%	1,73%	2,40%
	"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.	405	217	133	55
		средняя площадь, кв.м	45,18	34,42	50,28	75,28
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 750	33 889	18 750	33 960

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 000	76 692	73 469	80 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 740	45 997	47 903	46 862
		медиана, руб./кв. м	46 131	45 000	47 477	45 846
		СКО, руб./кв. м	5 050	4 528	5 106	6 249
		погрешность, руб./кв. м	503	616	889	1 701
		погрешность, %	1,08%	1,34%	1,86%	3,63%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	48	8	19	21
		средняя площадь, кв.м	58,95	37,85	55,58	70,05
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 592	40 217	43 922	36 592
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 267	55 172	56 000	64 267
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 700	46 822	48 353	47 444
		медиана, руб./кв. м	47 457	47 091	48 438	44 286
		СКО, руб./кв. м	4 154	4 345	2 501	5 436
		погрешность, руб./кв. м	1 212	3 285	1 179	2 431
		погрешность, %	2,54%	7,01%	2,44%	5,12%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	198	68	83	47
		средняя площадь, кв.м	43,89	32,30	45,23	58,28
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 381	28 378	27 381	28 846
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 222	56 352	55 660	72 222
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 561	42 600	40 588	41 778
		медиана, руб./кв. м	40 992	43 649	39 551	40 351
		СКО, руб./кв. м	5 333	5 487	5 079	5 063
		погрешность, руб./кв. м	760	1 341	1 122	1 493
		погрешность, %	1,83%	3,15%	2,76%	3,57%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	32	10	15	7
		средняя площадь, кв.м	50,73	34,04	51,95	71,99
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 194	24 194	25 581	28 378
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 649	47 059	47 932	48 649

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 617	34 567	35 596	37 162	
		медиана, руб./кв. м	34 383	34 383	36 429	32 456	
		СКО, руб./кв. м	6 650	6 418	6 681	6 994	
		погрешность, руб./кв. м	2 389	4 279	3 571	5 711	
		погрешность, %	6,71%	12,38%	10,03%	15,37%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	11	11			
		средняя площадь, кв.м	18,77	18,77			
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 083	27 083			
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 381	52 381			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 768	37 768			
		медиана, руб./кв. м	37 778	37 778			
		СКО, руб./кв. м	4 457	4 457			
		погрешность, руб./кв. м	2 819	2 819			
	погрешность, %	7,46%	7,46%				
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	457	157	181	119	
		средняя площадь, кв.м	51,15	35,43	51,66	71,11	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 178	26 769	19 178	21 053	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 310	89 310	86 364	68 125	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 512	46 863	42 281	40 965	
		медиана, руб./кв. м	42 143	45 667	40 305	40 943	
		СКО, руб./кв. м	8 179	8 868	8 103	6 451	
		погрешность, руб./кв. м	766	1 420	1 208	1 188	
		погрешность, %	1,76%	3,03%	2,86%	2,90%	
		"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.		182	86	51	45
		средняя площадь, кв.м		55,03	38,56	60,43	80,37
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		24 688	27 778	33 487	24 688
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		89 310	89 310	78 333	68 125
		средняя цена предложения, руб./кв. м		49 239	50 901	49 743	45 489
		медиана, руб./кв. м		47 990	51 112	47 445	43 742
		СКО, руб./кв. м		8 452	8 886	7 700	7 050
		погрешность, руб./кв. м		1 256	1 928	2 178	2 126
		погрешность, %		2,55%	3,79%	4,38%	4,67%
		"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		47	10	16
	средняя площадь, кв.м			59,30	35,92	56,03	72,93
	минимальная цена предложения, руб./кв. м			29 280	29 280	29 630	29 371
	максимальная цена предложения, руб./кв. м			63 882	61 111	52 778	63 882
	средняя цена предложения, руб./кв. м			42 721	44 650	42 827	41 721
	медиана, руб./кв. м			41 835	44 777	45 287	41 176
	СКО, руб./кв. м			5 165	6 700	5 125	3 910
	погрешность, руб./кв. м			1 523	4 467	2 647	1 749
	погрешность, %			3,57%	10,00%	6,18%	4,19%
	"хрущевки"		количество объектов, шт.		158	43	80
		средняя площадь, кв.м		45,73	32,53	46,42	60,37
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 287	26 769	25 287	28 045
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		86 364	60 923	86 364	55 082
		средняя цена предложения, руб./кв. м		40 984	41 902	41 253	39 243
		медиана, руб./кв. м		40 216	41 579	39 352	40 833

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	6 168	6 487	6 655	4 923
		погрешность, руб./кв. м	985	2 002	1 497	1 689
		погрешность, %	2,40%	4,78%	3,63%	4,30%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	59	7	34	18
		средняя площадь, кв.м	52,47	33,74	48,76	66,74
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 178	29 667	19 178	21 053
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	57 778	40 000	57 778	55 263
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 249	36 155	33 249	32 121
		медиана, руб./кв. м	33 333	36 545	34 120	29 769
		СКО, руб./кв. м	6 372	2 884	6 702	6 423
		погрешность, руб./кв. м	1 673	2 355	2 333	3 115
		погрешность, %	5,03%	6,51%	7,02%	9,70%
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	11	11	
	средняя площадь, кв.м		22,90	22,90		
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		34 375	34 375		
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		56 818	56 818		
	средняя цена предложения, руб./кв. м		43 512	43 512		
	медиана, руб./кв. м		41 667	41 667		
	СКО, руб./кв. м		5 312	5 312		
	погрешность, руб./кв. м		3 359	3 359		
	погрешность, %	7,72%	7,72%			

Приложение 2

Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за сентябрь 2019 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	5 363	2 002	1 805	1 556
		средняя площадь, кв.м	51,36	35,15	51,57	71,99
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 140	18 140	18 571	19 375
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 417	85 417	77 632	84 615
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 715	41 728	40 256	39 943
		медиана, руб./кв. м	40 000	41 250	39 500	38 678
		СКО, руб./кв. м	6 263	5 843	6 499	6 301
		погрешность, руб./кв. м	171	261	306	320
		погрешность, %	0,42%	0,63%	0,76%	0,80%
	"элитки"	количество объектов, шт.	103	25	35	43
		средняя площадь, кв.м	80,26	46,12	72,91	106,09
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 020	52 439	51 744	51 020
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 417	85 417	74 167	78 889
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 899	59 541	60 011	60 017
		медиана, руб./кв. м	58 600	57 692	59 385	58 600
		СКО, руб./кв. м	5 366	5 284	5 366	5 414
		погрешность, руб./кв. м	1 063	2 157	1 840	1 671
		погрешность, %	1,77%	3,62%	3,07%	2,78%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 532	643	507	382
		средняя площадь, кв.м	56,47	38,58	55,08	88,42
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 140	18 140	18 571	19 375

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 615	75 714	77 632	84 615
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 323	43 411	42 615	44 116
		медиана, руб./кв. м	43 080	43 421	42 500	43 206
		СКО, руб./кв. м	7 108	6 590	7 727	7 158
		погрешность, руб./кв. м	363	520	687	733
		погрешность, %	0,84%	1,20%	1,61%	1,66%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 931	741	569	621
		средняя площадь, кв.м	52,29	36,04	54,93	69,27
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 588	22 286	21 818	20 588
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 811	62 500	69 811	65 152
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 578	42 962	41 846	39 681
		медиана, руб./кв. м	41 636	42 857	42 000	39 394
		СКО, руб./кв. м	5 096	4 691	5 299	4 893
		погрешность, руб./кв. м	232	345	445	393
		погрешность, %	0,56%	0,80%	1,06%	0,99%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 341	419	562	360
		средняя площадь, кв.м	44,05	30,29	44,92	58,70
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 824	18 824	21 935	21 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 923	76 923	51 563	58 833
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 116	37 531	35 597	35 279
		медиана, руб./кв. м	35 593	37 097	35 381	34 483
		СКО, руб./кв. м	4 216	4 375	3 959	4 114
		погрешность, руб./кв. м	230	428	334	434
		погрешность, %	0,64%	1,14%	0,94%	1,23%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	383	164	106	113
		средняя площадь, кв.м	41,83	28,25	43,79	59,69
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 333	18 333	23 958	23 167
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	57 317	54 444	57 317	45 283

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 553	37 727	39 539	35 438
		медиана, руб./кв. м	38 043	38 450	39 130	35 714
		СКО, руб./кв. м	4 008	3 930	4 069	3 465
		погрешность, руб./кв. м	410	616	794	655
		погрешность, %	1,09%	1,63%	2,01%	1,85%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	73	10	26	37
		средняя площадь, кв.м	63,30	37,30	56,23	75,30
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 387	27 027	23 387	23 750
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 976	47 222	59 091	60 976
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 138	39 090	36 517	37 047
		медиана, руб./кв. м	35 714	37 755	33 935	37 333
		СКО, руб./кв. м	6 438	5 485	6 676	6 433
		погрешность, руб./кв. м	1 517	3 657	2 671	2 144
		погрешность, %	4,09%	9,35%	7,31%	5,79%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 637	686	584	367
		средняя площадь, кв.м	46,53	31,82	49,36	69,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 140	18 140	18 571	19 375
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 171	73 171	69 444	72 237
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 899	37 904	37 325	38 804
		медиана, руб./кв. м	36 679	37 488	35 556	37 222
		СКО, руб./кв. м	5 892	4 992	6 279	6 814
		погрешность, руб./кв. м	291	381	520	712
		погрешность, %	0,77%	1,01%	1,39%	1,84%
		"элитки"	количество объектов, шт.	36	8	15
	средняя площадь, кв.м		77,50	44,25	73,13	103,00
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		51 220	53 913	51 807	51 220
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		69 753	67 391	69 333	69 753
	средняя цена предложения, руб./кв. м		59 535	59 801	59 126	59 844

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	59 402	60 135	56 410	59 322
		СКО, руб./кв. м	4 248	3 314	4 587	4 434
		погрешность, руб./кв. м	1 436	2 505	2 452	2 560
		погрешность, %	2,41%	4,19%	4,15%	4,28%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	470	209	162	99
		средняя площадь, кв.м	50,47	33,54	53,49	81,29
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 140	18 140	18 571	19 375
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 171	73 171	69 444	72 237
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 939	37 961	38 860	41 131
		медиана, руб./кв. м	38 235	37 000	38 784	41 667
		СКО, руб./кв. м	6 820	5 619	7 741	7 405
		погрешность, руб./кв. м	630	779	1 220	1 496
		погрешность, %	1,62%	2,05%	3,14%	3,64%
		"современная панель"	количество объектов, шт.	270	129	75
	средняя площадь, кв.м		51,45	36,60	57,43	73,67
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		21 847	30 556	29 394	21 847
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		65 152	53 514	60 000	65 152
	средняя цена предложения, руб./кв. м		41 383	40 937	42 115	41 422
	медиана, руб./кв. м		41 026	40 897	42 222	40 726
	СКО, руб./кв. м		4 955	4 230	5 707	5 420
	погрешность, руб./кв. м		604	748	1 327	1 344
	погрешность, %		1,46%	1,83%	3,15%	3,25%
	"старая планировка"		количество объектов, шт.	730	276	302
		средняя площадь, кв.м	41,34	29,72	44,25	56,66
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 824	18 824	21 935	26 029
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	63 889	63 889	51 563	48 929
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 030	36 157	34 221	34 590
		медиана, руб./кв. м	34 341	35 938	33 411	33 333

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	3 857	3 820	3 496	4 100	
		погрешность, руб./кв. м	286	461	403	667	
		погрешность, %	0,82%	1,27%	1,18%	1,93%	
	"малометражки"		количество объектов, шт.	76	54	12	10
			средняя площадь, кв.м	28,93	21,59	33,17	63,50
			минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 333	18 333	23 958	29 104
			максимальная цена предложения, руб./кв. м	54 444	54 444	47 826	39 063
			средняя цена предложения, руб./кв. м	35 708	35 901	35 075	35 422
			медиана, руб./кв. м	36 571	36 967	34 453	36 615
			СКО, руб./кв. м	4 819	5 033	5 166	2 979
			погрешность, руб./кв. м	1 113	1 383	3 115	1 986
			погрешность, %	3,12%	3,85%	8,88%	5,61%
			"сталинки"		количество объектов, шт.	55	10
	средняя площадь, кв.м	61,45			37,30	55,39	74,44
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 301			27 027	27 885	25 301
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 976			47 222	59 091	60 976
	средняя цена предложения, руб./кв. м	38 869			39 090	38 965	38 724
	медиана, руб./кв. м	38 462			37 755	35 401	39 189
	СКО, руб./кв. м	6 229			5 485	7 158	5 901
	погрешность, руб./кв. м	1 695			3 657	3 472	2 315
	погрешность, %	4,36%	9,35%	8,91%	5,98%		
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	2 883	1 051	913	919	
		средняя площадь, кв.м	54,61	37,64	53,62	75,01	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 714	25 714	23 714	27 083	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 417	85 417	77 632	84 615	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 433	45 042	43 247	41 778	
		медиана, руб./кв. м	42 308	44 417	42 222	39 706	
		СКО, руб./кв. м	5 791	5 122	5 776	6 012	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	216	316	383	397
		погрешность, %	0,50%	0,70%	0,88%	0,95%
	"элитки"	количество объектов, шт.	67	17	20	30
		средняя площадь, кв.м	81,75	47,00	72,75	107,43
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 020	52 439	51 744	51 020
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 417	85 417	74 167	78 889
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 095	59 419	60 675	60 091
		медиана, руб./кв. м	58 333	55 556	59 785	58 236
		СКО, руб./кв. м	5 976	6 146	5 917	5 835
		погрешность, руб./кв. м	1 471	3 073	2 715	2 167
		погрешность, %	2,45%	5,17%	4,47%	3,61%
		"улучшенки"	количество объектов, шт.	936	401	293
	средняя площадь, кв.м		60,21	41,35	57,00	95,37
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		23 714	25 714	23 714	27 083
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		84 615	75 714	77 632	84 615
	средняя цена предложения, руб./кв. м		45 918	46 417	44 822	46 421
	медиана, руб./кв. м		45 565	46 078	44 483	45 409
	СКО, руб./кв. м		6 660	5 706	7 639	7 001
	погрешность, руб./кв. м		436	571	894	902
	погрешность, %	0,95%	1,23%	1,99%	1,94%	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 209	453	345	411
		средняя площадь, кв.м	52,89	36,43	55,23	69,07
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 098	33 674	33 267	31 098
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 811	62 500	69 811	62 162
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 126	44 857	43 640	40 788
		медиана, руб./кв. м	42 424	44 417	43 056	39 765
		СКО, руб./кв. м	4 349	4 032	4 185	4 030
		погрешность, руб./кв. м	250	379	451	398

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	0,58%	0,85%	1,03%	0,98%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	430	100	173	157
		средняя площадь, кв.м	48,28	31,25	46,44	61,17
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 060	29 286	29 811	28 060
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 923	76 923	49 608	58 833
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 792	42 162	38 994	36 423
		медиана, руб./кв. м	38 022	41 213	38 277	35 833
		СКО, руб./кв. м	3 885	4 464	3 027	3 462
		погрешность, руб./кв. м	375	897	462	554
		погрешность, %	0,97%	2,13%	1,18%	1,52%
		"малометражки"	количество объектов, шт.	241	80	82
	средняя площадь, кв.м		45,25	31,95	45,28	58,70
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 588	28 125	25 588	27 705
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		57 317	48 438	57 317	45 283
	средняя цена предложения, руб./кв. м		38 965	39 740	40 685	36 394
	медиана, руб./кв. м		38 710	39 256	40 002	36 667
	СКО, руб./кв. м		3 360	2 682	3 621	3 080
	погрешность, руб./кв. м		434	604	805	697
	погрешность, %		1,11%	1,52%	1,98%	1,92%
	"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.	440	137	165	138	
		средняя площадь, кв.м	50,09	34,60	49,53	66,13	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 136	26 471	26 136	27 869	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 784	56 452	60 784	60 000	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 395	42 843	41 336	40 029	
		медиана, руб./кв. м	40 941	42 581	40 566	39 436	
		СКО, руб./кв. м	4 602	4 109	4 833	4 528	
		погрешность, руб./кв. м	439	705	755	774	
		погрешность, %	1,06%	1,64%	1,83%	1,93%	
	"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.	103	25	43	35	
		средняя площадь, кв.м	51,70	37,52	48,65	65,57	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 869	30 263	33 409	27 869	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	56 452	56 452	54 255	52 727	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 664	44 218	43 002	38 196	
		медиана, руб./кв. м	40 769	44 595	41 818	38 393	
		СКО, руб./кв. м	5 057	5 097	5 337	3 348	
		погрешность, руб./кв. м	1 001	2 081	1 647	1 148	
		погрешность, %	2,40%	4,71%	3,83%	3,01%	
	"современная"	количество объектов, шт.	225	83	74	68	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	панель"	средняя площадь, кв.м	51,22	34,67	53,07	69,41
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 471	26 471	32 727	31 343
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 784	53 030	60 784	60 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 082	43 798	43 003	42 294
		медиана, руб./кв. м	42 453	43 939	42 338	41 603
		СКО, руб./кв. м	4 113	3 603	4 632	3 941
		погрешность, руб./кв. м	550	796	1 084	963
		погрешность, %	1,28%	1,82%	2,52%	2,28%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	89	24	41	24
		средняя площадь, кв.м	44,20	31,92	44,17	56,54
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 136	27 419	26 136	29 091
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 163	46 774	51 163	49 474
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 742	38 500	37 162	37 975
		медиана, руб./кв. м	37 209	38 906	37 209	36 638
		СКО, руб./кв. м	3 948	3 058	3 405	5 678
		погрешность, руб./кв. м	842	1 275	1 077	2 368
	погрешность, %	2,23%	3,31%	2,90%	6,24%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	16	5	5	6
		средняя площадь, кв.м	47,44	31,60	45,40	62,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 469	37 500	32 609	30 469
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	43 548	43 548	41 860	42 034
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 335	40 976	38 894	35 670
		медиана, руб./кв. м	39 531	42 188	41 304	35 174
		СКО, руб./кв. м	3 608	2 156	3 115	3 565
		погрешность, руб./кв. м	1 863	2 156	3 115	3 189
		погрешность, %	4,86%	5,26%	8,01%	8,94%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7		2	5
		средняя площадь, кв.м	70,71		57,50	76,00

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 488		32 727	30 488
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 649		38 317	48 649
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 671		35 522	37 131
		медиана, руб./кв. м	34 595		35 522	34 595
		СКО, руб./кв. м	4 505		2 795	5 281
		погрешность, руб./кв. м	3 678		5 589	5 281
		погрешность, %	10,03%		15,74%	14,22%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	309	95	108	106
		средняя площадь, кв.м	48,79	32,68	48,69	63,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 429	26 667	23 387	21 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 936	46 364	48 936	41 270
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 490	35 845	33 187	31 688
		медиана, руб./кв. м	32 813	35 313	32 293	31 538
		СКО, руб./кв. м	3 997	4 150	3 773	3 466
		погрешность, руб./кв. м	455	856	730	676
		погрешность, %	1,36%	2,39%	2,20%	2,13%
	"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				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	23	8	9	6
		средняя площадь, кв.м	47,83	34,38	52,22	59,17
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 143	27 143	30 238	29 661

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 553	39 706	42 553	38 710
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 738	32 598	36 507	34 938
		медиана, руб./кв. м	35 455	31 738	36 441	35 377
		СКО, руб./кв. м	3 496	3 944	2 892	2 751
		погрешность, руб./кв. м	1 491	2 982	2 045	2 461
		погрешность, %	4,29%	9,15%	5,60%	7,04%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	133	43	40	50
		средняя площадь, кв.м	51,73	34,42	52,40	66,08
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 714	30 303	27 818	25 714
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 936	46 364	48 936	41 270
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 695	38 932	35 946	32 709
		медиана, руб./кв. м	34 848	40 000	34 864	32 445
		СКО, руб./кв. м	4 205	3 751	3 773	3 278
		погрешность, руб./кв. м	732	1 158	1 208	937
	погрешность, %	2,05%	2,97%	3,36%	2,86%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	92	19	46	27
		средняя площадь, кв.м	45,59	31,42	44,30	57,74
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 429	28 485	24 490	21 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	44 318	35 938	44 318	38 372
		средняя цена предложения, руб./кв. м	30 655	31 896	30 460	30 115
		медиана, руб./кв. м	30 833	31 333	30 698	30 000
		СКО, руб./кв. м	2 536	1 778	2 361	3 242
		погрешность, руб./кв. м	532	838	704	1 271
	погрешность, %	1,73%	2,63%	2,31%	4,22%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	50	25	7	18
		средняя площадь, кв.м	43,12	30,12	43,43	61,06
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 167	26 667	30 233	23 167
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	40 625	40 625	39 535	38 983

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 303	34 577	34 223	31 175
		медиана, руб./кв. м	32 718	35 000	32 558	30 527
		СКО, руб./кв. м	3 588	3 457	3 185	3 150
		погрешность, руб./кв. м	1 025	1 411	2 600	1 528
		погрешность, %	3,08%	4,08%	7,60%	4,90%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	11		6	5
		средняя площадь, кв.м	67,82		58,33	79,20
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 387		23 387	23 750
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	37 500		37 500	34 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	28 780		29 505	27 909
		медиана, руб./кв. м	28 448		29 318	25 974
		СКО, руб./кв. м	3 915		4 348	3 221
		погрешность, руб./кв. м	2 476		3 889	3 221
	погрешность, %	8,60%		13,18%	11,54%	
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	94	33	35	26
		средняя площадь, кв.м	50,43	34,15	53,49	66,96
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 588	22 286	21 818	20 588
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	37 941	37 941	34 821	27 941
		средняя цена предложения, руб./кв. м	26 943	28 003	27 881	24 333
		медиана, руб./кв. м	26 726	28 125	28 125	24 632
		СКО, руб./кв. м	2 708	2 716	2 436	1 848
		погрешность, руб./кв. м	562	960	836	739
		погрешность, %	2,08%	3,43%	3,00%	3,04%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
	погрешность, %						
	"современная панель"	количество объектов, шт.		94	33	35	26
		средняя площадь, кв.м		50,43	34,15	53,49	66,96
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		20 588	22 286	21 818	20 588
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		37 941	37 941	34 821	27 941
		средняя цена предложения, руб./кв. м		26 943	28 003	27 881	24 333
		медиана, руб./кв. м		26 726	28 125	28 125	24 632
		СКО, руб./кв. м		2 708	2 716	2 436	1 848
		погрешность, руб./кв. м		562	960	836	739
		погрешность, %		2,08%	3,43%	3,00%	3,04%
	"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, %							