



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 август 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 август 2019 года	74
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за август 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	-
"малометражки" ("гостинки", "ташкентская")	Этажность, мин./макс.	5, 9, 16
	Материал наружных стен	кирпич, панель
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	2,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	4-6
	Расположение комнат	смежные
	Период постройки	70-е - 80-е
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"сталинки"	Этажность, мин./макс.	2-4
	Материал наружных стен	кирпич
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	до 3,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 15
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	до начала 50-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

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

Таблица 3

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 4

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 5

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 6

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

Типизация по размеру

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

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

Типизация по местоположению

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

Таблица 7

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

№ п/п	Административный район	Описание
5	Кировский	<p>Площадь района составляет 102 км². 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.</p>
6	Промышленный	<p>Площадь района составляет 48,6 км². 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.</p>
7	Советский	<p>Площадь района составляет 48,5 км². 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.</p>
8	Красноглинский	<p>Площадь района составляет 105,5 км². 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».</p>
9	Куйбышевский	<p>Площадь района составляет 78,8 км². 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.</p>

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 15 504 уникальных предложения к продаже, опубликованных в СМИ в августе 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	6 463	2 407	2 277	1 779	61 020	62 318	59 687	60 969
Тольятти	702,7	5 063	1 892	1 691	1 480	40 577	41 907	39 855	39 702
Новокуйбышевск	103,0	681	197	291	193	39 931	39 652	39 542	40 802
Сызрань	169,5	1 314	401	533	380	34 833	35 454	33 794	35 636
Жигулевск	56,6	601	197	227	177	28 251	28 852	27 295	28 808
Кинель	58,3	190	52	78	60	37 750	40 334	37 047	36 424
Октябрьск	26,5	192	64	80	48	23 040	24 195	22 382	22 597
Отрадный	47,0	423	140	163	120	31 591	30 369	30 921	33 928
Чапаевск	72,2	459	160	185	114	25 847	25 687	26 057	25 733
Похвистнево	29,0	118	37	42	39	28 609	30 614	27 896	27 473
ИТОГО:	2 421,3	15 504	5 547	5 567	4 390	47 082	48 700	45 757	46 716

Рисунок 1

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

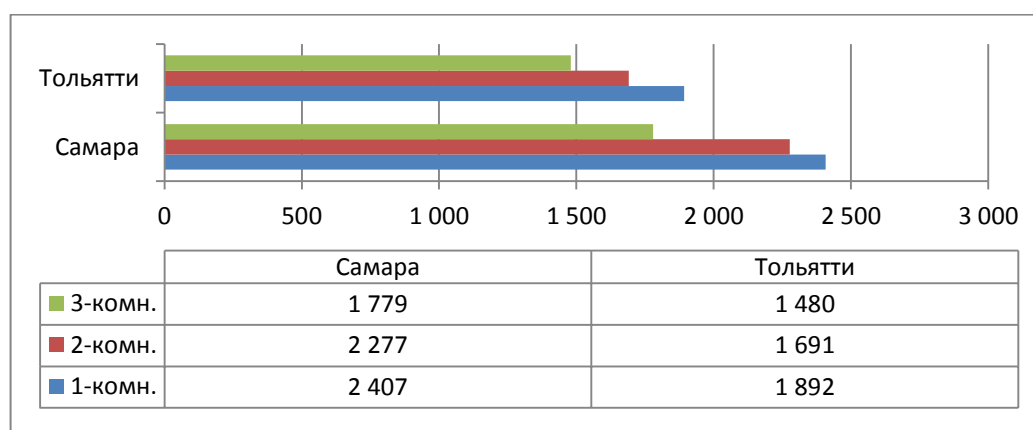


Рисунок 2

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

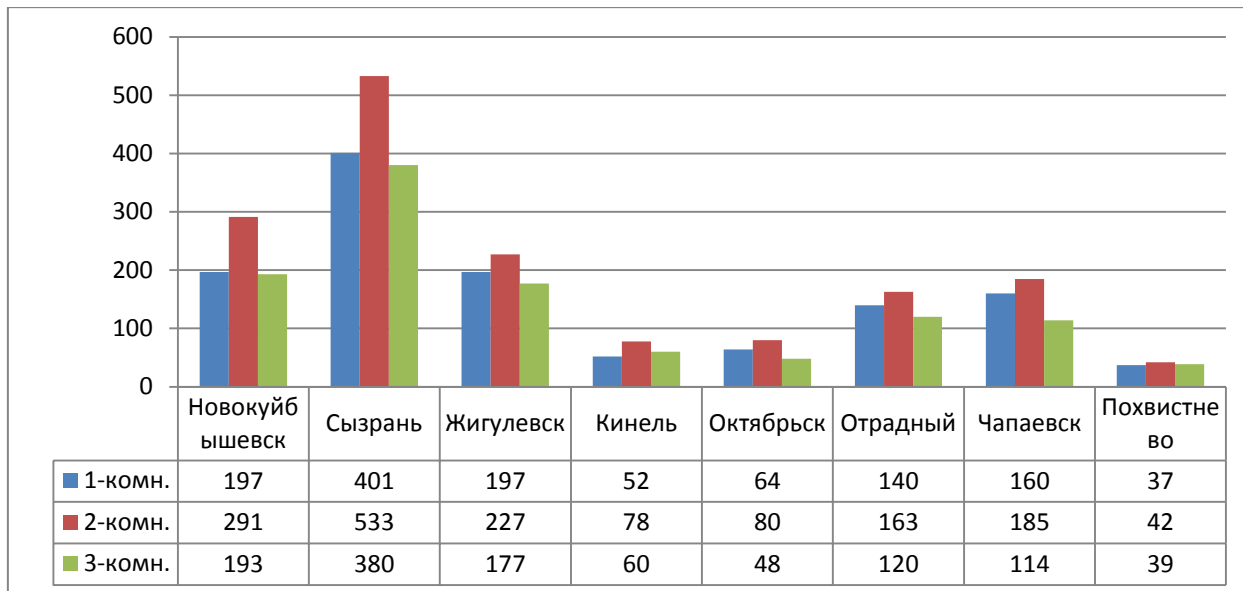


Рисунок 3

Активность рынка

(отношение количества предложений к количеству жителей)

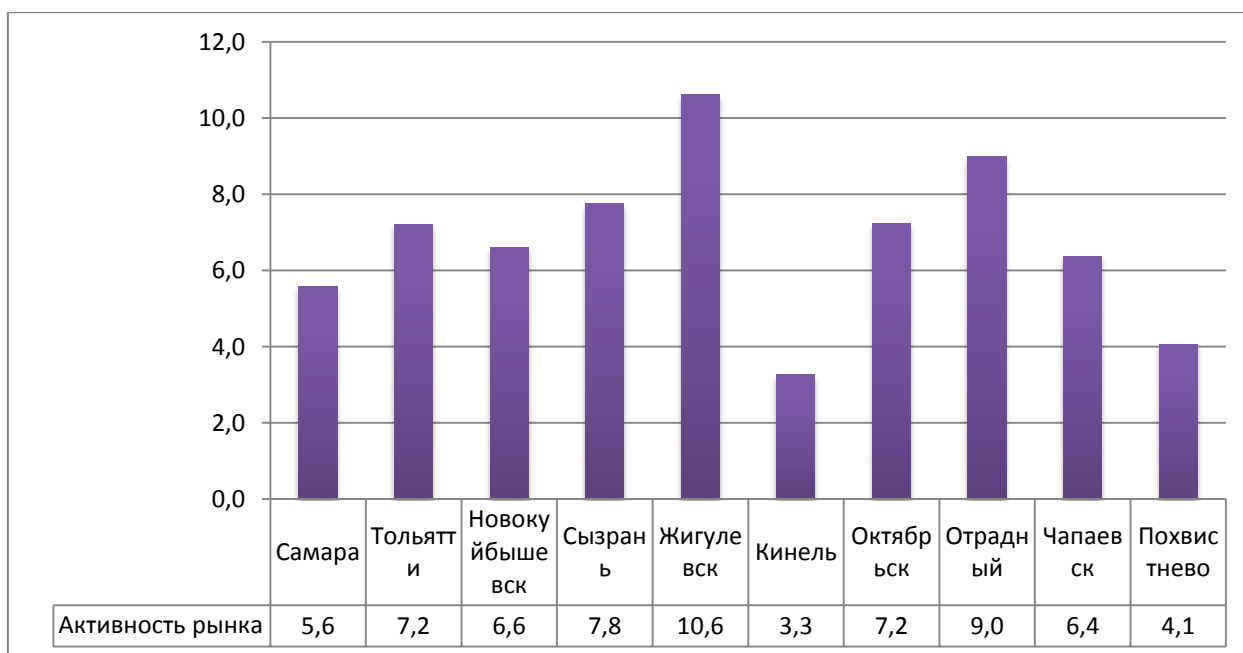
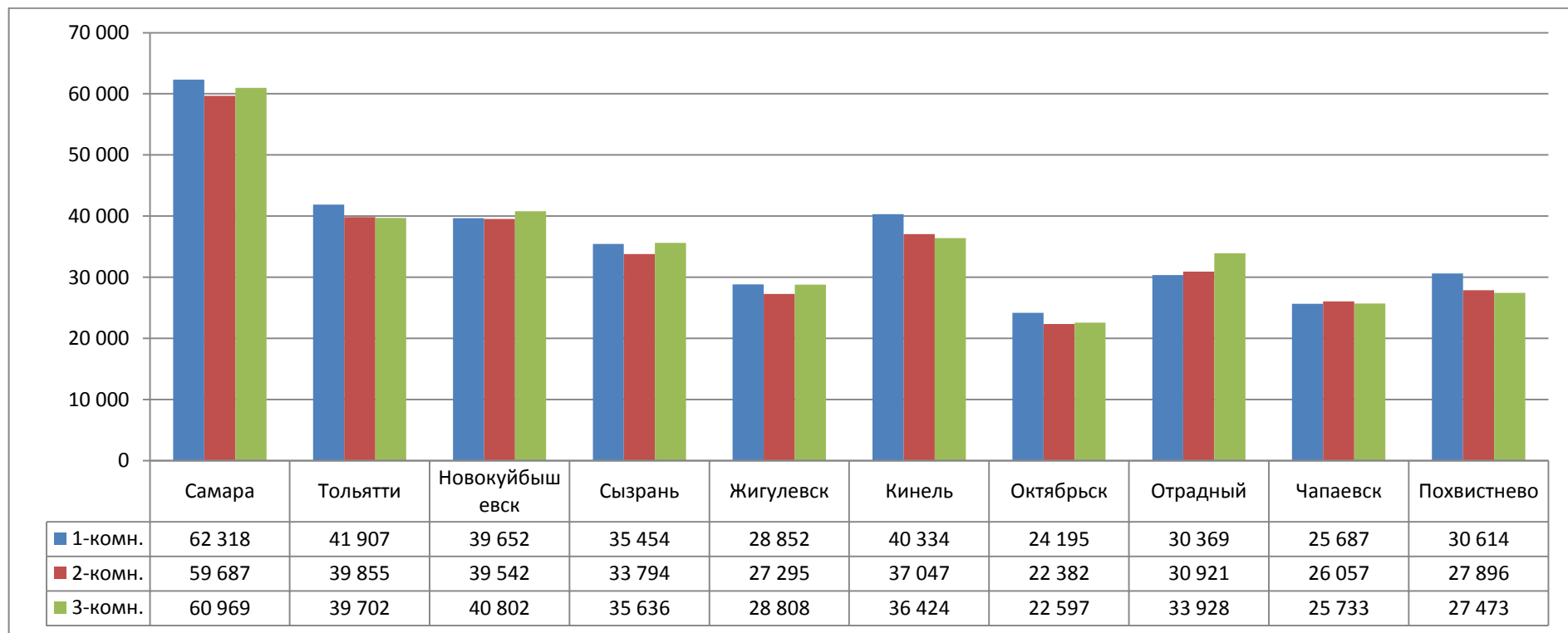


Рисунок 4

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



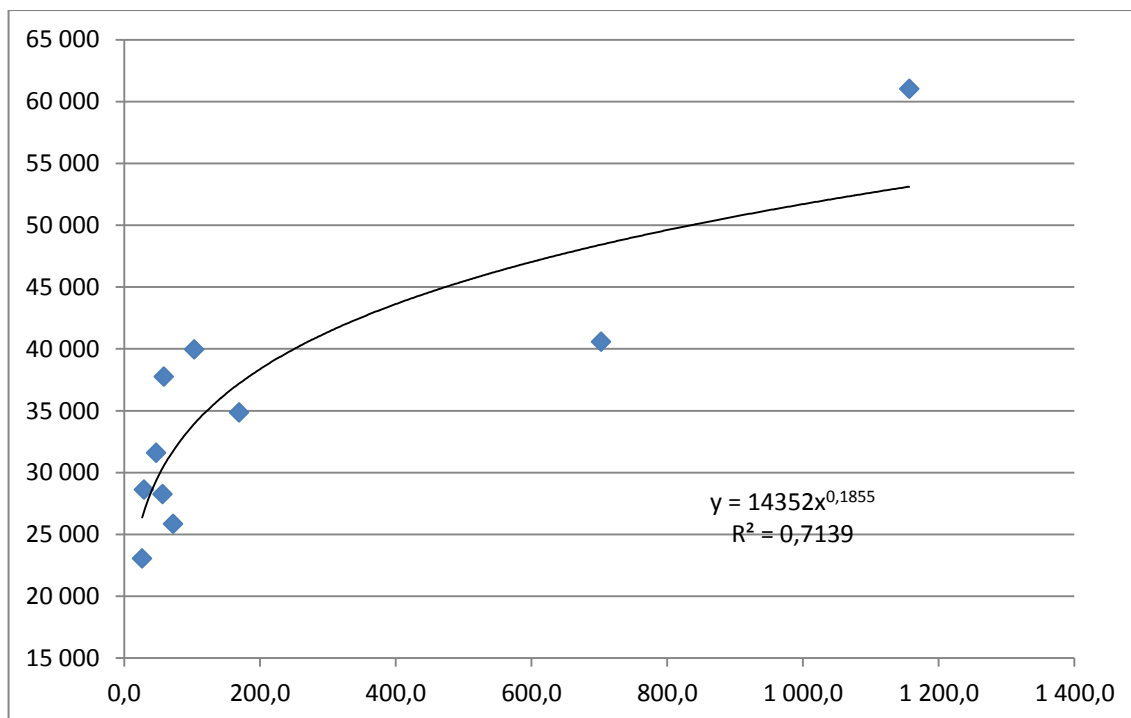
Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах в городских округах Самарской области от количества жителей представлена в таблице.

Таблица 9

	Количество жителей (тыс. чел.)	Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.
Самара	1 156,5	61 020
Тольятти	702,7	40 577
Новокуйбышевск	103,0	39 931
Сызрань	169,5	34 833
Жигулевск	56,6	28 251
Кинель	58,3	37 750
Октябрьск	26,5	23 040
Отрадный	47,0	31 591
Чапаевск	72,2	25 847
Похвистнево	29,0	28 609
Коэфф. корреляции		0,876167

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	авг.18	сен.18	окт.18	ноя.18	дек.18	январ.19	фев.19	мар.19	апр.19	май.19	июн.19	июл.19	авг.19
Самара	58 983р.	58 975р.	59 012р.	59 320р.	60 383р.	60 127р.	60 252р.	59 619р.	59 927р.	59 864р.	60 309р.	59 922р.	61 020р.
Тольятти	39 841р.	39 899р.	39 835р.	39 861р.	40 088р.	40 374р.	40 799р.	40 873р.	40 600р.	40 556р.	40 416р.	40 624р.	40 577р.
Новокуйбышевск	38 549р.	39 045р.	38 332р.	38 745р.	39 045р.	39 528р.	40 473р.	39 774р.	39 932р.	40 129р.	40 141р.	39 773р.	39 931р.
Сызрань	36 010р.	35 308р.	35 079р.	35 323р.	35 562р.	35 654р.	35 910р.	36 046р.	35 696р.	35 603р.	35 193р.	34 906р.	34 833р.
Жигулевск	28 559р.	28 145р.	27 887р.	28 515р.	27 912р.	28 424р.	28 151р.	28 672р.	27 942р.	28 143р.	28 416р.	28 319р.	28 251р.
Кинель	38 481р.	37 313р.	35 340р.	35 712р.	35 486р.	35 758р.	37 061р.	37 242р.	36 703р.	37 610р.	37 499р.	38 013р.	37 750р.
Октябрьск	23 137р.	23 085р.	23 401р.	23 256р.	22 906р.	22 798р.	23 137р.	23 009р.	23 049р.	22 506р.	22 282р.	23 141р.	23 040р.
Отрадный	31 056р.	30 476р.	32 134р.	31 289р.	31 341р.	31 549р.	31 730р.	31 692р.	32 081р.	31 762р.	31 531р.	31 711р.	31 591р.
Чапаевск	26 542р.	26 481р.	25 912р.	26 337р.	26 223р.	26 310р.	26 066р.	26 533р.	26 524р.	25 971р.	26 006р.	25 966р.	25 847р.
Похвистнево	27 426р.	27 167р.	27 469р.	27 498р.	27 347р.	28 044р.	28 569р.	28 128р.	27 964р.	28 970р.	28 663р.	28 806р.	28 609р.
Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м общей площади жилья по городским округам Самарской области в целом	47 630р.	47 703р.	47 836р.	46 021р.	47 078р.	46 311р.	46 664р.	46 785р.	47 423р.	47 760р.	47 081р.	46 678р.	47 082р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, руб.	-1 220р.	73р.	133р.	-1 815р.	1 057р.	-766р.	353р.	121р.	638р.	337р.	-679р.	-403р.	404р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, %	-2,50%	0,15%	0,28%	-3,80%	2,30%	-1,63%	0,76%	0,26%	1,36%	0,71%	-1,42%	-0,86%	0,87%

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

Рисунок 6

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

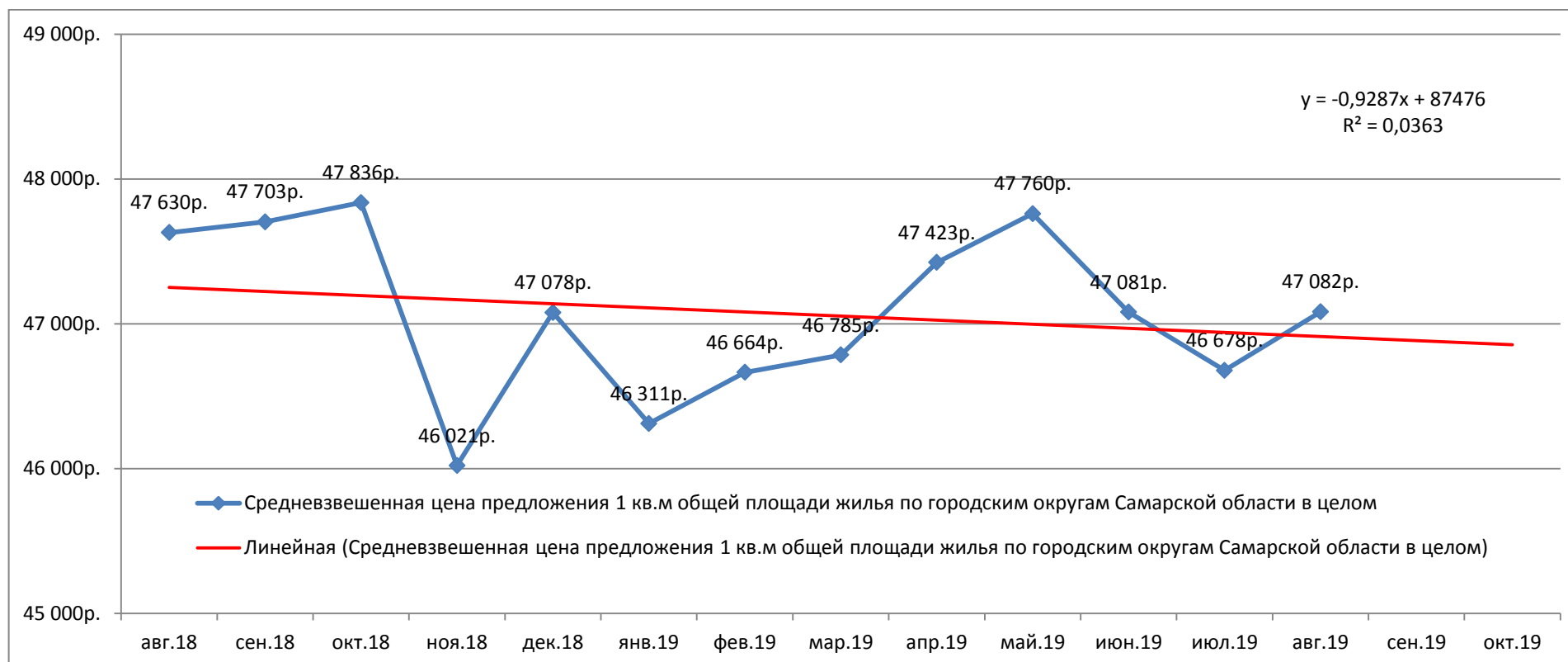


Рисунок 7

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

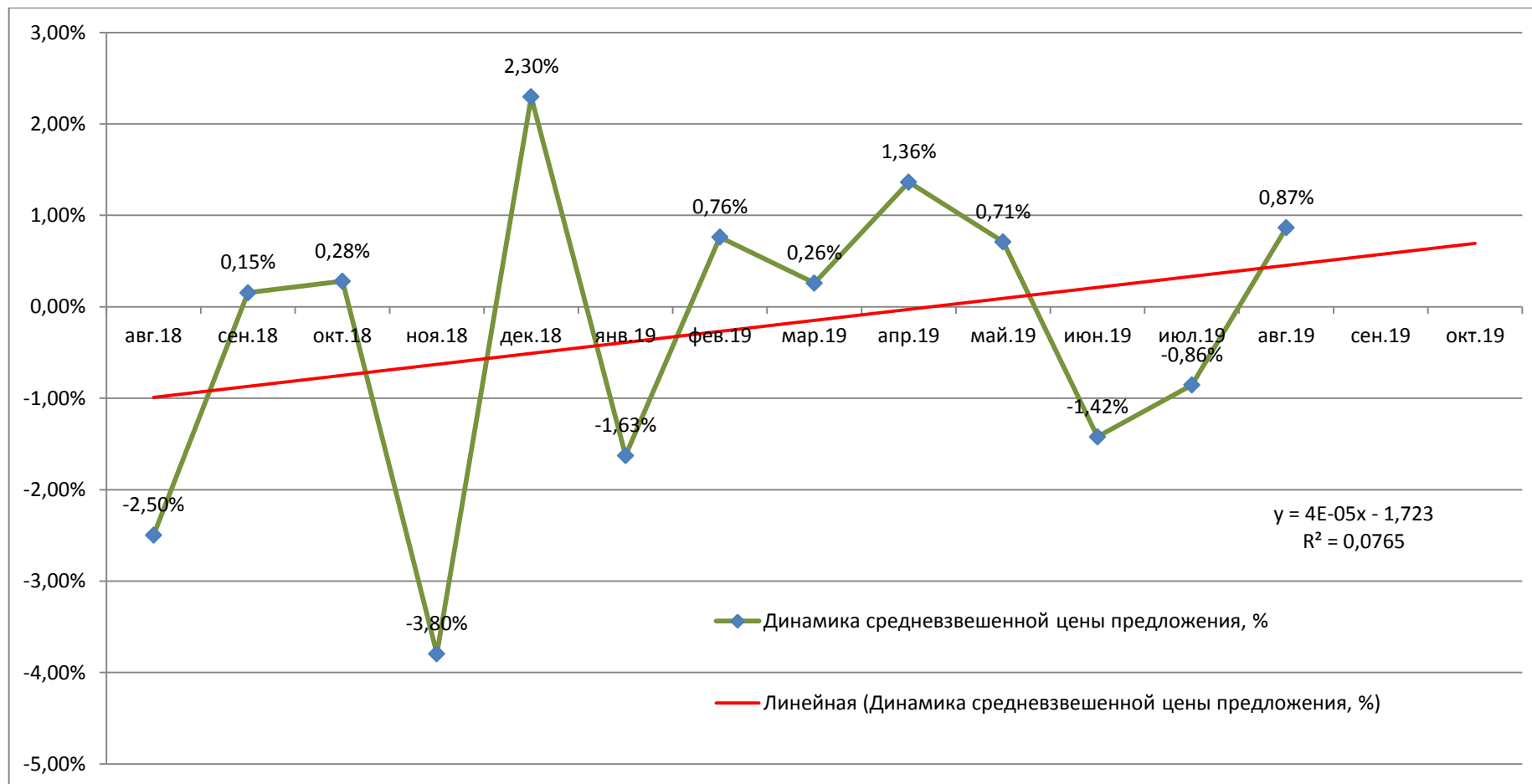


Рисунок 8

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

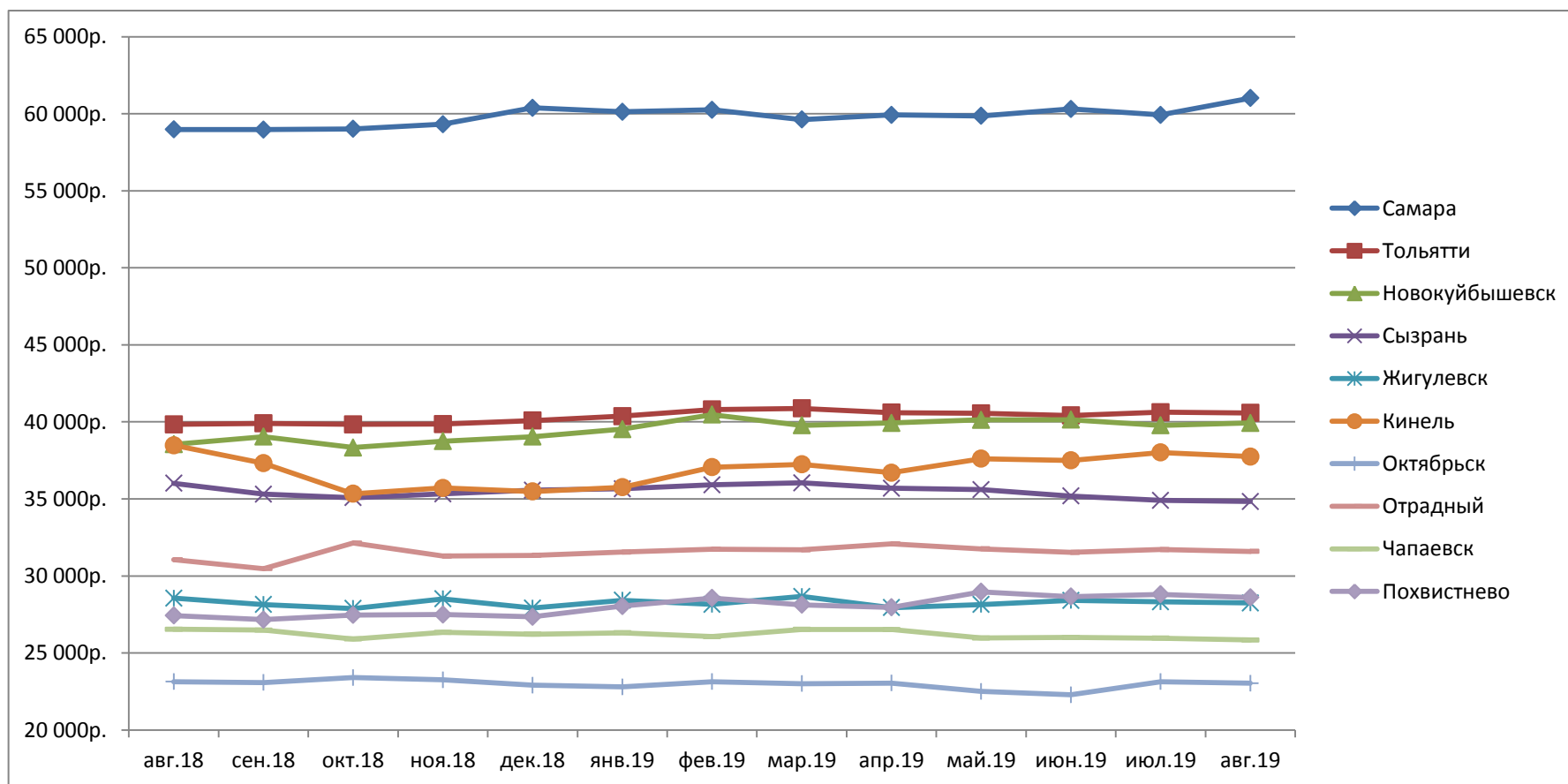
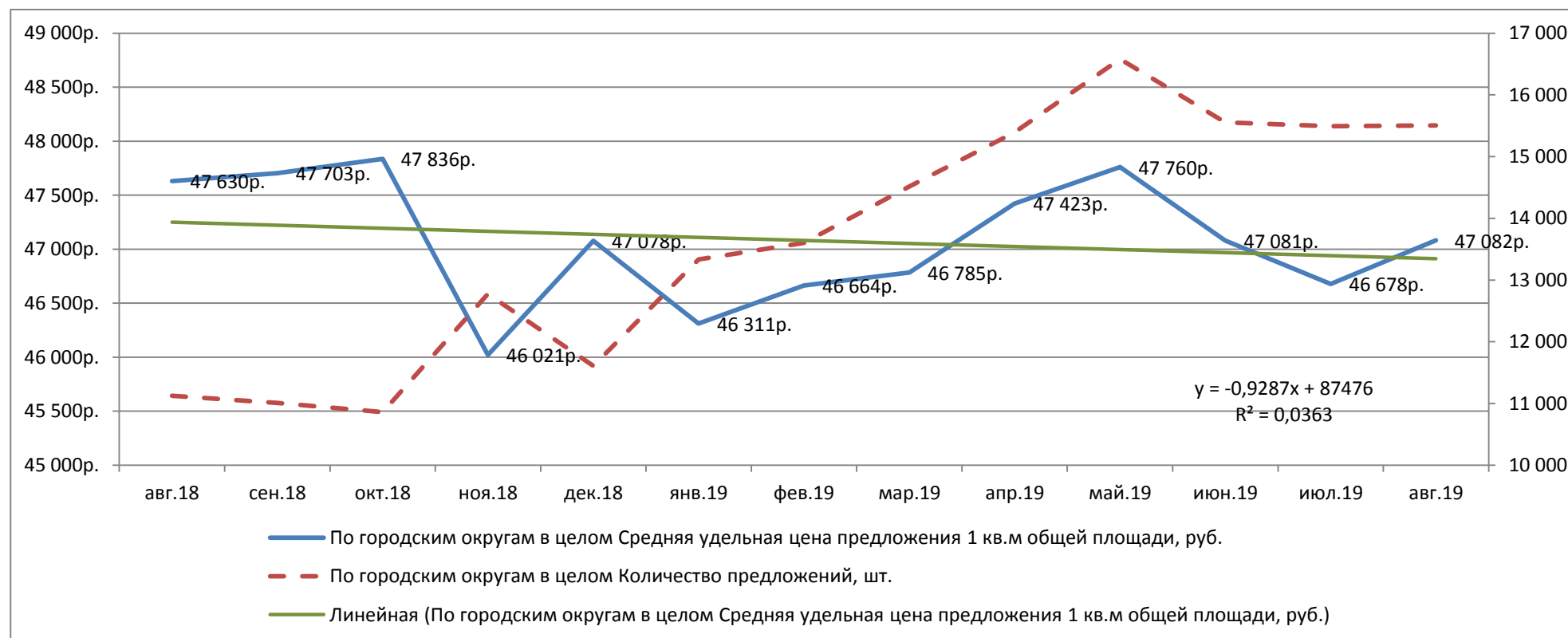


Рисунок 9

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



Резюме

Вторичный рынок недвижимости г. Самара

В августе 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 (июль 2019 года) носила положительный характер. Величина динамики средней удельной цены предложения составила 1 098 руб. (1,83%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (август 2018 года) общий рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составил 2 037 рублей (3,45%).

По отношению к началу 2019 года (январь 2019 года) динамика средней удельной цены предложения носит положительный характер и составляет 893 рублей (1,49%).

Необходимо отметить, что значительная положительная динамика, отмеченная в августе, носит традиционный «сезонный» характер, обусловленный выводом на рынок «неуторгованных» предложений.

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

Вторичный рынок недвижимости г. Тольятти

В августе 2019 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался незначительной отрицательной динамикой средней удельной цены предложения. По отношению к предыдущему периоду (июль 2019 года) снижение средней удельной цены предложения составило 47 руб. (0,12%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (август 2018 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составил 736 рублей (1,85%).

По отношению к началу 2019 года (январь 2019 года) динамика средней удельной цены предложения носит положительный характер и составляет 203 рублей (0,50%).

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. Август же был отмечен незначительной отрицательной динамикой, по значению значительно меньшей погрешности проводимых вычислений.

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

Рынок новостроек г. Самара

В августе 2019 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек носила незначительный отрицательный характер и составила 47 руб. (0,11%). Средняя удельная цена предложения одного квадратного метра новостроек в августе 2019 года составила величину, равную 44 678 рублей.

Необходимо отметить, что значительное влияние на величину средней удельной цены предложения оказывает объем предложения новостроек, расположенных в Куйбышевском районе (42,50%), что при низкой средней удельной цене предложения в данном районе (38 114 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 1 959 рублей (4,20%).

Данные официальной статистики

Таблица 11

**Основные экономические и социальные показатели Самарской области
за июль 2019 года¹⁾**

	Июль 2019 г.	Июль 2019 г. в % к		Январь-июль 2019 г.	Январь-июль 2019 г. в % к январю-июлю 2018 г.
		июню 2019 г.	июлю 2018 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	281 347,9	94,0	103,4	2 030 479,9	108,2
Индекс промышленного производства, %	х	100,1	103,1	х	102,6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	31 009,2	94,5	94,4	216 427,8	109,6
обрабатывающие производства	83 433,0	88,2	98,6	618 110,1	106,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	7 321,2	101,1	98,3	70 121,2	94,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3 693,8	100,9	111,3	23 804,7	126,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	13 947,2	80,7	121,1	63 078,3	93,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	69,9	89,1	35,6	470,6	61,9
в т.ч. индивидуальными застройщиками	69,4	132,6	108,5	365,7	78,7
Транспортировка и хранение, млн. рублей	16 113,1	82,9	113,3	116 836,3	119,2
Деятельность в области информации и связи, млн. рублей	4 392,3	100,3	98,2	31 169,3	97,3
Оборот розничной торговли, млн. рублей	57 717,7	102,5	101,0	385 243,7	100,9
Оборот общественного питания, млн. рублей	2 215,1	98,1	96,7	15 736,0	103,4
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	101 693,3	101,1	102,0	641 234,8	99,4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	14 956,2	97,6	97,2	105 659,9	101,9
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1 162,3	98,0	100,3	8 057,2	101,4
Индекс потребительских цен, %	х	100,2	104,5	х	105,1
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	97,2	101,6	х	107,4
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	15,0	98,8	108,1	х	х

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-июль 2019 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 470,6 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 61,9% к соответствующему периоду прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 365,7 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составляет 77,7% от общего объема жилья, введенного в январе-июле 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
январь-июль	470,6	365,7	х	61,9	х	78,7

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

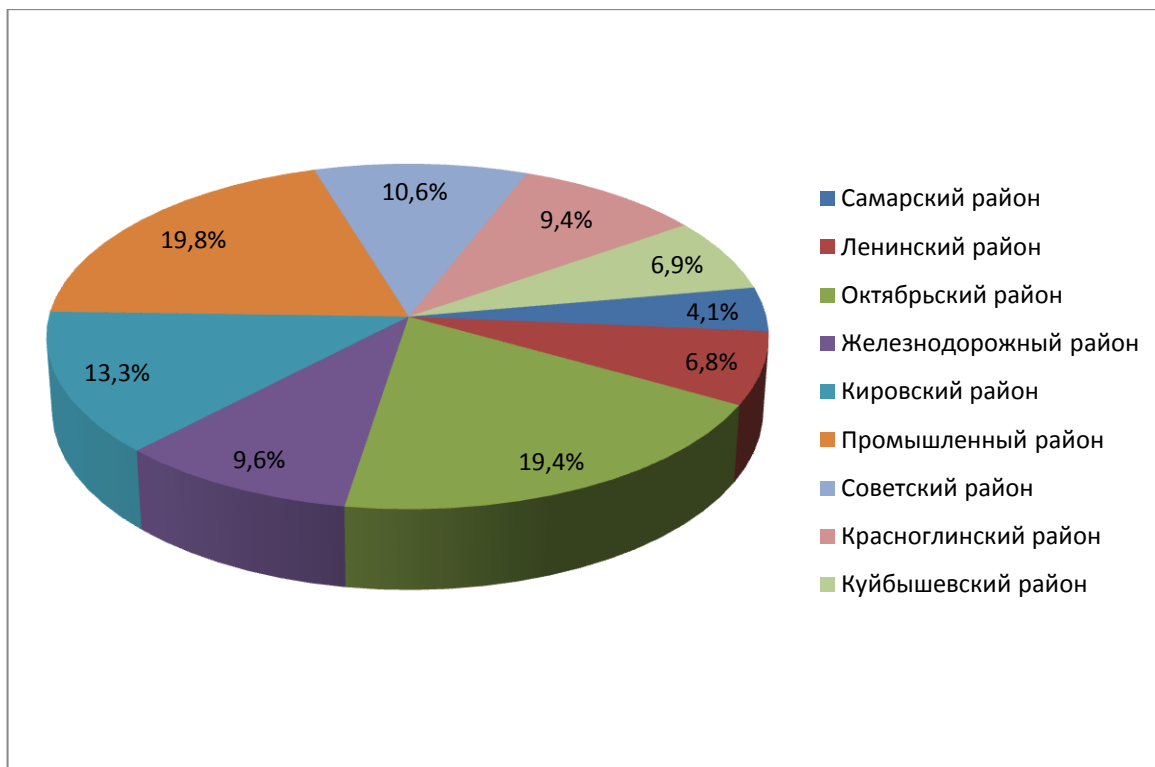
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 6 463 уникальных предложений, опубликованных в августе 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

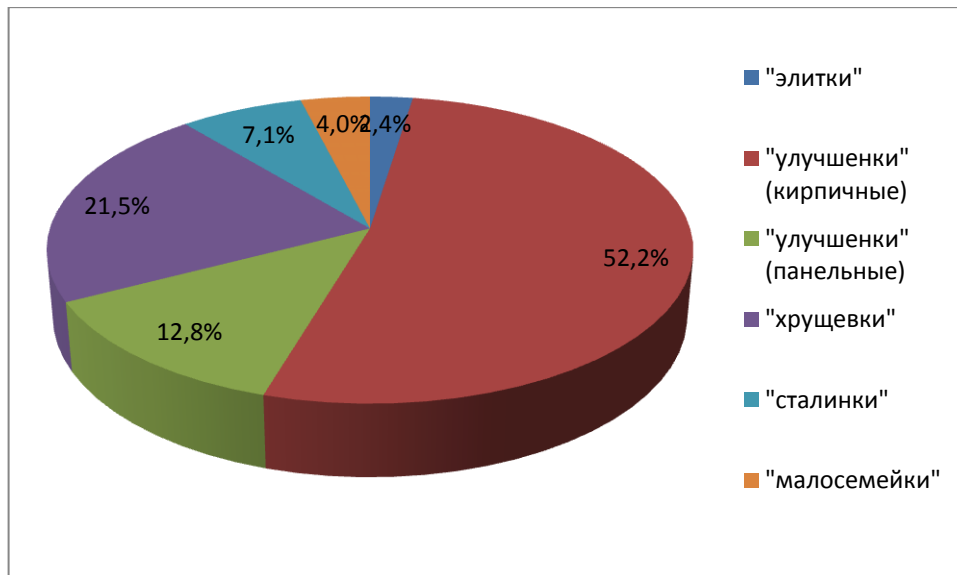


Наибольшее количество предложений – 19,8% приходится на Промышленный район.

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



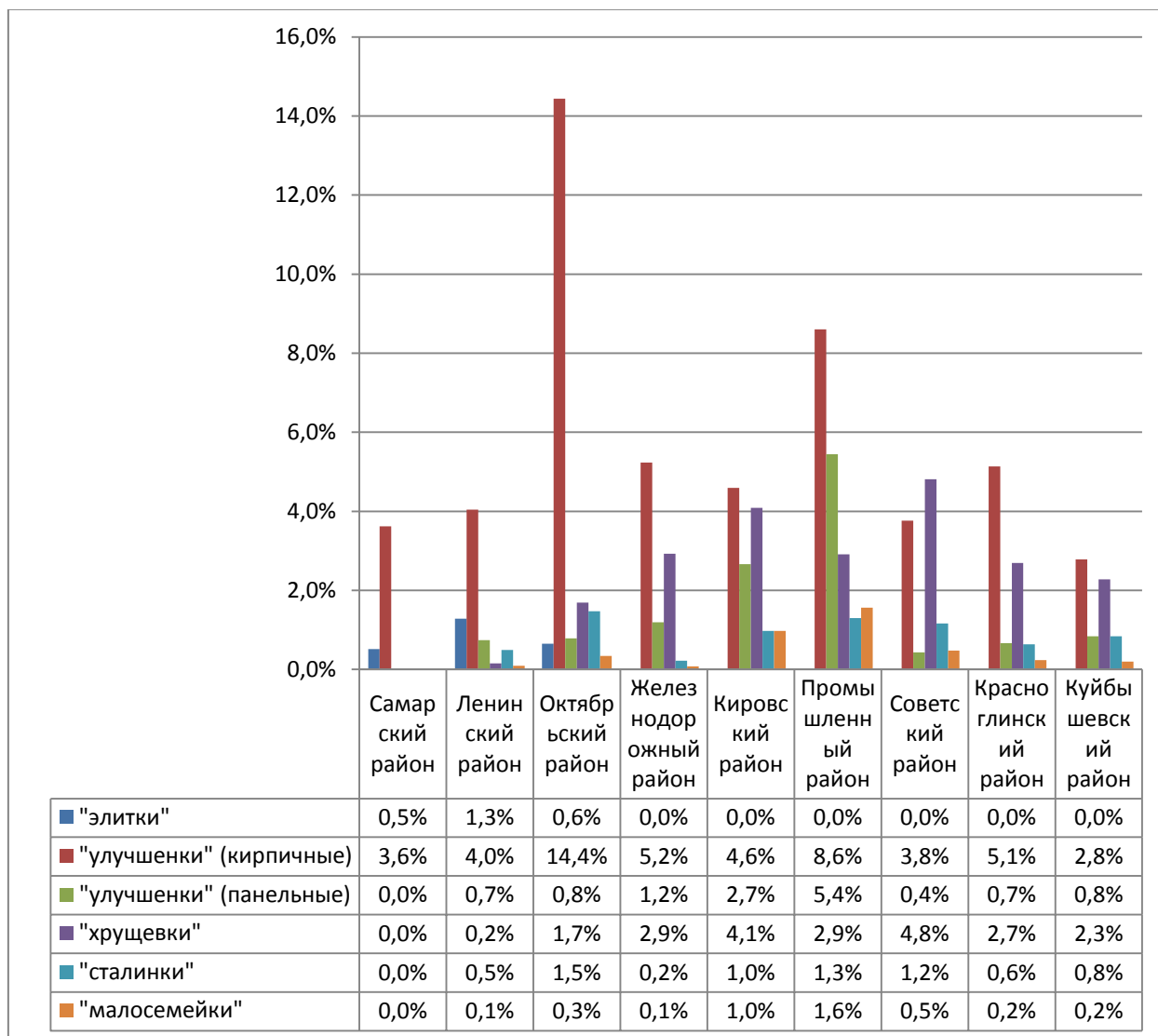
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» – 52,2% 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

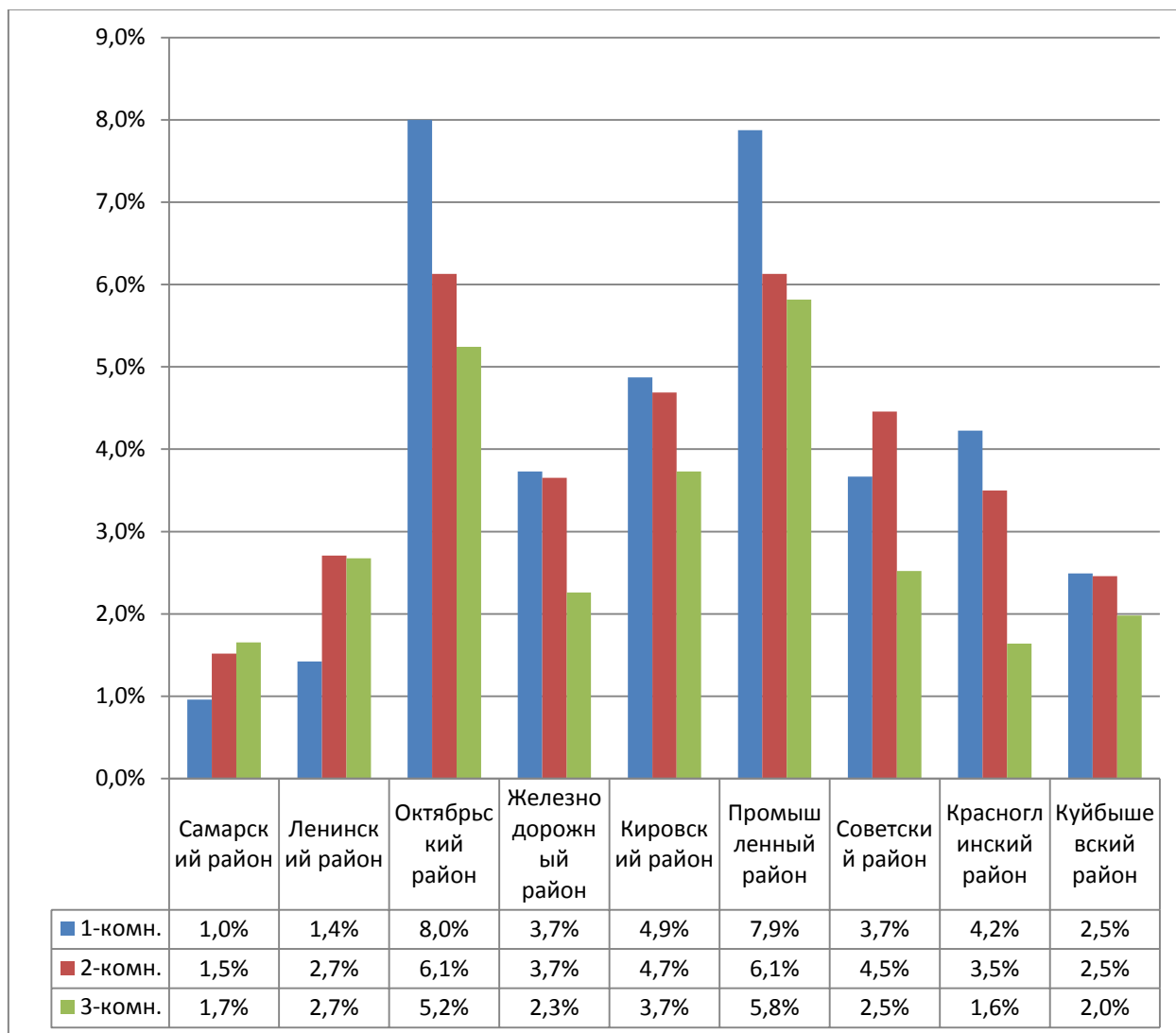


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» в Октябрьском районе – 14,4% от общего количества предложений, наименьшее – «малосемейки» в Ленинском и Железнодорожном районах – по 0,1% от общего объема предложения.

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 – 8,0% от общего количества предложений, наименьшее – однокомнатные квартиры в Самарском районе – 1,0% 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.	6 463	2 407	2 277	1 779
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 020	62 318	59 687	60 969
		погрешность, %	0,53%	0,78%	0,91%	1,10%
	"элитки"	количество объектов, шт.	158	25	44	89
		средняя цена предложения, руб./кв. м	111 528	109 995	113 083	111 189
		погрешность, %	2,75%	3,33%	3,77%	4,71%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	3 374	1 443	1 051	880
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 415	65 282	65 603	65 409
		погрешность, %	0,62%	0,93%	1,16%	1,21%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	825	189	303	333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 297	62 266	59 551	54 904
		погрешность, %	0,98%	1,93%	1,61%	1,41%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 392	407	644	341
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 708	53 598	50 423	47 798
		погрешность, %	0,79%	1,52%	1,08%	1,49%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	458	93	229	136
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 905	51 326	48 905	47 252
		погрешность, %	2,41%	5,00%	3,50%	4,43%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	256	250	6	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 437	58 765	44 774	
		погрешность, %	2,45%	2,45%	15,83%	
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	267	62	98	107
		средняя цена предложения, руб./кв. м	78 315	79 519	75 760	79 958
		погрешность, %	1,92%	3,65%	2,99%	3,29%
	"элитки"	количество объектов, шт.	33	5	7	21
		средняя цена предложения, руб./кв. м	103 572	109 930	100 379	103 122
		погрешность, %	4,84%	10,30%	3,94%	7,70%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	234	57	91	86
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 753	76 851	73 866	74 301
		погрешность, %	1,73%	3,29%	2,83%	2,93%
	"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.	440	92	175	173
		средняя цена предложения, руб./кв. м	83 865	84 176	83 542	84 027
		погрешность, %	1,84%	3,02%	3,10%	3,15%
	"элитки"	количество объектов, шт.	83	14	28	41
		средняя цена предложения, руб./кв. м	113 373	107 723	117 970	112 163
		погрешность, %	3,46%	2,95%	4,52%	6,56%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	261	54	101	106
		средняя цена предложения, руб./кв. м	78 667	81 979	78 960	76 701
		погрешность, %	1,65%	3,19%	2,90%	2,41%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	48	11	25	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 918	74 480	67 113	63 578

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"хрущевки"	погрешность, %	3,14%	6,71%	3,57%	6,46%	
		количество объектов, шт.	10	3	3	4	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 290	68 676	54 999	65 469	
		погрешность, %	10,47%	17,32%	2,59%	19,35%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	32	4	18	10	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	81 534	81 835	83 269	78 291	
		погрешность, %	5,81%	14,11%	9,23%	7,32%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	6	6			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	76 103	76 103			
		погрешность, %	12,28%	12,28%			
	Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 252	517	396	339
			средняя цена предложения, руб./кв. м	71 568	72 978	70 000	71 247
погрешность, %			0,90%	1,10%	1,69%	2,16%	
"элитки"		количество объектов, шт.	42	6	9	27	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	114 132	115 352	107 761	115 984	
		погрешность, %	6,80%	9,46%	9,09%	10,49%	
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	933	430	265	238	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 220	73 278	72 089	70 457	
		погрешность, %	0,85%	1,10%	1,77%	1,87%	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	51	11	23	17	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 081	74 059	74 461	64 580	
		погрешность, %	3,24%	4,84%	4,35%	5,67%	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	109	27	55	27	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 761	63 696	58 649	54 054	
		погрешность, %	2,53%	4,02%	3,47%	4,28%	
"сталинки"		количество объектов, шт.	95	21	44	30	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 382	63 470	61 550	56 508	
		погрешность, %	3,58%	7,06%	5,32%	6,11%	
"малосемейки"		количество объектов, шт.	22	22			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 501	75 501			
		погрешность, %	6,25%	6,25%			
Железнодорожный район		по всем типам	количество объектов, шт.	623	241	236	146
			средняя цена предложения, руб./кв. м	63 149	65 097	61 408	62 746
			погрешность, %	1,27%	1,78%	2,21%	2,66%
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	338	144	122	72	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 946	67 177	65 521	68 900	
		погрешность, %	1,80%	2,54%	3,43%	3,78%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	77	27	19	31	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 273	65 931	65 885	59 358	
		погрешность, %	2,57%	3,60%	6,19%	3,13%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	189	63	90	36	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 862	60 611	55 121	54 651	
		погрешность, %	1,70%	2,69%	2,25%	4,13%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	14	2	5	7	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 490	56 071	57 221	56 087	
		погрешность, %	7,14%	34,23%	4,17%	14,11%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	5			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 831	60 831			
		погрешность, %	15,09%	15,09%			
	Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	859	315	303	241
			средняя цена предложения, руб./кв. м	53 230	57 182	52 032	49 571
			погрешность, %	0,92%	1,35%	1,53%	1,61%
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	297	123	99	75	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 463	60 093	57 032	53 719	
		погрешность, %	1,41%	2,10%	2,43%	2,46%	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	172	48	59	65	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 316	55 953	54 272	50 500	
		погрешность, %	1,74%	3,13%	2,95%	2,54%	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	264	72	113	79	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 710	53 585	49 220	46 880	
		погрешность, %	1,33%	2,06%	1,95%	2,37%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	63	11	30	22	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 703	45 522	41 929	42 349	
		погрешность, %	4,49%	12,02%	6,38%	7,65%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	63	61	2		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 320	58 629	48 913		
		погрешность, %	3,10%	3,11%	4,44%		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 281	509	396	376	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 785	62 575	58 525	57 335	
		погрешность, %	0,85%	1,29%	1,52%	1,49%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	556	261	134	161	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 038	66 421	65 535	62 381	
		погрешность, %	1,13%	1,49%	2,38%	2,24%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	352	77	126	149	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 872	64 191	60 635	56 994	
		погрешность, %	1,07%	1,96%	1,69%	1,58%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	188	51	88	49	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 874	56 331	51 676	47 591	
		погрешность, %	1,62%	2,54%	2,20%	3,02%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	84	21	46	17	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 176	47 390	45 849	40 621	
		погрешность, %	3,66%	9,33%	4,03%	9,14%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	101	99	2		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 443	57 618	48 788		
		погрешность, %	3,55%	3,57%	47,06%		
	Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	688	237	288	163
			средняя цена предложения, руб./кв. м	56 837	61 416	54 970	53 478
			погрешность, %	1,09%	1,70%	1,67%	2,06%
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	243	102	86	55	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 675	65 558	61 110	59 774	
		погрешность, %	1,70%	2,53%	3,10%	3,18%	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	28	2	11	15	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 192	71 053	63 566	56 270	
		погрешность, %	4,85%	7,41%	8,17%	5,23%	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	311	84	158	69	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 733	57 710	53 026	50 513	
		погрешность, %	1,17%	2,00%	1,59%	2,06%	
"сталинки"		количество объектов, шт.	75	18	33	24	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 776	50 541	45 413	45 828	
		погрешность, %	3,17%	5,18%	4,77%	5,74%	
"малосемейки"		количество объектов, шт.	31	31			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 522	63 522			
		погрешность, %	5,19%	5,19%			
Красноглинский район		по всем типам	количество объектов, шт.	605	273	226	106
			средняя цена предложения, руб./кв. м	44 480	43 913	45 471	43 827
			погрешность, %	0,99%	1,29%	1,77%	2,57%
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	332	185	109	38	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 598	45 274	49 069	45 951	
		погрешность, %	1,16%	1,41%	2,07%	3,53%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	43	3	21	19	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 958	44 414	48 285	48 155	
		погрешность, %	3,23%	9,39%	3,97%	5,91%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	174	61	74	39	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 888	42 670	41 545	41 315	
		погрешность, %	1,85%	2,94%	2,92%	3,80%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	41	11	20	10	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 899	37 660	38 317	37 328	
		погрешность, %	5,41%	8,23%	8,69%	11,68%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	15	13	2		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 698	35 556	36 621	
		погрешность, %	5,81%	6,98%	6,58%	
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	448	161	159	128
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 066	46 582	41 525	40 557
		погрешность, %	1,66%	2,67%	2,77%	2,92%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	180	87	44	49
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 608	50 830	48 242	44 992
		погрешность, %	2,29%	3,26%	3,80%	4,34%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	54	10	19	25
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 434	45 050	44 553	41 938
		погрешность, %	3,38%	6,86%	5,45%	4,91%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	147	46	63	38
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 312	41 053	40 623	38 901
		погрешность, %	2,26%	4,21%	3,57%	4,03%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	54	5	33	16
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 764	36 211	32 549	28 753
		погрешность, %	4,93%	8,16%	6,14%	7,90%
"малосемейки"	количество объектов, шт.	13	13			
	средняя цена предложения, руб./кв. м	42 884	42 884			
	погрешность, %	6,60%	6,60%			

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

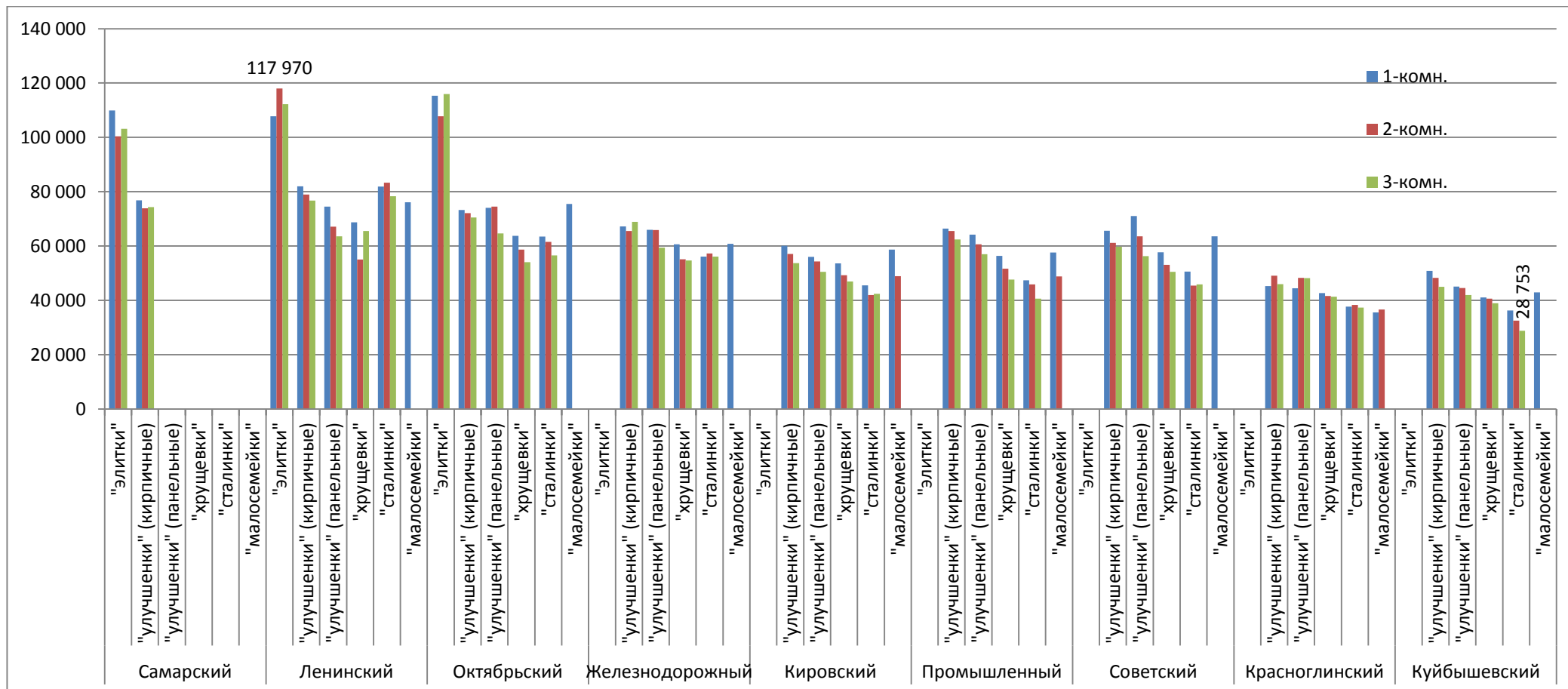


Рисунок 15

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

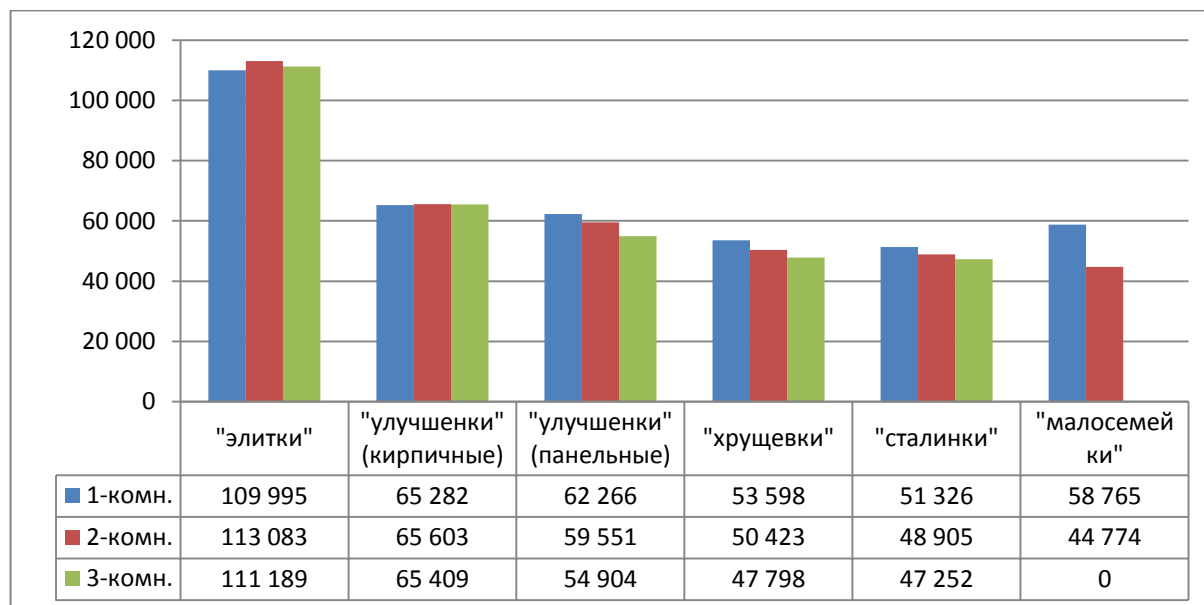


Рисунок 16

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

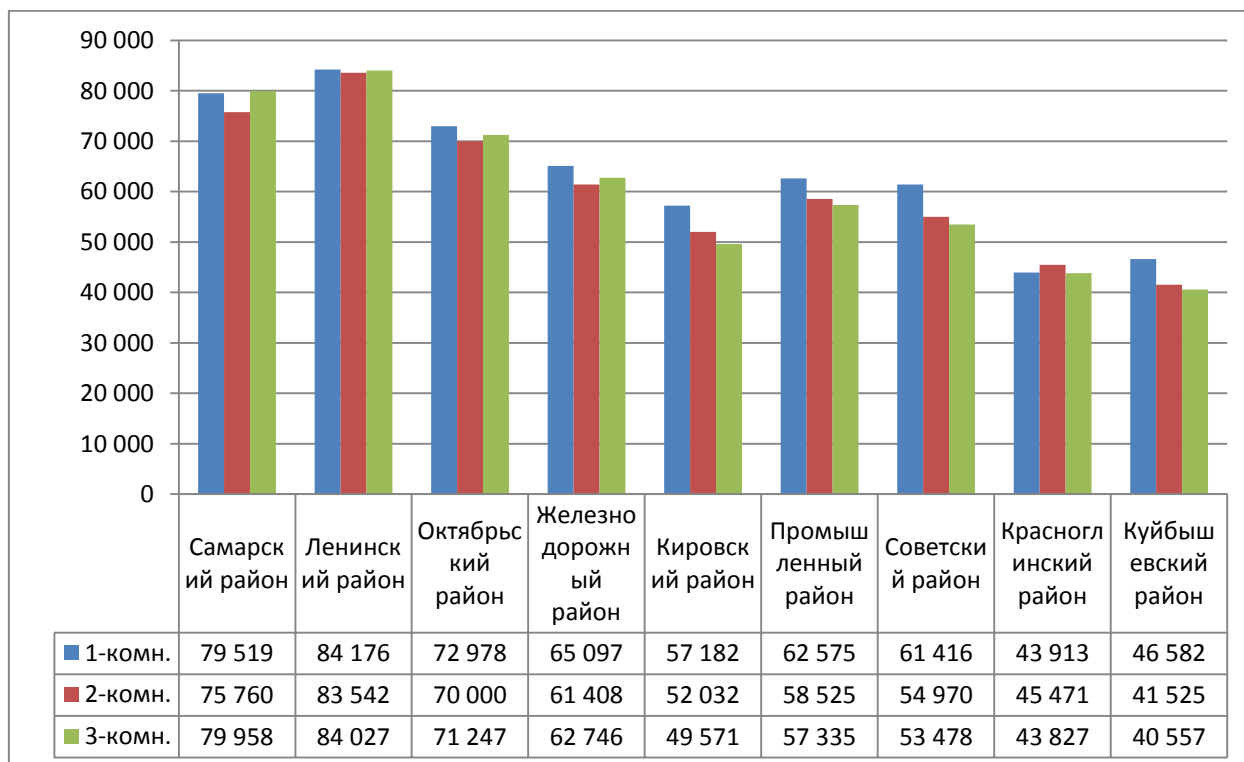
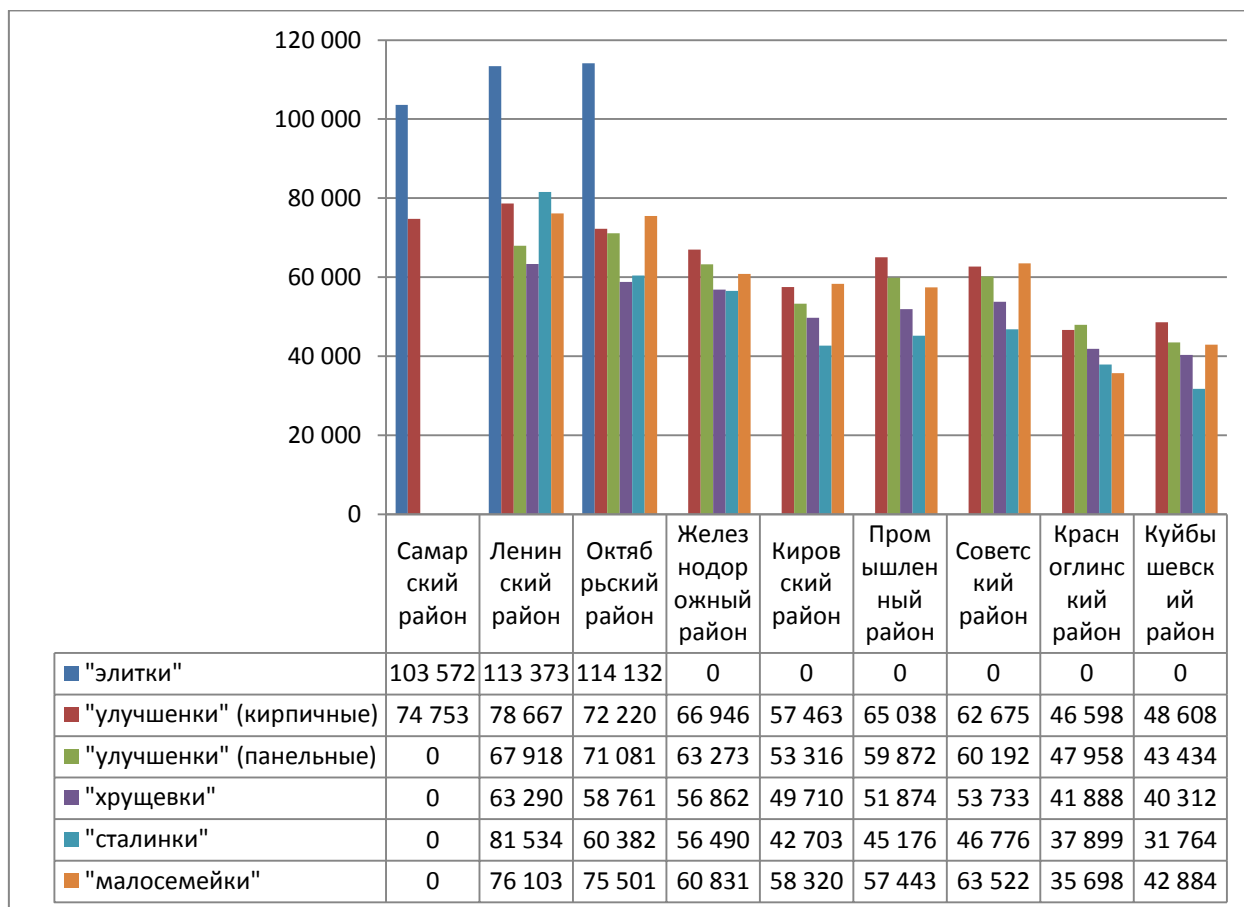


Рисунок 17

**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:

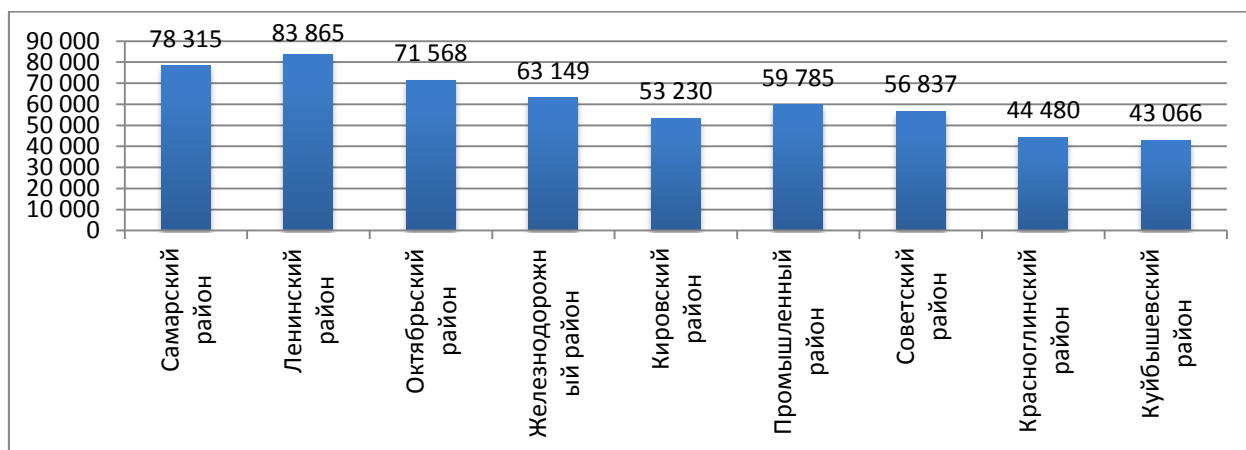
- Самарский район – 103 572 «элитки», 74 753 кирпичные «улучшенки»;
- Ленинский район – 113 373 «элитки», 78 667 кирпичные «улучшенки»;
- Октябрьский район – 114 132 «элитки», 72 220 кирпичные «улучшенки»

В аутсайдерах «окраина» – Куйбышевский район, минимальная средняя удельная цена предложения у «сталинок» в Куйбышевском районе – 31 764 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

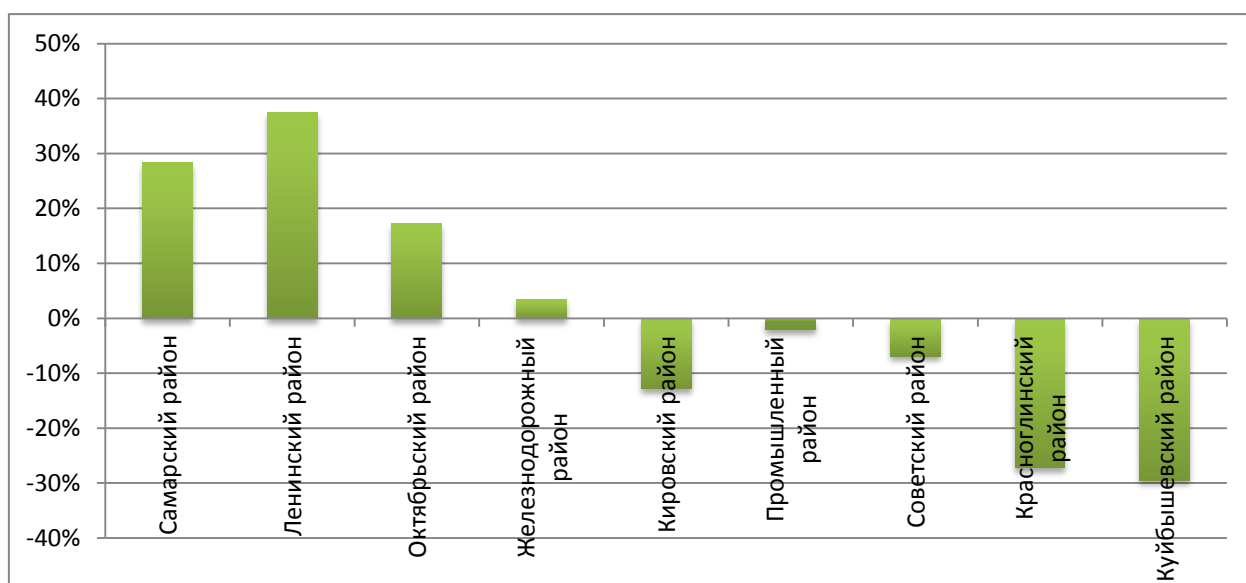
Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по районам города Самара



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

Величина коррекции средней удельной цены предложения составила 1 098 руб. (1,83%).

Рисунок 20

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

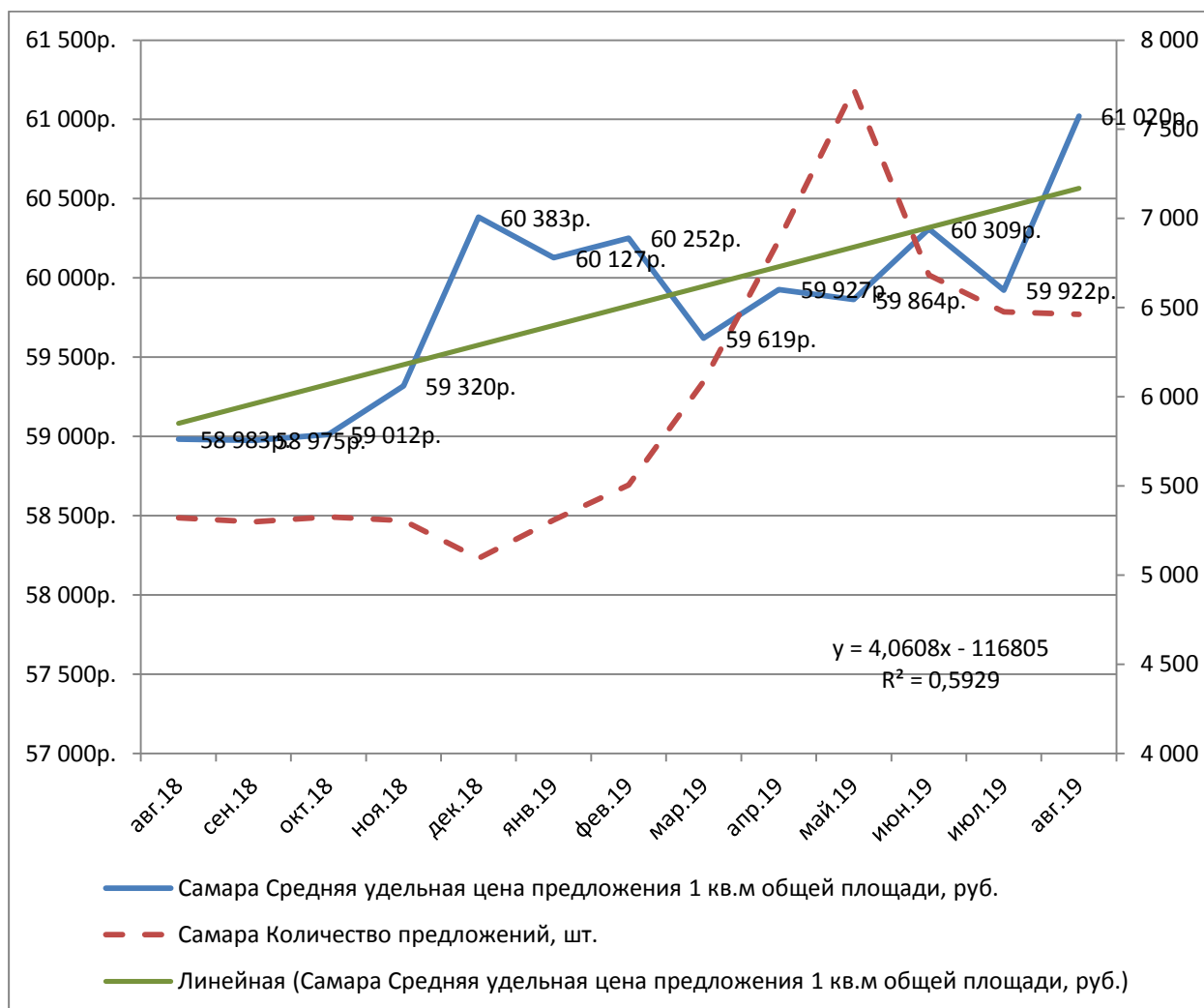
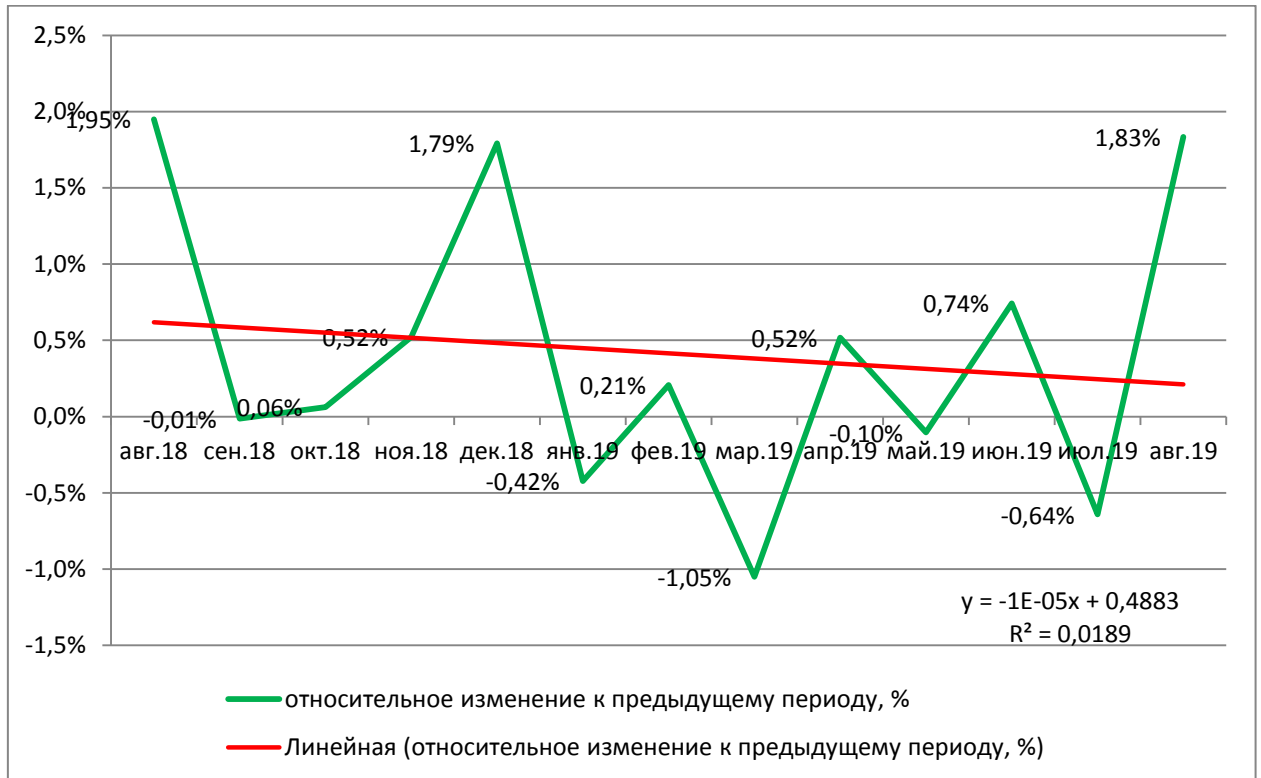


Рисунок 21

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



По отношению к аналогичному периоду прошлого года (август 2018 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составил 2 037 рублей (3,45%).

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. Самара составил 893 рубля (1,56%).

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.

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Таблица 14

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

Тип	Кол-во комнат	Параметры	авг.18	сен.18	окт.18	ноя.18	дек.18	январ.19	фев.19	мар.19	апр.19	май.19	июн.19	июл.19	авг.19
Все типы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	58 983	58 975	59 012	59 320	60 383	60 127	60 252	59 619	59 927	59 864	60 309	59 922	61 020
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	1 128	-8	37	308	1 063	-256	125	-633	308	-62	445	-387	1 098
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	1,95%	-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-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	59 842	59 936	59 781	59 626	60 867	60 789	60 714	60 644	61 314	60 928	61 424	61 306	62 318
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	705	94	-155	-155	1 241	-78	-75	-70	670	-386	496	-118	1 012
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	1,19%	0,16%	-0,26%	-0,26%	2,08%	-0,13%	-0,12%	-0,12%	1,10%	-0,63%	0,81%	-0,19%	1,65%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	57 568	57 958	57 488	58 573	59 625	59 736	59 693	59 103	59 000	58 991	59 360	58 565	59 687
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	1 198	390	-471	1 086	1 052	110	-42	-590	-103	-9	369	-795	1 122
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	2,13%	0,68%	-0,81%	1,89%	1,80%	0,19%	-0,07%	-0,99%	-0,17%	-0,01%	0,63%	-1,34%	1,92%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	59 559	58 963	59 776	59 802	60 647	59 766	60 315	58 880	59 138	59 541	60 041	59 746	60 969
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	1 558	-596	813	26	845	-881	549	-1 436	259	403	500	-294	1 223
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	2,69%	-1,00%	1,38%	0,04%	1,41%	-1,45%	0,92%	-2,38%	0,44%	0,68%	0,84%	-0,49%	2,05%

Городской округ Тольятти

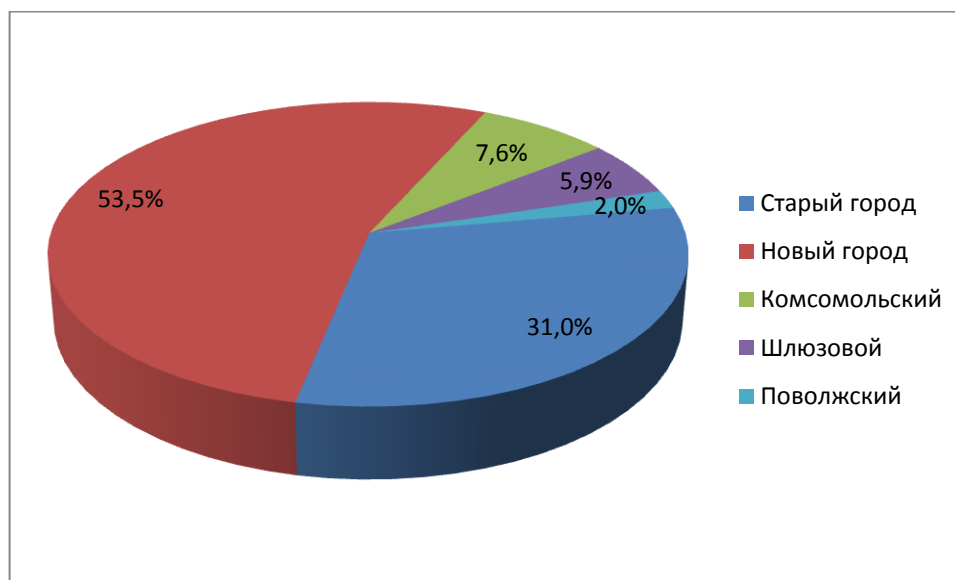
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 5 063 уникальных предложения, опубликованных в августе 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

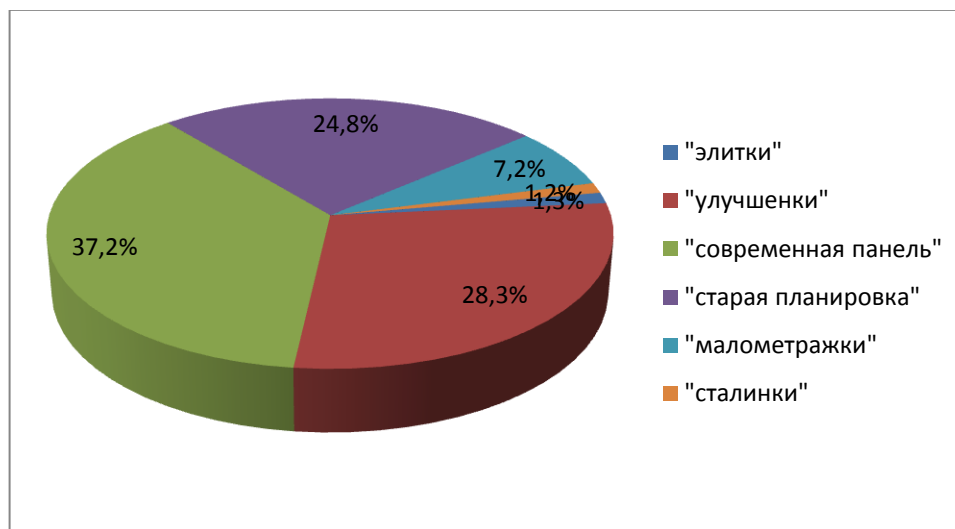


Наибольшее количество предложений (53,5%) приходится на «Новый город» (Автозаводский район), что обусловлено структурой данного района - плотная квартальная жилая застройка.

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



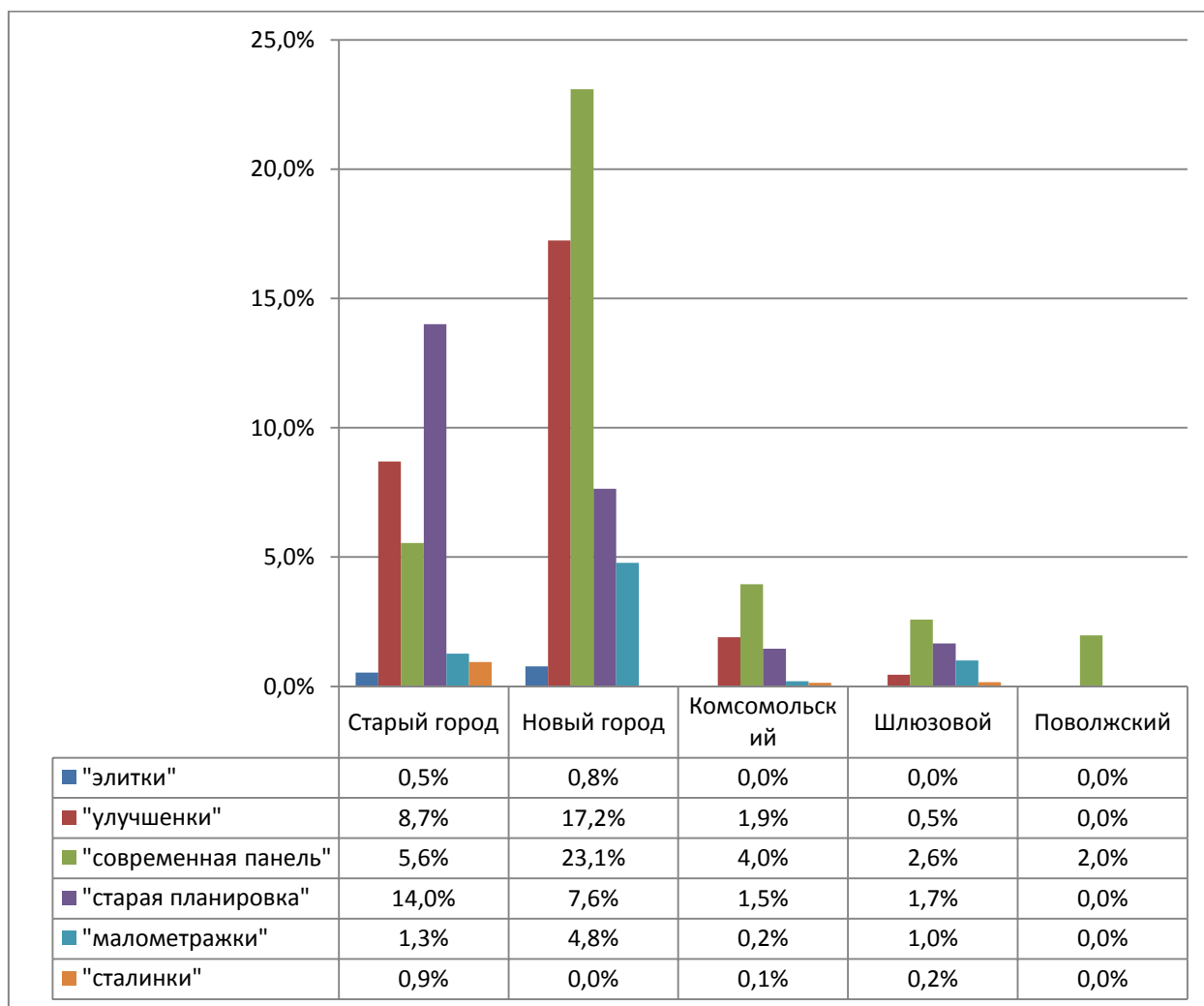
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» – 37,2% от общего количества предложений.

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

Рисунок 24

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

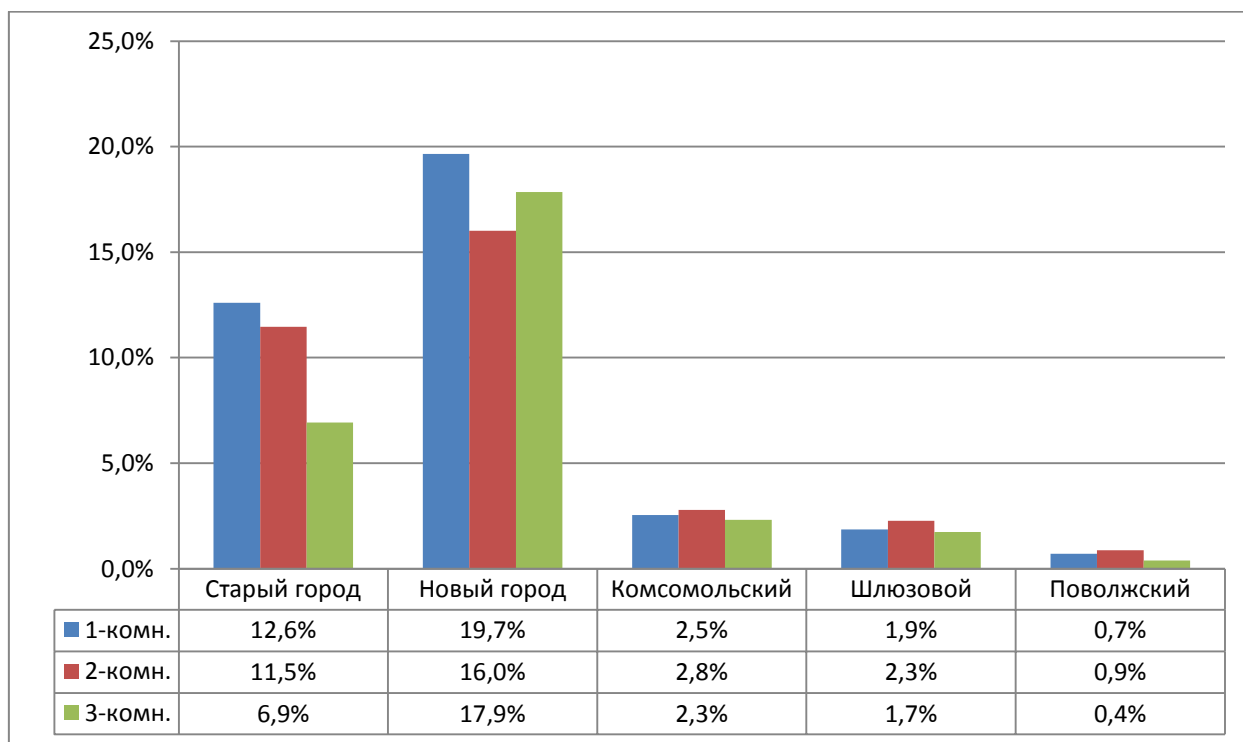


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» – 23,1% от общего количества предложений, наименьшее – «сталинки» в «Комсомольском» – 0,1% от общего количества предложений.

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

Рисунок 25

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости (квартиры в многоквартирных домах) города Тольятти приходится на «Новый город», при этом преобладает предложение однокомнатных квартир – 19,7%.

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

Анализ цен предложения

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

Таблица 15

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	5 063	1 892	1 691	1 480
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 577	41 907	39 855	39 702
		погрешность, %	0,43%	0,66%	0,78%	0,78%
	"элитки"	количество объектов, шт.	66	19	22	25
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 832	63 084	63 242	62 278
		погрешность, %	2,03%	4,27%	3,26%	3,30%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 432	607	448	377
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 482	43 867	42 588	43 924
		погрешность, %	0,86%	1,22%	1,67%	1,70%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 881	735	565	581
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 475	43 185	41 197	39 581
		погрешность, %	0,57%	0,83%	1,11%	0,95%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 254	387	527	340
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 679	37 004	35 039	35 163
		погрешность, %	0,63%	1,25%	0,89%	1,14%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	367	136	107	124
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 794	37 328	40 635	35 853
		погрешность, %	1,21%	1,98%	2,46%	1,81%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	63	8	22	33
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 154	40 559	37 924	37 724
		погрешность, %	4,87%	9,81%	9,42%	6,52%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 569	638	580	351
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 812	37 728	37 689	38 170
		погрешность, %	0,79%	1,11%	1,39%	1,83%
	"элитки"	количество объектов, шт.	27	8	13	6
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 946	63 029	62 104	60 159
		погрешность, %	2,44%	4,68%	4,08%	3,67%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	440	198	146	96
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 480	38 206	40 107	41 154
		погрешность, %	1,64%	2,13%	3,19%	3,71%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	281	131	83	67
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 558	40 818	42 985	41 238
		погрешность, %	1,48%	1,89%	2,84%	3,60%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	709	249	313	147
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 473	35 353	33 990	34 009
		погрешность, %	0,78%	1,41%	1,03%	1,76%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	64	44	10	10
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 943	34 703	36 585	34 359
		погрешность, %	3,48%	4,60%	8,65%	7,46%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	48	8	15	25
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 182	40 559	41 620	39 198
		погрешность, %	5,23%	9,81%	10,00%	7,38%

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.	2 710	995	811	904
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 271	45 456	42 764	41 319
		погрешность, %	0,51%	0,70%	0,95%	0,91%
	"элитки"	количество объектов, шт.	39	11	9	19
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 445	63 124	64 886	62 947
		погрешность, %	3,00%	7,04%	5,39%	4,14%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	873	380	257	236
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 921	46 973	44 192	46 109
		погрешность, %	0,98%	1,21%	2,14%	2,05%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 169	450	325	394
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 990	45 219	43 125	40 334
		погрешность, %	0,60%	0,85%	1,09%	0,92%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	387	89	139	159
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 520	41 810	38 240	36 923
		погрешность, %	0,90%	1,98%	1,09%	1,39%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	242	65	81	96
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 411	40 238	42 088	36 592
		погрешность, %	1,33%	1,63%	2,83%	1,87%
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	387	129	141	117
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 247	43 021	40 857	39 762
		погрешность, %	1,15%	2,07%	1,82%	2,02%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	96	21	38	37
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 063	45 178	42 650	39 693
		погрешность, %	2,56%	6,81%	3,62%	3,22%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	200	78	66	56
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 636	43 795	41 829	41 973
		погрешность, %	1,34%	2,19%	2,41%	2,38%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	74	28	31	15
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 644	39 584	37 599	34 118
		погрешность, %	2,40%	4,39%	3,13%	4,29%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	10	2	4	4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 097	38 281	39 311	34 292
		погрешность, %	5,18%	4,08%	5,86%	11,65%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7		2	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 370		28 268	36 811
		погрешность, %	12,86%		31,55%	15,04%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	297	94	115	88
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 954	36 027	33 502	32 330
		погрешность, %	1,42%	2,47%	2,12%	2,61%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	23	8	7	8
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 396	32 976	35 119	32 308
		погрешность, %	4,16%	3,71%	7,74%	10,97%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	131	40	47	44
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 249	39 417	35 998	33 637
		погрешность, %	2,06%	2,92%	3,11%	3,43%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	84	21	44	19
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 043	32 779	30 586	30 184

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"малометражки"	погрешность, %	1,91%	4,55%	2,10%	5,29%	
		количество объектов, шт.	51	25	12	14	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 835	34 307	34 646	32 295	
	"сталинки"	погрешность, %	3,10%	4,37%	6,62%	5,82%	
		количество объектов, шт.	8		5	3	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	29 296		30 695	26 964	
	Поволжский	по всем типам	погрешность, %	9,80%		13,58%	11,24%
			количество объектов, шт.	100	36	44	20
			средняя цена предложения, руб./кв. м	28 045	29 238	28 193	25 571
"элитки"		погрешность, %	1,98%	3,80%	2,37%	3,65%	
		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.	100	36	44	20	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	28 045	29 238	28 193	25 571	
		погрешность, %	1,98%	3,80%	2,37%	3,65%	
"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

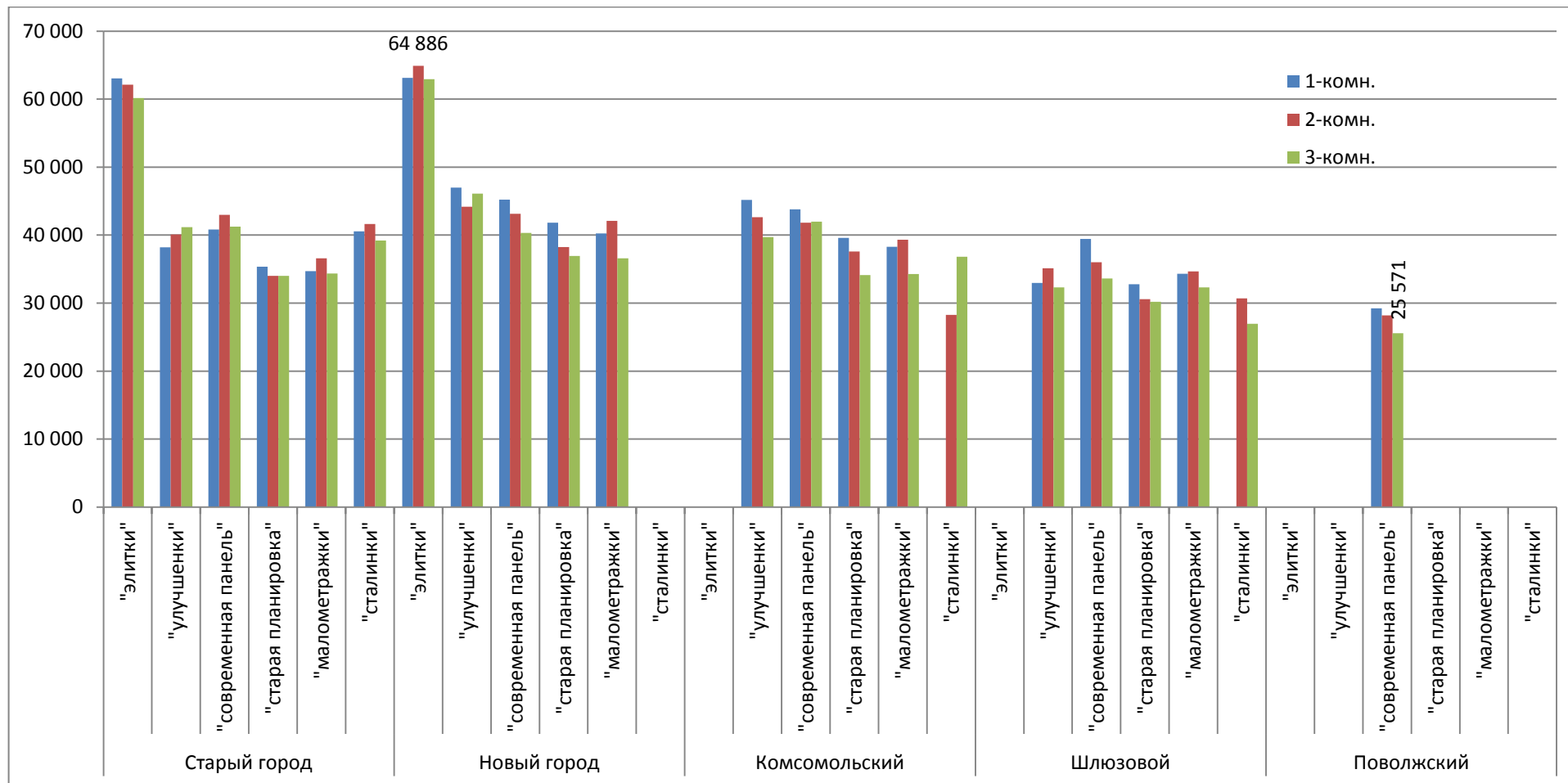


Рисунок 27

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

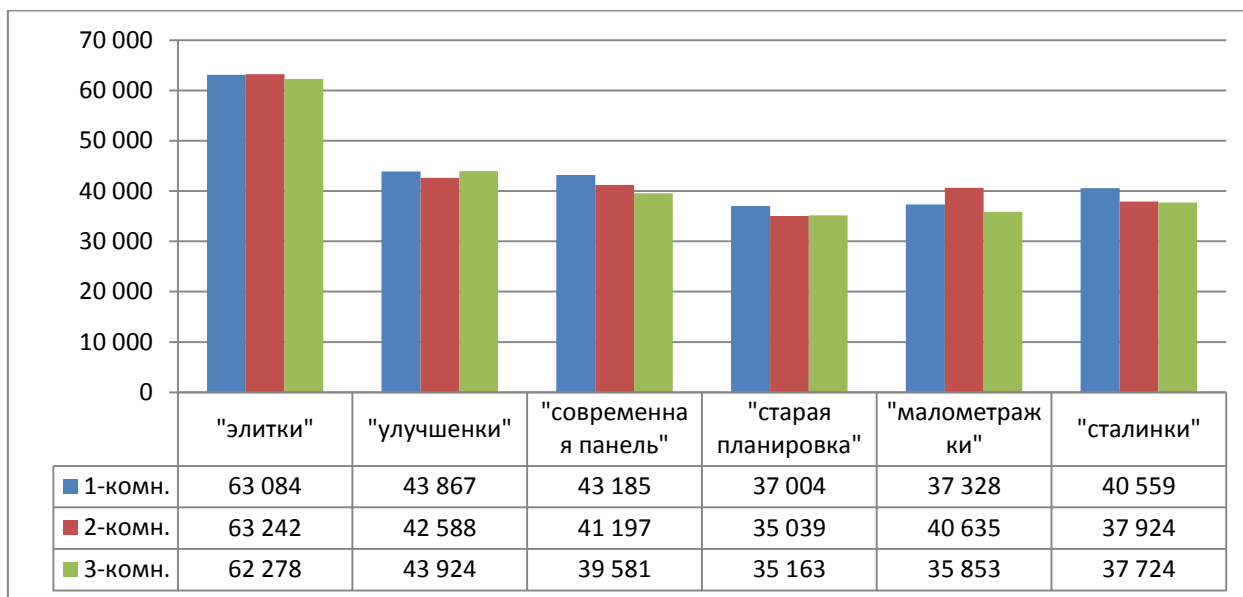
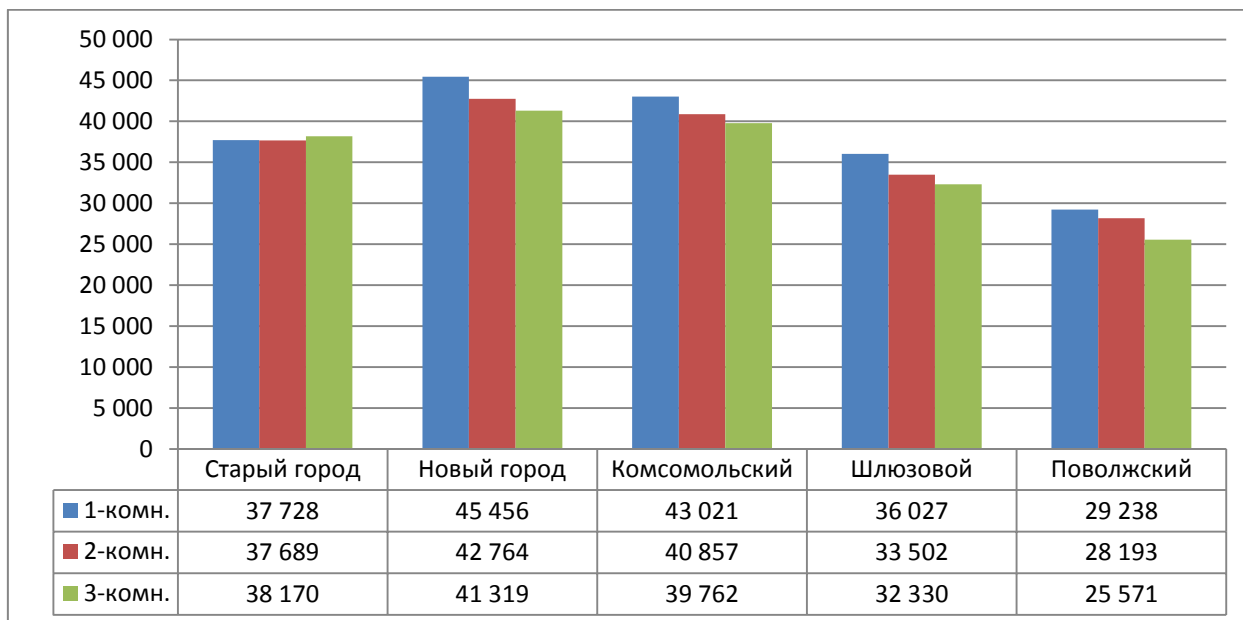


Рисунок 28

**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	авг.18	сен.18	окт.18	ноя.18	дек.18	янв.19	фев.19	мар.19	апр.19	май.19	июн.19	июл.19	авг.19
по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	39 841	39 899	39 835	39 861	40 088	40 374	40 799	40 873	40 600	40 556	40 416	40 624	40 577
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	649	58	-64	26	227	286	425	74	-273	-44	-141	208	-47
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	1,66%	0,15%	-0,16%	0,06%	0,57%	0,71%	1,05%	0,18%	-0,67%	-0,11%	-0,35%	0,52%	-0,12%
1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	40 931	41 013	40 992	40 868	41 296	41 190	41 893	41 899	41 804	41 618	41 384	41 818	41 907
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	424	83	-22	-124	428	-107	704	5	-95	-185	-235	435	89
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	1,05%	0,20%	-0,05%	-0,30%	1,05%	-0,26%	1,71%	0,01%	-0,23%	-0,44%	-0,56%	1,05%	0,21%
2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	39 067	39 168	39 047	39 275	39 543	40 023	40 379	40 494	40 032	39 875	39 822	39 965	39 855
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	451	102	-121	228	268	480	356	115	-462	-157	-53	142	-109
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	1,17%	0,26%	-0,31%	0,58%	0,68%	1,21%	0,89%	0,29%	-1,14%	-0,39%	-0,13%	0,36%	-0,27%
3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	39 185	39 165	39 040	39 133	39 061	39 663	39 810	39 932	39 675	39 911	39 780	39 826	39 702
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	1 250	-20	-125	93	-72	602	147	122	-257	235	-131	46	-124
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	3,30%	-0,05%	-0,32%	0,24%	-0,18%	1,54%	0,37%	0,31%	-0,64%	0,59%	-0,33%	0,12%	-0,31%

Рисунок 29

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

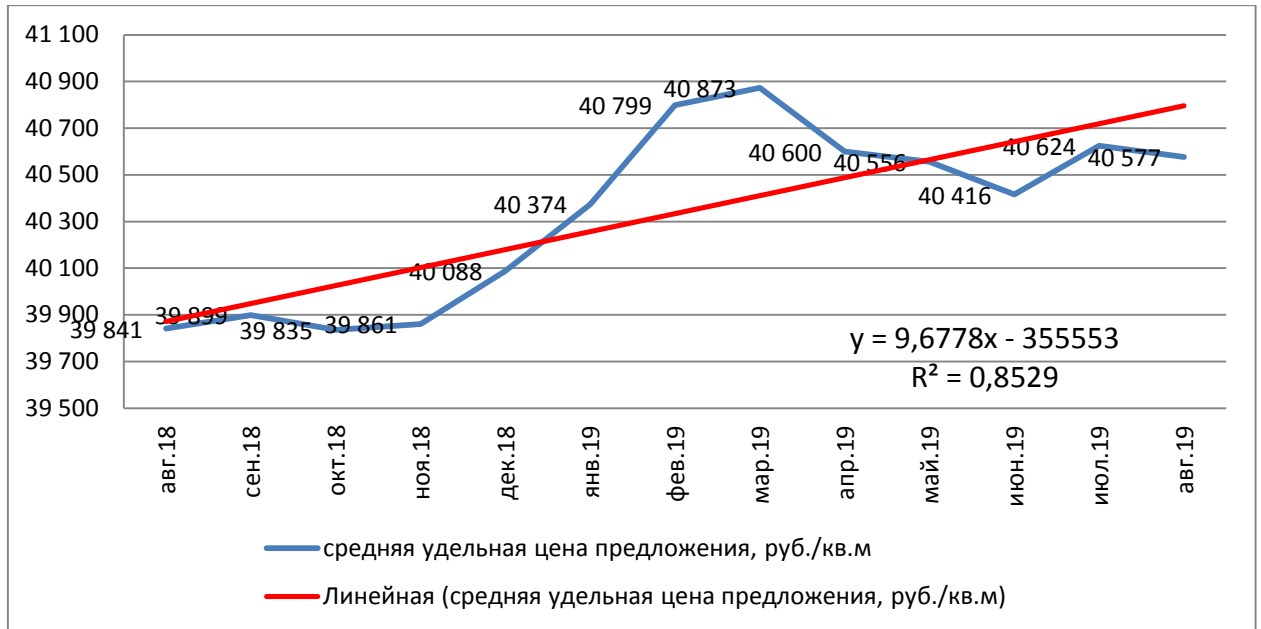
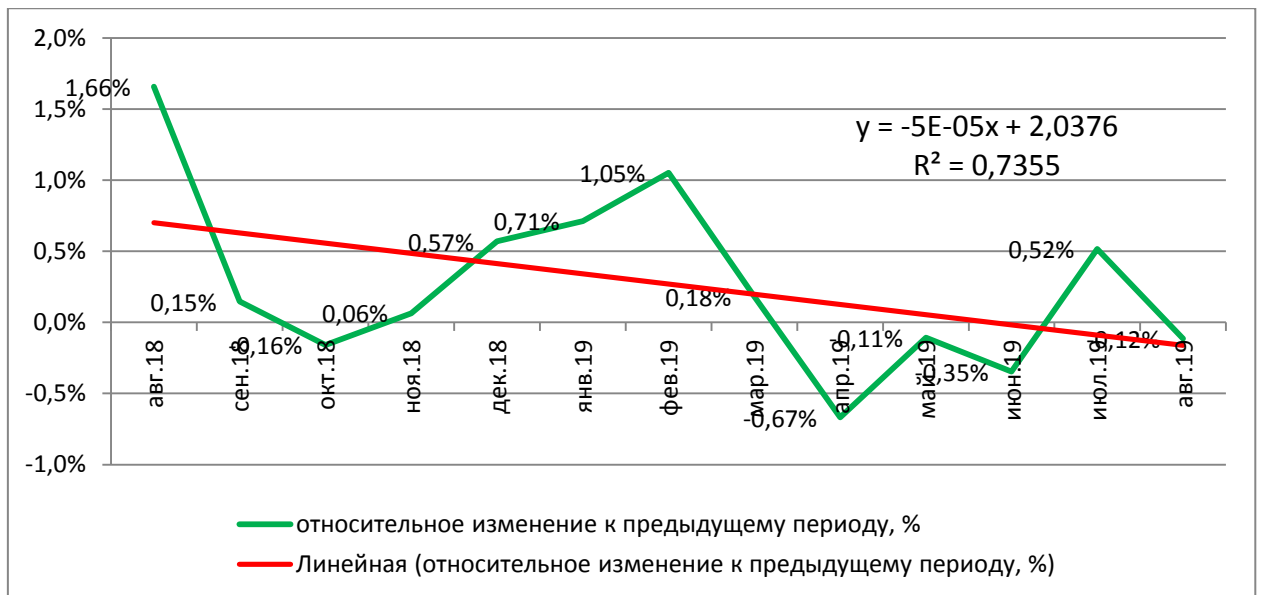


Рисунок 30

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 отрицательной динамике средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Тольятти. По отношению к предыдущему периоду (июль 2019 года) снижение составило 47 руб. (0,12%), что значительно ниже погрешности проводимых вычислений (0,43%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (август 2018 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составил 736 рублей (1,85%).

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 203 рубля (0,52%).

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. Август был отмечен незначительной отрицательной динамикой, однако значение ее значительно меньше погрешности проводимых вычислений.

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

Новостройки

Городской округ Самара

Структура и анализ цены предложения

При подготовке отчета было проанализировано 2 659 предложений к продаже одно-, двух- и трехкомнатных квартир в сданных в эксплуатацию вновь построенных домах и домах высокой степени готовности опубликованных в августе 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.	2 659	1 029	991	639
		средняя площадь, кв.м	64,60	44,09	65,42	96,35
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 965	36 180	33 133	31 965
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	94 650	94 650	80 000	94 363
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 678	46 097	45 694	40 819
		медиана, руб./кв. м	41 500	42 500	43 000	37 999
		СКО, руб./кв. м	7 132	7 118	6 972	6 099
		погрешность, руб./кв. м	277	444	443	483
		погрешность, %	0,62%	0,96%	0,97%	1,18%
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	42	21	21	
		средняя площадь, кв.м	58,85	49,75	67,95	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	67 500	68 000	67 500	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	94 650	94 650	74 000	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 660	72 719	70 600	
		медиана, руб./кв. м	71 050	72 000	70 000	
		СКО, руб./кв. м	2 313	2 816	1 686	
		погрешность, руб./кв. м	722	1 259	754	
		погрешность, %	1,01%	1,73%	1,07%	
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	78	34	21	23
		средняя площадь, кв.м	72,32	47,61	82,19	99,83
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 000	51 981	50 989	50 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 000	90 000	80 000	84 498
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 602	61 104	57 505	62 686
		медиана, руб./кв. м	55 883	55 000	53 471	61 967
		СКО, руб./кв. м	8 258	9 318	6 568	7 122

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 882	3 244	2 938	3 037
		погрешность, %	3,11%	5,31%	5,11%	4,84%
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	309	111	142	56
		средняя площадь, кв.м	61,69	43,54	63,54	92,98
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 333	45 300	43 333	45 090
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	94 363	80 654	68 000	94 363
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 571	59 644	54 897	54 723
		медиана, руб./кв. м	55 041	59 000	54 000	50 916
		СКО, руб./кв. м	4 955	4 904	3 274	6 319
		погрешность, руб./кв. м	565	935	551	1 704
		погрешность, %	1,00%	1,57%	1,00%	3,11%
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	61	37	17	7
		средняя площадь, кв.м	55,66	43,75	66,71	91,76
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 727	42 727	43 984	42 857
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	71 465	71 465	51 296	49 320
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 889	51 565	47 673	46 410
		медиана, руб./кв. м	48 695	50 694	47 044	47 283
		СКО, руб./кв. м	3 252	3 747	1 768	1 975
		погрешность, руб./кв. м	840	1 249	884	1 613
		погрешность, %	1,68%	2,42%	1,85%	3,48%
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	305	116	181	8
		средняя площадь, кв.м	55,80	42,22	63,11	87,21
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 024	39 024	41 571	39 140
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 400	48 000	52 400	46 907
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 384	44 995	47 416	43 190
		медиана, руб./кв. м	45 173	44 766	46 853	42 852
		СКО, руб./кв. м	2 797	1 261	3 460	1 819
		погрешность, руб./кв. м	321	235	516	1 375
		погрешность, %	0,69%	0,52%	1,09%	3,18%
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	259	115	99	45
		средняя площадь, кв.м	67,32	52,24	72,70	94,05
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 938	48 039	44 938	46 633
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 023	57 300	62 023	59 412
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 540	53 249	53 855	53 592
		медиана, руб./кв. м	52 945	53 227	51 792	54 011
		СКО, руб./кв. м	2 281	1 129	3 535	2 468
		погрешность, руб./кв. м	284	211	714	744
		погрешность, %	0,53%	0,40%	1,33%	1,39%
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	36	25	6	5
		средняя площадь, кв.м	49,13	37,92	58,98	93,35
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 837	41 837	42 632	42 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 637	55 556	65 637	44 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 278	46 313	48 972	42 866

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	45 008	45 195	46 000	42 857
		СКО, руб./кв. м	2 795	2 175	5 564	507
		погрешность, руб./кв. м	945	888	4 977	507
		погрешность, %	2,04%	1,92%	10,16%	1,18%
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	439	153	117	169
		средняя площадь, кв.м	65,55	40,86	63,87	89,05
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 275	38 599	39 499	36 275
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	54 500	47 000	54 500	52 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 526	41 613	41 400	38 936
		медиана, руб./кв. м	40 500	41 999	41 499	38 999
		СКО, руб./кв. м	1 473	729	881	416
		погрешность, руб./кв. м	141	118	164	64
		погрешность, %	0,35%	0,28%	0,40%	0,16%
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 130	417	387	326
		средняя площадь, кв.м	67,43	43,52	64,79	101,15
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 965	36 180	33 133	31 965
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	46 000	46 000	44 000	40 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 114	39 407	38 591	35 892
		медиана, руб./кв. м	38 500	38 500	38 500	35 500
		СКО, руб./кв. м	1 719	1 651	1 435	1 112
		погрешность, руб./кв. м	102	162	146	123
		погрешность, %	0,27%	0,41%	0,38%	0,34%

Рисунок 31

Структура предложения к продаже новостроек в разрезе административных районов

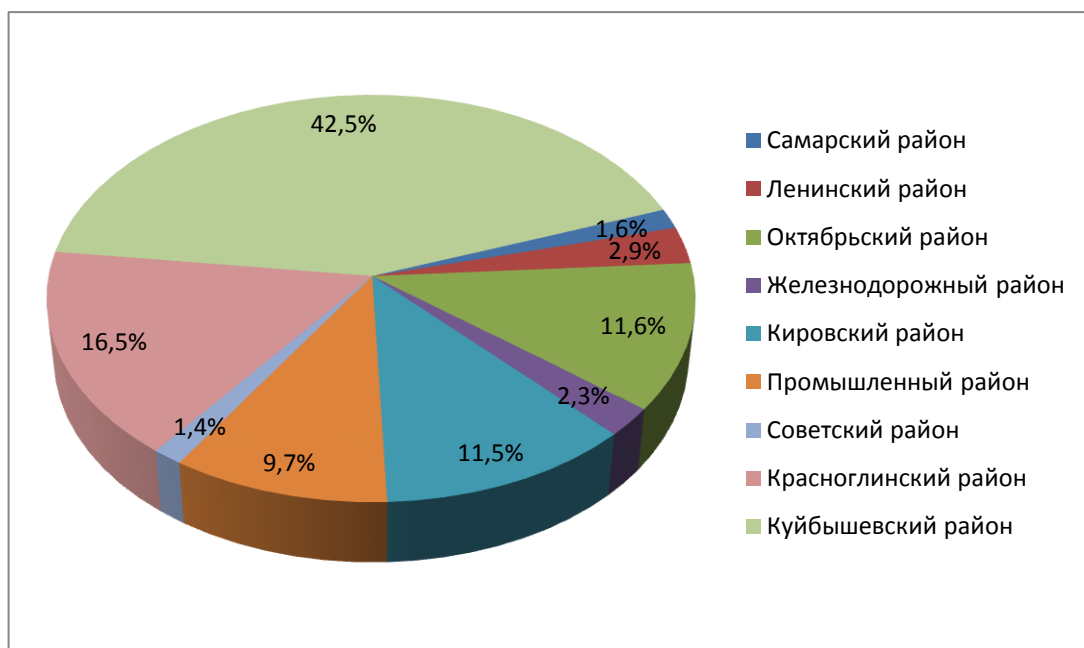
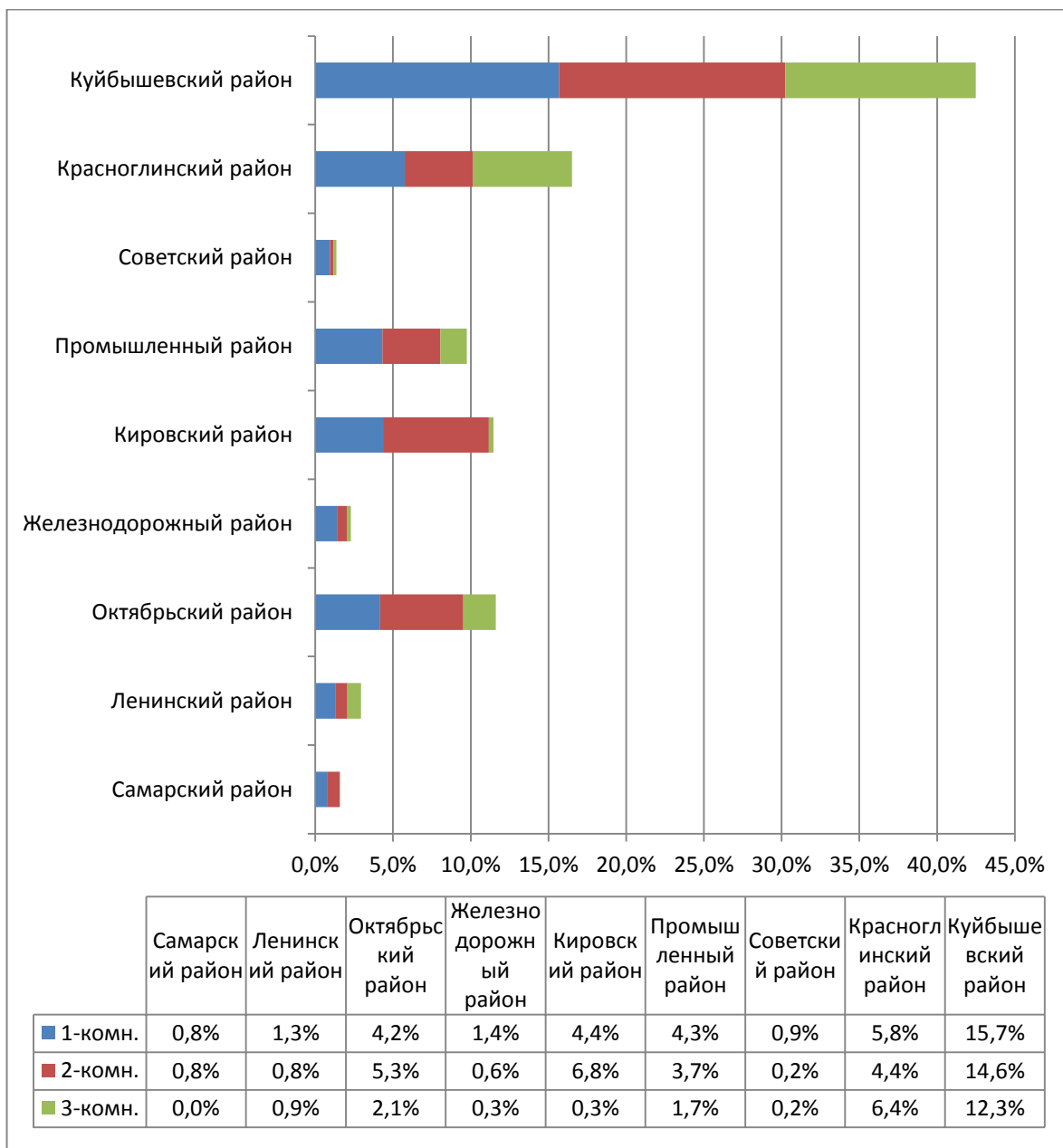


Рисунок 32

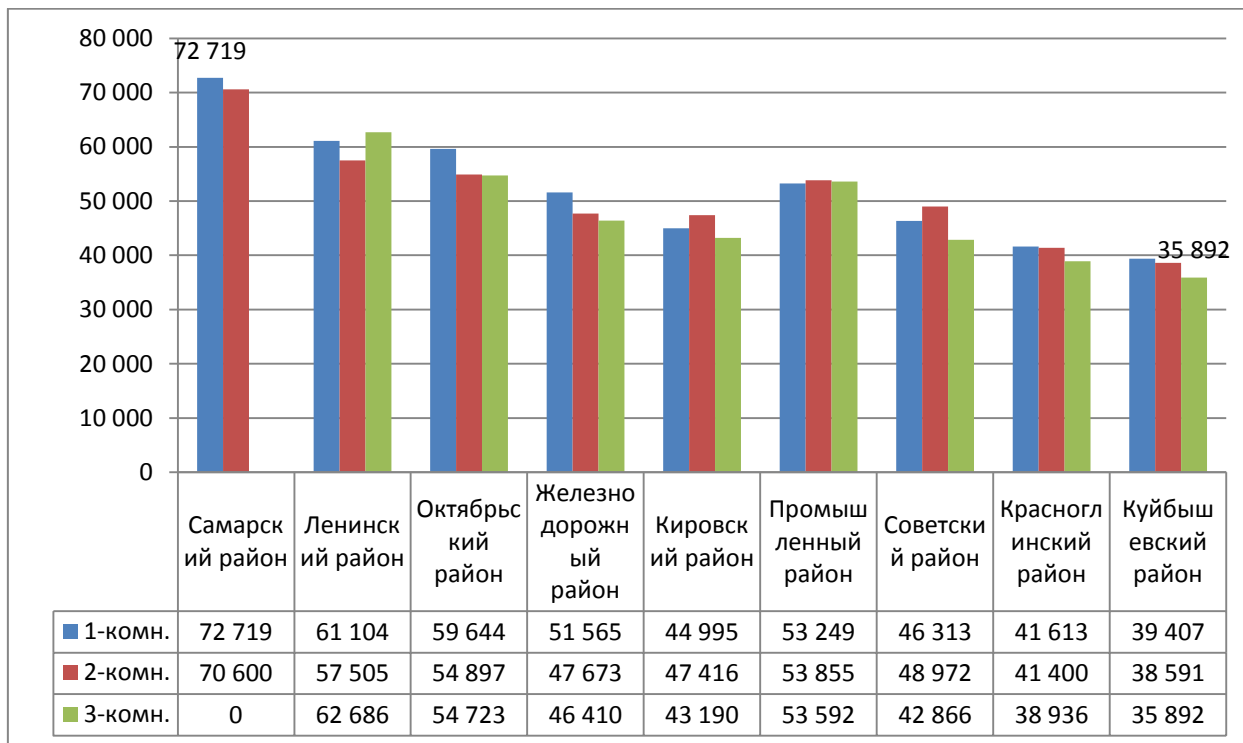
Структура предложения к продаже новостроек по количеству комнат в квартире



Принимая во внимание результаты проведенного анализа, можно предположить, что наибольшее количество предложений к продаже новостроек приходится на Куйбышевский район – 42,5%, при этом в структуре предложения на однокомнатные квартиры приходится 15,7%. Наименьшее количество предложений приходится на двух- и 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	авг.18	сен.18	окт.18	ноя.18	дек.18	январ.19	фев.19	мар.19	апр.19	май.19	июн.19	июл.19	авг.19
Все ценовые зоны	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	50 886	47 635	47 763	47 971	49 760	46 637	47 318	49 177	44 938	45 116	45 018	44 725	44 678
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	327	-3 251	127	208	1 790	-3 123	681	1 858	-4 239	178	-98	-293	-46
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,65%	-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-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	52 487	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
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	768	-5 365	782	238	1 303	-1 777	567	2 333	-4 007	390	-108	-799	54
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	1,49%	-10,22%	1,66%	0,50%	2,71%	-3,59%	1,19%	4,84%	-7,93%	0,84%	-0,23%	-1,71%	0,12%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	48 436	49 319	49 261	49 084	49 641	46 359	47 078	48 043	44 776	44 793	44 675	45 553	45 694
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-316	884	-58	-177	557	-3 281	719	965	-3 267	17	-118	878	141
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,65%	1,82%	-0,12%	-0,36%	1,13%	-6,61%	1,55%	2,05%	-6,80%	0,04%	-0,26%	1,96%	0,31%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	47 577	46 782	45 520	46 341	50 891	44 774	45 427	48 210	41 806	41 925	41 829	41 261	40 819
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-1 293	-795	-1 262	821	4 550	-6 117	653	2 783	-6 404	119	-96	-568	-442
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-2,65%	-1,67%	-2,70%	1,80%	9,82%	-12,02%	1,46%	6,13%	-13,28%	0,28%	-0,23%	-1,36%	-1,07%

Рисунок 34

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

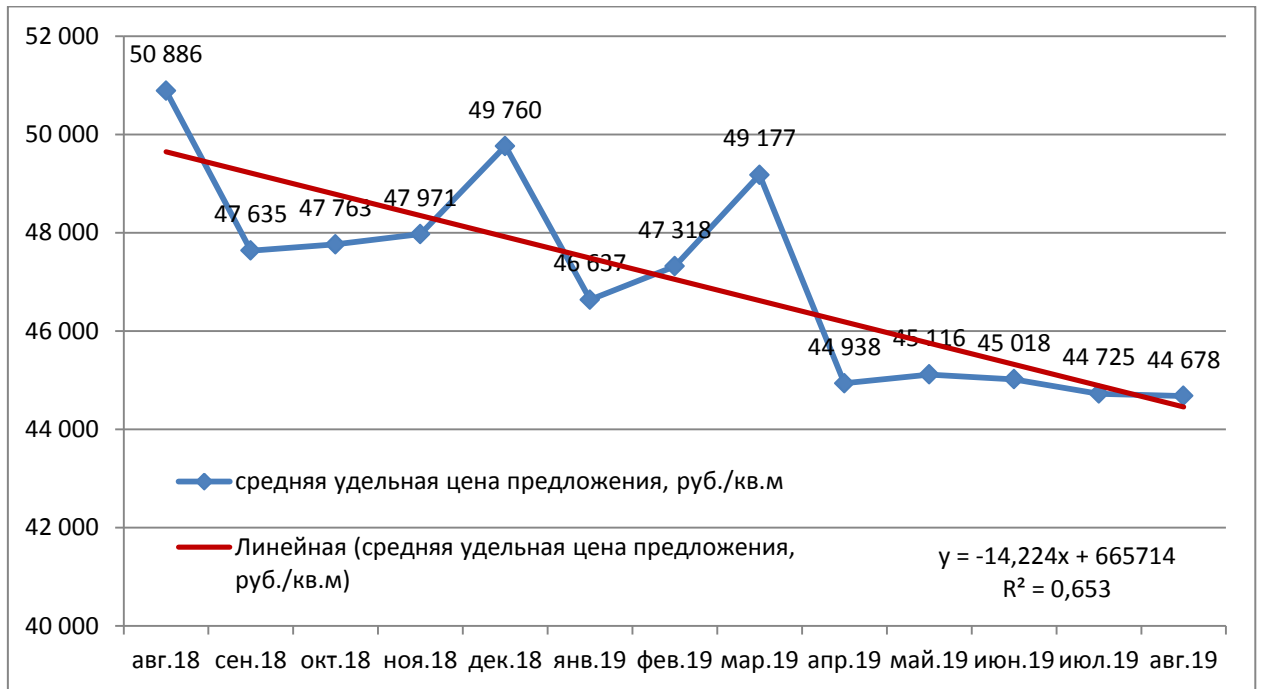
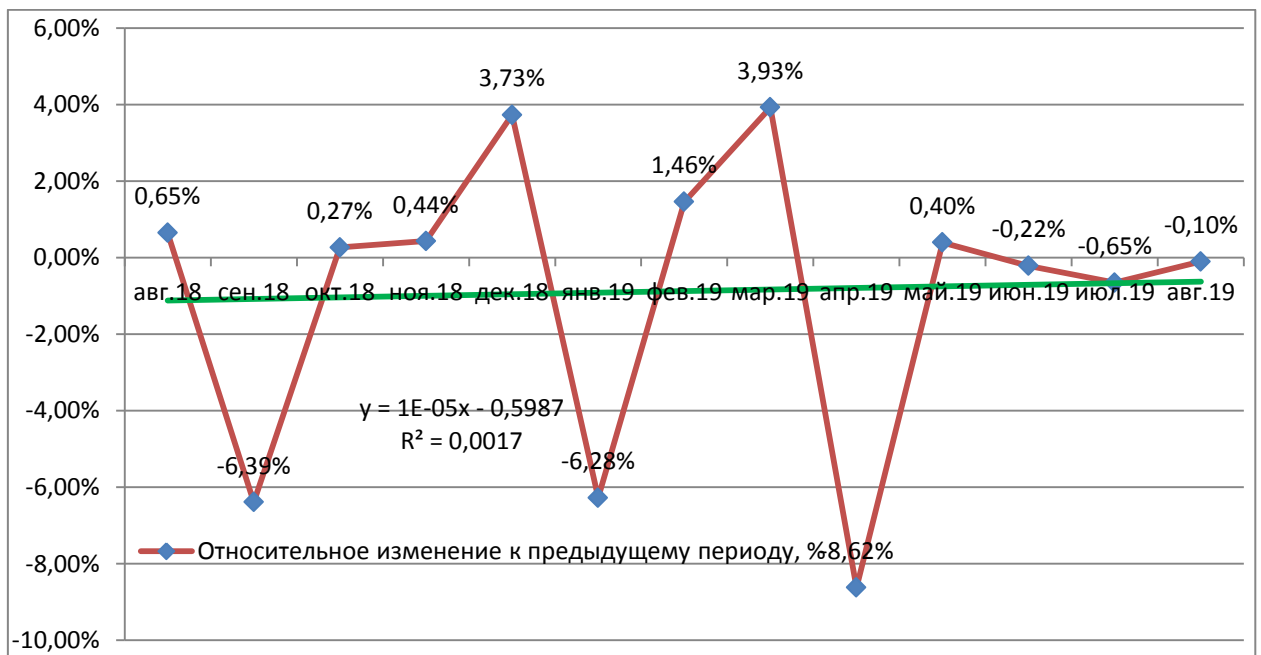


Рисунок 35

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 1 035 уникальных предложений, опубликованных на сайте «ЦИАН» (<https://samara.cian.ru/>).

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

Рисунок 36

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат

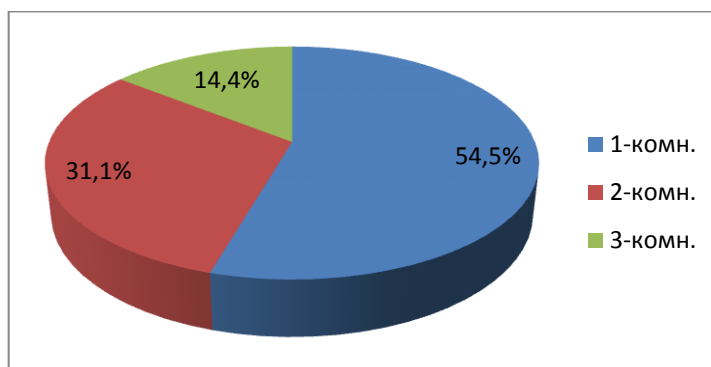
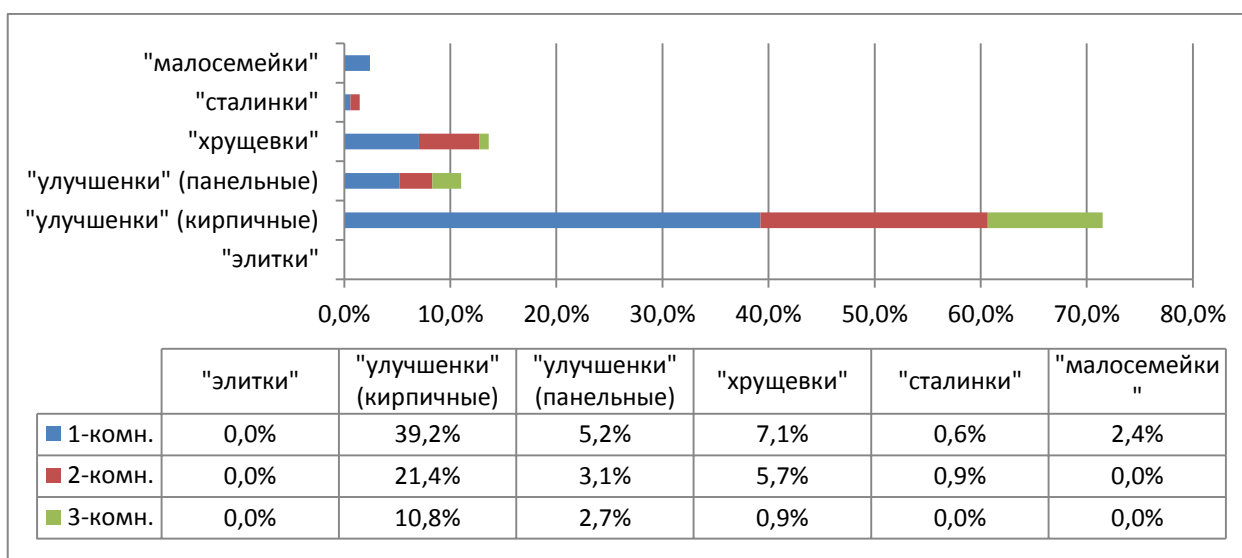


Рисунок 37

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

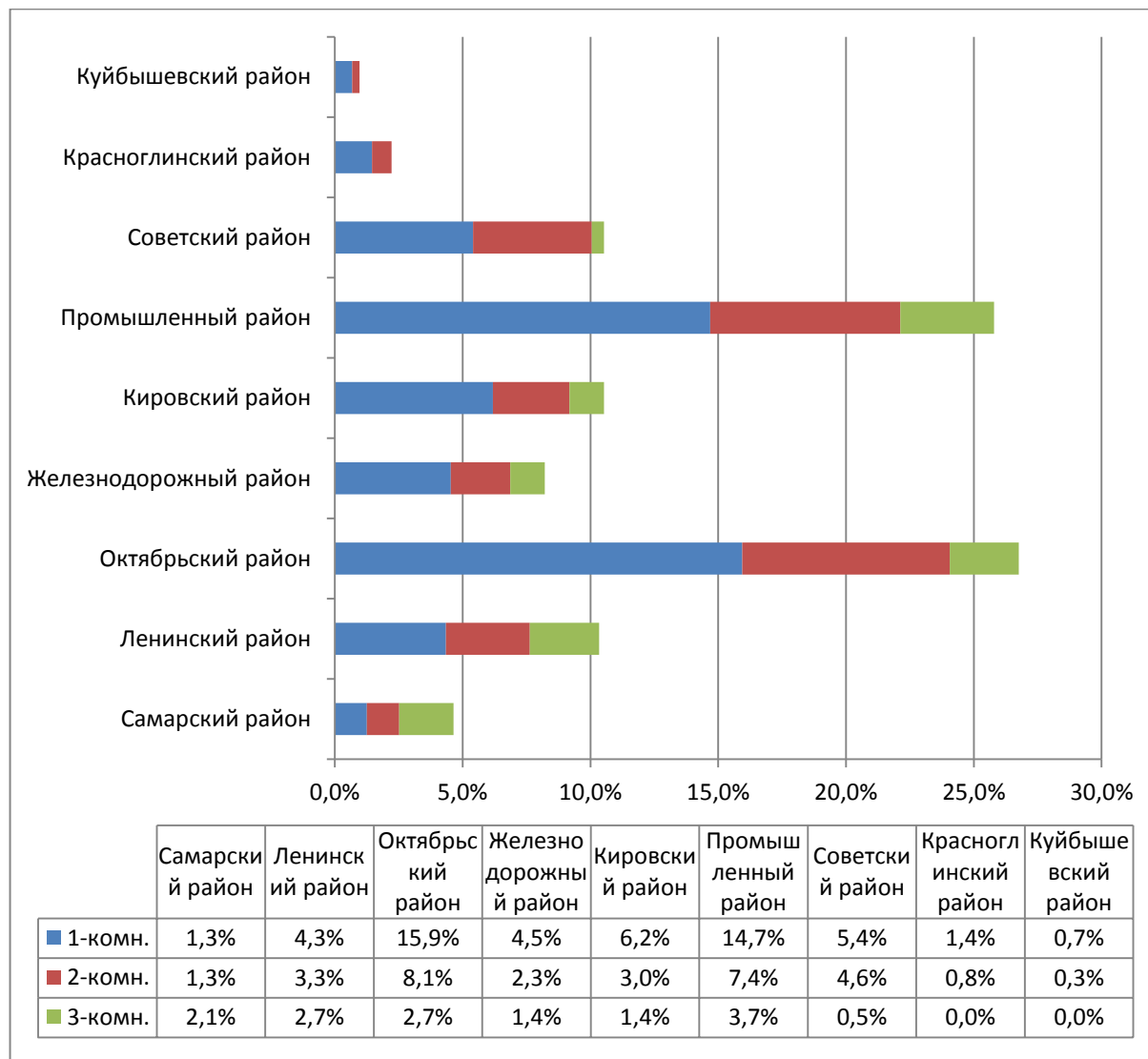


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в кирпичных домах «улучшенной» планировки.

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

Рисунок 38

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по административным районам



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

Анализ арендной платы

Таблица 19

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	1 035	564	322	149	
		средняя цена предложения, руб.	19 228	15 545	19 738	32 066	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	740	406	222	112	
		средняя цена предложения, руб.	20 896	16 518	21 527	35 517	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	114	54	32	28	
		средняя цена предложения, руб.	16 785	13 907	16 922	22 179	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	141	73	59	9	
		средняя цена предложения, руб.	14 195	12 767	15 093	19 889	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	15	6	9		
		средняя цена предложения, руб.	15 467	14 583	16 056		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	25	25			
		средняя цена предложения, руб.	11 620	11 620			
	Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	48	13	13	22
			средняя цена предложения, руб.	31 990	17 115	31 538	41 045
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	48	13	13	22	
		средняя цена предложения, руб.	31 990	17 115	31 538	41 045	
"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.	107	45	34	28
			средняя цена предложения, руб.	29 971	22 567	26 368	46 246
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	96	40	30	26	
		средняя цена предложения, руб.	30 567	23 050	27 250	45 958	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	9	3	4	2	
		средняя цена предложения, руб.	25 444	16 667	19 750	50 000	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2	2			
		средняя цена предложения, руб.	21 750	21 750			

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.	277	165	84	28
		средняя цена предложения, руб.	20 319	16 903	21 720	36 250
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	231	135	70	26
		средняя цена предложения, руб.	21 253	17 507	22 614	37 038
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	11	7	2	2
		средняя цена предложения, руб.	17 364	15 143	16 500	26 000
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	26	17	9	
		средняя цена предложения, руб.	14 846	13 941	16 556	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3		3	
		средняя цена предложения, руб.	19 833		19 833	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя цена предложения, руб.	13 750	13 750		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	85	47	24	14
		средняя цена предложения, руб.	17 429	15 745	18 479	21 286
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	51	30	12	9
		средняя цена предложения, руб.	19 196	17 300	21 583	22 333
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	7	5		2
		средняя цена предложения, руб.	16 500	15 100		20 000
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	22	10	9	3
		средняя цена предложения, руб.	14 477	12 200	15 500	19 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3		3	
		средняя цена предложения, руб.	15 000		15 000	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	11 750	11 750		
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	109	64	31	14
		средняя цена предложения, руб.	14 670	13 031	15 645	20 000
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	65	40	19	6
		средняя цена предложения, руб.	15 177	13 738	16 316	21 167
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	14	6	4	4
		средняя цена предложения, руб.	15 179	13 083	14 250	19 250
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	23	11	8	4
		средняя цена предложения, руб.	13 957	11 545	14 750	19 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	7	7		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

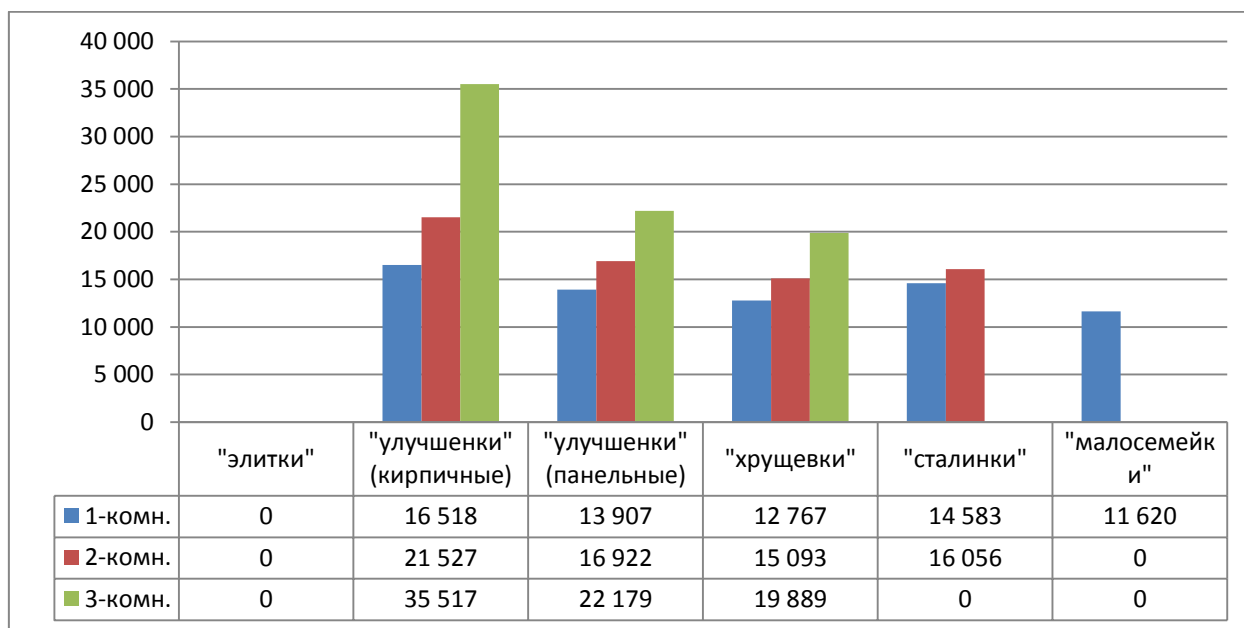
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб.	11 286	11 286		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	267	152	77	38
		средняя цена предложения, руб.	16 491	14 178	17 844	23 000
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	168	96	49	23
		средняя цена предложения, руб.	17 640	15 036	19 000	25 609
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	68	33	20	15
		средняя цена предложения, руб.	15 522	13 364	16 475	19 000
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	19	11	8	
		средняя цена предложения, руб.	13 289	12 636	14 188	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	11 000	11 000		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	8	8		
средняя цена предложения, руб.		10 938	10 938			
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	109	56	48	5
		средняя цена предложения, руб.	15 390	14 027	16 229	22 600
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	50	32	18	
		средняя цена предложения, руб.	16 080	14 953	18 083	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	5		2	3
		средняя цена предложения, руб.	22 000		21 500	22 333
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	51	24	25	2
		средняя цена предложения, руб.	14 186	12 792	14 820	23 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3		3	
		средняя цена предложения, руб.	13 333		13 333	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	23	15	8	
		средняя цена предложения, руб.	10 783	9 667	12 875	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	23	15	8	
		средняя цена предложения, руб.	10 783	9 667	12 875	
	"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.				

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.	10	7	3	
		средняя цена предложения, руб.	12 100	11 571	13 333	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	8	5	3	
		средняя цена предложения, руб.	12 875	12 600	13 333	
	"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.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	9 000	9 000		

Рисунок 39

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



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у трехкомнатных кирпичных «улучшенок» – 35 517 руб., минимальная – у однокомнатных «малосемеек» – 11 620 руб.

Городской округ Тольятти

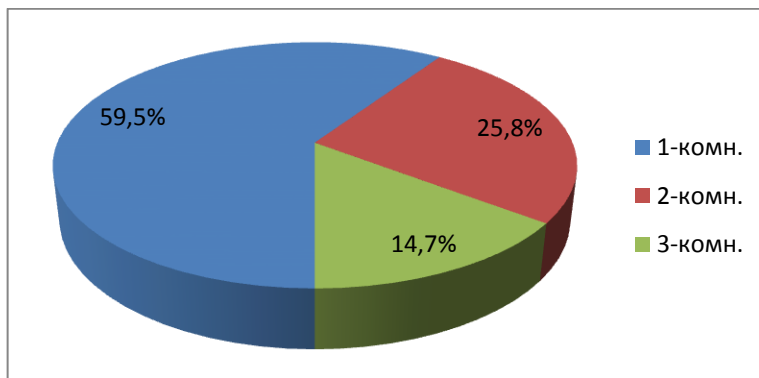
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 449 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

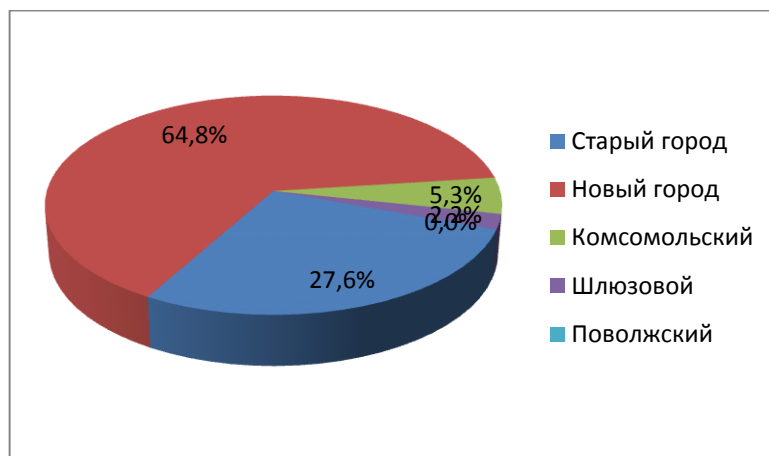
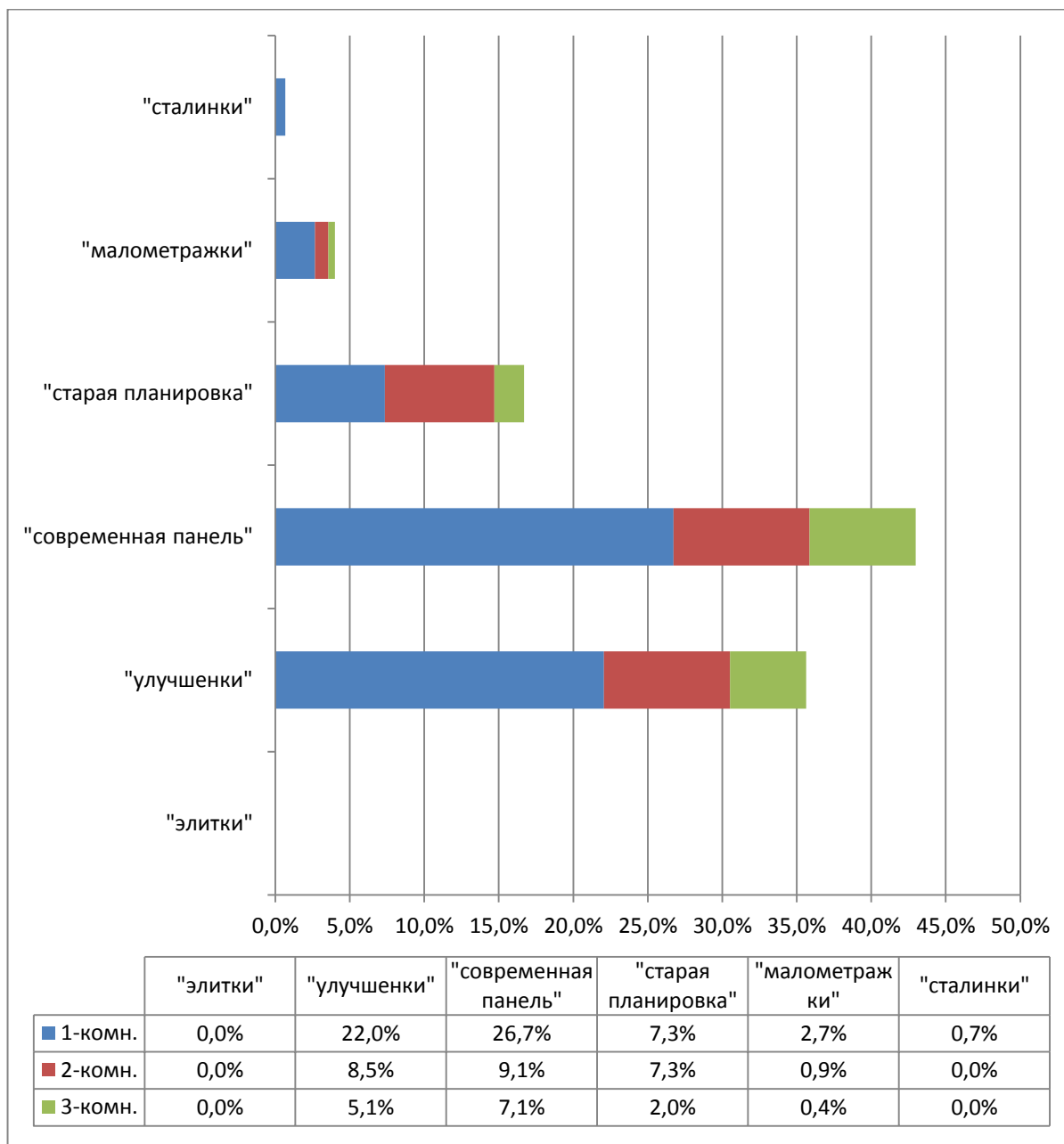


Рисунок 42

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

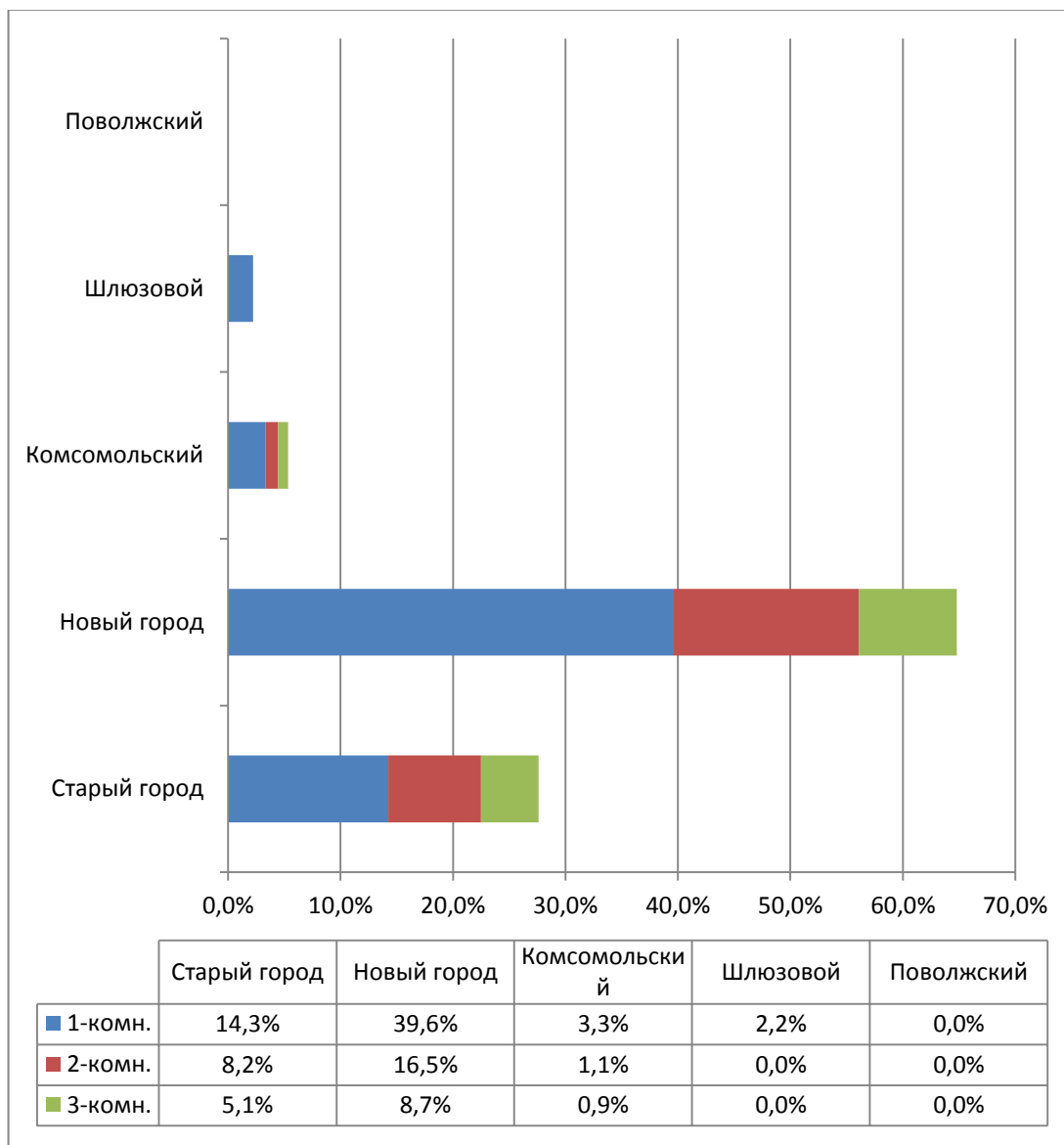


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в панельных домах «современной» планировки.

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

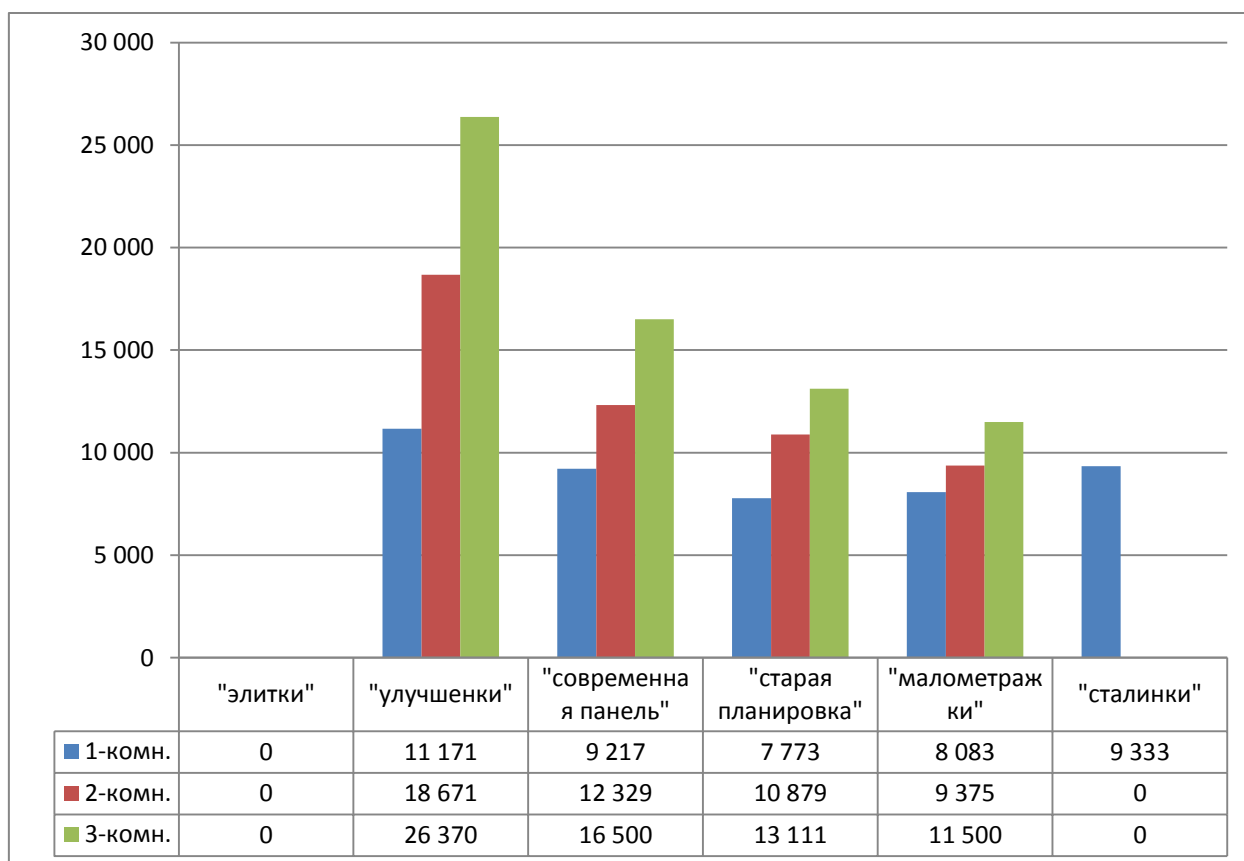
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	449	267	116	66
		средняя цена предложения, руб.	12 206	9 713	13 892	19 326
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	160	99	38	23
		средняя цена предложения, руб.	15 137	11 171	18 671	26 370
	"современная панель"	количество объектов, шт.	193	120	41	32
		средняя цена предложения, руб.	11 085	9 217	12 329	16 500
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	75	33	33	9
		средняя цена предложения, руб.	9 780	7 773	10 879	13 111
	"малометражки"	количество объектов, шт.	18	12	4	2
		средняя цена предложения, руб.	8 750	8 083	9 375	11 500
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	9 333	9 333		
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	124	64	37	23
		средняя цена предложения, руб.	11 988	8 750	13 716	18 217
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	48	26	13	9
		средняя цена предложения, руб.	14 083	9 154	17 538	23 333
	"современная панель"	количество объектов, шт.	25	12	4	9
		средняя цена предложения, руб.	13 340	10 292	15 250	16 556
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	43	18	20	5
		средняя цена предложения, руб.	9 674	7 639	10 925	12 000
	"малометражки"	количество объектов, шт.	5	5		
		средняя цена предложения, руб.	6 600	6 600		
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	9 333	9 333		
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	291	178	74	39
		средняя цена предложения, руб.	12 577	10 278	13 946	20 474
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	109	70	25	14
		средняя цена предложения, руб.	15 761	11 999	19 260	28 321
	"современная панель"	количество объектов, шт.	143	89	35	19
		средняя цена предложения, руб.	10 916	9 287	11 814	16 895
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	26	12	10	4
		средняя цена предложения, руб.	9 865	8 250	9 950	14 500
	"малометражки"	количество объектов, шт.	13	7	4	2
		средняя цена предложения, руб.	9 577	9 143	9 375	11 500
	"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.	24	15	5	4
		средняя цена предложения, руб.	10 854	8 700	14 400	14 500
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	9 333	9 333		
	"современная панель"	количество объектов, шт.	18	12	2	4
		средняя цена предложения, руб.	10 639	8 542	15 500	14 500
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	3		3	
		средняя цена предложения, руб.	13 667		13 667	
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	10	10		
		средняя цена предложения, руб.	7 350	7 350		
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"современная панель"	количество объектов, шт.	7	7		
		средняя цена предложения, руб.	7 643	7 643		
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	6 667	6 667		
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"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 «улучшенок» – 26 370 руб., минимальная – у однокомнатных квартир «старой планировки» – 7 773 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 август 2019 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	6 463	2 407	2 277	1 779
		средняя площадь, кв.м	55,27	37,70	54,95	79,44
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 178	24 194	19 178	19 697
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	238 095	141 667	158 333	238 095
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 020	62 318	59 687	60 969
		медиана, руб./кв. м	59 088	61 842	56 818	57 124
		СКО, руб./кв. м	13 015	11 974	12 942	14 203
		погрешность, руб./кв. м	324	488	543	674
		погрешность, %	0,53%	0,78%	0,91%	1,10%
	"элитки"	количество объектов, шт.	158	25	44	89
		средняя площадь, кв.м	99,64	50,73	77,85	124,14
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	54 054	100 000	68 636	54 054
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	238 095	141 667	158 333	238 095
		средняя цена предложения, руб./кв. м	111 528	109 995	113 083	111 189
		медиана, руб./кв. м	105 599	105 622	109 421	104 040
		СКО, руб./кв. м	19 241	8 983	13 971	24 551
		погрешность, руб./кв. м	3 071	3 667	4 261	5 234
		погрешность, %	2,75%	3,33%	3,77%	4,71%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	3 374	1 443	1 051	880
		средняя площадь, кв.м	60,22	41,86	62,15	88,01
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 636	28 989	30 660	28 636

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	115 000	140 398	138 889
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 415	65 282	65 603	65 409
		медиана, руб./кв. м	65 229	65 854	65 333	64 675
		СКО, руб./кв. м	11 837	11 564	12 291	11 752
		погрешность, руб./кв. м	408	609	759	793
		погрешность, %	0,62%	0,93%	1,16%	1,21%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	825	189	303	333
		средняя площадь, кв.м	54,68	36,08	51,35	68,26
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 371	33 750	29 630	29 371
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 558	93 558	89 556	92 982
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 297	62 266	59 551	54 904
		медиана, руб./кв. м	57 895	62 295	58 889	54 795
		СКО, руб./кв. м	8 197	8 232	8 348	7 071
		погрешность, руб./кв. м	571	1 201	961	776
	погрешность, %	0,98%	1,93%	1,61%	1,41%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 392	407	644	341
		средняя площадь, кв.м	44,73	32,14	45,02	59,20
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 194	24 194	25 287	25 410
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 889	83 871	88 889	78 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 708	53 598	50 423	47 798
		медиана, руб./кв. м	50 727	54 667	50 744	47 273
		СКО, руб./кв. м	7 483	8 212	6 897	6 554
		погрешность, руб./кв. м	401	815	544	711
	погрешность, %	0,79%	1,52%	1,08%	1,49%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	458	93	229	136
		средняя площадь, кв.м	54,44	35,81	51,07	72,84
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 178	24 444	19 178	19 697
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	108 414	91 667	108 414	99 841

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 905	51 326	48 905	47 252
		медиана, руб./кв. м	46 295	48 817	45 902	45 236
		СКО, руб./кв. м	12 605	12 298	12 914	12 174
		погрешность, руб./кв. м	1 179	2 564	1 710	2 096
		погрешность, %	2,41%	5,00%	3,50%	4,43%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	256	250	6	
		средняя площадь, кв.м	23,34	23,33	23,73	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 083	27 083	35 417	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 652	95 652	60 268	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 437	58 765	44 774	
		медиана, руб./кв. м	57 143	57 217	42 826	
		СКО, руб./кв. м	11 412	11 365	7 924	
		погрешность, руб./кв. м	1 429	1 440	7 087	
	погрешность, %	2,45%	2,45%	15,83%		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	267	62	98	107
		средняя площадь, кв.м	74,24	43,59	62,41	102,84
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 500	51 500	52 879	51 705
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	201 010	130 000	112 946	201 010
		средняя цена предложения, руб./кв. м	78 315	79 519	75 760	79 958
		медиана, руб./кв. м	76 721	78 571	74 250	78 313
		СКО, руб./кв. м	12 231	11 345	11 145	13 558
		погрешность, руб./кв. м	1 500	2 905	2 263	2 634
		погрешность, %	1,92%	3,65%	2,99%	3,29%
		"элитки"	количество объектов, шт.	33	5	7
	средняя площадь, кв.м		101,12	45,78	86,34	119,22
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		72 414	100 000	91 667	72 414
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		201 010	130 000	112 946	201 010
	средняя цена предложения, руб./кв. м		103 572	109 930	100 379	103 122

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	100 160	101 485	99 983	100 943
		СКО, руб./кв. м	14 174	11 322	4 848	17 744
		погрешность, руб./кв. м	5 011	11 322	3 958	7 936
		погрешность, %	4,84%	10,30%	3,94%	7,70%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	234	57	91	86
		средняя площадь, кв.м	70,45	43,40	60,57	98,85
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 500	51 500	52 879	51 705
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	101 064	101 064	98 167	98 029
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 753	76 851	73 866	74 301
		медиана, руб./кв. м	73 485	75 472	72 857	73 062
		СКО, руб./кв. м	9 887	9 465	9 923	10 045
		погрешность, руб./кв. м	1 295	2 530	2 092	2 179
		погрешность, %	1,73%	3,29%	2,83%	2,93%
		"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						
	Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	440	92	175	173
средняя площадь, кв.м			73,85	43,02	63,75	100,48	
минимальная цена предложения, руб./кв. м			48 214	52 500	48 214	49 464	
максимальная цена предложения, руб./кв. м			177 738	128 713	158 333	177 738	
средняя цена предложения, руб./кв. м			83 865	84 176	83 542	84 027	
медиана, руб./кв. м			79 868	83 019	77 216	78 431	
СКО, руб./кв. м			16 157	12 131	17 083	17 344	
погрешность, %							

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 542	2 543	2 590	2 645
		погрешность, %	1,84%	3,02%	3,10%	3,15%
	"элитки"	количество объектов, шт.	83	14	28	41
		средняя площадь, кв.м	96,17	51,25	77,82	124,05
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	61 350	100 000	86 441	61 350
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	177 738	128 713	158 333	177 738
		средняя цена предложения, руб./кв. м	113 373	107 723	117 970	112 163
		медиана, руб./кв. м	108 696	105 797	116 361	104 167
		СКО, руб./кв. м	17 779	5 720	13 841	23 272
		погрешность, руб./кв. м	3 927	3 173	5 327	7 359
		погрешность, %	3,46%	2,95%	4,52%	6,56%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	261	54	101
	средняя площадь, кв.м		74,25	45,94	65,75	96,77
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		51 111	52 500	52 381	51 111
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		138 889	115 000	135 870	138 889
	средняя цена предложения, руб./кв. м		78 667	81 979	78 960	76 701
	медиана, руб./кв. м		77 679	81 594	76 731	76 662
	СКО, руб./кв. м		10 474	9 524	11 432	9 459
	погрешность, руб./кв. м		1 299	2 616	2 286	1 846
	погрешность, %		1,65%	3,19%	2,90%	2,41%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	48	11	25	12
		средняя площадь, кв.м	52,28	34,55	51,95	69,21
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	48 214	55 556	48 214	49 464
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 558	93 558	77 551	92 982
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 918	74 480	67 113	63 578
		медиана, руб./кв. м	66 591	73 158	68 679	64 726
		СКО, руб./кв. м	7 305	7 896	5 872	6 812
		погрешность, руб./кв. м	2 131	4 994	2 397	4 108

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	3,14%	6,71%	3,57%	6,46%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	10	3	3	4
		средняя площадь, кв.м	50,63	31,00	43,33	70,83
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	52 260	56 061	53 488	52 260
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 967	79 967	55 952	78 571
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 290	68 676	54 999	65 469
		медиана, руб./кв. м	56 399	70 000	55 556	65 522
		СКО, руб./кв. м	9 937	8 410	1 007	10 970
		погрешность, руб./кв. м	6 625	11 894	1 424	12 667
		погрешность, %	10,47%	17,32%	2,59%	19,35%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	32	4	18
	средняя площадь, кв.м		61,60	34,70	50,41	92,52
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		57 192	61 842	57 192	60 484
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		108 414	91 667	108 414	99 841
	средняя цена предложения, руб./кв. м		81 534	81 835	83 269	78 291
	медиана, руб./кв. м		78 198	86 917	81 911	75 735
	СКО, руб./кв. м		13 194	9 997	15 844	8 593
	погрешность, руб./кв. м		4 739	11 543	7 685	5 728
	погрешность, %		5,81%	14,11%	9,23%	7,32%
	"малосемейки"		количество объектов, шт.	6	6	
		средняя площадь, кв.м	24,57	24,57		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	53 150	53 150		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 000	88 000		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	76 103	76 103		
		медиана, руб./кв. м	81 834	81 834		
		СКО, руб./кв. м	10 449	10 449		
		погрешность, руб./кв. м	9 346	9 346		
		погрешность, %	12,28%	12,28%		

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.	1 252	517	396	339
		средняя площадь, кв.м	61,42	42,57	62,25	89,19
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 523	33 333	27 523	38 356
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	238 095	141 667	140 398	238 095
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 568	72 978	70 000	71 247
		медиана, руб./кв. м	70 750	72 464	69 599	67 679
		СКО, руб./кв. м	11 352	9 115	11 728	14 115
		погрешность, руб./кв. м	642	803	1 180	1 535
		погрешность, %	0,90%	1,10%	1,69%	2,16%
	"элитки"	количество объектов, шт.	42	6	9	27
		средняя площадь, кв.м	105,31	53,65	71,34	128,11
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	54 054	101 931	68 636	54 054
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	238 095	141 667	133 333	238 095
		средняя цена предложения, руб./кв. м	114 132	115 352	107 761	115 984
		медиана, руб./кв. м	106 375	112 000	103 800	108 750
		СКО, руб./кв. м	24 830	12 205	13 860	31 033
		погрешность, руб./кв. м	7 756	10 917	9 800	12 172
		погрешность, %	6,80%	9,46%	9,09%	10,49%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	933	430	265	238
		средняя площадь, кв.м	63,35	44,51	68,22	91,98
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 660	36 207	30 660	38 760
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	140 398	110 541	140 398	114 493
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 220	73 278	72 089	70 457
		медиана, руб./кв. м	71 951	72 658	72 072	69 892
		СКО, руб./кв. м	9 417	8 310	10 393	10 149
		погрешность, руб./кв. м	617	802	1 279	1 319
		погрешность, %	0,85%	1,10%	1,77%	1,87%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	51	11	23	17

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	52,07	34,52	51,59	64,08
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	46 970	58 201	54 545	46 970
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 556	86 379	89 556	81 210
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 081	74 059	74 461	64 580
		медиана, руб./кв. м	72 893	74 271	73 148	64 167
		СКО, руб./кв. м	8 130	5 664	7 603	7 325
		погрешность, руб./кв. м	2 300	3 582	3 242	3 663
		погрешность, %	3,24%	4,84%	4,35%	5,67%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	109	27	55	27
		средняя площадь, кв.м	44,97	31,42	44,09	60,30
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 333	33 333	44 444	43 220
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 889	80 645	88 889	67 976
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 761	63 696	58 649	54 054
		медиана, руб./кв. м	57 781	64 263	56 644	52 586
		СКО, руб./кв. м	7 712	6 523	7 481	5 899
		погрешность, руб./кв. м	1 484	2 559	2 036	2 314
	погрешность, %	2,53%	4,02%	3,47%	4,28%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	95	21	44	30
		средняя площадь, кв.м	55,53	37,49	52,76	72,22
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 523	33 994	27 523	38 356
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	99 818	87 379	99 818	86 653
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 382	63 470	61 550	56 508
		медиана, руб./кв. м	60 559	63 953	64 285	56 701
		СКО, руб./кв. м	10 468	10 016	10 743	9 293
		погрешность, руб./кв. м	2 159	4 479	3 277	3 451
		погрешность, %	3,58%	7,06%	5,32%	6,11%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	22	22		
		средняя площадь, кв.м	24,22	24,22		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 445	33 445		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 652	95 652		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 501	75 501		
		медиана, руб./кв. м	79 882	79 882		
		СКО, руб./кв. м	10 817	10 817		
		погрешность, руб./кв. м	4 721	4 721		
		погрешность, %	6,25%	6,25%		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	623	241	236	146
		средняя площадь, кв.м	54,24	40,13	56,00	74,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 486	36 146	36 842	33 486
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	115 567	102 941	98 438	115 567
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 149	65 097	61 408	62 746
		медиана, руб./кв. м	61 644	64 706	59 747	59 651
		СКО, руб./кв. м	9 965	8 962	10 425	10 054
		погрешность, руб./кв. м	799	1 157	1 360	1 670
		погрешность, %	1,27%	1,78%	2,21%	2,66%
	"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.	338	144	122	72
		средняя площадь, кв.м	60,74	44,71	64,74	86,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 092	43 137	37 092	44 118

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	115 567	102 941	98 438	115 567
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 946	67 177	65 521	68 900
		медиана, руб./кв. м	66 473	67 000	66 144	66 246
		СКО, руб./кв. м	11 089	10 200	12 374	10 969
		погрешность, руб./кв. м	1 208	1 706	2 250	2 604
		погрешность, %	1,80%	2,54%	3,43%	3,78%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	77	27	19	31
		средняя площадь, кв.м	54,68	36,77	54,16	70,59
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 298	41 298	50 893	49 088
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 315	83 333	89 315	78 723
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 273	65 931	65 885	59 358
		медиана, руб./кв. м	61 818	66 176	62 127	57 813
		СКО, руб./кв. м	7 080	6 058	8 651	5 093
		погрешность, руб./кв. м	1 624	2 376	4 078	1 860
	погрешность, %	2,57%	3,60%	6,19%	3,13%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	189	63	90	36
		средняя площадь, кв.м	43,21	32,50	45,11	57,17
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 486	36 146	36 842	33 486
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 871	83 871	77 381	78 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 862	60 611	55 121	54 651
		медиана, руб./кв. м	56 416	60 897	54 403	54 314
		СКО, руб./кв. м	6 634	6 424	5 849	6 674
		погрешность, руб./кв. м	968	1 632	1 240	2 256
	погрешность, %	1,70%	2,69%	2,25%	4,13%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	14	2	5	7
		средняя площадь, кв.м	54,21	30,60	45,80	66,96
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 190	46 474	51 256	36 190
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	75 067	65 667	60 227	75 067

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 490	56 071	57 221	56 087	
		медиана, руб./кв. м	57 069	56 071	57 800	52 055	
		СКО, руб./кв. м	7 272	9 596	2 386	9 690	
		погрешность, руб./кв. м	4 034	19 192	2 386	7 912	
		погрешность, %	7,14%	34,23%	4,17%	14,11%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	5			
		средняя площадь, кв.м	26,04	26,04			
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 818	41 818			
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 414	72 414			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 831	60 831			
		медиана, руб./кв. м	64 014	64 014			
		СКО, руб./кв. м	9 179	9 179			
		погрешность, руб./кв. м	9 179	9 179			
	погрешность, %	15,09%	15,09%				
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	859	315	303	241	
		средняя площадь, кв.м	49,50	34,95	50,92	66,72	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 301	30 769	25 301	29 091	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 235	83 333	88 235	70 081	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 230	57 182	52 032	49 571	
		медиана, руб./кв. м	52 846	56 667	52 257	49 167	
		СКО, руб./кв. м	7 142	6 847	6 902	6 191	
		погрешность, руб./кв. м	488	773	794	799	
		погрешность, %	0,92%	1,35%	1,53%	1,61%	
		"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.		297	123	99	75
		средняя площадь, кв.м		55,33	41,44	58,66	73,74
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		35 294	38 000	35 294	36 166
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		88 235	81 250	88 235	69 167
		средняя цена предложения, руб./кв. м		57 463	60 093	57 032	53 719
		медиана, руб./кв. м		56 627	59 880	55 827	53 333
		СКО, руб./кв. м		6 952	6 955	6 850	5 685
		погрешность, руб./кв. м		808	1 259	1 384	1 322
		погрешность, %		1,41%	2,10%	2,43%	2,46%
		"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		172	48	59
	средняя площадь, кв.м			51,50	37,32	48,63	64,58
	минимальная цена предложения, руб./кв. м			33 333	34 839	33 333	36 795
	максимальная цена предложения, руб./кв. м			76 000	76 000	72 196	67 295
	средняя цена предложения, руб./кв. м			53 316	55 953	54 272	50 500
	медиана, руб./кв. м			53 191	55 248	54 810	49 353
	СКО, руб./кв. м			6 081	6 004	6 097	5 135
	погрешность, руб./кв. м			930	1 751	1 601	1 284
	погрешность, %			1,74%	3,13%	2,95%	2,54%
	"хрущевки"		количество объектов, шт.		264	72	113
		средняя площадь, кв.м		46,22	32,65	45,23	60,01
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		29 091	37 621	32 174	29 091
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		66 667	65 625	66 444	66 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м		49 710	53 585	49 220	46 880
		медиана, руб./кв. м		49 841	53 343	50 000	46 181

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	5 354	4 650	5 086	4 916	
		погрешность, руб./кв. м	660	1 104	961	1 113	
		погрешность, %	1,33%	2,06%	1,95%	2,37%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	63	11	30	22	
		средняя площадь, кв.м	56,84	34,15	53,14	73,23	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 301	30 769	25 301	30 615	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 081	62 903	57 495	70 081	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 703	45 522	41 929	42 349	
		медиана, руб./кв. м	41 429	43 082	41 483	39 810	
		СКО, руб./кв. м	7 552	8 652	7 201	7 418	
		погрешность, руб./кв. м	1 918	5 472	2 674	3 238	
		погрешность, %	4,49%	12,02%	6,38%	7,65%	
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	63	61	2	
			средняя площадь, кв.м	22,88	22,86	23,50	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		38 421	38 421	47 826		
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		83 333	83 333	50 000		
	средняя цена предложения, руб./кв. м		58 320	58 629	48 913		
	медиана, руб./кв. м		56 964	57 143	48 913		
	СКО, руб./кв. м		7 107	7 057	1 087		
	погрешность, руб./кв. м		1 805	1 822	2 174		
	погрешность, %	3,10%	3,11%	4,44%			
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 281	509	396	376	
		средняя площадь, кв.м	52,50	36,01	52,52	74,80	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 381	30 769	27 381	30 702	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	102 041	102 041	100 000	94 511	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 785	62 575	58 525	57 335	
		медиана, руб./кв. м	59 722	63 158	57 877	56 230	
		СКО, руб./кв. м	9 080	9 126	8 828	8 268	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		погрешность, руб./кв. м	508	810	888	854	
		погрешность, %	0,85%	1,29%	1,52%	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					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	556	261	134	161
	средняя площадь, кв.м		59,26	41,90	60,96	85,97	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		32 324	35 855	32 324	42 453	
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		102 041	102 041	100 000	94 511	
	средняя цена предложения, руб./кв. м		65 038	66 421	65 535	62 381	
	медиана, руб./кв. м		65 091	66 600	64 860	60 606	
	СКО, руб./кв. м		8 658	7 955	9 004	8 826	
	погрешность, руб./кв. м		735	987	1 562	1 395	
	погрешность, %		1,13%	1,49%	2,38%	2,24%	
	"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	352	77	126	149
		средняя площадь, кв.м	54,77	35,06	50,57	68,50	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 238	48 750	43 333	40 238	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 000	90 000	86 901	83 529	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 872	64 191	60 635	56 994	
		медиана, руб./кв. м	59 683	63 333	60 061	56 138	
		СКО, руб./кв. м	5 995	5 485	5 728	5 494	
		погрешность, руб./кв. м	640	1 258	1 025	903	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	1,07%	1,96%	1,69%	1,58%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	188	51	88	49
		средняя площадь, кв.м	45,06	31,38	45,16	59,11
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 381	43 544	27 381	36 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 176	78 176	65 563	64 189
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 874	56 331	51 676	47 591
		медиана, руб./кв. м	52 827	55 806	53 088	46 794
		СКО, руб./кв. м	5 762	5 050	5 307	4 972
		погрешность, руб./кв. м	843	1 428	1 138	1 435
		погрешность, %	1,62%	2,54%	2,20%	3,02%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	84	21	46
	средняя площадь, кв.м		49,89	36,91	48,62	69,36
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		29 104	35 897	29 104	30 702
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		89 024	89 024	64 444	60 185
	средняя цена предложения, руб./кв. м		45 176	47 390	45 849	40 621
	медиана, руб./кв. м		43 973	40 909	46 182	37 037
	СКО, руб./кв. м		7 525	9 883	6 196	7 423
	погрешность, руб./кв. м		1 652	4 420	1 847	3 712
	погрешность, %		3,66%	9,33%	4,03%	9,14%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	101	99	2	
		средняя площадь, кв.м	23,44	23,43	24,20	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 769	30 769	37 308	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 000	86 000	60 268	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 443	57 618	48 788	
		медиана, руб./кв. м	56 522	56 522	48 788	
		СКО, руб./кв. м	10 208	10 191	11 480	
		погрешность, руб./кв. м	2 042	2 059	22 960	
		погрешность, %	3,55%	3,57%	47,06%	

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.	688	237	288	163	
		средняя площадь, кв.м	49,20	34,54	49,57	69,84	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 032	29 032	29 787	29 231	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	94 769	94 769	86 768	86 173	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 837	61 416	54 970	53 478	
		медиана, руб./кв. м	56 257	60 938	54 015	53 200	
		СКО, руб./кв. м	8 153	7 998	7 775	7 020	
		погрешность, руб./кв. м	622	1 041	918	1 103	
		погрешность, %	1,09%	1,70%	1,67%	2,06%	
	"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.	243	102	86	55	
		средняя площадь, кв.м	56,15	40,22	57,61	83,42	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 484	41 070	35 484	36 603	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	94 769	94 769	86 768	86 173	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 675	65 558	61 110	59 774	
		медиана, руб./кв. м	63 077	64 495	62 096	60 469	
		СКО, руб./кв. м	8 302	8 345	8 738	6 973	
		погрешность, руб./кв. м	1 067	1 661	1 896	1 898	
		погрешность, %	1,70%	2,53%	3,10%	3,18%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	28	2	11	15	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	59,65	38,00	52,87	67,51
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 857	68 421	46 429	42 857
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 283	73 684	77 283	67 123
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 192	71 053	63 566	56 270
		медиана, руб./кв. м	59 795	71 053	62 791	55 740
		СКО, руб./кв. м	7 577	2 632	8 212	5 509
		погрешность, руб./кв. м	2 917	5 263	5 194	2 945
		погрешность, %	4,85%	7,41%	8,17%	5,23%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	311	84	158	69
		средняя площадь, кв.м	44,07	31,54	44,60	58,10
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 032	29 032	36 290	34 274
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 125	78 125	77 045	63 492
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 733	57 710	53 026	50 513
		медиана, руб./кв. м	53 448	58 048	52 741	50 536
		СКО, руб./кв. м	5 547	5 266	5 275	4 295
		погрешность, руб./кв. м	630	1 156	842	1 042
	погрешность, %	1,17%	2,00%	1,59%	2,06%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	75	18	33	24
		средняя площадь, кв.м	55,01	36,52	51,34	73,94
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 231	35 112	29 787	29 231
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 773	60 976	64 773	62 143
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 776	50 541	45 413	45 828
		медиана, руб./кв. м	46 053	50 333	45 436	45 069
		СКО, руб./кв. м	6 379	5 398	6 131	6 313
		погрешность, руб./кв. м	1 483	2 619	2 168	2 633
		погрешность, %	3,17%	5,18%	4,77%	5,74%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	31	31		
		средняя площадь, кв.м	22,61	22,61		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 138	34 138		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	92 750	92 750		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 522	63 522		
		медиана, руб./кв. м	62 090	62 090		
		СКО, руб./кв. м	9 026	9 026		
		погрешность, руб./кв. м	3 296	3 296		
		погрешность, %	5,19%	5,19%		
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	605	273	226	106
		средняя площадь, кв.м	45,34	33,61	48,95	67,87
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 444	24 444	25 758	28 846
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	74 324	69 444	73 469	74 324
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 480	43 913	45 471	43 827
		медиана, руб./кв. м	44 352	43 939	45 392	43 053
		СКО, руб./кв. м	5 423	4 684	6 025	5 767
		погрешность, руб./кв. м	441	568	803	1 126
		погрешность, %	0,99%	1,29%	1,77%	2,57%
	"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.	332	185	109	38
		средняя площадь, кв.м	44,43	34,61	50,67	74,34
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 989	28 989	36 458	35 821

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	74 324	69 444	73 469	74 324
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 598	45 274	49 069	45 951
		медиана, руб./кв. м	45 714	44 595	47 826	45 749
		СКО, руб./кв. м	4 909	4 315	5 279	4 934
		погрешность, руб./кв. м	540	636	1 016	1 622
		погрешность, %	1,16%	1,41%	2,07%	3,53%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	43	3	21	19
		средняя площадь, кв.м	61,60	44,00	55,07	71,59
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 328	40 217	36 842	36 328
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 692	48 837	59 200	67 692
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 958	44 414	48 285	48 155
		медиана, руб./кв. м	46 429	44 186	47 222	44 161
		СКО, руб./кв. м	5 026	2 949	4 282	6 039
		погрешность, руб./кв. м	1 551	4 171	1 915	2 847
		погрешность, %	3,23%	9,39%	3,97%	5,91%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	174	61	74	39
		средняя площадь, кв.м	43,92	32,44	45,39	59,06
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 378	28 378	30 667	28 846
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 917	56 352	57 778	72 917
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 888	42 670	41 545	41 315
		медиана, руб./кв. м	42 284	43 750	41 246	40 323
		СКО, руб./кв. м	5 104	4 863	5 189	4 842
		погрешность, руб./кв. м	776	1 256	1 215	1 571
		погрешность, %	1,85%	2,94%	2,92%	3,80%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	41	11	20	10
		средняя площадь, кв.м	50,29	34,51	48,82	70,59
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 444	24 444	25 758	29 730
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	56 585	48 817	56 585	49 324

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 899	37 660	38 317	37 328
		медиана, руб./кв. м	36 667	36 667	37 754	33 644
		СКО, руб./кв. м	6 485	4 902	7 258	6 542
		погрешность, руб./кв. м	2 051	3 101	3 330	4 361
		погрешность, %	5,41%	8,23%	8,69%	11,68%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	15	13	2	
		средняя площадь, кв.м	21,89	21,65	23,50	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 083	27 083	35 417	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	43 919	43 919	37 826	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 698	35 556	36 621	
		медиана, руб./кв. м	35 714	35 714	36 621	
		СКО, руб./кв. м	3 879	4 301	1 205	
		погрешность, руб./кв. м	2 073	2 483	2 409	
	погрешность, %	5,81%	6,98%	6,58%		
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	448	161	159	128
		средняя площадь, кв.м	51,62	35,36	52,97	70,40
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 178	24 194	19 178	19 697
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	74 607	74 607	73 913	67 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 066	46 582	41 525	40 557
		медиана, руб./кв. м	42 267	46 053	41 111	40 779
		СКО, руб./кв. м	7 574	7 875	7 225	6 666
		погрешность, руб./кв. м	716	1 245	1 150	1 183
		погрешность, %	1,66%	2,67%	2,77%	2,92%
	"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.	180	87	44	49
		средняя площадь, кв.м	54,95	38,30	62,19	78,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 636	29 091	33 487	28 636
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	74 607	74 607	73 913	67 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 608	50 830	48 242	44 992
		медиана, руб./кв. м	47 841	51 471	46 887	43 365
		СКО, руб./кв. м	7 461	7 691	6 012	6 764
		погрешность, руб./кв. м	1 115	1 659	1 834	1 953
		погрешность, %	2,29%	3,26%	3,80%	4,34%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	54	10	19	25
		средняя площадь, кв.м	60,71	36,81	56,02	73,84
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 371	33 750	29 630	29 371
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	63 882	52 113	55 357	63 882
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 434	45 050	44 553	41 938
		медиана, руб./кв. м	43 545	45 455	45 951	41 451
		СКО, руб./кв. м	5 348	4 634	5 154	5 044
		погрешность, руб./кв. м	1 469	3 089	2 430	2 059
		погрешность, %	3,38%	6,86%	5,45%	4,91%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	147	46	63	38
		средняя площадь, кв.м	45,33	32,86	45,79	59,68
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 194	24 194	25 287	25 410
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 000	61 231	65 000	55 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 312	41 053	40 623	38 901
медиана, руб./кв. м		40 000	40 586	39 379	38 658	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	5 496	5 791	5 708	4 771	
		погрешность, руб./кв. м	910	1 727	1 450	1 569	
		погрешность, %	2,26%	4,21%	3,57%	4,03%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	54	5	33	16	
		средняя площадь, кв.м	54,96	31,08	52,64	67,21	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 178	29 667	19 178	19 697	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	50 667	40 000	50 667	46 543	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 764	36 211	32 549	28 753	
		медиана, руб./кв. м	31 760	36 545	33 283	28 818	
		СКО, руб./кв. м	5 698	2 954	5 656	4 399	
		погрешность, руб./кв. м	1 565	2 954	2 000	2 271	
		погрешность, %	4,93%	8,16%	6,14%	7,90%	
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	13	13		
			средняя площадь, кв.м	25,08	25,08		
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		34 375	34 375			
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		52 273	52 273			
	средняя цена предложения, руб./кв. м		42 884	42 884			
	медиана, руб./кв. м		41 724	41 724			
	СКО, руб./кв. м		4 899	4 899			
	погрешность, руб./кв. м		2 828	2 828			
	погрешность, %	6,60%	6,60%				

Приложение 2

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

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	5 063	1 892	1 691	1 480
		средняя площадь, кв.м	51,36	35,30	51,37	71,87
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 778	17 778	21 114	19 375
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 417	85 417	74 167	84 615
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 577	41 907	39 855	39 702
		медиана, руб./кв. м	39 706	41 667	38 679	38 462
		СКО, руб./кв. м	6 229	6 019	6 379	5 936
		погрешность, руб./кв. м	175	277	310	309
		погрешность, %	0,43%	0,66%	0,78%	0,78%
	"элитки"	количество объектов, шт.	66	19	22	25
		средняя площадь, кв.м	76,55	43,58	67,27	109,76
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	55 233	55 556	56 250	55 233
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 417	85 417	74 167	80 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 832	63 084	63 242	62 278
		медиана, руб./кв. м	61 217	61 429	62 166	60 185
		СКО, руб./кв. м	5 132	5 718	4 720	5 036
		погрешность, руб./кв. м	1 273	2 696	2 060	2 056
		погрешность, %	2,03%	4,27%	3,26%	3,30%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 432	607	448	377
		средняя площадь, кв.м	57,12	38,95	54,88	89,03
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 200	19 200	21 114	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	77 222	73 684	84 615
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 482	43 867	42 588	43 924
		медиана, руб./кв. м	43 333	43 878	42 857	42 857
		СКО, руб./кв. м	7 047	6 587	7 500	7 236
		погрешность, руб./кв. м	373	535	709	746
		погрешность, %	0,86%	1,22%	1,67%	1,70%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 881	735	565	581
		средняя площадь, кв.м	51,96	35,96	55,19	69,06
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 588	22 216	23 036	20 588
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 789	65 789	64 194	65 152
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 475	43 185	41 197	39 581
		медиана, руб./кв. м	41 538	43 056	41 667	39 231
		СКО, руб./кв. м	5 121	4 840	5 412	4 549
		погрешность, руб./кв. м	236	357	456	378
		погрешность, %	0,57%	0,83%	1,11%	0,95%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 254	387	527	340
		средняя площадь, кв.м	44,15	30,29	44,91	58,76
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 778	17 778	22 500	21 905
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 231	69 231	51 563	58 833
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 679	37 004	35 039	35 163
		медиана, руб./кв. м	35 453	36 765	34 783	34 646
		СКО, руб./кв. м	3 965	4 538	3 560	3 704
		погрешность, руб./кв. м	224	462	310	402
		погрешность, %	0,63%	1,25%	0,89%	1,14%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	367	136	107	124
		средняя площадь, кв.м	43,69	28,46	44,07	60,07
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 056	22 056	25 806	25 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	61 591	50 000	61 591	54 808

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 794	37 328	40 635	35 853
		медиана, руб./кв. м	37 879	38 461	39 535	36 178
		СКО, руб./кв. м	4 386	4 302	5 152	3 602
		погрешность, руб./кв. м	458	740	1 001	650
		погрешность, %	1,21%	1,98%	2,46%	1,81%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	63	8	22	33
		средняя площадь, кв.м	64,05	36,00	56,23	76,06
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 387	29 730	23 387	23 750
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 073	47 222	59 091	67 073
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 154	40 559	37 924	37 724
		медиана, руб./кв. м	35 811	43 332	34 948	35 811
		СКО, руб./кв. м	7 319	5 261	8 188	6 954
		погрешность, руб./кв. м	1 859	3 977	3 574	2 459
	погрешность, %	4,87%	9,81%	9,42%	6,52%	
	Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 569	638	580
средняя площадь, кв.м			46,63	32,30	49,12	68,60
минимальная цена предложения, руб./кв. м			17 778	17 778	21 114	19 375
максимальная цена предложения, руб./кв. м			74 286	74 286	72 308	71 429
средняя цена предложения, руб./кв. м			37 812	37 728	37 689	38 170
медиана, руб./кв. м			36 667	37 500	35 745	36 607
СКО, руб./кв. м			5 934	5 280	6 292	6 527
погрешность, руб./кв. м			300	418	523	698
погрешность, %			0,79%	1,11%	1,39%	1,83%
"элитки"		количество объектов, шт.	27	8	13	6
		средняя площадь, кв.м	66,22	41,38	65,31	101,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	56 250	56 818	56 250	56 911
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	74 286	74 286	72 308	66 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 946	63 029	62 104	60 159

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	61 250	61 484	61 429	59 042
		СКО, руб./кв. м	3 851	3 905	4 390	2 467
		погрешность, руб./кв. м	1 511	2 952	2 535	2 206
		погрешность, %	2,44%	4,68%	4,08%	3,67%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	440	198	146	96
		средняя площадь, кв.м	50,76	34,40	53,60	80,20
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 200	19 200	21 114	19 375
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 171	73 171	69 444	71 429
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 480	38 206	40 107	41 154
		медиана, руб./кв. м	39 055	37 872	39 550	40 520
		СКО, руб./кв. м	6 803	5 705	7 703	7 441
		погрешность, руб./кв. м	649	813	1 279	1 527
		погрешность, %	1,64%	2,13%	3,19%	3,71%
		"современная панель"	количество объектов, шт.	281	131	83
	средняя площадь, кв.м		51,65	36,50	57,92	73,52
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		21 847	22 216	29 394	21 847
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		65 152	55 405	60 000	65 152
	средняя цена предложения, руб./кв. м		41 558	40 818	42 985	41 238
	медиана, руб./кв. м		41 667	41 026	42 857	42 000
	СКО, руб./кв. м		5 159	4 400	5 525	6 036
	погрешность, руб./кв. м		617	772	1 220	1 486
	погрешность, %		1,48%	1,89%	2,84%	3,60%
	"старая планировка"		количество объектов, шт.	709	249	313
		средняя площадь, кв.м	41,79	29,78	44,40	56,56
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 778	17 778	23 786	24 153
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 563	50 000	51 563	48 246
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 473	35 353	33 990	34 009
		медиана, руб./кв. м	34 043	35 417	33 333	33 158

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	3 576	3 923	3 104	3 621	
		погрешность, руб./кв. м	269	498	351	599	
		погрешность, %	0,78%	1,41%	1,03%	1,76%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	64	44	10	10	
		средняя площадь, кв.м	29,80	22,20	28,50	64,50	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 056	22 056	31 208	25 333	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	46 739	46 316	46 739	40 833	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 943	34 703	36 585	34 359	
		медиана, руб./кв. м	35 434	35 819	34 573	34 880	
		СКО, руб./кв. м	4 824	5 230	4 749	3 846	
		погрешность, руб./кв. м	1 216	1 595	3 166	2 564	
		погрешность, %	3,48%	4,60%	8,65%	7,46%	
		"сталинки"	количество объектов, шт.	48	8	15	25
			средняя площадь, кв.м	62,44	36,00	54,93	75,40
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 301	29 730	28 846	25 301	
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		67 073	47 222	59 091	67 073	
	средняя цена предложения, руб./кв. м		40 182	40 559	41 620	39 198	
	медиана, руб./кв. м		38 150	43 332	41 818	36 364	
	СКО, руб./кв. м		7 200	5 261	7 789	7 088	
	погрешность, руб./кв. м		2 100	3 977	4 164	2 894	
	погрешность, %	5,23%	9,81%	10,00%	7,38%		
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	2 710	995	811	904	
		средняя площадь, кв.м	54,71	37,52	53,48	74,73	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 154	26 471	24 444	21 154	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 417	85 417	74 167	84 615	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 271	45 456	42 764	41 319	
		медиана, руб./кв. м	42 188	44 848	41 791	39 394	
		СКО, руб./кв. м	5 747	4 992	5 754	5 675	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	221	317	404	378
		погрешность, %	0,51%	0,70%	0,95%	0,91%
	"элитки"	количество объектов, шт.	39	11	9	19
		средняя площадь, кв.м	83,69	45,18	70,11	112,42
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	55 233	55 556	57 143	55 233
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 417	85 417	74 167	80 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 445	63 124	64 886	62 947
		медиана, руб./кв. м	61 184	60 000	64 286	60 185
		СКО, руб./кв. м	5 861	7 028	4 944	5 530
		погрешность, руб./кв. м	1 902	4 445	3 496	2 607
		погрешность, %	3,00%	7,04%	5,39%	4,14%
		"улучшенки"	количество объектов, шт.	873	380	257
	средняя площадь, кв.м		61,05	41,53	56,62	97,31
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		21 154	26 471	24 444	21 154
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		84 615	77 222	73 684	84 615
	средняя цена предложения, руб./кв. м		45 921	46 973	44 192	46 109
	медиана, руб./кв. м		45 341	46 248	43 939	44 655
	СКО, руб./кв. м		6 637	5 513	7 578	7 259
	погрешность, руб./кв. м		450	566	947	947
	погрешность, %	0,98%	1,21%	2,14%	2,05%	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 169	450	325	394
		средняя площадь, кв.м	52,39	36,02	55,43	68,57
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 070	33 523	32 639	29 070
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 789	65 789	64 194	62 687
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 990	45 219	43 125	40 334
		медиана, руб./кв. м	42 308	44 848	43 000	39 545
		СКО, руб./кв. м	4 418	4 090	4 229	3 673
		погрешность, руб./кв. м	259	386	470	371

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	0,60%	0,85%	1,09%	0,92%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	387	89	139	159
		средняя площадь, кв.м	49,01	31,31	46,35	61,23
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 462	32 759	28 889	28 462
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 231	69 231	47 333	58 833
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 520	41 810	38 240	36 923
		медиана, руб./кв. м	38 000	40 938	37 843	36 508
		СКО, руб./кв. м	3 402	3 876	2 439	3 226
		погрешность, руб./кв. м	346	826	415	513
		погрешность, %	0,90%	1,98%	1,09%	1,39%
		"малометражки"	количество объектов, шт.	242	65	81
	средняя площадь, кв.м		47,50	31,69	46,07	59,42
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		27 619	28 125	32 245	27 619
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		61 591	50 000	61 591	54 808
	средняя цена предложения, руб./кв. м		39 411	40 238	42 088	36 592
	медиана, руб./кв. м		38 762	40 323	39 787	36 719
	СКО, руб./кв. м		4 070	2 622	5 333	3 337
	погрешность, руб./кв. м		524	655	1 193	685
	погрешность, %		1,33%	1,63%	2,83%	1,87%
	"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.	387	129	141	117	
		средняя площадь, кв.м	49,91	34,78	49,71	66,84	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 810	26 471	23 810	27 869	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	57 692	57 000	57 692	55 000	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 247	43 021	40 857	39 762	
		медиана, руб./кв. м	41 053	42 353	40 909	39 394	
		СКО, руб./кв. м	4 657	5 030	4 401	4 319	
		погрешность, руб./кв. м	474	889	744	802	
		погрешность, %	1,15%	2,07%	1,82%	2,02%	
	"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.	96	21	38	37	
		средняя площадь, кв.м	52,44	37,29	48,29	65,30	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 869	30 263	34 091	27 869	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	57 692	57 000	57 692	52 727	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 063	45 178	42 650	39 693	
		медиана, руб./кв. м	41 390	47 500	42 783	39 167	
		СКО, руб./кв. м	5 255	6 877	4 699	3 830	
		погрешность, руб./кв. м	1 078	3 076	1 545	1 277	
		погрешность, %	2,56%	6,81%	3,62%	3,22%	
	"современная"	количество объектов, шт.	200	78	66	56	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	панель"	средняя площадь, кв.м	51,12	35,68	53,14	70,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 471	26 471	32 979	32 183
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	57 000	57 000	51 724	55 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 636	43 795	41 829	41 973
		медиана, руб./кв. м	42 190	42 647	42 190	41 385
		СКО, руб./кв. м	4 020	4 210	4 058	3 705
		погрешность, руб./кв. м	570	960	1 007	999
		погрешность, %	1,34%	2,19%	2,41%	2,38%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	74	28	31	15
		средняя площадь, кв.м	41,38	30,57	44,00	56,13
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 136	27 419	26 136	29 167
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 000	53 000	47 391	41 224
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 644	39 584	37 599	34 118
		медиана, руб./кв. м	37 303	38 281	38 095	33 980
		СКО, руб./кв. м	3 862	4 510	3 220	2 736
		погрешность, руб./кв. м	904	1 736	1 176	1 463
	погрешность, %	2,40%	4,39%	3,13%	4,29%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	10	2	4	4
		средняя площадь, кв.м	49,40	32,00	46,25	61,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 000	37 500	36 809	30 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	41 304	39 063	41 304	40 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 097	38 281	39 311	34 292
		медиана, руб./кв. м	37 663	38 281	39 565	33 583
		СКО, руб./кв. м	2 883	781	1 994	3 458
		погрешность, руб./кв. м	1 922	1 563	2 302	3 993
		погрешность, %	5,18%	4,08%	5,86%	11,65%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7		2	5
		средняя площадь, кв.м	71,57		59,00	76,60

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 810		23 810	30 896
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 649		32 727	48 649
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 370		28 268	36 811
		медиана, руб./кв. м	32 727		28 268	34 595
		СКО, руб./кв. м	5 414		4 459	5 537
		погрешность, руб./кв. м	4 421		8 918	5 537
		погрешность, %	12,86%		31,55%	15,04%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	297	94	115	88
		средняя площадь, кв.м	48,08	32,99	48,71	63,36
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 429	21 429	22 500	21 905
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	49 667	49 667	48 936	46 341
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 954	36 027	33 502	32 330
		медиана, руб./кв. м	33 333	35 310	32 609	31 899
		СКО, руб./кв. м	4 152	4 291	3 787	3 942
		погрешность, руб./кв. м	483	890	709	845
		погрешность, %	1,42%	2,47%	2,12%	2,61%
	"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	7	8
		средняя площадь, кв.м	48,83	33,50	53,14	60,38
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 333	30 000	30 000	23 333

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 731	36 765	42 731	38 710
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 396	32 976	35 119	32 308
		медиана, руб./кв. м	33 333	32 760	34 783	32 715
		СКО, руб./кв. м	3 258	1 618	3 331	4 689
		погрешность, руб./кв. м	1 389	1 223	2 719	3 544
		погрешность, %	4,16%	3,71%	7,74%	10,97%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	131	40	47	44
		средняя площадь, кв.м	51,65	35,03	52,28	66,09
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 286	30 303	24 286	26 471
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 936	46 364	48 936	46 341
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 249	39 417	35 998	33 637
		медиана, руб./кв. м	35 692	39 394	35 319	33 676
		СКО, руб./кв. м	4 267	3 591	3 791	3 788
		погрешность, руб./кв. м	748	1 150	1 118	1 155
	погрешность, %	2,06%	2,92%	3,11%	3,43%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	84	21	44	19
		средняя площадь, кв.м	44,23	31,57	44,64	57,26
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 429	21 429	22 500	21 905
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	49 667	49 667	39 130	38 372
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 043	32 779	30 586	30 184
		медиана, руб./кв. м	30 945	31 333	30 682	30 000
		СКО, руб./кв. м	2 701	3 334	2 108	3 390
		погрешность, руб./кв. м	593	1 491	643	1 598
	погрешность, %	1,91%	4,55%	2,10%	5,29%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	51	25	12	14
		средняя площадь, кв.м	41,92	30,76	42,83	61,07
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 806	26 667	25 806	26 271
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	40 625	40 625	39 889	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	33 835	34 307	34 646	32 295
		медиана, руб./кв. м	33 333	34 615	34 815	30 858
		СКО, руб./кв. м	3 712	3 668	3 802	3 386
		погрешность, руб./кв. м	1 050	1 498	2 293	1 878
		погрешность, %	3,10%	4,37%	6,62%	5,82%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	8		5	3
		средняя площадь, кв.м	67,13		59,00	80,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 387		23 387	23 750
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	37 500		37 500	29 870
		средняя цена предложения, руб./кв. м	29 296		30 695	26 964
		медиана, руб./кв. м	28 728		31 132	27 273
		СКО, руб./кв. м	3 797		4 167	2 143
		погрешность, руб./кв. м	2 870		4 167	3 030
	погрешность, %	9,80%		13,58%	11,24%	
	Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	100	36	44
средняя площадь, кв.м			49,95	34,89	54,55	66,95
минимальная цена предложения, руб./кв. м			20 588	22 647	23 036	20 588
максимальная цена предложения, руб./кв. м			40 476	40 476	35 577	31 061
средняя цена предложения, руб./кв. м			28 045	29 238	28 193	25 571
медиана, руб./кв. м			27 892	28 659	28 153	25 515
СКО, руб./кв. м			2 769	3 290	2 191	2 033
погрешность, руб./кв. м			557	1 112	668	933
погрешность, %			1,98%	3,80%	2,37%	3,65%
"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.		100	36	44	20
		средняя площадь, кв.м		49,95	34,89	54,55	66,95
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		20 588	22 647	23 036	20 588
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		40 476	40 476	35 577	31 061
		средняя цена предложения, руб./кв. м		28 045	29 238	28 193	25 571
		медиана, руб./кв. м		27 892	28 659	28 153	25 515
		СКО, руб./кв. м		2 769	3 290	2 191	2 033
		погрешность, руб./кв. м		557	1 112	668	933
		погрешность, %		1,98%	3,80%	2,37%	3,65%
	"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, %							