



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 октябрь 2018 года)

Отчет подготовил:

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

А.Л. Патрикеев

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

Анализ выполнен в соответствии с требованиями методологии РГР

САМАРА 2018

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 октябрь 2018 года.....	74
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за октябрь 2018 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/>), «N1.RU Недвижимость» (<https://samara.n1.ru/>), «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volgainfo.net/togliatti/search/kvartiryi/>) и «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/>).

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 1

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 2

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"элитки"	Этажность, мин./макс.	2-18

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
	Материал наружных стен	кирпич с утеплителем
	Наличие лифта	есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	от 3,00
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	свободная планировка
	Расположение комнат	
	Период постройки	с конца 90-х годов
	Отделка	повышенного качества
	Территория, инфраструктура, сервис	консьерж, автономное отопление, климат-контроль, видеонаблюдение, паркинг, спортивно-оздоровительный комплекс
	"улучшенки"	Этажность, мин./макс.
Материал наружных стен		кирпич
Наличие лифта		есть
Наличие мусоропровода		есть
Высота потолков, м		2,7
Площадь кухни, мин./макс., кв.м		более 10,0
Расположение комнат		раздельные
Период постройки		с середины 70-х
Отделка		стандартная
Территория, инфраструктура, сервис		-
"современная панель" ("волгоградская", "ленинградская", "новая московская", "олимпийская", "самарская", "ульяновская", "югославская", "макаровская")	Этажность, мин./макс.	9-17
	Материал наружных стен	панели
	Наличие лифта	есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	2,7
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 10,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с середины 70-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"старая планировка" ("хрущевки", "старая московская")	Этажность, мин./макс.	4-9
	Материал наружных стен	кирпич, панель, блоки
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	5,5-6,5
	Расположение комнат	смежные
	Период постройки	с середины 60-х
Отделка	стандартная	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 3

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 4

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 5

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 6

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

Типизация по размеру

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

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

Типизация по местоположению

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

Таблица 7

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

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

Ввиду незначительной площади остальных городов типизация по месторасположению не проводилась.

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

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

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

Обобщенные результаты проведенного мониторинга

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) было проанализировано 10 861 уникальных предложений к продаже, опубликованных в СМИ в октябре 2018 года.

Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

Таблица 8

Городской округ	Количество жителей (тыс. чел.)	Количество предложений				Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.			
		всего	1-комн.	2-комн.	3-комн.	по всем типам	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Самара	1 163,4	5 326	2 038	1 783	1 505	59 012	59 781	57 488	59 776
Тольятти	707,4	3 467	1 409	1 124	934	39 835	40 992	39 047	39 040
Новокуйбышевск	104,3	383	133	156	94	38 332	39 085	36 616	40 114
Сызрань	172,1	646	185	239	222	35 079	36 261	33 633	35 652
Жигулевск	57,7	350	114	144	92	27 887	29 347	27 576	26 563
Кинель	58,2	143	37	57	49	35 340	38 436	32 997	35 728
Октябрьск	26,4	101	30	41	30	23 401	24 978	22 811	22 630
Отрадный	47,2	157	46	71	40	32 134	30 663	32 368	33 408
Чапаевск	72,8	212	71	88	53	25 912	25 353	26 089	26 367
Похвистнево	29,2	76	28	25	23	27 469	29 086	27 125	25 875
ИТОГО:	2 438,7	10 861	4 091	3 728	3 042	47 836	49 142	46 191	48 098

Рисунок 1

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

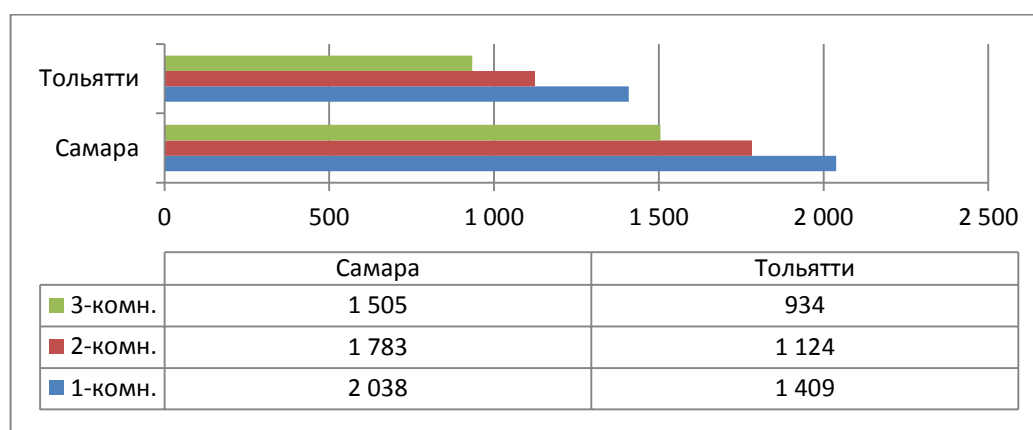


Рисунок 2

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

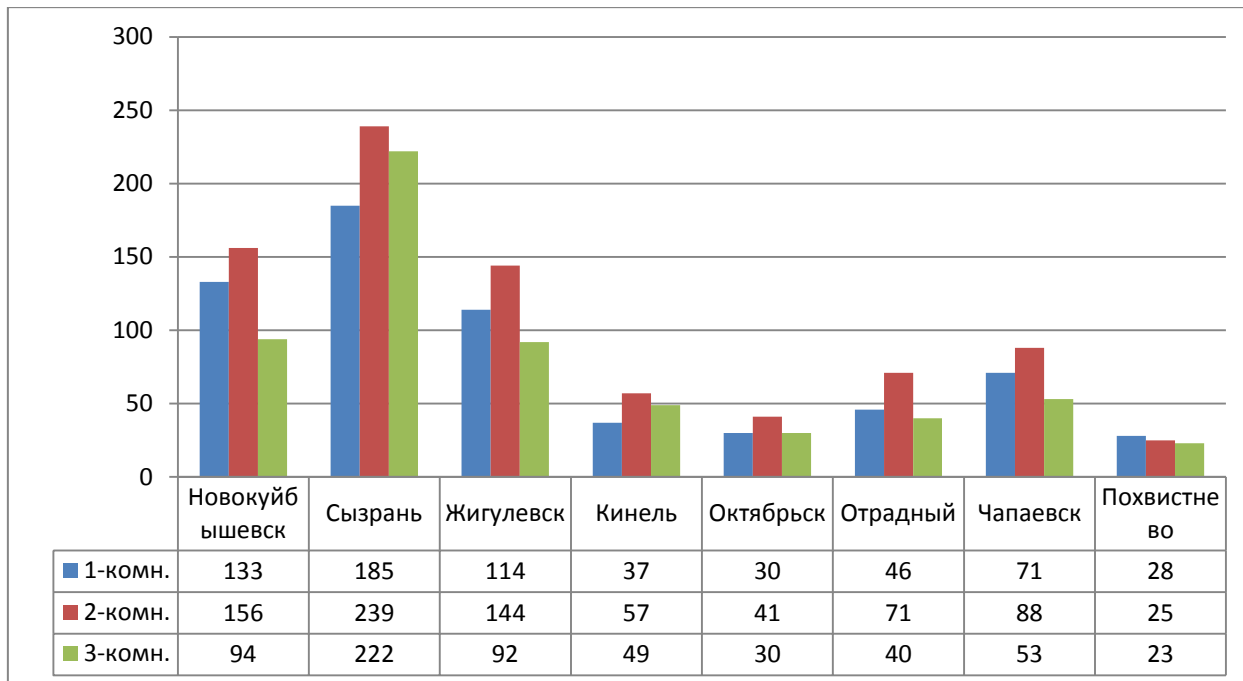


Рисунок 3

Активность рынка

(отношение количества предложений к количеству жителей)

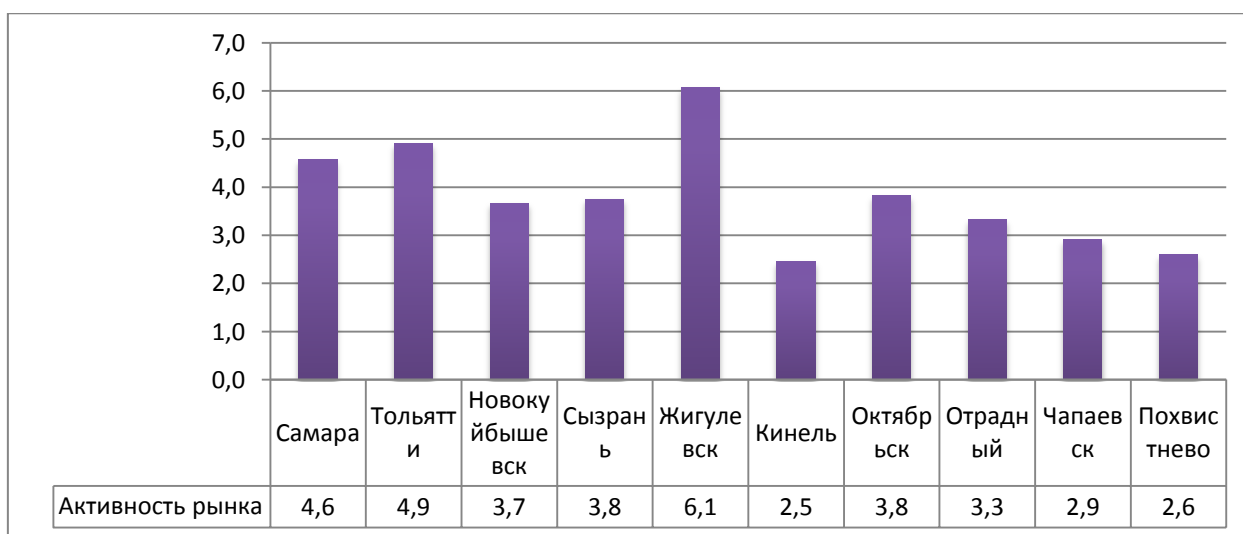
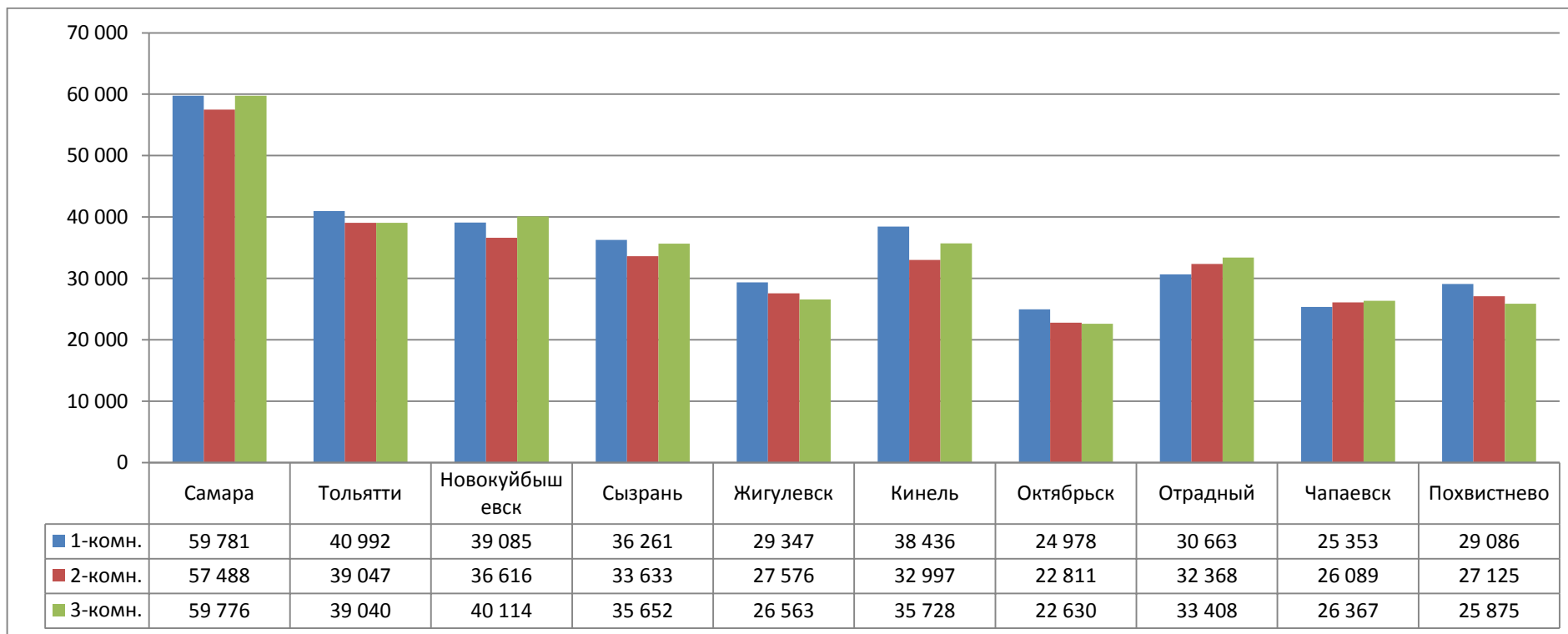


Рисунок 4

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



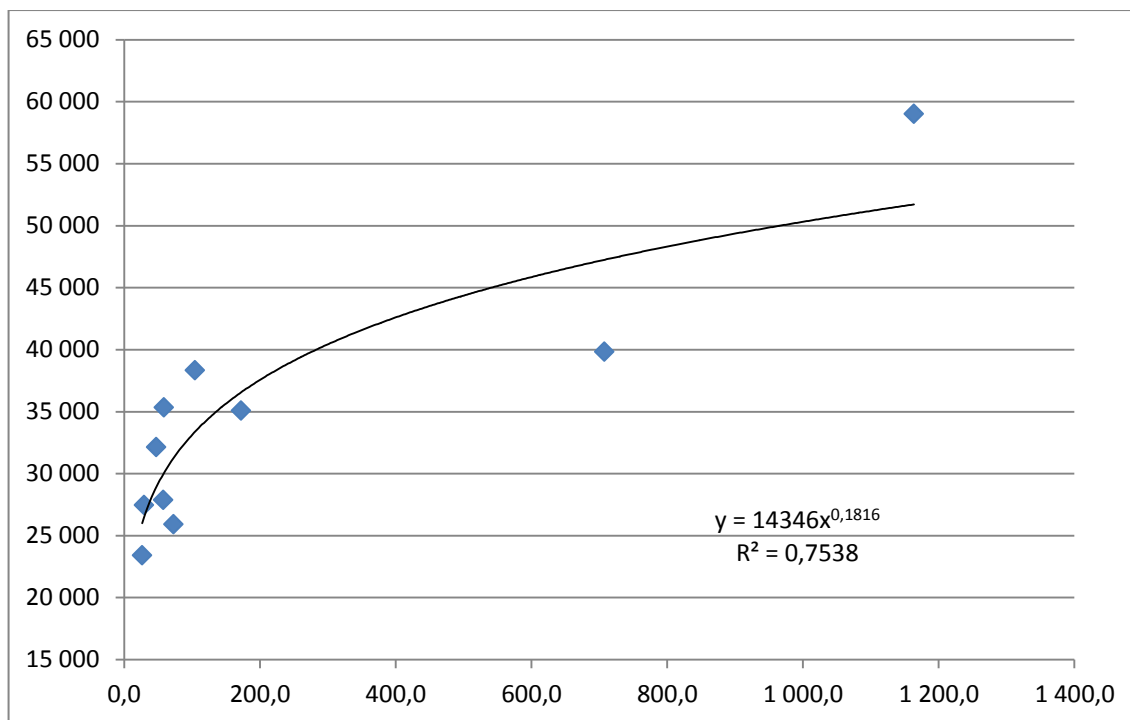
Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах в городских округах Самарской области от количества жителей представлена в таблице.

Таблица 9

	Количество жителей (тыс. чел.)	Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.
Самара	1 163,4	59 012
Тольятти	707,4	39 835
Новокуйбышевск	104,3	38 332
Сызрань	172,1	35 079
Жигулевск	57,7	27 887
Кинель	58,2	35 340
Октябрьск	26,4	23 401
Отрадный	47,2	32 134
Чапаевск	72,8	25 912
Похвистнево	29,2	27 469
Коэфф. корреляции		0,891728

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	окт.17	ноя.17	дек.17	январ.18	фев.18	мар.18	апр.18	май.18	июн.18	июл.18	авг.18	сен.18	окт.18
Самара	55 740р.	56 483р.	56 579р.	57 157р.	56 098р.	58 156р.	55 311р.	56 639р.	58 498р.	57 855р.	58 983р.	58 975р.	59 012р.
Тольятти	39 103р.	38 947р.	39 278р.	39 426р.	39 423р.	39 347р.	39 180р.	39 175р.	39 093р.	39 191р.	39 841р.	39 899р.	39 835р.
Новокуйбышевск	39 357р.	39 092р.	39 169р.	39 377р.	39 681р.	39 159р.	38 654р.	39 027р.	38 316р.	38 144р.	38 549р.	39 045р.	38 332р.
Сызрань	36 655р.	36 583р.	36 686р.	36 716р.	36 462р.	36 165р.	36 092р.	35 734р.	35 620р.	35 574р.	36 010р.	35 308р.	35 079р.
Жигулевск	28 624р.	29 050р.	29 121р.	28 792р.	28 660р.	28 915р.	29 087р.	28 308р.	28 596р.	28 543р.	28 559р.	28 145р.	27 887р.
Кинель	37 460р.	38 279р.	37 825р.	37 647р.	38 295р.	38 126р.	37 886р.	37 632р.	38 727р.	38 030р.	38 481р.	37 313р.	35 340р.
Октябрьск	23 106р.	23 230р.	23 056р.	24 308р.	23 323р.	23 560р.	22 149р.	22 677р.	23 089р.	23 536р.	23 137р.	23 085р.	23 401р.
Отрадный	31 250р.	31 440р.	31 501р.	32 086р.	31 199р.	31 826р.	31 268р.	30 728р.	31 708р.	31 054р.	31 056р.	30 476р.	32 134р.
Чапаевск	26 645р.	26 529р.	26 634р.	26 810р.	26 493р.	27 281р.	26 912р.	26 576р.	26 139р.	26 119р.	26 542р.	26 481р.	25 912р.
Похвистнево	27 889р.	27 264р.	27 951р.	28 397р.	28 125р.	28 017р.	27 899р.	27 653р.	26 573р.	26 998р.	27 426р.	27 167р.	27 469р.
Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м общей площади жилья по городским округам Самарской области в целом	44 139р.	45 079р.	45 553р.	43 635р.	43 272р.	44 365р.	40 385р.	42 909р.	47 094р.	48 849р.	47 630р.	47 703р.	47 836р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, руб.	80р.	941р.	474р.	-1 918р.	-363р.	1 093р.	-3 980р.	2 523р.	4 185р.	1 756р.	-1 220р.	73р.	133р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, %	0,18%	2,13%	1,05%	-4,21%	-0,83%	2,53%	-8,97%	6,25%	9,75%	3,73%	-2,50%	0,15%	0,28%

*) 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

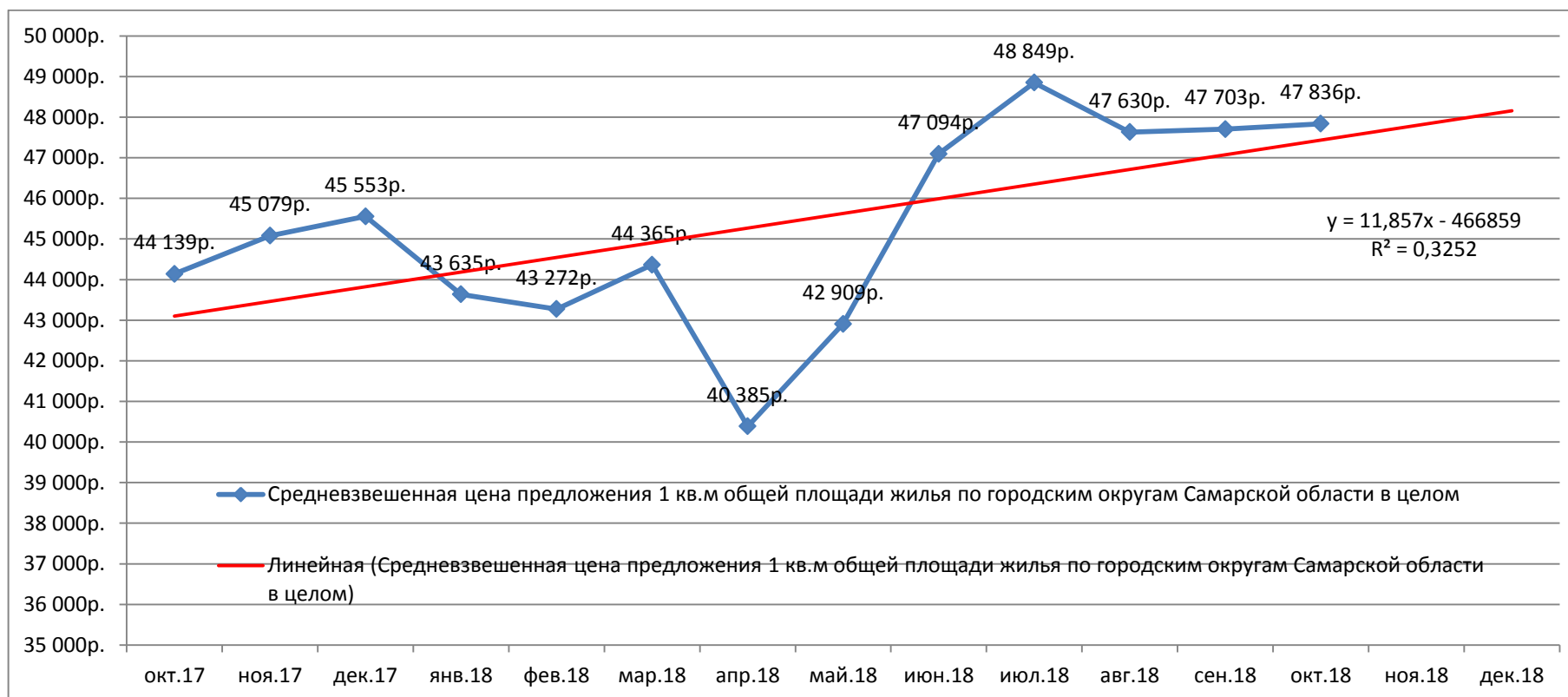


Рисунок 7

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

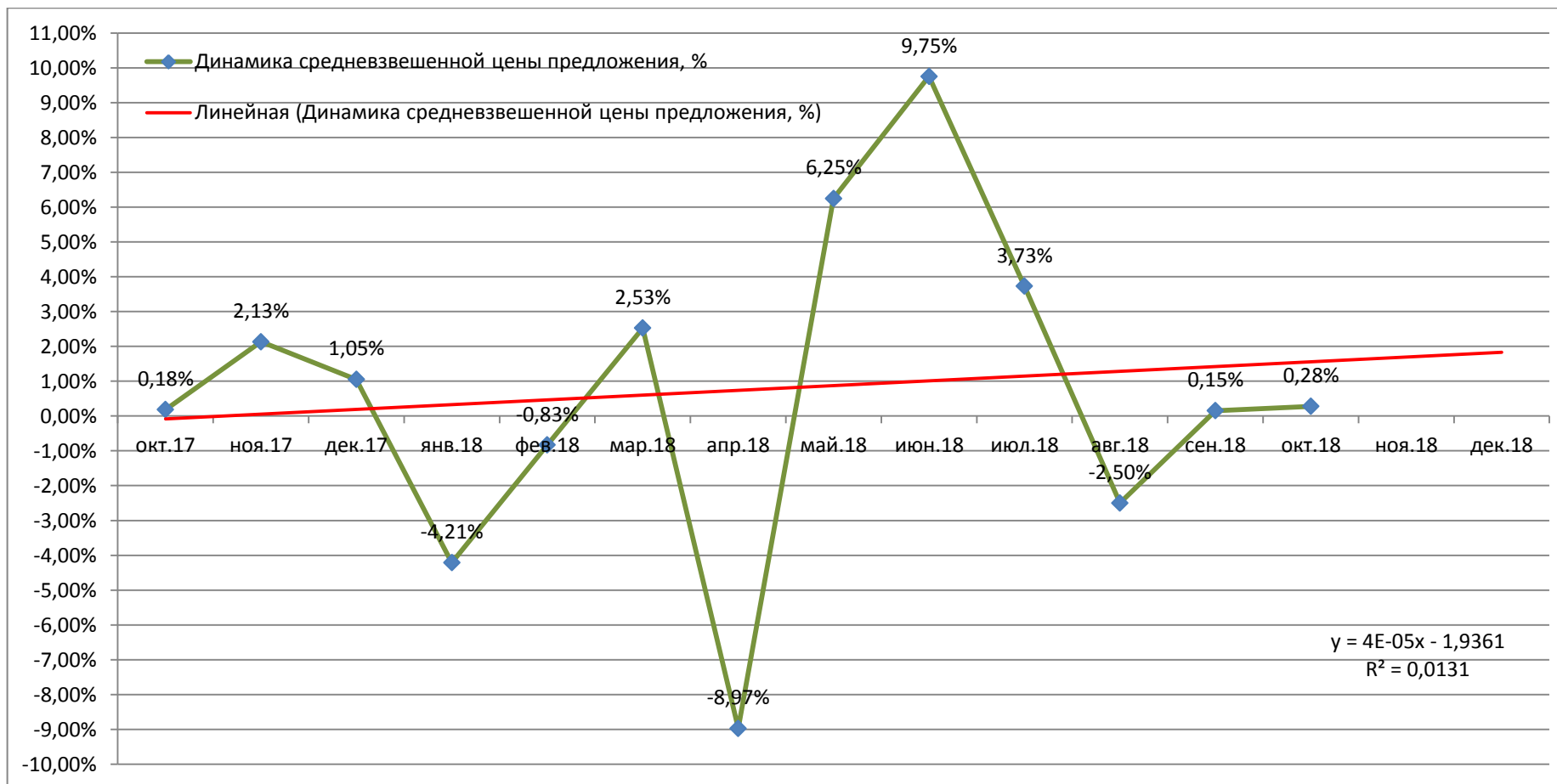


Рисунок 8

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

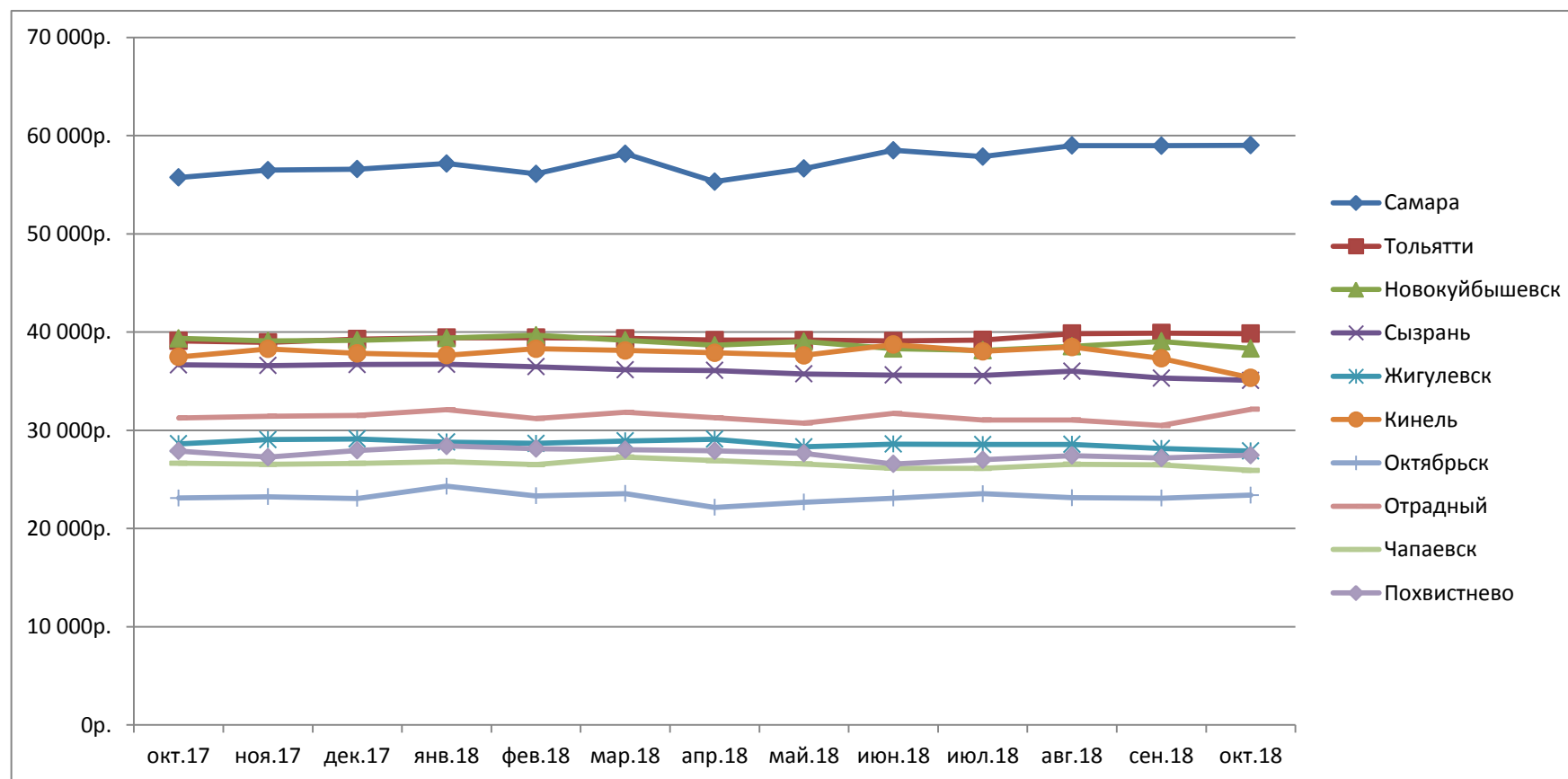
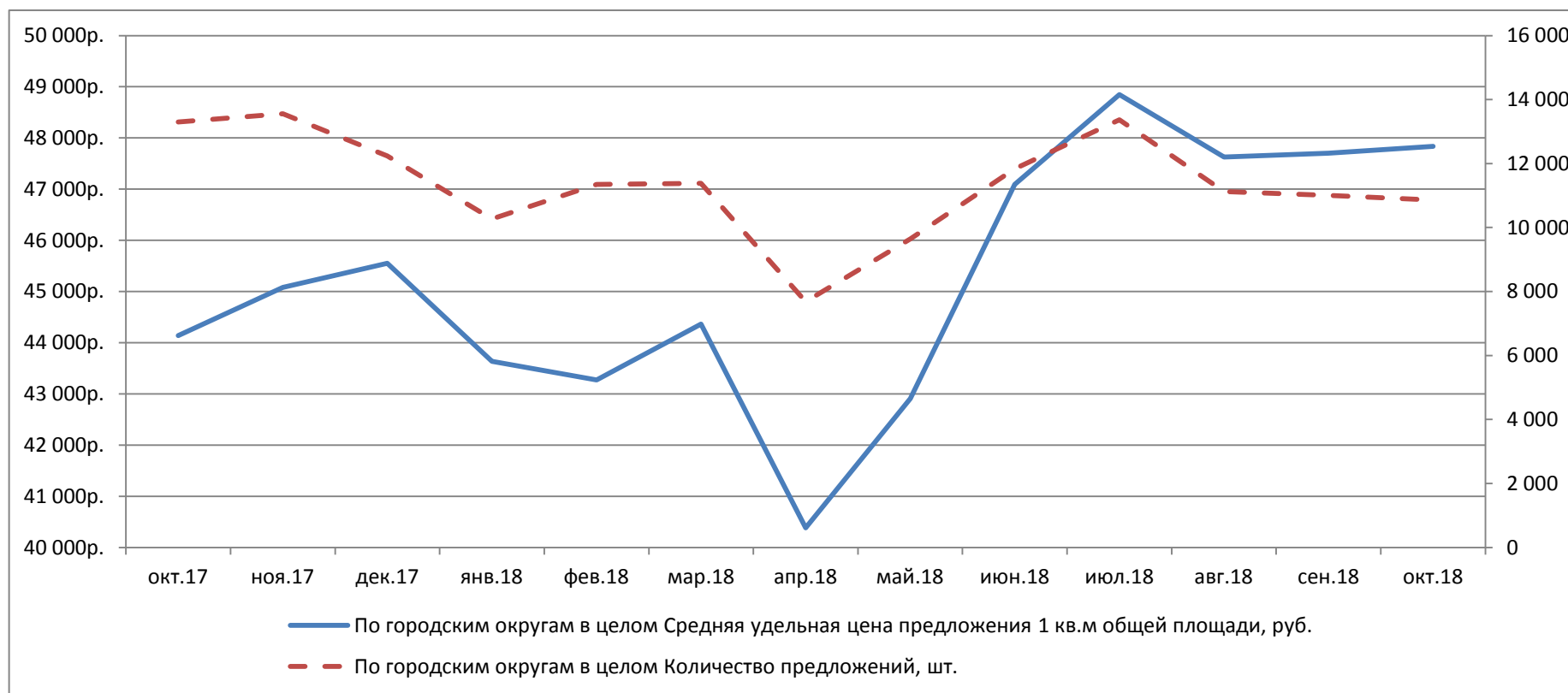


Рисунок 9

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 октябре 2018 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (сентябрь 2018 года) носила незначительный положительный характер. Величина динамики средней удельной цены предложения составила 37 руб. (0,06%), что меньше погрешности проводимых вычислений.

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (октябрь 2017 года) общий рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составил 3 271 рубль (5,87%).

Общая экономическая нестабильность находит свое отражение на вторичном рынке жилой недвижимости. Отрицательная коррекция средней удельной цены предложения, отмеченная в июле на вторичном рынке Самары, была отыграна «маятниковым» ростом, прошедшем в августе, и «ценовой маятник» словно замер в пиковой точке в первый месяц осени. Необходимо отметить, что осенние месяцы, как правило, характеризуется низкой активностью на рынке недвижимости, что также могло сказаться на вялой динамике.

Разнонаправленная динамика со значительной амплитудой свидетельствует о нестабильной ситуации на рынке недвижимости.

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

Вторичный рынок недвижимости г. Тольятти

В октябре 2018 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался незначительной отрицательной динамикой средней удельной цены предложения. По отношению к предыдущему периоду (сентябрь 2018 года) падение средней удельной цены предложения составил 64 руб. (0,16%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (октябрь 2017 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составил 732 рубля (1,87%).

Со второго полугодия 2017 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался слабой разнонаправленной динамикой. Средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах находилась в

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

районе 39 000 руб. Начиная с июля 2018 бала отмечена тенденция устойчивого роста, средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади вплотную приблизилась к отметке 40 000 руб./кв.м.

Рынок новостроек г. Самара

В октябре 2018 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек носила незначительный положительный характер и составила 128 руб. (0,27%).

Данные официальной статистики

Таблица 11

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

	Сентябрь 2018 г.	Сентябрь 2018 г. в % к		Январь- сентябрь 2018 г.	Январь- сентябрь 2018 г. в % к январю- сентябрю 2017 г.
		августу 2018 г.	сентябрю 2017 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	286 150,2	104,5	109,4	2 436 006,4	110,5
Индекс промышленного производства, %	x	101,5	100,3	x	
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	35 969,8	118,0	155,5	263 867,8	134,2
обрабатывающие производства	89 972,3	111,2	107,1	748 907,2	111,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	7 080,4	99,6	96,3	88 507,2	110,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4 003,2	111,2	109,4	26 459,3	99,8
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	13 339,2	90,2	74,9	93 860,0	77,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	122,9	93,1	98,5	1 015,0	110,3
в т.ч. индивидуальными застройщиками	43,2	102,4	90,8	549,9	146,8
Транспортировка и хранение, млн. рублей	14 377,2	89,9	107,4	128 398,2	108,9
Деятельность в области информации и связи, млн. рублей	4 843,8	116,2	100,1	41 062,4	109,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	54 387,8	97,2	100,1	473 324,3	103,5
Оборот общественного питания, млн. рублей	2 295,4	105,3	102,7	19 441,7	107,3
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	85 635,2	98,8	105,0	695 686,9	102,1
Объем платных услуг населению, млн. рублей	14 134,9	97,9	105,2	124 227,3	105,7
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1 060,7	95,1	100,2	9 692,3	101,9
Индекс потребительских цен, %	x	100,2	103,9	x	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	x	104,9	118,2	x	111,9
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	13,2	96,7	81,2	x	x

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В соответствии с информацией, опубликованной на сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области (http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/) январь–сентябрь 2018 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 1 015 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 110,3% к соответствующему периоду прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 549,9 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 54,2% от общего объема жилья, введенного в январе–сентябре 2018 года

Таблица 12

Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2018 году

	Введено, общей (полезной) ¹⁾ площади, тыс. м ²		Всего в % к		в т.ч. индивидуальное строительство в % к	
	всего	в т.ч. индивидуальное строительство	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2017 г.	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2017 г.
январь	108,2	66,6	20,5	144,5	41,6	174,8
февраль	124,7	84,0	115,2	78,4	126,2	в 4,8 р.
март	121,4	80,2	97,3	в 2,4 р.	95,4	в 2,9 р.
апрель	64,1	54,3	52,8	60,6	67,8	106,9
май	56,5	56,2	88,2	87,6	103,4	119,3
июнь	88,5	59,4	138,1	100,0	105,8	126,4
июль	196,6	64,0	в 2,2 р.	175,4	107,7	134,4
август	132,1	42,1	67,2	94,6	65,9	82,6
сентябрь	122,9	43,2	93,1	98,5	102,4	90,8
январь-сентябрь	1015,0	549,9	х	110,3	х	146,8

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

Вторичный рынок жилья

Городской округ Самара

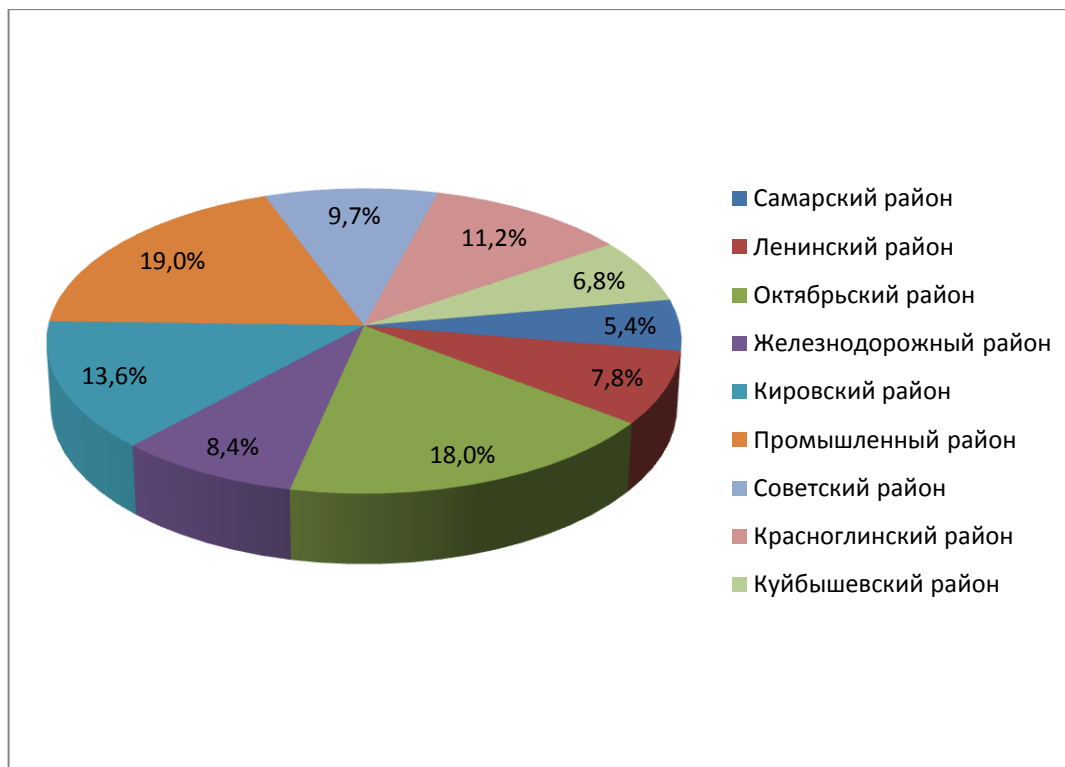
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 5 326 уникальных предложений, опубликованных в октябре 2018 года на сайте «ЦИАН» (<https://samara.cian.ru/>).

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

Рисунок 10

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости в разрезе административных районов

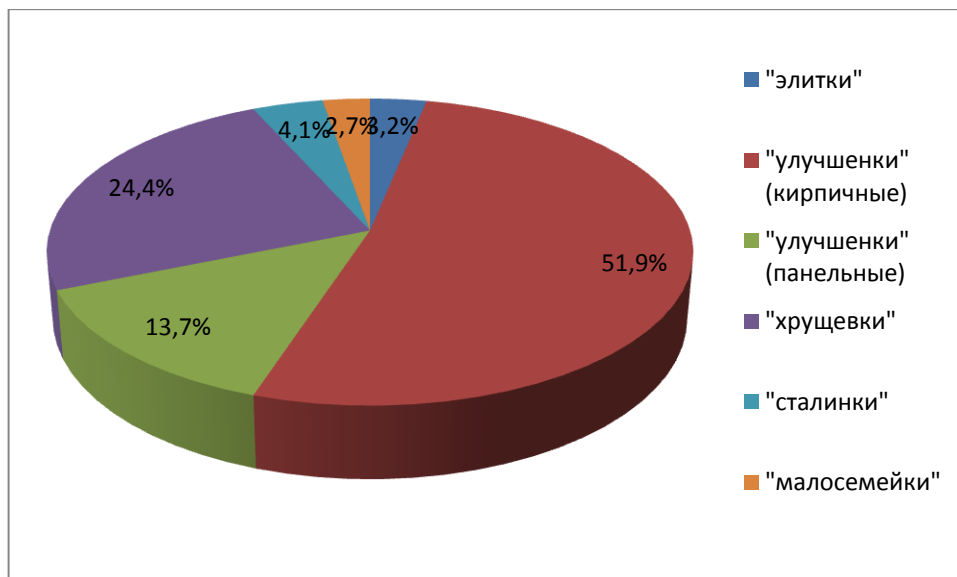


Наибольшее количество предложений – 19,0% приходится на Промышленный район.

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



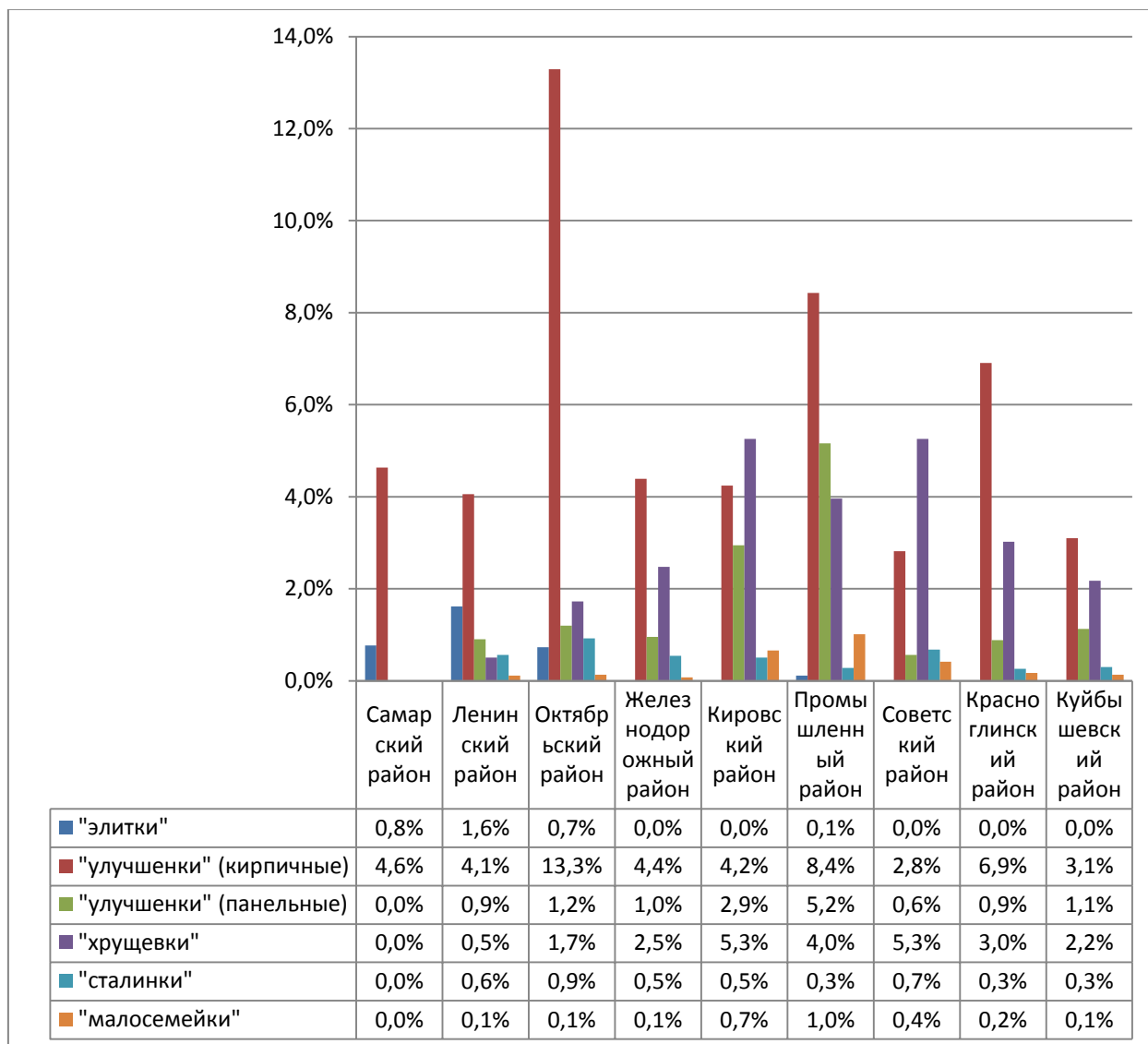
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» – 51,9% от общего количества предложений.

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

Рисунок 12

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

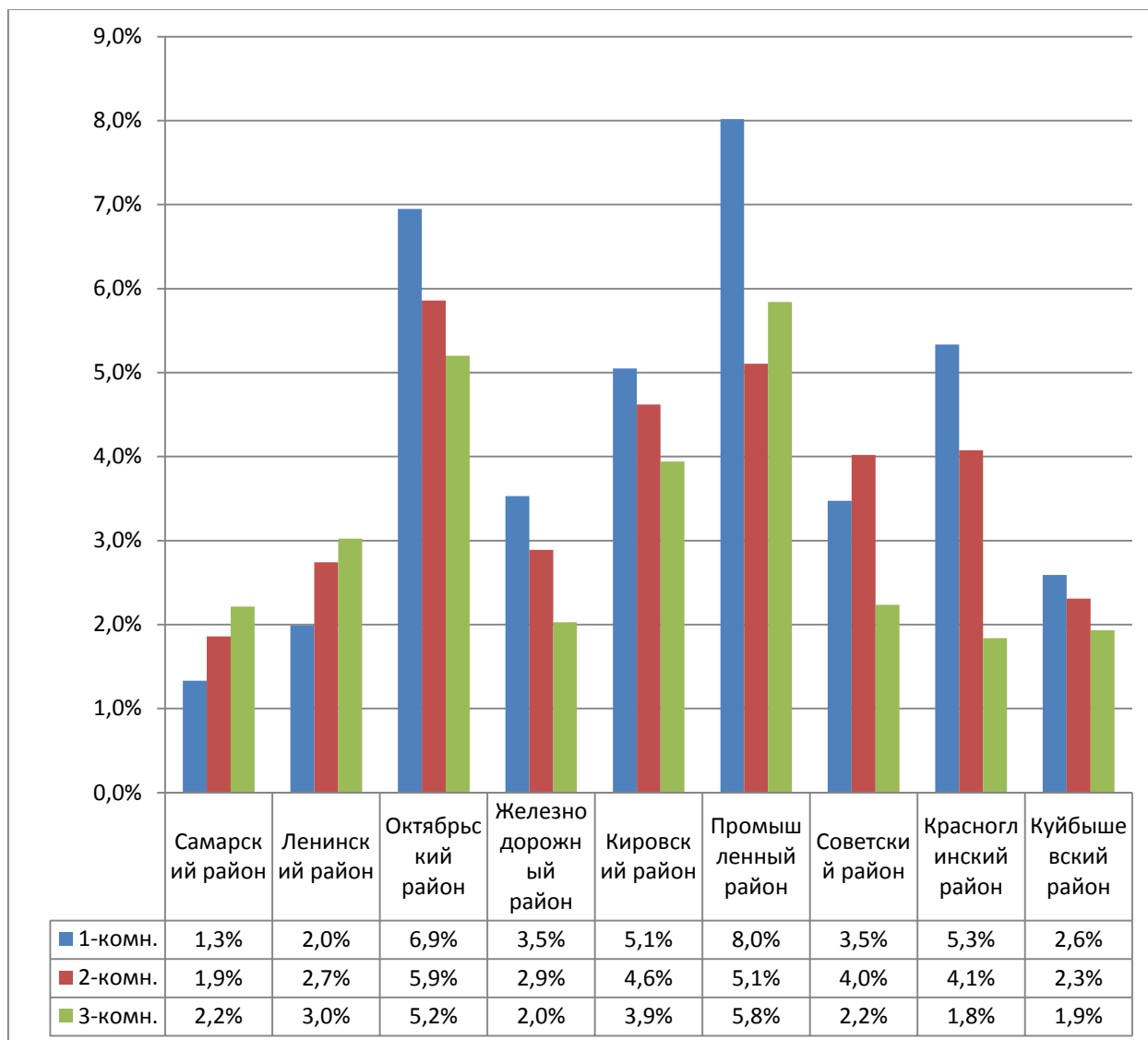


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» в Октябрьском районе – 13,3% от общего количества предложений, наименьшее – «малосемейки» в Ленинском, Октябрьском, Железнодорожном и Куйбышевском районах – по 0,1% от общего количества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

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

Рисунок 13

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости города Самары приходится на однокомнатные квартиры в Промышленном районе – 8,0% от общего количества предложений, наименьшее – однокомнатные квартиры в Самарском районе – 1,3% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

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

Таблица 13

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	5 326	2 038	1 783	1 505
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 012	59 781	57 488	59 776
		погрешность, %	0,58%	0,84%	1,02%	1,21%
	"элитки"	количество объектов, шт.	172	30	43	99
		средняя цена предложения, руб./кв. м	108 631	107 819	114 268	106 428
		погрешность, %	2,20%	1,78%	3,37%	3,70%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	2 763	1 221	816	726
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 491	60 530	61 941	62 601
		погрешность, %	0,72%	1,08%	1,36%	1,33%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	732	214	210	308
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 943	61 048	58 318	53 153
		погрешность, %	1,08%	1,78%	1,89%	1,59%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 299	428	591	280
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 762	53 662	48 195	47 108
		погрешность, %	0,86%	1,53%	1,15%	1,80%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	216	27	97	92
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 422	62 557	51 555	48 014
		погрешность, %	3,17%	10,46%	4,98%	3,84%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	144	118	26	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 515	59 072	50 447	
		погрешность, %	3,08%	3,34%	5,70%	
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	288	71	99	118
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 270	71 687	67 521	76 606
		погрешность, %	2,74%	6,04%	4,76%	3,94%
	"элитки"	количество объектов, шт.	41	9	6	26
		средняя цена предложения, руб./кв. м	106 183	108 262	103 635	106 052
		погрешность, %	3,71%	3,75%	6,67%	6,05%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	247	62	93	92
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 641	66 377	65 191	68 284
		погрешность, %	2,56%	5,86%	4,66%	3,29%
	"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.	413	106	146	161
		средняя цена предложения, руб./кв. м	79 239	80 189	79 181	78 666
		погрешность, %	2,05%	3,64%	3,65%	3,33%
	"элитки"	количество объектов, шт.	86	17	24	45

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	108 831	108 731	119 901	102 964
		погрешность, %	3,00%	2,32%	4,84%	4,88%
		количество объектов, шт.	216	58	68	90
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	73 308	75 251	75 389	70 483
		погрешность, %	1,98%	4,17%	3,37%	2,84%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	48	9	25	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 392	68 331	68 068	62 153
		погрешность, %	2,47%	5,44%	3,28%	4,77%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	27	10	11	6
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 787	78 711	65 430	67 399
		погрешность, %	7,17%	8,15%	11,78%	14,85%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	30	9	15	6
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 091	78 833	65 301	68 955
		погрешность, %	8,17%	11,56%	11,60%	22,77%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	6	3	3	
средняя цена предложения, руб./кв. м		55 135	58 478	51 792		
погрешность, %		15,48%	39,37%	5,27%		
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	959	370	312	277
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 055	67 945	67 497	68 829
		погрешность, %	1,04%	1,33%	1,82%	2,48%
	"элитки"	количество объектов, шт.	39	4	11	24
		средняя цена предложения, руб./кв. м	112 322	102 950	109 463	115 195
		погрешность, %	5,92%	3,06%	5,22%	10,04%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	708	316	212	180
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 855	68 075	68 070	67 215
		погрешность, %	0,99%	1,33%	1,86%	2,24%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	64	13	24	27
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 473	72 471	70 402	64 833
		погрешность, %	2,90%	6,79%	3,43%	5,36%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	92	27	43	22
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 701	62 839	55 674	55 359
		погрешность, %	2,27%	4,12%	2,46%	4,51%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	49	5	20	24
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 649	53 016	61 393	51 410
		погрешность, %	5,94%	39,91%	10,13%	5,82%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	7	5	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 728	62 489	56 326	
		погрешность, %	14,67%	20,81%	16,99%	
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	450	188	154	108
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 783	62 958	57 660	61 451
		погрешность, %	1,40%	1,93%	2,47%	2,89%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	234	110	66	58
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 735	63 491	64 835	66 981
		погрешность, %	1,93%	2,71%	3,84%	4,02%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	51	22	11	18
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 083	69 392	55 938	59 738
		погрешность, %	2,87%	3,78%	4,69%	2,17%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	132	43	67	22
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 266	59 423	51 801	51 696
		погрешность, %	1,77%	2,17%	2,17%	3,47%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	29	9	10	10
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 033	53 807	51 456	53 915
		погрешность, %	7,08%	19,94%	11,58%	8,02%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 494	71 494		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Кировский район	по всем типам	погрешность, %	11,30%	11,30%		
		количество объектов, шт.	725	269	246	210
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 459	56 095	50 608	49 969
		погрешность, %	1,05%	1,41%	1,92%	1,89%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	226	105	65	56
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 459	57 239	56 669	54 752
		погрешность, %	1,69%	2,20%	3,85%	3,22%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	157	42	42	73
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 883	56 572	55 727	51 276
		погрешность, %	1,88%	2,90%	3,19%	2,76%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	280	89	122	69
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 178	52 970	46 230	45 441
		погрешность, %	1,74%	2,55%	2,66%	3,18%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	27	2	13	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 922	57 538	44 316	45 726
		погрешность, %	5,31%	7,40%	8,23%	6,87%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	35	31	4	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 527	60 457	52 314	
погрешность, %		4,31%	4,47%	8,45%		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 010	427	272	311
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 477	60 977	57 201	56 161
		погрешность, %	0,98%	1,42%	1,90%	1,73%
		количество объектов, шт.	6		2	4
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	98 500		105 000	95 250
		погрешность, %	9,29%		9,52%	16,64%
		количество объектов, шт.	449	212	97	140
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	63 032	63 495	64 932	61 014
		погрешность, %	1,22%	1,87%	2,31%	2,15%
		количество объектов, шт.	275	89	72	114
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	58 485	63 490	59 075	54 205
		погрешность, %	1,31%	1,81%	2,01%	1,82%
		количество объектов, шт.	211	80	89	42
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	49 058	52 487	47 764	45 267
		погрешность, %	1,84%	3,07%	2,41%	3,73%
		количество объектов, шт.	15		4	11
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	41 122		38 589	42 044
		погрешность, %	8,79%		23,23%	10,48%
		количество объектов, шт.	54	46	8	
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	57 742	59 275	48 925	
		погрешность, %	5,67%	5,91%	12,28%	
количество объектов, шт.		518	185	214	119	
Советский район	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	55 761	60 598	53 812	51 748
		погрешность, %	1,18%	1,74%	1,61%	2,50%
		количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
	"элитки"	погрешность, %				
		количество объектов, шт.	150	69	50	31
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 388	62 755	59 250	56 954
	"улучшенки" (кирпичные)	погрешность, %	2,43%	3,33%	4,41%	5,75%
		количество объектов, шт.	30	8	8	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 762	65 020	55 209	52 930
	"улучшенки" (панельные)	погрешность, %	4,06%	4,63%	4,86%	5,54%
		количество объектов, шт.	280	91	134	55
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 584	58 330	51 668	50 401
	"хрущевки"	погрешность, %	1,27%	2,09%	1,44%	3,28%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	36	2	15	19	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 148	57 564	54 055	46 283	
		погрешность, %	4,08%	8,46%	6,74%	4,51%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	22	15	7		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 746	62 486	53 876		
		погрешность, %	5,88%	5,84%	11,53%		
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	599	284	217	98	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 643	45 026	44 633	43 555	
		погрешность, %	0,90%	1,14%	1,67%	2,40%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	368	211	121	36	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 926	45 255	47 045	46 093	
		погрешность, %	1,03%	1,29%	1,81%	3,33%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	47	17	10	20	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 347	48 766	44 837	42 695	
		погрешность, %	2,95%	5,06%	4,11%	4,14%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	161	49	77	35	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 536	43 282	41 668	43 399	
		погрешность, %	1,82%	2,69%	2,92%	3,92%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	14		7	7	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 183		38 623	33 744	
		погрешность, %	10,50%		20,04%	7,09%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	9	7	2		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 379	41 228	32 909		
		погрешность, %	10,00%	10,95%	37,81%		
	Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	364	138	123	103
			средняя цена предложения, руб./кв. м	42 366	44 516	41 523	40 492
			погрешность, %	1,70%	2,45%	3,31%	3,16%
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	165	78	44	43	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 825	45 924	45 636	42 003	
		погрешность, %	2,71%	3,35%	6,15%	5,98%	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	60	14	18	28	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 978	43 201	42 012	41 345	
		погрешность, %	2,77%	6,21%	6,07%	3,32%	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	116	39	48	29	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 357	40 676	39 082	38 038	
		погрешность, %	2,50%	3,39%	4,11%	6,01%	
"сталинки"		количество объектов, шт.	16		13	3	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 692		35 943	34 605	
		погрешность, %	9,48%		11,44%	16,17%	
"малосемейки"		количество объектов, шт.	7	7			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 848	52 848			
		погрешность, %	14,28%	14,28%			

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

Рисунок 14

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

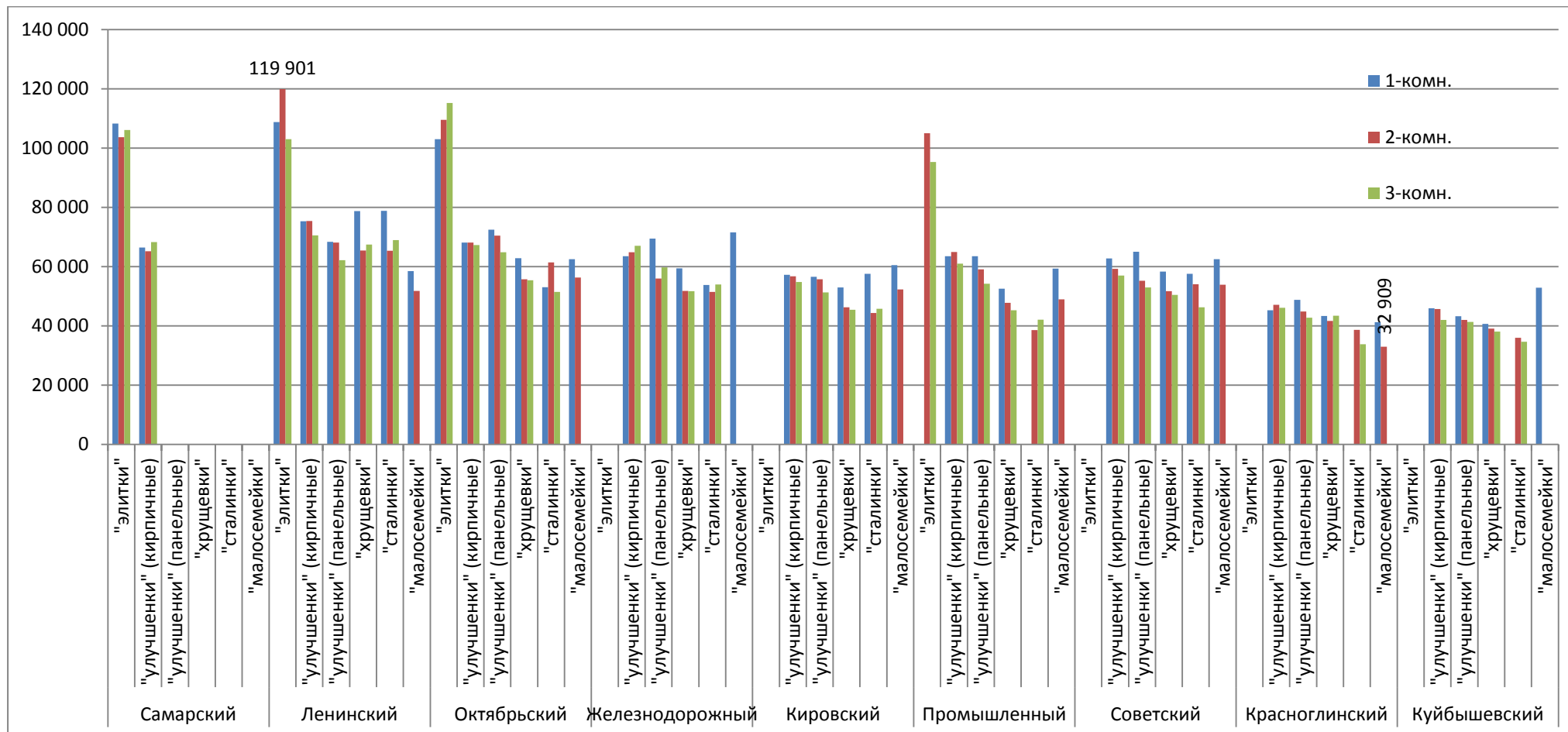


Рисунок 15

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

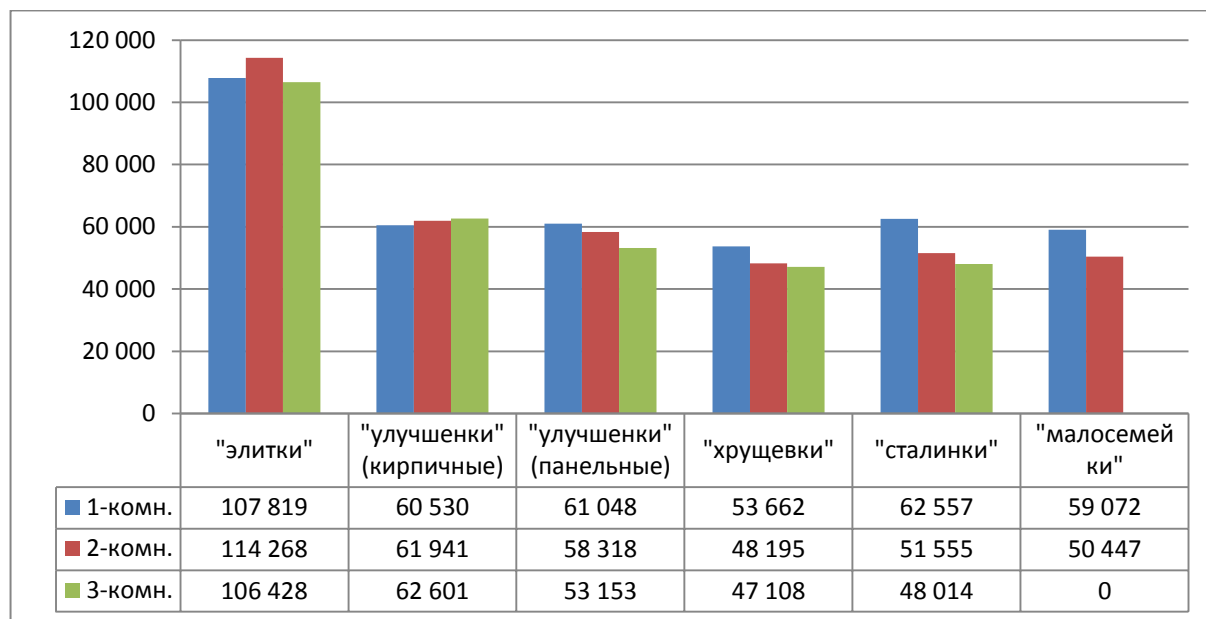


Рисунок 16

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

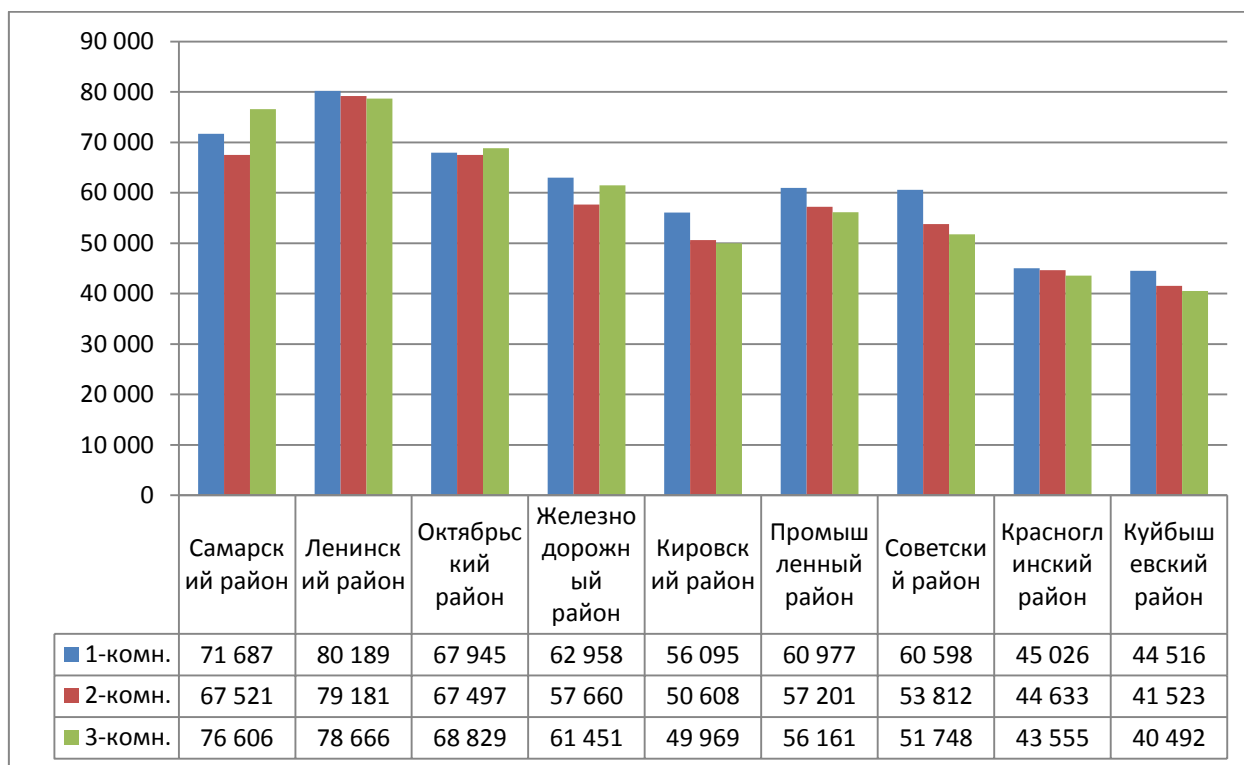
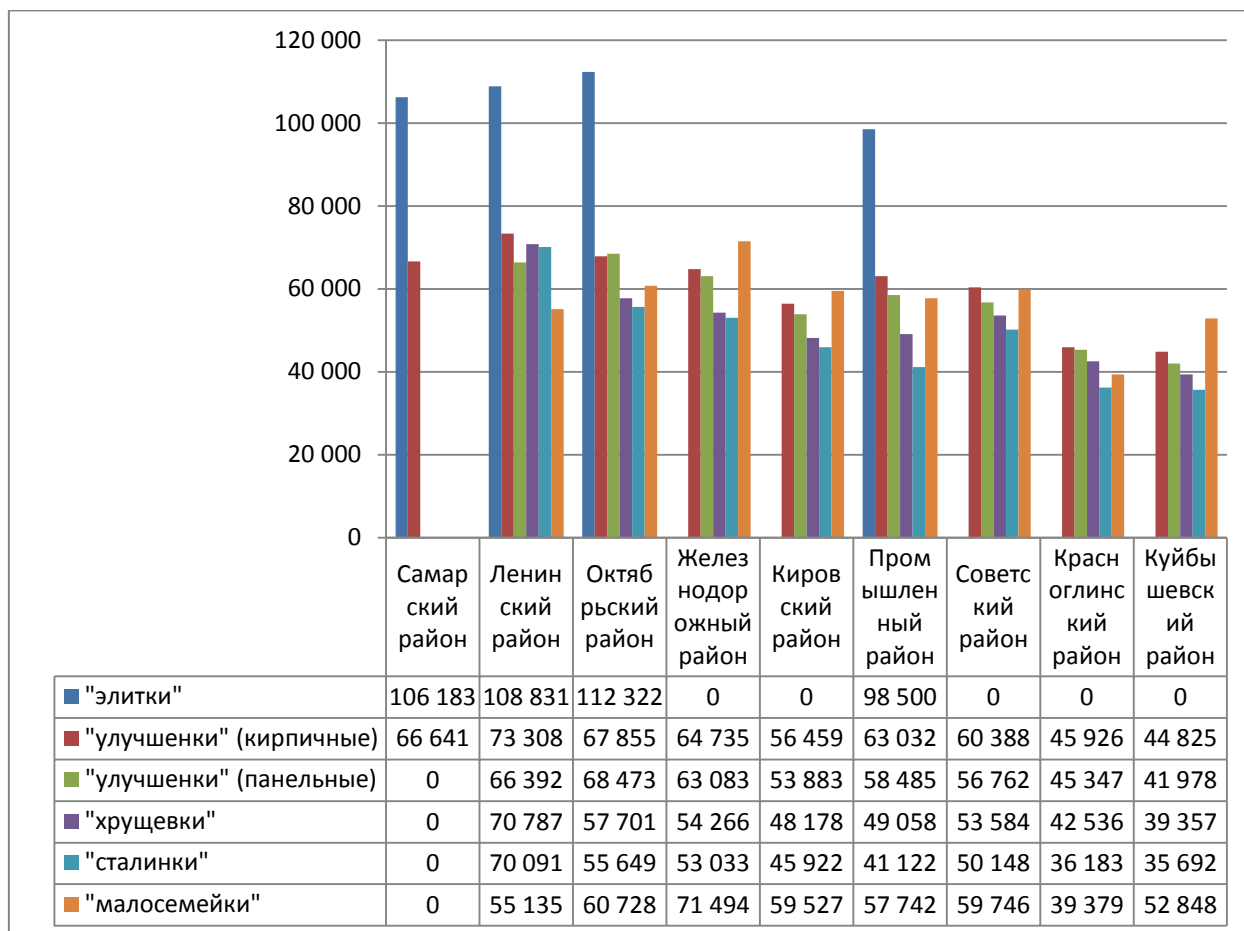


Рисунок 17

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



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

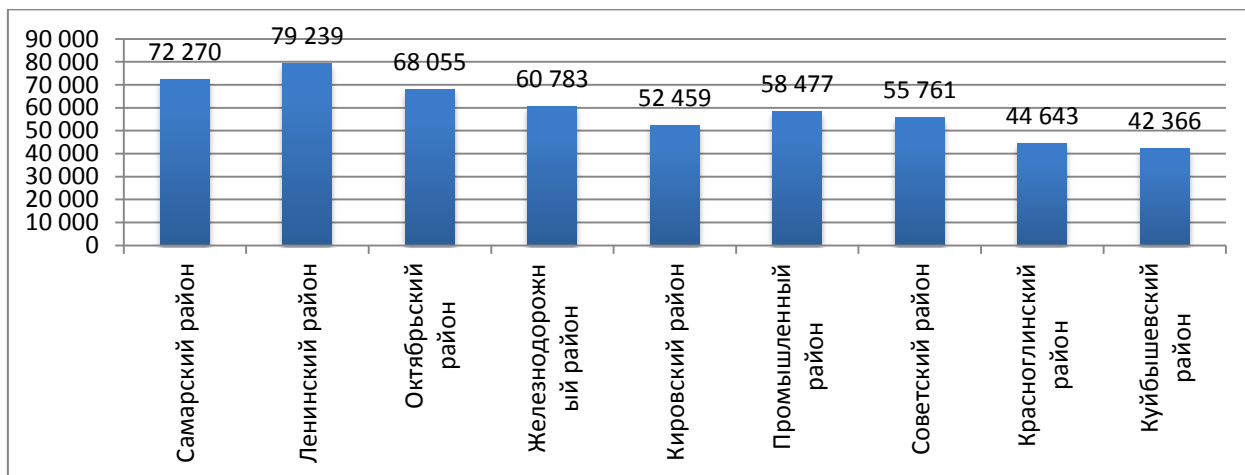
- Самарский район – 106 183 «элитки», 66 641 кирпичные «улучшенки»;
- Ленинский район – 108 831 «элитки», 73 308 кирпичные «улучшенки»;
- Октябрьский район – 112 322 «элитки», 67 735 кирпичные «улучшенки».

В аутсайдерах «окраина» – Куйбышевский район, минимальная средняя удельная цена предложения у «сталинок» в Куйбышевском районе – 35 692 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

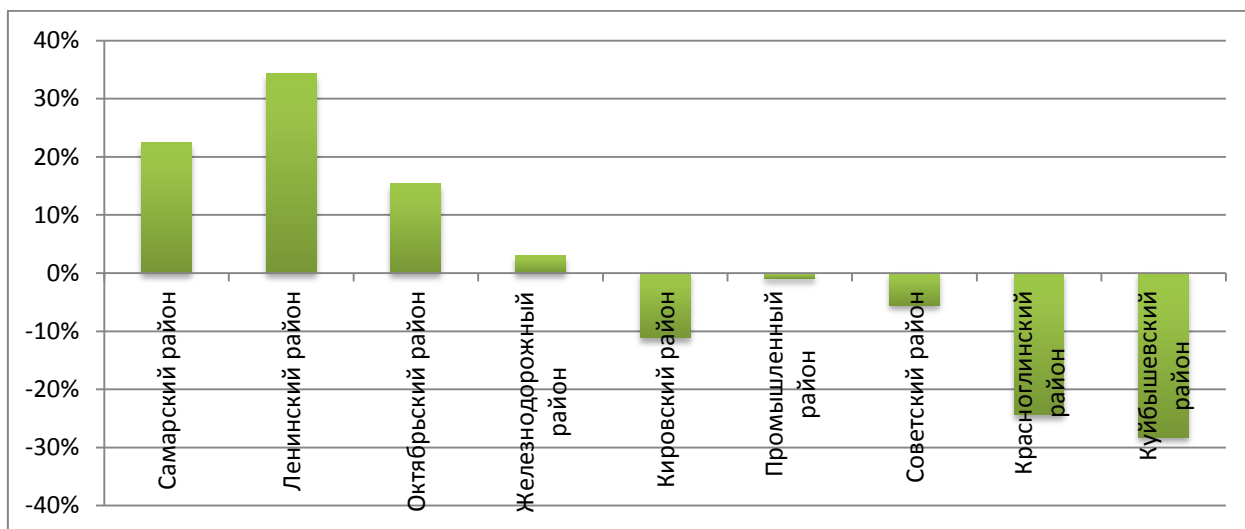
Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по районам города Самара



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

Величина коррекции средней удельной цены предложения составила 37 руб. (0,06%), что значительно меньше погрешности проводимых вычислений.

Рисунок 20

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

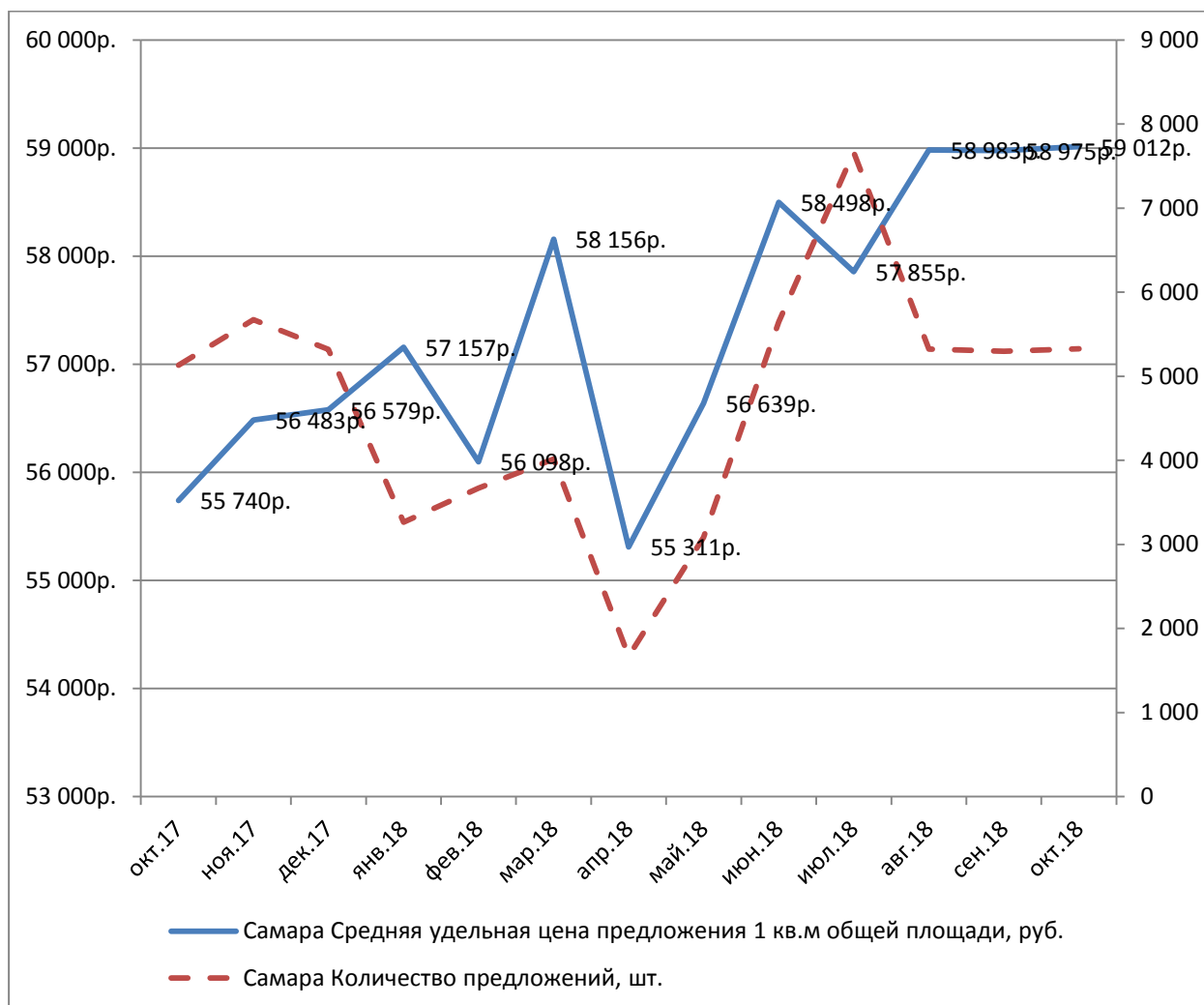
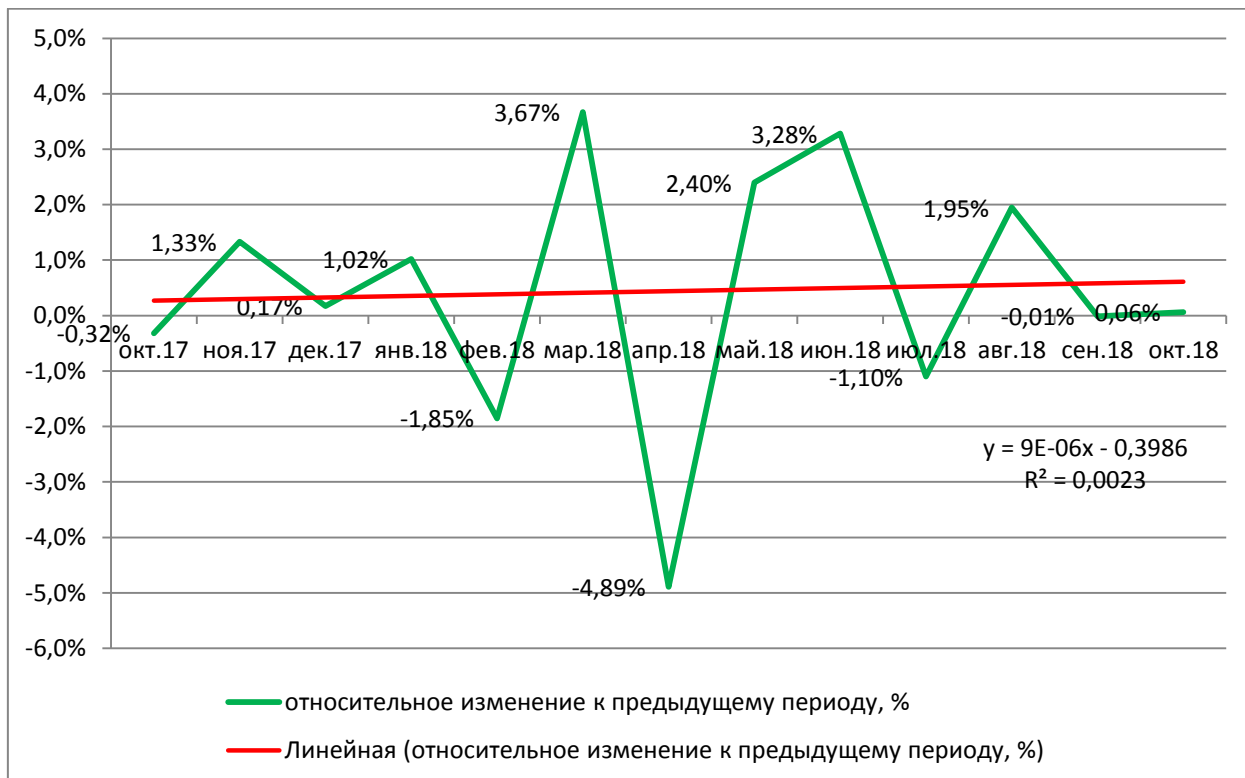


Рисунок 21

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



По отношению к аналогичному периоду прошлого года (октябрь 2017 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составил 3 271 рубль (5,87%).

Незначительная динамика в первый осенний месяц обусловлена низкой активностью рынка.

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

Таблица 14

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

Тип	Кол-во комнат	Параметры	окт.17	ноя.17	дек.17	январ.18	фев.18	мар.18	апр.18	май.18	июн.18	июл.18	авг.18	сен.18	окт.18
Все типы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	55 740	56 483	56 579	57 157	56 098	58 156	55 311	56 639	58 498	57 855	58 983	58 975	59 012
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-178	743	96	578	-1 059	2 058	-2 845	1 328	1 859	-642	1 128	-8	37
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,32%	1,33%	0,17%	1,02%	-1,85%	3,67%	-4,89%	2,40%	3,28%	-1,10%	1,95%	-0,01%	0,06%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	56 801	57 745	58 118	59 049	57 623	59 659	56 020	58 084	59 567	59 137	59 842	59 936	59 781
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-267	944	373	931	-1 426	2 036	-3 640	2 064	1 483	-430	705	94	-155
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,47%	1,66%	0,65%	1,60%	-2,41%	3,53%	-6,10%	3,68%	2,55%	-0,72%	1,19%	0,16%	-0,26%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	54 508	55 164	55 360	55 661	55 054	57 194	54 482	55 509	57 204	56 370	57 568	57 958	57 488
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-304	655	196	301	-607	2 140	-2 712	1 027	1 695	-834	1 198	390	-471
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,55%	1,20%	0,36%	0,54%	-1,09%	3,89%	-4,74%	1,88%	3,05%	-1,46%	2,13%	0,68%	-0,81%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	55 760	56 350	55 976	56 220	55 106	57 118	55 173	55 783	58 566	58 002	59 559	58 963	59 776
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	244	590	-375	244	-1 114	2 012	-1 944	609	2 784	-565	1 558	-596	813
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,44%	1,06%	-0,66%	0,44%	-1,98%	3,65%	-3,40%	1,10%	4,99%	-0,96%	2,69%	-1,00%	1,38%

Городской округ Тольятти

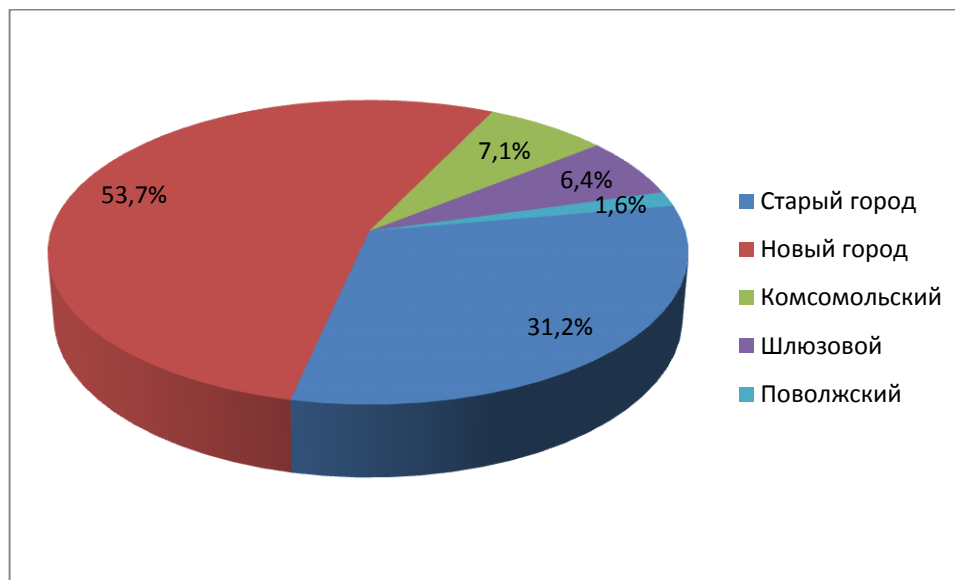
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 3 467 уникальных предложений, опубликованных в октябре 2018 года на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volgainfo.net/togliatti/search/kvartiryi/>).

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

Рисунок 22

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости в разрезе районов

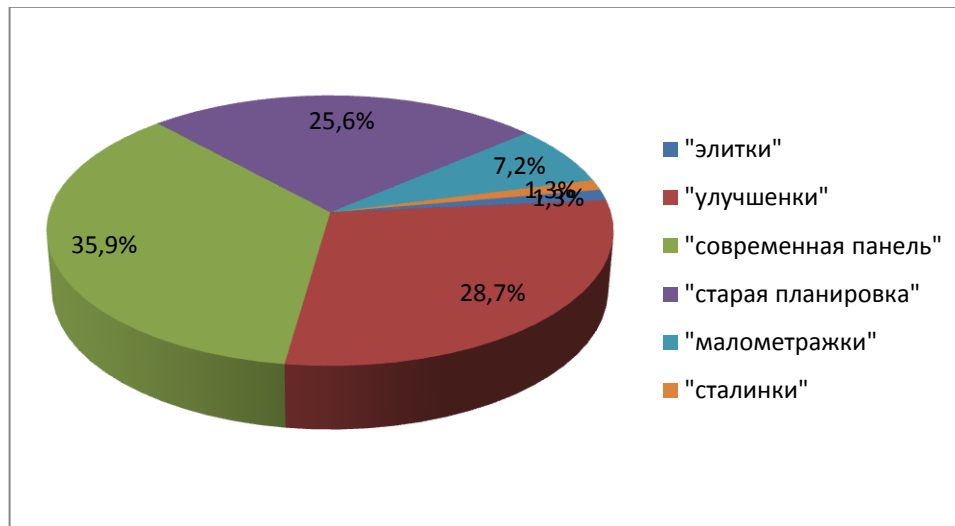


Наибольшее количество предложений (53,7%) приходится на «Новый город» (Автозаводский район), что обусловлено структурой данного района - плотная квартальная жилая застройка.

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

Рисунок 23

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



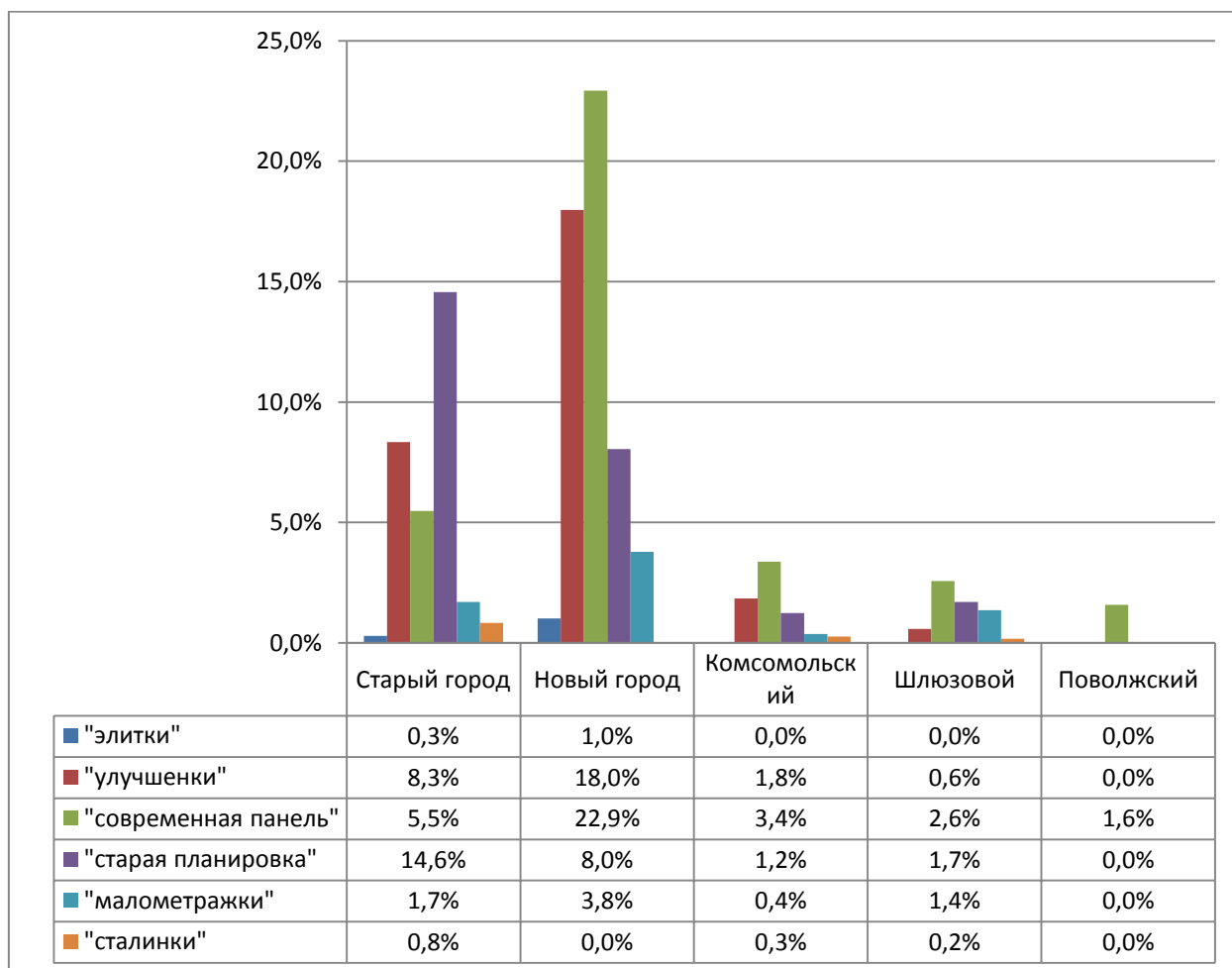
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» – 35,9% от общего количества предложений.

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

Рисунок 24

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

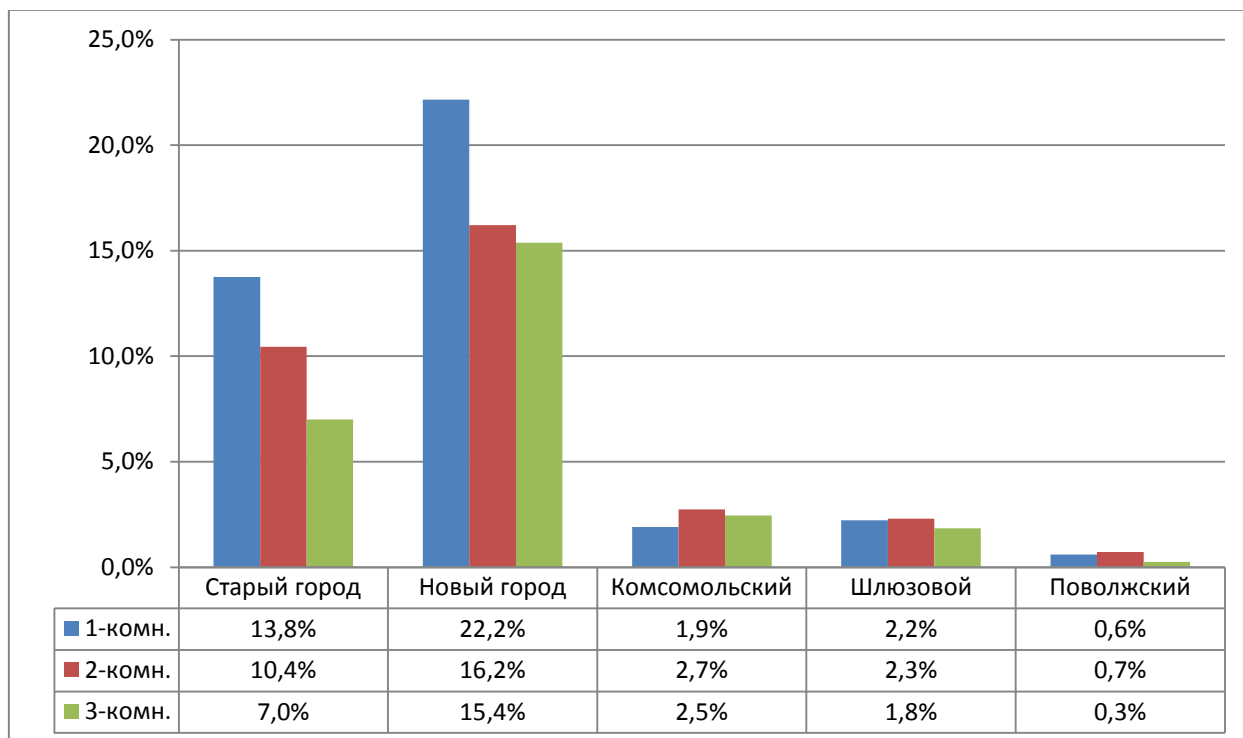


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» – 22,9% от общего количества предложений, наименьшее – «сталинки» в «Шлюзовом» – 0,2% от общего количества предложений.

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

Рисунок 25

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости (квартиры в многоквартирных домах) города Тольятти приходится на «Новый город», при этом преобладает предложение однокомнатных квартир – 22,2%.

Наименее представлены предложения трехкомнатных квартир в «Поволжском» – 0,3% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

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

Таблица 15

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	3 467	1 409	1 124	934
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 835	40 992	39 047	39 040
		погрешность, %	0,50%	0,70%	0,95%	0,99%
	"элитки"	количество объектов, шт.	45	17	13	15
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 239	62 201	58 723	59 329
		погрешность, %	2,48%	3,99%	3,65%	4,61%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	996	421	326	249
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 279	42 510	41 171	43 340
		погрешность, %	1,00%	1,36%	2,04%	2,03%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 246	528	380	338
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 912	42 204	40 371	39 501
		погрешность, %	0,66%	0,87%	1,40%	1,16%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	886	320	327	239
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 570	37 204	34 916	34 278
		погрешность, %	0,80%	1,33%	1,21%	1,51%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	250	112	66	72
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 498	37 634	37 596	33 723
		погрешность, %	1,36%	2,02%	2,21%	2,40%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	44	11	12	21
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 018	36 276	38 639	38 575
		погрешность, %	4,83%	7,99%	11,65%	6,91%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 082	477	362	243
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 363	37 758	36 329	38 129
		погрешность, %	0,95%	1,27%	1,74%	2,23%
	"элитки"	количество объектов, шт.	10	4	3	3
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 199	62 168	62 582	61 858
		погрешность, %	4,76%	6,66%	11,42%	11,46%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	289	125	92	72
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 324	37 480	37 007	41 473
		погрешность, %	2,16%	2,71%	4,56%	4,45%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	190	93	51	46
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 687	41 327	42 585	41 418
		погрешность, %	1,70%	2,25%	3,39%	3,77%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	505	210	195	100
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 658	36 033	33 799	33 444
		погрешность, %	1,07%	1,67%	1,53%	2,33%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	59	40	11	8
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 223	36 630	35 852	34 699
		погрешность, %	3,63%	4,31%	9,36%	11,41%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	29	5	10	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 329	40 318	40 141	40 468
		погрешность, %	5,62%	9,35%	13,16%	7,37%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 863	768	562	533
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 144	43 677	41 792	40 305
		погрешность, %	0,59%	0,76%	1,15%	1,18%
	"элитки"	количество объектов, шт.	35	13	10	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 679	62 212	57 565	58 697
		погрешность, %	2,81%	5,01%	2,72%	5,17%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	623	276	193	154
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 407	44 852	43 396	44 877
		погрешность, %	1,13%	1,42%	2,46%	2,36%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	795	349	227	219
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 836	43 352	41 901	39 352
		погрешность, %	0,69%	0,89%	1,42%	1,10%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	279	82	90	107
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 947	40 929	37 821	35 769
		погрешность, %	1,18%	1,84%	1,47%	2,12%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	131	48	42	41
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 499	38 953	38 589	34 681
		погрешность, %	1,55%	2,22%	2,50%	2,87%
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	246	66	95	85
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 073	42 464	40 769	40 334
		погрешность, %	1,46%	2,27%	2,48%	2,61%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	64	12	33	19
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 328	45 154	40 717	39 971
		погрешность, %	2,98%	6,08%	4,15%	5,12%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	117	33	42	42
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 998	43 811	42 170	43 188
		погрешность, %	1,86%	2,61%	3,55%	3,21%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	43	12	18	13
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 224	38 072	38 666	34 445
		погрешность, %	2,97%	6,42%	4,07%	4,87%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	13	7		6
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 347	40 823		35 459
		погрешность, %	4,62%	4,87%		5,14%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	9	2	2	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 567	36 179	31 130	38 897
		погрешность, %	9,10%	7,31%	28,68%	12,41%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	221	77	80	64
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 116	35 998	33 826	32 214
		погрешность, %	1,63%	2,71%	2,42%	3,03%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	20	8	8	4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 194	36 334	37 255	33 791
		погрешность, %	5,83%	10,20%	8,98%	15,09%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	89	32	35	22
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 406	38 633	34 718	35 852
		погрешность, %	2,40%	3,29%	3,03%	5,75%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	59	16	24	19
		средняя цена предложения, руб./кв. м	30 935	32 843	30 277	30 158

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малометражки"	погрешность, %	2,40%	4,57%	3,22%	4,34%
		количество объектов, шт.	47	17	13	17
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 539	34 960	35 864	30 339
	"сталинки"	погрешность, %	2,98%	5,20%	3,72%	2,65%
		количество объектов, шт.	6	4		2
		средняя цена предложения, руб./кв. м	29 023	31 273		24 522
Поволжский	по всем типам	погрешность, %	9,50%	4,60%		19,93%
		количество объектов, шт.	55	21	25	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	27 724	29 919	26 843	25 049
	"элитки"	погрешность, %	2,93%	5,81%	2,45%	5,74%
		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.	55	21	25	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	27 724	29 919	26 843	25 049
		погрешность, %	2,93%	5,81%	2,45%	5,74%
	"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 «Старом городе», а минимальная – у трехкомнатных «сталинок» в «Шлюзовом».

Рисунок 26

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

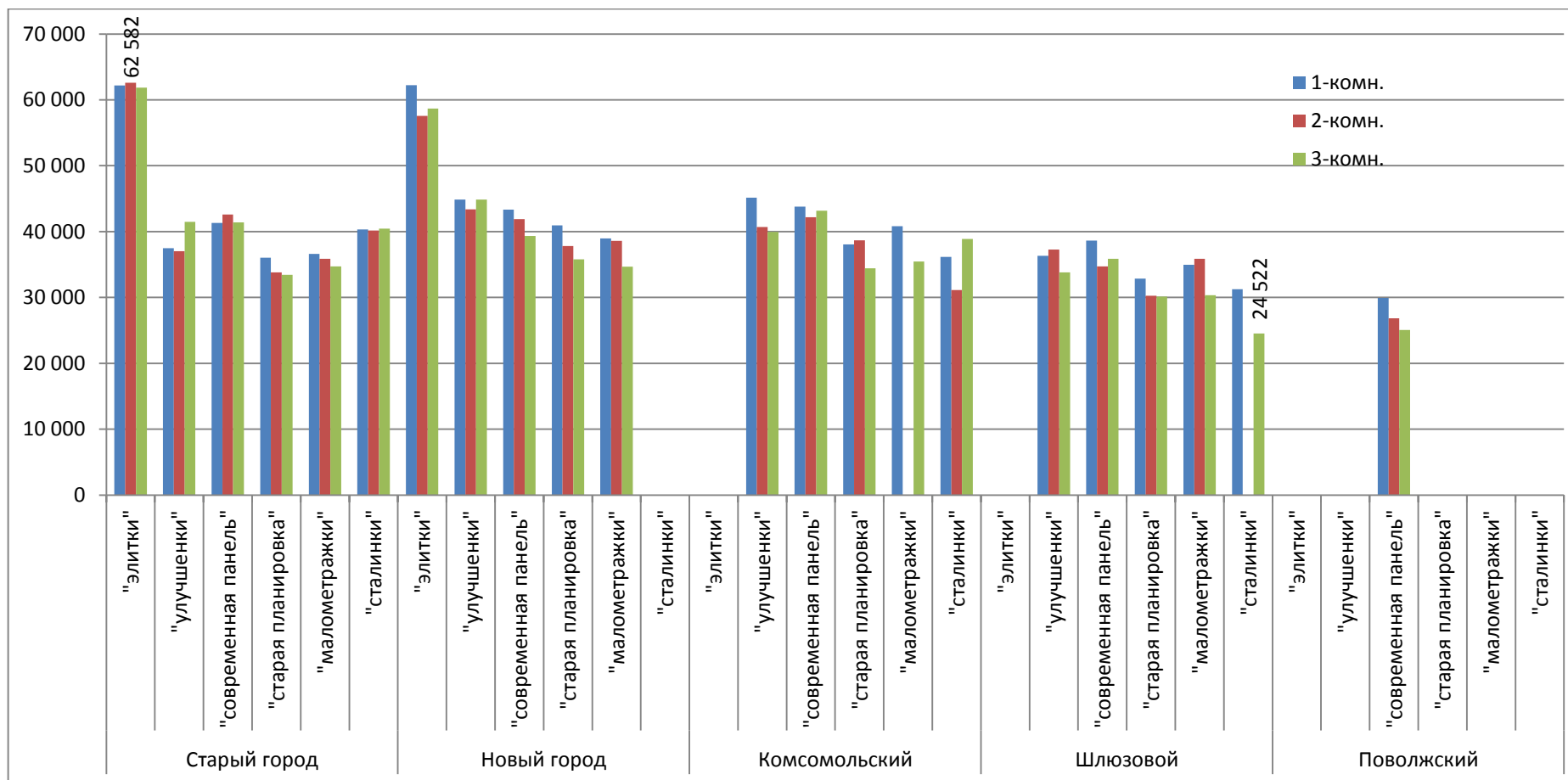


Рисунок 27

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

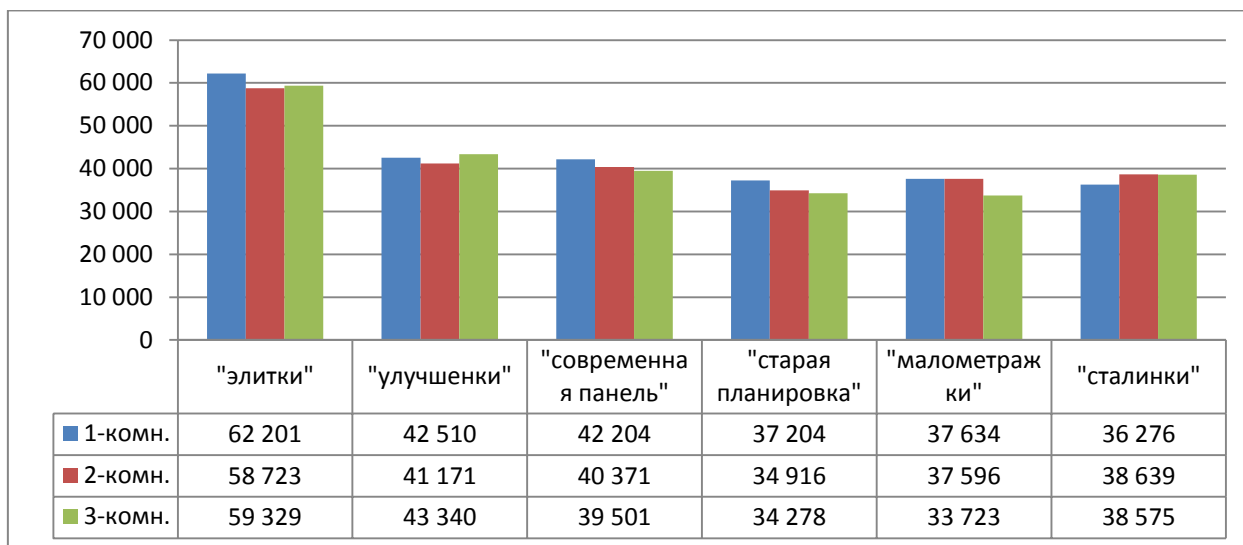
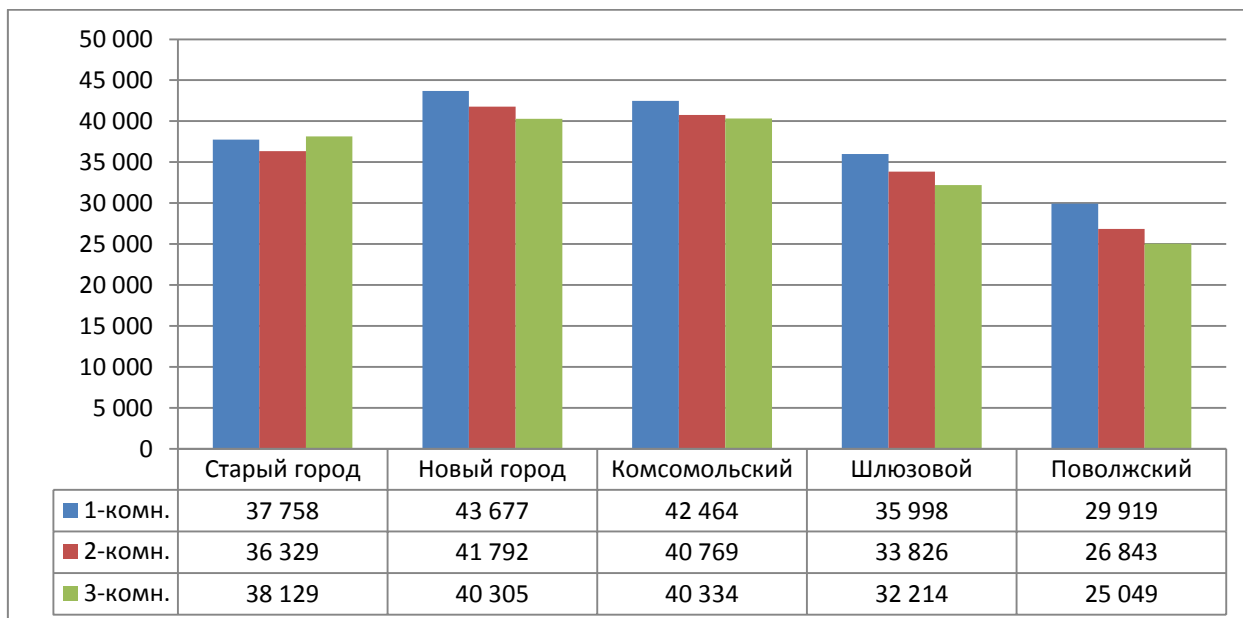


Рисунок 28

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



Динамика цен предложения

Таблица 16

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

Кол-во комнат	Параметры	окт.17	ноя.17	дек.17	январ.18	фев.18	мар.18	апр.18	май.18	июн.18	июл.18	авг.18	сен.18	окт.18
по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	39 103	38 947	39 278	39 426	39 423	39 347	39 180	39 175	39 093	39 191	39 841	39 899	39 835
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	43	-157	331	148	-3	-76	-167	-6	-82	99	649	58	-64
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,11%	-0,40%	0,85%	0,38%	-0,01%	-0,19%	-0,42%	-0,01%	-0,21%	0,25%	1,66%	0,15%	-0,16%
1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	40 207	40 205	40 513	40 639	40 722	40 551	40 485	40 458	40 443	40 507	40 931	41 013	40 992
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-235	-2	309	126	83	-171	-66	-27	-15	64	424	83	-22
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,58%	0,00%	0,77%	0,31%	0,20%	-0,42%	-0,16%	-0,07%	-0,04%	0,16%	1,05%	0,20%	-0,05%
2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	38 552	38 428	38 623	38 899	38 934	38 605	38 454	38 378	38 612	38 615	39 067	39 168	39 047
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	170	-124	195	277	35	-330	-151	-76	234	3	451	102	-121
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,44%	-0,32%	0,51%	0,72%	0,09%	-0,85%	-0,39%	-0,20%	0,61%	0,01%	1,17%	0,26%	-0,31%
3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	38 266	37 756	38 298	38 418	38 170	38 473	38 271	38 222	37 671	37 935	39 185	39 165	39 040
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	329	-510	542	121	-248	303	-202	-49	-551	264	1 250	-20	-125
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,87%	-1,33%	1,43%	0,31%	-0,65%	0,79%	-0,53%	-0,13%	-1,44%	0,70%	3,30%	-0,05%	-0,32%

Рисунок 29

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

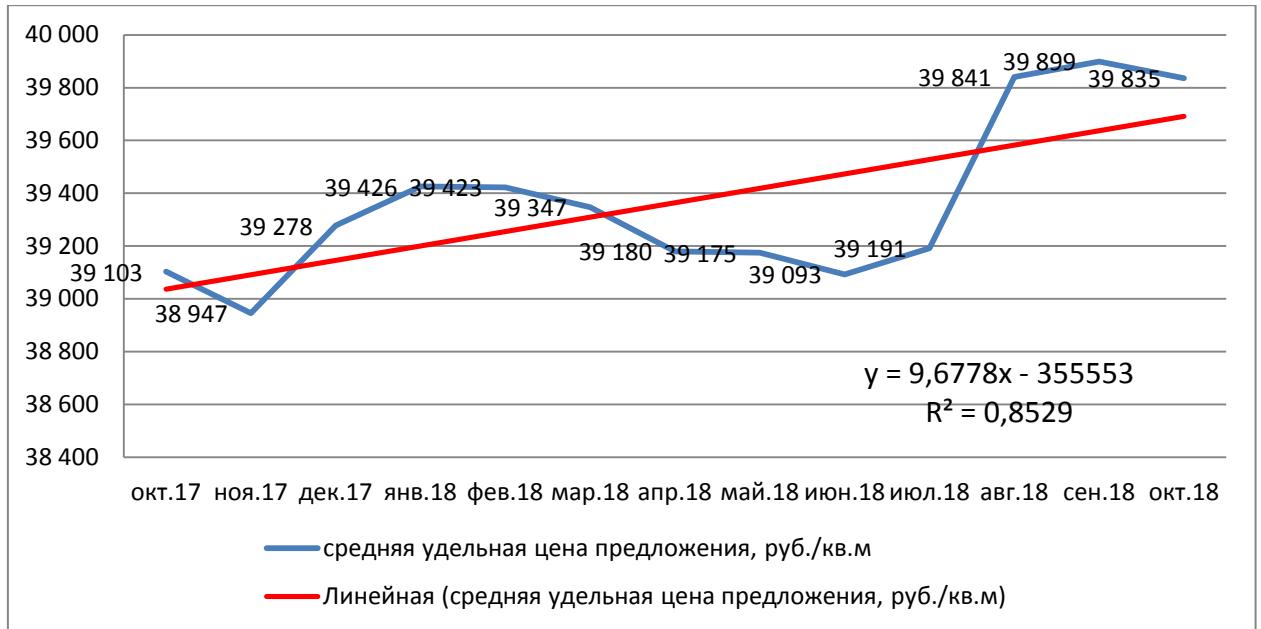
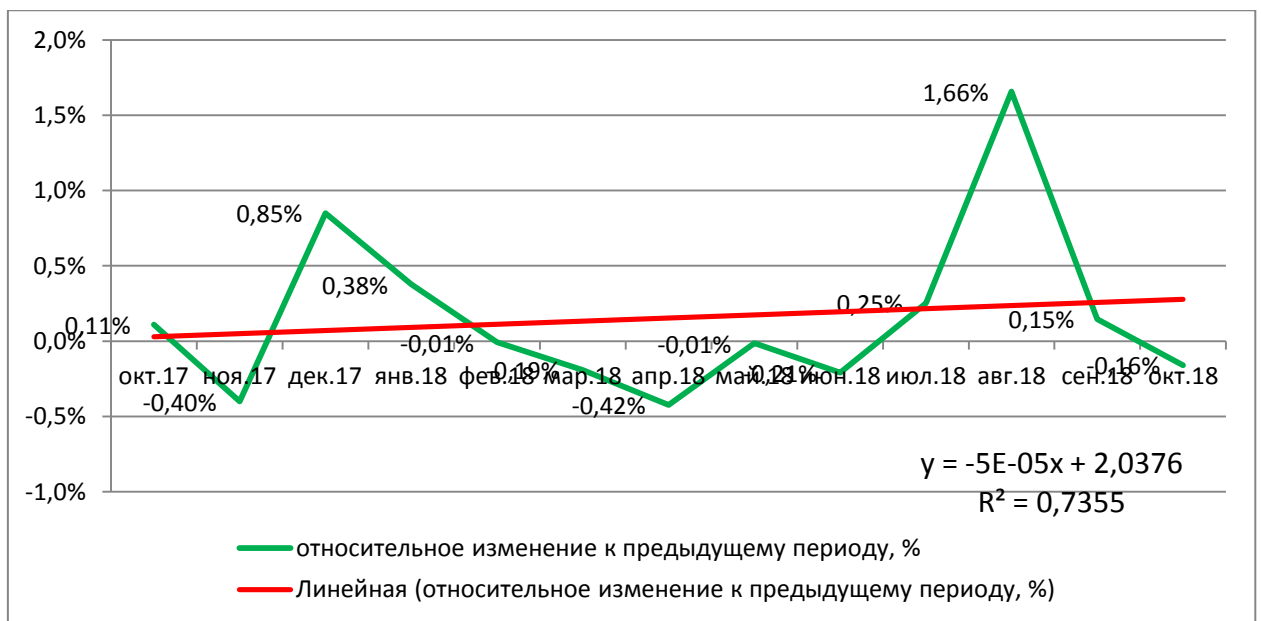


Рисунок 30

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



Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод об 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 (сентябрь 2018 года) падение составило 64 руб. (0,16%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (октябрь 2017 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составил 732 рубля (1,87%).

Со второго полугодия 2017 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался слабой разнонаправленной динамикой. Средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах находилась в районе 39 000 руб. Начиная с июля 2018 была отмечена тенденция устойчивого роста, средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади вплотную приблизилась к отметке 40 000 руб./кв.м. Незначительная отрицательная динамика, отмеченная на вторичном рынке жилой недвижимости г.Тольятти, может быть принята незначимой, т.к. абсолютная величина отмеченной отрицательной коррекции значительно ниже погрешности проводимых вычислений.

Новостройки

Городской округ Самара

Структура и анализ цены предложения

При подготовке отчета было проанализировано 1 581 предложение к продаже одно-, двух- и трехкомнатных квартир в сданных в эксплуатацию вновь построенных домах и домах высокой степени готовности опубликованных в октябре 2018 года на сайте «ЦИАН» (<https://samara.cian.ru/>). В результате проведенного анализа были получены следующие результаты:

Таблица 17

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	1 581	883	385	313
		средняя площадь, кв.м	57,85	41,38	68,04	91,78
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 477	23 786	20 477	34 993
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 000	80 000	80 000	80 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 763	47 904	49 261	45 520
		медиана, руб./кв. м	45 489	45 251	47 692	42 593
		СКО, руб./кв. м	8 213	8 016	8 525	7 992
		погрешность, руб./кв. м	413	540	870	905
		погрешность, %	0,87%	1,13%	1,77%	1,99%
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	158	61	58	39
		средняя площадь, кв.м	74,54	48,61	83,48	101,80
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	48 636	49 825	49 059	48 636
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 000	80 000	80 000	80 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 619	67 367	66 650	61 353
		медиана, руб./кв. м	65 000	70 000	66 068	61 000
		СКО, руб./кв. м	7 928	8 053	7 193	7 709

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 265	2 079	1 905	2 501
		погрешность, %	1,93%	3,09%	2,86%	4,08%
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	424	220	128	76
		средняя площадь, кв.м	59,44	43,30	66,89	93,65
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 154	40 000	36 154	36 310
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 683	67 028	67 994	69 683
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 046	52 804	52 928	48 365
		медиана, руб./кв. м	52 675	53 500	53 500	46 887
		СКО, руб./кв. м	4 542	4 292	3 455	4 485
		погрешность, руб./кв. м	442	580	613	1 036
		погрешность, %	0,85%	1,10%	1,16%	2,14%
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	160	98	26	36
		средняя площадь, кв.м	57,69	42,78	66,57	91,86
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 711	37 711	40 872	40 889
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	75 000	71 652	74 887	75 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 544	57 828	49 221	53 896
		медиана, руб./кв. м	53 656	61 648	49 257	54 355
		СКО, руб./кв. м	7 988	9 284	5 156	3 209
		погрешность, руб./кв. м	1 267	1 885	2 062	1 085
		погрешность, %	2,28%	3,26%	4,19%	2,01%
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	101	61	33	7
		средняя площадь, кв.м	54,39	42,82	65,84	101,20
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 477	23 786	20 477	39 204
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 952	55 952	47 105	52 809
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 707	43 218	41 122	45 727
		медиана, руб./кв. м	45 008	45 193	45 000	45 996
		СКО, руб./кв. м	5 413	5 412	6 055	3 476
		погрешность, руб./кв. м	1 083	1 397	2 141	2 838
		погрешность, %	2,53%	3,23%	5,21%	6,21%
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	55	25	23	7
		средняя площадь, кв.м	56,22	41,71	62,75	86,58
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 649	37 811	39 994	37 649
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 114	55 029	49 000	55 114
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 916	50 345	43 976	44 329
		медиана, руб./кв. м	45 395	51 000	43 444	44 000
		СКО, руб./кв. м	4 213	3 542	1 402	3 362
		погрешность, руб./кв. м	1 147	1 446	598	2 745
		погрешность, %	2,44%	2,87%	1,36%	6,19%
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	29	13	16	
		средняя площадь, кв.м	52,80	39,84	63,34	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 585	38 868	38 585	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 000	52 000	49 107	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 524	44 945	42 370	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	43 000	43 937	41 602	
		СКО, руб./кв. м	3 376	3 802	2 932	
		погрешность, руб./кв. м	1 276	2 195	1 514	
		погрешность, %	2,93%	4,88%	3,57%	
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	623	399	99	125
		средняя площадь, кв.м	52,37	38,65	63,61	87,24
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 429	31 429	36 930	36 500
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 977	64 977	50 500	53 823
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 928	40 531	39 564	38 291
		медиана, руб./кв. м	39 856	40 500	39 000	37 526
		СКО, руб./кв. м	1 664	1 396	1 394	1 366
		погрешность, руб./кв. м	133	140	282	245
		погрешность, %	0,33%	0,35%	0,71%	0,64%
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	31	6	2	23
		средняя площадь, кв.м	80,84	43,16	66,55	91,92
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 993	39 063	39 694	34 993
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	49 769	49 769	42 414	40 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 394	42 472	41 054	35 750
		медиана, руб./кв. м	35 000	42 000	41 054	35 000
		СКО, руб./кв. м	2 788	2 432	1 360	1 132
		погрешность, руб./кв. м	1 018	2 175	2 721	483
		погрешность, %	2,72%	5,12%	6,63%	1,35%

Рисунок 31

Структура предложения к продаже новостроек в разрезе административных районов

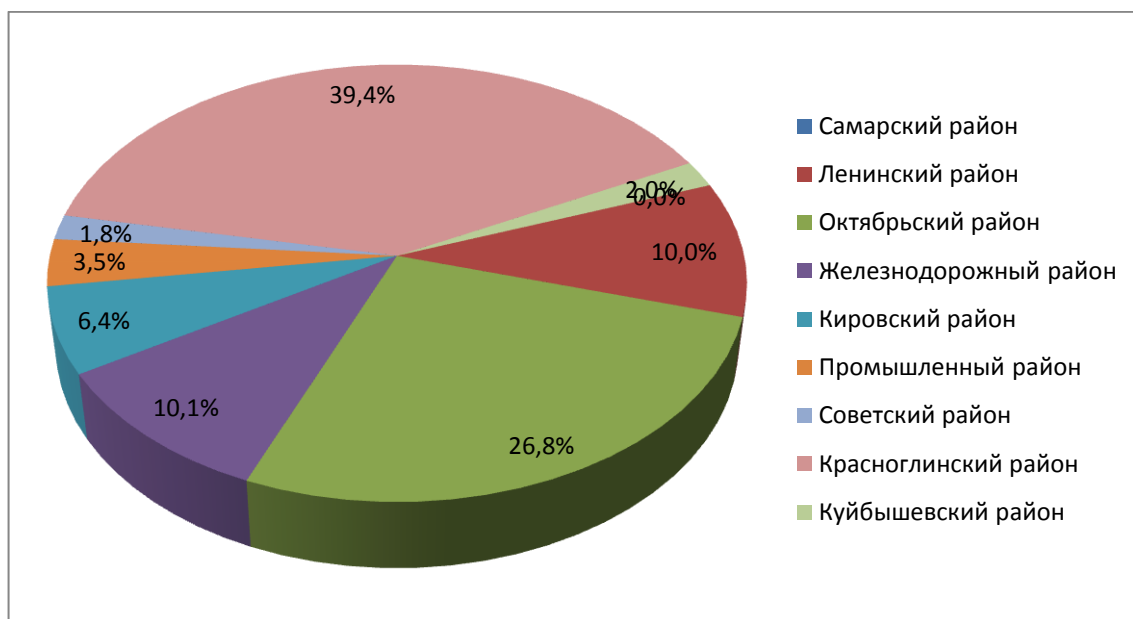
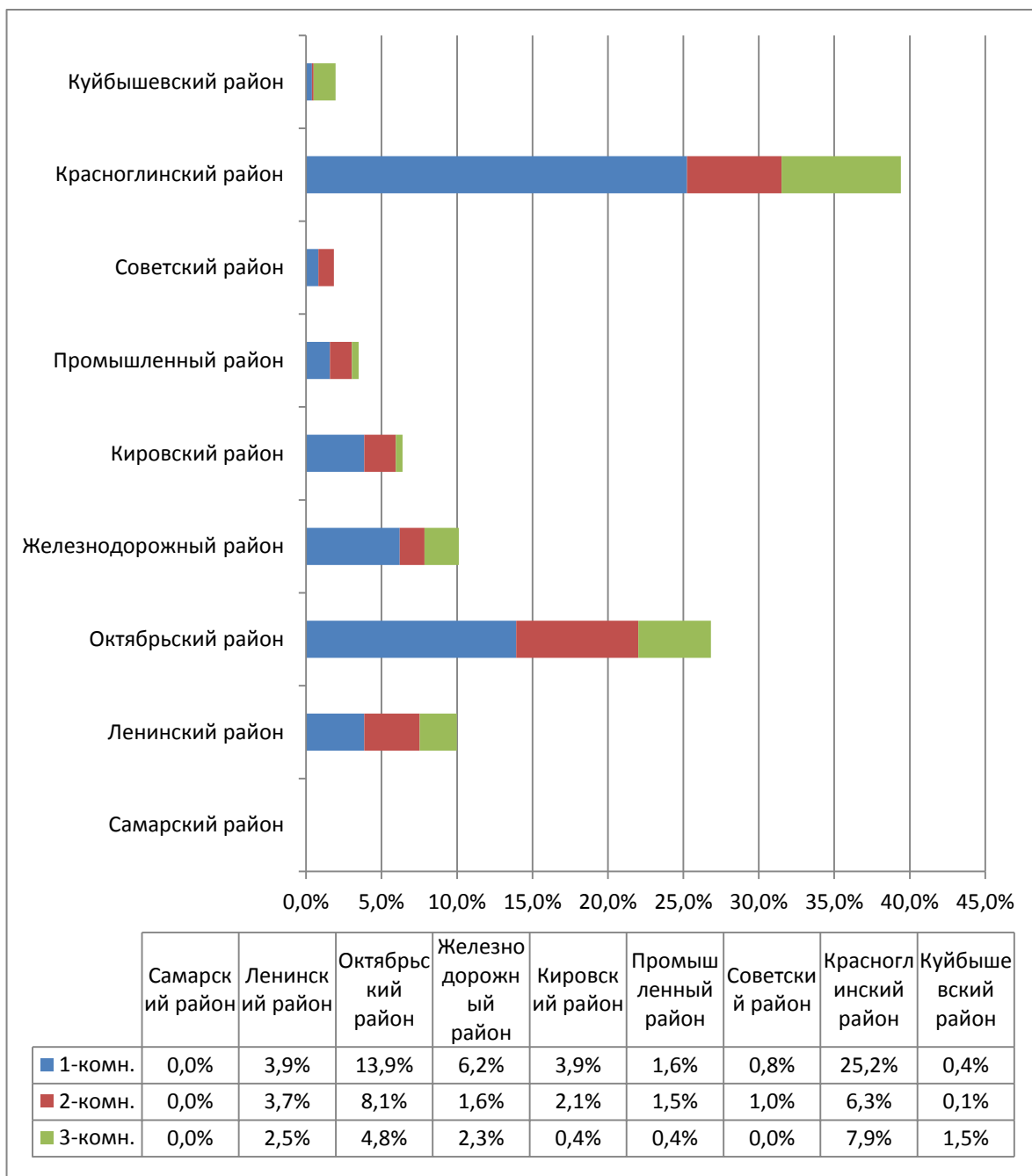


Рисунок 32

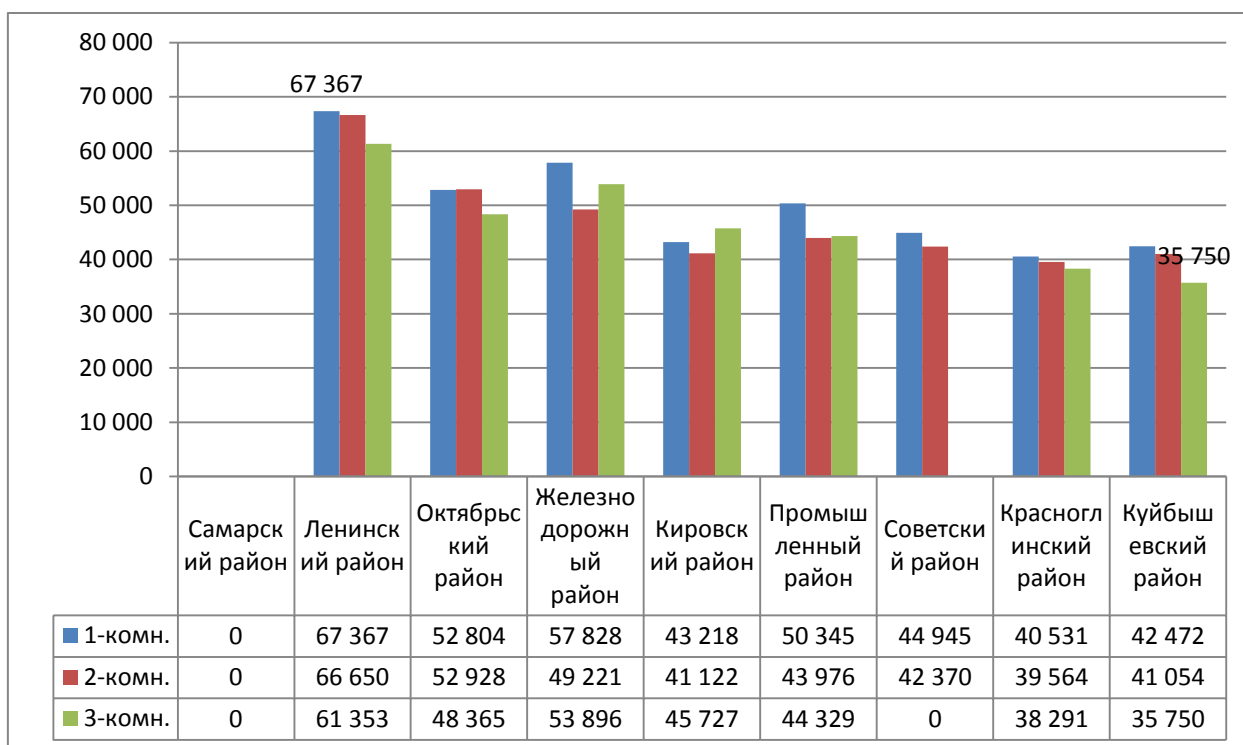
Структура предложения к продаже новостроек по количеству комнат в квартире



Принимая во внимание результаты проведенного анализа, можно предположить, что наибольшее количество предложений к продаже готовых новостроек приходится на Красноглинский район – 39,4%, при этом в структуре предложения на однокомнатные квартиры приходится 25,2%. Наименьшее количество предложений приходится на двухкомнатные квартиры в Куйбышевском районе – 0,1% от общего объема предложений.

Рисунок 33

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



Наибольшее значение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади в новостройках высокой степени готовности у однокомнатных квартир в Ленинском 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	окт.17	ноя.17	дек.17	янв.18	фев.18	мар.18	апр.18	май.18	июн.18	июл.18	авг.18	сен.18	окт.18
Все ценовые зоны	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	46 128	46 859	47 090	45 694	45 643	45 916	45 770	45 237	45 841	50 559	50 886	47 635	47 763
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	30	731	231	-1 396	-51	273	-146	-533	605	4 718	327	-3 251	127
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,07%	1,59%	0,49%	-2,96%	-0,11%	0,60%	-0,32%	-1,17%	1,34%	10,29%	0,65%	-6,39%	0,27%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	46 991	47 807	48 246	46 735	46 897	46 358	47 111	46 162	47 078	51 719	52 487	47 122	47 904
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-95	816	440	-1 512	162	-538	752	-948	916	4 640	768	-5 365	782
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,20%	1,74%	0,92%	-3,13%	0,35%	-1,15%	1,62%	-2,01%	1,98%	9,86%	1,49%	-10,22%	1,66%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	45 015	45 733	45 913	44 559	44 087	45 743	44 588	44 640	44 241	48 752	48 436	49 319	49 261
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-131	718	180	-1 354	-472	1 656	-1 155	52	-399	4 510	-316	884	-58
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,29%	1,59%	0,39%	-2,95%	-1,06%	3,76%	-2,53%	0,12%	-0,89%	10,20%	-0,65%	1,82%	-0,12%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	44 285	44 429	44 609	43 126	43 152	43 544	42 968	42 556	45 095	48 870	47 577	46 782	45 520
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-213	144	180	-1 483	25	393	-576	-412	2 539	3 775	-1 293	-795	-1 262
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,48%	0,33%	0,40%	-3,32%	0,06%	0,91%	-1,32%	-0,96%	5,97%	8,37%	-2,65%	-1,67%	-2,70%

Рисунок 34

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

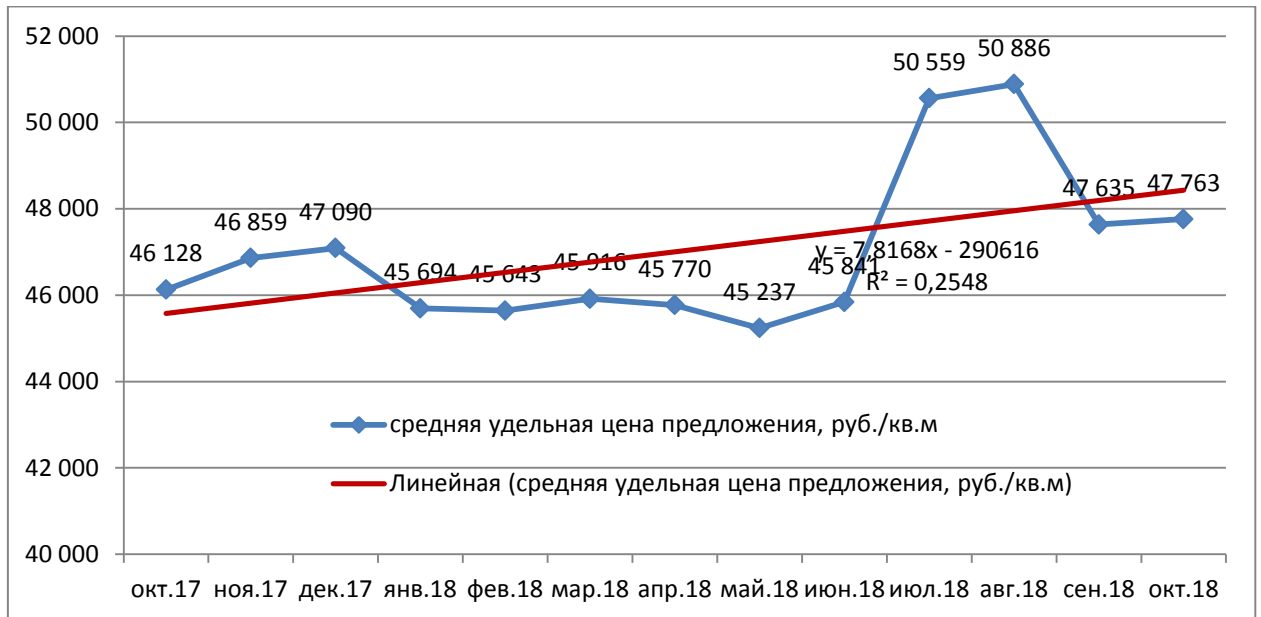
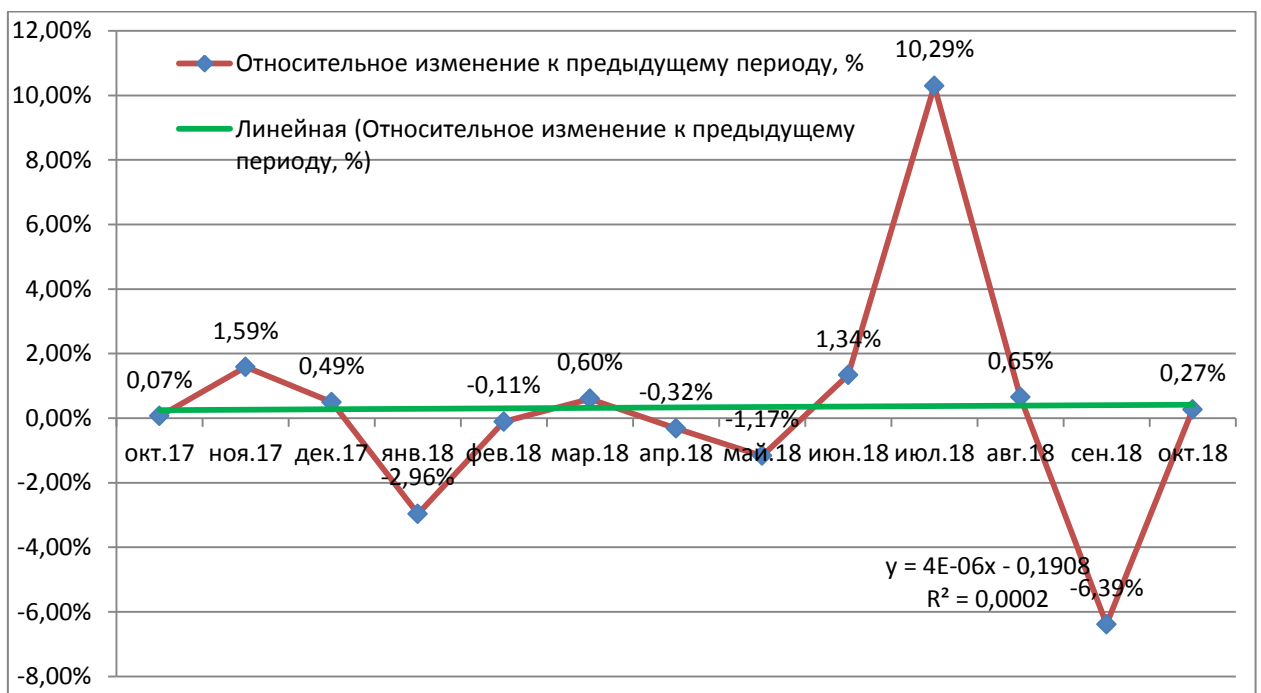


Рисунок 35

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 895 уникальных предложений, опубликованных на сайте «N1.RU Недвижимость» (<https://samara.n1.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

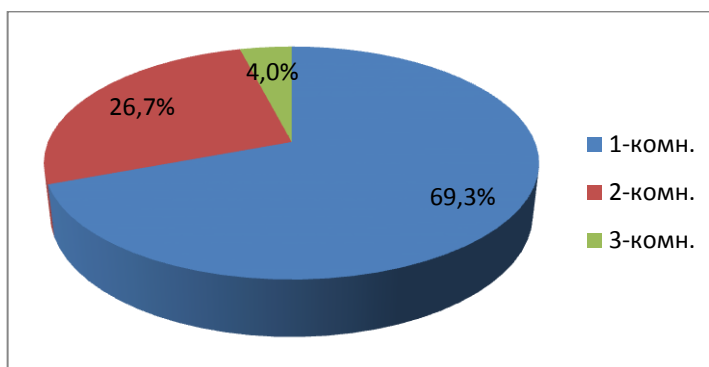
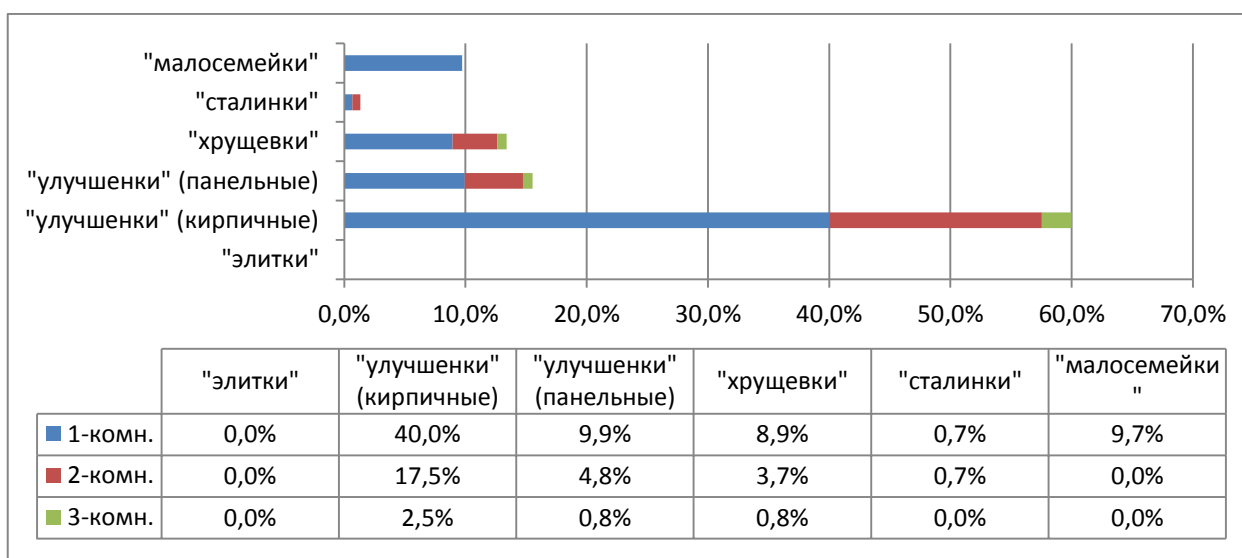


Рисунок 37

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

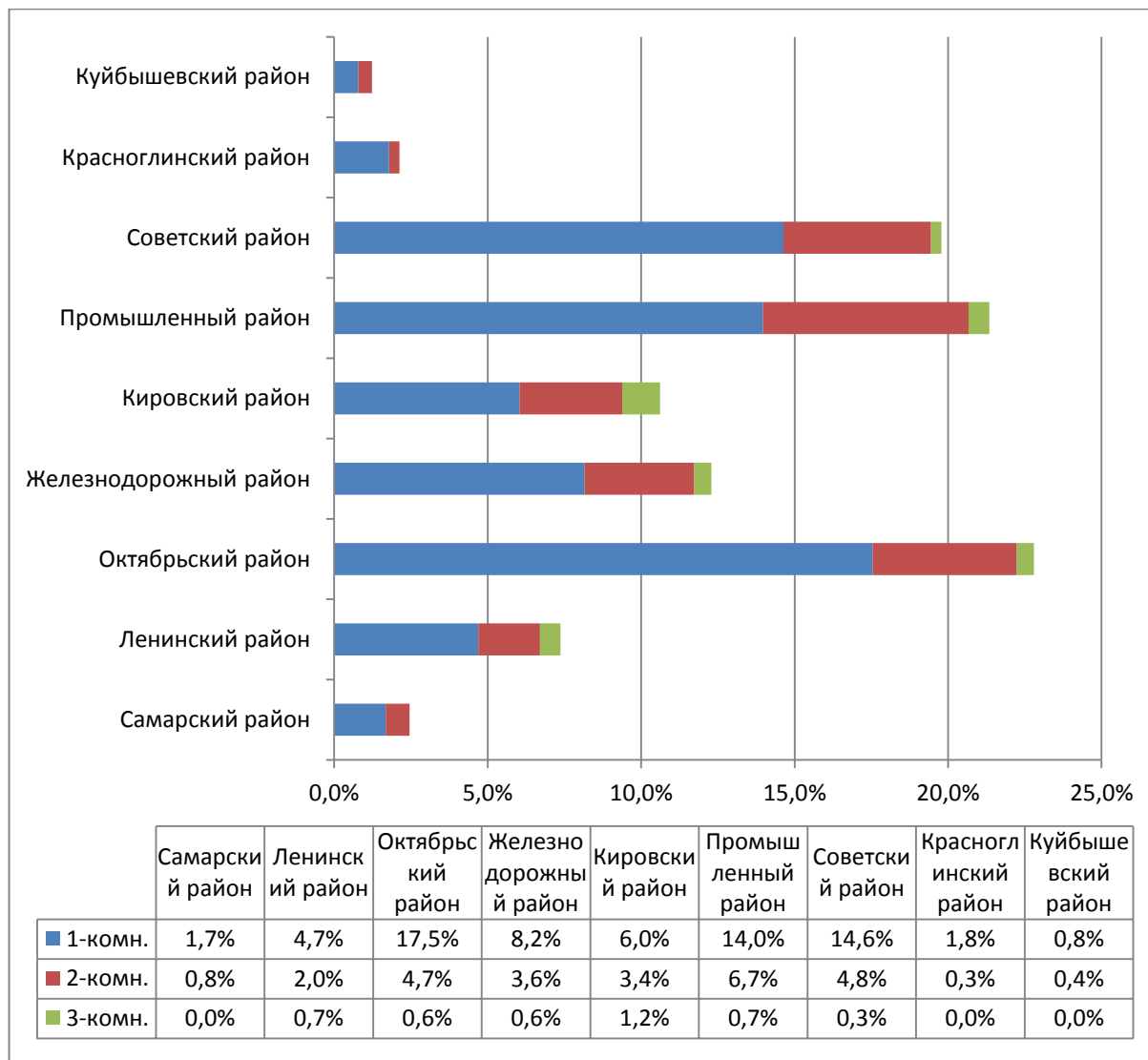


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в кирпичных домах «улучшенной» планировки.

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.	895	620	239	36
		средняя цена предложения, руб.	11 078	9 855	13 183	18 153
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	537	358	157	22
		средняя цена предложения, руб.	11 745	10 437	13 763	18 636
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	139	89	43	7
		средняя цена предложения, руб.	11 012	9 911	12 177	17 857
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	120	80	33	7
		средняя цена предложения, руб.	10 993	9 996	12 149	16 929
	"сталинки"	количество объектов, шт.	12	6	6	
		средняя цена предложения, руб.	10 542	10 167	10 917	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	87	87		
		средняя цена предложения, руб.	7 255	7 255		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	22	15	7	
		средняя цена предложения, руб.	13 123	10 567	18 600	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	16	11	5	
		средняя цена предложения, руб.	14 500	11 545	21 000	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	12 600		12 600	
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	7 875	7 875		
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	66	42	18	6
		средняя цена предложения, руб.	12 855	10 140	14 806	26 000
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	50	31	15	4
		средняя цена предложения, руб.	13 188	10 400	14 933	28 250
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	13	8	3	2
		средняя цена предложения, руб.	12 923	10 313	14 167	21 500
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	7 000	7 000		
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	204	157	42	5
		средняя цена предложения, руб.	11 183	10 353	14 021	13 400
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	154	113	36	5
		средняя цена предложения, руб.	11 828	11 006	14 192	13 400
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	17	14	3	
		средняя цена предложения, руб.	10 782	10 021	14 333	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	15	12	3	
		средняя цена предложения, руб.	9 700	9 209	11 667	
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
"малосемейки"	количество объектов, шт.	18	18			
	средняя цена предложения, руб.	7 278	7 278			
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	110	73	32	5
		средняя цена предложения, руб.	11 817	10 104	14 400	20 300
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	66	42	21	3
		средняя цена предложения, руб.	12 585	10 693	15 167	21 000
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	15	8	7	
		средняя цена предложения, руб.	12 687	12 375	13 043	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	18	12	4	2
		средняя цена предложения, руб.	11 694	10 083	12 750	19 250
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
"малосемейки"	количество объектов, шт.	11	11			
	средняя цена предложения, руб.	6 227	6 227			
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	95	54	30	11
		средняя цена предложения, руб.	10 920	9 396	11 900	15 727
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	36	16	14	6
		средняя цена предложения, руб.	12 158	10 325	12 964	15 167
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	22	9	8	5
		средняя цена предложения, руб.	11 009	8 022	11 000	16 400
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	21	16	5	
		средняя цена предложения, руб.	10 952	10 906	11 100	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3		3	
		средняя цена предложения, руб.	10 667		10 667	
"малосемейки"	количество объектов, шт.	13	13			

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

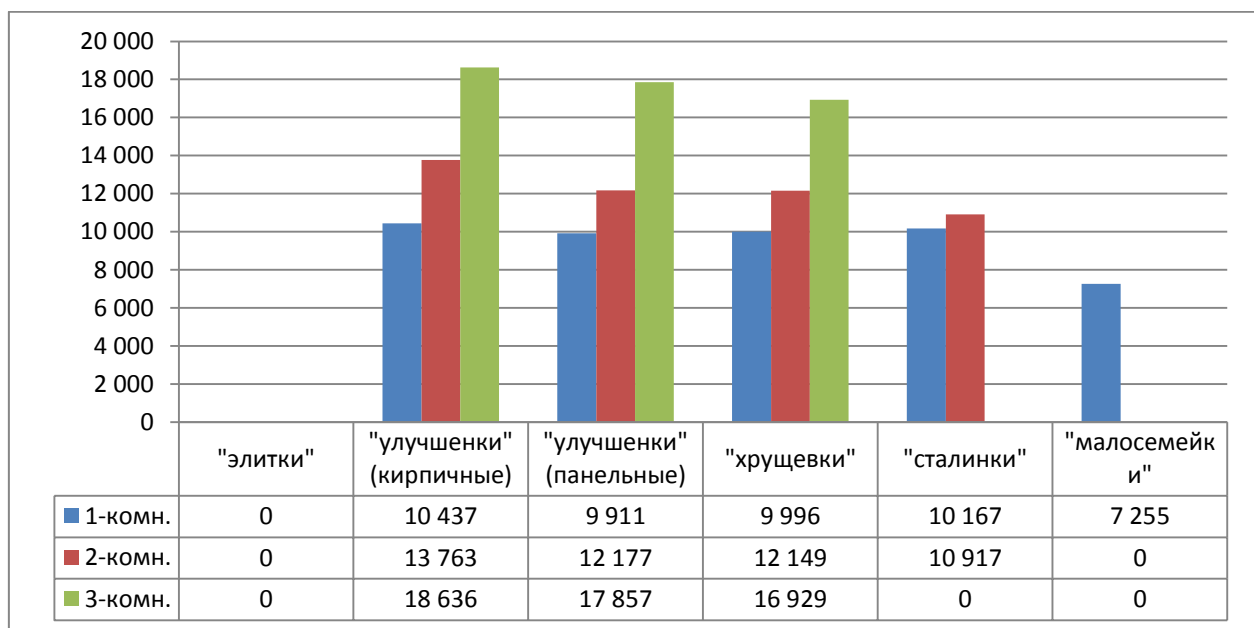
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб.	7 346	7 346		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	191	125	60	6
		средняя цена предложения, руб.	11 062	10 059	12 458	18 000
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	96	58	34	4
		средняя цена предложения, руб.	11 889	10 921	12 704	19 000
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	55	37	18	
		средняя цена предложения, руб.	10 798	10 138	12 156	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	21	11	8	2
		средняя цена предложения, руб.	11 005	9 309	12 088	16 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	19	19		
		средняя цена предложения, руб.	7 711	7 711		
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	177	131	43	3
		средняя цена предложения, руб.	10 031	9 203	12 138	16 000
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	93	66	27	
		средняя цена предложения, руб.	10 209	9 387	12 220	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	15	11	4	
		средняя цена предложения, руб.	9 100	8 773	10 000	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	41	29	9	3
		средняя цена предложения, руб.	11 166	10 045	13 169	16 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.	9	6	3	
		средняя цена предложения, руб.	10 500	10 167	11 167	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	19	19		
		средняя цена предложения, руб.	7 221	7 221		
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	19	16	3	
		средняя цена предложения, руб.	9 268	8 381	14 000	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	19	16	3	
		средняя цена предложения, руб.	9 268	8 381	14 000	
	"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.	11	7	4	
		средняя цена предложения, руб.	8 591	8 357	9 000	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	7	5	2	
		средняя цена предложения, руб.	8 429	8 400	8 500	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	8 250	8 250		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	9 500		9 500	
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Рисунок 39

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



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у трехкомнатных кирпичных «улучшенок» – 18 636 руб., минимальная – у однокомнатных «малосемеек» – 7 255 руб.

Городской округ Тольятти

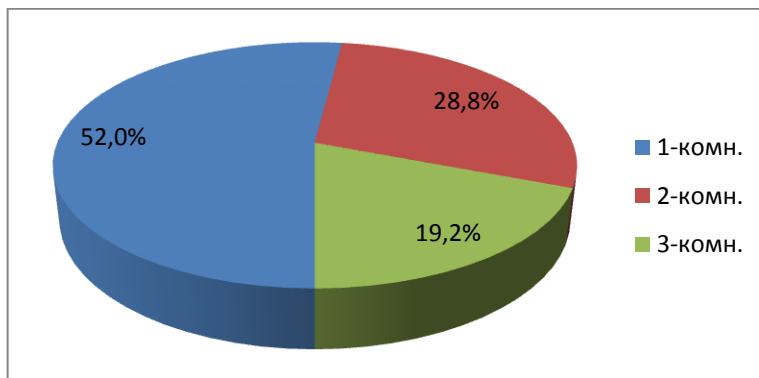
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 521 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (http://www.volgainfo.net/togliatti/search/arenda_zhilyih/).

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

Рисунок 40

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат



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

Рисунок 41

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по районам

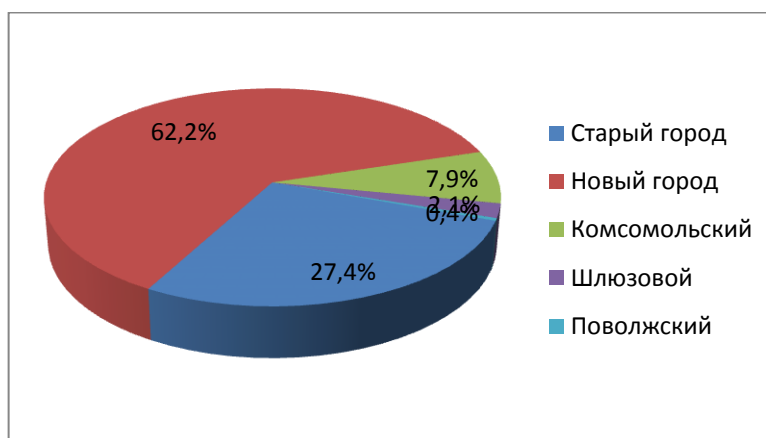
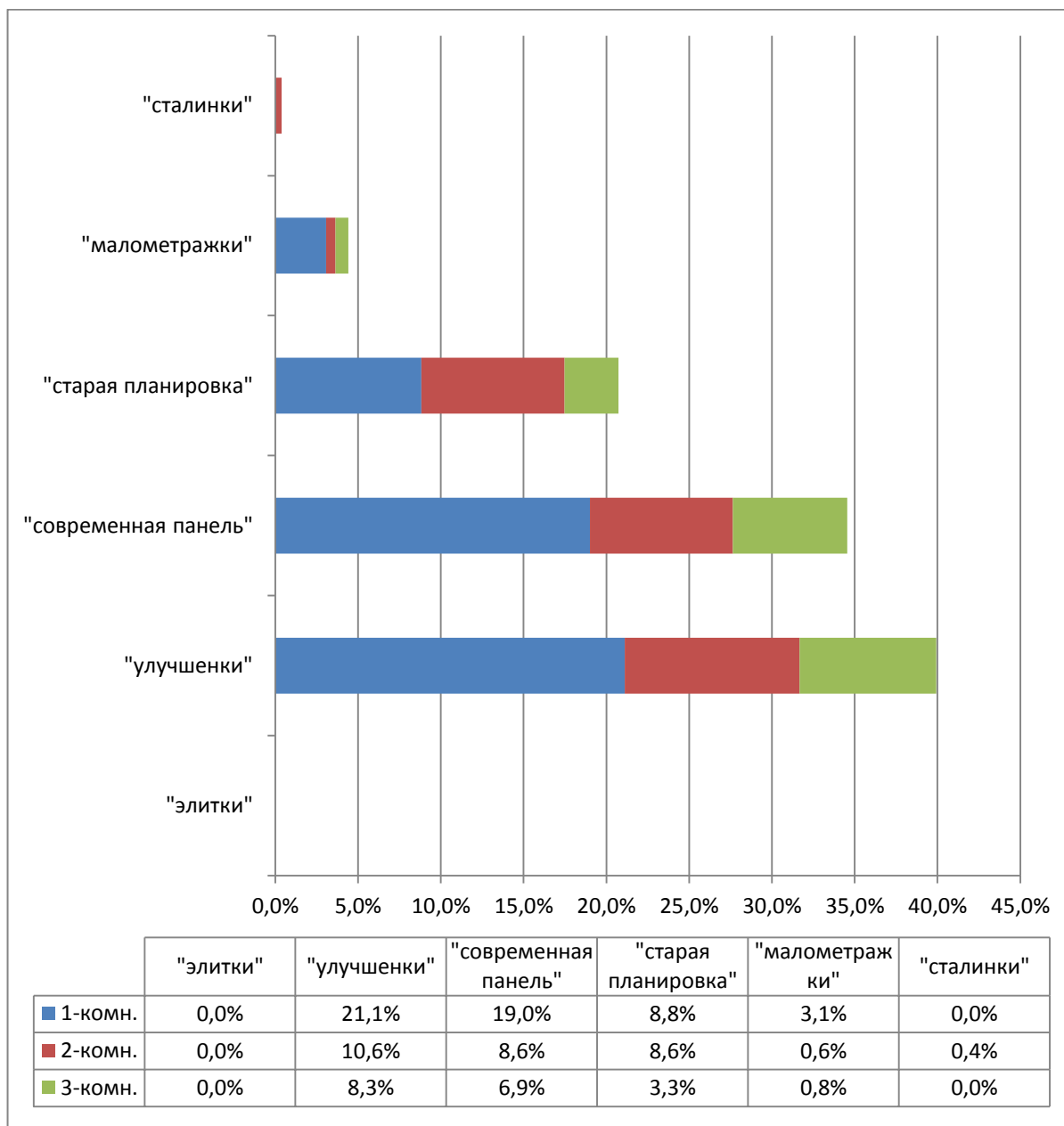


Рисунок 42

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

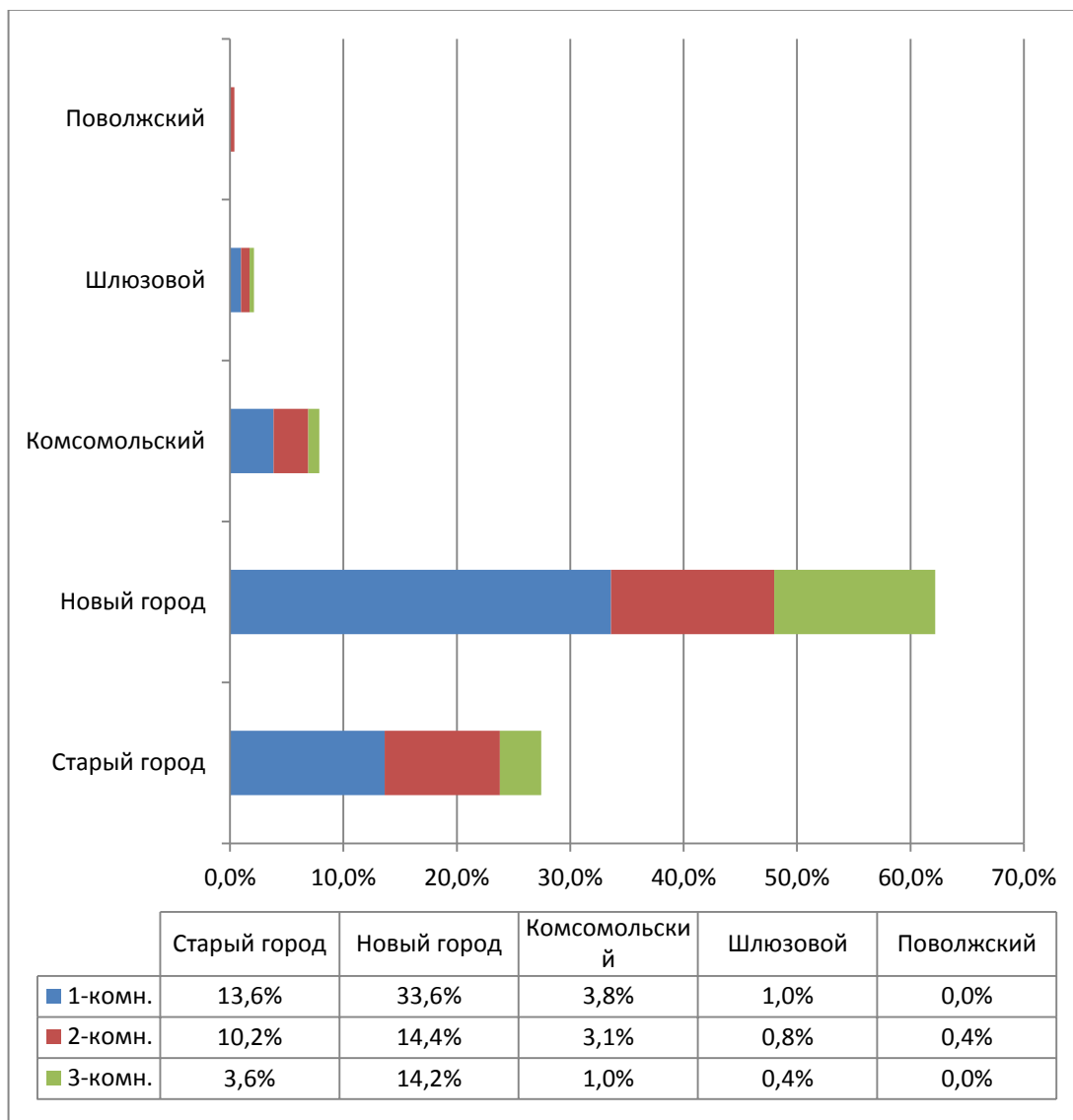


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в домах «улучшенной» планировки.

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

Рисунок 43

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по административным районам



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

Анализ арендной платы

Таблица 20

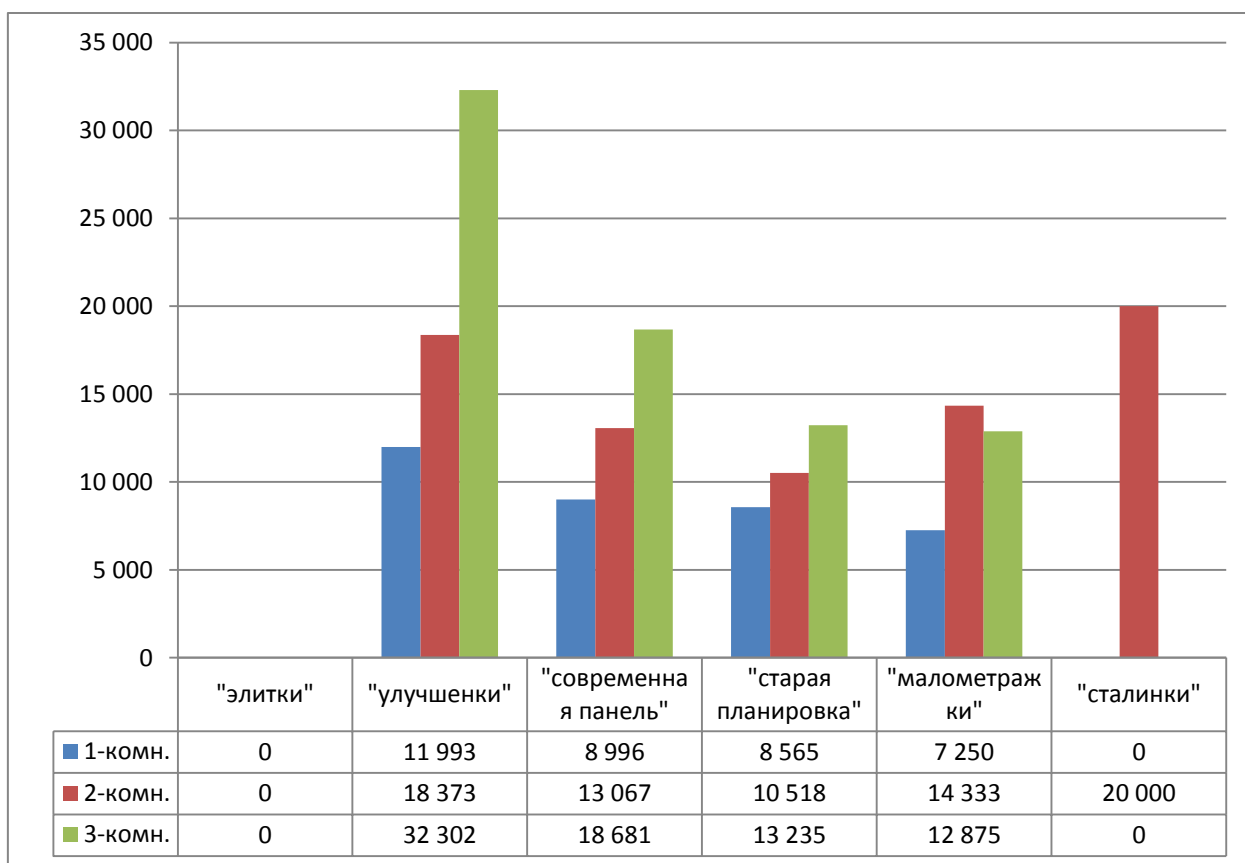
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	521	271	150	100
		средняя цена предложения, руб.	13 844	10 036	14 365	23 380
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	208	110	55	43
		средняя цена предложения, руб.	17 878	11 993	18 373	32 302
	"современная панель"	количество объектов, шт.	180	99	45	36
		средняя цена предложения, руб.	11 951	8 996	13 067	18 681
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	108	46	45	17
		средняя цена предложения, руб.	10 114	8 565	10 518	13 235
	"малометражки"	количество объектов, шт.	23	16	3	4
		средняя цена предложения, руб.	9 152	7 250	14 333	12 875
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	20 000		20 000	
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	143	71	53	19
		средняя цена предложения, руб.	11 439	8 955	11 934	19 342
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	37	21	12	4
		средняя цена предложения, руб.	12 959	10 619	13 208	24 500
	"современная панель"	количество объектов, шт.	35	19	8	8
		средняя цена предложения, руб.	12 294	8 463	12 000	21 688
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	63	28	28	7
		средняя цена предложения, руб.	9 913	8 339	10 536	13 714
	"малометражки"	количество объектов, шт.	6	3	3	
		средняя цена предложения, руб.	10 250	6 167	14 333	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	20 000		20 000	
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	324	175	75	74
		средняя цена предложения, руб.	15 580	10 769	17 407	25 108
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	158	83	36	39
		средняя цена предложения, руб.	19 773	12 563	21 958	33 103
	"современная панель"	количество объектов, шт.	118	67	26	25
		средняя цена предложения, руб.	12 210	9 407	14 519	17 320
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	35	14	13	8
		средняя цена предложения, руб.	10 586	9 214	10 577	13 000
	"малометражки"	количество объектов, шт.	13	11		2
		средняя цена предложения, руб.	8 654	7 500		15 000
	"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.	41	20	16	5
		средняя цена предложения, руб.	10 134	8 125	10 125	18 200
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	13	6	7	
		средняя цена предложения, руб.	8 846	8 917	8 786	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	20	10	7	3
		средняя цена предложения, руб.	11 050	7 750	11 071	22 000
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	8	4	2	2
		средняя цена предложения, руб.	9 938	7 875	11 500	12 500
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	11	5	4	2
		средняя цена предложения, руб.	8 573	7 400	8 950	10 750
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"современная панель"	количество объектов, шт.	5	3	2	
		средняя цена предложения, руб.	8 000	7 333	9 000	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	8 900		8 900	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	4	2		2
		средняя цена предложения, руб.	9 125	7 500		10 750
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	9 500		9 500	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"современная панель"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	9 500		9 500	
	"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» – 32 302 руб., минимальная – у однокомнатных «малометражек» – 7 250 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 октябрь 2018 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	5 326	2 038	1 783	1 505
		средняя площадь, кв.м	55,55	37,60	54,41	81,21
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 585	18 456	19 036	16 585
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	190 404	130 000	158 333	190 404
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 012	59 781	57 488	59 776
		медиана, руб./кв. м	56 607	59 016	54 444	55 970
		СКО, руб./кв. м	12 507	11 317	12 431	13 977
		погрешность, руб./кв. м	343	501	589	721
		погрешность, %	0,58%	0,84%	1,02%	1,21%
	"элитки"	количество объектов, шт.	172	30	43	99
		средняя площадь, кв.м	102,44	46,47	76,27	130,77
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	65 563	100 000	81 633	65 563
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	190 404	130 000	158 333	190 404
		средняя цена предложения, руб./кв. м	108 631	107 819	114 268	106 428
		медиана, руб./кв. м	104 036	106 427	109 838	100 000
		СКО, руб./кв. м	15 604	5 159	12 484	19 478
		погрешность, руб./кв. м	2 387	1 916	3 853	3 935
		погрешность, %	2,20%	1,78%	3,37%	3,70%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	2 763	1 221	816	726
		средняя площадь, кв.м	59,70	41,23	61,62	88,60
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 585	22 606	19 036	16 585

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	124 103	99 833	124 103	98 969
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 491	60 530	61 941	62 601
		медиана, руб./кв. м	61 667	60 417	62 255	62 625
		СКО, руб./кв. м	11 588	11 430	12 050	11 243
		погрешность, руб./кв. м	441	654	844	835
		погрешность, %	0,72%	1,08%	1,36%	1,33%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	732	214	210	308
		средняя площадь, кв.м	53,85	35,56	50,88	68,58
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 571	31 667	26 226	18 571
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	94 354	90 313	90 164	94 354
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 943	61 048	58 318	53 153
		медиана, руб./кв. м	56 763	61 716	57 925	52 937
		СКО, руб./кв. м	8 339	7 949	7 987	7 383
		погрешность, руб./кв. м	617	1 089	1 105	843
	погрешность, %	1,08%	1,78%	1,89%	1,59%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 299	428	591	280
		средняя площадь, кв.м	44,11	32,15	45,31	59,84
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 587	28 369	21 587	25 410
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 774	96 774	90 698	95 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 762	53 662	48 195	47 108
		медиана, руб./кв. м	50 000	54 530	49 074	46 472
		СКО, руб./кв. м	7 736	8 462	6 731	7 074
		погрешность, руб./кв. м	429	819	554	847
	погрешность, %	0,86%	1,53%	1,15%	1,80%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	216	27	97	92
		средняя площадь, кв.м	61,50	35,16	54,28	76,86
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 456	18 456	21 930	25 824
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	98 592	98 592	90 465	96 521

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 422	62 557	51 555	48 014
		медиана, руб./кв. м	49 931	63 333	50 000	47 134
		СКО, руб./кв. м	11 951	16 678	12 566	8 785
		погрешность, руб./кв. м	1 630	6 542	2 565	1 842
		погрешность, %	3,17%	10,46%	4,98%	3,84%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	144	118	26	
		средняя площадь, кв.м	22,87	21,82	27,60	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 688	32 000	26 688	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 462	93 462	70 122	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 515	59 072	50 447	
		медиана, руб./кв. м	56 419	59 684	50 877	
		СКО, руб./кв. м	10 583	10 664	7 185	
		погрешность, руб./кв. м	1 770	1 972	2 874	
	погрешность, %	3,08%	3,34%	5,70%		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	288	71	99	118
		средняя площадь, кв.м	71,76	37,23	62,14	100,60
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 638	24 638	33 125	33 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	190 404	130 000	121 019	190 404
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 270	71 687	67 521	76 606
		медиана, руб./кв. м	70 593	71 000	67 532	73 139
		СКО, руб./кв. м	16 784	18 128	15 909	16 323
		погрешность, руб./кв. м	1 981	4 333	3 214	3 018
		погрешность, %	2,74%	6,04%	4,76%	3,94%
	"элитки"	количество объектов, шт.	41	9	6	26
		средняя площадь, кв.м	103,89	44,50	84,42	128,95
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	73 427	100 865	81 633	73 427
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	190 404	130 000	121 019	190 404
		средняя цена предложения, руб./кв. м	106 183	108 262	103 635	106 052

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	103 774	104 733	105 108	100 421
		СКО, руб./кв. м	12 468	5 748	7 726	16 043
		погрешность, руб./кв. м	3 943	4 065	6 910	6 417
		погрешность, %	3,71%	3,75%	6,67%	6,05%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	247	62	93	92
		средняя площадь, кв.м	66,42	36,18	60,70	92,59
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 638	24 638	33 125	33 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	98 925	98 655	98 925	98 837
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 641	66 377	65 191	68 284
		медиана, руб./кв. м	68 254	67 708	64 815	68 919
		СКО, руб./кв. м	13 392	15 177	14 572	10 704
		погрешность, руб./кв. м	1 708	3 886	3 038	2 244
		погрешность, %	2,56%	5,86%	4,66%	3,29%
		"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.	413	106	146	161
средняя площадь, кв.м			72,57	41,85	62,59	101,84	
минимальная цена предложения, руб./кв. м			33 077	36 538	35 417	33 077	
максимальная цена предложения, руб./кв. м			175 152	128 713	158 333	175 152	
средняя цена предложения, руб./кв. м			79 239	80 189	79 181	78 666	
медиана, руб./кв. м			75 325	78 655	75 000	73 454	
СКО, руб./кв. м			16 487	14 950	17 377	16 569	
погрешность, %							

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 625	2 918	2 886	2 620
		погрешность, %	2,05%	3,64%	3,65%	3,33%
	"элитки"	количество объектов, шт.	86	17	24	45
		средняя площадь, кв.м	99,11	47,38	78,24	129,78
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	65 563	100 000	100 000	65 563
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	175 152	128 713	158 333	175 152
		средняя цена предложения, руб./кв. м	108 831	108 731	119 901	102 964
		медиана, руб./кв. м	105 936	106 774	115 833	98 477
		СКО, руб./кв. м	15 035	5 048	13 903	16 674
		погрешность, руб./кв. м	3 262	2 524	5 798	5 027
		погрешность, %	3,00%	2,32%	4,84%	4,88%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	216	58	68
	средняя площадь, кв.м		73,61	45,50	68,91	95,28
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		33 077	37 556	37 681	33 077
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		99 833	99 833	97 692	98 969
	средняя цена предложения, руб./кв. м		73 308	75 251	75 389	70 483
	медиана, руб./кв. м		73 732	75 816	75 317	71 458
	СКО, руб./кв. м		10 626	11 854	10 407	9 453
	погрешность, руб./кв. м		1 449	3 140	2 543	2 004
	погрешность, %		1,98%	4,17%	3,37%	2,84%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	48	9	25	14
		средняя площадь, кв.м	51,57	33,10	49,20	67,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 637	61 333	57 895	51 637
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	81 111	77 667	81 111	70 677
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 392	68 331	68 068	62 153
		медиана, руб./кв. м	66 718	67 188	68 826	60 903
		СКО, руб./кв. м	5 617	5 257	5 472	5 350
		погрешность, руб./кв. м	1 639	3 717	2 234	2 968

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	2,47%	5,44%	3,28%	4,77%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	27	10	11	6
		средняя площадь, кв.м	42,72	32,00	42,23	61,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	49 763	62 121	49 763	50 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 774	96 774	90 698	95 082
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 787	78 711	65 430	67 399
		медиана, руб./кв. м	65 833	77 282	62 051	64 063
		СКО, руб./кв. м	12 941	9 617	12 189	11 187
		погрешность, руб./кв. м	5 076	6 412	7 709	10 006
		погрешность, %	7,17%	8,15%	11,78%	14,85%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	30	9	15
	средняя площадь, кв.м		58,57	33,26	52,87	110,80
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		35 417	51 429	35 417	42 540
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		98 592	98 592	87 778	96 521
	средняя цена предложения, руб./кв. м		70 091	78 833	65 301	68 955
	медиана, руб./кв. м		75 863	84 375	71 455	70 533
	СКО, руб./кв. м		15 422	12 882	14 173	17 557
	погрешность, руб./кв. м		5 728	9 109	7 576	15 703
	погрешность, %		8,17%	11,56%	11,60%	22,77%
	"малосемейки"		количество объектов, шт.	6	3	3
		средняя площадь, кв.м	26,80	24,60	29,00	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 538	36 538	50 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 895	82 895	54 688	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 135	58 478	51 792	
		медиана, руб./кв. м	52 689	56 000	50 690	
		СКО, руб./кв. м	9 542	16 278	1 930	
		погрешность, руб./кв. м	8 534	23 021	2 730	
		погрешность, %	15,48%	39,37%	5,27%	

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.	959	370	312	277
		средняя площадь, кв.м	62,75	43,62	62,05	89,08
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 833	33 056	29 833	36 607
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	174 545	108 406	127 255	174 545
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 055	67 945	67 497	68 829
		медиана, руб./кв. м	67 061	67 857	66 784	65 172
		СКО, руб./кв. м	10 930	8 666	10 816	14 176
		погрешность, руб./кв. м	706	902	1 227	1 707
		погрешность, %	1,04%	1,33%	1,82%	2,48%
	"элитки"	количество объектов, шт.	39	4	11	24
		средняя площадь, кв.м	108,41	47,05	70,20	136,14
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	73 529	100 000	97 222	73 529
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	174 545	108 406	127 255	174 545
		средняя цена предложения, руб./кв. м	112 322	102 950	109 463	115 195
		медиана, руб./кв. м	104 545	101 696	105 556	105 054
		СКО, руб./кв. м	20 502	2 728	9 029	27 736
		погрешность, руб./кв. м	6 652	3 150	5 711	11 567
		погрешность, %	5,92%	3,06%	5,22%	10,04%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	708	316	212	180
		средняя площадь, кв.м	63,73	45,39	67,52	91,48
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 765	45 574	40 324	36 765
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	124 103	95 771	124 103	98 358
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 855	68 075	68 070	67 215
		медиана, руб./кв. м	67 827	68 032	68 491	67 317
		СКО, руб./кв. м	8 922	8 060	9 217	10 062
		погрешность, руб./кв. м	671	908	1 269	1 504
		погрешность, %	0,99%	1,33%	1,86%	2,24%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	64	13	24	27

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	53,97	35,25	51,73	64,96
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	46 637	57 895	56 391	46 637
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	94 354	90 313	90 164	94 354
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 473	72 471	70 402	64 833
		медиана, руб./кв. м	68 177	69 417	69 811	64 544
		СКО, руб./кв. м	7 888	8 529	5 784	8 864
		погрешность, руб./кв. м	1 987	4 924	2 412	3 477
		погрешность, %	2,90%	6,79%	3,43%	5,36%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	92	27	43	22
		средняя площадь, кв.м	45,42	31,60	45,76	61,73
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 333	33 333	46 667	41 864
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 125	78 125	69 767	71 429
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 701	62 839	55 674	55 359
		медиана, руб./кв. м	56 694	62 903	54 245	54 580
		СКО, руб./кв. м	6 241	6 605	4 431	5 724
		погрешность, руб./кв. м	1 309	2 591	1 367	2 498
	погрешность, %	2,27%	4,12%	2,46%	4,51%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	49	5	20	24
		средняя площадь, кв.м	61,96	38,46	50,79	76,18
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 833	33 056	29 833	36 607
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 465	82 258	90 465	66 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 649	53 016	61 393	51 410
		медиана, руб./кв. м	54 839	36 827	64 056	54 189
		СКО, руб./кв. м	11 457	21 157	13 551	7 169
		погрешность, руб./кв. м	3 307	21 157	6 218	2 990
		погрешность, %	5,94%	39,91%	10,13%	5,82%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	7	5	2	
		средняя площадь, кв.м	21,83	20,62	24,85	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 130	39 130	51 542	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 333	83 333	61 111	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 728	62 489	56 326	
		медиана, руб./кв. м	61 111	67 204	56 326	
		СКО, руб./кв. м	10 908	13 006	4 785	
		погрешность, руб./кв. м	8 907	13 006	9 569	
		погрешность, %	14,67%	20,81%	16,99%	
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	450	188	154	108
		средняя площадь, кв.м	52,77	39,54	52,07	76,79
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 456	18 456	21 930	37 740
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 609	97 609	95 000	94 632
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 783	62 958	57 660	61 451
		медиана, руб./кв. м	60 000	63 333	55 868	59 604
		СКО, руб./кв. м	9 027	8 287	8 797	9 173
		погрешность, руб./кв. м	852	1 212	1 422	1 774
		погрешность, %	1,40%	1,93%	2,47%	2,89%
	"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.	234	110	66	58
		средняя площадь, кв.м	59,49	44,30	60,21	87,49
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 979	29 979	42 148	46 491

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 609	97 609	95 000	94 632
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 735	63 491	64 835	66 981
		медиана, руб./кв. м	65 157	65 157	64 791	65 577
		СКО, руб./кв. м	9 526	8 969	10 046	10 173
		погрешность, руб./кв. м	1 248	1 718	2 492	2 695
		погрешность, %	1,93%	2,71%	3,84%	4,02%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	51	22	11	18
		средняя площадь, кв.м	51,02	35,96	49,25	70,49
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 536	59 211	45 536	54 176
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 744	89 744	64 000	69 108
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 083	69 392	55 938	59 738
		медиана, руб./кв. м	60 976	69 409	57 000	59 457
		СКО, руб./кв. м	6 409	6 014	4 150	2 671
		погрешность, руб./кв. м	1 813	2 625	2 624	1 296
		погрешность, %	2,87%	3,78%	4,69%	2,17%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	132	43	67	22
		средняя площадь, кв.м	42,69	31,82	44,66	57,94
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 571	36 250	28 571	42 520
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 957	70 957	68 591	65 079
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 266	59 423	51 801	51 696
		медиана, руб./кв. м	54 512	59 621	51 136	51 042
		СКО, руб./кв. м	5 497	4 186	4 568	4 111
		погрешность, руб./кв. м	961	1 292	1 125	1 794
		погрешность, %	1,77%	2,17%	2,17%	3,47%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	29	9	10	10
		средняя площадь, кв.м	51,87	35,37	51,05	67,55
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 456	18 456	21 930	37 740
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	75 000	75 000	65 333	66 071

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 033	53 807	51 456	53 915	
		медиана, руб./кв. м	53 718	63 333	53 953	53 210	
		СКО, руб./кв. м	9 929	15 170	8 935	6 485	
		погрешность, руб./кв. м	3 753	10 727	5 957	4 323	
		погрешность, %	7,08%	19,94%	11,58%	8,02%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4			
		средняя площадь, кв.м	20,58	20,58			
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	57 500	57 500			
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 475	78 475			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 494	71 494			
		медиана, руб./кв. м	75 000	75 000			
		СКО, руб./кв. м	6 997	6 997			
		погрешность, руб./кв. м	8 079	8 079			
	погрешность, %	11,30%	11,30%				
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	725	269	246	210	
		средняя площадь, кв.м	49,84	34,91	49,67	69,18	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 587	28 369	21 587	26 716	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 673	82 000	83 673	72 500	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 459	56 095	50 608	49 969	
		медиана, руб./кв. м	52 632	55 867	51 000	49 334	
		СКО, руб./кв. м	7 437	6 487	7 615	6 818	
		погрешность, руб./кв. м	553	792	973	943	
		погрешность, %	1,05%	1,41%	1,92%	1,89%	
		"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.		226	105	65	56
		средняя площадь, кв.м		56,18	40,46	58,44	83,05
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		26 570	39 196	26 570	38 750
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		83 673	82 000	83 673	70 394
		средняя цена предложения, руб./кв. м		56 459	57 239	56 669	54 752
		медиана, руб./кв. м		55 747	56 522	55 102	54 252
		СКО, руб./кв. м		7 145	6 435	8 731	6 534
		погрешность, руб./кв. м		953	1 262	2 183	1 762
		погрешность, %		1,69%	2,20%	3,85%	3,22%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		157	42	42	73
		средняя площадь, кв.м		53,69	36,71	48,70	66,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		32 500	32 500	42 593	35 022
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		75 406	69 565	75 406	72 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м		53 883	56 572	55 727	51 276
		медиана, руб./кв. м		54 194	57 628	55 743	49 983
		СКО, руб./кв. м		6 317	5 251	5 691	6 014
		погрешность, руб./кв. м		1 012	1 640	1 778	1 417
		погрешность, %		1,88%	2,90%	3,19%	2,76%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.		280	89	122	69
		средняя площадь, кв.м		45,32	32,51	45,90	60,83
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		21 587	28 369	21 587	26 716
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		71 667	71 667	60 901	65 179
		средняя цена предложения, руб./кв. м		48 178	52 970	46 230	45 441
		медиана, руб./кв. м		49 086	53 939	48 401	44 803

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	7 016	6 339	6 761	5 953	
		погрешность, руб./кв. м	840	1 351	1 229	1 444	
		погрешность, %	1,74%	2,55%	2,66%	3,18%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	27	2	13	12	
		средняя площадь, кв.м	58,07	30,25	51,50	69,82	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 371	55 410	31 371	34 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 667	59 667	55 682	55 901	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 922	57 538	44 316	45 726	
		медиана, руб./кв. м	45 283	57 538	45 283	44 799	
		СКО, руб./кв. м	6 220	2 128	6 320	5 206	
		погрешность, руб./кв. м	2 440	4 257	3 649	3 139	
		погрешность, %	5,31%	7,40%	8,23%	6,87%	
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	35	31	4	
			средняя площадь, кв.м	21,47	20,84	26,30	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		38 889	38 889	46 970		
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		75 864	75 864	56 250		
	средняя цена предложения, руб./кв. м		59 527	60 457	52 314		
	медиана, руб./кв. м		59 950	60 870	53 017		
	СКО, руб./кв. м		7 487	7 405	3 829		
	погрешность, руб./кв. м		2 568	2 704	4 421		
	погрешность, %	4,31%	4,47%	8,45%			
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 010	427	272	311	
		средняя площадь, кв.м	53,66	36,00	53,65	77,92	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 571	28 947	23 062	18 571	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	114 035	93 462	110 000	114 035	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 477	60 977	57 201	56 161	
		медиана, руб./кв. м	58 086	61 667	56 421	55 140	
		СКО, руб./кв. м	9 089	8 916	8 938	8 553	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	572	864	1 086	972
		погрешность, %	0,98%	1,42%	1,90%	1,73%
	"элитки"	количество объектов, шт.	6		2	4
		средняя площадь, кв.м	101,50		61,50	121,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	67 797		100 000	67 797
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	114 035		110 000	114 035
		средняя цена предложения, руб./кв. м	98 500		105 000	95 250
		медиана, руб./кв. м	100 000		105 000	99 583
		СКО, руб./кв. м	10 234		5 000	13 726
		погрешность, руб./кв. м	9 154		10 000	15 850
		погрешность, %	9,29%		9,52%	16,64%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	449	212	97
	средняя площадь, кв.м		61,28	41,05	64,14	89,92
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		28 947	28 947	42 042	37 000
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		97 015	90 323	97 015	92 725
	средняя цена предложения, руб./кв. м		63 032	63 495	64 932	61 014
	медиана, руб./кв. м		62 857	64 120	63 455	60 955
	СКО, руб./кв. м		8 157	8 616	7 358	7 746
	погрешность, руб./кв. м		771	1 186	1 502	1 314
	погрешность, %		1,22%	1,87%	2,31%	2,15%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	275	89	72	114
		средняя площадь, кв.м	53,19	34,25	51,82	68,85
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 571	47 667	46 078	18 571
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	81 395	78 810	81 395	72 588
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 485	63 490	59 075	54 205
		медиана, руб./кв. м	57 458	64 615	58 059	53 571
		СКО, руб./кв. м	6 341	5 389	4 996	5 243
		погрешность, руб./кв. м	766	1 149	1 186	986

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	1,31%	1,81%	2,01%	1,82%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	211	80	89	42
		средняя площадь, кв.м	43,24	32,41	45,32	59,46
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 119	31 707	29 167	27 119
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	75 000	75 000	63 781	66 176
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 058	52 487	47 764	45 267
		медиана, руб./кв. м	49 020	52 813	48 913	45 368
		СКО, руб./кв. м	6 527	7 166	5 408	5 399
		погрешность, руб./кв. м	901	1 612	1 153	1 686
		погрешность, %	1,84%	3,07%	2,41%	3,73%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	15		4
	средняя площадь, кв.м		70,58		61,33	73,95
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		23 062		23 062	31 609
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		55 970		45 000	55 970
	средняя цена предложения, руб./кв. м		41 122		38 589	42 044
	медиана, руб./кв. м		41 459		43 146	40 141
	СКО, руб./кв. м		6 765		7 764	6 964
	погрешность, руб./кв. м		3 616		8 965	4 405
	погрешность, %		8,79%		23,23%	10,48%
	"малосемейки"		количество объектов, шт.	54	46	8
		средняя площадь, кв.м	23,45	22,38	29,60	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 250	36 667	31 250	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 462	93 462	70 122	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 742	59 275	48 925	
		медиана, руб./кв. м	57 296	59 524	48 583	
		СКО, руб./кв. м	11 920	11 759	7 947	
		погрешность, руб./кв. м	3 275	3 506	6 007	
		погрешность, %	5,67%	5,91%	12,28%	

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.	518	185	214	119	
		средняя площадь, кв.м	48,38	34,37	48,88	69,25	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 282	36 667	33 000	31 282	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 385	92 500	84 034	95 385	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 761	60 598	53 812	51 748	
		медиана, руб./кв. м	54 598	59 779	52 640	51 250	
		СКО, руб./кв. м	7 453	7 154	6 310	7 038	
		погрешность, руб./кв. м	656	1 055	865	1 296	
		погрешность, %	1,18%	1,74%	1,61%	2,50%	
	"Элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
	погрешность, %						
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	150	69	50	31	
		средняя площадь, кв.м	56,15	40,46	60,68	83,76	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 294	41 500	35 294	36 002	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	92 500	92 500	84 034	87 719	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 388	62 755	59 250	56 954	
		медиана, руб./кв. м	61 043	61 290	62 333	56 667	
		СКО, руб./кв. м	8 952	8 613	9 146	8 968	
		погрешность, руб./кв. м	1 467	2 089	2 613	3 275	
		погрешность, %	2,43%	3,33%	4,41%	5,75%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	30	8	8	14	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	58,12	37,51	52,90	72,87
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 364	56 579	49 661	36 364
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	74 850	74 850	69 412	63 532
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 762	65 020	55 209	52 930
		медиана, руб./кв. м	55 450	64 343	54 322	52 905
		СКО, руб./кв. м	6 204	3 983	3 551	5 283
		погрешность, руб./кв. м	2 304	3 011	2 684	2 930
		погрешность, %	4,06%	4,63%	4,86%	5,54%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	280	91	134	55
		средняя площадь, кв.м	43,11	31,59	44,60	58,53
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 967	36 667	33 000	32 967
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 385	78 125	68 627	95 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 584	58 330	51 668	50 401
		медиана, руб./кв. м	53 125	57 003	51 305	49 107
		СКО, руб./кв. м	5 698	5 789	4 283	6 072
		погрешность, руб./кв. м	682	1 221	743	1 653
	погрешность, %	1,27%	2,09%	1,44%	3,28%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	36	2	15	19
		средняя площадь, кв.м	64,63	39,50	56,19	73,93
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 282	55 128	41 935	31 282
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 586	60 000	77 586	53 985
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 148	57 564	54 055	46 283
		медиана, руб./кв. м	50 226	57 564	52 489	47 106
		СКО, руб./кв. м	6 047	2 436	6 811	4 433
		погрешность, руб./кв. м	2 044	4 872	3 641	2 090
		погрешность, %	4,08%	8,46%	6,74%	4,51%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	22	15	7	
		средняя площадь, кв.м	22,65	20,95	26,29	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 625	48 077	40 625	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 917	72 917	66 522	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 746	62 486	53 876	
		медиана, руб./кв. м	61 362	62 857	53 600	
		СКО, руб./кв. м	8 055	6 829	7 610	
		погрешность, руб./кв. м	3 516	3 650	6 213	
		погрешность, %	5,88%	5,84%	11,53%	
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	599	284	217	98
		средняя площадь, кв.м	45,03	34,31	48,63	68,12
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 500	31 400	22 500	25 824
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 167	65 385	69 500	79 167
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 643	45 026	44 633	43 555
		медиана, руб./кв. м	44 444	44 444	44 872	43 005
		СКО, руб./кв. м	4 886	4 332	5 465	5 145
		погрешность, руб./кв. м	400	515	744	1 045
		погрешность, %	0,90%	1,14%	1,67%	2,40%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	368	211	121	36
		средняя площадь, кв.м	43,67	34,97	50,36	72,10
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 500	32 258	22 500	28 889

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 385	65 385	61 720	59 375
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 926	45 255	47 045	46 093
		медиана, руб./кв. м	45 175	44 510	47 727	45 708
		СКО, руб./кв. м	4 510	4 214	4 659	4 540
		погрешность, руб./кв. м	471	582	851	1 535
		погрешность, %	1,03%	1,29%	1,81%	3,33%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	47	17	10	20
		средняя площадь, кв.м	55,79	36,68	54,24	72,80
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 507	37 931	41 563	34 507
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 063	64 063	55 894	56 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 347	48 766	44 837	42 695
		медиана, руб./кв. м	44 271	47 333	43 394	42 296
		СКО, руб./кв. м	4 532	4 936	2 766	3 852
		погрешность, руб./кв. м	1 336	2 468	1 844	1 768
		погрешность, %	2,95%	5,06%	4,11%	4,14%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	161	49	77	35
		средняя площадь, кв.м	43,79	32,02	44,63	58,43
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 876	31 400	22 876	29 345
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 167	56 452	69 500	79 167
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 536	43 282	41 668	43 399
		медиана, руб./кв. м	42 654	43 237	41 111	42 923
		СКО, руб./кв. м	4 889	4 034	5 302	4 964
		погрешность, руб./кв. м	773	1 165	1 216	1 703
		погрешность, %	1,82%	2,69%	2,92%	3,92%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	14		7	7
		средняя площадь, кв.м	71,79		60,87	82,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 276		23 276	25 824
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 867		48 867	41 209

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 183		38 623	33 744
		медиана, руб./кв. м	34 114		42 857	33 562
		СКО, руб./кв. м	6 851		9 478	2 931
		погрешность, руб./кв. м	3 800		7 739	2 394
		погрешность, %	10,50%		20,04%	7,09%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	9	7	2	
		средняя площадь, кв.м	25,18	24,51	27,50	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 688	32 000	26 688	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 273	52 273	39 130	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 379	41 228	32 909	
		медиана, руб./кв. м	39 130	40 000	32 909	
		СКО, руб./кв. м	5 569	5 530	6 221	
		погрешность, руб./кв. м	3 938	4 515	12 443	
		погрешность, %	10,00%	10,95%	37,81%	
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	364	138	123	103
		средняя площадь, кв.м	52,02	37,04	52,97	70,94
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 585	22 606	19 036	16 585
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 168	74 822	86 168	66 250
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 366	44 516	41 523	40 492
		медиана, руб./кв. м	41 735	43 068	40 416	40 831
		СКО, руб./кв. м	6 864	6 388	7 595	6 456
		погрешность, руб./кв. м	721	1 091	1 375	1 279
		погрешность, %	1,70%	2,45%	3,31%	3,16%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				

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.	165	78	44	43
		средняя площадь, кв.м	53,90	39,95	57,22	75,80
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 585	22 606	19 036	16 585
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 672	74 822	82 672	66 250
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 825	45 924	45 636	42 003
		медиана, руб./кв. м	44 325	44 868	45 794	42 660
		СКО, руб./кв. м	7 787	6 750	9 205	8 135
		погрешность, руб./кв. м	1 216	1 538	2 807	2 511
		погрешность, %	2,71%	3,35%	6,15%	5,98%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	60	14	18	28
		средняя площадь, кв.м	57,74	39,26	51,66	70,89
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 226	31 667	26 226	29 371
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	61 594	61 594	50 373	57 353
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 978	43 201	42 012	41 345
		медиана, руб./кв. м	42 291	43 207	43 810	40 963
		СКО, руб./кв. м	4 465	4 836	5 253	3 563
		погрешность, руб./кв. м	1 162	2 683	2 548	1 372
		погрешность, %	2,77%	6,21%	6,07%	3,32%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	116	39	48	29
		средняя площадь, кв.м	46,49	33,11	48,04	61,91
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 265	29 412	23 265	25 410
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 168	63 333	86 168	55 456
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 357	40 676	39 082	38 038
		медиана, руб./кв. м	39 264	40 000	38 901	37 692

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	5 274	4 254	5 504	6 053
		погрешность, руб./кв. м	984	1 380	1 606	2 288
		погрешность, %	2,50%	3,39%	4,11%	6,01%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	16		13	3
		средняя площадь, кв.м	64,33		58,61	89,10
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 641		25 641	29 167
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	49 821		49 821	40 541
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 692		35 943	34 605
		медиана, руб./кв. м	34 253		34 400	34 106
		СКО, руб./кв. м	6 551		7 123	3 957
		погрешность, руб./кв. м	3 383		4 113	5 597
		погрешность, %	9,48%		11,44%	16,17%
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	7	7	
	средняя площадь, кв.м		22,07	22,07		
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		39 583	39 583		
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		70 000	70 000		
	средняя цена предложения, руб./кв. м		52 848	52 848		
	медиана, руб./кв. м		48 889	48 889		
	СКО, руб./кв. м		9 241	9 241		
	погрешность, руб./кв. м		7 546	7 546		
	погрешность, %	14,28%	14,28%			

Приложение 2

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

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	3 467	1 409	1 124	934
		средняя площадь, кв.м	50,74	35,35	51,85	72,62
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	15 000	15 000	15 758	18 421
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 615	82 615	76 389	81 765
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 835	40 992	39 047	39 040
		медиана, руб./кв. м	39 355	40 857	38 201	37 934
		СКО, руб./кв. м	5 890	5 371	6 227	5 910
		погрешность, руб./кв. м	200	286	372	387
		погрешность, %	0,50%	0,70%	0,95%	0,99%
	"элитки"	количество объектов, шт.	45	17	13	15
		средняя площадь, кв.м	74,44	49,65	65,85	110,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	52 427	52 941	54 032	52 427
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 615	82 615	70 161	74 257
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 239	62 201	58 723	59 329
		медиана, руб./кв. м	58 442	62 222	57 000	57 222
		СКО, руб./кв. м	4 954	4 963	3 716	5 120
		погрешность, руб./кв. м	1 494	2 482	2 146	2 737
		погрешность, %	2,48%	3,99%	3,65%	4,61%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	996	421	326	249
		средняя площадь, кв.м	58,05	39,89	55,96	91,49
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	15 000	15 000	15 758	18 987

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	81 765	80 488	76 389	81 765
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 279	42 510	41 171	43 340
		медиана, руб./кв. м	41 943	42 424	41 505	42 037
		СКО, руб./кв. м	6 701	5 920	7 578	6 918
		погрешность, руб./кв. м	425	578	841	879
		погрешность, %	1,00%	1,36%	2,04%	2,03%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 246	528	380	338
		средняя площадь, кв.м	50,89	35,91	55,17	69,48
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 471	21 471	23 846	22 059
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 154	64 286	66 154	58 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 912	42 204	40 371	39 501
		медиана, руб./кв. м	41 013	42 408	40 909	38 971
		СКО, руб./кв. м	4 764	4 211	5 498	4 218
		погрешность, руб./кв. м	270	367	565	460
	погрешность, %	0,66%	0,87%	1,40%	1,16%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	886	320	327	239
		средняя площадь, кв.м	43,33	30,05	44,85	59,03
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 944	19 944	25 000	23 077
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 500	62 500	55 814	58 833
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 570	37 204	34 916	34 278
		медиана, руб./кв. м	35 385	37 500	34 773	33 846
		СКО, руб./кв. м	4 249	4 411	3 807	3 989
		погрешность, руб./кв. м	286	494	422	517
	погрешность, %	0,80%	1,33%	1,21%	1,51%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	250	112	66	72
		средняя площадь, кв.м	41,37	28,47	43,88	59,13
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 421	20 588	23 958	18 421
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 308	52 308	46 667	41 667

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 498	37 634	37 596	33 723
		медиана, руб./кв. м	36 563	37 500	37 500	33 301
		СКО, руб./кв. м	3 930	3 997	3 354	3 409
		погрешность, руб./кв. м	498	759	832	809
		погрешность, %	1,36%	2,02%	2,21%	2,40%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	44	11	12	21
		средняя площадь, кв.м	59,48	37,18	54,83	73,81
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 078	28 780	26 667	22 078
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 175	45 946	70 175	50 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 018	36 276	38 639	38 575
		медиана, руб./кв. м	37 669	34 857	36 182	37 937
		СКО, руб./кв. м	6 025	4 584	7 464	5 959
		погрешность, руб./кв. м	1 837	2 899	4 501	2 665
		погрешность, %	4,83%	7,99%	11,65%	6,91%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 082	477	362	243
		средняя площадь, кв.м	45,99	31,91	48,46	69,97
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	15 000	15 000	15 758	18 421
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 389	68 627	76 389	73 077
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 363	37 758	36 329	38 129
		медиана, руб./кв. м	36 615	37 619	35 139	36 667
		СКО, руб./кв. м	5 848	5 218	6 003	6 626
		погрешность, руб./кв. м	356	478	632	852
		погрешность, %	0,95%	1,27%	1,74%	2,23%
		"элитки"	количество объектов, шт.	10	4	3
	средняя площадь, кв.м		75,30	45,25	73,67	117,00
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		55 000	55 000	55 556	56 198
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		70 161	68 627	70 161	69 375
	средняя цена предложения, руб./кв. м		62 199	62 168	62 582	61 858

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	62 126	62 521	62 029	60 000
		СКО, руб./кв. м	4 442	3 584	5 053	5 011
		погрешность, руб./кв. м	2 962	4 138	7 146	7 087
		погрешность, %	4,76%	6,66%	11,42%	11,46%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	289	125	92	72
		средняя площадь, кв.м	52,52	35,18	52,82	82,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	15 000	15 000	15 758	18 987
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 389	56 579	76 389	73 077
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 324	37 480	37 007	41 473
		медиана, руб./кв. м	38 235	37 378	36 641	40 551
		СКО, руб./кв. м	7 036	5 654	8 052	7 784
		погрешность, руб./кв. м	829	1 016	1 688	1 848
		погрешность, %	2,16%	2,71%	4,56%	4,45%
		"современная панель"	количество объектов, шт.	190	93	51
	средняя площадь, кв.м		51,51	37,13	56,45	75,09
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 000	25 000	29 730	29 825
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		66 154	56 757	66 154	58 333
	средняя цена предложения, руб./кв. м		41 687	41 327	42 585	41 418
	медиана, руб./кв. м		41 213	41 176	42 593	40 503
	СКО, руб./кв. м		4 862	4 452	5 099	5 242
	погрешность, руб./кв. м		707	928	1 442	1 563
	погрешность, %		1,70%	2,25%	3,39%	3,77%
	"старая планировка"		количество объектов, шт.	505	210	195
		средняя площадь, кв.м	40,64	29,13	44,28	57,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 944	19 944	25 556	23 077
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 500	62 500	46 739	50 794
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 658	36 033	33 799	33 444
		медиана, руб./кв. м	34 068	36 222	32 955	33 036

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	4 157	4 362	3 592	3 877
		погрешность, руб./кв. м	370	603	516	779
		погрешность, %	1,07%	1,67%	1,53%	2,33%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	59	40	11	8
		средняя площадь, кв.м	30,05	22,10	37,36	59,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 421	20 588	23 958	18 421
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 308	52 308	46 667	41 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 223	36 630	35 852	34 699
		медиана, руб./кв. м	36 111	36 306	33 696	36 580
		СКО, руб./кв. м	5 003	4 931	5 308	5 237
		погрешность, руб./кв. м	1 314	1 579	3 357	3 959
		погрешность, %	3,63%	4,31%	9,36%	11,41%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	29	5	10
	средняя площадь, кв.м		60,45	37,40	53,90	73,36
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		28 421	32 500	28 431	28 421
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		70 175	45 946	70 175	50 667
	средняя цена предложения, руб./кв. м		40 329	40 318	40 141	40 468
	медиана, руб./кв. м		38 750	40 278	37 159	38 563
	СКО, руб./кв. м		5 996	3 771	7 926	5 377
	погрешность, руб./кв. м		2 266	3 771	5 284	2 983
	погрешность, %	5,62%	9,35%	13,16%	7,37%	
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 863	768	562	533
		средняя площадь, кв.м	53,87	37,73	54,43	76,54
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 154	30 303	24 286	21 154
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 615	82 615	70 833	81 765
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 144	43 677	41 792	40 305
		медиана, руб./кв. м	41 379	42 935	41 111	38 636
		СКО, руб./кв. м	5 384	4 618	5 713	5 491

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	250	333	482	476
		погрешность, %	0,59%	0,76%	1,15%	1,18%
	"элитки"	количество объектов, шт.	35	13	10	12
		средняя площадь, кв.м	74,20	51,00	63,50	108,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	52 427	52 941	54 032	52 427
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 615	82 615	65 455	74 257
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 679	62 212	57 565	58 697
		медиана, руб./кв. м	57 222	60 577	56 625	56 275
		СКО, руб./кв. м	4 884	5 394	2 346	5 036
		погрешность, руб./кв. м	1 675	3 114	1 564	3 037
		погрешность, %	2,81%	5,01%	2,72%	5,17%
		"улучшенки"	количество объектов, шт.	623	276	193
	средняя площадь, кв.м		61,61	42,20	58,68	100,07
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		21 154	30 303	24 286	21 154
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		81 765	80 488	70 833	81 765
	средняя цена предложения, руб./кв. м		44 407	44 852	43 396	44 877
	медиана, руб./кв. м		43 732	44 056	43 636	43 028
	СКО, руб./кв. м		6 236	5 287	7 399	6 559
	погрешность, руб./кв. м		500	638	1 068	1 061
	погрешность, %	1,13%	1,42%	2,46%	2,36%	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	795	349	227	219
		средняя площадь, кв.м	50,58	35,81	55,32	69,20
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 273	33 182	30 128	27 273
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 000	64 286	66 000	52 857
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 836	43 352	41 901	39 352
		медиана, руб./кв. м	41 579	43 000	42 000	38 636
		СКО, руб./кв. м	4 066	3 612	4 467	3 203
		погрешность, руб./кв. м	289	387	594	434

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	0,69%	0,89%	1,42%	1,10%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	279	82	90	107
		средняя площадь, кв.м	47,73	31,85	46,18	61,21
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 758	33 235	32 391	25 758
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 833	53 300	47 727	58 833
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 947	40 929	37 821	35 769
		медиана, руб./кв. м	37 500	40 909	37 500	35 294
		СКО, руб./кв. м	3 733	3 397	2 617	3 908
		погрешность, руб./кв. м	448	755	555	759
		погрешность, %	1,18%	1,84%	1,47%	2,12%
		"малометражки"	количество объектов, шт.	131	48	42
	средняя площадь, кв.м		44,66	32,33	45,62	58,10
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		28 125	32 813	32 558	28 125
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		49 063	49 063	45 556	41 667
	средняя цена предложения, руб./кв. м		37 499	38 953	38 589	34 681
	медиана, руб./кв. м		37 500	38 750	38 181	34 483
	СКО, руб./кв. м		3 310	2 963	3 085	3 148
	погрешность, руб./кв. м		581	864	964	995
	погрешность, %		1,55%	2,22%	2,50%	2,87%
	"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.	246	66	95	85	
		средняя площадь, кв.м	51,29	34,83	51,07	64,31	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 667	31 667	26 667	27 966	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 000	65 000	63 889	56 846	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 073	42 464	40 769	40 334	
		медиана, руб./кв. м	40 625	42 306	40 000	39 623	
		СКО, руб./кв. м	4 703	3 879	4 893	4 828	
		погрешность, руб./кв. м	601	962	1 009	1 053	
		погрешность, %	1,46%	2,27%	2,48%	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.	64	12	33	19	
		средняя площадь, кв.м	50,97	40,08	48,82	61,58	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 786	38 462	26 786	32 203	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 000	65 000	54 255	54 667	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 328	45 154	40 717	39 971	
		медиана, руб./кв. м	40 421	43 939	40 625	37 759	
		СКО, руб./кв. м	4 887	4 554	4 778	4 343	
		погрешность, руб./кв. м	1 231	2 746	1 689	2 047	
		погрешность, %	2,98%	6,08%	4,15%	5,12%	
	"современная"	количество объектов, шт.	117	33	42	42	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	панель"	средняя площадь, кв.м	53,71	34,52	55,07	67,43
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 392	35 135	30 392	33 582
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	63 889	53 488	63 889	56 846
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 998	43 811	42 170	43 188
		медиана, руб./кв. м	42 308	43 056	41 815	42 366
		СКО, руб./кв. м	4 303	3 229	4 792	4 436
		погрешность, руб./кв. м	799	1 142	1 497	1 385
		погрешность, %	1,86%	2,61%	3,55%	3,21%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	43	12	18	13
		средняя площадь, кв.м	44,81	31,58	44,94	56,85
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 182	31 667	33 023	28 182
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 814	46 774	55 814	39 983
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 224	38 072	38 666	34 445
		медиана, руб./кв. м	37 391	39 844	37 639	34 167
		СКО, руб./кв. м	3 579	4 050	3 246	2 907
		погрешность, руб./кв. м	1 104	2 442	1 574	1 678
	погрешность, %	2,97%	6,42%	4,07%	4,87%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	13	7		6
		средняя площадь, кв.м	45,62	32,14		61,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 759	36 765		32 759
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	45 161	45 161		38 525
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 347	40 823		35 459
		медиана, руб./кв. м	37 500	40 909		35 417
		СКО, руб./кв. м	3 067	2 433		2 039
		погрешность, руб./кв. м	1 771	1 987		1 824
		погрешность, %	4,62%	4,87%		5,14%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	9	2	2	5
		средняя площадь, кв.м	61,22	37,50	59,50	71,40

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 667	34 857	26 667	27 966
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 649	37 500	35 593	48 649
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 567	36 179	31 130	38 897
		медиана, руб./кв. м	37 500	36 179	31 130	38 816
		СКО, руб./кв. м	4 708	1 321	4 463	4 828
		погрешность, руб./кв. м	3 329	2 643	8 927	4 828
		погрешность, %	9,10%	7,31%	28,68%	12,41%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	221	77	80	64
		средняя площадь, кв.м	47,62	33,57	49,69	61,94
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 078	25 588	25 000	22 078
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	49 189	49 189	45 455	47 538
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 116	35 998	33 826	32 214
		медиана, руб./кв. м	33 333	35 000	34 045	30 999
		СКО, руб./кв. м	4 123	4 254	3 645	3 872
		погрешность, руб./кв. м	556	976	820	976
		погрешность, %	1,63%	2,71%	2,42%	3,03%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	20	8	8	4
		средняя площадь, кв.м	49,65	33,38	55,88	69,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 957	31 250	29 487	27 957

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	49 189	49 189	44 915	38 710
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 194	36 334	37 255	33 791
		медиана, руб./кв. м	35 532	33 601	37 366	34 249
		СКО, руб./кв. м	4 599	4 900	4 425	4 416
		погрешность, руб./кв. м	2 110	3 704	3 345	5 099
		погрешность, %	5,83%	10,20%	8,98%	15,09%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	89	32	35	22
		средняя площадь, кв.м	50,21	35,50	54,09	65,45
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 373	29 412	27 273	25 373
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 649	48 649	45 455	47 538
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 406	38 633	34 718	35 852
		медиана, руб./кв. м	35 417	38 806	34 314	34 756
		СКО, руб./кв. м	4 102	3 538	3 071	4 724
		погрешность, руб./кв. м	875	1 271	1 053	2 062
	погрешность, %	2,40%	3,29%	3,03%	5,75%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	59	16	24	19
		средняя площадь, кв.м	44,46	31,69	44,42	55,26
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 561	25 588	25 000	24 561
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	40 000	40 000	37 333	39 655
		средняя цена предложения, руб./кв. м	30 935	32 843	30 277	30 158
		медиана, руб./кв. м	30 682	32 519	30 114	29 423
		СКО, руб./кв. м	2 828	2 905	2 336	2 778
		погрешность, руб./кв. м	743	1 500	974	1 309
	погрешность, %	2,40%	4,57%	3,22%	4,34%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	47	17	13	17
		средняя площадь, кв.м	45,23	31,06	43,77	60,53
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 812	29 688	28 065	26 812
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 813	42 813	40 909	33 333

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 539	34 960	35 864	30 339
		медиана, руб./кв. м	32 813	34 000	36 667	30 833
		СКО, руб./кв. м	3 387	3 638	2 313	1 608
		погрешность, руб./кв. м	999	1 819	1 335	804
		погрешность, %	2,98%	5,20%	3,72%	2,65%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	6	4		2
		средняя площадь, кв.м	52,17	36,75		83,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 078	28 780		22 078
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	32 500	32 500		26 966
		средняя цена предложения, руб./кв. м	29 023	31 273		24 522
		медиана, руб./кв. м	30 247	31 906		24 522
		СКО, руб./кв. м	3 081	1 246		2 444
		погрешность, руб./кв. м	2 756	1 439		4 888
	погрешность, %	9,50%	4,60%		19,93%	
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	55	21	25	9
		средняя площадь, кв.м	48,33	34,95	52,84	67,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 471	21 471	23 846	22 059
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	40 476	40 476	30 000	29 412
		средняя цена предложения, руб./кв. м	27 724	29 919	26 843	25 049
		медиана, руб./кв. м	26 923	29 688	26 613	25 000
		СКО, руб./кв. м	2 984	3 885	1 610	2 034
		погрешность, руб./кв. м	812	1 738	657	1 438
		погрешность, %	2,93%	5,81%	2,45%	5,74%
	"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.		55	21	25	9
		средняя площадь, кв.м		48,33	34,95	52,84	67,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		21 471	21 471	23 846	22 059
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		40 476	40 476	30 000	29 412
		средняя цена предложения, руб./кв. м		27 724	29 919	26 843	25 049
		медиана, руб./кв. м		26 923	29 688	26 613	25 000
		СКО, руб./кв. м		2 984	3 885	1 610	2 034
		погрешность, руб./кв. м		812	1 738	657	1 438
		погрешность, %		2,93%	5,81%	2,45%	5,74%
	"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, %							