



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 январь 2017 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 2017

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 январь 2017 года	74
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за январь 2017 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 в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр» (<http://www.iscentre-samara.ru/>), на сайтах «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volga-info.ru/togliatti/search/kvartiryi/>) и «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/>).

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Типизация по качеству.

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

Таблица 1

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 2

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"элитки"	Этажность, мин./макс.	2-18
	Материал наружных стен	кирпич с утеплителем

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 3

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 4

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 5

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 6

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"средней этажности"	Этажность, мин./макс.	4-5 и выше
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	от 6,0
	Расположение комнат	смежные, раздельные
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"малоэтажные"	Этажность, мин./макс.	1-3
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 6,5
	Расположение комнат	смежные, раздельные
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Типизация по размеру

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

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

Типизация по местоположению

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

Таблица 7

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

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

Ввиду незначительной площади остальных городов типизация по месторасположению не проводилась.

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

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

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

Обобщенные результаты проведенного мониторинга

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) было проанализировано 10 394 уникальных предложения к продаже, опубликованные в СМИ в январе 2017 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	1 170,2	2 878	1 282	980	616	59 984	62 387	58 451	57 422
Тольятти	711,1	4 736	1 803	1 607	1 326	41 078	42 731	40 507	39 521
Новокуйбышевск	105,1	559	162	238	159	41 337	42 591	40 646	41 093
Сызрань	174,1	818	242	312	264	39 733	40 664	38 870	39 900
Жигулевск	58,8	325	108	139	78	30 987	33 490	30 203	28 920
Кинель	57,9	207	62	91	54	39 489	41 985	39 447	36 692
Октябрьск	26,5	107	26	53	28	25 420	24 961	26 221	24 328
Отрадный	47,6	256	68	112	76	33 152	33 467	33 132	32 900
Чапаевск	72,9	414	140	176	98	28 107	26 853	28 750	28 742
Похвистнево	29,3	94	33	30	31	29 427	29 460	30 403	28 446
ИТОГО:	2 453,5	10 394	3 926	3 738	2 730	44 895	47 794	43 617	42 477

Рисунок 1

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

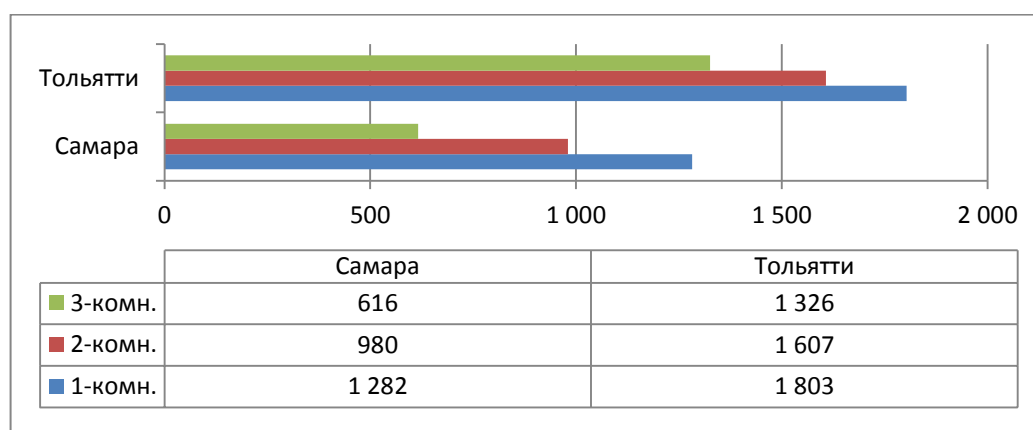


Рисунок 2

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

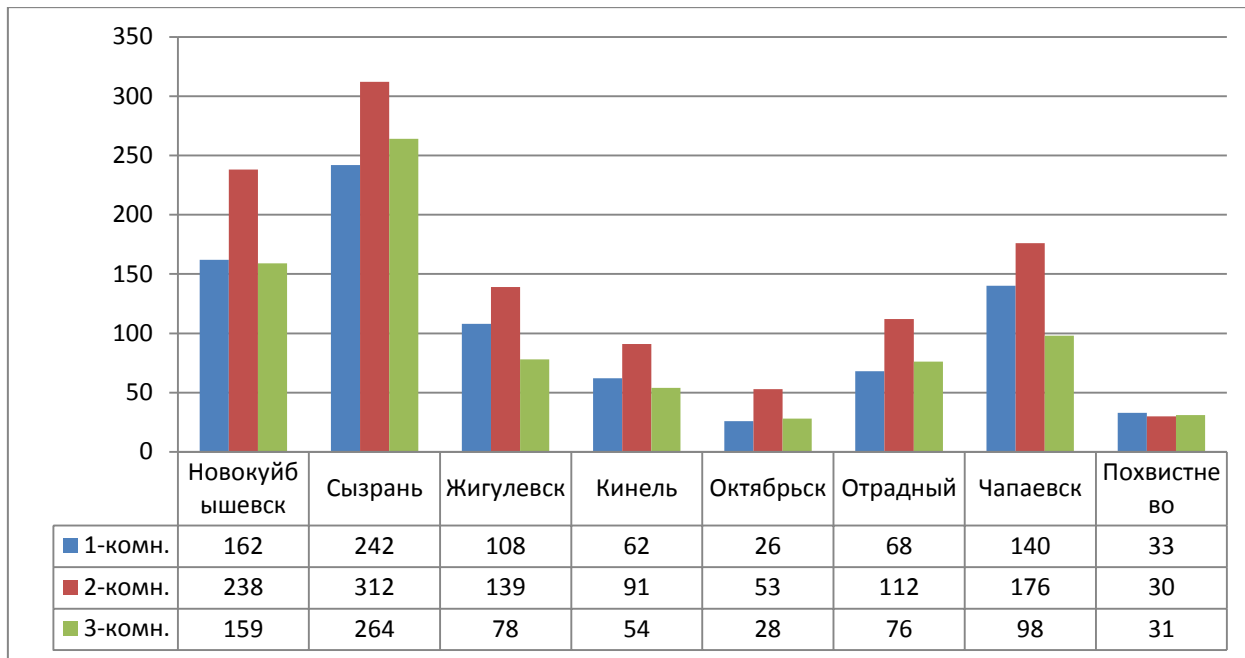


Рисунок 3

Активность рынка

(отношение количества предложений к количеству жителей)

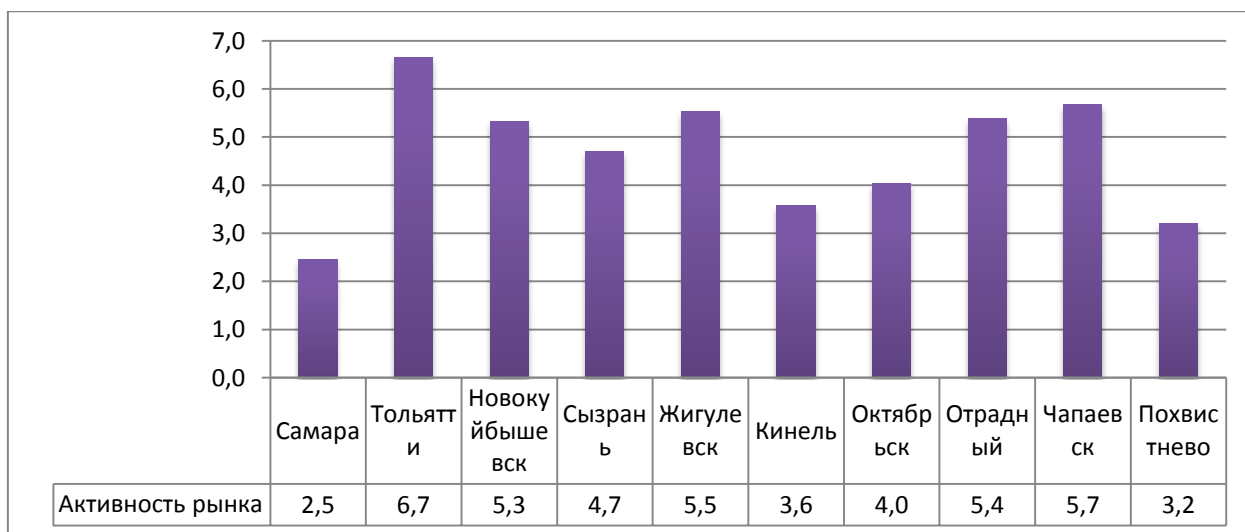
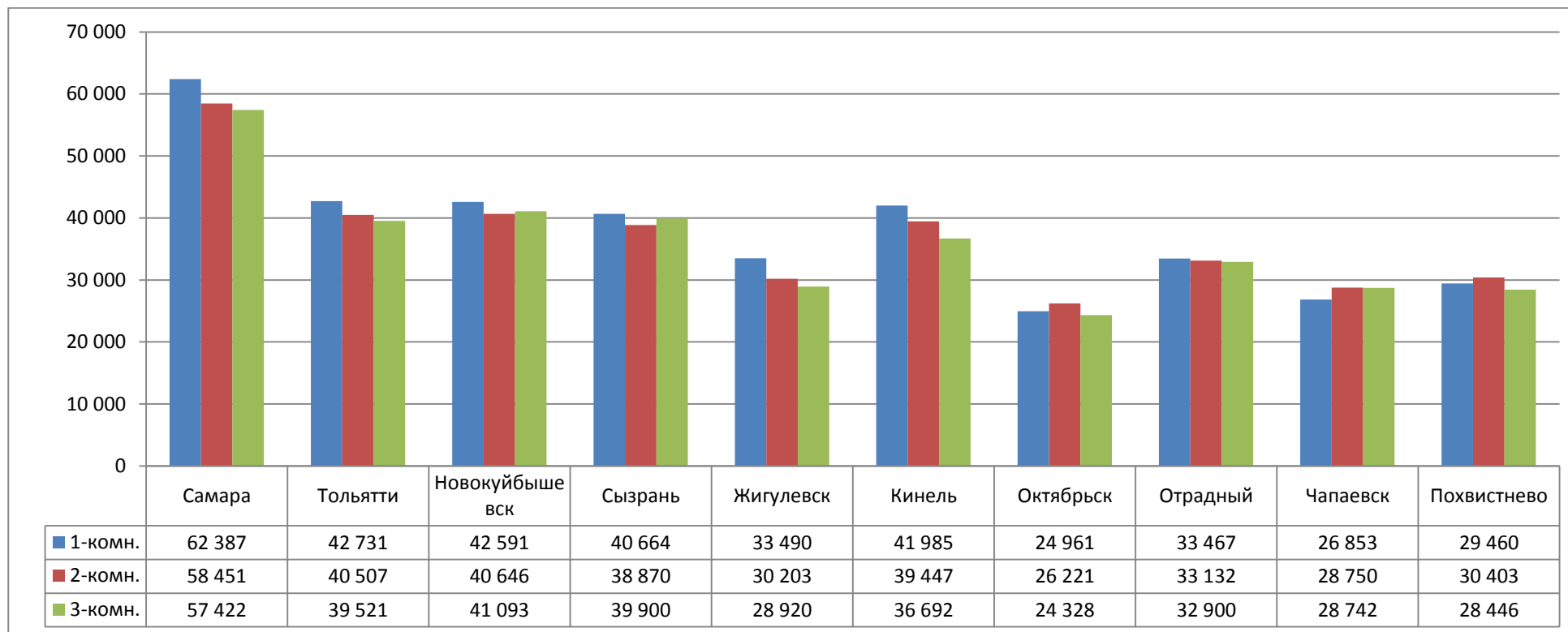


Рисунок 4

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



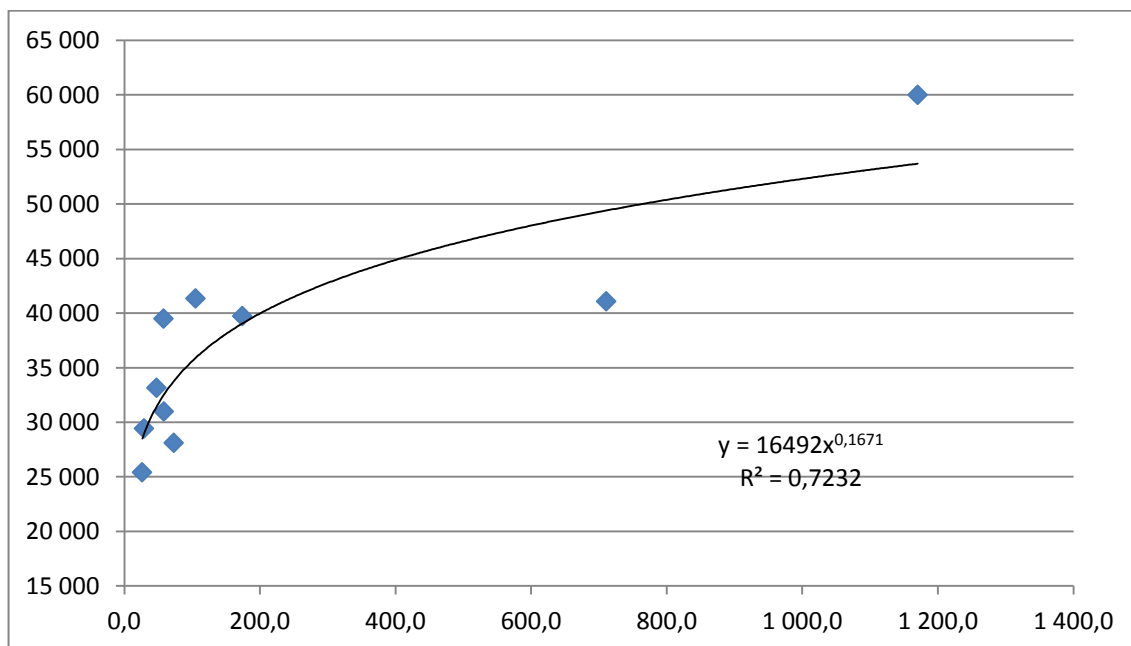
Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах в городских округах Самарской области от количества жителей представлена в таблице.

Таблица 9

	Количество жителей (тыс. чел.)	Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.
Самара	1 170,2	59 984
Тольятти	711,1	41 078
Новокуйбышевск	105,1	41 337
Сызрань	174,1	39 733
Жигулевск	58,8	30 987
Кинель	57,9	39 489
Октябрьск	26,5	25 420
Отрадный	47,6	33 152
Чапаевск	72,9	28 107
Похвистнево	29,3	29 427
Коэфф. корреляции		0,85237

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	янв.16	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16	янв.17
Самара	62 178р.	61 982р.	61 318р.	61 463р.	61 183р.	60 879р.	60 849р.	60 977р.	60 343р.	60 190р.	60 386р.	62 149р.	59 984р.
Тольятти	43 983р.	43 589р.	43 240р.	42 273р.	42 195р.	41 992р.	41 865р.	41 766р.	41 793р.	41 453р.	41 155р.	41 220р.	41 078р.
Новокуйбышевск	44 826р.	44 615р.	44 256р.	43 507р.	42 854р.	42 226р.	42 109р.	42 515р.	42 280р.	42 093р.	41 546р.	41 644р.	41 337р.
Сызрань	41 316р.	41 205р.	41 164р.	41 127р.	40 255р.	39 700р.	39 541р.	39 404р.	39 041р.	39 446р.	39 307р.	39 014р.	39 733р.
Жигулевск	34 263р.	33 603р.	33 570р.	32 726р.	33 458р.	32 450р.	31 810р.	31 977р.	32 410р.	31 952р.	30 911р.	30 522р.	30 987р.
Кинель	42 128р.	41 477р.	41 811р.	40 417р.	41 137р.	40 502р.	40 763р.	41 054р.	39 971р.	40 444р.	40 039р.	38 559р.	39 489р.
Октябрьск	28 209р.	25 672р.	25 674р.	24 308р.	26 325р.	23 453р.	24 463р.	24 459р.	25 343р.	24 848р.	24 575р.	25 428р.	25 420р.
Отрадный	34 529р.	34 718р.	34 095р.	33 908р.	34 095р.	33 085р.	33 503р.	33 387р.	33 071р.	32 921р.	33 274р.	32 727р.	33 152р.
Чапаевск	29 750р.	29 683р.	29 670р.	28 744р.	28 935р.	28 240р.	28 014р.	28 338р.	28 126р.	28 389р.	28 873р.	28 393р.	28 107р.
Похвистнево	29 286р.	29 609р.	30 071р.	29 389р.	30 215р.	29 329р.	29 518р.	29 888р.	29 978р.	29 725р.	29 373р.	29 074р.	29 427р.
Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м общей площади жилья по городским округам Самарской области в целом	50 788р.	49 800р.	49 207р.	48 657р.	48 379р.	47 715р.	46 741р.	47 220р.	46 385р.	45 837р.	46 259р.	43 883р.	44 895р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, руб.	521р.	-988р.	-593р.	-550р.	-278р.	-664р.	-975р.	480р.	-835р.	-548р.	422р.	-2 376р.	1 012р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, %	1,04%	-1,94%	-1,19%	-1,12%	-0,57%	-1,37%	-2,04%	1,03%	-1,77%	-1,18%	0,92%	-5,14%	2,31%

*) 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

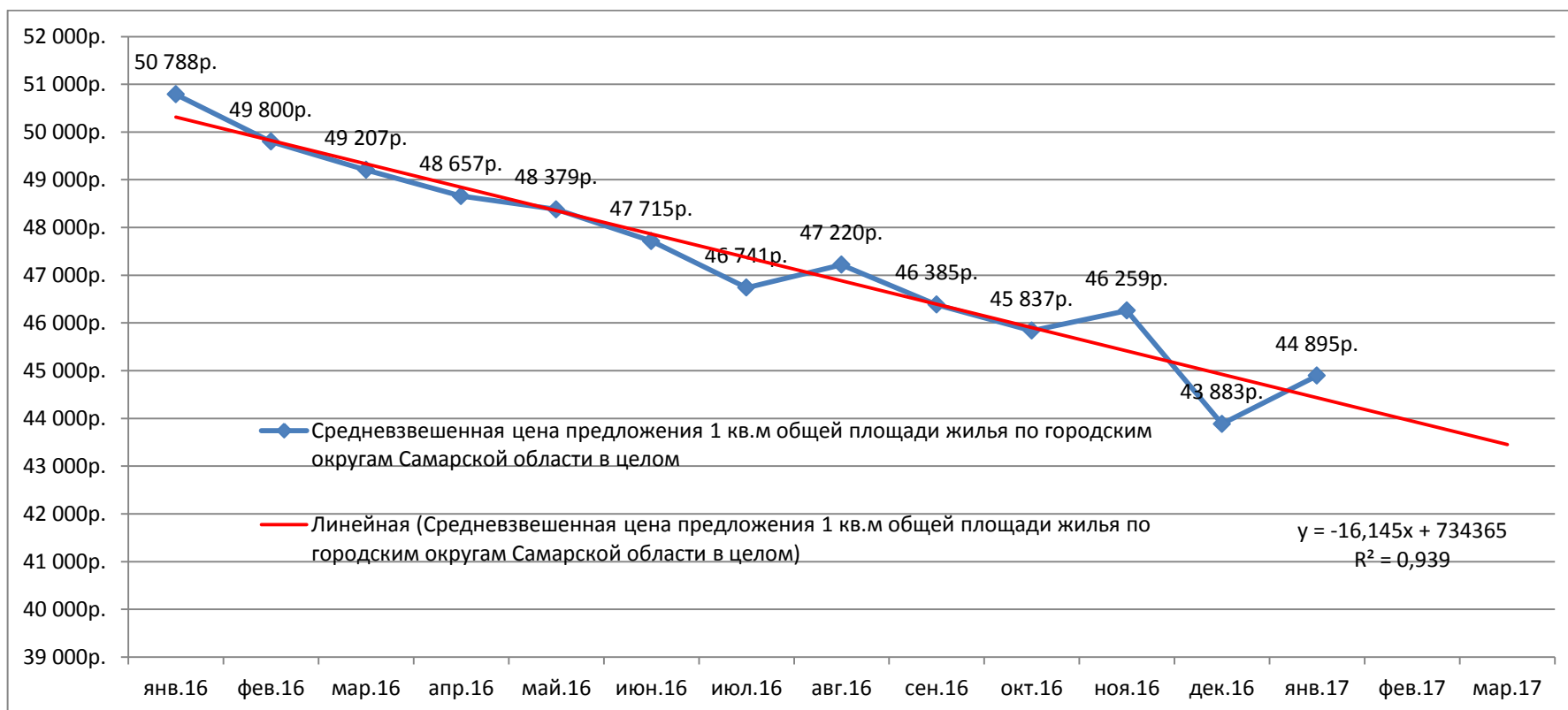


Рисунок 7

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

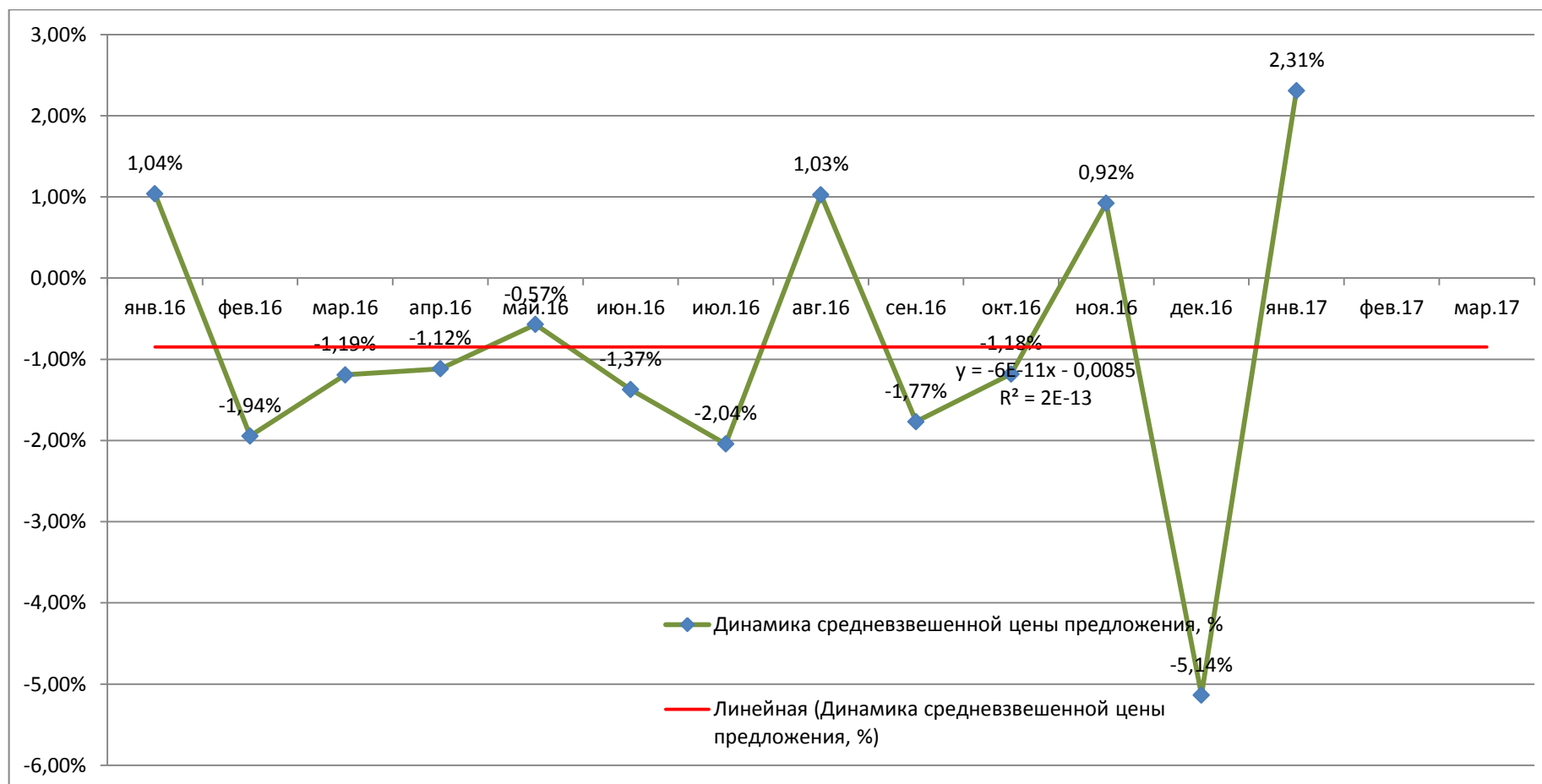


Рисунок 8

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

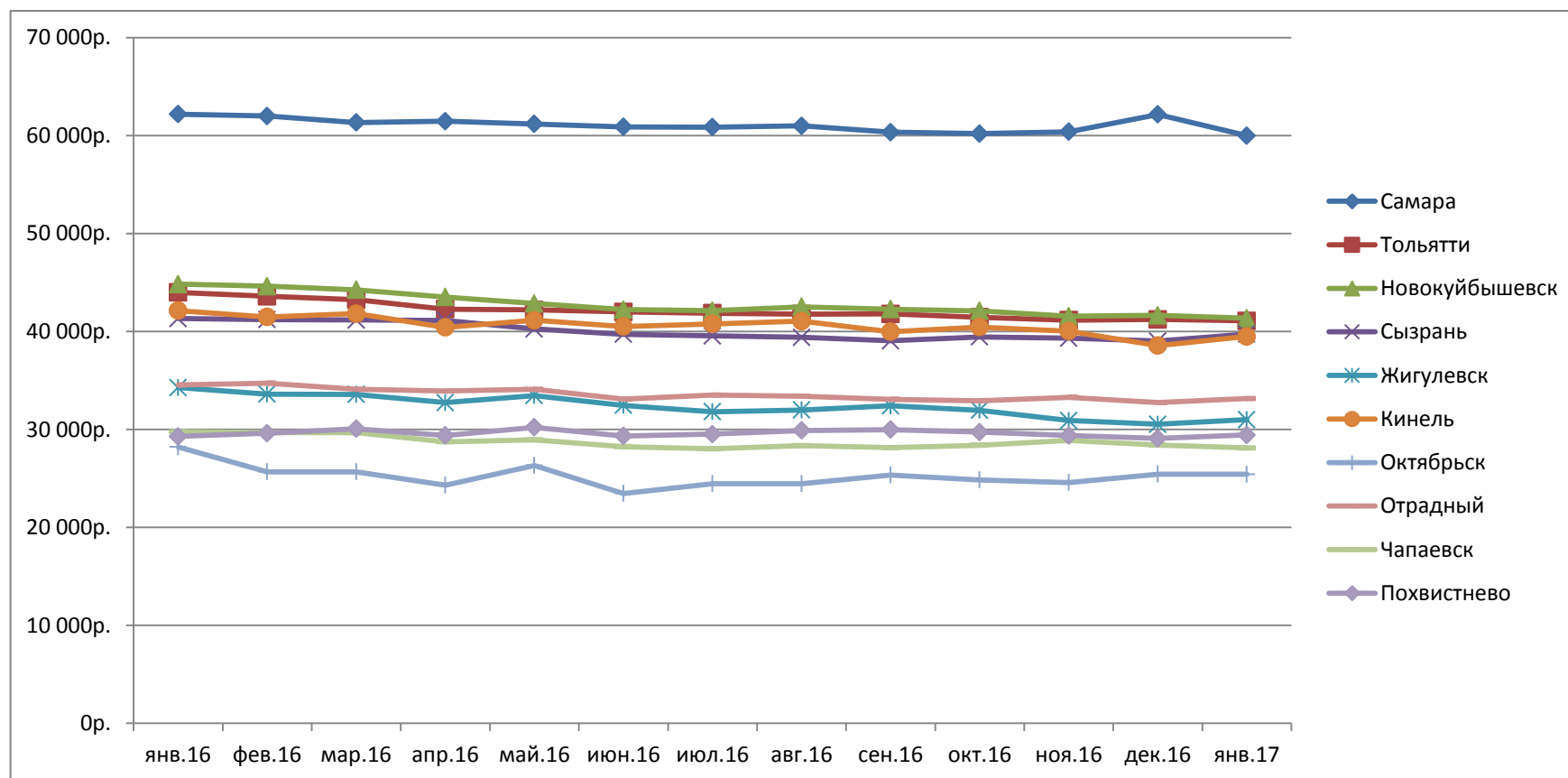
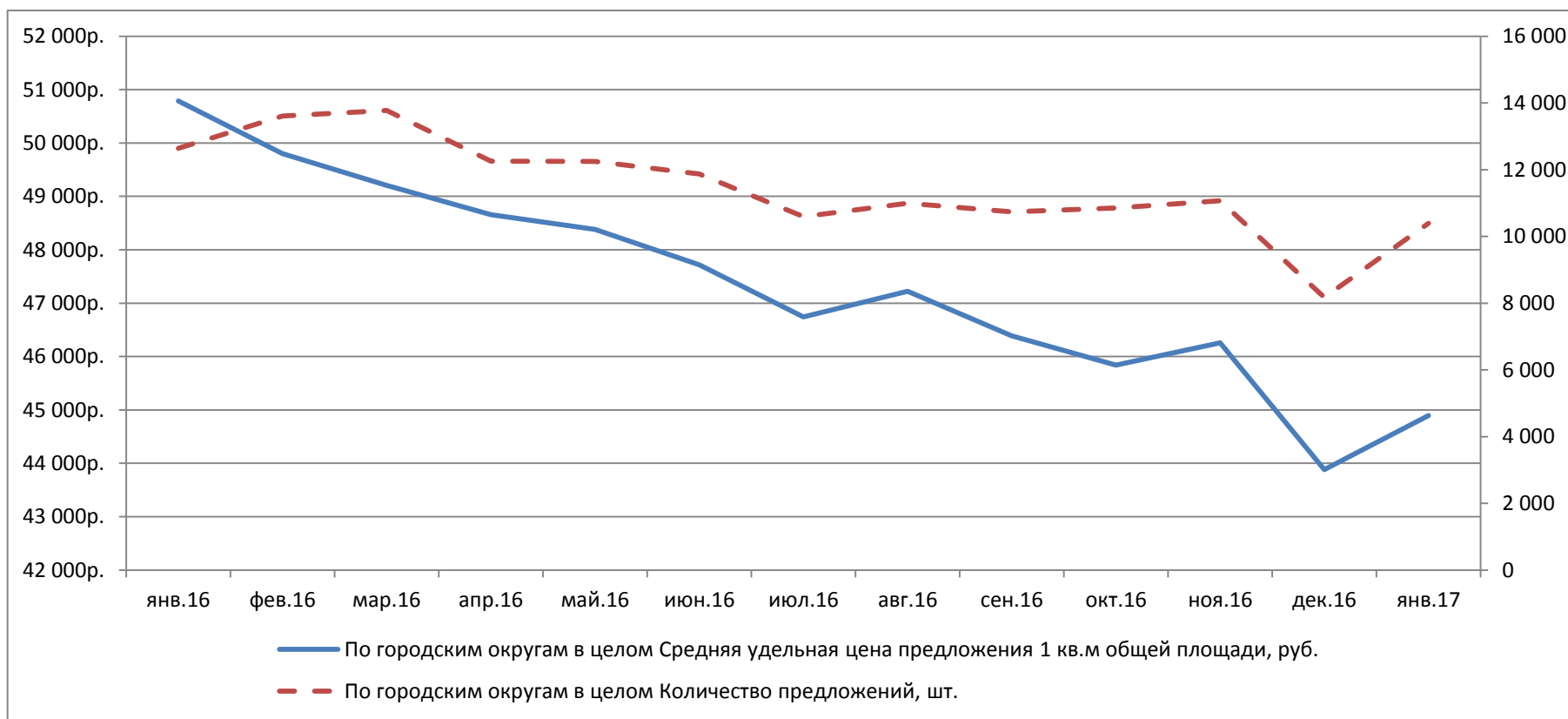


Рисунок 9

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 январе 2017 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (декабрь 2016 года) носила отрицательный характер. Величина снижения средней удельной цены предложения составила 2 165 руб. (3,48%), таким образом, в январе прошла коррекция значительного скачка средней удельной цены предложения, прошедшее в декабре 2016 года.

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (январь 2016 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составило 2 194 рубля (3,53%).

В 2016 году общий тренд поведения средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара носил отрицательную направленность с редкими попытками (в апреле и августе) провести положительную коррекцию, однако в следующие месяцы этот рост «с лихвой» отыгрывался в сторону снижения. В декабре 2016 многие продавцы, постоянно снижая цену предложения и окончательно оставив надежду продать, сняли свои предложения «до лучших времен». Объем предложения на вторичном рынке составил всего лишь четверть от обычного объема. Таким образом, внезапный трехпроцентный скачок средней удельной цены предложения в декабре 2016 был вызван низкой покупательской активностью и крайне пессимистичным настроением продавцов убравших свои предложения с рынка.

Январь, вернул «на круги своя» динамику средней удельной цены предложения и отыграл с лихвой, прошедший в декабре 2016, рост.

Вторичный рынок недвижимости г. Тольятти

В январе 2017 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался слабой волатильностью. По отношению к предыдущему периоду (декабрь 2016 года) снижение средней удельной цены предложения составил 142 руб. (0,34%), данная величина сравнима с погрешностью проводимых вычислений (0,39%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (январь 2016 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади

квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составило 2 905 рублей (6,60%).

Рынок новостроек г. Самара

В январе 2017 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек носила отрицательный характер и составила 1 282 руб. (2,42%).

Объем предложения на рынке новостроек г. Самары продолжил снижаться, однако даже значительное снижение объема предложения не удерживает высокую ценовую планку средней удельной цены предложения.

Снижение объемов льготного кредитования новостроек снижает интерес потенциальных покупателей, а общая экономическая ситуация, не способствующая активности рынка недвижимости, оставляет волатильность на рынке новостроек низкой не смотря на снижение объема предложения, что в очередной раз продемонстрировала динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек в январе 2017, когда за декабрьским ростом последовала отрицательная коррекция.

Данные официальной статистики

Таблица 11

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

	Декабрь 2016 г.	Декабрь 2016 г. в % к		Январь - декабрь 2016 г.	Январь - декабрь 2016 г. в % к январю - декабрю 2015 г.
		ноябрю 2016 г.	декабрю 2015 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	268 643,1	111,5	105,9	2 693 167,3	103,5
Индекс промышленного производства, %	х	98,6	98,6	х	
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	23 220,6	107,3	128,2	237 637,7	98,4
обрабатывающие производства	87 772,6	109,1	108,6	867 946,3	101,8
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	12 911,5	108,0	97,1	119 780,2	106,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	25 433,7	159,0	93,1	156 660,5	102,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	745,5	в 2,7 р.	94,6	1 874,7	84,8
в т.ч. индивидуальными застройщиками	215,6	в 3,2 р.	в 2,8 р.	717,7	91,0
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. рублей	х	х	х	110 661,7	113,2
Объем услуг предприятий транспорта, млн. рублей ²⁾	12 110,0	104,6	87,5	146 562,7	97,2
Объем услуг предприятий связи, млн. рублей ²⁾	2 939,2	101,1	93,9	33 683,8	96,8
Оборот розничной торговли, млн. рублей	57 536,8	113,9	91,8	599 368,2	94,9
Оборот общественного питания, млн. рублей	2 252,2	106,4	94,3	24 888,3	92,7
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	64 226,2	110,0	96,8	674 870,1	108,3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	13 654,2	104,8	99,9	149 127,3	99,4
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1 191,7	109,2	107,8	12 653,6	95,2
Индекс потребительских цен, %	х	100,6	105,2	х	106,7
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	99,8	104,3	х	103,1
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	22,3	104,4	97,6	х	х

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

²⁾ Темп роста в действующих ценах

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В соответствии с информацией, опубликованной на сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области (http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/) за 2016 год предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 1874,7 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 84,8% от соответствующего периода прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 717,7 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 38,3% от общего объема жилья, введенного в 2016 году

Таблица 12

Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2016 году

	Введено, общей (полезной) ¹⁾ площади, тыс. м ²		Всего в % к		в т.ч. индивидуальное строительство в % к	
	всего	в т.ч. индивидуальное строительство	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2015 г.	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2015 г.
январь	57,2	25,7	7,3	38,4	33,9	29,3
февраль	72,3	45,0	126,5	37,1	174,9	28,2
март	107,2	49,5	148,2	146,3	110,0	73,2
апрель	57,3	45,1	53,5	68,0	91,2	73,3
май	74,0	41,3	129,1	102,8	91,4	104,7
июнь	143,5	54,6	193,9	82,3	132,4	138,0
июль	65,6	43,4	45,7	59,2	79,4	87,5
август	143,6	54,3	в 2,2 р.	108,6	125,2	106,1
сентябрь	58,2	42,6	40,5	47,9	78,4	90,1
октябрь	76,3	33,4	131,0	52,1	78,4	59,8
ноябрь	274,0	67,3	в 3,6 р.	165,4	в 2,0 р.	124,2
декабрь	745,5	215,6	в 2,7 р.	94,6	в 3,2 р.	в 2,8 р.
Год	1874,7	717,7	х	84,8	х	91,0

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

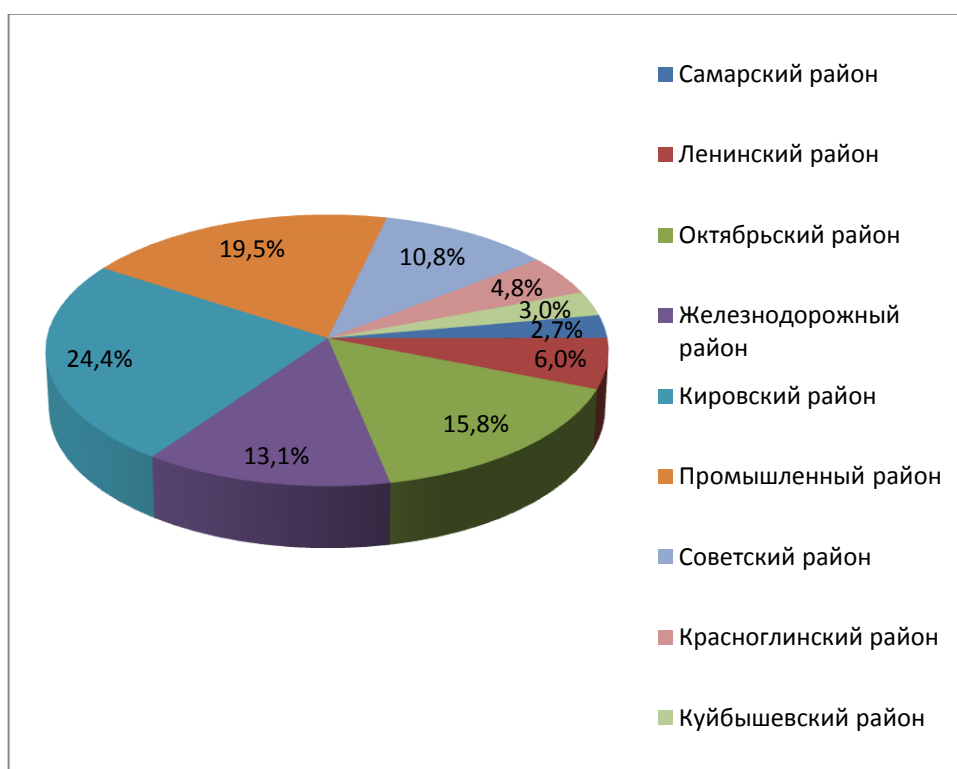
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 2 878 уникальных предложений, опубликованные в январе 2017 года в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр» (<http://www.iscentre-samara.ru/>).

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

Рисунок 10

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости в разрезе административных районов

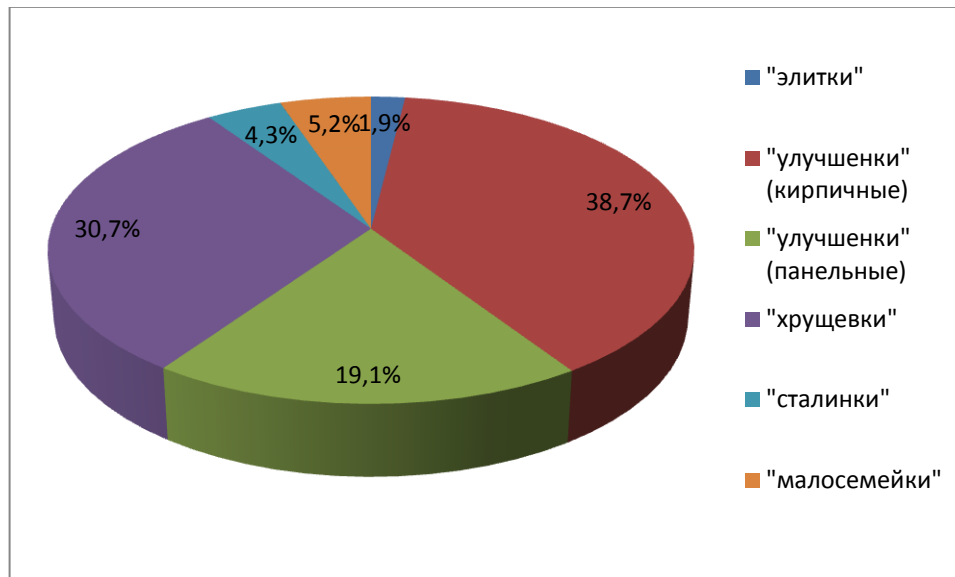


Наибольшее количество предложений – 24,4% приходится на Кировский район.

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

Рисунок 11

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



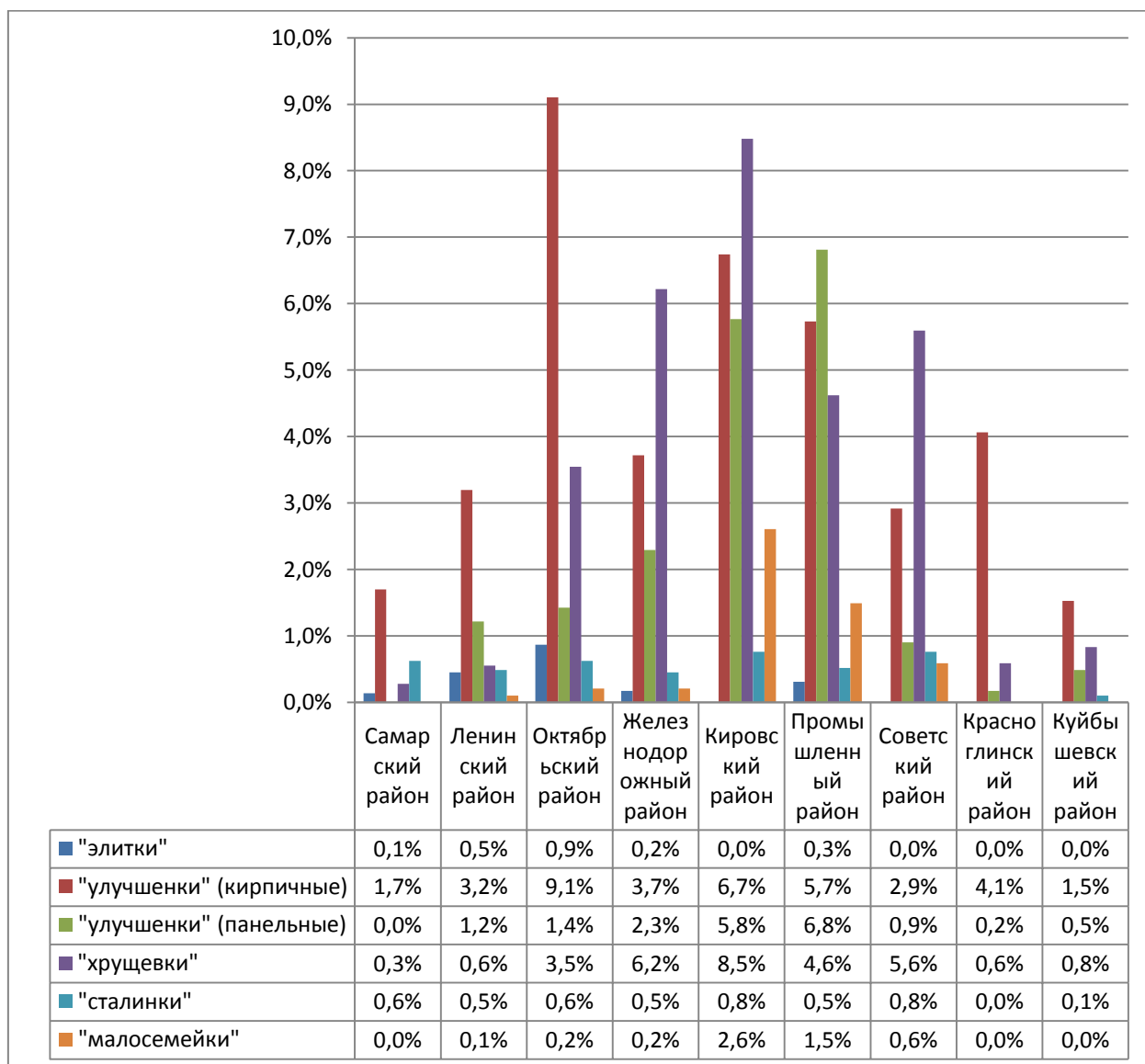
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» – 38,7% 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

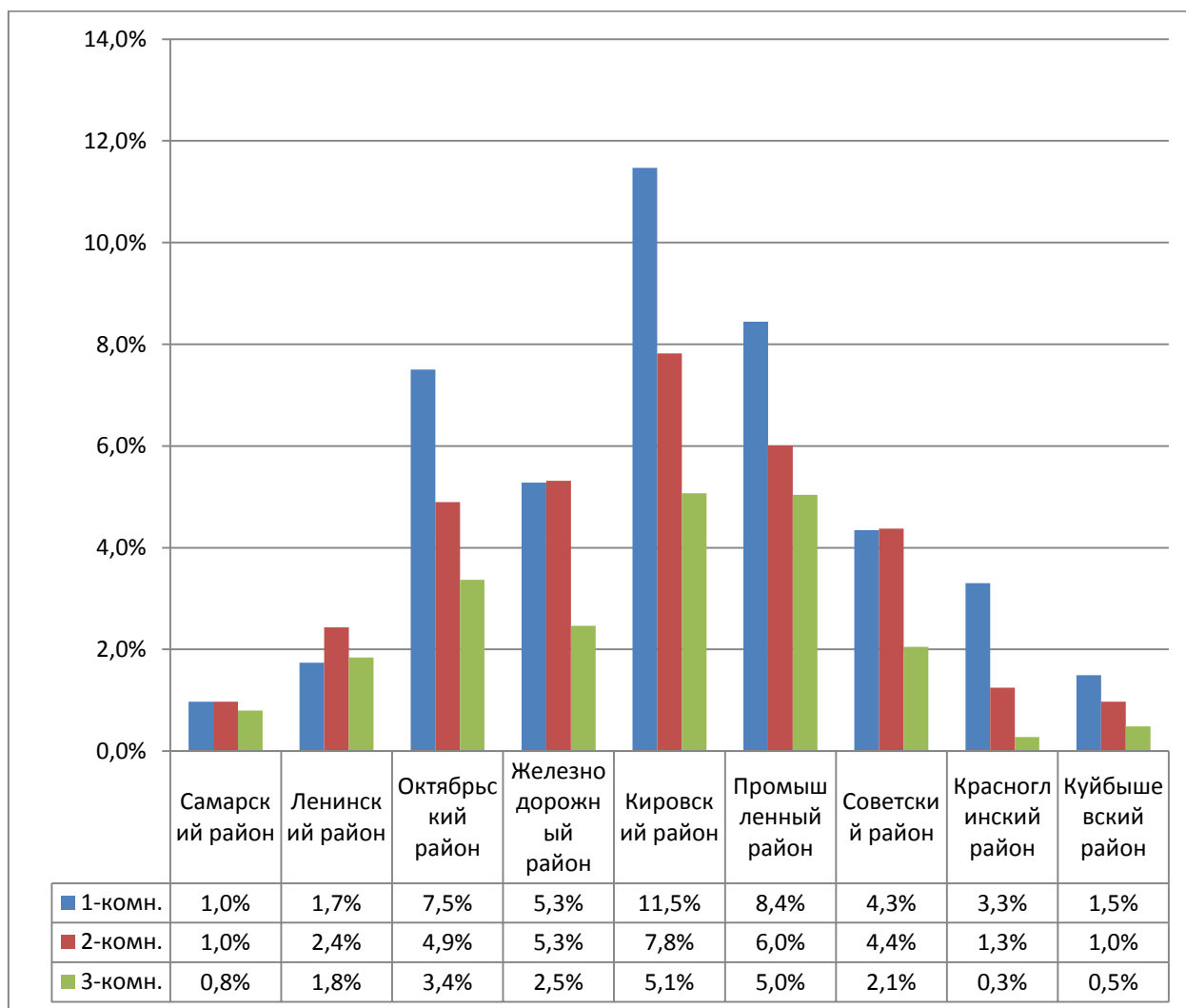


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» в Октябрьском районе (9,1%), «хрущевки» в Кировском районе (8,5%) от общего количества предложений, наименьшее – «малосемейки» в Ленинском районе и «сталинки» в Куйбышевском районе – по 0,1% от общего количества предложений.

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

Рисунок 13

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости города Самары приходится на однокомнатные квартиры в Кировском районе – 11,5% от общего количества предложений, наименьшее – трехкомнатные квартиры в Красноглинском районе – 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. 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.	2 878	1 282	980	616
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 984	62 387	58 451	57 422
		погрешность, %	0,62%	0,84%	1,08%	1,38%
	"элитки"	количество объектов, шт.	56	23	14	19
		средняя цена предложения, руб./кв. м	76 386	74 590	72 725	81 257
		погрешность, %	4,04%	5,67%	4,99%	9,08%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	1 114	582	328	204
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 275	61 412	63 463	62 828
		погрешность, %	1,12%	1,52%	2,09%	2,67%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	549	163	186	200
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 473	65 499	60 660	56 203
		погрешность, %	1,07%	1,67%	1,77%	1,59%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	884	354	375	155
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 763	60 946	53 348	49 769
		погрешность, %	0,90%	1,18%	1,23%	1,86%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	125	30	57	38
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 274	57 925	54 650	54 119
		погрешность, %	3,61%	5,61%	6,64%	5,70%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	150	130	20	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 851	65 640	52 219	
		погрешность, %	2,40%	2,37%	6,97%	
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	79	28	28	23
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 351	73 942	73 060	79 856
		погрешность, %	3,24%	3,79%	4,99%	8,64%
	"элитки"	количество объектов, шт.	4			4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	94 532			94 532
		погрешность, %	20,46%			20,46%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	49	18	19	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	78 661	75 573	78 301	83 865
		погрешность, %	3,72%	5,29%	4,88%	11,04%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	8	5	3	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 551	69 369	56 522	
		погрешность, %	9,54%	9,67%	15,66%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	18	5	6	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 878	72 648	64 732	64 597
		погрешность, %	6,87%	4,23%	12,05%	15,65%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	173	50	70	53
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 202	76 191	72 609	71 167
		погрешность, %	2,74%	4,95%	4,51%	4,53%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"элитки"	количество объектов, шт.	13	7	3	3
		средняя цена предложения, руб./кв. м	83 344	83 609	75 588	90 481
		погрешность, %	8,88%	8,42%	25,32%	28,79%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	92	27	38	27
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 064	75 625	73 194	73 728
		погрешность, %	4,04%	7,72%	6,33%	7,40%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	35	8	11	16
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 185	72 517	64 214	64 374
		погрешность, %	3,57%	11,49%	5,35%	4,37%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	16	5	8	3
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 158	74 629	73 069	70 942
		погрешность, %	8,67%	14,23%	14,65%	19,19%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	14		10	4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 036		78 358	66 732
		погрешность, %	10,72%		15,57%	5,71%
"малосемейки"	количество объектов, шт.	3	3			
	средняя цена предложения, руб./кв. м	76 365	76 365			
	погрешность, %	24,92%	24,92%			
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	454	216	141	97
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 893	67 471	62 771	62 237
		погрешность, %	1,38%	1,80%	2,59%	3,10%
	"элитки"	количество объектов, шт.	25	9	7	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 452	72 697	68 276	78 234
		погрешность, %	5,19%	7,37%	4,07%	12,54%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	262	141	69	52
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 684	66 672	65 584	63 139
		погрешность, %	1,83%	2,27%	4,32%	4,07%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	41	17	15	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 439	71 003	66 999	61 439
		погрешность, %	3,79%	5,37%	6,77%	5,67%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	102	40	45	17
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 965	68 051	56 397	56 385
		погрешность, %	2,57%	3,50%	2,64%	5,20%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	18	3	5	10
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 249	56 559	60 940	53 810
		погрешность, %	4,60%	7,09%	4,64%	7,79%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 006	70 006		
		погрешность, %	20,00%	20,00%		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	376	152	153	71
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 871	66 771	60 538	59 550
		погрешность, %	1,48%	2,08%	2,38%	3,46%
	"элитки"	количество объектов, шт.	5	3	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	77 752	75 824	80 645	
		погрешность, %	8,45%	18,03%	0,06%	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	107	48	36	23
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 641	67 957	65 993	64 906
		погрешность, %	3,14%	4,63%	5,47%	6,88%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	66	24	23	19
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 271	68 890	65 991	63 302
		погрешность, %	2,66%	4,45%	4,66%	4,47%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	179	71	84	24
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 935	63 868	56 579	52 585
		погрешность, %	1,84%	2,03%	2,72%	4,13%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	13	3	5	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 130	67 718	61 619	54 089
		погрешность, %	7,70%	27,54%	10,84%	12,62%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	6	3	3	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 212	89 517	48 908	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Кировский район	по всем типам	погрешность, %	26,24%	6,25%	10,94%	
		количество объектов, шт.	701	330	225	146
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 396	60 630	54 247	50 140
		погрешность, %	1,04%	1,33%	1,74%	1,84%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	194	105	60	29
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 738	60 385	58 308	53 665
		погрешность, %	1,88%	2,36%	3,67%	4,30%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	166	42	60	64
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 642	63 298	57 169	51 781
		погрешность, %	1,98%	2,82%	2,97%	2,39%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	244	105	91	48
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 147	58 596	50 379	46 475
		погрешность, %	1,62%	2,06%	1,96%	3,05%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	22	10	7	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 579	54 161	40 819	43 876
		погрешность, %	6,70%	8,29%	10,81%	5,41%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	75	68	7	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 953	63 450	58 119	
погрешность, %		3,11%	3,29%	5,44%		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	561	243	173	145
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 753	63 158	58 390	55 674
		погрешность, %	1,11%	1,45%	2,24%	1,90%
		количество объектов, шт.	9	4	2	3
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	65 660	62 139	76 081	63 406
		погрешность, %	5,82%	5,29%	8,32%	8,49%
		количество объектов, шт.	165	83	51	31
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	64 475	65 381	64 854	61 428
		погрешность, %	1,95%	2,50%	3,74%	5,01%
		количество объектов, шт.	196	61	57	78
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	60 125	64 420	60 786	56 282
		погрешность, %	1,44%	2,30%	2,70%	1,79%
		количество объектов, шт.	133	52	51	30
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	53 302	57 610	51 466	48 959
		погрешность, %	1,85%	2,10%	2,96%	3,34%
		количество объектов, шт.	15	5	7	3
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	44 695	49 133	43 614	39 817
		погрешность, %	8,06%	1,41%	16,60%	20,95%
		количество объектов, шт.	43	38	5	
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	63 911	65 821	49 400	
		погрешность, %	4,11%	3,93%	19,07%	
количество объектов, шт.		310	125	126	59	
Советский район	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	57 671	62 559	54 916	53 201
		погрешность, %	1,60%	1,72%	2,64%	3,86%
		количество объектов, шт.				
		количество объектов, шт.				
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.	84	40	24	20
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	62 001	65 025	60 433	57 832
		погрешность, %	3,35%	3,34%	8,51%	8,80%
		количество объектов, шт.	26	5	12	9
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	63 388	67 816	64 859	58 966
		погрешность, %	4,03%	7,84%	5,91%	6,11%
		количество объектов, шт.	161	64	71	26
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	55 429	60 400	53 479	48 519
		погрешность, %	1,71%	1,99%	2,23%	3,17%
		количество объектов, шт.	22	4	14	4
	"сталинки"	количество объектов, шт.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 923	53 600	46 419	47 509	
		погрешность, %	6,21%	13,27%	8,70%	10,46%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	17	12	5		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 387	66 646	48 766		
Красноглинский район	по всем типам	погрешность, %	7,29%	4,26%	20,88%		
		количество объектов, шт.	139	95	36	8	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 877	43 364	44 690	46 324	
	"элитки"	погрешность, %	2,25%	2,68%	4,80%	6,63%	
		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
	"улучшенки" (кирпичные)	погрешность, %					
		количество объектов, шт.	117	89	23	5	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 920	42 585	43 859	44 558	
	"улучшенки" (панельные)	погрешность, %	2,24%	2,54%	5,62%	7,93%	
		количество объектов, шт.	5	2	3		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 156	53 556	47 890		
	"хрущевки"	погрешность, %	17,04%	46,95%	15,09%		
		количество объектов, шт.	17	4	10	3	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 620	55 582	45 641	49 268	
	"сталинки"	погрешность, %	7,38%	11,54%	11,51%	15,32%	
		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
	"малосемейки"	погрешность, %					
		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
	Куйбышевский район	по всем типам	погрешность, %				
			количество объектов, шт.	85	43	28	14
			средняя цена предложения, руб./кв. м	45 682	48 424	43 030	42 564
"элитки"		погрешность, %	3,49%	4,89%	7,13%	4,50%	
		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
"улучшенки" (кирпичные)		погрешность, %					
		количество объектов, шт.	44	31	8	5	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 804	48 993	47 593	40 766	
"улучшенки" (панельные)		погрешность, %	4,78%	5,82%	10,64%	9,04%	
		количество объектов, шт.	14	4	5	5	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 028	50 389	47 329	44 039	
"хрущевки"		погрешность, %	5,58%	8,15%	9,72%	10,50%	
		количество объектов, шт.	24	8	12	4	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 992	45 235	41 506	42 967	
"сталинки"		погрешность, %	6,69%	14,21%	11,16%	4,50%	
		количество объектов, шт.	3		3		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	29 789		29 789		
"малосемейки"		погрешность, %	21,30%		21,30%		
		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
			погрешность, %				
			количество объектов, шт.				
			средняя цена предложения, руб./кв. м				

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

Рисунок 14

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

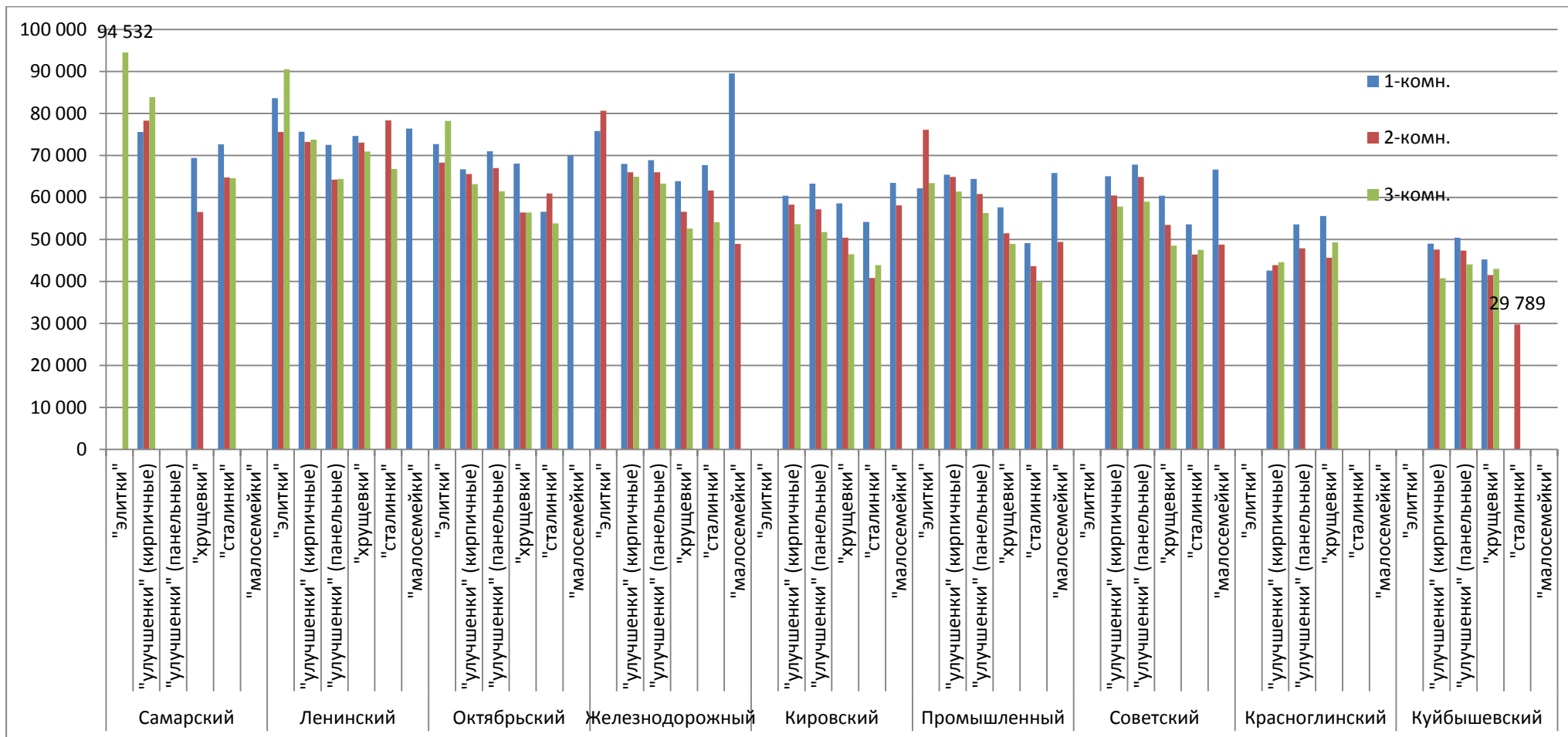


Рисунок 15

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

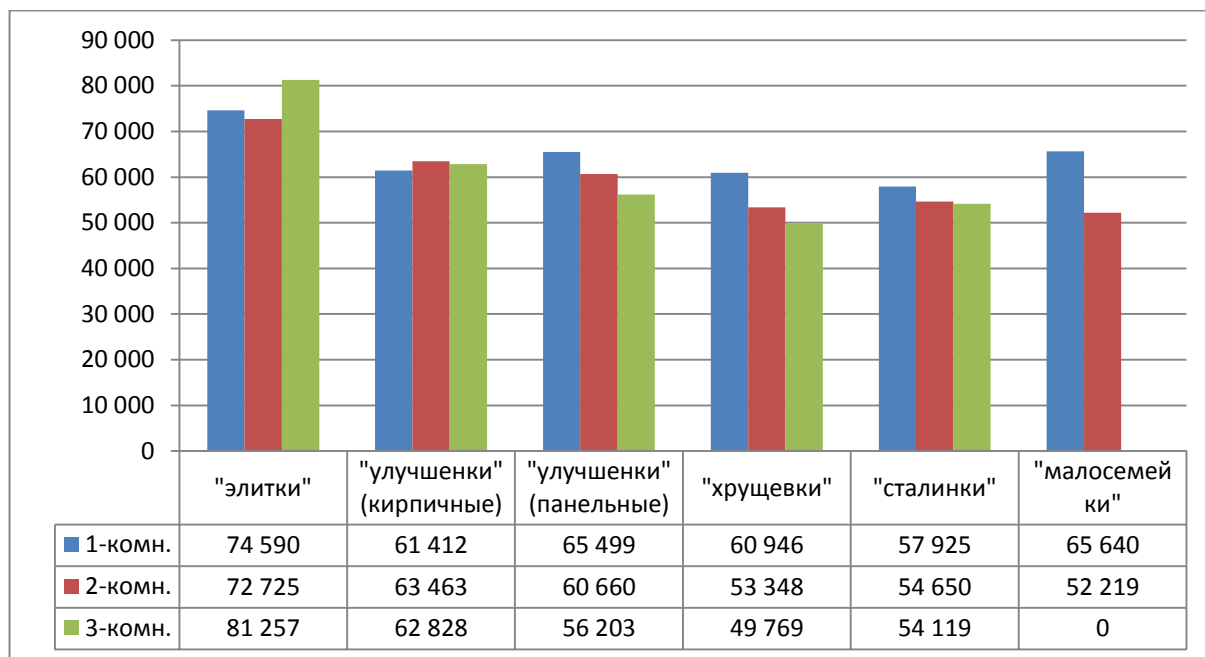


Рисунок 16

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

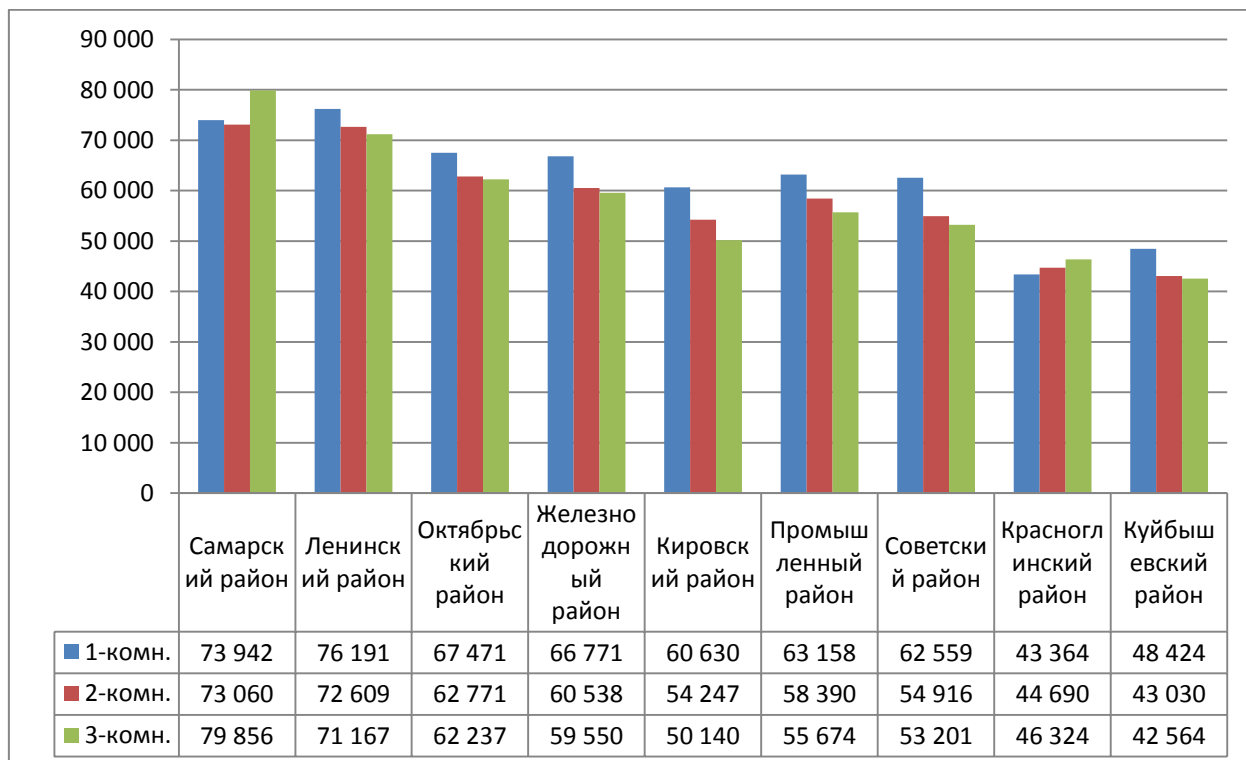
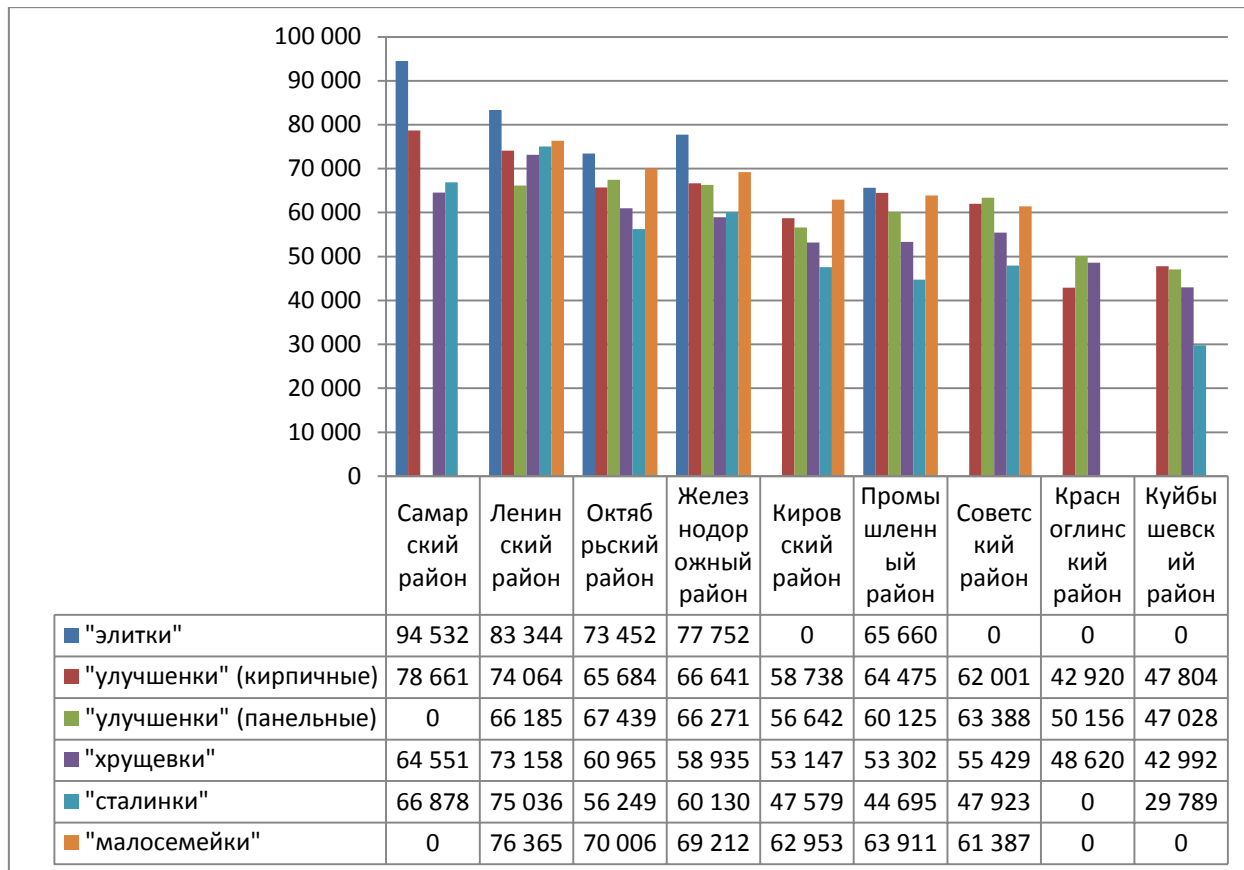


Рисунок 17

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



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

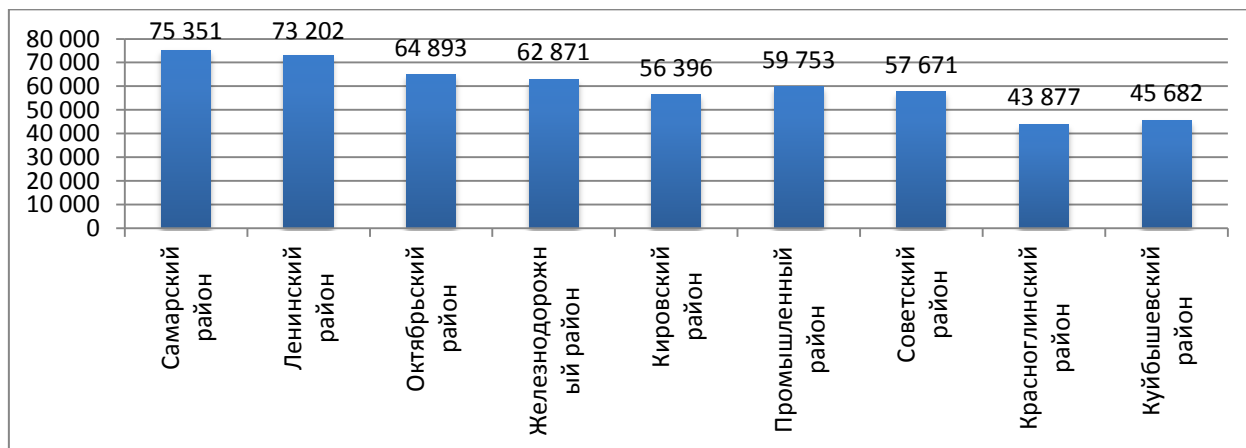
- Самарский район – 94 532 «элитки», 78 661 кирпичные «улучшенки»;
- Ленинский район – 83 344 «элитки», 74 064 кирпичные «улучшенки».

В аутсайдерах «окраина» - Куйбышевский район, минимальная средняя удельная цена предложения у «сталинок» в Куйбышевском районе – 29 789 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

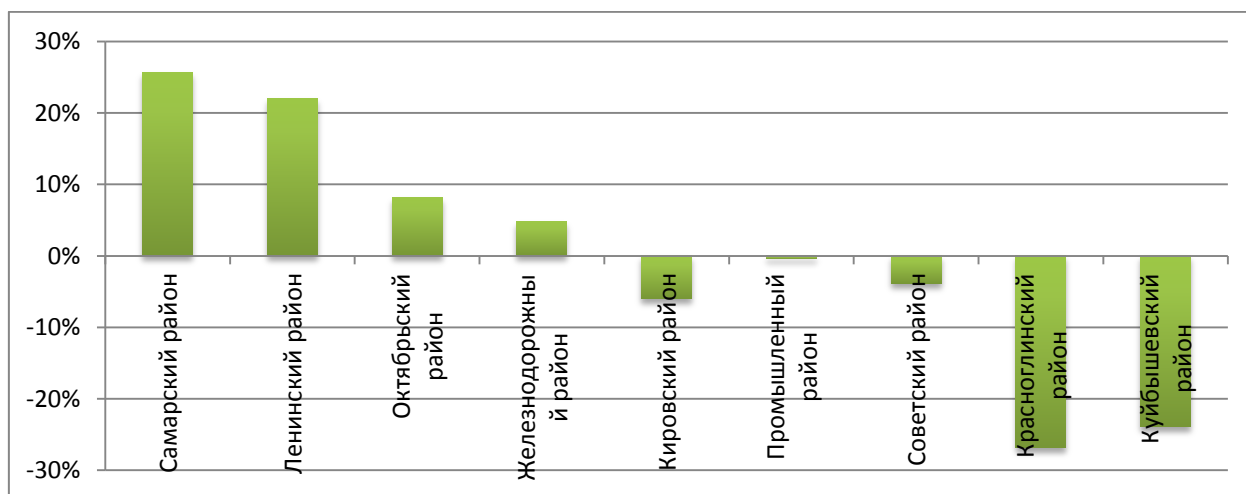
Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по районам города Самара



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 январе 2017 года прошла отрицательная коррекция средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (декабрь 2016 года). Резкий рост сменился столь же резким падением средней удельной цены предложения.

Величина снижения средней удельной цены предложения составила 2 165 руб. (3,48%).

Рисунок 20

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

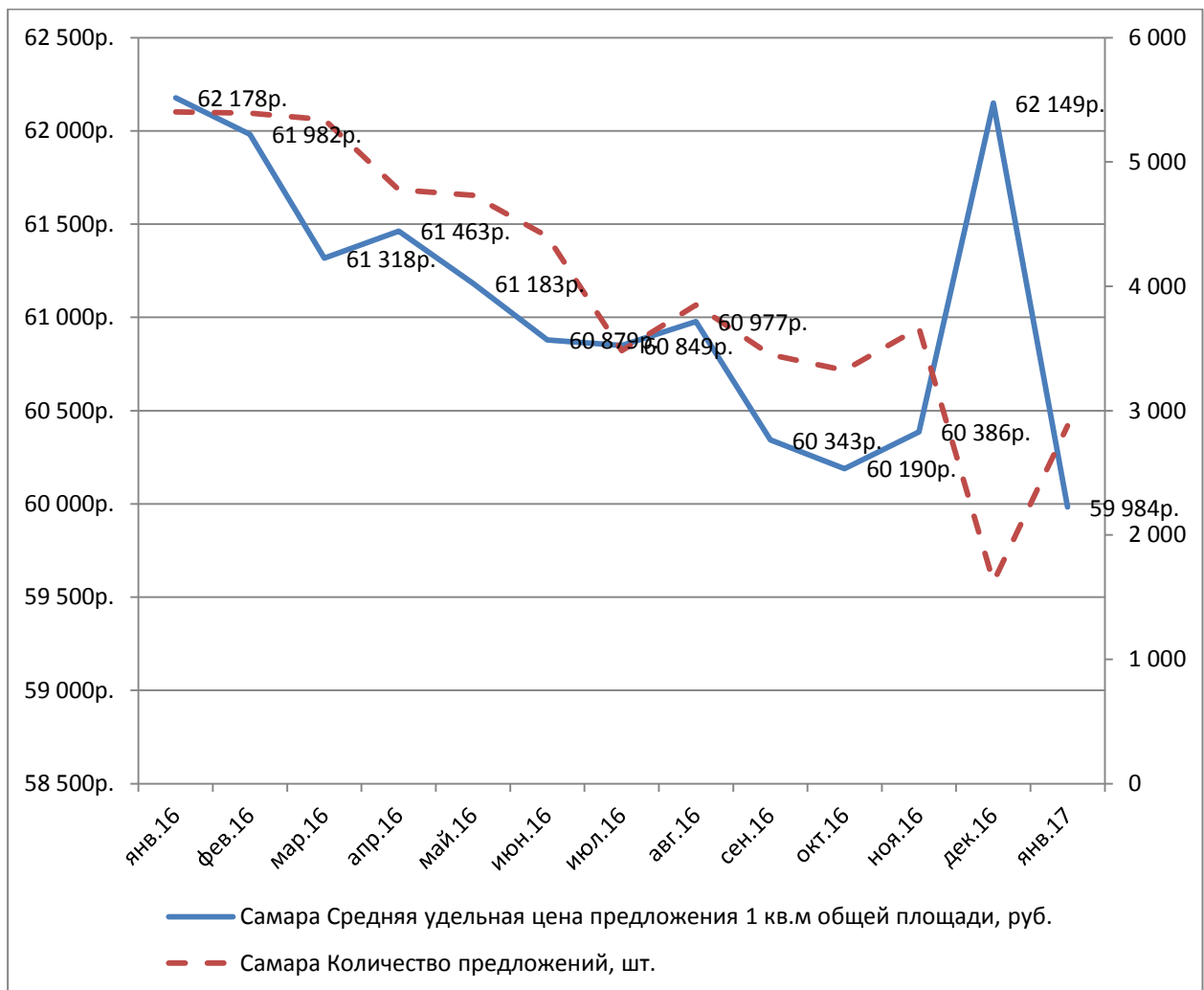
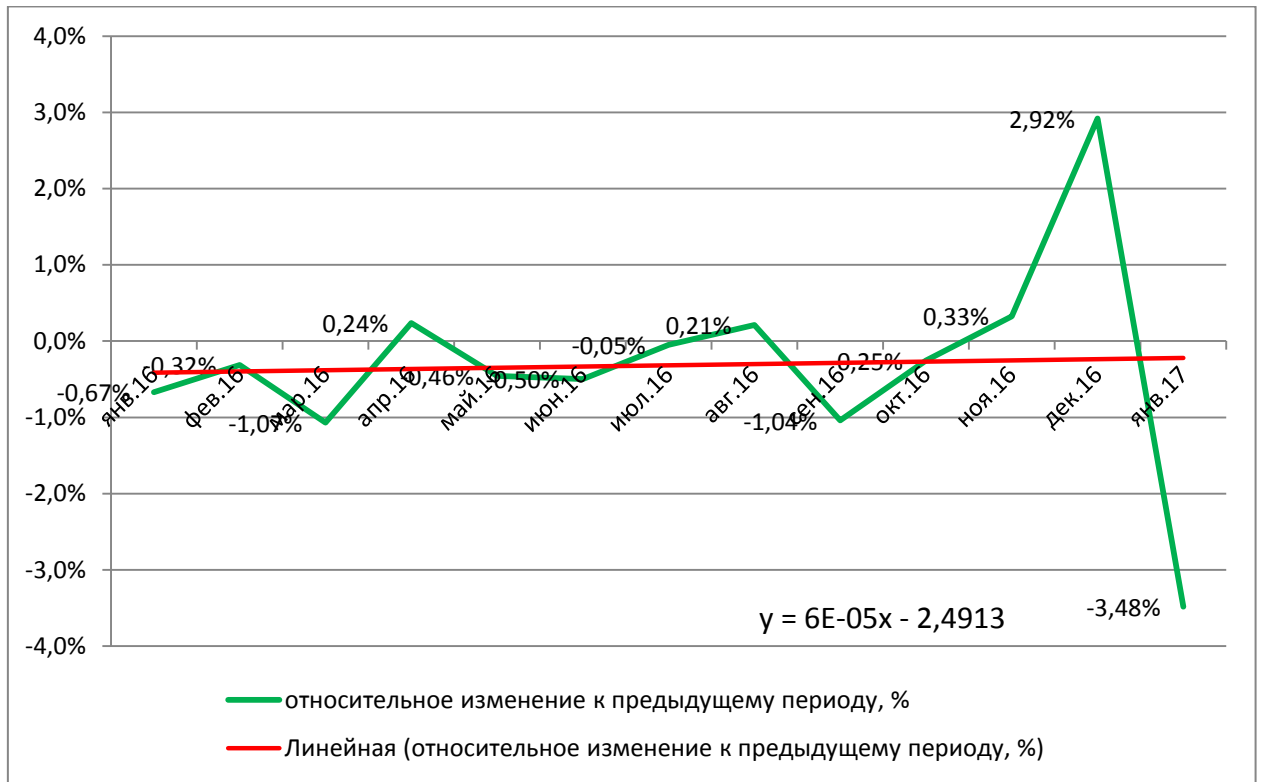


Рисунок 21

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



По отношению к аналогичному периоду прошлого года (январь 2016 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составило 2 194 рубля (3,53%).

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	янв.16	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16	янв.17
Все типы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	62 178	61 982	61 318	61 463	61 183	60 879	60 849	60 977	60 343	60 190	60 386	62 149	59 984
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-420	-196	-664	145	-280	-304	-30	128	-635	-153	196	1 763	-2 165
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,67%	-0,32%	-1,07%	0,24%	-0,46%	-0,50%	-0,05%	0,21%	-1,04%	-0,25%	0,33%	2,92%	-3,48%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	65 136	65 131	63 596	64 601	64 147	63 740	63 796	64 154	63 553	63 064	63 480	64 684	62 387
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-454	-5	-1 535	1 004	-454	-407	56	358	-601	-489	416	1 204	-2 297
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,69%	-0,01%	-2,36%	1,58%	-0,70%	-0,63%	0,09%	0,56%	-0,94%	-0,77%	0,66%	1,90%	-3,55%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	60 618	60 203	59 946	59 845	59 701	59 417	59 198	59 060	58 603	58 722	58 732	61 486	58 451
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-349	-415	-258	-101	-143	-284	-219	-138	-457	120	10	2 754	-3 036
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,57%	-0,68%	-0,43%	-0,17%	-0,24%	-0,48%	-0,37%	-0,23%	-0,77%	0,20%	0,02%	4,69%	-4,94%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	59 367	59 172	59 170	58 321	58 343	57 979	57 838	57 971	57 008	57 056	57 424	59 059	57 422
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-520	-194	-2	-849	23	-364	-141	133	-963	48	368	1 635	-1 637
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,87%	-0,33%	0,00%	-1,44%	0,04%	-0,62%	-0,24%	0,23%	-1,66%	0,08%	0,65%	2,85%	-2,77%

Городской округ Тольятти

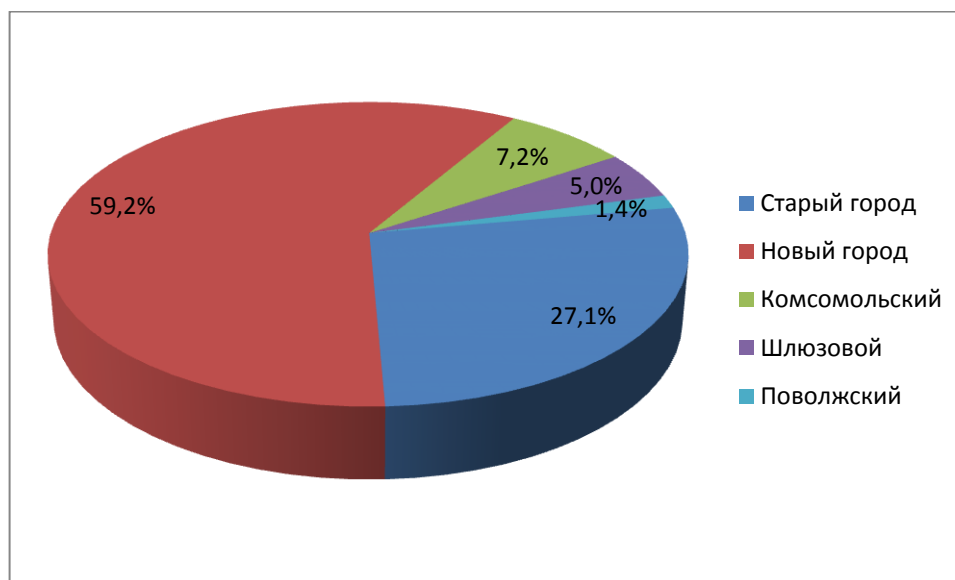
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 4 736 уникальных предложений, опубликованных в январе 2017 года на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volga-info.ru/togliatti/search/kvartiryi/>).

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

Рисунок 22

**Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости
в разрезе районов**

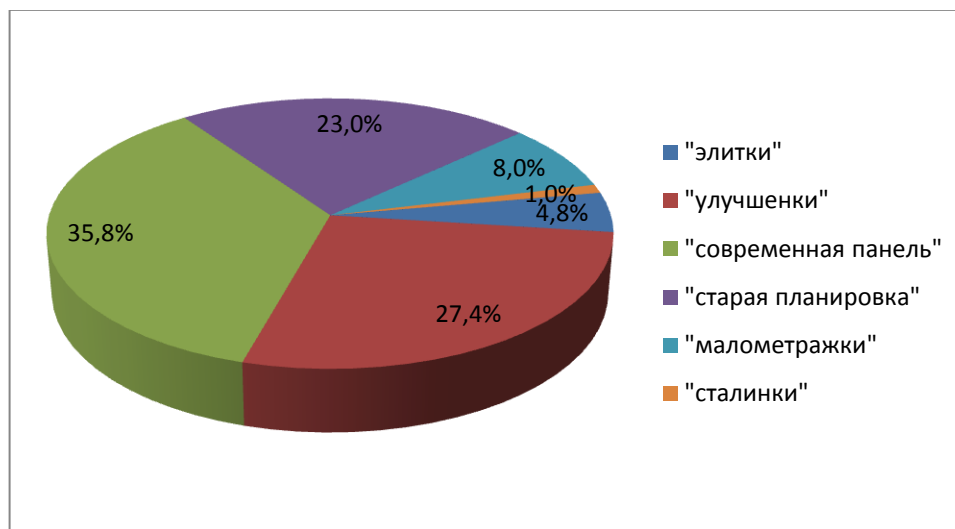


Наибольшее количество предложений (59,2%) приходится на «Новый город» (Автозаводский район), что обусловлено структурой данного района - плотная квартальная жилая застройка.

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**



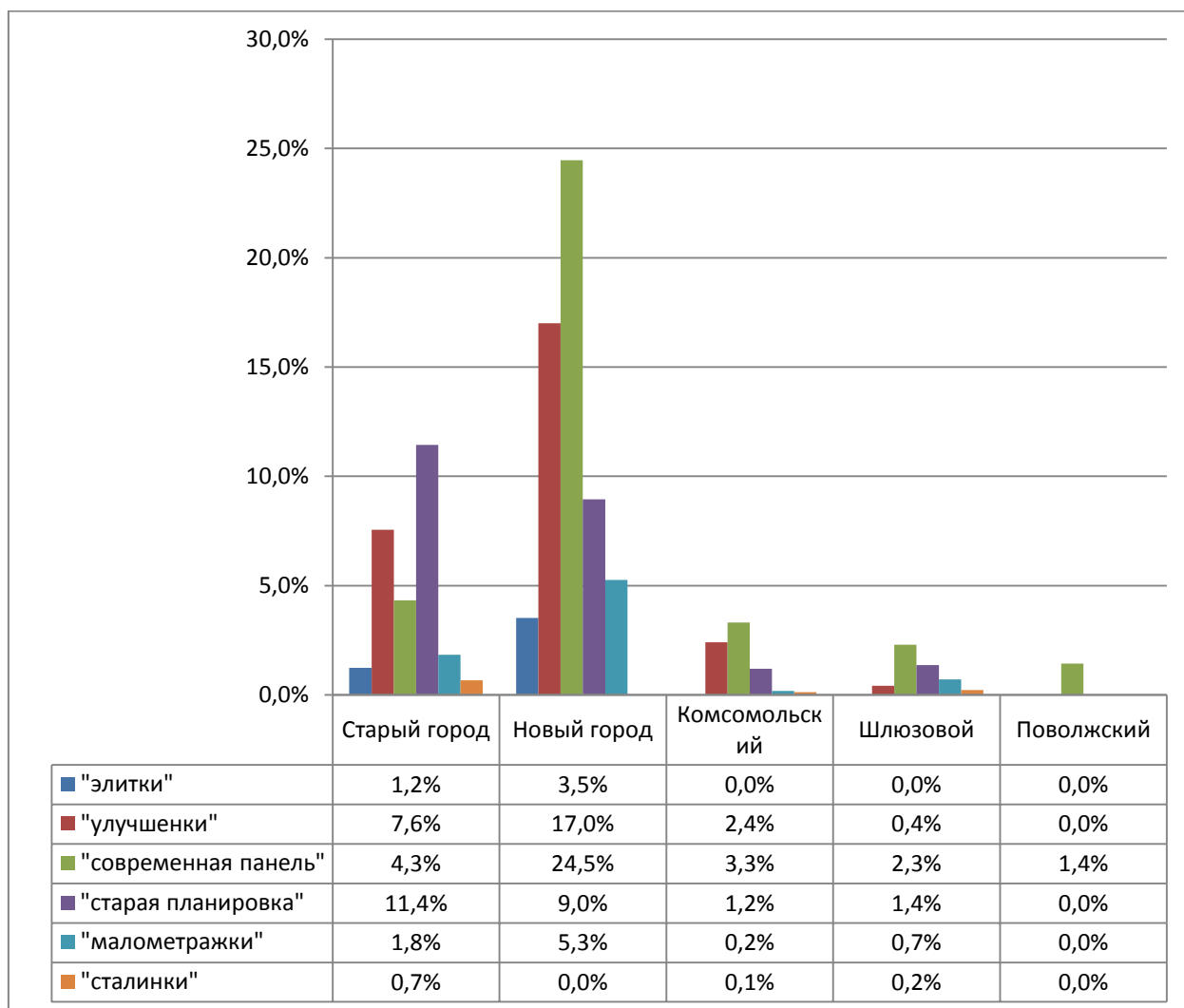
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» – 35,8% от общего количества предложений.

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

Рисунок 24

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

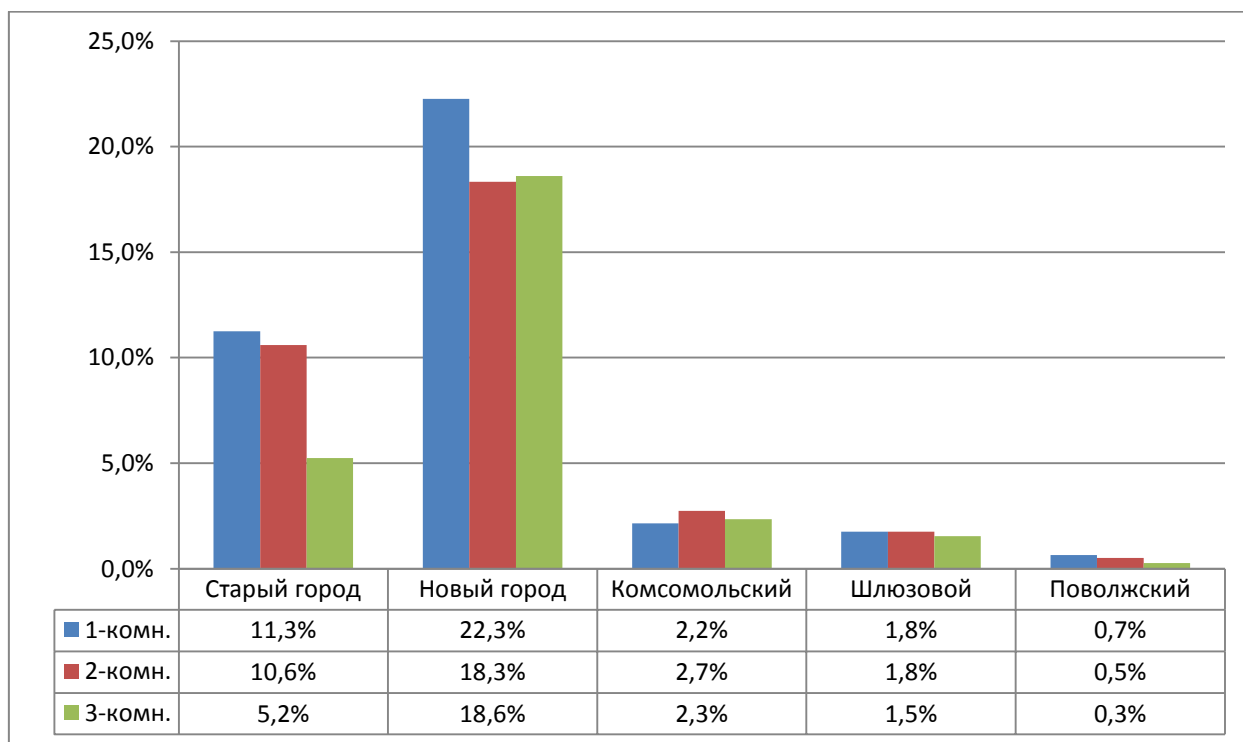


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» – 24,5% от общего количества предложений, наименьшее – «сталинки» в «Комсомольском» – 0,1% от общего количества предложений.

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

Рисунок 25

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости (квартиры в многоквартирных домах) города Тольятти приходится на «Новый город», при этом преобладает предложение однокомнатных квартир – 22,3%.

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.	4 736	1 803	1 607	1 326
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 078	42 731	40 507	39 521
		погрешность, %	0,39%	0,53%	0,69%	0,80%
	"элитки"	количество объектов, шт.	226	56	63	107
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 105	50 189	52 599	50 706
		погрешность, %	2,19%	3,82%	3,74%	3,60%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 297	553	448	296
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 976	43 422	42 805	42 401
		погрешность, %	0,75%	1,03%	1,41%	1,64%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 697	692	500	505
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 495	43 307	41 156	39 348
		погрешность, %	0,54%	0,73%	1,01%	0,93%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 088	322	457	309
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 966	39 856	36 349	34 867
		погрешность, %	0,64%	1,04%	0,87%	1,09%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	379	171	119	89
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 731	41 289	38 673	33 893
		погрешность, %	1,19%	1,59%	1,82%	1,80%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	49	9	20	20
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 592	39 928	40 657	38 377
		погрешность, %	4,72%	13,24%	7,08%	7,46%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 283	533	502	248
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 799	41 070	38 462	39 774
		погрешность, %	0,77%	1,09%	1,24%	1,83%
	"элитки"	количество объектов, шт.	59	20	11	28
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 154	52 085	53 894	49 413
		погрешность, %	3,53%	5,82%	6,67%	5,76%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	358	168	126	64
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 030	40 323	39 119	41 059
		погрешность, %	1,53%	2,04%	3,19%	2,74%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	205	93	70	42
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 937	43 275	43 524	41 211
		погрешность, %	1,42%	2,05%	2,42%	3,11%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	542	183	263	96
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 864	38 834	35 964	35 572
		погрешность, %	0,90%	1,49%	1,12%	2,33%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	87	62	18	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 028	42 738	37 744	34 327
		погрешность, %	2,60%	2,80%	5,14%	5,22%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	32	7	14	11
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 548	41 933	42 963	42 411
		погрешность, %	4,84%	12,86%	8,33%	6,39%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	2 803	1 054	868	881
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 260	44 019	42 302	40 115
		погрешность, %	0,49%	0,62%	0,87%	0,98%
	"элитки"	количество объектов, шт.	167	36	52	79
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 088	49 136	52 325	51 164
		погрешность, %	2,71%	5,00%	4,38%	4,47%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	805	345	270	190
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 545	45 033	44 460	43 778
		погрешность, %	0,88%	1,17%	1,59%	2,08%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 158	485	315	358
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 084	43 923	41 926	39 731
		погрешность, %	0,58%	0,78%	1,10%	0,99%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	424	100	141	183
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 228	41 815	37 421	34 573
		погрешность, %	1,02%	1,60%	1,42%	1,27%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	249	88	90	71
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 342	40 981	38 996	34 242
		погрешность, %	1,40%	2,13%	2,17%	1,99%
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	343	102	130	111
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 804	44 068	41 632	39 927
		погрешность, %	1,23%	1,76%	2,21%	2,08%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	114	32	48	34
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 439	43 975	43 548	39 428
		погрешность, %	2,44%	3,38%	3,86%	4,59%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	157	49	51	57
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 240	45 740	42 519	41 735
		погрешность, %	1,40%	2,30%	2,68%	2,07%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	57	16	26	15
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 507	40 743	36 773	35 326
		погрешность, %	2,89%	2,63%	4,91%	4,82%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	9	5	2	2
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 837	38 905	38 878	34 127
		погрешность, %	4,65%	6,11%	5,77%	4,65%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	6		3	3
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 958		39 823	38 093
		погрешность, %	13,39%		12,78%	27,82%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	239	83	83	73
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 069	39 139	35 503	33 222
		погрешность, %	1,47%	2,09%	1,97%	2,55%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	20	8	4	8
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 610	36 809	38 309	33 062
		погрешность, %	5,42%	6,70%	5,10%	10,82%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	109	34	40	35
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 932	40 730	36 142	34 144
		погрешность, %	2,16%	3,10%	2,73%	3,76%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	65	23	27	15
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 633	38 850	34 086	33 484

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малометражки"	погрешность, %	2,69%	3,77%	3,59%	5,08%
		количество объектов, шт.	34	16	9	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 937	38 114	37 259	30 744
	"сталинки"	погрешность, %	3,36%	3,79%	3,45%	4,05%
		количество объектов, шт.	11	2	3	6
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 340	32 912	30 728	31 122
Поволжский	по всем типам	погрешность, %	8,49%	70,08%	9,36%	8,22%
		количество объектов, шт.	68	31	24	13
		средняя цена предложения, руб./кв. м	30 411	32 754	29 598	26 326
	"элитки"	погрешность, %	2,20%	3,03%	1,59%	4,30%
		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.	68	31	24	13
		средняя цена предложения, руб./кв. м	30 411	32 754	29 598	26 326
		погрешность, %	2,20%	3,03%	1,59%	4,30%
	"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 квартир типа «современная панель» в «Поволжском».

Рисунок 26

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

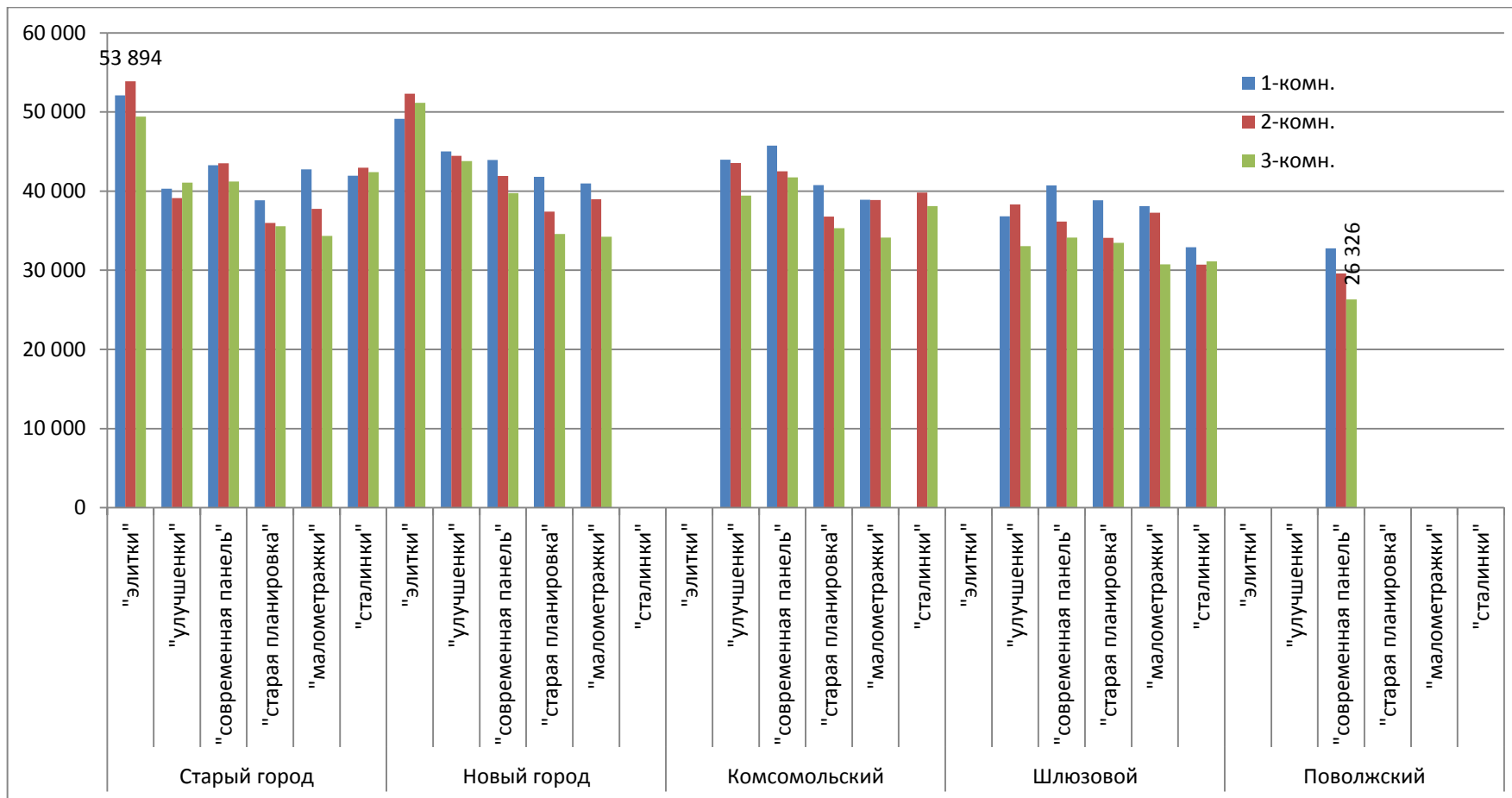


Рисунок 27

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

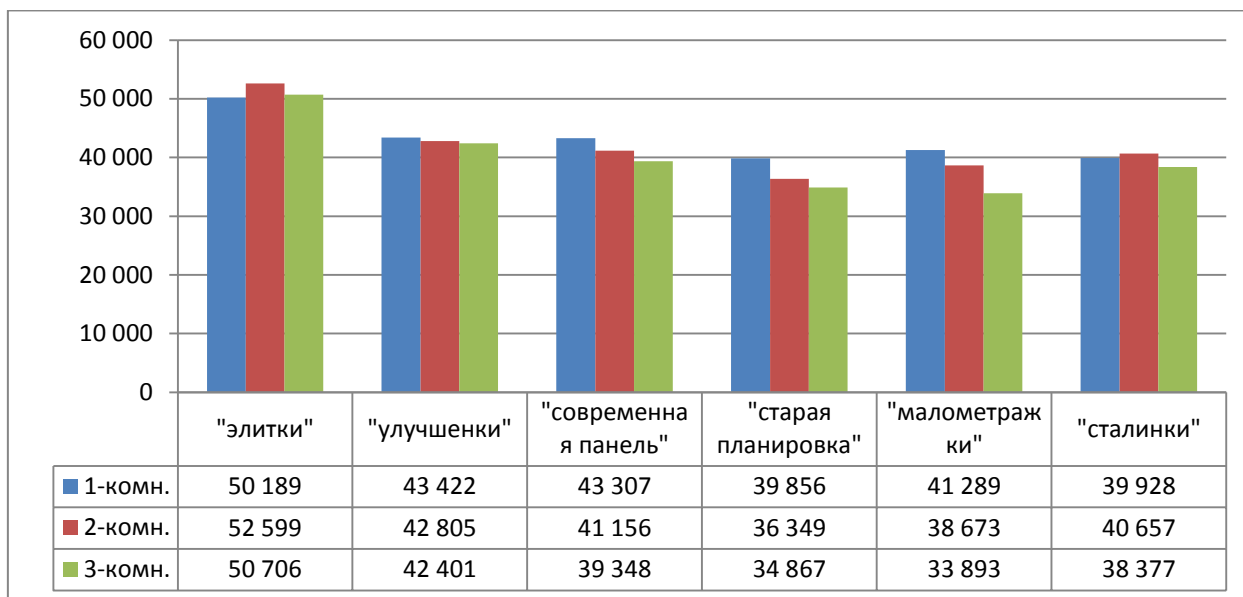
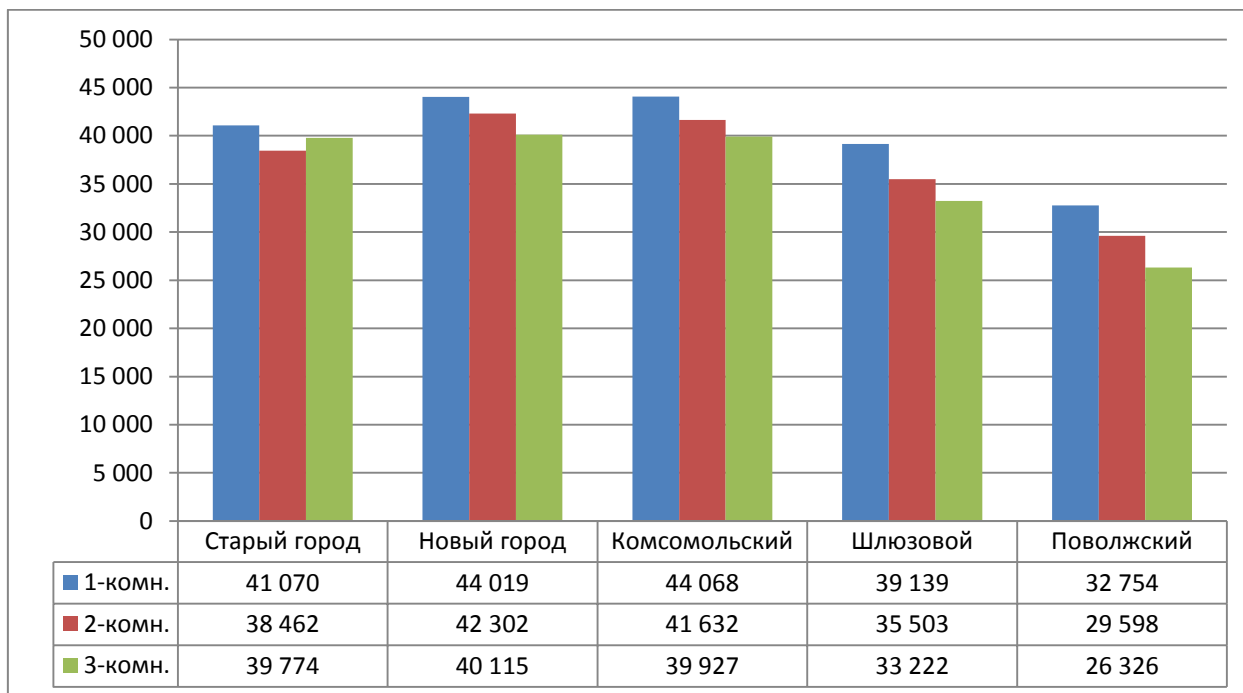


Рисунок 28

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



Динамика цен предложения

Таблица 16

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

Кол-во комнат	Параметры	янв.16	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16	янв.17
по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	43 983	43 589	43 240	42 273	42 195	41 992	41 865	41 766	41 793	41 453	41 155	41 220	41 078
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-434	-394	-349	-967	-78	-203	-127	-99	27	-340	-299	65	-142
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,98%	-0,90%	-0,80%	-2,24%	-0,18%	-0,48%	-0,30%	-0,24%	0,06%	-0,81%	-0,72%	0,16%	-0,34%
1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	46 339	46 001	45 431	44 385	44 189	44 151	44 004	43 742	43 925	43 326	43 147	43 130	42 731
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-626	-338	-570	-1 046	-196	-38	-147	-262	182	-599	-179	-17	-398
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,33%	-0,73%	-1,24%	-2,30%	-0,44%	-0,09%	-0,33%	-0,59%	0,42%	-1,36%	-0,41%	-0,04%	-0,92%
2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	43 371	42 963	42 392	41 995	41 810	41 304	41 135	41 205	41 005	40 947	40 489	40 392	40 507
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-90	-408	-571	-397	-185	-507	-169	70	-200	-58	-458	-96	115
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,21%	-0,94%	-1,33%	-0,94%	-0,44%	-1,21%	-0,41%	0,17%	-0,49%	-0,14%	-1,12%	-0,24%	0,28%
3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	41 725	41 429	41 349	40 532	40 386	39 969	39 915	39 774	39 836	39 608	39 400	39 750	39 521
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-530	-295	-80	-817	-146	-417	-54	-141	62	-228	-208	350	-229
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,26%	-0,71%	-0,19%	-1,98%	-0,36%	-1,03%	-0,14%	-0,35%	0,15%	-0,57%	-0,52%	0,89%	-0,58%

Рисунок 29

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

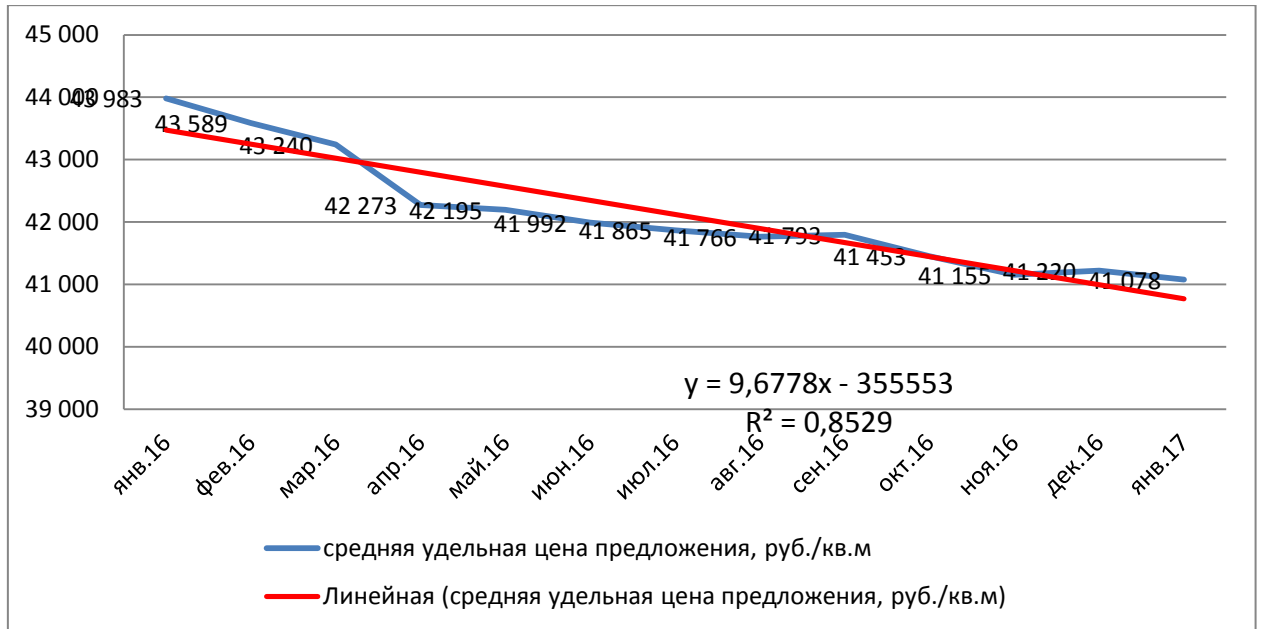
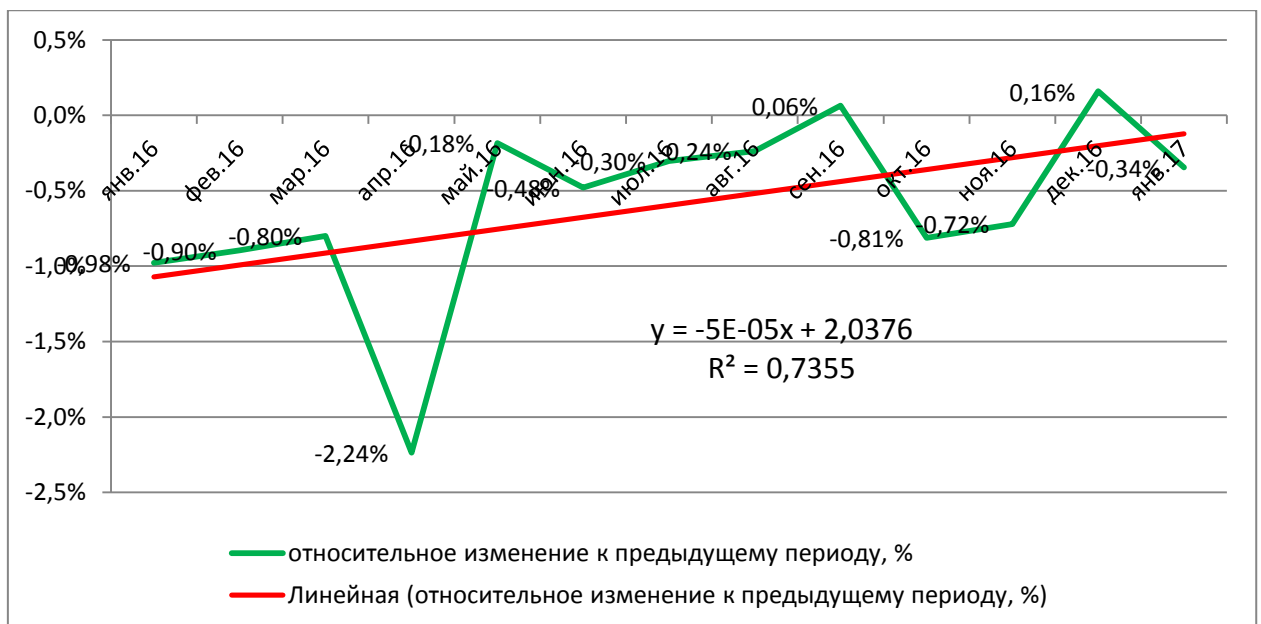


Рисунок 30

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 изменения средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Тольятти. По отношению к предыдущему периоду (декабрь 2016 года) снижение составило 142 руб. (0,34%), что сравнимо с погрешностью проводимых вычислений (0,39%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (январь 2016 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составило 2 905 рублей (6,60%).

Новостройки

Городской округ Самара

Структура и анализ цены предложения

При подготовке отчета было проанализировано 354 предложения к продаже одно-, двух- и трехкомнатных квартир в сданных в эксплуатацию вновь построенных домах и домах высокой степени готовности. В результате проведенного анализа были получены следующие результаты:

Таблица 17

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	354	203	105	46
		средняя площадь, кв.м	60,28	46,29	70,83	97,96
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 522	31 522	35 000	33 001
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	75 375	70 652	75 375	65 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 716	52 933	50 752	48 543
		медиана, руб./кв. м	51 398	52 987	50 950	46 673
		СКО, руб./кв. м	6 286	5 882	6 453	6 726
		погрешность, руб./кв. м	669	828	1 265	2 005
		погрешность, %	1,29%	1,56%	2,49%	4,13%
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.	28	16	7	5
		средняя площадь, кв.м	68,22	51,72	74,96	111,57
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 968	57 026	52 610	45 968
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	75 375	65 000	75 375	65 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 327	60 752	63 452	60 194
		медиана, руб./кв. м	60 000	60 000	65 000	65 000
		СКО, руб./кв. м	3 537	1 891	5 070	5 768
		погрешность, руб./кв. м	1 361	977	4 140	5 768
		погрешность, %	2,22%	1,61%	6,52%	9,58%

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.	124	73	29	22
		средняя площадь, кв.м	60,04	45,32	71,21	94,14
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 991	43 016	40 991	41 996
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 652	70 652	69 608	62 376
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 928	54 627	51 938	48 597
		медиана, руб./кв. м	52 175	53 177	51 991	47 018
		СКО, руб./кв. м	5 305	5 071	4 961	4 823
		погрешность, руб./кв. м	957	1 195	1 875	2 105
		погрешность, %	1,81%	2,19%	3,61%	4,33%
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	46	20	15	11
		средняя площадь, кв.м	67,16	49,52	70,71	94,42
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 838	38 000	37 838	39 997
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 213	65 353	67 213	57 154
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 738	51 777	46 763	45 906
		медиана, руб./кв. м	45 855	52 118	44 499	43 564
		СКО, руб./кв. м	7 374	8 162	6 331	5 355
		погрешность, руб./кв. м	2 198	3 745	3 384	3 387
		погрешность, %	4,51%	7,23%	7,24%	7,38%
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	84	52	32	
		средняя площадь, кв.м	57,06	48,52	70,94	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 000	41 525	40 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 000	59 000	58 000	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 739	50 387	48 686	
		медиана, руб./кв. м	48 000	48 000	47 000	
		СКО, руб./кв. м	4 264	3 918	4 938	
		погрешность, руб./кв. м	936	1 097	1 774	
		погрешность, %	1,88%	2,18%	3,64%	
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	34	21	9	4
		средняя площадь, кв.м	60,42	43,36	73,47	120,60
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 973	42 973	43 322	50 997
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 737	69 737	60 000	60 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 298	55 091	52 802	53 499
		медиана, руб./кв. м	53 416	55 001	53 000	51 500
		СКО, руб./кв. м	4 682	5 084	3 681	3 250
		погрешность, руб./кв. м	1 630	2 274	2 603	3 753
		погрешность, %	3,00%	4,13%	4,93%	7,02%
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	17	10	7	
		средняя площадь, кв.м	53,37	42,81	68,47	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 522	31 522	45 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 667	67 442	68 667	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 684	48 027	54 479	
		медиана, руб./кв. м	52 000	48 370	53 012	
		СКО, руб./кв. м	7 315	7 412	6 483	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	3 658	4 941	5 293	
		погрешность, %	7,22%	10,29%	9,72%	
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	6	2	2	2
		средняя площадь, кв.м	70,21	38,55	71,52	100,56
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 500	41 528	36 970	34 500
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	44 681	44 681	37 759	35 942
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 563	43 105	37 364	35 221
		медиана, руб./кв. м	37 364	43 105	37 364	35 221
		СКО, руб./кв. м	3 028	1 576	395	721
		погрешность, руб./кв. м	2 708	3 153	789	1 442
		погрешность, %	7,02%	7,31%	2,11%	4,10%
		Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	15	9
средняя площадь, кв.м	47,94			36,75	58,33	77,55
минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 001			38 497	35 000	33 001
максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 801			55 357	64 801	40 459
средняя цена предложения, руб./кв. м	44 527			45 171	46 977	36 730
медиана, руб./кв. м	43 269			45 667	44 053	36 730
СКО, руб./кв. м	5 663			4 149	8 912	3 729
погрешность, руб./кв. м	3 027			2 933	10 291	7 458
погрешность, %	6,80%			6,49%	21,91%	20,31%

Рисунок 31

Структура предложения к продаже новостроек в разрезе административных районов

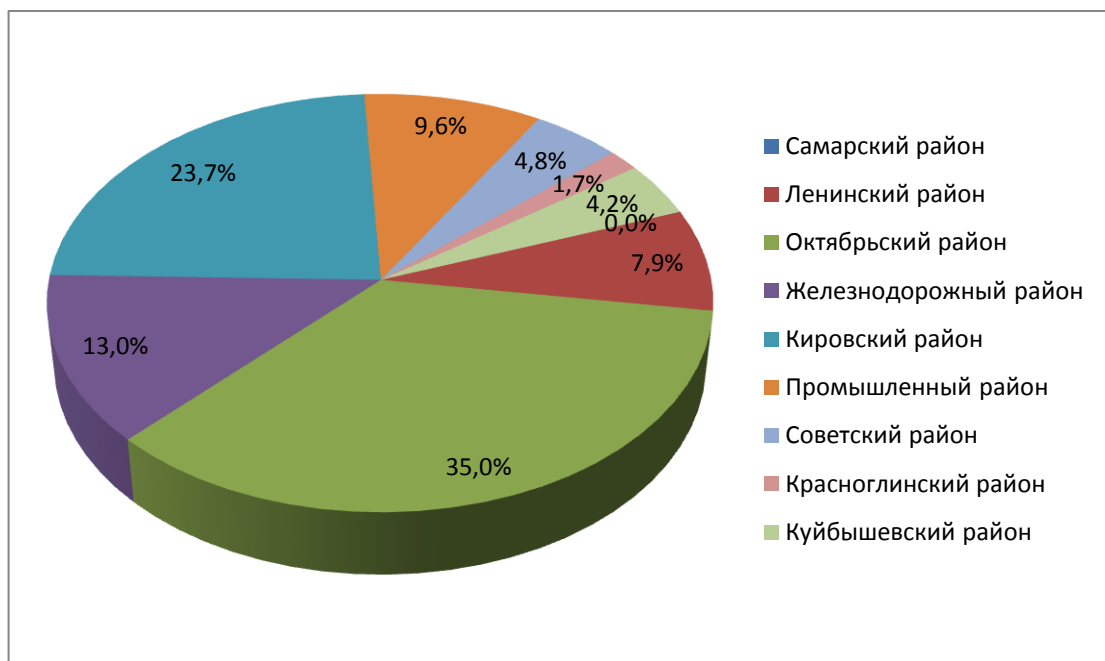
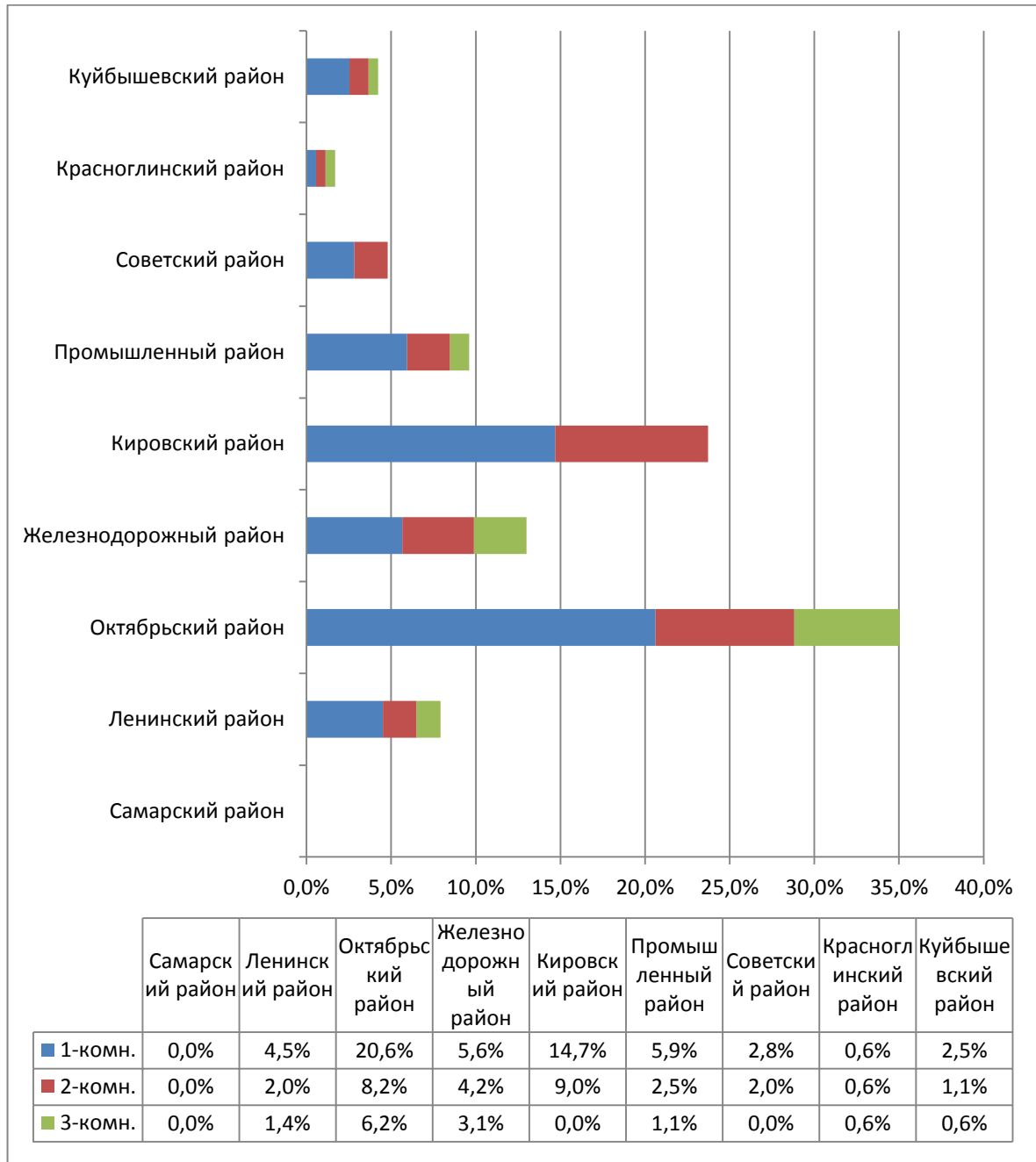


Рисунок 32

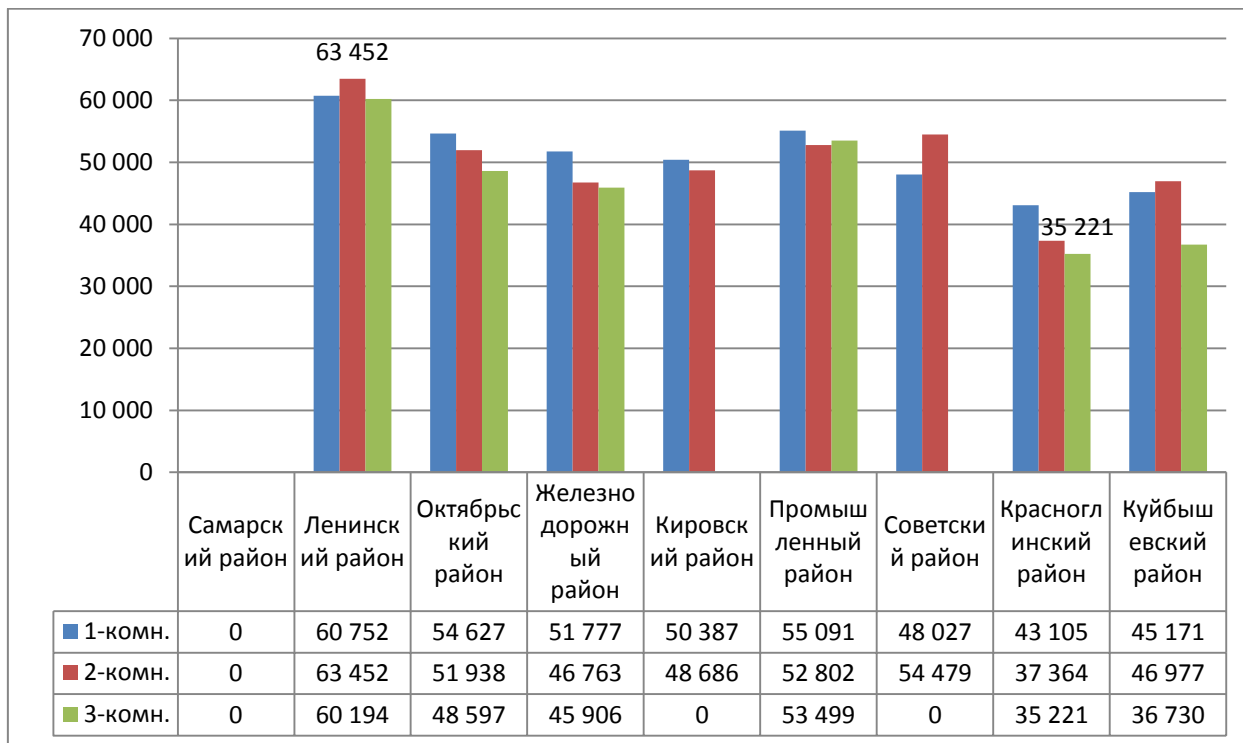
Структура предложения к продаже новостроек по количеству комнат в квартире



Принимая во внимание результаты проведенного анализа, можно предположить, что наибольшее количество предложений к продаже готовых новостроек приходится на Октябрьский район – 35,0%, при этом в структуре предложения на однокомнатные квартиры приходится 20,6%. Наименьшее количество предложений приходится на трехкомнатные квартиры в Красноглинском и Куйбышевском районах – по 0,6%.

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 двухкомнатных квартир в Ленинском районе, наименьшее – у трехкомнатных квартир в Красноглинском районе.

Динамика цен предложения

Таблица 18

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

Ценовая зона	Кол-во комнат	Параметры	янв.16	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16	янв.17
Все ценовые зоны	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	51 477	51 649	52 184	53 049	53 086	53 346	53 541	53 302	52 838	52 707	52 256	52 998	51 716
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-2 764	171	536	865	37	260	196	-240	-464	-131	-451	742	-1 282
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-5,09%	0,33%	1,04%	1,66%	0,07%	0,49%	0,37%	-0,45%	-0,87%	-0,25%	-0,86%	1,42%	-2,42%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	52 632	52 846	52 975	53 271	53 857	53 357	53 003	53 653	53 087	53 016	53 230	53 993	52 933
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-2 159	215	129	296	586	-500	-354	650	-567	-71	215	762	-1 060
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-3,94%	0,41%	0,24%	0,56%	1,10%	-0,93%	-0,66%	1,23%	-1,06%	-0,13%	0,40%	1,43%	-1,96%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	51 559	51 576	51 768	53 019	52 941	53 710	53 875	53 073	52 606	52 552	51 663	51 441	50 752
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-2 197	16	193	1 250	-78	769	165	-802	-467	-54	-889	-221	-690
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-4,09%	0,03%	0,37%	2,42%	-0,15%	1,45%	0,31%	-1,49%	-0,88%	-0,10%	-1,69%	-0,43%	-1,34%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	48 675	48 884	50 866	52 376	51 062	52 632	54 813	52 676	52 430	51 869	50 243	52 610	48 543
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-4 956	209	1 982	1 511	-1 314	1 570	2 181	-2 137	-247	-561	-1 626	2 367	-4 067
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-9,24%	0,43%	4,05%	2,97%	-2,51%	3,07%	4,14%	-3,90%	-0,47%	-1,07%	-3,14%	4,71%	-7,73%

Рисунок 34

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

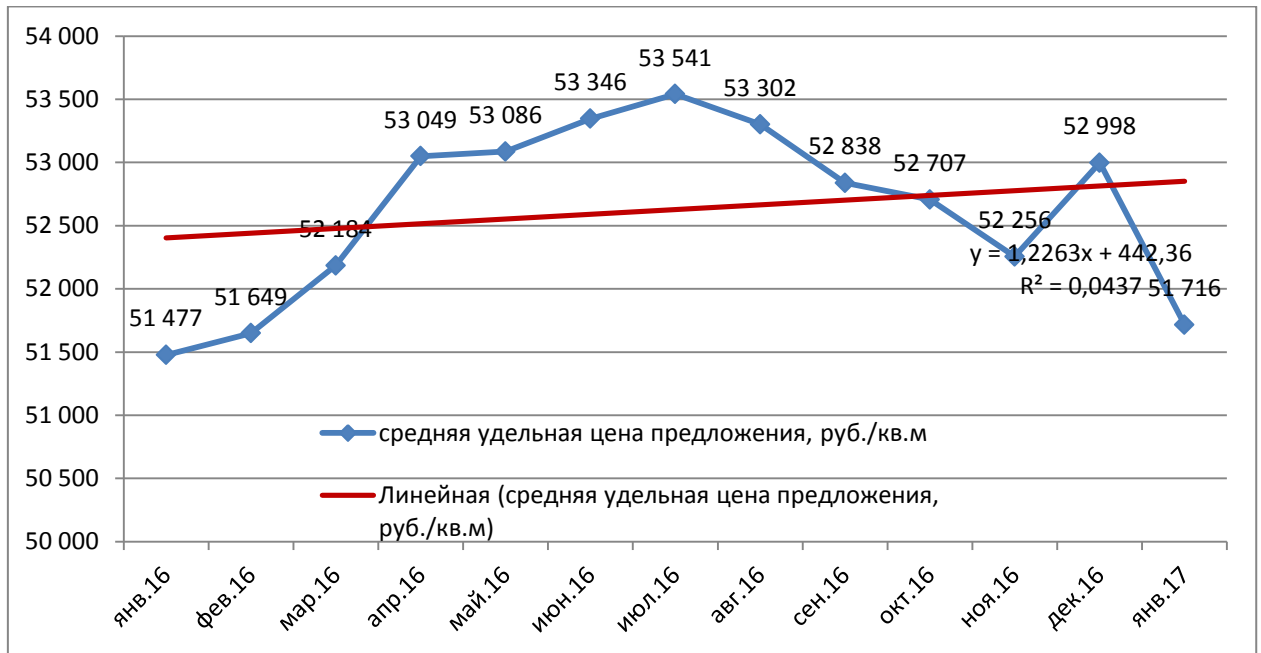
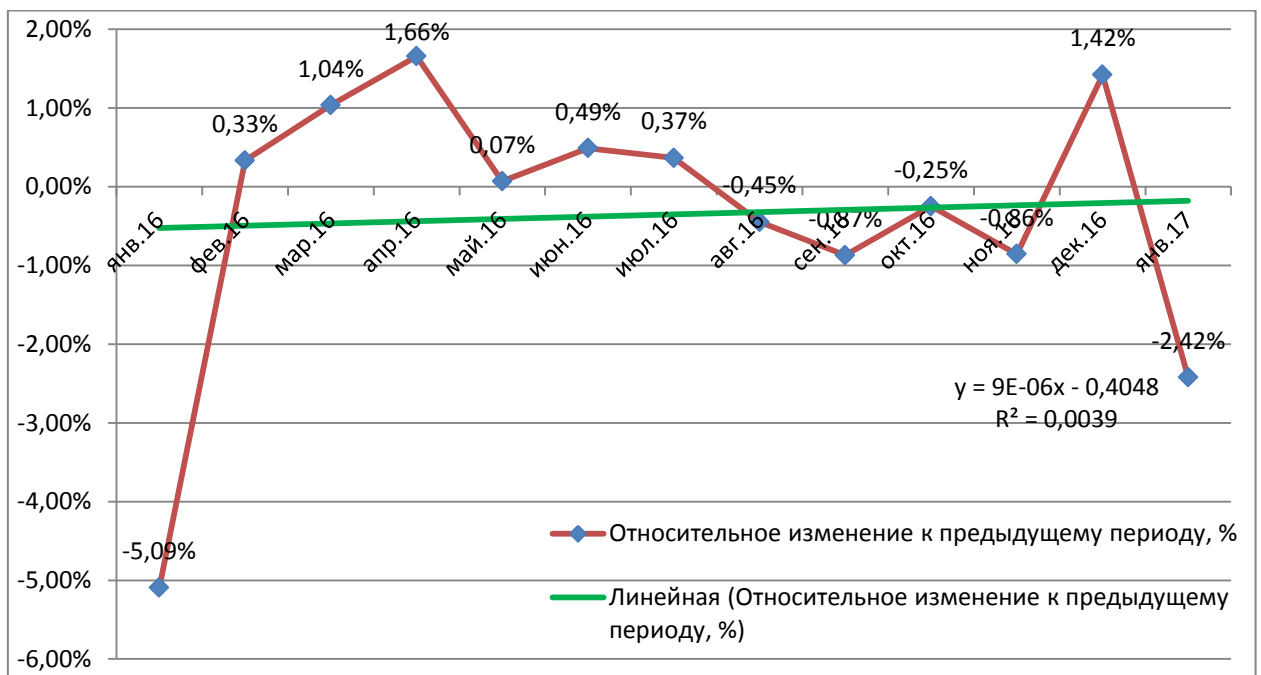


Рисунок 35

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 223 уникальных предложения, опубликованных в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр».

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

Рисунок 36

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат

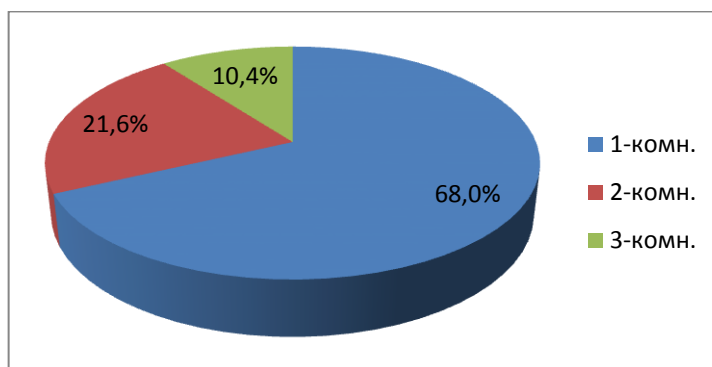
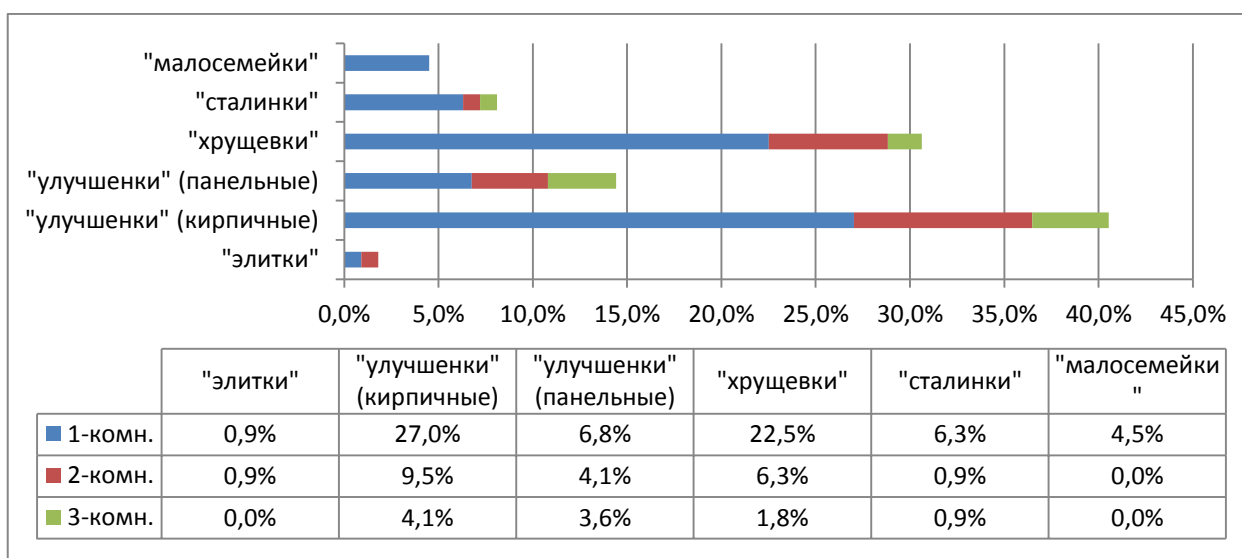


Рисунок 37

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

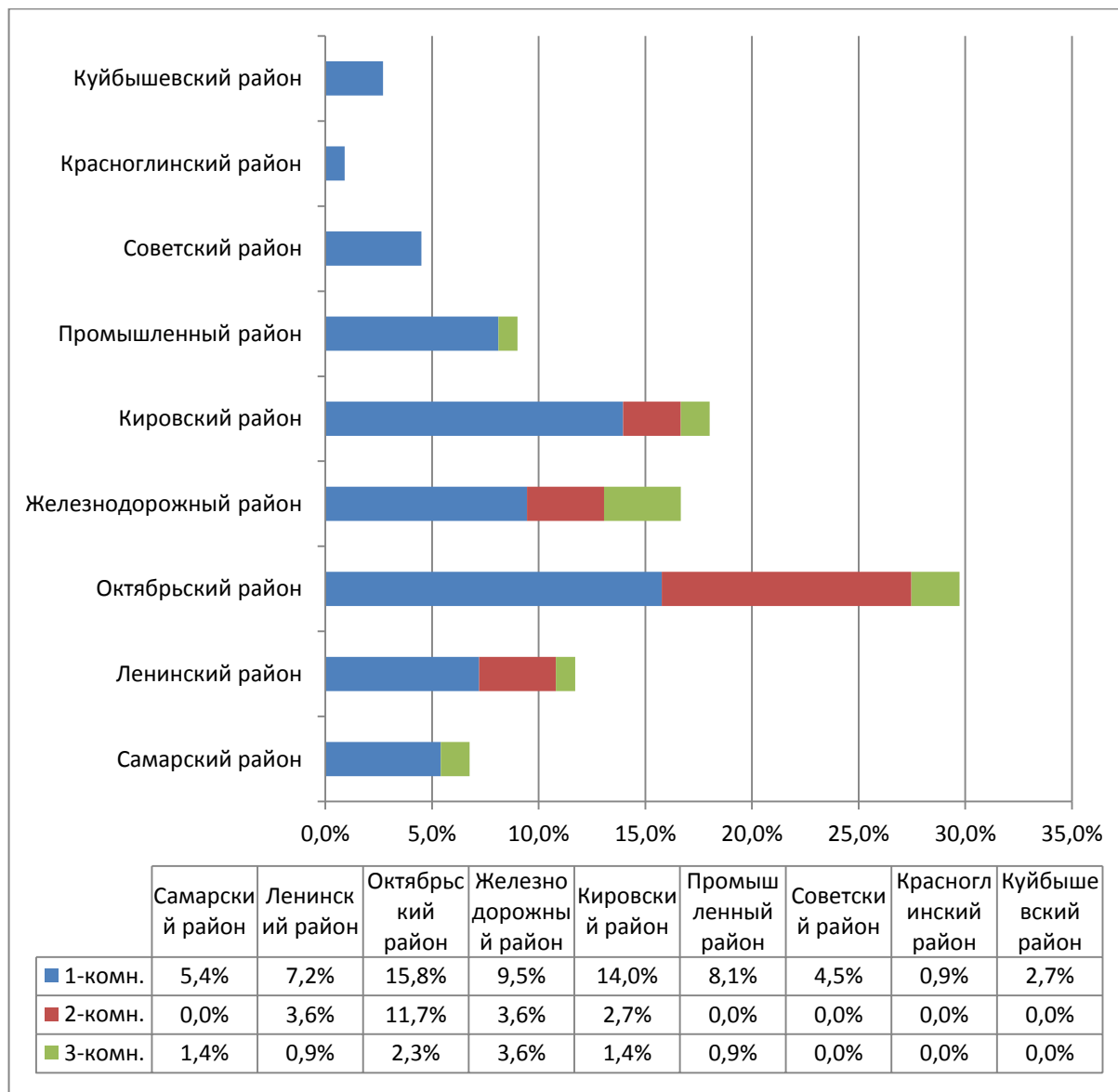


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в кирпичных домах «улучшенной» планировки.

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

Рисунок 38

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по административным районам



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

Анализ арендной платы

Таблица 19

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	223	151	48	23
		средняя цена предложения, руб.	16 730	13 783	21 281	26 000
	"элитки"	количество объектов, шт.	4	2	2	
		средняя цена предложения, руб.	36 750	23 500	50 000	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	90	60	21	9
		средняя цена предложения, руб.	19 060	15 692	23 000	31 111
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	32	15	9	8
		средняя цена предложения, руб.	16 875	13 500	17 167	22 875
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	68	50	14	4
		средняя цена предложения, руб.	13 871	12 524	16 714	20 750
	"сталинки"	количество объектов, шт.	18	14	2	2
		средняя цена предложения, руб.	14 500	11 357	25 000	26 000
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	10	10		
		средняя цена предложения, руб.	10 500	10 500		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	15	12		3
		средняя цена предложения, руб.	16 000	13 333		26 667
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	5	2		3
		средняя цена предложения, руб.	24 200	20 500		26 667
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	18 000	18 000		
	"сталинки"	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя цена предложения, руб.	11 583	11 583		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	6 750	6 750		
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	26	16	8	2
		средняя цена предложения, руб.	22 346	15 813	30 375	42 500
	"элитки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	50 000		50 000	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	16	10	4	2
		средняя цена предложения, руб.	22 563	18 300	23 250	42 500
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.	6	4	2	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб.	16 000	11 500	25 000	
		количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	12 000	12 000		
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	66	35	26	5
		средняя цена предложения, руб.	18 843	16 200	20 750	25 200
	"элитки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	23 500	23 500		
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	29	17	12	
		средняя цена предложения, руб.	20 567	17 588	24 000	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	11	2	6	3
		средняя цена предложения, руб.	19 591	14 000	17 917	26 667
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	20	10	8	2
		средняя цена предложения, руб.	16 975	14 950	18 000	23 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	10 875	10 875		
"малосемейки"	количество объектов, шт.					
	средняя цена предложения, руб.					
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	37	21	8	8
		средняя цена предложения, руб.	17 432	13 048	18 375	28 000
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	10	6	2	2
		средняя цена предложения, руб.	23 100	14 833	28 500	42 500
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	4	2		2
		средняя цена предложения, руб.	19 250	13 500		25 000
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	21	13	6	2
		средняя цена предложения, руб.	13 571	12 154	15 000	18 500
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2			2
		средняя цена предложения, руб.	26 000			26 000
"малосемейки"	количество объектов, шт.					
	средняя цена предложения, руб.					
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	40	31	6	3
		средняя цена предложения, руб.	12 900	11 968	15 333	17 667
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	14	11	3	
		средняя цена предложения, руб.	13 321	12 864	15 000	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	11	5	3	3
		средняя цена предложения, руб.	15 545	14 200	15 667	17 667
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	11	11		
		средняя цена предложения, руб.	10 318	10 318		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

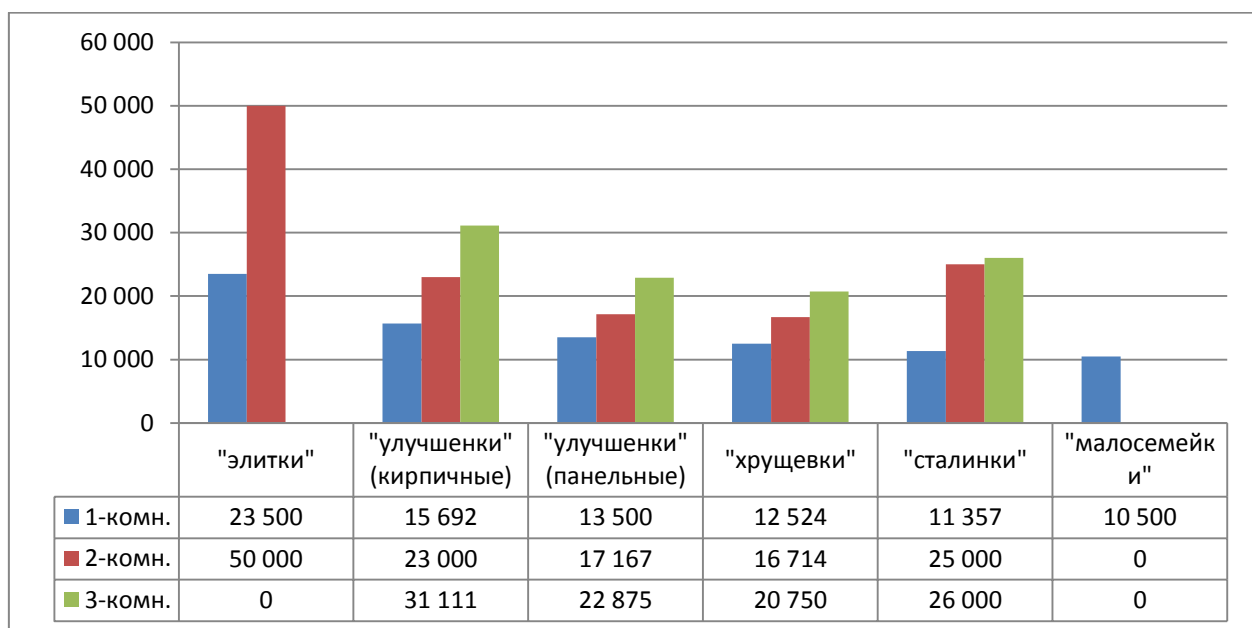
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	11 250	11 250		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	20	18		2
		средняя цена предложения, руб.	13 485	13 317		15 000
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	10	8		2
		средняя цена предложения, руб.	15 000	15 000		15 000
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	12 625	12 625		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	11 675	11 675		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2			
	средняя цена предложения, руб.	11 250	11 250			
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	10	10		
		средняя цена предложения, руб.	12 700	12 700		
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	12 000	12 000		
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя цена предложения, руб.	13 167	13 167		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
"малосемейки"	количество объектов, шт.					
	средняя цена предложения, руб.					
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	13 000	13 000		
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	13 000	13 000		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
"малосемейки"	количество объектов, шт.					
	средняя цена предложения, руб.					

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб.				
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя цена предложения, руб.	10 583	10 583		
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	10 000	10 000		
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	10 875	10 875		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Рисунок 39

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



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у двухкомнатных «элиток» – 50 000 руб., минимальная – у однокомнатных «малосемеек» – 10 500 руб.

Городской округ Тольятти

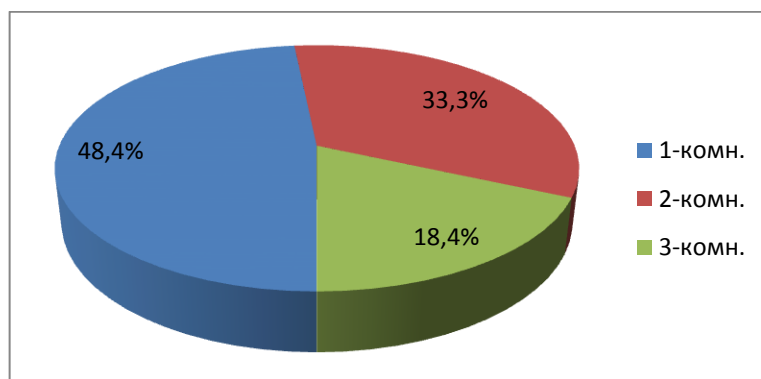
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 1 160 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (http://www.volga-info.ru/togliatti/search/arenda_zhilyih).

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

Рисунок 40

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат



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

Рисунок 41

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по районам

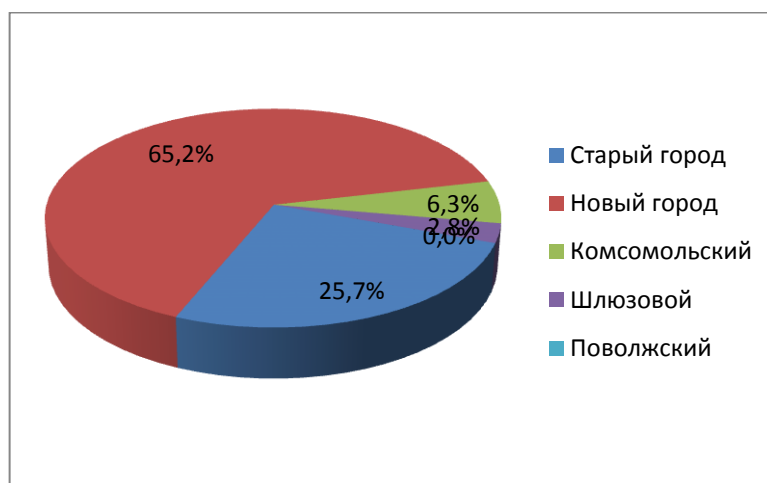
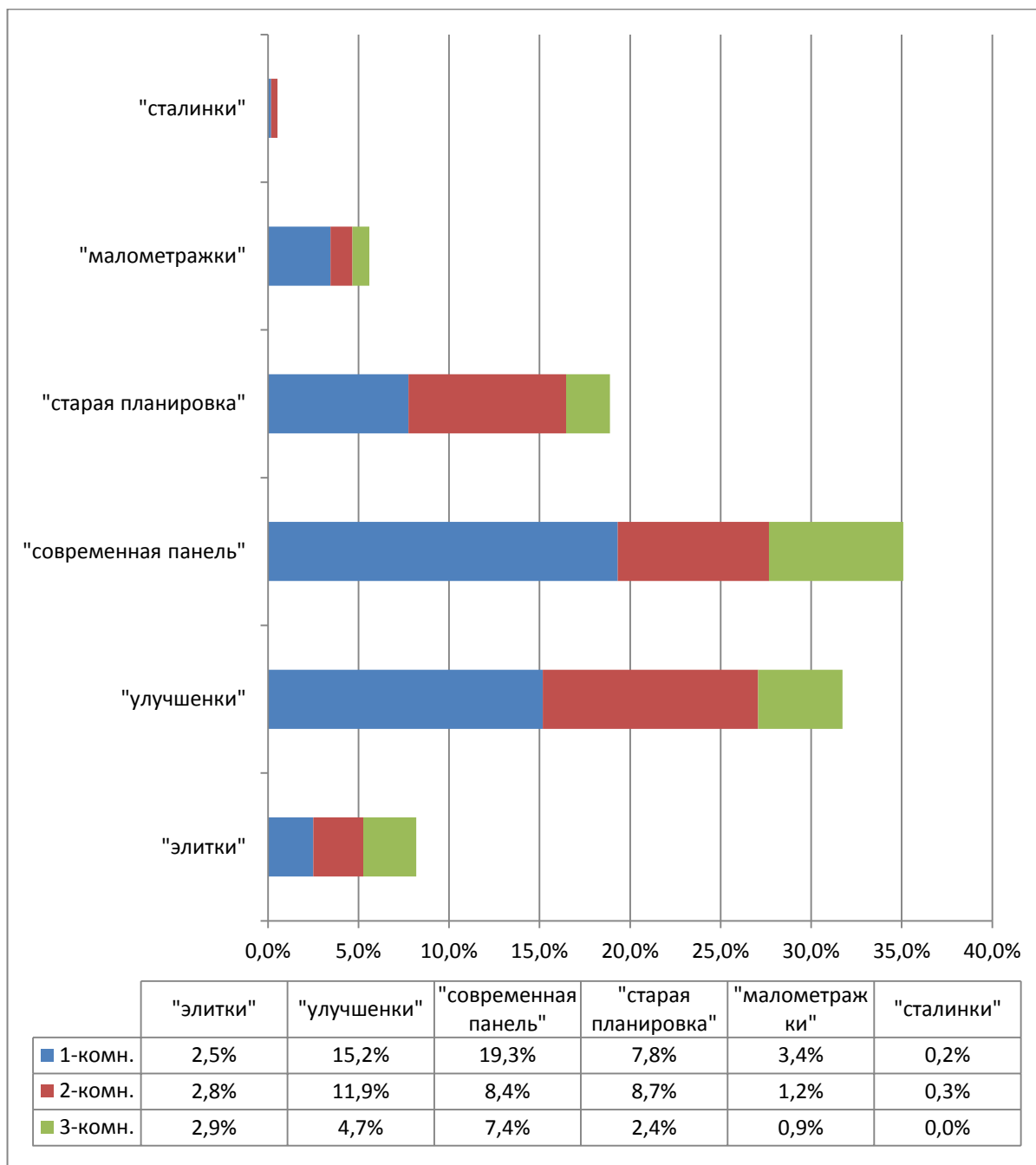


Рисунок 42

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

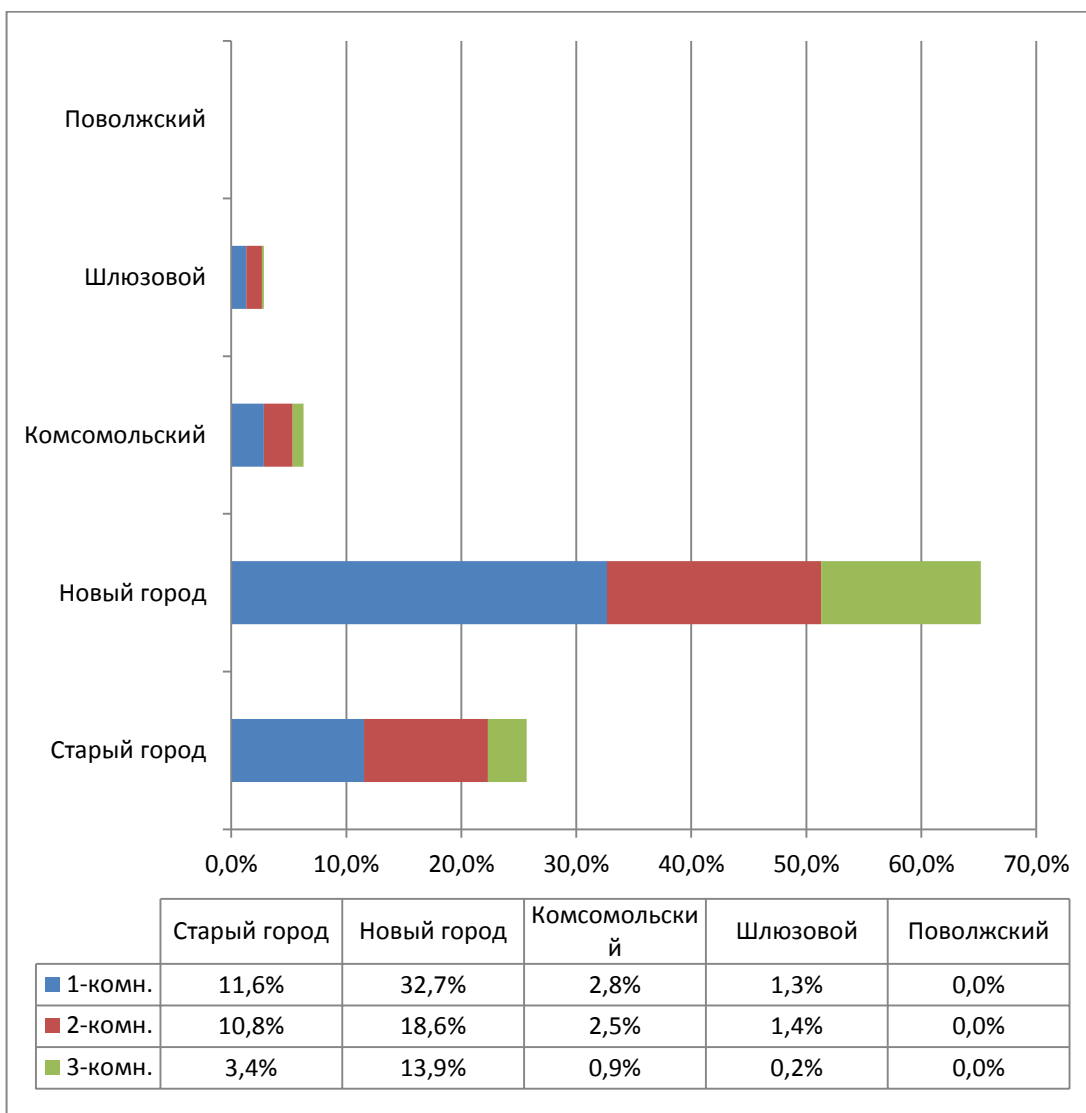


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в панельных домах «современной» планировки.

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

Рисунок 43

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по административным районам



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

Анализ арендной платы

Таблица 20

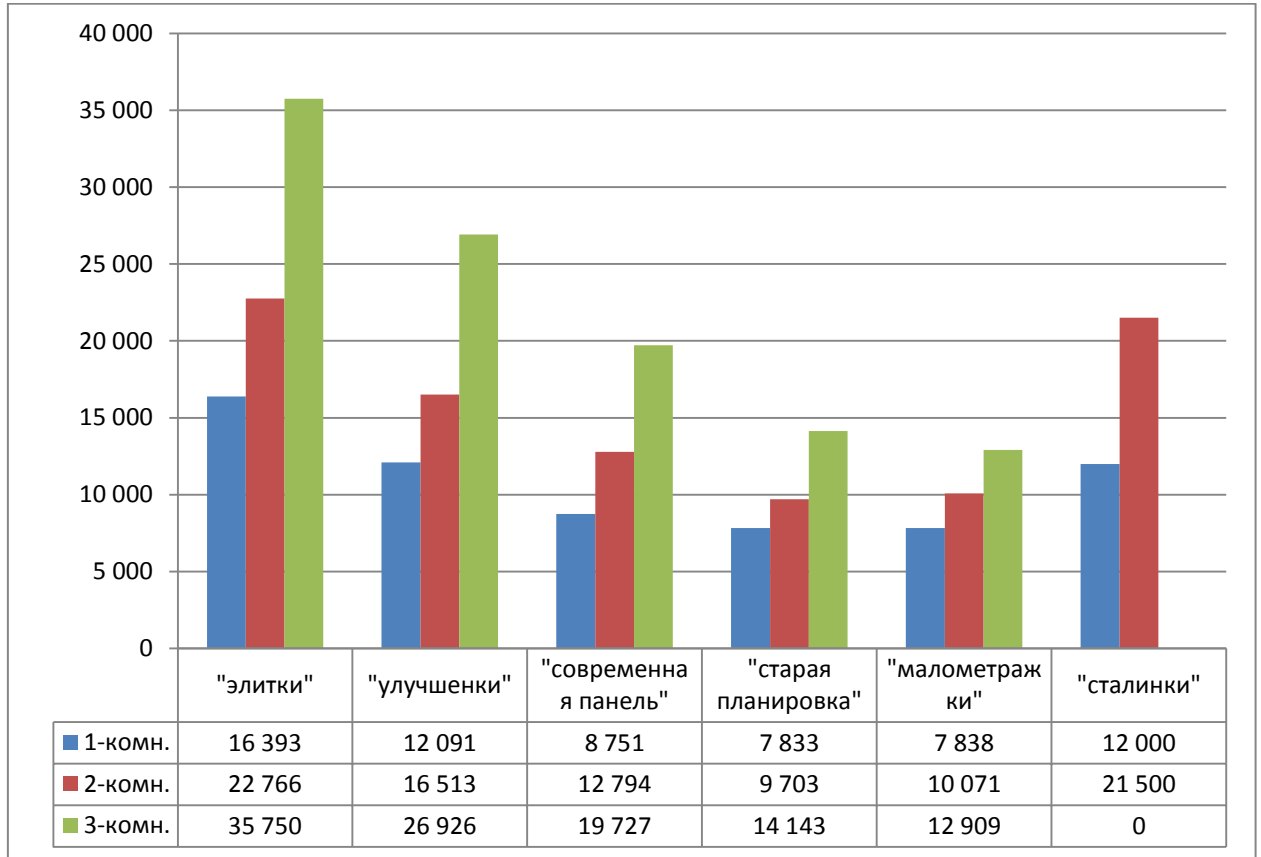
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	1 160	561	386	213
		средняя цена предложения, руб.	13 763	9 993	14 133	23 023
	"элитки"	количество объектов, шт.	95	29	32	34
		средняя цена предложения, руб.	25 467	16 393	22 766	35 750
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	368	176	138	54
		средняя цена предложения, руб.	15 926	12 091	16 513	26 926
	"современная панель"	количество объектов, шт.	407	224	97	86
		средняя цена предложения, руб.	12 034	8 751	12 794	19 727
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	219	90	101	28
		средняя цена предложения, руб.	9 502	7 833	9 703	14 143
	"малометражки"	количество объектов, шт.	65	40	14	11
		средняя цена предложения, руб.	9 177	7 838	10 071	12 909
	"сталинки"	количество объектов, шт.	6	2	4	
		средняя цена предложения, руб.	18 333	12 000	21 500	
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	298	134	125	39
		средняя цена предложения, руб.	11 212	8 822	11 804	17 526
	"элитки"	количество объектов, шт.	12	5	7	
		средняя цена предложения, руб.	19 042	16 700	20 714	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	79	42	28	9
		средняя цена предложения, руб.	11 146	9 381	12 625	14 778
	"современная панель"	количество объектов, шт.	66	30	19	17
		средняя цена предложения, руб.	12 942	8 540	13 316	20 294
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	128	48	67	13
		средняя цена предложения, руб.	9 516	7 802	9 522	15 808
	"малометражки"	количество объектов, шт.	7	7		
		средняя цена предложения, руб.	7 143	7 143		
	"сталинки"	количество объектов, шт.	6	2	4	
		средняя цена предложения, руб.	18 333	12 000	21 500	
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	756	379	216	161
		средняя цена предложения, руб.	15 258	10 667	16 119	24 910
	"элитки"	количество объектов, шт.	83	24	25	34
		средняя цена предложения, руб.	26 396	16 329	23 340	35 750
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	262	126	97	39
		средняя цена предложения, руб.	17 799	13 270	18 220	31 385
	"современная панель"	количество объектов, шт.	290	167	59	64
		средняя цена предложения, руб.	12 143	8 889	13 178	19 680
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	72	33	26	13
		средняя цена предложения, руб.	9 562	7 879	9 962	13 038
	"малометражки"	количество объектов, шт.	49	29	9	11
		средняя цена предложения, руб.	9 612	8 086	10 500	12 909

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	73	33	29	11
		средняя цена предложения, руб.	10 979	8 227	11 759	17 182
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	22	6	10	6
		средняя цена предложения, руб.	12 250	8 000	12 450	16 167
	"современная панель"	количество объектов, шт.	38	20	13	5
		средняя цена предложения, руб.	10 974	8 575	11 808	18 400
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	11	7	4	
		средняя цена предложения, руб.	8 545	7 429	10 500	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	10 500		10 500	
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	33	15	16	2
		средняя цена предложения, руб.	8 712	7 300	9 813	10 500
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	5	2	3	
		средняя цена предложения, руб.	9 500	7 000	11 167	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	13	7	6	
		средняя цена предложения, руб.	8 077	6 857	9 500	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	8	2	4	2
		средняя цена предложения, руб.	10 063	9 250	10 250	10 500
	"малометражки"	количество объектов, шт.	7	4	3	
		средняя цена предложения, руб.	7 786	7 250	8 500	
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"современная панель"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"старая планировка"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Рисунок 44

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



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у трехкомнатных «элиток» – 35 750 руб., минимальная – у однокомнатных «малометражек» – 7 838 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 январь 2017 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	2 878	1 282	980	616
		средняя площадь, кв.м	49,19	35,66	52,51	72,08
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 059	26 005	23 059	26 786
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	128 037	125 833	120 333	128 037
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 984	62 387	58 451	57 422
		медиана, руб./кв. м	58 733	62 192	56 859	55 000
		СКО, руб./кв. м	9 955	9 363	9 919	9 849
		погрешность, руб./кв. м	371	523	634	794
		погрешность, %	0,62%	0,84%	1,08%	1,38%
	"элитки"	количество объектов, шт.	56	23	14	19
		средняя площадь, кв.м	76,27	47,60	75,31	111,69
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 935	56 444	60 241	50 935
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	128 037	96 491	95 890	128 037
		средняя цена предложения, руб./кв. м	76 386	74 590	72 725	81 257
		медиана, руб./кв. м	74 296	77 500	71 047	79 365
		СКО, руб./кв. м	11 435	9 915	6 539	15 656
		погрешность, руб./кв. м	3 084	4 228	3 627	7 380
		погрешность, %	4,04%	5,67%	4,99%	9,08%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	1 114	582	328	204
		средняя площадь, кв.м	55,12	40,37	62,72	84,98
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 005	26 005	26 567	26 786

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	125 833	125 833	110 909	116 316
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 275	61 412	63 463	62 828
		медиана, руб./кв. м	62 004	62 013	62 531	60 909
		СКО, руб./кв. м	11 593	11 264	11 991	11 960
		погрешность, руб./кв. м	695	935	1 326	1 679
		погрешность, %	1,12%	1,52%	2,09%	2,67%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	549	163	186	200
		средняя площадь, кв.м	51,44	34,93	50,63	65,66
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 938	40 984	38 816	35 938
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	101 111	93 939	101 111	81 081
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 473	65 499	60 660	56 203
		медиана, руб./кв. м	60 096	64 955	60 421	55 000
		СКО, руб./кв. м	7 552	6 959	7 302	6 289
		погрешность, руб./кв. м	645	1 093	1 074	892
		погрешность, %	1,07%	1,67%	1,77%	1,59%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	884	354	375	155
		средняя площадь, кв.м	41,93	31,76	44,63	58,62
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 273	35 294	27 273	31 148
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 778	90 323	97 778	85 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 763	60 946	53 348	49 769
		медиана, руб./кв. м	55 000	60 000	52 500	48 969
		СКО, руб./кв. м	7 424	6 733	6 368	5 747
		погрешность, руб./кв. м	500	717	659	926
		погрешность, %	0,90%	1,18%	1,23%	1,86%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	125	30	57	38
		средняя площадь, кв.м	54,34	35,61	52,61	71,72
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 059	40 789	23 059	30 968
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	120 333	87 500	120 333	91 549

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 274	57 925	54 650	54 119
		медиана, руб./кв. м	54 688	54 871	53 065	53 554
		СКО, руб./кв. м	11 117	8 752	13 580	9 382
		погрешность, руб./кв. м	1 997	3 250	3 630	3 085
		погрешность, %	3,61%	5,61%	6,64%	5,70%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	150	130	20	
		средняя площадь, кв.м	25,36	24,04	33,95	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 895	45 000	24 895	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 455	95 455	69 565	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 851	65 640	52 219	
		медиана, руб./кв. м	63 880	65 479	53 261	
		СКО, руб./кв. м	9 351	8 821	7 938	
		погрешность, руб./кв. м	1 532	1 553	3 642	
	погрешность, %	2,40%	2,37%	6,97%		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	79	28	28	23
		средняя площадь, кв.м	65,05	42,00	65,04	93,11
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	48 919	50 000	48 919	49 310
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	128 037	91 940	110 909	128 037
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 351	73 942	73 060	79 856
		медиана, руб./кв. м	74 992	74 996	73 998	78 906
		СКО, руб./кв. м	10 775	7 273	9 481	16 179
		погрешность, руб./кв. м	2 440	2 799	3 649	6 899
		погрешность, %	3,24%	3,79%	4,99%	8,64%
	"элитки"	количество объектов, шт.	4			4
		средняя площадь, кв.м	122,75			122,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	78 740			78 740
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	128 037			128 037
		средняя цена предложения, руб./кв. м	94 532			94 532

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	85 675			85 675
		СКО, руб./кв. м	16 753			16 753
		погрешность, руб./кв. м	19 344			19 344
		погрешность, %	20,46%			20,46%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	49	18	19	12
		средняя площадь, кв.м	69,07	45,83	72,91	97,86
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 000	50 000	62 999	56 164
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	116 316	91 940	110 909	116 316
		средняя цена предложения, руб./кв. м	78 661	75 573	78 301	83 865
		медиана, руб./кв. м	75 424	75 195	74 346	80 648
		СКО, руб./кв. м	10 132	8 246	8 112	15 355
		погрешность, руб./кв. м	2 925	4 000	3 824	9 259
		погрешность, %	3,72%	5,29%	4,88%	11,04%
	"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.	8	5	3	
		средняя площадь, кв.м	38,75	38,20	39,67	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	48 919	58 333	48 919	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 788	78 788	65 909	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 551	69 369	56 522	
		медиана, руб./кв. м	64 773	72 222	54 737	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	8 145	6 707	6 258	
		погрешность, руб./кв. м	6 157	6 707	8 851	
		погрешность, %	9,54%	9,67%	15,66%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	18	5	6	7
		средняя площадь, кв.м	52,96	32,00	52,83	68,03
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	49 310	67 308	50 625	49 310
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	91 549	77 273	76 250	91 549
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 878	72 648	64 732	64 597
		медиана, руб./кв. м	67 745	72 632	64 461	57 143
		СКО, руб./кв. м	9 475	3 077	8 721	12 381
		погрешность, руб./кв. м	4 596	3 077	7 800	10 109
		погрешность, %	6,87%	4,23%	12,05%	15,65%
		"малосемейки"	количество объектов, шт.			
	средняя площадь, кв.м					
	минимальная цена предложения, руб./кв. м					
	максимальная цена предложения, руб./кв. м					
	средняя цена предложения, руб./кв. м					
	медиана, руб./кв. м					
	СКО, руб./кв. м					
	погрешность, руб./кв. м					
	погрешность, %					
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	173	50	70	53
		средняя площадь, кв.м	66,64	45,15	64,34	89,94
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 615	44 990	30 615	35 172
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	125 833	125 833	120 333	118 110
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 202	76 191	72 609	71 167
		медиана, руб./кв. м	70 000	77 427	68 429	67 857
		СКО, руб./кв. м	13 164	13 188	13 601	11 612

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	2 007	3 768	3 275	3 221
		погрешность, %	2,74%	4,95%	4,51%	4,53%
	"элитки"	количество объектов, шт.	13	7	3	3
		средняя площадь, кв.м	77,46	53,57	78,67	132,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	65 000	65 306	65 000	65 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	118 110	96 491	95 890	118 110
		средняя цена предложения, руб./кв. м	83 344	83 609	75 588	90 481
		медиана, руб./кв. м	81 250	81 250	65 873	88 333
		СКО, руб./кв. м	12 813	8 626	13 535	18 419
		погрешность, руб./кв. м	7 398	7 043	19 141	26 049
		погрешность, %	8,88%	8,42%	25,32%	28,79%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	92	27	38
	средняя площадь, кв.м		75,65	50,09	71,70	106,76
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		30 615	44 990	30 615	35 172
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		125 833	125 833	101 190	112 500
	средняя цена предложения, руб./кв. м		74 064	75 625	73 194	73 728
	медиана, руб./кв. м		71 723	72 368	71 429	72 018
	СКО, руб./кв. м		14 286	14 878	14 096	13 917
	погрешность, руб./кв. м		2 995	5 836	4 635	5 459
	погрешность, %		4,04%	7,72%	6,33%	7,40%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	35	8	11	16
		средняя площадь, кв.м	53,45	36,90	49,33	64,56
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 643	56 358	44 643	52 879
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 417	85 417	77 500	74 324
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 185	72 517	64 214	64 374
		медиана, руб./кв. м	64 808	74 597	64 808	64 771
		СКО, руб./кв. м	6 881	11 026	5 434	5 454
		погрешность, руб./кв. м	2 360	8 335	3 437	2 816

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	3,57%	11,49%	5,35%	4,37%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	16	5	8	3
		средняя площадь, кв.м	46,06	31,80	45,63	71,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 522	58 750	51 522	61 702
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 778	90 323	97 778	85 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 158	74 629	73 069	70 942
		медиана, руб./кв. м	69 589	73 438	68 750	65 741
		СКО, руб./кв. м	12 285	10 619	14 160	9 628
		погрешность, руб./кв. м	6 344	10 619	10 704	13 616
		погрешность, %	8,67%	14,23%	14,65%	19,19%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	14		10
	средняя площадь, кв.м		62,70		63,58	60,50
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		59 545		59 545	62 000
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		120 333		120 333	73 333
	средняя цена предложения, руб./кв. м		75 036		78 358	66 732
	медиана, руб./кв. м		65 998		67 543	65 798
	СКО, руб./кв. м		14 496		18 302	3 301
	погрешность, руб./кв. м		8 041		12 201	3 811
	погрешность, %		10,72%		15,57%	5,71%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя площадь, кв.м	25,23	25,23		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	56 180	56 180		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 000	90 000		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	76 365	76 365		
		медиана, руб./кв. м	82 917	82 917		
		СКО, руб./кв. м	13 457	13 457		
		погрешность, руб./кв. м	19 031	19 031		
		погрешность, %	24,92%	24,92%		

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.	454	216	141	97
		средняя площадь, кв.м	54,50	39,50	59,42	80,78
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 446	42 015	40 476	40 446
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	125 000	125 000	101 316	113 655
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 893	67 471	62 771	62 237
		медиана, руб./кв. м	63 846	66 708	60 741	61 538
		СКО, руб./кв. м	9 513	8 898	9 612	9 445
		погрешность, руб./кв. м	894	1 214	1 625	1 928
		погрешность, %	1,38%	1,80%	2,59%	3,10%
	"элитки"	количество объектов, шт.	25	9	7	9
		средняя площадь, кв.м	74,36	39,87	79,57	104,79
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 935	56 444	60 241	50 935
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	113 655	85 135	72 778	113 655
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 452	72 697	68 276	78 234
		медиана, руб./кв. м	71 094	75 676	69 663	81 373
		СКО, руб./кв. м	9 331	7 576	3 401	13 869
		погрешность, руб./кв. м	3 809	5 357	2 777	9 807
		погрешность, %	5,19%	7,37%	4,07%	12,54%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	262	141	69	52
		средняя площадь, кв.м	57,89	42,47	68,24	85,99
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 446	42 015	40 476	40 446
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	125 000	125 000	101 316	99 091
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 684	66 672	65 584	63 139
		медиана, руб./кв. м	65 000	65 476	66 667	63 775
		СКО, руб./кв. м	9 735	8 971	11 692	9 178
		погрешность, руб./кв. м	1 205	1 516	2 836	2 570
		погрешность, %	1,83%	2,27%	4,32%	4,07%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	41	17	15	9

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	47,95	34,28	51,37	68,04
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	47 931	55 990	47 931	48 896
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	101 111	89 394	101 111	72 581
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 439	71 003	66 999	61 439
		медиана, руб./кв. м	64 516	69 697	64 286	61 972
		СКО, руб./кв. м	8 090	7 631	8 483	4 924
		погрешность, руб./кв. м	2 558	3 816	4 535	3 482
		погрешность, %	3,79%	5,37%	6,77%	5,67%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	102	40	45	17
		средняя площадь, кв.м	42,72	32,65	45,25	59,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 860	51 351	45 652	43 860
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 375	84 375	82 558	70 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 965	68 051	56 397	56 385
		медиана, руб./кв. м	59 221	69 794	55 769	57 241
		СКО, руб./кв. м	7 886	7 443	4 943	5 867
		погрешность, руб./кв. м	1 569	2 384	1 491	2 933
	погрешность, %	2,57%	3,50%	2,64%	5,20%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	18	3	5	10
		средняя площадь, кв.м	67,50	38,95	61,08	79,27
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 141	54 002	57 143	44 141
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 556	60 811	65 179	65 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 249	56 559	60 940	53 810
		медиана, руб./кв. м	57 186	54 865	61 552	54 665
		СКО, руб./кв. м	5 334	2 834	2 828	6 291
		погрешность, руб./кв. м	2 588	4 008	2 828	4 194
		погрешность, %	4,60%	7,09%	4,64%	7,79%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя площадь, кв.м	29,93	29,93		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 929	51 929		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	91 304	91 304		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 006	70 006		
		медиана, руб./кв. м	70 311	70 311		
		СКО, руб./кв. м	15 655	15 655		
		погрешность, руб./кв. м	14 002	14 002		
		погрешность, %	20,00%	20,00%		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	376	152	153	71
		средняя площадь, кв.м	47,84	36,16	49,51	69,21
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 678	41 833	37 500	33 678
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	102 027	95 455	102 027	94 505
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 871	66 771	60 538	59 550
		медиана, руб./кв. м	61 938	64 615	59 298	58 333
		СКО, руб./кв. м	9 035	8 542	8 873	8 609
		погрешность, руб./кв. м	933	1 390	1 439	2 058
		погрешность, %	1,48%	2,08%	2,38%	3,46%
	"элитки"	количество объектов, шт.	5	3	2	
		средняя площадь, кв.м	60,47	55,33	68,18	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	61 321	61 321	80 619	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 364	86 364	80 671	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	77 752	75 824	80 645	
		медиана, руб./кв. м	80 619	79 787	80 645	
		СКО, руб./кв. м	6 573	9 669	26	
		погрешность, руб./кв. м	6 573	13 674	52	
		погрешность, %	8,45%	18,03%	0,06%	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	107	48	36	23
		средняя площадь, кв.м	57,36	43,20	60,78	81,55
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 678	41 833	43 200	33 678

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	102 027	92 593	102 027	94 505
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 641	67 957	65 993	64 906
		медиана, руб./кв. м	65 306	69 242	62 522	67 105
		СКО, руб./кв. м	10 763	10 777	10 669	10 468
		погрешность, руб./кв. м	2 091	3 144	3 607	4 464
		погрешность, %	3,14%	4,63%	5,47%	6,88%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	66	24	23	19
		средняя площадь, кв.м	50,92	35,40	52,51	68,58
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	47 321	54 419	47 321	51 286
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 091	84 091	81 111	79 602
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 271	68 890	65 991	63 302
		медиана, руб./кв. м	64 956	68 277	65 455	64 394
		СКО, руб./кв. м	7 106	7 358	7 214	6 000
		погрешность, руб./кв. м	1 763	3 068	3 076	2 828
	погрешность, %	2,66%	4,45%	4,66%	4,47%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	179	71	84	24
		средняя площадь, кв.м	40,97	31,59	44,01	58,06
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 500	50 000	37 500	38 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 667	86 667	85 938	68 103
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 935	63 868	56 579	52 585
		медиана, руб./кв. м	58 696	63 548	55 435	52 178
		СКО, руб./кв. м	7 215	5 429	7 009	5 204
		погрешность, руб./кв. м	1 082	1 298	1 539	2 170
	погрешность, %	1,84%	2,03%	2,72%	4,13%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	13	3	5	5
		средняя площадь, кв.м	51,78	30,33	48,04	68,40
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 857	54 688	52 405	37 857
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	87 500	87 500	77 174	64 375

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 130	67 718	61 619	54 089
		медиана, руб./кв. м	58 140	60 968	58 140	56 618
		СКО, руб./кв. м	8 020	13 188	6 681	6 824
		погрешность, руб./кв. м	4 630	18 650	6 681	6 824
		погрешность, %	7,70%	27,54%	10,84%	12,62%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	6	3	3	
		средняя площадь, кв.м	29,92	24,33	35,50	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 235	85 000	43 235	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 455	95 455	52 174	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 212	89 517	48 908	
		медиана, руб./кв. м	68 587	88 095	51 316	
		СКО, руб./кв. м	20 304	3 959	3 782	
		погрешность, руб./кв. м	18 161	5 598	5 349	
	погрешность, %	26,24%	6,25%	10,94%		
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	701	330	225	146
		средняя площадь, кв.м	44,15	32,38	48,18	64,53
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 280	30 952	30 280	31 148
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 496	93 496	87 500	81 081
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 396	60 630	54 247	50 140
		медиана, руб./кв. м	55 556	60 147	53 531	49 592
		СКО, руб./кв. м	7 795	7 306	7 080	5 563
		погрешность, руб./кв. м	589	806	946	924
		погрешность, %	1,04%	1,33%	1,74%	1,84%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.		194	105	60	29
		средняя площадь, кв.м		48,64	37,83	55,10	74,44
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		30 952	30 952	36 364	36 145
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		87 500	81 492	87 500	70 946
		средняя цена предложения, руб./кв. м		58 738	60 385	58 308	53 665
		медиана, руб./кв. м		58 615	60 294	58 743	54 140
		СКО, руб./кв. м		7 652	7 256	8 208	6 107
		погрешность, руб./кв. м		1 102	1 423	2 137	2 308
		погрешность, %		1,88%	2,36%	3,67%	4,30%
		"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		166	42	60
	средняя площадь, кв.м			51,00	34,87	48,17	64,24
	минимальная цена предложения, руб./кв. м			35 938	46 739	39 347	35 938
	максимальная цена предложения, руб./кв. м			81 081	77 273	73 864	81 081
	средняя цена предложения, руб./кв. м			56 642	63 298	57 169	51 781
	медиана, руб./кв. м			55 565	64 015	57 750	50 068
	СКО, руб./кв. м			7 186	5 725	6 511	4 914
	погрешность, руб./кв. м			1 119	1 788	1 695	1 238
	погрешность, %			1,98%	2,82%	2,97%	2,39%
	"хрущевки"		количество объектов, шт.		244	105	91
		средняя площадь, кв.м		41,70	31,30	44,74	58,66
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		31 148	40 453	37 590	31 148
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		79 688	79 688	65 733	60 169
		средняя цена предложения, руб./кв. м		53 147	58 596	50 379	46 475
		медиана, руб./кв. м		52 682	58 000	50 000	45 881

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	6 713	6 146	4 675	4 858	
		погрешность, руб./кв. м	861	1 205	986	1 417	
		погрешность, %	1,62%	2,06%	1,96%	3,05%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	22	10	7	5	
		средняя площадь, кв.м	48,46	37,24	51,24	67,00	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 280	40 789	30 280	39 987	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 667	66 667	50 000	47 260	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 579	54 161	40 819	43 876	
		медиана, руб./кв. м	45 879	54 466	39 063	43 396	
		СКО, руб./кв. м	7 306	6 739	5 403	2 375	
		погрешность, руб./кв. м	3 189	4 493	4 412	2 375	
		погрешность, %	6,70%	8,29%	10,81%	5,41%	
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	75	68	7	
			средняя площадь, кв.м	24,05	23,39	30,43	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		45 000	45 000	50 000		
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		93 496	93 496	69 565		
	средняя цена предложения, руб./кв. м		62 953	63 450	58 119		
	медиана, руб./кв. м		64 570	64 627	57 813		
	СКО, руб./кв. м		8 429	8 540	3 874		
	погрешность, руб./кв. м		1 960	2 087	3 163		
	погрешность, %	3,11%	3,29%	5,44%			
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	561	243	173	145	
		средняя площадь, кв.м	48,64	34,79	51,39	68,57	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 615	43 373	25 615	30 968	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	109 459	103 306	93 333	109 459	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 753	63 158	58 390	55 674	
		медиана, руб./кв. м	58 824	62 500	58 025	55 000	
		СКО, руб./кв. м	7 830	7 124	8 583	6 338	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	662	916	1 309	1 056
		погрешность, %	1,11%	1,45%	2,24%	1,90%
	"элитки"	количество объектов, шт.	9	4	2	3
		средняя площадь, кв.м	68,00	48,75	62,50	97,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	57 778	57 778	72 917	59 990
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 245	65 385	79 245	69 118
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 660	62 139	76 081	63 406
		медиана, руб./кв. м	64 583	62 697	76 081	61 111
		СКО, руб./кв. м	5 400	2 845	3 164	3 808
		погрешность, руб./кв. м	3 818	3 285	6 329	5 385
		погрешность, %	5,82%	5,29%	8,32%	8,49%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	165	83	51
	средняя площадь, кв.м		54,62	40,92	60,60	81,50
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		42 105	43 373	42 105	46 429
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		109 459	103 306	93 333	109 459
	средняя цена предложения, руб./кв. м		64 475	65 381	64 854	61 428
	медиана, руб./кв. м		64 085	65 714	63 810	58 333
	СКО, руб./кв. м		8 055	7 402	8 582	8 426
	погрешность, руб./кв. м		1 258	1 635	2 427	3 077
	погрешность, %		1,95%	2,50%	3,74%	5,01%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	196	61	57	78
		средняя площадь, кв.м	51,74	34,28	50,61	66,22
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 971	52 605	48 214	43 971
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 939	93 939	90 741	73 529
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 125	64 420	60 786	56 282
		медиана, руб./кв. м	59 448	63 636	59 804	56 036
		СКО, руб./кв. м	6 030	5 726	6 151	4 427
		погрешность, руб./кв. м	864	1 478	1 644	1 009

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	1,44%	2,30%	2,70%	1,79%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	133	52	51	30
		средняя площадь, кв.м	42,85	31,60	45,52	57,80
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 167	46 875	40 909	39 167
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 714	75 789	80 714	61 837
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 302	57 610	51 466	48 959
		медиана, руб./кв. м	53 191	56 882	50 930	47 368
		СКО, руб./кв. м	5 671	4 324	5 379	4 401
		погрешность, руб./кв. м	987	1 211	1 521	1 635
		погрешность, %	1,85%	2,10%	2,96%	3,34%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	15	5	7
	средняя площадь, кв.м		46,38	36,40	41,19	75,13
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 615	48 182	25 615	30 968
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		58 511	50 000	58 511	46 358
	средняя цена предложения, руб./кв. м		44 695	49 133	43 614	39 817
	медиана, руб./кв. м		48 182	49 000	44 737	42 127
	СКО, руб./кв. м		6 743	693	8 867	5 900
	погрешность, руб./кв. м		3 604	693	7 240	8 344
	погрешность, %		8,06%	1,41%	16,60%	20,95%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	43	38	5	
		средняя площадь, кв.м	26,17	24,87	36,00	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 824	46 479	33 824	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 364	86 364	63 889	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 911	65 821	49 400	
		медиана, руб./кв. м	63 636	63 754	50 000	
		СКО, руб./кв. м	8 507	7 861	9 419	
		погрешность, руб./кв. м	2 625	2 585	9 419	
		погрешность, %	4,11%	3,93%	19,07%	

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.	310	125	126	59	
		средняя площадь, кв.м	45,88	33,24	48,86	66,30	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 895	45 946	24 895	26 786	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 000	86 667	97 000	91 216	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 671	62 559	54 916	53 201	
		медиана, руб./кв. м	57 313	62 226	54 110	52 048	
		СКО, руб./кв. м	8 128	5 979	8 108	7 813	
		погрешность, руб./кв. м	925	1 074	1 450	2 052	
		погрешность, %	1,60%	1,72%	2,64%	3,86%	
	"Элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
	погрешность, %						
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	84	40	24	20	
		средняя площадь, кв.м	53,46	38,38	59,79	76,02	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 567	45 946	26 567	26 786	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 000	86 667	97 000	91 216	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 001	65 025	60 433	57 832	
		медиана, руб./кв. м	63 000	63 693	64 312	60 491	
		СКО, руб./кв. м	9 466	6 772	12 328	11 098	
		погрешность, руб./кв. м	2 078	2 169	5 141	5 092	
		погрешность, %	3,35%	3,34%	8,51%	8,80%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	26	5	12	9	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	55,38	36,80	57,17	63,32
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	53 333	62 222	54 310	53 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	91 273	79 688	91 273	72 727
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 388	67 816	64 859	58 966
		медиана, руб./кв. м	62 650	64 706	63 453	56 667
		СКО, руб./кв. м	6 389	5 314	6 352	5 098
		погрешность, руб./кв. м	2 556	5 314	3 830	3 605
		погрешность, %	4,03%	7,84%	5,91%	6,11%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	161	64	71	26
		средняя площадь, кв.м	41,57	31,70	44,43	58,05
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 778	48 589	37 778	38 937
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 545	77 419	79 545	57 273
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 429	60 400	53 479	48 519
		медиана, руб./кв. м	55 349	60 000	53 409	47 764
		СКО, руб./кв. м	6 011	4 765	4 986	3 841
		погрешность, руб./кв. м	950	1 201	1 192	1 536
	погрешность, %	1,71%	1,99%	2,23%	3,17%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	22	4	14	4
		средняя площадь, кв.м	52,68	36,50	50,07	77,98
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 000	46 429	32 000	41 379
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 162	62 162	60 976	55 328
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 923	53 600	46 419	47 509
		медиана, руб./кв. м	46 652	52 904	44 850	46 664
		СКО, руб./кв. м	6 815	6 158	7 279	4 302
		погрешность, руб./кв. м	2 974	7 111	4 038	4 968
		погрешность, %	6,21%	13,27%	8,70%	10,46%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	17	12	5	
		средняя площадь, кв.м	25,87	21,70	35,88	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 895	51 154	24 895	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 268	79 268	64 167	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 387	66 646	48 766	
		медиана, руб./кв. м	64 167	66 389	48 649	
		СКО, руб./кв. м	8 955	4 707	10 183	
		погрешность, руб./кв. м	4 477	2 838	10 183	
		погрешность, %	7,29%	4,26%	20,88%	
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	139	95	36	8
		средняя площадь, кв.м	41,08	35,45	51,21	62,51
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 005	26 005	28 000	38 415
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 129	66 129	65 000	57 273
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 877	43 364	44 690	46 324
		медиана, руб./кв. м	43 021	42 424	44 616	45 266
		СКО, руб./кв. м	5 799	5 635	6 352	4 062
		погрешность, руб./кв. м	987	1 162	2 147	3 071
		погрешность, %	2,25%	2,68%	4,80%	6,63%
	"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.	117	89	23	5
		средняя площадь, кв.м	40,71	35,75	54,56	65,40
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 005	26 005	28 000	38 415

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 000	60 656	65 000	51 515
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 920	42 585	43 859	44 558
		медиана, руб./кв. м	42 424	42 140	43 182	44 396
		СКО, руб./кв. м	5 187	5 079	5 781	3 533
		погрешность, руб./кв. м	963	1 083	2 465	3 533
		погрешность, %	2,24%	2,54%	5,62%	7,93%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	5	2	3	
		средняя площадь, кв.м	41,70	30,75	49,00	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 984	40 984	42 679	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 129	66 129	55 556	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 156	53 556	47 890	
		медиана, руб./кв. м	45 435	53 556	45 435	
		СКО, руб./кв. м	8 549	12 573	5 111	
		погрешность, руб./кв. м	8 549	25 145	7 227	
	погрешность, %	17,04%	46,95%	15,09%		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	17	4	10	3
		средняя площадь, кв.м	43,48	31,10	44,16	57,70
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 592	48 718	30 592	44 563
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	61 667	61 667	56 901	57 273
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 620	55 582	45 641	49 268
		медиана, руб./кв. м	48 764	55 973	46 998	45 968
		СКО, руб./кв. м	7 176	5 554	7 879	5 337
		погрешность, руб./кв. м	3 588	6 413	5 253	7 547
		погрешность, %	7,38%	11,54%	11,51%	15,32%
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"малосемейки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
	погрешность, %						
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	85	43	28	14	
		средняя площадь, кв.м	47,28	37,19	51,90	69,04	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 059	35 294	23 059	34 369	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 000	66 000	58 333	52 143	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 682	48 424	43 030	42 564	
		медиана, руб./кв. м	44 819	48 052	43 187	42 282	
		СКО, руб./кв. м	7 306	7 667	7 974	3 455	
		погрешность, руб./кв. м	1 594	2 366	3 069	1 917	
		погрешность, %	3,49%	4,89%	7,13%	4,50%	
	"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					

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.		44	31	8	5
		средняя площадь, кв.м		46,63	37,82	60,13	79,72
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		34 369	36 389	35 965	34 369
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		66 000	66 000	58 333	45 320
		средняя цена предложения, руб./кв. м		47 804	48 993	47 593	40 766
		медиана, руб./кв. м		45 374	48 276	47 718	40 870
		СКО, руб./кв. м		7 492	7 811	6 696	3 685
		погрешность, руб./кв. м		2 285	2 852	5 062	3 685
		погрешность, %		4,78%	5,82%	10,64%	9,04%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		14	4	5	5
		средняя площадь, кв.м		56,26	41,00	57,52	67,20
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		36 667	45 370	38 816	36 667
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		57 500	57 500	53 704	52 143
		средняя цена предложения, руб./кв. м		47 028	50 389	47 329	44 039
		медиана, руб./кв. м		47 602	49 342	47 703	42 459
		СКО, руб./кв. м		4 727	3 556	4 601	4 626
		погрешность, руб./кв. м		2 622	4 106	4 601	4 626
		погрешность, %		5,58%	8,15%	9,72%	10,50%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.		24	8	12	4
		средняя площадь, кв.м		42,78	32,85	44,33	58,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		27 273	35 294	27 273	40 476
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		65 000	65 000	55 682	44 643
		средняя цена предложения, руб./кв. м		42 992	45 235	41 506	42 967
медиана, руб./кв. м			41 313	41 313	40 199	43 374	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	6 892	8 503	7 683	1 676	
		погрешность, руб./кв. м	2 874	6 428	4 633	1 935	
		погрешность, %	6,69%	14,21%	11,16%	4,50%	
	"сталинки"		количество объектов, шт.	3		3	
			средняя площадь, кв.м	50,83		50,83	
			минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 059		23 059	
			максимальная цена предложения, руб./кв. м	35 556		35 556	
			средняя цена предложения, руб./кв. м	29 789		29 789	
			медиана, руб./кв. м	30 754		30 754	
			СКО, руб./кв. м	4 487		4 487	
			погрешность, руб./кв. м	6 346		6 346	
			погрешность, %	21,30%		21,30%	
			"малосемейки"		количество объектов, шт.		
	средняя площадь, кв.м						
	минимальная цена предложения, руб./кв. м						
	максимальная цена предложения, руб./кв. м						
	средняя цена предложения, руб./кв. м						
	медиана, руб./кв. м						
	СКО, руб./кв. м						
	погрешность, руб./кв. м						
	погрешность, %						

Приложение 2

Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за январь 2017 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	4 736	1 803	1 607	1 326
		средняя площадь, кв.м	51,52	35,62	51,85	72,74
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 379	21 379	23 571	23 529
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 889	70 588	88 462	88 889
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 078	42 731	40 507	39 521
		медиана, руб./кв. м	40 443	42 424	39 583	38 168
		СКО, руб./кв. м	5 532	4 806	5 610	5 744
		погрешность, руб./кв. м	161	226	280	316
		погрешность, %	0,39%	0,53%	0,69%	0,80%
	"элитки"	количество объектов, шт.	226	56	63	107
		средняя площадь, кв.м	85,12	46,36	73,05	112,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 758	32 203	36 000	28 758
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 710	67 391	88 462	88 710
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 105	50 189	52 599	50 706
		медиана, руб./кв. м	49 950	48 966	51 124	49 500
		СКО, руб./кв. м	8 399	7 100	7 749	9 399
		погрешность, руб./кв. м	1 120	1 915	1 968	1 826
		погрешность, %	2,19%	3,82%	3,74%	3,60%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 297	553	448	296
		средняя площадь, кв.м	54,54	38,84	55,13	82,96
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 571	23 810	23 571	24 299

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 889	69 074	76 190	88 889
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 976	43 422	42 805	42 401
		медиана, руб./кв. м	42 553	43 333	42 571	41 223
		СКО, руб./кв. м	5 824	5 234	6 361	5 981
		погрешность, руб./кв. м	324	446	602	696
		погрешность, %	0,75%	1,03%	1,41%	1,64%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 697	692	500	505
		средняя площадь, кв.м	50,94	36,12	54,17	68,07
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 529	26 814	25 000	23 529
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 588	70 588	70 370	70 149
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 495	43 307	41 156	39 348
		медиана, руб./кв. м	41 489	43 421	41 036	39 063
		СКО, руб./кв. м	4 580	4 151	4 624	4 124
		погрешность, руб./кв. м	222	316	414	367
	погрешность, %	0,54%	0,73%	1,01%	0,93%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 088	322	457	309
		средняя площадь, кв.м	45,10	31,16	44,87	59,97
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 421	23 421	26 923	26 866
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 286	64 286	60 000	55 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 966	39 856	36 349	34 867
		медиана, руб./кв. м	36 538	39 697	36 047	34 314
		СКО, руб./кв. м	3 898	3 702	3 357	3 331
		погрешность, руб./кв. м	236	413	314	380
	погрешность, %	0,64%	1,04%	0,87%	1,09%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	379	171	119	89
		средняя площадь, кв.м	41,10	28,15	44,99	60,78
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 958	26 111	23 958	26 250
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	56 250	56 250	53 061	50 000

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 731	41 289	38 673	33 893
		медиана, руб./кв. м	38 043	40 625	37 826	33 871
		СКО, руб./кв. м	4 464	4 271	3 828	2 863
		погрешность, руб./кв. м	459	655	705	610
		погрешность, %	1,19%	1,59%	1,82%	1,80%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	49	9	20	20
		средняя площадь, кв.м	59,67	33,67	53,70	77,35
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 379	21 379	27 679	25 243
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 000	60 000	52 830	49 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 592	39 928	40 657	38 377
		медиана, руб./кв. м	39 091	37 838	39 326	37 887
		СКО, руб./кв. м	6 480	7 476	6 275	6 243
		погрешность, руб./кв. м	1 871	5 286	2 879	2 865
		погрешность, %	4,72%	13,24%	7,08%	7,46%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 283	533	502	248
		средняя площадь, кв.м	45,90	32,80	48,27	69,28
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 421	23 421	23 571	27 344
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 391	67 391	65 152	64 516
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 799	41 070	38 462	39 774
		медиана, руб./кв. м	39 130	40 625	37 273	38 397
		СКО, руб./кв. м	5 472	5 153	5 357	5 733
		погрешность, руб./кв. м	306	447	479	730
		погрешность, %	0,77%	1,09%	1,24%	1,83%
		"элитки"	количество объектов, шт.	59	20	11
	средняя площадь, кв.м		82,49	47,20	78,27	109,36
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		28 758	32 245	44 829	28 758
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		67 391	67 391	65 152	64 516
	средняя цена предложения, руб./кв. м		51 154	52 085	53 894	49 413

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	50 000	50 881	51 124	48 485
		СКО, руб./кв. м	6 884	6 611	5 684	7 391
		погрешность, руб./кв. м	1 808	3 033	3 595	2 845
		погрешность, %	3,53%	5,82%	6,67%	5,76%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	358	168	126	64
		средняя площадь, кв.м	47,73	34,96	52,87	71,11
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 571	23 810	23 571	30 625
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	61 932	59 756	59 231	61 932
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 030	40 323	39 119	41 059
		медиана, руб./кв. м	39 559	40 532	38 755	40 816
		СКО, руб./кв. м	5 792	5 325	6 967	4 466
		погрешность, руб./кв. м	613	824	1 246	1 125
		погрешность, %	1,53%	2,04%	3,19%	2,74%
		"современная панель"	количество объектов, шт.	205	93	70
	средняя площадь, кв.м		48,63	37,37	51,91	68,12
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		27 907	27 907	32 353	31 667
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		58 600	54 545	58 600	55 385
	средняя цена предложения, руб./кв. м		42 937	43 275	43 524	41 211
	медиана, руб./кв. м		43 469	44 167	43 205	41 357
	СКО, руб./кв. м		4 351	4 259	4 382	4 105
	погрешность, руб./кв. м		609	888	1 055	1 282
	погрешность, %		1,42%	2,05%	2,42%	3,11%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	542	183	263	96
		средняя площадь, кв.м	41,83	30,50	44,23	56,84
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 421	23 421	26 923	27 344
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 000	58 065	60 000	55 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 864	38 834	35 964	35 572
		медиана, руб./кв. м	36 626	39 063	35 652	34 712

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	3 857	3 910	3 271	4 046	
		погрешность, руб./кв. м	332	580	404	830	
		погрешность, %	0,90%	1,49%	1,12%	2,33%	
	"малометражки"		количество объектов, шт.	87	62	18	7
			средняя площадь, кв.м	28,52	21,84	37,83	63,71
			минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 958	26 111	23 958	31 364
			максимальная цена предложения, руб./кв. м	56 250	56 250	47 917	38 214
			средняя цена предложения, руб./кв. м	41 028	42 738	37 744	34 327
			медиана, руб./кв. м	41 176	42 105	37 777	33 871
			СКО, руб./кв. м	4 952	4 671	3 999	2 194
			погрешность, руб./кв. м	1 068	1 196	1 940	1 791
			погрешность, %	2,60%	2,80%	5,14%	5,22%
			"сталинки"		количество объектов, шт.	32	7
	средняя площадь, кв.м	56,91			36,57	54,36	73,09
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 719			32 973	27 719	32 763
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 000			60 000	52 830	48 649
	средняя цена предложения, руб./кв. м	42 548			41 933	42 963	42 411
	медиана, руб./кв. м	40 913			37 838	40 093	41 667
	СКО, руб./кв. м	5 739			6 603	6 454	4 285
	погрешность, руб./кв. м	2 061			5 392	3 580	2 710
	погрешность, %	4,84%	12,86%	8,33%	6,39%		
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	2 803	1 054	868	881	
		средняя площадь, кв.м	54,39	37,24	54,17	75,14	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 250	30 882	27 000	26 250	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 889	70 588	88 462	88 889	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 260	44 019	42 302	40 115	
		медиана, руб./кв. м	41 481	43 521	41 325	38 280	
		СКО, руб./кв. м	5 439	4 429	5 414	5 848	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	206	273	368	394
		погрешность, %	0,49%	0,62%	0,87%	0,98%
	"элитки"	количество объектов, шт.	167	36	52	79
		средняя площадь, кв.м	86,04	45,89	71,94	113,62
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 000	32 203	36 000	32 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 710	64 423	88 462	88 710
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 088	49 136	52 325	51 164
		медиана, руб./кв. м	49 667	47 997	50 000	49 900
		СКО, руб./кв. м	8 935	7 273	8 190	10 093
		погрешность, руб./кв. м	1 387	2 459	2 294	2 286
		погрешность, %	2,71%	5,00%	4,38%	4,47%
		"улучшенки"	количество объектов, шт.	805	345	270
	средняя площадь, кв.м		58,03	41,07	57,16	90,05
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		27 838	30 882	27 838	29 688
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		88 889	69 074	76 190	88 889
	средняя цена предложения, руб./кв. м		44 545	45 033	44 460	43 778
	медиана, руб./кв. м		44 048	44 390	43 677	42 633
	СКО, руб./кв. м		5 539	4 894	5 806	6 261
	погрешность, руб./кв. м		391	528	708	911
	погрешность, %	0,88%	1,17%	1,59%	2,08%	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 158	485	315	358
		средняя площадь, кв.м	51,01	35,92	54,42	68,46
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 692	31 579	27 692	30 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 588	70 588	70 370	70 149
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 084	43 923	41 926	39 731
		медиана, руб./кв. м	41 761	43 529	41 346	38 947
		СКО, руб./кв. м	4 174	3 765	4 093	3 698
		погрешность, руб./кв. м	245	342	462	391

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	0,58%	0,78%	1,10%	0,99%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	424	100	141	183
		средняя площадь, кв.м	49,72	32,23	46,38	61,86
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 866	31 522	27 000	26 866
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 286	64 286	50 465	55 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 228	41 815	37 421	34 573
		медиана, руб./кв. м	36 538	41 290	36 957	34 127
		СКО, руб./кв. м	3 899	3 325	3 134	2 953
		погрешность, руб./кв. м	379	668	530	438
		погрешность, %	1,02%	1,60%	1,42%	1,27%
		"малометражки"	количество объектов, шт.	249	88	90
	средняя площадь, кв.м		45,12	31,68	46,28	60,30
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		26 250	32 353	28 333	26 250
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		55 667	55 667	53 061	50 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м		38 342	40 981	38 996	34 242
	медиана, руб./кв. м		37 500	39 697	38 298	34 524
	СКО, руб./кв. м		4 238	4 076	3 999	2 855
	погрешность, руб./кв. м		538	874	848	682
	погрешность, %		1,40%	2,13%	2,17%	1,99%
	"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.	343	102	130	111	
		средняя площадь, кв.м	50,86	35,21	50,48	65,69	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 108	33 333	30 000	27 108	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 444	64 444	58 333	57 303	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 804	44 068	41 632	39 927	
		медиана, руб./кв. м	41 346	43 524	41 144	40 000	
		СКО, руб./кв. м	4 750	3 907	5 215	4 350	
		погрешность, руб./кв. м	514	777	918	829	
		погрешность, %	1,23%	1,76%	2,21%	2,08%	
	"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.	114	32	48	34	
		средняя площадь, кв.м	51,39	35,88	50,25	67,62	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 435	33 333	30 435	30 714	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 444	64 444	58 333	57 303	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 439	43 975	43 548	39 428	
		медиана, руб./кв. м	41 944	44 320	42 831	38 305	
		СКО, руб./кв. м	5 500	4 141	5 755	5 196	
		погрешность, руб./кв. м	1 035	1 487	1 679	1 809	
		погрешность, %	2,44%	3,38%	3,86%	4,59%	
	"современная"	количество объектов, шт.	157	49	51	57	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	панель"	средняя площадь, кв.м	52,83	36,14	54,14	66,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 970	37 647	33 333	31 970
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 091	59 091	53 125	52 941
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 240	45 740	42 519	41 735
		медиана, руб./кв. м	43 077	45 143	42 308	41 176
		СКО, руб./кв. м	3 785	3 648	4 025	3 229
		погрешность, руб./кв. м	606	1 053	1 138	863
		погрешность, %	1,40%	2,30%	2,68%	2,07%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	57	16	26	15
		средняя площадь, кв.м	44,32	31,88	43,96	58,20
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 273	34 375	30 000	27 273
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 140	46 452	58 140	40 566
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 507	40 743	36 773	35 326
		медиана, руб./кв. м	37 778	40 474	35 556	35 593
		СКО, руб./кв. м	4 052	2 078	4 509	3 187
		погрешность, руб./кв. м	1 083	1 073	1 804	1 704
	погрешность, %	2,89%	2,63%	4,91%	4,82%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	9	5	2	2
		средняя площадь, кв.м	42,89	32,40	49,00	63,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 333	35 625	37 755	33 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 188	42 188	40 000	34 921
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 837	38 905	38 878	34 127
		медиана, руб./кв. м	37 755	38 788	38 878	34 127
		СКО, руб./кв. м	2 486	2 376	1 122	794
		погрешность, руб./кв. м	1 758	2 376	2 245	1 587
		погрешность, %	4,65%	6,11%	5,77%	4,65%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	6		3	3
		средняя площадь, кв.м	63,33		49,33	77,33

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 108		34 426	27 108
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	49 333		43 182	49 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 958		39 823	38 093
		медиана, руб./кв. м	39 849		41 860	37 838
		СКО, руб./кв. м	5 834		3 598	7 493
		погрешность, руб./кв. м	5 218		5 088	10 597
		погрешность, %	13,39%		12,78%	27,82%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	239	83	83	73
		средняя площадь, кв.м	49,58	33,47	50,29	67,10
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 379	21 379	27 541	24 299
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 684	48 684	46 098	47 692
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 069	39 139	35 503	33 222
		медиана, руб./кв. м	35 938	39 474	35 238	32 813
		СКО, руб./кв. м	4 091	3 698	3 166	3 599
		погрешность, руб./кв. м	530	817	699	848
		погрешность, %	1,47%	2,09%	1,97%	2,55%
	"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	4	8
		средняя площадь, кв.м	53,70	35,88	47,50	74,63
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 299	31 429	35 000	24 299

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	41 774	41 774	40 698	41 509
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 610	36 809	38 309	33 062
		медиана, руб./кв. м	36 250	38 068	38 769	31 917
		СКО, руб./кв. м	4 206	3 261	1 691	4 732
		погрешность, руб./кв. м	1 930	2 465	1 953	3 577
		погрешность, %	5,42%	6,70%	5,10%	10,82%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	109	34	40	35
		средняя площадь, кв.м	53,06	35,68	55,40	67,29
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 000	28 431	27 541	25 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 684	48 684	45 000	47 692
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 932	40 730	36 142	34 144
		медиана, руб./кв. м	36 667	41 176	35 691	33 333
		СКО, руб./кв. м	4 152	3 631	3 085	3 739
		погрешность, руб./кв. м	799	1 264	988	1 283
	погрешность, %	2,16%	3,10%	2,73%	3,76%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	65	23	27	15
		средняя площадь, кв.м	42,97	31,35	44,19	58,60
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 070	32 813	28 362	28 070
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	46 098	45 000	46 098	42 308
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 633	38 850	34 086	33 484
		медиана, руб./кв. м	34 761	39 387	32 979	32 143
		СКО, руб./кв. м	3 838	3 436	3 120	3 182
		погрешность, руб./кв. м	959	1 465	1 224	1 701
	погрешность, %	2,69%	3,77%	3,59%	5,08%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	34	16	9	9
		средняя площадь, кв.м	43,41	31,88	45,56	61,78
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 571	32 188	34 000	28 571
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	43 548	43 548	40 426	36 667

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 937	38 114	37 259	30 744
		медиана, руб./кв. м	36 442	37 917	36 521	30 469
		СКО, руб./кв. м	3 473	2 799	1 818	1 762
		погрешность, руб./кв. м	1 209	1 446	1 286	1 246
		погрешность, %	3,36%	3,79%	3,45%	4,05%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	11	2	3	6
		средняя площадь, кв.м	65,73	23,50	55,00	85,17
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 379	21 379	27 679	25 243
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	44 444	44 444	33 673	35 065
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 340	32 912	30 728	31 122
		медиана, руб./кв. м	31 667	32 912	30 833	31 833
		СКО, руб./кв. м	4 208	11 533	2 033	2 860
		погрешность, руб./кв. м	2 662	23 065	2 875	2 558
	погрешность, %	8,49%	70,08%	9,36%	8,22%	
	Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	68	31	24
средняя площадь, кв.м			49,03	36,00	55,50	68,15
минимальная цена предложения, руб./кв. м			23 529	26 814	25 000	23 529
максимальная цена предложения, руб./кв. м			40 789	40 789	33 333	30 159
средняя цена предложения, руб./кв. м			30 411	32 754	29 598	26 326
медиана, руб./кв. м			29 829	32 353	29 460	26 111
СКО, руб./кв. м			2 733	2 717	1 127	1 962
погрешность, руб./кв. м			668	992	470	1 132
погрешность, %			2,20%	3,03%	1,59%	4,30%
"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.		68	31	24	13
		средняя площадь, кв.м		49,03	36,00	55,50	68,15
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		23 529	26 814	25 000	23 529
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		40 789	40 789	33 333	30 159
		средняя цена предложения, руб./кв. м		30 411	32 754	29 598	26 326
		медиана, руб./кв. м		29 829	32 353	29 460	26 111
		СКО, руб./кв. м		2 733	2 717	1 127	1 962
		погрешность, руб./кв. м		668	992	470	1 132
		погрешность, %		2,20%	3,03%	1,59%	4,30%
	"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, %							