



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 июнь 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 июнь 2017 года	74
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за июнь 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 на сайтах «N1.RU Недвижимость» (<https://samara.n1.ru/>), «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volga-info.ru/togliatti/search/kvartiry/>) 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 13 820 уникальных предложений к продаже, опубликованных в СМИ в июне 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	1 169,8	5 457	2 240	1 923	1 294	55 683	57 405	54 331	54 711
Тольятти	710,6	5 281	2 069	1 743	1 469	39 018	40 247	38 377	38 048
Новокуйбышевск	105,2	579	166	261	152	39 831	41 140	39 127	39 611
Сызрань	174,0	945	274	367	304	37 622	39 002	36 696	37 496
Жигулевск	58,7	380	119	154	107	29 486	31 098	28 941	28 479
Кинель	57,9	242	65	104	73	38 181	40 065	37 686	37 209
Октябрьск	26,5	114	30	59	25	23 739	24 429	23 655	23 107
Отрадный	47,5	295	97	135	63	31 569	32 021	30 878	32 354
Чапаевск	72,9	408	153	161	94	27 508	27 100	27 729	27 794
Похвистнево	29,3	119	33	53	33	28 495	28 148	28 978	28 067
ИТОГО:	2 452,3	13 820	5 246	4 960	3 614	44 545	46 625	43 345	43 173

Рисунок 1

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

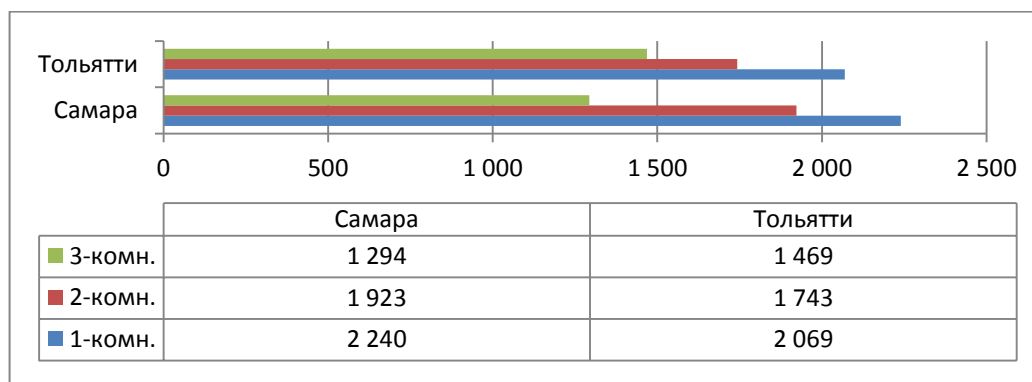


Рисунок 2

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

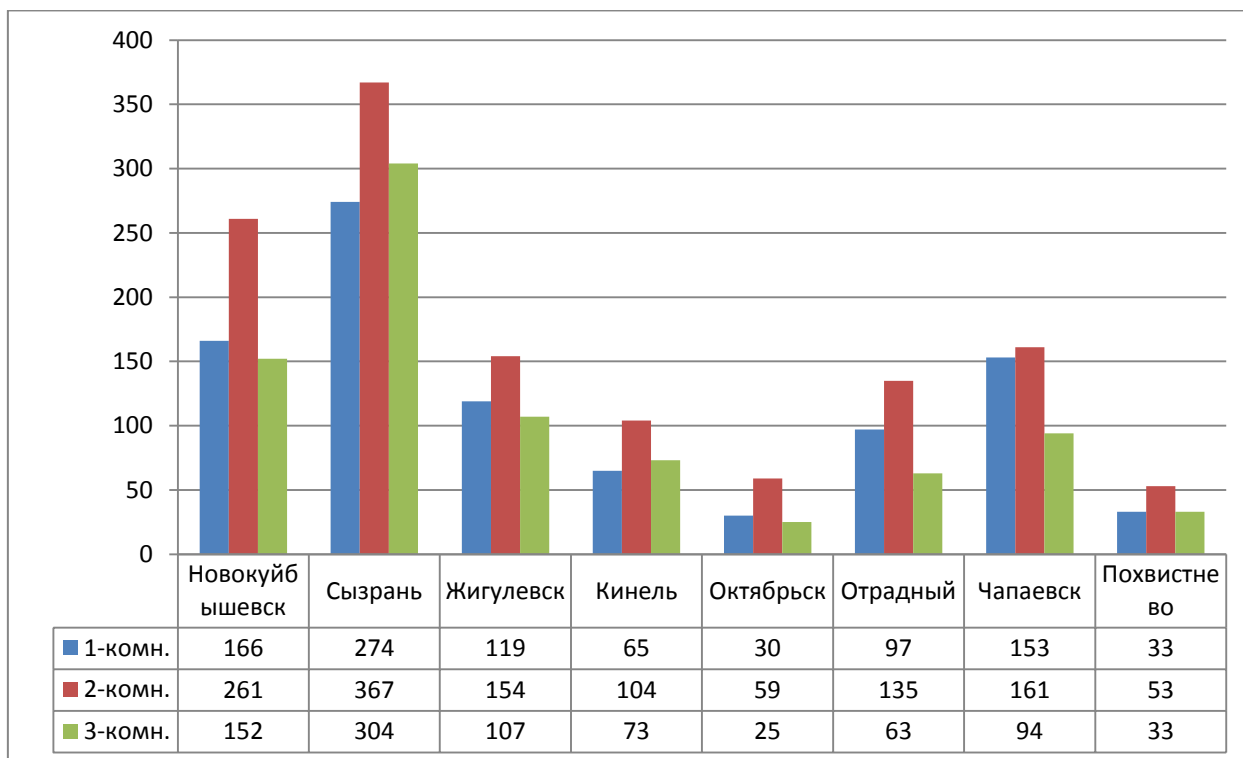


Рисунок 3

Активность рынка
(отношение количества предложений к количеству жителей)

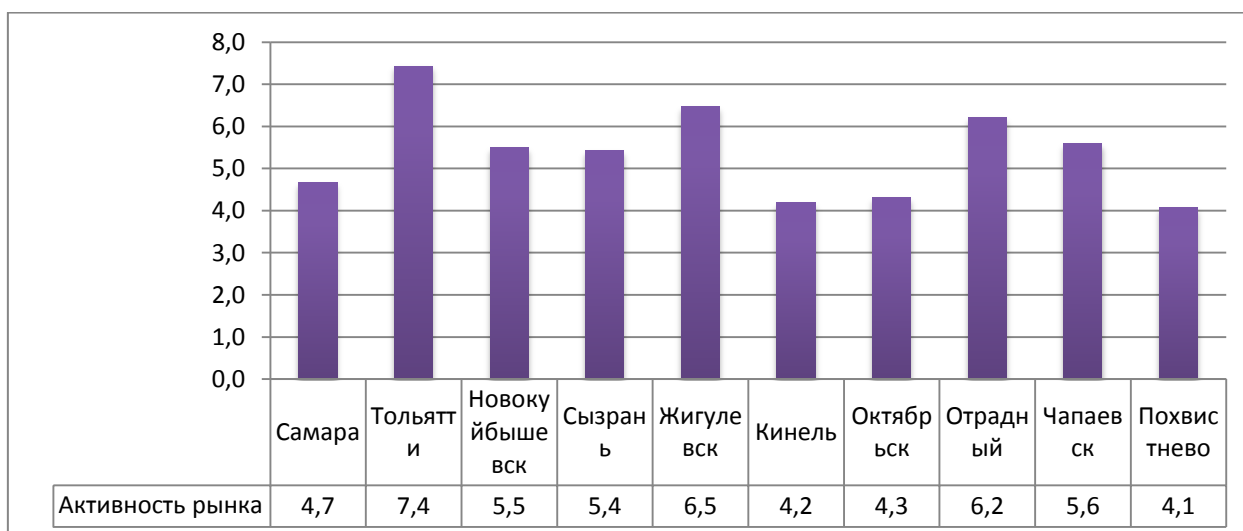
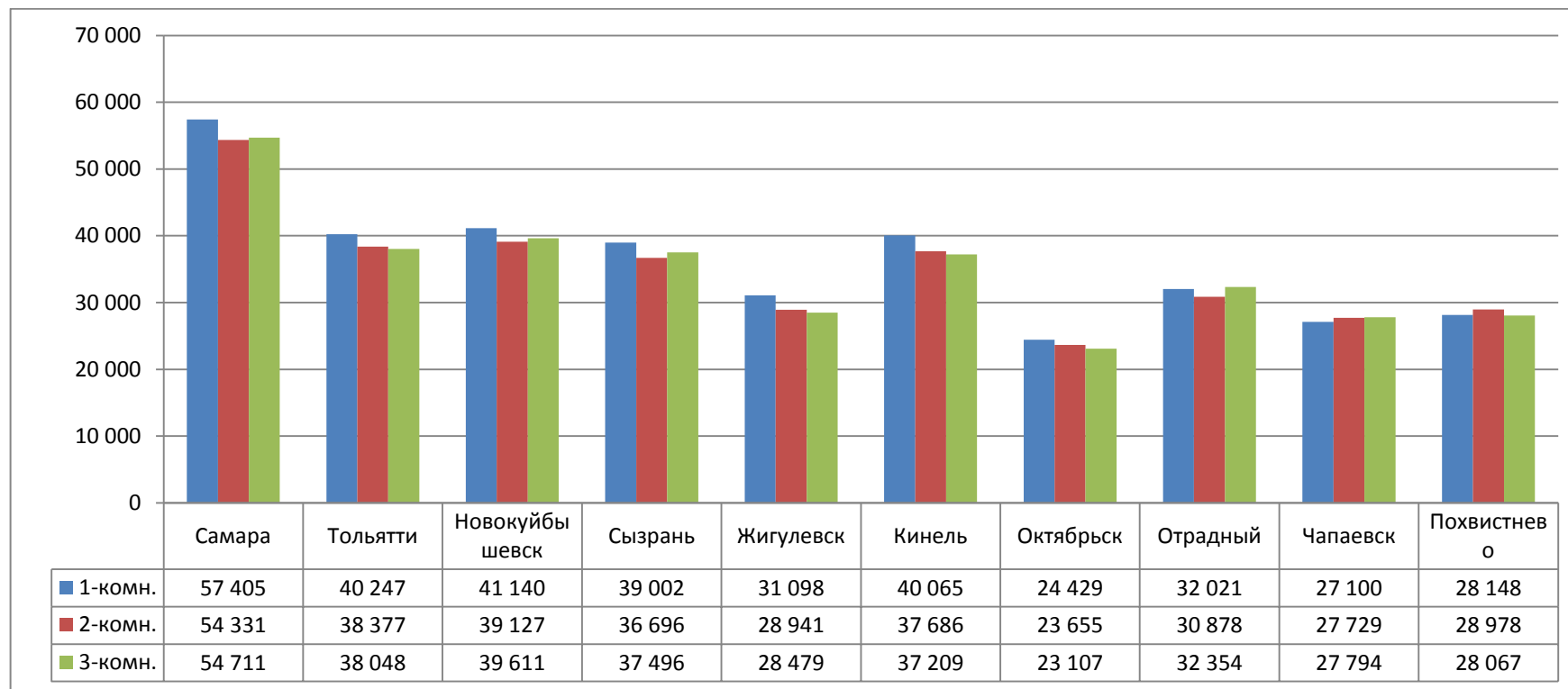


Рисунок 4

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



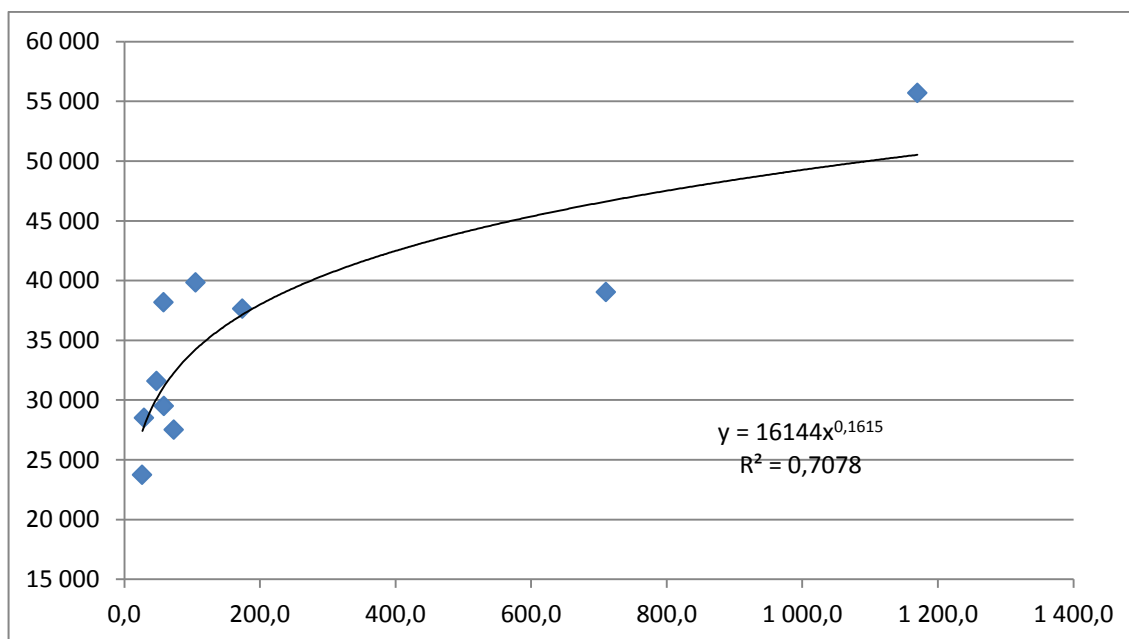
Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах в городских округах Самарской области от количества жителей представлена в таблице.

Таблица 9

	Количество жителей (тыс. чел.)	Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.
Самара	1 169,8	55 683
Тольятти	710,6	39 018
Новокуйбышевск	105,2	39 831
Сызрань	174,0	37 622
Жигулевск	58,7	29 486
Кинель	57,9	38 181
Октябрьск	26,5	23 739
Отрадный	47,5	31 569
Чапаевск	72,9	27 508
Похвистнево	29,3	28 495
Коэфф. корреляции		0,835222

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	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16	январ.17	фев.17	мар.17	апр.17	май.17	июн.17
Самара	60 879р.	60 849р.	60 977р.	60 343р.	60 190р.	60 386р.	62 149р.	59 984р.	61 684р.	63 708р.	58 383р.	55 877р.	55 683р.
Тольятти	41 992р.	41 865р.	41 766р.	41 793р.	41 453р.	41 155р.	41 220р.	41 078р.	40 875р.	40 403р.	39 822р.	39 366р.	39 018р.
Новокуйбышевск	42 226р.	42 109р.	42 515р.	42 280р.	42 093р.	41 546р.	41 644р.	41 337р.	41 262р.	40 890р.	40 510р.	40 047р.	39 831р.
Сызрань	39 700р.	39 541р.	39 404р.	39 041р.	39 446р.	39 307р.	39 014р.	39 733р.	39 065р.	38 694р.	38 076р.	37 951р.	37 622р.
Жигулевск	32 450р.	31 810р.	31 977р.	32 410р.	31 952р.	30 911р.	30 522р.	30 987р.	31 493р.	30 340р.	29 898р.	29 878р.	29 486р.
Кинель	40 502р.	40 763р.	41 054р.	39 971р.	40 444р.	40 039р.	38 559р.	39 489р.	39 395р.	38 915р.	39 094р.	38 916р.	38 181р.
Октябрьск	23 453р.	24 463р.	24 459р.	25 343р.	24 848р.	24 575р.	25 428р.	25 420р.	24 526р.	23 884р.	24 203р.	24 375р.	23 739р.
Отрадный	33 085р.	33 503р.	33 387р.	33 071р.	32 921р.	33 274р.	32 727р.	33 152р.	32 760р.	32 816р.	32 443р.	32 029р.	31 569р.
Чапаевск	28 240р.	28 014р.	28 338р.	28 126р.	28 389р.	28 873р.	28 393р.	28 107р.	28 058р.	28 627р.	27 518р.	27 495р.	27 508р.
Похвистнево	29 329р.	29 518р.	29 888р.	29 978р.	29 725р.	29 373р.	29 074р.	29 427р.	29 715р.	28 857р.	29 559р.	29 739р.	28 495р.
Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м общей площади жилья по городским округам Самарской области в целом	47 715р.	46 741р.	47 220р.	46 385р.	45 837р.	46 259р.	43 883р.	44 895р.	43 123р.	41 533р.	40 933р.	44 882р.	44 545р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, руб.	-664р.	-975р.	480р.	-835р.	-548р.	422р.	-2 376р.	1 012р.	-1 772р.	-1 591р.	-599р.	3 948р.	-337р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, %	-1,37%	-2,04%	1,03%	-1,77%	-1,18%	0,92%	-5,14%	2,31%	-3,95%	-3,69%	-1,44%	9,65%	-0,75%

*) 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

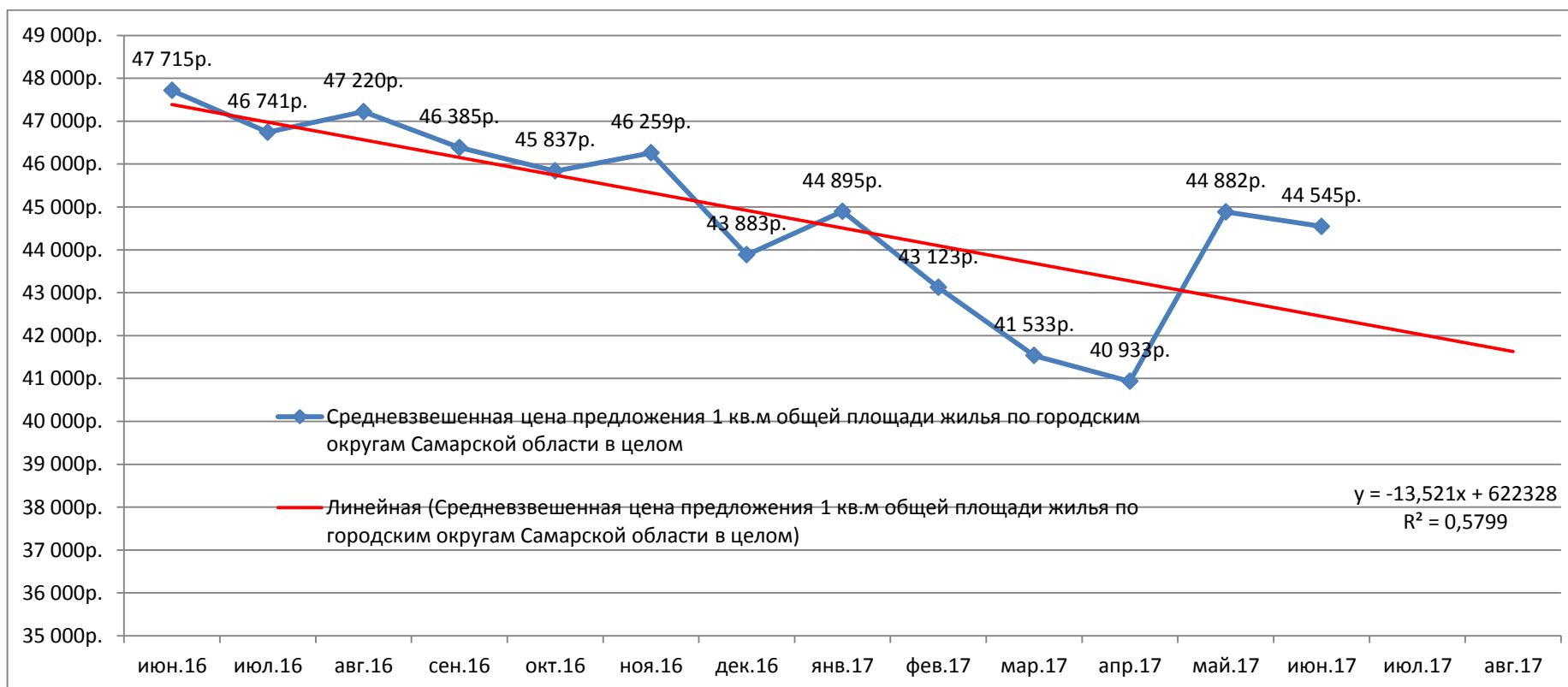


Рисунок 7

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

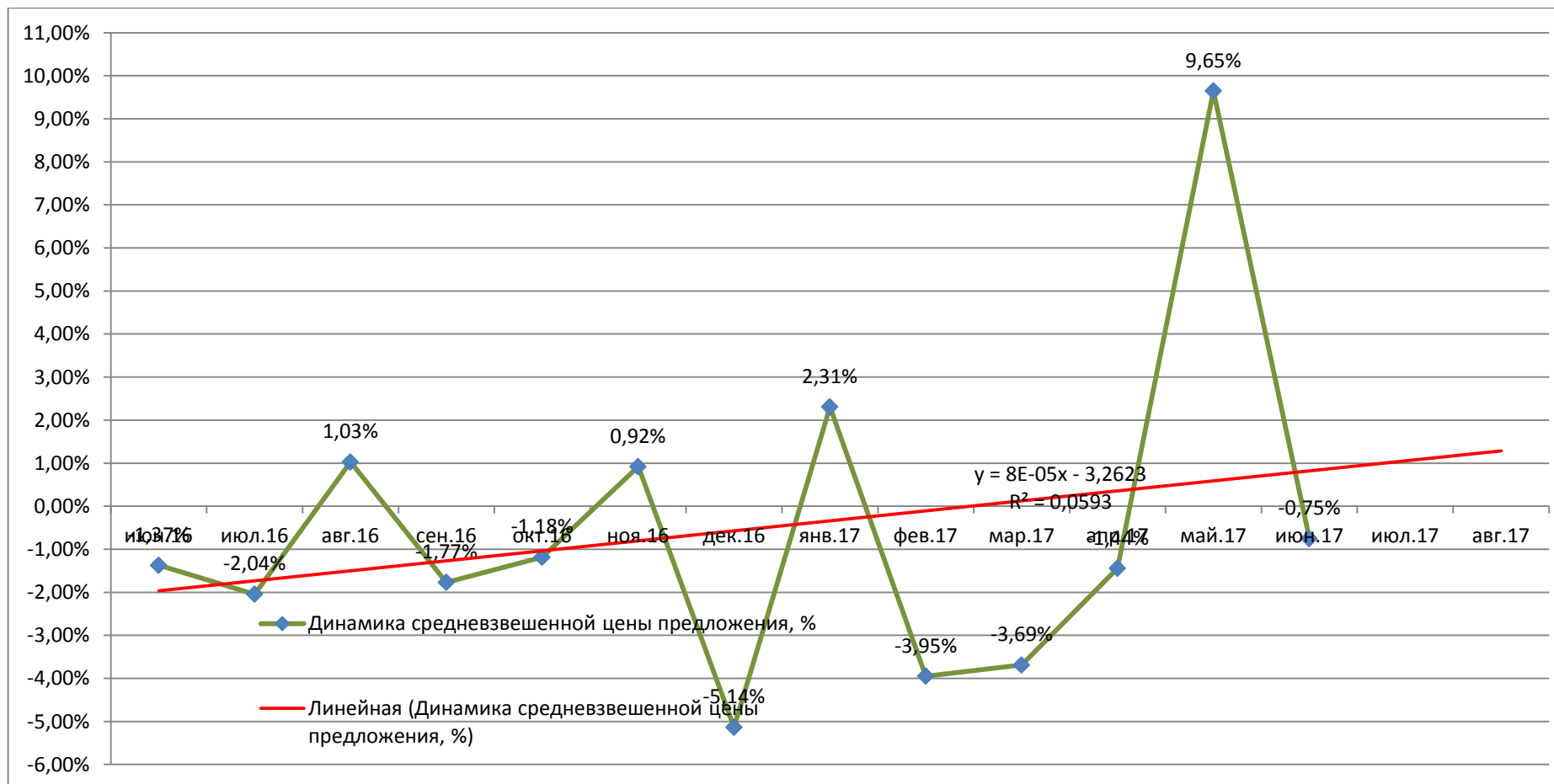


Рисунок 8

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

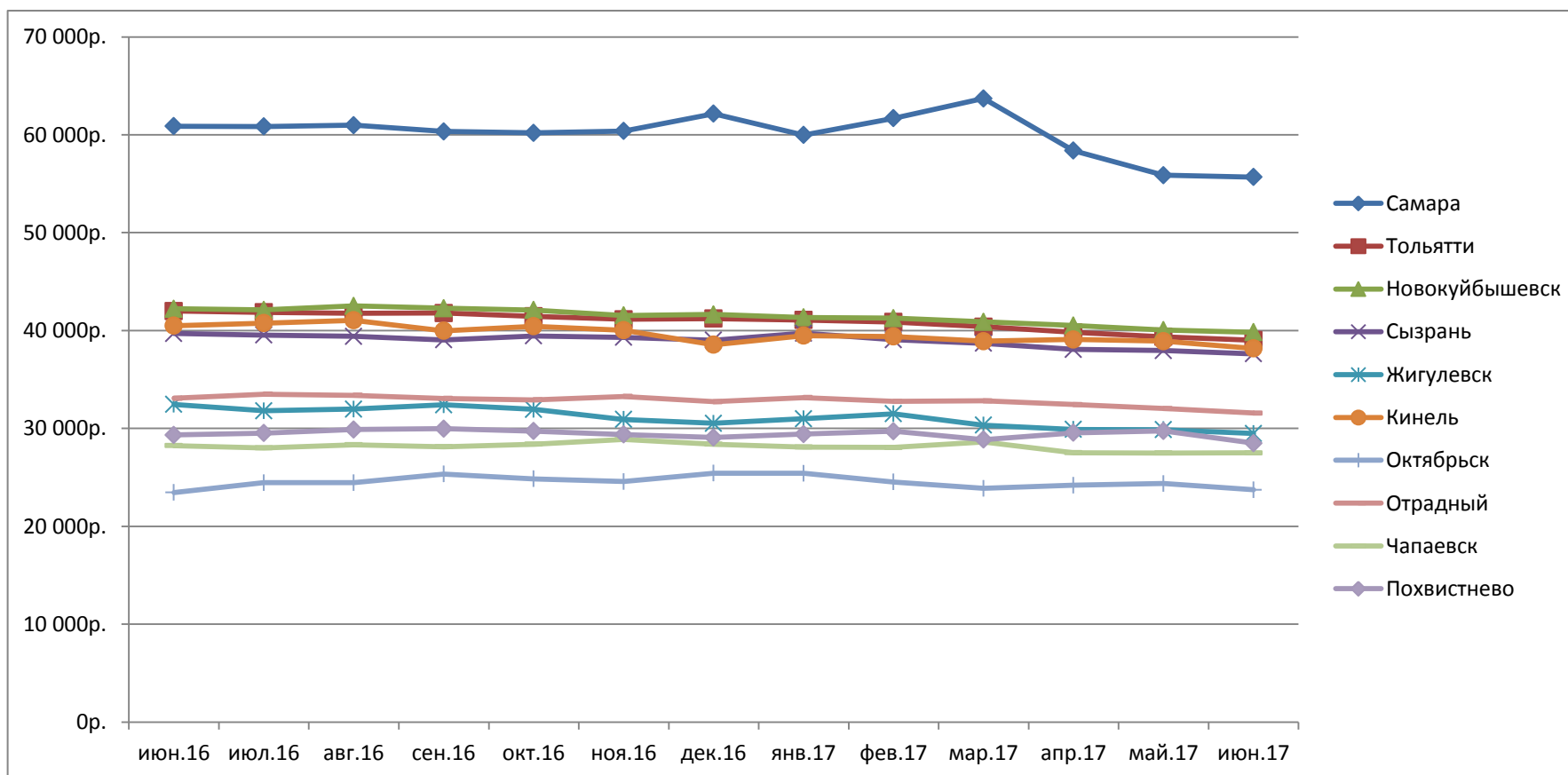


Рисунок 9

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 июне 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 (май 2017 года) носила отрицательный характер. Величина динамики средней удельной цены предложения составила 194 руб. (0,35%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (июнь 2016 года) общее падение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составило 5 196 рублей (8,53%).

Динамика с начала года (январь 2017 года) носит отрицательный характер и составляет 4 301 рубль (7,17%).

На вторичном рынке продолжились «резкие колебательные движения» характерные для нестабильной ситуации.

Несмотря на периодическую разнонаправленную динамику средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самары, вызванную спонтанными действиями участников рынка в нестабильный период, долгосрочный тренд свидетельствует о неуклонном снижении средней удельной цены предложения на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самары.

Вторичный рынок недвижимости г. Тольятти

В июне 2017 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался отрицательной динамикой средней удельной цены предложения. По отношению к предыдущему периоду (май 2017 года) снижение средней удельной цены предложения составило 348 руб. (0,88%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (июнь 2016 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составило 2 975 рублей (7,08%).

Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тольятти в 2017 году продолжает снижаться. Объем предложения на рынке по прежнему большой, причем значительная доля предложений это так называемые «срочные продажи».

Динамика с начала года (январь 2017 года) носит отрицательный характер и составляет 2 060 рублей (5,01%).

Рынок новостроек г. Самара

В июне 2017 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек носила отрицательный характер и составила 1 272 руб. (2,57%).

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 июне 2017.

Данные официальной статистики

Таблица 11

Основные экономические и социальные показатели Самарской области за период май 2017 года¹⁾

	Май 2017 г.	Май 2017 г. в % к		Январь - май 2017 г.	Январь - май 2017 г. в % к январю - маю 2016 г.
		апрелю 2017 г.	маю 2016 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	239 335,4	100,4	102,6	1 129 790,3	107,7
Индекс промышленного производства, %	х	98,4	98,5	х	101,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	21 593,8	106,8	100,6	109 924,6	126,4
обрабатывающие производства	74 110,9	100,4	102,9	347 636,3	105,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	7 022,7	74,0	95,0	51 595,1	100,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3 224,9	109,4	118,5	13 014,1	124,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	9 864,4	86,7	71,1	51 430,2	94,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	64,5	61,1	87,2	455,5	123,8
в т.ч. индивидуальными застройщиками	47,1	92,7	114,1	181,5	87,9
Транспортировка и хранение, млн. рублей ²⁾	13 135,4	94,0	94,2	58 876,0	98,7
Деятельность в области информации и связи, млн. рублей ²⁾	3 911,3	99,5	124,4	18 160,3	122,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	50 228,7	104,5	98,4	240 577,0	98,4
Оборот общественного питания, млн. рублей	1 915,2	96,6	90,3	9 577,1	94,3
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	64 856,9	109,8	96,7	295 753,9	97,7
Объем платных услуг населению, млн. рублей	12 425,9	99,6	97,7	62 133,8	98,5
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1 020,2	93,7	97,8	5 085,5	102,5
Индекс потребительских цен, %	х	100,1	103,5	х	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	100,6	100,8	х	106,1
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	19,8	94,0	78,6	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 январь–май 2017 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 455,5 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 123,8% к соответствующему периоду прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 181,5 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 39,9% от общего объема жилья, введенного в январе–мае 2017 года

Таблица 12

Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2017 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 2016 г.	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2016 г.
январь	74,9	38,1	10,0	130,9	17,7	148,1
февраль	159,1	17,5	в 2,1 р.	в 2,2 р.	45,8	38,8
март	51,3	28,1	32,3	47,9	161,0	56,8
апрель	105,7	50,8	в 2,1 р.	184,5	180,9	112,6
май	64,5	47,1	61,1	87,2	92,7	114,1
январь-май	455,5	181,5	х	123,8	х	87,9

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

Вторичный рынок жилья

Городской округ Самара

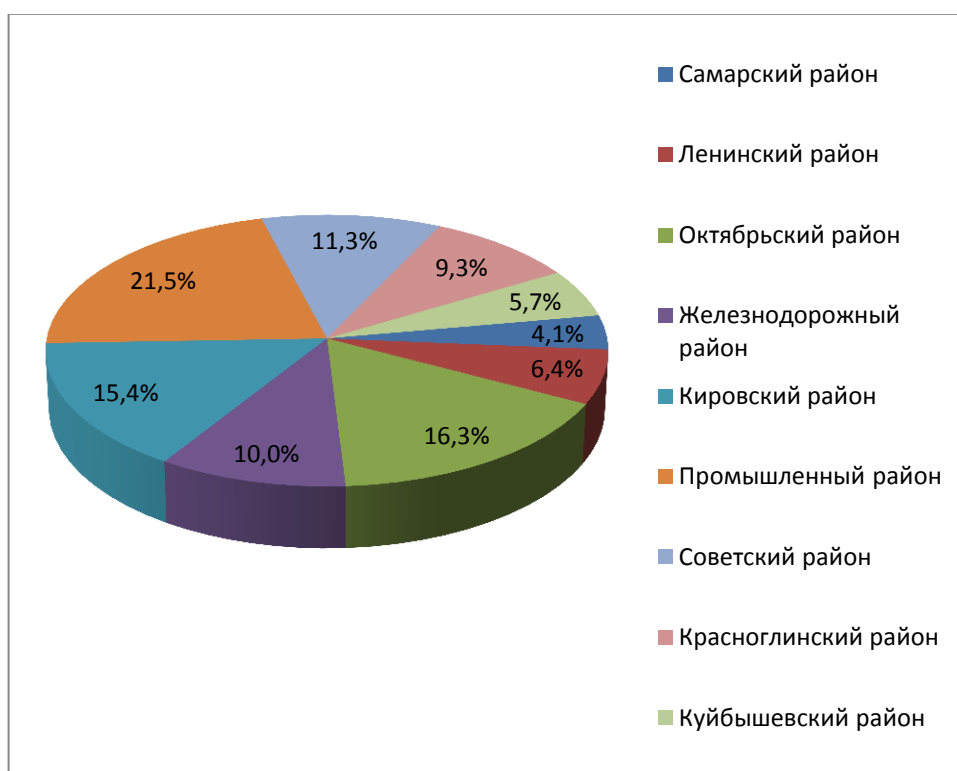
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 5 457 уникальных предложений, опубликованных в июне 2017 года на сайте «N1.RU Недвижимость» (<https://samara.n1.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

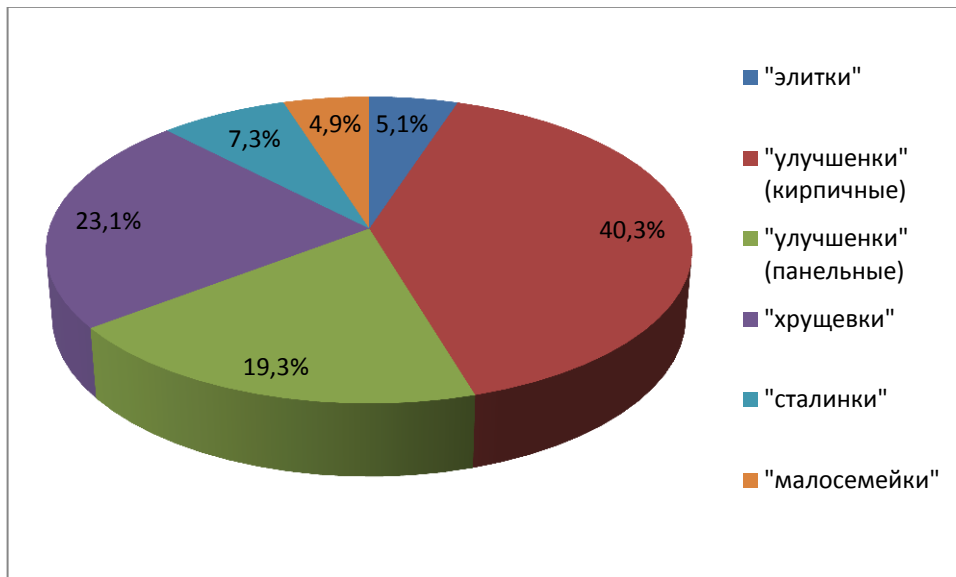


Наибольшее количество предложений – 21,5% приходится на Промышленный район.

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

Рисунок 11

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



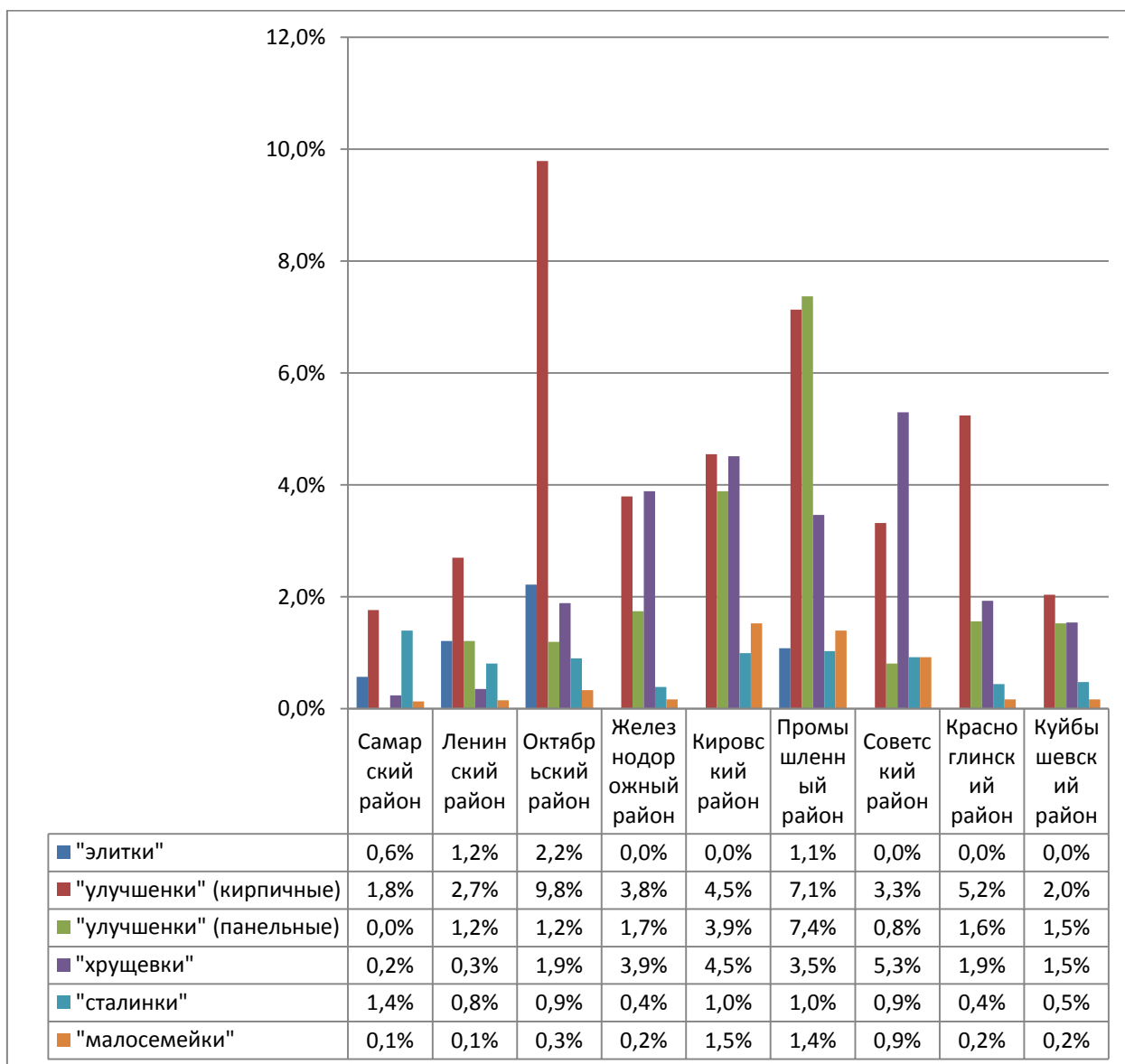
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» – 40,3% от общего количества предложений.

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

Рисунок 12

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

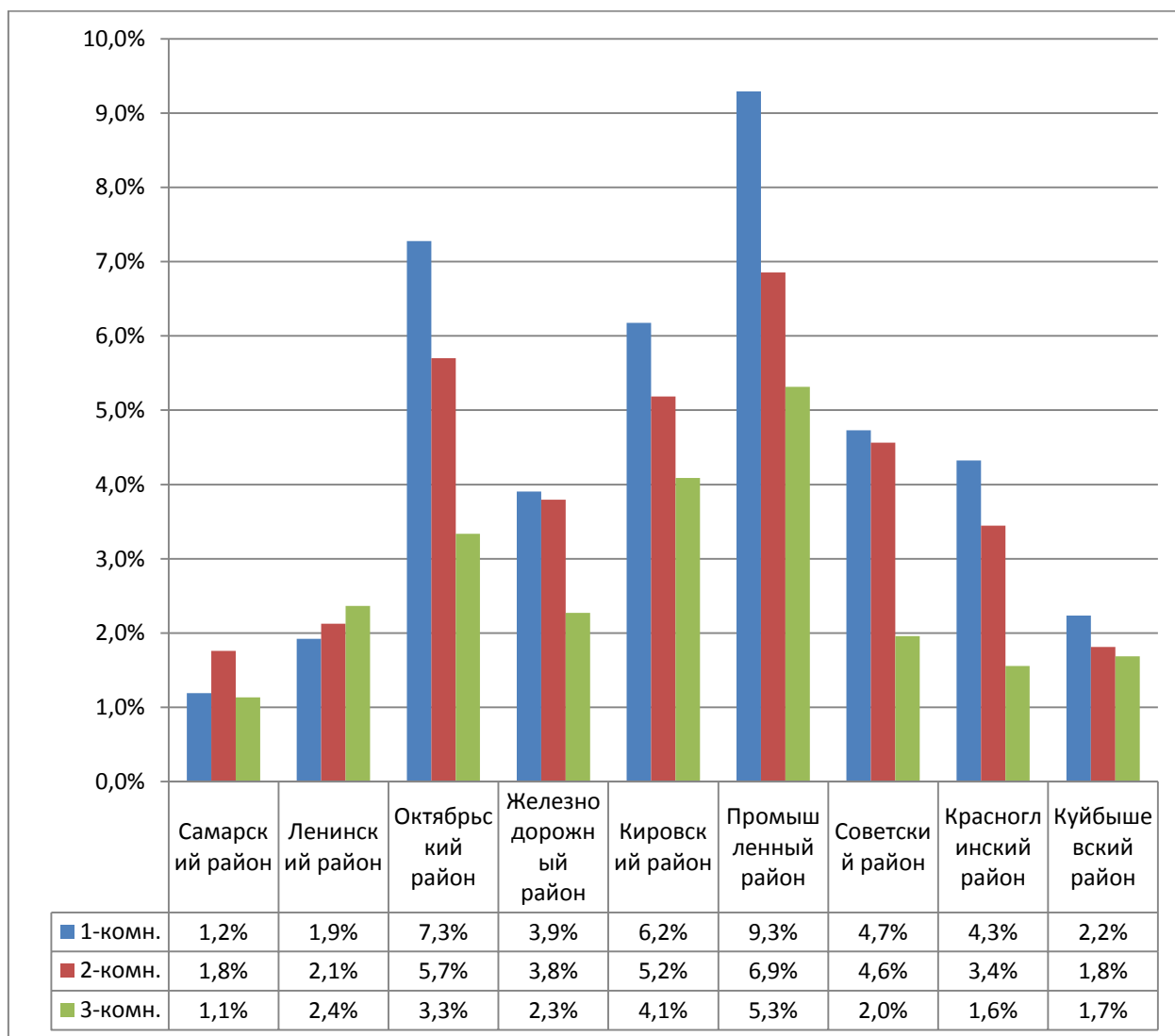


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» в Октябрьском районе – 9,8% от общего количества предложений, наименьшее – «малосемейки» в Самарском и Ленинском районах – по 0,1% от общего количества предложений.

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

Рисунок 13

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости города Самары приходится на однокомнатные квартиры в Промышленном районе – 9,3% от общего количества предложений, наименьшее – трехкомнатные квартиры в Самарском районе – 1,1% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

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

Таблица 13

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	5 457	2 240	1 923	1 294
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 683	57 405	54 331	54 711
		погрешность, %	0,50%	0,72%	0,86%	1,15%
	"элитки"	количество объектов, шт.	277	123	68	86
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 901	70 538	78 502	81 514
		погрешность, %	2,30%	2,89%	4,75%	4,33%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	2 199	1 042	708	449
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 473	57 947	58 529	59 607
		погрешность, %	0,81%	1,14%	1,48%	1,80%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	1 052	300	362	390
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 619	58 959	54 671	51 233
		погрешность, %	0,88%	1,61%	1,41%	1,31%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 260	427	582	251
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 927	54 241	48 915	44 936
		погрешность, %	0,75%	1,04%	1,02%	1,49%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	400	103	179	118
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 477	48 011	46 271	48 840
		погрешность, %	2,16%	3,93%	3,18%	4,40%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	269	245	24	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 381	56 072	48 330	
		погрешность, %	2,01%	2,06%	7,53%	
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	223	65	96	62
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 299	65 180	63 434	71 910
		погрешность, %	3,25%	5,70%	5,02%	5,91%
	"элитки"	количество объектов, шт.	31	9	9	13
		средняя цена предложения, руб./кв. м	87 305	76 036	93 457	90 847
		погрешность, %	5,71%	7,86%	10,95%	9,36%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	96	24	43	29
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 171	73 124	71 186	76 154
		погрешность, %	3,71%	7,90%	5,34%	6,58%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	13	3	8	2
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 927	58 544	59 428	57 500
		погрешность, %	7,64%	16,44%	8,06%	55,07%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	76	22	36	18
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 962	51 414	47 558	52 996
		погрешность, %	4,21%	8,30%	6,08%	8,88%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	7	7		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 097	70 097		
		погрешность, %	13,63%	13,63%		
Ленинск ий район	по всем типам	количество объектов, шт.	350	105	116	129
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 988	75 685	70 609	70 219
		погрешность, %	1,88%	3,26%	3,04%	3,32%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"элитки"	количество объектов, шт.	66	20	14	32
		средняя цена предложения, руб./кв. м	85 318	87 314	90 065	81 993
		погрешность, %	4,30%	7,86%	10,17%	6,10%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	147	45	56	46
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 337	79 628	72 508	71 388
		погрешность, %	2,32%	3,79%	3,50%	4,42%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	66	16	19	31
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 343	69 795	62 646	58 311
		погрешность, %	2,51%	3,74%	4,87%	2,84%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	19	9	7	3
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 693	67 682	64 718	49 336
		погрешность, %	8,34%	9,82%	16,55%	7,07%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	44	7	20	17
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 387	58 859	61 298	70 297
		погрешность, %	6,42%	21,65%	8,38%	10,55%
"малосемейки"	количество объектов, шт.	8	8			
	средняя цена предложения, руб./кв. м	59 944	59 944			
	погрешность, %	11,61%	11,61%			
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	890	397	311	182
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 661	62 940	62 365	62 560
		погрешность, %	1,08%	1,44%	1,85%	2,89%
	"элитки"	количество объектов, шт.	121	63	36	22
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 917	66 226	71 511	83 376
		погрешность, %	3,32%	3,37%	5,41%	10,85%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	534	253	177	104
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 942	62 991	63 333	62 160
		погрешность, %	1,35%	1,87%	2,47%	3,19%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	65	22	19	24
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 231	64 582	65 008	60 585
		погрешность, %	3,27%	4,82%	5,20%	6,48%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	103	35	54	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 460	57 992	54 999	50 903
		погрешность, %	2,04%	3,35%	2,57%	6,30%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	49	11	20	18
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 938	56 095	57 727	51 132
		погрешность, %	4,99%	12,26%	7,36%	7,51%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	18	13	5	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 993	62 344	50 279	
		погрешность, %	8,92%	8,29%	17,76%	
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	544	213	207	124
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 619	60 686	55 724	55 512
		погрешность, %	1,28%	1,64%	2,20%	2,90%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	207	97	57	53
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 762	62 080	63 003	59 843
		погрешность, %	2,31%	2,62%	5,21%	5,47%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	95	36	26	33
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 839	64 428	61 538	56 372
		погрешность, %	2,21%	3,15%	3,96%	3,26%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	212	69	111	32
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 245	57 492	51 751	49 273
		погрешность, %	1,56%	2,03%	2,24%	3,62%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	21	4	11	6
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 317	48 766	45 707	45 802
		погрешность, %	6,65%	12,86%	6,24%	23,01%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	9	7	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 730	60 435	48 260	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	13,78%	15,59%	19,05%	
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	843	337	283	223
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 542	53 859	49 518	46 829
		погрешность, %	0,95%	1,42%	1,56%	1,66%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	248	119	78	51
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 737	55 810	51 847	51 788
		погрешность, %	1,68%	2,27%	3,33%	3,23%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	212	50	81	81
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 762	55 369	52 867	48 430
		погрешность, %	1,55%	3,39%	2,23%	2,05%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	246	73	101	72
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 350	51 635	46 947	43 572
		погрешность, %	1,51%	2,44%	2,06%	2,37%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	54	16	19	19
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 910	42 600	38 519	39 036
		погрешность, %	4,10%	6,04%	7,61%	6,99%
"малосемейки"	количество объектов, шт.	83	79	4		
	средняя цена предложения, руб./кв. м	54 259	54 301	53 433		
	погрешность, %	3,07%	3,23%	8,05%		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 171	507	374	290
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 546	59 393	54 375	54 368
		погрешность, %	0,83%	1,13%	1,49%	1,67%
	"элитки"	количество объектов, шт.	59	31	9	19
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 598	66 884	73 523	72 166
		погрешность, %	3,70%	3,43%	15,08%	7,95%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	389	199	108	82
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 651	60 561	57 911	59 733
		погрешность, %	1,34%	1,74%	2,84%	2,93%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	402	126	136	140
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 014	61 556	57 309	52 640
		погрешность, %	1,05%	1,79%	1,48%	1,45%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	189	58	93	38
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 617	55 781	48 024	44 107
		погрешность, %	1,79%	2,43%	2,14%	2,39%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	56	22	23	11
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 060	43 863	40 813	41 062
		погрешность, %	3,42%	5,58%	5,92%	7,19%
"малосемейки"	количество объектов, шт.	76	71	5		
	средняя цена предложения, руб./кв. м	55 945	56 772	44 208		
	погрешность, %	3,55%	3,47%	24,94%		
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	614	258	249	107
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 763	55 982	52 233	51 975
		погрешность, %	1,04%	1,45%	1,65%	2,53%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	181	76	69	36
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 281	57 324	57 467	56 830
		погрешность, %	2,09%	3,34%	3,56%	3,92%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	44	7	22	15
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 035	55 462	55 218	54 566
		погрешность, %	3,00%	8,36%	3,80%	6,03%
"хрущевки"	количество объектов, шт.	289	122	129	38	
	средняя цена предложения, руб./кв. м	52 134	55 182	50 172	49 006	
	погрешность, %	1,11%	1,32%	1,56%	3,14%	
"сталинки"	количество объектов, шт.	50	11	21	18	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 676	52 044	46 506	46 371	
		погрешность, %	4,08%	11,68%	5,37%	6,88%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	50	42	8		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 418	56 992	47 155		
Красноглинский район	по всем типам	погрешность, %	4,97%	5,09%	13,51%		
		количество объектов, шт.	509	236	188	85	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 213	44 053	42 615	42 201	
	"элитки"	погрешность, %	1,07%	1,48%	1,83%	2,55%	
		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
	"улучшенки" (кирпичные)	погрешность, %					
		количество объектов, шт.	286	166	94	26	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 382	43 087	44 307	41 919	
	"улучшенки" (панельные)	погрешность, %	1,47%	1,76%	2,90%	5,51%	
		количество объектов, шт.	85	18	34	33	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 656	48 512	42 028	42 685	
	"хрущевки"	погрешность, %	2,51%	5,47%	3,43%	4,27%	
		количество объектов, шт.	105	38	45	22	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 395	47 077	40 814	42 312	
	"сталинки"	погрешность, %	1,98%	2,96%	2,57%	3,55%	
		количество объектов, шт.	24	5	15	4	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 643	37 718	38 739	39 442	
	"малосемейки"	погрешность, %	5,07%	10,22%	7,17%	14,50%	
		количество объектов, шт.	9	9			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 722	43 722			
	Куйбышевский район	по всем типам	погрешность, %	11,58%	11,58%		
			количество объектов, шт.	313	122	99	92
			средняя цена предложения, руб./кв. м	41 347	44 171	39 399	39 698
"элитки"		погрешность, %	1,59%	2,30%	3,17%	2,65%	
		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
"улучшенки" (кирпичные)		погрешность, %					
		количество объектов, шт.	111	63	26	22	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 402	45 745	41 810	43 620	
"улучшенки" (панельные)		погрешность, %	2,55%	3,12%	6,79%	5,20%	
		количество объектов, шт.	83	25	25	33	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 318	41 789	41 817	40 585	
"хрущевки"		погрешность, %	2,77%	4,66%	5,97%	4,21%	
		количество объектов, шт.	84	20	34	30	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 085	42 692	38 506	37 336	
"сталинки"		погрешность, %	2,65%	6,07%	4,11%	3,64%	
		количество объектов, шт.	26	5	14	7	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 627	36 456	32 774	33 314	
"малосемейки"		погрешность, %	7,16%	18,04%	9,36%	15,32%	
		количество объектов, шт.	9	9			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 342	47 342			
			погрешность, %	6,58%	6,58%		

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади у двухкомнатных «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

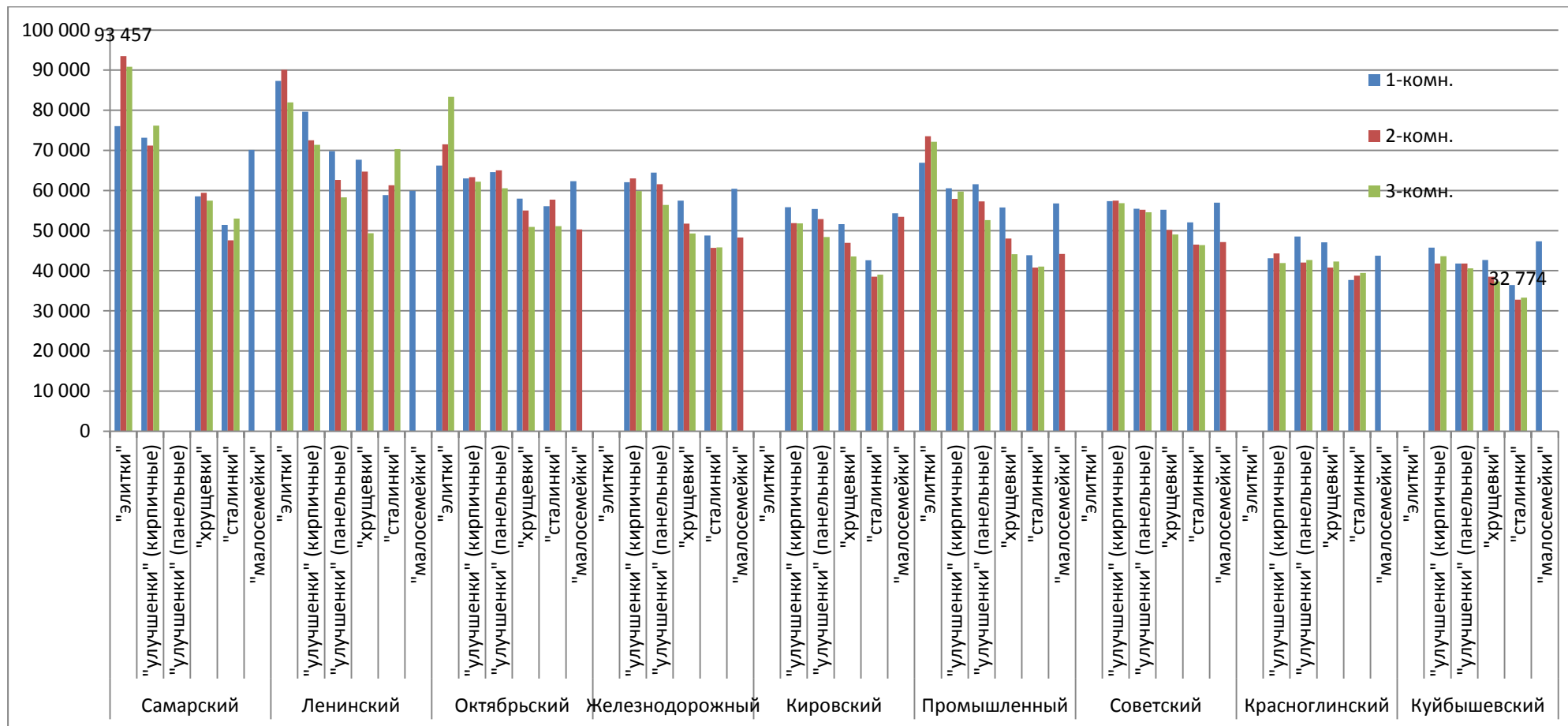


Рисунок 15

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

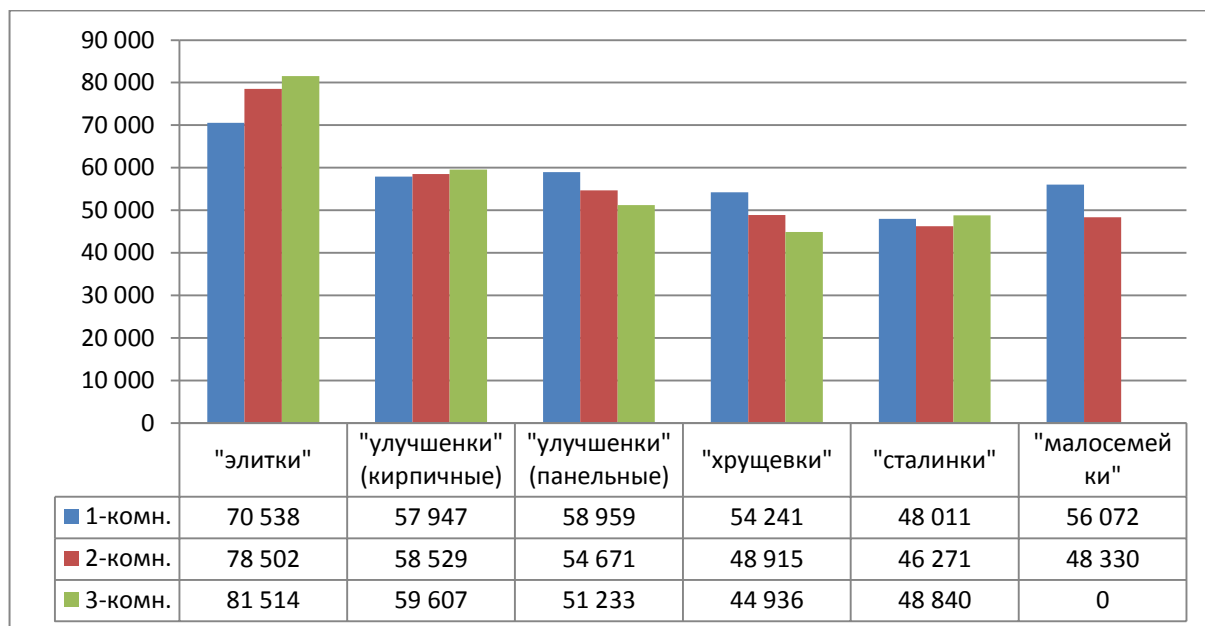


Рисунок 16

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

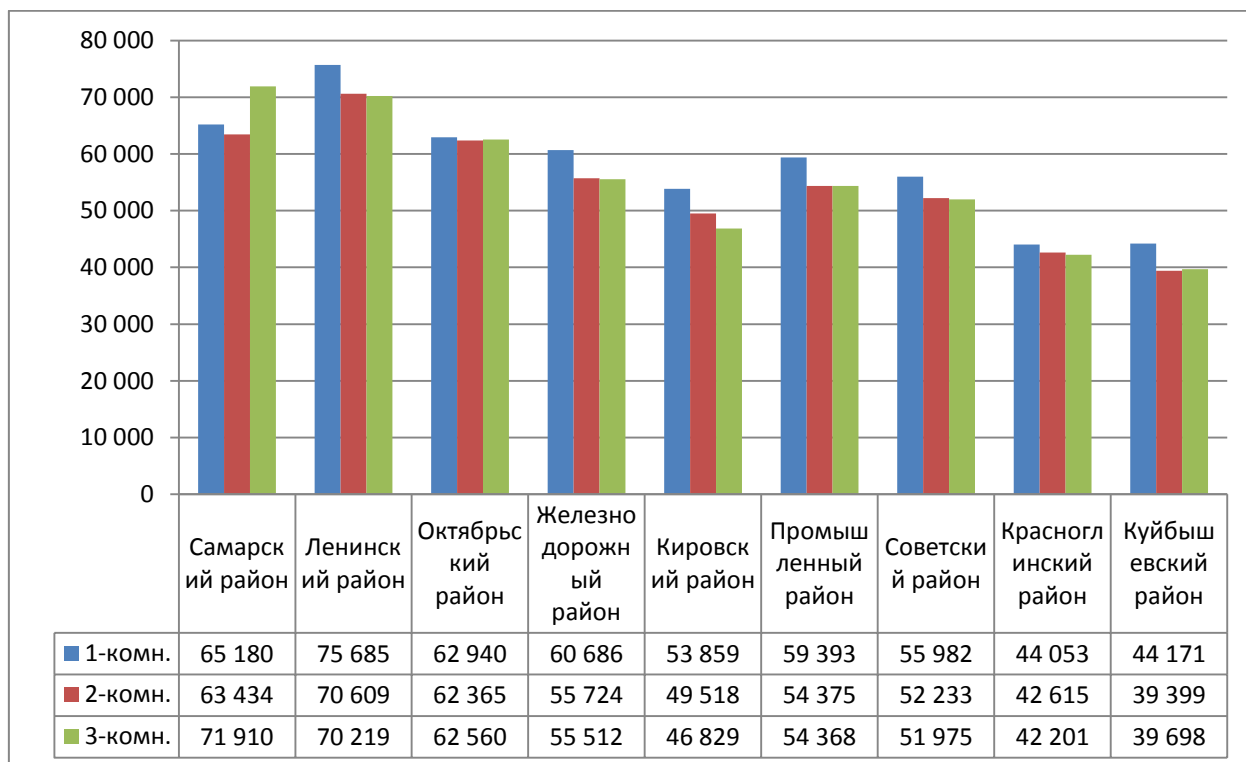
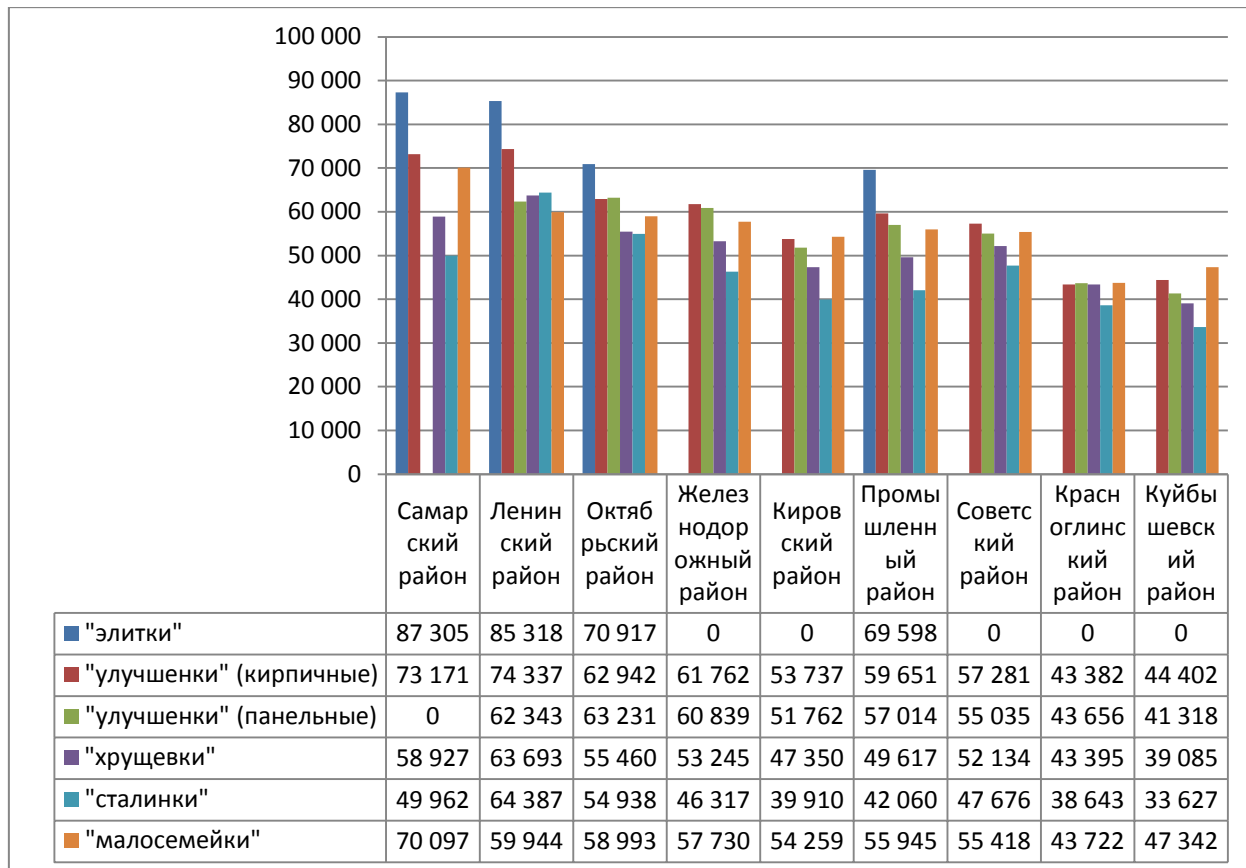


Рисунок 17

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:

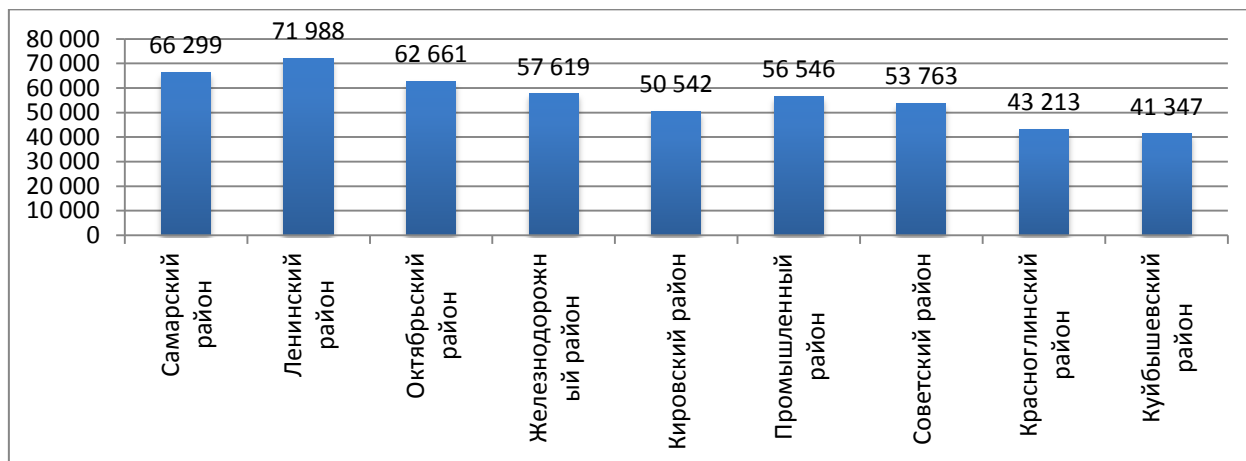
- Самарский район – 87 305 «элитки», 73 171 кирпичные «улучшенки»;
- Ленинский район – 85 318 «элитки», 74 337 кирпичные «улучшенки».

В аутсайдерах «окраина» – Куйбышевский район, минимальная средняя удельная цена предложения у «сталинок» в Куйбышевском районе – 33 627 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

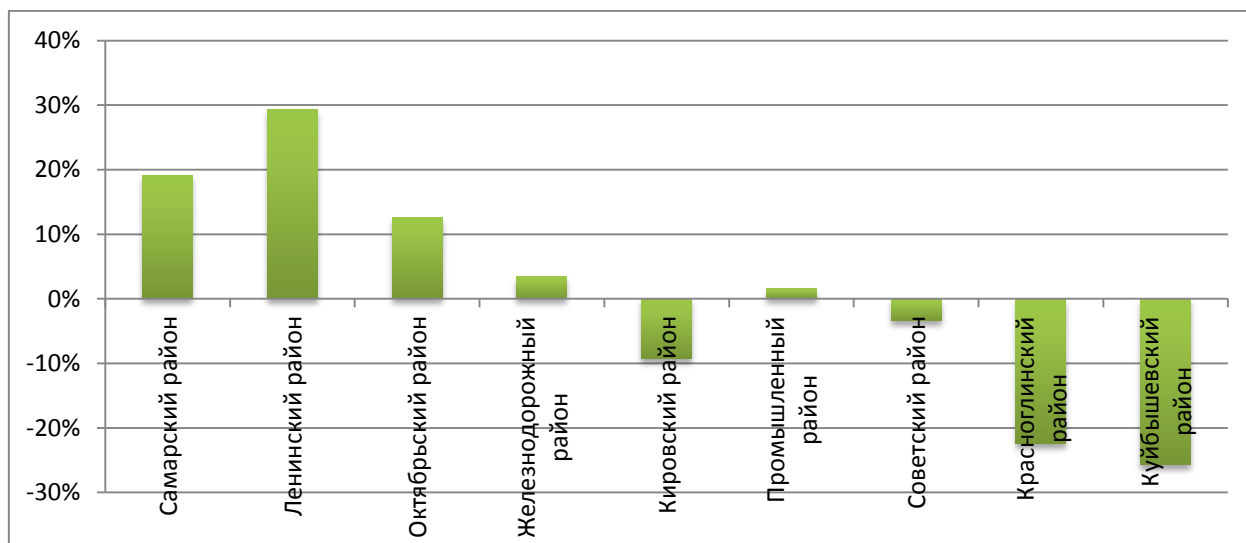
Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по районам города Самара



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 июне 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 (май 2017 года). На вторичном рынке продолжились «резкие колебательные движения» характерные для нестабильной ситуации.

Величина коррекции средней удельной цены предложения составила 194 руб. (0,35%).

Рисунок 20

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

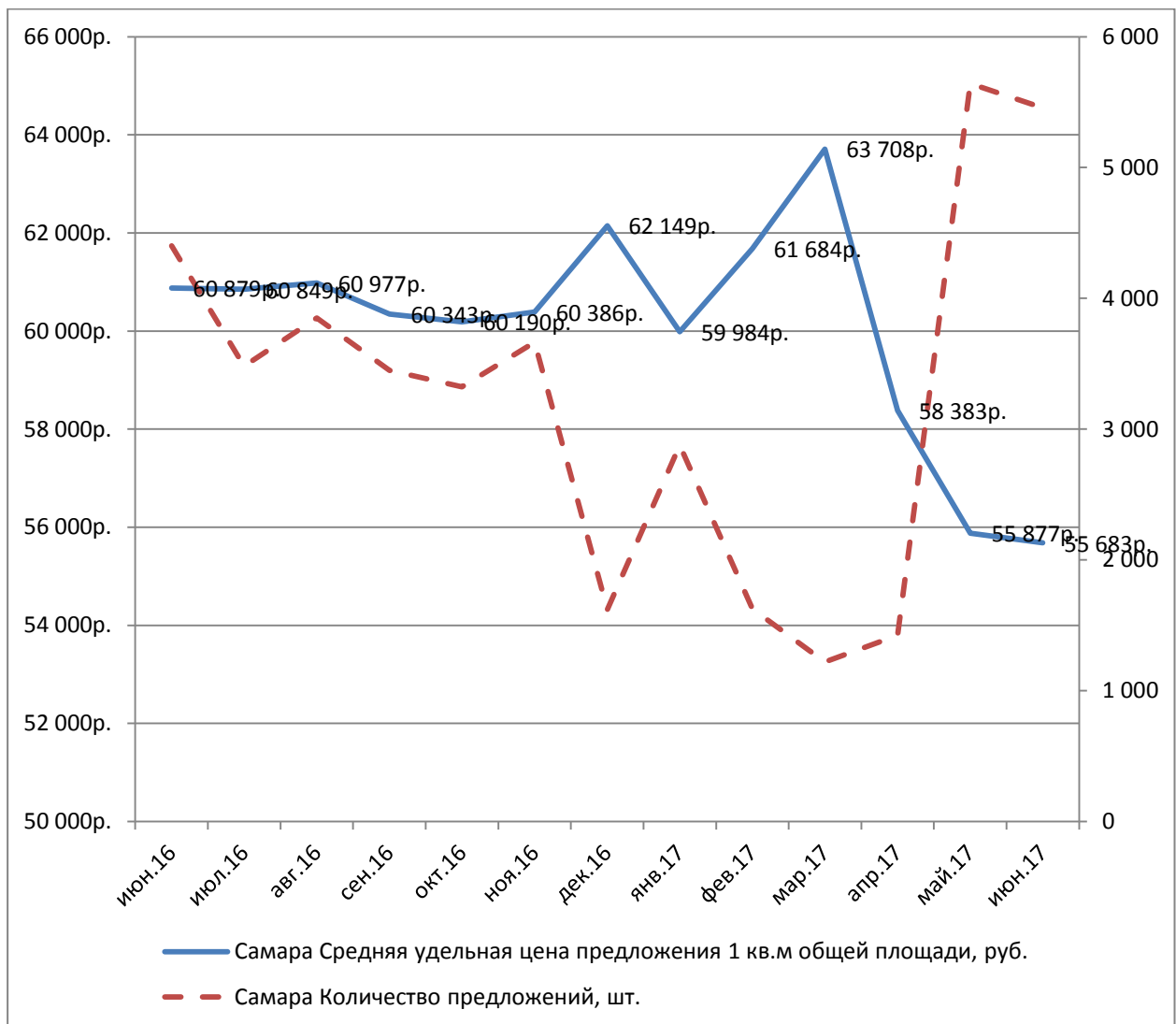
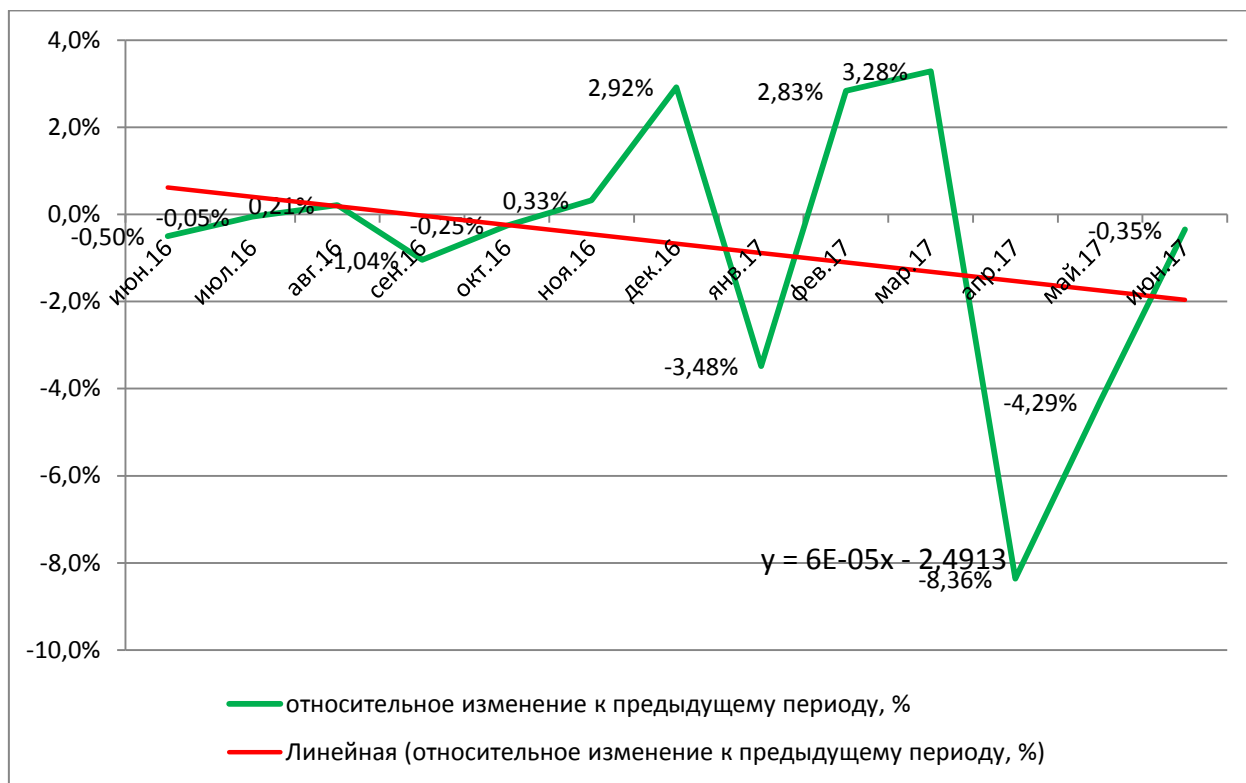


Рисунок 21

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



По отношению к аналогичному периоду прошлого года (июнь 2016 года) общее падение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составило 5 196 рублей (8,53%).

Динамика с начала года (январь 2017 года) носит отрицательный характер и составляет 4 301 рубль (7,17%).

Несмотря на периодические резкие скачки средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самары, вызванные спонтанными действиями участников рынка в нестабильный период, долгосрочный тренд свидетельствует о неуклонном снижении средней удельной цены предложения на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самары.

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	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16	янв.17	фев.17	мар.17	апр.17	май.17	июн.17
Все типы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	60 879	60 849	60 977	60 343	60 190	60 386	62 149	59 984	61 684	63 708	58 383	55 877	55 683
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-304	-30	128	-635	-153	196	1 763	-2 165	1 700	2 024	-5 325	-2 506	-194
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,50%	-0,05%	0,21%	-1,04%	-0,25%	0,33%	2,92%	-3,48%	2,83%	3,28%	-8,36%	-4,29%	-0,35%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	63 740	63 796	64 154	63 553	63 064	63 480	64 684	62 387	63 743	65 311	59 904	57 899	57 405
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-407	56	358	-601	-489	416	1 204	-2 297	1 357	1 567	-5 407	-2 005	-494
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,63%	0,09%	0,56%	-0,94%	-0,77%	0,66%	1,90%	-3,55%	2,17%	2,46%	-8,28%	-3,35%	-0,85%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	59 417	59 198	59 060	58 603	58 722	58 732	61 486	58 451	60 623	62 816	57 151	54 598	54 331
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-284	-219	-138	-457	120	10	2 754	-3 036	2 173	2 193	-5 666	-2 552	-267
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,48%	-0,37%	-0,23%	-0,77%	0,20%	0,02%	4,69%	-4,94%	3,72%	3,62%	-9,02%	-4,47%	-0,49%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	57 979	57 838	57 971	57 008	57 056	57 424	59 059	57 422	59 600	62 260	57 392	54 478	54 711
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-364	-141	133	-963	48	368	1 635	-1 637	2 177	2 660	-4 868	-2 915	234
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,62%	-0,24%	0,23%	-1,66%	0,08%	0,65%	2,85%	-2,77%	3,79%	4,46%	-7,82%	-5,08%	0,43%

Городской округ Тольятти

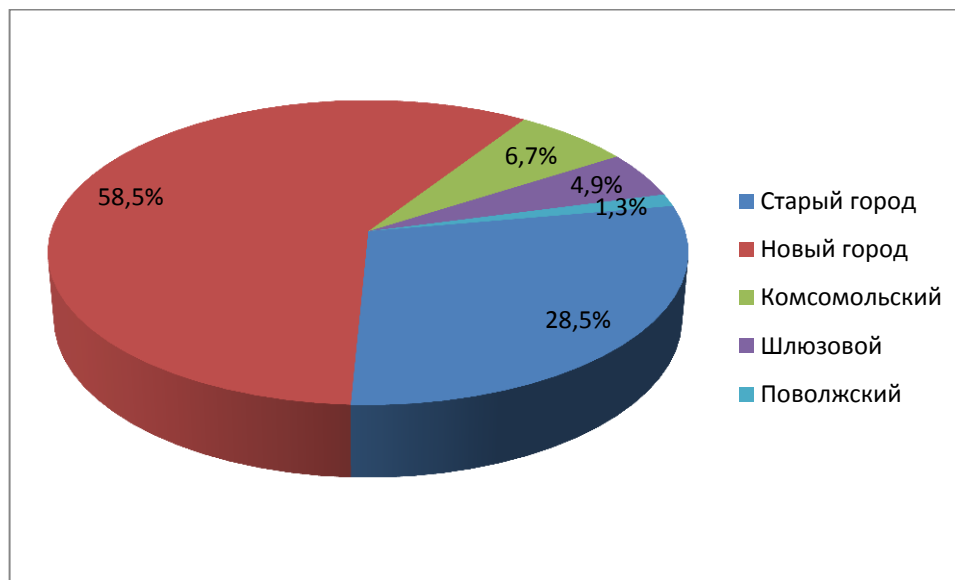
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 5 281 уникальных предложений, опубликованных в июне 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

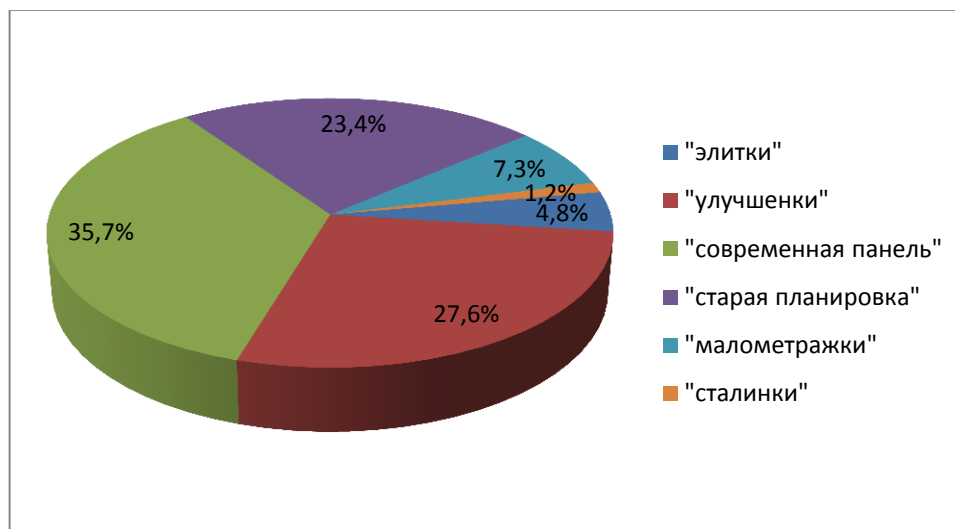


Наибольшее количество предложений (58,5%) приходится на «Новый город» (Автозаводский район), что обусловлено структурой данного района - плотная квартальная жилая застройка.

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

Рисунок 23

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



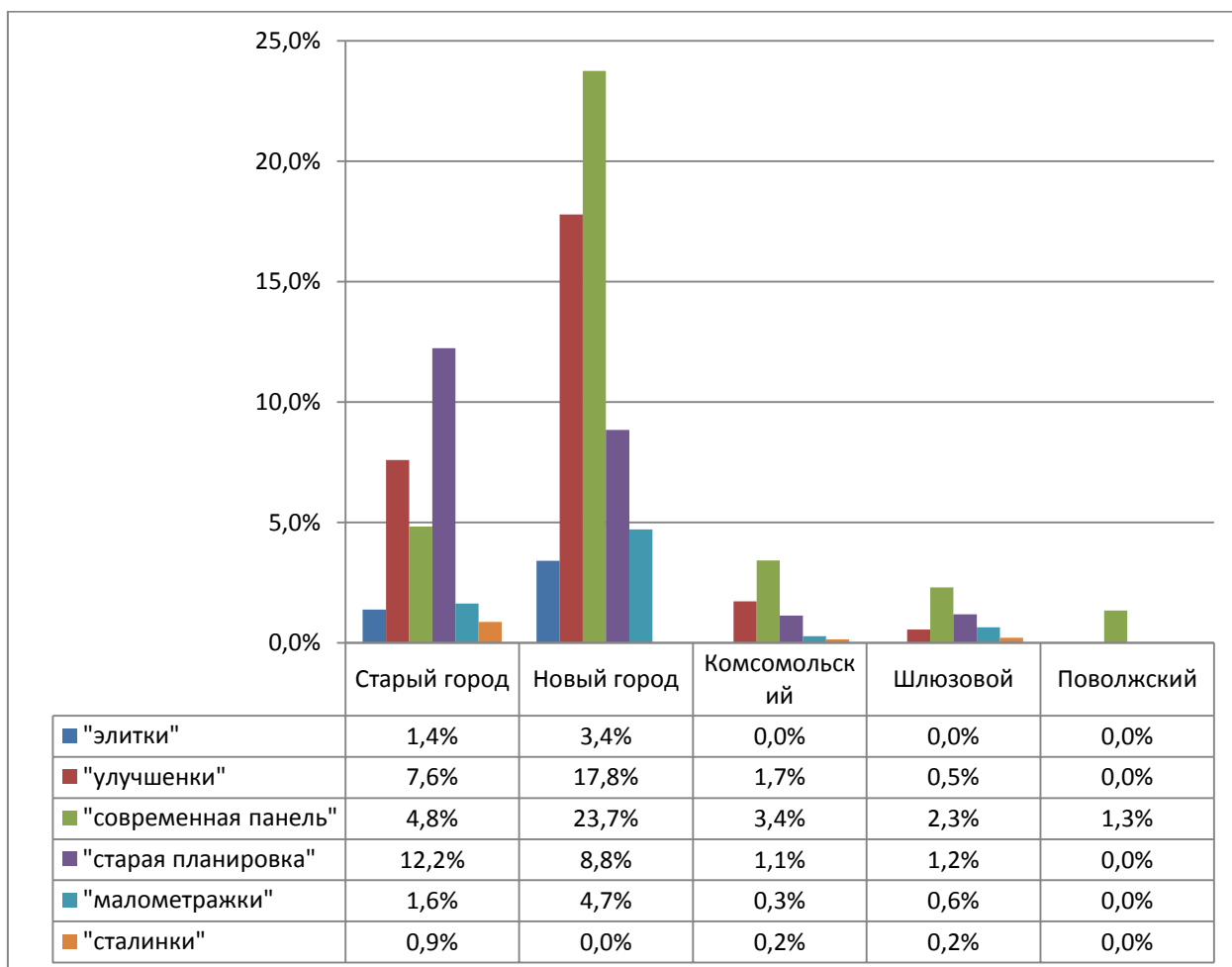
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

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

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

Рисунок 24

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

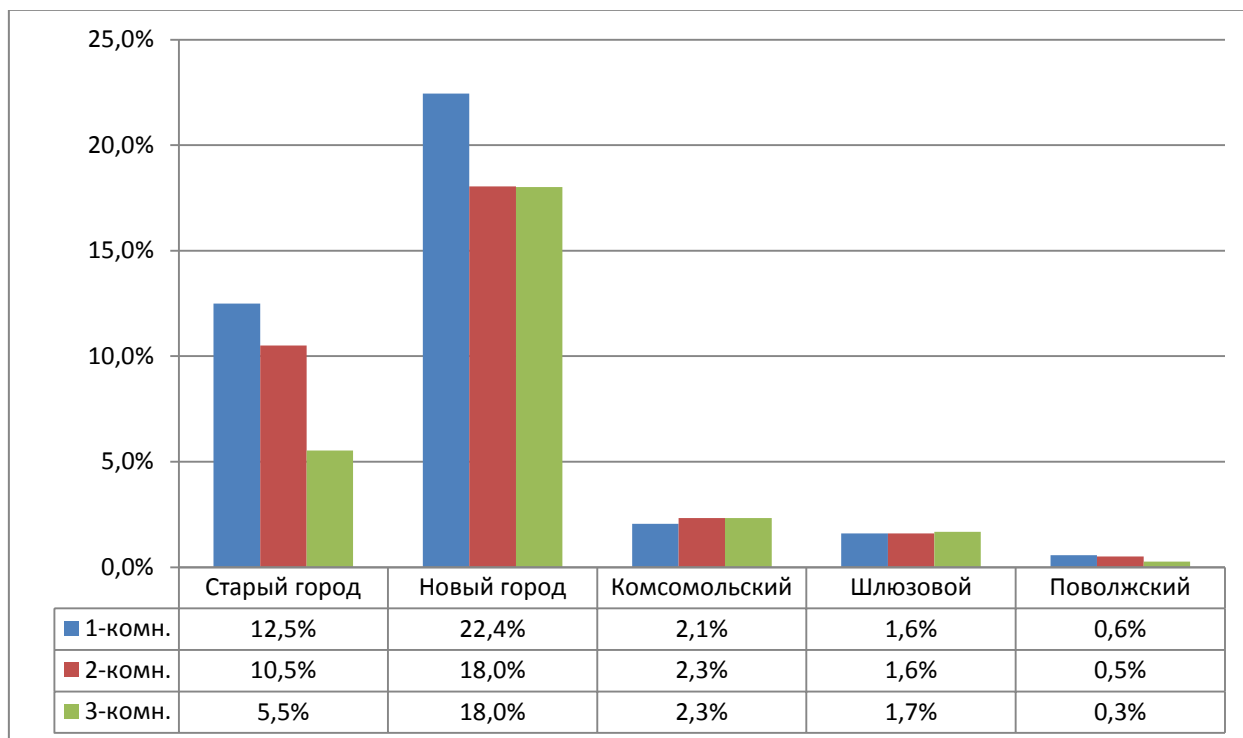


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» – 23,7% от общего количества предложений, наименьшее – «сталинки» в «Комсомольском» и «Шлюзовом» – по 0,2% от общего количества предложений.

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

Рисунок 25

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости (квартиры в многоквартирных домах) города Тольятти приходится на «Новый город», при этом преобладает предложение однокомнатных квартир – 22,4%.

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.	5 281	2 069	1 743	1 469
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 018	40 247	38 377	38 048
		погрешность, %	0,39%	0,55%	0,70%	0,78%
	"элитки"	количество объектов, шт.	253	71	68	114
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 933	49 804	49 366	48 132
		погрешность, %	2,14%	3,86%	3,87%	3,36%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 460	683	471	306
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 899	40 988	40 323	41 587
		погрешность, %	0,78%	1,01%	1,49%	1,85%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 883	737	572	574
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 395	40 889	39 200	37 670
		погрешность, %	0,53%	0,77%	1,03%	0,89%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 236	399	500	337
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 203	37 592	34 351	33 639
		погрешность, %	0,63%	1,05%	0,88%	1,13%
	"малоэтажки"	количество объектов, шт.	384	169	109	106
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 999	36 961	37 001	33 436
		погрешность, %	1,08%	1,75%	1,59%	1,76%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	65	10	23	32
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 616	35 844	39 587	36 753
		погрешность, %	3,95%	8,99%	5,22%	6,56%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 507	660	555	292
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 470	38 269	36 089	38 288
		погрешность, %	0,74%	1,02%	1,23%	1,82%
	"элитки"	количество объектов, шт.	73	23	20	30
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 930	48 766	49 659	48 568
		погрешность, %	3,90%	6,29%	7,06%	6,81%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	401	209	124	68
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 898	38 081	37 161	38 679
		погрешность, %	1,43%	1,92%	3,04%	2,80%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	255	112	89	54
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 576	40 944	40 007	40 747
		погрешность, %	1,47%	2,19%	2,39%	3,41%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	646	251	283	112
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 621	36 581	33 140	33 969
		погрешность, %	0,86%	1,31%	1,11%	2,25%
	"малоэтажки"	количество объектов, шт.	86	57	22	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 978	36 992	36 680	37 807
		погрешность, %	2,92%	4,11%	4,11%	8,76%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	46	8	17	21
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 259	37 575	40 111	39 212
		погрешность, %	4,33%	8,54%	5,37%	8,11%

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.	3 089	1 185	953	951
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 329	41 728	40 192	38 723
		погрешность, %	0,48%	0,66%	0,88%	0,95%
	"элитки"	количество объектов, шт.	180	48	48	84
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 935	50 302	49 244	47 977
		погрешность, %	2,56%	4,94%	4,65%	3,88%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	939	438	298	203
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 496	42 501	41 857	43 427
		погрешность, %	0,92%	1,16%	1,85%	2,12%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 254	491	367	396
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 907	41 456	40 088	37 820
		погрешность, %	0,59%	0,85%	1,16%	0,92%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	467	119	163	185
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 160	39 754	36 231	33 786
		погрешность, %	0,99%	1,76%	1,32%	1,45%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	249	89	77	83
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 879	37 444	36 993	33 167
		погрешность, %	1,20%	1,94%	1,88%	1,89%
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	355	109	123	123
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 508	41 526	39 229	37 999
		погрешность, %	1,31%	1,71%	2,34%	2,32%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	91	27	40	24
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 372	40 936	40 266	39 915
		погрешность, %	2,87%	4,68%	3,77%	7,57%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	181	64	48	69
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 770	42 993	40 146	39 142
		погрешность, %	1,47%	1,54%	3,67%	2,34%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	60	15	28	17
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 675	37 218	36 553	32 865
		погрешность, %	3,27%	6,04%	5,74%	3,51%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	15	3	5	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 050	37 080	39 188	35 510
		погрешность, %	5,33%	15,05%	5,34%	7,93%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	8		2	6
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 494		34 044	34 643
		погрешность, %	6,99%		6,13%	10,35%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	259	85	85	89
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 413	36 586	34 777	31 989
		погрешность, %	1,42%	2,39%	2,09%	2,31%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	29	9	9	11
		средняя цена предложения, руб./кв. м	32 343	35 055	33 387	29 270
		погрешность, %	6,01%	7,60%	7,26%	12,69%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	122	40	41	41
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 566	37 849	35 261	33 645
		погрешность, %	1,85%	3,44%	2,56%	3,06%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	63	14	26	23
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 631	37 745	33 369	31 423
		погрешность, %	2,79%	6,61%	4,06%	3,63%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малометражки"	количество объектов, шт.	34	20	5	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 940	34 703	36 353	30 902
		погрешность, %	3,05%	3,95%	6,35%	3,18%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	11	2	4	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 013	28 918	40 132	28 956
		погрешность, %	11,79%	49,75%	19,86%	12,64%
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	71	30	27	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	29 179	30 985	28 777	26 084
		погрешность, %	2,41%	3,26%	2,94%	5,58%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"современная панель"	количество объектов, шт.	71	30	27	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	29 179	30 985	28 777	26 084
		погрешность, %	2,41%	3,26%	2,94%	5,58%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				

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

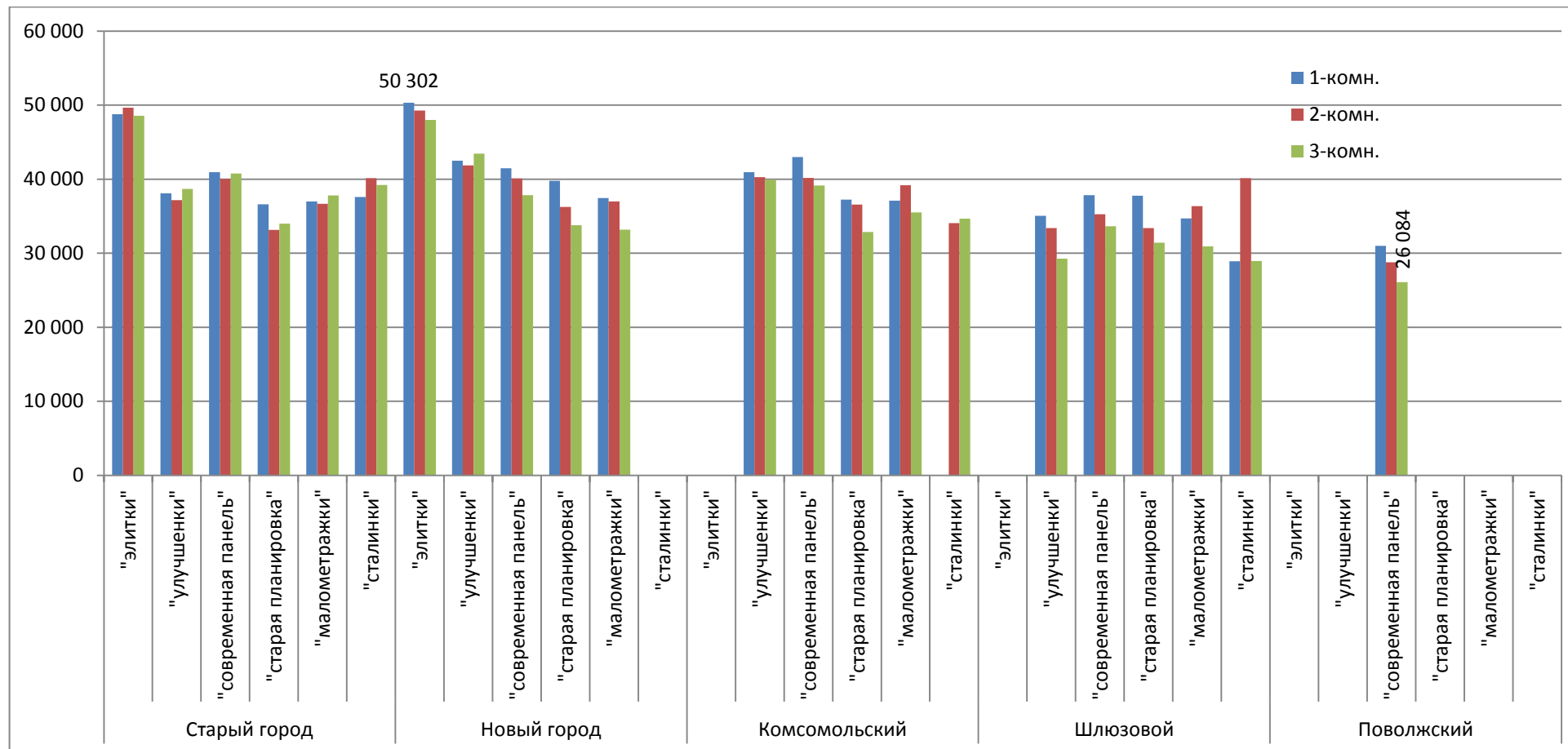


Рисунок 27

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

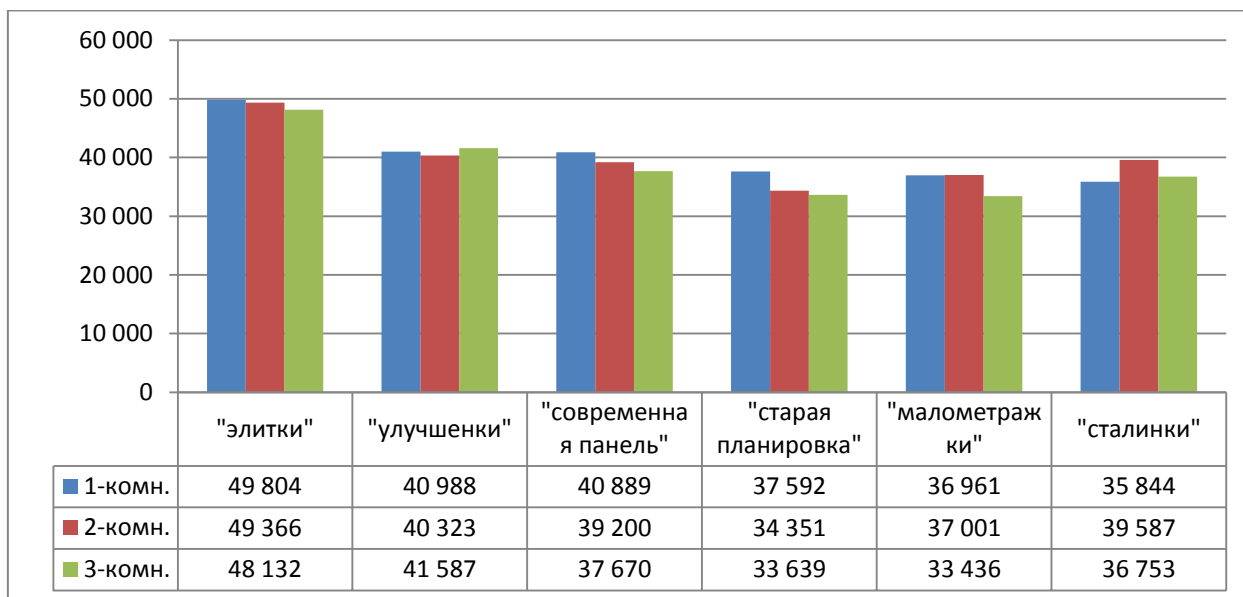
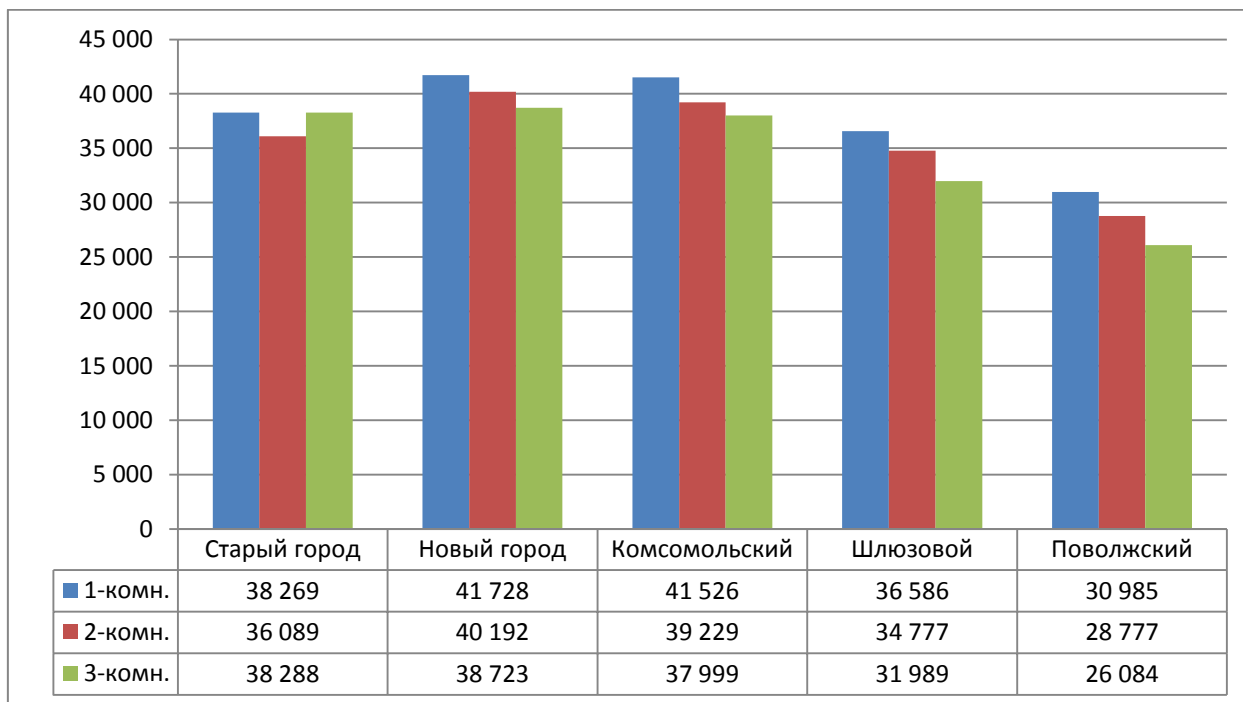


Рисунок 28

**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	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16	январ.17	фев.17	мар.17	апр.17	май.17	июн.17
по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	41 992	41 865	41 766	41 793	41 453	41 155	41 220	41 078	40 875	40 403	39 822	39 366	39 018
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-203	-127	-99	27	-340	-299	65	-142	-203	-471	-581	-456	-348
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,48%	-0,30%	-0,24%	0,06%	-0,81%	-0,72%	0,16%	-0,34%	-0,49%	-1,15%	-1,44%	-1,14%	-0,88%
1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	44 151	44 004	43 742	43 925	43 326	43 147	43 130	42 731	42 600	42 030	41 319	40 980	40 247
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-38	-147	-262	182	-599	-179	-17	-398	-131	-570	-711	-339	-733
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,09%	-0,33%	-0,59%	0,42%	-1,36%	-0,41%	-0,04%	-0,92%	-0,31%	-1,34%	-1,69%	-0,82%	-1,79%
2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	41 304	41 135	41 205	41 005	40 947	40 489	40 392	40 507	40 407	39 915	39 259	38 728	38 377
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-507	-169	70	-200	-58	-458	-96	115	-100	-491	-657	-530	-352
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,21%	-0,41%	0,17%	-0,49%	-0,14%	-1,12%	-0,24%	0,28%	-0,25%	-1,22%	-1,64%	-1,35%	-0,91%
3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	39 969	39 915	39 774	39 836	39 608	39 400	39 750	39 521	39 134	38 770	38 395	37 893	38 048
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-417	-54	-141	62	-228	-208	350	-229	-387	-364	-374	-502	154
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,03%	-0,14%	-0,35%	0,15%	-0,57%	-0,52%	0,89%	-0,58%	-0,98%	-0,93%	-0,97%	-1,31%	0,41%

Рисунок 29

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

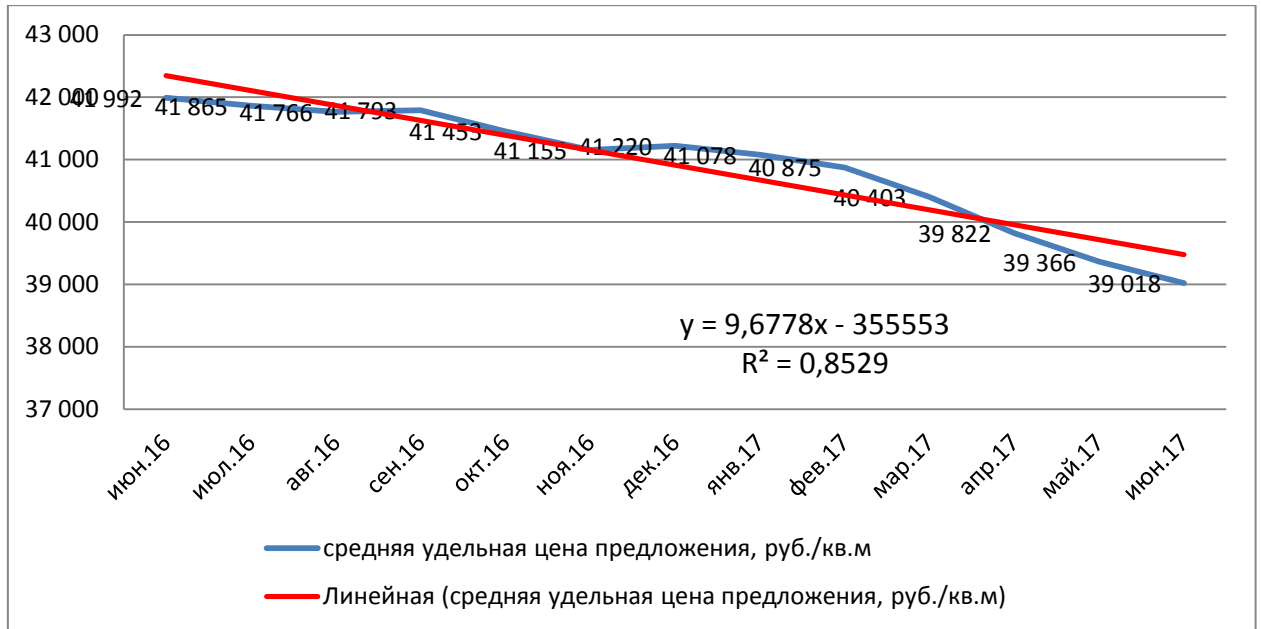
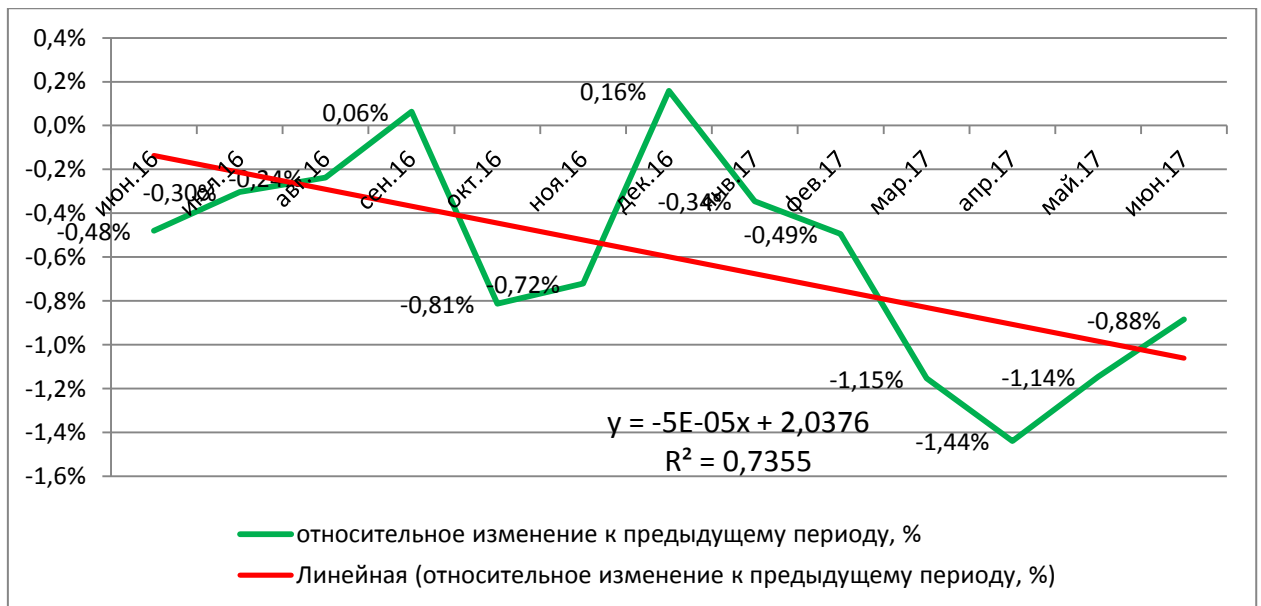


Рисунок 30

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 (май 2017 года) снижение составило 348 руб. (0,88%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (июнь 2016 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составило 2 975 рубль (7,08%).

Динамика с начала года (январь 2017 года) носит отрицательный характер и составляет 2 060 рублей (5,01%).

Новостройки

Городской округ Самара

Структура и анализ цены предложения

При подготовке отчета было проанализировано 596 предложений 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.	596	313	204	79
		средняя площадь, кв.м	57,72	42,54	66,16	96,04
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 481	31 481	31 838	33 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	87 379	81 894	79 106	87 379
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 145	49 724	46 094	47 190
		медиана, руб./кв. м	46 989	47 826	44 274	43 947
		СКО, руб./кв. м	7 395	7 098	7 152	8 703
		погрешность, руб./кв. м	606	804	1 004	1 971
		погрешность, %	1,26%	1,62%	2,18%	4,18%
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	15	7	8	
		средняя площадь, кв.м	70,07	47,38	89,92	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	48 182	55 000	48 182	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 000	80 000	79 106	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 869	67 163	60 987	
		медиана, руб./кв. м	63 000	66 148	60 818	
		СКО, руб./кв. м	6 472	5 510	5 647	
		погрешность, руб./кв. м	3 459	4 499	4 269	
		погрешность, %	5,42%	6,70%	7,00%	
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	51	20	12	19
		средняя площадь, кв.м	78,16	51,27	69,85	111,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	47 000	52 000	48 649	47 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	87 379	78 070	69 863	87 379
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 754	61 424	57 285	59 556
		медиана, руб./кв. м	58 748	62 549	55 511	59 649
		СКО, руб./кв. м	5 853	5 598	5 075	6 031
		погрешность, руб./кв. м	1 656	2 569	3 061	2 843
		погрешность, %	2,77%	4,18%	5,34%	4,77%

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.	247	141	78	28
		средняя площадь, кв.м	55,95	41,34	67,59	97,12
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 976	39 447	38 119	35 976
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	81 894	81 894	69 051	63 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 282	51 626	49 259	46 360
		медиана, руб./кв. м	50 000	50 835	50 000	44 697
		СКО, руб./кв. м	5 380	5 427	4 922	5 832
		погрешность, руб./кв. м	686	917	1 122	2 245
		погрешность, %	1,36%	1,78%	2,28%	4,84%
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	75	38	30	7
		средняя площадь, кв.м	60,49	45,42	69,34	104,44
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 000	37 625	37 162	37 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 697	64 000	58 955	69 697
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 570	46 767	44 341	44 342
		медиана, руб./кв. м	42 958	43 840	42 479	39 993
		СКО, руб./кв. м	5 361	5 850	4 128	7 244
		погрешность, руб./кв. м	1 246	1 923	1 533	5 915
		погрешность, %	2,73%	4,11%	3,46%	13,34%
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	59	38	16	5
		средняя площадь, кв.м	54,21	43,27	67,11	96,10
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 146	34 146	37 000	35 843
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	57 000	57 000	53 000	42 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 845	43 757	41 655	39 723
		медиана, руб./кв. м	42 199	44 122	41 048	40 909
		СКО, руб./кв. м	3 241	3 145	2 741	2 296
		погрешность, руб./кв. м	851	1 034	1 416	2 296
		погрешность, %	1,99%	2,36%	3,40%	5,78%
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	32	24	6	2
		средняя площадь, кв.м	47,26	38,82	65,40	94,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 308	42 308	52 000	47 273
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	61 594	61 594	56 500	61 538
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 695	53 441	54 474	54 406
		медиана, руб./кв. м	54 248	54 123	54 941	54 406
		СКО, руб./кв. м	3 383	3 517	1 654	7 133
		погрешность, руб./кв. м	1 215	1 467	1 479	14 266
		погрешность, %	2,26%	2,74%	2,72%	26,22%
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	54	31	18	5
		средняя площадь, кв.м	52,48	41,85	62,47	82,44
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 838	33 596	31 838	38 877
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	63 000	63 000	58 000	45 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 647	43 504	41 581	41 170
		медиана, руб./кв. м	41 000	41 582	40 500	40 000
		СКО, руб./кв. м	4 747	4 512	5 963	1 864

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 304	1 648	2 893	1 864
		погрешность, %	3,06%	3,79%	6,96%	4,53%
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	26	12	11	3
		средняя площадь, кв.м	51,37	37,07	57,34	86,65
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 481	31 481	32 609	36 147
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 333	38 297	51 333	41 514
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 990	36 291	39 627	38 784
		медиана, руб./кв. м	37 599	37 176	39 500	38 690
		СКО, руб./кв. м	2 450	1 832	3 010	1 820
		погрешность, руб./кв. м	980	1 105	1 904	2 574
		погрешность, %	2,58%	3,04%	4,80%	6,64%
		Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	37	2
средняя площадь, кв.м	57,40			42,10	54,64	67,35
минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 000			38 500	33 500	33 000
максимальная цена предложения, руб./кв. м	44 224			40 476	44 224	41 875
средняя цена предложения, руб./кв. м	35 543			39 488	35 111	35 835
медиана, руб./кв. м	33 500			39 488	33 500	33 000
СКО, руб./кв. м	2 565			988	2 022	3 402
погрешность, руб./кв. м	855			1 976	825	2 268
погрешность, %	2,41%			5,00%	2,35%	6,33%

Рисунок 31

Структура предложения к продаже новостроек в разрезе административных районов

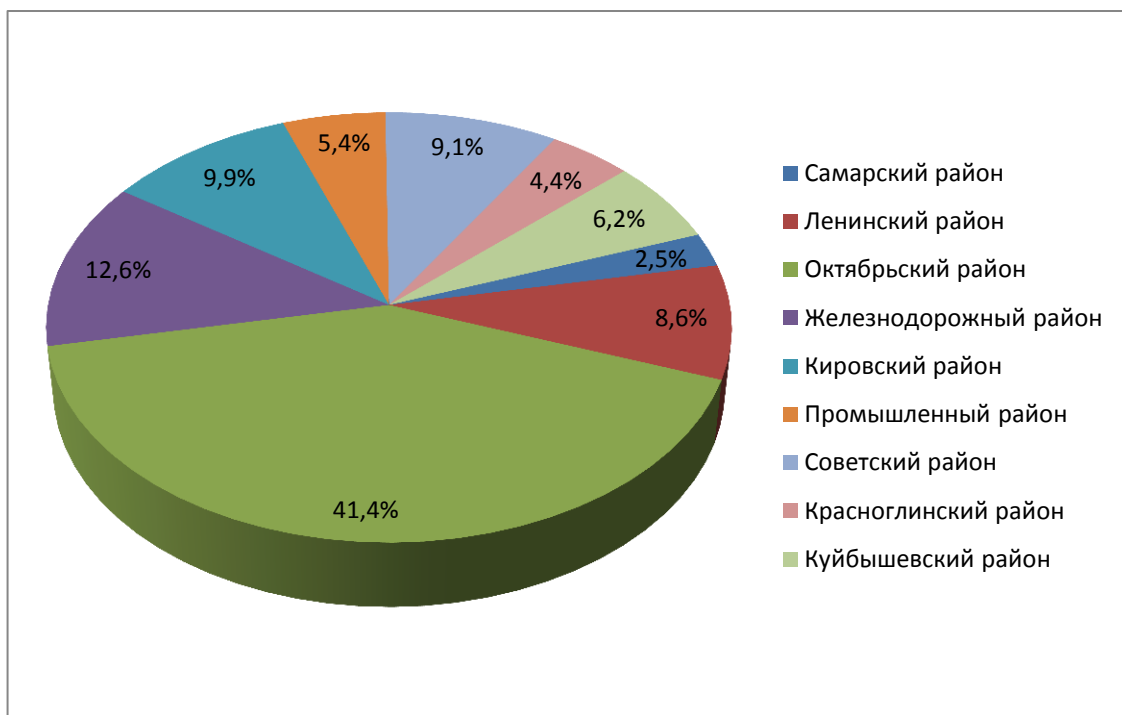
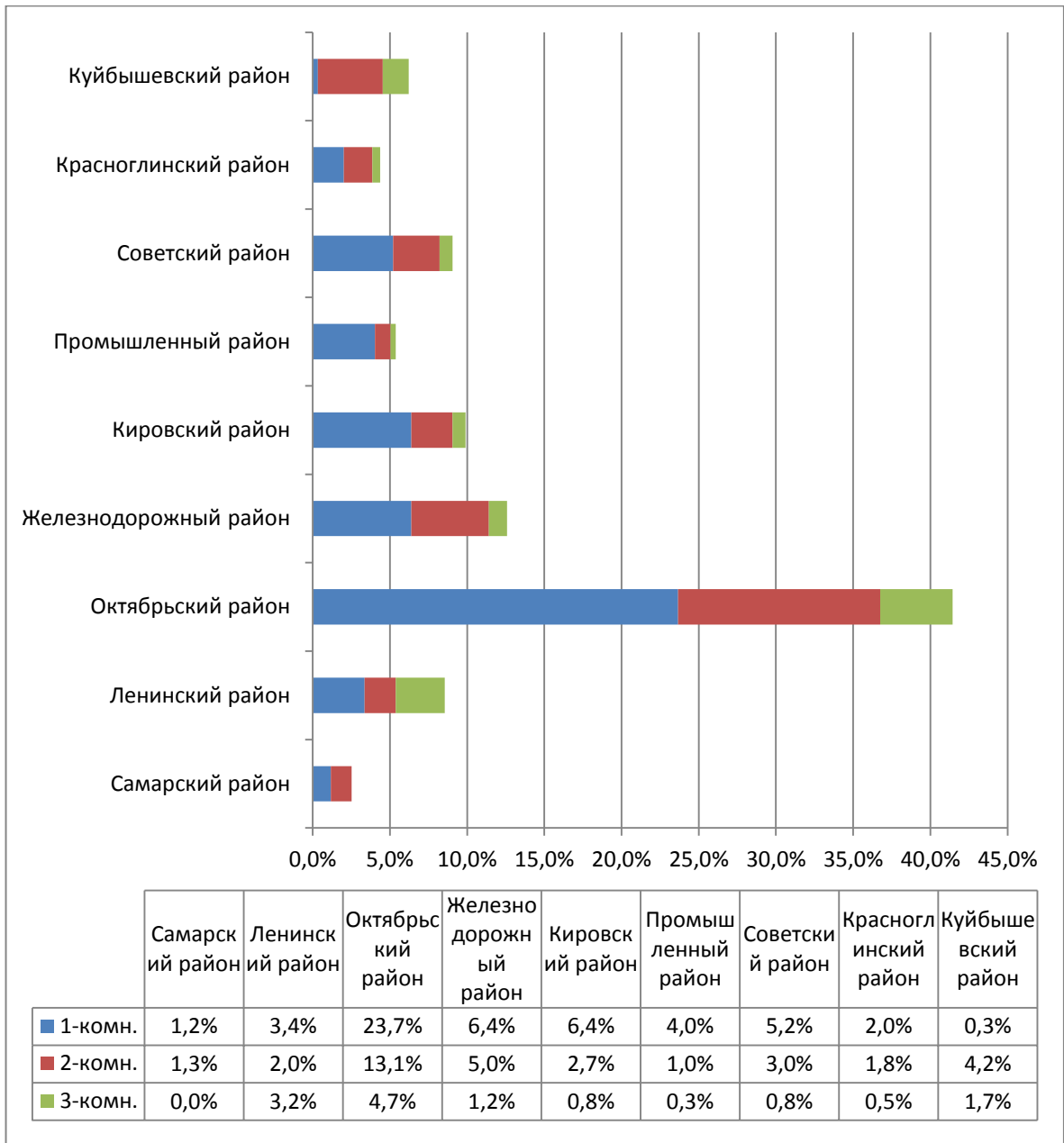


Рисунок 32

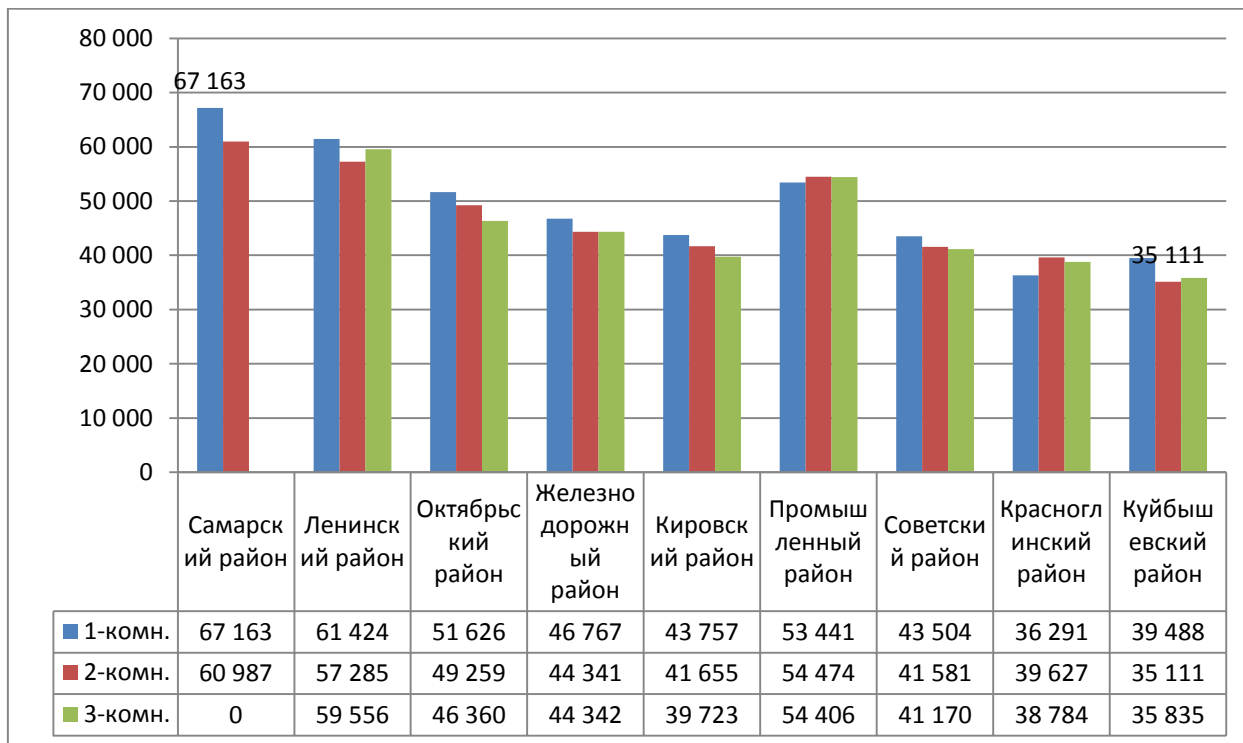
Структура предложения к продаже новостроек по количеству комнат в квартире



Принимая во внимание результаты проведенного анализа, можно предположить, что наибольшее количество предложений к продаже готовых новостроек приходится на Октябрьский район – 41,4%, при этом в структуре предложения на однокомнатные квартиры приходится 23,7%. Наименьшее количество предложений приходится на однокомнатные квартиры в Куйбышевском районе – 0,3%.

Рисунок 33

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



Наибольшее значение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади в новостройках высокой степени готовности у однокомнатных квартир в Самарском районе, наименьшее – у двухкомнатных квартир в Куйбышевском районе.

Динамика цен предложения

Таблица 18

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

Ценовая зона	Кол-во комнат	Параметры	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16	январ.17	фев.17	мар.17	апр.17	май.17	июн.17
Все ценовые зоны	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	53 346	53 541	53 302	52 838	52 707	52 256	52 998	51 716	52 187	51 108	52 136	49 417	48 145
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	260	196	-240	-464	-131	-451	742	-1 282	472	-1 079	1 028	-2 719	-1 272
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,49%	0,37%	-0,45%	-0,87%	-0,25%	-0,86%	1,42%	-2,42%	0,91%	-2,07%	2,01%	-5,22%	-2,57%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	53 357	53 003	53 653	53 087	53 016	53 230	53 993	52 933	53 571	52 345	52 286	50 057	49 724
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-500	-354	650	-567	-71	215	762	-1 060	638	-1 226	-58	-2 230	-333
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,93%	-0,66%	1,23%	-1,06%	-0,13%	0,40%	1,43%	-1,96%	1,21%	-2,29%	-0,11%	-4,26%	-0,67%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	53 710	53 875	53 073	52 606	52 552	51 663	51 441	50 752	50 553	49 667	50 959	49 169	46 094
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	769	165	-802	-467	-54	-889	-221	-690	-199	-887	1 293	-1 790	-3 075
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	1,45%	0,31%	-1,49%	-0,88%	-0,10%	-1,69%	-0,43%	-1,34%	-0,39%	-1,75%	2,60%	-3,51%	-6,25%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	52 632	54 813	52 676	52 430	51 869	50 243	52 610	48 543	50 412	49 195	54 626	47 557	47 190
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	1 570	2 181	-2 137	-247	-561	-1 626	2 367	-4 067	1 870	-1 218	5 432	-7 069	-367
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	3,07%	4,14%	-3,90%	-0,47%	-1,07%	-3,14%	4,71%	-7,73%	3,85%	-2,42%	11,04%	-12,94%	-0,77%

Рисунок 34

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

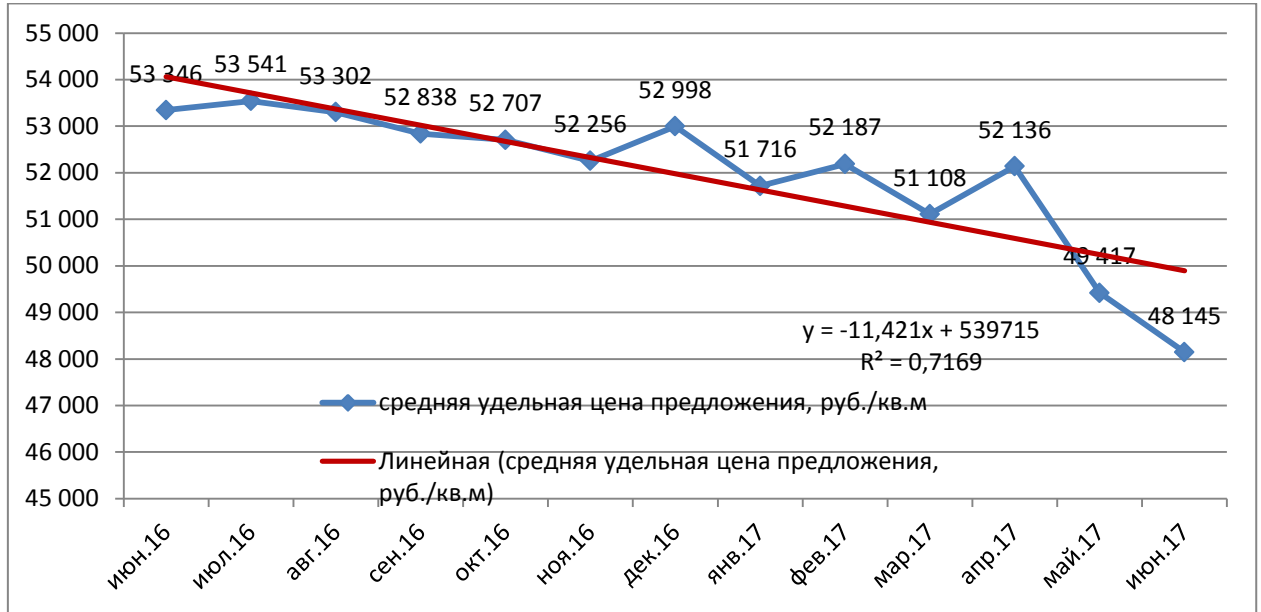
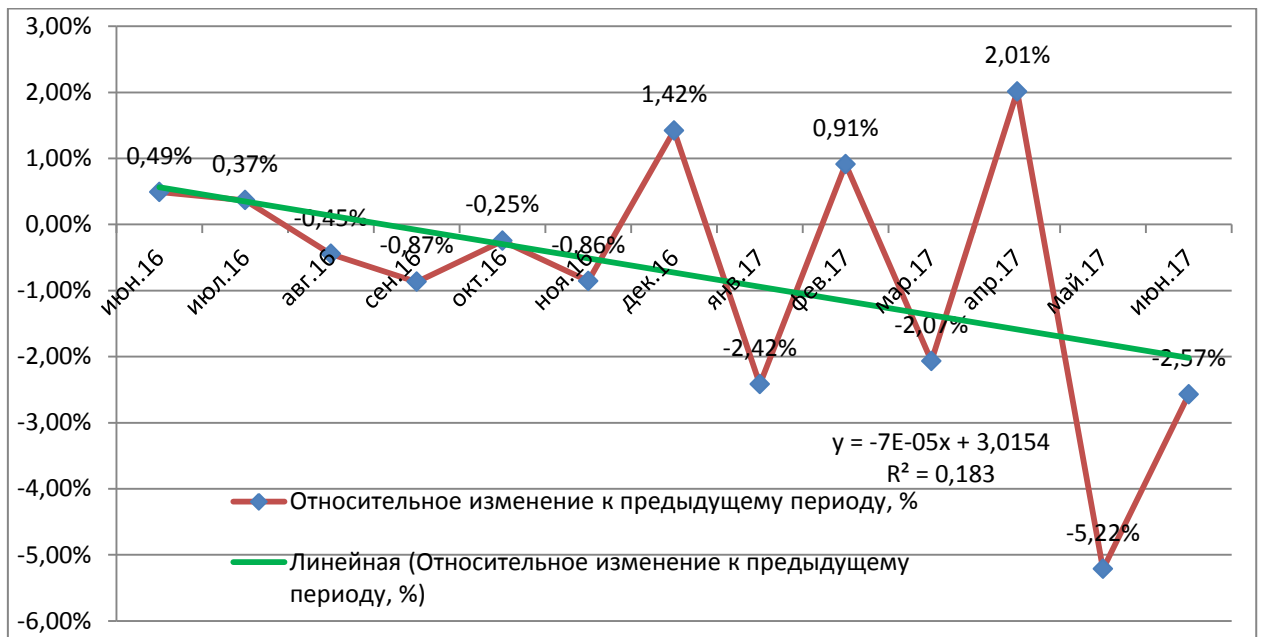


Рисунок 35

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 613 уникальных предложений, опубликованных на сайте «N1.RU Недвижимость» (<https://samara.n1.ru/>).

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

Рисунок 36

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат

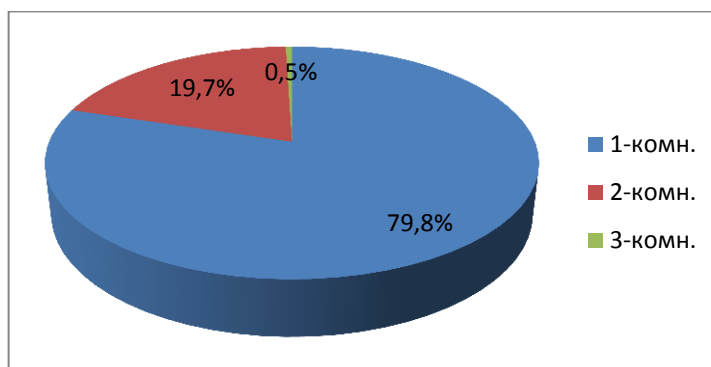
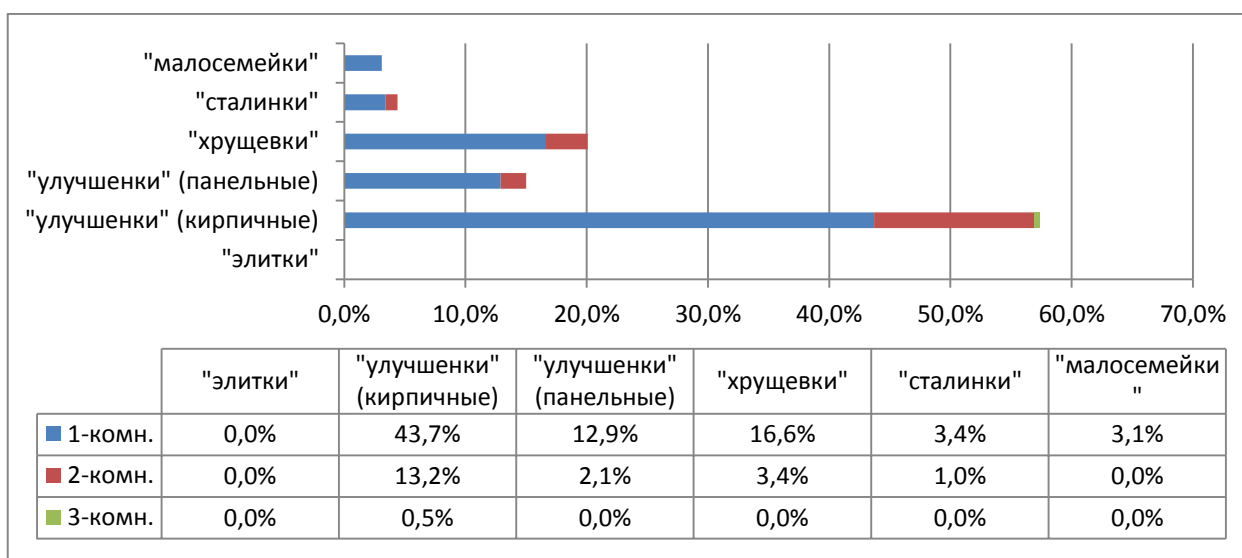


Рисунок 37

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

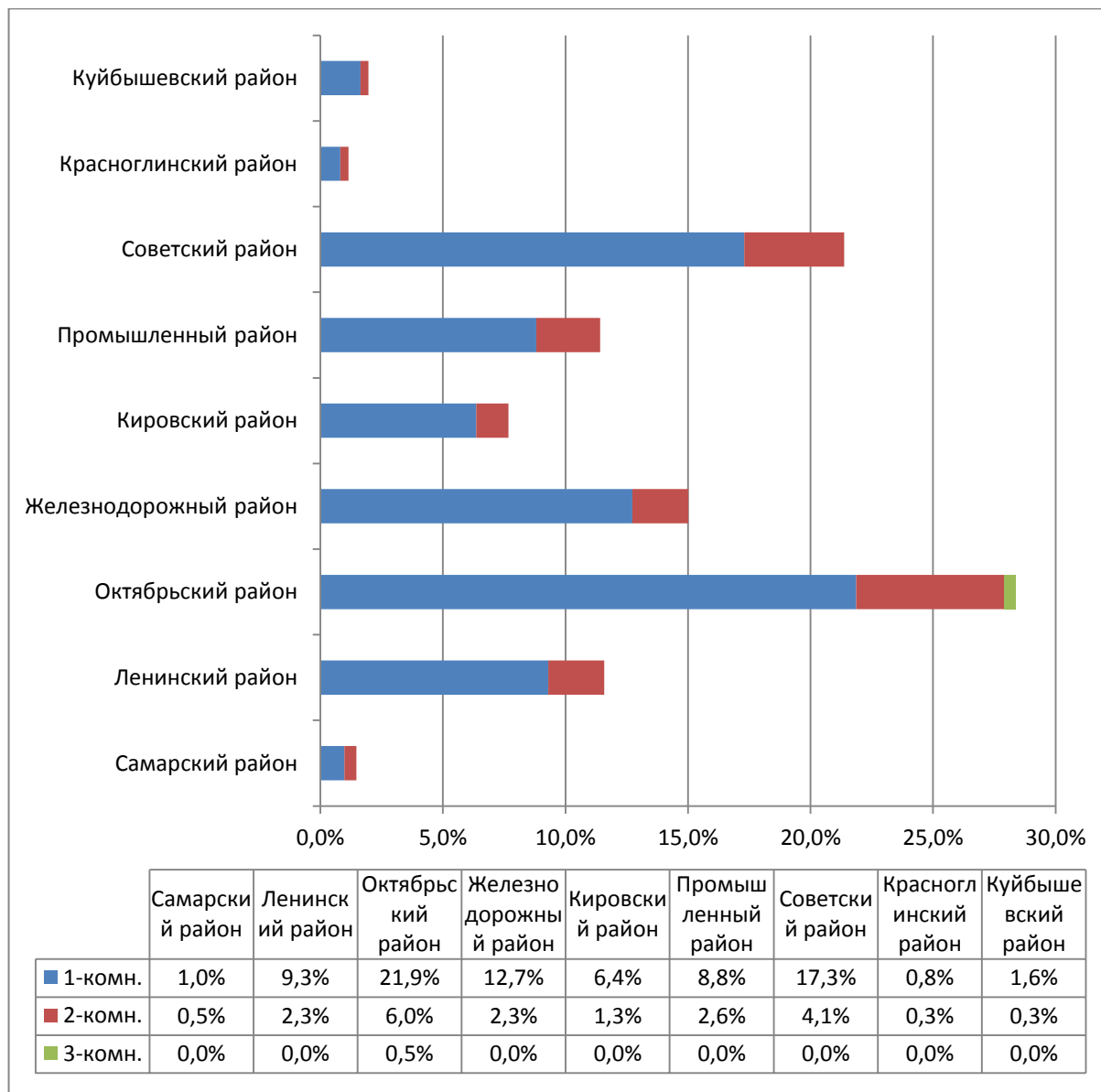


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в кирпичных домах «улучшенной» планировки.

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

Рисунок 38

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по административным районам



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

Анализ арендной платы

Таблица 19

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	613	489	121	3
		средняя цена предложения, руб.	10 458	9 635	13 603	17 667
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	352	268	81	3
		средняя цена предложения, руб.	11 161	10 155	14 247	17 667
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	92	79	13	
		средняя цена предложения, руб.	9 800	9 318	12 731	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	123	102	21	
		средняя цена предложения, руб.	9 387	8 888	11 810	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	27	21	6	
		средняя цена предложения, руб.	9 963	9 071	13 083	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	19	19		
		средняя цена предложения, руб.	8 263	8 263		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	9	6	3	
		средняя цена предложения, руб.	15 556	13 750	19 167	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	9	6	3	
		средняя цена предложения, руб.	15 556	13 750	19 167	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	71	57	14	
		средняя цена предложения, руб.	11 437	10 386	15 714	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	40	33	7	
		средняя цена предложения, руб.	12 488	11 242	18 357	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	16	12	4	
		средняя цена предложения, руб.	10 344	9 417	13 125	
	"хрущевки"	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.
	"сталинки"	количество объектов, шт.	11	8	3	
		средняя цена предложения, руб.	10 727	9 875	13 000	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	7 250	7 250		
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	174	134	37	3
		средняя цена предложения, руб.	10 687	9 675	13 784	17 667
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	118	88	27	3
		средняя цена предложения, руб.	11 199	10 028	14 296	17 667
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	19	17	2	
		средняя цена предложения, руб.	10 053	9 706	13 000	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	24	19	5	
		средняя цена предложения, руб.	9 354	8 737	11 700	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	8	5	3	
		средняя цена предложения, руб.	10 313	8 600	13 167	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	5		
		средняя цена предложения, руб.	8 000	8 000		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	92	78	14	
		средняя цена предложения, руб.	9 593	8 892	13 500	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	53	43	10	
		средняя цена предложения, руб.	10 226	9 395	13 800	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	12	12		
		средняя цена предложения, руб.	8 542	8 542		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	27	23	4	
		средняя цена предложения, руб.	8 819	8 135	12 750	
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	47	39	8	
		средняя цена предложения, руб.	10 043	9 603	12 188	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	27	23	4	
		средняя цена предложения, руб.	9 981	9 587	12 250	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	15	13	2	
		средняя цена предложения, руб.	9 700	9 423	11 500	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	5	3	2	
		средняя цена предложения, руб.	11 400	10 500	12 750	
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

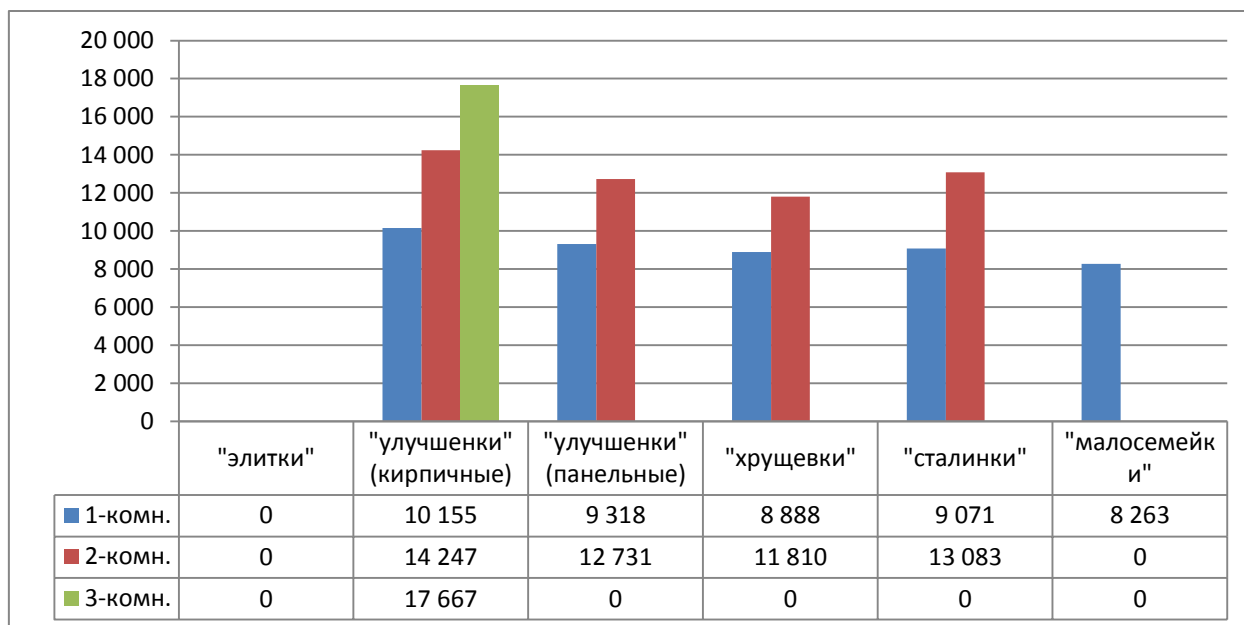
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб.				
		количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	70	54	16	
		средняя цена предложения, руб.	11 643	10 833	14 375	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	40	27	13	
		средняя цена предложения, руб.	12 550	11 611	14 500	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	18	15	3	
		средняя цена предложения, руб.	10 639	10 000	13 833	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	11 375	11 375		
	"сталинки"	количество объектов, шт.	5	5		
		средняя цена предложения, руб.	9 200	9 200		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	10 000	10 000		
	Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	131	106	25
средняя цена предложения, руб.			9 482	8 911	11 900	
"элитки"		количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	52	37	15	
		средняя цена предложения, руб.	10 019	9 095	12 300	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	10	10		
		средняя цена предложения, руб.	8 310	8 310		
"хрущевки"		количество объектов, шт.	59	49	10	
		средняя цена предложения, руб.	9 449	9 071	11 300	
"сталинки"		количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	7 500	7 500		
"малосемейки"		количество объектов, шт.	7	7		
		средняя цена предложения, руб.	8 286	8 286		
Красноглинский район		по всем типам	количество объектов, шт.	7	5	2
	средняя цена предложения, руб.		9 714	9 200	11 000	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	7	5	2	
		средняя цена предложения, руб.	9 714	9 200	11 000	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	12	10	2	
		средняя цена предложения, руб.	9 958	9 700	11 250	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя цена предложения, руб.	10 833	10 833		
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	11 250		11 250	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	8 000	8 000		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Рисунок 39

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



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у трехкомнатных кирпичных «улучшенок» – 17 667 руб., минимальная – у однокомнатных «малосемеек» – 8 263 руб.

Городской округ Тольятти

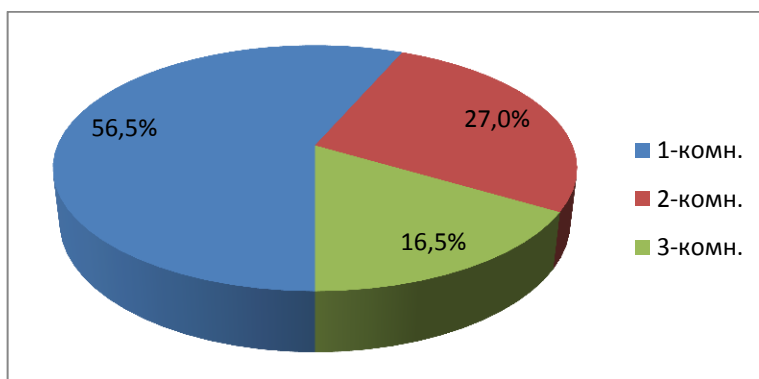
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 1 455 уникальных предложений, 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

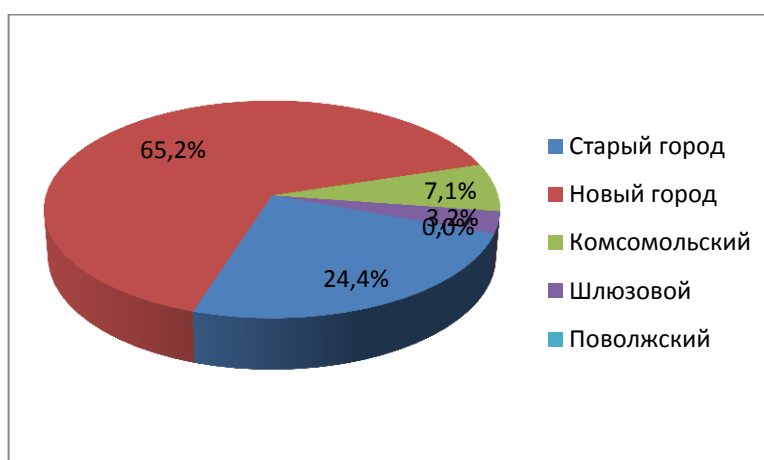
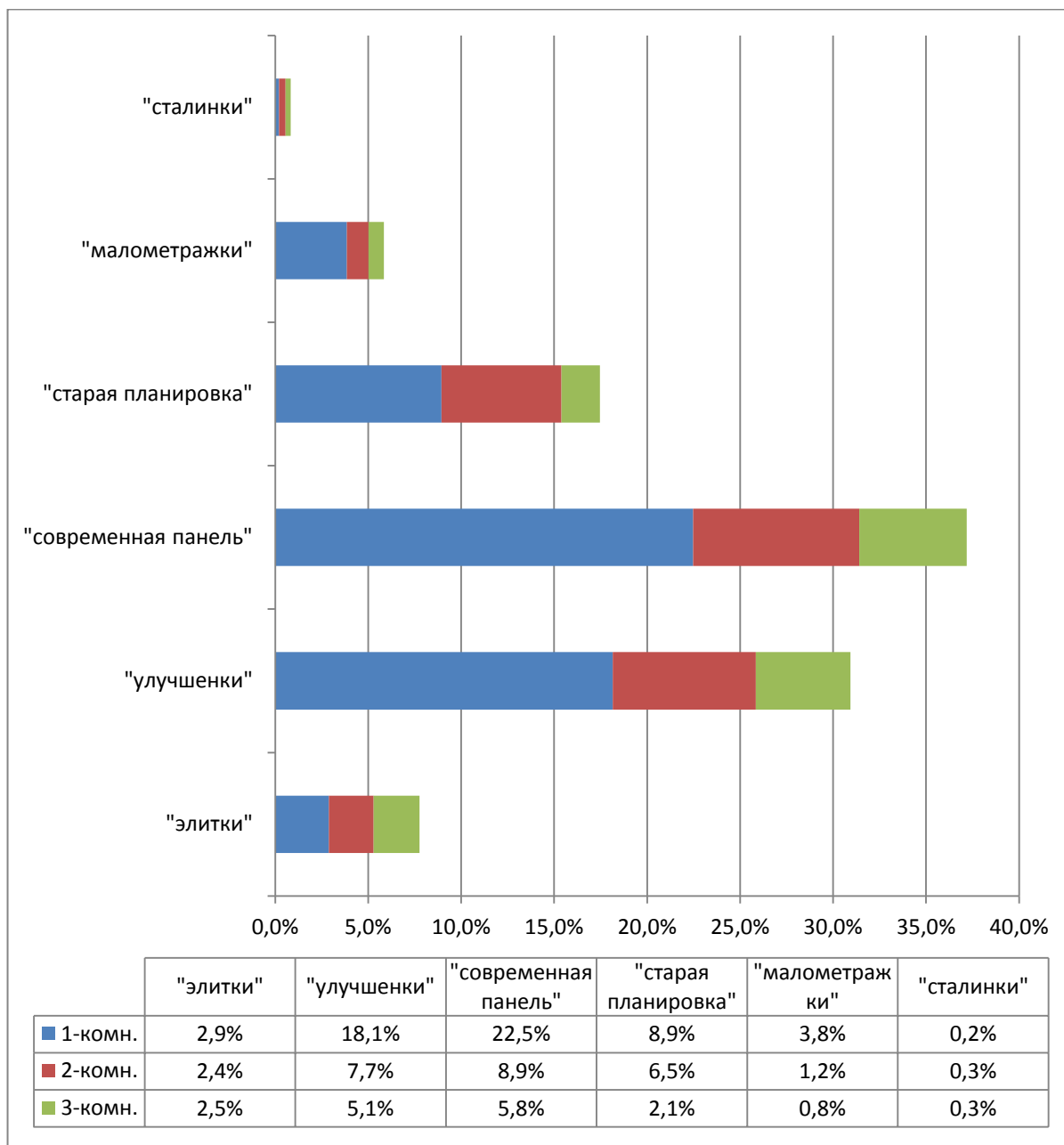


Рисунок 42

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

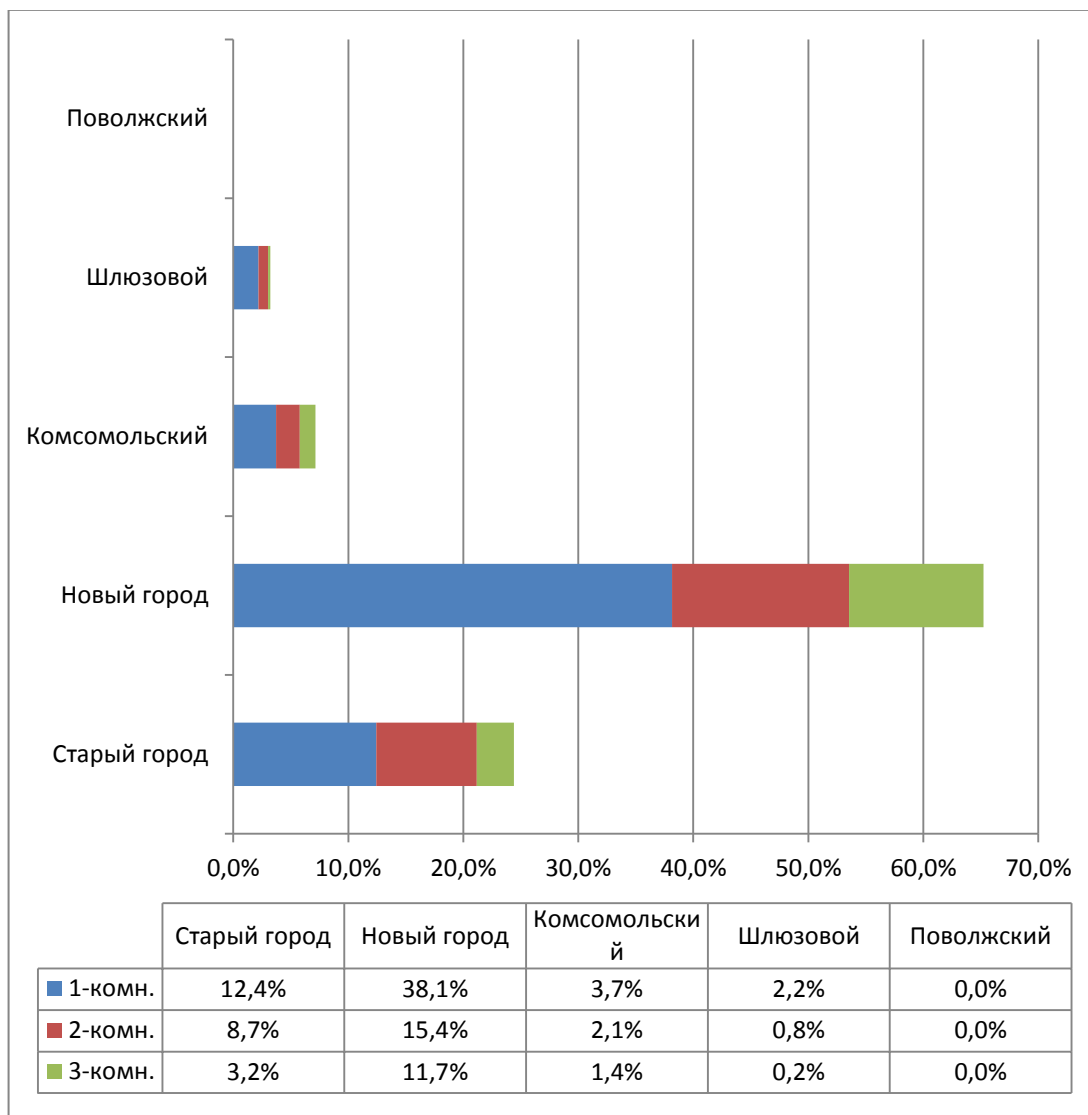


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в панельных домах «современной» планировки.

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

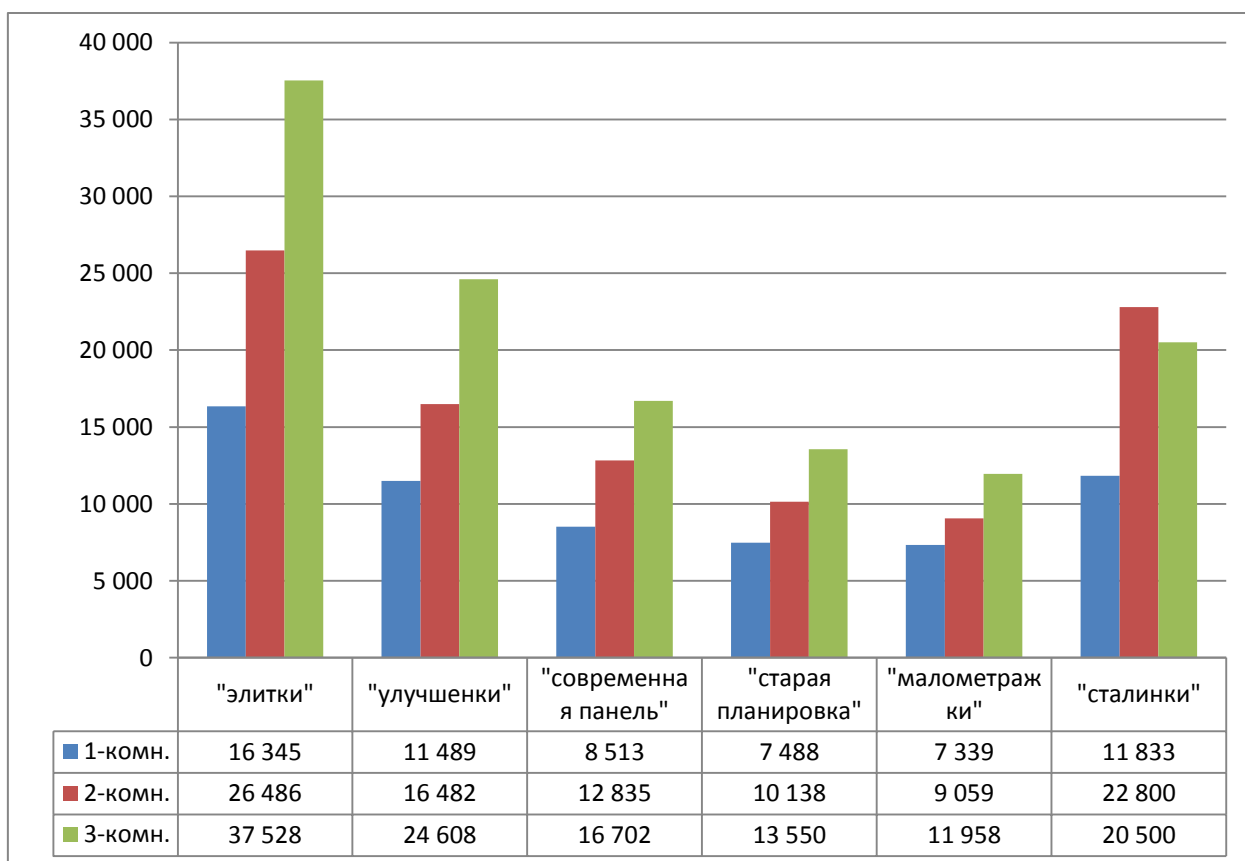
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	1 455	822	393	240
		средняя цена предложения, руб.	12 916	9 639	14 408	21 696
	"элитки"	количество объектов, шт.	113	42	35	36
		средняя цена предложения, руб.	26 235	16 345	26 486	37 528
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	450	264	112	74
		средняя цена предложения, руб.	14 889	11 489	16 482	24 608
	"современная панель"	количество объектов, шт.	541	327	130	84
		средняя цена предложения, руб.	10 823	8 513	12 835	16 702
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	254	130	94	30
		средняя цена предложения, руб.	9 185	7 488	10 138	13 550
	"малометражки"	количество объектов, шт.	85	56	17	12
		средняя цена предложения, руб.	8 335	7 339	9 059	11 958
	"сталинки"	количество объектов, шт.	12	3	5	4
		средняя цена предложения, руб.	19 292	11 833	22 800	20 500
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	355	181	127	47
		средняя цена предложения, руб.	11 154	8 285	12 256	19 223
	"элитки"	количество объектов, шт.	16	7	5	4
		средняя цена предложения, руб.	22 813	13 143	21 600	41 250
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	103	56	35	12
		средняя цена предложения, руб.	11 257	8 688	12 257	20 333
	"современная панель"	количество объектов, шт.	71	37	22	12
		средняя цена предложения, руб.	11 221	8 289	13 409	16 250
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	141	69	60	12
		средняя цена предложения, руб.	9 272	7 528	10 175	14 792
	"малометражки"	количество объектов, шт.	12	9		3
		средняя цена предложения, руб.	8 292	6 611		13 333
	"сталинки"	количество объектов, шт.	12	3	5	4
		средняя цена предложения, руб.	19 292	11 833	22 800	20 500
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	949	555	224	170
		средняя цена предложения, руб.	14 196	10 384	16 471	23 644
	"элитки"	количество объектов, шт.	97	35	30	32
		средняя цена предложения, руб.	26 799	16 986	27 300	37 063
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	320	195	68	57
		средняя цена предложения, руб.	16 500	12 500	19 625	26 456
	"современная панель"	количество объектов, шт.	389	239	87	63
		средняя цена предложения, руб.	11 119	8 728	13 253	17 238
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	80	49	22	9
		средняя цена предложения, руб.	9 088	7 388	10 409	15 111
	"малометражки"	количество объектов, шт.	63	37	17	9
		средняя цена предложения, руб.	8 579	7 649	9 059	11 500
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	104	54	30	20
		средняя цена предложения, руб.	9 384	8 017	9 800	12 450
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	25	11	9	5
		средняя цена предложения, руб.	9 840	8 591	9 167	13 800
	"современная панель"	количество объектов, шт.	58	34	15	9
		средняя цена предложения, руб.	9 343	7 953	9 967	13 556
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	17	5	6	6
		средняя цена предложения, руб.	9 324	7 700	10 333	9 667
	"малометражки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	7 375	7 375		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	47	32	12	3
		средняя цена предложения, руб.	8 191	7 109	10 208	11 667
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	7 250	7 250		
	"современная панель"	количество объектов, шт.	23	17	6	
		средняя цена предложения, руб.	8 326	7 088	11 833	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	16	7	6	3
		средняя цена предложения, руб.	8 750	7 643	8 583	11 667
	"малометражки"	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя цена предложения, руб.	6 500	6 500		
	"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» – 37 528 руб., минимальная – у однокомнатных «малометражек» – 7 339 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 июнь 2017 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	5 457	2 240	1 923	1 294
		средняя площадь, кв.м	51,79	36,44	53,73	75,46
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 656	22 647	19 656	20 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	153 333	130 000	134 091	153 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 683	57 405	54 331	54 711
		медиана, руб./кв. м	54 173	56 452	52 326	51 830
		СКО, руб./кв. м	10 384	9 715	10 216	11 271
		погрешность, руб./кв. м	281	411	466	627
		погрешность, %	0,50%	0,72%	0,86%	1,15%
	"элитки"	количество объектов, шт.	277	123	68	86
		средняя площадь, кв.м	72,96	46,79	75,16	108,64
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	49 869	50 000	50 000	49 869
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	153 333	115 000	134 091	153 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 901	70 538	78 502	81 514
		медиана, руб./кв. м	71 739	66 337	74 330	78 333
		СКО, руб./кв. м	14 473	11 268	15 270	16 287
		погрешность, руб./кв. м	1 742	2 040	3 731	3 533
		погрешность, %	2,30%	2,89%	4,75%	4,33%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	2 199	1 042	708	449
		средняя площадь, кв.м	57,08	40,97	62,19	86,39
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 304	22 647	21 304	24 436

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	130 000	130 000	111 386	112 857
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 473	57 947	58 529	59 607
		медиана, руб./кв. м	57 292	57 012	57 279	57 714
		СКО, руб./кв. м	11 055	10 657	11 482	11 347
		погрешность, руб./кв. м	472	661	864	1 072
		погрешность, %	0,81%	1,14%	1,48%	1,80%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	1 052	300	362	390
		средняя площадь, кв.м	52,12	34,80	50,37	67,07
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 160	27 160	28 409	30 435
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	99 554	93 333	87 778	99 554
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 619	58 959	54 671	51 233
		медиана, руб./кв. м	54 545	59 375	55 445	51 320
		СКО, руб./кв. м	7 800	8 200	7 347	6 623
		погрешность, руб./кв. м	481	948	773	672
	погрешность, %	0,88%	1,61%	1,41%	1,31%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 260	427	582	251
		средняя площадь, кв.м	43,48	31,65	44,89	60,34
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 536	29 762	26 000	20 536
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 023	90 594	93 023	75 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 927	54 241	48 915	44 936
		медиана, руб./кв. м	49 808	54 313	48 454	44 643
		СКО, руб./кв. м	6 618	5 807	6 039	5 310
		погрешность, руб./кв. м	373	563	501	672
	погрешность, %	0,75%	1,04%	1,02%	1,49%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	400	103	179	118
		средняя площадь, кв.м	51,03	31,82	49,87	69,54
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 656	23 529	19 656	20 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 636	87 037	80 392	93 636

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 477	48 011	46 271	48 840
		медиана, руб./кв. м	44 733	45 200	44 231	45 146
		СКО, руб./кв. м	10 254	9 532	9 807	11 616
		погрешность, руб./кв. м	1 027	1 888	1 470	2 148
		погрешность, %	2,16%	3,93%	3,18%	4,40%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	269	245	24	
		средняя площадь, кв.м	25,41	24,30	36,75	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 813	30 952	27 813	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	98 305	98 305	71 658	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 381	56 072	48 330	
		медиана, руб./кв. м	54 848	55 217	45 990	
		СКО, руб./кв. м	9 095	9 001	8 724	
		погрешность, руб./кв. м	1 111	1 152	3 638	
		погрешность, %	2,01%	2,06%	7,53%	
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	223	65	96	62
		средняя площадь, кв.м	64,40	39,47	62,49	93,47
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 739	24 621	21 739	24 436
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	133 140	130 000	121 795	133 140
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 299	65 180	63 434	71 910
		медиана, руб./кв. м	64 063	63 235	60 183	71 271
		СКО, руб./кв. м	16 058	14 857	15 511	16 605
		погрешность, руб./кв. м	2 155	3 714	3 183	4 252
		погрешность, %	3,25%	5,70%	5,02%	5,91%
		"элитки"	количество объектов, шт.	31	9	9
	средняя площадь, кв.м		85,38	50,46	89,44	106,75
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		55 800	55 800	73 810	66 364
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		133 140	91 463	121 795	133 140
	средняя цена предложения, руб./кв. м		87 305	76 036	93 457	90 847

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	82 019	78 889	91 398	86 466
		СКО, руб./кв. м	13 659	8 449	14 466	14 726
		погрешность, руб./кв. м	4 988	5 974	10 229	8 502
		погрешность, %	5,71%	7,86%	10,95%	9,36%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	96	24	43	29
		средняя площадь, кв.м	76,04	49,07	71,71	104,76
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 436	38 462	43 590	24 436
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	130 000	130 000	111 386	103 653
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 171	73 124	71 186	76 154
		медиана, руб./кв. м	71 293	70 947	68 750	76 812
		СКО, руб./кв. м	13 215	13 849	12 309	13 267
		погрешность, руб./кв. м	2 712	5 775	3 798	5 014
		погрешность, %	3,71%	7,90%	5,34%	6,58%
		"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.	13	3	8	2
		средняя площадь, кв.м	45,02	32,00	46,16	60,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 667	48 333	47 727	41 667
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 667	64 063	76 667	73 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 927	58 544	59 428	57 500
		медиана, руб./кв. м	57 955	63 235	57 706	57 500

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	7 799	6 807	6 336	15 833	
		погрешность, руб./кв. м	4 503	9 626	4 789	31 667	
		погрешность, %	7,64%	16,44%	8,06%	55,07%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	76	22	36	18	
		средняя площадь, кв.м	48,18	30,49	48,38	69,42	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 739	24 621	21 739	31 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	87 037	87 037	79 310	71 429	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 962	51 414	47 558	52 996	
		медиана, руб./кв. м	49 219	49 037	47 329	49 655	
		СКО, руб./кв. м	9 119	9 778	8 551	9 704	
		погрешность, руб./кв. м	2 106	4 267	2 891	4 707	
		погрешность, %	4,21%	8,30%	6,08%	8,88%	
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	7	7		
			средняя площадь, кв.м	23,89	23,89		
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		55 000	55 000			
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		98 305	98 305			
	средняя цена предложения, руб./кв. м		70 097	70 097			
	медиана, руб./кв. м		62 000	62 000			
	СКО, руб./кв. м		11 704	11 704			
	погрешность, руб./кв. м		9 556	9 556			
	погрешность, %	13,63%	13,63%				
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	350	105	116	129	
		средняя площадь, кв.м	64,41	41,66	59,93	86,95	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 167	29 167	36 017	34 983	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	126 761	113 333	126 761	122 449	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 988	75 685	70 609	70 219	
		медиана, руб./кв. м	70 156	73 810	69 400	67 273	
		СКО, руб./кв. м	12 619	12 585	11 513	13 175	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 351	2 468	2 147	2 329
		погрешность, %	1,88%	3,26%	3,04%	3,32%
	"элитки"	количество объектов, шт.	66	20	14	32
		средняя площадь, кв.м	85,33	51,15	74,08	111,62
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	49 869	59 800	68 382	49 869
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	126 761	113 333	126 761	122 449
		средняя цена предложения, руб./кв. м	85 318	87 314	90 065	81 993
		медиана, руб./кв. м	83 393	86 285	82 545	80 099
		СКО, руб./кв. м	14 783	14 953	16 520	13 931
		погрешность, руб./кв. м	3 667	6 861	9 164	5 004
		погрешность, %	4,30%	7,86%	10,17%	6,10%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	147	45	56
	средняя площадь, кв.м		69,03	46,67	65,64	95,02
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		34 983	56 923	51 087	34 983
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		103 922	103 922	103 175	101 282
	средняя цена предложения, руб./кв. м		74 337	79 628	72 508	71 388
	медиана, руб./кв. м		73 333	79 268	70 923	71 099
	СКО, руб./кв. м		10 416	10 004	9 412	10 588
	погрешность, руб./кв. м		1 724	3 016	2 538	3 157
	погрешность, %		2,32%	3,79%	3,50%	4,42%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	66	16	19	31
		средняя площадь, кв.м	52,43	33,04	48,75	64,69
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 714	56 250	50 000	45 714
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 558	81 765	82 558	68 673
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 343	69 795	62 646	58 311
		медиана, руб./кв. м	61 571	71 137	60 667	58 462
		СКО, руб./кв. м	6 319	5 050	6 477	4 527
		погрешность, руб./кв. м	1 568	2 608	3 053	1 653

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"хрущевки"	погрешность, %	2,51%	3,74%	4,87%	2,84%
		количество объектов, шт.	19	9	7	3
		средняя площадь, кв.м	40,01	32,17	43,29	55,87
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	46 411	53 226	48 140	46 411
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 594	90 594	87 209	53 036
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 693	67 682	64 718	49 336
		медиана, руб./кв. м	59 375	64 516	59 203	48 561
		СКО, руб./кв. м	11 267	9 397	13 117	2 467
		погрешность, руб./кв. м	5 311	6 645	10 710	3 488
		погрешность, %	8,34%	9,82%	16,55%	7,07%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	44	7	20	17
		средняя площадь, кв.м	53,02	31,66	50,51	64,78
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 167	29 167	36 017	40 923
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 636	82 759	80 392	93 636
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 387	58 859	61 298	70 297
		медиана, руб./кв. м	66 131	55 484	65 719	70 423
		СКО, руб./кв. м	13 547	15 609	11 193	14 828
		погрешность, руб./кв. м	4 132	12 745	5 136	7 414
		погрешность, %	6,42%	21,65%	8,38%	10,55%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	8	8		
		средняя площадь, кв.м	26,36	26,36		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 143	32 143		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	71 600	71 600		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 944	59 944		
		медиана, руб./кв. м	64 667	64 667		
		СКО, руб./кв. м	9 203	9 203		
		погрешность, руб./кв. м	6 957	6 957		
		погрешность, %	11,61%	11,61%		

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.	890	397	311	182
		средняя площадь, кв.м	58,94	42,76	62,41	88,30
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 333	33 333	35 000	38 353
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	153 333	115 000	125 000	153 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 661	62 940	62 365	62 560
		медиана, руб./кв. м	61 250	62 000	60 000	59 775
		СКО, руб./кв. м	10 080	9 027	10 180	12 142
		погрешность, руб./кв. м	676	907	1 156	1 805
		погрешность, %	1,08%	1,44%	1,85%	2,89%
	"элитки"	количество объектов, шт.	121	63	36	22
		средняя площадь, кв.м	66,57	46,62	73,72	112,01
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 000	50 000	51 899	52 174
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	153 333	115 000	125 000	153 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 917	66 226	71 511	83 376
		медиана, руб./кв. м	65 385	64 706	66 466	81 545
		СКО, руб./кв. м	12 882	8 782	11 451	20 737
		погрешность, руб./кв. м	2 352	2 231	3 871	9 050
		погрешность, %	3,32%	3,37%	5,41%	10,85%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	534	253	177	104
		средняя площадь, кв.м	62,39	44,90	68,28	94,92
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 353	41 912	41 031	38 353
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	113 462	113 462	100 139	112 857
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 942	62 991	63 333	62 160
		медиана, руб./кв. м	61 866	62 000	61 628	61 153
		СКО, руб./кв. м	9 835	9 330	10 390	10 061
		погрешность, руб./кв. м	852	1 175	1 566	1 983
		погрешность, %	1,35%	1,87%	2,47%	3,19%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	65	22	19	24

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	51,35	37,15	51,09	64,58
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 719	45 161	50 000	41 719
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	99 554	77 932	87 778	99 554
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 231	64 582	65 008	60 585
		медиана, руб./кв. м	63 208	65 867	65 093	58 496
		СКО, руб./кв. м	8 259	7 138	7 173	9 418
		погрешность, руб./кв. м	2 065	3 115	3 381	3 927
		погрешность, %	3,27%	4,82%	5,20%	6,48%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	103	35	54	14
		средняя площадь, кв.м	42,40	31,68	44,65	60,51
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 166	46 667	43 919	41 166
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 023	81 081	93 023	75 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 460	57 992	54 999	50 903
		медиана, руб./кв. м	54 313	57 188	54 123	47 612
		СКО, руб./кв. м	5 700	5 671	5 137	5 782
		погрешность, руб./кв. м	1 129	1 945	1 411	3 207
	погрешность, %	2,04%	3,35%	2,57%	6,30%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	49	11	20	18
		средняя площадь, кв.м	57,31	35,45	54,04	74,30
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 333	33 333	35 577	38 462
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 208	84 208	76 515	68 750
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 938	56 095	57 727	51 132
		медиана, руб./кв. м	54 386	55 172	57 474	47 458
		СКО, руб./кв. м	9 489	10 876	9 260	7 916
		погрешность, руб./кв. м	2 739	6 879	4 249	3 840
		погрешность, %	4,99%	12,26%	7,36%	7,51%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	18	13	5	
		средняя площадь, кв.м	31,81	28,01	41,68	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 000	38 333	35 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 759	82 759	71 658	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 993	62 344	50 279	
		медиана, руб./кв. м	60 790	62 092	48 837	
		СКО, руб./кв. м	10 848	8 949	8 928	
		погрешность, руб./кв. м	5 262	5 167	8 928	
		погрешность, %	8,92%	8,29%	17,76%	
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	544	213	207	124
		средняя площадь, кв.м	49,91	36,05	50,01	73,56
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 536	33 317	35 011	20 536
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	104 839	83 721	104 839	100 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 619	60 686	55 724	55 512
		медиана, руб./кв. м	56 956	60 175	54 000	54 370
		СКО, руб./кв. м	8 602	7 227	8 805	8 924
		погрешность, руб./кв. м	738	993	1 227	1 609
		погрешность, %	1,28%	1,64%	2,20%	2,90%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	207	97	57	53
		средняя площадь, кв.м	57,56	40,39	60,49	85,84
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 407	33 317	38 095	32 407

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	104 839	83 721	104 839	100 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 762	62 080	63 003	59 843
		медиана, руб./кв. м	61 111	63 112	61 200	57 282
		СКО, руб./кв. м	10 233	7 961	12 286	11 799
		погрешность, руб./кв. м	1 426	1 625	3 284	3 272
		погрешность, %	2,31%	2,62%	5,21%	5,47%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	95	36	26	33
		средняя площадь, кв.м	51,28	35,58	51,18	68,47
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 931	48 913	48 148	37 931
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 667	79 667	78 540	69 841
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 839	64 428	61 538	56 372
		медиана, руб./кв. м	60 628	64 341	60 714	55 938
		СКО, руб./кв. м	6 527	6 003	6 098	5 202
		погрешность, руб./кв. м	1 346	2 029	2 439	1 839
		погрешность, %	2,21%	3,15%	3,96%	3,26%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	212	69	111	32
		средняя площадь, кв.м	42,36	31,71	44,22	58,86
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 536	44 048	35 011	20 536
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 000	82 000	71 111	62 281
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 245	57 492	51 751	49 273
		медиана, руб./кв. м	53 261	57 813	52 222	48 373
		СКО, руб./кв. м	6 040	4 809	6 066	4 969
		погрешность, руб./кв. м	832	1 166	1 157	1 785
		погрешность, %	1,56%	2,03%	2,24%	3,62%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	21	4	11	6
		средняя площадь, кв.м	54,44	29,63	54,16	71,48
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 536	39 394	37 778	20 536
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 821	59 091	56 429	62 821

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 317	48 766	45 707	45 802
		медиана, руб./кв. м	46 250	48 289	45 238	47 956
		СКО, руб./кв. м	6 889	5 432	4 507	11 783
		погрешность, руб./кв. м	3 081	6 273	2 850	10 539
		погрешность, %	6,65%	12,86%	6,24%	23,01%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	9	7	2	
		средняя площадь, кв.м	27,03	24,69	35,25	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 957	36 957	43 662	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 182	83 182	52 857	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 730	60 435	48 260	
		медиана, руб./кв. м	55 217	59 833	48 260	
		СКО, руб./кв. м	11 247	11 541	4 598	
		погрешность, руб./кв. м	7 953	9 423	9 195	
	погрешность, %	13,78%	15,59%	19,05%		
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	843	337	283	223
		средняя площадь, кв.м	47,58	33,16	50,02	66,28
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 656	26 304	19 656	27 273
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 833	85 833	73 529	84 211
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 542	53 859	49 518	46 829
		медиана, руб./кв. м	50 000	53 616	48 913	46 512
		СКО, руб./кв. м	6 961	7 025	6 491	5 777
		погрешность, руб./кв. м	480	766	773	775
		погрешность, %	0,95%	1,42%	1,56%	1,66%
		"элитки"	количество объектов, шт.			
	средняя площадь, кв.м					
	минимальная цена предложения, руб./кв. м					
	максимальная цена предложения, руб./кв. м					
	средняя цена предложения, руб./кв. м					

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.		248	119	78	51
		средняя площадь, кв.м		52,61	39,45	57,47	75,90
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		22 857	26 304	22 857	37 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		84 211	80 808	73 529	84 211
		средняя цена предложения, руб./кв. м		53 737	55 810	51 847	51 788
		медиана, руб./кв. м		53 923	55 556	51 375	49 894
		СКО, руб./кв. м		7 103	6 883	7 568	5 917
		погрешность, руб./кв. м		904	1 267	1 725	1 674
		погрешность, %		1,68%	2,27%	3,33%	3,23%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		212	50	81	81
		средняя площадь, кв.м		51,73	34,95	49,25	64,57
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		27 160	27 160	32 000	34 328
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		73 353	73 353	69 767	60 317
		средняя цена предложения, руб./кв. м		51 762	55 369	52 867	48 430
		медиана, руб./кв. м		50 848	56 112	52 174	48 822
		СКО, руб./кв. м		5 822	6 577	5 273	4 434
		погрешность, руб./кв. м		802	1 879	1 179	991
		погрешность, %		1,55%	3,39%	2,23%	2,05%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.		246	73	101	72
		средняя площадь, кв.м		46,09	31,57	45,94	61,02
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		29 508	32 067	31 800	29 508
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		70 188	70 000	70 188	55 882
		средняя цена предложения, руб./кв. м		47 350	51 635	46 947	43 572
медиана, руб./кв. м			47 345	51 667	47 235	43 162	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	5 604	5 340	4 843	4 352
		погрешность, руб./кв. м	716	1 259	969	1 033
		погрешность, %	1,51%	2,44%	2,06%	2,37%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	54	16	19	19
		средняя площадь, кв.м	51,43	36,35	47,82	67,74
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 656	27 381	19 656	27 273
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 815	52 925	59 524	64 815
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 910	42 600	38 519	39 036
		медиана, руб./кв. м	39 277	42 361	37 037	37 857
		СКО, руб./кв. м	5 955	4 983	6 219	5 787
		погрешность, руб./кв. м	1 636	2 573	2 932	2 728
		погрешность, %	4,10%	6,04%	7,61%	6,99%
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	83	79	4
	средняя площадь, кв.м		23,88	23,38	33,75	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		37 037	37 037	45 980	
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		85 833	85 833	58 333	
	средняя цена предложения, руб./кв. м		54 259	54 301	53 433	
	медиана, руб./кв. м		52 813	52 381	54 708	
	СКО, руб./кв. м		7 542	7 753	3 726	
	погрешность, руб./кв. м		1 666	1 756	4 303	
	погрешность, %	3,07%	3,23%	8,05%		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 171	507	374	290
		средняя площадь, кв.м	50,26	35,43	52,09	73,82
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 813	29 762	27 813	30 629
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	134 091	93 333	134 091	114 035
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 546	59 393	54 375	54 368
		медиана, руб./кв. м	55 682	59 375	53 774	53 510
		СКО, руб./кв. м	8 055	7 579	7 803	7 731

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	471	674	808	910
		погрешность, %	0,83%	1,13%	1,49%	1,67%
	"элитки"	количество объектов, шт.	59	31	9	19
		средняя площадь, кв.м	65,69	43,25	68,35	101,04
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 000	50 000	50 000	53 571
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	134 091	83 000	134 091	114 035
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 598	66 884	73 523	72 166
		медиана, руб./кв. м	66 514	65 980	67 123	69 318
		СКО, руб./кв. м	9 796	6 276	15 676	12 164
		погрешность, руб./кв. м	2 572	2 292	11 085	5 734
		погрешность, %	3,70%	3,43%	15,08%	7,95%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	389	199	108
	средняя площадь, кв.м		55,26	40,55	60,85	83,58
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		32 727	36 250	32 727	35 417
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		87 917	84 615	85 000	87 917
	средняя цена предложения, руб./кв. м		59 651	60 561	57 911	59 733
	медиана, руб./кв. м		58 480	59 565	56 250	57 917
	СКО, руб./кв. м		7 869	7 407	8 509	7 884
	погрешность, руб./кв. м		799	1 053	1 645	1 752
	погрешность, %		1,34%	1,74%	2,84%	2,93%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	402	126	136	140
		средняя площадь, кв.м	51,64	34,03	50,48	68,61
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 615	42 269	42 237	34 615
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 333	93 333	78 550	72 973
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 014	61 556	57 309	52 640
		медиана, руб./кв. м	56 215	60 642	57 143	52 538
		СКО, руб./кв. м	5 992	6 166	4 922	4 487
		погрешность, руб./кв. м	598	1 103	847	761

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	1,05%	1,79%	1,48%	1,45%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	189	58	93	38
		средняя площадь, кв.м	43,92	31,41	45,16	59,96
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 762	29 762	30 583	37 500
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	71 393	71 393	65 909	56 250
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 617	55 781	48 024	44 107
		медиана, руб./кв. м	48 889	56 155	48 352	43 385
		СКО, руб./кв. м	6 073	5 110	4 922	3 199
		погрешность, руб./кв. м	886	1 354	1 026	1 052
		погрешность, %	1,79%	2,43%	2,14%	2,39%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	56	22	23
	средняя площадь, кв.м		44,34	30,78	45,89	68,25
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		30 172	36 000	30 172	30 629
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		67 308	67 308	52 581	56 429
	средняя цена предложения, руб./кв. м		42 060	43 863	40 813	41 062
	медиана, руб./кв. м		41 752	41 477	40 000	41 956
	СКО, руб./кв. м		5 341	5 613	5 667	4 671
	погрешность, руб./кв. м		1 440	2 450	2 416	2 954
	погрешность, %		3,42%	5,58%	5,92%	7,19%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	76	71	5	
		средняя площадь, кв.м	25,52	24,85	34,98	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 813	38 235	27 813	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 333	83 333	61 135	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 945	56 772	44 208	
		медиана, руб./кв. м	55 310	55 556	43 243	
		СКО, руб./кв. м	8 592	8 245	11 027	
		погрешность, руб./кв. м	1 984	1 971	11 027	
		погрешность, %	3,55%	3,47%	24,94%	

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.	614	258	249	107	
		средняя площадь, кв.м	45,78	33,43	49,69	66,44	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 000	30 000	30 000	33 636	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 636	87 025	88 636	79 048	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 763	55 982	52 233	51 975	
		медиана, руб./кв. м	53 226	55 841	51 136	50 847	
		СКО, руб./кв. м	6 931	6 512	6 771	6 769	
		погрешность, руб./кв. м	560	812	860	1 315	
		погрешность, %	1,04%	1,45%	1,65%	2,53%	
	"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.	181	76	69	36	
		средняя площадь, кв.м	54,91	41,73	60,13	72,72	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 000	30 000	30 000	41 818	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 636	87 025	88 636	79 048	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 281	57 324	57 467	56 830	
		медиана, руб./кв. м	58 065	58 381	59 149	56 316	
		СКО, руб./кв. м	8 022	8 292	8 433	6 594	
		погрешность, руб./кв. м	1 196	1 915	2 045	2 229	
		погрешность, %	2,09%	3,34%	3,56%	3,92%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	44	7	22	15	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	53,52	32,79	52,64	64,49
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 831	46 875	45 351	39 831
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 643	67 742	69 643	66 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 035	55 462	55 218	54 566
		медиана, руб./кв. м	55 534	55 718	55 584	54 839
		СКО, руб./кв. м	5 420	5 676	4 802	6 157
		погрешность, руб./кв. м	1 653	4 634	2 096	3 291
		погрешность, %	3,00%	8,36%	3,80%	6,03%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	289	122	129	38
		средняя площадь, кв.м	40,77	31,73	44,11	58,44
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 722	34 722	39 980	38 385
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 088	68 852	77 088	58 929
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 134	55 182	50 172	49 006
		медиана, руб./кв. м	51 613	55 490	49 556	48 905
		СКО, руб./кв. м	4 900	3 998	4 438	4 679
		погрешность, руб./кв. м	577	727	785	1 539
	погрешность, %	1,11%	1,32%	1,56%	3,14%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	50	11	21	18
		средняя площадь, кв.м	54,61	31,26	51,59	72,42
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 938	30 938	35 455	33 636
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 375	84 375	70 492	65 455
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 676	52 044	46 506	46 371
		медиана, руб./кв. м	46 861	48 387	44 340	45 742
		СКО, руб./кв. м	6 814	9 609	5 580	6 580
		погрешность, руб./кв. м	1 947	6 077	2 495	3 192
		погрешность, %	4,08%	11,68%	5,37%	6,88%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	50	42	8	
		средняя площадь, кв.м	26,06	24,04	36,65	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 854	33 854	33 854	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 471	76 471	64 103	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 418	56 992	47 155	
		медиана, руб./кв. м	55 000	55 218	44 135	
		СКО, руб./кв. м	9 642	9 283	8 426	
		погрешность, руб./кв. м	2 755	2 900	6 370	
		погрешность, %	4,97%	5,09%	13,51%	
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	509	236	188	85
		средняя площадь, кв.м	44,99	33,27	49,89	66,74
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 647	22 647	25 556	26 724
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 864	64 516	67 864	64 615
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 213	44 053	42 615	42 201
		медиана, руб./кв. м	43 077	44 243	41 714	41 519
		СКО, руб./кв. м	5 208	5 009	5 340	4 940
		погрешность, руб./кв. м	462	653	781	1 078
		погрешность, %	1,07%	1,48%	1,83%	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" (кирпичные)	количество объектов, шт.	286	166	94	26
		средняя площадь, кв.м	43,24	34,39	51,59	69,62
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 647	22 647	27 273	26 724

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 864	64 516	67 864	57 778
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 382	43 087	44 307	41 919
		медиана, руб./кв. м	43 498	43 619	43 814	39 828
		СКО, руб./кв. м	5 394	4 858	6 190	5 773
		погрешность, руб./кв. м	639	756	1 284	2 309
		погрешность, %	1,47%	1,76%	2,90%	5,51%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	85	18	34	33
		средняя площадь, кв.м	53,41	35,60	48,75	67,92
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 148	39 726	33 148	33 393
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 615	58 583	55 556	64 615
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 656	48 512	42 028	42 685
		медиана, руб./кв. м	43 077	46 454	41 620	41 429
		СКО, руб./кв. м	5 015	5 469	4 145	5 158
		погрешность, руб./кв. м	1 094	2 653	1 443	1 824
	погрешность, %	2,51%	5,47%	3,43%	4,27%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	105	38	45	22
		средняя площадь, кв.м	43,42	30,77	45,49	61,06
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 000	37 188	26 000	31 148
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 127	60 127	48 889	54 412
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 395	47 077	40 814	42 312
		медиана, руб./кв. м	43 103	46 616	40 698	42 121
		СКО, руб./кв. м	4 380	4 244	3 482	3 440
		погрешность, руб./кв. м	859	1 395	1 050	1 501
	погрешность, %	1,98%	2,96%	2,57%	3,55%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	24	5	15	4
		средняя площадь, кв.м	52,04	29,22	54,97	69,55
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 556	28 077	25 556	32 635
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 846	41 667	53 846	49 351

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 643	37 718	38 739	39 442
		медиана, руб./кв. м	38 371	40 000	37 234	37 891
		СКО, руб./кв. м	4 700	3 856	5 200	4 954
		погрешность, руб./кв. м	1 960	3 856	2 779	5 721
		погрешность, %	5,07%	10,22%	7,17%	14,50%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	9	9		
		средняя площадь, кв.м	20,72	20,72		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 952	30 952		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	56 818	56 818		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 722	43 722		
		медиана, руб./кв. м	43 333	43 333		
		СКО, руб./кв. м	7 160	7 160		
		погрешность, руб./кв. м	5 063	5 063		
	погрешность, %	11,58%	11,58%			
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	313	122	99	92
		средняя площадь, кв.м	51,45	36,31	52,61	70,27
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 000	23 529	20 325	20 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 000	68 000	73 000	56 707
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 347	44 171	39 399	39 698
		медиана, руб./кв. м	41 244	43 360	39 726	39 367
		СКО, руб./кв. м	5 812	5 578	6 179	5 010
		погрешность, руб./кв. м	658	1 014	1 248	1 050
		погрешность, %	1,59%	2,30%	3,17%	2,65%
		"элитки"	количество объектов, шт.			
	средняя площадь, кв.м					
	минимальная цена предложения, руб./кв. м					
	максимальная цена предложения, руб./кв. м					
	средняя цена предложения, руб./кв. м					

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.		111	63	26	22
		средняя площадь, кв.м		53,95	39,62	64,85	82,09
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		21 304	28 115	21 304	34 066
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		68 000	68 000	62 000	56 707
		средняя цена предложения, руб./кв. м		44 402	45 745	41 810	43 620
		медиана, руб./кв. м		42 857	43 883	41 646	41 975
		СКО, руб./кв. м		5 928	5 616	7 100	5 195
		погрешность, руб./кв. м		1 130	1 427	2 840	2 267
		погрешность, %		2,55%	3,12%	6,79%	5,20%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		83	25	25	33
		средняя площадь, кв.м		54,75	36,36	53,45	69,68
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		28 409	31 707	28 409	30 435
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		73 000	51 471	73 000	55 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м		41 318	41 789	41 817	40 585
		медиана, руб./кв. м		41 045	40 000	41 045	41 071
		СКО, руб./кв. м		5 178	4 765	6 120	4 832
		погрешность, руб./кв. м		1 144	1 945	2 498	1 709
		погрешность, %		2,77%	4,66%	5,97%	4,21%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.		84	20	34	30
		средняя площадь, кв.м		49,01	33,38	45,86	63,01
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		26 087	30 488	26 087	27 778
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		62 727	62 727	50 343	46 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м		39 085	42 692	38 506	37 336
медиана, руб./кв. м			39 293	41 640	39 230	36 878	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	4 710	5 645	4 549	3 658
		погрешность, руб./кв. м	1 034	2 590	1 584	1 359
		погрешность, %	2,65%	6,07%	4,11%	3,64%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	26	5	14	7
		средняя площадь, кв.м	47,07	25,54	44,79	67,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 000	23 529	20 325	20 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	47 478	47 478	45 000	45 833
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 627	36 456	32 774	33 314
		медиана, руб./кв. м	34 902	36 667	33 859	34 697
		СКО, руб./кв. м	6 022	6 577	5 530	6 251
		погрешность, руб./кв. м	2 409	6 577	3 067	5 104
		погрешность, %	7,16%	18,04%	9,36%	15,32%
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	9	9	
	средняя площадь, кв.м		25,52	25,52		
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		39 216	39 216		
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		53 571	53 571		
	средняя цена предложения, руб./кв. м		47 342	47 342		
	медиана, руб./кв. м		48 295	48 295		
	СКО, руб./кв. м		4 408	4 408		
	погрешность, руб./кв. м		3 117	3 117		
	погрешность, %	6,58%	6,58%			

Приложение 2

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

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	5 281	2 069	1 743	1 469
		средняя площадь, кв.м	51,55	35,91	51,95	73,10
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 650	17 105	16 650	19 059
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 462	72 340	88 462	88 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 018	40 247	38 377	38 048
		медиана, руб./кв. м	38 235	39 800	37 500	36 667
		СКО, руб./кв. м	5 514	5 046	5 575	5 712
		погрешность, руб./кв. м	152	222	267	298
		погрешность, %	0,39%	0,55%	0,70%	0,78%
	"элитки"	количество объектов, шт.	253	71	68	114
		средняя площадь, кв.м	86,30	48,99	75,13	116,21
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 644	32 558	28 644	28 758
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 462	72 340	88 462	88 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 933	49 804	49 366	48 132
		медиана, руб./кв. м	47 333	49 000	50 000	46 466
		СКО, руб./кв. м	8 305	8 036	7 823	8 593
		погрешность, руб./кв. м	1 046	1 921	1 912	1 617
		погрешность, %	2,14%	3,86%	3,87%	3,36%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 460	683	471	306
		средняя площадь, кв.м	53,84	39,34	54,96	84,49
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 650	17 105	16 650	21 963

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 667	70 213	86 667	75 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 899	40 988	40 323	41 587
		медиана, руб./кв. м	40 412	40 698	39 773	40 813
		СКО, руб./кв. м	6 055	5 415	6 519	6 701
		погрешность, руб./кв. м	317	415	601	767
		погрешность, %	0,78%	1,01%	1,49%	1,85%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 883	737	572	574
		средняя площадь, кв.м	51,54	35,83	54,54	68,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 000	22 500	20 000	21 912
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 667	60 488	66 667	65 625
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 395	40 889	39 200	37 670
		медиана, руб./кв. м	39 394	41 000	39 100	37 188
		СКО, руб./кв. м	4 529	4 254	4 804	4 000
		погрешность, руб./кв. м	209	314	402	334
	погрешность, %	0,53%	0,77%	1,03%	0,89%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 236	399	500	337
		средняя площадь, кв.м	44,19	30,94	44,61	59,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 059	22 368	22 917	19 059
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 188	62 188	58 140	55 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 203	37 592	34 351	33 639
		медиана, руб./кв. м	34 524	37 500	33 957	33 077
		СКО, руб./кв. м	3 892	3 944	3 386	3 493
		погрешность, руб./кв. м	221	395	303	381
	погрешность, %	0,63%	1,05%	0,88%	1,13%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	384	169	109	106
		средняя площадь, кв.м	41,88	28,75	43,98	60,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 235	23 235	23 404	24 603
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 333	53 333	48 837	47 581

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 999	36 961	37 001	33 436
		медиана, руб./кв. м	35 811	36 667	36 957	33 333
		СКО, руб./кв. м	3 817	4 204	3 055	3 007
		погрешность, руб./кв. м	390	649	588	587
		погрешность, %	1,08%	1,75%	1,59%	1,76%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	65	10	23	32
		средняя площадь, кв.м	62,22	34,00	54,83	76,34
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 429	21 724	29 630	21 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	57 692	52 500	51 695	57 692
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 616	35 844	39 587	36 753
		медиана, руб./кв. м	36 667	35 972	39 091	34 675
		СКО, руб./кв. м	5 943	4 835	4 846	6 707
		погрешность, руб./кв. м	1 486	3 223	2 066	2 409
		погрешность, %	3,95%	8,99%	5,22%	6,56%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 507	660	555	292
		средняя площадь, кв.м	46,02	33,33	48,67	69,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 650	17 105	16 650	19 059
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 236	67 391	69 333	77 236
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 470	38 269	36 089	38 288
		медиана, руб./кв. м	36 875	37 687	35 227	37 069
		СКО, руб./кв. м	5 350	5 016	5 243	5 933
		погрешность, руб./кв. м	276	391	445	696
		погрешность, %	0,74%	1,02%	1,23%	1,82%
	"элитки"	количество объектов, шт.	73	23	20	30
		средняя площадь, кв.м	80,93	51,83	75,95	106,57
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 758	32 558	29 688	28 758
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 236	67 391	69 333	77 236
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 930	48 766	49 659	48 568

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	49 556	49 556	51 124	46 609
		СКО, руб./кв. м	8 105	7 193	7 641	8 910
		погрешность, руб./кв. м	1 910	3 067	3 506	3 309
		погрешность, %	3,90%	6,29%	7,06%	6,81%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	401	209	124	68
		средняя площадь, кв.м	46,74	36,06	52,06	69,82
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 650	17 105	16 650	24 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 756	59 756	53 731	51 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 898	38 081	37 161	38 679
		медиана, руб./кв. м	37 805	37 879	37 258	37 712
		СКО, руб./кв. м	5 433	5 283	6 263	4 429
		погрешность, руб./кв. м	543	733	1 129	1 082
		погрешность, %	1,43%	1,92%	3,04%	2,80%
		"современная панель"	количество объектов, шт.	255	112	89
	средняя площадь, кв.м		50,74	36,55	54,87	73,37
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		22 143	29 167	22 143	29 167
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		60 317	56 250	60 317	56 759
	средняя цена предложения, руб./кв. м		40 576	40 944	40 007	40 747
	медиана, руб./кв. м		40 164	41 406	39 600	39 776
	СКО, руб./кв. м		4 745	4 733	4 487	5 065
	погрешность, руб./кв. м		595	899	957	1 391
	погрешность, %		1,47%	2,19%	2,39%	3,41%
	"старая планировка"		количество объектов, шт.	646	251	283
		средняя площадь, кв.м	40,95	30,17	43,97	57,49
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 059	22 368	22 917	19 059
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 226	53 226	45 238	51 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 621	36 581	33 140	33 969
		медиана, руб./кв. м	34 058	36 667	33 000	33 577

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	3 771	3 779	3 078	4 019	
		погрешность, руб./кв. м	297	478	367	763	
		погрешность, %	0,86%	1,31%	1,11%	2,25%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	86	57	22	7	
		средняя площадь, кв.м	29,56	22,95	36,05	63,00	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 235	23 235	23 404	31 746	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 333	53 333	44 792	44 444	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 978	36 992	36 680	37 807	
		медиана, руб./кв. м	37 500	38 421	37 083	37 344	
		СКО, руб./кв. м	4 979	5 682	3 451	4 058	
		погрешность, руб./кв. м	1 080	1 519	1 506	3 313	
		погрешность, %	2,92%	4,11%	4,11%	8,76%	
		"сталинки"	количество объектов, шт.	46	8	17	21
			средняя площадь, кв.м	60,11	36,63	53,88	74,10
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		21 429	32 162	29 630	21 429	
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		57 692	52 500	48 182	57 692	
	средняя цена предложения, руб./кв. м		39 259	37 575	40 111	39 212	
	медиана, руб./кв. м		37 996	36 836	39 216	37 600	
	СКО, руб./кв. м		5 695	4 245	4 311	7 108	
	погрешность, руб./кв. м		1 698	3 209	2 155	3 179	
	погрешность, %	4,33%	8,54%	5,37%	8,11%		
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	3 089	1 185	953	951	
		средняя площадь, кв.м	54,40	37,63	54,06	75,64	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 000	21 724	20 000	21 429	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 462	72 340	88 462	88 000	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 329	41 728	40 192	38 723	
		медиана, руб./кв. м	39 535	41 176	39 216	37 121	
		СКО, руб./кв. м	5 423	4 756	5 485	5 694	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	195	276	356	369
		погрешность, %	0,48%	0,66%	0,88%	0,95%
	"элитки"	количество объектов, шт.	180	48	48	84
		средняя площадь, кв.м	88,48	47,63	74,79	119,65
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 644	33 833	28 644	29 990
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 462	72 340	88 462	88 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 935	50 302	49 244	47 977
		медиана, руб./кв. м	46 634	48 538	48 078	46 414
		СКО, руб./кв. м	8 386	8 511	7 853	8 481
		погрешность, руб./кв. м	1 254	2 483	2 291	1 862
		погрешность, %	2,56%	4,94%	4,65%	3,88%
		"улучшенки"	количество объектов, шт.	939	438	298
	средняя площадь, кв.м		56,92	41,02	56,82	91,36
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		21 724	21 724	24 000	27 143
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		86 667	70 213	86 667	68 750
	средняя цена предложения, руб./кв. м		42 496	42 501	41 857	43 427
	медиана, руб./кв. м		42 000	42 105	41 137	43 134
	СКО, руб./кв. м		5 962	5 137	6 674	6 532
	погрешность, руб./кв. м		389	492	775	919
	погрешность, %	0,92%	1,16%	1,85%	2,12%	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 254	491	367	396
		средняя площадь, кв.м	51,65	35,93	54,50	68,51
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 000	25 714	20 000	26 087
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 667	60 488	66 667	65 625
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 907	41 456	40 088	37 820
		медиана, руб./кв. м	39 706	41 176	40 000	37 260
		СКО, руб./кв. м	4 159	3 921	4 456	3 449
		погрешность, руб./кв. м	235	354	466	347

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	0,59%	0,85%	1,16%	0,92%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	467	119	163	185
		средняя площадь, кв.м	48,26	32,36	45,84	60,61
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 429	29 412	28 600	21 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 556	53 438	47 727	55 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 160	39 754	36 231	33 786
		медиана, руб./кв. м	35 556	39 706	35 556	33 077
		СКО, руб./кв. м	3 875	3 791	3 050	3 313
		погрешность, руб./кв. м	359	698	479	488
		погрешность, %	0,99%	1,76%	1,32%	1,45%
		"малометражки"	количество объектов, шт.	249	89	77
	средняя площадь, кв.м		45,65	31,97	45,83	60,17
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		24 603	30 303	28 000	24 603
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		48 837	48 485	48 837	44 615
	средняя цена предложения, руб./кв. м		35 879	37 444	36 993	33 167
	медиана, руб./кв. м		35 593	36 765	36 538	33 333
	СКО, руб./кв. м		3 386	3 401	3 027	2 835
	погрешность, руб./кв. м		430	725	694	626
	погрешность, %		1,20%	1,94%	1,88%	1,89%
	"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.	355	109	123	123	
		средняя площадь, кв.м	51,37	35,05	50,63	66,59	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 667	27 500	26 667	27 049	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	75 000	53 000	58 140	75 000	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 508	41 526	39 229	37 999	
		медиана, руб./кв. м	39 394	41 818	38 636	36 567	
		СКО, руб./кв. м	4 855	3 696	5 077	4 865	
		погрешность, руб./кв. м	516	711	919	881	
		погрешность, %	1,31%	1,71%	2,34%	2,32%	
	"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.	91	27	40	24	
		средняя площадь, кв.м	51,97	38,33	51,13	68,71	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 500	27 500	31 522	27 903	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	75 000	53 000	53 933	75 000	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 372	40 936	40 266	39 915	
		медиана, руб./кв. м	39 655	40 526	39 691	36 745	
		СКО, руб./кв. м	5 493	4 883	4 744	7 241	
		погрешность, руб./кв. м	1 158	1 915	1 519	3 020	
		погрешность, %	2,87%	4,68%	3,77%	7,57%	
	"современная"	количество объектов, шт.	181	64	48	69	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	панель"	средняя площадь, кв.м	52,26	34,61	53,92	67,48
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 696	36 765	30 909	28 696
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	57 692	50 000	57 692	49 254
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 770	42 993	40 146	39 142
		медиана, руб./кв. м	40 909	42 647	39 230	39 231
		СКО, руб./кв. м	4 007	2 623	5 053	3 784
		погрешность, руб./кв. м	597	661	1 474	918
		погрешность, %	1,47%	1,54%	3,67%	2,34%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	60	15	28	17
		средняя площадь, кв.м	45,05	31,67	44,18	58,29
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 667	30 625	26 667	27 049
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 140	46 452	58 140	38 462
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 675	37 218	36 553	32 865
		медиана, руб./кв. м	34 429	38 387	35 227	32 982
		СКО, руб./кв. м	4 478	4 208	5 449	2 306
		погрешность, руб./кв. м	1 166	2 249	2 097	1 153
	погрешность, %	3,27%	6,04%	5,74%	3,51%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	15	3	5	7
		средняя площадь, кв.м	52,07	31,67	48,00	63,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 159	31 875	36 596	30 159
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	47 581	43 000	42 308	47 581
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 050	37 080	39 188	35 510
		медиана, руб./кв. м	36 364	36 364	38 776	34 921
		СКО, руб./кв. м	3 696	3 947	2 094	3 449
		погрешность, руб./кв. м	1 975	5 582	2 094	2 816
		погрешность, %	5,33%	15,05%	5,34%	7,93%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	8		2	6
		средняя площадь, кв.м	70,63		58,50	74,67

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 247		33 000	30 247
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	46 667		35 088	46 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 494		34 044	34 643
		медиана, руб./кв. м	33 623		34 044	32 790
		СКО, руб./кв. м	3 192		1 044	4 008
		погрешность, руб./кв. м	2 413		2 088	3 585
		погрешность, %	6,99%		6,13%	10,35%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	259	85	85	89
		средняя площадь, кв.м	50,80	33,59	50,75	67,29
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 724	21 724	25 094	21 963
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 188	62 188	51 695	45 690
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 413	36 586	34 777	31 989
		медиана, руб./кв. м	34 167	36 111	34 524	31 746
		СКО, руб./кв. м	3 923	4 013	3 325	3 472
		погрешность, руб./кв. м	488	876	726	740
		погрешность, %	1,42%	2,39%	2,09%	2,31%
	"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.	29	9	9	11
		средняя площадь, кв.м	58,34	36,22	50,67	82,73
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 963	27 045	26 415	21 963

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 308	42 308	39 535	41 509
		средняя цена предложения, руб./кв. м	32 343	35 055	33 387	29 270
		медиана, руб./кв. м	32 000	36 111	33 137	26 000
		СКО, руб./кв. м	5 144	3 767	3 427	5 875
		погрешность, руб./кв. м	1 944	2 664	2 423	3 716
		погрешность, %	6,01%	7,60%	7,26%	12,69%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	122	40	41	41
		средняя площадь, кв.м	52,78	35,68	54,78	67,46
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 000	27 941	25 094	25 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 649	48 649	42 000	45 690
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 566	37 849	35 261	33 645
		медиана, руб./кв. м	35 000	36 765	35 000	32 747
		СКО, руб./кв. м	3 621	4 064	2 855	3 260
		погрешность, руб./кв. м	658	1 301	903	1 031
	погрешность, %	1,85%	3,44%	2,56%	3,06%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	63	14	26	23
		средняя площадь, кв.м	46,37	31,79	44,31	57,57
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 234	31 000	26 234	27 102
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 188	62 188	47 826	39 655
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 631	37 745	33 369	31 423
		медиана, руб./кв. м	32 979	36 024	33 326	31 250
		СКО, руб./кв. м	3 688	4 496	3 385	2 678
		погрешность, руб./кв. м	937	2 494	1 354	1 142
	погрешность, %	2,79%	6,61%	4,06%	3,63%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	34	20	5	9
		средняя площадь, кв.м	40,94	30,50	46,40	61,11
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 231	30 000	33 333	29 231
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	43 750	43 750	40 426	33 833

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 940	34 703	36 353	30 902
		медиана, руб./кв. м	33 467	34 375	36 364	30 172
		СКО, руб./кв. м	2 971	2 984	2 309	1 391
		погрешность, руб./кв. м	1 034	1 369	2 309	984
		погрешность, %	3,05%	3,95%	6,35%	3,18%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	11	2	4	5
		средняя площадь, кв.м	64,91	23,50	57,00	87,80
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 724	21 724	32 787	22 330
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 695	36 111	51 695	35 065
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 013	28 918	40 132	28 956
		медиана, руб./кв. м	32 787	28 918	38 023	28 421
		СКО, руб./кв. м	6 155	7 193	6 902	3 661
		погрешность, руб./кв. м	3 893	14 387	7 970	3 661
	погрешность, %	11,79%	49,75%	19,86%	12,64%	
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	71	30	27	14
		средняя площадь, кв.м	48,38	34,23	54,89	66,14
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 739	22 500	21 739	21 912
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	39 394	39 394	34 694	36 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	29 179	30 985	28 777	26 084
		медиана, руб./кв. м	29 286	30 882	28 431	24 819
		СКО, руб./кв. м	2 945	2 717	2 158	2 625
		погрешность, руб./кв. м	704	1 009	846	1 456
		погрешность, %	2,41%	3,26%	2,94%	5,58%
	"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.		71	30	27	14
		средняя площадь, кв.м		48,38	34,23	54,89	66,14
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		21 739	22 500	21 739	21 912
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		39 394	39 394	34 694	36 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м		29 179	30 985	28 777	26 084
		медиана, руб./кв. м		29 286	30 882	28 431	24 819
		СКО, руб./кв. м		2 945	2 717	2 158	2 625
		погрешность, руб./кв. м		704	1 009	846	1 456
		погрешность, %		2,41%	3,26%	2,94%	5,58%
	"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, %							