



софжи

САМАРСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
ФОНД ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ

443110, г. Самара, ул. Мичурина, 21, 2 этаж офис 201
тел. 8(846)321-36-63,
8-800-500-36-63, 8-800-500-75-53. Звонок бесплатный.
E-mail: mail@sofgi.ru, www.sofgi.ru

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

МОНИТОРИНГОВЫЙ ОТЧЕТ

(по состоянию за сентябрь 2016 года)

Отчет подготовил:

*Сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости
(Сертификат РОСС RU РГР САКРН 63.001 от 25.11.2013 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 2016

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	53
Новостройки.....	56
Городской округ Самара	56
Структура и анализ цены предложения	56
Динамика цен предложения.....	61
Рынок аренды жилой недвижимости.....	63
Городской округ Самара	63
Структура предложения.....	63
Анализ арендной платы.....	65
Городской округ Тольятти.....	69
Структура предложения.....	69
Анализ арендной платы.....	72
Приложения	75
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Самары (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за сентябрь 2016 года	75
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за сентябрь 2016 года	98

Основные положения

Предметом исследования настоящего отчета является рынок жилой недвижимости в городских округах Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах):

- г.о. Самара;
- г.о. Тольятти;
- г.о. Новокуйбышевск;
- г.о. Сызрань;
- г.о. Жигулевск;
- г.о. Кинель;
- г.о. Октябрьск;
- г.о. Отрадный;
- г.о. Чапаевск;
- г.о. Похвистнево.

Настоящий отчет подготовлен в соответствии с методологией Российской Гильдии Риэлторов. Основные положения методологии описаны в книге «Анализ рынка недвижимости для профессионалов» Г.М. Стерник, С.Г. Стерник.

Сущность методологии выборочного статистического анализа рынка недвижимости состоит в сборе документированной информации об объектах рынка, разделении объектов на однородные группы (выборки) по качеству, местоположению, периодам времени, определении характеристик каждой выборки и исследовании полученных числовых пространственно-параметрических и динамических моделей с дискретным шагом (ДППМ).

Данная методология включает следующие группы операций - этапы мониторинга:

- выбор показателей, подлежащих определению при решении конкретной задачи анализа рынка (например, удельная цена квартир, площадь помещений);
- выбор периода (например, день, неделя, месяц, квартал, год), за который производится обработка данных для получения одного значения каждого из статистических показателей, и определенного количества периодов предыстории для построения динамического ряда;
- сбор и предварительная обработка документированной информации об объектах рынка в заданных периодах (обеспечение наличия данных, необходимых и достаточных для получения выбранных статистических показателей, в том числе и для типизации объектов (расчленения на однородные группы), очистка базы данных от недостоверной информации, повторов и дублей);

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

- предварительная типизация (классификация) объектов по качеству (типы, классы), размерам (число комнат или диапазон общей площади помещений), местоположению (зона, район города) и другим признакам;
- расчленение совокупности объектов на выборки в соответствии с принятой классификацией;
- определение статистических характеристик каждой выборки, построение гистограммы распределения каждого показателя;
- построение предварительной числовой пространственно-параметрической модели рынка по каждому из выбранных показателей;
- корректировка расчленения (дополнительное расчленение или объединение выборок) и построение оптимизированной пространственно-параметрической модели рынка;
- расчет структурных относительных показателей сегмента рынка (долей);
- построение динамических рядов по каждому из выбранных показателей;
- расчет относительных показателей динамики (индексов и темпов);
- описание полученных результатов и подготовка отчета о мониторинге рынка за текущий период и о накопленной динамике за рассматриваемые периоды.

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости, опубликованные в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр» (<http://www.iscentre-samara.ru/>), на сайтах «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volga-info.ru/togliatti/search/kvartiryi/>) и «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/>).

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Типизация по качеству.

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

Таблица 1

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 2

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 3

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 4

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 5

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 6

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

Типизация по размеру

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

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

Типизация по местоположению

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

Таблица 7

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

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

Ввиду незначительной площади остальных городов типизация по месторасположению не проводилась.

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

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

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

Обобщенные результаты проведенного мониторинга

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) было проанализировано 10 733 уникальное предложение к продаже, опубликованные в СМИ в сентябре 2016 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	1 171,2	3 449	1 472	1 171	806	60 343	63 553	58 603	57 008
Тольятти	712,4	4 740	1 802	1 633	1 305	41 793	43 925	41 005	39 836
Новокуйбышевск	106,2	542	152	214	176	42 280	43 439	41 424	42 320
Сызрань	175,3	719	219	296	204	39 041	40 116	38 538	38 618
Жигулевск	59,7	342	131	124	87	32 410	33 860	31 351	31 734
Кинель	57,4	160	52	72	36	39 971	42 695	38 650	38 677
Октябрьск	26,5	95	28	41	26	25 343	25 227	25 697	24 910
Отрадный	47,5	261	75	113	73	33 071	33 004	32 953	33 324
Чапаевск	73,0	333	125	135	73	28 126	28 099	28 367	27 725
Похвистнево	29,2	92	31	37	24	29 978	30 885	30 482	28 030
ИТОГО:	2 458,3	10 733	4 087	3 836	2 810	46 385	49 522	44 907	43 840

Рисунок 1

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

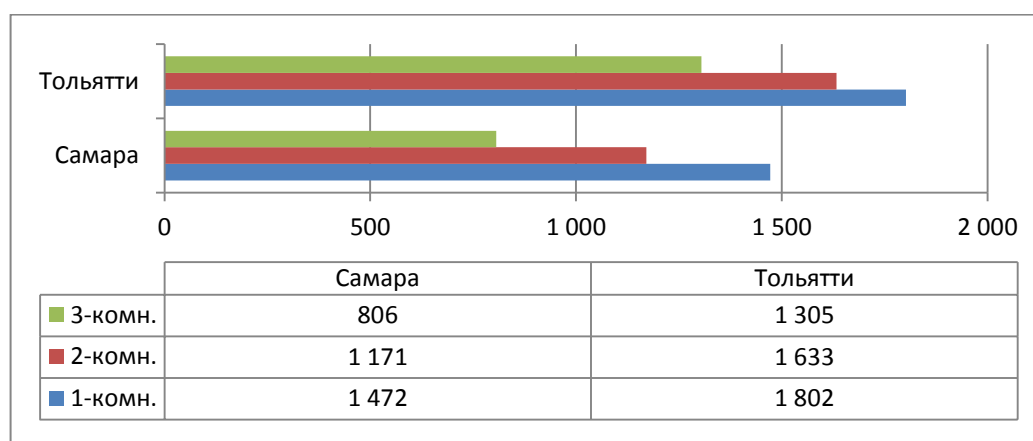


Рисунок 2

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

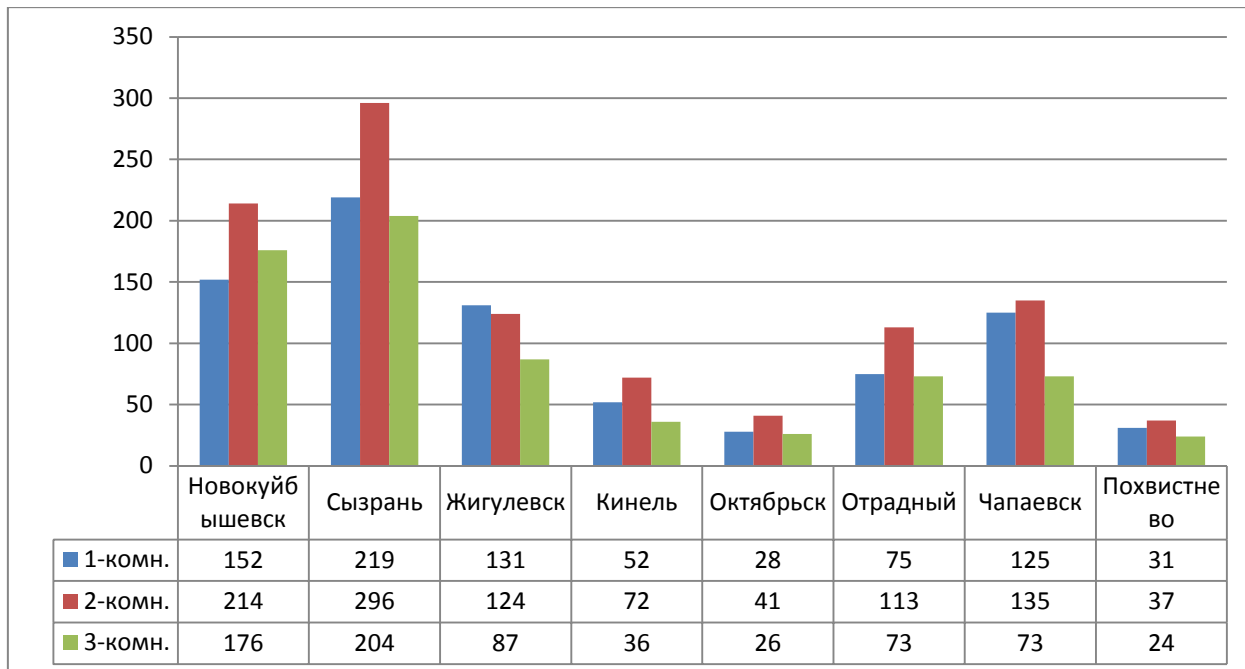


Рисунок 3

Активность рынка
(отношение количества предложений к количеству жителей)

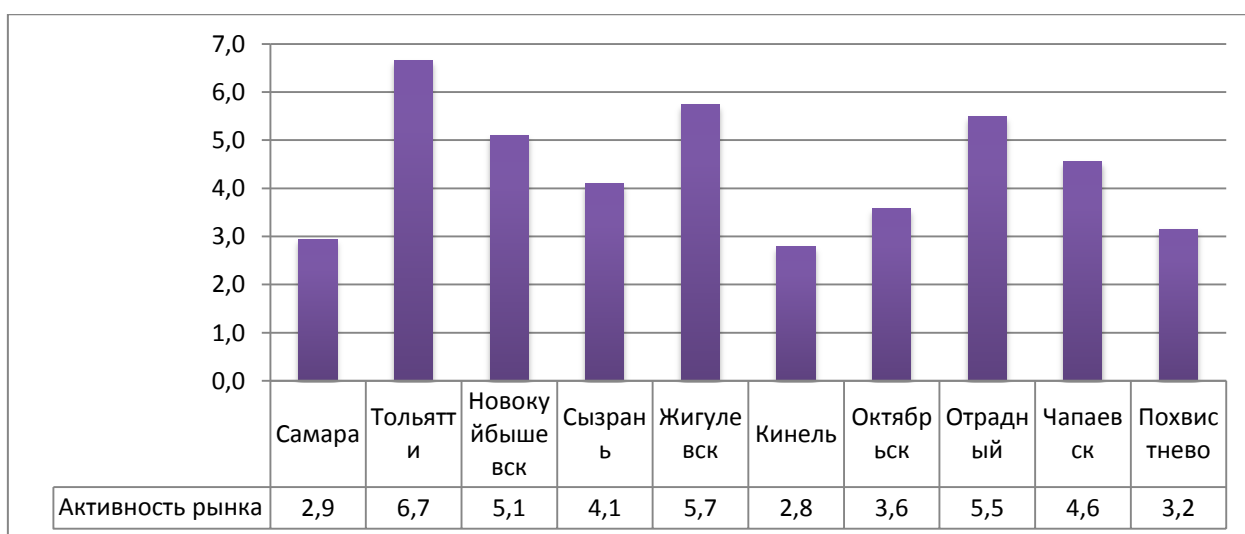
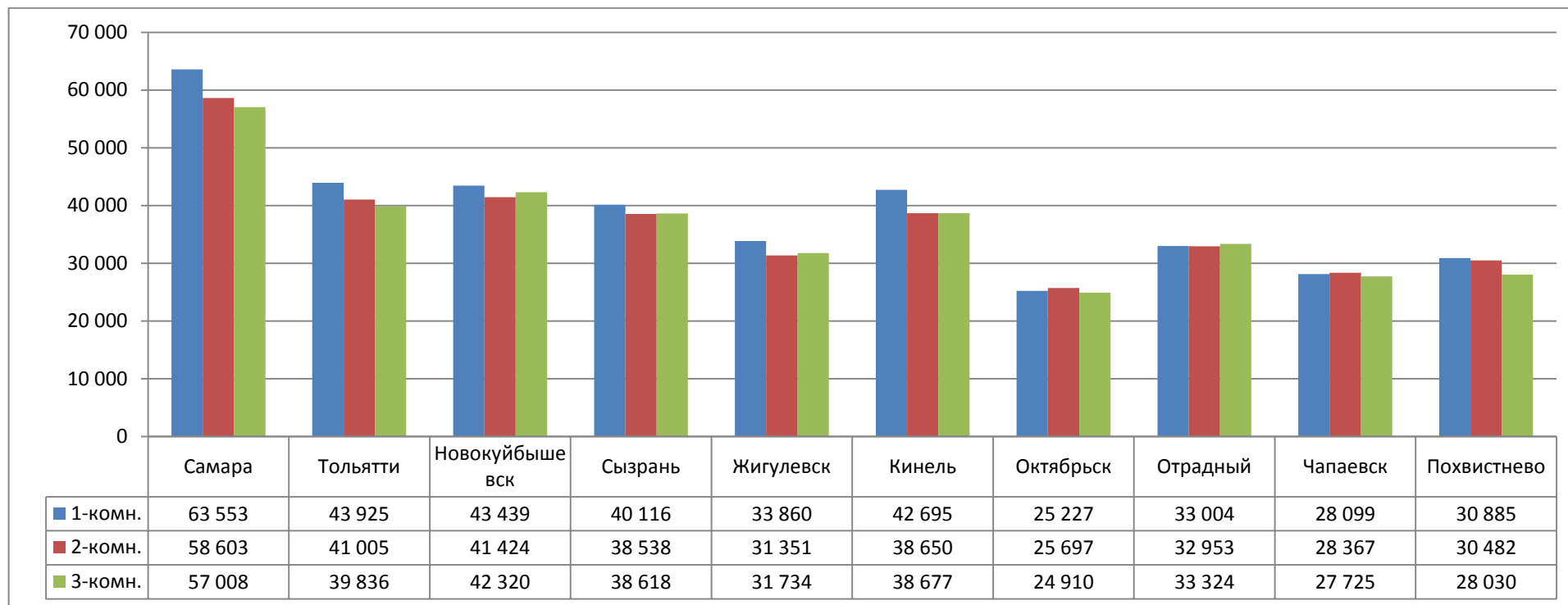


Рисунок 4

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



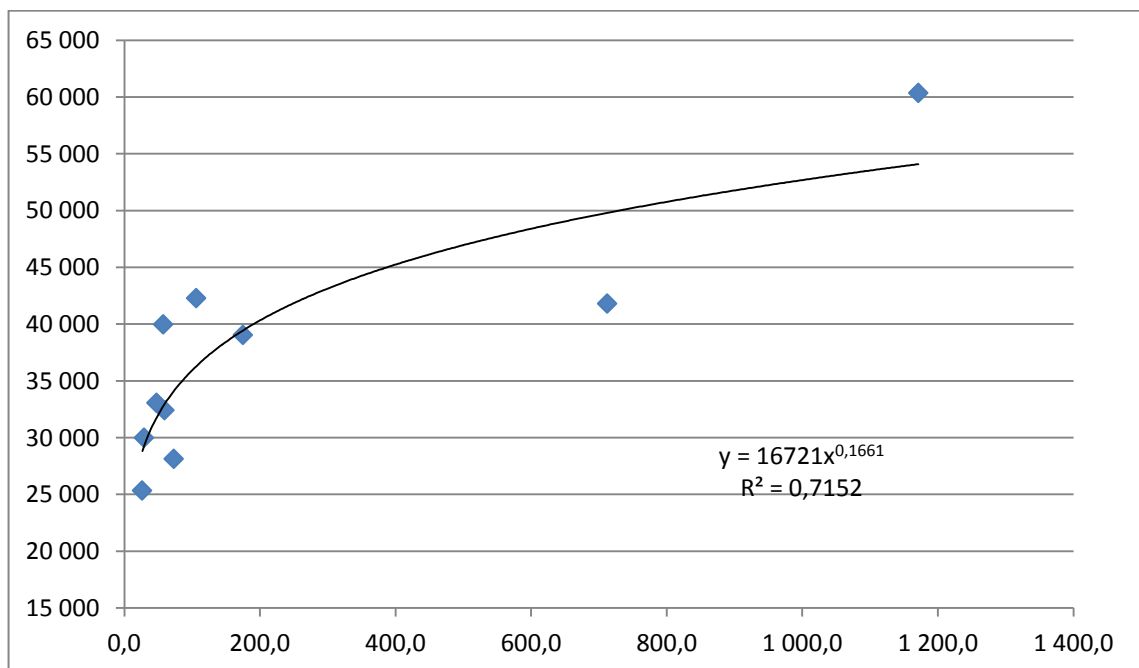
Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах в городских округах Самарской области от количества жителей представлена в таблице.

Таблица 9

	Количество жителей (тыс. чел.)	Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.
Самара	1 171,2	60 343
Тольятти	712,4	41 793
Новокуйбышевск	106,2	42 280
Сызрань	175,3	39 041
Жигулевск	59,7	32 410
Кинель	57,4	39 971
Октябрьск	26,5	25 343
Отрадный	47,5	33 071
Чапаевск	73,0	28 126
Похвистнево	29,2	29 978
Коэфф. корреляции		0,851737

Рисунок 5

Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья от количества жителей



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Динамика средневзвешенного значения*) цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах по городским округам Самарской области в целом представлена в таблице.

Таблица 10

Городской округ	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15	янв.16	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16
Самара	63 396р.	62 838р.	62 811р.	62 598р.	62 178р.	61 982р.	61 318р.	61 463р.	61 183р.	60 879р.	60 849р.	60 977р.	60 343р.
Тольятти	46 135р.	45 782р.	45 171р.	44 417р.	43 983р.	43 589р.	43 240р.	42 273р.	42 195р.	41 992р.	41 865р.	41 766р.	41 793р.
Новокуйбышевск	46 028р.	45 816р.	44 963р.	45 051р.	44 826р.	44 615р.	44 256р.	43 507р.	42 854р.	42 226р.	42 109р.	42 515р.	42 280р.
Сызрань	41 475р.	41 544р.	42 124р.	42 367р.	41 316р.	41 205р.	41 164р.	41 127р.	40 255р.	39 700р.	39 541р.	39 404р.	39 041р.
Жигулевск	35 153р.	34 904р.	34 940р.	34 540р.	34 263р.	33 603р.	33 570р.	32 726р.	33 458р.	32 450р.	31 810р.	31 977р.	32 410р.
Кинель	42 228р.	37 591р.	41 780р.	40 860р.	42 128р.	41 477р.	41 811р.	40 417р.	41 137р.	40 502р.	40 763р.	41 054р.	39 971р.
Октябрьск	26 278р.	25 635р.	26 344р.	27 617р.	28 209р.	25 672р.	25 674р.	24 308р.	26 325р.	23 453р.	24 463р.	24 459р.	25 343р.
Отрадный	34 946р.	34 246р.	34 089р.	33 497р.	34 529р.	34 718р.	34 095р.	33 908р.	34 095р.	33 085р.	33 503р.	33 387р.	33 071р.
Чапаевск	29 650р.	29 587р.	29 485р.	29 568р.	29 750р.	29 683р.	29 670р.	28 744р.	28 935р.	28 240р.	28 014р.	28 338р.	28 126р.
Похвистнево	28 955р.	29 929р.	29 349р.	29 507р.	29 286р.	29 609р.	30 071р.	29 389р.	30 215р.	29 329р.	29 518р.	29 888р.	29 978р.
Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м общей площади жилья по городским округам Самарской области в целом	51 321р.	51 056р.	50 417р.	50 267р.	50 788р.	49 800р.	49 207р.	48 657р.	48 379р.	47 715р.	46 741р.	47 220р.	46 385р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, руб.	-561р.	-265р.	-639р.	-151р.	521р.	-988р.	-593р.	-550р.	-278р.	-664р.	-975р.	480р.	-835р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, %	-1,08%	-0,52%	-1,25%	-0,30%	1,04%	-1,94%	-1,19%	-1,12%	-0,57%	-1,37%	-2,04%	1,03%	-1,77%

*) 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

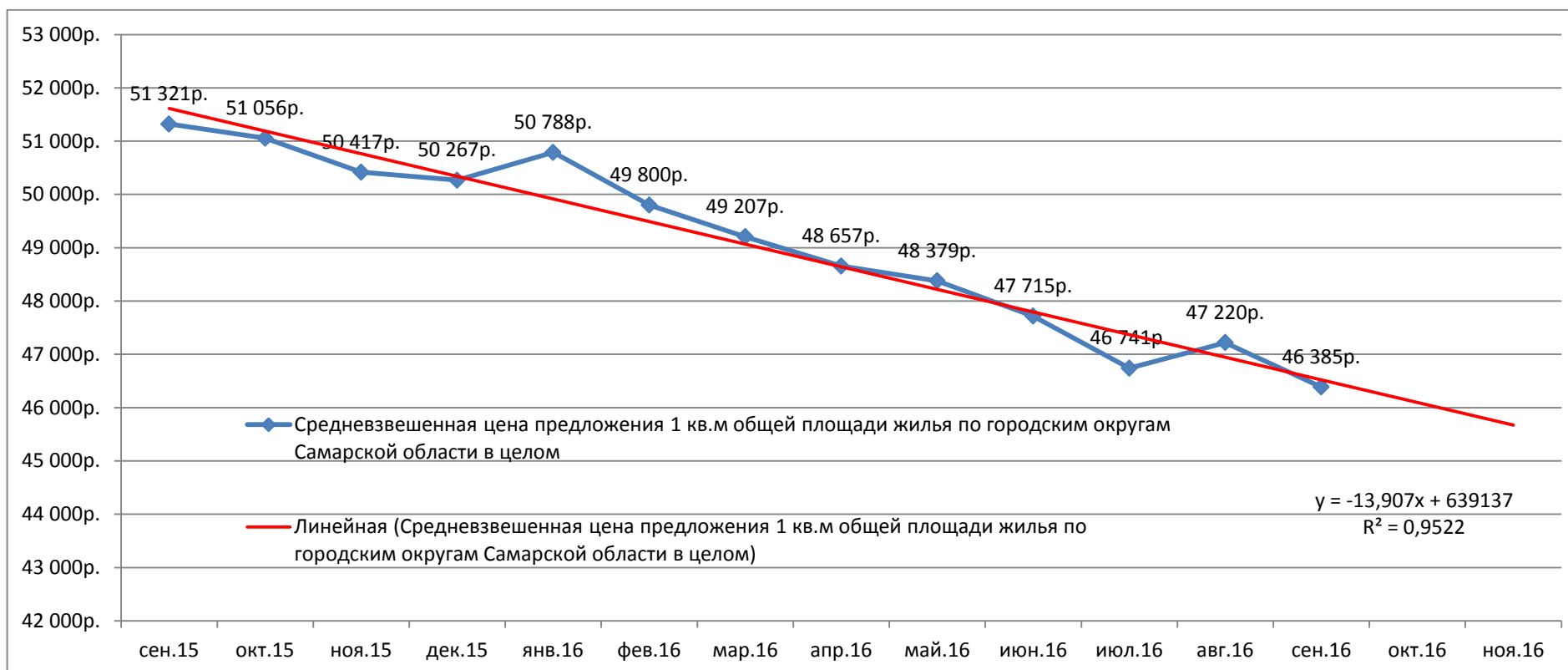


Рисунок 7

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

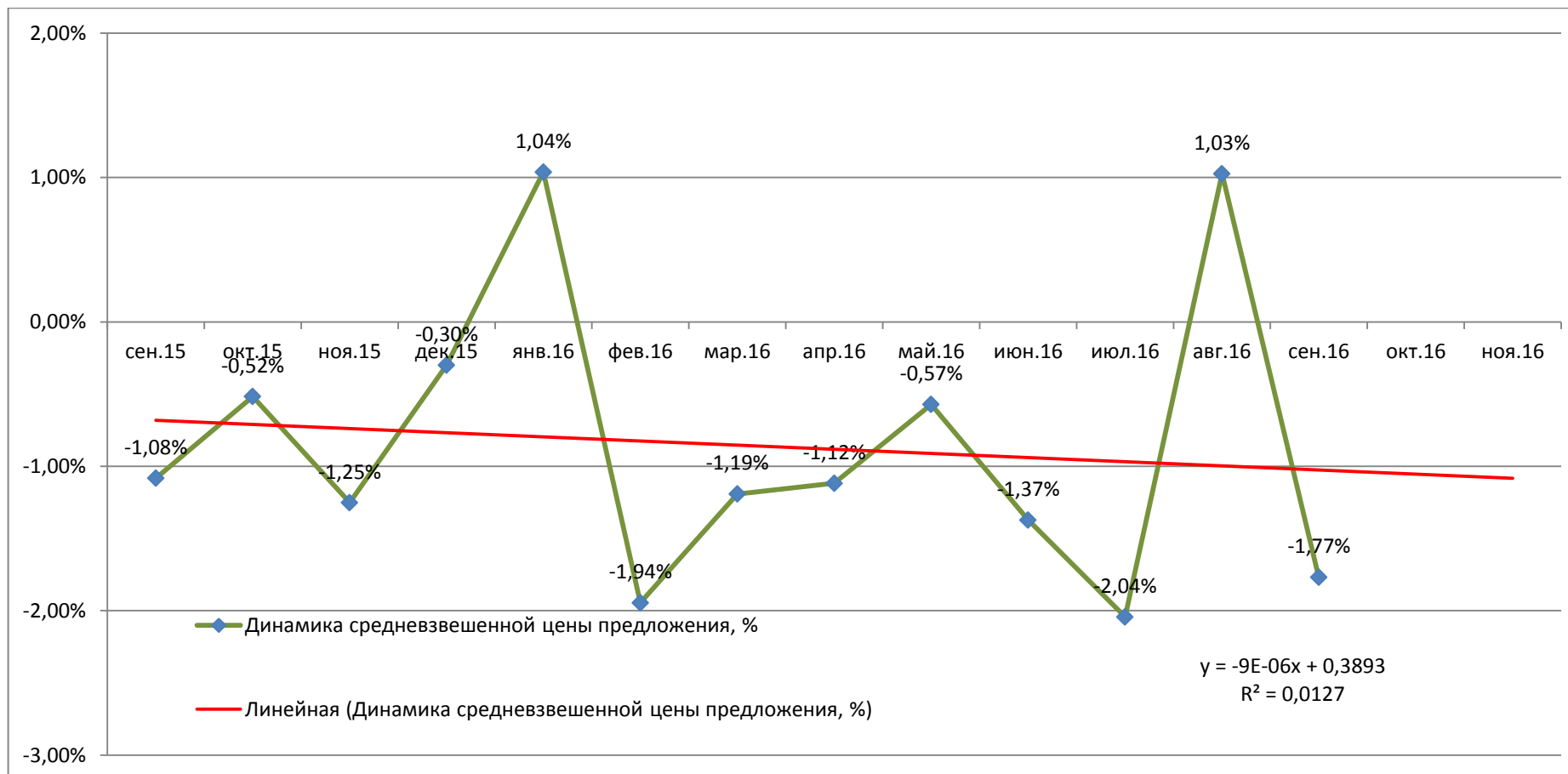


Рисунок 8

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

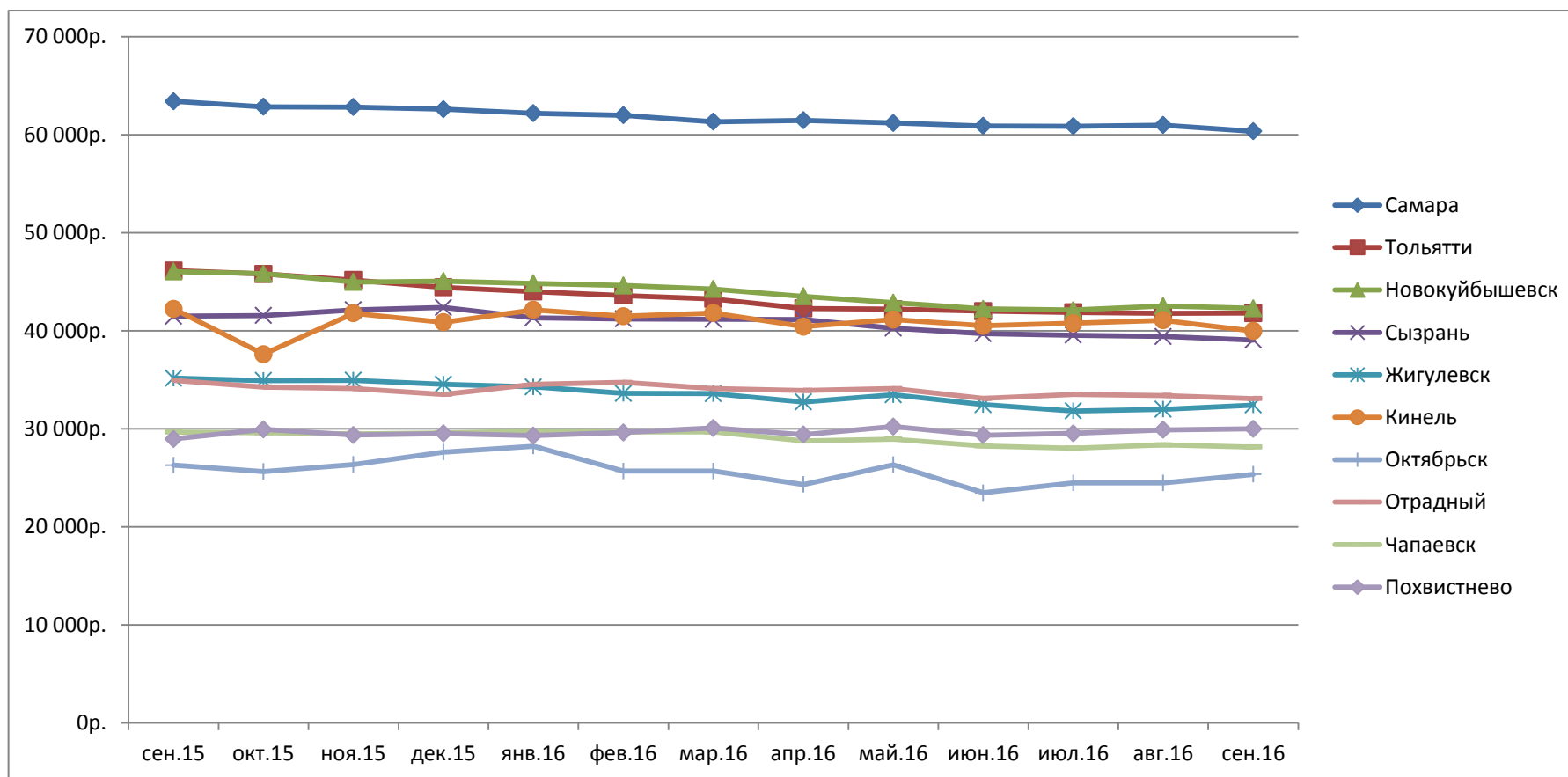
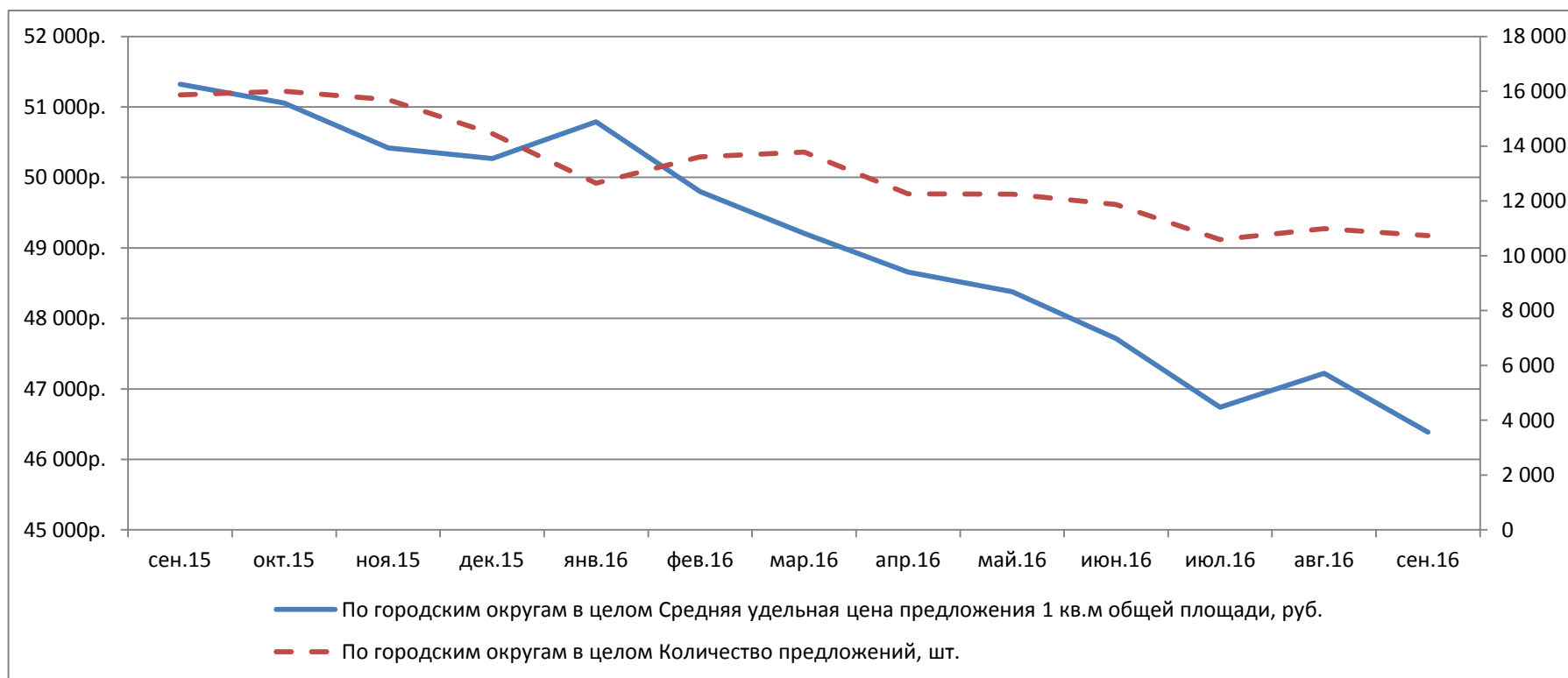


Рисунок 9

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 сентябре 2016 прошла отрицательная коррекция средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (август 2016 года). Величина снижения средней удельной цены предложения составила 635 руб. (1,04%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (сентябрь 2015 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составило 3 054 рубля (4,82%).

Динамика средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади к началу 2016 года (январь 2016 года) носила отрицательный характер, снижение составило 1 835 рублей (2,83%).

Незначительный рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах, прошедший в августе 2016, в сентябре сменился на снижение, что вполне закономерно, так как «ожидания продавцов» не подкреплены «возможностями покупателей» и ожидаемое «нащупывание дна» еще не наступило.

Однако следует отметить, что на основании анализа поведения цены на рынке недвижимости, в октябре возможно ожидать незначительную положительную коррекцию относительной динамики средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара.

Вторичный рынок недвижимости г. Тольятти

В сентябре 2016 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался незначительной динамикой изменения средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах. По отношению к предыдущему периоду (август 2016 года) рост составил 27 руб. (0,06%), что значительно ниже погрешности проводимых вычислений (0,39%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (сентябрь 2015 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составило 4 342 рубля (9,41%).

Динамика средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади к началу 2016 года (январь 2016 года) носила отрицательный характер, снижение составило 2 190 рублей (4,98%).

На протяжении пяти месяцев наблюдается снижение темпов изменения средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Тольятти. Отрицательная динамика пусть на незначительную, но положительную и составила величину 0,06%, что значительно ниже погрешности проводимых вычислений (0,39%). Продолжение снижения темпов изменения средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Тольятти может косвенным образом свидетельствовать о достижении цен «психологического дна».

Рынок новостроек г. Самара

В сентябре 2016 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек носила отрицательный характер и составила 464 руб. (0,87%). Начатая в феврале 2016 года положительная динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек замедлила темпы, а в августе 2016 и вовсе началась отрицательная коррекция.

Несмотря на переориентирование покупательского потока с вторичного рынка на рынок новостроек, «покупатель не поддержал рублем» заданные высокие темпы роста.

С высокой степенью вероятности можно предположить, что октябрь будет охарактеризован незначительной волатильностью средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек г. Самара.

Данные официальной статистики

Таблица 11

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

	Август 2016 г.	Август 2016 г. в % к		Январь - август 2016 г.	Январь - август 2016 г. в % к январю - августу 2015 г.
		июлю 2016 г.	августу 2015 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	218 817,2	99,1	105,0	1 707 287,4	101,8
Индекс промышленного производства, %	х	98,0	100,6	х	96,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	20 024,8	95,1	98,2	149 506,8	91,1
обрабатывающие производства	66 022,9	95,8	101,3	542 969,6	99,4
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	7 285,9	98,2	108,6	77 475,7	106,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	12 774,0	104,4	91,0	75 222,1	105,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	143,6	в 2,2 раза	108,6	720,7	72,8
в т.ч. индивидуальными застройщиками	54,3	125,2	106,1	358,8	64,5
Объем услуг предприятий транспорта, млн. рублей ²⁾	11 728,3	103,5	93,9	99 468,2	99,9
Объем услуг предприятий связи, млн. рублей ²⁾	2 750,3	100,5	99,7	22 087,0	96,8
Оборот розничной торговли, млн. рублей	51 642,2	101,3	90,9	386 941,0	95,1
Оборот общественного питания, млн. рублей	1 996,5	98,6	92,4	16 093,1	93,3
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	59 347,6	101,9	109,8	428 357,1	109,5
Объем платных услуг населению, млн. рублей	12 337,9	100,6	102,4	97 411,4	97,9
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1 128,7	103,6	106,1	8 172,9	89,9
Индекс потребительских цен, %	х	99,8	106,5	х	107,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	98,4	101,9	х	103,3
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	22,6	96,2	123,0	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/) январь-август 2016 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 720,7 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 72,8% от соответствующего периода прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 358,8 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 49,8% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2016 года

Таблица 12

Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2016 году

	Введено, общей (полезной) ¹⁾ площади, тыс. м ²		Всего в % к		в т.ч. индивидуальное строительство в % к	
	всего	в т.ч. индивидуальное строительство	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2015 г.	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2015 г.
январь	57,2	25,7	7,3	38,4	33,9	29,3
февраль	72,3	45,0	126,5	37,1	174,9	28,2
март	107,2	49,5	148,2	146,3	110,0	73,2
апрель	57,3	45,1	53,5	68,0	91,2	73,3
май	74,0	41,3	129,1	102,8	91,4	104,7
июнь	143,5	54,6	193,9	82,3	132,4	138,0
июль	65,6	43,4	45,7	59,2	79,4	87,5
август	143,6	54,3	в 2,2 р.	108,6	125,2	106,1
январь - август	720,7	358,8	х	72,8	х	64,5

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

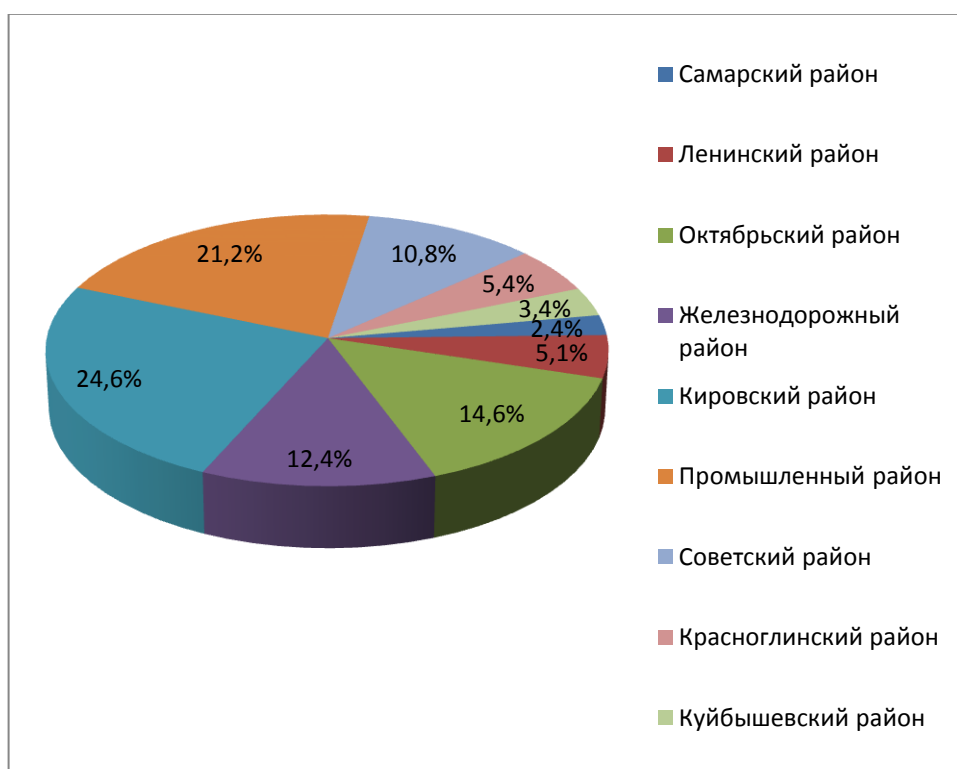
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 3 449 уникальных предложений, опубликованных в сентябре 2016 года в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр» (<http://www.iscentre-samara.ru/>).

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

Рисунок 10

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости в разрезе административных районов

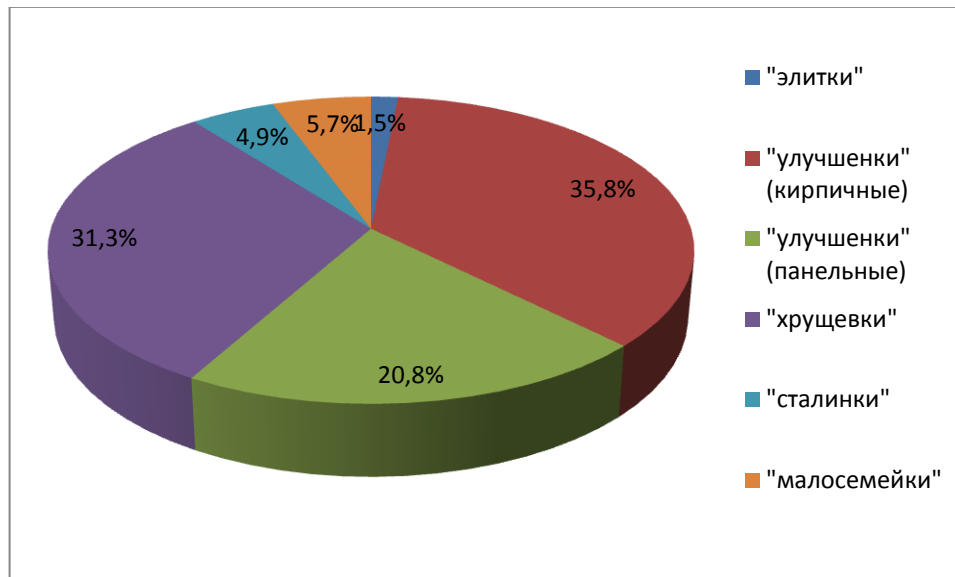


Наибольшее количество предложений – 24,6% приходится на Кировский район.

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

Рисунок 11

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



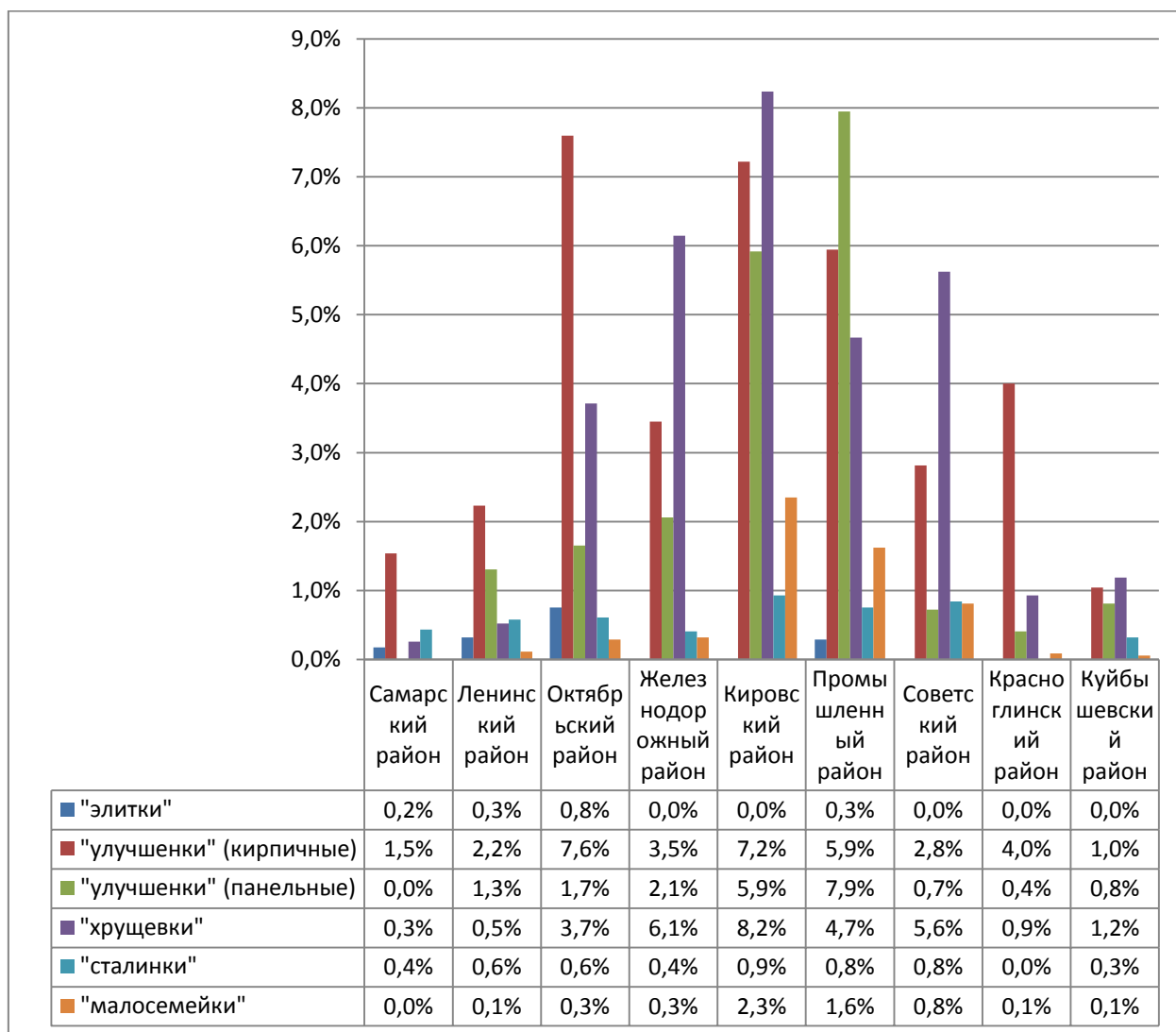
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» – 35,8% 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

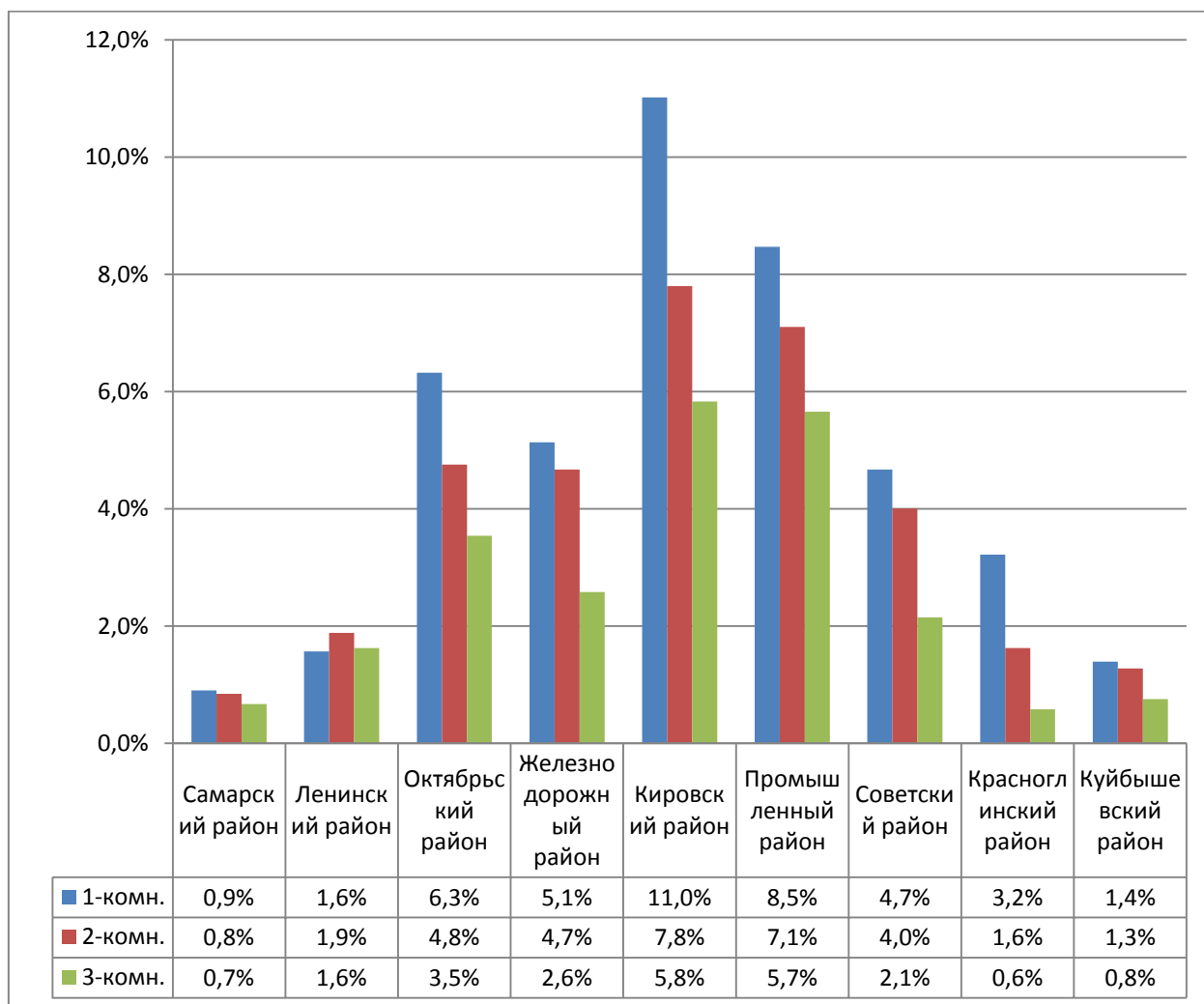


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» в Октябрьском районе (7,6%), «хрущевки» в Кировском районе (8,2%) и панельные «улучшенки» в Промышленном районе (7,9%) от общего количества предложений, наименьшее – «малосемейки» в Ленинском, Красноглинском и Куйбышевском районах – по 0,1% от общего количества предложений.

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

Рисунок 13

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости города Самары приходится на однокомнатные квартиры в Кировском районе – 11,0% от общего количества предложений, наименьшее – трехкомнатные квартиры в Красноглинском районе – 0,6% 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.	3 449	1 472	1 171	806
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 343	63 553	58 603	57 008
		погрешность, %	0,56%	0,77%	0,97%	1,16%
	"элитки"	количество объектов, шт.	53	19	15	19
		средняя цена предложения, руб./кв. м	77 980	79 252	70 604	82 530
		погрешность, %	3,53%	4,22%	4,70%	8,16%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	1 236	614	381	241
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 040	63 988	64 667	63 182
		погрешность, %	0,99%	1,36%	1,86%	2,30%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	718	198	233	287
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 286	65 868	60 573	56 203
		погрешность, %	0,96%	1,57%	1,62%	1,33%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 079	425	451	203
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 622	61 177	53 107	49 579
		погрешность, %	0,82%	1,12%	1,08%	1,64%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	168	46	66	56
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 664	55 241	53 269	52 834
		погрешность, %	3,01%	4,61%	5,77%	4,91%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	195	170	25	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 196	65 717	53 850	
		погрешность, %	2,18%	2,22%	5,06%	
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	83	31	29	23
		средняя цена предложения, руб./кв. м	78 532	79 691	75 252	81 105
		погрешность, %	3,15%	3,75%	5,14%	7,99%
	"элитки"	количество объектов, шт.	6	2		4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	89 640	79 855		94 532
		погрешность, %	15,67%	40,44%		20,46%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	53	20	21	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	81 872	82 373	79 561	85 081
		погрешность, %	3,38%	3,66%	5,84%	10,17%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	9	5	4	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 196	74 641	60 138	
		погрешность, %	9,70%	10,45%	11,03%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	15	4	4	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 489	72 507	67 746	66 619
		погрешность, %	6,86%	4,14%	14,59%	13,23%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	175	54	65	56
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 072	77 275	72 877	72 370
		погрешность, %	2,52%	4,28%	3,91%	4,70%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"элитки"	количество объектов, шт.	11	7		4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	86 894	85 232		89 802
		погрешность, %	7,97%	6,93%		21,93%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	77	23	31	23
		средняя цена предложения, руб./кв. м	77 305	77 090	76 649	78 405
		погрешность, %	4,32%	8,76%	6,07%	8,60%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	45	11	14	20
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 763	76 332	65 746	64 461
		погрешность, %	3,45%	6,48%	5,02%	4,14%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	18	6	8	4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 664	72 998	70 023	72 944
		погрешность, %	6,20%	12,36%	9,11%	14,60%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	20	3	12	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 281	65 379	73 356	61 841
		погрешность, %	5,90%	7,80%	9,21%	7,80%
"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4			
	средняя цена предложения, руб./кв. м	82 342	82 342			
	погрешность, %	11,78%	11,78%			
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	504	218	164	122
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 738	69 355	63 740	61 959
		погрешность, %	1,30%	1,52%	2,50%	2,74%
	"элитки"	количество объектов, шт.	26	8	9	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 761	75 970	68 424	77 134
		погрешность, %	4,50%	4,54%	7,43%	10,70%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	262	129	76	57
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 886	69 407	68 042	64 237
		погрешность, %	1,66%	1,94%	3,76%	3,68%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	57	18	20	19
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 751	72 788	68 290	62 411
		погрешность, %	3,38%	4,46%	5,91%	5,22%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	128	52	51	25
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 287	67 550	55 960	54 005
		погрешность, %	2,35%	2,86%	2,69%	4,91%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	21	4	5	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 588	51 781	54 377	55 612
		погрешность, %	6,89%	22,61%	16,44%	8,69%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	10	7	3	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 287	75 446	58 251	
		погрешность, %	12,32%	13,55%	20,26%	
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	427	177	161	89
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 421	68 332	60 115	59 634
		погрешность, %	1,41%	1,84%	2,33%	3,14%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	119	59	36	24
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 941	72 160	68 311	66 930
		погрешность, %	2,76%	3,46%	5,87%	5,93%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	71	26	20	25
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 467	69 780	65 586	63 726
		погрешность, %	2,31%	3,55%	4,59%	3,61%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	212	83	95	34
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 943	64 448	56 567	52 146
		погрешность, %	1,71%	2,03%	2,48%	3,58%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	14	3	5	6
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 923	67 718	57 364	55 824
		погрешность, %	8,57%	27,54%	17,75%	10,96%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	11	6	5	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 241	78 453	49 385	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Кировский район	по всем типам	погрешность, %	15,24%	12,61%	5,48%	
		количество объектов, шт.	850	380	269	201
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 675	61 044	54 521	51 298
		погрешность, %	0,94%	1,23%	1,64%	1,64%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	249	125	77	47
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 931	62 274	58 331	56 323
		погрешность, %	1,65%	2,13%	3,39%	3,74%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	204	49	69	86
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 335	62 395	57 305	52 103
		погрешность, %	1,69%	2,59%	2,82%	1,83%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	284	117	107	60
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 455	59 132	51 001	46 763
		погрешность, %	1,45%	1,95%	1,69%	2,63%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	32	15	9	8
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 334	52 542	42 381	47 144
		погрешность, %	5,36%	6,22%	10,57%	7,89%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	81	74	7	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 110	62 820	54 599	
погрешность, %		3,33%	3,42%	10,70%		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	732	292	245	195
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 474	64 425	59 579	55 682
		погрешность, %	0,97%	1,34%	1,84%	1,51%
		количество объектов, шт.	10	2	6	2
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	72 147	70 849	73 874	68 263
		погрешность, %	4,72%	17,69%	5,89%	2,51%
		количество объектов, шт.	205	97	69	39
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	65 187	66 653	65 787	60 477
		погрешность, %	1,68%	2,06%	3,28%	4,03%
		количество объектов, шт.	274	75	86	113
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	60 486	65 925	61 356	56 215
		погрешность, %	1,31%	2,10%	2,39%	1,51%
		количество объектов, шт.	161	59	68	34
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	53 813	58 098	52 066	49 871
		погрешность, %	1,58%	2,17%	2,31%	2,59%
		количество объектов, шт.	26	8	11	7
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	48 118	51 880	47 376	44 984
		погрешность, %	4,17%	5,00%	7,46%	8,92%
		количество объектов, шт.	56	51	5	
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	65 968	67 019	55 244	
		погрешность, %	3,45%	3,48%	13,80%	
количество объектов, шт.		373	161	138	74	
Советский район	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	58 337	62 595	55 962	53 504
		погрешность, %	1,44%	1,72%	2,28%	3,40%
		количество объектов, шт.				
		количество объектов, шт.				
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.	97	48	27	22
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	64 540	64 907	66 562	61 256
		погрешность, %	2,55%	3,01%	5,44%	6,40%
		количество объектов, шт.	25	5	9	11
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	62 421	67 816	63 337	59 219
		погрешность, %	3,66%	7,84%	4,43%	5,80%
		количество объектов, шт.	194	80	82	32
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	55 513	60 602	53 268	48 547
		погрешность, %	1,58%	2,11%	1,89%	3,42%
		количество объектов, шт.	29	5	15	9
	"сталинки"	количество объектов, шт.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 108	47 578	48 101	45 191
		погрешность, %	6,61%	20,48%	9,87%	9,17%
		количество объектов, шт.	28	23	5	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 401	66 829	53 232	
	"малосемейки"	погрешность, %	4,64%	4,21%	12,42%	
		количество объектов, шт.	187	111	56	20
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 926	47 169	46 768	46 025
		погрешность, %	1,63%	2,02%	3,20%	5,43%
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	138	94	34	10
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 650	46 280	47 923	45 801
		погрешность, %	1,80%	2,10%	4,08%	6,61%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	14	4	6	4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 017	52 536	48 576	49 660
		погрешность, %	6,37%	14,94%	10,07%	9,20%
"хрущевки"	количество объектов, шт.	32	10	16	6	
	средняя цена предложения, руб./кв. м	46 927	53 963	43 635	43 976	
	погрешность, %	4,93%	5,27%	5,70%	14,11%	
"сталинки"	количество объектов, шт.					
	средняя цена предложения, руб./кв. м					
	погрешность, %					
"малосемейки"	количество объектов, шт.	3	3			
	средняя цена предложения, руб./кв. м	45 212	45 212			
	погрешность, %	7,39%	7,39%			
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	118	48	44	26
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 207	49 370	44 717	42 891
		погрешность, %	2,55%	4,21%	4,20%	4,41%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	36	19	10	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 126	49 565	50 345	46 194
		погрешность, %	4,71%	6,77%	8,14%	10,10%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	28	10	9	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 459	52 673	47 030	42 093
		погрешность, %	4,41%	7,93%	4,30%	7,29%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	41	13	20	8
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 494	45 636	42 955	41 359
		погрешность, %	3,86%	7,86%	6,33%	4,75%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	11	4	5	2
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 494	50 902	36 344	41 053
		погрешность, %	12,15%	15,20%	7,63%	33,71%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 200	52 200		
		погрешность, %	16,56%	16,56%		

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

Рисунок 14

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

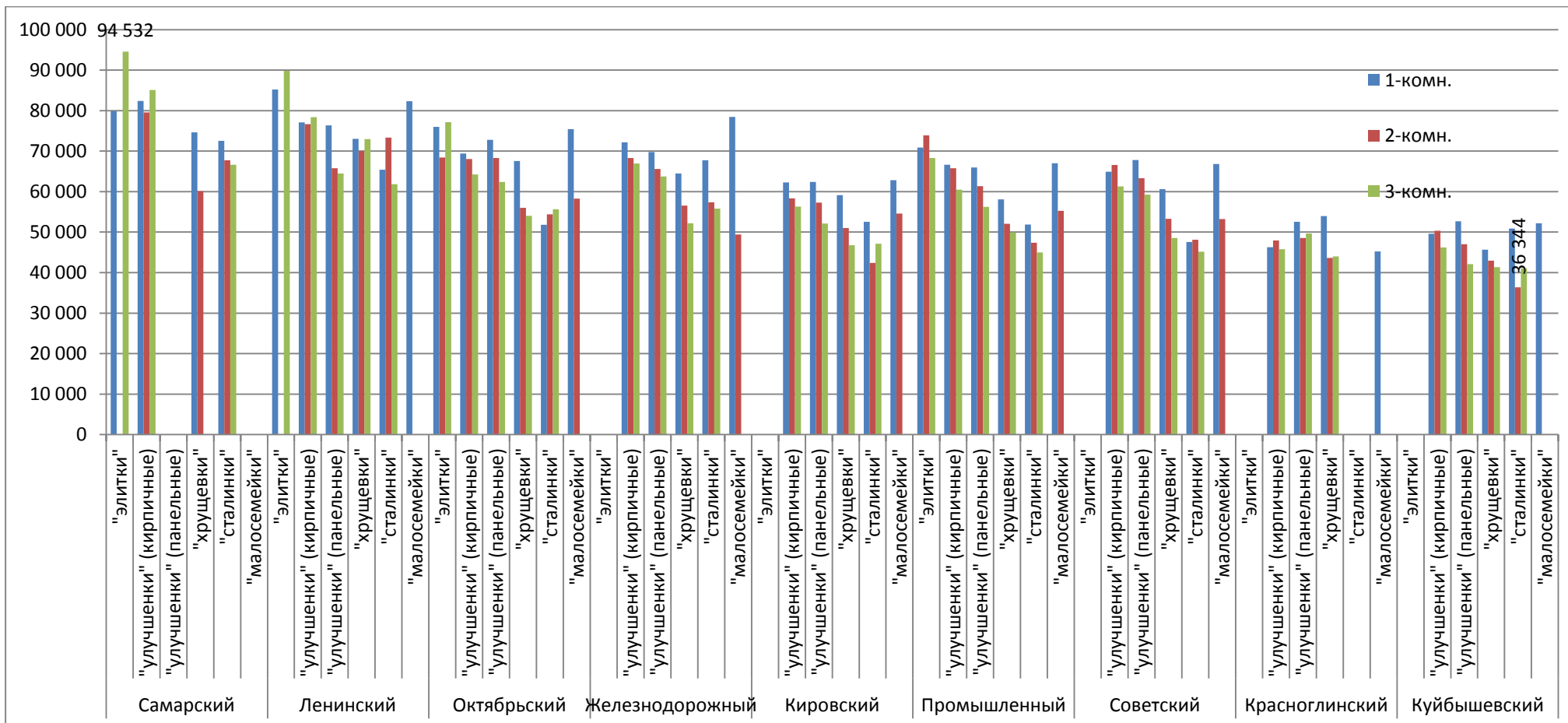


Рисунок 15

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

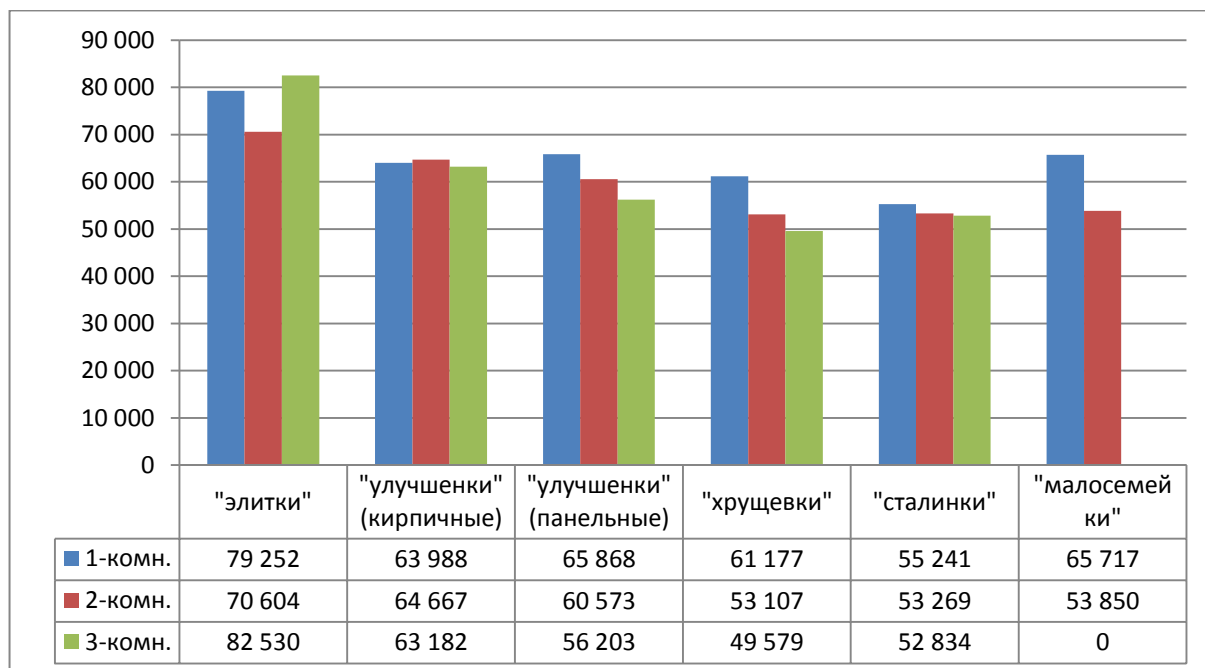


Рисунок 16

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

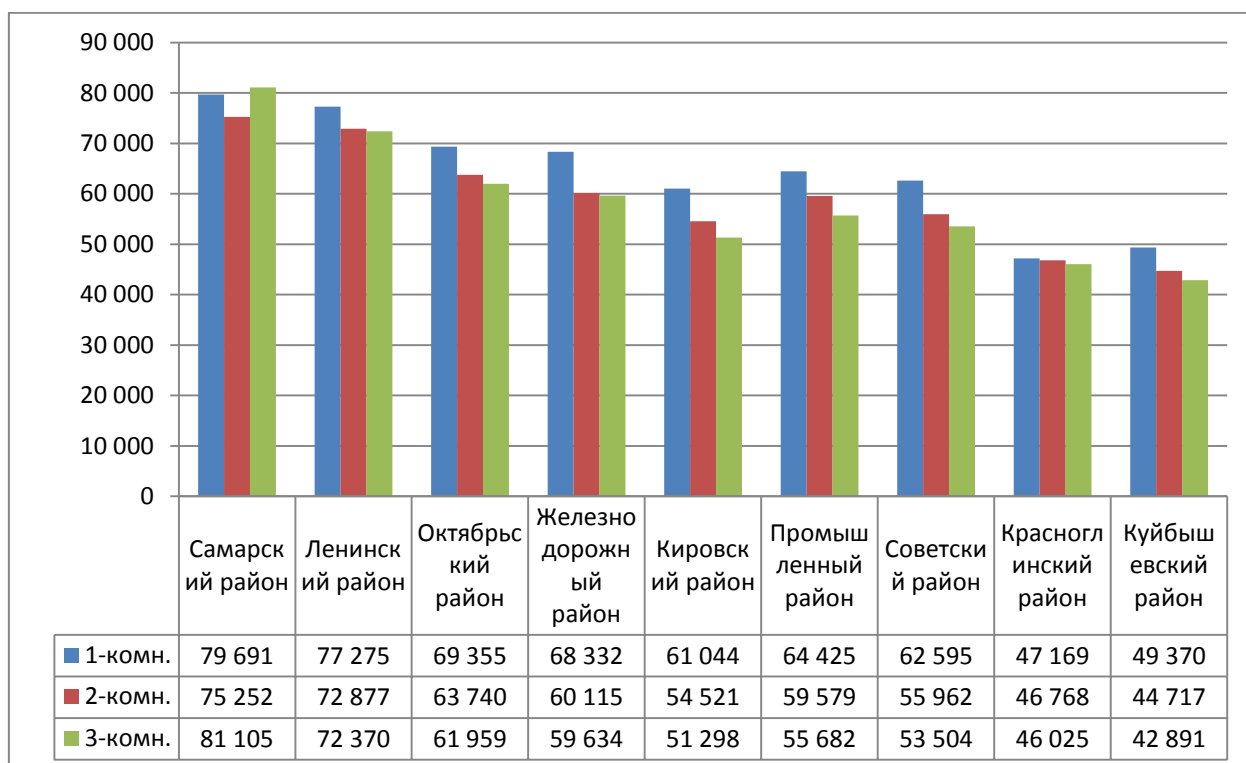
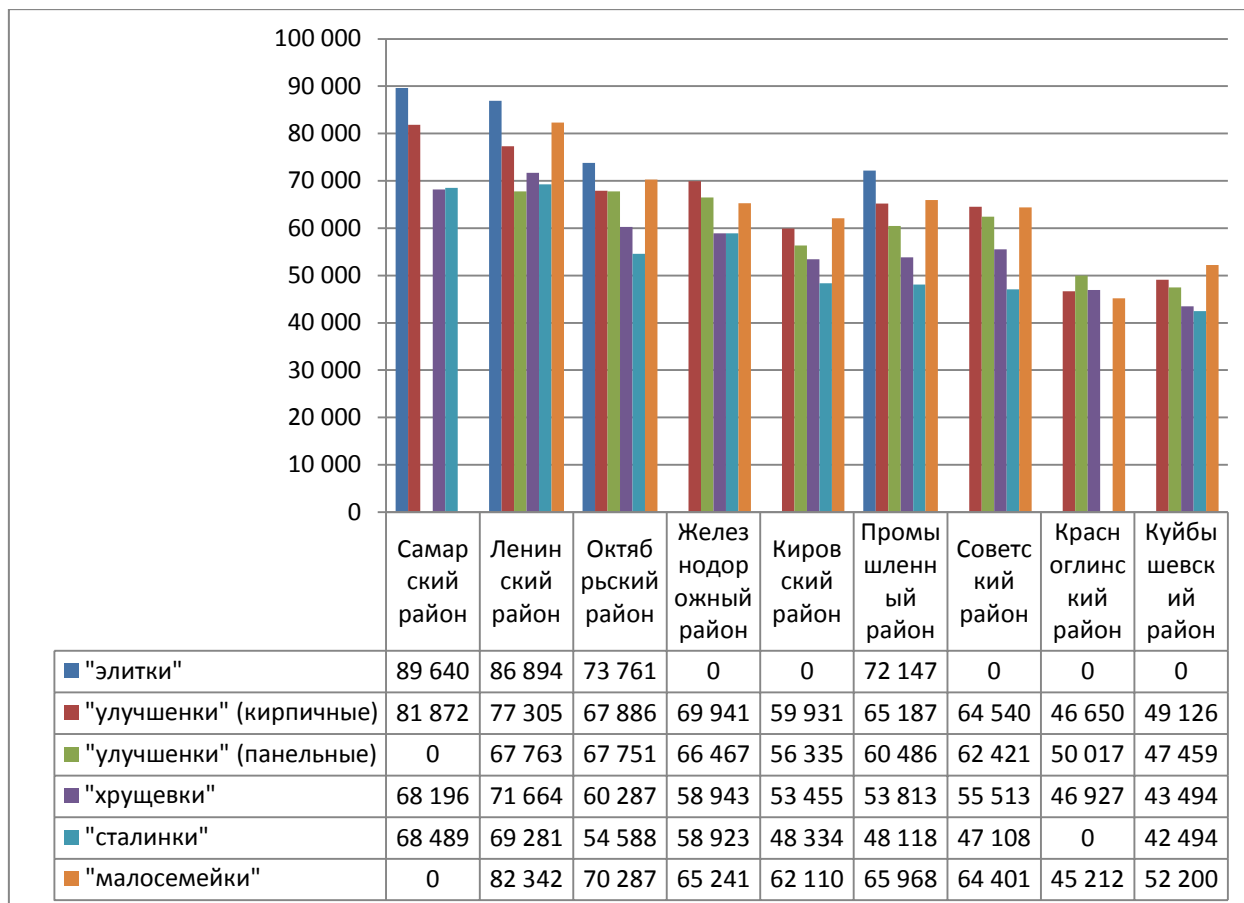


Рисунок 17

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



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

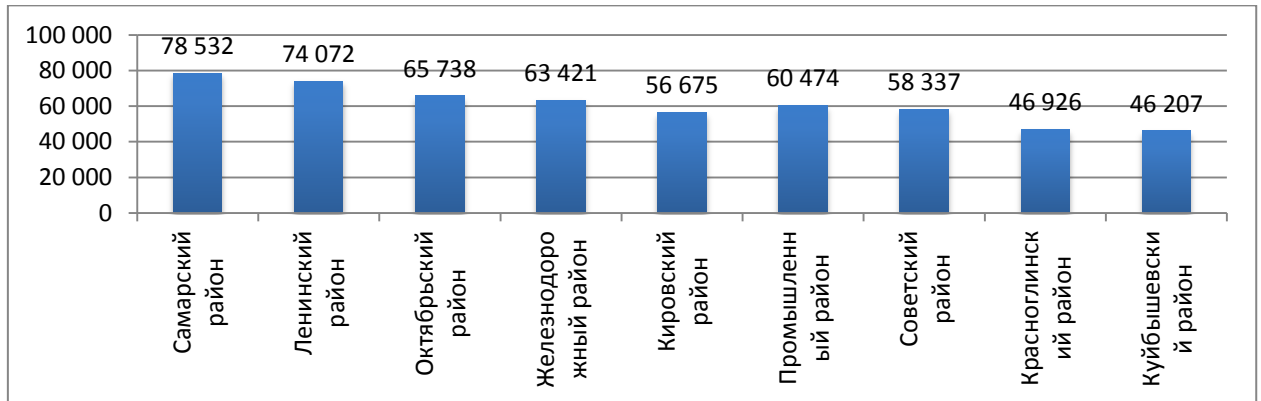
- Самарский район – 89 640 «элитки», 81 872 кирпичные «улучшенки»;
- Ленинский район – 86 894 «элитки», 77 305 кирпичные «улучшенки».

В аутсайдерах «окраина» - Красноглинский и Куйбышевские районы, минимальная средняя удельная цена предложения у «сталинок» в Куйбышевском районе – 42 494 руб.

Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по всей совокупности выборки по районам города Самара представлено на рисунке.

Рисунок 18

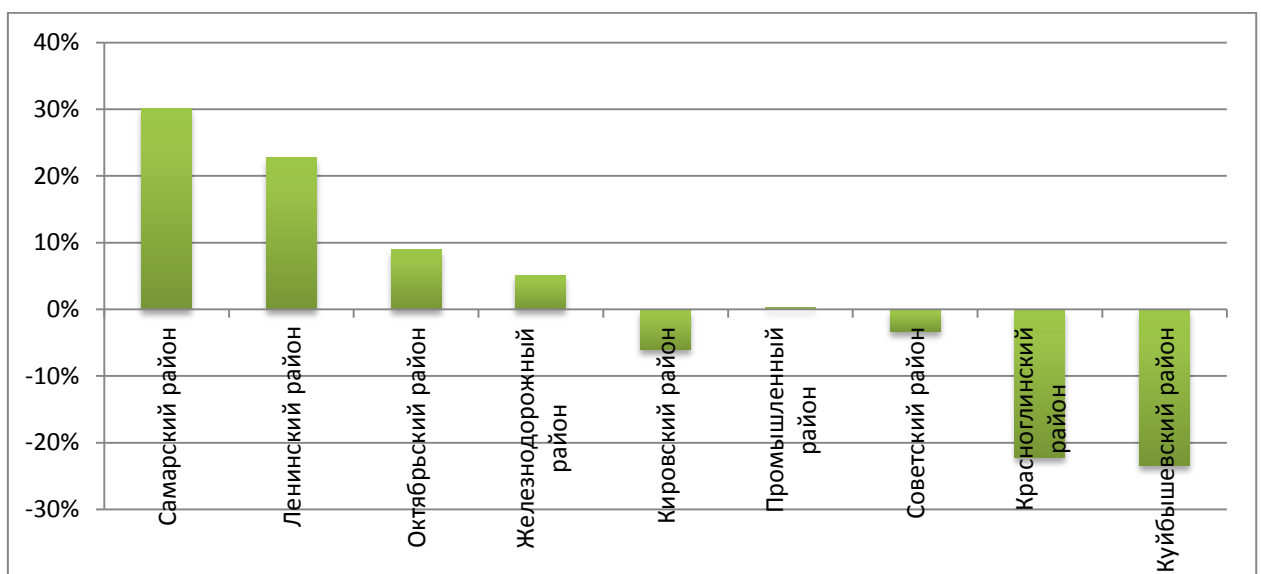
Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по районам города Самара



Отклонение средней удельной цены предложения по районам города Самара от средней удельной цены предложения по городу в целом представлено на рисунке.

Рисунок 19

Отклонение средней удельной цены предложения по районам города Самара от средней удельной цены предложения по городу в целом



Динамика цен предложения

Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод о том, что в сентябре 2016 года прошла отрицательная коррекция средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (август 2016 года). Величина снижения средней удельной цены предложения составила 635 руб. (1,04%).

Рисунок 20

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

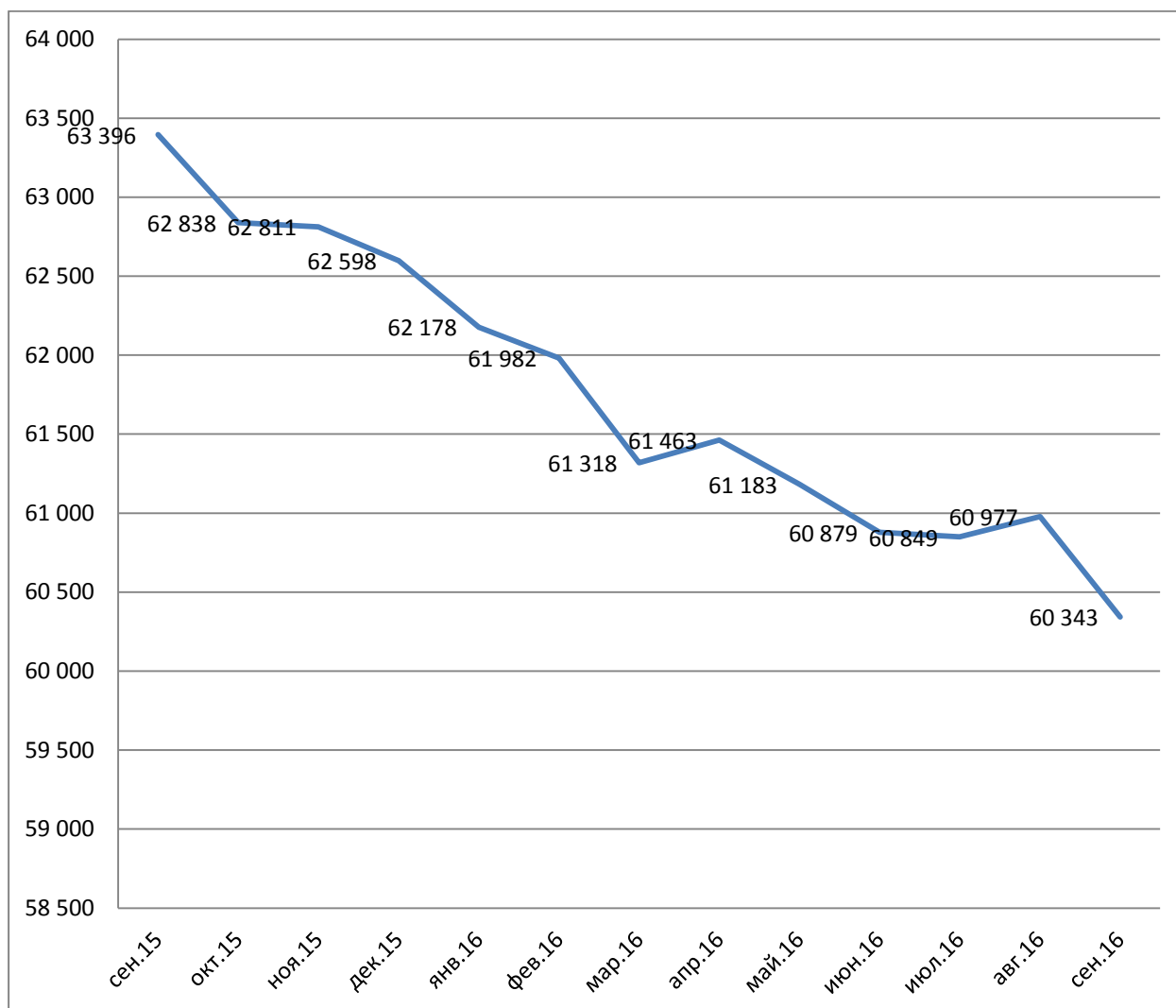
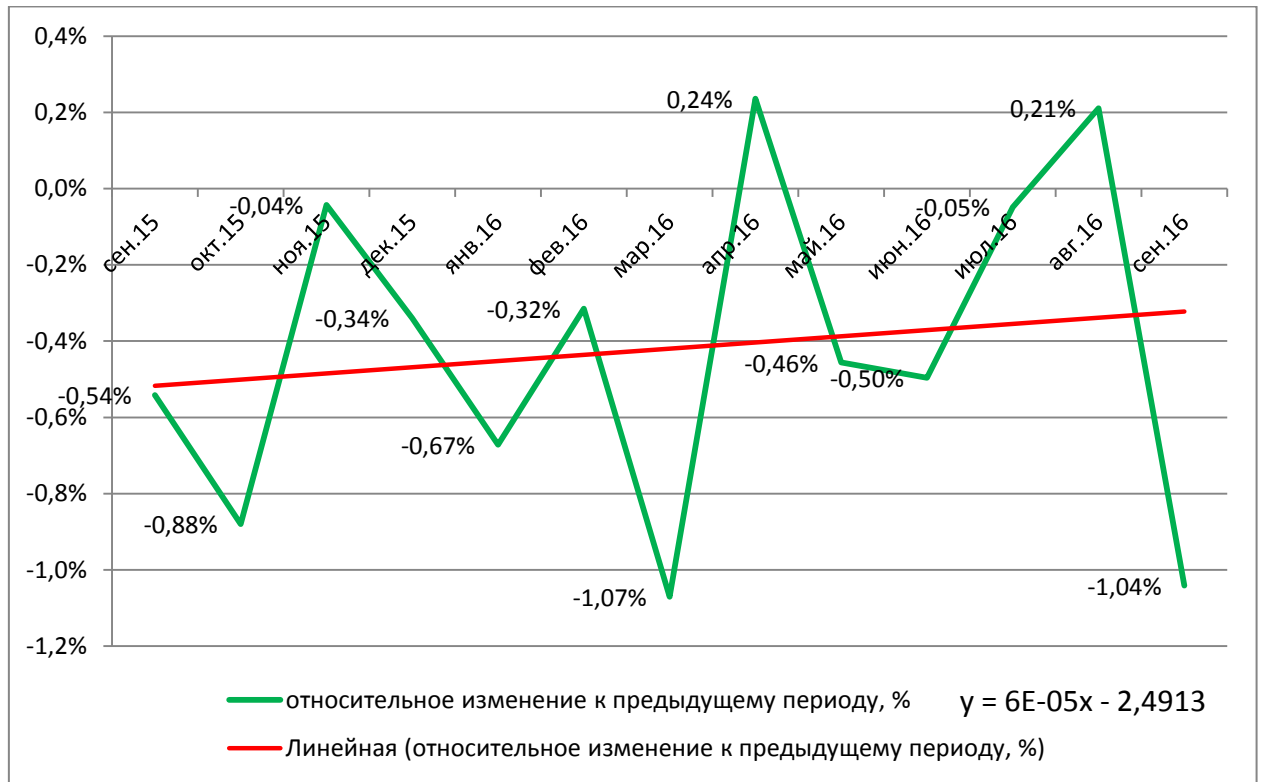


Рисунок 21

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



По отношению к аналогичному периоду прошлого года (сентябрь 2015 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составило 3 054 рубля (4,82%).

Динамика средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади к началу 2016 года (январь 2016 года) носила отрицательный характер, снижение составило 1 835 рублей (2,83%).

Незначительный рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах, прошедший в августе 2016, в сентябре сменился на снижение, что вполне закономерно, так как «ожидания продавцов» не подкреплены «возможностями покупателей» и ожидаемое «нащупывание дна» еще не наступило.

Однако следует отметить, что на основании анализа поведения цены на рынке недвижимости, в октябре возможно ожидать незначительную положительную коррекцию относительной динамики средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара.

Таблица 14

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

Тип	Кол-во комнат	Параметры	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15	январ.16	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16
Все типы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	63 396	62 838	62 811	62 598	62 178	61 982	61 318	61 463	61 183	60 879	60 849	60 977	60 343
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-345	-558	-27	-213	-420	-196	-664	145	-280	-304	-30	128	-635
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,54%	-0,88%	-0,04%	-0,34%	-0,67%	-0,32%	-1,07%	0,24%	-0,46%	-0,50%	-0,05%	0,21%	-1,04%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	66 933	65 883	65 841	65 591	65 136	65 131	63 596	64 601	64 147	63 740	63 796	64 154	63 553
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-683	-1 050	-42	-250	-454	-5	-1 535	1 004	-454	-407	56	358	-601
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,01%	-1,57%	-0,06%	-0,38%	-0,69%	-0,01%	-2,36%	1,58%	-0,70%	-0,63%	0,09%	0,56%	-0,94%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	61 588	61 293	61 089	60 968	60 618	60 203	59 946	59 845	59 701	59 417	59 198	59 060	58 603
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-346	-295	-204	-122	-349	-415	-258	-101	-143	-284	-219	-138	-457
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,56%	-0,48%	-0,33%	-0,20%	-0,57%	-0,68%	-0,43%	-0,17%	-0,24%	-0,48%	-0,37%	-0,23%	-0,77%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	60 092	59 767	59 879	59 887	59 367	59 172	59 170	58 321	58 343	57 979	57 838	57 971	57 008
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-45	-325	112	8	-520	-194	-2	-849	23	-364	-141	133	-963
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,08%	-0,54%	0,19%	0,01%	-0,87%	-0,33%	0,00%	-1,44%	0,04%	-0,62%	-0,24%	0,23%	-1,66%

Городской округ Тольятти

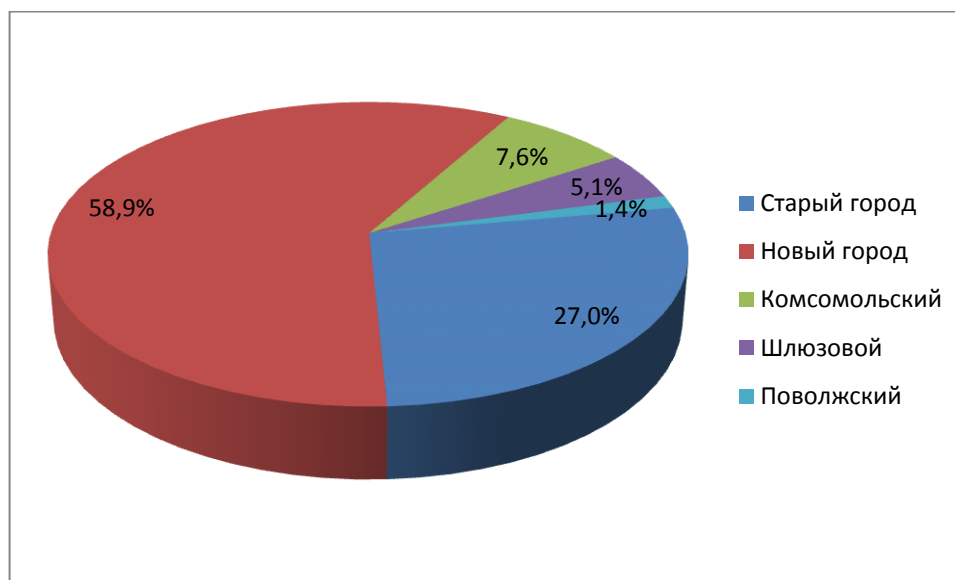
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 4 740 уникальных предложений, опубликованных в сентябре 2016 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**

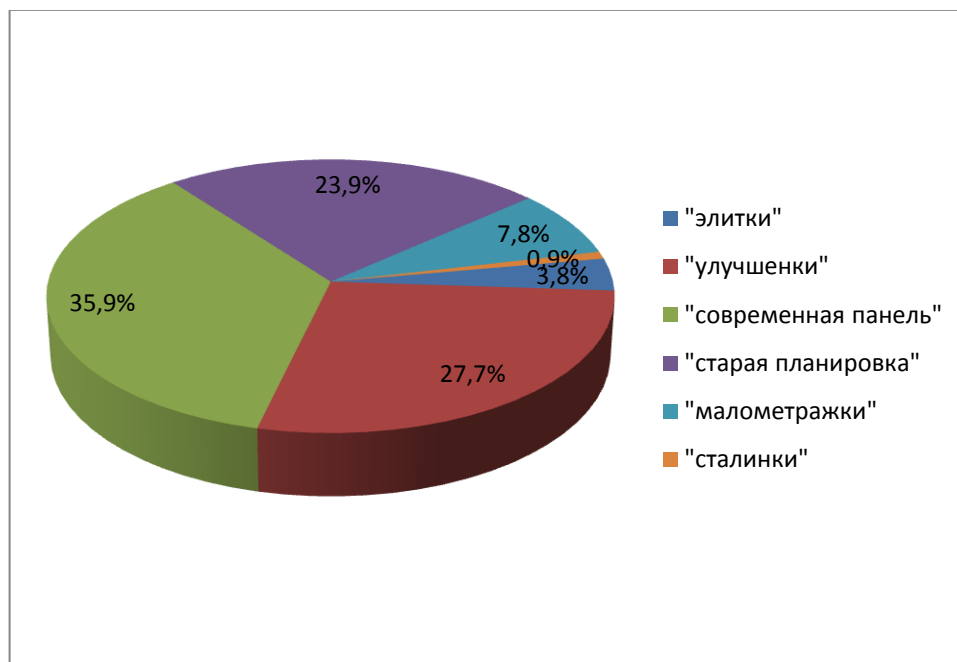


Наибольшее количество предложений (58,9%) приходится на «Новый город» (Автозаводский район), что обусловлено структурой данного района - плотная квартальная жилая застройка.

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

Рисунок 23

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



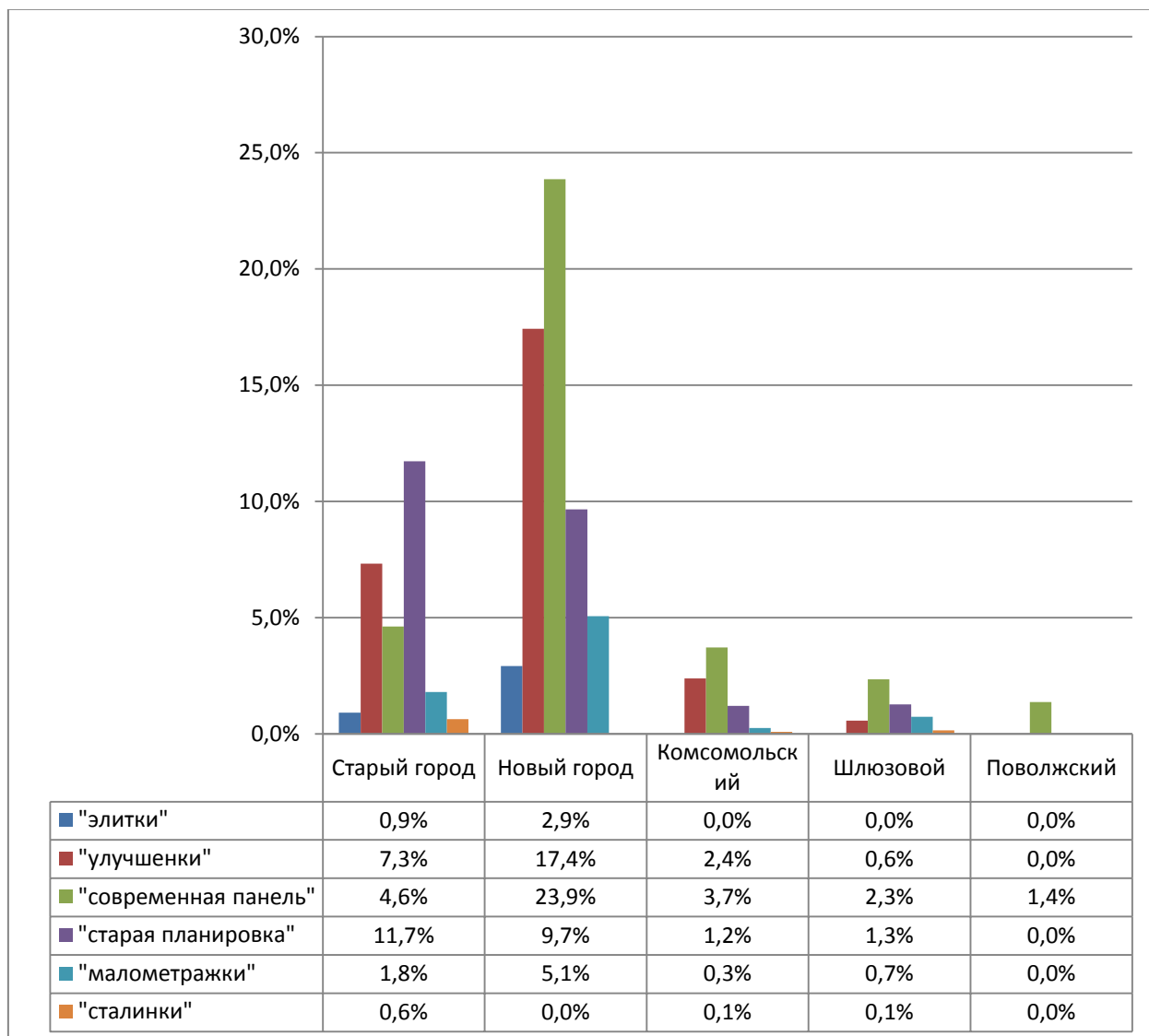
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

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

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

Рисунок 24

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

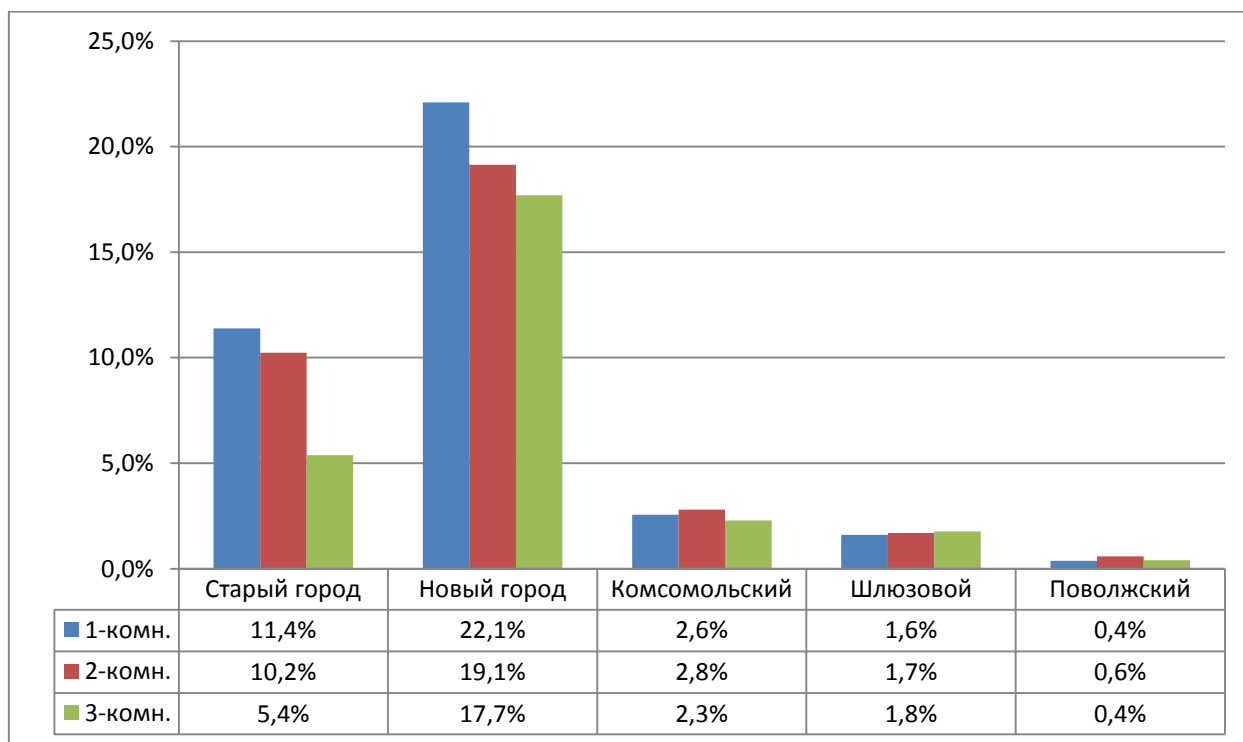


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» – 23,9% от общего количества предложений, наименьшее – «сталинки» в «Шлюзовом» – 0,1% от общего количества предложений.

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

Рисунок 25

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости (квартиры в многоквартирных домах) города Тольятти приходится на «Новый город», при этом преобладает предложение однокомнатных квартир – 22,1%.

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

Анализ цен предложения

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

Таблица 15

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	4 740	1 802	1 633	1 305
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 793	43 925	41 005	39 836
		погрешность, %	0,39%	0,54%	0,66%	0,81%
	"элитки"	количество объектов, шт.	181	53	59	69
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 767	54 689	54 138	55 365
		погрешность, %	1,93%	2,89%	3,17%	3,74%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 313	583	476	254
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 721	44 649	42 963	43 011
		погрешность, %	0,76%	1,01%	1,30%	1,98%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 702	689	497	516
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 308	44 576	41 816	39 752
		погрешность, %	0,55%	0,75%	0,98%	1,00%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 131	317	472	342
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 769	40 879	36 998	35 950
		погрешность, %	0,64%	1,11%	0,86%	1,12%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	372	156	112	104
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 593	40 915	38 970	34 705
		погрешность, %	1,07%	1,33%	1,75%	1,47%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	41	4	17	20
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 454	42 258	41 550	41 211
		погрешность, %	4,65%	13,92%	7,87%	6,64%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 280	540	485	255
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 444	42 254	39 000	39 360
		погрешность, %	0,78%	1,07%	1,28%	1,73%
	"элитки"	количество объектов, шт.	43	17	17	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 450	57 116	54 352	54 374
		погрешность, %	2,96%	4,85%	4,17%	7,74%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	347	178	112	57
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 975	42 010	39 698	40 250
		погрешность, %	1,53%	1,93%	3,04%	3,67%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	219	108	68	43
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 193	44 214	43 346	40 386
		погрешность, %	1,42%	1,83%	2,69%	3,28%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	556	177	259	120
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 710	40 095	36 369	37 087
		погрешность, %	0,95%	1,57%	1,18%	2,34%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	85	56	17	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 551	41 558	38 909	38 178
		погрешность, %	2,73%	3,25%	6,78%	5,40%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	30	4	12	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 121	42 258	43 052	43 426
		погрешность, %	3,93%	13,92%	6,46%	5,66%
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	2 793	1 047	907	839
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 007	45 119	42 761	40 638
		погрешность, %	0,49%	0,65%	0,82%	1,04%
	"элитки"	количество объектов, шт.	138	36	42	60
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 555	53 544	54 052	55 513
		погрешность, %	2,38%	3,37%	4,24%	4,23%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	826	366	302	158
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 320	46 126	44 623	44 783
		погрешность, %	0,91%	1,20%	1,55%	2,50%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 131	459	322	350
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 938	44 936	42 750	40 491
		погрешность, %	0,61%	0,85%	1,03%	1,11%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	458	106	159	193
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 165	42 958	38 193	35 510
		погрешность, %	0,96%	1,66%	1,27%	1,23%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	240	80	82	78
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 976	40 637	39 021	34 147
		погрешность, %	1,19%	1,25%	1,96%	1,50%
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	362	121	133	108
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 607	45 195	41 477	41 098
		погрешность, %	1,22%	1,83%	1,96%	2,18%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	113	35	46	32
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 333	43 360	42 059	41 602
		погрешность, %	2,23%	3,55%	3,53%	4,54%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	176	67	52	57
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 219	47 496	42 278	42 137
		погрешность, %	1,59%	2,18%	2,65%	2,64%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	57	14	29	14

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 434	39 868	38 720	36 408	
		погрешность, %	2,32%	2,33%	3,94%	5,27%	
	"маломертражки"	количество объектов, шт.	12	5	4	3	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 153	42 122	41 339	39 288	
		погрешность, %	4,37%	5,18%	6,17%	15,80%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	4		2	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 262		47 520	39 004	
		погрешность, %	29,07%		48,21%	52,97%	
	Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	240	76	80	84
средняя цена предложения, руб./кв. м			36 875	40 147	36 239	34 521	
погрешность, %			1,31%	1,92%	1,91%	2,00%	
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
"улучшенки"		количество объектов, шт.	27	4	16	7	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 910	38 198	37 071	31 948	
		погрешность, %	4,92%	13,90%	5,49%	8,22%	
"современная панель"		количество объектов, шт.	111	37	27	47	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 436	42 009	37 972	35 889	
		погрешность, %	1,84%	2,39%	2,91%	2,45%	
"старая планировка"		количество объектов, шт.	60	20	25	15	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 656	37 507	33 917	32 086	
		погрешность, %	2,00%	3,35%	2,61%	2,91%	
"маломертражки"		количество объектов, шт.	35	15	9	11	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 195	39 591	37 570	33 621	
		погрешность, %	2,91%	4,01%	3,47%	4,39%	
"сталинки"		количество объектов, шт.	7		3	4	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 276		31 561	34 562	
		погрешность, %	10,07%		9,64%	19,04%	
Поволжский		по всем типам	количество объектов, шт.	65	18	28	19
			средняя цена предложения, руб./кв. м	29 803	31 999	30 211	27 120
			погрешность, %	1,91%	3,46%	2,11%	2,40%
	"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.	65	18	28	19	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	29 803	31 999	30 211	27 120	
		погрешность, %	1,91%	3,46%	2,11%	2,40%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"маломертраскки"	погрешность, %				
		количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
	"сталинки"	погрешность, %				
		количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.				
		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 «Старом городе», а минимальная – у трехкомнатных квартир типа «современная панель» в «Поволжском».

Рисунок 26

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

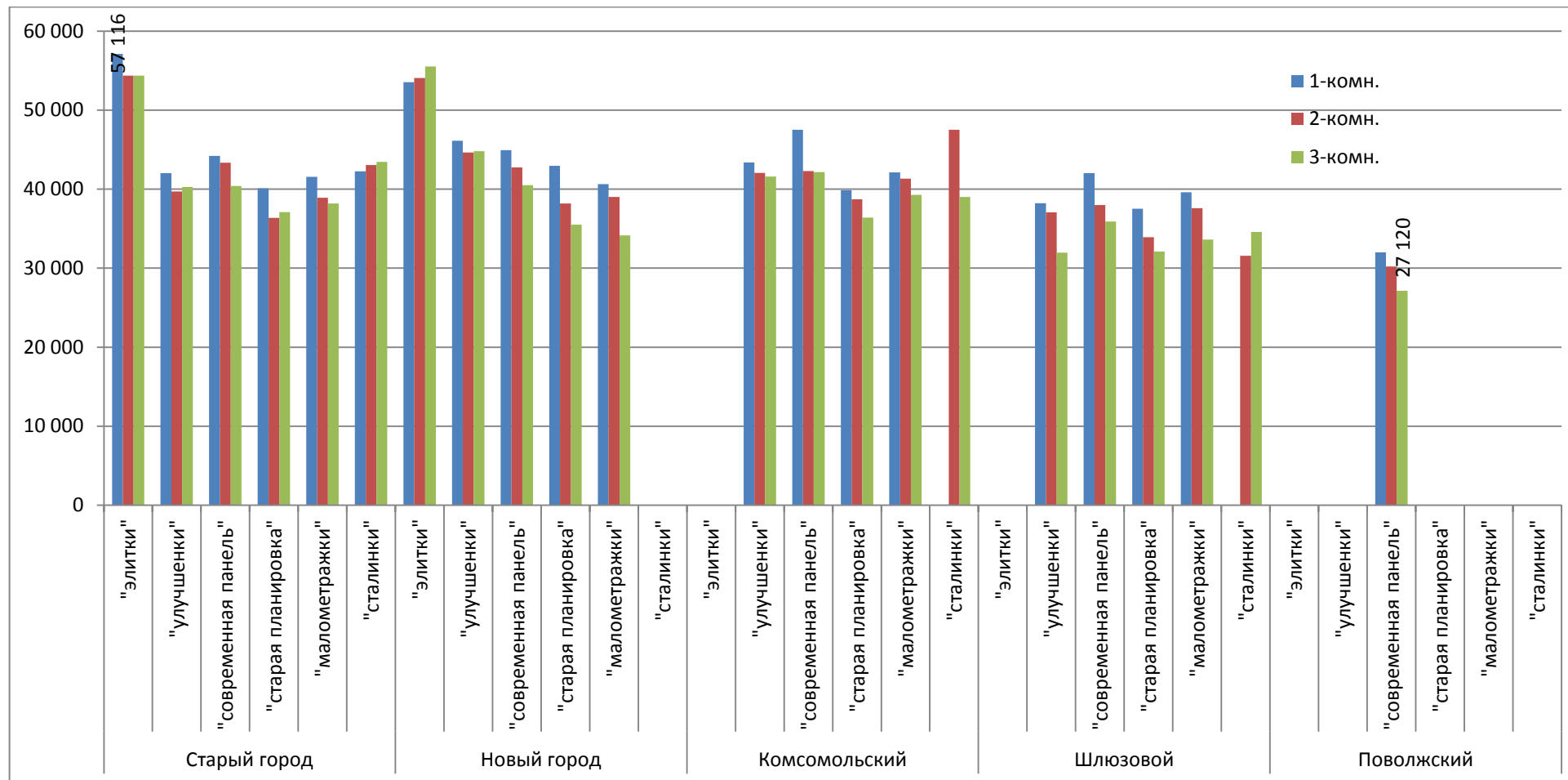


Рисунок 27

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

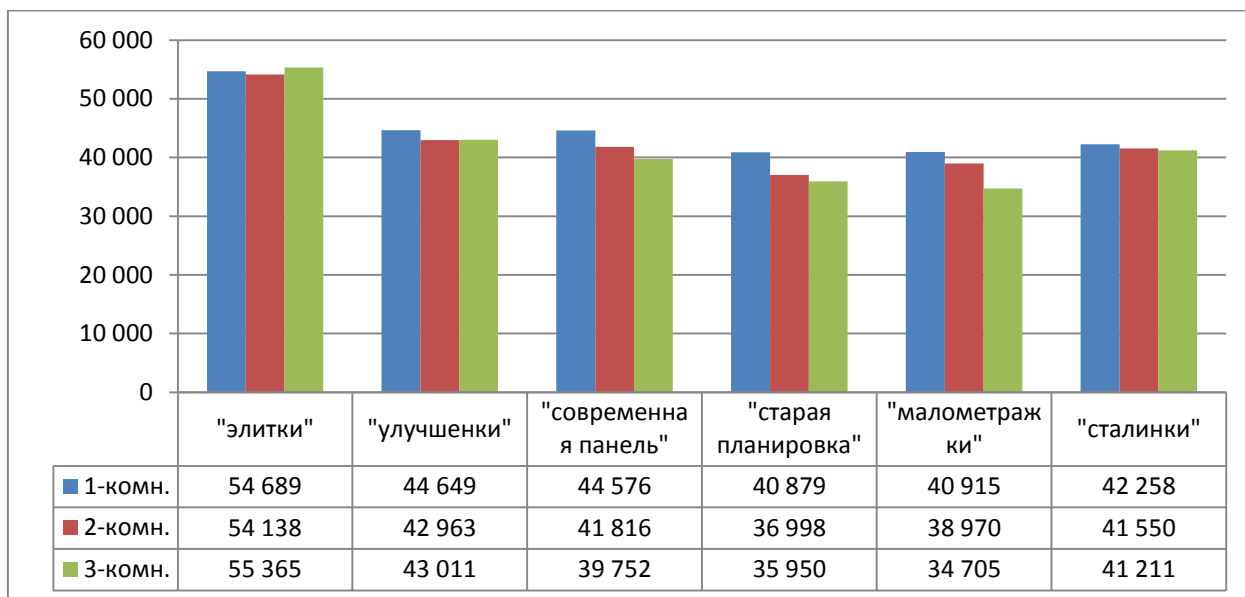
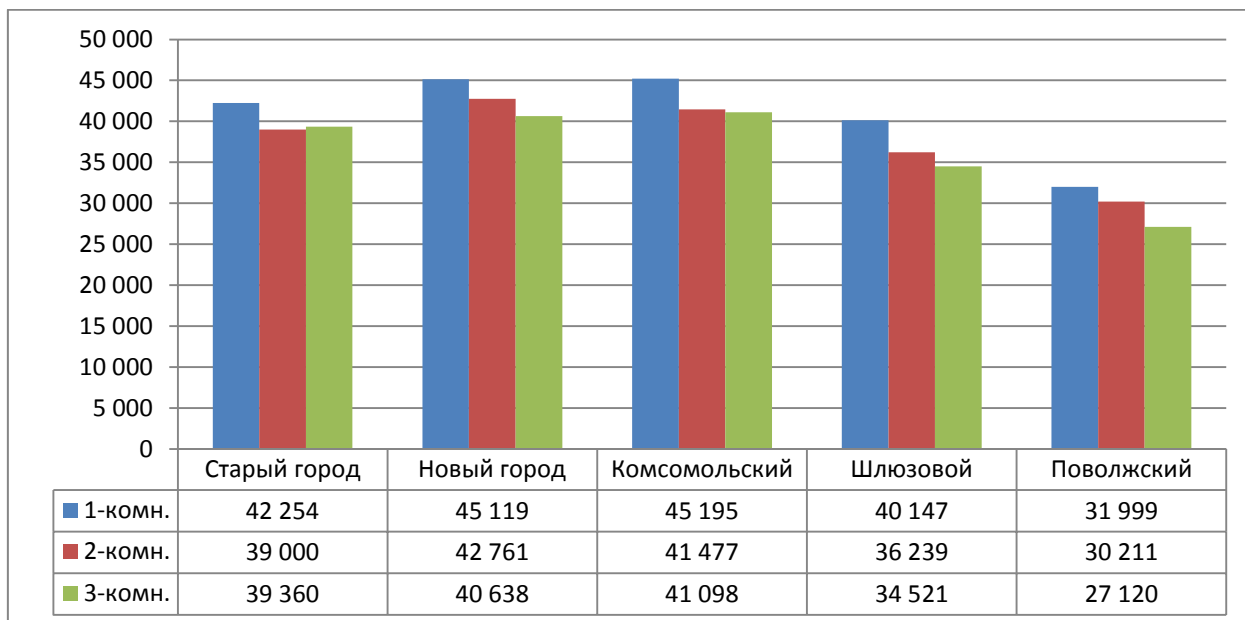


Рисунок 28

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



Динамика цен предложения

Таблица 16

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

Кол-во комнат	Параметры	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15	янв.16	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16
по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	46 135	45 782	45 171	44 417	43 983	43 589	43 240	42 273	42 195	41 992	41 865	41 766	41 793
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-238	-353	-611	-754	-434	-394	-349	-967	-78	-203	-127	-99	27
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,51%	-0,76%	-1,34%	-1,67%	-0,98%	-0,90%	-0,80%	-2,24%	-0,18%	-0,48%	-0,30%	-0,24%	0,06%
1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	49 160	48 330	47 513	46 966	46 339	46 001	45 431	44 385	44 189	44 151	44 004	43 742	43 925
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-393	-830	-817	-548	-626	-338	-570	-1 046	-196	-38	-147	-262	182
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,79%	-1,69%	-1,69%	-1,15%	-1,33%	-0,73%	-1,24%	-2,30%	-0,44%	-0,09%	-0,33%	-0,59%	0,42%
2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	45 007	44 795	44 214	43 461	43 371	42 963	42 392	41 995	41 810	41 304	41 135	41 205	41 005
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-324	-212	-581	-754	-90	-408	-571	-397	-185	-507	-169	70	-200
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,72%	-0,47%	-1,30%	-1,70%	-0,21%	-0,94%	-1,33%	-0,94%	-0,44%	-1,21%	-0,41%	0,17%	-0,49%
3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	43 422	43 465	43 024	42 255	41 725	41 429	41 349	40 532	40 386	39 969	39 915	39 774	39 836
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-453	42	-441	-769	-530	-295	-80	-817	-146	-417	-54	-141	62
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,03%	0,10%	-1,01%	-1,79%	-1,26%	-0,71%	-0,19%	-1,98%	-0,36%	-1,03%	-0,14%	-0,35%	0,15%

Рисунок 29

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

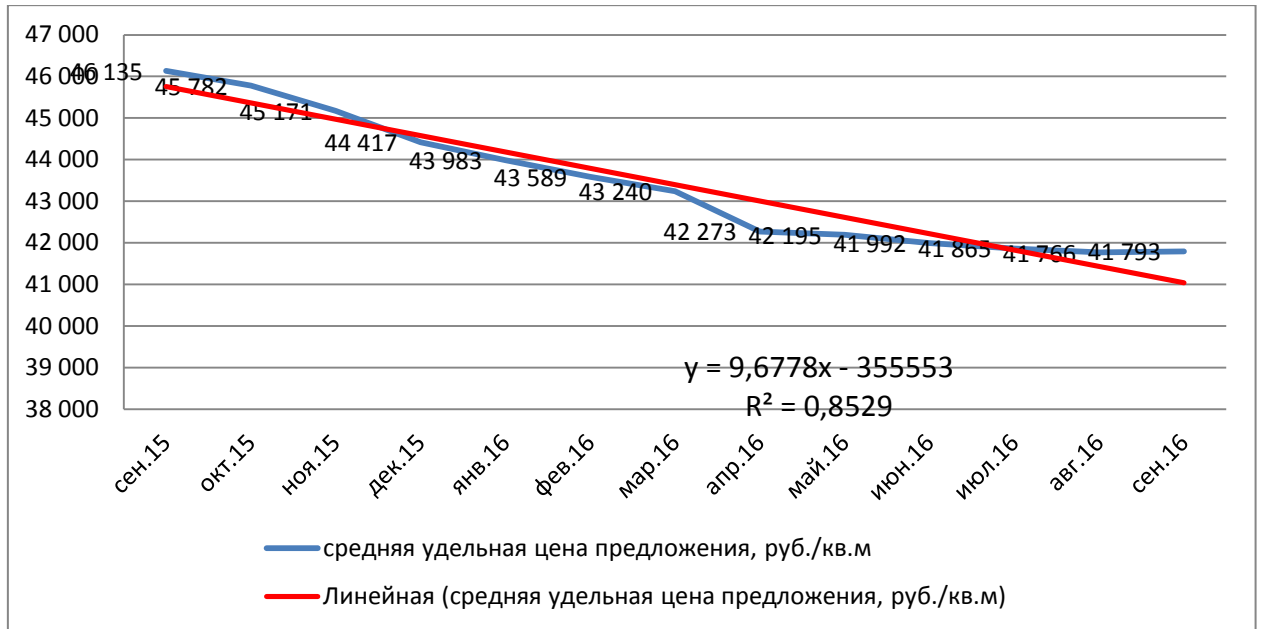
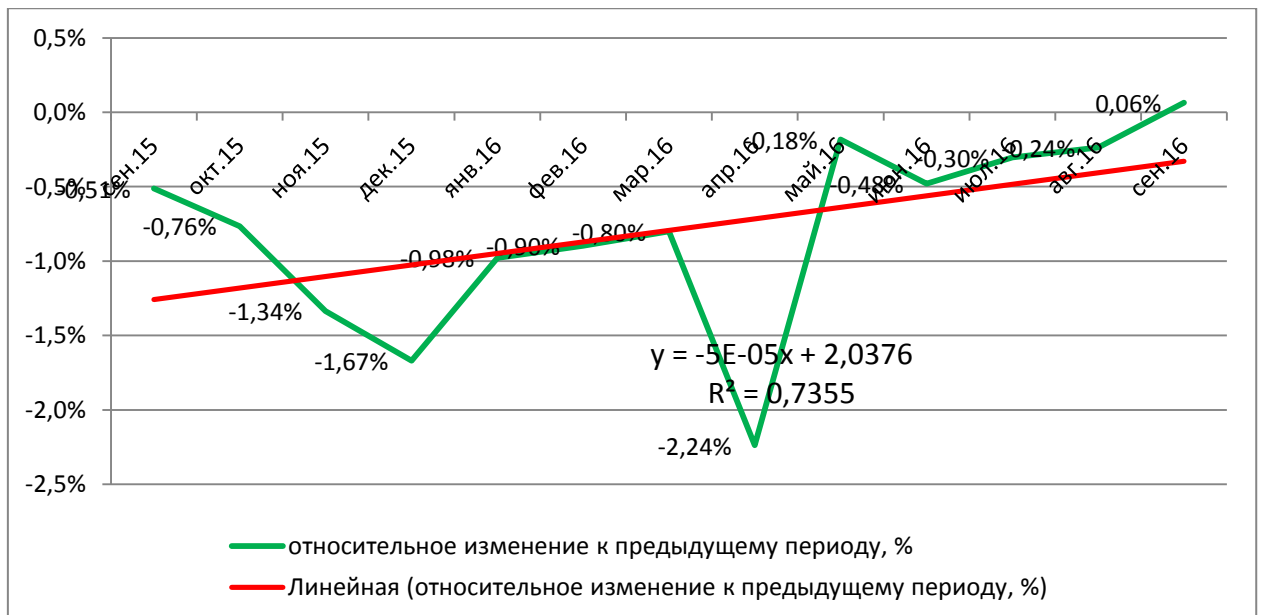


Рисунок 30

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



Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод о незначительной 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 (август 2016 года) рост составил 27 руб. (0,06%), что значительно ниже погрешности проводимых вычислений (0,39%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (сентябрь 2015 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составило 4 342 рубля (9,41%).

Динамика средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади к началу 2016 года (январь 2016 года) носила отрицательный характер, снижение составило 2 190 рублей (4,98%).

На протяжении пяти месяцев наблюдается снижение темпов изменения средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Тольятти. Отрицательная динамика пусть на незначительную, но положительную и составила величину 0,06%, что значительно ниже погрешности проводимых вычислений (0,39%). Продолжение снижения темпов изменения средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Тольятти может косвенным образом свидетельствовать о достижении цен «психологического дна».

Новостройки

Городской округ Самара

Структура и анализ цены предложения

При подготовке отчета было проанализировано 799 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.	799	433	237	129
		средняя площадь, кв.м	60,98	44,29	70,26	99,98
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 429	31 429	33 000	31 442
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 000	84 722	95 000	95 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 838	53 087	52 606	52 430
		медиана, руб./кв. м	52 041	53 191	51 998	50 862
		СКО, руб./кв. м	8 441	7 852	8 183	10 772
		погрешность, руб./кв. м	598	756	1 065	1 904
		погрешность, %	1,13%	1,42%	2,03%	3,63%
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	9	4	3	2
		средняя площадь, кв.м	75,48	48,33	70,67	137,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	61 000	61 000	67 532	67 969
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 824	69 740	83 824	71 918
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 443	65 163	77 815	69 943
		медиана, руб./кв. м	67 969	64 957	82 090	69 943
		СКО, руб./кв. м	5 889	2 507	6 855	1 975
		погрешность, руб./кв. м	4 164	2 894	9 695	3 949
		погрешность, %	5,91%	4,44%	12,46%	5,65%
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	82	29	27	26
		средняя площадь, кв.м	81,38	53,03	74,47	120,18
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 968	55 012	54 449	45 968
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 000	82 222	95 000	95 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 210	64 523	67 874	69 517
		медиана, руб./кв. м	65 000	63 208	66 176	66 926
		СКО, руб./кв. м	6 885	4 973	7 121	7 894
		погрешность, руб./кв. м	1 530	1 879	2 793	3 158
		погрешность, %	2,28%	2,91%	4,11%	4,54%

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.	293	153	83	57
		средняя площадь, кв.м	62,60	44,51	73,19	95,73
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 272	42 015	35 272	39 545
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	92 308	84 722	69 608	92 308
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 490	57 030	52 166	51 058
		медиана, руб./кв. м	53 969	56 250	52 113	50 000
		СКО, руб./кв. м	6 156	5 686	5 176	6 543
		погрешность, руб./кв. м	721	922	1 143	1 749
		погрешность, %	1,32%	1,62%	2,19%	3,43%
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	78	38	26	14
		средняя площадь, кв.м	63,80	48,96	70,01	92,55
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 678	38 000	34 000	33 678
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 075	84 375	85 075	57 154
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 463	51 919	51 373	44 819
		медиана, руб./кв. м	46 258	48 535	47 070	43 282
		СКО, руб./кв. м	8 971	8 785	10 316	5 014
		погрешность, руб./кв. м	2 045	2 888	4 126	2 781
		погрешность, %	4,05%	5,56%	8,03%	6,21%
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	142	82	52	8
		средняя площадь, кв.м	56,72	47,58	67,66	79,24
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 042	39 474	37 190	33 042
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 000	77 000	57 500	52 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 602	49 887	47 809	40 584
		медиана, руб./кв. м	48 000	48 000	47 000	39 846
		СКО, руб./кв. м	4 982	4 970	4 846	5 230
		погрешность, руб./кв. м	839	1 105	1 357	3 953
		погрешность, %	1,73%	2,21%	2,84%	9,74%
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	61	36	17	8
		средняя площадь, кв.м	58,14	42,64	71,25	100,04
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 571	36 571	41 045	38 031
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	81 915	81 915	65 741	76 316
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 101	57 609	54 489	52 745
		медиана, руб./кв. м	56 061	56 990	57 407	51 500
		СКО, руб./кв. м	6 619	6 211	6 466	8 374
		погрешность, руб./кв. м	1 709	2 100	3 233	6 330
		погрешность, %	3,05%	3,64%	5,93%	12,00%
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	39	20	14	5
		средняя площадь, кв.м	56,25	41,52	63,43	95,07
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 522	31 522	42 000	33 708
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 667	67 442	68 667	60 326
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 653	50 679	52 742	44 699
		медиана, руб./кв. м	50 000	51 000	51 999	42 988
		СКО, руб./кв. м	7 381	7 343	6 476	7 362

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	2 395	3 369	3 592	7 362
		погрешность, %	4,73%	6,65%	6,81%	16,47%
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	70	57	8	5
		средняя площадь, кв.м	43,15	35,23	62,01	103,29
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 429	31 429	33 000	31 442
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 569	55 569	40 909	34 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 123	41 312	36 601	32 198
		медиана, руб./кв. м	39 473	40 000	36 500	31 550
		СКО, руб./кв. м	4 209	4 108	2 890	921
		погрешность, руб./кв. м	1 013	1 098	2 185	921
		погрешность, %	2,53%	2,66%	5,97%	2,86%
		Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	25	14
средняя площадь, кв.м	49,67			35,80	59,89	80,33
минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 001			35 000	34 139	33 001
максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 882			55 882	52 041	41 184
средняя цена предложения, руб./кв. м	42 519			44 513	41 799	36 801
медиана, руб./кв. м	41 923			42 677	41 923	36 508
СКО, руб./кв. м	5 056			4 646	6 074	2 767
погрешность, руб./кв. м	2 064			2 577	4 959	3 196
погрешность, %	4,85%			5,79%	11,86%	8,68%

Рисунок 31

Структура предложения к продаже новостроек в разрезе административных районов

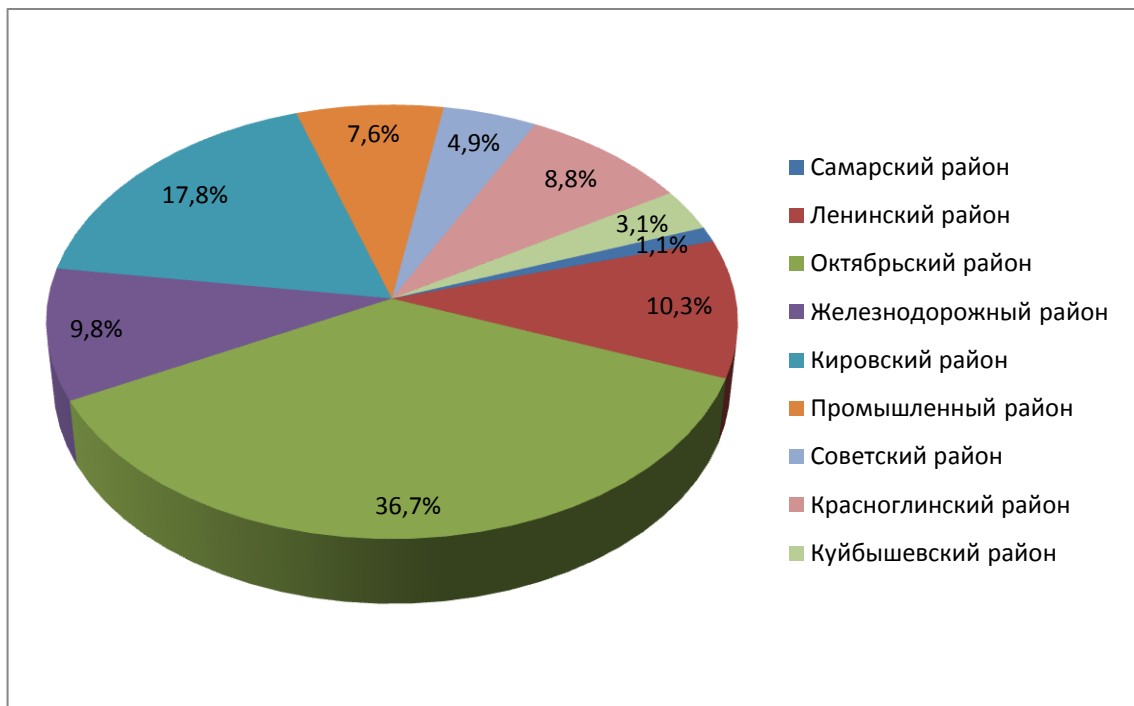
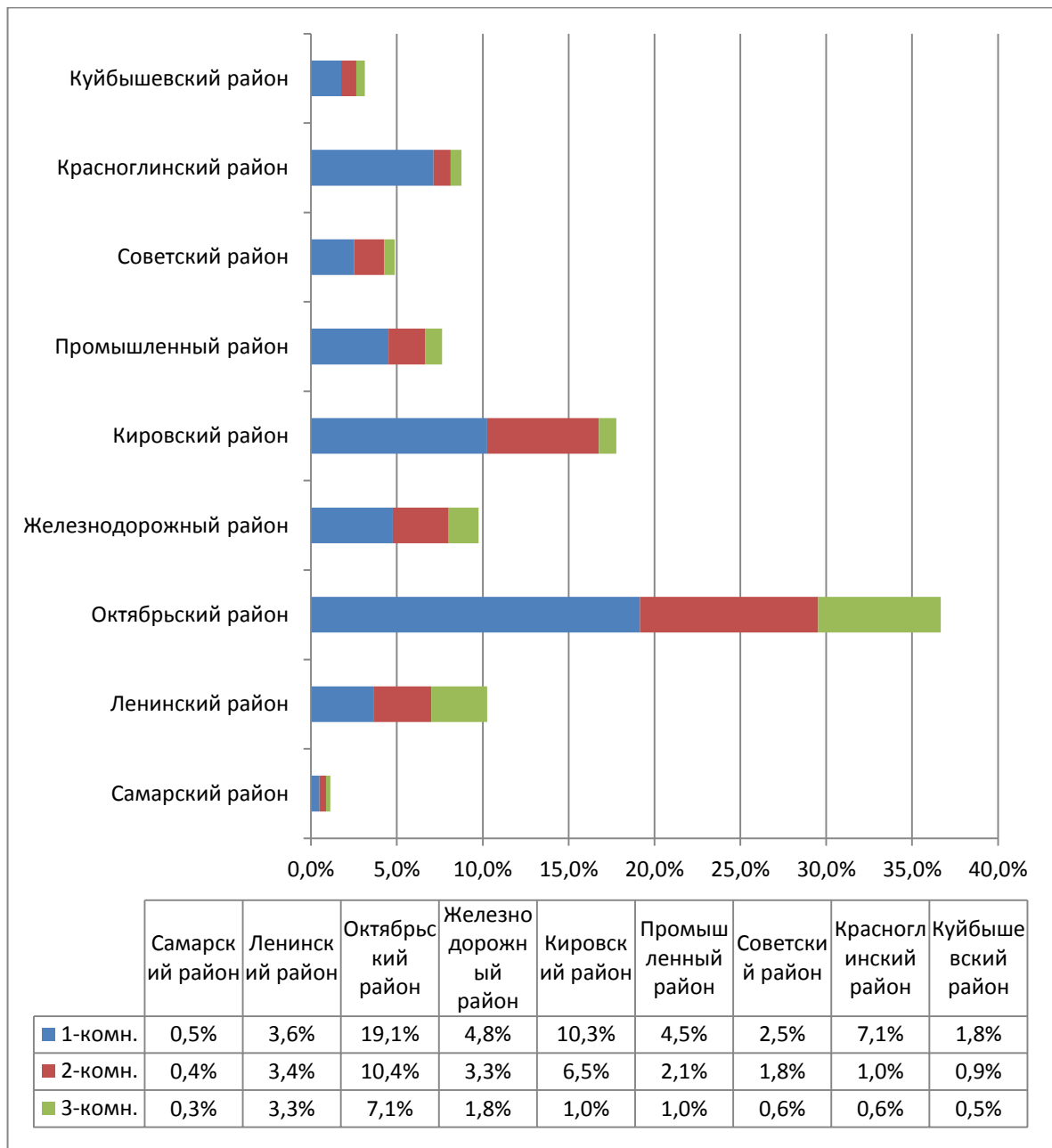


Рисунок 32

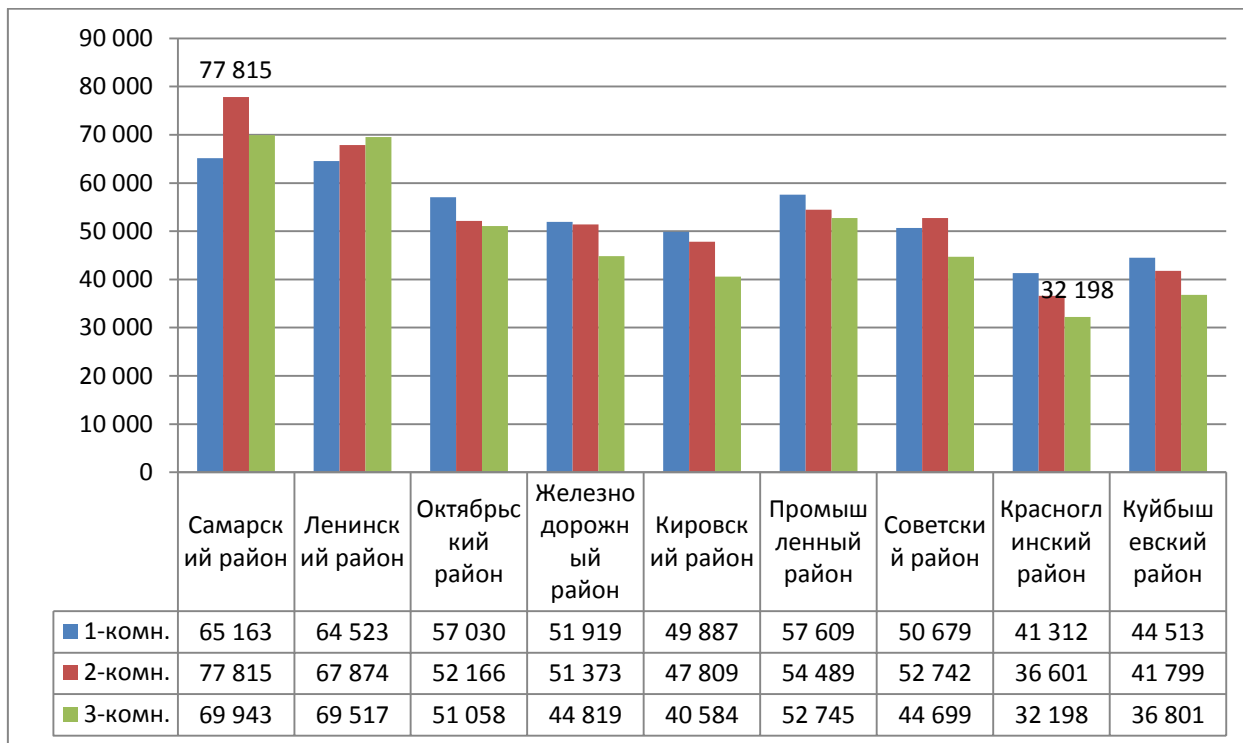
Структура предложения к продаже новостроек по количеству комнат в квартире



Принимая во внимание результаты проведенного анализа, можно предположить, что наибольшее количество предложений к продаже готовых новостроек приходится на Октябрьский район – 36,7%, при этом в структуре предложения на однокомнатные квартиры приходится 19,1%. Наименьшее количество предложений приходится на трехкомнатные квартиры в Самарском 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 двухкомнатных квартир в Самарском районе, наименьшее – у трехкомнатных квартир в Красноглинском районе.

Динамика цен предложения

Таблица 18

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

Ценовая зона	Кол-во комнат	Параметры	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15	янв.16	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16
Все ценовые зоны	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	54 489	55 235	54 819	54 241	51 477	51 649	52 184	53 049	53 086	53 346	53 541	53 302	52 838
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-505	746	-416	-578	-2 764	171	536	865	37	260	196	-240	-464
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,92%	1,37%	-0,75%	-1,05%	-5,09%	0,33%	1,04%	1,66%	0,07%	0,49%	0,37%	-0,45%	-0,87%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	56 298	55 817	55 490	54 791	52 632	52 846	52 975	53 271	53 857	53 357	53 003	53 653	53 087
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-463	-482	-326	-699	-2 159	215	129	296	586	-500	-354	650	-567
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,82%	-0,86%	-0,58%	-1,26%	-3,94%	0,41%	0,24%	0,56%	1,10%	-0,93%	-0,66%	1,23%	-1,06%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	53 632	54 997	54 825	53 756	51 559	51 576	51 768	53 019	52 941	53 710	53 875	53 073	52 606
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	23	1 365	-172	-1 069	-2 197	16	193	1 250	-78	769	165	-802	-467
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,04%	2,54%	-0,31%	-1,95%	-4,09%	0,03%	0,37%	2,42%	-0,15%	1,45%	0,31%	-1,49%	-0,88%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	52 143	54 126	53 102	53 631	48 675	48 884	50 866	52 376	51 062	52 632	54 813	52 676	52 430
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-1 164	1 982	-1 024	529	-4 956	209	1 982	1 511	-1 314	1 570	2 181	-2 137	-247
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-2,18%	3,80%	-1,89%	1,00%	-9,24%	0,43%	4,05%	2,97%	-2,51%	3,07%	4,14%	-3,90%	-0,47%

Рисунок 34

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

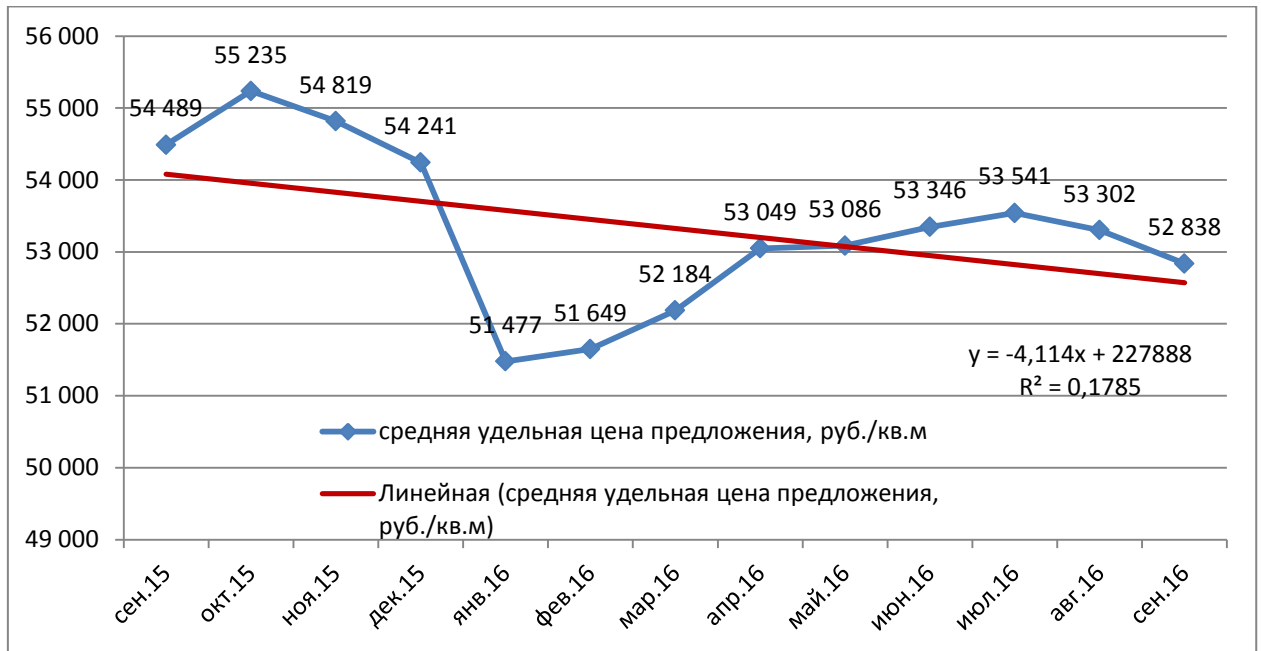
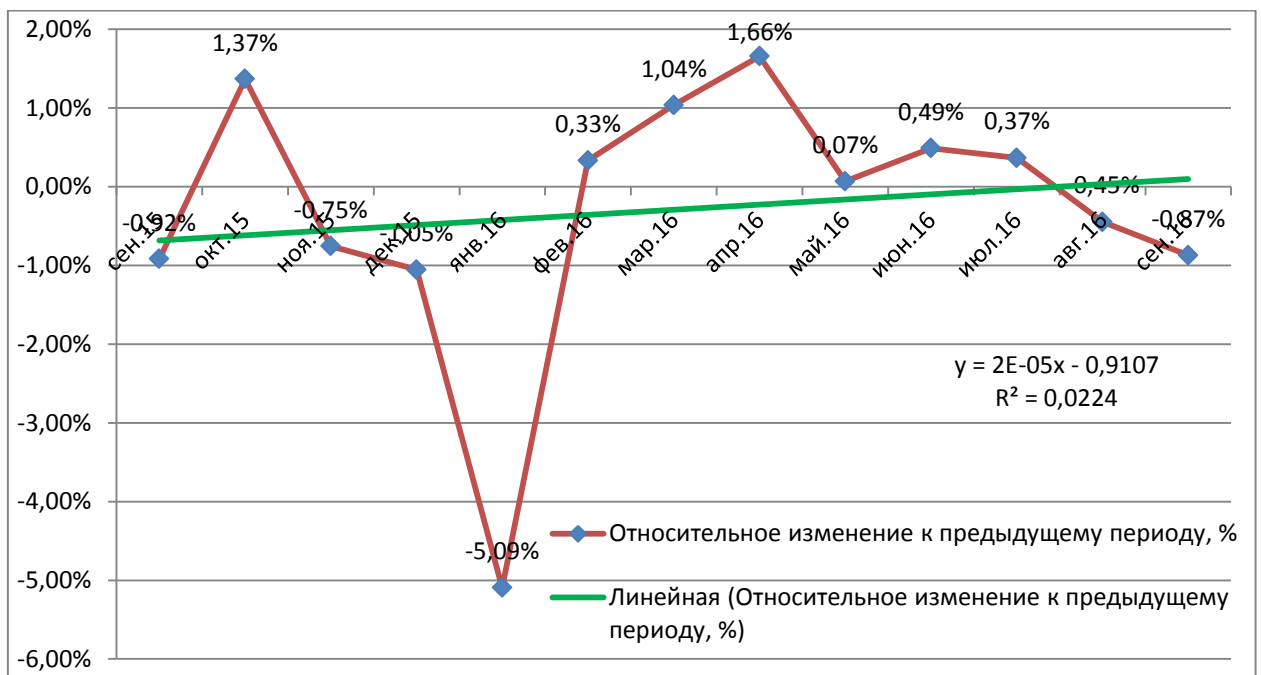


Рисунок 35

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 241 уникальные предложения, опубликованные в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр».

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

Рисунок 36

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат

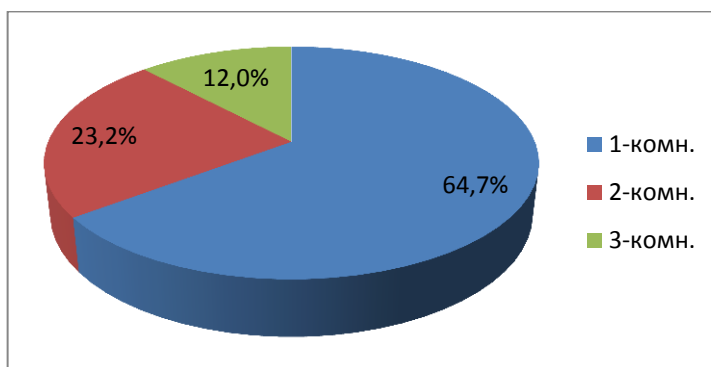
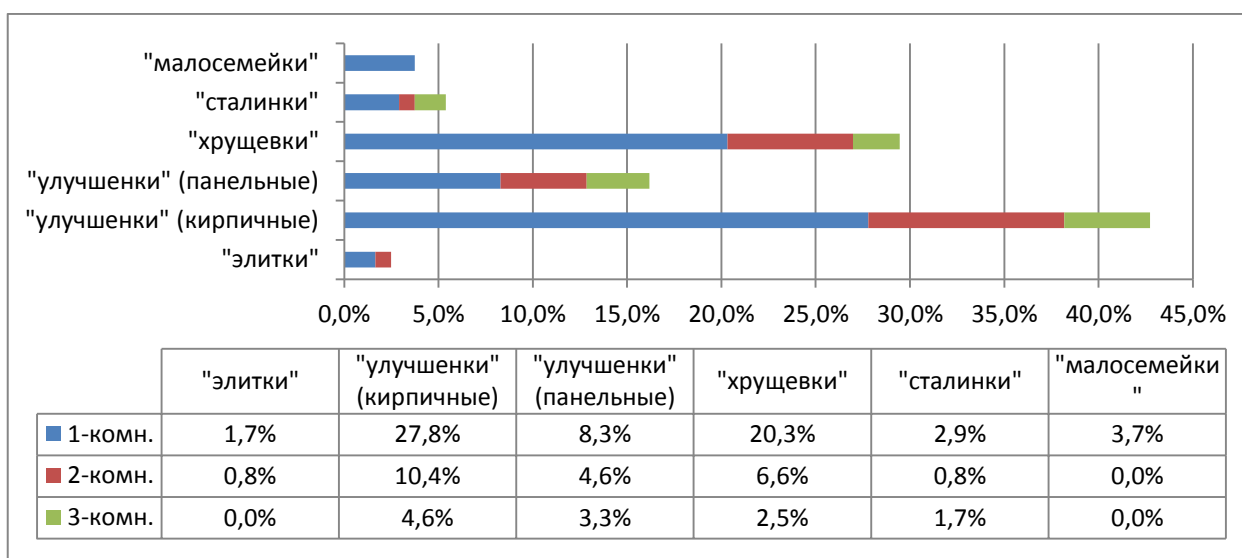


Рисунок 37

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

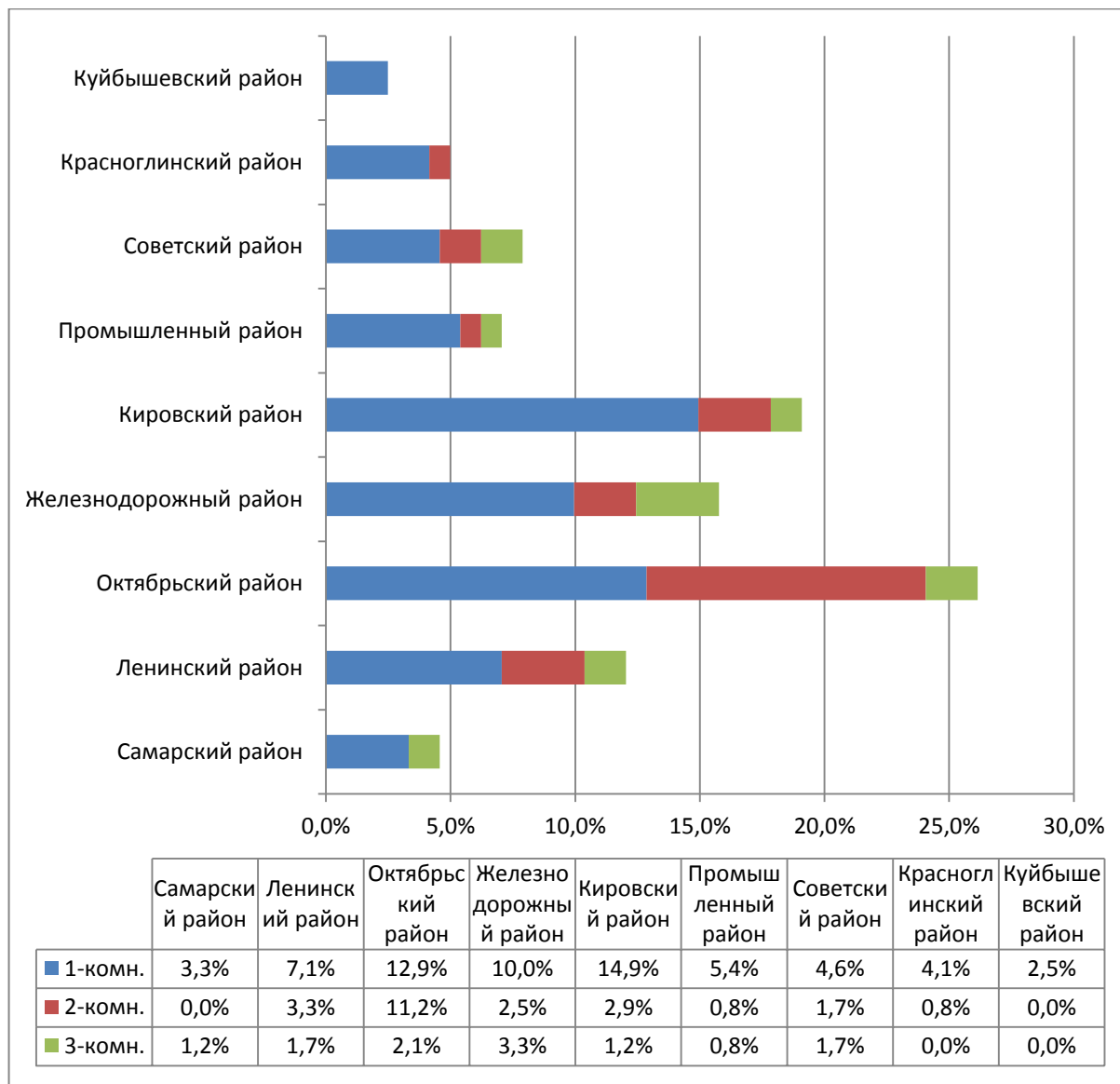


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в кирпичных домах «улучшенной» планировки.

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

Рисунок 38

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по административным районам



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

Анализ арендной платы

Таблица 19

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	241	156	56	29
		средняя цена предложения, руб.	16 992	14 429	20 089	24 793
	"элитки"	количество объектов, шт.	6	4	2	
		средняя цена предложения, руб.	31 167	21 750	50 000	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	103	67	25	11
		средняя цена предложения, руб.	18 437	15 642	21 160	29 273
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	39	20	11	8
		средняя цена предложения, руб.	16 564	13 950	16 727	22 875
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	71	49	16	6
		средняя цена предложения, руб.	14 472	13 214	16 375	19 667
	"сталинки"	количество объектов, шт.	13	7	2	4
		средняя цена предложения, руб.	18 000	12 571	25 000	24 000
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	9	9		
		средняя цена предложения, руб.	11 278	11 278		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	11	8		3
		средняя цена предложения, руб.	19 455	16 750		26 667
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	5	2		3
		средняя цена предложения, руб.	24 200	20 500		26 667
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	18 000	18 000		
	"сталинки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	14 250	14 250		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	29	17	8	4
		средняя цена предложения, руб.	22 414	16 353	30 375	32 250
	"элитки"	количество объектов, шт.	4	2	2	
		средняя цена предложения, руб.	35 000	20 000	50 000	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	16	10	4	2
		средняя цена предложения, руб.	22 563	18 300	23 250	42 500
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7	3	2	2

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб.	17 857	10 333	25 000	22 000
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	12 000	12 000		
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	63	31	27	5
		средняя цена предложения, руб.	19 468	17 435	20 741	25 200
	"элитки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	23 500	23 500		
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	31	17	14	
		средняя цена предложения, руб.	20 774	18 471	23 571	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	11	3	5	3
		средняя цена предложения, руб.	18 455	12 333	17 200	26 667
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	19	9	8	2
		средняя цена предложения, руб.	17 500	15 833	18 000	23 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	38	24	6	8
		средняя цена предложения, руб.	17 039	13 896	15 000	28 000
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	9	7		2
		средняя цена предложения, руб.	21 778	15 857		42 500
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	6	4		2
		средняя цена предложения, руб.	17 833	14 250		25 000
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	21	13	6	2
		средняя цена предложения, руб.	13 929	12 731	15 000	18 500
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2			2
		средняя цена предложения, руб.	26 000			26 000
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	46	36	7	3
		средняя цена предложения, руб.	13 293	12 403	16 000	17 667
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	13	10	3	
		средняя цена предложения, руб.	13 769	13 400	15 000	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	16	9	4	3
		средняя цена предложения, руб.	15 063	13 444	16 750	17 667
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	12	12		
		средняя цена предложения, руб.	11 375	11 375		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

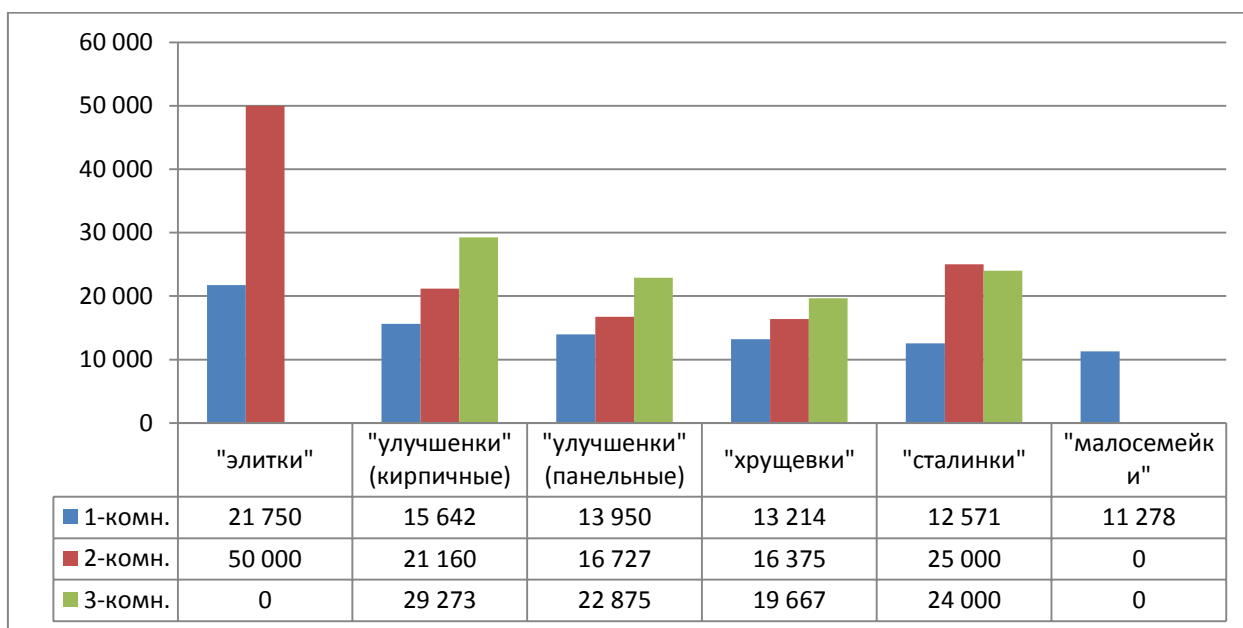
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	5		
		средняя цена предложения, руб.	11 000	11 000		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	17	13	2	2
		средняя цена предложения, руб.	16 118	16 385	15 500	15 000
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	8	6		2
		средняя цена предложения, руб.	17 250	18 000		15 000
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	4	2	2	
		средняя цена предложения, руб.	17 250	19 000	15 500	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	14 833	14 833		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	11 250	11 250		
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	19	11	4	4
		средняя цена предложения, руб.	14 737	12 636	16 000	19 250
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	9	5	2	2
		средняя цена предложения, руб.	15 333	12 000	18 000	21 000
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	10	6	2	2
		средняя цена предложения, руб.	14 200	13 167	14 000	17 500
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	12	10	2	
		средняя цена предложения, руб.	10 667	10 300	12 500	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	10	8	2	
		средняя цена предложения, руб.	10 200	9 625	12 500	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	13 000	13 000		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Рисунок 39

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



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у двухкомнатных «элиток» – 50 000 руб., минимальная – у однокомнатных «малосемеек» – 11 278 руб.

Городской округ Тольятти

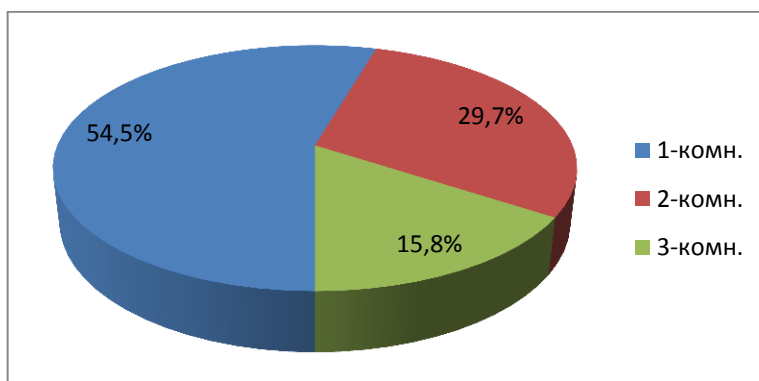
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 1 304 уникальных предложения, опубликованные 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

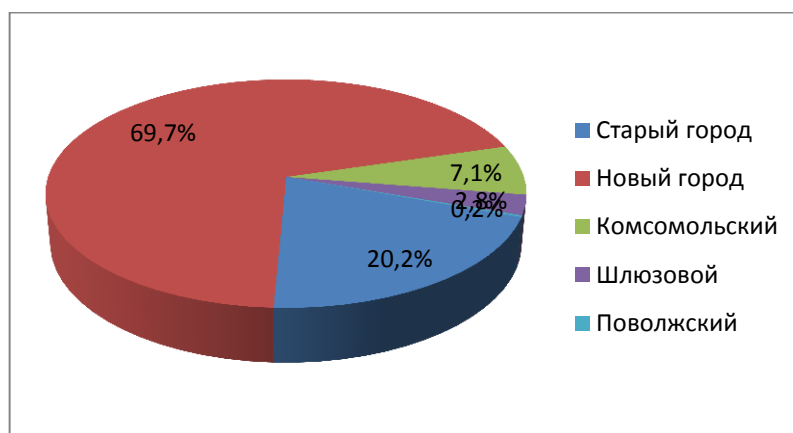
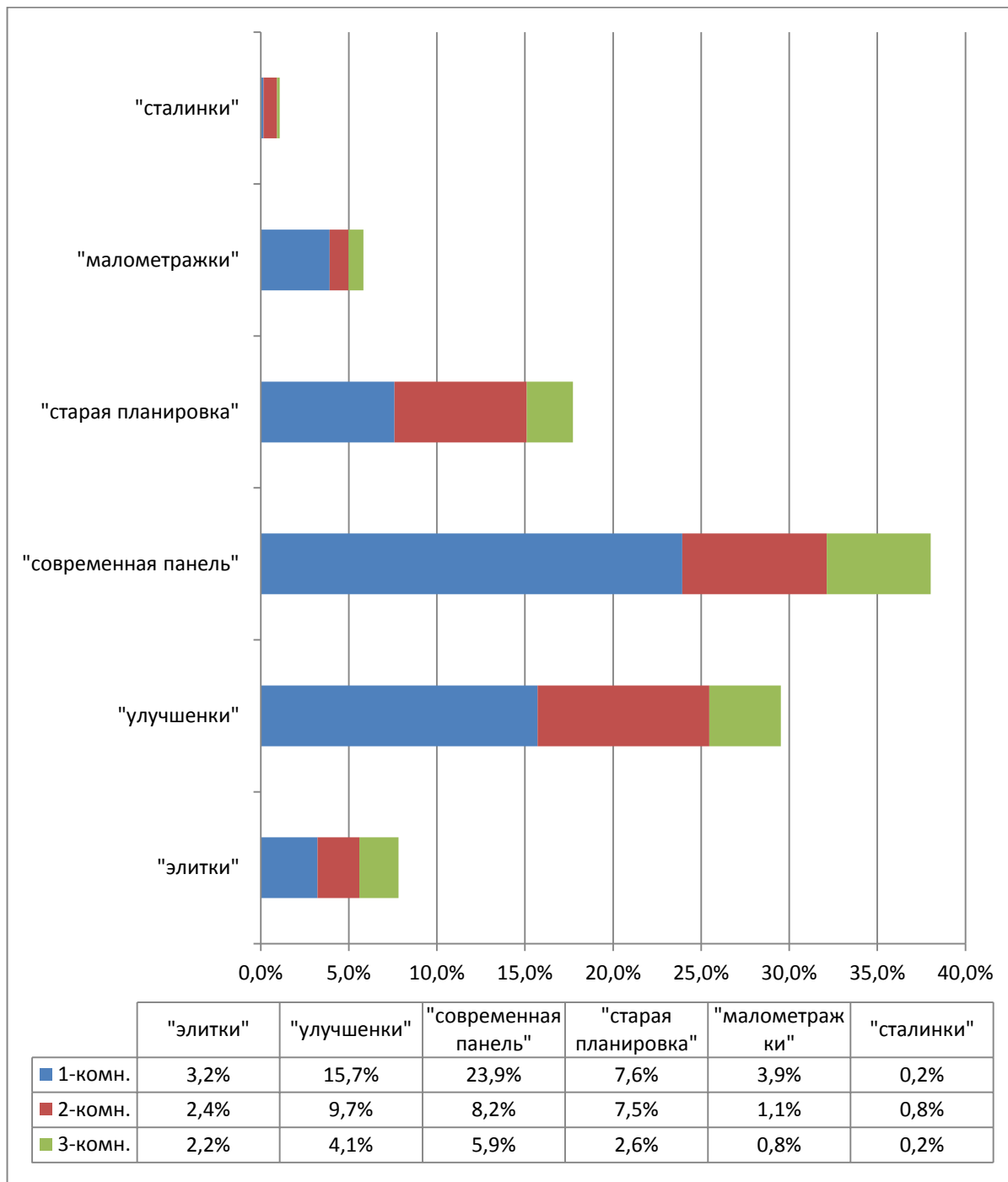


Рисунок 42

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

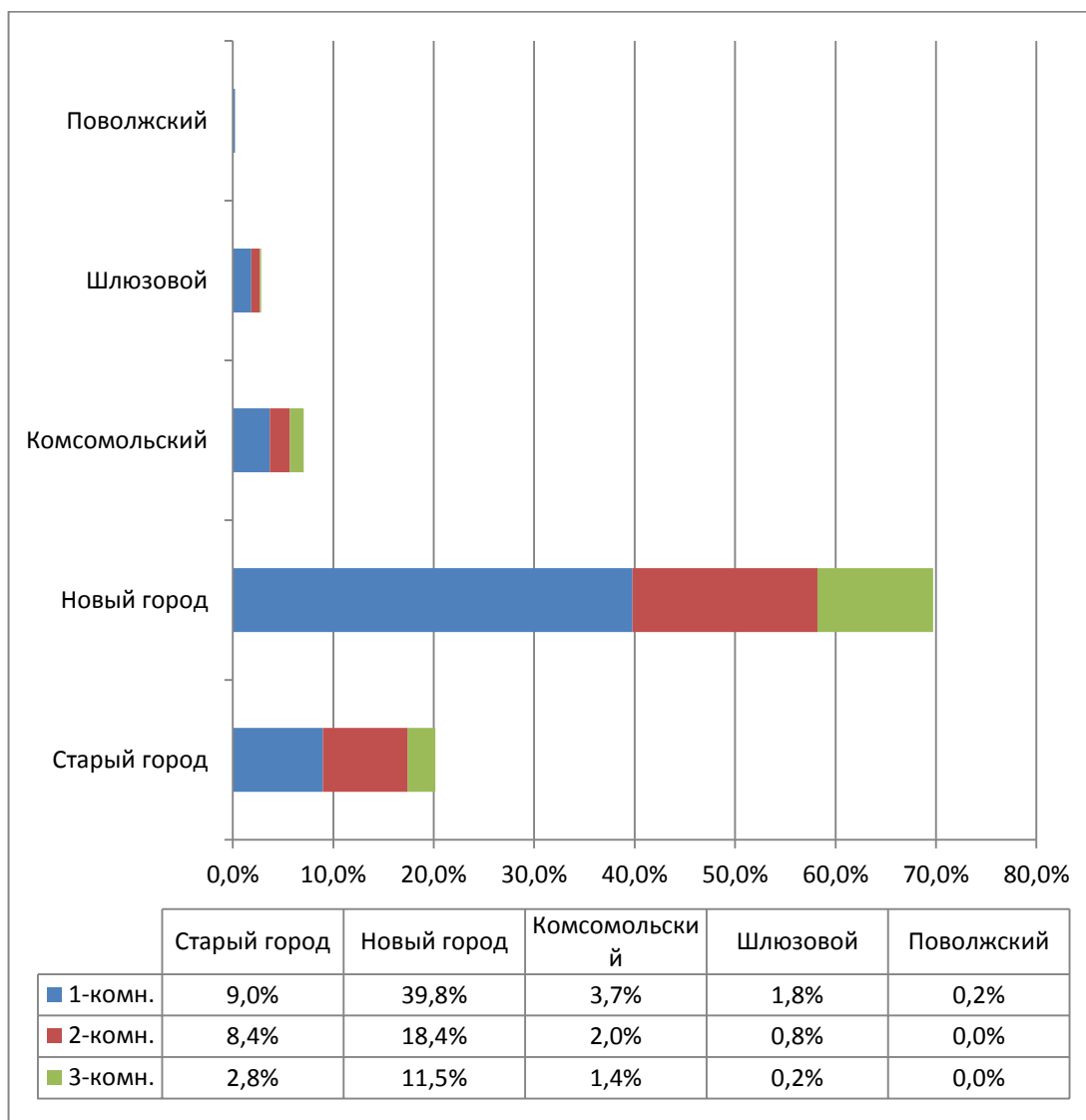


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в панельных домах «современной» планировки.

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

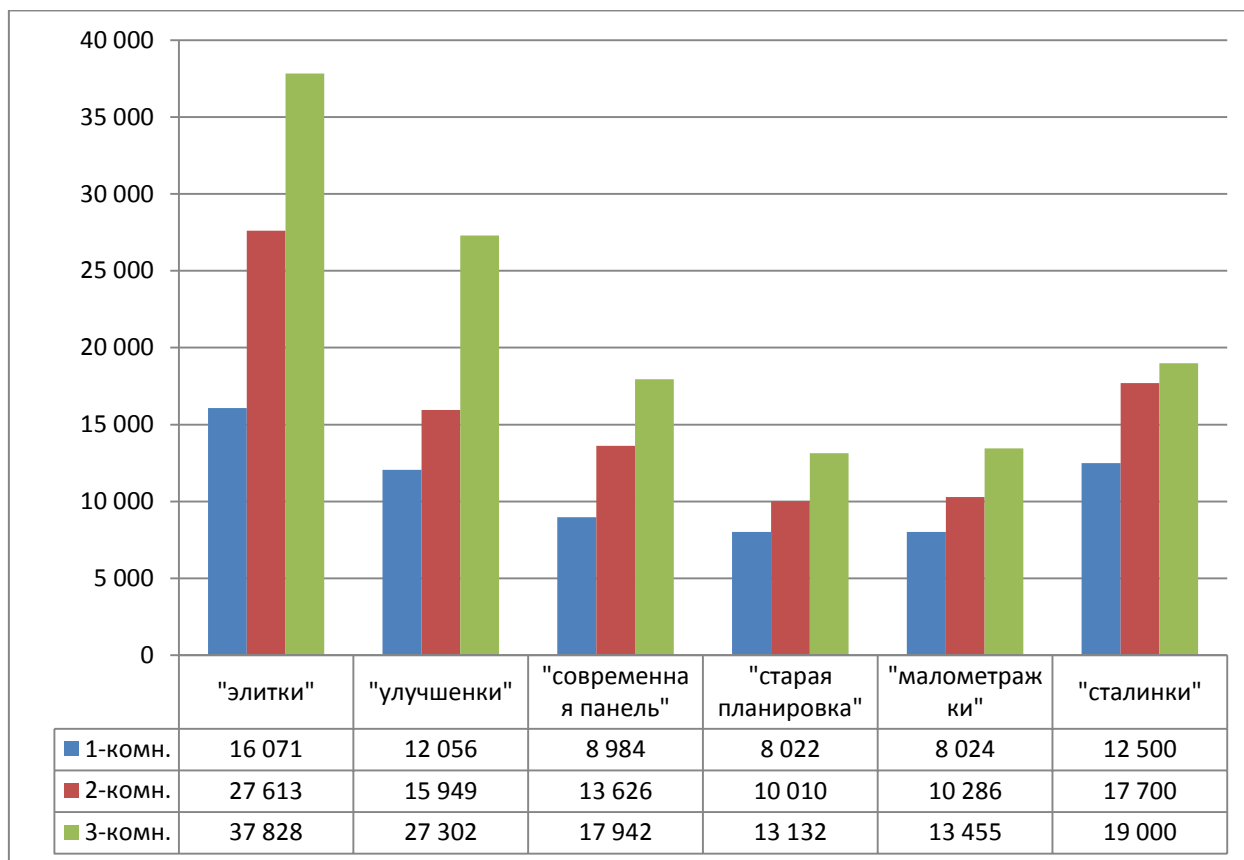
Ценовая	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	1 304	711	387	206	
		средняя цена предложения, руб.	13 326	10 095	14 578	22 126	
	"элитки"	количество объектов, шт.	102	42	31	29	
		средняя цена предложения, руб.	25 765	16 071	27 613	37 828	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	385	205	127	53	
		средняя цена предложения, руб.	15 439	12 056	15 949	27 302	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	496	312	107	77	
		средняя цена предложения, руб.	11 376	8 984	13 626	17 942	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	231	99	98	34	
		средняя цена предложения, руб.	9 618	8 022	10 010	13 132	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	76	51	14	11	
		средняя цена предложения, руб.	9 226	8 024	10 286	13 455	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	14	2	10	2	
		средняя цена предложения, руб.	17 143	12 500	17 700	19 000	
	Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	263	117	110	36
			средняя цена предложения, руб.	11 800	9 460	12 373	17 653
		"элитки"	количество объектов, шт.	14	7	3	4
			средняя цена предложения, руб.	16 429	14 429	18 333	18 500
"улучшенки"		количество объектов, шт.	63	31	19	13	
		средняя цена предложения, руб.	12 127	10 048	12 132	17 077	
"современная панель"		количество объектов, шт.	67	33	26	8	
		средняя цена предложения, руб.	12 628	9 155	14 654	20 375	
"старая планировка"		количество объектов, шт.	94	35	52	7	
		средняя цена предложения, руб.	9 837	8 463	9 952	15 857	
"малометражки"		количество объектов, шт.	11	9		2	
		средняя цена предложения, руб.	8 955	7 889		13 750	
"сталинки"		количество объектов, шт.	14	2	10	2	
		средняя цена предложения, руб.	17 143	12 500	17 700	19 000	
Новый город		по всем типам	количество объектов, шт.	909	519	240	150
			средняя цена предложения, руб.	14 230	10 556	15 996	24 120
		"элитки"	количество объектов, шт.	88	35	28	25
			средняя цена предложения, руб.	27 250	16 400	28 607	40 920
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	283	154	96	33	
		средняя цена предложения, руб.	16 753	12 922	17 073	33 697	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	360	239	62	59	
		средняя цена предложения, руб.	11 369	9 156	13 605	17 983	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	116	52	40	24	
		средняя цена предложения, руб.	9 694	7 913	10 288	12 563	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	62	39	14	9	
		средняя цена предложения, руб.	9 342	8 069	10 286	13 389	
	"сталинки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	92	48	26	18
		средняя цена предложения, руб.	11 000	8 260	12 942	15 500
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	35	18	10	7
		средняя цена предложения, руб.	11 486	8 444	13 700	16 143
	"современная панель"	количество объектов, шт.	47	26	13	8
		средняя цена предложения, руб.	11 117	8 346	13 346	16 500
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	10	4	3	3
		средняя цена предложения, руб.	8 750	6 875	8 667	11 333
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	37	24	11	2
		средняя цена предложения, руб.	8 365	7 458	9 545	12 750
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	4	2	2	
		средняя цена предложения, руб.	9 250	9 000	9 500	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	19	11	6	2
		средняя цена предложения, руб.	8 632	7 136	10 000	12 750
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	11	8	3	
		средняя цена предложения, руб.	7 727	7 375	8 667	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	7 833	7 833		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	5 667	5 667		
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"современная панель"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	5 667	5 667		
	"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» – 37 828 руб., минимальная – у однокомнатных квартир «старой планировки» – 8 022 руб.

Приложения

Приложение 1

Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Самары (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за сентябрь 2016 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	3 449	1 472	1 171	806
		средняя площадь, кв.м	49,01	35,10	51,63	70,58
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 250	31 429	31 250	32 258
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	128 037	125 833	110 909	128 037
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 343	63 553	58 603	57 008
		медиана, руб./кв. м	58 929	62 903	56 977	54 731
		СКО, руб./кв. м	9 891	9 335	9 737	9 376
		погрешность, руб./кв. м	337	487	569	661
		погрешность, %	0,56%	0,77%	0,97%	1,16%
	"элитки"	количество объектов, шт.	53	19	15	19
		средняя площадь, кв.м	79,20	46,06	75,08	115,58
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 158	63 710	43 158	59 565
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	128 037	96 491	84 615	128 037
		средняя цена предложения, руб./кв. м	77 980	79 252	70 604	82 530
		медиана, руб./кв. м	77 114	78 750	71 094	78 740
		СКО, руб./кв. м	9 932	7 099	6 214	14 285
		погрешность, руб./кв. м	2 755	3 347	3 322	6 734
		погрешность, %	3,53%	4,22%	4,70%	8,16%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	1 236	614	381	241
		средняя площадь, кв.м	54,91	40,33	60,76	82,80
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 429	31 429	34 211	32 534

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	125 833	125 833	110 909	116 316
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 040	63 988	64 667	63 182
		медиана, руб./кв. м	63 333	64 264	63 281	60 897
		СКО, руб./кв. м	11 161	10 755	11 744	11 251
		погрешность, руб./кв. м	635	869	1 205	1 452
		погрешность, %	0,99%	1,36%	1,86%	2,30%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	718	198	233	287
		средняя площадь, кв.м	52,20	34,79	50,66	65,45
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 459	40 984	38 095	34 459
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	101 111	89 394	101 111	84 492
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 286	65 868	60 573	56 203
		медиана, руб./кв. м	59 804	65 870	61 000	55 000
		СКО, руб./кв. м	7 784	7 263	7 490	6 300
		погрешность, руб./кв. м	581	1 035	983	745
	погрешность, %	0,96%	1,57%	1,62%	1,33%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 079	425	451	203
		средняя площадь, кв.м	42,16	31,56	44,51	59,13
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 522	36 364	31 522	32 258
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 323	90 323	85 938	85 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 622	61 177	53 107	49 579
		медиана, руб./кв. м	54 720	60 576	53 261	49 074
		СКО, руб./кв. м	7 459	7 044	6 075	5 774
		погрешность, руб./кв. м	454	684	573	813
	погрешность, %	0,82%	1,12%	1,08%	1,64%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	168	46	66	56
		средняя площадь, кв.м	53,12	34,11	51,57	70,55
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 250	31 500	31 250	34 133
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 250	87 500	96 250	91 549

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 664	55 241	53 269	52 834
		медиана, руб./кв. м	52 843	54 110	51 122	51 155
		СКО, руб./кв. м	10 450	8 543	12 390	9 613
		погрешность, руб./кв. м	1 617	2 547	3 074	2 592
		погрешность, %	3,01%	4,61%	5,77%	4,91%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	195	170	25	
		средняя площадь, кв.м	25,98	24,46	36,31	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 897	41 667	35 897	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 429	96 429	70 769	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 196	65 717	53 850	
		медиана, руб./кв. м	63 684	65 513	52 174	
		СКО, руб./кв. м	9 768	9 504	6 679	
		погрешность, руб./кв. м	1 403	1 462	2 727	
	погрешность, %	2,18%	2,22%	5,06%		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	83	31	29	23
		средняя площадь, кв.м	64,57	43,42	65,83	91,49
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 625	58 333	50 625	52 526
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	128 037	97 674	110 909	128 037
		средняя цена предложения, руб./кв. м	78 532	79 691	75 252	81 105
		медиана, руб./кв. м	75 926	78 788	73 998	79 365
		СКО, руб./кв. м	11 189	8 194	10 225	15 201
		погрешность, руб./кв. м	2 471	2 992	3 865	6 482
		погрешность, %	3,15%	3,75%	5,14%	7,99%
		"элитки"	количество объектов, шт.	6	2	
	средняя площадь, кв.м		100,50	56,00		122,75
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		63 710	63 710		78 740
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		128 037	96 000		128 037
	средняя цена предложения, руб./кв. м		89 640	79 855		94 532

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	85 675	79 855		85 675
		СКО, руб./кв. м	15 701	16 145		16 753
		погрешность, руб./кв. м	14 044	32 290		19 344
		погрешность, %	15,67%	40,44%		20,46%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	53	20	21	12
		средняя площадь, кв.м	67,18	45,40	72,91	93,45
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	56 164	69 355	62 999	56 164
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	116 316	97 674	110 909	116 316
		средняя цена предложения, руб./кв. м	81 872	82 373	79 561	85 081
		медиана, руб./кв. м	81 731	83 485	74 346	81 120
		СКО, руб./кв. м	9 989	6 575	10 388	14 342
		погрешность, руб./кв. м	2 770	3 017	4 645	8 649
		погрешность, %	3,38%	3,66%	5,84%	10,17%
	"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.	9	5	4	
		средняя площадь, кв.м	38,67	37,60	40,00	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	54 054	58 333	54 054	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 000	90 000	65 909	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 196	74 641	60 138	
медиана, руб./кв. м		65 909	73 864	60 295		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	9 354	7 802	5 743	
		погрешность, руб./кв. м	6 614	7 802	6 631	
		погрешность, %	9,70%	10,45%	11,03%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	15	4	4	7
		средняя площадь, кв.м	56,53	34,50	54,50	70,27
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 625	67 308	50 625	52 526
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	91 549	75 714	76 250	91 549
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 489	72 507	67 746	66 619
		медиана, руб./кв. м	68 182	73 503	72 054	66 667
		СКО, руб./кв. м	8 790	2 600	8 560	10 797
		погрешность, руб./кв. м	4 699	3 002	9 885	8 816
		погрешность, %	6,86%	4,14%	14,59%	13,23%
		"малосемейки"	количество объектов, шт.			
	средняя площадь, кв.м					
	минимальная цена предложения, руб./кв. м					
	максимальная цена предложения, руб./кв. м					
	средняя цена предложения, руб./кв. м					
	медиана, руб./кв. м					
	СКО, руб./кв. м					
	погрешность, руб./кв. м					
погрешность, %						
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	175	54	65	56
		средняя площадь, кв.м	61,38	42,27	59,33	82,17
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 498	44 990	44 498	47 674
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	125 833	125 833	101 190	118 110
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 072	77 275	72 877	72 370
		медиана, руб./кв. м	71 000	78 958	69 545	66 983
		СКО, руб./кв. м	12 324	12 026	11 391	12 601

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 869	3 304	2 848	3 398
		погрешность, %	2,52%	4,28%	3,91%	4,70%
	"элитки"	количество объектов, шт.	11	7		4
		средняя площадь, кв.м	75,45	52,29		116,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	67 424	77 885		67 424
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	118 110	96 491		118 110
		средняя цена предложения, руб./кв. м	86 894	85 232		89 802
		медиана, руб./кв. м	79 808	79 808		86 837
		СКО, руб./кв. м	10 957	7 234		17 055
		погрешность, руб./кв. м	6 930	5 907		19 693
		погрешность, %	7,97%	6,93%		21,93%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	77	23	31
	средняя площадь, кв.м		72,47	49,26	69,48	99,73
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		44 498	44 990	44 498	47 674
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		125 833	125 833	101 190	112 500
	средняя цена предложения, руб./кв. м		77 305	77 090	76 649	78 405
	медиана, руб./кв. м		75 207	75 000	77 907	75 207
	СКО, руб./кв. м		14 544	15 834	12 750	15 815
	погрешность, руб./кв. м		3 337	6 752	4 656	6 743
	погрешность, %		4,32%	8,76%	6,07%	8,60%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	45	11	14	20
		средняя площадь, кв.м	52,44	34,50	50,09	63,95
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 643	56 358	44 643	51 389
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 417	85 417	84 444	77 586
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 763	76 332	65 746	64 461
		медиана, руб./кв. м	66 327	79 412	65 423	64 771
		СКО, руб./кв. м	7 755	7 824	5 951	5 817
		погрешность, руб./кв. м	2 338	4 948	3 301	2 669

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"хрущевки"	погрешность, %	3,45%	6,48%	5,02%	4,14%
		количество объектов, шт.	18	6	8	4
		средняя площадь, кв.м	45,72	32,00	45,13	67,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	56 857	56 857	57 143	61 702
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 323	90 323	84 884	85 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 664	72 998	70 023	72 944
		медиана, руб./кв. м	71 880	71 880	68 750	72 344
		СКО, руб./кв. м	9 161	10 084	8 439	9 222
		погрешность, руб./кв. м	4 444	9 019	6 379	10 649
		погрешность, %	6,20%	12,36%	9,11%	14,60%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	20	3	12
	средняя площадь, кв.м		52,49	38,23	53,38	58,92
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		49 783	61 364	59 545	49 783
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		96 250	70 789	96 250	65 909
	средняя цена предложения, руб./кв. м		69 281	65 379	73 356	61 841
	медиана, руб./кв. м		65 869	63 985	67 734	65 686
	СКО, руб./кв. м		8 909	3 607	11 202	4 823
	погрешность, руб./кв. м		4 088	5 101	6 755	4 823
	погрешность, %		5,90%	7,80%	9,21%	7,80%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя площадь, кв.м	24,43	24,43		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	65 543	65 543		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 909	90 909		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	82 342	82 342		
		медиана, руб./кв. м	86 458	86 458		
		СКО, руб./кв. м	8 400	8 400		
		погрешность, руб./кв. м	9 699	9 699		
		погрешность, %	11,78%	11,78%		

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.	504	218	164	122
		средняя площадь, кв.м	54,48	38,92	56,72	79,28
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 500	31 500	39 362	41 364
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	113 655	105 000	110 294	113 655
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 738	69 355	63 740	61 959
		медиана, руб./кв. м	65 266	70 000	61 628	60 068
		СКО, руб./кв. м	9 585	7 777	10 156	9 343
		погрешность, руб./кв. м	855	1 056	1 591	1 699
		погрешность, %	1,30%	1,52%	2,50%	2,74%
	"элитки"	количество объектов, шт.	26	8	9	9
		средняя площадь, кв.м	77,75	38,63	78,70	111,57
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 158	65 625	43 158	59 565
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	113 655	85 135	84 615	113 655
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 761	75 970	68 424	77 134
		медиана, руб./кв. м	72 742	76 588	71 000	75 000
		СКО, руб./кв. м	8 297	4 564	7 190	11 671
		погрешность, руб./кв. м	3 319	3 450	5 084	8 252
		погрешность, %	4,50%	4,54%	7,43%	10,70%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	262	129	76	57
		средняя площадь, кв.м	58,68	43,00	63,54	87,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 111	50 851	41 111	41 364
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	110 294	105 000	110 294	99 091
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 886	69 407	68 042	64 237
		медиана, руб./кв. м	68 090	69 697	67 284	64 103
		СКО, руб./кв. м	9 087	7 600	11 078	8 833
		погрешность, руб./кв. м	1 125	1 343	2 558	2 361
		погрешность, %	1,66%	1,94%	3,76%	3,68%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	57	18	20	19

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	50,45	34,08	50,36	66,06
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	47 931	58 974	47 931	50 833
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	101 111	89 394	101 111	84 492
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 751	72 788	68 290	62 411
		медиана, руб./кв. м	66 038	71 821	64 365	59 722
		СКО, руб./кв. м	8 567	6 690	8 792	6 912
		погрешность, руб./кв. м	2 290	3 245	4 034	3 258
		погрешность, %	3,38%	4,46%	5,91%	5,22%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	128	52	51	25
		средняя площадь, кв.м	42,85	32,31	45,18	60,01
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 379	51 351	42 308	41 379
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 375	84 375	82 558	70 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 287	67 550	55 960	54 005
		медиана, руб./кв. м	58 945	67 822	55 769	53 333
		СКО, руб./кв. м	7 979	6 908	5 329	6 496
		погрешность, руб./кв. м	1 416	1 935	1 507	2 652
	погрешность, %	2,35%	2,86%	2,69%	4,91%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	21	4	5	12
		средняя площадь, кв.м	64,62	34,21	61,43	76,08
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 500	31 500	39 362	44 141
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	75 556	60 811	65 179	75 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 588	51 781	54 377	55 612
		медиана, руб./кв. м	55 484	57 407	57 143	54 665
		СКО, руб./кв. м	8 405	10 140	8 940	8 014
		погрешность, руб./кв. м	3 759	11 709	8 940	4 832
		погрешность, %	6,89%	22,61%	16,44%	8,69%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	10	7	3	
		средняя площадь, кв.м	34,36	28,23	48,67	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 351	53 571	51 351	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	91 304	91 304	70 769	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 287	75 446	58 251	
		медиана, руб./кв. м	70 385	82 051	52 632	
		СКО, руб./кв. м	12 991	12 525	8 346	
		погрешность, руб./кв. м	8 660	10 227	11 803	
		погрешность, %	12,32%	13,55%	20,26%	
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	427	177	161	89
		средняя площадь, кв.м	46,99	35,48	48,50	67,16
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 921	44 077	34 921	37 037
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	102 027	101 064	102 027	94 505
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 421	68 332	60 115	59 634
		медиана, руб./кв. м	62 500	66 667	59 081	58 621
		СКО, руб./кв. м	9 233	8 362	8 845	8 773
		погрешность, руб./кв. м	895	1 261	1 399	1 870
		погрешность, %	1,41%	1,84%	2,33%	3,14%
	"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.	119	59	36	24
		средняя площадь, кв.м	54,76	42,53	58,64	78,99
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 741	44 077	42 000	40 741

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	102 027	101 064	102 027	94 505
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 941	72 160	68 311	66 930
		медиана, руб./кв. м	69 318	71 429	66 900	67 712
		СКО, руб./кв. м	10 478	9 520	11 861	9 509
		погрешность, руб./кв. м	1 929	2 500	4 010	3 966
		погрешность, %	2,76%	3,46%	5,87%	5,93%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	71	26	20	25
		средняя площадь, кв.м	51,51	34,91	53,29	67,36
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 667	58 333	47 321	41 667
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 091	84 091	81 111	79 602
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 467	69 780	65 586	63 726
		медиана, руб./кв. м	65 000	68 834	64 401	64 516
		СКО, руб./кв. м	6 434	6 200	6 556	5 635
		погрешность, руб./кв. м	1 538	2 480	3 008	2 300
	погрешность, %	2,31%	3,55%	4,59%	3,61%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	212	83	95	34
		средняя площадь, кв.м	41,59	31,51	44,30	58,63
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 921	45 161	34 921	37 037
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 667	86 667	85 938	68 103
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 943	64 448	56 567	52 146
		медиана, руб./кв. м	58 909	63 889	55 435	51 242
		СКО, руб./кв. м	7 310	5 936	6 801	5 362
		погрешность, руб./кв. м	1 006	1 311	1 403	1 867
	погрешность, %	1,71%	2,03%	2,48%	3,58%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	14	3	5	6
		средняя площадь, кв.м	52,54	30,33	48,12	67,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 866	54 688	36 866	37 857
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	87 500	87 500	77 174	64 500

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 923	67 718	57 364	55 824	
		медиана, руб./кв. м	57 971	60 968	57 609	57 475	
		СКО, руб./кв. м	9 107	13 188	10 183	6 843	
		погрешность, руб./кв. м	5 051	18 650	10 183	6 121	
		погрешность, %	8,57%	27,54%	17,75%	10,96%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	11	6	5		
		средняя площадь, кв.м	30,80	26,17	36,36		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 118	58 065	44 118		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 455	95 455	52 174		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 241	78 453	49 385		
		медиана, руб./кв. м	58 065	80 682	51 316		
		СКО, руб./кв. м	15 719	11 063	2 705		
		погрешность, руб./кв. м	9 941	9 895	2 705		
	погрешность, %	15,24%	12,61%	5,48%			
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	850	380	269	201	
		средняя площадь, кв.м	45,96	33,12	49,16	65,97	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 250	36 364	31 250	33 607	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 429	96 429	87 500	81 540	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 675	61 044	54 521	51 298	
		медиана, руб./кв. м	55 698	60 000	53 659	50 136	
		СКО, руб./кв. м	7 779	7 337	7 335	5 956	
		погрешность, руб./кв. м	534	754	896	842	
		погрешность, %	0,94%	1,23%	1,64%	1,64%	
		"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.		249	125	77	47
		средняя площадь, кв.м		51,74	38,23	57,53	78,17
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		34 211	38 571	34 211	35 942
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		95 946	95 946	87 500	81 540
		средняя цена предложения, руб./кв. м		59 931	62 274	58 331	56 323
		медиана, руб./кв. м		59 821	61 136	59 375	56 452
		СКО, руб./кв. м		7 801	7 369	8 611	7 145
		погрешность, руб./кв. м		991	1 324	1 976	2 107
		погрешность, %		1,65%	2,13%	3,39%	3,74%
		"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		204	49	69
	средняя площадь, кв.м			51,88	35,92	48,40	63,76
	минимальная цена предложения, руб./кв. м			38 095	48 205	38 095	41 176
	максимальная цена предложения, руб./кв. м			81 081	77 273	73 864	81 081
	средняя цена предложения, руб./кв. м			56 335	62 395	57 305	52 103
	медиана, руб./кв. м			54 918	62 500	58 000	50 467
	СКО, руб./кв. м			6 770	5 590	6 663	4 402
	погрешность, руб./кв. м			950	1 614	1 616	955
	погрешность, %			1,69%	2,59%	2,82%	1,83%
	"хрущевки"		количество объектов, шт.		284	117	107
		средняя площадь, кв.м		42,22	31,36	44,42	59,45
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		33 607	36 364	36 364	33 607
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		79 688	79 688	72 093	60 169
		средняя цена предложения, руб./кв. м		53 455	59 132	51 001	46 763
		медиана, руб./кв. м		53 053	58 065	50 000	46 019

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	6 541	6 197	4 447	4 729
		погрешность, руб./кв. м	778	1 151	864	1 231
		погрешность, %	1,45%	1,95%	1,69%	2,63%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	32	15	9	8
		средняя площадь, кв.м	48,28	36,83	50,82	66,90
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 250	40 789	31 250	40 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 667	66 667	59 615	65 455
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 334	52 542	42 381	47 144
		медиана, руб./кв. м	46 844	53 659	41 590	45 162
		СКО, руб./кв. м	7 216	6 117	6 334	4 923
		погрешность, руб./кв. м	2 592	3 270	4 479	3 721
		погрешность, %	5,36%	6,22%	10,57%	7,89%
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	81	74	7
	средняя площадь, кв.м		25,50	24,63	34,71	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		35 897	45 000	35 897	
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		96 429	96 429	69 565	
	средняя цена предложения, руб./кв. м		62 110	62 820	54 599	
	медиана, руб./кв. м		60 938	63 893	56 757	
	СКО, руб./кв. м		9 242	9 179	7 155	
	погрешность, руб./кв. м		2 066	2 149	5 842	
	погрешность, %	3,33%	3,42%	10,70%		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	732	292	245	195
		средняя площадь, кв.м	49,41	34,22	51,78	69,17
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 526	43 750	35 526	36 618
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 987	90 000	95 987	78 632
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 474	64 425	59 579	55 682
		медиана, руб./кв. м	59 187	63 610	58 140	54 930
		СКО, руб./кв. м	7 955	7 367	8 579	5 846

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	588	864	1 098	839
		погрешность, %	0,97%	1,34%	1,84%	1,51%
	"элитки"	количество объектов, шт.	10	2	6	2
		средняя площадь, кв.м	74,31	44,10	69,65	118,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	64 583	64 583	66 429	67 407
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 501	77 114	80 501	69 118
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 147	70 849	73 874	68 263
		медиана, руб./кв. м	71 017	70 849	74 694	68 263
		СКО, руб./кв. м	5 103	6 266	4 865	855
		погрешность, руб./кв. м	3 402	12 531	4 351	1 710
		погрешность, %	4,72%	17,69%	5,89%	2,51%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	205	97	69
	средняя площадь, кв.м		55,91	42,00	59,95	83,36
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		43 182	43 750	43 182	46 429
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		95 987	89 063	95 987	78 632
	средняя цена предложения, руб./кв. м		65 187	66 653	65 787	60 477
	медиана, руб./кв. м		64 516	66 667	63 810	58 594
	СКО, руб./кв. м		7 811	6 738	8 884	7 511
	погрешность, руб./кв. м		1 094	1 375	2 155	2 437
	погрешность, %		1,68%	2,06%	3,28%	4,03%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	274	75	86	113
		средняя площадь, кв.м	52,88	34,11	51,38	66,48
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 373	52 727	43 564	42 373
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 741	87 097	90 741	74 324
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 486	65 925	61 356	56 215
		медиана, руб./кв. м	59 741	65 000	61 325	55 556
		СКО, руб./кв. м	6 557	5 963	6 766	4 492
		погрешность, руб./кв. м	794	1 386	1 468	849

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	1,31%	2,10%	2,39%	1,51%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	161	59	68	34
		средняя площадь, кв.м	42,51	30,56	44,94	58,37
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 426	46 429	40 426	43 220
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 462	88 462	80 714	61 837
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 813	58 098	52 066	49 871
		медиана, руб./кв. м	53 333	57 097	52 250	48 305
		СКО, руб./кв. м	5 382	4 803	4 932	3 704
		погрешность, руб./кв. м	851	1 261	1 205	1 290
		погрешность, %	1,58%	2,17%	2,31%	2,59%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	26	8	11
	средняя площадь, кв.м		48,49	33,75	44,30	71,91
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		35 526	48 182	35 526	36 618
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		58 511	58 065	58 511	57 333
	средняя цена предложения, руб./кв. м		48 118	51 880	47 376	44 984
	медиана, руб./кв. м		48 824	50 000	49 750	43 713
	СКО, руб./кв. м		5 016	3 433	5 591	4 914
	погрешность, руб./кв. м		2 007	2 595	3 536	4 013
	погрешность, %		4,17%	5,00%	7,46%	8,92%
	"малосемейки"		количество объектов, шт.	56	51	5
		средняя площадь, кв.м	24,43	23,51	33,80	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 429	48 333	41 429	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 000	90 000	63 889	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 968	67 019	55 244	
		медиана, руб./кв. м	63 754	65 484	57 857	
		СКО, руб./кв. м	8 439	8 242	7 623	
		погрешность, руб./кв. м	2 276	2 331	7 623	
		погрешность, %	3,45%	3,48%	13,80%	

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.	373	161	138	74	
		средняя площадь, кв.м	44,88	32,85	48,49	64,31	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 667	31 667	32 000	34 921	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 000	86 667	97 000	91 216	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 337	62 595	55 962	53 504	
		медиана, руб./кв. м	57 692	62 703	54 447	53 333	
		СКО, руб./кв. м	8 124	6 805	7 462	7 773	
		погрешность, руб./кв. м	842	1 076	1 275	1 819	
		погрешность, %	1,44%	1,72%	2,28%	3,40%	
	"Элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	97	48	27	22	
		средняя площадь, кв.м	51,55	38,92	59,23	69,66	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 000	40 000	44 565	42 373	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 000	86 667	97 000	91 216	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 540	64 907	66 562	61 256	
		медиана, руб./кв. м	64 286	64 126	66 667	60 777	
		СКО, руб./кв. м	8 051	6 686	9 228	8 982	
		погрешность, руб./кв. м	1 643	1 951	3 619	3 920	
		погрешность, %	2,55%	3,01%	5,44%	6,40%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	25	5	9	11	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	55,36	36,80	56,22	63,08
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	53 333	62 222	56 604	53 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 688	79 688	74 457	72 727
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 421	67 816	63 337	59 219
		медиана, руб./кв. м	62 222	64 706	63 830	56 667
		СКО, руб./кв. м	5 592	5 314	3 970	5 433
		погрешность, руб./кв. м	2 283	5 314	2 807	3 436
		погрешность, %	3,66%	7,84%	4,43%	5,80%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	194	80	82	32
		средняя площадь, кв.м	41,40	31,55	44,33	58,51
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 921	46 774	37 778	34 921
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 333	83 333	71 837	57 273
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 513	60 602	53 268	48 547
		медиана, руб./кв. м	54 839	60 000	53 409	49 030
		СКО, руб./кв. м	6 093	5 678	4 521	4 619
		погрешность, руб./кв. м	877	1 278	1 005	1 659
	погрешность, %	1,58%	2,11%	1,89%	3,42%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	29	5	15	9
		средняя площадь, кв.м	55,95	35,80	52,24	73,32
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 667	31 667	32 000	36 182
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 273	62 162	67 273	60 294
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 108	47 578	48 101	45 191
		медиана, руб./кв. м	44 144	46 429	45 556	43 421
		СКО, руб./кв. м	8 238	9 744	8 878	5 859
		погрешность, руб./кв. м	3 114	9 744	4 745	4 143
		погрешность, %	6,61%	20,48%	9,87%	9,17%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	28	23	5	
		средняя площадь, кв.м	25,08	23,22	33,60	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	47 222	51 154	47 222	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 111	86 111	64 167	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 401	66 829	53 232	
		медиана, руб./кв. м	65 536	66 667	48 649	
		СКО, руб./кв. м	7 765	6 601	6 611	
		погрешность, руб./кв. м	2 989	2 815	6 611	
		погрешность, %	4,64%	4,21%	12,42%	
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	187	111	56	20
		средняя площадь, кв.м	41,81	33,73	49,69	64,58
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 429	31 429	34 783	32 258
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 000	66 129	70 000	57 576
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 926	47 169	46 768	46 025
		медиана, руб./кв. м	46 000	47 024	45 445	45 002
		СКО, руб./кв. м	5 228	4 989	5 548	5 447
		погрешность, руб./кв. м	767	951	1 496	2 499
		погрешность, %	1,63%	2,02%	3,20%	5,43%
	"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.	138	94	34	10
		средняя площадь, кв.м	41,13	34,12	52,28	69,17
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 429	31 429	36 364	37 273

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 000	63 636	70 000	55 814
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 650	46 280	47 923	45 801
		медиана, руб./кв. м	45 811	45 811	46 889	45 002
		СКО, руб./кв. м	4 921	4 682	5 615	4 544
		погрешность, руб./кв. м	841	971	1 955	3 029
		погрешность, %	1,80%	2,10%	4,08%	6,61%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	14	4	6	4
		средняя площадь, кв.м	49,59	31,88	50,33	66,18
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 000	40 984	40 000	44 049
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 129	66 129	58 000	57 576
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 017	52 536	48 576	49 660
		медиана, руб./кв. м	48 507	51 517	46 808	48 507
		СКО, руб./кв. м	5 741	6 796	5 468	3 958
		погрешность, руб./кв. м	3 185	7 848	4 890	4 570
		погрешность, %	6,37%	14,94%	10,07%	9,20%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	32	10	16	6
		средняя площадь, кв.м	42,31	31,53	43,96	55,85
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 258	48 387	34 783	32 258
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	61 667	61 667	56 667	57 273
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 927	53 963	43 635	43 976
		медиана, руб./кв. м	46 663	52 377	44 244	43 850
		СКО, руб./кв. м	6 440	4 264	4 818	6 939
		погрешность, руб./кв. м	2 313	2 843	2 488	6 207
		погрешность, %	4,93%	5,27%	5,70%	14,11%
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"малосемейки"	количество объектов, шт.		3	3		
		средняя площадь, кв.м		31,30	31,30		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		41 667	41 667		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		48 024	48 024		
		средняя цена предложения, руб./кв. м		45 212	45 212		
		медиана, руб./кв. м		45 946	45 946		
		СКО, руб./кв. м		2 364	2 364		
		погрешность, руб./кв. м		3 343	3 343		
погрешность, %		7,39%	7,39%				
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	118	48	44	26	
		средняя площадь, кв.м	47,54	34,71	50,11	66,88	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 522	34 409	31 522	32 534	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 697	69 697	58 333	59 091	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 207	49 370	44 717	42 891	
		медиана, руб./кв. м	45 316	47 689	45 215	42 948	
		СКО, руб./кв. м	6 382	7 116	6 165	4 731	
		погрешность, руб./кв. м	1 180	2 076	1 880	1 892	
		погрешность, %	2,55%	4,21%	4,20%	4,41%	
	"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.		36	19	10	7
		средняя площадь, кв.м		50,42	38,92	58,03	70,77
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		32 534	34 409	35 965	32 534
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		66 000	66 000	58 333	59 091
		средняя цена предложения, руб./кв. м		49 126	49 565	50 345	46 194
		медиана, руб./кв. м		47 992	47 500	52 913	45 320
		СКО, руб./кв. м		6 847	7 120	6 146	5 717
		погрешность, руб./кв. м		2 315	3 357	4 097	4 668
		погрешность, %		4,71%	6,77%	8,14%	10,10%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		28	10	9	9
		средняя площадь, кв.м		51,20	35,81	51,40	68,10
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		34 459	43 750	40 000	34 459
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		69 697	69 697	53 704	50 806
		средняя цена предложения, руб./кв. м		47 459	52 673	47 030	42 093
		медиана, руб./кв. м		46 362	51 302	46 296	42 459
		СКО, руб./кв. м		5 440	6 262	2 860	4 337
		погрешность, руб./кв. м		2 094	4 175	2 022	3 067
		погрешность, %		4,41%	7,93%	4,30%	7,29%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.		41	13	20	8
		средняя площадь, кв.м		43,89	32,70	44,64	60,21
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		31 522	36 364	31 522	34 127
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		65 000	65 000	55 682	45 077
		средняя цена предложения, руб./кв. м		43 494	45 636	42 955	41 359
		медиана, руб./кв. м		43 333	43 333	44 749	41 150

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	5 305	6 214	5 924	2 599
		погрешность, руб./кв. м	1 678	3 588	2 718	1 964
		погрешность, %	3,86%	7,86%	6,33%	4,75%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	11	4	5	2
		средняя площадь, кв.м	45,93	21,80	53,80	74,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 333	37 500	33 333	34 133
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 714	60 714	43 273	47 973
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 494	50 902	36 344	41 053
		медиана, руб./кв. м	37 500	52 696	35 556	41 053
		СКО, руб./кв. м	8 160	6 701	2 771	6 920
		погрешность, руб./кв. м	5 161	7 737	2 771	13 840
		погрешность, %	12,15%	15,20%	7,63%	33,71%
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2	
	средняя площадь, кв.м		28,00	28,00		
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		47 879	47 879		
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		56 522	56 522		
	средняя цена предложения, руб./кв. м		52 200	52 200		
	медиана, руб./кв. м		52 200	52 200		
	СКО, руб./кв. м		4 321	4 321		
	погрешность, руб./кв. м		8 643	8 643		
	погрешность, %	16,56%	16,56%			

Приложение 2

Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за сентябрь 2016 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	4 740	1 802	1 633	1 305
		средняя площадь, кв.м	50,80	35,49	51,69	70,84
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 018	18 750	17 018	18 462
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 552	83 750	89 474	89 552
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 793	43 925	41 005	39 836
		медиана, руб./кв. м	41 111	43 539	40 000	38 462
		СКО, руб./кв. м	5 679	4 998	5 500	5 834
		погрешность, руб./кв. м	165	236	272	323
		погрешность, %	0,39%	0,54%	0,66%	0,81%
	"элитки"	количество объектов, шт.	181	53	59	69
		средняя площадь, кв.м	81,06	45,34	71,46	116,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 983	44 250	44 211	38 983
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 552	83 750	87 937	89 552
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 767	54 689	54 138	55 365
		медиана, руб./кв. м	52 459	53 784	52 041	52 459
		СКО, руб./кв. м	7 091	5 702	6 531	8 543
		погрешность, руб./кв. м	1 057	1 582	1 715	2 072
		погрешность, %	1,93%	2,89%	3,17%	3,74%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 313	583	476	254
		средняя площадь, кв.м	53,19	38,49	55,41	82,78
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 018	18 750	17 018	25 234

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 474	67 647	89 474	88 889
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 721	44 649	42 963	43 011
		медиана, руб./кв. м	42 909	44 118	42 387	41 505
		СКО, руб./кв. м	5 999	5 435	6 091	6 787
		погрешность, руб./кв. м	331	451	559	853
		погрешность, %	0,76%	1,01%	1,30%	1,98%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 702	689	497	516
		средняя площадь, кв.м	50,96	35,95	53,90	68,18
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 462	27 619	26 786	18 462
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	71 875	71 875	71 296	71 429
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 308	44 576	41 816	39 752
		медиана, руб./кв. м	42 297	44 595	41 781	39 248
		СКО, руб./кв. м	4 841	4 358	4 559	4 509
		погрешность, руб./кв. м	235	332	409	397
		погрешность, %	0,55%	0,75%	0,98%	1,00%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 131	317	472	342
		средняя площадь, кв.м	45,47	30,88	45,04	59,59
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 385	25 714	26 047	25 385
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 226	73 226	60 000	61 842
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 769	40 879	36 998	35 950
		медиана, руб./кв. м	37 213	40 625	36 411	35 511
		СКО, руб./кв. м	4 041	4 023	3 437	3 702
		погрешность, руб./кв. м	240	453	317	401
		погрешность, %	0,64%	1,11%	0,86%	1,12%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	372	156	112	104
		средняя площадь, кв.м	41,61	28,29	43,29	59,78
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 000	26 000	25 000	28 571
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 714	60 714	52 174	45 873

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 593	40 915	38 970	34 705
		медиана, руб./кв. м	38 450	41 176	38 457	34 435
		СКО, руб./кв. м	3 988	3 400	3 585	2 587
		погрешность, руб./кв. м	414	546	681	510
		погрешность, %	1,07%	1,33%	1,75%	1,47%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	41	4	17	20
		средняя площадь, кв.м	64,63	36,00	53,76	79,60
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 728	33 784	28 333	25 728
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 974	50 000	58 974	52 703
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 454	42 258	41 550	41 211
		медиана, руб./кв. м	41 667	42 623	38 462	41 833
		СКО, руб./кв. м	6 096	5 095	6 543	5 964
		погрешность, руб./кв. м	1 928	5 884	3 271	2 736
	погрешность, %	4,65%	13,92%	7,87%	6,64%	
	Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 280	540	485
средняя площадь, кв.м			44,95	32,94	47,87	64,82
минимальная цена предложения, руб./кв. м			22 400	22 400	24 561	25 385
максимальная цена предложения, руб./кв. м			73 226	73 226	68 889	71 429
средняя цена предложения, руб./кв. м			40 444	42 254	39 000	39 360
медиана, руб./кв. м			39 725	42 105	37 556	38 333
СКО, руб./кв. м			5 617	5 246	5 475	5 424
погрешность, руб./кв. м			314	452	498	681
погрешность, %			0,78%	1,07%	1,28%	1,73%
"элитки"		количество объектов, шт.	43	17	17	9
		средняя площадь, кв.м	69,79	47,29	71,29	109,44
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 983	46 512	44 211	38 983
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 889	67 632	68 889	62 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 450	57 116	54 352	54 374

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	55 641	58 627	53 289	57 917
		СКО, руб./кв. м	5 319	5 545	4 528	5 948
		погрешность, руб./кв. м	1 641	2 772	2 264	4 206
		погрешность, %	2,96%	4,85%	4,17%	7,74%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	347	178	112	57
		средняя площадь, кв.м	45,76	35,33	50,82	68,39
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 400	22 400	24 561	26 613
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	71 429	63 636	62 500	71 429
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 975	42 010	39 698	40 250
		медиана, руб./кв. м	40 909	42 344	39 975	38 793
		СКО, руб./кв. м	5 848	5 398	6 355	5 534
		погрешность, руб./кв. м	629	812	1 206	1 479
		погрешность, %	1,53%	1,93%	3,04%	3,67%
		"современная панель"	количество объектов, шт.	219	108	68
	средняя площадь, кв.м		48,47	36,95	53,18	69,95
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		27 778	27 778	30 952	29 375
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		60 000	60 000	58 824	53 030
	средняя цена предложения, руб./кв. м		43 193	44 214	43 346	40 386
	медиана, руб./кв. м		43 590	44 698	43 510	40 000
	СКО, руб./кв. м		4 540	4 188	4 775	4 295
	погрешность, руб./кв. м		615	810	1 167	1 326
	погрешность, %		1,42%	1,83%	2,69%	3,28%
	"старая планировка"		количество объектов, шт.	556	177	259
		средняя площадь, кв.м	42,62	30,25	44,58	56,62
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 385	25 714	26 471	25 385
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 226	73 226	60 000	61 842
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 710	40 095	36 369	37 087
		медиана, руб./кв. м	37 097	40 000	35 556	36 228

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	4 223	4 173	3 460	4 737	
		погрешность, руб./кв. м	358	629	431	869	
		погрешность, %	0,95%	1,57%	1,18%	2,34%	
	"малометражки"		количество объектов, шт.	85	56	17	12
			средняя площадь, кв.м	28,99	21,54	30,29	61,92
			минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 000	26 000	25 000	31 818
			максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 714	60 714	52 174	44 444
			средняя цена предложения, руб./кв. м	40 551	41 558	38 909	38 178
			медиана, руб./кв. м	41 525	42 971	39 130	38 033
			СКО, руб./кв. м	5 077	5 015	5 275	3 416
			погрешность, руб./кв. м	1 108	1 352	2 637	2 060
			погрешность, %	2,73%	3,25%	6,78%	5,40%
			"сталинки"		количество объектов, шт.	30	4
	средняя площадь, кв.м	62,67			36,00	52,83	78,71
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 784			33 784	36 170	35 802
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 727			50 000	52 727	52 703
	средняя цена предложения, руб./кв. м	43 121			42 258	43 052	43 426
	медиана, руб./кв. м	43 092			42 623	44 173	42 382
	СКО, руб./кв. м	4 566			5 095	4 612	4 428
	погрешность, руб./кв. м	1 696			5 884	2 781	2 456
	погрешность, %	3,93%	13,92%	6,46%	5,66%		
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	2 793	1 047	907	839	
		средняя площадь, кв.м	53,52	36,90	53,85	73,89	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 018	18 750	17 018	18 462	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 552	83 750	89 474	89 552	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 007	45 119	42 761	40 638	
		медиана, руб./кв. м	42 157	44 444	41 781	38 889	
		СКО, руб./кв. м	5 598	4 713	5 250	6 099	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	212	291	349	421
		погрешность, %	0,49%	0,65%	0,82%	1,04%
	"элитки"	количество объектов, шт.	138	36	42	60
		средняя площадь, кв.м	84,57	44,42	71,52	117,80
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 208	44 250	44 643	42 208
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 552	83 750	87 937	89 552
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 555	53 544	54 052	55 513
		медиана, руб./кв. м	52 020	52 821	50 283	51 510
		СКО, руб./кв. м	7 583	5 335	7 333	9 012
		погрешность, руб./кв. м	1 296	1 804	2 290	2 346
		погрешность, %	2,38%	3,37%	4,24%	4,23%
		"улучшенки"	количество объектов, шт.	826	366	302
	средняя площадь, кв.м		56,50	40,28	57,70	91,78
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		17 018	18 750	17 018	29 974
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		89 474	67 647	89 474	88 889
	средняя цена предложения, руб./кв. м		45 320	46 126	44 623	44 783
	медиана, руб./кв. м		44 208	45 430	43 298	43 228
	СКО, руб./кв. м		5 945	5 296	6 007	7 008
	погрешность, руб./кв. м		414	554	692	1 119
	погрешность, %	0,91%	1,20%	1,55%	2,50%	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 131	459	322	350
		средняя площадь, кв.м	50,93	35,67	53,85	68,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 462	31 000	33 673	18 462
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	71 875	71 875	71 296	71 429
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 938	44 936	42 750	40 491
		медиана, руб./кв. м	42 593	44 722	42 157	39 687
		СКО, руб./кв. м	4 420	4 087	3 951	4 181
		погрешность, руб./кв. м	263	382	441	448

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	0,61%	0,85%	1,03%	1,11%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	458	106	159	193
		средняя площадь, кв.м	49,36	31,70	46,09	61,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 569	33 333	29 545	27 569
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 857	67 857	50 000	52 727
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 165	42 958	38 193	35 510
		медиана, руб./кв. м	37 500	42 424	37 778	35 385
		СКО, руб./кв. м	3 913	3 653	3 050	3 020
		погрешность, руб./кв. м	366	713	485	436
		погрешность, %	0,96%	1,66%	1,27%	1,23%
		"малометражки"	количество объектов, шт.	240	80	82
	средняя площадь, кв.м		45,54	32,08	45,66	59,23
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		28 571	35 161	30 556	28 571
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		51 111	48 485	51 111	39 231
	средняя цена предложения, руб./кв. м		37 976	40 637	39 021	34 147
	медиана, руб./кв. м		37 852	40 616	38 420	33 885
	СКО, руб./кв. м		3 504	2 250	3 438	2 243
	погрешность, руб./кв. м		453	506	764	511
	погрешность, %		1,19%	1,25%	1,96%	1,50%
	"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.	362	121	133	108
		средняя площадь, кв.м	49,54	34,94	50,44	64,81
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 675	35 294	28 889	28 675
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 706	64 706	58 974	58 462
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 607	45 195	41 477	41 098
		медиана, руб./кв. м	42 063	44 737	40 741	40 000
		СКО, руб./кв. м	4 923	4 526	4 662	4 643
		погрешность, руб./кв. м	518	826	812	898
		погрешность, %	1,22%	1,83%	1,96%	2,18%
	"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.	113	35	46	32
		средняя площадь, кв.м	50,38	35,46	51,80	64,66
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 357	35 294	32 963	30 357
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	57 303	52 286	57 303	57 303
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 333	43 360	42 059	41 602
		медиана, руб./кв. м	42 063	43 939	41 423	40 625
		СКО, руб./кв. м	5 000	4 490	4 987	5 253
		погрешность, руб./кв. м	945	1 540	1 487	1 887
		погрешность, %	2,23%	3,55%	3,53%	4,54%
	"современная"	количество объектов, шт.	176	67	52	57

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	панель"	средняя площадь, кв.м	50,89	35,63	53,19	66,72
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 424	35 294	33 333	32 424
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 706	64 706	53 469	58 462
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 219	47 496	42 278	42 137
		медиана, руб./кв. м	43 939	47 059	42 046	41 379
		СКО, руб./кв. м	4 637	4 210	3 995	4 156
		погрешность, руб./кв. м	701	1 036	1 119	1 111
		погрешность, %	1,59%	2,18%	2,65%	2,64%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	57	14	29	14
		средняя площадь, кв.м	43,79	31,50	43,93	55,79
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 889	35 484	28 889	29 630
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 140	43 000	58 140	40 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 434	39 868	38 720	36 408
		медиана, руб./кв. м	38 793	40 323	37 805	38 553
		СКО, руб./кв. м	3 334	1 678	4 040	3 457
		погрешность, руб./кв. м	891	931	1 527	1 917
	погрешность, %	2,32%	2,33%	3,94%	5,27%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	12	5	4	3
		средняя площадь, кв.м	44,33	31,80	46,25	62,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 484	38 788	38 043	35 484
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	46 667	46 667	43 617	45 873
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 153	42 122	41 339	39 288
		медиана, руб./кв. м	41 202	42 188	41 848	36 508
		СКО, руб./кв. м	2 979	2 183	2 209	4 390
		погрешность, руб./кв. м	1 797	2 183	2 550	6 208
		погрешность, %	4,37%	5,18%	6,17%	15,80%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	4		2	2
		средняя площадь, кв.м	64,50		50,00	79,00

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 675		36 066	28 675
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 974		58 974	49 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 262		47 520	39 004
		медиана, руб./кв. м	42 699		47 520	39 004
		СКО, руб./кв. м	10 892		11 454	10 329
		погрешность, руб./кв. м	12 577		22 909	20 659
		погрешность, %	29,07%		48,21%	52,97%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	240	76	80	84
		средняя площадь, кв.м	51,50	34,62	51,30	66,98
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 529	29 000	23 529	25 234
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 515	51 515	48 113	47 692
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 875	40 147	36 239	34 521
		медиана, руб./кв. м	36 514	40 588	35 972	34 045
		СКО, руб./кв. м	3 739	3 343	3 076	3 142
		погрешность, руб./кв. м	484	772	692	690
		погрешность, %	1,31%	1,92%	1,91%	2,00%
	"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.	27	4	16	7
		средняя площадь, кв.м	59,30	42,25	54,63	79,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 529	29 000	23 529	25 234

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 113	42 188	48 113	37 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 910	38 198	37 071	31 948
		медиана, руб./кв. м	36 585	40 803	37 378	32 353
		СКО, руб./кв. м	4 508	4 599	3 944	3 218
		погрешность, руб./кв. м	1 768	5 311	2 037	2 627
		погрешность, %	4,92%	13,90%	5,49%	8,22%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	111	37	27	47
		средняя площадь, кв.м	54,60	36,38	56,81	67,68
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 412	35 714	31 961	29 412
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 515	51 515	47 000	47 692
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 436	42 009	37 972	35 889
		медиана, руб./кв. м	37 736	40 909	37 547	35 294
		СКО, руб./кв. м	3 711	3 017	2 816	2 978
		погрешность, руб./кв. м	708	1 006	1 105	878
	погрешность, %	1,84%	2,39%	2,91%	2,45%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	60	20	25	15
		средняя площадь, кв.м	43,90	31,65	44,48	59,27
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 047	32 813	26 047	28 689
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	45 161	45 161	38 488	36 719
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 656	37 507	33 917	32 086
		медиана, руб./кв. м	34 524	36 317	34 524	32 143
		СКО, руб./кв. м	2 663	2 736	2 165	1 745
		погрешность, руб./кв. м	693	1 255	884	933
	погрешность, %	2,00%	3,35%	2,61%	2,91%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	35	15	9	11
		средняя площадь, кв.м	44,37	32,20	44,89	60,55
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 833	34 375	34 444	28 833
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	44 667	44 667	40 426	40 000

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 195	39 591	37 570	33 621
		медиана, руб./кв. м	37 500	38 438	37 500	33 898
		СКО, руб./кв. м	3 158	2 967	1 842	2 334
		погрешность, руб./кв. м	1 083	1 586	1 303	1 476
		погрешность, %	2,91%	4,01%	3,47%	4,39%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7		3	4
		средняя площадь, кв.м	73,14		60,00	83,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 728		28 333	25 728
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	45 455		33 673	45 455
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 276		31 561	34 562
		медиана, руб./кв. м	32 676		32 676	33 532
		СКО, руб./кв. м	4 104		2 152	5 698
		погрешность, руб./кв. м	3 351		3 043	6 579
	погрешность, %	10,07%		9,64%	19,04%	
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	65	18	28	19
		средняя площадь, кв.м	53,95	37,28	54,79	68,53
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 075	27 619	26 786	25 075
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	36 458	36 364	36 458	30 754
		средняя цена предложения, руб./кв. м	29 803	31 999	30 211	27 120
		медиана, руб./кв. м	29 630	31 749	29 766	26 471
		СКО, руб./кв. м	2 274	2 280	1 653	1 381
		погрешность, руб./кв. м	569	1 106	636	651
		погрешность, %	1,91%	3,46%	2,11%	2,40%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				

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.		65	18	28	19
		средняя площадь, кв.м		53,95	37,28	54,79	68,53
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 075	27 619	26 786	25 075
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		36 458	36 364	36 458	30 754
		средняя цена предложения, руб./кв. м		29 803	31 999	30 211	27 120
		медиана, руб./кв. м		29 630	31 749	29 766	26 471
		СКО, руб./кв. м		2 274	2 280	1 653	1 381
		погрешность, руб./кв. м		569	1 106	636	651
		погрешность, %		1,91%	3,46%	2,11%	2,40%
	"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, %							