



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 ноябрь 2018 года)

Отчет подготовил:

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

А.Л. Патрикеев

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

Анализ выполнен в соответствии с требованиями методологии РГР

САМАРА 2018

Оглавление

Основные положения	3
Обобщенные результаты проведенного мониторинга	15
Резюме	24
Данные официальной статистики	25
Вторичный рынок жилья	27
Городской округ Самара	27
Структура предложения.....	27
Анализ цен предложения	31
Динамика цен предложения	39
Городской округ Тольятти.....	42
Структура предложения.....	42
Анализ цен предложения	46
Динамика цен предложения	51
Новостройки.....	54
Городской округ Самара	54
Структура и анализ цены предложения	54
Динамика цен предложения.....	59
Рынок аренды жилой недвижимости.....	61
Городской округ Самара	61
Структура предложения.....	61
Анализ арендной платы.....	63
Городской округ Тольятти.....	67
Структура предложения.....	67
Анализ арендной платы.....	70
Приложения	73
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Самары (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за ноябрь 2018 года	73
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за ноябрь 2018 года	96

Основные положения

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

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

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

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

Данная методология включает следующие группы операций - этапы мониторинга:

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости, опубликованные на сайтах «ЦИАН» (<https://samara.cian.ru/>), «N1.RU Недвижимость» (<https://samara.n1.ru/>), «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volgainfo.net/togliatti/search/kvartiryi/>) и «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/>).

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 1

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 2

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 3

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 4

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 5

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 6

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

Типизация по размеру

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

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

Типизация по местоположению

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

Таблица 7

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

№ п/п	Административный район	Описание
5	Кировский	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 12 777 уникальных предложений к продаже, опубликованных в СМИ в ноябре 2018 года.

Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

Таблица 8

Городской округ	Количество жителей (тыс. чел.)	Количество предложений				Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.			
		всего	1-комн.	2-комн.	3-комн.	по всем типам	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Самара	1 163,4	5 305	1 974	1 800	1 531	59 320	59 626	58 573	59 802
Тольятти	707,4	3 957	1 549	1 361	1 047	39 861	40 868	39 275	39 133
Новокуйбышевск	104,3	712	233	302	177	38 745	39 112	37 246	40 819
Сызрань	172,1	1 136	329	455	352	35 323	36 648	34 168	35 578
Жигулевск	57,7	388	136	146	106	28 515	29 934	27 979	27 434
Кинель	58,2	193	48	91	54	35 712	38 534	34 870	34 622
Октябрьск	26,4	172	51	75	46	23 256	24 939	22 447	22 709
Отрадный	47,2	346	105	151	90	31 289	30 272	31 470	32 172
Чапаевск	72,8	453	167	184	102	26 337	25 929	26 261	27 143
Похвистнево	29,2	115	36	40	39	27 498	28 381	27 205	26 983
ИТОГО:	2 438,7	12 777	4 628	4 605	3 544	46 021	47 083	44 581	46 506

Рисунок 1

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

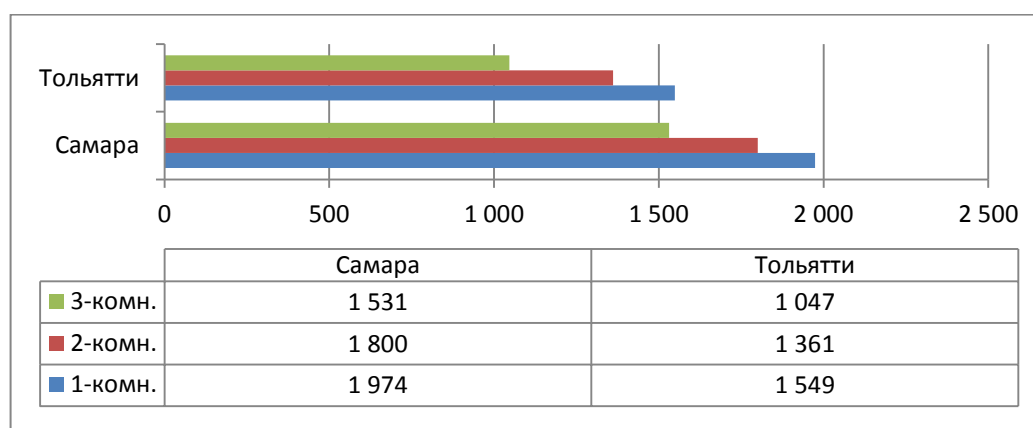


Рисунок 2

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

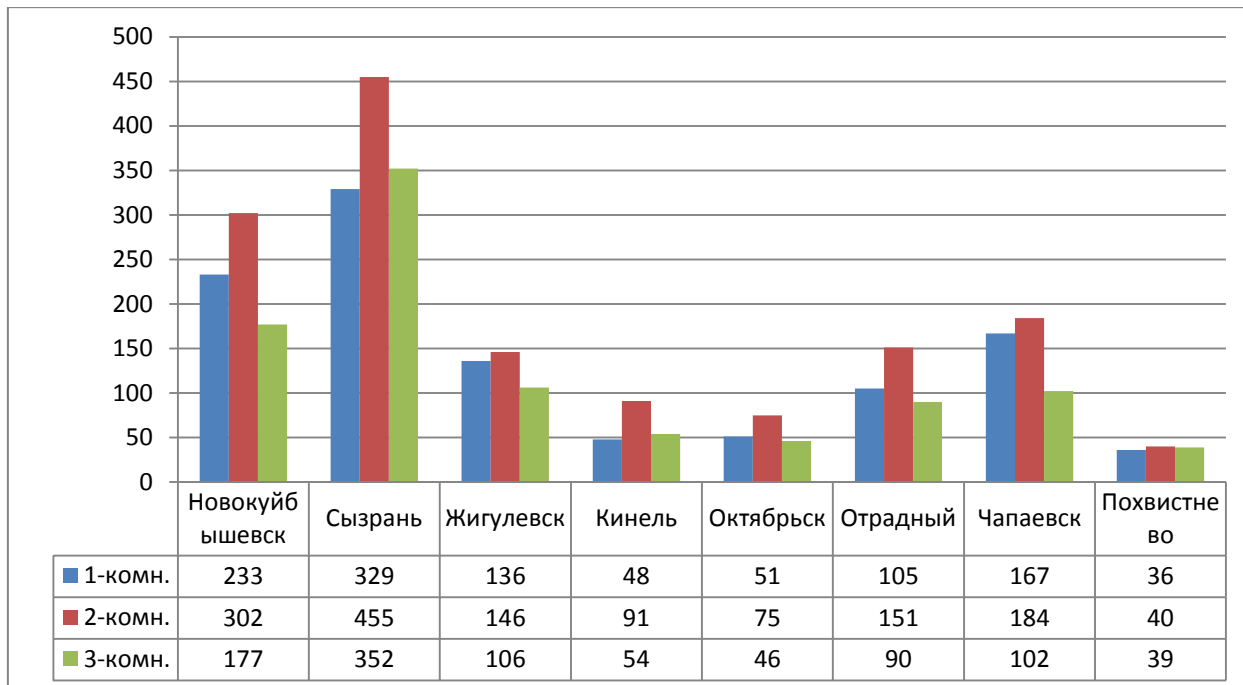


Рисунок 3

Активность рынка

(отношение количества предложений к количеству жителей)

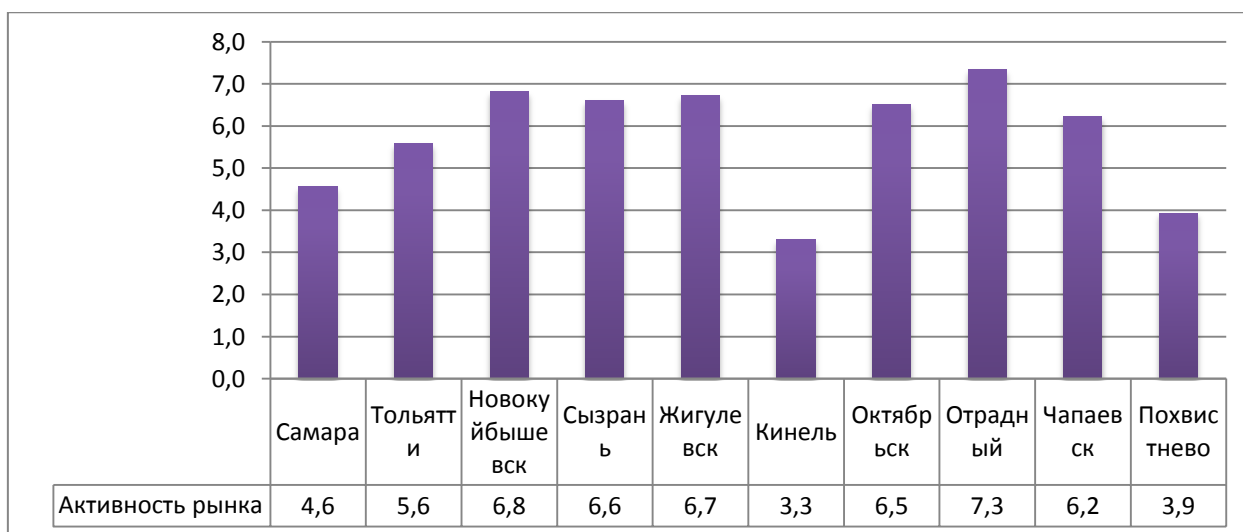
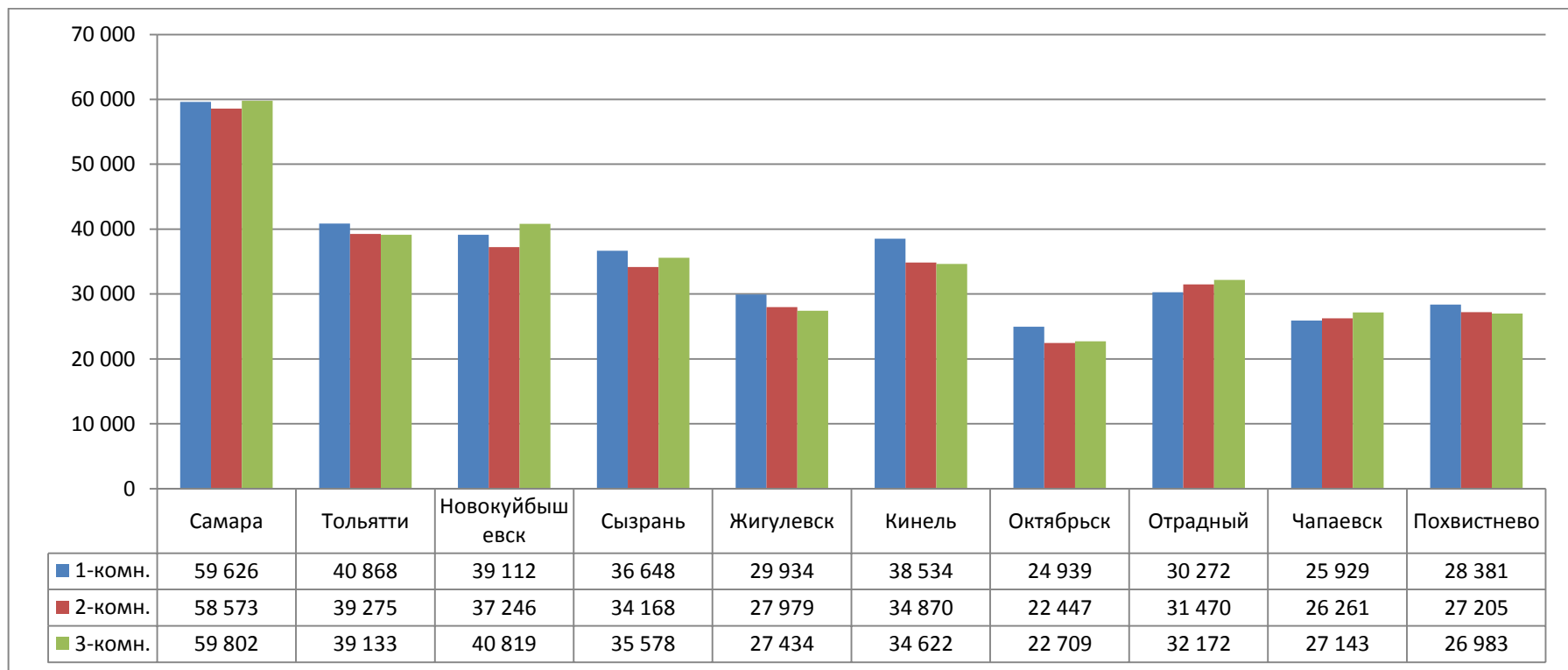


Рисунок 4

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



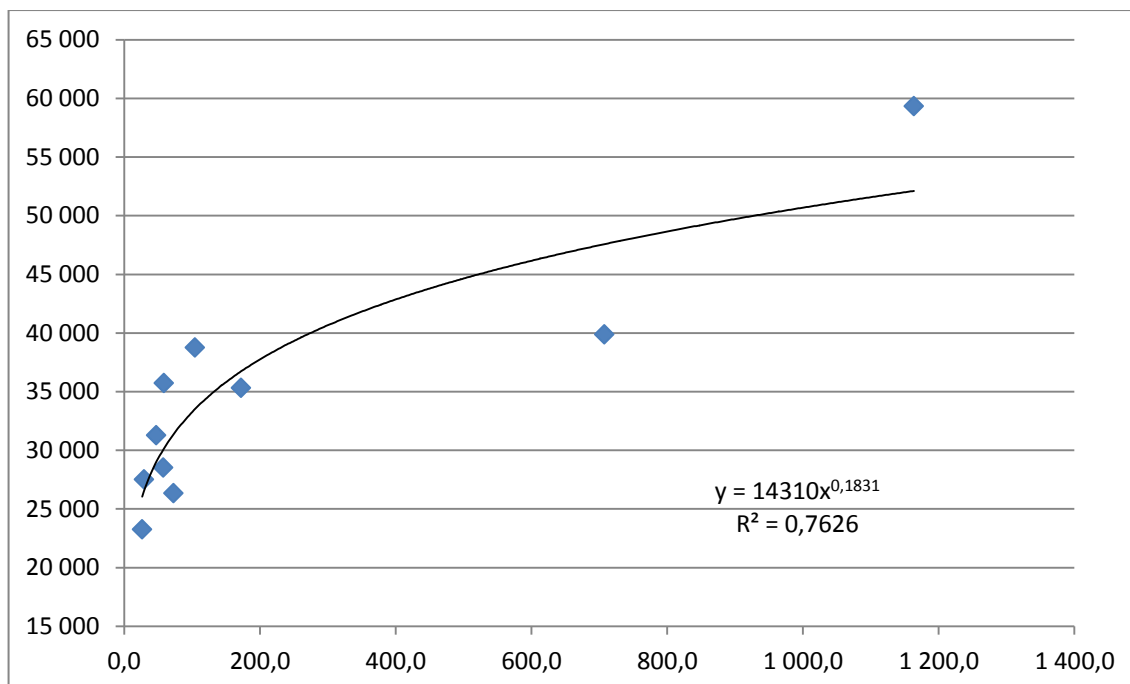
Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах в городских округах Самарской области от количества жителей представлена в таблице.

Таблица 9

	Количество жителей (тыс. чел.)	Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.
Самара	1 163,4	59 320
Тольятти	707,4	39 861
Новокуйбышевск	104,3	38 745
Сызрань	172,1	35 323
Жигулевск	57,7	28 515
Кинель	58,2	35 712
Октябрьск	26,4	23 256
Отрадный	47,2	31 289
Чапаевск	72,8	26 337
Похвистнево	29,2	27 498
Коэфф. корреляции		0,890227

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	ноя.17	дек.17	январ.18	фев.18	мар.18	апр.18	май.18	июн.18	июл.18	авг.18	сен.18	окт.18	ноя.18
Самара	56 483р.	56 579р.	57 157р.	56 098р.	58 156р.	55 311р.	56 639р.	58 498р.	57 855р.	58 983р.	58 975р.	59 012р.	59 320р.
Тольятти	38 947р.	39 278р.	39 426р.	39 423р.	39 347р.	39 180р.	39 175р.	39 093р.	39 191р.	39 841р.	39 899р.	39 835р.	39 861р.
Новокуйбышевск	39 092р.	39 169р.	39 377р.	39 681р.	39 159р.	38 654р.	39 027р.	38 316р.	38 144р.	38 549р.	39 045р.	38 332р.	38 745р.
Сызрань	36 583р.	36 686р.	36 716р.	36 462р.	36 165р.	36 092р.	35 734р.	35 620р.	35 574р.	36 010р.	35 308р.	35 079р.	35 323р.
Жигулевск	29 050р.	29 121р.	28 792р.	28 660р.	28 915р.	29 087р.	28 308р.	28 596р.	28 543р.	28 559р.	28 145р.	27 887р.	28 515р.
Кинель	38 279р.	37 825р.	37 647р.	38 295р.	38 126р.	37 886р.	37 632р.	38 727р.	38 030р.	38 481р.	37 313р.	35 340р.	35 712р.
Октябрьск	23 230р.	23 056р.	24 308р.	23 323р.	23 560р.	22 149р.	22 677р.	23 089р.	23 536р.	23 137р.	23 085р.	23 401р.	23 256р.
Отрадный	31 440р.	31 501р.	32 086р.	31 199р.	31 826р.	31 268р.	30 728р.	31 708р.	31 054р.	31 056р.	30 476р.	32 134р.	31 289р.
Чапаевск	26 529р.	26 634р.	26 810р.	26 493р.	27 281р.	26 912р.	26 576р.	26 139р.	26 119р.	26 542р.	26 481р.	25 912р.	26 337р.
Похвистнево	27 264р.	27 951р.	28 397р.	28 125р.	28 017р.	27 899р.	27 653р.	26 573р.	26 998р.	27 426р.	27 167р.	27 469р.	27 498р.
Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м общей площади жилья по городским округам Самарской области в целом	45 079р.	45 553р.	43 635р.	43 272р.	44 365р.	40 385р.	42 909р.	47 094р.	48 849р.	47 630р.	47 703р.	47 836р.	46 021р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, руб.	941р.	474р.	-1 918р.	-363р.	1 093р.	-3 980р.	2 523р.	4 185р.	1 756р.	-1 220р.	73р.	133р.	-1 815р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, %	2,13%	1,05%	-4,21%	-0,83%	2,53%	-8,97%	6,25%	9,75%	3,73%	-2,50%	0,15%	0,28%	-3,80%

*) 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

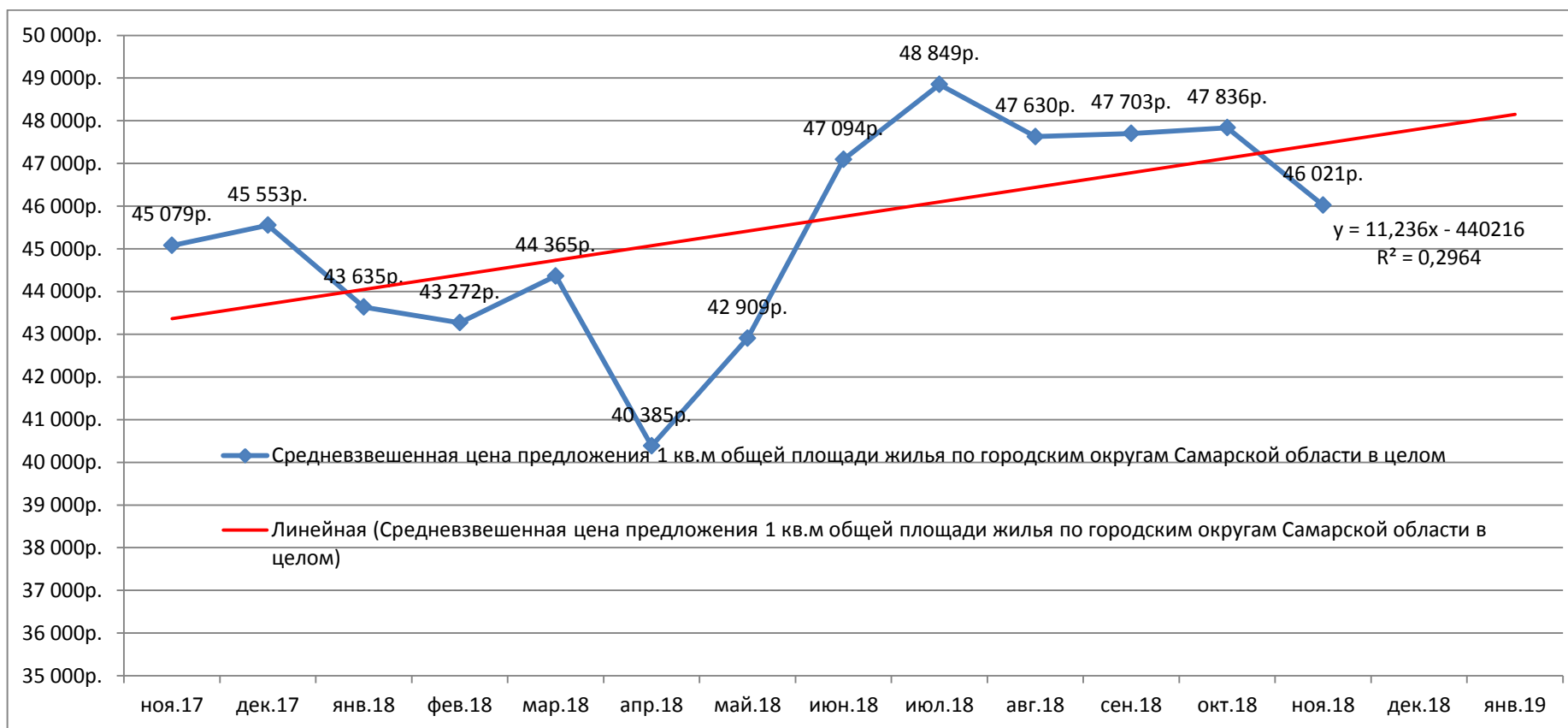


Рисунок 7

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

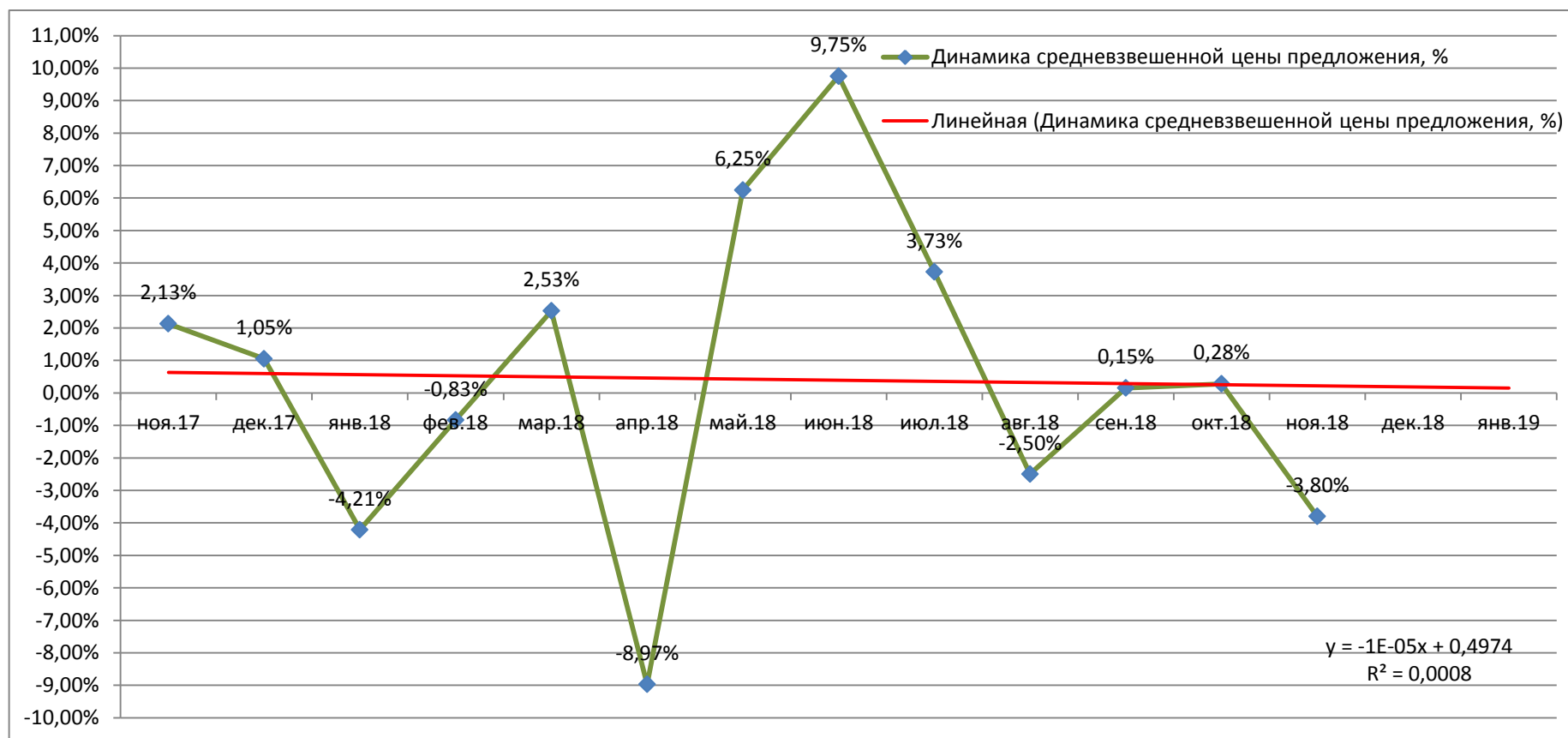


Рисунок 8

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

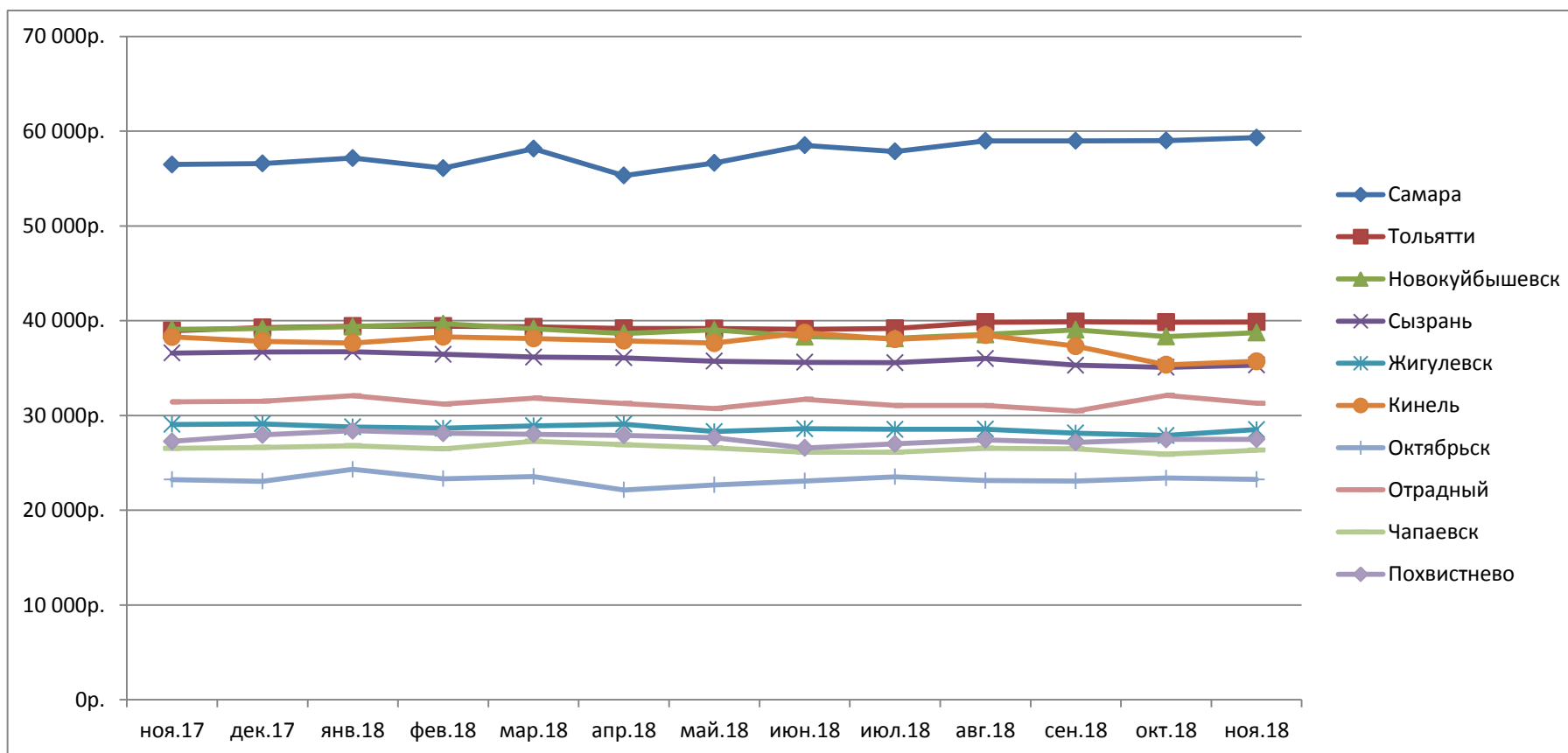
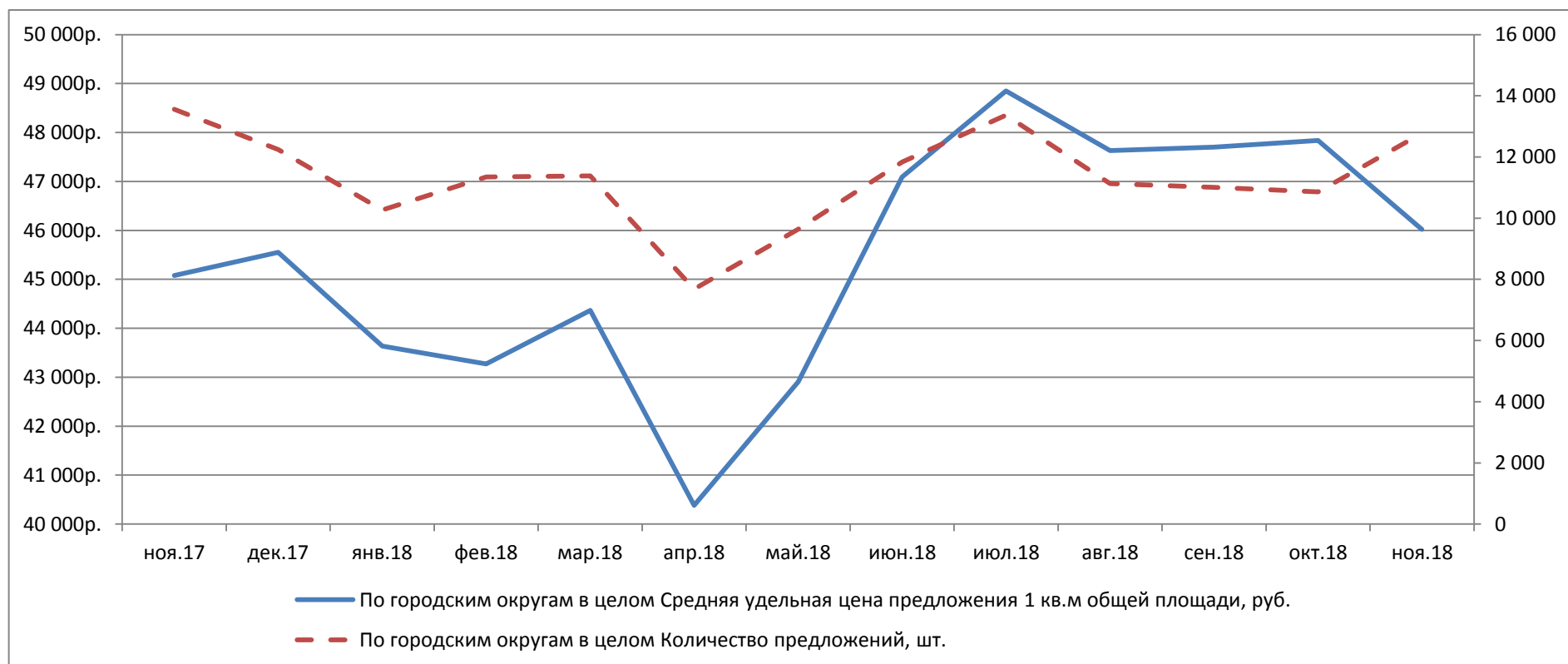


Рисунок 9

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 ноябре 2018 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (октябрь 2018 года) носила незначительный положительный характер. Величина динамики средней удельной цены предложения составила 308 руб. (0,52%), что меньше погрешности проводимых вычислений.

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (ноябрь 2017 года) общий рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составил 2 837 рублей (5,02%).

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

Вторичный рынок недвижимости г. Тольятти

В ноябре 2018 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался незначительной положительной динамикой средней удельной цены предложения. По отношению к предыдущему периоду (октябрь 2018 года) рост средней удельной цены предложения составил 26 руб. (0,06%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (ноябрь 2017 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составил 915 рублей (2,35%).

В начале 2018 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался слабой отрицательной динамикой. Средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах находилась в районе 39 000 руб. Июль 2018 бал отмечен небольшим ростом, средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади вплотную приблизилась к отметке 40 000 руб./кв.м.

Рынок новостроек г. Самара

В ноябре 2018 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек носила незначительный положительный характер и составила 208 руб. (0,44%).

Данные официальной статистики

Таблица 11

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

	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г. в % к		Январь- октябрь 2018 г.	Январь- октябрь 2018 г. в % к январю- октябрю 2017 г.
		сентябрю 2018 г.	октябрю 2017 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	306 310,7	105,4	111,5	2 746 882,2	110,8
Индекс промышленного производства, %	х	106,4	100,5	х	100,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	39 425,5	108,6	153,7	303 620,0	136,6
обрабатывающие производства	96 759,7	103,3	105,6	849 359,2	111,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	9 162,4	125,5	95,7	97 888,6	108,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3 868,6	99,1	107,3	30 229,4	100,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	16 863,7	111,9	94,0	112 412,1	80,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	130,5	106,2	93,5	1 145,4	108,1
в т.ч. индивидуальными застройщиками	44,1	102,2	68,5	594,0	135,3
Транспортировка и хранение, млн. рублей	14 922,1	101,7	108,1	143 618,0	109,0
Деятельность в области информации и связи, млн. рублей	4 640,4	92,4	92,8	45 880,8	107,6
Оборот розничной торговли, млн. рублей	55 581,6	101,7	100,4	528 905,9	103,1
Оборот общественного питания, млн. рублей	2 381,6	103,6	105,0	21 823,3	107,0
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	85 975,9	101,7	100,2	780 319,8	101,7
Объем платных услуг населению, млн. рублей	14 780,3	103,9	104,8	139 072,6	105,6
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1 109,0	104,2	104,6	10 798,8	102,2
Индекс потребительских цен, %	х	100,4	104,0	х	102,5
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	102,6	119,1	х	112,6
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	12,9	97,3	82,0	х	х

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В соответствии с информацией, опубликованной на сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области (http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/) за январь-октябрь 2018 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 1145,4 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 108,1% к соответствующему периоду прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 594 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 51,9% от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2018 года

Таблица 12

Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2018 году

	Введено, общей (полезной) ¹⁾ площади, тыс. м ²		Всего в % к		в т.ч. индивидуальное строительство в % к	
	всего	в т.ч. индивидуальное строительство	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2017 г.	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2017 г.
январь	108,2	66,6	20,5	144,5	41,6	174,8
февраль	124,7	84,0	115,2	78,4	126,2	в 4,8 р.
март	121,4	80,2	97,3	в 2,4 р.	95,4	в 2,9 р.
апрель	64,1	54,3	52,8	60,6	67,8	106,9
май	56,5	56,2	88,2	87,6	103,4	119,3
июнь	88,5	59,4	138,1	100,0	105,8	126,4
июль	196,6	64,0	в 2,2 р.	175,4	107,7	134,4
август	132,1	42,1	67,2	94,6	65,9	82,6
сентябрь	122,9	43,2	93,1	98,5	102,4	90,8
октябрь	130,5	44,1	106,2	93,5	102,2	68,5
январь-октябрь	1145,4	594,0	х	108,1	х	135,3

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

Вторичный рынок жилья

Городской округ Самара

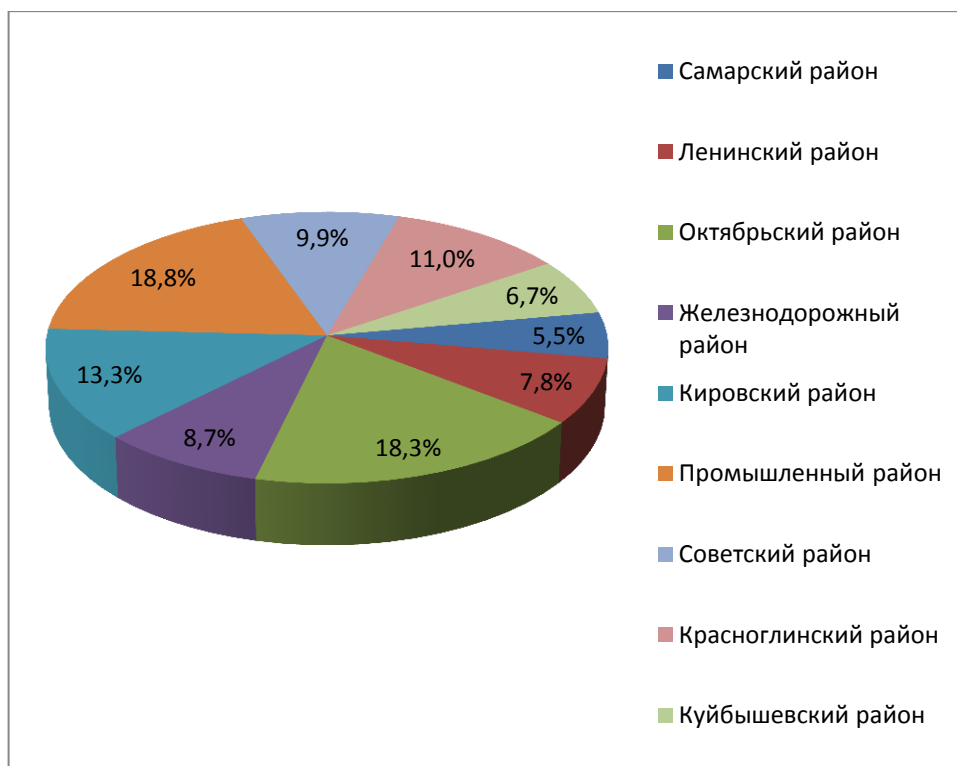
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 5 305 уникальных предложений, опубликованных в ноябре 2018 года на сайте «ЦИАН» (<https://samara.cian.ru/>).

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

Рисунок 10

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

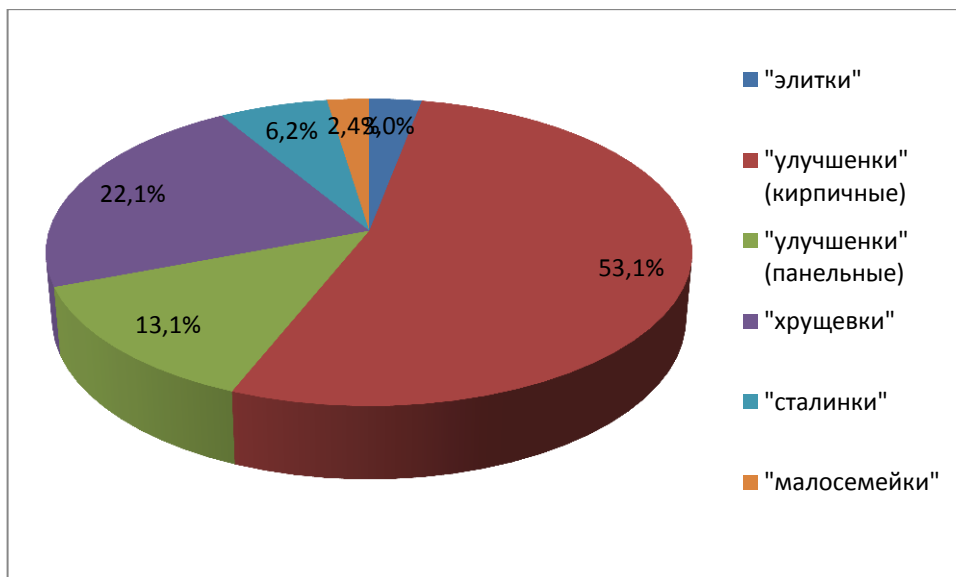


Наибольшее количество предложений – 18,8% приходится на Промышленный район.

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

Рисунок 11

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



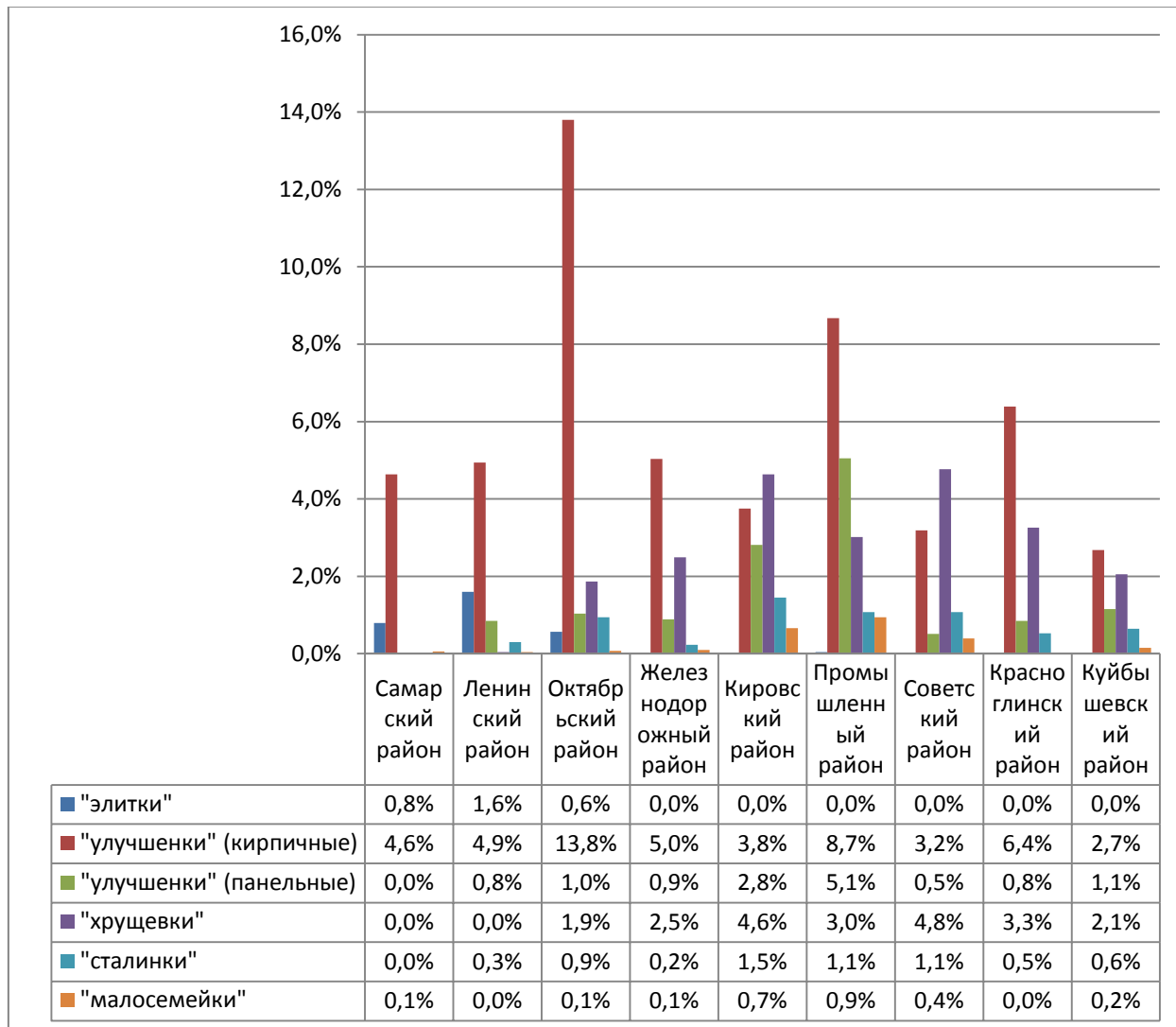
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» – 53,1% от общего количества предложений.

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

Рисунок 12

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

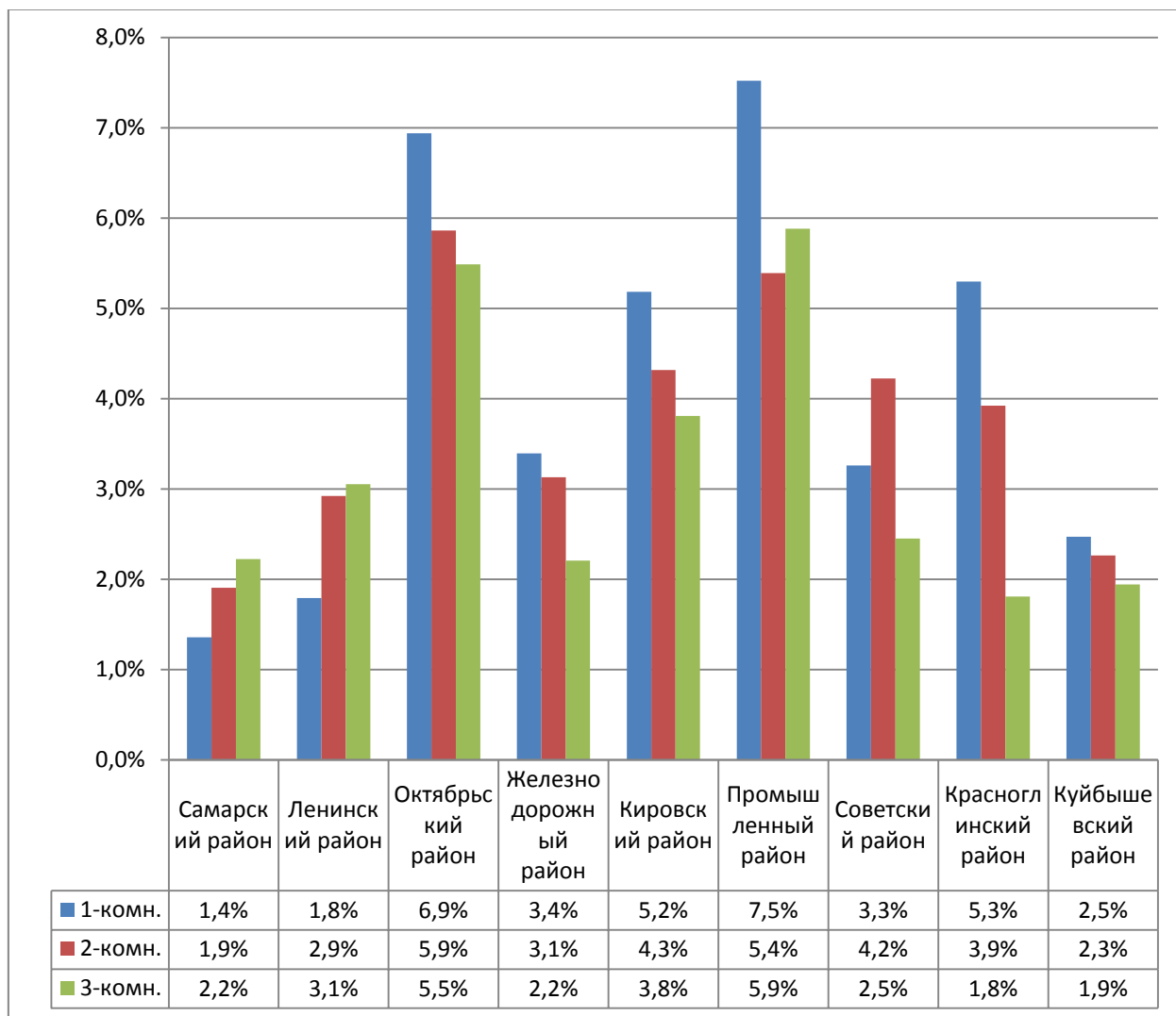


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» в Октябрьском районе – 13,8% от общего количества предложений, наименьшее – «малосемейки» в Ленинском, Октябрьском и Железнодорожном районах – по 0,1% от общего количества предложений.

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

Рисунок 13

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости города Самары приходится на однокомнатные квартиры в Промышленном районе – 7,5% от общего количества предложений, наименьшее – однокомнатные квартиры в Самарском районе – 1,4% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

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

Таблица 13

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	5 305	1 974	1 800	1 531
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 320	59 626	58 573	59 802
		погрешность, %	0,60%	0,89%	1,05%	1,20%
	"элитки"	количество объектов, шт.	159	29	44	86
		средняя цена предложения, руб./кв. м	109 575	109 229	117 062	105 861
		погрешность, %	2,45%	2,60%	4,01%	4,08%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	2 816	1 203	849	764
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 643	61 215	63 492	63 949
		погрешность, %	0,73%	1,12%	1,36%	1,32%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	697	183	213	301
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 006	60 263	59 684	53 132
		погрешность, %	1,06%	1,89%	1,72%	1,55%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 174	343	548	283
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 615	52 517	49 207	46 889
		погрешность, %	0,84%	1,68%	1,13%	1,52%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	331	88	146	97
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 536	49 665	45 882	44 680
		погрешность, %	2,56%	5,20%	3,71%	4,68%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	128	128		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 442	58 442		
		погрешность, %	3,09%	3,09%		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	291	72	101	118
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 614	71 009	73 618	75 201
		погрешность, %	2,75%	5,88%	4,90%	4,02%
	"элитки"	количество объектов, шт.	42	6	11	25
		средняя цена предложения, руб./кв. м	106 288	110 106	114 063	101 950
		погрешность, %	3,94%	7,20%	8,40%	5,08%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	246	63	90	93
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 239	67 954	68 675	68 010
		погрешность, %	2,67%	5,94%	4,61%	3,85%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 976	56 976		
		погрешность, %	14,85%	14,85%		
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	412	95	155	162
		средняя цена предложения, руб./кв. м	80 758	84 171	81 084	78 446
		погрешность, %	2,10%	3,69%	3,71%	3,27%
	"элитки"	количество объектов, шт.	85	20	26	39

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	111 065	110 194	122 544	103 858	
		погрешность, %	3,26%	3,03%	4,93%	6,30%	
		количество объектов, шт.	262	61	96	105	
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	73 801	77 578	73 935	71 483	
		погрешность, %	1,96%	3,77%	3,58%	2,82%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	45	6	24	15	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 701	65 852	67 734	62 388	
		погрешность, %	2,56%	10,25%	3,46%	3,93%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2	2			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 561	68 561			
		погрешность, %	18,78%	18,78%			
	"сталинки"	количество объектов, шт.	16	4	9	3	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	77 489	91 306	73 160	72 049	
		погрешность, %	6,92%	8,06%	9,79%	11,17%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2			
средняя цена предложения, руб./кв. м		81 331	81 331				
погрешность, %		6,79%	6,79%				
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	970	368	311	291	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 942	68 406	69 132	69 418	
		погрешность, %	1,06%	1,46%	1,85%	2,35%	
	"элитки"	количество объектов, шт.	30	3	7	20	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	110 974	101 042	101 416	115 809	
		погрешность, %	7,36%	1,94%	5,96%	11,31%	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	732	317	220	195	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 555	68 871	70 511	69 587	
		погрешность, %	1,05%	1,53%	1,97%	2,12%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	55	12	20	23	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 785	66 214	73 948	65 637	
		погрешность, %	3,46%	6,28%	4,80%	5,80%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	99	22	48	29	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 336	63 304	59 039	53 402	
		погрешность, %	2,52%	4,88%	3,49%	3,96%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	50	10	16	24	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 553	60 628	60 297	52 359	
		погрешность, %	5,45%	15,77%	9,35%	6,43%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 117	61 117			
		погрешность, %	20,77%	20,77%			
	Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	463	180	166	117
			средняя цена предложения, руб./кв. м	60 744	63 269	58 780	59 645
			погрешность, %	1,48%	2,45%	2,27%	2,80%
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	267	118	84	65	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 255	64 814	62 896	64 995	
		погрешность, %	2,01%	3,15%	3,68%	3,64%	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	47	17	10	20	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 355	69 902	59 093	57 570	
		погрешность, %	3,06%	4,54%	3,74%	2,71%	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	132	36	69	27	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 232	57 688	54 119	49 916	
		погрешность, %	1,64%	2,82%	2,09%	2,94%	
"сталинки"		количество объектов, шт.	12	4	3	5	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 348	32 083	49 710	50 943	
		погрешность, %	14,55%	28,78%	28,37%	12,38%	
"малосемейки"		количество объектов, шт.	5	5			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 404	69 404			

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Кировский район	по всем типам	погрешность, %	10,07%	10,07%		
		количество объектов, шт.	706	275	229	202
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 156	55 505	51 241	48 635
		погрешность, %	1,05%	1,46%	1,88%	1,87%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	199	92	56	51
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 210	57 270	56 554	53 922
		погрешность, %	1,76%	2,58%	3,32%	3,44%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	149	40	44	65
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 199	57 205	57 751	49 945
		погрешность, %	1,80%	2,97%	2,89%	2,22%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	246	80	98	68
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 959	53 160	48 135	45 204
		погрешность, %	1,62%	2,30%	2,48%	2,69%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	77	28	31	18
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 627	51 803	42 223	41 884
		погрешность, %	4,41%	5,95%	5,94%	9,34%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	35	35		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 243	57 243		
погрешность, %		4,81%	4,81%			
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	997	399	286	312
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 510	60 681	57 134	56 993
		погрешность, %	0,95%	1,41%	1,73%	1,70%
	"элитки"	количество объектов, шт.	2			2
		средняя цена предложения, руб./кв. м	94 311			94 311
		погрешность, %	12,06%			12,06%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	460	213	108	139
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 073	63 164	63 682	62 462
		погрешность, %	1,22%	1,76%	2,35%	2,38%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	268	76	79	113
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 371	62 966	59 334	54 607
		погрешность, %	1,27%	2,00%	1,65%	1,97%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	160	48	70	42
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 961	53 827	49 930	49 406
		погрешность, %	1,77%	3,47%	2,33%	3,34%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	57	12	29	16
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 303	43 553	44 149	41 583
		погрешность, %	3,93%	5,09%	5,23%	10,56%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	50	50		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 323	57 323		
		погрешность, %	5,24%	5,24%		
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	527	173	224	130
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 991	59 469	52 942	52 561
		погрешность, %	1,24%	1,94%	1,79%	2,39%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	169	72	54	43
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 763	59 443	58 680	57 730
		погрешность, %	2,39%	3,58%	4,38%	4,75%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	27	4	9	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 088	67 433	63 783	57 543
		погрешность, %	4,19%	7,79%	6,15%	5,77%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	253	65	130	58
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 860	58 573	51 591	49 304
		погрешность, %	1,30%	2,43%	1,50%	2,25%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	57	11	31	15	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 434	55 357	45 465	45 691	
		погрешность, %	3,85%	2,87%	5,51%	6,72%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	21	21			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 968	62 968			
		погрешность, %	6,92%	6,92%			
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	585	281	208	96	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 333	44 576	44 176	43 962	
		погрешность, %	0,93%	1,24%	1,64%	2,61%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	339	199	103	37	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 676	44 984	46 499	47 108	
		погрешность, %	1,07%	1,37%	1,88%	3,52%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	45	15	10	20	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 950	49 161	47 076	42 978	
		погрешность, %	3,50%	6,05%	6,39%	4,70%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	173	55	87	31	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 361	43 122	41 533	43 335	
		погрешность, %	1,87%	3,02%	2,82%	4,33%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	28	12	8	8	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 654	38 732	39 388	34 304	
		погрешность, %	5,53%	7,44%	8,77%	12,82%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	354	131	120	103
			средняя цена предложения, руб./кв. м	42 168	43 829	42 073	40 168
			погрешность, %	1,66%	2,66%	2,92%	3,11%
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	142	68	38	36	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 448	46 962	48 087	43 745	
		погрешность, %	2,49%	3,60%	4,79%	4,91%	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	61	13	17	31	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 063	43 794	43 758	42 376	
		погрешность, %	2,46%	4,20%	5,22%	3,58%	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	109	35	46	28	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 244	39 754	40 541	36 476	
		погрешность, %	2,37%	4,12%	3,31%	4,99%	
"сталинки"		количество объектов, шт.	34	7	19	8	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 294	31 980	32 246	28 433	
		погрешность, %	6,13%	8,95%	9,07%	11,73%	
"малосемейки"		количество объектов, шт.	8	8			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 448	45 448			
		погрешность, %	6,70%	6,70%			

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

Рисунок 15

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

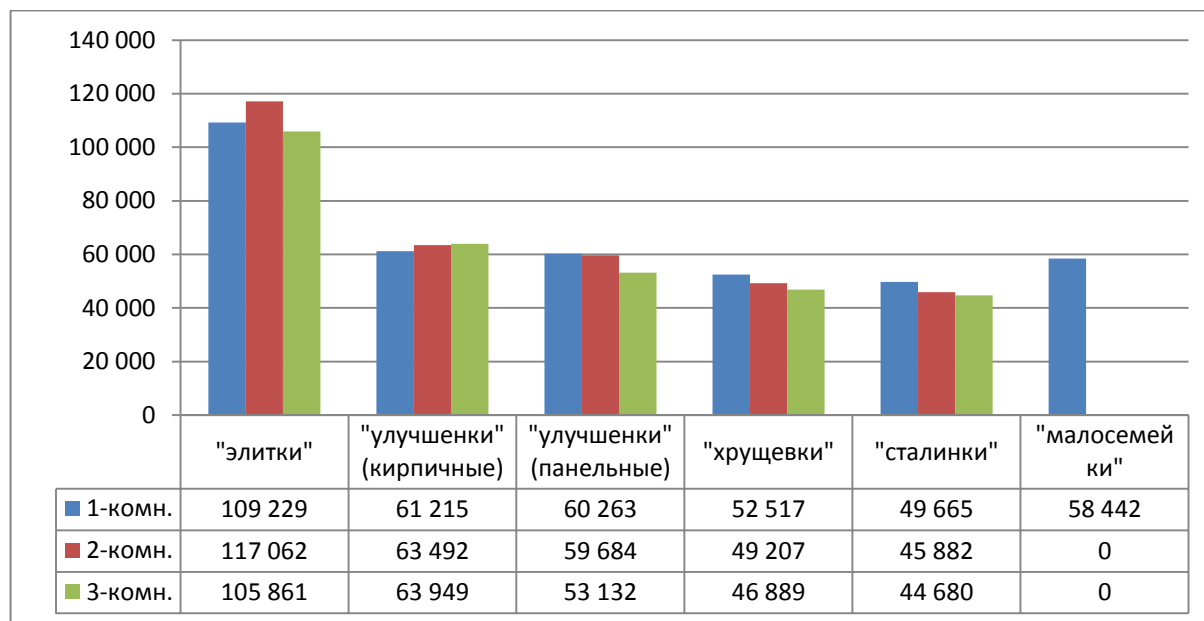


Рисунок 16

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

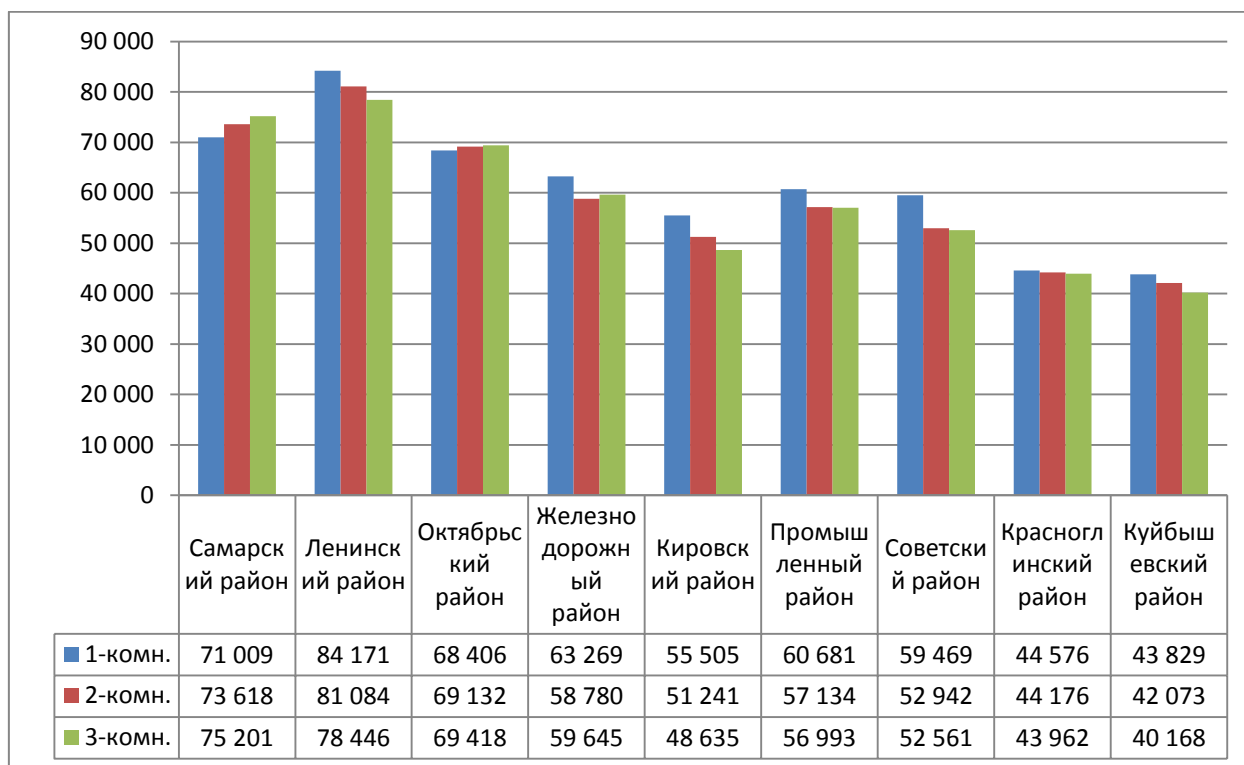
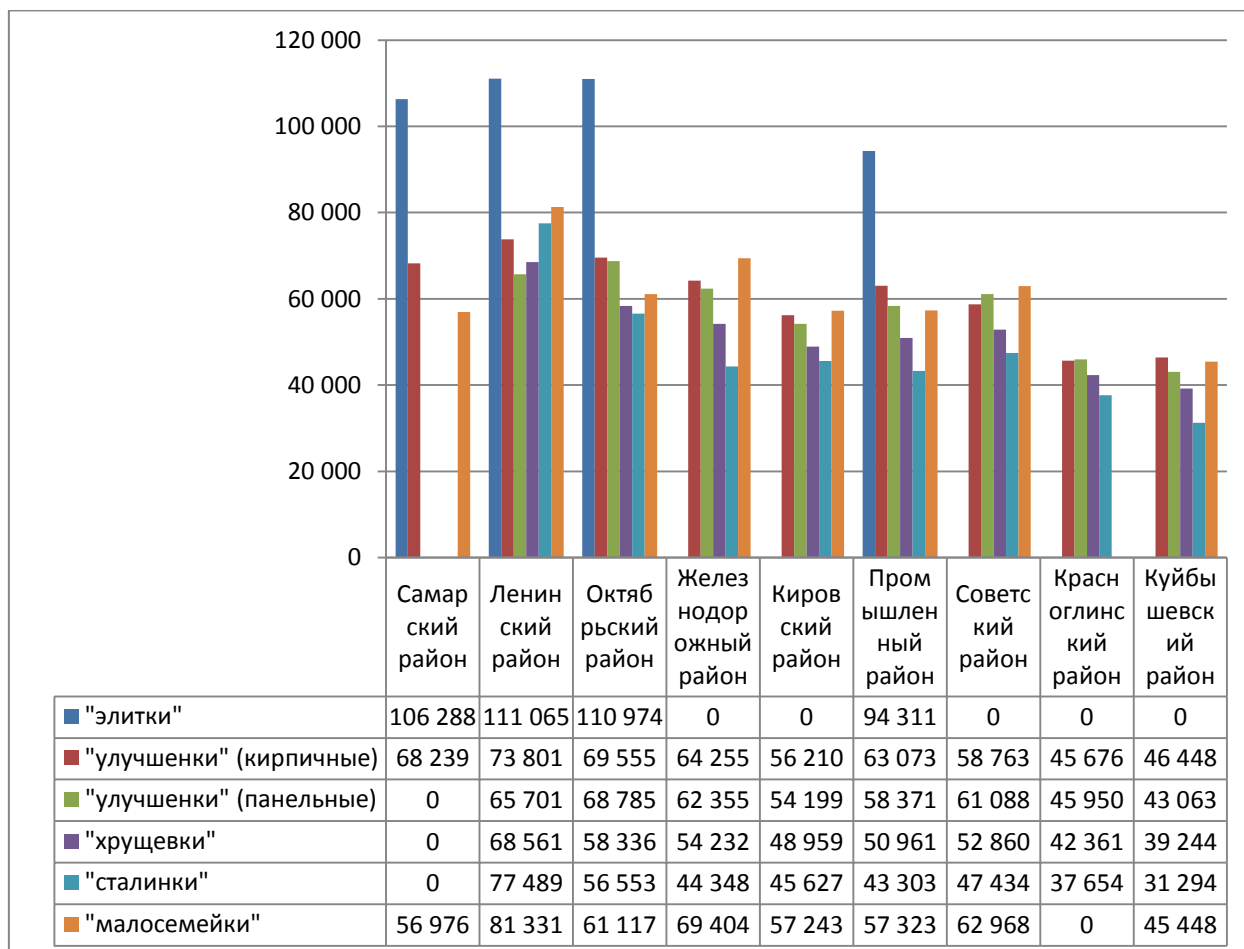


Рисунок 17

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



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

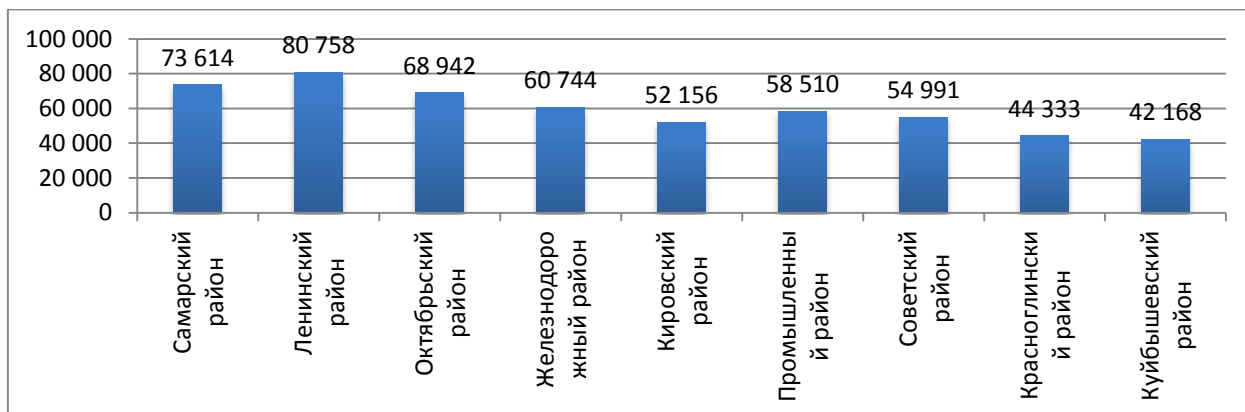
- Самарский район – 106 288 «элитки», 68 239 кирпичные «улучшенки»;
- Ленинский район – 111 065 «элитки», 73 801 кирпичные «улучшенки»;
- Октябрьский район – 110 974 «элитки», 69 555 кирпичные «улучшенки».

В аутсайдерах «окраина» – Куйбышевский район, минимальная средняя удельная цена предложения у «сталинок» в Куйбышевском районе – 31 294 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

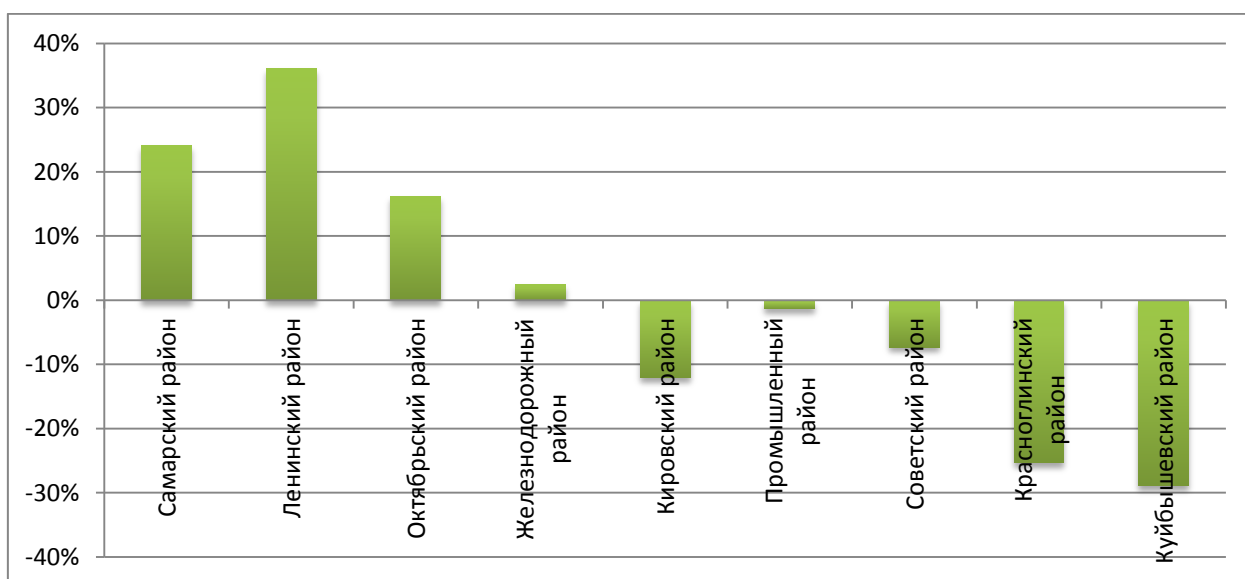
Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по районам города Самара



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

Величина коррекции средней удельной цены предложения составила 308 руб. (0,52%), что меньше погрешности проводимых вычислений.

Рисунок 20

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

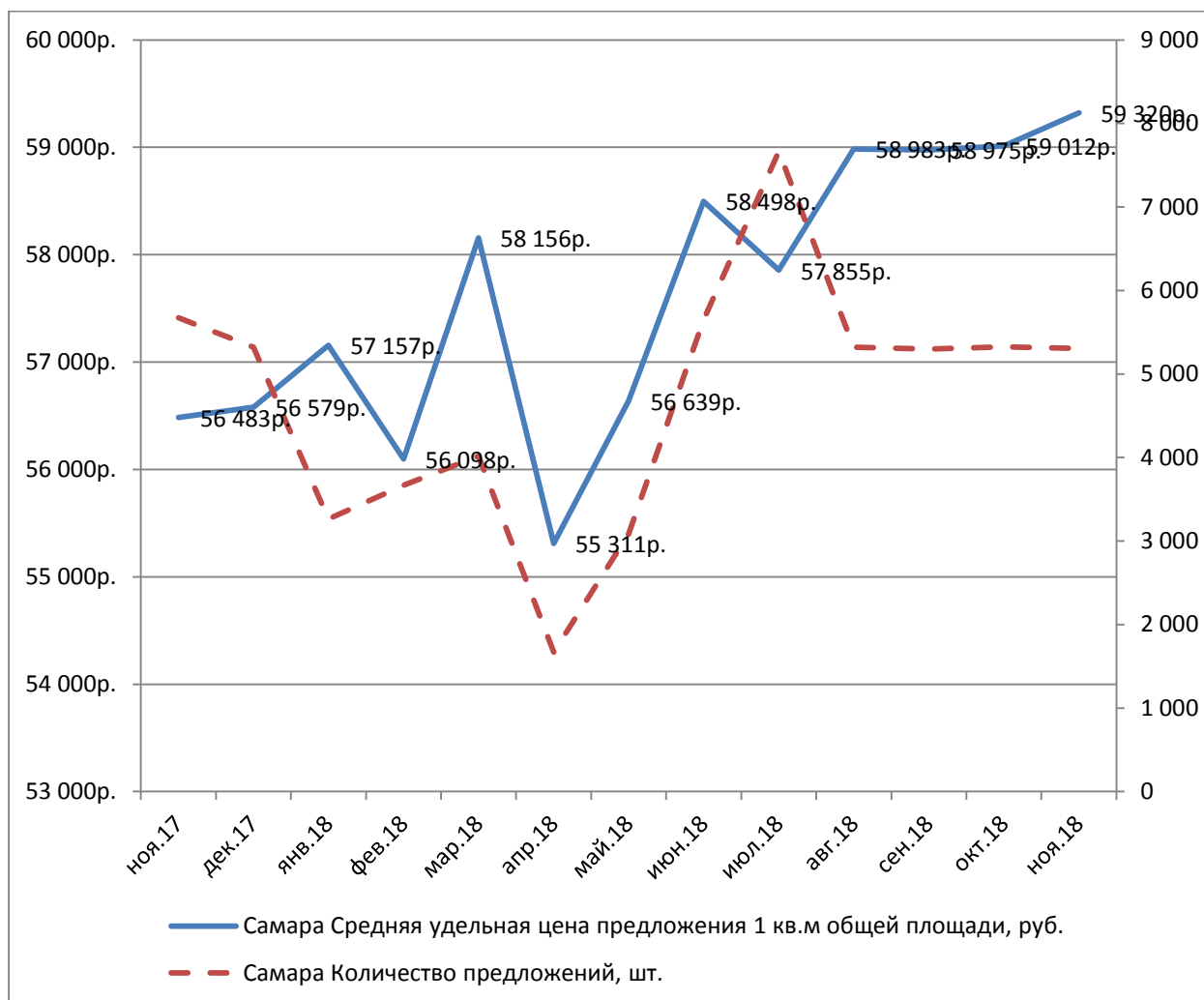


Рисунок 21

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



По отношению к аналогичному периоду прошлого года (ноябрь 2017 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составил 2 837 рублей (5,02%).

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

Таблица 14

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

Тип	Кол-во комнат	Параметры	ноя.17	дек.17	январ.18	фев.18	мар.18	апр.18	май.18	июн.18	июл.18	авг.18	сен.18	окт.18	ноя.18
Все типы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	56 483	56 579	57 157	56 098	58 156	55 311	56 639	58 498	57 855	58 983	58 975	59 012	59 320
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	743	96	578	-1 059	2 058	-2 845	1 328	1 859	-642	1 128	-8	37	308
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	1,33%	0,17%	1,02%	-1,85%	3,67%	-4,89%	2,40%	3,28%	-1,10%	1,95%	-0,01%	0,06%	0,52%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	57 745	58 118	59 049	57 623	59 659	56 020	58 084	59 567	59 137	59 842	59 936	59 781	59 626
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	944	373	931	-1 426	2 036	-3 640	2 064	1 483	-430	705	94	-155	-155
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	1,66%	0,65%	1,60%	-2,41%	3,53%	-6,10%	3,68%	2,55%	-0,72%	1,19%	0,16%	-0,26%	-0,26%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	55 164	55 360	55 661	55 054	57 194	54 482	55 509	57 204	56 370	57 568	57 958	57 488	58 573
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	655	196	301	-607	2 140	-2 712	1 027	1 695	-834	1 198	390	-471	1 086
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	1,20%	0,36%	0,54%	-1,09%	3,89%	-4,74%	1,88%	3,05%	-1,46%	2,13%	0,68%	-0,81%	1,89%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	56 350	55 976	56 220	55 106	57 118	55 173	55 783	58 566	58 002	59 559	58 963	59 776	59 802
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	590	-375	244	-1 114	2 012	-1 944	609	2 784	-565	1 558	-596	813	26
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	1,06%	-0,66%	0,44%	-1,98%	3,65%	-3,40%	1,10%	4,99%	-0,96%	2,69%	-1,00%	1,38%	0,04%

Городской округ Тольятти

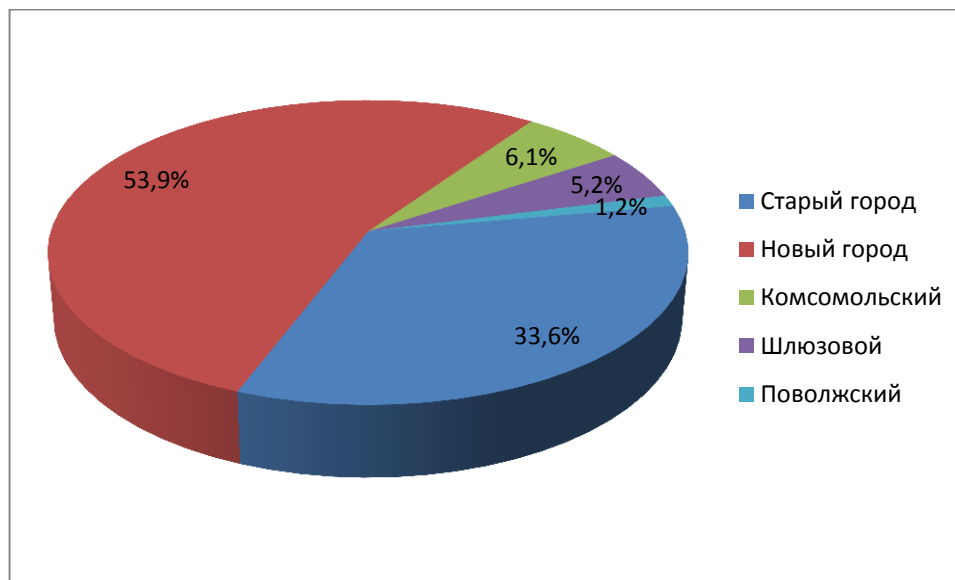
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 3 957 уникальных предложений, опубликованных в ноябре 2018 года на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volgainfo.net/togliatti/search/kvartiryi/>).

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

Рисунок 22

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости в разрезе районов

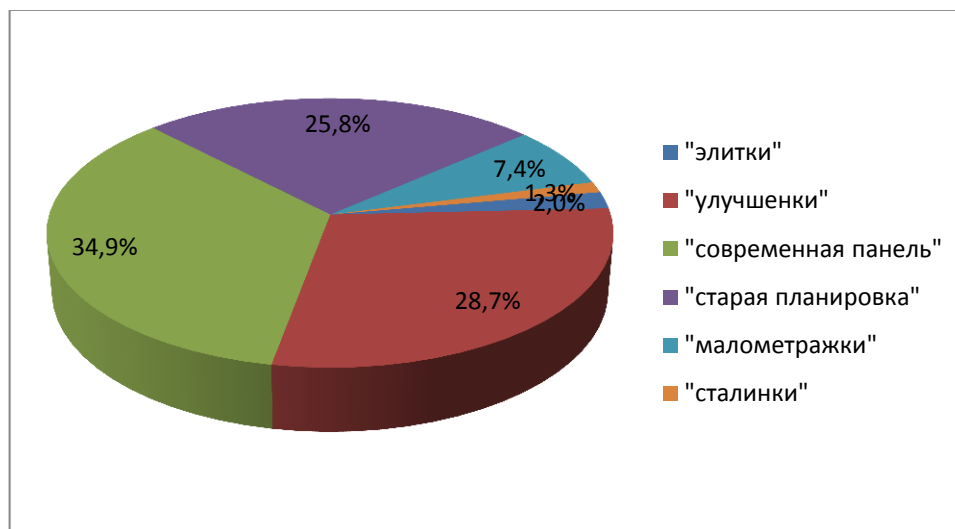


Наибольшее количество предложений (53,9%) приходится на «Новый город» (Автозаводский район), что обусловлено структурой данного района - плотная квартальная жилая застройка.

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**



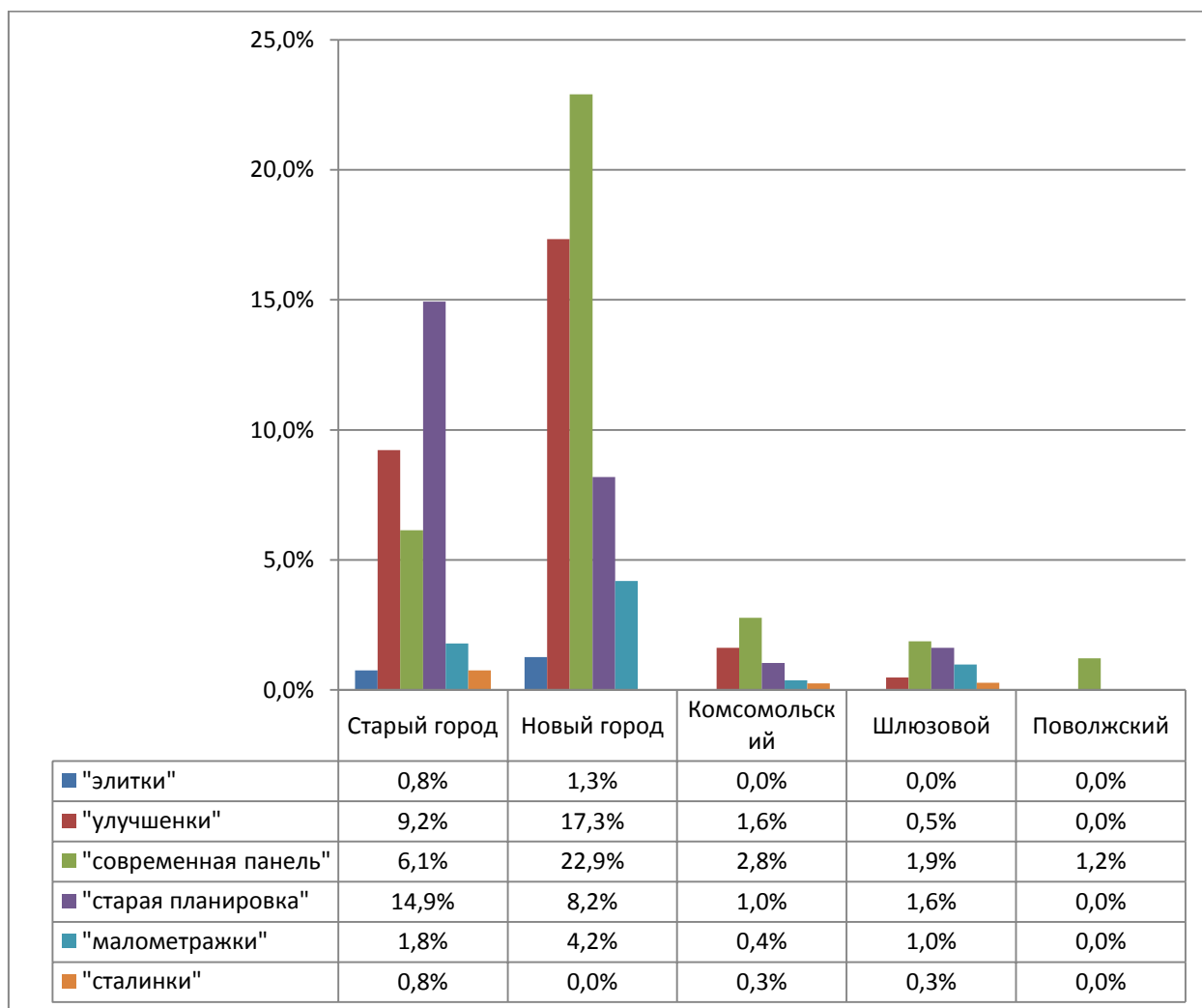
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» – 34,9% от общего количества предложений.

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

Рисунок 24

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

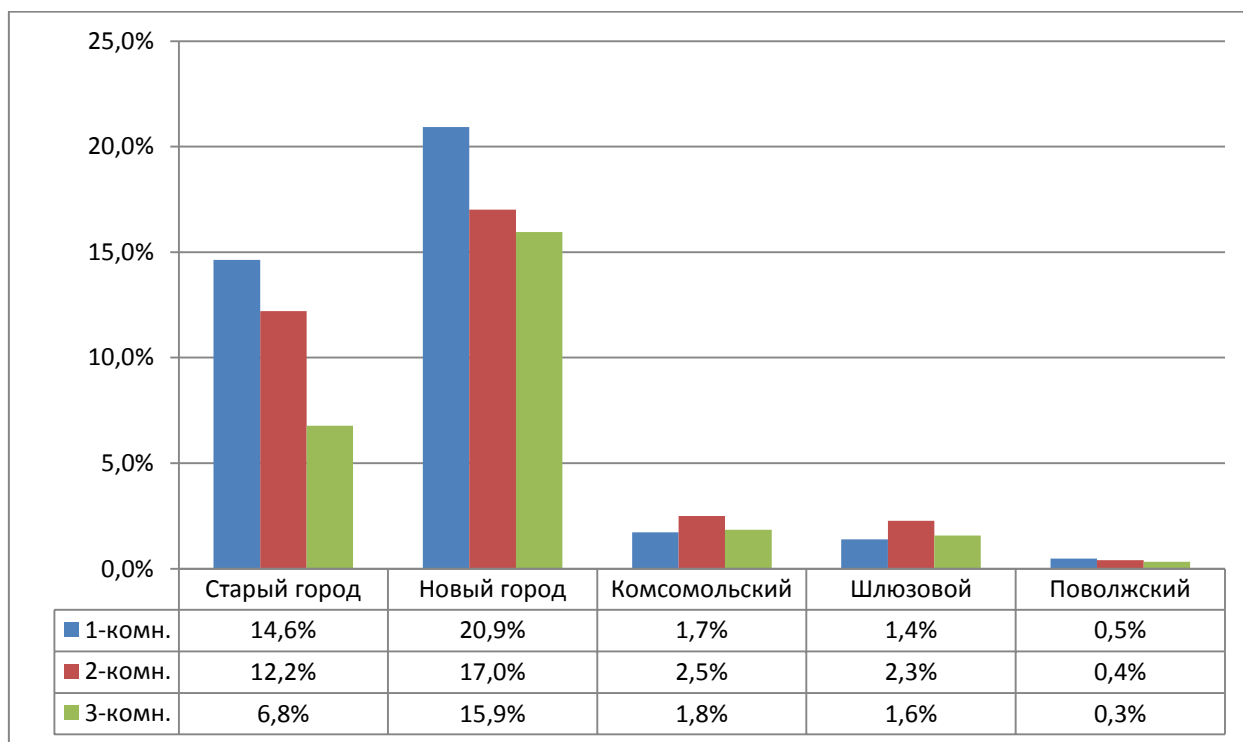


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» – 22,9% от общего количества предложений, наименьшее – «сталинки» в «Комсомольском» и «Шлюзовом» – по 0,3% от общего количества предложений.

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 – 20,9%.

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

Анализ цен предложения

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

Таблица 15

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	3 957	1 549	1 361	1 047
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 861	40 868	39 275	39 133
		погрешность, %	0,47%	0,68%	0,84%	0,94%
	"элитки"	количество объектов, шт.	80	19	24	37
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 095	58 606	57 449	56 090
		погрешность, %	1,76%	4,22%	3,15%	2,26%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 134	500	391	243
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 196	42 617	40 964	43 312
		погрешность, %	0,94%	1,31%	1,81%	1,96%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 381	569	397	415
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 930	41 966	41 102	39 345
		погрешность, %	0,62%	0,86%	1,27%	1,10%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 020	336	437	247
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 565	36 865	35 472	33 959
		погрешность, %	0,70%	1,20%	1,03%	1,39%
	"маломертражки"	количество объектов, шт.	291	115	92	84
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 670	37 210	37 938	34 542
		погрешность, %	1,32%	2,05%	2,29%	2,31%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	51	10	20	21
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 107	33 812	37 417	35 951
		погрешность, %	4,23%	6,88%	7,59%	7,03%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 330	579	483	268
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 452	37 614	36 640	38 567
		погрешность, %	0,83%	1,10%	1,48%	2,10%
	"элитки"	количество объектов, шт.	30	8	10	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 264	57 411	59 000	55 721
		погрешность, %	2,58%	4,25%	5,11%	3,82%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	365	176	119	70
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 928	37 781	36 416	40 868
		погрешность, %	1,79%	2,27%	3,80%	3,83%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	243	127	63	53
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 592	40 313	43 643	42 220
		погрешность, %	1,49%	1,69%	2,90%	4,19%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	591	216	264	111
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 617	35 701	34 147	33 625
		погрешность, %	0,91%	1,50%	1,24%	2,23%
	"маломертражки"	количество объектов, шт.	71	48	14	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 502	35 344	34 735	37 539
		погрешность, %	3,19%	3,71%	9,80%	7,41%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	30	4	13	13
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 800	35 522	40 244	38 365
		погрешность, %	4,56%	4,82%	9,25%	5,24%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	2 132	828	673	631
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 186	43 833	41 978	40 246
		погрешность, %	0,56%	0,75%	1,02%	1,11%
	"элитки"	количество объектов, шт.	50	11	14	25
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 994	59 476	56 341	56 267
		погрешность, %	2,38%	6,83%	3,79%	2,85%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	686	304	234	148
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 788	45 641	43 508	45 060
		погрешность, %	1,05%	1,35%	2,08%	2,38%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	906	369	242	295
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 720	43 321	42 070	39 430
		погрешность, %	0,67%	0,93%	1,33%	1,04%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	324	90	122	112
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 804	40 453	38 403	35 024
		погрешность, %	1,06%	1,69%	1,60%	1,69%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	166	54	61	51
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 067	39 606	39 596	34 609
		погрешность, %	1,51%	1,99%	2,22%	2,87%
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	240	68	99	73
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 900	41 407	41 355	39 809
		погрешность, %	1,44%	2,35%	2,32%	2,77%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	64	14	30	20
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 354	41 818	41 380	40 989
		погрешность, %	2,78%	6,39%	4,03%	4,99%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	110	36	39	35
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 963	43 333	43 536	41 943
		погрешность, %	1,76%	2,28%	3,62%	3,17%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	41	13	24	4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 956	37 066	39 028	34 417
		погрешность, %	3,28%	5,01%	4,32%	18,31%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	15	3	3	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 985	37 121	39 383	36 141
		погрешность, %	3,38%	1,92%	5,14%	5,91%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	10	2	3	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 239	38 487	33 358	31 067
		погрешность, %	6,91%	5,13%	11,85%	9,97%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	207	55	90	62
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 277	34 419	33 195	32 384
		погрешность, %	1,54%	3,25%	1,84%	3,36%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	19	6	8	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 452	33 132	32 668	35 089
		погрешность, %	4,94%	8,36%	9,40%	8,21%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	74	18	37	19
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 390	38 325	34 215	34 895
		погрешность, %	2,41%	3,98%	2,96%	5,63%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	64	17	27	20
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 446	32 515	32 025	29 755
		погрешность, %	2,29%	5,42%	2,76%	3,74%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малометражки"	количество объектов, шт.	39	10	14	15
		средняя цена предложения, руб./кв. м	32 729	33 257	33 607	31 557
		погрешность, %	3,44%	7,59%	4,85%	6,38%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	11	4	4	3
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 368	29 764	31 273	33 631
		погрешность, %	10,17%	10,91%	9,23%	53,01%
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	48	19	16	13
		средняя цена предложения, руб./кв. м	26 544	27 543	26 457	25 190
		погрешность, %	2,83%	5,32%	3,67%	4,93%
	"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.	48	19	16	13
		средняя цена предложения, руб./кв. м	26 544	27 543	26 457	25 190
		погрешность, %	2,83%	5,32%	3,67%	4,93%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				

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

Рисунок 26

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

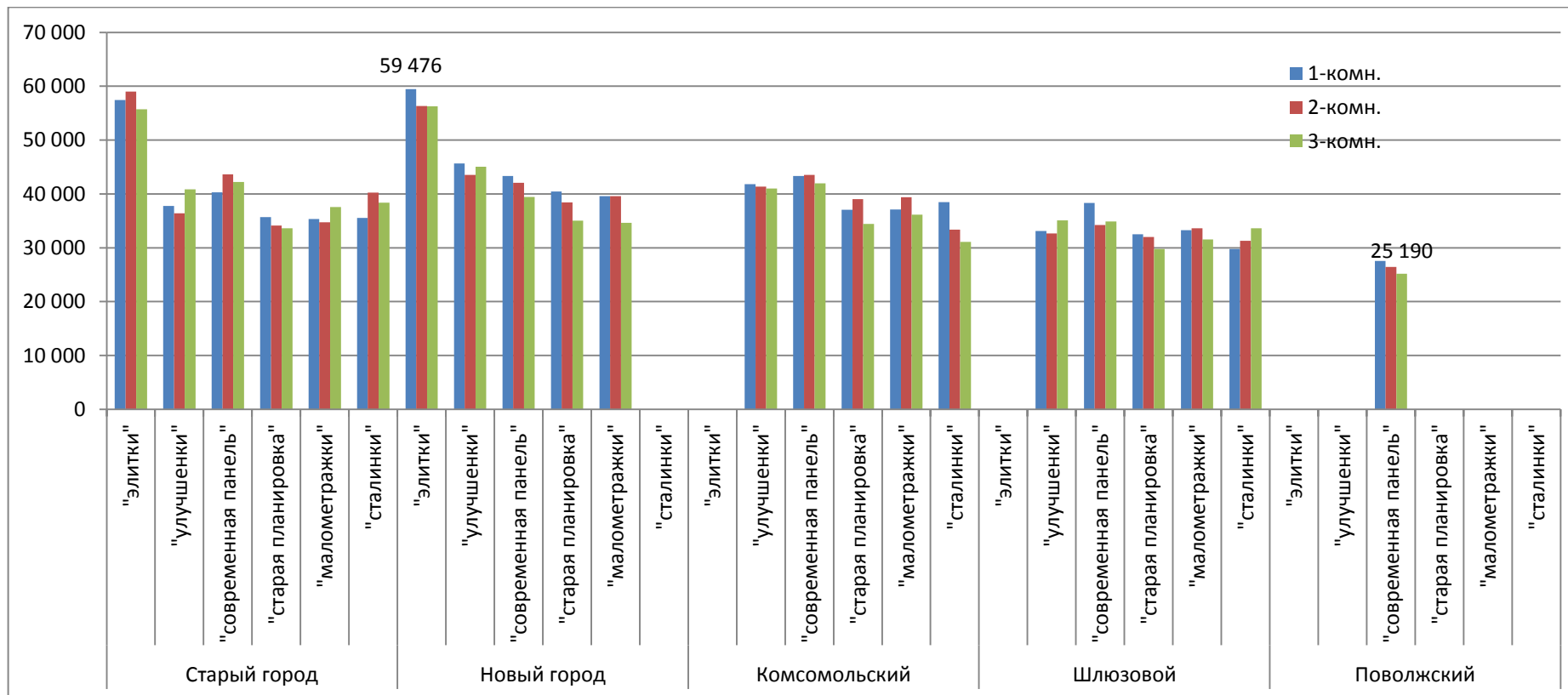


Рисунок 27

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

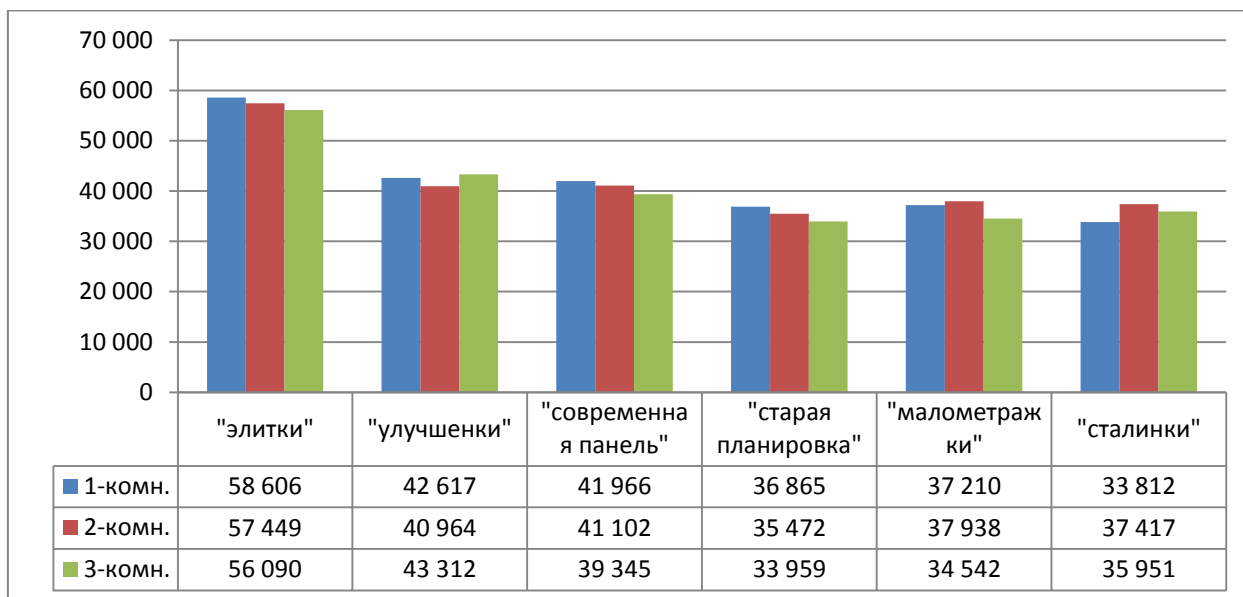
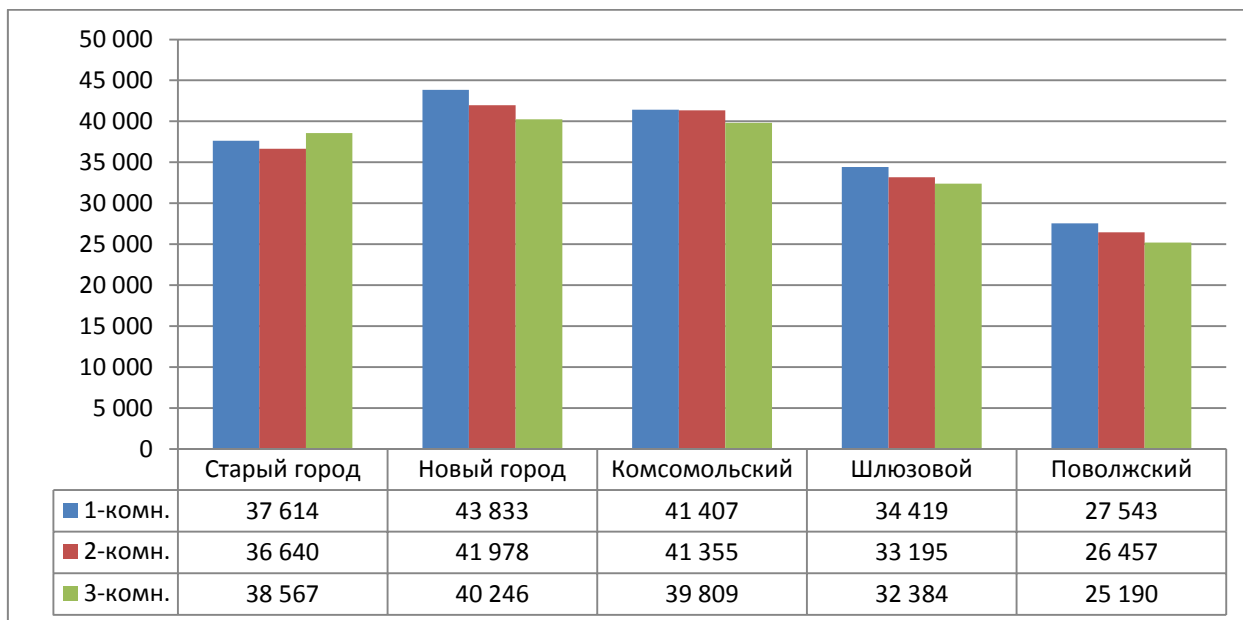


Рисунок 28

**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	ноя.17	дек.17	янв.18	фев.18	мар.18	апр.18	май.18	июн.18	июл.18	авг.18	сен.18	окт.18	ноя.18
по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	38 947	39 278	39 426	39 423	39 347	39 180	39 175	39 093	39 191	39 841	39 899	39 835	39 861
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-157	331	148	-3	-76	-167	-6	-82	99	649	58	-64	26
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,40%	0,85%	0,38%	-0,01%	-0,19%	-0,42%	-0,01%	-0,21%	0,25%	1,66%	0,15%	-0,16%	0,06%
1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	40 205	40 513	40 639	40 722	40 551	40 485	40 458	40 443	40 507	40 931	41 013	40 992	40 868
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-2	309	126	83	-171	-66	-27	-15	64	424	83	-22	-124
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,00%	0,77%	0,31%	0,20%	-0,42%	-0,16%	-0,07%	-0,04%	0,16%	1,05%	0,20%	-0,05%	-0,30%
2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	38 428	38 623	38 899	38 934	38 605	38 454	38 378	38 612	38 615	39 067	39 168	39 047	39 275
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-124	195	277	35	-330	-151	-76	234	3	451	102	-121	228
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,32%	0,51%	0,72%	0,09%	-0,85%	-0,39%	-0,20%	0,61%	0,01%	1,17%	0,26%	-0,31%	0,58%
3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	37 756	38 298	38 418	38 170	38 473	38 271	38 222	37 671	37 935	39 185	39 165	39 040	39 133
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-510	542	121	-248	303	-202	-49	-551	264	1 250	-20	-125	93
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,33%	1,43%	0,31%	-0,65%	0,79%	-0,53%	-0,13%	-1,44%	0,70%	3,30%	-0,05%	-0,32%	0,24%

Рисунок 29

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

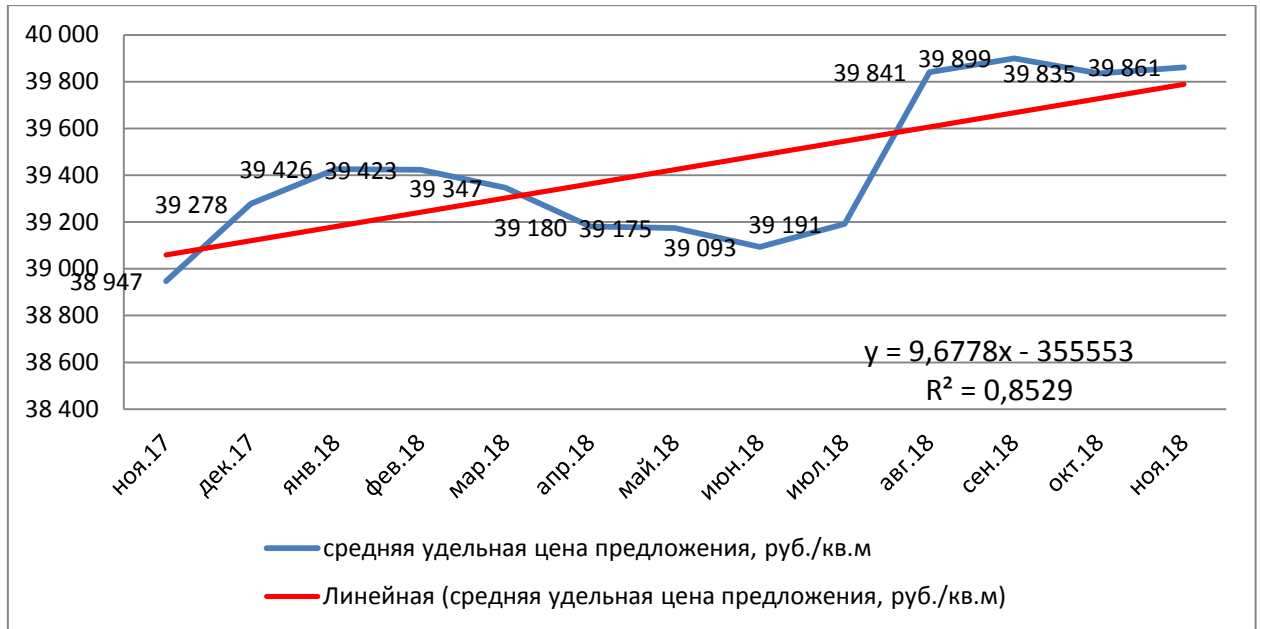
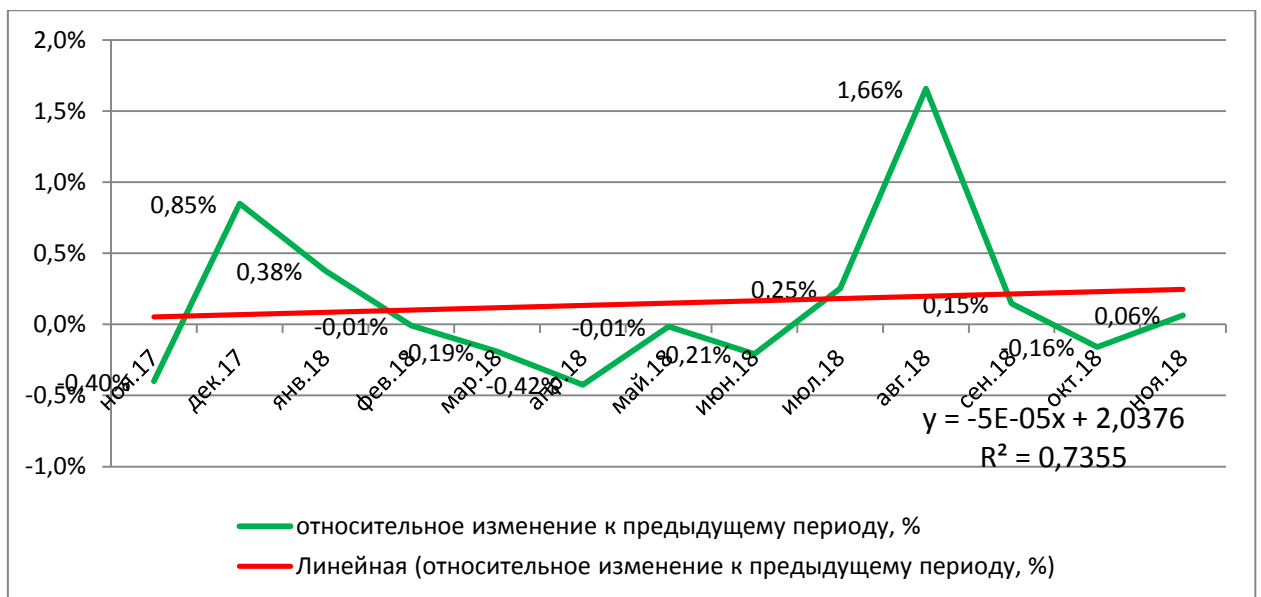


Рисунок 30

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



Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод о положительной динамике средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Тольятти. По отношению к предыдущему периоду (октябрь 2018 года) рост составил 26 руб. (0,06%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (ноябрь 2017 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составил 915 рублей (2,35%).

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

Новостройки

Городской округ Самара

Структура и анализ цены предложения

При подготовке отчета было проанализировано 1 604 предложения к продаже одно-, двух- и трехкомнатных квартир в сданных в эксплуатацию вновь построенных домах и домах высокой степени готовности опубликованных в ноябре 2018 года на сайте «ЦИАН» (<https://samara.cian.ru/>). В результате проведенного анализа были получены следующие результаты:

Таблица 17

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	1 604	853	393	358
		средняя площадь, кв.м	58,89	41,67	66,40	91,69
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 786	23 786	23 862	25 998
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 974	78 000	79 974	75 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 971	48 142	49 084	46 341
		медиана, руб./кв. м	45 880	45 869	46 933	45 410
		СКО, руб./кв. м	7 640	7 533	7 701	7 679
		погрешность, руб./кв. м	382	516	778	813
		погрешность, %	0,80%	1,07%	1,58%	1,75%
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	157	59	50	48
		средняя площадь, кв.м	71,00	47,58	74,70	95,92
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 925	49 825	49 059	43 925
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 974	72 562	79 974	75 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 336	63 167	64 161	59 415
		медиана, руб./кв. м	64 000	64 777	64 830	61 138
		СКО, руб./кв. м	4 991	4 395	4 373	5 274
		погрешность, руб./кв. м	799	1 154	1 249	1 538
		погрешность, %	1,28%	1,83%	1,95%	2,59%

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.	442	222	126	94
		средняя площадь, кв.м	61,60	44,70	66,92	94,39
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 500	40 000	40 000	37 500
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 000	78 000	70 000	69 683
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 998	54 136	53 714	49 350
		медиана, руб./кв. м	52 944	53 531	54 508	47 500
		СКО, руб./кв. м	5 045	4 797	4 072	5 049
		погрешность, руб./кв. м	480	645	728	1 047
		погрешность, %	0,91%	1,19%	1,36%	2,12%
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	134	62	30	42
		средняя площадь, кв.м	63,10	40,78	66,78	93,40
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 999	43 607	38 999	43 689
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	75 000	67 160	74 887	75 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 145	59 952	46 951	53 903
		медиана, руб./кв. м	53 656	66 819	45 419	54 373
		СКО, руб./кв. м	7 910	8 312	4 427	4 117
		погрешность, руб./кв. м	1 372	2 128	1 644	1 286
		погрешность, %	2,49%	3,55%	3,50%	2,39%
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	142	82	48	12
		средняя площадь, кв.м	56,01	43,20	67,36	98,17
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 786	23 786	23 862	25 998
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 113	59 113	48 642	52 809
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 583	44 083	42 701	43 687
		медиана, руб./кв. м	46 000	46 000	45 912	46 065
		СКО, руб./кв. м	4 700	4 466	5 104	4 891
		погрешность, руб./кв. м	792	992	1 489	2 950
		погрешность, %	1,82%	2,25%	3,49%	6,75%
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	57	25	23	9
		средняя площадь, кв.м	57,16	43,44	60,71	86,20
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 649	37 811	39 994	37 649
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 385	67 385	55 556	55 250
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 957	51 760	46 671	47 013
		медиана, руб./кв. м	49 000	52 778	44 715	44 682
		СКО, руб./кв. м	4 880	3 832	4 032	5 306
		погрешность, руб./кв. м	1 304	1 564	1 719	3 752
		погрешность, %	2,66%	3,02%	3,68%	7,98%
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	68	31	27	10
		средняя площадь, кв.м	55,88	40,97	60,68	89,12
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 868	38 868	38 869	41 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	57 143	57 143	45 998	45 714
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 255	44 262	42 440	42 336
		медиана, руб./кв. м	42 805	42 857	42 999	41 124
		СКО, руб./кв. м	2 535	3 529	1 884	1 751

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	619	1 288	739	1 167
		погрешность, %	1,43%	2,91%	1,74%	2,76%
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	575	366	89	120
		средняя площадь, кв.м	52,62	38,60	63,57	87,23
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 429	31 429	37 556	36 999
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	57 962	49 000	57 962	49 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 620	41 191	40 859	38 700
		медиана, руб./кв. м	40 500	41 000	40 499	38 000
		СКО, руб./кв. м	1 723	1 314	1 513	1 425
		погрешность, руб./кв. м	144	138	323	261
		погрешность, %	0,35%	0,33%	0,79%	0,67%
		Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	29	6
средняя площадь, кв.м	81,74			42,89		91,87
минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 993			39 463		34 993
максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 000			42 000		40 000
средняя цена предложения, руб./кв. м	36 776			41 003		35 674
медиана, руб./кв. м	35 000			41 276		35 000
СКО, руб./кв. м	2 293			997		1 070
погрешность, руб./кв. м	867			892		456
погрешность, %	2,36%			2,18%		1,28%

Рисунок 31

Структура предложения к продаже новостроек в разрезе административных районов

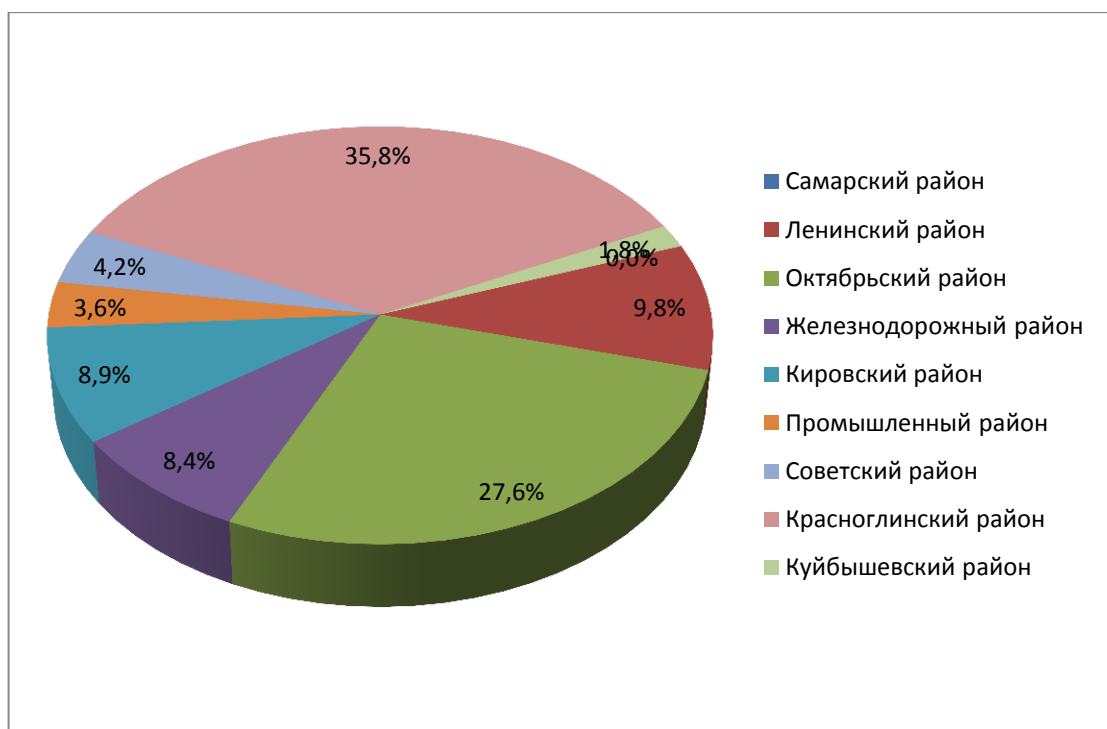
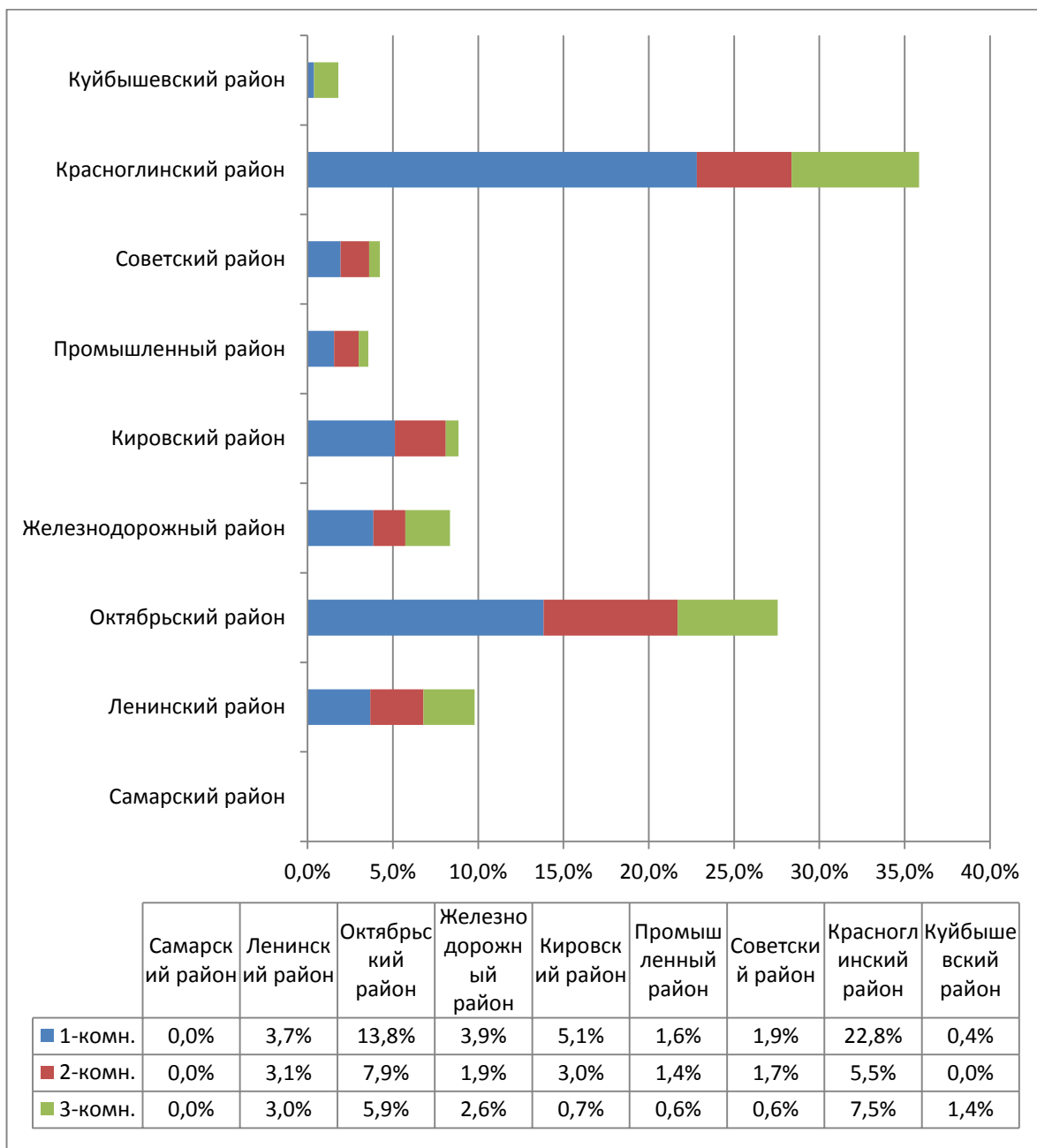


Рисунок 32

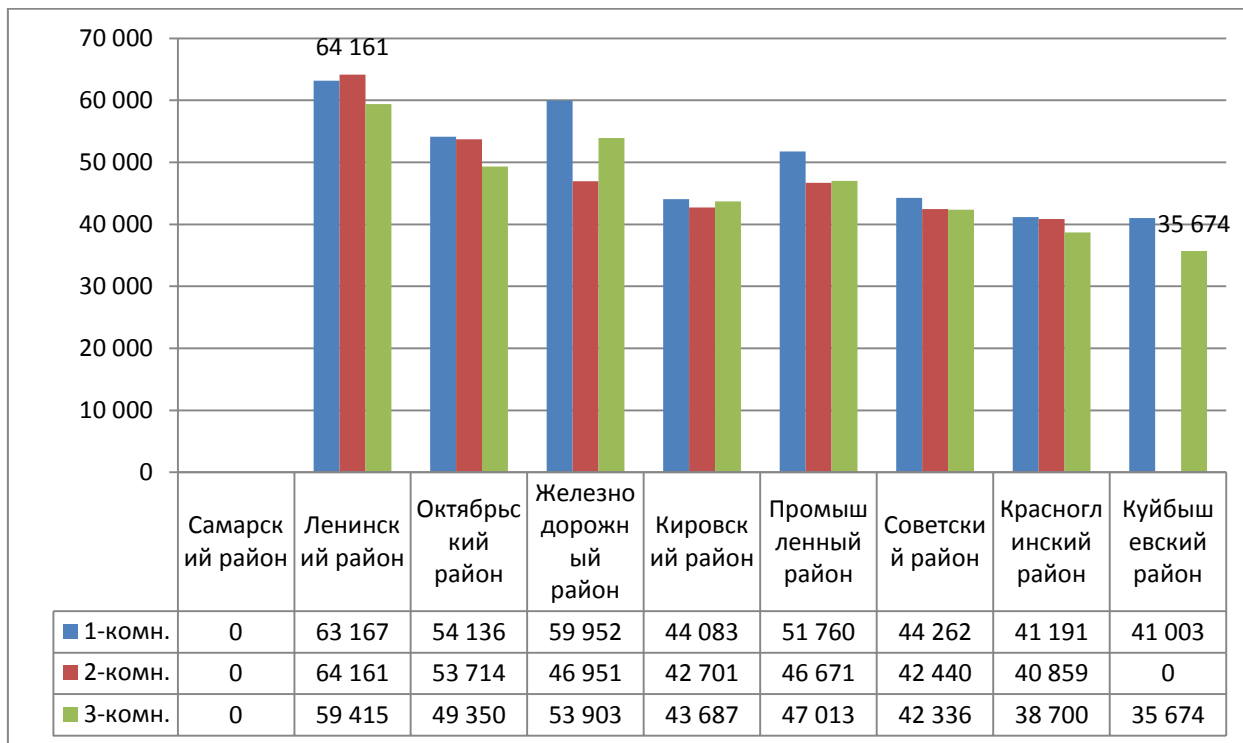
Структура предложения к продаже новостроек по количеству комнат в квартире



Принимая во внимание результаты проведенного анализа, можно предположить, что наибольшее количество предложений к продаже готовых новостроек приходится на Красноглинский район – 35,8%, при этом в структуре предложения на однокомнатные квартиры приходится 22,8%. Наименьшее количество предложений приходится на однокомнатные квартиры в Куйбышевском районе – 0,4% от общего объема предложений.

Рисунок 33

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



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

Динамика цен предложения

Таблица 18

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

Ценовая зона	Кол-во комнат	Параметры	ноя.17	дек.17	январ.18	фев.18	мар.18	апр.18	май.18	июн.18	июл.18	авг.18	сен.18	окт.18	ноя.18
Все ценовые зоны	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	46 859	47 090	45 694	45 643	45 916	45 770	45 237	45 841	50 559	50 886	47 635	47 763	47 971
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	731	231	-1 396	-51	273	-146	-533	605	4 718	327	-3 251	127	208
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	1,59%	0,49%	-2,96%	-0,11%	0,60%	-0,32%	-1,17%	1,34%	10,29%	0,65%	-6,39%	0,27%	0,44%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	47 807	48 246	46 735	46 897	46 358	47 111	46 162	47 078	51 719	52 487	47 122	47 904	48 142
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	816	440	-1 512	162	-538	752	-948	916	4 640	768	-5 365	782	238
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	1,74%	0,92%	-3,13%	0,35%	-1,15%	1,62%	-2,01%	1,98%	9,86%	1,49%	-10,22%	1,66%	0,50%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	45 733	45 913	44 559	44 087	45 743	44 588	44 640	44 241	48 752	48 436	49 319	49 261	49 084
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	718	180	-1 354	-472	1 656	-1 155	52	-399	4 510	-316	884	-58	-177
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	1,59%	0,39%	-2,95%	-1,06%	3,76%	-2,53%	0,12%	-0,89%	10,20%	-0,65%	1,82%	-0,12%	-0,36%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	44 429	44 609	43 126	43 152	43 544	42 968	42 556	45 095	48 870	47 577	46 782	45 520	46 341
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	144	180	-1 483	25	393	-576	-412	2 539	3 775	-1 293	-795	-1 262	821
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,33%	0,40%	-3,32%	0,06%	0,91%	-1,32%	-0,96%	5,97%	8,37%	-2,65%	-1,67%	-2,70%	1,80%

Рисунок 34

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

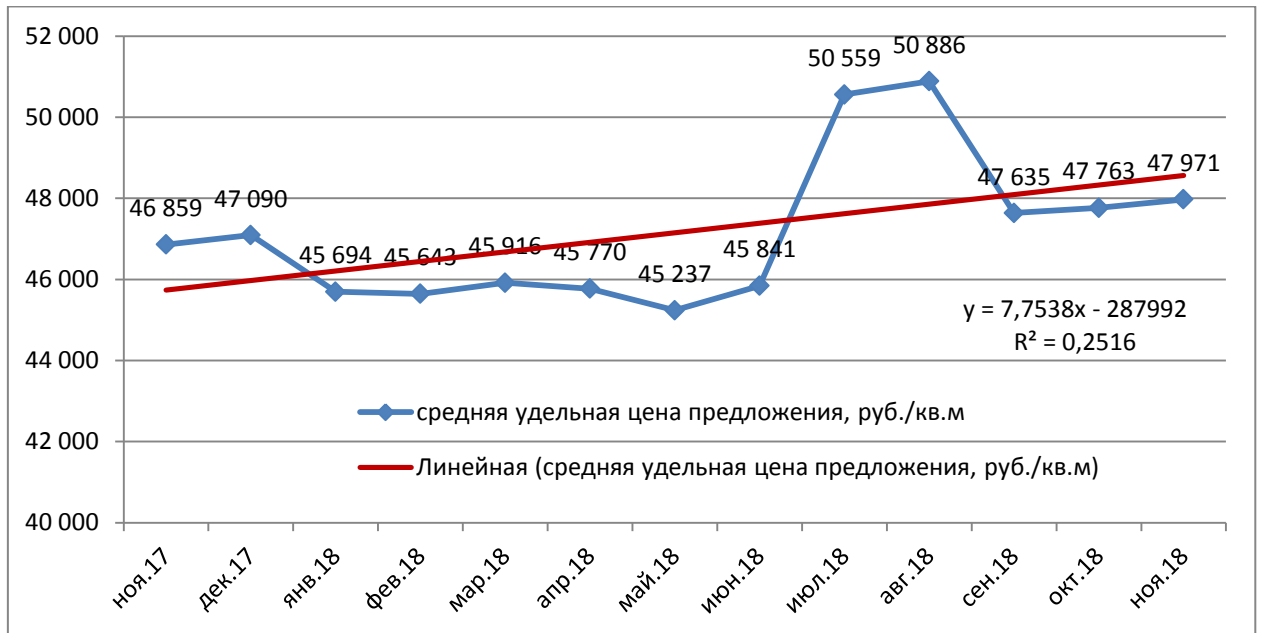
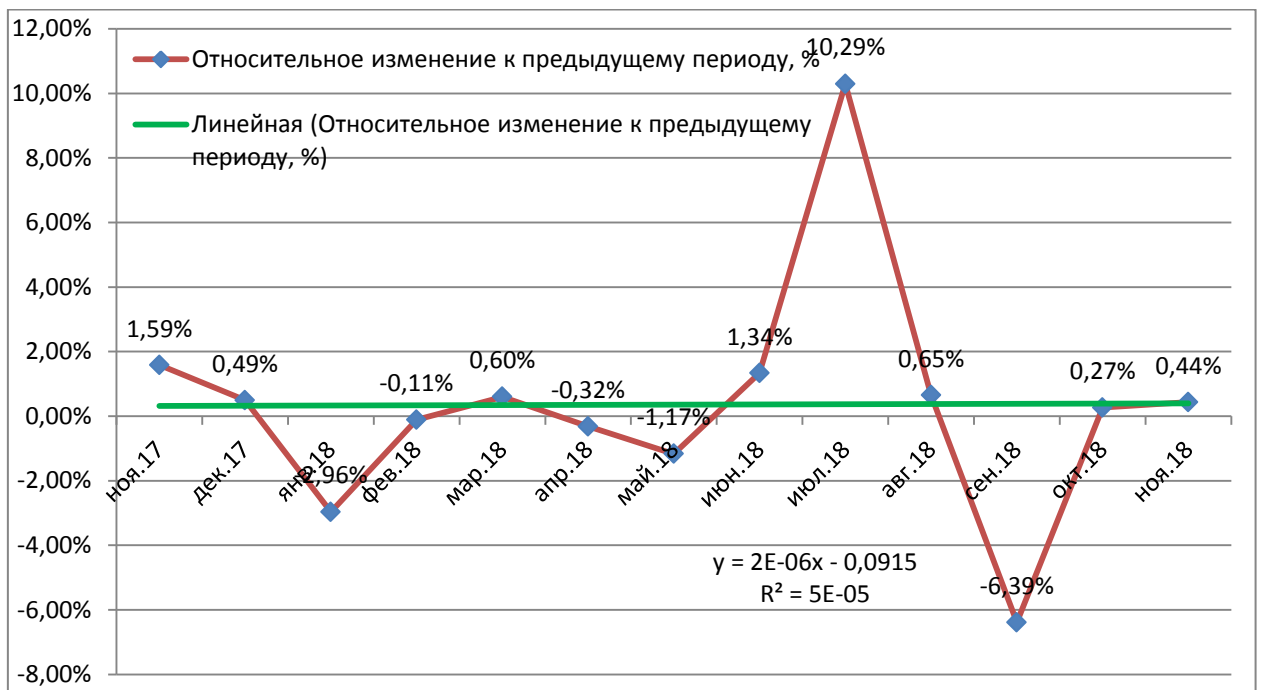


Рисунок 35

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

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

Рисунок 36

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат

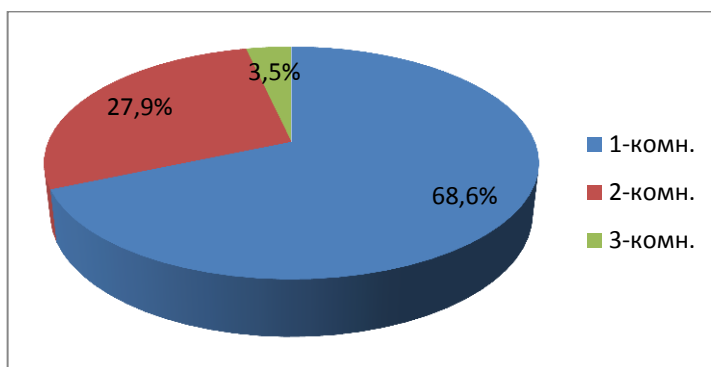
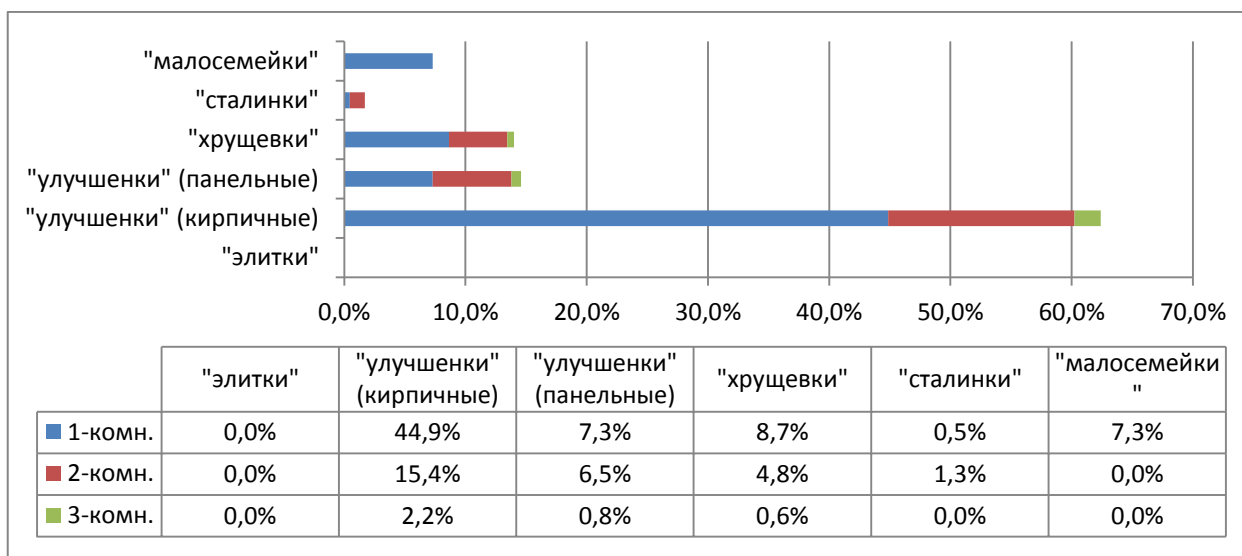


Рисунок 37

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

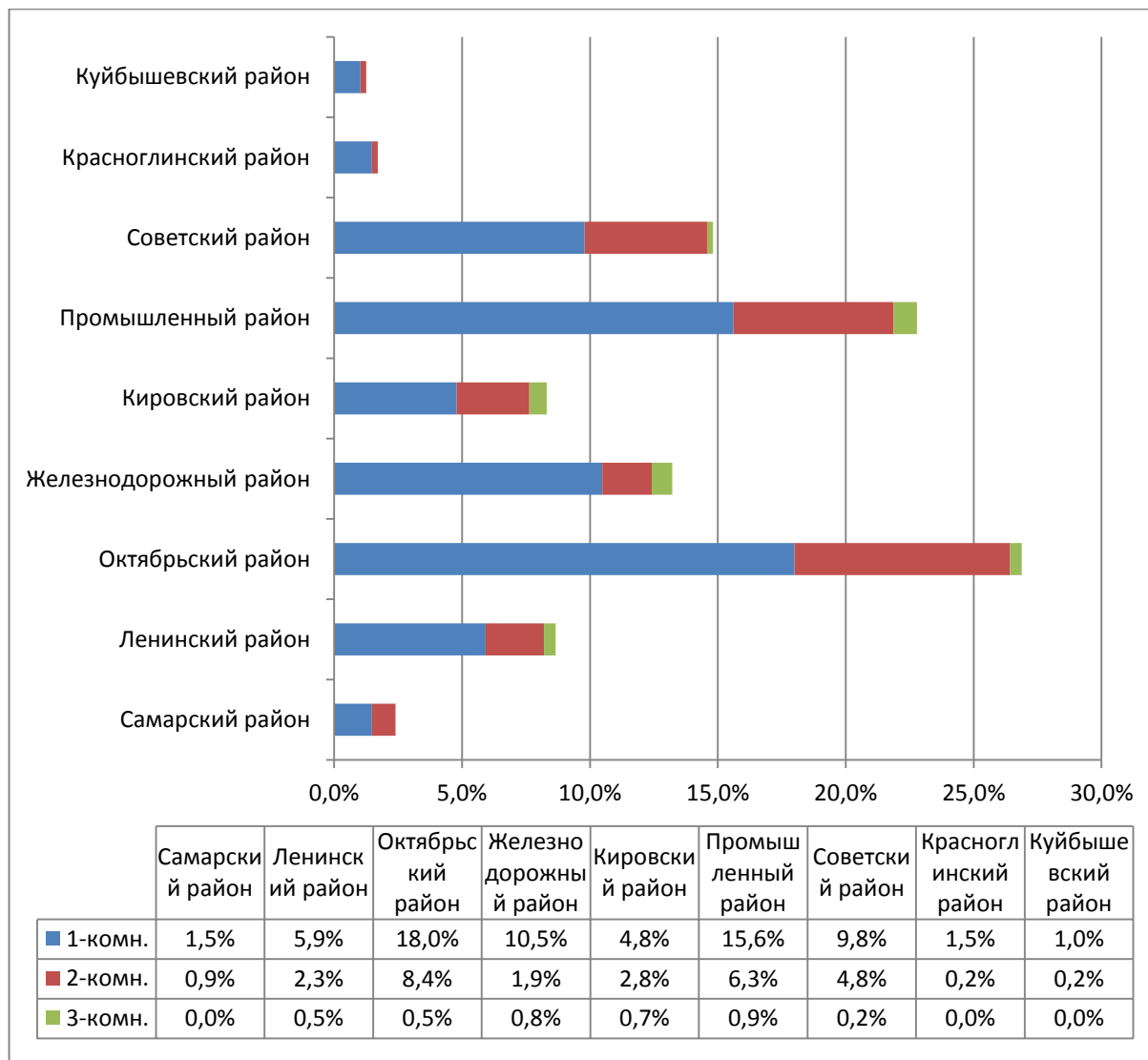


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в кирпичных домах «улучшенной» планировки.

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

Рисунок 38

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по административным районам



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

Анализ арендной платы

Таблица 19

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	878	602	245	31	
		средняя цена предложения, руб.	11 428	10 162	13 368	20 694	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	548	394	135	19	
		средняя цена предложения, руб.	11 697	10 543	13 626	21 921	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	128	64	57	7	
		средняя цена предложения, руб.	12 116	10 394	13 012	20 571	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	123	76	42	5	
		средняя цена предложения, руб.	11 243	10 030	12 847	16 200	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	15	4	11		
		средняя цена предложения, руб.	12 793	9 375	14 036		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	64	64			
		средняя цена предложения, руб.	7 792	7 792			
	Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	21	13	8	
			средняя цена предложения, руб.	13 476	12 231	15 500	
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	21	13	8		
		средняя цена предложения, руб.	13 476	12 231	15 500		
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"хрущевки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"сталинки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"малосемейки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
Ленинский район		по всем типам	количество объектов, шт.	76	52	20	4
			средняя цена предложения, руб.	13 463	11 987	15 221	23 875
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	55	41	10	4	
		средняя цена предложения, руб.	13 710	12 600	14 192	23 875	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	11	6	5		
		средняя цена предложения, руб.	13 282	12 267	14 500		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"сталинки"	количество объектов, шт.	5		5		
		средняя цена предложения, руб.	18 000		18 000		

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.	6 620	6 620		
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	236	158	74	4
		средняя цена предложения, руб.	11 407	9 911	13 976	23 000
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	170	116	50	4
		средняя цена предложения, руб.	11 808	10 262	14 498	23 000
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	18	9	9	
		средняя цена предложения, руб.	10 861	9 778	11 944	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	32	17	15	
		средняя цена предложения, руб.	11 557	9 882	13 455	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	8 750	8 750		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	14	14		
		средняя цена предложения, руб.	7 286	7 286		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	116	92	17	7
		средняя цена предложения, руб.	10 979	10 024	12 255	20 429
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	74	62	8	4
		средняя цена предложения, руб.	11 138	10 176	12 542	23 250
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	14	9	5	
		средняя цена предложения, руб.	11 429	11 222	11 800	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	22	15	4	3
		средняя цена предложения, руб.	11 409	10 133	12 250	16 667
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя цена предложения, руб.	6 383	6 383		
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	73	42	25	6
		средняя цена предложения, руб.	11 842	10 467	12 954	16 833
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	34	19	11	4
		средняя цена предложения, руб.	12 229	11 384	12 682	15 000
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	16	7	7	2
		средняя цена предложения, руб.	12 885	10 829	12 765	20 500
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	16	9	7	
		средняя цена предложения, руб.	11 719	10 278	13 571	
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	7	7		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

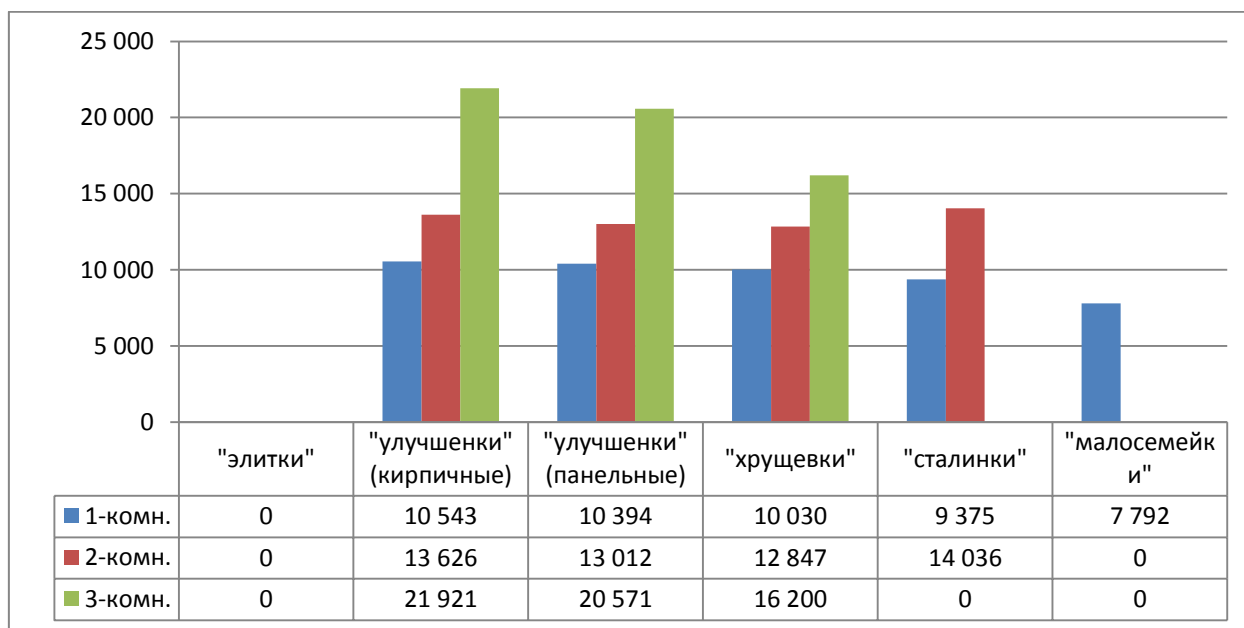
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб.	7 857	7 857		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	200	137	55	8
		средняя цена предложения, руб.	11 620	10 428	13 025	22 375
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	109	77	29	3
		средняя цена предложения, руб.	11 814	10 842	12 997	25 333
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	52	27	20	5
		средняя цена предложения, руб.	12 439	10 011	13 678	20 600
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	14	11	3	
		средняя цена предложения, руб.	10 879	10 527	12 167	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	5	2	3	
		средняя цена предложения, руб.	9 880	10 000	9 800	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	20	20		
		средняя цена предложения, руб.	9 390	9 390		
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	130	86	42	2
		средняя цена предложения, руб.	10 175	9 078	12 168	15 500
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	63	46	17	
		средняя цена предложения, руб.	10 004	9 288	11 941	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	13	4	9	
		средняя цена предложения, руб.	11 754	9 250	12 867	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	39	24	13	2
		средняя цена предложения, руб.	10 827	9 750	12 096	15 500
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3		3	
		средняя цена предложения, руб.	11 667		11 667	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	12	12		
		средняя цена предложения, руб.	6 875	6 875		
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	15	13	2	
		средняя цена предложения, руб.	9 167	8 346	14 500	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	15	13	2	
		средняя цена предложения, руб.	9 167	8 346	14 500	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	11	9	2	
		средняя цена предложения, руб.	10 318	9 944	12 000	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	7	7		
		средняя цена предложения, руб.	10 000	10 000		
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	4	2	2	
		средняя цена предложения, руб.	10 875	9 750	12 000	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Рисунок 39

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



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у трехкомнатных кирпичных «улучшенок» – 21 921 руб., минимальная – у однокомнатных «малосемеек» – 7 792 руб.

Городской округ Тольятти

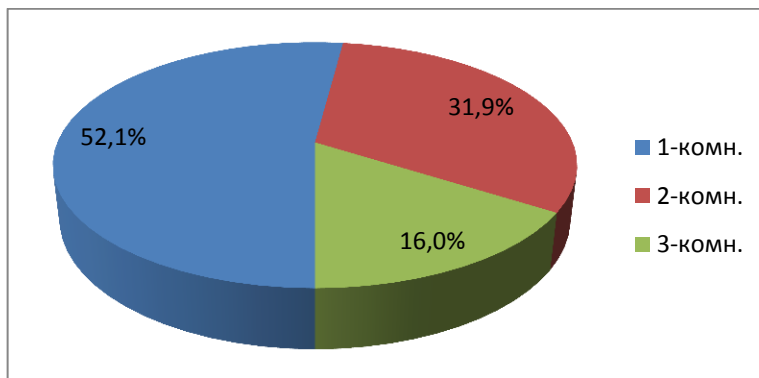
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 630 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (http://www.volgainfo.net/togliatti/search/arenda_zhilyih/).

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

Рисунок 40

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат



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

Рисунок 41

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по районам

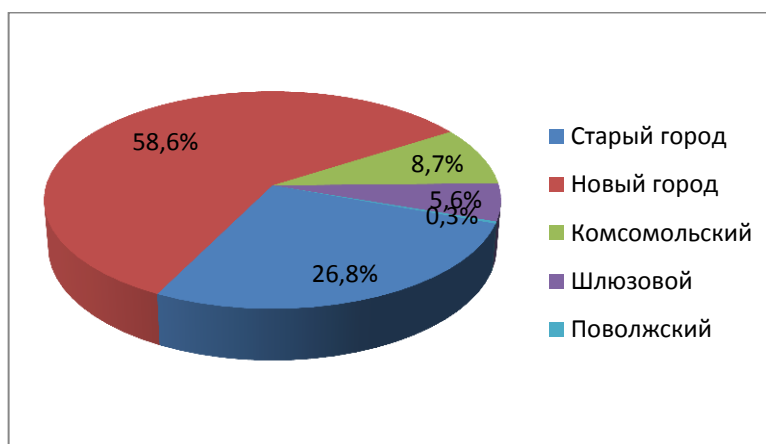
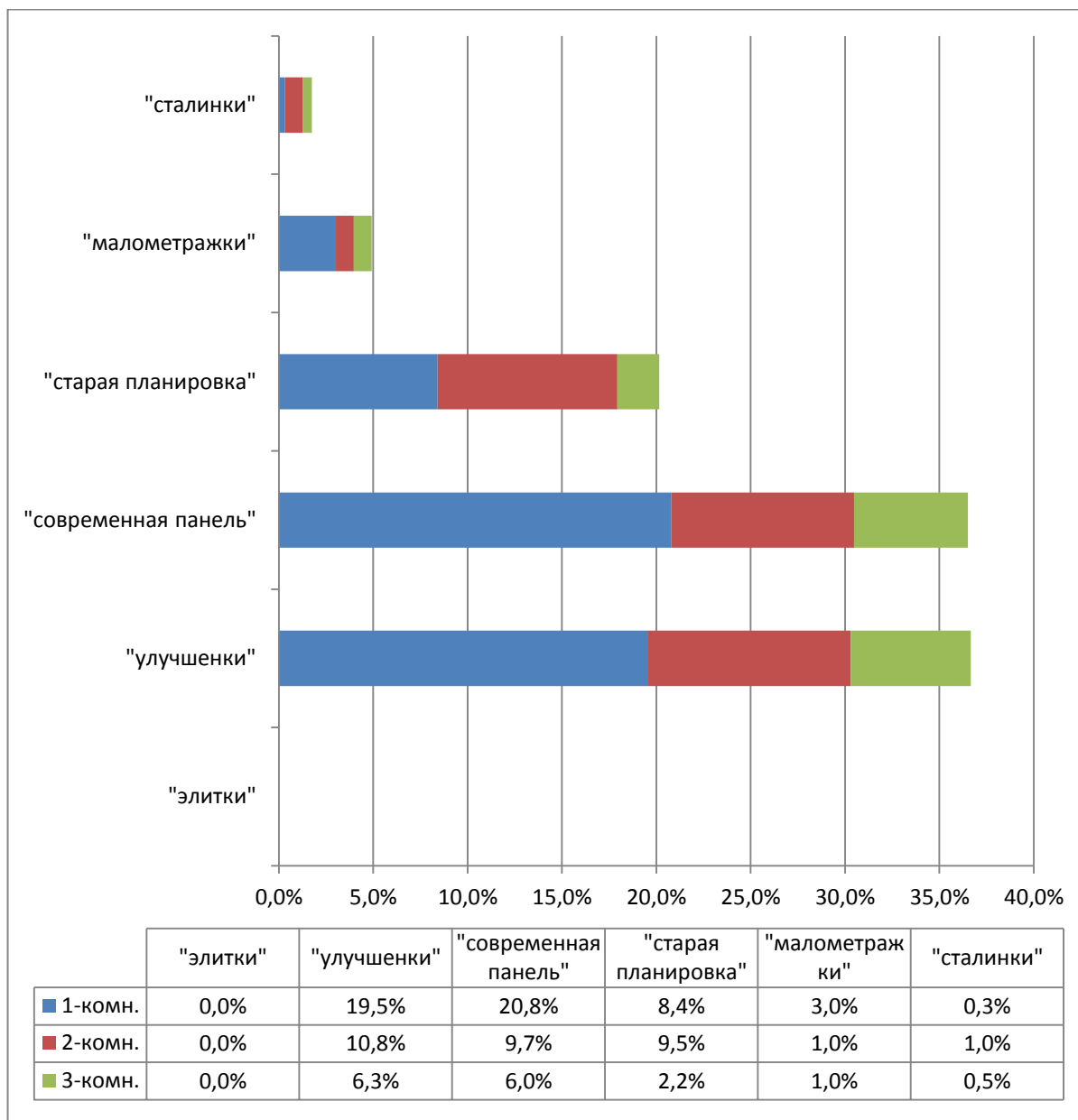


Рисунок 42

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

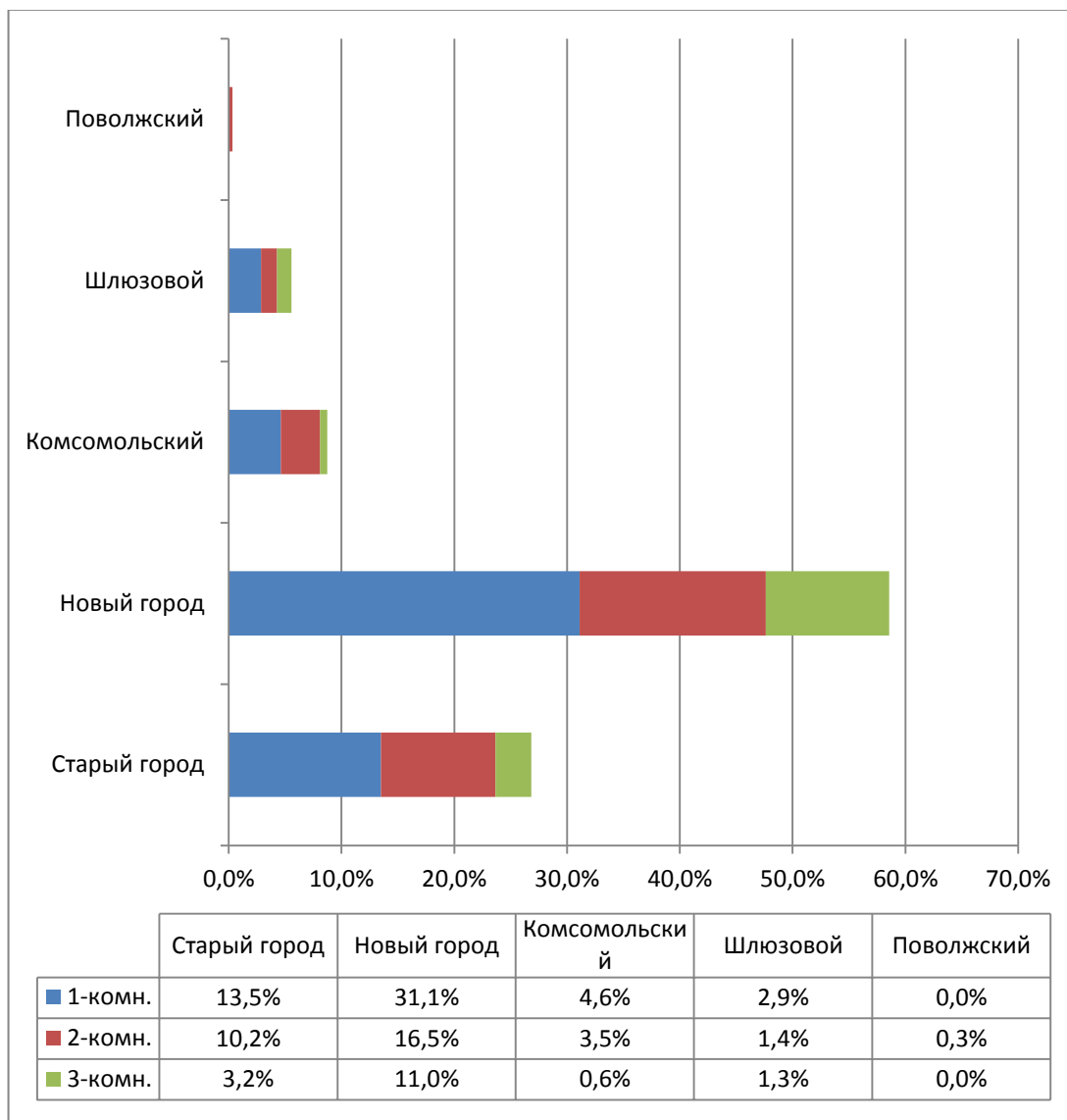


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в домах «улучшенной» планировки.

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

Рисунок 43

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по административным районам



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

Анализ арендной платы

Таблица 20

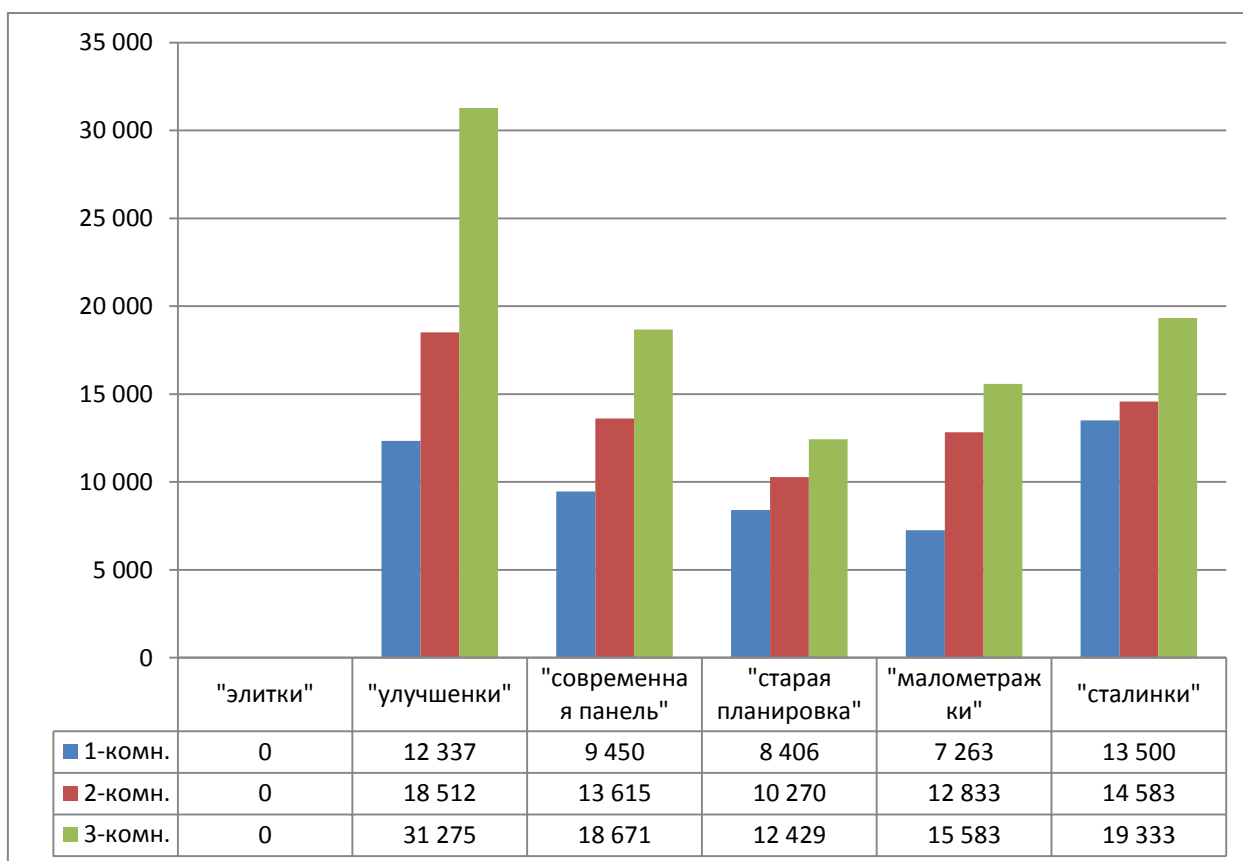
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	630	328	201	101
		средняя цена предложения, руб.	13 527	10 262	14 279	22 634
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	231	123	68	40
		средняя цена предложения, руб.	17 434	12 337	18 512	31 275
	"современная панель"	количество объектов, шт.	230	131	61	38
		средняя цена предложения, руб.	12 078	9 450	13 615	18 671
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	127	53	60	14
		средняя цена предложения, руб.	9 730	8 406	10 270	12 429
	"малометражки"	количество объектов, шт.	31	19	6	6
		средняя цена предложения, руб.	9 952	7 263	12 833	15 583
	"сталинки"	количество объектов, шт.	11	2	6	3
		средняя цена предложения, руб.	15 682	13 500	14 583	19 333
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	169	85	64	20
		средняя цена предложения, руб.	11 953	9 647	12 656	19 500
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	54	32	16	6
		средняя цена предложения, руб.	13 107	10 656	13 613	24 833
	"современная панель"	количество объектов, шт.	36	19	10	7
		средняя цена предложения, руб.	13 306	10 368	15 500	18 143
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	63	29	30	4
		средняя цена предложения, руб.	9 741	8 138	10 723	14 000
	"малометражки"	количество объектов, шт.	5	3	2	
		средняя цена предложения, руб.	9 400	6 333	14 000	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	11	2	6	3
		средняя цена предложения, руб.	15 682	13 500	14 583	19 333
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	369	196	104	69
		средняя цена предложения, руб.	15 293	11 023	16 827	25 109
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	160	82	44	34
		средняя цена предложения, руб.	19 813	13 390	22 045	32 412
	"современная панель"	количество объектов, шт.	153	91	35	27
		средняя цена предложения, руб.	12 317	9 462	14 400	19 241
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	42	15	21	6
		средняя цена предложения, руб.	10 524	9 333	10 810	12 500
	"малометражки"	количество объектов, шт.	14	8	4	2
		средняя цена предложения, руб.	10 464	7 688	12 250	18 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	55	29	22	4
		средняя цена предложения, руб.	9 555	8 466	10 159	14 125
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	17	9	8	
		средняя цена предложения, руб.	8 794	8 722	8 875	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	32	16	14	2
		средняя цена предложения, руб.	10 031	8 469	10 893	16 500
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	4	2		2
		средняя цена предложения, руб.	9 500	7 250		11 750
	"малометражки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	8 500	8 500		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	35	18	9	8
		средняя цена предложения, руб.	8 986	7 778	7 500	13 375
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"современная панель"	количество объектов, шт.	7	5		2
		средняя цена предложения, руб.	10 643	8 900		15 000
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	18	7	9	2
		средняя цена предложения, руб.	7 889	7 857	7 500	9 750
	"малометражки"	количество объектов, шт.	10	6		4
		средняя цена предложения, руб.	9 800	6 750		14 375
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	9 500		9 500	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"современная панель"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	9 500		9 500	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Рисунок 44

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



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у трехкомнатных «улучшенок» – 31 275 руб., минимальная – у однокомнатных «малометражек» – 7 263 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 ноябрь 2018 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	5 305	1 974	1 800	1 531
		средняя площадь, кв.м	56,43	38,11	54,93	81,83
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 333	18 456	18 413	18 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	175 152	139 286	158 333	175 152
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 320	59 626	58 573	59 802
		медиана, руб./кв. м	56 658	58 554	55 326	55 882
		СКО, руб./кв. м	12 873	11 785	13 068	13 987
		погрешность, руб./кв. м	354	531	616	715
		погрешность, %	0,60%	0,89%	1,05%	1,20%
	"элитки"	количество объектов, шт.	159	29	44	86
		средняя площадь, кв.м	100,57	49,56	79,73	128,43
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	65 563	100 000	76 923	65 563
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	175 152	139 286	158 333	175 152
		средняя цена предложения, руб./кв. м	109 575	109 229	117 062	105 861
		медиана, руб./кв. м	104 545	105 676	111 881	100 000
		СКО, руб./кв. м	16 891	7 508	15 398	19 902
		погрешность, руб./кв. м	2 688	2 838	4 696	4 317
		погрешность, %	2,45%	2,60%	4,01%	4,08%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	2 816	1 203	849	764
		средняя площадь, кв.м	61,13	41,78	61,76	90,90
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 333	24 638	22 500	18 333

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	130 702	120 169	124 103	130 702
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 643	61 215	63 492	63 949
		медиана, руб./кв. м	62 301	60 960	63 014	63 749
		СКО, руб./кв. м	12 106	11 935	12 607	11 663
		погрешность, руб./кв. м	456	688	866	844
		погрешность, %	0,73%	1,12%	1,36%	1,32%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	697	183	213	301
		средняя площадь, кв.м	54,22	35,18	50,76	68,24
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 226	32 500	26 226	29 371
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	98 780	87 179	98 780	95 817
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 006	60 263	59 684	53 132
		медиана, руб./кв. м	56 818	60 606	58 962	52 571
		СКО, руб./кв. м	7 978	7 663	7 475	7 155
		погрешность, руб./кв. м	605	1 136	1 027	826
		погрешность, %	1,06%	1,89%	1,72%	1,55%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 174	343	548	283
		средняя площадь, кв.м	44,95	32,30	45,04	60,09
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 413	25 676	18 413	25 410
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 465	82 258	90 465	79 167
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 615	52 517	49 207	46 889
		медиана, руб./кв. м	50 000	53 226	49 618	46 622
		СКО, руб./кв. м	7 135	8 141	6 501	5 987
		погрешность, руб./кв. м	417	880	556	713
		погрешность, %	0,84%	1,68%	1,13%	1,52%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	331	88	146	97
		средняя площадь, кв.м	53,57	34,76	50,92	74,63
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 456	18 456	23 059	23 855
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	98 592	98 592	91 935	80 583

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 536	49 665	45 882	44 680	
		медиана, руб./кв. м	44 872	50 000	43 848	43 421	
		СКО, руб./кв. м	10 837	12 035	10 237	10 238	
		погрешность, руб./кв. м	1 193	2 580	1 700	2 090	
		погрешность, %	2,56%	5,20%	3,71%	4,68%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	128	128			
		средняя площадь, кв.м	23,06	23,06			
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 500	37 500			
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 462	93 462			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 442	58 442			
		медиана, руб./кв. м	57 454	57 454			
		СКО, руб./кв. м	10 173	10 173			
		погрешность, руб./кв. м	1 805	1 805			
	погрешность, %	3,09%	3,09%				
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	291	72	101	118	
		средняя площадь, кв.м	73,19	39,28	63,98	101,78	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 635	24 638	26 786	19 635	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	162 338	130 000	144 444	162 338	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 614	71 009	73 618	75 201	
		медиана, руб./кв. м	72 853	71 525	71 296	73 688	
		СКО, руб./кв. м	17 246	17 598	18 051	16 342	
		погрешность, руб./кв. м	2 025	4 177	3 610	3 022	
		погрешность, %	2,75%	5,88%	4,90%	4,02%	
		"элитки"	количество объектов, шт.	42	6	11	25
	средняя площадь, кв.м		106,02	47,72	85,55	129,02	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		73 427	100 616	81 633	73 427	
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		162 338	130 000	144 444	162 338	
	средняя цена предложения, руб./кв. м		106 288	110 106	114 063	101 950	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	103 876	104 540	110 733	100 000
		СКО, руб./кв. м	13 423	8 866	15 154	12 677
		погрешность, руб./кв. м	4 193	7 930	9 584	5 175
		погрешность, %	3,94%	7,20%	8,40%	5,08%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	246	63	90	93
		средняя площадь, кв.м	68,19	39,19	61,34	94,45
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 635	24 638	26 786	19 635
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	103 585	103 585	99 099	98 837
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 239	67 954	68 675	68 010
		медиана, руб./кв. м	69 932	71 296	69 801	69 231
		СКО, руб./кв. м	14 280	15 885	14 940	12 544
		погрешность, руб./кв. м	1 825	4 035	3 167	2 616
		погрешность, %	2,67%	5,94%	4,61%	3,85%
		"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.			
	средняя площадь, кв.м					
	минимальная цена предложения, руб./кв. м					
	максимальная цена предложения, руб./кв. м					
	средняя цена предложения, руб./кв. м					
	медиана, руб./кв. м					
	СКО, руб./кв. м					
	погрешность, руб./кв. м					
	погрешность, %					
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"сталинки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
		"малосемейки"	количество объектов, шт.		3	3	
	средняя площадь, кв.м			24,33	24,33		
	минимальная цена предложения, руб./кв. м			48 000	48 000		
	максимальная цена предложения, руб./кв. м			64 000	64 000		
	средняя цена предложения, руб./кв. м			56 976	56 976		
	медиана, руб./кв. м			58 929	58 929		
	СКО, руб./кв. м			5 984	5 984		
	погрешность, руб./кв. м			8 463	8 463		
	погрешность, %		14,85%	14,85%			
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	412	95	155	162	
		средняя площадь, кв.м	74,15	44,33	62,02	103,24	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 845	51 429	35 417	29 845	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	175 152	139 286	158 333	175 152	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	80 758	84 171	81 084	78 446	
		медиана, руб./кв. м	75 800	83 636	75 472	72 787	
		СКО, руб./кв. м	17 184	15 067	18 684	16 298	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 695	3 108	3 011	2 569
		погрешность, %	2,10%	3,69%	3,71%	3,27%
	"элитки"	количество объектов, шт.	85	20	26	39
		средняя площадь, кв.м	92,89	50,20	76,89	125,46
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	65 563	100 000	100 000	65 563
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	175 152	139 286	158 333	175 152
		средняя цена предложения, руб./кв. м	111 065	110 194	122 544	103 858
		медиана, руб./кв. м	109 427	106 983	119 360	96 899
		СКО, руб./кв. м	16 574	7 284	15 095	20 171
		погрешность, руб./кв. м	3 617	3 342	6 038	6 544
		погрешность, %	3,26%	3,03%	4,93%	6,30%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	262	61	96
	средняя площадь, кв.м		73,60	45,22	61,72	100,95
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		29 845	51 429	35 417	29 845
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		130 702	106 250	119 661	130 702
	средняя цена предложения, руб./кв. м		73 801	77 578	73 935	71 483
	медиана, руб./кв. м		73 569	78 571	74 951	70 769
	СКО, руб./кв. м		11 705	11 322	12 888	10 277
	погрешность, руб./кв. м		1 449	2 923	2 645	2 016
	погрешность, %		1,96%	3,77%	3,58%	2,82%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	45	6	24	15
		средняя площадь, кв.м	53,56	34,37	50,56	66,02
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 637	53 867	57 895	51 637
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	98 780	77 667	98 780	69 167
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 701	65 852	67 734	62 388
		медиана, руб./кв. м	65 306	63 297	66 524	63 433
		СКО, руб./кв. м	5 576	7 550	5 625	4 583
		погрешность, руб./кв. м	1 681	6 753	2 346	2 450

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		погрешность, %	2,56%	10,25%	3,46%	3,93%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2	2			
		средняя площадь, кв.м	31,50	31,50			
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	62 121	62 121			
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	75 000	75 000			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 561	68 561			
		медиана, руб./кв. м	68 561	68 561			
		СКО, руб./кв. м	6 439	6 439			
		погрешность, руб./кв. м	12 879	12 879			
		погрешность, %	18,78%	18,78%			
		"сталинки"	количество объектов, шт.	16	4	9	3
	средняя площадь, кв.м		52,99	32,38	52,89	80,80	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		55 459	84 375	55 459	64 136	
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		98 592	98 592	87 778	80 583	
	средняя цена предложения, руб./кв. м		77 489	91 306	73 160	72 049	
	медиана, руб./кв. м		79 146	91 129	76 735	71 429	
	СКО, руб./кв. м		10 380	6 377	10 125	5 689	
	погрешность, руб./кв. м		5 360	7 363	7 159	8 045	
	погрешность, %		6,92%	8,06%	9,79%	11,17%	
	"малосемейки"		количество объектов, шт.	2	2		
		средняя площадь, кв.м	25,00	25,00			
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	78 571	78 571			
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 091	84 091			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	81 331	81 331			
		медиана, руб./кв. м	81 331	81 331			
		СКО, руб./кв. м	2 760	2 760			
		погрешность, руб./кв. м	5 519	5 519			
		погрешность, %	6,79%	6,79%			

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.	970	368	311	291
		средняя площадь, кв.м	63,73	44,27	62,98	89,15
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 571	33 333	37 500	28 571
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	169 697	120 169	124 103	169 697
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 942	68 406	69 132	69 418
		медиана, руб./кв. м	67 630	67 984	68 429	67 164
		СКО, руб./кв. м	11 378	9 538	11 251	13 896
		погрешность, руб./кв. м	731	996	1 278	1 632
		погрешность, %	1,06%	1,46%	1,85%	2,35%
	"элитки"	количество объектов, шт.	30	3	7	20
		средняя площадь, кв.м	113,48	49,00	81,14	134,47
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	73 529	100 000	76 923	73 529
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	169 697	103 125	116 667	169 697
		средняя цена предложения, руб./кв. м	110 974	101 042	101 416	115 809
		медиана, руб./кв. м	103 275	100 000	103 659	103 392
		СКО, руб./кв. м	21 988	1 389	7 403	28 544
		погрешность, руб./кв. м	8 166	1 964	6 044	13 097
		погрешность, %	7,36%	1,94%	5,96%	11,31%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	732	317	220	195
		средняя площадь, кв.м	65,15	45,85	68,10	93,21
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 662	45 178	46 429	37 662
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	124 103	120 169	124 103	120 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 555	68 871	70 511	69 587
		медиана, руб./кв. м	68 893	68 095	69 717	68 310
		СКО, руб./кв. м	9 898	9 391	10 279	10 250
		погрешность, руб./кв. м	732	1 057	1 389	1 472
		погрешность, %	1,05%	1,53%	1,97%	2,12%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	55	12	20	23

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	52,98	35,43	50,44	64,34
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 750	54 863	56 241	50 750
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 817	81 818	90 164	95 817
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 785	66 214	73 948	65 637
		медиана, руб./кв. м	69 215	65 801	75 768	65 357
		СКО, руб./кв. м	8 745	6 900	7 735	8 926
		погрешность, руб./кв. м	2 380	4 161	3 549	3 806
		погрешность, %	3,46%	6,28%	4,80%	5,80%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	99	22	48	29
		средняя площадь, кв.м	47,49	31,91	46,23	61,41
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 333	33 333	47 510	36 765
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 465	82 258	90 465	71 429
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 336	63 304	59 039	53 402
		медиана, руб./кв. м	56 585	63 085	55 886	53 030
		СКО, руб./кв. м	7 286	7 073	7 059	5 591
		погрешность, руб./кв. м	1 472	3 087	2 059	2 113
	погрешность, %	2,52%	4,88%	3,49%	3,96%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	50	10	16	24
		средняя площадь, кв.м	60,37	39,30	50,56	75,68
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 571	34 375	37 500	28 571
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	91 935	78 846	91 935	79 681
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 553	60 628	60 297	52 359
		медиана, руб./кв. м	55 278	67 771	61 337	53 421
		СКО, руб./кв. м	10 784	14 346	10 918	8 071
		погрешность, руб./кв. м	3 081	9 564	5 638	3 366
		погрешность, %	5,45%	15,77%	9,35%	6,43%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя площадь, кв.м	22,90	22,90		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 130	39 130		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	71 429	71 429		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 117	61 117		
		медиана, руб./кв. м	66 954	66 954		
		СКО, руб./кв. м	10 993	10 993		
		погрешность, руб./кв. м	12 694	12 694		
		погрешность, %	20,77%	20,77%		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	463	180	166	117
		средняя площадь, кв.м	56,13	41,09	55,36	80,35
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 456	18 456	38 750	38 525
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	109 677	109 677	93 750	90 162
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 744	63 269	58 780	59 645
		медиана, руб./кв. м	59 655	63 394	56 948	58 621
		СКО, руб./кв. м	9 637	10 377	8 560	9 000
		погрешность, руб./кв. м	897	1 551	1 333	1 671
		погрешность, %	1,48%	2,45%	2,27%	2,80%
	"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.	267	118	84	65
		средняя площадь, кв.м	62,96	45,23	64,11	93,65
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 273	38 273	43 421	39 615

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	109 677	109 677	93 750	90 162
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 255	64 814	62 896	64 995
		медиана, руб./кв. м	65 000	66 030	62 274	64 336
		СКО, руб./кв. м	10 535	11 040	10 555	9 459
		погрешность, руб./кв. м	1 292	2 041	2 317	2 365
		погрешность, %	2,01%	3,15%	3,68%	3,64%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	47	17	10	20
		средняя площадь, кв.м	53,34	34,82	52,48	69,51
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 714	55 831	54 412	50 714
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	87 179	87 179	66 667	69 108
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 355	69 902	59 093	57 570
		медиана, руб./кв. м	60 137	67 568	58 045	57 857
		СКО, руб./кв. м	6 473	6 341	3 319	3 397
		погрешность, руб./кв. м	1 909	3 171	2 212	1 559
		погрешность, %	3,06%	4,54%	3,74%	2,71%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	132	36	69	27
		средняя площадь, кв.м	44,49	32,96	45,34	57,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 000	35 000	43 457	42 063
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 333	70 313	73 333	58 929
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 232	57 688	54 119	49 916
		медиана, руб./кв. м	53 840	58 333	53 333	50 877
		СКО, руб./кв. м	5 080	4 807	4 671	3 737
		погрешность, руб./кв. м	888	1 625	1 133	1 466
		погрешность, %	1,64%	2,82%	2,09%	2,94%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	12	4	3	5
		средняя площадь, кв.м	57,29	42,63	50,00	73,40
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 456	18 456	38 750	38 525
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 667	48 077	64 667	61 538

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 348	32 083	49 710	50 943	
		медиана, руб./кв. м	46 657	30 898	45 714	53 333	
		СКО, руб./кв. м	10 702	7 997	9 971	6 304	
		погрешность, руб./кв. м	6 454	9 234	14 101	6 304	
		погрешность, %	14,55%	28,78%	28,37%	12,38%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	5			
		средняя площадь, кв.м	22,10	22,10			
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	57 500	57 500			
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 188	76 188			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 404	69 404			
		медиана, руб./кв. м	74 500	74 500			
		СКО, руб./кв. м	6 991	6 991			
		погрешность, руб./кв. м	6 991	6 991			
	погрешность, %	10,07%	10,07%				
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	706	275	229	202	
		средняя площадь, кв.м	48,84	34,36	49,80	67,45	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 413	26 627	18 413	25 821	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 655	89 655	83 333	70 833	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 156	55 505	51 241	48 635	
		медиана, руб./кв. м	52 273	55 410	51 148	47 973	
		СКО, руб./кв. м	7 251	6 729	7 273	6 432	
		погрешность, руб./кв. м	546	813	963	907	
		погрешность, %	1,05%	1,46%	1,88%	1,87%	
		"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.		199	92	56	51
		средняя площадь, кв.м		55,62	40,64	58,35	79,65
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		26 627	26 627	44 231	36 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		82 000	82 000	81 633	70 833
		средняя цена предложения, руб./кв. м		56 210	57 270	56 554	53 922
		медиана, руб./кв. м		55 556	56 708	55 081	54 032
		СКО, руб./кв. м		6 977	7 036	6 966	6 563
		погрешность, руб./кв. м		992	1 475	1 879	1 856
		погрешность, %		1,76%	2,58%	3,32%	3,44%
		"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		149	40	44
	средняя площадь, кв.м			51,87	36,31	47,93	64,12
	минимальная цена предложения, руб./кв. м			32 500	32 500	43 091	35 022
	максимальная цена предложения, руб./кв. м			83 333	71 795	83 333	63 077
	средняя цена предложения, руб./кв. м			54 199	57 205	57 751	49 945
	медиана, руб./кв. м			54 321	57 335	56 867	50 000
	СКО, руб./кв. м			5 947	5 299	5 474	4 427
	погрешность, руб./кв. м			978	1 697	1 670	1 107
	погрешность, %			1,80%	2,97%	2,89%	2,22%
	"хрущевки"		количество объектов, шт.		246	80	98
		средняя площадь, кв.м		45,15	32,16	45,04	60,58
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		18 413	39 676	18 413	30 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		73 333	73 333	68 889	64 035
		средняя цена предложения, руб./кв. м		48 959	53 160	48 135	45 204
		медиана, руб./кв. м		49 086	53 226	49 086	44 958

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	6 210	5 441	5 882	4 976	
		погрешность, руб./кв. м	793	1 224	1 194	1 216	
		погрешность, %	1,62%	2,30%	2,48%	2,69%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	77	28	31	18	
		средняя площадь, кв.м	49,43	32,75	52,01	70,93	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 000	28 369	25 000	25 821	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 742	67 742	58 101	63 239	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 627	51 803	42 223	41 884	
		медиана, руб./кв. м	46 585	54 085	42 500	40 394	
		СКО, руб./кв. м	8 769	8 012	6 869	8 067	
		погрешность, руб./кв. м	2 012	3 084	2 508	3 913	
		погрешность, %	4,41%	5,95%	5,94%	9,34%	
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	35	35		
			средняя площадь, кв.м	21,95	21,95		
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		40 000	40 000			
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		89 655	89 655			
	средняя цена предложения, руб./кв. м		57 243	57 243			
	медиана, руб./кв. м		54 965	54 965			
	СКО, руб./кв. м		8 030	8 030			
	погрешность, руб./кв. м		2 754	2 754			
погрешность, %	4,81%	4,81%					
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	997	399	286	312	
		средняя площадь, кв.м	54,45	36,22	53,70	78,46	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 786	30 000	26 786	27 119	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	110 000	93 462	110 000	108 333	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 510	60 681	57 134	56 993	
		медиана, руб./кв. м	58 511	61 429	57 153	55 714	
		СКО, руб./кв. м	8 734	8 551	8 340	8 548	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	553	857	988	969
		погрешность, %	0,95%	1,41%	1,73%	1,70%
	"элитки"	количество объектов, шт.	2			2
		средняя площадь, кв.м	118,50			118,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	88 623			88 623
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	100 000			100 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	94 311			94 311
		медиана, руб./кв. м	94 311			94 311
		СКО, руб./кв. м	5 689			5 689
		погрешность, руб./кв. м	11 377			11 377
		погрешность, %	12,06%			12,06%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	460	213	108
	средняя площадь, кв.м		61,52	41,12	62,79	91,79
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		30 000	30 000	32 670	39 764
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		110 000	92 857	110 000	108 333
	средняя цена предложения, руб./кв. м		63 073	63 164	63 682	62 462
	медиана, руб./кв. м		63 086	63 539	63 473	61 000
	СКО, руб./кв. м		8 251	8 108	7 738	8 729
	погрешность, руб./кв. м		770	1 114	1 496	1 486
	погрешность, %		1,22%	1,76%	2,35%	2,38%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	268	76	79	113
		средняя площадь, кв.м	53,79	34,06	51,28	68,82
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 706	46 667	47 368	39 706
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 810	78 810	74 419	71 429
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 371	62 966	59 334	54 607
		медиана, руб./кв. м	58 180	63 065	58 889	53 333
		СКО, руб./кв. м	6 052	5 449	4 327	5 688
		погрешность, руб./кв. м	741	1 258	980	1 075

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	1,27%	2,00%	1,65%	1,97%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	160	48	70	42
		средняя площадь, кв.м	45,03	31,87	44,63	60,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 000	32 078	30 159	30 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 697	72 697	65 972	66 176
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 961	53 827	49 930	49 406
		медиана, руб./кв. м	51 124	54 839	50 000	49 867
		СКО, руб./кв. м	5 694	6 395	4 826	5 283
		погрешность, руб./кв. м	903	1 866	1 162	1 650
		погрешность, %	1,77%	3,47%	2,33%	3,34%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	57	12	29
	средняя площадь, кв.м		51,95	33,68	48,32	72,22
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		26 786	37 838	26 786	27 119
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		62 667	53 797	62 667	59 722
	средняя цена предложения, руб./кв. м		43 303	43 553	44 149	41 583
	медиана, руб./кв. м		42 241	42 327	43 333	39 713
	СКО, руб./кв. м		6 374	3 676	6 108	8 501
	погрешность, руб./кв. м		1 704	2 216	2 308	4 390
	погрешность, %		3,93%	5,09%	5,23%	10,56%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	50	50		
		средняя площадь, кв.м	23,42	23,42		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 500	37 500		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 462	93 462		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 323	57 323		
		медиана, руб./кв. м	57 423	57 423		
		СКО, руб./кв. м	10 518	10 518		
		погрешность, руб./кв. м	3 005	3 005		
		погрешность, %	5,24%	5,24%		

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.	527	173	224	130	
		средняя площадь, кв.м	49,52	35,20	49,39	68,81	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 060	32 742	30 060	31 282	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 571	88 571	80 000	86 623	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 991	59 469	52 942	52 561	
		медиана, руб./кв. м	53 726	59 190	51 177	51 111	
		СКО, руб./кв. м	7 813	7 559	7 058	7 119	
		погрешность, руб./кв. м	681	1 153	945	1 254	
		погрешность, %	1,24%	1,94%	1,79%	2,39%	
	"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.	169	72	54	43	
		средняя площадь, кв.м	56,53	42,09	58,43	78,35	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 742	32 742	36 388	40 984	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 571	88 571	75 532	86 623	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 763	59 443	58 680	57 730	
		медиана, руб./кв. м	59 375	60 802	60 943	57 402	
		СКО, руб./кв. м	9 103	8 955	9 365	8 888	
		погрешность, руб./кв. м	1 405	2 125	2 573	2 743	
		погрешность, %	2,39%	3,58%	4,38%	4,75%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	27	4	9	14	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	61,29	32,00	54,64	73,94
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 571	58 333	54 722	43 571
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 000	75 000	80 000	70 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 088	67 433	63 783	57 543
		медиана, руб./кв. м	60 190	68 199	62 482	57 583
		СКО, руб./кв. м	6 526	4 550	5 550	5 983
		погрешность, руб./кв. м	2 560	5 253	3 924	3 319
		погрешность, %	4,19%	7,79%	6,15%	5,77%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	253	65	130	58
		средняя площадь, кв.м	44,21	31,74	44,14	58,36
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 290	36 667	39 773	36 290
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 000	80 000	70 000	66 071
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 860	58 573	51 591	49 304
		медиана, руб./кв. м	52 106	57 947	51 124	48 198
		СКО, руб./кв. м	5 453	5 692	4 401	4 182
		погрешность, руб./кв. м	687	1 423	775	1 108
	погрешность, %	1,30%	2,43%	1,50%	2,25%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	57	11	31	15
		средняя площадь, кв.м	56,25	33,67	54,15	77,13
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 060	51 220	30 060	31 282
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 111	60 000	69 111	58 088
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 434	55 357	45 465	45 691
		медиана, руб./кв. м	47 778	55 000	45 627	46 795
		СКО, руб./кв. м	6 837	2 513	6 866	5 748
		погрешность, руб./кв. м	1 827	1 589	2 507	3 072
		погрешность, %	3,85%	2,87%	5,51%	6,72%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	21	21		
		средняя площадь, кв.м	23,66	23,66		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 000	42 000		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 483	84 483		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 968	62 968		
		медиана, руб./кв. м	61 250	61 250		
		СКО, руб./кв. м	9 742	9 742		
		погрешность, руб./кв. м	4 357	4 357		
		погрешность, %	6,92%	6,92%		
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	585	281	208	96
		средняя площадь, кв.м	45,52	34,87	48,18	70,91
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 500	25 676	22 500	25 275
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 167	64 063	69 500	79 167
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 333	44 576	44 176	43 962
		медиана, руб./кв. м	44 118	44 194	44 381	42 962
		СКО, руб./кв. м	4 993	4 626	5 213	5 601
		погрешность, руб./кв. м	413	553	725	1 149
		погрешность, %	0,93%	1,24%	1,64%	2,61%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	339	199	103	37
		средняя площадь, кв.м	44,04	35,07	49,85	76,12
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 500	31 390	22 500	28 889

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 571	63 415	68 571	59 375
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 676	44 984	46 499	47 108
		медиана, руб./кв. м	45 000	44 236	45 833	46 429
		СКО, руб./кв. м	4 490	4 328	4 425	4 978
		погрешность, руб./кв. м	488	615	876	1 659
		погрешность, %	1,07%	1,37%	1,88%	3,52%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	45	15	10	20
		средняя площадь, кв.м	57,50	35,87	56,00	74,46
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 507	37 931	41 563	34 507
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 063	64 063	55 894	56 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 950	49 161	47 076	42 978
		медиана, руб./кв. м	44 595	49 537	45 323	42 265
		СКО, руб./кв. м	5 331	5 566	4 515	4 399
		погрешность, руб./кв. м	1 607	2 975	3 010	2 018
		погрешность, %	3,50%	6,05%	6,39%	4,70%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	173	55	87	31
		средняя площадь, кв.м	43,86	33,11	44,80	60,32
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 276	25 676	23 276	33 562
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 167	55 938	69 500	79 167
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 361	43 122	41 533	43 335
		медиана, руб./кв. м	42 276	43 590	41 000	42 453
		СКО, руб./кв. м	5 193	4 784	5 422	5 136
		погрешность, руб./кв. м	792	1 302	1 169	1 876
		погрешность, %	1,87%	3,02%	2,82%	4,33%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	28	12	8	8
		средняя площадь, кв.м	54,38	38,44	53,70	78,96
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 275	26 129	31 250	25 275
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 970	51 970	48 571	43 000

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 654	38 732	39 388	34 304	
		медиана, руб./кв. м	38 949	38 998	39 718	33 425	
		СКО, руб./кв. м	5 410	4 777	4 570	5 819	
		погрешность, руб./кв. м	2 082	2 881	3 455	4 399	
		погрешность, %	5,53%	7,44%	8,77%	12,82%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
	погрешность, %						
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	354	131	120	103	
		средняя площадь, кв.м	51,49	35,96	51,47	71,27	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 333	22 606	23 059	18 333	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 672	71 429	82 672	66 250	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 168	43 829	42 073	40 168	
		медиана, руб./кв. м	41 998	42 500	41 994	40 845	
		СКО, руб./кв. м	6 568	6 654	6 712	6 304	
		погрешность, руб./кв. м	699	1 167	1 231	1 248	
		погрешность, %	1,66%	2,66%	2,92%	3,11%	
	"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.		142	68	38	36
		средняя площадь, кв.м		54,48	39,08	60,10	77,64
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		18 333	25 680	33 824	18 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		82 672	71 429	82 672	66 250
		средняя цена предложения, руб./кв. м		46 448	46 962	48 087	43 745
		медиана, руб./кв. м		45 557	46 367	45 689	42 709
		СКО, руб./кв. м		6 866	6 913	7 005	6 359
		погрешность, руб./кв. м		1 156	1 689	2 303	2 150
		погрешность, %		2,49%	3,60%	4,79%	4,91%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		61	13	17	31
		средняя площадь, кв.м		58,55	39,11	50,14	71,32
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		26 226	36 957	26 226	29 371
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		57 353	51 667	51 737	57 353
		средняя цена предложения, руб./кв. м		43 063	43 794	43 758	42 376
		медиана, руб./кв. м		43 684	43 600	45 028	42 918
		СКО, руб./кв. м		4 102	3 185	4 568	4 160
		погрешность, руб./кв. м		1 059	1 839	2 284	1 519
		погрешность, %		2,46%	4,20%	5,22%	3,58%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.		109	35	46	28
		средняя площадь, кв.м		46,29	32,61	47,00	62,24
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 410	29 032	30 702	25 410
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		63 333	63 333	51 316	51 878
		средняя цена предложения, руб./кв. м		39 244	39 754	40 541	36 476
медиана, руб./кв. м			39 130	39 063	40 211	35 418	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	4 825	4 773	4 499	4 729
		погрешность, руб./кв. м	929	1 637	1 341	1 820
		погрешность, %	2,37%	4,12%	3,31%	4,99%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	34	7	19	8
		средняя площадь, кв.м	49,51	30,43	46,21	74,06
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 606	22 606	23 059	23 855
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 111	36 667	55 111	40 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 294	31 980	32 246	28 433
		медиана, руб./кв. м	30 827	32 787	32 258	26 384
		СКО, руб./кв. м	5 512	3 507	6 207	4 413
		погрешность, руб./кв. м	1 919	2 863	2 926	3 336
		погрешность, %	6,13%	8,95%	9,07%	11,73%
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	8	8	
	средняя площадь, кв.м		23,80	23,80		
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		40 741	40 741		
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		53 633	53 633		
	средняя цена предложения, руб./кв. м		45 448	45 448		
	медиана, руб./кв. м		44 634	44 634		
	СКО, руб./кв. м		4 027	4 027		
	погрешность, руб./кв. м		3 044	3 044		
	погрешность, %	6,70%	6,70%			

Приложение 2

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

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	3 957	1 549	1 361	1 047
		средняя площадь, кв.м	50,53	35,54	51,14	71,90
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 347	17 500	17 347	21 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 667	74 468	76 667	74 257
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 861	40 868	39 275	39 133
		медиана, руб./кв. м	39 063	40 625	38 542	37 879
		СКО, руб./кв. м	5 881	5 486	6 089	5 928
		погрешность, руб./кв. м	187	279	330	367
		погрешность, %	0,47%	0,68%	0,84%	0,94%
	"элитки"	количество объектов, шт.	80	19	24	37
		средняя площадь, кв.м	82,58	50,95	69,63	107,22
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 000	50 000	50 217	50 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	74 257	70 536	68 587	74 257
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 095	58 606	57 449	56 090
		медиана, руб./кв. м	55 958	57 143	56 066	54 945
		СКО, руб./кв. м	4 466	5 250	4 345	3 795
		погрешность, руб./кв. м	1 005	2 475	1 812	1 265
		погрешность, %	1,76%	4,22%	3,15%	2,26%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 134	500	391	243
		средняя площадь, кв.м	55,33	39,80	54,52	88,57
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 500	17 500	20 000	22 368

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 471	74 468	76 471	72 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 196	42 617	40 964	43 312
		медиана, руб./кв. м	41 805	42 279	40 957	42 574
		СКО, руб./кв. м	6 704	6 231	7 314	6 613
		погрешность, руб./кв. м	398	558	741	850
		погрешность, %	0,94%	1,31%	1,81%	1,96%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 381	569	397	415
		средняя площадь, кв.м	51,53	36,02	55,24	69,23
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 347	18 113	17 347	21 847
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 658	60 811	64 516	66 658
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 930	41 966	41 102	39 345
		медиана, руб./кв. м	40 909	41 944	41 045	38 525
		СКО, руб./кв. м	4 751	4 300	5 182	4 394
		погрешность, руб./кв. м	256	361	521	432
	погрешность, %	0,62%	0,86%	1,27%	1,10%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 020	336	437	247
		средняя площадь, кв.м	43,31	30,31	44,62	58,68
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 389	19 389	25 455	24 167
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 667	62 500	76 667	53 571
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 565	36 865	35 472	33 959
		медиана, руб./кв. м	35 261	37 097	34 884	33 676
		СКО, руб./кв. м	3 990	4 064	3 797	3 694
		погрешность, руб./кв. м	250	444	364	471
	погрешность, %	0,70%	1,20%	1,03%	1,39%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	291	115	92	84
		средняя площадь, кв.м	42,11	27,31	43,83	60,49
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 579	21 579	23 077	22 794
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 308	52 308	48 864	46 923

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 670	37 210	37 938	34 542
		медиана, руб./кв. м	36 667	37 391	37 693	34 344
		СКО, руб./кв. м	4 134	4 074	4 138	3 632
		погрешность, руб./кв. м	486	763	867	797
		погрешность, %	1,32%	2,05%	2,29%	2,31%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	51	10	20	21
		средняя площадь, кв.м	58,98	36,30	57,85	70,86
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 429	24 138	26 271	21 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 724	39 474	60 724	52 542
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 107	33 812	37 417	35 951
		медиана, руб./кв. м	35 417	34 100	34 883	35 417
		СКО, руб./кв. м	5 405	3 489	6 190	5 655
		погрешность, руб./кв. м	1 529	2 326	2 840	2 529
	погрешность, %	4,23%	6,88%	7,59%	7,03%	
	Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 330	579	483
средняя площадь, кв.м			45,76	32,55	47,83	70,59
минимальная цена предложения, руб./кв. м			17 500	17 500	20 000	21 847
максимальная цена предложения, руб./кв. м			68 548	64 545	68 548	68 125
средняя цена предложения, руб./кв. м			37 452	37 614	36 640	38 567
медиана, руб./кв. м			36 812	37 333	35 227	37 176
СКО, руб./кв. м			5 668	4 956	5 958	6 619
погрешность, руб./кв. м			311	412	543	810
погрешность, %			0,83%	1,10%	1,48%	2,10%
"элитки"		количество объектов, шт.	30	8	10	12
		средняя площадь, кв.м	78,23	46,13	70,30	106,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 000	50 000	52 273	50 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 548	64 545	68 548	64 948
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 264	57 411	59 000	55 721

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	56 040	57 071	57 172	55 333
		СКО, руб./кв. м	3 980	3 228	4 519	3 534
		погрешность, руб./кв. м	1 478	2 440	3 013	2 131
		погрешность, %	2,58%	4,25%	5,11%	3,82%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	365	176	119	70
		средняя площадь, кв.м	49,86	36,03	51,14	82,44
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 500	17 500	20 000	22 368
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 125	57 143	56 000	68 125
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 928	37 781	36 416	40 868
		медиана, руб./кв. м	37 905	37 952	36 415	40 149
		СКО, руб./кв. м	6 482	5 676	7 524	6 496
		погрешность, руб./кв. м	680	858	1 385	1 564
		погрешность, %	1,79%	2,27%	3,80%	3,83%
		"современная панель"	количество объектов, шт.	243	127	63
	средняя площадь, кв.м		49,96	36,53	54,81	76,40
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		21 847	25 000	28 000	21 847
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		66 658	55 405	55 660	66 658
	средняя цена предложения, руб./кв. м		41 592	40 313	43 643	42 220
	медиана, руб./кв. м		40 893	39 744	42 836	41 538
	СКО, руб./кв. м		4 822	3 818	4 977	6 384
	погрешность, руб./кв. м		620	680	1 264	1 771
	погрешность, %		1,49%	1,69%	2,90%	4,19%
	"старая планировка"		количество объектов, шт.	591	216	264
		средняя площадь, кв.м	41,14	29,49	43,96	57,12
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 389	19 389	25 455	24 167
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 500	62 500	45 814	53 571
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 617	35 701	34 147	33 625
		медиана, руб./кв. м	34 375	35 834	33 721	33 333

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	3 818	3 932	3 424	3 935	
		погрешность, руб./кв. м	314	536	422	750	
		погрешность, %	0,91%	1,50%	1,24%	2,23%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	71	48	14	9	
		средняя площадь, кв.м	28,93	20,25	36,00	64,22	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 579	21 579	23 077	32 422	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 308	52 308	46 739	46 923	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 502	35 344	34 735	37 539	
		медиана, руб./кв. м	34 500	34 472	33 333	36 250	
		СКО, руб./кв. м	4 744	4 489	6 137	3 934	
		погрешность, руб./кв. м	1 134	1 310	3 404	2 782	
		погрешность, %	3,19%	3,71%	9,80%	7,41%	
		"сталинки"	количество объектов, шт.	30	4	13	13
			средняя площадь, кв.м	60,40	38,50	57,92	69,62
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		27 451	32 558	27 451	28 289	
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		60 724	37 500	60 724	46 032	
	средняя цена предложения, руб./кв. м		38 800	35 522	40 244	38 365	
	медиана, руб./кв. м		37 887	36 015	39 286	37 937	
	СКО, руб./кв. м		4 767	1 482	6 445	3 482	
	погрешность, руб./кв. м		1 770	1 711	3 721	2 010	
	погрешность, %	4,56%	4,82%	9,25%	5,24%		
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	2 132	828	673	631	
		средняя площадь, кв.м	53,75	37,82	53,99	74,40	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 286	30 556	24 286	25 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 667	74 468	76 667	74 257	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 186	43 833	41 978	40 246	
		медиана, руб./кв. м	41 194	42 876	41 000	38 462	
		СКО, руб./кв. м	5 431	4 731	5 548	5 595	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	235	329	428	446
		погрешность, %	0,56%	0,75%	1,02%	1,11%
	"элитки"	количество объектов, шт.	50	11	14	25
		средняя площадь, кв.м	85,18	54,45	69,14	107,68
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 000	50 000	50 217	50 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	74 257	70 536	68 587	74 257
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 994	59 476	56 341	56 267
		медиана, руб./кв. м	55 490	62 037	55 141	54 902
		СКО, руб./кв. м	4 746	6 424	3 847	3 929
		погрешность, руб./кв. м	1 356	4 063	2 134	1 604
		погрешность, %	2,38%	6,83%	3,79%	2,85%
		"улучшенки"	количество объектов, шт.	686	304	234
	средняя площадь, кв.м		58,87	42,11	57,38	95,69
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		24 286	30 556	24 286	28 155
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		76 471	74 468	76 471	72 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м		44 788	45 641	43 508	45 060
	медиана, руб./кв. м		44 506	45 288	43 385	44 410
	СКО, руб./кв. м		6 159	5 350	6 906	6 502
	погрешность, руб./кв. м		471	615	905	1 073
	погрешность, %	1,05%	1,35%	2,08%	2,38%	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	906	369	242	295
		средняя площадь, кв.м	51,97	36,03	56,07	68,56
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 692	30 952	31 897	27 692
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 625	60 811	64 516	65 625
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 720	43 321	42 070	39 430
		медиана, руб./кв. м	41 308	42 821	41 667	38 462
		СКО, руб./кв. м	4 179	3 857	4 335	3 507
		погрешность, руб./кв. м	278	402	558	409

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	0,67%	0,93%	1,33%	1,04%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	324	90	122	112
		средняя площадь, кв.м	47,22	31,88	45,89	60,99
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 758	33 333	30 682	25 758
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 667	51 667	76 667	49 020
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 804	40 453	38 403	35 024
		медиана, руб./кв. м	37 500	39 828	38 022	34 913
		СКО, руб./кв. м	3 601	3 220	3 385	3 123
		погрешность, руб./кв. м	401	683	615	593
		погрешность, %	1,06%	1,69%	1,60%	1,69%
		"малометражки"	количество объектов, шт.	166	54	61
	средняя площадь, кв.м		45,56	32,43	45,46	59,59
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 000	31 250	31 522	25 000
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		49 063	49 063	48 864	45 283
	средняя цена предложения, руб./кв. м		38 067	39 606	39 596	34 609
	медиана, руб./кв. м		37 987	39 228	39 535	34 167
	СКО, руб./кв. м		3 681	2 870	3 401	3 515
	погрешность, руб./кв. м		573	788	878	994
	погрешность, %		1,51%	1,99%	2,22%	2,87%
	"сталинки"		количество объектов, шт.			
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
КОМСОМОЛЬСКИЙ	по всем типам	количество объектов, шт.	240	68	99	73	
		средняя площадь, кв.м	50,38	34,96	49,91	65,38	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 119	31 818	28 039	27 119	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	63 889	62 295	63 889	56 923	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 900	41 407	41 355	39 809	
		медиана, руб./кв. м	40 625	41 160	41 000	39 138	
		СКО, руб./кв. м	4 542	3 979	4 748	4 675	
		погрешность, руб./кв. м	588	972	959	1 102	
		погрешность, %	1,44%	2,35%	2,32%	2,77%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	64	14	30	20	
		средняя площадь, кв.м	51,28	39,14	48,07	64,60	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 818	31 818	32 955	33 333	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 295	62 295	56 977	54 667	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 354	41 818	41 380	40 989	
		медиана, руб./кв. м	39 907	39 671	40 906	39 399	
		СКО, руб./кв. м	4 561	4 814	4 496	4 458	
		погрешность, руб./кв. м	1 149	2 670	1 670	2 045	
		погрешность, %	2,78%	6,39%	4,03%	4,99%	
	"современная"	количество объектов, шт.	110	36	39	35	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	панель"	средняя площадь, кв.м	51,74	34,50	53,79	67,17
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 039	35 152	28 039	33 582
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	63 889	51 515	63 889	56 923
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 963	43 333	43 536	41 943
		медиана, руб./кв. м	42 388	42 956	42 105	41 538
		СКО, руб./кв. м	3 944	2 925	4 854	3 877
		погрешность, руб./кв. м	755	989	1 575	1 330
		погрешность, %	1,76%	2,28%	3,62%	3,17%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	41	13	24	4
		средняя площадь, кв.м	41,85	31,69	45,33	54,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 119	32 571	31 111	27 119
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 814	46 774	55 814	45 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 956	37 066	39 028	34 417
		медиана, руб./кв. м	37 500	38 125	37 772	32 608
		СКО, руб./кв. м	3 934	3 215	4 042	5 458
		погрешность, руб./кв. м	1 244	1 856	1 686	6 303
	погрешность, %	3,28%	5,01%	4,32%	18,31%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	15	3	3	9
		средняя площадь, кв.м	51,87	32,33	45,33	60,56
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 906	36 364	37 234	28 906
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	40 698	37 500	40 698	39 831
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 985	37 121	39 383	36 141
		медиана, руб./кв. м	37 500	37 500	40 217	36 667
		СКО, руб./кв. м	2 340	505	1 433	3 022
		погрешность, руб./кв. м	1 251	714	2 026	2 137
		погрешность, %	3,38%	1,92%	5,14%	5,91%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	10	2	3	5
		средняя площадь, кв.м	62,40	39,00	59,00	73,80

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 119	37 500	29 167	27 119
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	39 474	39 474	37 288	35 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 239	38 487	33 358	31 067
		медиана, руб./кв. м	33 702	38 487	33 621	32 162
		СКО, руб./кв. м	3 447	987	2 795	3 097
		погрешность, руб./кв. м	2 298	1 974	3 952	3 097
		погрешность, %	6,91%	5,13%	11,85%	9,97%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	207	55	90	62
		средняя площадь, кв.м	48,15	33,36	48,42	60,89
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 429	24 138	22 353	21 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 542	48 649	40 909	52 542
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 277	34 419	33 195	32 384
		медиана, руб./кв. м	33 019	34 375	33 019	31 742
		СКО, руб./кв. м	3 681	4 116	2 888	4 245
		погрешность, руб./кв. м	513	1 120	612	1 087
		погрешность, %	1,54%	3,25%	1,84%	3,36%
	"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.	19	6	8	5
		средняя площадь, кв.м	45,89	35,33	45,38	59,40
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 353	29 070	22 353	30 769

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	41 176	41 176	38 810	39 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 452	33 132	32 668	35 089
		медиана, руб./кв. м	33 261	31 808	34 184	36 207
		СКО, руб./кв. м	3 504	3 096	4 062	2 882
		погрешность, руб./кв. м	1 652	2 769	3 070	2 882
		погрешность, %	4,94%	8,36%	9,40%	8,21%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	74	18	37	19
		средняя площадь, кв.м	51,58	35,44	52,46	65,16
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 286	28 857	24 286	27 778
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 649	48 649	40 909	47 538
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 390	38 325	34 215	34 895
		медиана, руб./кв. м	35 240	37 914	33 462	34 127
		СКО, руб./кв. м	3 646	3 143	3 039	4 171
		погрешность, руб./кв. м	853	1 525	1 013	1 966
		погрешность, %	2,41%	3,98%	2,96%	5,63%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	64	17	27	20
		средняя площадь, кв.м	44,50	31,35	44,74	55,35
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 000	25 625	26 087	25 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	39 583	38 966	39 583	35 938
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 446	32 515	32 025	29 755
		медиана, руб./кв. м	31 046	33 226	31 818	29 512
		СКО, руб./кв. м	2 855	3 527	2 250	2 427
		погрешность, руб./кв. м	719	1 764	883	1 114
		погрешность, %	2,29%	5,42%	2,76%	3,74%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	39	10	14	15
		средняя площадь, кв.м	47,67	32,10	44,21	61,27
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 794	25 152	28 065	22 794
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 813	42 813	38 372	37 288

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	32 729	33 257	33 607	31 557
		медиана, руб./кв. м	32 979	33 073	34 043	32 500
		СКО, руб./кв. м	3 466	3 785	2 935	3 766
		погрешность, руб./кв. м	1 125	2 523	1 628	2 013
		погрешность, %	3,44%	7,59%	4,85%	6,38%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	11	4	4	3
		средняя площадь, кв.м	52,00	32,75	56,75	71,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 429	24 138	26 271	21 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 542	32 500	34 677	52 542
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 368	29 764	31 273	33 631
		медиана, руб./кв. м	32 000	31 210	32 071	26 923
		СКО, руб./кв. м	5 046	2 813	2 501	12 607
		погрешность, руб./кв. м	3 192	3 248	2 888	17 829
	погрешность, %	10,17%	10,91%	9,23%	53,01%	
	Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	48	19	16
средняя площадь, кв.м			50,42	35,89	54,25	66,92
минимальная цена предложения, руб./кв. м			17 347	18 113	17 347	22 059
максимальная цена предложения, руб./кв. м			32 500	32 500	30 556	29 839
средняя цена предложения, руб./кв. м			26 544	27 543	26 457	25 190
медиана, руб./кв. м			26 295	27 273	26 872	24 627
СКО, руб./кв. м			2 579	3 110	1 883	2 150
погрешность, руб./кв. м			752	1 466	972	1 241
погрешность, %			2,83%	5,32%	3,67%	4,93%
"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.		48	19	16	13
		средняя площадь, кв.м		50,42	35,89	54,25	66,92
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		17 347	18 113	17 347	22 059
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		32 500	32 500	30 556	29 839
		средняя цена предложения, руб./кв. м		26 544	27 543	26 457	25 190
		медиана, руб./кв. м		26 295	27 273	26 872	24 627
		СКО, руб./кв. м		2 579	3 110	1 883	2 150
		погрешность, руб./кв. м		752	1 466	972	1 241
		погрешность, %		2,83%	5,32%	3,67%	4,93%
	"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, %						