



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 апрель 2019 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 2019

Оглавление

Основные положения	3
Обобщенные результаты проведенного мониторинга	15
Резюме	24
Данные официальной статистики	26
Вторичный рынок жилья	28
Городской округ Самара	28
Структура предложения.....	28
Анализ цен предложения	32
Динамика цен предложения	40
Городской округ Тольятти.....	43
Структура предложения.....	43
Анализ цен предложения	47
Динамика цен предложения	52
Новостройки.....	55
Городской округ Самара	55
Структура и анализ цены предложения	55
Динамика цен предложения.....	60
Рынок аренды жилой недвижимости.....	62
Городской округ Самара	62
Структура предложения.....	62
Анализ арендной платы.....	64
Городской округ Тольятти.....	68
Структура предложения.....	68
Анализ арендной платы.....	71
Приложения	74
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Самары (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за апрель 2019 года	74
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за апрель 2019 года	97

Основные положения

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

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

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

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

Данная методология включает следующие группы операций - этапы мониторинга:

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 1

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 2

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 3

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 4

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 5

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 6

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

Типизация по размеру

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

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

Типизация по местоположению

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

Таблица 7

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

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

Ввиду незначительной площади остальных городов типизация по месторасположению не проводилась.

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

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

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

Обобщенные результаты проведенного мониторинга

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) было проанализировано 15 392 уникальных предложения к продаже, опубликованных в СМИ в апреле 2019 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	1 156,5	6 878	2 644	2 386	1 848	59 927	61 314	59 000	59 138
Тольятти	702,7	4 802	1 820	1 585	1 397	40 600	41 804	40 032	39 675
Новокуйбышевск	103,0	627	202	262	163	39 932	40 428	39 426	40 133
Сызрань	169,5	1 253	358	496	399	35 696	37 111	34 286	36 177
Жигулевск	56,6	492	152	199	141	27 942	29 213	27 074	27 797
Кинель	58,3	193	52	76	65	36 703	39 569	36 291	34 892
Октябрьск	26,5	181	70	75	36	23 049	24 047	22 356	22 549
Отрадный	47,0	402	134	160	108	32 081	31 187	31 340	34 289
Чапаевск	72,2	441	165	183	93	26 524	25 439	27 035	27 443
Похвистнево	29,0	123	39	43	41	27 964	29 898	26 961	27 177
ИТОГО:	2 421,3	15 392	5 636	5 465	4 291	47 423	49 215	46 204	46 623

Рисунок 1

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

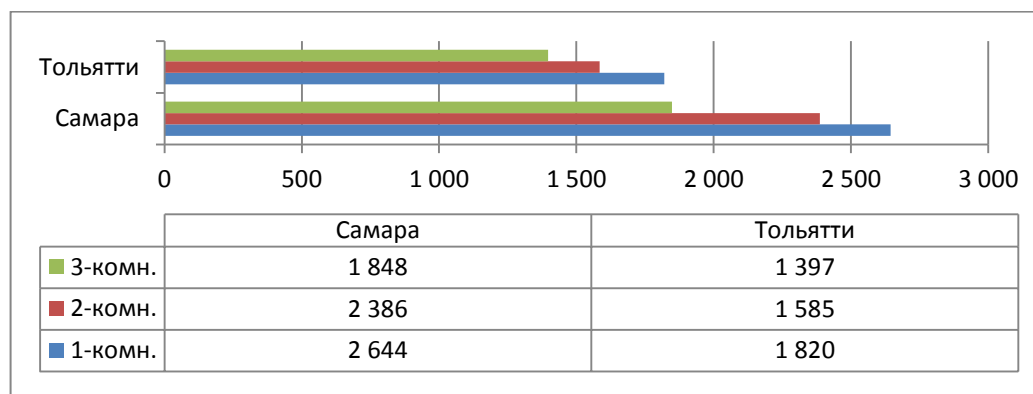


Рисунок 2

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

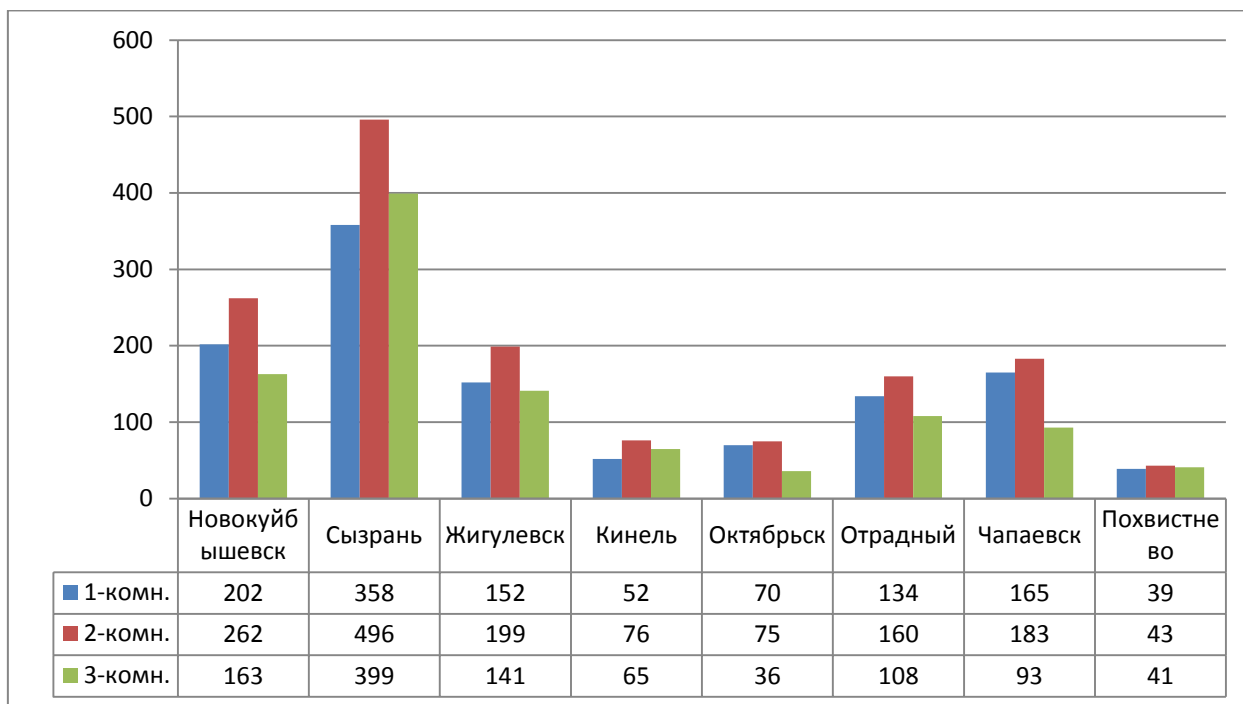


Рисунок 3

Активность рынка
(отношение количества предложений к количеству жителей)

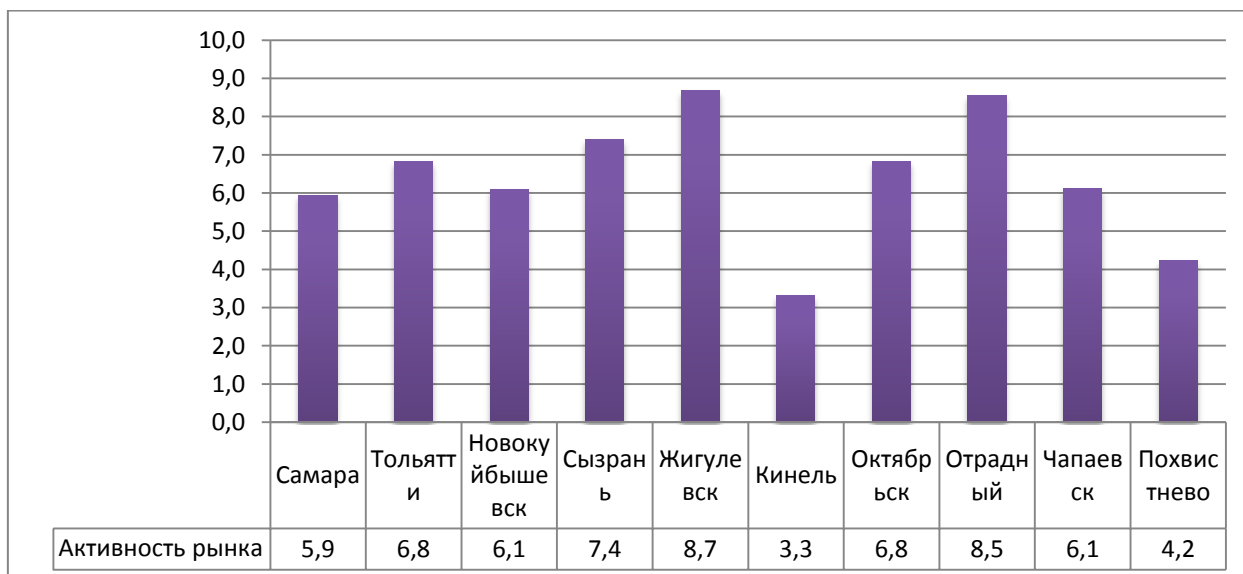
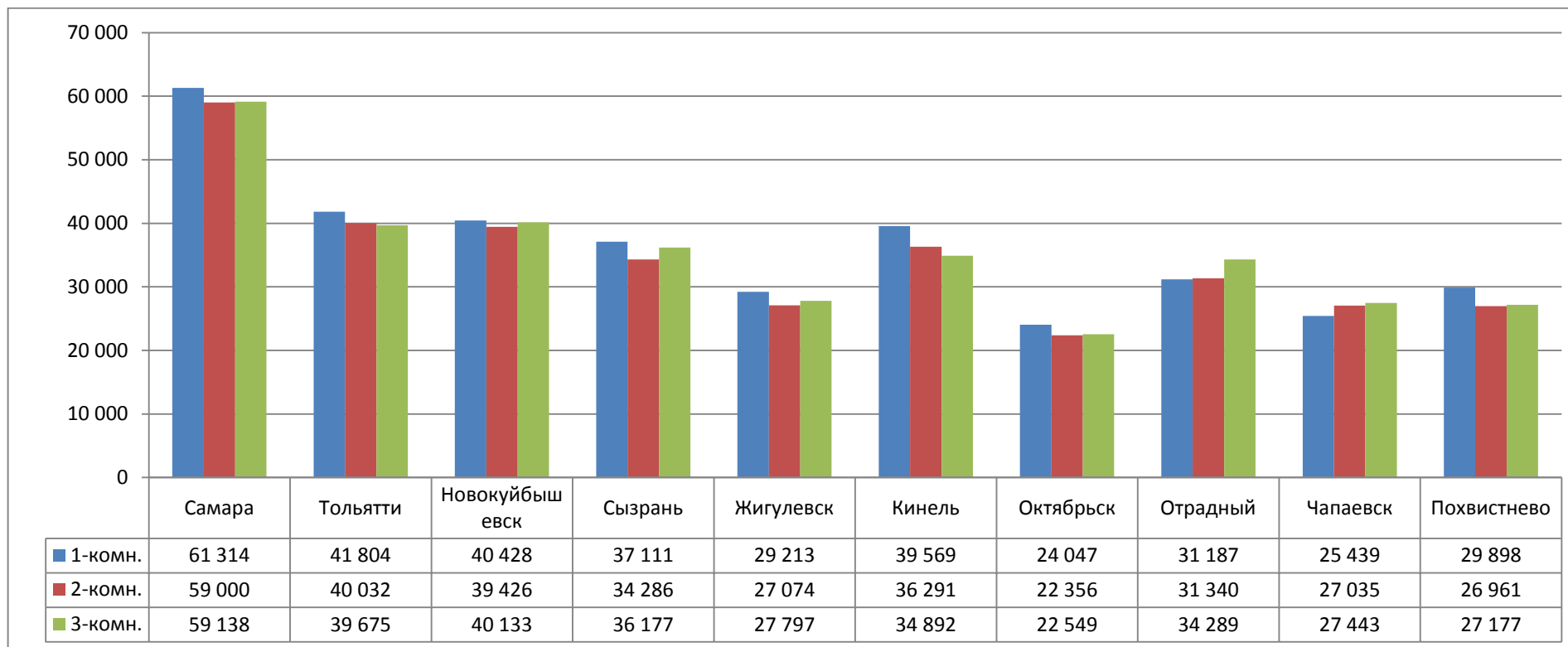


Рисунок 4

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



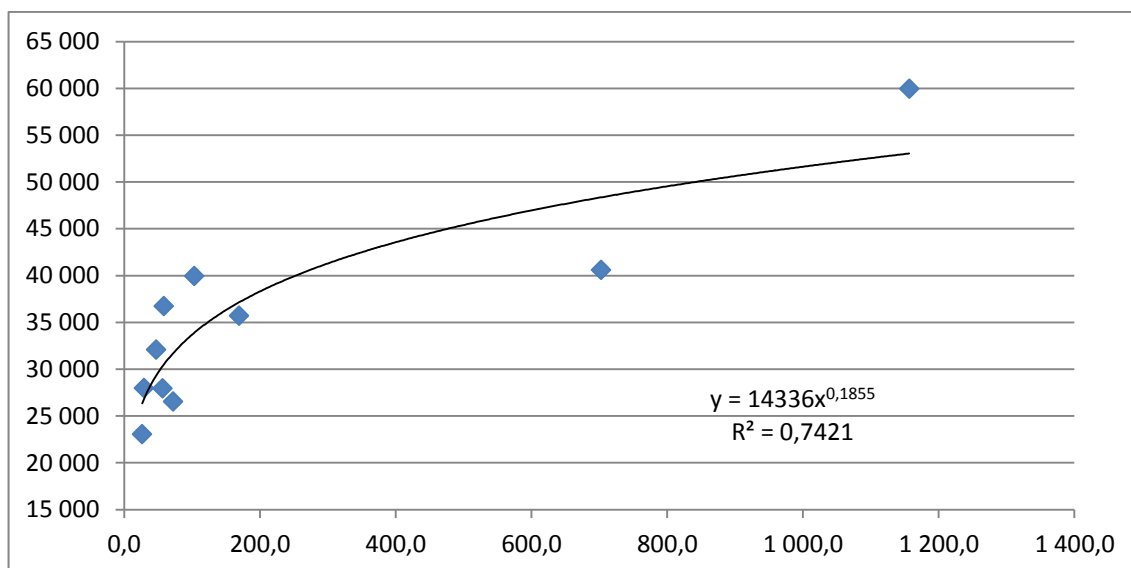
Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах в городских округах Самарской области от количества жителей представлена в таблице.

Таблица 9

	Количество жителей (тыс. чел.)	Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.
Самара	1 156,5	59 927
Тольятти	702,7	40 600
Новокуйбышевск	103,0	39 932
Сызрань	169,5	35 696
Жигулевск	56,6	27 942
Кинель	58,3	36 703
Октябрьск	26,5	23 049
Отрадный	47,0	32 081
Чапаевск	72,2	26 524
Похвистнево	29,0	27 964
Коэфф. корреляции		0,878444

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	апр.18	май.18	июн.18	июл.18	авг.18	сен.18	окт.18	ноя.18	дек.18	январ.19	фев.19	мар.19	апр.19
Самара	55 311р.	56 639р.	58 498р.	57 855р.	58 983р.	58 975р.	59 012р.	59 320р.	60 383р.	60 127р.	60 252р.	59 619р.	59 927р.
Тольятти	39 180р.	39 175р.	39 093р.	39 191р.	39 841р.	39 899р.	39 835р.	39 861р.	40 088р.	40 374р.	40 799р.	40 873р.	40 600р.
Новокуйбышевск	38 654р.	39 027р.	38 316р.	38 144р.	38 549р.	39 045р.	38 332р.	38 745р.	39 045р.	39 528р.	40 473р.	39 774р.	39 932р.
Сызрань	36 092р.	35 734р.	35 620р.	35 574р.	36 010р.	35 308р.	35 079р.	35 323р.	35 562р.	35 654р.	35 910р.	36 046р.	35 696р.
Жигулевск	29 087р.	28 308р.	28 596р.	28 543р.	28 559р.	28 145р.	27 887р.	28 515р.	27 912р.	28 424р.	28 151р.	28 672р.	27 942р.
Кинель	37 886р.	37 632р.	38 727р.	38 030р.	38 481р.	37 313р.	35 340р.	35 712р.	35 486р.	35 758р.	37 061р.	37 242р.	36 703р.
Октябрьск	22 149р.	22 677р.	23 089р.	23 536р.	23 137р.	23 085р.	23 401р.	23 256р.	22 906р.	22 798р.	23 137р.	23 009р.	23 049р.
Отрадный	31 268р.	30 728р.	31 708р.	31 054р.	31 056р.	30 476р.	32 134р.	31 289р.	31 341р.	31 549р.	31 730р.	31 692р.	32 081р.
Чапаевск	26 912р.	26 576р.	26 139р.	26 119р.	26 542р.	26 481р.	25 912р.	26 337р.	26 223р.	26 310р.	26 066р.	26 533р.	26 524р.
Похвистнево	27 899р.	27 653р.	26 573р.	26 998р.	27 426р.	27 167р.	27 469р.	27 498р.	27 347р.	28 044р.	28 569р.	28 128р.	27 964р.
Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м общей площади жилья по городским округам Самарской области в целом	40 385р.	42 909р.	47 094р.	48 849р.	47 630р.	47 703р.	47 836р.	46 021р.	47 078р.	46 311р.	46 664р.	46 785р.	47 423р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, руб.	-3 980р.	2 523р.	4 185р.	1 756р.	-1 220р.	73р.	133р.	-1 815р.	1 057р.	-766р.	353р.	121р.	638р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, %	-8,97%	6,25%	9,75%	3,73%	-2,50%	0,15%	0,28%	-3,80%	2,30%	-1,63%	0,76%	0,26%	1,36%

*) 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

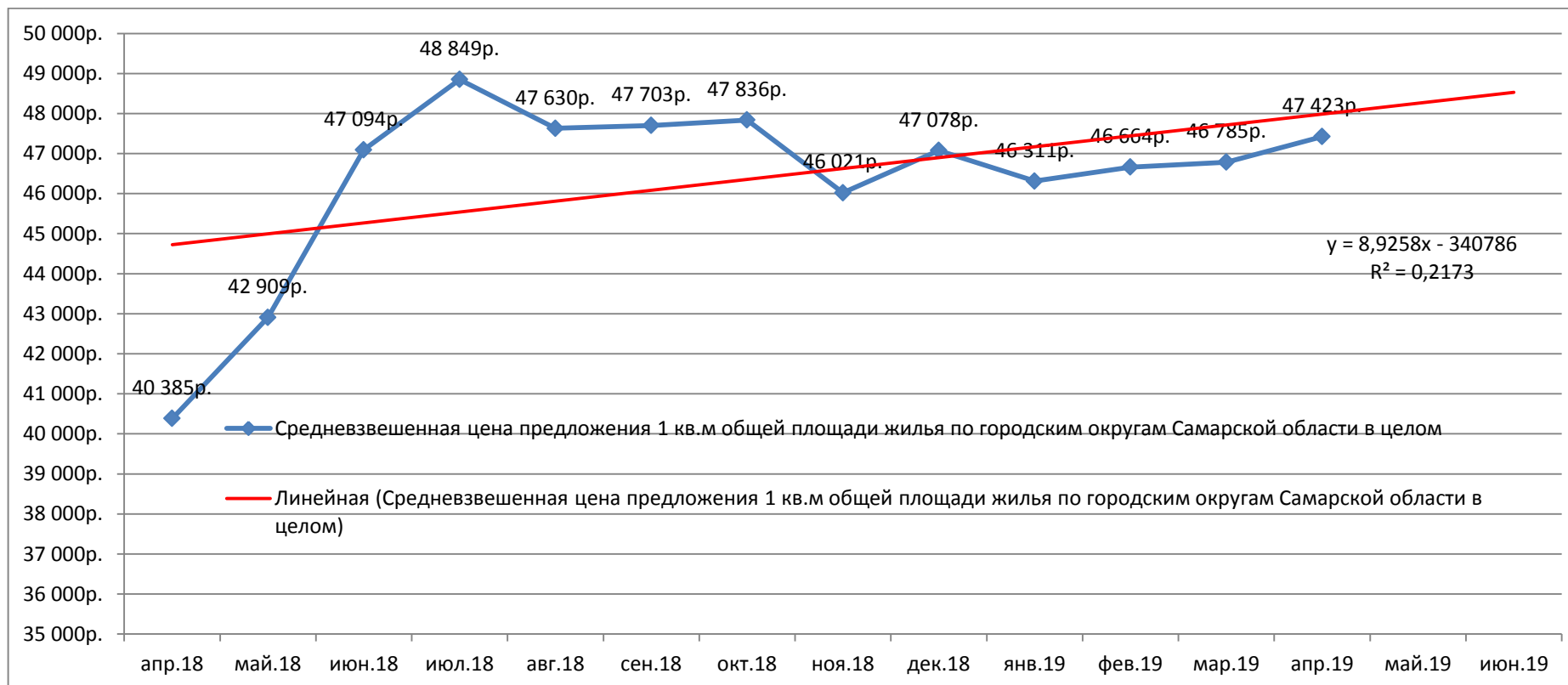


Рисунок 7

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

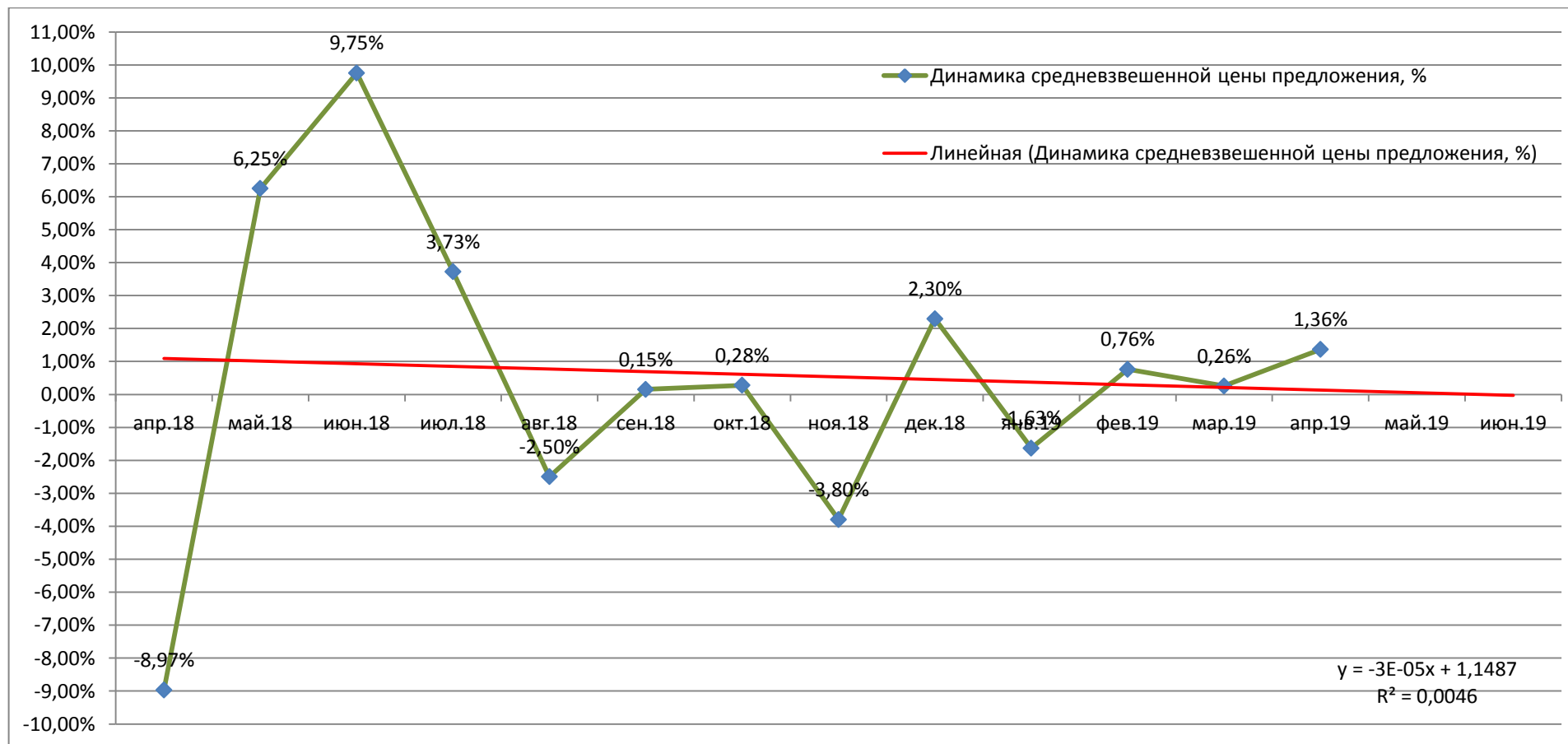


Рисунок 8

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

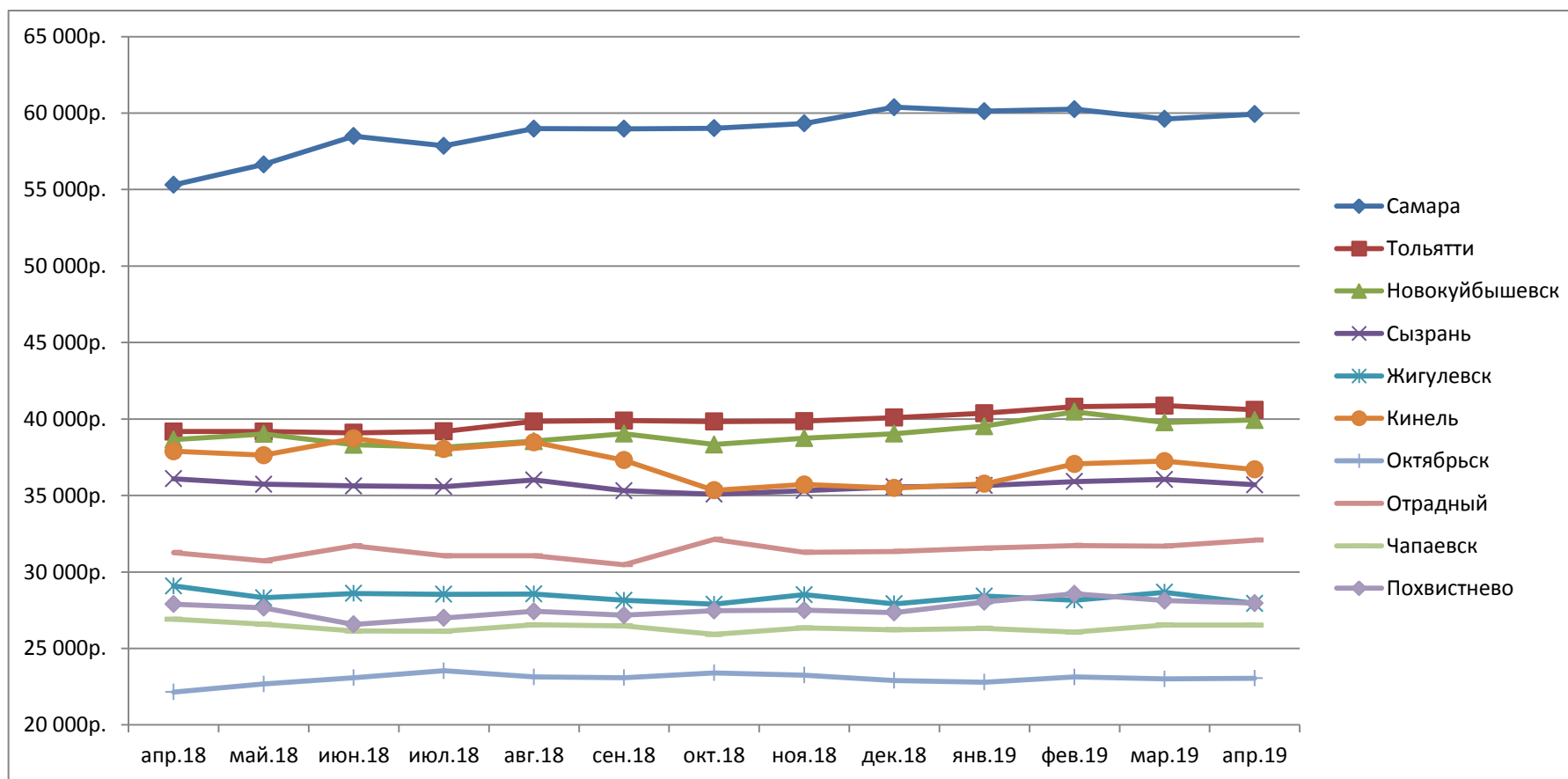
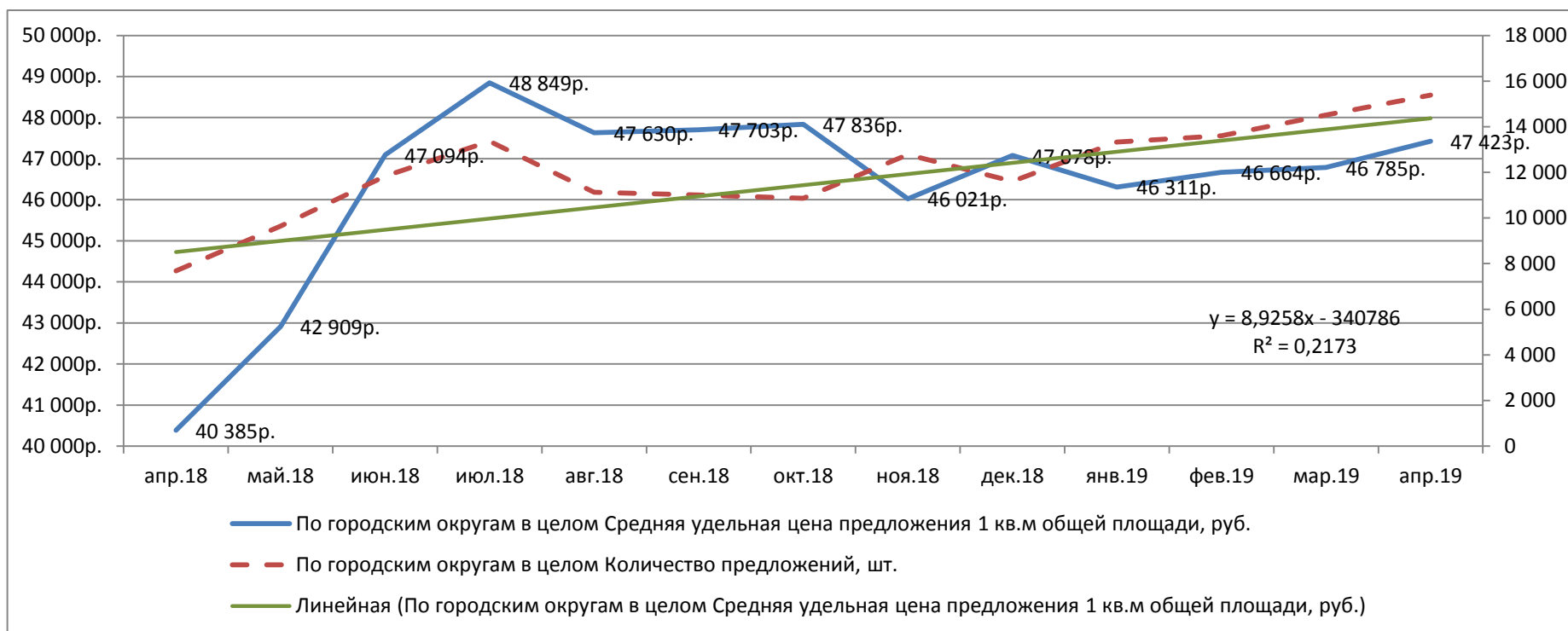


Рисунок 9

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 апреле 2019 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (март 2019 года) носила положительный характер. Величина динамики средней удельной цены предложения составила 308 руб. (0,52%), что сравнимо с погрешностью проводимых вычислений (0,50%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (апрель 2018 года) общий рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составил 4 616 рублей (8,35%).

Несмотря на разнонаправленность динамики в отдельные периоды, необходимо отметить тенденцию положительного тренда на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самара, однако данный рост едва компенсирует инфляцию.

Вторичный рынок недвижимости г. Тольятти

В апреле 2019 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался отрицательной динамикой средней удельной цены предложения. По отношению к предыдущему периоду (март 2019 года) снижение средней удельной цены предложения составило 273 руб. (0,67%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (апрель 2018 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составил 1 419 рублей (3,62%).

Начатая с середины 2018 года наметившаяся тенденция устойчивого роста, была продолжена в 2019 году, средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади вплотную приблизилась к отметке 41 000 руб./кв.м. Однако надо отметить, что положительная динамика, прошедшая относительно аналогичного периода прошлого года (апрель 2018 года) не покрывает прошедшую за данный период инфляцию.

Рынок новостроек г. Самара

В апреле 2019 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек носила отрицательный характер и составила 4 239 руб. (8,62%). Необходимо отметить, что отмеченное в апреле падение средней удельной цены предложения новостроек вызвано не отрицательной динамикой цен на конкретных объектах, а значительно увеличившейся долей предложения новостроек в Куйбышевском районе (43,9% от общего объема предложения), что при низкой средней удельной цене предложения в данном районе (38 405 руб./кв.м) значительно повлияло на значение средней удельной цены предложения по городу в целом.

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (апрель 2018 года) снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в новостройках высокой степени готовности составило 832 руб. (1,82%).

Данные официальной статистики

Таблица 11

Основные экономические и социальные показатели Самарской области за март 2019 года¹⁾

	Март 2019 г.	Март 2019 г. в % к		Январь-март 2019 г.	Январь-март 2019 г. в % к январю-марту 2018 г.
		февралю 2019 г.	марту 2018 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	304 721,4	106,1	109,8	867 074,5	108,9
Индекс промышленного производства, %	х	108,2	103,4	х	102,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	33 643,2	111,6	141,4	90 418,4	122,5
обрабатывающие производства	94 119,8	108,6	110,9	258 964,6	109,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	11 654,2	92,6	89,5	37 589,8	92,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3 019,4	99,0	111,7	9 020,9	126,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	5 345,1	126,1	86,9	13 531,1	62,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	97,8	123,1	80,6	216,7	61,2
в т.ч. индивидуальными застройщиками	54,7	112,5	68,3	140,3	60,8
Транспортировка и хранение, млн. рублей	14 600,9	101,5	93,2	44 001,4	103,7
Деятельность в области информации и связи, млн. рублей	4 160,8	90,0	89,2	13 502,1	101,0
Оборот розничной торговли, млн. рублей	56 028,6	107,2	101,9	160 638,1	101,1
Оборот общественного питания, млн. рублей	2 265,6	109,4	107,7	6 467,0	104,0
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	88 755,7	107,6	96,0	243 600,3	98,9
Объем платных услуг населению, млн. рублей	15 548,1	103,5	107,2	45 404,6	106,5
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1 108,1	101,2	102,2	3 261,9	104,4
Индекс потребительских цен, %	х	100,4	105,4	х	105,4
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	101,9	113,4	х	109,7
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	16,6	101,6	102,1	х	х

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

В соответствии с информацией, опубликованной на сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области (http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/) январь-март 2019 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 216,7 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 61,2% к соответствующему периоду прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 140,3 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 64,7% от общего объема жилья, введенного в январе-марте 2019 года

Таблица 12

Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2019 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 2018 г.	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2018 г.
январь	39,6	37,0	8,6	36,6	29,5	55,5
февраль	79,4	48,6	в 2,0 р.	63,7	131,5	57,9
март	97,8	54,7	123,1	80,6	112,5	68,3
январь-март	216,7	140,3	х	61,2	х	60,8

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

Вторичный рынок жилья

Городской округ Самара

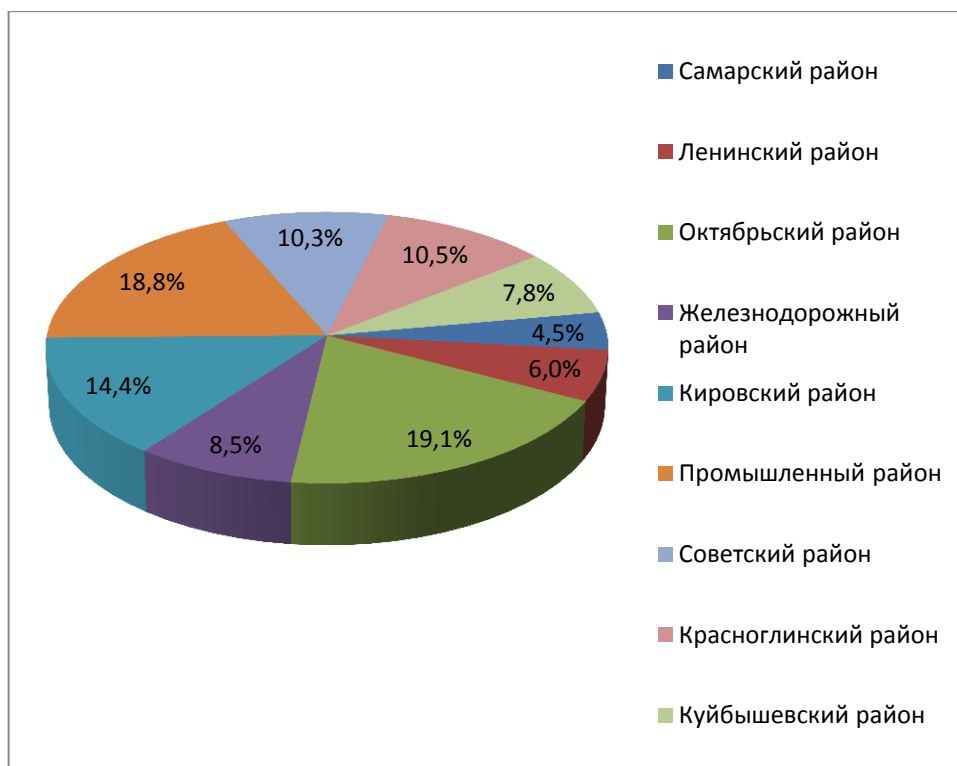
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 6 878 уникальных предложений, опубликованных в апреле 2019 года на сайте «ЦИАН» (<https://samara.cian.ru/>).

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

Рисунок 10

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

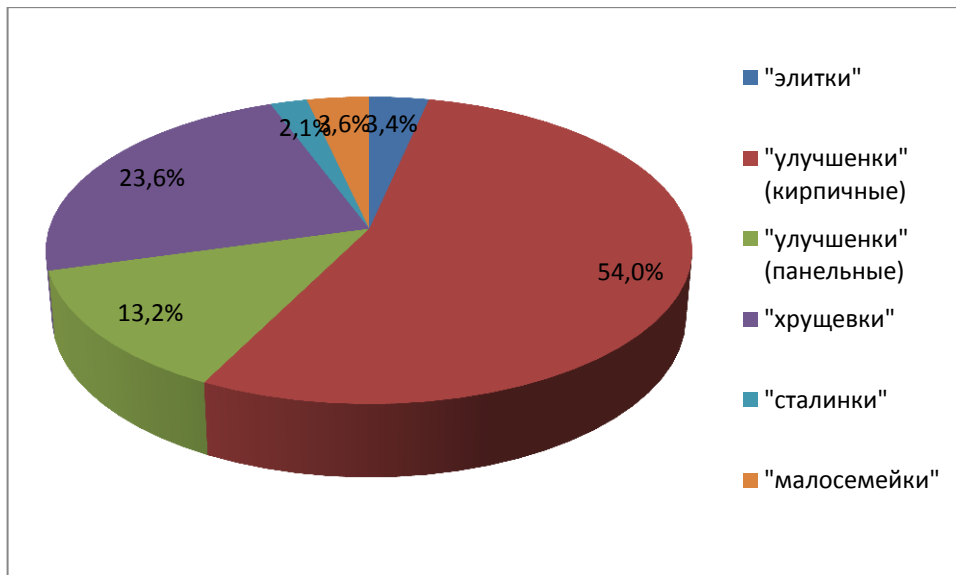


Наибольшее количество предложений – 19,1% приходится на Октябрьский район.

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**



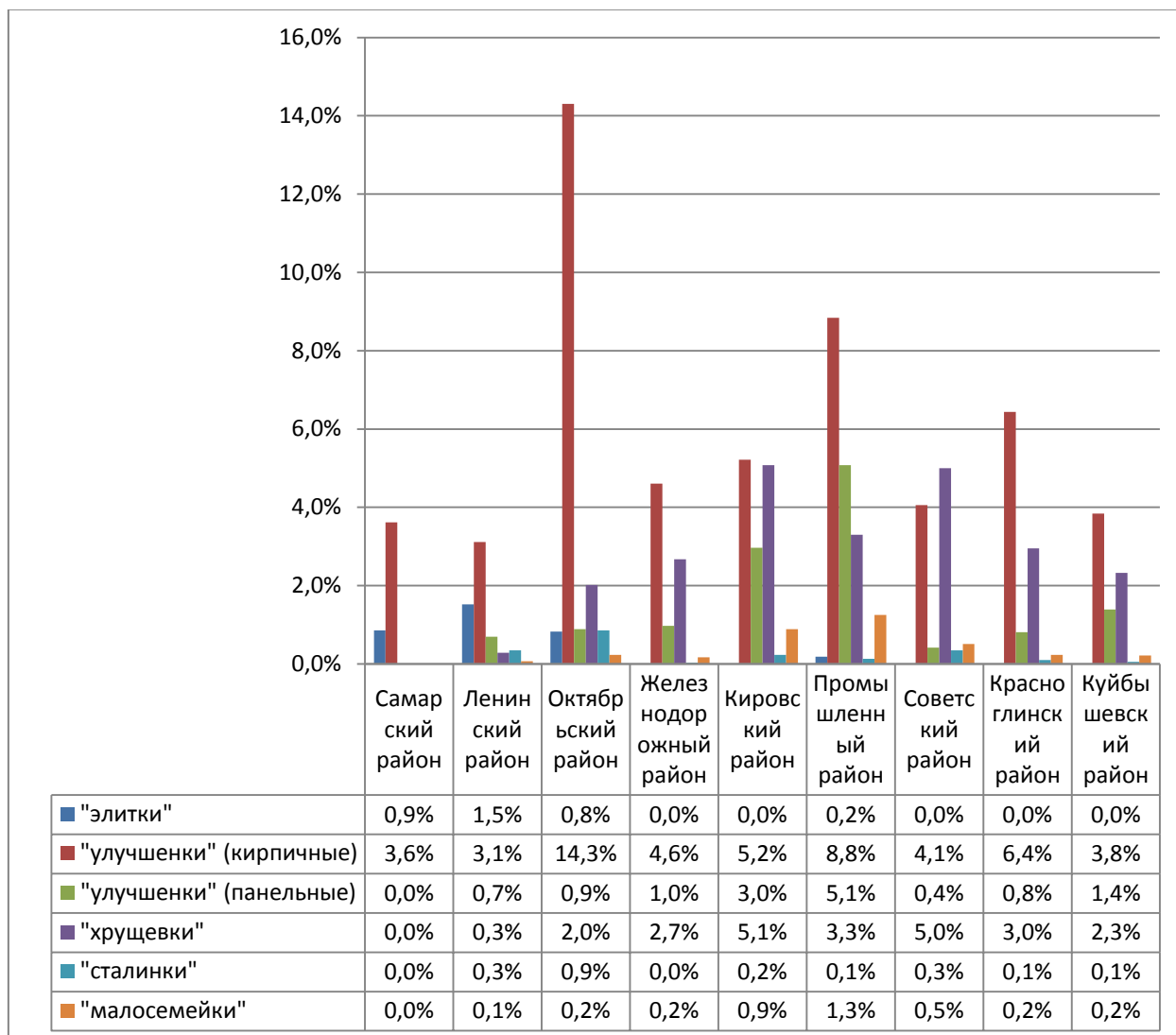
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» – 54,0% 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

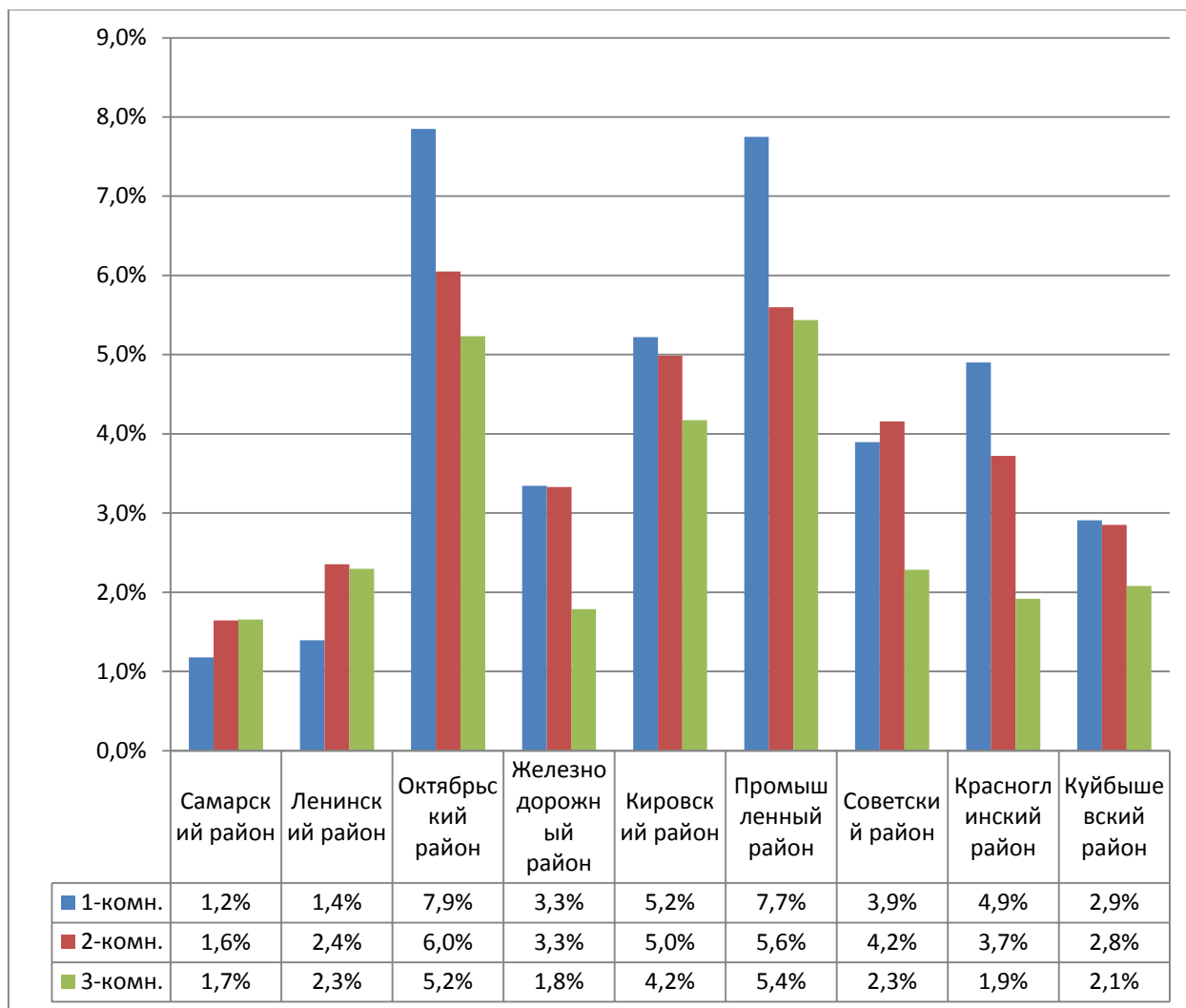


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» в Октябрьском районе – 14,3% от общего количества предложений, наименьшее – «малосемейки» в Ленинском районе и «сталинки» в Промышленном, Красноглинском и Куйбышевском районах – по 0,1% от общего количества предложений.

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

Рисунок 13

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости города Самары приходится на однокомнатные квартиры в Октябрьском районе – 7,9% от общего количества предложений, наименьшее – однокомнатные квартиры в Самарском районе – 1,2% 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.	6 878	2 644	2 386	1 848
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 927	61 314	59 000	59 138
		погрешность, %	0,50%	0,73%	0,86%	1,04%
	"элитки"	количество объектов, шт.	234	37	61	136
		средняя цена предложения, руб./кв. м	98 849	104 161	109 569	92 596
		погрешность, %	2,09%	2,24%	3,35%	3,24%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	3 717	1 633	1 205	879
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 064	62 534	61 749	61 621
		погрешность, %	0,65%	0,93%	1,23%	1,35%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	910	225	282	403
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 396	62 512	58 202	53 975
		погрешность, %	0,99%	1,89%	1,64%	1,44%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 626	502	747	377
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 310	54 608	50 963	47 607
		погрешность, %	0,75%	1,36%	1,00%	1,49%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	145	14	78	53
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 672	69 141	58 511	53 408
		погрешность, %	3,68%	10,39%	4,87%	5,90%
"малосемейки"	количество объектов, шт.	246	233	13		
	средняя цена предложения, руб./кв. м	58 259	58 778	48 953		
	погрешность, %	2,38%	2,44%	6,16%		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	308	81	113	114
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 657	71 915	75 214	76 054
		погрешность, %	2,15%	4,74%	3,58%	3,22%
	"элитки"	количество объектов, шт.	59	10	14	35
		средняя цена предложения, руб./кв. м	94 032	104 893	103 304	87 219
		погрешность, %	3,57%	6,47%	6,22%	4,94%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	249	71	99	79
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 066	67 270	71 241	71 107
		погрешность, %	2,18%	4,58%	3,36%	3,64%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
"малосемейки"	количество объектов, шт.					
	средняя цена предложения, руб./кв. м					
	погрешность, %					
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	416	96	162	158
		средняя цена предложения, руб./кв. м	82 133	84 925	81 908	80 668
		погрешность, %	1,86%	2,85%	3,40%	3,03%
	"элитки"	количество объектов, шт.	105	16	34	55

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	102 545	104 985	113 340	95 163	
		погрешность, %	2,97%	2,74%	4,45%	5,22%	
		количество объектов, шт.	214	53	79	82	
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	77 674	84 045	77 258	73 957	
		погрешность, %	1,98%	3,01%	3,43%	3,11%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	48	13	21	14	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 174	73 866	66 630	65 205	
		погрешность, %	2,63%	6,11%	2,98%	5,85%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	20	6	14		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 113	73 348	61 584		
		погрешность, %	5,33%	6,36%	5,16%		
	"сталинки"	количество объектов, шт.	24	3	14	7	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	77 361	90 563	75 052	76 320	
		погрешность, %	6,66%	8,36%	9,51%	10,87%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	5			
средняя цена предложения, руб./кв. м		69 319	69 319				
погрешность, %		15,48%	15,48%				
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 316	540	416	360	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 134	71 978	70 034	67 486	
		погрешность, %	0,84%	1,09%	1,48%	2,00%	
	"элитки"	количество объектов, шт.	57	8	11	38	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	99 671	102 982	107 861	96 603	
		погрешность, %	4,98%	4,98%	9,03%	7,08%	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	984	458	296	230	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 774	72 158	71 816	66 678	
		погрешность, %	0,82%	1,08%	1,45%	2,03%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	61	18	14	29	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 904	74 024	72 889	63 803	
		погрешность, %	3,32%	5,55%	6,94%	4,04%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	139	31	67	41	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 380	63 298	57 213	53 178	
		погрешность, %	2,14%	5,09%	2,26%	4,30%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	59	9	28	22	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 421	65 441	65 588	57 154	
		погрешность, %	3,61%	9,89%	4,82%	5,56%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	16	16			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 492	69 492			
		погрешность, %	11,14%	11,14%			
	Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	582	230	229	123
			средняя цена предложения, руб./кв. м	61 534	63 416	59 964	60 938
			погрешность, %	1,30%	1,94%	2,18%	2,73%
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	317	142	113	62	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 755	63 528	63 102	65 464	
		погрешность, %	2,02%	2,96%	3,71%	4,08%	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	67	25	16	26	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 899	66 452	66 188	60 036	
		погрешность, %	2,86%	3,69%	7,18%	3,84%	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	184	53	96	35	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 901	61 509	55 565	53 588	
		погрешность, %	1,52%	2,37%	1,95%	3,69%	
"сталинки"		количество объектов, шт.	2		2		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 712		50 712		
		погрешность, %	36,16%		36,16%		
"малосемейки"		количество объектов, шт.	12	10	2		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 502	64 344	53 291		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Кировский район	по всем типам	погрешность, %	8,70%	8,88%	6,10%	
		количество объектов, шт.	989	359	343	287
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 289	57 004	52 346	49 769
		погрешность, %	0,90%	1,30%	1,55%	1,62%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	359	150	118	91
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 918	57 252	53 892	52 403
		погрешность, %	1,66%	2,02%	3,59%	3,45%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	204	48	65	91
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 255	57 262	53 290	51 115
		погрешность, %	1,72%	3,62%	2,96%	2,27%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	349	102	150	97
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 880	54 896	51 123	46 281
		погрешность, %	1,30%	2,01%	1,66%	2,27%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	16		8	8
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 293		43 794	46 793
		погрешность, %	5,85%		8,32%	8,09%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	61	59	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 691	59 805	56 306	
погрешность, %		3,72%	3,81%	23,93%		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 292	533	385	374
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 915	62 209	58 500	58 103
		погрешность, %	0,81%	1,20%	1,49%	1,52%
		количество объектов, шт.	13	3	2	8
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	87 261	100 469	98 723	79 443
		погрешность, %	8,61%	5,68%	2,59%	11,83%
		количество объектов, шт.	608	282	168	158
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	62 218	63 499	60 769	61 473
		погрешность, %	1,21%	1,60%	2,55%	2,45%
		количество объектов, шт.	349	91	106	152
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	60 397	65 084	61 036	57 145
		погрешность, %	1,06%	2,01%	1,63%	1,52%
		количество объектов, шт.	227	76	98	53
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	52 497	55 862	51 845	48 879
		погрешность, %	1,57%	2,17%	2,24%	3,41%
		количество объектов, шт.	9		6	3
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	47 196		53 194	35 200
		погрешность, %	15,40%		17,54%	25,54%
		количество объектов, шт.	86	81	5	
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	58 453	59 024	49 197	
		погрешность, %	3,47%	3,57%	4,62%	
количество объектов, шт.		711	268	286	157	
Советский район	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	56 970	61 267	54 601	53 951
		погрешность, %	1,07%	1,48%	1,59%	2,44%
		количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
	"элитки"	погрешность, %				
		количество объектов, шт.	279	121	91	67
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 423	62 299	56 923	57 624
	"улучшенки" (кирпичные)	погрешность, %	1,89%	2,37%	3,77%	4,17%
		количество объектов, шт.	29	3	13	13
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 357	62 618	61 309	58 883
	"улучшенки" (панельные)	погрешность, %	4,04%	22,86%	7,12%	4,67%
		количество объектов, шт.	344	109	169	66
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 775	59 526	53 209	50 937
	"хрущевки"	погрешность, %	1,22%	1,89%	1,59%	2,42%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	24	2	11	11	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 481	53 659	49 999	43 840	
		погрешность, %	4,88%	13,64%	5,38%	7,94%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	35	33	2		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 695	63 566	48 333		
		погрешность, %	4,77%	4,67%	20,69%		
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	725	337	256	132	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 056	45 100	45 546	43 994	
		погрешность, %	0,89%	1,19%	1,53%	2,46%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	443	233	153	57	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 083	45 330	47 760	44 658	
		погрешность, %	1,05%	1,29%	1,68%	4,22%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	56	11	15	30	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 516	48 632	47 444	45 276	
		погрешность, %	2,87%	4,52%	4,61%	4,65%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	203	79	81	43	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 183	45 427	41 369	42 480	
		погрешность, %	1,87%	2,82%	2,97%	3,71%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7		5	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 754		43 095	38 402	
		погрешность, %	8,87%		9,59%	32,38%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	16	14	2		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 731	36 654	37 274		
		погрешность, %	6,76%	7,92%	9,96%		
	Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	539	200	196	143
			средняя цена предложения, руб./кв. м	43 822	47 217	42 789	40 490
			погрешность, %	1,50%	2,47%	2,48%	2,61%
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	264	123	88	53	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 332	50 603	43 266	41 512	
		погрешность, %	2,43%	3,04%	4,69%	5,82%	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	96	16	32	48	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 495	44 828	46 622	40 967	
		погрешность, %	2,42%	7,34%	4,39%	2,74%	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	160	46	72	42	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 997	39 756	40 933	38 656	
		погрешность, %	2,04%	3,57%	2,99%	4,45%	
"сталинки"		количество объектов, шт.	4		4		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 062		35 062		
		погрешность, %	7,86%		7,86%		
"малосемейки"		количество объектов, шт.	15	15			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 877	44 877			
		погрешность, %	7,38%	7,38%			

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

Рисунок 14

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

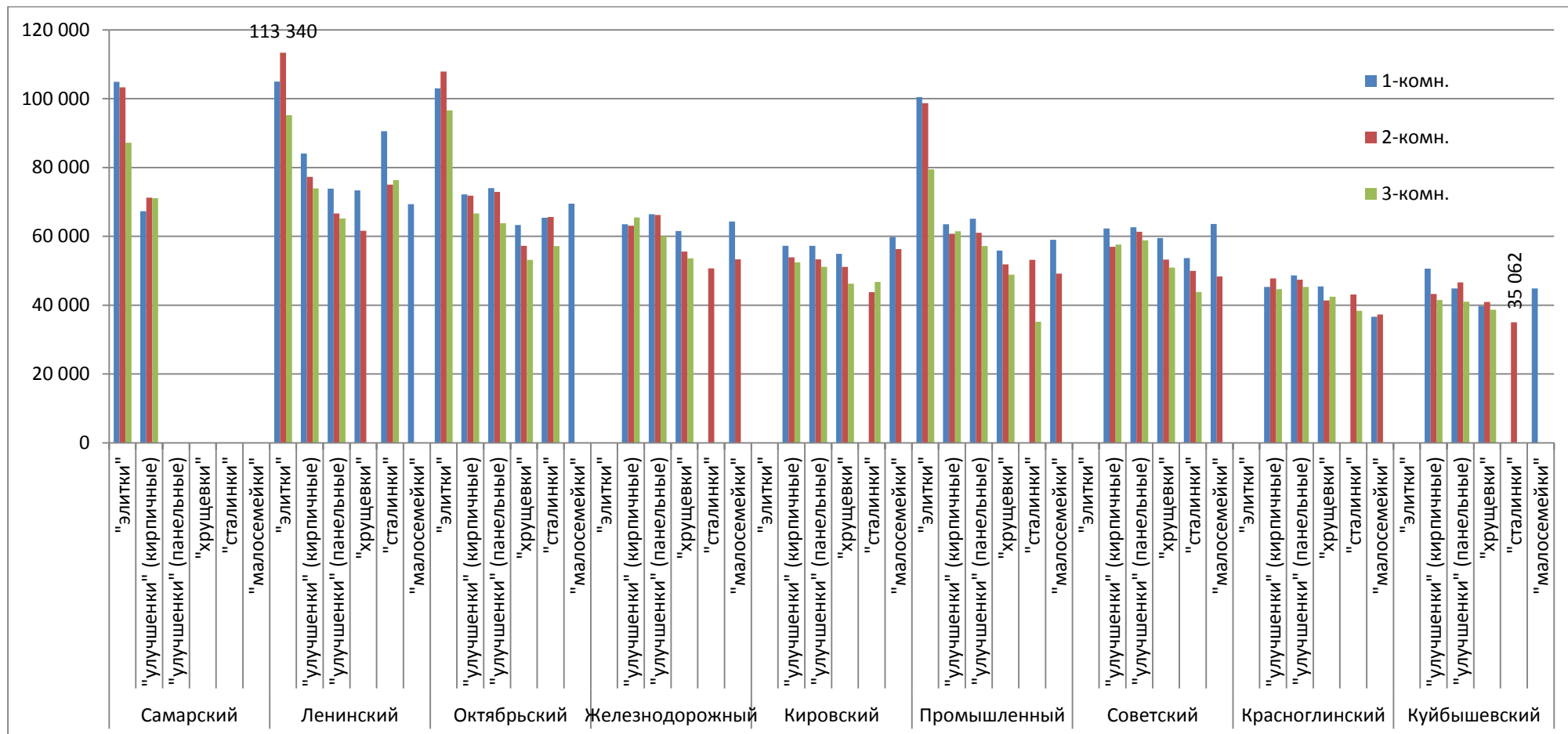


Рисунок 15

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

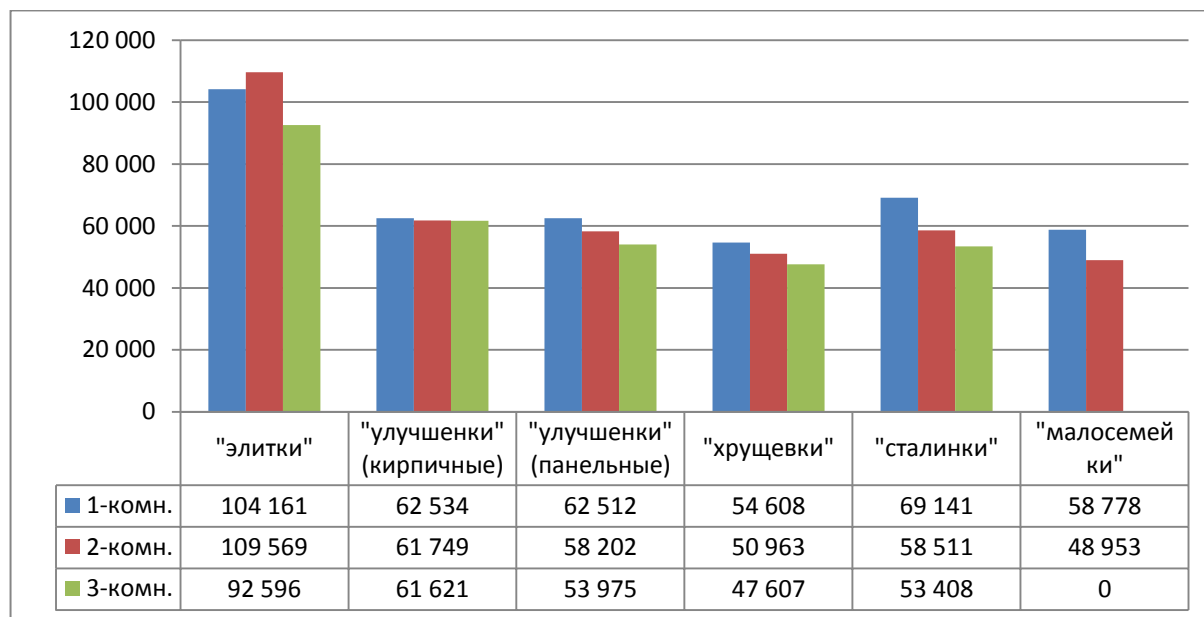


Рисунок 16

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

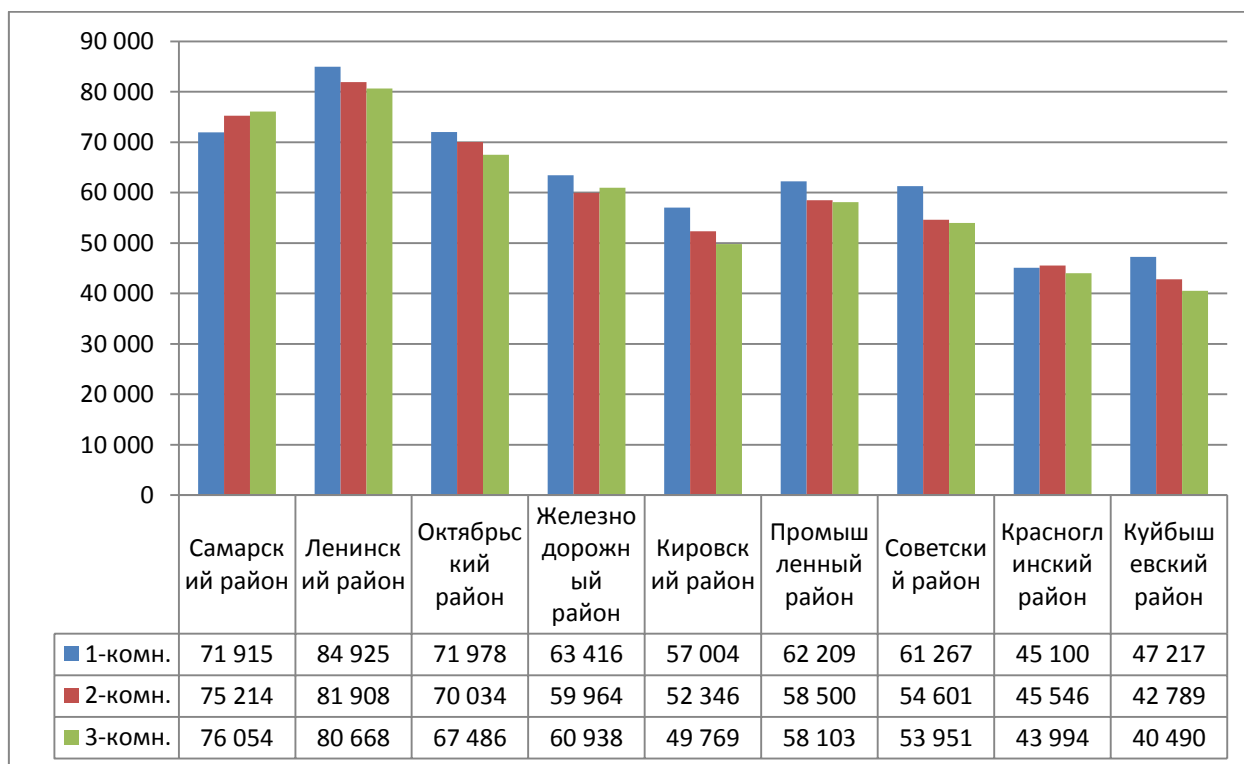
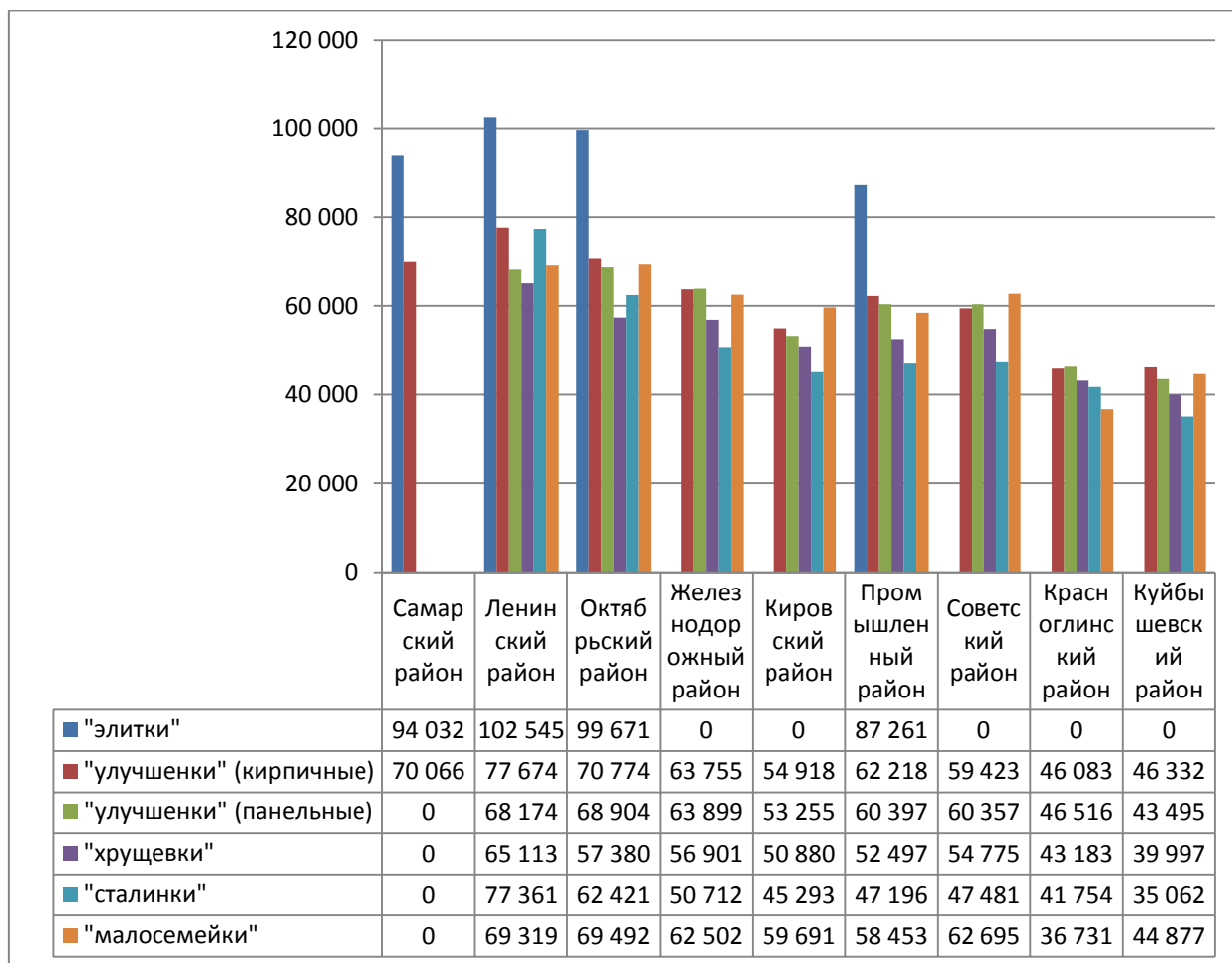


Рисунок 17

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



Таким образом, наибольшая средняя удельная цена предложения «метра» традиционно в «старом центре» - Самарском и Ленинском районах и «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:

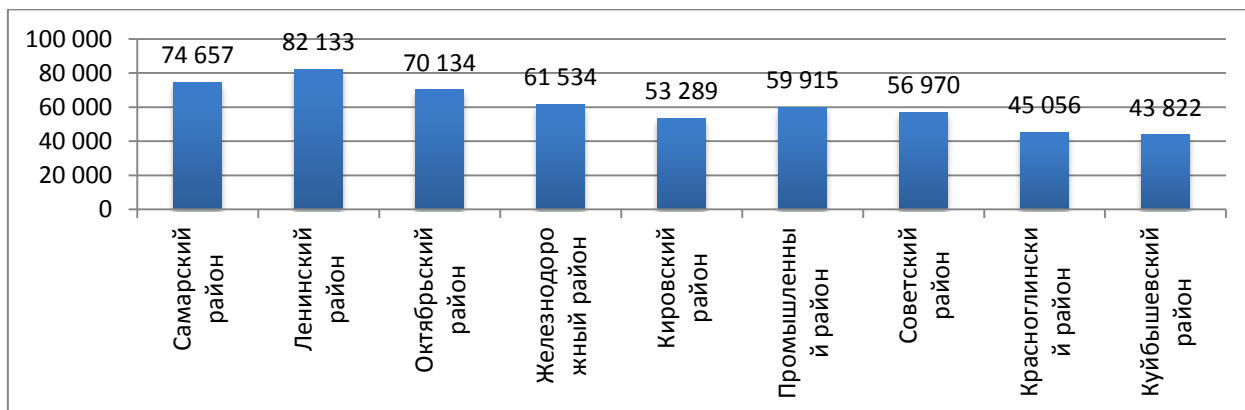
- Самарский район – 94 032 «элитки», 70 066 кирпичные «улучшенки»;
- Ленинский район – 102 545 «элитки», 77 674 кирпичные «улучшенки»;
- Октябрьский район – 99 671 «элитки», 70 774 кирпичные «улучшенки»

В аутсайдерах «окраина» – Куйбышевский район, минимальная средняя удельная цена предложения у «сталинок» в Куйбышевском районе – 35 062 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

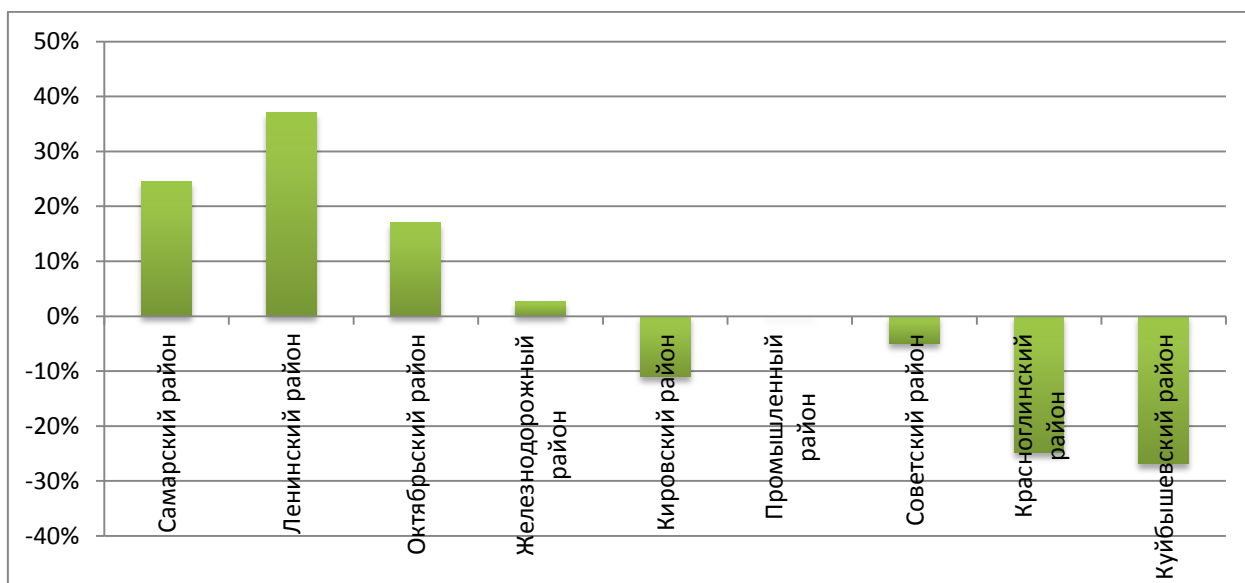
Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по районам города Самара



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 апреле 2019 года прошла незначительная 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 (март 2019 года).

Величина коррекции средней удельной цены предложения составила 308 руб. (0,52%), что сравнимо с погрешностью проводимых вычислений (0,50%).

Рисунок 20

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

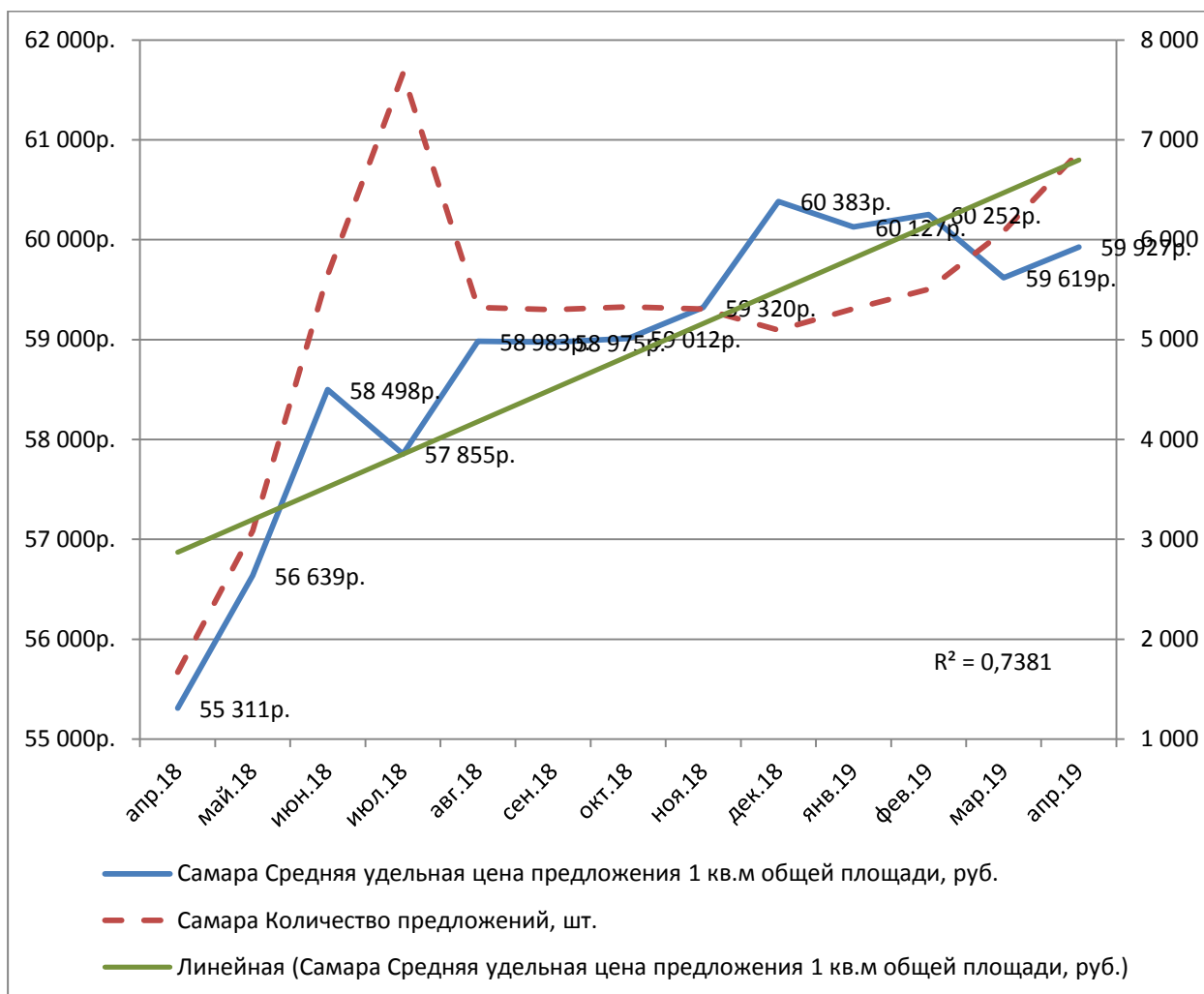
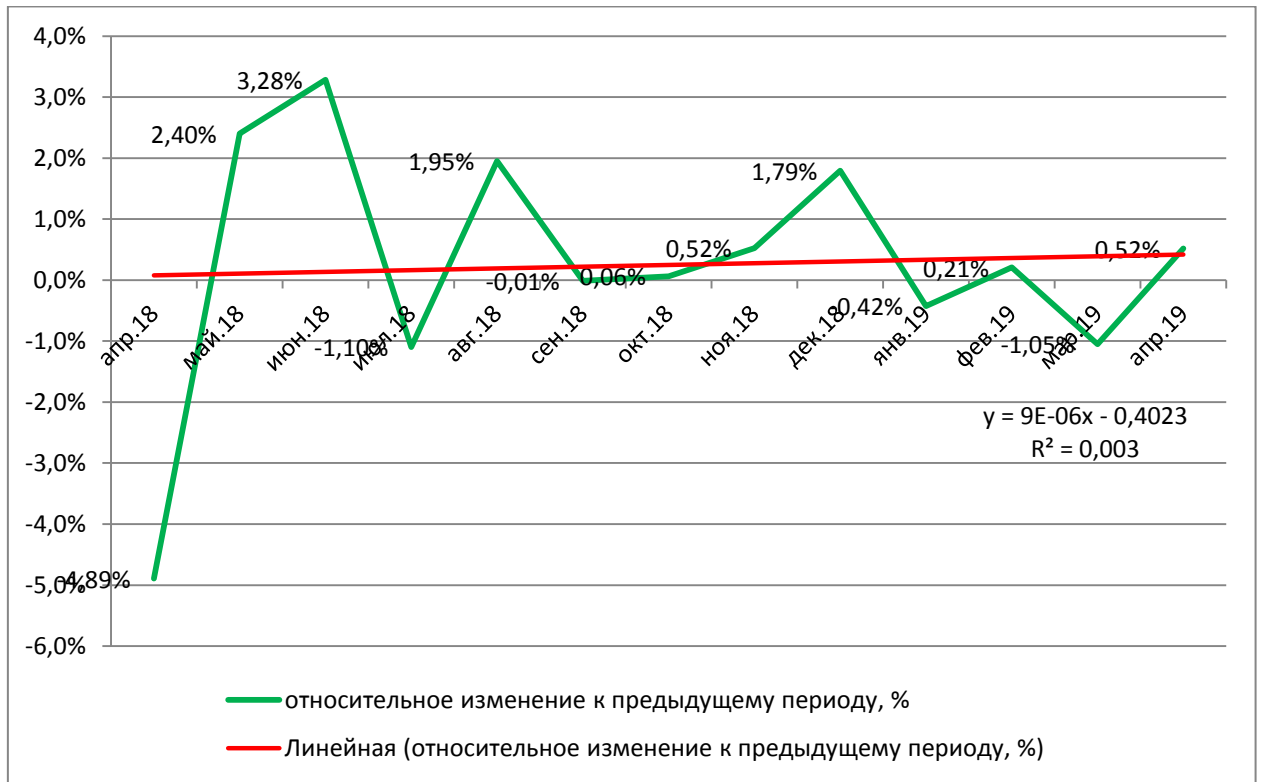


Рисунок 21

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



По отношению к аналогичному периоду прошлого года (апрель 2018 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составил 4 616 рублей (8,35%).

Несмотря на разнонаправленность динамики в отдельные периоды, необходимо отметить тенденцию положительного тренда на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самара, однако данный рост едва компенсирует инфляцию.

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	апр.18	май.18	июн.18	июл.18	авг.18	сен.18	окт.18	ноя.18	дек.18	январ.19	фев.19	мар.19	апр.19
Все типы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	55 311	56 639	58 498	57 855	58 983	58 975	59 012	59 320	60 383	60 127	60 252	59 619	59 927
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-2 845	1 328	1 859	-642	1 128	-8	37	308	1 063	-256	125	-633	308
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-4,89%	2,40%	3,28%	-1,10%	1,95%	-0,01%	0,06%	0,52%	1,79%	-0,42%	0,21%	-1,05%	0,52%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	56 020	58 084	59 567	59 137	59 842	59 936	59 781	59 626	60 867	60 789	60 714	60 644	61 314
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-3 640	2 064	1 483	-430	705	94	-155	-155	1 241	-78	-75	-70	670
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-6,10%	3,68%	2,55%	-0,72%	1,19%	0,16%	-0,26%	-0,26%	2,08%	-0,13%	-0,12%	-0,12%	1,10%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	54 482	55 509	57 204	56 370	57 568	57 958	57 488	58 573	59 625	59 736	59 693	59 103	59 000
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-2 712	1 027	1 695	-834	1 198	390	-471	1 086	1 052	110	-42	-590	-103
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-4,74%	1,88%	3,05%	-1,46%	2,13%	0,68%	-0,81%	1,89%	1,80%	0,19%	-0,07%	-0,99%	-0,17%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	55 173	55 783	58 566	58 002	59 559	58 963	59 776	59 802	60 647	59 766	60 315	58 880	59 138
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-1 944	609	2 784	-565	1 558	-596	813	26	845	-881	549	-1 436	259
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-3,40%	1,10%	4,99%	-0,96%	2,69%	-1,00%	1,38%	0,04%	1,41%	-1,45%	0,92%	-2,38%	0,44%

Городской округ Тольятти

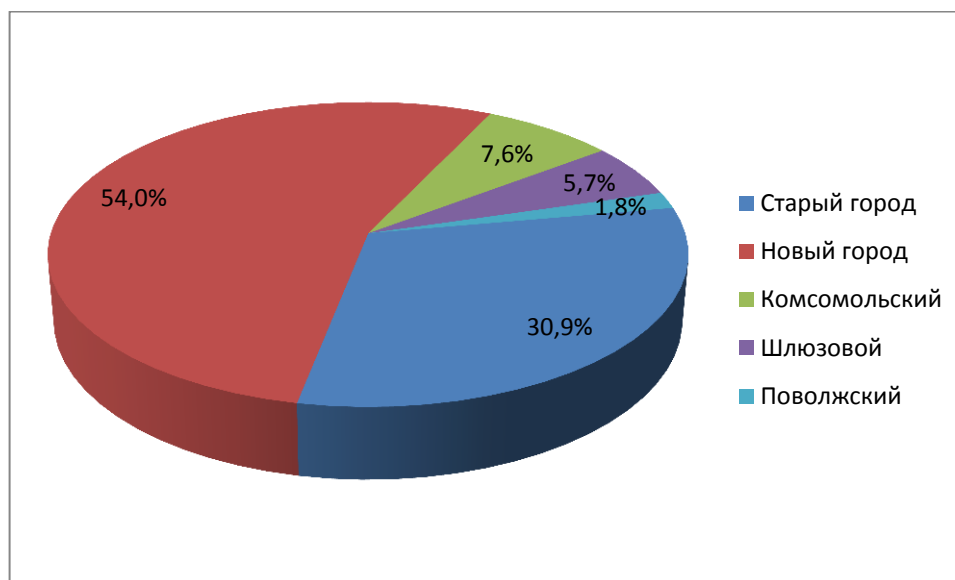
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 4 802 уникальных предложения, опубликованных в апреле 2019 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

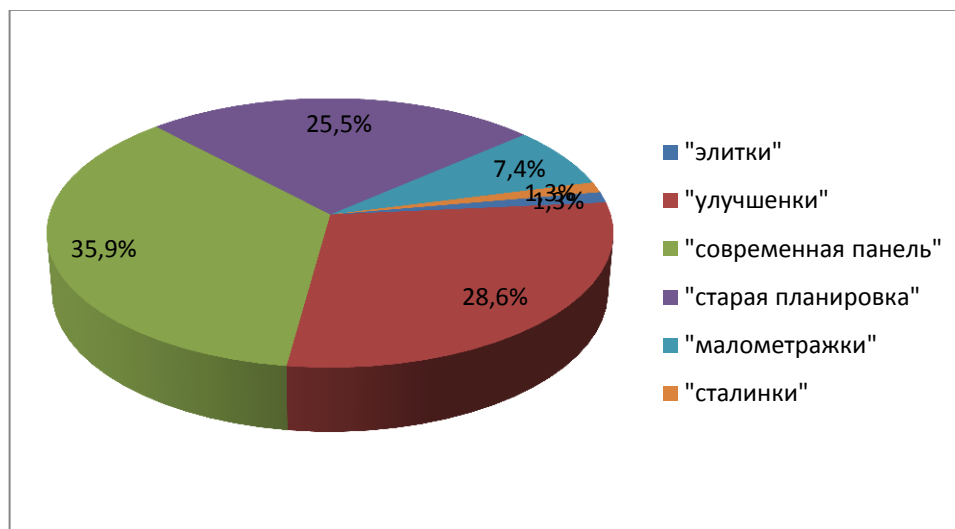


Наибольшее количество предложений (54,0%) приходится на «Новый город» (Автозаводский район), что обусловлено структурой данного района - плотная квартальная жилая застройка.

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

Рисунок 23

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



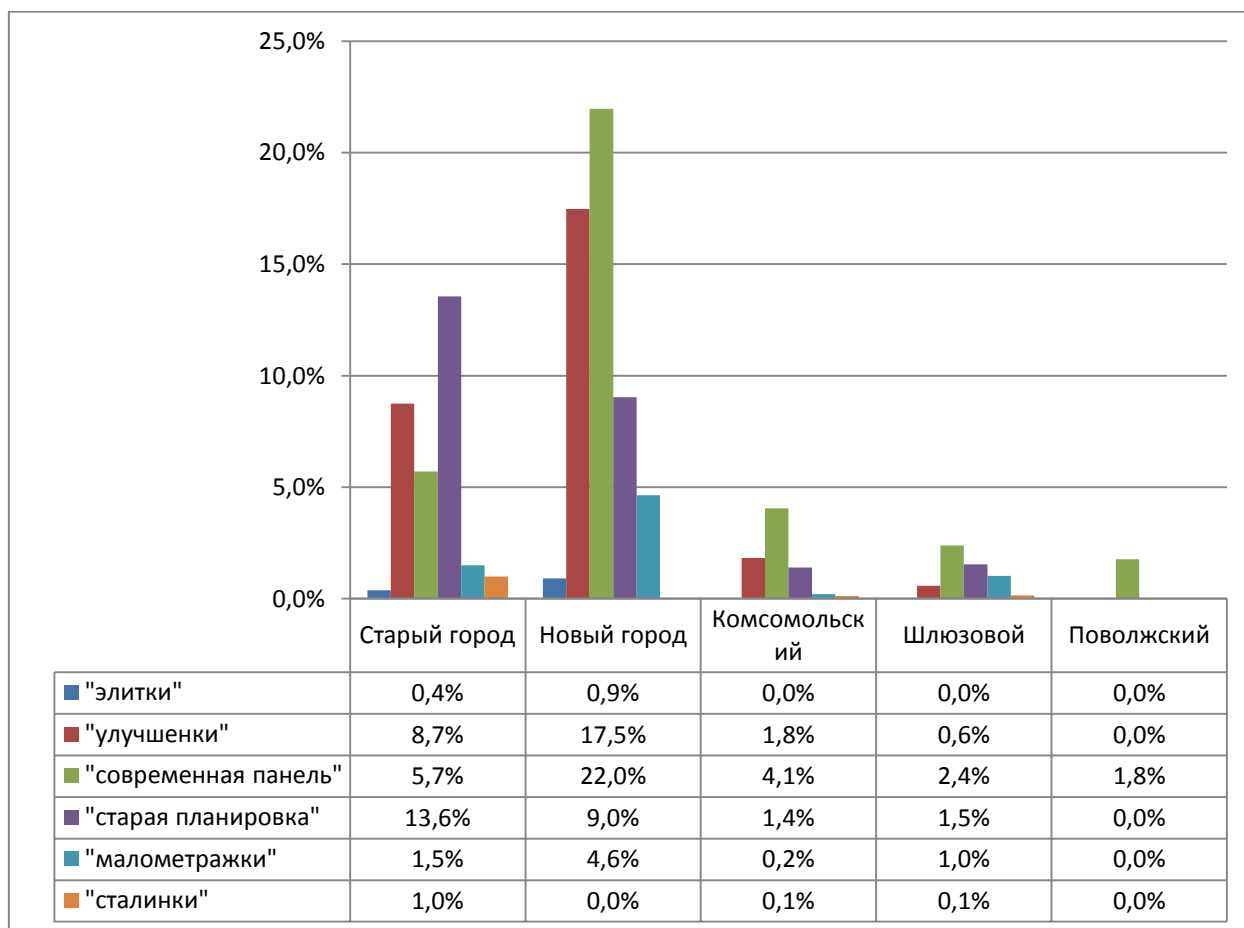
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

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

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

Рисунок 24

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

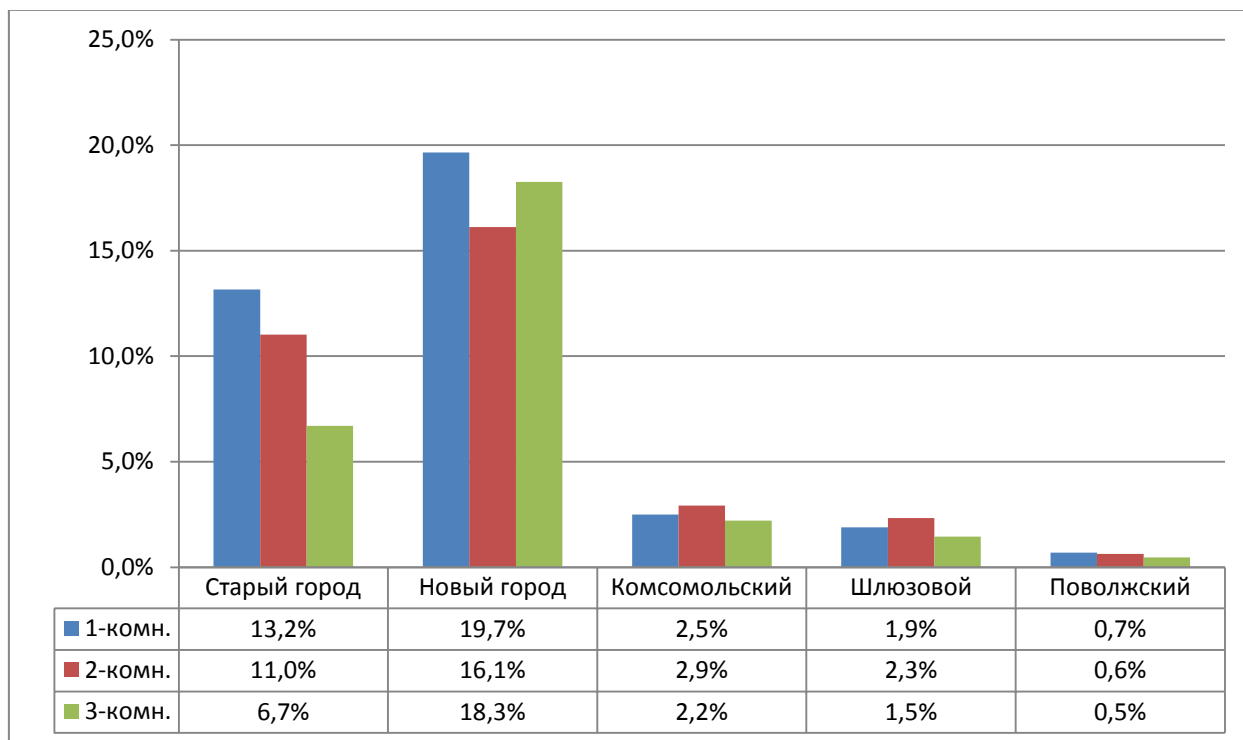


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» – 22,0% от общего количества предложений, наименьшее – «сталинки» в «Комсомольском» «Шлюзовом» – по 0,1% от общего количества предложений.

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

Рисунок 25

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости (квартиры в многоквартирных домах) города Тольятти приходится на «Новый город», при этом преобладает предложение однокомнатных квартир – 19,7%.

Наименее представлены предложения трехкомнатных квартир в «Поволжском» – 0,5% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

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

Таблица 15

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	4 802	1 820	1 585	1 397
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 600	41 804	40 032	39 675
		погрешность, %	0,44%	0,66%	0,81%	0,80%
	"элитки"	количество объектов, шт.	62	18	17	27
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 490	61 267	62 166	61 214
		погрешность, %	1,75%	3,21%	3,25%	2,76%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 375	577	458	340
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 163	43 181	42 502	44 024
		погрешность, %	0,86%	1,23%	1,68%	1,64%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 724	669	512	543
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 847	43 542	41 918	39 692
		погрешность, %	0,60%	0,88%	1,15%	1,02%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 226	405	485	336
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 026	37 540	35 419	35 075
		погрешность, %	0,65%	1,18%	0,93%	1,21%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	354	141	96	117
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 253	37 924	37 981	35 845
		погрешность, %	1,16%	1,99%	2,10%	1,73%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	61	10	17	34
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 704	38 477	37 746	37 455
		погрешность, %	3,69%	8,15%	8,52%	4,70%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 483	632	529	322
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 725	38 130	37 028	38 078
		погрешность, %	0,80%	1,14%	1,40%	1,77%
	"элитки"	количество объектов, шт.	18	8	5	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 550	58 741	60 322	63 671
		погрешность, %	2,25%	2,76%	5,29%	2,83%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	420	198	144	78
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 712	37 892	38 167	41 800
		погрешность, %	1,69%	2,09%	3,37%	4,06%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	274	128	79	67
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 934	42 071	43 555	39 762
		погрешность, %	1,62%	2,12%	3,13%	3,58%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	651	239	273	139
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 756	35 893	33 990	34 307
		погрешность, %	0,83%	1,55%	1,07%	1,69%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	72	49	16	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 328	36 267	36 791	35 690
		погрешность, %	3,53%	4,61%	7,97%	5,07%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	48	10	12	26
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 871	38 477	40 099	38 456
		погрешность, %	3,86%	8,15%	10,59%	4,71%

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.	2 595	944	774	877
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 167	45 025	43 249	41 095
		погрешность, %	0,52%	0,71%	0,96%	0,95%
	"элитки"	количество объектов, шт.	44	10	12	22
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 875	63 288	62 934	60 656
		погрешность, %	2,36%	5,25%	3,94%	3,24%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	839	350	263	226
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 836	46 361	45 243	45 713
		погрешность, %	0,91%	1,21%	1,93%	1,79%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 055	391	291	373
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 210	45 483	43 784	40 378
		погрешность, %	0,65%	0,93%	1,14%	1,01%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	434	123	145	166
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 502	41 216	38 680	36 335
		погрешность, %	0,96%	1,42%	1,20%	1,76%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	223	70	63	90
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 313	39 872	39 223	36 464
		погрешность, %	1,18%	1,80%	2,07%	1,86%
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	366	120	140	106
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 713	43 245	41 329	40 488
		погрешность, %	1,15%	1,74%	1,98%	2,24%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	88	21	39	28
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 972	44 171	42 446	39 663
		погрешность, %	2,54%	5,09%	4,02%	3,58%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	195	76	64	55
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 320	44 107	42 678	42 980
		погрешность, %	1,35%	1,91%	2,84%	2,36%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	67	21	32	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 793	39 661	37 965	34 598
		погрешность, %	2,39%	3,25%	3,34%	5,22%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	10	2	3	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 811	38 392	39 795	36 388
		погрешность, %	7,07%	18,46%	5,12%	14,10%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	6		2	4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 985		32 465	37 744
		погрешность, %	12,84%		1,61%	18,32%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	273	91	112	70
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 251	36 248	33 696	32 541
		погрешность, %	1,42%	2,50%	2,03%	2,55%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	28	8	12	8
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 565	32 314	34 605	33 255
		погрешность, %	5,26%	8,23%	10,11%	9,12%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	115	41	48	26
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 900	39 386	35 841	34 935
		погрешность, %	1,90%	2,69%	2,56%	4,01%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	74	22	35	17
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 068	32 856	30 733	29 445

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"малометражки"	погрешность, %	1,83%	3,22%	2,34%	4,30%	
		количество объектов, шт.	49	20	14	15	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 671	35 121	33 365	32 023	
	"сталинки"	погрешность, %	3,09%	6,07%	5,85%	3,15%	
		количество объектов, шт.	7		3	4	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 170		31 855	30 657	
	Поволжский	по всем типам	погрешность, %	12,74%		25,06%	15,46%
			количество объектов, шт.	85	33	30	22
			средняя цена предложения, руб./кв. м	27 969	30 103	27 623	25 240
"элитки"		погрешность, %	2,31%	3,86%	2,88%	3,71%	
		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
"улучшенки"		погрешность, %					
		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
"современная панель"		количество объектов, шт.	85	33	30	22	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	27 969	30 103	27 623	25 240	
		погрешность, %	2,31%	3,86%	2,88%	3,71%	
"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 трехкомнатных «элиток» в «Старом городе», а минимальная – у трехкомнатных квартир типа «современная панель» в «Поволжском».

Рисунок 26

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

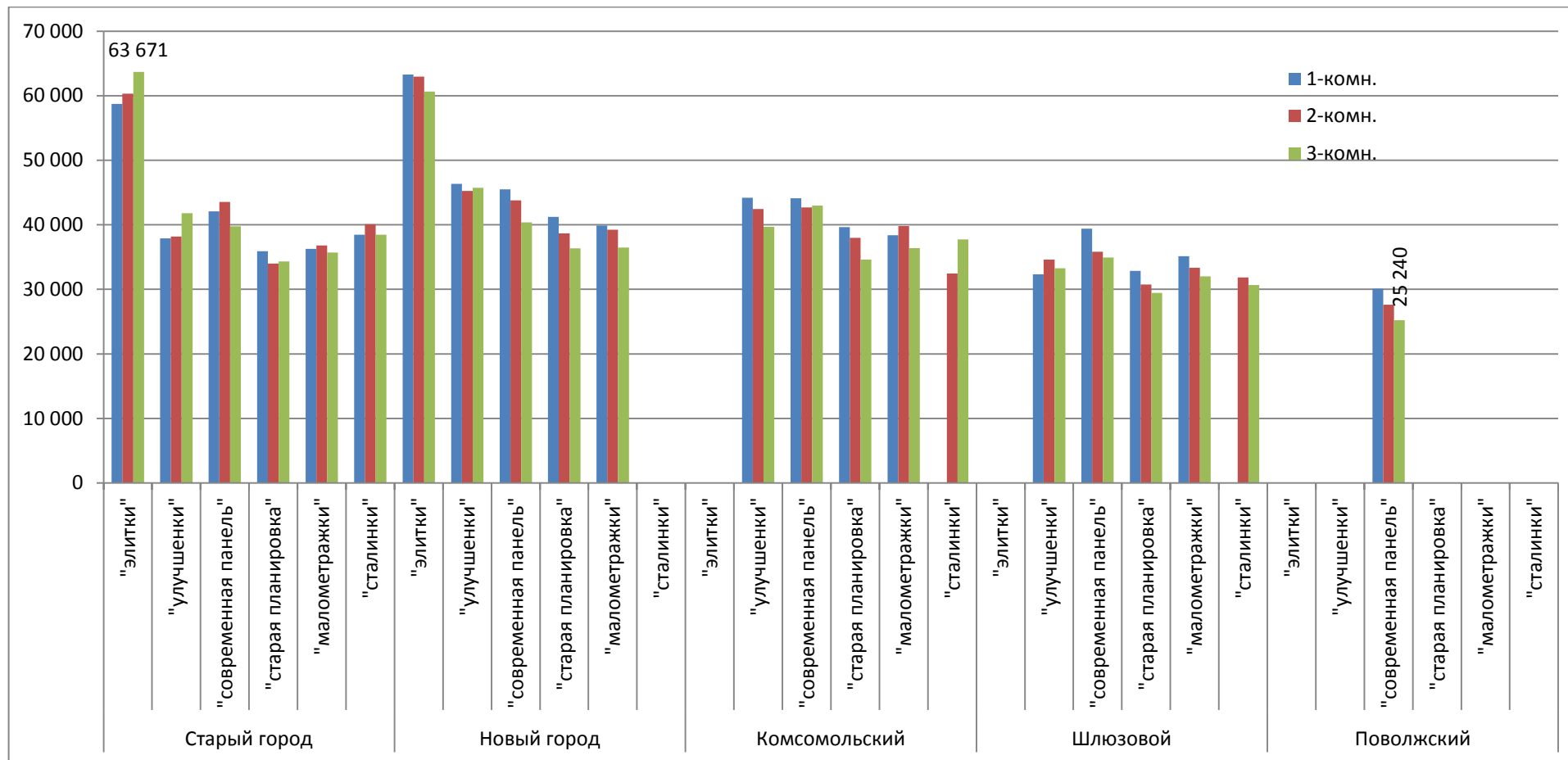


Рисунок 27

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

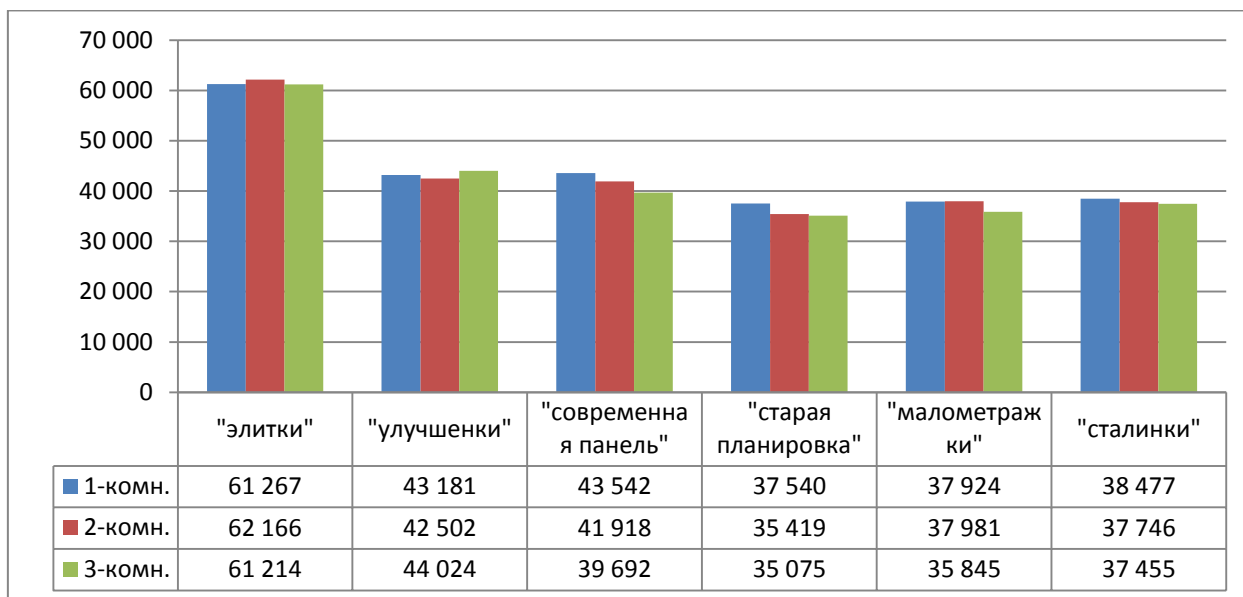
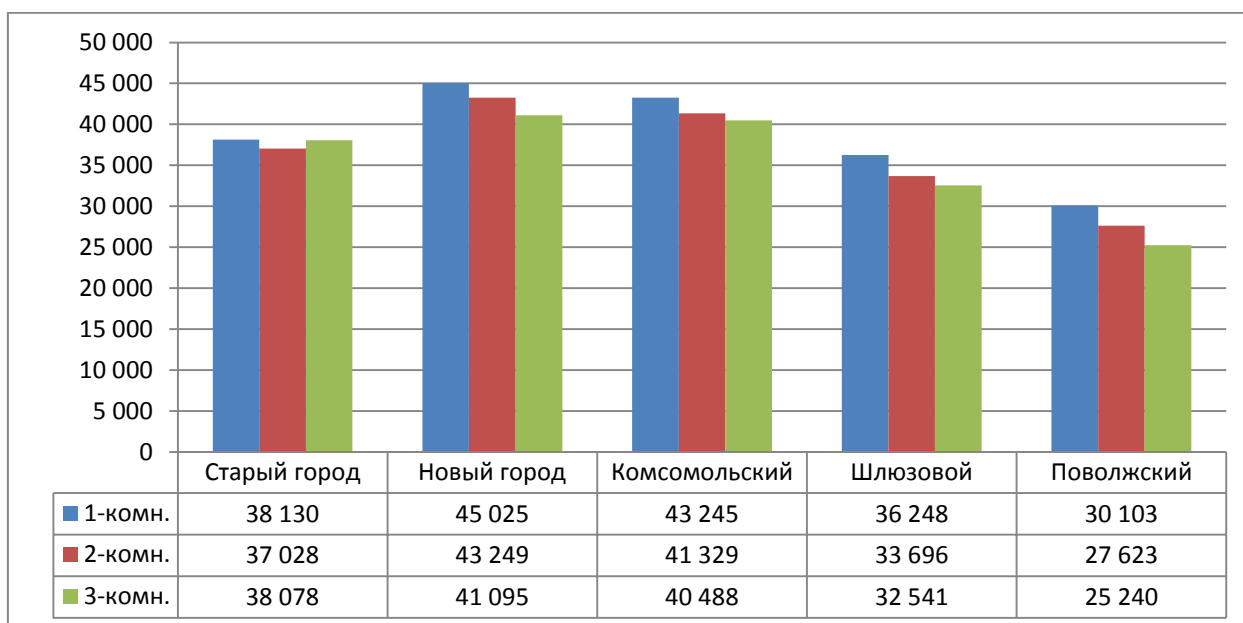


Рисунок 28

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



Динамика цен предложения

Таблица 16

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

Кол-во комнат	Параметры	апр.18	май.18	июн.18	июл.18	авг.18	сен.18	окт.18	ноя.18	дек.18	январ.19	фев.19	мар.19	апр.19
по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	39 180	39 175	39 093	39 191	39 841	39 899	39 835	39 861	40 088	40 374	40 799	40 873	40 600
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-167	-6	-82	99	649	58	-64	26	227	286	425	74	-273
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,42%	-0,01%	-0,21%	0,25%	1,66%	0,15%	-0,16%	0,06%	0,57%	0,71%	1,05%	0,18%	-0,67%
1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	40 485	40 458	40 443	40 507	40 931	41 013	40 992	40 868	41 296	41 190	41 893	41 899	41 804
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-66	-27	-15	64	424	83	-22	-124	428	-107	704	5	-95
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,16%	-0,07%	-0,04%	0,16%	1,05%	0,20%	-0,05%	-0,30%	1,05%	-0,26%	1,71%	0,01%	-0,23%
2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	38 454	38 378	38 612	38 615	39 067	39 168	39 047	39 275	39 543	40 023	40 379	40 494	40 032
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-151	-76	234	3	451	102	-121	228	268	480	356	115	-462
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,39%	-0,20%	0,61%	0,01%	1,17%	0,26%	-0,31%	0,58%	0,68%	1,21%	0,89%	0,29%	-1,14%
3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	38 271	38 222	37 671	37 935	39 185	39 165	39 040	39 133	39 061	39 663	39 810	39 932	39 675
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-202	-49	-551	264	1 250	-20	-125	93	-72	602	147	122	-257
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,53%	-0,13%	-1,44%	0,70%	3,30%	-0,05%	-0,32%	0,24%	-0,18%	1,54%	0,37%	0,31%	-0,64%

Рисунок 29

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

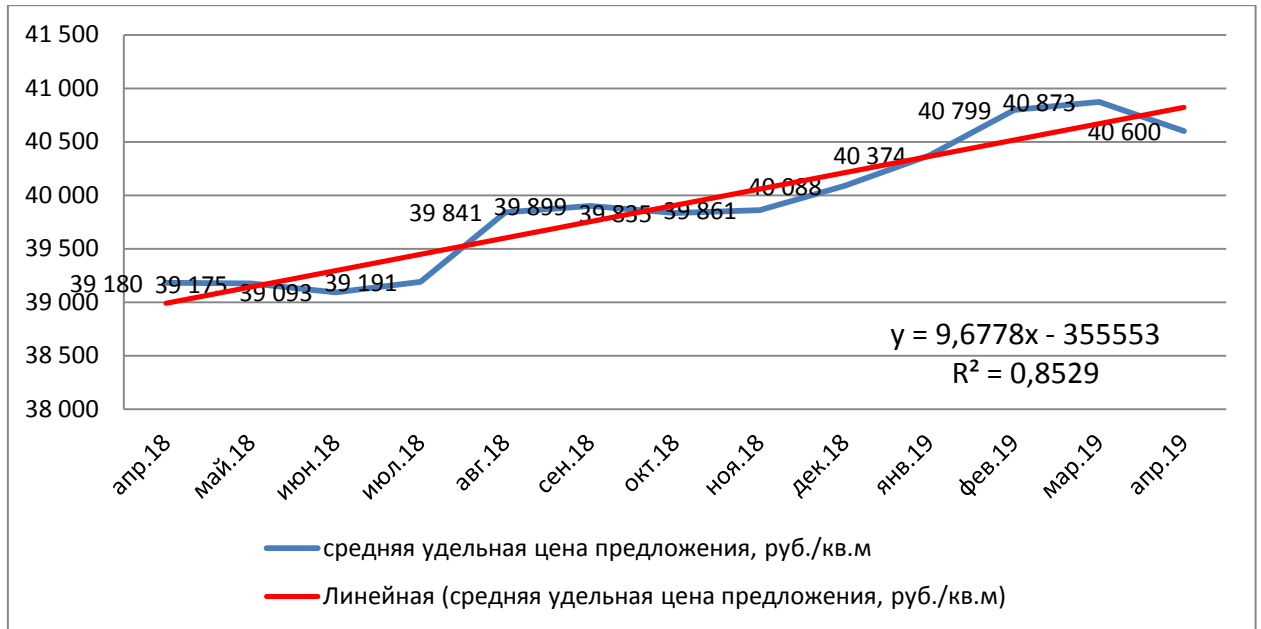
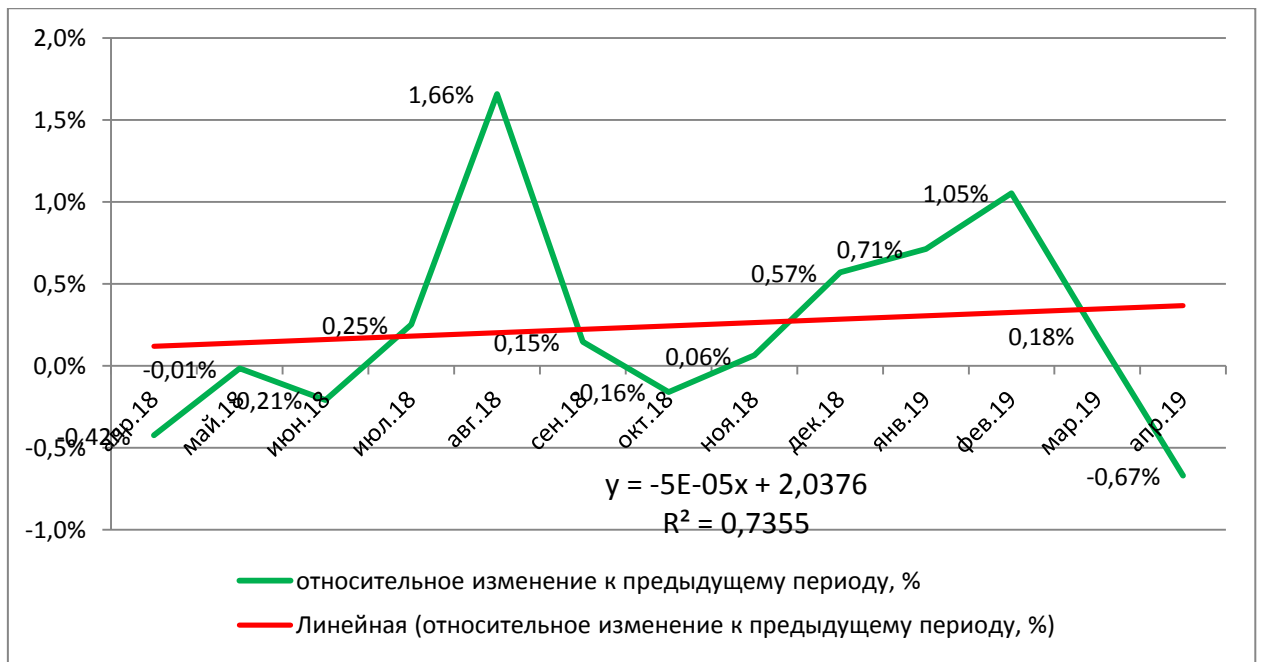


Рисунок 30

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



Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод об отрицательной динамике средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Тольятти. По отношению к предыдущему периоду (март 2019 года) снижение составило 273 руб. (0,67%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (апрель 2018 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составил 1 419 рублей (3,62%).

Начатая с середины 2018 года наметившаяся тенденция устойчивого роста, была продолжена в 2019 году, средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади вплотную приблизилась к отметке 41 000 руб./кв.м. Однако надо отметить, что положительная динамика, прошедшая относительно аналогичного периода прошлого года (апрель 2018 года) не покрывает прошедшую за данный период инфляцию.

Новостройки

Городской округ Самара

Структура и анализ цены предложения

При подготовке отчета было проанализировано 3 254 предложения к продаже одно-, двух- и трехкомнатных квартир в сданных в эксплуатацию вновь построенных домах и домах высокой степени готовности опубликованных в апреле 2019 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.	3 254	1 412	1 171	671
		средняя площадь, кв.м	61,36	42,54	64,64	95,26
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 000	32 688	32 999	30 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	109 412	94 689	109 412	102 625
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 938	46 560	44 776	41 806
		медиана, руб./кв. м	41 999	42 500	41 500	38 000
		СКО, руб./кв. м	7 171	7 342	6 651	7 039
		погрешность, руб./кв. м	251	391	389	544
		погрешность, %	0,56%	0,84%	0,87%	1,30%
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	92	44	38	10
		средняя площадь, кв.м	60,38	48,17	67,88	85,54
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	66 000	68 000	67 000	66 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	75 222	75 222	71 000	69 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 626	70 452	69 137	67 848
		медиана, руб./кв. м	69 410	70 038	69 000	68 000
		СКО, руб./кв. м	1 347	1 322	1 061	539
		погрешность, руб./кв. м	283	403	349	359
		погрешность, %	0,41%	0,57%	0,50%	0,53%
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	90	35	28	27
		средняя площадь, кв.м	68,21	45,35	72,38	93,53
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 000	51 907	50 971	50 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 585	80 000	86 585	75 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 702	59 554	57 789	58 545
		медиана, руб./кв. м	55 000	55 000	53 889	57 000
		СКО, руб./кв. м	6 510	6 632	7 104	5 640
		погрешность, руб./кв. м	1 380	2 275	2 734	2 212
		погрешность, %	2,35%	3,82%	4,73%	3,78%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	553	218	218	117
		средняя площадь, кв.м	60,88	42,84	62,37	91,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 971	43 237	41 971	43 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	109 412	94 689	109 412	102 625
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 088	57 475	53 957	52 747
		медиана, руб./кв. м	53 483	55 848	53 000	50 500
		СКО, руб./кв. м	4 685	4 948	3 429	4 700
		погрешность, руб./кв. м	399	672	466	873
		погрешность, %	0,72%	1,17%	0,86%	1,65%
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	109	56	40	13
		средняя площадь, кв.м	57,94	42,18	68,04	94,73
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 869	40 869	41 954	43 548
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 000	78 000	69 565	48 734
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 807	53 760	48 425	45 414
		медиана, руб./кв. м	48 026	50 680	46 415	45 249
		СКО, руб./кв. м	5 759	6 641	4 052	1 164
		погрешность, руб./кв. м	1 108	1 791	1 298	672
		погрешность, %	2,18%	3,33%	2,68%	1,48%
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	182	85	89	8
		средняя площадь, кв.м	54,61	43,13	62,25	91,63
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 556	38 627	41 758	38 556
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	57 279	57 279	47 500	47 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 454	46 446	44 687	43 450
		медиана, руб./кв. м	45 077	46 064	44 506	44 299
		СКО, руб./кв. м	1 440	1 579	505	3 068
		погрешность, руб./кв. м	214	345	108	2 319
		погрешность, %	0,47%	0,74%	0,24%	5,34%
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	186	120	43	23
		средняя площадь, кв.м	55,38	44,82	68,60	85,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 451	41 451	43 839	42 867
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 000	57 408	64 000	72 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 997	52 881	53 325	52 984
		медиана, руб./кв. м	53 327	53 073	54 462	54 667
		СКО, руб./кв. м	2 004	1 192	2 990	4 167
		погрешность, руб./кв. м	295	219	923	1 777
		погрешность, %	0,56%	0,41%	1,73%	3,35%
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	50	29	15	6
		средняя площадь, кв.м	52,81	40,28	62,09	90,14
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 002	41 988	42 817	41 002
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	57 471	57 471	51 267	48 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 719	44 514	45 352	44 129
		медиана, руб./кв. м	44 000	43 817	45 105	42 429
		СКО, руб./кв. м	2 060	2 059	1 418	2 914

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	589	778	758	2 607
		погрешность, %	1,32%	1,75%	1,67%	5,91%
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	562	296	137	129
		средняя площадь, кв.м	55,89	38,99	61,81	88,36
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 688	32 688	39 494	37 999
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	54 500	51 000	54 500	52 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 372	42 272	41 497	39 175
		медиана, руб./кв. м	41 499	42 000	41 499	38 999
		СКО, руб./кв. м	1 675	1 394	880	677
		погрешность, руб./кв. м	141	162	151	120
		погрешность, %	0,34%	0,38%	0,36%	0,31%
		Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 430	529
средняя площадь, кв.м	65,53			43,28	65,50	100,38
минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 000			34 431	32 999	30 000
максимальная цена предложения, руб./кв. м	45 500			45 500	43 000	40 761
средняя цена предложения, руб./кв. м	38 405			39 548	38 814	35 936
медиана, руб./кв. м	38 500			38 500	38 500	35 500
СКО, руб./кв. м	1 771			1 793	1 586	1 134
погрешность, руб./кв. м	94			156	134	124
погрешность, %	0,24%			0,39%	0,34%	0,34%

Рисунок 31

Структура предложения к продаже новостроек в разрезе административных районов

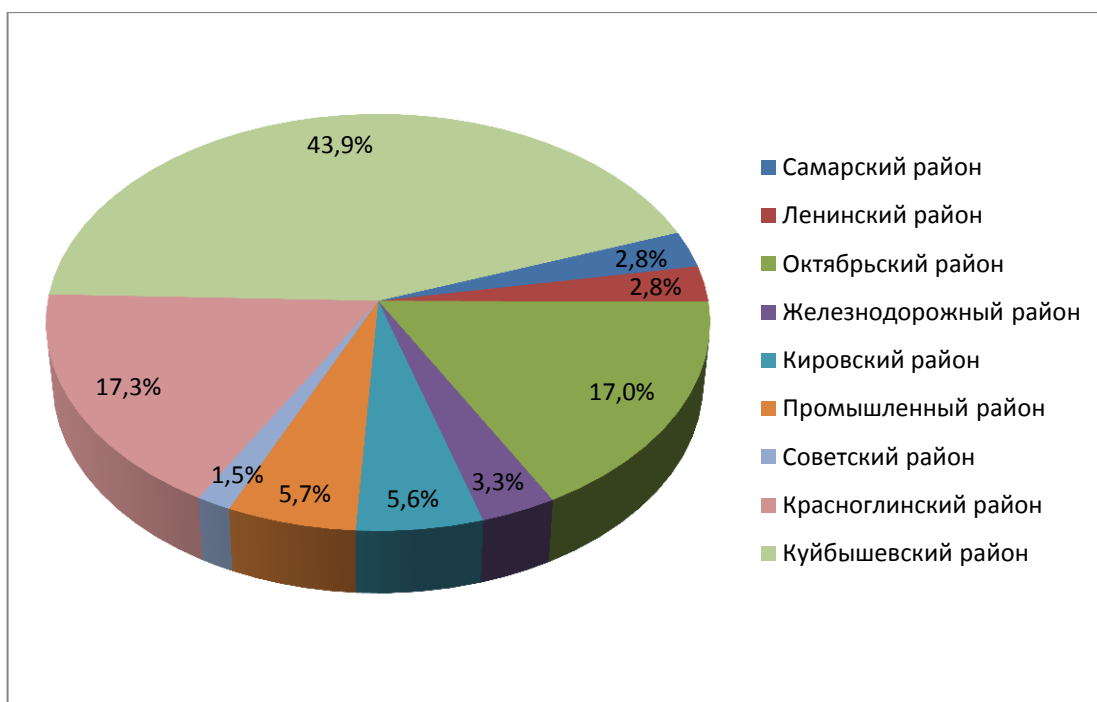
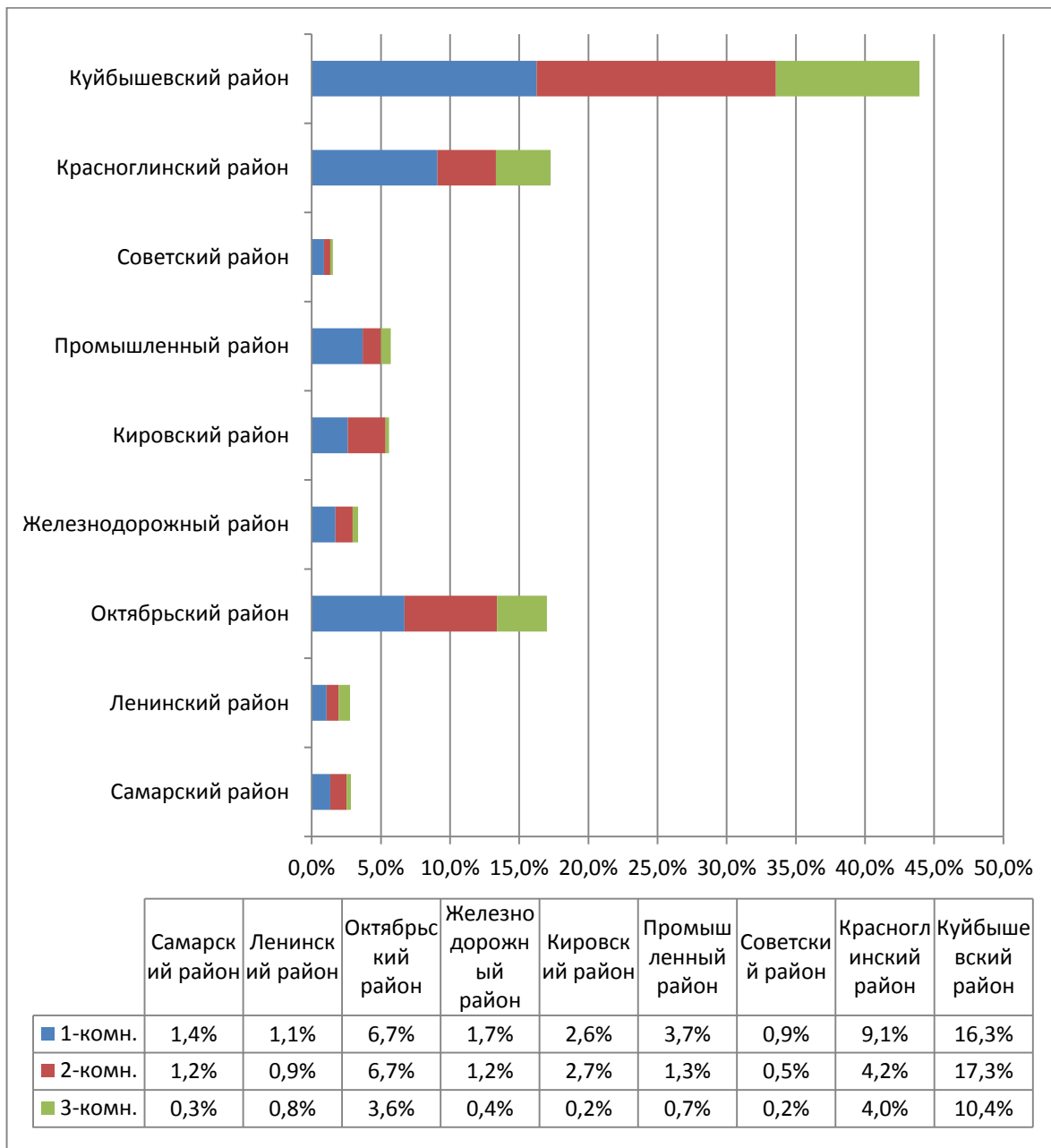


Рисунок 32

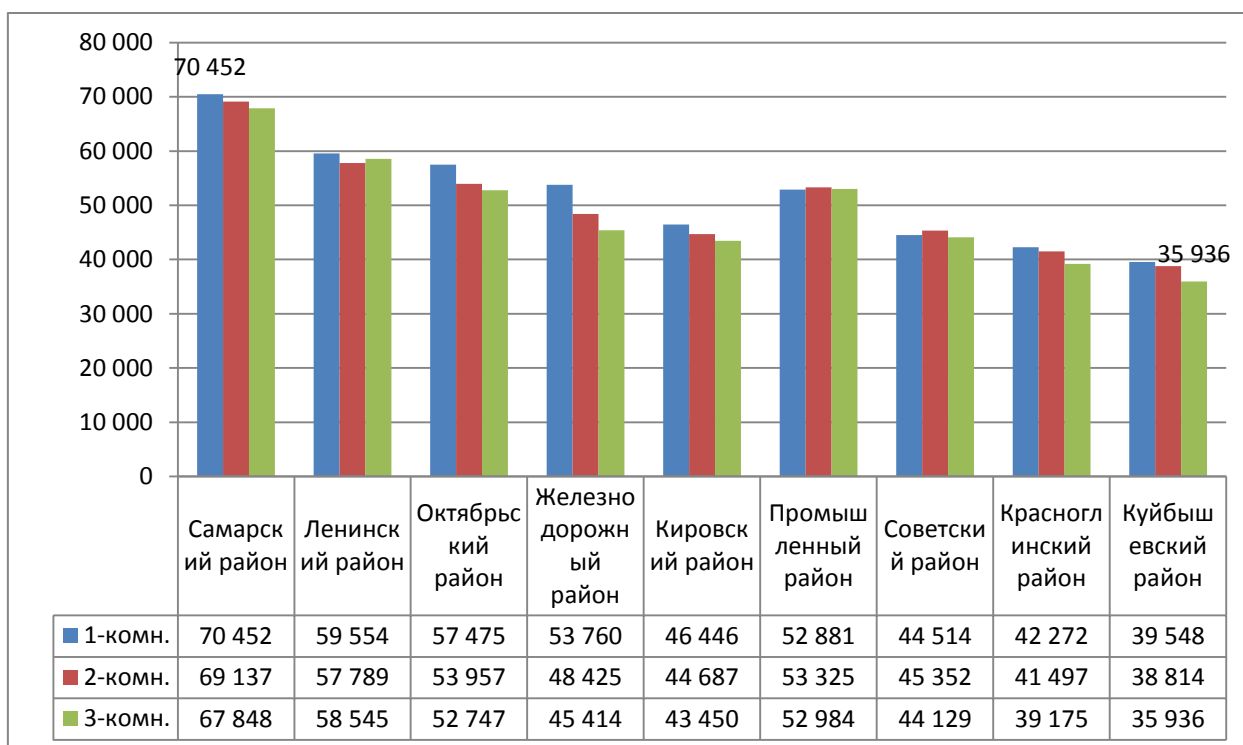
Структура предложения к продаже новостроек по количеству комнат в квартире



Принимая во внимание результаты проведенного анализа, можно предположить, что наибольшее количество предложений к продаже новостроек приходится на Куйбышевский район – 43,9%, при этом в структуре предложения на двухкомнатные квартиры приходится 17,3%. Наименьшее количество предложений приходится на трехкомнатные квартиры в Кировском и Советском районах – по 0,2% от общего объема предложений.

Рисунок 33

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



Наибольшее значение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади в новостройках высокой степени готовности у однокомнатных квартир в Самарском 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	апр.18	май.18	июн.18	июл.18	авг.18	сен.18	окт.18	ноя.18	дек.18	январ.19	фев.19	мар.19	апр.19
Все ценовые зоны	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	45 770	45 237	45 841	50 559	50 886	47 635	47 763	47 971	49 760	46 637	47 318	49 177	44 938
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-146	-533	605	4 718	327	-3 251	127	208	1 790	-3 123	681	1 858	-4 239
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,32%	-1,17%	1,34%	10,29%	0,65%	-6,39%	0,27%	0,44%	3,73%	-6,28%	1,46%	3,93%	-8,62%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	47 111	46 162	47 078	51 719	52 487	47 122	47 904	48 142	49 445	47 667	48 235	50 567	46 559,81
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	752	-948	916	4 640	768	-5 365	782	238	1 303	-1 777	567	2 333	-4 007
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	1,62%	-2,01%	1,98%	9,86%	1,49%	-10,22%	1,66%	0,50%	2,71%	-3,59%	1,19%	4,84%	-7,93%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	44 588	44 640	44 241	48 752	48 436	49 319	49 261	49 084	49 641	46 359	47 078	48 043	44 776
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-1 155	52	-399	4 510	-316	884	-58	-177	557	-3 281	719	965	-3 267
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-2,53%	0,12%	-0,89%	10,20%	-0,65%	1,82%	-0,12%	-0,36%	1,13%	-6,61%	1,55%	2,05%	-6,80%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	42 968	42 556	45 095	48 870	47 577	46 782	45 520	46 341	50 891	44 774	45 427	48 210	41 806
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-576	-412	2 539	3 775	-1 293	-795	-1 262	821	4 550	-6 117	653	2 783	-6 404
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,32%	-0,96%	5,97%	8,37%	-2,65%	-1,67%	-2,70%	1,80%	9,82%	-12,02%	1,46%	6,13%	-13,28%

Рисунок 34

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

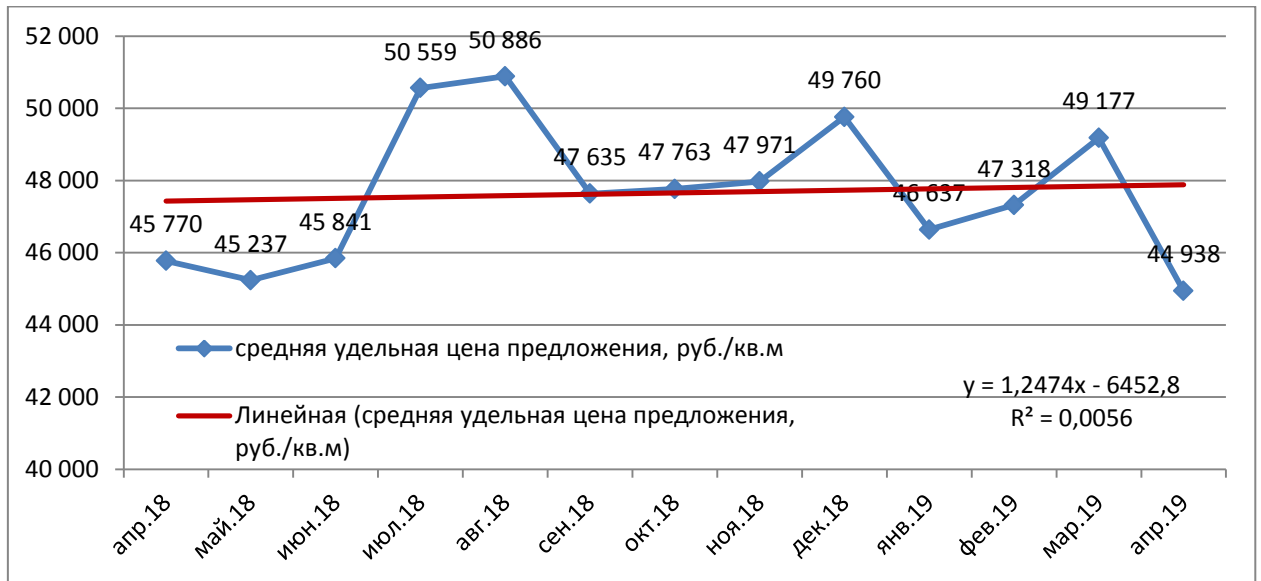
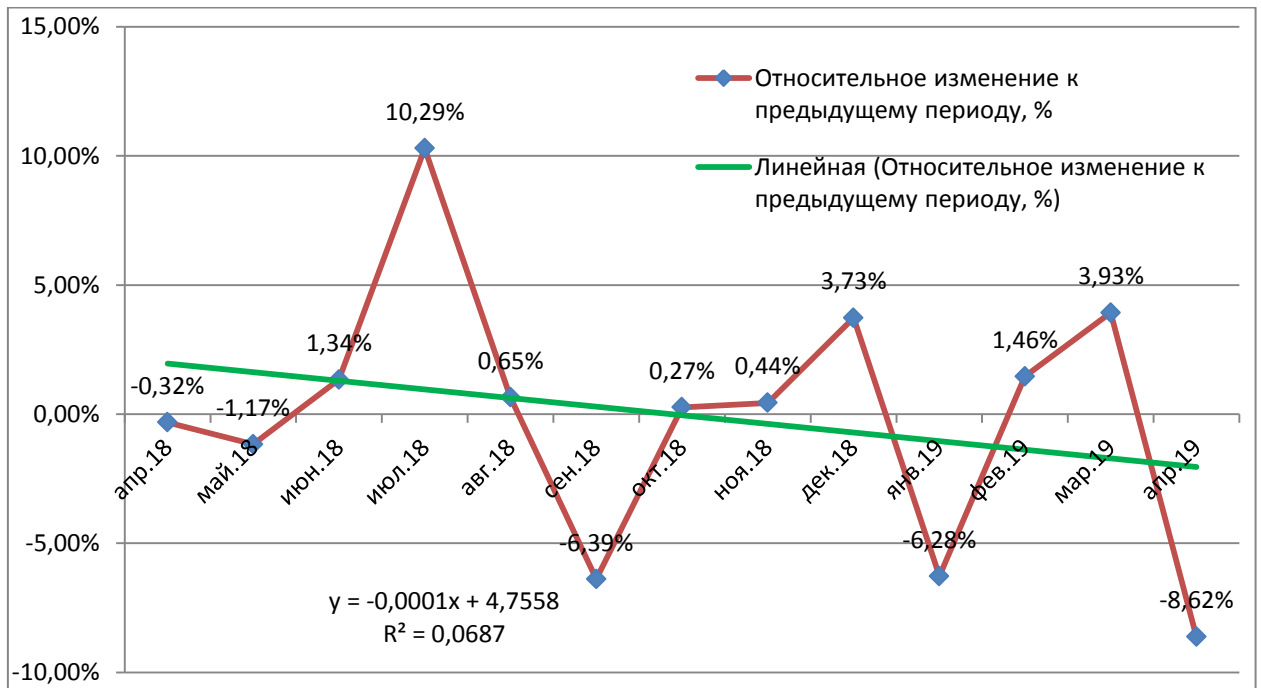


Рисунок 35

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 1 293 уникальных предложения, опубликованных на сайте «ЦИАН» (<https://samara.cian.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

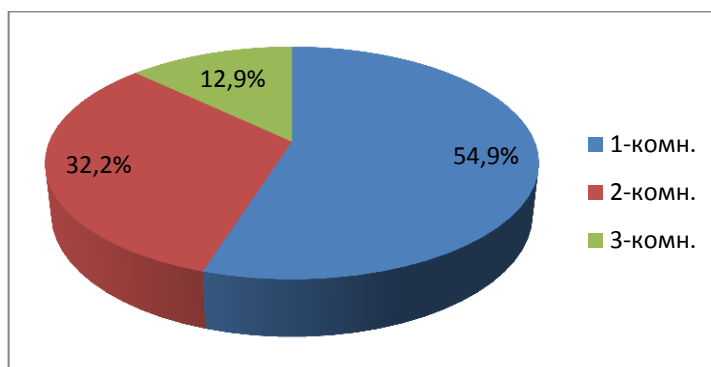
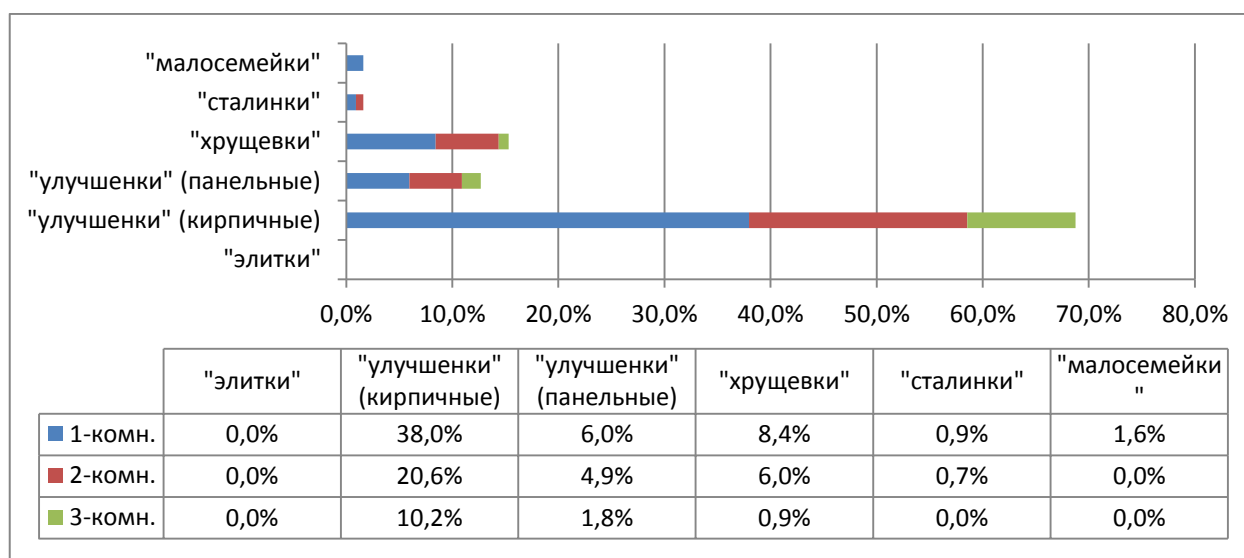


Рисунок 37

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

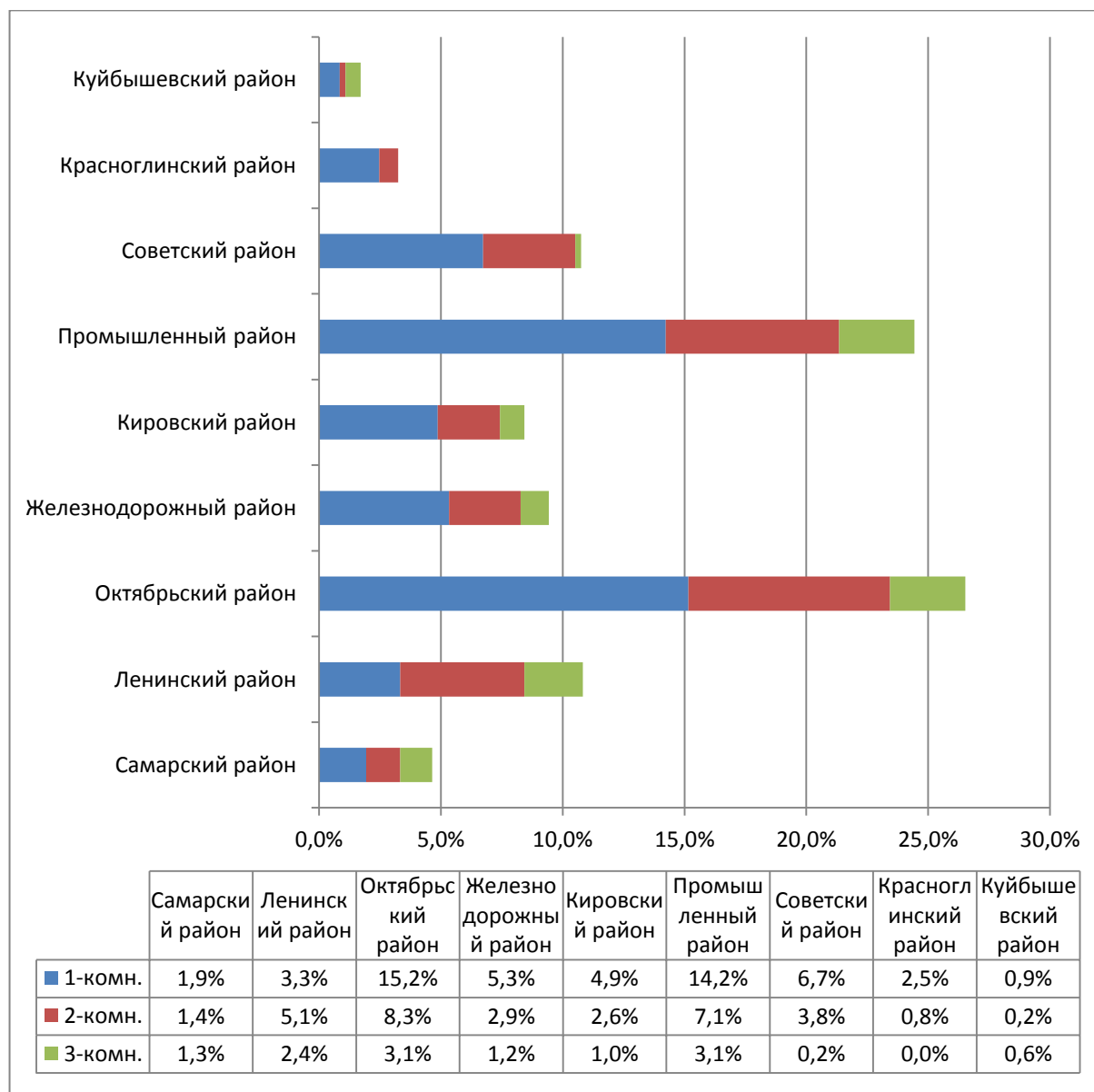


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в кирпичных домах «улучшенной» планировки.

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.	1 293	710	416	167
		средняя цена предложения, руб.	19 045	15 026	21 194	30 780
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	889	491	266	132
		средняя цена предложения, руб.	21 064	16 055	24 099	33 576
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	164	77	64	23
		средняя цена предложения, руб.	15 662	13 182	16 758	20 913
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	198	109	77	12
		средняя цена предложения, руб.	14 074	12 757	15 182	18 933
	"сталинки"	количество объектов, шт.	21	12	9	
		средняя цена предложения, руб.	14 381	11 417	18 333	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	21	21		
		средняя цена предложения, руб.	11 571	11 571		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	60	25	18	17
		средняя цена предложения, руб.	28 842	19 980	32 833	37 647
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	60	25	18	17
		средняя цена предложения, руб.	28 842	19 980	32 833	37 647
	"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.	140	43	66	31
		средняя цена предложения, руб.	29 607	21 151	27 583	45 645
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	118	37	52	29
		средняя цена предложения, руб.	31 699	22 419	29 654	47 207
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	12	3	9	
		средняя цена предложения, руб.	17 625	12 333	19 389	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	7	3	2	2
		средняя цена предложения, руб.	17 571	14 333	17 000	23 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3		3	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб.	23 333		23 333		
		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	343	196	107	40	
		средняя цена предложения, руб.	20 551	16 408	23 887	31 925	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	290	164	89	37	
		средняя цена предложения, руб.	21 481	16 863	25 358	32 622	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	17	11	3	3	
		средняя цена предложения, руб.	17 618	15 955	18 000	23 333	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	25	14	11		
		средняя цена предложения, руб.	14 560	13 286	16 182		
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7	3	4		
		средняя цена предложения, руб.	15 143	13 000	16 750		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4			
		средняя цена предложения, руб.	12 500	12 500			
	Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	122	69	38	15
			средняя цена предложения, руб.	18 217	15 464	20 566	24 933
		"элитки"	количество объектов, шт.				
			средняя цена предложения, руб.				
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	75	43	22	10	
		средняя цена предложения, руб.	20 133	16 593	24 341	26 100	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	14	7	4	3	
		средняя цена предложения, руб.	17 357	14 714	17 000	24 000	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	31	17	12	2	
		средняя цена предложения, руб.	14 339	13 265	14 833	20 500	
"сталинки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"малосемейки"		количество объектов, шт.	2	2			
		средняя цена предложения, руб.	12 500	12 500			
Кировский район		по всем типам	количество объектов, шт.	109	63	33	13
			средняя цена предложения, руб.	14 364	12 730	15 591	19 169
		"элитки"	количество объектов, шт.				
			средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	42	29	9	4	
		средняя цена предложения, руб.	15 083	13 914	16 333	20 750	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	23	7	13	3	
		средняя цена предложения, руб.	14 870	12 286	15 231	19 333	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	34	17	11	6	
		средняя цена предложения, руб.	14 138	11 941	15 409	18 033	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3	3			
		средняя цена предложения, руб.	10 667	10 667			

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

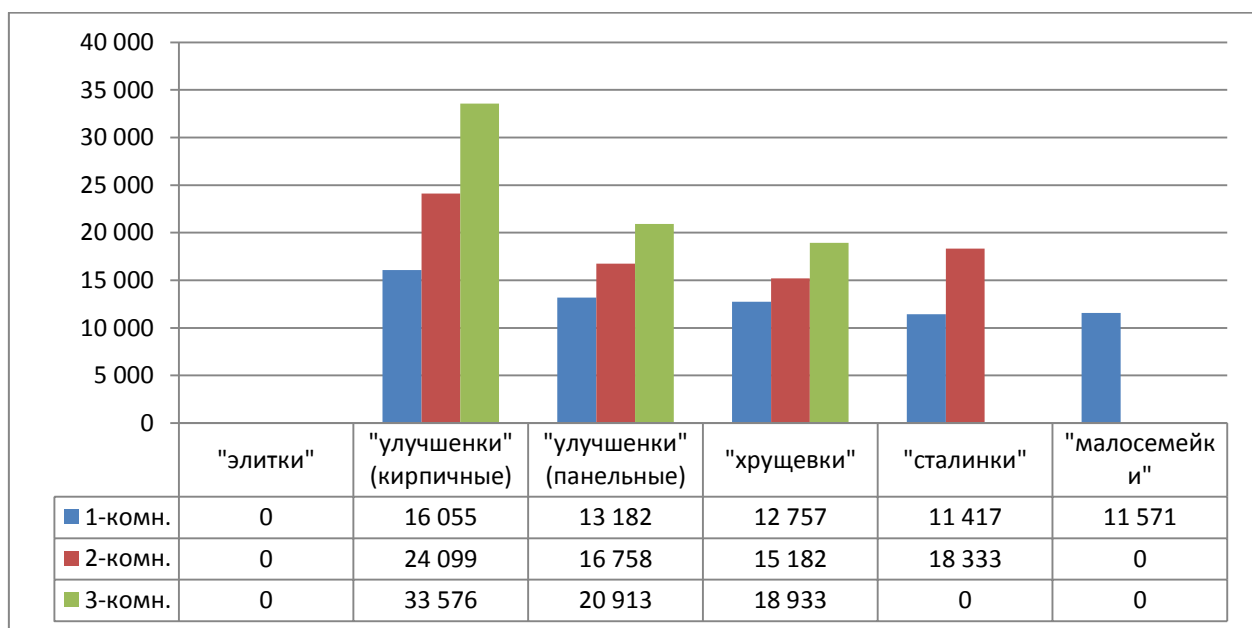
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	7	7		
		средняя цена предложения, руб.	11 071	11 071		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	316	184	92	40
		средняя цена предложения, руб.	15 989	13 799	16 799	24 200
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	190	115	49	26
		средняя цена предложения, руб.	17 061	14 643	17 765	26 423
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	87	44	29	14
		средняя цена предложения, руб.	15 029	12 534	16 379	20 071
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	28	16	12	
		средняя цена предложения, руб.	13 393	12 688	14 333	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	6	4	2	
		средняя цена предложения, руб.	11 833	10 750	14 000	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	5		
		средняя цена предложения, руб.	11 500	11 500		
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	139	87	49	3
		средняя цена предложения, руб.	14 824	13 511	16 776	21 000
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	59	40	16	3
		средняя цена предложения, руб.	16 153	14 513	19 344	21 000
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	7	3	4	
		средняя цена предложения, руб.	16 429	13 333	18 750	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	68	39	29	
		средняя цена предложения, руб.	13 772	12 795	15 086	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	11 500	11 500		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	11 000	11 000		
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	42	32	10	
		средняя цена предложения, руб.	11 148	10 225	14 100	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	38	30	8	
		средняя цена предложения, руб.	11 005	10 173	14 125	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	4	2	2	
		средняя цена предложения, руб.	12 500	11 000	14 000	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		количество объектов, шт.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб.				
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	22	11	3	8
		средняя цена предложения, руб.	15 091	12 091	15 000	19 250
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	17	8	3	6
		средняя цена предложения, руб.	15 824	12 750	15 000	20 333
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	5	3		2
		средняя цена предложения, руб.	12 600	10 333		16 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Рисунок 39

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



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у трехкомнатных кирпичных «улучшенок» – 33 576 руб., минимальная – у однокомнатных «сталинок» – 11 417 руб.

Городской округ Тольятти

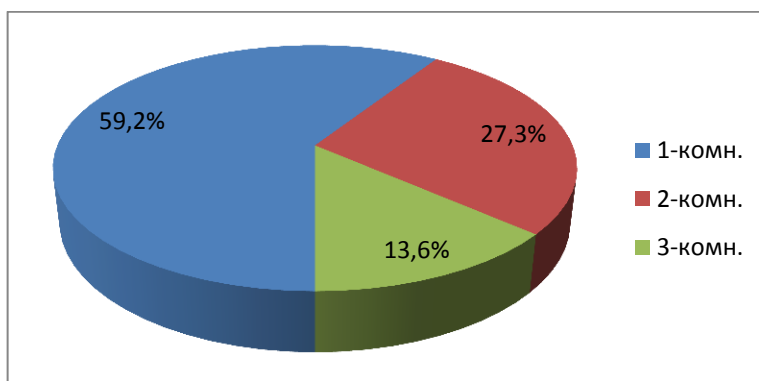
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 590 уникальных предложений, 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

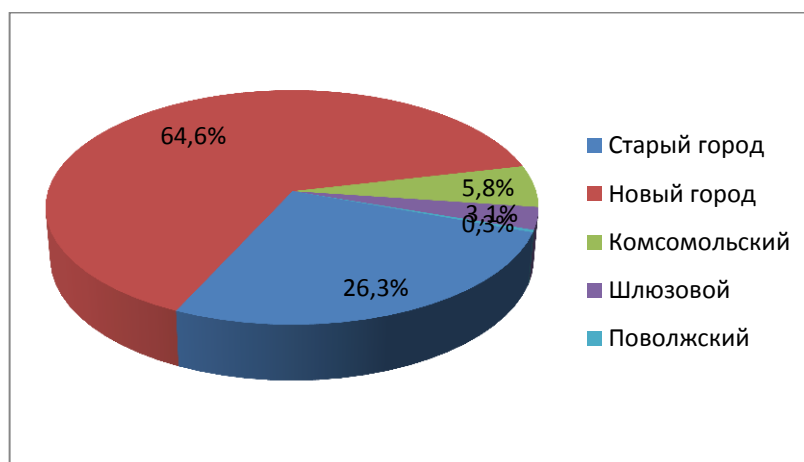
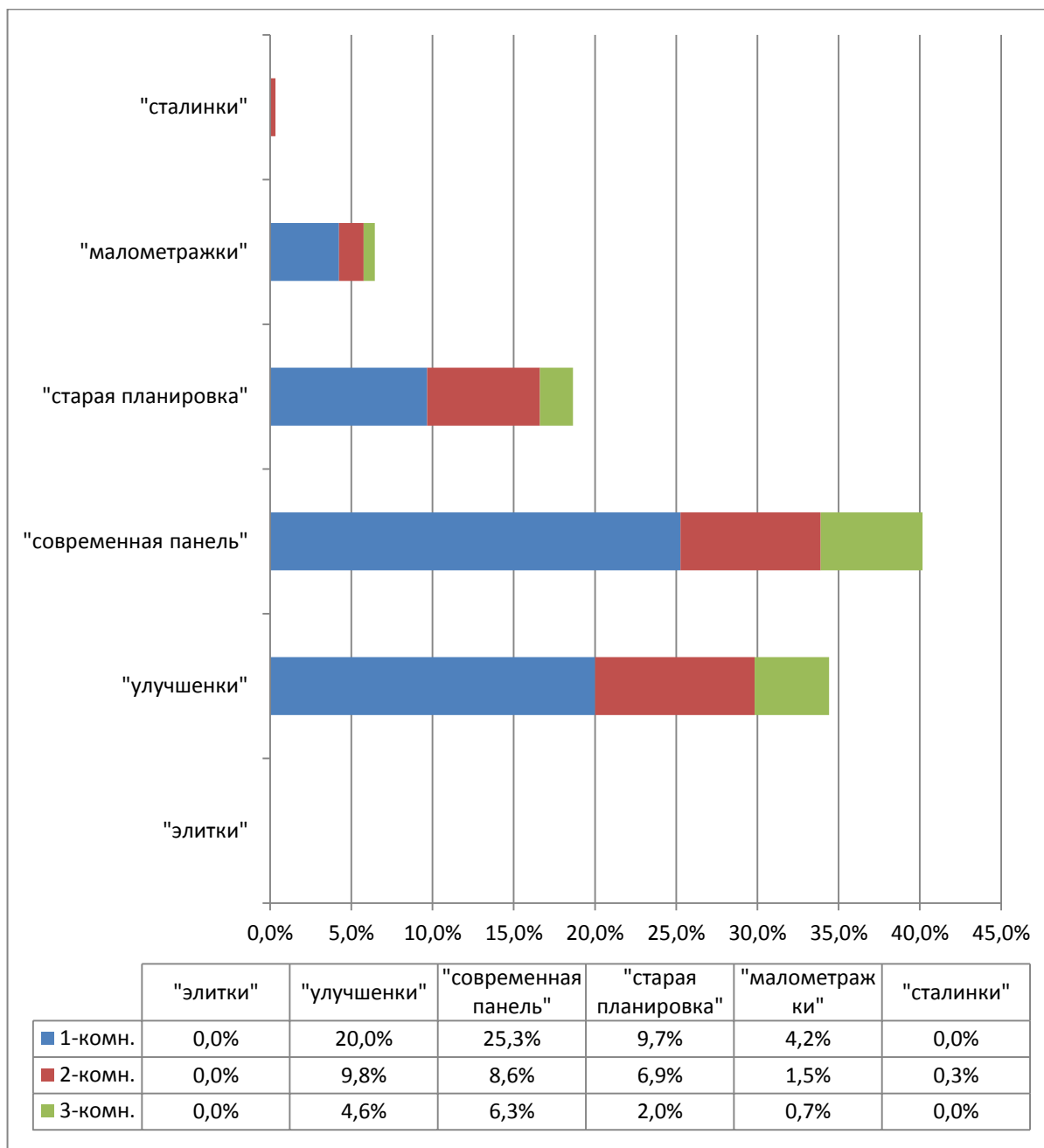


Рисунок 42

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

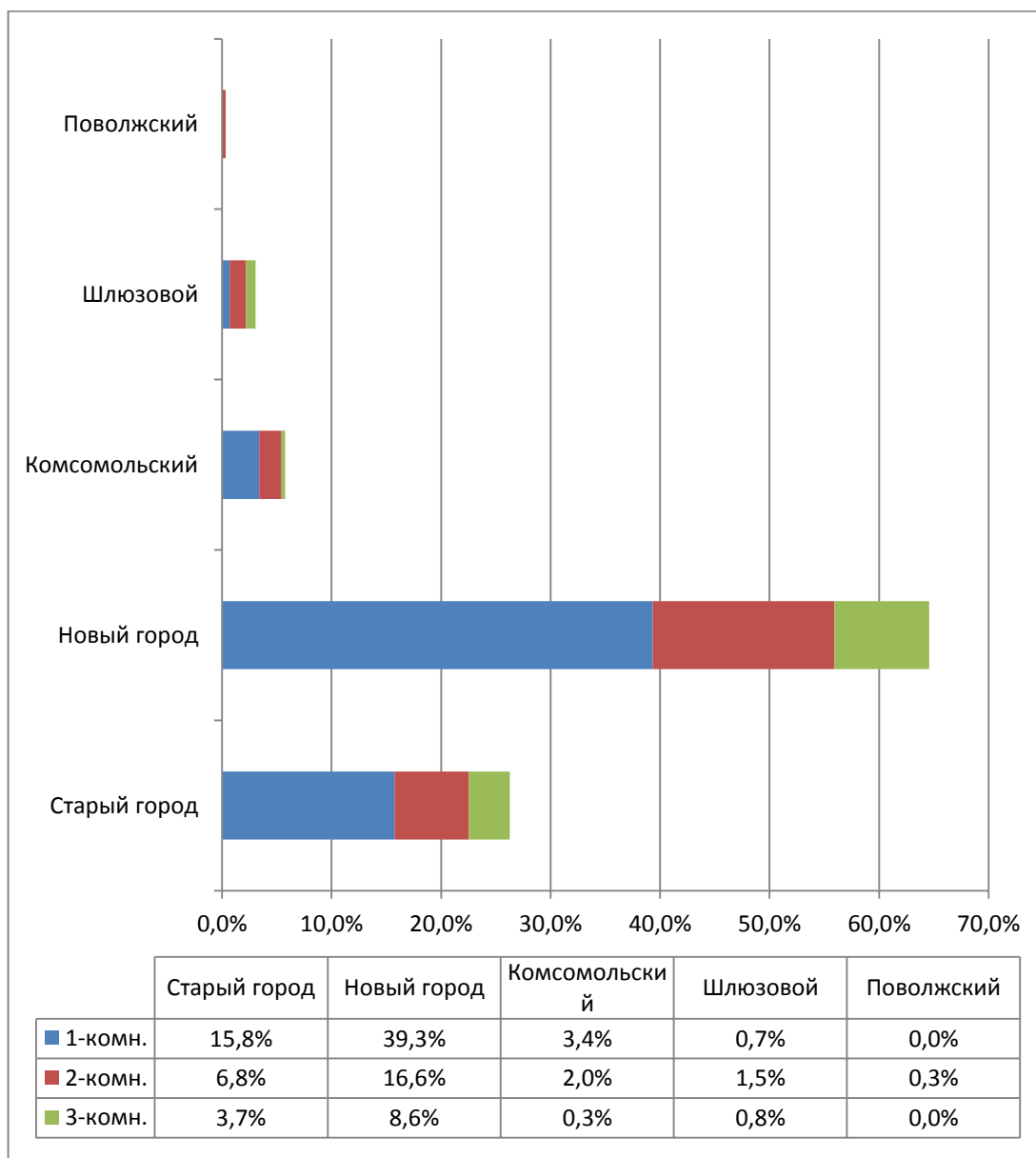


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в панельных домах «современной» планировки.

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

Рисунок 43

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по административным районам



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

Анализ арендной платы

Таблица 20

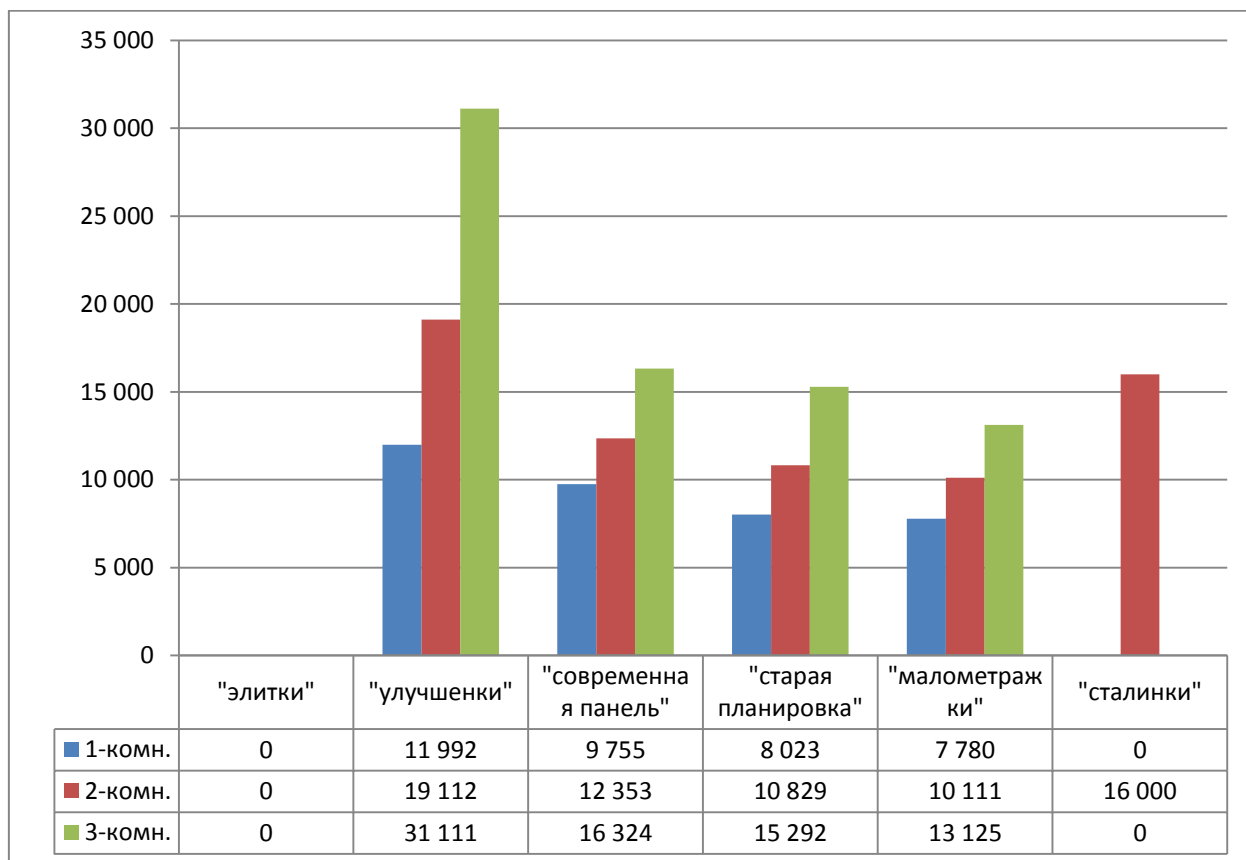
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	590	349	161	80
		средняя цена предложения, руб.	12 722	10 087	14 320	21 000
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	203	118	58	27
		средняя цена предложения, руб.	16 569	11 992	19 112	31 111
	"современная панель"	количество объектов, шт.	237	149	51	37
		средняя цена предложения, руб.	11 340	9 755	12 353	16 324
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	110	57	41	12
		средняя цена предложения, руб.	9 862	8 023	10 829	15 292
	"малометражки"	количество объектов, шт.	38	25	9	4
		средняя цена предложения, руб.	8 895	7 780	10 111	13 125
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	16 000		16 000	
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	155	93	40	22
		средняя цена предложения, руб.	11 434	8 998	12 513	19 773
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	54	31	14	9
		средняя цена предложения, руб.	14 009	10 274	15 143	25 111
	"современная панель"	количество объектов, шт.	31	19	5	7
		средняя цена предложения, руб.	11 629	9 763	11 800	16 571
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	61	36	19	6
		средняя цена предложения, руб.	9 456	7 953	10 395	15 500
	"малометражки"	количество объектов, шт.	7	7		
		средняя цена предложения, руб.	6 643	6 643		
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	16 000		16 000	
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	381	232	98	51
		средняя цена предложения, руб.	13 651	10 739	16 107	22 176
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	138	82	38	18
		средняя цена предложения, руб.	18 120	12 841	21 934	34 111
	"современная панель"	количество объектов, шт.	179	118	33	28
		средняя цена предложения, руб.	11 514	9 911	13 288	16 179
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	41	18	20	3
		средняя цена предложения, руб.	10 280	8 333	11 575	13 333
	"малометражки"	количество объектов, шт.	23	14	7	2
		средняя цена предложения, руб.	9 478	8 500	10 714	12 000

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"сталинки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	34	20	12	2	
		средняя цена предложения, руб.	10 000	8 375	11 458	17 500	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	9	5	4		
		средняя цена предложения, руб.	10 056	8 700	11 750		
	"современная панель"	количество объектов, шт.	20	10	8	2	
		средняя цена предложения, руб.	10 575	8 600	11 313	17 500	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	3	3			
		средняя цена предложения, руб.	7 000	7 000			
	"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.	18	4	9	5
			средняя цена предложения, руб.	9 861	6 125	8 222	15 800
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"улучшенки"		количество объектов, шт.	2		2		
		средняя цена предложения, руб.	8 000		8 000		
"современная панель"		количество объектов, шт.	5	2	3		
		средняя цена предложения, руб.	7 900	6 250	9 000		
"старая планировка"		количество объектов, шт.	5		2	3	
		средняя цена предложения, руб.	13 100		7 500	16 833	
"малометражки"		количество объектов, шт.	6	2	2	2	
		средняя цена предложения, руб.	9 417	6 000	8 000	14 250	
"сталинки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
Поволжский		по всем типам	количество объектов, шт.	2		2	
			средняя цена предложения, руб.	7 500		7 500	
	"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.	7 500		7 500		
	"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» – 31 111 руб., минимальная – у однокомнатных «малометражек» – 7 780 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 апрель 2019 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	6 878	2 644	2 386	1 848
		средняя площадь, кв.м	54,47	37,28	54,73	78,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 889	24 590	18 889	21 053
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	168 919	130 000	158 333	168 919
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 927	61 314	59 000	59 138
		медиана, руб./кв. м	58 287	60 862	56 597	56 582
		СКО, руб./кв. м	12 388	11 562	12 401	13 208
		погрешность, руб./кв. м	299	450	508	615
		погрешность, %	0,50%	0,73%	0,86%	1,04%
	"элитки"	количество объектов, шт.	234	37	61	136
		средняя площадь, кв.м	102,06	47,60	76,87	128,17
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	55 215	80 769	72 757	55 215
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	168 919	130 000	158 333	168 919
		средняя цена предложения, руб./кв. м	98 849	104 161	109 569	92 596
		медиана, руб./кв. м	97 899	102 778	102 740	90 098
		СКО, руб./кв. м	15 734	6 990	14 233	17 449
		погрешность, руб./кв. м	2 062	2 330	3 675	3 004
		погрешность, %	2,09%	2,24%	3,35%	3,24%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	3 717	1 633	1 205	879
		средняя площадь, кв.м	57,20	40,90	59,86	83,82
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 889	24 839	18 889	21 053

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	150 000	115 254	150 000	136 697
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 064	62 534	61 749	61 621
		медиана, руб./кв. м	62 207	62 690	61 486	61 489
		СКО, руб./кв. м	12 336	11 752	13 126	12 304
		погрешность, руб./кв. м	405	582	757	830
		погрешность, %	0,65%	0,93%	1,23%	1,35%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	910	225	282	403
		средняя площадь, кв.м	55,02	35,63	52,46	67,64
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 667	28 607	26 667	29 255
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 742	97 742	92 727	94 151
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 396	62 512	58 202	53 975
		медиана, руб./кв. м	57 274	62 500	57 637	54 000
		СКО, руб./кв. м	8 547	8 845	7 999	7 798
		погрешность, руб./кв. м	567	1 182	954	778
	погрешность, %	0,99%	1,89%	1,64%	1,44%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 626	502	747	377
		средняя площадь, кв.м	44,98	32,38	45,61	60,53
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 070	25 806	22 070	25 410
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 871	83 871	83 146	73 456
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 310	54 608	50 963	47 607
		медиана, руб./кв. м	51 609	55 000	51 190	47 368
		СКО, руб./кв. м	7 726	8 304	6 928	6 862
		погрешность, руб./кв. м	383	742	507	708
	погрешность, %	0,75%	1,36%	1,00%	1,49%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	145	14	78	53
		средняя площадь, кв.м	65,23	40,73	58,34	81,84
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 628	40 000	33 283	26 628
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	106 494	98 592	104 615	106 494

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 672	69 141	58 511	53 408
		медиана, руб./кв. м	56 414	67 273	57 180	50 311
		СКО, руб./кв. м	12 734	12 954	12 503	11 365
		погрешность, руб./кв. м	2 122	7 185	2 850	3 152
		погрешность, %	3,68%	10,39%	4,87%	5,90%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	246	233	13	
		средняя площадь, кв.м	22,40	22,19	26,21	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 590	24 590	35 417	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	100 736	100 736	63 043	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 259	58 778	48 953	
		медиана, руб./кв. м	57 069	57 857	49 569	
		СКО, руб./кв. м	10 868	10 930	5 220	
		погрешность, руб./кв. м	1 389	1 435	3 014	
	погрешность, %	2,38%	2,44%	6,16%		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	308	81	113	114
		средняя площадь, кв.м	70,18	39,94	63,54	98,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 034	31 034	45 652	44 293
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	157 658	130 000	157 658	145 455
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 657	71 915	75 214	76 054
		медиана, руб./кв. м	73 550	72 500	73 684	73 950
		СКО, руб./кв. м	14 069	15 252	14 233	13 027
		погрешность, руб./кв. м	1 606	3 410	2 690	2 451
		погрешность, %	2,15%	4,74%	3,58%	3,22%
		"элитки"	количество объектов, шт.	59	10	14
	средняя площадь, кв.м		105,52	44,97	86,74	130,33
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		55 233	95 000	72 757	55 233
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		157 658	130 000	157 658	145 455
	средняя цена предложения, руб./кв. м		94 032	104 893	103 304	87 219

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	95 000	98 440	98 088	89 815
		СКО, руб./кв. м	12 786	10 178	11 589	12 561
		погрешность, руб./кв. м	3 358	6 785	6 428	4 308
		погрешность, %	3,57%	6,47%	6,22%	4,94%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	249	71	99	79
		средняя площадь, кв.м	61,81	39,23	60,26	84,04
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 034	31 034	45 652	44 293
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	144 444	110 294	144 444	114 754
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 066	67 270	71 241	71 107
		медиана, руб./кв. м	71 405	70 750	71 405	72 095
		СКО, руб./кв. м	12 017	12 901	11 845	11 419
		погрешность, руб./кв. м	1 526	3 084	2 393	2 586
		погрешность, %	2,18%	4,58%	3,36%	3,64%
		"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.			
	средняя площадь, кв.м					
	минимальная цена предложения, руб./кв. м					
	максимальная цена предложения, руб./кв. м					
	средняя цена предложения, руб./кв. м					
	медиана, руб./кв. м					
	СКО, руб./кв. м					
	погрешность, руб./кв. м					
	погрешность, %					
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"сталинки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
		"малосемейки"	количество объектов, шт.				
	средняя площадь, кв.м						
	минимальная цена предложения, руб./кв. м						
	максимальная цена предложения, руб./кв. м						
	средняя цена предложения, руб./кв. м						
	медиана, руб./кв. м						
	СКО, руб./кв. м						
	погрешность, руб./кв. м						
	Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	416	96	162	158
средняя площадь, кв.м			71,88	42,21	62,51	99,51	
минимальная цена предложения, руб./кв. м			42 500	42 500	48 750	47 748	
максимальная цена предложения, руб./кв. м			168 919	120 792	158 333	168 919	
средняя цена предложения, руб./кв. м			82 133	84 925	81 908	80 668	
медиана, руб./кв. м			79 271	84 574	76 417	77 644	
СКО, руб./кв. м			15 576	11 801	17 659	15 310	
погрешность, %							

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 529	2 422	2 783	2 444
		погрешность, %	1,86%	2,85%	3,40%	3,03%
	"элитки"	количество объектов, шт.	105	16	34	55
		средняя площадь, кв.м	96,79	44,52	73,04	126,68
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	55 215	95 000	95 000	55 215
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	168 919	120 792	158 333	168 919
		средняя цена предложения, руб./кв. м	102 545	104 985	113 340	95 163
		медиана, руб./кв. м	101 724	104 308	107 863	96 187
		СКО, руб./кв. м	15 536	5 561	14 499	18 269
		погрешность, руб./кв. м	3 047	2 872	5 048	4 972
		погрешность, %	2,97%	2,74%	4,45%	5,22%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	214	53	79
	средняя площадь, кв.м		68,24	46,53	63,71	86,64
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		47 748	55 313	48 750	47 748
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		150 000	115 254	150 000	103 913
	средняя цена предложения, руб./кв. м		77 674	84 045	77 258	73 957
	медиана, руб./кв. м		77 850	84 242	76 596	73 370
	СКО, руб./кв. м		11 197	9 107	11 715	10 363
	погрешность, руб./кв. м		1 534	2 526	2 653	2 303
	погрешность, %		1,98%	3,01%	3,43%	3,11%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	48	13	21	14
		средняя площадь, кв.м	52,16	35,26	53,90	65,26
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	53 205	64 595	53 704	53 205
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	92 647	92 647	76 250	78 278
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 174	73 866	66 630	65 205
		медиана, руб./кв. м	68 226	70 270	66 071	64 216
		СКО, руб./кв. м	6 152	7 819	4 437	6 882
		погрешность, руб./кв. м	1 795	4 515	1 984	3 817

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	2,63%	6,11%	2,98%	5,85%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	20	6	14	
		средняя площадь, кв.м	42,31	31,68	46,86	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 114	62 290	51 114	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 932	79 932	76 364	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 113	73 348	61 584	
		медиана, руб./кв. м	63 086	75 495	59 903	
		СКО, руб./кв. м	7 560	5 219	5 725	
		погрешность, руб./кв. м	3 469	4 668	3 176	
		погрешность, %	5,33%	6,36%	5,16%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	24	3	14	7
		средняя площадь, кв.м	69,62	37,13	58,73	105,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	55 833	85 598	55 833	60 484
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	106 494	98 592	104 615	106 494
		средняя цена предложения, руб./кв. м	77 361	90 563	75 052	76 320
		медиана, руб./кв. м	77 036	87 500	69 773	76 441
		СКО, руб./кв. м	12 350	5 352	12 873	10 164
		погрешность, руб./кв. м	5 150	7 569	7 141	8 299
		погрешность, %	6,66%	8,36%	9,51%	10,87%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	5		
		средняя площадь, кв.м	22,70	22,70		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 500	42 500		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 913	80 913		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 319	69 319		
		медиана, руб./кв. м	74 766	74 766		
		СКО, руб./кв. м	10 728	10 728		
		погрешность, руб./кв. м	10 728	10 728		
		погрешность, %	15,48%	15,48%		

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.	1 316	540	416	360
		средняя площадь, кв.м	60,79	42,36	62,58	86,37
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 670	31 529	28 670	31 667
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	166 667	127 451	140 398	166 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 134	71 978	70 034	67 486
		медиана, руб./кв. м	69 231	71 220	70 000	64 972
		СКО, руб./кв. м	10 741	9 083	10 589	12 793
		погрешность, руб./кв. м	592	782	1 040	1 350
		погрешность, %	0,84%	1,09%	1,48%	2,00%
	"элитки"	количество объектов, шт.	57	8	11	38
		средняя площадь, кв.м	109,22	58,15	79,72	128,51
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	56 582	80 769	80 769	56 582
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	166 667	127 451	135 000	166 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	99 671	102 982	107 861	96 603
		медиана, руб./кв. м	98 522	103 143	102 273	92 813
		СКО, руб./кв. м	18 577	6 783	15 404	20 810
		погрешность, руб./кв. м	4 965	5 128	9 743	6 842
		погрешность, %	4,98%	4,98%	9,03%	7,08%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	984	458	296	230
		средняя площадь, кв.м	60,85	43,58	66,82	87,56
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 621	35 411	40 888	33 621
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	140 398	114 833	140 398	103 451
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 774	72 158	71 816	66 678
		медиана, руб./кв. м	70 876	71 429	71 915	65 787
		СКО, руб./кв. м	9 126	8 312	8 957	10 230
		погрешность, руб./кв. м	582	778	1 043	1 352
		погрешность, %	0,82%	1,08%	1,45%	2,03%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	61	18	14	29

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	55,73	37,88	56,41	66,48
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 513	57 143	50 754	45 513
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	92 727	87 576	92 727	79 618
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 904	74 024	72 889	63 803
		медиана, руб./кв. м	67 742	73 834	75 046	65 000
		СКО, руб./кв. м	8 862	8 468	9 113	6 819
		погрешность, руб./кв. м	2 288	4 107	5 055	2 577
		погрешность, %	3,32%	5,55%	6,94%	4,04%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	139	31	67	41
		средняя площадь, кв.м	47,19	33,14	46,03	59,73
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 670	31 529	28 670	31 667
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 871	83 871	83 146	73 456
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 380	63 298	57 213	53 178
		медиана, руб./кв. м	57 348	64 063	57 348	53 448
		СКО, руб./кв. м	7 217	8 821	5 249	7 224
		погрешность, руб./кв. м	1 229	3 221	1 292	2 285
	погрешность, %	2,14%	5,09%	2,26%	4,30%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	59	9	28	22
		средняя площадь, кв.м	60,75	42,98	53,70	76,99
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 000	40 000	51 724	42 308
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 596	83 951	93 596	80 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 421	65 441	65 588	57 154
		медиана, руб./кв. м	61 298	66 364	62 365	58 387
		СКО, руб./кв. м	8 574	9 150	8 215	7 282
		погрешность, руб./кв. м	2 252	6 470	3 162	3 178
		погрешность, %	3,61%	9,89%	4,82%	5,56%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	16	16		
		средняя площадь, кв.м	22,17	22,17		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 000	45 000		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	100 736	100 736		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 492	69 492		
		медиана, руб./кв. м	68 622	68 622		
		СКО, руб./кв. м	14 989	14 989		
		погрешность, руб./кв. м	7 740	7 740		
		погрешность, %	11,14%	11,14%		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	582	230	229	123
		средняя площадь, кв.м	52,88	40,09	53,66	75,32
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 016	38 273	29 464	23 016
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	136 697	98 438	101 089	136 697
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 534	63 416	59 964	60 938
		медиана, руб./кв. м	60 256	62 609	58 475	59 289
		СКО, руб./кв. м	9 662	9 309	9 878	9 178
		погрешность, руб./кв. м	802	1 230	1 308	1 662
		погрешность, %	1,30%	1,94%	2,18%	2,73%
	"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.	317	142	113	62
		средняя площадь, кв.м	59,09	44,79	61,18	88,06
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 016	38 273	31 401	23 016

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	136 697	98 438	101 089	136 697
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 755	63 528	63 102	65 464
		медиана, руб./кв. м	63 649	63 091	64 706	65 741
		СКО, руб./кв. м	11 453	11 154	12 390	10 423
		погрешность, руб./кв. м	1 289	1 879	2 342	2 669
		погрешность, %	2,02%	2,96%	3,71%	4,08%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	67	25	16	26
		средняя площадь, кв.м	52,71	35,45	54,01	68,52
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 750	48 718	50 584	43 750
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	94 151	77 039	90 727	94 151
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 899	66 452	66 188	60 036
		медиана, руб./кв. м	61 828	66 667	64 032	58 073
		СКО, руб./кв. м	7 428	6 011	9 199	5 770
		погрешность, руб./кв. м	1 829	2 454	4 750	2 308
	погрешность, %	2,86%	3,69%	7,18%	3,84%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	184	53	96	35
		средняя площадь, кв.м	43,85	32,61	44,96	57,81
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 464	38 667	29 464	35 250
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 095	77 303	83 095	71 293
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 901	61 509	55 565	53 588
		медиана, руб./кв. м	56 806	60 855	54 990	54 397
		СКО, руб./кв. м	5 862	5 259	5 290	5 769
		погрешность, руб./кв. м	867	1 459	1 086	1 979
	погрешность, %	1,52%	2,37%	1,95%	3,69%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя площадь, кв.м	67,10		67,10	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 543		41 543	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 880		59 880	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 712		50 712	
		медиана, руб./кв. м	50 712		50 712	
		СКО, руб./кв. м	9 169		9 169	
		погрешность, руб./кв. м	18 337		18 337	
		погрешность, %	36,16%		36,16%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	12	10	2	
		средняя площадь, кв.м	25,58	24,75	29,75	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 818	41 818	51 667	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 193	77 193	54 915	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 502	64 344	53 291	
		медиана, руб./кв. м	64 928	67 643	53 291	
		СКО, руб./кв. м	9 018	8 568	1 624	
		погрешность, руб./кв. м	5 438	5 712	3 249	
	погрешность, %	8,70%	8,88%	6,10%		
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	989	359	343	287
		средняя площадь, кв.м	49,08	33,99	50,39	66,42
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 239	28 607	26 442	22 239
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	116 438	95 455	116 438	84 293
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 289	57 004	52 346	49 769
		медиана, руб./кв. м	53 279	56 452	52 778	49 206
		СКО, руб./кв. м	7 545	6 993	7 484	6 829
		погрешность, руб./кв. м	480	739	809	808
		погрешность, %	0,90%	1,30%	1,55%	1,62%
	"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.		359	150	118	91
		средняя площадь, кв.м		53,88	39,43	56,96	73,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		22 239	38 750	26 442	22 239
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		116 438	80 929	116 438	84 293
		средняя цена предложения, руб./кв. м		54 918	57 252	53 892	52 403
		медиана, руб./кв. м		54 918	56 395	54 426	52 846
		СКО, руб./кв. м		8 645	7 049	10 454	8 572
		погрешность, руб./кв. м		914	1 155	1 933	1 807
		погрешность, %		1,66%	2,02%	3,59%	3,45%
		"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		204	48	65
	средняя площадь, кв.м			52,19	36,44	48,62	63,06
	минимальная цена предложения, руб./кв. м			26 667	28 607	26 667	38 462
	максимальная цена предложения, руб./кв. м			76 152	76 152	73 991	68 571
	средняя цена предложения, руб./кв. м			53 255	57 262	53 290	51 115
	медиана, руб./кв. м			53 666	57 000	54 545	50 000
	СКО, руб./кв. м			6 541	7 104	6 307	5 509
	погрешность, руб./кв. м			918	2 072	1 577	1 161
	погрешность, %			1,72%	3,62%	2,96%	2,27%
	"хрущевки"		количество объектов, шт.		349	102	150
		средняя площадь, кв.м		46,30	32,33	45,78	61,80
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 907	36 333	31 034	25 907
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		69 355	69 355	69 070	63 158
		средняя цена предложения, руб./кв. м		50 880	54 896	51 123	46 281
		медиана, руб./кв. м		51 064	55 000	51 112	45 833

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	6 158	5 542	5 180	5 137
		погрешность, руб./кв. м	660	1 103	849	1 049
		погрешность, %	1,30%	2,01%	1,66%	2,27%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	16		8	8
		средняя площадь, кв.м	69,29		61,00	77,59
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 724		35 724	39 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 618		58 101	64 618
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 293		43 794	46 793
		медиана, руб./кв. м	43 874		42 695	44 909
		СКО, руб./кв. м	5 133		4 821	5 010
		погрешность, руб./кв. м	2 651		3 644	3 787
		погрешность, %	5,85%		8,32%	8,09%
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	61	59	2
	средняя площадь, кв.м		21,10	21,03	23,10	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		38 421	38 421	49 569	
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		95 455	95 455	63 043	
	средняя цена предложения, руб./кв. м		59 691	59 805	56 306	
	медиана, руб./кв. м		59 615	59 615	56 306	
	СКО, руб./кв. м		8 599	8 668	6 737	
	погрешность, руб./кв. м		2 220	2 276	13 475	
	погрешность, %	3,72%	3,81%	23,93%		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 292	533	385	374
		средняя площадь, кв.м	52,98	36,00	52,98	77,16
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 244	33 333	20 244	26 628
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	106 522	106 522	100 000	100 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 915	62 209	58 500	58 103
		медиана, руб./кв. м	59 524	61 995	58 140	57 454
		СКО, руб./кв. м	8 724	8 591	8 542	8 513

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	486	745	872	882
		погрешность, %	0,81%	1,20%	1,49%	1,52%
	"элитки"	количество объектов, шт.	13	3	2	8
		средняя площадь, кв.м	97,49	44,70	57,15	127,38
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	61 688	97 220	97 446	61 688
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	106 522	106 522	100 000	97 143
		средняя цена предложения, руб./кв. м	87 261	100 469	98 723	79 443
		медиана, руб./кв. м	95 877	97 665	98 723	79 933
		СКО, руб./кв. м	13 019	4 035	1 277	12 432
		погрешность, руб./кв. м	7 517	5 707	2 554	9 398
		погрешность, %	8,61%	5,68%	2,59%	11,83%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	608	282	168
	средняя площадь, кв.м		58,30	41,27	58,55	88,42
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		20 244	33 333	20 244	30 000
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		100 000	98 387	91 667	100 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м		62 218	63 499	60 769	61 473
	медиана, руб./кв. м		62 629	64 706	61 288	60 797
	СКО, руб./кв. м		9 263	8 516	10 023	9 429
	погрешность, руб./кв. м		752	1 016	1 551	1 505
	погрешность, %		1,21%	1,60%	2,55%	2,45%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	349	91	106	152
		средняя площадь, кв.м	54,39	34,65	51,64	68,12
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 857	46 333	47 143	42 857
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 742	97 742	83 721	75 490
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 397	65 084	61 036	57 145
		медиана, руб./кв. м	59 821	64 118	60 741	56 962
		СКО, руб./кв. м	5 997	6 216	5 088	5 350
		погрешность, руб./кв. м	643	1 310	993	871

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	1,06%	2,01%	1,63%	1,52%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	227	76	98	53
		средняя площадь, кв.м	44,58	31,77	45,53	61,17
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 762	36 667	29 762	32 086
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	75 862	75 862	74 444	72 464
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 497	55 862	51 845	48 879
		медиана, руб./кв. м	52 632	55 619	52 342	48 429
		СКО, руб./кв. м	6 176	5 243	5 708	6 014
		погрешность, руб./кв. м	822	1 211	1 159	1 668
		погрешность, %	1,57%	2,17%	2,24%	3,41%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	9		6
	средняя площадь, кв.м		71,81		62,22	91,00
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		26 628		43 103	26 628
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		78 158		78 158	44 737
	средняя цена предложения, руб./кв. м		47 196		53 194	35 200
	медиана, руб./кв. м		44 737		47 581	34 234
	СКО, руб./кв. м		10 279		10 431	6 358
	погрешность, руб./кв. м		7 268		9 330	8 992
	погрешность, %		15,40%		17,54%	25,54%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	86	81	5	
		средняя площадь, кв.м	23,09	22,82	27,40	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 000	38 000	46 429	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 000	86 000	54 074	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 453	59 024	49 197	
		медиана, руб./кв. м	55 552	56 522	48 148	
		СКО, руб./кв. м	9 353	9 427	2 272	
		погрешность, руб./кв. м	2 029	2 108	2 272	
		погрешность, %	3,47%	3,57%	4,62%	

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.	711	268	286	157	
		средняя площадь, кв.м	48,39	34,33	49,63	70,14	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 143	30 762	31 400	27 143	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 889	93 889	79 866	86 173	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 970	61 267	54 601	53 951	
		медиана, руб./кв. м	57 129	61 290	54 311	53 734	
		СКО, руб./кв. м	8 105	7 394	7 334	8 227	
		погрешность, руб./кв. м	608	905	869	1 317	
		погрешность, %	1,07%	1,48%	1,59%	2,44%	
	"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.	279	121	91	67	
		средняя площадь, кв.м	55,03	39,61	57,25	79,88	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 143	35 112	31 400	27 143	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 889	93 889	79 866	86 173	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 423	62 299	56 923	57 624	
		медиана, руб./кв. м	60 870	62 857	58 511	58 791	
		СКО, руб./кв. м	9 371	8 102	10 172	9 750	
		погрешность, руб./кв. м	1 124	1 479	2 144	2 400	
		погрешность, %	1,89%	2,37%	3,77%	4,17%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	29	3	13	13	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	61,38	33,67	56,33	72,83
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 857	47 436	47 619	42 857
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 112	71 667	76 112	64 791
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 357	62 618	61 309	58 883
		медиана, руб./кв. м	60 748	68 750	59 740	60 748
		СКО, руб./кв. м	6 450	10 121	7 558	4 767
		погрешность, руб./кв. м	2 438	14 313	4 364	2 752
		погрешность, %	4,04%	22,86%	7,12%	4,67%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	344	109	169	66
		средняя площадь, кв.м	43,42	32,06	44,84	58,54
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 762	30 762	32 854	35 922
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 000	80 000	77 778	66 087
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 775	59 526	53 209	50 937
		медиана, руб./кв. м	54 514	59 677	53 409	50 999
		СКО, руб./кв. м	6 212	5 854	5 499	4 972
		погрешность, руб./кв. м	671	1 127	849	1 234
	погрешность, %	1,22%	1,89%	1,59%	2,42%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	24	2	11	11
		средняя площадь, кв.м	64,37	36,00	56,68	77,22
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 756	50 000	42 071	34 756
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	63 622	57 317	63 622	53 846
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 481	53 659	49 999	43 840
		медиана, руб./кв. м	48 837	53 659	48 966	42 279
		СКО, руб./кв. м	5 562	3 659	4 252	5 505
		погрешность, руб./кв. м	2 319	7 317	2 689	3 482
		погрешность, %	4,88%	13,64%	5,38%	7,94%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	35	33	2	
		средняя площадь, кв.м	22,61	22,44	25,50	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 333	46 800	43 333	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 862	89 862	53 333	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 695	63 566	48 333	
		медиана, руб./кв. м	62 278	62 497	48 333	
		СКО, руб./кв. м	8 719	8 403	5 000	
		погрешность, руб./кв. м	2 990	2 971	10 000	
		погрешность, %	4,77%	4,67%	20,69%	
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	725	337	256	132
		средняя площадь, кв.м	45,37	33,47	48,85	69,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 538	24 590	21 538	25 833
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 909	65 000	68 333	90 909
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 056	45 100	45 546	43 994
		медиана, руб./кв. м	45 000	44 753	45 887	43 656
		СКО, руб./кв. м	5 406	4 917	5 563	6 183
		погрешность, руб./кв. м	402	536	697	1 080
		погрешность, %	0,89%	1,19%	1,53%	2,46%
	"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.	443	233	153	57
		средняя площадь, кв.м	44,95	34,50	49,92	74,31
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 538	24 839	21 538	25 833

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 909	65 000	68 333	90 909
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 083	45 330	47 760	44 658
		медиана, руб./кв. м	45 574	44 411	47 368	44 595
		СКО, руб./кв. м	5 109	4 453	4 943	7 057
		погрешность, руб./кв. м	486	585	802	1 886
		погрешность, %	1,05%	1,29%	1,68%	4,22%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	56	11	15	30
		средняя площадь, кв.м	59,85	35,64	53,65	71,82
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 099	42 857	40 909	33 099
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 103	55 812	59 091	64 103
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 516	48 632	47 444	45 276
		медиана, руб./кв. м	46 064	48 930	46 154	44 772
		СКО, руб./кв. м	4 944	3 474	4 092	5 668
		погрешность, руб./кв. м	1 333	2 197	2 187	2 105
		погрешность, %	2,87%	4,52%	4,61%	4,65%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	203	79	81	43
		средняя площадь, кв.м	43,35	32,47	45,44	59,41
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 070	28 378	22 070	29 801
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 603	65 000	58 140	72 603
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 183	45 427	41 369	42 480
		медиана, руб./кв. м	43 333	46 129	41 667	40 984
		СКО, руб./кв. м	5 726	5 658	5 486	5 107
		погрешность, руб./кв. м	806	1 281	1 227	1 576
		погрешность, %	1,87%	2,82%	2,97%	3,71%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7		5	2
		средняя площадь, кв.м	71,31		67,20	81,60
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 184		38 704	32 184
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 571		48 571	44 619

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 754		43 095	38 402
		медиана, руб./кв. м	41 270		41 270	38 402
		СКО, руб./кв. м	4 536		4 131	6 218
		погрешность, руб./кв. м	3 703		4 131	12 436
		погрешность, %	8,87%		9,59%	32,38%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	16	14	2	
		средняя площадь, кв.м	20,63	20,21	23,50	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 590	24 590	35 417	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 111	51 111	39 130	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 731	36 654	37 274	
		медиана, руб./кв. м	37 266	37 266	37 274	
		СКО, руб./кв. м	4 811	5 233	1 857	
		погрешность, руб./кв. м	2 484	2 902	3 714	
	погрешность, %	6,76%	7,92%	9,96%		
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	539	200	196	143
		средняя площадь, кв.м	52,10	36,52	53,94	71,36
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 889	25 806	18 889	21 053
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 571	96 571	76 800	66 250
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 822	47 217	42 789	40 490
		медиана, руб./кв. м	43 071	46 005	42 381	41 176
		СКО, руб./кв. м	7 617	8 235	7 396	6 289
		погрешность, руб./кв. м	657	1 167	1 059	1 055
		погрешность, %	1,50%	2,47%	2,48%	2,61%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				

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.		264	123	88	53
		средняя площадь, кв.м		52,80	39,26	57,24	76,85
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		18 889	29 052	18 889	21 053
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		96 571	96 571	76 800	66 250
		средняя цена предложения, руб./кв. м		46 332	50 603	43 266	41 512
		медиана, руб./кв. м		46 271	50 535	43 592	43 902
		СКО, руб./кв. м		9 126	8 492	9 462	8 708
		погрешность, руб./кв. м		1 126	1 538	2 029	2 415
		погрешность, %		2,43%	3,04%	4,69%	5,82%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		96	16	32	48
		средняя площадь, кв.м		61,19	37,24	57,44	71,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		29 255	34 138	34 259	29 255
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		60 409	60 109	60 409	57 407
		средняя цена предложения, руб./кв. м		43 495	44 828	46 622	40 967
		медиана, руб./кв. м		42 598	43 616	46 261	41 824
		СКО, руб./кв. м		5 131	6 371	5 696	3 853
		погрешность, руб./кв. м		1 053	3 290	2 046	1 124
		погрешность, %		2,42%	7,34%	4,39%	2,74%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.		160	46	72	42
		средняя площадь, кв.м		47,84	33,42	47,60	64,06
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 000	25 806	25 000	25 410
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		59 334	54 545	53 364	59 334
		средняя цена предложения, руб./кв. м		39 997	39 756	40 933	38 656
		медиана, руб./кв. м		39 907	39 737	40 363	38 776

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	5 152	4 761	5 158	5 502	
		погрешность, руб./кв. м	817	1 419	1 224	1 718	
		погрешность, %	2,04%	3,57%	2,99%	4,45%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	4		4		
		средняя площадь, кв.м	67,50		67,50		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 283		33 283		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	39 835		39 835		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 062		35 062		
		медиана, руб./кв. м	33 565		33 565		
		СКО, руб./кв. м	2 387		2 387		
		погрешность, руб./кв. м	2 756		2 756		
		погрешность, %	7,86%		7,86%		
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	15	15		
	средняя площадь, кв.м		22,79	22,79			
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		33 929	33 929			
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		59 524	59 524			
	средняя цена предложения, руб./кв. м		44 877	44 877			
	медиана, руб./кв. м		45 455	45 455			
	СКО, руб./кв. м		6 199	6 199			
	погрешность, руб./кв. м		3 314	3 314			
	погрешность, %	7,38%	7,38%				

Приложение 2

Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за апрель 2019 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	4 802	1 820	1 585	1 397
		средняя площадь, кв.м	51,31	35,14	51,63	72,02
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 302	18 824	18 302	18 987
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 529	73 529	73 529	73 077
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 600	41 804	40 032	39 675
		медиана, руб./кв. м	39 976	41 588	39 286	38 462
		СКО, руб./кв. м	6 167	5 866	6 429	5 947
		погрешность, руб./кв. м	178	275	323	318
		погрешность, %	0,44%	0,66%	0,81%	0,80%
	"элитки"	количество объектов, шт.	62	18	17	27
		средняя площадь, кв.м	80,23	45,28	75,24	106,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	55 349	55 349	55 556	55 546
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 529	73 529	72 180	73 077
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 490	61 267	62 166	61 214
		медиана, руб./кв. м	60 498	60 506	62 903	60 112
		СКО, руб./кв. м	4 204	4 052	4 035	4 302
		погрешность, руб./кв. м	1 076	1 965	2 017	1 688
		погрешность, %	1,75%	3,21%	3,25%	2,76%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 375	577	458	340
		средняя площадь, кв.м	57,11	39,05	55,57	89,87
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 987	21 053	19 118	18 987

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 529	69 975	73 529	68 254
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 163	43 181	42 502	44 024
		медиана, руб./кв. м	43 333	43 421	43 089	43 393
		СКО, руб./кв. м	6 843	6 368	7 625	6 628
		погрешность, руб./кв. м	369	531	713	720
		погрешность, %	0,86%	1,23%	1,68%	1,64%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 724	669	512	543
		средняя площадь, кв.м	52,22	35,90	55,04	69,66
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 302	24 000	18 302	20 896
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 811	65 714	69 811	65 152
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 847	43 542	41 918	39 692
		медиана, руб./кв. м	42 000	43 939	42 110	39 231
		СКО, руб./кв. м	5 253	4 924	5 467	4 724
		погрешность, руб./кв. м	253	381	484	406
	погрешность, %	0,60%	0,88%	1,15%	1,02%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 226	405	485	336
		средняя площадь, кв.м	43,89	30,16	44,94	58,94
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 824	18 824	22 791	21 818
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 500	62 500	52 083	58 833
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 026	37 540	35 419	35 075
		медиана, руб./кв. м	35 577	37 500	35 106	34 483
		СКО, руб./кв. м	4 109	4 451	3 616	3 884
		погрешность, руб./кв. м	235	443	329	424
	погрешность, %	0,65%	1,18%	0,93%	1,21%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	354	141	96	117
		средняя площадь, кв.м	43,04	28,43	43,82	60,01
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 105	22 105	23 958	26 780
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 435	50 000	55 435	47 500

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 253	37 924	37 981	35 845
		медиана, руб./кв. м	37 500	39 063	37 587	35 938
		СКО, руб./кв. м	4 070	4 463	3 883	3 346
		погрешность, руб./кв. м	433	754	797	621
		погрешность, %	1,16%	1,99%	2,10%	1,73%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	61	10	17	34
		средняя площадь, кв.м	62,67	36,80	54,47	74,38
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 387	29 730	23 387	26 136
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 091	45 676	59 091	48 649
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 704	38 477	37 746	37 455
		медиана, руб./кв. м	37 500	39 058	36 364	37 586
		СКО, руб./кв. м	5 381	4 706	6 435	5 051
		погрешность, руб./кв. м	1 389	3 138	3 217	1 759
		погрешность, %	3,69%	8,15%	8,52%	4,70%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 483	632	529	322
		средняя площадь, кв.м	46,19	32,00	48,88	69,66
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 824	18 824	19 118	18 987
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 125	62 500	65 098	68 125
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 725	38 130	37 028	38 078
		медиана, руб./кв. м	36 842	37 826	35 366	37 042
		СКО, руб./кв. м	5 822	5 478	5 974	6 021
		погрешность, руб./кв. м	302	436	520	672
		погрешность, %	0,80%	1,14%	1,40%	1,77%
		"элитки"	количество объектов, шт.	18	8	5
	средняя площадь, кв.м		70,06	44,25	74,60	106,80
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		55 349	55 349	55 556	60 976
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		66 667	61 739	64 516	66 667
	средняя цена предложения, руб./кв. м		60 550	58 741	60 322	63 671

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	60 880	58 615	60 000	63 910
		СКО, руб./кв. м	2 806	2 148	3 190	1 804
		погрешность, руб./кв. м	1 361	1 624	3 190	1 804
		погрешность, %	2,25%	2,76%	5,29%	2,83%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	420	198	144	78
		средняя площадь, кв.м	49,59	33,99	53,42	82,13
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 987	21 053	19 118	18 987
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 125	60 294	58 621	68 125
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 712	37 892	38 167	41 800
		медиана, руб./кв. м	38 197	37 826	37 113	40 000
		СКО, руб./кв. м	6 711	5 557	7 680	7 444
		погрешность, руб./кв. м	656	792	1 284	1 697
		погрешность, %	1,69%	2,09%	3,37%	4,06%
		"современная панель"	количество объектов, шт.	274	128	79
	средняя площадь, кв.м		52,69	36,93	56,49	78,31
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 000	25 000	28 000	27 711
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		65 152	59 524	65 098	65 152
	средняя цена предложения, руб./кв. м		41 934	42 071	43 555	39 762
	медиана, руб./кв. м		41 556	41 460	44 068	39 444
	СКО, руб./кв. м		5 619	5 026	6 020	5 790
	погрешность, руб./кв. м		680	892	1 363	1 425
	погрешность, %		1,62%	2,12%	3,13%	3,58%
	"старая планировка"		количество объектов, шт.	651	239	273
		средняя площадь, кв.м	41,40	29,06	44,40	56,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 824	18 824	25 556	27 119
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 500	62 500	52 083	47 619
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 756	35 893	33 990	34 307
		медиана, руб./кв. м	34 091	35 789	33 333	33 929

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	3 666	4 298	2 994	3 406
		погрешность, руб./кв. м	288	557	363	580
		погрешность, %	0,83%	1,55%	1,07%	1,69%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	72	49	16	7
		средняя площадь, кв.м	29,58	22,41	36,00	65,14
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 105	22 105	23 958	29 861
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 435	50 000	55 435	39 063
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 328	36 267	36 791	35 690
		медиана, руб./кв. м	36 940	37 778	35 865	36 563
		СКО, руб./кв. м	5 406	5 794	5 675	2 214
		погрешность, руб./кв. м	1 283	1 673	2 931	1 808
		погрешность, %	3,53%	4,61%	7,97%	5,07%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	48	10	12
	средняя площадь, кв.м		60,40	36,80	52,33	73,19
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		27 473	29 730	29 808	27 473
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		59 091	45 676	59 091	48 649
	средняя цена предложения, руб./кв. м		38 871	38 477	40 099	38 456
	медиана, руб./кв. м		38 488	39 058	37 848	38 488
	СКО, руб./кв. м		5 148	4 706	7 041	4 532
	погрешность, руб./кв. м		1 502	3 138	4 246	1 813
	погрешность, %	3,86%	8,15%	10,59%	4,71%	
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	2 595	944	774	877
		средняя площадь, кв.м	55,03	37,53	54,30	74,51
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 611	25 294	23 611	26 667
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 529	73 529	73 529	73 077
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 167	45 025	43 249	41 095
		медиана, руб./кв. м	42 308	44 444	42 500	39 423
		СКО, руб./кв. м	5 699	4 933	5 755	5 765

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	224	321	414	390
		погрешность, %	0,52%	0,71%	0,96%	0,95%
	"элитки"	количество объектов, шт.	44	10	12	22
		средняя площадь, кв.м	84,39	46,10	75,50	106,64
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	55 546	55 814	55 634	55 546
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 529	73 529	72 180	73 077
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 875	63 288	62 934	60 656
		медиана, руб./кв. м	60 206	62 891	63 594	58 236
		СКО, руб./кв. м	4 787	4 987	4 110	4 497
		погрешность, руб./кв. м	1 460	3 325	2 479	1 963
		погрешность, %	2,36%	5,25%	3,94%	3,24%
		"улучшенки"	количество объектов, шт.	839	350	263
	средняя площадь, кв.м		61,78	42,06	58,16	96,53
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		23 611	28 947	23 611	28 774
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		73 529	69 975	73 529	68 254
	средняя цена предложения, руб./кв. м		45 836	46 361	45 243	45 713
	медиана, руб./кв. м		45 686	46 126	45 455	45 320
	СКО, руб./кв. м		6 054	5 229	7 060	6 139
	погрешность, руб./кв. м		418	560	872	818
	погрешность, %	0,91%	1,21%	1,93%	1,79%	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 055	391	291	373
		средняя площадь, кв.м	53,07	36,03	55,78	68,80
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 125	29 982	32 143	28 125
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 811	65 714	69 811	63 818
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 210	45 483	43 784	40 378
		медиана, руб./кв. м	42 839	45 000	43 019	39 375
		СКО, руб./кв. м	4 553	4 181	4 236	3 950
		погрешность, руб./кв. м	280	423	497	410

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	0,65%	0,93%	1,14%	1,01%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	434	123	145	166
		средняя площадь, кв.м	47,94	31,85	46,37	61,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 667	29 286	31 481	26 667
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 000	60 000	49 804	58 833
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 502	41 216	38 680	36 335
		медиана, руб./кв. м	38 043	40 909	38 043	35 365
		СКО, руб./кв. м	3 861	3 224	2 783	4 106
		погрешность, руб./кв. м	371	584	464	639
		погрешность, %	0,96%	1,42%	1,20%	1,76%
		"малометражки"	количество объектов, шт.	223	70	63
	средняя площадь, кв.м		46,90	31,97	45,56	59,44
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 294	25 294	31 591	28 814
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		52 326	48 438	52 326	47 500
	средняя цена предложения, руб./кв. м		38 313	39 872	39 223	36 464
	медиана, руб./кв. м		38 333	40 000	38 867	36 667
	СКО, руб./кв. м		3 361	2 983	3 190	3 192
	погрешность, руб./кв. м		451	718	810	677
	погрешность, %		1,18%	1,80%	2,07%	1,86%
	"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.	366	120	140	106	
		средняя площадь, кв.м	49,35	34,85	49,39	65,71	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 000	27 000	28 723	27 500	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 322	59 000	59 322	55 722	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 713	43 245	41 329	40 488	
		медиана, руб./кв. м	41 194	42 536	40 377	40 221	
		СКО, руб./кв. м	4 589	4 114	4 826	4 645	
		погрешность, руб./кв. м	480	754	819	907	
		погрешность, %	1,15%	1,74%	1,98%	2,24%	
	"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.	88	21	39	28	
		средняя площадь, кв.м	51,35	38,29	48,79	64,71	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 723	34 375	28 723	31 034	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 000	59 000	56 977	53 077	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 972	44 171	42 446	39 663	
		медиана, руб./кв. м	41 260	43 939	41 837	39 037	
		СКО, руб./кв. м	4 966	5 026	5 255	3 684	
		погрешность, руб./кв. м	1 065	2 248	1 705	1 418	
		погрешность, %	2,54%	5,09%	4,02%	3,58%	
	"современная"	количество объектов, шт.	195	76	64	55	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	панель"	средняя площадь, кв.м	50,06	34,79	52,45	68,38
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 317	35 455	34 043	32 317
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 322	56 250	59 322	55 722
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 320	44 107	42 678	42 980
		медиана, руб./кв. м	42 941	43 591	41 509	43 077
		СКО, руб./кв. м	4 079	3 646	4 815	3 732
		погрешность, руб./кв. м	586	842	1 213	1 016
		погрешность, %	1,35%	1,91%	2,84%	2,36%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	67	21	32	14
		средняя площадь, кв.м	42,72	31,90	43,81	56,43
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 000	27 000	29 778	27 500
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 613	51 613	51 163	42 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 793	39 661	37 965	34 598
		медиана, руб./кв. м	38 235	39 242	38 333	34 325
		СКО, руб./кв. м	3 668	2 883	3 527	3 259
		погрешность, руб./кв. м	903	1 290	1 267	1 808
	погрешность, %	2,39%	3,25%	3,34%	5,22%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	10	2	3	5
		средняя площадь, кв.м	50,70	32,00	46,33	60,80
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 000	34 848	38 298	30 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	44 068	41 935	41 957	44 068
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 811	38 392	39 795	36 388
		медиана, руб./кв. м	38 714	38 392	39 130	34 667
		СКО, руб./кв. м	4 012	3 543	1 441	5 132
		погрешность, руб./кв. м	2 675	7 087	2 038	5 132
		погрешность, %	7,07%	18,46%	5,12%	14,10%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	6		2	4
		средняя площадь, кв.м	68,67		57,00	74,50

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 730		32 203	29 730
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 649		32 727	48 649
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 985		32 465	37 744
		медиана, руб./кв. м	33 256		32 465	36 300
		СКО, руб./кв. м	5 165		262	5 988
		погрешность, руб./кв. м	4 620		524	6 914
		погрешность, %	12,84%		1,61%	18,32%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	273	91	112	70
		средняя площадь, кв.м	46,85	32,82	48,13	63,01
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 818	22 222	22 619	21 818
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	47 273	47 273	46 182	44 444
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 251	36 248	33 696	32 541
		медиана, руб./кв. м	33 400	36 111	33 021	32 308
		СКО, руб./кв. м	4 005	4 298	3 612	3 446
		погрешность, руб./кв. м	486	906	686	830
		погрешность, %	1,42%	2,50%	2,03%	2,55%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	28	8	12	8
		средняя площадь, кв.м	48,32	34,38	46,42	65,13
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 619	22 619	22 619	27 273

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	43 182	37 353	43 182	38 710
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 565	32 314	34 605	33 255
		медиана, руб./кв. м	32 971	33 542	33 696	32 085
		СКО, руб./кв. м	4 588	3 520	5 804	4 010
		погрешность, руб./кв. м	1 766	2 661	3 500	3 031
		погрешность, %	5,26%	8,23%	10,11%	9,12%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	115	41	48	26
		средняя площадь, кв.м	48,61	34,71	51,67	64,88
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 810	32 324	29 808	23 810
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	47 273	47 273	46 182	44 444
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 900	39 386	35 841	34 935
		медиана, руб./кв. м	36 364	39 706	35 147	34 587
		СКО, руб./кв. м	3 733	3 345	3 151	3 503
		погрешность, руб./кв. м	699	1 058	919	1 401
	погрешность, %	1,90%	2,69%	2,56%	4,01%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	74	22	35	17
		средняя площадь, кв.м	43,15	30,95	44,23	56,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 818	26 667	22 791	21 818
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	43 548	43 548	35 714	37 931
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 068	32 856	30 733	29 445
		медиана, руб./кв. м	31 323	32 258	31 395	29 000
		СКО, руб./кв. м	2 434	2 427	2 096	2 530
		погрешность, руб./кв. м	570	1 059	719	1 265
	погрешность, %	1,83%	3,22%	2,34%	4,30%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	49	20	14	15
		средняя площадь, кв.м	43,69	30,40	44,43	60,73
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 222	22 222	28 065	26 780
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 813	42 813	39 889	36 667

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 671	35 121	33 365	32 023
		медиана, руб./кв. м	32 813	34 495	32 447	32 500
		СКО, руб./кв. м	3 610	4 644	3 518	1 886
		погрешность, руб./кв. м	1 042	2 131	1 951	1 008
		погрешность, %	3,09%	6,07%	5,85%	3,15%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7		3	4
		средняя площадь, кв.м	73,14		61,33	82,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 387		23 387	26 136
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	37 500		37 500	35 526
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 170		31 855	30 657
		медиана, руб./кв. м	34 000		34 677	30 483
		СКО, руб./кв. м	4 863		5 645	4 106
		погрешность, руб./кв. м	3 971		7 983	4 741
		погрешность, %	12,74%		25,06%	15,46%
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	85	33	30	22
		средняя площадь, кв.м	49,94	34,27	55,00	66,55
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 302	24 000	18 302	20 896
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 424	42 424	34 821	29 851
		средняя цена предложения, руб./кв. м	27 969	30 103	27 623	25 240
		медиана, руб./кв. м	27 451	30 000	27 501	25 176
		СКО, руб./кв. м	2 955	3 289	2 144	2 143
		погрешность, руб./кв. м	645	1 163	796	935
		погрешность, %	2,31%	3,86%	2,88%	3,71%
		"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.		85	33	30	22
		средняя площадь, кв.м		49,94	34,27	55,00	66,55
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		18 302	24 000	18 302	20 896
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		42 424	42 424	34 821	29 851
		средняя цена предложения, руб./кв. м		27 969	30 103	27 623	25 240
		медиана, руб./кв. м		27 451	30 000	27 501	25 176
		СКО, руб./кв. м		2 955	3 289	2 144	2 143
		погрешность, руб./кв. м		645	1 163	796	935
		погрешность, %		2,31%	3,86%	2,88%	3,71%
	"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, %							