



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@sogfi.ru, www.sogfi.ru

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

МОНИТОРИНГОВЫЙ ОТЧЕТ

(по состоянию за март 2014 года)

Отчет подготовил:
Сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости
(Сертификат РОСС RU РГР САКРН 63.001 от 25.11.2013 г.)
А.Л. Патрикеев
руководитель отдела мониторинга недвижимости и информирования граждан
Самарский областной Фонд жилья и ипотеки

Анализ выполнен в соответствии с требованиями методологии РГР

САМАРА 2014

Оглавление

Основные положения	3
Общие сведения	8
Вторичный рынок жилья	10
Структура предложения.....	10
Анализ цен предложения	14
Динамика цен предложения.....	19
Рынок аренды жилой недвижимости.....	20
Структура предложения.....	20
Анализ арендной платы.....	23
Приложения	26
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за март 2014 года	26

Основные положения

Предметом исследования настоящего отчета является рынок жилой недвижимости города Тольятти (квартиры в многоквартирных домах).

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);
- 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;

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

- 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 сайте «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volga-info.ru/togliatti/search/kvartiry/>).

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. Тольятти укрупненно представлен следующими типами квартир:

Таблица 1

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"улучшенки"	Этажность, мин./макс.	5-18
	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 середина 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"малометражки" ("гостинки", "ташкентская")	Этажность, мин./макс.	5, 9, 16
	Материал наружных стен	кирпич, панель
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	2,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	4-6
	Расположение комнат	смежные
	Период постройки	70-е - 80-е
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"сталинки"	Этажность, мин./макс.	2-4
	Материал наружных стен	кирпич
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	до 3,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 15
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	до начала 50-х
	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 предложение четырех- и более комнатных квартир, данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

Типизация по местоположению.

Типизация по месторасположению проведена в соответствии с административными районами:

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

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;

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

- 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, %.

Рассчитанная дискретная пространственно-параметрическая модель представлена в приложении к отчету.

Общие сведения

Город основан в 1737 году Василием Татищевым как город-крепость Ставрополь.

Тольятти расположен в среднем течении реки Волги на её левом берегу в 95 км вверх по течению от Самары.

Тольятти находится на западе Самарской области, является административным центром Ставропольского муниципального района Самарской области.

Современный Тольятти разместился на площади 224 кв. км; имеет три административных района - Центральный, Комсомольский и Автозаводской с входящими в городскую зону поселками Федоровка, Жигулевское море, Тракторный, Шлюзовой и Портовый.

Административное деление г. Тольятти на три района было принято 35 лет назад.

Общая численность населения города составляет около 720 тыс. человек:

- Автозаводский район (или Новый город) — 440 тыс. жителей;
- Комсомольский район (или Комсомольск) — 120 тыс. жителей;
- Центральный район (или Старый город) — 160 тыс. жителей.

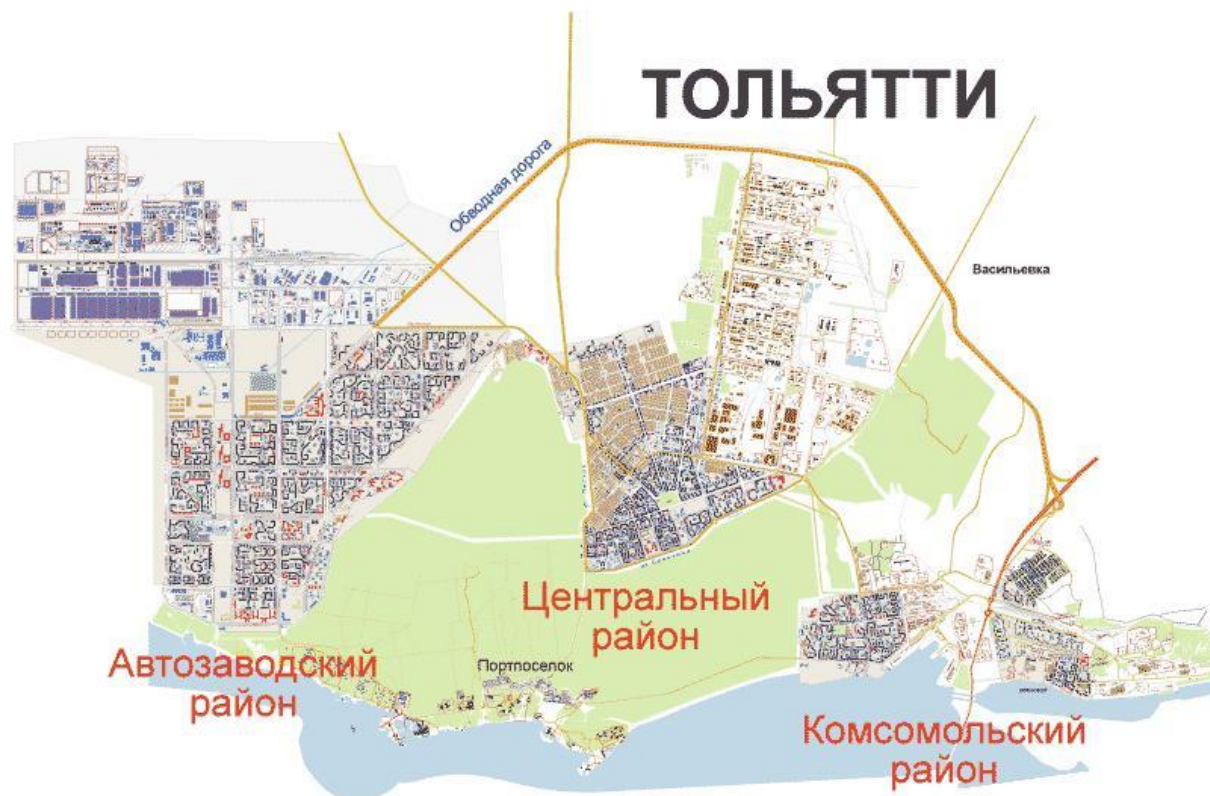
Все три административных района города вытянуты вдоль течения Волги на протяжении 30 километров.

Расстояние между Центральным и Комсомольским районами 5-7 километров, между Центральным и Автозаводским — около 3-х километров.

Районы города разделены между собой лесными массивами.

По площади районы города мало отличаются друг от друга: на Автозаводский район приходится 36% городской территории, на Центральный и Комсомольский по 32%.

Рисунок 1



В соответствии с данными «Инвестиционного паспорта городского округа Тольятти» (<http://www.tgl.ru/structure/department/investicionnyy-pasport-gorodskogo-okruga-tolyatti/>) в городском округе Тольятти находится 9 894 жилых строений общей площадью 14 723,1 тысячи м².

Из них 2 227 многоквартирных дома общей площадью 14 373 тысяч м², в которых расположены 278 024 квартиры. 94% жилья находится в частной собственности, в многоквартирных домах приватизировано 91,9% квартир.

По районам города жилищный фонд делится следующим образом:

- Автозаводский — 868 зданий;
- Центральный — 6 133 зданий;
- Комсомольский — 2 893 зданий.

Распределение жилых домов по этажности:

- 1-2 -этажных строений — 7 579;
- 3-4 -этажные строения — 561;
- 5-этажные — 646;
- 6-11 -этажные — 778;
- 12 и более этажей — 330.

Вторичный рынок жилья

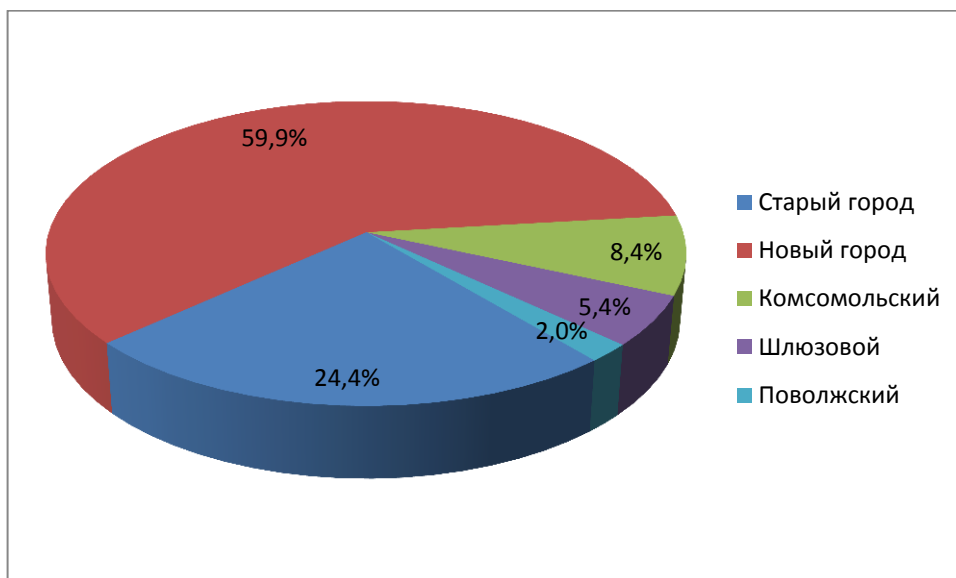
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 3 626 уникальное предложение, опубликованные на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volga-info.ru/togliatti/search/kvartiryi/>).

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

Рисунок 2

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости в разрезе районов



Наибольшее количество предложений (59,9%) приходится на «Новый город» (Автозаводской район), что обусловлено структурой данного района - плотная квартальная жилая застройка (см. схему района).

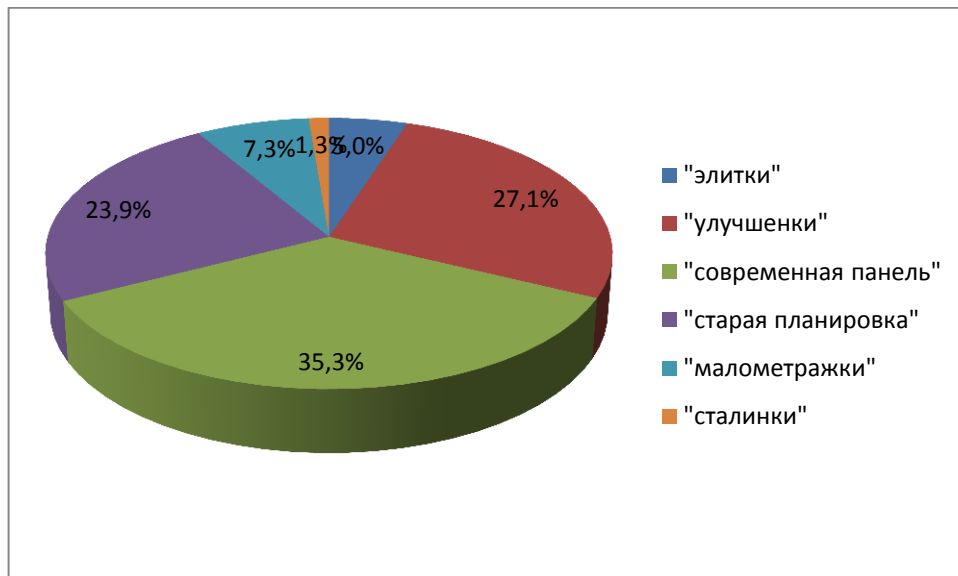
Рисунок 3



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

Рисунок 4

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



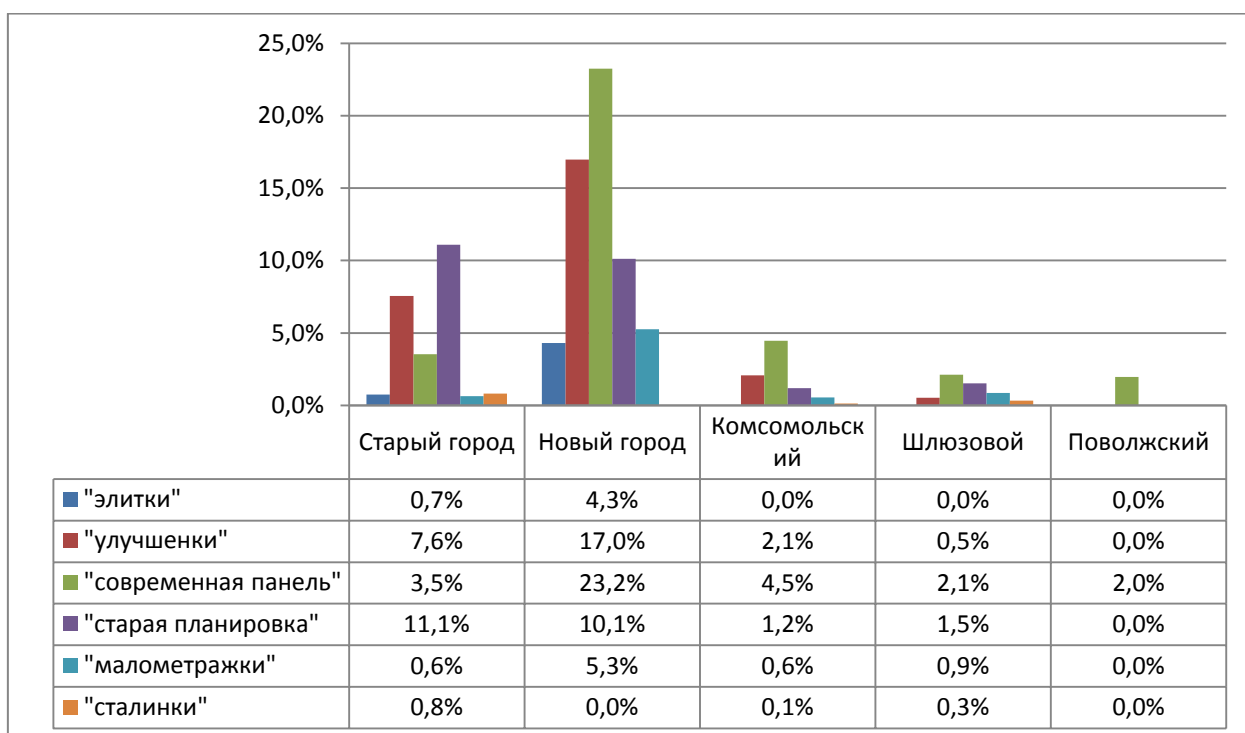
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» - 35,3% от общего количества предложений.

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

Рисунок 5

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

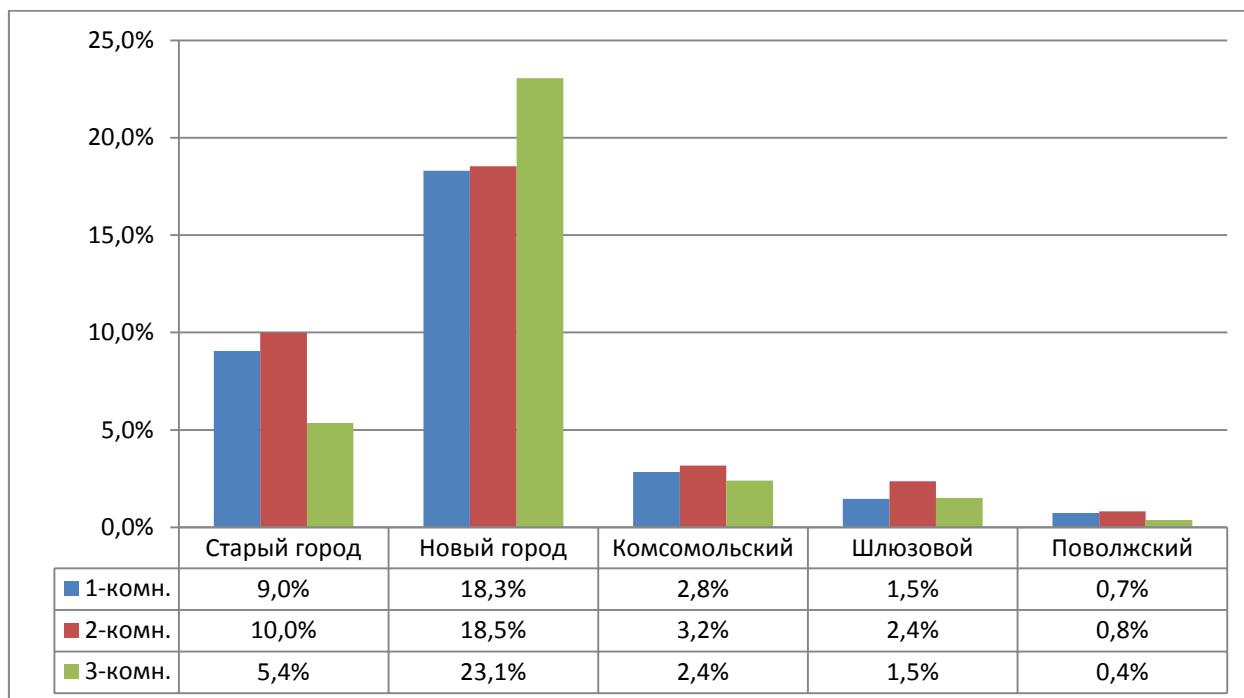


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» - 23,2% от общего количества предложений, наименьшее – «сталинки» в «Комсомольском» - 0,1% от общего количества предложений.

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

Рисунок 6

**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 трехкомнатных квартир – 23,1 %.

Наименее представлены предложения трехкомнатных квартир в «Поволжском» - 0,4%.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 3 626 уникальных предложений к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тольятти. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

Таблица 2

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	3 626	1 175	1 265	1 186
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 162	52 074	47 012	45 513
		погрешность, %	0,42%	0,60%	0,64%	0,71%
	"элитки"	количество объектов, шт.	183	38	39	106
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 918	58 927	58 435	55 640
		погрешность, %	2,28%	3,97%	4,34%	3,42%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	983	401	348	234
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 649	51 670	48 543	47 831
		погрешность, %	0,84%	1,22%	1,33%	1,87%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 281	427	393	461
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 417	53 232	47 361	44 857
		погрешность, %	0,67%	0,87%	1,10%	0,82%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	867	222	380	265
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 253	50 463	44 389	42 127
		погрешность, %	0,68%	1,04%	0,88%	0,93%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	265	81	84	100
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 922	49 504	46 616	42 438
		погрешность, %	1,12%	1,53%	1,53%	1,30%
"сталинки"	количество объектов, шт.	47	6	21	20	
	средняя цена предложения, руб./кв. м	42 341	47 635	42 954	40 110	
	погрешность, %	4,93%	8,91%	9,07%	6,26%	
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	884	328	362	194
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 545	49 726	44 952	44 140
		погрешность, %	0,78%	1,13%	1,10%	1,55%
	"элитки"	количество объектов, шт.	27	10	9	8
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 261	60 718	59 657	50 244
		погрешность, %	5,12%	7,10%	8,62%	14,35%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	274	139	94	41
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 109	49 086	45 299	44 556
		погрешность, %	1,61%	2,16%	2,54%	4,51%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	128	43	40	45
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 890	51 755	47 942	46 994
		погрешность, %	1,49%	2,23%	2,55%	1,99%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	402	119	198	85
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 744	49 427	43 131	41 945
		погрешность, %	0,95%	1,24%	1,05%	1,84%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	23	11	9	3
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 319	44 260	46 649	45 211
		погрешность, %	4,16%	9,44%	4,87%	5,02%
"сталинки"	количество объектов, шт.	30	6	12	12	
	средняя цена предложения, руб./кв. м	46 830	47 635	50 028	43 229	
	погрешность, %	4,65%	8,91%	8,80%	5,73%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	2 172	664	672	836
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 015	54 419	49 746	46 732
		погрешность, %	0,50%	0,66%	0,68%	0,83%
	"элитки"	количество объектов, шт.	156	28	30	98
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 858	58 287	58 068	56 080
		погрешность, %	2,54%	4,79%	5,04%	3,58%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	615	232	217	166
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 179	53 444	50 110	49 412
		погрешность, %	1,03%	1,51%	1,63%	2,18%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	843	281	231	331
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 134	55 436	50 337	45 491
		погрешность, %	0,69%	0,77%	0,80%	0,78%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	367	71	133	163
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 680	54 086	47 561	42 734
		погрешность, %	1,05%	1,52%	1,06%	1,05%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	191	52	61	78
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 554	51 646	46 880	42 904
		погрешность, %	1,27%	0,93%	1,76%	1,23%
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	305	103	115	87
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 790	51 793	46 359	44 943
		погрешность, %	1,24%	1,57%	1,76%	2,32%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	75	25	28	22
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 434	51 472	49 133	44 094
		погрешность, %	2,36%	3,34%	3,28%	4,12%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	162	58	56	48
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 727	52 978	46 464	46 232
		погрешность, %	1,80%	1,91%	2,82%	3,32%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	43	12	24	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 874	47 901	42 906	40 292
		погрешность, %	2,07%	3,23%	1,85%	3,62%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	20	8	5	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 765	50 045	47 840	45 105
		погрешность, %	2,60%	3,71%	4,49%	4,13%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	5		2	3
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 550		42 315	41 040
		погрешность, %	10,10%		18,82%	14,37%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	194	53	86	55
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 725	45 285	40 529	36 636
		погрешность, %	1,54%	1,87%	1,98%	2,30%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	19	5	9	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 536	42 158	42 806	38 627
		погрешность, %	4,14%	7,31%	7,52%	8,65%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	77	18	36	23
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 878	47 014	42 038	37 607
		погрешность, %	2,30%	3,72%	2,28%	2,93%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	55	20	25	10
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 535	45 304	38 908	35 066
		погрешность, %	2,67%	2,31%	2,58%	9,83%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малометражки"	количество объектов, шт.	31	10	9	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 289	43 700	44 118	37 157
		погрешность, %	3,30%	3,14%	4,81%	2,80%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	12		7	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 449		31 010	32 064
		погрешность, %	5,12%		8,28%	6,17%
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	71	27	30	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 555	37 326	31 728	30 195
		погрешность, %	2,31%	2,48%	2,05%	2,24%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"современная панель"	количество объектов, шт.	71	27	30	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 555	37 326	31 728	30 195
		погрешность, %	2,31%	2,48%	2,05%	2,24%
	"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 1 кв.м общей площади у однокомнатных «элиток» в «Старом городе», а минимальная у трехкомнатных квартир в домах «современная панель» в «Поволжском».

Рисунок 7

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

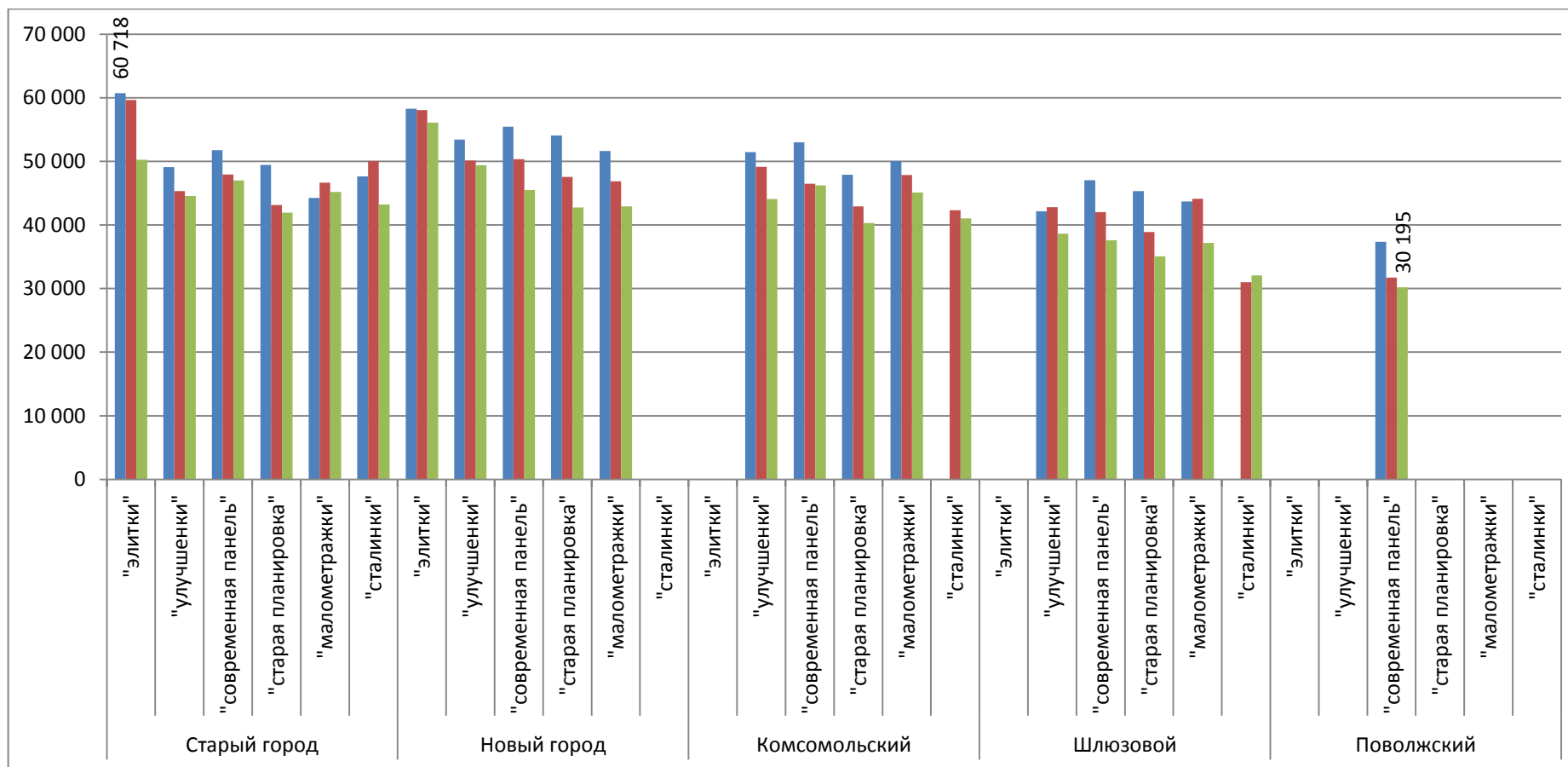


Рисунок 8

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

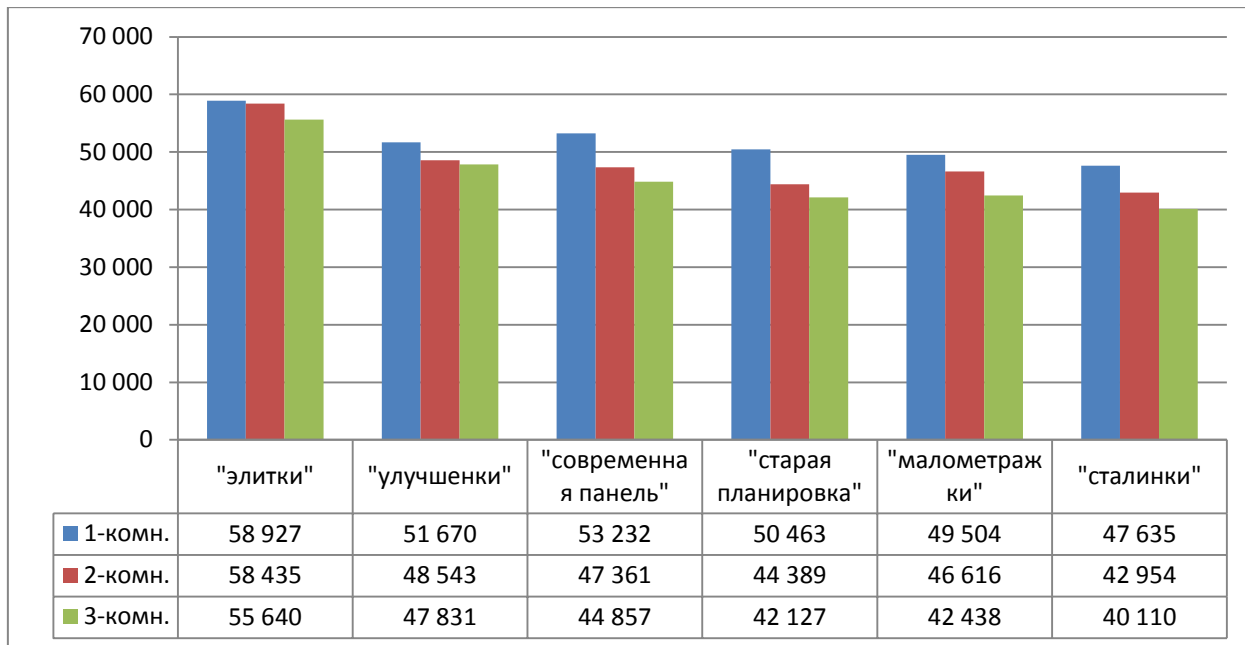
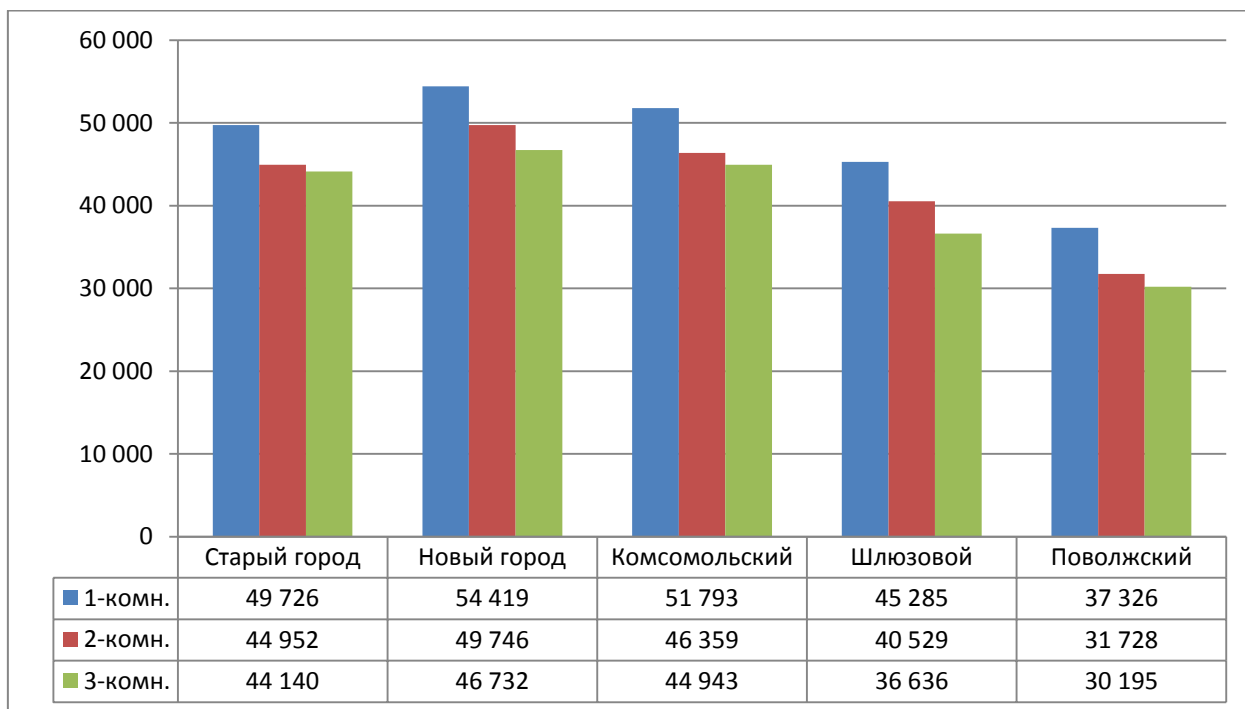


Рисунок 9

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



Динамика цен предложения

Таблица 3

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

Кол-во комнат	Параметры	янв.14	фев.14	мар.14
по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	47 270	47 631	48 162
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		362	531
	относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,77%	1,11%
1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	50 766	51 225	52 074
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		460	849
	относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,91%	1,66%
2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	46 315	46 733	47 012
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		418	279
	относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,90%	0,60%
3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	44 116	44 630	45 513
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		514	883
	относительное изменение к предыдущему периоду, %		1,17%	1,98%

Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод о том, что изменение средних удельных цен предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Тольятти по отношению к предыдущему периоду (февраль 2014 года) имеет тенденцию к росту.

Рынок аренды жилой недвижимости

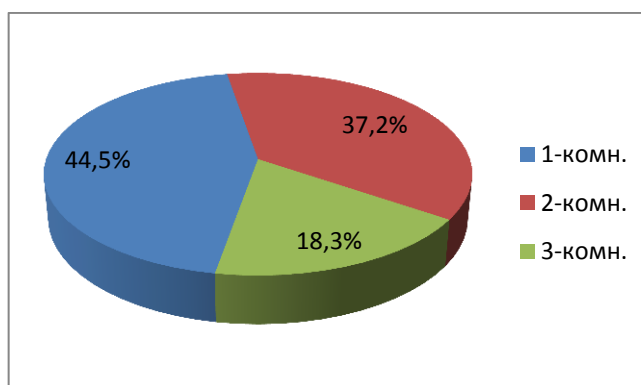
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 1 410 уникальных предложений, опубликованных на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (http://www.volga-info.ru/togliatti/search/arenda_zhilyih).

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

Рисунок 10

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат



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

Рисунок 11

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по районам

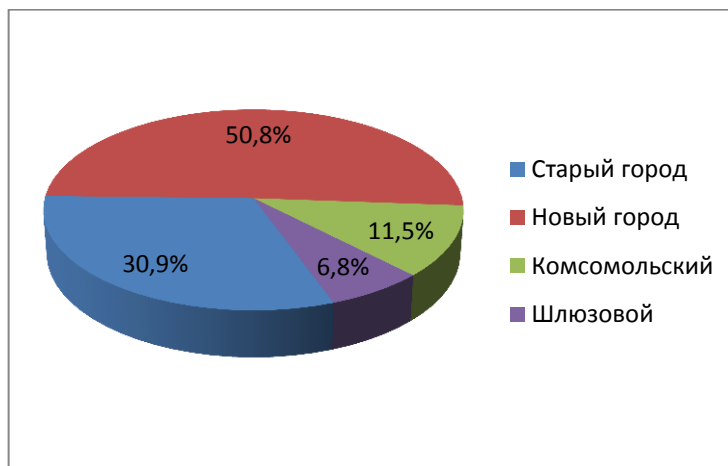
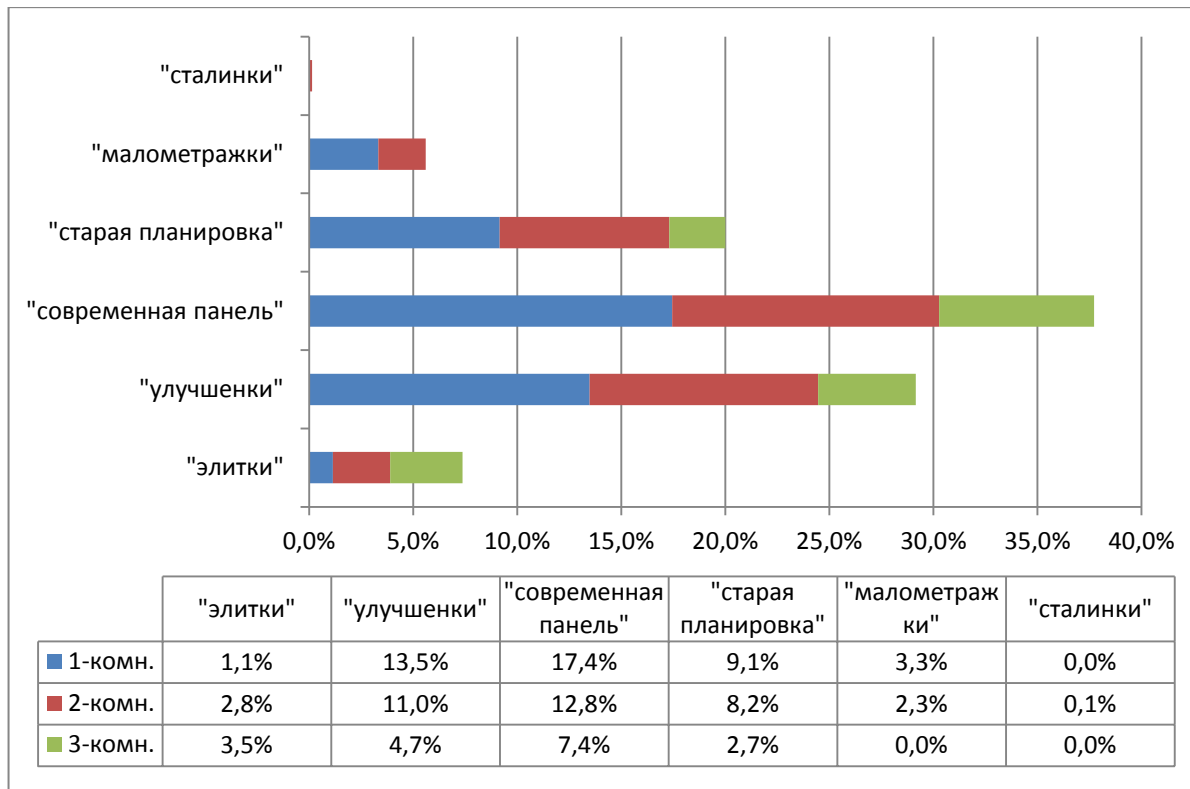


Рисунок 12

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

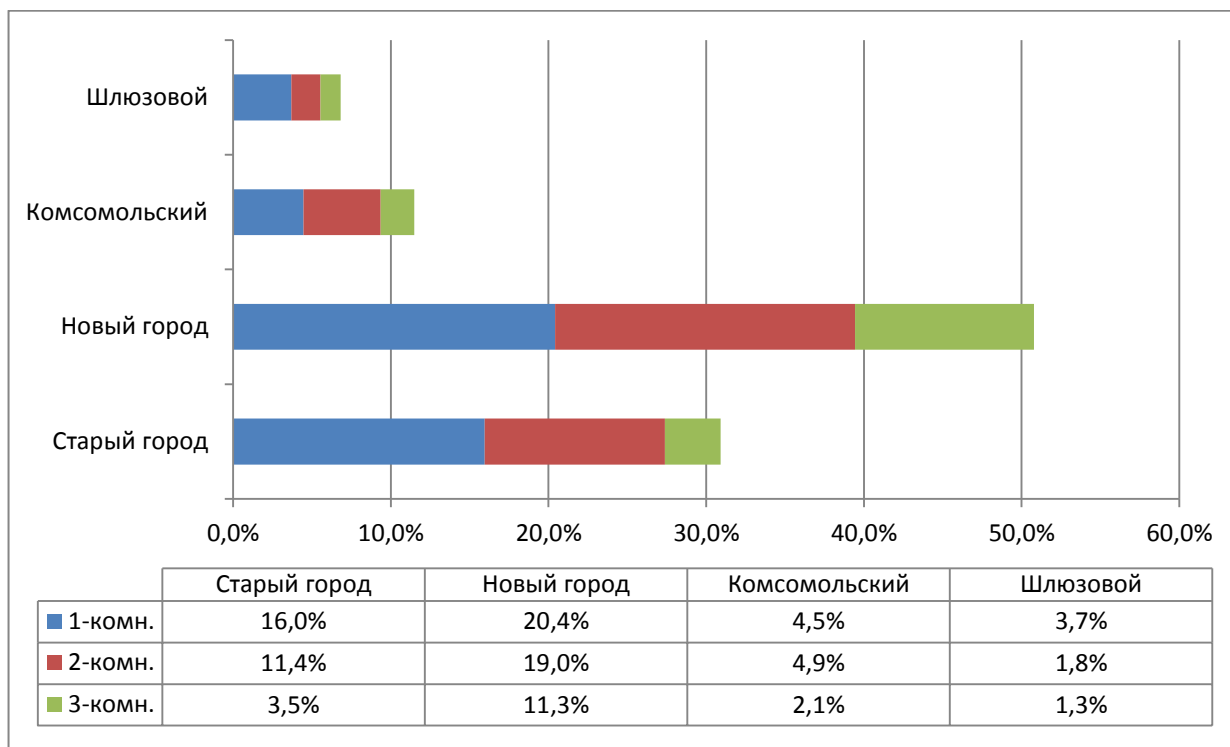


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости, являются двух и однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в панельных домах «современной» планировки.

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

Рисунок 13

**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 4

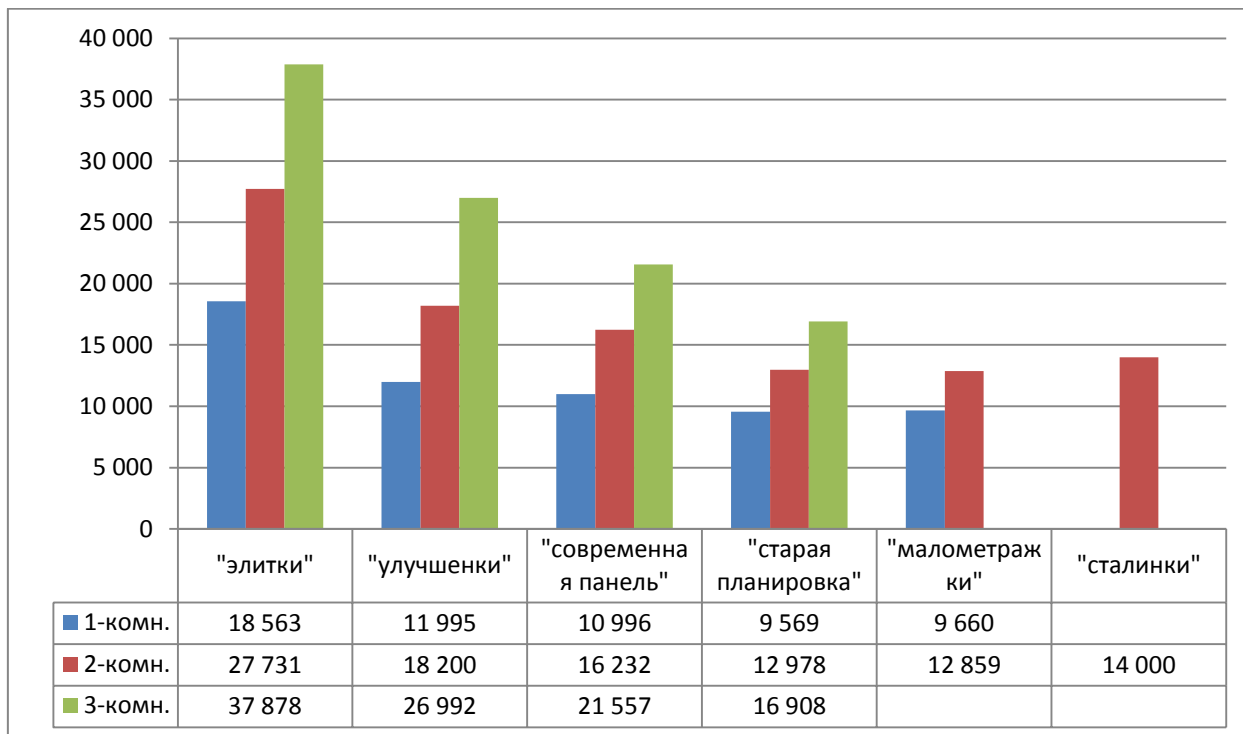
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	1 410	628	524	258
		средняя цена предложения, руб.	15 805	11 098	16 741	25 362
	"элитки"	количество объектов, шт.	104	16	39	49
		средняя цена предложения, руб.	31 101	18 563	27 731	37 878
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	411	190	155	66
		средняя цена предложения, руб.	16 743	11 995	18 200	26 992
	"современная панель"	количество объектов, шт.	532	246	181	105
		средняя цена предложения, руб.	14 862	10 996	16 232	21 557
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	282	129	115	38
		средняя цена предложения, руб.	11 948	9 569	12 978	16 908
	"малометражки"	количество объектов, шт.	79	47	32	
		средняя цена предложения, руб.	10 956	9 660	12 859	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	14 000		14 000	
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	436	225	161	50
		средняя цена предложения, руб.	13 347	10 718	14 661	20 950
	"элитки"	количество объектов, шт.	34	12	13	9
		средняя цена предложения, руб.	22 971	17 500	22 846	30 444
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	143	83	47	13
		средняя цена предложения, руб.	13 731	10 976	15 372	25 385
	"современная панель"	количество объектов, шт.	76	43	29	4
		средняя цена предложения, руб.	13 018	10 753	15 310	20 750
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	175	85	66	24
		средняя цена предложения, руб.	11 381	9 542	12 424	15 021
	"малометражки"	количество объектов, шт.	6	2	4	
		средняя цена предложения, руб.	11 000	8 500	12 250	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	14 000		14 000	
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	716	288	268	160
		средняя цена предложения, руб.	18 188	11 981	18 690	28 519
	"элитки"	количество объектов, шт.	68	4	26	38
		средняя цена предложения, руб.	34 684	21 750	30 173	39 132
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	209	78	89	42
средняя цена предложения, руб.		19 627	13 487	20 433	29 321	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	324	156	97	71	
		средняя цена предложения, руб.	15 738	11 519	17 021	23 254	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	57	18	30	9	
		средняя цена предложения, руб.	13 947	10 500	13 750	21 500	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	58	32	26		
		средняя цена предложения, руб.	11 517	10 172	13 173		
	"сталинки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	162	63	69	30
			средняя цена предложения, руб.	15 002	10 513	15 783	22 633
"элитки"		количество объектов, шт.	2			2	
		средняя цена предложения, руб.	47 500			47 500	
"улучшенки"		количество объектов, шт.	44	22	16	6	
		средняя цена предложения, руб.	14 761	11 568	15 688	24 000	
"современная панель"		количество объектов, шт.	88	28	40	20	
		средняя цена предложения, руб.	14 881	9 893	16 025	19 575	
"старая планировка"		количество объектов, шт.	23	10	11	2	
		средняя цена предложения, руб.	14 187	10 080	16 091	24 250	
"малометражки"		количество объектов, шт.	5	3	2		
		средняя цена предложения, руб.	10 000	10 000	10 000		
"сталинки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
Шлюзовой		по всем типам	количество объектов, шт.	96	52	26	18
			средняя цена предложения, руб.	10 552	8 558	12 077	14 111
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	15	7	3	5	
		средняя цена предложения, руб.	11 100	8 786	9 667	15 200	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	44	19	15	10	
		средняя цена предложения, руб.	11 557	8 868	13 467	13 800	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	27	16	8	3	
		средняя цена предложения, руб.	9 500	8 344	10 375	13 333	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	10	10			
		средняя цена предложения, руб.	8 150	8 150			
	"сталинки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					

Рисунок 14

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



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у трехкомнатных «элиток» - 37 878 руб., минимальная у однокомнатных квартир «старой планировки» - 9 569 руб.

Приложения

Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за март 2014 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	3 626	1 175	1 265	1 186
		средняя площадь, кв.м	53,91	35,92	51,64	74,16
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 391	25 000	17 391	17 460
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 774	86 667	78 736	96 774
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 162	52 074	47 012	45 513
		медиана, руб./кв. м	47 727	52 273	47 000	44 167
		СКО, руб./кв. м	6 091	5 375	5 331	5 539
		погрешность, руб./кв. м	202	314	300	322
		погрешность, %	0,42%	0,60%	0,64%	0,71%
	"элитки"	количество объектов, шт.	183	38	39	106
		средняя площадь, кв.м	97,23	46,63	75,74	123,28
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 836	38 000	44 737	34 836
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 774	78 571	78 736	96 774
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 918	58 927	58 435	55 640
		медиана, руб./кв. м	55 833	58 114	55 422	54 669
		СКО, руб./кв. м	8 764	7 109	7 817	9 762
		погрешность, руб./кв. м	1 299	2 337	2 536	1 905
		погрешность, %	2,28%	3,97%	4,34%	3,42%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	983	401	348	234
		средняя площадь, кв.м	54,85	38,38	53,80	84,64
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 000	27 556	28 438	25 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 615	81 132	77 922	84 615
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 649	51 670	48 543	47 831
		медиана, руб./кв. м	49 556	51 613	47 978	47 258
		СКО, руб./кв. м	6 511	6 282	5 994	6 841
		погрешность, руб./кв. м	416	628	644	896
		погрешность, %	0,84%	1,22%	1,33%	1,87%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 281	427	393	461
		средняя площадь, кв.м	53,43	35,90	54,59	68,69
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 944	25 000	21 944	27 353
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 375	84 375	66 102	74 638
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 417	53 232	47 361	44 857
		медиана, руб./кв. м	48 600	54 412	48 824	44 697
		СКО, руб./кв. м	5 762	4 799	5 140	3 966
		погрешность, руб./кв. м	322	465	519	370
		погрешность, %	0,67%	0,87%	1,10%	0,82%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	867	222	380	265
		средняя площадь, кв.м	45,87	30,90	44,98	59,70
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 391	38 571	17 391	17 460
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 667	86 667	72 222	63 636
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 253	50 463	44 389	42 127
		медиана, руб./кв. м	44 643	50 000	44 318	41 754
		СКО, руб./кв. м	4 537	3 919	3 799	3 188
		погрешность, руб./кв. м	308	527	390	392
		погрешность, %	0,68%	1,04%	0,88%	0,93%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малометражки"	количество объектов, шт.	265	81	84	100
		средняя площадь, кв.м	47,04	32,41	45,73	60,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 000	25 000	25 862	33 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 465	57 097	60 465	52 109
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 922	49 504	46 616	42 438
		медиана, руб./кв. м	45 745	50 645	46 999	42 160
		СКО, руб./кв. м	4 178	3 398	3 249	2 737
		погрешность, руб./кв. м	514	760	713	550
		погрешность, %	1,12%	1,53%	1,53%	1,30%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	47	6	21	20
		средняя площадь, кв.м	65,49	38,17	60,00	79,45
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 667	41 667	26 667	28 571
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 493	55 556	68 493	52 597
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 341	47 635	42 954	40 110
		медиана, руб./кв. м	42 593	46 574	42 672	39 766
		СКО, руб./кв. м	7 076	4 746	8 712	5 473
		погрешность, руб./кв. м	2 087	4 245	3 896	2 511
		погрешность, %	4,93%	8,91%	9,07%	6,26%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	884	328	362	194
		средняя площадь, кв.м	46,28	33,19	46,86	67,36
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 167	25 000	24 167	25 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 684	73 684	72 222	68 182
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 545	49 726	44 952	44 140
		медиана, руб./кв. м	45 984	49 697	43 775	43 636
		СКО, руб./кв. м	5 379	5 065	4 689	4 744
		погрешность, руб./кв. м	362	560	494	683
		погрешность, %	0,78%	1,13%	1,10%	1,55%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"элитки"	количество объектов, шт.	27	10	9	8
		средняя площадь, кв.м	68,48	42,60	66,33	103,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 836	48 367	48 000	34 836
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 684	73 684	72 115	63 514
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 261	60 718	59 657	50 244
		медиана, руб./кв. м	57 317	59 722	57 143	54 840
		СКО, руб./кв. м	7 480	6 470	7 270	9 537
		погрешность, руб./кв. м	2 934	4 314	5 141	7 209
		погрешность, %	5,12%	7,10%	8,62%	14,35%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	274	139	94	41
		средняя площадь, кв.м	44,58	33,63	47,54	74,88
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 000	27 556	29 825	25 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 462	68 462	65 000	68 182
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 109	49 086	45 299	44 556
		медиана, руб./кв. м	46 842	49 412	44 636	44 304
		СКО, руб./кв. м	6 281	6 218	5 559	6 348
		погрешность, руб./кв. м	760	1 059	1 153	2 007
		погрешность, %	1,61%	2,16%	2,54%	4,51%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	128	43	40	45
		средняя площадь, кв.м	54,10	38,12	52,50	70,80
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 246	41 522	35 246	40 909
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 941	62 941	62 500	58 824
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 890	51 755	47 942	46 994
		медиана, руб./кв. м	48 339	52 059	48 113	46 154
		СКО, руб./кв. м	4 091	3 743	3 819	3 099
		погрешность, руб./кв. м	726	1 155	1 223	934
		погрешность, %	1,49%	2,23%	2,55%	1,99%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	402	119	198	85
		средняя площадь, кв.м	42,70	30,19	44,04	57,11
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 167	38 571	24 167	33 621
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 222	63 684	72 222	63 636
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 744	49 427	43 131	41 945
		медиана, руб./кв. м	44 190	48 485	42 274	41 071
		СКО, руб./кв. м	4 267	3 329	3 188	3 541
		погрешность, руб./кв. м	426	613	454	773
		погрешность, %	0,95%	1,24%	1,05%	1,84%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	23	11	9	3
		средняя площадь, кв.м	39,13	29,36	43,22	62,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 000	25 000	40 385	43 846
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 409	52 381	53 409	47 619
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 319	44 260	46 649	45 211
		медиана, руб./кв. м	46 136	46 364	46 136	44 167
		СКО, руб./кв. м	4 426	6 606	3 210	1 606
		погрешность, руб./кв. м	1 887	4 178	2 270	2 271
		погрешность, %	4,16%	9,44%	4,87%	5,02%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	30	6	12	12
		средняя площадь, кв.м	62,03	38,17	57,42	78,58
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 333	41 667	40 351	35 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 493	55 556	68 493	52 597
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 830	47 635	50 028	43 229
		медиана, руб./кв. м	44 571	46 574	46 364	43 715
		СКО, руб./кв. м	5 867	4 746	7 303	4 110
		погрешность, руб./кв. м	2 179	4 245	4 404	2 478
		погрешность, %	4,65%	8,91%	8,80%	5,73%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	2 172	664	672	836
		средняя площадь, кв.м	57,86	37,50	54,07	77,08
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 391	25 000	17 391	21 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 774	86 667	78 736	96 774
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 015	54 419	49 746	46 732
		медиана, руб./кв. м	49 692	54 354	49 518	44 720
		СКО, руб./кв. м	5 863	4 596	4 410	5 586
		погрешность, руб./кв. м	252	357	340	387
		погрешность, %	0,50%	0,66%	0,68%	0,83%
	"элитки"	количество объектов, шт.	156	28	30	98
		средняя площадь, кв.м	102,21	48,07	78,57	124,92
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 306	38 000	44 737	35 306
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 774	78 571	78 736	96 774
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 858	58 287	58 068	56 080
		медиана, руб./кв. м	55 310	57 281	55 047	54 669
		СКО, руб./кв. м	8 975	7 248	7 876	9 884
		погрешность, руб./кв. м	1 442	2 790	2 925	2 007
		погрешность, %	2,54%	4,79%	5,04%	3,58%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	615	232	217	166
		средняя площадь, кв.м	60,15	41,48	57,15	90,17
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 438	31 132	28 438	28 438
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 615	81 132	77 922	84 615
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 179	53 444	50 110	49 412
		медиана, руб./кв. м	50 926	53 704	50 000	48 863
		СКО, руб./кв. м	6 512	6 118	6 005	6 903
		погрешность, руб./кв. м	526	805	817	1 075
		погрешность, %	1,03%	1,51%	1,63%	2,18%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"современная панель"	количество объектов, шт.	843	281	231	331
		средняя площадь, кв.м	53,56	35,56	54,41	68,24
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 000	25 000	33 846	36 500
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 375	84 375	66 102	74 638
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 134	55 436	50 337	45 491
		медиана, руб./кв. м	50 000	55 000	50 000	44 697
		СКО, руб./кв. м	5 034	3 589	3 042	3 212
		погрешность, руб./кв. м	347	429	401	354
		погрешность, %	0,69%	0,77%	0,80%	0,78%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	367	71	133	163
		средняя площадь, кв.м	50,23	31,72	46,53	61,31
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 391	46 970	17 391	21 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 667	86 667	56 905	59 211
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 680	54 086	47 561	42 734
		медиана, руб./кв. м	46 591	53 030	47 826	42 105
		СКО, руб./кв. м	4 691	3 436	2 891	2 845
		погрешность, руб./кв. м	490	821	503	447
		погрешность, %	1,05%	1,52%	1,06%	1,05%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	191	52	61	78
		средняя площадь, кв.м	47,92	32,44	46,23	59,56
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 862	47 500	25 862	38 462
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 465	57 097	60 465	52 109
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 554	51 646	46 880	42 904
		медиана, руб./кв. м	46 667	51 539	47 500	42 364
		СКО, руб./кв. м	4 081	1 722	3 193	2 325
		погрешность, руб./кв. м	592	482	824	530
		погрешность, %	1,27%	0,93%	1,76%	1,23%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"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, %				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	305	103	115	87
		средняя площадь, кв.м	51,42	35,62	53,07	67,95
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 612	30 612	34 897	32 243
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 604	72 604	63 918	59 701
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 790	51 793	46 359	44 943
		медиана, руб./кв. м	47 647	52 381	46 196	45 588
		СКО, руб./кв. м	5 159	4 106	4 366	4 829
		погрешность, руб./кв. м	592	813	818	1 041
		погрешность, %	1,24%	1,57%	1,76%	2,32%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	75	25	28	22
		средняя площадь, кв.м	50,36	37,08	50,36	65,45
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 612	30 612	41 667	32 243
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 604	72 604	63 918	57 937
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 434	51 472	49 133	44 094
		медиана, руб./кв. м	48 182	51 515	48 523	45 647
		СКО, руб./кв. м	4 915	4 214	4 183	4 166
		погрешность, руб./кв. м	1 143	1 721	1 610	1 818
		погрешность, %	2,36%	3,34%	3,28%	4,12%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	162	58	56	48
		средняя площадь, кв.м	54,34	36,12	58,43	71,58
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 866	36 538	34 897	32 866
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 625	65 625	62 931	59 701
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 727	52 978	46 464	46 232
		медиана, руб./кв. м	49 543	53 755	47 196	46 579
		СКО, руб./кв. м	5 575	3 813	4 852	5 254
		погрешность, руб./кв. м	879	1 010	1 308	1 533
		погрешность, %	1,80%	1,91%	2,82%	3,32%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	43	12	24	7
		средняя площадь, кв.м	43,26	32,17	45,08	56,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 778	44 118	37 778	37 931
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	54 516	54 516	47 727	42 857
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 874	47 901	42 906	40 292
		медиана, руб./кв. м	43 182	47 782	42 792	40 909
		СКО, руб./кв. м	2 937	2 570	1 904	1 787
		погрешность, руб./кв. м	906	1 550	794	1 459
		погрешность, %	2,07%	3,23%	1,85%	3,62%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малометражки"	количество объектов, шт.	20	8	5	7
		средняя площадь, кв.м	45,55	32,63	45,00	60,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 984	46 563	44 565	40 984
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 125	53 125	50 000	48 387
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 765	50 045	47 840	45 105
		медиана, руб./кв. м	47 976	50 327	48 889	45 000
		СКО, руб./кв. м	2 702	2 455	2 148	2 282
		погрешность, руб./кв. м	1 240	1 856	2 148	1 863
		погрешность, %	2,60%	3,71%	4,49%	4,13%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	5		2	3
		средняя площадь, кв.м	66,60		57,00	73,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 097		38 333	36 097
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	47 297		46 296	47 297
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 550		42 315	41 040
		медиана, руб./кв. м	39 726		42 315	39 726
		СКО, руб./кв. м	4 197		3 981	4 171
		погрешность, руб./кв. м	4 197		7 963	5 899
		погрешность, %	10,10%		18,82%	14,37%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	194	53	86	55
		средняя площадь, кв.м	49,89	34,04	49,71	65,44
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 460	36 000	21 944	17 460
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 172	55 172	54 054	44 068
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 725	45 285	40 529	36 636
		медиана, руб./кв. м	40 909	45 313	40 863	36 719
		СКО, руб./кв. м	4 346	3 059	3 702	3 098
		погрешность, руб./кв. м	626	848	803	843
		погрешность, %	1,54%	1,87%	1,98%	2,30%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки"	количество объектов, шт.		19	5	9	5
		средняя площадь, кв.м		49,21	33,40	49,11	65,20
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		32 540	37 778	37 500	32 540
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		54 054	49 412	54 054	42 373
		средняя цена предложения, руб./кв. м		41 536	42 158	42 806	38 627
		медиана, руб./кв. м		41 000	42 105	41 000	40 833
		СКО, руб./кв. м		3 648	3 081	4 554	3 340
		погрешность, руб./кв. м		1 720	3 081	3 220	3 340
		погрешность, %		4,14%	7,31%	7,52%	8,65%
	"современная панель"	количество объектов, шт.		77	18	36	23
		средняя площадь, кв.м		52,52	36,39	51,81	66,26
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		21 944	36 000	21 944	33 478
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		55 172	55 172	48 077	44 068
		средняя цена предложения, руб./кв. м		41 878	47 014	42 038	37 607
		медиана, руб./кв. м		41 791	48 360	42 308	37 143
		СКО, руб./кв. м		4 197	3 601	2 838	2 588
		погрешность, руб./кв. м		963	1 747	960	1 104
		погрешность, %		2,30%	3,72%	2,28%	2,93%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	55	20	25	10
		средняя площадь, кв.м	42,05	31,40	44,16	58,10
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 460	40 909	33 636	17 460
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 448	53 448	44 444	43 171
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 535	45 304	38 908	35 066
		медиана, руб./кв. м	40 909	45 081	39 556	37 270
		СКО, руб./кв. м	3 981	2 282	2 456	5 169
		погрешность, руб./кв. м	1 084	1 047	1 003	3 446
		погрешность, %	2,67%	2,31%	2,58%	9,83%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	31	10	9	12
		средняя площадь, кв.м	48,45	35,40	45,22	61,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 333	36 672	38 043	33 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 273	47 813	52 273	39 683
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 289	43 700	44 118	37 157
		медиана, руб./кв. м	41 591	44 688	43 478	37 026
		СКО, руб./кв. м	3 730	2 060	3 000	1 723
		погрешность, руб./кв. м	1 362	1 373	2 121	1 039
		погрешность, %	3,30%	3,14%	4,81%	2,80%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	12		7	5
		средняя площадь, кв.м	73,67		65,29	85,40
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 667		26 667	28 571
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	34 545		34 545	34 444
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 449		31 010	32 064
		медиана, руб./кв. м	32 608		32 500	32 716
		СКО, руб./кв. м	2 672		3 143	1 977
		погрешность, руб./кв. м	1 611		2 566	1 977
		погрешность, %	5,12%		8,28%	6,17%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	71	27	30	14
		средняя площадь, кв.м	49,70	35,07	54,93	66,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 962	32 558	25 962	27 353
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	43 750	43 750	37 234	33 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 555	37 326	31 728	30 195
		медиана, руб./кв. м	32 558	37 879	31 725	29 852
		СКО, руб./кв. м	3 245	2 359	1 754	1 221
		погрешность, руб./кв. м	776	925	651	677
		погрешность, %	2,31%	2,48%	2,05%	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.				
		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 ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	71	27	30	14	
		средняя площадь, кв.м	49,70	35,07	54,93	66,71	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 962	32 558	25 962	27 353	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	43 750	43 750	37 234	33 333	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 555	37 326	31 728	30 195	
		медиана, руб./кв. м	32 558	37 879	31 725	29 852	
		СКО, руб./кв. м	3 245	2 359	1 754	1 221	
		погрешность, руб./кв. м	776	925	651	677	
		погрешность, %	2,31%	2,48%	2,05%	2,24%	
	"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					
		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, %					

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"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, %				