

Оглавление

Основные положения	5
Обобщенные результаты проведенного мониторинга	7
Городской округ Тольятти.....	10
Общие сведения	10
Типизация объектов	12
Структура предложения.....	15
Анализ цен предложения	19
Городской округ Новокуйбышевск	25
Общие сведения	25
Типизация объектов	27
Структура предложения.....	29
Анализ цен предложения	30
Городской округ Сызрань	31
Общие сведения	31
Типизация объектов	33
Структура предложения.....	35
Анализ цен предложения	36
Городской округ Жигулевск.....	37
Общие сведения	37
Типизация объектов	38
Структура предложения.....	40
Анализ цен предложения	41
Городской округ Кинель	42
Общие сведения	42
Типизация объектов	43
Структура предложения.....	45
Анализ цен предложения	46
Городской округ Октябрьск	47
Общие сведения	47
Типизация объектов	48
Структура предложения.....	50

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Анализ цен предложения	51
Городской округ Отрадный	52
Общие сведения	52
Типизация объектов	53
Структура предложения.....	55
Анализ цен предложения	56
Городской округ Чапаевск	57
Общие сведения	57
Типизация объектов	59
Структура предложения.....	61
Анализ цен предложения	62
Городской округ Похвистнево	63
Общие сведения	63
Типизация объектов	64
Структура предложения.....	65
Анализ цен предложения	65
Приложения	67
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за январь 2014 года	67
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Новокуйбышевск (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за январь 2014 года	82
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Сызрань (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за январь 2014 года	84
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Жигулевск (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за январь 2014 года	86
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Кинель (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за январь 2014 года	88
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Октябрьск (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за январь 2014 года	90
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Отрадный (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за январь 2014 года	92

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Чапаевск (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за январь 2014 года	94
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Похвистнево (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за январь 2014 года	96

Основные положения

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

- г.о. Самара (представлена в отдельном отчете);
- 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).

Обобщенные результаты проведенного мониторинга

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) было проанализировано 12 602 уникальных предложения к продаже, опубликованных в СМИ.

Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

Таблица 1

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	1 133,8	8 659	3 082	2 938	2 639	58 963	62 313	57 633	56 532
Тольятти	720,0	2 362	855	802	705	47 270	50 766	46 315	44 116
Новокуйбышевск	112,3	529	177	207	145	43 799	45 983	42 133	43 511
Сызрань	182,3	254	92	83	79	34 722	37 226	33 818	32 757
Жигулевск	60,0	211	55	79	77	32 370	37 554	30 837	30 239
Кинель	55,5	105	27	56	22	36 326	39 549	36 319	32 388
Октябрьск	27,2	66	18	33	15	19 598	21 767	19 881	16 373
Отрадный	47,8	106	33	49	24	30 120	28 888	30 521	30 996
Чапаевск	73,4	257	78	99	80	23 563	24 342	24 128	22 104
Похвистнево	29,2	53	5	17	31	26 478	29 060	26 852	25 857

Рисунок 1

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

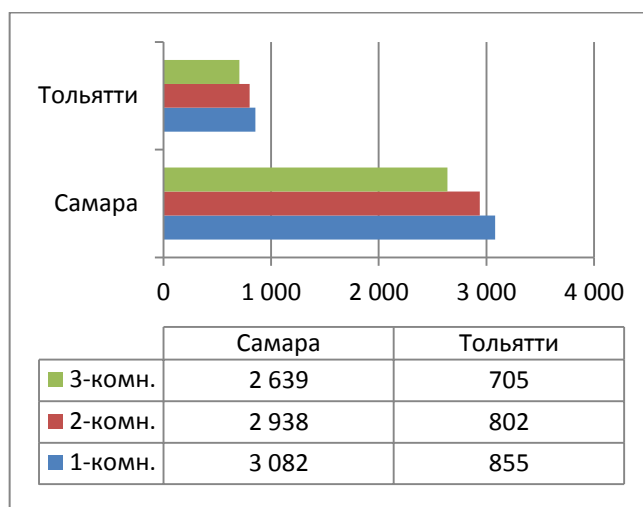


Рисунок 2

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

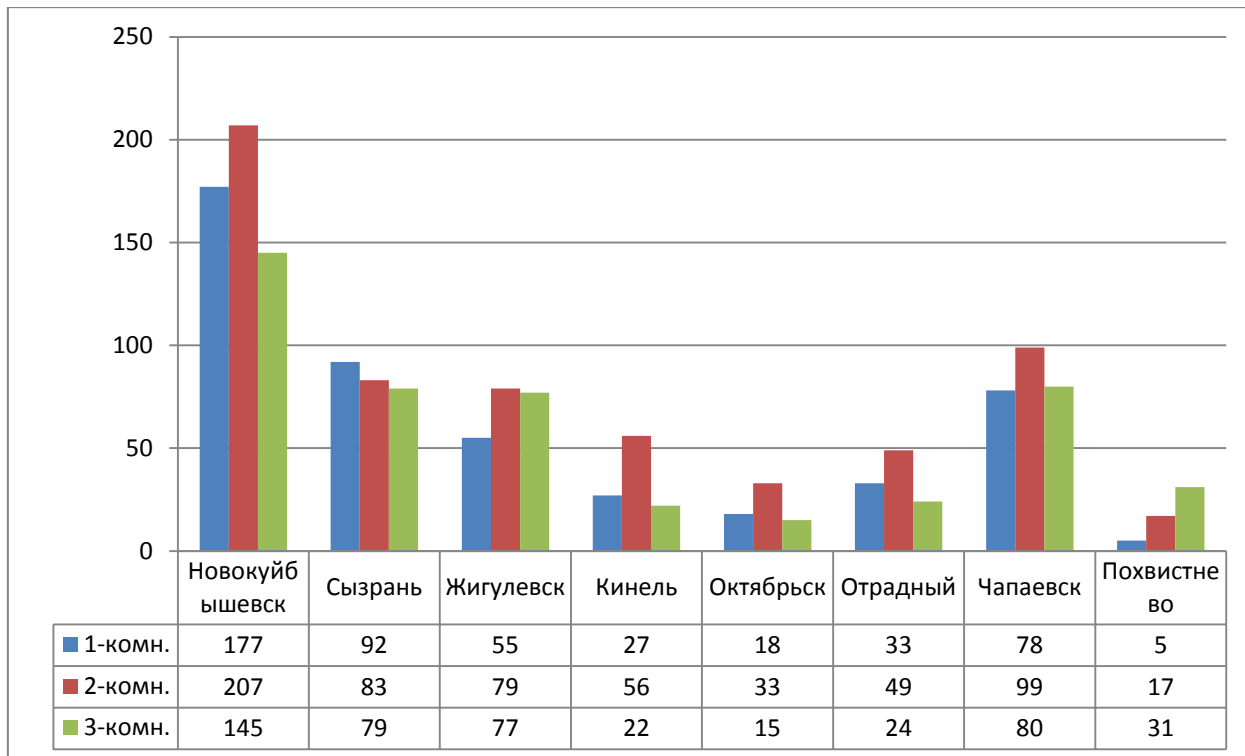


Рисунок 3

Активность рынка

(отношение количества предложений к количеству жителей)

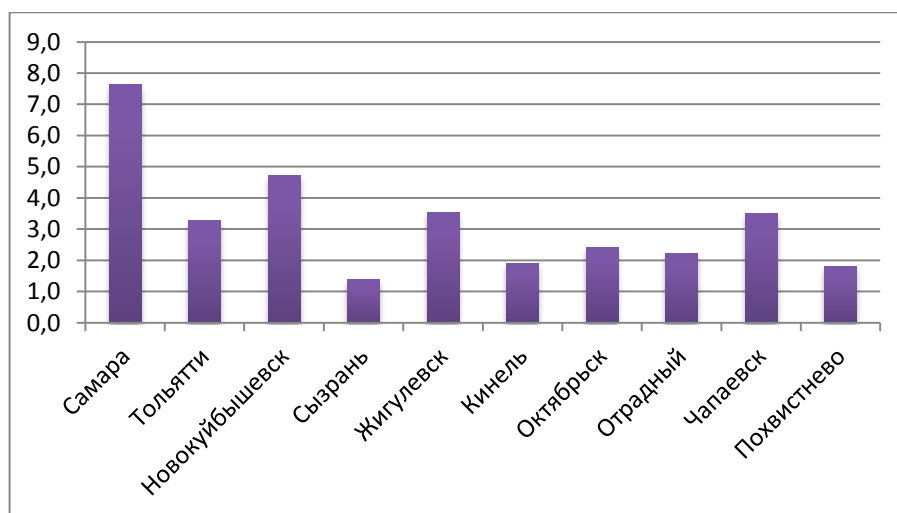
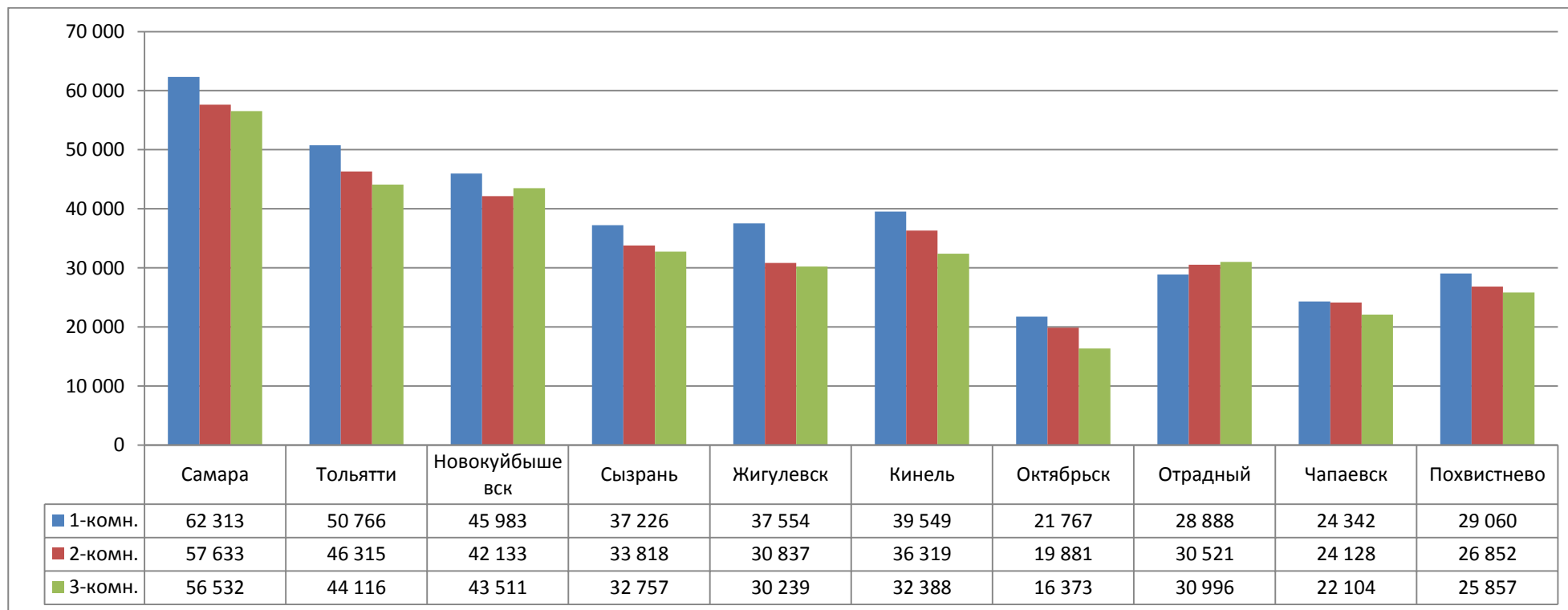


Рисунок 4

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



Городской округ Тольятти

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.

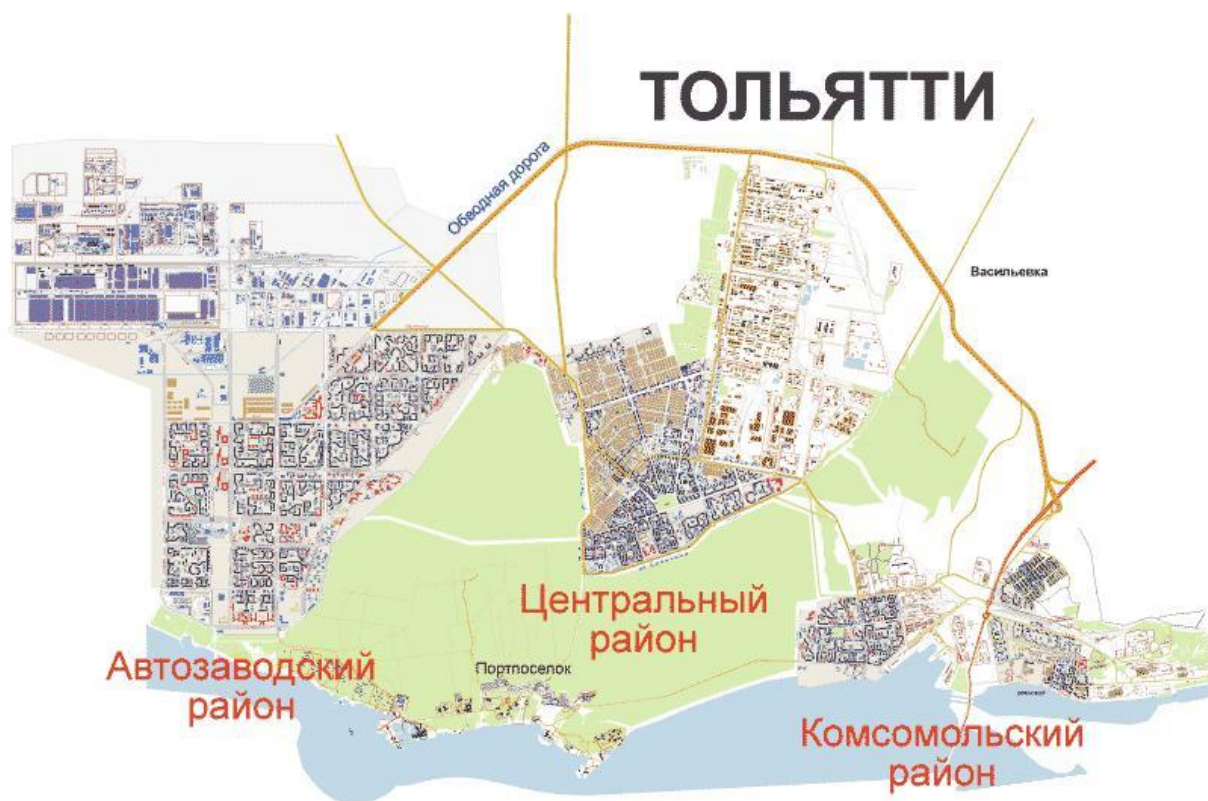
Все три административных района города вытянуты вдоль течения Волги на протяжении 30 километров.

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 5



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.

Типизация объектов

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости, опубликованные в январе 2014 года 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 2

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
"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	-

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"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	-
"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.

На рынке жилой недвижимости г. Тольятти исторически сложились следующие ценовые зоны:

- «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;
- максимальная цена предложения, руб./кв. м;
- средняя 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.

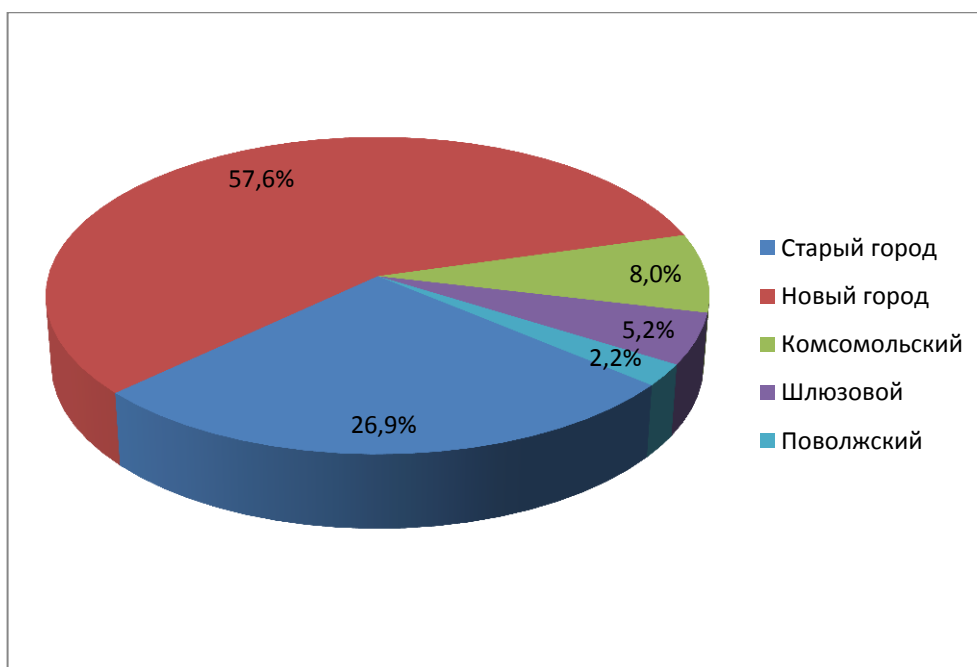
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 2 362 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volga-info.ru/togliatti/search/kvartiry/>).

На вторичном рынке жилой недвижимости в разрезе ценовых зон предложения к продаже представлены следующим образом:

Рисунок 6

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости в разрезе ценовых зон



Наибольшее количество предложений (57,6%) приходится на «Новый город», что обусловлено структурой данной ценовой зоны - плотная квартальная жилая застройка (см. схему района).

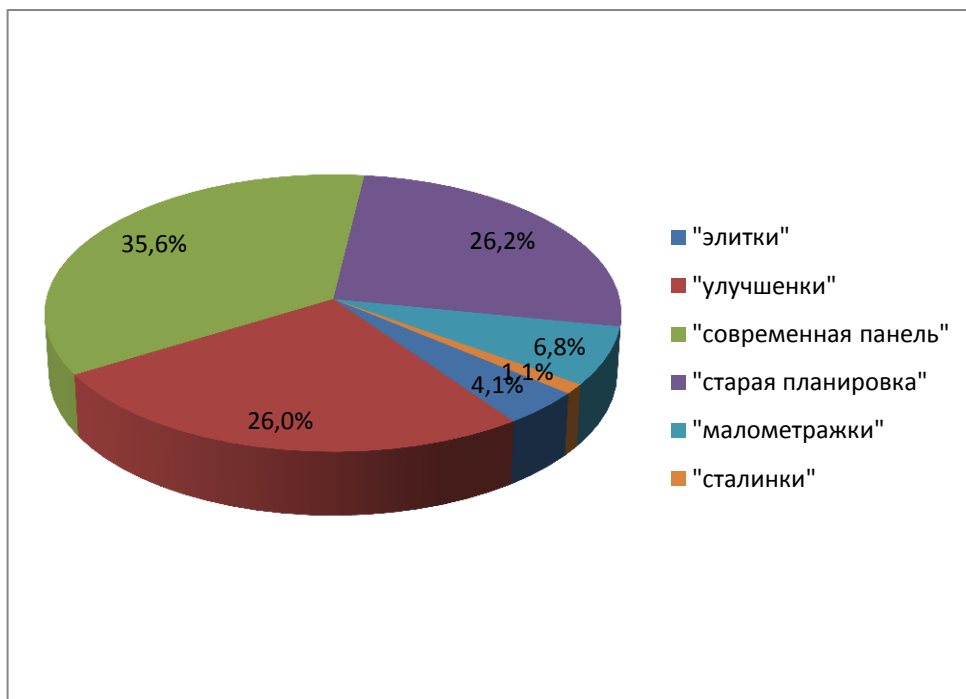
Рисунок 7



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

Рисунок 8

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



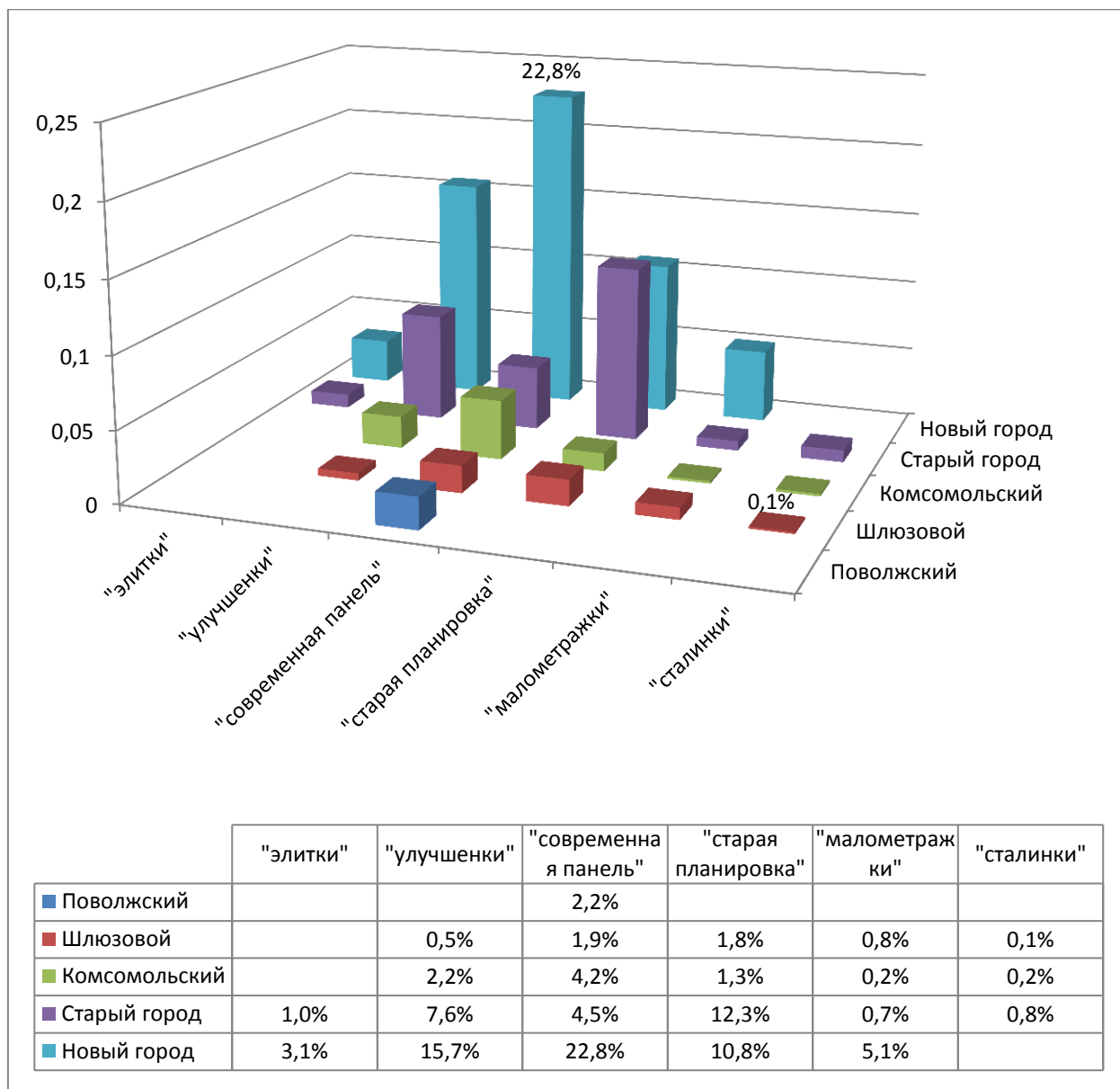
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» - 35,6% от общего количества предложений.

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

Рисунок 9

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

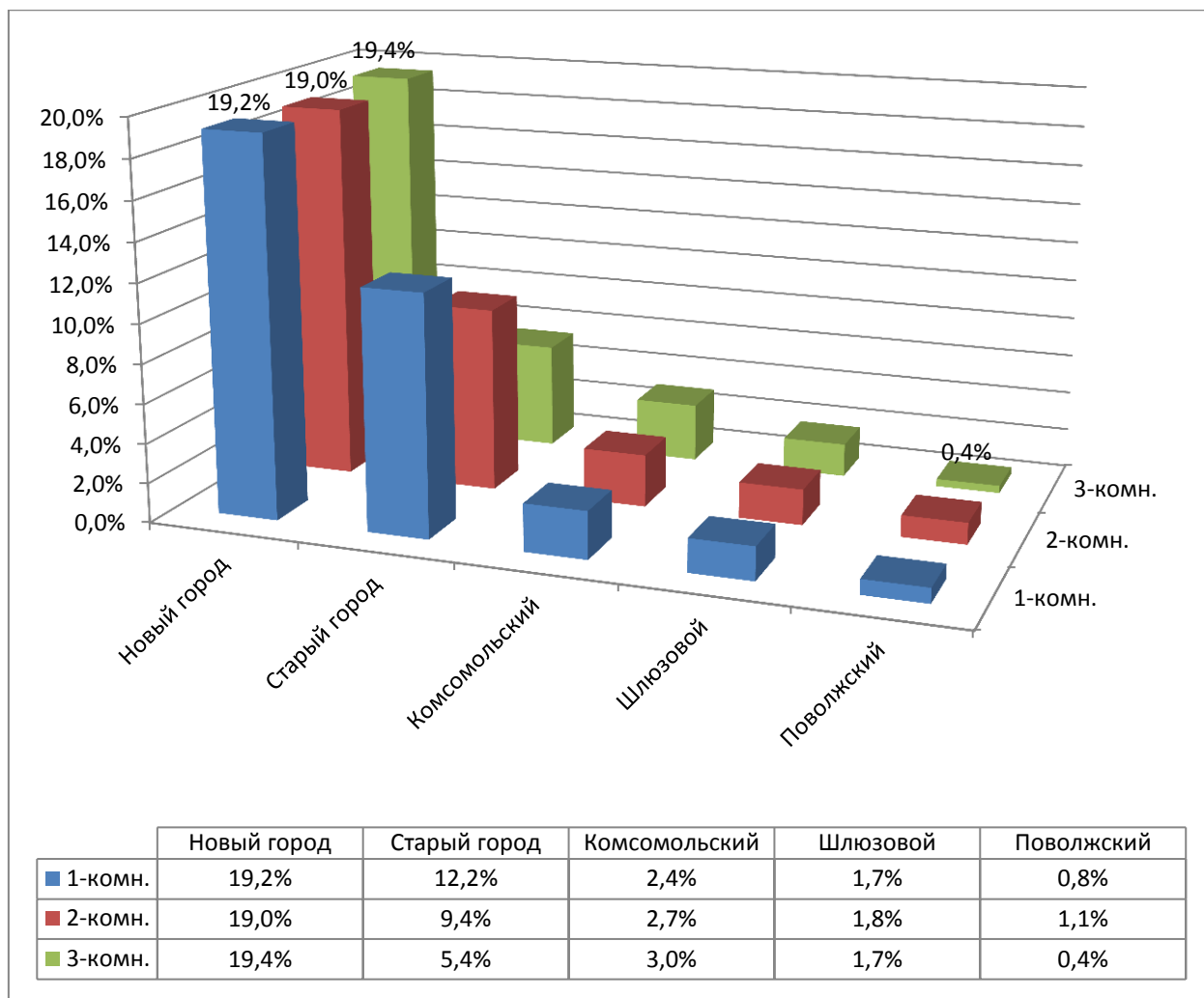


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» - 22,8% от общего количества предложений, наименьшее – «сталинки» в «Шлюзовом» - 0,1% от общего количества предложений.

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

Рисунок 10

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 распределение по количеству комнат близко к равномерному, по 19% на каждый тип.

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

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 2 362 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тольятти. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

Таблица 3

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	2362	855	802	705
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 270	50 766	46 315	44 116
		погрешность, %	0,50%	0,67%	0,80%	0,85%
	"элитки"	количество объектов, шт.	97	17	24	56
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 445	56 129	58 629	53 873
		погрешность, %	3,32%	6,83%	5,57%	4,66%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	615	271	207	137
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 636	50 844	47 804	45 527
		погрешность, %	1,00%	1,37%	1,70%	2,04%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	842	290	261	291
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 426	51 783	46 463	43 948
		погрешность, %	0,84%	1,10%	1,32%	1,14%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	620	208	251	161
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 789	49 127	43 719	40 853
		погрешность, %	0,80%	1,01%	1,10%	1,09%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	161	63	54	44
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 388	49 781	46 768	41 062
		погрешность, %	1,48%	1,65%	1,63%	1,91%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	27	6	5	16
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 139	50 072	43 233	42 198
		погрешность, %	6,97%	13,10%	30,32%	7,16%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	635	287	221	127
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 317	49 028	43 692	44 757
		погрешность, %	0,94%	1,15%	1,42%	2,39%
	"элитки"	количество объектов, шт.	23	7	7	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 615	55 673	60 252	62 185
		погрешность, %	6,61%	11,12%	8,00%	13,50%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	179	93	52	34
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 258	48 646	42 874	44 903
		погрешность, %	1,92%	2,39%	3,19%	4,61%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	106	44	35	27
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 649	51 742	47 008	45 734
		погрешность, %	1,98%	3,27%	2,52%	3,29%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	291	128	121	42
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 516	48 159	41 845	41 105
		погрешность, %	1,14%	1,17%	1,29%	3,00%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	16	9	4	3
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 452	46 204	44 746	44 139
		погрешность, %	4,63%	9,27%	2,43%	2,35%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"сталинки"	количество объектов, шт.	20	6	2	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 090	50 072	58 614	42 012
		погрешность, %	8,39%	13,10%	59,32%	8,80%
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1361	453	449	459
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 993	53 027	49 022	44 984
		погрешность, %	0,59%	0,70%	0,79%	0,95%
	"элитки"	количество объектов, шт.	74	10	17	47
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 149	56 448	57 961	52 282
		погрешность, %	3,68%	8,95%	7,02%	4,65%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	371	160	135	76
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 291	52 346	49 702	47 014
		погрешность, %	1,21%	1,74%	1,92%	2,58%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	539	181	153	205
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 214	54 077	49 342	44 825
		погрешность, %	0,83%	0,74%	0,94%	1,13%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	256	58	99	99
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 964	52 202	46 974	41 300
		погрешность, %	1,22%	1,16%	1,36%	1,01%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	121	44	45	32
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 284	51 497	47 019	41 863
		погрешность, %	1,58%	1,22%	1,71%	1,82%
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	190	57	63	70
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 878	49 500	46 002	42 816
		погрешность, %	1,79%	2,82%	2,81%	2,58%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	53	13	17	23
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 572	49 386	49 275	42 984
		погрешность, %	2,61%	4,05%	4,69%	3,06%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	99	32	31	36
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 322	49 914	45 702	43 663
		погрешность, %	2,88%	4,34%	4,48%	4,30%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	30	10	13	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 451	49 149	42 034	37 943
		погрешность, %	3,90%	6,03%	3,18%	5,36%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	4	2	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 007	45 383	48 631	
		погрешность, %	3,99%	2,99%	3,72%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	4			4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 758			42 758
		погрешность, %	13,09%			13,09%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	123	40	43	40
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 276	46 095	40 219	37 592
		погрешность, %	1,86%	1,59%	2,43%	2,30%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	12	5	3	4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 044	47 437	39 500	37 211
		погрешность, %	7,40%	2,16%	14,83%	8,01%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	45	15	16	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 153	47 208	41 580	37 393
		погрешность, %	2,79%	2,11%	2,29%	3,23%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	43	12	18	13
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 576	44 565	39 629	38 205
		погрешность, %	3,04%	3,95%	3,68%	5,59%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	20	8	3	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 590	45 466	44 466	37 187
		погрешность, %	4,60%	2,56%	16,55%	4,04%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3		3	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	32 978		32 978	
		погрешность, %	15,56%		15,56%	
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	53	18	26	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 332	35 945	32 697	29 940
		погрешность, %	2,20%	2,68%	2,11%	3,90%
	"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.	53	18	26	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 332	35 945	32 697	29 940
		погрешность, %	2,20%	2,68%	2,11%	3,90%
	"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 трехкомнатных «элиток» в «Старом городе», а минимальная у трехкомнатных квартир в домах «современная панель» в «Поволжском».

Рисунок 11

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

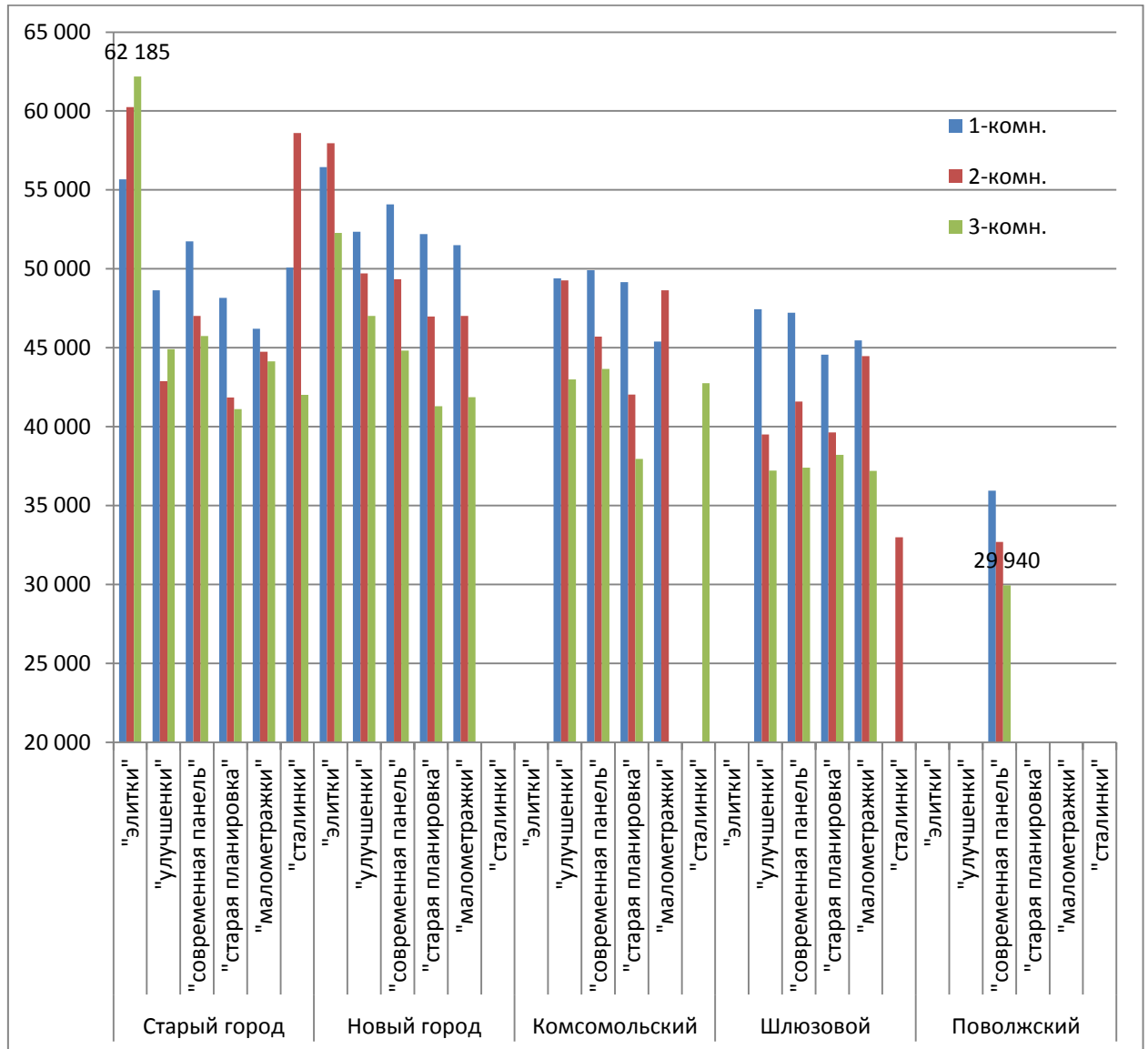


Рисунок 12

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

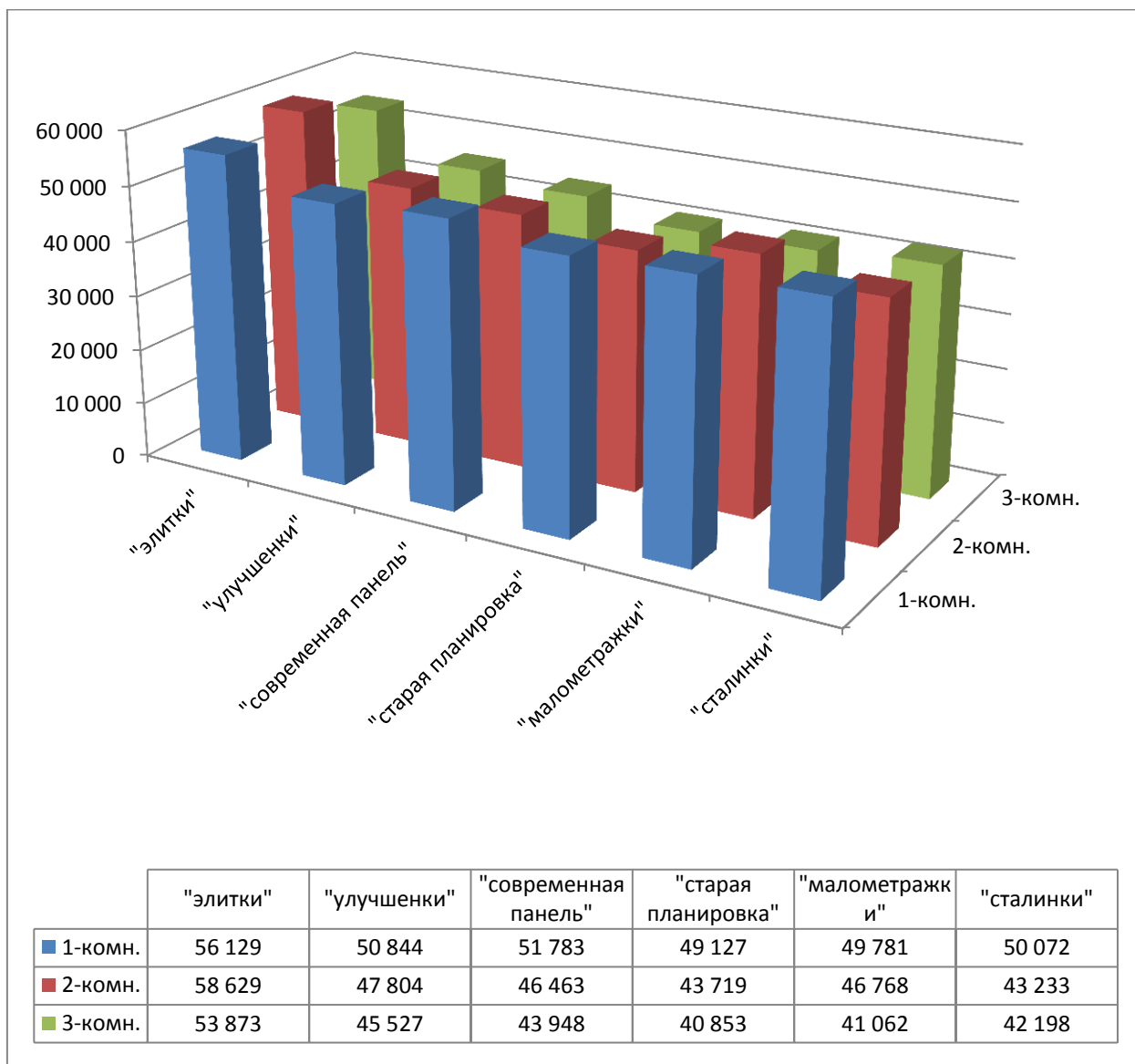
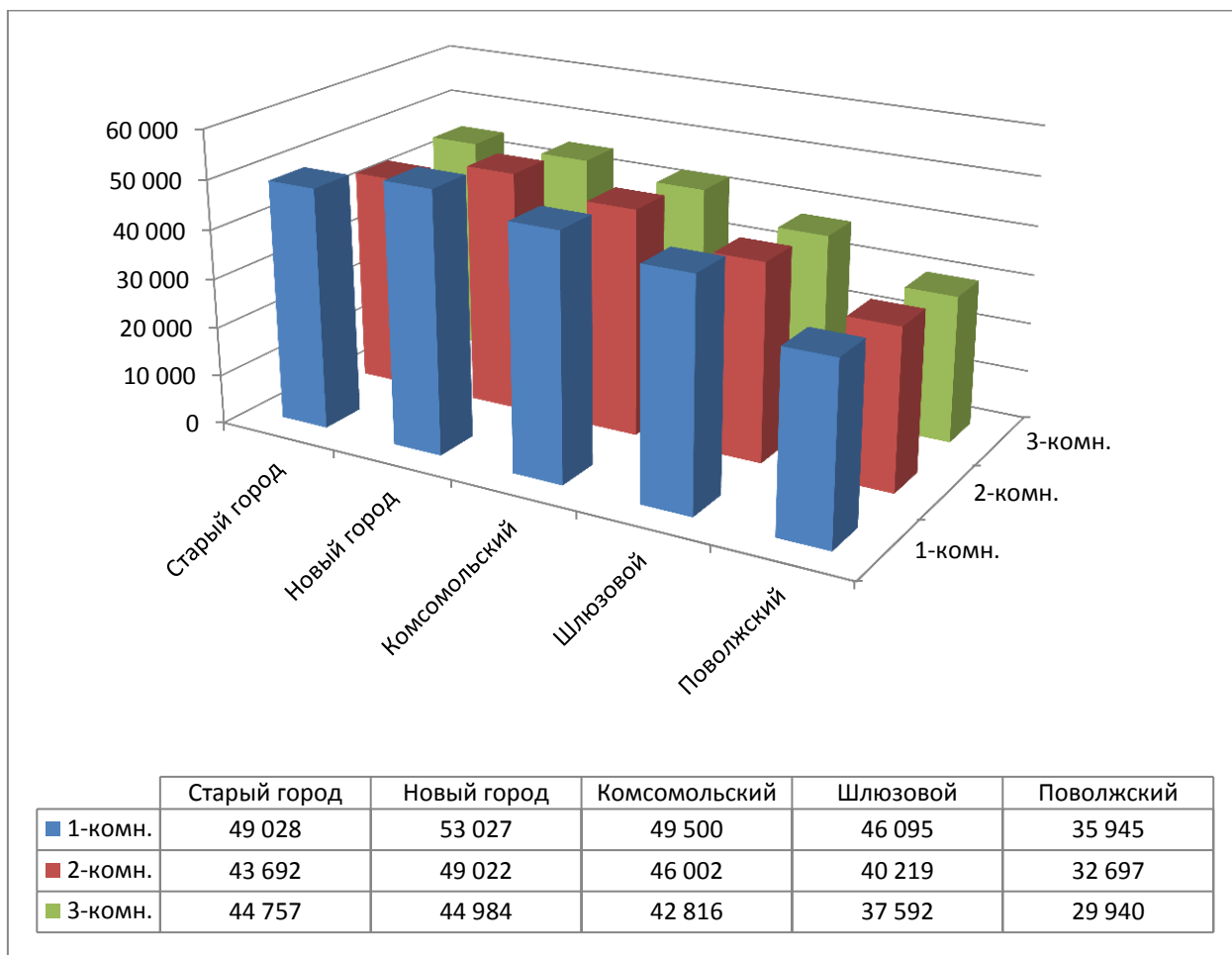


Рисунок 13

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



Городской округ Новокуйбышевск

Общие сведения

В 1946 году, вскоре после окончания Великой Отечественной войны, близ станции Липяги развернулось строительство крупнейшего на тот момент в стране нефтеперерабатывающего завода. Первоначально предполагалось, что рядом с ним будет расположен посёлок нефтепереработчиков с населением примерно 14 тыс. человек. Однако местоположение оказалось столь выгодным, что было принято решение о развитии поселка и создании крупного промышленного центра. В сентябре 1951 года вошли в строй первые установки НПЗ, а 22 февраля 1952 года решением Президиума Верховного Совета РСФСР р.п. Ново-Куйбышевский был преобразован в город Новокуйбышевск.

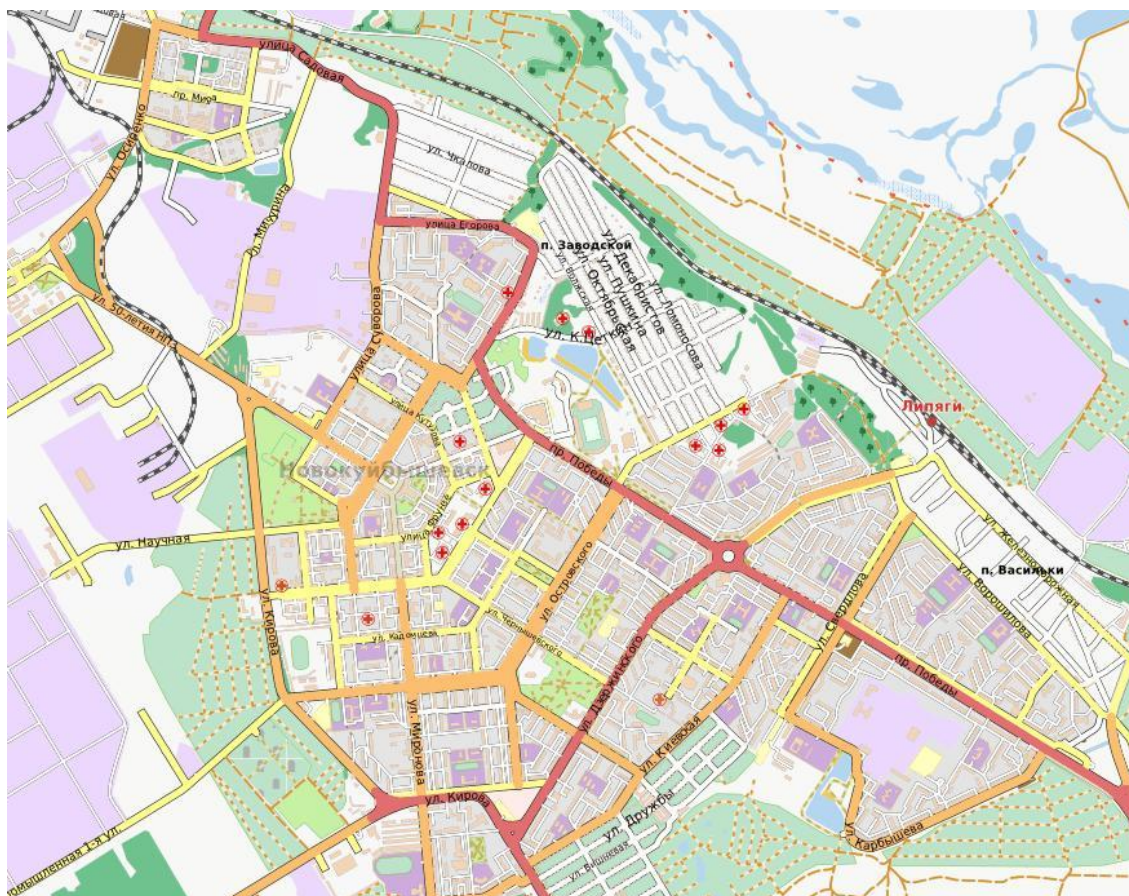
Городской округ Новокуйбышевск расположен на левом берегу Волги в 20 км к юго-западу от административного центра – г. Самара.

Расположен на левом берегу Волги (в 6 км от реки), в 5 км от железнодорожной станции «Новокуйбышевская» Куйбышевской железной дороги.

Площадь территории городского округа составляет 26 440 га, в том числе селитебная площадь – 1 279 га.

В состав городского округа Новокуйбышевск входят город Новокуйбышевск (включая район жилищного строительства Гранный), посёлок Маяк, село Горки, деревня Малое Томылово, посёлок Семеновский, посёлок Океан и посёлок Лесной Кордон.

Рисунок 14



Численность постоянного населения городского округа составляет 112,3 тыс. человек. Средний возраст населения 40,28 лет. Численность трудовых ресурсов городского округа составляет 75,6 тыс. человек или 67,3% от общего числа жителей.

По информации «Комплексного инвестиционного плана развития городского округа Новокуйбышевск Самарской области до 2015 года» <http://www.nvkb.ru/city/invest>, на 01.01.2011 года на территории городского округа находится 830 многоквартирных домов, общая площадь которых составляет 2 239,5 тыс. м².

Жилая часть города Новокуйбышевска компактная, застроена преимущественно многоквартирными жилыми домами высотой от 2 до 20 этажей.

В 50-60-х годах велась квартальная застройка, в 70-80-х строились микрорайоны, начиная с 80-х практикуется точечная застройка.

Типизация объектов

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), опубликованные в январе 2014 года на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry>).

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 4

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"старая планировка"	Этажность, мин./макс.	1-5
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,5-2,8
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	5,5-6,5
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	Период постройки	до конца 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"современная планировка"	Этажность, мин./макс.	от 6
	Материал наружных стен	кирпич, панели
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	от 2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 9,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с конца 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

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.

Ввиду незначительной площади города, 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 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.

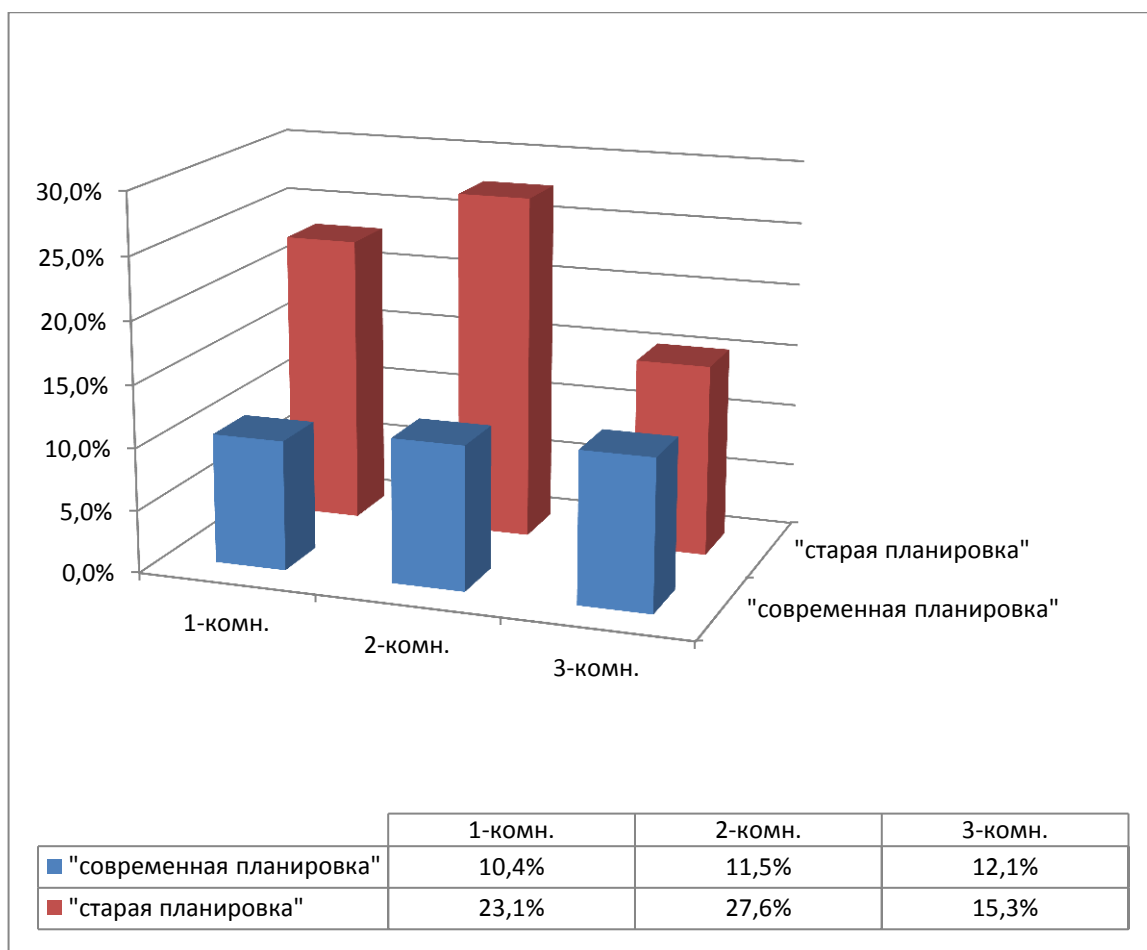
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 529 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry>).

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

Рисунок 15

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. Новокуйбышевск.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Новокуйбышевск приходится на дома «старой планировки» - 66% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 529 уникальных предложений к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Новокуйбышевска. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

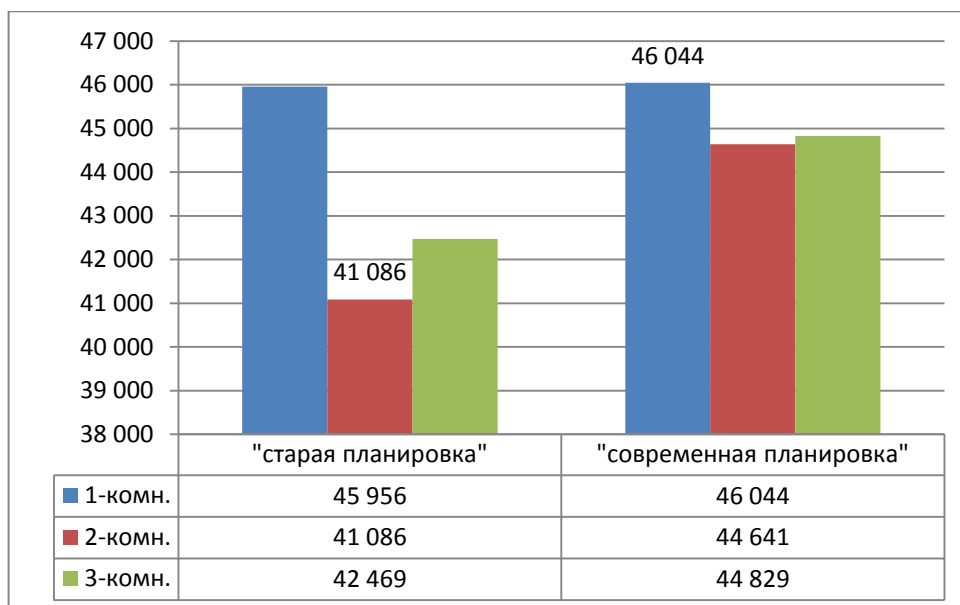
Таблица 5

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	529	177	207	145
	средняя цена предложения, руб./кв. м	43 799	45 983	42 133	43 511
	погрешность, %	0,83%	1,19%	1,17%	1,81%
"старая планировка"	количество объектов, шт.	349	122	146	81
	средняя цена предложения, руб./кв. м	43 109	45 956	41 086	42 469
	погрешность, %	1,09%	1,49%	1,41%	2,55%
"современная планировка"	количество объектов, шт.	180	55	61	64
	средняя цена предложения, руб./кв. м	45 136	46 044	44 641	44 829
	погрешность, %	1,19%	2,00%	1,55%	2,49%

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади у однокомнатных квартир «современной планировки», а минимальная у двухкомнатных квартир в домах «старой планировки».

Рисунок 16

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



Городской округ Сызрань

Общие сведения

Город Сызрань является городом областного значения.

Территория города - 117 кв.км. Общая протяженность границы города – 140 766,26 м. Город вытянут вдоль реки Волги с севера на юг на 17 км, с запада на восток 10км. Граничит с муниципальными образованиями Самарской, Саратовской и Ульяновской областей.

Расположен у подножия Приволжской возвышенности, на правом берегу реки Волги (в 137 км от Самары вниз по течению), в устье реки Сызранки.

Город Сызрань был основан в 1683 г. воеводой князем Г.А. Козловским, по указу царей Иоанна и Петра Алексеевичей, как крепость на высоком обрывистом берегу реки Сызран, недалеко от ее впадения в Волгу, на месте древнего Сызранского городища (известного с 4 в. до н.э.).

В соответствии с информацией официального сайта муниципального образования Городской округ Сызрань (<http://adm.syzran.ru/>) - численность постоянного населения г. Сызрани на 1 июля 2005 года составила 182,3 тысяч человек, в том числе мужчины - 83,3 тыс.чел. (45,7%), женщины - 99,0 тыс.чел. (54,3%).

Из общей численности:

- моложе трудоспособного возраста - 28,0 тыс.чел.;
- в трудоспособном возрасте - 112,9 тыс.чел.;
- старше трудоспособного возраста - 41,4 тыс.чел.

Средний возраст населения - 39,2 лет.

Жилая застройка городского округа неоднородна по своей структуре. В соответствии с «Генеральным планом городского округа Сызрань Самарской области» (<http://syzran-small.net/files/genplan.doc>) существующий жилой фонд представлен многоэтажными жилыми домами сосредоточенными, в основном, в Юго-западной части округа, домами средней и малой этажности и 1-2 этажными домами усадебного типа.

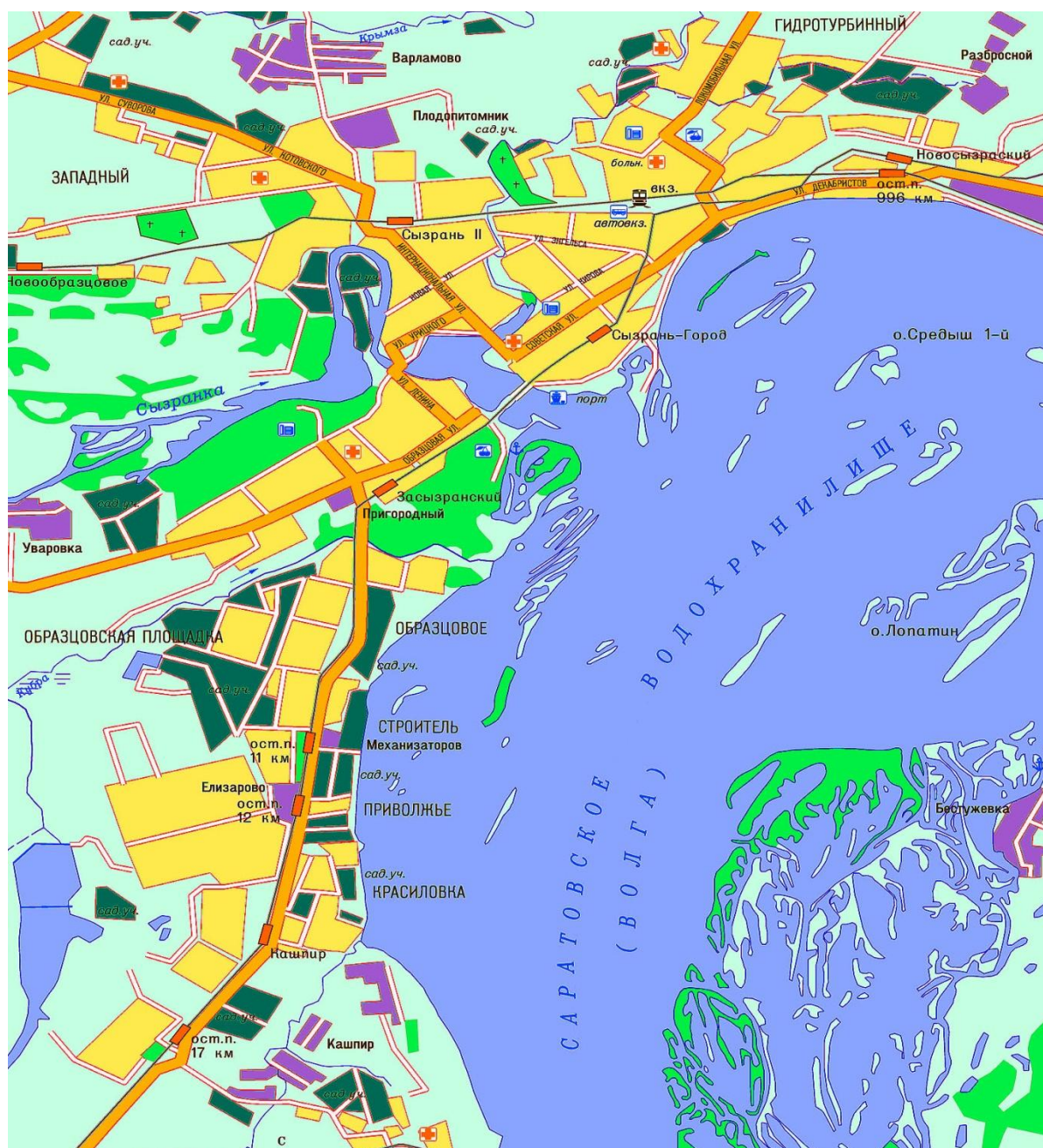
По данным Комитета по строительству и архитектуре Администрации городского округа Сызрань, Сызранского городского отдела государственной статистики общий жилой фонд городского округа на 01. 01. 2007 г. составил 3 879,7 тыс. м².

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В Сызрани имеется большое количество аварийного жилья. Общая площадь официально признанного аварийного жилья на 01.01.2007 по г.о. Сызрань составляет 20,085 тыс. м² (86 жилых дома). Количество зарегистрированных в них жителей - 941 человек.

По данным Сызранского городского отдела государственной статистики общая площадь ветхого жилого фонда на 01.01.2007 г. составляет - 39,8 тыс. м².

Рисунок 17



Типизация объектов

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), опубликованные в январе 2014 года на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/syzran/kvartiry>).

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 6

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, раздельные
	Период постройки	до конца 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

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

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 не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

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 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.

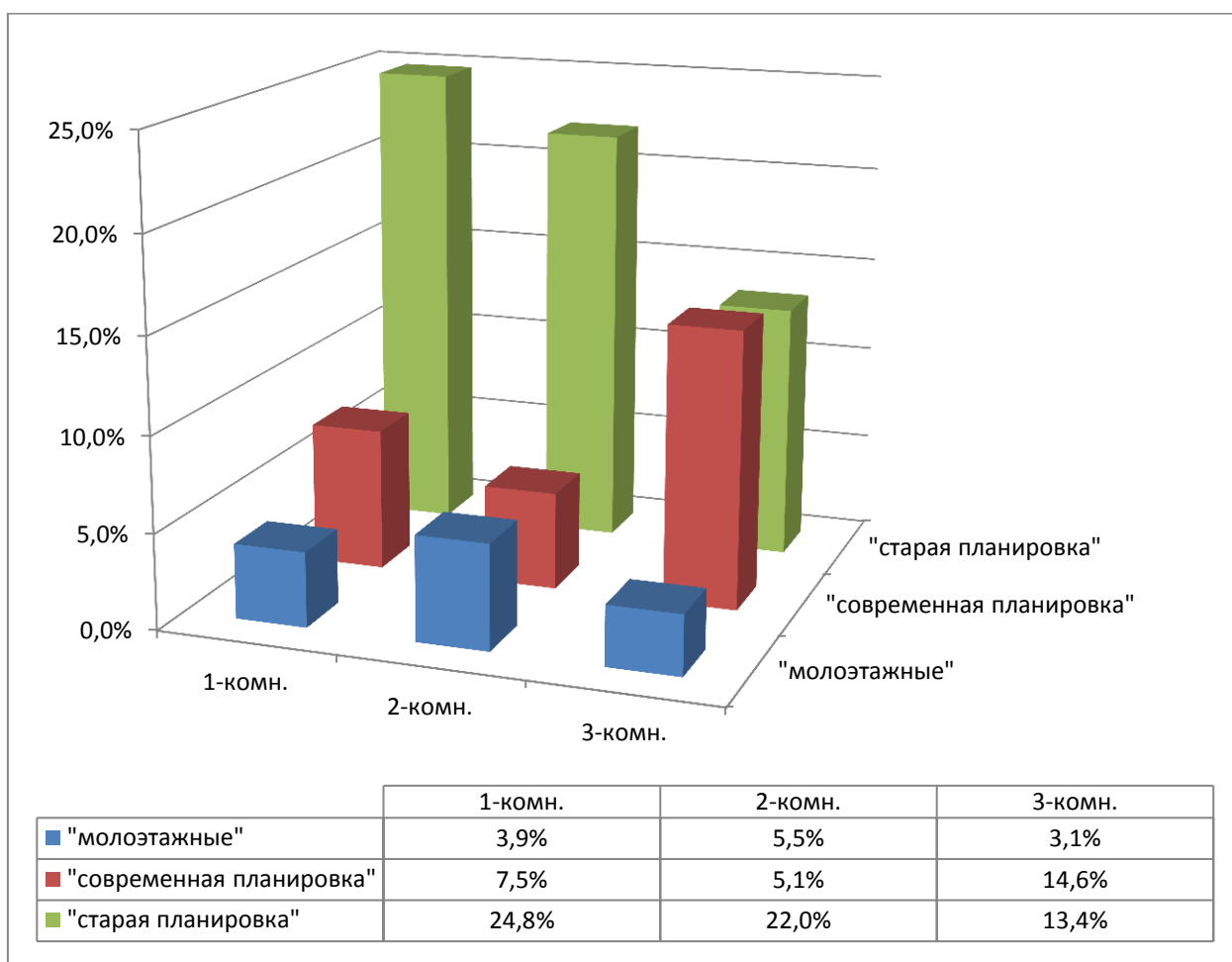
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 254 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/syzran/kvartiry>).

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

Рисунок 18

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. Сызрань.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Сызрань приходится на дома «старой планировки» - 60,2% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 254 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Сызрань. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

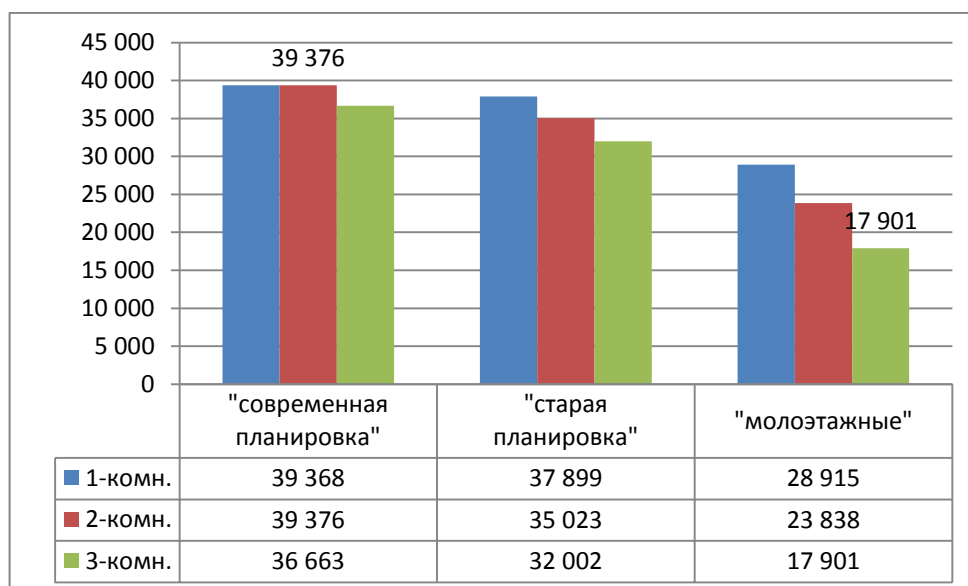
Таблица 7

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	254	92	83	79
	средняя цена предложения, руб./кв. м	34 722	37 226	33 818	32 757
	погрешность, %	2,35%	3,58%	4,17%	4,14%
"современная планировка"	количество объектов, шт.	69	19	13	37
	средняя цена предложения, руб./кв. м	37 919	39 368	39 376	36 663
	погрешность, %	2,99%	5,89%	7,05%	3,78%
"старая планировка"	количество объектов, шт.	153	63	56	34
	средняя цена предложения, руб./кв. м	35 536	37 899	35 023	32 002
	погрешность, %	2,70%	3,81%	4,00%	5,39%
"малоэтажные"	количество объектов, шт.	32	10	14	8
	средняя цена предложения, руб./кв. м	23 940	28 915	23 838	17 901
	погрешность, %	9,34%	21,89%	9,09%	19,68%

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади у двухкомнатных квартир «современной планировки», а минимальная у трехкомнатных квартир в «малоэтажных» домах.

Рисунок 19

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



Городской округ Жигулевск

Общие сведения

21 февраля 1952 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР на месте рабочего поселка Нефтяников, сел Отважное и Моркваши образован город Жигулевск.

Его административные границы протянулись на 60 километров вдоль берега Волги и уходят на 8,5 км вглубь Самарской Луки. В его состав входят 5 сел: Бахилова Поляна, Зольное, Солнечная Поляна, Богатырь, Ширяево.

Жигулевск сегодня - это свыше 60 тысяч горожан, около 20 крупных производств, свыше двух тысяч малых и частных предприятий, около десяти тысяч рабочих мест. 15 дошкольных образовательных учреждений, 11 школ, 2 школы-интерната, 2 средне-специальных и 2 филиала высших учебных заведения, 1575,3 квадратных метров жилья (информация сайта Администрации городского округа Жигулевск (<http://zhigulevsk.org/>)).

Рисунок 20



Типизация объектов

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), опубликованные в январе 2014 года на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/zhigulevsk/kvartiry>).

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 8

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"современная планировка"	Этажность, мин./макс.	8-10
	Материал наружных стен	кирпич, панели
	Наличие лифта	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 середины 70-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"старая планировка"	Этажность, мин./макс.	до 5
	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
	Период постройки	до середины 70-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 не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

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 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.

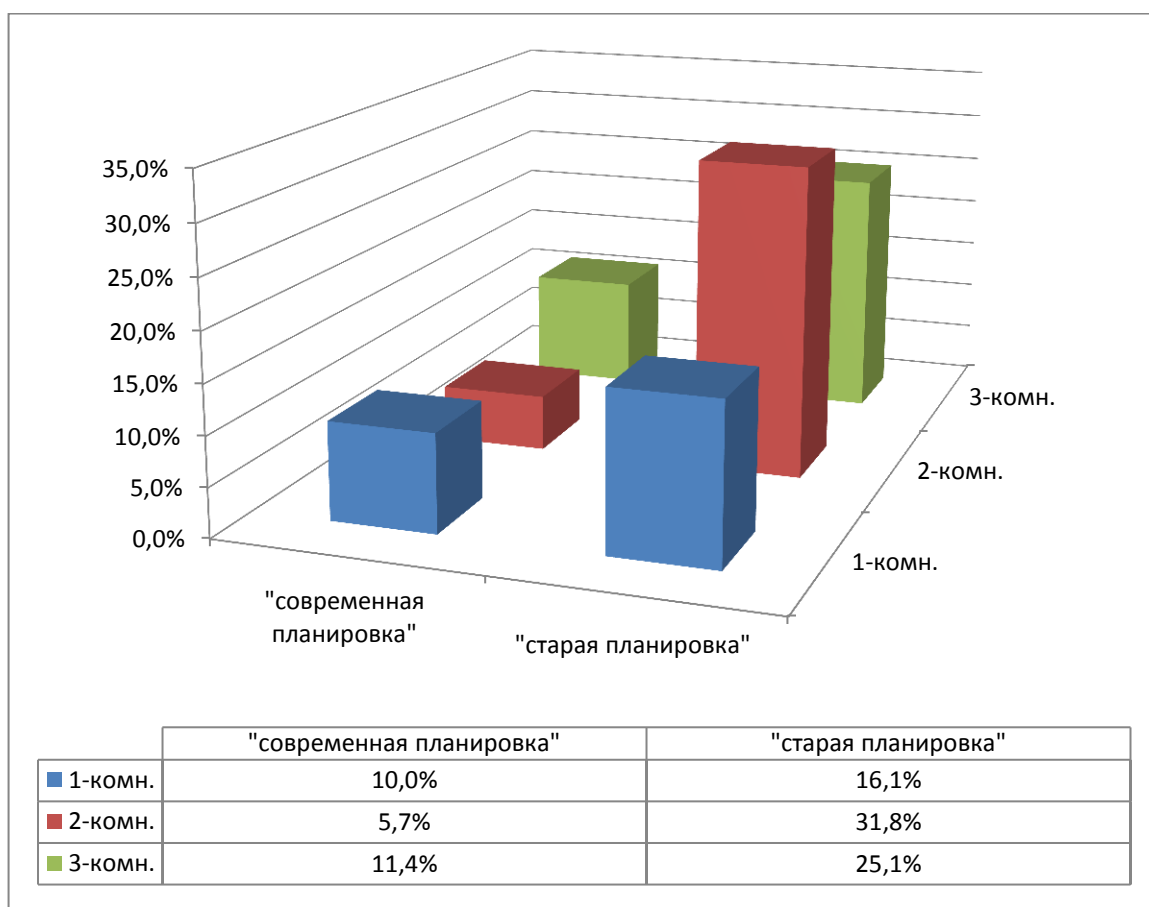
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 211 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/zhigulevsk/kvartiry>).

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

Рисунок 21

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. Жигулевск.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Жигулевск приходится на дома «старой планировки» - 73% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 211 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Жигулевск. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

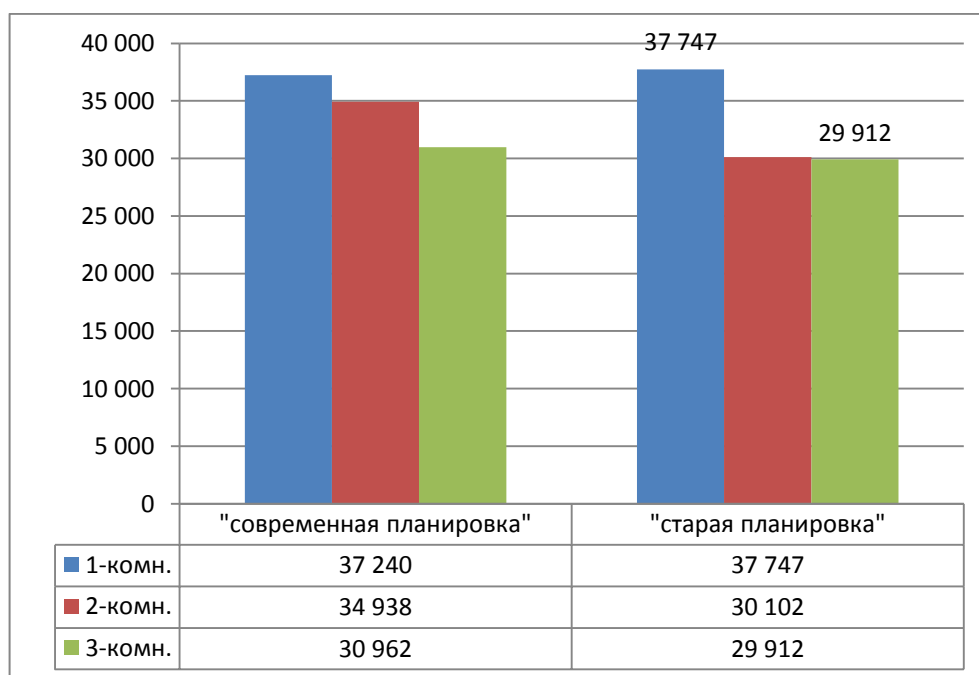
Таблица 9

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	211	55	79	77
	средняя цена предложения, руб./кв. м	32 370	37 554	30 837	30 239
	погрешность, %	1,86%	1,78%	2,59%	2,83%
"современная планировка"	количество объектов, шт.	57	21	12	24
	средняя цена предложения, руб./кв. м	34 112	37 240	34 938	30 962
	погрешность, %	3,10%	3,86%	6,17%	4,67%
"старая планировка"	количество объектов, шт.	154	34	67	53
	средняя цена предложения, руб./кв. м	31 725	37 747	30 102	29 912
	погрешность, %	2,21%	1,83%	2,71%	3,55%

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади у однокомнатных квартир «старой планировки», а минимальная у трехкомнатных квартир «старой планировки».

Рисунок 22

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



Типизация объектов

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), опубликованные в январе 2014 года на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/kinel/kvartiry>).

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 10

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"средней этажности"	Этажность, мин./макс.	4-5
	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, отдельные
	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, отдельные
	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 не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

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 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.

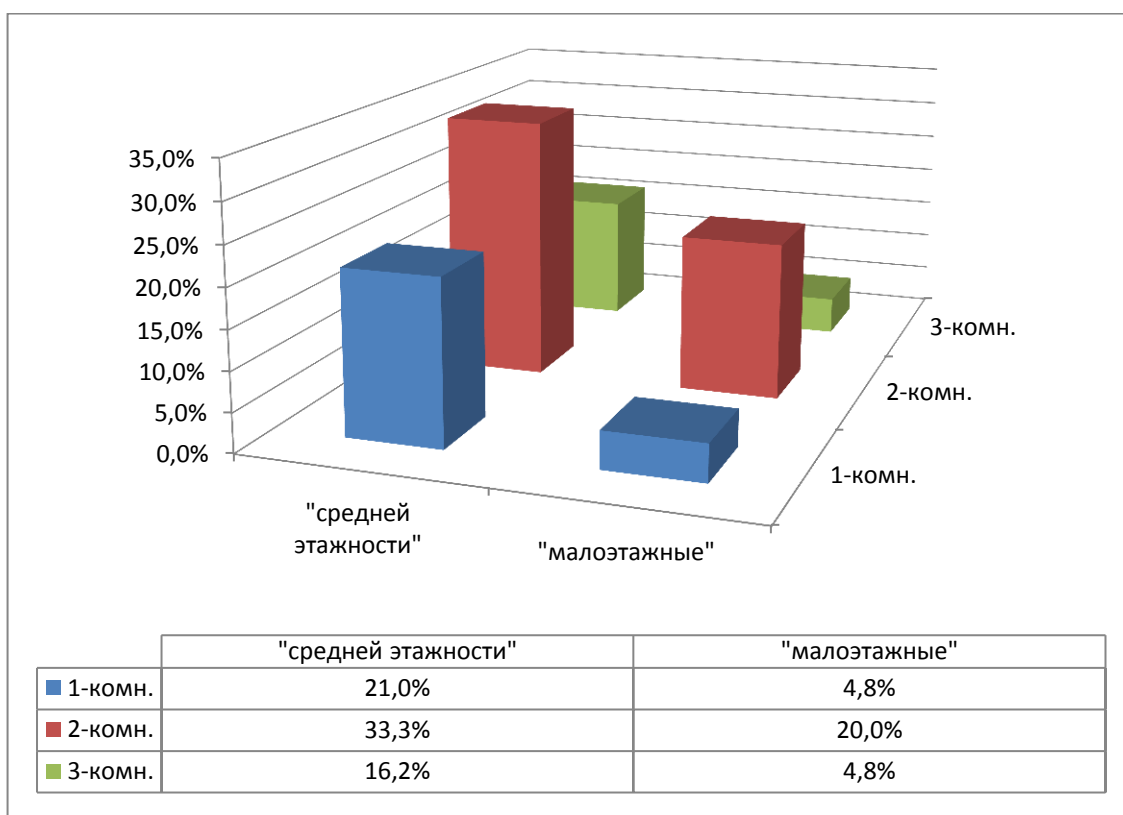
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 105 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/kinel/kvartiry>).

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

Рисунок 24

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Кинель приходится на двухкомнатные квартиры в домах «средней этажности» - 33,3% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 105 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Кинель. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

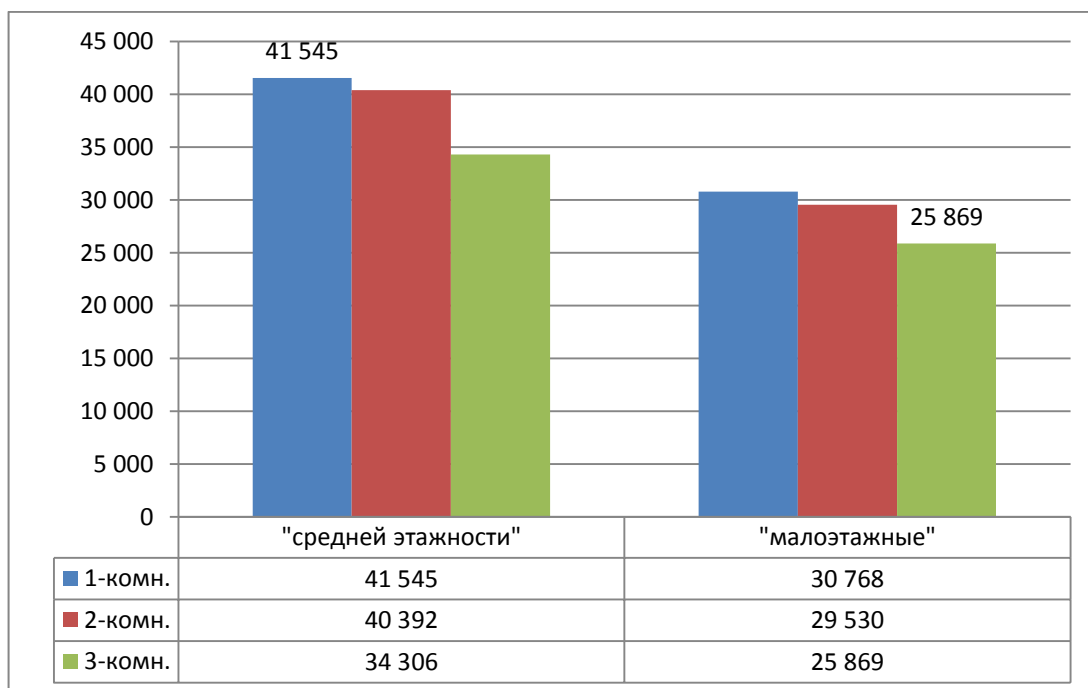
Таблица 11

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	105	27	56	22
	средняя цена предложения, руб./кв. м	36 326	39 549	36 319	32 388
	погрешность, %	3,38%	5,55%	4,61%	7,35%
"средней этажности"	количество объектов, шт.	74	22	35	17
	средняя цена предложения, руб./кв. м	39 337	41 545	40 392	34 306
	погрешность, %	2,94%	4,56%	3,47%	8,42%
"малоэтажные"	количество объектов, шт.	31	5	21	5
	средняя цена предложения, руб./кв. м	29 139	30 768	29 530	25 869
	погрешность, %	5,79%	15,34%	7,48%	6,30%

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади у однокомнатных квартир в домах «средней этажности», а минимальная у трехкомнатных квартир в «малоэтажных» домах.

Рисунок 25

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



Типизация объектов

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), опубликованные в январе 2014 года на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/oktyabrsk/kvartiry>).

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 12

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"средней этажности"	Этажность, мин./макс.	4-5
	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, отдельные
	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	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 6,5
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	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 не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

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 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.

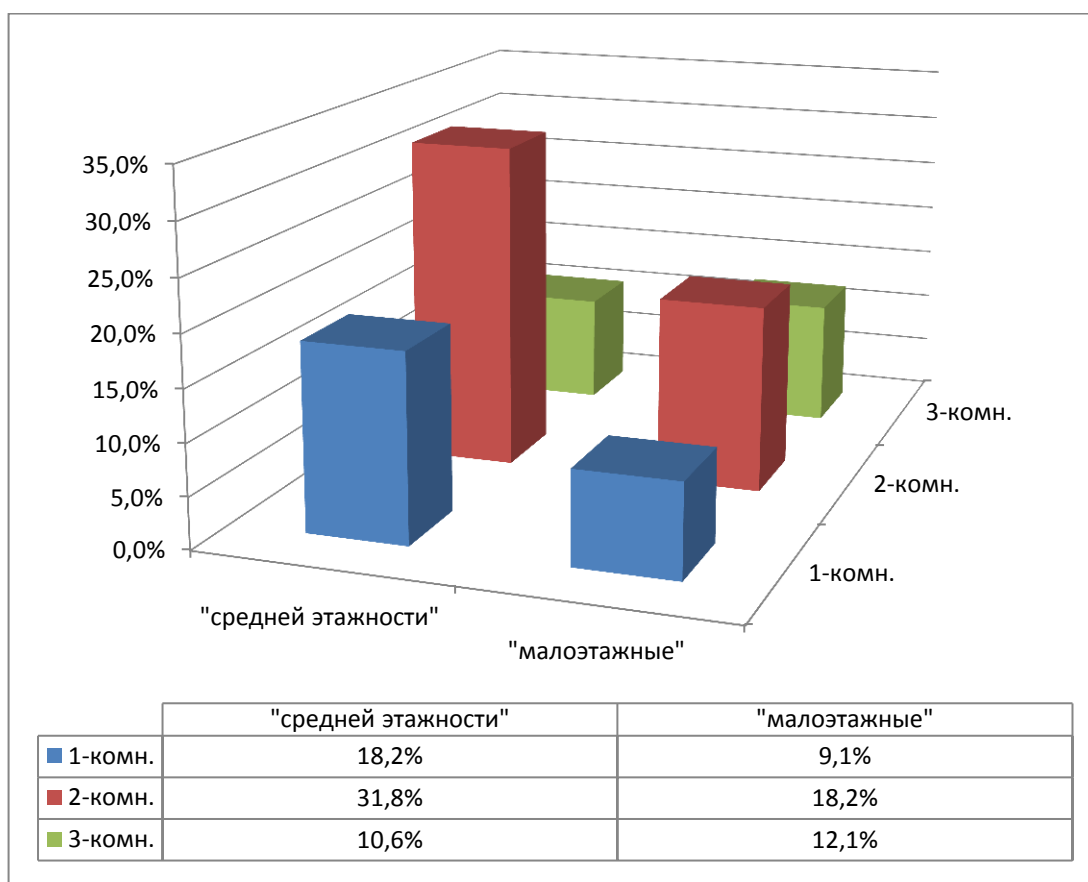
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 66 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/oktyabrsk/kvartiry>).

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

Рисунок 27

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Октябрьск приходится на двухкомнатные квартиры в домах «средней этажности» - 31,8% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 66 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Октябрьск. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

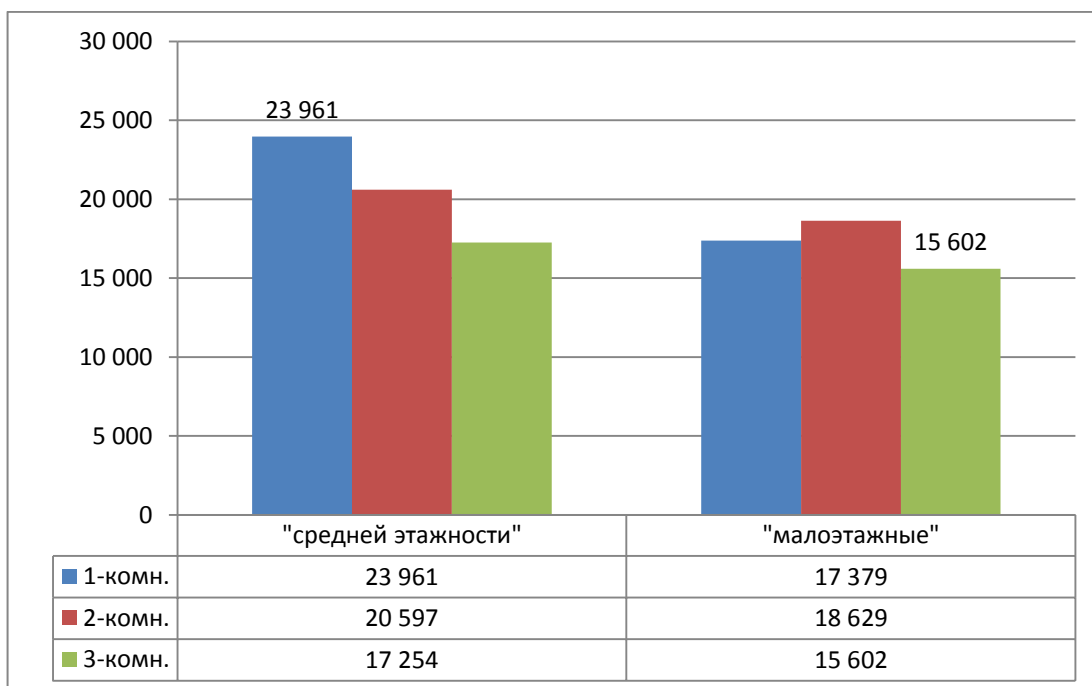
Таблица 13

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	66	18	33	15
	средняя цена предложения, руб./кв. м	19 598	21 767	19 881	16 373
	погрешность, %	4,97%	10,89%	5,86%	7,00%
"средней этажности"	количество объектов, шт.	40	12	21	7
	средняя цена предложения, руб./кв. м	21 021	23 961	20 597	17 254
	погрешность, %	6,58%	11,15%	8,73%	9,35%
"малоэтажные"	количество объектов, шт.	26	6	12	8
	средняя цена предложения, руб./кв. м	17 409	17 379	18 629	15 602
	погрешность, %	7,01%	26,64%	6,79%	9,01%

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади у однокомнатных квартир в домах «средней этажности», а минимальная у трехкомнатных квартир в «малоэтажных» домах.

Рисунок 28

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



Городской округ Отрадный

Общие сведения

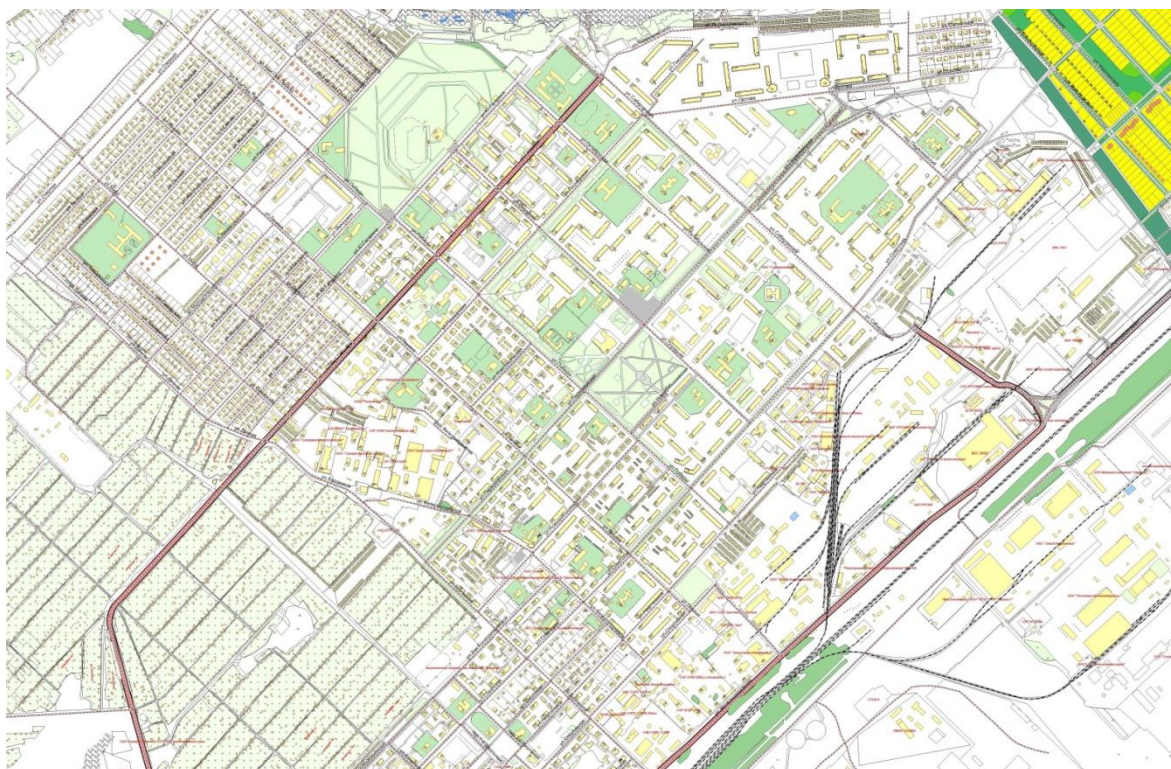
Городской округ Отрадный появился на карте Самарской области в результате открытия геологами и буровиками залежей нефти на Мухановском месторождении. В 1921 году в живописном месте на берегу р. Кинель появилось село Отрадное. 20 апреля 1956 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР поселок Отрадное был преобразован в город Отрадный районного подчинения. Спустя два года после Указа о его преобразовании в город пришел новый Указ о присвоении Отрадному статуса города областного подчинения.

По данным «Инвестиционного паспорта города Отрадный (<http://www.otradny.org/ogorode/investiczionnyij-pasporta-goroda/obshhaya-informacziya-o-gorode/istoriya-gorodskogo-okruga-otradnyij.html>):

Площадь территории 53,51 кв. км.

Численность населения 47 769 чел.

Рисунок 29



Типизация объектов

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), опубликованные в январе 2014 года на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry>).

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 14

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"средней этажности"	Этажность, мин./макс.	4, 5, 9
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	в 9-этажных есть
	Наличие мусоропровода	в 9-этажных есть
	Высота потолков, м	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	от 6,0
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	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	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 6,5
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	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 не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

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 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.

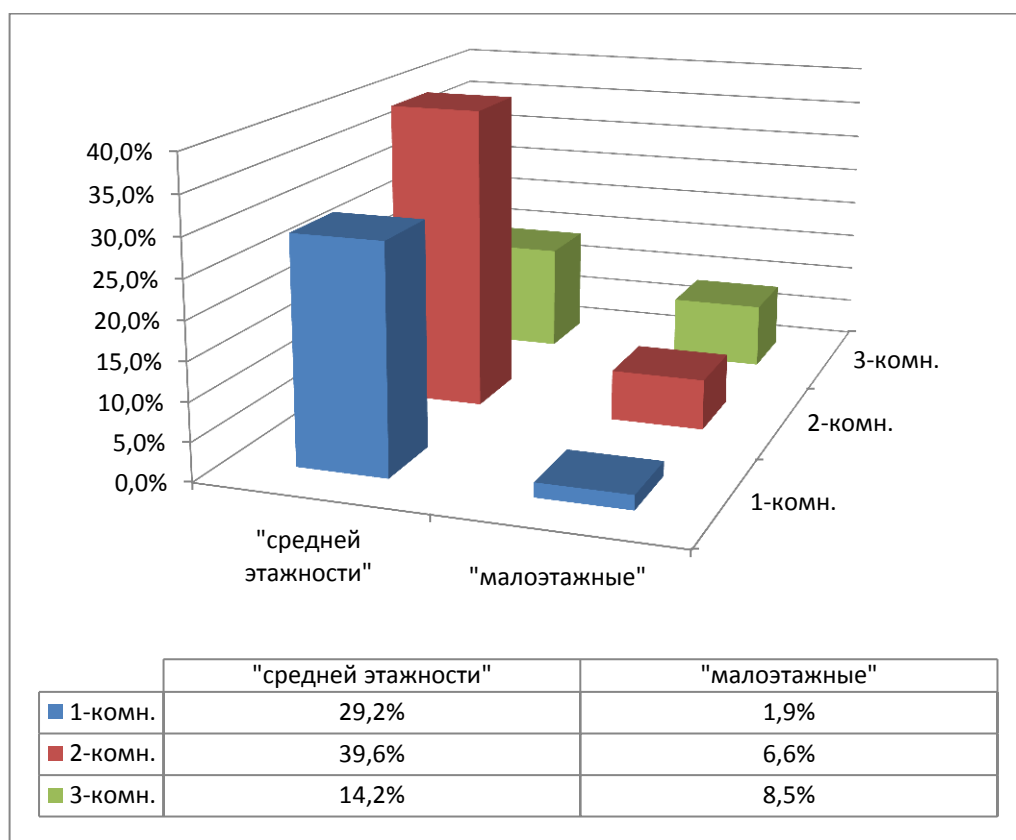
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 106 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry>).

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

Рисунок 30

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Отрадный приходится на двухкомнатные квартиры в домах «средней этажности» - 39,6% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 106 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Отрадный. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

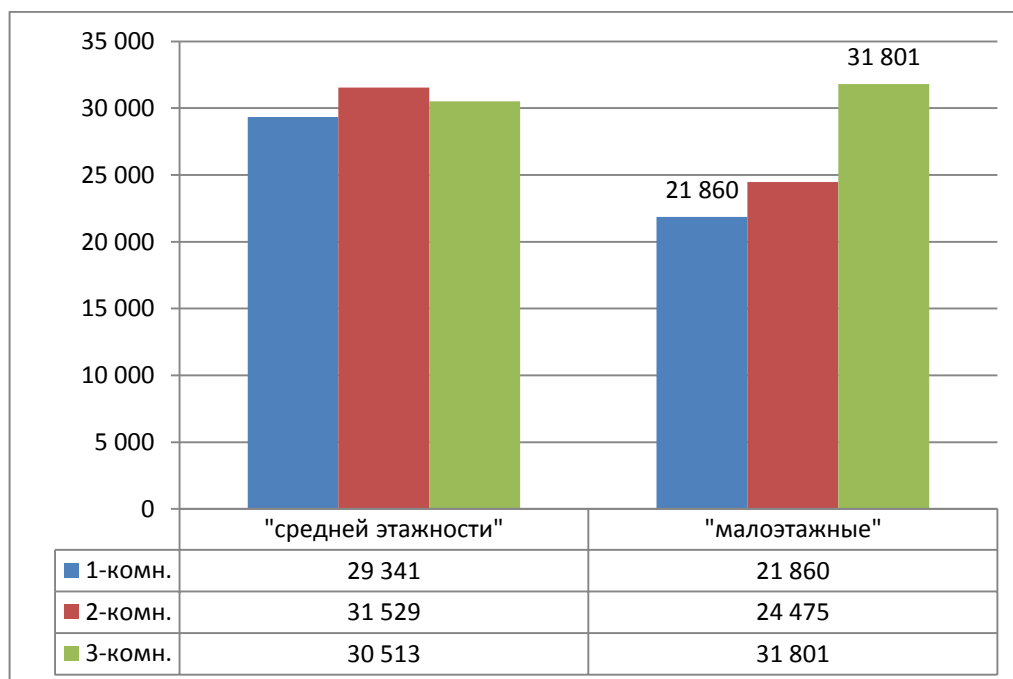
Таблица 15

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	106	33	49	24
	средняя цена предложения, руб./кв. м	30 120	28 888	30 521	30 996
	погрешность, %	2,54%	3,61%	4,19%	5,53%
"средней этажности"	количество объектов, шт.	88	31	42	15
	средняя цена предложения, руб./кв. м	30 585	29 341	31 529	30 513
	погрешность, %	2,52%	3,33%	4,02%	6,59%
"малоэтажные"	количество объектов, шт.	18	2	7	9
	средняя цена предложения, руб./кв. м	27 847	21 860	24 475	31 801
	погрешность, %	9,11%	57,05%	8,91%	9,47%

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади у трехкомнатных квартир в «малоэтажных» домах, а минимальная у однокомнатных квартир в «малоэтажных» домах.

Рисунок 31

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



Городской округ Чапаевск

Общие сведения

По данным официального сайта Администрации городского округа Чапаевск (http://chapaevsk.samregion.ru/gorod/obwaya_informaciya/) Городской округ Чапаевск относится к категории средних городов – численность населения на 01.01. 2010 года составила 73 375 человек.

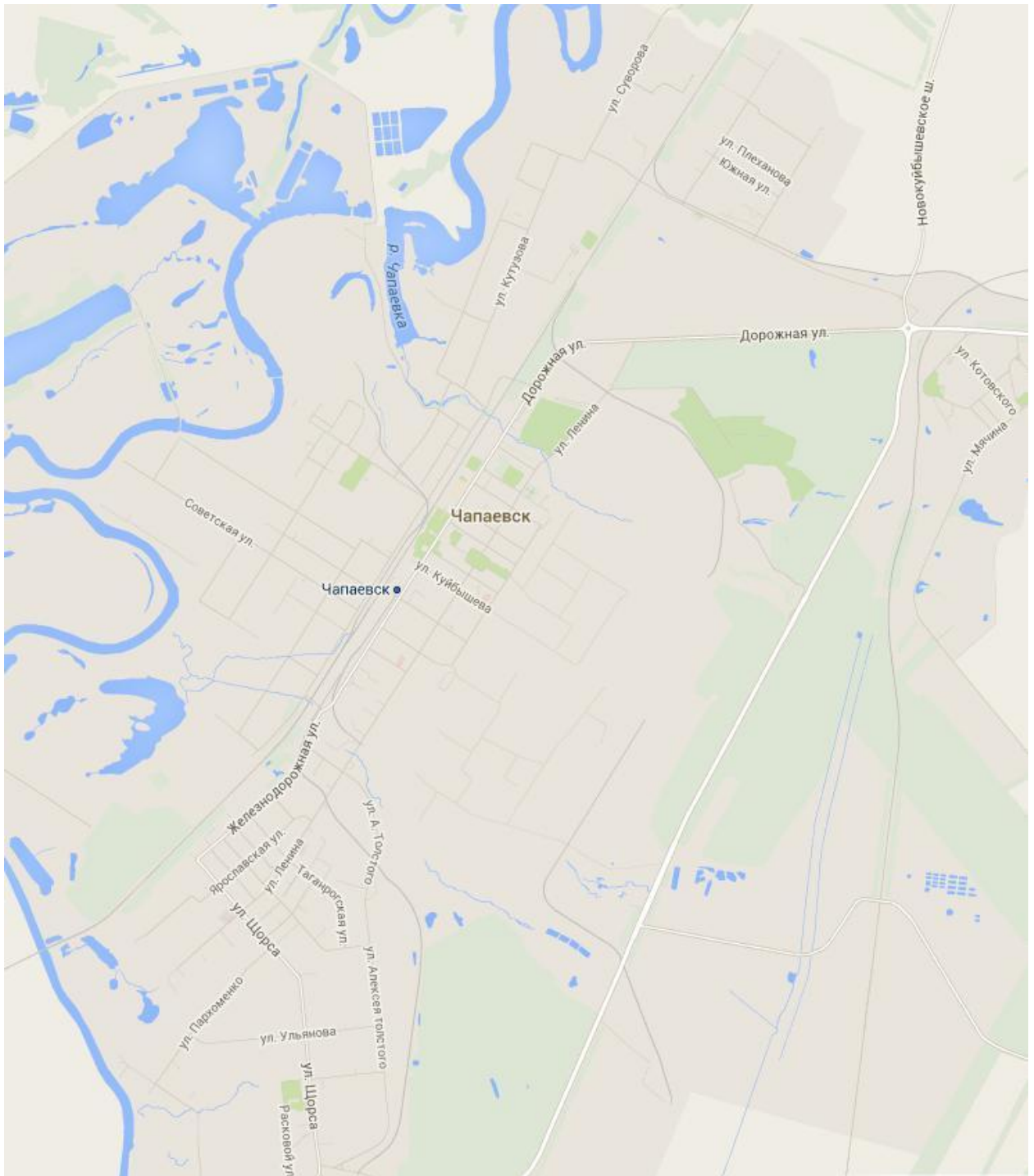
Городской округ Чапаевск расположен в поймах рек Чапаевки и Волги, занимает выгодное географическое положение, находясь почти в центре Самарской области, на расстоянии около 40 км от г. Самары.

История города Чапаевска началась в 1909 г. со строительства Самарского Сергиевского порохового завода в Самарском уезде между селами Титовка и Губашево вдоль железной дороги. 15 сентября 1911 года была открыта первая очередь завода. Одновременно на Самаро-Златоустовской железной дороге был открыт разъезд, названный по имени руководителя строительных работ полковника Иващенко – Иващенко. 15 сентября 1911 года считается датой основания поселка.

23 августа 1927 г. рабочему поселку Иващенко был присвоен статус «город» и поселок был переименован в город Троцк. В год 10-й годовщины гибели В.И.Чапаева Постановлением Президиума ЦИК СССР от 7 февраля 1929 года город в очередной раз был переименован в Чапаевск, который был центром Чапаевского района. В 1934 г. город переведен в категорию городов районного подчинения, а в 1939 г. - областного подчинения.

По информации из Постановления Администрации городского округа Чапаевск от 25.01.2013 № 81 (http://chapaevsk.samregion.ru/dokumenty/postanovleniya_i_rasporyazheniya/) жилищный фонд городского округа Чапаевск состоит из 555 жилых многоквартирных домов. Общая площадь многоквартирных домов составляет 1 211,3 тыс.кв.м. Возраст жилых домов колеблется с 1910 года постройки до 2011 года постройки. В основном жилые дома построены в 60-80 годы 20 века. Износ составляет более 50 %.

Рисунок 32



Типизация объектов

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), опубликованные в январе 2014 года на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/chapaevsk/kvartiry>).

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 16

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"средней этажности"	Этажность, мин./макс.	4, 5
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	5,5 - 6,5
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	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	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 6,5
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	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 не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

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 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.

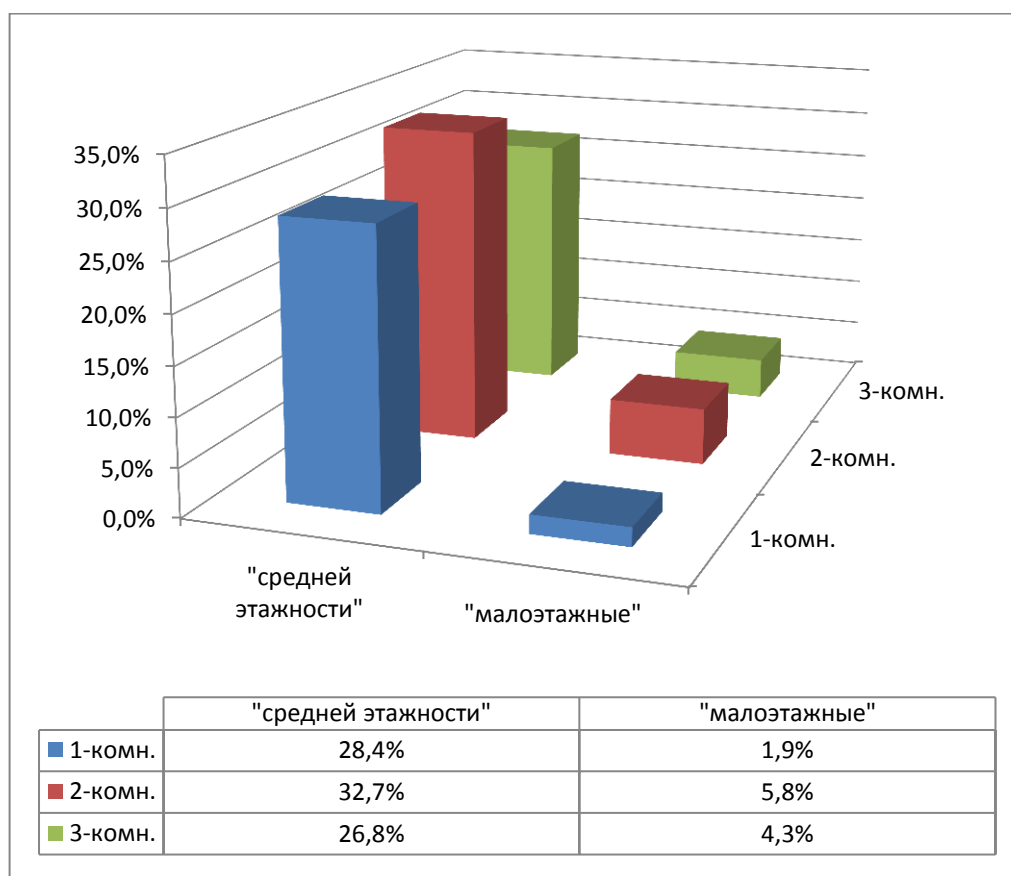
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 257 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/chapaevsk/kvartiry>).

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

Рисунок 33

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Чапаевск приходится на двухкомнатные квартиры в домах «средней этажности» - 32,7% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 257 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Чапаевск. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

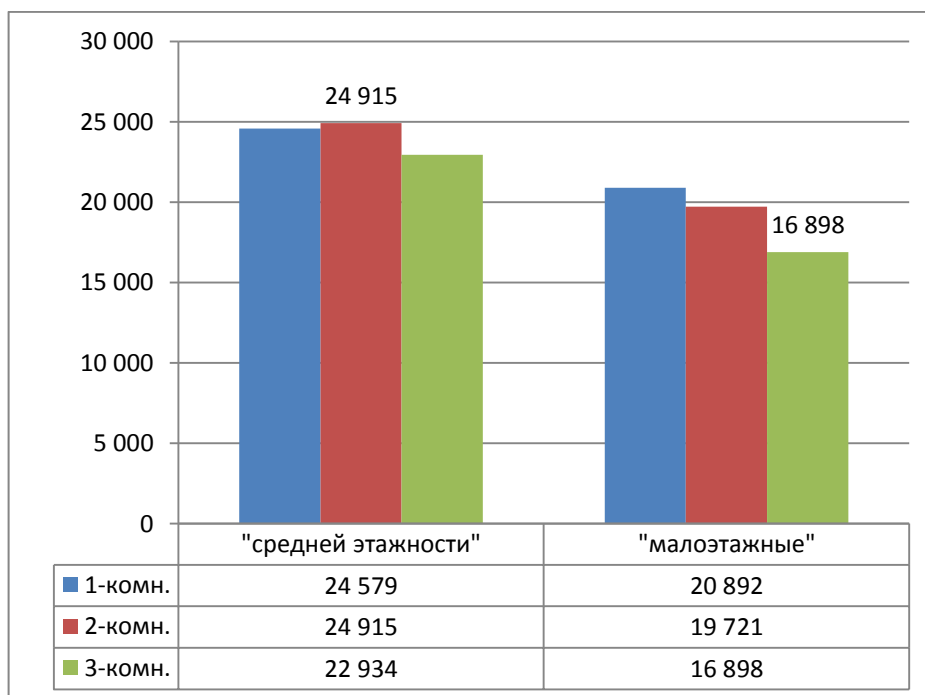
Таблица 17

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	257	78	99	80
	средняя цена предложения, руб./кв. м	23 563	24 342	24 128	22 104
	погрешность, %	1,87%	2,82%	2,96%	3,64%
"средней этажности"	количество объектов, шт.	226	73	84	69
	средняя цена предложения, руб./кв. м	24 201	24 579	24 915	22 934
	погрешность, %	1,76%	2,71%	2,87%	3,24%
"малоэтажные"	количество объектов, шт.	31	5	15	11
	средняя цена предложения, руб./кв. м	18 908	20 892	19 721	16 898
	погрешность, %	6,28%	15,58%	7,41%	9,01%

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади у двухкомнатных квартир в домах «средней этажности», а минимальная у трехкомнатных квартир в «малоэтажных» домах.

Рисунок 34

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



Типизация объектов

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), опубликованные в январе 2014 года на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/pohvistnevo/kvartiry>).

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

Типизация по качеству.

Типизация по качеству не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

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 не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

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 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.

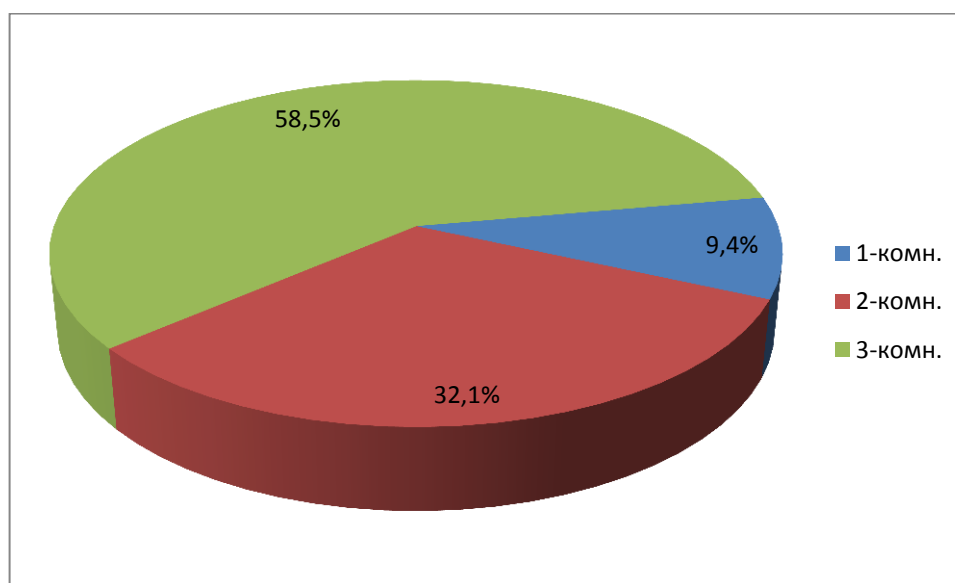
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 53 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/pohvistnevo/kvartiry>).

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

Рисунок 36

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Похвистнево приходится на трехкомнатные квартиры – 58,5% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 53 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Похвистнево. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

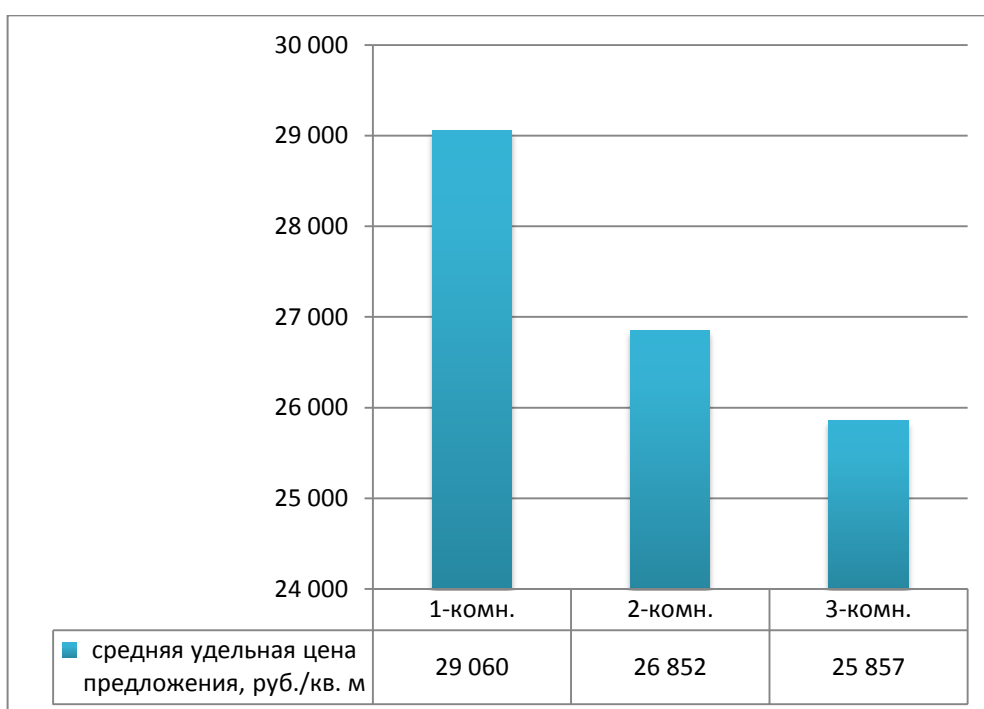
Таблица 18

Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
количество объектов, шт.	53	5	17	31
средняя цена предложения, руб./кв. м	26 478	29 060	26 852	25 857
погрешность, %	4,33%	7,78%	7,63%	6,27%

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади у однокомнатных квартир, а минимальная у трехкомнатных квартир.

Рисунок 37

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



Приложения

Приложение 1

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

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	2362	855	802	705
		средняя площадь, кв.м	52,41	35,71	52,23	72,87
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 588	29 487	24 167	20 588
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 889	83 784	77 320	88 889
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 270	50 766	46 315	44 116
		медиана, руб./кв. м	46 875	51 190	46 160	43 077
		СКО, руб./кв. м	5 771	4 960	5 220	4 976
		погрешность, руб./кв. м	238	339	369	375
	погрешность, %	0,50%	0,67%	0,80%	0,85%	
	"Элитки"	количество объектов, шт.	97	17	24	56
		средняя площадь, кв.м	92,73	44,94	73,21	115,61
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 810	42 083	42 143	34 810
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 889	72 439	77 273	88 889
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 445	56 129	58 629	53 873
		медиана, руб./кв. м	53 261	53 261	57 523	51 282
		СКО, руб./кв. м	9 023	7 670	7 828	9 305
		погрешность, руб./кв. м	1 842	3 835	3 265	2 509
	погрешность, %	3,32%	6,83%	5,57%	4,66%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	615	271	207	137
		средняя площадь, кв.м	54,60	38,99	56,84	82,12
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 588	31 915	24 167	20 588
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	81 132	81 132	77 320	65 217
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 636	50 844	47 804	45 527
		медиана, руб./кв. м	48 140	50 878	47 189	44 444
		СКО, руб./кв. м	6 029	5 716	5 828	5 407
		погрешность, руб./кв. м	487	696	812	927
		погрешность, %	1,00%	1,37%	1,70%	2,04%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	842	290	261	291
		средняя площадь, кв.м	53,23	35,99	54,58	69,21
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 206	29 487	29 630	27 206
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 784	83 784	62 931	69 231
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 426	51 783	46 463	43 948
		медиана, руб./кв. м	47 901	53 521	47 826	43 532
		СКО, руб./кв. м	5 751	4 842	4 956	4 277
		погрешность, руб./кв. м	397	570	615	502
		погрешность, %	0,84%	1,10%	1,32%	1,14%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	620	208	251	161
		средняя площадь, кв.м	44,42	31,26	45,24	60,16
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 222	34 783	32 222	32 500
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 667	66 667	60 000	54 651
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 789	49 127	43 719	40 853
		медиана, руб./кв. м	44 318	48 485	43 182	40 769
		СКО, руб./кв. м	4 478	3 566	3 789	2 824
		погрешность, руб./кв. м	360	496	479	447
		погрешность, %	0,80%	1,01%	1,10%	1,09%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малометражки"	количество объектов, шт.	161	63	54	44
		средняя площадь, кв.м	43,94	32,22	45,31	59,02
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 688	29 688	40 217	32 540
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 375	59 375	55 814	50 980
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 388	49 781	46 768	41 062
		медиана, руб./кв. м	46 739	50 000	46 739	40 871
		СКО, руб./кв. м	4 333	3 228	2 768	2 568
		погрешность, руб./кв. м	685	820	760	783
		погрешность, %	1,48%	1,65%	1,63%	1,91%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	27	6	5	16
		средняя площадь, кв.м	73,57	39,00	63,20	76,81
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 536	41 860	27 536	32 576
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 000	69 444	76 000	61 972
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 139	50 072	43 233	42 198
		медиана, руб./кв. м	41 333	46 622	37 500	39 530
		СКО, руб./кв. м	7 843	7 334	13 107	5 854
		погрешность, руб./кв. м	3 076	6 560	13 107	3 023
		погрешность, %	6,97%	13,10%	30,32%	7,16%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	635	287	221	127
		средняя площадь, кв.м	47,03	33,84	50,11	71,48
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 588	29 688	24 167	20 588
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 889	83 784	76 000	88 889
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 317	49 028	43 692	44 757
		медиана, руб./кв. м	45 455	48 387	42 857	43 284
		СКО, руб./кв. м	5 485	4 752	4 586	6 014
		погрешность, руб./кв. м	436	562	618	1 072
		погрешность, %	0,94%	1,15%	1,42%	2,39%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"элитки"	количество объектов, шт.	23	7	7	9
		средняя площадь, кв.м	73,17	46,43	61,14	103,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 083	42 083	42 143	45 165
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 889	72 439	68 182	88 889
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 615	55 673	60 252	62 185
		медиана, руб./кв. м	58 678	53 000	61 538	58 678
		СКО, руб./кв. м	9 237	7 585	5 905	11 871
		погрешность, руб./кв. м	3 939	6 193	4 822	8 394
		погрешность, %	6,61%	11,12%	8,00%	13,50%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	179	93	52	34
		средняя площадь, кв.м	50,25	35,42	57,87	79,18
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 588	31 915	24 167	20 588
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 919	68 182	68 919	65 190
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 258	48 646	42 874	44 903
		медиана, руб./кв. м	44 816	48 500	43 250	43 126
		СКО, руб./кв. м	5 933	5 577	4 885	5 948
		погрешность, руб./кв. м	889	1 163	1 368	2 071
		погрешность, %	1,92%	2,39%	3,19%	4,61%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	106	44	35	27
		средняя площадь, кв.м	52,23	37,57	54,89	72,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 443	38 542	33 443	35 263
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 784	83 784	61 905	58 824
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 649	51 742	47 008	45 734
		медиана, руб./кв. м	47 955	50 595	46 667	44 776
		СКО, руб./кв. м	4 926	5 548	3 452	3 833
		погрешность, руб./кв. м	962	1 692	1 184	1 503
		погрешность, %	1,98%	3,27%	2,52%	3,29%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	291	128	121	42
		средняя площадь, кв.м	40,23	30,55	44,68	56,88
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 222	34 783	32 222	33 167
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 667	66 667	60 000	54 651
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 516	48 159	41 845	41 105
		медиана, руб./кв. м	44 318	47 846	41 304	41 055
		СКО, руб./кв. м	4 335	3 163	2 949	3 952
		погрешность, руб./кв. м	509	561	538	1 234
		погрешность, %	1,14%	1,17%	1,29%	3,00%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	16	9	4	3
		средняя площадь, кв.м	41,25	32,67	44,50	62,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 688	29 688	43 043	43 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	56 250	56 250	46 136	45 238
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 452	46 204	44 746	44 139
		медиана, руб./кв. м	45 432	46 970	44 902	43 846
		СКО, руб./кв. м	4 077	6 055	941	733
		погрешность, руб./кв. м	2 105	4 281	1 087	1 036
		погрешность, %	4,63%	9,27%	2,43%	2,35%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	20	6	2	12
		средняя площадь, кв.м	64,15	39,00	66,00	76,42
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 576	41 860	41 228	32 576
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 000	69 444	76 000	61 972
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 090	50 072	58 614	42 012
		медиана, руб./кв. м	42 521	46 622	58 614	39 327
		СКО, руб./кв. м	8 427	7 334	17 386	6 128
		погрешность, руб./кв. м	3 867	6 560	34 772	3 695
		погрешность, %	8,39%	13,10%	59,32%	8,80%

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.	1361	453	449	459
		средняя площадь, кв.м	55,25	37,08	53,20	75,18
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 631	34 783	32 692	30 631
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	81 132	81 132	77 273	80 645
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 993	53 027	49 022	44 984
		медиана, руб./кв. м	48 846	52 941	48 478	43 750
		СКО, руб./кв. м	5 303	3 968	4 122	4 560
		погрешность, руб./кв. м	288	373	390	426
		погрешность, %	0,59%	0,70%	0,79%	0,95%
	"элитки"	количество объектов, шт.	74	10	17	47
		средняя площадь, кв.м	98,81	43,90	78,18	117,96
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 810	42 105	43 478	34 810
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 645	71 429	77 273	80 645
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 149	56 448	57 961	52 282
		медиана, руб./кв. м	52 071	56 330	56 250	50 610
		СКО, руб./кв. м	8 515	7 577	8 137	8 241
		погрешность, руб./кв. м	1 993	5 051	4 069	2 430
		погрешность, %	3,68%	8,95%	7,02%	4,65%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	371	160	135	76
		средняя площадь, кв.м	57,14	41,46	57,11	90,22
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 631	34 783	32 692	30 631
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	81 132	81 132	75 509	65 217
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 291	52 346	49 702	47 014
		медиана, руб./кв. м	50 000	52 326	49 074	46 733
		СКО, руб./кв. м	5 840	5 753	5 515	5 248
		погрешность, руб./кв. м	607	912	953	1 212
		погрешность, %	1,21%	1,74%	1,92%	2,58%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"современная панель"	количество объектов, шт.	539	181	153	205
		средняя площадь, кв.м	53,36	35,49	53,66	68,93
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 256	41 250	41 667	35 256
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 568	67 568	60 714	65 714
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 214	54 077	49 342	44 825
		медиана, руб./кв. м	49 091	54 412	49 000	43 923
		СКО, руб./кв. м	4 723	2 679	2 861	3 607
		погрешность, руб./кв. м	407	399	464	505
		погрешность, %	0,83%	0,74%	0,94%	1,13%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	256	58	99	99
		средняя площадь, кв.м	49,22	32,57	46,37	61,83
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 294	42 241	39 400	35 294
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 333	58 333	57 778	47 115
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 964	52 202	46 974	41 300
		медиана, руб./кв. м	44 898	52 123	46 591	41 270
		СКО, руб./кв. м	4 485	2 287	3 166	2 063
		погрешность, руб./кв. м	562	606	640	417
		погрешность, %	1,22%	1,16%	1,36%	1,01%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	121	44	45	32
		средняя площадь, кв.м	43,94	32,14	45,51	57,97
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 283	44 000	40 816	35 283
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 375	59 375	55 814	50 980
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 284	51 497	47 019	41 863
		медиана, руб./кв. м	47 941	51 515	46 809	41 676
		СКО, руб./кв. м	4 092	2 059	2 664	2 119
		погрешность, руб./кв. м	747	628	803	761
		погрешность, %	1,58%	1,22%	1,71%	1,82%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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.	190	57	63	70
		средняя площадь, кв.м	53,20	36,09	53,73	66,66
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 692	34 423	34 231	27 692
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 320	64 516	77 320	69 231
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 878	49 500	46 002	42 816
		медиана, руб./кв. м	45 679	51 282	45 745	42 423
		СКО, руб./кв. м	5 656	5 218	5 094	4 596
		погрешность, руб./кв. м	823	1 394	1 294	1 107
		погрешность, %	1,79%	2,82%	2,81%	2,58%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		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.
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	53	13	17	23
		средняя площадь, кв.м	53,11	36,08	51,65	63,83
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 156	41 892	42 500	35 156
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 320	57 143	77 320	50 397
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 572	49 386	49 275	42 984
		медиана, руб./кв. м	45 758	51 282	48 000	43 030
		СКО, руб./кв. м	4 376	3 466	4 623	3 080
		погрешность, руб./кв. м	1 214	2 001	2 312	1 313
		погрешность, %	2,61%	4,05%	4,69%	3,06%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	99	32	31	36
		средняя площадь, кв.м	55,83	37,56	59,52	68,89
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 692	34 423	34 231	27 692
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 231	59 375	62 931	69 231
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 322	49 914	45 702	43 663
		медиана, руб./кв. м	46 154	53 485	46 154	42 647
		СКО, руб./кв. м	6 611	6 025	5 613	5 549
		погрешность, руб./кв. м	1 336	2 164	2 050	1 876
		погрешность, %	2,88%	4,34%	4,48%	4,30%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	30	10	13	7
		средняя площадь, кв.м	43,33	31,90	44,23	58,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 559	41 176	35 833	33 559
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 516	64 516	52 222	40 625
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 451	49 149	42 034	37 943
		медиана, руб./кв. м	41 763	47 652	41 304	39 130
		СКО, руб./кв. м	4 565	4 446	2 317	2 491
		погрешность, руб./кв. м	1 696	2 964	1 338	2 034
		погрешность, %	3,90%	6,03%	3,18%	5,36%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малометражки"	количество объектов, шт.	4	2	2	
		средняя площадь, кв.м	38,50	33,50	43,50	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 706	44 706	47 727	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	49 535	46 061	49 535	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 007	45 383	48 631	
		медиана, руб./кв. м	46 894	45 383	48 631	
		СКО, руб./кв. м	1 624	677	904	
		погрешность, руб./кв. м	1 875	1 355	1 808	
		погрешность, %	3,99%	2,99%	3,72%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	4			4
		средняя площадь, кв.м	78,00			78,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 097			36 097
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	47 619			47 619
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 758			42 758
		медиана, руб./кв. м	43 658			43 658
		СКО, руб./кв. м	4 847			4 847
		погрешность, руб./кв. м	5 596			5 596
		погрешность, %	13,09%			13,09%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	123	40	43	40
		средняя площадь, кв.м	48,27	32,85	48,79	63,13
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 536	35 476	27 536	32 500
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 273	51 471	52 273	50 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 276	46 095	40 219	37 592
		медиана, руб./кв. м	41 346	46 397	40 476	36 923
		СКО, руб./кв. м	4 247	2 292	3 173	2 701
		погрешность, руб./кв. м	769	734	979	865
		погрешность, %	1,86%	1,59%	2,43%	2,30%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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.	12	5	3	4
		средняя площадь, кв.м	47,67	33,80	56,33	58,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 091	45 714	34 091	34 783
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	50 000	50 000	45 714	42 373
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 044	47 437	39 500	37 211
		медиана, руб./кв. м	44 044	47 188	38 696	35 844
		СКО, руб./кв. м	5 160	1 025	4 143	2 581
		погрешность, руб./кв. м	3 112	1 025	5 859	2 980
		погрешность, %	7,40%	2,16%	14,83%	8,01%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	45	15	16	14
		средняя площадь, кв.м	51,18	33,80	51,81	69,07
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 088	43 429	37 273	33 088
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 471	51 471	46 552	42 683
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 153	47 208	41 580	37 393
		медиана, руб./кв. м	42 157	47 576	41 506	36 940
		СКО, руб./кв. м	3 897	1 866	1 843	2 176
		погрешность, руб./кв. м	1 175	997	952	1 207
		погрешность, %	2,79%	2,11%	2,29%	3,23%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	43	12	18	13
		средняя площадь, кв.м	45,00	31,92	43,44	59,23
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 500	35 476	32 609	32 500
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 034	51 034	48 529	50 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 576	44 565	39 629	38 205
		медиана, руб./кв. м	40 909	44 042	40 003	36 290
		СКО, руб./кв. м	4 001	2 919	3 003	3 700
		погрешность, руб./кв. м	1 235	1 760	1 457	2 136
		погрешность, %	3,04%	3,95%	3,68%	5,59%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	20	8	3	9
		средняя площадь, кв.м	47,15	31,88	44,67	61,56
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 540	42 424	40 217	32 540
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 273	48 333	52 273	40 833
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 590	45 466	44 466	37 187
		медиана, руб./кв. м	40 871	45 547	40 909	38 281
		СКО, руб./кв. м	4 168	1 539	5 204	2 126
		погрешность, руб./кв. м	1 913	1 164	7 360	1 503
		погрешность, %	4,60%	2,56%	16,55%	4,04%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3		3	
		средняя площадь, кв.м	61,33		61,33	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 536		27 536	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	37 500		37 500	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	32 978		32 978	
		медиана, руб./кв. м	33 898		33 898	
		СКО, руб./кв. м	3 628		3 628	
		погрешность, руб./кв. м	5 131		5 131	
		погрешность, %	15,56%		15,56%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	53	18	26	9	
		средняя площадь, кв.м	50,81	36,28	55,38	66,67	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 206	29 487	29 630	27 206	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	39 706	39 706	39 362	33 088	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 332	35 945	32 697	29 940	
		медиана, руб./кв. м	32 600	36 250	32 210	29 851	
		СКО, руб./кв. м	2 650	1 988	1 726	1 653	
		погрешность, руб./кв. м	735	964	690	1 169	
		погрешность, %	2,20%	2,68%	2,11%	3,90%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки"	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.	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	53	18	26	9	
		средняя площадь, кв.м	50,81	36,28	55,38	66,67	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 206	29 487	29 630	27 206	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	39 706	39 706	39 362	33 088	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 332	35 945	32 697	29 940	
		медиана, руб./кв. м	32 600	36 250	32 210	29 851	
		СКО, руб./кв. м	2 650	1 988	1 726	1 653	
		погрешность, руб./кв. м	735	964	690	1 169	
		погрешность, %	2,20%	2,68%	2,11%	3,90%	
	"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 САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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, %				

Приложение 2

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

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	529	177	207	145
	средняя площадь, кв.м	50,65	33,31	50,95	71,38
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 268	34 118	29 268	31 868
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 116	65 116	62 500	62 745
	средняя цена предложения, руб./кв. м	43 799	45 983	42 133	43 511
	медиана, руб./кв. м	43 286	45 862	42 222	42 206
	СКО, руб./кв. м	4 186	3 638	3 543	4 737
	погрешность, руб./кв. м	364	548	494	790
	погрешность, %	0,83%	1,19%	1,17%	1,81%
"старая планировка"	количество объектов, шт.	349	122	146	81
	средняя площадь, кв.м	47,98	31,30	50,09	69,29
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 268	34 118	29 268	31 868
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	63 182	63 182	62 500	62 745
	средняя цена предложения, руб./кв. м	43 109	45 956	41 086	42 469
	медиана, руб./кв. м	42 373	45 806	40 729	41 667
	СКО, руб./кв. м	4 373	3 754	3 500	4 842
	погрешность, руб./кв. м	469	683	581	1 083
	погрешность, %	1,09%	1,49%	1,41%	2,55%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
"современная планировка"	количество объектов, шт.	180	55	61	64
	средняя площадь, кв.м	55,82	37,76	53,02	74,02
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 302	35 714	37 917	34 302
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 116	65 116	54 412	59 140
	средняя цена предложения, руб./кв. м	45 136	46 044	44 641	44 829
	медиана, руб./кв. м	44 605	45 946	44 000	43 426
	СКО, руб./кв. м	3 607	3 386	2 676	4 422
	погрешность, руб./кв. м	539	922	691	1 114
	погрешность, %	1,19%	2,00%	1,55%	2,49%

Приложение 3

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

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	254	92	83	79
	средняя площадь, кв.м	46,23	31,57	44,81	64,80
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	10 000	18 056	10 889	10 000
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	71 111	71 111	57 778	53 571
	средняя цена предложения, руб./кв. м	34 722	37 226	33 818	32 757
	медиана, руб./кв. м	34 714	37 879	34 324	32 414
	СКО, руб./кв. м	6 483	6 355	6 378	5 982
	погрешность, руб./кв. м	815	1 332	1 409	1 355
	погрешность, %	2,35%	3,58%	4,17%	4,14%
"современная планировка"	количество объектов, шт.	69	19	13	37
	средняя площадь, кв.м	55,45	35,16	51,92	67,11
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 812	30 750	30 909	26 812
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 125	52 381	53 125	52 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м	37 919	39 368	39 376	36 663
	медиана, руб./кв. м	37 000	40 789	38 889	36 119
	СКО, руб./кв. м	4 672	4 920	4 806	4 162
	погрешность, руб./кв. м	1 133	2 319	2 775	1 387
	погрешность, %	2,99%	5,89%	7,05%	3,78%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
"старая планировка"	количество объектов, шт.	153	63	56	34
	средняя площадь, кв.м	41,64	30,80	42,91	59,62
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 333	25 000	23 333	24 000
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	71 111	71 111	57 778	53 571
	средняя цена предложения, руб./кв. м	35 536	37 899	35 023	32 002
	медиана, руб./кв. м	35 000	38 333	35 122	30 000
	СКО, руб./кв. м	5 910	5 683	5 201	4 951
	погрешность, руб./кв. м	959	1 444	1 403	1 724
	погрешность, %	2,70%	3,81%	4,00%	5,39%
"молодэтажные"	количество объектов, шт.	32	10	14	8
	средняя площадь, кв.м	48,31	29,58	45,79	76,13
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	10 000	18 056	10 889	10 000
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	54 054	54 054	37 838	27 500
	средняя цена предложения, руб./кв. м	23 940	28 915	23 838	17 901
	медиана, руб./кв. м	21 944	23 506	23 979	16 824
	СКО, руб./кв. м	6 222	9 492	3 905	4 660
	погрешность, руб./кв. м	2 235	6 328	2 166	3 523
	погрешность, %	9,34%	21,89%	9,09%	19,68%

Приложение 4

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

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	211	55	79	77
	средняя площадь, кв.м	50,73	33,93	47,35	66,19
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 186	28 824	22 000	21 186
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	49 875	49 875	48 148	40 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м	32 370	37 554	30 837	30 239
	медиана, руб./кв. м	32 319	37 500	30 682	30 135
	СКО, руб./кв. м	4 352	2 463	3 526	3 736
	погрешность, руб./кв. м	601	670	798	857
	погрешность, %	1,86%	1,78%	2,59%	2,83%
"современная планировка"	количество объектов, шт.	57	21	12	24
	средняя площадь, кв.м	51,73	35,95	51,08	65,87
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 361	28 824	29 254	22 361
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	49 875	49 875	41 082	37 692
	средняя цена предложения, руб./кв. м	34 112	37 240	34 938	30 962
	медиана, руб./кв. м	34 375	37 500	34 465	31 511
	СКО, руб./кв. м	3 955	3 216	3 575	3 464
	погрешность, руб./кв. м	1 057	1 438	2 156	1 445
	погрешность, %	3,10%	3,86%	6,17%	4,67%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
"старая планировка"	количество объектов, шт.	154	34	67	53
	средняя площадь, кв.м	50,36	32,68	46,69	66,34
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 186	32 353	22 000	21 186
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 148	45 000	48 148	40 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м	31 725	37 747	30 102	29 912
	медиана, руб./кв. м	31 307	38 000	30 185	29 487
	СКО, руб./кв. м	4 338	1 989	3 311	3 832
	погрешность, руб./кв. м	701	692	815	1 063
	погрешность, %	2,21%	1,83%	2,71%	3,55%

Приложение 5

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

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	105	27	56	22
	средняя площадь, кв.м	48,63	32,63	49,20	66,82
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 393	23 810	16 393	19 231
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 830	49 333	52 830	45 968
	средняя цена предложения, руб./кв. м	36 326	39 549	36 319	32 388
	медиана, руб./кв. м	36 744	41 379	37 519	30 893
	СКО, руб./кв. м	6 256	5 591	6 209	5 455
	погрешность, руб./кв. м	1 227	2 193	1 674	2 381
	погрешность, %	3,38%	5,55%	4,61%	7,35%
"средней этажности"	количество объектов, шт.	74	22	35	17
	средняя площадь, кв.м	47,22	32,66	48,97	62,47
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 231	31 471	25 472	19 231
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 830	49 333	52 830	45 968
	средняя цена предложения, руб./кв. м	39 337	41 545	40 392	34 306
	медиана, руб./кв. м	39 411	42 990	40 000	34 167
	СКО, руб./кв. м	4 939	4 337	4 087	5 776
	погрешность, руб./кв. м	1 156	1 893	1 402	2 888
	погрешность, %	2,94%	4,56%	3,47%	8,42%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
"малоэтажные"	количество объектов, шт.	31	5	21	5
	средняя площадь, кв.м	51,98	32,50	49,57	81,60
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 393	23 810	16 393	21 795
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	40 476	38 333	40 476	27 500
	средняя цена предложения, руб./кв. м	29 139	30 768	29 530	25 869
	медиана, руб./кв. м	29 070	29 032	30 435	26 563
	СКО, руб./кв. м	4 620	4 719	4 939	1 629
	погрешность, руб./кв. м	1 687	4 719	2 209	1 629
	погрешность, %	5,79%	15,34%	7,48%	6,30%

Приложение 6

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

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	66	18	33	15
	средняя площадь, кв.м	43,50	32,33	42,46	59,20
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	10 811	10 811	13 043	13 559
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	35 102	30 000	35 102	20 339
	средняя цена предложения, руб./кв. м	19 598	21 767	19 881	16 373
	медиана, руб./кв. м	18 485	21 944	18 919	16 949
	СКО, руб./кв. м	3 924	4 887	3 297	2 143
	погрешность, руб./кв. м	974	2 371	1 166	1 145
	погрешность, %	4,97%	10,89%	5,86%	7,00%
"средней этажности"	количество объектов, шт.	40	12	21	7
	средняя площадь, кв.м	42,23	32,08	42,11	60,00
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	13 559	16 129	14 511	13 559
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	35 102	34 722	35 102	20 339
	средняя цена предложения, руб./кв. м	21 021	23 961	20 597	17 254
	медиана, руб./кв. м	20 169	23 472	18 919	17 188
	СКО, руб./кв. м	4 321	4 430	4 021	1 975
	погрешность, руб./кв. м	1 384	2 672	1 798	1 612
	погрешность, %	6,58%	11,15%	8,73%	9,35%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
"малоэтажные"	количество объектов, шт.	26	6	12	8
	средняя площадь, кв.м	45,46	32,83	43,08	58,50
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	10 811	10 811	13 043	13 684
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	24 333	24 333	22 917	18 548
	средняя цена предложения, руб./кв. м	17 409	17 379	18 629	15 602
	медиана, руб./кв. м	17 803	17 652	19 201	14 520
	СКО, руб./кв. м	3 049	5 176	2 097	1 859
	погрешность, руб./кв. м	1 220	4 630	1 264	1 405
	погрешность, %	7,01%	26,64%	6,79%	9,01%

Приложение 7

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

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	106	33	49	24
	средняя площадь, кв.м	44,80	31,95	44,92	62,25
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	15 625	15 625	20 000	19 231
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 500	36 111	42 500	37 500
	средняя цена предложения, руб./кв. м	30 120	28 888	30 521	30 996
	медиана, руб./кв. м	30 000	28 750	30 435	31 818
	СКО, руб./кв. м	3 927	2 952	4 435	4 111
	погрешность, руб./кв. м	766	1 044	1 280	1 714
погрешность, %	2,54%	3,61%	4,19%	5,53%	
"средней этажности"	количество объектов, шт.	88	31	42	15
	средняя площадь, кв.м	42,89	31,62	44,57	61,47
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 523	21 523	23 258	25 000
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 500	36 111	42 500	37 500
	средняя цена предложения, руб./кв. м	30 585	29 341	31 529	30 513
	медиана, руб./кв. м	30 445	29 730	32 449	28 571
	СКО, руб./кв. м	3 593	2 675	4 062	3 763
	погрешность, руб./кв. м	770	977	1 269	2 012
погрешность, %	2,52%	3,33%	4,02%	6,59%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
"малоэтажные"	количество объектов, шт.	18	2	7	9
	средняя площадь, кв.м	54,17	37,00	47,00	63,56
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	15 625	15 625	20 000	19 231
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	36 765	28 095	29 000	36 765
	средняя цена предложения, руб./кв. м	27 847	21 860	24 475	31 801
	медиана, руб./кв. м	28 381	21 860	23 913	34 328
	СКО, руб./кв. м	5 230	6 235	2 671	4 260
	погрешность, руб./кв. м	2 537	12 470	2 181	3 012
	погрешность, %	9,11%	57,05%	8,91%	9,47%

Приложение 8

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

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	257	78	99	80
	средняя площадь, кв.м	46,23	30,51	46,11	61,69
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	14 000	16 216	15 263	14 000
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	37 000	31 613	34 783	37 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м	23 563	24 342	24 128	22 104
	медиана, руб./кв. м	23 438	24 821	23 958	22 368
	СКО, руб./кв. м	3 518	3 008	3 541	3 575
	погрешность, руб./кв. м	440	685	715	804
погрешность, %	1,87%	2,82%	2,96%	3,64%	
"средней этажности"	количество объектов, шт.	226	73	84	69
	средняя площадь, кв.м	45,53	30,42	45,57	61,46
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	14 675	16 216	15 532	14 675
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	37 000	31 613	34 783	37 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м	24 201	24 579	24 915	22 934
	медиана, руб./кв. м	23 958	25 000	25 000	22 500
	СКО, руб./кв. м	3 195	2 827	3 256	3 060
	погрешность, руб./кв. м	426	666	715	742
погрешность, %	1,76%	2,71%	2,87%	3,24%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
"малоэтажные"	количество объектов, шт.	31	5	15	11
	средняя площадь, кв.м	51,29	31,80	49,13	63,09
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	14 000	17 742	15 263	14 000
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	30 000	29 032	26 875	30 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м	18 908	20 892	19 721	16 898
	медиана, руб./кв. м	17 742	19 355	19 773	16 333
	СКО, руб./кв. м	3 253	3 256	2 734	2 406
	погрешность, руб./кв. м	1 188	3 256	1 461	1 522
	погрешность, %	6,28%	15,58%	7,41%	9,01%

Приложение 9

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

Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
по всем типам	количество объектов, шт.	53	5	17	31
	средняя площадь, кв.м	54,17	30,20	48,76	61,00
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	13 077	26 000	16 304	13 077
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	44 286	33 871	42 857	44 286
	средняя цена предложения, руб./кв. м	26 478	29 060	26 852	25 857
	медиана, руб./кв. м	26 000	29 413	25 238	25 962
	СКО, руб./кв. м	4 137	2 260	4 097	4 442
	погрешность, руб./кв. м	1 147	2 260	2 049	1 622
	погрешность, %	4,33%	7,78%	7,63%	6,27%