



софжи

САМАРСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
ФОНД ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ

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

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

МОНИТОРИНГОВЫЙ ОТЧЕТ

(по состоянию за январь 2014 года)

*Отчет подготовил:
Сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости
(Сертификат РОСС RU РГР САКРН 63.001 от 25.11.2013 г.)
руководитель отдела по работе с оценочными и страховыми
компаниями СОФЖИ Патрикеев А.Л.*

Анализ выполнен в соответствии с требованиями методологии РГР

САМАРА 2014

Оглавление

Основные положения	3
Данные официальной статистики	10
Вторичный рынок жилья	12
Структура предложения.....	12
Анализ цен предложения	16
Динамика цен предложения.....	21
Новостройки.....	25
Структура предложения.....	25
Динамика цен предложения.....	28
Рынок аренды жилой недвижимости.....	29
Структура предложения.....	29
Анализ арендной платы.....	31
Приложения	34
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Самары (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за январь 2014 года	34

Основные положения

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

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

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

Данная методология включает следующие группы операций - этапы мониторинга:

- выбор показателей, подлежащих определению при решении конкретной задачи анализа рынка (например, удельная цена квартир, площадь помещений);
- выбор периода (например, день, неделя, месяц, квартал, год), за который производится обработка данных для получения одного значения каждого из статистических показателей, и определенного количества периодов предыстории для построения динамического ряда;
- сбор и предварительная обработка документированной информации об объектах рынка в заданных периодах (обеспечение наличия данных, необходимых и достаточных для получения выбранных статистических показателей, в том числе и для типизации объектов (расчленения на однородные группы), очистка базы данных от недостоверной информации, повторов и дублей);
- предварительная типизация (классификация) объектов по качеству (типы, классы), размерам (число комнат или диапазон общей площади помещений), местоположению (зона, район города) и другим признакам;
- расчленение совокупности объектов на выборки в соответствии с принятой классификацией;
- определение статистических характеристик каждой выборки, построение гистограммы распределения каждого показателя;
- построение предварительной числовой пространственно-параметрической модели рынка по каждому из выбранных показателей;

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

- корректировка расчленения (дополнительное расчленение или объединение выборок) и построение оптимизированной пространственно-параметрической модели рынка;
- расчет структурных относительных показателей сегмента рынка (долей);
- построение динамических рядов по каждому из выбранных показателей;
- расчет относительных показателей динамики (индексов и темпов);
- описание полученных результатов и подготовка отчета о мониторинге рынка за текущий период (и о накопленной динамике за рассматриваемые периоды).

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости, опубликованные в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр» (<http://www.iscentre-samara.ru/>).

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 1

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"улучшенки"	Этажность, мин./макс.	9-20
	Материал наружных стен	кирпич, панель, монолит
	Наличие лифта	есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	2,7
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 10,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с середины 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"хрущевки"	Этажность, мин./макс.	4-5
	Материал наружных стен	кирпич, панель, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	5,5-6,5
	Расположение комнат	смежные
	Период постройки	начало 50-х - середина 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"сталинки"	Этажность, мин./макс.	4-6
	Материал наружных стен	кирпич
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	до 3,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 15
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	до начала 50-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"малосемейки"	Этажность, мин./макс.	5-12
	Материал наружных стен	кирпич, панель
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	3-4
	Расположение комнат	смежные
	Период постройки	70-е - 80-е
	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. Самары исторически сложились следующие ценовые зоны:

- «Старый город» - Самарский и Ленинский административные районы;
- «Центр» - Октябрьский и Железнодорожный районы;
- «Спальные районы» - Кировский, Советский и Промышленный районы;
- «Окраина» - Куйбышевский и Красноглинский районы.

Таблица 2

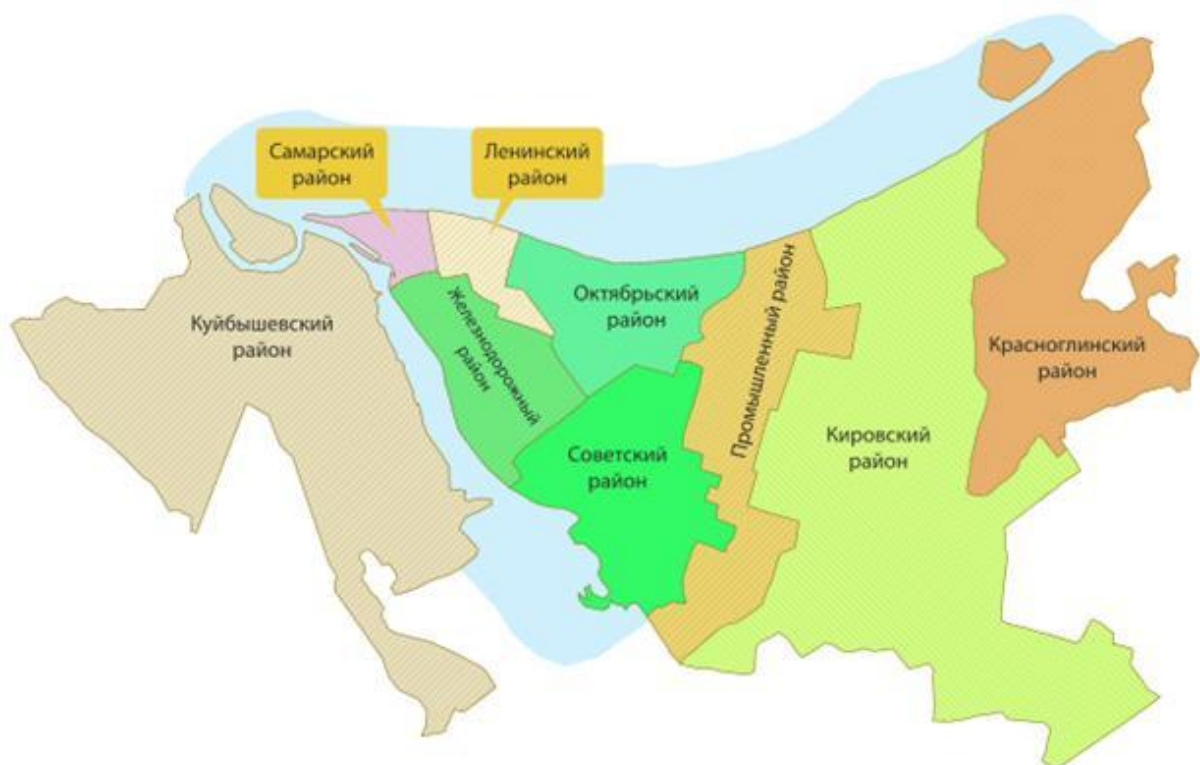
Ценовая зона	Административный район	Описание
Старый город	Самарский	Площадь района составляет 72 км ² , в том числе о. Поджабный — 27 км ² . Границы района проходят: Нечётная сторона улицы Льва Толстого от ул. Максима Горького до пересечения с улицей Братьев Коростелёвых. Чётная сторона ул. Братьев Коростелёвых. Правый берег реки Самары от ул. Братьев Коростелёвых. Левый берег реки Волги до ул. Льва Толстого Остров Поджабный.
	Ленинский	Площадь района составляет 5,4 км ² . Ленинский район расположен в центральной части Самары и граничит с тремя другими районами: Железнодорожным, Самарским и Октябрьским. С запада границей является берег реки Волги. Границы района пролегают по улицам Льва Толстого, Братьев Коростелёвых, Пушкина, Полевой.
Центр	Октябрьский	Площадь района составляет 16,10 км ² . Границы района: улица Полевая, улица Мичурина, Московское шоссе (от ул. Мичурина до просп. Карла Маркса), улица Юрия Гагарина, улица Авроры, Проспект Карла Маркса, улица Советской Армии, Московское шоссе (от ул. Советской Армии до ул. XXII Партсъезда), улица XXII Партсъезда, улица Солнечная, 5-я просека

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Административный район	Описание
	Железнодорожный	Площадь района составляет 19,60 км ² . Границы района: р. Самара, ул. Венцека, ул. Бр.Коростелевых, Л.Толстого, ул. Буянова, ул. Вилоновская, ул. Спортивная, ул. Чернореченская, ул. Владимирская, пр. К.Маркса, ул. Киевская, ул. Пролетарская, Московское ш., ул. Гагарина, ул. Авроры.
Спальные районы	Кировский	Площадь района составляет 102 км ² . Границы района: р. Самара, пр. Кирова, ул. Ветлянская, ул. Земеца, ул. Физкультурная, пр. Кирова, ул. Вольская, ул. Краснодонская, пр. К.Маркса, пр. Кирова, Московское ш., ул. Ташкентская, ул. Солнечная, 9 просека, 5 линия, р. Волга, Студеный овраг, ул. Демократическая, Волжское ш., по зеленой зоне до Зубчаниновки, ул. Механиков, Аэропортовское ш., ул. Шоссейная (пос.Смышляевка), по зеленой зоне до пос. Падовка.
	Советский	Площадь района составляет 48,5 км ² . Границы района: р. Самара, ул. Авроры, К.Маркса, ул. Советской Армии, ул. Стара-Загора, ул. 22 Партсъезда, ул. Вольская, ул. А. Матросова, ул. Свободы, пер. Штамповщиков, ул. Победы, ул. Ново-Вокзальная, ул. Красных Коммунаров, ул. Калинина, железнодорожная ветка, пр. Кирова, граница вещевого рынка, граница территории ГПЗ, Заводское ш., ул. Кабельная.
	Промышленный	Площадь района составляет 48,6 км ² . Границы района: р. Волга, 5 просека, ул. Солнечная, 22 Партсъезда, Московское ш., ул. Советской Армии, ул. Стара-Загора, ул. 22 Партсъезда, ул. Вольская, ул. А. Матросова, ул. Свободы, пер. Штамповщиков, ул. Победы, ул. Ново-Вокзальная, ул. Красных Коммунаров, ул. Калинина, железнодорожная ветка, пр. Кирова, граница вещевого рынка, граница территории ГПЗ, Заводское ш., ул. Кабельная, р. Самара, пр. Кирова, ул. Ветлянская, ул. Земеца, ул. Физкультурная, пр. Кирова, ул. Вольская, ул. Краснодонская, пр. К.Маркса, пр. Кирова, Московское ш., ул. Ташкентская, ул. Солнечная, 9 просека, 5 линия.
Окраина	Куйбышевский	Площадь района составляет 78,8 км ² . Границы района: р. Самара, р. Волга, р. Падовка, ул. Утевская, ул. Уральская, М 32, ул. Новосельская, граница кладбища «Рубежное», ул. Каштановая, ул. Продольная, ул. Охтинская.

Ценовая зона	Административный район	Описание
	Красноглинский	Площадь района составляет 105,5 км ² . Границы района: п.Управленческий, п.Мехзавод, п.Красная Глинка, п.Прибрежный, п.Береза, с.Задельное, с.Пискалинский Взвоз, п.Винтай, п.Южный, п.Козелки, с.Ясная Поляна, микрорайон «Крутые Ключи», п.Красный Пахарь, жилые массивы «Новая Самара», «Озерки», «Березовая Аллея», 23 км Московского шоссе, ст.Козелковская, Дома ЭМО, п.41 км, ВСЧ, ЖСК «Горелый хутор», ТСЖ «Жигулевские ворота», ТСЖ «Красный пахарь».

Рисунок 1



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;

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

- среднее квадратичное отклонение (СКО), руб./кв. м;
- погрешность, руб./кв. м;
- погрешность, %.

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

Данные официальной статистики

Таблица 3

**Основные экономические и социальные показатели Самарской области
за период январь-декабрь 2013 года¹⁾**

	Декабрь 2013 г.	Декабрь 2013 г. в % к		2013 год	2013 год в % к 2012 году
		ноябрю 2013 г.	декабрю 2012 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	225 671,1	104,5	99,7	2 409 938,0	106,9
Индекс промышленного производства, %	х	102,8	97,9	х	101,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	17 356,8	116,3	124,1	181 219,6	108,7
обрабатывающие производства	67 863,4	102,8	101,9	755 623,8	103,5
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	12 316,0	114,0	106,1	110 725,6	117,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	14 004,7	101,2	76,4	129 246,9	109,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	736,8	в 2,5 р.	93,9	1 739,3	117,2
в т.ч. индивидуальными застройщиками	103,5	80,2	76,3	662,7	124,7
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. рублей	4 704,4	х	123,9	69 529,7	108,4
Объем услуг предприятий транспорта, млн. рублей ²⁾	11 750,6	102,2	102,8	130 305,1	105,0
Объем услуг предприятий связи, млн. рублей ²⁾	2 851,4	102,3	93,9	33 635,9	99,6
Оборот розничной торговли, млн. рублей	54 115,0	115,2	106,8	558 547,3	105,4
Оборот общественного питания, млн. рублей	2 191,9	104,0	96,4	24 196,9	105,0
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	51 623,7	105,1	100,9	598 530,3	99,1
Объем платных услуг населению, млн. рублей	11 495,9	106,1	94,0	129 092,2	96,7
Объем бытовых услуг, млн. рублей	821,2	102,3	110,5	9 197,4	104,9
Индекс потребительских цен, %	х	100,1	105,6	х	106,1
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	101,7	104,2	х	103,8
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	15,1	109,9	86,2	х	х

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

2)Темп роста в действующих ценах

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

В соответствии с информацией, опубликованной на сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области (http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/), за январь-декабрь 2013 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 1 739,3 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 117,2% к уровню соответствующего периода прошлого года. Из общего итога количество жилья, введенного индивидуальными застройщиками, составило 662,7 тыс. кв. метров.

Таблица 4

Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2013 году

	Введено, общей (полезной) ¹⁾ площади, тыс. м ²		Всего в % к		в т.ч. индивидуальное строительство в % к	
	всего	в т.ч. индивидуальное строительство	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2012 г.	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2012 г.
январь	26,2	24,6	3,3	86,9	18,2	89,4
февраль	49,3	46,9	188,5	97,0	190,5	93,7
март	51,8	37,5	104,9	83,2	80,0	73,5
I квартал	127,2	109,1	х	88,9	х	84,8
апрель	48,8	37,8	94,2	109,6	100,8	85,6
май	43,4	30,8	88,9	122,9	81,4	88,4
июнь	51,5	36,7	118,8	в 2,3 р.	119,2	186,7
II квартал	143,6	105,3	х	140,3	х	106,7
июль	83,7	40,5	162,5	123,2	110,3	143,3
август	53,2	42,9	63,5	118,6	105,9	158,7
сентябрь	151,6	49,2	в 2,9 р.	в 3,6 р.	114,7	136,9
III квартал	288,5	132,5	х	185,6	х	145,3
октябрь	150,5	83,1	99,3	в 2,3 р.	169,1	199,2
ноябрь	292,7	129,1	194,5	125,4	155,3	в 3,6 р.
декабрь	736,8	103,5	в 2,5 р.	93,9	80,2	76,3
IV квартал	1 180,0	315,7	х	108,9	х	148,2
Год	1 739,3	662,7	х	117,2	х	124,7

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

Вторичный рынок жилья

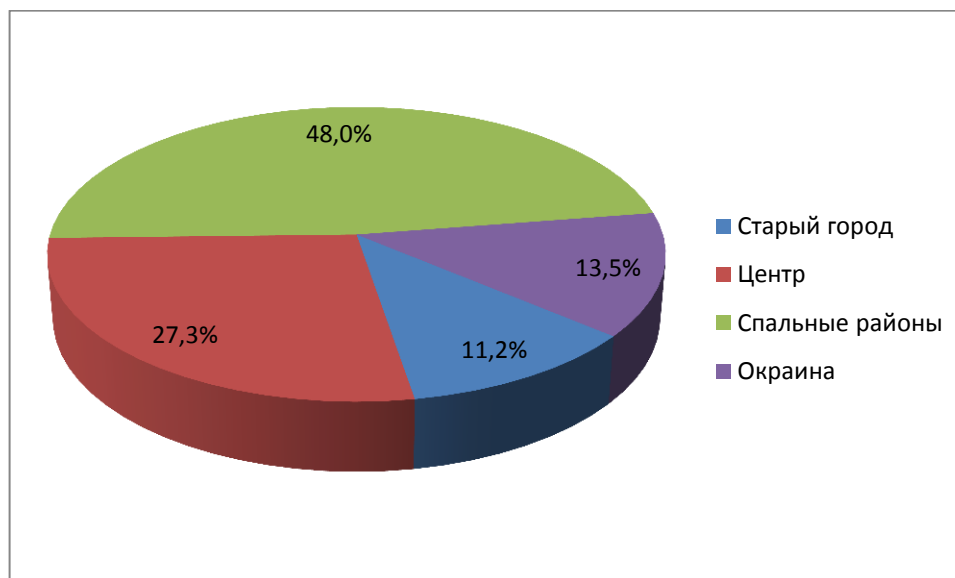
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 8 659 уникальных предложения, опубликованных в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр» (<http://www.iscentre-samara.ru/>).

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

Рисунок 2

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости в разрезе ценовых зон

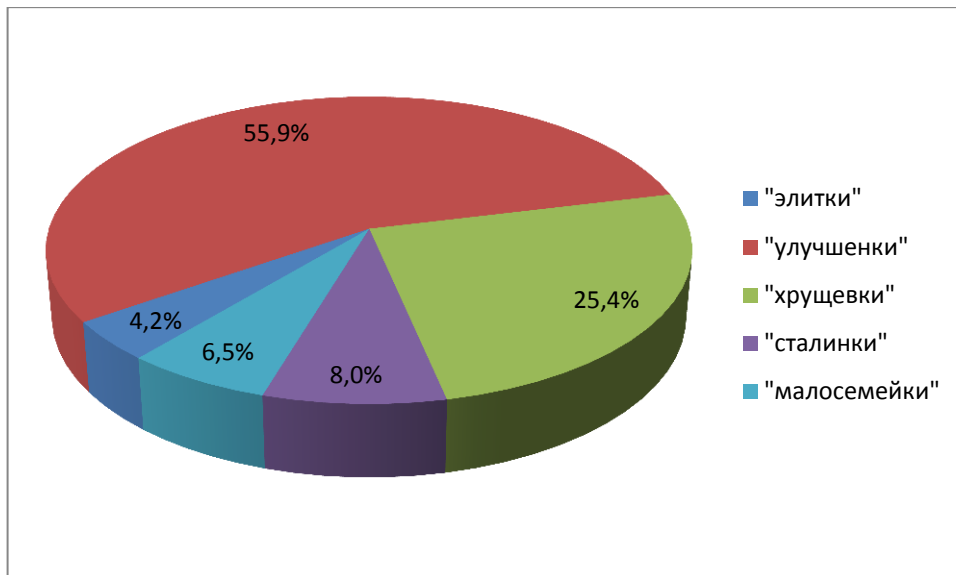


Наибольшее количество предложений (48,0%) приходится на «Спальные районы», что обусловлено размерами и структурой данной ценовой зоны.

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

Рисунок 3

**Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости
по типу квартир**



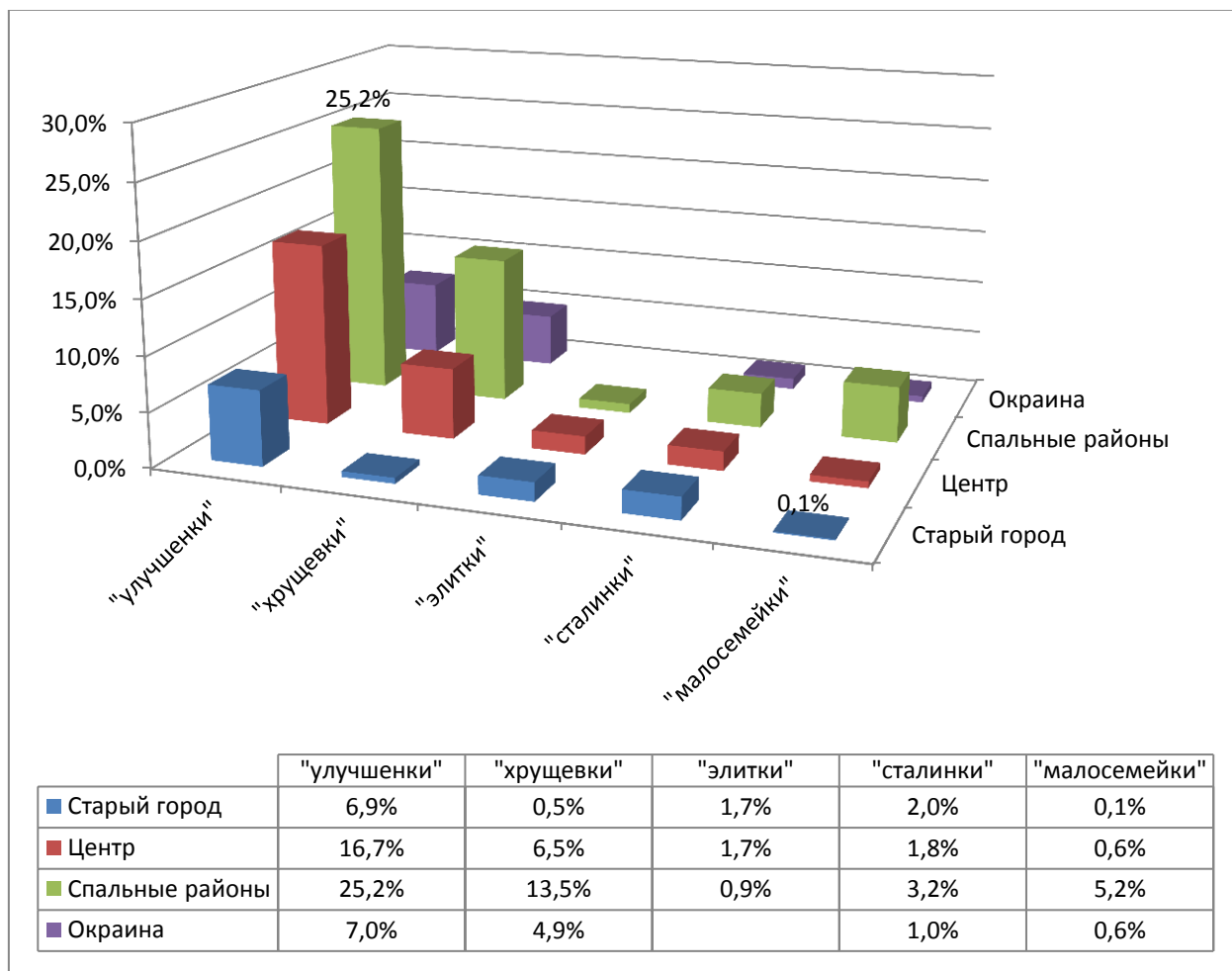
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на «улучшенки» - 55,9% от общего количества предложений.

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

Рисунок 4

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

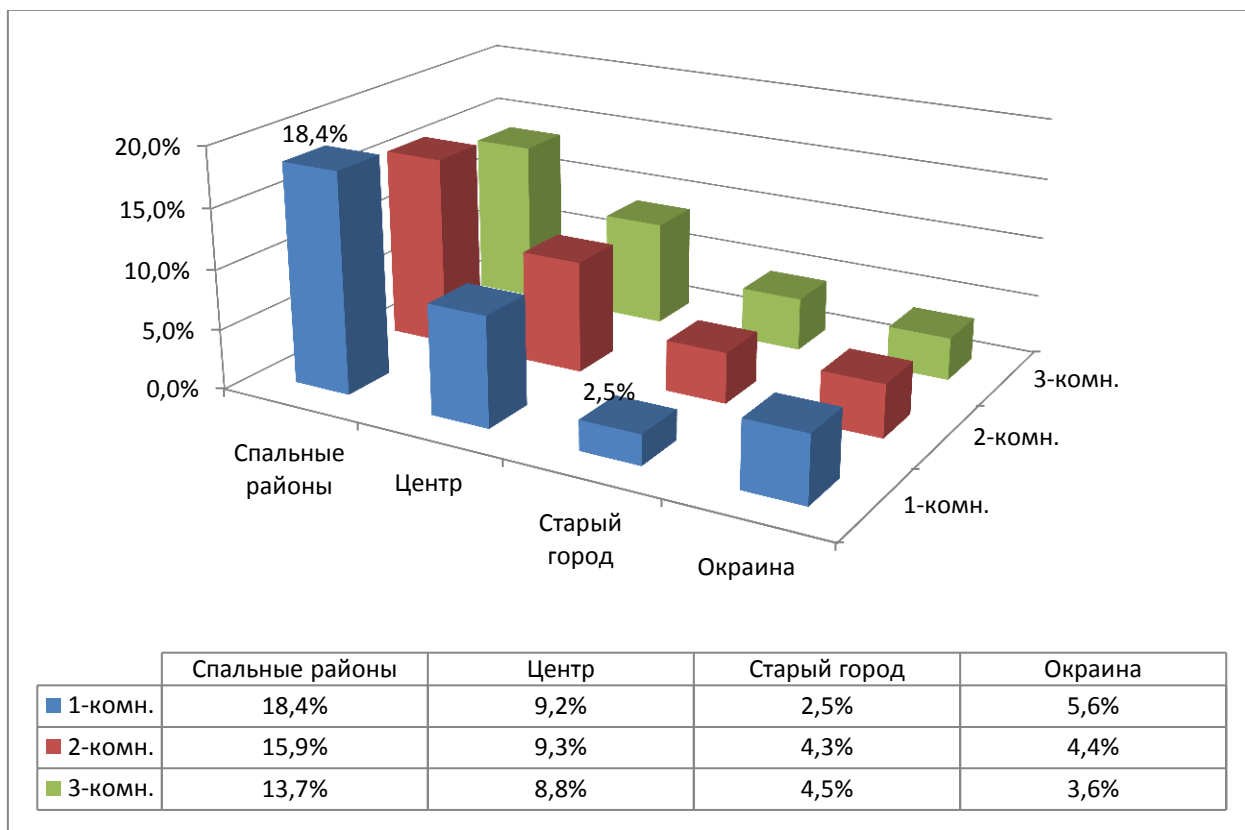


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на «улучшенки» в «Спальных районах» - 25,2% от общего количества предложений, наименьшее – «малосемейки» в «Старом городе» - 0,1% от общего количества предложений.

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

Рисунок 5

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 Самары приходится на однокомнатные квартиры в «Спальных районах» - 18,4% от общего количества предложений, наименьшее – однокомнатные квартиры в «Старом городе» - 2,5%.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 8 659 уникальных предложений к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самары. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

Таблица 5

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
Все ценовые зоны	Все типы	количество объектов, шт.	8 659	3 082	2 938	2 639	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 963	62 313	57 633	56 532	
		погрешность, %	0,38%	0,55%	0,62%	0,78%	
	"элитки"	количество объектов, шт.	365	91	103	171	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	78 351	74 647	80 463	79 049	
		погрешность, %	2,10%	3,92%	3,62%	3,35%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	4 840	1 684	1 470	1 686	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 787	62 746	61 094	58 564	
		погрешность, %	0,48%	0,78%	0,83%	0,86%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2 201	717	991	493	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 431	59 068	52 541	47 020	
		погрешность, %	0,53%	0,78%	0,66%	0,90%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	694	114	291	289	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 272	60 057	51 493	47 583	
		погрешность, %	1,67%	3,97%	2,49%	2,49%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	559	476	83		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 842	63 849	50 332		
		погрешность, %	1,36%	1,32%	3,81%		
	Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	974	218	369	387
			средняя цена предложения, руб./кв. м	76 182	78 623	74 834	76 091
			погрешность, %	1,20%	1,91%	1,83%	2,22%
"элитки"		количество объектов, шт.	147	25	47	75	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	89 658	85 907	89 546	90 979	
		погрешность, %	2,74%	5,95%	4,67%	4,08%	
"улучшенки"		количество объектов, шт.	596	133	217	246	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	76 992	79 618	76 299	76 184	
		погрешность, %	1,38%	2,22%	2,11%	2,55%	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	46	16	23	7	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 373	75 891	66 265	58 119	
		погрешность, %	4,01%	4,53%	5,14%	5,19%	
"сталинки"		количество объектов, шт.	176	38	79	59	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 610	74 219	64 248	58 907	
		погрешность, %	2,75%	5,65%	3,76%	4,28%	
"малосемейки"		количество объектов, шт.	9	6	3		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 574	61 418	82 886		
		погрешность, %	19,45%	28,06%	22,66%		
Центр		по всем типам	количество объектов, шт.	2 361	793	809	759
			средняя цена предложения, руб./кв. м	62 510	66 386	61 091	59 974
			погрешность, %	0,66%	1,03%	1,04%	1,23%
	"элитки"	количество объектов, шт.	144	40	41	63	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 933	73 515	74 903	73 567	
		погрешность, %	3,03%	6,03%	5,31%	4,67%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 449	537	415	497	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 957	66 288	63 765	61 599	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"хрущевки"	погрешность, %	0,84%	1,38%	1,53%	1,34%	
		количество объектов, шт.	563	163	275	125	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 624	64 456	56 508	51 172	
	"сталинки"	погрешность, %	0,95%	1,31%	1,08%	1,39%	
		количество объектов, шт.	153	15	64	74	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 982	63 339	56 064	52 353	
	"малосемейки"	погрешность, %	2,83%	6,99%	3,60%	4,43%	
		количество объектов, шт.	52	38	14		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 611	69 744	54 394		
	Спальные районы	по всем типам	погрешность, %	4 152	1 590	1 378	1 184
			количество объектов, шт.	56 489	61 685	54 571	51 743
			средняя цена предложения, руб./кв. м	0,41%	0,59%	0,61%	0,72%
"элитки"		погрешность, %	74	26	15	33	
		количество объектов, шт.	64 484	65 564	67 202	62 399	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	3,12%	4,95%	7,20%	5,03%	
"улучшенки"		погрешность, %	2 186	735	673	778	
		количество объектов, шт.	58 008	62 128	57 944	54 171	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	0,51%	0,82%	0,79%	0,76%	
"хрущевки"		погрешность, %	1 169	392	520	257	
		количество объектов, шт.	53 516	58 922	52 610	47 104	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	0,63%	0,85%	0,67%	0,98%	
"сталинки"		погрешность, %	277	52	109	116	
		количество объектов, шт.	45 325	52 117	44 876	42 703	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	1,61%	2,70%	2,19%	2,53%	
"малосемейки"		погрешность, %	446	385	61		
		количество объектов, шт.	62 439	64 681	48 289		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	1,43%	1,34%	3,91%		
Окраина		по всем типам	погрешность, %	1 172	481	382	309
			количество объектов, шт.	46 274	50 280	44 740	41 933
			средняя цена предложения, руб./кв. м	0,73%	0,85%	1,14%	1,33%
		"элитки"	погрешность, %				
			количество объектов, шт.				
			средняя цена предложения, руб./кв. м				
	"улучшенки"	погрешность, %	609	279	165	165	
		количество объектов, шт.	47 362	49 512	47 228	43 862	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	0,85%	1,03%	1,45%	1,68%	
	"хрущевки"	погрешность, %	423	146	173	104	
		количество объектов, шт.	45 988	51 602	44 202	41 075	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	1,11%	1,03%	1,36%	1,85%	
	"сталинки"	погрешность, %	88	9	39	40	
		количество объектов, шт.	36 861	40 672	36 651	36 208	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	2,99%	8,18%	4,98%	4,29%	
	"малосемейки"	погрешность, %	52	47	5		
		количество объектов, шт.	51 781	52 573	44 342		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	5,04%	5,33%	10,25%		

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 «сталинок» на «Окраине».

Рисунок 6

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

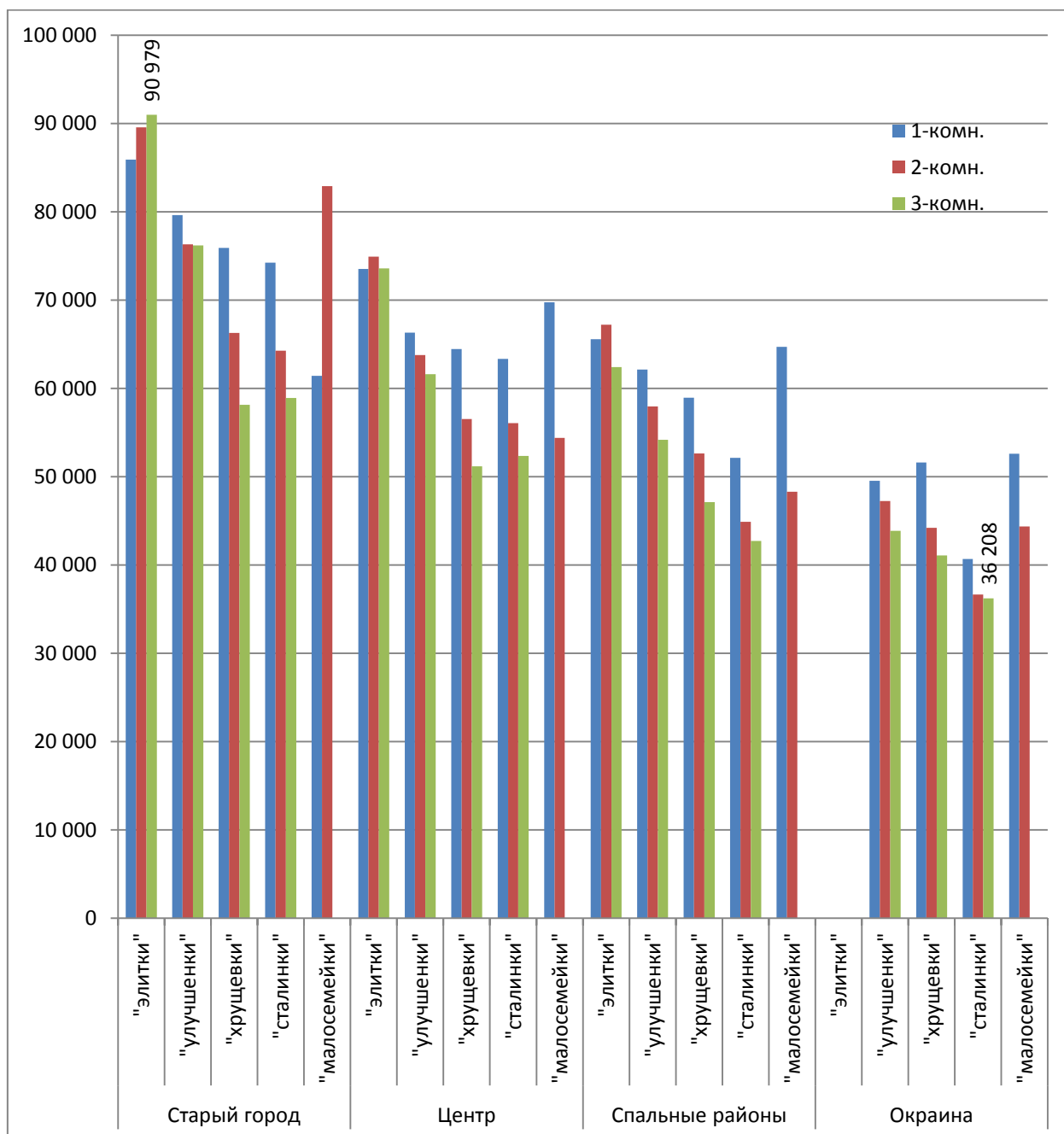


Рисунок 7

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

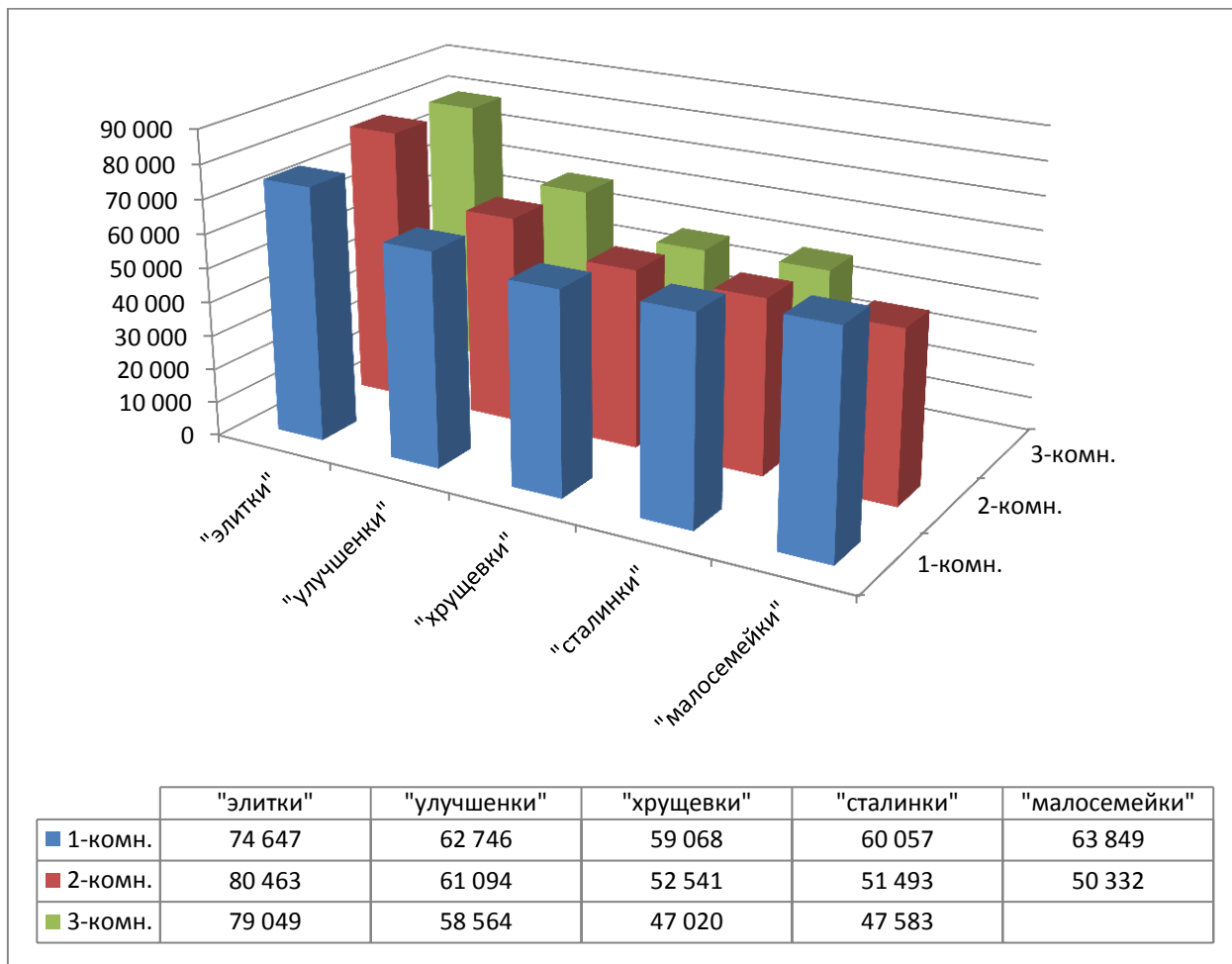
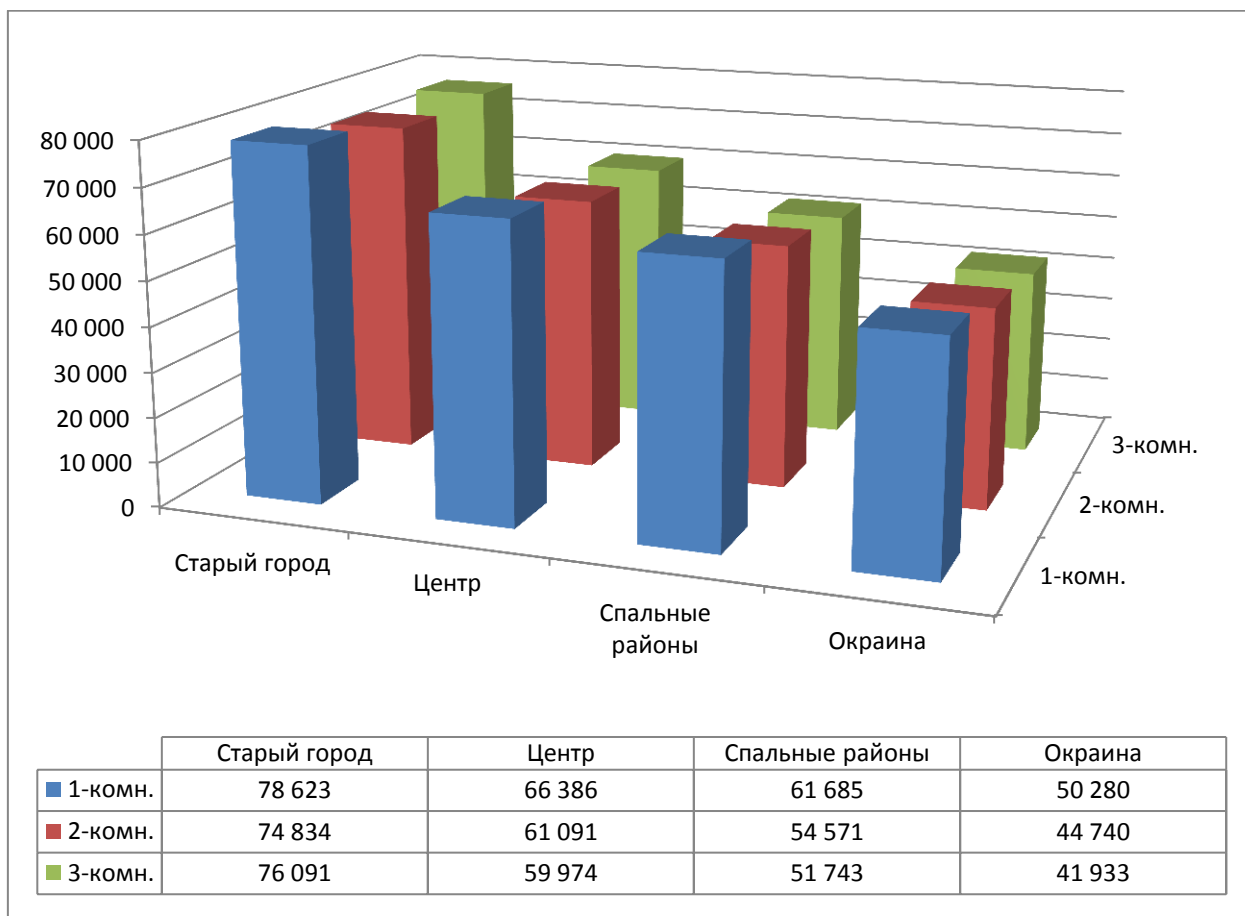


Рисунок 8

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



Динамика цен предложения

Таблица 6

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

Ценовая зона	Тип	Кол-во комнат	Параметры	сен.13	окт.13	ноя.13	дек.13	янв.14
Все ценовые зоны	Все типы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	57 916	57 836	57 581	58 523	58 963
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-80	-255	942	440
			относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,14%	-0,44%	1,64%	0,75%
		1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	60 420	60 451	60 005	61 458	62 313
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		31	-446	1 453	854
			относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,05%	-0,74%	2,42%	1,39%
		2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	56 437	56 453	54 348	57 124	57 633
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		16	-2 105	2 776	510
			относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,03%	-3,73%	5,11%	0,89%
		3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	56 156	55 814	52 500	56 477	56 532
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-342	-3 314	3 977	55
			относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,61%	-5,94%	7,57%	0,10%
	"элитки"	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	76 180	75 104	73 673	74 114	78 351
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-1 076	-1 432	441	4 237
			относительное изменение к предыдущему периоду, %		-1,41%	-1,91%	0,60%	5,72%
		1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	71 761	72 239	69 501	72 128	74 647
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		478	-2 738	2 627	2 519
			относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,67%	-3,79%	3,78%	3,49%
		2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	75 585	75 843	76 057	76 466	80 463
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		258	214	409	3 997
			относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,34%	0,28%	0,54%	5,23%
		3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	78 594	76 425	74 479	73 739	79 049
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-2 169	-1 946	-740	5 310
			относительное изменение к предыдущему периоду, %		-2,76%	-2,55%	-0,99%	7,20%
"улучшенки"	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	59 243	59 241	58 685	59 897	60 787	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Кол-во комнат	Параметры	сен.13	окт.13	ноя.13	дек.13	январ.14		
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-2	-556	1 212	890		
			относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,00%	-0,94%	2,07%	1,49%		
		1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	60 396	60 485	59 800	61 602	62 746		
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		89	-686	1 802	1 144		
			относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,15%	-1,13%	3,01%	1,86%		
		2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	59 185	58 995	58 351	59 483	61 094		
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-190	-643	1 132	1 611		
			относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,32%	-1,09%	1,94%	2,71%		
		3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	57 663	57 744	57 592	58 281	58 564		
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		81	-151	688	283		
			относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,14%	-0,26%	1,19%	0,49%		
		"хрущевки"		по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	53 058	52 961	52 867	53 569	53 431
					относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-97	-94	702	-139
					относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,18%	-0,18%	1,33%	-0,26%
				1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	57 947	57 786	57 683	58 756	59 068
относительное изменение к предыдущему периоду, руб.					-161	-103	1 073	312		
относительное изменение к предыдущему периоду, %					-0,28%	-0,18%	1,86%	0,53%		
2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м			52 084	51 984	51 975	52 595	52 541		
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.				-100	-9	620	-54		
	относительное изменение к предыдущему периоду, %				-0,19%	-0,02%	1,19%	-0,10%		
3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м			46 624	46 789	46 958	47 716	47 020		
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.				165	169	758	-696		
	относительное изменение к предыдущему периоду, %				0,35%	0,36%	1,61%	-1,46%		
"сталинки"				по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	50 376	49 921	50 137	50 653	51 272
					относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-455	215	516	619
					относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,90%	0,43%	1,03%	1,22%
		1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	57 762	55 910	56 469	57 418	60 057		
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-1 852	559	949	2 639		
			относительное изменение к предыдущему периоду, %		-3,21%	1,00%	1,68%	4,60%		
		2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	50 618	51 984	50 182	51 515	51 493		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Кол-во комнат	Параметры	сен.13	окт.13	ноя.13	дек.13	январ.14	
			предложения, руб./кв.м						
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		1 366	-1 802	1 334	-22	
			относительное изменение к предыдущему периоду, %		2,70%	-3,47%	2,66%	-0,04%	
		3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	47 373	47 286	47 400	47 459	47 583	
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-87	114	59	124	
			относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,18%	0,24%	0,12%	0,26%	
		"малосемейки"	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	61 502	61 562	61 640	61 448	61 842
				относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		60	79	-192	394
				относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,10%	0,13%	-0,31%	0,64%
	1-комн.		средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	63 300	63 346	63 426	63 526	63 849	
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		46	80	99	323	
			относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,07%	0,13%	0,16%	0,51%	
	2-комн.		средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	50 585	51 116	50 908	50 115	50 332	
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		531	-208	-793	217	
			относительное изменение к предыдущему периоду, %		1,05%	-0,41%	-1,56%	0,43%	
	3-комн.		средняя удельная цена предложения, руб./кв.м						
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.						
			относительное изменение к предыдущему периоду, %						

Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод о том, что изменение средних удельных цен предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (декабрь 2013 года) имеет тенденцию к росту, однако темп роста меньше, чем в предыдущем периоде.

Рисунок 9

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

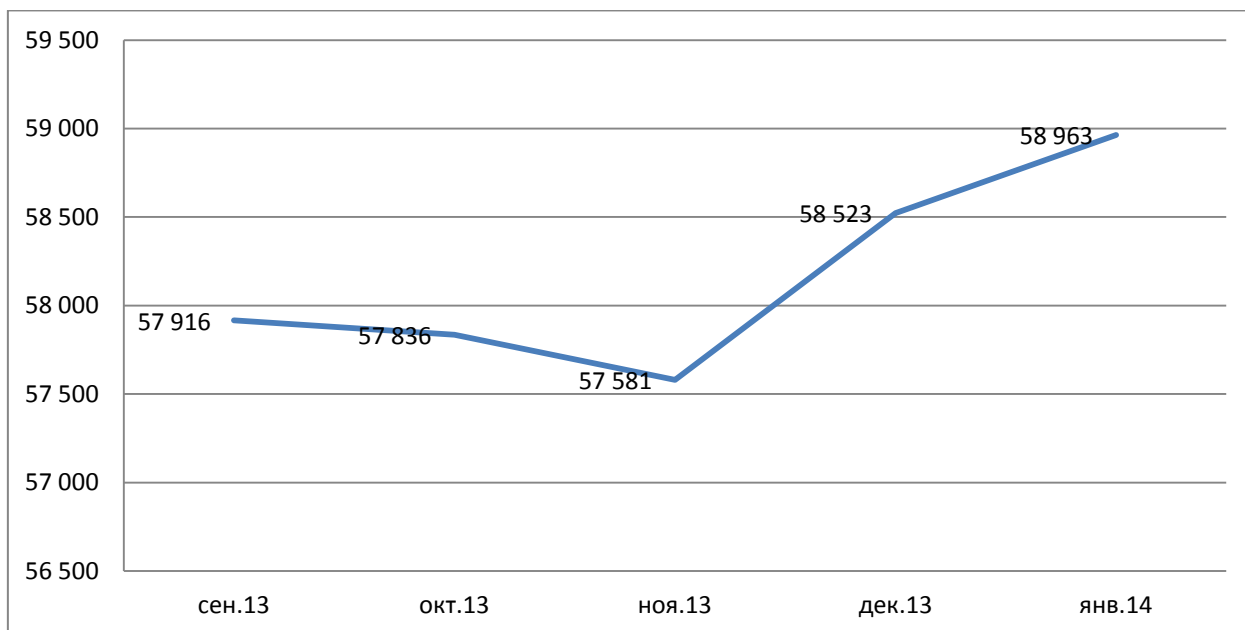
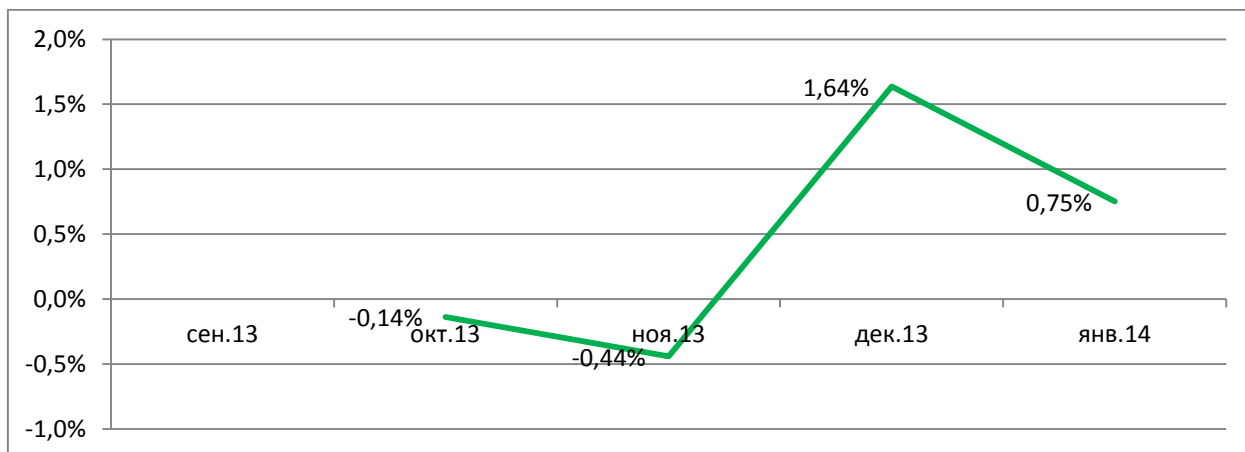


Рисунок 10

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



Новостройки

Структура предложения

При подготовке отчета было рассмотрено 1 990 предложения к продаже одно-, двух- и трехкомнатных квартир в сданных в эксплуатацию вновь построенных домах. В результате проведенного анализа были получены следующие результаты:

Таблица 7

Ценовая зона	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	количество предложений, шт.	1 990	935	654	401
	средняя цена предложения, руб./кв. м	52 432	53 419	51 047	52 388
	погрешность, %	0,87%	1,17%	1,64%	2,08%
Старый город	количество предложений, шт.	366	103	141	122
	средняя цена предложения, руб./кв. м	64 890	66 168	65 471	63 140
	погрешность, %	1,94%	3,33%	2,99%	3,87%
Центр	количество предложений, шт.	913	468	273	172
	средняя цена предложения, руб./кв. м	52 668	55 180	50 224	49 712
	погрешность, %	0,99%	1,32%	1,86%	2,15%
Спальные районы	количество предложений, шт.	493	247	160	86
	средняя цена предложения, руб./кв. м	49 011	50 646	47 778	46 612
	погрешность, %	1,52%	2,19%	2,65%	2,82%
Окраина	количество предложений, шт.	218	117	80	21
	средняя цена предложения, руб./кв. м	38 262	41 009	34 971	35 498
	погрешность, %	1,88%	2,16%	2,41%	5,80%

Рисунок 11

**Структура предложения к продаже новостроек
в разрезе ценовых зон**

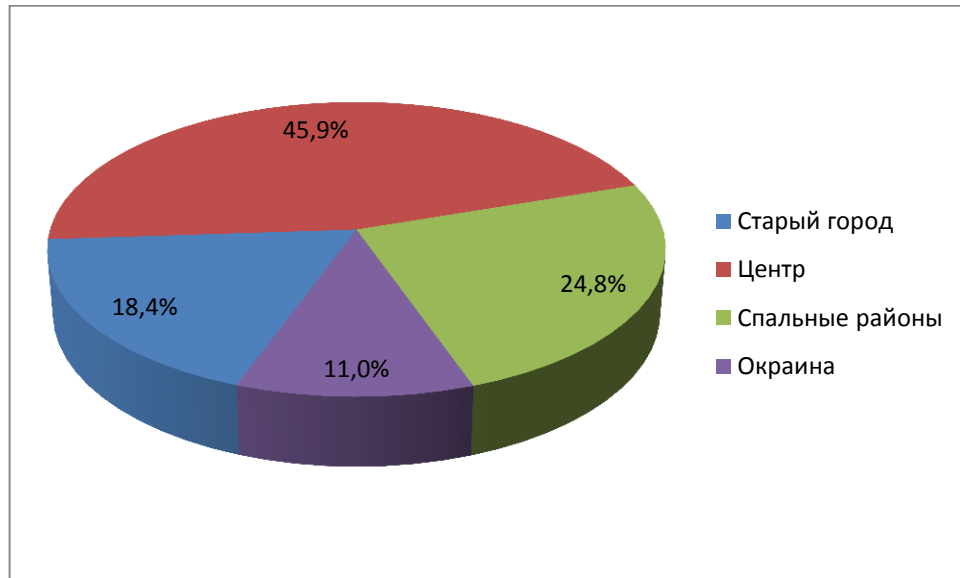


Рисунок 12

**Структура предложения к продаже новостроек
по количеству комнат в квартире**

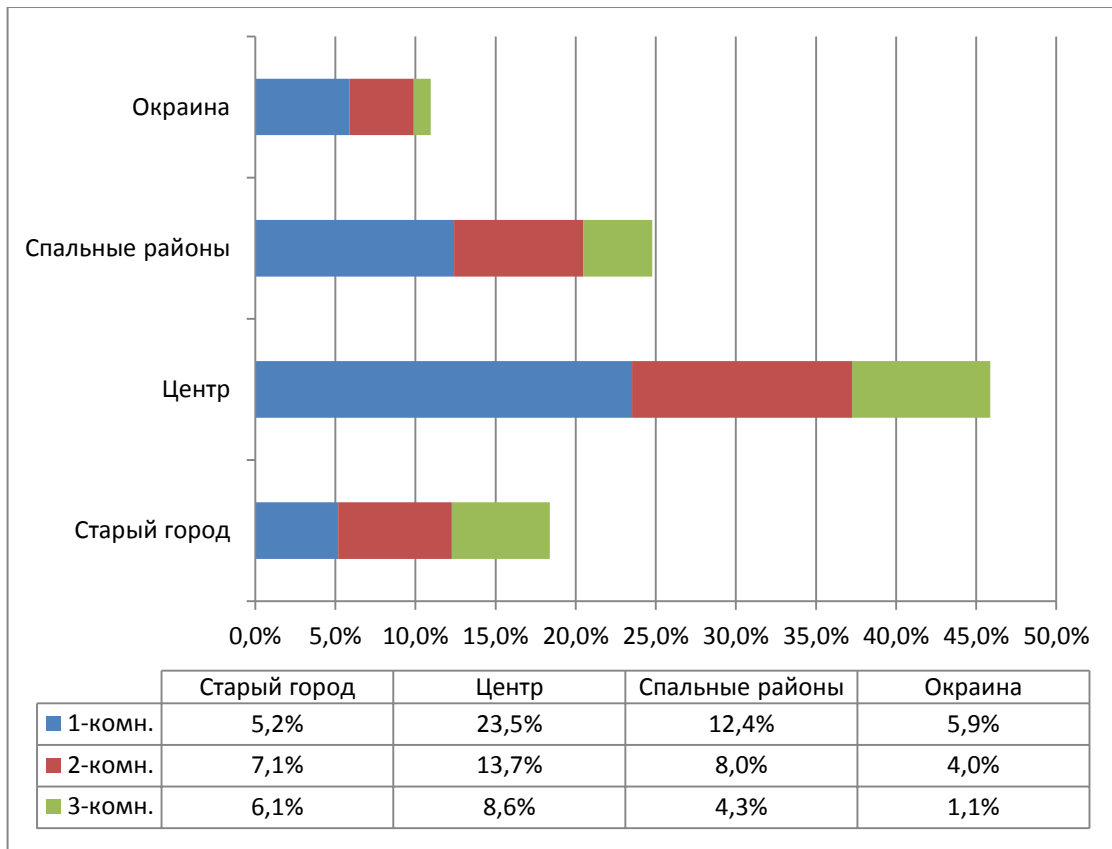
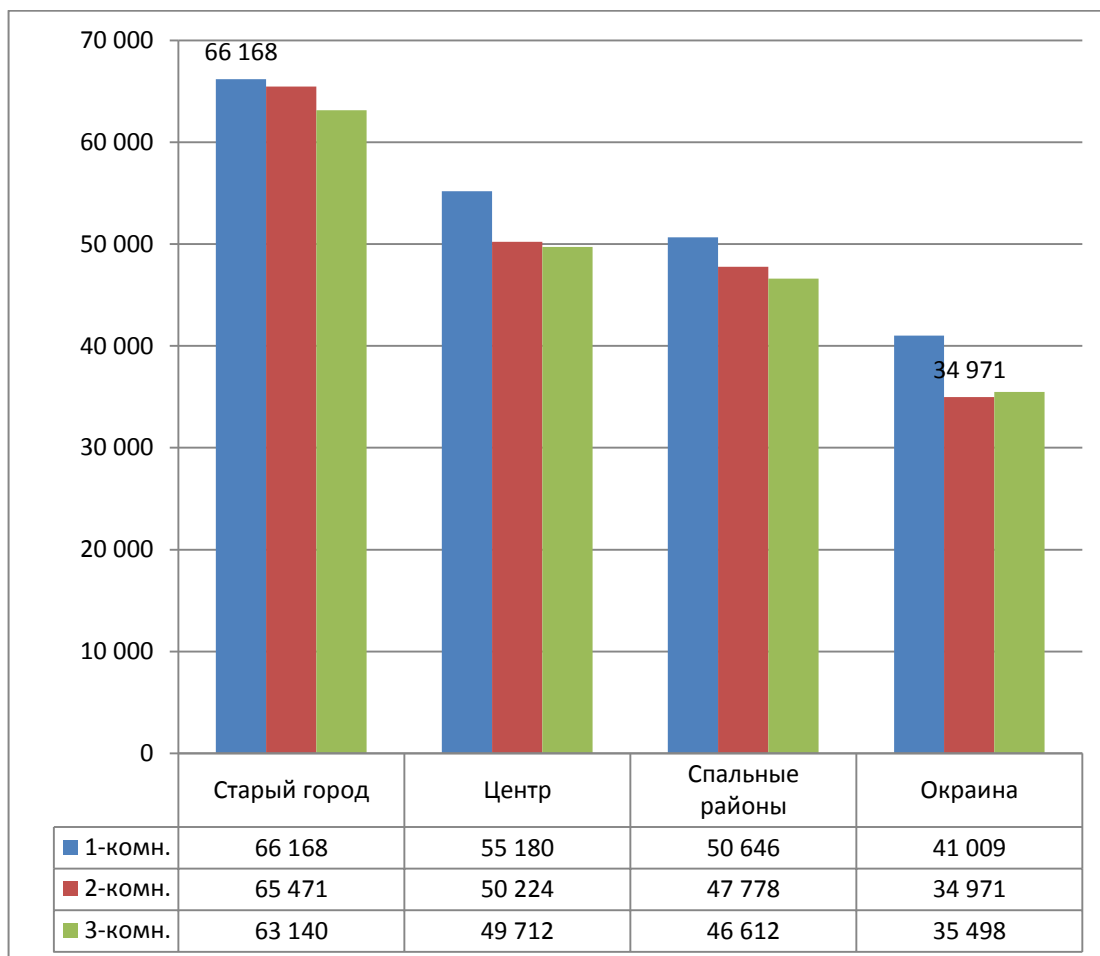


Рисунок 13

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



Принимая во внимание результаты проведенного анализа, можно предположить, что наибольшее количество предложений к продаже готовых новостроек приходится на «Центр» - 45,9%, при этом в структуре предложения приходится на однокомнатный квартиры – 23,5%. Наименьшее количество предложений приходится на трехкомнатные квартиры на «Окраине» - 1,1%.

По средней удельной цене предложения одного квадратного метра общей площади, наибольшее приходится на однокомнатные квартиры в «Центре», наименьшее – двухкомнатные на «Окраине».

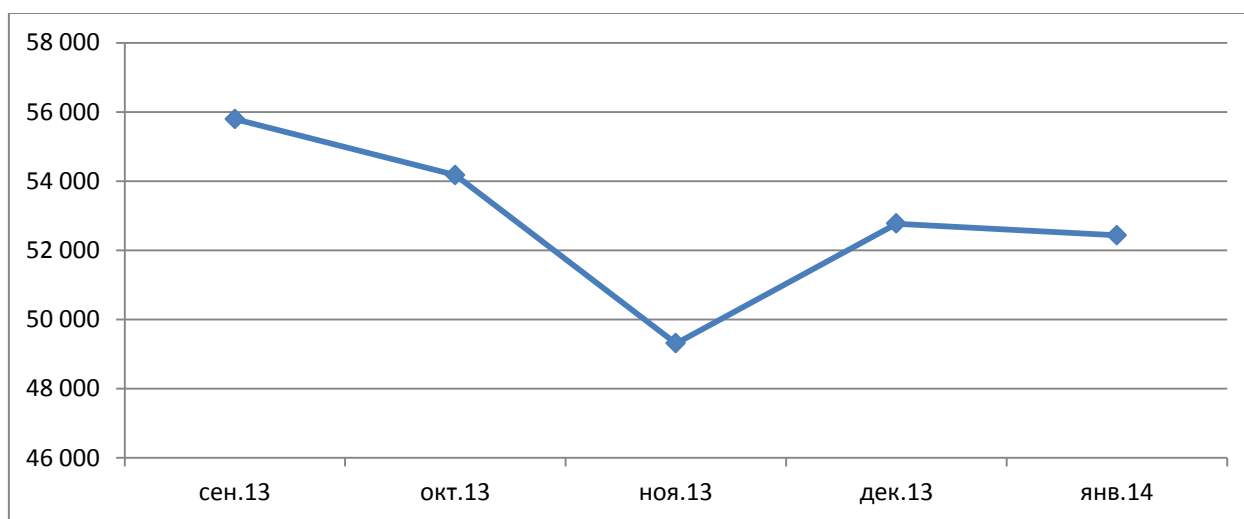
Динамика цен предложения

Таблица 8

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

Ценовая зона	Кол-во комнат	Параметры	сен.13	окт.13	ноя.13	дек.13	янв.14
Все ценовые зоны	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	55 791	54 172	49 310	52 770	52 432
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-1 619	-4 863	3 460	-338
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-2,90%	-8,98%	7,02%	-0,64%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	55 701	55 398	51 462	54 461	53 419
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-303	-3 936	2 998	-1 042
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,54%	-7,11%	5,83%	-1,91%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	55 372	53 213	46 622	50 901	51 047
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-2 159	-6 591	4 280	145
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-3,90%	-12,39%	9,18%	0,29%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	56 639	52 675	48 210	52 161	52 388
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-3 964	-4 465	3 951	227
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-7,00%	-8,48%	8,19%	0,44%

Рисунок 14



Рынок аренды жилой недвижимости

Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 432 уникальных предложений, опубликованных в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр».

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

Рисунок 15

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат

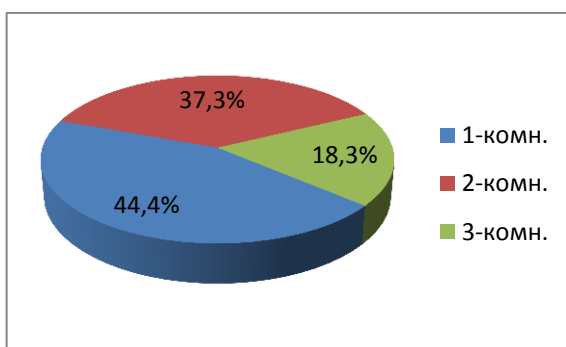
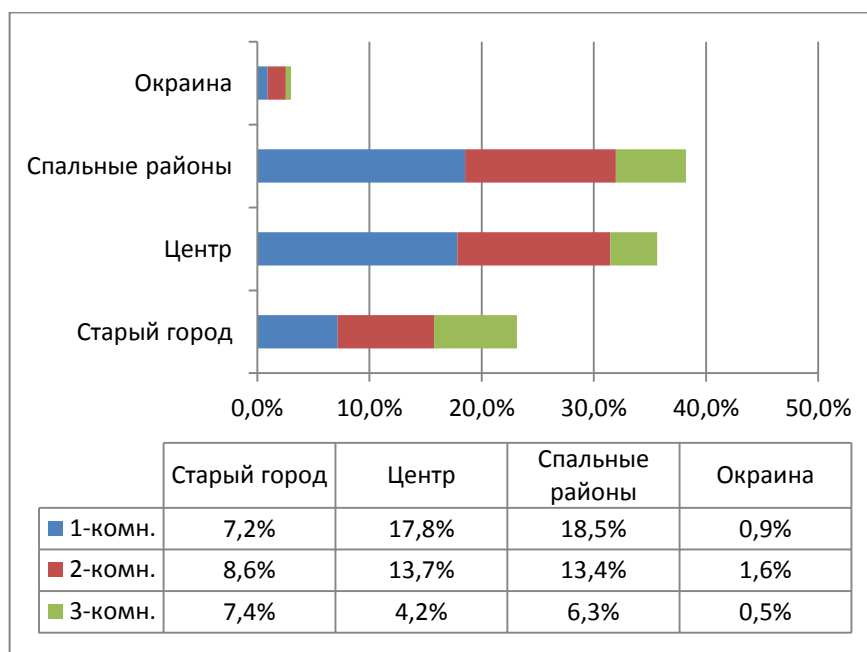


Рисунок 16

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по ценовым зонам

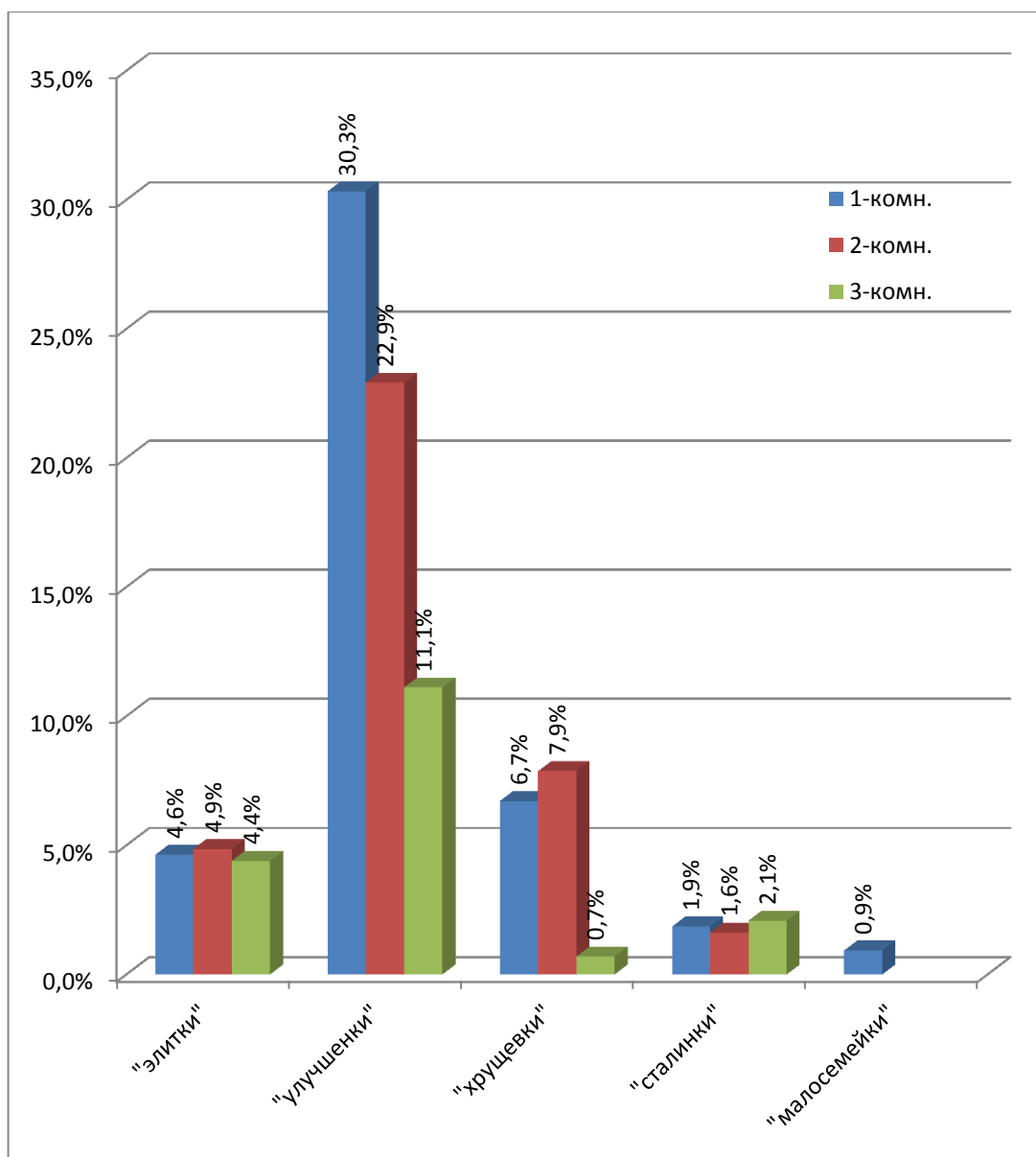


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости, являются двух и однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на «Центр» и «Спальные районы».

По типу квартир структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости представлена следующим образом

Рисунок 17

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типу квартир



Таким образом, наибольшее количество предложений к аренде приходится на квартиры «улучшенного» типа.

Анализ арендной платы

Таблица 9

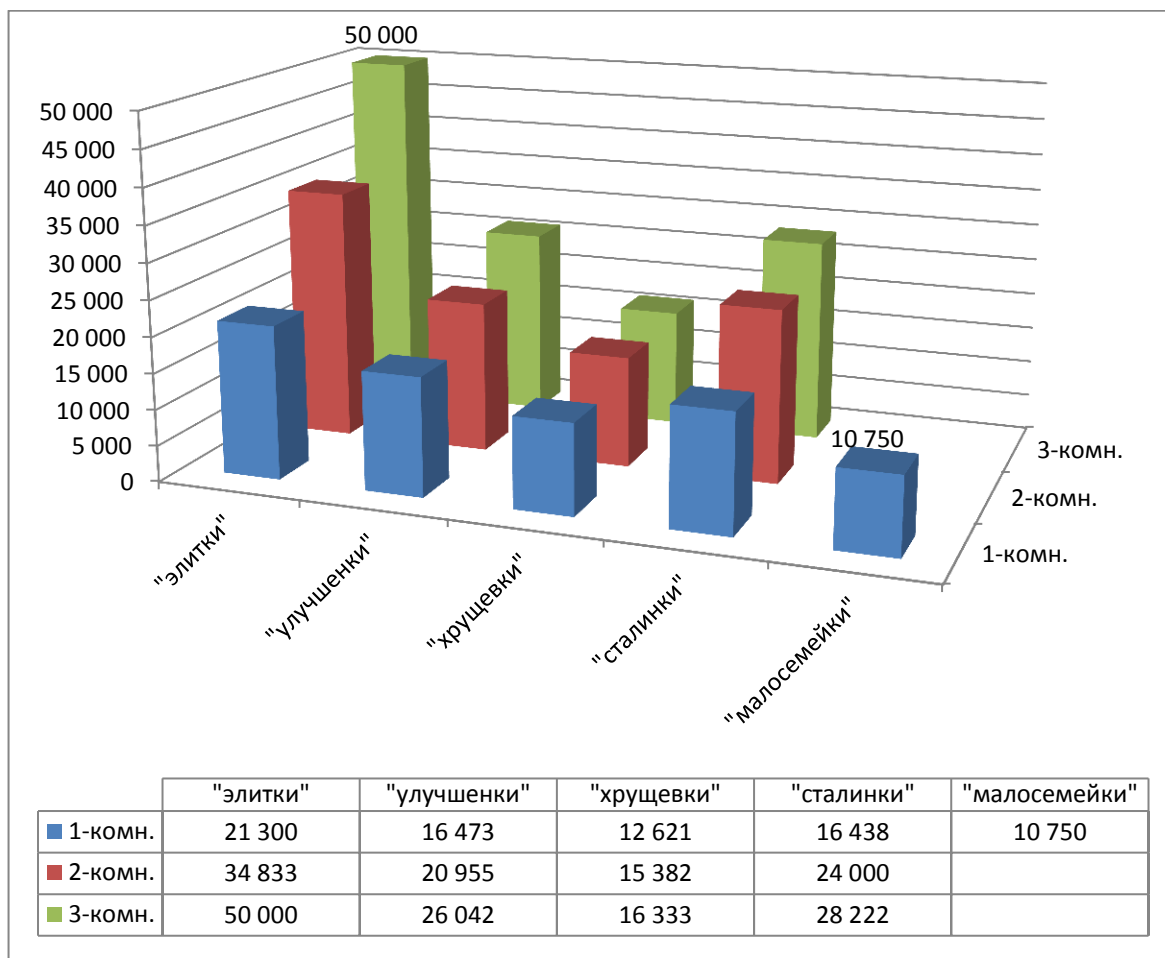
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
Все ценовые зоны	Все типы	количество объектов, шт.	432	192	161	79	
		средняя цена предложения, руб.	21 122	16 273	21 720	31 684	
	"элитки"	количество объектов, шт.	60	20	21	19	
		средняя цена предложения, руб.	35 125	21 300	34 833	50 000	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	278	131	99	48	
		средняя цена предложения, руб.	19 721	16 473	20 955	26 042	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	66	29	34	3	
		средняя цена предложения, руб.	14 212	12 621	15 382	16 333	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	24	8	7	9	
		средняя цена предложения, руб.	23 063	16 438	24 000	28 222	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4			
		средняя цена предложения, руб.	10 750	10 750			
	Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	100	31	37	32
			средняя цена предложения, руб.	29 460	20 000	28 027	40 281
"элитки"		количество объектов, шт.	31	5	12	14	
		средняя цена предложения, руб.	44 231	24 000	37 917	49 643	
"улучшенки"		количество объектов, шт.	46	19	18	9	
		средняя цена предложения, руб.	24 859	20 395	23 111	37 778	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	4	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	19 750	15 500	24 000		
"сталинки"		количество объектов, шт.	19	5	5	9	
		средняя цена предложения, руб.	23 868	16 300	23 600	28 222	
"малосемейки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
Центр		по всем типам	количество объектов, шт.	154	77	59	18
			средняя цена предложения, руб.	20 773	16 656	22 381	33 111
	"элитки"	количество объектов, шт.	22	12	5	5	
		средняя цена предложения, руб.	30 432	20 833	32 900	51 000	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	102	51	38	13	
		средняя цена предложения, руб.	20 422	16 578	23 592	26 231	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	25	11	14		
		средняя цена предложения, руб.	13 860	12 455	14 964		
	"сталинки"	количество объектов, шт.	5	3	2		
		средняя цена предложения, руб.	20 000	16 667	25 000		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
Спальные районы	по всем типам	количество объектов, шт.	165	80	58	27	
		средняя цена предложения, руб.	17 052	14 738	18 009	21 852	
	"элитки"	количество объектов, шт.	7	3	4		
		средняя цена предложения, руб.	24 000	18 667	28 000		
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	123	59	39	25	
		средняя цена предложения, руб.	17 610	15 305	18 179	22 160	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	31	14	15	2	
		средняя цена предложения, руб.	14 081	12 643	14 900	18 000	
	"сталинки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4			
		средняя цена предложения, руб.	10 750	10 750			
	Окраина	по всем типам	количество объектов, шт.	13	4	7	2
			средняя цена предложения, руб.	12 769	10 750	13 571	14 000
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"улучшенки"		количество объектов, шт.	7	2	4	1	
		средняя цена предложения, руб.	12 857	11 000	13 250	15 000	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	6	2	3	1	
		средняя цена предложения, руб.	12 667	14 000	14 000	13 000	
"сталинки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"малосемейки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					

Рисунок 18

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



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у трехкомнатных «элиток» - 50 000 руб., минимальная у однокомнатных «малосемеек» - 10 750 руб.

Приложения

Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Самары (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	Все типы	количество объектов, шт.	8 659	3 082	2 938	2 639
		средняя площадь, кв.м	55,36	36,14	54,23	79,05
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 042	23 043	23 109	21 042
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	188 356	129 412	170 455	188 356
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 963	62 313	57 633	56 532
		медиана, руб./кв. м	56 691	61 105	55 435	53 049
		СКО, руб./кв. м	10 446	9 504	9 631	11 305
		погрешность, руб./кв. м	225	342	355	440
		погрешность, %	0,38%	0,55%	0,62%	0,78%
	"Элитки"	количество объектов, шт.	365	91	103	171
		средняя площадь, кв.м	92,70	50,95	82,82	120,87
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 207	40 207	47 500	41 165
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	188 356	129 412	170 455	188 356
		средняя цена предложения, руб./кв. м	78 351	74 647	80 463	79 049
		медиана, руб./кв. м	74 324	68 750	76 548	72 968
		СКО, руб./кв. м	15 702	13 887	14 725	17 247
		погрешность, руб./кв. м	1 646	2 928	2 916	2 646
		погрешность, %	2,10%	3,92%	3,62%	3,35%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	4 840	1 684	1 470	1 686
		средняя площадь, кв.м	60,96	40,99	60,25	81,52
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 143	32 500	28 226	22 143
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	175 000	127 500	152 778	175 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 787	62 746	61 094	58 564
		медиана, руб./кв. м	58 476	61 875	58 824	55 556
		СКО, руб./кв. м	10 249	10 097	9 711	10 280
		погрешность, руб./кв. м	295	492	507	501
		погрешность, %	0,48%	0,78%	0,83%	0,86%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2 201	717	991	493
		средняя площадь, кв.м	43,26	31,44	44,26	58,44
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 571	36 047	28 571	28 846
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	99 359	99 359	91 533	77 273
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 431	59 068	52 541	47 020
		медиана, руб./кв. м	53 030	58 387	52 381	47 297
		СКО, руб./кв. м	6 665	6 181	5 484	4 706
		погрешность, руб./кв. м	284	462	349	424
		погрешность, %	0,53%	0,78%	0,66%	0,90%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	694	114	291	289
		средняя площадь, кв.м	58,89	33,60	52,74	75,07
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 042	35 294	23 109	21 042
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	115 714	115 714	103 425	89 571
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 272	60 057	51 493	47 583
		медиана, руб./кв. м	48 630	56 000	49 057	44 355

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	11 276	12 684	10 937	10 070	
		погрешность, руб./кв. м	857	2 387	1 285	1 187	
		погрешность, %	1,67%	3,97%	2,49%	2,49%	
	"малосемейки"		количество объектов, шт.	559	476	83	
			средняя площадь, кв.м	25,74	23,85	36,53	
			минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 043	23 043	24 028	
			максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 429	93 294	96 429	
			средняя цена предложения, руб./кв. м	61 842	63 849	50 332	
			медиана, руб./кв. м	61 905	63 636	49 697	
			СКО, руб./кв. м	9 928	9 155	8 689	
			погрешность, руб./кв. м	841	840	1 919	
			погрешность, %	1,36%	1,32%	3,81%	
			Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	974	218
средняя площадь, кв.м	76,22	42,62			67,12	103,82	
минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 708	40 717			40 000	33 708	
максимальная цена предложения, руб./кв. м	170 455	124 444			170 455	152 542	
средняя цена предложения, руб./кв. м	76 182	78 623			74 834	76 091	
медиана, руб./кв. м	73 747	78 675			70 889	71 667	
СКО, руб./кв. м	14 211	11 059			13 157	16 561	
погрешность, руб./кв. м	911	1 501			1 372	1 686	
погрешность, %	1,20%	1,91%			1,83%	2,22%	
"элитки"		количество объектов, шт.		147	25	47	75
		средняя площадь, кв.м		101,01	53,29	87,40	125,45
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		56 188	56 188	67 000	60 185

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	170 455	119 355	170 455	152 542
		средняя цена предложения, руб./кв. м	89 658	85 907	89 546	90 979
		медиана, руб./кв. м	87 500	87 329	86 587	91 667
		СКО, руб./кв. м	14 868	12 521	14 190	15 970
		погрешность, руб./кв. м	2 461	5 111	4 184	3 713
		погрешность, %	2,74%	5,95%	4,67%	4,08%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	596	133	217	246
		средняя площадь, кв.м	78,03	45,42	70,35	102,42
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 318	54 649	52 727	44 318
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	152 778	124 444	152 778	148 148
		средняя цена предложения, руб./кв. м	76 992	79 618	76 299	76 184
		медиана, руб./кв. м	74 581	78 889	72 340	72 132
		СКО, руб./кв. м	12 966	10 160	11 817	15 216
		погрешность, руб./кв. м	1 063	1 769	1 608	1 944
		погрешность, %	1,38%	2,22%	2,11%	2,55%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	46	16	23	7
		средняя площадь, кв.м	42,32	31,16	43,83	62,84
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	47 727	62 500	47 727	51 613
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	91 533	88 737	91 533	68 820
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 373	75 891	66 265	58 119
		медиана, руб./кв. м	66 587	77 217	64 554	56 673
		СКО, руб./кв. м	9 198	6 650	7 993	3 694
		погрешность, руб./кв. м	2 742	3 434	3 408	3 016
		погрешность, %	4,01%	4,53%	5,14%	5,19%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"сталинки"	количество объектов, шт.	176	38	79	59
		средняя площадь, кв.м	60,25	33,28	53,22	87,03
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 708	47 917	40 000	33 708
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	115 714	115 714	103 425	84 416
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 610	74 219	64 248	58 907
		медиана, руб./кв. м	63 246	75 000	63 333	58 013
		СКО, руб./кв. м	11 746	12 755	10 669	9 591
		погрешность, руб./кв. м	1 776	4 194	2 416	2 519
		погрешность, %	2,75%	5,65%	3,76%	4,28%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	9	6	3	
		средняя площадь, кв.м	37,13	25,62	60,17	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 717	40 717	62 963	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 429	90 909	96 429	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 574	61 418	82 886	
		медиана, руб./кв. м	68 966	56 983	89 268	
		СКО, руб./кв. м	18 861	19 265	13 282	
		погрешность, руб./кв. м	13 337	17 231	18 784	
		погрешность, %	19,45%	28,06%	22,66%	
Центр	по всем типам	количество объектов, шт.	2 361	793	809	759
		средняя площадь, кв.м	60,64	40,84	57,44	84,74
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 897	40 000	34 419	31 897
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	188 356	129 412	140 909	188 356
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 510	66 386	61 091	59 974
		медиана, руб./кв. м	60 870	65 667	58 824	57 500

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	9 990	9 623	9 047	10 139	
		погрешность, руб./кв. м	411	684	637	737	
		погрешность, %	0,66%	1,03%	1,04%	1,23%	
	"элитки"		количество объектов, шт.	144	40	41	63
			средняя площадь, кв.м	91,34	50,72	80,85	123,96
			минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 207	40 207	47 500	42 857
			максимальная цена предложения, руб./кв. м	188 356	129 412	140 909	188 356
			средняя цена предложения, руб./кв. м	73 933	73 515	74 903	73 567
			медиана, руб./кв. м	70 523	68 605	73 294	70 370
			СКО, руб./кв. м	13 380	13 833	12 576	13 512
			погрешность, руб./кв. м	2 238	4 430	3 977	3 432
			погрешность, %	3,03%	6,03%	5,31%	4,67%
			"улучшенки"		количество объектов, шт.	1 449	537
	средняя площадь, кв.м	65,43			44,35	65,21	88,39
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 375			41 995	39 375	43 200
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	175 000			127 500	138 739	175 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м	63 957			66 288	63 765	61 599
	медиана, руб./кв. м	62 176			66 176	61 876	59 661
	СКО, руб./кв. м	10 165			10 608	9 957	9 175
	погрешность, руб./кв. м	534			916	979	824
	погрешность, %	0,84%			1,38%	1,53%	1,34%
	"хрущевки"		количество объектов, шт.	563	163	275	125
			средняя площадь, кв.м	43,42	31,61	44,07	57,38
			минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 963	48 485	35 963	38 966

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 750	88 710	88 750	74 811
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 624	64 456	56 508	51 172
		медиана, руб./кв. м	56 604	64 063	55 427	50 000
		СКО, руб./кв. м	6 478	5 358	5 035	3 955
		погрешность, руб./кв. м	547	842	608	710
		погрешность, %	0,95%	1,31%	1,08%	1,39%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	153	15	64	74
		средняя площадь, кв.м	61,08	32,08	53,96	73,11
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 897	40 000	34 419	31 897
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 571	88 571	73 265	89 571
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 982	63 339	56 064	52 353
		медиана, руб./кв. м	55 000	62 264	57 801	50 563
		СКО, руб./кв. м	9 579	8 289	8 004	9 913
		погрешность, руб./кв. м	1 554	4 431	2 017	2 320
		погрешность, %	2,83%	6,99%	3,60%	4,43%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	52	38	14	
		средняя площадь, кв.м	27,35	23,83	36,92	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 838	50 000	37 838	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	92 105	92 105	71 400	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 611	69 744	54 394	
		медиана, руб./кв. м	64 660	67 444	56 579	
		СКО, руб./кв. м	9 547	8 639	9 628	
		погрешность, руб./кв. м	2 674	2 841	5 341	
		погрешность, %	4,08%	4,07%	9,82%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Спальные районы	по всем типам	количество объектов, шт.	4 152	1 590	1 378	1 184
		средняя площадь, кв.м	49,75	33,84	50,38	70,39
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 028	36 047	24 028	26 786
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	99 359	99 359	94 444	87 603
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 489	61 685	54 571	51 743
		медиана, руб./кв. м	55 844	61 290	54 444	50 806
		СКО, руб./кв. м	7 540	7 201	6 131	6 417
		погрешность, руб./кв. м	234	361	330	373
		погрешность, %	0,41%	0,59%	0,61%	0,72%
	"элитки"	количество объектов, шт.	74	26	15	33
		средняя площадь, кв.м	78,84	49,06	73,85	104,56
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 165	51 976	55 844	41 165
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	92 593	90 909	92 593	84 783
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 484	65 564	67 202	62 399
		медиана, руб./кв. м	62 019	64 360	62 500	58 730
		СКО, руб./кв. м	8 600	8 110	9 058	8 881
		погрешность, руб./кв. м	2 013	3 244	4 842	3 140
		погрешность, %	3,12%	4,95%	7,20%	5,03%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	2 186	735	673	778
		средняя площадь, кв.м	56,46	39,98	55,74	72,66
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 786	37 500	37 931	26 786
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	94 444	89 773	94 444	87 603
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 008	62 128	57 944	54 171
		медиана, руб./кв. м	57 500	62 500	57 547	53 161

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	6 897	6 931	5 900	5 756	
		погрешность, руб./кв. м	295	512	455	413	
		погрешность, %	0,51%	0,82%	0,79%	0,76%	
	"хрущевки"		количество объектов, шт.	1 169	392	520	257
			средняя площадь, кв.м	43,11	31,28	44,26	58,85
			минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 657	36 047	36 585	30 657
			максимальная цена предложения, руб./кв. м	99 359	99 359	87 500	77 273
			средняя цена предложения, руб./кв. м	53 516	58 922	52 610	47 104
			медиана, руб./кв. м	53 226	59 016	52 381	47 321
			СКО, руб./кв. м	5 739	4 978	4 026	3 709
			погрешность, руб./кв. м	336	504	353	464
			погрешность, %	0,63%	0,85%	0,67%	0,98%
			"сталинки"		количество объектов, шт.	277	52
	средняя площадь, кв.м	56,38			33,74	51,54	71,07
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 812			40 323	29 508	26 812
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 095			88 095	63 333	68 648
	средняя цена предложения, руб./кв. м	45 325			52 117	44 876	42 703
	медиана, руб./кв. м	44 780			51 430	45 000	41 942
	СКО, руб./кв. м	6 064			5 032	5 097	5 783
	погрешность, руб./кв. м	730			1 409	981	1 079
	погрешность, %	1,61%			2,70%	2,19%	2,53%
	"малосемейки"		количество объектов, шт.	446	385	61	
			средняя площадь, кв.м	25,33	23,71	35,52	
			минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 028	37 500	24 028	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 294	93 294	65 200	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 439	64 681	48 289	
		медиана, руб./кв. м	62 321	64 324	48 250	
		СКО, руб./кв. м	9 432	8 513	7 310	
		погрешность, руб./кв. м	894	869	1 887	
		погрешность, %	1,43%	1,34%	3,91%	
Окраина	по всем типам	количество объектов, шт.	1 172	481	382	309
		средняя площадь, кв.м	47,23	33,06	48,91	67,20
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 042	23 043	23 109	21 042
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 470	85 470	58 571	63 218
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 274	50 280	44 740	41 933
		медиана, руб./кв. м	46 774	50 968	45 056	42 063
		СКО, руб./кв. м	5 780	4 665	4 989	4 878
		погрешность, руб./кв. м	338	426	511	556
		погрешность, %	0,73%	0,85%	1,14%	1,33%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	609	279	165	165
		средняя площадь, кв.м	49,74	35,05	52,90	71,42
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 143	32 500	28 226	22 143
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 647	67 647	58 511	63 218
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 362	49 512	47 228	43 862
		медиана, руб./кв. м	48 039	50 000	47 917	43 379
		СКО, руб./кв. м	4 960	4 257	4 381	4 730
		погрешность, руб./кв. м	402	511	684	739
		погрешность, %	0,85%	1,03%	1,45%	1,68%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	423	146	173	104
		средняя площадь, кв.м	43,55	31,70	44,60	58,42
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 571	39 143	28 571	28 846
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 333	62 333	57 000	53 571
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 988	51 602	44 202	41 075
		медиана, руб./кв. м	46 250	51 667	44 018	41 179
		СКО, руб./кв. м	5 265	3 192	3 938	3 854
		погрешность, руб./кв. м	513	530	600	759
		погрешность, %	1,11%	1,03%	1,36%	1,85%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	88	9	39	40
		средняя площадь, кв.м	60,32	36,67	53,13	72,65
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 042	35 294	23 109	21 042
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 571	51 515	58 571	50 735
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 861	40 672	36 651	36 208
		медиана, руб./кв. м	36 971	37 500	36 667	36 846

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	5 133	4 707	5 626	4 848	
		погрешность, руб./кв. м	1 101	3 329	1 825	1 552	
		погрешность, %	2,99%	8,18%	4,98%	4,29%	
	"малосемейки"		количество объектов, шт.	52	47	5	
			средняя площадь, кв.м	25,67	24,82	33,60	
			минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 043	23 043	35 000	
			максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 470	85 470	51 064	
			средняя цена предложения, руб./кв. м	51 781	52 573	44 342	
			медиана, руб./кв. м	51 491	52 778	43 333	
			СКО, руб./кв. м	9 327	9 511	4 544	
			погрешность, руб./кв. м	2 612	2 805	4 544	
			погрешность, %	5,04%	5,33%	10,25%	