

софжи

САМАРСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
ФОНД ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ

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

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

МОНИТОРИНГОВЫЙ ОТЧЕТ

(по состоянию за ноябрь 2013 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 2013

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.....	27
Рынок аренды жилой недвижимости.....	30
Структура предложения.....	30
Анализ арендной платы.....	32
Приложения	35
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Самары (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию на ноябрь 2013 года	35

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

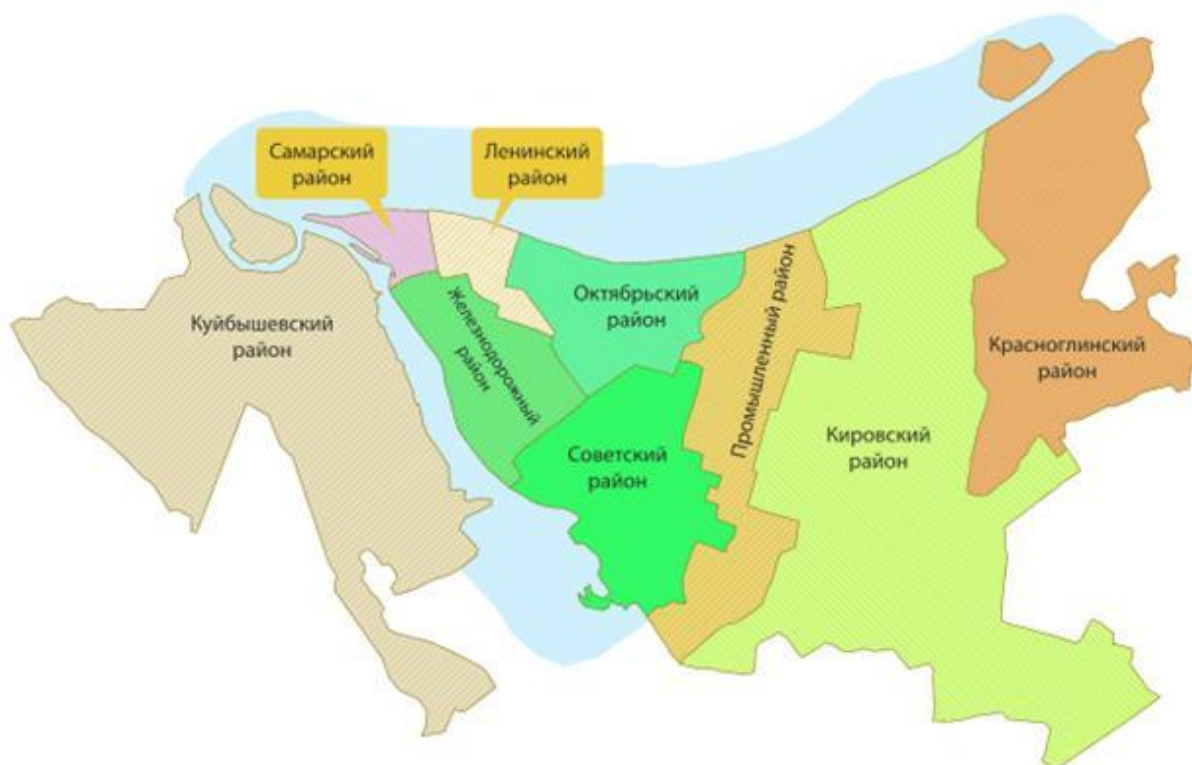
Ценовая зона	Административный район	Описание
Старый город	Самарский	Площадь района составляет 72 км ² , в том числе о. Поджабный — 27 км ² . Границы района проходят: Нечётная сторона улицы Льва Толстого от ул. Максима Горького до пересечения с улицей Братьев Коростелёвых. Чётная сторона ул. Братьев Коростелёвых. 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-октябрь 2013 года¹⁾

	Октябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г. в % к		Январь- октябрь 2013 г.	Январь- октябрь 2013 г. в % к январю- октябрю 2012 г.
		сентябрю 2013 г.	октябрю 2012 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	211 423,7	100,2	104,4	1 961 943,2	107,8
Индекс промышленного производства, %	х	109,1	104,6	х	101,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	15 988,5	98,7	100,4	149 038,4	107,5
обрабатывающие производства	68 148,4	101,4	98,6	620 587,2	104,1
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	9 353,7	125,7	122,3	86 862,2	118,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	12 198,8	92,3	99,5	101 665,7	116,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	150,5	99,3	в 2,3 р.	709,8	152,1
в т.ч. индивидуальными застройщиками	83,1	169,1	в 2,0 р.	430,1	119,4
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. рублей	6 465,0	х	118,7	37 781,7	94,0
Объем услуг предприятий транспорта, млн. рублей ²⁾	11 075,0	97,0	107,5	106 793,5	105,7
Объем услуг предприятий связи, млн. рублей ²⁾	2 843,1	100,0	102,3	27 957,5	99,8
Оборот розничной торговли, млн. рублей	47 956,4	100,3	106,1	457 433,4	105,1
Оборот общественного питания, млн. рублей	2 202,1	101,4	115,9	19 897,9	105,4
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	51 166,2	99,3	96,8	494 301,1	99,1
Объем платных услуг населению, млн. рублей	11 014,7	98,3	94,3	106 861,4	97,2
Объем бытовых услуг, млн. рублей	825,2	101,7	110,8	7 559,5	103,4
Индекс потребительских цен, %	х	100,6	105,5	х	106,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	97,8	101,7	х	103,8
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	13,5	97,8	81,3	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-октябрь 2013 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 709,8 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 152,1% к уровню соответствующего периода прошлого года. Из общего итога количество жилья, введенного индивидуальными застройщиками, составило 430,1 тыс. кв. метров.

Таблица 4

Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2013 году

	Введено, общей (полезной) площади ¹⁾ , 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
январь - октябрь	709,8	430,1	х	152,1	х	119,4

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

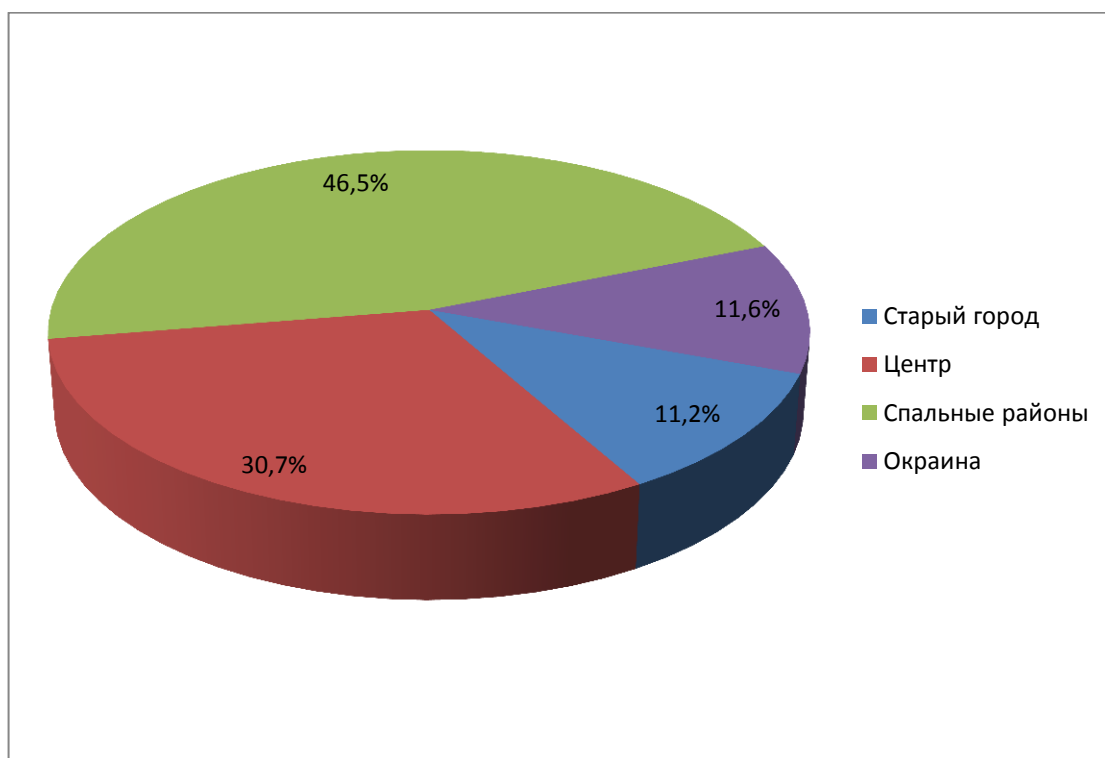
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 12 155 уникальных предложений, 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**

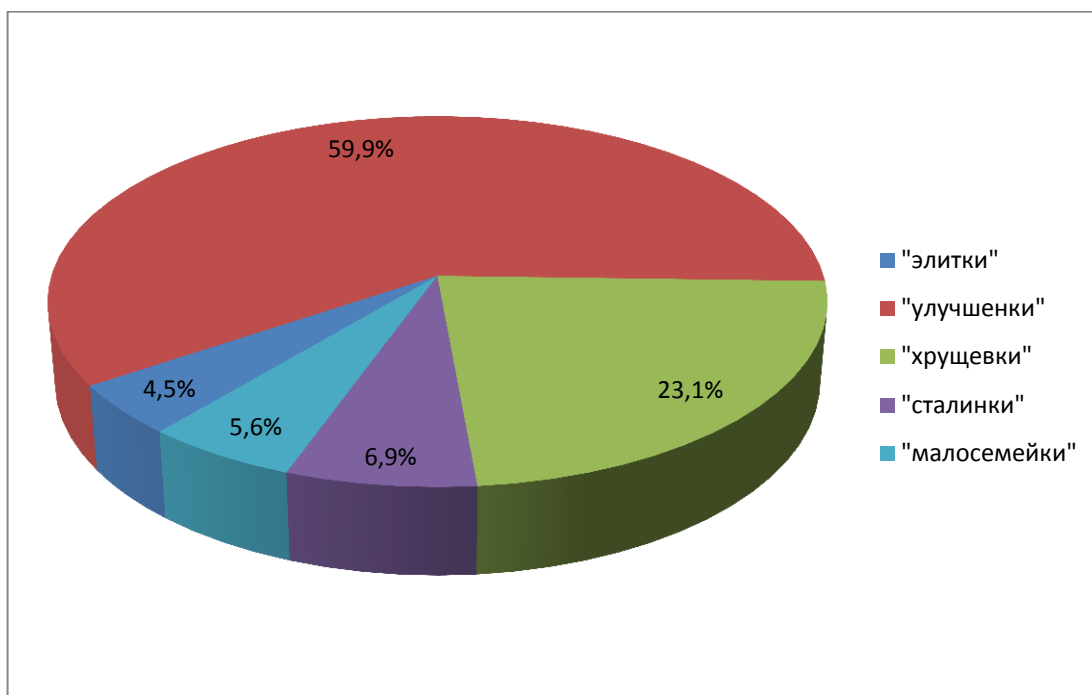


Наибольшее количество предложений (46,5%) приходится на «Спальные районы», что обусловлено размерами и структурой данной ценовой зоны.

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



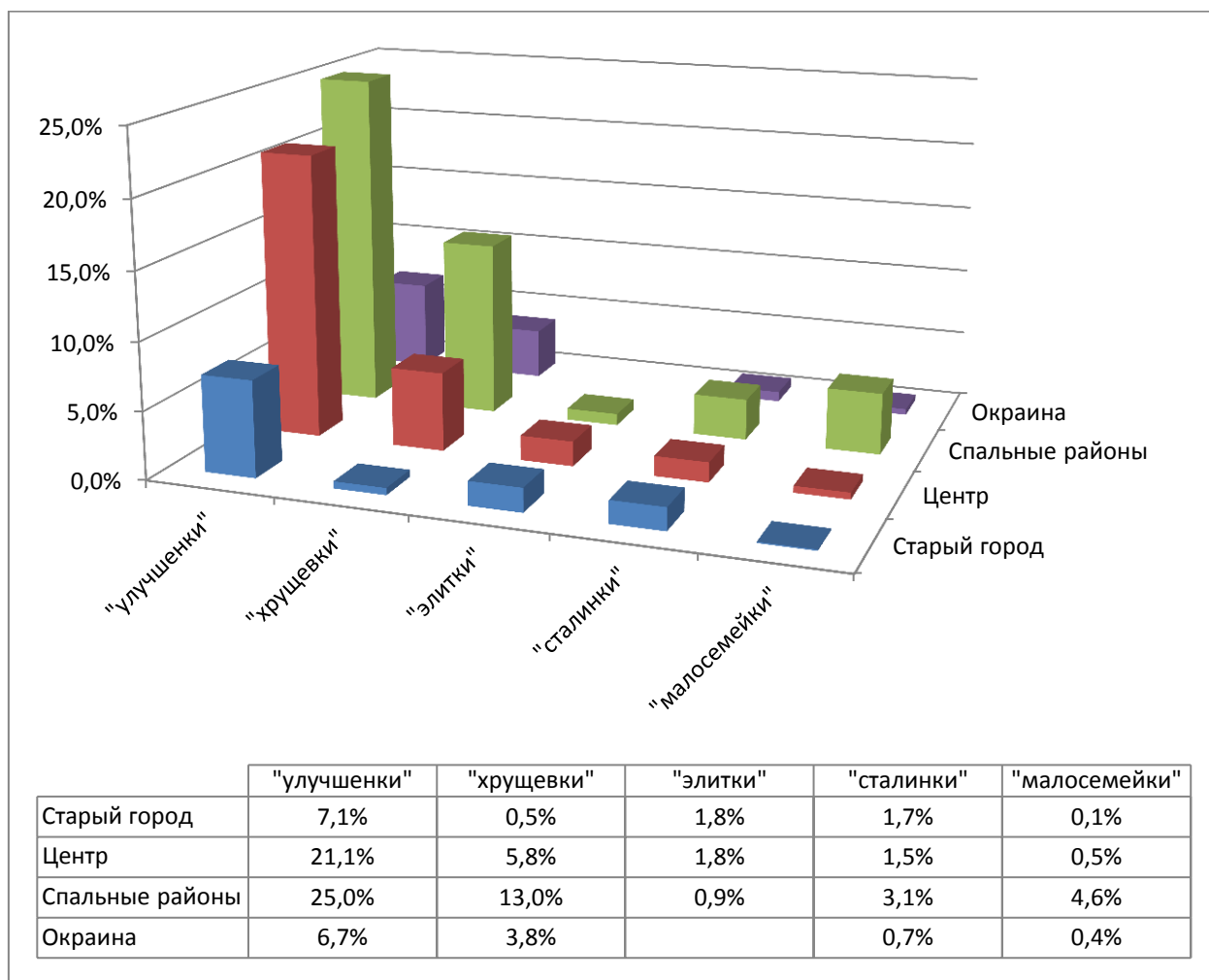
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на «улучшенки» - 59,9% от общего количества предложений.

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

Рисунок 4

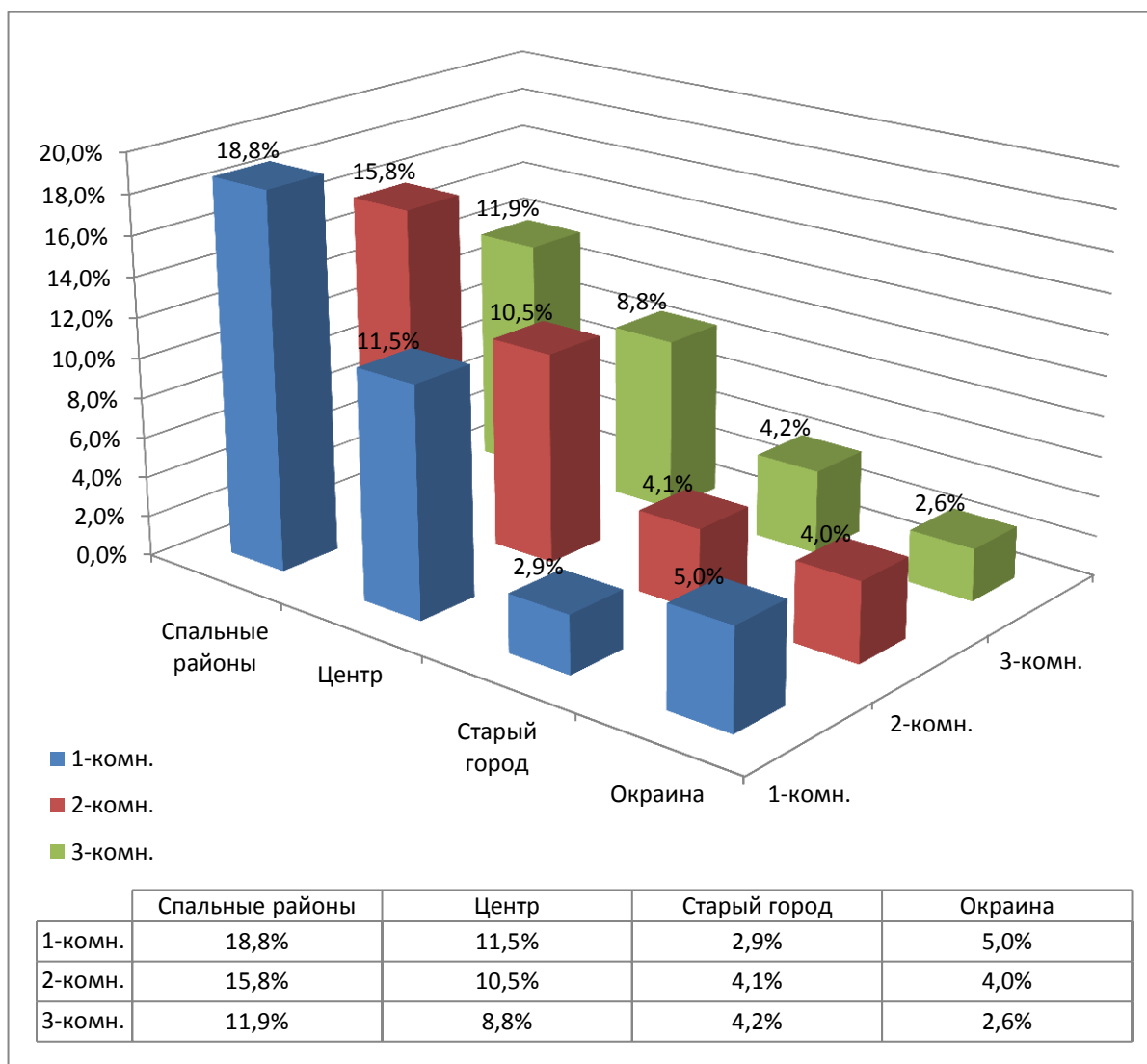
Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир в разрезе ценовых зон



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 «Спальном районе» - 18,8% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 12 155 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	по всем типам	количество объектов, шт.	12 155	4 632	4 179	3 344
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 581	60 005	56 244	55 893
		погрешность, %	0,30%	0,43%	0,49%	0,67%
	"элитки"	количество объектов, шт.	543	139	161	243
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 673	69 501	76 057	74 479
		погрешность, %	1,78%	2,95%	3,00%	2,97%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	7 277	2 810	2 301	2 166
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 685	59 800	58 351	57 592
		погрешность, %	0,38%	0,58%	0,66%	0,72%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2 811	949	1 282	580
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 867	57 683	51 975	46 958
		погрешность, %	0,44%	0,59%	0,55%	0,81%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	844	151	338	355
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 137	56 469	50 182	47 400
		погрешность, %	1,48%	3,38%	2,25%	2,28%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	680	583	97	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 640	63 426	50 908	
		погрешность, %	1,22%	1,18%	3,57%	
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 358	352	495	511
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 417	73 694	73 012	73 619
		погрешность, %	0,97%	1,65%	1,55%	1,77%
	"элитки"	количество объектов, шт.	215	43	75	97
		средняя цена предложения, руб./кв. м	83 932	76 381	85 081	86 390
		погрешность, %	2,42%	5,70%	3,76%	3,56%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	867	236	293	338
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 858	74 438	74 246	73 117
		погрешность, %	1,10%	1,85%	1,79%	2,02%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	63	20	35	8
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 289	74 096	64 066	56 504
		погрешность, %	3,46%	4,27%	4,12%	5,81%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	203	46	89	68
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 877	69 030	61 964	59 911
		погрешность, %	2,54%	6,10%	3,54%	4,13%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	10	7	3	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 993	61 610	82 886	
		погрешность, %	16,19%	22,10%	22,66%	
Центр	по всем типам	количество объектов, шт.	3 736	1 393	1 276	1 067
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 332	61 540	58 307	57 676
		погрешность, %	0,52%	0,79%	0,82%	1,07%
	"элитки"	количество объектов, шт.	223	57	65	101
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 565	70 206	70 179	68 808
		погрешность, %	2,67%	4,10%	4,05%	5,00%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	2 562	1 079	771	712
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 547	60 585	59 186	58 363
		погрешность, %	0,64%	0,97%	1,16%	1,21%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	710	195	356	159
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 324	62 207	55 458	51 047
		погрешность, %	0,73%	1,07%	0,81%	1,16%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	180	17	68	95
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 633	64 660	53 462	51 781
		погрешность, %	2,72%	5,92%	4,43%	3,55%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	61	45	16		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 740	69 386	51 675		
		погрешность, %	4,74%	4,59%	10,50%		
Спальные районы	по всем типам	количество объектов, шт.	5 649	2 280	1 922	1 447	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 675	59 999	53 716	51 463	
		погрешность, %	0,33%	0,47%	0,49%	0,63%	
	"элитки"	количество объектов, шт.	105	39	21	45	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 390	60 885	62 022	61 531	
		погрешность, %	2,62%	4,48%	4,82%	4,28%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	3 036	1 114	973	949	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 081	60 159	56 658	53 901	
		погрешность, %	0,40%	0,65%	0,61%	0,65%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 581	573	707	301	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 878	57 565	51 666	46 805	
		погрешность, %	0,51%	0,61%	0,60%	0,82%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	371	72	147	152	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 880	50 110	44 789	42 490	
		погрешность, %	1,35%	2,38%	1,81%	2,27%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	556	482	74		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 074	63 930	49 990		
		погрешность, %	1,24%	1,19%	3,48%		
	Окраина	по всем типам	количество объектов, шт.	1 412	607	486	319
			средняя цена предложения, руб./кв. м	45 340	48 564	43 748	41 630
			погрешность, %	0,69%	0,97%	1,04%	1,29%
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
"улучшенки"		количество объектов, шт.	812	381	264	167	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 761	47 455	44 514	43 866	
		погрешность, %	0,82%	1,20%	1,43%	1,55%	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	457	161	184	112	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 606	50 583	44 126	40 884	
		погрешность, %	1,12%	1,26%	1,34%	1,81%	
"сталинки"		количество объектов, шт.	90	16	34	40	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 077	40 274	36 096	34 382	
		погрешность, %	3,38%	9,21%	5,69%	4,31%	
"малосемейки"		количество объектов, шт.	53	49	4		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 320	53 258	40 828		
		погрешность, %	5,17%	5,20%	8,24%		

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

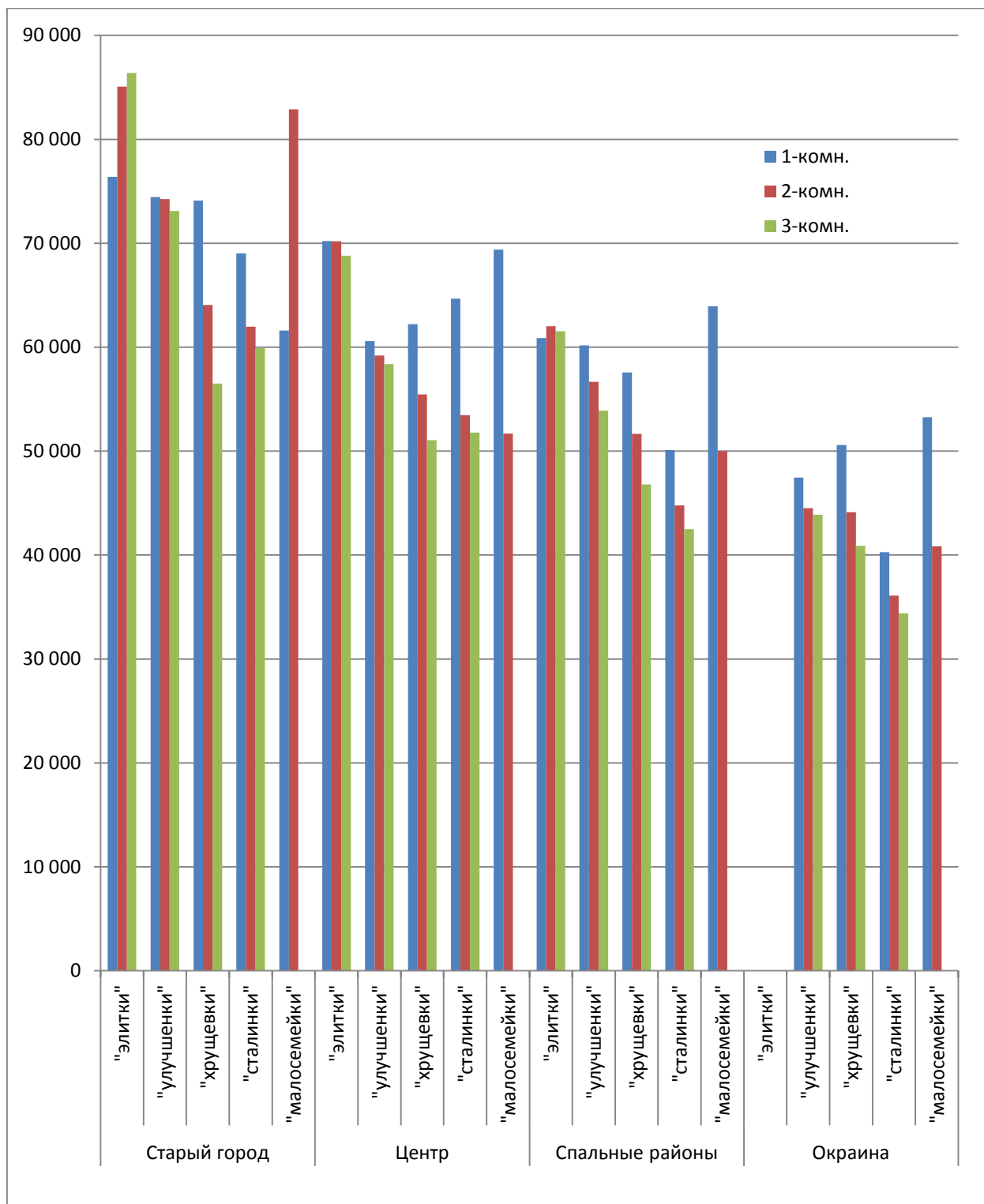


Рисунок 7

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

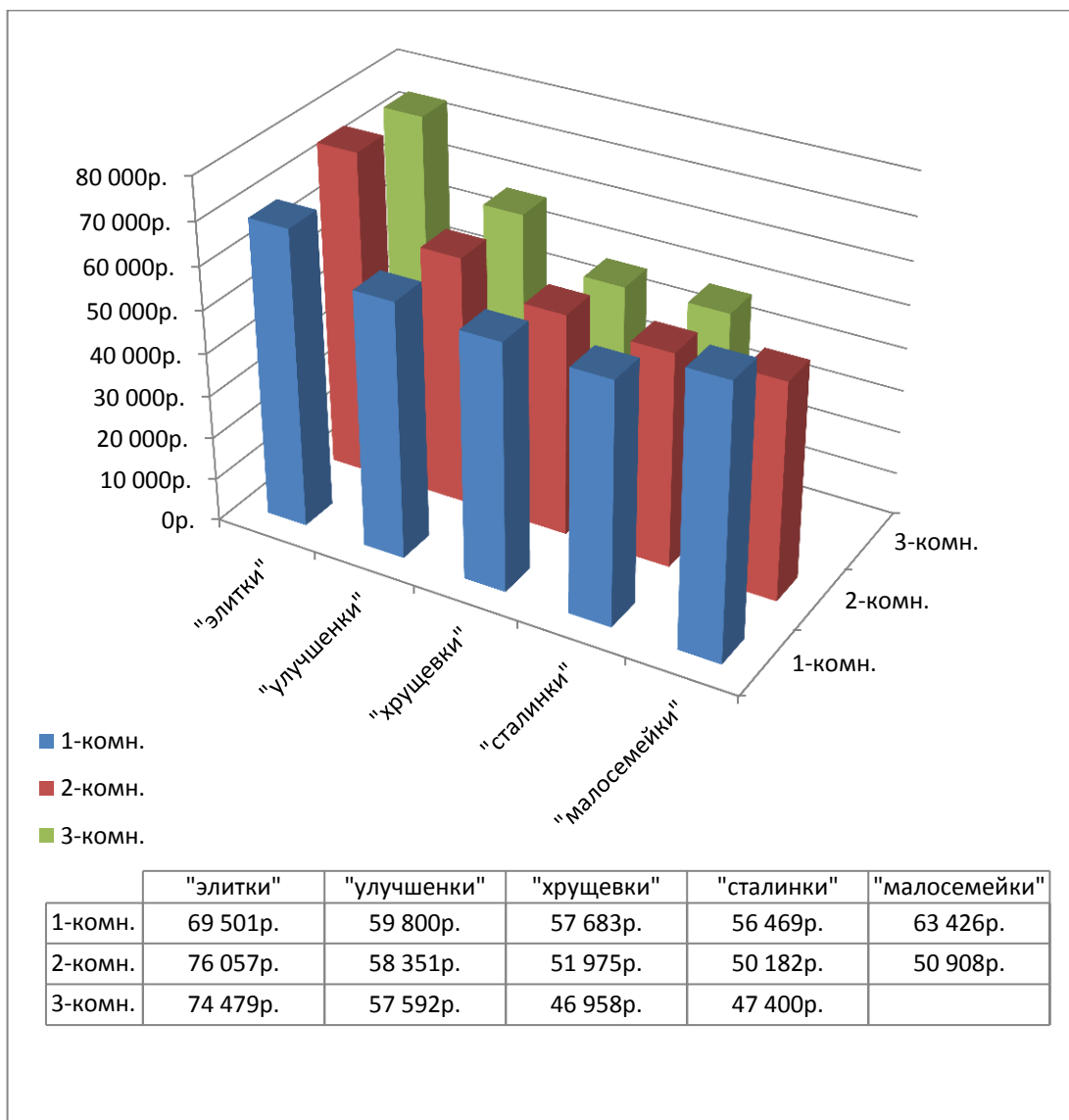
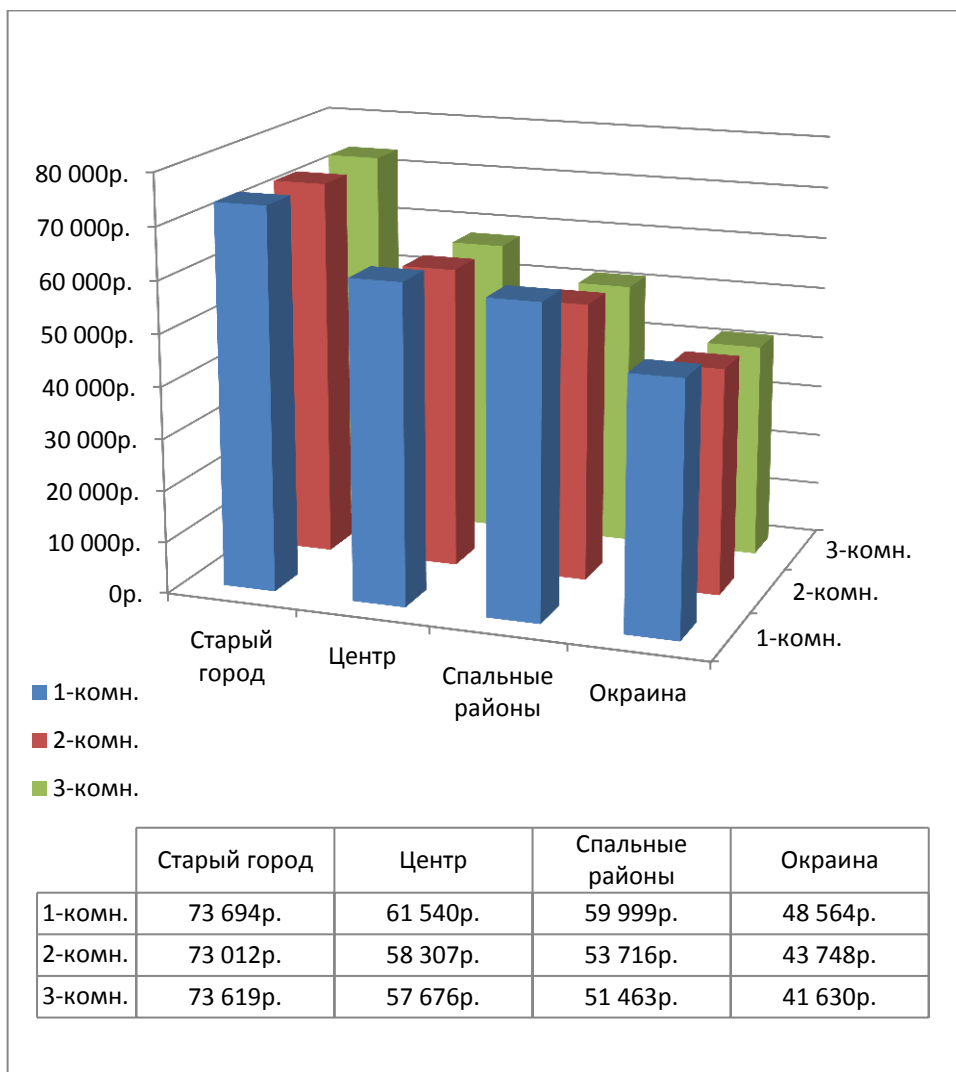


Рисунок 8

**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**

Тип	Кол-во комнат	Параметры	сен.13	окт.13	ноя.13
Все типы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	57 916	57 836	57 581
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-80	-255
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,14%	-0,44%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	60 420	60 451	60 005
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		31	-446
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,05%	-0,74%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	56 437	56 453	54 348
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		16	-2 105
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,03%	-3,73%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	56 156	55 814	52 500
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-342	-3 314
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,61%	-5,94%
"Элитки"	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	76 180	75 104	73 673
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-1 076	-1 432
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-1,41%	-1,91%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	71 761	72 239	69 501
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		478	-2 738

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Тип	Кол-во комнат	Параметры	сен.13	окт.13	ноя.13	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,67%	-3,79%	
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	75 585	75 843	76 057	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		258	214	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,34%	0,28%	
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	78 594	76 425	74 479	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-2 169	-1 946	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-2,76%	-2,55%	
	"улучшенки"	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	59 243	59 241	58 685
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-2	-556
относительное изменение к предыдущему периоду, %				0,00%	-0,94%	
1-комн.		средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	60 396	60 485	59 800	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		89	-686	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,15%	-1,13%	
2-комн.		средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	59 185	58 995	58 351	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-190	-643	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,32%	-1,09%	
3-комн.		средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	57 663	57 744	57 592	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		81	-151	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,14%	-0,26%	
"хрущевки"		по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	53 058	52 961	52 867
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-97	-94

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Тип	Кол-во комнат	Параметры	сен.13	окт.13	ноя.13
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,18%	-0,18%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	57 947	57 786	57 683
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-161	-103
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,28%	-0,18%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	52 084	51 984	51 975
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-100	-9
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,19%	-0,02%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	46 624	46 789	46 958
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		165	169
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,35%	0,36%
"сталинки"	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	50 376	49 921	50 137
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-455	215
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,90%	0,43%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	57 762	55 910	56 469
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-1 852	559
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-3,21%	1,00%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	50 618	51 984	50 182
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		1 366	-1 802
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		2,70%	-3,47%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	47 373	47 286	47 400
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-87	114

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Тип	Кол-во комнат	Параметры	сен.13	окт.13	ноя.13
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,18%	0,24%
"малосемейки"	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	61 502	61 562	61 640
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		60	79
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,10%	0,13%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	63 300	63 346	63 426
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		46	80
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,07%	0,13%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	50 585	51 116	50 908
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		531	-208
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		1,05%	-0,41%
	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 (октябрь 2013 года) незначимо, т.е. находится в пределах статистической погрешности. Однако, необходимо отметить, что на протяжении октября-ноября 2013 намечена тенденция к снижению средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья.

Новостройки

Структура предложения

При подготовке отчета было рассмотрено 917 предложения к продаже в сданных в эксплуатацию вновь построенных домах. При этом необходимо учесть, что каждое предложение может включать в себя как один объект (отдельная квартира), так и ряд однотипных объектов (однотипных квартир).

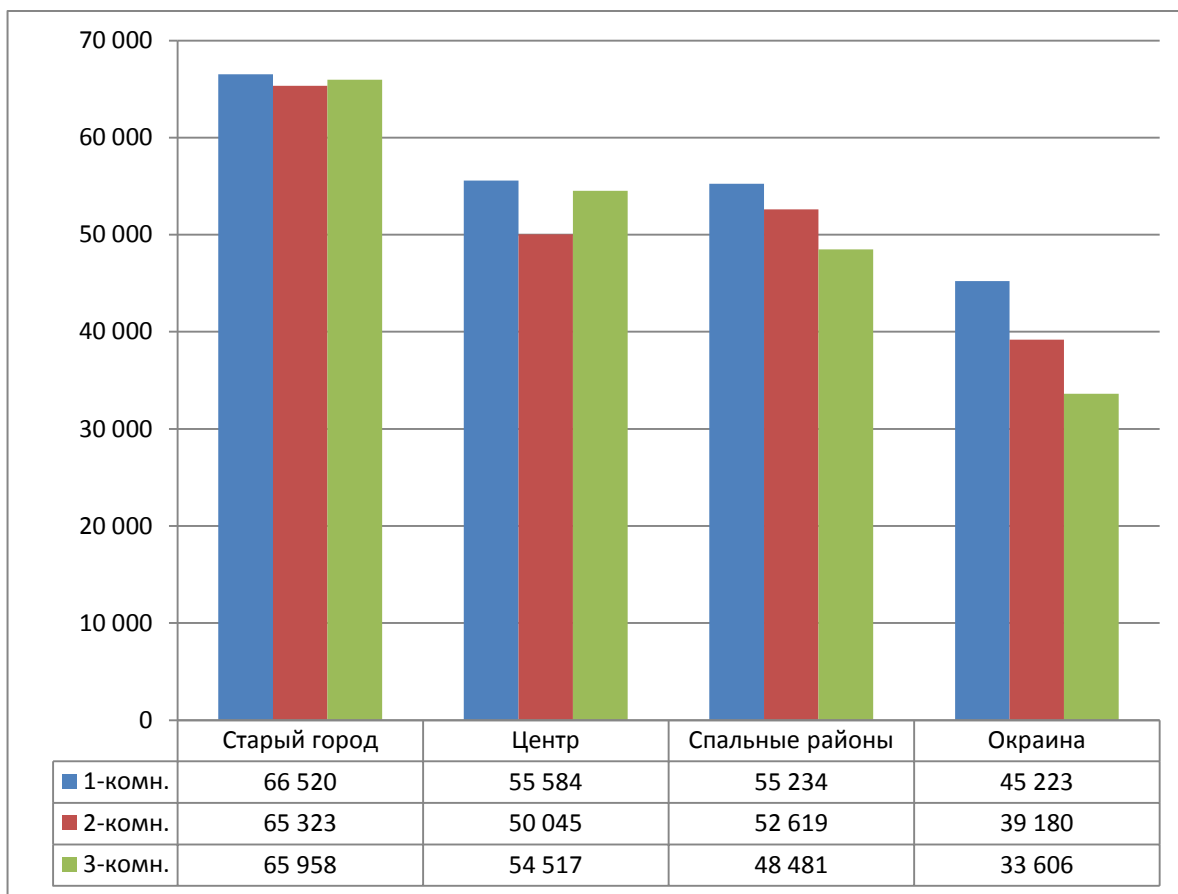
В результате проведенного анализа были получены следующие результаты:

Таблица 7

Ценовая зона	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	количество предложений, шт.	917	456	299	162
	средняя цена предложения, руб./кв. м	49 310	51 462	46 622	48 210
	погрешность, %	1,31%	1,49%	2,40%	4,36%
Старый город	количество предложений, шт.	85	29	30	26
	средняя цена предложения, руб./кв. м	65 925	66 520	65 323	65 958
	погрешность, %	3,87%	5,08%	7,50%	7,94%
Центр	количество предложений, шт.	254	129	72	53
	средняя цена предложения, руб./кв. м	53 791	55 584	50 045	54 517
	погрешность, %	2,17%	2,78%	3,05%	6,89%
Спальные районы	количество предложений, шт.	166	89	49	28
	средняя цена предложения, руб./кв. м	53 323	55 234	52 619	48 481
	погрешность, %	2,40%	3,15%	4,10%	5,46%
Окраина	количество предложений, шт.	412	209	148	55
	средняя цена предложения, руб./кв. м	41 501	45 223	39 180	33 606
	погрешность, %	1,66%	1,72%	2,84%	3,57%

Рисунок 9

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



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	
Все ценовые зоны	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	55 791	54 172	49 310	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-1 619	-4 863	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-2,90%	-8,98%	
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	55 701	55 398	51 462	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-303	-3 936	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,54%	-7,11%	
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	55 372	53 213	46 622	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-2 159	-6 591	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-3,90%	-12,39%	
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	56 639	52 675	48 210	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-3 964	-4 465	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-7,00%	-8,48%	
	Старый город	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	71 504	66 407	65 925
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-5 097	-482
			относительное изменение к предыдущему периоду, %		-7,13%	-0,73%
1-комн.		средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	69 736	65 415	66 520	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-4 321	1 105	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-6,20%	1,69%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Кол-во комнат	Параметры	сен.13	окт.13	ноя.13	
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	70 421	66 433	65 323	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-3 988	-1 110	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-5,66%	-1,67%	
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	75 386	67 486	65 958	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-7 901	-1 528	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-10,48%	-2,26%	
Центр	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	54 626	51 770	53 791	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-2 856	2 022	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-5,23%	3,91%	
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	55 549	54 096	55 584	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-1 454	1 488	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-2,62%	2,75%	
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	50 987	49 110	50 045	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-1 877	935	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-3,68%	1,90%	
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	55 517	49 783	54 517	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-5 734	4 734	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-10,33%	9,51%	
	Спальные районы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	52 976	52 959	53 323
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-17	364
			относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,03%	0,69%
1-комн.		средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	53 896	55 019	55 234	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Кол-во комнат	Параметры	сен.13	окт.13	ноя.13
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		1 123	215
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		2,08%	0,39%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	52 904	51 816	52 619
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-1 088	803
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-2,06%	1,55%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	48 739	48 230	48 481
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-509	250
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-1,04%	0,52%
	Окраина	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	39 978	38 530
относительное изменение к предыдущему периоду, руб.				-1 448	2 971
относительное изменение к предыдущему периоду, %				-3,62%	7,71%
1-комн.		средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	42 470	29 500	45 223
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-12 970	15 723
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-30,54%	53,30%
2-комн.		средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	37 162	32 843	39 180
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-4 319	6 337
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-11,62%	19,29%
3-комн.		средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	35 754	28 500	33 606
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-7 254	5 106
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-20,29%	17,92%

Рынок аренды жилой недвижимости

Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 548 уникальных предложений, опубликованных в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр».

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

Рисунок 10

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат

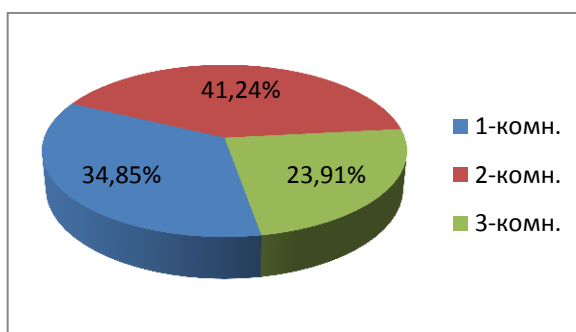
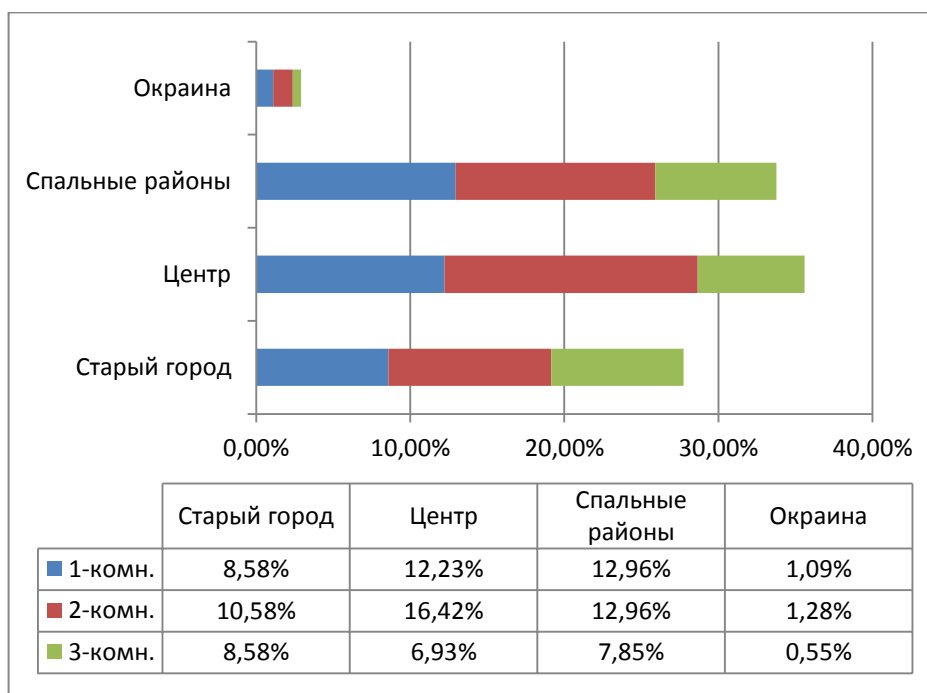


Рисунок 11

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по ценовым зонам

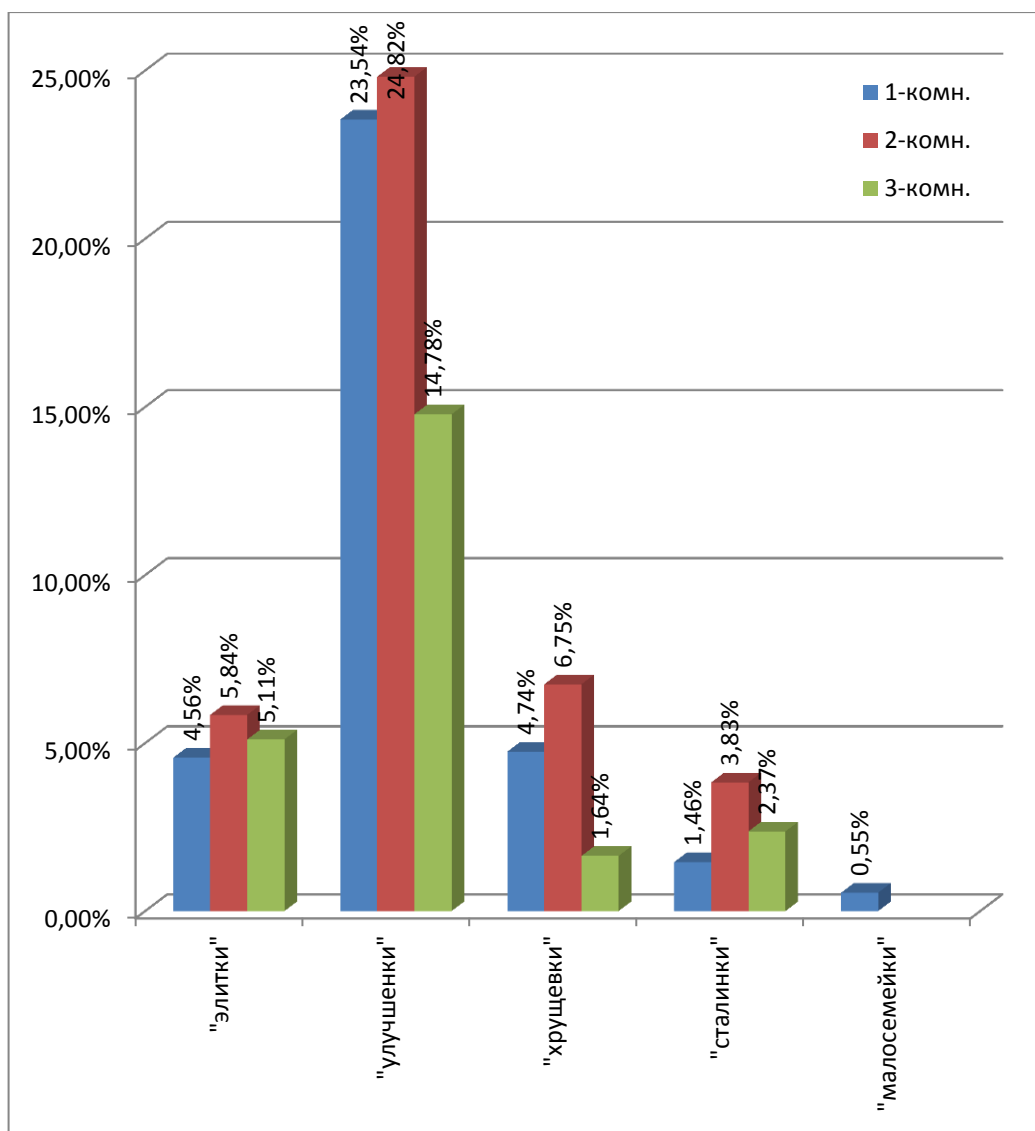


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости, являются двух и однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на «Центр» и «Спальные районы».

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

Рисунок 12

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

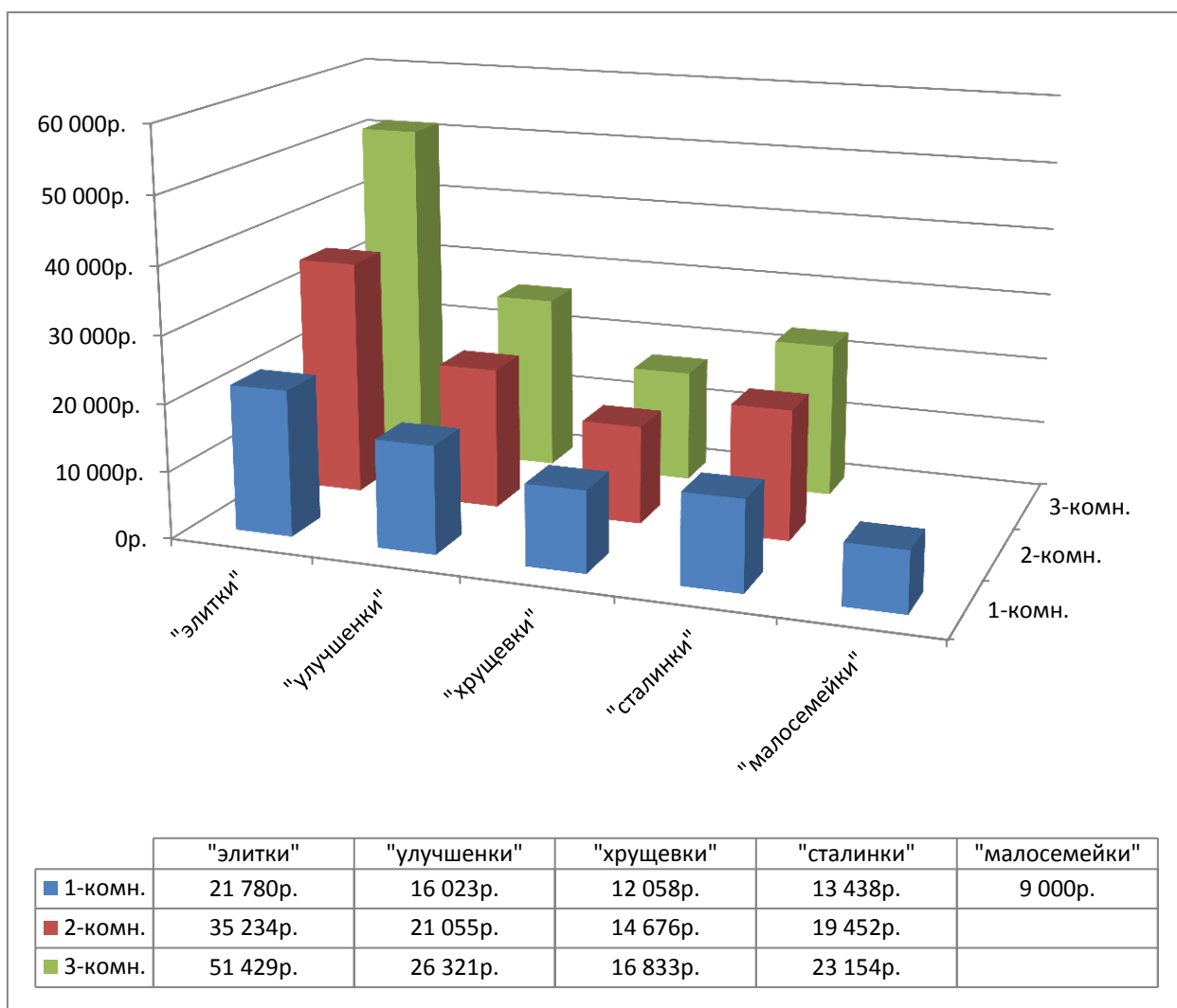
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
Все ценовые зоны	Все типы	количество объектов, шт.	548	191	226	131	
		средняя цена предложения, руб.	21 946	16 018	21 869	30 721	
	"элитки"	количество объектов, шт.	85	25	32	28	
		средняя цена предложения, руб.	36 612	21 780	35 234	51 429	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	346	129	136	81	
		средняя цена предложения, руб.	20 412	16 023	21 055	26 321	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	72	26	37	9	
		средняя цена предложения, руб.	14 000	12 058	14 676	16 833	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	42	8	21	13	
		средняя цена предложения, руб.	19 452	13 438	19 452	23 154	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	3	3	0	0	
		средняя цена предложения, руб.	9 000	9 000			
	Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	152	47	58	47
			средняя цена предложения, руб.	28 079	17 936	27 638	38 766
"элитки"		количество объектов, шт.	47	10	19	18	
		средняя цена предложения, руб.	39 574	22 300	38 789	50 000	
"улучшенки"		количество объектов, шт.	70	27	24	19	
		средняя цена предложения, руб.	24 600	17 630	24 000	35 263	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	7	4	2	1	
		средняя цена предложения, руб.	15 429	14 750	16 500	16 000	
"сталинки"		количество объектов, шт.	28	6	13	9	
		средняя цена предложения, руб.	20 643	14 167	19 769	26 222	
"малосемейки"		количество объектов, шт.	0				
		средняя цена предложения, руб.					
Центр		по всем типам	количество объектов, шт.	195	67	90	38
			средняя цена предложения, руб.	31 303	17 224	22 250	33 105
	"элитки"	количество объектов, шт.	29	13	7	9	
		средняя цена предложения, руб.	35 552	21 346	35 500	56 111	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	139	48	65	26	
		средняя цена предложения, руб.	21 273	16 740	22 438	26 731	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	20	5	14	1	
		средняя цена предложения, руб.	14 650	12 200	15 143	20 000	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7	1	4	2	
		средняя цена предложения, руб.	19 071	12 000	20 875	19 000	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	0				
		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.	185	71	71	43	
		средняя цена предложения, руб.	17 081	14 134	17 690	20 942	
	"элитки"	количество объектов, шт.	9	2	6	1	
		средняя цена предложения, руб.	24 556	22 000	23 667	35 000	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	129	52	43	34	
		средняя цена предложения, руб.	17 717	14 760	18 186	21 647	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	37	13	18	6	
		средняя цена предложения, руб.	14 081	11 885	14 667	17 083	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7	1	4	2	
		средняя цена предложения, руб.	15 071	10 500	17 000	13 500	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	3	3			
		средняя цена предложения, руб.	9 000	9 000			
	Окраина	по всем типам	количество объектов, шт.	16	6	7	3
			средняя цена предложения, руб.	11 500	9 833	11 571	14 667
"элитки"		количество объектов, шт.	0				
		средняя цена предложения, руб.					
"улучшенки"		количество объектов, шт.	8	2	4	2	
		средняя цена предложения, руб.	12 250	10 000	11 750	15 500	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	8	4	3	1	
		средняя цена предложения, руб.	10 750	9 750	11 333	13 000	
"сталинки"		количество объектов, шт.	0				
		средняя цена предложения, руб.					
"малосемейки"		количество объектов, шт.	0				
		средняя цена предложения, руб.					

Рисунок 13

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», минимальная у однокомнатных «малосемеек».

Приложения

Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Самары (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию на ноябрь 2013 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	Все типы	количество объектов, шт.	12 155	4 632	4 179	3 344
		средняя площадь, кв.м	56,09	37,87	56,19	81,20
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 042	24 367	25 210	21 042
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	188 356	129 412	170 455	188 356
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 581	60 005	56 244	55 893
		медиана, руб./кв. м	55 660	58 333	54 348	52 500
		СКО, руб./кв. м	9 606	8 776	8 985	10 747
		погрешность, руб./кв. м	174	258	278	372
	погрешность, %	0,30%	0,43%	0,49%	0,67%	
	"элитки"	количество объектов, шт.	543	139	161	243
		средняя площадь, кв.м	91,79	51,63	81,50	121,57
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 750	46 364	49 306	33 750
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	188 356	129 412	170 455	188 356
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 673	69 501	76 057	74 479
		медиана, руб./кв. м	69 167	65 171	71 642	70 513
		СКО, руб./кв. м	15 287	12 052	14 433	17 201
		погрешность, руб./кв. м	1 313	2 052	2 282	2 211
	погрешность, %	1,78%	2,95%	3,00%	2,97%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	7 277	2 810	2 301	2 166
		средняя площадь, кв.м	61,02	42,33	62,31	83,89
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 017	31 017	33 571	33 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	175 000	126 087	126 214	175 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 685	59 800	58 351	57 592

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	56 571	58 000	56 140	54 762
		СКО, руб./кв. м	9 441	9 246	9 235	9 683
		погрешность, руб./кв. м	221	349	385	416
		погрешность, %	0,38%	0,58%	0,66%	0,72%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2 811	949	1 282	580
		средняя площадь, кв.м	42,88	31,53	44,38	58,14
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 367	24 367	28 571	28 846
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	91 533	87 097	91 533	74 811
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 867	57 683	51 975	46 958
		медиана, руб./кв. м	52 500	57 667	52 018	47 239
		СКО, руб./кв. м	6 097	5 283	5 139	4 572
		погрешность, руб./кв. м	230	343	287	380
	погрешность, %	0,44%	0,59%	0,55%	0,81%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	844	151	338	355
		средняя площадь, кв.м	58,86	34,42	52,97	74,87
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 042	27 575	25 210	21 042
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	120 000	120 000	98 148	98 765
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 137	56 469	50 182	47 400
		медиана, руб./кв. м	47 368	52 941	47 368	44 595
		СКО, руб./кв. м	10 743	11 694	10 358	10 159
		погрешность, руб./кв. м	740	1 910	1 128	1 080
	погрешность, %	1,48%	3,38%	2,25%	2,28%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	680	583	97	
		средняя площадь, кв.м	26,00	24,32	36,13	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 444	29 444	31 364	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 692	97 692	96 429	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 640	63 426	50 908	
		медиана, руб./кв. м	61 667	63 158	48 387	
СКО, руб./кв. м		9 759	9 059	8 900		
погрешность, руб./кв. м		749	751	1 817		
погрешность, %	1,22%	1,18%	3,57%			

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 358	352	495	511
		средняя площадь, кв.м	75,83	44,26	68,19	104,98
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 889	39 333	28 889	29 866
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	170 455	126 087	170 455	144 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 417	73 694	73 012	73 619
		медиана, руб./кв. м	70 000	71 308	70 000	69 000
		СКО, руб./кв. м	13 064	11 378	12 556	14 682
		погрешность, руб./кв. м	709	1 215	1 130	1 300
	погрешность, %	0,97%	1,65%	1,55%	1,77%	
	"элитки"	количество объектов, шт.	215	43	75	97
		средняя площадь, кв.м	98,50	53,46	87,23	127,19
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	56 188	56 188	56 277	60 811
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	170 455	119 355	170 455	144 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	83 932	76 381	85 081	86 390
		медиана, руб./кв. м	82 876	70 370	85 000	85 032
		СКО, руб./кв. м	14 879	14 102	13 760	15 078
		погрешность, руб./кв. м	2 034	4 352	3 199	3 078
	погрешность, %	2,42%	5,70%	3,76%	3,56%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	867	236	293	338
		средняя площадь, кв.м	76,93	46,20	71,08	103,46
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	48 544	52 500	52 464	48 544
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	130 178	126 087	116 250	130 178
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 858	74 438	74 246	73 117
		медиана, руб./кв. м	70 526	71 414	71 000	68 250
		СКО, руб./кв. м	11 988	10 527	11 344	13 549
		погрешность, руб./кв. м	815	1 373	1 328	1 476
	погрешность, %	1,10%	1,85%	1,79%	2,02%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	63	20	35	8
		средняя площадь, кв.м	42,36	31,56	44,43	60,34
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 828	46 296	44 828	44 915
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	91 533	87 097	91 533	64 754

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 289	74 096	64 066	56 504
		медиана, руб./кв. м	65 421	75 983	62 775	56 367
		СКО, руб./кв. м	9 022	6 901	7 695	4 341
		погрешность, руб./кв. м	2 292	3 166	2 639	3 282
		погрешность, %	3,46%	4,27%	4,12%	5,81%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	203	46	89	68
		средняя площадь, кв.м	59,48	34,05	52,26	86,12
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 889	39 333	28 889	29 866
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	120 000	120 000	98 148	98 765
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 877	69 030	61 964	59 911
		медиана, руб./кв. м	62 112	67 708	62 500	59 304
		СКО, руб./кв. м	11 336	14 122	10 292	10 122
		погрешность, руб./кв. м	1 595	4 210	2 194	2 473
	погрешность, %	2,54%	6,10%	3,54%	4,13%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	10	7	3	
		средняя площадь, кв.м	36,32	26,10	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	67 993	61 610	82 886	
		медиана, руб./кв. м	68 581	68 197	89 268	
		СКО, руб./кв. м	16 511	16 678	13 282	
		погрешность, руб./кв. м	11 007	13 618	18 784	
	погрешность, %	16,19%	22,10%	22,66%		
	Центр	по всем типам	количество объектов, шт.	3 736	1 393	1 276
средняя площадь, кв.м			61,32	42,76	59,87	87,30
минимальная цена предложения, руб./кв. м			25 455	38 889	25 455	33 143
максимальная цена предложения, руб./кв. м			188 356	129 412	140 909	188 356
средняя цена предложения, руб./кв. м			59 332	61 540	58 307	57 676
медиана, руб./кв. м			57 143	60 294	55 880	55 556
СКО, руб./кв. м			9 369	9 104	8 517	10 090
погрешность, руб./кв. м			307	488	477	618

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	0,52%	0,79%	0,82%	1,07%
	"элитки"	количество объектов, шт.	223	57	65	101
		средняя площадь, кв.м	90,49	50,98	76,39	121,85
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 750	52 128	49 306	33 750
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	188 356	129 412	140 909	188 356
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 565	70 206	70 179	68 808
		медиана, руб./кв. м	67 045	66 279	67 764	66 957
		СКО, руб./кв. м	13 812	10 776	11 365	17 204
		погрешность, руб./кв. м	1 854	2 880	2 841	3 441
		погрешность, %	2,67%	4,10%	4,05%	5,00%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	2 562	1 079	771	712
		средняя площадь, кв.м	64,39	45,30	66,56	90,98
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 857	45 094	44 928	42 857
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	175 000	102 333	126 214	175 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 547	60 585	59 186	58 363
		медиана, руб./кв. м	57 371	58 182	56 842	56 684
		СКО, руб./кв. м	9 578	9 628	9 488	9 450
		погрешность, руб./кв. м	379	587	684	709
		погрешность, %	0,64%	0,97%	1,16%	1,21%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	710	195	356	159
		средняя площадь, кв.м	43,69	31,56	44,28	57,26
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 143	46 667	36 667	33 143
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 750	85 000	88 750	74 811
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 324	62 207	55 458	51 047
		медиана, руб./кв. м	55 556	61 250	54 545	50 345
		СКО, руб./кв. м	5 471	4 626	4 247	3 736
		погрешность, руб./кв. м	411	664	451	594
		погрешность, %	0,73%	1,07%	0,81%	1,16%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	180	17	68	95
		средняя площадь, кв.м	62,61	35,48	54,48	73,29
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 455	38 889	25 455	33 929

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 211	85 938	85 000	93 211
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 633	64 660	53 462	51 781
		медиана, руб./кв. м	53 352	63 158	55 226	50 532
		СКО, руб./кв. м	9 752	7 658	9 702	8 905
		погрешность, руб./кв. м	1 458	3 829	2 371	1 837
		погрешность, %	2,72%	5,92%	4,43%	3,55%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	61	45	16	
		средняя площадь, кв.м	27,34	22,87	39,91	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 297	42 857	37 297	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 692	97 692	71 400	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 740	69 386	51 675	
		медиана, руб./кв. м	63 333	68 571	48 923	
		СКО, руб./кв. м	11 874	10 561	10 511	
		погрешность, руб./кв. м	3 066	3 184	5 428	
погрешность, %	4,74%	4,59%	10,50%			
Спальные районы	по всем типам	количество объектов, шт.	5 649	2 280	1 922	1 447
		средняя площадь, кв.м	50,15	35,05	52,02	71,44
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 973	35 510	29 508	22 973
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 250	96 250	94 444	87 603
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 675	59 999	53 716	51 463
		медиана, руб./кв. м	55 000	58 824	53 409	50 205
		СКО, руб./кв. м	6 936	6 738	5 772	6 143
		погрешность, руб./кв. м	185	282	263	323
	погрешность, %	0,33%	0,47%	0,49%	0,63%	
	"элитки"	количество объектов, шт.	105	39	21	45
		средняя площадь, кв.м	80,79	50,55	76,85	108,84
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 429	46 364	49 459	41 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 250	96 250	81 250	84 783
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 390	60 885	62 022	61 531
медиана, руб./кв. м		58 730	57 407	59 322	59 091	
СКО, руб./кв. м	8 210	8 406	6 691	8 739		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 610	2 727	2 993	2 635
		погрешность, %	2,62%	4,48%	4,82%	4,28%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	3 036	1 114	973	949
		средняя площадь, кв.м	56,78	41,02	58,26	73,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 308	43 478	42 308	43 544
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	94 444	94 253	94 444	87 603
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 081	60 159	56 658	53 901
		медиана, руб./кв. м	56 316	59 091	56 000	52 703
		СКО, руб./кв. м	6 236	6 559	5 344	5 387
		погрешность, руб./кв. м	226	393	343	350
		погрешность, %	0,40%	0,65%	0,61%	0,65%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 581	573	707	301
		средняя площадь, кв.м	42,39	31,46	44,38	58,56
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 036	36 047	34 783	33 036
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 636	77 419	88 636	60 714
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 878	57 565	51 666	46 805
		медиана, руб./кв. м	52 439	57 813	51 422	46 610
		СКО, руб./кв. м	5 315	4 171	4 103	3 337
		погрешность, руб./кв. м	267	349	309	385
		погрешность, %	0,51%	0,61%	0,60%	0,82%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	371	72	147	152
		средняя площадь, кв.м	56,86	34,47	52,72	71,47
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 973	36 429	29 508	22 973
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 095	88 095	78 409	84 211
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 880	50 110	44 789	42 490
		медиана, руб./кв. м	44 444	49 541	44 118	41 580
		СКО, руб./кв. м	5 827	5 026	4 900	5 917
		погрешность, руб./кв. м	606	1 193	811	963
		погрешность, %	1,35%	2,38%	1,81%	2,27%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	556	482	74	
средняя площадь, кв.м		25,71	24,36	34,52		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 364	35 510	31 364	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	87 500	87 500	70 455	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 074	63 930	49 990	
		медиана, руб./кв. м	62 069	63 784	49 042	
		СКО, руб./кв. м	9 084	8 350	7 430	
		погрешность, руб./кв. м	771	761	1 739	
		погрешность, %	1,24%	1,19%	3,48%	
Окраина	по всем типам	количество объектов, шт.	1 412	607	486	319
		средняя площадь, кв.м	47,03	33,54	50,79	66,97
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 042	24 367	25 210	21 042
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	94 017	94 017	63 333	63 981
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 340	48 564	43 748	41 630
		медиана, руб./кв. м	45 008	49 375	43 692	41 525
		СКО, руб./кв. м	5 909	5 823	5 004	4 801
		погрешность, руб./кв. м	315	473	454	538
	погрешность, %	0,69%	0,97%	1,04%	1,29%	
	"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.	812	381	264	167
		средняя площадь, кв.м	49,25	35,38	55,12	71,62
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 017	31 017	33 571	33 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 118	69 118	63 333	63 218
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 761	47 455	44 514	43 866
		медиана, руб./кв. м	45 546	47 619	44 792	43 519

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	5 337	5 530	5 152	4 367	
		погрешность, руб./кв. м	375	567	635	678	
		погрешность, %	0,82%	1,20%	1,43%	1,55%	
	"хрущевки"		количество объектов, шт.	457	161	184	112
			средняя площадь, кв.м	43,36	31,73	44,58	58,09
			минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 367	24 367	28 571	28 846
			максимальная цена предложения, руб./кв. м	63 981	62 333	57 000	63 981
			средняя цена предложения, руб./кв. м	45 606	50 583	44 126	40 884
			медиана, руб./кв. м	45 313	51 563	43 478	40 925
			СКО, руб./кв. м	5 442	4 045	4 000	3 903
			погрешность, руб./кв. м	510	640	591	741
			погрешность, %	1,12%	1,26%	1,34%	1,81%
			"сталинки"		количество объектов, шт.	90	16
	средняя площадь, кв.м	58,23			34,16	52,90	72,39
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 042			27 575	25 210	21 042
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 571			55 000	58 571	50 735
	средняя цена предложения, руб./кв. м	36 077			40 274	36 096	34 382
	медиана, руб./кв. м	35 328			40 455	34 984	34 668
	СКО, руб./кв. м	5 757			7 183	5 895	4 623
	погрешность, руб./кв. м	1 220			3 709	2 053	1 480
	погрешность, %	3,38%	9,21%	5,69%	4,31%		
	"малосемейки"		количество объектов, шт.	53	49	4	
			средняя площадь, кв.м	25,57	24,98	32,88	
			минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 444	29 444	35 000	
			максимальная цена предложения, руб./кв. м	94 017	94 017	43 333	
			средняя цена предложения, руб./кв. м	52 320	53 258	40 828	
			медиана, руб./кв. м	52 000	53 125	42 489	
			СКО, руб./кв. м	9 755	9 599	2 914	
			погрешность, руб./кв. м	2 705	2 771	3 365	
	погрешность, %	5,17%	5,20%	8,24%			