



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 на октябрь 2013 года)

*Отчет подготовлен руководителем отдела по работе с оценочными и страховыми компаниями СОФЖИ Патрикеевым А.Л.
Анализ выполнен в соответствии с требованиями методологии РГР*

САМАРА 2013

Оглавление

Основные положения	3
Данные официальной статистики	7
Вторичный рынок жилья	9
Структура предложения.....	9
Анализ цен предложения	13
Динамика цен предложения.....	18
Новостройки.....	22
Структура предложения.....	22
Динамика цен предложения.....	24
Рынок аренды жилой недвижимости.....	25
Структура предложения.....	25
Анализ арендной платы.....	27
Приложения	30
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Самары (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию на октябрь 2013 года.....	30

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;

- 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 Мультиистинговой 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:

- «элитки» - квартиры нового поколения в домах современных проектов. Не имеют ограничений по площади, разнообразны в своей планировке. Снабжены большим количеством сервиса — это подземные паркинги, мусоропровод, лифты как пассажирские, так и грузовые, кладовые и гардеробные, большие лестничные площадки, удобные подъездные пути, возможны тренажёрные залы, сауны и пр.;
- «улучшенки» - квартиры улучшенной планировки. Как правило, это 9-16-этажные дома с увеличенной площадью квартир: 80 кв.м. трёхкомнатные, 60 кв.м. двухкомнатные и 40 кв.м. однокомнатные квартиры, также увеличена площадь кухонь до 12 кв.м., все комнаты изолированы, санузлы отдельные, имеются балконы и лоджии. Дома оснащены лифтами и мусоропроводами;
- «хрущевки» - это жилые 4- или 5-этажные дома, построенные в период 50-х – 60-х годов XX века, когда страна нуждалась в массовом и недорогом строительстве жилья. Поэтому строились квартиры небольшой площади, достаточно компактные, как правило со смежными комнатами, с невысокими потолками, общей площадью 60 кв.м. трёхкомнатные, 43 кв.м. двухкомнатные и 30 кв.м. однокомнатные

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

квартиры, с небольшими кухнями (5-6 кв.м.), совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах;

- «сталинки» - это дома, построенные до хрущевских жилищных экспериментов. Они имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м., общая площадь квартир: 75 кв.м. - трёхкомнатных и до 40 кв.м. однокомнатных. Комнаты в этих квартирах изолированы, санузлы отдельные. Дома 3-5-этажные, как правило, кирпичные;
- «малосемейки» - дома построены по типу общежитий. Существуют 5-12 этажные дома. На этаже имеется очень много квартир, большинство квартир на этаже 1-комнатные.

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. Самара 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.

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

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

– погрешность, %.

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

Данные официальной статистики

Таблица 1

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

	Сентябрь 2013 г.	Сентябрь 2013 г. в % к		Январь- сентябрь 2013 г.	Январь- сентябрь 2013 г. в % к январю- сентябрю 2012 г.
		августу 2013 г.	сентябрю 2012 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	206 531,8	97,5	104,1	1 746 128,7	107,9
Индекс промышленного производства, %	х	97,5	103,7	х	101,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	16 088,0	95,8	97,8	132 931,7	108,4
обрабатывающие производства	65 994,1	96,1	99,6	551 229,2	104,6
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	7 514,8	106,6	126,0	77 584,6	118,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	11 280,6	86,5	100,2	88 480,3	117,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	151,6	в 2,9 р.	в 3,6 р.	559,3	139,5
в т.ч. индивидуальными застройщиками	49,2	114,7	136,9	347,0	108,9
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. рублей	5 333,3	х	64,9	31 309,4	90,5
Объем услуг предприятий транспорта, млн. рублей ²⁾	11 355,2	97,7	108,1	95 958,0	105,4
Объем услуг предприятий связи, млн. рублей ²⁾	2 849,4	100,2	100,9	25 121,3	99,6
Оборот розничной торговли, млн. рублей	47 330,3	99,0	106,8	409 477,1	105,0
Оборот общественного питания, млн. рублей	2 171,9	104,2	112,4	17 695,8	104,3
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	49 261,3	97,7	92,9	441 355,5	98,9
Объем платных услуг населению, млн. рублей	11 271,1	100,2	100,7	95 873,9	97,6
Объем бытовых услуг, млн. рублей	794,3	100,0	110,2	6 721,6	102,4
Индекс потребительских цен, %	х	100,4	105,6	х	106,3
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	100,7	102,4	х	104,1
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	13,8	94,8	80,6	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-сентябрь 2013 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 559,3 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 139,5% к уровню соответствующего периода прошлого года. Из общего итога количество жилья, введенного индивидуальными застройщиками, составило 347 тыс.кв. метров.

Таблица 2

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
январь - сентябрь	559,3	347,0	х	139,5	х	108,9

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. N 42 «Об утверждении статистического инструментария для проведения основного этапа Национального обследования благосостояния домохозяйств и участия в социальных программах (НОБУС)»)

Вторичный рынок жилья

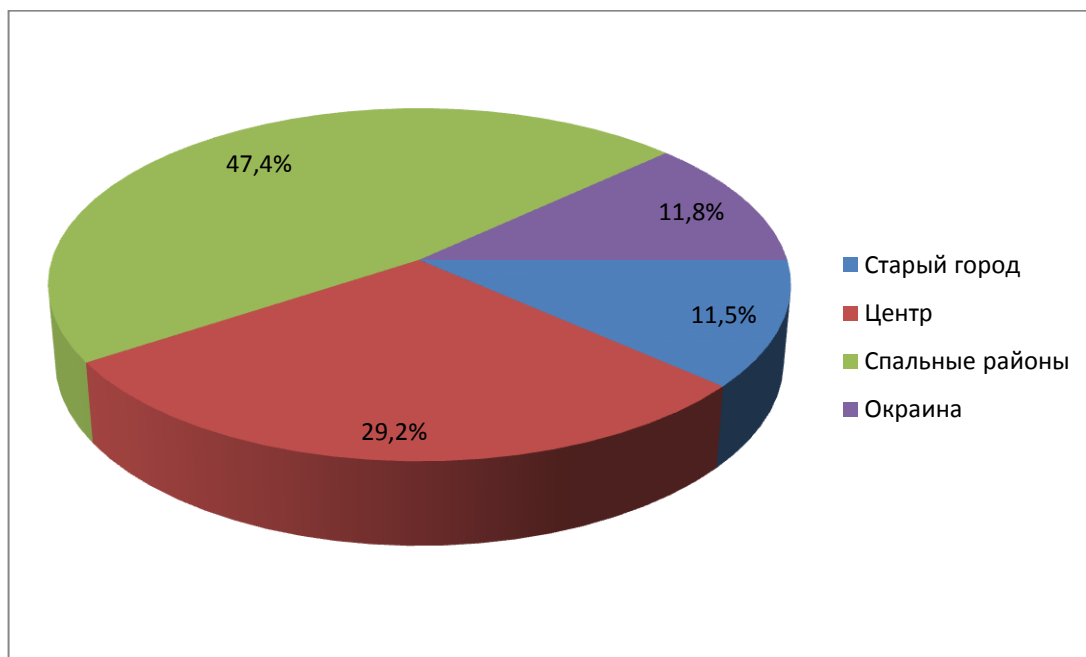
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 12 615 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 1

**Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости
в разрезе ценовых зон**

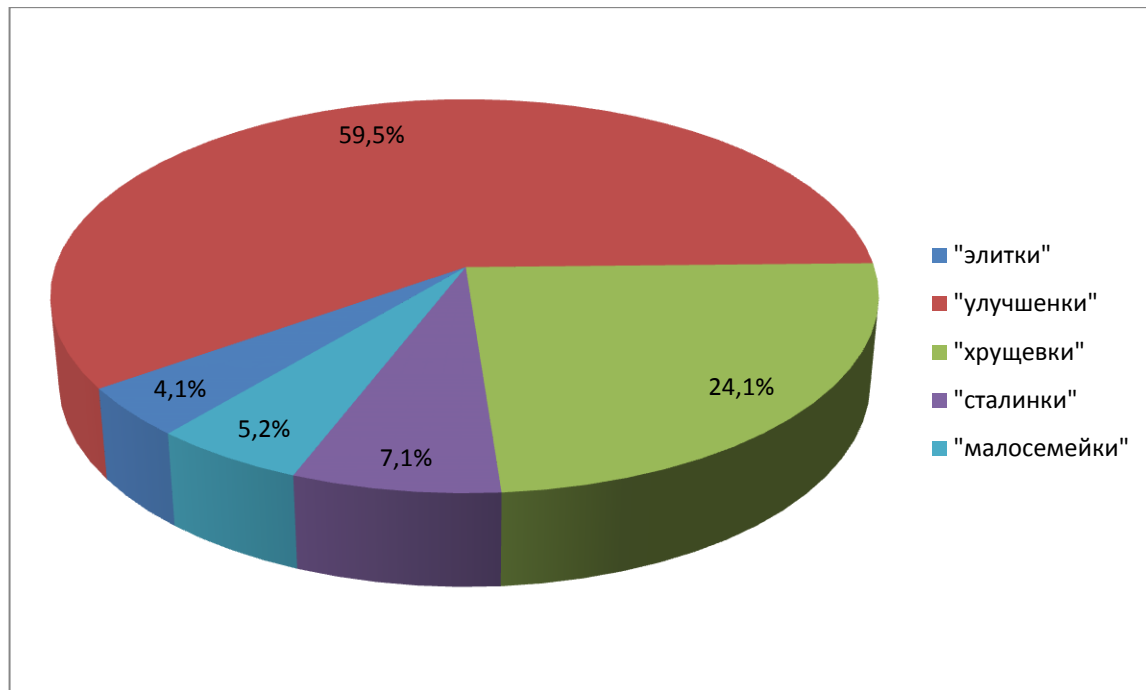


Наибольшее количество предложений (47,4%) приходится на «Спальные районы», что обусловлено размерами и структурой данной ценовой зоны.

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

Рисунок 2

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



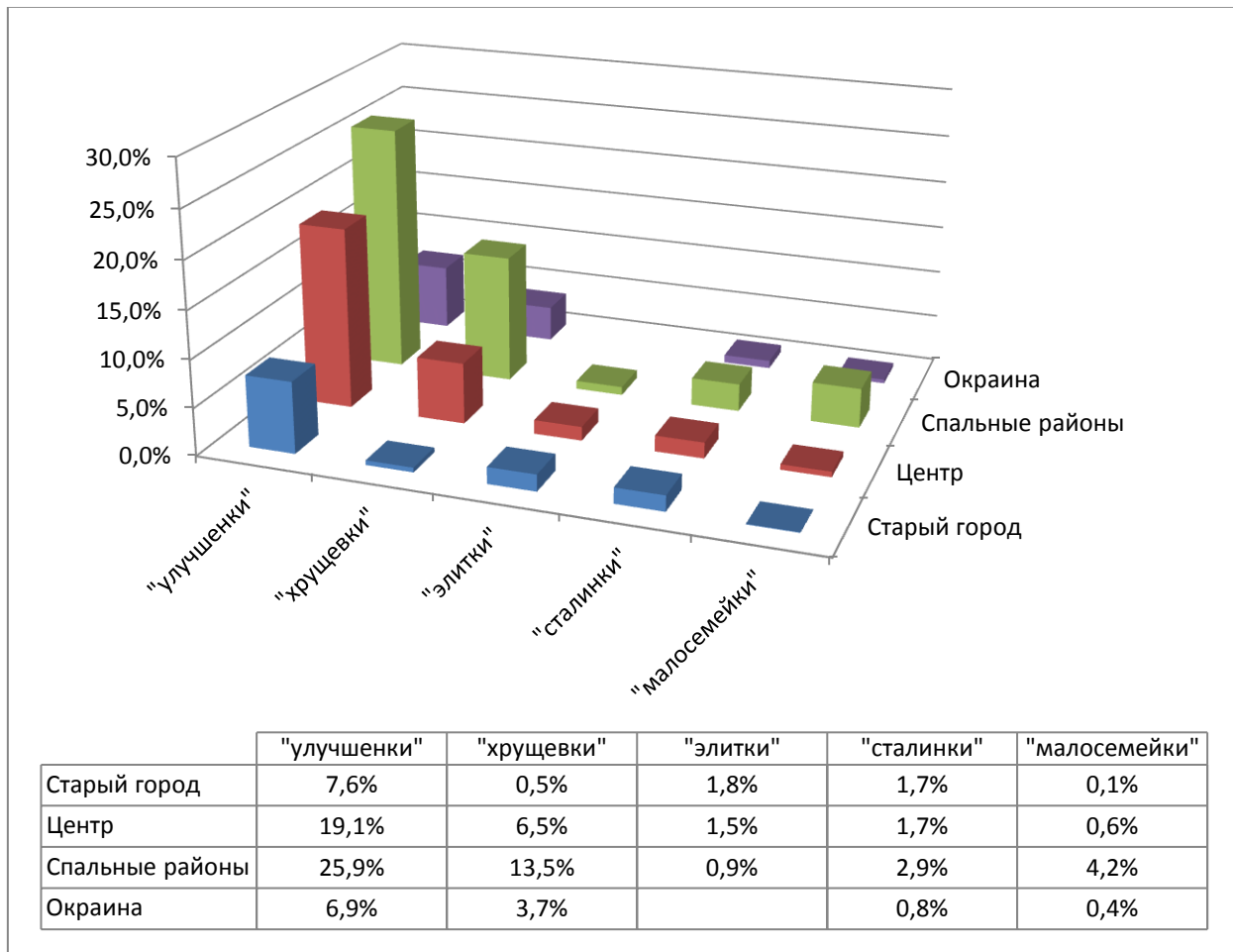
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на «улучшенки» - 59,5% от общего количества предложений.

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

Рисунок 3

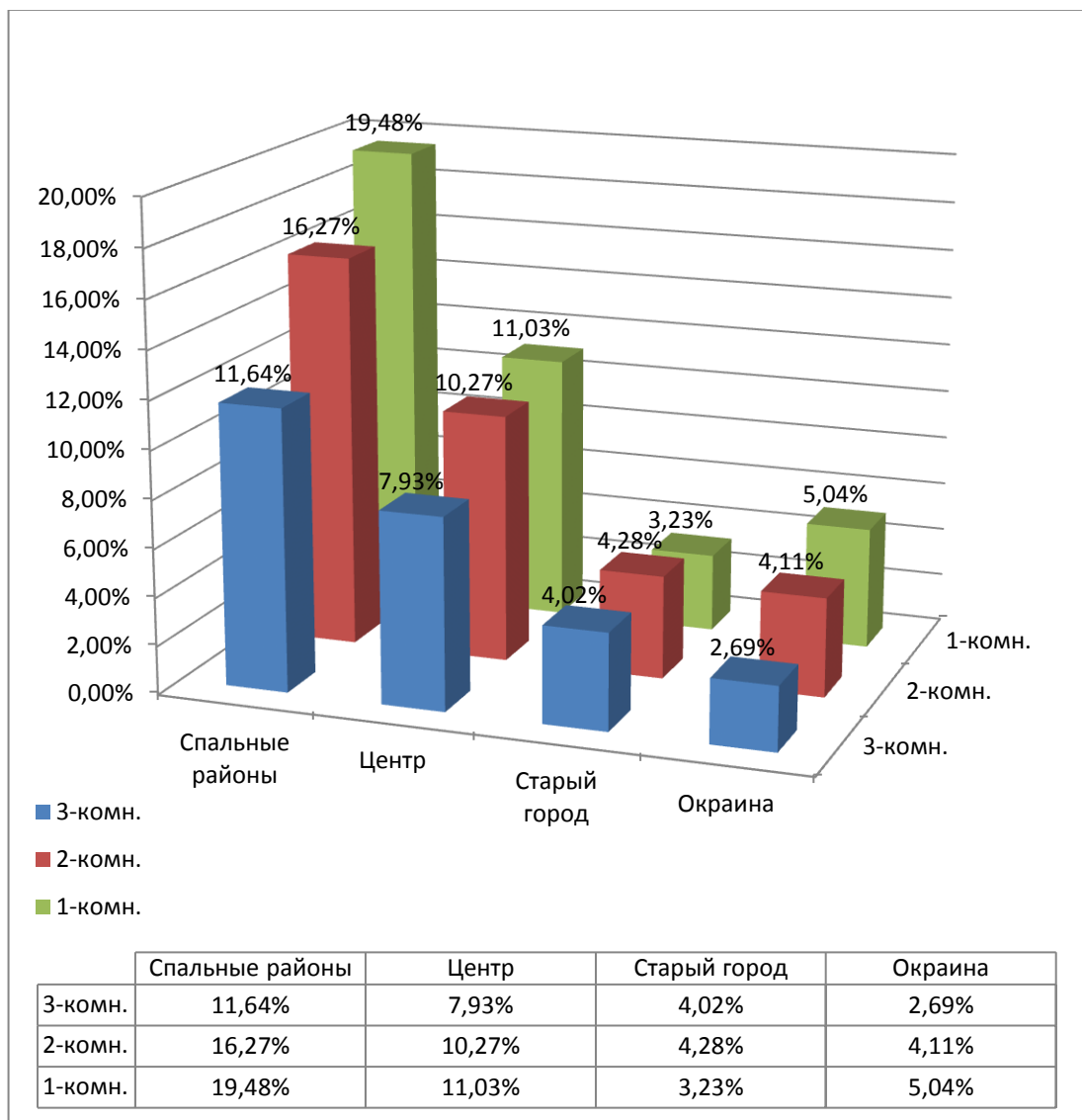
**Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости
по типу квартир в разрезе ценовых зон**



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

Рисунок 4

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» - 19,48% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 12 615 уникальных предложений к продаже квартир на в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самары. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

Таблица 3

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	Все типы	количество объектов, шт.	12 615	4 893	4 407	3 315
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 836	60 451	56 453	55 814
		погрешность, %	0,28%	0,41%	0,46%	0,64%
	"элитки"	количество объектов, шт.	517	142	152	223
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 104	72 239	75 843	76 425
		погрешность, %	1,70%	3,16%	3,03%	2,66%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	7 501	3 009	2 382	2 110
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 241	60 485	58 995	57 744
		погрешность, %	0,35%	0,55%	0,60%	0,67%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	3 046	1 041	1 415	590
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 961	57 786	51 984	46 789
		погрешность, %	0,41%	0,54%	0,51%	0,83%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	893	139	362	392
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 921	55 910	50 475	47 286
		погрешность, %	1,43%	3,10%	2,27%	2,11%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	658	562	96	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 562	63 346	51 116	
		погрешность, %	1,18%	1,17%	2,89%	
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 455	408	540	507
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 949	72 739	71 300	72 004
		погрешность, %	0,92%	1,60%	1,46%	1,71%
	"элитки"	количество объектов, шт.	222	40	73	109
		средняя цена предложения, руб./кв. м	84 105	82 457	84 148	84 681
		погрешность, %	2,43%	6,13%	3,99%	3,51%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	955	311	334	310
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 577	72 202	71 315	71 234
		погрешность, %	1,04%	1,74%	1,74%	1,93%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	62	19	34	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 777	71 293	64 634	58 451
		погрешность, %	3,36%	4,61%	4,63%	7,31%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	209	31	99	79
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 864	68 676	64 064	59 078
		погрешность, %	2,38%	6,60%	3,20%	3,85%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	7	7		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 970	62 970		
		погрешность, %	24,72%	24,72%		
Центр	по всем типам	количество объектов, шт.	3 688	1 392	1 296	1 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 459	62 995	59 016	58 798
		погрешность, %	0,48%	0,74%	0,77%	0,99%
	"элитки"	количество объектов, шт.	185	65	53	67
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 301	69 837	70 274	73 534
		погрешность, %	2,41%	4,20%	4,13%	4,08%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	2 405	1 020	736	649
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 728	62 666	61 334	60 702
		погрешность, %	0,60%	0,92%	1,10%	1,10%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	814	228	412	174
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 916	61 508	54 917	50 952
		погрешность, %	0,64%	1,02%	0,70%	1,10%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	212	28	74	110
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 752	60 866	52 279	51 004
		погрешность, %	2,45%	5,76%	4,08%	3,36%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	72	51	21		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 240	68 660	53 508		
		погрешность, %	4,18%	4,28%	7,18%		
Спальные районы	по всем типам	количество объектов, шт.	5 979	2 457	2 053	1 469	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 838	60 032	53 973	51 433	
		погрешность, %	0,32%	0,45%	0,46%	0,62%	
	"элитки"	количество объектов, шт.	110	37	26	47	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 335	65 414	63 876	61 399	
		погрешность, %	2,49%	5,00%	5,02%	3,24%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	3 273	1 248	1 049	976	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 184	60 071	56 765	53 942	
		погрешность, %	0,38%	0,63%	0,56%	0,62%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 700	648	762	290	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 203	57 773	51 927	46 348	
		погрешность, %	0,49%	0,57%	0,57%	0,87%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	368	66	146	156	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 554	50 556	44 376	42 181	
		погрешность, %	1,39%	2,83%	1,85%	2,17%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	528	458	70		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 287	64 053	50 737		
		погрешность, %	1,20%	1,16%	3,26%		
	Окраина	по всем типам	количество объектов, шт.	1 493	636	518	339
			средняя цена предложения, руб./кв. м	45 602	48 620	44 395	41 785
			погрешность, %	0,60%	0,80%	0,91%	1,11%
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
"улучшенки"		количество объектов, шт.	868	430	263	175	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 533	48 044	45 693	44 081	
		погрешность, %	0,65%	0,95%	1,10%	1,18%	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	470	146	207	117	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 274	50 275	44 279	40 792	
		погрешность, %	1,08%	1,26%	1,35%	1,77%	
"сталинки"		количество объектов, шт.	104	14	43	47	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 133	42 974	36 789	35 708	
		погрешность, %	2,84%	10,40%	4,37%	3,52%	
"малосемейки"		количество объектов, шт.	51	46	5		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 073	50 476	46 370		
		погрешность, %	4,12%	4,50%	9,81%		

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 5

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

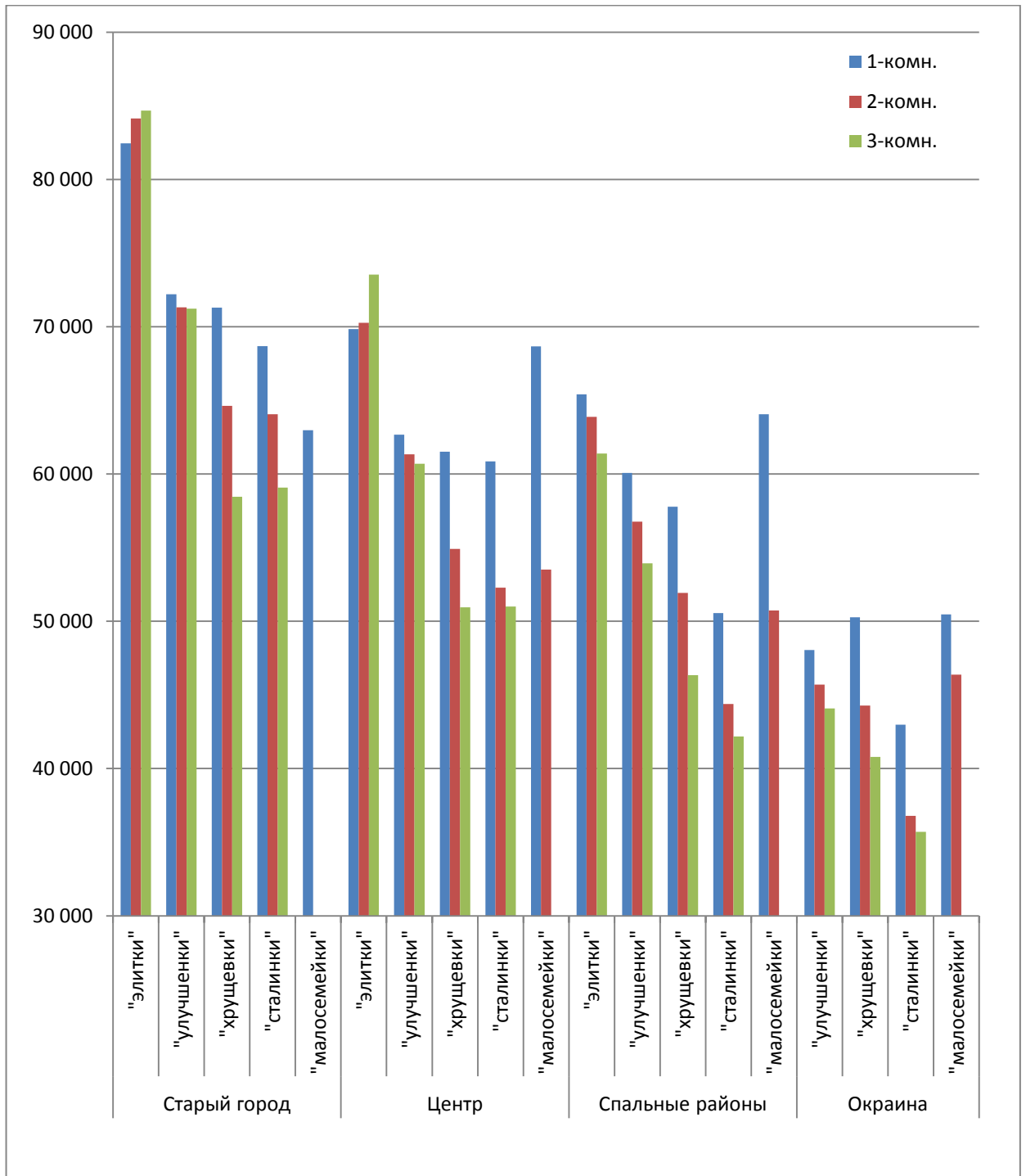


Рисунок 6

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

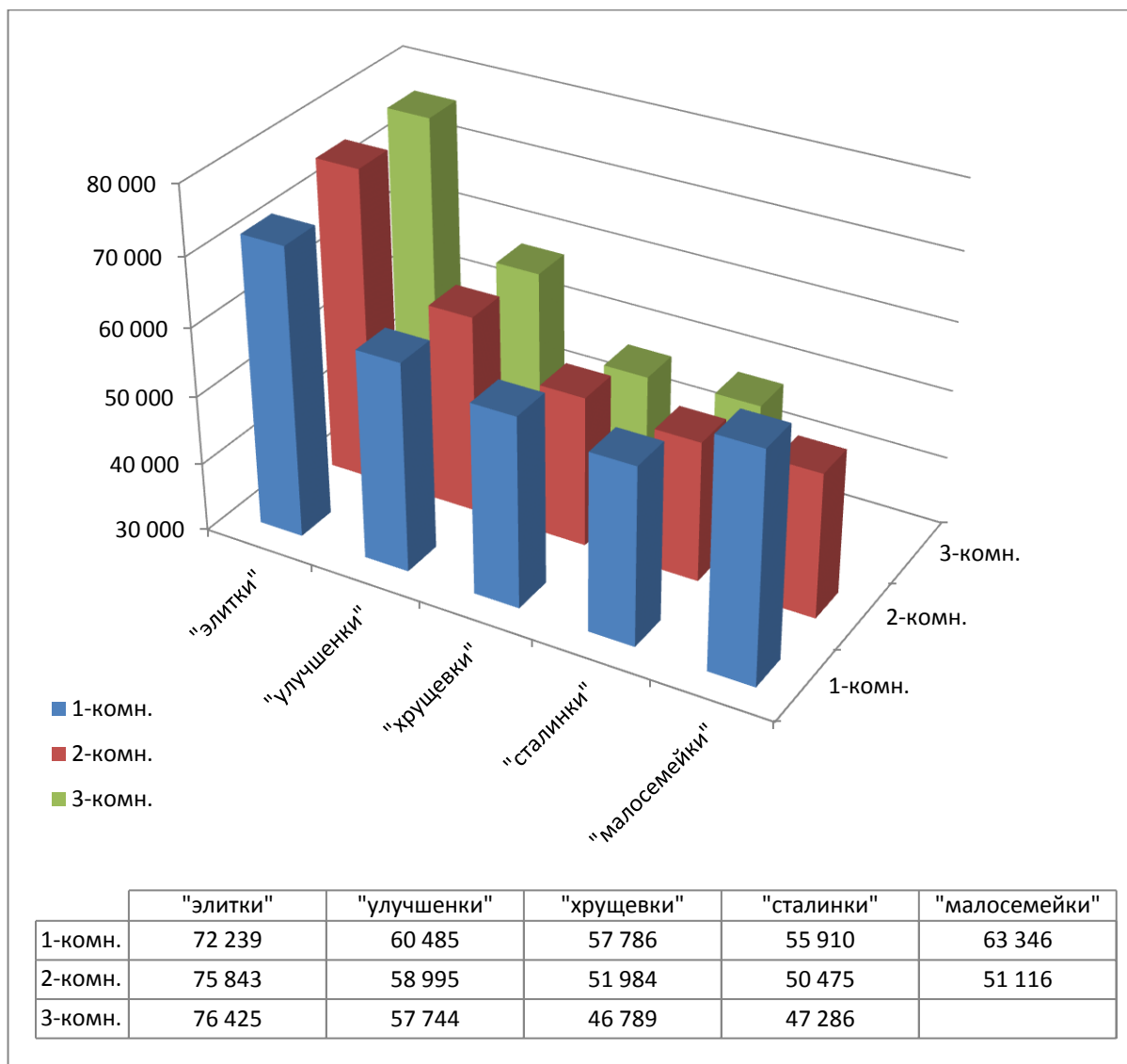
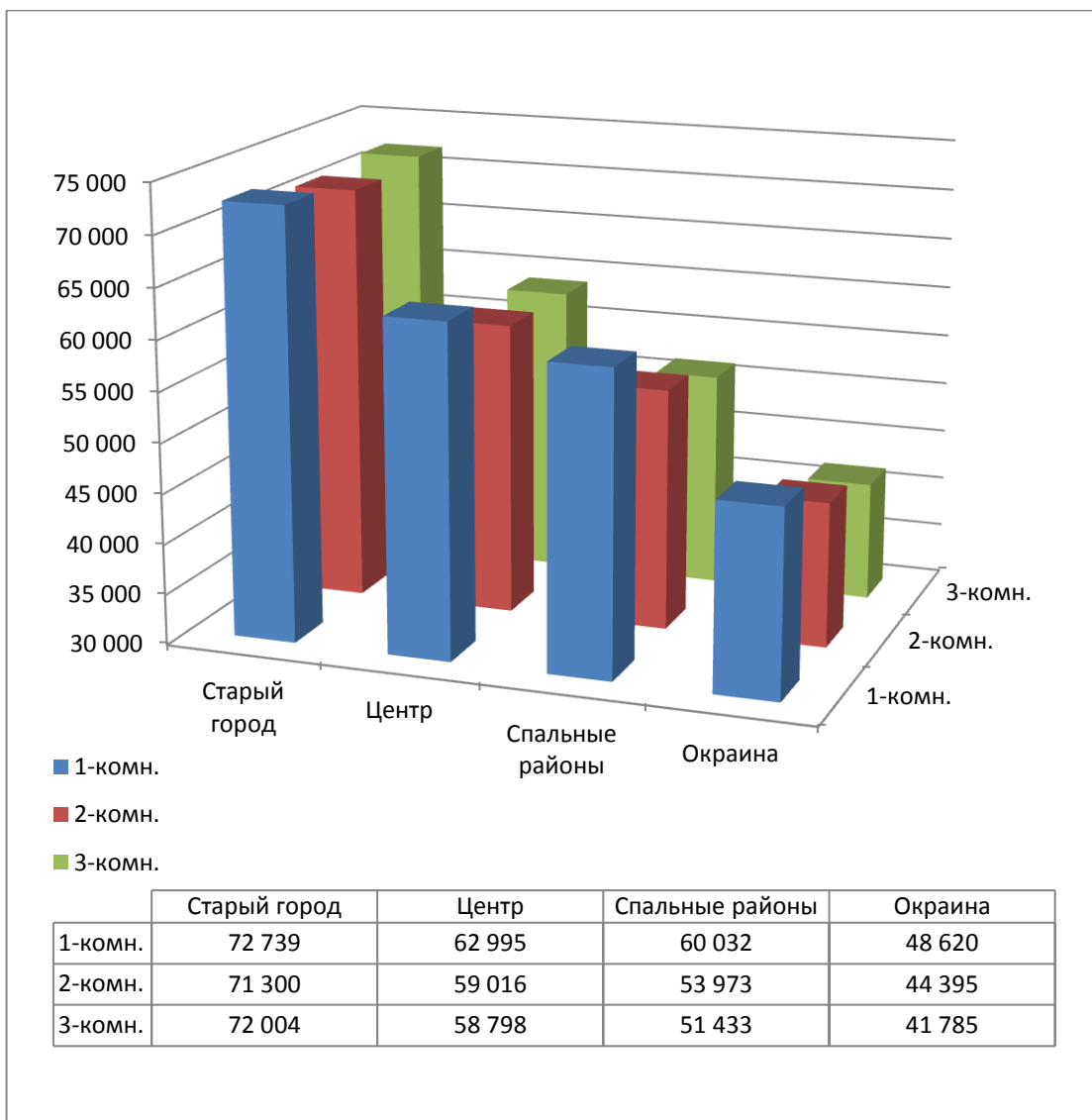


Рисунок 7

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



Динамика цен предложения

Таблица 4

**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
Все типы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	57 916	57 836
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-80
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,14%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	60 420	60 451
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		31
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,05%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	56 437	56 453
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		16
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,03%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	56 156	55 814
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-342
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,61%
"Элитки"	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	76 180	75 104
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-1 076
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-1,41%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	71 761	72 239
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		478
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,67%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Тип	Кол-во комнат	Параметры	сен.13	окт.13	
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	75 585	75 843	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		258	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,34%	
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	78 594	76 425	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-2 169	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-2,76%	
"улучшенки"	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	59 243	59 241	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-2	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,00%	
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	60 396	60 485	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		89	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,15%	
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	59 185	58 995	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-190	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,32%	
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	57 663	57 744	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		81	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,14%	
	"хрущевки"	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	53 058	52 961
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-97
			относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,18%
1-комн.		средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	57 947	57 786	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Тип	Кол-во комнат	Параметры	сен.13	окт.13	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-161	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,28%	
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	52 084	51 984	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-100	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,19%	
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	46 624	46 789	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		165	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,35%	
	"сталинки"	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	50 376	49 921
относительное изменение к предыдущему периоду, руб.				-455	
относительное изменение к предыдущему периоду, %				-0,90%	
1-комн.		средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	57 762	55 910	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-1 852	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-3,21%	
2-комн.		средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	50 618	51 984	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		1 366	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		2,70%	
3-комн.		средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	47 373	47 286	
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-87	
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,18%	
"малосемейки"		по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	61 502	61 562
			относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		60

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Тип	Кол-во комнат	Параметры	сен.13	окт.13
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,10%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	63 300	63 346
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		46
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,07%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	50 585	51 116
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		531
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		1,05%
	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 (сентябрь 2013 года) незначимо, т.е. находится в пределах статистической погрешности

Новостройки

Структура предложения

При подготовке отчета было рассмотрено 544 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).

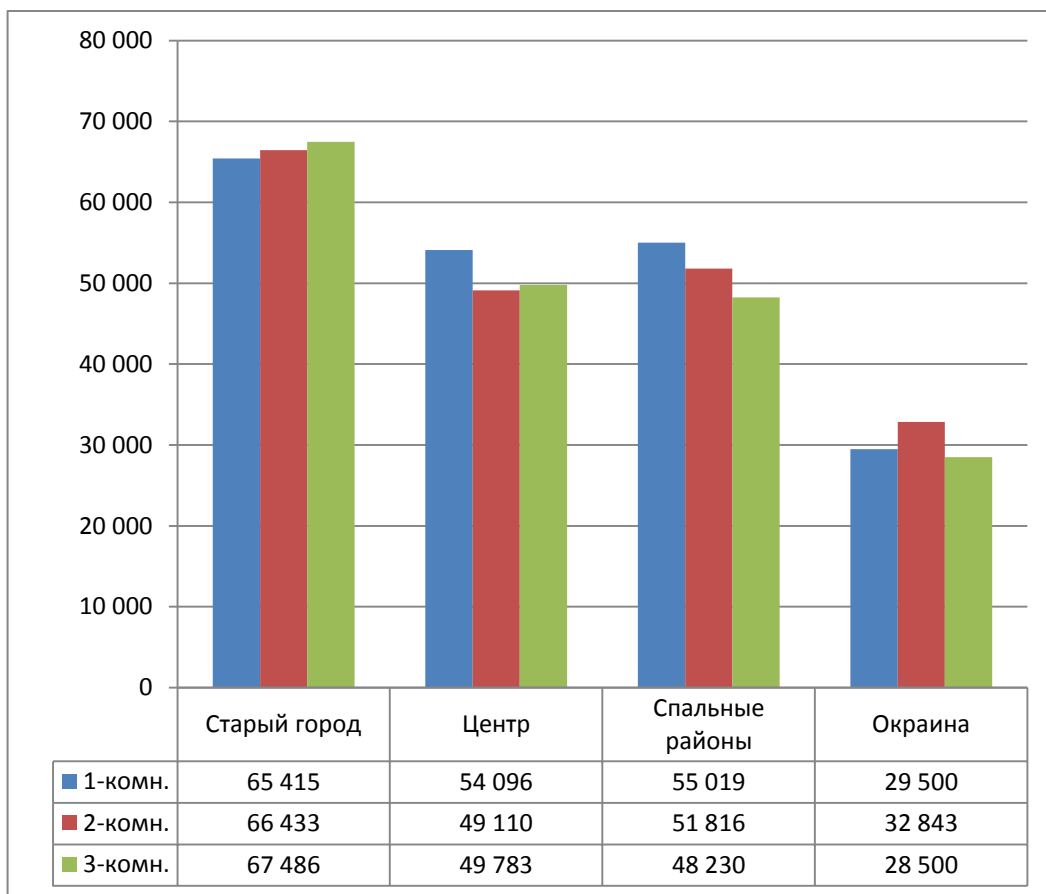
В результате проведенного анализа были получены следующие результаты:

Таблица 5

Ценовая зона	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	количество предложений, шт.	544	267	162	115
	средняя цена предложения, руб./кв. м	54 172	55 398	53 213	52 675
	погрешность, %	1,52%	1,88%	2,97%	4,00%
Старый город	количество предложений, шт.	85	27	34	24
	средняя цена предложения, руб./кв. м	66 407	65 415	66 433	67 486
	погрешность, %	3,69%	4,86%	6,57%	7,93%
Центр	количество предложений, шт.	275	139	79	57
	средняя цена предложения, руб./кв. м	51 770	54 096	49 110	49 783
	погрешность, %	1,84%	2,41%	3,47%	4,60%
Спальные районы	количество предложений, шт.	177	99	46	32
	средняя цена предложения, руб./кв. м	52 959	55 019	51 816	48 230
	погрешность, %	2,20%	2,93%	3,81%	4,82%
Окраина	количество предложений, шт.	7	2	3	2
	средняя цена предложения, руб./кв. м	38 530	29 500	32 843	28 500
	погрешность, %	7,02%	16,95%	16,77%	10,53%

Рисунок 8

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



Динамика цен предложения

Таблица 6

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

Ценовая зона	Кол-во комнат	сен.13	окт.13
Все ценовые зоны	по всем	55 791	54 172
	1-комн.	55 701	55 398
	2-комн.	55 372	53 213
	3-комн.	56 639	52 675
Старый город	по всем	71 504	66 407
	1-комн.	69 736	65 415
	2-комн.	70 421	66 433
	3-комн.	75 386	67 486
Центр	по всем	54 626	51 770
	1-комн.	55 549	54 096
	2-комн.	50 987	49 110
	3-комн.	55 517	49 783
Спальные районы	по всем	52 976	52 959
	1-комн.	53 896	55 019
	2-комн.	52 904	51 816
	3-комн.	48 739	48 230
Окраина	по всем	39 978	38 530
	1-комн.	42 470	29 500
	2-комн.	37 162	32 843
	3-комн.	35 754	28 500

Рынок аренды жилой недвижимости

Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 537 уникальных предложений, опубликованных в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр».

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

Рисунок 9

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат

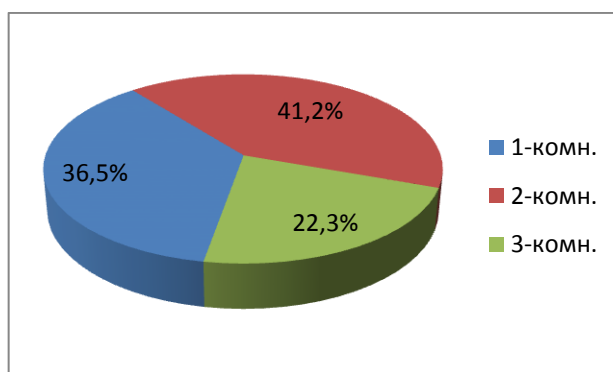
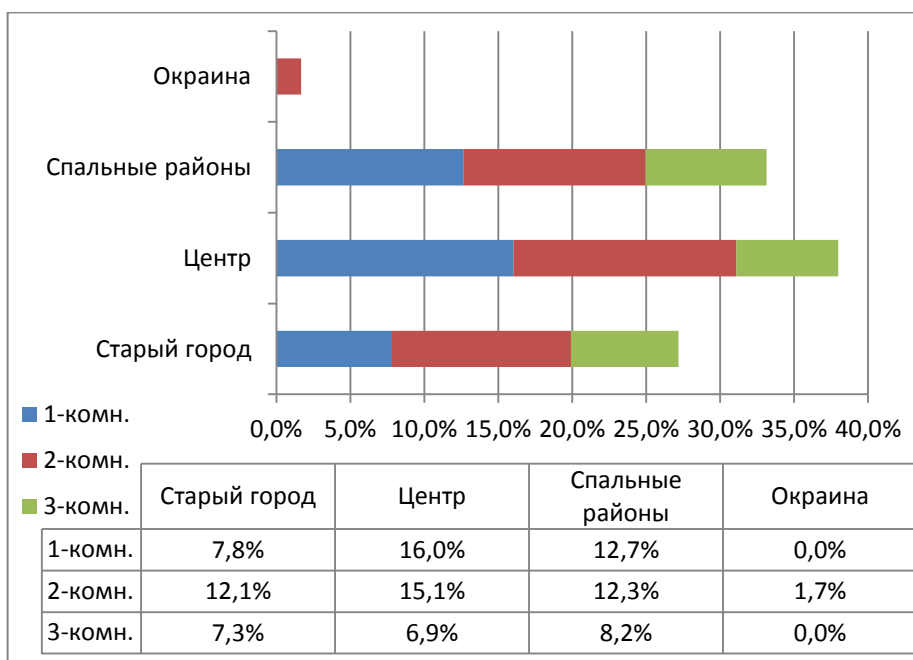


Рисунок 10

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по ценовым зонам

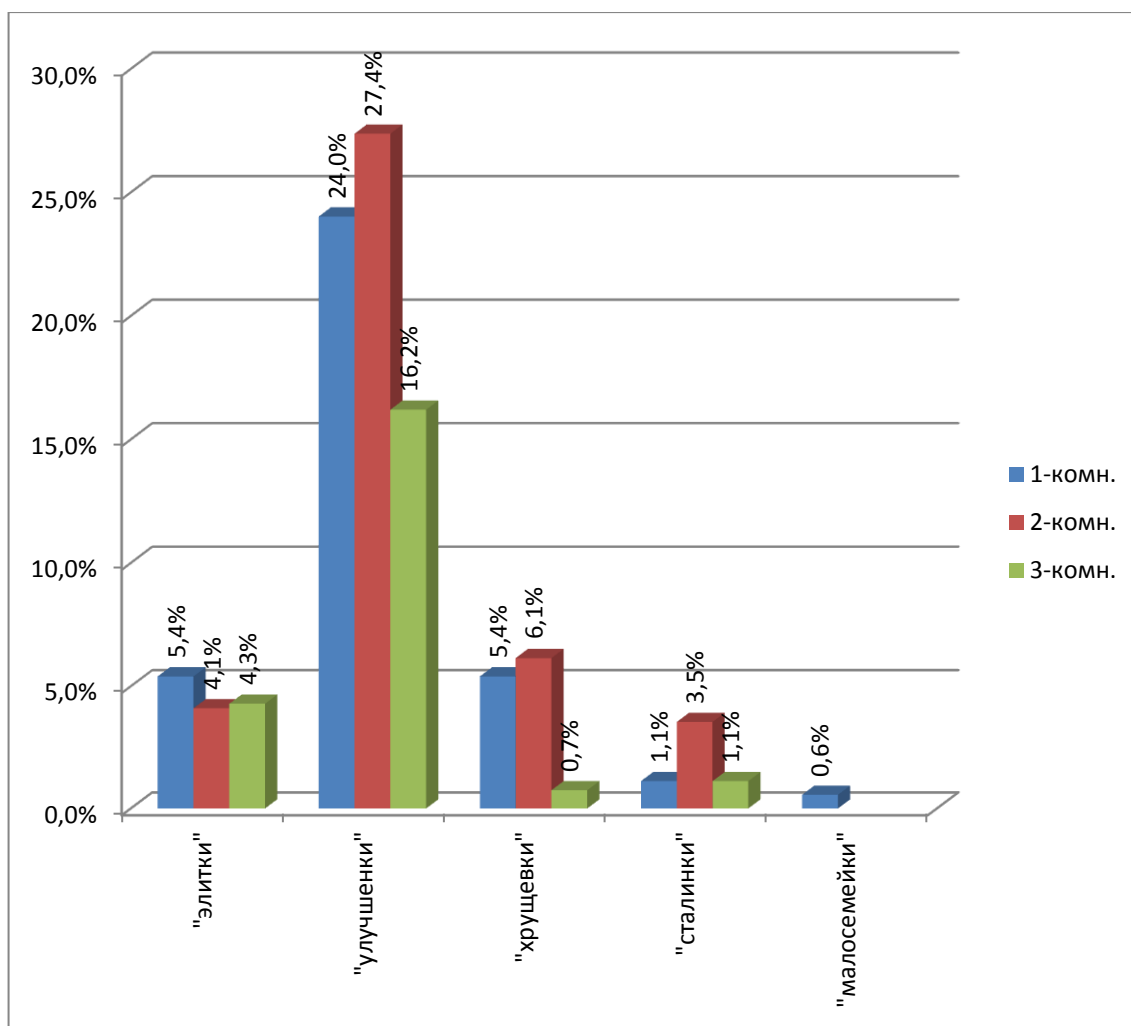


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости, являются двух и однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на «Центр» и «Спальные районы».

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

Рисунок 11

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 7

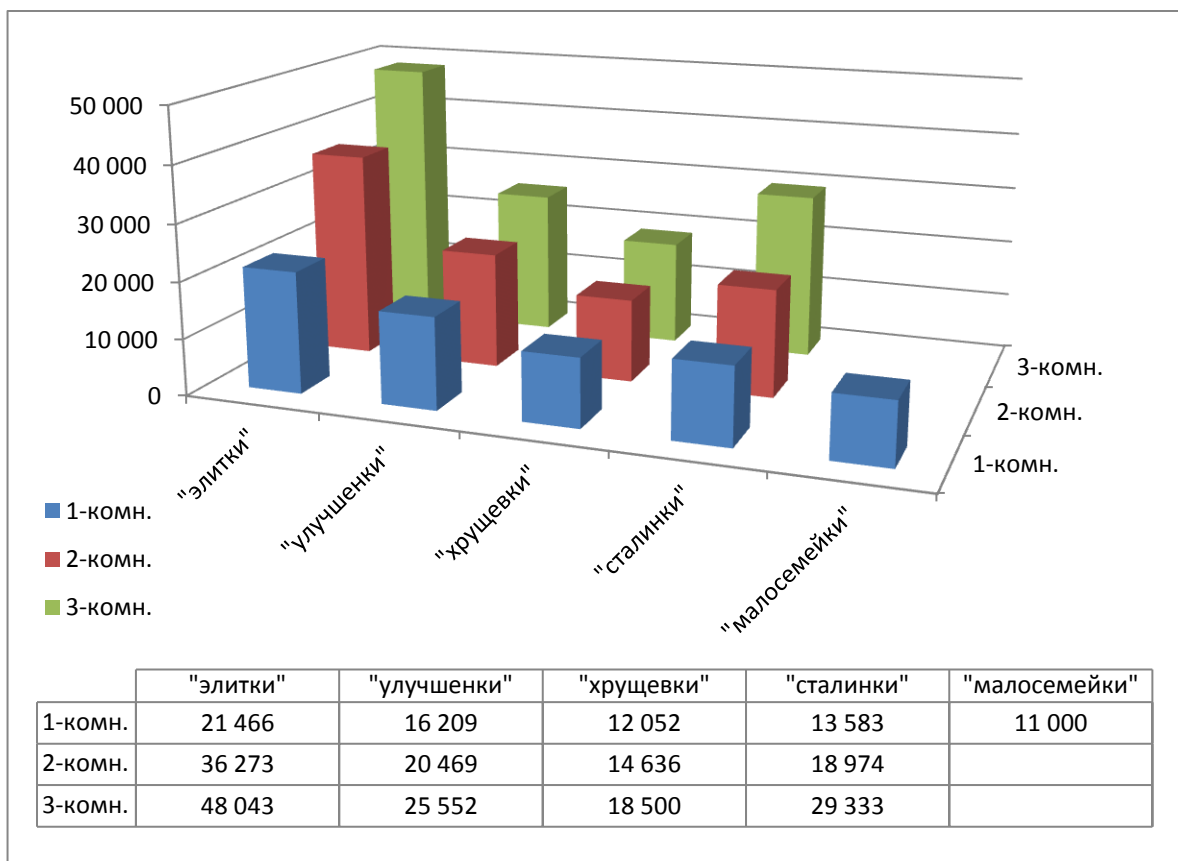
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
Все ценовые зоны	Все типы	количество объектов, шт.	537	196	221	120	
		средняя цена предложения, руб.	21 240	16 212	21 043	29 817	
	"элитки"	количество объектов, шт.	74	29	22	23	
		средняя цена предложения, руб.	34 128	21 466	36 273	48 043	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	363	129	147	87	
		средняя цена предложения, руб.	20 174	16 209	20 469	25 552	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	66	29	33	4	
		средняя цена предложения, руб.	13 735	12 052	14 636	18 500	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	31	6	19	6	
		средняя цена предложения, руб.	19 935	13 583	18 974	29 333	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	3	3	0	0	
		средняя цена предложения, руб.	11 000	11 000			
	Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	146	42	65	39
			средняя цена предложения, руб.	26 503	18 274	26 154	35 949
"элитки"		количество объектов, шт.	40	10	16	14	
		средняя цена предложения, руб.	36 550	23 700	38 438	43 571	
"улучшенки"		количество объектов, шт.	76	25	32	19	
		средняя цена предложения, руб.	23 697	17 200	23 594	32 421	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	6	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	16 667	15 667	17 667		
"сталинки"		количество объектов, шт.	24	4	14	6	
		средняя цена предложения, руб.	22 650	13 375	19 786	29 333	
"малосемейки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
Центр		по всем типам	количество объектов, шт.	204	86	81	37
			средняя цена предложения, руб.	21 547	16 773	20 951	33 946
	"элитки"	количество объектов, шт.	34	19	6	9	
		средняя цена предложения, руб.	31 279	20 289	30 500	55 000	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	140	53	59	28	
		средняя цена предложения, руб.	20 746	16 717	21 314	27 179	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	23	9	14		
		средняя цена предложения, руб.	14 043	12 222	15 214		
	"сталинки"	количество объектов, шт.	4	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	17 875	14 000	21 750		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	3	3			
		средняя цена предложения, руб.	11 000	11 000			

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.	178	68	66	44	
		средняя цена предложения, руб.	17 034	14 228	17 341	20 909	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	141	51	50	40	
		средняя цена предложения, руб.	18 032	15 196	18 430	21 150	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	34	17	13	4	
		средняя цена предложения, руб.	13 221	11 324	14 077	18 500	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3		3		
		средняя цена предложения, руб.	13 333		13 333		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	Окраина	по всем типам	количество объектов, шт.	9	0	9	0
			средняя цена предложения, руб.	12 111		12 111	
"элитки"		количество объектов, шт.					
		минимальная цена предложения, руб.					
		максимальная цена предложения, руб.					
		средняя цена предложения, руб.					
"улучшенки"		количество объектов, шт.	6		6		
		средняя цена предложения, руб.	12 500		12 500		
"хрущевки"		количество объектов, шт.	3		3		
		средняя цена предложения, руб.	11 333		11 333		
"сталинки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"малосемейки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					

Рисунок 12

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 октябрь 2013 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	Все типы	количество объектов, шт.	12 615	4 893	4 407	3 315
		средняя площадь, кв.м	54,70	37,66	54,90	79,58
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 186	29 688	24 160	21 186
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	188 350	131 148	170 455	188 350
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 836	60 451	56 453	55 814
		медиана, руб./кв. м	55 914	58 750	54 545	52 885
		СКО, руб./кв. м	9 231	8 578	8 578	10 204
		погрешность, руб./кв. м	164	245	258	355
	погрешность, %	0,28%	0,41%	0,46%	0,64%	
	"элитки"	количество объектов, шт.	517	142	152	223
		средняя площадь, кв.м	91,51	53,11	81,17	123,02
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	48 205	51 042	49 459	48 205
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	188 350	129 412	170 455	188 350
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 104	72 239	75 843	76 425
		медиана, руб./кв. м	70 000	66 932	71 622	71 154
		СКО, руб./кв. м	14 516	13 569	14 114	15 154
		погрешность, руб./кв. м	1 278	2 285	2 297	2 034
	погрешность, %	1,70%	3,16%	3,03%	2,66%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	7 501	3 009	2 382	2 110
		средняя площадь, кв.м	59,10	41,75	60,75	81,96
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 714	38 814	37 037	35 714
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	133 327	131 148	126 214	133 327

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 241	60 485	58 995	57 744
		медиана, руб./кв. м	57 000	58 537	56 899	55 123
		СКО, руб./кв. м	9 006	9 102	8 697	8 924
		погрешность, руб./кв. м	208	332	356	389
		погрешность, %	0,35%	0,55%	0,60%	0,67%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	3 046	1 041	1 415	590
		средняя площадь, кв.м	42,60	31,43	44,30	58,27
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 462	29 688	29 551	28 462
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 750	88 710	88 750	78 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 961	57 786	51 984	46 789
		медиана, руб./кв. м	52 846	57 813	52 174	46 667
		СКО, руб./кв. м	6 000	5 072	4 992	4 705
		погрешность, руб./кв. м	217	315	265	388
	погрешность, %	0,41%	0,54%	0,51%	0,83%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	893	139	362	392
		средняя площадь, кв.м	58,90	34,04	51,96	74,13
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 186	30 295	24 160	21 186
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	102 597	96 875	98 148	102 597
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 921	55 910	50 475	47 286
		медиана, руб./кв. м	47 143	53 514	47 019	44 454
		СКО, руб./кв. м	10 653	10 190	10 880	9 869
		погрешность, руб./кв. м	713	1 735	1 145	998
	погрешность, %	1,43%	3,10%	2,27%	2,11%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	658	562	96	
		средняя площадь, кв.м	25,88	24,25	35,38	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 483	34 483	35 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 154	96 154	70 238	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 562	63 346	51 116	
		медиана, руб./кв. м	61 306	62 980	50 000	
		СКО, руб./кв. м	9 295	8 801	7 193	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Старый город		погрешность, руб./кв. м	725	743	1 476	
		погрешность, %	1,18%	1,17%	2,89%	
	по всем типам	количество объектов, шт.	1 455	408	540	507
		средняя площадь, кв.м	74,03	44,38	67,41	104,95
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 201	40 717	31 452	30 201
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	170 455	131 148	170 455	165 289
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 949	72 739	71 300	72 004
		медиана, руб./кв. м	69 000	70 000	68 709	68 033
		СКО, руб./кв. м	12 611	11 726	12 086	13 868
		погрешность, руб./кв. м	661	1 162	1 041	1 233
		погрешность, %	0,92%	1,60%	1,46%	1,71%
	"элитки"	количество объектов, шт.	222	40	73	109
		средняя площадь, кв.м	100,84	51,40	87,67	127,80
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	55 147	57 592	59 998	55 147
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	170 455	126 866	170 455	165 289
		средняя цена предложения, руб./кв. м	84 105	82 457	84 148	84 681
		медиана, руб./кв. м	82 368	79 444	84 987	82 876
		СКО, руб./кв. м	15 193	15 785	14 258	15 455
		погрешность, руб./кв. м	2 044	5 055	3 361	2 974
	погрешность, %	2,43%	6,13%	3,99%	3,51%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	955	311	334	310
		средняя площадь, кв.м	73,15	45,83	70,44	103,48
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	49 557	52 116	51 899	49 557
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	131 148	131 148	117 647	121 858
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 577	72 202	71 315	71 234
		медиана, руб./кв. м	68 889	69 987	68 737	67 462
		СКО, руб./кв. м	11 466	11 031	11 297	12 103
		погрешность, руб./кв. м	742	1 253	1 238	1 377
		погрешность, %	1,04%	1,74%	1,74%	1,93%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	62	19	34	9
средняя площадь, кв.м		42,62	31,21	44,06	61,27	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 828	58 333	44 828	44 915	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 750	87 097	88 750	78 333	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 777	71 293	64 634	58 451	
		медиана, руб./кв. м	64 189	70 313	62 729	56 673	
		СКО, руб./кв. м	8 620	6 965	8 593	6 039	
		погрешность, руб./кв. м	2 207	3 283	2 992	4 270	
		погрешность, %	3,36%	4,61%	4,63%	7,31%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	209	31	99	79	
		средняя площадь, кв.м	60,61	33,49	50,30	84,16	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 201	41 111	31 452	30 201	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	102 597	96 875	98 148	102 597	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 864	68 676	64 064	59 078	
		медиана, руб./кв. м	62 500	66 667	64 865	58 667	
		СКО, руб./кв. м	10 781	12 409	10 134	10 033	
		погрешность, руб./кв. м	1 495	4 531	2 047	2 272	
	погрешность, %	2,38%	6,60%	3,20%	3,85%		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	7	7			
		средняя площадь, кв.м	23,89	23,89			
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 717	40 717			
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 909	90 909			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 970	62 970			
		медиана, руб./кв. м	58 696	58 696			
		СКО, руб./кв. м	19 065	19 065			
		погрешность, руб./кв. м	15 566	15 566			
	погрешность, %	24,72%	24,72%				
	Центр	по всем типам	количество объектов, шт.	3 688	1 392	1 296	1 000
			средняя площадь, кв.м	58,57	42,04	57,48	82,97
минимальная цена предложения, руб./кв. м			30 000	38 333	30 000	31 926	
максимальная цена предложения, руб./кв. м			188 350	129 412	154 500	188 350	
средняя цена предложения, руб./кв. м			60 459	62 995	59 016	58 798	
медиана, руб./кв. м			58 173	61 667	56 476	56 525	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	8 875	8 698	8 228	9 197	
		погрешность, руб./кв. м	292	466	457	582	
		погрешность, %	0,48%	0,74%	0,77%	0,99%	
	"элитки"		количество объектов, шт.	185	65	53	67
			средняя площадь, кв.м	86,14	56,04	75,10	124,07
			минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 111	51 111	51 429	51 835
			максимальная цена предложения, руб./кв. м	188 350	129 412	154 500	188 350
			средняя цена предложения, руб./кв. м	71 301	69 837	70 274	73 534
			медиана, руб./кв. м	67 635	64 583	67 712	70 533
			СКО, руб./кв. м	11 676	11 734	10 463	12 185
			погрешность, руб./кв. м	1 722	2 933	2 902	3 000
			погрешность, %	2,41%	4,20%	4,13%	4,08%
			"улучшенки"		количество объектов, шт.	2 405	1 020
	средняя площадь, кв.м	62,26			44,66	64,52	87,34
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 019			47 959	46 163	45 019
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	133 327			108 333	126 214	133 327
	средняя цена предложения, руб./кв. м	61 728			62 666	61 334	60 702
	медиана, руб./кв. м	59 661			61 552	59 524	58 667
	СКО, руб./кв. м	9 055			9 194	9 171	8 509
	погрешность, руб./кв. м	369			576	677	669
	погрешность, %	0,60%	0,92%	1,10%	1,10%		
	"хрущевки"		количество объектов, шт.	814	228	412	174
			средняя площадь, кв.м	43,47	31,50	44,23	57,34
			минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 667	48 571	36 667	40 636
			максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 710	88 710	82 857	74 811
			средняя цена предложения, руб./кв. м	55 916	61 508	54 917	50 952
			медиана, руб./кв. м	55 279	60 062	54 535	50 840
			СКО, руб./кв. м	5 107	4 727	3 883	3 688
			погрешность, руб./кв. м	358	627	383	561
	погрешность, %	0,64%	1,02%	0,70%	1,10%		
"сталинки"		количество объектов, шт.	212	28	74	110	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя площадь, кв.м	61,07	34,23	54,05	72,63
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 000	38 889	30 000	31 926
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	100 000	85 938	76 667	100 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 752	60 866	52 279	51 004
		медиана, руб./кв. м	52 167	59 821	52 167	50 000
		СКО, руб./кв. м	9 392	9 116	9 109	8 941
		погрешность, руб./кв. м	1 293	3 509	2 132	1 713
		погрешность, %	2,45%	5,76%	4,08%	3,36%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	72	51	21	
		средняя площадь, кв.м	27,78	23,32	38,62	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 333	38 333	39 189	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 679	95 679	70 238	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 240	68 660	53 508	
		медиана, руб./кв. м	63 902	70 000	52 249	
		СКО, руб./кв. м	11 310	10 394	8 596	
Спальные районы	по всем типам	количество объектов, шт.	5 979	2 457	2 053	1 469
		средняя площадь, кв.м	49,76	35,25	51,50	71,58
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 812	33 046	28 224	26 812
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 250	96 250	94 186	87 603
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 838	60 032	53 973	51 433
		медиана, руб./кв. м	55 135	59 016	53 488	50 432
		СКО, руб./кв. м	6 814	6 653	5 604	6 094
		погрешность, руб./кв. м	176	269	247	318
	погрешность, %	0,32%	0,45%	0,46%	0,62%	
	"элитки"	количество объектов, шт.	110	37	26	47
		средняя площадь, кв.м	81,73	49,81	75,31	110,41
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	48 205	51 042	49 459	48 205
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 250	96 250	94 186	84 112
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 335	65 414	63 876	61 399

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	60 000	61 765	62 669	57 993
		СКО, руб./кв. м	8 230	9 809	8 009	6 739
		погрешность, руб./кв. м	1 577	3 270	3 204	1 987
		погрешность, %	2,49%	5,00%	5,02%	3,24%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	3 273	1 248	1 049	976
		средняя площадь, кв.м	55,91	40,92	57,24	73,66
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 615	45 000	44 785	44 615
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	92 045	92 045	85 880	87 603
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 184	60 071	56 765	53 942
		медиана, руб./кв. м	56 250	59 211	56 000	52 774
		СКО, руб./кв. м	6 172	6 728	5 110	5 230
		погрешность, руб./кв. м	216	381	316	335
	погрешность, %	0,38%	0,63%	0,56%	0,62%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 700	648	762	290
		средняя площадь, кв.м	41,84	31,44	44,28	58,70
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 348	36 047	34 348	34 980
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 636	78 125	88 636	70 455
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 203	57 773	51 927	46 348
		медиана, руб./кв. м	53 030	57 813	51 714	46 257
		СКО, руб./кв. м	5 366	4 204	4 068	3 433
		погрешность, руб./кв. м	260	331	295	404
	погрешность, %	0,49%	0,57%	0,57%	0,87%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	368	66	146	156
		средняя площадь, кв.м	56,63	34,06	51,63	70,86
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 812	33 046	28 224	26 812
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 211	73 684	63 333	84 211
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 554	50 556	44 376	42 181
		медиана, руб./кв. м	44 011	50 385	43 985	41 188
		СКО, руб./кв. м	5 931	5 771	4 943	5 688
		погрешность, руб./кв. м	619	1 432	821	914
погрешность, %	1,39%	2,83%	1,85%	2,17%		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	528	458	70	
		средняя площадь, кв.м	25,60	24,17	34,93	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 842	38 788	36 842	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 154	96 154	68 182	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 287	64 053	50 737	
		медиана, руб./кв. м	62 200	63 636	50 000	
		СКО, руб./кв. м	8 597	7 943	6 878	
		погрешность, руб./кв. м	749	743	1 656	
		погрешность, %	1,20%	1,16%	3,26%	
Окраина	по всем типам	количество объектов, шт.	1 493	636	518	339
		средняя площадь, кв.м	46,08	33,05	48,84	66,31
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 186	29 688	24 160	21 186
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 816	72 816	64 000	63 981
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 602	48 620	44 395	41 785
		медиана, руб./кв. м	45 313	48 948	44 318	41 923
		СКО, руб./кв. м	5 247	4 911	4 615	4 278
		погрешность, руб./кв. м	272	390	406	465
		погрешность, %	0,60%	0,80%	0,91%	1,11%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	868	430	263	175
		средняя площадь, кв.м	46,88	34,33	51,90	70,19
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 714	38 814	37 037	35 714
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 118	69 118	64 000	62 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 533	48 044	45 693	44 081
		медиана, руб./кв. м	46 296	47 941	45 714	43 846
		СКО, руб./кв. м	4 484	4 710	4 066	3 436
		погрешность, руб./кв. м	305	455	502	521
		погрешность, %	0,65%	0,95%	1,10%	1,18%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	470	146	207	117
		средняя площадь, кв.м	43,85	31,30	44,52	58,35
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 462	29 688	29 551	28 462
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	63 981	61 667	57 377	63 981

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 274	50 275	44 279	40 792
		медиана, руб./кв. м	44 913	51 247	43 943	40 536
		СКО, руб./кв. м	5 294	3 825	4 276	3 881
		погрешность, руб./кв. м	489	635	596	721
		погрешность, %	1,08%	1,26%	1,35%	1,77%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	104	14	43	47
		средняя площадь, кв.м	59,09	34,76	53,28	71,65
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 186	30 295	24 160	21 186
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 571	55 000	58 571	50 735
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 133	42 974	36 789	35 708
		медиана, руб./кв. м	36 812	43 634	36 667	35 507
		СКО, руб./кв. м	5 344	8 061	5 209	4 265
		погрешность, руб./кв. м	1 053	4 471	1 608	1 258
	погрешность, %	2,84%	10,40%	4,37%	3,52%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	51	46	5	
		средняя площадь, кв.м	26,35	26,16	28,10	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 483	34 483	35 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 816	72 816	51 064	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 073	50 476	46 370	
		медиана, руб./кв. м	50 000	51 290	48 980	
		СКО, руб./кв. м	7 293	7 622	4 548	
		погрешность, руб./кв. м	2 063	2 273	4 548	
	погрешность, %	4,12%	4,50%	9,81%		