



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



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

Анализ выполнен в соответствии с требованиями методологии РГР

САМАРА 2014

Оглавление

| | |
|--|----|
| Основные положения | 4 |
| Обобщенные результаты проведенного мониторинга | 6 |
| Городской округ Новокуйбышевск | 11 |
| Общие сведения | 11 |
| Типизация объектов | 13 |
| Структура предложения | 15 |
| Анализ цен предложения | 16 |
| Городской округ Сызрань | 17 |
| Общие сведения | 17 |
| Типизация объектов | 19 |
| Структура предложения | 21 |
| Анализ цен предложения | 22 |
| Городской округ Жигулевск | 23 |
| Общие сведения | 23 |
| Типизация объектов | 24 |
| Структура предложения | 26 |
| Анализ цен предложения | 27 |
| Городской округ Кинель | 28 |
| Общие сведения | 28 |
| Типизация объектов | 29 |
| Структура предложения | 31 |
| Анализ цен предложения | 32 |
| Городской округ Октябрьск | 33 |
| Общие сведения | 33 |
| Типизация объектов | 34 |
| Структура предложения | 36 |
| Анализ цен предложения | 37 |
| Городской округ Отрадный | 38 |
| Общие сведения | 38 |
| Типизация объектов | 39 |
| Структура предложения | 41 |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| | |
|---|----|
| Анализ цен предложения | 42 |
| Городской округ Чапаевск | 43 |
| Общие сведения | 43 |
| Типизация объектов | 45 |
| Структура предложения..... | 47 |
| Анализ цен предложения | 48 |
| Городской округ Похвистнево | 49 |
| Общие сведения | 49 |
| Типизация объектов | 50 |
| Структура предложения..... | 51 |
| Анализ цен предложения | 51 |
| Приложения | 53 |
| Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Новокуйбышевск (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за февраль 2014 года | 53 |
| Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Сызрань (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за февраль 2014 года | 55 |
| Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Жигулевск (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за февраль 2014 года | 57 |
| Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Кинель (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за февраль 2014 года | 59 |
| Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Октябрьск (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за февраль 2014 года | 61 |
| Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Отрадный (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за февраль 2014 года | 63 |
| Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Чапаевск (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за февраль 2014 года | 65 |
| Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Похвистнево (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за февраль 2014 года | 67 |

Основные положения

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

- г.о. Самара (представлена в отдельном отчете);
- г.о. Тольятти (представлен в отдельном отчете);
- г.о. Новокуйбышевск;
- г.о. Сызрань;
- г.о. Жигулевск;
- г.о. Кинель;
- г.о. Октябрьск;
- г.о. Отрадный;
- г.о. Чапаевск;
- г.о. Похвистнево.

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

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

Данная методология включает следующие группы операций - этапы мониторинга:

- выбор показателей, подлежащих определению при решении конкретной задачи анализа рынка (например, удельная цена квартир, площадь помещений);
- выбор периода (например, день, неделя, месяц, квартал, год), за который производится обработка данных для получения одного значения каждого из статистических показателей, и определенного количества периодов предыстории для построения динамического ряда;
- сбор и предварительная обработка документированной информации об объектах рынка в заданных периодах (обеспечение наличия данных, необходимых и достаточных для получения выбранных статистических показателей, в том числе и для типизации объектов (расчленения на однородные группы), очистка базы данных от недостоверной информации, повторов и дублей);

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

- предварительная типизация (классификация) объектов по качеству (типы, классы), размерам (число комнат или диапазон общей площади помещений), местоположению (зона, район города) и другим признакам;
- расчленение совокупности объектов на выборки в соответствии с принятой классификацией;
- определение статистических характеристик каждой выборки, построение гистограммы распределения каждого показателя;
- построение предварительной числовой пространственно-параметрической модели рынка по каждому из выбранных показателей;
- корректировка расчленения (дополнительное расчленение или объединение выборок) и построение оптимизированной пространственно-параметрической модели рынка;
- расчет структурных относительных показателей сегмента рынка (долей);
- построение динамических рядов по каждому из выбранных показателей;
- расчет относительных показателей динамики (индексов и темпов);
- описание полученных результатов и подготовка отчета о мониторинге рынка за текущий период (и о накопленной динамике за рассматриваемые периоды).

Обобщенные результаты проведенного мониторинга

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) было проанализировано 13 354 уникальных предложения к продаже, опубликованных в СМИ.

Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

Таблица 1

| Городской округ | Количество жителей (тыс. чел.) | Количество предложений | | | | Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб. | | | |
|-----------------|--------------------------------|------------------------|---------|---------|---------|--|---------|---------|---------|
| | | всего | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. | по всем типам | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
| Самара | 1 133,8 | 7 996 | 2 886 | 2 726 | 2 384 | 58 970 | 62 214 | 57 223 | 57 042 |
| Тольятти | 720,0 | 3 351 | 1 133 | 1 229 | 989 | 47 631 | 51 225 | 46 733 | 44 630 |
| Новокуйбышевск | 112,3 | 696 | 208 | 284 | 204 | 44 184 | 46 811 | 43 246 | 42 810 |
| Сызрань | 182,3 | 261 | 73 | 115 | 73 | 34 431 | 37 277 | 32 693 | 34 322 |
| Жигулевск | 60,0 | 307 | 102 | 109 | 96 | 32 761 | 37 470 | 30 688 | 30 111 |
| Кинель | 55,5 | 190 | 53 | 85 | 52 | 35 607 | 37 461 | 36 423 | 32 383 |
| Октябрьск | 27,2 | 87 | 39 | 24 | 24 | 19 558 | 22 273 | 18 767 | 15 937 |
| Отрадный | 47,8 | 92 | 42 | 31 | 19 | 30 226 | 29 669 | 31 609 | 29 200 |
| Чапаевск | 73,4 | 306 | 117 | 120 | 69 | 24 441 | 24 231 | 24 538 | 24 626 |
| Похвистнево | 29,2 | 68 | 8 | 19 | 41 | 25 773 | 28 824 | 25 752 | 25 188 |
| ИТОГО: | 2 441,5 | 13 354 | 4 661 | 4 742 | 3 951 | 52 525 | 56 004 | 50 774 | 50 521 |

Рисунок 1

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

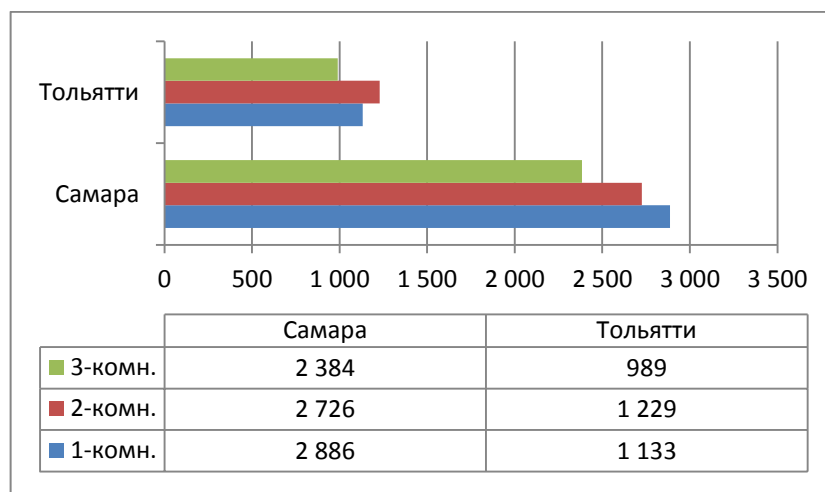


Рисунок 2

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

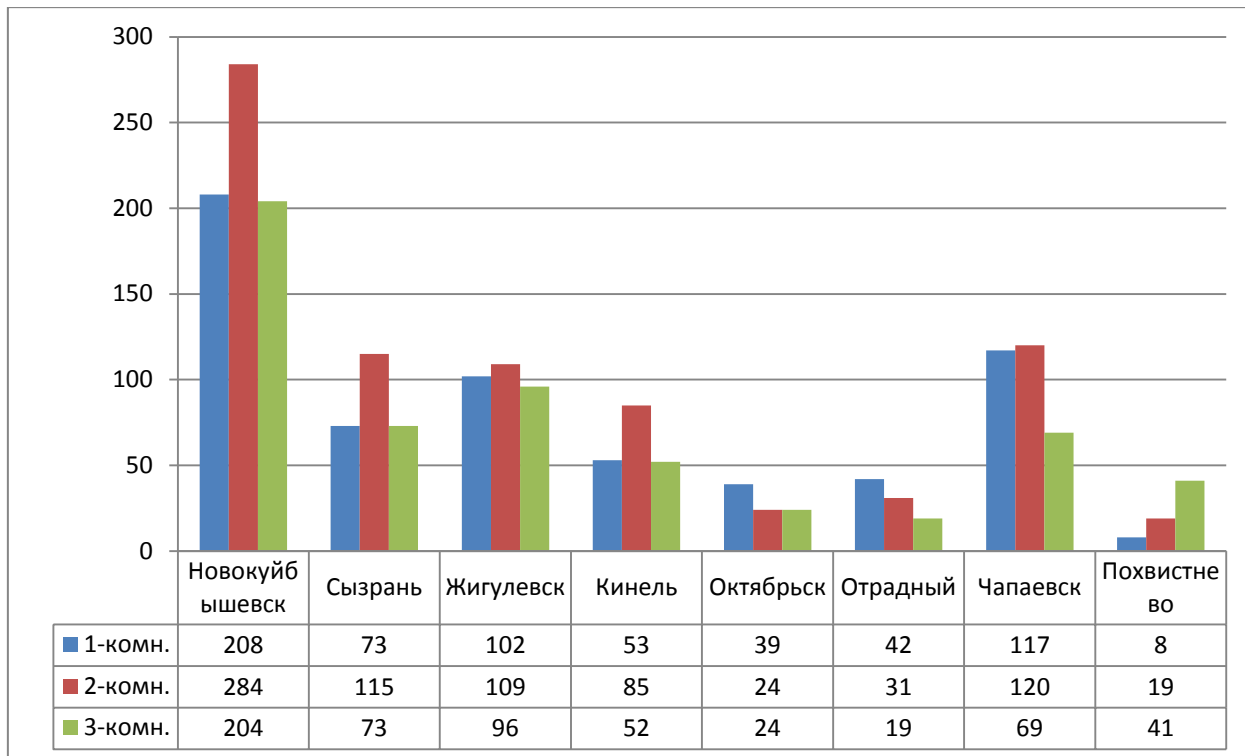


Рисунок 3

Активность рынка

(отношение количества предложений к количеству жителей)

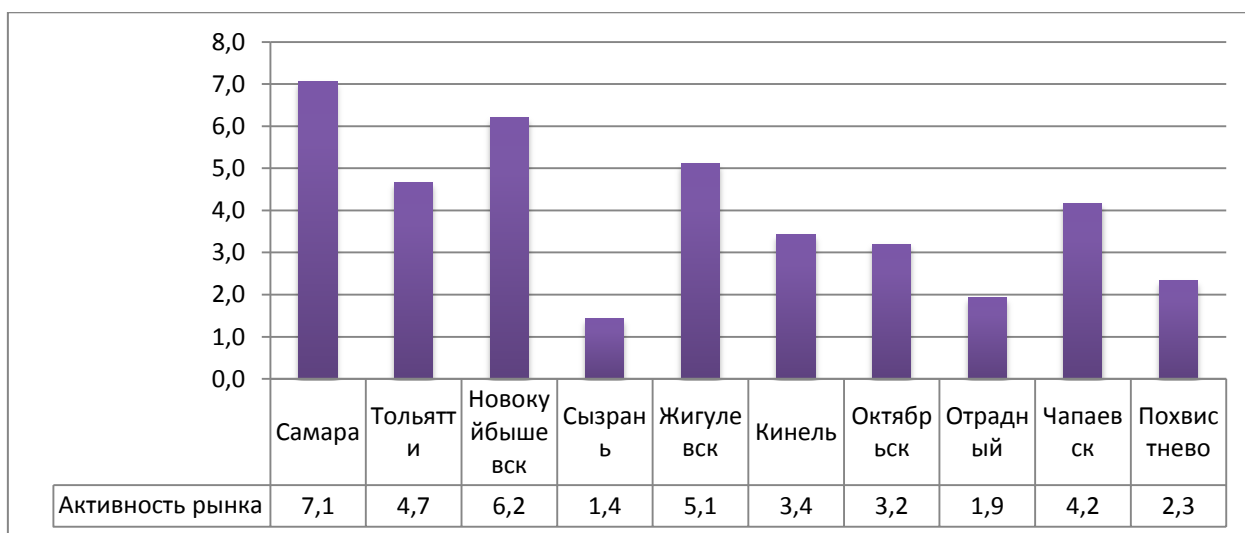
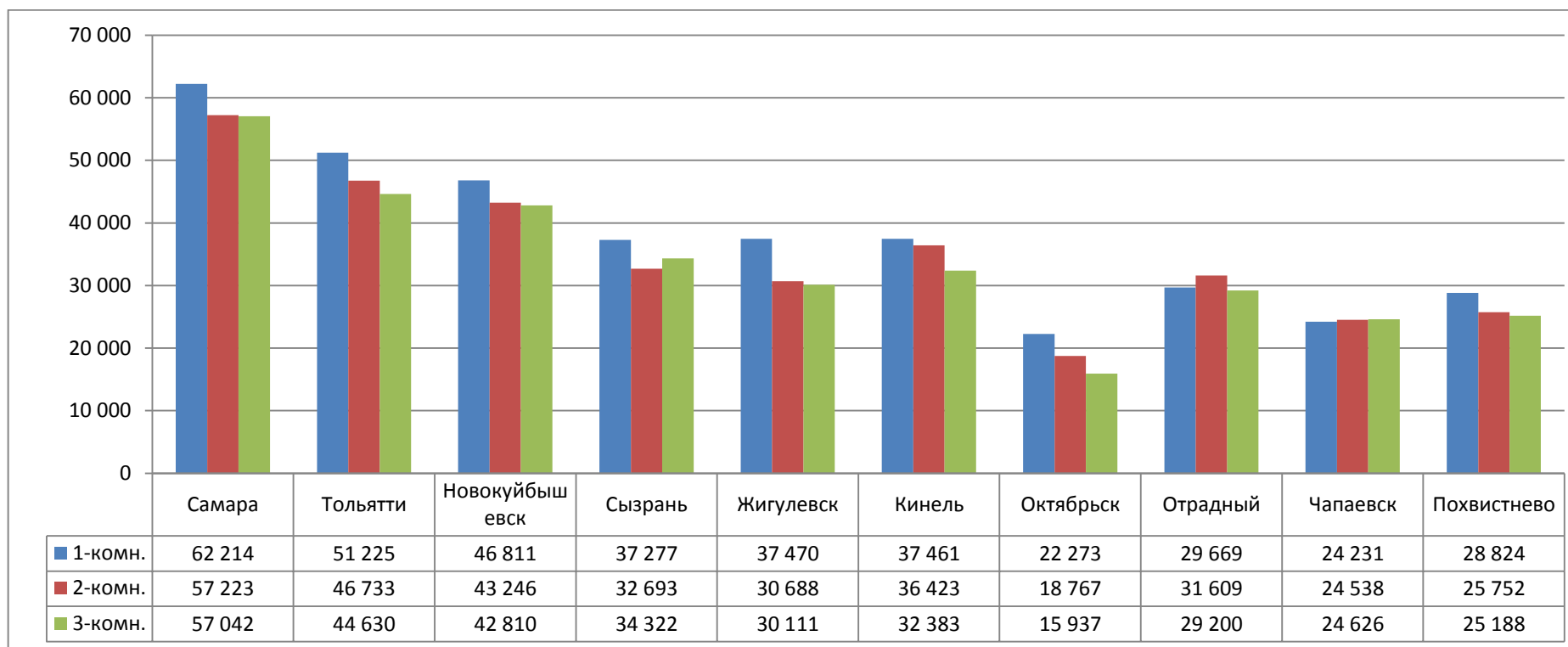


Рисунок 4

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



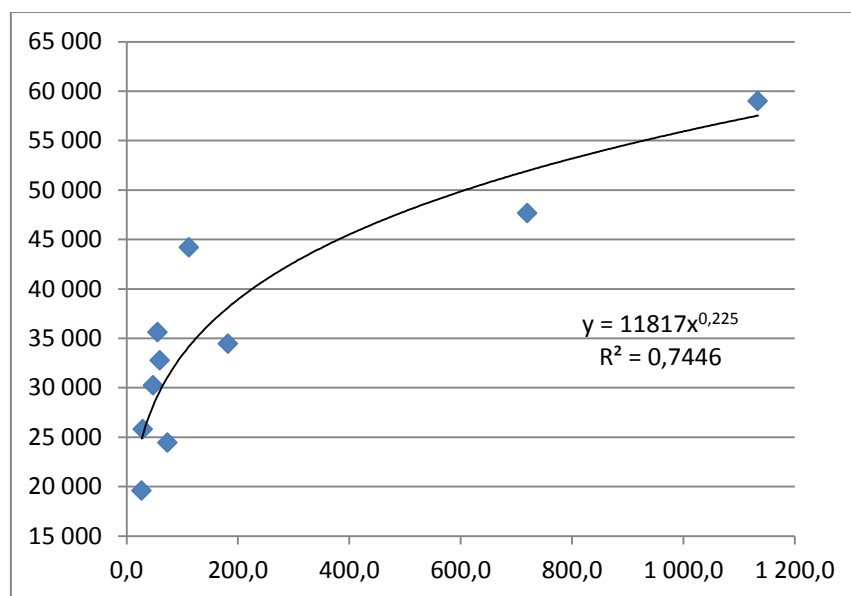
Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах в городских округах Самарской области от количества жителей представлена в таблице.

Таблица 2

| | Количество жителей (тыс. чел.) | Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб. |
|------------------------|--------------------------------|--|
| Самара | 1 133,8 | 58 970 |
| Тольятти | 720,0 | 47 631 |
| Новокуйбышевск | 112,3 | 44 184 |
| Сызрань | 182,3 | 34 431 |
| Жигулевск | 60,0 | 32 761 |
| Кинель | 55,5 | 35 607 |
| Октябрьск | 27,2 | 19 558 |
| Отрадный | 47,8 | 30 226 |
| Чапаевск | 73,4 | 24 441 |
| Похвистнево | 29,2 | 25 773 |
| Коэффициент корреляции | | 0,856351 |

Рисунок 5

Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья от количества жителей



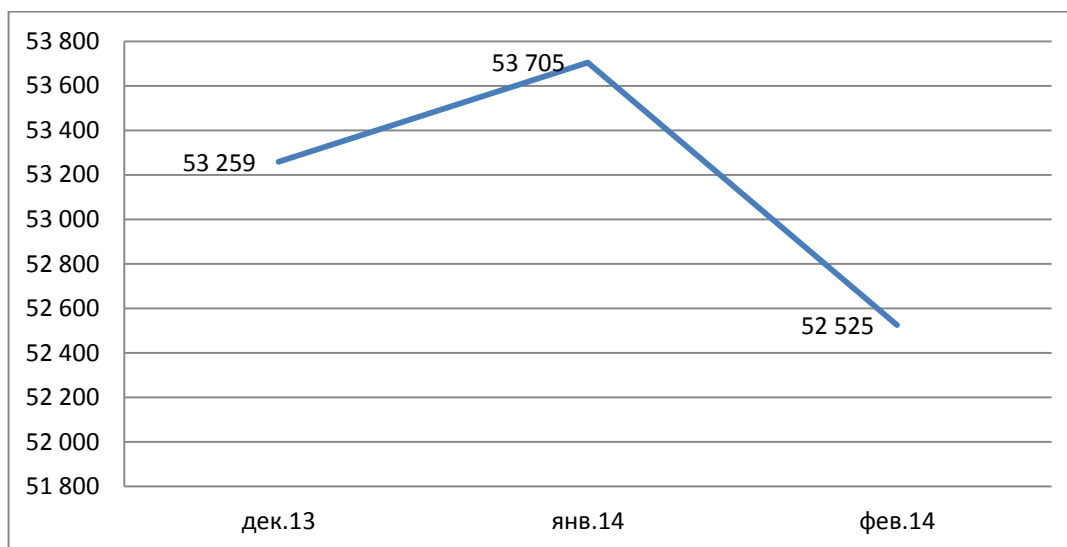
Динамика средневзвешенного значения*) цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах по городским округам Самарской области в целом представлена в таблице.

Таблица 3

| | дек.13 | янв.14 | фев.14 |
|---|--------|--------|--------|
| Средневзвешенное значение цены предложения 1 кв.м общей площади, руб. | 53 259 | 53 705 | 52 525 |
| Изменение к предыдущему периоду, руб. | | 446 | -1 180 |
| Изменение к предыдущему периоду, %. | | 0,8% | -2,2% |

Рисунок 6

Динамика средневзвешенного значения цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в целом по городским округам Самарской области



*) Средневзвешенное значение показателя — среднеарифметическое значение показателя, в котором учтены удельные веса каждого числового значения в общей их сумме.

Городской округ Новокуйбышевск

Общие сведения

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

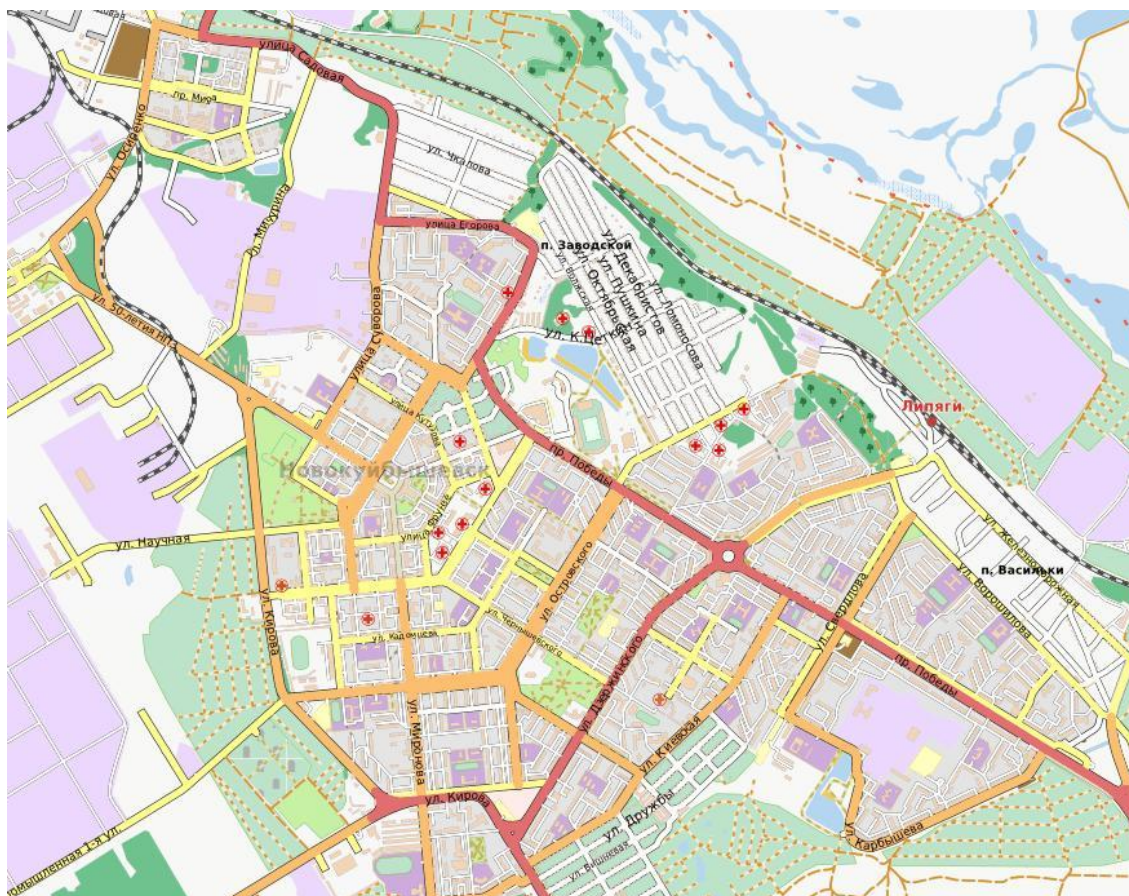
Городской округ Новокуйбышевск расположен на левом берегу Волги в 20 км к юго-западу от административного центра – г. Самара.

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

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

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

Рисунок 7



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

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

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

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

Типизация объектов

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

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 4

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

Типизация по размеру.

В настоящем отчете типизация по размеру проведена по количеству комнат. Рассмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Ввиду незначительной доли предложение четырех- и более комнатных квартир, данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

Типизация по местоположению.

Ввиду незначительной площади города, типизация по месторасположению не проводилась.

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

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

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

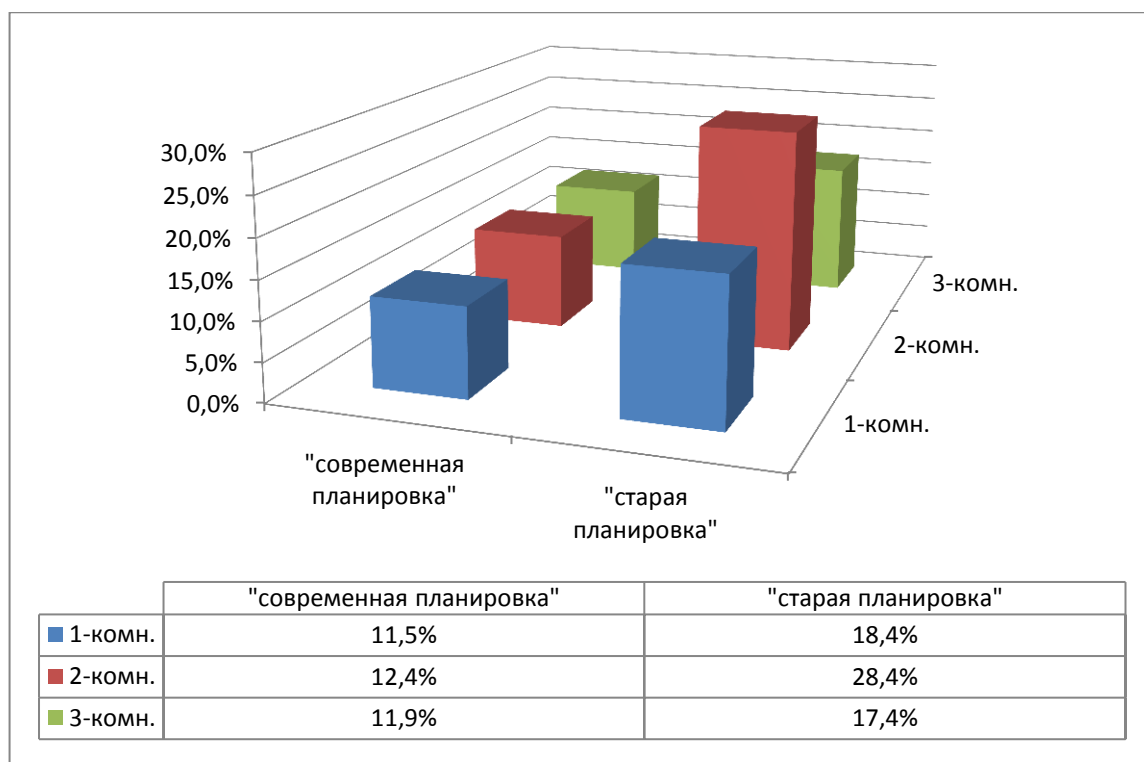
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 696 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry>).

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

Рисунок 8

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



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

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Новокуйбышевск приходится на дома «старой планировки» - 64% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

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

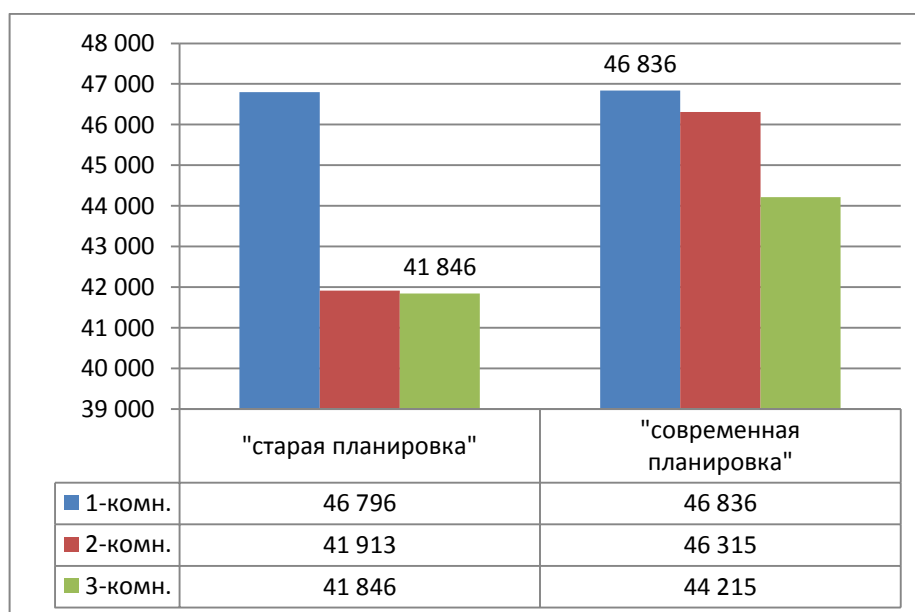
Таблица 5

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------------------|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| по всем типам | количество объектов, шт. | 696 | 208 | 284 | 204 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 44 184 | 46 811 | 43 246 | 42 810 |
| | погрешность, % | 0,74% | 1,27% | 1,08% | 1,18% |
| "старая планировка" | количество объектов, шт. | 447 | 128 | 198 | 121 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 43 293 | 46 796 | 41 913 | 41 846 |
| | погрешность, % | 0,96% | 1,76% | 1,29% | 1,47% |
| "современная планировка" | количество объектов, шт. | 249 | 80 | 86 | 83 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 45 783 | 46 836 | 46 315 | 44 215 |
| | погрешность, % | 1,04% | 1,79% | 1,53% | 1,83% |

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

Рисунок 9

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



Городской округ Сызрань

Общие сведения

Город Сызрань является городом областного значения.

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

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

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

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

Из общей численности:

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

Средний возраст населения - 39,2 лет.

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

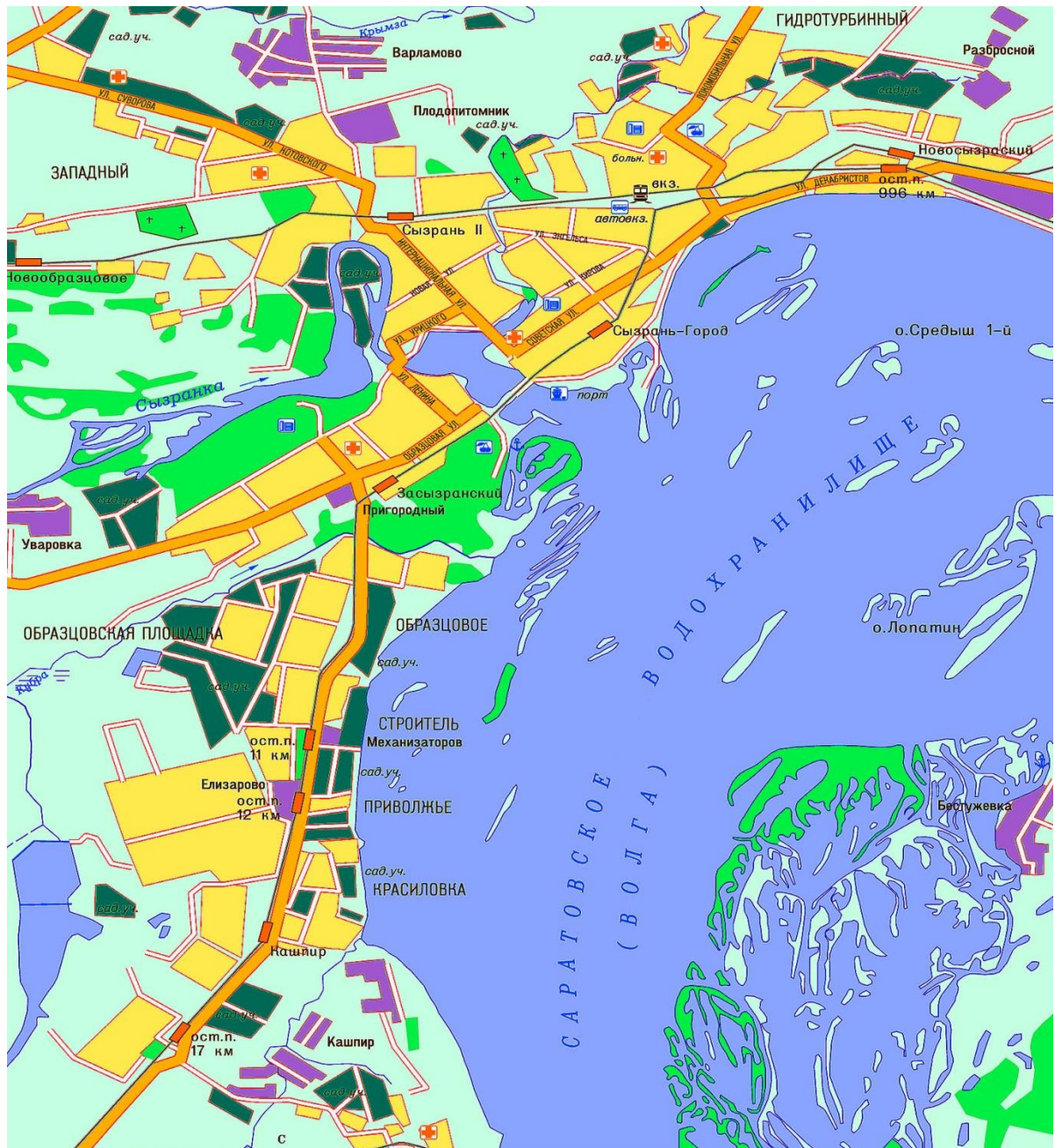
По данным Комитета по строительству и архитектуре Администрации городского округа Сызрань, Сызранского городского отдела государственной статистики общий жилой фонд городского округа на 01. 01. 2007 г. составил 3 879,7 тыс. м².

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Рисунок 10



Типизация объектов

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

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 6

| Тип (условное наименование) | Описание | |
|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| | критерий | значение |
| "современная планировка" | Этажность, мин./макс. | 6, 9-14 |
| | Материал наружных стен | кирпич, панели |
| | Наличие лифта | при этажности от 9 - есть |
| | Наличие мусоропровода | есть |
| | Высота потолков, м | от 2,6 |
| | Площадь кухни, мин./макс., кв.м | более 9,0 |
| | Расположение комнат | раздельные |
| | Период постройки | с конца 60-х |
| | Отделка | стандартная |
| | Территория, инфраструктура, сервис | - |
| "старая планировка" | Этажность, мин./макс. | 4-5 |
| | Материал наружных стен | кирпич, панели, блоки |
| | Наличие лифта | нет |
| | Наличие мусоропровода | нет |
| | Высота потолков, м | 2,5-2,8 |
| | Площадь кухни, мин./макс., кв.м | 5,5-6,5 |
| | Расположение комнат | смежные, раздельные |
| | Период постройки | до конца 60-х |
| | Отделка | стандартная |
| | Территория, инфраструктура, сервис | - |

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

Типизация по размеру.

В настоящем отчете типизация по размеру проведена по количеству комнат. Рассмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Ввиду незначительной доли предложение четырех- и более комнатных квартир, данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

Типизация по местоположению.

Типизация по месторасположению не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

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

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

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

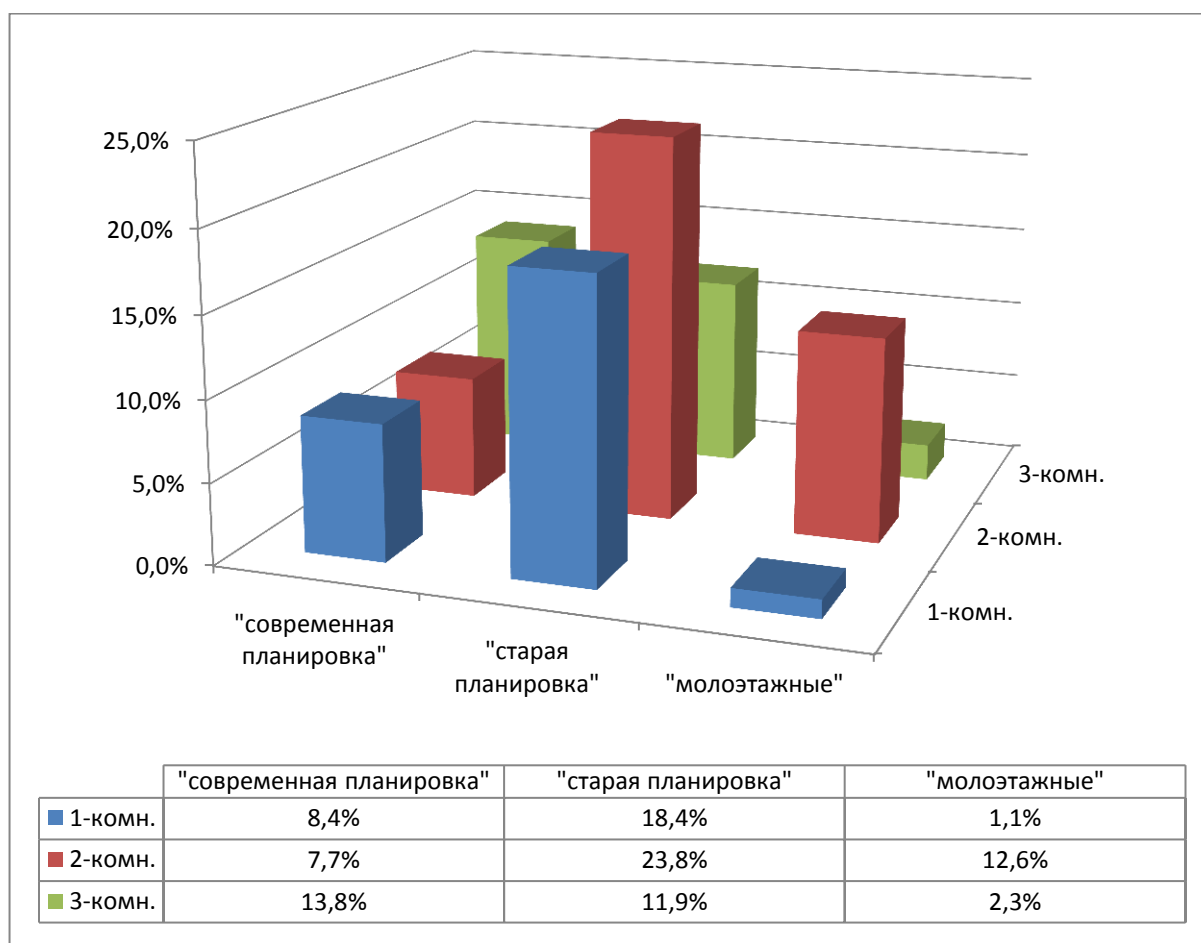
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 261 уникальное предложение, опубликованные на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/syzran/kvartiry>).

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

Рисунок 11

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



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

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Сызрань приходится на дома «старой планировки» - 54% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 261 уникальное предложение к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Сызрань. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

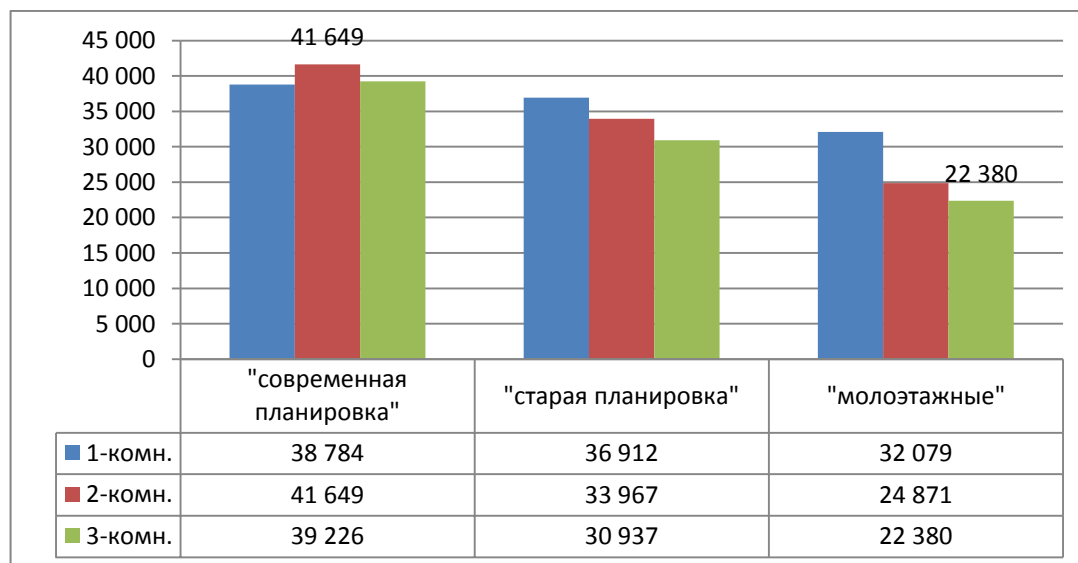
Таблица 7

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------------------|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| по всем типам | количество объектов, шт. | 261 | 73 | 115 | 73 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 34 431 | 37 277 | 32 693 | 34 322 |
| | погрешность, % | 2,28% | 3,21% | 3,69% | 4,65% |
| "современная планировка" | количество объектов, шт. | 78 | 22 | 20 | 36 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 39 723 | 38 784 | 41 649 | 39 226 |
| | погрешность, % | 3,12% | 6,66% | 5,65% | 4,34% |
| "старая планировка" | количество объектов, шт. | 141 | 48 | 62 | 31 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 34 303 | 36 912 | 33 967 | 30 937 |
| | погрешность, % | 2,56% | 3,71% | 3,22% | 6,52% |
| "малоэтажные" | количество объектов, шт. | 42 | 3 | 33 | 6 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 25 030 | 32 079 | 24 871 | 22 380 |
| | погрешность, % | 5,44% | 34,80% | 5,53% | 15,76% |

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

Рисунок 12

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



Городской округ Жигулевск

Общие сведения

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

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

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

Рисунок 13



Типизация объектов

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), опубликованные в феврале 2014 года на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volga-info.ru/togliatti/search/kvartiry/>).

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 8

| Тип (условное наименование) | Описание | |
|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| | критерий | значение |
| "улучшенки" | Этажность, мин./макс. | 4-10 |
| | Материал наружных стен | кирпич, панель, блоки |
| | Наличие лифта | при этажности от 9 - есть |
| | Наличие мусоропровода | есть |
| | Высота потолков, м | 2,7 |
| | Площадь кухни, мин./макс., кв.м | более 10,0 |
| | Расположение комнат | раздельные |
| | Период постройки | с середины 70-х |
| | Отделка | стандартная |
| | Территория, инфраструктура, сервис | - |
| "хрущевки" | Этажность, мин./макс. | до 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 | с середина 60-х |
| | Отделка | стандартная |
| | Территория, инфраструктура, сервис | - |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Тип (условное наименование) | Описание | |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
| | критерий | значение |
| "сталинки" | Этажность, мин./макс. | 2-4 |
| | Материал наружных стен | кирпич |
| | Наличие лифта | нет |
| | Наличие мусоропровода | нет |
| | Высота потолков, м | до 3,5 |
| | Площадь кухни, мин./макс., кв.м | до 15 |
| | Расположение комнат | раздельные |
| | Период постройки | до середины 60-х |
| | Отделка | стандартная |
| | Территория, инфраструктура, сервис | - |

Типизация по размеру.

В настоящем отчете типизация по размеру проведена по количеству комнат. Рассмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Ввиду незначительной доли предложение четырех- и более комнатных квартир, данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

Типизация по местоположению.

Типизация по месторасположению не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

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

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

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

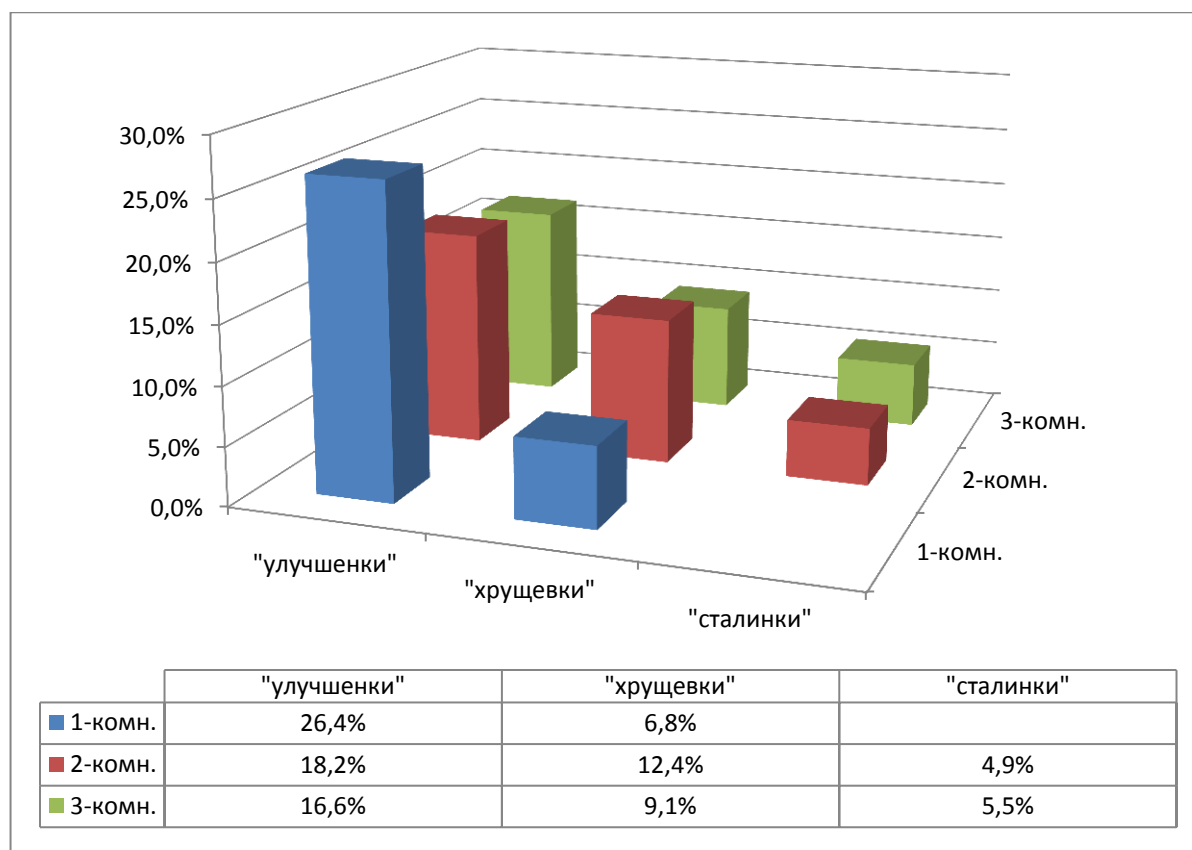
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 307 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volga-info.ru/togliatti/search/kvartiry/>).

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

Рисунок 14

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Жигулевск приходится на дома «улучшенной планировки» - 61,2% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 307 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Жигулевск. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

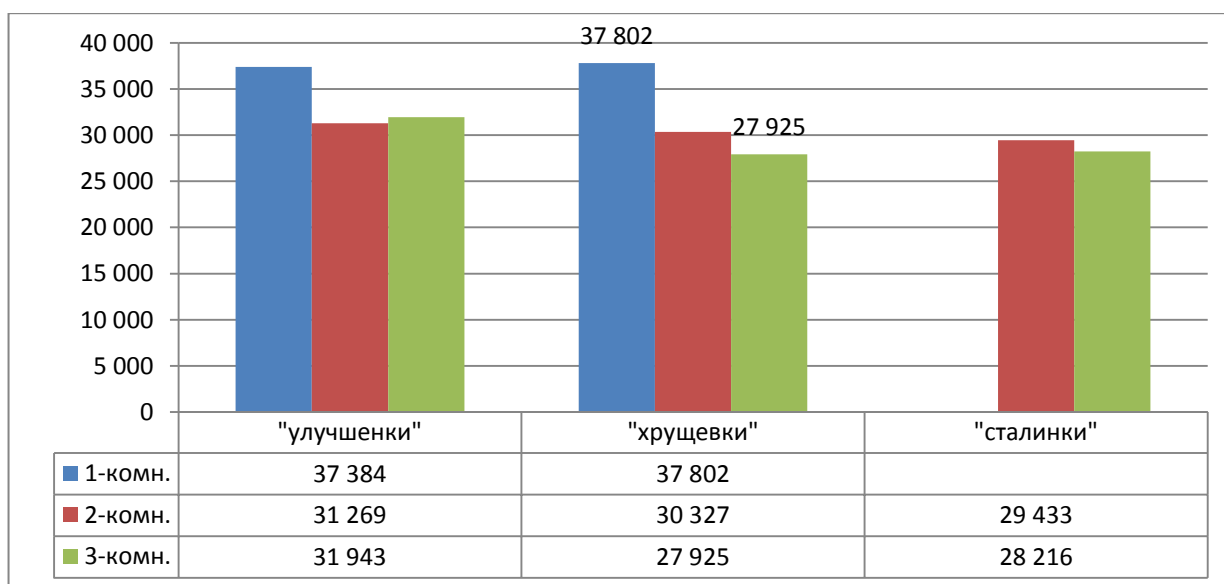
Таблица 9

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|---------------|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| по всем типам | количество объектов, шт. | 307 | 102 | 109 | 96 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 32 761 | 37 470 | 30 688 | 30 111 |
| | погрешность, % | 1,71% | 2,09% | 2,15% | 2,96% |
| "улучшенки" | количество объектов, шт. | 188 | 81 | 56 | 51 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 34 086 | 37 384 | 31 269 | 31 943 |
| | погрешность, % | 2,10% | 2,44% | 3,30% | 3,70% |
| "хрущевки" | количество объектов, шт. | 87 | 21 | 38 | 28 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 31 358 | 37 802 | 30 327 | 27 925 |
| | погрешность, % | 2,75% | 4,04% | 2,54% | 4,07% |
| "сталинки" | количество объектов, шт. | 32 | | 15 | 17 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 28 786 | | 29 433 | 28 216 |
| | погрешность, % | 6,90% | | 9,22% | 10,73% |

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

Рисунок 15

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



Типизация объектов

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

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 10

| Тип (условное наименование) | Описание | |
|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| | критерий | значение |
| "средней этажности" | Этажность, мин./макс. | 4-5 |
| | Материал наружных стен | кирпич, панели, блоки |
| | Наличие лифта | нет |
| | Наличие мусоропровода | нет |
| | Высота потолков, м | 2,6 |
| | Площадь кухни, мин./макс., кв.м | от 6,0 |
| | Расположение комнат | смежные, отдельные |
| | Отделка | стандартная |
| | Территория, инфраструктура, сервис | - |
| "малоэтажные" | Этажность, мин./макс. | 1-3 |
| | Материал наружных стен | кирпич, панели, блоки |
| | Наличие лифта | нет |
| | Наличие мусоропровода | нет |
| | Высота потолков, м | 2,5 |
| | Площадь кухни, мин./макс., кв.м | до 6,5 |
| | Расположение комнат | смежные, отдельные |
| | Отделка | стандартная |
| | Территория, инфраструктура, сервис | - |

Типизация по размеру.

В настоящем отчете типизация по размеру проведена по количеству комнат. Рассмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Ввиду незначительной доли предложение четырех- и более комнатных квартир, данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

Типизация по местоположению.

Типизация по месторасположению не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

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

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

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

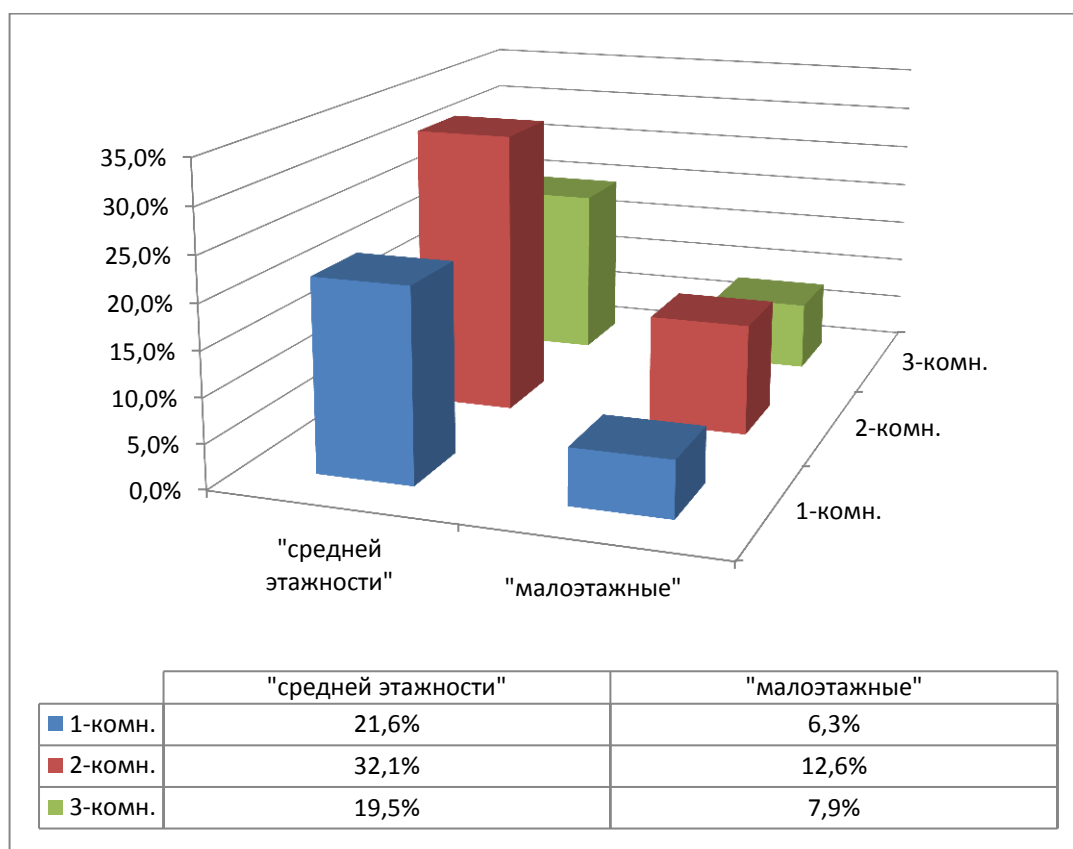
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 190 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/kinel/kvartiry>).

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

Рисунок 17

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Кинель приходится на двухкомнатные квартиры в домах «средней этажности» - 32,1% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 190 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Кинель. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

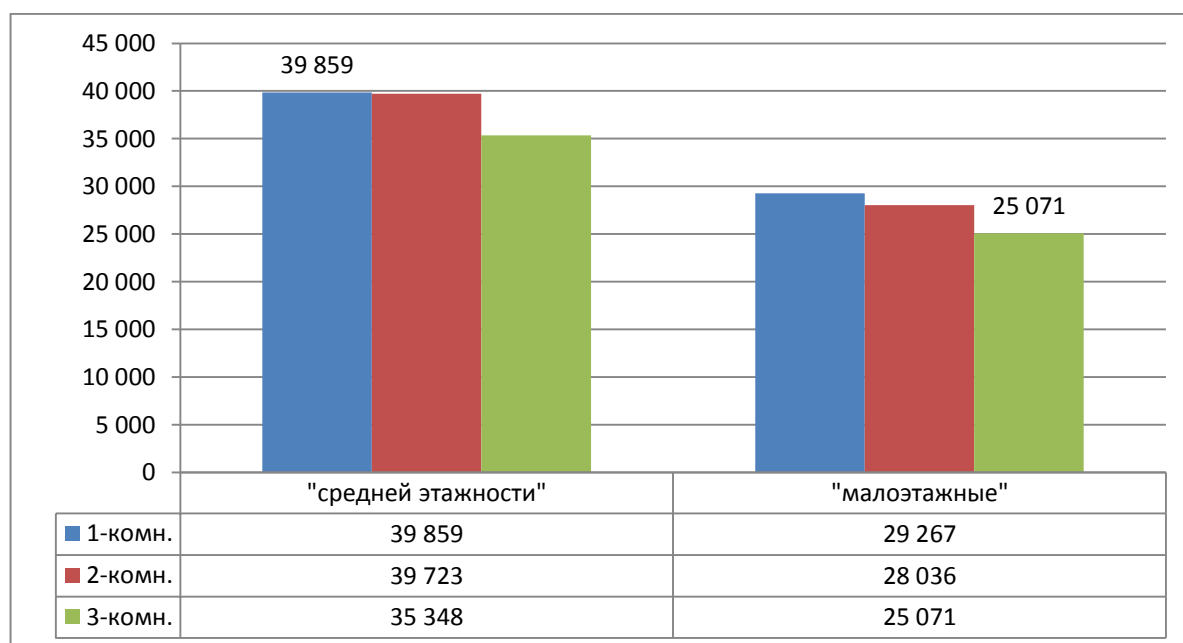
Таблица 11

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|---------------------|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| по всем типам | количество объектов, шт. | 190 | 53 | 85 | 52 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 35 607 | 37 461 | 36 423 | 32 383 |
| | погрешность, % | 2,64% | 3,77% | 4,03% | 5,26% |
| "средней этажности" | количество объектов, шт. | 139 | 41 | 61 | 37 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 38 599 | 39 859 | 39 723 | 35 348 |
| | погрешность, % | 2,26% | 3,07% | 3,40% | 4,99% |
| "малоэтажные" | количество объектов, шт. | 51 | 12 | 24 | 15 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 27 454 | 29 267 | 28 036 | 25 071 |
| | погрешность, % | 4,98% | 12,57% | 5,73% | 10,44% |

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

Рисунок 18

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



Типизация объектов

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

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 12

| Тип (условное наименование) | Описание | |
|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| | критерий | значение |
| "средней этажности" | Этажность, мин./макс. | 4-5 |
| | Материал наружных стен | кирпич, панели, блоки |
| | Наличие лифта | нет |
| | Наличие мусоропровода | нет |
| | Высота потолков, м | 2,6 |
| | Площадь кухни, мин./макс., кв.м | от 6,0 |
| | Расположение комнат | смежные, отдельные |
| | Отделка | стандартная |
| | Территория, инфраструктура, сервис | - |
| "малоэтажные" | Этажность, мин./макс. | 1-3 |
| | Материал наружных стен | кирпич, панели, блоки |
| | Наличие лифта | нет |
| | Наличие мусоропровода | нет |
| | Высота потолков, м | 2,6 |
| | Площадь кухни, мин./макс., кв.м | до 6,5 |
| | Расположение комнат | смежные, отдельные |
| | Отделка | стандартная |
| | Территория, инфраструктура, сервис | - |

Типизация по размеру.

В настоящем отчете типизация по размеру проведена по количеству комнат. Рассмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Ввиду незначительной доли предложение четырех- и более комнатных квартир, данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

Типизация по местоположению.

Типизация по месторасположению не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

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

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

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

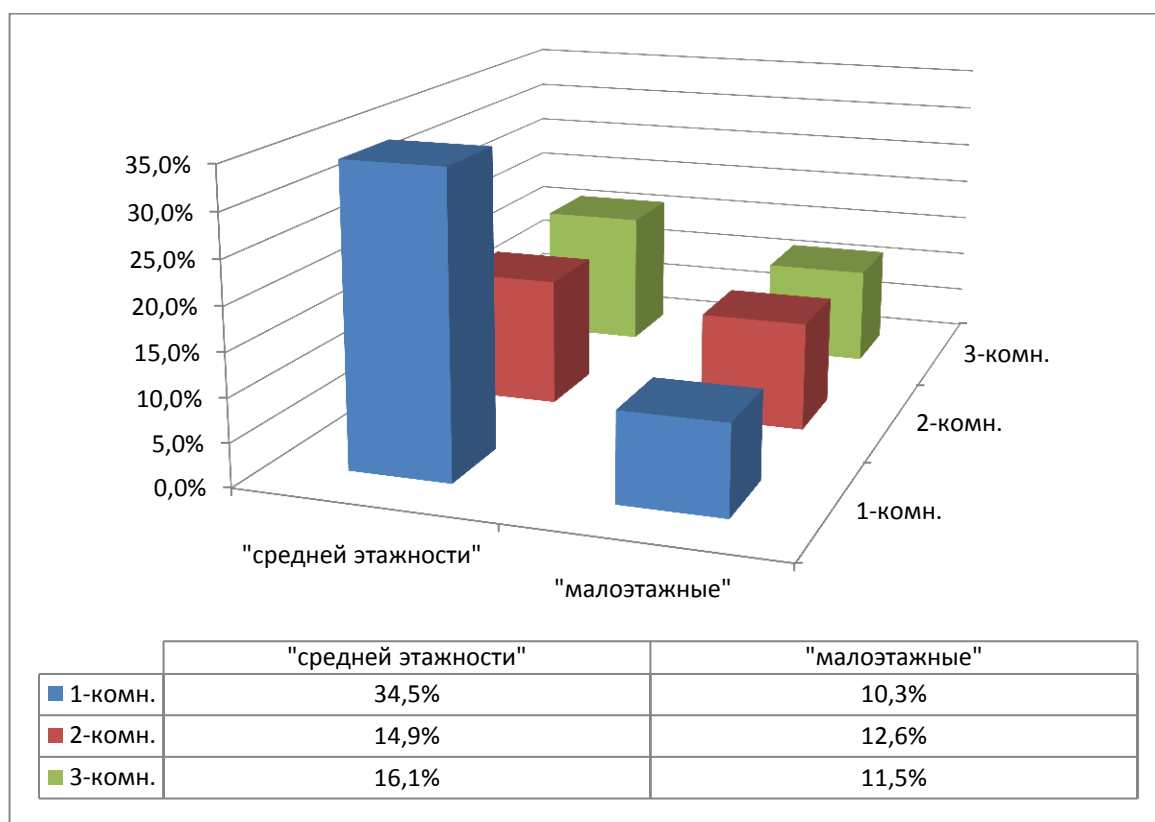
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 87 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/oktyabrsk/kvartiry>).

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

Рисунок 20

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Октябрьск приходится на однокомнатные квартиры в домах «средней этажности» - 34,5% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 87 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Октябрьск. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

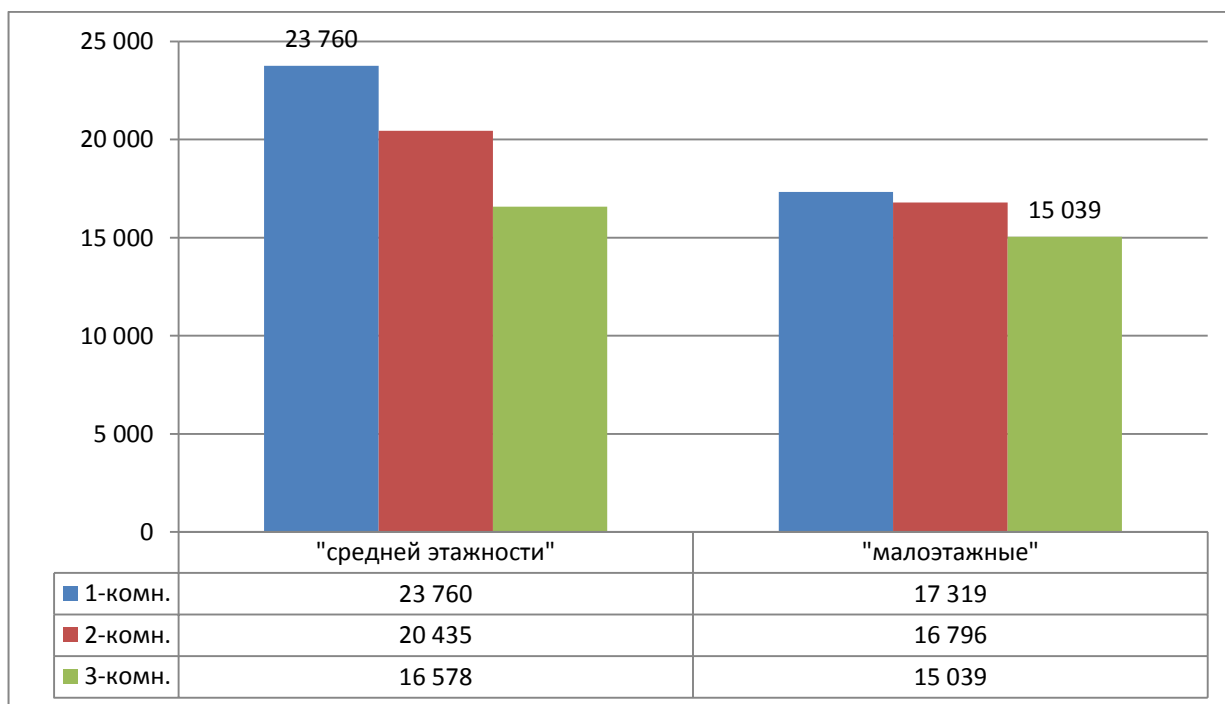
Таблица 13

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|---------------------|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| по всем типам | количество объектов, шт. | 87 | 39 | 24 | 24 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 19 558 | 22 273 | 18 767 | 15 937 |
| | погрешность, % | 5,25% | 5,93% | 9,81% | 6,81% |
| "средней этажности" | количество объектов, шт. | 57 | 30 | 13 | 14 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 21 238 | 23 760 | 20 435 | 16 578 |
| | погрешность, % | 5,96% | 5,03% | 14,04% | 10,47% |
| "малоэтажные" | количество объектов, шт. | 30 | 9 | 11 | 10 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 16 367 | 17 319 | 16 796 | 15 039 |
| | погрешность, % | 6,88% | 18,98% | 10,23% | 7,86% |

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

Рисунок 21

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



Городской округ Отрадный

Общие сведения

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

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

Площадь территории 53,51 кв. км.

Численность населения 47 769 чел.

Рисунок 22



Типизация объектов

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

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 14

| Тип (условное наименование) | Описание | |
|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| | критерий | значение |
| "средней этажности" | Этажность, мин./макс. | 4, 5, 9 |
| | Материал наружных стен | кирпич, панели, блоки |
| | Наличие лифта | в 9-этажных есть |
| | Наличие мусоропровода | в 9-этажных есть |
| | Высота потолков, м | 2,6 |
| | Площадь кухни, мин./макс., кв.м | от 6,0 |
| | Расположение комнат | смежные, отдельные |
| | Отделка | стандартная |
| | Территория, инфраструктура, сервис | - |
| "малоэтажные" | Этажность, мин./макс. | 1-3 |
| | Материал наружных стен | кирпич, панели, блоки |
| | Наличие лифта | нет |
| | Наличие мусоропровода | нет |
| | Высота потолков, м | 2,6 |
| | Площадь кухни, мин./макс., кв.м | до 6,5 |
| | Расположение комнат | смежные, отдельные |
| | Отделка | стандартная |
| | Территория, инфраструктура, сервис | - |

Типизация по размеру.

В настоящем отчете типизация по размеру проведена по количеству комнат. Рассмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Ввиду незначительной доли предложение четырех- и более комнатных квартир, данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

Типизация по местоположению.

Типизация по месторасположению не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

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

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

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

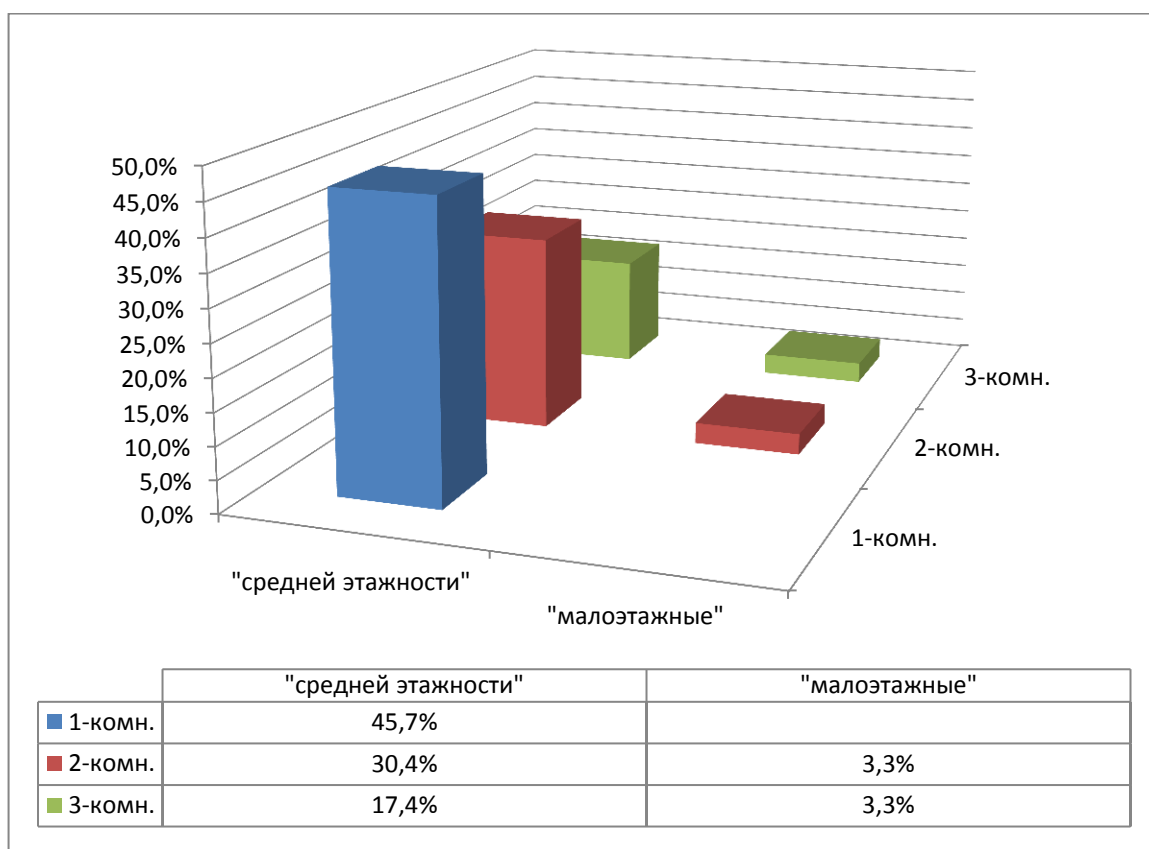
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 92 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry>).

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

Рисунок 23

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Отрадный приходится на однокомнатные квартиры в домах «средней этажности» - 45,7% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 92 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Отрадный. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

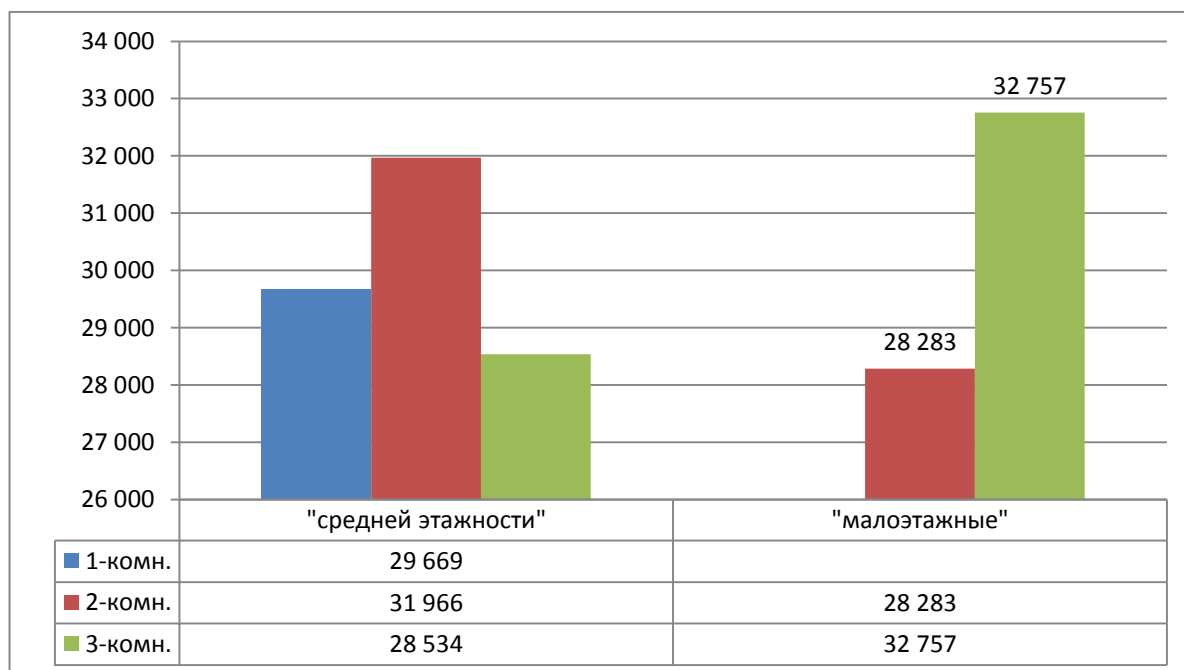
Таблица 15

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|---------------------|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| по всем типам | количество объектов, шт. | 92 | 42 | 31 | 19 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 30 226 | 29 669 | 31 609 | 29 200 |
| | погрешность, % | 2,38% | 3,06% | 3,53% | 7,28% |
| "средней этажности" | количество объектов, шт. | 86 | 42 | 28 | 16 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 30 206 | 29 669 | 31 966 | 28 534 |
| | погрешность, % | 2,25% | 3,06% | 3,57% | 4,94% |
| "малоэтажные" | количество объектов, шт. | 6 | | 3 | 3 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 30 520 | | 28 283 | 32 757 |
| | погрешность, % | 22,79% | | 3,37% | 60,70% |

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

Рисунок 24

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



Городской округ Чапаевск

Общие сведения

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

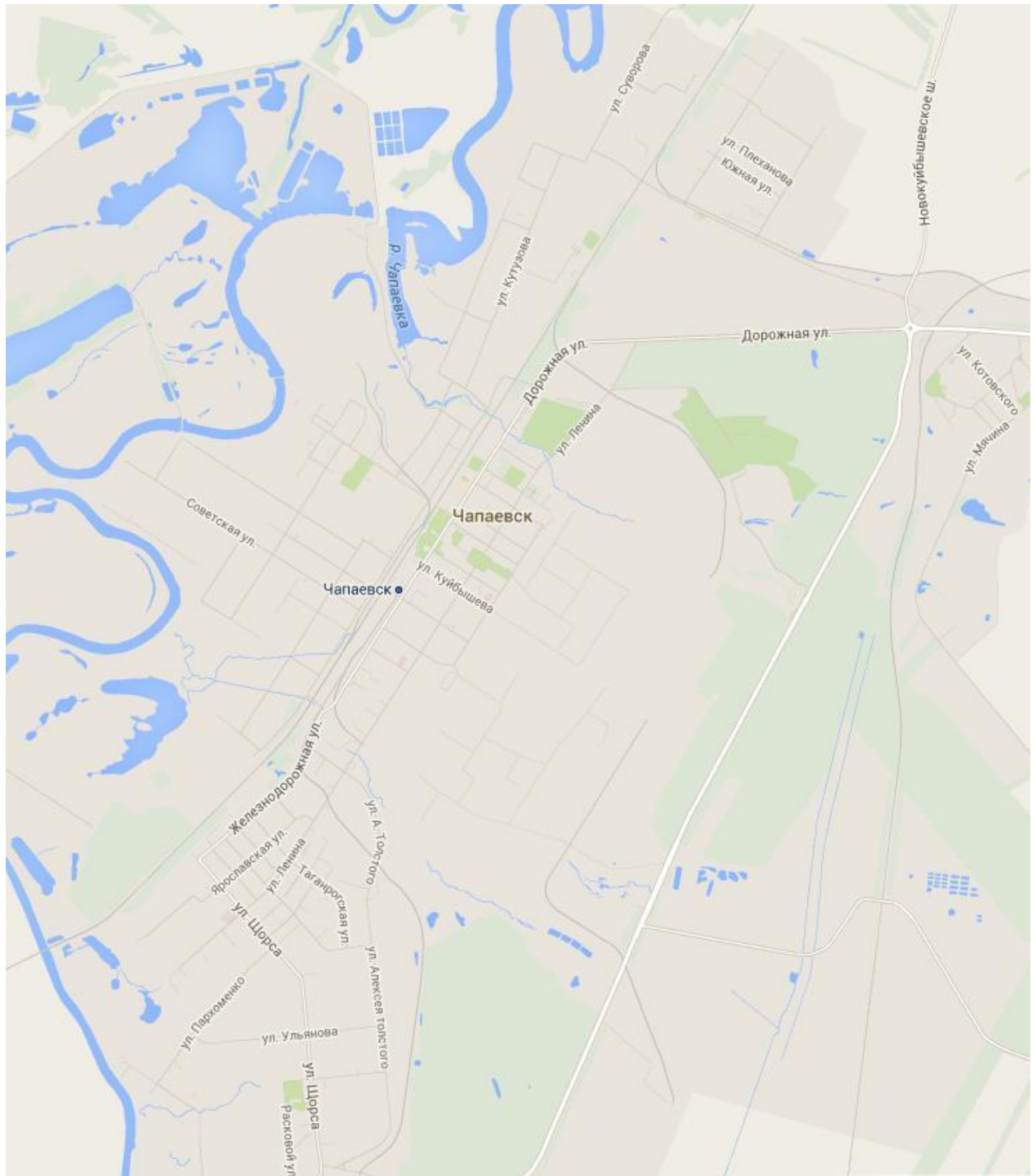
Городской округ Чапаевск расположен в поймах рек Чапаевки и Волги, занимает выгодное географическое положение, находясь почти в центре Самарской области, на расстоянии около 40 км от г. Самары.

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

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

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

Рисунок 25



Типизация объектов

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

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 16

| Тип (условное наименование) | Описание | |
|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| | критерий | значение |
| "средней этажности" | Этажность, мин./макс. | 4, 5 |
| | Материал наружных стен | кирпич, панели, блоки |
| | Наличие лифта | нет |
| | Наличие мусоропровода | нет |
| | Высота потолков, м | 2,6 |
| | Площадь кухни, мин./макс., кв.м | 5,5 - 6,5 |
| | Расположение комнат | смежные, отдельные |
| | Отделка | стандартная |
| | Территория, инфраструктура, сервис | - |
| "малоэтажные" | Этажность, мин./макс. | 1-3 |
| | Материал наружных стен | кирпич, панели, блоки |
| | Наличие лифта | нет |
| | Наличие мусоропровода | нет |
| | Высота потолков, м | 2,6 |
| | Площадь кухни, мин./макс., кв.м | до 6,5 |
| | Расположение комнат | смежные, отдельные |
| | Отделка | стандартная |
| | Территория, инфраструктура, сервис | - |

Типизация по размеру.

В настоящем отчете типизация по размеру проведена по количеству комнат. Рассмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Ввиду незначительной доли предложение четырех- и более комнатных квартир, данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

Типизация по местоположению.

Типизация по месторасположению не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

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

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

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

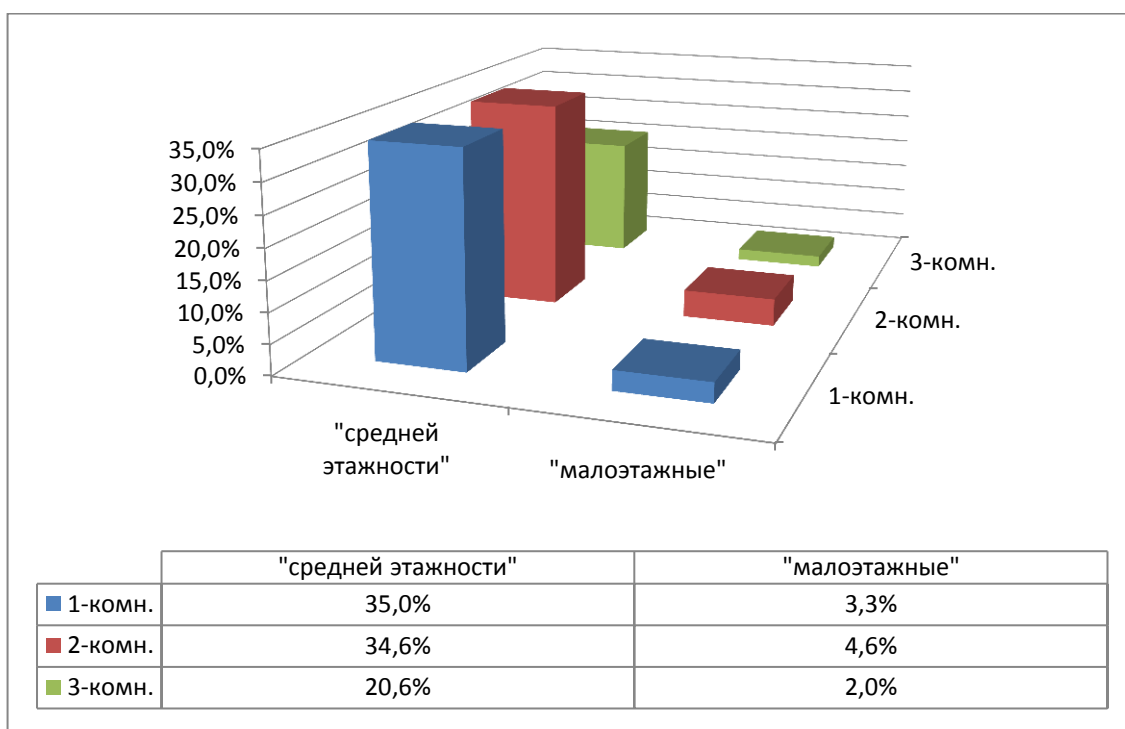
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 306 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/chapaevsk/kvartiry>).

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

Рисунок 26

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Чапаевск приходится на одно- и двухкомнатные квартиры в домах «средней этажности» - 35,0% и 34,6% соответственно от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 306 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Чапаевск. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

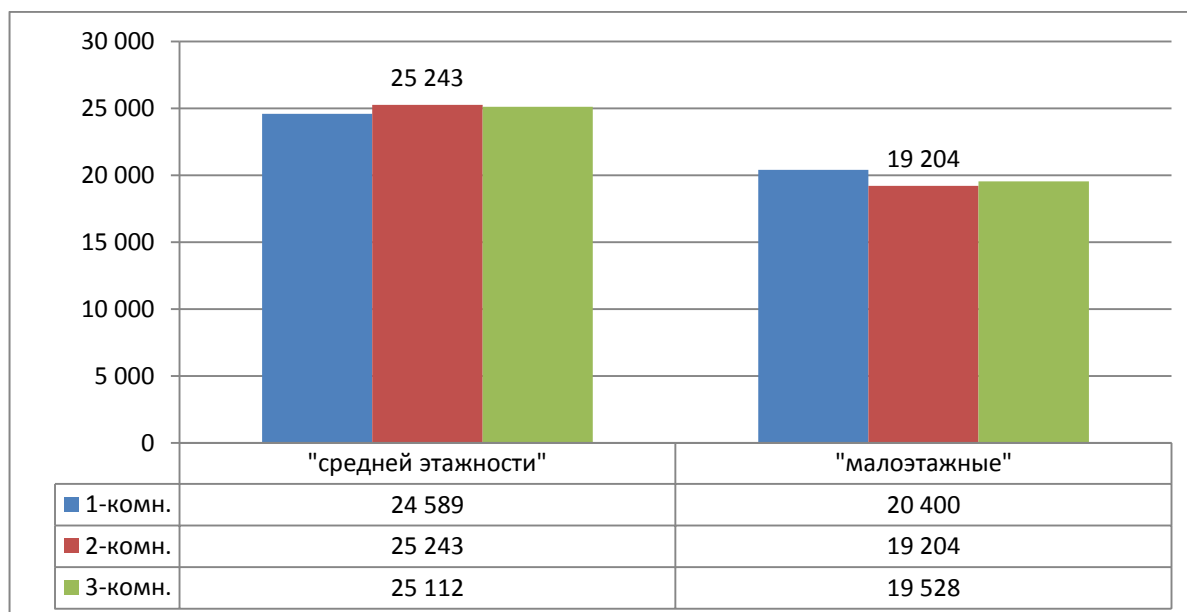
Таблица 17

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|---------------------|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| по всем типам | количество объектов, шт. | 306 | 117 | 120 | 69 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 24 441 | 24 231 | 24 538 | 24 626 |
| | погрешность, % | 1,67% | 2,54% | 2,72% | 3,73% |
| "средней этажности" | количество объектов, шт. | 276 | 107 | 106 | 63 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 24 960 | 24 589 | 25 243 | 25 112 |
| | погрешность, % | 1,59% | 2,53% | 2,46% | 3,59% |
| "малоэтажные" | количество объектов, шт. | 30 | 10 | 14 | 6 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 19 668 | 20 400 | 19 204 | 19 528 |
| | погрешность, % | 6,67% | 9,36% | 10,68% | 20,32% |

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

Рисунок 27

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



Городской округ Похвистнево

Общие сведения

Станция Похвистнево была основана 8 сентября 1888 года в связи со строительством железной дороги Самара — Уфа и началом движения поездов по Самаро-Златоустовской железной дороге.

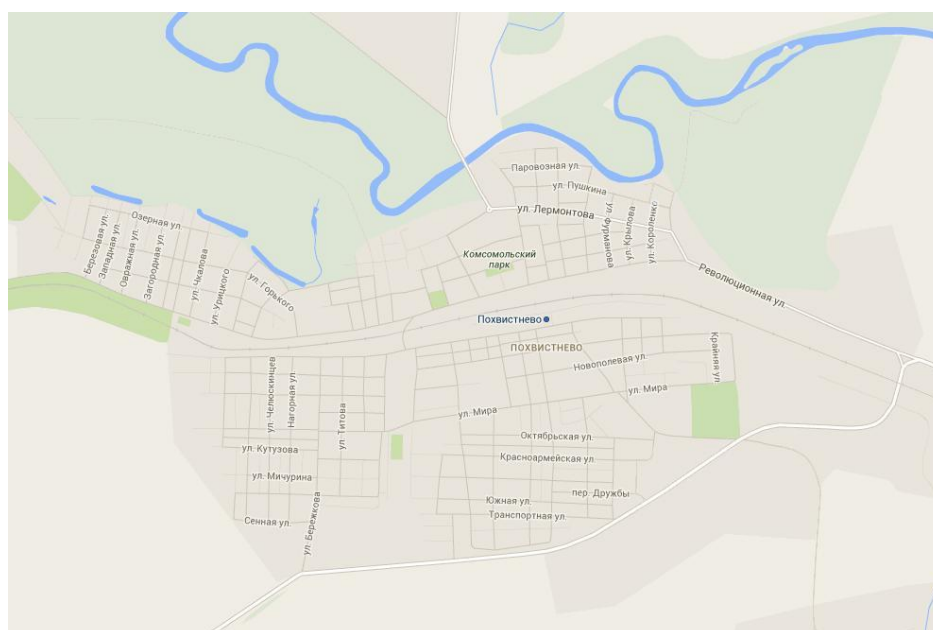
С началом освоения нефтяных месторождений на территории Похвистневского района рабочий посёлок Похвистнево был преобразован в город.

В августе 1947 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР посёлок был преобразован в город Похвистнево районного, а в 1967 году – областного подчинения.

В соответствии с «Итогами социально-экономического развития городского округа Похвистнево за 9 месяцев 2013 года» (http://www.pohgor.ru/economyka/economic-indicators/economic-indicators_11.html) – «Численность населения возросла на 0,3% по сравнению с началом 2013 года, составив 29 228 человек».

По информации сайта Музея истории Самарского края (<http://museum.samgd.ru/mo/pohvistnevo/information/79677/>) жилищный фонд городского округа Похвистнево представлен 3 043 домами общей площадью 576 тыс. кв. м., в том числе 1 513 многоквартирных домов общей площадью 444,3 тыс. кв. м. Общая площадь жилого фонда, находящегося в собственности граждан, составляет 491,8 тыс. кв. м.

Рисунок 28



Типизация объектов

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

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

Типизация по качеству.

Типизация по качеству не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

Типизация по размеру.

В настоящем отчете типизация по размеру проведена по количеству комнат. Рассмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Ввиду незначительной доли предложение четырех- и более комнатных квартир, данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

Типизация по местоположению.

Типизация по месторасположению не проводилась ввиду незначительного количества предложений.

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

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

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

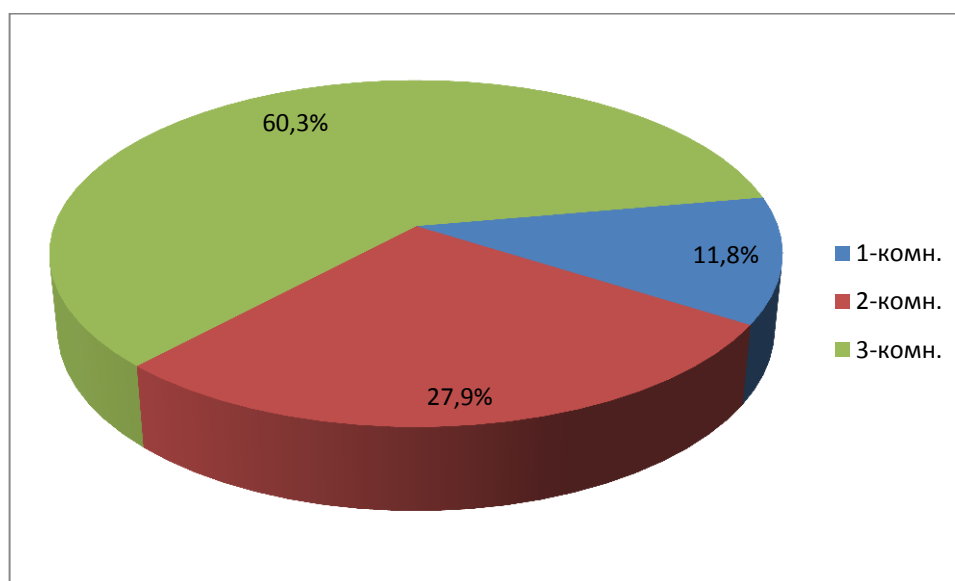
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 68 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/pohvistnevo/kvartiry>).

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

Рисунок 29

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Похвистнево приходится на трехкомнатные квартиры – 60,3% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 68 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Похвистнево. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

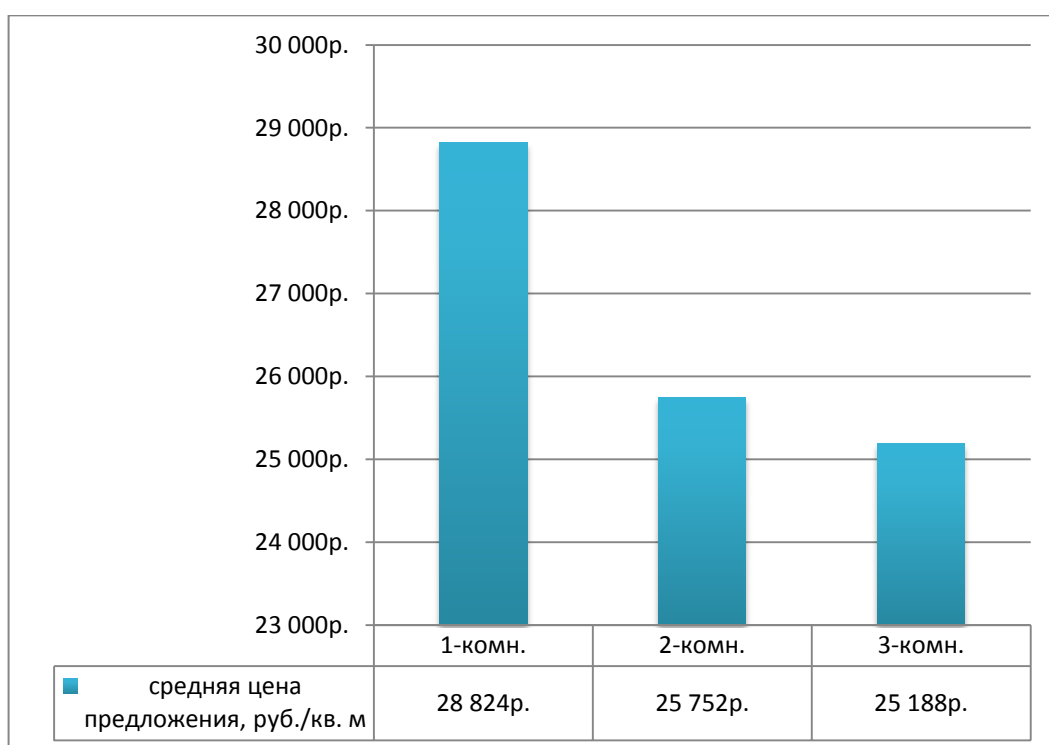
Таблица 18

| Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| количество объектов, шт. | 68 | 8 | 19 | 41 |
| средняя цена предложения, руб./кв. м | 25 773р. | 28 824р. | 25 752р. | 25 188р. |
| погрешность, % | 3,67% | 9,67% | 6,39% | 4,87% |

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

Рисунок 30

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



Приложения

Приложение 1

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

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|---------------------|---|---------|---------|---------|---------|
| по всем типам | количество объектов, шт. | 696 | 208 | 284 | 204 |
| | средняя площадь, кв.м | 50,64 | 32,85 | 49,80 | 69,94 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 22 727 | 25 610 | 22 727 | 32 615 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 63 636 | 63 636 | 57 576 | 62 329 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 44 184 | 46 811 | 43 246 | 42 810 |
| | медиана, руб./кв. м | 43 478 | 46 720 | 42 817 | 41 935 |
| | СКО, руб./кв. м | 4 287 | 4 281 | 3 946 | 3 602 |
| | погрешность, руб./кв. м | 325 | 595 | 469 | 506 |
| | погрешность, % | 0,74% | 1,27% | 1,08% | 1,18% |
| "старая планировка" | количество объектов, шт. | 447 | 128 | 198 | 121 |
| | средняя площадь, кв.м | 48,42 | 30,41 | 48,17 | 67,88 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 22 727 | 25 610 | 22 727 | 32 615 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 63 636 | 63 636 | 57 576 | 62 329 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 43 293 | 46 796 | 41 913 | 41 846 |
| | медиана, руб./кв. м | 42 500 | 46 825 | 42 000 | 41 270 |
| | СКО, руб./кв. м | 4 387 | 4 634 | 3 787 | 3 379 |
| | погрешность, руб./кв. м | 415 | 822 | 540 | 617 |
| | погрешность, % | 0,96% | 1,76% | 1,29% | 1,47% |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------------------|---|---------|---------|---------|---------|
| "современная планировка" | количество объектов, шт. | 249 | 80 | 86 | 83 |
| | средняя площадь, кв.м | 54,61 | 36,74 | 53,55 | 72,95 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 35 294 | 37 872 | 37 963 | 35 294 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 62 222 | 62 222 | 55 556 | 57 692 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 45 783 | 46 836 | 46 315 | 44 215 |
| | медиана, руб./кв. м | 45 070 | 46 667 | 45 370 | 43 023 |
| | СКО, руб./кв. м | 3 762 | 3 717 | 3 276 | 3 661 |
| | погрешность, руб./кв. м | 478 | 836 | 711 | 809 |
| | погрешность, % | 1,04% | 1,79% | 1,53% | 1,83% |

Приложение 2

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

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------------------|---|---------|---------|---------|---------|
| по всем типам | количество объектов, шт. | 261 | 71 | 112 | 71 |
| | средняя площадь, кв.м | 47,93 | 32,24 | 44,91 | 67,42 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 14 286 | 20 238 | 14 912 | 14 286 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 60 317 | 52 857 | 58 333 | 60 317 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 34 431 | 37 398 | 32 518 | 34 281 |
| | медиана, руб./кв. м | 34 444 | 37 805 | 33 509 | 33 333 |
| | СКО, руб./кв. м | 6 326 | 5 086 | 6 453 | 6 922 |
| | погрешность, руб./кв. м | 785 | 1 216 | 1 225 | 1 655 |
| | погрешность, % | 2,28% | 3,25% | 3,77% | 4,83% |
| "современная планировка" | количество объектов, шт. | 71 | 20 | 17 | 34 |
| | средняя площадь, кв.м | 55,18 | 34,20 | 47,47 | 70,82 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 30 000 | 30 556 | 34 444 | 30 000 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 58 333 | 52 857 | 58 333 | 53 846 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 39 723 | 39 364 | 42 076 | 39 431 |
| | медиана, руб./кв. м | 38 426 | 37 707 | 41 176 | 37 833 |
| | СКО, руб./кв. м | 5 432 | 5 989 | 5 361 | 5 168 |
| | погрешность, руб./кв. м | 1 298 | 2 748 | 2 681 | 1 799 |
| | погрешность, % | 3,27% | 6,98% | 6,37% | 4,56% |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|---------------------|---|---------|---------|---------|---------|
| "старая планировка" | количество объектов, шт. | 141 | 48 | 62 | 31 |
| | средняя площадь, кв.м | 43,93 | 31,42 | 43,94 | 63,29 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 16 667 | 25 758 | 18 868 | 16 667 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 60 317 | 50 000 | 46 875 | 60 317 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 34 303 | 36 912 | 33 967 | 30 937 |
| | медиана, руб./кв. м | 33 871 | 37 821 | 34 151 | 30 000 |
| | СКО, руб./кв. м | 5 194 | 4 689 | 4 271 | 5 520 |
| | погрешность, руб./кв. м | 878 | 1 368 | 1 094 | 2 016 |
| | погрешность, % | 2,56% | 3,71% | 3,22% | 6,52% |
| "молоэтажные" | количество объектов, шт. | 42 | 3 | 33 | 6 |
| | средняя площадь, кв.м | 47,93 | 32,33 | 45,42 | 69,50 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 14 286 | 20 238 | 14 912 | 14 286 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 40 625 | 40 000 | 40 625 | 27 692 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 25 030 | 32 079 | 24 871 | 22 380 |
| | медиана, руб./кв. м | 25 000 | 36 000 | 25 000 | 23 141 |
| | СКО, руб./кв. м | 4 361 | 7 894 | 3 888 | 3 945 |
| | погрешность, руб./кв. м | 1 362 | 11 164 | 1 375 | 3 528 |
| | погрешность, % | 5,44% | 34,80% | 5,53% | 15,76% |

Приложение 3

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

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|---------------|---|---------|---------|---------|---------|
| по всем типам | количество объектов, шт. | 307 | 102 | 109 | 96 |
| | средняя площадь, кв.м | 49,70 | 34,98 | 50,54 | 64,39 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 15 369 | 20 700 | 15 600 | 15 369 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 56 034 | 50 000 | 44 375 | 56 034 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 32 761 | 37 470 | 30 688 | 30 111 |
| | медиана, руб./кв. м | 32 558 | 37 755 | 30 682 | 30 139 |
| | СКО, руб./кв. м | 4 904 | 3 943 | 3 433 | 4 341 |
| | погрешность, руб./кв. м | 561 | 785 | 661 | 891 |
| | погрешность, % | 1,71% | 2,09% | 2,15% | 2,96% |
| "улучшенки" | количество объектов, шт. | 188 | 81 | 56 | 51 |
| | средняя площадь, кв.м | 49,91 | 36,09 | 54,32 | 67,04 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 20 000 | 20 700 | 22 449 | 20 000 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 56 034 | 50 000 | 44 375 | 56 034 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 34 086 | 37 384 | 31 269 | 31 943 |
| | медиана, руб./кв. м | 34 133 | 37 632 | 30 584 | 32 353 |
| | СКО, руб./кв. м | 4 893 | 4 084 | 3 828 | 4 182 |
| | погрешность, руб./кв. м | 716 | 913 | 1 032 | 1 183 |
| | погрешность, % | 2,10% | 2,44% | 3,30% | 3,70% |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|------------|---|---------|---------|---------|---------|
| "хрущевки" | количество объектов, шт. | 87 | 21 | 38 | 28 |
| | средняя площадь, кв.м | 45,18 | 30,71 | 44,21 | 57,36 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 20 847 | 28 333 | 23 478 | 20 847 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 45 000 | 45 000 | 36 250 | 34 615 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 31 358 | 37 802 | 30 327 | 27 925 |
| | медиана, руб./кв. м | 30 851 | 38 710 | 30 682 | 27 653 |
| | СКО, руб./кв. м | 3 992 | 3 419 | 2 345 | 2 951 |
| | погрешность, руб./кв. м | 861 | 1 529 | 771 | 1 136 |
| | погрешность, % | 2,75% | 4,04% | 2,54% | 4,07% |
| "сталинки" | количество объектов, шт. | 32 | | 15 | 17 |
| | средняя площадь, кв.м | 60,72 | | 52,47 | 68,00 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 15 369 | | 15 600 | 15 369 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 39 615 | | 38 750 | 39 615 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 28 786 | | 29 433 | 28 216 |
| | медиана, руб./кв. м | 29 780 | | 31 731 | 29 444 |
| | СКО, руб./кв. м | 5 528 | | 5 078 | 6 054 |
| | погрешность, руб./кв. м | 1 986 | | 2 714 | 3 027 |
| | погрешность, % | 6,90% | | 9,22% | 10,73% |

Приложение 4

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

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|---------------------|---|---------|---------|---------|---------|
| по всем типам | количество объектов, шт. | 190 | 53 | 85 | 52 |
| | средняя площадь, кв.м | 48,74 | 33,26 | 48,62 | 64,69 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 10 714 | 14 286 | 19 231 | 10 714 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 59 302 | 53 226 | 59 302 | 46 721 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 35 607 | 37 461 | 36 423 | 32 383 |
| | медиана, руб./кв. м | 35 830 | 37 879 | 37 234 | 32 383 |
| | СКО, руб./кв. м | 6 450 | 5 086 | 6 731 | 6 077 |
| | погрешность, руб./кв. м | 938 | 1 411 | 1 469 | 1 702 |
| | погрешность, % | 2,64% | 3,77% | 4,03% | 5,26% |
| "средней этажности" | количество объектов, шт. | 139 | 41 | 61 | 37 |
| | средняя площадь, кв.м | 48,13 | 34,26 | 48,15 | 63,46 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 23 846 | 30 263 | 25 000 | 23 846 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 59 302 | 53 226 | 59 302 | 46 721 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 38 599 | 39 859 | 39 723 | 35 348 |
| | медиана, руб./кв. м | 38 571 | 39 474 | 39 286 | 33 871 |
| | СКО, руб./кв. м | 5 130 | 3 868 | 5 230 | 5 293 |
| | погрешность, руб./кв. м | 873 | 1 223 | 1 350 | 1 764 |
| | погрешность, % | 2,26% | 3,07% | 3,40% | 4,99% |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|---------------|---|---------|---------|---------|---------|
| "малоэтажные" | количество объектов, шт. | 51 | 12 | 24 | 15 |
| | средняя площадь, кв.м | 50,40 | 29,88 | 49,83 | 67,73 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 10 714 | 14 286 | 19 231 | 10 714 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 39 500 | 38 333 | 39 500 | 35 088 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 27 454 | 29 267 | 28 036 | 25 071 |
| | медиана, руб./кв. м | 27 778 | 28 561 | 27 889 | 24 667 |
| | СКО, руб./кв. м | 4 830 | 6 099 | 3 854 | 4 896 |
| | погрешность, руб./кв. м | 1 366 | 3 678 | 1 607 | 2 617 |
| | погрешность, % | 4,98% | 12,57% | 5,73% | 10,44% |

Приложение 5

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

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|------------------------|---|---------|---------|---------|---------|
| по всем типам | количество объектов, шт. | 87 | 39 | 24 | 24 |
| | средняя площадь, кв.м | 43,24 | 33,31 | 43,50 | 59,13 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 10 000 | 10 000 | 10 652 | 11 864 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 30 952 | 29 167 | 30 952 | 28 814 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 19 558 | 22 273 | 18 767 | 15 937 |
| | медиана, руб./кв. м | 18 421 | 23 611 | 16 219 | 14 580 |
| | СКО, руб./кв. м | 4 761 | 4 072 | 4 416 | 2 603 |
| | погрешность, руб./кв. м | 1 027 | 1 321 | 1 842 | 1 085 |
| | погрешность, % | 5,25% | 5,93% | 9,81% | 6,81% |
| "средней этажности" | количество объектов, шт. | 57 | 30 | 13 | 14 |
| | средняя площадь, кв.м | 41,21 | 31,93 | 43,08 | 59,36 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 11 702 | 16 000 | 11 702 | 11 864 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 30 952 | 29 167 | 30 952 | 28 814 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 21 238 | 23 760 | 20 435 | 16 578 |
| | медиана, руб./кв. м | 21 667 | 24 190 | 21 154 | 15 268 |
| | СКО, руб./кв. м | 4 736 | 3 221 | 4 968 | 3 131 |
| | погрешность, руб./кв. м | 1 266 | 1 196 | 2 868 | 1 737 |
| | погрешность, % | 5,96% | 5,03% | 14,04% | 10,47% |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|---------------|---|---------|---------|---------|---------|
| "малоэтажные" | количество объектов, шт. | 30 | 9 | 11 | 10 |
| | средняя площадь, кв.м | 47,10 | 37,89 | 44,00 | 58,80 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 10 000 | 10 000 | 10 652 | 11 864 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 24 333 | 24 333 | 22 917 | 18 421 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 16 367 | 17 319 | 16 796 | 15 039 |
| | медиана, руб./кв. м | 15 795 | 19 118 | 15 909 | 14 520 |
| | СКО, руб./кв. м | 3 031 | 4 649 | 2 716 | 1 774 |
| | погрешность, руб./кв. м | 1 126 | 3 287 | 1 718 | 1 183 |
| | погрешность, % | 6,88% | 18,98% | 10,23% | 7,86% |

Приложение 6

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

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|------------------------|---|---------|---------|---------|---------|
| по всем типам | количество объектов, шт. | 92 | 42 | 31 | 19 |
| | средняя площадь, кв.м | 43,67 | 31,48 | 44,90 | 68,63 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 14 573 | 20 606 | 25 000 | 14 573 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 53 846 | 47 297 | 46 154 | 53 846 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 30 226 | 29 669 | 31 609 | 29 200 |
| | медиана, руб./кв. м | 30 000 | 29 844 | 32 222 | 28 226 |
| | СКО, руб./кв. м | 3 429 | 2 910 | 3 057 | 4 509 |
| | погрешность, руб./кв. м | 719 | 909 | 1 116 | 2 126 |
| | погрешность, % | 2,38% | 3,06% | 3,53% | 7,28% |
| "средней этажности" | количество объектов, шт. | 86 | 42 | 28 | 16 |
| | средняя площадь, кв.м | 42,49 | 31,48 | 44,86 | 67,25 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 20 606 | 20 606 | 25 000 | 22 951 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 47 297 | 47 297 | 46 154 | 34 615 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 30 206 | 29 669 | 31 966 | 28 534 |
| | медиана, руб./кв. м | 30 303 | 29 844 | 32 558 | 28 047 |
| | СКО, руб./кв. м | 3 139 | 2 910 | 2 962 | 2 728 |
| | погрешность, руб./кв. м | 681 | 909 | 1 140 | 1 409 |
| | погрешность, % | 2,25% | 3,06% | 3,57% | 4,94% |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|---------------|---|---------|---------|---------|---------|
| "малоэтажные" | количество объектов, шт. | 6 | | 3 | 3 |
| | средняя площадь, кв.м | 60,67 | | 45,33 | 76,00 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 14 573 | | 27 273 | 14 573 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 53 846 | | 29 167 | 53 846 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 30 520 | | 28 283 | 32 757 |
| | медиана, руб./кв. м | 28 788 | | 28 409 | 29 851 |
| | СКО, руб./кв. м | 7 775 | | 673 | 14 060 |
| | погрешность, руб./кв. м | 6 955 | | 952 | 19 883 |
| | погрешность, % | 22,79% | | 3,37% | 60,70% |

Приложение 7

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

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|------------------------|---|---------|---------|---------|---------|
| по всем типам | количество объектов, шт. | 306 | 117 | 120 | 69 |
| | средняя площадь, кв.м | 43,98 | 30,44 | 46,27 | 62,99 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 11 000 | 13 333 | 11 000 | 14 407 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 54 167 | 54 167 | 33 333 | 37 143 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 24 441 | 24 231 | 24 538 | 24 626 |
| | медиана, руб./кв. м | 25 000 | 23 871 | 25 455 | 24 909 |
| | СКО, руб./кв. м | 3 560 | 3 313 | 3 642 | 3 789 |
| | погрешность, руб./кв. м | 408 | 615 | 668 | 919 |
| | погрешность, % | 1,67% | 2,54% | 2,72% | 3,73% |
| "средней этажности" | количество объектов, шт. | 276 | 107 | 106 | 63 |
| | средняя площадь, кв.м | 43,73 | 30,48 | 45,67 | 62,98 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 13 333 | 13 333 | 15 217 | 16 667 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 54 167 | 54 167 | 33 333 | 37 143 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 24 960 | 24 589 | 25 243 | 25 112 |
| | медиана, руб./кв. м | 25 000 | 24 324 | 25 544 | 25 000 |
| | СКО, руб./кв. м | 3 294 | 3 199 | 3 186 | 3 553 |
| | погрешность, руб./кв. м | 397 | 621 | 622 | 902 |
| | погрешность, % | 1,59% | 2,53% | 2,46% | 3,59% |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|---------------|---|---------|---------|---------|---------|
| "малоэтажные" | количество объектов, шт. | 30 | 10 | 14 | 6 |
| | средняя площадь, кв.м | 46,30 | 30,00 | 50,79 | 63,00 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 11 000 | 16 129 | 11 000 | 14 407 |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 27 419 | 27 419 | 27 273 | 26 471 |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 19 668 | 20 400 | 19 204 | 19 528 |
| | медиана, руб./кв. м | 18 844 | 19 677 | 18 949 | 17 033 |
| | СКО, руб./кв. м | 3 530 | 2 863 | 3 698 | 4 436 |
| | погрешность, руб./кв. м | 1 311 | 1 909 | 2 051 | 3 967 |
| | погрешность, % | 6,67% | 9,36% | 10,68% | 20,32% |

Приложение 8

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

| Тип | Показатели | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|---------------|---|----------|----------|----------|----------|
| по всем типам | количество объектов, шт. | 68 | 8 | 19 | 41 |
| | средняя площадь, кв.м | 53,69 | 33,88 | 48,42 | 60,00 |
| | минимальная цена предложения, руб./кв. м | 13 077р. | 23 333р. | 18 462р. | 13 077р. |
| | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 44 286р. | 35 000р. | 31 818р. | 44 286р. |
| | средняя цена предложения, руб./кв. м | 25 773р. | 28 824р. | 25 752р. | 25 188р. |
| | медиана, руб./кв. м | 25 192р. | 30 161р. | 24 390р. | 25 000р. |
| | СКО, руб./кв. м | 3 871р. | 3 688р. | 3 493р. | 3 882р. |
| | погрешность, руб./кв. м | 946р. | 2 788р. | 1 646р. | 1 228р. |
| | погрешность, % | 3,67% | 9,67% | 6,39% | 4,87% |