



софжи

САМАРСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
ФОНД ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ

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

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

МОНИТОРИНГОВЫЙ ОТЧЕТ

(по состоянию за март 2014 года)

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	3
Данные официальной статистики	10
Основные выводы по результатам мониторинга	12
Вторичный рынок жилья	16
Структура предложения.....	16
Анализ цен предложения	20
Динамика цен предложения.....	28
Новостройки.....	30
Структура предложения.....	30
Динамика цен предложения.....	35
Рынок аренды жилой недвижимости.....	36
Структура предложения.....	36
Анализ арендной платы.....	38
Приложения	42
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Самары (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за март 2014 года	42

Основные положения

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

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

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

Данная методология включает следующие группы операций - этапы мониторинга:

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

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

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости, опубликованные в 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:

Таблица 1

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"улучшенки" (кирпичные)	Этажность, мин./макс.	4-28
	Материал наружных стен	кирпич
	Наличие лифта	есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	2,7
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 10,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с середины 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"улучшенки" (панельные)	Этажность, мин./макс.	5-16
	Материал наружных стен	пенели, блоки
	Наличие лифта	есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	2,7
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 10,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с конца 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"хрущевки"	Этажность, мин./макс.	4-5
	Материал наружных стен	кирпич, панель, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	5,5-6,5
	Расположение комнат	смежные
	Период постройки	начало 50-х - середина 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"сталинки"	Этажность, мин./макс.	4-6
	Материал наружных стен	кирпич
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	до 3,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 15
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	до начала 50-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"малосемейки"	Этажность, мин./макс.	5-12
	Материал наружных стен	кирпич, панель
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	41732
	Расположение комнат	смежные
	Период постройки	70-е - 80-е
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Типизация по размеру.

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

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

Типизация по местоположению.

Типизация по месторасположению проведена в соответствии с административными районами:

Таблица 2

№ п/п	Административный район	Описание
1	Самарский	Площадь района составляет 72 км ² , в том числе о. Поджабный — 27 км ² . Границы района проходят: Нечётная сторона улицы Льва Толстого от ул. Максима Горького до пересечения с улицей Братьев Коростелёвых. Чётная сторона ул. Братьев Коростелёвых. Правый берег реки Самары от ул. Братьев Коростелёвых. Левый берег реки Волги до ул. Льва Толстого Остров Поджабный.
2	Ленинский	Площадь района составляет 5,4 км ² . Ленинский район расположен в центральной части Самары и граничит с тремя другими районами: Железнодорожным, Самарским и Октябрьским. С запада границей является берег реки Волги. Границы района пролегают по улицам Льва Толстого, Братьев Коростелёвых, Пушкина, Полевой.

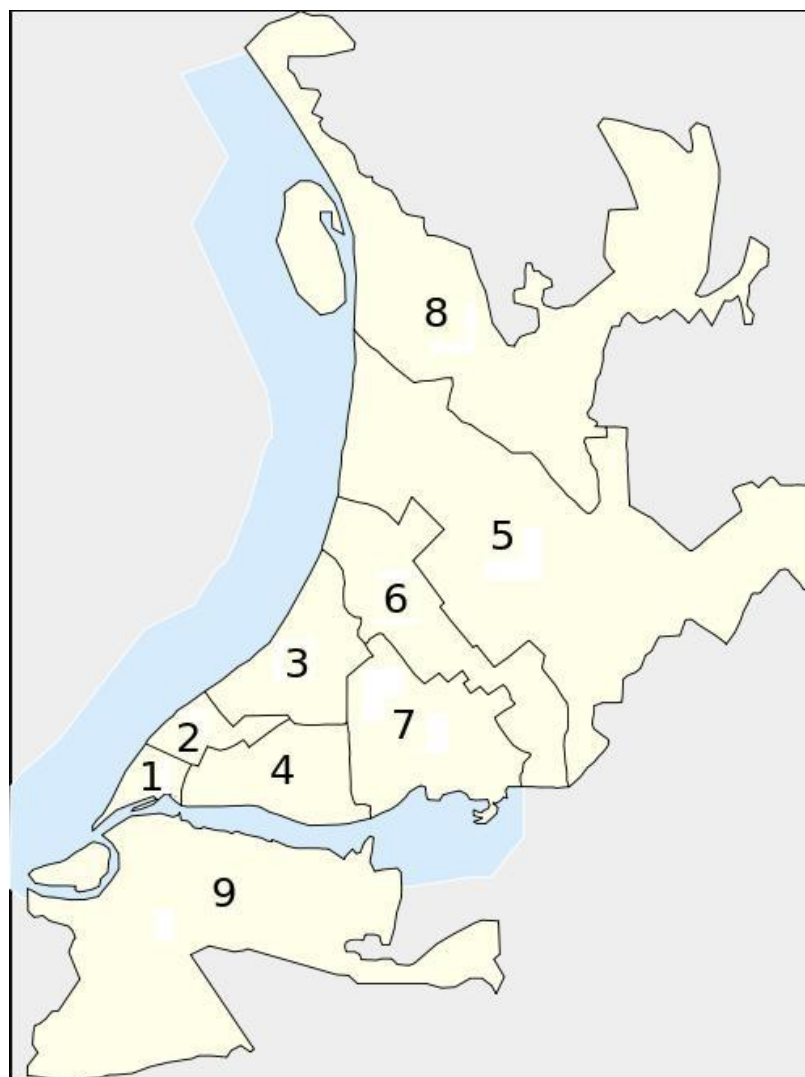
АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

№ п/п	Административный район	Описание
3	Октябрьский	Площадь района составляет 16,10 км ² . Границы района: улица Полевая, улица Мичурина, Московское шоссе (от ул. Мичурина до просп. Карла Маркса), улица Юрия Гагарина, улица Авроры, Проспект Карла Маркса, улица Советской Армии, Московское шоссе (от ул. Советской Армии до ул. XXII Партсъезда), улица XXII Партсъезда, улица Солнечная, 5-я просека
4	Железнодорожный	Площадь района составляет 19,60 км ² . Границы района: р. Самара, ул. Венцека, ул. Бр.Коростелевых, Л.Толстого, ул. Буянова, ул. Вилоновская, ул. Спортивная, ул. Чернореченская, ул. Владимирская, пр. К.Маркса, ул. Киевская, ул. Пролетарская, Московское ш., ул. Гагарина, ул. Авроры.
5	Кировский	Площадь района составляет 102 км ² . Границы района: р. Самара, пр. Кирова, ул. Ветлянская, ул. Земеца, ул. Физкультурная, пр. Кирова, ул. Вольская, ул. Краснодонская, пр. К.Маркса, пр. Кирова, Московское ш., ул. Ташкентская, ул. Солнечная, 9 просека, 5 линия, р. Волга, Студеный овраг, ул. Демократическая, Волжское ш., по зеленой зоне до Зубчаниновки, ул. Механиков, Аэропортовское ш., ул. Шоссейная (пос.Смышляевка), по зеленой зоне до пос. Падовка.
6	Промышленный	Площадь района составляет 48,6 км ² . Границы района: р. Волга, 5 просека, ул. Солнечная, 22 Партсъезда, Московское ш., ул. Советской Армии, ул. Стара-Загора, ул. 22 Партсъезда, ул. Вольская, ул. А. Матросова, ул. Свободы, пер. Штамповщиков, ул. Победы, ул. Ново-Вокзальная, ул. Красных Коммунаров, ул. Калинина, железнодорожная ветка, пр. Кирова, граница вещевого рынка, граница территории ГПЗ, Заводское ш., ул. Кабельная, р. Самара, пр. Кирова, ул. Ветлянская, ул. Земеца, ул. Физкультурная, пр. Кирова, ул. Вольская, ул. Краснодонская, пр. К.Маркса, пр. Кирова, Московское ш., ул. Ташкентская, ул. Солнечная, 9 просека, 5 линия.
7	Советский	Площадь района составляет 48,5 км ² . Границы района: р. Самара, ул. Авроры, К.Маркса, ул. Советской Армии, ул. Стара-Загора, ул. 22 Партсъезда, ул. Вольская, ул. А. Матросова, ул. Свободы, пер. Штамповщиков, ул. Победы, ул. Ново-Вокзальная, ул. Красных Коммунаров, ул. Калинина, железнодорожная ветка, пр. Кирова, граница вещевого рынка, граница территории ГПЗ, Заводское ш., ул. Кабельная.

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

№ п/п	Административный район	Описание
8	Красноглинский	Площадь района составляет 105,5 км ² . Границы района: п.Управленческий, п.Мехзавод, п.Красная Глинка, п.Прибрежный, п.Береза, с.Задельное, с.Пискалинский Взвоз, п.Винтай, п.Южный, п.Козелки, с.Ясная Поляна, микрорайон «Крутые Ключи», п.Красный Пахарь, жилые массивы «Новая Самара», «Озерки», «Березовая Аллея», 23 км Московского шоссе, ст.Козелковская, Дома ЭМО, п.41 км, ВСЧ, ЖСК «Горелый хутор», ТСЖ «Жигулевские ворота», ТСЖ «Красный пахарь».
9	Куйбышевский	Площадь района составляет 78,8 км ² . Границы района: р. Самара, р. Волга, р. Падовка, ул. Утевская, ул. Уральская, М 32, ул. Новосельская, граница кладбища «Рубежное», ул. Каштановая, ул. Продольная, ул. Охтинская.

Рисунок 1



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

- количество объектов, шт.;
- средняя площадь, кв.м;
- минимальная цена предложения, руб./кв. м;
- максимальная цена предложения, руб./кв. м;
- средняя удельная 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 3

Основные экономические и социальные показатели Самарской области за период февраль 2014 года¹⁾

	Февраль 2014 г.	Февраль 2014 г. в % к		Январь- февраль 2014 г.	Январь- февраль 2014 г. в % к январю- февралю 2013 г.
		январю 2014 г.	февралю 2013 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	191 831,4	103,8	105,1	376 682,7	106,5
Индекс промышленного производства, %	х	100,8	96,8	х	97,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	15 350,3	93,5	113,1	31 776,4	115,0
обрабатывающие производства	60 306,4	119,8	100,4	110 646,8	101,6
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	12 023,5	96,9	113,9	24 430,5	107,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	5 111,6	63,0	92,0	12 814,2	114,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	70,4	125,3	в 2,1 р.	126,6	188,9
в т.ч. индивидуальными застройщиками	61,8	139,0	193,5	106,3	167,0
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. рублей	1 633,4	х	97,7	3 353,9	100,0
Объем услуг предприятий транспорта, млн. рублей ²⁾	9 653,4	99,3	97,9	19 375,5	94,7
Объем услуг предприятий связи, млн. рублей ²⁾	2 810,4	100,6	108,4	5 603,0	103,8
Оборот розничной торговли, млн. рублей	42 716,5	101,7	102,2	84 324,1	101,7
Оборот общественного питания, млн. рублей	1 796,9	102,9	97,7	3 538,1	98,9
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	44 272,6	111,8	97,0	83 789,7	97,2
Объем платных услуг населению, млн. рублей	11 368,7	103,6	95,8	22 325,1	96,8
Объем бытовых услуг, млн. рублей	988,9	103,6	92,7	1 936,6	102,7
Индекс потребительских цен, %	х	100,7	105,4	х	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	99,5	102,2	х	103,1
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	16,4	103,9	92,3	х	х

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

²⁾Темп роста в действующих ценах

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-февраль 2014 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 126,6 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 188,9% к уровню соответствующего периода прошлого года. Из общего итога количество жилья, введенного индивидуальными застройщиками, составило 106,3 тыс. кв. метров.

Таблица 4

Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2014 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 2013 г.	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2013 г.
январь	56,2	44,5	7,5	169,1	37,8	140,3
февраль	70,4	61,8	125,3	в 2,1 р.	139,0	193,5
январь-февраль	126,6	106,3	х	188,9	х	167,0

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

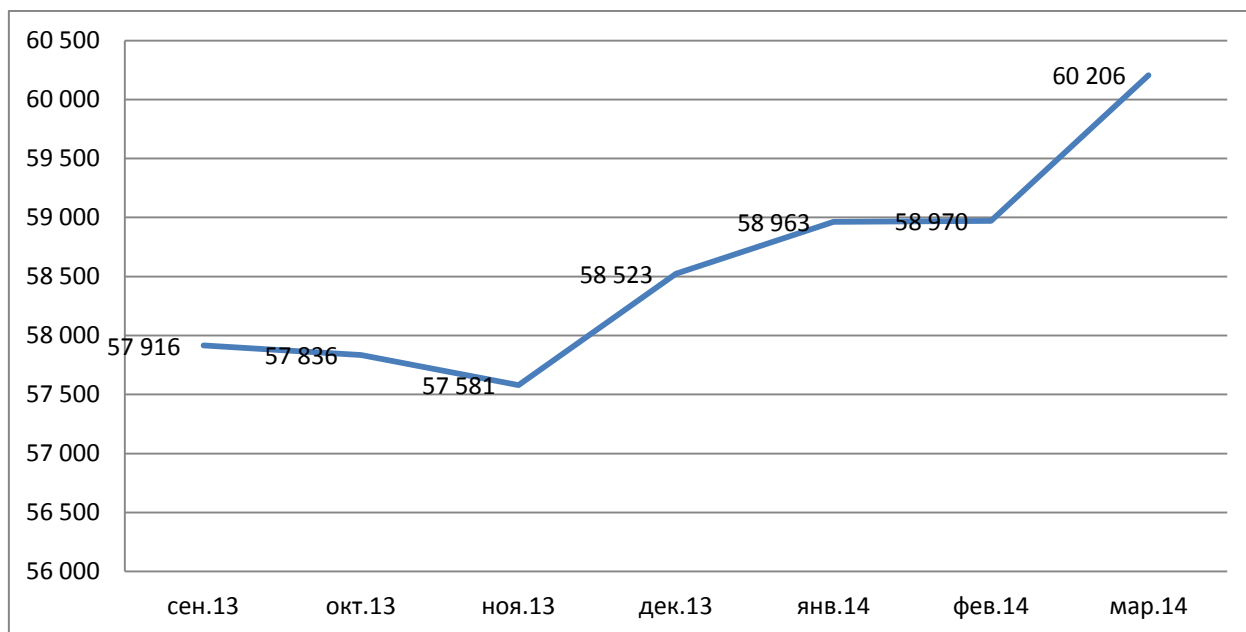
Основные выводы по результатам мониторинга

По итогам марта 2014 года средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади жилья (квартиры в многоквартирных домах) на вторичном рынке недвижимости Самары составила – 60 206 рублей. Прирост к предыдущему периоду составил более 2%.

Динамика средней удельной цены предложения на вторичном рынке Самары за последние полгода представлена на рисунке.

Рисунок 2

Динамика средней удельной цены предложения на вторичном рынке Самары



Наиболее дорогой «метр» традиционно в «старом центре» - Самарском и Ленинском районах. Средняя удельная цена предложения здесь составила 79 611 и 75 085 рублей соответственно.

При этом следует отметить, что основными «драйверами» цен в этих районах являются квартиры в «элитках» и кирпичных домах «улучшенной планировки». Средняя цена предложения «метра» в квартирах вышеназванных типов выше средней цены предложения по району в целом, и составляет:

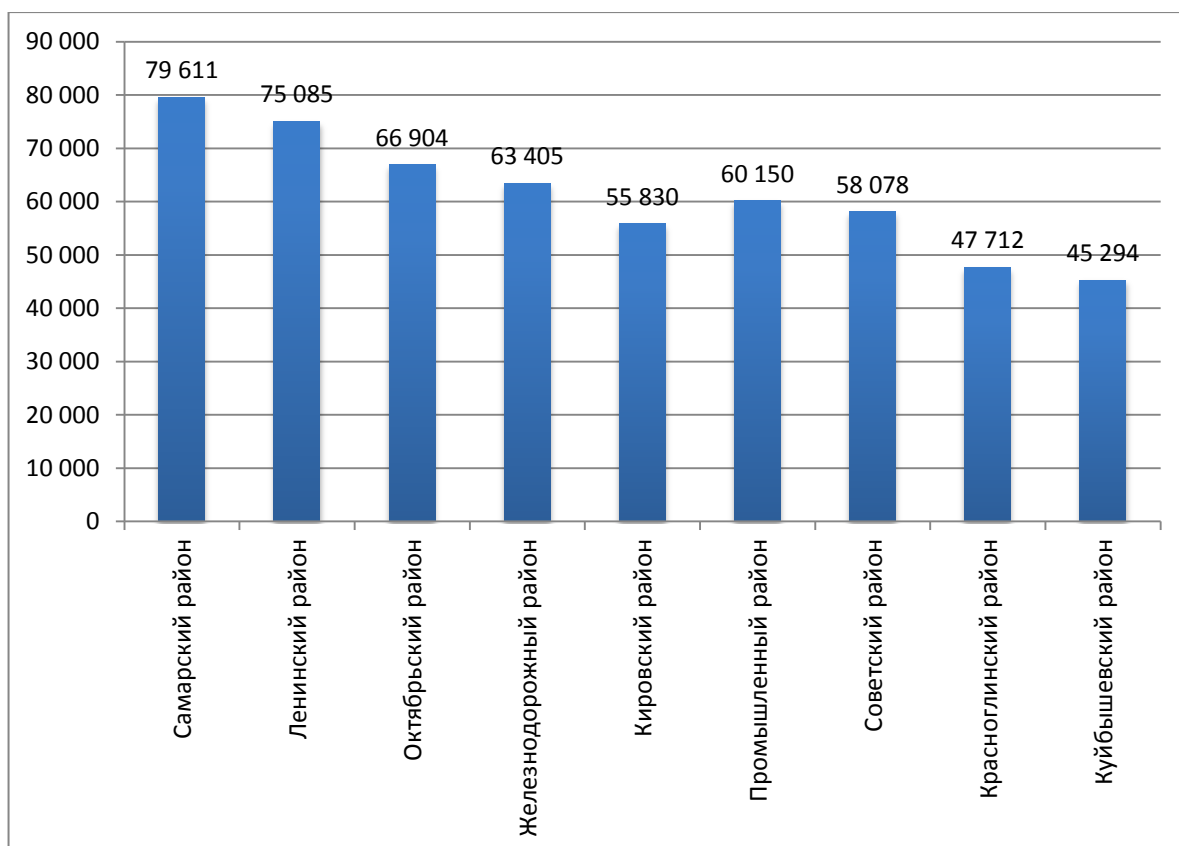
- Самарский район – 92 936 «элитки», 83 132 кирпичные «улучшенки»;
- Ленинский район – 88 540 «элитки», 78 381 кирпичные «улучшенки».

В аутсайдерах «окраина» - Красноглинский и Куйбышевские районы, средняя удельная цена предложения составила здесь 47 712 и 45 294 рубля за один квадратный метр общей площади.

Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по районам города Самара представлено на рисунке.

Рисунок 3

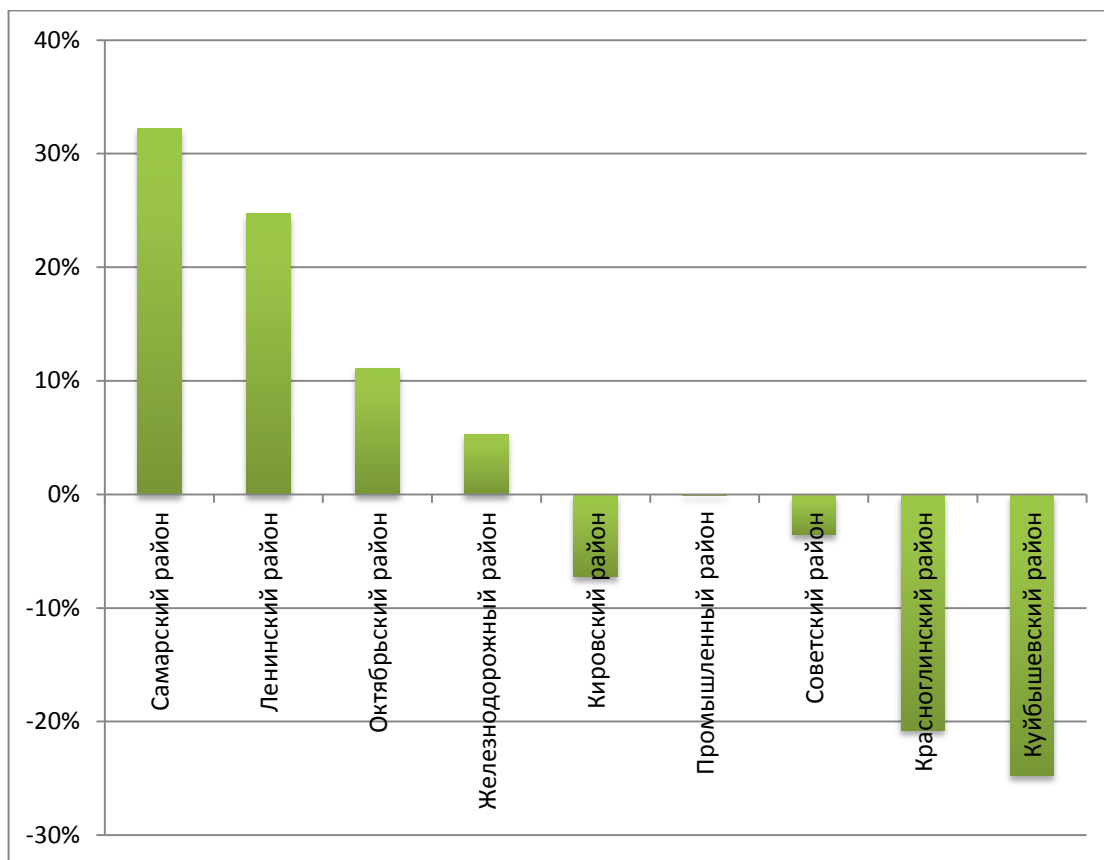
Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по районам города Самара



Отклонение средней удельной цены предложения по районам города Самара от средней удельной цены предложения по городу в целом представлено на рисунке.

Рисунок 4

Отклонение средней удельной цены предложения по районам города Самара от средней удельной цены предложения по городу в целом

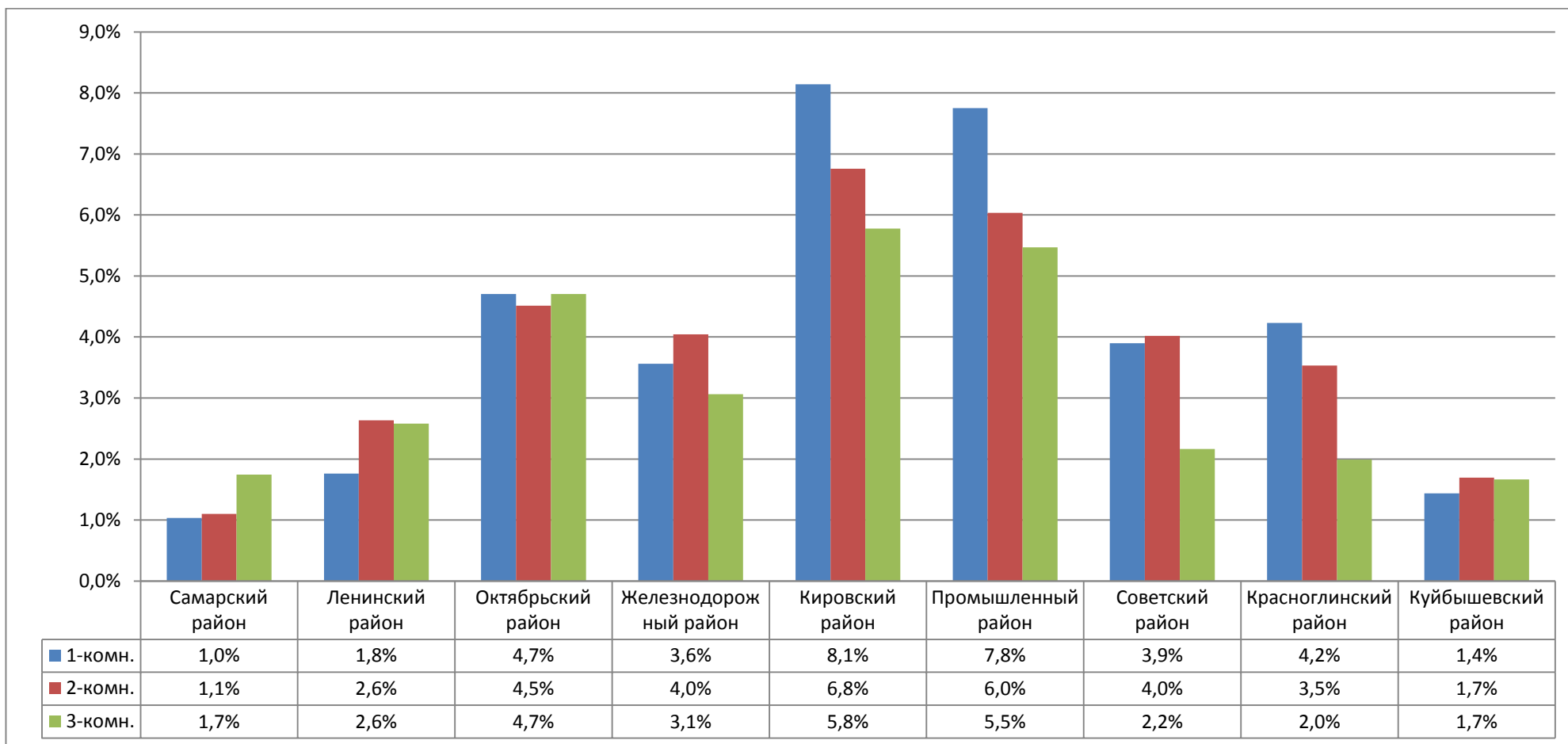


При составлении данного обзора были проанализированы 7 443 уникальных предложения к продаже квартир на вторичном рынке недвижимости города Самары, размещенные в марте 2014 года профессиональными участниками рынка в мультилистинговой системе ИС «Центр» (<http://www.iscentre-samara.ru/>).

Распределение предложений по районам города и количеству комнат представлено на рисунке.

Рисунок 5

Распределение предложений по районам города и количеству комнат



Вторичный рынок жилья

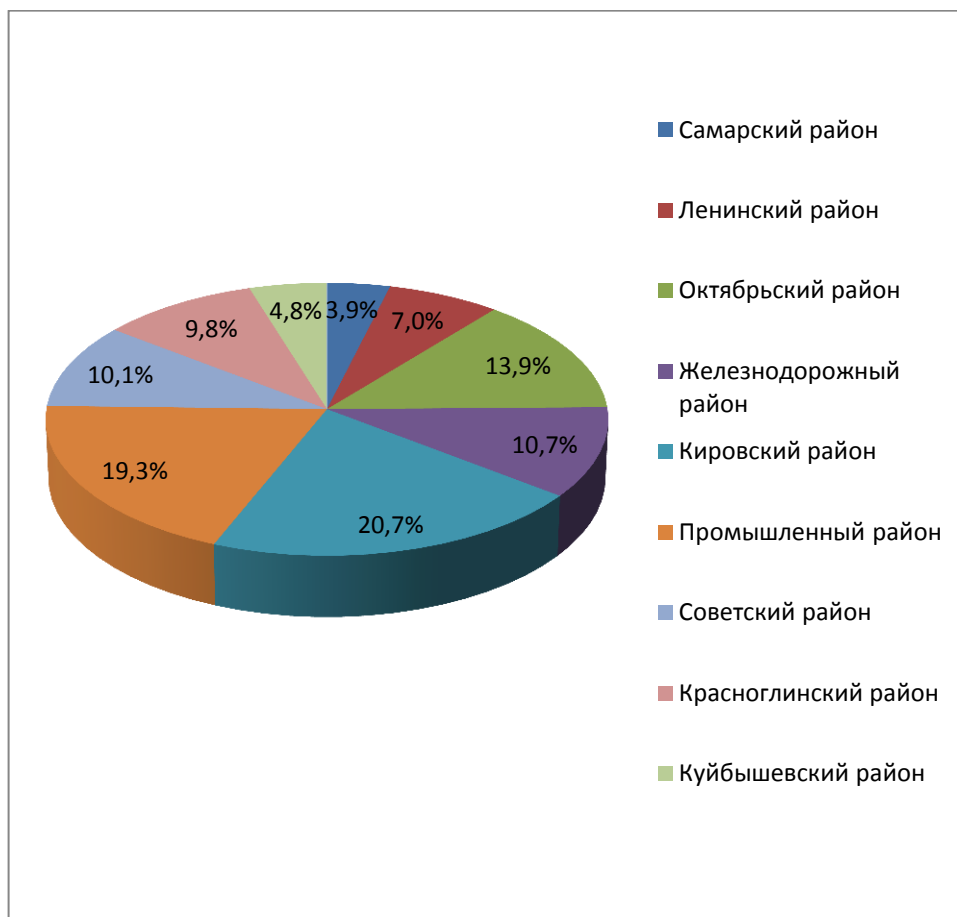
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было рассмотрено 7 443 уникальных предложения, опубликованных в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр» (<http://www.iscentre-samara.ru/>).

На вторичном рынке жилой недвижимости в разрезе административных районов предложения к продаже представлены следующим образом:

Рисунок 6

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости в разрезе административных районов

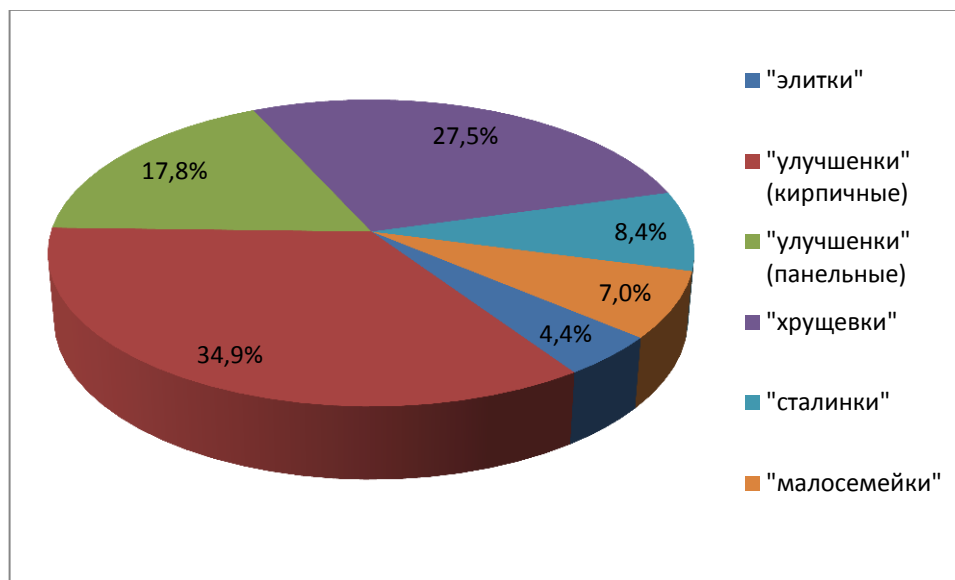


Наибольшее количество предложений (20,7%) приходится на Кировский район, что обусловлено размерами и структурой данного района.

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

Рисунок 7

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



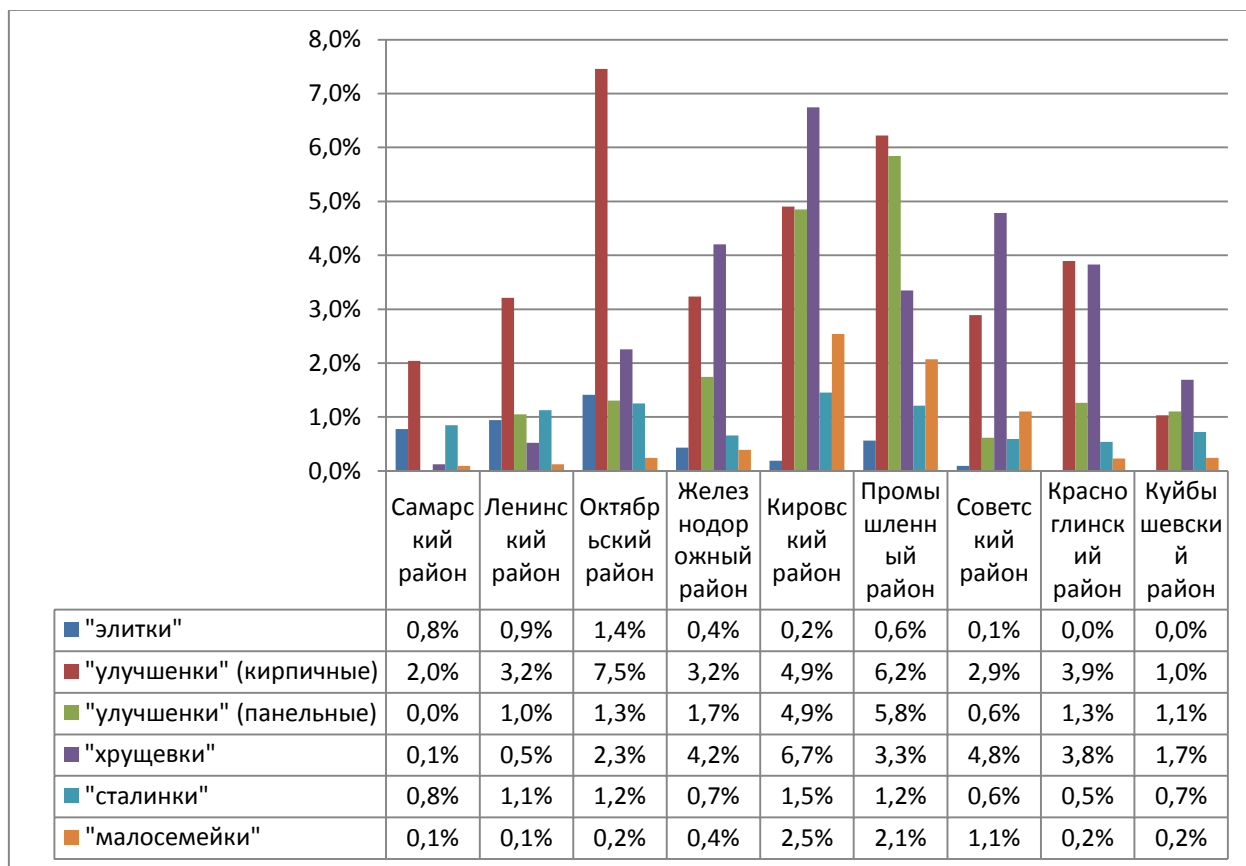
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» - 34,9% от общего количества предложений.

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

Рисунок 8

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир в разрезе административных районов

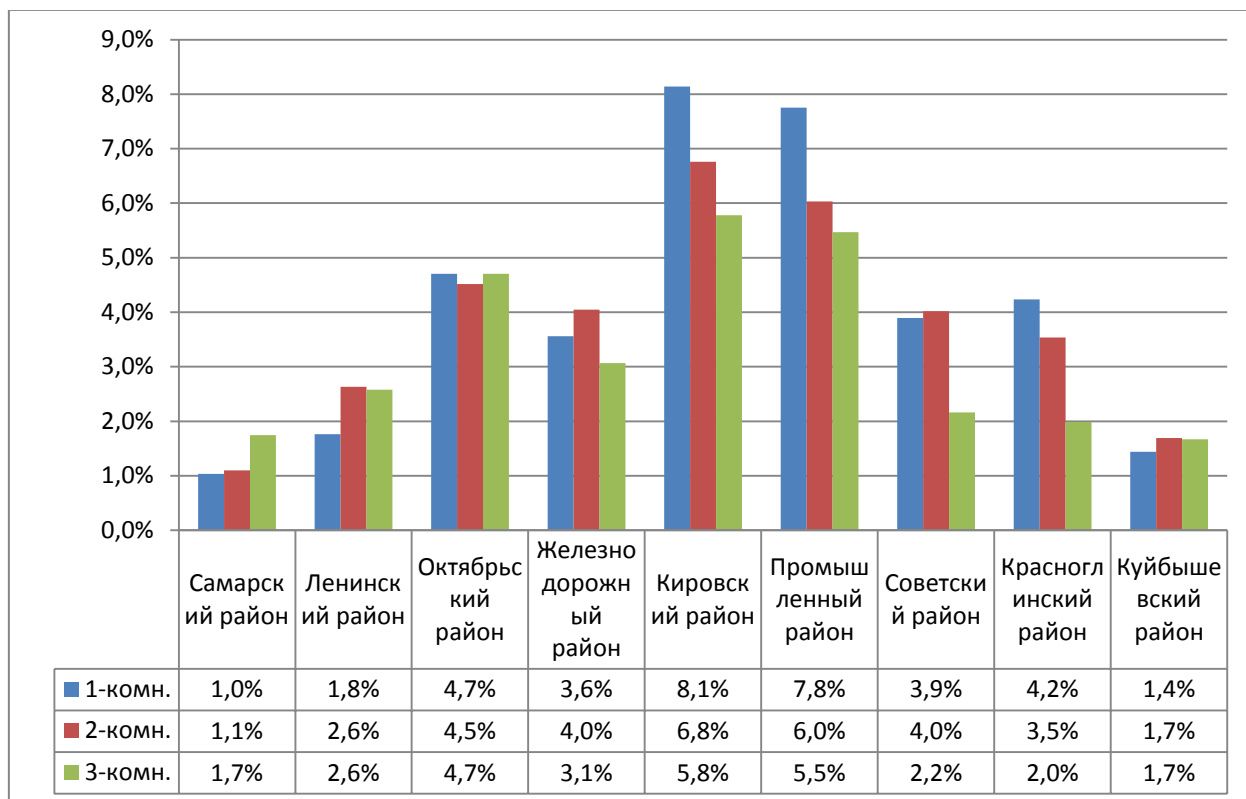


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» в Октябрьском районе – 7,5% от общего количества предложений, наименьшее – «малосемейки» в Самарском и Ленинском районах, по 0,1% от общего количества предложений.

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

Рисунок 9

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости города Самары приходится на однокомнатные квартиры в Кировском районе – 8,1% от общего количества предложений, наименьшее – однокомнатные квартиры в Самарском районе – 1,0%.

Анализ цен предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 7 443 уникальных предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самары. Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

Таблица 5

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	7 443	2 718	2 555	2 170
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 206	64 011	58 195	57 809
		погрешность, %	0,41%	0,57%	0,67%	0,87%
	"элитки"	количество объектов, шт.	328	85	91	152
		средняя цена предложения, руб./кв. м	80 207	75 782	80 360	82 589
		погрешность, %	2,23%	3,65%	3,76%	3,75%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	2 597	1 106	765	726
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 424	65 088	63 712	64 165
		погрешность, %	0,70%	0,99%	1,35%	1,44%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	1 323	307	410	606
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 267	64 226	59 595	54 349
		погрешность, %	0,73%	1,45%	1,12%	0,95%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2 047	647	962	438
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 608	60 547	53 438	48 401
		погрешность, %	0,58%	0,88%	0,69%	1,10%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	625	112	265	248
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 443	56 915	51 333	49 088
		погрешность, %	1,70%	3,61%	2,43%	2,91%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	523	461	62	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 011	65 698	51 471	
		погрешность, %	1,34%	1,28%	3,60%	
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	289	77	82	130
		средняя цена предложения, руб./кв. м	79 611	75 165	78 106	83 194
		погрешность, %	2,49%	4,05%	4,87%	4,04%
	"элитки"	количество объектов, шт.	58	9	12	37
		средняя цена предложения, руб./кв. м	95 936	87 515	96 277	97 873
		погрешность, %	4,25%	7,52%	8,49%	5,72%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	152	41	38	73
		средняя цена предложения, руб./кв. м	83 132	82 276	86 315	81 957
		погрешность, %	2,83%	3,90%	5,10%	4,93%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	9		7	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 785		64 844	73 577	
		погрешность, %	5,36%		4,70%	12,93%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	63	23	22	18	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 924	63 196	57 172	59 108	
		погрешность, %	3,66%	6,09%	5,55%	7,16%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	7	4	3		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 570	43 325	85 898		
		погрешность, %	28,16%	11,67%	28,18%		
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	519	131	196	192	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 085	79 010	73 467	74 057	
		погрешность, %	1,64%	2,47%	2,49%	3,21%	
	"элитки"	количество объектов, шт.	70	11	24	35	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	88 540	89 054	88 867	88 153	
		погрешность, %	3,93%	10,00%	5,78%	6,27%	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	239	77	82	80	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	78 381	79 288	75 392	80 571	
		погрешность, %	2,41%	3,70%	4,11%	4,73%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	78	13	29	36	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 975	74 170	68 908	60 654	
		погрешность, %	2,31%	2,72%	2,90%	2,40%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	39	9	23	7	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 664	76 530	65 136	59 004	
		погрешность, %	3,57%	4,14%	3,88%	4,53%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	84	12	38	34	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 767	70 412	68 110	61 508	
		погрешность, %	4,14%	9,33%	5,93%	7,10%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	9	9			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	85 292	85 292			
		погрешность, %	6,00%	6,00%			
	Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 036	350	336	350
			средняя цена предложения, руб./кв. м	66 904	70 496	66 369	63 825
			погрешность, %	0,99%	1,48%	1,63%	1,88%
		"элитки"	количество объектов, шт.	105	27	36	42
			средняя цена предложения, руб./кв. м	75 611	76 812	73 586	76 574
			погрешность, %	3,89%	6,66%	5,48%	7,70%
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	555	221	168	166	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 246	70 083	68 421	65 622	
		погрешность, %	1,35%	2,02%	2,47%	2,52%	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	97	16	25	56	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 510	72 405	68 668	63 862	
		погрешность, %	2,39%	6,48%	4,72%	2,75%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	168	51	78	39	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 622	68 180	60 687	54 919	
		погрешность, %	1,66%	1,95%	1,97%	2,86%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	93	17	29	47	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 265	70 678	58 822	53 431	
		погрешность, %	3,66%	6,38%	4,67%	5,03%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	18	18			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 781	70 781			
		погрешность, %	6,33%	6,33%			
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	794	265	301	228	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 405	69 405	60 318	60 505	
		погрешность, %	1,02%	1,44%	1,48%	2,01%	
	"элитки"	количество объектов, шт.	32	11	7	14	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	76 896	74 905	78 769	77 524	
		погрешность, %	5,81%	10,74%	12,28%	8,68%	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	241	101	75	65	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 248	71 742	67 300	67 620	
		погрешность, %	1,70%	2,62%	3,12%	3,09%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	130	39	37	54	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 923	71 398	62 328	59 616	
		погрешность, %	1,91%	2,57%	3,46%	2,27%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	313	88	155	70	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 414	65 625	56 695	53 156	
		погрешность, %	1,25%	2,02%	1,32%	2,22%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	49		24	25	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 509		54 023	54 975	
		погрешность, %	5,13%		6,14%	8,46%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	29	26	3		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 532	67 807	55 482		
		погрешность, %	4,85%	4,75%	1,82%		
	Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 539	606	503	430
			средняя цена предложения, руб./кв. м	55 830	61 840	53 698	49 854
			погрешность, %	0,75%	0,98%	1,07%	1,18%
		"элитки"	количество объектов, шт.	14	11		3
			средняя цена предложения, руб./кв. м	65 746	65 138		67 979
			погрешность, %	5,48%	4,98%		22,46%
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	365	172	100	93	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 130	60 824	56 489	54 914	
		погрешность, %	1,45%	1,90%	2,93%	2,69%	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	361	70	118	173	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 847	61 231	57 092	50 733	
		погрешность, %	1,20%	2,02%	1,72%	1,27%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	502	167	215	120	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 778	60 097	52 698	46 920	
		погрешность, %	1,09%	1,60%	1,20%	1,62%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	108	19	48	41	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 762	48 385	45 746	41 930	
		погрешность, %	3,19%	4,52%	3,98%	6,51%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	189	167	22		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 304	66 198	49 926		
		погрешность, %	2,04%	1,89%	5,36%		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 433	577	449	407	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 150	64 781	58 351	55 567	
		погрешность, %	0,67%	0,89%	1,12%	1,09%	
	"элитки"	количество объектов, шт.	42	11	12	19	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 247	67 732	68 680	63 851	
		погрешность, %	3,23%	4,34%	6,25%	5,54%	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	463	207	133	123	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 213	66 276	61 941	59 434	
		погрешность, %	1,10%	1,39%	2,22%	1,92%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	435	106	136	193	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 347	67 719	61 668	55 367	
		погрешность, %	0,99%	1,71%	1,23%	1,11%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	249	92	110	47	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 664	60 530	54 433	49 019	
		погрешность, %	1,30%	1,82%	1,27%	1,97%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	90	21	44	25	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 948	52 203	46 057	44 104	
		погрешность, %	2,23%	3,56%	3,17%	3,12%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	154	140	14		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 686	64 794	52 607		
		погрешность, %	2,02%	1,97%	5,77%		
	Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	750	290	299	161
			средняя цена предложения, руб./кв. м	58 078	63 790	54 789	53 897
			погрешность, %	0,93%	1,28%	1,16%	1,83%
		"элитки"	количество объектов, шт.	7	5		2
			средняя цена предложения, руб./кв. м	63 301	62 970		64 129
			погрешность, %	8,60%	9,80%		24,16%
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	215	93	61	61	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 939	62 350	59 269	56 932	
		погрешность, %	1,58%	2,35%	2,79%	2,57%	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	46	7	14	25	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 180	64 552	60 933	56 694	
		погрешность, %	3,70%	8,85%	5,25%	5,30%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	356	116	186	54	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 326	62 327	54 250	50 583	
		погрешность, %	1,06%	1,29%	1,09%	1,94%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	44	4	21	19	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 332	54 285	48 852	48 820	
		погрешность, %	3,88%	3,92%	5,57%	6,43%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	82	65	17		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 435	69 024	46 890		
		погрешность, %	4,28%	3,70%	5,27%		
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	726	315	263	148	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 712	51 073	46 385	42 916	
		погрешность, %	0,82%	0,85%	1,21%	1,93%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	290	170	80	40	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 989	50 612	47 751	44 571	
		погрешность, %	1,09%	0,95%	2,58%	4,30%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	94	33	29	32	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 394	54 836	47 636	45 373	
		погрешность, %	2,12%	1,87%	2,93%	2,94%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	285	90	131	64	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 919	51 674	46 079	41 953	
		погрешность, %	1,23%	1,42%	1,32%	2,28%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	40	8	20	12	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 491	40 193	41 313	35 986	
		погрешность, %	4,86%	9,97%	6,32%	8,66%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	17	14	3		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 249	50 157	45 014		
		погрешность, %	8,22%	9,44%	20,97%		
	Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	357	107	126	124
			средняя цена предложения, руб./кв. м	45 294	49 875	44 744	41 900
			погрешность, %	1,53%	2,35%	2,52%	2,32%
		"элитки"	количество объектов, шт.				
			средняя цена предложения, руб./кв. м				
			погрешность, %				
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	77	24	28	25	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 308	49 610	50 452	47 736	
		погрешность, %	2,65%	5,66%	4,71%	3,23%	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	82	23	22	37	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 895	47 140	47 945	43 903	
		погрешность, %	2,09%	4,28%	3,19%	2,87%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	126	34	57	35
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 950	51 405	43 681	40 746
		погрешность, %	2,32%	3,02%	3,07%	3,34%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	54	8	19	27
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 158	40 033	35 818	35 249
		погрешность, %	3,96%	12,83%	5,80%	6,01%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	18	18		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 210	55 210		
		погрешность, %	4,34%	4,34%		

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади у трехкомнатных «элиток» в Самарском районе, а минимальная у трехкомнатных «сталинок» в Куйбышевском районе.

Рисунок 10

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

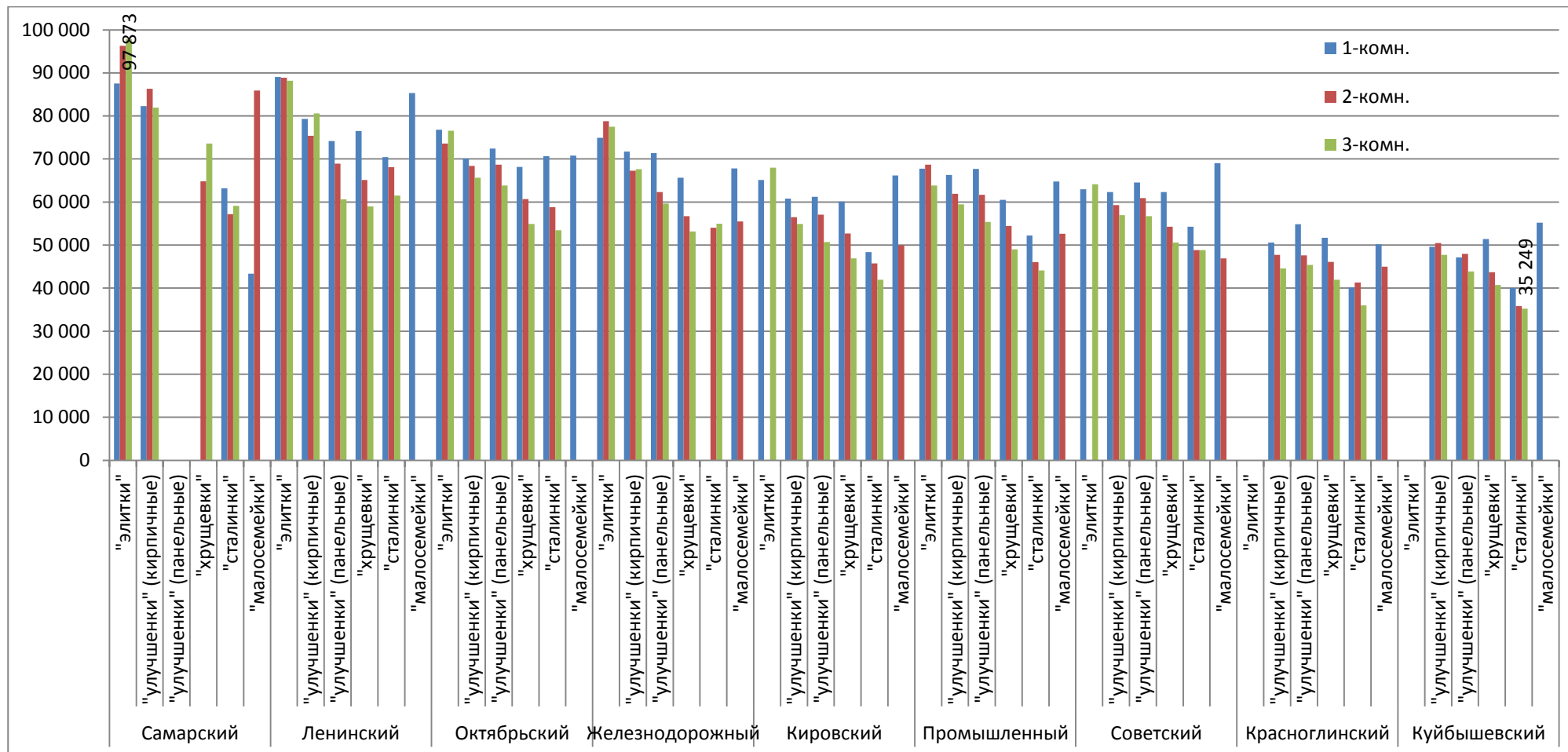


Рисунок 11

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

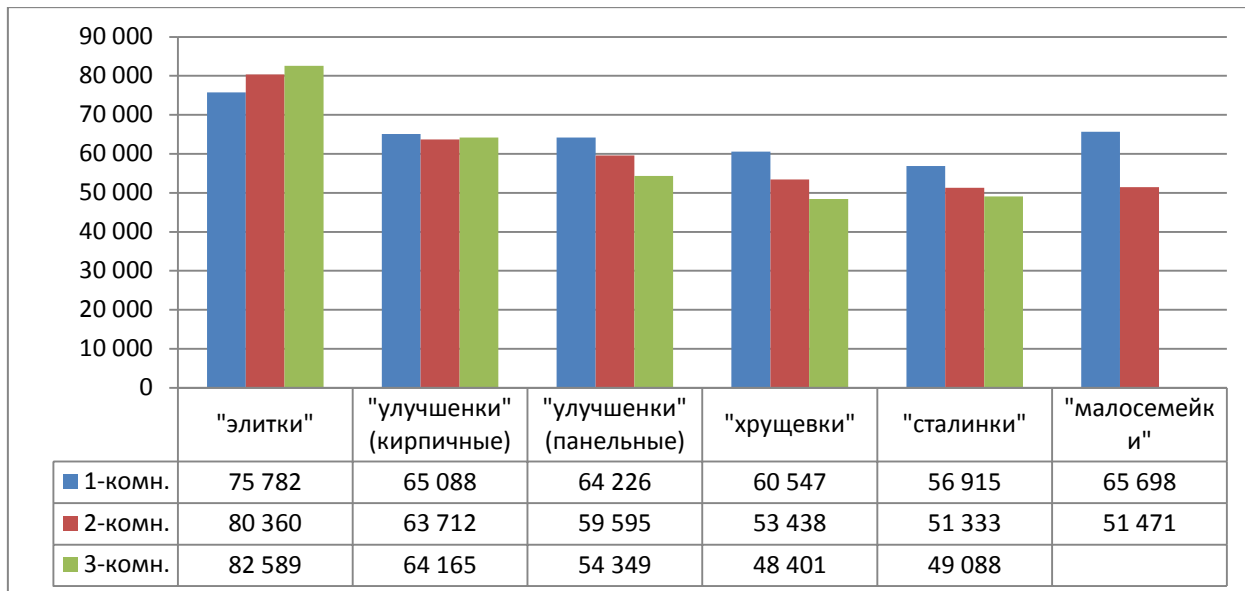
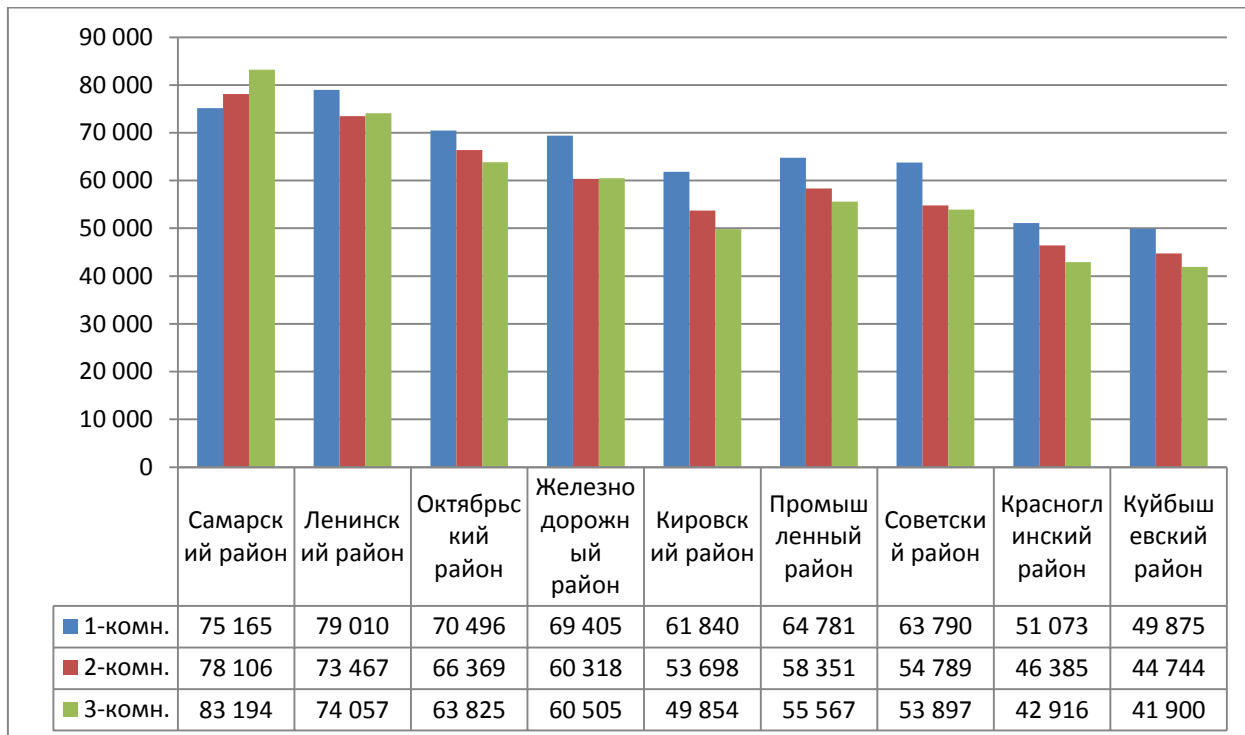


Рисунок 12

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



Динамика цен предложения

Таблица 6

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

Тип	Кол-во комнат	Параметры	сен.13	окт.13	ноя.13	дек.13	янв.14	фев.14	мар.14
Все типы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	57 916	57 836	57 581	58 523	58 963	58 970	60 206
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-80	-255	942	440	7	1 236
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,14%	-0,44%	1,64%	0,75%	0,01%	2,10%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	60 420	60 451	60 005	61 458	62 313	62 214	64 011
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		31	-446	1 453	854	-99	1 797
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,05%	-0,74%	2,42%	1,39%	-0,16%	2,89%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	56 437	56 453	54 348	57 124	57 633	57 223	58 195
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		16	-2 105	2 776	510	-410	972
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		0,03%	-3,73%	5,11%	0,89%	-0,71%	1,70%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	56 156	55 814	52 500	56 477	56 532	57 042	57 809
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-342	-3 314	3 977	55	510	767
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,61%	-5,94%	7,57%	0,10%	0,90%	1,35%

Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод о том, что в марте 2014 года произошло значительное изменение средних удельных цен предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (февраль 2014 года). Рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилой недвижимости (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по всем типам по городу в целом составил более 2%.

Рисунок 13

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

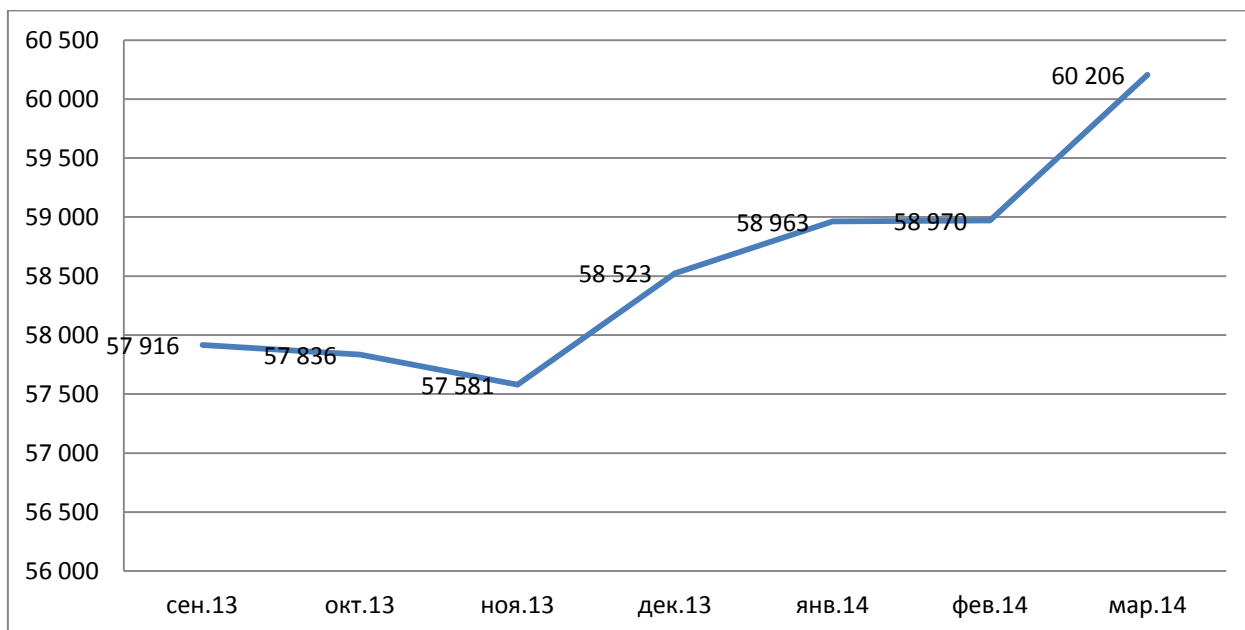
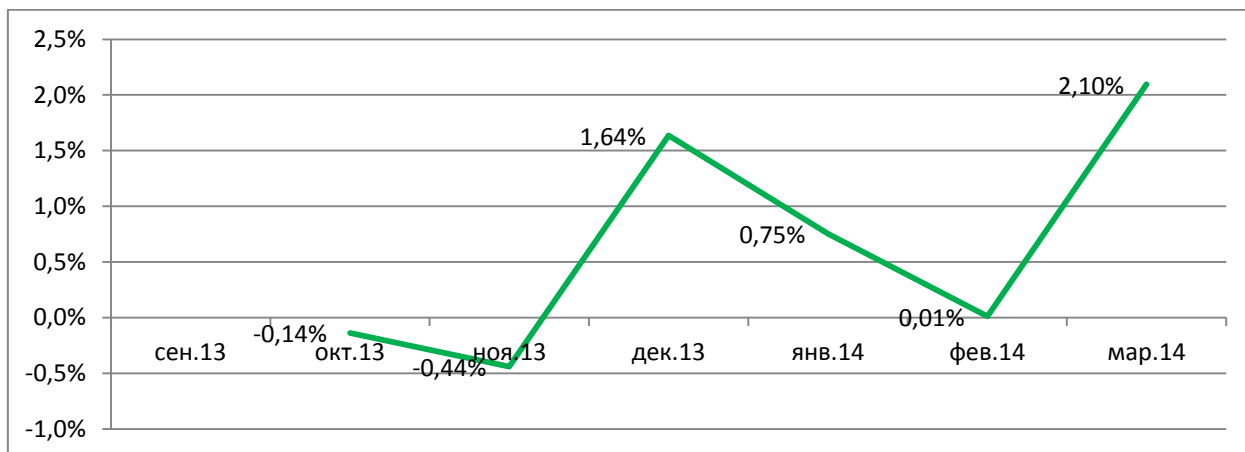


Рисунок 14

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



Новостройки

Структура предложения

При подготовке отчета было рассмотрено 2 014 предложения к продаже одно-, двух- и трехкомнатных квартир в сданных в эксплуатацию вновь построенных домах. В результате проведенного анализа были получены следующие результаты:

Таблица 7

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	1 709	827	502	380
		средняя площадь, кв.м	69,61	48,10	73,12	111,80
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 519	18 519	20 000	30 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	188 350	121 628	115 556	188 350
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 323	54 752	54 888	57 142
		медиана, руб./кв. м	52 738	53 529	52 381	50 546
		СКО, руб./кв. м	11 204	9 910	11 249	14 261
		погрешность, руб./кв. м	542	690	1 005	1 465
		погрешность, %	0,98%	1,26%	1,83%	2,56%
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	49	12	13	24
		средняя площадь, кв.м	100,43	52,91	102,58	123,03
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 308	42 308	58 333	42 524
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	134 250	95 833	109 677	134 250
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 564	67 349	82 395	75 972
		медиана, руб./кв. м	71 980	69 556	83 062	66 238
		СКО, руб./кв. м	16 858	11 268	9 969	21 434
		погрешность, руб./кв. м	4 866	6 795	5 756	8 939
		погрешность, %	6,44%	10,09%	6,99%	11,77%
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	271	79	103	89
		средняя площадь, кв.м	87,92	52,01	78,47	130,73
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 992	40 000	36 000	30 992
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	104 470	100 000	93 455	104 470
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 976	68 383	69 345	72 120
		медиана, руб./кв. м	68 421	65 000	70 000	75 893
		СКО, руб./кв. м	13 301	10 917	13 336	14 976
		погрешность, руб./кв. м	1 619	2 472	2 641	3 193
		погрешность, %	2,31%	3,62%	3,81%	4,43%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	696	359	194	143
		средняя площадь, кв.м	69,98	52,39	74,34	108,21
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 791	35 942	35 791	36 260
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	188 350	121 628	92 130	188 350
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 776	56 432	52 130	54 207
		медиана, руб./кв. м	52 956	54 808	52 003	49 153
		СКО, руб./кв. м	7 803	7 504	6 825	9 227
		погрешность, руб./кв. м	592	793	983	1 549
		погрешность, %	1,08%	1,41%	1,88%	2,86%
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	103	46	43	14
		средняя площадь, кв.м	62,76	48,09	67,76	95,60
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 519	18 519	35 007	37 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	115 556	99 980	115 556	51 872
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 746	60 377	51 721	45 534
		медиана, руб./кв. м	51 029	58 389	50 000	44 570
		СКО, руб./кв. м	11 419	13 390	8 845	3 207
		погрешность, руб./кв. м	2 261	3 992	2 730	1 779
		погрешность, %	4,13%	6,61%	5,28%	3,91%
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	70	29	20	21
		средняя площадь, кв.м	67,16	47,21	67,26	94,62
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 175	20 175	30 000	35 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	71 980	64 872	71 980	62 941
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 281	44 022	47 591	44 818
		медиана, руб./кв. м	45 047	42 358	49 048	44 491
		СКО, руб./кв. м	7 708	9 083	8 256	4 747
		погрешность, руб./кв. м	1 856	3 433	3 788	2 123
		погрешность, %	4,10%	7,80%	7,96%	4,74%
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	283	155	69	59
		средняя площадь, кв.м	64,91	45,27	72,85	107,24
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 579	31 579	41 998	37 500
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 667	83 313	81 617	86 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 726	54 906	53 592	50 783
		медиана, руб./кв. м	51 316	55 208	51 003	48 106
		СКО, руб./кв. м	7 423	7 752	6 498	6 385
		погрешность, руб./кв. м	884	1 249	1 576	1 677
		погрешность, %	1,65%	2,28%	2,94%	3,30%
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	70	47	17	6
		средняя площадь, кв.м	49,86	41,74	56,42	94,93
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 889	18 889	26 567	33 708
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 382	62 200	62 382	55 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 394	41 693	43 979	43 401
		медиана, руб./кв. м	37 006	36 995	40 007	42 500

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	8 573	8 185	9 910	6 332
		погрешность, руб./кв. м	2 064	2 414	4 955	5 663
		погрешность, %	4,87%	5,79%	11,27%	13,05%
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	138	85	34	19
		средняя площадь, кв.м	49,27	36,08	58,43	91,86
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 000	21 429	20 000	30 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	56 383	56 383	47 458	40 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 122	42 350	36 986	35 769
		медиана, руб./кв. м	40 837	42 833	38 154	36 703
		СКО, руб./кв. м	4 218	3 278	4 059	2 662
		погрешность, руб./кв. м	721	715	1 413	1 255
		погрешность, %	1,80%	1,69%	3,82%	3,51%
		Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	29	15
средняя площадь, кв.м	58,18			39,97	70,47	90,70
минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 000			26 000	34 028	30 120
максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 571			68 571	41 429	53 947
средняя цена предложения, руб./кв. м	42 771			45 792	38 693	41 045
медиана, руб./кв. м	40 816			42 000	39 174	38 000
СКО, руб./кв. м	6 687			8 042	1 381	9 606
погрешность, руб./кв. м	2 528			4 299	977	9 606
погрешность, %	5,91%			9,39%	2,52%	23,40%

Рисунок 15

Структура предложения к продаже новостроек в разрезе административных районов

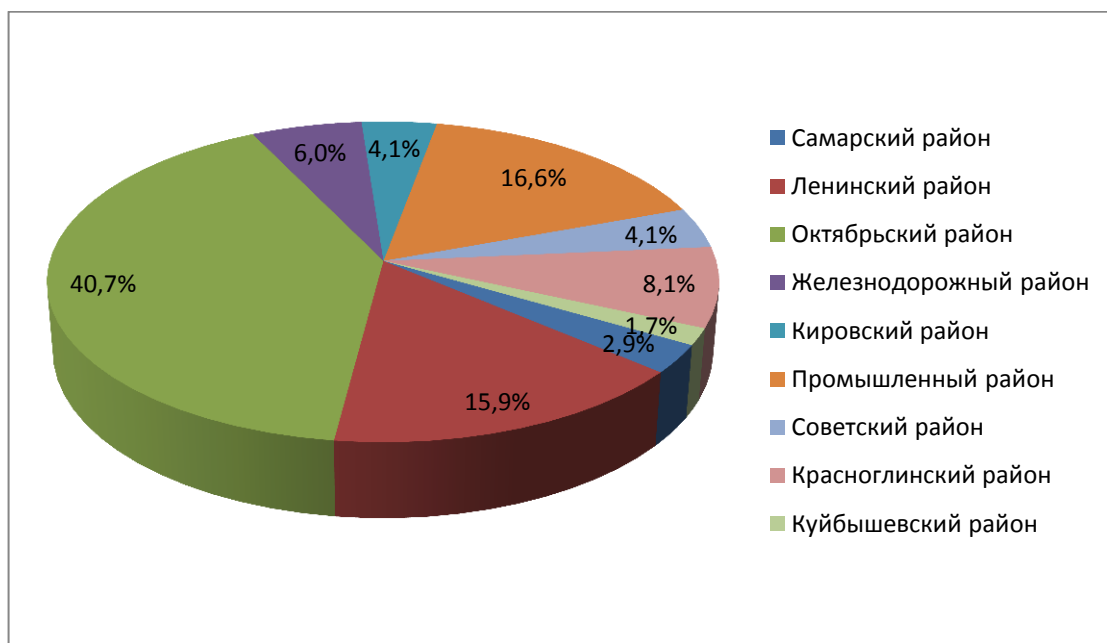
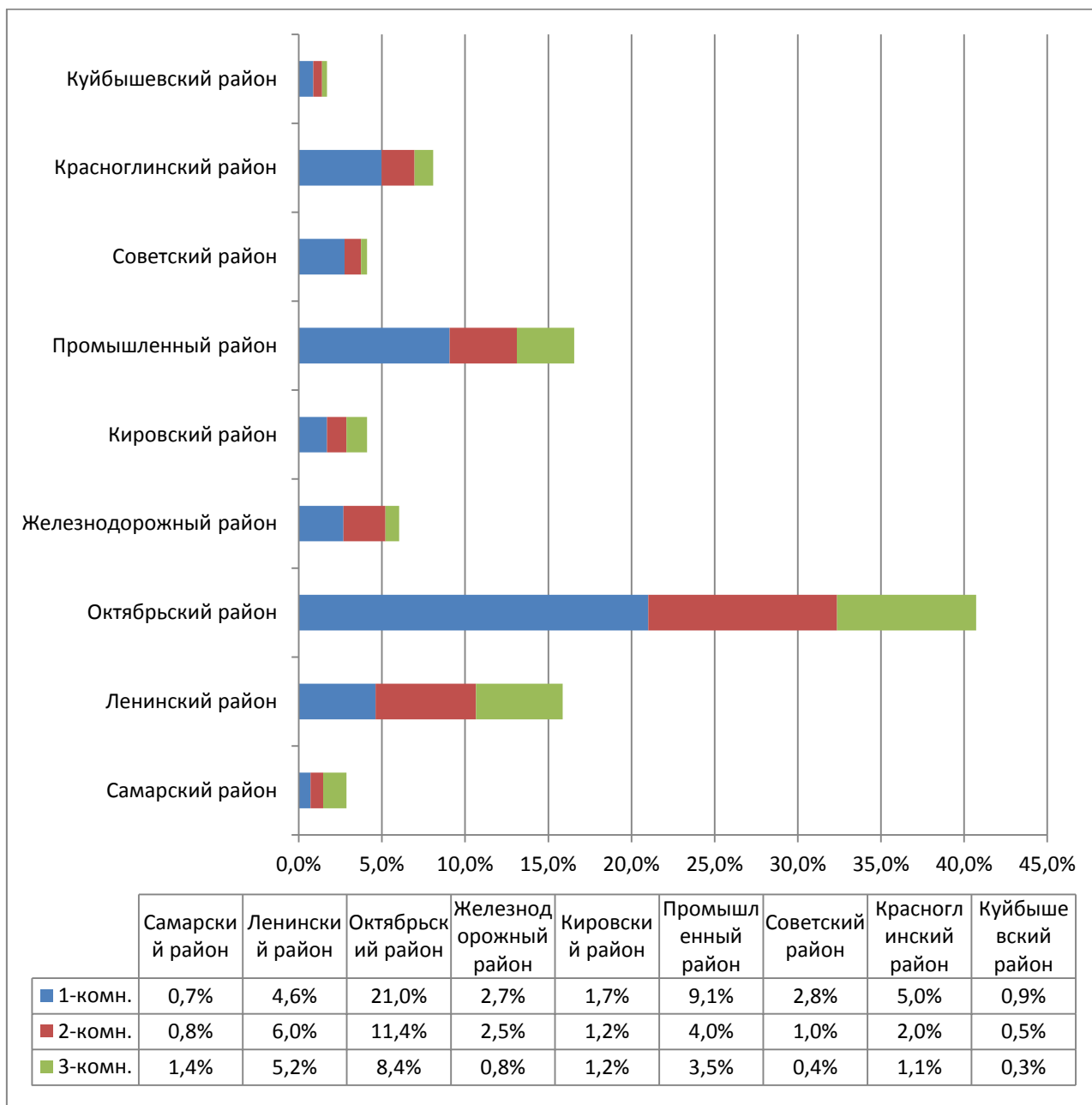


Рисунок 16

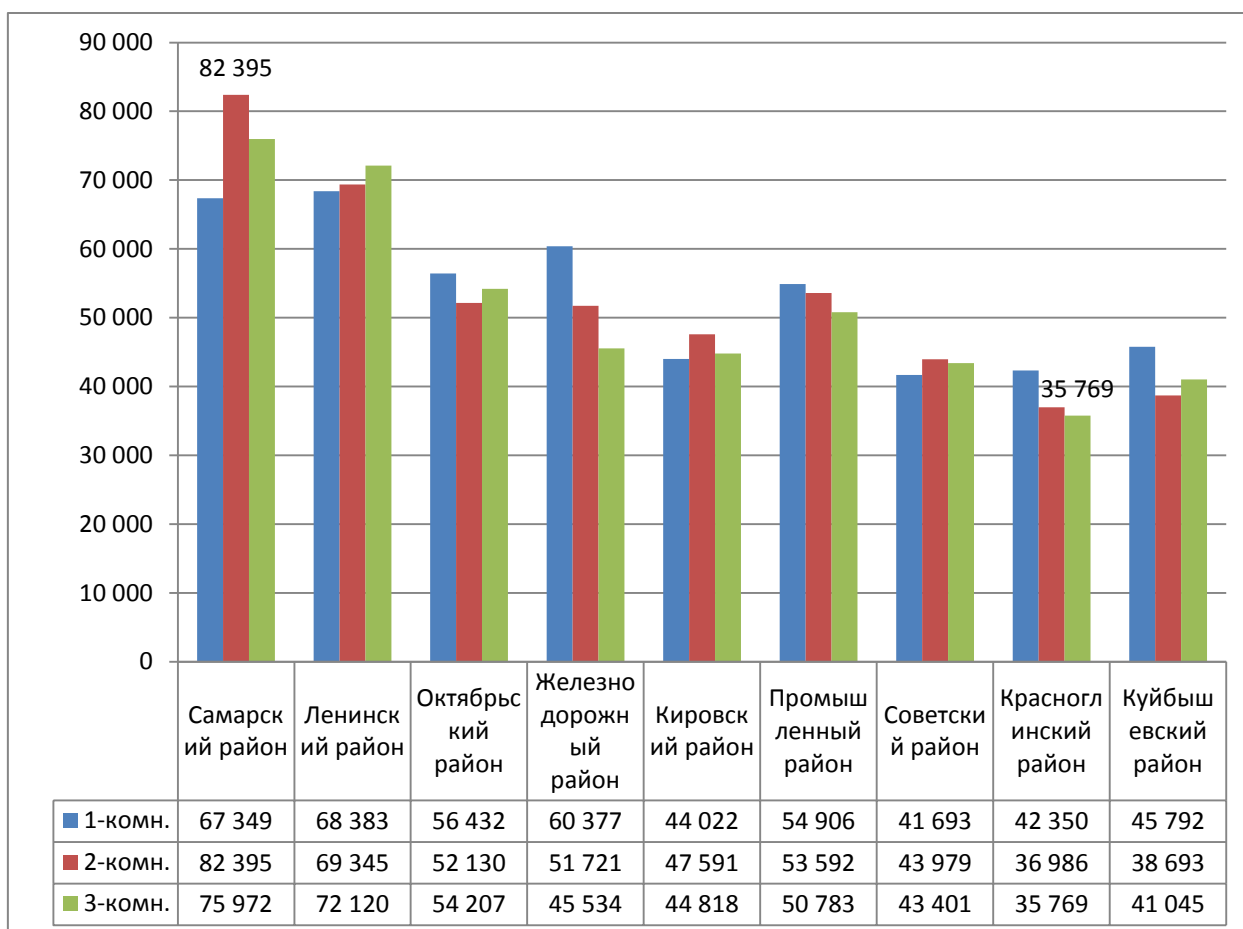
Структура предложения к продаже новостроек по количеству комнат в квартире



Принимая во внимание результаты проведенного анализа, можно предположить, что наибольшее количество предложений к продаже готовых новостроек приходится на Октябрьский район – 40,7%, при этом в структуре предложения на однокомнатный квартиры приходится – 21,0%. Наименьшее количество предложений приходится на трехкомнатные квартиры в Куйбышевском районе – 0,3%.

Рисунок 17

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



Наибольшее значение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади в сданных новостройках у двухкомнатных квартир в Самарском районе, наименьшее у трехкомнатных квартир в Красноглинском районе.

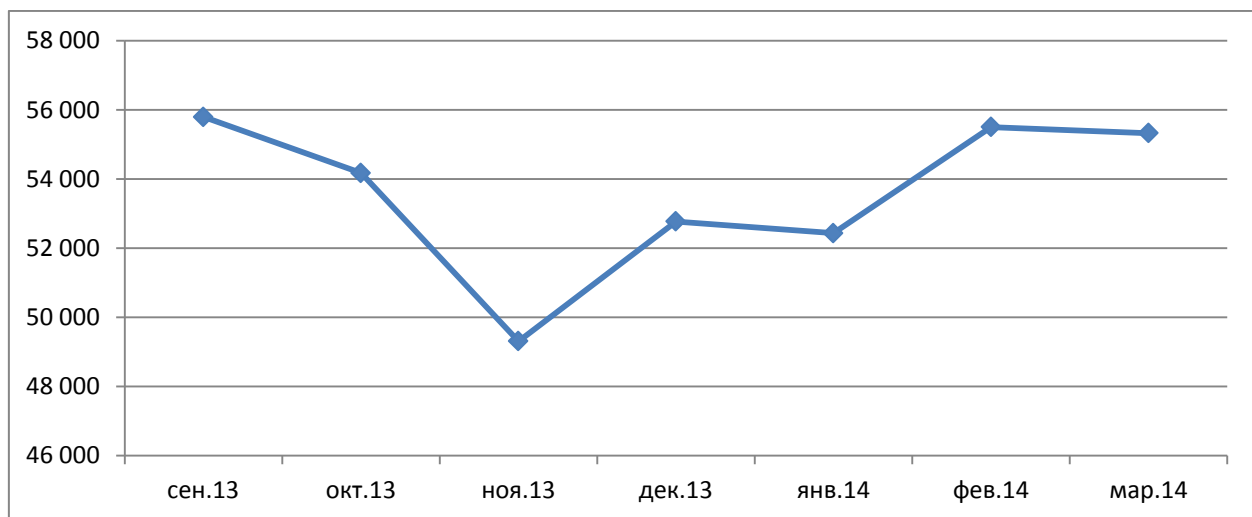
Динамика цен предложения

Таблица 8

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

Ценовая зона	Кол-во комнат	Параметры	сен.13	окт.13	ноя.13	дек.13	янв.14	фев.14	мар.14
Все ценовые зоны	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	55 791	54 172	49 310	52 770	52 432	55 500	55 323
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-1 619	-4 863	3 460	-338	3 068	-177
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-2,90%	-8,98%	7,02%	-0,64%	5,85%	-0,32%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	55 701	55 398	51 462	54 461	53 419	56 325	54 752
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-303	-3 936	2 998	-1 042	2 906	-1 573
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-0,54%	-7,11%	5,83%	-1,91%	5,44%	-2,79%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	55 372	53 213	46 622	50 901	51 047	54 140	54 888
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-2 159	-6 591	4 280	145	3 093	749
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-3,90%	-12,39%	9,18%	0,29%	6,06%	1,38%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	56 639	52 675	48 210	52 161	52 388	55 642	57 142
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.		-3 964	-4 465	3 951	227	3 254	1 500
		относительное изменение к предыдущему периоду, %		-7,00%	-8,48%	8,19%	0,44%	6,21%	2,70%

Рисунок 18



Рынок аренды жилой недвижимости

Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 468 уникальных предложений, опубликованных в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр».

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

Рисунок 19

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат

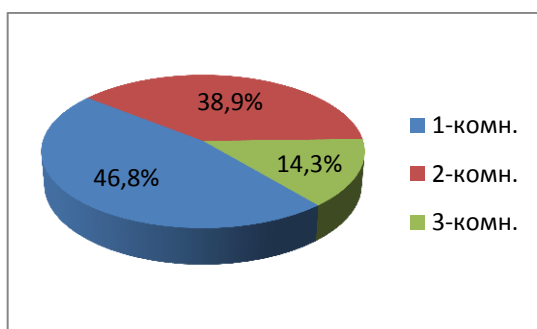
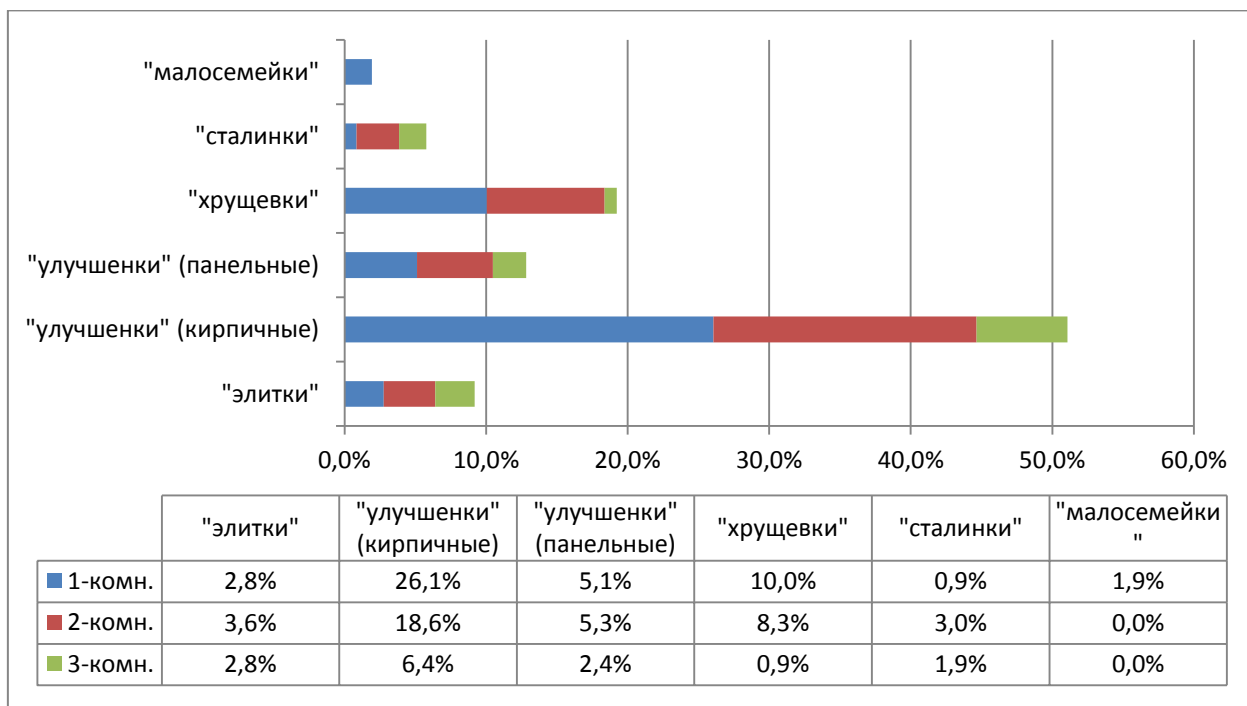


Рисунок 20

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

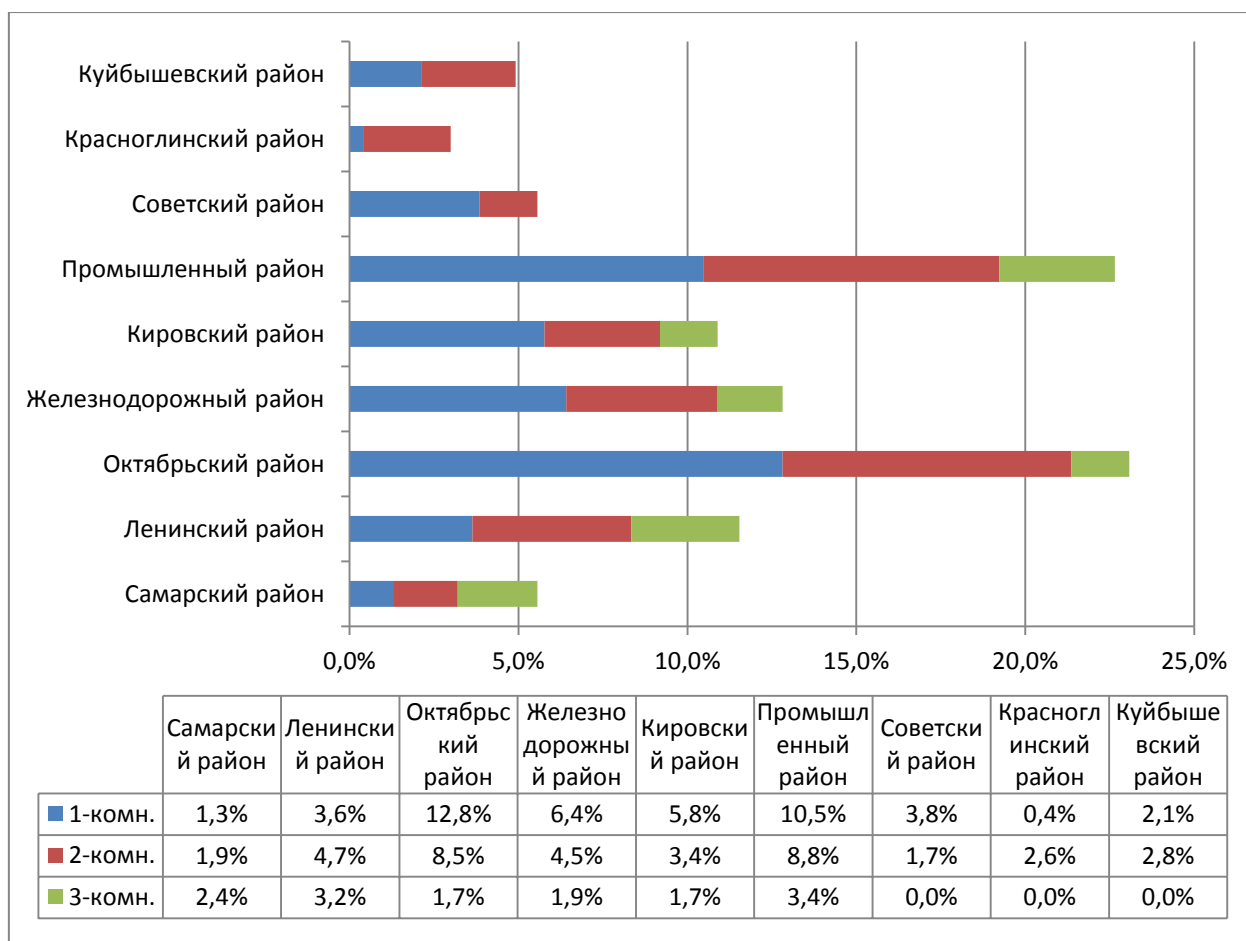


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости, являются двух и однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в кирпичных домах «улучшенной» планировки.

По административным районам структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости представлена следующим образом

Рисунок 21

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по административным районам



Таким образом, наибольшее количество предложений к аренде приходится на квартиры в Октябрьском и Промышленном районах.

Анализ арендной платы

Таблица 9

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	468	219	182	67
		средняя цена предложения, руб.	19 850	15 648	20 176	32 701
	"элитки"	количество объектов, шт.	43	13	17	13
		средняя цена предложения, руб.	37 012	22 308	36 029	53 000
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	239	122	87	30
		средняя цена предложения, руб.	19 492	16 480	19 966	30 367
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	60	24	25	11
		средняя цена предложения, руб.	18 192	14 854	19 080	23 455
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	90	47	39	4
		средняя цена предложения, руб.	14 228	13 043	15 218	18 500
	"сталинки"	количество объектов, шт.	27	4	14	9
		средняя цена предложения, руб.	21 185	15 250	18 000	28 778
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	9	9		
		средняя цена предложения, руб.	10 667	10 667		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	26	6	9	11
		средняя цена предложения, руб.	32 346	22 000	28 444	41 182
	"элитки"	количество объектов, шт.	11	2	3	6
		средняя цена предложения, руб.	39 909	25 000	38 333	45 667
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	12	4	6	2
		средняя цена предложения, руб.	27 333	20 500	23 500	52 500
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3			3
		средняя цена предложения, руб.	24 667			24 667
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	54	17	22	15
		средняя цена предложения, руб.	29 926	19 941	28 273	43 667
	"элитки"	количество объектов, шт.	9		5	4
		средняя цена предложения, руб.	52 778		46 000	61 250
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	28	15	8	5
		средняя цена предложения, руб.	25 964	20 800	23 750	45 000
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	24 000		24 000	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"сталинки"	количество объектов, шт.	15	2	7	6
		средняя цена предложения, руб.	24 400	13 500	22 000	30 833
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	108	60	40	8
		средняя цена предложения, руб.	20 866	17 250	22 713	38 750
	"элитки"	количество объектов, шт.	12	4	5	3
		средняя цена предложения, руб.	36 292	25 000	33 100	56 667
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	73	41	27	5
		средняя цена предложения, руб.	19 815	17 183	22 296	28 000
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	8	4	4	
		средняя цена предложения, руб.	17 688	16 875	18 500	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	13	9	4	
		средняя цена предложения, руб.	15 923	15 556	16 750	
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	11 500	11 500		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	60	30	21	9
		средняя цена предложения, руб.	19 000	15 283	21 167	26 333
	"элитки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	20 667	20 667		
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	24	11	6	7
		средняя цена предложения, руб.	22 604	16 318	27 333	28 429
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	6	3	3	
		средняя цена предложения, руб.	22 000	14 667	29 333	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	25	11	12	2
		средняя цена предложения, руб.	14 780	12 636	16 042	19 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	17 000	17 000		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	51	27	16	8
		средняя цена предложения, руб.	15 863	12 815	17 313	23 250
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	22	13	4	5
		средняя цена предложения, руб.	16 500	13 231	18 000	23 800
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	11	3	5	3
		средняя цена предложения, руб.	19 000	14 667	19 600	22 333
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	14	9	5	
		средняя цена предложения, руб.	12 857	11 778	14 800	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2		2	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

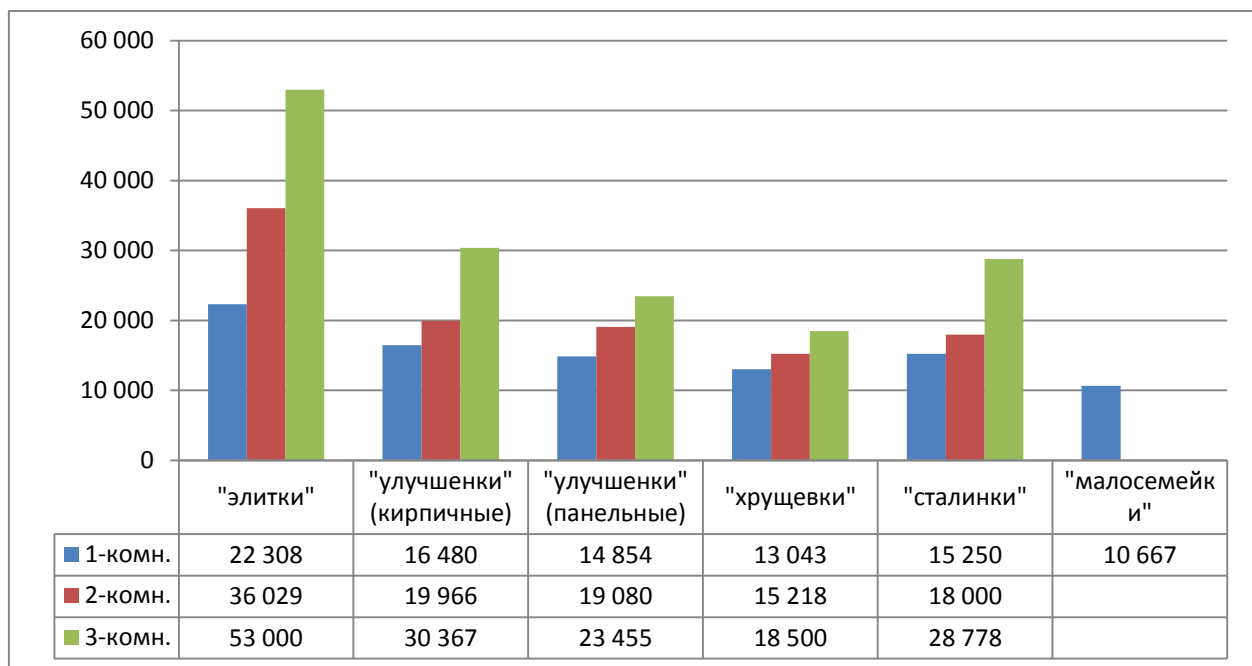
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб.	16 500		16 500	
		количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	12 000	12 000		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	106	49	41	16
		средняя цена предложения, руб.	17 250	15 112	18 000	21 875
	"элитки"	количество объектов, шт.	8	4	4	
		средняя цена предложения, руб.	22 500	19 500	25 500	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	46	21	19	6
		средняя цена предложения, руб.	17 837	16 881	18 053	20 500
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	31	12	11	8
		средняя цена предложения, руб.	17 645	14 083	17 000	23 875
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	14	7	5	2
		средняя цена предложения, руб.	14 286	12 857	14 800	18 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	16 000		16 000	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	5		
		средняя цена предложения, руб.	9 800	9 800		
	Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	26	18	8
средняя цена предложения, руб.			14 385	13 722	15 875	
"элитки"		количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	11	8	3	
		средняя цена предложения, руб.	15 000	13 500	19 000	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	16 000	16 000		
"хрущевки"		количество объектов, шт.	13	8		
		средняя цена предложения, руб.	13 615	13 375		
"сталинки"		количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
"малосемейки"		количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Красноглинский район		по всем типам	количество объектов, шт.	14	2	12
	средняя цена предложения, руб.		11 857	11 000	12 000	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	6	2	4	
		средняя цена предложения, руб.	12 167	11 000	12 750	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	15 000		15 000	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	3		3	
		средняя цена предложения, руб.	10 000		10 000	
	"сталинки"	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.
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	23	10	13	
		средняя цена предложения, руб.	11 391	10 700	11 923	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	17	7	10	
		средняя цена предложения, руб.	11 353	10 857	11 700	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	6	3	3	
		средняя цена предложения, руб.	11 500	10 333	12 667	
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Рисунок 22

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» - 53 000 руб., минимальная у однокомнатных «малосемеек» - 10 667 руб.

Приложения

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

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	7 443	2 718	2 555	2 170
		средняя площадь, кв.м	53,63	35,36	52,90	77,37
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 158	23 973	25 210	23 158
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	188 356	131 148	170 455	188 356
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 206	64 011	58 195	57 809
		медиана, руб./кв. м	58 333	63 467	56 250	54 682
		СКО, руб./кв. м	10 743	9 536	9 791	11 683
		погрешность, руб./кв. м	249	366	387	502
		погрешность, %	0,41%	0,57%	0,67%	0,87%
	"элитки"	количество объектов, шт.	328	85	91	152
		средняя площадь, кв.м	93,20	49,22	84,35	123,09
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 099	46 825	46 364	40 099
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	188 356	122 581	170 455	188 356
		средняя цена предложения, руб./кв. м	80 207	75 782	80 360	82 589
		медиана, руб./кв. м	74 913	71 429	76 548	75 349
		СКО, руб./кв. м	16 196	12 682	14 339	19 048
		погрешность, руб./кв. м	1 791	2 767	3 023	3 100
		погрешность, %	2,23%	3,65%	3,76%	3,75%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	2 597	1 106	765	726
		средняя площадь, кв.м	61,02	41,42	62,58	89,24
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 087	26 087	28 999	28 571
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	175 000	131 148	152 778	175 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 424	65 088	63 712	64 165
		медиана, руб./кв. м	62 753	64 645	62 000	60 738
		СКО, руб./кв. м	11 565	10 707	11 859	12 426
		погрешность, руб./кв. м	454	644	858	923
		погрешность, %	0,70%	0,99%	1,35%	1,44%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	1 323	307	410	606
		средняя площадь, кв.м	54,10	35,22	50,40	66,18
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 190	35 000	34 510	26 190
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	92 593	89 706	92 593	87 603
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 267	64 226	59 595	54 349
		медиана, руб./кв. м	57 576	63 830	59 731	53 751
		СКО, руб./кв. м	7 694	8 131	6 768	6 320
		погрешность, руб./кв. м	423	930	669	514
		погрешность, %	0,73%	1,45%	1,12%	0,95%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2 047	647	962	438
		средняя площадь, кв.м	43,46	31,59	44,46	58,79
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 810	24 810	28 571	28 846
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 909	88 710	90 909	78 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 608	60 547	53 438	48 401
		медиана, руб./кв. м	53 933	61 290	53 370	48 214
		СКО, руб./кв. м	7 134	6 792	5 700	5 540
		погрешность, руб./кв. м	315	534	368	530
		погрешность, %	0,58%	0,88%	0,69%	1,10%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"сталинки"	количество объектов, шт.	625	112	265	248
		средняя площадь, кв.м	57,89	33,54	52,44	74,70
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 158	27 575	25 210	23 158
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	104 762	95 313	98 148	104 762
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 443	56 915	51 333	49 088
		медиана, руб./кв. м	50 000	55 146	50 000	45 631
		СКО, руб./кв. м	10 933	10 822	10 153	11 220
		погрешность, руб./кв. м	875	2 054	1 250	1 428
		погрешность, %	1,70%	3,61%	2,43%	2,91%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	523	461	62	
		средняя площадь, кв.м	25,61	24,08	36,98	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 973	23 973	32 500	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	108 182	96 800	108 182	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 011	65 698	51 471	
		медиана, руб./кв. м	63 929	65 667	50 000	
		СКО, руб./кв. м	9 826	9 040	7 238	
		погрешность, руб./кв. м	860	843	1 853	
		погрешность, %	1,34%	1,28%	3,60%	
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	289	77	82	130
		средняя площадь, кв.м	76,61	40,57	67,94	103,43
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 667	39 565	36 667	43 860
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	152 778	115 000	152 778	152 542
		средняя цена предложения, руб./кв. м	79 611	75 165	78 106	83 194
		медиана, руб./кв. м	77 753	76 923	77 383	78 114
		СКО, руб./кв. м	16 835	13 273	17 110	19 094
		погрешность, руб./кв. м	1 984	3 045	3 802	3 362
		погрешность, %	2,49%	4,05%	4,87%	4,04%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"элитки"	количество объектов, шт.	58	9	12	37
		средняя площадь, кв.м	100,04	51,95	88,59	115,45
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	60 185	70 000	70 370	60 185
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	152 542	106 250	117 857	152 542
		средняя цена предложения, руб./кв. м	95 936	87 515	96 277	97 873
		медиана, руб./кв. м	93 814	87 329	90 641	98 214
		СКО, руб./кв. м	15 396	9 306	13 550	16 782
		погрешность, руб./кв. м	4 078	6 580	8 171	5 594
		погрешность, %	4,25%	7,52%	8,49%	5,72%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	152	41	38	73
		средняя площадь, кв.м	82,30	44,42	76,29	106,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	46 296	59 574	49 091	46 296
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	152 778	115 000	152 778	148 148
		средняя цена предложения, руб./кв. м	83 132	82 276	86 315	81 957
		медиана, руб./кв. м	80 385	81 463	83 111	77 000
		СКО, руб./кв. м	14 458	10 142	13 391	17 132
		погрешность, руб./кв. м	2 353	3 207	4 403	4 038
		погрешность, %	2,83%	3,90%	5,10%	4,93%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
	погрешность, %					

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	9		7	2
		средняя площадь, кв.м	48,03		43,01	65,60
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	56 851		56 851	68 820
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 333		73 864	78 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 785		64 844	73 577
		медиана, руб./кв. м	64 773		64 773	73 577
		СКО, руб./кв. м	5 059		3 732	4 757
		погрешность, руб./кв. м	3 577		3 048	9 513
		погрешность, %	5,36%		4,70%	12,93%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	63	23	22	18
		средняя площадь, кв.м	48,61	32,13	48,63	69,64
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 667	47 222	36 667	43 860
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 938	81 250	85 938	85 185
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 924	63 196	57 172	59 108
		медиана, руб./кв. м	57 500	66 667	55 728	56 446
		СКО, руб./кв. м	8 645	9 027	7 265	8 722
		погрешность, руб./кв. м	2 196	3 849	3 171	4 231
		погрешность, %	3,66%	6,09%	5,55%	7,16%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	7	4	3	
		средняя площадь, кв.м	47,71	24,00	79,33	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 565	39 565	60 227	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	108 182	52 083	108 182	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 570	43 325	85 898	
		медиана, руб./кв. м	52 083	40 825	89 286	
		СКО, руб./кв. м	21 236	4 379	17 114	
		погрешность, руб./кв. м	17 339	5 057	24 203	
	погрешность, %	28,16%	11,67%	28,18%		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	519	131	196	192
		средняя площадь, кв.м	71,73	41,81	63,11	100,94
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 362	47 692	30 615	29 362
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	170 455	131 148	170 455	130 178
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 085	79 010	73 467	74 057
		медиана, руб./кв. м	73 002	78 261	71 000	68 437
		СКО, руб./кв. м	13 989	11 126	12 768	16 411
		погрешность, руб./кв. м	1 229	1 952	1 829	2 375
		погрешность, %	1,64%	2,47%	2,49%	3,21%
	"элитки"	количество объектов, шт.	70	11	24	35
		средняя площадь, кв.м	104,00	47,47	87,61	133,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	54 924	65 550	67 568	54 924
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	170 455	122 581	170 455	118 110
		средняя цена предложения, руб./кв. м	88 540	89 054	88 867	88 153
		медиана, руб./кв. м	86 788	86 909	86 325	92 541
		СКО, руб./кв. м	14 452	14 075	12 311	16 110
		погрешность, руб./кв. м	3 480	8 902	5 134	5 526
		погрешность, %	3,93%	10,00%	5,78%	6,27%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	239	77	82	80
		средняя площадь, кв.м	76,03	46,50	70,04	110,59
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 615	47 692	30 615	45 493
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	131 148	131 148	116 250	130 178
		средняя цена предложения, руб./кв. м	78 381	79 288	75 392	80 571
		медиана, руб./кв. м	78 261	78 947	75 623	76 834
		СКО, руб./кв. м	14 546	12 778	13 948	16 929
		погрешность, руб./кв. м	1 886	2 932	3 100	3 809
		погрешность, %	2,41%	3,70%	4,11%	4,73%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	78	13	29	36
		средняя площадь, кв.м	52,88	33,70	48,58	63,27
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 643	60 526	44 643	51 200
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 696	79 688	83 696	73 636
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 975	74 170	68 908	60 654
		медиана, руб./кв. м	65 707	75 455	68 085	59 786
		СКО, руб./кв. м	6 684	3 497	5 284	4 298
		погрешность, руб./кв. м	1 523	2 019	1 997	1 453
		погрешность, %	2,31%	2,72%	2,90%	2,40%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	39	9	23	7
		средняя площадь, кв.м	43,67	31,02	43,92	59,10
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 613	64 516	54 444	51 613
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	81 911	81 911	81 818	64 516
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 664	76 530	65 136	59 004
		медиана, руб./кв. м	64 516	79 032	63 636	60 345
		СКО, руб./кв. м	7 333	4 476	5 924	3 277
		погрешность, руб./кв. м	2 379	3 165	2 526	2 675
		погрешность, %	3,57%	4,14%	3,88%	4,53%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	84	12	38	34
		средняя площадь, кв.м	67,99	34,97	55,41	93,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 362	50 000	30 702	29 362
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	104 762	95 313	98 148	104 762
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 767	70 412	68 110	61 508
		медиана, руб./кв. м	64 286	74 902	65 651	61 125
		СКО, руб./кв. м	12 388	10 897	12 281	12 552
		погрешность, руб./кв. м	2 719	6 571	4 038	4 370
		погрешность, %	4,14%	9,33%	5,93%	7,10%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	9	9		
		средняя площадь, кв.м	26,33	26,33		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	76 667	76 667		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 238	95 238		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	85 292	85 292		
		медиана, руб./кв. м	83 913	83 913		
		СКО, руб./кв. м	7 233	7 233		
		погрешность, руб./кв. м	5 115	5 115		
		погрешность, %	6,00%	6,00%		
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 036	350	336	350
		средняя площадь, кв.м	63,36	40,84	60,76	88,36
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 286	42 857	34 286	36 458
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	188 356	120 408	140 909	188 356
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 904	70 496	66 369	63 825
		медиана, руб./кв. м	65 323	69 231	64 302	61 000
		СКО, руб./кв. м	10 660	9 774	9 885	11 181
		погрешность, руб./кв. м	663	1 046	1 080	1 197
		погрешность, %	0,99%	1,48%	1,63%	1,88%
	"элитки"	количество объектов, шт.	105	27	36	42
		средняя площадь, кв.м	97,27	52,41	85,66	136,05
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 099	46 825	46 364	40 099
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	188 356	120 408	140 909	188 356
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 611	76 812	73 586	76 574
		медиана, руб./кв. м	70 000	75 294	70 000	68 894
		СКО, руб./кв. м	15 005	13 035	11 927	18 877
		погрешность, руб./кв. м	2 943	5 113	4 032	5 896
		погрешность, %	3,89%	6,66%	5,48%	7,70%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	555	221	168	166
		средняя площадь, кв.м	66,03	44,22	66,01	95,07
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 286	43 000	34 286	39 427
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	175 000	102 857	138 739	175 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 246	70 083	68 421	65 622
		медиана, руб./кв. м	67 105	70 146	67 146	63 007
		СКО, руб./кв. м	10 863	10 509	10 907	10 630
		погрешность, руб./кв. м	923	1 417	1 688	1 655
		погрешность, %	1,35%	2,02%	2,47%	2,52%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	97	16	25	56
		средняя площадь, кв.м	56,10	35,24	49,24	65,12
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 000	50 926	51 923	44 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	91 860	87 879	91 860	82 465
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 510	72 405	68 668	63 862
		медиана, руб./кв. м	65 323	73 205	66 981	63 619
		СКО, руб./кв. м	7 794	9 083	7 939	6 513
		погрешность, руб./кв. м	1 591	4 691	3 241	1 756
		погрешность, %	2,39%	6,48%	4,72%	2,75%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	168	51	78	39
		средняя площадь, кв.м	43,32	31,68	44,01	57,18
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	46 552	47 727	46 667	46 552
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 556	85 556	83 750	69 903
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 622	68 180	60 687	54 919
		медиана, руб./кв. м	60 465	67 742	59 769	55 556
		СКО, руб./кв. м	6 620	4 697	5 239	4 844
		погрешность, руб./кв. м	1 025	1 328	1 194	1 571
		погрешность, %	1,66%	1,95%	1,97%	2,86%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"сталинки"	количество объектов, шт.	93	17	29	47
		средняя площадь, кв.м	60,95	31,43	54,44	75,64
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 458	56 154	36 819	36 458
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	100 000	90 909	73 265	100 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 265	70 678	58 822	53 431
		медиана, руб./кв. м	57 500	68 750	60 688	52 239
		СКО, руб./кв. м	10 229	9 024	7 275	9 121
		погрешность, руб./кв. м	2 133	4 512	2 750	2 690
		погрешность, %	3,66%	6,38%	4,67%	5,03%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	18	18		
		средняя площадь, кв.м	21,88	21,88		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 857	42 857		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 043	93 043		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 781	70 781		
		медиана, руб./кв. м	69 231	69 231		
		СКО, руб./кв. м	9 236	9 236		
		погрешность, руб./кв. м	4 480	4 480		
		погрешность, %	6,33%	6,33%		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	794	265	301	228
		средняя площадь, кв.м	52,37	36,22	51,48	72,31
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 000	31 667	28 000	31 761
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	117 442	103 125	102 843	117 442
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 405	69 405	60 318	60 505
		медиана, руб./кв. м	62 179	68 333	58 772	59 194
		СКО, руб./кв. м	9 090	8 126	7 734	9 141
		погрешность, руб./кв. м	646	1 000	893	1 213
		погрешность, %	1,02%	1,44%	1,48%	2,01%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"элитки"	количество объектов, шт.	32	11	7	14
		средняя площадь, кв.м	83,35	44,94	83,71	113,36
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	52 439	52 439	57 222	54 625
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	112 500	97 000	101 163	112 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	76 896	74 905	78 769	77 524
		медиана, руб./кв. м	75 092	70 588	79 032	76 184
		СКО, руб./кв. м	12 440	12 720	11 842	12 127
		погрешность, руб./кв. м	4 469	8 045	9 669	6 727
		погрешность, %	5,81%	10,74%	12,28%	8,68%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	241	101	75	65
		средняя площадь, кв.м	59,99	42,26	63,33	83,69
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 587	45 833	37 587	44 539
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	117 442	103 125	102 843	117 442
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 248	71 742	67 300	67 620
		медиана, руб./кв. м	67 778	69 412	66 667	66 901
		СКО, руб./кв. м	9 124	9 404	9 020	8 363
		погрешность, руб./кв. м	1 178	1 881	2 097	2 091
		погрешность, %	1,70%	2,62%	3,12%	3,09%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	130	39	37	54
		средняя площадь, кв.м	54,37	34,54	52,68	69,86
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 500	55 108	42 500	46 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	87 838	87 838	79 137	74 603
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 923	71 398	62 328	59 616
		медиана, руб./кв. м	62 791	71 212	61 667	60 222
		СКО, руб./кв. м	6 926	5 663	6 466	4 921
		погрешность, руб./кв. м	1 220	1 837	2 155	1 352
		погрешность, %	1,91%	2,57%	3,46%	2,27%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	313	88	155	70
		средняя площадь, кв.м	43,40	31,60	43,96	57,01
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 963	45 000	35 963	44 167
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 710	88 710	82 222	75 738
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 414	65 625	56 695	53 156
		медиана, руб./кв. м	57 609	65 102	56 561	51 278
		СКО, руб./кв. м	6 450	6 177	4 646	4 908
		погрешность, руб./кв. м	730	1 325	749	1 182
		погрешность, %	1,25%	2,02%	1,32%	2,22%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	49		24	25
		средняя площадь, кв.м	60,46		52,70	67,90
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 000		28 000	31 761
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 211		74 419	93 211
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 509		54 023	54 975
		медиана, руб./кв. м	53 741		54 091	53 226
		СКО, руб./кв. м	9 690		7 957	11 397
		погрешность, руб./кв. м	2 797		3 318	4 653
		погрешность, %	5,13%		6,14%	8,46%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	29	26	3	
		средняя площадь, кв.м	28,91	27,23	43,47	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 667	31 667	54 412	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	92 105	92 105	56 017	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 532	67 807	55 482	
		медиана, руб./кв. м	68 333	68 697	56 017	
		СКО, руб./кв. м	8 543	8 058	713	
		погрешность, руб./кв. м	3 229	3 223	1 009	
		погрешность, %	4,85%	4,75%	1,82%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 539	606	503	430
		средняя площадь, кв.м	47,39	32,60	48,58	66,84
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 973	23 973	28 224	26 812
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 745	95 745	90 909	88 221
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 830	61 840	53 698	49 854
		медиана, руб./кв. м	55 000	62 500	54 000	49 232
		СКО, руб./кв. м	8 191	7 448	6 408	6 096
		погрешность, руб./кв. м	418	606	572	589
		погрешность, %	0,75%	0,98%	1,07%	1,18%
	"элитки"	количество объектов, шт.	14	11		3
		средняя площадь, кв.м	59,07	47,55		101,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 786	55 000		51 786
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	81 395	76 667		81 395
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 746	65 138		67 979
		медиана, руб./кв. м	65 608	65 476		70 755
		СКО, руб./кв. м	6 495	5 125		10 795
		погрешность, руб./кв. м	3 603	3 241		15 267
		погрешность, %	5,48%	4,98%		22,46%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	365	172	100	93
		средняя площадь, кв.м	54,42	39,73	58,29	77,42
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 021	27 021	31 988	36 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 745	95 745	84 906	80 714
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 130	60 824	56 489	54 914
		медиана, руб./кв. м	58 333	61 622	57 279	54 167
		СКО, руб./кв. м	8 024	7 562	8 236	7 074
		погрешность, руб./кв. м	841	1 156	1 655	1 475
		погрешность, %	1,45%	1,90%	2,93%	2,69%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	361	70	118	173
		средняя площадь, кв.м	53,78	35,93	48,44	64,65
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 510	40 789	34 510	37 479
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	87 603	73 750	70 575	87 603
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 847	61 231	57 092	50 733
		медиана, руб./кв. м	54 662	61 359	57 667	50 000
		СКО, руб./кв. м	6 266	5 126	5 310	4 239
		погрешность, руб./кв. м	660	1 234	982	646
		погрешность, %	1,20%	2,02%	1,72%	1,27%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	502	167	215	120
		средняя площадь, кв.м	43,97	31,28	44,80	60,16
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 824	41 591	36 190	33 824
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 909	83 333	90 909	77 273
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 778	60 097	52 698	46 920
		медиана, руб./кв. м	52 960	61 290	52 455	46 505
		СКО, руб./кв. м	6 550	6 211	4 619	4 139
		погрешность, руб./кв. м	585	964	632	759
		погрешность, %	1,09%	1,60%	1,20%	1,62%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	108	19	48	41
		средняя площадь, кв.м	56,02	36,39	52,58	69,14
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 812	37 441	28 224	26 812
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 221	60 714	58 938	88 221
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 762	48 385	45 746	41 930
		медиана, руб./кв. м	44 236	48 864	44 998	39 552
		СКО, руб./кв. м	7 391	4 641	6 241	8 637
		погрешность, руб./кв. м	1 429	2 188	1 821	2 731
		погрешность, %	3,19%	4,52%	3,98%	6,51%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	189	167	22	
		средняя площадь, кв.м	24,89	23,76	33,51	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 973	23 973	36 111	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 000	95 000	59 960	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 304	66 198	49 926	
		медиана, руб./кв. м	65 000	66 667	51 563	
		СКО, руб./кв. м	8 976	8 068	6 130	
		погрешность, руб./кв. м	1 309	1 252	2 676	
		погрешность, %	2,04%	1,89%	5,36%	
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 433	577	449	407
		средняя площадь, кв.м	51,38	35,05	52,89	72,88
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 810	24 810	31 915	26 190
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	94 444	92 308	94 444	88 681
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 150	64 781	58 351	55 567
		медиана, руб./кв. м	59 653	64 706	58 000	55 226
		СКО, руб./кв. м	7 576	6 943	6 905	6 101
		погрешность, руб./кв. м	400	579	652	606
		погрешность, %	0,67%	0,89%	1,12%	1,09%
	"элитки"	количество объектов, шт.	42	11	12	19
		средняя площадь, кв.м	80,20	49,00	70,06	104,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 444	57 031	58 497	44 444
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 681	84 375	88 571	88 681
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 247	67 732	68 680	63 851
		медиана, руб./кв. м	65 955	66 667	68 139	61 702
		СКО, руб./кв. м	6 861	4 645	7 118	7 506
		погрешность, руб./кв. м	2 143	2 938	4 292	3 539
погрешность, %	3,23%	4,34%	6,25%	5,54%		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	463	207	133	123
		средняя площадь, кв.м	60,48	43,50	64,06	85,20
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 118	29 118	38 833	42 424
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	94 444	90 278	94 444	79 986
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 213	66 276	61 941	59 434
		медиана, руб./кв. м	63 107	66 667	61 111	59 028
		СКО, руб./кв. м	7 457	6 613	7 892	6 306
		погрешность, руб./кв. м	694	922	1 374	1 142
		погрешность, %	1,10%	1,39%	2,22%	1,92%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	435	106	136	193
		средняя площадь, кв.м	53,43	34,74	50,40	65,84
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 190	48 750	48 889	26 190
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	92 593	89 706	92 593	68 966
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 347	67 719	61 668	55 367
		медиана, руб./кв. м	59 337	68 516	61 406	55 385
		СКО, руб./кв. м	6 234	5 918	4 420	4 265
		погрешность, руб./кв. м	598	1 155	761	616
		погрешность, %	0,99%	1,71%	1,23%	1,11%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	249	92	110	47
		средняя площадь, кв.м	42,25	31,30	44,39	58,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 810	24 810	36 585	41 379
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 000	80 000	67 442	61 765
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 664	60 530	54 433	49 019
		медиана, руб./кв. м	55 427	61 886	54 516	48 361
		СКО, руб./кв. м	5 688	5 251	3 610	3 278
		погрешность, руб./кв. м	722	1 101	691	967
		погрешность, %	1,30%	1,82%	1,27%	1,97%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"сталинки"	количество объектов, шт.	90	21	44	25
		средняя площадь, кв.м	50,70	31,36	49,36	69,29
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 915	41 667	31 915	35 032
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 667	63 636	66 667	51 587
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 948	52 203	46 057	44 104
		медиана, руб./кв. м	46 825	51 220	46 257	43 704
		СКО, руб./кв. м	4 934	4 160	4 793	3 370
		погрешность, руб./кв. м	1 046	1 860	1 462	1 376
		погрешность, %	2,23%	3,56%	3,17%	3,12%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	154	140	14	
		средняя площадь, кв.м	25,55	24,70	34,05	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 857	42 857	44 444	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	92 308	92 308	69 048	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 686	64 794	52 607	
		медиана, руб./кв. м	63 592	64 927	52 129	
		СКО, руб./кв. м	7 951	7 507	5 472	
		погрешность, руб./кв. м	1 286	1 273	3 036	
		погрешность, %	2,02%	1,97%	5,77%	
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	750	290	299	161
		средняя площадь, кв.м	46,05	32,64	47,06	68,34
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 500	34 990	32 500	38 462
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 800	96 800	78 571	83 908
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 078	63 790	54 789	53 897
		медиана, руб./кв. м	57 473	63 455	54 545	52 308
		СКО, руб./кв. м	7 419	6 965	5 493	6 224
		погрешность, руб./кв. м	542	819	636	984
		погрешность, %	0,93%	1,28%	1,16%	1,83%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"элитки"	количество объектов, шт.	7	5		2
		средняя площадь, кв.м	58,91	44,48		95,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	52 000	52 000		56 383
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 791	73 791		71 875
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 301	62 970		64 129
		медиана, руб./кв. м	61 914	61 914		64 129
		СКО, руб./кв. м	6 666	6 168		7 746
		погрешность, руб./кв. м	5 443	6 168		15 492
		погрешность, %	8,60%	9,80%		24,16%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	215	93	61	61
		средняя площадь, кв.м	53,65	40,01	54,67	73,41
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 990	34 990	34 991	42 857
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 908	82 402	78 571	83 908
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 939	62 350	59 269	56 932
		медиана, руб./кв. м	60 769	63 158	60 000	56 508
		СКО, руб./кв. м	6 912	7 032	6 396	5 677
		погрешность, руб./кв. м	945	1 466	1 651	1 466
		погрешность, %	1,58%	2,35%	2,79%	2,57%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	46	7	14	25
		средняя площадь, кв.м	59,64	34,80	53,73	69,91
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 228	49 730	48 479	43 228
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 378	73 770	74 457	78 378
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 180	64 552	60 933	56 694
		медиана, руб./кв. м	57 980	64 286	58 938	53 933
		СКО, руб./кв. м	7 343	7 000	5 771	7 358
		погрешность, руб./кв. м	2 189	5 716	3 201	3 004
		погрешность, %	3,70%	8,85%	5,25%	5,30%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	356	116	186	54
		средняя площадь, кв.м	42,48	31,89	44,37	58,76
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 047	42 045	36 047	39 249
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	74 688	73 529	74 688	70 455
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 326	62 327	54 250	50 583
		медиана, руб./кв. м	55 805	62 311	53 990	50 000
		СКО, руб./кв. м	5 648	4 303	4 009	3 580
		погрешность, руб./кв. м	600	802	589	983
		погрешность, %	1,06%	1,29%	1,09%	1,94%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	44	4	21	19
		средняя площадь, кв.м	60,25	34,55	52,33	74,42
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 508	50 595	36 508	38 462
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 608	56 250	60 784	67 608
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 332	54 285	48 852	48 820
		медиана, руб./кв. м	49 231	55 146	50 000	46 753
		СКО, руб./кв. м	6 275	1 845	6 080	6 661
		погрешность, руб./кв. м	1 914	2 130	2 719	3 140
		погрешность, %	3,88%	3,92%	5,57%	6,43%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	82	65	17	
		средняя площадь, кв.м	25,30	22,19	37,19	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 500	41 290	32 500	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 800	96 800	61 905	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 435	69 024	46 890	
		медиана, руб./кв. м	64 962	69 565	47 436	
		СКО, руб./кв. м	12 408	10 220	4 943	
		погрешность, руб./кв. м	2 757	2 555	2 471	
		погрешность, %	4,28%	3,70%	5,27%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	726	315	263	148	
		средняя площадь, кв.м	44,83	33,10	47,62	64,85	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 087	26 087	27 586	28 571	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 000	70 000	64 423	64 368	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 712	51 073	46 385	42 916	
		медиана, руб./кв. м	48 531	51 613	46 739	42 950	
		СКО, руб./кв. м	5 255	3 835	4 546	5 024	
		погрешность, руб./кв. м	390	433	562	829	
		погрешность, %	0,82%	0,85%	1,21%	1,93%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	290	170	80	40	
		средняя площадь, кв.м	43,76	34,38	50,48	70,20	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 087	26 087	28 999	28 571	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 045	67 045	64 423	64 368	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 989	50 612	47 751	44 571	
		медиана, руб./кв. м	50 000	51 307	48 876	44 005	
		СКО, руб./кв. м	4 533	3 130	5 466	5 988	
		погрешность, руб./кв. м	533	482	1 230	1 918	
		погрешность, %	1,09%	0,95%	2,58%	4,30%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	94	33	29	32
		средняя площадь, кв.м	51,76	35,32	53,05	67,53
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 333	45 714	35 569	33 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	61 200	61 200	60 227	57 143
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 394	54 836	47 636	45 373
		медиана, руб./кв. м	49 156	55 000	46 552	45 804
		СКО, руб./кв. м	5 060	2 905	3 695	3 719
		погрешность, руб./кв. м	1 049	1 027	1 397	1 336
		погрешность, %	2,12%	1,87%	2,93%	2,94%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	285	90	131	64
		средняя площадь, кв.м	43,38	31,44	44,38	58,15
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 571	31 250	28 571	28 846
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 000	70 000	57 000	55 357
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 919	51 674	46 079	41 953
		медиана, руб./кв. м	46 739	51 806	46 250	41 338
		СКО, руб./кв. м	4 881	3 453	3 459	3 794
		погрешность, руб./кв. м	579	732	607	956
		погрешность, %	1,23%	1,42%	1,32%	2,28%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	40	8	20	12
		средняя площадь, кв.м	55,96	34,55	52,73	75,61
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 586	29 167	27 586	28 610
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 030	51 515	52 381	53 030
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 491	40 193	41 313	35 986
		медиана, руб./кв. м	38 932	38 750	41 942	36 148
		СКО, руб./кв. м	5 997	5 300	5 694	5 171
		погрешность, руб./кв. м	1 921	4 006	2 612	3 118
		погрешность, %	4,86%	9,97%	6,32%	8,66%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	17	14	3		
		средняя площадь, кв.м	22,81	22,12	26,00		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 444	29 444	35 000		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	63 182	63 182	51 064		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 249	50 157	45 014		
		медиана, руб./кв. м	51 064	51 613	48 980		
		СКО, руб./кв. м	8 098	8 537	6 676		
		погрешность, руб./кв. м	4 049	4 735	9 442		
		погрешность, %	8,22%	9,44%	20,97%		
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	357	107	126	124	
		средняя площадь, кв.м	53,00	34,95	51,92	69,66	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 158	27 575	25 210	23 158	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 500	66 667	67 500	66 667	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 294	49 875	44 744	41 900	
		медиана, руб./кв. м	45 068	50 000	45 152	42 380	
		СКО, руб./кв. м	6 522	6 037	6 302	5 388	
		погрешность, руб./кв. м	691	1 173	1 127	972	
		погрешность, %	1,53%	2,35%	2,52%	2,32%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
погрешность, %							

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	77	24	28	25
		средняя площадь, кв.м	59,81	40,25	59,72	78,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 146	33 146	36 458	33 566
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 500	61 622	67 500	55 534
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 308	49 610	50 452	47 736
		медиана, руб./кв. м	49 282	50 000	50 194	47 500
		СКО, руб./кв. м	5 705	6 733	6 173	3 775
		погрешность, руб./кв. м	1 309	2 808	2 376	1 541
		погрешность, %	2,65%	5,66%	4,71%	3,23%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	82	23	22	37
		средняя площадь, кв.м	57,07	37,19	55,14	70,57
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 505	35 000	40 000	32 505
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 000	60 000	53 704	53 714
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 895	47 140	47 945	43 903
		медиана, руб./кв. м	46 420	47 541	48 969	43 529
		СКО, руб./кв. м	4 317	4 731	3 510	3 781
		погрешность, руб./кв. м	959	2 017	1 532	1 260
		погрешность, %	2,09%	4,28%	3,19%	2,87%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	126	34	57	35
		средняя площадь, кв.м	46,62	33,27	46,10	60,44
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 986	32 450	28 986	30 255
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 667	66 667	66 667	66 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 950	51 405	43 681	40 746
		медиана, руб./кв. м	44 533	51 539	44 025	40 940
		СКО, руб./кв. м	5 828	4 463	5 024	3 964
		погрешность, руб./кв. м	1 042	1 554	1 343	1 360
		погрешность, %	2,32%	3,02%	3,07%	3,34%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА САМАРЫ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"сталинки"	количество объектов, шт.	54	8	19	27
		средняя площадь, кв.м	60,61	37,43	54,16	72,01
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 158	27 575	25 210	23 158
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 684	53 684	48 214	48 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 158	40 033	35 818	35 249
		медиана, руб./кв. м	37 156	40 126	37 234	37 079
		СКО, руб./кв. м	5 212	6 795	4 404	5 405
		погрешность, руб./кв. м	1 432	5 137	2 076	2 120
		погрешность, %	3,96%	12,83%	5,80%	6,01%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	18	18		
		средняя площадь, кв.м	27,09	27,09		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 909	40 909		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 222	62 222		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 210	55 210		
		медиана, руб./кв. м	56 897	56 897		
		СКО, руб./кв. м	4 934	4 934		
		погрешность, руб./кв. м	2 393	2 393		
		погрешность, %	4,34%	4,34%		