

Исследование рынка жилой недвижимости г. Самара 2 квартал 2016г.

Оглавление

1	КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ Г.САМАРА.....	2
2	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА, ЗА 2015-2016 ГГ.....	7
3	ТЕМПЫ ОБНОВЛЕНИЯ ЖИЛОГО ФОНДА Г. САМАРА.....	13
4	ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА	15
5	ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА	19
6	АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ СПРОСА НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА.....	24
7	ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА.....	27

1 КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ Г.САМАРА

Самара — город в Среднем Поволжье России, административный центр Самарской области, образует муниципальное образование «городской округ Самара». С 1935 по 1991 год носил имя Куйбышев.

Население — 1 170 910 чел. (2015г.), девятый по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн. человек. Самара расположена на левом возвышенном берегу Волги напротив Самарской Луки, при впадении в неё реки Самары.

Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Основные отрасли промышленности: машиностроение, нефтепереработка и пищевая промышленность.



Рисунок 1.1 Местоположение г. Самара на карте Самарской области

Самара входит в состав Приволжского федерального округа.

Расстояние от Москвы до Самары 1098 км. Город связан со столицей РФ регулярным железнодорожным и авиационным сообщением. Аэропорт г. Самара «Курумоч» связывает город регулярными авиарейсами с 16 российскими и 11 зарубежными городами. С 2010 года в Самаре введен часовой пояс GMT+4, что соответствует «московскому» времени. С 26 октября 2014 года региону возвращено самарское время (MSK+1)

Самара относится к центральной зоне области и географически находится в самом её центре, что усиливает роль города как столицы мощного региона и обеспечивает ему равный доступ ко всем муниципальным образованиям, входящим в областные границы. Центральная зона, расположенная на пересечении Волги с железнодорожными магистралями, идущими из европейской части в Сибирь и Среднюю Азию, занимая 47% территории области, концентрирует более 88% всего населения, в том числе городского – 98%, а также объединяет 9 из 10 городов. Практически, Самара находится на пересечении двух мощных транспортных потоков:

- «вертикальный», направления север-юг, образованный водным транспортом р. Волга и автомагистралью федерального значения М-5
- «горизонтальный», направления запад-восток, образованный размещением жд трассы КБЖД на участке Кинель-Сызрань.



Рисунок 1.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

Самара - один из ведущих центров деловой активности РФ. В городе находятся крупные предприятия аэрокосмической, подшипниковой и химической промышленности, офисы региональных нефтяных и газовых компаний, региональные представительства наиболее крупных российских банков. В городском округе сосредоточена основная часть финансово-кредитных учреждений, страховых компаний и прочих субъектов рыночной инфраструктуры. Здесь сконцентрированы практически все академические, отраслевые институты, подавляющая часть научно-исследовательских, проектных, опытно-конструкторских организаций и высших учебных заведений.

Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:

- центр торговли - транзитная торговля - первая экономическая функция города, появившаяся благодаря его выгодному географическому положению, через город проходят основные транспортные коридоры, связывающие Москву с Уралом и Сибирью.
- промышленный центр - данная функция формируется во второй половине XIX века и активно развивается в годы Великой Отечественной Войны как военно-промышленный комплекс, а в послевоенные годы как центр космической промышленности и развитие нефтехимического направления в результате разработки месторождения нефти, газа, входящие в Волго-Уральскую нефтегазоносную провинцию.
- центр сельского хозяйства – г. Самара - центр бывшего региона-лидера в области поставок хлеба.

Возможные направления развития:

- центр туризма - богатая история города и региона, архитектурное наследие, природные заповедники, хороший климат.
- центр науки и образования - возможно развитие на базе авиа- и космической промышленности; г. Самара входит в топ-5 инновационно-развитых регионов России, наравне с Москвой и Санкт-Петербургом.

В настоящее время основным направлением экономики г. Самара по-прежнему является промышленность, преимущественно:

- военно-промышленный и космический комплекс.
- топливно-энергетический комплекс.
- машиностроение и металлообработка.

В то же время, в г. Самара активно проявляются общие тенденции постиндустриального развития, основными чертами которого являются:

- усиление экономической роли сферы торговли и услуг.
- дальнейшая дифференциация экономической базы.
- рост удельной доли малых предприятий.

Город Самара является основной территорией городского округа Самара, в который также входят посёлок Козелки и село Ясная поляна.

Город Самара разделён на девять административных районов.



Рисунок 1.3 Административное деление г. Самара

1. Куйбышевский район (87,5 тыс. чел.)

Расположен в южной части города на левом берегу реки Самара. Район был создан 10 августа 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР за счёт разукрупнения Дзержинского района, на месте бывшего пристанционного поселка «Кряж», поселка «Засамарская слобода» и прилегающих к ним земель в связи с необходимостью строительства здесь нефтеперерабатывающего завода.

Территория района составляет 7800 га и поделена на 5 микрорайонов. Состоит из нескольких поселков: 116 км, 113 км, Кряж, Рубежный, Кирзавод, Военный городок, Сухая Самарка, Совхоз «Кряж», Совхоз «Волгарь».

2. Самарский район (30,9 тыс. чел.)

Расположен в юго-западной части Самары. Район был создан 7 августа 1956 года Указом Президиума Верховного Совета СССР после упразднения Дзержинского, Фрунзенского и Пролетарского районов.

Территория района составляет 4500 га (без острова Поджабный). На территории района расположена пешеходная улица Ленинградская, прозванная самарским Арбатом, Площадь Революции с памятником В.И. Ленину и Хлебная площадь, названная так из-за проводившихся здесь хлебных торгов.

3. Ленинский район (63,7 тыс. чел.)

Район является одним из старейших районов города, по сути, выполняя роль центра деловой, культурной и административной жизни.

Площадь района составляет 5,4 кв.км. В настоящих границах существует с 20 сентября 1979 года. Границы определены решением Куйбышевского городского Совета народных депутатов от 20.09.1979 г. № 635 «Об утверждении границ районов города Куйбышева».

На территории района расположена Площадь Куйбышева, образованная улицами Чапаевской, Вилоновской, Галактионовской и Красноармейской, занимает в сумме 17,4 га (вместе со скверами по бокам площади) и по этому показателю считающаяся самой большой в Европе.

4. Железнодорожный район (95,5 тыс. чел.)

Район был создан 11 декабря 1970 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР № 1118 «Об образовании Железнодорожного района в городе Куйбышеве Куйбышевской области». Площадь района 1960 га. На его территории расположен железнодорожный вокзал, 13 крупных промышленных предприятий.

На территории района расположены: Парк имени Щорса, МП «Спецкомбинат ритуальных услуг», МП «Самарский метрополитен», государственное учреждение культуры Самарской области «Самарский театр юного зрителя «СамАрт», кинотеатр «Россия», Самарский физкультурно-спортивный клуб Локомотив (структурное подразделение физкультурно-спортивного центра структурного подразделения дирекции социальной сферы структурного подразделения Куйбышевской железной дороги филиала ОАО «РЖД»), специализированная детская юношеская спортивно-техническая школа по военно-прикладному многоборью «РОСТО (ДОСААФ)».

В состав район входят посёлки Шмидта и Толевый.

5. Октябрьский район (122,9 тыс. чел.)

Октябрьский район занимает центральное положение в городской застройке. Район занимает площадь 1610 га.

В районе 72 учебных заведения, 52 учреждения здравоохранения, 14 учреждений культуры: библиотеки областного и районного масштаба, музеи, детские музыкальные школы. Зарегистрировано более 5000 юридических лиц. На средних и крупных промышленных предприятиях района работают 13672 человека

На территории района расположены: Загородный парк, Ботанический сад, Площадь героев (21 армии), культурно-развлекательные центры «Звезда», и «КИНАП».

6. Советский район (175,4 тыс. чел.)

Район был создан 25 августа 1939 года путем выделения из Пролетарского района и изначально именовался «Молотовский». 10 августа 1957 года по Указу Президиума Верховного Совета РСФСР Молотовский район был переименован в Советский район.

Район расположен в северо-восточной части города. Площадь района – 48,5 кв.км. До 1939 года район был местом земельных угодий и дач.

На территории района находится множество образовательных учреждений города: Самарский государственный экономический университет, Самарский государственный университет путей сообщения, корпуса Авиационного и Машиностроительного техникумов, корпус Поволжской государственной социально-гуманитарной академии.

7. Промышленный район (279,1 тыс. чел.)

Район образован в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета от 5 апреля 1978 года «Об образовании Промышленного района в г. Куйбышеве Куйбышевской области».

Район расположен в северо-восточной части города. Промышленный район имеет протяжённость 12,3 км с северо-запада на юго-восток и ширину (в среднем) 2,4 км. Площадь района составляет 4,86 тыс. га.

Промышленный район – один из крупнейших районов города с численностью населения 276,2 тыс. человек. По количеству постоянно проживающего населения Промышленный район занимает 2 место по Самарской области и 1 среди районов города.

На территории района расположено 18 крупных и средних промышленных предприятий, среди которых такие как «Кузнецов», Завод имени Тарасова, а также крупные торговые центры и моллы.

В состав района входит Приволжский микрорайон.

8. Кировский район (225,8 тыс. чел.)

Район был образован 13 марта 1942 года в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета РСФСР за счёт разукрупнения Молотовского городского района. В его состав вошли территория Зубчаниновского сельского Совета Молотовского сельского района Куйбышевской области.

Район занимает северо-восточную часть территории городского округа Самара и граничит с Промышленным и Красноглинским районами городского округа и Волжским сельским районом Самарской области. Район явля-

ется одним из крупнейших в городе Самаре (87,5 кв.км), с мощным экономическим, научным и инженерно-техническим потенциалом, творческими достижениями и традициями.

В состав района входит значительная часть массива Безымянки, Аэропорт-2, 15-й микрорайон, Metallург, посёлок Зубчаниновка.

На территории района расположены объекты культурно-спортивного, социального торгового и мемориального значения: культурно-досуговые центры на площади им. Кирова и П. П. Мочалова, кинотеатр «Луч», Дом ветеранов Великой отечественной войны, учебно-спортивный центр «Грация», торгово-развлекательный центр «Вива Лэнд», Вечный огонь неизвестному солдату в парке 50-летия Октября и памятник самолету-штурмовику «ИЛ-2».

9. Красноглинский район (89.6 тыс. чел.)

Район занимает 147 кв.км и находится в полчасе езды из центраг. Самара, является зелёной зоной в черте крупнейшего индустриального центра. Район обладает природными ресурсами общенациональной значимости. Сокольи горы, леса первой категории, луговые просторы, непосредственная близость к рекам Волга и Сок определяют его экологические достоинства.

Район состоит из пяти посёлков: пгт Берёза, пгт Управленческий, п. Мехзавод, п. Красная Глинка, п. Крутые Ключи, п. Прибрежный.

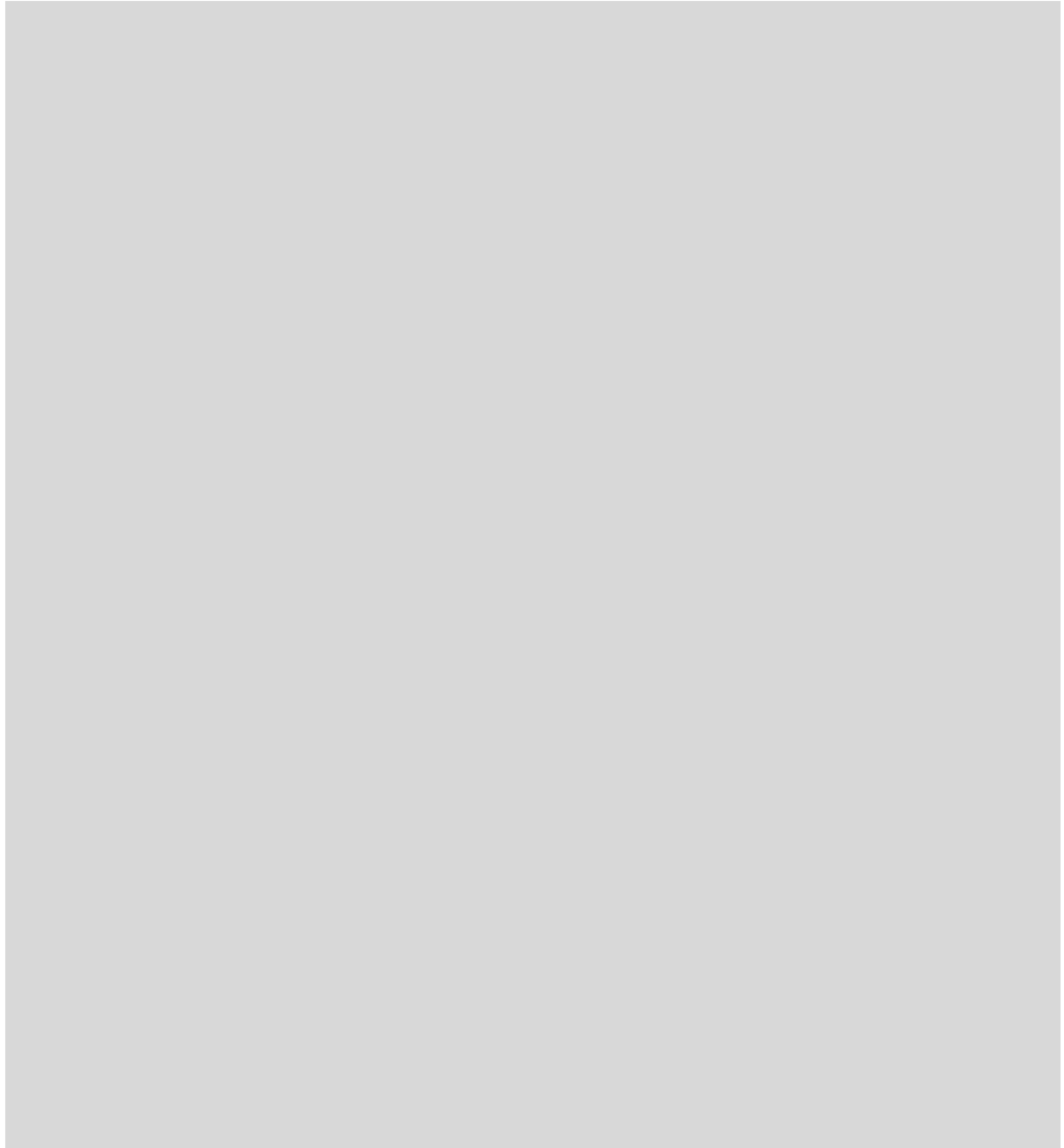
На территории района находятся ряд крупных промышленных предприятий: ОАО Самарский завод «Электроцит», ОАО СНТК им. Н.Д. Кузнецова, Филиал «НИЦ-НК» (п. Прибрежный), ОАО «Кузнецов», завод «PepsiCo», ОАО «Салют».

При написании раздела использовались следующие источники:

1. Сайт администрации г.о Самара <http://city.samara.ru>
2. Численность населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2014 года. – М.: Федеральная служба государственной статистики Росстат, 2014. – 491 с. (Табл. 33. Численность населения городских округов, муниципальных районов, городских и сельских поселений, городских населенных пунктов, сельских населенных пунктов).
3. https://ru.wikipedia.org/wiki/%D1%E0%EC%E0%F0%E0#cite_note-2014CQ-2

2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА, ЗА 2015-2016 ГГ

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

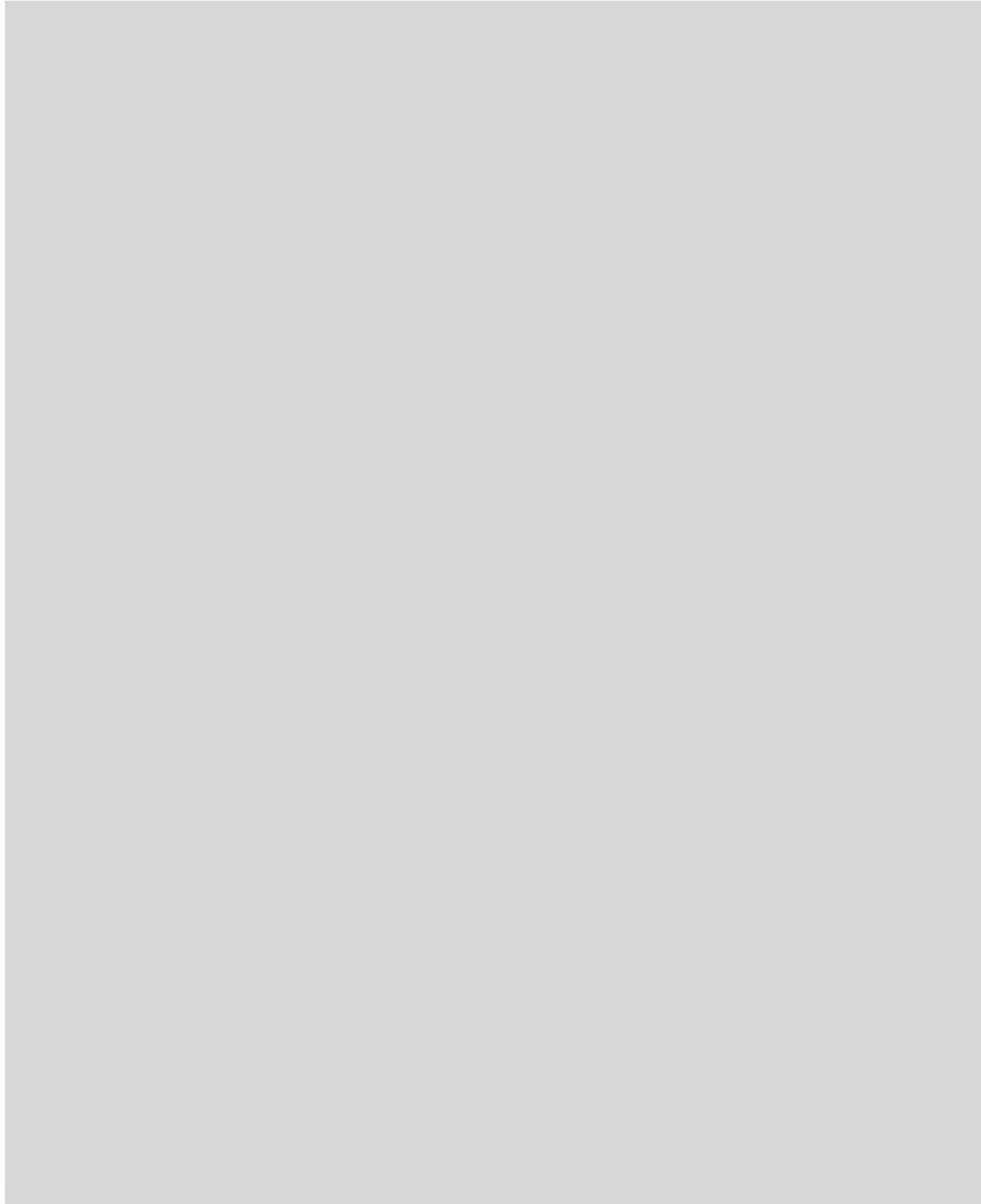


Таблица 2.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

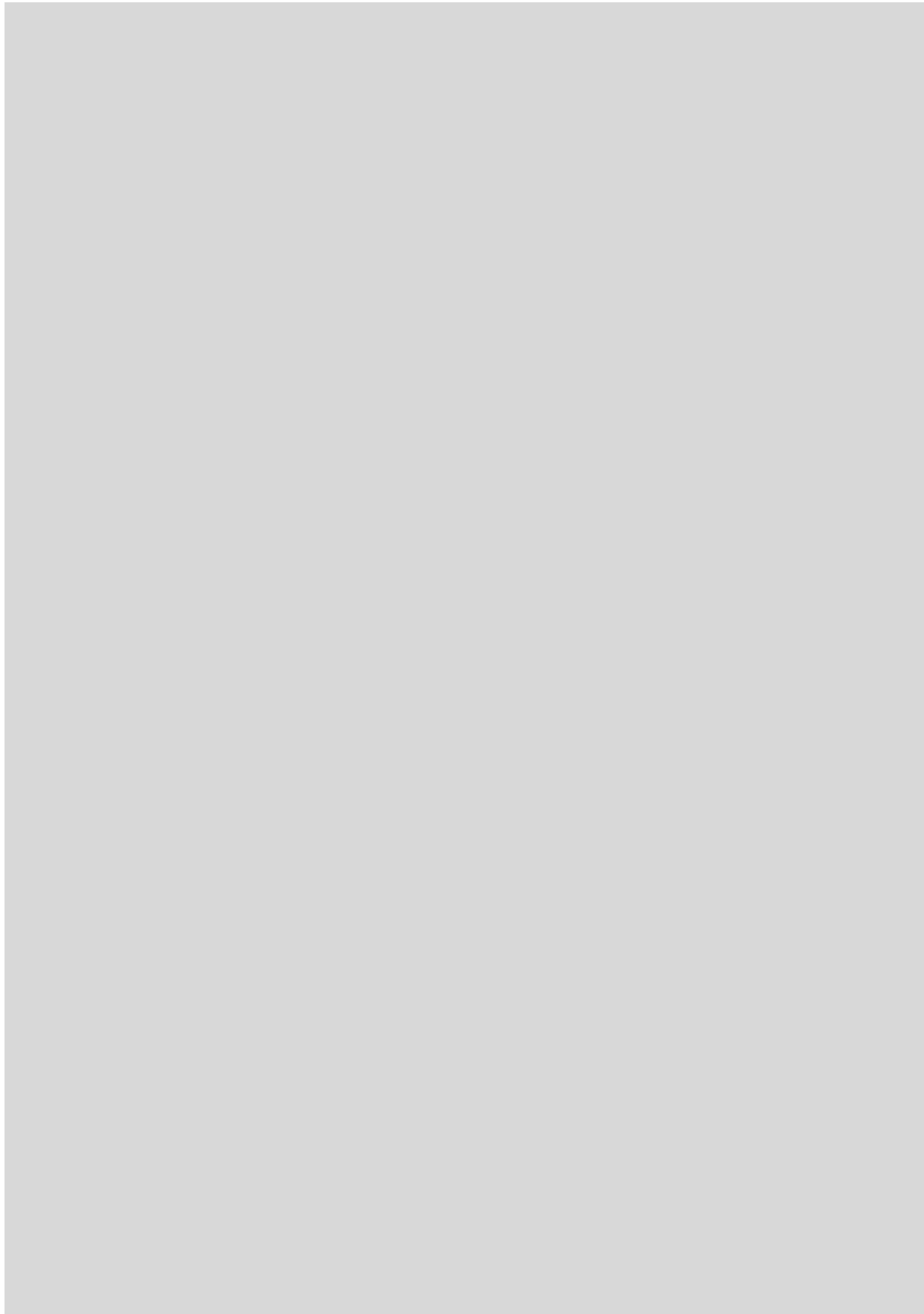
	Июнь 2016 г.	Июнь 2016 г. в % к		Январь-июнь 2016 г.	Январь-июнь 2016 г. в % к январю-июню 2015 г.
		маю 2016 г.	июню 2015 г.		
Оборот организаций, млн. рублей					
Индекс промышленного производства, %					
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых					
обрабатывающие производства					
производство и распределение электроэнергии, газа и воды					
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей					
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади					
в т.ч. индивидуальными застройщиками					
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. рублей ¹⁾					
Объем услуг предприятий транспорта, млн. рублей ²⁾					
Объем услуг предприятий связи, млн. рублей ²⁾					
Оборот розничной торговли, млн. рублей					
Оборот общественного питания, млн. рублей					
Оборот оптовой торговли, млн. рублей					
Объем платных услуг населению, млн. рублей					
Объем бытовых услуг, млн. рублей					
Индекс потребительских цен, %					
Индекс цен производителей промышленных товаров, %					
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.					
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел.					
Реальные денежные доходы населения, %					
Номинальная начисленная средняя заработная плата одного работника, рублей					
Реальная начисленная заработная плата одного работника, %					

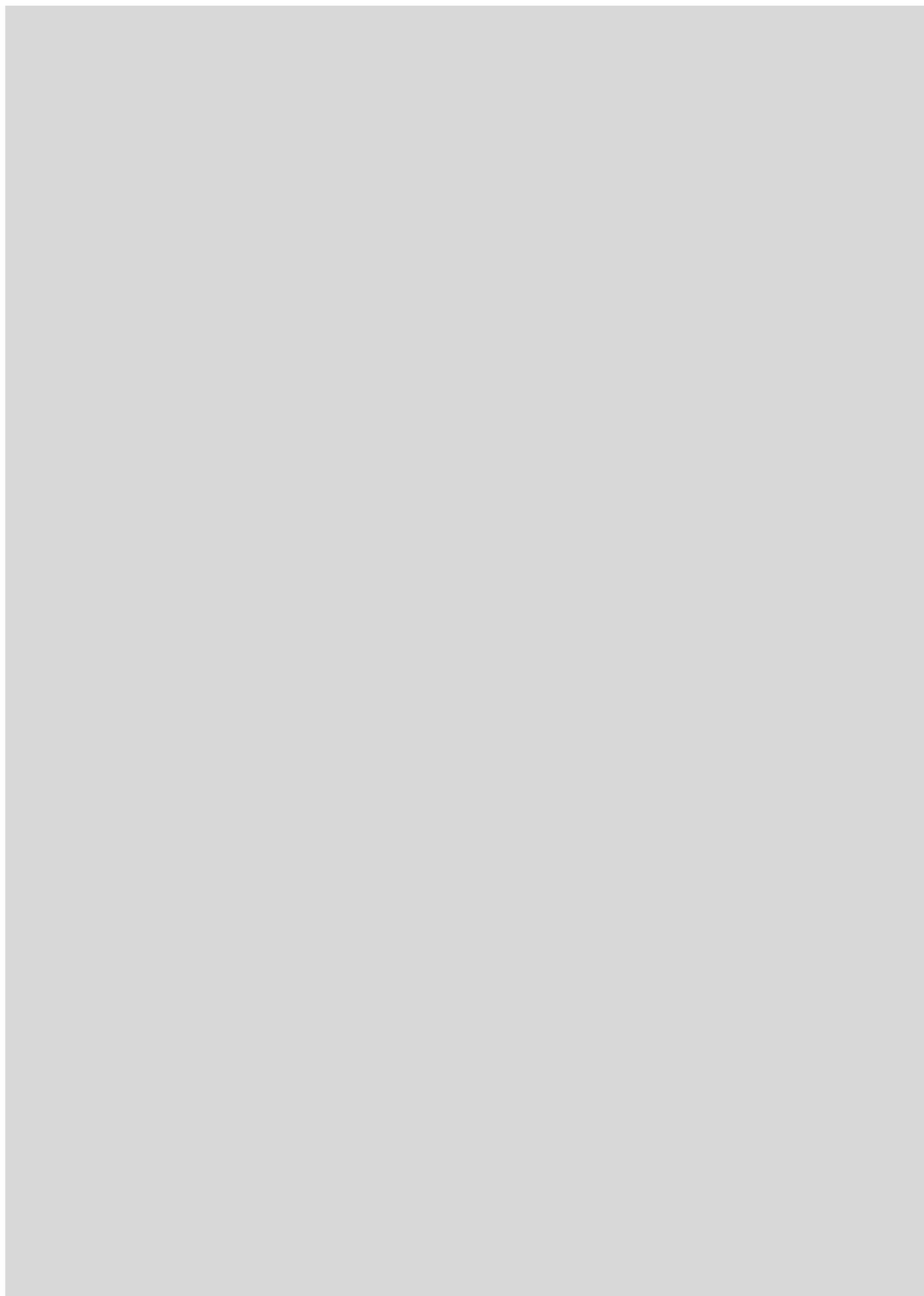
1) Оперативные данные.

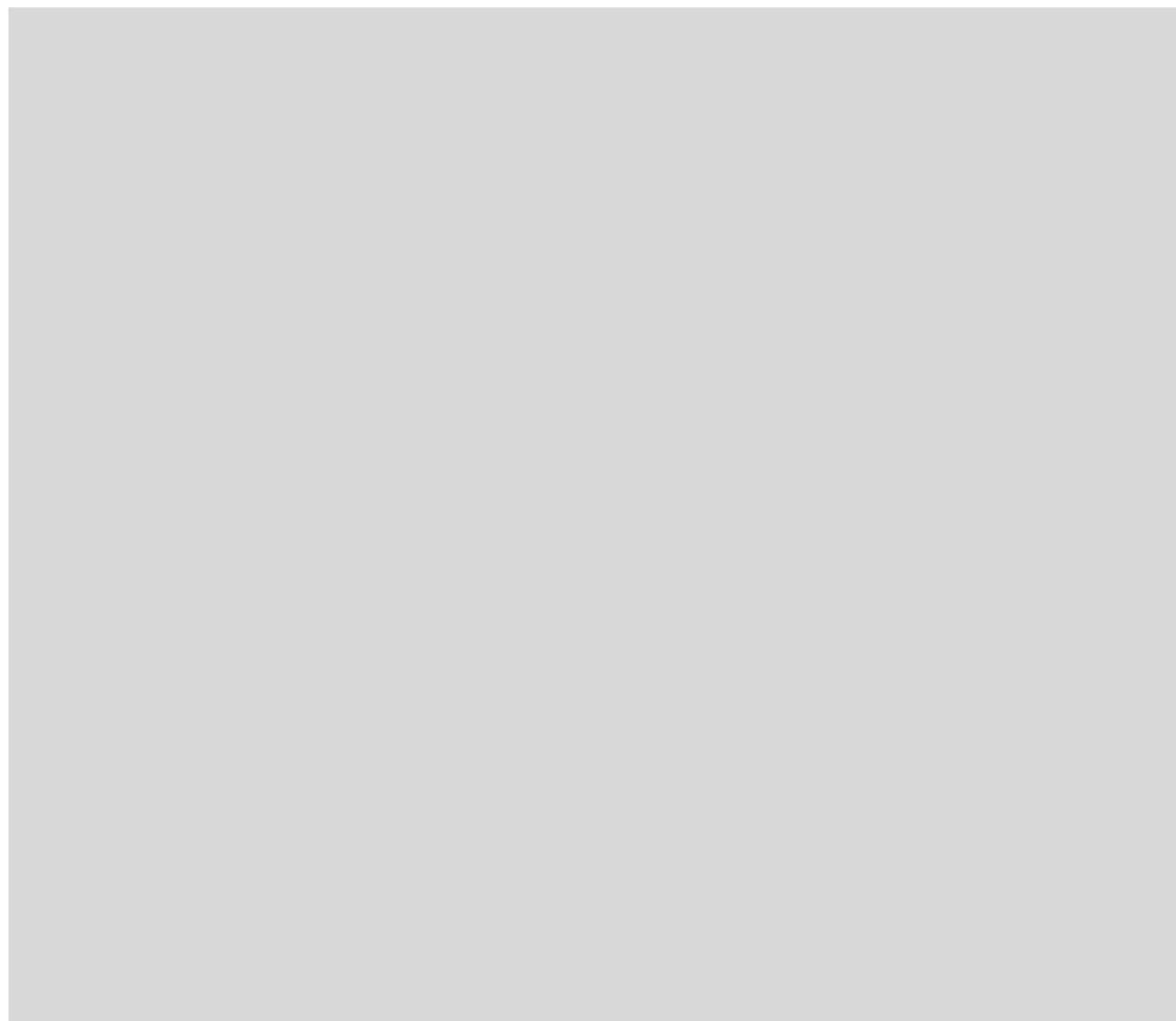
2) Темп роста в действующих ценах.

ПОКАЗАТЕЛИ Г.О. САМАРА









При написании раздела использовались следующие источники:

- Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации <http://economy.gov.ru/>
- Сайт Министерства экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области <http://economy.samregion.ru>
- Сайт администрации г.о Самара <http://city.samara.ru>
- Сайт Думы городского округа Самара <http://www.gorduma.samara.ru/>
- Стратегия Социально-Экономического развития Самарской области до 2020г.
- Стратегия развития г.о. Самара до 2025г.
- <http://best.kp.ru/samara/itogi2015/>
- <http://volga.news/article/400786.html>
- <http://rs63.ru/>
- <http://trud.samregion.ru/>

3 ТЕМПЫ ОБНОВЛЕНИЯ ЖИЛОГО ФОНДА Г. САМАРА

По данным министерства строительства Самарской области в 2016 году в строй планируется ввести тыс. кв. метров жилья. В Самаре должны ввести не менее тыс. кв. м жилья.

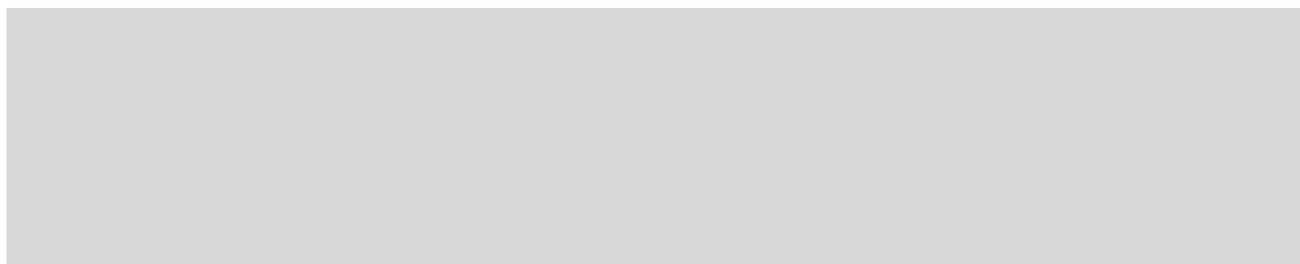


Рисунок 3.1 Ввод в действие жилых домов г. Самара и Самарской области за 2005-2016 гг., тыс. кв. м

За январь-июнь 2016 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 511,4 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 68,4% от соответствующего периода прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 261,2 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 51,1% от общего объема жилья, введенного в январе-июне 2016 года.

Таблица 3.1 Ввод в действие жилых домов в Самарской области в 2016 г.

	Введено, общей (полезной) площади, тыс. м ²		Всего в % к		в т.ч. индивидуальное строительство в % к	
	всего	в т.ч. индивидуальное строительство	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2015 г.	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2015 г.
2016						
январь						
февраль						
март						
апрель						
май						
июнь						
январь-июнь						

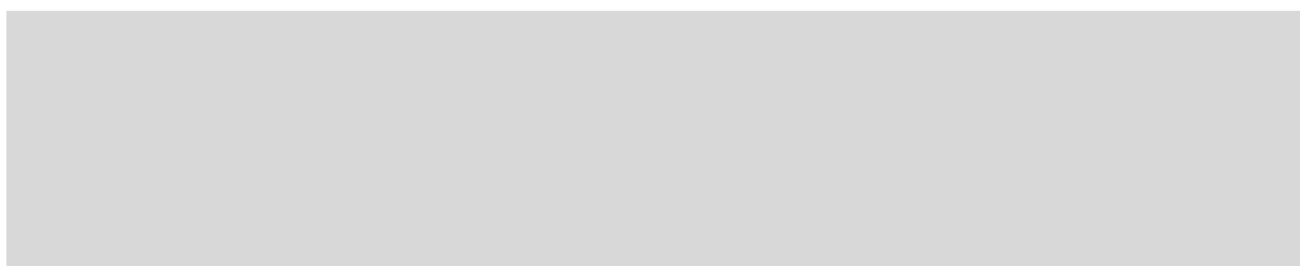


Рисунок 3.2 Соотношение имеющегося жилищного фонда г. Самара и динамики ввода нового жилья, 2006-2016 гг., тыс. кв. м

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость жилой недвижимости, относятся:

-
-
-
-
-
-
-
-
-

Таблица 3.2 Основные источники информации по рынку жилой недвижимости г. Самара по состоянию на 2 квартал 2016 г.

№ п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт Dom63.ru	http://dom.63.ru/
2	Информационная система «Центр»	http://www.iscentre-samara.ru/
3	Журнал «Зеленая площадь»	Приложение к обозрению «Новости рынка недвижимости»
4	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/

4 ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

Общий объем предложений первичного рынка жилой недвижимости г. Самара на 2 квартал 2016 года составил порядка _____ тыс. кв.м. Больше всего предложений объектов первичного рынка недвижимости сконцентрировано в _____ районе (_____ %).



Рисунок 4.1 Структура предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Самара в зависимости от района города, по состоянию на 2 квартал 2016г, % от общего количества шт.

Структура предложения первичного рынка жилья г. Самара по итогам 2 квартала 2016 года следующая: в экспозиции преобладают объекты с 2016 годом ввода в эксплуатацию (_____ %), так же появляются объекты со сроком сдачи в 2019г.

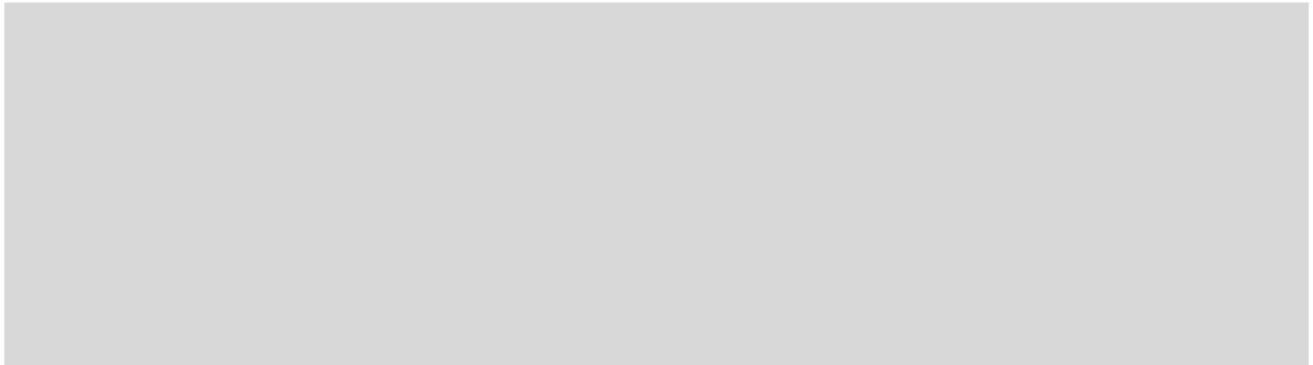


Рисунок 4.2 Структура предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Самара по году ввода по состоянию на 2 квартал 2016г, % от общего количества в шт.

Средняя цена предложения на первичном рынке жилой недвижимости г. Самара по данным на июнь 2016 года составляет _____ тыс. руб./кв.м. С начала 2016 года средняя цена _____ на _____ %.

Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на июнь 2016 года сосредоточены в _____ районе (в среднем _____ тыс. руб./кв.м).

Если рассматривать состояние цен на первичном рынке по районам, то можно констатировать, что наиболее дорогие объекты экспонируются в _____ районе (_____), наиболее дешевые объекты находятся в _____ , _____ и _____ районах (_____).



Рисунок 4.3 Динамика средней цены предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости по административным районам г. Самара за 2015-2016 гг., руб./кв.м

В Ленинском районе в июне 2016 года средняя стоимость _____ на _____ % относительно конца 2015 года, за счет большого количества предложений в _____ (от _____ до _____ тыс. руб./кв.м).

Минимальное значение цены предложения объектов нового жилищного строительства составляет _____ тыс. руб./кв.м в _____ районе (_____) Максимальное значение – _____ тыс. руб./кв.м в _____ районе в _____ .

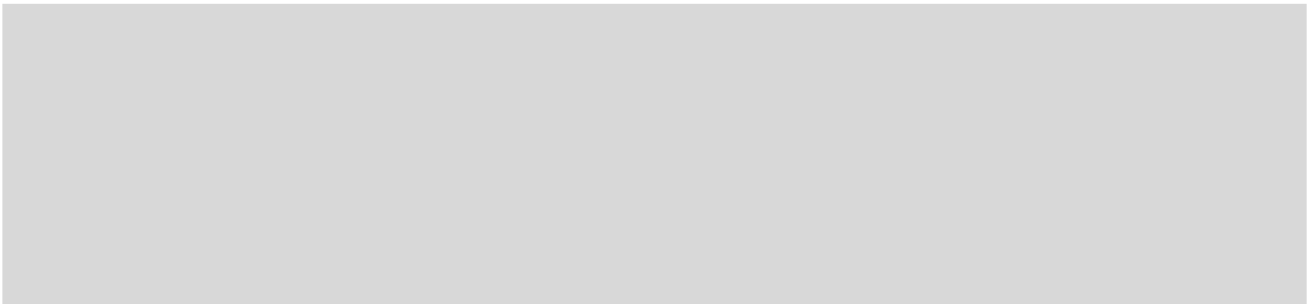


Рисунок 4.4 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения первичного рынка жилой недвижимости г. Самара за 2 квартал 2016 гг., руб./кв.м

Более подробно стоит говорить о среднем значении цен на первичном рынке жилой недвижимости в зависимости от срока ввода объекта в эксплуатацию. Новостройки с вводом в эксплуатацию в 2015 г. в среднем по г. Самара дороже квартир со сдачей в 2017 г. на _____ %. Средняя цена квартир с 2015 годом ввода в конце 2 квартала 2016 г. составляет _____ тыс. руб./кв.м, с вводом в 2016 году – _____ тыс.руб./кв.м, с вводом в 2017 году – _____ тыс.руб./кв.м, с вводом в 2018 году – _____ тыс.руб./кв.м. В экспозиции появляются объекты со сроком сдачи в 2019 году – _____ тыс.руб./кв.м.



Рисунок 4.5 Динамика средней цены предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Самара по году ввода, руб./кв.м

Более подробно о влиянии местоположения квартиры на ее цену видно на ценовой карте по средним ценам предложения объектов первичного рынка недвижимости г. Самара.

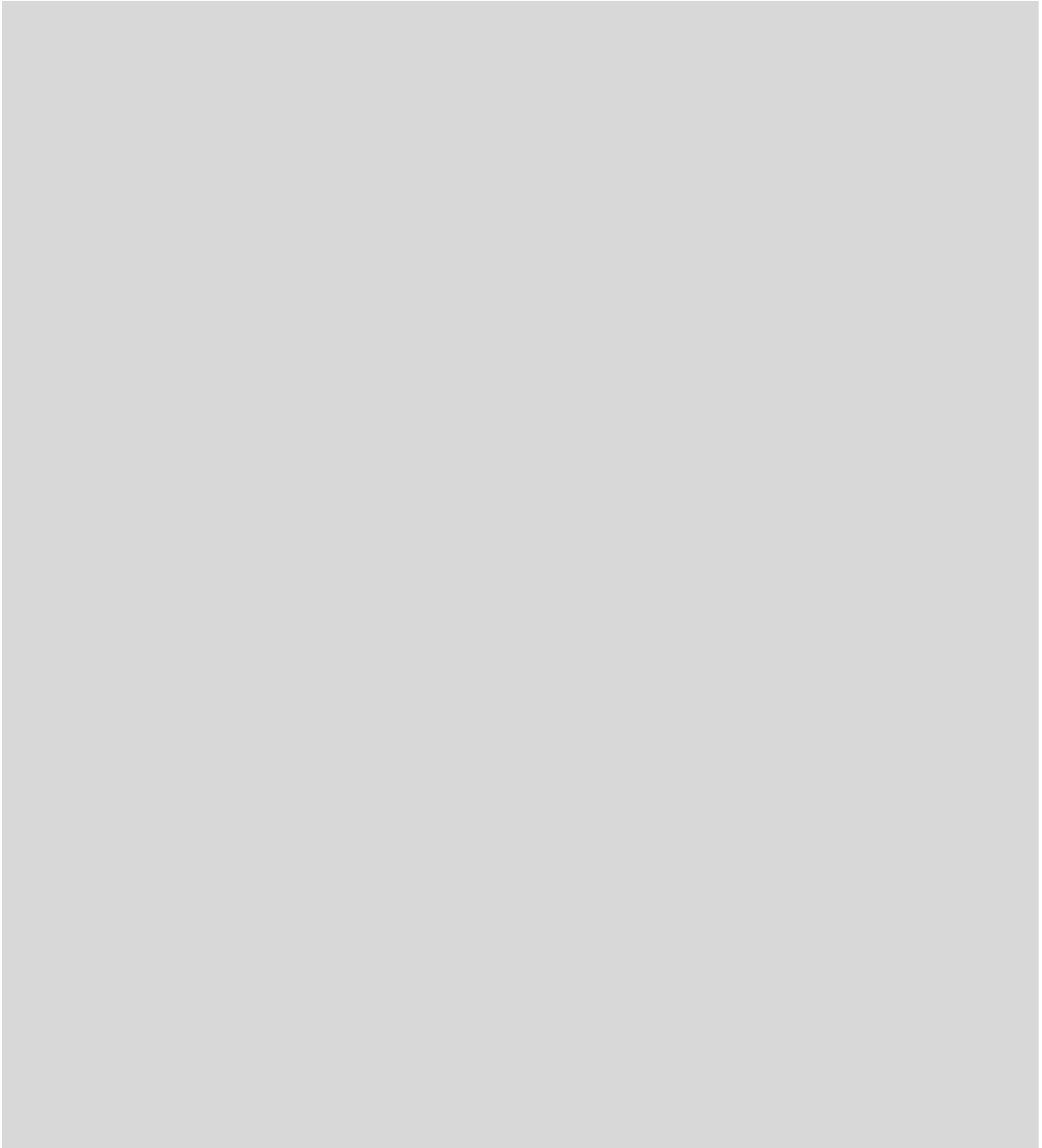


Рисунок 4.6 Ценовая карта по средним ценам предложения объектов первичного рынка недвижимости г. Самара по состоянию на 2 квартал 2016 года, руб./кв.м

5 ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

Структура экспозиции вторичного рынка жилья в 2 квартале 2016 года, как и на протяжении последних лет остается постоянной – как по типам жилья, так и по административному делению.

Совокупный объем предложения во 2 квартале 2016 года вырос относительно 1 квартала и составляет порядка тыс. предложений общим объемом примерно кв.м.

Распределение экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости по количеству комнат в квартире является достаточно неравномерным: % экспозиции занимают однокомнатные квартиры, % – двухкомнатные, % – трехкомнатные и % - четырехкомнатные.

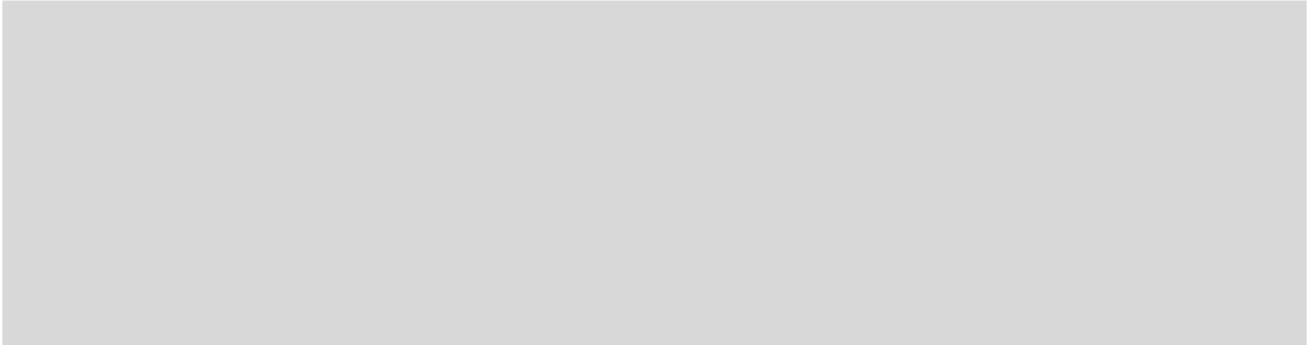


Рисунок 5.1 Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара по состоянию на 2 квартал 2016 года, % от общего количества в шт.

Распределение объектов вторичного рынка жилой недвижимости по типам планировки не столь равномерно, но также стабильно: порядка % экспозиции представляют собой , % – , остальные типы занимают незначительные доли предложения.



Рисунок 5.2 Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара по типам планировки по состоянию на 2 квартал 2016 года, % от общего количества в шт.

Распределение предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам города совпадает со структурой застройки: примерно равное количество предложений приходится на район ().



Рисунок 5.3 Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2016 года, % от общего количества в шт.

По итогам 2 квартала 2016 года средняя цена предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара составила тыс. руб./кв.м, что на % по сравнению с началом 2016 года. Во 2 квартале 2016 года разница между самыми дорогими – « » (тыс. руб. кв.м) и самыми дешевыми – (тыс. руб./кв.м) составляет %.

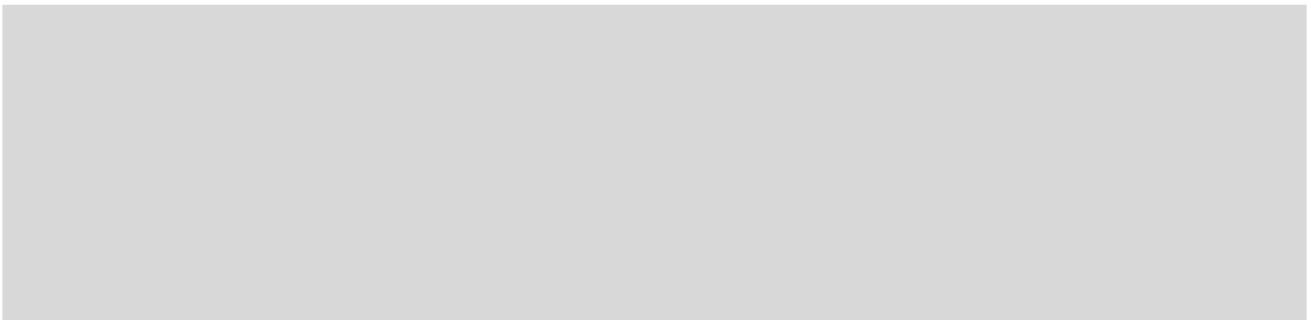


Рисунок 5.4 Динамика средней цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара по типам планировки за 2015-2016 гг., руб./кв.м

Наибольшее среднее значение цены предложения в квартирах (тыс. руб./кв.м), наименьшее – в (тыс.руб./ кв.м).

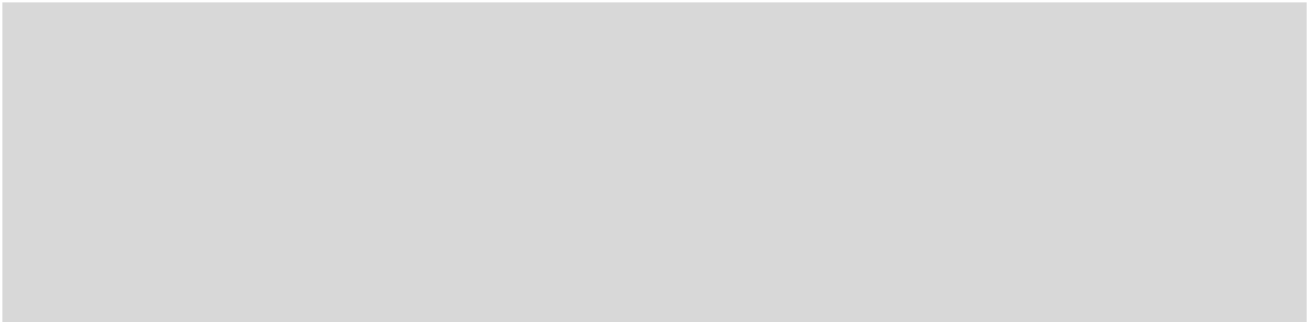


Рисунок 5.5 Динамика средней цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара в зависимости от количества комнат за 2015-2016 гг., руб./кв.м

С позиции распределения объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам г. Самара самые дорогие квартиры находятся в (тыс. руб./кв.м) районах, самые дешевые – в районах (тыс. руб./кв. м) районах.

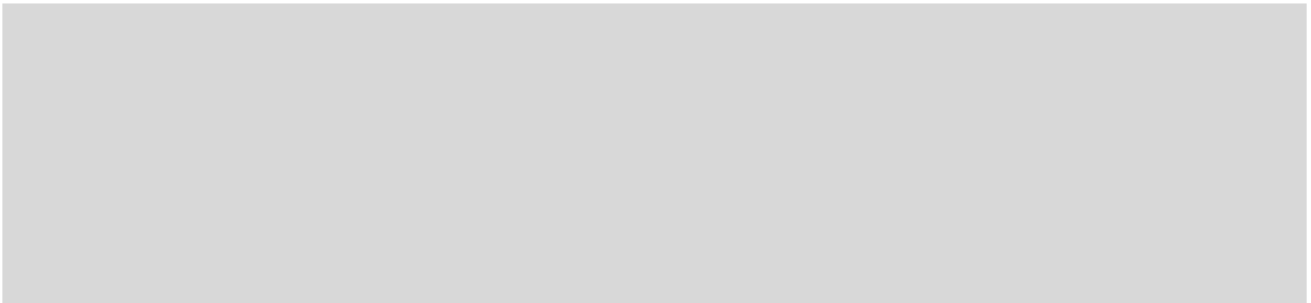


Рисунок 5.6 Динамика средней цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам г. Самара за 2015-2016 гг., руб./кв.м

Таблица 5.1 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов вторичного рынка недвижимости г. Самара в зависимости от типа планировки и по административным районам, 2 квартал 2016 г., руб./кв.м

Тип квартир / Районы		Железнодорожный	Кировский	Красноглинский	Куйбышевский	Ленинский	Октябрьский	Промышленный	Самарский	Советский	В среднем по г. Самара
Улучшенки и 90-й серии	минимум										
	максимум										
	среднее										
Хрущевки и ленинградки	минимум										
	максимум										
	среднее										
Элитки	минимум										
	максимум										
	среднее										
Сталинки	минимум										
	максимум										
	среднее										
Гостинки	минимум										
	максимум										
	среднее										
Малосемейки	минимум										
	максимум										
	среднее										
Старый фонд	минимум										
	максимум										
	среднее										

Более подробно о влиянии местоположения квартиры на ее цену видно на ценовой карте квартир улучшенной планировки.

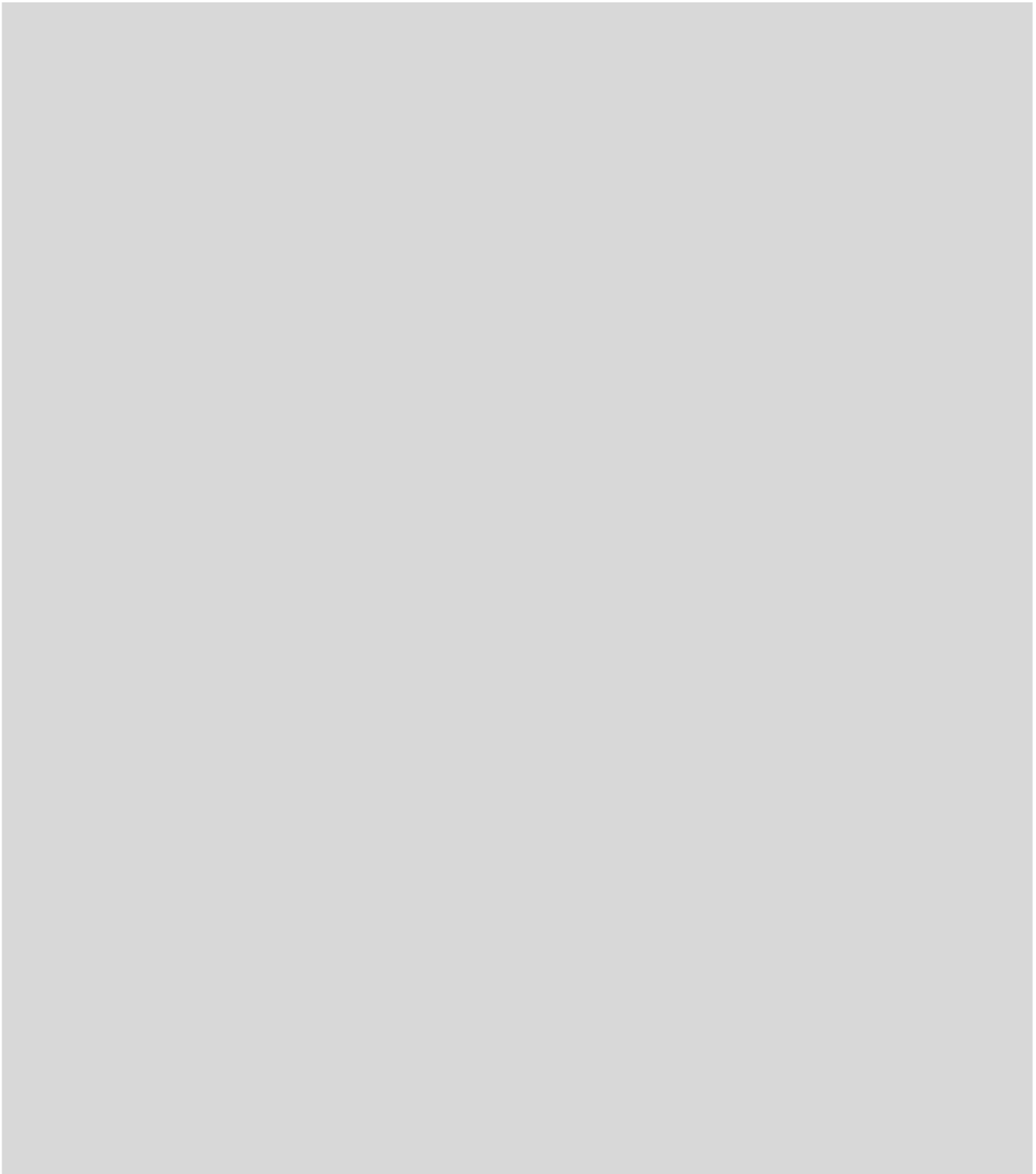
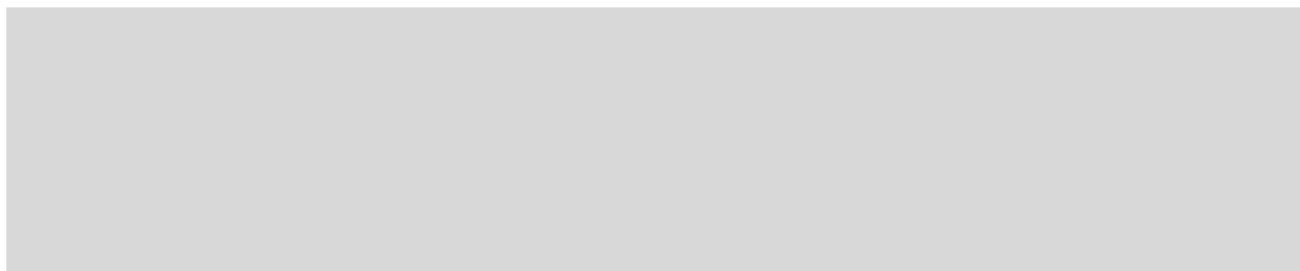


Рисунок 5.7 Ценовая карта по средним ценам предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости улучшенной планировки г. Самара по состоянию на 2 квартал 2016 года

6 АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ СПРОСА НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

Наиболее престижные районы города



Факторы, определяющие величину спроса на жилую недвижимость:

Наиболее востребованные районы города

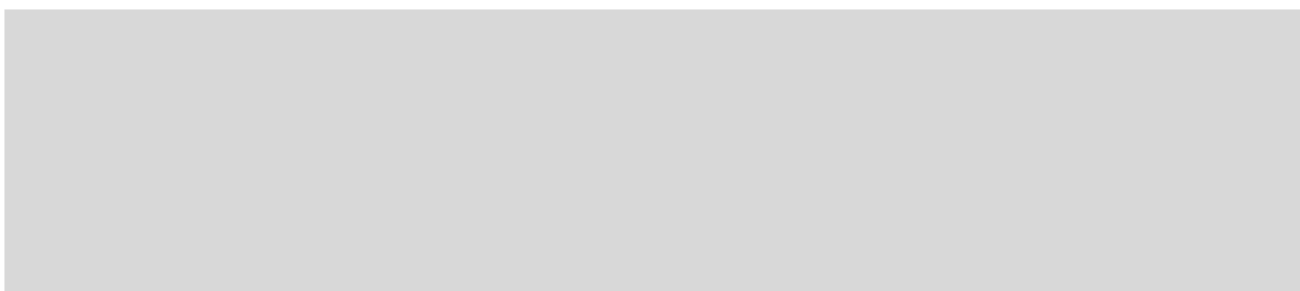


Рисунок 6.1 Средние сроки экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара в зависимости от типа планировки за 2015-2016 гг., сут.



Рисунок 6.2 Средние сроки экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам г. Самара за 2015-2016 гг., сут

Таблица 6.1 Средние сроки экспозиции **однокомнатных квартир** по административным районам и типам планировки г. Самара за 2 квартал 2016 гг., сут.

	улучшенной планировки/ 90-й серии	хрущевки/ ленинградки	гостинки/ малосемейки	сталинской планировки	старого фонда	элитки
Железнодорожный						
Кировский						
Красноглинский						
Куйбышевский						
Ленинский						

Октябрьский						
Промышленный						
Самарский						
Советский						

Таблица 6.2 Средние сроки экспозиции **двухкомнатных квартир** по административным районам и типам планировки г. Самара за 2 квартал 2016 гг., сут.

	улучшенной планировки/90-й серии	хрущевки/ ленинградки	гостинки/ малосемейки	сталинской планировки	старого фонда	элитки
Железнодорожный						
Кировский						
Красноглинский						
Куйбышевский						
Ленинский						
Октябрьский						
Промышленный						
Самарский						
Советский						

Таблица 6.3 Средние сроки экспозиции **трехкомнатных квартир** по административным районам и типам планировки г. Самара за 2 квартал 2016 гг., сут.

	улучшенной планировки/90-й серии	хрущевки/ ленинградки	сталинской планировки	старого фонда	элитки
Железнодорожный					
Кировский					
Красноглинский					
Куйбышевский					
Ленинский					
Октябрьский					
Промышленный					
Самарский					
Советский					

Таблица 6.4 Средние сроки экспозиции **четырёхкомнатных квартир** по административным районам и типам планировки г. Самара за 2 квартал 2016 гг., сут.

	улучшенной планировки/90-й серии	сталинской планировки	элитки
Железнодорожный			
Кировский			
Красноглинский			
Куйбышевский			
Ленинский			
Октябрьский			
Промышленный			
Самарский			
Советский			

Наименее востребованными и наиболее востребованными локациями города, как ни странно, являются одни и те же территории:

-
-

7 ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

РЫНОК ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ

-
-
-
-
-

РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

-
-
-
-
-
-