|  |
| --- |
| **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  **«Центр содействия развитию малых предприятий**  **«ИЛЕКТА»** |
| Россия, 355029, г. Ставрополь, ул. Мира 460/3, оф. 1/1 Тел./факс: (8652) 56-55-33, 94-59-67 *www.ilecta.ru, e-mail: ilecta1@yandex.ru*  ИНН/КПП 2635208566/263501001, ОКПО 10261523, ОГРН 1152651006034 |

**Анализ рынка жилой недвижимости г. Ставрополь (в период с 01 января 2009 г. по 31 октября 2019 г.)[[1]](#footnote-2)\***

Данный анализ проведен с целью определения реальной ситуации на рынке жилой недвижимости. Он выполнен на основе данных предложений продажи в настоящий момент наиболее полных и достоверных источников информации о рынке жилой недвижимости.

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

а) объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);

б) физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);

в) факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;

г) факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Рынок жилой недвижимости может быть подразделен на первичный рынок квартир, вторичный рынок квартир и рынок домовладений. На первичном и вторичном рынке квартир могут быть выделены следующие сегменты: 1-комнатные, 2-комнатные, 3-комнатные и многокомнатные.

В рамках данного исследования, на территории г. Ставрополь выделяются следующие функциональные (географические) районы согласно общепринятому в населенном пункте районированию: Северо-Запад, Центр (вкл. Ботаника, Осетинка), Юго-Запад и Другие. Под «Другими» районами здесь и далее понимаются следующие районы: 204-й квартал, Мамайка, Ташла, Туапсинка, Чапаевка, а также районы, не выделенные по экономическому сегменту.

Дифференциация по классам качества (эконом, комфорт, бизнес, элитный) достаточно затруднена. Реально присутствуют классы эконом и комфорта, а также единичные предложения бизнес-класса, однако многие застройщики позиционируют свой продукт в более «высоких» сегментах (бизнес и элитный). Тем не менее, на наш взгляд, уровень цен, сложившийся на рынке в настоящее время, практически полностью исключает бизнес и тем более элитый, т.к. себестоимость такого строительства будет как минимум равна рыночной цене, а возможно и выше, что исключает прибыль предпринимателя как таковую.

Дифференциация также возможна по конструктивной схеме предлагаемых объектов на: кирпичные и каменные, панельные (включая «французскую» панель) и каркасно-монолитные дома.

Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – октябрь 2019 года

Общая структура предложения жилой недвижимости представлена на рисунке 1.

*Рисунок 1 – Общая структура предложения*

Анализ показывает, что наибольшую долю рынка жилой недвижимости представляют объекты вторичного рынка квартир (67%), а наименьшую – объекты первичного рынка квартир (12%).

В целом рынок квартир можно разделить на первичный и вторичный рынок, цены на которых, при прочих равных условиях (площадь, месторасположение, планировка и т.д.) существенно отличаются. К первичному рынку были отнесены предложения о продаже квартир в домах, сданных в эксплуатацию не более 1 года назад, либо строящихся домах, а ко вторичному – квартиры в домах, сданных в эксплуатацию более 1 года назад.

**Первичный рынок квартир**

Анализ динамики цен подразделен на две составляющие: **долгосрочная** (с интервалом 1 год) и **краткосрочная** (с интервалом 1 месяц) составляющие.

Долгосрочная динамика представлена на рисунках 2-4.

*Рисунок 2 – Долгосрочная динамика средней цены предложений продажи 1 кв.м на первичном рынке квартир в руб.*

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. по 2018 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м на первичном рынке квартир выросла на 7 508 руб.

*Рисунок 3 – Долгосрочная динамика средней цены предложений продажи 1 кв.м на первичном рынке квартир в %*

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. по 2018 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м на первичном рынке квартир выросла на 25%.

Количество выявленных, обработанных и включенных в анализируемую выборку объявлений о продаже квартир на первичном рынке квартир представлено на рисунке 4:

*Рисунок 4 – Количество объявлений о продаже квартир на первичном рынке квартир*

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений продажи на первичном рынке квартир были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте жилой недвижимости. В качестве базиса (100%) используется средний показатель за 2009 год (30 408 руб./кв.м). Результат представлен в таблице 1.

*Таблица 1 – Краткосрочная динамика средних цен предложений продажи на первичном рынке квартир, руб./кв.м*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Май 2019 | Июнь 2019 | Июль 2019 | Август 2019 | Сентябрь 2019 | Октябрь 2019 |
| Средняя | **40 497** | **41 903** | **41 804** | **42 092** | **41 389** | **41 363** |
| Динамика | **133%** | **138%** | **137%** | **138%** | **136%** | **136%** |
| Выборка | **626** | **698** | **667** | **599** | **710** | **642** |

Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи на первичном рынке квартир, выраженная в руб., в графическом виде представлена на рисунке 5:

*Рисунок 5 – Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи 1 кв.м на первичном рынке квартир в руб.*

Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи на первичном рынке квартир, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на рисунке 6:

*Рисунок 6 – Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи 1 кв.м на первичном рынке квартир в %*

Количество выявленных, обработанных и включенных в анализируемую выборку объявлений о продаже квартир на первичном рынке квартир представлено на рисунке 7:

*Рисунок 7 – Количество объявлений о продаже квартир на первичном рынке квартир*

Анализ ситуации, сложившейся на первичном рынке квартир может быть выполнен с точки зрения местонахождения объекта жилой недвижимости. Структура предложения, согласно принятому районированию г. Ставрополь, представлена на рисунке 8:

*Рисунок 8– Структура предложения по районам города*

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 61%, находится в Юго-Западном районе, а наименьшим объемом представлен Северо-Западный район – 4%.

Структура предложения на первичном рынке квартир в выделенных сегментах представлена на рисунке 9:

*Рисунок 9– Структура предложения согласно принятому сегментированию*

Анализ показывает, что согласно принятому сегментированию наиболее выставляемыми на продажу являлись 1-комнатные квартиры (40%), а наименее выставляемыми – многокомнатные 3%) .

Данные проведенного анализа цен предложений в октябре 2019 г. на первичном рынке квартир представлены в таблице 2.

*Таблица 2 – Ценовая ситуация на первичном рынке квартир, руб./кв.м*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Район | **Средневзвешенная цена предложения квартир на первичном рынке, руб./кв. м** | | | | | | | | |
| **1-комнатные квартиры** | | **2-комнатные квартиры** | | **3-комнатные квартиры** | | **многокомнатные квартиры** | | **Общая ср. цена** |
| Диапазон цен | ср. цена | Диапазон цен | ср. цена | Диапазон цен | ср. цена | Диапазон цен | ср. цена |
| Юго-запад | 31346 - 60000 | 42 012 | 27966 - 55357 | 41 499 | 25000 - 64516 | 39 460 | 34717 - 39894 | 38 275 | **40 312** |
| Северо-запад | 34043 - 47826 | 41 475 | 30714 - 49215 | 40 474 | 33929 - 46771 | 40 660 | 33628-35733 | 34 681 | **39 323** |
| Центр | 33750 - 67925 | 48 977 | 24265 - 129167 | 51 214 | 37234 - 83000 | 49 415 | 33529 -65493 | 43 953 | **48 390** |
| Другие районы | 25128 - 46000 | 34 498 | 23711 - 44754 | 31 977 | 22561 - 41558 | 29 506 | - | 0 | **31 994** |
| Всего, руб./кв. м | **25 128 - 67 925** | **42 317** | **24 265 -129 167** | **41 989** | **22 561 - 83 000** | **41 134** | **33 529 - 65 493** | **40 013** | **41 363** |

**Вторичный рынок квартир**

Анализ динамики цен подразделен на две составляющие: **долгосрочная** (с интервалом 1 год) и **краткосрочная** (с интервалом 1 месяц) составляющие.

Долгосрочная динамика представлена на рисунках 10-11.

*Рисунок 10 – Долгосрочная динамика средней цены предложений продажи 1 кв.м на вторичном рынке квартир в руб.*

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. по 2018 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м на вторичном рынке квартир выросла на 5 696 руб.

*Рисунок 11 – Долгосрочная динамика средней цены предложений продажи 1 кв.м на вторичном рынке квартир в %*

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. 2018 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м на вторичном рынке квартир выросла на 16%.

Количество выявленных, обработанных и включенных в анализируемую выборку объявлений о продаже квартир на вторичном рынке квартир представлено на рисунке 12:

*Рисунок 12 – Количество объявлений о продаже квартир на вторичном рынке квартир*

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений продажи на вторичном рынке квартир были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте жилой недвижимости. В качестве базиса (100%) используется средний показатель за 2009 год (34 636 руб./кв.м). Результат представлен в таблице 3.

*Таблица 3 – Краткосрочная динамика средних цен предложений продажи на вторичном рынке квартир, руб./кв.м*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Май 2019 | Июнь 2019 | Июль 2019 | Август 2019 | Сентябрь 2019 | Октябрь 2019 |
| Средняя | **43 902** | **43 645** | **44 289** | **43 994** | **44 065** | **44 095** |
| Динамика | **127%** | **126%** | **128%** | **127%** | **127%** | **127%** |
| Выборка | **4 892** | **4 235** | **4 424** | **3 969** | **4 526** | **3 535** |

Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи на вторичном рынке квартир, выраженная в руб., в графическом виде представлена на рисунке 13:

*Рисунок 13 – Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи 1 кв.м на вторичном рынке квартир в руб.*

Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи на вторичном рынке квартир, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на рисунке 14:

*Рисунок 14 – Краткосрочная динамика средней цены предложений продажи 1 кв.м на вторичном рынке квартир в %*

Количество выявленных, обработанных и включенных в анализируемую выборку объявлений о продаже квартир на вторичном рынке квартир представлено на рисунке 15:

*Рисунок 15 – Количество объявлений о продаже квартир на вторичном рынке квартир*

Анализ ситуации, сложившейся на вторичном рынке квартир может быть выполнен с точки зрения местонахождения объекта жилой недвижимости. Структура предложения, согласно принятому районированию г. Ставрополь, представлена на рисунке 16:

*Рисунок 16– Структура предложения по районам города*

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений, а именно 49%, находится в Юго-Западном районе, а наименьшим объемом представлены Другие районы – 9%.

Структура предложения на вторичном рынке квартир в выделенных сегментах представлена на рисунке 17:

*Рисунок 17– Структура предложения согласно принятому сегментированию*

Анализ показывает, что согласно принятому сегментированию наиболее выставляемыми на продажу являлись однокомнатные квартиры (38%), а наименее выставляемыми – многокомнатные квартиры (5%) .

Данные проведенного анализа цен предложений в октябре 2019 г. на вторичном рынке квартир представлены в таблице 4.

*Таблица 4 – Ценовая ситуация на вторичном рынке квартир, руб./кв.м*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Район | **Средняя цена предложения квартир на вторичном рынке, руб./кв. м** | | | | | | | | |
| **1-комнатные квартиры** | | **2-комнатные квартиры** | | **3-комнатные квартиры** | | **многокомнатные квартиры** | | **Общая ср. цена** |
| Диапазон цен | ср. цена | Диапазон цен | ср. цена | Диапазон цен | ср. цена | Диапазон цен | ср. цена |
| Юго-запад | 26667 - 68750 | 46 427 | 19355 -95714 | 45 398 | 16438 - 70175 | 39 379 | 19048 - 66981 | 37 471 | **42 169** |
| Северо-запад | 33051 -97059 | 45 814 | 29348 - 64286 | 43 928 | 16901 - 60556 | 39 851 | 24868 - 44286 | 34 659 | **41 063** |
| Центр | 27778 -100000 | 52 900 | 16667 - 160000 | 49 166 | 18929 - 99057 | 48 119 | 18519 - 76687 | 45 424 | **48 902** |
| Другие районы | 28154 - 67568 | 42 543 | 23529 - 63462 | 40 150 | 20349 - 77273 | 37 104 | 28182 - 60000 | 40 122 | **39 980** |
| Всего, руб./кв. м | **26 667 -100 000** | **47 140** | **16 667 - 160 000** | **46 147** | **16 438 - 99 057** | **42 795** | **18 519 - 76 687** | **40 296** | **44 095** |

**1-комнатные квартиры**

В октябре 2019 года средняя[[2]](#footnote-3)\* цена предложений продажи однокомнатных квартир **первичного рынка** составила 42 317 руб./кв. м, стандартная ошибка 0,94%, изменение к предыдущему месяцу 0,9%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 25 128 руб. до 67925 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи однокомнатных квартир первичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 1 733 613 |
| Максимальная | 3 600 000 |
| Минимальная | 890 000 |
| *Общая площадь предложения продажи однокомнатных квартир первичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 41 |
| Максимальная | 69 |
| Минимальная | 23 |

Средняя цена 1 кв. м однокомнатных квартир **вторичного рынка** в октябре 2019 года составила 47 140 руб., стандартная ошибка 0,47%, изменение к предыдущему месяцу 0,5%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 26 667 руб. до 100 000 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи однокомнатных квартир вторичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 1 852 602 |
| Максимальная | 6 500 000 |
| Минимальная | 480 000 |
| *Общая площадь предложения продажи однокомнатных квартир вторичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 39 |
| Максимальная | 89 |
| Минимальная | 16 |

*Таблица 5 – Краткосрочная динамика средних цен предложений 1-комнатных квартир, руб./кв.м*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сегмент рынка | Май 2019 | Июнь 2019 | Июль 2019 | Август 2019 | Сентябрь 2019 | Октябрь 2019 |
| Первичный рынок | 40 622 | 41 136 | 41 525 | 42 154 | 41 955 | 42 317 |
| Вторичный рынок | 46 193 | 46 312 | 46 777 | 46 141 | 46 907 | 47 140 |

*Рисунок 18 –Краткосрочная динамика средней цены предложений, руб.*

*Рисунок 19 –* *Краткосрочная динамика средней цены предложений, %*

**2-комнатные квартиры**

В октябре 2019 года средняя[[3]](#footnote-4)\* цена предложений продажи двухкомнатных квартир **первичного рынка** составила 41 989 руб./кв. м, стандартная ошибка 1,7%, изменение к предыдущему месяцу 2%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 23 711руб. до 129 167 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи двухкомнатных квартир первичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 2 649 503 |
| Максимальная | 6 200 000 |
| Минимальная | 1 300 000 |
| *Общая площадь предложения продажи двухкомнатных квартир первичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 63 |
| Максимальная | 113 |
| Минимальная | 41 |

Средняя цена 1 кв. м двухкомнатных квартир **вторичного рынка** в октябре 2019 года составила 46 147 руб., стандартная ошибка 0,7%, изменение к предыдущему месяцу 0,9%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 16 667 руб. до 160 000 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи двухкомнатных квартир вторичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 2 740 728 |
| Максимальная | 14 538 000 |
| Минимальная | 730 000 |
| *Общая площадь предложения продажи двухкомнатных квартир вторичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 59 |
| Максимальная | 147 |
| Минимальная | 25 |

*Таблица 6 – Краткосрочная динамика средних цен предложений 2-комнатных квартир, руб./кв.м*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сегмент рынка | Май 2019 | Июнь 2019 | Июль 2019 | Август 2019 | Сентябрь 2019 | Октябрь 2019 |
| Первичный рынок | 40 879 | 40 596 | 40 870 | 41 419 | 41 175 | 41 989 |
| Вторичный рынок | 46 518 | 45 954 | 46 614 | 46 383 | 46 576 | 46 147 |

Результаты анализа в графическом виде представлены ниже:

*Рисунок 18 –Краткосрочная динамика средней цены предложений, руб.*

*Рисунок 19 –* *Краткосрочная динамика средней цены предложений, %*

**3-комнатные квартиры**

В октябре 2019 года средняя[[4]](#footnote-5)\* цена предложений продажи трехкомнатных квартир **первичного рынка** составила 41 134 руб./кв. м, стандартная ошибка 1,8%, изменение к предыдущему месяцу 1,1%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 22 561 руб. до 83 000 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи трехкомнатных квартир первичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 3 876 255 |
| Максимальная | 8 300 000 |
| Минимальная | 1 720 000 |
| *Общая площадь предложения продажи трехкомнатных квартир первичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 94 |
| Максимальная | 154 |
| Минимальная | 45 |

Средняя цена 1 кв. м трехкомнатных квартир **вторичного рынка** в октябре 2019 года составила 42 795 руб., стандартная ошибка 0,9%, изменение к предыдущему месяцу 2%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 16 438 руб. до 99 057 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи трехкомнатных квартир вторичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 3 532 494 |
| Максимальная | 12 500 000 |
| Минимальная | 1 050 000 |
| *Общая площадь предложения продажи трехкомнатных квартир вторичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 81 |
| Максимальная | 227 |
| Минимальная | 45 |

*Таблица 7 – Краткосрочная динамика средних цен предложений 3-комнатных квартир, руб./кв.м*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сегмент рынка | Май 2019 | Июнь 2019 | Июль 2019 | Август 2019 | Сентябрь 2019 | Октябрь 2019 |
| Первичный рынок | 40 006 | 40 596 | 41 456 | 42 215 | 41 606 | 41 134 |
| Вторичный рынок | 42 941 | 43 255 | 43 607 | 43 479 | 43 651 | 42 795 |

Результаты анализа в графическом виде представлены ниже:

*Рисунок 18 –Краткосрочная динамика средней цены предложений, руб.*

*Рисунок 19 –* *Краткосрочная динамика средней цены предложений, %*

**Многокомнатные квартиры**

В октябре 2019 года средняя[[5]](#footnote-6)\* цена предложений продажи многокомнатных квартир **первичного рынка** составила 40 013 руб./кв. м, стандартная ошибка 3,6%, изменение к предыдущему месяцу 2%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 33 529 руб. до 65 493 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи многокомнатных квартир первичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 4 826 091 |
| Максимальная | 9 500 000 |
| Минимальная | 2 680 000 |
| *Общая площадь предложения продажи многокомнатных квартир первичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 120 |
| Максимальная | 269 |
| Минимальная | 75 |

Средняя цена 1 кв. м многокомнатных квартир **вторичного рынка** в октябре 2019 года составила 40 296 руб., стандартная ошибка 1,8%, изменение к предыдущему месяцу 3%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 18 519 руб. до 76 687 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи многокомнатных квартир вторичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 4 239 775 |
| Максимальная | 15 000 000 |
| Минимальная | 1 850 000 |
| *Общая площадь предложения продажи многокомнатных квартир вторичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 102 |
| Максимальная | 280 |
| Минимальная | 58 |

*Таблица 8 – Краткосрочная динамика средних цен предложений многокомнатных квартир, руб./кв.м*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сегмент рынка | Май 2019 | Июнь 2019 | Июль 2019 | Август 2019 | Сентябрь 2019 | Октябрь 2019 |
| Первичный рынок | 40 482 | 45 285 | 43 365 | 42 579 | 40 821 | 40 013 |
| Вторичный рынок | 39 956 | 39 058 | 40 158 | 39 971 | 39 125 | 40 296 |

*Рисунок 18 –Краткосрочная динамика средней цены предложений, руб.*

*Рисунок 19 –* *Краткосрочная динамика средней цены предложений, %*

**Домовладения**

В октябре 2019 года средняя[[6]](#footnote-7)\* цена предложений продажи домовладений составила 40 679 руб./кв. м, стандартная ошибка 1,4%, изменение к предыдущему месяцу 1%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 8 850 руб. до 143 750 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи домовладений, руб.* | |
| Средняя | 6 990 459 |
| Максимальная | 90 000 000 |
| Минимальная | 460 000 |
| *Общая площадь предложения домовладений, кв.м* | |
| Средняя | 168 |
| Максимальная | 1259 |
| Минимальная | 20 |

*Таблица 9 – Диапазон цен и средняя цена предложения 1 кв. м домовладений на рынке жилой недвижимости г. Ставрополя*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Район | **домовладения** | | |
| Диапазон цен , руб | Диапазон цен за 1 кв.м. | ср. цена за кв. м. |
| Юго-запад | 1 200 000 -47 000 000 | 9 545 –138 235 | 36 133 |
| Северо-запад | 700 000 –90 000 000 | 12 917-128 571 | 41 524 |
| Центр | 460 000-55 000 000 | 12 500 –143 750 | 46 703 |
| Другие районы | 700 000-45 000 000 | 8 850-140 625 | 40 056 |
| Всего, руб./кв. м | **460 000-90 000 000** | **8 850-143 750** | **40 679** |

Скидка на торг, согласно данным исследования «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости»[[7]](#footnote-8)\*, при сделках с жилой недвижимостью:

– средняя скидка на цены квартир – 5,2% (расширенный интервал – от 2,6 до 7,8%);

– средняя скидка на цены жилых домов – 8,5% (расширенный интервал – от 5 до 12,1%).

Это коррелирует с данными ставропольских риэлтеров[[8]](#footnote-9)\*\*, которые говорят о скидке на торг при совершении сделки с жилой недвижимостью в пределах 3 – 10% (среднее значение).

*Источники данных:*

*- Еженедельная газета «Все для вас», www.vdv-kavkaz.ru*

*- Городской сайт недвижимости www.1777.ru*

|  |  |
| --- | --- |
| *Исполнитель:*  *специалист отдела оценки недвижимости Валиуллин А.А.* |  |

*По интересующим вопросам обращаться по тел.: (8652) 56-55-33.*

1. \* *Выполнено в соответствии с методологией РГР (Книга «Анализ рынка недвижимости для профессионалов» Г.М. Стерник, С.Г. Стерник-М.: ЗАО "Издательство "Экономика", 2009 - 606 с.)* [↑](#footnote-ref-2)
2. \* *здесь и далее под средней ценой предложения понимается среднеарифметическая цена предложений массива данных* [↑](#footnote-ref-3)
3. \* *здесь и далее под средней ценой предложения понимается среднеарифметическая цена предложений массива данных* [↑](#footnote-ref-4)
4. \* *здесь и далее под средней ценой предложения понимается среднеарифметическая цена предложений массива данных* [↑](#footnote-ref-5)
5. \* *здесь и далее под средней ценой предложения понимается среднеарифметическая цена предложений массива данных* [↑](#footnote-ref-6)
6. \* *здесь и далее под средней ценой предложения понимается среднеарифметическая цена предложений массива данных* [↑](#footnote-ref-7)
7. *\* Лейфер, Л. А. Справочник оценщика недвижимости. Издание четвертое. Актуализированное и расширенное. / Л. А. Лейфер, Т.В. Крайникова - г. Нижний Новгород : Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016* [↑](#footnote-ref-8)
8. *\*\*- ИП Исаков А. К. «Бюро доходной недвижимости ПРАКТИК» (practic-realty@yandex.ru, www.practicrealty.narod.ru, тел. 37-13-29, сот. 21-75-59); ИП Балакирева В. М. центр Эксклюзивной недвижимости «Viptoria» (vip-tori@mail.ru тел. 91-80-47); ООО «СтавБизнесКонсалтинг» (г. Ставрополь, ул. Дзержинского, 2а, тел. 41-11-41); ООО «Консалт-бюро» (г. Ставрополь, ул. Мира, 264а оф.: 29, тел. (8652) 29-69-45, 37-30-36)* [↑](#footnote-ref-9)