|  |
| --- |
| **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 30 сентября 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 – сентябрь 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 (70%), а наименьшую – объекты первичного рынка квартир (11%).

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*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Апрель 2019 | Май 2019 | Июнь 2019 | Июль 2019 | Август 2019 | Сентябрь 2019 |
| Средняя | **41 597** | **40 497** | **41 903** | **41 804** | **42 092** | **41 389** |
| Динамика | **137%** | **133%** | **138%** | **137%** | **138%** | **136%** |
| Выборка | **767** | **626** | **698** | **667** | **599** | **710** |

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 60%, находится в Юго-Западном районе, а наименьшим объемом представлен Северо-Западный район – 5%.

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 (45%), а наименее выставляемыми – многокомнатные 2%) .

Данные проведенного анализа цен предложений в сентябре 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 | 31702 - 88235 | 41 907 | 20161 - 52364 | 40 337 | 20779 - 69892 | 39 119 | 34906 - 39474 | 38 317 | **39 920** |
| Северо-запад | 30882 - 48276 | 39 983 | 30714 - 58197 | 42 362 | 33929 - 50943 | 39 758 | - | 0 | **40 701** |
| Центр | 33750 - 74057 | 50 141 | 26563 - 129167 | 50 947 | 29961 - 83000 | 49 983 | 35316 -61594 | 44 578 | **48 912** |
| Другие районы | 25128 - 45238 | 32 589 | 23711 - 50794 | 31 226 | 22561 - 44079 | 33 204 | - | 0 | **32 340** |
| Всего, руб./кв. м | **25 128 - 88 235** | **41 955** | **20 161 -129 167** | **41 175** | **20 779 - 83 000** | **41 606** | **28 333 - 65 493** | **40 821** | **41 389** |

**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*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Апрель 2019 | Май 2019 | Июнь 2019 | Июль 2019 | Август 2019 | Сентябрь 2019 |
| Средняя | **43 901** | **43 902** | **43 645** | **44 289** | **43 994** | **44 065** |
| Динамика | **127%** | **127%** | **126%** | **128%** | **127%** | **127%** |
| Выборка | **5 200** | **4 892** | **4 235** | **4 424** | **3 969** | **4 526** |

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 46%, 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 (37%), а наименее выставляемыми – многокомнатные квартиры (4%) .

Данные проведенного анализа цен предложений в сентябре 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 | 26316 - 78571 | 46 465 | 21429 -95714 | 45 894 | 17778 - 70175 | 41 195 | 18824 - 60976 | 36 819 | **42 593** |
| Северо-запад | 27966 -77500 | 44 775 | 21429 - 60909 | 43 288 | 17746 - 60556 | 40 195 | 24868 - 45000 | 34 105 | **40 591** |
| Центр | 21538 -93939 | 51 473 | 16981 - 132203 | 49 552 | 17742 - 112500 | 48 278 | 18519 - 87209 | 43 359 | **48 166** |
| Другие районы | 26486 - 67568 | 42 620 | 19231 - 62195 | 39 795 | 22785 - 63158 | 38 506 | 29114 - 56660 | 39 863 | **40 196** |
| Всего, руб./кв. м | **21 538 -93 939** | **46 907** | **16 981 - 132 203** | **46 576** | **17 742 - 112 500** | **43 651** | **18 519 - 87 209** | **39 125** | **44 065** |

**1-комнатные квартиры**

В сентябре 2019 года средняя[[2]](#footnote-3)\* цена предложений продажи однокомнатных квартир **первичного рынка** составила 41 955 руб./кв. м, стандартная ошибка 1%, изменение к предыдущему месяцу 0,5%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 25 128 руб. до 88 235 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи однокомнатных квартир первичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 1 699 206 |
| Максимальная | 5 200 000 |
| Минимальная | 890 000 |
| *Общая площадь предложения продажи однокомнатных квартир первичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 40 |
| Максимальная | 100 |
| Минимальная | 17 |

Средняя цена 1 кв. м однокомнатных квартир **вторичного рынка** в сентябре 2019 года составила 46 907 руб., стандартная ошибка 0,4%, изменение к предыдущему месяцу 1,7%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 21 538 руб. до 93 939 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи однокомнатных квартир вторичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 1 840 574 |
| Максимальная | 4 500 000 |
| Минимальная | 450 000 |
| *Общая площадь предложения продажи однокомнатных квартир вторичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 39 |
| Максимальная | 74 |
| Минимальная | 14 |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сегмент рынка | Апрель 2019 | Май 2019 | Июнь 2019 | Июль 2019 | Август 2019 | Сентябрь 2019 |
| Первичный рынок | 40 540 | 40 622 | 41 136 | 41 525 | 42 154 | 41 955 |
| Вторичный рынок | 45 916 | 46 193 | 46 312 | 46 777 | 46 141 | 46 907 |

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

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

**2-комнатные квартиры**

В сентябре 2019 года средняя[[3]](#footnote-4)\* цена предложений продажи двухкомнатных квартир **первичного рынка** составила 41 175 руб./кв. м, стандартная ошибка 1,5%, изменение к предыдущему месяцу 0,6%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 20 161руб. до 129 167 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи двухкомнатных квартир первичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 2 603 340 |
| Максимальная | 6 200 000 |
| Минимальная | 1 250 000 |
| *Общая площадь предложения продажи двухкомнатных квартир первичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 63 |
| Максимальная | 120 |
| Минимальная | 41 |

Средняя цена 1 кв. м двухкомнатных квартир **вторичного рынка** в сентябре 2019 года составила 46 576 руб., стандартная ошибка 0,6%, изменение к предыдущему месяцу 0,4%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 16 981 руб. до 132 203 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи двухкомнатных квартир вторичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 2 778 102 |
| Максимальная | 9 800 000 |
| Минимальная | 620 000 |
| *Общая площадь предложения продажи двухкомнатных квартир вторичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 59 |
| Максимальная | 134 |
| Минимальная | 20 |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сегмент рынка | Апрель 2019 | Май 2019 | Июнь 2019 | Июль 2019 | Август 2019 | Сентябрь 2019 |
| Первичный рынок | 40 014 | 40 879 | 40 596 | 40 870 | 41 419 | 41 175 |
| Вторичный рынок | 46 250 | 46 518 | 45 954 | 46 614 | 46 383 | 46 576 |

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 сентябре 2019 года средняя[[4]](#footnote-5)\* цена предложений продажи трехкомнатных квартир **первичного рынка** составила 41 606 руб./кв. м, стандартная ошибка 2,1%, изменение к предыдущему месяцу 1,5%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 20 779 руб. до 83 000 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи трехкомнатных квартир первичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 4 936 706 |
| Максимальная | 9 168 000 |
| Минимальная | 1 720 000 |
| *Общая площадь предложения продажи трехкомнатных квартир первичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 94 |
| Максимальная | 306 |
| Минимальная | 45 |

Средняя цена 1 кв. м трехкомнатных квартир **вторичного рынка** в сентябре 2019 года составила 43 651 руб., стандартная ошибка 0,8%, изменение к предыдущему месяцу 0,4%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 17 742 руб. до 112 500 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи трехкомнатных квартир вторичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 3 576 249 |
| Максимальная | 15 500 000 |
| Минимальная | 1 150 000 |
| *Общая площадь предложения продажи трехкомнатных квартир вторичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 81 |
| Максимальная | 227 |
| Минимальная | 36 |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сегмент рынка | Апрель 2019 | Май 2019 | Июнь 2019 | Июль 2019 | Август 2019 | Сентябрь 2019 |
| Первичный рынок | 41 639 | 40 006 | 40 596 | 41 456 | 42 215 | 41 606 |
| Вторичный рынок | 43 447 | 42 941 | 43 255 | 43 607 | 43 479 | 43 651 |

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 сентябре 2019 года средняя[[5]](#footnote-6)\* цена предложений продажи многокомнатных квартир **первичного рынка** составила 40 821 руб./кв. м, стандартная ошибка 4,4%, изменение к предыдущему месяцу 4,3%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 34 906 руб. до 61 594 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи многокомнатных квартир первичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 4 942 933 |
| Максимальная | 9 500 000 |
| Минимальная | 3 700 000 |
| *Общая площадь предложения продажи многокомнатных квартир первичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 121 |
| Максимальная | 269 |
| Минимальная | 94 |

Средняя цена 1 кв. м многокомнатных квартир **вторичного рынка** в сентябре 2019 года составила 39 125 руб., стандартная ошибка 1,7%, изменение к предыдущему месяцу 2,2%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 18 519 руб. до 87 209 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи многокомнатных квартир вторичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 3 959 237 |
| Максимальная | 15 000 000 |
| Минимальная | 1 600 000 |
| *Общая площадь предложения продажи многокомнатных квартир вторичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 98 |
| Максимальная | 312 |
| Минимальная | 35 |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сегмент рынка | Апрель 2019 | Май 2019 | Июнь 2019 | Июль 2019 | Август 2019 | Сентябрь 2019 |
| Первичный рынок | 44 194 | 40 482 | 45 285 | 43 365 | 42 579 | 40 821 |
| Вторичный рынок | 39 989 | 39 956 | 39 058 | 40 158 | 39 971 | 39 125 |

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

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

**Домовладения**

В сентябре 2019 года средняя[[6]](#footnote-7)\* цена предложений продажи домовладений составила 41 841 руб./кв. м, стандартная ошибка 1,4%, изменение к предыдущему месяцу 1,8%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 10 317 руб. до 169 231 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи домовладений, руб.* | |
| Средняя | 7 175 639 |
| Максимальная | 90 000 000 |
| Минимальная | 460 000 |
| *Общая площадь предложения домовладений, кв.м* | |
| Средняя | 168 |
| Максимальная | 1259 |
| Минимальная | 22 |

*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 -50 000 000 | 12 667 –138 235 | 36 241 |
| Северо-запад | 700 000 –90 000 000 | 11 712-150 000 | 43 023 |
| Центр | 460 000-60 000 000 | 10 317 –169 231 | 49 250 |
| Другие районы | 750 000-45 000 000 | 11 905-140 625 | 40 281 |
| Всего, руб./кв. м | **460 000-90 000 000** | **10 317-169 231** | **41 841** |

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)