|  |
| --- |
| **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 января 2020 г.)[[1]](#footnote-1)\***

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 – декабрь 2020 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 (71%), а наименьшую – объекты первичного рынка квартир (9%).

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 2019 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м на первичном рынке квартир выросла на 11 152 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 2019 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м на первичном рынке квартир выросла на 37%.

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*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Август 2019 | Сентябрь 2019 | Октябрь 2019 | Ноябрь 2019 | Декабрь 2019 | Январь 2020 |
| Средняя | **42 092** | **41 389** | **41 363** | **41 708** | **42 052** | **42 184** |
| Динамика | **138%** | **136%** | **136%** | **137%** | **138%** | **139%** |
| Выборка | **599** | **710** | **642** | **536** | **425** | **374** |

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 41%, находится в Юго-Западном районе, а наименьшим объемом представлен Северо-Западный район – 2%.

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 (39%), а наименее выставляемыми – многокомнатные 3%) .

Данные проведенного анализа цен предложений в январе 2020 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 | 30217 - 56282 | 42 579 | 31148 - 52632 | 40 640 | 31954 - 47500 | 39 762 | 38883-39474 | 39 049 | **40 508** |
| Северо-запад | 45313-46429 | 45 871 | 37385 - 38125 | 37 878 | 35052 - 44930 | 39 991 | - | 0 | **41 247** |
| Центр | 36905 - 67391 | 51 142 | 26563 - 129167 | 53 802 | 31765 - 83000 | 48 804 | 47917 -73333 | 62 248 | **53 999** |
| Другие районы | 25019 - 48864 | 35 822 | 22968 - 46875 | 32 444 | 22561 - 41558 | 30 053 | 25000-30070 | 28 380 | **31 675** |
| Всего, руб./кв. м | **25 019 - 67 391** | **42 744** | **22 968 -129 167** | **42 906** | **22 561 - 83 000** | **40 620** | **25 000 - 73 333** | **42 466** | **42 184** |

**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 2019 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м на вторичном рынке квартир выросла на 9 388 руб.

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

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. 2019 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м на вторичном рынке квартир выросла на 27%.

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*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Август 2019 | Сентябрь 2019 | Октябрь 2019 | Ноябрь 2019 | Декабрь 2019 | Январь 2020 |
| Средняя | **43 994** | **44 065** | **44 095** | **44 470** | **44 844** | **44 564** |
| Динамика | **127%** | **127%** | **127%** | **128%** | **129%** | **129%** |
| Выборка | **3 969** | **4 526** | **3 535** | **3 425** | **3 308** | **2 961** |

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 47%, 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 (36%), а наименее выставляемыми – многокомнатные квартиры (5%) .

Данные проведенного анализа цен предложений в январе 2020 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 - 667647 | 47 643 | 22308 -95714 | 46 235 | 16111 - 68421 | 40 830 | 20639 - 49074 | 37 104 | **42 953** |
| Северо-запад | 32292 -62195 | 46 504 | 24286 - 63115 | 44 688 | 22222 - 55714 | 40 080 | 24868 - 44286 | 35 133 | **41 601** |
| Центр | 27857 -90909 | 55 672 | 15714 - 106522 | 49 676 | 19091 - 114286 | 48 258 | 17500 - 89506 | 42 448 | **49 014** |
| Другие районы | 26563 - 64444 | 42 227 | 25385 - 61538 | 38 800 | 21667 - 62921 | 38 376 | 27273 - 43400 | 40 040 | **39 861** |
| Всего, руб./кв. м | **26 316 -90 909** | **48 585** | **15 714 - 106 522** | **46 451** | **16 111 - 114 286** | **43 735** | **17 500 - 89 506** | **39 483** | **44 564** |

**1-комнатные квартиры**

В январе 2020 года средняя[[2]](#footnote-2)\* цена предложений продажи однокомнатных квартир **первичного рынка** составила 42 744 руб./кв. м, стандартная ошибка 1,6%, изменение к предыдущему месяцу 0,2%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 25 019 руб. до 67 391 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи однокомнатных квартир первичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 1 747 814 |
| Максимальная | 3 521 000 |
| Минимальная | 850 000 |
| *Общая площадь предложения продажи однокомнатных квартир первичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 41 |
| Максимальная | 63 |
| Минимальная | 17 |

Средняя цена 1 кв. м однокомнатных квартир **вторичного рынка** в январе 2020 года составила 48 585 руб., стандартная ошибка 0,6%, изменение к предыдущему месяцу 0,2%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 26 316 руб. до 90 909 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи однокомнатных квартир вторичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 1 926 211 |
| Максимальная | 5 600 000 |
| Минимальная | 650 000 |
| *Общая площадь предложения продажи однокомнатных квартир вторичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 40 |
| Максимальная | 89 |
| Минимальная | 16 |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сегмент рынка | Август 2019 | Сентябрь 2019 | Октябрь 2019 | Ноябрь 2019 | Декабрь 2019 | Январь 2020 |
| Первичный рынок | 42 154 | 41 955 | 42 317 | 42 493 | 42 668 | 42 744 |
| Вторичный рынок | 46 141 | 46 907 | 47 140 | 47 912 | 48 684 | 48 585 |

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

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

**2-комнатные квартиры**

В январе 2020 года средняя[[3]](#footnote-3)\* цена предложений продажи двухкомнатных квартир **первичного рынка** составила 42 906 руб./кв. м, стандартная ошибка 2,6%, изменение к предыдущему месяцу 1,2%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 22 968 руб. до 129 167 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи двухкомнатных квартир первичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 2 804 468 |
| Максимальная | 6 200 000 |
| Минимальная | 1 460 000 |
| *Общая площадь предложения продажи двухкомнатных квартир первичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 65 |
| Максимальная | 113 |
| Минимальная | 36 |

Средняя цена 1 кв. м двухкомнатных квартир **вторичного рынка** в январе 2020 года составила 46 451 руб., стандартная ошибка 0,7%, изменение к предыдущему месяцу 1,2%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 15 714 руб. до 106 522 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи двухкомнатных квартир вторичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 2 781 376 |
| Максимальная | 9 800 000 |
| Минимальная | 650 000 |
| *Общая площадь предложения продажи двухкомнатных квартир вторичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 59 |
| Максимальная | 170 |
| Минимальная | 22 |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сегмент рынка | Август 2019 | Сентябрь 2019 | Октябрь 2019 | Ноябрь 2019 | Декабрь 2019 | Январь 2020 |
| Первичный рынок | 41 419 | 41 175 | 41 989 | 42 188 | 42 387 | 42 906 |
| Вторичный рынок | 46 383 | 46 576 | 46 147 | 46 585 | 47 022 | 46 451 |

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 январе 2020 года средняя[[4]](#footnote-4)\* цена предложений продажи трехкомнатных квартир **первичного рынка** составила 40 620 руб./кв. м, стандартная ошибка 2,8%, изменение к предыдущему месяцу 3,1%. 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 | 3 842 252 |
| Максимальная | 8 300 000 |
| Минимальная | 1 850 000 |
| *Общая площадь предложения продажи трехкомнатных квартир первичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 95 |
| Максимальная | 170 |
| Минимальная | 60 |

Средняя цена 1 кв. м трехкомнатных квартир **вторичного рынка** в январе 2020 года составила 43 735 руб., стандартная ошибка 1%, изменение к предыдущему месяцу 0,6%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 16 111 руб. до 114 286 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи трехкомнатных квартир вторичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 3 635 804 |
| Максимальная | 15 000 000 |
| Минимальная | 900 000 |
| *Общая площадь предложения продажи трехкомнатных квартир вторичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 81 |
| Максимальная | 180 |
| Минимальная | 36 |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сегмент рынка | Август 2019 | Сентябрь 2019 | Октябрь 2019 | Ноябрь 2019 | Декабрь 2019 | Январь 2020 |
| Первичный рынок | 42 215 | 41 606 | 41 134 | 41 517 | 41 899 | 40 620 |
| Вторичный рынок | 43 479 | 43 651 | 42 795 | 43 135 | 43 474 | 43 735 |

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 январе 2020 года средняя[[5]](#footnote-5)\* цена предложений продажи многокомнатных квартир **первичного рынка** составила 42 466 руб./кв. м, стандартная ошибка 10%, изменение к предыдущему месяцу 2,9%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 25 000 руб. до 73 333 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи многокомнатных квартир первичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 5 144 455 |
| Максимальная | 11 000 000 |
| Минимальная | 3 000 000 |
| *Общая площадь предложения продажи многокомнатных квартир первичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 118 |
| Максимальная | 150 |
| Минимальная | 95 |

Средняя цена 1 кв. м многокомнатных квартир **вторичного рынка** в январе 2020 года составила 39 483 руб., стандартная ошибка 2,1%, изменение к предыдущему месяцу 1,8%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 17 500 руб. до 89 506 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи многокомнатных квартир вторичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 4 176 590 |
| Максимальная | 14 500 000 |
| Минимальная | 1 050 000 |
| *Общая площадь предложения продажи многокомнатных квартир вторичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 104 |
| Максимальная | 312 |
| Минимальная | 59 |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сегмент рынка | Август 2019 | Сентябрь 2019 | Октябрь 2019 | Ноябрь 2019 | Декабрь 2019 | Январь 2020 |
| Первичный рынок | 42 579 | 40 821 | 40 013 | 40 634 | 41 254 | 42 466 |
| Вторичный рынок | 39 971 | 39 125 | 40 296 | 40 246 | 40 195 | 39 483 |

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

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

**Домовладения**

В январе 2020 года средняя[[6]](#footnote-6)\* цена предложений продажи домовладений составила 40 945 руб./кв. м, стандартная ошибка 1,6%, изменение к предыдущему месяцу 0%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 9 545 руб. до 140 625 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи домовладений, руб.* | |
| Средняя | 6 605 867 |
| Максимальная | 90 000 000 |
| Минимальная | 680 000 |
| *Общая площадь предложения домовладений, кв.м* | |
| Средняя | 160 |
| Максимальная | 1400 |
| Минимальная | 24 |

*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 | 1 150 000 -47 000 000 | 9 545 –138 235 | 36 294 |
| Северо-запад | 1 200 000 –90 000 000 | 14 737-100 000 | 40 456 |
| Центр | 680 000-80 000 000 | 10 714 –137 725 | 47 082 |
| Другие районы | 950 000-45 000 000 | 14 612-140 625 | 40 300 |
| Всего, руб./кв. м | **680 000-90 000 000** | **9 545-140 625** | **40 945** |

Скидка на торг, согласно данным исследования «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости»[[7]](#footnote-7)\*, 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-8)\*\*, 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-1)
2. \* *здесь и далее под средней ценой предложения понимается среднеарифметическая цена предложений массива данных* [↑](#footnote-ref-2)
3. \* *здесь и далее под средней ценой предложения понимается среднеарифметическая цена предложений массива данных* [↑](#footnote-ref-3)
4. \* *здесь и далее под средней ценой предложения понимается среднеарифметическая цена предложений массива данных* [↑](#footnote-ref-4)
5. \* *здесь и далее под средней ценой предложения понимается среднеарифметическая цена предложений массива данных* [↑](#footnote-ref-5)
6. \* *здесь и далее под средней ценой предложения понимается среднеарифметическая цена предложений массива данных* [↑](#footnote-ref-6)
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-7)
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-8)