|  |
| --- |
| **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 марта 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, Бараки и верх Серова, ж/д Вокзал), Юго-Запад (вкл. Перспективный, Западный обход, Южный обход) 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 – март 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*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Октябрь 2019 | Ноябрь 2019 | Декабрь 2019 | Январь 2020 | Февраль 2020 | Март 2020 |
| Средняя | **41 363** | **41 708** | **42 052** | **42 184** | **43 571** | **43 435** |
| Динамика | **136%** | **137%** | **138%** | **139%** | **143%** | **143%** |
| Выборка | **642** | **536** | **425** | **374** | **458** | **356** |

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 48%, находится в Юго-Западном районе, а наименьшим объемом представлен Северо-Западный район – 3%.

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 марте 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 | 31346 - 67742 | 44 097 | 31148 - 67708 | 43 090 | 32186 - 61828 | 40 773 | 28889-45588 | 39 384 | **41 836** |
| Северо-запад | 38000-65789 | 45 594 | 30000 - 60377 | 42 587 | 33929 - 41001 | 37 465 | - | 0 | **41 882** |
| Центр | 40574 - 68889 | 56 042 | 24265 - 102083 | 55 843 | 30337 - 83000 | 52 363 | 33529 -65493 | 45 753 | **52 500** |
| Другие районы | 21216 - 48140 | 36 958 | 23976 - 49706 | 34 292 | 22561 - 37162 | 29 693 | - | 0 | **33 648** |
| Всего, руб./кв. м | **21 216 - 68 889** | **44 628** | **23 976 -102 083** | **45 727** | **22 561 - 83 000** | **41 452** | **28 889 - 65 493** | **41 931** | **43 435** |

**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.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Октябрь 2019 | Ноябрь 2019 | Декабрь 2019 | Январь 2020 | Февраль 2020 | Март 2020 |
| Средняя | **44 095** | **44 470** | **44 844** | **44 564** | **45 300** | **46 158** |
| Динамика | **127%** | **128%** | **129%** | **129%** | **131%** | **133%** |
| Выборка | **3 535** | **3 425** | **3 308** | **2 961** | **3 582** | **2 759** |

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

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 – 10%.

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 (5%) .

Данные проведенного анализа цен предложений в марте 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 | 26735 - 74286 | 49 720 | 28767-66667 | 47 539 | 19014 - 70330 | 43 756 | 26667 - 72043 | 40 843 | **45 465** |
| Северо-запад | 28581 -68611 | 48 363 | 28261 - 67593 | 46 245 | 26705 - 74375 | 41 529 | 24868 - 51351 | 35 427 | **42 891** |
| Центр | 26786 -100000 | 54 670 | 25581 - 100000 | 50 768 | 19091 - 110294 | 48 827 | 23476- 117241 | 45 171 | **49 859** |
| Другие районы | 29167 - 67500 | 46 255 | 21429 - 64286 | 41 640 | 25000 - 75000 | 39 120 | 29647 - 44554 | 38 497 | **41 378** |
| Всего, руб./кв. м | **26 735 -100 000** | **49 973** | **21 429 - 100 000** | **48 011** | **19 014 - 110 294** | **44 990** | **23 476 - 117 241** | **41 659** | **46 158** |

**1-комнатные квартиры**

В марте 2020 года средняя[[2]](#footnote-2)\* цена предложений продажи однокомнатных квартир **первичного рынка** составила 44 628 руб./кв. м, стандартная ошибка 1,8%, изменение к предыдущему месяцу 1,3%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 21 216 руб. до 68 889 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи однокомнатных квартир первичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 1 876 741 |
| Максимальная | 4 950 000 |
| Минимальная | 850 000 |
| *Общая площадь предложения продажи однокомнатных квартир первичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 42,5 |
| Максимальная | 122 |
| Минимальная | 17 |

Средняя цена 1 кв. м однокомнатных квартир **вторичного рынка** в марте 2020 года составила 49 973 руб., стандартная ошибка 0,6%, изменение к предыдущему месяцу 1,7%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 26 735 руб. до 100 000 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи однокомнатных квартир вторичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 1 955 606 |
| Максимальная | 7 250 000 |
| Минимальная | 650 000 |
| *Общая площадь предложения продажи однокомнатных квартир вторичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 39 |
| Максимальная | 107 |
| Минимальная | 17 |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сегмент рынка | Октябрь 2019 | Ноябрь 2019 | Декабрь 2019 | Январь 2020 | Февраль 2020 | Март 2020 |
| Первичный рынок | 42 317 | 42 493 | 42 668 | 42 744 | 44 052 | 44 628 |
| Вторичный рынок | 47 140 | 47 912 | 48 684 | 48 585 | 49 147 | 49 973 |

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

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

**2-комнатные квартиры**

В марте 2020 года средняя[[3]](#footnote-3)\* цена предложений продажи двухкомнатных квартир **первичного рынка** составила 45 727 руб./кв. м, стандартная ошибка 2,3%, изменение к предыдущему месяцу 0,6%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 23 976 руб. до 102 083 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи двухкомнатных квартир первичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 2 987 333 |
| Максимальная | 6 500 000 |
| Минимальная | 1 650 000 |
| *Общая площадь предложения продажи двухкомнатных квартир первичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 65,4 |
| Максимальная | 126 |
| Минимальная | 34 |

Средняя цена 1 кв. м двухкомнатных квартир **вторичного рынка** в марте 2020 года составила 48 011 руб., стандартная ошибка 0,7%, изменение к предыдущему месяцу 0,6%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 21 429 руб. до 100 000 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи двухкомнатных квартир вторичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 2 795 617 |
| Максимальная | 8 700 000 |
| Минимальная | 700 000 |
| *Общая площадь предложения продажи двухкомнатных квартир вторичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 58 |
| Максимальная | 135 |
| Минимальная | 22 |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сегмент рынка | Октябрь 2019 | Ноябрь 2019 | Декабрь 2019 | Январь 2020 | Февраль 2020 | Март 2020 |
| Первичный рынок | 41 989 | 42 188 | 42 387 | 42 906 | 45 440 | 45 727 |
| Вторичный рынок | 46 147 | 46 585 | 47 022 | 46 451 | 47 702 | 48 011 |

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 марте 2020 года средняя[[4]](#footnote-4)\* цена предложений продажи трехкомнатных квартир **первичного рынка** составила 41 452 руб./кв. м, стандартная ошибка 3,4%, изменение к предыдущему месяцу 3%. 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 | 3 704 975 |
| Максимальная | 8 300 000 |
| Минимальная | 1 850 000 |
| *Общая площадь предложения продажи трехкомнатных квартир первичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 90 |
| Максимальная | 143 |
| Минимальная | 54 |

Средняя цена 1 кв. м трехкомнатных квартир **вторичного рынка** в марте 2020 года составила 44 990 руб., стандартная ошибка 0,9%, изменение к предыдущему месяцу 1%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 19 014 руб. до 110 294 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи трехкомнатных квартир вторичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 3 680 633 |
| Максимальная | 15 000 000 |
| Минимальная | 1 050 000 |
| *Общая площадь предложения продажи трехкомнатных квартир вторичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 81 |
| Максимальная | 235 |
| Минимальная | 42 |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сегмент рынка | Октябрь 2019 | Ноябрь 2019 | Декабрь 2019 | Январь 2020 | Февраль 2020 | Март 2020 |
| Первичный рынок | 41 134 | 41 517 | 41 899 | 40 620 | 42 702 | 41 452 |
| Вторичный рынок | 42 795 | 43 135 | 43 474 | 43 735 | 44 548 | 44 990 |

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 марте 2020 года средняя[[5]](#footnote-5)\* цена предложений продажи многокомнатных квартир **первичного рынка** составила 41 931 руб./кв. м, стандартная ошибка 7,6%, изменение к предыдущему месяцу 0,4%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 28 889 руб. до 65 493 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи многокомнатных квартир первичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 5 046 900 |
| Максимальная | 9 300 000 |
| Минимальная | 2 600 000 |
| *Общая площадь предложения продажи многокомнатных квартир первичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 119 |
| Максимальная | 170 |
| Минимальная | 90 |

Средняя цена 1 кв. м многокомнатных квартир **вторичного рынка** в марте 2020 года составила 41 659 руб., стандартная ошибка 2,3%, изменение к предыдущему месяцу 4,7%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 23 476 руб. до 117 241 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи многокомнатных квартир вторичного рынка, руб.* | |
| Средняя | 4 447 234 |
| Максимальная | 15 000 000 |
| Минимальная | 1 890 000 |
| *Общая площадь предложения продажи многокомнатных квартир вторичного рынка, кв.м* | |
| Средняя | 105 |
| Максимальная | 280 |
| Минимальная | 56 |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сегмент рынка | Октябрь 2019 | Ноябрь 2019 | Декабрь 2019 | Январь 2020 | Февраль 2020 | Март 2020 |
| Первичный рынок | 40 013 | 40 634 | 41 254 | 42 466 | 42 088 | 41 931 |
| Вторичный рынок | 40 296 | 40 246 | 40 195 | 39 483 | 39 801 | 41 659 |

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

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

**Домовладения**

В марте 2020 года средняя[[6]](#footnote-6)\* цена предложений продажи домовладений составила 42 032 руб./кв. м, стандартная ошибка 1,6%, изменение к предыдущему месяцу 2,9%. Цена предложений продажи 1 кв. м колебалась в пределах от 10 556 руб. до 140 625 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи домовладений, руб.* | |
| Средняя | 7 056 263 |
| Максимальная | 90 000 000 |
| Минимальная | 700 000 |
| *Общая площадь предложения домовладений, кв.м* | |
| Средняя | 166 |
| 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 | 1 150 000 -47 000 000 | 15 500 –138 235 | 38 276 |
| Северо-запад | 850 000 –90 000 000 | 14 583-108 571 | 41 730 |
| Центр | 700 000-50 000 000 | 12 069 –137 725 | 46 670 |
| Другие районы | 700 000-45 000 000 | 10 556-140 625 | 41 755 |
| Всего, руб./кв. м | **700 000-90 000 000** | **9 545-143 750** | 42 032 |

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)