# C:\Users\galina\Pictures\кемерово\HrhvxfW9QdM.jpg

*Зырянова Г.Н., САКРН РГР*

# 3 квартал 2016 года

**Мониторинг предложения новостроек г. Кемерово в сегменте массового жилья**

Обзор состояния рынка жилищного строительства и анализ предложения новостроек в сегменте массового жилья в городе Кемерово, реализуемых на коммерческой основе в 3 квартале 2016 года с дифференциацией по территориальному признаку, по типу домов, по срокам сдачи, по текущему этапу строительства домов, по материалу строительства, по количеству комнат.

Периодичность - квартал

Отчет подготовлен на основе авторской методики Стерника Геннадия Моисеевича, главного аналитика Российской гильдии риэлторов.

**ООО «Сибград-девелопмент»**

**г. Кемерово**

**ул. Тухачевского 22б**

**офис 401**

**тел./факс (3842) 657-111**

# 1. Выводы:

1. По итогам 9 месяцев в Кемерове было введено в эксплуатацию 304,4 тысяч кв.м жилья, что на 3,4% больше, чем за аналогичный период прошлого года.
2. Объём строительства по итогам 3 квартала 2016 года первичного рынка в целом по городу составил в количественном выражении 93 объекта, объём предложения 79 объектов. По сравнению с 3 кварталом 2015 года и объём строительства, и объём предложения уменьшились на 7%.
3. По отношению к 3 кварталу 2015 года средневзвешенная цена предложения 1 кв. м на первичном рынке снизилась на 1,7%, а минимальная цена предложения 1 кв.м - на 12,5%.
4. Объём предложения в сегменте массового жилья за квартал не изменился и составил 63 объекта. По отношению к 3 кварталу прошлого года доля комфорт-класса уменьшилась с 44% до 32%. А доля эконом-класса выросла с 49% до 62%.
5. В сегменте массового жилья средняя цена предложения квадратного метра в новостройках по итогам 3 квартала 2016 года не изменилась и составила 39,27 тыс. руб.. Это стало возможным благодаря «сданным» домам, доля которых в общем объёме предложения превышает 40%. В сегменте строящихся домов показатель средней цены предложения 1 кв.м продолжает снижаться.
6. Половина объёма предложения сосредоточена в диапазоне от 35 до 40 тыс.руб/кВ.м. Спустя 5 лет на рынке новостроек вновь появились предложения с ценой квадратного метра ниже 30 тысяч рублей.
7. Наибольший объём предложения новостроек сосредоточен в Ленинском районе (24%). Самая высокая средняя удельная цена предложения за квадратный метр в Центральном районе – 42,88 тыс.руб/кв.м.. Самые значительные изменения данного показателя в Кировском районе (-8,5% за квартал).
8. В разрезе по стадиям строительства самая высокая цена предложения 1 кв. м зафиксирована в сданных домах – 41,09 тыс. руб., самая низкая – у новостроек на стадии подготовительных работ – 33,83 т.р/кв.м. Самые большие изменения средней цены предложения 1 кв.м произошли в сегменте на стадии подготовительных работ (-15,4%) и на стадии фундамента (+13%).

# 2. Статистические данные, 2008-2016 гг..

**Уровень жизни населения (Кемеровостат)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | 2013 год | 2014 год | 2015 год | Янв-сент. 2016 |
| Среднемесячные номинальные денежные доходы (в среднем на душу населения), руб. | 25 776,3 | 26 552,3 | 28 205 | 20 353 |
| Реальные располагаемые доходы населения | 99,4% | 96,0% | 93,6% | 90,2% |
| Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата по крупным и средним предприятиям, руб. | 31 420,7 | 33 157,1 | 33 666 | 28 977 |
| Номинальная начисленная з/плата | н/д | н/д | 105,7% | 104,5% |
| Реальная заработная плата | 103,6% | 97,5% | 91,9% | 97,1% |

**Жилищное строительство в г. Кемерово (Кемеровостат)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели** | **2010** | **2011** | **2012** | **2013** | **2014** | **2015** |
| факт | факт | факт | факт | факт | оценка |
| **Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования (тыс. кв. м общей площади)** | **234** | **268,7** | **270,1** | **282,8** | **283,5** | **288** |
| **в т.ч. индивидуальные жилые дома, тыс.кв.м** | 57 | 90,4 | 60,6 | 47,8 | 65,3 | н/д |
| **в т.ч. многоквартирные дома, тыс.кв.м** | 176,9 | 178,3 | 209,5 | 235 | 218,2 | н/д |
| **динамика ввода жилья к предыдущему периоду** | 89,1% | 114,8% | 100,5% | 104,4% | 100,2% | 101,5% |

**Основные показатели развития ипотеки, рынка жилья и жилищного строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ипотека (Кемеровская область) | Янв-авг. 2016 | Янв-авг.2015 | Изменения, в % |
| Кол-во выданных ипотечных кредитов, шт. | 10548 | 8009 | 31,7 |
| Объём выданных ипотечных кредитов , млн.руб. | 13256 | 9626,7 | 37,7 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Жилищное строительство (Кемеровская область) | Янв-сент. 2016 | Янв-сент.2015 | Изменения, в % |
| Объём ввода жилья, тыс кв.м | 802,4 | 715,7 | 12,1 |
| Количество построенных квартир, шт. | 12105 | 11050 | 9,5 |
| Объём работ, выполенных по виду деятельности «строительство», млрд.руб. | 72162,9 | 78888,0 | 87,6 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Рынок жилья (Кемеровская область) | 3 кв.. 2016 г. | 3 кв. 2015 г. | Изменения, в % |
| Кол-во прав собственности по ДДУ, шт. | 734 | 665 | 10,4 |
| в том числе: с привлечением кредитных средств, шт. | 259 | 178 | 45,5 |
| Кол-во прав собственности по договорам купли-продажи, шт. | 21125 | 21205 | -0,4 |
| в том числе: с привлечением кредитных средств, шт. | 11113 | 10841 | 2,5 |

# 3. Экономические факторы и их влияние на рынок недвижимости.

**Итоги социально-экономического развития г. Кемерово за 1 полугодие 2016 года**

В 1 полугодии 2016 года социально-экономическое развитие города Кемерово характеризовалось разнонаправленной динамикой. Несмотря на снижение ряда экономических показателей, отмечен рост относительно 1 полугодия 2015 года таких макроэкономических показателей как, индекс промышленного производства, объем введенного в эксплуатацию жилья и среднемесячная начисленная заработная плата по крупным и средним предприятиям.

На крупных и средних предприятиях **промышленности** отмечен незначительный **рост производства** (на 0,1 %), что обусловлено увеличением объемов производства и распределения электроэнергии, газа и воды на 17,7 %.

Предприятиями города выполнены строительные работы на сумму **7,9 млрд. рублей**, что в сопоставимых ценах составило **85,1 %** к уровню 1 полугодия 2015 года. Объем введенного в эксплуатацию жилья составил **195 тыс. кв. м**,что на 31,2 % больше уровня 1 полугодия 2015 года.

Организациями города всех форм собственности за 1 полугодие 2016 года направлено **10,1 млрд. рублей** **инвестиций в основной капитал**, что в сопоставимых ценах на 21,0 % ниже уровня 1 полугодие 2015 года. Объем **инвестиций** по крупным и средним предприятиям сложился на уровне **6,1 млрд. рублей** (снижение в сопоставимых ценах составило 6,2 %).

На потребительском рынке города за 1 полугодие 2016 года отмечено некоторое снижение оборота общественного питания до **2,3 млрд. рублей,** объема платных услуг населению – до **16,9 млрд. рублей,** а такжеоборота розничной торговли – до **47,7 млрд. рублей.**

**Индекс потребительских цен** в июне 2016 года по отношению к предыдущему месяцу составил **100,4 %**, в том числе на продовольственные товары – 100,4 %, непродовольственные товары – 100,5 %, услуги – 100,3 %. С начала текущего года индекс потребительских цен составил **103,2 %.**

**Среднемесячная начисленная заработная плата** по крупным и средним предприятиям в среднем за 1 полугодие 2016 года составила **35 291,2 рубля** и увеличилась к уровню 1 полугодия 2015 года номинально на 4,5 %.

**Индекс реальной заработной платы** за январь-июнь 2016 года составил **97,0 %.**

**Число зарегистрированных безработных** на рынке труда с начала 2016 года увеличилось на 1,8 **%.**

По данным Кемеровостата, за январь-сентябрь (включительно) 2016 года в Кемеровской области введено в эксплуатацию 802,4 тыс. кв. метров жилых помещений, прирост по отношению к аналогичному периоду прошлого года составил 12%. В том числе 376,7 тыс. кв. метров жилья построено населением (прирост 3,3%).

Вопреки росту ввода, в регионе продолжает снижаться объём работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство». Так, за 9 месяцев по договорам строительного подряда выполнено работ на сумму 72,16 млрд рублей, что составляет лишь 87,6% от показателя аналогичного периода прошлого года. Отметим, планомерное снижение объёмов работ в денежном выражении наблюдается с мая 2015 года, исключением стал лишь март текущего года, но и тогда рост был незначительный (1,2%).

Индекс предпринимательской уверенности остался отрицательным (-27%). Доля организаций, оценивших свой портфель заказов как «нормальный» и «выше нормального», составила 57%; «ниже нормального» – 43%. Средний уровень загрузки производственных мощностей строительных организаций – 67% (во II кв. – 62%). Рост прибыли отметили 16% предпринимателей (во II кв. – 13%), снижение – 10% (во II кв. – 18%). На убыток указали 27% респондентов (во II кв. – 26%). Доля руководителей, оценивших общую экономическую ситуацию на предприятии как «благоприятную» и «удовлетворительную», составила 78%, как «неблагоприятную» – 22% (во II кв. – 73% и 27% соответственно). Большинство (64% опрошенных) прогнозируют в IV квартале сохранение физического объёма работ, 14% – увеличение, 22% – уменьшение.

Важнейший источник инвестиций в жилищное строительство – ипотечное кредитование – показывает неоднозначную тенденцию. По данным Центробанка РФ, за 8 месяцев 2016 года в Кемеровской области было выдано 9,47 тыс. ипотечных кредитов (на 2,13 тыс. больше, чем в аналогичном периоде прошлого года) на общую сумму 12,28 млрд рублей (прирост за год 30,4%).

По данным Управления Росреестра по Кемеровской области, за 9 месяцев текущего года количество заключенных физлицами договоров долевого участия (ДДУ) на жилые помещения выросло на 32%: с 2,13 тыс. договоров за 9 месяцев 2015 года до 2,81 тыс. договоров за 9 месяцев текущего. Наибольший прирост количества зарегистрированных ДДУ зафиксирован во 2 квартале (+63% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года). В 3 квартале динамика роста составила всего 15,6%. Доля ипотеки по сравнению с 3 кварталом 2015 года выросла на 3%, а по сравнению со 2 кварталом 2016 года – на 6,3% (с 42,5% до 48,8%).

Общее количество зарегистрированных за 9 месяцев текущего года прав участников долевого строительства к аналогичному периоду прошлого года снизилось на 6,7% и составило 2,81 тыс. договоров.

На вторичном рынке, наоборот, по итогам 3 квартала 2016 года доля договоров купли-продажи с привлечением кредитных средств снизилась с 55 до 53%.

По итогам 3 квартала 2016 года и на первичном, и на вторичном рынке жилья отмечено снижение темпов падения цен. На рынке строящегося жилья квартальные изменения средней цены предложения 1 кв.м составили -0,1%, на рынке готового жилья -0,7% (оба показателя находятся в пределах статистической погрешности).  По состоянию на сентябрь 2016 года средняя цена предложения 1 кв.м на первичном рынке жилья в целом по городу составила 41 тыс.руб, на вторичном - 45,54 тыс.руб.

# Новости рынка жилищного строительства Кемерово.

**1.** Компания-застройщик «Тибет-СВ» стала фигурантом уголовного дела. Дело возбудили по статье 159 УК РФ «Мошенничество, совершенное в особо крупном размере или повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение». В Прокуратуре региона сообщили, что ущерб причинён в размере более 136 млн рублей. Сотрудники ведомства выявили нарушения ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» при строительстве трёх жилых домов на проспекте Молодежном, улицах Гагарина и Двужильного.

**2**. Компания «Програнд» и Кемеровский государственный сельхозинститут подписали соглашение о партнёрстве и сотрудничестве, в рамках которого до конца лета на территории жилого комплекса «Верхний бульвар» будет построен городской сквер. На территории сквера предусматривается аллеи с лавочками и зоной отдыха, а на сегодняшний день уже есть контактная звероферма и кинодром для выгулки собак. В рамках сотрудничества в дальнейшие планы входит благоустройство стадиона с полосой препятствий, футбольного поля и спортивными сооружениями.

**4**. Компания «Промстрой» начала продажи квартир в новом жилом комплексе «Цветной бульвар», расположенном в мрк. 16а Ленинского района. На старте продаж цена квадратного метра – от 32 тыс.руб.. При 100% оплате наличными или ипотекой дополнительная скидка на квартиру составила 2000 рублей с квадратного метра. Квартир комплекса имеют свободную планировку и оптимальные пространства площадью от 40,15 м2 до 75,44 м2.

**5**. Компания «СДС-Финанс» ввела в эксплуатацию 2 дома и детский сад в загородном посёлке «Европейские провинции». Православный детский сад имени Михаила Архангела рассчитан на 100 детей в возрасте от 1,5 до 7 лет. В учреждении предусмотрено все для гармоничного развития и здоровья детей: спальные и игровые комнаты, залы для занятий музыкой и спортом, медицинский и пищевой блоки, кабинеты логопеда и психолога. Предусмотрены занятия с сенсорными нитями, работа на песочных столах, игры в сухом бассейне, которые положительно повлияют на общее эмоциональное и речевое развитие, социальную адаптацию детей. Во дворе оборудованы шесть игровых городков с песочницами, качелями, горками и теневыми навесами и спортивная площадка с безопасным покрытием для бега, прыжков, спортивных игр.    Детский сад полностью отвечает правилам безопасности. Установлена автоматическая пожарная сигнализация, охранная сигнализация с тревожной кнопкой, видеонаблюдение, автоматический шлагбаум. Инвестиции ХК Сибирский деловой союз» в строительство детского сада составили 135 млн.  рублей. При этом компания решила безвозмездно передать объект муниципалитету.

**6.** В Кировском районе возобновлено строительство жилого комплекса «Рекордный», расположенного на пересечение улиц Инициативной и Рекордной. Первый девятиэтажный дом на 108 квартир по улице Рекордная, №35 планируется заселить уже во 2 квартале 2017 года. Застройщик ООО «Партнёр», генподрядчик ООО «СКС».

# 5. Динамика общих показателей первичного рынка жилья.

По итогам 3 квартала 2016 года зафиксировано незначительное увеличение объёма строительства (на 1%), объём предложения остался на уровне прошлого квартала. По состоянию на сентябрь 2016 года объём строительства составил 93 объекта (697476,72 кв. м), из них к продаже предлагались 79 объектов (596742,89 кв.м). По отношению к аналогичному периоду 2015 года и объём строительства, и объём предложения показали снижение на уровне 7%.

Cтруктура предложения по итогам квартала также не изменилась: 80% - сегмент массового жилья (63 объекта), 20% - жильё повышенной комфортности (16 объектов).

Далее в отчёте будет рассматриваться только сегмент массового жилья, доля которого в общем объёме предложения осталась прежней.

**Средняя удельная цена предложения** квадратного метра в новостройках Кемерово в сегменте массового жилья в 3 квартале 2016 года составила **39,27 т.р**., это на 0,1% меньше, чем в предыдущем квартале. Данное значение находится в пределах статистической погрешности и является незначимым. С начала года снижение составило 3,7%.

Анализ изменения цен с учётом структурных сдвигов показал, что в объектах, продажи по которым велись как в 3 квартале 2016 года, так и в предыдущем квартале, отмечено небольшое повышение средней цены предложения 1 кв.м. Средний прирост цен по таким домам составил 0,5%. Выборка по таким новостройкам в сегменте массового жилья составила 44 объекта, это 70% от общего количества. Для сравнения, в предыдущем отчётном периоде этот показатель составлял 93%. Данный факт свидетельствует о небольшом повышении спроса в сегменте массвого жилья в течение 3 квартала 2016 года.

В 24% (15 объектов) предложений выборки, очищенной от влияния структурных сдвигов, зафкисировано снижение средней цены 1 кв.м в диапазоне от 1 до 10%, в 16% новостроек цена за квартал не изменилась. В 19 объектах (30%) отмечено повышение цены за квадрат в диапазоне от 1 до 13%. Оправдывая повышением цен на стройматериалы, некоторые застройщики подняли цены в расчёте на оживление спроса перед окончанием программы господдержки ипотеки.

На следующей диаграмме представлена сравнительная динамика **объёма предложения** и средней цены предложения 1 квадратного метра на первичном рынке жилья Кемерово в сегменте массового жилья за последние семь лет. За 3 квартал 2016 года объём предложения новостроек в данном сегменте по сравнению с предыдущим периодом не изменился – 63 объекта.

В 3 квартале 2016 года число новостроек в сегменте массового жилья, находящихся в активной стадии строительства, по сравнению с прошлым кварталом уменьшилось на 1 объект и составило 75 многоквартирных жилых дома. Изменения прозошли за счёт уменьшения количества строящихся домов, где «продажи ещё не начаты».

***Рынок жилищного строительства в сегменте массового жилья.***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ведутся ли продажи квартир в строящемся доме:** | **2 квартал 2016 года** | **3 квартал 2016 года** | **Прирост,**  **в %** |
| **есть в продаже квартиры**  **от застройщика** | **63** | **63** | **0** |
| **от застройщика всё продано** | **4** | **4** | **0** |
| **продажи ещё не начаты,**  **дом строится** | **9** | **8** | **-11** |
| **Итого:** | **76** | **75** | **-1,3** |

Впервые за всю историю наблюдения в течение квартала не было анонсировано начала продаж ни одного объекта.

# 6. Структура предложения новостроек.

Структура массового жилья **в зависимости от класса качества** также не изменилась. Доля новостроек эконом-класса, по-прежнему, составляет 62%, доля комфорт-класса 32% малогабаритное жильё -6%. Данная тенденция свидетельствует о смещении спроса (в связи с уменьшением покупательской способности) в сегмент жилья более худшего по качеству, но более доступного по цене.

**В зависимости от стадии строительства** структура предложения рынка первичного жилья изменилась, в основном, за счёт перехода объектов на следующую стадию строительства и выглядит следующим образом:

- наибольшая доля (41%) у новостроек, введённых в эксплуатацию;

- 19% новостройки на стадии возведения стен;

- 16% у домов на стадии отделочных работ;

- 8% дома «на сдаче»;

- 6% на стадии готовой коробки

- по 5% на стадии подготовительных работ и фундамента.

Наибольшие квартальные изменения отмечены в сегменте на стадии отделочных работ, его доля за квартал уменьшилась на 8%. На 4% уменьшилось доля объектов на стадии подготовительных работ. Положительный прирост отмечен в сегменте «коробка готова» (+5%) , на 7% увеличилась доля сданных домов.

Таким образом, изменения, произошедшие в структуре первичного рынка в 3 квартале 2016 года, свидетельствуют о высоких темпах строительных работ.

По отношению к аналогичному периоду прошлого года в структуре предложения по стадиям строительства произошли кардинальные изменения. Доля домов, введённых в эксплуатацию, выросла с 23 до 41%, в свою очередь доля новостроек на стадии отделочных работ уменьшилась с 36 до 16%.

В структуре предложения новостроек **в зависимости от района** за квартал изменений не произошло.

Наибольшая доля предложения новостроек принадлежит Ленинскому району (24%). В 68 микрорайоне из 12-ти домов девять уже введены в эксплуатацию (застройщик ФРЖС). Готовится к сдаче 1-я очередь ЖК «Крылья» (застройщик «МК-строй»). ООО «Програнд» сдал первый дом в ЖК «Верхний бульвар», до конца года запланирован ввод ещё одного дома. Готовится к сдаче ЖК «Серебряный ключ» (застройщик «Мера»). Введён в эксплуатацию жилой дом по ул. Парковая 23А (застройщик ООО «Инвестстройком»), продолжается строительство жилого дома ул. Молодёжная 52Б (застройщик ООО «Градстрой»).

На втором месте лидер прежних лет - Рудничный район (17%). Подходит к завершению освоение микрорайона № 12 (застройщик «Програнд»): начата передача квартир дольщикам в ж/д 25. В ЖК «Семейный» (застройщик «СДС-финанс») в 3 квартале сдан ж/д 3А на 384 квартиры. В жилом комплексе «Северная звезда» сданы ещё 2 дома.

Третье место поделили между собой два района: по 14% у Заводского района и ж.р. Лесная поляна.

На 1% уменьшилась доля Центрального района(13%). Продолжается освоение микрорайона № 15а (застройщики «Промстрой» и «СибирьИнвестХолдинг»), активно ведётся строительство в соседнем микроайоне 16а. Медленными темпами идёт строительство жилого дома на пересечении улиц Гагарина-Суховская. ООО «Програнд» начал строительство первого дома в ЖК «Московский проспект».

Доля Кировского района составила 5%. Про должаются отделочные работы в ж/д пер. Леонова, 4. Возобновлено строительство ЖК «Рекордный» на пересечении улиц Рекордная-Инициативная.

Таким образом, структура предложения новостроек по районам, претерпела кардинальные изменения. Долгое время рейтинг районов по количеству строящихся объектов возглавляли Рудничный район и Лесная поляна. В 2013 году началось освоение 68 микрорайона, а с началом застройки микрорайона Марковцева-5, впервые, за всю историю наблюдений в лидирующую позицию занял Ленинский район.

Структура предложения в сегменте массового жилья **по технологии строительства** по итогам 3 квартала 2016 годавыглядит следующим образом: доля монолитного домостроения составляет 37% (2% за квартал). На втором месте (33%) панельное домостроение. Доля каркасной технологии строительства уменьшилась на 1% и составляет 17%. Доля кирпичных объектов также уменьшилась на 1% и составила 13% по итогам текущего периода.

# 7. Зонирование территории г. Кемерово

**Зоны на карте города.**

Административно Кемерово разделено на правобережную и левобережную часть рекою Томь. В настоящее время в состав города Кемерово входит 9 административных районов: в том числе, 5 внутригородских районов, а также 4 жилых района (ж.р.), исторически сложившихся на месте разработки угольных месторождений: Ягуновский, Промышленновский, Кедровка, Пионер, город-спутник «Лесная Поляна», строительство и заселение которого начато в 2008 году.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **район** | **Площадь, кв.м** | **Население, чел.** | **Год образования** | **Жилищный фонд, домов** | **Улицы и переулки** |
| **Рудничный** | 54 000 | 52 900 | 1932 | 9408 | 376 |
| **Ленинский** | 22 000 | 138 900 | 1978 | 446 | 19 |
| **Центральный** | 12 500 | 100960 | 1941 | 1008 чд+823 кд | 88 |
| **Заводский** | 55 000 | 141 500 | 1945 | 8498 чд+489 кд | 311 |
| **Кировский** | 70 000 | 57 800 | 1934 | 3579 чд+353 кд | 106 |
| **Ж.р. Ягуновский, п.Пионер** | 3 165 | 17 840 | 1996 |  |  |
| **Ж.р. Кедровка, Промышленновский** | 2 252 | 25 200 |  | 3316 |  |
| **Ж.р. Лесная поляна** | 16 153,2 | 6 000 | 2008 |  |  |

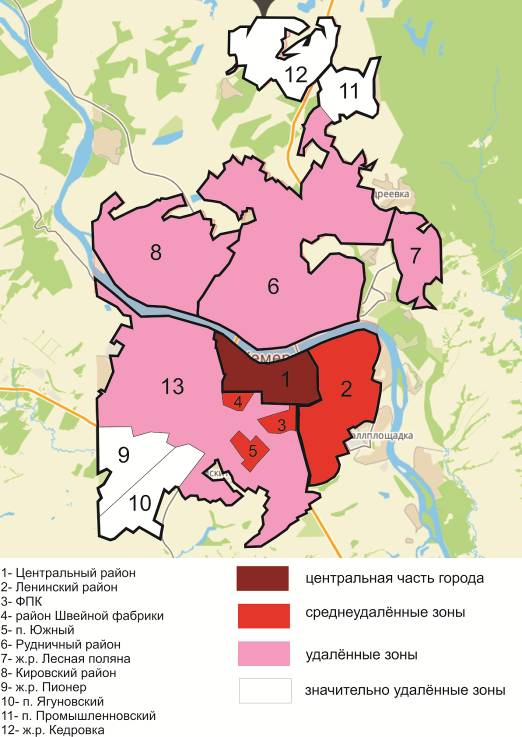
В левобережной части города находятся Завóдский, Центральный, Ленинский районы и ж.р. Ягуновский, Пионер; на правом берегу расположены: Рудничный, Кировский районы, ж.р. Кедровка и Промышленновский, город-спутник «Лесная Поляна».



Заводский район, самый большой по занимаемой площади в городе, включает в себя несколько зон, которые различаются по близости к центру, качеству жилищного фонда, транспортным магистралям и плотности застройки. Статус этих зон и цены на жильё существенно различаются, поэтому мы выделили на его территории несколько топонимических зон: п. Южный, микрорайон ФПК, район Швейной фабрики, частный сектор завокзальной территории.

**Зоны на карте города в зависимости от удалённости от центра.**

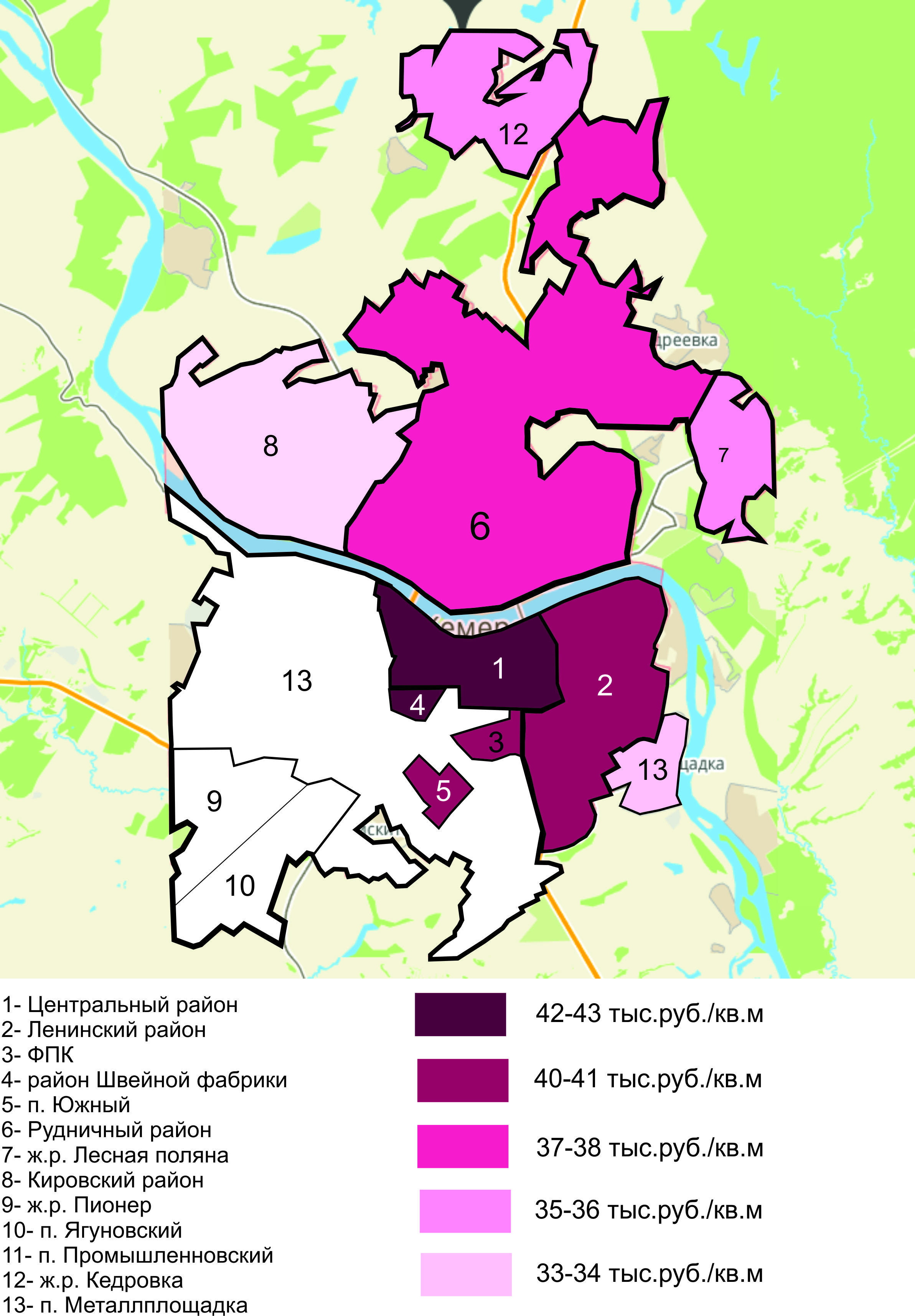
На следующей карте представлено разбиение зон Кемерово на 4 типа в зависимости от удалённости от центра города. Коричневым цветом отмечен Центральный район города, красным – среднеудалённые зоны престижных спальных районов, бледно-розовым отмечены удалённые зоны города и белым цветом - значительно удалённые зоны пригорода.



**Средние цены на рынке строительства и продажи жилья по зонам Кемерово.**

В выделенных зонах была рассчитана средневзвешенная цена предложения 1 кв.м. Каждой зоне был присвоен цвет в зависимости от величины средней цены. Каждой зоне был присвоен цвет в зависимости от величины средней цены.

В связи с выходом на рынок ЖК «Рекордный» на начальной стадии строительства зафиксировано снижение средней цены квадратного метра в Кировском районе.



# 8. Распределение средней цены 1 кв.м. по ценовым диапазонам.

Вновь после пятилетнего перерыва на рынке новостроек появился сегмент с ценой квадратного метра ниже 30 тысяч рублей. Доля ценового сегмента с ценой квадратного метра в диапазоне от 30 до 35 тыс.руб. уменьшилась за квартал на 6% и составила по итогам 3 квартала 11%.

Далее самая большая доля (51%) у объектов с ценой 1 кв.м в диапазоне от 35 до 40 тыс.руб., квартальные изменения составили +8%. На 3% снизилась доля сегмента от 45 до 50 т.р./кв.м. В то же время доля доля сегмента от 40 до 45 тыс.руб./кв.м не изменилась. 35%.

Следующая диаграмма иллюстрирует изменения в структуре рынка новостроек по ценовым диапазонам за последние 5 лет.

# 9. Зависимость средней цены 1 кв. м. от района расположения.

По итогам 3 квартала в рейтинге районов Кемерово в зависимости от средней цены предложения 1 квадратного метра произошли перестановки. Лидером, по-прежнему, является Центральный район со значением 42,88 тыс.руб./кв.м. На 2-м месте Заводский район со значением 40,8 тыс.руб/кв. 3 место занимает мкр. Южный (40,2 тыс.руб./кв. м). Лесная поляна уступила Кировскому району (36,3 тыс.руб./кв.м) место аутсайдера.

В зависимости от района показатель средней цены квадратного метра показал разнонаправленную динамику. Положительный прирост данного показателя зафиксирован в Заводском районе (4,3%). Отрицательная динамика отмечена в Лесной поляне (-8,5%). Остальные районы продемонстрировали незначительные измегнения средней цены 1 кв.м в пределах 2%.

По отношению к 3 кварталу 2015 года во всех районах Кемерово наблюдался понижательный тренд ценового показателя. Наибольшее снижение за год показали Кировский район (-8%) и мкр. Южный (-5%).

В следующей таблице приведены данные о цене 1 кв.м на первичном рынке жилья и вторичном рынке жилья в разбивке по районам, а также годовой прирост этих показателей. По итогам 3 квартала 2016 года в целом по городу средняя цена предложения 1 кв. м показала отрицательную динамику с небольшими значениями как на первичном рынке (-0,1%), так и на вторичном рынке (-0,7%). Данные значения говорят о замедлении темпов снижения средних цен на рынке жилья.

В зависимости от района на первичном рынке за этот же период в обоих сегментах районы продемонстрировали разнонаправленную динамику средней цены предложения квадратного метра. Самые значительные изменения зафиксированы в мкр. ФПК и в Кировском районе. На ФПК средние цены 1 кв.м и на первичном, и на вторичном рынке показали одинаковый прирост на уровне 7%. Отрицательная динамика отмечена на первичном рынке в новостройках Кировского района (-8,5%), а на вторичном рынке в Лесной поляне (-6,3%).

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **район** | **июнь 2016г., тыс.руб.** | | | **сентябрь 2016г., тыс.руб.** | | **Прирост, %** | | |
| **первичка** | **вторичка** | **первичка** | | **вторичка** | **первичка** | **вторичка** |
| **Центральный** | 43,01 | 49,64 | 42,88 | | 49,72 | -0,3 | 0,2 |
| **Ленинский** | 40,25 | 47,13 | 40,97 | | 47,14 | 1,8 | 0,0 |
| **Рудничный** | 37,97 | 45,4 | 37,75 | | 45,74 | -0,6 | 0,7 |
| **Заводский (центр)** | 42,29 | 46,42 | 42,07 | | 46,21 | -0,5 | -0,5 |
| **ФПК** | 37,54 | 46,77 | 40,42 | | 50,08 | 7,7 | 7,1 |
| **Южный** | 39,72 | 49,01 | 40,21 | | 47,10 | 1,2 | -3,9 |
| **Кировский** | 37,33 | 37,47 | 34,15 | | 37,44 | -8,5 | -0,1 |
| **Лесная поляна** | 36,27 | 55,56 | 36,39 | | 52,05 | 0,3 | -6,3 |
| **средняя по городу** | **39,3** | **45,85** | **39,27** | | **45,54** | -0,1 | -0,7 |

# 10. Зависимость средней цены 1 кв. м. от срока сдачи объекта.

Следующая диаграмма отображает структуру предложения новостроек в зависимости от срока сдачи объекта.

По итогам 3 квартала 2016 года в структуре предложения новостроек в сегменте массового жилья преобладают дома, введённые в эксплуатацию ранне отчётного периода (38%). Второе место у домов со сроком сдачи в 4 квартале 2016 года (19%). Доля объектов со сроком сдачи 201 7 год составляет всего 33%, это меньше, чем «уже сданных домов». Таким образом, доля строящихся домов постепенно сокращается.

На следующей диаграмме представлена зависимость средней цены предложения 1 кв. м. строящегося жилья от срока сдачи объекта. Самая низкая цена 1 кв. м. в строящихся домах со сроком сдачи 4 квартал 2017 года – 35,7 тыс. руб.. Наибольшее значение данного показателя в новостройках, сданных в эксплуатацию ранее отчётного периода – 41,07 тыс.руб./кв.м.

Самые значительные квартальные изменения средней цены предложения 1 кв. м. произошли в двух сегментах: на 6% подорожали дома со сроком сдачи 3 квартал 2016 и 3 квартал 2017 года.

Одним из признаков кризисного времени является перенос срока сдачи объекта. Таких новостроек в областном центре становится всё больше. Причём снижение темпов строительства демонстирируют не только мелкие застройщики, возводящие точечные проекты, но и крупные компании, реализующие проекты комплексной застройки.

# 11. Зависимость средней цены 1 кв. м. от этапа строительства.

Ниже на диаграмме наглядно представлена зависимость средней цены предложения 1 кв.м от этапов строительства. По итогам 3 квартала 2016 г. самый высокий показатель у сданных новостроек – 41,09 тыс.руб./кв.м, самый низкий – у новостроек на стадии подготовительных работ – 33,83 т.р/кв.м. За отчётный период самые большие изменения средней цены предложения 1 кв.м произошли в двух сегментах: на стадии подготовительных работ уменьшилась на 15,4%, на стадии фундамента увеличилась на 13%.

Как изменились средние цены предложения 1 кв. м в новостройках за год в зависимости от этапа строительства по отношению к 3 кварталу 2015 года. Все сегменты, кроме стадии «коробка готова» показали отрицательную динамику средней удельной цены предложения квадратного метра. Больше всего «упала» цена предложения в домах «на стадии подготовительных работ» (-13,5%). На 10% снизилась цена предложения в сегменте «на сдаче» и на 9% на стадии фундамента. Небольшой прирост отмечен только в домах на стадии «коробка готова» (1,2%).

***Изменения средней цены предложения 1 кв. м в зависимости от этапа строительства***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Этап** | **Средняя цена 1 кв.м, тыс. руб.** | | **годовой прирост, в %** |
| **сентябрь 2015** | **сентябрь 2016** |
| **На сдаче** | 43,6 | 39,16 | -10,1 |
| **Отделочные работы** | 39,8 | 37,91 | -4,8 |
| **Коробка готова** | 39,7 | 40,21 | 1,2 |
| **Возведение стен** | 39,6 | 37,6 | -5,1 |
| **Фундамент** | 42,8 | 39,02 | -8,9 |
| **Подготовительные работы** | 39,1 | 33,83 | -13,5 |

# 12. Зависимость средней цены 1 кв. м. от класса качества.

Структура выборки по классам качества за квартал не изменилась: преобладает жильё эконом-класса (62%). Доля комфорт-класса составляет 32%, доля малогабаритного жилья 6%.

Самым дорогим сегментом массового жилья по цене квадратного метра является комфорт-класс – 41,35 тыс. руб./кв.м. Далее эконом-класс (38,65тыс. руб./кв.м.). Самая низкая цена квадратного метра в малогабаритных новостройках – 34,9 тыс.руб. Наиболее значимые изменения зафиксированы в сегменте малогабаритного жилья (+2,8%).

Анализ объёма предложения методом исключения структурных сдвигов корректирует полученные данные. Если брать во внимание только те объекты, которые продавались как в 3 квартале, так и во 2 квартале 2016 года, то становится очевидным, что объекты малогабаритного пользуются бОльшим спросом, о чём свидетельствует рост показателя в этом сегменте (+3,8%). Новостройки эконом-класса продемонстрировали снижение на уровне 8%, комфорт-класс также «подешевел» на 4,6%.

На следующей диаграмме представлена динамика средних цен в различных сегментах по классу качества. В 2015 году средняя цена предложения 1 кв.м в комфорт-классе и эконом-классе снижалась на протяжении трёх кварталов. В 3 квартале 2015 года их значения максимально сблизились. В сегменте малогабаритного жилья резкие скачки средней цены предложения 1 кв.м обусловлены низкой репрезентативностью выборки.

Ниже приведены средние цены по состоянию на сентябрь 2016 года в зависимости от класса качества по районам города. Из таблицы видно, что цена предложения 1 кв.м в большей степени зависит от района, а не от класса качества проекта. Во 2 квартале 2016 года самая высокая цена зафиксирована в сегменте новостроек комфорт-класса Центрального района – 44,19 т.р./кВ.м, самая низкая – в сегменте малогабаритного жилья в Рудничном районе – 33,05 тыс.руб./кВ.м.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Класс качества** | **малогабаритное жильё** | | **эконом-стандарт** | | **комфорт-класс** | |
|  | **кол-во** | **цена** | **кол-во** | **цена** | **кол-во** | **цена** |
| **Центральный** | н/д | н/д | 4 | 42 | 4 | 43,75 |
| **Ленинский** | н/д | н/д | 11 | 39,55 | 4 | 40,39 |
| **Рудничный** | 2 | 34 | 6 | 37,94 | 3 | 39,89 |
| **Заводский** | 1 | 37,29 | 3 | 37,31 | 5 | 43,6 |
| **Южный** | н/д | н/д | 6 | 39,62 | 2 | 42 |
| **Кировский** | 1 | 34,3 | 2 | 34,08 | н/д | н/д |
| **Лесная поляна** | н/д | н/д | 7 | 36,96 | 2 | 34,4 |
| **средняя по городу** | **4** | **34,9** | **39** | **38,65** | **20** | **41,35** |

# 13. Зависимость средней цены 1 кв. м. от количества комнат.

Самая высокая удельная цена предложения квадратного метра зафиксирована в четёрхкомнатных квартирах – 40,75 тыс.руб., самая низкая цена – в 2-х комнатных (38,45 тыс.руб.). По отношению к 3 кварталу 2015 года снижение составило в сегменте 1-комнатных 5,2%, 2-комнатные квартиры подешевели на 5,6% и 3-комнатные 1%.

По итогам текущего квартала все сегменты продемонстрировали незначительную отрицательную динамику в пределах 1,5%. Выборка 4-комнатных квартир не является репрезентативной, т.к. в ней присутствует всего 3 объекта. Квартальные изменения средних цен предложения 1 кв. м по отношению ко 2 кварталу 2016 года представлены в следующей диаграмме.

Ниже в таблице представлена зависимость средней цены предложения от местоположения дома и площади квартиры. По данным сравнительного анализа в 3 квартале 2016 года самый «дорогой квадратный метр» в 1-комнатных квартирах Центрального района – 43,05 тыс. руб., «самый дешёвый» в 3-комнатных квартирах Кировского района – 32,2 тыс. руб..

***Распределение цен и площадей квартир по районам г. Кемерово, сентябрь 2016 г.***

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **район Кемерово** | **1-комнатные** | | **2-комнатные** | | **3-комнатные** | | **4-комнатные** | |
| средняя площадь | ср цена 1 кв.м | средняя площадь | ср цена 1 кв.м | средняя площадь | ср цена 1 кв.м | средняя площадь | ср цена 1 кв.м |
| **Центральный** | 35,63 | **43,05** | 53 | **41,24** | 82,61 | **42,68** | н/д | **н/д** |
| **Ленинский** | 37,65 | **41,08** | 56,1 | **37,94** | 80,2 | **39,71** | н/д | **н/д** |
| **Заводский** | 37,91 | **42,2** | 63,17 | **39,61** | 76,63 | **39,63** | 99 | **42,87** |
| **Южный** | 39,08 | **41,84** | 58,8 | **38,94** | 79,5 | **36,42** | н/д | **н/д** |
| **Рудничный** | 35,77 | **38,23** | 61,23 | **38,91** | 76,56 | **37,16** | н/д | **н/д** |
| **Кировский** | 30,72 | **33,75** | 48,62 | **33,92** | 57,97 | **32,2** | н/д | **н/д** |
| **Лесная поляна** | 41,49 | **35,58** | 62,32 | **35,42** | 89,41 | **37,17** | 131,9 | **36,5** |
| **средняя по городу** | **37,52** | **40,11** | **58,57** | **38,45** | **79,52** | **38,73** | **115,45** | **40,75** |

Наибольшее снижение средней цены 1 кв.м по итогам 3 квартала 2016 года зафиксировано в следующих сегментах: в 1-комнатных квартирах Рудничного района (-7,2%) и в 3-х комнатных квартирах Кировского района (-6%). Максимальный положительный прирост отмечен в сегменте 3-хкомнатных квартир: в новостройках Заводского района (8,5%).

# 14.Портрет «среднего дома»

В среднем доме 2,7 подъезда, 10,5 этажей.

Среднее число квартир в доме – 142 шт. (2% ко 2 кварталу 2016 года).

Средняя общая площадь дома – 6740,95 кв. м (1,5% к предыдущему кварталу). Таким образом, средняя площадь квартиры составляет 47,47 кв. м (-0,6% ко 2 кварталу 2016 года).

Как указано выше, средняя цена 1 кв. м составляет 39,27 тыс. руб., следовательно, средняя квартира стоит 1864,15 рублей (на 0,7% меньше, чем в предыдущем квартале).

Средняя однокомнатная квартира имеет общую площадь 37,52 кв. м (-1,4% ко 2 кварталу 2016 года) и среднюю цену 40,11 тыс. руб. за 1 кв. м

Средняя двухкомнатная квартира имеет общую площадь 58,57кв. м (-4,4% ко 2 кварталу 2016 года) и среднюю цену 38,45 тыс. руб. за 1 кв. м

Средняя трёхкомнатная квартира имеет общую площадь 79,52 кв. м (-2,2% ко 2 кварталу 2016 года) и среднюю цену 38,73 тыс. руб. за 1 кв. м.

Средняя четырёхкомнатная квартира имеет общую площадь 118,1 кв. м (-2,2% ко 2 кварталу 2016 года) и среднюю цену 40,75 тыс. руб. за 1 кв. м.

# 15. Сравнительный анализ средних цен на квартиры в строящихся объектах и квартир, предложенных к продаже в сданных объектах.

Среди исследуемых нами объектов нового строительства в сегменте массового жилья наиболее высокие цены предложения традиционно были зафиксированы на квартиры в домах, уже сданных в эксплуатацию. В сентябре 2016 года в структуре предложения новостроек в сегменте массового жилья присутствовало 26 таких объектов, это на 24% больше, чем в предыдущем периоде. По итогам 3 квартала средняя цена предложения 1 кв. м в сданных домах составила 41,09 тыс. руб., квартальные изменения составили всего 0,2% (данное значение находится в пределах статистической погрешности и является незначимым). В сегменте строящихся домов было отмечено снижение средней цены предложения квадратного метра в пределах 1%, в сентябре 2016 года это показатель составил в 38,38 тыс.руб.

На диаграмме представлена динамика средних цен в строящихся домах и домах, сданных в эксплуатацию за последние 5 лет. Таким образом, разница между ценой квадратного метра продолжает сокращаться, а индекс ценового разрыва между сегментами «готового» и «строящегося» жилья за 3 квартал 2016 года увеличился на 1 пункт и составил 108.

# Приложение №3. Числовая дискретная пространственно-параметрическая модель рынка строительства и продажи жилья.

**Город** Кемерово

**Период** 3 квартал 2016 г.

**Источник** собственная база данных новостроек и сайты застройщиков

**Показатели:**

1. объём строительства, шт.
2. объём строительства, кв.м
3. объём предложения объектов, шт.
4. объём предложения объектов, кв.м
5. минимальная цена, т.р./кв.м
6. средневзвешенная цена, т.р./кв.м
7. погрешность в определении средневзвешенной цены, %
8. максимальная цена, т.р./кв.м

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Класс** | **район** | **показатели** | **стадии строительства** | | | | |
|
| **все**  **стадии** | **нулевой цикл** | **монтаж этажей** | **отделка** | **после сдачи** |
| **все категории** | **все районы** | **объём строительства, шт.** | **93** | **15** | **20** | **25** | **33** |
| **объём строительства, кв.м** | **697476,72** | **110365** | **157006,8** | **175960,11** | **254144,8** |
| **объём предложения объектов, шт.** | **79** | **7** | **19** | **21** | **32** |
| **объём предложения объектов, кв.м** | **596742,89** | **57229,32** | **143607,1** | **153416,67** | **242519,8** |
| **минимальная цена, т.р./кв.м** | **29,15** | **29,15** | **31,5** | **34** | **33,4** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **41** | **36,56** | **38,82** | **41,28** | **43,08** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **78** | **42** | **45,74** | **62,25** | **78** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **7,20** | **7,21** | **7,34** | **7,13** | **7,09** |
| **погрешность, %** | **3,98** | **16,11\*** | **8,92\*** | **7,72\*** | **5,91** |
| **все категории** | **центральная зона** | **объём строительства, шт.** | **24** | **2** | **6** | **8** | **8** |
| **объём строительства, кв.м** | **230132,31** | **27787,93** | **52951,91** | **62444,6** | **86947,87** |
| **объём предложения объектов, шт.** | **21** | **1** | **5** | **7** | **8** |
| **объём предложения объектов, кв.м** | **206936,13** | **23111,8** | **39552,23** | **57324,2** | **86947,87** |
| **минимальная цена, т.р./кв.м** | **37,38** | **37,38** | **39,85** | **37,78** | **38,58** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **46,58** | **н/д** | **42,08** | **47,02** | **50,17** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **78** | **н/д** | **45,74** | **62,25** | **78** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **8,91** | **н/д** | **9,29** | **5,80** | **9,67** |
| **погрешность, %** | **8,56\*** | **н/д** | **22,09\*** | **10,07\*** | **14,57\*** |
| **все категории** | **среднеудалённые зоны** | **объём строительства, шт.** | **39** | **8** | **10** | **7** | **14** |
| **объём строительства, кв.м** | **273380,15** | **55693,44** | **77781,29** | **48509,07** | **91396,35** |
| **объём предложения объектов, шт.** | **33** | **4** | **10** | **5** | **14** |
| **объём предложения объектов, кв.м** | **229583,28** | **23759,41** | **77781,29** | **36646,23** | **91396,35** |
| **минимальная цена, т.р./кв.м** | **34,5** | **36,66** | **34,5** | **39,26** | **39** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **40,77** | **39,43** | **38,17** | **41,43** | **42,78** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **47,99** | **42,00** | **42,77** | **44,50** | **47,99** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **3,3010** | **3,2941** | **3,3073** | **3,3477** | **3,2791** |
| **погрешность, %** | **2,86** | **9,65\*** | **5,78** | **8,08\*** | **4,25** |
| **все категории** | **удалённые зоны** | **объём строительства, шт.** | **30** | **5** | **4** | **10** | **11** |
| **объём строительства, кв.м** | **193964,26** | **26883,66** | **26273,62** | **65006,44** | **75800,54** |
| **объём предложения объектов, шт.** | **25** | **2** | **4** | **9** | **10** |
| **объём предложения объектов, кв.м** | **160253,48** | **10358,08** | **26273,62** | **59446,24** | **64175,54** |
| **минимальная цена, т.р./кв.м** | **29,15** | **29,15** | **31,5** | **34** | **33,4** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **36,6** | **30,41** | **36,37** | **36,72** | **37,82** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **41,16** | **31,67** | **39,12** | **39,5** | **41,16** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **7,2011** | **7,2124** | **7,9918** | **7,1293** | **8,0655** |
| **погрешность, %** | **8,03\*** | **47,43\*** | **25,37\*** | **13,73\*** | **14,22\*** |
| **эконом** | **все районы** | **объём строительства, шт.** | **53** | **10** | **12** | **16** | **15** |
| **объём строительства, кв.м** | **322212,7** | **55293,46** | **74782,22** | **94458,42** | **97678,57** |
| **объём предложения объектов, шт.** | **42** | **4** | **12** | **12** | **14** |
| **объём предложения объектов, кв.м** | **254493,88** | **21743,11** | **74782,22** | **71914,98** | **86053,57** |
| **минимальная цена, т.р./кв.м** | **29,15** | **29,15** | **31,5** | **35,5** | **33,4** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **38,21** | **36,22** | **37,64** | **38,14** | **39,333** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **44,75** | **40,68** | **43,50** | **43,47** | **44,75** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **7,2069** | **3,6157** | **7,3419** | **14,2605** | **7,1375** |
| **погрешность, %** | **5,8913** | **11,5270\*** | **11,7623\*** | **22,5470\*** | **10,0657\*** |
| **комфорт** | **все районы** | **объём строительства, шт.** | **22** | **3** | **4** | **4** | **11** |
| **объём строительства, кв.м** | **185095,2** | **27283,61** | **42487,59** | **38360,3** | **76963,62** |
| **объём предложения объектов, шт.** | **21** | **2** | **4** | **4** | **11** |
| **объём предложения объектов, кв.м** | **170185,89** | **12374,38** | **42487,59** | **38360,3** | **76963,62** |
| **минимальная цена, т.р./кв.м** | **31,67** | **31,67** | **36,5** | **37,13** | **39** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **41,38** | **36,83** | **40,1** | **40,18** | **43,11** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **47,9900** | **42** | **42,77** | **42,6700** | **47,99** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **7,1219** | **7,39877** | **2,9505** | **7,9577** | **3,3695** |
| **погрешность, %** | **7,6970\*** | **40,1780\*** | **8,4962\*** | **22,8691\*** | **4,9433** |
| **бизнес** | **все районы** | **объём строительства, шт.** | **18** | **2** | **4** | **5** | **7** |
| **объём строительства, кв.м** | **190168,9** | **27787,93** | **39737,01** | **43141,39** | **79502,57** |
| **объём предложения объектов, шт.** | **16** | **1** | **3** | **5** | **7** |
| **объём предложения объектов, кв.м** | **172093,12** | **23111,8** | **26337,33** | **43141,39** | **79502,57** |
| **минимальная цена, т.р./кв.м** | **37,38** | **37,38** | **39,83** | **37,78** | **38,58** |
| **средневзвешенная цена, т.р./кв.м** | **47,8** | **н/д** | **41,86** | **49,68** | **50,51** |
| **максимальная цена,т.р./кв.м** | **78,00** | **н/д** | **45,74** | **62,25** | **78** |
| **СКО, т.р./кв.м** | **7,9742** | **н/д** | **14,6702** | **5,2838** | **13,0752** |
| **погрешность, %** | **8,61\*** | **н/д** | **49,56\*** | **10,63\*** | **21,13\*** |

**\***выборка недостаточно репрезентативна, и средними нужно пользоваться с осторожностью.