# КРАТКИЙ ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. СУРГУТА ЗА МАРТ 2019 Г.[[1]](#footnote-1)



# ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

* Предложение вторичного рынка жилой недвижимости в марте 2019 составило 3534 квартир;
* Наибольший объем предложения сосредоточен в Северном жилом районе (34,9%);
* Удельная цена предложения в марте 2019 г. на вторичном рынке жилой недвижимости г. Сургута составила 77 454 руб./кв. м;
* В марте 2019 г. в разрезе по количеству комнат наибольшая удельная цена сформировалась у однокомнатных квартир (84 990 руб./кв. м);
* Средняя площадь приобретаемой квартиры в марте 2019 года равна 52 кв. м.

# Анализ предложения на вторичном рынке г. Сургута за март 2019 г.

Предложение вторичного рынка жилой недвижимости в марте 2019 г. составило 3534 квартиры (исключая квартиры за чертой города и другие типы: пансионаты, общежития, коммунальные квартиры, а также малоэтажное строительство). Это на 164 (4,9%↑) квартиры больше, чем в предыдущем месяце, и на 768 (17,9%↓) квартир меньше, чем в марте 2018.

В марте 2019 двухкомнатные квартиры заняли наибольший объем предложения. Их доля составила 37,38%. Далее следуют однокомнатные квартиры (29,09%). Доля трехкомнатных квартир – 23,46%, многокомнатных – 10,07%.

Рис. 1.1. Динамика предложения по количеству комнат (март 2019 к марту 2018)

В марте 2019 наибольший объем предложения традиционно сосредоточен в Северном жилом районе, на него приходится 34,9% от общего объема предложения. Доля предложения в Центральном районе Сургута в марте 2019 года составляет 27,8%, в Восточном районе предлагается 22,7% квартир.

Рис. 1.2. Структура предложения по районам

**Анализ ценовой ситуации на вторичном рынке г. Сургута за март 2019 г.**

Удельная цена предложения в марте 2019 г. на вторичном рынке жилой недвижимости г. Сургута составила 77 454 руб./кв. м, что на 503 рубля (0,65%↑) больше, чем в предыдущем месяце.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цена за квадратный метр выросла на 5520 рублей (7,67%↑).

Рис. 2.1. Динамика удельной цены предложения на вторичном рынке жилой недвижимости

В марте 2019 года в разрезе по количеству комнат наибольшая удельная цена сформировалась у однокомнатных квартир 84 990 руб./кв. м, следом идут двухкомнатные квартиры - 78 9996 руб./кв. м, самую малую удельную цену имеют многокомнатные квартиры – 69 412 руб./кв. м. Динамика изменения цены наглядно показана в таблице 1.1.

Таблица 2.1.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Количество комнат | Удельная цена за март 2019 (руб./кв. м) | Динамика к февралю 2019 (руб., %) | Динамика к марту 2018 (руб., %) |
| 1 комнатные | 84990 | 0,27%↓ | 11,58%↑ |
| 2 комнатные | 78996 | 0,37%↑ | 9,05%↑ |
| 3 комнатные | 75617 | 0,04%↓ | 5,71%↑ |
| Многокомнатные | 69412 | 2,32%↑ | 3,84%↑ |

Лидером по величине удельной цены в марте 2019 г. являлся Центральный район – 81 915 руб. кв. м., в Северо-Восточном районе города удельная цена составила – 77 200 руб. кв. м. В Северном жилом и Восточном районах удельная цена в марте 2019 г. составила 76 177 руб. кв. м. и 74 062 руб. кв. м. соответственно. По-прежнему самой низкой остается стоимость квадратного метра вторичного жилья в Северном промышленном районе – 61 491 кв./кв. м. Динамика изменения цены по районам города наглядно показана в таблице 1.1.

Таблица 2.2.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Район Сургута | Удельная цена за март 2019 (руб./кв. м) | Динамика к февралю 2019 (руб., %) | Динамика к марту 2018 (руб., %) |
| Северный промышленный | 61491 | 2,42%↑ | 8,67%↑ |
| Восточный | 74062 | 0,69%↑ | 7,31%↑ |
| Северный жилой | 76177 | 0,85%↑ | 9,38%↑ |
| Северо-Восточный | 77200 | 1,36%↑ | 7,55%↑ |
| Центральный район | 81915 | 0,23%↑ | 6,67%↑ |

**Анализ продаж на вторичном рынке г. Сургута за март 2019 г.**

По количеству комнат больше всего в продаже на вторичном рынке города Сургута было двухкомнатных квартир – 47,4%. Однокомнатных и трехкомнатных квартир – 35,3% и 16% соответственно. Меньше было представлено многокомнатных квартир – 1,3%.

Рис. 3.1. Структура продаж по количеству комнат

**Приложение 1. Числовая пространственно-параметрическая модель вторичного рынка г. Сургута за март 2019 г.[[2]](#footnote-2)**

| Номер столбца | Показатель |
| --- | --- |
| 1 | Объем выборки, шт. |
| 2 | Средняя цена, тыс. руб. |
| 3 | СКО, тыс. руб. |
| 4 | Погрешность, тыс. руб. |
| 5 | Погрешность, % |
| 6 | Минимум, тыс. руб. |
| 7 | Максимум, тыс. руб. |
| 8 | Медиана, тыс. руб. |
| 9 | Средняя площадь, кв. м. |
| 10 | СКО, кв. м. |
| 11 | Погрешность, кв. м. |
| 12 | Погрешность, % |
| 13 | Минимум, кв. м. |
| 14 | Максимум, кв. м. |
| 15 | Медиана, кв. м. |
| 16 | Средневзвешенная, руб./кв. м. |
| 17 | СКО, руб./кв. м. |
| 18 | Погрешность, руб./кв. м. |
| 19 | Погрешность, % |
| 20 | Минимум, руб./кв. м. |
| 21 | Максимум, руб./кв. м. |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Кол-во комн.** | **Тип домостроения** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** | **12** | **13** | **14** | **15** | **16** | **17** | **18** | **19** | **20** | **21** |
| Все | Все | 3534 | 4874430 | 2102954 | 70760 | 1,45 | 1550000 | 24000000 | 4450000 | 62,93 | 26,14 | 0,88 | 1,40 | 18,10 | 220,30 | 58,90 | 77454 | 14600 | 62 | 0,08 | 20930 | 166667 |
| Кирпичное | 593 | 6089148 | 2903197 | 238641 | 3,92 | 1750000 | 24000000 | 5500000 | 75,45 | 32,66 | 2,68 | 3,56 | 24,00 | 220,30 | 69,40 | 80707 | 19307 | 183 | 0,23 | 38095 | 144991 |
| Монолитное | 409 | 6250907 | 2585181 | 255971 | 4,09 | 1800000 | 20000000 | 5799000 | 72,13 | 28,35 | 2,81 | 3,89 | 21,00 | 190,00 | 65,30 | 86667 | 19093 | 222 | 0,26 | 20930 | 142442 |
| Панельное | 2453 | 4320645 | 1405545 | 56769 | 1,31 | 1550000 | 15000000 | 4200000 | 57,98 | 21,79 | 0,88 | 1,52 | 18,10 | 190,00 | 55,00 | 74523 | 11496 | 61 | 0,08 | 36364 | 166667 |
| Блочное | 79 | 5825443 | 2750859 | 622947 | 10,69 | 1900000 | 14500000 | 5200000 | 75,29 | 34,21 | 7,75 | 10,29 | 23,50 | 189,00 | 69,00 | 77368 | 14094 | 366 | 0,47 | 39501 | 113154 |
| 1-комн. | Все | 1028 | 3318850 | 799833 | 49916 | 1,50 | 1550000 | 7000000 | 3300000 | 39,05 | 9,11 | 0,57 | 1,46 | 18,10 | 78,00 | 40,35 | 84990 | 13412 | 134 | 0,16 | 40000 | 166667 |
| Кирпичное | 119 | 3612134 | 936787 | 172477 | 4,77 | 1750000 | 7000000 | 3600000 | 41,79 | 8,21 | 1,51 | 3,62 | 24,00 | 77,40 | 40,60 | 86443 | 19307 | 183 | 0,21 | 40000 | 125000 |
| Монолитное | 142 | 4200986 | 905662 | 152541 | 3,63 | 2200000 | 6500000 | 4125000 | 46,64 | 9,12 | 1,54 | 3,29 | 21,00 | 76,00 | 45,90 | 90072 | 19093 | 222 | 0,25 | 63953 | 120879 |
| Панельное | 746 | 3099992 | 602482 | 44146 | 1,42 | 1550000 | 5000000 | 3200000 | 37,08 | 8,37 | 0,61 | 1,65 | 18,10 | 78,00 | 38,30 | 83592 | 11496 | 61 | 0,07 | 46154 | 166667 |
| Блочное | 21 | 3466667 | 722858 | 323272 | 9,33 | 1980000 | 4500000 | 3500000 | 42,02 | 7,86 | 3,51 | 8,36 | 23,50 | 52,40 | 43,50 | 82493 | 14094 | 366 | 0,44 | 57558 | 110193 |
| 2-комн. | Все | 1321 | 4619975 | 1347155 | 74158 | 1,61 | 1700000 | 12000000 | 4400000 | 58,48 | 13,50 | 0,74 | 1,27 | 28,70 | 186,70 | 56,50 | 78996 | 13092 | 94 | 0,12 | 20930 | 139184 |
| Кирпичное | 196 | 5379852 | 1864547 | 267046 | 4,96 | 1760000 | 12000000 | 5000000 | 63,93 | 18,09 | 2,59 | 4,05 | 32,00 | 186,70 | 61,25 | 84151 | 19307 | 183 | 0,22 | 39198 | 136139 |
| Монолитное | 155 | 6164323 | 1637573 | 263919 | 4,28 | 1800000 | 12000000 | 6000000 | 70,61 | 14,68 | 2,37 | 3,35 | 44,00 | 153,00 | 68,40 | 87298 | 19093 | 222 | 0,25 | 20930 | 139184 |
| Панельное | 945 | 4191509 | 782721 | 50951 | 1,22 | 1700000 | 7700000 | 4200000 | 55,14 | 10,10 | 0,66 | 1,19 | 28,70 | 120,00 | 54,80 | 76009 | 11496 | 61 | 0,08 | 36364 | 115942 |
| Блочное | 25 | 5283600 | 1567673 | 640000 | 12,11 | 1900000 | 7750000 | 5590000 | 66,80 | 16,27 | 6,64 | 9,95 | 43,40 | 101,00 | 63,80 | 79091 | 14094 | 366 | 0,46 | 39501 | 107419 |
| 3-комн. | Все | 829 | 6214843 | 2063384 | 143415 | 2,31 | 2060000 | 16500000 | 5500000 | 82,19 | 19,86 | 1,38 | 1,68 | 43,90 | 175,80 | 75,20 | 75617 | 14892 | 114 | 0,15 | 39019 | 144991 |
| Кирпичное | 207 | 7028415 | 2524993 | 351849 | 5,01 | 2060000 | 16500000 | 6400000 | 88,35 | 23,27 | 3,24 | 3,67 | 52,10 | 175,80 | 85,40 | 79552 | 19307 | 183 | 0,23 | 39019 | 144991 |
| Монолитное | 92 | 8481207 | 2057993 | 431473 | 5,09 | 5500000 | 14700000 | 8450000 | 100,82 | 18,70 | 3,92 | 3,89 | 60,60 | 153,00 | 104,00 | 84124 | 19093 | 222 | 0,26 | 57826 | 142442 |
| Панельное | 508 | 5448685 | 1259158 | 111842 | 2,05 | 3300000 | 14000000 | 5200000 | 76,01 | 15,01 | 1,33 | 1,75 | 43,90 | 149,60 | 71,80 | 71684 | 11496 | 61 | 0,09 | 45350 | 110104 |
| Блочное | 22 | 6773636 | 2267805 | 989751 | 14,61 | 2900000 | 12000000 | 6020000 | 88,99 | 20,47 | 8,93 | 10,04 | 60,00 | 140,60 | 82,30 | 76120 | 14094 | 366 | 0,48 | 42029 | 113154 |
| Много-комн. | Все | 356 | 7189233 | 2943803 | 312482 | 4,35 | 3600000 | 24000000 | 6200000 | 103,57 | 26,76 | 2,84 | 2,74 | 57,90 | 220,30 | 95,10 | 69412 | 17915 | 187 | 0,27 | 38095 | 138324 |
| Кирпичное | 71 | 9460394 | 3921649 | 937453 | 9,91 | 4800000 | 24000000 | 8000000 | 126,04 | 31,89 | 7,62 | 6,05 | 72,40 | 220,30 | 120,00 | 75057 | 19307 | 183 | 0,24 | 38095 | 138324 |
| Панельное | 254 | 6130075 | 1522092 | 191386 | 3,12 | 3600000 | 15000000 | 5800000 | 93,81 | 17,40 | 2,19 | 2,33 | 57,90 | 190,00 | 88,20 | 65344 | 11496 | 61 | 0,09 | 46188 | 94111 |



1. Отчет выполнен в соответствии с методическими рекомендациями по анализу рынка недвижимости Г.М. Стерника, принятыми Российской Гильдией Риэлторов

2Источник фото: http://ultrastar.ru/43/22455 [↑](#footnote-ref-1)
2. Числовая дискретная пространственно-параметрическая модель выполнена в соответствии с методическими рекомендациями по анализу рынка недвижимости Г.М. Стерника, принятыми Российской Гильдией Риэлторов [↑](#footnote-ref-2)