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



# ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

* Предложение вторичного рынка жилой недвижимости города Сургута составило 4 227 квартиры за сентябрь 2019 года;
* Северный жилой район лидирует по объему предложения среди всех районов города, его доля составила 34,9%;
* Удельная цена предложения на вторичном рынке жилой недвижимости составила 77 905 руб./кв. м;
* В сентябре 2019 г. наибольшая удельная цена в разрезе по количеству комнат сформировалась у однокомнатных квартир и составила 83 834 руб./кв. м;
* Средняя площадь квартиры, проданной за сентябрь 2019 года, составила 61,76 кв. м.

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

Предложение вторичного рынка жилой недвижимости в сентябре 2019 г. составило 4 227 квартиры, за исключением квартир за чертой города, а также коммунальных квартир, общежитий, пансионатов и малоэтажного строительства. Это на 43 (1%↑) квартиры больше, чем в предыдущем месяце и на 145 (3,6%↑) квартир больше, чем в сентябре 2018.

В сентябре 2019 двухкомнатные квартиры заняли наибольший объем предложения, чья доля составила 37,4%. Доля однокомнатных квартир, в свою очередь, составила 31,7%, трехкомнатных квартир – 22,55%, а многокомнатных – 8,35%.

Рис. 1.1. Динамика предложения по количеству комнат (сентябрь 2019 г. к сентябрю 2018 г.)

В сентябре 2019 года Северный жилой район по-прежнему является лидером по объему предложения, на него приходится 34,9% от общего объема предложения. На втором месте оказался Центральный район Сургута, его доля в сентябре 2019 года составила 26,9%. Доля квартир в Восточном районе – 23,3%.

Рис. 1.2. Структура предложения по районам

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

Удельная цена предложения за сентябрь на вторичном рынке Сургута закрепилась на уровне 77 905 руб./кв. м., что больше на 47 рублей (0,06%↑), чем в предыдущем месяце.

По сравнению с сентябрем 2018 года цена за один квадратный метр выросла на 4 141 рублей (5,61%↑).

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

В сентябре 2019 года наибольшая удельная цена в разрезе по количеству комнат оказалась у однокомнатных квартир и составила 83 834 руб./кв. м. Следом за ними оказались двухкомнатные квартиры – 78 918 руб./кв. м. У многокомнатных квартир самая низкая удельная цена – 69 951 руб./кв. м. Динамика изменения цены наглядно показана в таблице 2.1.

Таблица 2.1.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Количество комнат | Удельная цена за сентябрь 2019 (руб./кв. м) | Динамика к августу 2019 (руб., %) | Динамика к сентябрю 2018 (руб., %) |
| 1 комнатные | 83834 | 0,02%↓ | 5,89%↑ |
| 2 комнатные | 78918 | 0,26%↓ | 4,97%↑ |
| 3 комнатные | 76332 | 0,50%↑ | 5,13%↑ |
| Многокомнатные | 69951 | 0,61%↓ | 5,78%↑ |

Центральный район Сургута стал лидером по величине удельной цены в сентябре 2019 г., которая составила 82 377 руб. за кв. м. На втором месте Северо-Восточный район – его удельная цена оказалась на уровне 77 679 руб./кв. м. Удельная цена квадратного метра в Северном жилом и Восточном районах составила 76 312 руб. и 75 045 руб. соответственно. Вновь самая низкая стоимость квадратного метра в Северном промышленном районе – 61 585 руб./кв. м. Динамика изменения цены по районам города наглядно показана в таблице 2.2.

Таблица 2.2.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Район Сургута | Удельная цена за сентябрь 2019 (руб./кв. м) | Динамика к августу 2019 (руб., %) | Динамика к сентябрю 2018 (руб., %) |
| Центральный район | 82377 | 0,09%↓ | 5,09%↑ |
| Северо-Восточный | 77679 | 0,36%↑ | 6,17%↑ |
| Северный жилой | 76312 | 0,04%↓ | 6,13%↑ |
| Восточный | 75045 | 0,34%↑ | 5,86%↑ |
| Северный промышленный | 61585 | 0,70%↓ | 7,95%↑ |

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

На вторичном рынке города Сургута в сентябре в разрезе по количеству комнат больше всего в продаже было двухкомнатных квартир, их доля составила 37,4%. Доля однокомнатных квартир составила 31,7%. Доля трехкомнатных и многокомнатных квартир составила 22,5% и 8,4% соответственно.

Рис. 3.1. Структура продаж по количеству комнат

**Приложение 1. Числовая пространственно-параметрическая модель вторичного рынка г. Сургута за сентябрь 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 | 4227 | 4811584 | 2030152 | 62459 | 1,30 | 1600000 | 25000000 | 4400000 | 61,76 | 25,17 | 0,77 | 1,25 | 18,00 | 258,80 | 57,80 | 77905 | 13570 | 53 | 0,07 | 38095 | 142442 |
| Кирпичное | 694 | 5777527 | 2908332 | 220957 | 3,82 | 1660000 | 25000000 | 5000000 | 71,15 | 32,46 | 2,47 | 3,47 | 23,00 | 258,80 | 63,80 | 81204 | 17747 | 160 | 0,20 | 38095 | 141784 |
| Монолитное | 504 | 6244448 | 2396967 | 213751 | 3,42 | 2550000 | 18500000 | 5800000 | 71,56 | 27,21 | 2,43 | 3,39 | 24,00 | 190,00 | 66,55 | 87263 | 17378 | 183 | 0,21 | 49606 | 142442 |
| Панельное | 2925 | 4317717 | 1384755 | 51217 | 1,19 | 1600000 | 15000000 | 4200000 | 57,56 | 21,05 | 0,78 | 1,35 | 18,00 | 200,00 | 54,40 | 75010 | 10990 | 54 | 0,07 | 42647 | 134146 |
| Блочное | 104 | 5311885 | 2487364 | 490174 | 9,23 | 2100000 | 16000000 | 4525000 | 69,77 | 32,66 | 6,44 | 9,22 | 30,10 | 199,40 | 63,40 | 76132 | 13362 | 314 | 0,41 | 38621 | 116279 |
| 1-комн. | Все | 1340 | 3341575 | 792231 | 43300 | 1,30 | 1600000 | 7500000 | 3300000 | 39,86 | 8,96 | 0,49 | 1,23 | 18,00 | 81,90 | 41,65 | 83834 | 12449 | 108 | 0,13 | 40541 | 137287 |
| Кирпичное | 189 | 3495508 | 909037 | 132597 | 3,79 | 1660000 | 6400000 | 3500000 | 41,19 | 8,02 | 1,17 | 2,84 | 23,00 | 71,80 | 40,00 | 84859 | 17747 | 160 | 0,19 | 40541 | 126582 |
| Монолитное | 185 | 4277741 | 865869 | 127665 | 2,98 | 2550000 | 7500000 | 4250000 | 47,59 | 9,12 | 1,35 | 2,83 | 24,00 | 76,00 | 46,70 | 89890 | 17378 | 183 | 0,20 | 68750 | 137287 |
| Панельное | 932 | 3113468 | 584298 | 38299 | 1,23 | 1600000 | 7500000 | 3200000 | 37,95 | 8,27 | 0,54 | 1,43 | 18,00 | 81,90 | 38,90 | 82038 | 10990 | 54 | 0,07 | 46154 | 132780 |
| Блочное | 34 | 3644882 | 577620 | 201101 | 5,52 | 2300000 | 5000000 | 3575000 | 42,70 | 6,29 | 2,19 | 5,13 | 30,10 | 52,40 | 43,03 | 85357 | 13362 | 314 | 0,37 | 63889 | 116279 |
| 2-комн. | Все | 1581 | 4649144 | 1387566 | 69816 | 1,50 | 1750000 | 16000000 | 4400000 | 58,91 | 13,54 | 0,68 | 1,16 | 30,70 | 186,70 | 57,00 | 78918 | 11950 | 78 | 0,10 | 40000 | 141784 |
| Кирпичное | 228 | 5395425 | 2154587 | 286010 | 5,30 | 1760000 | 16000000 | 4900000 | 64,55 | 19,95 | 2,65 | 4,10 | 30,90 | 186,70 | 61,65 | 83587 | 17747 | 160 | 0,19 | 40000 | 141784 |
| Монолитное | 184 | 6316957 | 1524193 | 225343 | 3,57 | 2990000 | 12000000 | 6100000 | 71,38 | 13,58 | 2,01 | 2,81 | 40,00 | 135,50 | 69,85 | 88499 | 17378 | 183 | 0,21 | 59524 | 134680 |
| Панельное | 1133 | 4209937 | 732251 | 43528 | 1,03 | 1750000 | 7800000 | 4250000 | 55,49 | 9,58 | 0,57 | 1,03 | 30,70 | 107,10 | 55,00 | 75867 | 10990 | 54 | 0,07 | 43860 | 112500 |
| Блочное | 36 | 5221111 | 1576674 | 533013 | 10,21 | 2100000 | 9000000 | 4895000 | 67,13 | 16,89 | 5,71 | 8,51 | 43,40 | 111,70 | 64,25 | 77782 | 13362 | 314 | 0,40 | 47059 | 94595 |
| 3-комн. | Все | 953 | 6275873 | 1949770 | 126385 | 2,01 | 2800000 | 16000000 | 5650000 | 82,22 | 20,11 | 1,30 | 1,59 | 50,00 | 200,00 | 74,50 | 76332 | 14190 | 101 | 0,13 | 38621 | 142442 |
| Кирпичное | 201 | 6958637 | 2199335 | 311033 | 4,47 | 3500000 | 13750000 | 6500000 | 88,24 | 23,13 | 3,27 | 3,71 | 52,10 | 175,80 | 82,90 | 78863 | 17747 | 160 | 0,20 | 50794 | 135870 |
| Монолитное | 121 | 8619835 | 2018340 | 368497 | 4,27 | 5100000 | 15000000 | 8800000 | 100,65 | 19,15 | 3,50 | 3,47 | 65,20 | 153,00 | 103,00 | 85646 | 17378 | 183 | 0,21 | 53398 | 142442 |
| Панельное | 603 | 5568194 | 1203678 | 98116 | 1,76 | 3500000 | 13000000 | 5300000 | 76,14 | 15,20 | 1,24 | 1,63 | 50,00 | 200,00 | 72,00 | 73131 | 10990 | 54 | 0,07 | 42647 | 134146 |
| Многокомн. | Все | 353 | 7166150 | 2908759 | 310075 | 4,33 | 3850000 | 25000000 | 6150000 | 102,45 | 26,97 | 2,87 | 2,81 | 58,80 | 258,80 | 90,80 | 69951 | 17217 | 181 | 0,26 | 38095 | 138324 |
| Кирпичное | 76 | 9475132 | 4239642 | 979103 | 10,33 | 3870000 | 25000000 | 7950000 | 120,25 | 36,41 | 8,41 | 6,99 | 64,00 | 258,80 | 113,75 | 78795 | 17747 | 160 | 0,20 | 38095 | 138324 |
| Панельное | 257 | 6226035 | 1487320 | 185915 | 2,99 | 3850000 | 15000000 | 5950000 | 94,22 | 16,86 | 2,11 | 2,24 | 58,80 | 190,00 | 88,30 | 66082 | 10990 | 54 | 0,08 | 47368 | 132743 |



1. Отчет выполнен в соответствии с методическими рекомендациями по анализу рынка недвижимости Г.М. Стерника, принятыми Российской Гильдией Риэлторов [↑](#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)