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

Изображение выглядит как небо, внешний, природа, дерево

Автоматически созданное описание

# ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

* Предложение вторичного рынка жилой недвижимости в июне 2019 равно 1431 квартире;
* Наибольший объем предложения традиционно сосредоточен в Нагорном Тобольске (91,4%);
* Удельная цена предложения в июне 2019 г. на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тобольска составила 46 460 руб./кв. м;
* В июне 2019 г. в разрезе по количеству комнат наибольшая удельная цена сформировалась у однокомнатных квартир (56 279 руб./кв. м);
* Средняя площадь приобретаемой квартиры в июне 2019 г. года равна 52 кв. м.

# Анализ предложения на вторичном рынке г. Тобольска за июнь 2019 г.

Предложение вторичного рынка жилой недвижимости в июне 2019 г. составило 1431 квартиры (исключая квартиры за чертой города и другие типы: пансионаты, общежития, коммунальные квартиры, а также малоэтажное строительство). Это на 100 (7,5%↑) квартир больше, чем в предыдущем месяце, и на 113 (7,3%↓) квартир меньше, чем в июне 2018.

В июне 2019 двухкомнатные квартиры заняли наибольший объем предложения. Их доля составила 33,2%. Далее следуют трехкомнатные квартиры (29,0%). Доля однокомнатных квартир – 19,4%, многокомнатных – 18,4%.

Рис. 1.1. Динамика предложения по количеству комнат (июнь 2019 к июню 2018)

В июне 2019 наибольший объем предложения традиционно сосредоточен в Нагорном Тобольске, на него приходится 91,4% от общего объема предложения. Доля предложения в Подгорном Тобольске в июне 2019 года составляет 8,6%.

**Анализ ценовой ситуации на вторичном рынке г. Тобольска за июнь 2019 г.**

Удельная цена предложения в июне 2019 г. на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тобольска составила 46 460 руб./кв. м, что на 36 рублей (0,08 %↑) больше, чем в предыдущем месяце.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цена за квадратный метр на 4683 рубля (11,21 %↑) больше.

Рис. 2.2. Динамика удельной цены предложения на вторичном рынке жилой недвижимости

В июне 2019 года в разрезе по количеству комнат наибольшая удельная цена сформировалась у однокомнатных квартир 55 506 руб./кв. м, следом идут двухкомнатные квартиры - 49 249 руб./кв. м, самую малую удельную цену имеют многокомнатные квартиры – 39 407 руб./кв. м. Динамика изменения цены наглядно показана в таблице 1.1.

Таблица 1.1.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Количество комнат | Удельная цена за июнь 2019 (руб./кв. м) | Динамика к маю 2019 (руб., %) | Динамика к июню 2018 (руб., %) |
| 1 комнатные | 56279 | 0,01%↓ | 16,8%↑ |
| 2 комнатные | 49530 | 0,003%↑ | 12,2%↑ |
| 3 комнатные | 45581 | 0,004%↓ | 11,5%↑ |
| Многокомнатные | 39748 | 0,007%↓ | 4,3%↑ |

Рейтинг районов по цене предложения квадратного метра в июне 2019 выглядит следующим образом: в нагорном Тобольске цена квадратного метра равна 47 233 руб./кв. м. Цена за квадратный метр в подгорном Тобольске в июне 2019 установилась на отметке в 37 009 руб./кв. м. Динамика изменения цены по районам города наглядно показана в таблице 2.2.

таблица 2.2.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Район Тобольска | Удельная цена за июнь 2019 (руб./кв. м) | Динамика к маю 2019 (руб., %) | Динамика к июню 2018 (руб., %) |
| Нагорный | 47233 | 0,007%↓ | 12,7%↑ |
| Подгорный | 37009 | 0,03%↑ | 4,6%↑ |

**Анализ продаж на вторичном рынке г. Тобольска за июнь 2019 г.**

По количеству комнат больше всего в продаже на вторичном рынке города Тобольска было двухкомнатных квартир – 45,2%. Однокомнатных и трехкомнатных квартир – 21,4% и 21,4% соответственно. Меньше было представлено многокомнатных квартир – 11,9%.

Средняя площадь приобретаемой квартиры в июне 2019 года равна 52 кв. м. В сравнении в предыдущим месяцем это 7 кв. м (14,3%↑) больше и на 5 кв. м (9,8%), чем в июне 2018.

Рис. 3.1. Структура продаж по количеству комнат

**Приложение 1. Числовая пространственно-параметрическая модель вторичного рынка г. Тобольска за июнь 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 | 1431 | 2750725 | 989283 | 52322 | 1,90 | 800000 | 9500000 | 2600000 | 59,21 | 20,61 | 1,09 | 1,84 | 19,00 | 200,00 | 58,80 | 46460 | 15432 | 106 | 0,23 | 16038 | 90909 |
| Кирпичное | 487 | 2765579 | 1365133 | 123847 | 4,48 | 800000 | 9500000 | 2400000 | 58,29 | 26,37 | 2,39 | 4,10 | 21,00 | 200,00 | 53,00 | 47445 | 17335 | 7 | 0,01 | 0 | 90909 |
| Монолитное | 69 | 3039855 | 1421747 | 344824 | 11,34 | 1400000 | 7300000 | 2650000 | 54,85 | 30,25 | 7,34 | 13,38 | 19,00 | 180,00 | 52,00 | 55421 | 18399 | 218 | 0,39 | 0 | 88235 |
| Панельное | 802 | 2759352 | 602962 | 42609 | 1,54 | 1100000 | 6500000 | 2700000 | 61,13 | 14,72 | 1,04 | 1,70 | 25,00 | 120,00 | 62,10 | 45142 | 13773 | 448 | 0,99 | 0 | 80000 |
| Блочное | 73 | 2283562 | 775271 | 182733 | 8,00 | 850000 | 6000000 | 2300000 | 48,35 | 16,79 | 3,96 | 8,19 | 20,00 | 79,60 | 45,00 | 47233 | 17393 | 157 | 0,33 | 0 | 78534 |
| 1-комн. | Все | 278 | 1986205 | 502351 | 60367 | 3,04 | 800000 | 3500000 | 2000000 | 35,29 | 7,73 | 0,93 | 2,63 | 19,00 | 87,00 | 36,00 | 56279 | 20217 | 408 | 0,73 | 0 | 88448 |
| Кирпичное | 140 | 2004071 | 611123 | 103670 | 5,17 | 800000 | 3500000 | 2000000 | 36,62 | 8,43 | 1,43 | 3,91 | 21,00 | 87,00 | 36,00 | 54729 | 17335 | 7 | 0,01 | 0 | 88448 |
| Монолитное | 32 | 1930000 | 340417 | 122281 | 6,34 | 1400000 | 2700000 | 1850000 | 29,33 | 6,81 | 2,45 | 8,35 | 19,00 | 42,00 | 28,55 | 65807 | 18399 | 17 | 0,03 | 0 | 88235 |
| Панельное | 80 | 1984813 | 343853 | 77373 | 3,90 | 1100000 | 2600000 | 2100000 | 36,77 | 4,60 | 1,03 | 2,81 | 25,00 | 45,10 | 36,80 | 53986 | 13773 | 6 | 0,01 | 0 | 72464 |
| Блочное | 26 | 1963462 | 442619 | 177048 | 9,02 | 1350000 | 2700000 | 1875000 | 30,96 | 7,80 | 3,12 | 10,08 | 20,00 | 44,00 | 35,00 | 63421 | 17393 | 11 | 0,02 | 0 | 78341 |
| 2-комн. | Все | 475 | 2558379 | 776325 | 71316 | 2,79 | 850000 | 7000000 | 2480000 | 51,65 | 8,71 | 0,80 | 1,55 | 29,00 | 105,80 | 51,00 | 49530 | 15427 | 197 | 0,40 | 0 | 90909 |
| Кирпичное | 173 | 2612514 | 1082358 | 165058 | 6,32 | 900000 | 7000000 | 2400000 | 52,68 | 10,89 | 1,66 | 3,15 | 29,30 | 101,70 | 50,70 | 49590 | 17335 | 7 | 0,01 | 0 | 90909 |
| Монолитное | 13 | 3107692 | 590143 | 340719 | 10,96 | 2550000 | 4750000 | 3000000 | 59,91 | 11,13 | 6,42 | 10,72 | 50,98 | 94,00 | 57,00 | 51869 | 18399 | 17 | 0,03 | 47308 | 59649 |
| Панельное | 269 | 2535929 | 492667 | 60189 | 2,37 | 1700000 | 5500000 | 2500000 | 50,92 | 6,54 | 0,80 | 1,57 | 40,00 | 105,80 | 51,10 | 49798 | 13773 | 6 | 0,01 | 0 | 80000 |
| Блочное | 20 | 2035000 | 507859 | 233022 | 11,45 | 850000 | 2700000 | 2100000 | 47,18 | 7,13 | 3,27 | 6,93 | 29,00 | 61,00 | 45,00 | 43133 | 17393 | 11 | 0,03 | 0 | 60000 |
| 3-комн. | Все | 415 | 3134824 | 1007488 | 99031 | 3,16 | 1200000 | 7300000 | 2900000 | 68,77 | 13,62 | 1,34 | 1,95 | 42,00 | 136,10 | 65,50 | 45581 | 15580 | 184 | 0,40 | 0 | 87248 |
| Кирпичное | 122 | 3250344 | 1411248 | 256591 | 7,89 | 1200000 | 6500000 | 2850000 | 73,62 | 20,40 | 3,71 | 5,04 | 44,00 | 136,10 | 66,95 | 44150 | 17335 | 7 | 0,02 | 0 | 77922 |
| Монолитное | 22 | 4399545 | 1308782 | 571199 | 12,98 | 2650000 | 7300000 | 3950000 | 81,80 | 16,04 | 7,00 | 8,56 | 51,00 | 120,00 | 76,95 | 53784 | 18399 | 17 | 0,03 | 0 | 87248 |
| Панельное | 249 | 3004699 | 559264 | 71027 | 2,36 | 1780000 | 6500000 | 2900000 | 65,69 | 6,52 | 0,83 | 1,26 | 42,00 | 94,40 | 65,00 | 45739 | 13773 | 6 | 0,01 | 0 | 76471 |
| Блочное | 22 | 2702273 | 989165 | 431707 | 15,98 | 1450000 | 6000000 | 2750000 | 63,77 | 6,78 | 2,96 | 4,64 | 58,60 | 79,60 | 61,00 | 42377 | 17393 | 11 | 0,03 | 0 | 78534 |
| Много-комн. | Все | 263 | 3300152 | 1075467 | 132885 | 4,03 | 1750000 | 9500000 | 3000000 | 83,03 | 19,99 | 2,47 | 2,98 | 56,00 | 200,00 | 78,90 | 39748 | 12480 | 169 | 0,42 | 0 | 78571 |
| Кирпичное | 52 | 4187692 | 1941466 | 543719 | 12,98 | 1750000 | 9500000 | 3500000 | 99,33 | 37,01 | 10,36 | 10,43 | 59,00 | 200,00 | 84,20 | 42160 | 17335 | 7 | 0,02 | 0 | 78571 |
| Панельное | 204 | 3058235 | 468849 | 65814 | 2,15 | 1800000 | 5600000 | 3000000 | 78,56 | 5,97 | 0,84 | 1,07 | 56,00 | 120,00 | 78,75 | 38931 | 13773 | 6 | 0,02 | 0 | 55128 |



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

   2Источник фото: http://360tob.ru/ [↑](#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)