**КРАТКИЙ ОБЗОР ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. СУРГУТА ЗА МАРТ 2018 Г.[[1]](#footnote-1)**

****

**ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ**

* **Объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости в г. Сургуте в марте 2018г. увеличился на 3,85% по сравнению с предыдущим месяцем и составил 4 018 объектов;**
* **Лидером по предложению остаются однокомнатные квартиры, большую часть первичного рынка недвижимости занимают именно они (51,84%);**
* **За счет выхода новых домов структура по типу домостроения изменилась: произошло перераспределение долей между панельным и монолитно-каркасным типами стен.**
* **Удельная цена предложения за март 2018 г. не претерпела значительных изменений и составила 62 941 руб./кв. м.**
* **Минимальная удельная цена в анализируемом периоде представлена в Северо-Восточном районе города – 61 468 руб./кв. м, изменение за месяц составило менее 1%.**

1. **Анализ предложения на первичном рынке г. Сургута за март 2018 г.**

За март объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости в г. Сургуте составил 4018 объектов, по сравнению с прошлым месяцем наблюдается увеличение объема предложения на 3,85%. В продажу поступили дома от застройщиков СеверСтрой (ЖК Уютный дом №6), НБТ (ЖК Новые ключи дом №3) и ССТ (ЖК Литератор дом №2).

Структура предложения за прошедший месяц не претерпела значительных изменений: доля однокомнатных квартир, по-прежнему самая большая – 51,84% всего предложения, доля двухкомнатных квартир составила – 40,72%, трехкомнатных – 6,94%, многокомнатных - 0,5%.

Рис. 1.1. Структура предложения по количеству комнат

В марте 53% от объема предложения однокомнатных квартир представлены площадями в диапазоне 40-50 кв. м. В диапазонах от 60 до 65 кв. м и от 70 до 75 сосредоточено 31% и 32% от всего предложения двухкомнатных квартир соответственно. Среди трехкомнатных квартир можно выделить два наиболее популярных предложения: площадью менее 80 кв. м (26%) и 100-110 кв. м (30%).

Рис. 1.2. Распределение предложения по площади в разрезе по количеству комнат

За счет выхода новых домов структура по типу домостроения изменилась: произошло перераспределение долей между панельным и монолитно-каркасным типами стен. Все вышедшие объекты выполнены в монолитно-каркасном исполнении, в связи с чем их доля на рынке новостроек выросла на 7,4%, доля панельного типа домостроения выросла сократилась до 19,9% от всего предложения новостроек. Наименьшее предложение, как и прежде, в блочных и кирпичных домах (1,3% и 0,7% соответственно).

Рис. 1.3. Структура предложения по типу домостроения

Около 30% текущего предложения занимают уже готовые к заселению дома, доля домов, полная сдача которых ожидается в 2018 году составила 43,8%. Выросла доля домов сроки сдачи которых ожидаются в 2019 году, к концу 2020 года планируется сдать 6,8% от всего объема предложения.

Рис. 1.4. Структура предложения по сроку сдачи

Чуть более половины предложения новостроек представлены в Северном жилом районе. На втором месте по популярности застройки -Восточный район с долей в предложении 34%. Центральный и Северо-Восточный районы занимают 8% и 5% рынка новостроек соответственно.

Рис. 1.5. Структура предложения по районам

1. Анализ ценовой ситуации на первичном рынке жилой недвижимости г. Сургута за март 2018г.

Удельная цена предложения за март 2018 г. практически не изменилась (рост на 0,05% по сравнению с прошлым месяцем) и составила 62 941 руб./кв. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цены выросли на 3 621 руб./кв. м или на 6,1%.

Рис. 2.1. Динамика удельной цены предложения на первичном рынке жилья

В однокомнатных квартирах удельная цена составила 64 558 руб./кв. м (снижение менее 1%), в двухкомнатных квартирах – 62 137 руб./кв. м (рост менее 1%), трехкомнатных – 62 310 руб./кв. м. (рост на 1,1%). Удельная цена в многокомнатных квартирах снизилась 3,3% и составила 65 047 руб./кв. м.

Рис. 2.2. Удельная цена предложения по количеству комнат

Структура распределения предложения по полной цене практически не изменилась по сравнению с прошлым периодом. В марте 2018 года максимальное предложение среди однокомнатных квартир занимают квартиры с полной стоимостью в диапазоне от 2500-3000 тыс. руб. (29%). Среди двухкомнатных квартир диапазон стоимости 4000-4500 тыс. руб. занимает 31% всего предложения, максимальное предложение (34%) трехкомнатных квартир сосредоточилось в диапазоне цен от 5000 до 6000 тыс. руб., также стоит отметить полную стоимость менее 4000 тыс. руб., где предложено 17% всего объема трехкомнатных квартир.

Рис. 2.3. Распределение предложения по цене в разрезе по количеству комнат

За прошедший месяц значительных изменений удельных цен в разрезе районов города не наблюдалось. Максимальная стоимость квадратного метра, наблюдается в Центральном районе и составляет 67 392 руб./кв. м. Минимальная удельная цена в марте 2018 представлена в Северо-Восточном районе города и составляет 61 468 руб./кв. м.

2.4. Удельная цена предложения по районам



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