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



**ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ**

* **Объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости в г. Сургуте в апреле 2018г. составил 3 807 объектов;**
* **Лидером по предложению остаются однокомнатные квартиры, большую часть первичного рынка недвижимости занимают именно они (54,45%);**
* **Удельная цена предложения за апрель не претерпела значительных изменений и составила 62 956 руб./кв. м.**
* **Минимальная удельная цена в анализируемом периоде представлена в Северо-Восточном районе города – 61 467 руб./кв. м, изменение за месяц составило менее 1%.**

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

За апрель объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости в г. Сургуте составил 3807 объектов, по сравнению с прошлым месяцем наблюдается снижение объема предложения на 5,25%.

Структура предложения за прошедший месяц не претерпела значительных изменений: доля однокомнатных квартир, по-прежнему самая большая – 54,45% всего предложения, доля двухкомнатных квартир составила – 38,17%, трехкомнатных – 6,86%, многокомнатных - 0,53%.

Рис. 1.1. Структура предложения по количеству комнат

В апреле 49% от объема предложения однокомнатных квартир представлены площадями в диапазоне 40-50 кв. м, доля однушек менее 30 кв. м составила 20%. В диапазоне от 70 до 75 кв. м сосредоточено 36% от всего предложения двухкомнатных квартир соответственно. Среди трехкомнатных квартир можно выделить два наиболее популярных предложения: площадью менее 80 кв. м (24%) и 100-110 кв. м (30%).

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

Структура по типу домостроения в городе по сравнению с прошлым периодом не претерпела значительных изменений. Доля объектов выполненных в монолитно-каркасном исполнении на рынке новостроек выросла составила 73,4%, доля панельного типа домостроения выросла – 24,7%. Наименьшее предложение, как и прежде, в блочных и кирпичных домах (1,1% и 0,8% соответственно).

Рис. 1.3. Структура предложения по типу домостроения

По истечении 1 квартала года, 35% текущего предложения занимают уже готовые к заселению дома, доля домов, полная сдача которых ожидается в 2018 году составила 39,6%. Доля домов сроки сдачи которых ожидаются в 2019 и к концу 2020 года 18,4% и 6,8% соответственно.

Рис. 1.4. Структура предложения по сроку сдачи

Более половины предложения новостроек представлены в Северном жилом районе. На втором месте по популярности застройки - Восточный район с долей в предложении 29%. Центральный и Северо-Восточный районы занимают 9% и 5% рынка новостроек соответственно.

Рис. 1.5. Структура предложения по районам

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

Удельная цена предложения за апрель 2018 г. практически не изменилась и составила 62 956 руб./кв. м. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цены выросли на 3 234 руб./кв. м или на 5,42%.

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

В однокомнатных квартирах удельная цена составила 64 277 руб./кв. м, в двухкомнатных квартирах – 62 316 руб./кв. м (рост менее 1%), трехкомнатных – 62 376 руб./кв. м. Удельная цена в многокомнатных квартирах сохранилась на прежнем уровне.

Рис. 2.2. Удельная цена предложения по количеству комнат

Структура распределения предложения по полной цене практически не изменилась по сравнению с прошлым периодом. В апреле 2018 года максимальное предложение среди однокомнатных квартир занимают квартиры с полной стоимостью в диапазоне от 2500-3000 тыс. руб. (30%). Среди двухкомнатных квартир диапазон стоимости 4000-4500 тыс. руб. занимает 30% всего предложения. Максимальное предложение (18%) трехкомнатных квартир сосредоточилось в диапазоне цен от 6500 до 7000 тыс. руб. и менее 4000 тыс. руб. (18%).

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 апреле 2018 представлена в Северо-Восточном районе города и составляет 61 467 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)