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

**ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ**

* **Объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости в г. Сургуте в мае 2018г. составил 3 388 объектов;**
* **Лидером по предложению остаются однокомнатные квартиры, большую часть первичного рынка недвижимости занимают именно они (53,04%);**
* **Удельная цена предложения за май 2018 г. выросла на 0,87% по сравнению с предыдущим периодом и составила 63 444 руб./кв. м. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цены выросли на 3 401 руб./кв. м или на 5,67%.**
* **Минимальная удельная цена в анализируемом периоде представлена в Северо-Восточном районе города – 60 604 руб./кв. м (-1,4%).**
1. **Анализ предложения на первичном рынке г. Сургута за май 2018 г.**

За май наблюдается снижение объема предложения на первичном рынке жилой недвижимости в г. Сургуте в связи с отсутствием новых проектов и ввода домов по текущим. Общий объем предложения составил 3388 объектов.

Структура предложения за прошедший месяц не претерпела значительных изменений: доля однокомнатных квартир, по-прежнему самая большая –53,04% всего предложения, доля двухкомнатных квартир составила – 39,23%, трехкомнатных – 7,14%, многокомнатных - 0,59%.

Рис. 1.1. Структура предложения по количеству комнат

В мае 57% от объема предложения однокомнатных квартир представлены площадями в диапазоне 40-50 кв. м, доля однушек менее 30 кв. м составила 17%. 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 (31%) и 100-110 кв. м (28%).

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 сохранилась на уровне 73,4%, доля панельного типа домостроения выросла до 25,6%. Наименьшее предложение, как и прежде, в блочных и кирпичных домах (0,7% и 0,3% соответственно).

Рис. 1.3. Структура предложения по типу домостроения

Около 32% текущего предложения занимают уже готовые к заселению дома, доля домов, полная сдача которых ожидается в 2018 году составила 39,0%. Доля домов сроки сдачи которых ожидаются в 2019 и к концу 2020 года составила 23,1% и 5,7% соответственно.

Рис. 1.4. Структура предложения по сроку сдачи

Более половины предложения новостроек представлено в Северном жилом районе. На втором месте по популярности застройки - Восточный район с долей в предложении 30%. Центральный и Северо-Восточный районы занимают 10% и 4% рынка новостроек соответственно.

Рис. 1.5. Структура предложения по районам

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

Удельная цена предложения за май 2018 г. выросла на 0,87% по сравнению с предыдущим периодом и составила 63 444 руб./кв. м. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цены выросли на 3 401 руб./кв. м или на 5,67%.

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

В однокомнатных квартирах в новостройках наблюдается самая высокая удельная цена - 64 121 руб./кв. м, в двухкомнатных квартирах – 63 176 руб./кв. м (+1,3%), трехкомнатных – 62 300 руб./кв. м. Удельная цена многокомнатных квартир 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 мае 2018 года максимальное предложение среди однокомнатных квартир занимают квартиры с полной стоимостью в диапазоне от 2500-3000 тыс. руб. (31%). Среди двухкомнатных квартир диапазон стоимости 4500-5000 тыс. руб. занимает 29% всего предложения. Максимальное предложение (по 22%) трехкомнатных квартир сосредоточилось в диапазоне цен от 6000 до 6500 тыс. руб. и менее 4000 тыс. руб.

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

За прошедший месяц наблюдается рост удельных цен во все районах города, кроме Северо-Восточного. Максимальная стоимость квадратного метра, наблюдается в Центральном районе и составляет 68 341 руб./кв. м (+1,4%). Минимальная удельная цена в мае 2018 представлена в Северо-Восточном районе города и составляет 60 604руб./кв. м (-1,4%).

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)