**КРАТКИЙ ОБЗОР ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТОБОЛЬСКА ЗА МАРТ 2018 Г.[[1]](#footnote-2)**

****

**ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ**

1. Объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости г. Тобольска в марте 2018 г. составляет 825 квартир;
2. 73,45% от общего объема предложения занимают дома в монолитно-каркасном исполнении;
3. Удельная цена предложения в марте 2018 г. составила 48 593 руб./кв. м;
4. Самая высокая удельная цена предложения у однокомнатных квартир – 50 167 руб./кв. м.
5. **Анализ предложения на первичном рынке г. Тобольска за март 2018 г.**

Объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости города Тобольска в марте 2018 г. составляет 825 квартир.

В марте 2018 года значительную часть объема предложения занимают двухкомнатные квартиры (44,61%). Доля однокомнатных квартир составила 38,30%, трехкомнатных – 16,85%. Многокомнатные квартиры в свою очередь занимают 0,24%.

Рис. 1.1. Структура предложения по количеству комнат

Ситуация в распределении предложения по площади в разрезе по количеству комнат по сравнению с предыдущим месяцем изменилась и выглядит следующим образом 31% однокомнатных квартир предлагаются с площадями от 25 до 30 кв. м., среди двухкомнатных квартир 45% предлагаются с площадями от 55 до 60 кв. м. Основное предложение трехкомнатных квартир сосредоточено в диапазоне площадей более 80 кв. м. и равно 56%.

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

73,45% от общего объема предложения занимают дома в монолитно-каркасном исполнении, остальные 26,55% это дома из кирпича.

Рис. 1.3. Структура предложения по типу домостроения

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

Удельная цена предложения в марте 2018 г. составила 48 593 руб./кв. м, что на 317 руб. (0,65%) меньше, чем в предыдущем месяце.

По сравнению с аналогичным периодом 2017 года удельная цена предложения увеличилась на 4411 руб./кв. м. (9,98%).

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

Наиболее дорогим жильем на первичном рынке г. Тобольск считаются однокомнатные квартиры, в марте 2018 года средняя цена квадратного метра которых составила 50 167 руб. Далее следуют двухкомнатные и трехкомнатные квартиры, удельные цены которых равны 48 053 руб./кв. м и 48 042 руб./кв. м соответственно. Цена за единицу площади в многокомнатных квартирах традиционно меньше – 47 346 руб./кв. м.

Рис. 2.2. Удельная цена предложения в разрезе по количеству комнат

65% среди однокомнатных квартир занимают объекты, в ценовом диапазоне до 2000 тыс. руб., 48% объектов среди двухкомнатных квартир представлены с ценой от 2500 до 3000 тыс. руб., 68% предложения трехкомнатных квартир представлена в ценовом диапазоне более 4000 тыс. руб.

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

**Приложение 1. Числовая пространственно-параметрическая модель первичного рынка г. Тобольска за март 2018 г.[[2]](#footnote-3)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер столбца** | **Показатель** |
| 1 | Объем выборки, шт. |
| 2 | Средняя цена, руб. |
| 3 | СКО, руб. |
| 4 | Погрешность, руб. |
| 5 | Погрешность, % |
| 6 | Минимум, руб. |
| 7 | Максимум, руб. |
| 8 | Медиана, 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 | 744 | 2625423 | 934806,9 | 68589,5 | 2,6125 | 1130000 | 7982000 | 2771500 | 54,0285 | 19,359 | 1,4204 | 2,63 | 20 | 174,08 | 57 | 48593328 | 45656879 | 432516,6 | 0,89 | 39938 | 93611 |
| Монолитные | 563 | 2411132 | 949935,8 | 80141,2 | 3,3238 | 1130000 | 6631000 | 2200000 | 49,152 | 19,096 | 1,611 | 3,28 | 20 | 110,83 | 50 | 49054583 | 48545524 | 583663 | 1,19 | 43514 | 65217 |
| Кирпичные | 181 | 3106391 | 787595,2 | 117408 | 3,7796 | 1130000 | 7982000 | 2970566 | 64,9521 | 17,067 | 2,5442 | 3,92 | 23 | 174,08 | 61 | 47825873 | 48543294 | 895451 | 1,87 | 39938 | 93611 |
| 1-комн. | Все | 316 | 1833470 | 857123,4 | 96586,9 | 5,268 | 1130000 | 6631000 | 1590000 | 36,5476 | 16,104 | 1,8147 | 4,97 | 20 | 110,83 | 32 | 50166629 | 48041350 | 894110,2 | 1,78 | 0 | 65217 |
| Монолитные | 291 | 1785053 | 786974,1 | 92425,4 | 5,1777 | 1130000 | 6631000 | 1550000 | 35,4921 | 14,083 | 1,6539 | 4,66 | 20 | 110,83 | 32 | 50294378 | 48547691 | 955448,5 | 1,9 | 43514 | 65217 |
| Кирпичные | 19 | 2537074 | 1518607 | 715878 | 28,217 | 1130000 | 5427000 | 2432700 | 51,6442 | 32,821 | 15,472 | 30 | 23 | 110,83 | 46 | 49126004 | 48571688 | 3102751 | 6,32 | 44519 | 52163 |
| 2-комн. | Все | 368 | 2857604 | 304159,8 | 31754 | 1,1112 | 2200000 | 3504800 | 2914575 | 59,4676 | 5,8533 | 0,6111 | 1,03 | 50 | 76,7 | 59 | 48053155 | 45644712 | 617115,5 | 1,28 | 0 | 59848 |
| Монолитные | 220 | 2865838 | 374118,8 | 50561,2 | 1,7643 | 2200000 | 3504800 | 3016000 | 59,4792 | 7,108 | 0,9606 | 1,62 | 50 | 76,7 | 58 | 48182168 | 48546442 | 848809 | 1,76 | 44000 | 53000 |
| Кирпичные | 105 | 2849313 | 160635,9 | 31503,3 | 1,1056 | 2607066 | 3294984 | 2782440 | 59,6337 | 3,6568 | 0,7171 | 1,2 | 56 | 71,32 | 58 | 47780234 | 48547500 | 1227131 | 2,57 | 39938 | 59848 |
| 3-комн. | Все | 139 | 3749768 | 400863,2 | 68247,5 | 1,82 | 3033492 | 4282600 | 3797240 | 78,0525 | 7,8459 | 1,3358 | 1,71 | 65 | 96,4 | 80 | 48041597 | 42918979 | 824135,3 | 1,72 | 0 | 93611 |
| Монолитные | 52 | 3991011 | 384366,6 | 107644 | 2,6972 | 3159992 | 4282600 | 4233600 | 81,9031 | 7,4307 | 2,081 | 2,54 | 65 | 96,4 | 86 | 48728462 | 48548847 | 1488018 | 3,05 | 46199 | 54616 |
| Кирпичные | 55 | 3656227 | 352454,5 | 95926 | 2,6236 | 3033492 | 4203750 | 3705702 | 76,772 | 7,4701 | 2,0331 | 2,65 | 65 | 96,4 | 76 | 4762448 | 48541714 | 1494217 | 3,14 | 42964 | 93611 |



1. Отчет выполнен в соответствии с методическими рекомендациями по анализу рынка недвижимости Г.М. Стерника, принятыми Российской Гильдией Риэлторов [↑](#footnote-ref-2)
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-3)