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

****

**ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ**

1. Объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости г. Тобольска в апреле 2018 г. составляет 613 квартир;
2. 73,25% от общего объема предложения занимают дома в монолитно-каркасном исполнении;
3. Удельная цена предложения в апреле 2018 г. составила 48 718 руб./кв. м;
4. Самая высокая удельная цена предложения у однокомнатных квартир – 48 731 руб./кв. м.
5. **Анализ предложения на первичном рынке г. Тобольска за апрель 2018 г.**

Объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости города Тобольска в апреле 2018 г. составляет 613 квартир.

В апреле 2018 года значительную часть объема предложения занимают двухкомнатные квартиры 43,07%. Доля однокомнатных квартир составила 42,58%, трехкомнатных – 14,19%. Многокомнатные квартиры в свою очередь занимают 0,16%.

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 35% однокомнатных квартир предлагаются с площадями от 25 до 30 кв. м., среди двухкомнатных квартир 37% предлагаются с площадями от 55 до 60 кв. м. Основное предложение трехкомнатных квартир сосредоточено в диапазоне площадей более 80 кв. м. и равно 69%.

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

73,25% от общего объема предложения занимают дома в монолитно-каркасном исполнении, остальные 26,75% это дома из кирпича.

Рис. 1.3. Структура предложения по типу домостроения

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

Удельная цена предложения в апреле 2018 г. составила 48 718 руб./кв. м, что на 125 руб. (0,26%) больше, чем в предыдущем месяце.

По сравнению с аналогичным периодом 2017 года удельная цена предложения увеличилась на 4505 руб./кв. м. (10,19%).

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

Наиболее дорогим жильем на первичном рынке г. Тобольск считаются однокомнатные квартиры, в апреле 2018 года средняя цена квадратного метра которых составила 48 731 руб. Далее следуют двухкомнатные и трехкомнатные квартиры, удельные цены которых равны 48 392 руб./кв. м и 48 091 руб./кв. м соответственно. Цена за единицу площади в многокомнатных квартирах традиционно меньше – 45 852 руб./кв. м.

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

67% среди однокомнатных квартир занимают объекты, в ценовом диапазоне до 2000 тыс. руб., 45% объектов среди двухкомнатных квартир представлены с ценой от 3000 до 3500 тыс. руб., 41% 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 апрель 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 | 613 | 2625423 | 934807 | 75575 | 2,88 | 1130000 | 7982000 | 2771500 | 52,87 | 20,26 | 1,64 | 3,10 | 23,00 | 174,08 | 53,66 | 49658337 | 49610689 | 551161 | 1,11 | 39938 | 65517 |
| Монолитные | 449 | 2362357 | 1018601 | 96249 | 4,07 | 1130000 | 7982000 | 2200000 | 49,15 | 17,71 | 1,67 | 3,40 | 23,00 | 87,00 | 50,00 | 48060939 | 0 | 0 | 0,00 | 44000 | 65517 |
| Кирпичные | 164 | 2807130 | 929876 | 145667 | 5,19 | 1310000 | 4282600 | 2771500 | 63,04 | 23,18 | 3,63 | 5,76 | 27,57 | 174,08 | 64,60 | 44526200 | 0 | 0 | 0,00 | 39938 | 60573 |
| 1-комн. | Все | 261 | 2097913 | 1182837 | 146713 | 6,99 | 1130000 | 7982000 | 1630000 | 36,65 | 17,09 | 2,12 | 5,78 | 23,00 | 110,83 | 31,00 | 57237469 | 49612199 | 1014536 | 1,77 | 44054 | 65517 |
| Монолитные | 197 | 1779176 | 1039097 | 148442 | 8,34 | 1130000 | 7982000 | 1480000 | 32,22 | 7,06 | 1,01 | 3,13 | 23,00 | 46,14 | 29,00 | 55225781 | 0 | 0 | 0,00 | 44054 | 65517 |
| Кирпичные | 64 | 3079028 | 1058015 | 266595 | 8,66 | 1310000 | 4282600 | 2958516 | 50,31 | 28,26 | 7,12 | 14,16 | 27,57 | 110,83 | 43,70 | 61202819 | 0 | 0 | 0,00 | 44519 | 60573 |
| 2-комн. | Все | 264 | 2707649 | 723231 | 89193 | 3,29 | 1300000 | 4253200 | 2968000 | 59,41 | 6,45 | 0,80 | 1,34 | 50,00 | 76,70 | 58,40 | 45575036 | 49611527 | 792304 | 1,74 | 43656 | 54780 |
| Монолитные | 195 | 2738617 | 693774 | 99620 | 3,64 | 1300000 | 4253200 | 3016000 | 57,36 | 4,89 | 0,70 | 1,22 | 50,00 | 69,40 | 57,90 | 47742442 | 0 | 0 | 0,00 | 44000 | 53000 |
| Кирпичные | 69 | 2620132 | 799574 | 193925 | 7,40 | 1390000 | 4203750 | 2500000 | 65,20 | 6,85 | 1,66 | 2,55 | 53,66 | 76,70 | 67,20 | 40186078 | 0 | 0 | 0,00 | 43656 | 54780 |
| 3-комн. | Все | 87 | 2933526 | 817842 | 176380 | 6,01 | 1440000 | 6631000 | 2999800 | 80,28 | 7,17 | 1,55 | 1,93 | 65,56 | 96,40 | 81,00 | 36541805 | 49613798 | 1187419 | 3,25 | 39938 | 55160 |
| Монолитные | 57 | 3090708 | 790283 | 211212 | 6,83 | 1440000 | 6631000 | 3026400 | 79,61 | 7,98 | 2,13 | 2,68 | 65,56 | 87,00 | 80,45 | 38824737 | 0 | 0 | 0,00 | 44000 | 49000 |
| Кирпичные | 30 | 2634879 | 797925 | 296342 | 11,25 | 1550000 | 4090000 | 2100000 | 81,56 | 5,19 | 1,93 | 2,37 | 74,51 | 96,40 | 81,95 | 32307874 | 0 | 0 | 0,00 | 39938 | 55160 |



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)