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

****

**ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ**

1. Объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости г. Тобольска в июне 2018 г. составляет 561 квартира;
2. 76,83% от общего объема предложения занимают дома в монолитно-каркасном исполнении;
3. Удельная цена предложения в июне 2018 г. составила 49 943 руб./кв. м;
4. Самая высокая удельная цена предложения у однокомнатных квартир – 50 423 руб./кв. м.
5. **Анализ предложения на первичном рынке г. Тобольска за июнь 2018 г.**

Объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости города Тобольска в июне 2018 г. составляет 561 квартира.

В июне 2018 года значительную часть объема предложения занимают двухкомнатные квартиры 43,67%. Доля однокомнатных квартир составила 42,78%, трехкомнатных – 13,37%. Многокомнатные квартиры в свою очередь занимают 0,18%.

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 34% 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 68%.

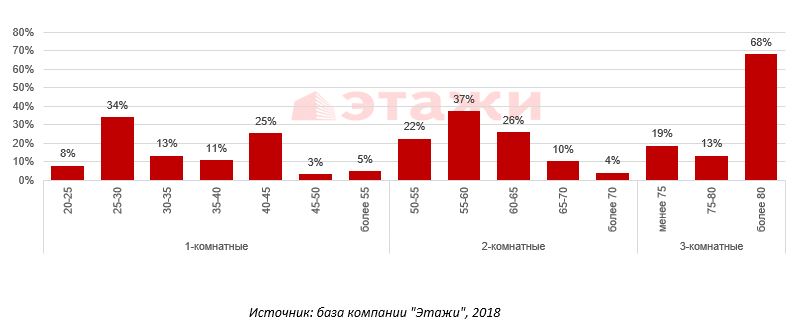


Рис. 1.2. Распределение предложения по площади в разрезе по количеству комнат

76,83% от общего объема предложения занимают дома в монолитно-каркасном исполнении, остальные 23,17% это дома из кирпича.

Рис. 1.3. Структура предложения по типу домостроения

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

Удельная цена предложения в июне 2018 г. составила 49 943 руб./кв. м, что на 92 руб. (0,18%) больше, чем в предыдущем месяце.

По сравнению с аналогичным периодом 2017 года удельная цена предложения увеличилась на 5512 руб./кв. м. (12,41%).

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

Наиболее дорогим жильем на первичном рынке г. Тобольск считаются однокомнатные квартиры, в июне 2018 года средняя цена квадратного метра которых составила 50 423 руб. Далее следуют двухкомнатные и трехкомнатные квартиры, удельные цены которых равны 49 150 руб./кв. м и 48 279 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

65% среди однокомнатных квартир занимают объекты, в ценовом диапазоне до 2000 тыс. руб., 44% объектов среди двухкомнатных квартир представлены с ценой от 3000 до 3500 тыс. руб., 44% предложения трехкомнатных квартир представлена в ценовом диапазоне более 3500-4000 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 июнь 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 | 561 | 2505811 | 1023839 | 86530 | 3,45 | 0 | 7982000 | 2675296 | 52,78 | 20,00 | 1,69 | 3,20 | 23,00 | 174,08 | 53,66 | 47478025 | 47429486 | 551285 | 1,16 | 39938 | 66522 |
| Монолитные | 449 | 2318151 | 1062779 | 100423 | 4,33 | 0 | 5083000 | 2200000 | 48,82 | 22,22 | 2,10 | 4,30 | 0,00 | 110,83 | 44,00 | 47484744 | 0 | 0 | 0,00 | 0 | 66522 |
| Кирпичные | 164 | 3062409 | 1248094 | 195516 | 6,38 | 0 | 7982000 | 2989600 | 63,93 | 26,82 | 4,20 | 6,57 | 0,00 | 174,08 | 58,55 | 47902891 | 0 | 0 | 0,00 | 0 | 64348 |
| 1-комн. | Все | 240 | 1883048 | 781747 | 101134 | 5,37 | 1210000 | 5427000 | 1690000 | 37,35 | 17,65 | 2,28 | 6,11 | 23,00 | 110,83 | 32,00 | 50422978 | 47430248 | 1002046 | 1,99 | 44519 | 66522 |
| Монолитные | 206 | 1799983 | 670010 | 93591 | 5,20 | 1210000 | 5083000 | 1680000 | 35,46 | 15,23 | 2,13 | 6,00 | 23,00 | 110,83 | 31,00 | 50754633 | 0 | 0 | 0,00 | 44519 | 66522 |
| Кирпичные | 34 | 2386323 | 1154692 | 402012 | 16,85 | 1310000 | 5427000 | 2100000 | 48,74 | 25,66 | 8,93 | 18,33 | 23,00 | 110,83 | 43,75 | 48960845 | 0 | 0 | 0,00 | 45412 | 64348 |
| 2-комн. | Все | 245 | 2904635 | 258588 | 33109 | 1,14 | 2410000 | 3504800 | 2970566 | 59,10 | 6,01 | 0,77 | 1,30 | 50,00 | 76,70 | 58,40 | 49150351 | 47430513 | 788383 | 1,60 | 43656 | 54000 |
| Монолитные | 170 | 2888366 | 281114 | 43248 | 1,50 | 2410000 | 3504800 | 2958516 | 57,93 | 5,68 | 0,87 | 1,51 | 50,00 | 69,40 | 58,30 | 49857469 | 0 | 0 | 0,00 | 44000 | 54000 |
| Кирпичные | 75 | 2941511 | 194987 | 45333 | 1,54 | 2607066 | 3350000 | 3000400 | 61,74 | 5,96 | 1,38 | 2,24 | 53,66 | 76,70 | 58,70 | 47646307 | 0 | 0 | 0,00 | 43656 | 53000 |
| 3-комн. | Все | 75 | 3857852 | 375334 | 87263 | 2,26 | 3033492 | 4437580 | 3951400 | 79,91 | 7,23 | 1,68 | 2,10 | 65,56 | 96,40 | 81,10 | 48279390 | 47433703 | 1225549 | 2,54 | 39938 | 55160 |
| Монолитные | 38 | 3918292 | 425216 | 139810 | 3,57 | 3159992 | 4263000 | 4236050 | 80,44 | 7,96 | 2,62 | 3,26 | 65,56 | 87,00 | 86,45 | 48709142 | 0 | 0 | 0,00 | 44000 | 55160 |
| Кирпичные | 37 | 3795778 | 309727 | 103242 | 2,72 | 3033492 | 4437580 | 3877690 | 79,36 | 6,44 | 2,15 | 2,71 | 65,66 | 96,40 | 80,45 | 47831982 | 0 | 0 | 0,00 | 39938 | 53818 |



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)