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



# ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

* Предложение вторичного рынка жилой недвижимости в апреле составило 1786 квартир;
* Наибольший объем предложения сосредоточен в Нагорном Тобольске (95,7%);
* Удельная цена предложения в апреле 2018 г. на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тобольска составляет 42673 руб./кв. м;
* В апреле 2018 г. в разрезе по количеству комнат наибольшая удельная цена сформировалась у однокомнатных квартир (49 397 руб./кв. м);
* Средняя площадь приобретаемой квартиры в апреле 2018 г. года равна 48,4 кв. м.

# Анализ предложения на вторичном рынке г. Тобольска за апрель 2018 г.

Предложение вторичного рынка жилой недвижимости в апреле 2018 г. составило 1786 квартир (исключая квартиры за чертой города и другие типы: пансионаты, общежития, коммунальные квартиры, а также малоэтажное строительство).

Трехкомнатные квартиры занимают наибольший объем предложения. Их доля составляет 30,3%. Далее следуют двухкомнатные квартиры (29,8%). Доля однокомнатных квартир – 20,0%, многокомнатных – 19,9%.

Рис. 1.1. Структура предложения по количеству комнат

В апреле наибольший объем предложения традиционно сосредоточен в Нагорном Тобольске, на него приходится 95,7% от общего объема предложения. Доля предложения в Подгорном Тобольске в апреле 2018 года составляет 4,3%.

Рис. 1.2. Структура предложения по районам

**Анализ ценовой ситуации на вторичном рынке г. Тобольска за апрель 2018 г.**

Удельная цена предложения в апреле 2018 г. на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тобольска составила 42673 руб./кв. м, что на 271 рубль (0,64 %) больше, чем в предыдущем месяце.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цена за квадратный метр на 139 рублей (0,33 %).

Рис. 2.2. Динамика удельной цены предложения на вторичном рынке жилой недвижимости

В апреле 2018 года в разрезе по количеству комнат наибольшая удельная цена сформировалась у однокомнатных квартир (49 397 руб./кв. м.). Следом идут двухкомнатные квартиры (43 807 руб./кв. м.) и трехкомнатные квартиры (40 892 руб./кв. м.) Самую малую удельную цену имеют многокомнатные квартиры – 37 861 руб./кв. м.

Рис. 2.3. Удельная цена предложения по количеству комнат

Рейтинг районов по цене предложения квадратного метра выглядит следующим образом: Нагорный Тобольск – 42 046 руб./кв. м. Подгорный Тобольск – 35 817 руб./кв. м.

Рис. 2.4. Удельная цена предложения по районам

**Анализ продаж на вторичном рынке г. Тобольска за апрель 2018 г.**

По количеству комнат больше всего в продаже на вторичном рынке города Тобольска было двухкомнатных квартир – 55,9 % и однокомнатных квартир – 25,4 %. Чуть меньше было представлено трехкомнатных квартир – 18,6 %. Наименьшим спросом пользуются многокомнатные квартиры, только 0,1 % от общего объема.

Средняя площадь приобретаемой квартиры в апреле 2018 года равна 48,4 кв. м.

Рис. 3.1. Структура продаж по количеству комнат

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

|  |  |
| --- | --- |
| Номер столбца | Показатель |
| 1 | Объем выборки, шт. |
| 2 | Средняя цена, тыс. руб. |
| 3 | СКО, тыс. руб. |
| 4 | Погрешность, тыс. руб. |
| 5 | Погрешность, % |
| 6 | Минимум, тыс. руб. |
| 7 | Максимум, тыс. руб. |
| 8 | Медиана, тыс. 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 | 1786 | 2465036 | 907811 | 42974 | 1,74 | 500000 | 10000000 | 2400000 | 58,95 | 20,09 | 0,95 | 1,61 | 19,00 | 214,00 | 59,00 | 41817 | 1056 | 7 | 0,02 | 13441 | 90278 |
| Кирпичное | 652 | 2353842 | 1178241 | 92358 | 3,92 | 500000 | 10000000 | 2050000 | 56,12 | 23,17 | 1,82 | 3,24 | 19,00 | 200,00 | 52,00 | 41941 | 0 | 7 | 0,02 | 13441 | 77982 |
| Монолитное | 76 | 2411605 | 1285556 | 296886 | 12,31 | 1000000 | 8000000 | 1875000 | 46,81 | 31,99 | 7,39 | 15,78 | 19,80 | 180,00 | 33,75 | 51521 | 1231 | 13 | 0,02 | 25276 | 75377 |
| Панельное | 948 | 2580660 | 592628 | 38516 | 1,49 | 850000 | 6600000 | 2575000 | 62,14 | 14,91 | 0,97 | 1,56 | 24,50 | 105,80 | 65,00 | 41529 | 1673 | 56 | 0,14 | 16346 | 90278 |
| Блочное | 110 | 2164555 | 856045 | 163988 | 7,58 | 680000 | 6800000 | 2165000 | 56,57 | 22,88 | 4,38 | 7,75 | 30,00 | 214,00 | 55,00 | 38265 | 935 | 8 | 0,02 | 13600 | 73099 |
| 1-комн. | Все | 357 | 1720902 | 521296 | 55257 | 3,21 | 750000 | 5700000 | 1700000 | 34,84 | 8,28 | 0,88 | 2,52 | 19,00 | 111,00 | 35,00 | 49397 | 1199 | 21 | 0,04 | 19560 | 75377 |
| Кирпичное | 179 | 1693268 | 614507 | 92119 | 5,44 | 750000 | 5700000 | 1650000 | 35,99 | 9,27 | 1,39 | 3,86 | 19,00 | 111,00 | 35,20 | 47054 | 0 | 7 | 0,01 | 19560 | 72022 |
| Монолитное | 50 | 1705640 | 410264 | 117218 | 6,87 | 1000000 | 2900000 | 1595000 | 27,92 | 7,39 | 2,11 | 7,56 | 19,80 | 49,00 | 26,75 | 61097 | 1231 | 17 | 0,03 | 32362 | 75377 |
| Панельное | 96 | 1760365 | 399722 | 82021 | 4,66 | 900000 | 2850000 | 1700000 | 35,32 | 5,39 | 1,11 | 3,13 | 24,50 | 51,00 | 35,65 | 49843 | 1673 | 6 | 0,01 | 20930 | 69565 |
| Блочное | 32 | 1780938 | 428315 | 153855 | 8,64 | 800000 | 2500000 | 1900000 | 37,80 | 4,80 | 1,73 | 4,57 | 30,00 | 46,00 | 37,35 | 47119 | 935 | 11 | 0,02 | 26667 | 73099 |
| 2-комн. | Все | 532 | 2255117 | 731961 | 63529 | 2,82 | 500000 | 6600000 | 2200000 | 51,48 | 8,40 | 0,73 | 1,42 | 29,00 | 105,80 | 51,00 | 43807 | 1145 | 14 | 0,03 | 13441 | 77982 |
| Кирпичное | 221 | 2153665 | 904888 | 122015 | 5,67 | 500000 | 5100000 | 1850000 | 50,87 | 9,40 | 1,27 | 2,49 | 35,10 | 84,70 | 48,10 | 42339 | 0 | 7 | 0,02 | 13441 | 77982 |
| Монолитное | 7 | 3178571 | 784143 | 640250 | 20,14 | 2600000 | 4800000 | 2800000 | 61,27 | 9,58 | 7,82 | 12,76 | 46,00 | 78,50 | 60,00 | 51877 | 1231 | 17 | 0,03 | 40945 | 61146 |
| Панельное | 274 | 2332380 | 521718 | 63152 | 2,71 | 850000 | 6600000 | 2300000 | 51,66 | 7,33 | 0,89 | 1,72 | 29,00 | 105,80 | 51,00 | 45152 | 1673 | 6 | 0,01 | 16346 | 70313 |
| Блочное | 30 | 2081333 | 732703 | 272119 | 13,07 | 680000 | 3200000 | 2200000 | 52,07 | 8,43 | 3,13 | 6,01 | 40,40 | 68,00 | 49,75 | 39970 | 935 | 11 | 0,03 | 13600 | 56054 |
| 3-комн. | Все | 542 | 2742327 | 859876 | 73938 | 2,70 | 830000 | 7000000 | 2600000 | 67,06 | 12,44 | 1,07 | 1,60 | 35,00 | 136,10 | 65,00 | 40892 | 960 | 10 | 0,02 | 16031 | 90278 |
| Кирпичное | 186 | 2757634 | 1176722 | 173029 | 6,27 | 830000 | 7000000 | 2400000 | 68,88 | 17,19 | 2,53 | 3,67 | 49,50 | 136,10 | 61,10 | 40036 | 0 | 7 | 0,02 | 16768 | 72000 |
| Монолитное | 15 | 3623333 | 1018554 | 544440 | 15,03 | 1600000 | 6000000 | 3500000 | 81,23 | 10,58 | 5,65 | 6,96 | 63,30 | 107,00 | 78,50 | 44604 | 1231 | 17 | 0,04 | 25276 | 58433 |
| Панельное | 297 | 2745623 | 525152 | 61048 | 2,22 | 1000000 | 6500000 | 2650000 | 64,99 | 6,45 | 0,75 | 1,15 | 35,00 | 105,00 | 65,30 | 42245 | 1673 | 6 | 0,01 | 16949 | 90278 |
| Блочное | 44 | 2355023 | 826832 | 252181 | 10,71 | 1000000 | 6000000 | 2375000 | 68,52 | 15,44 | 4,71 | 6,87 | 46,00 | 126,00 | 64,70 | 34371 | 935 | 11 | 0,03 | 16031 | 48518 |
| Много-комн. | Все | 355 | 3104589 | 892224 | 94842 | 3,05 | 1750000 | 10000000 | 2950000 | 82,00 | 17,90 | 1,90 | 2,32 | 57,00 | 214,00 | 78,80 | 37861 | 1017 | 12 | 0,03 | 25625 | 66327 |
| Кирпичное | 66 | 3677727 | 1604143 | 397939 | 10,82 | 1750000 | 10000000 | 3050000 | 92,38 | 31,45 | 7,80 | 8,45 | 59,00 | 200,00 | 79,40 | 39811 | 0 | 7 | 0,02 | 25926 | 66327 |
| Панельное | 281 | 2928644 | 367806 | 43961 | 1,50 | 1970000 | 4300000 | 2900000 | 78,52 | 3,77 | 0,45 | 0,57 | 57,00 | 98,20 | 78,70 | 37300 | 1231 | 6 | 0,02 | 25625 | 54217 |



1. Отчет выполнен в соответствии с методическими рекомендациями по анализу рынка недвижимости Г.М. Стерника, принятыми Российской Гильдией Риэлторов

2Источник фото: http://360tob.ru/ [↑](#footnote-ref-1)
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-2)