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



# ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

* Предложение вторичного рынка жилой недвижимости в июне составило 1544 квартиры;
* Наибольший объем предложения сосредоточен в Нагорном Тобольске (97,9%);
* Удельная цена предложения в июне 2018 г. на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тобольска составляет 41777 руб./кв. м;
* В июне 2018 г. в разрезе по количеству комнат наибольшая удельная цена сформировалась у однокомнатных квартир (48 158 руб./кв. м);
* Средняя площадь приобретаемой квартиры в июне 2018 г. года равна 51 кв. м.

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

Предложение вторичного рынка жилой недвижимости в июне 2018 г. составило 1544 квартиры (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 30,7%. Далее следуют двухкомнатные квартиры (30,2%). Доля однокомнатных квартир – 19,2%, многокомнатных – 19,9%.

Рис. 1.1. Структура предложения по количеству комнат

В июне наибольший объем предложения традиционно сосредоточен в Нагорном Тобольске, на него приходится 97,9% от общего объема предложения. Доля предложения в Подгорном Тобольске в июне 2018 года составляет 2,1%.

Рис. 1.2. Структура предложения по районам

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

Удельная цена предложения в июне 2018 г. на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тобольска составила 41777 руб./кв. м, что на 930 рублей (2,18 %) меньше, чем в предыдущем месяце.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цена за квадратный метр на 576 рублей (1,36 %) меньше.

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

В июне 2018 года в разрезе по количеству комнат наибольшая удельная цена сформировалась у однокомнатных квартир (48 158 руб./кв. м.). Следом идут двухкомнатные квартиры (44 176 руб./кв. м.) и трехкомнатные квартиры (40 851 руб./кв. м.) Самую малую удельную цену имеют многокомнатные квартиры – 38 097 руб./кв. м.

Рис. 2.3. Удельная цена предложения по количеству комнат

Рейтинг районов по цене предложения квадратного метра выглядит следующим образом: Нагорный Тобольск – 41 899 руб./кв. м. Подгорный Тобольск – 35 353 руб./кв. м.

Рис. 2.4. Удельная цена предложения по районам

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

По количеству комнат больше всего в продаже на вторичном рынке города Тобольска было однокомнатных квартир – 34,4 % и двухкомнатных квартир – 29,7 %. Чуть меньше было представлено трехкомнатных квартир – 26,6 %. Наименьшим спросом пользуются многокомнатные квартиры, только 9,4 % от общего объема.

Средняя площадь приобретаемой квартиры в июне 2018 года равна 51 кв. м.

Рис. 3.1. Структура продаж по количеству комнат

**Приложение 1. Числовая пространственно-параметрическая модель вторичного рынка г. Тобольска за июнь 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 | 1544 | 2471138 | 939748 | 47847 | 1,94 | 450000 | 10000000 | 2400000 | 59,15 | 20,54 | 1,05 | 1,77 | 19,90 | 214,00 | 58,90 | 41777 | 0 | 0 | 0,00 | 13441 | 77982 |
| Кирпичное | 588 | 2371930 | 1251045 | 103272 | 4,35 | 450000 | 10000000 | 2055000 | 56,96 | 24,40 | 2,01 | 3,54 | 21,70 | 200,00 | 53,00 | 41640 | 0 | 7 | 0,02 | 13441 | 77982 |
| Монолитное | 65 | 2580462 | 1182617 | 295654 | 11,46 | 1000000 | 6500000 | 2150000 | 49,35 | 30,18 | 7,55 | 15,29 | 19,90 | 180,00 | 36,00 | 52286 | 0 | 0 | 0,00 | 25276 | 75697 |
| Панельное | 803 | 2572761 | 583039 | 41176 | 1,60 | 750000 | 5000000 | 2600000 | 61,90 | 15,11 | 1,07 | 1,72 | 25,00 | 98,20 | 64,90 | 41566 | 0 | 0 | 0,00 | 15534 | 70000 |
| Блочное | 88 | 2125966 | 805619 | 172743 | 8,13 | 800000 | 6800000 | 2100000 | 55,96 | 22,46 | 4,82 | 8,61 | 27,00 | 214,00 | 53,50 | 37993 | 0 | 0 | 0,00 | 15556 | 73099 |
| 1-комн. | Все | 297 | 1671599 | 509894 | 59274 | 3,55 | 450000 | 3545000 | 1650000 | 34,71 | 7,28 | 0,85 | 2,44 | 19,90 | 87,00 | 34,00 | 48158 | 0 | 0 | 0,00 | 17510 | 75697 |
| Кирпичное | 148 | 1595980 | 582885 | 96151 | 6,02 | 450000 | 3545000 | 1525000 | 35,51 | 7,61 | 1,26 | 3,53 | 21,70 | 87,00 | 34,30 | 44943 | 0 | 7 | 0,02 | 17510 | 75000 |
| Монолитное | 39 | 1813590 | 393364 | 127624 | 7,04 | 1000000 | 2900000 | 1750000 | 28,80 | 7,43 | 2,41 | 8,37 | 19,90 | 49,00 | 27,20 | 62975 | 0 | 17 | 0,03 | 32362 | 75697 |
| Панельное | 87 | 1718103 | 409291 | 88270 | 5,14 | 830000 | 2850000 | 1700000 | 35,20 | 5,29 | 1,14 | 3,24 | 25,00 | 51,00 | 35,00 | 48814 | 0 | 6 | 0,01 | 26316 | 70000 |
| Блочное | 23 | 1741522 | 466801 | 199045 | 11,43 | 800000 | 2500000 | 1700000 | 37,74 | 6,69 | 2,85 | 7,56 | 27,00 | 50,00 | 40,00 | 46146 | 0 | 11 | 0,02 | 26667 | 73099 |
| 2-комн. | Все | 466 | 2257043 | 751385 | 69689 | 3,09 | 500000 | 6600000 | 2200000 | 51,09 | 8,60 | 0,80 | 1,56 | 25,00 | 105,80 | 51,00 | 44176 | 0 | 0 | 0,00 | 13441 | 77982 |
| Кирпичное | 209 | 2163589 | 944398 | 130965 | 6,05 | 500000 | 6600000 | 1850000 | 50,82 | 10,13 | 1,41 | 2,77 | 25,00 | 105,80 | 48,50 | 42572 | 0 | 7 | 0,02 | 13441 | 77982 |
| Монолитное | 6 | 3391667 | 717228 | 641509 | 18,91 | 2600000 | 4500000 | 3250000 | 58,62 | 5,53 | 4,94 | 8,43 | 49,80 | 65,00 | 57,95 | 57862 | 0 | 17 | 0,03 | 44143 | 70313 |
| Панельное | 223 | 2320233 | 489948 | 65766 | 2,83 | 750000 | 4500000 | 2300000 | 51,06 | 6,99 | 0,94 | 1,84 | 29,00 | 90,00 | 51,00 | 45440 | 0 | 6 | 0,01 | 15534 | 66059 |
| Блочное | 28 | 2208214 | 627954 | 241700 | 10,95 | 900000 | 3200000 | 2375000 | 51,74 | 7,94 | 3,06 | 5,91 | 40,40 | 68,00 | 50,75 | 42680 | 0 | 11 | 0,03 | 20455 | 56818 |
| 3-комн. | Все | 474 | 2742046 | 885419 | 81423 | 2,97 | 830000 | 7000000 | 2600000 | 67,12 | 12,47 | 1,15 | 1,71 | 40,70 | 136,10 | 65,00 | 40851 | 0 | 0 | 0,00 | 15556 | 67857 |
| Кирпичное | 172 | 2808547 | 1240392 | 189710 | 6,75 | 830000 | 7000000 | 2400000 | 69,35 | 17,57 | 2,69 | 3,88 | 44,00 | 136,10 | 62,00 | 40501 | 0 | 7 | 0,02 | 16768 | 67857 |
| Монолитное | 17 | 3673529 | 969233 | 484616 | 13,19 | 1600000 | 6000000 | 3500000 | 81,50 | 11,25 | 5,62 | 6,90 | 63,30 | 107,00 | 78,50 | 45074 | 0 | 17 | 0,04 | 25276 | 58433 |
| Панельное | 251 | 2714781 | 448841 | 56774 | 2,09 | 950000 | 5000000 | 2650000 | 64,73 | 5,96 | 0,75 | 1,16 | 42,00 | 94,00 | 65,00 | 41941 | 0 | 6 | 0,01 | 16102 | 66176 |
| Блочное | 34 | 2141176 | 659484 | 229603 | 10,72 | 900000 | 3600000 | 2150000 | 66,37 | 11,07 | 3,85 | 5,81 | 40,70 | 90,00 | 65,25 | 32262 | 0 | 11 | 0,03 | 15556 | 48518 |
| Много-комн. | Все | 307 | 3151336 | 929393 | 106260 | 3,37 | 1750000 | 10000000 | 3000000 | 82,72 | 19,71 | 2,25 | 2,72 | 57,00 | 214,00 | 78,90 | 38097 | 0 | 0 | 0,00 | 25625 | 54217 |
| Кирпичное | 59 | 3783559 | 1720208 | 451749 | 11,94 | 1750000 | 10000000 | 3100000 | 96,43 | 35,36 | 9,29 | 9,63 | 59,00 | 200,00 | 86,00 | 39236 | 0 | 7 | 0,02 | 25926 | 54167 |
| Панельное | 242 | 2965413 | 377934 | 48690 | 1,64 | 2000000 | 4500000 | 2950000 | 78,54 | 3,96 | 0,51 | 0,65 | 57,00 | 98,20 | 78,80 | 37756 | 0 | 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)