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



# ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

* Предложение вторичного рынка жилой недвижимости в июле составило 1481 квартира;
* Наибольший объем предложения сосредоточен в Нагорном Тобольске (89,4%);
* Удельная цена предложения в июле 2018 г. на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тобольска составляет 42209 руб./кв. м;
* В июле 2018 г. в разрезе по количеству комнат наибольшая удельная цена сформировалась у однокомнатных квартир (49 191 руб./кв. м);
* Средняя площадь приобретаемой квартиры в июле 2018 г. года равна 56 кв. м.

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

Предложение вторичного рынка жилой недвижимости в июле 2018 г. составило 1481 квартира (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 31,1%. Далее следуют двухкомнатные квартиры (30,8%). Доля однокомнатных квартир – 17,2%, многокомнатных – 20,9%.

Рис. 1.1. Структура предложения по количеству комнат

В июле наибольший объем предложения традиционно сосредоточен в Нагорном Тобольске, на него приходится 89,4% от общего объема предложения. Доля предложения в Подгорном Тобольске в июле 2018 года составляет 10,6%.

Рис. 1.2. Структура предложения по районам

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

Удельная цена предложения в июле 2018 г. на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тобольска составила 42209 руб./кв. м, что на 432 рубля (1,03 %) больше, чем в предыдущем месяце.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цена за квадратный метр на 538 рублей (1,26 %) меньше.

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

В июле 2018 года в разрезе по количеству комнат наибольшая удельная цена сформировалась у однокомнатных квартир (49 191 руб./кв. м.). Следом идут двухкомнатные квартиры (44 932 руб./кв. м.) и трехкомнатные квартиры (41 481 руб./кв. м.) Самую малую удельную цену имеют многокомнатные квартиры – 38 242 руб./кв. м.

Рис. 2.3. Удельная цена предложения по количеству комнат

Рейтинг районов по цене предложения квадратного метра выглядит следующим образом: Нагорный Тобольск – 43 002 руб./кв. м. Подгорный Тобольск – 33 654 руб./кв. м.

Рис. 2.4. Удельная цена предложения по районам

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

По количеству комнат больше всего в продаже на вторичном рынке города Тобольска было двухкомнатных квартир – 40,0 % и однокомнатных квартир – 33,3 %. Чуть меньше было представлено трехкомнатных квартир – 15,6 %. Наименьшим спросом пользуются многокомнатные квартиры, только 11,1 % от общего объема.

Средняя площадь приобретаемой квартиры в июле 2018 года равна 56 кв. м.

Рис. 3.1. Структура продаж по количеству комнат

**Приложение 1. Числовая пространственно-параметрическая модель вторичного рынка г. Тобольска за июль 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 | 1481 | 2527162 | 937632 | 48745 | 1,93 | 500000 | 10000000 | 2500000 | 59,87 | 20,48 | 1,06 | 1,78 | 19,90 | 214,00 | 59,90 | 42209 | 0 | 0 | 0,00 | 13441 | 90278 |
| Кирпичное | 563 | 2386314 | 1228546 | 103646 | 4,34 | 500000 | 10000000 | 2100000 | 56,88 | 24,25 | 2,05 | 3,60 | 21,00 | 200,00 | 53,00 | 41950 | 0 | 7 | 0,02 | 13441 | 80128 |
| Монолитное | 58 | 2776207 | 1240355 | 328578 | 11,84 | 1425000 | 6500000 | 2450000 | 53,45 | 31,53 | 8,35 | 15,63 | 19,90 | 180,00 | 46,00 | 51936 | 0 | 0 | 0,00 | 25276 | 75377 |
| Панельное | 793 | 2634038 | 608873 | 43271 | 1,64 | 830000 | 6500000 | 2600000 | 62,73 | 15,08 | 1,07 | 1,71 | 25,00 | 105,80 | 65,00 | 41987 | 0 | 0 | 0,00 | 16102 | 90278 |
| Блочное | 67 | 2230149 | 796419 | 196065 | 8,79 | 900000 | 6800000 | 2200000 | 56,68 | 24,19 | 5,95 | 10,50 | 29,80 | 214,00 | 54,00 | 39344 | 0 | 0 | 0,00 | 15556 | 71637 |
| 1-комн. | Все | 254 | 1680138 | 493748 | 62083 | 3,70 | 700000 | 3545000 | 1700000 | 34,16 | 7,00 | 0,88 | 2,58 | 19,90 | 87,00 | 33,95 | 49191 | 0 | 0 | 0,00 | 23333 | 75377 |
| Кирпичное | 134 | 1592500 | 560825 | 97259 | 6,11 | 700000 | 3545000 | 1565000 | 34,67 | 7,44 | 1,29 | 3,72 | 21,00 | 87,00 | 34,00 | 45936 | 0 | 7 | 0,02 | 23333 | 74405 |
| Монолитное | 30 | 1842667 | 365071 | 135584 | 7,36 | 1425000 | 2900000 | 1750000 | 28,39 | 7,37 | 2,74 | 9,64 | 19,90 | 49,00 | 26,55 | 64895 | 0 | 17 | 0,03 | 50000 | 75377 |
| Панельное | 75 | 1760667 | 399467 | 92874 | 5,27 | 830000 | 2850000 | 1750000 | 34,89 | 4,83 | 1,12 | 3,22 | 25,00 | 45,00 | 35,40 | 50465 | 0 | 6 | 0,01 | 27027 | 68966 |
| Блочное | 15 | 1735333 | 360473 | 192681 | 11,10 | 1100000 | 2450000 | 1700000 | 37,44 | 6,03 | 3,22 | 8,60 | 29,80 | 46,00 | 40,00 | 46350 | 0 | 11 | 0,02 | 34653 | 71637 |
| 2-комн. | Все | 456 | 2302724 | 739737 | 69359 | 3,01 | 500000 | 5900000 | 2200000 | 51,25 | 8,72 | 0,82 | 1,59 | 25,00 | 105,80 | 51,00 | 44932 | 0 | 0 | 0,00 | 13441 | 80128 |
| Кирпичное | 208 | 2186779 | 909381 | 126413 | 5,78 | 500000 | 5100000 | 1900000 | 50,81 | 9,42 | 1,31 | 2,58 | 25,00 | 86,00 | 49,50 | 43042 | 0 | 7 | 0,02 | 13441 | 80128 |
| Монолитное | 7 | 3400000 | 615765 | 502770 | 14,79 | 2750000 | 4500000 | 3500000 | 58,34 | 5,15 | 4,21 | 7,21 | 49,80 | 65,00 | 58,00 | 58276 | 0 | 17 | 0,03 | 49460 | 70313 |
| Панельное | 218 | 2372716 | 518866 | 70446 | 2,97 | 850000 | 5900000 | 2300000 | 51,39 | 8,09 | 1,10 | 2,14 | 29,00 | 105,80 | 51,00 | 46172 | 0 | 6 | 0,01 | 16346 | 67829 |
| Блочное | 23 | 2353913 | 464579 | 198097 | 8,42 | 1000000 | 3200000 | 2330000 | 51,78 | 8,04 | 3,43 | 6,62 | 40,40 | 68,00 | 51,00 | 45461 | 0 | 11 | 0,02 | 24752 | 56818 |
| 3-комн. | Все | 461 | 2788525 | 890847 | 83072 | 2,98 | 830000 | 7000000 | 2600000 | 67,22 | 12,14 | 1,13 | 1,68 | 40,00 | 136,10 | 65,00 | 41481 | 0 | 0 | 0,00 | 15556 | 90278 |
| Кирпичное | 160 | 2799188 | 1219192 | 193376 | 6,91 | 830000 | 7000000 | 2400000 | 68,83 | 17,01 | 2,70 | 3,92 | 40,00 | 136,10 | 61,80 | 40666 | 0 | 7 | 0,02 | 16768 | 67857 |
| Монолитное | 17 | 3658824 | 973915 | 486958 | 13,31 | 1600000 | 6000000 | 3500000 | 81,71 | 11,10 | 5,55 | 6,79 | 63,30 | 107,00 | 78,50 | 44780 | 0 | 17 | 0,04 | 25276 | 58433 |
| Панельное | 258 | 2785233 | 564359 | 70408 | 2,53 | 950000 | 6500000 | 2700000 | 65,48 | 6,66 | 0,83 | 1,27 | 42,00 | 94,40 | 65,40 | 42537 | 0 | 6 | 0,01 | 16102 | 90278 |
| Блочное | 26 | 2186538 | 612137 | 244855 | 11,20 | 900000 | 3600000 | 2250000 | 65,17 | 12,02 | 4,81 | 7,38 | 40,70 | 90,00 | 63,10 | 33554 | 0 | 11 | 0,03 | 15556 | 48518 |
| Много-комн. | Все | 310 | 3162645 | 923524 | 105075 | 3,32 | 1750000 | 10000000 | 3000000 | 82,70 | 19,50 | 2,22 | 2,68 | 59,00 | 214,00 | 78,95 | 38242 | 0 | 0 | 0,00 | 25625 | 55128 |
| Кирпичное | 61 | 3727541 | 1679072 | 433534 | 11,63 | 1750000 | 10000000 | 3100000 | 95,07 | 34,95 | 9,02 | 9,49 | 59,00 | 200,00 | 81,30 | 39207 | 0 | 7 | 0,02 | 25930 | 54167 |
| Панельное | 242 | 2978926 | 379736 | 48922 | 1,64 | 2050000 | 4400000 | 3000000 | 78,66 | 3,71 | 0,48 | 0,61 | 59,00 | 98,20 | 78,80 | 37871 | 0 | 6 | 0,02 | 25625 | 55128 |



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)