# КРАТКИЙ ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. СУРГУТА ЗА ДЕКАБРЬ 2019 Г.[[1]](#footnote-1)



# ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

* Предложение вторичного рынка жилой недвижимости города Сургута составило 4 084 квартиры за декабрь 2019 года;
* Северный жилой район лидирует по объему предложения среди всех районов города, его доля – 35,1%;
* Удельная цена предложения на вторичном рынке жилой недвижимости составила 78 574 руб./кв. м;
* В декабре 2019 г. наибольшая удельная цена в разрезе по количеству комнат сформировалась у однокомнатных квартир и закрепилась на уровне 84 195 руб./кв. м;
* Средняя площадь квартиры, проданной за декабрь 2019 года, составила 61,61 кв. м.

# Анализ предложения на вторичном рынке г. Сургута за декабрь 2019 г.

Предложение вторичного рынка жилой недвижимости в декабре 2019 г. составило 4 084 квартиры, исключая квартиры за чертой города, а также коммунальные квартиры, общежития, пансионаты и малоэтажное строительство. Это на 169 (4%↓) квартир меньше, чем в предыдущем месяце и на 784 (23,8%↑) квартиры больше, чем в декабре 2018.

В декабре 2019 двухкомнатные квартиры заняли наибольший объем предложения, чья доля – 37,51%. Доля однокомнатных квартир, в свою очередь, составила 32,22%, трехкомнатных квартир – 22,23%, а многокомнатных – 8,03%.

Рис. 1.1. Динамика предложения по количеству комнат (декабрь 2019 г. к декабрю 2018 г.)

В декабре 2019 года Северный жилой район вновь оказался лидером по объему предложения, на него приходится 35,1% от общего объема предложения. Доля предложения в Центральном районе Сургута составила 27,6%. Доля квартир в Восточном районе – 22,8%.

Рис. 1.2. Структура предложения по районам

**Анализ ценовой ситуации на вторичном рынке г. Сургута за** **декабрь 2019 г.**

Удельная цена предложения за декабрь на вторичном рынке Сургута закрепилась на уровне 78 574 руб./кв. м., что больше на 369 рублей (0,47%↑), чем в предыдущем месяце.

По сравнению с декабрем 2018 года цена за один квадратный метр выросла на 3 032 рубля (4,01%↑).

Рис. 2.1. Динамика удельной цены предложения на вторичном рынке жилой недвижимости

В декабре 2019 года наибольшая удельная цена в разрезе по количеству комнат оказалась у однокомнатных квартир и составила 84 195 руб./кв. м. Следом за ними оказались двухкомнатные квартиры – 79 771 руб./кв. м. У многокомнатных квартир самая низкая удельная цена – 70 480 руб./кв. м. Динамика изменения цены наглядно показана в таблице 2.1.

Таблица 2.1.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Количество комнат | Удельная цена за декабрь 2019 (руб./кв. м) | Динамика к ноябрю 2019 (руб., %) | Динамика к декабрю 2018 (руб., %) |
| 1-комнатные | 84195 | 0,21%↑ | 2,02%↑ |
| 2-комнатные | 79771 | 0,72%↑ | 2,53%↑ |
| 3-комнатные | 76774 | 0,25%↑ | 3,96%↑ |
| Многокомнатные | 70480 | 0,58%↑ | 4,34%↑ |

Центральный район Сургута оказался самым дорогим по величине удельной цены в декабре, которая составила 82 794 руб. за кв. м. Далее следует Северо-Восточный район – его удельная цена оказалась на уровне 77 658 руб./кв. м. Удельная цена квадратного метра в Северном жилом и Восточном районах составила 77 318 руб. и 75 695 руб. соответственно. Вновь самая низкая стоимость квадратного метра в Северном промышленном районе – 63 040 руб./кв. м. Динамика изменения цены по районам города наглядно показана в таблице 2.2.

Таблица 2.2.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Район Сургута | Удельная цена за декабрь 2019 (руб./кв. м) | Динамика к ноябрю 2019 (руб., %) | Динамика к декабрю 2018 (руб., %) |
| Центральный район | 82794 | 0,79%↑ | 3,24%↑ |
| Северо-Восточный | 77658 | 0,30%↑ | 3,56%↑ |
| Северный жилой | 77318 | 0,39%↑ | 4,44%↑ |
| Восточный | 75695 | 0,15%↑ | 4,93%↑ |
| Северный промышленный | 63040 | 1,88%↓ | 7,55%↑ |

**Анализ продаж на вторичном рынке г. Сургута за декабрь 2019 г.**

На вторичном рынке города Сургута в декабре в разрезе по количеству комнат больше всего в продаже было двухкомнатных квартир, доля которых оказалась на уровне 37,5%, затем следуют однокомнатные квартиры – 32,2%. Доля трехкомнатных и многокомнатных квартир составила 22,2% и 8% соответственно.

Рис. 3.1. Структура продаж по количеству комнат

**Приложение 1. Числовая пространственно-параметрическая модель вторичного рынка г. Сургута за декабрь 2019 г.[[2]](#footnote-2)**

| 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 | 4084 | 4841065 | 2046923 | 64068 | 1,32 | 1420000 | 20000000 | 4400000 | 61,61 | 24,99 | 0,78 | 1,27 | 20,90 | 258,80 | 57,00 | 78574 | 13558 | 54 | 0,07 | 39444 | 148662 |
| Кирпичное | 674 | 5890672 | 2951763 | 227564 | 3,86 | 1660000 | 20000000 | 5200000 | 71,57 | 32,55 | 2,51 | 3,51 | 24,00 | 258,80 | 66,70 | 82309 | 17674 | 161 | 0,20 | 40541 | 148662 |
| Монолитное | 524 | 6111252 | 2431412 | 212636 | 3,48 | 1940000 | 18500000 | 5550000 | 69,61 | 27,18 | 2,38 | 3,41 | 26,50 | 190,00 | 64,95 | 87792 | 17644 | 185 | 0,21 | 49416 | 142442 |
| Панельное | 2773 | 4339181 | 1383286 | 52547 | 1,21 | 1420000 | 15000000 | 4200000 | 57,59 | 20,82 | 0,79 | 1,37 | 20,90 | 200,00 | 54,10 | 75343 | 10814 | 54 | 0,07 | 39444 | 132780 |
| Блочное | 113 | 5006637 | 2232108 | 421829 | 8,43 | 2100000 | 16000000 | 4300000 | 63,76 | 30,36 | 5,74 | 9,00 | 26,70 | 199,40 | 54,00 | 78521 | 12662 | 298 | 0,38 | 40580 | 124654 |
| **1-комн.** | Все | 1316 | 3381134 | 808675 | 44601 | 1,32 | 1420000 | 6900000 | 3360000 | 40,16 | 9,04 | 0,50 | 1,24 | 20,90 | 87,60 | 42,00 | 84195 | 12515 | 109 | 0,13 | 39444 | 137287 |
| Кирпичное | 184 | 3638750 | 1011573 | 149555 | 4,11 | 1660000 | 6900000 | 3500000 | 42,44 | 9,37 | 1,38 | 3,26 | 24,00 | 75,00 | 41,15 | 85737 | 17674 | 161 | 0,19 | 40541 | 128866 |
| Монолитное | 206 | 4197102 | 855552 | 119509 | 2,85 | 1940000 | 6700000 | 4260000 | 46,79 | 9,48 | 1,32 | 2,83 | 26,50 | 87,60 | 46,35 | 89707 | 17644 | 185 | 0,21 | 55587 | 137287 |
| Панельное | 881 | 3124664 | 582089 | 39244 | 1,26 | 1420000 | 5800000 | 3200000 | 38,09 | 8,07 | 0,54 | 1,43 | 20,90 | 79,30 | 38,90 | 82030 | 10814 | 54 | 0,07 | 39444 | 132780 |
| Блочное | 45 | 3613556 | 578446 | 174408 | 4,83 | 2160000 | 4950000 | 3500000 | 40,94 | 6,66 | 2,01 | 4,91 | 26,70 | 52,40 | 41,70 | 88262 | 12662 | 298 | 0,34 | 66667 | 124654 |
| **2-комн.** | Все | 1532 | 4723777 | 1433127 | 73253 | 1,55 | 1650000 | 16000000 | 4450000 | 59,22 | 13,82 | 0,71 | 1,19 | 28,40 | 186,70 | 57,00 | 79771 | 12136 | 81 | 0,10 | 41852 | 141784 |
| Кирпичное | 225 | 5469298 | 2103926 | 281149 | 5,14 | 1750000 | 16000000 | 5150000 | 65,24 | 19,44 | 2,60 | 3,98 | 30,40 | 186,70 | 63,20 | 83830 | 17674 | 161 | 0,19 | 41852 | 141784 |
| Монолитное | 190 | 6348305 | 1625632 | 236495 | 3,73 | 2950000 | 13500000 | 6100000 | 70,93 | 13,86 | 2,02 | 2,84 | 40,00 | 135,50 | 69,45 | 89498 | 17644 | 185 | 0,21 | 57317 | 134680 |
| Панельное | 1079 | 4268551 | 816240 | 49721 | 1,16 | 1650000 | 9000000 | 4250000 | 55,70 | 10,22 | 0,62 | 1,12 | 28,40 | 107,10 | 54,80 | 76640 | 10814 | 54 | 0,07 | 47475 | 125000 |
| Блочное | 38 | 5112895 | 1464847 | 481639 | 9,42 | 2100000 | 8900000 | 4700000 | 64,91 | 16,47 | 5,41 | 8,34 | 44,00 | 111,70 | 60,10 | 78772 | 12662 | 298 | 0,38 | 47727 | 97006 |
| **3-комн.** | Все | 908 | 6299041 | 2020417 | 134174 | 2,13 | 2800000 | 16000000 | 5600000 | 82,05 | 19,78 | 1,31 | 1,60 | 52,10 | 200,00 | 74,90 | 76774 | 14471 | 106 | 0,14 | 40580 | 148662 |
| Кирпичное | 198 | 7114500 | 2377084 | 338720 | 4,76 | 3500000 | 15000000 | 6675000 | 88,20 | 22,15 | 3,16 | 3,58 | 52,10 | 175,80 | 85,20 | 80664 | 17674 | 161 | 0,20 | 50794 | 148662 |
| Монолитное | 118 | 8600127 | 2128094 | 393485 | 4,58 | 4500000 | 15000000 | 8500000 | 100,81 | 19,62 | 3,63 | 3,60 | 65,50 | 153,00 | 104,05 | 85308 | 17644 | 185 | 0,22 | 49416 | 142442 |
| Панельное | 567 | 5529265 | 1163807 | 97837 | 1,77 | 3550000 | 12000000 | 5300000 | 75,72 | 14,49 | 1,22 | 1,61 | 53,00 | 200,00 | 72,00 | 73021 | 10814 | 54 | 0,07 | 49093 | 121212 |
| **Много-комн.** | Все | 328 | 7210305 | 2927880 | 323824 | 4,49 | 3800000 | 20000000 | 6200000 | 102,30 | 28,10 | 3,11 | 3,04 | 54,00 | 258,80 | 89,75 | 70480 | 16391 | 179 | 0,25 | 44118 | 138324 |
| Кирпичное | 67 | 9873433 | 4333546 | 1066845 | 10,81 | 3970000 | 20000000 | 8500000 | 123,65 | 41,57 | 10,23 | 8,28 | 54,00 | 258,80 | 117,00 | 79852 | 17674 | 161 | 0,20 | 45313 | 138324 |
| Панельное | 246 | 6255528 | 1442527 | 184319 | 2,95 | 3800000 | 15000000 | 6000000 | 93,96 | 15,90 | 2,03 | 2,16 | 58,80 | 169,60 | 88,00 | 66574 | 10814 | 54 | 0,08 | 44118 | 120930 |



1. Отчет выполнен в соответствии с методическими рекомендациями по анализу рынка недвижимости Г.М. Стерника, принятыми Российской Гильдией Риэлторов [↑](#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)