**ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. СУРГУТ. ФЕВРАЛЬ 2014Г.[[1]](#footnote-1)**

****

**ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ**

* Средняя величина торга на квартиры в феврале 2014г. составила 3,1%
* В феврале 2013г. удельная цена предложения продолжает снижаться, средний полугодовой процент прироста составил -0,66%(↓).

**АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ Г.СУРГУТА**

На вторичном рынке жилья г.Сургута объем предложения составил более 2000 квартир (за исключением других типов и малоэтажного строительства), что на 2,18% меньше, чем в прошлом месяце.

Объем предложения 2-комнатных квартир в феврале 2014г. составил 38%, 1-комнатных - 29%, 3-комнатных - 24% и многокомнатных - 9%.

*Источник: база компании «Этажи», 2013-2014гг*

В разрезе по типу домостроения основной объем предложения представлен квартирами в панельных домах - 73%; в кирпичных домах - 14%, в домах с монолитным и блочным типами домостроения - 9% и 4% соответственно.

Объем предложения в Северном жилом и Центральном районах составил 30% и 29% соответственно, в Восточном - 24% и Северо-Восточном жилом - 16%.

1-комнатные квартиры в большем объеме представлены с ценой от 3750 до 4000 тыс.руб. (19%), 2-комнатные - от 4750 до 5000 тыс.руб. (14,7%), 3-комнатные - от 6250 до 6500 тыс.руб. (13,9%).

*Источник: база компании «Этажи», 2013-2014гг*

**АНАЛИЗ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ**

Удельная цена предложения в феврале 2014г. сложилась на уровне 86145 руб./кв.м., что на 0,76% ниже, чем в прошлом месяце. Темп прироста к февралю 2013г. - 2,28%(↓).

В феврале 2013г. удельная цена предложения продолжает снижаться, средний полугодовой процент прироста составил -0,66%(↓).

*Источник: база компании «Этажи», 2013-2014гг*

Удельная цена выставленных на продажу в феврале 2014г. объектов составила 85133 руб./кв.м. (на 1,4% ниже удельной цены старого предложения), что в целом сказалось на уменьшении общей удельной цены предложения на 0,76%.

В феврале 2014г. прослеживается отрицательная динамика удельной цены предложения 1-, 2,- и 3-комнатных квартир, при этом наибольший темп прироста составил -0,94%(↓) на 2-комнатные квартиры.

Увеличение удельной цены предложения многокомнатных квартир на 0,54%(↑) произошло в пределах погрешности (2,3%), в феврале 2014г. она составила 79724 руб./кв.м.

*Источник: база компании «Этажи», 2013-2014гг*

В разрезе по районам города также наблюдается отрицательная динамика удельной цены предложения. Темп прироста удельной цены в Северо-Восточном жилом районе достиг -1,33%(↓). Удельная цена предложения в Северном жилом районе составила 86132 руб./кв.м., что на 0,73% ниже уровня прошлого месяца. В Центральном районе темп прироста составил -0,58%(↓), удельная цена предложения в феврале - 85884 руб./кв.м. На 0,72% снизилась удельная цена предложения в Восточном районе (85490 руб./кв.м.)

*Источник: база компании «Этажи», 2013-2014гг*

Удельная цена продаж в феврале 2014г. составила 80550 руб./кв.м. при средней площади квартир 56,6 кв.м.

Только 25% квартир в общем объеме продаж были проданы по первоначальной цене. Средний торг на квартиры в феврале 2014г. составил 3,1%.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ЧИСЛОВАЯ ДИСКРЕТНАЯ ПРОСТРАНСТВЕННО-ПАРАМЕТРИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ ВТОРИЧНОГО РЫНКА Г. СУРГУТ. ФЕВРАЛЬ 2014Г.**

Основные показатели

|  |  |
| --- | --- |
| 1 | Объем выборки, шт. |
| 2 | Удельная цена, руб./кв.м. |
| 3 | СКО, руб./к.м. |
| 4 | Погрешность, руб./к.м. |
| 5 | Погрешность, % |
| 6 | Min, руб./кв.м |
| 7 | Max, руб./кв.м |
| 8 | Средняя площадь, кв.м. |
| 9 | СКО, кв.м. |
| 10 | Погрешность, кв.м. |
| 11 | Погрешность, % |
| 12 | Min, кв.м |
| 13 | Max, кв.м |
| 14 | Средняя полная цена, руб. |
| 15 | СКО, руб. |
| 16 | Погрешность, руб. |
| 17 | Погрешность, % |
| 18 | Min, руб. |
| 19 | Max, руб. |
| 20 | Средневзвешенная удельная цена, руб./кв.м. |

В феврале 2014г. более подробно был рассмотрен Северо-Восточный жилой район.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Район | Кол-во комнат | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| Все | Все | 2016 | 86145 | 9690 | 434 | 0,5 | 55160 | 117808 | 60 | 23 | 1 | 1,7 | 23 | 274 | 5140890 | 1945377 | 87043 | 1,7 | 2000000 | 25000000 | 85440 |
| 1-комн. | 580 | 90449 | 9154 | 764 | 0,8 | 64719 | 126087 | 40 | 8 | 1 | 1,6 | 23 | 67 | 3595505 | 740531 | 61872 | 1,7 | 2000000 | 7500000 | 90030 |
| 2-комн. | 775 | 85366 | 8861 | 639 | 0,7 | 61538 | 112882 | 57 | 12 | 1 | 1,5 | 31 | 146 | 4853602 | 1145851 | 82695 | 1,7 | 2500000 | 10500000 | 85503 |
| 3-комн. | 475 | 84899 | 9403 | 866 | 1,0 | 58055 | 111842 | 76 | 16 | 1 | 1,9 | 48 | 152 | 6478051 | 1595713 | 147053 | 2,3 | 3150000 | 15000000 | 85133 |
| многокомн. | 186 | 79724 | 12427 | 1837 | 2,3 | 44674 | 164557 | 98 | 30 | 4 | 4,6 | 58 | 274 | 7919891 | 3333437 | 492830 | 6,2 | 3900000 | 26000000 | 80740 |
| Северо-Восточный жилой  | Все | 326 | 88014 | 8930 | 995 | 1,1 | 66038 | 114286 | 61 | 24 | 3 | 4 | 28 | 215 | 5303065 | 1941469 | 216388 | 4,1 | 2400000 | 17000000 | 86855 |
| 1-комн. | 133 | 91989 | 8417 | 1471 | 1,6 | 66038 | 117808 | 43 | 8 | 1 | 3 | 28 | 67 | 3896742 | 737116 | 128804 | 3,3 | 2400000 | 5600000 | 91649 |
| 2-комн. | 102 | 86149 | 8308 | 1662 | 1,9 | 68493 | 110000 | 61 | 15 | 3 | 5 | 44 | 146 | 5227327 | 1271351 | 254270 | 4,9 | 3300000 | 10000000 | 86007 |
| 3-комн. | 72 | 85013 | 8793 | 2087 | 2,5 | 60000 | 107143 | 85 | 19 | 4 | 5 | 65 | 150 | 7185556 | 1664757 | 395141 | 5,5 | 5200000 | 12000000 | 84733 |
| многокомн. | 19 | 80469 | 7043 | 3320 | 4,1 | 72277 | 100000 | 104 | 31 | 15 | 14 | 84 | 215 | 8315789 | 2349235 | 1107440 | 13,3 | 6400000 | 17000000 | 79972 |

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