**ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.ТОБОЛЬСК. АВГУСТ 2014Г.[[1]](#footnote-2)**

****

**ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ:**

* Активность продавцов на рынке вторичного жилья выросла на 8%, по сравнению с июлем 2014г., в то время как активность покупателей выросла, но не значительно, на 1% по сравнению с предыдущим месяцем;
* Удельная цена предложения в августе 2014г. составила 50431 руб./кв.м., что на 0,92% ниже, чем в предыдущем месяце;
* Наибольшим спросом пользовались 1- и 2-комнатные квартиры;
* Удельная цена продаж в августе 2014 г. сложилась на уровне 48762 руб./кв.м. при средней площади проданных квартир – 47,13 кв.м.;
* Средняя величина торга составила – 2,67%.

**АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ Г.ТОБОЛЬСК ЗА АВГУСТ 2014Г.**

Объем предложения на вторичном рынке жилой недвижимости в августе 2014г. составил более 1550 квартир (исключая квартиры, находящиеся за чертой города, малогабаритные квартиры, а также малоэтажное строительство). Прирост в августе 2014 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 4,3% (64 квартиры) за счет повышенной активности на рынке жилья.

В предложении квартир на вторичном рынке по-прежнему преобладают 2-комнатные квартиры, их доля составила 34% (533 квартиры), предложение по данным квартирам по сравнению с июлем 2014 г. возросло на 7,2%. 3-комнатные квартиры занимают – 28% вторичного рынка. Доля 1-комнатных квартир снизилась по сравнению с прошлым месяцем и составила – 22% (342 квартиры). Объем предложения по многокомнатным квартирам не изменился и составил 16%.

*Источник: база компании «Этажи», 2014 г.*

Объем предложения квартир в панельных домах остается на уровне июля 2014 г. и в августе составил 67%, в кирпичных домах представлено 30% в общем объеме предложения, 2% и 1% в домах с монолитным и блочным типами домостроения соответственно.

*Источник: база компании «Этажи», 2014 г.*

Наибольший объем предложения 1-комнатных квартир представлен в ценовом диапазоне от 1750 до 2000 тысяч рублей – 26,02% (от объема 1-комнатных квартир), 2-комнатных – от 2250 до 2500 тысяч рублей (28,33% от объема 2-комнатных квартир), 3-комнатных – от 3250 до 3500 тысяч рублей – 20,51% (от объема 3-комнатных квартир). Наибольшая доля предложения многокомнатных квартир представлена в ценовом диапазоне от 3250 до 3500 тысяч рублей - 34,80% (от объема многокомнатных квартир).

*Источник: база компании «Этажи», 2014 г.*

Наибольший объем предложения на вторичном рынке жилья в Нагорном районе представлен в ценовом диапазоне от 2250 до 2500 тысяч рублей – 15,44%, в подгорной части города – от 2000 до 2250тысяч рублей – 20,31%.

*Источник: база компании «Этажи», 2014 г.*

Анализ структуры предложения по диапазонам площадей в разрезе по размерам квартир выявил, что 1-комнатные квартиры в августе 2014 г. предлагались в основном площадью от 30 до 35 кв.м. (30,4%), 2-комнатные – от 50 до 55 кв.м. (37,9%), 3-комнатные – от 60 до 65 кв.м. (32,64%), многокомнатные – от 80 до 85 кв.м. (65,2%).

*Источник: база компании «Этажи», 2014 г.*

**АНАЛИЗ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ Г. ТОБОЛЬСК ЗА АВГУСТ 2014Г.**

Удельная цена предложения в августе 2014г. составила 50431 рублей. Темп прироста к июлю 2014 г. составил 0,92% ↓. Темп прироста к августу 2013 г. – 0,89% (↓). С апреля 2013 г. на рынке вторичного жилья в г.Тобольске наблюдается стабилизация удельной цены. Ежемесячные колебания не превышают 1%.

*Источник: база компании «Этажи», 2014 г.*

В разрезе по размеру квартир наибольшее снижение удельной цены предложения составило 0,96% (↓) на 1-комнатные квартиры (56074 руб./кв.м.), а также 0,70% (↓) на 3-комнатные квартиры (48529 руб./кв.м.). Снижение цены на 2-х комнатные квартиры в августе 2014г. составило 0,41% (Удельная цена составила 51318 руб./кв.м.). Удельная цена на многокомнатные квартиры в августе 2014 г. составила 44931 руб./кв.м., темп прироста к прошлому месяцу – 0,33 % (↓).

*Источник: база компании «Этажи», 2014 г.*

В разрезе по районам города удельная цена предложения на вторичном рынке в Нагорном районе составила 50723 рублей за квадратный метр (прирост по сравнению с предыдущим месяцем составил 0,86% (↓). Удельная цена за квадратный метр в Подгорном районе составила в августе 2014 г. – 40981 рублей, темп прироста к июлю 2014г. – 0,12 (↑).

*Источник: база компании «Этажи», 2014 г.*

Наибольшая удельная цена предложения в разрезе по типу домостроения сложилась на квартиры с кирпичным типом домостроения – 50553 руб./кв.м., на втором месте – с панельным типом (50394 руб./кв.м.), далее – в домах с блочным и монолитным типами домостроения – 49573 руб./кв.м. и 47901 руб./кв.м. соответственно.

*Источник: база компании «Этажи», 2014 г.*

**АНАЛИЗ ПРОДАЖ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ Г.ТОБОЛЬСК ЗА АВГУСТ 2014Г.**

Удельная цена продажи вторичного жилья в августе 2014 г. составила 48762 рубля за кв.м., темп прироста составил 1,44% (↑) по сравнению с июлем 2014г. Темп прироста по сравнению с февралем 2014г. составил 3,29% (↓).

*Источник: база компании «Этажи», 2014 г.*

Наибольший рост продаж наблюдался среди 1-комнатных квартир, их доля достигла 47%. Доля 2-комнатных квартир снизилась и составила 29%, доля 3-комнатных не изменилась и составила 21%. Доля продаж многокомнатных квартир снизилась и составила 3%.

*Источник: база компании «Этажи», 2014 г.*

Наибольшим спросом в июле 2014г. пользовались квартиры в районе Нагорный Тобольск, а именно 7А мкр., 4 мкр., 9 мкр. и 7 мкр. – 50% от общего объема продаж.

Средняя площадь проданных квартир на вторичном рынке составила 47,13 кв.м., темп прироста составил 5,97 %(↓) по сравнению с предыдущим месяцем.

Наибольший рост продаж в августе 2014г. наблюдался среди квартир с косметическим ремонтом, их доля не изменилась и составила 74%, доля квартир с современным ремонтом увеличилась и составила 12%, доля квартир, требующих ремонта увеличилась до 7%.

*Источник: база компании «Этажи», 2014 г.*

В августе 2014г. в г. Тобольск было продано 34% жилья повышенной комфортности (индивидуальные серии), 57% - типового жилья (омская, тобольская, 125 серии и т.п.) и всего 9% квартир из старого фонда (хрущевки).

*Источник: база компании «Этажи», 2014 г.*

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ЧИСЛОВАЯ ДИСКРЕТНАЯ ПРОСТРАНСТВЕННО-ПАРАМЕТРИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ ВТОРИЧНОГО РЫНКА Г. ТОБОЛЬСК. АВГУСТ 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, тыс.руб. |
| 15 | СКО, тыс.руб. |
| 16 | Погрешность, тыс. руб. |
| 17 | Погрешность, % |
| 18 | Min, тыс.руб. |
| 19 | Max, тыс.руб. |

|  |  |
| --- | --- |
| 20 | Средневзвешенная удельная цена, руб./кв.м. |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 | 1554 | 50431 | 7144 | 364 | 0,7 | 27576 | 73529 | 56 | 16 | 1 | 1,5 | 24 | 120 | 2755 | 760 | 39 | 1,4 | 900 | 6200 | 49583 |
| 1-комн. | 342 | 56074 | 7971 | 866 | 1,5 | 32452 | 78629 | 35 | 5 | 1 | 1,7 | 24 | 53 | 1953 | 384 | 42 | 2,1 | 900 | 3050 | 55733 |
| 2-комн. | 533 | 51318 | 6011 | 524 | 1,0 | 31690 | 70149 | 50 | 7 | 1 | 1,2 | 30 | 81 | 2579 | 518 | 45 | 1,8 | 1170 | 4500 | 51322 |
| 3-комн. | 429 | 48529 | 5994 | 582 | 1,2 | 27333 | 65073 | 65 | 9 | 1 | 1,3 | 42 | 119 | 3159 | 648 | 63 | 2,0 | 900 | 6600 | 48533 |
| многокомн. | 250 | 44931 | 4848 | 617 | 1,4 | 29570 | 62500 | 81 | 17 | 2 | 2,6 | 55 | 189 | 3634 | 758 | 97 | 2,7 | 2100 | 8000 | 44729 |
| Нагорный Тобольск | Все | 1490 | 50723 | 6695 | 349 | 0,7 | 29570 | 73214 | 56 | 17 | 1 | 1,5 | 24 | 120 | 2793 | 752 | 39 | 1,4 | 990 | 6500 | 49899 |
| 1-комн. | 317 | 56605 | 7063 | 798 | 1,4 | 38889 | 78333 | 35 | 5 | 1 | 1,7 | 24 | 53 | 1970 | 359 | 41 | 2,1 | 990 | 3050 | 56450 |
| 2-комн. | 515 | 51700 | 5484 | 486 | 0,9 | 37019 | 68966 | 50 | 7 | 1 | 1,2 | 30 | 81 | 2607 | 499 | 44 | 1,7 | 1170 | 4500 | 51790 |
| 3-комн. | 410 | 49020 | 5441 | 541 | 1,1 | 35088 | 65073 | 65 | 9 | 1 | 1,4 | 42 | 119 | 3200 | 620 | 62 | 1,9 | 1800 | 6600 | 49026 |
| многокомн. | 248 | 44862 | 4736 | 605 | 1,3 | 29570 | 62500 | 81 | 17 | 2 | 2,6 | 55 | 189 | 3641 | 755 | 96 | 2,7 | 2400 | 8000 | 44800 |



1. Отчет выполнен в соответствии с методическими рекомендациями по анализу рынка недвижимости Г.М. Стерника, принятыми Российской Гильдией Риэлторов [↑](#footnote-ref-2)