**КРАТКИЙ ОБЗОР ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.ТЮМЕНИ ЗА СЕНТЯБРЬ –– 2019Г.[[1]](#footnote-1)**



**ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ**

* Объем предложения снизился на 2,87% и составил 10,4 тыс. квартир. На рынок вышло 8 новых домов, 4 из них в новых проектах.
* Доля готового жилья в предложении составила 21,8%.
* Доля ипотечных сделок составила 59%.
* Удельная цена предложения осталась на прежнем уровне и составила 65420 руб./кв.м. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цена возросла на 7,41%.
* Средняя площадь проданных квартир по итогам месяца составила 47,6 кв.м.
* Средняя цена кв.м проданных квартир от застройщика - 62183 руб.**1. Анализ предложения на первичном рынке г. Тюмени за сентябрь 2019г.**

В сентябре объем предложения на рынке первичной недвижимости г. Тюмени снизился на 2,87% и составил 10,4 тыс. объектов. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем предложения снизился на 15,4%.

На продажу вышло 8 новых домов: по два дома в районе Патрушева и ДОК, по одному дому в районах Тюменская слобода, Дом Обороны, Европейский мкр и Мыс. Общий объем нового предложения составил 830 квартир.

На 0,9% возросла доля студий и составила 12,1%. Также на 1,1% возросла доля квартир 1+ и составила 5,8%. Объем предложения двух и трехкомнатных квартир напротив снизился на 0,9% и 1% соответственно. В остальных сегментах изменения были менее заметны. Доля самого большого сегмента, однокомнатных квартир, составила 27%.

*Источник: база компании «Этажи», 2019г.*

Рис. 1.1. Распределение новостроек по размеру квартир

В сентябре 2019 за счет выхода на рынок нового проекта резко возросла доля квартир 1+ площадью до 40 кв.м, до 19% от общего объема квартир 1+. В остальных сегментах существенных изменений не было. Большая часть студий 43% представлена в диапазоне площадей 25-30 кв.м. Большая часть (75%) полноценных однокомнатных квартир представлена в площади 35-50 кв.м. 29% двухкомнатных квартир представлены в диапазоне 55-60 кв.м, больше половины двушек (54%) имеют площади свыше 60 кв.м. Практически все квартиры формата 2+ представлены в диапазоне площадей более 60 кв.м. 21% трехкомнатых квартир представлены в площади более 95 кв.м.

*Источник: база компании «Этажи», 2019г.*

Рис. 1.2. Структура предложения по площадям в разрезе размеров квартир

Большая часть всего предложения (73%) представлено в монолитно-каркасном исполнении. По сравнению с предыдущим периодом доля еще возросла на 4%. 16,7% всех новостроек строят в кирпиче. Доля панельного домостроения составляет 6,7%, блочного – 3,7% от общего количества.

*Источник: база компании «Этажи», 2019г.*

Рис. 1.3. Структура предложений в разрезе по срокам сдачи

В сентябре 2019г. доля эконом класса составила 67,5%, предложения комфорт класса составляют 29,9%. Предложение бизнес класса составляет 2,6% от общего объема предложения.

*Источник: база компании «Этажи», 2019г.*

Рис. 1.4. Структура предложений в разрезе по классам

70% студий в предложении выставлены на рынок по цене до 2000 тыс.руб. 40% однокомнатных квартир можно приобрести за 2000-2500 тыс. руб. Среди квартир 1+ превалируют квартиры в ценовом диапазоне 3000-3500 тыс. руб. (36%). Большая часть полноценных «двушек» (71%) выставлены на рынок по цене 3000-4500 тыс. руб. Чуть больше половины (54%) квартир 2+ представлены в ценовом диапазоне 4000-5000 тыс. руб. 28% полноценных трехкомнантых квартир расположились в ценовом диапазоне 4000-4500 тыс. руб.

*Источник: база компании «Этажи», 2019г.*

Рис. 1.5. Структура новостроек г. Тюмень по диапазонам цен в разрезе по размеру квартир

На первом месте по объему предложения расположился Заречный район с долей 10,59% от общего объема предложения. На втором месте по объему предложения разместился район Патрушева (9,64%). На третье место по объему предложения выбрался динамично развивающийся район – ДОК. Доля района составила 9,26%. Далее следуют районы Тюменская слобода 8,9%, Мыс Тарманы Матмассы – 8,52% и далее в порядке убывания.

*Источник: база компании «Этажи», 2019г.*

Рис. 1.6. Структура предложений на первичном рынке г. Тюмени по районам

1. Анализ ценовой ситуации на первичном рынке жилой недвижимости г. Тюмени за сентябрь

Удельная цена предложения осталось на прежнем уровне 65420 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем колебание цены составило всего -0,03%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года удельная цена увеличилась на 7,41%.

*Источник: база компании «Этажи», 2019г.*

Рис. 2.1. Динамика удельной цены предложения на первичном рынке жилья

В анализируемом периоде студии снова показали существенный рост, 7,84%. Что катается квартир 3+, цена в них напротив снизилась на 2,3%. В остальных сегментах изменения цены были менее существенными.

*Источник: база компании «Этажи», 2019г.*

Рис. 2.2. Удельная цена предложения на первичном рынке в разрезе по количеству комнат

Квартиры в домах класса «эконом» в среднем предлагались за 59769руб./кв.м (+1,3%), комфорт класса – 69322 руб./кв. (-4,2%) и бизнес класса - 123450 руб./кв.м (-0,4%).

*Источник: база компании «Этажи», 2019г.*

Рис. 2.3. Удельная цена предложения на первичном рынке в разрезе по классу

В сентябре 2019 года наибольшая удельная цена сложилась в районе Центр: Исторический и составила 118821 руб./кв.м. Далее следует район Дударева – 91644 руб./кв.м в районе Драмтеатра цена сложилась на уровне - 91009 руб./кв.м, в районе Центр: Дом Печати - 82475 руб./кв.м и т.д. в порядке убывания.

*Источник: база компании «Этажи», 2019г.*

Рис. 2.4. Удельная цена предложений новостроек г. Тюмень в разрезе по районам

Таблица 2.1

Удельные цены предложения в разрезе по районам города

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Район | Удельная цена, руб./кв.м | | Прирост | |
| Август 2019 | Сентябрь 2019 | руб./кв.м | % |
| 1-й Заречный мкр | 70868 | 71413 | 545 | 0,8 |
| 2-й Заречный мкр | 62483 | 62483 | 0 | 0,0 |
| 5-й Заречный мкр | 57471 | 57459 | -12 | 0,0 |
| Антипино | 48212 | 48145 | -67 | -0,1 |
| Ватутина | 51725 | 54497 | 2772 | 5,4 |
| Войновка | 47765 | 47765 | 0 | 0,0 |
| Воровского | 61846 | 61846 | 0 | 0,0 |
| Восточный-2 | 55474 | 55109 | -365 | -0,7 |
| Восточный-3 | 60668 | 60745 | 77 | 0,1 |
| Дом Обороны | 58172 | 59046 | 874 | 1,5 |
| ДОК | 58315 | 57716 | -599 | -1,0 |
| Дударева | 91644 | 91644 | 0 | 0,0 |
| Европейский мкр | 75201 | 75250 | 48 | 0,1 |
| Заречный | 72249 | 66068 | -6181 | -8,6 |
| Княжева | 68231 | 66308 | -1923 | -2,8 |
| Лесобаза | 54842 | 55846 | 1004 | 1,8 |
| МЖК | 65946 | 67061 | 1116 | 1,7 |
| ММС | 54047 | 54886 | 838 | 1,6 |
| Московский тракт | 56181 | 56504 | 323 | 0,6 |
| Мыс, Тарманы, Матмассы | 63049 | 63037 | -12 | 0,0 |
| Ожогина | 79316 | 79197 | -119 | -0,1 |
| Патрушева | 48762 | 50872 | 2111 | 4,3 |
| Плеханово | 58171 | 59479 | 1308 | 2,2 |
| СМП | 66705 | 67122 | 418 | 0,6 |
| Тюменская слобода | 61172 | 62334 | 1162 | 1,9 |
| Тюменский мкр | 55817 | 48181 | -7636 | -13,7 |
| Центр: Дом печати | 83169 | 82475 | -694 | -0,8 |
| Центр: Драмтеатр | 90241 | 91009 | 768 | 0,9 |
| Центр: Исторический | 117969 | 118821 | 852 | 0,7 |
| Центр: КПД | 78789 | 78926 | 138 | 0,2 |
| Центр: Студгородок | 68411 | 68534 | 123 | 0,2 |
| Червишевский тракт | 45000 | 45000 | 0 | 0,0 |
| Югра | 49149 | 43029 | -6120 | -12,5 |
| Южный мкр | 70301 | 69656 | -646 | -0,9 |



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