

## **АНАЛИЗ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ Г. ТЮМЕНИ (итоги 2008 года)**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ 02.02.2009

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

**ТРОШИНА ВАЛЕНТИНА МИХАЙЛОВНА,**

Сертифицированный РГР аналитик рынка недвижимости (САРН)

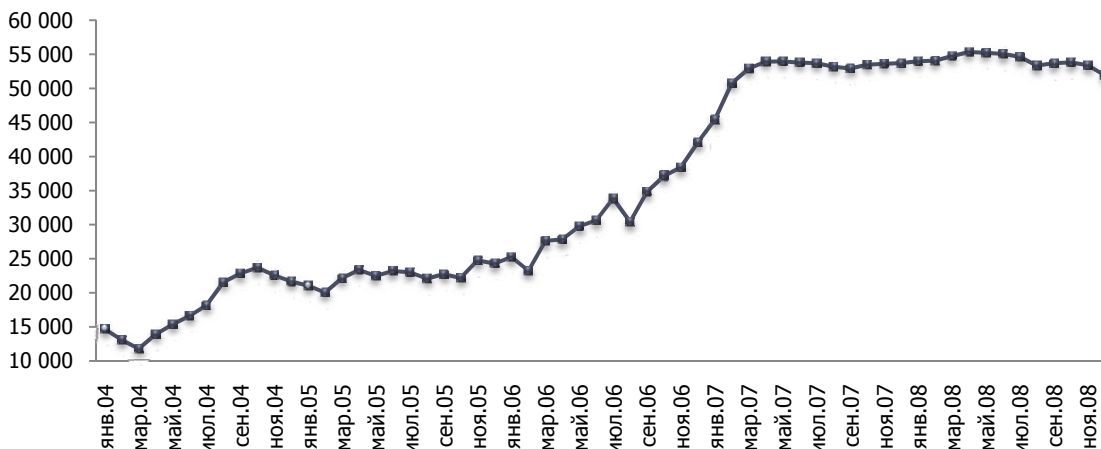
## СОДЕРЖАНИЕ

1. Анализ вторичного рынка жилья г. Тюмени.....	3
1.1. Динамика развития сегмента.....	3
1.2. Структурный анализ рынка жилья.....	4
1.2.1. Структура предложения на вторичном рынке жилья.....	4
1.2.2. Анализ ценовой ситуации на вторичном рынке жилой недвижимости.....	5
Приложение. Результаты расчета статистических показателей по итогам 2008 года по вторичному рынку жилой недвижимости г. Тюмени.....	7
Общие сведения.....	9

## 1. АНАЛИЗ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ Г. ТЮМЕНИ

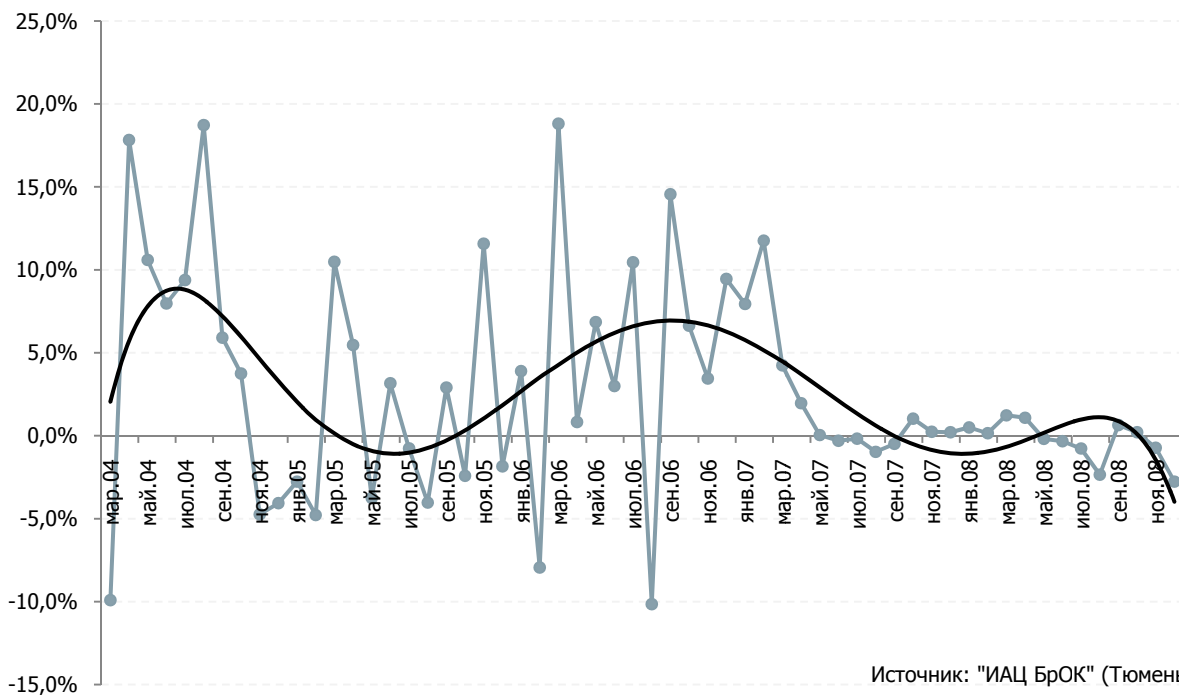
### 1.1. ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ СЕГМЕНТА

С 2004 года цены на вторичном рынке жилья выросли в 3,5 раза. Более заметная динамика цен наблюдалась в период с 2004 по 2006 год – прирост в 3 раза. С 2007 года наблюдается замедление темпов прироста цен, а во второй половине 2008 года – снижение.



Источник: "ИАЦ БрОК" (Тюмень)

Рис. Динамика цен на вторичном рынке жилья г. Тюмени (2004-2008 гг.)



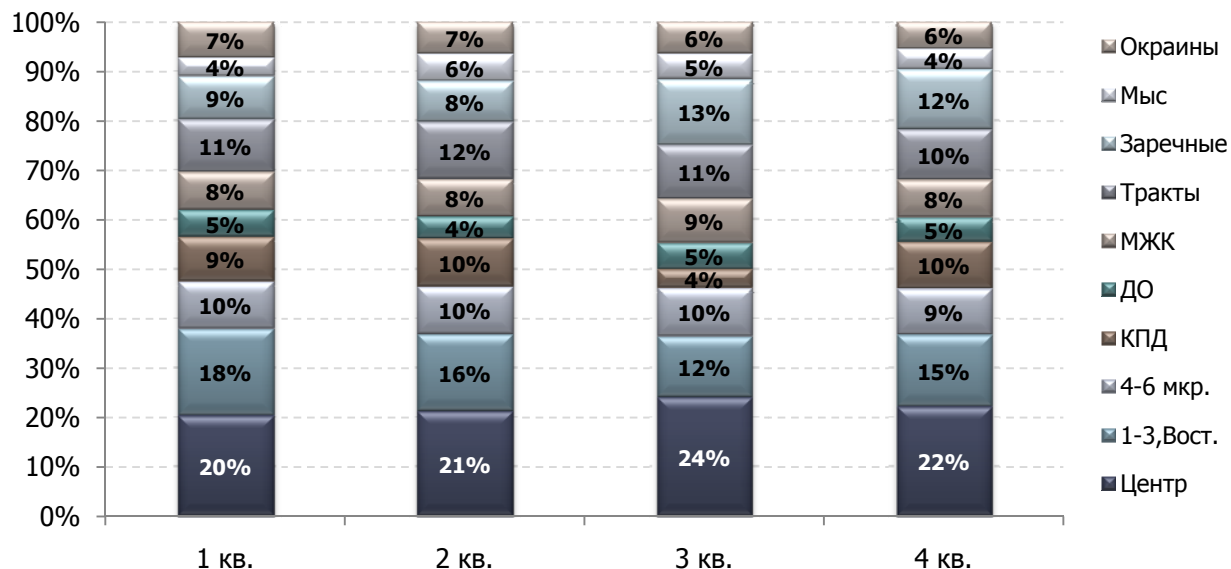
Источник: "ИАЦ БрОК" (Тюмень)

Рис. Индексы изменения цен на вторичном рынке жилья г. Тюмени (2004-2008 гг.)

## 1.2. СТРУКТУРНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛЬЯ

### 1.2.1. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНKE ЖИЛЬЯ

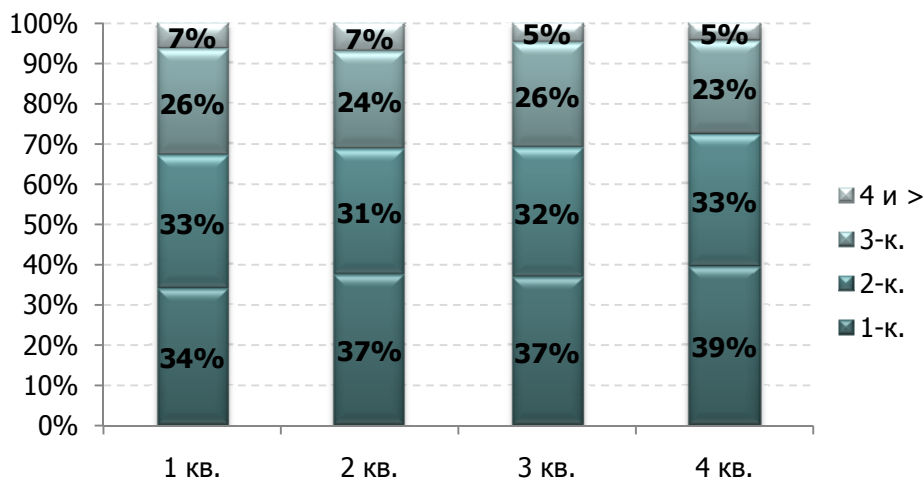
Структурный состав предложения с разбивкой по районам города в целом за год не претерпел значительных изменений. Доля предложения в Центральной части города колебалась в пределах 20-24%. На 4% выросла доля объектов, расположенных в Заречных микрорайонах. И на 3% снизилась доля предложения в 1-3 и Восточных микрорайонах. В остальных районах доля предложения не изменилась.



Источник: "ИАЦ БрОК" (Тюмень)

Рис. Динамика структуры предложения в разбивке по районам города (2008 год)

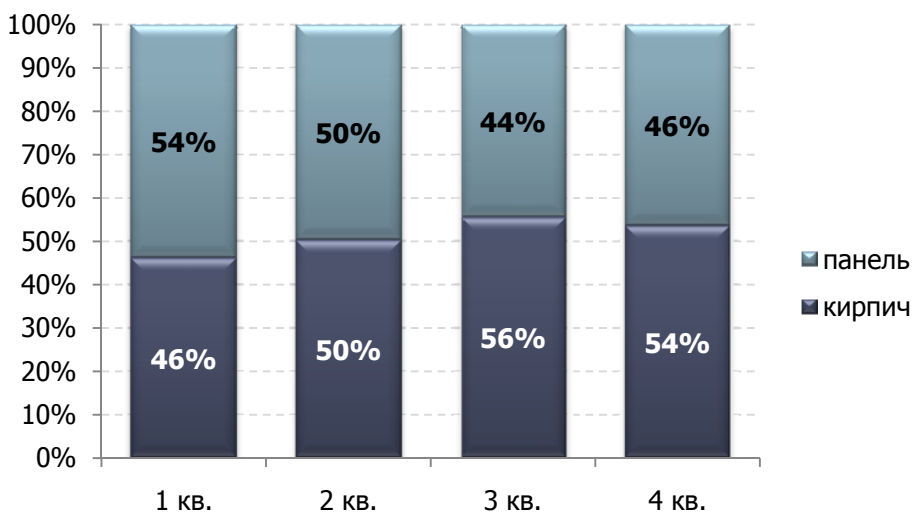
Доля двухкомнатных квартир осталась практически без изменений. Несколько снизились доли четырех и трехкомнатных квартир – на 2-3%. Выросла доля предложения однокомнатных квартир на 5%.



Источник: "ИАЦ БрОК" (Тюмень)

Рис. Динамика структуры предложения по количеству комнат (2008 год)

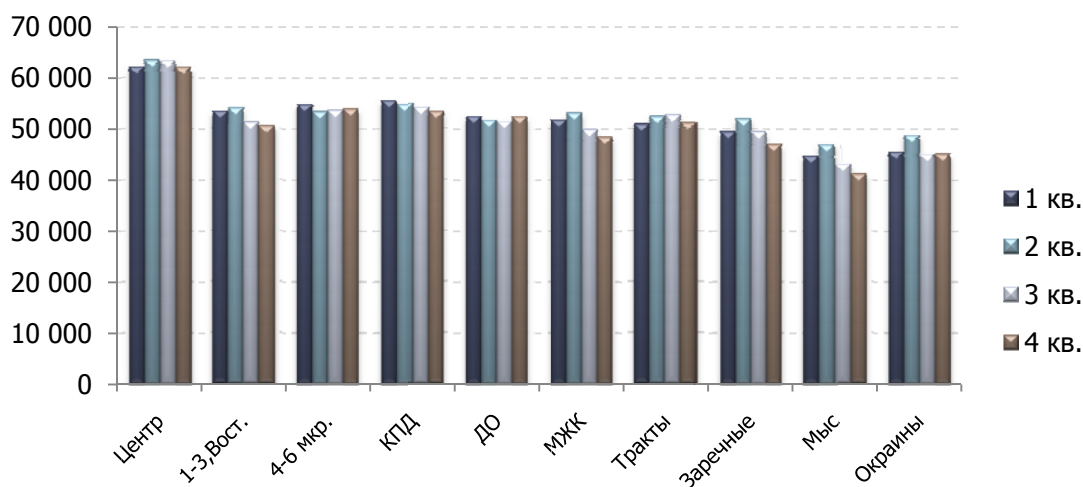
В составе структуры предложения с разбивкой по материалу стен выросла доля кирпичных домов на 8% и снизилась доля крупнопанельных домов.



Источник: "ИАЦ БрОК" (Тюмень)

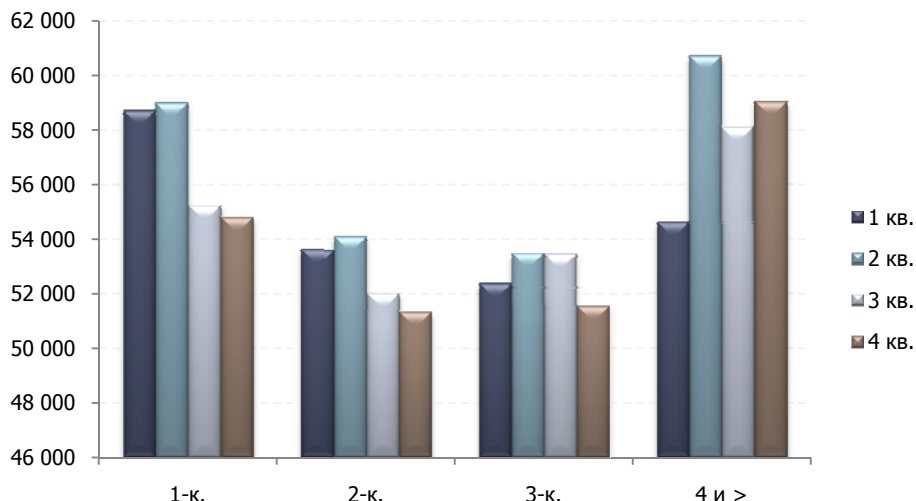
### 1.2.2. Анализ ценовой ситуации на вторичном рынке жилой недвижимости

В большинстве районов города наблюдалось снижение среднего уровня цен во второй половине года. Практически на неизменном уровне цены остались только в центральной части города. Основная причина в том, что здесь расположены квартиры высокой степени комфортности проживания (так называемые объекты «премиум» и «бизнес» класса), которые в меньшей степени подвержены колебаниям на рынке недвижимости.



Источник: "ИАЦ БрОК" (Тюмень)

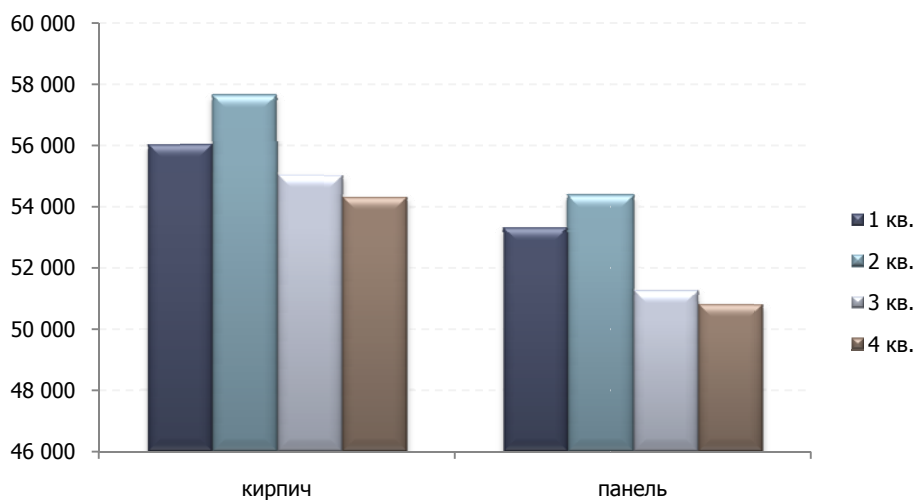
Рис. Динамика цен на вторичном рынке жилья по районам города (2008 год)



Источник: "ИАЦ БрОК" (Тюмень)

**Рис. Динамика цен в разбивке по количеству комнат в квартире (2008 год)**

Традиционно более высокий уровень цен наблюдался на 1-комнатные квартиры. Но по итогам года значительно выделились цены предложения на квартиры из четырех и более комнат. Основная причина в том, что в данном сегменте представлены квартиры «бизнес» и «премиум» класса, которые по итогам года практически не потеряли в цене, а даже немного подросли.



Источник: "ИАЦ БрОК" (Тюмень)

**Рис. Динамика цен в разбивке по материалу стен (2008 год)**

В разбивке по материалу стен также наблюдалась понижательная тенденция уровня цен во второй половине года.

### ПРИЛОЖЕНИЕ. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СТАТИСТИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПО ИТОГАМ 2008 ГОДА ПО ВТОРИЧНОМУ РЫНКУ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТЮМЕНИ

Комнат	Месяц	Объем выборки, шт.	Объем предложения в денежном выражении, тыс. руб.	Мин. цена за кв. м, руб.	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Макс. цена за кв. м, руб.	Медиана, руб./кв. м	Мода, руб./кв. м	СКО	Погрешность, руб./кв. м	Погрешность, %	Средняя общая площадь, кв. м	Медиана, кв. м	Мода, кв. м	Средняя площадь кухни, кв. м	Медиана, кв. м	Мода, кв. м
все размеры	Январь	1 541	4 442 948	23 214	53 985	142 429	53 125	50 000	12 463	635	1,18%	53	50	66	8	8	8
	Февраль	1 635	4 807 741	23 214	54 069	134 529	53 030	50 000	12 286	608	1,10%	54	51	66	9	8	8
	Март	348	1 019 191	28 333	54 734	106 383	53 333	50 000	11 593	1 245	2,27%	54	50	45	9	8	8
	Апрель	351	1 002 387	37 037	55 328	105 691	54 915	50 000	12 017	1 285	2,30%	50	48	45	8	8	8
	Май	292	910 798	35 024	55 227	95 541	54 002	60 606	10 450	1 225	2,22%	56	52	64	9	8	8
	Июнь	456	1 314 453	35 024	55 046	133 333	54 392	45 455	10 463	981	1,78%	52	47	33	9	8	8
	Июль	1 458	4 426 961	22 727	54 623	150 000	51 667	50 000	13 610	713	1,31%	56	51	66	10	9	9
	Август	1 594	4 841 986	24 444	53 343	136 500	52 083	50 000	11 033	553	1,04%	57	52	45	10	9	9
	Сентябрь	1 593	4 625 012	27 778	53 688	120 185	52 941	50 000	10 405	522	1,00%	54	50	34	10	9	9
	Октябрь	2 482	7 317 556	24 561	53 801	145 161	52 426	50 000	11 062	444	0,80%	55	50	34	10	9	9
	Ноябрь	2 444	6 902 078	20 833	53 411	154 545	52 239	50 000	11 185	453	0,80%	53	49	50	10	9	9
	Декабрь	2 673	7 424 988	21 949	51 934	166 667	50 000	50 000	11 228	434	0,80%	53	49	45	10	9	9
1-ком	Январь	509	886 153	35 294	59 857	125 000	60 000	60 000	12 316	1 093	1,83%	29	31	34	6	6	6
	Февраль	507	918 907	35 294	59 129	125 000	59 574	60 000	12 574	1 118	1,90%	31	32	34	6	6	6
	Март	131	250 840	28 333	57 235	100 000	58 366	47 000	11 429	2 005	3,50%	33	34	45	7	7	7
	Апрель	145	269 912	40 307	59 038	97 656	58 140	50 000	11 180	1 863	3,20%	32	31	30	7	6	6
	Май	93	173 520	40 918	59 304	85 526	60 554	60 606	10 073	2 100	3,54%	31	33	33	7	7	7
	Июнь	177	317 820	38 462	58 729	85 526	59 406	57 927	9 708	1 463	2,49%	31	33	33	6	7	7
	Июль	539	999 655	25 325	55 525	150 000	55 556	50 000	11 901	1 026	1,85%	33	34	33	9	9	9
	Август	593	1 157 916	24 444	54 888	100 000	55 556	50 000	9 935	817	1,49%	36	35	34	10	9	9
	Сентябрь	573	1 081 427	34 694	55 391	75 163	56 511	50 000	8 462	708	1,30%	34	34	34	9	9	9
	Октябрь	963	1 842 963	28 846	55 671	119 512	56 452	50 000	9 736	628	1,10%	34	34	34	10	9	9
	Ноябрь	937	1 692 927	20 833	55 863	97 000	56 452	50 000	9 629	629	1,10%	32	33	34	9	9	9
	Декабрь	1 065	1 900 416	24 872	52 652	77 500	53 947	50 000	9 085	557	1,10%	34	34	34	9	9	9
2-ком	Январь	508	1 403 610	23 214	53 422	122 642	51 707	50 000	10 497	932	1,75%	52	50	50	9	8	8
	Февраль	558	1 537 907	23 214	53 706	122 642	51 827	50 000	10 469	887	1,70%	51	50	50	9	8	8
	Март	112	319 150	30 629	53 703	87 866	52 231	52 231	10 508	1 995	3,71%	53	50	50	9	8	8
	Апрель	117	336 780	38 549	54 827	96 567	52 941	45 643	9 549	1 773	3,20%	53	50	50	9	8	8
	Май	82	228 848	35 024	53 600	80 321	52 666	52 231	7 711	1 714	3,20%	52	50	64	9	8	8

	Июнь	147	415 051	35 024	53 883	92 885	52 682	44 554	8 489	1 405	2,61%	52	51	44	9	8	8
	Июль	464	1 345 913	22 727	52 602	132 191	50 000	50 000	11 791	1 096	2,08%	55	52	52	9	9	9
	Август	489	1 435 861	27 105	51 793	136 500	50 926	50 000	9 849	892	1,72%	57	52	52	10	9	9
	Сентябрь	542	1 464 438	31 395	51 666	97 000	51 550	50 000	9 584	824	1,60%	52	51	52	10	9	9
	Октябрь	810	2 333 115	24 561	52 149	137 931	51 000	50 000	9 865	694	1,30%	55	52	50	10	9	9
	Ноябрь	838	2 332 261	26 250	51 949	137 931	50 827	50 000	9 647	667	1,30%	54	51	50	10	9	9
	Декабрь	862	2 277 099	21 949	49 812	166 667	48 969	50 000	10 813	737	1,50%	53	51	50	10	9	9
3-ком	Январь	417	1 566 755	28 926	52 022	142 429	49 459	50 000	10 886	1 067	2,05%	72	66	66	10	8	8
	Февраль	454	1 698 344	28 926	51 961	119 940	50 000	50 000	10 453	982	1,90%	72	66	66	10	9	9
	Март	85	334 101	35 834	53 242	93 220	50 143	51 515	10 255	2 238	4,20%	74	67	66	10	9	9
	Апрель	74	294 495	37 037	55 147	103 448	49 402	49 402	13 470	1 153	2,70%	72	66	66	10	9	9
	Май	85	325 580	38 591	52 721	87 719	51 546	50 000	9 444	2 061	3,91%	73	66	66	10	9	9
	Июнь	102	401 832	37 479	52 720	133 333	49 849	45 455	11 335	2 256	4,28%	75	66	66	11	9	9
	Июль	373	1 537 593	25 990	53 896	127 907	48 529	50 000	14 855	1 540	2,86%	76	67	66	10	9	9
	Август	437	1 779 091	25 990	52 841	114 286	49 254	50 000	12 162	1 165	2,20%	77	68	66	11	9	9
	Сентябрь	403	1 667 997	27 778	53 748	114 286	50 000	50 000	11 602	1 157	2,20%	77	68	66	11	9	9
	Октябрь	582	2 379 885	29 880	52 973	145 161	48 667	50 000	12 611	1 046	2,00%	77	67	66	11	9	9
	Ноябрь	559	2 188 000	28 571	51 490	118 182	48 485	50 000	11 449	969	1,90%	76	67	66	11	9	9
	Декабрь	632	2 486 000	23 148	51 318	137 931	47 761	50 000	11 502	916	1,80%	77	68	66	11	9	9



## **ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

### **Сведения об Исполнителе**

Трошина Валентина Михайловна, сертифицированный РГР аналитик рынка недвижимости (Сертификат РОСС RU РГР САРН 72.001 от 19.07.2006).

Телефон/факс: (3452) 63-13-83, 8(908)8710324

E-mail: vm.troshina@pochta.ru

### **Содержание Исследования**

#### **Объект и период проведения Исследования**

Ценовая и структурная ситуации развития вторичного рынка жилой недвижимости г. Тюмени за 2008 год.

#### **Цель Исследования**

Целью настоящего отчета служит получение основных ценовых и структурных показателей, характеризующих развитие предложения на вторичном рынке жилой недвижимости города Тюмени в 2008 году.

#### **Содержание Отчета**

Отчет состоит из 3 разделов:

1. Структурный и ценовой анализ предложения на вторичном рынке жилья в г. Тюмени за 2008 год.
2. Расчет статистических показателей вторичного рынка жилья г. Тюмени за 2008 год.

#### **Исходные данные**

Отчет основан на информации, содержащейся в специализированных открытых источниках информации. Обновление базы осуществляется ежедневно. Таким образом, можно полагать, что данные репрезентативны по отношению к открытому рынку предложений как генеральной совокупности (статистически достоверно отражают структуру и ценовую ситуацию рынка, пригодны для анализа).

#### **Литература и источники информации**

1. Монография Г.М. Стерника «Технология анализа рынка купли-продажи и аренды жилой и коммерческой недвижимости», март 2005 года
2. Газеты «Квартирный вопрос», «Блиц», «Из рук в руки» за 2008 г.