**КРАТКИЙ ОБЗОР ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.ТЮМЕНИ ЗА АПРЕЛЬ –– 2018Г.[[1]](#footnote-1)**



**ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ**

* Общий объем предложения на первичном рынке в апреле 2018 года составил 11 тыс. объектов, что на 8,63% ниже уровня предыдущего месяца и 29% ниже уровня апреля 2017 года.
* За счет открытия продаж нового дома, доля квартир в сданных домах увеличилась до 19,7%. В продажах доля готовых квартир - 50%.
* Прирост удельной цены предложения к прошлому месяцу - 356 руб. (0,62%), что составило 57555 руб./кв.м.
* 51133 руб./кв.м - удельная цена продажи.
* 52,2 кв.м - средняя площадь приобретаемой квартиры в апреле 2018 года.
* Средний ипотечный чек на первичном рынке составил 1958 тыс.руб.

**1. Анализ предложения на первичном рынке г. Тюмени за апрель 2018г.**

По итогам апреля 2018 года общий объем предложения уменьшился еще на 8,63% и составил около 11 тыс. объектов. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темп прироста - 29% (↓).

В апреле были открыты продажи одного дома в районе Патрушева, объем предложения на первичном рынке пополнился ~200 объектами.

Без изменений в рассматриваемом месяце осталась структура предложения в разрезе по размеру квартир: 56% составила доля однокомнатных квартир, двухкомнатных – 26%, трехкомнатных – 17% и многокомнатных – около 1%.

*Источник: база компании «Этажи», 2018г.*

Рис. 1.1. Распределение новостроек по размеру квартир

По-прежнему основной сегмент однокомнатных квартир с площадью от 20 до 50 кв.м (92%), двухкомнатных - до 70 кв.м (84%), трехкомнатных квартир - с площадью до 75 кв.м (30%), у 24% «трешек» площадь от 80 до 90 кв.м, 16% трехкомнатных квартир сосредоточены в диапазоне от 120 кв.м.

*Источник: база компании «Этажи», 2018г.*

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

69% всего предложения первичного рынка представлено в монолитно-каркасных домах, 22% - в кирпичных, в блочных – 3,4%. Открытие продаж дома в панельном исполнении в апреле 2018 года увеличило долю данного типа домостроения до 5,6%.

*Источник: база компании «Этажи», 2018г.*

Рис. 1.3. Структура предложений в разрезе по типу домостроения

Эконом класс представлен в г. Тюмени в 89% предложений на первичном рынке, комфорт класс – 9,5%, бизнес – 1,5%. В г. Тюмени не представлено домов класса элит.

*Источник: база компании «Этажи», 2018г.*

Рис. 1.4. Структура предложений в разрезе по классам

Однокомнатные квартиры в г. Тюмени в основном представлены в ценовом диапазоне до 2500 тыс.руб. (80%), 64% «двушек» предлагаются с ценой до 3500 тыс.руб. 24% трехкомнатных квартир - с ценой до 3500 тыс.руб., около 45% многокомнатных квартир с ценой до 5500 тыс.руб. и 21% - более 9500 тыс.руб.

*Источник: база компании «Этажи», 2018г.*

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

Первое место в рейтинге районов по объему предложения остается за Тюменской слободой, в апреле на продаже находилось порядка 18,6%, в центральной части (район Студгородок) сосредоточено 12,8%, около 10% приходится на группу районов Мыс, Тарманы, Матмассы и т.д. в порядке убывания.

В районах Дударева и Княжева ведется строительство одного ЖК, объем предложения которых в апреле 2018 года составил 0,3% и 2,2% соответственно.

*Источник: база компании «Этажи», 2018г.*

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

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

В апреле 2018 года темп прироста удельной цены составил 0,62% (356 руб.), по итогам месяца цена 1 кв.м на первичном рынке г. Тюмени сложилась на уровне 57555 руб. Темп прироста к апрелю 2017 года – 4,8% (↑).

*Источник: база компании «Этажи», 2018г.*

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

56188 руб. составила средняя цена 1 кв.м однокомнатных квартир в апреле 2018 года, двухкомнатные в среднем предлагались за 57422 руб./кв.м, трёхкомнатные – 57559 руб./кв.м и многокомнатные – 76814 руб./кв.м.

*Источник: база компании «Этажи», 2018г.*

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

Удельная цена предложения квартир эконом класса на первичном рынке в апреле сложилась на уровне 54148 руб./кв.м, квартир комфорт класса - 68968 руб./кв.м и бизнес класса - 108230 руб./кв.м.

*Источник: база компании «Этажи», 2018г.*

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

Наибольшая удельная цена 1 кв.м остается в районе Центр: Драмтеатр, в апреле 2018 года она составила 112295 руб., на втором месте исторический центр города с ценой 79948 руб., далее по уменьшению удельной цены – Дом печати (73533 руб./кв.м) и т.д. в порядке убывания.

Самая доступная цена в районе Антипино – 42364 руб./кв.м.

В районах с наибольшим объемом предложения удельная цена составила: Тюменская слобода – 53788 руб./кв.м, Центр: Студгородок – 60406 руб./кв.м, в группе районов Мыс, Тарманы, Матмассы - 53166 руб./кв.м.

*Источник: база компании «Этажи», 2018г.*

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 | |
| Март 2018 | Апрель 2018 | руб./кв.м | % |
| 2-й Заречный мкр | 57357 | 57409 | 51 | 0,1 |
| 3-й Заречный мкр | 54495 | 58154 | 3659 | 6,71 |
| 5-й Заречный мкр | 44544 | 44679 | 135 | 0,30 |
| 6 мкр | 58518 | 58474 | -44 | -0,1 |
| Антипино | 42385 | 42364 | -21 | 0,0 |
| Войновка | 51910 | 51593 | -317 | -0,6 |
| Воровского | 45018 | 45025 | 7 | 0,0 |
| Восточный-2 | 46118 | 47193 | 1075 | 2,3 |
| Восточный-3 | 44678 | 44678 | 0 | 0,0 |
| Дом Обороны | 53956 | 54885 | 928 | 1,7 |
| ДОК | 51365 | 52528 | 1163 | 2,3 |
| Дударева | 86497 | 83678 | -2819 | -3,3 |
| Европейский мкр | 66043 | 66169 | 126 | 0,2 |
| Княжева д. | 49804 | 50430 | 626 | 1,3 |
| Лесобаза: Тура мкр | 46986 | 47736 | 750 | 1,6 |
| Маяк | 51186 | 51162 | -24 | 0,0 |
| МЖК | 55039 | 55956 | 917 | 1,7 |
| ММС | 51185 | 50845 | -340 | -0,7 |
| Московский тракт | 49744 | 49660 | -85 | -0,2 |
| Мыс, Тарманы, Матмассы | 53194 | 53166 | -28 | -0,1 |
| Ожогина | 68190 | 66190 | -2001 | -2,9 |
| Патрушева | 52948 | 49476 | -3472 | -6,6 |
| Плеханово | 45627 | 47139 | 1512 | 3,3 |
| Тюменская слобода | 53547 | 53788 | 241 | 0,4 |
| Тюменский мкр | 51744 | 53389 | 1645 | 3,2 |
| Центр: Дом печати | 73491 | 73533 | 42 | 0,1 |
| Центр: Драмтеатр | 111752 | 112295 | 543 | 0,5 |
| Центр: Исторический | 79240 | 79948 | 708 | 0,9 |
| Центр: КПД | 72199 | 71777 | -421 | -0,6 |
| Центр: Студгородок | 60202 | 60406 | 204 | 0,3 |
| Червишевский тракт | 48263 | 47811 | -452 | -0,9 |
| Югра | 52991 | 53510 | 519 | 1,0 |
| Южный мкр | 62460 | 62615 | 155 | 0,2 |



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