**КРАТКИЙ ОБЗОР ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.ТЮМЕНИ ЗА ДЕКАБРЬ –– 2017Г.[[1]](#footnote-1)**



**ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ**

* По итогам декабря 2017 года общий объем предложения составил более 13,8 тыс. квартир. Годовой темп прироста – 6,5% (↓)
* За месяц на продажу вышло более 1,7 тыс. новых объектов, доля квартир в сданных домах снизилась до 21%.
* Удельная цена предложения составила 56605 руб./кв.м, что всего на 0,15% выше уровня ноября текущего года. Годовой темп прироста – 5,3% (↑).
* 48031 руб./кв.м. составила удельная цена продажи.
* Неизменно наиболее популярный район на первичном рынке – Тюменская слобода.
* Наибольшим спросом у покупателей пользуются квартиры в сданных домах (55% в общем объеме продаж).

**1. Анализ предложения на первичном рынке г. Тюмени за декабрь 2017г.**

Декабрь 2017 года по итогам месяца также показал снижение объема предложения, совокупно за рассматриваемый период на продаже находилось порядка 13,8 тыс. квартир, что на 1,6% меньше, чем в ноябре текущего года. Годовой темп прироста составил – 6,5% (↓).

В декабре на рынок Тюмени вышел новый проект – ЖК «Горки» в районе Воронинских горок, а также очереди в уже строящихся ЖК. Общий объем нового предложения составил более 1,7 тыс. квартир.

Структура предложения по сравнению с прошлым периодом практически не изменилась: 59% квартир на первичном рынке – однокомнатные, 27% - двухкомнатные, 14% представлено «трешками» и менее 1% - многокомнатные.

*Источник: база компании «Этажи», 2017г.*

Рис. 1.1. Распределение новостроек по размеру квартир

Однокомнатные квартиры в основном предлагаются с площадями от 20 до 50 кв.м (92%), двухкомнатные квартиры - до 70 кв.м (85% в общем объеме предложения «двушек»), трехкомнатные квартиры превалируют в двух сегментах - до 75 кв.м (26%) и от 120 кв.м (20%).

*Источник: база компании «Этажи», 2017г.*

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

За счет открытия продаж новых объектов объем предложения квартир в монолитно-каркасных домах увеличился на 4,4% и составил 66% от всех объектов, в кирпичных домах представлено порядка 22%, 7% - в панельных, 4% - в домах из блоков.

*Источник: база компании «Этажи», 2017г.*

Рис. 1.3. Структура предложений в разрезе по типу домостроения

Доля квартир эконом класса осталась на уровне в 87,5%. На комфорт класс приходится 11%, доля в 1,8% - бизнес. В г. Тюмени не представлено домов класса элит.

*Источник: база компании «Этажи», 2017г.*

Рис. 1.4. Структура предложений в разрезе по классам

Превалирующий ценовой диапазон однокомнатных квартир в г. Тюмени – до 2500 тыс.руб. (84%), двухкомнатных – до 3500 тыс.руб. (70%). По трехкомнатным квартирам наблюдается большой разброс цен (до 5000 тыс.руб. на рынке было выставлено порядка 54% всех «трешек»), многокомнатные превалируют в диапазонах менее 5500 тыс.руб. (31%) и более 9500 тыс.руб. (43%).

*Источник: база компании «Этажи», 2017г.*

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

Наибольший объем предложения квартир на первичном рынке представлен в районе Тюменская слобода (16%), в районе Студгородка сосредоточено порядка 11%, на группу районов Мыс, Тарманы, Матмассы приходится 10% и т.д. в порядке убывания.

В декабре открыли продажи нового жилого комплекса в районе Воронинских горок (д. Княжева), где совокупный объем предложения квартир в общем объеме составил около 2%.

Меньше всего квартир в предложении от застройщиков по-прежнему остается в районе Восточного-3 – 0,04% (5 квартир).

*Источник: база компании «Этажи», 2017г.*

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

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

В декабре 2017 года удельная цена предложения осталась на уровне ноября (56605 руб./кв.м), изменение составило всего 0,15% (↑) в рамках погрешности. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, темп прироста составил 5,3% (↑).

*Источник: база компании «Этажи», 2017г.*

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

В декабре 2017 года однокомнатные квартиры в среднем предлагались с ценой 54795 руб./кв.м, двухкомнатные – 55894 руб./кв.м, трёхкомнатные – 58502 руб./кв.м и многокомнатные – 90354 руб./кв.м. Как и в прошлом месяце, наибольший темп прироста выявлен по многокомнатным квартирам (+ 5,5%).

*Источник: база компании «Этажи», 2017г.*

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

Квартиры в домах бизнес класса по г. Тюмени в декабре 2017 года в среднем предлагались с ценой 101014 руб./кв.м, комфорт - 66030 руб./кв.м и эконом – 53171 руб./кв.м.

*Источник: база компании «Этажи», 2017г.*

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

В рейтинге районов по цене 1 кв.м самая высокая цена остается в районе Драмтеатра, по итогам декабря 2017 она составила 107561 руб./кв.м, в исторической части города квартиры в среднем предлагаются за 81107 руб./кв.м, в районе КПД – 72080 руб./кв.м и районе Дом Печати – 69539 руб./кв.м.

Район Дударева и Княжева представлены одним ЖК, удельная цена которых по данным декабря 2017 года составила 77043 руб./кв.м.

*Источник: база компании «Этажи», 2017г.*

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 | |
| Ноябрь 2017 | Декабрь 2017 | руб./кв.м | % |
| 2-й Заречный мкр | 51632 | 56939 | 5307 | 10,3 |
| 3-й Заречный мкр | 60070 | 60175 | 105 | 0,17 |
| 5-й Заречный мкр | 43951 | 44497 | 546 | 1,24 |
| 6 мкр | 60384 | 60981 | 597 | 1,0 |
| Антипино | 38075 | 37039 | -1036 | -2,7 |
| Войновка | 48310 | 45584 | -2726 | -5,6 |
| Воровского | 45014 | 45016 | 1 | 0,0 |
| Восточный-2 | 45158 | 43950 | -1208 | -2,7 |
| Восточный-3 | 52476 | 44988 | -7489 | -14,3 |
| Дом Обороны | 50664 | 50914 | 250 | 0,5 |
| ДОК | 50828 | 50981 | 154 | 0,3 |
| Дударева | 77048 | 86782 | 9735 | 12,6 |
| Европейский мкр | 65430 | 65350 | -81 | -0,1 |
| Княжева д. | - | 49163 | - | - |
| Лесобаза | 45901 | 46518 | 617 | 1,3 |
| Маяк | 51016 | 51530 | 514 | 1,0 |
| МЖК | 53035 | 53175 | 140 | 0,3 |
| ММС | 50059 | 50496 | 438 | 0,9 |
| Московский тракт | 48414 | 48609 | 195 | 0,4 |
| Мыс, Тарманы, Матмассы | 52613 | 52458 | -155 | -0,3 |
| Нефтяников | 36628 | 35636 | -991 | -2,7 |
| Ожогина | 68541 | 68345 | -196 | -0,3 |
| Патрушево | 64153 | 57633 | -6520 | -10,2 |
| Плеханово | 45512 | 44710 | -801 | -1,8 |
| Тюменская слобода | 48104 | 51257 | 3154 | 6,6 |
| Тюменский мкр | 52269 | 51891 | -378 | -0,7 |
| Центр: Дом печати | 69436 | 69539 | 103 | 0,1 |
| Центр: Драмтеатр | 107576 | 107561 | -15 | 0,0 |
| Центр: Исторический | 79866 | 81107 | 1241 | 1,6 |
| Центр: КПД | 72355 | 72080 | -275 | -0,4 |
| Центр: Студгородок | 60061 | 60078 | 16 | 0,0 |
| Червишевский тракт | 68840 | 68840 | 0 | 0,0 |
| Югра | 50902 | 51272 | 370 | 0,7 |
| Южный мкр | 62135 | 61940 | -194 | -0,3 |



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