**2 квартал 2016 года**

**ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Тюмень[[1]](#footnote-1)



* В отличие от 1 квартала 2016 года, наибольший спрос в равной степени распределился между дачами и земельными участками.
* К популярным направлениям для покупки загородной недвижимости во 2 квартале 2016г также можно отнести и черту города (185 в общем объеме продаж), в лидерах остаются Московский и Салаирский тракты.
* Средняя полная цена продажи дач составила 1094 тыс.руб., земельных участков – 956 тыс.руб.
* Средний торг по объектам во 2 квартале составил 5,8%

**2 квартал 2016 года**

**ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Тюмень**

# 1. ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ

**Объем и структура предложения**

Во 2 квартале 2016 года прирост объема предложения составил порядка 2,5% (около 400 объектов), относительно аналогичного периода предыдущего года - ↑11,7%. Основной прирост базы приходится на земельные участки – более 350 объектов, в основном в черте города и направлении Ирбитского тракта.

За счет выставленных земельных участков на продажу, их доля в общем объеме предложения увеличилась до 51%.

По сравнению с 1 кварталом 2016 года, уменьшилась доля домов до 23%, по остальным типам квартальный прирост не составил более 1,5% (40 объектов).

**2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

**Объем предложения**

В лидерах по объему предложения земельных участков неизменно остаются направления Салаирского, Московского и Велижанского трактов.

Во 2 квартале с приростом в более чем 500 объектов, общий объем предложения участков в черте города превысил отметку в 1000 объектов (13%). Отмечен прирост объектов на продаже и по Ирбитскому тракту (↑1,73%, более 180 объектов).

**Ценовая ситуация**

На 3,1% во 2 квартале 2016 года снизилась удельная цена предложения земельных участков, наибольшее влияние оказал прирост базы объектов (↑4,4%), без учета новых объектов процент снижения не превышает 1% в рамках погрешности.

# 3. ДОМА

**Объем предложения**

Во 2 квартале 2016 года снизился объем предложения за счет выбытия объектов по Салаирскому тракту, что компенсировалось активностью продавцов – на продажу было выставлено более 150 объектов в черте города. Темп прироста к 1 кварталу 2016 года составил -0,37% (↓), к аналогичному периоду предыдущего года – 10,7% (↑).

Превалирующим по объему предложения домов остается г. Тюмень (черта города) – 27% или более 1000 объектов на продаже, по остальным направлениям их количество не превышает 500 объектов.

**Ценовая ситуация**

Во 2 квартале темп прироста удельной цены предложения домов составил 18,3% (33210 руб./кв.м.), тем не менее цена не превысила уровень аналогичного периода 2015 года. Существенное изменение связано с выходом большого количества объектов по одному из самых дорогих направлений города.

Наибольшая полная цена предложения – в черте города, во 2 квартале 2016 года она составила порядка 4087 тыс.руб., на втором месте Ирбитский тракт – 3829 тыс.руб., далее Салаирский тракт – 3000 тыс.руб. Сравнительно недорогие объекты расположены в направлениях Тобольского, Червишевского и Велижанского трактов со средней полной ценой около 2500 тыс.руб.

# 4. ДАЧИ

**Объем предложения**

Общий объем предложения дач составил более 2600 объектов, что на 1,4% больше, чем в предыдущем квартале; годовой темп прироста – 3,8% (↑).

Наибольший прирост базы отмечен в черте города Тюмени – 17,9% (↑).

**Ценовая ситуация**

Средняя полная цена предложения дач во 2 квартале 2016г. сложилась на уровне 1255 тыс.руб. В разрезе по направлениям высокий уровень цен выявлен по Ялуторовскому тракту (1513 тыс.руб.), больше всего недорогих дач можно найти по Велижанскому тракту, где средняя цена предложения составила 950 тыс.руб.

# 5. КОТТЕДЖИ

**Объем предложения**

Общий объем предложения коттеджей составил более 1400 объектов, во 2 квартале 2016 года на продажу было выставлено более 200 объектов. Существенное изменение доли выявлено в черте города (с 25 до 36% в общем объеме предложения), на продажу в данном направлении было выставлено около 70 объектов.

Меньше всего объектов на продаже по Тобольском тракту (4% или менее 30 коттеджей).

**Ценовая ситуация**

Средняя цена 1 кв.м. коттеджа во 2 квартале 2016 года сложилась на уровне 41757 руб., незначительный рост цены (в рамках погрешности) обусловлен выходом новых объектов на продажу и выбытием.

**6. ТАУНХАУСЫ**

**Объем предложения**

Во 2 квартале на продажу было выставлено 26 таунхаусов, в основном это объекты в п. Московский и районе Цимлянское. За счет выхода новых объектов доля объема предложения по Московскому тракту увеличилась на 2%.

**Ценовая ситуация**

На 2,8% снизилась удельная цена предложения таунхаусов во 2 квартале 2016г., годовой темп прироста – 6,36% (↓).

Средняя полная цена за рассматриваемый период сожилась на уровне 7404 тыс.руб. , в в районах комплекной застройки – 10965 тыс.руб. в черте города и 4130 тыс.руб. в направлении Московского тракта.



1. Обзор подготовлен на основании базы компании "Этажи", по методологии Главного аналитика РГР Стерника Г.М. [↑](#footnote-ref-1)