# ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТЮМЕНИ ЗА ИЮЛЬ 2019 Г.[[1]](#footnote-1)

**[[2]](#footnote-2)**

# ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

* Наибольшим спросом у покупателей в июле пользовались квартиры в районах: Тюменский мкр (наибольший спрос на 1,2-комнатные квартиры); Центр: КПД (1,2-комнатные квартиры); Мыс, Тарманы, Матмасы (наибольший спрос на 1-комнатные квартиры); Дом обороны (1-комнатные квартиры), Центр: Драмтеатр (1,2-комнатные квартиры). Наблюдается рост спроса в районах Тюменский мкр и Дом обороны.
* Удельная цена предложения составила в июле 66 977 руб. за кв. м (рост на 0,43%), удельная цена продаж - 60 581 руб. за кв. м
* По сравнению с июлем прошлого года удельная цена предложения выросла на 6 543 руб. за квадратный метр (10,83%).
* Объем предложения за месяц увеличился на 392 квартиры и составляет 13 055 объектов
* Средний предпродажный торг в июле составил 3,03%
* Средний срок экспозиции проданных в июле квартир 9,2 мес. (снижение на 1,3 мес. по сравнению с уровнем прошлого года).

# Анализ предложения на вторичном рынке г. Тюмени за июль 2019г.

Предложение вторичного рынка жилой недвижимости составило 13 055 квартир (исключая квартиры за чертой города и другие типы: пансионаты, общежития, коммунальные квартиры, а также малоэтажное строительство).

По сравнению с прошлым месяцем предложение увеличилось на 392 квартиры (+3,1%). По сравнению с июлем 2018г. предложение снизилось на 7,13% (1 002 квартиры).

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

Рис. 1.1. Структура предложения по размерам квартир

В структуре предложения вторичного рынка за последний месяц не произошло существенных изменений.

На вторичном рынке превалировали 1-комнатные квартиры, их объем предложения составил 4 703 квартиры (36%). Объем предложения 2-комнатных квартир составил 4 225 объектов (32,4% вторичного рынка). Доля 3-комнатных квартир составила 25,7% вторичного рынка (3 357 квартир). Объем предложения многокомнатных квартир составляет 770 квартир (5,9%).

Наибольшее предложение на вторичном рынке сосредоточено в районе Тюменский мкр – 7,49% (978 квартир), в районе Центр: драмтеатр – 7,08% (924 квартиры), Мыс, Тарманы, Матмасы – 7,06% (предложение составило 922 квартиры), в районе Центр: КПД – 6,47% (845 квартир).

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

Рис. 1.2. Структура предложения по районам

# Анализ ценовой ситуации на вторичном рынке г. Тюмени за июль 2019г.

Удельная цена предложения в июле 2019г. составила 66 977 руб./кв. м, наблюдается рост на 289 рублей (по сравнению с прошлым месяцем) – 0,43%. За последний год (по сравнению с июлем 2018 г.) удельная цена предложения выросла на 6 543 руб. за квадратный метр (10,83%).

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

Рис. 2.1. Динамика удельной цены предложения

Удельная цена 1-комнатных квартир составила 72 465 рублей за квадратный метр, это на 0,6% больше, чем в прошлом месяце (в денежном эквиваленте это 429 руб.). Удельная цена 2-комнатных квартир составила 67 679 руб./кв. м (рост на 99 руб. – 0,1%). 3-комнатные квартиры в июле имели удельную цену 64 451 руб./кв. м (рост на 486 рублей – 0,8%).

Удельная цена многокомнатных квартир снизилась на 159 руб. (0,3%) и составила 61 836 руб. за квадратный метр.

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

Рис. 2.2. Удельная цена по размерам квартир

В июле 2019 лидером по величине удельной цены за кв. м на вторичном рынке Тюмени стал район Ожогина, удельная цена которого составила 89 484 руб. за квадратный метр, объем предложения в данном районе – 33 квартиры.

Следующим по величине удельной цены идет Европейский мкр (86 586 руб./кв. м, 171 квартира в предложении) и Центр: Исторический (85 574 руб./кв. м при 561 квартире в предложении).

Наибольшее снижение цены зафиксировано в районе Бабарынка (- 5,47%), наибольший рост – в районе Утешево (5,11%).

36 из 49 рассматриваемых районов (73%) имеют среднюю цену квадратного метра ниже, чем в среднем по рынку.

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

Рис. 2.3. Удельная цена по районам

# Анализ продаж на вторичном рынке г. Тюмени за июль 2019 г.

В структуре продаж июля в пользу 1-комнатных квартир сделали свой выбор 49,7% покупателей.

Доля продаж 2-комнатных квартир составила 31%, 3-комнатных – 17,6%. Многокомнатные квартиры предпочли 1,7% покупателей.

Удельная цена продажи вторичного жилья в июле составила 60 581 руб. за квадратный метр.

Средняя площадь проданных в июле квартир на вторичном рынке составила 51,6 кв. м (в июле 2018 года – 52,9 кв. м).

Средний срок экспозиции проданных в июле квартир составил 9,2 мес. – наблюдается увеличение срока на 2,3 мес. по сравнению с прошлым месяцем, и сокращение по сравнению с уровнем прошлого года на 1,3 мес.

Средняя полная цена продажи на вторичном рынке составила 3 млн. 104 тыс. рублей (наблюдается сокращение на 33 тыс. рублей по сравнению с прошлым месяцем).

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

Рис. 3.1. Структура продаж по размерам квартир

**Приложение 1. Числовая пространственно-параметрическая модель вторичного рынка г. Тюмени за июль** **2019 г.[[3]](#footnote-3)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер столбца** | **Показатель** |
| 1 | Объем выборки, шт. |
| 2 | Средняя цена, тыс. руб. |
| 3 | СКО, тыс. руб. |
| 4 | Погрешность, тыс. руб. |
| 5 | Погрешность, % |
| 6 | Минимум, тыс. руб. |
| 7 | Максимум, тыс. руб. |
| 8 | Медиана, тыс. руб. |
| 9 | Средняя площадь, кв. м |
| 10 | СКО, кв. м |
| 11 | Погрешность, кв. м |
| 12 | Погрешность, % |
| 13 | Минимум, кв. м |
| 14 | Максимум, кв. м |
| 15 | Медиана, кв. м |
| 16 | Средневзвешенная, руб./кв. м |
| 17 | СКО, руб./кв. м |
| 18 | Погрешность, руб./кв. м |
| 19 | Погрешность, % |
| 20 | Минимум, руб./кв. м |
| 21 | Максимум, руб./кв. м |
| 22 | Медиана, руб./кв. м |

| **Кол-во комнт** | **Тип домостроения** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** | **12** | **13** | **14** | **15** | **16** | **17** | **18** | **19** | **20** | **21** | **22** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **все** | все | 13055 | 4054 | 2440 | 43 | 1,1 | 700 | 70000 | 3530 | 60,5 | 29 | 0,5 | 0,8 | 17 | 334 | 56 | 66977 | 15402 | 270 | 0,4 | 25149 | 437500 | 65646 |
| кирпичное | 5546 | 4494 | 2952 | 79 | 1,8 | 700 | 70000 | 3670 | 66,1 | 33 | 0,9 | 1,3 | 18 | 334 | 59 | 68004 | 16233 | 436 | 0,6 | 26588 | 437500 | 65718 |
| монолитное | 2335 | 4139 | 2231 | 92 | 2,2 | 1300 | 26300 | 3580 | 54,9 | 25 | 1,0 | 1,9 | 19 | 197 | 50 | 75399 | 14961 | 619 | 0,8 | 36628 | 188525 | 74074 |
| панельное | 3335 | 3515 | 1236 | 43 | 1,2 | 780 | 15000 | 3360 | 59,5 | 24 | 0,8 | 1,4 | 17 | 235 | 57 | 59085 | 10447 | 362 | 0,6 | 25149 | 142857 | 60446 |
| блочное | 191 | 3917 | 2136 | 310 | 7,9 | 1400 | 24600 | 3500 | 58,7 | 23 | 3,3 | 5,7 | 23 | 197 | 57 | 66691 | 18466 | 2679 | 4,0 | 37037 | 130645 | 65686 |
| **1-комн** | все | 4703 | 2723 | 846 | 25 | 0,9 | 700 | 12000 | 2650 | 37,6 | 9 | 0,3 | 0,7 | 17 | 111 | 37 | 72465 | 12602 | 368 | 0,5 | 30172 | 176471 | 71111 |
| кирпичное | 1630 | 2790 | 888 | 44 | 1,6 | 700 | 12000 | 2700 | 39,2 | 9 | 0,4 | 1,1 | 18 | 111 | 38 | 71188 | 12787 | 634 | 0,9 | 30172 | 129167 | 70207 |
| монолитное | 1290 | 2924 | 902 | 50 | 1,7 | 1300 | 12000 | 2818 | 38,4 | 10 | 0,6 | 1,5 | 19 | 75 | 39 | 76236 | 12587 | 701 | 0,9 | 45098 | 176471 | 75000 |
| панельное | 977 | 2373 | 530 | 34 | 1,4 | 780 | 5000 | 2400 | 35,1 | 8 | 0,5 | 1,5 | 17 | 69 | 35 | 67534 | 9882 | 633 | 0,9 | 36200 | 142857 | 67500 |
| блочное | 58 | 2836 | 832 | 220 | 7,8 | 1400 | 5100 | 2685 | 35,3 | 8 | 2,1 | 6,0 | 23 | 55 | 34 | 80230 | 16258 | 4307 | 5,4 | 38043 | 121951 | 80715 |
| **2-комн** | все | 4225 | 3991 | 1482 | 46 | 1,1 | 1250 | 20000 | 3800 | 59 | 14 | 0,4 | 0,7 | 27 | 146 | 57 | 67679 | 13649 | 420 | 0,6 | 28409 | 188525 | 65306 |
| кирпичное | 1884 | 4112 | 1645 | 76 | 1,8 | 1250 | 20000 | 3900 | 60 | 16 | 0,7 | 1,2 | 31 | 146 | 57 | 68543 | 13955 | 643 | 0,9 | 28409 | 174286 | 66000 |
| монолитное | 645 | 4839 | 1484 | 117 | 2,4 | 2750 | 14000 | 4500 | 64,2 | 12 | 0,9 | 1,5 | 43 | 123 | 62 | 75385 | 15177 | 1196 | 1,6 | 36628 | 188525 | 73379 |
| панельное | 1079 | 3430 | 757 | 46 | 1,3 | 1830 | 6300 | 3390 | 55,7 | 10 | 0,6 | 1,1 | 27 | 92 | 53 | 61609 | 8515 | 519 | 0,8 | 35009 | 118370 | 61067 |
| блочное | 66 | 3937 | 1281 | 318 | 8,1 | 1820 | 8100 | 3590 | 57,3 | 9 | 2,2 | 3,9 | 41 | 90 | 55 | 68738 | 15386 | 3817 | 5,6 | 43437 | 130645 | 66138 |
| **3-комн** | все | 3357 | 5347 | 2857 | 99 | 1,8 | 1800 | 70000 | 4700 | 83 | 23 | 0,8 | 1,0 | 40 | 237 | 81 | 64451 | 17591 | 607 | 0,9 | 25149 | 437500 | 59265 |
| кирпичное | 1593 | 5836 | 3482 | 175 | 3,0 | 1800 | 70000 | 5100 | 86,9 | 28 | 1,4 | 1,6 | 40 | 237 | 83 | 67196 | 20043 | 1005 | 1,5 | 26588 | 437500 | 61605 |
| монолитное | 351 | 6659 | 2526 | 270 | 4,1 | 2950 | 20800 | 6000 | 89,5 | 19 | 2,0 | 2,3 | 49 | 168 | 85 | 74384 | 18654 | 1994 | 2,7 | 38636 | 166400 | 71036 |
| панельное | 1051 | 4303 | 967 | 60 | 1,4 | 1900 | 8000 | 4190 | 77,2 | 16 | 1,0 | 1,3 | 47 | 235 | 70 | 55769 | 8252 | 509 | 0,9 | 25149 | 88806 | 55208 |
| блочное | 51 | 4608 | 1936 | 548 | 11,9 | 2500 | 11900 | 3900 | 75,9 | 14 | 4,0 | 5,2 | 50 | 122 | 76 | 60721 | 15234 | 4309 | 7,1 | 37037 | 98544 | 56250 |
| **многокомн** | все | 770 | 6890 | 4388 | 316 | 4,6 | 2100 | 45000 | 5400 | 111,4 | 42 | 3,0 | 2,7 | 0 | 334 | 104 | 61836 | 18137 | 1308 | 2,1 | 29897 | 179856 | 54578 |
| кирпичное | 439 | 7595 | 4903 | 469 | 6,2 | 2100 | 45000 | 6000 | 116,8 | 49 | 4,7 | 4,0 | 51 | 334 | 104 | 65032 | 18242 | 1743 | 2,7 | 29897 | 171363 | 57751 |
| монолитное | 49 | 8855 | 5362 | 1548 | 17,5 | 3600 | 26300 | 7000 | 119,9 | 31 | 8,9 | 7,5 | 74 | 197 | 117 | 73881 | 30347 | 8760 | 11,9 | 40000 | 179856 | 60771 |
| панельное | 228 | 5170 | 1704 | 226 | 4,4 | 2866 | 15000 | 4800 | 100,3 | 24 | 3,2 | 3,2 | 58 | 178 | 104 | 51526 | 9048 | 1201 | 2,3 | 34250 | 100000 | 49549 |
| блочное | 16 | 5551 | 5153 | 2661 | 47,9 | 3000 | 24600 | 4300 | 94,8 | 30 | 15,5 | 16,3 | 61 | 197 | 91 | 58528 | 20951 | 10819 | 18,5 | 40250 | 124620 | 46090 |



1. Отчет выполнен в соответствии с методическими рекомендациями по анализу рынка недвижимости Г.М. Стерника, принятыми Российской Гильдией Риэлторов [↑](#footnote-ref-1)
2. Источник фото: https://experience.tripster.ru/experience/12452/?utm\_campaign=affiliates&utm\_term=text&utm\_c [↑](#footnote-ref-2)
3. Числовая дискретная пространственно-параметрическая модель выполнена в соответствии с методическими рекомендациями по анализу рынка недвижимости Г.М. Стерника, принятыми Российской Гильдией Риэлторов [↑](#footnote-ref-3)