**3 квартал 2014 года**

**ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Тюмень[[1]](#footnote-2)



* Наибольшим спросом пользуются земельные участки, их доля в общем объеме продаж в 2014г. составила порядка 47%, на втором месте - дачи (24%)
* Средняя цена продажи земельных участков в 2014г. сложилась на уровне 924 тыс.руб., дач - 1084 тыс.руб., домов - 2324 тыс.руб., коттеджей - 7252 тыс.руб.
* Спрос на земельные участки в основном сосредоточен в диапазонах цен от 300 до 600 тыс.руб. и от 600 до 900 тыс.руб. Наиболее популярные направления: Салаирский и Московский тракты, черта г.Тюмень.

**3 квартал 2014 года**

**ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Тюмень**

# 1. ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ

**Сезонность и объем предложения**

На рынке загородной недвижимости наблюдается устоявшаяся тенденция: пики по заявкам приходятся на весну и осень. Наибольшая активность покупателей в 3 кв.2014г. пришлась на август: спрос по сравнению с прошлым месяцем увеличился на 16,5%, по сравнению с августом 2013г. - 28,3% (↑). В сентябре прослеживается небольшое снижение заявок, однако в октябре - начале ноября ожидается осенний пик заявок на покупку.

Активность продавцов с июня 2014г. имеет отрицательную тенденцию: в сентябре 2014г. по сравнению с началам квартала объем заявок снизился на 14,9%.

Объем предложения в 3 кв.2014г. составил более 11820 объектов загородной недвижимости. Темп прироста к 3 кв.2013г. составил порядка 34,5% (↑), к предыдущему кварталу - 5,9% (↑).

Традиционно, превалирующий объем предложения на рынке загородной недвижимости представлен земельными участками - 49,4% в общем объеме предложения; доля домов составила порядка 22,6%, дач - 17,1%, коттеджей - 9,9% и таунхаусов - 1,1%.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип | Доля, % | Темп прироста ко 2 кв.2014г., % |
| Земельные участки | 49,4 | 6,9 |
| Дома | 22,6 | 8,7 |
| Дачи | 17,1 | 2,4 |
| Коттеджи | 9,9 | 1,6 |
| Таунхаусы | 1,1 | 5,9 |

 |

В разрезе по направлениям преобладает объем предложения на Салаирском тракте - 21,8%, на втором месте - Московский тракт (15,8%), на третьем - черта г.Тюмень (14,9%) и далее в порядке убывания.

В отличие от всех направлений в районе Старого Тобольского тракта наблюдается снижение объема предложения на 2,8%(↓); за 3 кв.2014г. было выставлено порядка 114 объектов.

Значительный рост объема предложения был выявлен в районе Ирбитского тракта (↑24,4%), Московского тракта (↑8,7%) и Велижанского тракта (↑7,6%).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Направление | Доля, % | Темп прироста ко 2 кв.2014г., % |
| Салаирский тракт | 21,83 | 5,0 |
| Московский тракт | 15,78 | 8,7 |
| Тюмень | 14,88 | 3,7 |
| Велижанский тракт | 13,05 | 7,6 |
| Ялуторовский тракт | 10,62 | 1,5 |
| Ирбитский тракт | 7,04 | 24,4 |
| Червишевский тракт | 6,68 | 6,5 |
| Тобольский тракт | 5,44 | 0,6 |
| Старый Тобольский тракт | 4,68 | -2,8 |

**Ценовая ситуация**

В целом на рынке загородной недвижимости не наблюдается значительных изменений цен. Наибольшее изменение в 3 кв.2014г. по сравнению с предыдущим кварталом наблюдается на таунхаусы (↓6,5%) за счет увеличения объема предложения на 5,9%. Остальные изменения не превышают ±2% (в пределах погрешности), что говорит о стабильной ситуации на рынке загородного жилья.

# 2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

**Объем предложения**

Почти половина предложения на рынке загородного жилья - земельные участки (49,4%), объем предложения которых по сравнению со 2 кв.2014г. увеличился на 6,9%.

Превалирующий объем предложения сосредоточен с районах Салаирского тракта (26%), Московского и Велижанского трактов (17% и 7% соответственно).

**Ценовая ситуация**

В разрезе по направлениям наибольшая средняя цена предложения земельных участков сосредоточена в черте города Тюмени - 4743 тыс.руб. (темп прироста ко 2 кв.2014г - 35,7%↑ за счет выхода новых объектов с более высокой ценой и вымывания с рынка более дешевых). На втором месте - Ирбитский тракт со средней ценой 2139 тыс.руб. (↓16,2%).

Более доступные по цене земельный участки выставлены на продажу по Велижанскому и Салаирскому трактам - в среднем 771 и 814 тыс.руб. соответственно.

# 3. ДОМА

**Объем предложения**

Наибольший прирост объема предложения в 3 кв.2014г. пришелся на дома, по сравнению с прошлым кварталом он составил 8,7%(↑).

Дома занимают порядка 23% в общем объеме предложения, из них превалирующая доля в черте г.Тюмени (29%). Объем предложения в районах Московского и Ялуторовского трактов составил по 12% и далее в порядке убывания.

Во всех направлениях, кроме Тобольского тракта (где предложение осталось неизменным), выявлено увеличение объема предложения. Наибольшие темпы прироста составили 21,7% и 18,9% по Ирбитскому и Велижанскому трактам соответственно.

**Ценовая ситуация**

Средняя цена домов в 3 кв.2014г. сложилась на уровне 3657 тыс.руб., темп прироста к прошлому кварталу - 2%(↓).

Наибольшая средняя цена домов сложилась в черте г.Тюмени - 4208 тыс.руб., на втором месте - по Ирбитскому тракту (4182 тыс.руб.). Наиболее доступные - в направлении Велижанского тракта (2657 тыс.руб.)

# 4. ДАЧИ

**Объем предложения**

17,1% - доля объема предложения дач на рынке загородной недвижимости. Основные направления по наибольшему числу предложений - Салаирский тракт (31%), Велижанский тракт (19%), Ялуторовский тракт (17%) и Московский тракт - 16%. Объем предложения в остальных направлениях не превышает 7%. По Старому Тобольскому тракту объем предложения в 3 кв.2014г. составил всего 0,1%.

Значительное увеличение объема предложения наблюдается по Московскому и Салаирскому тракту (7,5% и 6,8% соответственно).

**Ценовая ситуация**

Средняя цена предложения дач в 3 кв.2014г. составила 1382 тыс.руб., что на 11 тыс.руб. (0,8%) выше, чем в прошлом квартале. За три последних квартала наблюдается тенденция увеличения с небольшими темпами прироста.

Наибольший прирост средней цены предложения дач наблюдается в черте города Тюмени, в 3 кв.2014г. он составил порядка 39,1% (↑703 тыс.руб.) из-за вымывания с рынка более дешевых объектов.

В остальных направлениях не наблюдается значительных колебаний средних цен (увеличение средней цены дач по Старому Тобольскому тракту объясняется наличием небольшого объема предложения в связи с чем возникает наибольшая волотильность цены).

# 5. КОТТЕДЖИ

**Объем предложения**

Порядка 10% - доля коттеджей в общем объеме предложения, темп прироста к прошлому кварталу составил 1,6%.

Как и дома, коттеджи в основном представлены в черте г.Тюмени (28%). Наибольший прирост объемов предложения прослеживается в направлениях Салаирского и Московского трактов.

**Ценовая ситуация**

В 3 кв.2014г. средняя цена предложения коттеджей составила 11116 тыс.руб. (↓ по сравнению в прошлым кварталом на 1,4% в пределах погрешности).

Наибольшее изменение средних цен коттеджей составило -9,6%(↓) по Велижанскому тракту, практически не изменилась цена в черте г.Тюмени (0,1%) и по Московскому тракту (-0,9%).

# 6. ТАУНХАУСЫ

**Объем предложения**

На 5,9% в 3 кв.2014г. увеличился объем предложения таунхаусов и его доля составила 1,1%. Более половины (52%) объема предложения сосредоточена в черте г.Тюмени, четверть предложения в районе Московского тракта.

Меньше всего объектов в районах Салаирского и Ялуторовского трактов - по 1% в общем объеме предложения.

**Ценовая ситуация**

Увеличение объема предложения таунхаусов повлияло на снижение средней цены предложения на 586 тыс.руб. (↓6,5%).

В направлении Червишевского тракта таунхаусы в среднем предлагались с ценой 10677 тыс.руб. (↓19,6%), в черте г.Тюмени - 11021 тыс.руб. (↓2,1%) и далее в порядке убывания. Только по Ирбитскому тракту в 3 кв.2014г. произошло увеличение средней цены таунхаусов на 9,3%.

1. Обзор подготовлен на основании базы компании "Этажи", по методологии Главного аналитика РГР Стерника Г.М. [↑](#footnote-ref-2)