

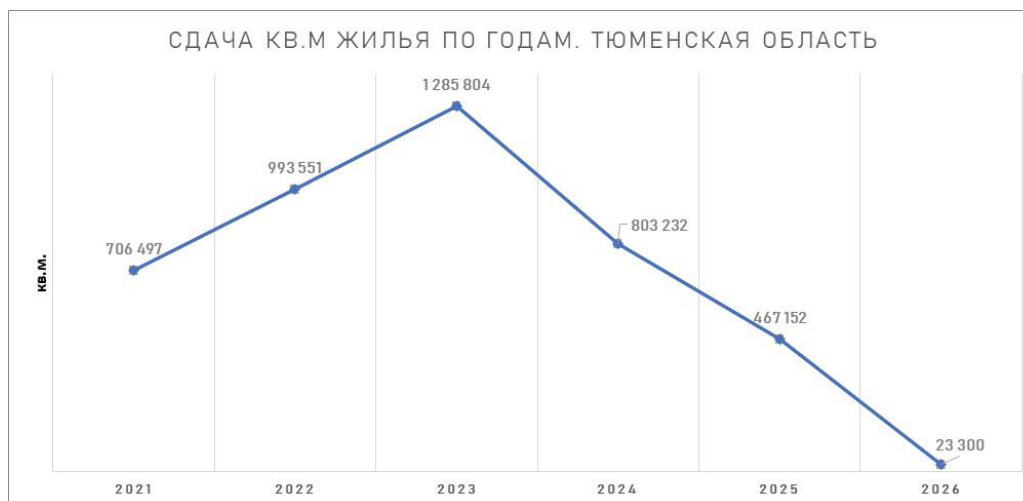
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ ГОРОДА ТЮМЕНИ.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

В ходе анализа первичного рынка МКД были проанализированы данные по Тюменской области, какое количество жилых площадей (кв. м) будут сданы с 2022-2026 год.

Исходя из проанализированных данных можно наблюдать, что в 2023 году будут сданы большое количество жилых площадей 1 285 804 кв. м. Период 2025-2026 года является долгосрочным поэтому показатель будем меняться («заходить» на рынок новостроек будут новые проекты).

На декабрь строящихся проектов- новостроек составляет 216 штук с различной степенью готовности.



Объем предложения на первичном рынке МКД города Тюмени на декабрь месяц составляет 14 158 шт. Произошло снижение с предыдущим периодом (ноябрь) на (-7,8%).

Далее на графике представлено как в течение года происходило изменение объема предложения (месячный период). Мы видим, что объем предложения в течение 2022 года постепенно набирал «обороты» и в ноябре месяце он достиг максимум 15 261 шт. При этом декабрь показал снижение на рынке предложения новостроек.



Средняя цена предложения 1 кв. м на первичном рынке МКД в декабре составила 108 079 руб./кв. м. Сравнивая с предыдущем периодом (ноябрь) средняя цена предложения была на уровне 107 215 руб./кв. м. Изменение цены произошло на (+0,8%). Средняя цена предложения в абсолютном выражение в декабре составляет 5 212 013 руб. В декабре 2021 года идентичный ценовой показатель составлял 4 383 675 руб. По итогам 2022 года средний ценовой показатель в абсолютном выражение составляет 5 212 013 руб.

Диаграмма более подробно показывает тенденцию изменения среднего ценового показателя мы видим, что средняя стоимость предложения в 2022 году сначала года увеличивается постепенно. Сравнивая начало года (январь) с концом года (декабрь) рост составил (+19,8%).



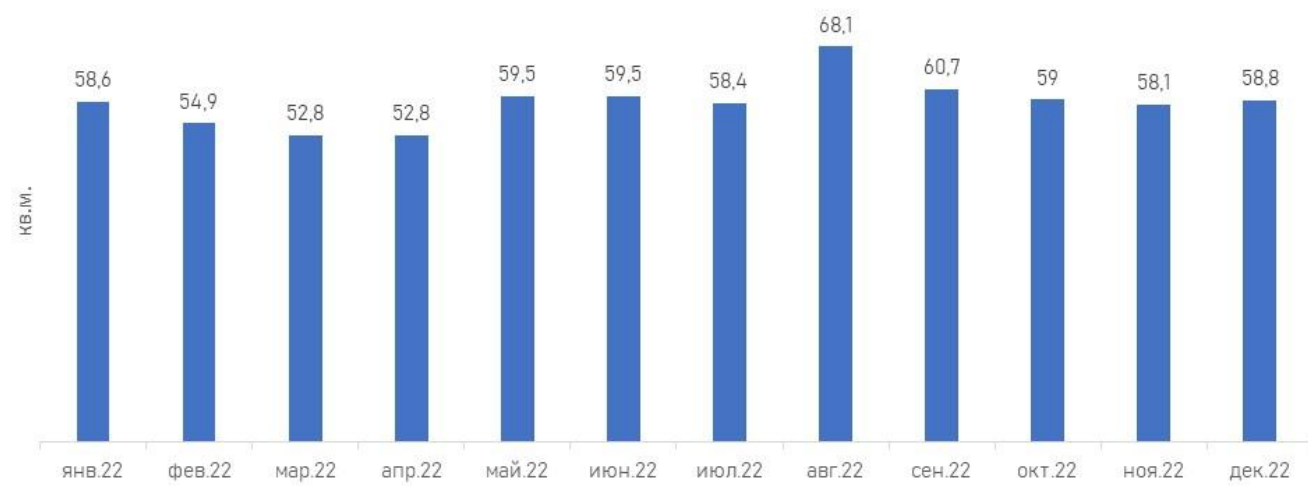
Рынок продаж новостроек в рассматриваемом периоде насыщен предложениями различного формата. Средняя площадь квартиры в предложение составляет по итогам декабря 64,0 кв. м. По итогам года 2022 года 67,4 кв. м.



СПРОС НА РЫНКЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Средняя площадь продаваемых квартир по итогам декабря составляет 58,8 кв. м. По итогу 2022 года 58,4 кв. м.

Средняя площадь продаж на первичном рынке МКД, город Тюмень ,
2022 год.





Динамика продаж наглядно демонстрирует пиковые периоды и зоны снижения. Таким образом август-сентябрь 2022 года показал стабильные продажи (практически одинаковые), в октябре рост увеличился и в ноябре динамика начала незначительно снижаться. Количество продаж в декабре в сравнение с предыдущем периодом увеличилось на (+17,7%). В текущем году объем по продажам составляет за декабрь 1548 шт. В 2021 году общее количество продаж составляло 16 117 шт. По итогам 2022 года 15 866 шт. Снижение произошло на (-2,0%).

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ ГОРОДА ТЮМЕНИ.

На вторичном рынке МКД объем предложения в декабре составляет 17 256 шт. Мониторинг данных отражает несколько источников с учетом повторения дублей. Средняя цена предложения на вторичном рынке МКД в текущем периоде (декабрь) составляет 106 120 руб./кв. м. В декабре средняя цена продаж увеличилась по сравнению с предыдущим периодом (ноябрь) на (+3,0%). По итогам 2022 года (в совокупности с января) рост в целом составил (+12,6%).



ИТОГИ 2022 ГОДА

1. Объем предложения на первичном рынке многоквартирной жилой недвижимости насыщен. Сначала 2022 года количество выставленных на продажу квартир от застройщиков увеличивалось;
2. Средняя цена предложения на первичном рынке многоквартирных жилых домов показывает рост. Сравнивая начало года (январь) с концом года (декабрь) рост составил (+19,8%);
3. Объем продаж в течение года имел свойство «волнообразности», наблюдаются снижение и повышение. По итогу года общее количество продаж составило 15 866 шт.
4. Средняя цена продаж на первичном рынке многоквартирных жилых домов по итогу года составляет 100 876 руб./кв. м. С января месяца рост цены продаж произошел на (+17,5%);

Изменения, происходящие на первичном рынке многоквартирных жилых домов, можно охарактеризовать как повторяющийся цикл. Ежемесячно наблюдалось рост и падение ценовых показателей. При этом ценовые показатели имели зависимость от различных факторов, происходящих в стране. В городе Тюмени девелоперы продолжают строить и уже в 2023 году будут заявлены новые проекты. Объем предложения в течение года насыщен (выбор новостроек имеет свойство многообразности). Продавцы и покупатели продолжают оставаться в периоде понимания, что происходит на рынке недвижимости в целом. Покупатели осознанно подходят к покупке квартиры. Большинство девелоперов привлекают клиентов различными акциями/скидками. Сейчас все компании ждут и в дальнейшем будут ориентироваться на ставки ипотечного кредитования.

САКРН

Ряпосова Александра Артуровна