

Лангер Наталья Юрьевна

студентка

ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет»

г. Тюмень, Тюменская область

РАЗВИТИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

***Аннотация:** данная статья посвящена теме развития рынка недвижимости Тюменской области на примере анализа предложений коммерческих помещений (торговые, офисы, склады).*

***Ключевые слова:** развитие рынка недвижимости, рынок недвижимости, Тюменская область.*

Согласно краткому статистическому сборнику «Тюменская область без автономных округов в цифрах (2013–2017 год)» [1] в 2016–2017 гг. в Тюменской области сохранялись позитивные тенденции в динамике основных показателей социально-экономического развития. Наблюдался устойчивый рост промышленного производства, достигнуты высокие объемы ввода жилья, хотя в 2017 году по сравнению с 2016 годом объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство» уменьшился на 6,69%. Также отмечался прирост оборота розничной торговли на 4,24%, и располагаемых доходов населения на 7,77%, обеспечены высокие объемы жилищного строительства, сохранилась динамика роста численности населения области на 0,95%. Также наблюдалось уменьшение грузооборота на 24,44%, объема импорта на 4,45%, а также значительное сокращение экспорта на 35,26%.

В течение первого полугодия 2017 года управлением на территории Тюменской области зарегистрировано более 160 тысяч прав, сделок с недвижимостью, ограничений прав, что на 10% больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Также за первое полугодие 2017 года в электронном виде в Управление поступило 3621 заявление о регистрации прав. Данный показатель в 6 раз превышает показатель 2016 года за период с 01 июня по 31 декабря (с момента начала приема документов в электронном виде). Жилье в Тюмени

покупают приезжие, основная масса которых – северяне, тюменцы составляют лишь третью часть всех покупателей. Приобретение жилья по ипотечным кредитам составляет лишь 5% от общего количества сделок с недвижимостью в Тюмени. Рынок жилья в настоящее время находится в состоянии стабильной неустойчивости, которая характеризуется, с одной стороны, сравнительным постоянством цен на жилье, с другой стороны диспропорцией в структуре спроса и предложения [2].

Одним из главных источников получения информации являются газеты, такие как: «Недвижимость и строительство в Тюмени», «Из рук в руки», «Квартирный вопрос», «Недвижимость для всех» и т. д.

Наибольшим спросом среди покупателей пользуются квартиры в центре Тюмени, Тюменском, Восточном микрорайонах, МЖК, а также в районе улиц Широтной и Московского тракта.

Анализ предложения (продажа) коммерческих помещений: торговые, офисы, склады в г. Тюмени был проведен по данным еженедельника «Квартирный вопрос». (№36 от 4 сентября 2017 г., №37 от 11 сентября 2017 г., №40 от 2 октября 2017 г., №41 от 9 октября 2017 г., №45 от 6 ноября 2017 г.) А так же по данным объявлений продажи сайта «Этажи» [3].

По данным анализа, абсолютное изменение средней стоимости 1 кв. м. на первичном рынке увеличилось в октябре по сравнению с сентябрем – 1,03 тыс. руб., что составило 3,17%. В ноябре по сравнению с октябрём данный показатель не изменился. В ноябре абсолютное изменение средней стоимости увеличилось, по сравнению со значением в сентябре, на 1,03 тыс. руб., что составило 3,17%.

На вторичном рынке средняя стоимость 1 кв. м. торговых помещений в октябре по сравнению с сентябрем снизилась на 1,46 тыс. рублей, что составило 2,6%. В ноябре по сравнению с октябрём данный показатель увеличился на 6,49 тыс. руб., что составило 11,88%. В ноябре средняя стоимость увеличилась, по сравнению со значением в сентябре, на 5,03 тыс. рублей, что составило 8,97%. По анализируемым данным средняя стоимость 1 кв. м. офисных помещений

снизилась на 0,05 тыс. руб. в октябре по сравнению с сентябрем, что составило 0,09%. В ноябре средняя стоимость увеличилась на 6,75 тыс. руб., что составило 11,65%. В конечном итоге, данный показатель с сентября по ноябрь увеличился на 6,7 тыс. руб., что составило 11,56%. Средняя стоимость 1 кв. м. складских помещений в октябре увеличилась на 0,83 тыс. рублей по сравнению с сентябрем, что составило 3,68%. В ноябре произошло снижение стоимости 1 кв. м. на 2,94 тыс. рублей по сравнению с октябрем, что составило 12,57%. В итоге, за анализируемый период средняя стоимость 1 кв. м. складских помещений снизилась на 2,11 тыс. рублей, что составило 9,36%.

По результатам проведенного анализа предложения коммерческой недвижимости в г. Тюмени ясно, что на протяжении исследуемого периода с сентября по ноябрь 2017 г. наблюдается неоднозначная динамика показателя средней стоимости 1 кв. м.

Список литературы

1. Тюменская область без автономных округов в цифрах (2013–2017 год) // Официальный сайт Федеральной службы Государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://tumstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/tumstat/resources/8da0ff80458e9c338b85ebedf35b80/25147_2018.pdf
2. Итоги социально-экономического развития // Официальный портал органов государственной власти по Тюменской области Итоги социально-экономического развития [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://admtymen.ru/ogv_ru/finance/economics/results.htm
3. Коммерческая недвижимость в Тюмени // АН Этажи [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.etagi.com/commerce/>