

Анализ рынка недвижимости в Твери и Тверской области

В структуре предложения по секторам недвижимости Тверской области по итогам 2019 года максимальная доля предложения принадлежит жилой недвижимости (в т.ч. квартиры, индивидуальные жилые и садовые дома) — 92%, доля коммерческой недвижимости — 8%.



В г. Твери ситуация обстоит немного иначе. Жилая недвижимость составляет 85% от общего количества предложений, коммерческая 15%.



Далее подробно рассмотрим рынок недвижимости в разрезе каждого сегмента.

Анализ рынка жилой недвижимости

Анализ цен на рынке квартир в Тверской области

В рамках анализа рынка за 2019 год было собрано 14 036 объявлений с предложениями на продажу квартир. Количество предложений на продажу, а также средняя удельная цена предложения по районам (городским округам) Тверской области представлены в таблице далее.

Наименование района (городского округа)	Кол-во наблюдений	Мин. удельная цена, руб./кв. м	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Макс. удельная цена, руб./кв. м
Андреапольский	130	2 857	17 636	37 179
Бежецкий	364	4 717	21 698	39 000
Бельский	28	2 674	8 672	15 000
Бологовский	441	3 935	18 880	34 694
Весьегонский	89	5 435	13 864	23 333
Вышневолоцкий ¹	1 001	1 163	21 538	43 000
г. Кимры	864	17 544	36 368	56 061
г. Ржев	929	11 458	26 675	42 857
г. Тверь	5 733	25 532	50 314	75 426
г. Торжок	495	12 931	29 585	45 238
Жарковский	31	2 400	9 121	20 548
Западнодвинский	153	3 556	19 703	36 250
Зубцовский	134	10 714	28 006	46 809
Калининский	363	7 143	29 651	63 846
Калязинский	176	17 143	32 578	45 652
Кашинский	155	8 250	24 706	42 188
Кесовогорский	16	7 255	14 979	23 810
Кимрский	125	4 412	19 426	33 333
Конаковский	1 025	20 872	46 810	71 871
Краснохолмский	44	3 000	12 881	28 750
Кувшиновский	38	5 429	16 251	25 000
Лесной	1	6 625	6 625	6 625
Лихославльский	101	4 938	26 161	51 429
Максатихинский	120	4 775	13 666	26 786
Молоковский	3	4 444	8 704	11 250
Нелидовский	290	5 450	16 031	27 273
Оленинский	29	8 800	17 126	27 140
Осташковский	102	14 286	30 870	48 000
Пеновский	21	7 353	16 692	27 778
Рамешковский	58	7 778	22 411	34 694
Ржевский	39	9 429	16 166	24 138

¹ Вышневолоцкий городской округ образован путем слияния г. Вышний Волочек с Вышневолоцким муниципальным районом на основании Закона от 2 апреля 2019 года №13-ЗО «О преобразовании муниципальных образований Тверской области путем объединения поселений, входящих в состав территории муниципального образования Тверской области "Вышневолоцкий район", с городским округом город Вышний Волочек Тверской области и внесении изменений в отдельные законы Тверской области».

Наименование района (городского округа)	Кол-во наблюдений	Мин. удельная цена, руб./кв. м	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Макс. удельная цена, руб./кв. м
Сандовский	21	6 154	16 303	32 143
Селижаровский	64	5 556	18 280	32 857
Сонковский	29	5 000	15 023	26 786
Спировский	47	4 000	14 287	27 083
Старицкий	125	4 333	25 436	50 000
Торжокский	96	4 430	16 057	30 000
Торопецкий	159	3 043	21 981	40 893
Удомельский	384	14 815	33 196	52 239
Фировский	13	2 344	10 825	22 075
Общий итог	14 036	1 163	36 953	75 426



В рамках анализа из выборки были исключены районы, где были представлены менее 5 предложений на продажу. Данные, представленные в таблице выше по районам, отражают ситуацию, сложившуюся на рынке, а именно:

- самое высокое количество предложений и наивысший показатель удельной стоимости квартир соответствуют г.Твери (50 314 руб./кв.м) и Конаковскому району (46 810 руб./кв.м), где наиболее важным фактором является высокая коммерческая привлекательность, связанная с близостью Московской области, а также ценная рекреационная инфраструктура.

- средняя стоимость предложения на квартиры в районах (городских округах) (кроме г.Твери) Тверской области находится в диапазоне 15 023 – 36 368 руб./кв. м;

- наименьшая стоимость квартир представлена в Кесовогорском, Спировском, Весьегонском, Максатихинском, Краснохолмском, Фировском, Жарковском и Бельском районах – до 15 000 руб. / кв. м;

- судить о соответствии представленных цен рыночному уровню в таких районах как Лесной и Молоковский достаточно сложно, учитывая, что они представлены одним или несколькими (не более 5) предложениями. Эти районы были исключены из выборки.

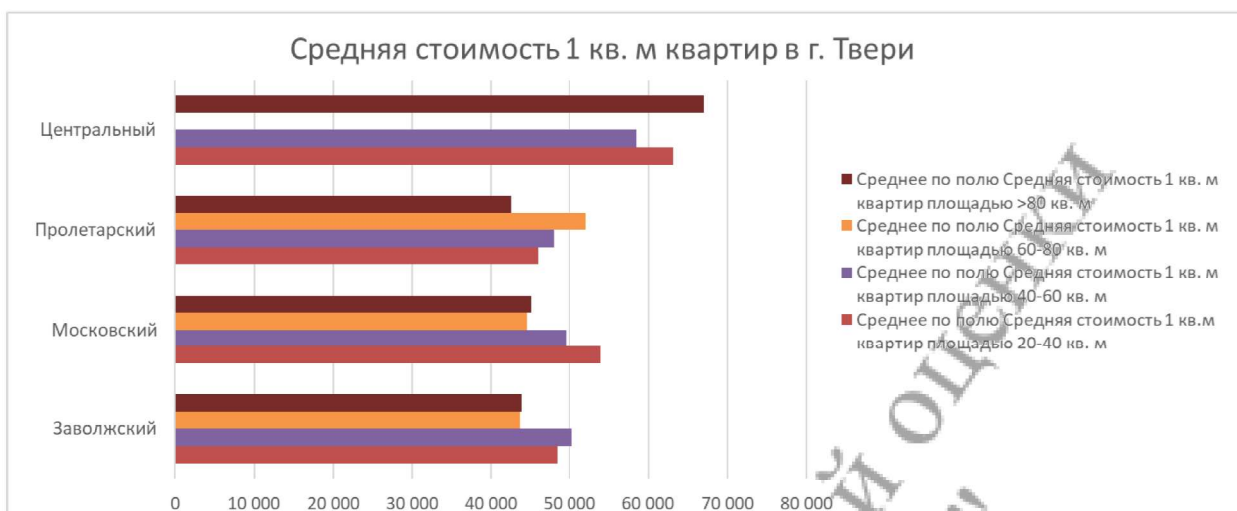


Анализ цен на рынке квартир в г. Твери

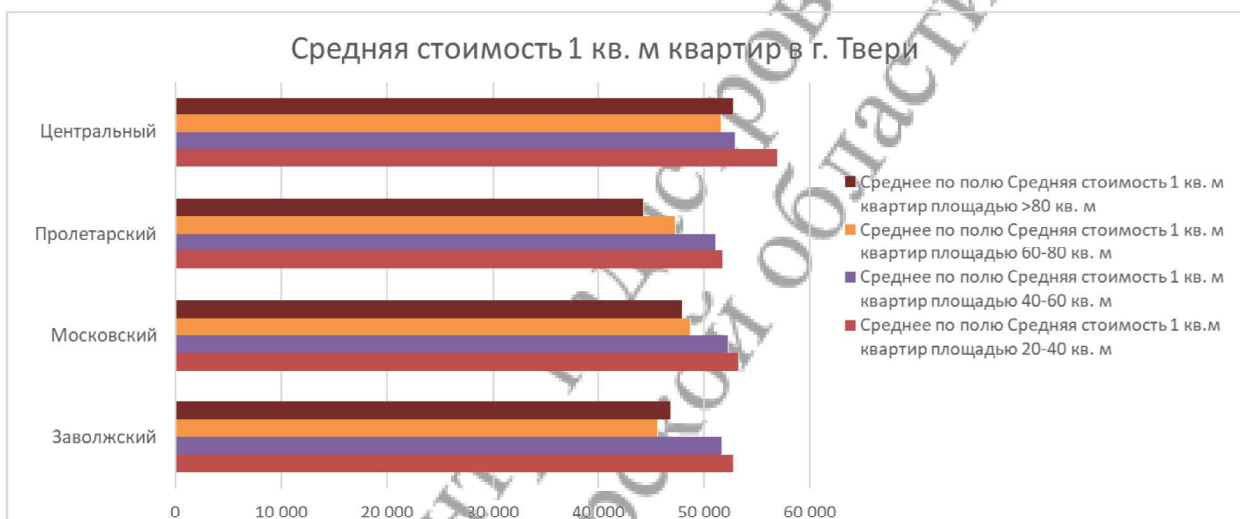
В рамках анализа рынка было собрано 5 733 объявлений с предложениями на продажу квартир в г. Твери. По состоянию за 2019 год разброс цен на вторичном рынке квартир г. Твери находится в пределах 25 532 – 75 426 руб./кв. м и 29 326 – 75 000 руб./кв. м на рынке новостроек. Средняя стоимость 1 кв. м. вторичной жилой недвижимости в г. Твери была равна 50 654 руб., средняя цена новостроек – 47 558 руб. за кв. м.

Наименование района	Кол-во наблюдений	Средняя стоимость 1 кв. м квартир площадью 20-40 кв. м	Кол-во наблюдений	Средняя стоимость 1 кв. м квартир площадью 40-60 кв. м	Кол-во наблюдений	Средняя стоимость 1 кв. м квартир площадью 60-80 кв. м	Кол-во наблюдений	Средняя стоимость 1 кв. м квартир площадью >80 кв. м	Общее количество наблюдений	Средняя стоимость 1 кв. м квартир
Заволжский										
Вторичный рынок	543	52 738	379	51 633	447	45 596	324	46 834	1 693	49 200
Новостройки	92	48 383	98	50 244	84	43 628	88	43 858	362	46 528
Московский										
Вторичный рынок	610	53 259	588	52 269	437	48 642	166	47 905	1 801	40 415
Новостройки	27	53 980	61	49 565	46	44 527	39	45 047	173	48 280
Пролетарский										
Вторичный рынок	267	51 758	423	51 040	215	47 217	96	44 269	1 001	48 571
Новостройки	1	46 000	39	48 007	32	52 064	32	42 515	104	47 147
Центральный										
Вторичный рынок	194	56 904	131	52 888	128	51 537	131	52 782	584	53 528
Новостройки	1	63 131	2	58 498	0	-	5	67 048	8	62 892

Первичный рынок



Вторичный рынок



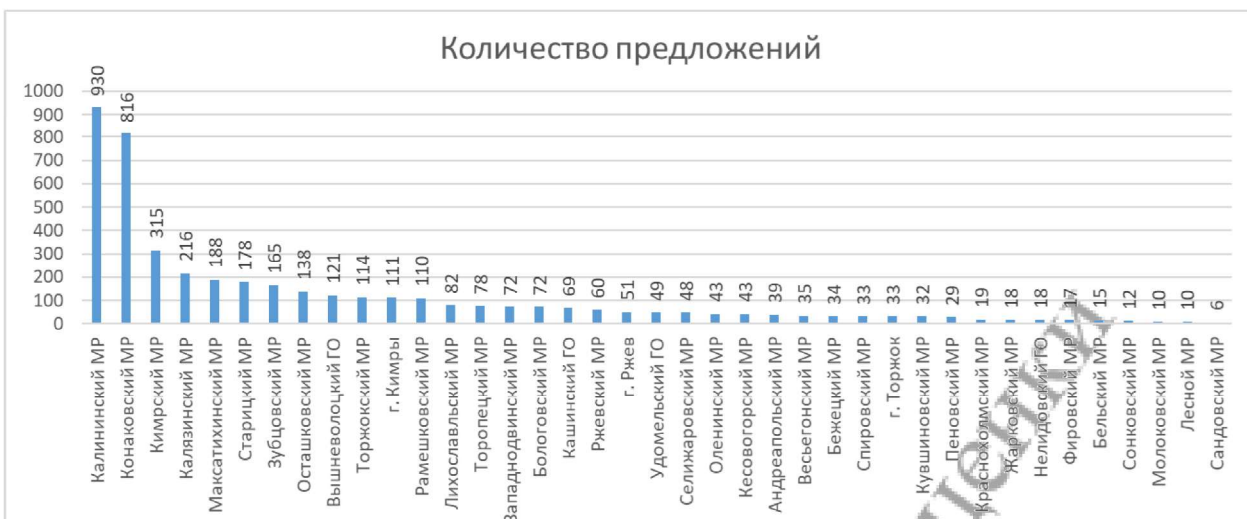
Анализ цен на рынке индивидуального жилья в Тверской области

Рынок жилой недвижимости Тверской области представлен 4 486 предложениями на продажу индивидуальных жилых домов. Распределение предложений на продажу по районам (городским округам) Тверской области представлено в таблице далее.

Наименование МР/ГО	Количество предложений	Мин. удельная цена, руб./кв. м	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Макс. удельная цена, руб./кв. м
Андреапольский МР	39	4 113	10 488	28 252
Бежецкий МР	34	2 045	10 254	26 190
Бельский МР	15	3 247	9 456	20 000
Бологовский МР	72	4 514	16 473	45 833
Весьегонский МР	35	1 364	16 039	41 812
Вышневолоцкий ГО ²	121	2 773	18 242	43 182

² Вышневолоцкий городской округ образован путем слияния г. Вышний Волочек с Вышневолоцким муниципальным районом на основании Закона от 2 апреля 2019 года №13-ЗО «О преобразовании муниципальных образований Тверской области путем объединения поселений, входящих в состав территории муниципального образования Тверской области "Вышневолоцкий район", с городским округом город Вышний Волочек Тверской области и внесении изменений в отдельные законы Тверской области».

Наименование МР/ГО	Количество предложений	Мин. удельная цена, руб./кв. м	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Макс. удельная цена, руб./кв. м
г. Кимры	111	3 763	31 087	63 275
г. Ржев	51	9 524	33 768	70 621
г. Торжок	33	10 625	28 512	51 711
Жарковский МР	18	3 846	8 535	16 667
Западнодвинский МР	72	2 667	13 627	37 997
Зубцовский МР	165	3 750	22 763	56 548
Калининский МР	930	2 500	30 185	96 875
Калязинский МР	216	2 647	25 774	67 340
Кашинский ГО	69	2 991	18 068	51 875
Кесовогорский МР	43	2 603	11 376	26 667
Кимрский МР	315	3 333	25 304	72 727
Конаковский МР	816	4 688	42 483	112 500
Краснохолмский МР	19	1 250	6 766	18 750
Кувшиновский МР	32	3 372	11 431	28 090
Лесной МР	10	3 393	8 084	14 000
Лихославльский МР	82	2 195	12 594	33 077
Максатихинский МР	188	1 214	9 792	28 571
Молоковский МР	10	3 429	7 358	11 538
Нелидовский ГО	18	1 449	12 351	27 885
Оленинский МР	43	3 614	11 815	20 833
Осташковский МР	138	3 429	29 535	80 000
Пеновский МР	29	4 990	22 629	55 300
Рамешковский МР	110	1 363	11 099	28 916
Ржевский МР	60	3 036	16 979	44 462
Сандовский МР	6	1 786	8 013	17 857
Селижаровский МР	48	5 000	24 066	79 523
Сонковский МР	12	5 500	16 330	26 786
Спировский МР	33	3 333	11 140	23 898
Старицкий МР	178	2 805	16 347	48 333
Торжокский МР	114	1 000	10 166	28 182
Торопецкий МР	78	2 273	18 920	41 667
Удомельский ГО	49	2 250	17 126	48 561
Фировский МР	17	1 667	8 844	25 000
Общий итог	4 429	1 000	17 021	112 500



На рынке жилой недвижимости Тверской области сложилась следующая картина. Наибольшее количество предложений на продажу представлено в Калининском районе (987), а самые высокие цены на жилые дома отмечаются в Конаковском районе – 42 483 руб./кв. м. Самые низкие цены в Краснохолмском районе – 6 766 руб./кв. м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от областного центра, от социально-экономического развития района, площади и технического состояния жилья, и прочих факторов.

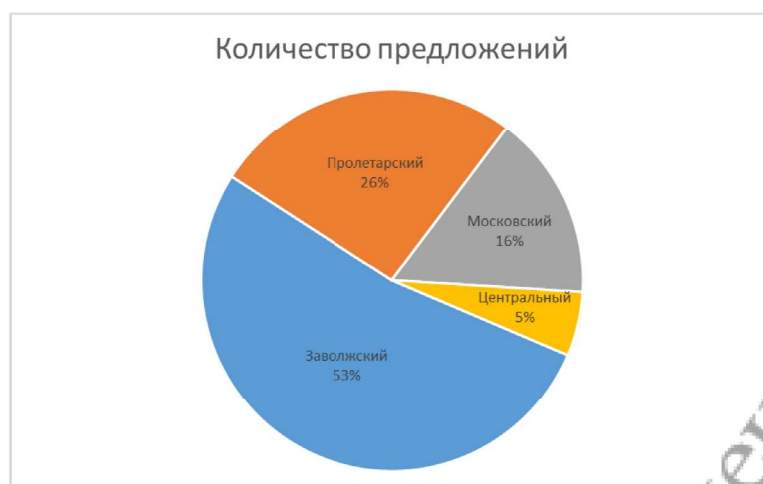


Анализ цен на рынке индивидуального жилья в г. Твери

Анализ рынка индивидуальных жилых домов производился по итогам 2019 г. на основе 389 предложений на продажу в г. Твери.

Наименование района	Кол-во наблюдений	Мин. удельная цена, руб./кв. м	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Макс. удельная цена, руб./кв. м
Заволжский	205	17 188	44 770	100 000
Московский	61	11 852	37 320	72 500
Пролетарский	103	10 471	41 688	80 550
Центральный	20	23 846	67 846	125 000
Общий итог	389	10 471	43 972	125 000

По количеству предложений жилых домов лидирует Заволжский район – 53% от общего числа предложений. Меньше всего предложений о продаже жилых домов представлено в Центральном районе – 5%, что обусловлено преимущественно многоэтажной жилой застройкой.



По состоянию за 2019 год разброс цен на рынке жилых домов г. Твери находится в пределах 10 471 – 125 000 руб./кв. м. Средняя стоимость 1 кв. м. жилой недвижимости в г. Твери была равна 44 417 руб.



Рынок садовых и дачных домов в Тверской области

В рамках анализа рынка за 2019 год было собрано 1 468 объявлений с предложениями на продажу садовых и дачных домов в Тверской области. Количество предложений на продажу, а также средняя удельная цена предложения по районам (городским округам) Тверской области представлены в таблице далее.

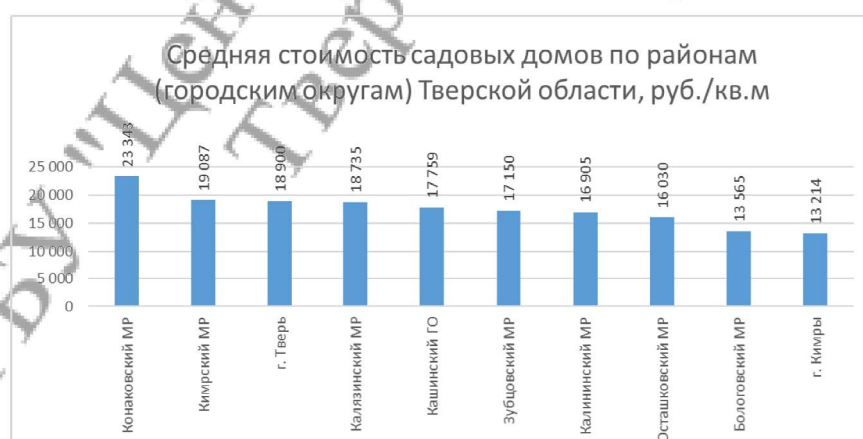
Наименование МР/ГО	Количество предложений	Мин. удельная цена, руб./кв. м	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Макс. удельная цена, руб./кв. м
Андреапольский МР	2	12 000	15 286	18 571
Бежецкий МР	2	2 000	3 500	5 000
Бологовский МР	6	7 500	13 565	22 286
Весьегонский ГО	2	8 571	10 952	13 333
Вышневолоцкий МР	4	2 639	7 683	12 121
г. Кимры	16	6 000	13 214	19 737
г. Тверь	30	6 548	18 900	35 455
Зубцовский МР	10	9 348	17 150	25 926
Калининский МР	353	3 182	16 905	38 333
Калязинский МР	6	11 429	18 735	32 479
Кашинский ГО	7	4 167	17 759	42 587
Кимрский МР	71	5 000	19 087	45 614
Конаковский МР	933	3 302	23 343	90 909

Наименование МР/ГО	Количество предложений	Мин. удельная цена, руб./кв. м	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Макс. удельная цена, руб./кв. м
Лихославльский МР	2	3 000	4 833	6 667
Нелидовский ГО	2	6 667	6 930	7 194
Осташковский МР	8	8 000	16 030	26 250
Ржевский МР	3	7 426	13 565	21 842
Старицкий МР	4	14 588	20 088	28 571
Торжокский МР	2	1 500	2 050	2 600
Торопецкий МР	5	19 355	25 396	30 000
Общий итог	1 468	1 500	14 249	90 909

Анализ предложений показал, что данный сегмент рынка развит неравномерно по территории Тверской области. Основная масса предложений на продажу садовых и дачных домов представлена в Конаковском, Калининском и Кимрском районах Тверской области.



Из выборки были исключены районы, в которых есть 5 или менее предложений о продаже, т.к. по ним сложно судить о ситуации, сложившейся на рынке.



Наибольшее количество предложений на продажу садовых и дачных домов (933) и самые высокие цены на садовые дома отмечаются в Конаковском районе – 23 343 руб./кв. м, что обусловлено наличием крупных водных объектов, а также близостью границ Московской области. А самые низкие цены в г. Кимры – 13 214 руб./кв. м.

Рынок садовых и дачных домов в г. Тверь

Данный сегмент рынка менее развит, представлен небольшим количеством предложений. Анализ рынка производился по итогам 2019 г. на основе 30 предложений.

Район г. Твери	Количество предложений	Мин. удельная цена, руб./кв. м	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Макс. удельная цена, руб./кв. м
Заволжский	18	8 667	20 271	35 455
Московский	12	6 548	16 845	34 367
ИТОГО:	30	6 548	18 900	35 455

Наибольшее количество предложений представлено в Заволжском районе, там же наблюдаются наиболее дорогие объекты. Это связано в первую очередь с близостью рек, лесов и удаленностью от промышленных объектов.



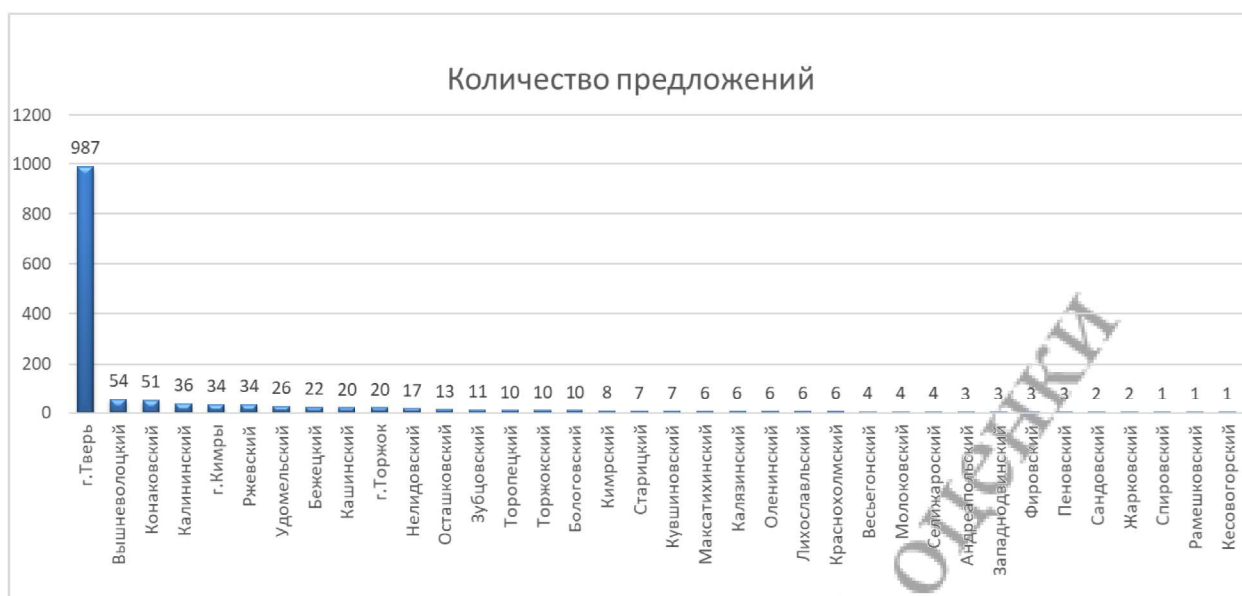
Анализ рынка коммерческой недвижимости

Анализ цен на рынке торгово-офисной недвижимости в Тверской области

По итогам 2019 года было проведено исследование рынка коммерческой недвижимости по всем районам Тверской области. Все ценовые показатели измерялись в рублях. Анализ рынка произведен на основе 1 438 предложений на продажу торгово-офисной недвижимости в Тверской области.

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
Андреапольский	3	14 444	21 473	30 000
Бежецкий	22	2 349	13 863	27 778
Бологовский	10	3 606	10 643	18 462
Весьегонский	4	8 072	12 180	16 026
Вышневолоцкий	54	2 830	26 189	80 000
г.Кимры	34	1 325	18 538	38 705
г.Тверь	987	5 249	46 632	102 941
г.Торжок	20	2 550	20 077	50 000
Жарковский	2	2 923	6 944	10 965
Западнодвинский	3	2 114	13 212	21 053
Зубцовский	11	6 000	14 740	47 619
Калининский	36	1 104	17 474	40 000
Калязинский	6	7 561	21 411	39 500
Кашинский	20	1 474	16 697	40 909
Кесовогорский	1	3 323	3 323	3 323
Кимрский	8	5 495	13 366	25 000
Конаковский	51	2 035	32 221	72 816
Краснохолмский	6	1 486	6 795	10 870
Кувшиновский	7	1 769	9 333	14 865
Лихославльский	6	10 000	23 424	50 000
Максатихинский	6	3 659	10 529	19 792
Молоковский	4	1 466	3 751	6 036
Нелидовский	17	2 143	16 079	46 512
Оленинский	6	3 478	8 796	17 110
Осташковский	13	6 970	18 637	32 112
Пеновский	3	4 210	13 423	23 333
Рамешковский	1	52 632	52 632	52 632
Ржевский	34	2 115	23 426	59 524
Сандовский	2	1 253	1 442	1 631
Селижароский	4	9 472	10 666	12 860
Спировский	1	27 273	27 273	27 273
Старицкий	7	2 985	15 657	24 892
Торжокский	10	1 333	7 157	16 667
Торопецкий	10	3 276	28 681	67 851
Удомельский	26	3 896	26 149	50 000
Фировский	3	1 393	2 292	3 270
Общий итог	1 438	1 104	38 294	102 941

Информация о количестве предложений в разрезе муниципальных образований и городских округов наглядно представлена на рисунке ниже.



Наибольшее количество предложений на продажу коммерческих помещений наблюдается в г. Твери (987), что вполне логично.

Из выборки были исключены районы, в которых менее 5 предложений о продаже, т.к. по ним сложно судить о ситуации, сложившейся на рынке.



Из диаграммы следует, что самые высокие цены на коммерческую недвижимость в г. Твери (46 632) и Конаковском районе (32 221 руб./кв. м). По минимальной цене предлагаются на продажу помещения и в Торжокском и Краснохолмском районах – 7 157 руб./кв. м и 6 795 руб./кв. м соответственно. Верхняя граница диапазона довольно высокая, связано это, скорее всего, с завышенными ожиданиями продавцов.

Анализ цен на рынке коммерческой недвижимости в г. Твери

По итогам 2019 года было проведено исследование рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в г. Твери. Все ценовые показатели измерялись в рублях. Анализ рынка произведен на основе 980 предложений на продажу. Далее представлены средние, минимальные и максимальные цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в г. Тверь.

Наименование района	Кол-во наблюдений	Мин. удельная цена, руб./кв. м	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Макс. удельная цена, руб./кв. м
Заволжский	252	5 500	38 885	79 937
Московский	286	5 444	44 604	95 498

Наименование района	Кол-во наблюдений	Мин. удельная цена, руб./кв. м	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Макс. удельная цена, руб./кв. м
Пролетарский	147	5 249	46 239	100 000
Центральный	295	10 944	55 862	110 357
ИТОГО	980	5 249	46 767	110 357

Большинство коммерческих помещений расположены Центральном, Московский и Заволжский районе Твери, что соотносится с их транспортной доступностью и информационной инфраструктурой.



По состоянию за 2019 год разброс цен на рынке коммерческой недвижимости г. Твери находится в пределах 5 249 – 110 357 руб./кв. м. Средняя стоимость 1 кв. м. торгово-офисной недвижимости в г. Твери была равна 46 767 руб.



Анализ цен на рынке производственно-складской недвижимости в Тверской области

Рынок производственно-складской недвижимости Тверской области представлен 186 предложениями. Распределение предложений на продажу по районам (городским округам) Тверской области представлено в таблице далее.

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
Андреапольский	2	714	812	909
Бежецкий	7	1 867	4 860	8 939
Бологовский	3	2 093	6 344	9 722
Весьегонский	1	4 580	4 580	4 580
Вышневолоцкий	14	1 420	5 033	11 755
г. Кимры	11	2 636	15 046	30 000

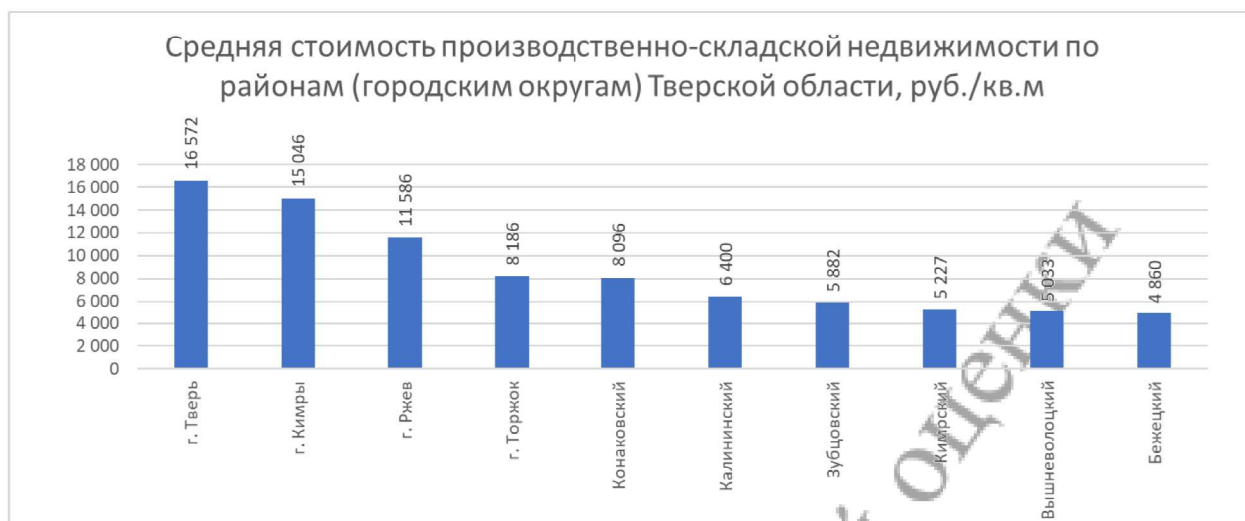
Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
г. Ржев	26	511	11 586	23 333
г. Тверь	74	810	16 572	47 387
г. Торжок	12	2 918	8 186	11 424
Западнодвинский	1	435	435	435
Зубцовский	5	229	5 882	16 955
Калининский	15	793	6 400	19 259
Калязинский	2	853	2 353	3 854
Кашинский	1	15 671	15 671	15 671
Кимрский	5	1 343	5 227	11 940
Конаковский	9	2 207	8 096	15 000
Краснохолмский	1	3 855	3 855	3 855
Кувшиновский	3	686	6 700	10 937
Лихославльский	1	4 576	4 576	4 576
Максатихинский	3	2 488	7 675	16 667
Нелидовский	2	4 727	5 475	6 222
Оленинский	2	369	538	706
Осташковский	4	1 741	6 361	16 105
Пеновский	1	2 500	2 500	2 500
Ржевский	1	5 908	5 908	5 908
Селижаровский	2	855	1 091	1 327
Спировский	1	3 333	3 333	3 333
Старицкий	1	3 705	3 705	3 705
Торжокский	1	1 389	1 389	1 389
Торопецкий	1	1 613	1 613	1 613
Удомельский	1	2 801	2 801	2 801
Фировский	1	5 562	5 562	5 562
Общий итог	214	229	10 674	47 387

Анализ предложений показал, что данный сегмент рынка развит неравномерно по территории Тверской области. Основная масса предложений на продажу производственно-складской недвижимости представлена в г. Твери (74), что обусловлено развитой инфраструктурой областного центра, высокой инвестиционной привлекательностью и рядом других факторов.



Из выборки были исключены районы, в которых есть 5 и менее предложений о продаже, т.к. по ним сложно судить о ситуации, сложившейся на рынке. В итоге анализ проводился по следующим районам Тверской области: г. Тверь, г. Кимры, г. Ржев, г.

Торжок, Конаковскому, Калининскому, Зубцовскому, Кимрский, Вышневолоцкому и Бежецкому районам.



Из диаграммы видно, что самые высокие цены на коммерческую недвижимость в г. Твери (16 572 руб./кв. м). По минимальной цене предлагаются на продажу помещения и в Вышневолоцком и Бежецком районах – 5 033 руб./кв. м и 4 860 руб./кв. м соответственно.

ГБУ "Центр кадастровой оценки
Тверской области"