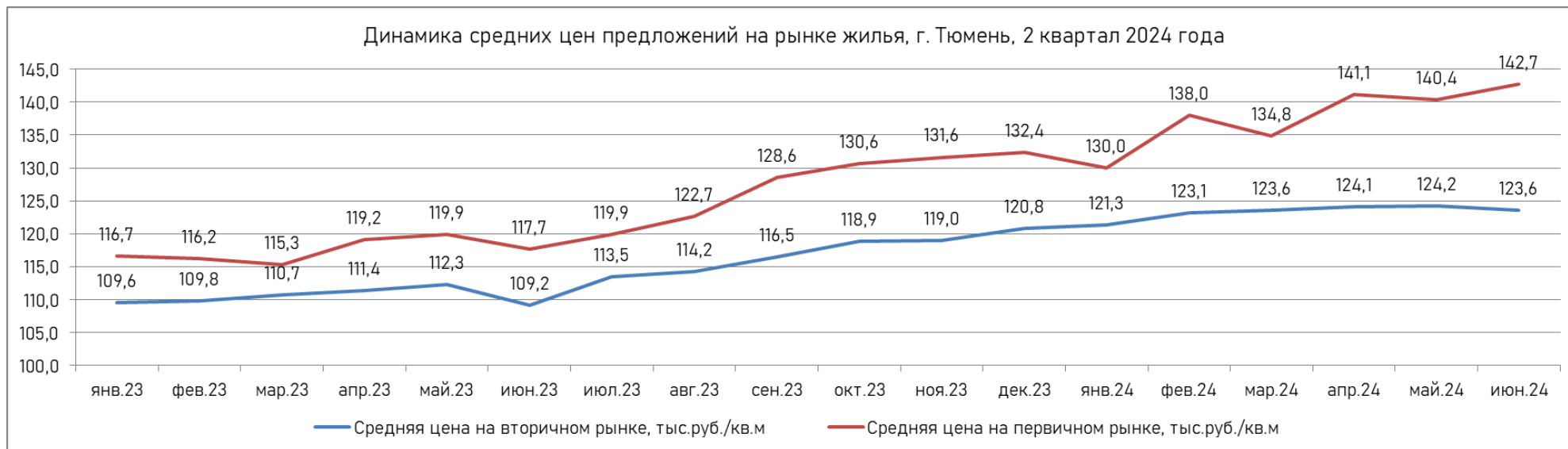


Рынок многоквартирных жилых домов, городской округ город Тюмень, II квартал 2024 года

На конец июня 2024 года объем выборочной совокупности **на вторичном рынке жилья** города Тюмень составил 12 905 ценовых предложений, после обработки к анализу приняты – 11 132 предложения (86%). **Средняя цена** таких предложений составила **123 638 руб./кв. м.**

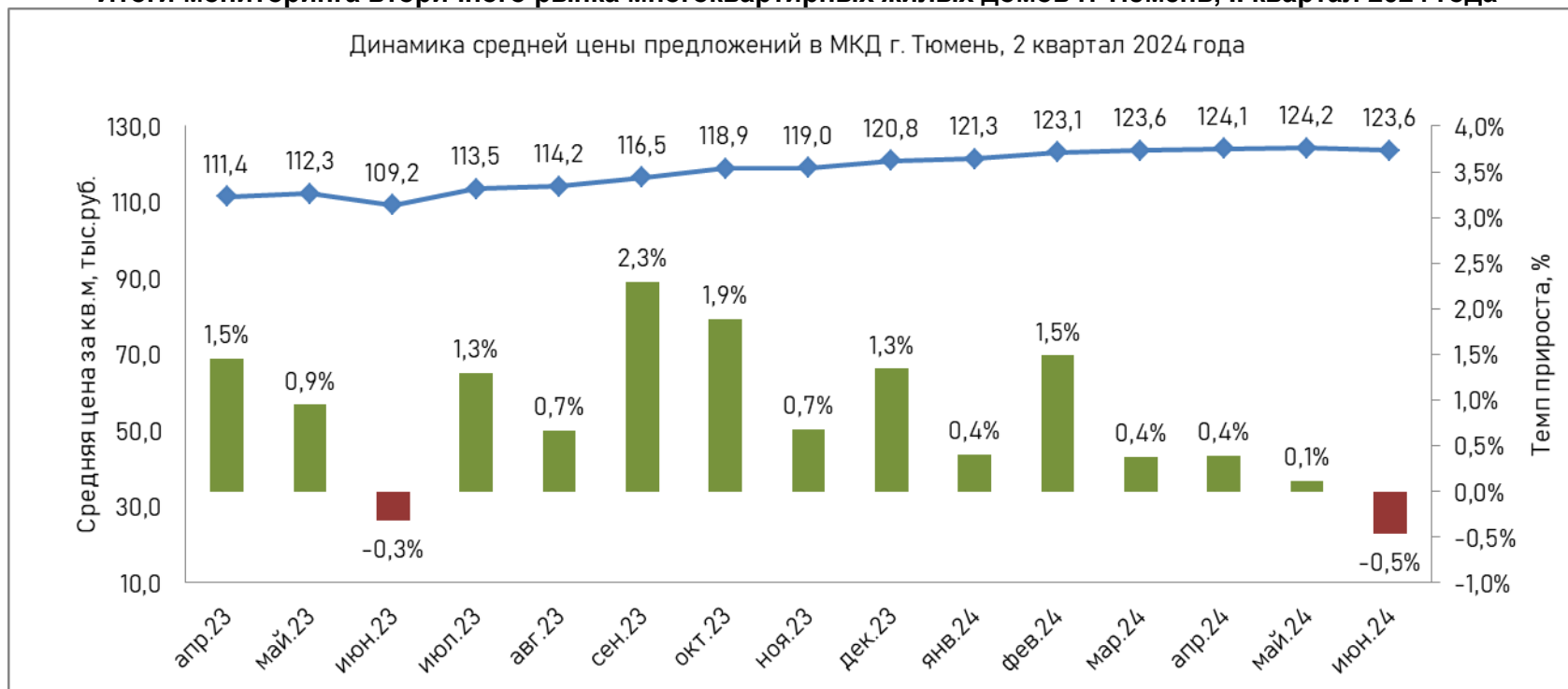
На **первичном рынке жилья** города Тюмень объем выборочной совокупности составил 3 882 ценовых предложений, **средняя цена – 142 694 руб./кв. м.**



За период январь – июнь 2024 года средняя цена кв. м на **первичном рынке** недвижимости **выросла на 9,8%**, на **вторичном рынке – на 1,9%**. Если сравнивать среднюю цену предложения в июне 2024 года с аналогичным периодом 2023 года, то **на первичном рынке** мы наблюдаем **рост 21,2%**, на **вторичном рынке – 13,2%**.

Первичный и вторичный рынки МКД сохраняют тенденцию ежеквартального **роста в пределах 2 – 10%**. Цены на первичном рынке росли значительно быстрее, чем на вторичном, в результате разница между сегментами рынка жилья составила в июне – **15%**.

Итоги мониторинга вторичного рынка многоквартирных жилых домов г. Тюмень, II квартал 2024 года

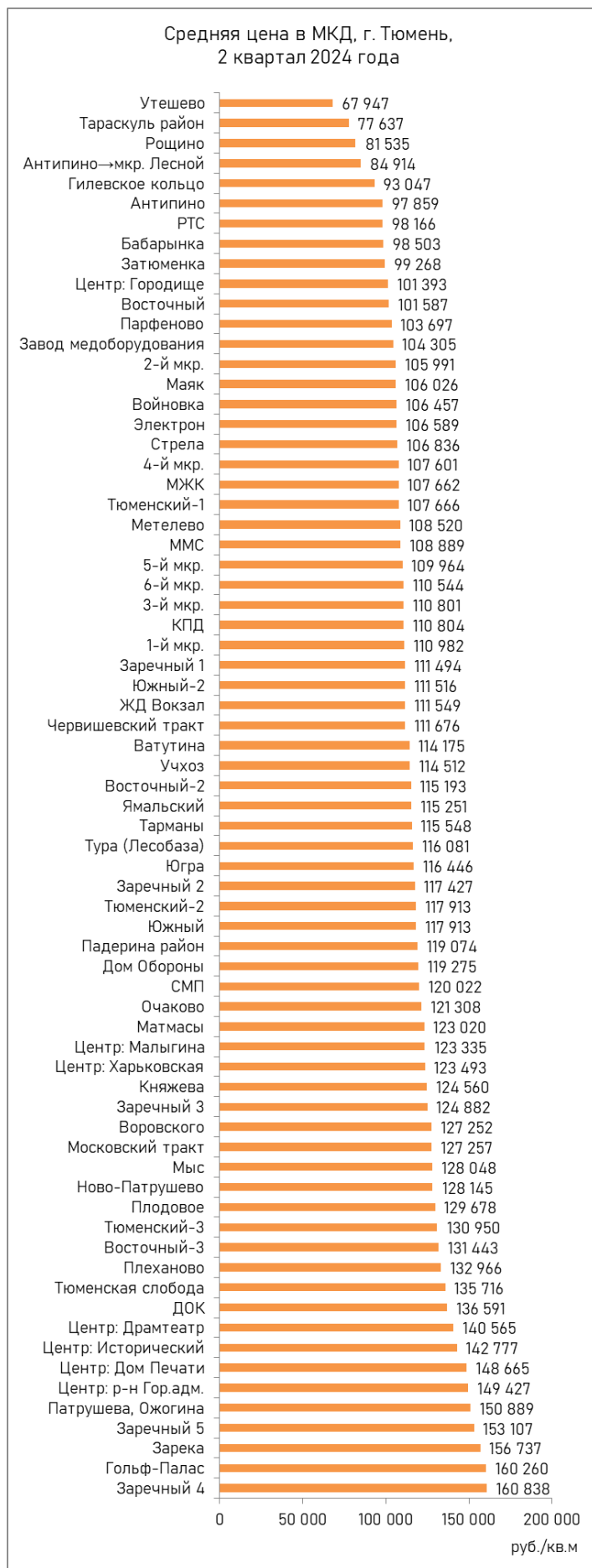


Удельная цена предложения на вторичном рынке жилья за июнь 2024 года понизилась **на 0,5%** и в среднем составила **123,6 тыс. руб./кв. м.** Темп роста средней цены предложения в II квартале 2024 года замедлился по сравнению с I кварталом 2024 года. На вторичном рынке во II квартале 2024 года наблюдается стагнация цен.

Ценовые показатели вторичного рынка МКД с распределением по районам г. Тюмень, I квартал 2024

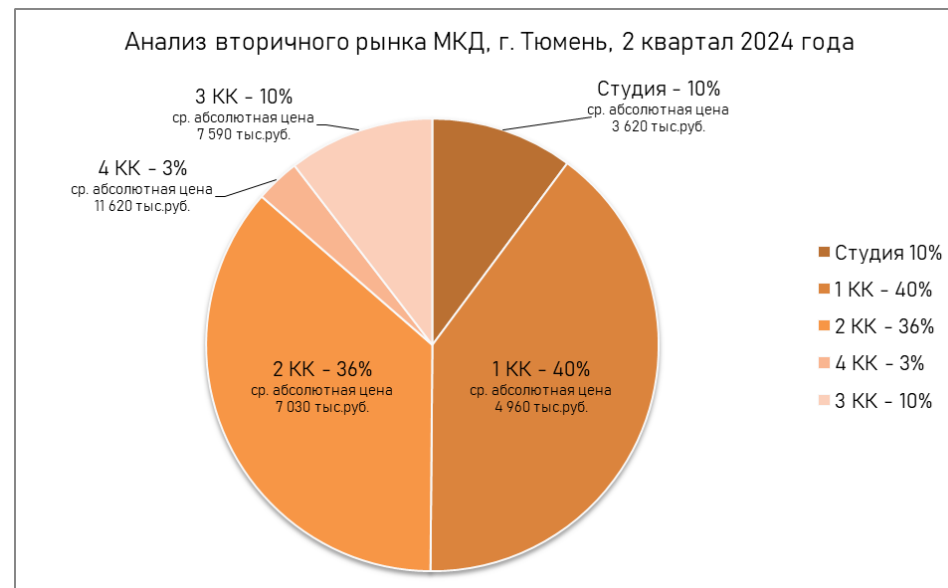
№ п/п	Район ³	Ценовые показатели средней цены (руб./кв. м)		
		Апрель 2024	Май 2024	Июнь 2024
1	1-й мкр.	111 115	111 397	110 982
2	2-й мкр.	101 901	105 114	105 991
3	3-й мкр.	113 299	112 551	110 801
4	4-й мкр.	107 131	110 545	107 601
5	5-й мкр.	107 331	108 846	109 964
6	6-й мкр.	110 915	111 480	110 544
7	Антипино	97 657	97 594	97 859
8	Антипино→Антипино район	-	-	-
9	Антипино→мкр. Лесной	90 877	86 906	84 914
10	Бабарынка	100 338	101 269	98 503
11	Березняковский	-	-	-
12	Ватутина	115 150	112 742	114 175
13	Верхний бор	-	-	-
14	Войновка	107 938	107 296	106 457
15	Воровского	127 025	128 194	127 252
16	Восточный	98 290	100 225	101 587
17	Восточный-2	114 088	114 279	115 193
18	Восточный-3	131 389	131 345	131 443
19	Гилевское кольцо	84 358	86 176	93 047
20	Гольф-Палас	161 657	160 399	160 260
21	ДОК	133 376	136 050	136 591
22	Дом Обороны	119 202	119 835	119 275
23	ЖД Вокзал	105 043	106 059	111 549
24	Завод медоборудования	114 361	115 564	104 305
25	Зарека	159 781	167 403	156 737
26	Заречный 1	112 314	112 803	111 494
27	Заречный 2	116 234	118 450	117 427
28	Заречный 3	123 236	124 325	124 882
29	Заречный 4	164 858	161 972	160 838
30	Заречный 5	150 089	152 838	153 107
31	Затюменка	103 909	104 766	99 268
32	Княжева	128 971	122 847	124 560
33	Копытово	-	-	-
34	КПД	110 492	110 028	110 804
35	Матмасы	123 168	121 873	123 020
36	Маяк	106 635	106 431	106 026
37	Метелево	107 742	109 150	108 520
38	МЖК	108 242	108 856	107 662
39	ММС	111 731	112 217	108 889
40	Московский тракт	127 103	127 902	127 257
41	Мыс	127 807	127 451	128 048
42	Ново-Патрушево	130 378	129 659	128 145
43	Очаково	130 048	126 115	121 308
44	Падерина район	120 949	120 189	119 074
45	Парфеново	100 254	100 998	103 697
46	Патрушева, Ожогина	154 825	160 181	150 889
47	Плеханово	140 850	135 143	132 966
48	Плодовое	-	129 604	129 678
49	Рошино	84 281	81 953	81 535
50	РТС	96 122	97 783	98 166
51	СМП	117 611	118 912	120 022
52	Стрела	106 027	109 445	106 836
53	Тараскуль район	77 436	79 559	77 637
54	Тарманы	115 779	116 936	115 548
55	Тура (Лесобазы)	116 947	115 530	116 081
56	Тюменская слобода	136 603	136 434	135 716
57	Тюменский-1	107 785	110 479	107 666
58	Тюменский-2	118 585	118 612	117 913
59	Тюменский-3	131 741	132 165	130 950
60	Утешево	70 181	72 279	67 947
61	Учхоз	113 826	116 462	114 512
62	Центр: Городище	103 205	96 999	101 393
63	Центр: Дом Печати	158 219	156 178	148 665
64	Центр: Драмтеатр	147 984	146 131	140 565
65	Центр: Исторический	149 477	150 885	142 777
66	Центр: Малыгина	121 999	124 801	123 335
67	Центр: р-н Гор.адм.	152 150	150 172	149 427
68	Центр: Харьковская	122 005	121 975	123 493
69	Червишевский тракт	108 371	112 075	111 676
70	Электрон	113 865	109 734	106 589
71	Югра	116 284	115 810	116 446
72	Южный	119 437	121 539	117 913
73	Южный-2	109 195	109 886	111 516
74	Ямальский	116 790	116 379	115 251

Примечание: 1) из массива анализа исключены объекты с материалом стен – дерево; 2) средний уровень цены без учета выбросов; 3) в таблице средняя цена указана для районов с репрезентативной выборкой; 4) в соответствии с районированием, определенным в ГБУ ТО «ЦКО и ХУТД»



Максимальная цена предложения в г. Тюмень – **460 000 руб./кв. м** установлена в районе «Центр: Драмтеатр», в ЖК «Машаров» на квартиру 50 кв. м с дизайнерским ремонтом. **Минимальная цена предложения** – **45 181 руб./кв. м** установлена в районе «Мыс» на 3-х комнатную квартиру 166 кв. м с цокольным этажом в малоэтажном многоквартирном доме.

Центральный административный округ лидирует по средней цене за квадратный метр – 132 866 руб./кв. м, при этом, занимает последнее место по объему предложений – **20%**. На фоне активного развития микрорайонов на первое место **по объему предложений вышел Калининский административный округ – 29%**. Наименьшая средняя цена за квадратный метр в **Восточном административном округе – 119 955 руб./кв. м**.

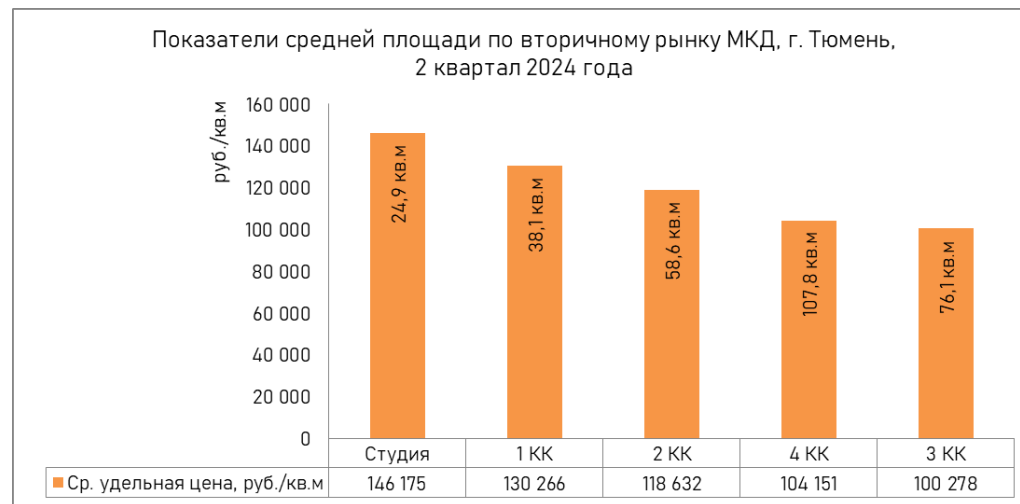
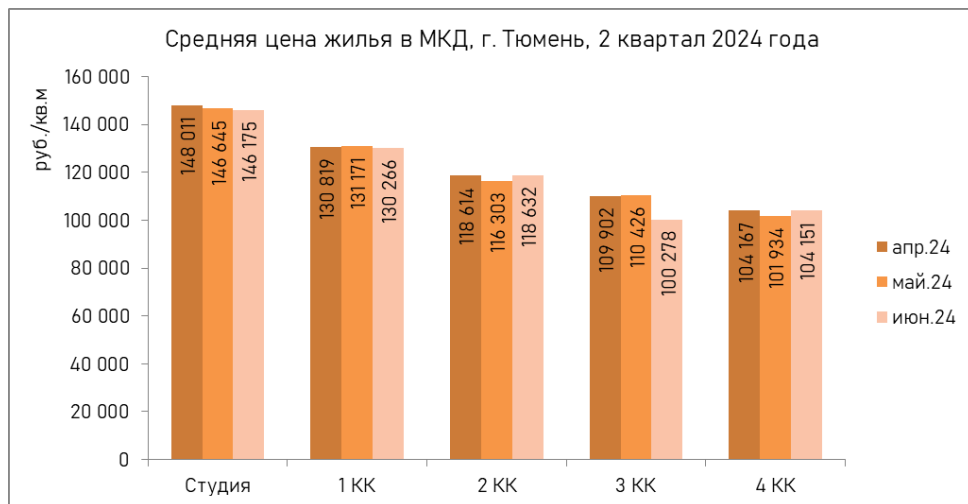


Однокомнатные и двухкомнатные квартиры остались лидерами предложений, как и в I квартале 2024 года, их доля составила 40% и 36%, соответственно. Далее расположились трехкомнатные квартиры и студии – 10%. Затем идут четырехкомнатные квартиры – 3%.

Во II квартале 2024 года средняя абсолютная цена однокомнатных квартир не изменилась по сравнению с I кварталом 2024 года и составила 4 960 000 рублей. Студии и двухкомнатные квартиры прибавили в цене и составили 3 320 000 рублей (+0,5%) и 7 030 000 рублей (+1,2%), соответственно. Наибольшее снижение средней абсолютной цены произошло в сегменте трехкомнатных квартир 7 590 000 рублей (-22%). Цена четырехкомнатных квартир понизилась на 5% и составила 11 620 000 рублей.

Динамика средней цены предложения на вторичном рынке жилья за II квартал 2024 года демонстрирует стагнацию цен. Незначительное снижение удельной цены произошло в сегментах студий, однокомнатных и четырехкомнатных квартир (минус 0,1%). Больше всего подешевели трехкомнатные квартиры (минус 9,5%), их удельная цена составила 100 278 руб./кв. м. Удельная цена двухкомнатных квартир повысилась на 0,6% и составила – 118 632 кв. м.

Средние площади выставленных на продажу квартир имеют следующие значения: студия – 24,9 кв. м (+0% по отношению к концу I квартала), 1-комнатная – 38,1 кв. м (+0,5%), 2-комнатная – 58,6 кв. м (+0,3%), 3-комнатная – 76,1 кв. м (-9,5%), 4-комнатная – 107,8 кв. м. (-5%).



По результатам анализа вторичного рынка многоквартирного жилья г. Тюмень за II квартал 2024 года ниже представлены средние показатели, дифференцированные по размеру и местоположению объектов.

Административный округ	Средняя цена предложения объекта жилого назначения, руб./кв. м					
	Студия	1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4-комнатная	Итого
Восточный	137 602	127 395	116 670	99 831	94 216	119 955
Калининский	148 805	130 307	114 301	97 837	94 485	123 170
Ленинский	142 342	126 476	113 407	100 071	104 254	120 849
Центральный	156 363	139 907	132 170	104 803	116 191	132 866
Итого	146 175	130 266	118 632	100 278	104 151	-

Мониторинг рынка недвижимости *Харина Наталья, ведущий специалист ГБУ Тюменской области «ЦКО и ХУТД», аттестованный Российской гильдией риэлторов аналитик рынка недвижимости.*
Савицкая Анна, руководитель сектора мониторинга рынка недвижимости ГБУ Тюменской области «ЦКО и ХУТД», аттестованный Российской гильдией риэлторов аналитик рынка недвижимости.