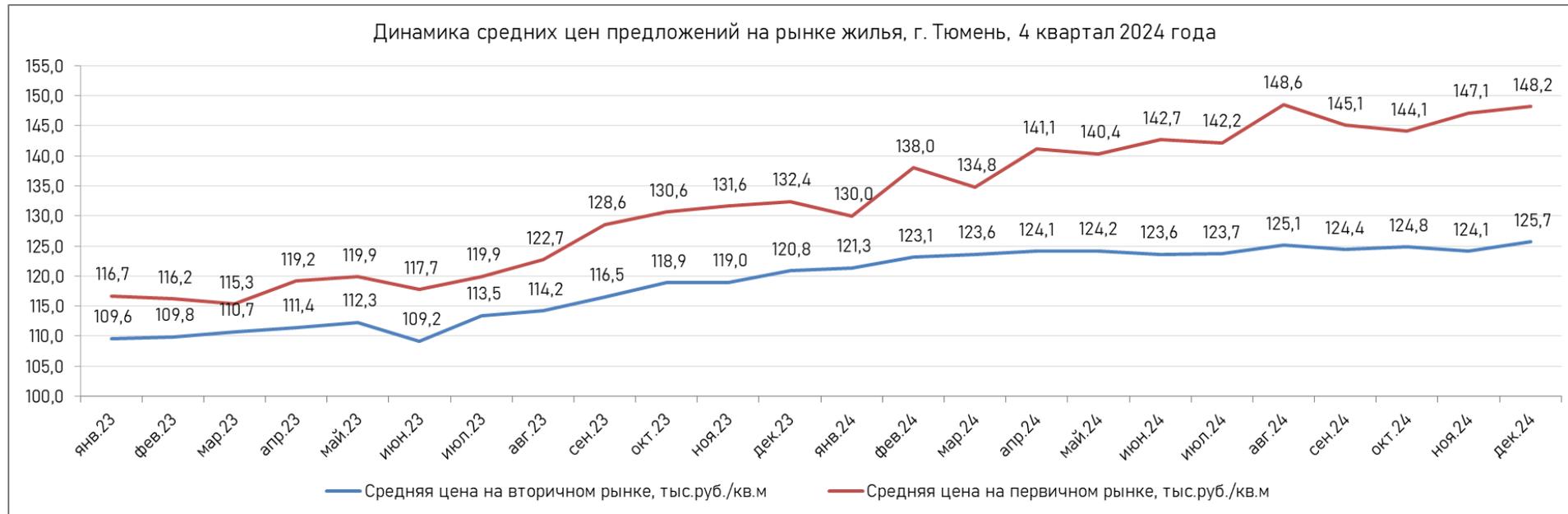


Рынок многоквартирных жилых домов, городской округ город Тюмень, IV квартал 2024 года

На конец декабря 2024 года объем выборочной совокупности на **вторичном рынке жилья** города Тюмень составил 12 915 ценовых предложений, после обработки к анализу приняты – 10 653 предложения (82%). **Средняя цена** таких предложений составила **125 684 руб./кв. м.**

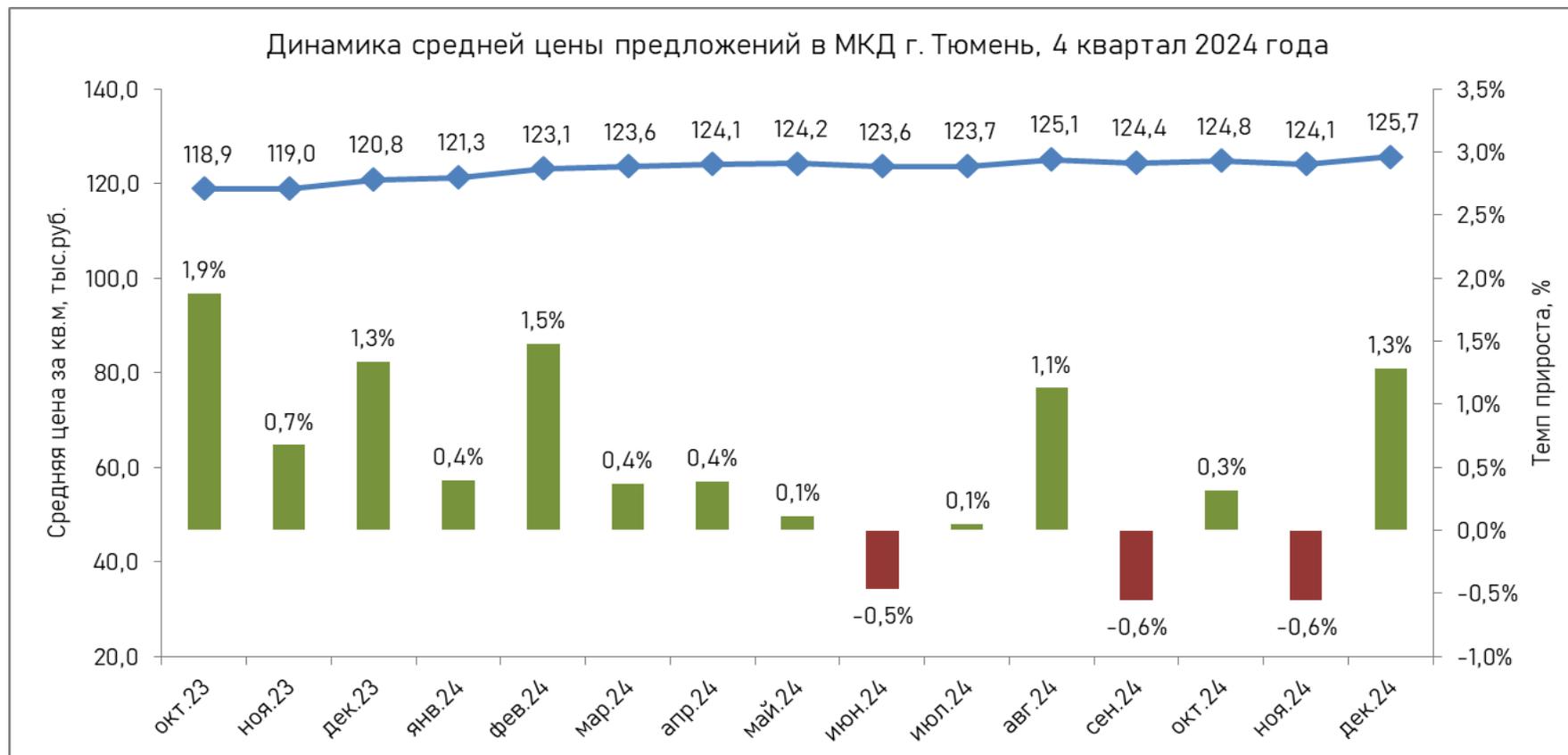
На **первичном рынке жилья** города Тюмень объем выборочной совокупности составил 9 066 ценовых предложений, **средняя цена – 148 232 руб./кв. м.**



За период январь – декабрь 2024 года средняя цена кв. м на **первичном рынке** недвижимости **выросла на 14%**, на **вторичном рынке – на 3,6%**. Если сравнивать среднюю цену предложения в декабре 2024 года с аналогичным периодом 2023 года, то на **первичном рынке** мы наблюдаем **рост 11,9%** (III квартал – 12,8%), на **вторичном рынке – 4%** (III квартал – 6,8%), что показывает замедление темпа роста цен.

Первичный и вторичный рынки МКД сохраняют тенденцию ежеквартального **роста в пределах 1 – 3%** (III квартал – от 1 до 2%). Цены на первичном рынке росли значительно быстрее, чем на вторичном, в результате разница между сегментами рынка жилья увеличилась по сравнению со III кварталом 2024 года и составила в декабре – **18%** (III квартал – 17%).

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

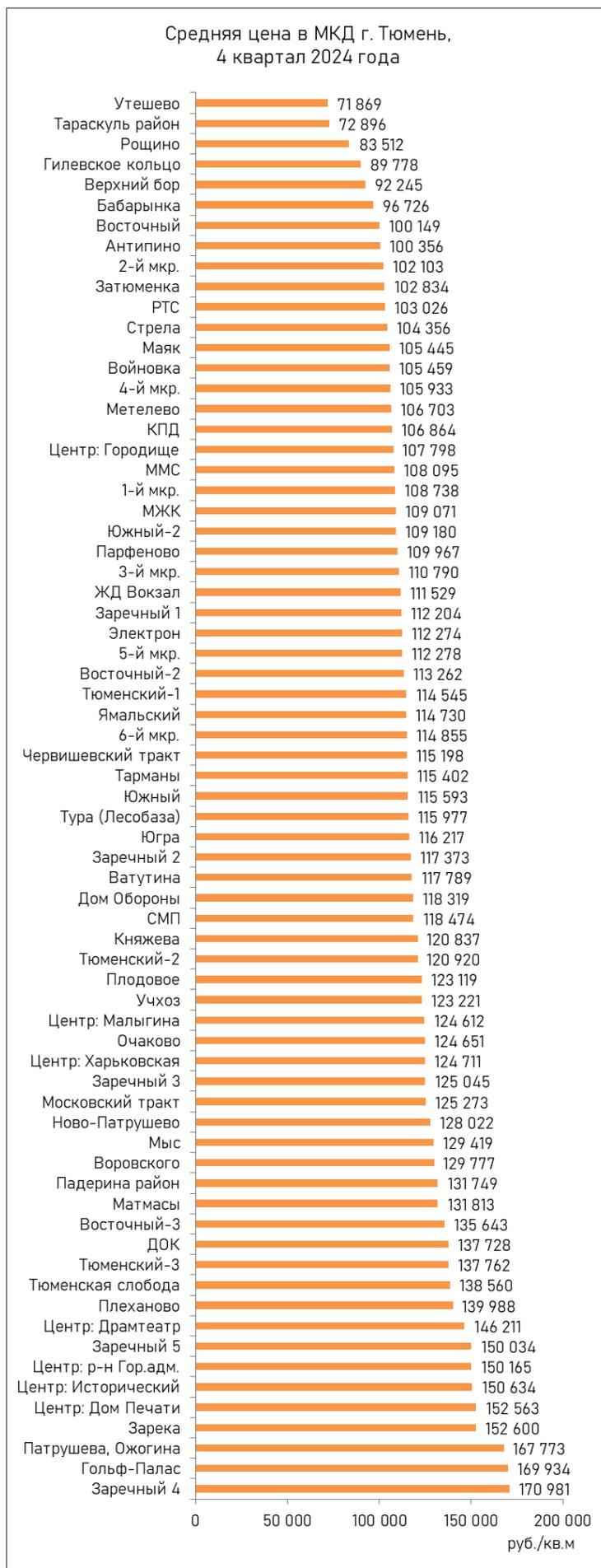


На вторичном рынке жилья в IV квартале 2024 года, как и в предыдущем квартале, продолжается стагнация цен. Средняя удельная цена предложения по итогам IV квартала 2024 года, как и по итогам III квартала, испытывала незначительные колебания – в декабре 2024 года повысилась **на 1,3%** относительно предыдущего месяца и в среднем составила **125,7 тыс. руб./кв. м.**

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

№ п/п	Район ³	Ценовые показатели средней цены (руб./кв. м)		
		Октябрь 2024	Ноябрь 2024	Декабрь 2024
1	1-й мкр.	110 549	110 687	108 738
2	2-й мкр.	101 535	103 182	102 103
3	3-й мкр.	110 410	110 353	110 790
4	4-й мкр.	106 830	105 347	105 933
5	5-й мкр.	109 715	112 299	112 278
6	6-й мкр.	113 783	111 851	114 855
7	Антипино	96 161	97 116	100 356
8	Антипино→Антипино район	-	-	-
9	Антипино→мкр. Лесной	96 049	70 597	-
10	Бабарынка	87 696	95 221	96 726
11	Березняковский	-	-	-
12	Ватутина	98 892	113 199	117 789
13	Верхний бор	-	111 937	92 245
14	Войновка	103 708	106 347	105 459
15	Воровского	125 631	128 202	129 777
16	Восточный	99 027	99 504	100 149
17	Восточный-2	114 122	113 511	113 262
18	Восточный-3	135 441	134 648	135 643
19	Гилевское кольцо	82 762	-	89 778
20	Гольф-Палас	167 671	169 382	169 934
21	ДОК	137 395	139 730	137 728
22	Дом Обороны	117 958	118 872	118 319
23	ЖД Вокзал	104 758	107 239	111 529
24	Завод медоборудования	100 533	103 737	-
25	Зарека	144 838	151 794	152 600
26	Заречный 1	111 372	110 867	112 204
27	Заречный 2	118 896	119 153	117 373
28	Заречный 3	124 168	127 300	125 045
29	Заречный 4	170 386	171 830	170 981
30	Заречный 5	150 732	151 214	150 034
31	Затюменка	102 176	107 837	102 834
32	Княжева	119 403	118 632	120 837
33	Копытово	-	-	-
34	КПД	106 182	105 917	106 864
35	Матмасы	122 248	119 117	131 813
36	Маяк	105 757	106 693	105 445
37	Метелево	108 119	110 202	106 703
38	МЖК	110 711	109 688	109 071
39	ММС	106 441	105 627	108 095
40	Московский тракт	123 141	124 145	125 273
41	Мыс	125 789	128 875	129 419
42	Ново-Патрушево	127 423	128 362	128 022
43	Очаково	121 120	117 296	124 651
44	Падерина район	123 155	122 416	131 749
45	Парфеново	103 513	101 773	109 967
46	Патрушева, Ожогина	164 284	171 478	167 773
47	Плеханово	132 174	138 215	139 988
48	Плодовое	130 007	127 941	123 119
49	Рощино	81 330	80 694	83 512
50	РТС	100 173	97 623	103 026
51	СМП	114 686	122 052	118 474
52	Стрела	103 272	104 378	104 356
53	Тараскуль район	77 743	71 194	72 896
54	Тарманы	113 400	115 837	115 402
55	Тура (Лесобазы)	115 794	114 141	115 977
56	Тюменская слобода	138 193	136 358	138 560
57	Тюменский-1	111 508	111 680	114 545
58	Тюменский-2	120 670	118 633	120 920
59	Тюменский-3	134 209	136 973	137 762
60	Утешево	73 743	66 695	71 869
61	Учхоз	117 459	119 423	123 221
62	Центр: Городище	102 458	104 740	107 798
63	Центр: Дом Печати	156 958	151 010	152 563
64	Центр: Драмтеатр	154 244	146 926	146 211
65	Центр: Исторический	153 790	143 900	150 634
66	Центр: Малыгина	127 089	121 164	124 612
67	Центр: р-н Гор.адм.	150 129	151 288	150 165
68	Центр: Харьковская	124 360	121 512	124 711
69	Червишевский тракт	114 075	112 512	115 198
70	Электрон	115 252	117 697	112 274
71	Югра	117 665	113 609	116 217
72	Южный	113 863	114 616	115 593
73	Южный-2	110 962	107 907	109 180
74	Ямальский	113 706	112 267	114 730

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 – **590 909 руб./кв. м** установлена в районе «Центр: Дом Печати», в ЖК «На Осипенко» на квартиру 110 кв. м с дизайнерским ремонтом и мебелью. **Минимальная цена** предложения – **47 684 руб./кв. м** установлена в районе «Московский тракт» на квартиру-студию 36,7 кв. м, в черновой отделке, в СОТ «Тополя-2».

Центральный административный округ лидирует по средней цене за квадратный метр – 136 839 руб./кв. м (-0,01% за квартал), при этом, по объему предложений – 24% находится на одном уровне с Восточным и Ленинским административными округами. На фоне активного развития микрорайонов на первом месте по объему предложений вышел Калининский административный округ – 29% с ценой предложения 123 933 руб./кв. м (+2,07% за квартал). Наименьшая средняя цена за квадратный метр в IV квартале 2024 года установлена в Ленинском административном округе – 121 239 руб./кв. м (+1,44% за квартал). Чуть выше цена предложения в Восточном административном округе – 121 339 руб./кв. м (+0,58% за квартал).

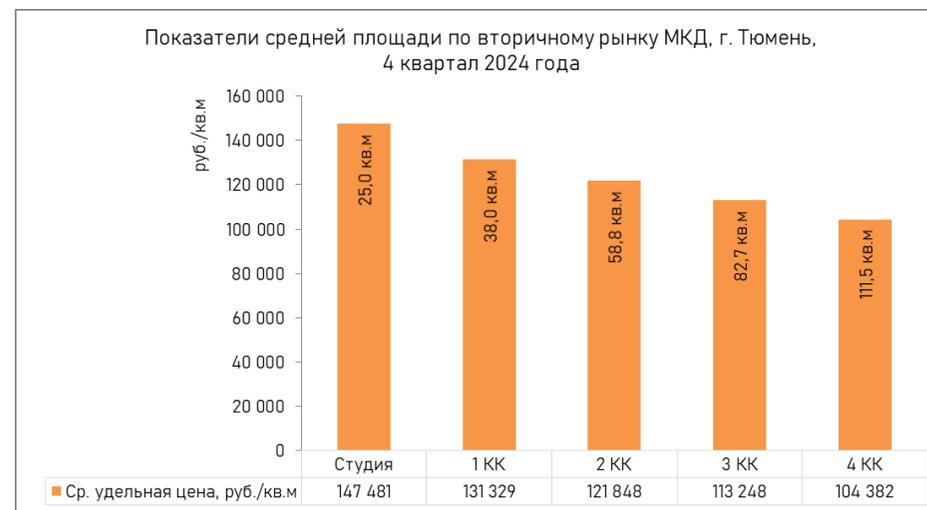
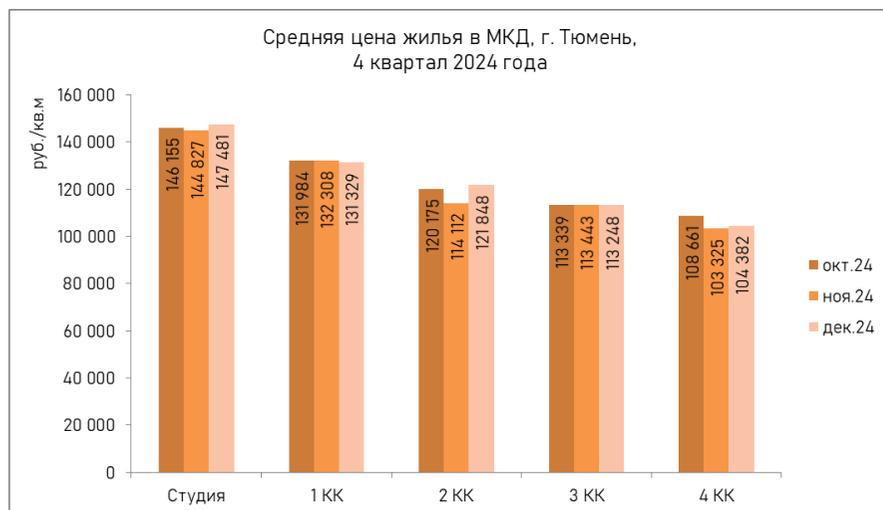


Однокомнатные и двухкомнатные квартиры в IV квартале 2024 года остались лидерами предложений, как в предыдущих периодах, их доля составила 36% и 34%, соответственно. Доля трехкомнатных квартир уменьшилась и составила 18%. Далее расположились студии – 10% и четырехкомнатные квартиры – 3%.

В IV квартале 2024 года незначительно повысилась средняя абсолютная цена студий, однокомнатных и двухкомнатных квартир по сравнению со III кварталом 2024 года и составила 3 670 000 рублей (+1,9%), 5 020 000 рублей (+1,6%) и 7 260 000 рублей (+1,1%), соответственно. Незначительное уменьшение средней абсолютной цены произошло в сегменте трехкомнатных квартир 9 510 000 рублей (-1,2%). Цена четырехкомнатных квартир понизилась на 0,2% и составила 12 130 000 рублей.

Динамика средней цены предложения на вторичном рынке жилья за IV квартал 2024 года продолжает демонстрировать стагнацию цен, как и в предыдущем квартале. Удельные цены предложений в сегментах студий, однокомнатных и трехкомнатных квартир остались на том же уровне. Больше всего подорожали двухкомнатные (+1,4%), их удельная цена составила 121 848 руб./кв. м. Удельная цена четырехкомнатных квартир (-3,9%) показала отрицательную динамику и составила – 104 382 кв. м.

Средние площади выставленных на продажу квартир имеют следующие значения: студия – 25,0 кв. м (+1,2%), 1-комнатная – 38,0 кв. м (+0,8%), 2-комнатная – 58,8 кв. м (+0,2%), 3-комнатная – 82,7 кв. м (-0,4%), 4-комнатная – 111,5 кв. м. (+4,3%).



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

Административный округ	Средняя цена предложения объекта жилого назначения, руб./кв. м					Итого
	Студия	1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4-комнатная	
Восточный	140 728	127 532	119 991	108 697	98 007	121 339
Калининский	150 983	130 014	117 237	106 656	91 771	123 933
Ленинский	139 982	126 315	115 397	107 524	94 798	121 239
Центральный	160 784	143 199	134 357	128 807	118 728	136 839
Итого	147 481	131 329	121 848	113 248	104 382	-

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.