

## Итоги мониторинга рынка многоквартирных жилых домов Тюменская область, I полугодие 2023 года

На момент проведения мониторинга рынка многоквартирных жилых домов (далее – МКД) объем выборочной совокупности по итогам I полугодия 2023 года составил **94 921 ценовое предложение**. Средняя цена таких предложений по Тюменской области – **105 450 руб./кв. м**.

### Ценовые показатели вторичного рынка МКД с распределением по муниципальным районам Тюменской области, I полугодие 2023 г.

№ п/п	Муниципальный район	Количество (ед.)	Ценовые показатели (руб./кв. м)				
			Минимум	Максимум	Среднее	Средневзвешанное	Медиана
1	Абатский	48	5 769	54 348	26 057	25 589	17 772
2	Армизонский	33	19 697	34 404	28 117	28 438	28 125
3	Аромашевский	26	14 840	43 902	28 869	27 196	31 176
4	Бердюжский	67	5 902	50 471	27 997	28 887	24 092
5	Вагайский	11	30 556	89 686	67 227	70 548	40 997
6	Викуловский	51	7 114	53 476	36 118	36 211	36 290
7	Голышмановский округ	40	2 857	76 000	42 836	41 781	48 980
8	Заводоуковский округ	366	6 345	90 592	52 187	51 265	52 941
9	Исетский	93	15 714	76 754	49 493	48 697	48 302
10	Ишим округ	784	26 087	145 625	60 248	58 889	58 925
11	Ишимский	139	9 390	63 710	33 760	34 114	31 034
12	Казанский	21	20 436	50 168	38 844	39 118	40 123
13	Нижнетавдинский	144	11 211	70 313	40 155	40 926	40 000
14	Омутинский	71	11 765	75 333	26 988	27 361	26 917
15	Сладковский	6	28 213	33 275	30 249	30 118	29 258
16	Сорокинский	28	26 012	46 053	35 143	36 377	34 325
17	Тобольск округ	4 129	14 904	130 515	55 132	53 668	52 128
18	Тобольский	103	16 949	61 404	31 137	30 717	29 508
19	Тюменский	7 884	15 338	208 955	100 376	95 794	100 619
20	Тюмень округ	80 434	32 182	512 968	110 258	106 758	106 765
21	Уватский	47	14 890	58 719	40 157	39 918	37 037
22	Упоровский	15	15 000	53 333	38 704	38 543	44 444
23	Юргинский	3	33 333	62 500	-	-	-
24	Ялуторовск округ	264	27 397	96 708	60 606	58 968	61 250
25	Ялуторовский	45	19 656	48 837	30 357	29 877	27 778
26	Ярковский	69	13 158	77 739	49 031	47 504	51 913
<b>Тюменская область</b>		<b>94 921</b>	<b>2 857</b>	<b>512 968</b>	<b>105 447</b>	<b>102 107</b>	<b>104 129</b>



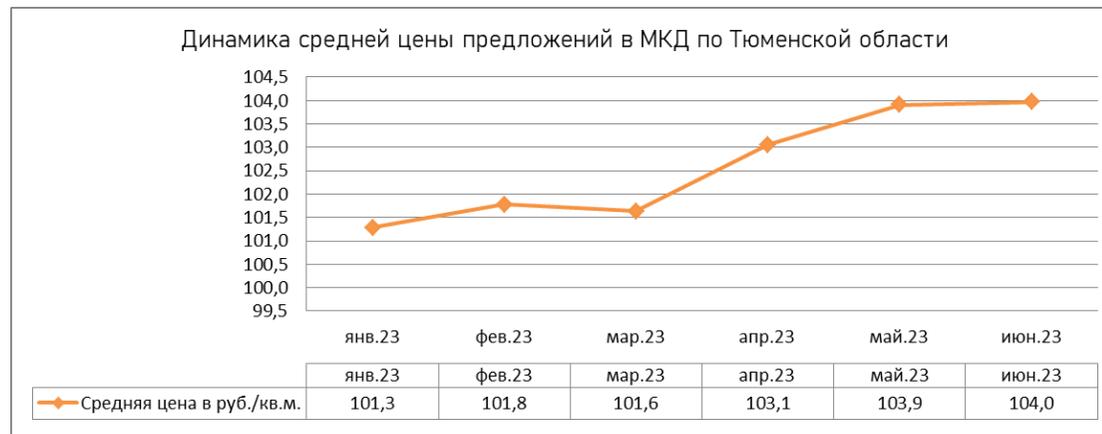
Примечание:

- 1) средний уровень цены без учета выбросов;
- 2) средняя цена представлена в районах с репрезентативной выборкой.

**Максимальная цена предложения по Тюменской области – 512 968 руб./кв. м установлена в г. Тюмень, минимальная цена предложения – 2 857 руб./кв. м – на территории Голышмановского округа.**

Для анализа динамики средней цены МКД по Тюменской области из массива исключены крупное и малогабаритное жилье (квартиры-студии и квартиры 5 и более комнат).

В I квартале 2023 года наблюдалась незначительная **положительная динамика – 0,4%**. Во II квартале – **рост цен увеличился и составил 2,3%**.



Средняя цена предложения в административных центрах городских округов Тюменской области по итогам I полугодия 2023 года в сравнении с аналогичным периодом 2022 года **демонстрирует положительную динамику**, при этом наиболее стремительный рост +38% наблюдается в р.п. Голышманово, наименьший рост +6% – в городах Тюмень и Заводоуковск.

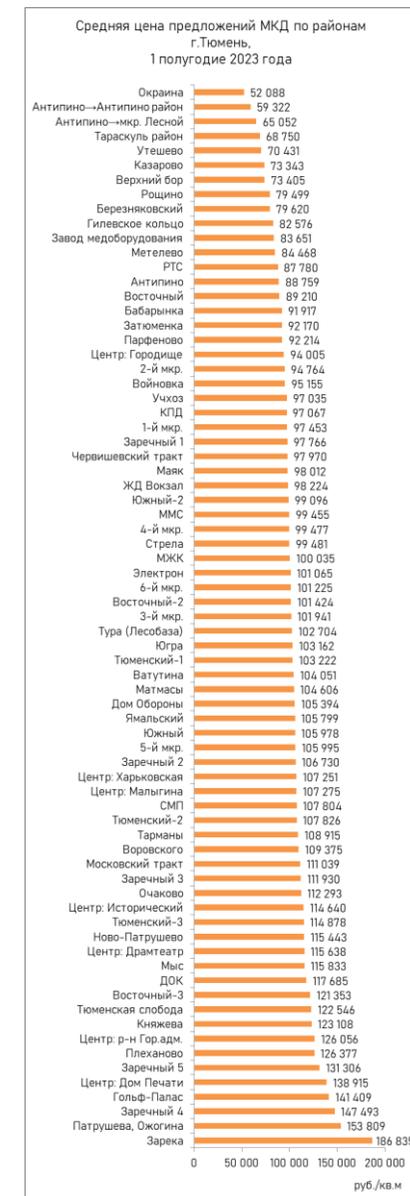
## Итоги мониторинга рынка многоквартирных жилых домов, г. Тюмень, I полугодие 2023 года

На момент проведения мониторинга рынка многоквартирных жилых домов г. Тюмени объем выборочной совокупности по итогам I полугодия 2023 года составил **80 434 ценовых предложения** (85% всей выборки). Средняя цена таких предложений по г. Тюмень – **110 260 руб./кв. м.** В сравнении с аналогичным периодом прошлого года **рост цен** на вторичном рынке в многоквартирных домах г. Тюмень составил **6,4%**.

### Ценовые показатели вторичного рынка МКД с распределением по районам г. Тюмень, I полугодие 2023 г.

№ п/п	Район <sup>3</sup>	Количество (ед.)	Структура (%)	Ценовые показатели (руб./кв. м)			
				Минимум	Максимум	Среднее	Средневзвешанное
1	1-й мкр.	967	1,20	55 907	172 932	97 512	91 031
2	2-й мкр.	532	0,66	56 471	171 296	94 781	92 438
3	3-й мкр.	626	0,78	67 583	184 049	101 941	95 333
4	4-й мкр.	257	0,32	76 429	153 846	100 225	98 680
5	5-й мкр.	370	0,46	73 485	188 034	105 995	109 699
6	6-й мкр.	1 229	1,53	58 495	285 714	101 283	98 661
7	Антипино	761	0,95	51 923	187 166	88 886	85 754
8	Антипино→Антипино район	5	0,01	53 004	70 671	59 322	59 399
9	Антипино→мкр. Лесной	15	0,02	54 167	75 697	65 052	64 866
10	Бабарынка	219	0,27	39 773	142 857	91 917	84 791
11	Березняковский	10	0,01	69 737	108 065	79 620	79 119
12	Ватутина	1 125	1,40	47 826	185 714	104 285	100 784
13	Верхний бор	29	0,04	53 412	116 858	73 405	72 237
14	Войновка	1 183	1,47	52 198	148 750	95 353	93 262
15	Воровского	1 171	1,46	54 265	209 770	109 416	105 093
16	Восточный	1 439	1,79	52 137	151 515	89 223	86 222
17	Восточный-2	1 904	2,37	60 967	154 363	101 464	98 620
18	Восточный-3	2 920	3,63	66 667	240 000	121 353	118 957
19	Гилевское кольцо	61	0,08	52 000	121 795	82 576	84 268
20	Гольф-Палас	1 700	2,11	47 550	273 582	141 405	137 293
21	ДОК	1 211	1,51	59 473	221 053	117 685	110 948
22	Дом Обороны	3 578	4,45	41 485	208 955	105 578	102 147
23	ЖД Вокзал	72	0,09	76 498	119 130	98 224	96 753
24	Завод медоборудования	23	0,03	69 579	103 008	83 651	79 263
25	Зарека	33	0,04	115 000	260 902	212 118	208 813
26	Заречный 1	851	1,06	50 933	168 409	97 811	92 772
27	Заречный 2	869	1,08	66 627	193 563	106 893	105 113
28	Заречный 3	951	1,18	71 472	176 829	111 930	109 612
29	Заречный 4	1 811	2,25	89 479	284 091	147 493	146 424
30	Заречный 5	1 119	1,39	77 083	269 321	131 320	125 728
31	Затюменка	106	0,13	52 703	150 000	92 170	91 667
32	Казарово	14	0,02	42 614	97 328	73 343	66 712
33	Княжева	79	0,10	71 912	179 104	123 108	121 637
34	КПД	3 145	3,92	54 795	199 422	97 067	94 213
35	Матмасы	242	0,30	51 220	151 198	104 606	101 545

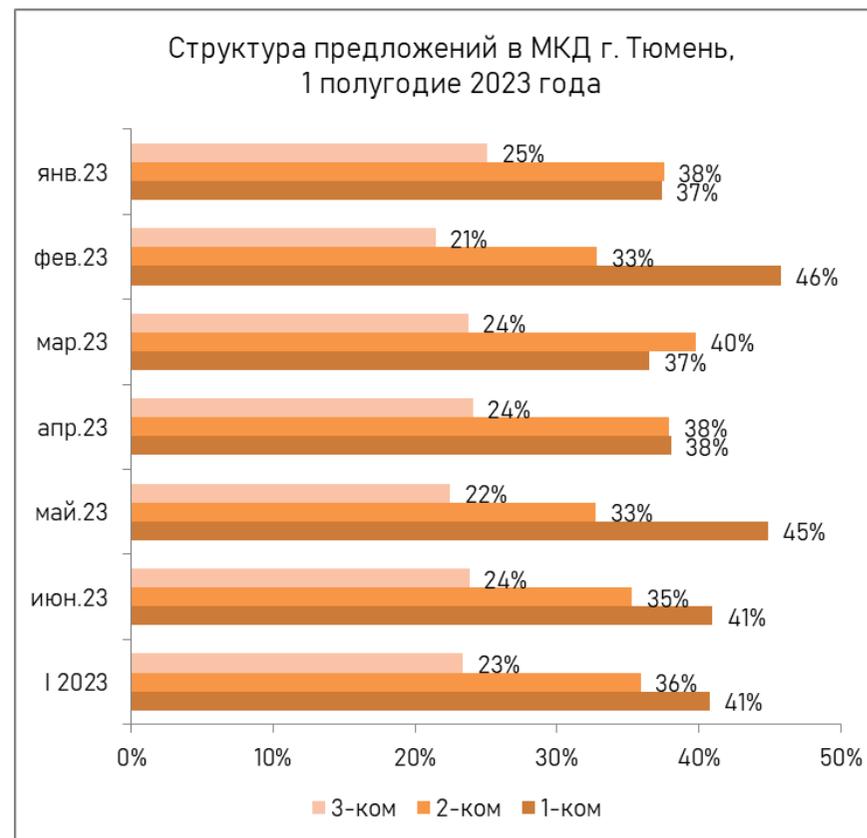
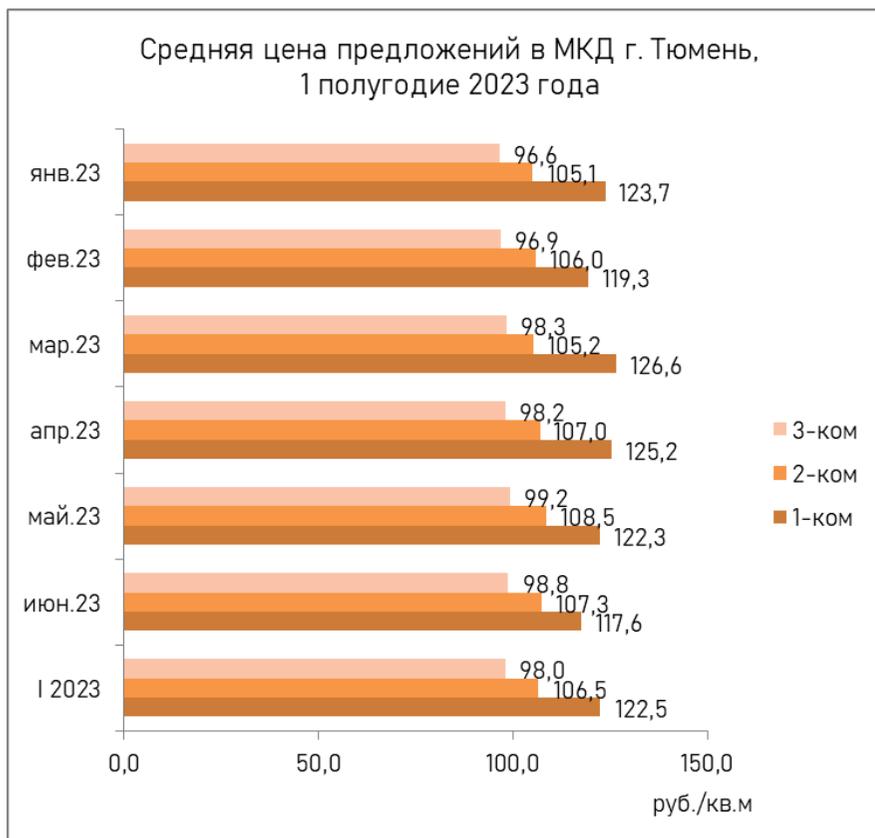
36	Маяк	1 158	1,44	44 737	160 417	98 012	95 276
37	Метелево	106	0,13	62 295	111 498	84 468	83 963
38	МЖК	992	1,23	32 182	189 655	100 035	96 531
39	ММС	794	0,99	50 420	156 098	99 455	94 193
40	Московский тракт	5 958	7,41	49 534	286 154	111 040	101 533
41	Мыс	4 119	5,12	48 609	219 500	115 859	110 287
42	Ново-Патрушево	4 275	5,31	67 207	227 804	115 463	112 843
43	Окраина	4	0,00	49 020	55 477	52 088	52 335
44	Очаково	91	0,11	92 657	160 526	112 293	111 853
45	Парфеново	302	0,38	60 106	126 722	92 214	89 623
46	Патрушева, Ожогина	228	0,28	80 643	240 000	153 809	152 238
47	Плеханово	724	0,90	84 146	181 250	126 299	118 921
48	Рощино	19	0,02	69 118	96 990	79 499	79 606
49	РТС	95	0,12	59 350	143 541	87 780	84 703
50	СМП	1 148	1,43	63 830	200 000	108 015	102 754
51	Стрела	162	0,20	43 750	147 453	99 481	95 944
52	Тараскуль район	54	0,07	42 571	91 275	68 750	67 452
53	Тарманы	1 522	1,89	45 098	312 500	109 038	104 055
54	Тура (Лесобаз)	3 578	4,45	57 357	181 250	102 697	99 459
55	Тюменская слобода	3 896	4,84	69 581	215 789	122 575	119 942
56	Тюменский-1	618	0,77	67 946	157 000	103 222	99 462
57	Тюменский-2	1 642	2,04	64 205	237 093	107 826	105 469
58	Тюменский-3	2 419	3,01	59 556	210 996	114 987	111 963
59	Утешево	45	0,06	49 679	91 644	70 794	70 036
60	Учхоз	668	0,83	63 574	182 292	97 035	90 458
61	Центр: Городище	199	0,25	63 025	153 434	94 005	94 581
62	Центр: Дом Печати	767	0,95	78 313	512 968	139 028	135 311
63	Центр: Драмтеатр	2 008	2,50	47 120	459 184	115 893	118 679
64	Центр: Исторический	1 431	1,78	57 029	439 532	114 741	114 064
65	Центр: Малыгина	1 960	2,44	42 020	231 660	107 506	102 704
66	Центр: р-н Гор.адм.	765	0,95	39 010	401 384	126 171	122 936
67	Центр: Харьковская	2 912	3,62	49 196	191 667	107 260	104 102
68	Червишевский тракт	978	1,22	57 181	154 472	98 653	96 805
69	Электрон	213	0,26	55 882	152 922	101 065	94 868
70	Югра	663	0,82	16 923	154 762	103 162	101 109
71	Южный	1 156	1,44	61 161	170 000	106 011	101 023
72	Южный-2	1 789	2,22	44 444	176 591	99 096	94 821
73	Ямальский	353	0,44	77 333	151 737	105 799	103 548



Примечание: 1) средний уровень цены без учета выбросов;  
2) в таблице представлены районы с репрезентативной выборкой;  
3) наименование и границы районов определены в ГБУ ТО «ЦКО и ХУТД».

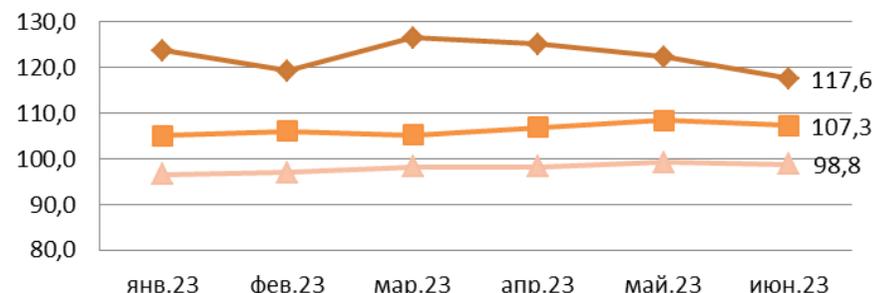
**Максимальная цена** предложения в г. Тюмень – **512 968 руб./кв. м** установлена в районе «Центр: Дом Печати» в жилом комплексе класса комфорт – «Ньютон». **Минимальная цена** предложения – **32 182 руб./кв. м** установлена в районе «МЖК» для жилого объекта крупной площади – более 230 кв. м с узаконенной перепланировкой.

Для анализа предложений МКД г. Тюмень в разрезе комнатности квартиры-студии и 1-комнатные были объединены в одну группу. Не участвовали в анализе квартиры свободной планировки и многокомнатные – 4 и более комнат.



Динамика средней цены предложения двух-, трехкомнатных и однокомнатных квартир на протяжении полугодия различалась. Вторичный рынок однокомнатных квартир отличался большей волатильностью. По итогу 1 полугодия 2023 года **средняя цена предложения однокомнатных квартир показала снижение на 5%**, цена **двух- и трехкомнатных – увеличилась на 2,1% и 2,3%**, соответственно.

Динамика средней цены предложений в МКД  
г. Тюмень, 1 полугодие 2023 года



	янв.23	фев.23	мар.23	апр.23	май.23	июн.23
1-ком	123,7	119,3	126,6	125,2	122,3	117,6
2-ком	105,1	106,0	105,2	107,0	108,5	107,3
3-ком	96,6	96,9	98,3	98,2	99,2	98,8

**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.