

Итоги мониторинга вторичного рынка многоквартирных жилых домов Тюменская область, IV квартал 2023 года

На момент проведения мониторинга рынка многоквартирных жилых домов (далее – МКД) Тюменской области объем выборочной совокупности по итогам IV квартала 2023 года составил **45 356 ценовых предложений**. Средняя цена таких предложений по Тюменской области **выросла на 5,2%** по сравнению со III кварталом 2023 года и составила – **115 520 руб./кв. м**.

Ценовые показатели вторичного рынка МКД с распределением по муниципальным районам Тюменской области, IV квартал 2023 г.

№ п/п	Муниципальный район	Количество (ед.)	Ценовые показатели (руб./кв. м)				
			Минимум	Максимум	Среднее	Средневзвешанное	Медиана
1	Абатский	8	8 824	70 000	37 033	39 211	38 462
2	Армизонский	14	21 672	41 071	30 883	31 609	32 743
3	Аромашевский	22	13 483	43 902	30 682	27 204	32 759
4	Бердюжский	14	12 353	48 872	26 945	29 160	23 668
5	Вагайский	10	56 391	82 212	62 224	62 815	57 764
6	Викуловский	23	12 500	58 140	40 399	40 868	40 541
7	Голышмановский округ	39	19 481	81 264	54 519	54 056	62 754
8	Заводоуковский округ	161	21 419	92 500	59 399	57 893	60 976
9	Исетский	52	20 339	80 139	50 660	50 762	57 143
10	Ишим округ	376	24 138	162 121	70 849	69 014	70 545
11	Ишимский	73	8 353	95 238	38 655	36 401	34 483
12	Казанский	11	39 625	59 649	46 404	44 337	40 872
13	Нижнетавдинский	62	18 145	82 645	47 882	48 059	52 273
14	Омутинский	29	13 000	55 422	25 583	26 002	22 514
15	Сладковский	4	26 168	30 233	-	-	-
16	Сорокинский	16	30 829	66 071	43 615	42 144	36 179
17	Тобольск округ	1 512	15 625	142 857	77 767	75 269	75 000
18	Тобольский	25	20 795	60 307	37 307	35 551	32 039
19	Тюменский	4 258	23 684	244 561	110 260	105 463	109 524
20	Тюмень округ	38 452	43 825	511 073	119 306	115 392	115 094
21	Уватский	26	14 890	69 231	35 718	35 476	31 897
22	Ялуторовск округ	126	33 333	97 656	68 188	67 991	67 543
23	Ялуторовский	16	14 286	55 618	34 306	33 313	33 619
24	Ярковский	27	30 851	64 407	55 382	55 065	55 369
Тюменская область		45 356	8 353	511 073	115 517	111 853	110 294

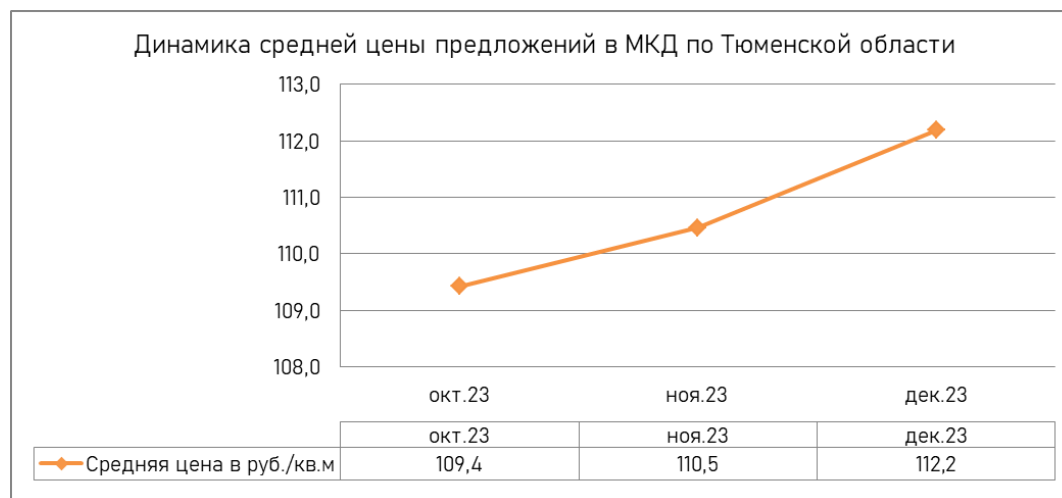


Примечание:

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

Максимальная цена предложения по Тюменской области – 511 073 руб./кв. м установлена в г. Тюмень, минимальная цена предложения – 8 353 руб./кв. м на территории Ишимского района.

Динамика средней цены предложения МКД по Тюменской области сохранила **положительный тренд** и в IV квартале 2023 года **рост составил 2,6%**.



Средняя цена предложения по итогам IV квартала 2023 года в сравнении с аналогичным периодом 2022 года **демонстрирует положительную динамику**, при этом наиболее стремительный рост +61% наблюдается в г. Тобольск после трехлетней стагнации в 2020 – 2022 годах, наименьший рост +11% – в столице Тюменской области.

Итоги мониторинга вторичного рынка многоквартирных жилых домов, г. Тюмень, IV квартал 2023 года

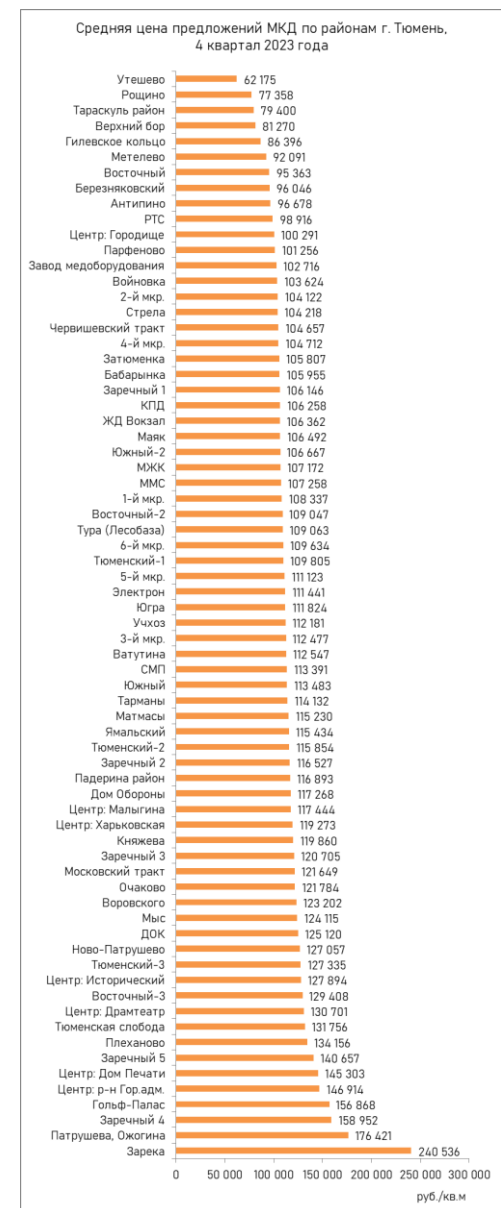
На момент проведения мониторинга рынка многоквартирных жилых домов (далее – МКД) объем выборочной совокупности по итогам IV квартала 2023 года составил **38 452 ценовых предложения** (85% всей выборки). Средняя цена таких предложений по г. Тюмень – **119 310 руб./кв. м.**

В сравнении с аналогичным периодом прошлого года **рост цен** на вторичном рынке в многоквартирных домах г. Тюмень составил **10,7%**. При этом по сравнению со III кварталом 2023 года **рост составил 4,4%**.

Ценовые показатели вторичного рынка МКД с распределением по районам г. Тюмень, IV квартал 2023 г.

№ п/п	Район ³	Количество (ед.)	Структура (%)	Ценовые показатели (руб./кв. м)			
				Минимум	Максимум	Среднее	Средневзвешанное
1	1-й мкр.	667	1,73	62 125	188 976	108 337	97 358
2	2-й мкр.	380	0,99	66 250	171 875	104 122	99 585
3	3-й мкр.	397	1,03	67 506	190 076	112 477	102 683
4	4-й мкр.	131	0,34	80 826	138 889	104 712	102 223
5	5-й мкр.	181	0,47	74 091	255 000	111 123	112 422
6	6-й мкр.	524	1,36	69 892	173 864	109 634	105 752
7	Антипино	443	1,15	50 980	168 407	96 678	92 474
8	Бабарынка	136	0,35	54 348	155 039	105 955	100 516
9	Березняковский	11	0,03	86 765	104 839	96 046	95 758
10	Ватутина	580	1,51	65 385	195 279	112 547	107 926
11	Верхний бор	8	0,02	72 765	96 226	81 270	81 359
12	Войновка	558	1,45	63 889	165 891	103 624	99 733
13	Воровского	629	1,64	66 667	211 429	123 202	119 078
14	Восточный	603	1,57	56 899	150 281	95 363	91 321
15	Восточный-2	798	2,08	60 967	170 769	109 047	106 037
16	Восточный-3	1 232	3,20	83 628	260 618	129 408	127 543
17	Гилевское кольцо	27	0,07	58 125	129 653	86 396	88 011
18	Гольф-Палас	686	1,78	72 500	248 649	156 868	151 195
19	ДОК	684	1,78	69 466	222 690	125 120	118 644
20	Дом Обороны	1 573	4,09	46 958	206 349	117 268	112 373
21	ЖД Вокзал	11	0,03	92 968	119 778	106 362	104 093
22	Завод медоборудования	20	0,05	79 399	135 338	102 716	100 945
23	Зарека	13	0,03	51 667	312 195	240 536	253 176
24	Заречный 1	408	1,06	64 177	212 500	106 146	99 615
25	Заречный 2	390	1,01	69 697	192 024	116 527	114 230
26	Заречный 3	361	0,94	81 159	205 339	120 705	119 948
27	Заречный 4	837	2,18	81 967	275 735	158 952	155 035
28	Заречный 5	599	1,56	84 167	248 950	140 657	134 036
29	Затюменка	43	0,11	74 280	190 083	105 807	101 215
30	Казарово	4	0,01	58 432	83 333	76 731	72 125
31	Княжева	30	0,08	66 766	156 567	119 860	112 910
32	КГД	1 501	3,90	43 825	211 361	106 258	100 989
33	Матмасы	203	0,53	71 084	163 953	115 230	112 154

34	Маяк	563	1,46	56 400	171 429	106 492	102 562
35	Метелево	30	0,08	72 414	108 861	92 091	92 611
36	МЖК	484	1,26	64 409	161 917	107 172	103 931
37	ММС	414	1,08	65 217	194 805	107 258	101 138
38	Московский тракт	3 249	8,45	49 419	227 848	121 649	111 986
39	Мыс	1 996	5,19	50 388	217 617	124 115	118 617
40	Ново-Патрушево	1 539	4,00	81 897	209 655	127 057	124 388
41	Очаково	71	0,18	92 982	152 632	121 784	121 674
42	Падерина район	131	0,34	96 852	172 414	116 893	115 381
43	Парфеново	217	0,56	74 118	160 804	101 256	99 137
44	Патрушева, Ожогина	112	0,29	117 826	275 200	176 421	173 693
45	Плеханово	251	0,65	88 862	200 637	134 156	128 400
46	Рошино	15	0,04	62 212	109 215	77 358	77 231
47	РТС	77	0,20	56 098	137 615	98 916	95 645
48	СМП	610	1,59	70 930	205 263	113 391	108 232
49	Стрела	81	0,21	66 066	153 509	104 218	101 482
50	Тараскуль район	35	0,09	52 854	101 307	79 400	76 893
51	Тарманы	798	2,08	66 667	180 488	114 132	108 490
52	Тура (Лесобаза)	1 673	4,35	52 369	183 333	109 063	105 712
53	Тюменская слобода	1 773	4,61	84 884	280 488	131 672	128 897
54	Тюменский-1	277	0,72	75 789	186 441	109 805	106 177
55	Тюменский-2	719	1,87	66 180	187 935	115 854	112 495
56	Тюменский-3	1 021	2,66	59 556	211 735	127 335	122 641
57	Утешево	8	0,02	48 400	86 066	62 175	58 598
58	Учхоз	508	1,32	68 421	234 657	111 474	104 012
59	Центр: Городище	118	0,31	54 780	132 056	100 291	97 866
60	Центр: Дом Печати	345	0,90	78 404	511 073	145 303	142 496
61	Центр: Драмтеатр	896	2,33	61 678	459 184	130 701	133 101
62	Центр: Исторический	616	1,60	53 543	470 367	127 894	122 662
63	Центр: Малыгина	922	2,40	55 534	227 273	117 444	113 246
64	Центр: р-н Гор.адм.	355	0,92	67 152	415 225	146 914	144 243
65	Центр: Харьковская	1 384	3,60	68 421	231 047	119 273	115 802
66	Червишевский тракт	522	1,36	67 164	173 228	104 657	102 182
67	Электрон	124	0,33	69 459	159 333	110 660	103 014
68	Югра	297	0,77	66 962	186 842	112 128	110 323
69	Южный	519	1,35	57 985	181 818	113 483	107 589
70	Южный-2	862	2,24	62 600	180 000	106 667	101 821
71	Ямальский	158	0,41	84 677	152 308	115 434	113 678

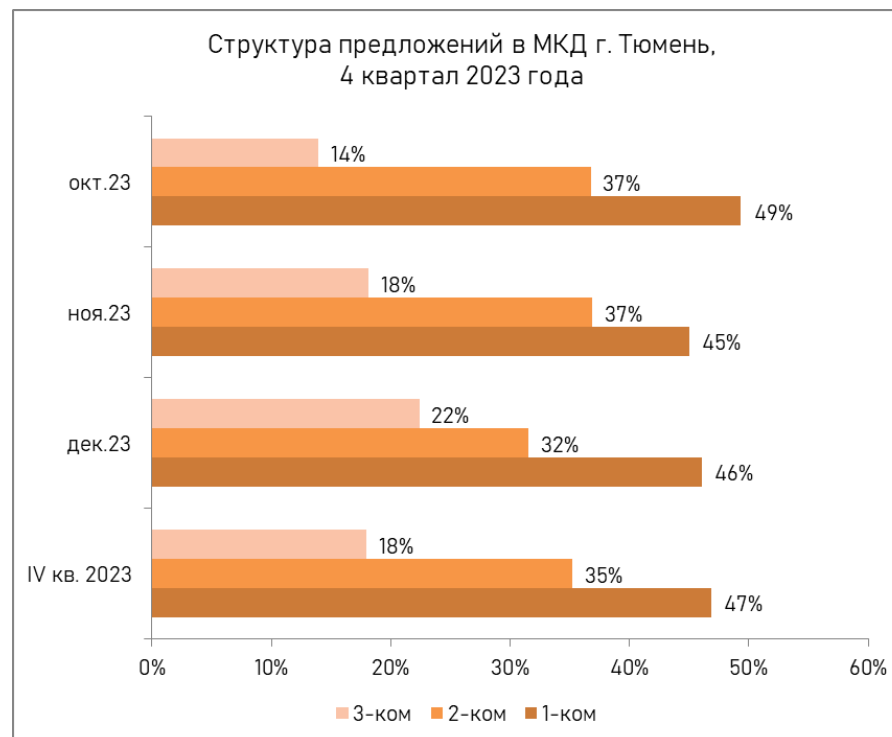
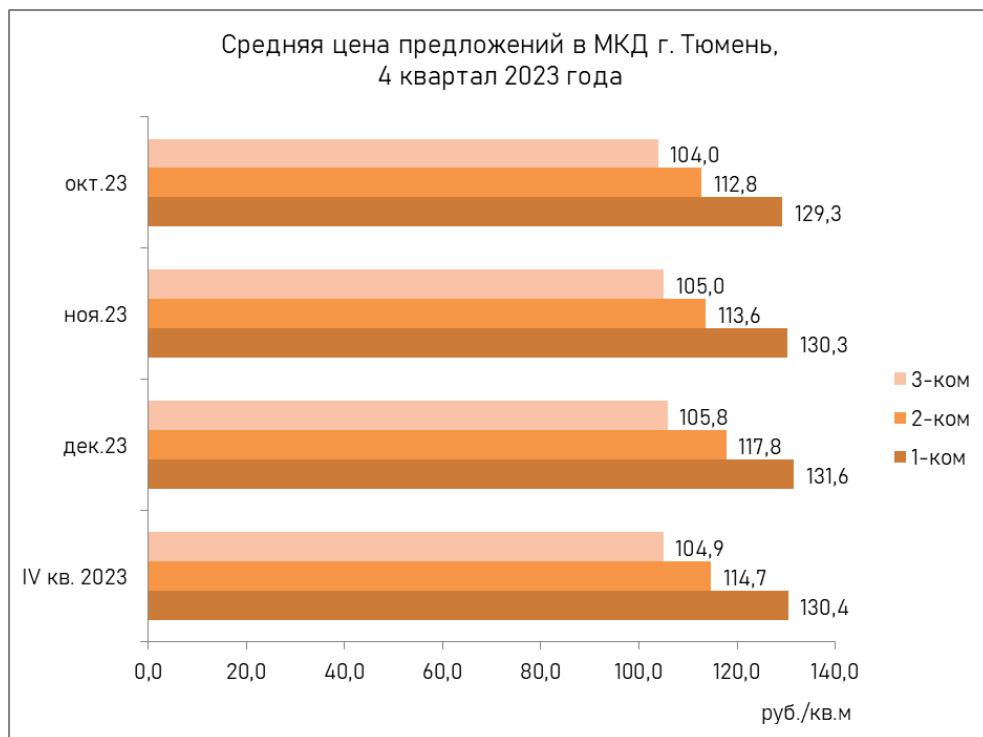


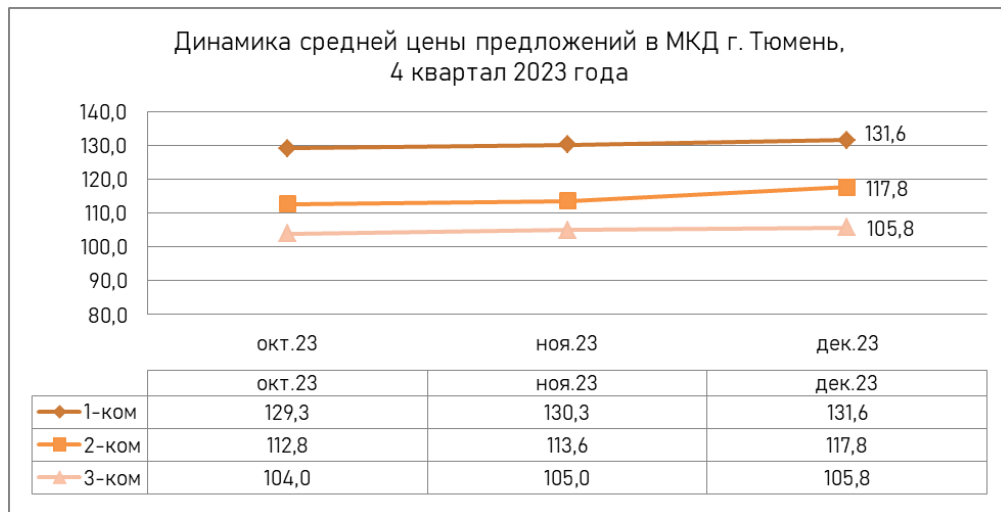
Примечание:

- 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 – **511 073 руб./кв. м** установлена в районе «Центр: Дом Печати» в жилом комплексе класса комфорт – «Ньютон». **Минимальная цена** предложения – **43 825 руб./кв. м** установлена в районе «КПД» для жилого объекта свободной планировки на мансардном этаже многоквартирного дома.

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





Динамика средней цены предложения за IV квартал демонстрирует общий **положительный тренд** для одно-, двух- и трехкомнатных квартир. По итогу IV квартала 2023 года темп роста средней цены предложения **однокомнатных квартир составил 1,8%, двухкомнатных – 4,4%, трехкомнатных – 1,7%.**

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.