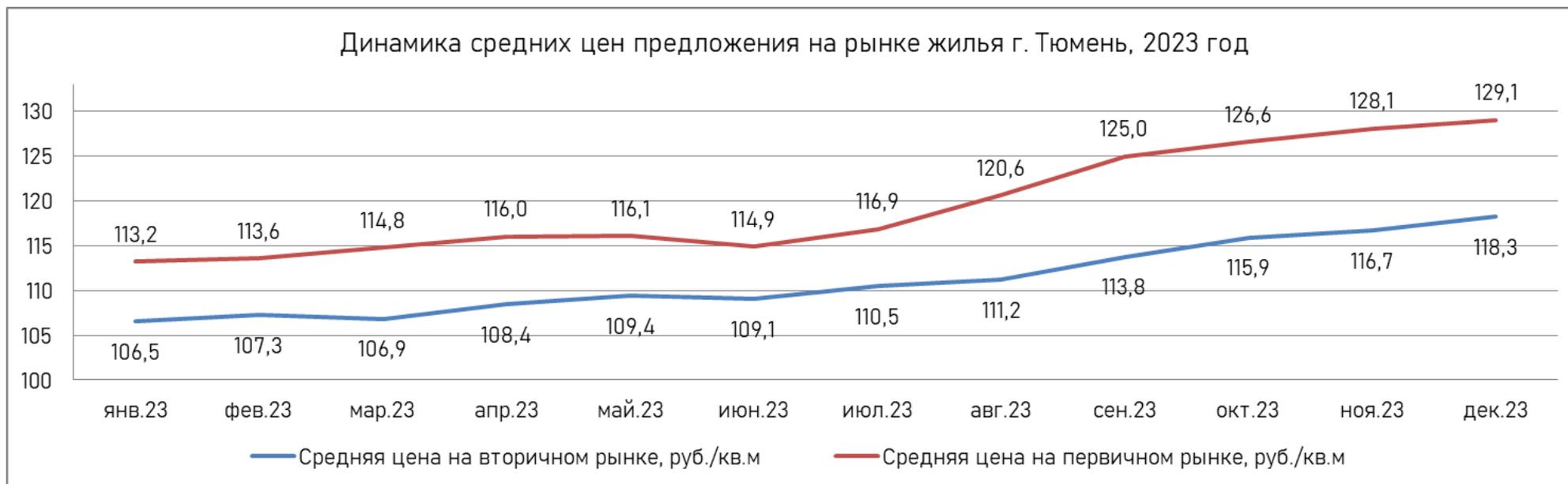


Рынок многоквартирных жилых домов, городской округ город Тюмень, 2023 г.

За период январь – декабрь 2023 года объем выборочной совокупности **на вторичном рынке** города Тюмень составил 162 347 ценовых предложений, после обработки к анализу приняты – 98 138 предложений (60%). **Средняя цена** таких предложений составила **113 774 руб./кв. м.**

На **первичном рынке** города Тюмень объем выборочной совокупности составил 115 890 ценовых предложений, **средняя цена – 123 870 руб./кв. м.**



Примечание: Динамика средней цены предложения построена на данных одно-, двух-, трех- и четырехкомнатных квартир.

За период январь – декабрь 2023 года средняя цена кв. м на **первичном рынке** недвижимости **выросла на 14%**. Значительный рост цен произошел в период август – сентябрь, на это повлияло изменение ключевой ставки и условий ипотечного кредитования.

На **вторичном рынке** в декабре 2023 года по сравнению с аналогичным периодом 2022 года средняя цена предложения **увеличилась на 7%**, с начала года **рост составил – 11%**.

Разрыв между средними ценами на первичном и вторичном рынках **увеличился на 2,8%** и составил к концу года **9%**.

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

№ п/п	Район ³	Количество (ед.)	Структура (%)	Ценовые показатели (руб./кв. м)			
				Минимум	Максимум	Среднее	Средневзвешанное
1	1-й мкр.	1 452	1,48	61 515	172 932	102 613	95 293
2	2-й мкр.	773	0,79	56 471	171 875	100 193	96 053
3	3-й мкр.	892	0,91	67 506	194 531	108 171	99 653
4	4-й мкр.	325	0,33	76 429	139 394	100 652	99 148
5	5-й мкр.	465	0,47	74 091	255 000	106 402	106 706
6	6-й мкр.	1 476	1,50	60 270	192 547	102 867	99 975
7	Антипино	1 035	1,05	51 923	176 471	91 712	88 624
8	Антипино→Антипино район	3	0,00	56 887	70 671	61 494	61 641
9	Антипино→мкр. Лесной	8	0,01	54 167	96 104	69 219	70 019
10	Бабарынка	288	0,29	38 636	147 619	96 469	90 200
11	Березняковский	8	0,01	69 737	104 839	85 415	84 661
12	Ватутина	1 414	1,44	47 826	195 279	107 800	104 110
13	Верхний бор	12	0,01	56 106	116 858	84 080	83 346
14	Войновка	1 415	1,44	50 000	160 000	98 637	95 488
15	Воровского	1 566	1,60	53 358	215 758	116 738	113 459
16	Восточный	1 566	1,60	52 137	151 515	92 032	88 696
17	Восточный-2	2 208	2,25	60 967	170 769	104 798	101 769
18	Восточный-3	3 373	3,44	71 849	260 618	123 448	121 372
19	Гилевское кольцо	59	0,06	52 000	121 795	79 801	79 815
20	Гольф-Палас	1 872	1,91	47 550	273 582	147 060	142 526
21	ДОК	1 497	1,53	66 738	222 690	120 470	113 837
22	Дом Оборона	4 231	4,31	41 485	259 481	109 716	105 949
23	ЖД Вокзал	61	0,06	76 498	119 778	99 347	98 301
24	Завод медоборудования	34	0,03	71 732	135 338	96 466	96 766
25	Зарека	499	0,51	81 102	326 007	141 365	142 093
26	Заречный 1	1 036	1,06	50 933	188 750	102 550	97 386
27	Заречный 2	956	0,97	66 627	193 122	109 789	107 301
28	Заречный 3	1 081	1,10	71 472	205 236	115 084	112 747
29	Заречный 4	2 250	2,29	81 967	275 735	150 266	147 979
30	Заречный 5	1 319	1,34	77 417	269 321	134 086	128 344
31	Затюменка	148	0,15	52 703	190 083	101 138	97 719
32	Казарово	10	0,01	42 614	91 667	66 483	60 502
33	Княжева	81	0,08	66 766	156 567	121 931	117 912
34	КПД	4 116	4,19	54 795	211 361	101 245	97 072
35	Матмасы	394	0,40	57 971	163 953	109 435	106 696
36	Маяк	1 386	1,41	44 737	171 429	100 849	97 842
37	Метелево	108	0,11	62 295	109 091	84 963	84 559
38	МЖК	1 144	1,17	32 182	177 877	102 767	99 405
39	ММС	1 021	1,04	49 217	194 805	102 969	97 524
40	Московский тракт	7 680	7,83	53 125	286 154	115 989	106 306
41	Мыс	5 107	5,20	49 677	225 131	119 233	114 030
42	Ново-Патрушево	4 649	4,74	67 207	227 666	118 485	115 640
43	Окраина	3	0,00	49 020	53 627	51 528	51 769
44	Очаково	115	0,12	86 690	149 385	114 188	113 988
45	Падерина район	104	0,11	92 000	172 414	114 718	113 038
46	Парфеново	425	0,43	61 427	160 804	95 779	93 409
47	Патрушева, Ожогина	234	0,24	80 643	275 200	154 672	153 456
48	Плеханово	848	0,86	86 128	200 637	129 433	123 224
49	Рощино	17	0,02	61 489	102 389	74 890	74 246
50	РТС	118	0,12	56 098	134 091	89 450	86 682
51	СМП	1 480	1,51	63 830	215 789	109 780	104 930
52	Стрела	206	0,21	58 688	142 091	97 895	94 907
53	Тараскуль район	71	0,07	45 429	101 307	72 812	70 858
54	Тарманы	1 955	1,99	45 098	312 500	112 047	106 562
55	Тура (Лесобазы)	4 444	4,53	52 369	183 333	104 729	101 382
56	Тюменская слобода	4 836	4,93	69 581	280 488	125 286	122 648
57	Тюменский-1	700	0,71	69 474	186 441	104 153	100 470
58	Тюменский-2	1 955	1,99	64 205	253 731	111 369	108 829
59	Тюменский-3	2 753	2,81	59 556	208 211	119 225	116 063
60	Утешево	34	0,03	49 679	91 644	69 729	68 866
61	Учхоз	939	0,96	63 574	234 657	105 446	97 933
62	Центр: Городище	209	0,21	63 025	130 357	95 541	94 500
63	Центр: Дом Печати	848	0,86	78 301	512 821	137 583	134 203
64	Центр: Драмтеатр	2 373	2,42	60 000	459 184	119 217	121 465
65	Центр: Исторический	1 630	1,66	54 803	475 524	124 194	123 748
66	Центр: Малыгина	2 286	2,33	49 019	227 273	111 821	107 206
67	Центр: р-н Гор.адм.	833	0,85	43 732	357 143	131 848	127 977
68	Центр: Харьковская	3 583	3,65	49 196	231 047	112 237	108 961
69	Червишевский тракт	1 234	1,26	62 112	173 228	101 967	99 378
70	Электрон	316	0,32	55 882	159 333	105 611	99 083
71	Югра	762	0,78	50 000	186 842	106 812	105 519
72	Южный	1 324	1,35	57 985	181 818	109 557	104 522
73	Южный-2	2 066	2,11	44 444	180 000	102 195	98 205
74	Ямальский	416	0,42	77 333	152 308	109 100	106 871

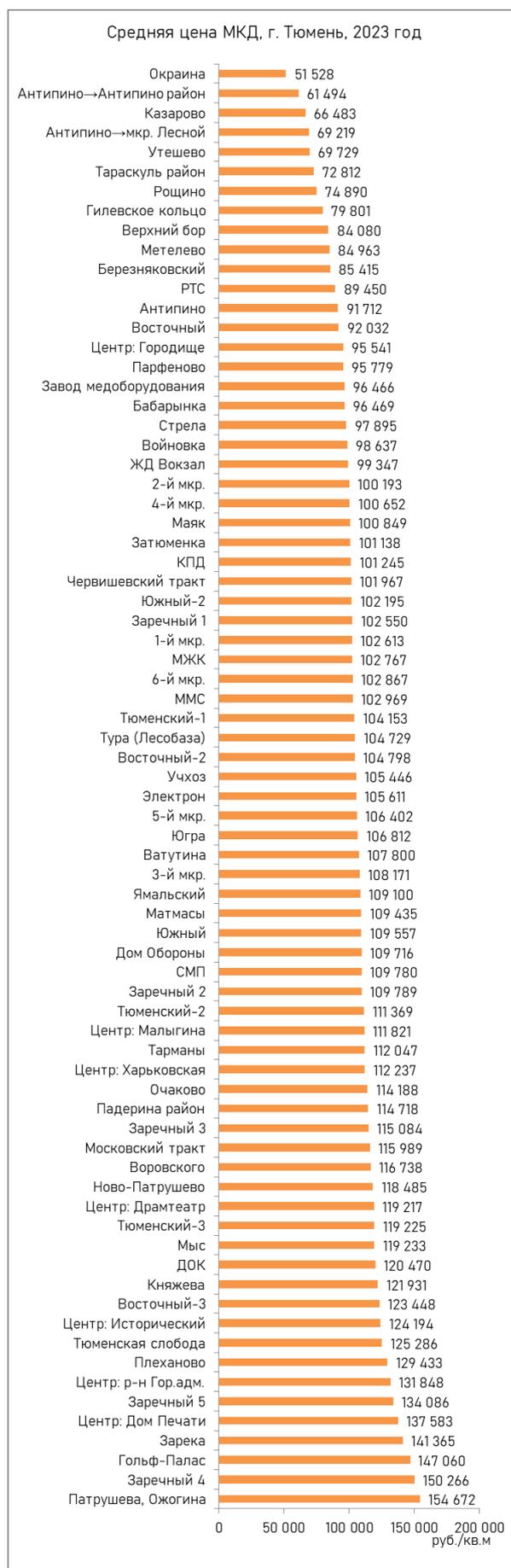
Примечание:

1) из массива анализа исключены объекты с материалом стен – дерево;

2) средний уровень цены без учета выбросов;

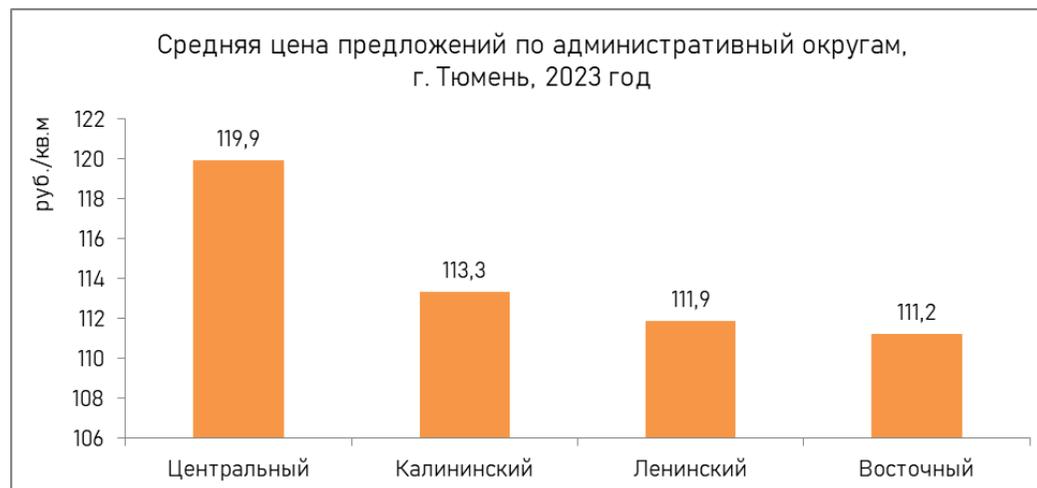
3) в таблице представлены районы с репрезентативной выборкой;

4) в соответствии с районированием, определенным в ГБУ ТО «ЦКО и ХУТД».



Наиболее высокая средняя цена предложения наблюдается в районе «Центр: Дом Печати» – **512 821 руб./кв. м** для жилого объекта – 3-х комнатная квартира площадью 117 кв. м в ЖК «Осипенко», а наиболее низкая цена предложения – **32 182 руб./кв. м** для жилого объекта – 3-х комнатная квартира с узаконенной перепланировкой в районе «МЖК» площадью 235 кв. м с расположением на первом этаже.

Центральный административный округ лидирует по средней цене за квадратный метр – **119 935 руб./кв. м**, при этом, занимает последнее место по объему предложений – 21%. 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 – 111 207 руб./кв. м**.



По результатам анализа вторичного рынка многоквартирного жилья г. Тюмень за 2023 год ниже представлены средние показатели, дифференцированные по размеру и местоположению объектов.

Административный округ	Средняя цена предложения объекта жилого назначения, руб./кв. м				
	1-комнатная, в т.ч. студии	2-комнатная	3-комнатная	4-комнатная и более	Итого
Центральный	130 789	116 019	111 176	103 227	119 935
Калининский	126 266	106 509	95 056	87 275	113 348
Ленинский	123 096	104 250	97 616	94 056	111 865
Восточный	120 434	109 342	99 107	89 355	111 207
Итого	124 797	108 738	100 440	94 615	113 774

Результаты оценочного зонирования на территории округа Тюмень, 2023 г.

№ п/п	Район ³	Средняя цена (руб./кв. м)	Ценовая зона (граница средней цены по зоне)	Диапазон цен (руб./кв. м)	Средняя цена по зоне (руб./кв. м)
1	Патрушева, Ожогина	154 672	1 ЦЕНОВАЯ ЗОНА > 135 000 руб./кв. м	47 550 - 512 821	147 000
2	Заречный 4	150 266			
3	Гольф-Палас	147 060			
4	Зарека	141 365			
5	Центр: Дом Печати	137 583			
6	Заречный 5	↓ 134 086	2 ЦЕНОВАЯ ЗОНА 120 000 - 135 000 руб./кв. м	43 732 - 475 524	126 000
7	Центр: р-н Гор.адм.	↓ 131 848			
8	Плеханово	↓ 129 433			
9	Тюменская слобода	↓ 125 286			
10	Центр: Исторический	↓ 124 194			
11	Восточный-3	↓ 123 448			
12	Княжева	↓ 121 931			
13	ДОК	↓ 120 470			
14	Мыс	↓ 119 233	3 ЦЕНОВАЯ ЗОНА 105 000 -120 000 руб./кв. м	41 485 - 459 184	114 000
15	Тюменский-3	↓ 119 225			
16	Центр: Драмтеатр	↓ 119 217			
17	Ново-Патрушево	↓↓ 118 485			
18	Воровского	↓ 116 738			
19	Московский тракт	↓ 115 989			
20	Заречный 3	↓ 115 084			
21	Падерина район	↓ 114 718			
22	Очаково	↓ 114 188			
23	Плодовое	↓ 113 353			
24	Центр: Харьковская	↓ 112 237			
25	Тарманы	↓ 112 047			
26	Центр: Малыгина	↓ 111 821			
27	Тюменский-2	↓ 111 369			
28	Заречный 2	↓ 109 789			
29	СМП	↓ 109 780			
30	Дом Обороны	↓ 109 716			
31	Южный	↓ 109 557			
32	Матмасы	↓ 109 435			
33	Ямальский	↓ 109 100			
34	3-й мкр.	↓ 108 171			
35	Ватутина	↓ 107 800			
36	Югра	↓ 106 812			
37	5-й мкр.	↓ 106 402			
38	Электрон	↓ 105 611			
39	Учхоз	↓ 105 446			
40	Восточный-2	↓ 104 798	4 ЦЕНОВАЯ ЗОНА 90 000 - 105 000 руб./кв. м	32 182 - 211 361	101 000
41	Тура (Лесобазы)	↓ 104 729			
42	Тюменский-1	↓↓ 104 153			
43	ММС	↓ 102 969			
44	6-й мкр.	↓ 102 867			
45	МЖК	↓ 102 767			
46	1-й мкр.	↓ 102 613			
47	Заречный 1	↓ 102 550			
48	Южный-2	↓ 102 195			
49	Червишевский тракт	↓ 101 967			
50	КПД	↓ 101 245			
51	Затюменка	↓ 101 138			
52	Маяк	↓ 100 849			
53	4-й мкр.	↓ 100 652			
54	2-й мкр.	↓ 100 193			
55	ЖД Вокзал	↓↓ 99 347			
56	Войновка	↓ 98 637			
57	Стрела	↓ 97 895			
58	Бабарынка	↓ 96 469			
59	Завод медоборудования	↓ 96 466			
60	Парфеново	↓ 95 779			
61	Центр: Городище	↓ 95 541			
62	Восточный	↓ 92 032			
63	Антипино	↓ 91 712			
64	РТС	↓ 89 450	5 ЦЕНОВАЯ ЗОНА 75 000 - 90 000 руб./кв. м	52 000 - 134 091	86 000
65	Березняковский	↓ 85 415			
66	Метелево	↓ 84 963			
67	Верхний бор	↑ 84 080			
68	Копытово	↑ 80 000			
69	Гилевское кольцо	↓ 79 801			
70	Рошино	↓ 74 890	6 ЦЕНОВАЯ ЗОНА < 75 000 руб./кв. м	42 614 - 102 389	71 000
71	Тараскуль район	↓ 72 812			
72	Утешево	↓ 69 729			
73	Антипино→мкр. Лесной	↓↓ 69 219			
74	Казарово	↓↓ 66 483			
75	Антипино→Антипино район	↓ 61 494			
76	Окраина	↓ 51 528			
Итого по округу Тюмень		113 774	-	-	-

Примечание: 1) средний уровень цены без учета выбросов; 2) у значений со знаком (*) - нерепрезентативная выборка для расчёта среднего значения цены 1 кв. м; 3) в соответствии с районированием, определенным в ГБУ ТО «ЦКО и ХУТД»; 4) стрелками обозначено на сколько ценовых зон поднялся или опустился район в сравнении с 2022 годом.

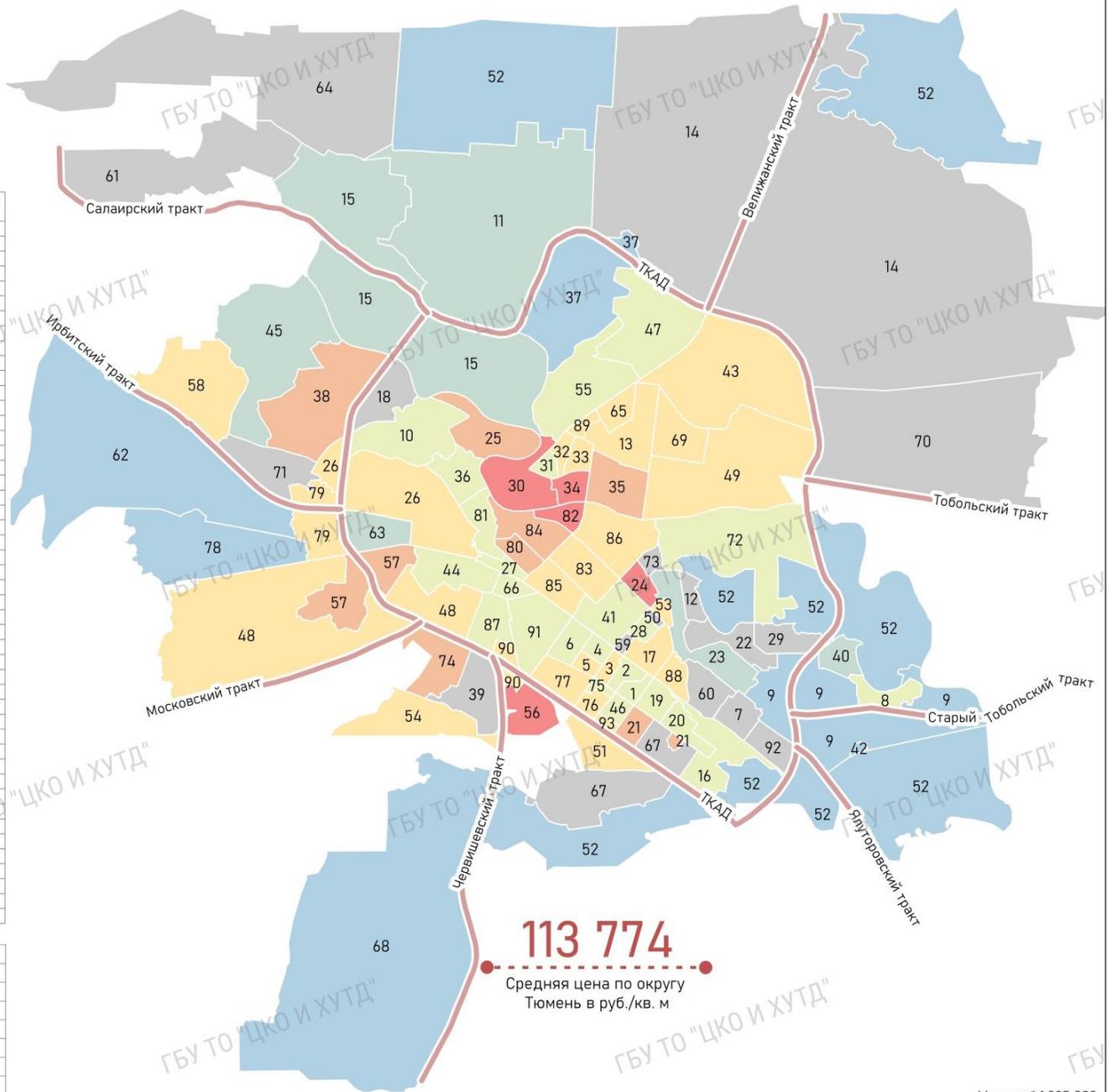
По результатам зонирования вторичного рынка многоквартирного жилья г. Тюмень за 2023 год ниже представлены средние показатели, дифференцированные по размеру и местоположению объектов.

Ценовые зоны	Средняя цена предложения объекта жилого назначения, руб./кв. м				
	1-комнатная, в т.ч. студии	2-комнатная	3-комнатная	4-комнатная и более	Итого
1 ценовая зона	155 250	140 167	139 473	129 293	146 732
2 ценовая зона	130 904	121 518	115 283	110 600	125 826
3 ценовая зона	125 796	108 968	100 953	97 020	114 392
4 ценовая зона	112 313	98 211	89 677	84 679	101 316
5 ценовая зона	94 587	82 228	79 352	-	85 634
6 ценовая зона	78 815	70 977	65 432	62 128	71 035
Итого	124 797	108 738	100 440	94 615	113 774

Оценочное зонирование МКД – округ Тюмень, 2023

№	Районы округа Тюмень	Средняя цена руб./кв. м	№	Районы округа Тюмень	Средняя цена руб./кв. м
1	1-й мкр.	102 613	47	ММС	102 969
2	2-й мкр.	100 193	48	Московский тракт	115 989
3	3-й мкр.	108 171	49	Мыс	119 233
4	4-й мкр.	100 652	50	Нобель	—
5	5-й мкр.	106 402	51	Ново-Патрушево	118 485
6	6-й мкр.	102 867	52	Окраина	51 528
7	Автоград	—	53	Очаково	114 188
8	Антипино	91 712	54	Падерина район	114 718
9	Антипино район	61 494	55	Парфеново	95 779
10	Бабарынка	96 469	56	Патрушева, Ожогина	154 672
11	Березняковский	85 415	57	Плеханово	129 433
12	Букино	—	58	Плодовое	113 353
13	Ватутина	107 800	59	Привоз	—
14	Велижанский тракт	—	60	Рабочий поселок	—
15	Верхний Бор	84 080	61	Решетникова район	—
16	Войновка	98 637	62	Рощина	74 890
17	Воровского	116 738	63	РТС	89 450
18	Воронина	—	64	Салаирский тракт	—
19	Восточный	92 032	65	СМП	109 780
20	Восточный-2	104 798	66	Стрела	97 895
21	Восточный-3	123 448	67	Суходолье	—
22	Гилево	—	68	Тараскуль район	72 812
23	Гилевское кольцо	79 801	69	Тарманы	112 047
24	Гольф-Палас	147 060	70	Тобольский тракт	—
25	ДОК	120 470	71	Труфаново	—
26	Дом Обороны	109 716	72	Тура (Лесобаза)	104 729
27	ЖД Вокзал	99 347	73	ТЭЦ-1	—
28	Завод медоборудования	96 466	74	Тюменская слобода	125 286
29	Зайково	—	75	Тюменский-1	104 153
30	Зарека	141 365	76	Тюменский-2	111 369
31	Заречный 1	102 550	77	Тюменский-3	119 225
32	Заречный 2	109 789	78	Утешево	69 729
33	Заречный 3	115 084	79	Учхоз	105 446
34	Заречный 4	150 266	80	Центр: р-н Гор. адм.	131 848
35	Заречный 5	134 086	81	Центр: Городище	95 541
36	Затюменка	101 138	82	Центр: Дом Печати	137 583
37	Казарово	66 483	83	Центр: Драмтеатр	119 217
38	Княжева	121 931	84	Центр: Исторический	124 194
39	Комарово	—	85	Центр: Малыгина	111 821
40	Копитово	80 000	86	Центр: Харьковская	112 237
41	КПД	101 245	87	Червишевский тракт	101 967
42	Лесной мкр.	69 219	88	Электрон	105 611
43	Матмасы	109 435	89	Югра	106 812
44	Маяк	100 849	90	Южный	109 557
45	Метелево	84 963	91	Южный-2	102 195
46	МЖК	102 767	92	Ялutorовского тр., 11 км	—
			93	Ямальский	109 100

Локальные зоны	Граница зоны в руб./кв. м	Средняя цена в руб./кв. м
1 ценовая зона	> 135 000	146 732
2 ценовая зона	120 000 - 135 000	125 826
3 ценовая зона	105 000 - 120 000	114 392
4 ценовая зона	90 000 - 105 000	101 316
5 ценовая зона	75 000 - 90 000	85 634
6 ценовая зона	< 75 000	71 035
Район	Нет предложений	



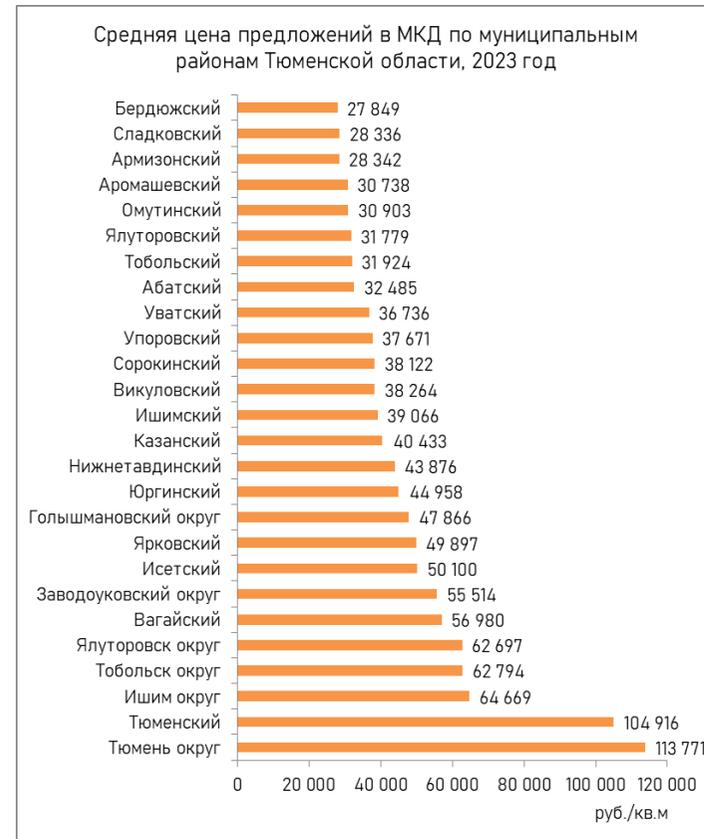
Масштаб 1:335 000

Вторичный рынок многоквартирных жилых домов, Тюменская область, 2023 г.

В 2023 году объем выборочной совокупности многоквартирных жилых домов в населенных пунктах Тюменской области составил 191 976 ценовых предложений с учетом повторений дублей, приняты к анализу – 116 326 ценовых предложений (60%). **Средняя цена** таких предложений составила – **109 250 руб./кв. м.**

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

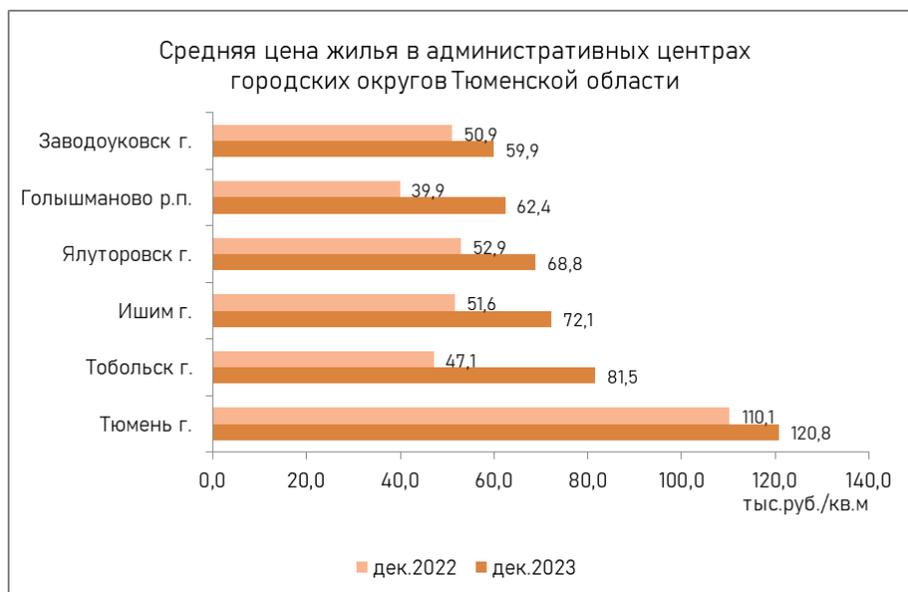
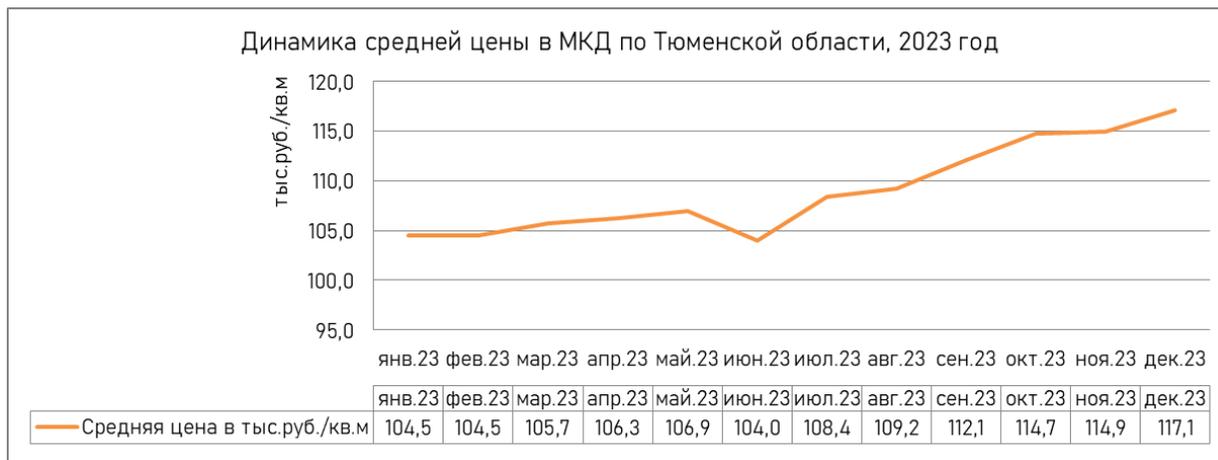
№ п/п	Муниципальный район	Ценовые показатели (руб./кв. м)	
		Среднее	Средневзвешанное
1	Абатский	32 485	32 421
2	Армизонский	28 342	28 869
3	Аромашевский	30 738	28 626
4	Бердюжский	27 849	28 717
5	Вагайский	56 980	59 013
6	Викуловский	38 264	38 285
7	Голышмановский округ	47 866	46 872
8	Заводоуковский округ	55 514	54 298
9	Исетский	50 100	49 461
10	Ишим округ	64 669	62 867
11	Ишимский	39 066	38 447
12	Казанский	40 433	40 086
13	Нижнетавдинский	43 876	44 184
14	Омутинский	30 903	31 215
15	Сладковский	28 336	28 165
16	Сорокинский	38 122	38 267
17	Тобольск округ	62 794	60 416
18	Тобольский	31 924	31 155
19	Тюменский	104 916	100 050
20	Тюмень округ	113 771	110 181
21	Уватский	36 736	36 846
22	Упоровский	37 671	37 631
23	Юргинский	44 958	43 158
24	Ялуторовск округ	62 697	61 201
25	Ялуторовский	31 779	31 116
26	Ярковский	49 897	48 628
Тюменская область		109 249	105 769



Примечание:

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

Динамика средней цены предложения в МКД по Тюменской области сохранила **положительный тренд** и в период январь – декабрь 2023 года **увеличилась на 12%**.



Средняя цена предложения в декабре 2023 года в сравнении с аналогичным периодом 2022 года **демонстрирует положительную динамику**, при этом наиболее стремительный рост **+73%** наблюдается в г.Тобольск после трехлетней стагнации в 2020 – 2022 годах, **наименьший рост +10%** – в столице Тюменской области.

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.

Картографический материал

Велижанина Алина, ведущий специалист ГБУ Тюменской области «ЦКО и ХУТД».

Липовка Наталья, ведущий специалист ГБУ Тюменской области «ЦКО и ХУТД».