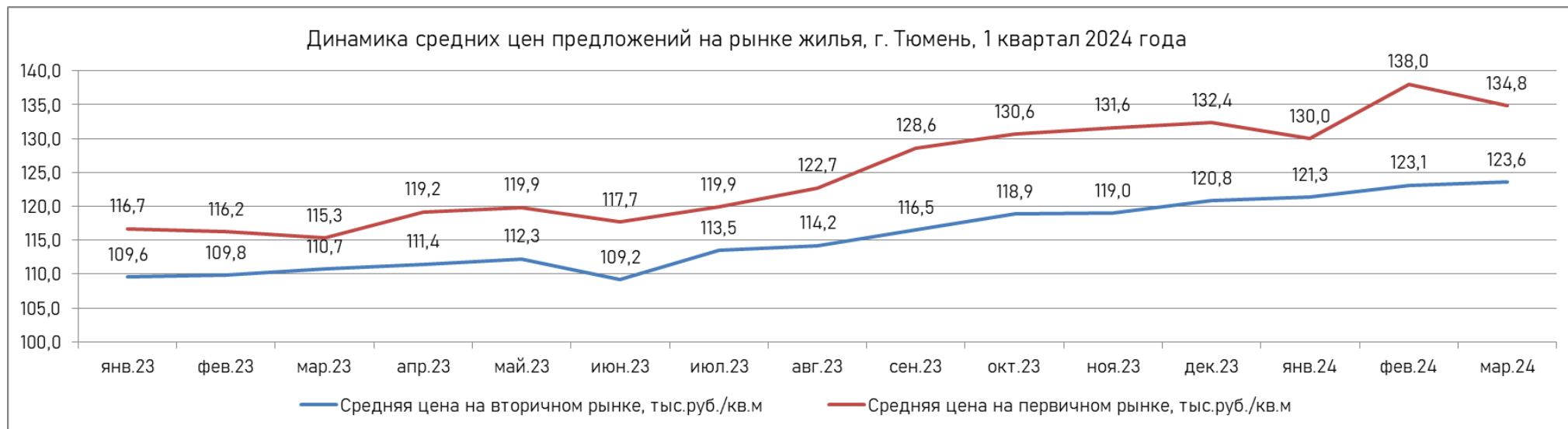


Рынок многоквартирных жилых домов, городской округ город Тюмень, I квартал 2024 года

На конец марта 2024 года объем выборочной совокупности **на вторичном рынке** города Тюмень составил 18 482 ценовых предложения, после обработки к анализу приняты – 15 552 предложения (84%). **Средняя цена** таких предложений составила **123 597 руб./кв. м.**

На **первичном рынке** города Тюмень объем выборочной совокупности составил 11 935 ценовых предложений, **средняя цена – 134 841 руб./кв. м.**

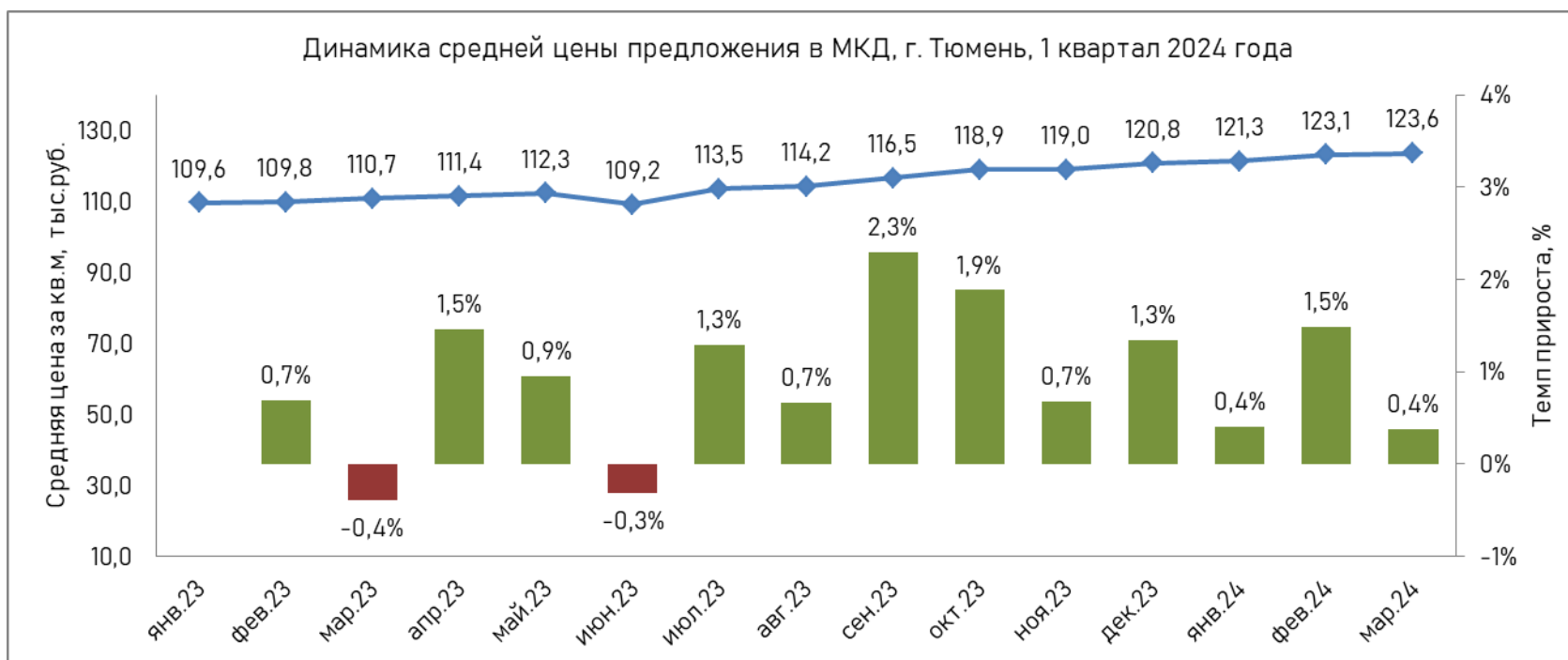


За период январь – март 2024 года средняя цена кв. м на **первичном рынке** недвижимости **выросла на 3,7%**, на **вторичном рынке – на 1,9%**. Если сравнивать среднюю цену предложения в марте 2024 года с аналогичным периодом 2023 года, то **на первичном рынке** мы наблюдаем **рост 16,9%**, на **вторичном рынке – 11,6%**.

Первичный и вторичный рынки МКД сохраняют тенденцию ежеквартального **роста в пределах 2 – 4%**. Цены на первичном рынке росли чуть быстрее, чем на вторичном, в результате, разница между сегментами рынка жилья составила в марте – **9%**.

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

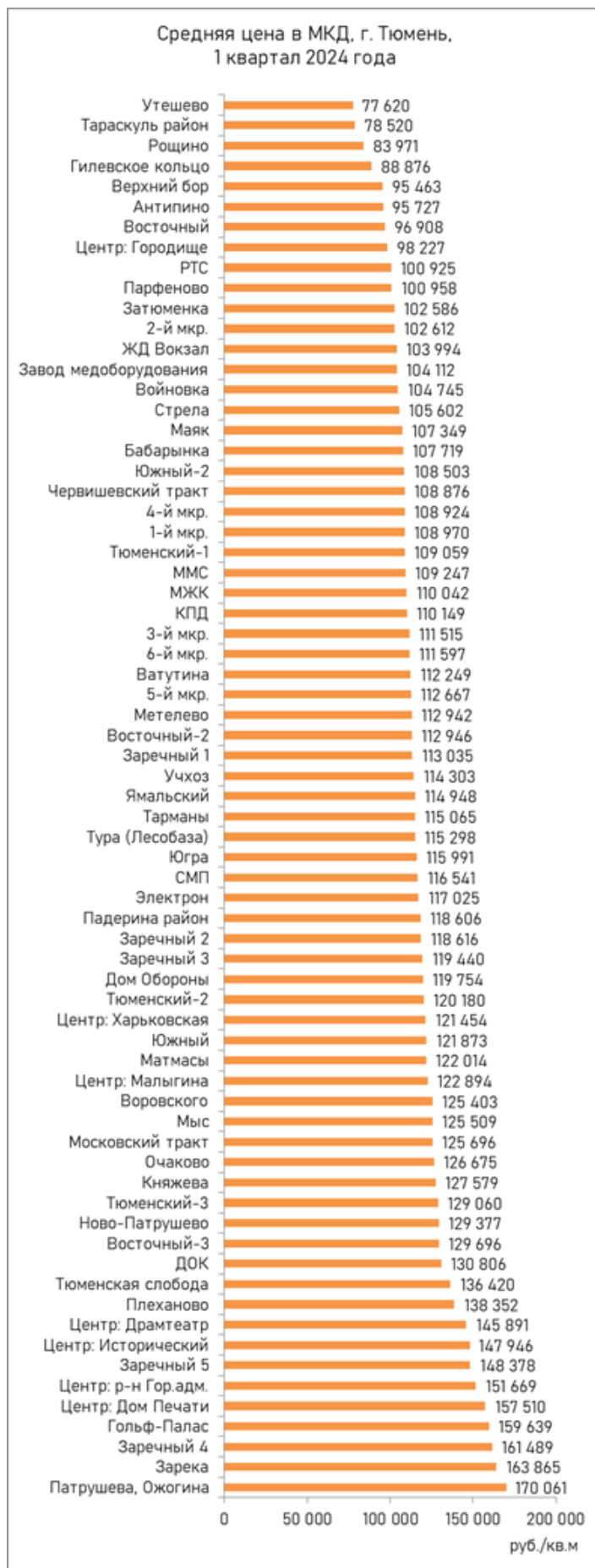
Удельная цена предложения за март 2024 года **увеличилась на 0,4%** и в среднем составила **123,6 тыс. руб./кв. м.** Темп роста средней цены предложения в I квартале 2024 года замедлился по сравнению с IV кварталом 2023 года.



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)		
		Январь 2024	Февраль 2024	Март 2024
1	1-й мкр.	107 114	108 672	108 970
2	2-й мкр.	105 245	103 511	102 612
3	3-й мкр.	110 376	114 775	111 515
4	4-й мкр.	103 638	104 282	108 924
5	5-й мкр.	111 811	110 331	112 667
6	6-й мкр.	110 520	115 039	111 597
7	Антипино	97 566	99 302	95 727
8	Антипино→Антипино район	-	-	-
9	Антипино→мкр. Лесной	81 460	98 530	-
10	Бабарынка	103 479	106 087	107 719
11	Березняковский	-	-	-
12	Ватутина	114 150	114 822	112 249
13	Верхний бор	88 904	-	95 463
14	Войновка	102 306	105 542	104 745
15	Воровского	126 291	126 483	125 403
16	Восточный	94 985	96 763	96 908
17	Восточный-2	110 229	111 485	112 946
18	Восточный-3	129 174	129 316	129 696
19	Гилевское кольцо	90 650	93 990	88 876
20	Гольф-Палас	159 501	159 412	159 639
21	ДОК	130 047	130 518	130 806
22	Дом Обороны	119 688	121 799	119 754
23	ЖД Вокзал	110 221	111 078	103 994
24	Завод медоборудования	101 249	107 064	104 112
25	Зарека	155 155	168 274	163 865
26	Заречный 1	108 223	111 605	113 035
27	Заречный 2	119 270	118 835	118 616
28	Заречный 3	118 072	118 706	119 440
29	Заречный 4	158 943	160 062	161 489
30	Заречный 5	144 794	151 098	148 378
31	Затюменка	98 363	101 097	102 586
32	Казарово	-	-	-
33	Княжева	129 244	128 279	127 579
34	Копытово	-	-	-
35	КПД	107 521	109 405	110 149
36	Матмасы	118 290	119 965	122 014
37	Маяк	105 876	108 119	107 349
38	Метелево	98 927	106 669	112 942
39	МЖК	108 165	109 886	110 042
40	ММС	105 712	109 546	109 247
41	Московский тракт	122 738	125 325	125 696
42	Мыс	124 693	125 545	125 509
43	Ново-Патрушево	130 190	130 323	129 377
44	Окраина	-	-	-
45	Очаково	119 485	125 496	126 675
46	Падерина район	121 059	120 108	118 606
47	Парфеново	101 241	101 840	100 958
48	Патрушева, Ожогина	173 516	181 797	170 061
49	Плеханово	141 546	144 825	138 352
50	Рощино	83 098	85 033	83 971
51	РТС	99 305	102 690	100 925
52	СМП	113 910	115 702	116 541
53	Стрела	104 805	107 637	105 602
54	Тараскуль район	78 843	76 116	78 520
55	Тарманы	116 886	118 362	115 065
56	Тура (Лесобаза)	111 872	114 151	115 298
57	Тюменская слобода	134 030	136 169	136 420
58	Тюменский-1	108 031	109 080	109 059
59	Тюменский-2	118 748	118 388	120 180
60	Тюменский-3	127 225	127 468	129 060
61	Утешево	78 494	81 714	77 620
62	Учхоз	118 158	117 532	114 303
63	Центр: Городище	101 554	99 536	98 227
64	Центр: Дом Печати	150 535	158 436	157 510
65	Центр: Драмтеатр	132 137	137 254	145 891
66	Центр: Исторический	149 112	152 349	147 946
67	Центр: Малыгина	120 217	125 172	122 894
68	Центр: р-н Гор.адм.	150 100	156 180	151 669
69	Центр: Харьковская	120 899	122 840	121 454
70	Червишевский тракт	104 854	106 964	108 876
71	Электрон	116 523	117 114	117 025
72	Югра	112 845	112 040	115 991
73	Южный	113 415	118 145	121 873
74	Южный-2	105 169	106 782	108 503
75	Ямальский	116 118	116 609	114 948

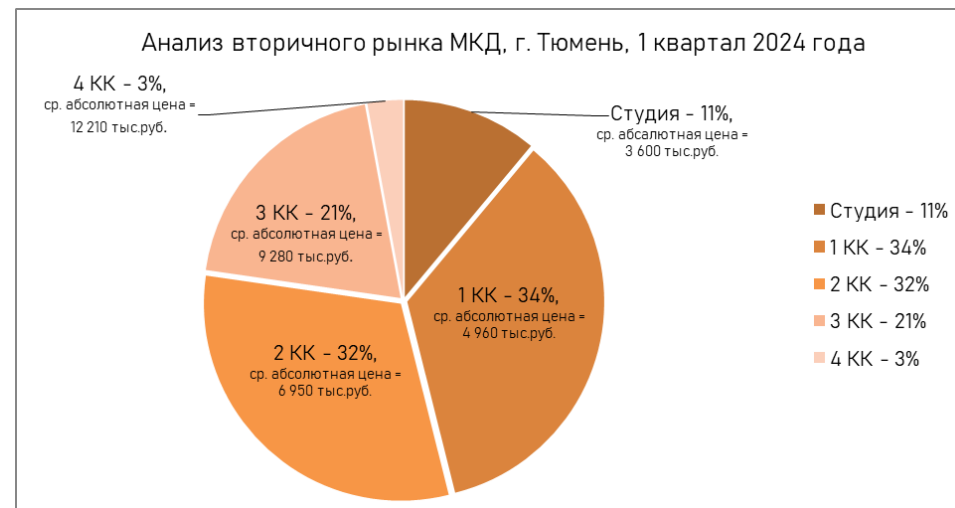
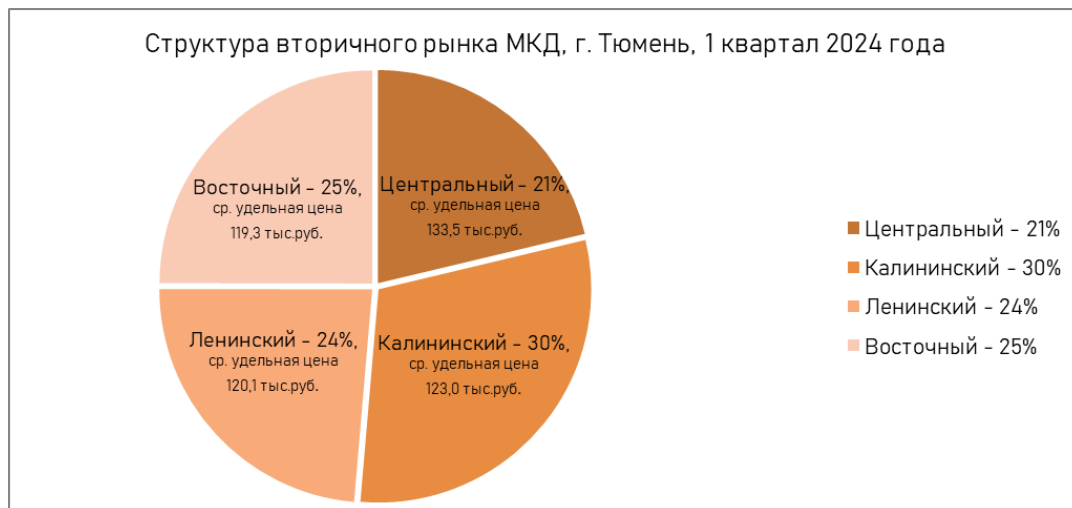
Примечание: 1) из массива анализа исключены объекты с материалом стен – дерево; 2) средний уровень цены без учета выбросов; 3) в таблице средняя цена указана для районов с репрезентативной выборкой; 4) в соответствии с районированием, определенным в ГБУ ТО «ЦКО и ХУТД»



Максимальная цена предложения в г. Тюмень – **511 073 руб./кв. м** установлена в районе «Центр: Дом Печати», в ЖК «Осипенко» на квартиру 117,4 кв м с дизайнерским ремонтом.

Минимальная цена предложения – **43 825 руб./кв. м** установлена в районе «КПД» на квартиру более 250 кв. м свободной планировки без отделки на мансардном этаже многоквартирного дома.

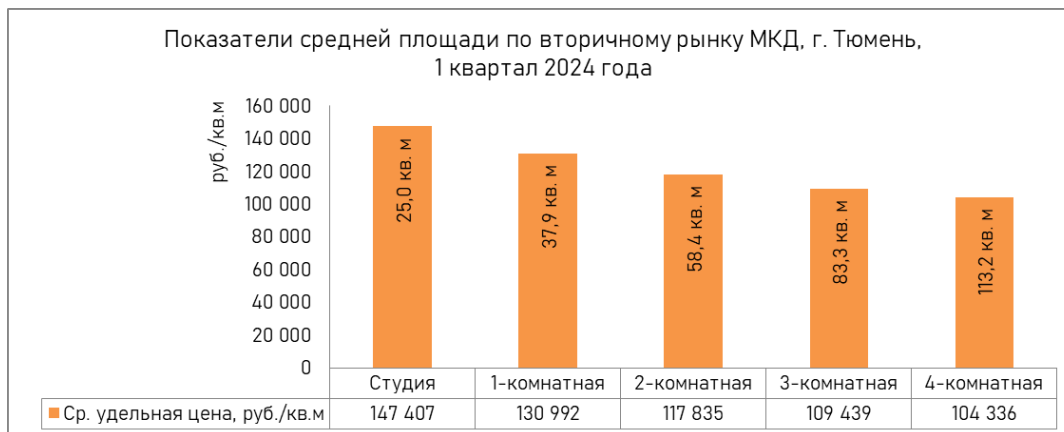
Центральный административный округ лидирует по средней цене за квадратный метр – 133 462 руб./кв. м, при этом, занимает последнее место по объему предложений – 21%. На фоне активного развития микрорайонов на первое место **по объему предложений вышел Калининский административный округ – 30%**. Наименьшая средняя цена за квадратный метр в Восточном административном округе – 119 263 руб./кв. м.



Однокомнатные и двухкомнатные квартиры стали лидерами предложений, их доля составила 34% и 32%, соответственно. Далее расположились трехкомнатные квартиры – 21%. Затем идут квартиры-студии – 11% и доля четырехкомнатных квартир составляет – 3%.

Динамика средней цены предложения за I квартал 2024 года демонстрирует общий **положительный тренд**. Меньше всего подорожали студии (плюс 0,6%), их удельная цена составила 147 407 руб./кв. м и трехкомнатные квартиры (плюс 0,8%) с удельной ценой – 109 439 руб./кв. м. Больше всего цена повысилась в сегменте четырехкомнатных квартир (плюс 5%) и составила 104 336 руб./кв. м. Удельная цена однокомнатных квартир повысилась на 1,6% и составила – 130 992 кв. м. Двухкомнатные квартиры прибавили в цене 2% и составили – 117 835 руб./кв. м.

Средние площади выставленных на продажу квартир имеют следующие значения: студия – 25,0 кв м, 1-комнатная – 37,9 кв м, 2-комнатная – 58,4 кв м, 3-комнатная – 83,3 кв м, 4-комнатная – 113,2 кв. м.



По результатам анализа вторичного рынка многоквартирного жилья г. Тюмень за I 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	138 083	129 044	116 033	105 426	95 376	119 256
Калининский	148 781	130 723	114 581	102 608	97 360	123 016
Ленинский	145 837	124 808	111 504	106 401	102 004	120 172
Центральный	156 696	142 065	130 928	123 629	115 637	133 706
Итого	147 407	130 992	117 835	109 439	104 336	-

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.