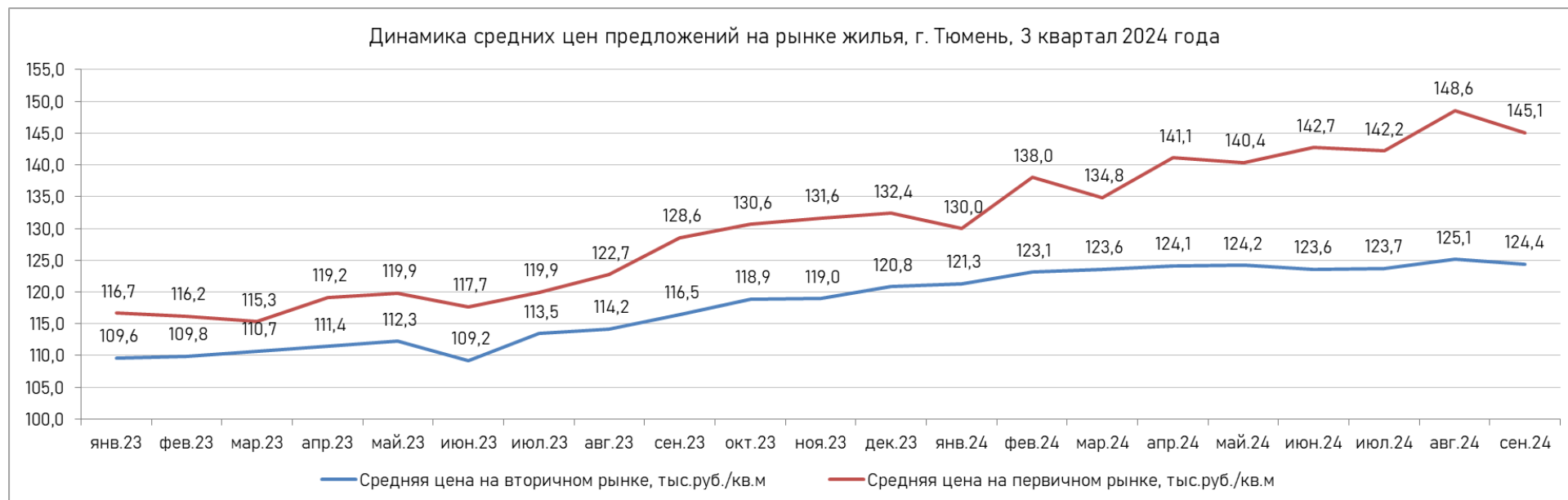


Рынок многоквартирных жилых домов, городской округ город Тюмень, III квартал 2024 года

На конец сентября 2024 года объем выборочной совокупности **на вторичном рынке жилья** города Тюмень составил 15 944 ценовых предложения, после обработки к анализу приняты – 12 672 предложения (80%). **Средняя цена** таких предложений составила **124 350 руб./кв. м.**

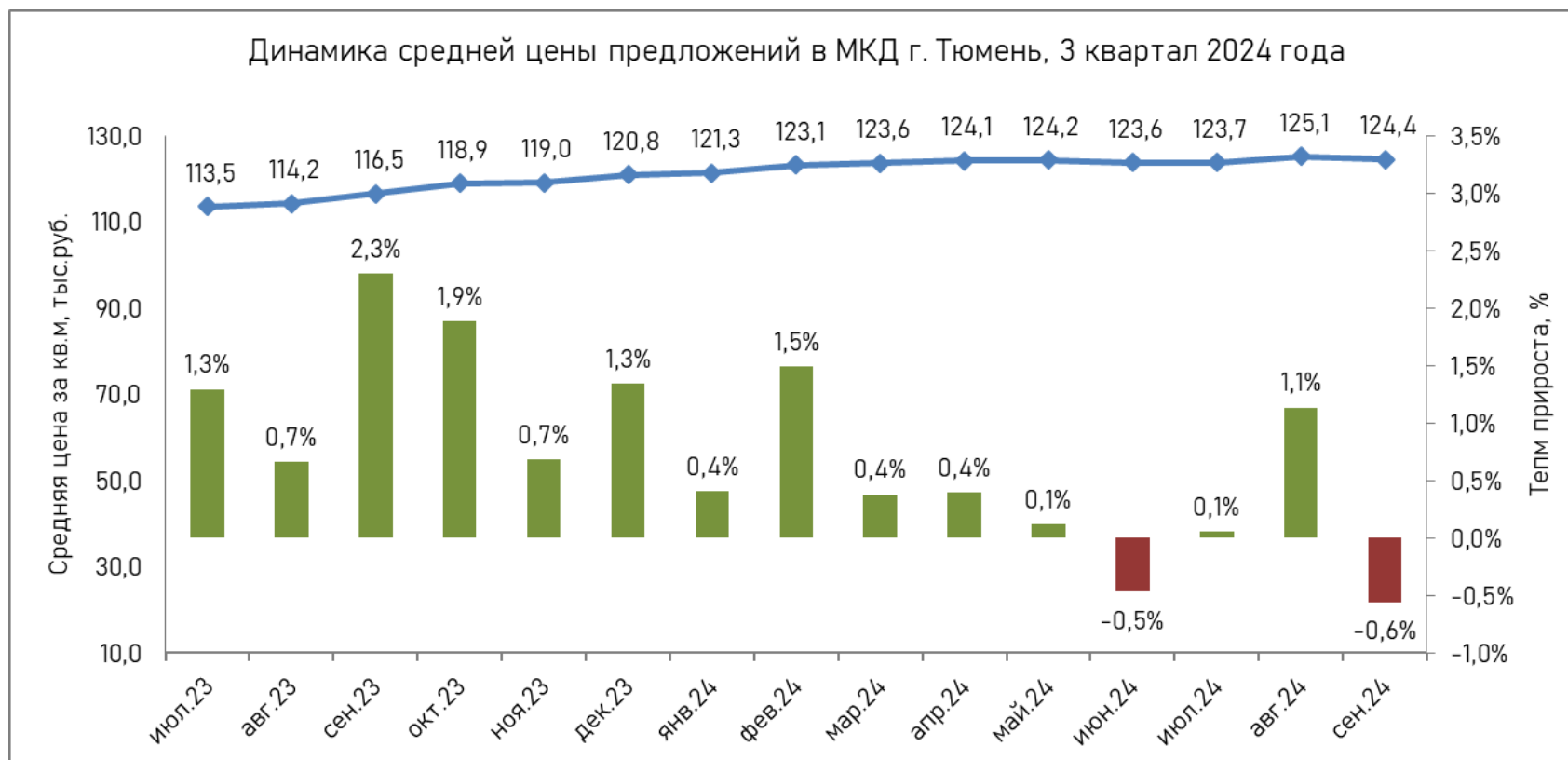
На **первичном рынке жилья** города Тюмень объем выборочной совокупности составил 9 674 ценовых предложения, **средняя цена – 145 084 руб./кв. м.**



За период январь – сентябрь 2024 года средняя цена кв. м на **первичном рынке** недвижимости **выросла на 11,6%**, на **вторичном рынке – на 2,5%**. Если сравнивать среднюю цену предложения в сентябре 2024 года с аналогичным периодом 2023 года, то **на первичном рынке** мы наблюдаем **рост 12,8%** (II квартал – 21,2%), **на вторичном рынке – 6,8%** (II квартал – 13,2%), что показывает замедление темпа роста цен почти в 2 раза.

Первичный и вторичный рынки МКД сохраняют тенденцию ежеквартального **роста в пределах 2 – 12%** (II квартал – от 2 до 10%). Цены на первичном рынке росли значительно быстрее, чем на вторичном, в результате разница между сегментами рынка жилья увеличилась по сравнению со II кварталом 2024 года и составила в сентябре – **17%** (II квартал – 15%).

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

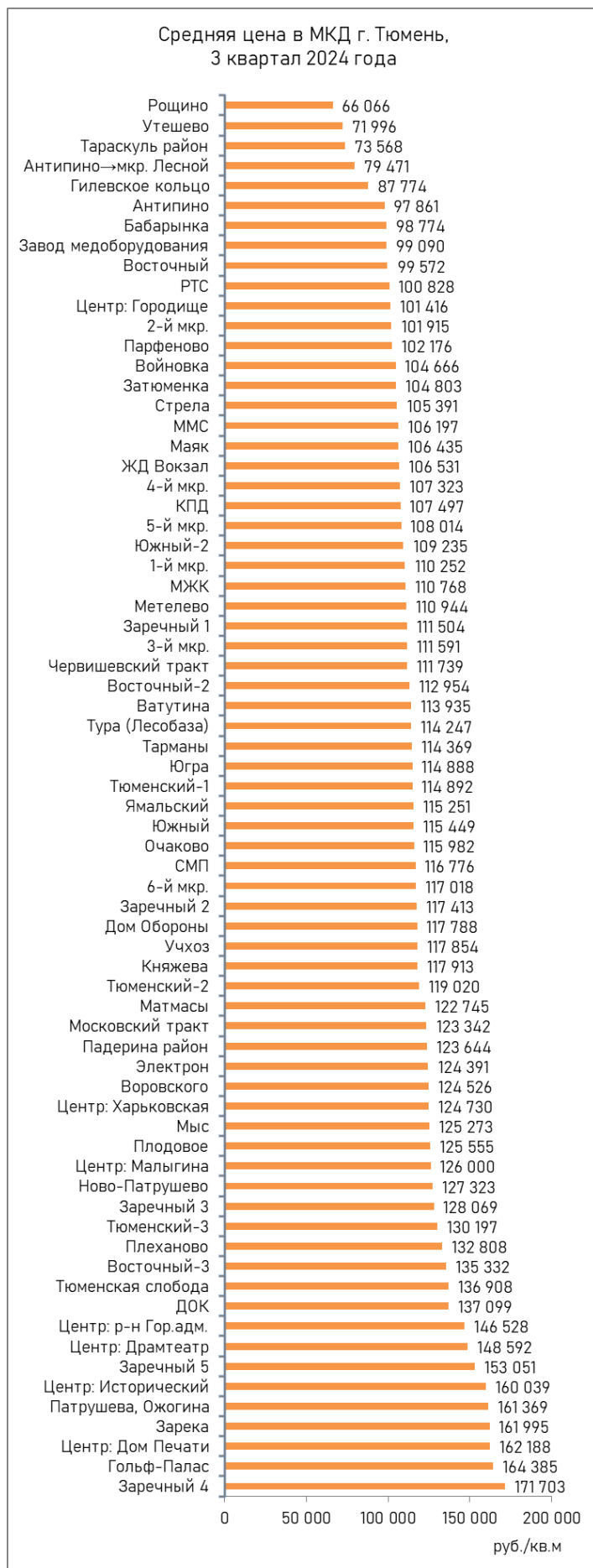


На вторичном рынке жилья в III квартале 2024 года, как и в предыдущем квартале, продолжается стагнация цен. Средняя удельная цена предложения по итогам III квартала 2024 года, как и по итогам II квартала, испытывала незначительные колебания – в сентябре 2024 года она понизилась **на 0,6%** относительно предыдущего месяца и в среднем составила **124,4 тыс. руб./кв. м.**

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

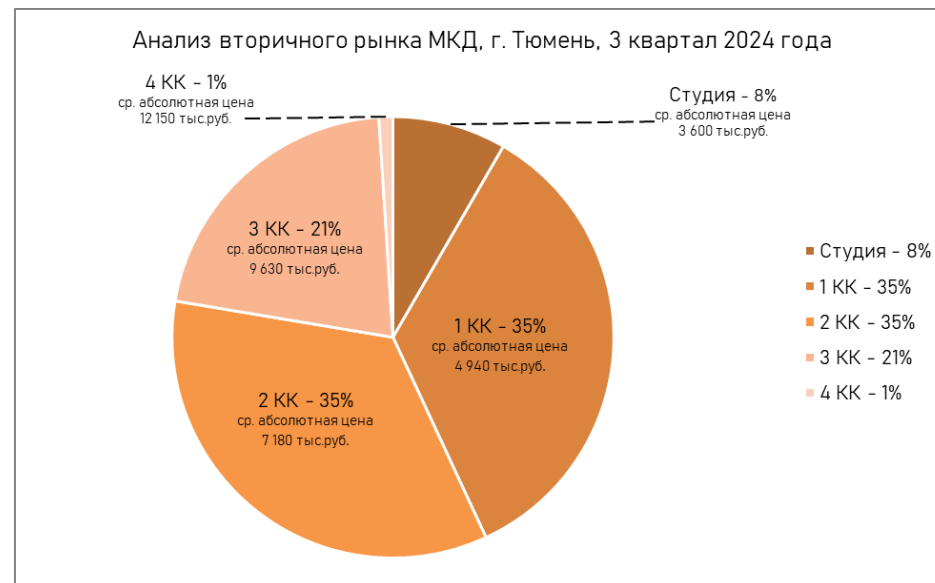
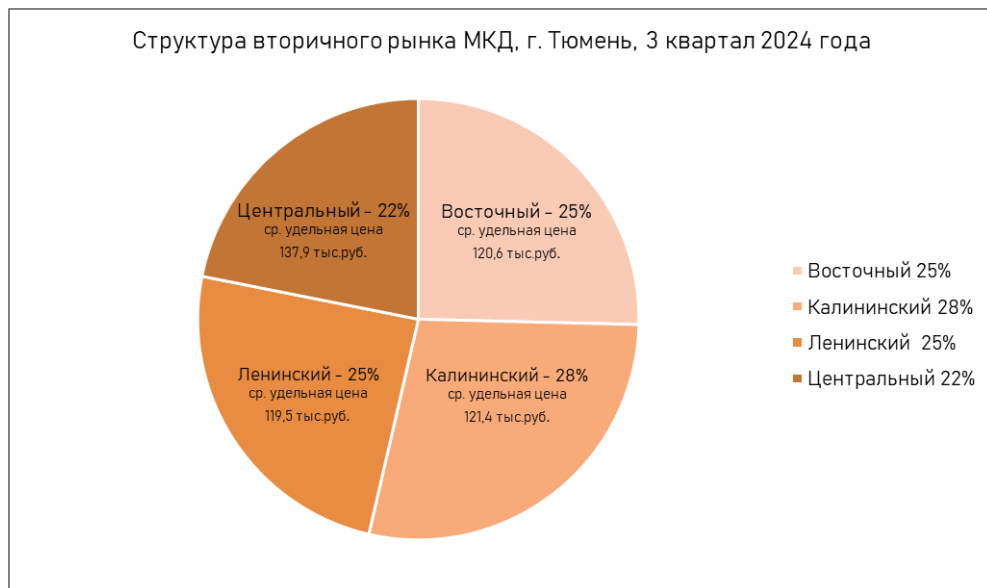
№ п/п	Район ³	Ценовые показатели средней цены (руб./кв. м)		
		Июль 2024	Август 2024	Сентябрь 2024
1	1-й мкр.	111 081	112 309	110 252
2	2-й мкр.	104 890	105 574	101 915
3	3-й мкр.	109 160	111 174	111 591
4	4-й мкр.	109 200	106 879	107 323
5	5-й мкр.	113 302	110 591	108 014
6	6-й мкр.	110 807	112 687	117 018
7	Антипино	98 588	96 100	97 861
8	Антипино→Антипино район	-	-	-
9	Антипино→мкр. Лесной	78 508	76 126	79 471
10	Бабарынка	103 216	106 190	98 774
11	Березняковский	-	-	-
12	Ватутина	114 067	116 283	113 935
13	Верхний бор	-	-	-
14	Войновка	105 238	107 226	104 666
15	Воровского	128 806	131 084	124 526
16	Восточный	97 210	99 122	99 572
17	Восточный-2	113 329	113 495	112 954
18	Восточный-3	132 938	136 298	135 332
19	Гилевское кольцо	93 948	90 606	87 774
20	Гольф-Палас	159 930	163 113	164 385
21	ДОК	134 528	140 110	137 099
22	Дом Обороны	119 317	118 269	117 788
23	ЖД Вокзал	100 515	109 953	106 531
24	Завод медоборудования	109 976	100 173	99 090
25	Зарека	157 975	154 780	161 995
26	Заречный 1	111 188	109 581	111 504
27	Заречный 2	117 531	118 246	117 413
28	Заречный 3	124 842	128 416	128 069
29	Заречный 4	163 867	171 147	171 703
30	Заречный 5	150 910	154 323	153 051
31	Затюменка	108 511	101 919	104 803
32	Княжева	121 774	127 361	117 913
33	Копытово	-	-	-
34	КПД	109 038	108 861	107 497
35	Матмасы	122 403	124 572	122 745
36	Маяк	108 524	106 396	106 435
37	Метелево	109 479	105 824	110 944
38	МЖК	108 508	107 475	110 768
39	ММС	110 389	111 079	106 197
40	Московский тракт	124 344	128 758	123 342
41	Мыс	126 376	127 038	125 273
42	Ново-Патрушево	130 041	130 383	127 323
43	Очаково	129 271	126 540	115 982
44	Падерина район	120 657	123 678	123 644
45	Парфеново	105 544	106 268	102 176
46	Патрушева, Ожогина	158 625	160 143	161 369
47	Плеханово	135 456	136 946	132 808
48	Плодовое	127 257	120 511	125 555
49	Рошино	74 549	68 547	66 066
50	РТС	97 361	101 498	100 828
51	СМП	118 702	123 110	116 776
52	Стрела	108 671	108 344	105 391
53	Тараскуль район	74 206	73 337	73 568
54	Тарманы	118 031	117 599	114 369
55	Тура (Лесобазы)	116 470	116 750	114 247
56	Тюменская слобода	137 573	137 621	136 908
57	Тюменский-1	112 356	113 519	114 892
58	Тюменский-2	120 477	117 448	119 020
59	Тюменский-3	130 298	133 665	130 197
60	Утешево	65 992	70 093	71 996
61	Учхоз	115 241	117 473	117 854
62	Центр: Городище	99 672	99 911	101 416
63	Центр: Дом Печати	160 339	156 931	162 188
64	Центр: Драмтеатр	148 901	144 057	148 592
65	Центр: Исторический	152 810	152 434	160 039
66	Центр: Малыгина	123 611	124 760	126 000
67	Центр: р-н Гор.адм.	145 816	147 666	146 528
68	Центр: Харьковская	121 957	123 964	124 730
69	Червишевский тракт	110 799	111 866	111 739
70	Электрон	115 759	119 302	124 391
71	Югра	117 898	114 605	114 888
72	Южный	117 128	118 851	115 449
73	Южный-2	107 818	110 864	109 235
74	Ямальский	116 323	116 187	115 251

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 – **590 900 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 – **47 393 руб./кв. м** установлена в районе «Тараскуль» на 2-х комнатную квартиру 42,2 кв. м, требующую косметического ремонта.

Центральный административный округ лидирует по средней цене за квадратный метр – 137 855 руб./кв. м (+3,75% за квартал), при этом, занимает последнее место по объему предложений – **22%**. На фоне активного развития микрорайонов на первое месте **по объему предложений вышел Калининский административный округ – 28%** с ценой предложения **121 416 руб./кв. м (-1,46% за квартал)**. Наименьшая средняя цена за квадратный метр в III квартале 2024 года установлена в **Ленинском административном округе – 119 523 руб./кв. м (-1,08% за квартал)**. Чуть выше цена предложения в **Восточном административном округе – 120 639 руб./кв. м (+0,57% за квартал)**.

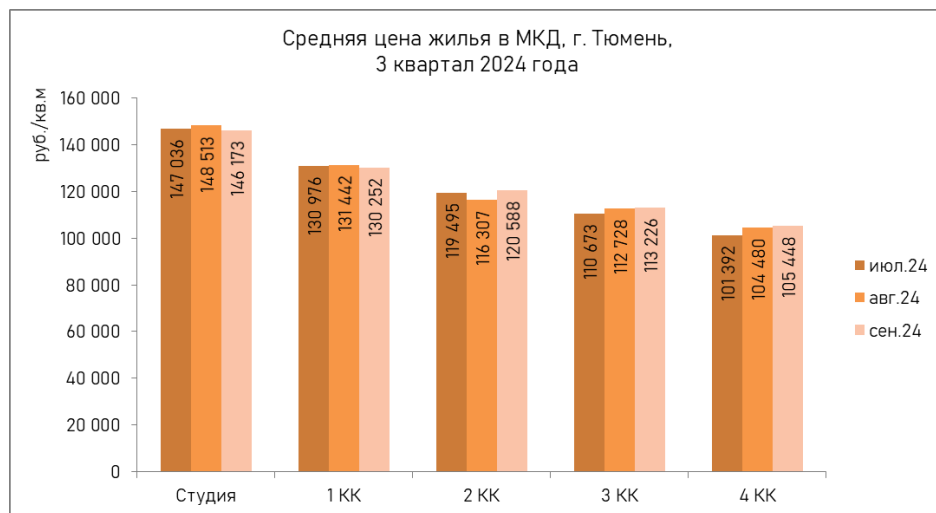


Однокомнатные и двухкомнатные квартиры в III квартале 2024 года остались лидерами предложений, как в предыдущих периодах, их доля составила по 35%. Доля трехкомнатных квартир увеличилась и составила 21%. Далее расположились студии – 8%. Затем идут четырехкомнатные квартиры – 1%.

В III квартале 2024 года незначительно изменилась средняя абсолютная цена студий, однокомнатных и двухкомнатных квартир по сравнению со II кварталом 2024 года и составила 3 600 000 рублей (-0,6%), 4 940 000 рублей (-0,4%) и 7 180 000 рублей (+2,1%), соответственно. Наибольшее увеличение средней абсолютной цены произошло в сегменте трехкомнатных квартир 9 630 000 рублей (+26,9%). Цена четырехкомнатных квартир повысилась на 4,6% и составила 12 150 000 рублей.

Динамика средней цены предложения на вторичном рынке жилья за III квартал 2024 года продолжает демонстрировать стагнацию цен, как и в предыдущем квартале. Удельные цены предложений в сегментах студий и однокомнатных квартир остались на том же уровне. Больше всего подорожали трехкомнатные (+12,9%), их удельная цена составила 113 226 руб./кв. м. Удельная цена двухкомнатных (+1,6%) и четырехкомнатных (+1,3%) квартир показала положительную динамику и составила – 120 588 кв. м и 105 448 руб./кв. м, соответственно.

Средние площади выставленных на продажу квартир имеют следующие значения: студия – 24,7 кв. м (-0,8%), 1-комнатная – 37,7 кв. м (-1,0%), 2-комнатная – 58,7 кв. м (+0,2%), 3-комнатная – 83,0 кв. м (+9,1%), 4-комнатная – 106,9 кв. м. (-0,8%).



По результатам анализа вторичного рынка многоквартирного жилья г. Тюмень за III 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	139 097	126 445	119 530	109 546	102 394	120 639
Калининский	148 816	129 299	115 458	104 570	90 762	121 416
Ленинский	139 886	124 802	114 545	108 135	94 436	119 548
Центральный	158 874	143 602	134 861	130 412	127 413	137 879
Итого	146 173	130 252	120 588	113 226	105 448	-

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.