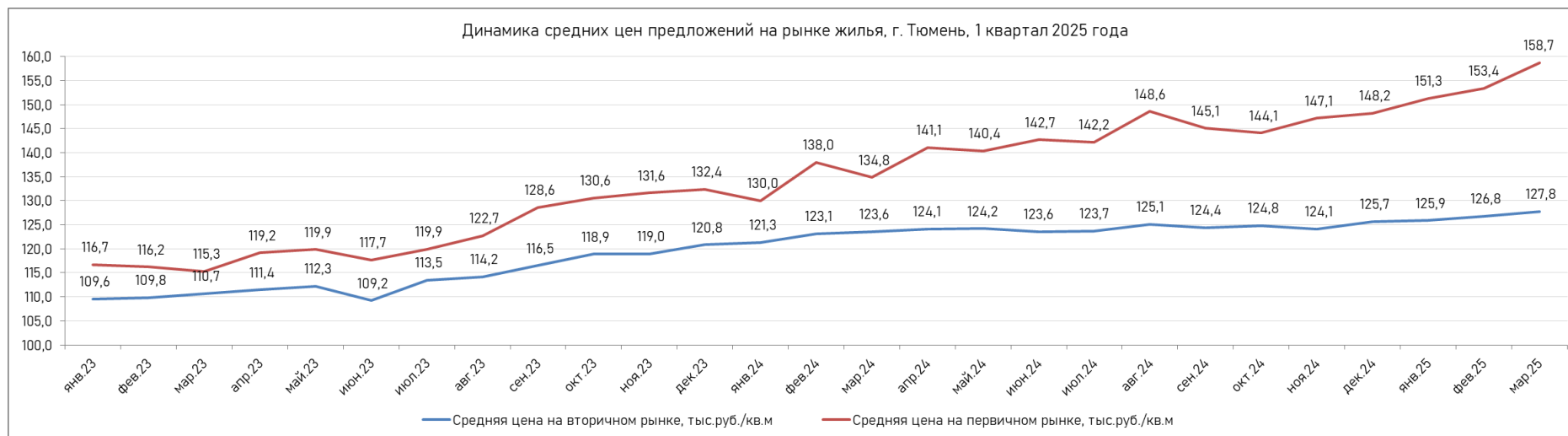


Рынок многоквартирных жилых домов, городской округ город Тюмень, I квартал 2025 года

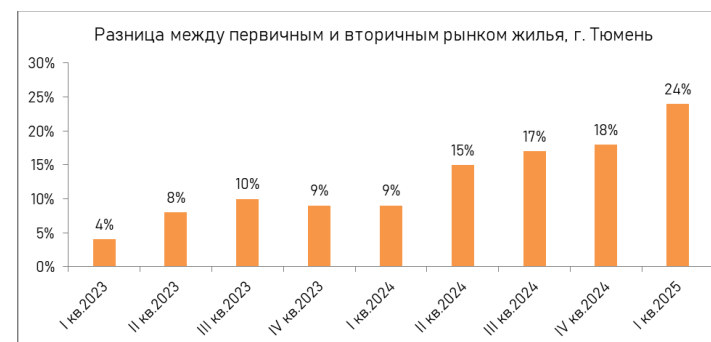
На конец марта 2025 года объем выборочной совокупности **на вторичном рынке жилья** города Тюмени составил 10 771 ценовое предложение, после обработки к анализу приняты – 9 265 предложений (86%). **Средняя цена** таких предложений составила **127 837 руб./кв. м.**

На **первичном рынке жилья** города Тюмени объем выборочной совокупности составил 7 115 ценовых предложений, **средняя цена – 158 738 руб./кв. м.**



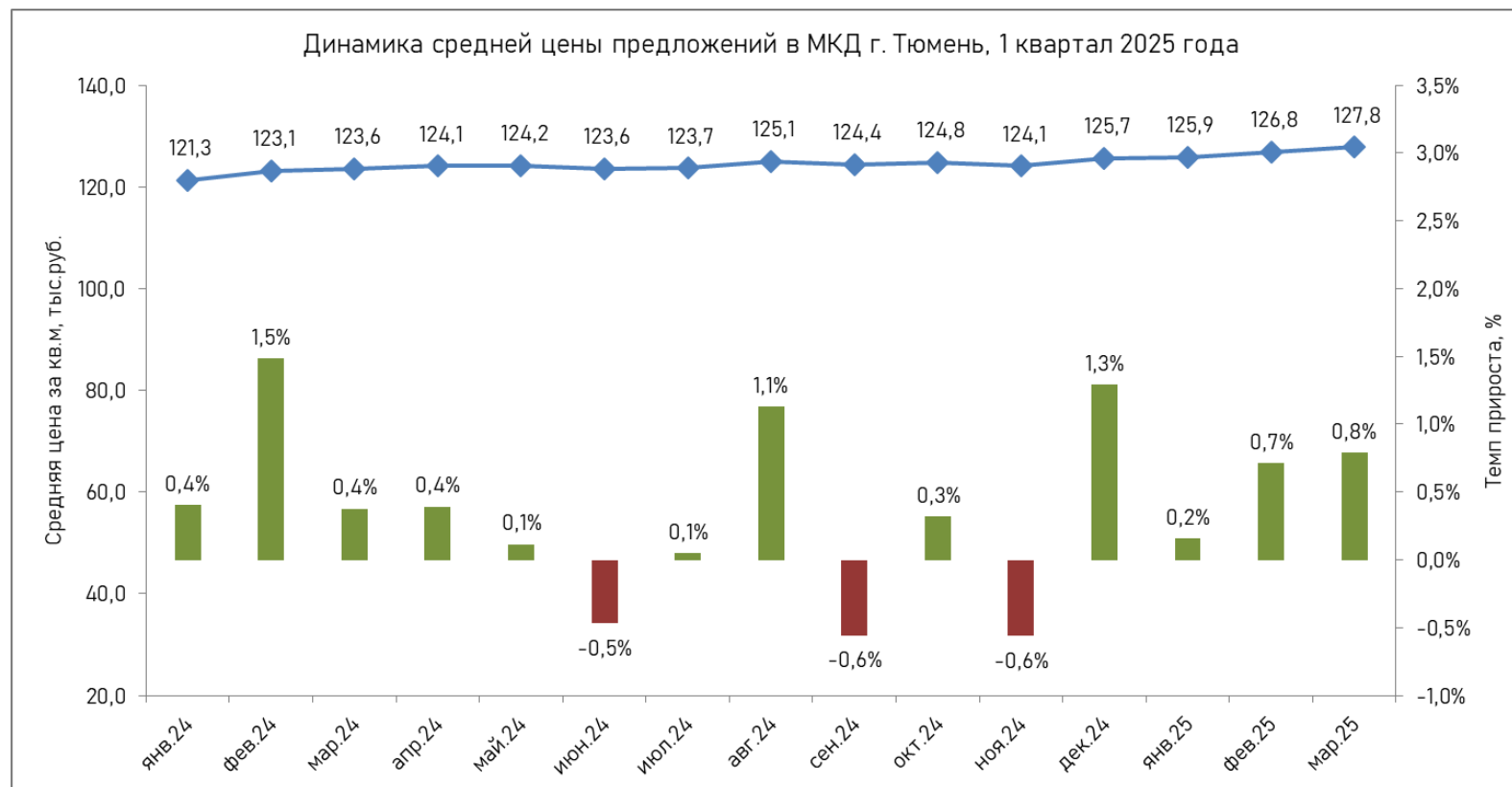
За период январь – март 2025 года средняя цена кв. м на **первичном рынке** недвижимости **выросла на 4,9%**, на **вторичном рынке – на 1,5%**. Если сравнивать среднюю цену предложения в марте 2025 года с аналогичным периодом 2024 года, то **на первичном рынке** мы наблюдаем **рост 17,7%** (IV квартал 2024 – 11,9%), **на вторичном рынке – 3,4%** (IV квартал 2024 – 4,0%), что показывает замедление темпа роста цен на вторичном рынке и увеличение на первичном рынке.

Вторичный и первичный рынки МКД сохраняют тенденцию ежеквартального **роста в пределах 2 – 7%** (IV квартал – от 1 до 2%). Цены на первичном рынке росли значительно быстрее, чем на вторичном, в результате разница между сегментами рынка жилья увеличилась по сравнению с IV кварталом 2024 года и составила в марте – **24%** (IV квартал – 18%).



Итоги мониторинга вторичного рынка многоквартирных жилых домов, г. Тюмень, I квартал 2025 года

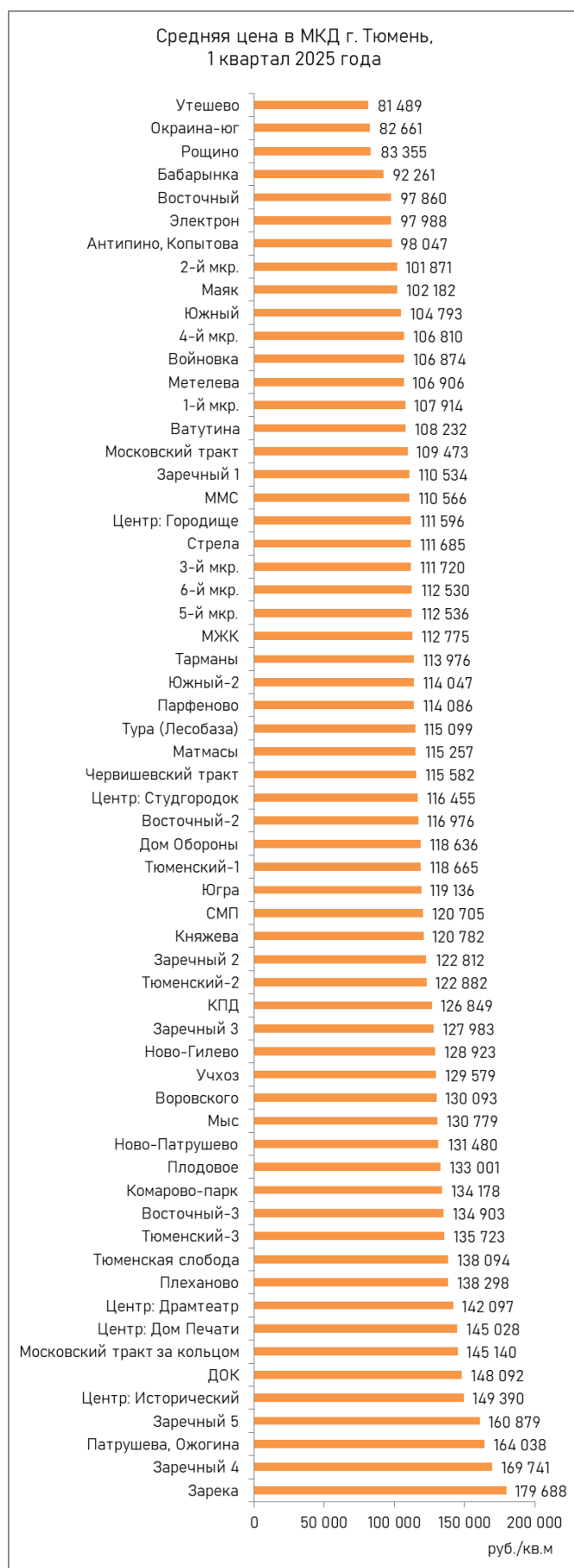
На вторичном рынке жилья в I квартале 2025 года, как и в предыдущем квартале, цены продолжают стагнировать – уже не первый месяц меняются в рамках статистической погрешности. Однако следует отметить, что средняя удельная цена предложения по итогам I квартала 2025 года повышалась, в отличие от предшествующих периодов, где она испытывала незначительные колебания. В марте 2025 года стоимость квадратного метра жилья повысилась **на 0,8%** относительно предыдущего месяца и в среднем составила **127,8 тыс. руб./кв. м.**



Ценовые показатели вторичного рынка МКД с распределением по районам, г. Тюмень, I квартал 2025

№ п/п	Район	Ценовые показатели средней цены (руб./кв. м)		
		январь 2025	февраль 2025	март 2025
1	1-й мкр.	109 659	105 506	107 914
2	2-й мкр.	107 779	107 853	101 871
3	3-й мкр.	109 508	110 222	111 720
4	4-й мкр.	110 612	111 650	106 810
5	5-й мкр.	112 643	113 190	112 536
6	6-й мкр.	112 030	116 220	112 530
7	Антипино, Копытова	99 128	99 799	98 047
8	Бабарынка	97 119	91 600	92 261
9	Ватутина	111 942	109 453	108 232
10	Верхний бор	110 419	-	-
11	Войновка	103 886	103 657	106 874
12	Воровского	128 547	129 513	130 093
13	Восточный	99 516	99 459	97 860
14	Восточный-2	114 023	113 695	116 976
15	Восточный-3	136 863	135 950	134 903
16	Гилевское кольцо	87 764	92 037	-
17	ДОК	142 924	143 459	148 092
18	Дом Обороны	118 191	119 224	118 636
19	Зарека	157 786	173 473	179 688
20	Заречный 1	111 110	115 651	110 534
21	Заречный 2	119 263	119 492	122 812
22	Заречный 3	123 970	128 683	127 983
23	Заречный 4	173 699	172 876	169 741
24	Заречный 5	151 657	153 629	160 879
25	Казарово	96 612	-	-
26	Княжева	116 904	121 483	120 782
27	Комарово-парк	135 122	131 260	134 178
28	КПД	126 403	127 986	126 849
29	Матмасы	128 147	121 148	115 257
30	Маяк	101 334	104 268	102 182
31	Метелева	108 828	107 699	106 906
32	МЖК	108 513	111 065	112 775
33	ММС	109 941	109 197	110 566
34	Московский тракт	109 464	112 235	109 473
35	Московский тракт за кольцом	141 710	146 676	145 140
36	Мыс	130 758	131 295	130 779
37	Ново-Гилево	129 412	126 639	128 923
38	Ново-Патрушево	127 282	126 992	131 480
39	Окраина-восток	62 746	71 568	-
40	Окраина-юг	69 126	72 009	82 661
41	Парфеново	106 038	110 640	114 086
42	Патрушева, Ожогина	158 994	158 955	164 038
43	Плеханово	136 097	133 919	138 298
44	Плодовое	130 036	124 074	133 001
45	Рощино	86 603	83 366	83 355
46	СМП	122 072	123 645	120 705
47	Стрела	96 271	97 644	111 685
48	Тарманы	115 864	114 828	113 976
49	Тура (Лесобазы)	112 695	112 842	115 099
50	Тюменская слобода	140 104	138 571	138 094
51	Тюменский-1	116 663	116 201	118 665
52	Тюменский-2	116 467	121 627	122 882
53	Тюменский-3	133 355	134 877	135 723
54	Утешево	-	79 216	81 489
55	Учхоз	120 913	121 111	129 579
56	Центр: Городище	111 219	106 415	111 596
57	Центр: Дом Печати	143 477	144 538	145 028
58	Центр: Драмтеатр	136 809	137 325	142 097
59	Центр: Исторический	152 107	154 575	149 390
60	Центр: Студгородок	116 102	116 900	116 455
61	Червишевский тракт	114 407	115 844	115 582
62	Электрон	109 477	106 664	97 988
63	Югра	118 431	117 947	119 136
64	Южный	101 421	102 432	104 793
65	Южный-2	108 246	113 063	114 047

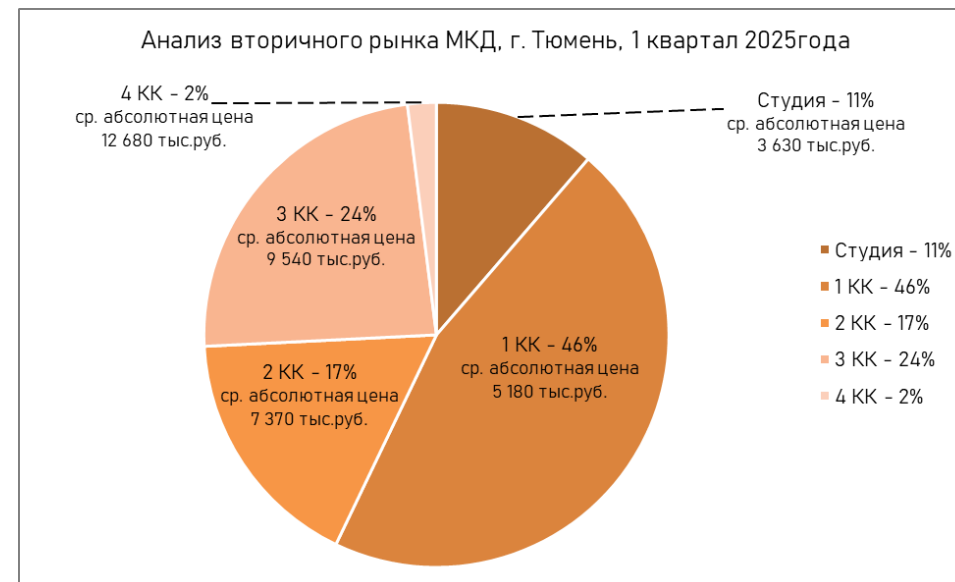
Примечание:
 1) из массива анализа исключены объекты с материалом стен – дерево;
 2) средний уровень цены без учета выбросов;
 3) в таблице средняя цена указана для районов с репрезентативной выборкой;
 4) район города установлен в соответствии с районированием, определенным в ГБУ ТО «ЦКО и ХУТД».



Максимальная цена предложения в г. Тюмени – **586 239 руб./кв. м** установлена в районе «Центр: Дом Печати», ЖК «На Осипенко» на квартиру 110 кв. м с дизайнерским ремонтом и мебелью.

Минимальная цена предложения – **44 877 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 – **141 289 руб./кв. м** (+3,25% за квартал), при этом, по объему предложений – **23%** находится на одном уровне с Ленинским АО, который занимает последнее место по стоимости квадратного метра – **121 695 руб./кв. м** (+0,38% за квартал). На фоне активного развития микрорайонов в лидерах **по объему предложений остается Калининский АО – 29%** с ценой предложения **126 904 руб./кв. м** (+2,40% за квартал). Чуть ниже цена предложения в **Восточном АО – 122 497 руб./кв. м** (+0,95% за квартал) с объемом предложений **24%**.

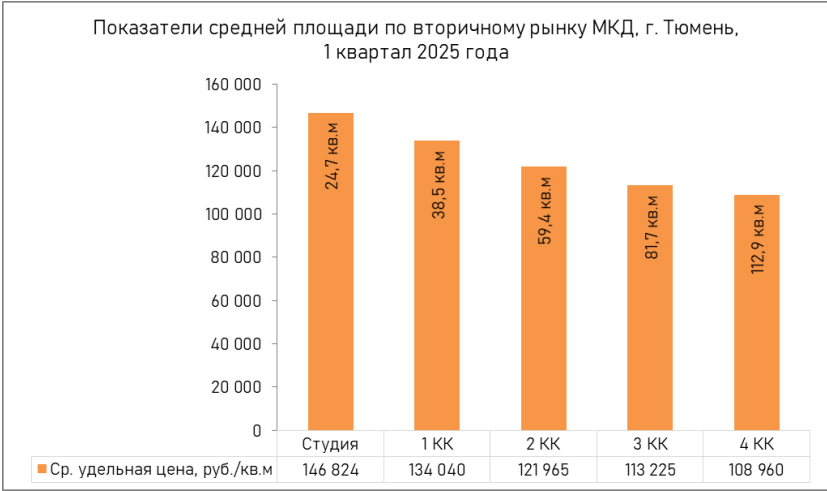
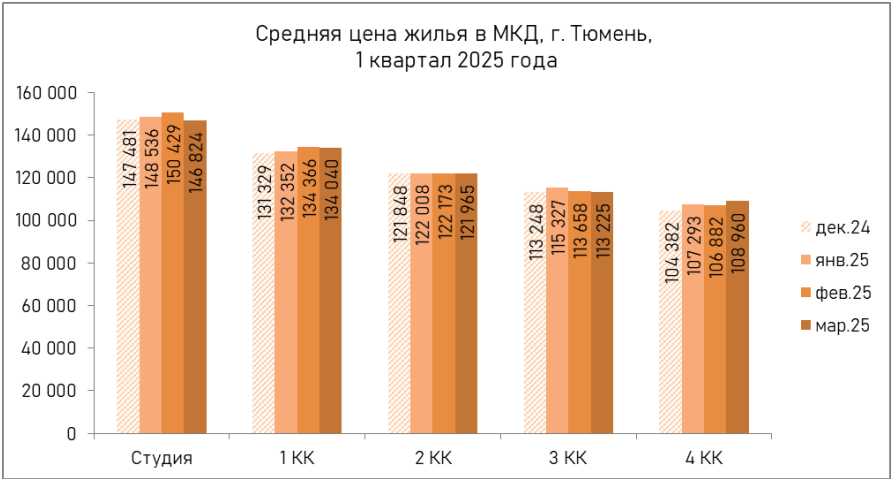


В марте 2025 года объем выборочной совокупности распределился следующим образом: в лидерах остались однокомнатные квартиры – 46%, за ними расположились трехкомнатные квартиры, их доля составила 24%. Доля двухкомнатных квартир уменьшилась и составила 17%. Далее расположились студии – 11%. Затем идут четырехкомнатные квартиры – 2%.

В I квартале 2025 года наибольшее увеличение средней абсолютной цены зафиксировано в сегменте четырехкомнатных квартир – 12 680 000 рублей (+4,5%). Незначительное увеличение средней абсолютной цены произошло в сегментах однокомнатных, двухкомнатных и трехкомнатных квартир по сравнению с IV кварталом 2024 года и составило 5 180 000 рублей (+3,2%), 7 370 000 рублей (+1,5%) и 9 540 000 рублей (+0,3%) соответственно. Незначительное уменьшение средней абсолютной цены произошло в сегменте квартир студий – 3 670 000 рублей (-1,1%).

Динамика средней цены предложения на вторичном рынке жилья за I квартал 2025 года продолжает демонстрировать относительную стагнацию цен, как и в предыдущем квартале. Удельная цена предложений в сегменте двухкомнатных квартир осталась на том же уровне. Больше всего подорожали четырехкомнатные (+4,4%), их удельная цена составила 108 960 руб./кв. м и однокомнатные квартиры (+2,1%), их удельная цена составила 134 040 руб./кв. м. Удельные цены студий и трехкомнатных квартир показали незначительную отрицательную динамику и составили – 146 824 кв. м (-0,4%) и 113 225 руб./кв. м (-0,02%), соответственно.

Средние площади выставленных на продажу квартир имеют следующие значения: студия – 24,7 кв. м (-1,2%), 1-комнатная – 38,5 кв. м (+1,3%), 2-комнатная – 59,4 кв. м (+1,0%), 3-комнатная – 81,7 кв. м (-1,2%), 4-комнатная – 112,9 кв. м. (+1,3%).



По результатам анализа вторичного рынка многоквартирного жилья г. Тюмени за I квартал 2025 года ниже представлены средние показатели, дифференцированные по размеру и местоположению объектов.

Административный округ	Средняя цена предложения объекта жилого назначения, руб./кв. м					Итого
	Студия	1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4-комнатная	
Восточный	137 469	128 618	119 827	109 768	100 688	122 497
Калининский	151 556	132 967	118 020	105 146	91 594	126 904
Ленинский	137 703	127 309	116 810	104 586	100 825	121 695
Центральный	163 087	148 542	133 030	132 059	123 093	141 289
Итого	146 824	134 040	121 965	113 225	108 960	-

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.