

Итоги мониторинга вторичного рынка многоквартирных жилых домов Тюменской области, 2024 год

За период январь – декабрь 2024 года объем выборочной совокупности составил **196 613 ценовых предложения**, после обработки к анализу приняты – **102 970 предложений (52%)**. Средняя цена таких предложений по Тюменской области **выросла на 4%** по сравнению с 2023 годом и составила – **120 096 руб./кв. м**.

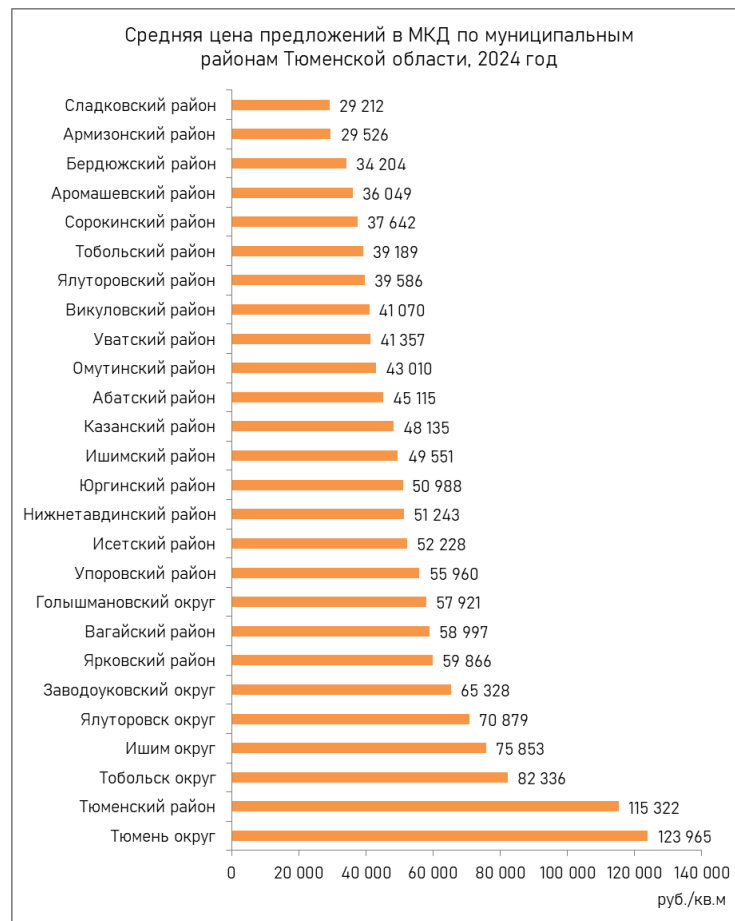
Ценовые показатели вторичного рынка МКД с распределением по муниципальным районам Тюменской области, 2024 г.

№ п/п	Муниципальный район	Количество (ед.)	Ценовые показатели (руб./кв. м)			
			минимум	максимум	среднее	средневзвешенное
1	Абатский район	42	12 500	75 404	45 115	44 371
2	Армизонский район	19	14 977	54 762	29 526	29 802
3	Аромашевский район	18	19 406	48 860	36 049	34 018
4	Бердюжский район	19	12 353	58 333	34 204	34 790
5	Вагайский район	9	42 301	75 000	58 997	59 624
6	Викуловский район	22	12 500	78 014	41 070	39 204
7	Голышмановский округ	53	11 174	107 143	57 921	56 524
8	Заводоуковский округ	321	7 350	113 333	65 328	63 648
9	Исетский район	84	16 102	174 061	52 228	51 062
10	Ишим округ	1 293	9 742	179 412	75 853	74 605
11	Ишимский район	130	7 160	95 238	49 551	48 780
12	Казанский район	19	36 744	69 264	48 135	47 566
13	Нижнетавдинский район	79	15 000	92 807	51 243	50 875
14	Омутинский район	40	8 333	82 222	43 010	44 480
15	Сладковский район	7	22 430	38 462	29 212	29 788
16	Сорокинский район	18	30 100	76 786	37 642	37 530
17	Тобольск округ	4 139	15 625	177 515	82 336	80 189
18	Тобольский район	34	11 161	105 072	39 189	38 092
19	Тюменский район	7 407	13 465	246 377	115 322	109 608
20	Тюмень округ	88 593	47 393	590 909	123 965	120 938
21	Уватский район	26	19 388	83 630	41 357	40 277
22	Упоровский район	13	12 887	70 671	55 960	54 127
23	Юргинский район	9	35 000	58 333	50 988	51 509
24	Ялуторовск округ	489	9 766	141 361	70 879	68 331
25	Ялуторовский район	37	14 286	86 522	39 586	36 836
26	Ярковский район	50	20 930	85 000	59 866	58 792
Тюменская область		102 970	7 160	590 909	120 096	117 208

Примечание:

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

Максимальная цена предложения по Тюменской области – 590 909 руб./кв. м установлена в г. Тюмень, минимальная цена предложения – 7 160 руб./кв. м на территории Ишимского района.



**Ценовые показатели вторичного рынка МКД на территории Тюменской области
с распределением по населенным пунктам, 2024 г.**

Муниципальное образование Населенный пункт	Количество (ед.)	Минимум (руб./кв. м)	Максимум (руб./кв. м)	Средняя (руб./кв. м)
Абатский район	42	12 500	75 404	45 115
Абатское с.	40	31 250	75 404	46 676
Майский п.	2	12 500	15 320	-
Армизонский район	19	14 977	54 762	29 526
Армизонское с.	18	21 053	54 762	30 334
Иваново с.	1	14 977	14 977	-
Аромашевский район	18	19 406	48 860	36 049
Аромашево с.	18	19 406	48 860	36 049
Бердюжский район	19	12 353	58 333	34 204
Бердюжье с.	15	20 930	58 333	37 477
Уктуз с.	4	12 353	33 036	21 929
Вагайский район	9	42 301	75 000	58 997
Вагай с.	8	47 733	75 000	61 084
Заречный п.	1	42 301	42 301	-
Викуловский район	22	12 500	78 014	41 070
Балаганы с.	2	16 667	21 053	-
Викулово с.	19	15 152	78 014	45 125
Поддубровное с.	1	12 500	12 500	-
Голышмановский округ	53	11 174	107 143	57 921
Голышманово р.п.	49	23 897	107 143	61 318
Ражево с.	1	11 174	11 174	-
Черемшанка д.	3	12 961	25 000	20 281
Заводоуковский округ	321	7 350	113 333	65 328
Горюново с.	1	15 000	15 000	-
Заводоуковск г.	292	27 119	113 333	67 859
Комсомольский п.	3	40 541	51 429	44 262
Лебедевка п.	1	24 096	24 096	-
Новая Заимка с.	19	7 350	67 353	43 073
Новолыбаево с.	3	19 697	24 286	21 804
Падун с.	1	55 385	55 385	-
Сосновка с.	1	24 750	24 750	-
Исетский район	84	16 102	174 061	52 228
Бархатово с.	4	24 631	48 214	34 292
Исетское с.	40	45 455	174 061	69 073
Кировский п.	12	29 245	73 930	41 864
Коммунар п.	9	19 722	68 333	36 734
Шорохово с.	19	16 102	57 514	34 424
Ишим округ	1 293	9 742	179 412	75 853
Ишим г.	1 293	9 742	179 412	75 853
Ишимский район	130	7 160	95 238	49 551
Гагарино с.	22	26 256	65 359	36 292
Детский санаторий п.	1	37 500	37 500	-
Дом отдыха п.	4	36 111	43 750	39 847
Клепиково с.	1	17 747	17 747	-
Лариха с.	3	22 727	34 483	26 993
Лозовое п.	1	40 943	40 943	-
Новолокти с.	5	7 160	14 750	10 666
Новотравное с.	1	16 327	16 327	-
Октябрьский п.	21	9 709	42 647	21 868

Плешково с.	3	26 104	70 938	42 461
Плодопитомник п.	6	50 000	95 238	68 517
Стрехнино с.	61	48 837	91 371	68 799
Таловка д.	1	42 589	42 589	-
Казанский район	19	36 744	69 264	48 135
Казанское с.	10	37 313	69 264	49 253
Новоселезнево п.	9	36 744	61 404	46 893
Нижнетавдинский район	79	15 000	92 807	51 243
Иска с.	1	26 946	26 946	-
Карагандинский п.	10	40 839	57 453	50 022
Картымский п.	9	15 000	23 937	20 321
Нижняя Тавда с.	56	24 217	92 807	56 953
Торгили п.	3	40 346	65 056	49 601
Омутинский район	40	8 333	82 222	43 010
Большой Краснояр с.	2	16 423	67 857	-
Вагай с.	9	16 199	23 529	19 761
Омутинское с.	23	29 268	82 222	57 060
Ситниково с.	6	8 333	49 342	24 317
Сладковский район	7	22 430	38 462	29 212
Сладково с.	7	22 430	38 462	29 212
Сорокинский район	18	30 100	76 786	37 642
Большое Сорокино с.	18	30 100	76 786	37 642
Тобольск округ	4 139	15 625	177 515	82 336
Сумкино р.п.	81	20 000	70 370	42 164
Тобольск г.	4 058	15 625	177 515	83 139
Тобольский район	34	11 161	105 072	39 189
Байкалово с.	1	12 811	12 811	-
Башкова д.	8	21 538	83 612	39 276
Бизино с.	5	28 846	61 056	40 728
Ингаир п.	3	11 161	12 360	11 932
Малая Зоркальцева с.	7	30 702	57 143	41 998
Медведчикова д.	1	31 915	31 915	-
Медянки Татарские д.	2	29 674	47 022	-
Нижние Аремзяны д.	2	26 946	41 667	-
Овсянникова д.	1	52 941	52 941	-
Прииртышский п.	3	54 545	105 072	71 521
Сетово п.	1	27 248	27 248	-
Тюменский район	7 407	13 465	246 377	115 322
Вне населенного пункта	8	18 868	76 087	51 584
Богандинский р.п.	200	36 834	103 839	70 328
Борки с.	3	28 933	65 000	47 069
Боровский р.п.	770	50 847	166 667	90 648
Винзили р.п.	172	13 846	122 605	77 404
Горьковка с.	26	50 000	101 852	76 797
Дербыши д.	145	65 014	180 303	110 958
Дударева д.	1 259	51 515	232 984	124 057
Ембаево с.	253	68 966	170 455	113 898
Зырянка д.	1	40 498	40 498	-
Источник п.	10	68 493	149 833	91 859
Каменка с.	5	60 914	102 586	78 174
Каскара с.	88	55 131	114 865	84 296
Кулаково с.	6	68 592	92 593	78 057
Луговое с.	8	66 102	108 818	85 162
Мальково с.	14	51 351	107 463	78 137

Московский п.	98	61 538	157 058	103 557
Нариманова д.	3	57 471	62 683	59 260
Новотарманский п.	58	48 387	118 881	76 687
Новотуринский п.	17	54 286	90 643	67 615
Онохино с.	65	36 077	113 333	75 991
Патрушева д.	4 057	13 465	246 377	125 948
Перевалово с.	11	55 556	136 364	86 007
Пышминка д.	1	54 000	54 000	-
Салаирка с.	2	35 714	40 000	-
Созоново с.	15	23 433	91 071	42 132
Успенка с.	18	43 860	86 310	67 808
Утешевский п.	1	49 684	49 684	-
Червишево с.	75	54 386	109 244	79 762
Чикча с.	1	41 667	41 667	-
Яр с.	17	68 205	108 571	89 393
Тюмень округ	88 593	47 393	590 909	123 965
Тюмень г.	88 593	47 393	590 909	123 965
Уватский район	26	19 388	83 630	41 357
Туртас п.	19	19 388	82 292	41 932
Уват с.	7	19 512	83 630	39 794
Упоровский район	13	12 887	70 671	55 960
Емуртла с.	1	12 887	12 887	-
Упорово с.	12	44 684	70 671	59 549
Юргинский район	9	35 000	58 333	50 988
Юргинское с.	9	35 000	58 333	50 988
Ялуторовск округ	489	9 766	141 361	70 879
Ялуторовск г.	489	9 766	141 361	70 879
Ялуторовский район	37	14 286	86 522	39 586
Бердюгино с.	6	14 286	35 000	22 207
Беркут с.	7	19 231	40 000	34 120
Зиново с.	1	42 522	42 522	-
Карабаш с.	6	25 352	86 522	49 280
Киева с.	11	28 846	58 923	43 485
Памятное с.	1	45 139	45 139	-
Старый Кавдык с.	1	58 824	58 824	-
Хохлово с.	4	39 900	50 000	43 025
Ярковский район	50	20 930	85 000	59 866
Веселый п.	3	44 199	53 639	49 722
Гилево с.	1	20 930	20 930	-
Дубровное с.	1	29 183	29 183	-
Ярково с.	45	34 816	85 000	62 089
Общий итог	102 970	7 160	590 909	120 096

Примечание:

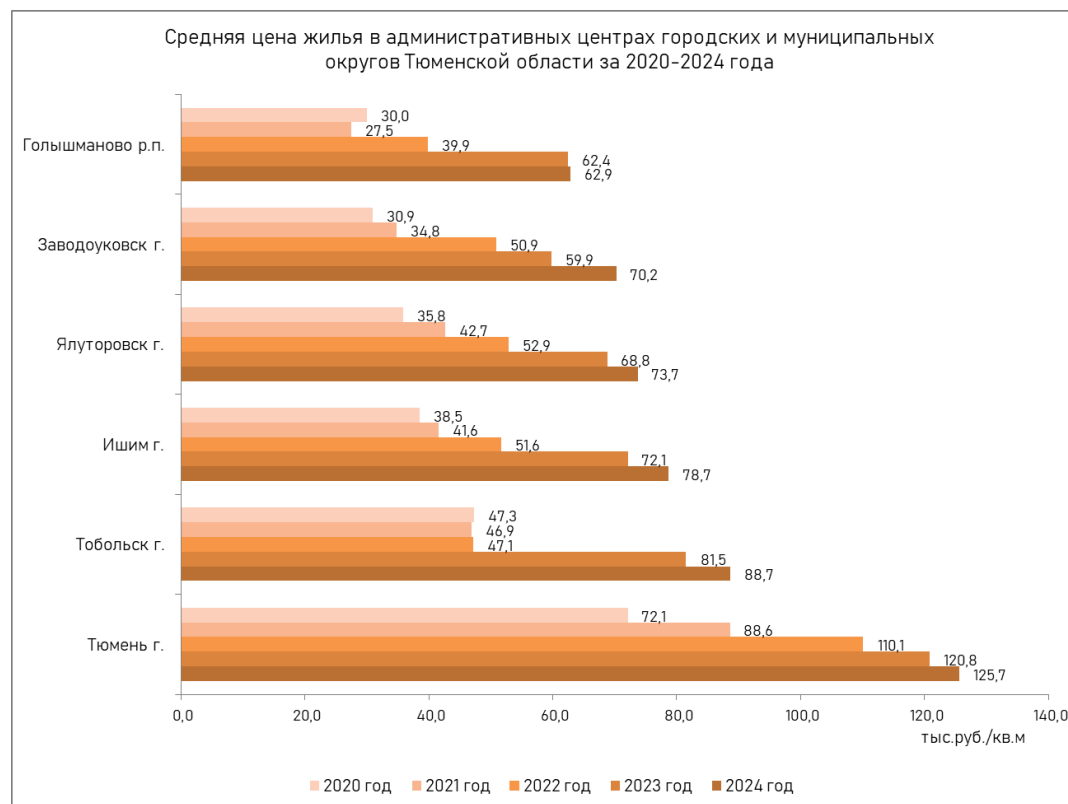
- 1) средний уровень цены без учета выбросов;
- 2) в таблице средняя цена представлена в районах с репрезентативной выборкой.

Динамика средней цены на вторичном рынке многоквартирных жилых домов в административных центрах городских и муниципальных округов Тюменской области, 2020-2024 гг.

За последние пять лет вторичный рынок многоквартирной жилой недвижимости развивался очень динамично во всех административных центрах городских и муниципальных округов. При этом, в крупных городах области – Тюмени и Тобольске рост средней цены составил – **почти в 2 раза**, в административных центрах – Ишиме, Ялуторовске, Голышманово и Заводоуковске – **более чем в 2 раза**.

Наибольшее повышение средней цены за пять лет – в г. Заводоуковске (+127%), за ним расположился р.п. Голышманово (+110%), г. Ялуторовск (+106%) и г. Ишим (+104%). Наименьший рост средней цены демонстрирует г. Тюмень (+74%). В г. Тобольске в 2023 году, после трехлетней стагнации, произошел резкий скачок средней цены и к 2024 году он демонстрирует повышение на 88%.

Следует отметить, что в 2024 году произошло замедление темпов роста цен.



Ценовое зонирование города Тюмени 2024 года

По результатам анализа рынка многоквартирного жилья 2024 года сформированы ценовые зоны города Тюмени.

Результаты ценового зонирования на территории округа Тюмень, 2024 г.

№ п/п	Район	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	Заречный 4	165 447	1 ЦЕНОВАЯ ЗОНА > 145 000 руб./кв. м	65 000 - 590 909	156 000
2	Зарека	162 386			
3	Гольф-Палас	162 004			
4	Патрушева, Ожогина	160 082			
5	Центр: Дом Печати	151 528			
6	Центр: Исторический	149 679			
7	Заречный 5	149 478			
8	Центр: р-н Гор.адм.	147 441			
9	Центр: Драмтеатр	142 299	2 ЦЕНОВАЯ ЗОНА 130 000 - 145 000 руб./кв. м	59 556 - 460 000	135 000
10	Плеханово	138 055			
11	Тюменская слобода	136 166			
12	ДОК	134 574			
13	Восточный-3	131 004			
14	Тюменский-3	130 182			
15	Ново-Патрушево	128 871	3 ЦЕНОВАЯ ЗОНА 115 000 - 130 000 руб./кв. м	47 684 - 468 421	123 000
16	Воровского	127 512			
17	Мыс	127 036			
18	Московский тракт	126 904			
19	Плодовое	126 362			
20	Очаково	125 095			
21	Княжева	124 759			
22	Заречный 3	123 808			
23	Центр: Харьковская	123 268			
24	Центр: Малыгина	123 106			
25	Падерина район	123 081			
26	Матмасы	122 387			
27	Тюменский-2	119 165			
28	Дом Оборона	118 789			
29	Южный	117 762			
30	Заречный 2	117 579			
31	СМП	117 578			
32	Тарманы	117 183			
33	Учхоз	116 896			
34	Тура (Лесобазы)	115 956			
35	Югра	115 164			
36	Ямальский	114 970	4 ЦЕНОВАЯ ЗОНА 100 000 - 115 000 руб./кв. м	48 285 - 287 500	110 000
37	Электрон	114 618			
38	Ватутина	114 252			
39	Восточный-2	113 443			

40	6-й мкр.	112 793			
41	3-й мкр.	112 740			
42	Заречный 1	111 775			
43	Червишевский тракт	111 434			
44	1-й мкр.	110 885			
45	ММС	110 616			
46	Тюменский-1	110 560			
47	5-й мкр.	109 569			
48	Южный-2	109 494			
49	МЖК	109 371			
50	Завод медоборудования	108 975			
51	КПД	108 444			
52	4-й мкр.	106 929			
53	Маяк	106 619			
54	ЖД Вокзал	106 032			
55	Стрела	105 787			
56	Метелево	105 605			
57	Войновка	104 820			
58	Березняковский	104 604			
59	Затюменка	103 597			
60	2-й мкр.	103 379			
61	Парфеново	102 586			
62	Центр: Городище	101 770			
63	Бабарынка	100 796			
64	Восточный	98 908	5 ЦЕНОВАЯ ЗОНА	47 478 - 181 319	98 000
65	РТС	98 395	85 000 - 100 000		
66	Антипино	97 923	руб./кв. м		
67	Верхний бор	96 840			
68	Гилевское кольцо	89 114			
69	Казарово	85 674			
70	Рощино	82 509	6 ЦЕНОВАЯ ЗОНА	47 393 - 118 598	77 000
71	Антипино→мкр. Лесной	80 564	< 85 000		
72	Копытово*	80 000	руб./кв. м		
73	Тараскуль район	76 553			
74	Утешево	74 257			
	Антипино→Антипино				
75	район*	64 286			
76	Окраина*	60 830			
Итого по округу Тюмень		123 965	-	-	-

Примечание:

1) средний уровень цены без учета выбросов;

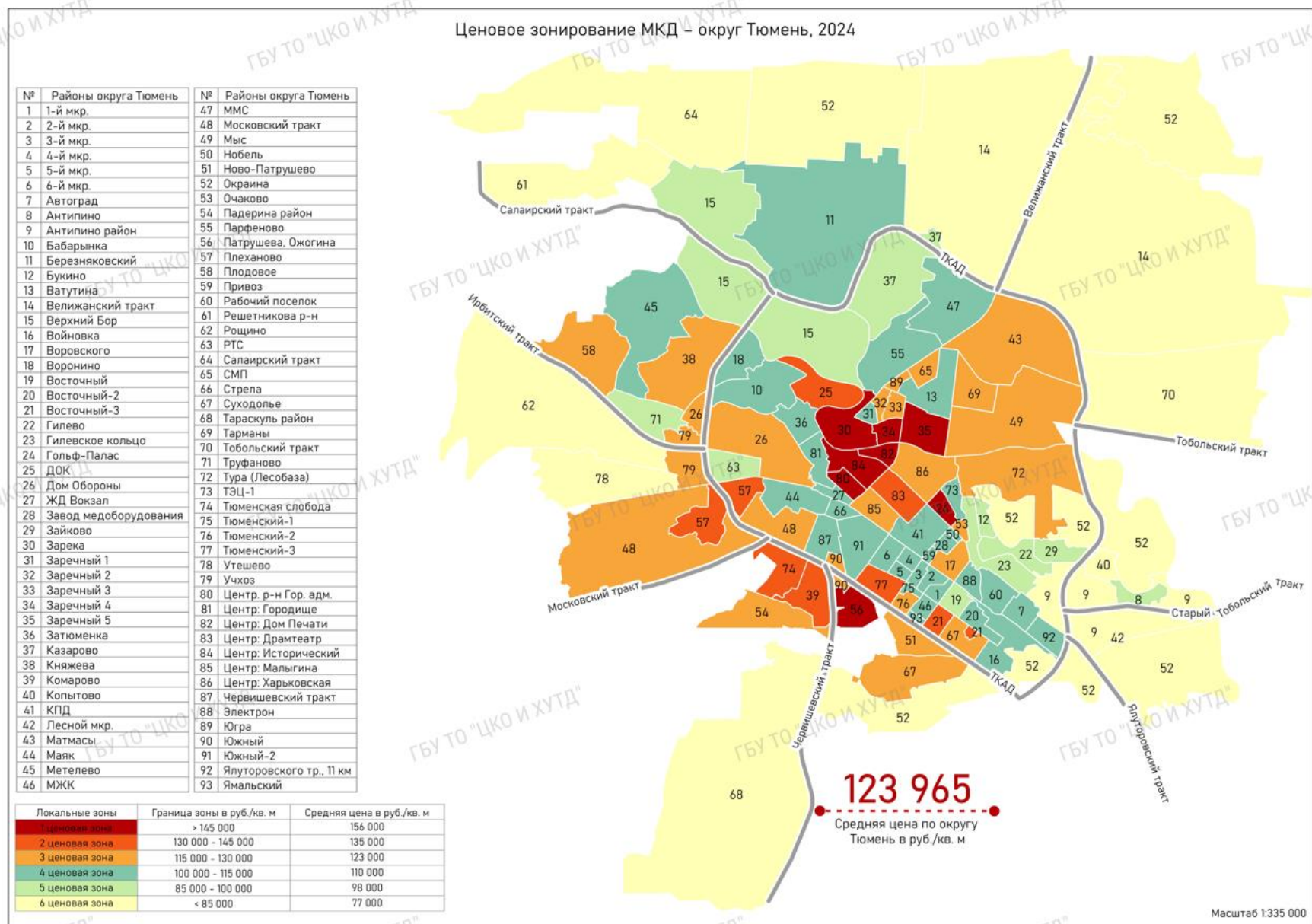
2) у значений со знаком (*) - нерепрезентативная выборка для расчёта среднего значения цены 1 кв. м;

3) район установлен в соответствии с районированием, определенным в ГБУ ТО «ЦКО и ХУТД»

В 2024 году ГБУ ТО «ЦКО и ХУТД» проведена **типизация вторичного рынка многоквартирного жилья** в г. Тюмени. По результатам ценового зонирования вторичного рынка многоквартирного жилья г. Тюмени ниже представлены средние показатели, дифференцированные по качеству, размеру и местоположению объектов.

Тип жилья	Ценовые зоны	Средняя цена предложения объекта жилого назначения, руб./кв. м				Итого
		1-комнатная в т.ч. студии	2-комнатная	3-комнатная	4-комнатная и более	
2 ТИП Малозэтажные многоквартирные дома	1 ценовая зона	137 690	95 108*	-	-	125 524
	2 ценовая зона	-	-	-	-	-
	3 ценовая зона	106 550	89 794	83 333	-	94 175
	4 ценовая зона	112 317	87 316	74 988	117 647*	88 524
	5 ценовая зона	95 890	80 044	-	-	91 453
	6 ценовая зона	-	-	-	-	-
	По всем зонам	107 777	86 677	75 286	117 647*	92 335
3 ТИП «Сталинки»	1 ценовая зона	158 625	144 928	142 828	100 000*	146 620
	2 ценовая зона	119 318*	142 297	120 607	76 373*	129 412
	3 ценовая зона	92 486*	91 072	63 830	-	84 052
	4 ценовая зона	116 155	111 658	92 042	-	110 989
	5 ценовая зона	-	-	-	-	-
	6 ценовая зона	-	-	-	-	-
	По всем зонам	135 224	126 435	125 104	88 186*	127 609
4 ТИП «Хрущевки» «Брежневки»	1 ценовая зона	145 337	121 828	120 994	112 697	127 033
	2 ценовая зона	122 079	103 420	96 800	85 897	109 301
	3 ценовая зона	115 463	101 197	91 327	88 049	102 617
	4 ценовая зона	113 847	97 335	88 797	81 558	100 724
	5 ценовая зона	100 123	84 386	78 889	83 199	86 797
	6 ценовая зона	79 619	74 478	63 869*	-	75 584
	По всем зонам	116 307	100 303	91 862	86 018	103 282
5 ТИП Малогабаритные дома	1 ценовая зона	119 721	93 656	-	-	113 402
	2 ценовая зона	126 801	92 248	-	-	121 214
	3 ценовая зона	120 201	94 874	84 408	-	115 865
	4 ценовая зона	118 858	94 540	83 829	-	115 950
	5 ценовая зона	108 588	95 479	64 319*	-	104 003
	6 ценовая зона	84 220	79 972	-	-	83 644
	По всем зонам	118 956	94 392	83 685	-	115 515
6 ТИП Серийные дома	1 ценовая зона	134 029	118 109	115 712	113 394	119 746
	2 ценовая зона	129 174	111 465	106 502	109 143	112 898
	3 ценовая зона	115 808	103 990	93 950	85 492	102 341
	4 ценовая зона	116 440	103 464	94 076	87 458	102 953
	5 ценовая зона	114 408	99 437	88 491	81 533	96 541
	6 ценовая зона	85 797	70 364	69 361	55 189	73 021
	По всем зонам	116 902	104 334	95 273	88 395	103 335
7 ТИП Серийные дома «улучшенные»	1 ценовая зона	132 357*	154 255*	132 397	113 514*	132 660
	2 ценовая зона	118 204	108 796	99 569	98 837*	109 799
	3 ценовая зона	124 890	113 510	104 373	93 519	116 566
	4 ценовая зона	114 389	101 872	91 336	89 057	103 464
	5 ценовая зона	104 061	94 853	89 976	75 822	97 921
	6 ценовая зона	-	-	-	-	-
	По всем зонам	120 201	108 868	100 081	87 059	111 472
8 ТИП Дома индивидуальной планировки	1 ценовая зона	172 287	158 586	151 911	144 160	161 959
	2 ценовая зона	144 424	137 991	137 144	137 758	141 849
	3 ценовая зона	138 751	120 912	113 552	107 387	130 120
	4 ценовая зона	127 608	113 983	106 329	98 856	118 224
	5 ценовая зона	122 138	99 230	90 753	80 170	108 304
	6 ценовая зона	-	-	-	-	-
	По всем зонам	142 439	129 490	124 401	120 917	135 575
ПО ВСЕМ ТИПАМ	1 ценовая зона	168 592	151 864	145 921	139 649	156 317
	2 ценовая зона	141 154	128 939	124 291	129 576	135 165
	3 ценовая зона	133 768	114 991	105 478	95 300	122 630
	4 ценовая зона	120 580	104 591	96 753	91 637	109 792
	5 ценовая зона	108 574	96 781	88 719	80 136	98 088
	6 ценовая зона	84 545	72 887	68 862	55 189	77 442
	В среднем по городу	134 150	117 781	109 901	104 502	123 965

Примечание: 1) средний уровень цены без учета выбросов;
2) у значений со знаком (*) - нерепрезентативная выборка для расчёта среднего значения цены 1 кв. м.



Ценовое зонирование сегмента МКД на территории округа Тюмень, 2024 г.

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.