

## Рынок многоквартирных жилых домов, городской округ город Тюмень, I квартал 2026 года

На конец марта 2026 года объем выборочной совокупности **на вторичном рынке жилья** города Тюмени составил 12 932 ценовых предложения, после обработки к анализу приняты – 10 446 предложений (81%). **Средняя цена** таких предложений составила **130 037 руб./кв. м.**

На **первичном рынке жилья** города Тюмени объем выборочной совокупности составил 6 508 ценовых предложений, **средняя цена – 166 340 руб./кв. м.**



За период январь – март 2026 года средняя цена кв. м на **первичном рынке** недвижимости **выросла на 2,9%**, на **вторичном рынке** – на **1,9%**. Если сравнивать среднюю цену предложения в марте 2026 года с аналогичным периодом 2025 года, то наблюдаем **рост цен как на первичном рынке – 4,8%** (IV квартал 2025 – 12,1%), так и **на вторичном – 1,7%** (IV квартал 2025 – 3,6%), однако, в динамике показатели темпа роста демонстрируют замедление роста цен и на первичном, и на вторичном рынках. Данные показывают, что темпы роста на **первичном рынке** резко снизились, что может свидетельствовать о низкой активности покупателей из-за недостаточно привлекательных ипотечных ставок и льготных программ, а также о сокращении объемов строительства из-за роста риска затоваренности рынка. Умеренный рост на вторичном рынке говорит, что рынок находится в стадии ожидания.

**Вторичный рынок** жилья за последние два года демонстрирует тенденцию ежеквартального **роста в пределах 0 – 2%**. (в среднем +1%)

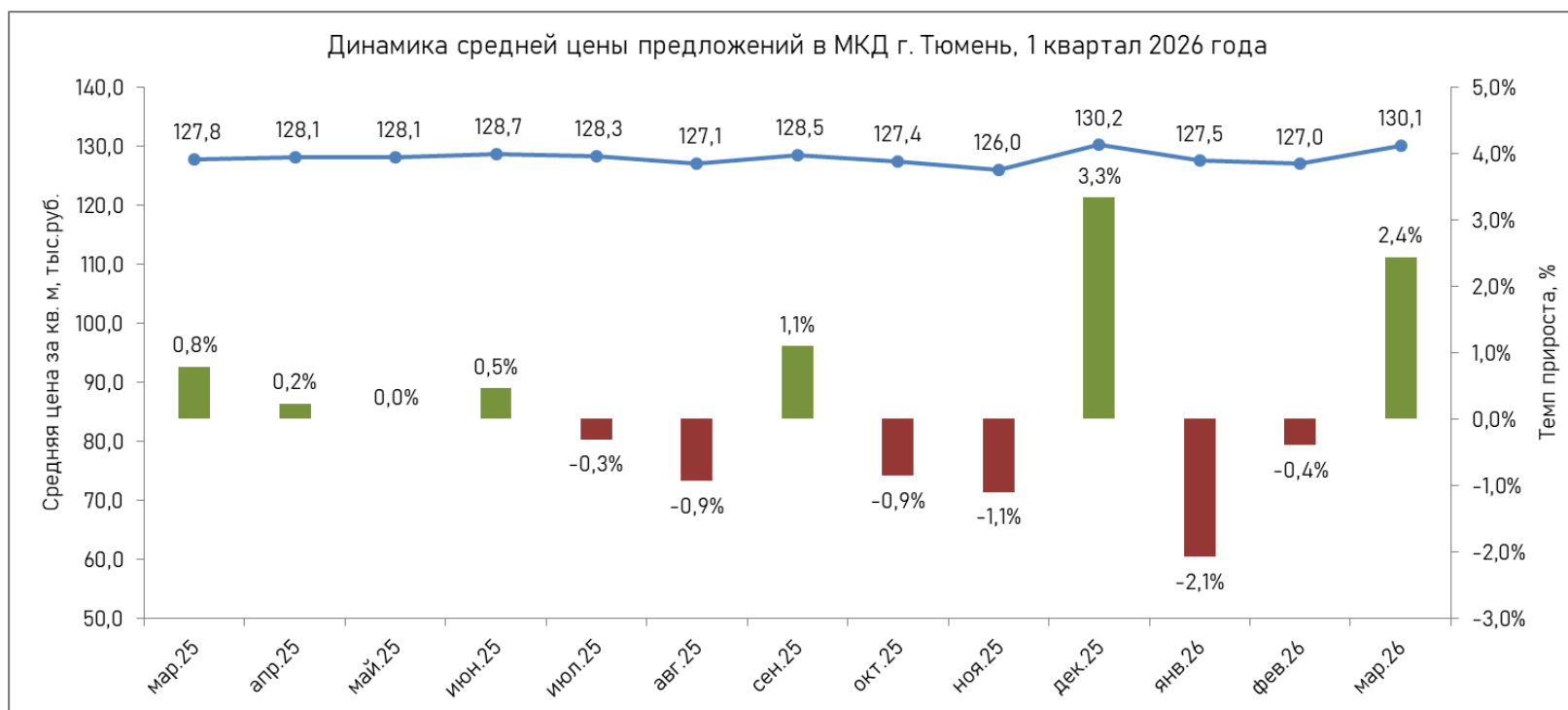
**Первичный рынок** за последние два года также демонстрирует ежеквартальный **рост, но более динамичный – в пределах 0 – 7%** (в среднем +2,6%). Так как темп роста на первичном рынке в I квартале 2026 года резко сократился, то разница между первичным и вторичным рынками по сравнению с IV кварталом 2025 года осталась на том же уровне – **28%**.



## Итоги мониторинга вторичного рынка многоквартирных жилых домов г. Тюмень, I квартал 2026 года

На вторичном рынке жилья в I квартале 2026 года, как и в предыдущем квартале, продолжается **стагнация цен**. Средняя удельная цена предложения по итогам I квартала 2026 года понизилась в отличие от IV квартала 2025 года, что связано, вероятно, с изменениями в подходе формирования выборочной совокупности (из массива анализа исключены предложения, расположенные в домах бизнес-класса). В марте 2026 года стоимость квадратного метра жилья повысилась **на 2,4%** относительно предыдущего месяца и в среднем составила **130 тыс. руб./кв. м.**

На конец марта 2026 года на вторичном рынке жилья города Тюмени в **сегменте бизнес-класса** объем выборочной совокупности составил 139 ценовых предложений (0,9% от общего объема предложений) со **средней ценой – 209,6 тыс. руб./кв. м.**

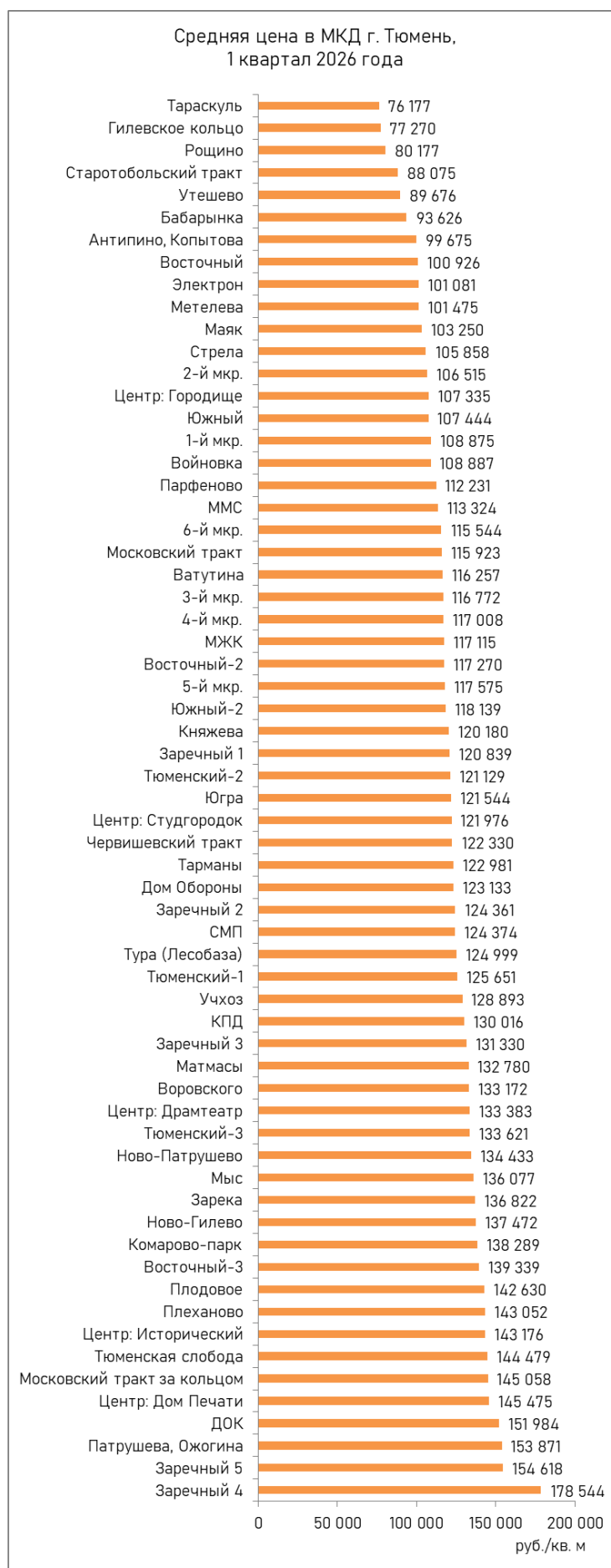


**Ценовые показатели вторичного рынка МКД с распределением по районам  
городского округа города Тюмени, I квартал 2026**

| №<br>п/п | Район <sup>3</sup>          | Ценовые показатели средней цены (руб./кв. м) |                  |                    |
|----------|-----------------------------|----------------------------------------------|------------------|--------------------|
|          |                             | январь 2026                                  | февраль 2026     | март 2026          |
| 1        | 1-й мкр.                    | 109 770                                      | 113 006          | 108 875            |
| 2        | 2-й мкр.                    | 103 227                                      | 105 888          | 106 515            |
| 3        | 3-й мкр.                    | 117 188                                      | 117 751          | 116 772            |
| 4        | 4-й мкр.                    | 117 026                                      | 117 241          | 117 008            |
| 5        | 5-й мкр.                    | 119 002                                      | 114 907          | 117 575            |
| 6        | 6-й мкр.                    | 115 967                                      | 115 147          | 115 544            |
| 7        | Антипино, Копытова          | 98 401                                       | 97 754           | 99 675             |
| 8        | Бабарынка                   | 92 979                                       | 94 447           | 93 626             |
| 9        | Березняковский              | -                                            | 91 324           | -                  |
| 10       | Ватутина                    | 113 761                                      | 118 969          | 116 257            |
| 11       | Верхний бор                 | 124 982                                      | -                | 103 774 - 125 000* |
| 12       | Войновка                    | 106 006                                      | 106 687          | 108 887            |
| 13       | Воровского                  | 126 691                                      | 129 183          | 133 172            |
| 14       | Восточный                   | 97 846                                       | 103 102          | 100 926            |
| 15       | Восточный-2                 | 116 975                                      | 117 831          | 117 270            |
| 16       | Восточный-3                 | 138 713                                      | 137 792          | 139 339            |
| 17       | Гилевское кольцо            | 77 760                                       | 77 866           | 77 270             |
| 18       | ДОК                         | 147 261                                      | 151 603          | 151 984            |
| 19       | Губернаторский              | -                                            | -                | -                  |
| 20       | Дом Обороны                 | 121 662                                      | 122 747          | 123 133            |
| 21       | Зарека                      | 136 545                                      | 143 941          | 136 822            |
| 22       | Заречный 1                  | 120 782                                      | 119 967          | 120 839            |
| 23       | Заречный 2                  | 120 461                                      | 122 054          | 124 361            |
| 24       | Заречный 3                  | 130 107                                      | 133 543          | 131 330            |
| 25       | Заречный 4                  | 175 327                                      | 169 916          | 178 544            |
| 26       | Заречный 5                  | 154 348                                      | 147 254          | 154 618            |
| 27       | Казарово                    | 90 476                                       | -                | 86 905             |
| 28       | Княжева                     | 127 984                                      | 117 434          | 120 180            |
| 29       | Комарово-парк               | 135 291                                      | 140 831          | 138 289            |
| 30       | КПД                         | 127 502                                      | 123 783          | 130 016            |
| 31       | Матмасы                     | 125 709                                      | 127 136          | 132 780            |
| 32       | Маяк                        | 102 425                                      | 102 784          | 103 250            |
| 33       | Метелева                    | 93 755                                       | 96 505           | 101 475            |
| 34       | МЖК                         | 112 043                                      | 115 311          | 117 115            |
| 35       | ММС                         | 116 480                                      | 111 759          | 113 324            |
| 36       | Московский тракт            | 113 525                                      | 117 846          | 115 923            |
| 37       | Московский тракт за кольцом | 142 586                                      | 142 575          | 145 058            |
| 38       | Мыс                         | 133 447                                      | 133 971          | 136 077            |
| 39       | Ново-Гилево                 | 134 675                                      | 133 478          | 137 472            |
| 40       | Ново-Патрушево              | 133 494                                      | 135 962          | 134 433            |
| 41       | Окраина-восток              | 82 158                                       | 76 178           | 81 456             |
| 42       | Окраина-юг                  | -                                            | -                | -                  |
| 43       | Парфеново                   | 111 932                                      | 110 052          | 112 231            |
| 44       | Патрушева, Ожогина          | 155 244                                      | 147 676          | 153 871            |
| 45       | Плеханово                   | 140 271                                      | 141 856          | 143 052            |
| 46       | Плодовое                    | 131 261                                      | 139 199          | 142 630            |
| 47       | Рощино                      | 78 451                                       | 71 609           | 80 177             |
| 48       | СМП                         | 121 809                                      | 123 878          | 124 374            |
| 49       | Старотобольский тракт       | 71 698 - 93 322*                             | 68 868 - 93 322* | 88 075             |
| 50       | Стрела                      | 99 992                                       | 110 554          | 105 858            |
| 51       | Тараскуль                   | 81 142                                       | 78 810           | 76 177             |
| 52       | Тарманы                     | 119 895                                      | 119 812          | 122 981            |
| 53       | Тура (Лесобаза)             | 119 680                                      | 123 238          | 124 999            |
| 54       | Тюменская слобода           | 142 363                                      | 142 817          | 144 479            |
| 55       | Тюменский-1                 | 126 427                                      | 126 743          | 125 651            |
| 56       | Тюменский-2                 | 118 003                                      | 118 103          | 121 129            |
| 57       | Тюменский-3                 | 133 318                                      | 134 562          | 133 621            |
| 58       | Утешево                     | 84 525                                       | 71 930           | 89 676             |
| 59       | Учхоз                       | 126 878                                      | 128 177          | 128 893            |
| 60       | Центр: Городище             | 108 034                                      | 116 043          | 107 335            |
| 61       | Центр: Дом Печати           | 144 691                                      | 141 330          | 145 475            |
| 62       | Центр: Драмтеатр            | 131 331                                      | 127 623          | 133 383            |
| 63       | Центр: Исторический         | 141 423                                      | 131 089          | 143 176            |
| 64       | Центр: Студгородок          | 119 159                                      | 117 196          | 121 976            |
| 65       | Червишевский тракт          | 116 955                                      | 117 665          | 122 330            |
| 66       | Электрон                    | 94 656                                       | 97 651           | 101 081            |
| 67       | Югра                        | 114 578                                      | 119 555          | 121 544            |
| 68       | Южный                       | 106 936                                      | 108 660          | 107 444            |
| 69       | Южный-2                     | 113 739                                      | 120 759          | 118 139            |

Примечание:

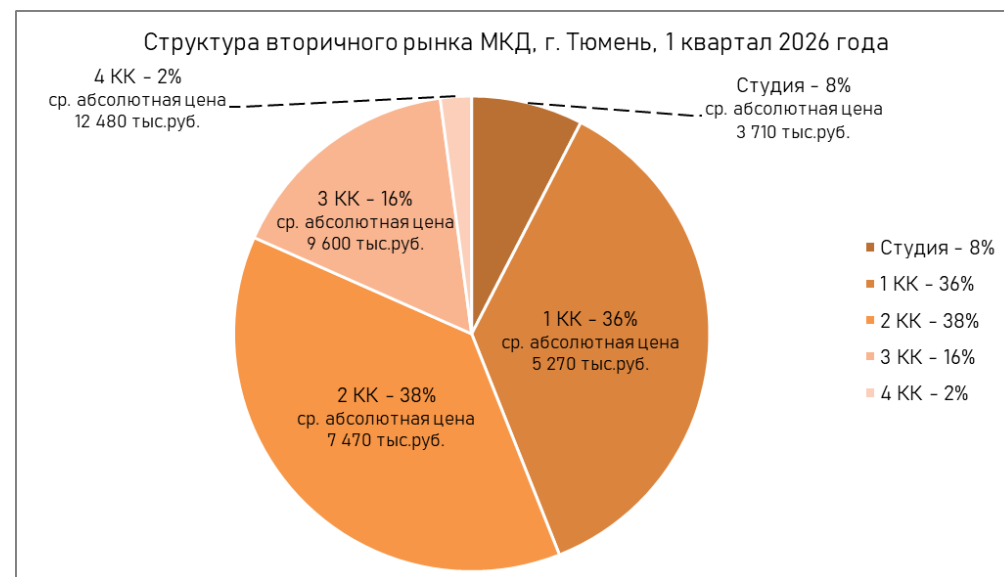
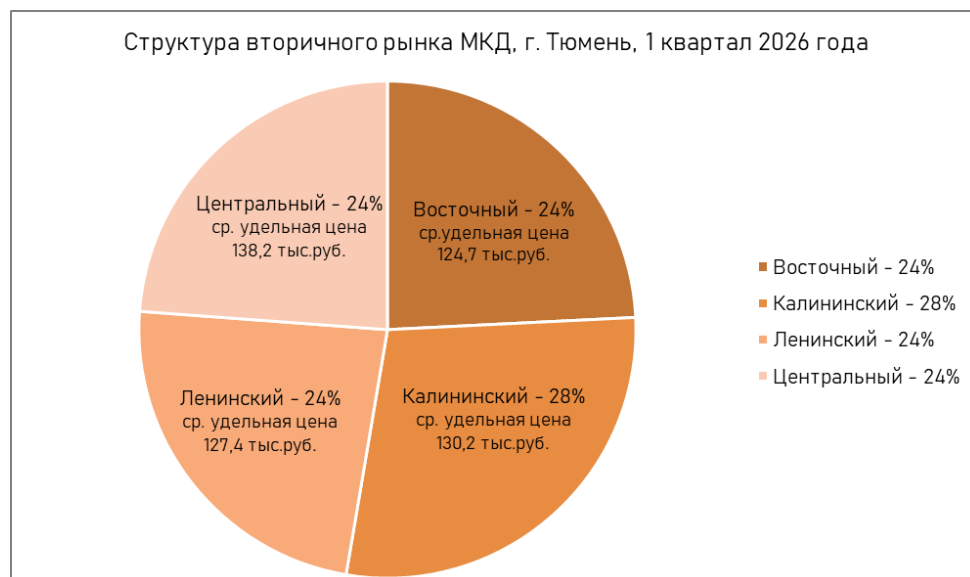
- 1) из массива анализа исключены объекты с материалом стен – дерево;
- 2) из массива анализа исключены объекты, расположенные в домах бизнес-класса;
- 3) средний уровень цены без учета экстремумов;
- 4) в соответствии с районированием, определенным в ГБУ ТО «ЦКО и ХУТД» на 01.01.2026;
- 5) рыночные данные с символом «\*» не могут являться показателем средней цены, так как выборка нерепрезентативна, однако приведены в качестве справочной информации.



**Максимальная цена** предложения в городе – **459 184 руб./кв. м** установлена в районе «Центр: Драмтеатр», в ЖК «FIFTY FIFTY» для квартиры 98,7 кв. м с дизайнерским ремонтом и мебелью.

**Минимальная цена** предложения – **52 170 руб./кв. м** установлена в районе «Мыс» для квартиры 124,4 кв. м на техническом этаже многоквартирного дома в состоянии требующей ремонт.

**Центральный административный округ неизменно остается в лидерах по средней цене за квадратный метр – 138 187 руб./кв. м** (-3,3% за квартал), при этом, по объему предложений занимает одно место с Ленинским и Восточным округами – **24%**. На фоне активного развития микрорайонов в лидерах **по объему предложений остается Калининский административный округ – 28%** с ценой предложения **130 179 руб./кв. м** (+1,3% за квартал). **Ленинский административный округ** расположился на предпоследнем месте с ценой **127 419 руб./кв. м** (+2,7% за квартал). **Восточный административный округ** расположился на последнем месте с ценой предложения – **124 739 руб./кв. м** (-0,3% за квартал).

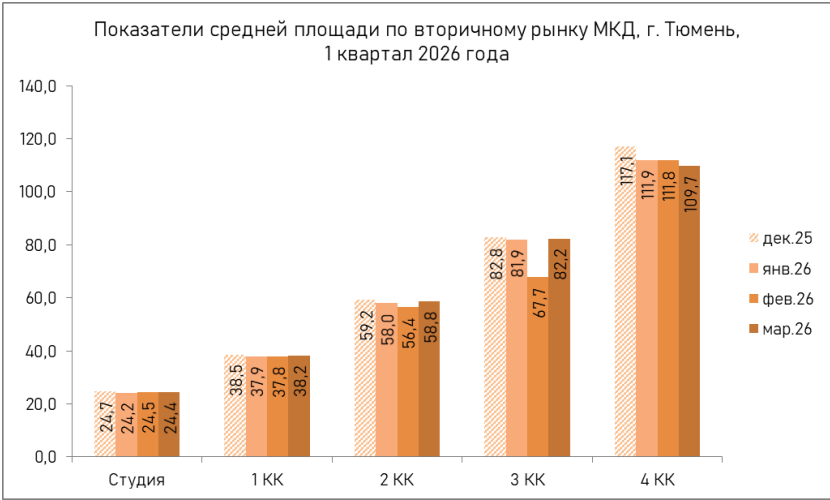
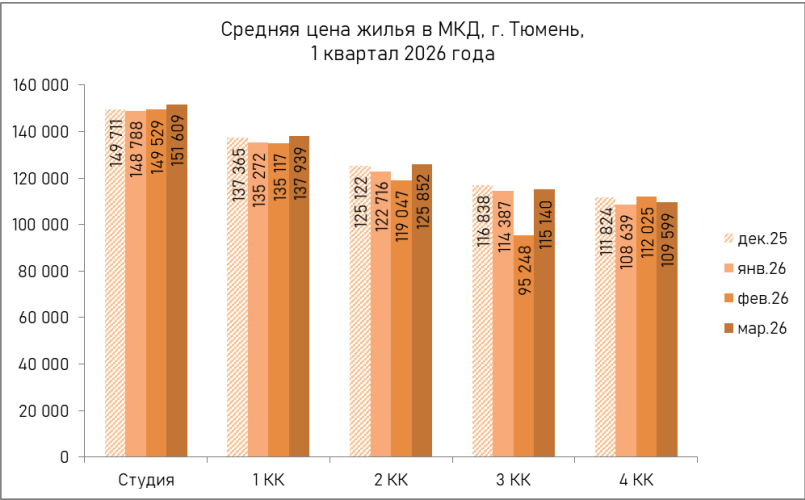


В марте 2026 года объем выборочной совокупности распределился следующим образом: в лидерах вышли двухкомнатные квартиры – 38%, за ними расположились однокомнатные квартиры, их доля составила 36%. Доля трехкомнатных квартир уменьшилась и составила 16%. Далее расположились студии – 8%. Затем идут четырехкомнатные квартиры – 2%.

В I квартале 2026 года незначительное снижение средней абсолютной цены зафиксировано во всех сегментах: однокомнатные квартиры – 5 270 000 руб. (-0,8%), двухкомнатные – 7 470 000 руб. (-0,7%), трехкомнатные – 9 600 000 руб. (-3%), четырехкомнатные – 12 480 000 руб. (-9,3%) и студии – 3 710 000 руб. (-0,2%).

Динамика средней цены предложения на вторичном рынке жилья за I квартал 2026 года продолжает демонстрировать в целом стагнацию цен, как и в предыдущем квартале. Тем не менее, **тенденция за квартал в разрезе комнатности – по всем сегментам положительная, за исключением трехкомнатных и четырехкомнатных**, там наблюдается снижение средней цены (-1,5% и -2,0%, соответственно). Наименьшее изменение удельной цены за квартал произошло в сегменте однокомнатных и двухкомнатных квартир – (+0,4% и +0,6%, соответственно). Максимальный рост средней цены – в сегменте студий (+1,3%), их удельная цена составила 151 609 руб./кв. м.

Средние площади выставленных на продажу квартир согласно анализируемой выборке имеют следующие значения: студия – 24,4 кв. м (-1,3%), 1-комнатная – 38,2 кв. м (-0,8%), 2-комнатная – 58,8 кв. м (-0,7%), 3-комнатная – 82,0 кв. м (-0,7%), 4-комнатная – 109,7 кв. м. (-6,3%).



Примечание: Средняя цена и площадь трехкомнатных квартир в феврале не является ориентиром в качестве средней цены, так как выборка нерепрезентативна (выборка представлена преимущественно объектами 1980-2000 годов постройки)

По результатам анализа вторичного рынка многоквартирного жилья г. Тюмень за I квартал 2026 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              | 136 880                                                        | 133 057     | 122 764     | 112 078     | 97 379      | 124 739 |
| Калининский            | 155 813                                                        | 139 975     | 122 521     | 111 967     | 100 132     | 130 179 |
| Ленинский              | 146 882                                                        | 135 674     | 120 843     | 108 779     | 110 175     | 127 419 |
| Центральный            | 161 481                                                        | 143 786     | 136 950     | 125 931     | 123 303     | 138 187 |
| Итого                  | 151 609                                                        | 137 939     | 125 852     | 115 140     | 109 599     | –       |

**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.*