

Итоги мониторинга вторичного рынка многоквартирных жилых домов Тюменской области, 2025 год

По итогам 2025 года объем выборочной совокупности на вторичном рынке многоквартирных жилых домов (далее – МКД) Тюменской области составил **83 151 ценовое предложение**. Средняя цена таких предложений по Тюменской области **выросла на 3,4%** по сравнению с 2024 годом и составила – **124 227 руб./кв. м**.

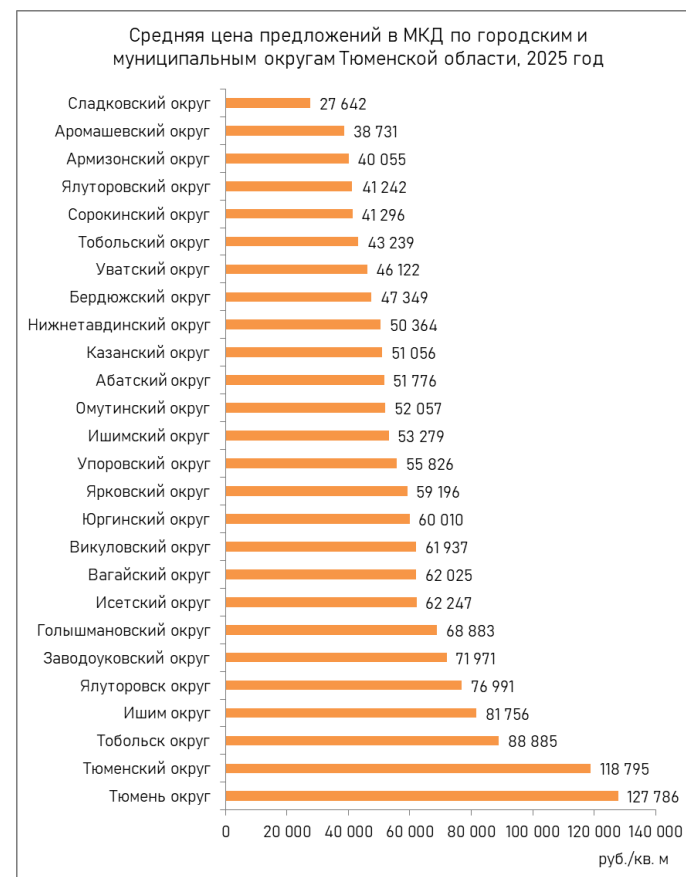
Ценовые показатели вторичного рынка МКД с распределением по муниципальным округам Тюменской области, 2025 г.

№ п/п	Муниципальный район	Количество (ед.)	Ценовые показатели (руб./кв. м)		
			минимум	максимум	среднее
1	Абатский район	48	12 097	75 404	51 776
2	Армизонский район	18	14 977	60 976	40 055
3	Аромашевский район	16	21 429	52 117	38 731
4	Бердюжский район	26	13 889	86 022	47 349
5	Вагайский район	13	38 917	75 000	62 025
6	Викуловский район	35	16 279	88 050	61 937
7	Голышмановский округ	75	18 310	100 000	68 883
8	Заводоуковский округ	432	12 533	115 616	71 971
9	Исетский район	103	24 450	109 914	62 247
10	Ишим округ	1 543	28 889	155 263	81 756
11	Ишимский район	130	7 160	103 333	53 279
12	Казанский район	32	19 637	82 492	51 056
13	Нижнетавдинский район	68	15 000	111 538	50 364
14	Омутинский район	50	14 131	87 879	52 057
15	Сладковский район	2	16 822	38 462	27 642*
16	Сорокинский район	14	9 731	67 029	41 296
17	Тобольск округ	2 156	17 600	202 920	88 885
18	Тобольский район	37	12 277	80 597	43 239
19	Тюменский район	4 946	19 538	290 000	118 795
20	Тюмень округ	72 968	42 654	666 667	127 786
21	Уватский район	26	19 512	83 630	46 122
22	Упоровский район	17	26 667	80 565	55 826
23	Юргинский район	8	39 583	69 565	60 010
24	Ялуторовск округ	294	35 000	152 381	76 991
25	Ялуторовский район	40	16 239	75 000	41 242
26	Ярковский район	54	17 442	105 085	59 196
Тюменская область		83 151	7 160	666 667	124 227

Примечание:

1) средний уровень цены без учета экстремумов;

2) * - не является ориентиром в качестве средней цены, так как выборка нерепрезентативна, однако представленные удельные цены предложений приведены в качестве справочной информации.



Максимальная цена предложения по Тюменской области – 666 667 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, 2025 г.**

Муниципальное образование Населенный пункт	Количество (ед.)	Минимум (руб./кв. м)	Максимум (руб./кв. м)	Средняя* (руб./кв. м)
Абатский округ	48	12 097	75 404	51 776
Абатское с.	47	32 362	75 404	52 620
Майский п.	1	12 097	12 097	-
Армизонский округ	18	14 977	60 976	40 055
Армизонское с.	17	21 053	60 976	41 530
Иваново с.	1	14 977	14 977	-
Аромашевский округ	16	21 429	52 117	38 731
Аромашево с.	16	21 429	52 117	38 731
Бердюжский округ	26	13 889	86 022	47 349
Бердюжье с.	23	34 375	86 022	51 218
Пеганово с.	1	14 599	14 599	-
Уктуз с.	2	13 889	28 440	-
Вагайский округ	13	38 917	75 000	62 025
Вагай с.	12	49 505	75 000	63 950
Заречный п.	1	38 917	38 917	-
Викуловский округ	35	16 279	88 050	61 937
Балаганы с.	1	21 053	21 053	-
Викулово с.	30	44 737	88 050	68 690
Коточиги с.	4	16 279	29 010	21 508
Голышмановский округ	75	18 310	100 000	68 883
Голышманово р.п.	71	38 235	100 000	71 616
Ражево с.	2	18 310	24 145	-
Черемшанка д.	2	19 492	25 000	-
Заводоуковский округ	432	12 533	115 616	71 971
Гилево с.	1	30 556	30 556	-
Горюново с.	1	29 545	29 545	-
Заводоуковск г.	408	42 520	115 616	73 791
Комсомольский п.	4	31 746	51 429	41 827
Лебедевка п.	1	24 096	24 096	-
Новая Заимка с.	12	28 249	70 020	51 563
Новолыбаево с.	4	12 533	21 429	18 772
Падун с.	1	51 786	51 786	-
Исетский округ	103	24 450	109 914	62 247
Исетское с.	78	46 986	109 914	69 875
Кировский п.	8	35 000	69 178	45 621
Коммунар п.	2	42 857	43 000	-
Шорохово с.	15	24 450	52 356	36 061
Ишим округ	1 543	28 889	155 263	81 756
Ишим г.	1 543	28 889	155 263	81 756
Ишимский округ	130	7 160	103 333	53 279
Гагарино с.	21	24 631	56 974	38 234
Детский Санаторий п.	2	32 772	37 500	-
Дом Отдыха п.	8	36 111	90 909	53 696
Заозерный п.	1	13 514	13 514	-
Лариха с.	4	25 316	51 557	35 995
Лозовое п.	3	33 499	44 915	38 959
Новолокти с.	3	7 160	14 963	12 600
Новотравное с.	1	11 905	11 905	-
Октябрьский п.	13	10 345	28 257	19 049
Плешково с.	1	70 938	70 938	-
Плодопитомник п.	6	43 810	95 238	66 986
Стрехнино с.	63	47 826	103 333	70 453
Таловка д.	1	34 286	34 286	-
Тоболово с.	2	25 407	35 484	-
Черемшанка с.	1	21 739	21 739	-
Казанский округ	32	19 637	82 492	51 056
Ильинка с.	3	19 637	51 724	31 979
Казанское с.	20	37 415	82 492	55 814
Новоселезнево п.	8	39 216	61 937	49 536
Огнево с.	1	25 295	25 295	-
Нижнетавдинский округ	68	15 000	111 538	50 364
Ахманский п.	1	40 000	40 000	-
Карагандинский п.	13	33 076	63 415	46 489
Картымский п.	4	15 000	19 537	17 163
Нижняя Тавда с.	46	30 882	111 538	56 407
Торгили п.	4	25 435	36 285	32 280
Омутинский округ	50	14 131	87 879	52 057
Большой Краснояр с.	3	14 286	64 457	47 676
Вагай с.	8	14 131	21 583	18 368
Омутинское с.	33	29 268	87 879	62 880
Ситниково с.	6	22 619	62 000	39 636
Сладковский округ	2	16 822	38 462	-
Сладково с.	2	16 822	38 462	-
Сорокинский округ	14	9 731	67 029	41 296
Большое Сорокино с.	11	28 604	67 029	47 734
Нефтяник п.	3	9 731	23 220	17 691

Тобольск округ	2 156	17 600	202 920	88 885
Сумкино р.п.	40	17 600	77 970	53 936
Тобольск г.	2 116	28 278	202 920	89 481
Тобольский округ	37	12 277	80 597	43 239
Абалак с.	1	60 362	60 362	-
Башкова д.	6	34 483	54 146	44 597
Бизино с.	3	26 608	52 805	42 864
Ингаир п.	3	12 277	25 000	22 869
Малая Зоркальцева с.	15	35 343	64 286	45 402
Медведчиков д.	1	31 915	31 915	-
Медянки Татарские д.	3	24 922	44 160	32 764
Нижние Аремзяны д.	1	41 494	41 494	-
Подрезова д.	1	33 333	33 333	-
Прииртышский п.	2	60 423	80 597	-
Сетово п.	1	27 248	27 248	-
Тюменский округ	4 946	19 538	290 000	118 795
Вне границ НП	10	35 714	71 429	50 331
Богандинский р.п.	87	44 211	107 143	74 510
Борки с.	4	45 455	49 533	46 928
Боровский р.п.	348	52 632	185 714	92 336
Винзили р.п.	179	26 224	124 060	79 503
Горьковка с.	68	51 724	149 074	94 754
Дербыши д.	50	63 048	174 419	111 273
Дударева д.	979	60 606	290 000	129 490
Ембаево с.	110	69 712	170 886	120 246
Зырянска д.	1	48 287	48 287	-
Источник п.	32	42 945	116 667	81 907
Каменка с.	7	37 594	112 500	76 664
Каскара с.	75	56 415	116 000	79 631
Кулаково с.	4	76 190	162 950	106 172
Луговое с.	8	80 000	110 860	94 973
Мальково с.	11	65 426	109 375	82 336
Московский п.	78	66 667	188 889	103 786
Нариманова д.	3	59 524	70 000	66 338
Новотарманский п.	48	46 863	134 454	76 192
Новотуринский п.	19	40 000	90 643	60 368
Онохино с.	63	45 122	104 478	71 224
Патрушева д.	2 628	68 576	246 377	130 322
Перевалово с.	9	55 357	92 715	77 262
Пышминка д.	3	49 000	65 217	54 907
Салаирка с.	1	39 800	39 800	-
Созоново с.	10	19 538	69 519	38 217
Успенка с.	26	48 260	126 761	74 194
Утешевский п.	2	49 699	62 500	-
Червишево с.	69	59 706	115 169	81 042
Чикча с.	2	35 714	42 929	39 322
Яр с.	12	69 697	109 804	87 909
Тюмень округ	72 968	42 654	666 667	127 786
Тюмень г.	72 968	42 654	666 667	127 786
Уватский округ	26	19 512	83 630	46 122
Демьянское с.	1	77 320	77 320	-
Туртас п.	21	20 408	67 200	44 096
Уват с.	4	19 512	83 630	48 958
Упоровский округ	17	26 667	80 565	55 826
Бызово с.	2	26 667	30 952	-
Упорово с.	15	45 714	80 565	59 428
Юргинский округ	8	39 583	69 565	60 010
Юргинское с.	8	39 583	69 565	60 010
Ялуторовск округ	294	35 000	152 381	76 991
Ялуторовск г.	294	35 000	152 381	76 991
Ялуторовский округ	40	16 239	75 000	41 242
Бердюгино с.	7	16 239	30 516	22 835
Беркут с.	7	31 429	55 000	38 141
Зинов с.	1	51 320	51 320	-
Карабаш с.	7	34 932	75 000	47 701
Киева с.	11	34 398	59 459	46 659
Памятное с.	1	52 632	52 632	-
Петелино с.	1	50 000	50 000	-
Старый Кавдык с.	1	44 118	44 118	-
Хохлово с.	4	40 678	51 903	44 407
Ярковский округ	54	17 442	105 085	59 196
Веселый п.	2	51 327	53 639	-
Дубровное с.	1	29 183	29 183	-
Покровское с.	1	55 077	55 077	-
Усть-Тавда п.	2	17 442	17 905	-
Ярково с.	48	38 043	105 085	62 036
Общий итог	83 151	7 160	666 667	124 227

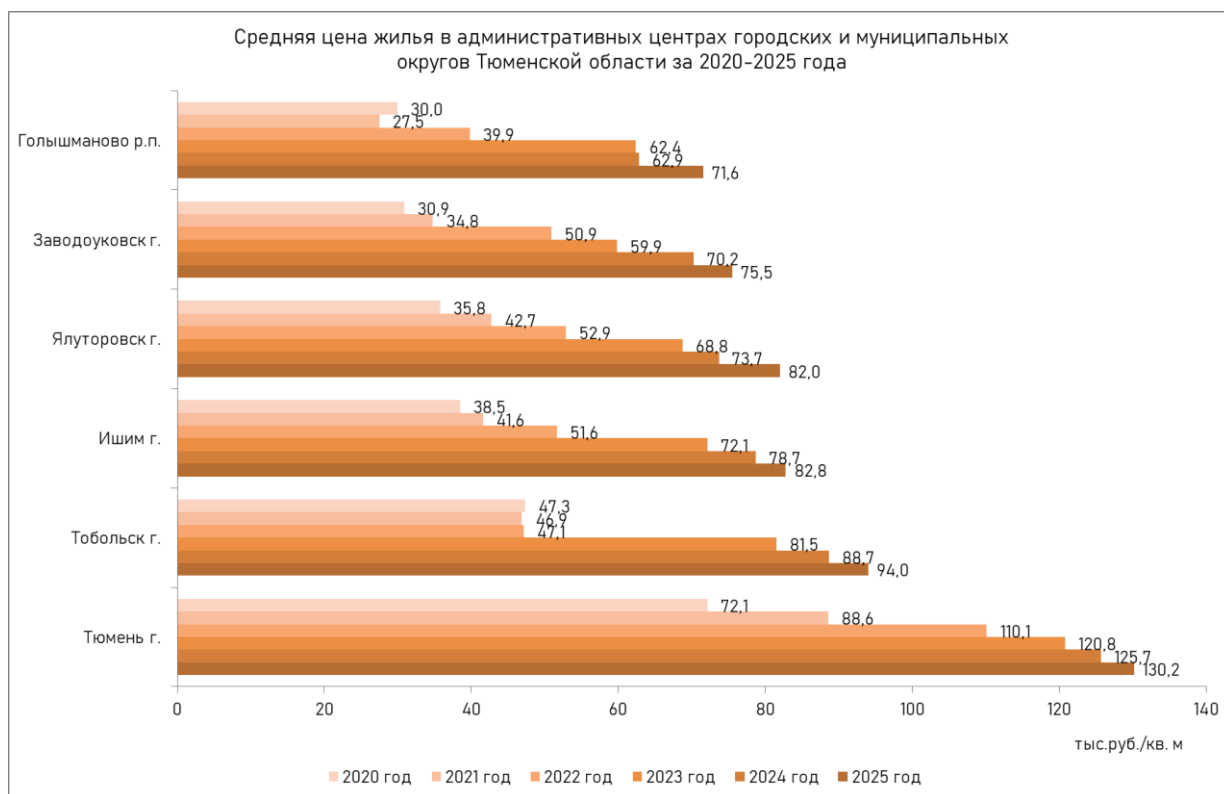
Примечание:

1) средний уровень цены без учета экстремумов;

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, 2020-2025 гг.

Средняя цена предложения в декабре 2025 года в сравнении с аналогичным периодом 2024 года продолжает демонстрировать положительную динамику, при этом темпы роста цен за прошедший год замедлились. Наибольший рост, +13,9% наблюдается в р.п. Голышманово, наименьший рост +3,6% – в г. Тюмени.



В соответствии с представленной диаграммой, на протяжении шести лет с 2020 по 2025 гг. включительно наблюдается положительная динамика средней цены во всех административных центрах городских и муниципальных округов. При этом последние годы темп роста цен заметно замедлился.

Наибольшее повышение средней цены – в г. Заводоуковск (+144%), за ним расположился р.п. Голышманово (+139%), г. Ялуторовск (+129%) и г. Ишим (+115%). В г. Тобольске в 2023 году, после трехлетней стагнации, произошел резкий скачок средней цены и с 2024 года он демонстрирует умеренное повышение, к 2025 году оно составило +99%. Наименьший рост средней цены демонстрирует г. Тюмень (+81%).

Оценочное зонирование города Тюмень

Появление на рынке программы льготной ипотеки в 2020 году привело к увеличению спроса на жилье, и соответственно, к увеличению темпов строительства. По итогам 2025 года Тюменская область заняла 2 место в рейтинге регионов по вводу жилья на одного жителя – 1,8 кв. м (2024 год – 3 место) по данным агентства РИА Рейтинг. Высокий уровень жилищного строительства за 5 лет, в том числе путем комплексного освоения территорий, привело как к формированию новых микрорайонов, так и к реновации существующих. Развитие территорий городского пространства следует учитывать при определении ценовых зон, в связи с чем специалистами ГБУ ТО «ЦКО и ХУТД» пересмотрены границы районов и состав ценовых зон города по состоянию на 01.01.2025.

Оценочное зонирование проведено исходя из местоположения с учетом существующего и перспективного развития территорий. Ценность территорий определена согласно уровню средней цены района, определенной по однородному массиву данных. Однородный массив сформирован по типовому объекту. Согласно собранному массиву данных за 2025 год, типовым объектом по комнатности является «1-комнатная квартира», по площади – «30-40 кв. м», по типу жилья – 7 Тип «Серийные дома «улучшенные» и 8 Тип «Дома индивидуальной планировки». Полученный однородный массив данных составляет около 5% общего массива данных, однако охватывает почти 60% районов города¹.

Далее представлены результаты применения сформированного состава ценовых зон на общем массиве данных.

Результаты оценочного зонирования на территории округа Тюмень, 2025 г.

№ п/п	Наименование ценовой зоны	Район ¹	Средняя цена ² (руб./кв. м)	Диапазон цен (руб./кв. м)	Средняя цена по зоне (руб./кв. м)
1	1 ЦЕНОВАЯ ЗОНА	Зарека (береговая линия)	304 419	54 103 - 666 667	152 900
2		Центр: Дом Печати (береговая линия)	286 122		
3		Заречный 5 (береговая линия)	183 589		
4		Заречный 4	175 324		
5		Центр: Исторический	153 767		
6		Центр: Драмтеатр	137 288		
1	2 ЦЕНОВАЯ ЗОНА	Заречный 5	148 697	44 877 - 375 000	131 600
2		Зарека	147 763		
3		Центр: Дом Печати	141 417		
4		КПД	126 785		
5		Центр: Студгородок	116 151		
6		Центр: Городище	109 984		
1	3 ЦЕНОВАЯ ЗОНА	Патрушева, Ожогина	161 638	45 060 - 355 556	124 500
2		ДОК	144 644		
3		Тюменская слобода	141 929		
4		Восточный-3	138 153		
5		Тюменский-3	132 832		
6		Мыс	131 824		
7		Ново-Патрушево	129 988		

¹ Состав ценовых зон города Тюмени, сформированный по однородному массиву, представлен в Приложении 1.

8		Заречный 3	127 263		
9		Воровского	126 965		
10		Тюменский-1	119 950		
11		Дом Оборона	119 802		
12		Тюменский-2	119 379		
13		Заречный 2	117 886		
14		Югра	117 502		
15		Заречный 1	117 453		
16		Тарманы	117 378		
17		Червишевский тракт	117 346		
18		6-й мкр.	115 056		
19		3-й мкр.	114 737		
20		Московский тракт	112 670		
21		Южный-2	112 582		
22		МЖК	111 858		
23		5-й мкр.	109 698		
24		1-й мкр.	108 546		
25		4-й мкр.	107 873		
26		Стрела	105 870		
27		2-й мкр.	103 620		
28		Южный	102 676		
29		Маяк	102 650		
1	4 ЦЕНОВАЯ ЗОНА	Московский тракт за кольцом	147 822	52 000 - 265 252	121 600
2		Плеханово	138 414		
3		Комарово-парк	135 517		
4		Плодовое	131 747		
5		Ново-Гилево	130 380		
6		Учхоз	127 281		
7		Княжева	127 140		
8		Матмасы	126 765		
9		СМП	121 981		
10		Тура (Лесобазы)	116 852		
11		Восточный-2	115 039		
12		ММС	114 200		
13		Ватутина	114 117		
14		Березняковский	109 898		
15		Парфеново	107 835		
16		Войновка	106 061		
17		Верхний Бор	105 985		
18		Электрон	102 135		
19		Восточный	98 887		
20		Дом Оборона (Затюменский парк)	97 518		
21		Метелева	96 158		
22		Казарово	94 893		
23		Бабарынка, Воронина	94 712		
24		Гилевское кольцо	76 845		
25		Губернаторский мкр.	-		
26		Комарово	-		
27		Автоград	-		
28		Суходолье	-		
29		Труфанова	-		
1	5 ЦЕНОВАЯ ЗОНА	Антипино, Копытова	98 554	42 654 - 181 319	96 500
2		Рощино	82 858		
3		Верхний бор (территории СОТ)	76 081		
4		Старотобольский тракт	68 493		
5		Утешево	86 478		
6		Тараскуль	75 875		
7		Березняковский (территории КП, СОТ)	-		
8		Плодовое (территории СОТ)	-		
9		Метелева (территории СОТ)	-		
10		Тобольский тракт	-		
11		Велижанский тракт	-		
1	6 ЦЕНОВАЯ ЗОНА	Окраина-восток	71 592	-	71 600
2		Березняковский (неосвоенные тер.)	-		
3		Окраина-север	-		
4		Окраина-юг	-		
5		Решетникова район	-		
Итого по округу Тюмень			127 786	-	-

Примечание:

- 1) в соответствии с районированием, определенным в ГБУ ТО «ЦКО и ХУТД» по состоянию на 01.01.2026;
- 2) средний уровень цены без учета экстремумов.

Средние показатели, дифференцированные по качеству, размеру и местоположению объектов

Тип жилья	Наименование ценовой зоны	Средняя цена предложения объекта жилого назначения (руб./кв. м)				
		1КК ²	2КК	3КК	4КК ³	Итого
2 Тип Малоэтажные многоквартирные дома	1 ценовая зона	122 096	103 612*	-	-	117 475
	2 ценовая зона	109 344	103 950	108 736*	-	107 256
	3 ценовая зона	92 025*	75 739	77 484	-	76 958
	4 ценовая зона	98 323	88 176	-	-	91 251
	5 ценовая зона	-	-	-	-	-
	6 ценовая зона	-	-	-	-	-
	По всем зонам	106 368	86 886	80 325	-	90 961
3 Тип «Сталинки»	1 ценовая зона	170 684	138 612	129 552	100 000*	136 559
	2 ценовая зона	115 560	106 134	96 574	75 000*	107 546
	3 ценовая зона	123 458	108 140	73 663	-	103 719
	4 ценовая зона	-	-	-	-	-
	5 ценовая зона	-	-	-	-	-
	6 ценовая зона	-	-	-	-	-
	По всем зонам	128 688	127 220	123 311	83 333	125 555
4 Тип «Хрущевки», «Брежневки»	1 ценовая зона	129 141	109 615	105 944	105 558	114 256
	2 ценовая зона	116 491	100 769	89 423	84 595	103 102
	3 ценовая зона	110 259	98 289	90 762	83 115	99 273
	4 ценовая зона	105 459	95 489	80 028	87 557	94 610
	5 ценовая зона	95 082*	77 588	70 833*	-	78 781
	6 ценовая зона	-	-	-	-	-
	По всем зонам	116 462	101 430	91 908	86 923	103 521
5 Тип Малогабаритные дома	1 ценовая зона	125 978	98 179	89 035*	110 631*	123 719
	2 ценовая зона	117 234	97 093	89 811	64 282	114 325
	3 ценовая зона	114 757	99 098	89 946	-	112 721
	4 ценовая зона	108 158	89 992	78 779	88 776*	104 664
	5 ценовая зона	79 417	91 988	-	-	82 814
	6 ценовая зона	-	-	-	-	-
	По всем зонам	114 754	96 043	86 078	70 722	112 043
6 Тип Серийные дома	1 ценовая зона	129 877	120 689	112 680	109 261	119 397
	2 ценовая зона	130 182	109 391	101 651	94 004	110 952
	3 ценовая зона	117 684	103 593	94 178	87 446	102 574
	4 ценовая зона	108 508	96 318	89 746	83 770	96 628
	5 ценовая зона	92 607	82 057	84 430	72 689	84 619
	6 ценовая зона	85 186	73 015	64 224	-	71 592
	По всем зонам	117 867	104 861	96 053	90 623	104 086
7 Тип Серийные дома «улучшенные»	1 ценовая зона	143 284*	135 588	116 704	-	125 305
	2 ценовая зона	144 319	112 206	107 493	125 342*	121 713
	3 ценовая зона	126 089	112 527	104 421	87 770	115 393
	4 ценовая зона	118 095	106 587	98 002	89 212	109 499
	5 ценовая зона	103 836	94 473	85 693	74 200*	98 626
	6 ценовая зона	-	-	-	-	-
	По всем зонам	121 694	109 935	102 279	88 960	112 688
8 Тип Дома индивидуальной планировки	1 ценовая зона	182 771	174 427	163 782	144 910	172 128
	2 ценовая зона	164 010	150 152	136 991	130 908	153 486
	3 ценовая зона	143 295	130 944	121 899	111 294	135 790
	4 ценовая зона	140 942	120 342	110 052	110 449	132 769
	5 ценовая зона	136 722	91 762	-	-	123 876
	6 ценовая зона	-	-	-	-	-
	По всем зонам	148 146	137 479	131 354	128 987	141 922
ПО ВСЕМ ТИПАМ	1 ценовая зона	164 757	149 994	145 919	136 671	152 884
	2 ценовая зона	142 374	126 158	116 848	115 778	131 596
	3 ценовая зона	135 398	119 818	108 871	97 629	124 478
	4 ценовая зона	132 740	111 874	96 653	89 778	121 636
	5 ценовая зона	104 591	90 684	84 890	72 826	96 458
	6 ценовая зона	85 186	73 015	64 224	-	71 592
	В среднем по городу	137 594	122 825	113 854	110 736	127 786

Примечание:

1) средний уровень цены без учета экстремумов;

2) *- значение не может являться показателем средней цены, так как выборка нерепрезентативна, однако приведено справочно в качестве ориентира уровня цен.

² 1-комнатные квартиры, в том числе студии

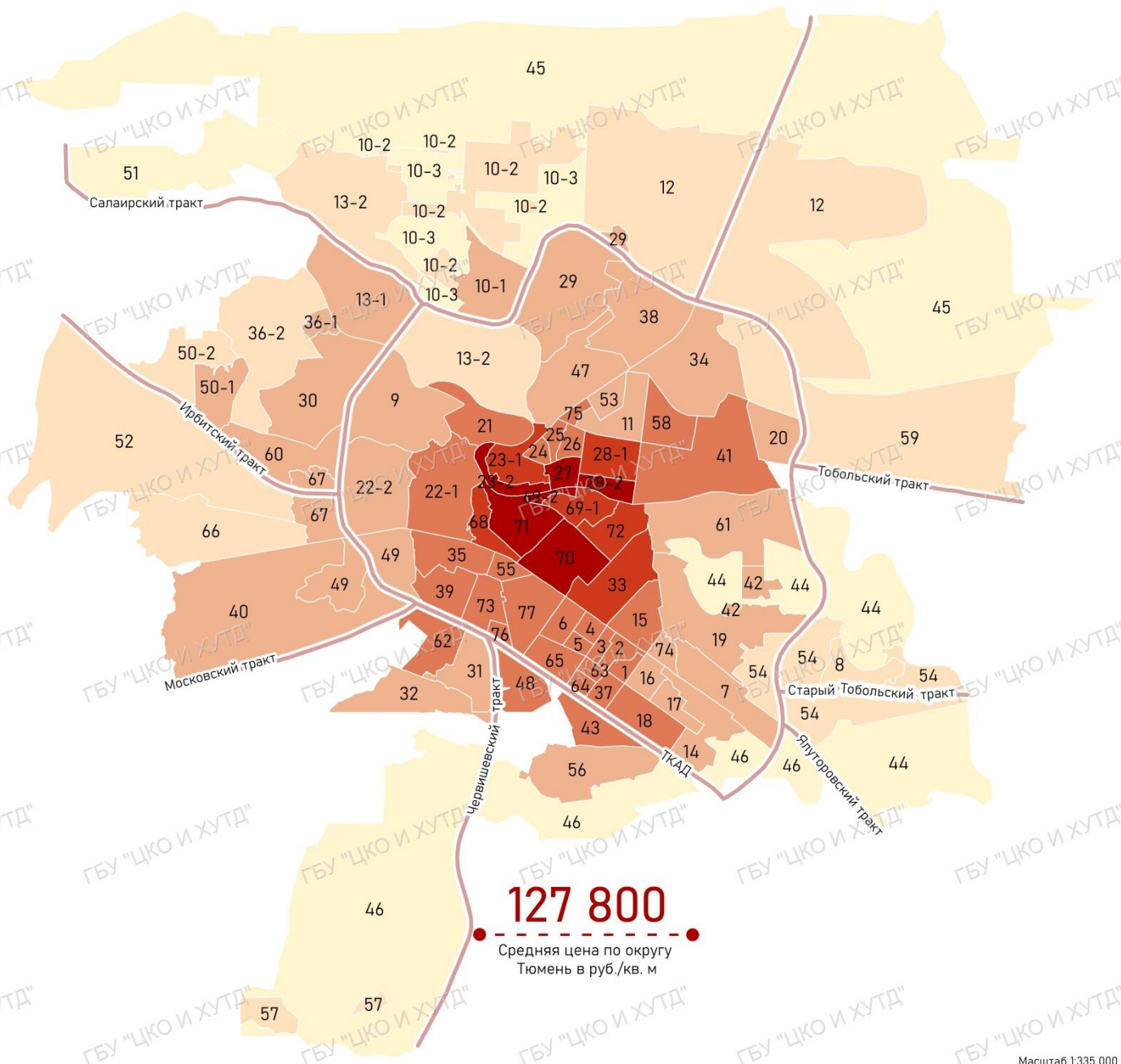
³ 4-комнатные квартиры и более

Оценочное зонирование МКД - округ Тюмень, 2025



№	Районы округа Тюмень	№	Районы округа Тюмень
1	1-й мкр.	37	МЖК
2	2-й мкр.	38	ММС
3	3-й мкр.	39	Московский тракт
4	4-й мкр.	40	Московский тракт за кольцом
5	5-й мкр.	41	Мыс
6	6-й мкр.	42	Ново-Гилево
7	Автоград	43	Ново-Патрушево
8	Антипино, Копытова	44	Окраина-восток
9	Бабарынка, Воронина	45	Окраина-север
10-1	Березняковский	46	Окраина-юг
10-2	Березняковский (тер. КП, СОТ)	47	Парфеново
10-3	Березняковский (неоств. тер.)	48	Патрушева, Ожогина
11	Ватутина	49	Плеханово
12	Велижанский тракт	50-1	Плодовое
13-1	Верхний Бор	50-2	Плодовое (тер. СОТ)
13-2	Верхний Бор (тер. СОТ)	51	Решетникова район
14	Войновка	52	Рошино
15	Воровского	53	СМП
16	Восточный	54	Старотобольский тракт
17	Восточный-2	55	Стрела
18	Восточный-3	56	Суходолье
19	Гилевское кольцо	57	Тараскуль
20	Губернаторский мкр.	58	Тарманы
21	ДОК	59	Тобольский тракт
22-1	Дом Обороны	60	Труфанова
22-2	Дом Обороны (Затон. парко)	61	Тура (Лесобазы)
23-1	Зарека	62	Тюменская слобода
23-2	Зарека (берег. линия)	63	Тюменский-1
24	Заречный 1	64	Тюменский-2
25	Заречный 2	65	Тюменский-3
26	Заречный 3	66	Утешево
27	Заречный 4	67	Учхоз
28-1	Заречный 5	68	Центр: Городище
28-2	Заречный 5 (берег. линия)	69-1	Центр: Дом Печати
29	Казарово	69-2	Центр: Дом Печати (берег. линия)
30	Княжева	70	Центр: Драмтеатр
31	Комарово	71	Центр: Исторический
32	Комарово-парк	72	Центр: Студгородок
33	КПД	73	Червишевский тракт
34	Матмасы	74	Электрон
35	Маяк	75	Югра
36-1	Метелева	76	Южный
36-2	Метелева (тер. СОТ)	77	Южный-2

Локальные зоны	Средняя цена в руб./кв. м
1 ценовая зона	152 900
2 ценовая зона	131 600
3 ценовая зона	124 500
4 ценовая зона	121 600
5 ценовая зона	96 500
6 ценовая зона	71 600



**Результат формирования структуры ценовых зон на территории округа Тюмень,
2025 г.**

Ценовая зона, границы средней цены (руб./кв. м)	№ ⁴ п/п	№ ⁵ п/п	Наименование района населенного пункта	Диапазон цен в зоне (руб./кв. м)	Среднее значение в зоне (руб./кв. м)
1 ЦЕНОВАЯ ЗОНА более 170 000	1	23-2	Зарека* (береговая линия) ⁶	105 000 - 250 886	163 640
	2	27	Заречный 4		
	3	28-2	Заречный 5* (береговая линия) ⁷		
	4	69-2	Центр: Дом Печати* (береговая линия) ⁸		
	5	70	Центр: Драмтеатр*		
	6	71	Центр: Исторический		
2 ЦЕНОВАЯ ЗОНА 150 000 – 170 000	1	23-1	Зарека*	100 000 - 216 667	146 740
	2	28-1	Заречный 5*		
	3	33	КПД		
	4	68	Центр: Городище*.		
	5	69-1	Центр: Дом Печати*		
	6	72	Центр: Студгородок		
3 ЦЕНОВАЯ ЗОНА 130 000 – 150 000	1	1	1-й мкр.*	77 632 - 196 970	134 010
	2	2	2-й мкр.*		
	3	3	3-й мкр.*		
	4	4	4-й мкр.*		
	5	5	5-й мкр.*		
	6	6	6-й мкр.		
	7	15	Воровского*		
	8	18	Восточный-3		
	9	21	ДОК		
	10	22-1	Дом Оборона		
	11	24	Заречный 1		
	12	25	Заречный 2		
	13	26	Заречный 3		
	14	35	Маяк		
	15	37	МЖК		
	16	39	Московский тракт		
	17	41	Мыс*		
	18	43	Ново-Патрушево*		
	19	48	Патрушева, Ожогина*		
	20	55	Стрела*		
	21	58	Тарманы		
	22	62	Тюменская Слобода		
	23	63	Тюменский-1		
	24	64	Тюменский-2		
	25	65	Тюменский-3		
	26	73	Червишевский тракт		
	27	75	Югра*		
	28	76	Южный*		
	29	77	Южный-2*		
4 ЦЕНОВАЯ ЗОНА 110 000 – 130 000	1	7	Автоград*	60 302 - 191 489	121 590
	2	9	Бабарынка, Воронина*		
	3	10-1	Березняковский ^{9*}		
	4	11	Ватутина		
	5	13-1	Верхний Бор ^{10*}		
	6	14	Войновка*		
	7	16	Восточный		
	8	17	Восточный-2		
	9	19	Гилевское кольцо*		
	10	20	Губернаторский мкр.*		

⁴ Порядковый номер в рамках ценовой зоны.

⁵ Порядковый номер района согласно районированию городского округа Тюмень.

⁶ Зарека (от реки ул. Береговая-Б.Заречная-Ломоносова-Заозерная-Б.Заречная).

⁷ Заречный 5 (от реки до ул. Т.Кармацкого).

⁸ Центр: Дом Печати (от реки ул. Профсоюзная-Госпаровская-Пристанская-Орджоникидзе).

⁹ Березняковский (жилая застройка и СНТ Березняки-2).

¹⁰ Верхний бор (к югу от Салаирского тракта до Объездной дороги).

	11	22-2	Дом Обороны* (Затюменский парк) ¹¹		
	12	29	Казарово*		
	13	30	Княжева*		
	14	32	Комарово-Парк*		
	15	31	Комарово*		
	16	34	Матмасы*		
	17	36-1	Метелева*		
	18	38	ММС		
	19	40	Московский тракт за кольцом		
	20	42	Ново-Гилево*		
	21	47	Парфеново		
	22	49	Плеханово		
	23	50-1	Плодовое*		
	24	53	СМП		
	25	56	Суходолье*		
	26	60	Труфанова*		
	27	67	Учхоз*		
	28	74	Электрон*		
	29	61	Тура (Лесобазы)		
5 ЦЕНОВАЯ ЗОНА 90 000 – 110 000	1	8	Антипино, Копытова	78 202 - 160 656	103 580
	2	10-2	Березняковский* (территории КП, СОТ) ¹²		
	3	12	Велижанский тракт*		
	4	13-2	Верхний бор* (территории СОТ) ¹³		
	5	36-2	Метелева* (территории СОТ) ¹⁴		
	6	50-2	Плодовое* (территории СОТ) ¹⁵		
	7	52	Роцино*		
	8	54	Старотобольский тракт*		
	9	57	Тараскуль*		
	10	59	Тобольский тракт*		
	11	66	Утешево*		
6 ЦЕНОВАЯ ЗОНА менее 90 000	1	10-3	Березняковский* (неосвоенные территории) ¹⁶	-	72 500**
	2	44	Окраина-восток*		
	3	45	Окраина-север*		
	4	46	Окраина-юг*		
	5	51	Решетникова район*		

Примечание:

*Районы распределены по зонам экспертно с учетом перспективы развития территорий.

**Средняя цена по 6 ценовой зоне установлена экспертно в размере 70% от предыдущей ценовой зоны ввиду малого объема выборки.

¹¹ Дом Обороны (ул. Аккумуляторная-Объездная).

¹² Березняковский¹² (застроенные территории, кроме жилой застройки и СНТ Березняки-2)

¹³ Верхний бор (к северу от Салаирского тракта, Объездная-Салаирский тракт-Магистральная).

¹⁴ Метелева (иные территории вне границ квартала 72:17:0000000).

¹⁵ Плодовое (иные территории за границами ул. 60 лет Октября-Изобильная).

¹⁶ Березняковский (неосвоенные территории).