

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

На конец июня 2026 года объем выборочной совокупности **на вторичном рынке жилья** города Тюмени составил 10 549 ценовых предложений, после обработки к анализу приняты – 8 779 предложений (83%). **Средняя цена** таких предложений составила **132 392 руб./кв. м.**

На **первичном рынке жилья** города Тюмени объем выборочной совокупности составил 7 079 ценовых предложений, **средняя цена – 168 749 руб./кв. м.**



За период январь – июнь 2026 года средняя цена кв. м на **первичном рынке** недвижимости **выросла на 4,4%**, на **вторичном рынке – на 3,8%**. Если сравнивать среднюю цену предложения в июне 2026 года с аналогичным периодом 2025 года, то **на первичном рынке** мы наблюдаем **рост 6,7%** (I квартал 2026 – 4,8%), **на вторичном рынке – 2,9%** (I квартал 2026 – 1,7%). Кроме того, и относительно показателей предыдущего квартала показатели темпа роста демонстрируют положительную динамику на первичном и вторичном рынках. Увеличение темпа роста на **первичном и вторичном рынках** может быть связано со снижением ключевой ставки, что в свою очередь делает более привлекательными ипотечные ставки. Умеренный рост на вторичном рынке может быть связан с появлением на вторичном рынке квартир, которые приобретались как инвестиции – «новая вторичка», это квартиры не старше 5 лет, построенные в период льготной ипотеки, зачастую с новым современным ремонтом, в которых никто не жил.

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

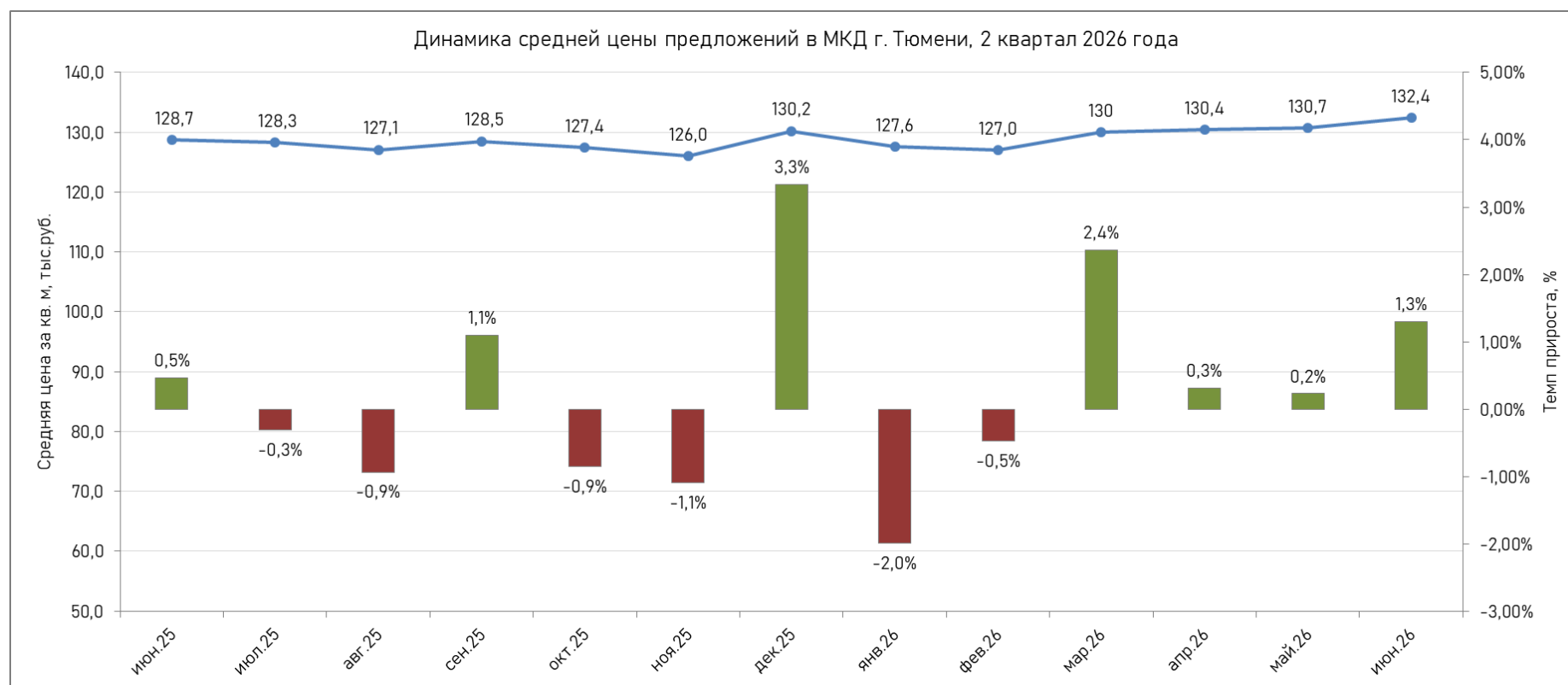
Первичный рынок за последние два с половиной года также демонстрирует ежеквартальный **рост, но более динамичный – в пределах 0 – 7%** (в среднем +2,5%). Так как рост цен на первичном и вторичном рынках во II квартале 2026 года немного оживился и динамика роста на вторичном рынке (+2%) была чуть более интенсивной, чем на первичном (+1,4%), то разница между первичным и вторичным рынками по сравнению с I кварталом 2026 года сократилась и составила – **27%**.



Итоги мониторинга вторичного рынка многоквартирных жилых домов городского округа город Тюмень, II квартал 2026 года

На вторичном рынке жилья в II квартале 2026 года, как и в предыдущем квартале, продолжается стагнация цен. Средняя удельная цена предложения по итогам II квартала 2026 года повысилась в отличие от I квартала 2026 года. В июне 2026 года стоимость квадратного метра жилья повысилась **на 1,3%** относительно предыдущего месяца и в среднем составила **132,4 тыс. руб./кв. м** (без жилья бизнес-класса).

На конец июня 2026 года на вторичном рынке жилья города Тюмени в **сегменте бизнес-класса** объем выборочной совокупности составил 121 ценовое предложение (1,4% от всего объема предложений), **средняя цена – 227,7 тыс. руб./кв. м.**

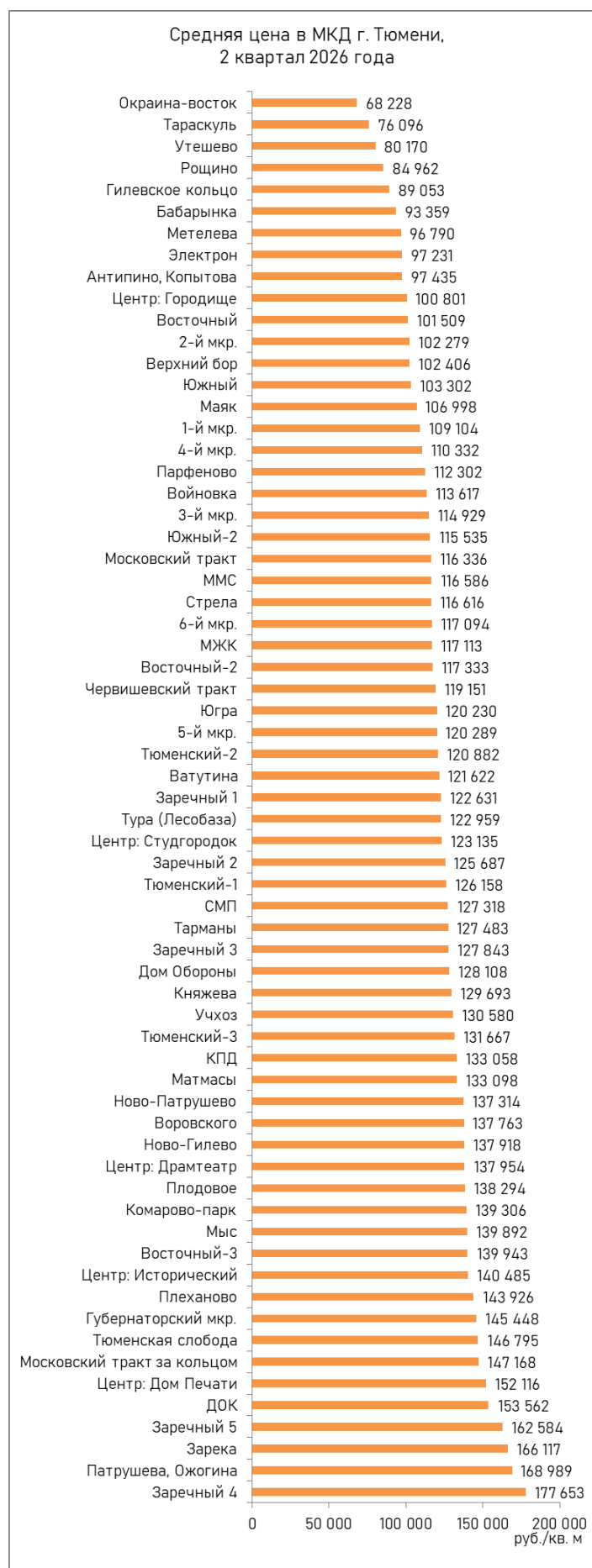


Ценовые показатели вторичного рынка МКД с распределением по районам городского округа города Тюмени, II квартал 2026

№ п/п	Район ³	Ценовые показатели средней цены (руб./кв. м)		
		апрель 2026	май 2026	июнь 2026
1	1-й мкр.	110 375	111 218	109 104
2	2-й мкр.	104 250	102 340	102 279
3	3-й мкр.	116 104	118 254	114 929
4	4-й мкр.	113 845	108 937	110 332
5	5-й мкр.	120 925	118 835	120 289
6	6-й мкр.	116 659	114 843	117 094
7	Антипино, Копытова	98 519	97 652	97 435
8	Бабарынка	95 451	87 472	93 359
9	Березняковский	-	-	97 917*
10	Ватутина	119 540	118 143	121 622
11	Верхний бор	125 000*	90 528	102 406
12	Войновка	107 166	110 385	113 617
13	Воровского	132 231	134 167	137 763
14	Восточный	98 633	98 161	101 509
15	Восточный-2	117 660	118 561	117 333
16	Восточный-3	141 421	142 643	139 943
17	Гилевское кольцо	71 085	73 392	89 053
18	Губернаторский	135 212*	148 876*	145 448
19	ДОК	152 762	150 931	153 562
20	Дом Оборона	123 826	126 538	128 108
21	Зарека	157 903	155 778	166 117
22	Заречный 1	118 256	116 017	122 631
23	Заречный 2	124 106	124 305	125 687
24	Заречный 3	131 670	131 078	127 843
25	Заречный 4	179 027	180 824	177 653
26	Заречный 5	154 899	159 478	162 584
27	Казарово	55 714 - 69 357*	55 714*	68 096 - 86 905*
28	Княжева	116 496	121 703	129 693
29	Комарово-парк	135 968	139 482	139 306
30	КПД	133 176	131 936	133 058
31	Матмасы	136 508	124 942	133 098
32	Маяк	103 535	101 022	106 998
33	Метелева	94 842	102 581	96 790
34	МЖК	115 991	116 818	117 113
35	ММС	114 809	112 282	116 586
36	Московский тракт	112 214	115 774	116 336
37	Московский тракт за кольцом	143 706	148 082	147 168
38	Мыс	138 077	139 460	139 892
39	Ново-Гилево	136 783	141 057	137 918
40	Ново-Патрушево	134 687	133 115	137 314
41	Окраина-восток	68 792	73 261	68 228
42	Парфеново	108 029	110 288	112 302
43	Патрушева, Ожогина	163 476	167 108	168 989
44	Плеханово	141 916	141 307	143 926
45	Плодовое	141 909	147 708	138 294
46	Рощино	81 185	76 076	84 962
47	СМП	124 455	128 731	127 318
48	Старотобольский тракт	85 445 - 100 000*	85 445*	85 445 - 96 078*
49	Стрела	109 358	106 292	116 616
50	Тараскуль	80 125	78 380	76 096
51	Тарманы	122 800	119 524	127 483
52	Тура (Лесобазы)	121 513	120 940	122 959
53	Тюменская слобода	146 748	143 323	146 795
54	Тюменский-1	124 388	125 853	126 158
55	Тюменский-2	122 873	119 859	120 882
56	Тюменский-3	134 819	132 358	131 667
57	Утешево	91 650	83 185	80 170
58	Учхоз	134 715	132 000	130 580
59	Центр: Городище	108 436	108 885	100 801
60	Центр: Дом Печати	147 511	151 608	152 116
61	Центр: Драмтеатр	132 645	133 377	137 954
62	Центр: Исторический	142 656	144 806	140 485
63	Центр: Студгородок	122 173	122 330	123 135
64	Червишевский тракт	120 207	120 752	119 151
65	Электрон	107 362	99 653	97 231
66	Югра	118 307	117 207	120 230
67	Южный	106 148	102 811	103 302
68	Южный-2	116 077	114 233	115 535

Примечание:

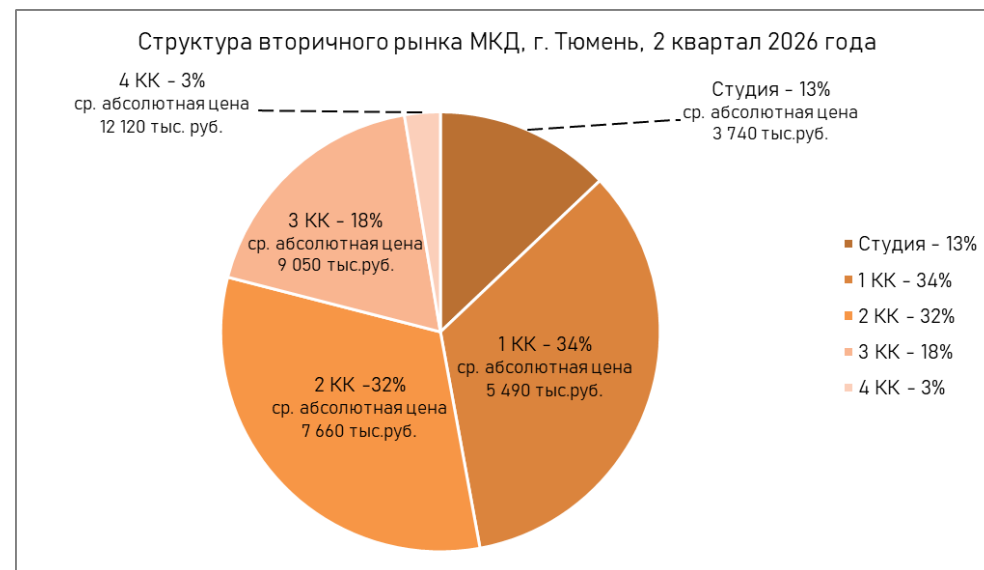
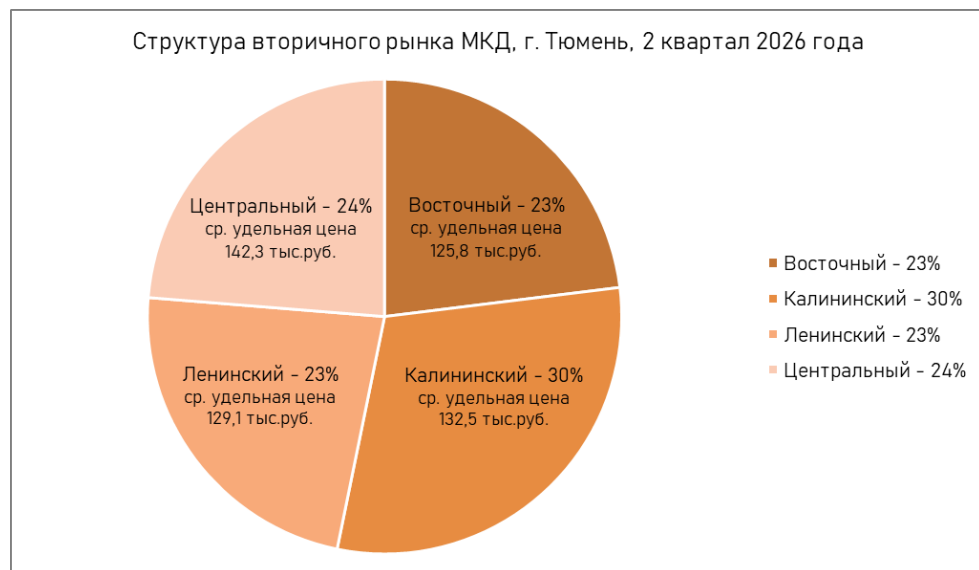
- 1) из массива анализа исключены объекты с материалом стен – дерево;
- 2) из массива анализа исключены объекты, расположенные в домах бизнес-класса;
- 3) средний уровень цены без учета экстремумов;
- 4) в соответствии с районированием, определенным в ГБУ ТО «ЦКО и ХУТД» на 01.01.2026;
- 5) рыночные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



Максимальная цена предложения в городе – **378 517 руб./кв. м** установлена в районе «Центр: Дом Печати», в ЖК «Речной Порт» для квартиры 31,7 кв. м с дизайнерским ремонтом, мебелью и техникой.

Минимальная цена предложения – **50 388 руб./кв. м** установлена в районе «Мыс» для квартиры 128,8 кв. м на 14/14 этаже многоквартирного дома в состоянии требующей ремонт.

Центральный административный округ неизменно остается в лидерах по средней цене за квадратный метр – 142 347 руб./кв. м (+3% за квартал), при этом, по объему предложений занимает второе место – 24%. На фоне активного развития микрорайонов в лидерах по объему предложений остается Калининский административный округ – 30% с ценой предложения 132 454 руб./кв. м (+1,7% за квартал). Ленинский и Восточный административные округа расположились на последнем месте по объему предложений – 23%. Цена предложения в Ленинском административном округе составила 129 149 руб./кв. м (+1,4% за квартал). Восточный административный округ расположился на последнем месте с ценой предложения – 125 809 руб./кв. м (+0,9% за квартал).

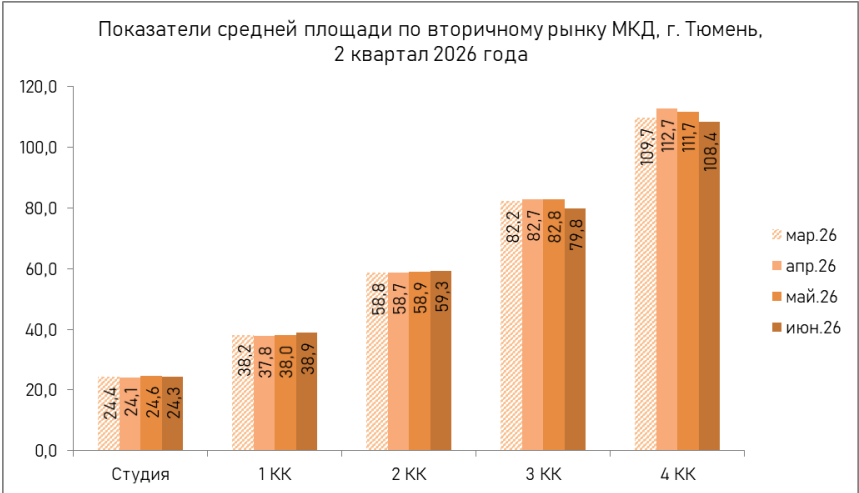
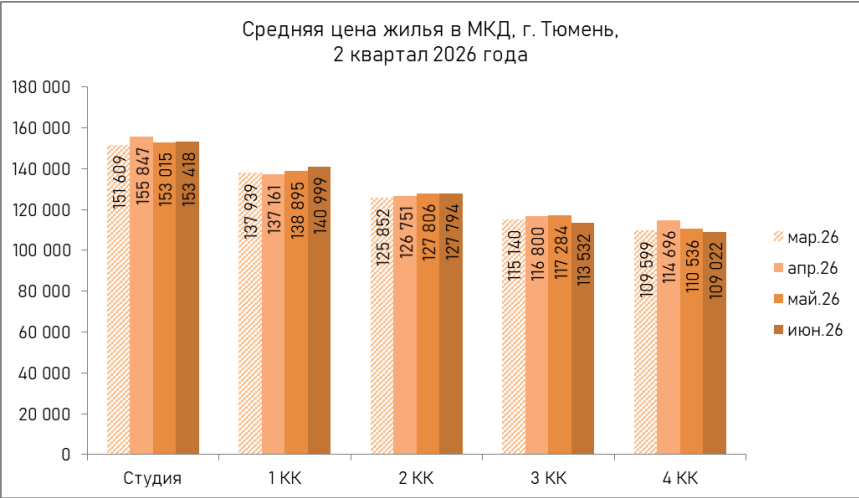


В июне 2026 года объем выборочной совокупности распределился следующим образом: в лидерах вышли однокомнатные квартиры – 34%, за ними расположились двухкомнатные квартиры, их доля составила 32%. Доля трехкомнатных квартир увеличилась по сравнению с I кварталом 2026 года и составила 18%. Далее расположились студии – 13%. Затем идут четырехкомнатные квартиры – 3%.

В II квартале 2026 года незначительное снижение средней абсолютной цены зафиксировано в сегментах трехкомнатных квартир – 9 050 000 руб. (-5,7%) и четырехкомнатных – 12 120 000 руб. (-2,9%). В оставшихся сегментах зафиксировано повышение средней абсолютной цены: однокомнатные квартиры – 5 490 000 руб. (+4,2%), двухкомнатные – 7 660 000 руб. (+2,5%) и студии – 3 740 000 руб. (+0,8%).

Динамика средней цены предложения на вторичном рынке жилья за II квартал 2026 года продолжает демонстрировать 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 (-1,4% и -0,5%, соответственно). Наименьшее изменение удельной цены за квартал произошло в сегменте студий и двухкомнатных квартир – (+1,2% и +1,5%, соответственно). Максимальный рост средней цены – в сегменте однокомнатных квартир (+2,2%), их удельная цена составила 140 999 руб./кв. м.

Средние площади выставленных на продажу квартир согласно анализируемой выборке имеют следующие значения: студия – 24,3 кв. м (-0,4%), 1-комнатная – 38,9 кв. м (+1,8%), 2-комнатная – 59,3 кв. м (+0,9%), 3-комнатная – 79,8 кв. м (-2,9%), 4-комнатная – 108,4 кв. м. (-1,2%).



По результатам анализа вторичного рынка многоквартирного жилья г. Тюмень за II 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	141 309	135 189	123 563	110 846	102 775	125 809
Калининский	158 656	140 938	124 314	112 981	97 510	132 454
Ленинский	147 614	135 986	122 357	107 494	110 198	129 149
Центральный	162 737	152 116	140 396	122 282	120 133	142 347
Итого	153 418	140 999	127 794	113 532	109 022	–

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.