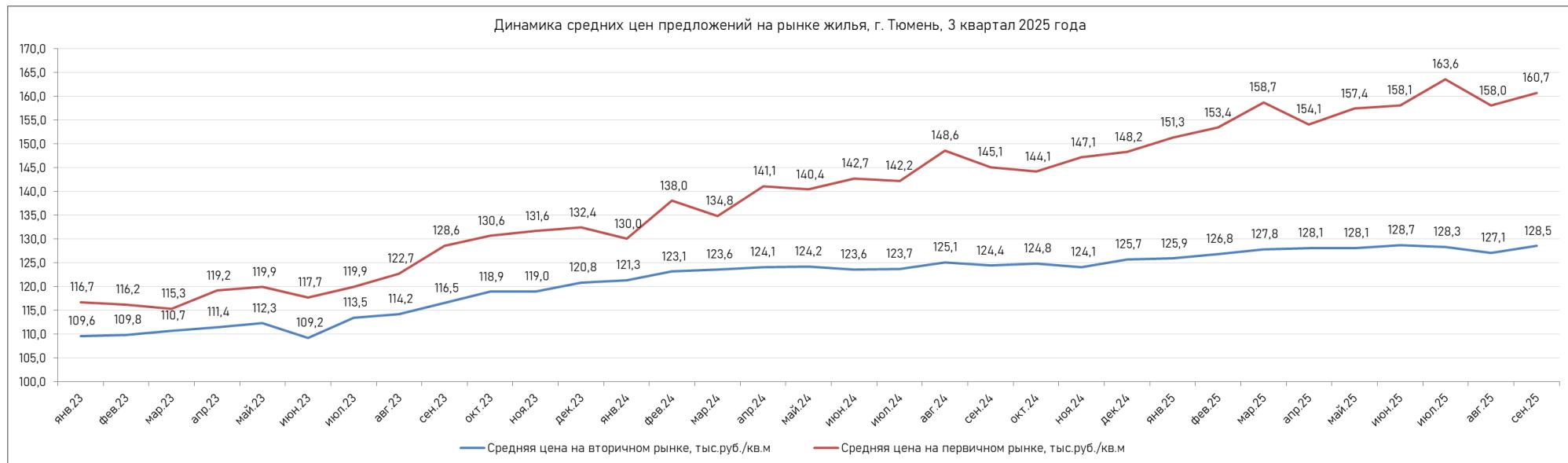


Рынок многоквартирных жилых домов, городской округ город Тюмень, III квартал 2025 года

На конец сентября 2025 года объем выборочной совокупности **на вторичном рынке жилья** города Тюмени составил 12 101 ценовое предложение, после обработки к анализу приняты – 10 017 предложений (83%). **Средняя цена** таких предложений составила **128 462 руб./кв. м.**

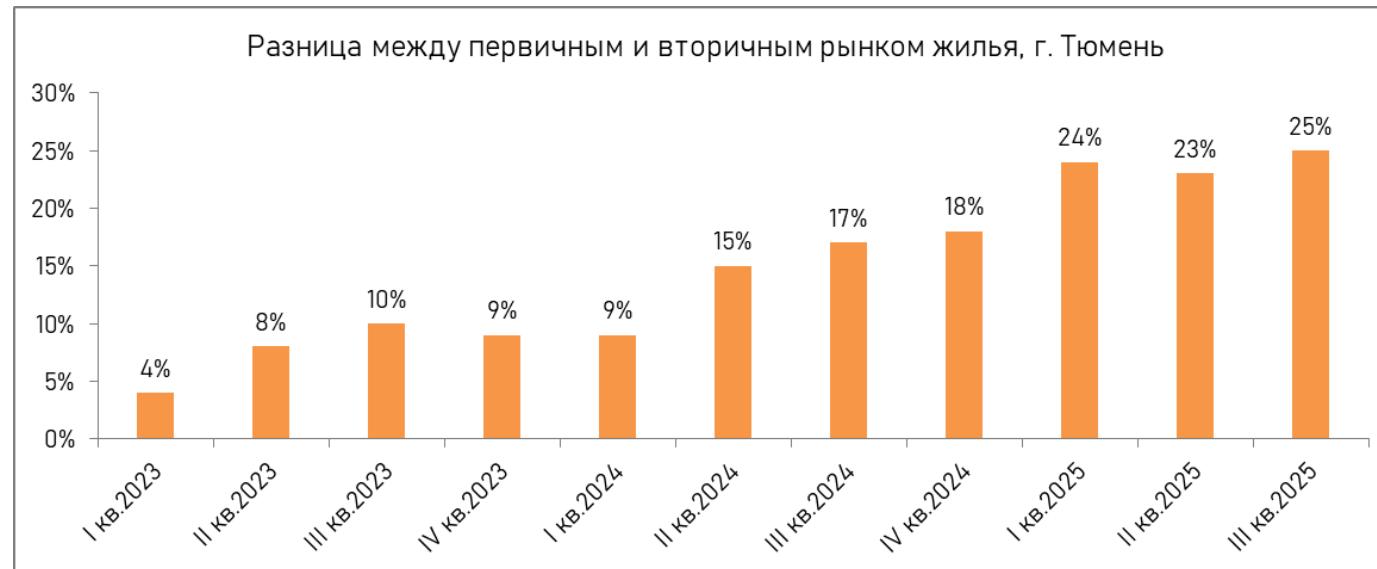
На **первичном рынке жилья** города Тюмень объем выборочной совокупности составил 6 871 ценовое предложение, **средняя цена** – **160 674 руб./кв. м.**



За период январь – сентябрь 2025 года средняя цена кв. м на **первичном рынке** недвижимости **выросла на 6,2%**, на **вторичном рынке – на 2,1%**. Если сравнивать среднюю цену предложения в сентябре 2025 года с аналогичным периодом 2024 года, то **на первичном рынке** мы наблюдаем **рост 10,8%** (II квартал 2025 – 10,8%), **на вторичном рынке – рост 3,3%** (II квартал 2025 – 4,1%). Данные рынка демонстрируют, что **первичный рынок** слабо, но откликнулся на снижение ключевой ставки ЦБ в III квартале 2025 года **стагнацией темпа роста цен**, после замедления во II квартале 2025 года. **Вторичный рынок** продолжает показывать **замедление темпа роста цен**.

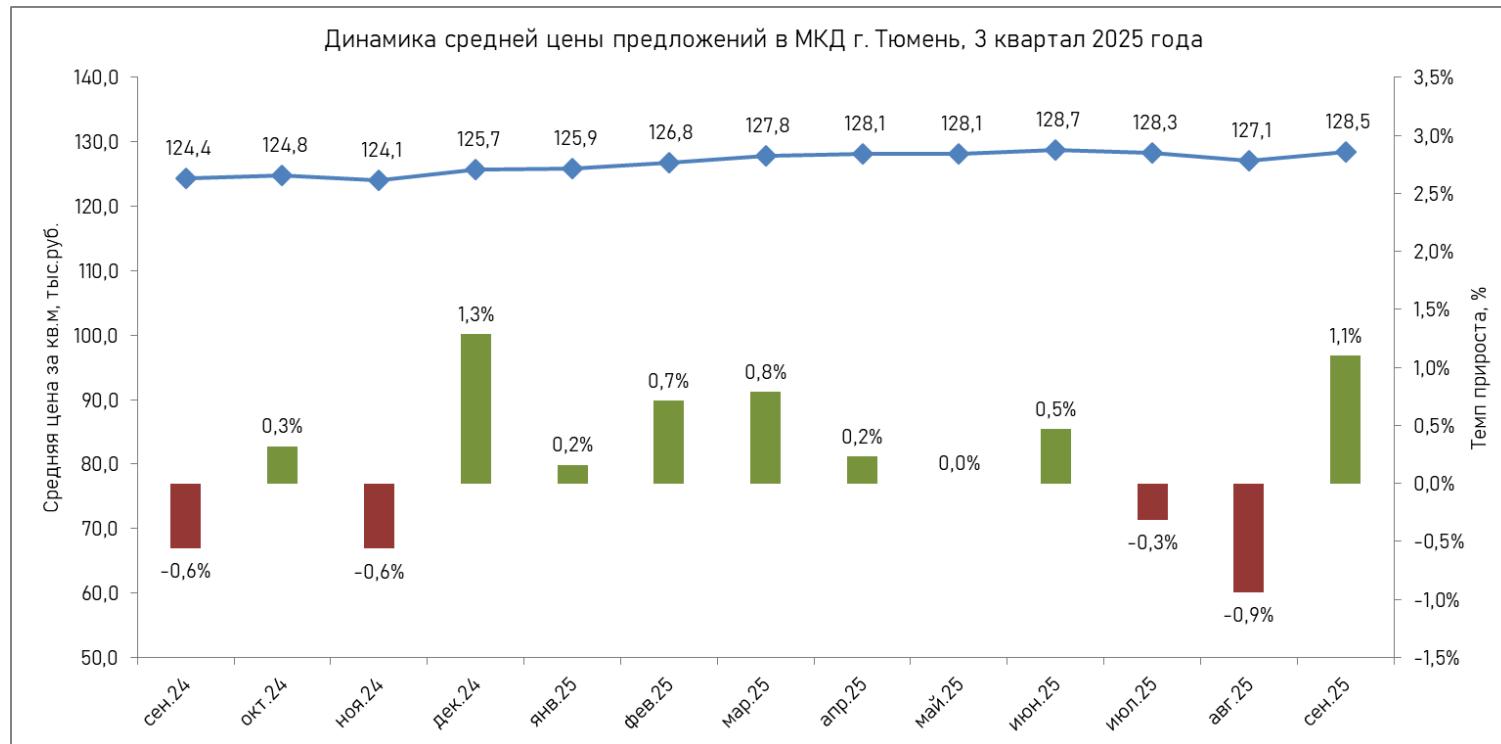
Вторичный рынок МКД демонстрирует тенденцию ежеквартального **роста в пределах 1 – 2%** (II квартал – 1%), однако в III квартале 2025 года наблюдается незначительное снижение стоимости квадратного метра.

Первичный рынок также демонстрирует ежеквартальный **рост, но более динамичный – в пределах 2 – 7%** (II квартал – 0%). В результате, разница между сегментами рынка жилья увеличилась по сравнению с II кварталом 2025 года и составила в сентябре – **25%** (II квартал – 23%). Следует отметить, что разница в средней цене на первичном и вторичном рынках жилья в 2025 году (24%) имеет наибольший разрыв в сравнении с 2023 и 2024 годами (7,8% и 14,8% в среднем, соответственно).



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

На вторичном рынке жилья в III квартале 2025 года, как и в предыдущем квартале, в целом продолжается стагнация цен. Средняя удельная цена предложения по итогам III квартала 2025 года понизилась в отличие от I и II кварталов. Однако в сентябре 2025 года стоимость квадратного метра жилья повысилась на 1,1% относительно предыдущего месяца и в среднем составила 128,5 тыс. руб./кв. м.

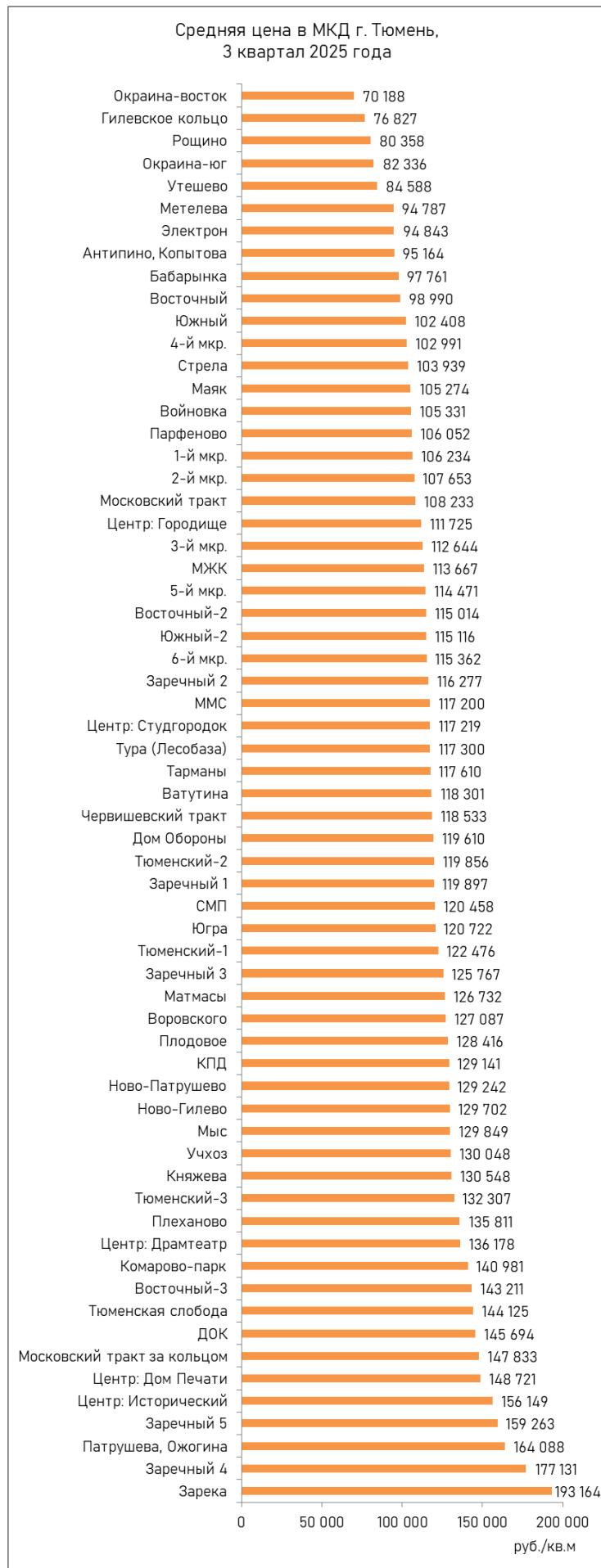


Ценовые показатели вторичного рынка МКД с распределением по районам г Тюмень, III квартал 2025

№ п/п	Район	Ценовые показатели средней цены (руб./кв. м)		
		июль 2025	август 2025	сентябрь 2025
1	1-й мкр.	106 287	106 030	106 234
2	2-й мкр.	102 972	103 855	107 653
3	3-й мкр.	113 010	109 661	112 644
4	4-й мкр.	110 034	105 215	102 991
5	5-й мкр.	108 204	108 298	114 471
6	6-й мкр.	115 508	117 943	115 362
7	Антипино, Копытова	97 671	95 155	95 164
8	Бабарынка	89 818	94 357	97 761
9	Березняковский	-	88 235*	-
10	Ватутина	116 187	110 883	118 301
11	Верхний бор	80 000 - 91 379*	90 823	107 125*
12	Войновка	109 397	105 003	105 331
13	Воровского	129 065	130 559	127 087
14	Восточный	100 139	100 700	98 990
15	Восточный-2	113 950	114 048	115 014
16	Восточный-3	138 754	139 079	143 211
17	Гилевское кольцо	74 337	80 120	76 827
18	ДОК	144 836	142 428	145 694
19	Дом Обороны	118 775	116 408	119 610
20	Зарека	186 962	177 388	193 164
21	Заречный 1	118 248	120 757	119 897
22	Заречный 2	117 905	118 010	116 277
23	Заречный 3	127 079	127 909	125 767
24	Заречный 4	178 163	175 062	177 131
25	Заречный 5	155 675	151 468	159 263
26	Казарово	95 775*	94 048*	94 048*
27	Княжева	125 051	127 114	130 548
28	Комарово-парк	137 354	137 295	140 981
29	КПД	129 616	124 901	129 141
30	Матмасы	129 157	131 724	126 732
31	Маяк	100 738	102 920	105 274
32	Метелева	95 960	94 462	94 787
33	МЖК	111 246	112 829	113 667
34	MMC	116 982	111 304	117 200
35	Московский тракт	113 967	111 346	108 233
36	Московский тракт за кольцом	149 420	147 782	147 833
37	Мыс	130 659	128 391	129 849
38	Ново-Гилево	131 108	131 675	129 702
39	Ново-Патрушево	130 332	128 944	129 242
40	Окраина-восток	68 161	72 959	70 188
41	Окраина-юг	61 659 - 77 815*	81 867	82 336
42	Парфеново	106 071	105 982	106 052
43	Патрушева, Ожогина	166 902	168 068	164 088
44	Плеханово	137 089	134 795	135 811
45	Плодовое	139 134	138 570	128 416
46	Рощино	81 349	80 620	80 358
47	СМП	123 455	119 298	120 458
48	Старотобольский тракт	-	-	59 932*
49	Стрела	107 337	106 259	103 939
50	Тарманы	116 471	113 473	117 610
51	Тура (Лесобаза)	117 236	116 475	117 300
52	Тюменская слобода	144 023	142 491	144 125
53	Тюменский-1	120 370	122 369	122 476
54	Тюменский-2	118 409	119 192	119 856
55	Тюменский-3	130 988	131 996	132 307
56	Утешево	89 055	89 311	84 588
57	Учхоз	126 648	125 172	130 048
58	Центр: Городище	118 275	111 252	111 725
59	Центр: Дом Печати	146 387	148 236	148 721
60	Центр: Драмтеатр	138 562	135 672	136 178
61	Центр: Исторический	154 497	148 735	156 149
62	Центр: Студгородок	115 540	115 551	117 219
63	Червишевский тракт	118 470	117 204	118 533
64	Электрон	91 725	91 490	94 843
65	Югра	118 573	119 665	120 722
66	Южный	102 578	100 745	102 408
67	Южный-2	111 641	114 128	115 116

Примечание:

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



Максимальная цена предложения в г. Тюмень – **445 455 руб./кв. м** установлена в районе «Центр: Дом Печати», в ЖК «На Осипенко» на квартиру 110 кв. м с дизайнерским ремонтом и мебелью. **Минимальная цена** предложения – **50 388 руб./кв. м** установлена в районе «Мыс» на 4-х комнатную квартиру 130 кв. м, требующую ремонта на четырнадцатом этаже многоквартирного дома.

Центральный административный округ неизменно остается в лидерах по средней цене за квадратный метр – 140 797 руб./кв. м (+0,01% за квартал), при этом, по объему предложений расположен на втором месте – 25%. На фоне активного развития микрорайонов в лидерах по объему предложений остается Калининский административный округ – 28% с ценой предложения 126 841 руб./кв. м (-1,08% за квартал). Практически не изменилась цена предложения в **Ленинском и Восточном административных округах – 122 881 руб./кв. м и 123 067 руб./кв. м (-0,01% и -0,003% за квартал), соответственно. Объем предложений в Ленинском округе составил 23%, в Восточном округе – 24%.**

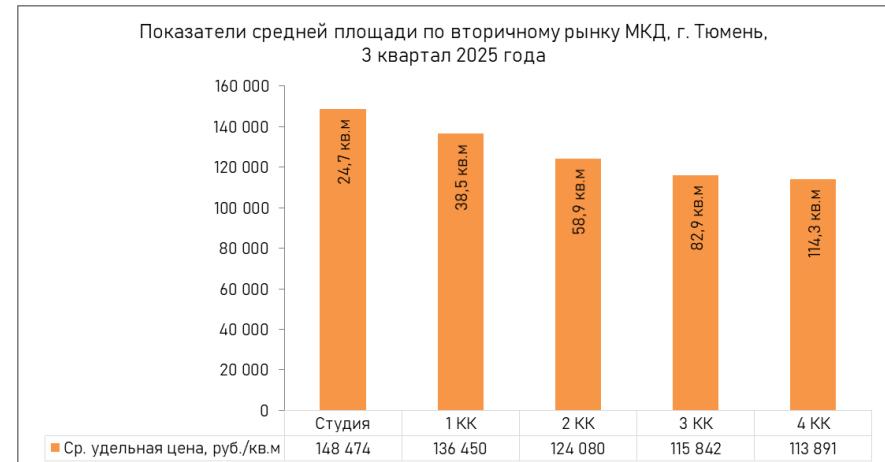
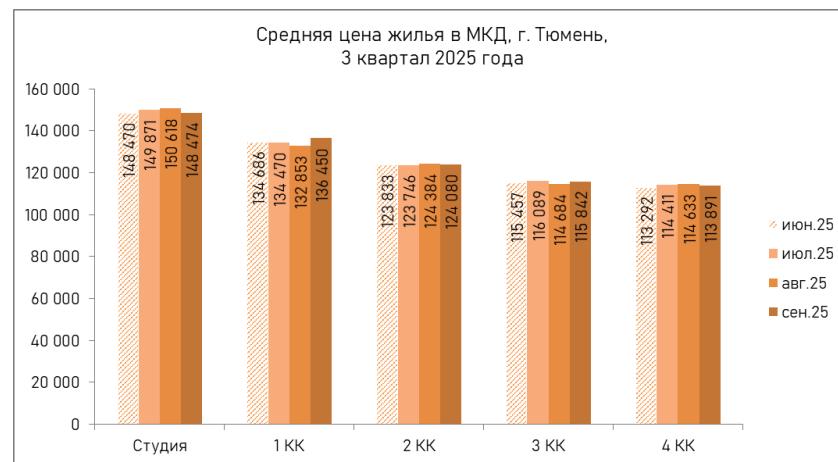


В сентябре 2025 года объем выборочной совокупности распределился следующим образом: в лидеры вышли двухкомнатные квартиры – 35%, за ними расположились однокомнатные комнатные квартиры, их доля составила 34%. Доля трехкомнатных квартир осталась на том же уровне - 19%. Далее расположились студии – 9% и четырехкомнатные квартиры – 3%.

В III квартале 2025 года незначительное увеличение средней абсолютной цены зафиксировано в сегментах однокомнатных квартир – 5 310 000 рублей (+1,9%) и двухкомнатных – 7 450 000 рублей (+0,8%). При этом, незначительное снижение средней абсолютной цены произошло в сегментах студий, трехкомнатных и четырехкомнатных квартир по сравнению со II кварталом 2025 года и составило 3 650 000 рублей (-0,05%), 9 850 000 рублей (-0,01%) и 13 510 000 рублей (-0,02%), соответственно.

Динамика средней цены предложения на вторичном рынке жилья за III квартал 2025 года продолжает демонстрировать стагнацию цен, как и в предыдущем квартале. Тем не менее, **тенденция за квартал в разрезе комнатности – по всем сегментам положительная**. Наименьшее изменение удельной цены за квартал произошло в сегменте квартир-студий – 148 470 (0%), несмотря на доступность данного сегмента на рынке. Максимальный рост средней цены – в сегменте однокомнатных (+1,3%), их удельная цена составила 136 450 руб./кв. м. Далее расположились четырехкомнатные квартиры (+0,5%) со средней удельной ценой – 113 891 руб./кв. м. Средняя удельная цена для двухкомнатных и трехкомнатных квартир составила – 124 080 кв. м (+0,2%) и 115 842 руб./кв. м (+0,3%), соответственно.

Средние площади выставленных на продажу квартир согласно анализируемой выборке имеют следующие значения: студия – 24,7 кв. м (0%), 1-комнатная – 38,5 кв. м (0%), 2-комнатная – 58,9 кв. м (+0,3%), 3-комнатная – 82,9 кв. м (-0,2%), 4-комнатная – 114,3 кв. м. (+0,4%).



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

Административный округ	Средняя цена предложения объекта жилого назначения, руб./кв. м					
	Студия	1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4-комнатная	Итого
Восточный	142 206	130 404	122 187	110 175	102 450	123 067
Калининский	152 248	137 139	120 020	108 512	99 049	126 841
Ленинский	140 458	131 399	116 053	107 837	106 806	122 881
Центральный	160 984	147 739	137 731	134 211	128 214	140 797
Итого	148 474	136 450	124 080	115 842	113 891	-

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.