

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

На конец декабря 2025 года объем выборочной совокупности **на вторичном рынке жилья** города Тюмени составил 11 631 ценовое предложение, после обработки к анализу приняты – 9 665 предложений (83%). **Средняя цена** таких предложений составила **130 216 руб./кв. м.**

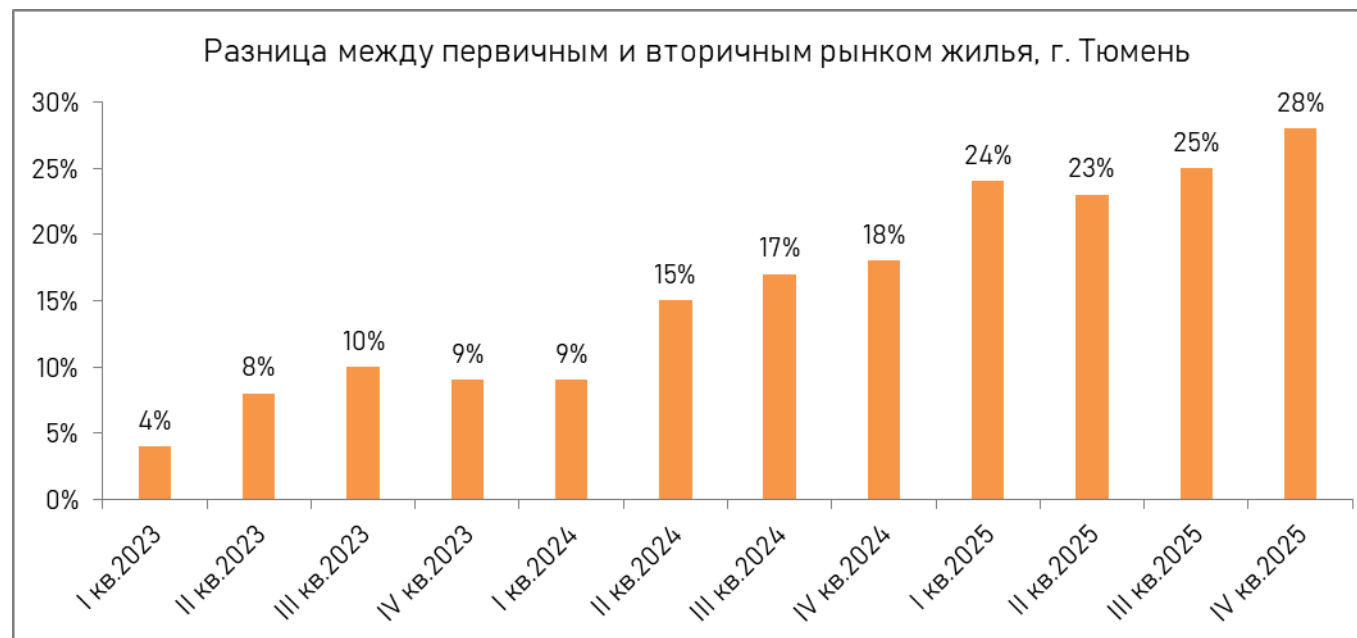
На **первичном рынке жилья** города Тюмень объем выборочной совокупности составил 5 916 ценовых предложений, **средняя цена – 166 197 руб./кв. м.**



За период январь – декабрь 2025 года средняя цена кв. м на **первичном рынке** недвижимости **выросла на 9,8%**, на **вторичном рынке – на 3,4%**. Если сравнивать среднюю цену предложения в декабре 2025 года с аналогичным периодом 2024 года, то **на первичном рынке** мы наблюдаем **рост 12,1%** (II и III кварталы 2025 – 10,8%), **на вторичном рынке – рост 3,6%** (III квартал 2025 – 3,3%). Данные рынка демонстрируют, что **первичный рынок** слабо, но откликнулся как на снижение ключевой ставки ЦБ в III квартале 2025 года, так и на предстоящие изменения в семейной ипотеке в 2026 году, умеренным **темпом роста цен** после замедления во II квартале и стагнации в III квартале 2025 года. **Вторичный рынок** на фоне этих изменений немного оживился и отреагировал увеличением **темпа роста цен**.

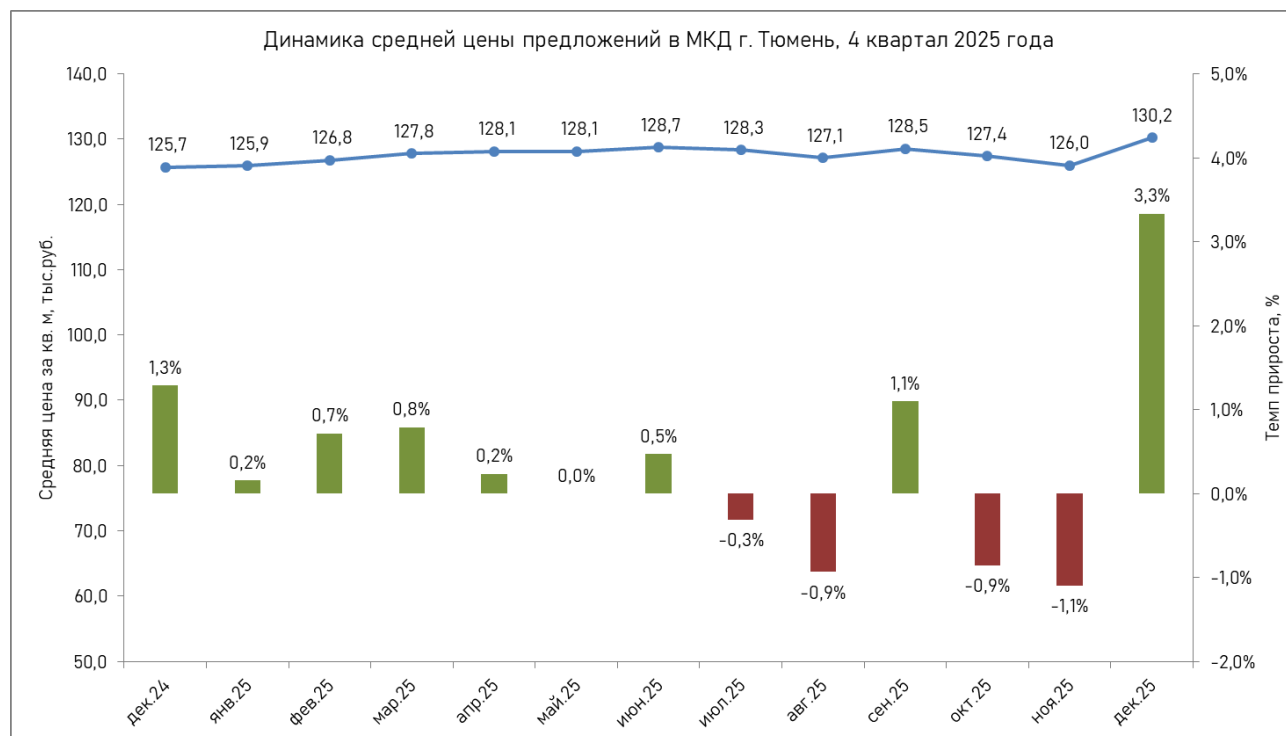
Вторичный рынок демонстрирует тенденцию ежеквартального **роста в пределах 1 – 2%**, за исключением III квартала 2025 года, где произошло незначительное снижение стоимости квадратного метра.

Первичный рынок также демонстрирует ежеквартальный **рост, но более динамичный – в пределах 2 – 7%** (III квартал – 2%). В результате, разница между сегментами рынка жилья увеличилась по сравнению с III кварталом 2025 года и составила в декабре – **28%** (III квартал – 25%). Следует отметить, что разница в средней цене на первичном и вторичном рынках жилья в целом по 2025 году (средняя – 25%) имеет наибольший разрыв в сравнении с 2023 и 2024 годами (7,8% и 14,8%, соответственно).



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

На вторичном рынке жилья в IV квартале 2025 года, как и в предыдущем квартале, в целом продолжается стагнация цен. Средняя удельная цена предложения повысилась в отличие от III квартала. В декабре 2025 года стоимость квадратного метра жилья повысилась на **3,3%** относительно предыдущего месяца и в среднем составила **130,2 тыс. руб./кв. м.**



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

№ п/п	Район	Ценовые показатели средней цены (руб./кв. м)		
		октябрь 2025	ноябрь 2025	декабрь 2025
1	1-й мкр.	107 225	109 070	108 251
2	2-й мкр.	103 765	104 120	104 861
3	3-й мкр.	113 083	109 230	114 321
4	4-й мкр.	104 361	109 078	105 070
5	5-й мкр.	116 823	117 150	114 886
6	6-й мкр.	111 030	113 434	119 057
7	Антипино, Копытова	98 640	99 914	97 853
8	Бабарынка	100 199	90 269	91 366
9	Березняковский	103 958*	-	-
10	Ватутина	114 616	117 468	122 307
11	Верхний бор	98 036*	86 538 - 125 000*	125 000*
12	Войновка	106 341	103 878	104 987
13	Воровского	125 109	121 503	127 786
14	Восточный	98 861	96 398	100 555
15	Восточный-2	113 938	115 072	115 680
16	Восточный-3	138 441	136 278	139 334
17	Гилевское кольцо	70 200	75 573	67 193
18	ДОК	144 553	144 889	147 565
19	Дом Обороны	118 188	118 214	120 839
20	Зарека	154 868	144 940	145 380
21	Заречный 1	115 551	116 807	116 492
22	Заречный 2	114 491	118 131	121 670
23	Заречный 3	125 256	128 924	128 587
24	Заречный 4	176 224	172 380	179 073
25	Заречный 5	159 172	148 502	160 792
26	Казарово	90 476*	-	90 476*
27	Княжева	130 822	128 682	130 036
28	Комарово-парк	138 116	137 097	139 589
29	КПД	127 368	124 764	129 356
30	Матмасы	130 069	134 606	131 504
31	Маяк	101 754	104 381	101 656
32	Метелева	94 352	87 905	88 836
33	МЖК	112 429	111 658	113 112
34	ММС	113 911	112 770	116 781
35	Московский тракт	111 241	113 433	115 270
36	Московский тракт за кольцом	150 069	148 547	144 296
37	Мыс	131 141	132 803	135 257
38	Ново-Гилево	129 357	133 310	132 682
39	Ново-Патрушево	128 364	131 985	132 563
40	Окраина-восток	74 760	72 460	68 590
41	Окраина-юг	80 617	77 907	76 859
42	Парфеново	105 831	110 524	112 042
43	Патрушева, Ожогина	164 323	154 615	164 690
44	Плеханово	133 403	139 090	138 253
45	Плодовое	130 631	133 346	125 756
46	Роцино	72 935	76 610	75 805
47	СМП	119 762	118 922	119 186
48	Старотобольский тракт	68 493 - 77 055*	77 055*	-
49	Стрела	110 721	105 178	110 068
50	Тарманы	115 349	117 476	119 965
51	Тура (Лесобазы)	116 959	118 593	120 024
52	Тюменская слобода	142 217	142 974	142 329
53	Тюменский-1	121 359	126 066	121 006
54	Тюменский-2	120 699	120 187	122 054
55	Тюменский-3	133 094	131 805	134 814
56	Утешево	90 152	92 999	94 022
57	Учхоз	124 991	125 965	126 583
58	Центр: Городище	111 813	110 410	110 616
59	Центр: Дом Печати	150 951	140 717	148 399
60	Центр: Драмтеатр	139 694	131 005	142 906
61	Центр: Исторический	155 189	147 465	148 961
62	Центр: Студгородок	117 937	115 515	119 393
63	Червишевский тракт	116 395	118 085	118 923
64	Электрон	97 174	100 129	96 452
65	Югра	115 296	114 586	117 482
66	Южный	101 570	102 530	104 759
67	Южный-2	114 560	111 688	112 522

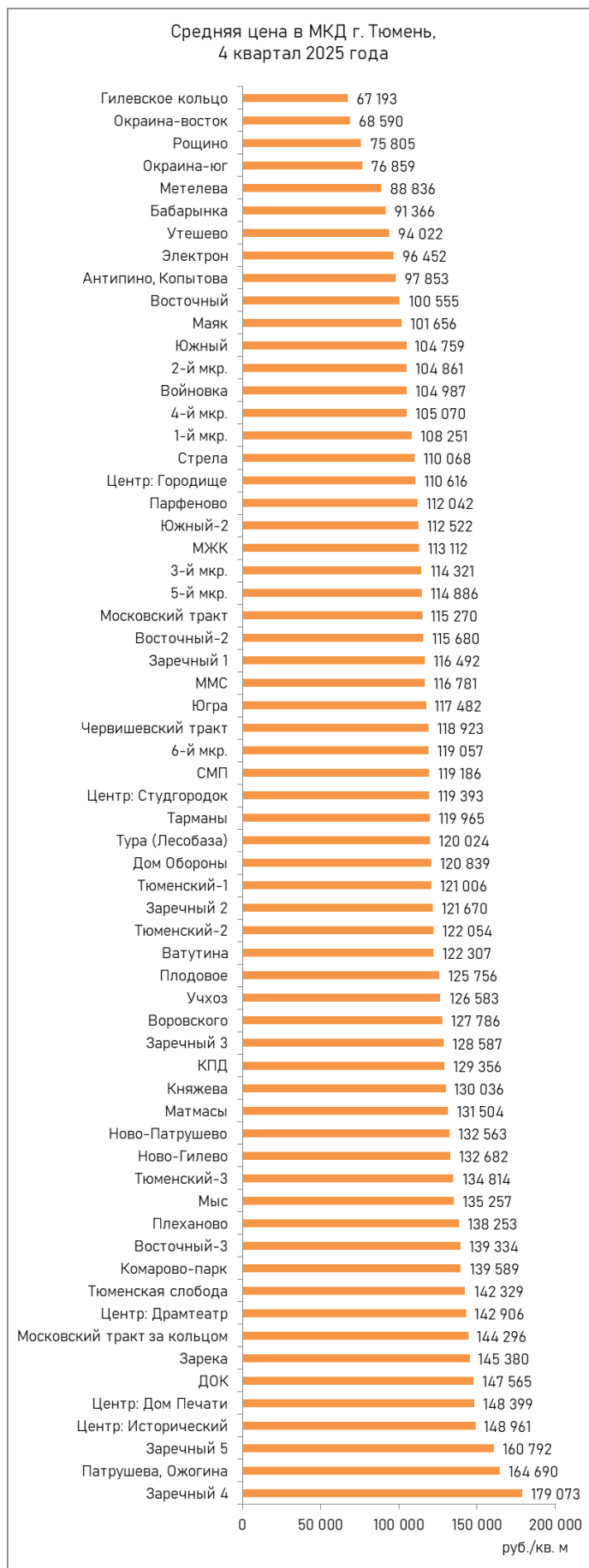
Примечание:

1) из массива анализа исключены объекты с материалом стен – дерево;

2) средний уровень цены без учета экстремумов;

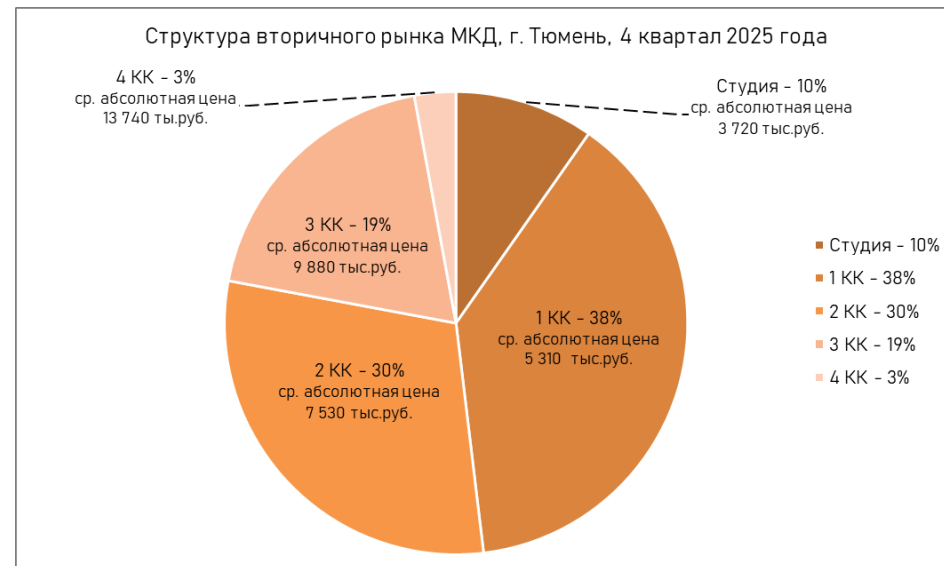
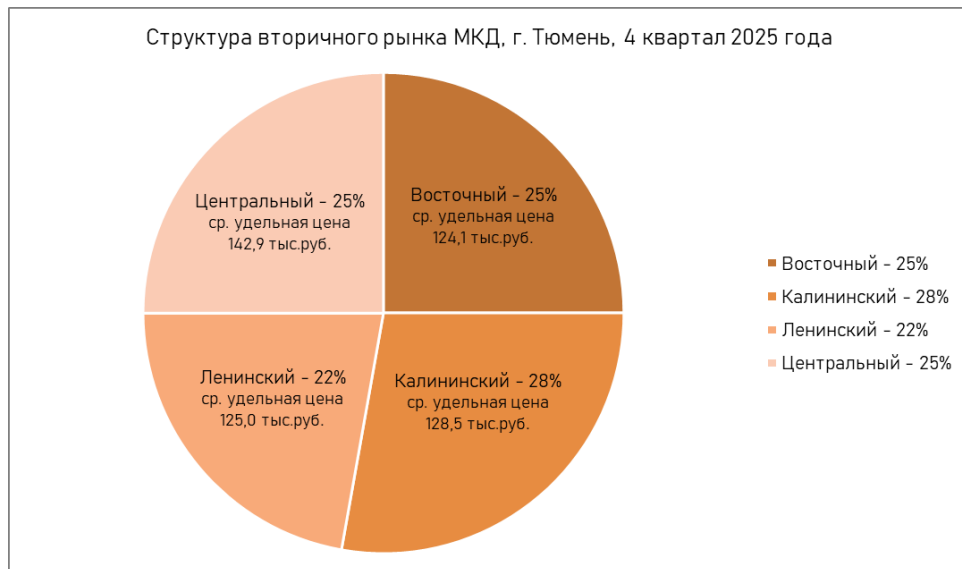
3) в соответствии с районированием, определенным в ГБУ ТО «ЦКО и ХУТД»;

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



Максимальная цена предложения в г. Тюмень – **666 667 руб./кв. м** установлена в районе «Центр: Драмтеатр», в ЖК «LIFE PLAZA» на квартиру 180 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 – 142 874 руб./кв. м (+1,5% 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 128 519 руб./кв. м (+1,3% за квартал). Восточный административный округ, по объему предложений, как и центральный округ, находится на втором месте – 25% с ценой 124 126 руб./кв. м (+0,9% за квартал). Ленинский административный округ по объему предложений расположился на последнем месте – 22% с ценой предложения – 125 037 руб./кв. м (+1,8% за квартал).

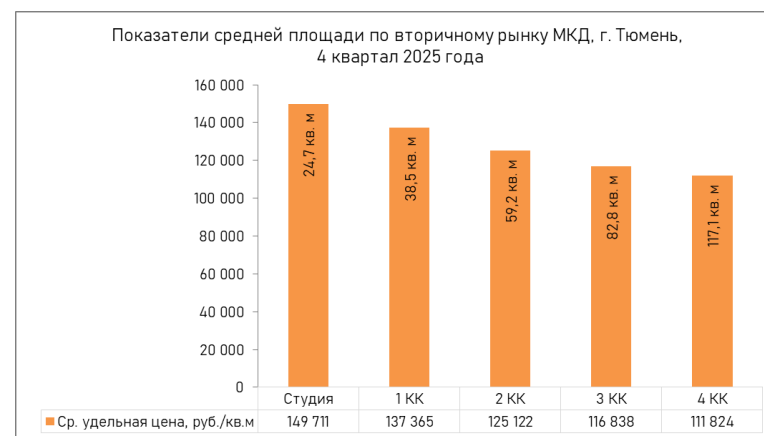
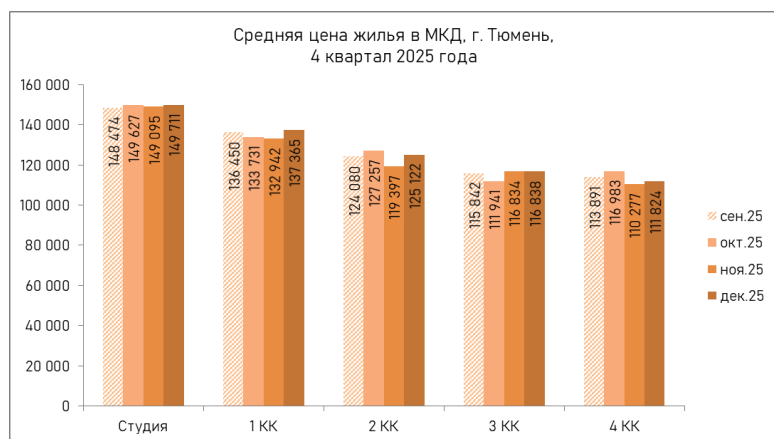


В декабре 2025 года объем выборочной совокупности распределился следующим образом: в лидеры вышли однокомнатные квартиры – 38%, за ними расположились двухкомнатные квартиры, их доля составила 30%. Доля трехкомнатных квартир осталась на том же уровне - 19%. Далее расположились студии – 10% и четырехкомнатные квартиры – 3%.

В IV квартале 2025 года незначительное увеличение средней абсолютной цены зафиксировано в сегментах двухкомнатных квартир – 7 530 000 рублей (+0,3%) и трехкомнатных – 9 880 000 рублей (+0,3%), четырехкомнатных – 13 740 000 рублей (+1,7%) и студий – 3 720 000 рублей (+1,9%). Средняя абсолютная цена однокомнатных квартир по сравнению с III кварталом 2025 года осталась на том же уровне – 5 310 000 рублей.

Динамика средней цены предложения на вторичном рынке жилья за IV 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, за исключением четырехкомнатных**, там наблюдается снижение средней цены (-1,8%). Наименьшее изменение удельной цены за квартал произошло в сегменте однокомнатных квартир – 137 365 (+0,7%). Максимальный рост средней цены – в сегменте трехкомнатных (+0,9%), их удельная цена составила 116 838 руб./кв. м. Далее расположились двухкомнатные квартиры и квартиры-студии (+0,8%) со средней удельной ценой – 125 122 руб./кв. м и 149 711 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 – 59,2 кв. м (+0,5%), 3-комнатная – 82,8 кв. м (-0,01%), 4-комнатная – 117,3 кв. м (+2,6%).



По результатам анализа вторичного рынка многоквартирного жилья г. Тюмень за IV квартал 2025 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	139 395	131 711	121 316	111 820	98 519	124 126
Калининский	154 952	135 986	120 696	110 479	96 561	128 519
Ленинский	140 417	132 962	117 179	110 895	106 472	125 037
Центральный	162 597	150 147	139 303	132 650	127 539	142 874
Итого	149 711	137 365	125 122	116 838	111 824	-

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.