

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

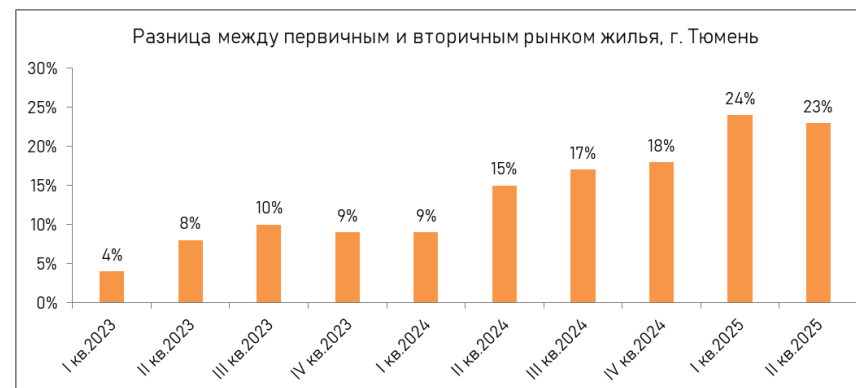
На конец июня 2025 года объем выборочной совокупности **на вторичном рынке жилья** города Тюмень составил 13 055 ценовых предложений, после обработки к анализу приняты – 11 041 предложение (85%). **Средняя цена** таких предложений составила **128 732 руб./кв. м.**

На **первичном рынке жилья** города Тюмень объем выборочной совокупности составил 13 418 ценовых предложений, **средняя цена – 158 063 руб./кв. м.**



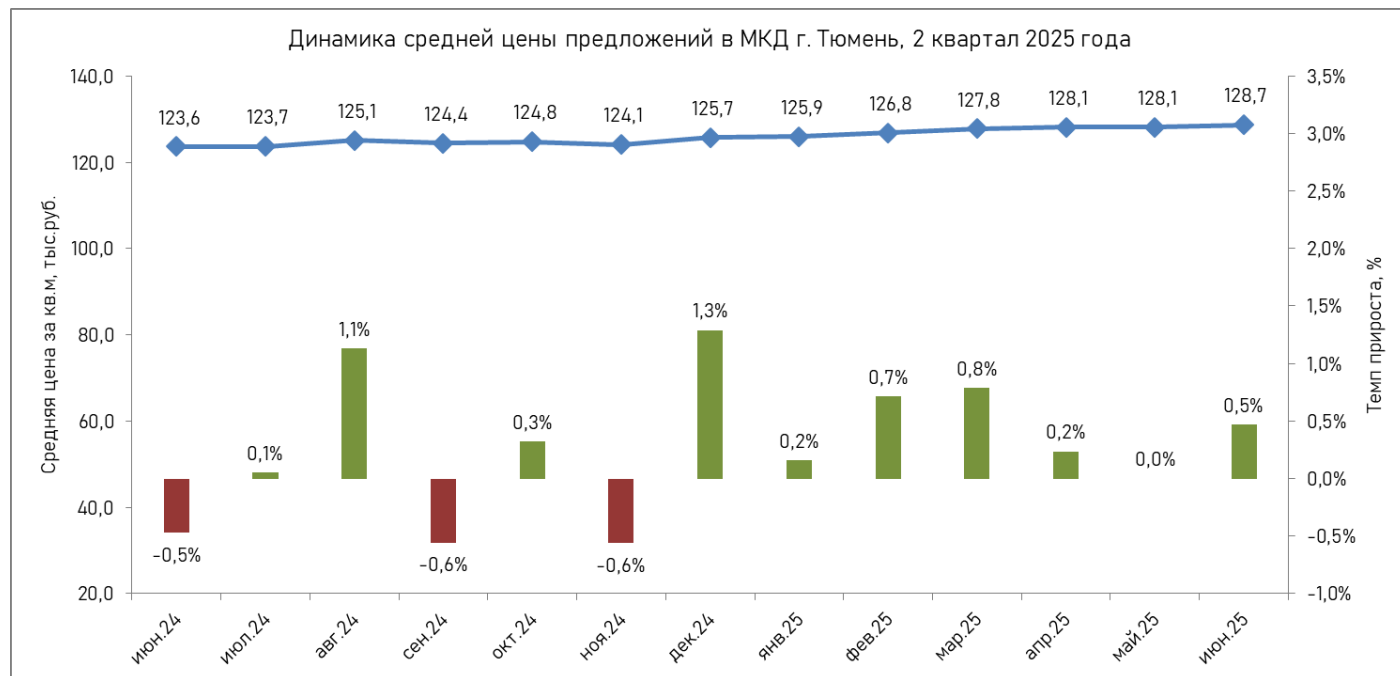
За период январь – июнь 2025 года средняя цена кв. м на **первичном рынке** недвижимости **выросла на 4,5%**, на **вторичном рынке – на 2,2%**. Если сравнивать среднюю цену предложения в июне 2025 года с аналогичным периодом 2024 года, то на **первичном рынке** мы наблюдаем **рост 10,8%** (I квартал 2025 – 17,7%), на **вторичном рынке – 4,1%** (I квартал 2025 – 3,4%), что показывает замедление темпа роста цен на первичном рынке и увеличение на вторичном рынке.

Вторичный рынок МКД сохраняет тенденцию ежеквартального **роста в пределах 1 – 2%** (I квартал – 2%). Первичный рынок демонстрировал ежеквартальный рост в пределах 2 – 7%, однако во II квартале 2025 года наблюдается снижение стоимости квадратного метра. В результате разница между сегментами рынка жилья незначительно уменьшилась по сравнению с I кварталом 2025 года и составила в июне – **23%** (I квартал – 24%).



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

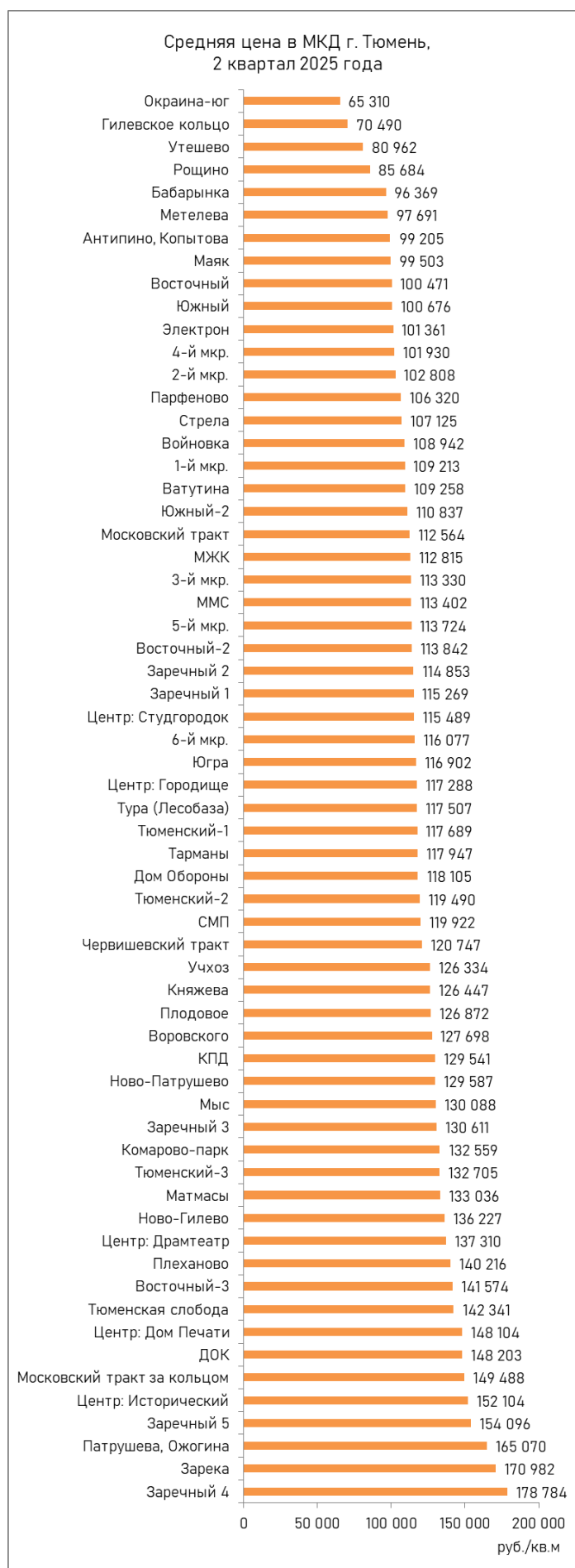
На вторичном рынке жилья в II квартале 2025 года, как и в предыдущем квартале, продолжается стагнация цен. Средняя удельная цена предложения по итогам II квартала 2025 года незначительно повышалась, как и в I квартале. В июне 2025 года стоимость квадратного метра жилья повысилась **на 0,5%** относительно предыдущего месяца и в среднем составила **128,7 тыс. руб./кв. м.**



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

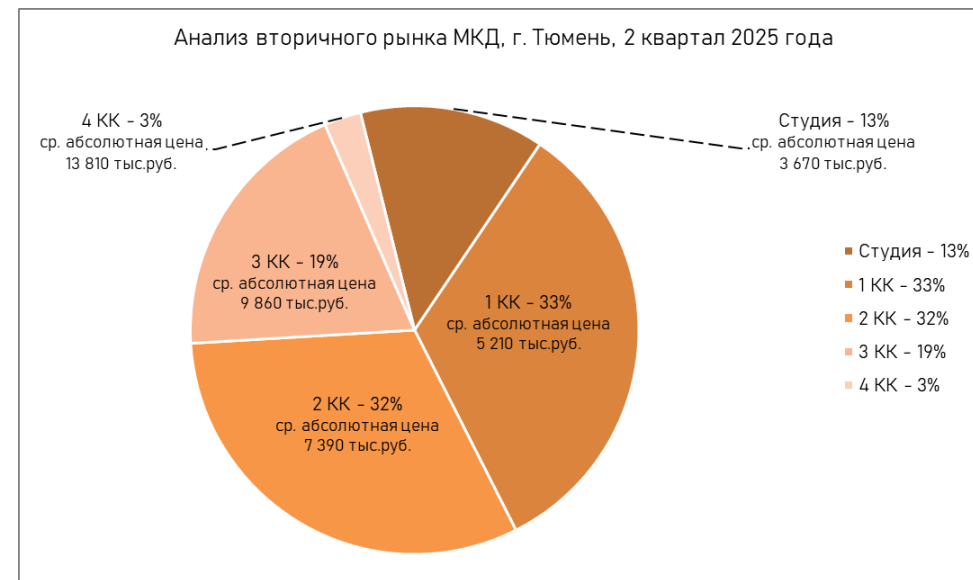
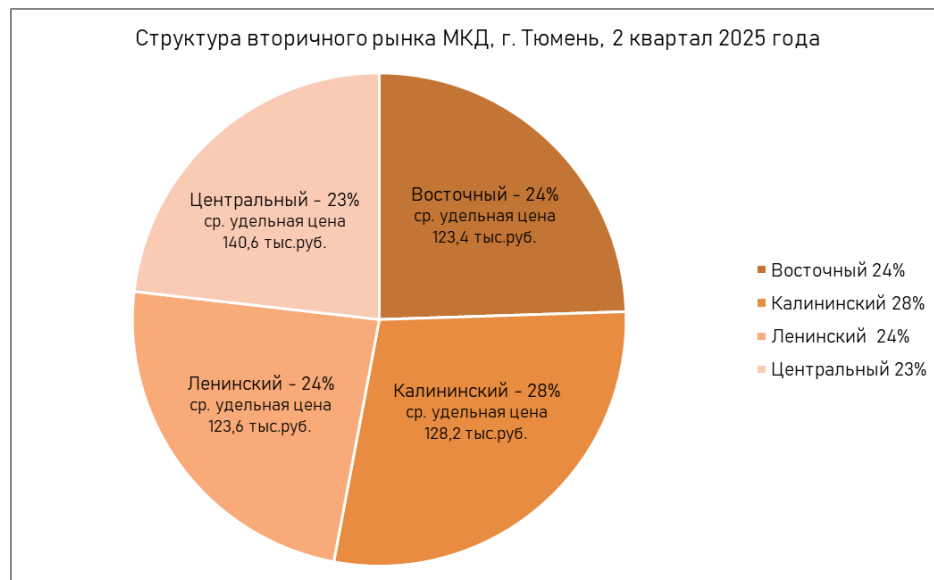
№ п/п	Район	Ценовые показатели средней цены (руб./кв. м)		
		апрель 2025	май 2025	июнь 2025
1	1-й мкр.	109 629	107 121	109 213
2	2-й мкр.	101 704	103 249	102 808
3	3-й мкр.	112 407	111 503	113 330
4	4-й мкр.	108 737	100 331	101 930
5	5-й мкр.	108 407	112 787	113 724
6	6-й мкр.	119 710	116 726	116 077
7	Антипино, Копытова	98 029	98 228	99 205
8	Бабарынка	91 380	93 802	96 369
9	Березняковский	-	-	-
10	Ватутина	114 863	111 057	109 258
11	Верхний бор	103 251	-	-
12	Войновка	105 681	103 610	108 942
13	Воровского	127 588	129 333	127 698
14	Восточный	100 826	98 777	100 471
15	Восточный-2	114 096	114 780	113 842
16	Восточный-3	137 158	138 012	141 574
17	Гилевское кольцо	75 060	67 019	70 490
18	ДОК	143 878	142 434	148 203
19	Дом Обороны	116 709	116 049	118 105
20	Зарека	169 959	158 800	170 982
21	Заречный 1	115 348	113 789	115 269
22	Заречный 2	118 129	119 324	114 853
23	Заречный 3	126 625	126 260	130 611
24	Заречный 4	174 657	174 940	178 784
25	Заречный 5	154 458	151 162	154 096
26	Казарово	-	-	-
27	Княжева	124 674	121 820	126 447
28	Комарово-парк	133 648	130 163	132 559
29	КПД	127 200	126 934	129 541
30	Матмасы	120 832	128 291	133 036
31	Маяк	104 406	103 129	99 503
32	Метелева	108 710	98 394	97 691
33	МЖК	111 215	113 966	112 815
34	ММС	111 735	109 770	113 402
35	Московский тракт	111 103	112 546	112 564
36	Московский тракт за кольцом	147 750	147 304	149 488
37	Мыс	131 602	131 129	130 088
38	Ново-Гилево	128 610	128 875	136 227
39	Ново-Патрушево	129 442	130 574	129 587
40	Окраина-восток	78 496	-	-
41	Окраина-юг	71 017	69 304	65 310
42	Парфеново	107 214	113 849	106 320
43	Патрушева, Ожогина	166 358	163 175	165 070
44	Плеханово	135 519	135 738	140 216
45	Плодовое	127 795	131 901	126 872
46	Рощино	78 580	78 495	85 684
47	СМП	124 409	123 214	119 922
48	Стрела	107 956	109 419	107 125
49	Тарманы	119 309	117 050	117 947
50	Тура (Лесобазы)	115 833	117 122	117 507
51	Тюменская слобода	139 615	140 562	142 341
52	Тюменский-1	117 931	122 509	117 689
53	Тюменский-2	121 480	118 465	119 490
54	Тюменский-3	133 891	131 929	132 705
55	Утешево	84 193	82 342	80 962
56	Учхоз	125 400	128 073	126 334
57	Центр: Городище	107 892	-	117 288
58	Центр: Дом Печати	147 411	149 714	148 104
59	Центр: Драмтеатр	141 446	141 486	137 310
60	Центр: Исторический	153 755	152 746	152 104
61	Центр: Студгородок	117 510	115 757	115 489
62	Червишевский тракт	116 903	117 696	120 747
63	Электрон	100 180	99 743	101 361
64	Югра	115 088	116 761	116 902
65	Южный	103 124	102 532	100 676
66	Южный-2	111 762	111 144	110 837

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



Максимальная цена предложения в г. Тюмень – 463 636 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 – 44 877 руб./кв. м установлена в районе «КПД» на квартиру более 250 кв. м свободной планировки без отделки на мансардном этаже многоквартирного дома.

Центральный административный округ неизменно остается в лидерах по средней цене за квадратный метр – 140 636 руб./кв. м (-0,5% за квартал), при этом, по объему предложений расположен на последнем месте – **23%**. На фоне активного развития микрорайонов в лидерах **по объему предложений остается Калининский административный округ – 28%** с ценой предложения **128 227 руб./кв. м** (+1,0% за квартал). Чуть ниже цена предложения в **Ленинском и Восточном административных округах – 123 564 руб./кв. м и 123 382 руб./кв. м соответственно** (+1,6% и +0,7% за квартал соответственно) с объемом предложений **24%**.

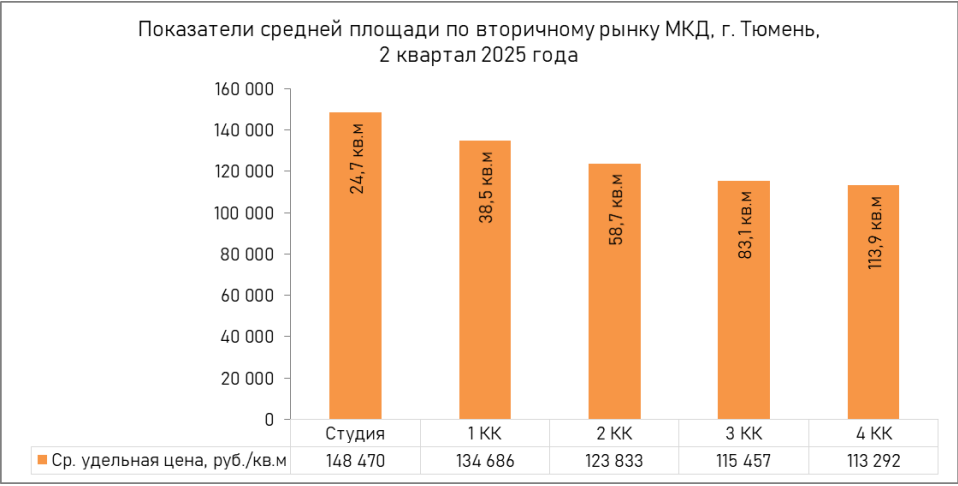
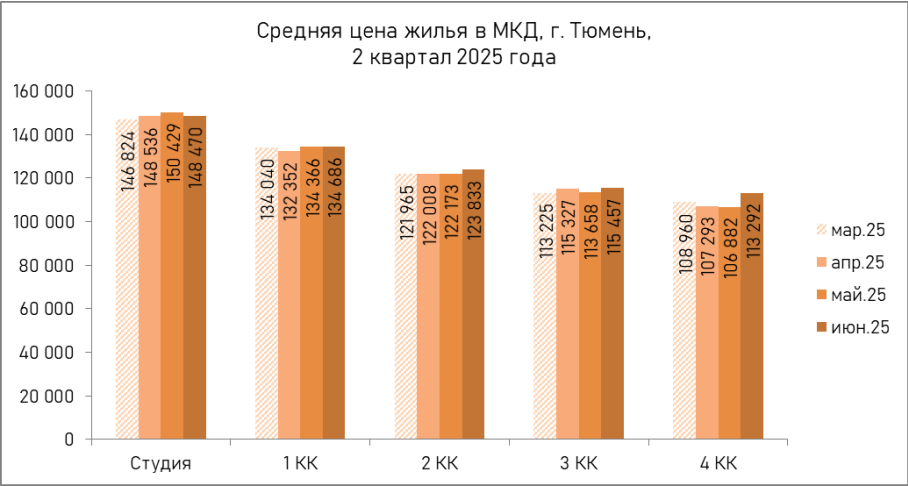


В июне 2025 года объем выборочной совокупности распределился следующим образом: в лидерах остались однокомнатные квартиры – 33%, за ними расположились двухкомнатные квартиры, их доля составила 32%. Доля трехкомнатных квартир уменьшилась и составила 19%. Далее расположились студии – 13%. Затем идут четырехкомнатные квартиры – 3%.

Во II квартале 2025 года наибольшее увеличение средней абсолютной цены зафиксировано в сегменте четырехкомнатных квартир - 13 810 000 рублей (+9,3%). Незначительное увеличение средней абсолютной цены произошло в сегментах студий, однокомнатных и двухкомнатных квартир по сравнению с I кварталом 2025 года и составило 3 670 000 рублей (+1,1%), 5 210 000 рублей (+0,6%) и 7 390 000 рублей (+0,3%) соответственно. Чуть больше увеличилась средняя абсолютная цена в сегменте трехкомнатных квартир - 9 860 000 рублей (+3,4%).

Динамика средней цены предложения на вторичном рынке жилья за II квартал 2025 года продолжает демонстрировать стагнацию цен, как и в предыдущем квартале. Наименьшее изменение удельной цены предложений произошло в сегменте однокомнатных квартир – 134 686 (+0,5%). Больше всего подорожали четырехкомнатные (+3,9%), их удельная цена составила 113 292 руб./кв. м. Далее расположились трехкомнатные квартиры (+1,9%), их удельная цена составила 115 457 руб./кв. м. Удельные цены студий и двухкомнатных квартир также показали положительную динамику и составили – 148 470 кв. м (+1,1%) и 123 833 руб./кв. м (+1,5%), соответственно.

Средние площади выставленных на продажу квартир имеют следующие значения: студия – 24,7 кв. м (0%), 1-комнатная – 38,5 кв. м (0%), 2-комнатная – 58,7 кв. м (-1,2%), 3-комнатная – 83,1 кв. м (+1,7%), 4-комнатная – 113,9 кв. м. (+0,9%).



По результатам анализа вторичного рынка многоквартирного жилья г. Тюмень за II 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	140 077	129 907	121 453	110 512	102 706	123 382
Калининский	153 279	135 106	121 700	106 812	91 613	128 227
Ленинский	139 437	129 772	115 947	110 598	108 377	123 564
Центральный	163 671	145 372	136 077	134 908	127 251	140 636
Итого	148 470	134 686	123 833	115 457	113 292	-

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.