

Вертикальный рост

Тюмень растет вверх: доля высотных новостроек достигла максимума



По данным экспертов «Агентства инвестиций в недвижимость Москвы», рынок новостроек Тюменской области в начале 2026 года демонстрирует устойчивый тренд на увеличение этажности проектов. Девелоперы активно смещаются в сторону высотной застройки, формируя новый архитектурный облик города.

31 марта 2026

На январь 2026 года в Тюменской области строится 299 жилых домов общей площадью около 3,7 млн кв. м. При этом структура предложения заметно изменилась: ключевой объем рынка сосредоточен в сегменте многоэтажных и высотных проектов.

Дома высотой от 25 этажей уже занимают 35,5% всей строящейся площади. Еще 29,9% приходится на проекты высотой 18–24 этажа. Таким образом, почти две трети всего объема строительства в регионе это дома выше 18 этажей.

В абсолютных значениях это более 2,4 млн кв. м жилья. В сегменте 25+ этажей строится около 1,3 млн кв. м и почти 27 тыс. квартир. В категории 18–24 этажа сосредоточено еще около 1,1 млн кв. м и более 22 тыс. квартир.

Средняя этажность строительства в регионе также продолжает расти. По итогам января 2026 года она составляет 19,5 этажа. Для сравнения, в середине 2023 года показатель находился на уровне около 18 этажей.

Рост высотности особенно заметен в сравнении с общероссийскими показателями. В среднем по стране доля высотного строительства составляет около 27,7%, тогда как в Тюменской области она уже достигла 35,5%. Это говорит о более активной трансформации формата застройки именно в регионе.

При этом доля малоэтажного строительства остается минимальной. На дома до 3 этажей приходится около 1% площади, на сегмент 4–8 этажей около 4%, а на проекты 9–17 этажей около 30%. Основной рост сегодня формируется именно за счет высотных форматов.

Эксперты отмечают, что увеличение этажности связано не только с экономикой проектов, но и с изменением подходов к развитию городской среды. Высотные жилые комплексы позволяют эффективнее использовать земельные участки и формировать более плотную инфраструктуру в новых районах.

Отдельно стоит отметить, что структура предложения по количеству домов также подтверждает тренд. В регионе строится около 60 домов высотой более 25 этажей и еще около 60 домов в диапазоне 18–24 этажа. Это крупнейшие сегменты по количеству проектов.

Таким образом, Тюмень постепенно переходит в новую фазу развития рынка новостроек, где ключевую роль играет именно вертикальный рост города.

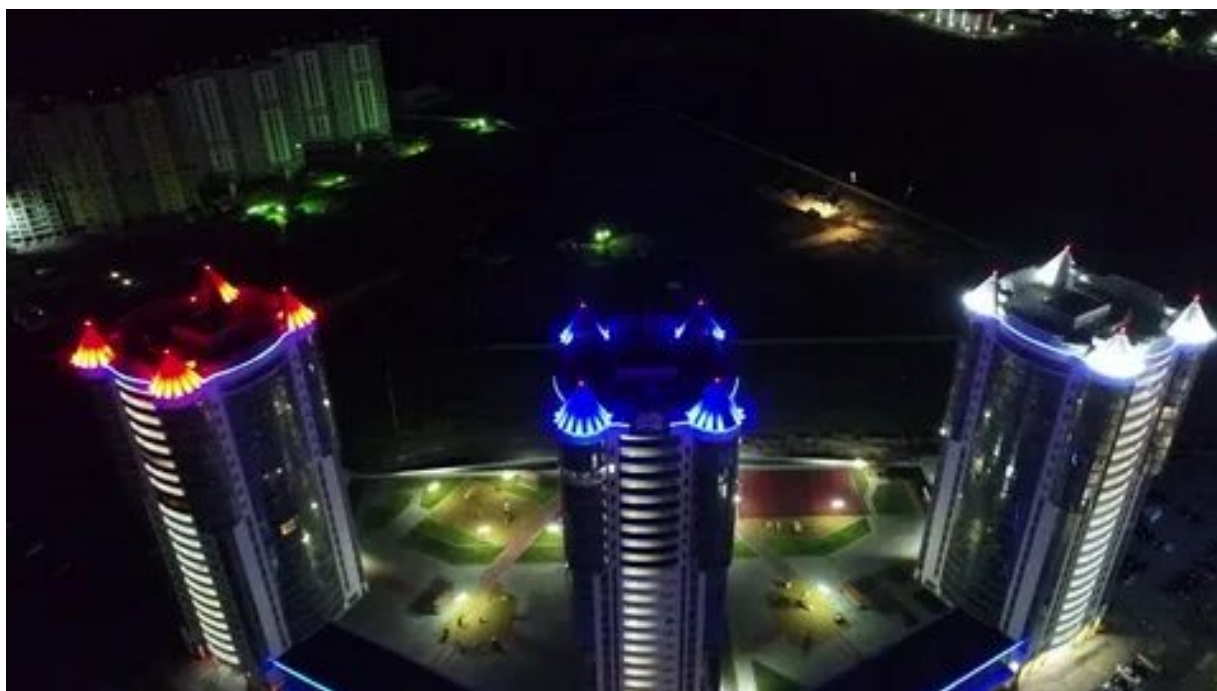


Таблица. Структура строительства по этажности, январь 2026

| Категория домов | Доля площади | Площадь, млн кв. м | Количество квартир, тыс. |
|-----------------|--------------|--------------------|--------------------------|
| До 3 этажей | 1% | 0,03 | 0,6 |
| 4–8 этажей | 4% | 0,14 | 2,9 |
| 9–17 этажей | 30% | 1,1 | 21,7 |
| 18–24 этажей | 30% | 1,1 | 22,0 |
| 25+ этажей | 36% | 1,3 | 26,9 |

«Тюменский рынок новостроек сегодня проходит этап качественной трансформации. Рост доли высотных проектов это не просто изменение архитектуры, а отражение новой модели развития города. Девелоперы делают ставку на плотную застройку и более эффективное использование территорий, и эта тенденция будет только усиливаться», — отметил Валерий Летенков, генеральный директор «Агентства инвестиций в недвижимость Москвы»

pressa.estate@gmail.com
для Пресс-службы ОПТО