

# НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

## ОБЗОР РЫНКА

**1** ВЫПУСК  
квартал 2026



EST-A-TET

# СОДЕРЖАНИЕ

---

Тенденции рынка жилой недвижимости Московского региона	3
Новостройки Москвы	5
Квартиры комфорт-класса	14
Квартиры бизнес-класса	18
Квартиры премиум-класса	22
Элитный сегмент (квартиры и апартаменты)	26
Новостройки Новой Москвы	31
Новостройки Московской области	38
Вторичный рынок Москвы	46
Вторичный рынок Новой Москвы	53
Тенденции рынка ипотеки	59
Рынок стрит-ритейла	64
Выводы и прогнозы	72
О компании Est-a-Tet	74

*Данный обзор подготовлен исключительно в информационных  
целях. Любое использование материалов обзора –  
только при письменном разрешении компании Est-a-Tet.  
При цитировании материалов ссылка на источник обязательна.*



# ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА

жилой недвижимости  
Московского региона



Первые три месяца 2026 года ознаменовались некоторой сменой вектора развития рынка первичного жилья Московского региона. После продолжительного периода снижения предложения, наблюдавшегося на протяжении всего 2025 года, в I квартале 2026 года в старых границах Москвы наметилась его стабилизация. Зафиксирован небольшой рост показателя (+3% по суммарной площади экспонируемых лотов), однако этот рост в основном был обусловлен существенным охлаждением покупательской активности.

Ключевым событием, повлиявшим на баланс спроса и предложения, стало ужесточение условий программы «Семейной ипотеки» с 1 февраля 2026 года, когда заработало ограничение «одна семья – одна ипотека». Реакция спроса оказалась незамедлительной – совокупный объём реализации в старых границах Москвы упал на 45% за квартал, в Новой Москве и Подмоскowie падение составило 54% и 45,5% соответственно.

Наибольшая просадка наблюдалась в массовом сегменте: спрос на квартиры комфорт-класса в старых границах Москвы сократился почти вдвое (-49,4%).

На фоне снижения спроса продолжалась трансформация структуры рынка. Московский девелопмент твёрдо переориентировался на высокобюджетные проекты. Впервые в истории наблюдений объём выхода нового предложения в элитном сегменте (18%) превысил долю комфорт-класса (17%). Предложение доступного жилья в старых границах Москвы продолжает неуклонно сокращаться (на 34% за год), уступая место бизнес- и премиум-классам. По суммарной площади в общем объёме квартир в экспозиции премиум-класс теперь занимает второе место, а комфорт-класс переместился со второго на третье. Это изменение структуры поддерживает высокие темпы роста средневзвешенных цен (+23,6% за год), хотя на квартальном отрезке динамика замедлилась до умеренных +2,5%.

Несколько иная ситуация наблюдалась в Новой Москве и области – рост цен здесь носил скорее инерционный характер после всплеска спроса в предыдущем квартале (+1,6% за квартал в Новой Москве и +5,1% – в Подмоскowie).

Вторичный рынок Москвы в I квартале 2026 года существовал в условиях дефицита ликвидного предложения – объём экспозиции сократился до минимальных значений за последние четыре года (-16% за квартал). Высокие ставки по рыночной ипотеке и нежелание собственников выходить из «бетона» в условиях неопределённости привели к резкому скачку витринных цен (+6,3% за квартал) после длительного периода стагнации.





# Н ОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В I квартале 2026 года на рынке первичного жилья Москвы объём предложения, снижавшийся на протяжении всего 2025 года, стабилизировался. По сравнению с предыдущим кварталом суммарная площадь квартир и апартаментов в экспозиции выросла на 3%, а их количество увеличилось на 2,6%. Всего в реализации представлено 40,9 тыс. лотов с суммарной площадью 2,64 млн кв. м.

Объёмы выхода на рынок нового предложения снизились по сравнению с предыдущим кварталом на 26,9%, однако по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в реализацию вышло в 1,6 раз больше (+57,2%) квадратных метров. Всего в I квартале 2026 года в реализацию вышло 129,5 тыс. кв. м нового предложения. В новом предложении преобладал бизнес-класс, его доля составила 42%. Существенная доля также пришлась на премиум-класс – 23%. Впервые элитный сегмент по объёмам нового предложения обогнал комфорт-класс – доля «элитки» составила 18%, доля комфорт-класса – 17%.

Объём предложения доступного жилья продолжает сокращаться. За квартал суммарная площадь квартир комфорт-класса в экспозиции снизилась на незначительные 0,7%, а за год – на существенные 33,8%. В бизнес-классе по сравнению с предыдущим кварталом объём предложения увеличился на 3,6%, а в годовой динамике наблюдалось снижение на 3,0%. Объём жилья премиум-класса увеличился на 5,6% за квартал и на 21,6% за год. В элитном сегменте предложение выросло на 2,4% и 5,0% соответственно.

Суммарный объём жилья, возводимого за счёт городского бюджета и предлагаемого к продаже, в I квартале 2026 года составил 50,5 тыс. кв. м, снизившись на 9,9% по сравнению с предыдущим кварталом. Доля жилья от городского застройщика в общем объёме предложения снизилась за квартал с 2,2% до 1,9%, в объёме жилья комфорт-класса она составила 9,7%.

## ЦЕНА

В I квартале 2026 года рост цен продолжился, хотя темпы роста по сравнению с предыдущим кварталом замедлились. По итогам квартала средневзвешенная цена предложения достигла 848,9 тыс. руб./кв. м с учётом элитного сегмента. По сравнению с IV кварталом 2025 года рост составил 2,5%, за год показатель вырос на 23,6%. Без учёта элитного сегмента средневзвешенная цена предложения составила 677,9 тыс. руб./кв. м, увеличившись на 4,4% за квартал и на 23,9% за год.

За квартал цены выросли во всех административных округах, кроме ЦАО, где наблюдалась незначительная коррекция на -0,8%. Рост показателя варьировался от +0,6% в САО до +9,4% в ЮЗАО.

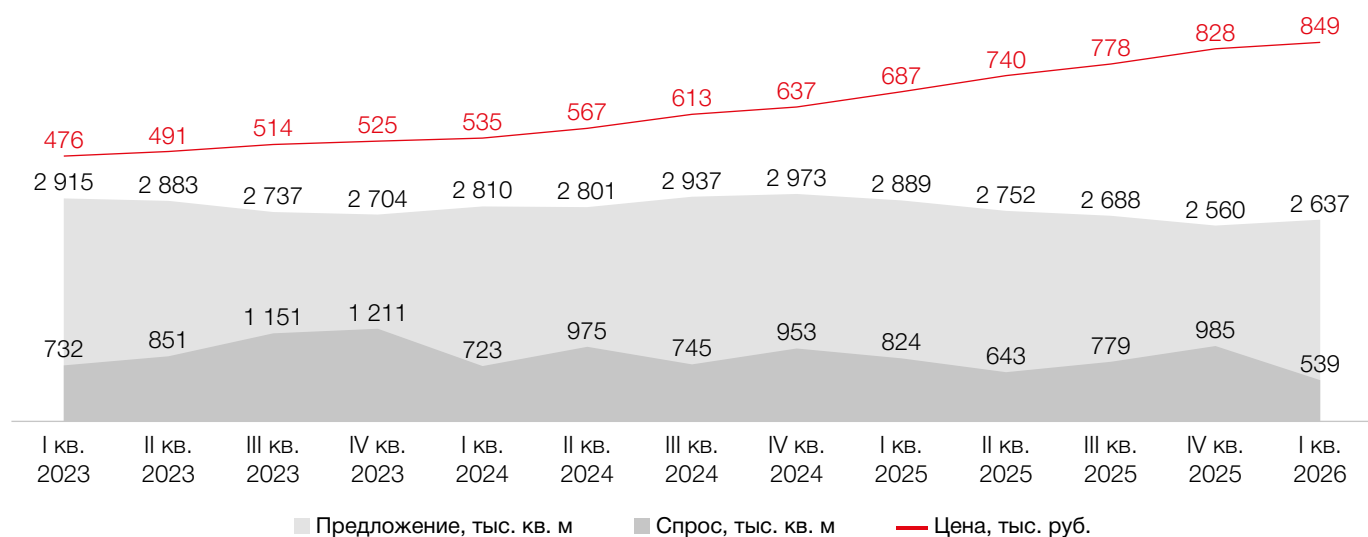
Рост цен продолжался во всех классах, кроме элитного, где отмечена ценовая коррекция (-1,8%) по сравнению с предыдущим кварталом. В комфорт-классе средневзвешенная цена предложения за квартал выросла на 3,5%, в бизнес-классе – на 5,3%, в премиальном сегменте – на 1,7%. В годовой динамике рост цен по классам жилья варьировался от +10,4% в элитном сегменте до +24,8% в комфорт-классе.

## СПРОС

После ужесточения условий по семейной ипотеке (с 1 февраля этого года можно брать только одну льготную ипотеку на семью) спрос отреагировал снижением. В старых границах Москвы по итогам I квартала 2026 года было реализовано 538,7 тыс. кв. м жилья. Снижение по сравнению с предыдущим кварталом составило 45,3%. По сравнению с I кварталом 2025 года объёмы реализации сократились на 34,7%. Наиболее существенное снижение спроса наблюдалось в сегменте жилья комфорт-класса – 49,4% за квартал. Именно массовый сегмент наиболее чувствителен к изменениям правил игры на ипотечном рынке и ценовым колебаниям. В сегменте квартир бизнес-класса спрос снизился по сравнению с предыдущим кварталом на 42,8%, в премиум-классе – на 46,7%. В элитном сегменте объёмы реализации сократились за квартал на 45,7%.

В годовой динамике снижение спроса также наблюдалось во всех классах жилья: в комфорт-классе он снизился на 42,8%, в бизнес-классе – на 29,4%, в премиум-классе – на 29,5%, в элитном сегменте – на 54,0%.

## Динамика объёма предложения, спроса и цены



## Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	I кв. 2026 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	2637,3	↑ 3,0%	↓ -8,7%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	538,7	↓ -45,3%	↓ -34,7%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	848,9	↑ 2,5%	↑ 23,6%

# Новое предложение I квартала 2026 года

## КВАРТИРЫ

### Комфорт-класс

- «Зелёный парк» (корп. 5.1, 5.4-5.6)
- «Квартал Мит» (корп. 3.6)
- «Нарвин» (корп. 1.1)
- «Онежский вал» (корп. 1.1.4 – 1.1.7)

### Бизнес-класс

- «Баланс» (очередь 2, корп. 3)
- «Остров» (квартал 14, корп. 1, 4, 6)
- «Преображенская площадь» (очередь 2, корп. 1, 2)
- «Родина Переделкино» (корп. 5)
- «Сберсити» (корп. В16.1-В16.4, В16.6, В16.8, В16.9)
- «Северный порт» (корп. 6)
- «Сидней Сити» (корп. 5.2)
- «Символ» (корп. 40 (Гордость))
- «Событие» (корп. Событие-6)
- «Татум»

### Премиум-класс

- «АУРУС Резиденции»
- «МАСТЕРС»
- «Муза»
- «СТОУН Блик»

### Элит-класс

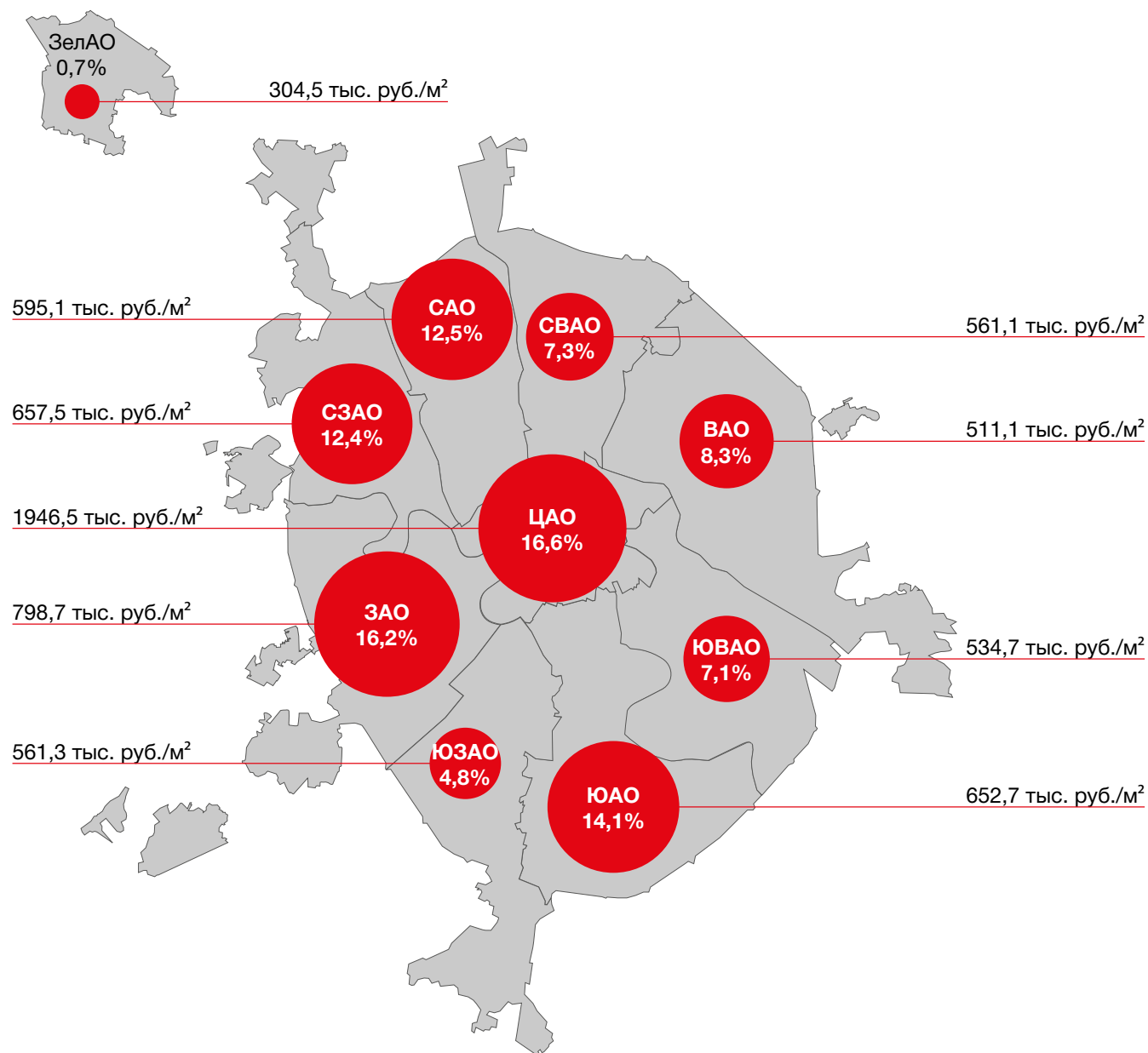
- K7/11
- «Магnum Соло»
- «Резиденции Воронцова»
- «Тессинский 5»
- «Энигмия»

## АПАРТАМЕНТЫ

### Комфорт-класс

- Апарт-отель «Варшавские ворота»

## Общая структура предложения по округам

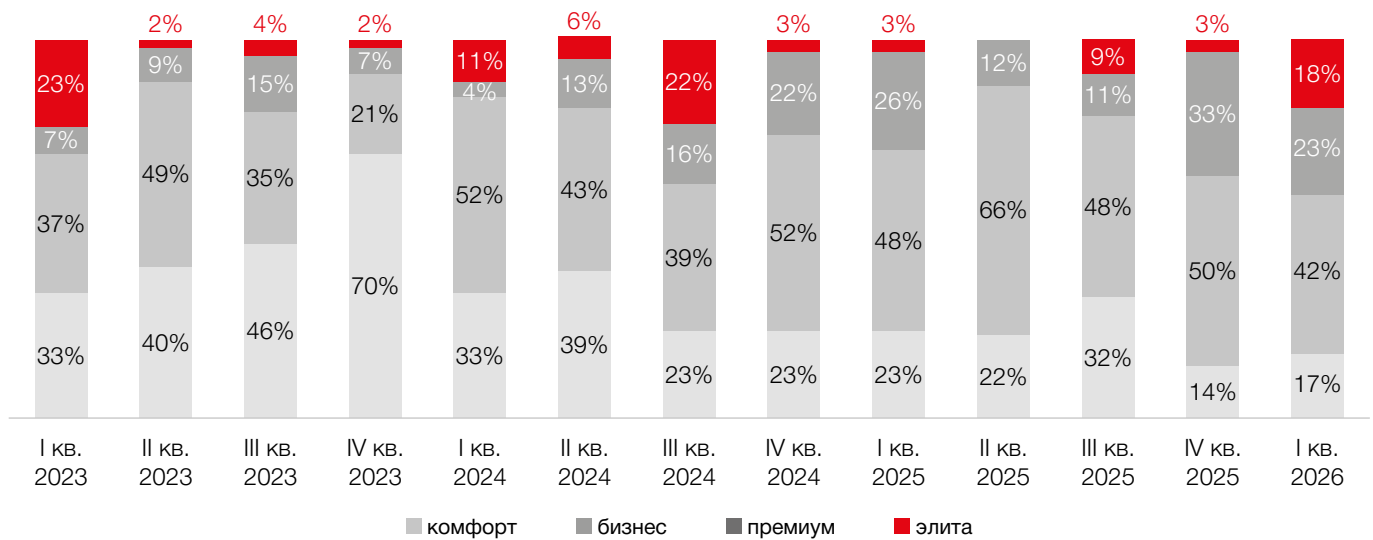


В структуре предложения по округам тройка лидеров не изменилась. Первое место сохранилось за ЦАО, его доля за квартал увеличилась с 16,4% до 16,6%, на втором месте – ЗАО, доля которого за квартал увеличилась с 15,5% до 16,2%. На третьем месте – ЮАО, при этом его доля снизилась с 14,5% до 14,1%. За квартал цены выросли во всех административных округах, кроме ЦАО, где наблюдалась коррекция на -0,8%. Рост показателя варьировался от +0,6% в САО до +9,4% в ЮЗАО. В годовой динамике цены выросли во всех округах, рост составил от 9,1% в ЦАО до 32,3% в ЮВАО.



**Роман Родионцев**  
Директор по развитию

## Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %



## Структура спроса и предложения по классам, %



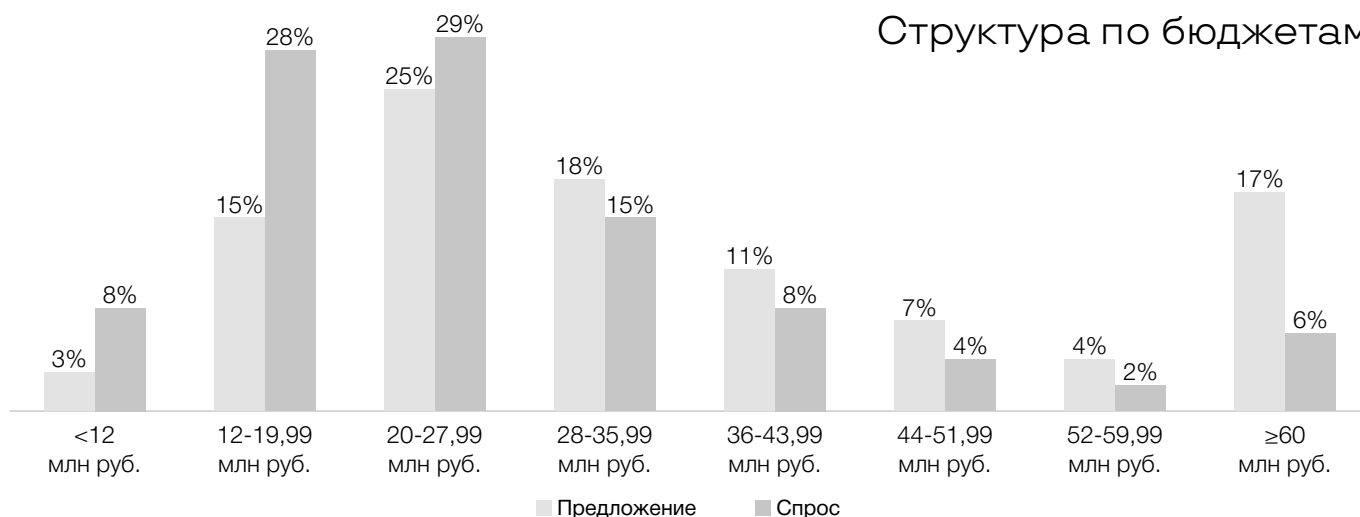
Структуры предложения и спроса за квартал практически не изменились, наблюдались лишь незначительные изменения долей в пределах +/- 1 п.п. в некоторых категориях.

В годовой динамике доля комфорт-класса в предложении продолжала снижаться. По сравнению с I кварталом 2025 года она снизилась ещё на 9 п.п. При этом увеличились доли бизнес-класса (на 2 п.п.) и премиум-класса (на 6 п.п.).

В структуре спроса за год на 2 п.п. снизилась доля комфорт-класса, но при этом на 2 п.п. увеличилась доля жилья бизнес-класса.



## Структура по бюджетам



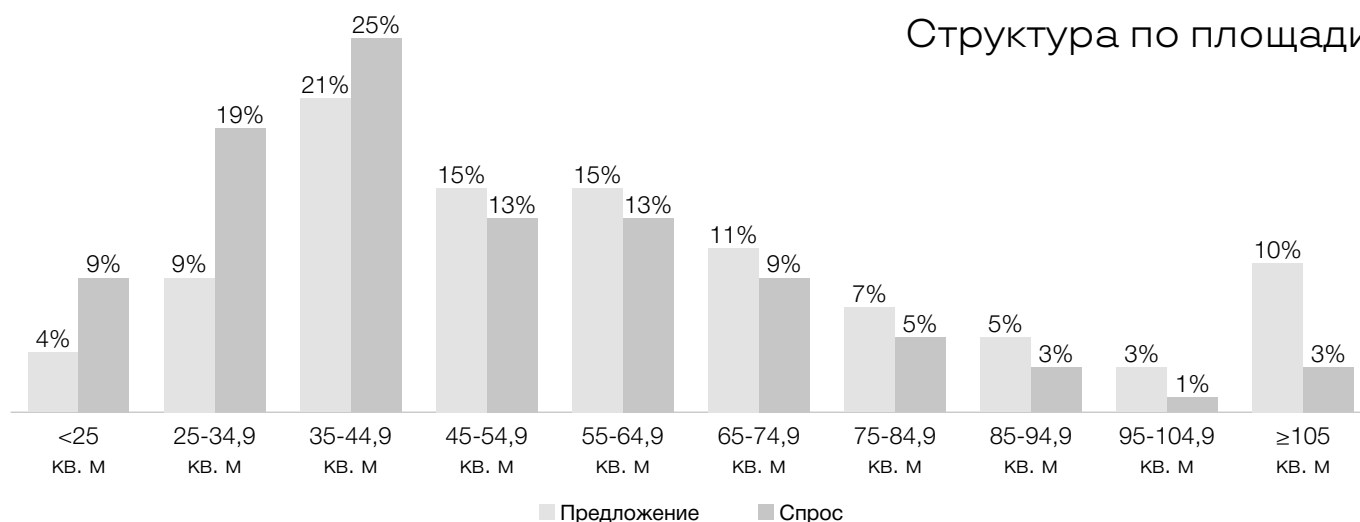
Средний бюджет предложения квартир и апартаментов в I квартале 2026 года составил 54,8 млн руб. По сравнению с предыдущим кварталом он увеличился на 3,0%, за год рост составил 35,4%.

Структура предложения продолжала смещаться в сторону больших бюджетов. И если в IV квартале 2025 года четверть предложения была сосредоточена в категории лотов стоимостью более 44 млн руб. (25%), то в I квартале доля данной категории достигла почти 30%. При этом доля доступных лотов стоимостью до 8 млн руб. снизилась практически до 0%. В связи с этим в отчёте были внесены изменения в распределение предложения по бюджетам, исходя из сложившегося уровня цен на рынке. Минимальной отсечкой для доступных лотов вместо 8 млн руб. будет считаться 12 млн руб., а максимальной – 60 млн руб. вместо 44 млн руб.

Четверть объёма выборки (25%) сосредоточена в категории лотов стоимостью 20-28 млн руб. Достаточно равномерно предложение распределено в бюджетах 28-36 млн руб. (18%) и свыше 60 млн руб. (17%). Доля лотов стоимостью менее 12 млн руб. составляет всего 3%. Основной спрос сосредоточен в категории лотов стоимостью 12-28 млн руб. (57%). Структуры спроса и предложения недостаточно сбалансированы. Наиболее существенный дисбаланс наблюдается в категориях лотов стоимостью до 12 млн руб., 12-20 млн руб. и дороже 60 млн руб.



## Структура по площади

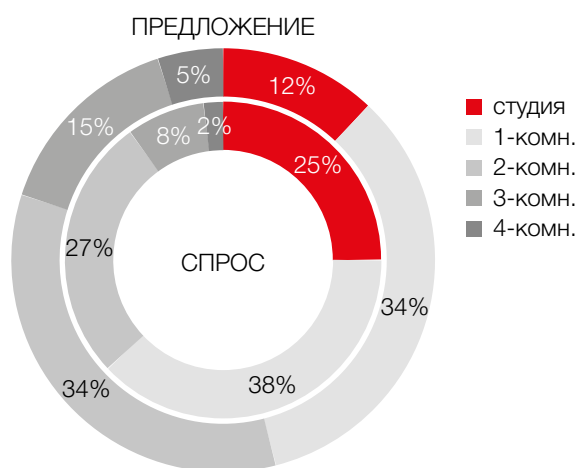


Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении в I квартале 2026 года составила 64,6 кв. м, что выше показателя предыдущего квартала на 0,5%. В годовой динамике средняя площадь лота увеличилась на 9,6%.

Структуры предложения и спроса за квартал не претерпели существенных изменений, фиксировались незначительные колебания долей в пределах +/- 1 п.п. в отдельных диапазонах площадей. Основной спрос (70%) по-прежнему сосредоточен в категории лотов площадью от 25 до 65 кв. м.



## Структура по комнатности



Структура предложения по сравнению с предыдущим кварталом не изменилась, равные доли занимают однокомнатные и двухкомнатные лоты – по 34%.

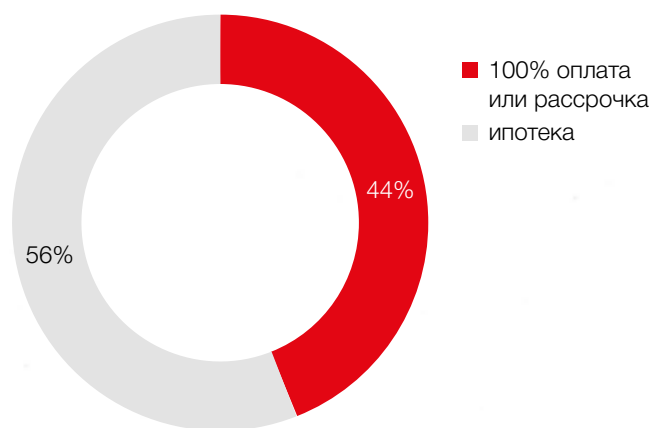
В структуре спроса по-прежнему значительную долю занимают однокомнатные лоты, но их доля за квартал снизилась на 4 п.п. При этом на 2 п.п. в спросе выросла доля студий.



## Структура по форме оплаты



В I квартале 2026 года доля ипотечных сделок в структуре реализованного спроса снизилась на 3,9 п.п. – с 60,2% до 56,3%. В I квартале 2025 года доля ипотеки находилась на уровне 43,0%.





# КВАРТИРЫ

КОМФОРТ-  
КЛАССА

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В I квартале 2026 года на первичном рынке Москвы в реализации находилось 95 жилых комплексов комфорт-класса (включая объекты от городского застройщика), в которых экспонировалось 10,3 тыс. квартир или 522,4 тыс. квадратных метров. Объем предложения жилья массового сегмента продолжает снижение – за квартал он снизился на 0,7%, за год – на 33,8%. Количество квартир в экспозиции сократилось по сравнению с предыдущим кварталом на незначительные 0,4%, по сравнению с I кварталом прошлого года – на 40,5%.

В структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов комфорт-класс переместился со второго на третье место, при этом его доля за квартал увеличилась с 19,6% до 22,2% (без учёта апартаментов).

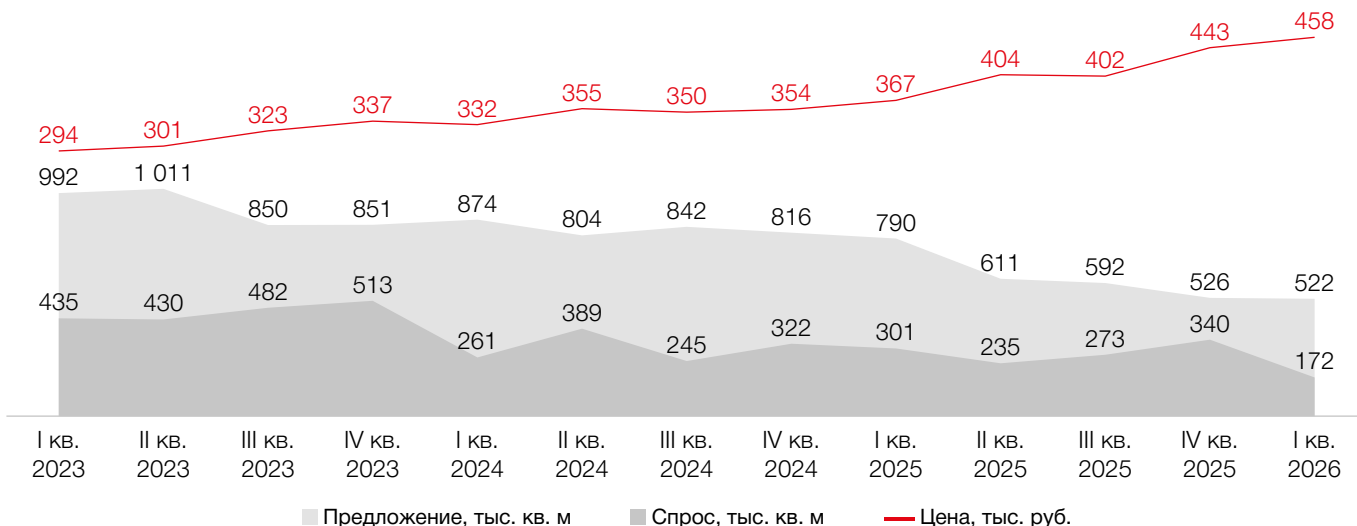
## ЦЕНА

Рост цен замедлился, средневзвешенная цена предложения выросла за квартал на 3,5% и достигла 458,5 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике рост цен составил 24,8%.

## СПРОС

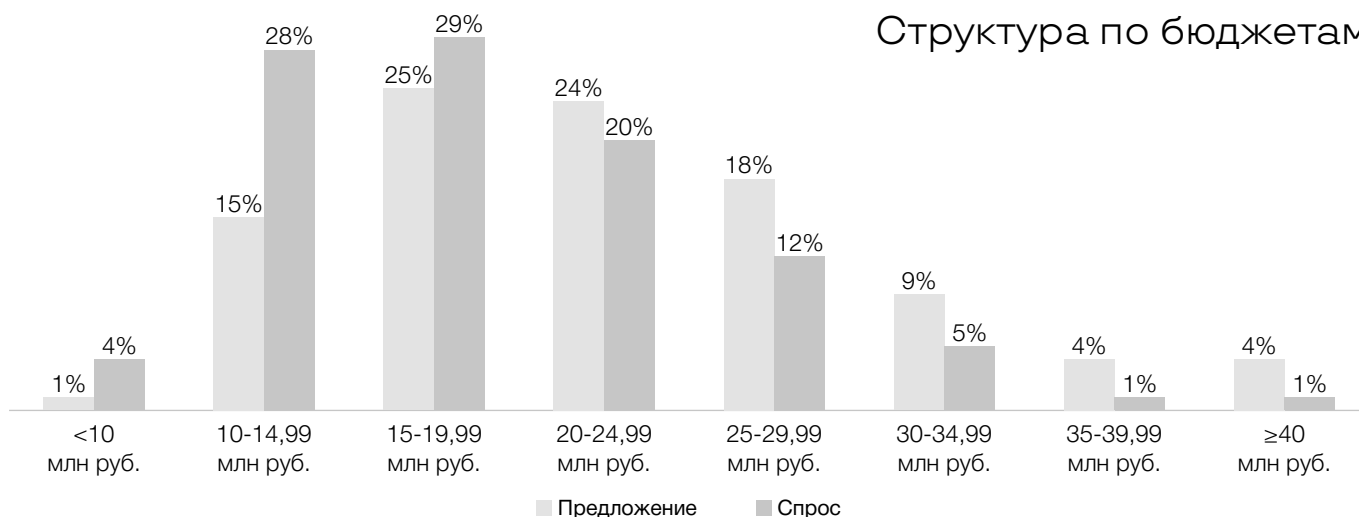
В I квартале 2026 года общий объем реализованного спроса в сегменте квартир комфорт-класса составил 172,3 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом спрос снизился практически в два раза (-49,4%), в годовой динамике снижение составило 42,8%.

### Динамика объёма предложения, спроса и цены



Показатель	I кв. 2026 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	522,4	↓ -0,7%	↓ -33,8%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	172,3	↓ -49,4%	↓ -42,8%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	458,5	↑ 3,5%	↑ 24,8%

## Структура по бюджетам



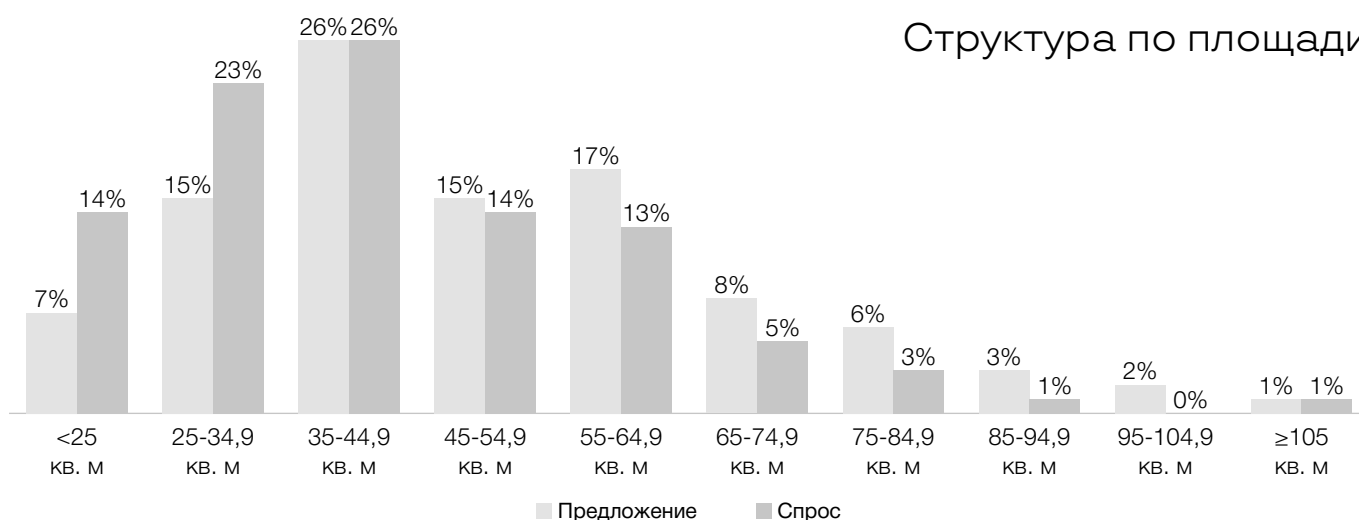
Средний бюджет предложения квартир в комфорт-классе в I квартале 2026 года составил 23,2 млн руб. По сравнению с предыдущим кварталом он вырос на 3,1%. За год рост составил 38,7%.

Как и в целом по Москве, в комфорт-классе структура предложения значительно смещена в сторону больших бюджетов. В связи с этим также были внесены изменения в распределение предложения по бюджетам, исходя из сложившегося уровня цен в сегменте. Минимальная отсечка для доступных лотов вместо 8 млн руб. – 10 млн руб., а максимальная – 40 млн руб. вместо 26 млн руб.

Основной объём предложения квартир комфорт-класса сосредоточен в категории лотов стоимостью от 10 до 30 млн руб. – 82%. В этой же ценовой категории сконцентрирован основной спрос – 89%. На лоты стоимостью до 10 млн руб. приходится всего 1% в предложении и 4% в спросе. Минимальным спросом в I квартале 2026 года пользовались квартиры стоимостью свыше 35 млн руб., доля данной категории в структуре спроса – всего 2%.



## Структура по площади



Средняя площадь квартир комфорт-класса в экспозиции в I квартале 2026 года составила 50,7 кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом показатель не изменился (-0,3% – в пределах погрешности), за год средняя площадь увеличилась на 11,1%.

В структуре предложения по сравнению с предыдущим кварталом на 2 п.п. снизилась доля лотов площадью от 55 до 65 кв. м, в остальных категориях отмечались незначительные изменения долей в пределах +/- 1 п.п.

В структуре спроса существенных изменений не произошло. Основной спрос по-прежнему сосредоточен в категории лотов площадью до 65 кв. м (90%, -2 п.п. за квартал).



## Структура по комнатности

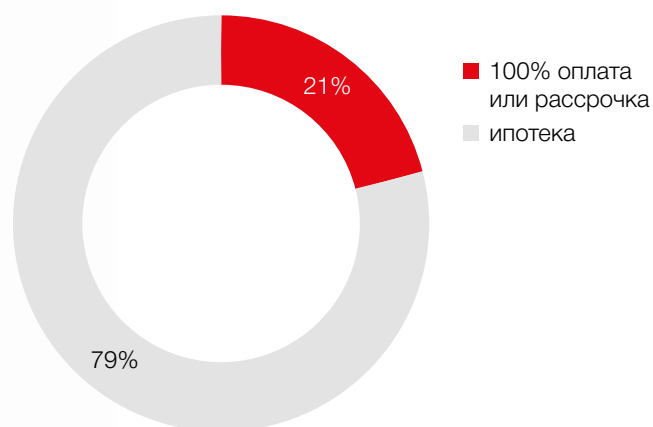


Структура предложения по комнатности по сравнению с предыдущим кварталом не изменилась. По сравнению с I кварталом 2025 года на 8 п.п. сократилась доля студий, при этом выросли доли двухкомнатных и трёхкомнатных квартир – на 4 п.п. каждая.

Основным спросом в I квартале 2026 года пользовались однокомнатные лоты, однако их доля за квартал снизилась на 3 п.п. При этом в структуре спроса на 3 п.п. увеличилась доля студий.



## Структура по форме оплаты



В I квартале 2026 года доля ипотечных сделок в сегменте жилья комфорт-класса снизилась по сравнению с предыдущим кварталом на 0,2 п.п. и составила 78,6%. В I квартале 2025 года доля ипотечных сделок составляла 64,1%.





# КВАРТИРЫ

БИЗНЕС-  
КЛАССА

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В I квартале 2026 года на первичном рынке Москвы в реализации находился 121 жилой комплекс, позиционируемый в бизнес-классе. Объем предложения в сегменте составил 1,05 млн кв. м или 17,3 тыс. квартир. По сравнению с предыдущим кварталом объем экспозиции увеличился на 3,6% в квадратных метрах и на 2,6% в лотах. За год количество квартир в экспозиции снизилось на 5,6%, а суммарный объем в квадратных метрах – на 3,0%. В структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов сегмент бизнес-класса по-прежнему занимает первое место, при этом его доля увеличилась с 44,5% до 44,7% (без учёта апартаментов).

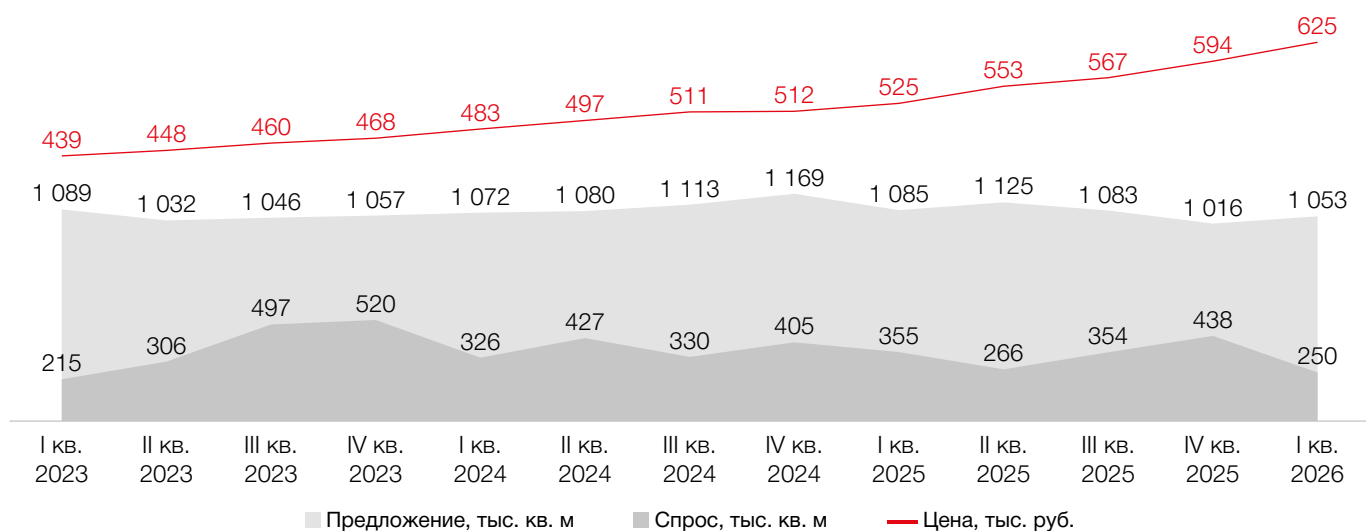
## ЦЕНА

В I квартале в сегменте жилья бизнес-класса рост цен продолжился. За квартал средневзвешенная цена предложения увеличилась на 5,3% и достигла 624,9 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике рост цен составил 19,0%.

## СПРОС

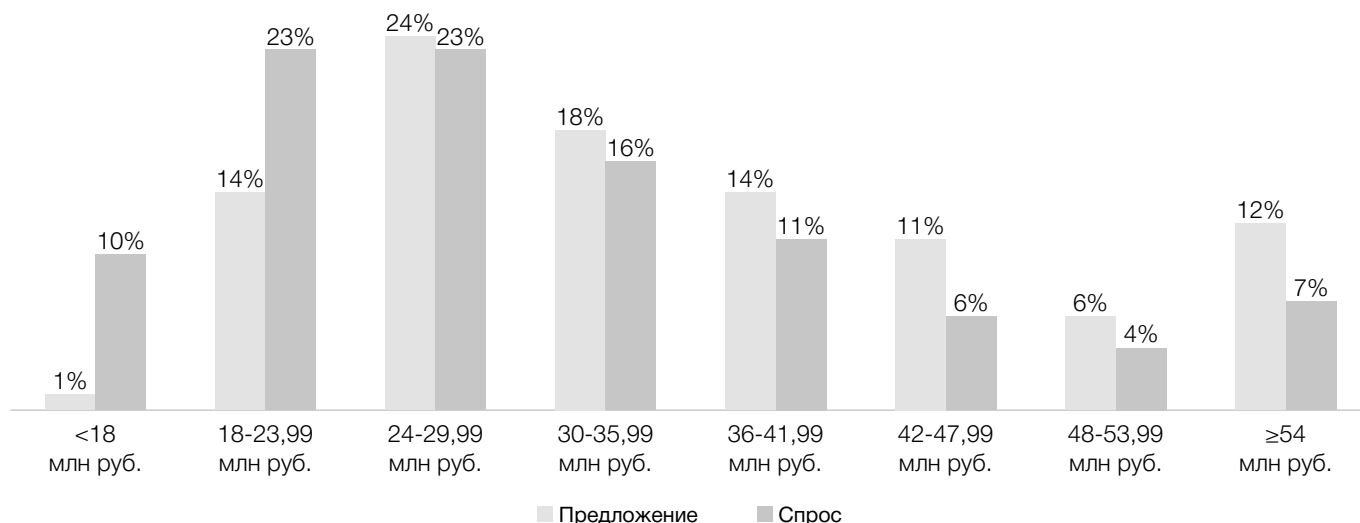
В I квартале 2026 года в сегменте квартир бизнес-класса объем реализованного спроса снизился на 42,8% за квартал и на 29,4% за год. Всего было продано 250,3 тыс. кв. м жилья.

### Динамика объёма предложения, спроса и цены



Показатель	I кв. 2026 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	1052,6	↑ 3,6%	↓ -3,0%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	250,3	↓ -42,8%	↓ -29,4%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	624,9	↑ 5,3%	↑ 19,0%

## Структура по бюджетам



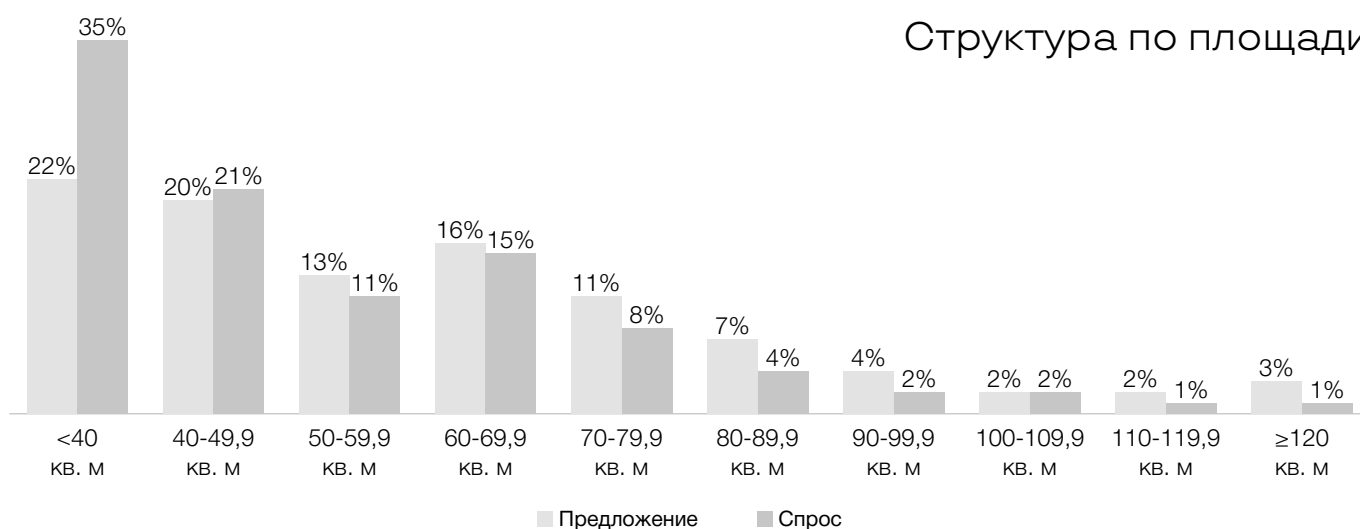
Средний бюджет предложения квартир в проектах бизнес-класса в I квартале 2026 года составил 38,0 млн руб., что выше показателя предыдущего квартала на 6,3%. В годовой динамике средний бюджет увеличился на 22,3%.

Как и в сегменте жилья комфорт-класса, структуры спроса и предложения постепенно смещались в сторону больших бюджетов. В предложении практически не осталось квартир стоимостью до 16 млн руб., поэтому были внесены изменения в распределение предложения по бюджетам, исходя из сложившегося уровня цен в сегменте. Минимальная отсечка для доступных лотов вместо 10 млн руб. – 18 млн руб., а максимальная – 54 млн руб. вместо 46 млн руб.

Почти четверть предложения (24%) сосредоточена в категории лотов стоимостью от 24 до 30 млн руб. Существенная доля (18%) приходится на лоты с бюджетом 30-36 млн руб. Основной спрос в сегменте квартир бизнес-класса сконцентрирован в диапазоне бюджетов до 36 млн руб. (72%).



## Структура по площади



Средняя площадь квартир в проектах бизнес-класса в I квартале 2026 года составила 60,8 кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом этот показатель увеличился на 1,0%, за год средняя площадь выросла на 2,8%.

Структура предложения по сравнению с предыдущим кварталом существенно не изменилась, фиксировались незначительные изменения долей отдельных диапазонов в пределах +/- 1 п.п. В структуре спроса на 4 п.п. снизилась доля лотов площадью до 50 кв. м, но при этом на 4 п.п. увеличилась доля лотов площадью 60-80 кв. м. Основной спрос, как и в предыдущем квартале, приходится на квартиры площадью до 50 кв. м (56%).

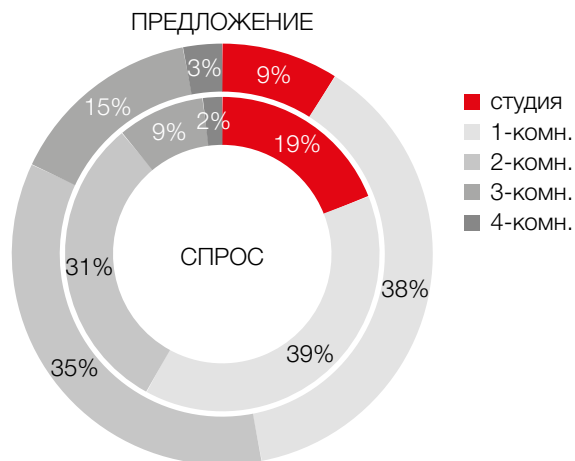


## Структура по комнатности

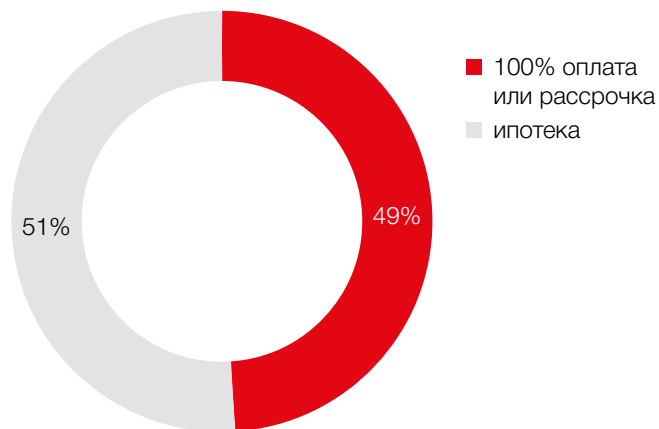


Структура предложения за квартал не претерпела существенных изменений – первое место по-прежнему занимают однокомнатные лоты с долей 38%, на втором месте – двухкомнатные с долей 35%.

В структуре спроса существенную долю также занимают однокомнатные лоты, но их доля за квартал снизилась на 2 п.п. При этом в реализованном спросе на 3 п.п. выросла доля двухкомнатных лотов.




## Структура по форме оплаты



В I квартале 2026 года доля ипотечных сделок в сегменте квартир бизнес-класса снизилась по сравнению с предыдущим кварталом на 5,6 п.п. и составила 51,4%. В I квартале 2025 года данный показатель находился на уровне 33,5%.





# КВАРТИРЫ ПРЕМИУМ- КЛАССА

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В I квартале 2026 года объём предложения в сегменте жилья премиум-класса составил 570,9 тыс. кв. м или 7,0 тыс. квартир в 59 жилых комплексах. По сравнению с предыдущим кварталом объём экспозиции увеличился на 5,6% в квадратных метрах и на 4,9% в лотах. Сегмент обогнал комфорт-класс и занял второе место в структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов, его доля снова выросла – с 23,7% до 24,2% (без учёта апартаментов).

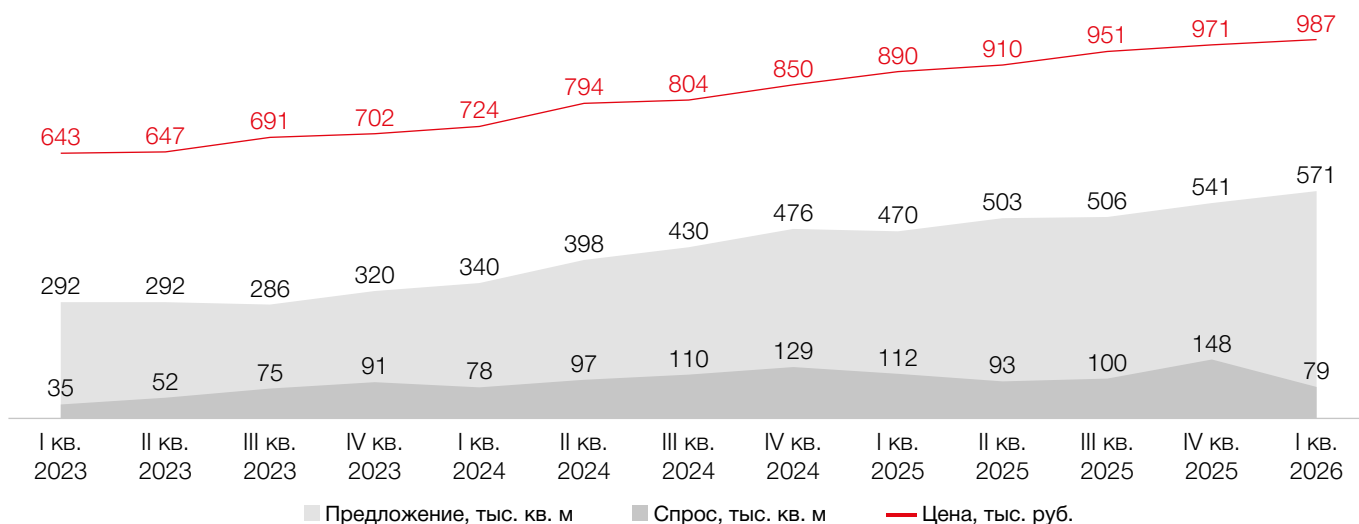
## ЦЕНА

В I квартале 2026 года средневзвешенная цена предложения в сегменте составила 986,8 тыс. руб./кв. м. За квартал она выросла на 1,7%, за год – на 10,8%.

## СПРОС

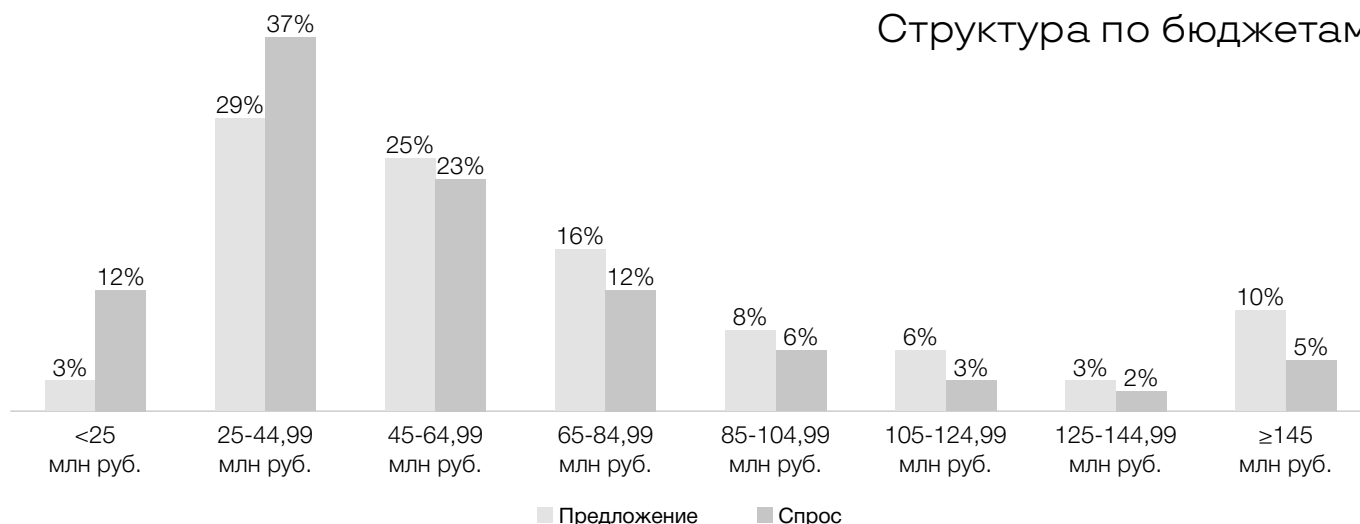
В I квартале 2026 года объём реализованного спроса в сегменте жилья премиум-класса составил 78,8 тыс. кв. м, что на 46,7% ниже показателя предыдущего квартала и на 29,5% ниже показателя I квартала 2025 года.

### Динамика объёма предложения, спроса и цены



Показатель	I кв. 2026 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	570,9	↑ 5,6%	↑ 21,6%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	78,7	↓ -46,7%	↓ -29,5%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	986,8	↑ 1,7%	↑ 10,8%

## Структура по бюджетам



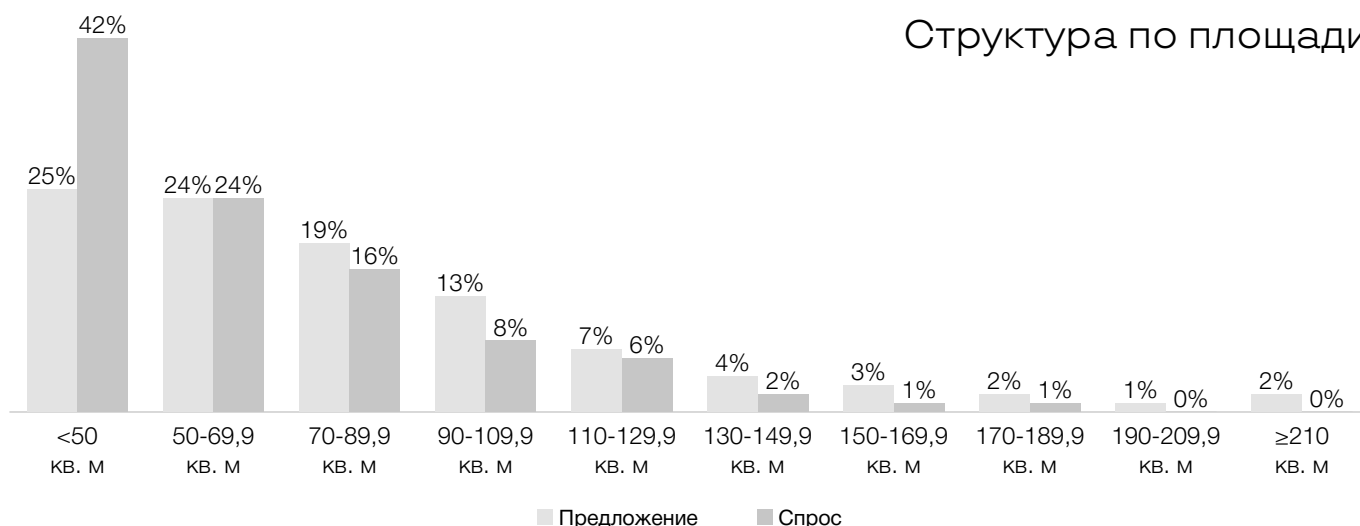
Средний бюджет квартир в проектах премиум-класса составил 80,2 млн руб. По сравнению с предыдущим кварталом он увеличился на 2,3%, за год – на 11,1%.

Как и в остальных классах жилья, в премиальном сегменте структуры предложения и спроса смещаются в сторону высоких бюджетов, в предложении практически не осталось квартир стоимостью менее 20 млн руб., поэтому минимальный бюджет в распределении по бюджетам был установлен на уровне 25 млн руб. вместо 20 млн руб., максимальный – на уровне 145 млн руб. вместо 140 млн руб.

Основной спрос и предложение в сегменте премиальных квартир сосредоточены в категории лотов стоимостью от 25 до 85 млн руб. (70% – в предложении, 72% – в спросе).



## Структура по площади



Средняя площадь квартир в проектах премиум-класса составила 81,3 кв. м. За квартал она увеличилась на незначительные 0,6%, а за год она практически не изменилась (+0,2% – в пределах погрешности).

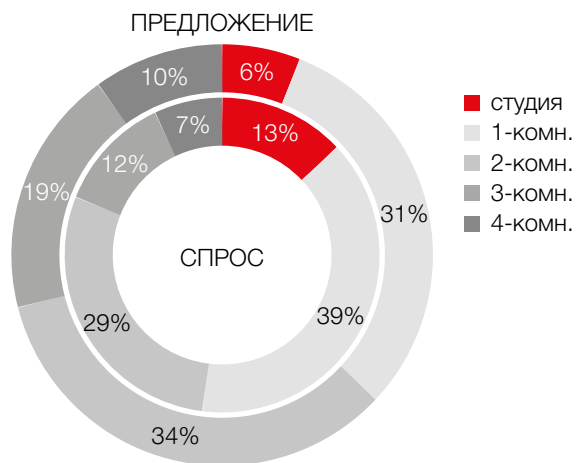
Основное предложение и основной спрос по-прежнему сосредоточены в категории квартир площадью до 110 кв. м (предложение – 81%, спрос – 90%). Структура предложения за квартал не претерпела существенных изменений. В структуре спроса на 5 п.п. увеличилась доля квартир площадью до 50 кв. м, при этом на 3 п.п. снизилась доля квартир площадью от 50 до 70 кв. м.



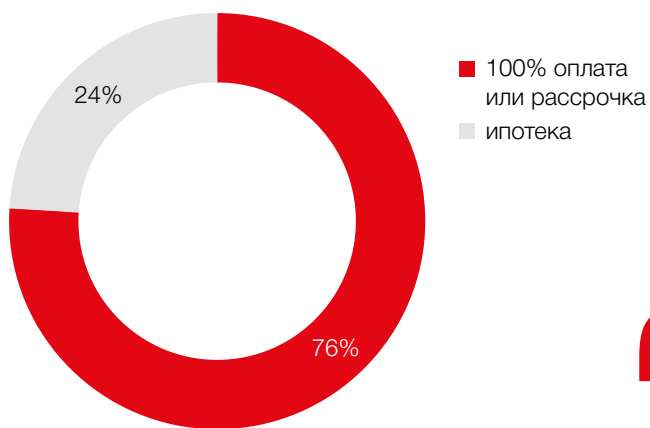
## Структура по комнатности



В структурах предложения и спроса произошли некоторые изменения. В структуре спроса на 4 п.п. увеличилась доля однокомнатных квартир, а в структуре предложения на 3 п.п. выросла доля двухкомнатных. Также в реализованном спросе на 2 п.п. увеличилась доля многокомнатных лотов (4 и более комнат), но при этом сократились доли двухкомнатных и трёхкомнатных – на 2 п.п. и 4 п.п. соответственно.



## Структура по форме оплаты



В I квартале 2026 года доля ипотеки в премиальном сегменте снизилась на 2,5 п.п. и составила 24,1%. В I квартале 2025 года на долю ипотечных сделок приходилось 13,9% реализованного спроса.





ЭЛИТНЫЙ  
СЕГМЕНТ  
КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На рынке элитного жилья в I квартале 2026 года в продаже находилось 38 жилых комплексов, объём предложения в которых составлял 236,1 тыс. кв. м или 1,6 тыс. квартир и апартаментов. По сравнению с предыдущим кварталом объём предложения увеличился на 2,4% по суммарной площади лотов и на 7,1% по количеству лотов в экспозиции. В годовой динамике объём предложения вырос на 5,0% по квадратным метрам и на 8,0% по количеству лотов.

Основной объём предложения в сегменте элитной недвижимости представлен форматом квартир – 88,3% от суммарной площади лотов в экспозиции, их доля в структуре предложения выросла ещё на 0,4 п.п. Доля апартаментов в структуре предложения, соответственно, снизилась на 0,4 п.п. и составила 11,7%.

Первое место по объёму предложения занял Тверской район, его доля за квартал увеличилась с 13,3% до 14,5%. Район Якиманка остался на втором месте, его доля снизилась с 14,6% до 14,3%. Третье место сохранилось за Пресненским районом, доля которого составила 13,2%, снизившись на 0,8 п.п.

---

## ЦЕНА

В I квартале 2026 года в элитном сегменте наблюдалась небольшая ценовая коррекция. По сравнению с предыдущим кварталом средневзвешенная цена предложения снизилась на 1,8% и составила 2,59 млн руб./кв. м, откатившись к уровню III квартала 2025 года. По сравнению с I кварталом 2025 года цена выросла на 10,4%.

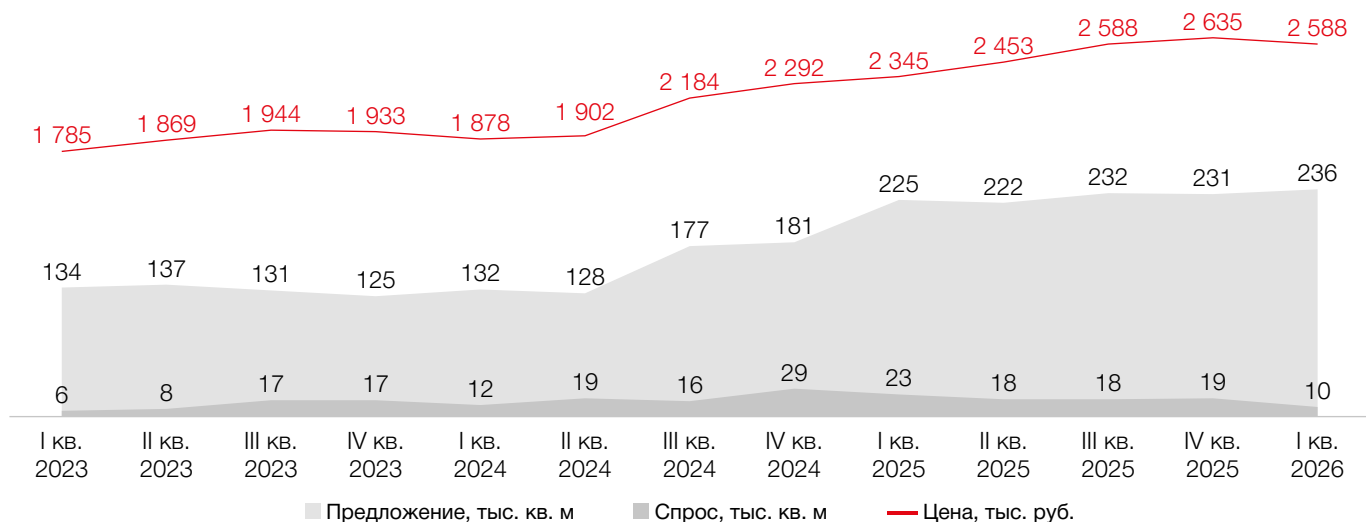
---

## СПРОС

В элитном сегменте в I квартале 2026 года было реализовано 10,4 тыс. кв. м квартир и апартаментов. По сравнению с предыдущим кварталом спрос снизился на 45,7%. В годовой динамике наблюдалось ещё более существенное охлаждение спроса – на 54,0%.

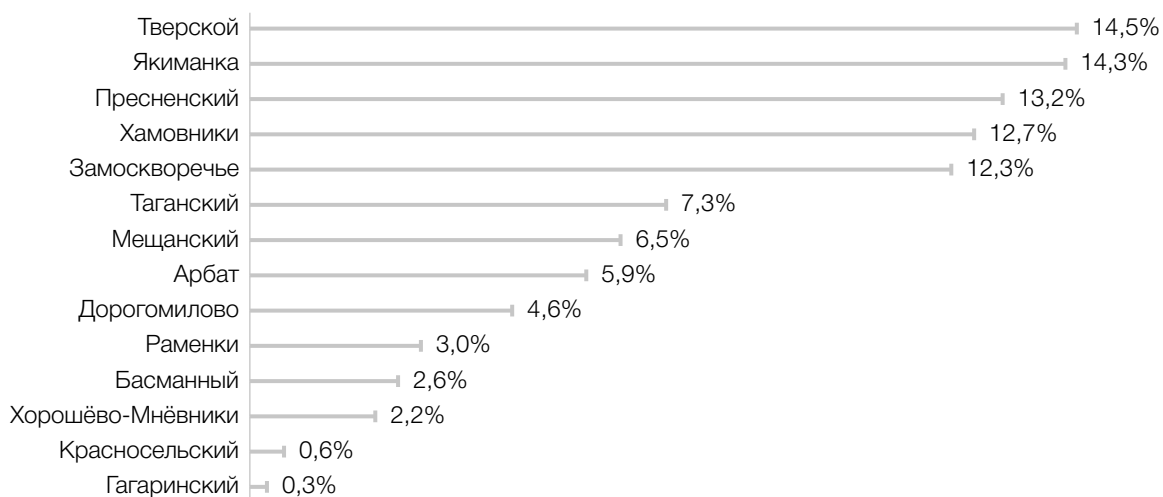


## Динамика объёма предложения, спроса и цены



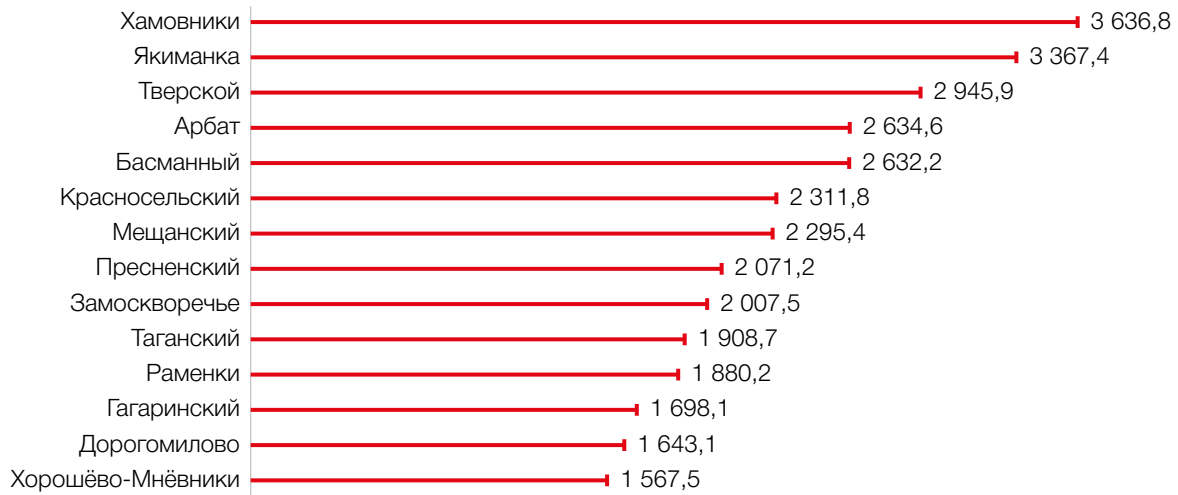
Показатель	I кв. 2026 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	236,1	↑ 2,4%	↑ 5,0%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	10,4	↓ -45,7%	↓ -54,0%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	2588,1	↓ -1,8%	↑ 10,4%

## Структура предложения по районам



“ Первое место по объёму предложения занял Тверской район, его доля за квартал увеличилась с 13,3% до 14,5%. Район Якиманка остался на втором месте, его доля снизилась с 14,6% до 14,3%. Третье место сохранилось за Пресненским районом, доля которого составила 13,2%, снизившись за квартал на 0,8 п.п.

## Средневзвешенная цена по районам, тыс руб./кв. м



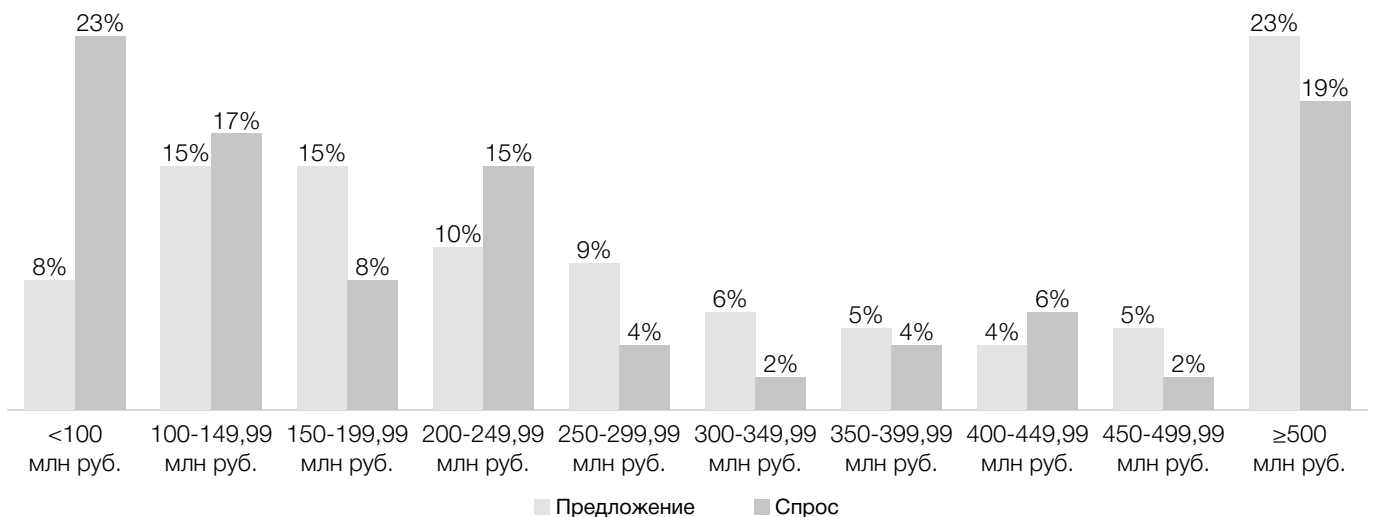
“ Лидерство по средневзвешенной цене предложения в I квартале 2026 года сохранилось за районом Хамовники, где цена за квартал выросла на 2,2% и составила 3,6 млн руб./кв. м. Второе место занял район Якиманка со средневзвешенной ценой 3,4 млн руб. (+4,1% за квартал). Тверской район сместился на третье место, цена предложения в нём снизилась по сравнению с предыдущим кварталом на 16,3% и составила 2,9 млн руб.

Рост цен по сравнению с предыдущим кварталом зафиксирован в большинстве районов, где представлены элитные проекты. Наиболее высокий рост наблюдался в районе Арбат (+8,6%). Снижение цен зафиксировано в шести районах, размер коррекции варьировался от -1,6% в районе Хорошёво-Мнёвники до -36,0% в Гагаринском районе, где в прошлом квартале стартовал первый элитный проект.

В годовой динамике рост цен наблюдался во всех районах, кроме Басманного, где цена предложения снизилась на 13,9%. Рост цен по сравнению с I кварталом 2025 года варьировался от незначительных +0,4% в Тверском районе до +44,9% в районе Арбат.

”

## Структура по бюджетам



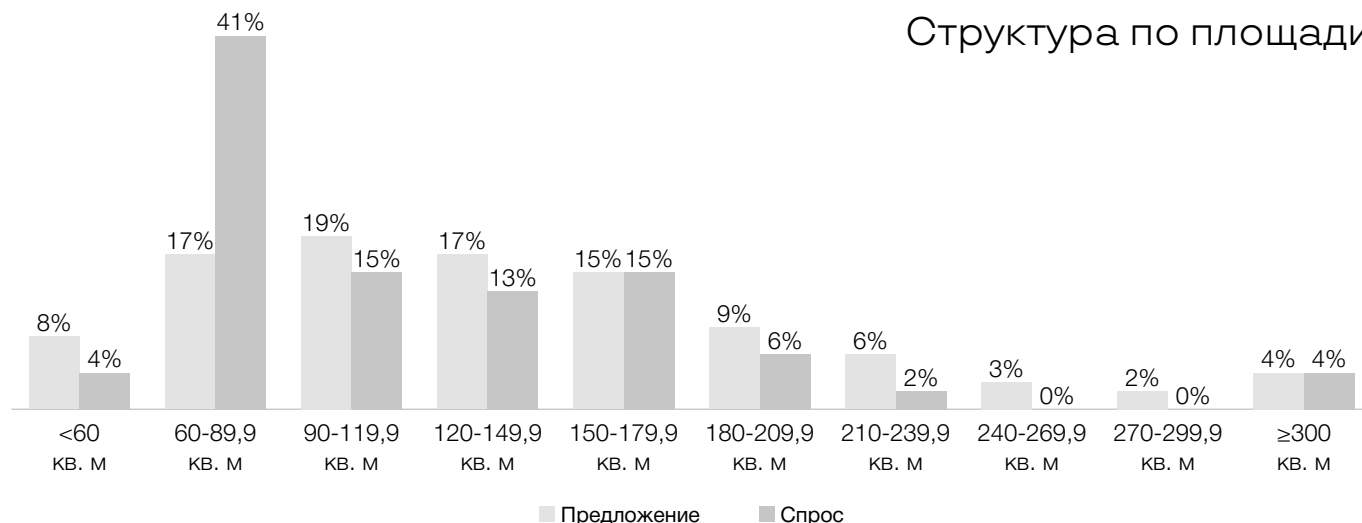
“ Средний бюджет предложения в новостройках элитного сегмента в I квартале 2026 года составил 377,7 млн руб. Относительно предыдущего квартала данный показатель снизился на 6,1%, относительно аналогичного периода прошлого года – вырос на 7,3%.

В структуре предложения относительно предыдущего квартала на 8 п.п. выросла доля лотов стоимостью до 200 млн руб. При этом доля наиболее дорогих лотов стоимостью свыше 500 млн руб. снизилась на 2 п.п. В структуре спроса на 10 п.п. выросла доля лотов стоимостью до 150 млн руб. и на 6 п.п. – доля лотов стоимостью свыше 500 млн руб. При этом на 18 п.п. снизилась доля лотов в бюджете 150-350 млн руб.

В I квартале существенная доля спроса приходилась на лоты стоимостью до 150 млн руб. (40%).

”

## Структура по площади



Средняя площадь предложения в новостройках элитного сегмента в I квартале 2026 года составила 145,9 кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом показатель снизился на 4,4%, а за год – на 2,8%.

Наибольшим спросом в элитном сегменте в I квартале 2026 года пользовались лоты площадью 60-90 кв. м, на них приходится 41% сделок, при этом их доля за квартал выросла на 24 п.п. На 8 п.п. в структуре спроса выросла доля лотов площадью 150-180 кв. м. Доли остальных категорий снижались, особенно заметное снижение наблюдалось в категории лотов площадью до 60 кв. м – на 11 п.п.

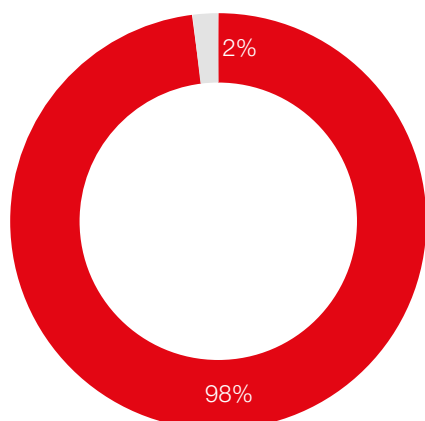
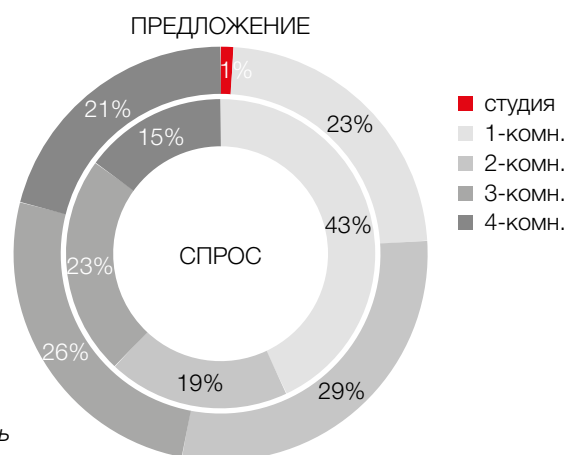


## Структура по комнатности



Предложение в элитном сегменте по-прежнему достаточно равномерно распределено между всеми типами лотов, за исключением студий – их доля в экспозиции сохраняется на уровне 1%. Относительно предыдущего квартала на 2 п.п. увеличилась доля однокомнатных лотов, а доля многокомнатных (4 и более комнат), напротив, снизилась на 2 п.п.

В структуре реализованного спроса в I квартале 2026 года наблюдались существенные изменения: доля однокомнатных лотов достигла 43%, увеличившись за квартал на 15 п.п. Также увеличилась в сделках доля двухкомнатных лотов – на 7 п.п. При этом на 19 п.п. сократилась доля многокомнатных лотов и на 3 п.п. – доля студий. Доля трёхкомнатных лотов не изменилась.



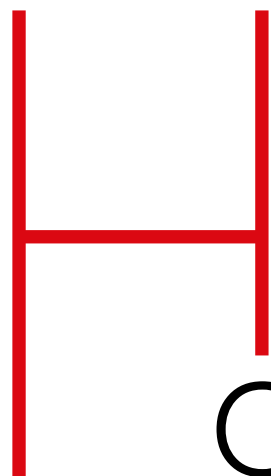
- 100% оплата или рассрочка
- ипотека



В элитном сегменте доля сделок с ипотекой в I квартале 2026 года снизилась на 1 п.п. и составила 2,4%. В I квартале 2025 года все сделки закрывались по 100% оплате или рассрочке, без использования ипотечного кредитования.



## Структура по форме оплаты



Н

ОВОСТРОЙКИ

НОВОЙ МОСКВЫ





## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В I квартале 2026 года на рынке новостроек Новой Москвы объём предложения уменьшился по сравнению с предыдущим кварталом на 6,5% и составил 528,7 тыс. кв. м. В годовой динамике объём предложения сократился на 37,4%. В настоящий момент в экспозиции представлено 10,1 тыс. квартир и апартаментов. Темпы выхода нового предложения по сравнению с предыдущим кварталом значительно увеличились – в реализацию вышло 41,9 тыс. кв. м жилья. Это примерно в 3 раза больше, чем в IV квартале 2025 года (+231,1%) и почти в 2,5 раза больше (+135,8%), чем в I квартале 2025 года. Новое предложение на 95% состоит из жилья комфорт-класса и на 5% – из квартир стандарт-класса.

---

## ЦЕНА

В I квартале 2026 года рост цен замедлился. По сравнению с предыдущим кварталом средневзвешенная цена предложения увеличилась на 1,6% и достигла 337,6 тыс. руб./кв. м. За год цена выросла на 27,8%.

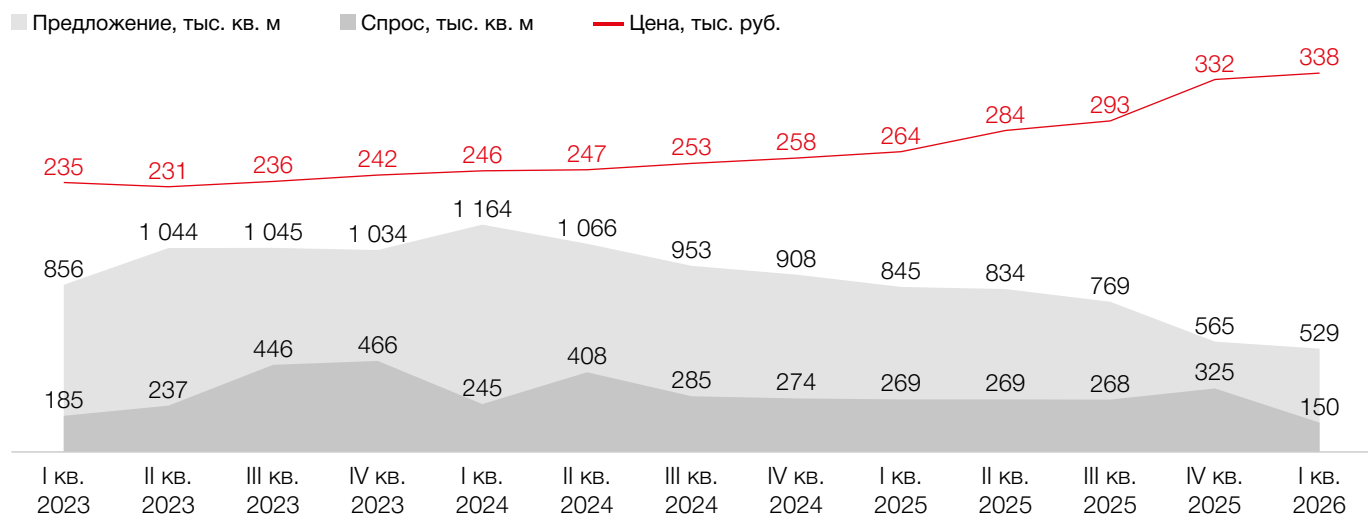
В комфорт-классе за квартал цена выросла на 1,9% и составила 327,9 тыс. руб./кв. м. В бизнес-классе цена увеличилась на 3,4% и составила 379,8 тыс. руб./кв. м. В стандарт-классе средневзвешенная цена существенно выросла по сравнению с предыдущим кварталом – на 31,1% и достигла 266,9 тыс. руб./кв. м. В премиум-классе цена находится на уровне 463,5 тыс. руб./кв. м (+0,6% за квартал).

---

## СПРОС

В I квартале 2026 года было реализовано 149,5 тыс. кв. м жилья. По сравнению с предыдущим кварталом, объём реализованного спроса уменьшился в половину – на 54%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года снижение составило 44,4%.

## Динамика объёма предложения, спроса и цены



Показатель	I кв. 2026 г.	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. кв. м	528,7	↓ -6,5%	↓ -37,4%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	149,5	↓ -54,0%	↓ -44,4%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	337,6	↑ 1,6%	↑ 27,8%

## Новое предложение I квартала 2026 года

### Комфорт-класс

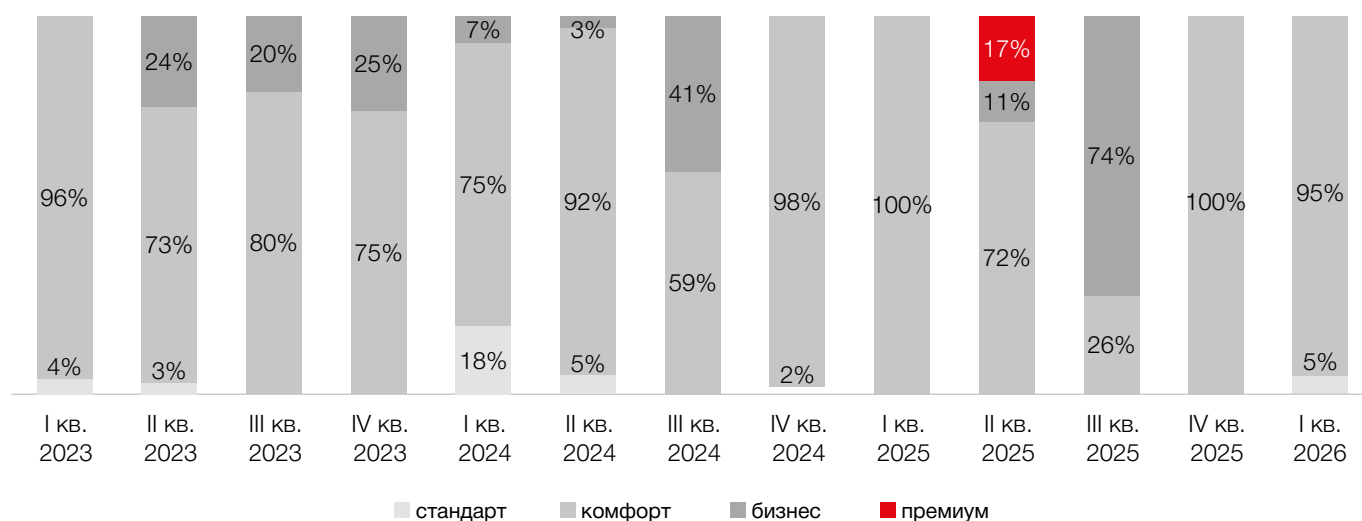
- ЖК «Бунинская набережная» (корп. 2.6/1.5)
- ЖК «Литературный Квартал»
- ЖК «Ольховый квартал» (корп. 1)
- ЖК «Саларьево Парк» (корп. 69-3-69-5, 82.1, 82.3)
- ЖК «Троицкий» (корп. 1-5)

### Стандарт-класс

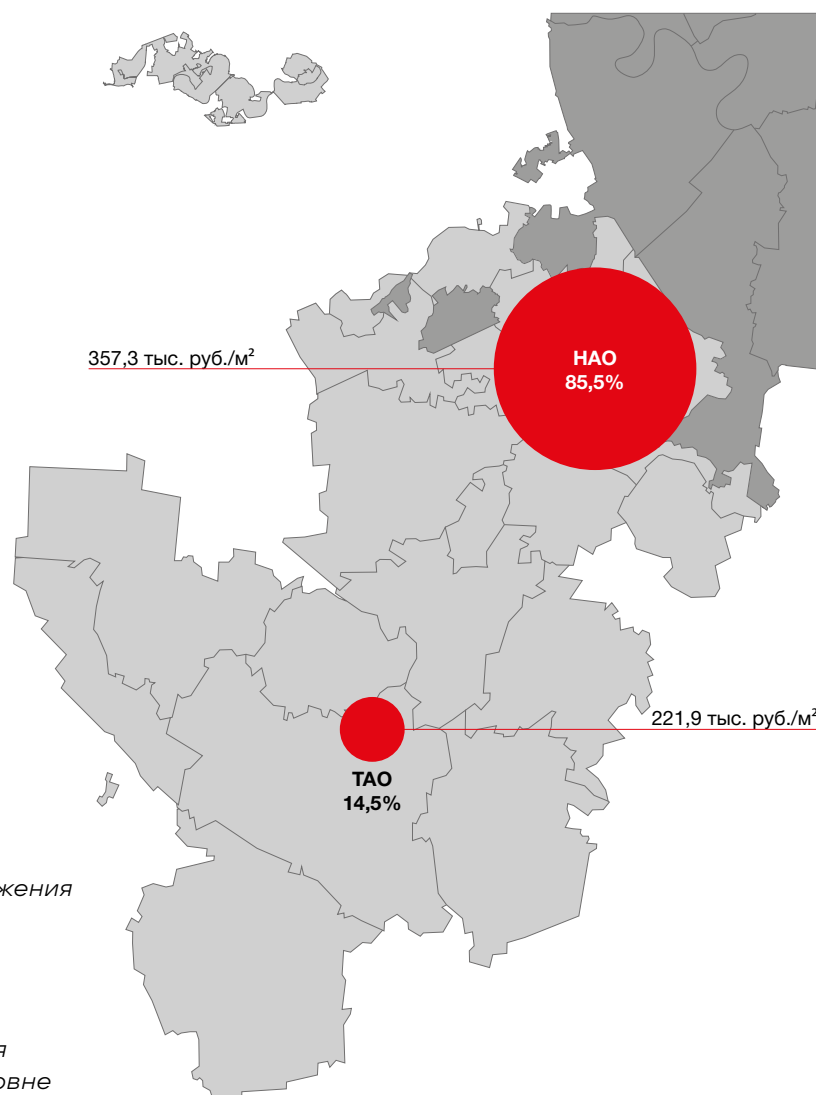
- ЖК «Первый Московский» (квартал 11 корп. 5)



## Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %



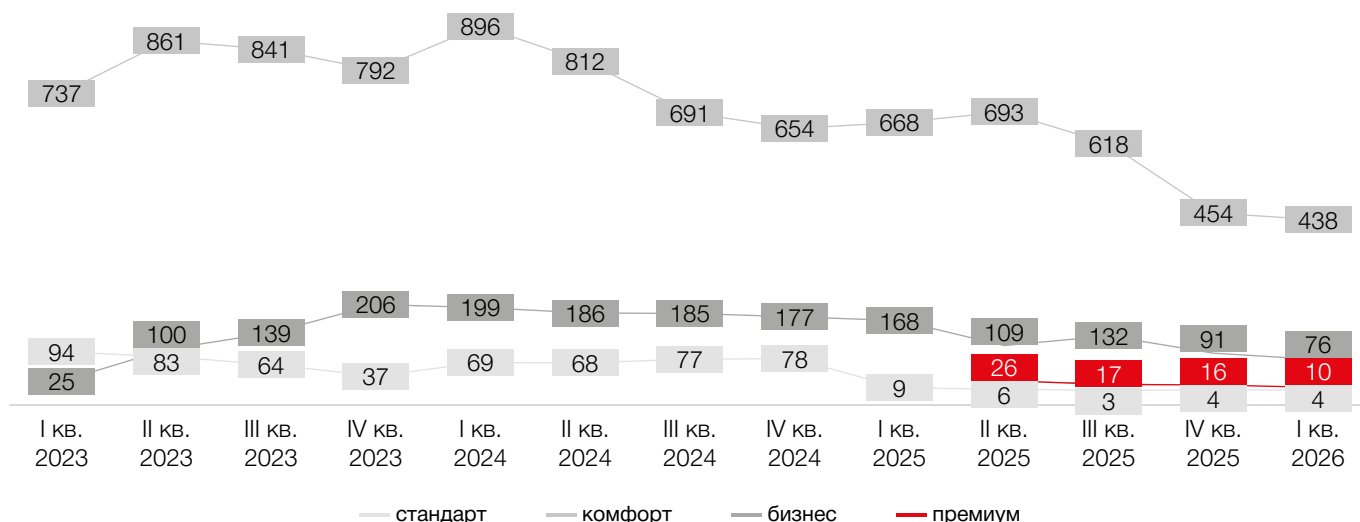
## Общая структура предложения по округам



В I квартале 2026 года структура предложения по округам несколько изменилась. По-прежнему основной объём экспозиции (85,5%) сосредоточен в Новомосковском административном округе, но его доля сократилась на 4,4 п.п. Средневзвешенная цена предложения в НАО находится на уровне 357,3 тыс. руб./кв. м (+4,2% за квартал, +31,5% за год), в ТАО – 221,9 тыс. руб./кв. м (-6% за квартал, +56,0% за год).

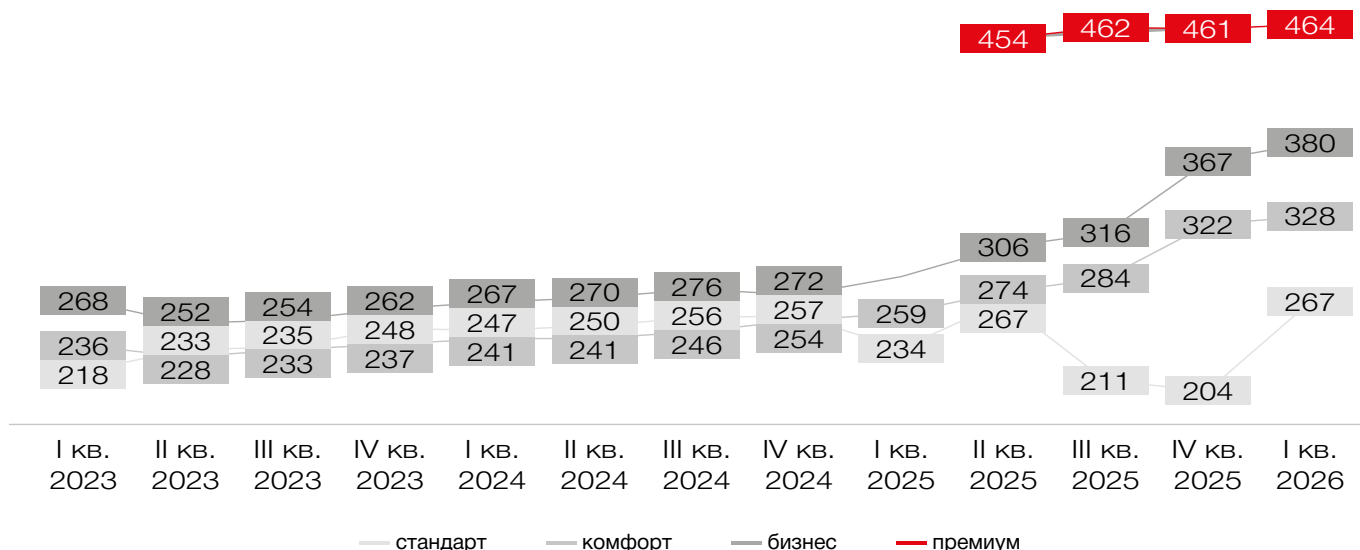


## Динамика объёма предложения по классам, тыс. кв. м



“ Предложение стандарт-класса составило 3,7 тыс. кв. м (-9,1% за квартал, при этом снижение за год составило -57,8%). Предложение жилья комфорт-класса за квартал снизилось на 3,4% и составило 438,4 тыс. кв. м, в годовой динамике объём снизился на 34,3%. Объём предложения жилья бизнес-класса за квартал снизился на 16,1%, а в годовой динамике он сократился на 54,7%. Объём премиум-сегмента за квартал уменьшился на 36,6%.”

## Динамика средневзвешенной цены предложения по классам, тыс. руб./кв. м

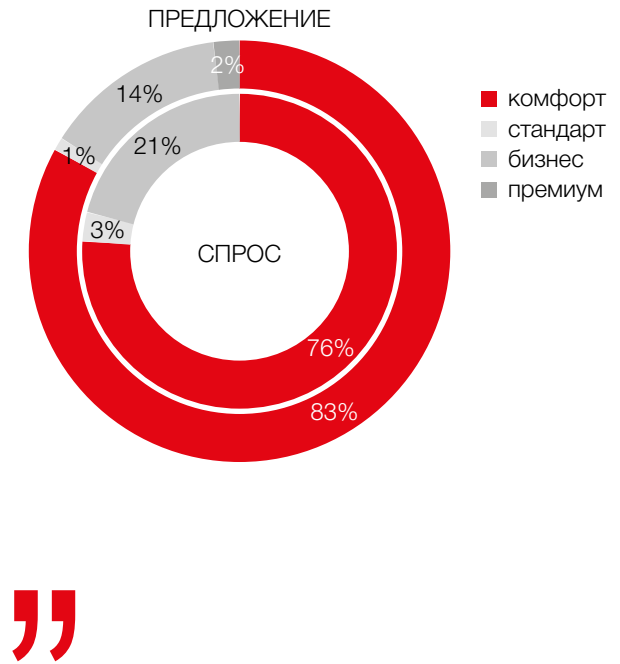


“ Цена квадратного метра жилья стандарт-класса в I квартале 2026 года составила 266,9 тыс. руб./кв. м. Это на 31,1% больше, чем в предыдущем квартале и на 14,0% выше показателя I квартала 2025 года. Средневзвешенная цена предложения комфорт-класса составила 327,9 тыс. руб./кв. м. За квартал цена увеличилась на 1,9%, за год – на 26,5%. В бизнес-классе цена достигла 379,8 тыс. руб./кв. м, квартальный рост составил 3,4%, годовой – 33,3%. Средневзвешенная цена премиального сегмента за квартал незначительно увеличилась (+0,6%) и составила 463,5 тыс. руб./кв. м.”

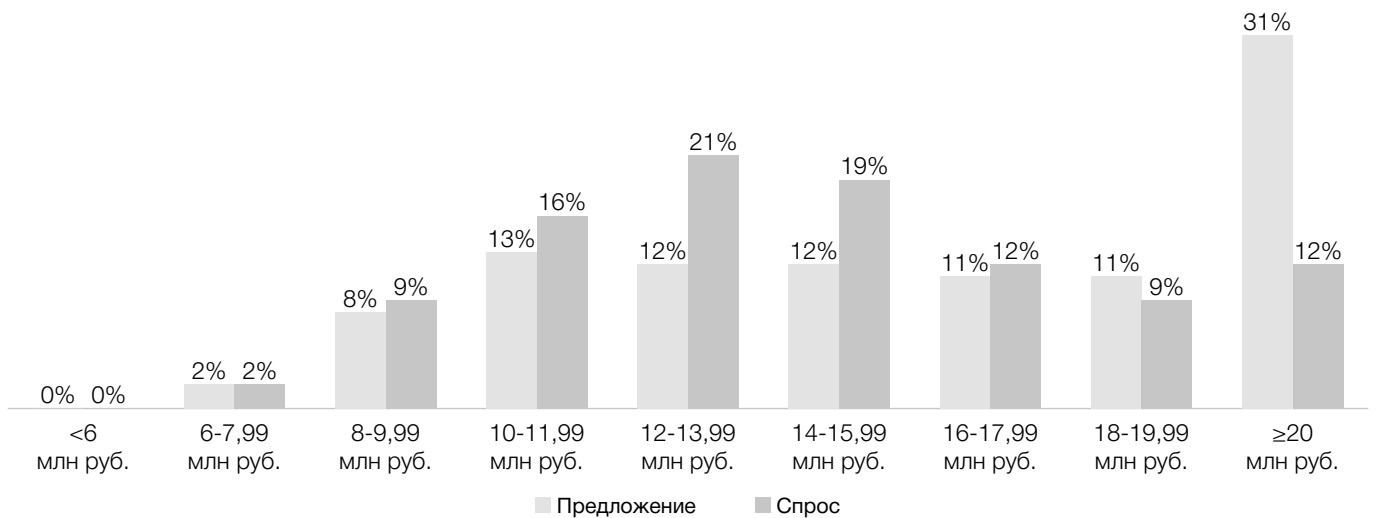
## Структура по классам



Наибольшую долю в предложении и спросе занимает комфорт-класс. Его доля составляет 76% в спросе и 83% в предложении. За квартал доля данного класса в предложении увеличилась на 3 п.п., а в спросе уменьшилась на 4 п.п. Доля стандарт-класса составляет 1% в предложении и 3% в спросе. Бизнес-класс занимает 14% в предложении, 21% в спросе. При этом его доля в предложении за квартал снизилась на 2 п.п., а в спросе увеличилась на 1 п.п. В предложении также представлен премиум-класс с долей 2%.



## Структура по бюджетам



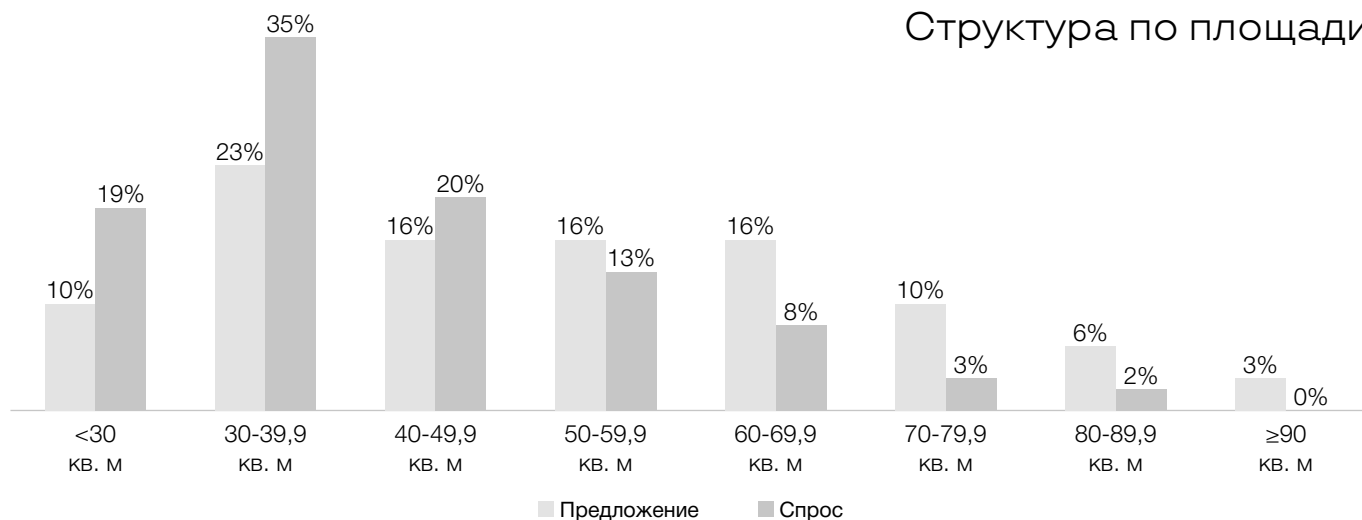
Средний бюджет предложения квартир и апартаментов в I квартале 2026 года составил 17,7 млн руб., что на 2,8% выше показателя прошлого квартала и на 40,8% выше, чем в I квартале 2025 года.

Структура сместилась в сторону более дорогих лотов. За год в предложении существенно увеличилась доля лотов стоимостью более 20 млн рублей (+26 п.п.), как за счёт высокого спроса на более доступные лоты и их последующего вымывания из объёма предложения, так и за счёт общерыночного роста цен.

В целом можно отметить сложившийся дисбаланс спроса и предложения: основную долю в структуре спроса занимают лоты стоимостью от 10 до 18 млн рублей – 68%, в предложении их доля составляет менее половины – 48%. В экспозиции наблюдается дефицит доступных предложений и полностью отсутствуют лоты стоимостью до 6 млн руб.



## Структура по площади



В I квартале 2026 года средняя площадь квартир и апартаментов в предложении составила 52,4 кв. м, за квартал она увеличилась на 1,1%, а за год на 10,2%.

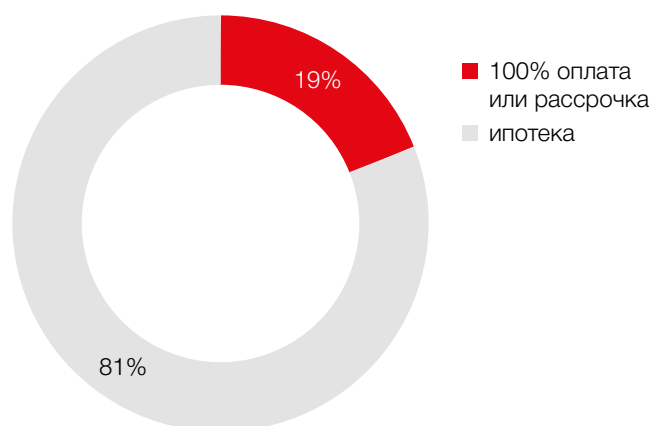
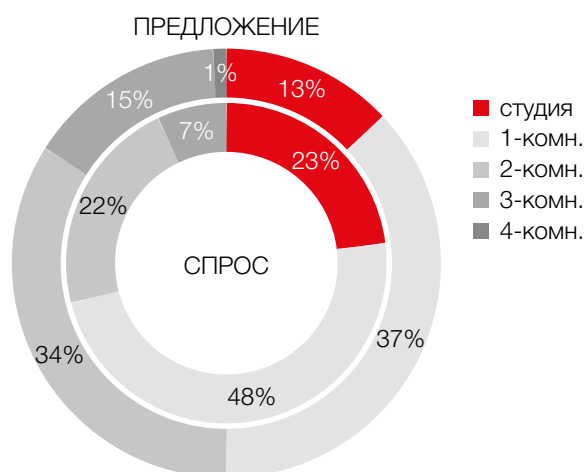
Популярностью пользуются лоты площадью до 30 кв. м и от 30 до 60 кв. м, их доля в спросе составляет 19% и 68% соответственно. Значительная часть предложения сосредоточена в категории лотов от 30 кв. м до 70 кв. м (71%).



## Структура по комнатности



Как и в предыдущем квартале, наибольшую долю в предложении занимают однокомнатные и двухкомнатные лоты. Наибольшим спросом пользуются однокомнатные, студии и двухкомнатные. В структуре предложения доля 1-комн. лотов уменьшилась на 1 п.п., а доля 2-комн. увеличилась на 3 п.п., доля студий снизилась на 1 п.п. В структуре спроса зафиксировано увеличение доли 1-комн. квартир и студий – на 3 и 1 п.п. соответственно и снижение доли двухкомнатных лотов (на 4 п.п.).



## Структура по форме оплаты



В I квартале 2026 года доля сделок с использованием ипотечных средств увеличилась на 2,5 п.п. и составила 81,3%, в годовой динамике она увеличилась на 27,3 п.п. В I квартале 2025 года она составляла 54%. Сделки по 100% оплате и рассрочке сократились с 21,2% до 18,7% за квартал. За год изменения по данной форме оплаты составили - 27,3 п.п. (46% в I квартале 2025 года).





# Н ОВОСТРОЙКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Территория Московской области обширна и состоит из 60 административно-территориальных единиц и муниципальных образований.

Стоит отметить, что наиболее высокая деловая активность, включая девелопмент, сосредоточена на территориях в пределах 30 км от МКАД, в связи с этим в рамках раздела рассматривается рынок Московской области в пределах ЦКАД.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объём предложения на первичном рынке жилой недвижимости Московской области внутри ЦКАД в I квартале 2026 года стабилизировался на уровне 1,84 млн кв. м, однако в годовой динамике отмечается снижение объёма на 15,9%. По итогам квартала девелоперы вывели на рынок 177,3 тыс. кв. м жилья в новых корпусах и проектах (на 3% больше, чем в предыдущем квартале и на 24% больше в годовой динамике). В структуре нового предложения 91% составил комфорт-класс, 7% – стандарт-класс и 2% – бизнес-класс.

Предложение новостроек представлено в 189 жилых комплексах и насчитывает 39,0 тыс. лотов (-0,8% к предыдущему периоду и -19,2% за год).

По итогам квартала объём экспозиции увеличился только в комфорт-классе (+1,6% к предыдущему кварталу). Во всех остальных сегментах объём сократился: в стандарт-классе – на 4,2%, в бизнес-классе – на 3,9%, в премиум-классе – на 18,5%. В годовой динамике объём предложения в комфорт-классе сократился на 20,9%, в стандарт-классе – на 9,1%. Предложение в бизнес-классе за год увеличилось на 69,9%.

## ЦЕНА

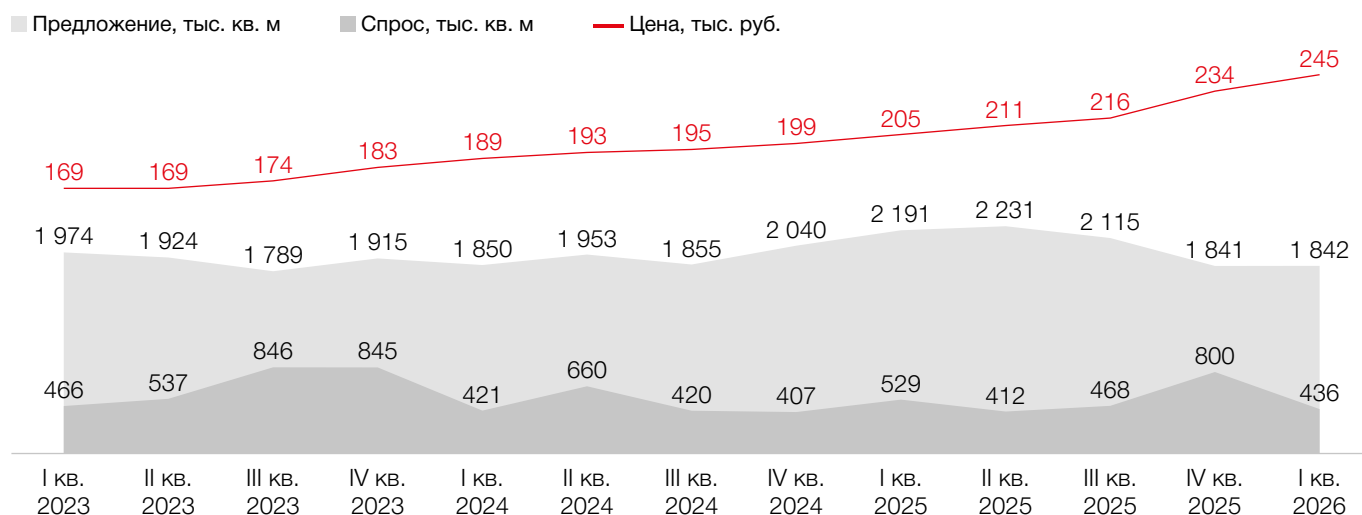
Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области в I квартале 2026 года увеличилась на 5,1% и достигла 245,5 тыс. руб./кв. м. За год прирост составляет 19,6%. Цены выросли во всех сегментах: в стандарт-классе – до 213,6 тыс. руб./кв. м (на 5,1% за квартал и на 14,9% за год), в комфорт-классе – до 247,5 тыс. руб./кв. м (на 4,8% за квартал и на 20,0% за год), в бизнес-классе – до 293,7 тыс. руб./кв. м (на 9,9% за квартал и на 5,1% за год). Средневзвешенная цена предложения в премиум-классе за квартал увеличилась на 6,1% и составила 318,0 тыс. руб./кв. м (годом ранее предложение премиум-класса на рынке Московской области отсутствовало).



## СПРОС

В I квартале 2026 года на первичном рынке Московской области реализованный спрос составил 435,9 тыс. кв. м, что на 45,5% меньше по сравнению с предыдущим кварталом и на 17,6% меньше в годовой динамике.

### Динамика объёма предложения, спроса и цены



Показатель	I кв. 2026 г.	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. кв. м	1842,0	↑ 0,1%	↓ -15,9%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	435,9	↓ -45,5%	↓ -17,6%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	245,5	↑ 5,1%	↑ 19,6%

“ Рост цен предложения по итогам квартала носит частично инерционный характер после всплеска спроса в предыдущем квартале. Объёмы предложения в рамках уже строящихся проектов регулируются девелоперами, при этом рост цен экспозиции позволяет придерживаться целевых показателей, заложенных в моделях проектного финансирования, и стимулировать продажи при помощи скидок.

”

# Новое предложение I квартала 2026 года

## Комфорт-класс, квартиры

- «1-й Химкинский» (корп. 2.1)
- «1-й Южный» (корп. 11)
- «Аникеевский» (корп. 9)
- «Аристов берег»
- «Белая Дача Парк» (корп. 22.1, 22.2)
- «Восточное Бутово» (корп. 43)
- «Вязёмы Парк» (корп. 2)
- «Городской Бор»
- «Гранд Комфорт-3»
- «Квартал героев» (корп. 611)
- «Мега Кварталы»
- «Мечта» (Квартал Пенне птиц корп. 3)
- «Новоград Монино» (корп. 15, 16)
- «Оптима на Текстильщиков»
- «Пахра Сити»
- «Прибрежный парк» (корп. 11.1, 11.2)
- «Сердце Лыткарино»
- «Смарт Квартал Лесная отрада» (участок 2 корп. 5)
- «Союзный» (корп. 4)
- «Ценности» (корп. Гармония)

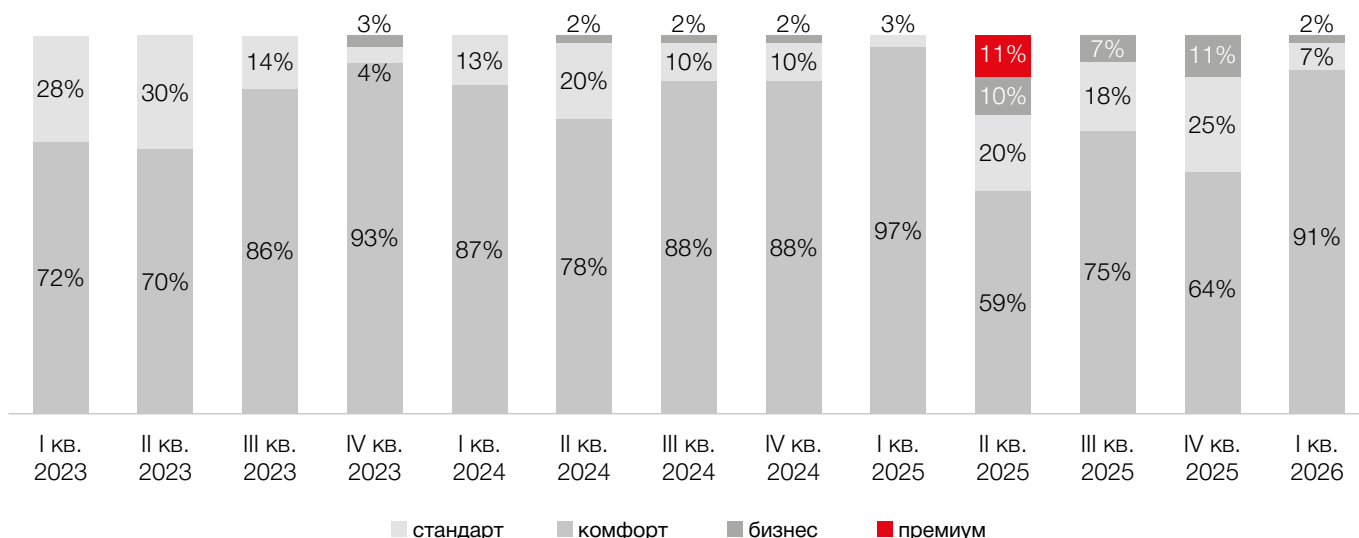
## Стандарт-класс, квартиры

- «Архитектурный пригород Южная долина» (корп. 31, 34)
- «Северный квартал» (корп. 4)

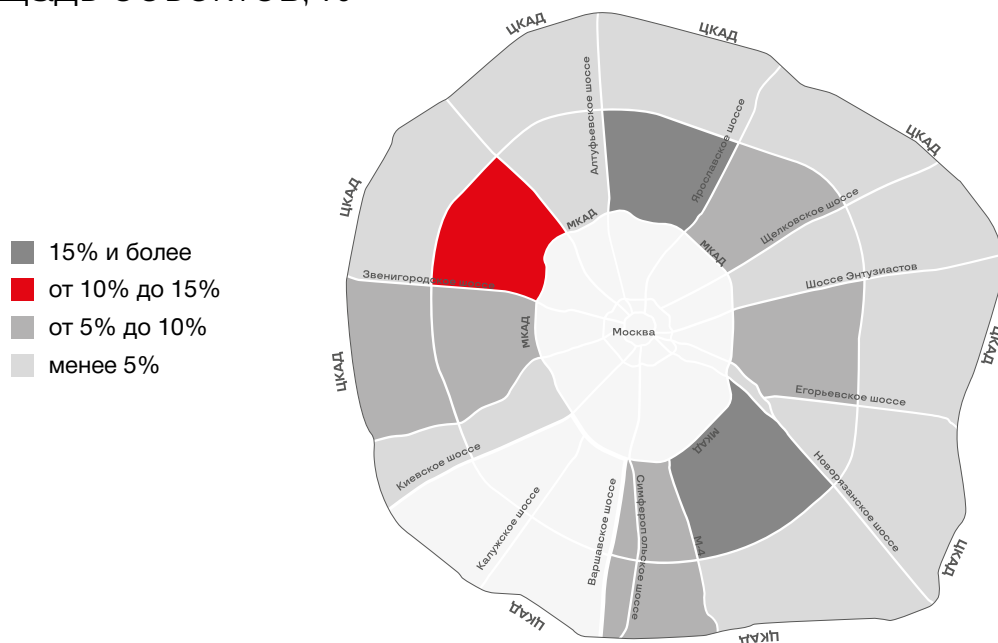
## Бизнес-класс, квартиры

- «G3 Михалевич» (корп. 1)

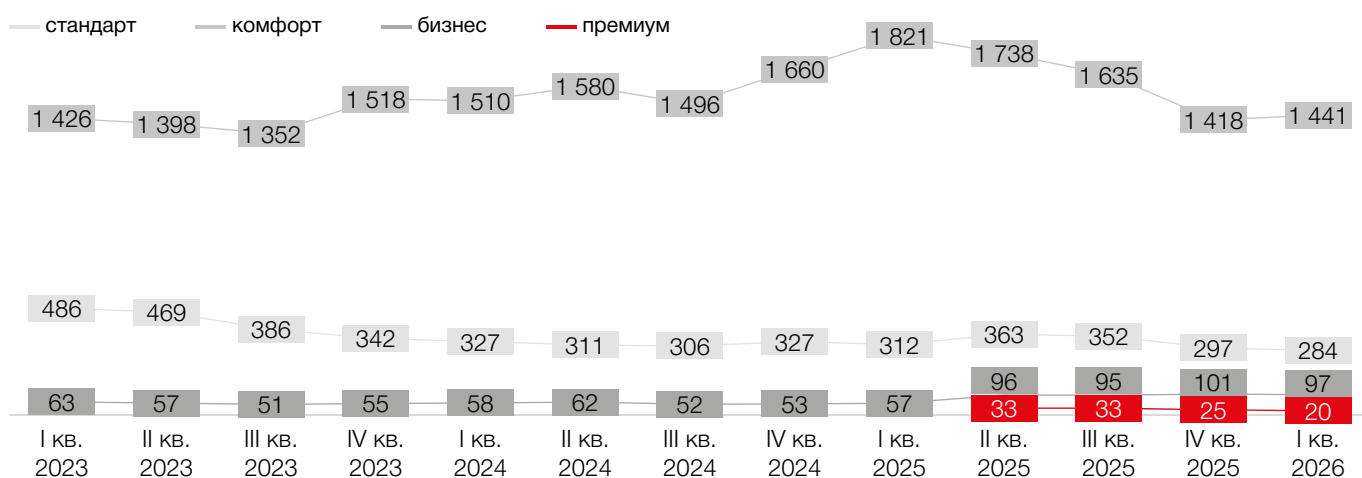
## Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %



## Общая структура предложения первичного рынка жилой недвижимости Московской области по зонам, суммарная площадь объектов, %

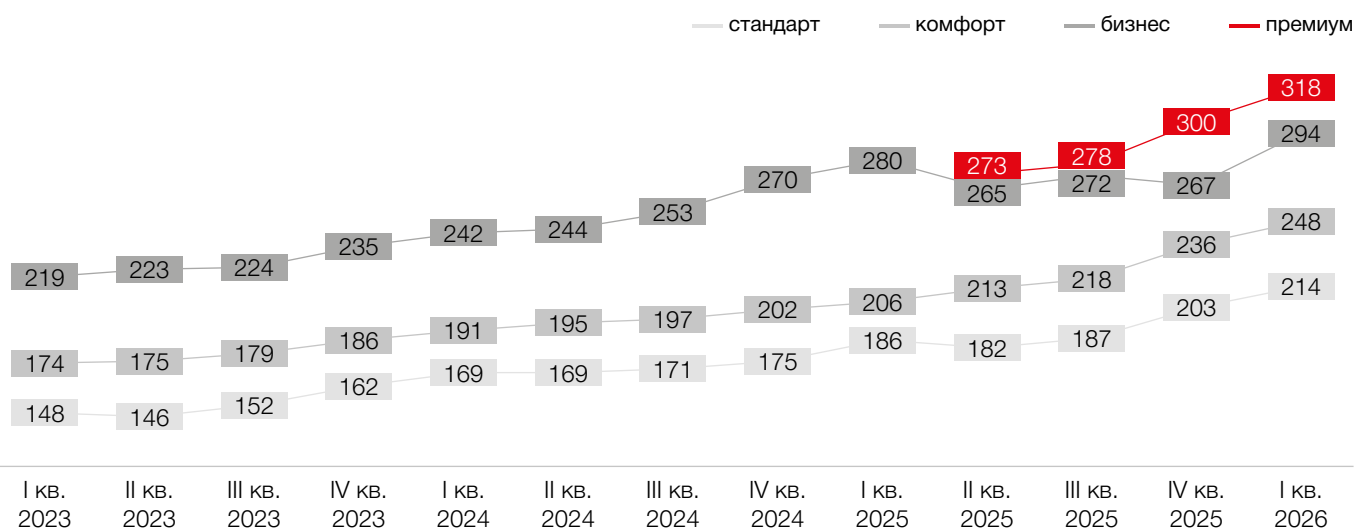


## Динамика объёма предложения по классам, тыс. кв. м



Класс	Объём предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
стандарт	284,1	↓ -4,2%	↓ -9,1%
комфорт	1 440,5	↑ 1,6%	↓ -20,9%
бизнес	96,8	↓ -3,9%	↑ 69,9%
премиум	20,4	↓ -18,5%	-

## Динамика средневзвешенной цены предложения по классам, тыс. руб./кв. м



Класс	Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
стандарт	213,6	↑ 5,1%	↑ 14,9%
комфорт	247,5	↑ 4,8%	↑ 20,0%
бизнес	293,7	↑ 9,9%	↑ 5,1%
премиум	318,0	↑ 6,1%	-

## Структура по классам

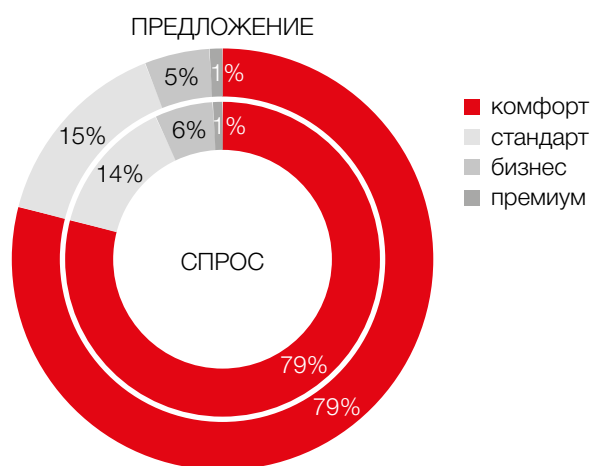


Структура спроса и предложения по классам хорошо сбалансирована.

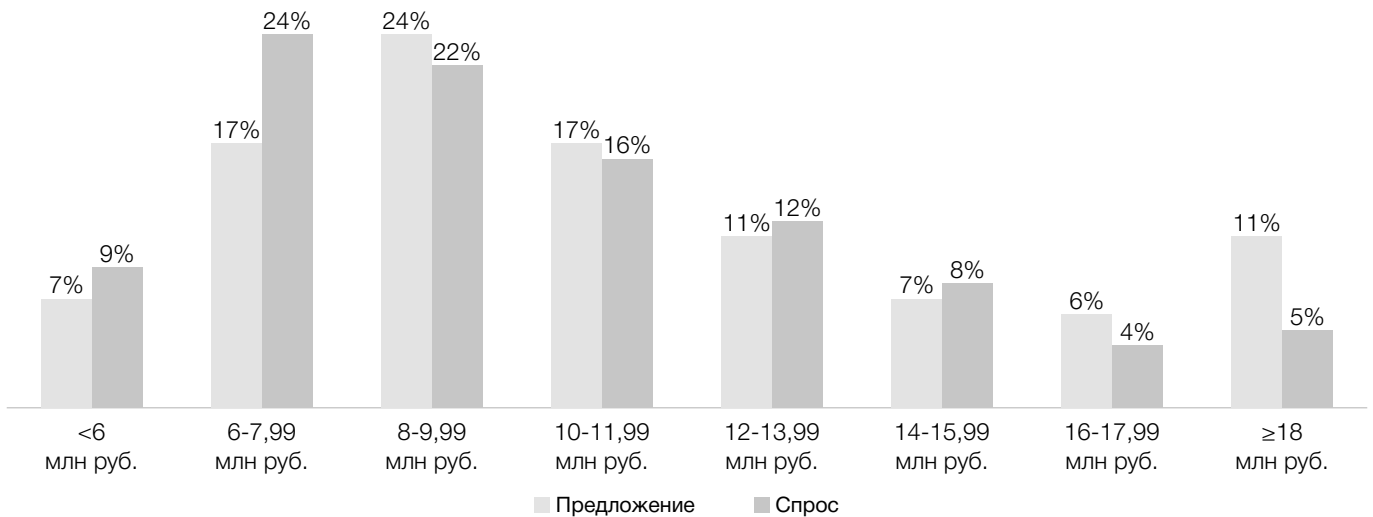
В структуре спроса по классам по-прежнему основную часть составляют сделки в комфорт-классе (79%).

Квартиры в проектах стандарт-класса составляют 15% в предложении и 14% в спросе. Квартиры бизнес-класса занимают 5% в предложении и 6% в спросе.

Предложение премиум-класса занимает небольшую нишу на рынке: не более 1% в предложении и не более 1% в спросе.



## Структура по бюджетам



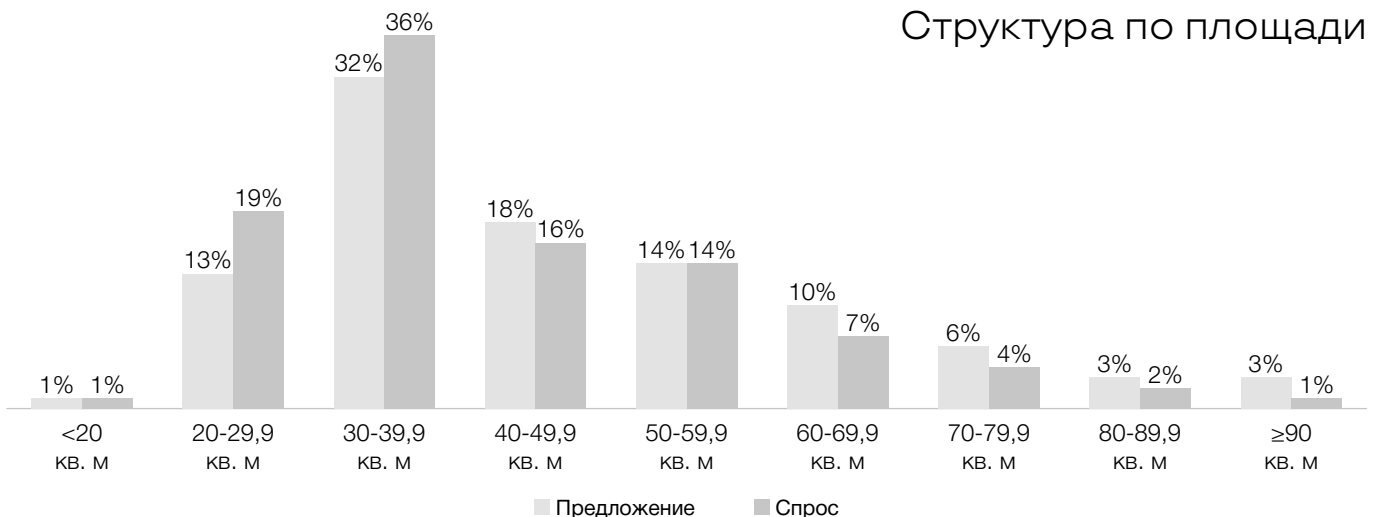
Средний бюджет предложения на первичном рынке Московской области в пределах ЦКАД увеличился за квартал на 6,1% и составляет 11,6 млн руб. (+24,5% за год).

Продолжается смещение структуры предложения и спроса в сторону увеличения бюджетов, при этом основной спрос сконцентрирован в бюджете 6 – 12 млн руб. (62%).

По-прежнему существенный дисбаланс спроса и предложения по бюджетам отмечается в наиболее востребованном диапазоне стоимостей (6-8 млн руб.): 17% в предложении и 24% в спросе, а также по лотам дороже 18 млн руб. (11% в предложении и 5% в спросе).



## Структура по площади



Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на первичном рынке Московской области в I квартале 2026 года увеличилась до 47,3 кв. м. (+0,9% за квартал и +4,1% за год).

Максимальным спросом по-прежнему пользуются лоты площадью от 30 до 40 кв. м (36%), они же составляют максимальную долю в предложении (32%).

В целом основной спрос (85%) приходится на лоты площадью от 20 до 60 кв. м.



## Структура по комнатности

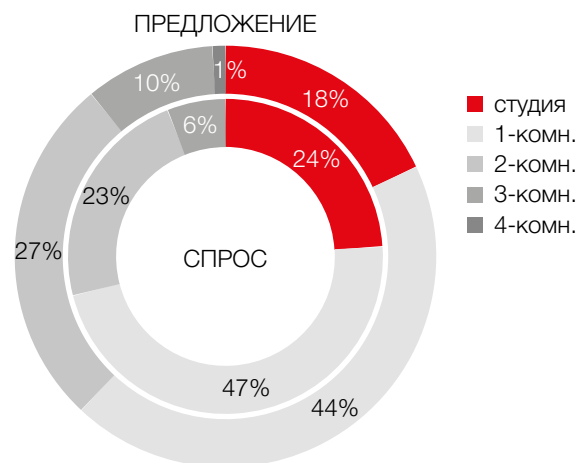


Почти половина реализованного спроса по итогам квартала пришлось на однокомнатные лоты (47%), в структуре предложения они занимают 44%.

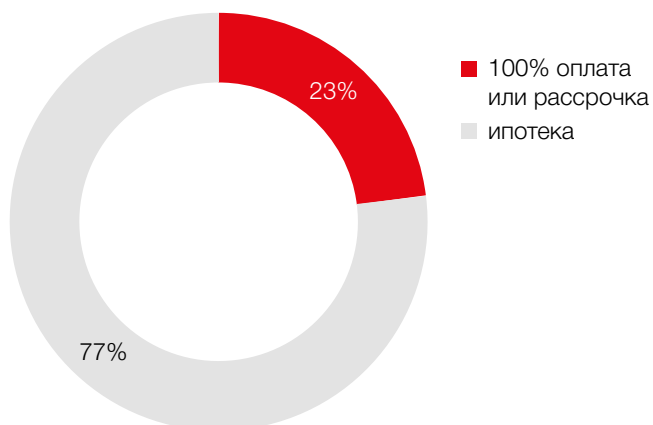
Почти равные доли в спросе составили студии и двухкомнатные квартиры (24% и 23% соответственно). При этом в структуре предложения доля двухкомнатных лотов значительно превышает долю студий (27% и 18%).

Трёхкомнатные квартиры, как и в предыдущем квартале, составляют 6% в спросе и 10% в предложении.

Предложение и спрос на четырёхкомнатные квартиры сильно ограничены (0,6% в предложении и 0,2% в спросе).



## Структура по форме оплаты



В I квартале 2026 года доля ипотечных сделок уменьшилась на 0,6 п. п. до 77,0%. Годом ранее показатель составлял 62,5%.

Несмотря на высокие ставки по ипотеке, она остаётся основным инструментом покупки на первичном рынке Московской области.



# ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ





## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объём предложения на вторичном рынке жилой недвижимости сократился до минимального уровня за 4 года. В старых границах Москвы в I квартале 2026 года объём экспозиции составляет 25,0 тыс. квартир и апартаментов (-16,0% за квартал). В годовой динамике показатель меньше на 20,4%. Число квартир в открытой продаже уменьшилось во всех округах без исключения, при этом наиболее заметно вымывание предложения в наиболее доступных по цене округах и районах. Так, объём предложения в ВАО уменьшился за квартал на 26,5%, в ЮВАО – на 18,8%, а в ЦАО – всего на 10,3%.

## ЦЕНА

За счёт существенного сокращения объёма предложения и вымывания с рынка наиболее ликвидных объектов, средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке Москвы в старых границах после стагнации в течение трёх кварталов в I квартале 2026 года увеличилась сразу на 6,3% и достигла 600,9 тыс. руб./кв. м. Прирост средневзвешенной цены экспозиции за год составляет 8,3%. На рост цен предложения влияет не только уход с рынка наиболее ликвидных предложений, но и увеличение на вторичном рынке предложения в сданных новостройках, в том числе и квартир в сданных домах по реновации.

Рост цен экспозиции отмечен во всех округах, при этом минимальный прирост зафиксирован в округах с наибольшим объёмом предложения: в ЦАО (+ 4,1%) и в ЗАО (+1,1%). Максимальный прирост средневзвешенной цены предложения отмечен в ЮАО (+9,6%). В остальных округах прирост цены варьируется от 5,2% в ВАО до 8,2% в СВАО. В годовом выражении витринные цены также увеличились во всех округах, прирост варьируется от 0,6% в ЗАО до 21,1% в ЮАО. Цена экспозиции зависит от структуры предложения в конкретном округе и от вымывания наиболее ликвидных предложений. На динамику цен также оказывает влияние развитие транспортной инфраструктуры, преобразование промзон и перспективы развития районов.

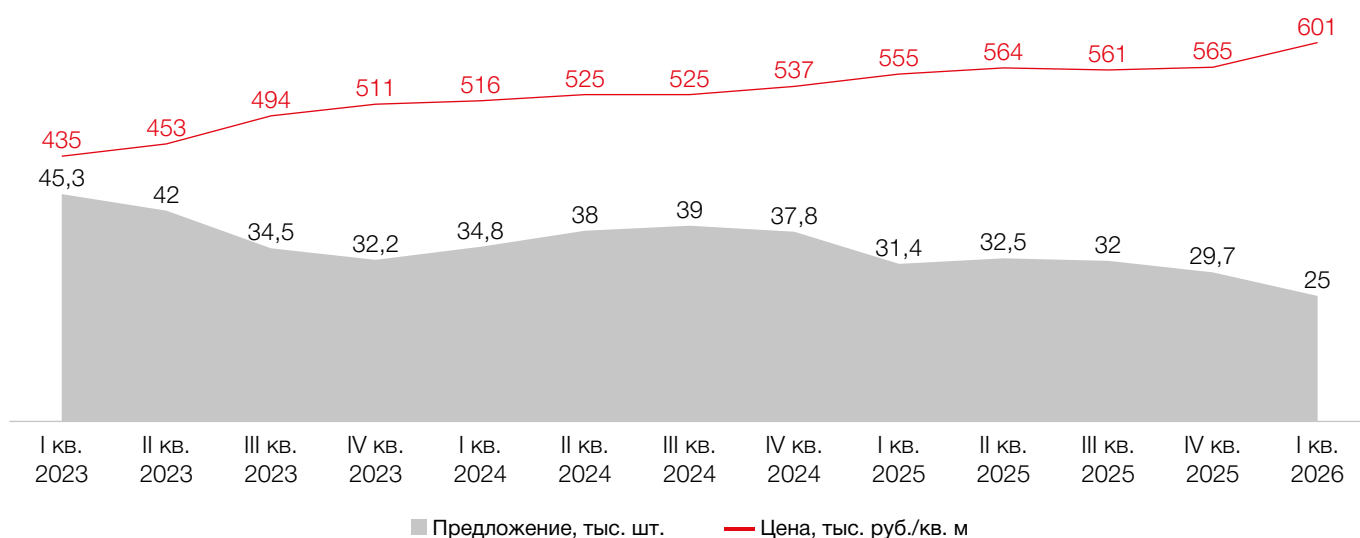
Максимальная средневзвешенная цена предложения в I квартале 2026 года, традиционно – в ЦАО (1,06 млн руб./кв. м, +4,1% за квартал и +3,0% за год), на втором месте по уровню цен – ЗАО (587,3 тыс. руб./кв. м, +1,1% за квартал и +0,6% за год), на третьем месте – СВАО (507,3 тыс. руб./кв. м, +7,6% за квартал и +15,7% за год). Минимальный уровень цен – в ЗелАО (278,4 тыс. руб./кв. м, +6,2% за квартал и +9,9% за год).

## СПРОС

На вторичном рынке Москвы в январе-феврале 2026 года зарегистрировано 18 224 переходов прав по договорам купли-продажи и мены. Это на 15,4% меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, но почти сопоставимо с январем-февралем 2024 года (18 179 переходов прав). По сравнению с октябрем-ноябрем прошлого года количество сделок на 29% меньше. На вторичном рынке жилья в январе-феврале всегда отмечается ярко выраженная сезонность, и количество сделок является минимальным по сравнению с остальными месяцами года.

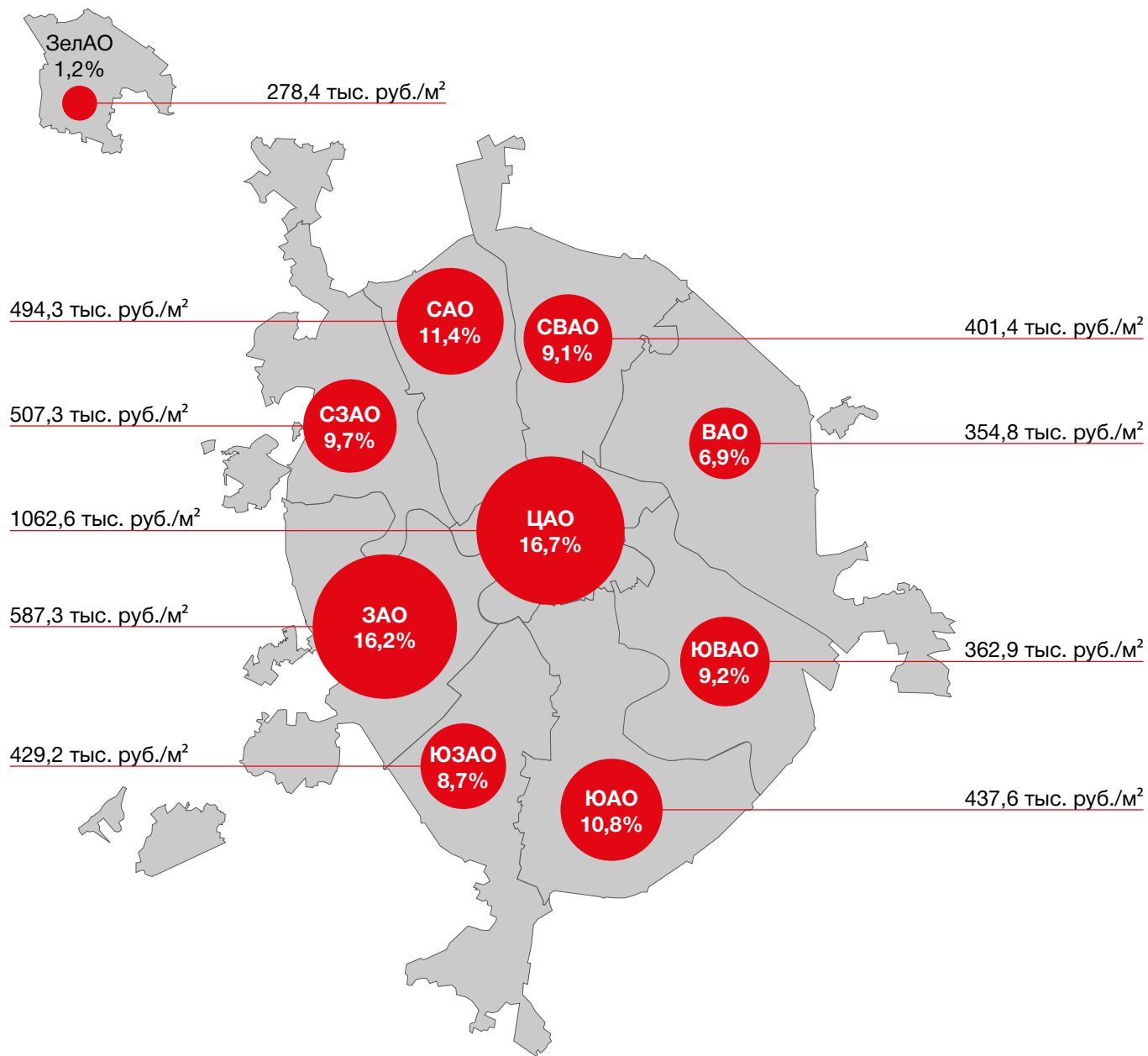
Несмотря на постепенное снижение ключевой ставки и ставок по ипотеке, их текущий уровень является заградительным для большинства покупателей и сдерживает количество сделок на вторичном рынке. При этом необходимо принимать во внимание взаимозависимость вторичного и первичного рынков, т.к. значительная часть сделок с жилой недвижимостью являются альтернативными. Количество сделок на вторичном рынке сдерживается также ограниченным объемом предложения.

## Динамика объёма предложения и цены

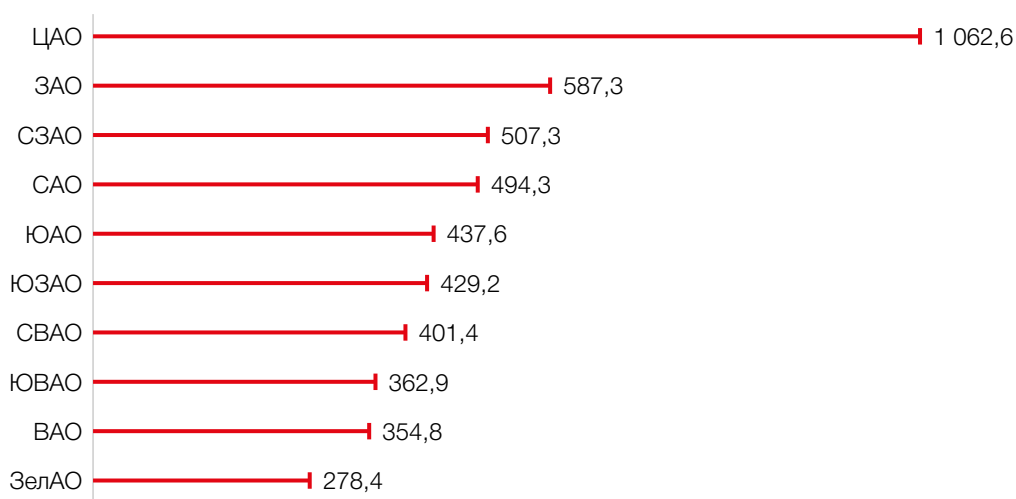


Показатель	I кв. 2026 г.	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. шт.	25,0	↓ -16,0%	↓ -20,4%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	600,9	↑ 6,3%	↑ 8,3%

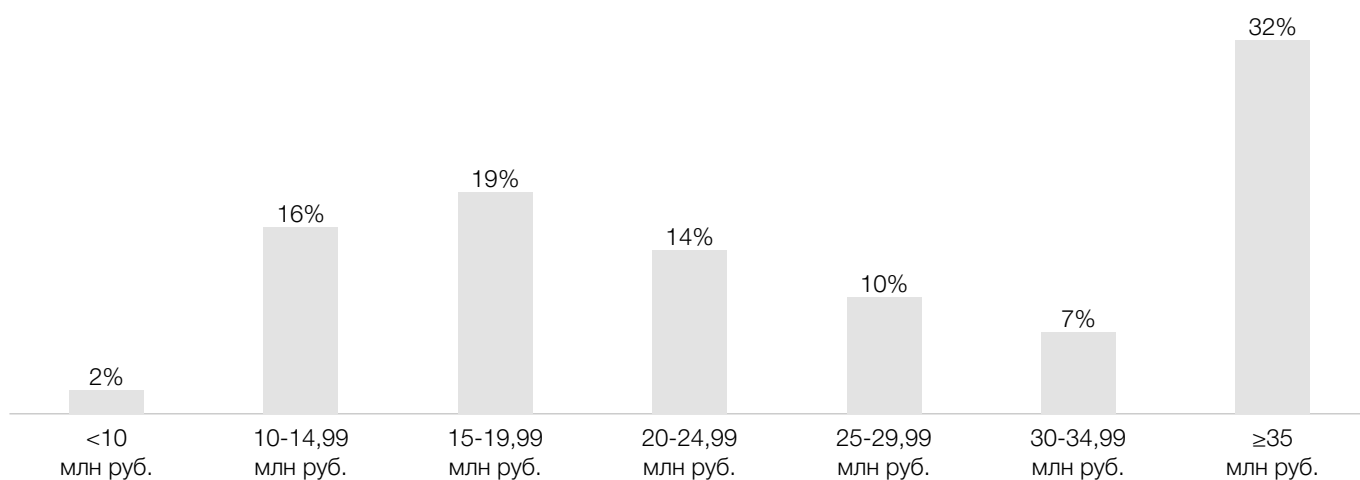
## Общая структура предложения по округам



## Средневзвешенная цена по округам, тыс. руб./кв.м



## Структура по бюджетам



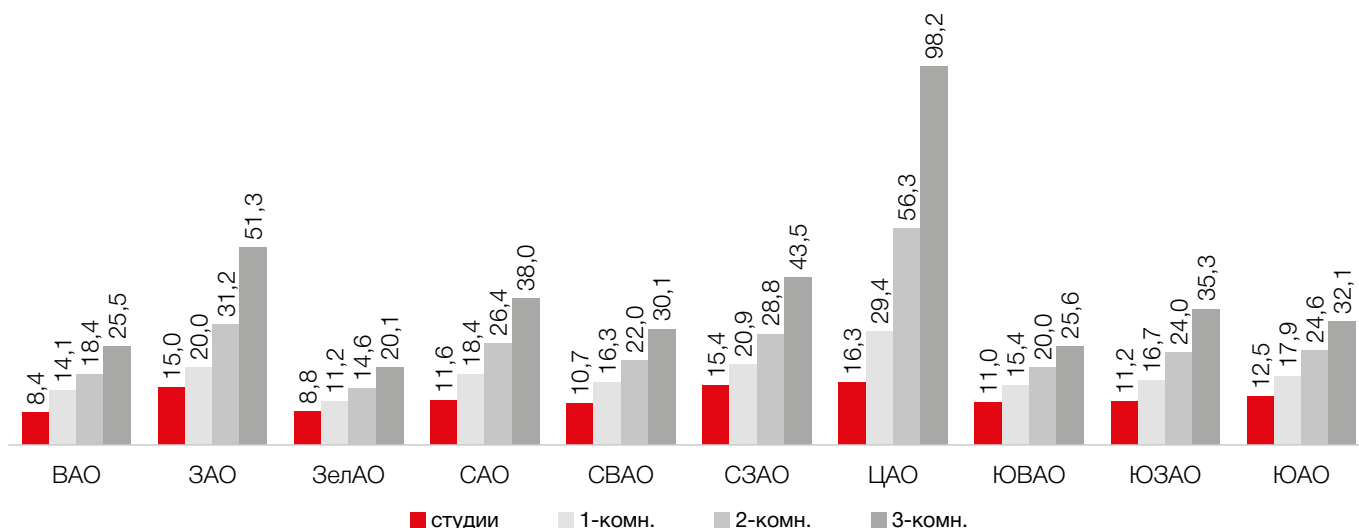
Доля объектов дороже 35 млн руб. в экспозиции увеличилась за квартал с 28% до 32%, а доля объектов стоимостью до 15 млн руб. сократилась с 25% до 18%. При этом основной объём предложения (59%) составляют квартиры стоимостью 10-30 млн руб.

В годовой динамике вымывание лотов стоимостью до 15 млн руб. еще более заметно (на 16 п.п.). Доля объектов стоимостью до 10 млн руб. за год сократилась с 7% до 2%.



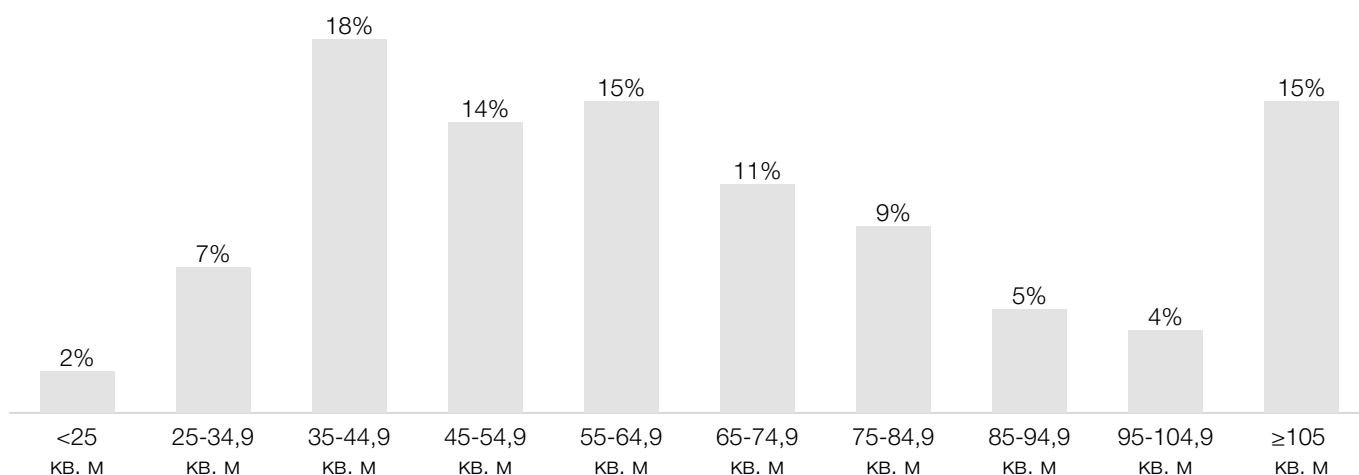
**Юлия Дымова**  
Директор департамента  
вторичной недвижимости

## Средний бюджет по комнатности, млн руб



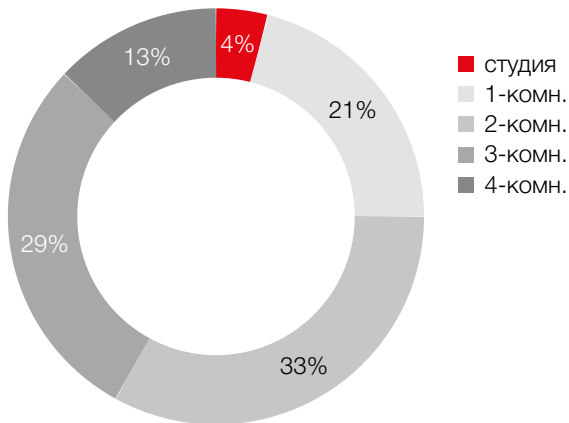
Средние бюджеты по типологии зависят от округа: минимальные бюджеты в ЗелАО, максимальные – в ЦАО. По большинству типов внутри каждого округа отмечается рост средних бюджетов, как в квартальной, так и в годовой динамике. Исключение составили лишь студии в нескольких округах, по которым отмечена небольшая отрицательная коррекция средних бюджетов за квартал.

## Структура по площади



На вторичном рынке Москвы в старых границах представлена широкая линейка площадей различных планировочных решений. Основной объём (74%) составляют квартиры площадью от 25 до 85 кв. м. За счёт увеличения в структуре предложения доли ЦАО и вымывания наиболее ликвидных объектов структура предложения сместилась в сторону увеличения площадей. За квартал доля лотов площадью 25-55 кв. м уменьшилась на 2,9 п. п., а в годовой динамике доля лотов площадью до 55 кв. м уменьшилась на 5 п. п. в пользу более просторных.

## Структура по комнатности



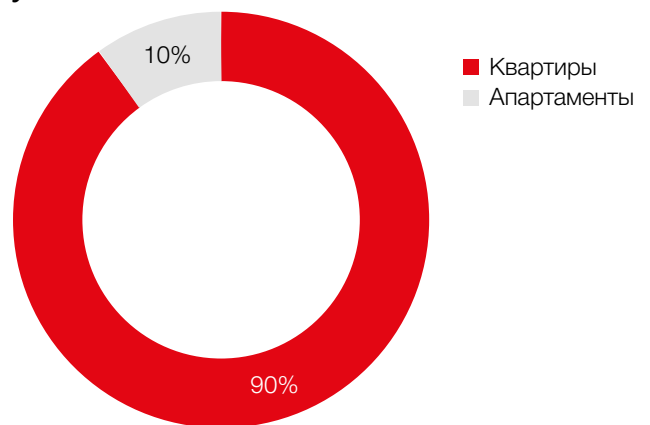
Основную часть предложения на вторичном рынке по-прежнему составляют двухкомнатные (33%) и трёхкомнатные (29%) квартиры и апартаменты. За квартал структура практически не изменилась. В годовой динамике по 1 п.п. сократились доли студий, однокомнатных и двухкомнатных в пользу трёхкомнатных и многокомнатных лотов.



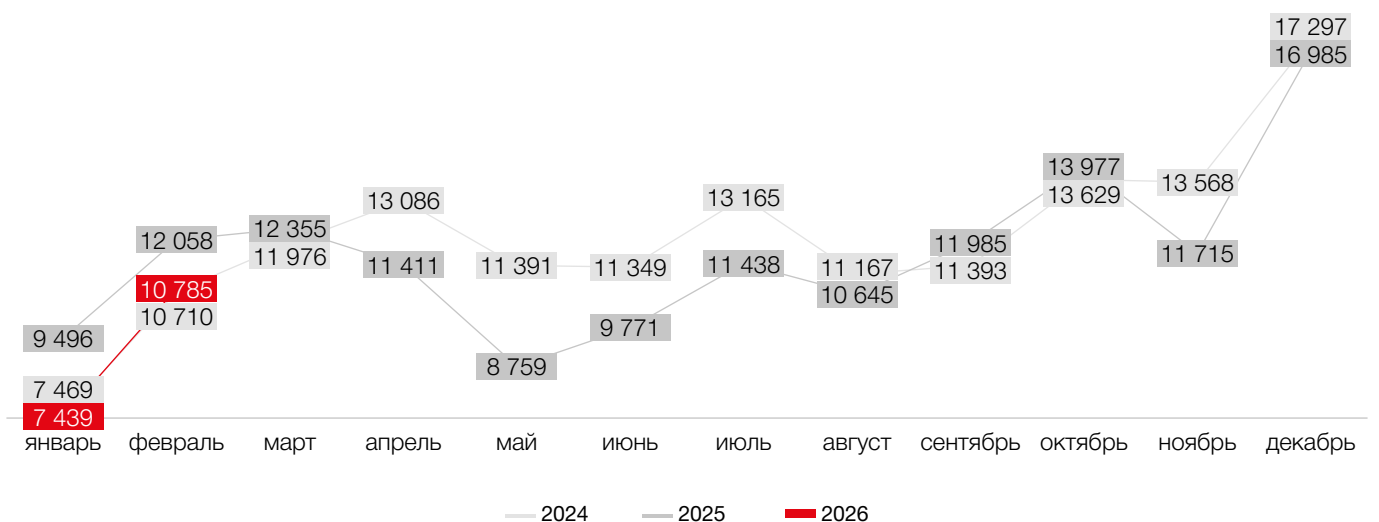
## Структура предложения по формату



На вторичном рынке жилой недвижимости Москвы преобладают квартиры (89,6%), доля апартаментов составляет, соответственно, 10,4%. За счёт увеличения в структуре предложения доли ЦАО доля апартаментов как за квартал, так и за год немного увеличилась (на 1,3 п. п. за квартал и на 1,1 п. п. за год).



## Динамика сделок на вторичном рынке



# ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК НОВОЙ МОСКВЫ



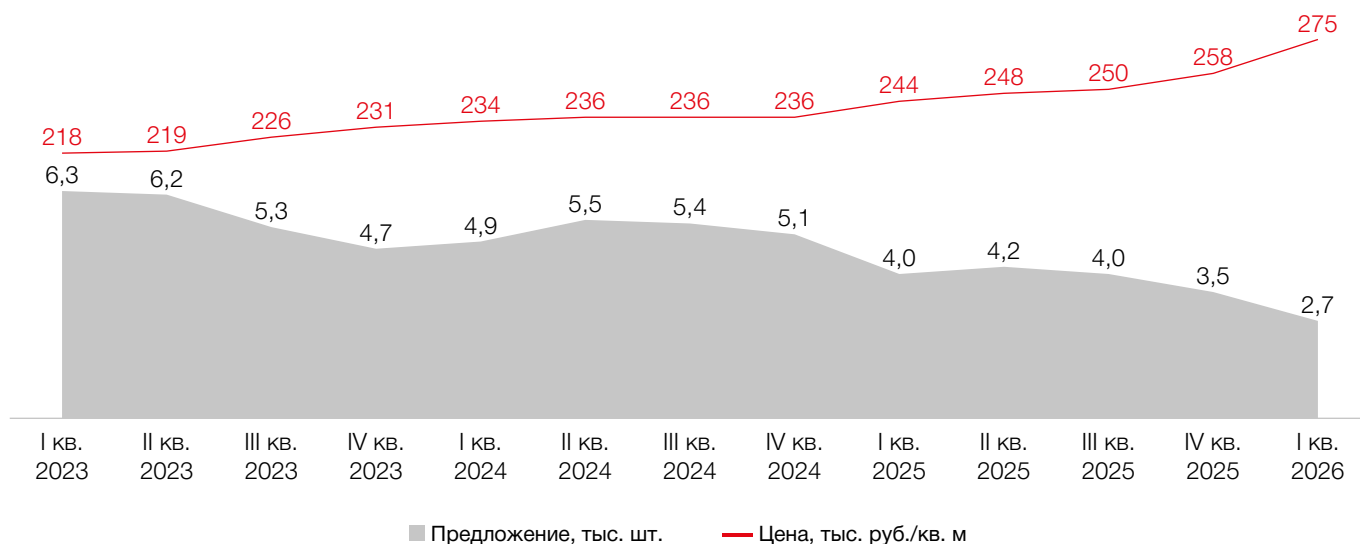
## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На вторичном рынке Новой Москвы объём предложения по итогам I квартала 2026 года сократился до рекордных за 4 года 2,7 тыс. объектов (квартир и апартаментов). За квартал количество лотов в экспозиции сократилось на 24%, за год – на треть (-33,8%).

## ЦЕНА

На фоне существенного сокращения объёма предложения и вымывания с рынка наиболее ликвидных объектов средневзвешенная цена предложения в целом по рынку (квартиры и апартаменты) увеличилась за квартал на 6,7% и достигла 275,0 тыс. руб./кв. м. За год прирост составляет 12,5%. Средневзвешенная цена предложения квартир увеличилась на 6,6% за квартал до 277,4 тыс. руб./кв. м (+12,5% за год), а цена апартаментов выросла на 13,9% за квартал до 208,0 тыс. руб./кв. м (+23,6% за год).

### Динамика объёма предложения и цены



Показатель	I кв. 2026 г.	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. шт.	2,7	↓ -24,0%	↓ -33,8%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	275,0	↑ 6,7%	↑ 12,5%



На вторичном рынке Новой Москвы объём экспозиции находится на минимальном уровне за 4 года. Часть собственников квартир в условиях неактивного спроса со стороны покупателей сдают свои объекты в аренду. А часть объектов не выводится в продажу в силу высокой доли альтернативных сделок и заградительных ставок по ипотеке.



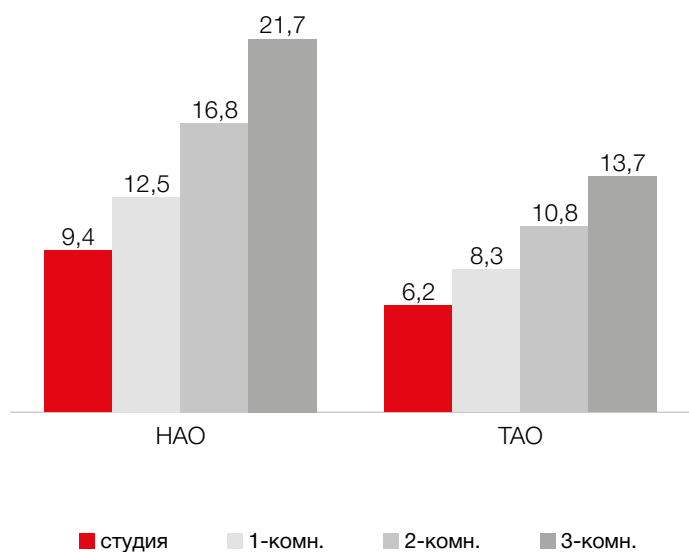
## Общая структура предложения по округам



Основная часть предложения по-прежнему сосредоточена в Новомосковском административном округе, его доля составляет 82,5%. По итогам квартала средневзвешенная цена предложения в НАО увеличилась на 7,3% до 294,6 тыс. руб./кв. м. В ТАО цена экспозиции выросла за квартал на 5,1% и составляет 182,7 тыс. руб./кв. м. В годовом выражении средневзвешенная цена предложения в НАО увеличилась на 14,9%, в ТАО прирост составляет 2,7%.



## Средний бюджет по комнатности, млн руб.

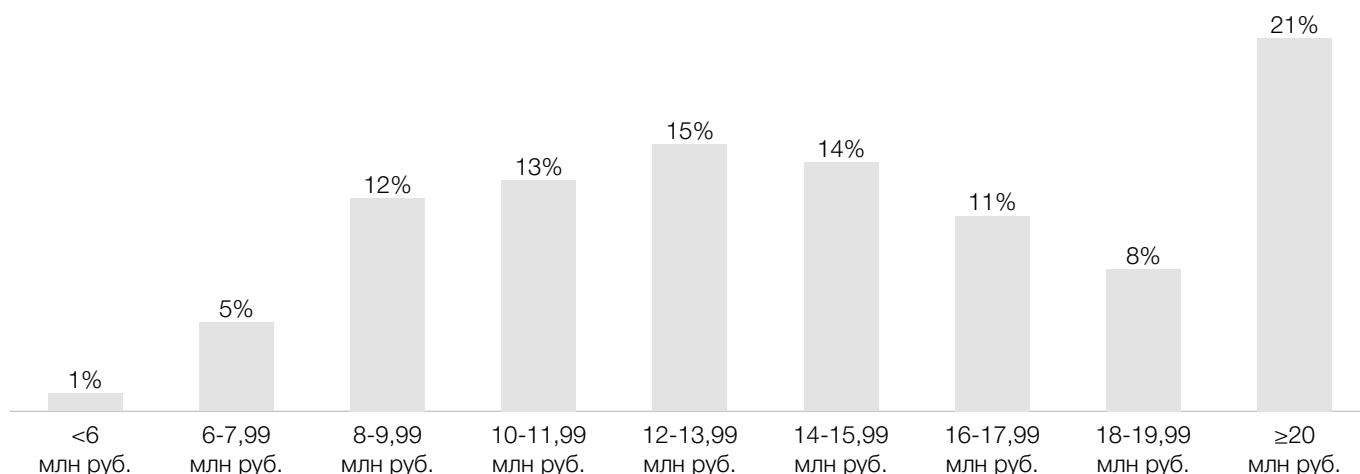


Средний бюджет предложения на вторичном рынке НАО в I квартале 2026 года достиг 16,4 млн руб. (+8,1% за квартал и +19,2% за год), в ТАО – 11,5 млн руб. (+6,7% за квартал и +8,4% за год).



Комнат / округ	Средний бюджет предложения, млн руб.				
	I кв. 2026 г.	IV кв. 2025 г.	I кв. 2025 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
НаО	16,4	15,1	13,7	↑ 8,1%	↑ 19,2%
студия	9,4	8,7	8,2	↑ 8,6%	↑ 14,7%
1-комн.	12,5	11,6	10,8	↑ 7,6%	↑ 16,3%
2-комн.	16,8	15,6	14,7	↑ 8,0%	↑ 14,5%
3-комн.	21,7	20,3	19,4	↑ 6,9%	↑ 12,0%
ТаО	11,5	10,8	10,6	↑ 6,7%	↑ 8,4%
студия	6,2	5,4	6,5	↑ 15,7%	↓ -4,2%
1-комн.	8,3	7,9	7,6	↑ 5,2%	↑ 9,9%
2-комн.	10,8	10,4	9,9	↑ 4,6%	↑ 9,8%
3-комн.	13,7	13,2	13,9	↑ 3,6%	↓ -1,5%

## Структура по бюджетам



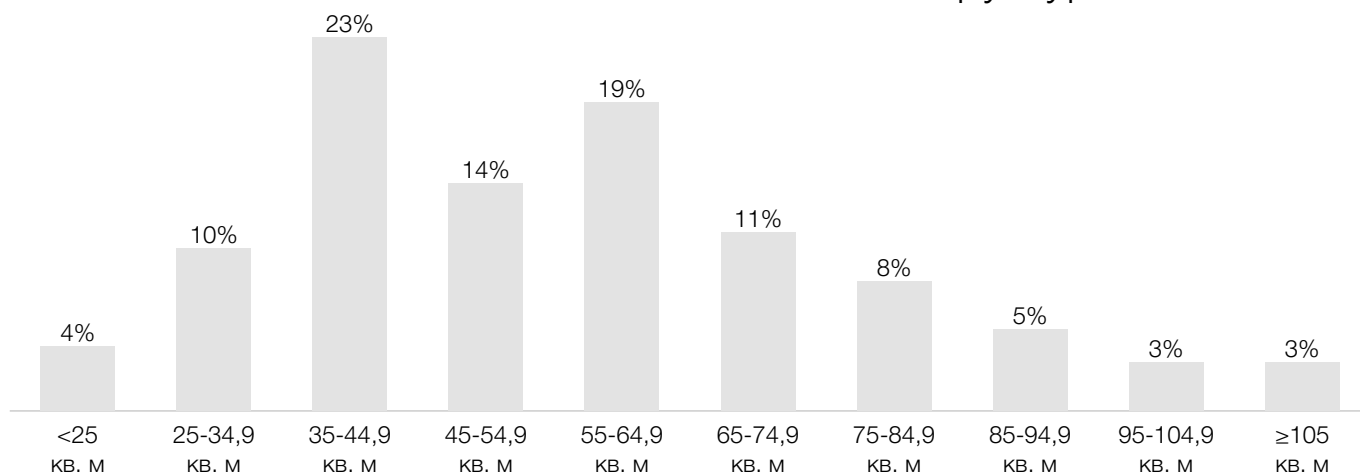
Средний бюджет предложения на вторичном рынке Новой Москвы в целом в I квартале 2026 года увеличился до 15,6 млн руб. (+7,7% за квартал и +17,3% за год). Средний бюджет увеличивается как за счёт роста цены квадратного метра, так и за счёт увеличения средней площади лотов в экспозиции.

Вымывание наиболее ликвидных по бюджету объектов продолжается, и растёт доля наиболее дорогих. Так, с 15% до 21% за квартал увеличилась доля квартир стоимостью дороже 20 млн руб. Год назад доля таких квартир составляла всего 10%.

В целом же основную часть предложения (78%) составляют лоты стоимостью от 6 до 20 млн руб.



## Структура по площади



В I квартале 2026 года средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на вторичном рынке Новой Москвы увеличилась с 56,2 до 56,7 кв. м (+0,9% за квартал). Годом ранее средняя площадь квартир в экспозиции составляла 54,4 кв. м.

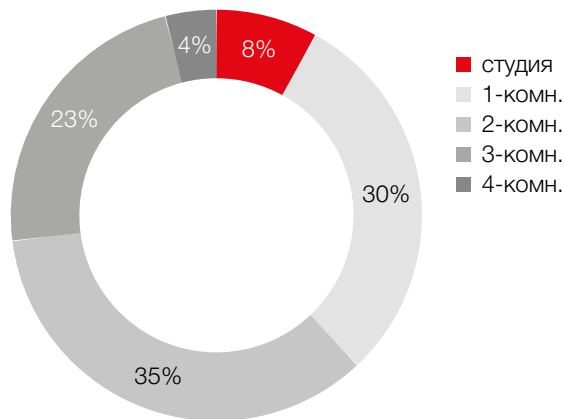
Максимальная доля предложения (23%) на вторичном рынке Новой Москвы по-прежнему приходится на квартиры площадью 35-45 кв. м, что соответствует однокомнатным и евро-двухкомнатным лотам. За квартал структура предложения практически не изменилась. В годовой динамике сразу на 7 п.п. сократилась доля квартир площадью до 55 кв. м и в такой же степени увеличилась доля квартир площадью 55-105 кв. м.



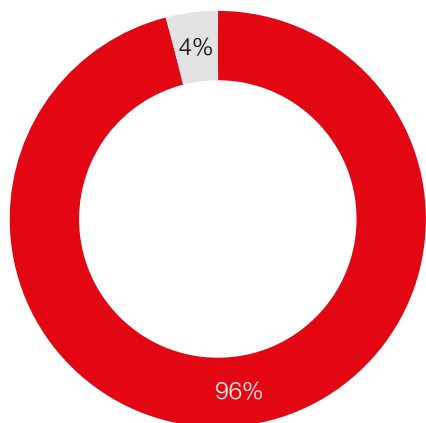
## Структура по комнатности



На вторичном рынке Новой Москвы основную часть предложения по-прежнему составляют однокомнатные и двухкомнатные лоты (30% и 35% соответственно). По сравнению с предыдущим кварталом структура практически не изменилась, а за год заметно вымывание однокомнатных квартир – на 6 п. п. в пользу двух- и трёхкомнатных.



## Структура по формату



- Квартиры
- Апартаменты



Доля апартаментов на вторичном рынке Новой Москвы как в годовой динамике, так и по сравнению с предыдущим периодом немного увеличилась и составляет 3,9% от общего числа объектов в экспозиции.



# ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ИПОТЕКИ





В I квартале 2026 года доля ипотечных сделок в структуре спроса немного увеличилась в старых границах Москвы и существенно сократилась в Новой Москве. На первичном рынке Москвы в старых границах доля ипотеки составила 56,3% (-3,9 п.п. за квартал), Новой Москвы – 81,3% (+2,5 п.п.), Московской области – 77% (-0,6 п.п.).

Лидером по выдаче ипотечных займов в Московском регионе по-прежнему является Сбербанк. Его доля составила 61%. В I квартале ТОП-5 банков по объёму выданных ипотечных кредитов сгенерировал 87% ипотечных сделок.

Как и в предыдущем квартале, основной спрос аккумулировала семейная ипотека, но её доля в структуре ипотечных сделок снизилась из-за изменений, введённых после 1 февраля 2026 года. Относительно предыдущего квартала доля семейной ипотеки снизилась на 8 п.п. и составила 79%. При этом доля стандартной ипотеки увеличилась за квартал на 6 п.п. (с 12% до 18%).

В структуре ипотечных сделок по сумме кредита в I квартале 2026 года на 17 п.п. выросла доля займов суммой от 9 до 12 млн руб. – с 22% до 39%. Также на 7 п.п. выросла доля кредитов размером от 6 до 9 млн руб. Доля ипотечных кредитов суммой 12-20 млн руб. снизилась за квартал с 30% до 4%.

В структуре ипотечных сделок по размеру первоначального взноса существенная доля (78%) приходится на кредиты со взносом от 20% до 40%. Доля таких кредитов снизилась относительно предыдущего квартала на 4 п.п. При этом на 5 п.п. увеличилась доля кредитов с первоначальным взносом более 60% – с 5% до 10%.

Основная масса ипотечных кредитов (68%) в I квартале 2026 года выдавалась на срок 25-30 лет, доля таких кредитов за квартал снизилась на 2 п.п. По сравнению с предыдущим кварталом в структуре ипотечных сделок на 6 п.п. увеличилась доля кредитов со сроком 15-20 лет (с 7% до 13%).

Основную группу ипотечных заёмщиков по-прежнему составляют покупатели в возрасте 35-45 лет (47% ипотечных сделок). Существенная доля (37%) заёмщиков относится к возрастной группе 25-35 лет. Относительно предыдущего квартала на 3 п.п. увеличилась доля молодых заёмщиков (18-25 лет), но на 5 п.п. снизилась доля заёмщиков в возрасте 45-55 лет.



Доля ипотечных сделок	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
Москва	56,3%	↓ -3,9	↑ 13,3
Новая Москва	81,3%	↑ 2,5	↑ 27,3
Московская область	77,0%	↓ -0,6	↑ 14,5



Доля ипотечных сделок в структуре спроса сократилась в старых границах Москвы и в Московской области. На первичном рынке Москвы в старых границах доля ипотеки составила 56,3% (-3,9 п.п. за квартал), в Московской области – 77,0% (-0,6 п.п.). В Новой Москве доля ипотеки увеличилась на 2,5 п.п. за квартал и составила 81,3%.



**Алексей Новиков**  
Операционный директор



## Выданные кредиты в разрезе по программам



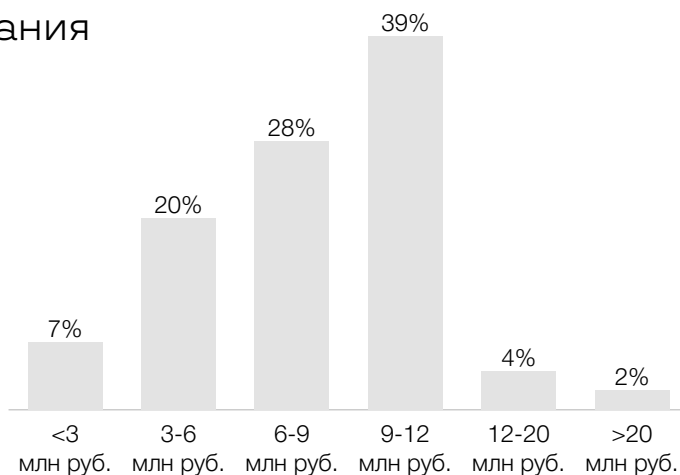
По данным Департамента ипотечного кредитования компании Est-a-Tet, в I квартале 2026 года 79% сделок закрывалось по программе семейной ипотеки. Доля данной программы снизилась относительно предыдущего квартала на 8 п.п. Доля стандартных ипотечных программ за квартал увеличилась с 12% до 18%.



## Структура ипотечного кредитования по сумме кредита, млн руб.



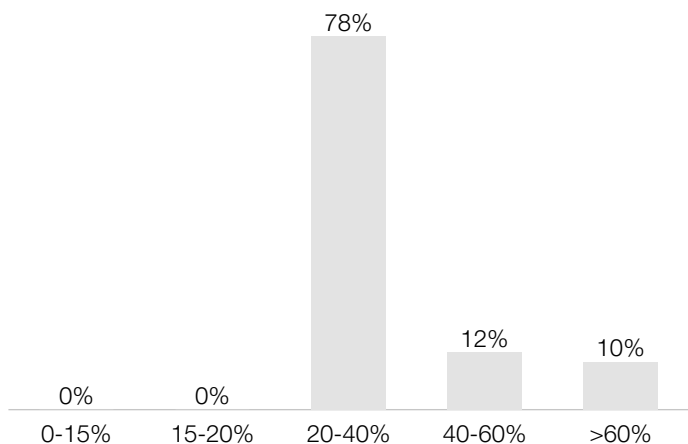
В структуре ипотечного кредитования по сумме кредита наибольшее количество сделок приходится на кредиты суммой 9-12 млн руб. (39%), доля данной категории за квартал увеличилась на 17 п.п. При этом существенно снизилась доля кредитов размером 12-20 млн руб. (с 30% до 4%).



## Структура ипотечного кредитования по первоначальному взносу, %



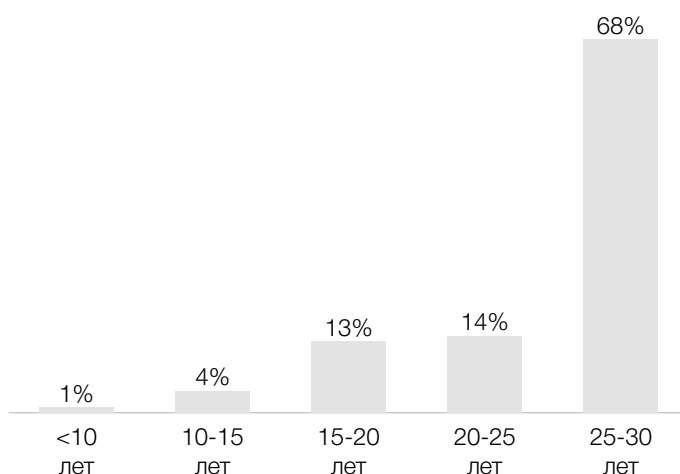
В структуре ипотечных сделок по размеру первоначального взноса снизилась доля кредитов с первоначальным взносом от 20% до 40% – с 82% до 78%. Доля кредитов с ПВ от 60% увеличилась на 5 п.п.



## Структура ипотечного кредитования по сроку кредита, лет



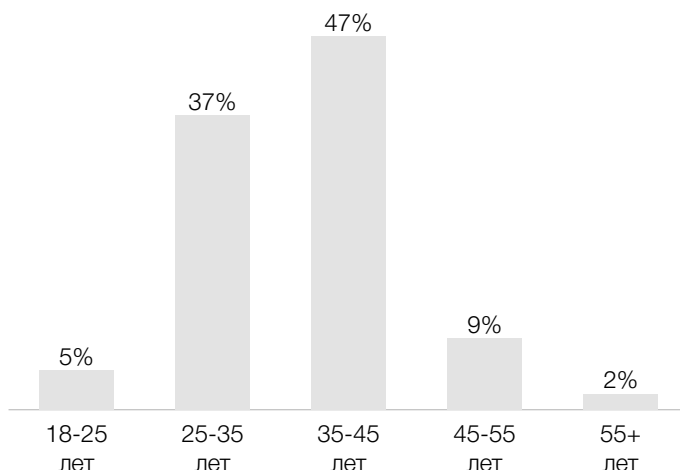
В структуре ипотечных сделок по сроку кредита наибольшую долю по-прежнему занимают долгосрочные кредиты сроком 25-30 лет (68%). При этом наблюдается увеличение доли кредитов со сроком 15-20 лет – на 6 п.п. за квартал.



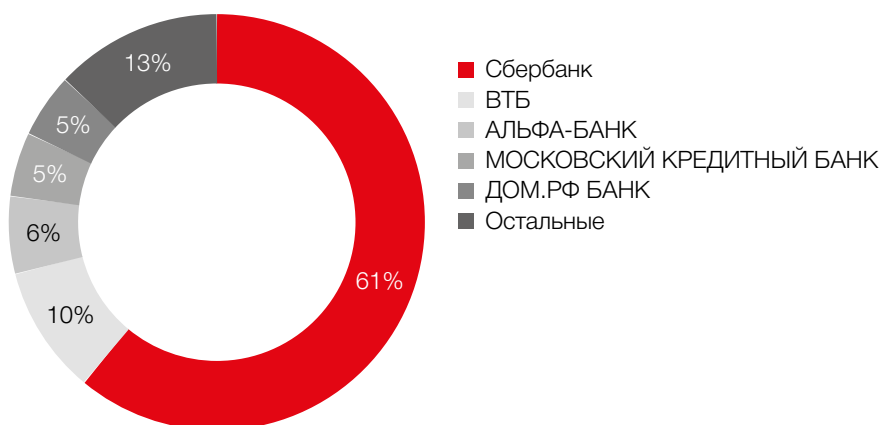
## Структура заёмщиков по возрастным группам, лет



В структуре ипотечных сделок по возрастным группам основную долю составляют заёмщики в возрасте 35-45 лет, их доля в структуре ипотечных сделок составила 47% (+1 п.п. за квартал). Более трети заёмщиков (37%) – покупатели в возрасте 25-35 лет. Относительно предыдущего квартала на 3 п.п. увеличилась доля молодых заёмщиков (возраст 18-25 лет), но на 5 п.п. снизилась доля покупателей в возрасте 45-55 лет.



## ТОП-5 банков по количеству выданных ипотечных кредитов



Первое место среди банков по количеству выданных кредитов в I квартале 2026 года занимает Сбербанк с долей 61%, на втором месте – ВТБ с долей 10%, на третьем месте – АЛЬФА-БАНК, доля которого составила 6%. Также в ТОП-5 банков вошли МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК, ДОМ.РФ Банк с долей 5%. Пятёрка лидеров сгенерировала 87% ипотечных сделок московского региона.





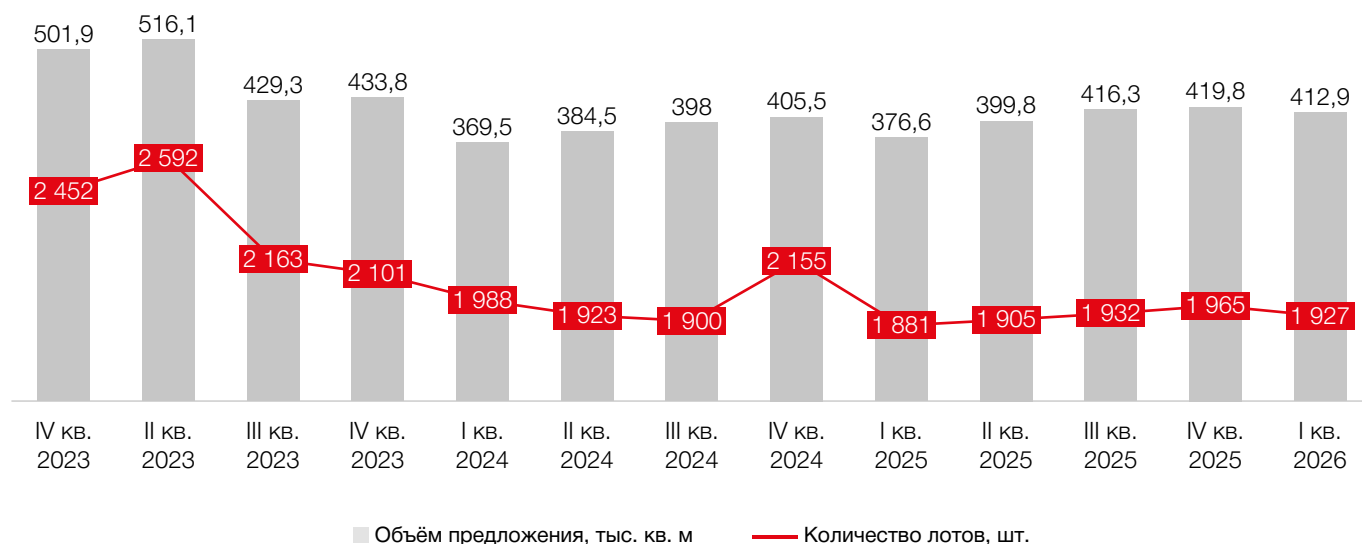
# Р ЫНОК СТРИТ- РИТЕЙЛА

В I квартале 2026 года на рынке стрит-ритейла наблюдалась умеренная активность как в части вывода в реализацию новых объектов, так и в части поглощения площадей. Объём экспозиции по сравнению с предыдущим кварталом снизился на 1,9% по количеству лотов и на 1,6% по суммарной площади объектов, а средневзвешенная цена предложения после небольшой корректировки в предыдущем квартале, вновь выросла – на 2,1%, достигнув 414,4 тыс. руб./кв. м. Основной спрос по-прежнему сосредоточен в категории помещений в строящихся новостройках. Их доля в общем объёме предложения в новых домах снизилась относительно предыдущего квартала на 7,2 п.п., а количество объектов в экспозиции снизилось на 13,2%. Но и ликвидные помещения в старом жилом фонде, расположенные в проходных и проездных локациях, представляют интерес как для частных, так и для институциональных инвесторов. Количество объектов, расположенных в старом жилом фонде, снизилось на 4,0% относительно предыдущего квартала, а их суммарная площадь в экспозиции сократилась на 7,6%. На фоне сокращения предложения зафиксирован рост цен на 2,7%, в то время как в сегменте помещений, расположенных в новостройках, наблюдалась небольшая корректировка – на -1,0%.

В I квартале 2026 года объём предложения на рынке коммерческих помещений, расположенных на первых этажах жилых домов, составил 412,9 тыс. кв. м или 1,9 тыс. лотов.



## Динамика объёма предложения коммерческих помещений



Показатель	I кв. 2026 г.	Динамика за квартал	Динамика за год
Количество лотов в экспозиции, тыс. шт.	1,9	↓ -1,9%	↑ 2,4%
Объём предложения, тыс. кв. м	412,9	↓ -1,6%	↑ 9,6%

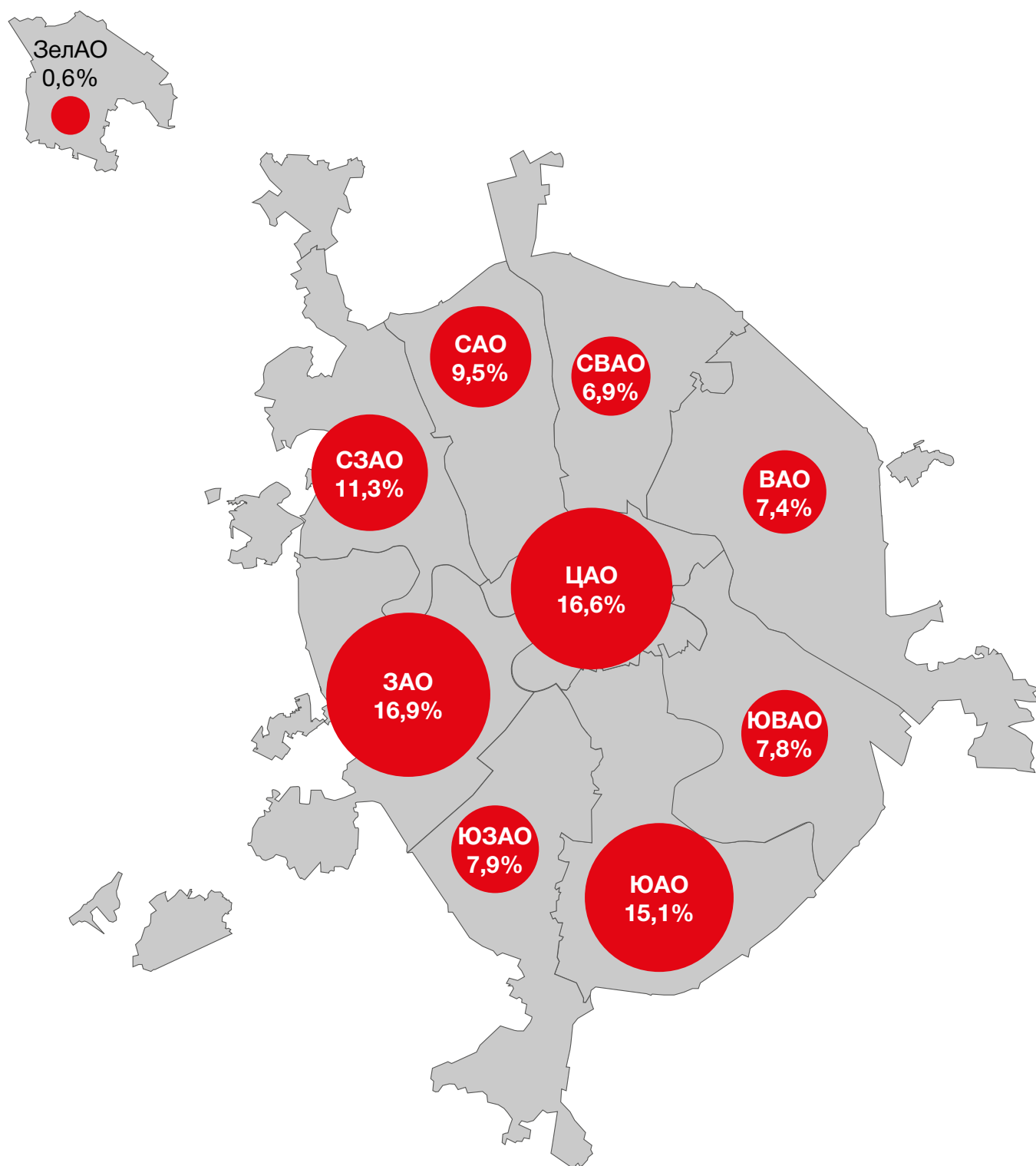
“

В I квартале 2026 года объём предложения помещений стрит-ритейла снизился по сравнению с предыдущим кварталом – на 1,9% по количеству лотов в экспозиции и на 1,6% по их суммарной площади. В годовой динамике объём предложения вырос на 2,4% по количеству лотов и на 9,6% – в квадратных метрах.

”



## Общая структура предложения по округам



По объёму предложения в экспозиции первое место занял ЗАО, его доля за квартал выросла с 15,3% до 16,9%. ЦАО переместился с первого на второе место, так как его доля за квартал снизилась с 19,3% до 16,6%. Третье место сохранилось за ЮАО, доля которого за квартал увеличилась с 14,4% до 15,1%.



## Динамика средневзвешенной цены предложения коммерческих помещений, тыс. руб./кв. м



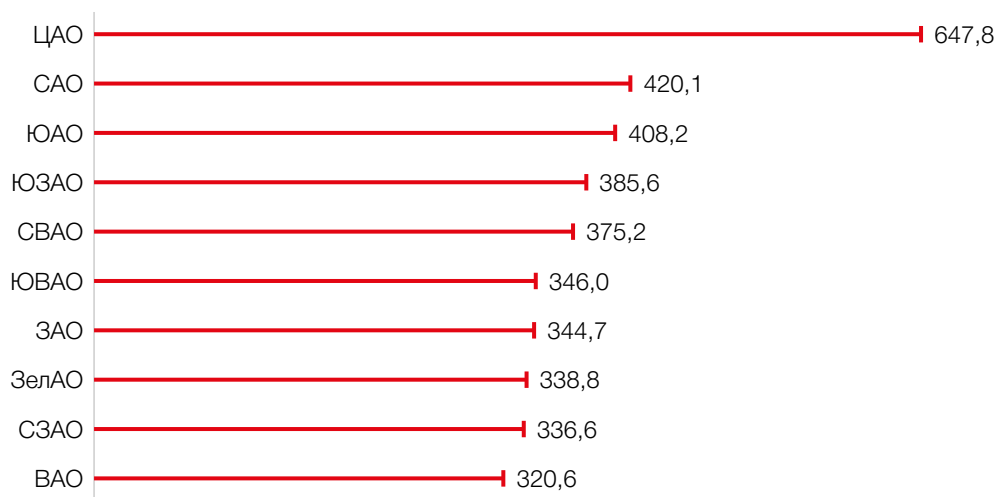
I кв. 2023    II кв. 2023    III кв. 2023    IV кв. 2023    I кв. 2024    II кв. 2024    III кв. 2024    IV кв. 2024    I кв. 2025    II кв. 2025    III кв. 2025    IV кв. 2025    I кв. 2026

Показатель	I кв. 2026 г.	Динамика за квартал	Динамика за год
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	414,4	↑ 2,1%	↑ 8,6%

“ В I квартале 2026 года средневзвешенная цена предложения выросла на 2,1% по сравнению с предыдущим кварталом и составила 414,4 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике цена выросла на 8,6%.

”

## Средневзвешенная цена по округам, тыс. руб./кв. м



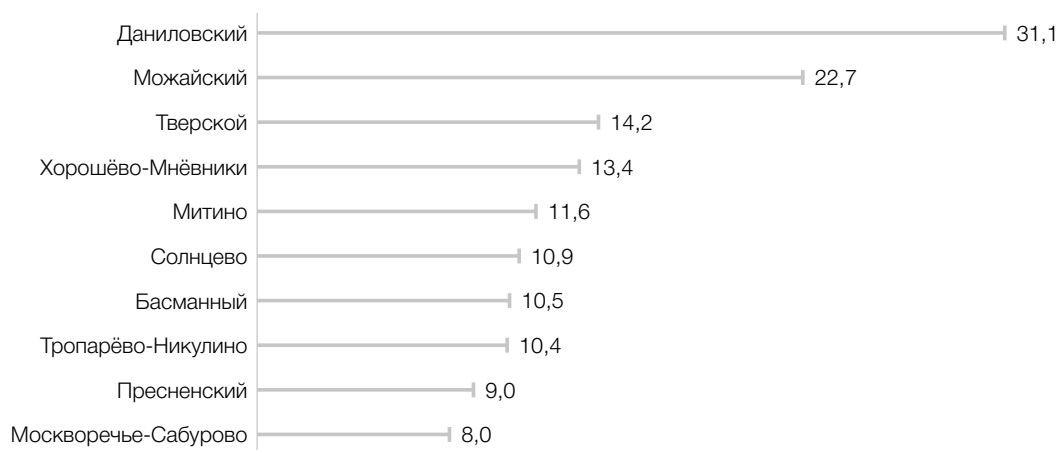
“ Первое место по уровню цен по-прежнему занимает ЦАО (647,8 тыс. руб./кв. м). Второе место занял САО с ценой 420,1 тыс. руб./кв. м. Третье место занял ЮАО с ценой 408,2 тыс. руб./кв. м.

В I квартале 2026 года рост цен относительно предыдущего квартала наблюдался в большинстве административных округов Москвы. Прирост составил от +2,7% в ЗелАО до +13,6% в ЮЗАО. В трёх округах Москвы цены снизились: в СЗАО – на 2,6%, в СВАО – на 4,9%, в ЮВАО – на 9,6%.

В годовой динамике рост цен зафиксирован во всех округах, кроме ЦАО, где средневзвешенная цена предложения снизилась на 3,0%. Увеличение цен по сравнению с I кварталом 2025 года варьировалось от +3,0% в ЮЗАО до +39,0% в ЗелАО.

”

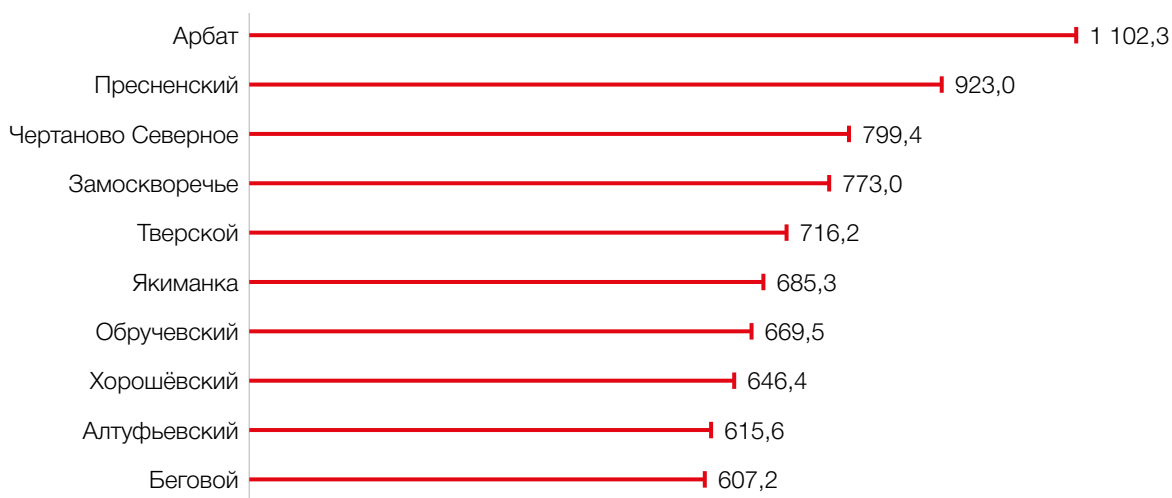
## ТОП-10 районов по объёму предложения, тыс. кв. м



В I квартале 2026 года помещения стрит-ритейла предлагались в продажу в 121 московском районе. Первое место по объёму предложения в экспозиции сохранилось за Даниловским районом. Второе место занял Можайский район, а Тверской район сместился со второго на третье место.



## ТОП-10 районов по средневзвешенной цене, тыс. руб./кв. м



Десятку районов с наиболее высокой ценой квадратного метра по-прежнему возглавляет район Арбат (1 102,3 тыс. руб./кв. м). За квартал цена в этом районе выросла на 9,0%. Второе место занял Пресненский район с ценой 923,0 тыс. руб./кв. м (+11,9% за квартал). Район Чертаново Северное переместился со второго на третье место (799,4 тыс. руб./кв. м, -5,4% за квартал).

Также в ТОП-10 наиболее дорогих районов вошли: Замоскворечье (773,0 тыс. руб./кв. м), Тверской (716,2 тыс. руб./кв. м), Якиманка (685,3 тыс. руб./кв. м), Обручевский (669,5 тыс. руб./кв. м), Хорошёвский (646,4 тыс. руб./кв. м), Алтуфьевский (615,6 тыс. руб./кв. м) и Беговой (607,2 тыс. руб./кв. м).

Существенное влияние на стоимость квадратного метра оказывает локация – помещения, расположенные в периферийных районах в непосредственной близости от станции метрополитена, могут стоить дороже, чем помещения, расположенные в центральной части города, но в удалении от основных пешеходных и транспортных потоков. Также на уровень цен существенное влияние оказывает изменение экспозиции, особенно в районах с небольшим объёмом предложения.

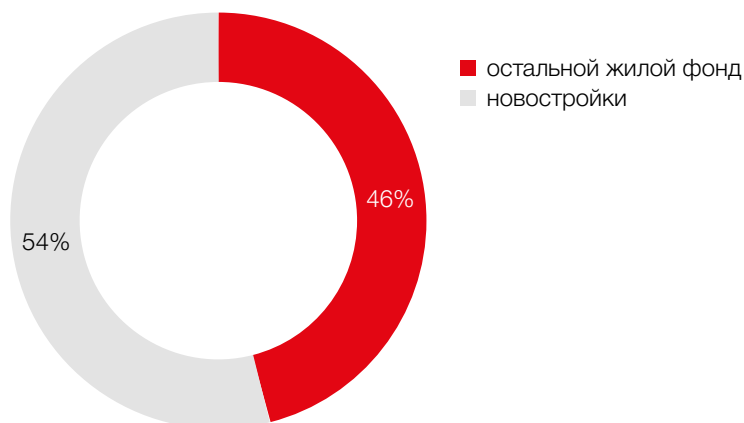


## Доля предложения в новостройках

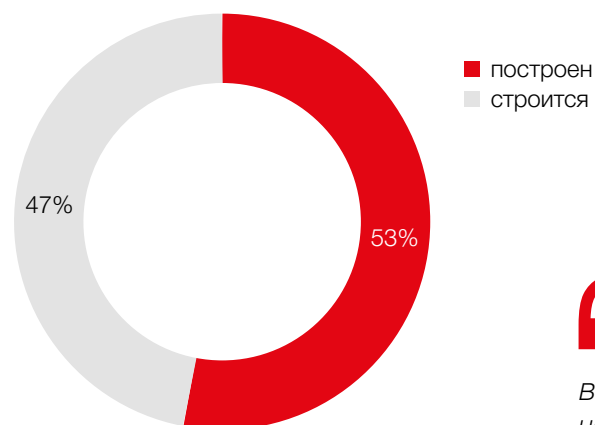


В рамках аналитического обзора к категории новостроек были отнесены современные жилые дома и жилые комплексы, построенные начиная с 2015 года. В I квартале 2026 года доля таких домов в структуре предложения увеличилась по сравнению с предыдущим кварталом на 1 п.п. и составила 53,6%. Доля помещений в жилых домах, построенных до 2015 года, снизилась с 47,4% до 46,4%.

Средневзвешенная цена предложения коммерческих помещений в новостройках в I квартале 2026 года составила 469,0 тыс. руб./кв. м, относительно предыдущего квартала показатель снизился на 1,0%. В категории жилых домов, построенных до 2015 года, средневзвешенная цена предложения за квартал выросла на 2,7% и составила 381,1 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике в сегменте новостроек зафиксирован рост цен на 19,8%. В категории жилых домов, построенных до 2015 года, средневзвешенная цена предложения увеличилась по сравнению с I кварталом 2025 года на 1,6%.



## Доля предложения в строящихся новостройках



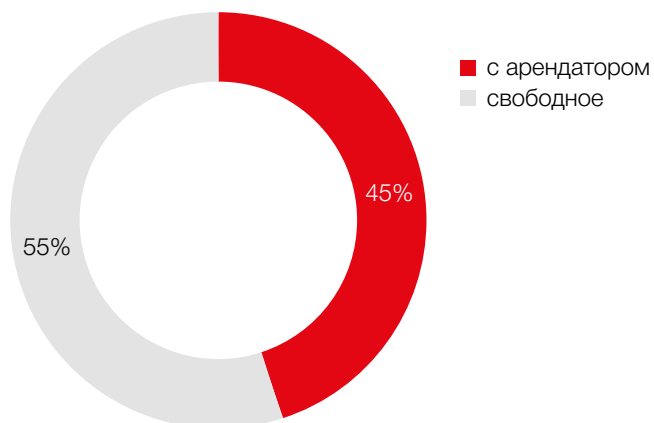
В I квартале 2026 года доля предложения в строящихся новостройках снизилась с 54,4% до 47,2%. Доля предложения в готовых новостройках выросла с 45,6% до 52,8%.

Средневзвешенная цена коммерческих помещений в строящихся проектах незначительно увеличилась по сравнению с предыдущим кварталом – на 0,5% и составила 571,0 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике рост цен в данной категории составил 49,9%.

В готовых новостройках цена за квартал не изменилась (-0,2% – в пределах погрешности). В годовой динамике средневзвешенная цена предложения увеличилась на 4,2% и составила 416,1 тыс. руб./кв. м.

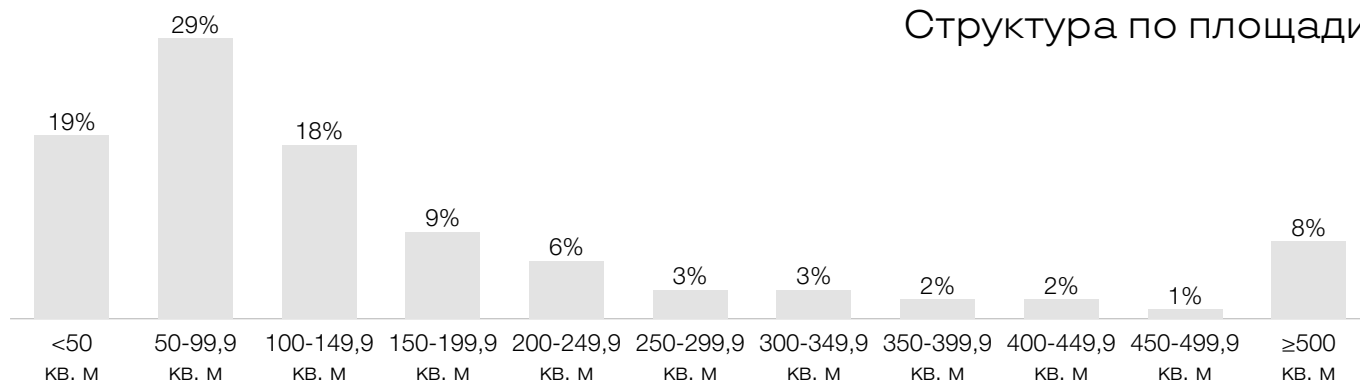


## Доля объектов с готовым арендным бизнесом



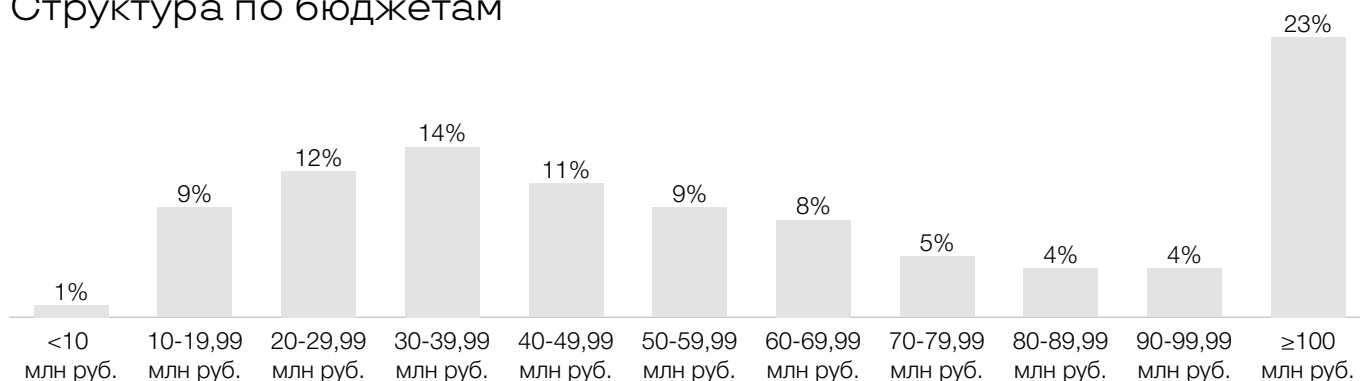
Доля объектов с готовым арендным бизнесом в I квартале 2026 года по сравнению с предыдущим кварталом не изменилась и составила 45,1%. Средневзвешенная цена предложения помещений с арендаторами составила 367,9 тыс. руб./кв. м, показав рост на 4,3%. В годовой динамике наблюдалось незначительное снижение цен – на 0,4%. Средневзвешенная цена предложения свободных помещений составила 495,2 тыс. руб./кв. м, продемонстрировав снижение на 0,6% за квартал. По сравнению с I кварталом прошлого года цена выросла на 25,9%.

## Структура по площади



Существенная доля предложения (66%) по-прежнему сосредоточена в категории лотов площадью до 150 кв. м. За квартал доля таких помещений увеличилась на 2 п.п., а в годовой динамике, наоборот, снизилась на 2 п.п.

## Структура по бюджетам



Основной объём предложения распределён в категории лотов стоимостью от 10 до 70 млн руб. (63%). При этом существенная доля (23%) сосредоточена в категории лотов стоимостью свыше 100 млн руб. За квартал доля данной категории увеличилась ещё на 1 п.п., а за год – на 5 п.п. Как и на рынке жилой недвижимости Москвы, экспозиция смещается в сторону более высоких бюджетов. Доля помещений стоимостью 10-30 млн руб. снизилась по сравнению с предыдущим кварталом на 4 п.п., за год – на 8 п.п. Это обусловлено как общерыночным трендом роста цен, так и структурными изменениями – сокращением на рынке доступного предложения в проектах комфорт-класса и ростом предложений в проектах бизнес- и премиум-классов.



# Выводы и прогнозы

Итоги I квартала 2026 года и анализ текущих рыночных сигналов позволяют сформировать следующие выводы и прогнозы на ближайшую перспективу:

Рынок недвижимости Московского региона входит во II квартал 2026 года в состоянии хрупкого равновесия. С одной стороны, дефицит предложения, особенно в сегменте доступного жилья, и продолжающийся рост себестоимости строительства создают предпосылки для дальнейшего роста цен. С другой стороны, платёжеспособный спрос серьёзно ограничен жёсткими ипотечными условиями, высокими рыночными ставками и сформировавшимся высоким уровнем цен.

В ближайшие месяцы ключевым фактором, определяющим траекторию рынка, станет денежно-кредитная политика ЦБ и дальнейшая судьба льготных ипотечных программ. Ожидаемое снижение ключевой ставки способно частично реанимировать спрос за счёт стандартных ипотечных продуктов, однако их доля пока что остаётся незначительной (18%). Возврат к рекордным объёмам продаж прошлых лет в текущих ценовых реалиях маловероятен.

В старых границах Москвы будет усиливаться тренд на поляризацию рынка – структура рынка продолжит смещение в сторону бизнес-, премиум- и элитного сегментов. Комфорт-класс в столице будет всё больше концентрироваться в портфеле городского застройщика, в то время как основным драйвером предложения массового жилья для московского макрорегиона останутся Новая Москва и Московская область.

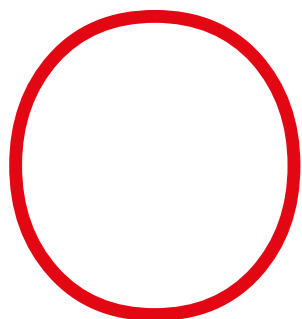
В условиях сокращения доступного предложения средневзвешенные цены продолжают инерционный рост в пределах 1-3% в квартал. Однако в сегментах с избыточным предложением возможна коррекция и увеличение дисконта в рамках скидочных акций, предлагаемых застройщиками.

Застройщики продолжают поиск способов поддержки продаж через различные инструменты расщечек и субсидирования ипотечных ставок при условии сохранения курса ЦБ на снижение ключевой ставки.

Рынок новостроек будет всё больше ощущать разделение сегментов по локальным рынкам, и Москва будет выступать донором спроса для рынка новостроек Новой Москвы и Московской области с учётом ценовых и продуктовых тенденций.

Новая точка равновесия рынка пока не найдена, и её поиск будет продолжаться до момента возвращения в активный инструментальный покупки стандартной ипотеки, которая позволит оборачиваться и вторичному рынку, и рынку новостроек.





# КОМПАНИИ ЕСТ-А-ТЕТ

## О компании Est-a-Tet

---

Инвестиционно-риэлторская компания Est-a-Tet создана в 2008 году и сегодня входит в топ лидеров рынка новостроек Московского региона. Помимо специализации по предоставлению полного спектра услуг во всех сегментах первичного рынка – от подбора объектов до заключения сделок, в зоне компетенции компании – работа с вторичной недвижимостью (в т. ч. покупка, продажа, обмен, срочный выкуп, юридическое и финансовое сопровождение сделок, trade-in), брокеридж коммерческой недвижимости, а также консалтинг с масштабным комплексом экспертизы – от разработки концепций до участия в проектах в качестве соинвестора. Компания сотрудничает с ведущими девелоперами в сфере жилищного строительства: MR Group, Центр-Инвест, Кортрос, ДОМ.РФ, Capital Group, Основа, RG Девелопмент и др.

Компания Est-a-Tet многократно отмечена в самых престижных отраслевых премиях как победитель номинаций «Риэлтор года» и «Компания года», а также является двукратным обладателем международной награды от European Property Awards.



## Департамент проектного консалтинга компании Est-a-Tet

---

Департамент проектного консалтинга Est-a-Tet осуществляет полномасштабные исследования рынка, а также регулярные мониторинги, исследования спроса для рекомендаций по квартирографии, политике ценообразования и этапам развития проекта. Благодаря лидерству компании Est-a-Tet в продаже новостроек и обширному портфелю проектов на реализации, департамент проектного консалтинга имеет возможность готовить рекомендации по проектам различных классов и в различных локациях, основываясь на анализе реального клиентского спроса, что позволяет создавать проекты, максимально востребованные в ближайшем будущем, с учётом прогнозируемых тенденций изменения рынка.



Роман Родионцев  
Директор по развитию

тел.: +7 (495) 223 8888, доб. 327  
моб.: +7 (925) 008 2021  
e-mail: rrs@estatet.ru

г. Москва | м. «Спортивная» | Саввинская набережная, 23с1 | 119435

 8 [495] 223 88 88

 [info@estatet.ru](mailto:info@estatet.ru)

 [estatet.ru](http://estatet.ru)

**SPN24.RU | СПН24 - «Сервис Продаж Новостроек»**

[www.spn24.ru](http://www.spn24.ru)

Данный обзор подготовлен исключительно в информационных целях. Любое использование материалов обзора – только при письменном разрешении компании Est-a-Tet. При цитировании материалов ссылка на источник обязательна.

Использованы фотографии авторов: Adam Birkett, Aider Barros, Alex Vong, Alireza Khoddam, Andress Kind, Andress Rasmussen, Artur AdilKhanian, Bady Abbas, Ben Neale, Brandon Griggs, Dekler Ph, Donny Jiang, Drew Beamer, Eddy Ymeri, Gleb Gurenko, Irina Ermakova, Ivan Rohovchenko, Joel Filipe, Kirill, Klara Kulikova, Nathan Dumlao, Sasha Yudaev, Simone Hutsch, Tanya Kukarina, Tim Brodbent, Vadim Babenko, Vladimir Malyavko, Volodymyr Dobrovolsky, Yaroslav Zotov с сайта unsplash.com