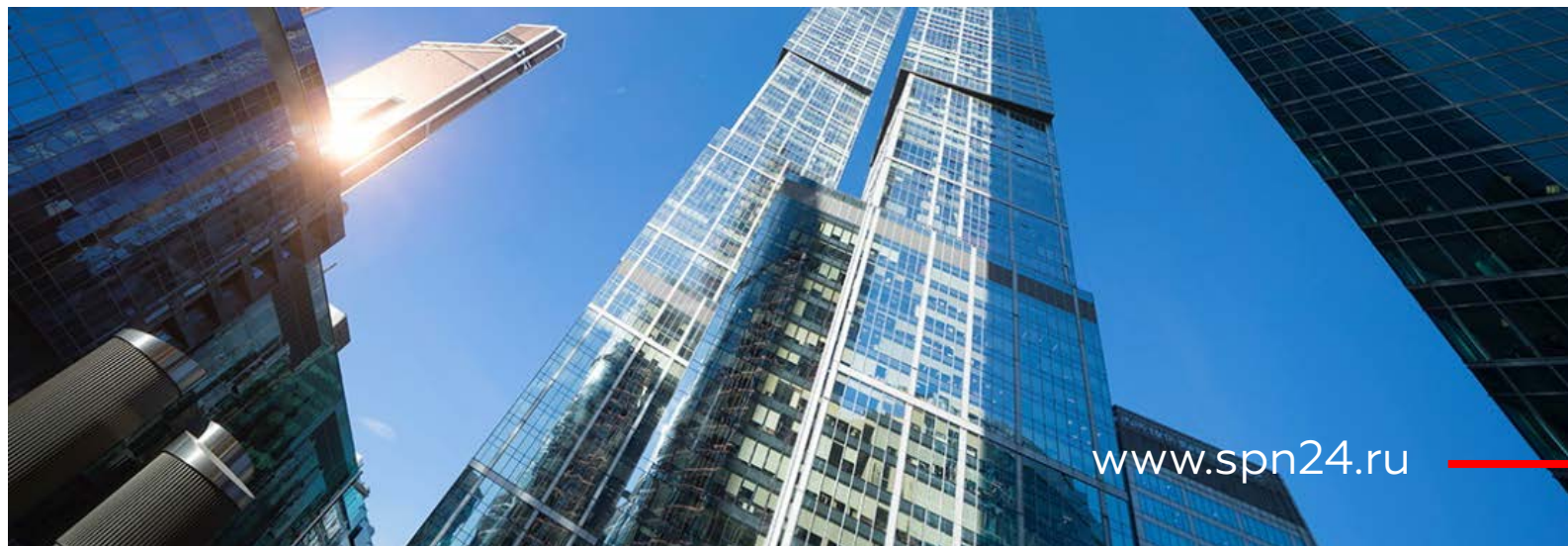


НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

ИТОГИ II КВАРТАЛА 2026 ГОДА



Итоги II квартала 2026 года

- **Во II квартале 2026 года объем предложения на рынке первичного жилья Москвы в старых границах достиг 2773,8 тыс. кв. м.** По сравнению с предыдущим кварталом он увеличился на 5,2% в кв. м, и незначительно обошел показатель (+0,8%) за аналогичный период прошлого года. На рынке новостроек Новой Москвы сменился тренд и начался рост объема предложения. Объем предложения увеличился по сравнению с предыдущим кварталом на 19,5% и достиг 631,8 тыс. кв. м. В Московской области объем предложения увеличился на 3,2% за квартал.
- **В старых границах Москвы спрос стабилизировался** – по итогам II квартала 2026 года было реализовано 535,5 тыс. кв. м жилья, что всего на 0,6% ниже показателя I квартала. Разрыв между показателями прошлого года сократился – снижение по сравнению со II кварталом 2025 года составило 16,8%. В Новой Москве и Московской области объемы реализации отстают от показателей прошлого квартала и аналогичного периода прошлого года. Наиболее существенная просадка спроса наблюдалась в Новой Москве, где объем реализованного спроса за II квартал ниже показателя предыдущего квартала на 15,9%. В Московской области снижение спроса относительно предыдущего квартала составило менее 4%.
- **Снижается динамика поглощения предложения рынком.** На протяжении всего первого полугодия сохраняется пониженная динамика поглощения предложения (отношение объемов сделок к объему предложения) относительно прошлого года, также как и в квартальной динамике отмечается снижение II квартала по сравнению с первым.
- **На рынке новостроек Москвы усиливаются структурные изменения и намечается затоваривание рынка в дорогих сегментах:** за год объем предложения в премиум-классе вырос на 26,2%, в элитном сегменте – на 12,4%. В комфорт-классе объем предложения в годовой динамике снизился на 5,9%, в бизнес-классе – на 3,4%. Во II квартале на рынок в реализацию вышло 8 новых элитных проектов, 4 – премиальных проекта, только один проект бизнес-класса и ни одного нового проекта комфорт-класса. В комфорт-классе основной объем нового предложения составили дома от городского застройщика, доля которого в общем объеме массового жилья на рынке новостроек Москвы достигла 22,5%.
- **В старых границах Москвы продолжается умеренный рост цен.** За квартал средневзвешенная цена предложения выросла на 2,9% (с учетом элитного сегмента), в годовой динамике рост составил 18,2%. Ключевой фактор роста – выход новых элитных и премиальных проектов и продолжающийся сдвиг структуры предложения в сторону дорогих сегментов. Без учета элитного сегмента средневзвешенная цена предложения составила 680,0 тыс. руб./кв. м, по сравнению с предыдущим кварталом она не изменилась (+0,3% - в пределах погрешности).
- **Усиливается вклад стандартных ипотечных программ, за квартал их доля увеличилась на 15 п.п., достигнув 33%.** Семейная ипотека все еще обеспечивает основной объем сделок, но доля данной программы продолжила снижение. По сравнению с предыдущим кварталом она снизилась еще на 15 п.п. и составила 64%.

Первичный рынок Москвы

2,7 МЛН КВ. М
 ▲ 5,2% за квартал
 ▲ 0,8% за год

Объём предложения
 во II кв. 2026г.

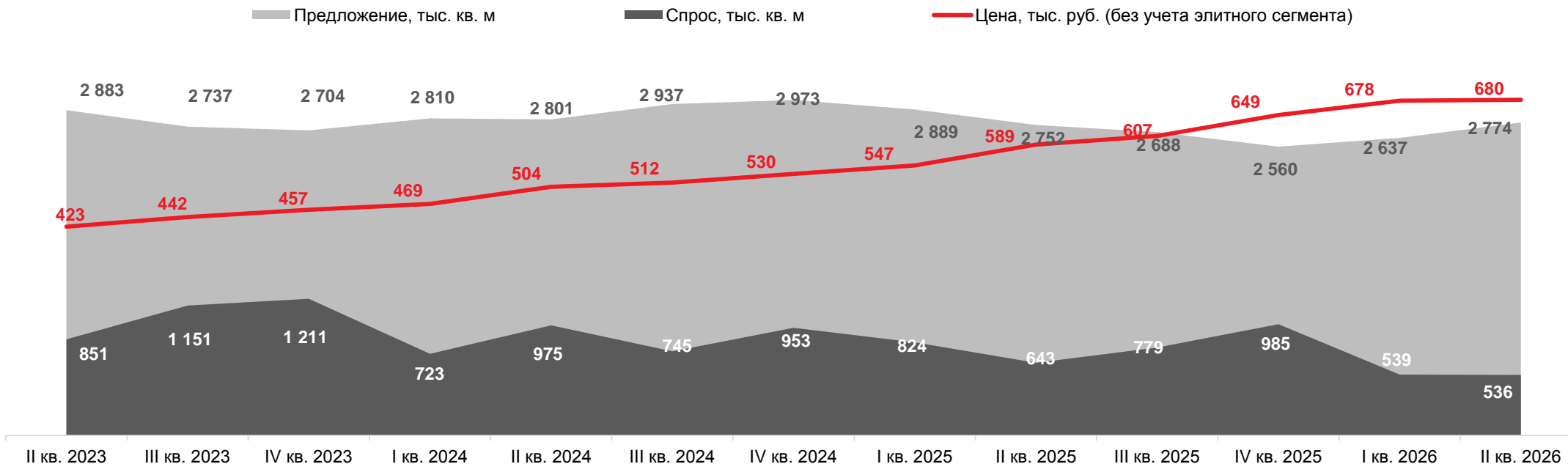
680 ТЫС. РУБ./КВ. М
 ▲ 0,3% за квартал
 ▲ 15,4% за год

Средневзвешенная цена
 во II кв. 2026г.
 (без учёта элитного сегмента)

535,5 ТЫС. КВ. М
 ▼ -0,6% за квартал
 ▼ -16,8% за год

Покупательский спрос
 во II кв. 2026г.

Динамика объёма предложения, спроса и цены

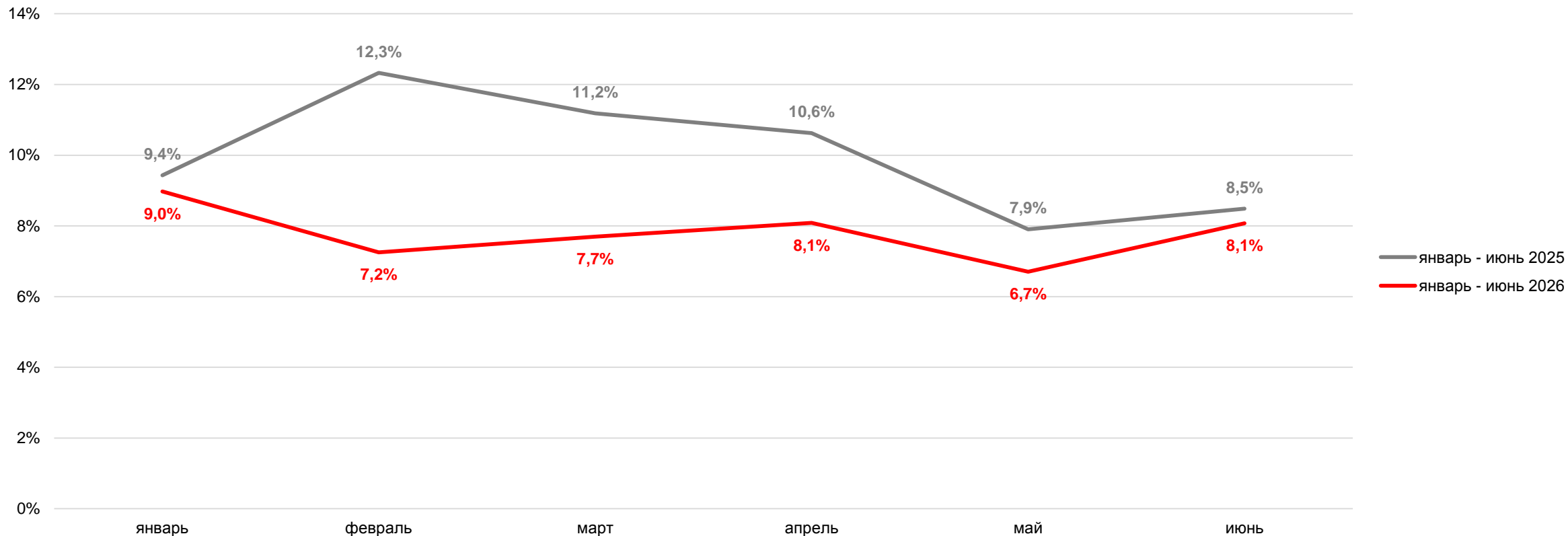


Темпы выхода нового предложения ускорились – во II квартале 2026 года в реализацию поступило 180,6 тыс. кв. м нового предложения, что на 39,5% больше показателя предыдущего квартала и на 24,4% больше, чем во II квартале 2025 года.



Москва. Динамика поглощения

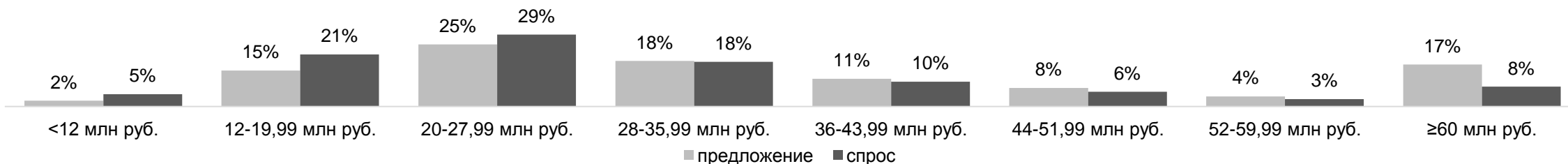
Москва, квартиры без учета элитного сегмента. Отношение объёмов реализации к объёму предложения



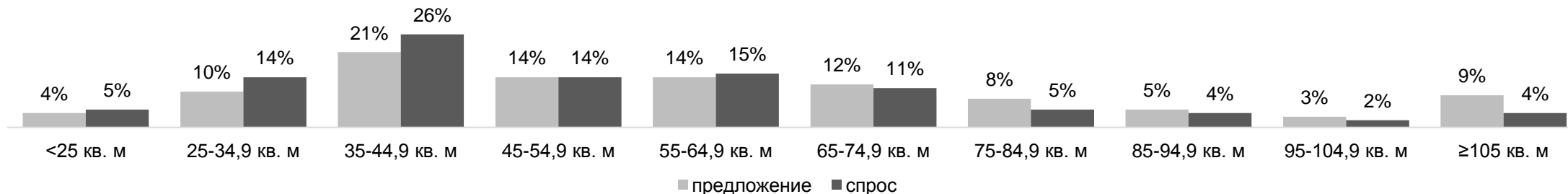
- Динамика поглощения в 2026 году показывает стабильный тренд на снижение относительно показателей начала года, обусловленных объемом сделок перешедших в январь с декабря прошлого года.
- Показатель отражает замедление потребления новостроек даже в условиях ограниченного выхода новых проектов.

Первичный рынок Москвы

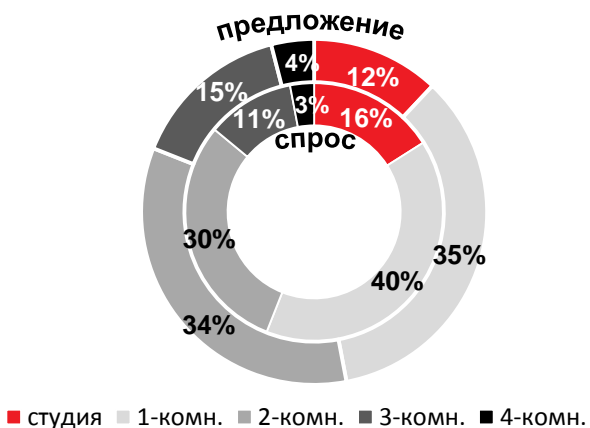
■ Структура по бюджетам, %



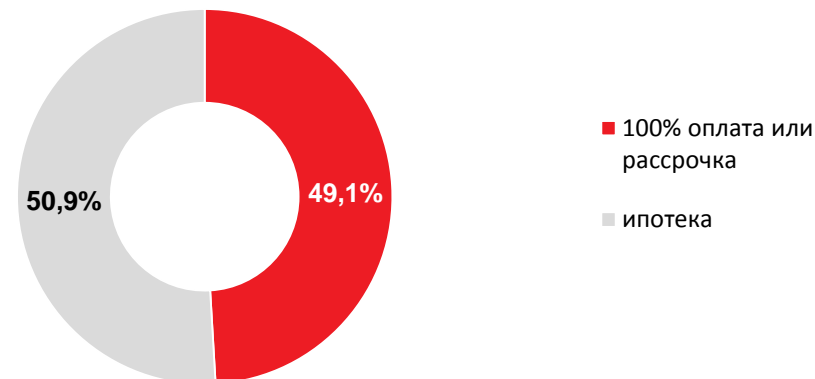
■ Структура по площади, %



■ Структура по комнатности, %



■ Доли сделок, %



Первичный рынок Москвы

Структура по классам

Динамика объёма предложения

Сегмент	Объём предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Москва	2 773,8	↑ 5,2%	↑ 0,8%
Комфорт-класс (кв.)	575,0	↑ 10,1%	↓ -5,9%
Бизнес-класс (кв.)	1086,8	↑ 3,2%	↓ -3,4%
Премиум-класс (кв.)	634,8	↑ 11,2%	↑ 26,2%
Элитный сегмент (кв.+ апарт.)	249,2	↑ 5,5%	↑ 12,4%

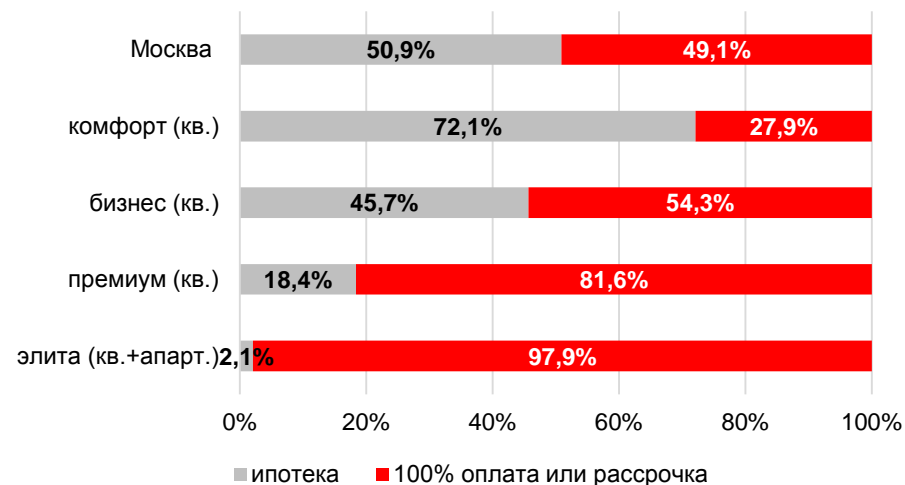


■ комфорт ■ бизнес ■ премиум ■ элита

Динамика средневзвешенной цены

Сегмент	Цена, тыс. руб./ кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Москва	873,9	↑ 2,9%	↑ 18,2%
Комфорт-класс (кв.)	448,8	↓ -2,1%	↑ 11,2%
Бизнес-класс (кв.)	636,4	↑ 1,8%	↑ 15,1%
Премиум-класс (кв.)	968,3	↓ -1,9%	↑ 6,4%
Элитный сегмент (кв.+апарт.)	2837,9	↑ 9,7%	↑ 15,7%

Доли сделок



STATIST

Первичный рынок Новой Москвы

631,8

ТЫС. КВ. М

▲ 19,5% за квартал
▼ -24,3% за год

354,5

ТЫС. РУБ./КВ. М

▲ 5,0% за квартал
▲ 25,1% за год

125,7

ТЫС. КВ. М

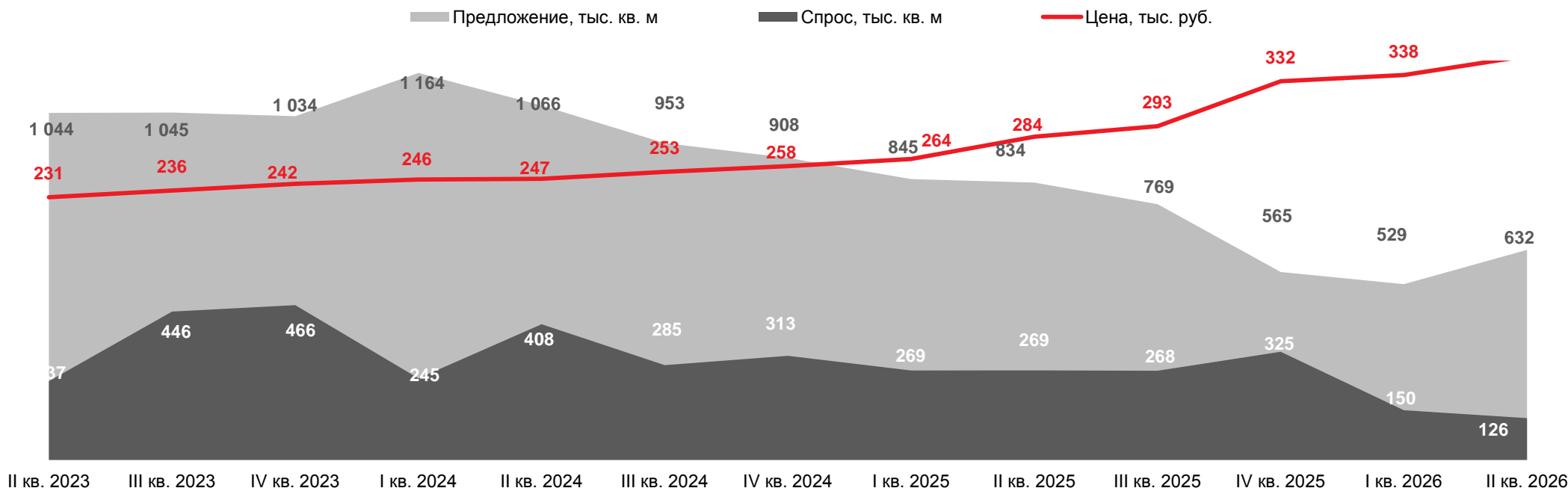
▼ -15,9% за квартал
▼ -53,3% за год

Объём предложения
во II кв. 2026г.

Средневзвешенная цена
во II кв. 2026г.

Покупательский спрос
во II кв. 2026г.

Динамика объёма предложения, спроса и цены

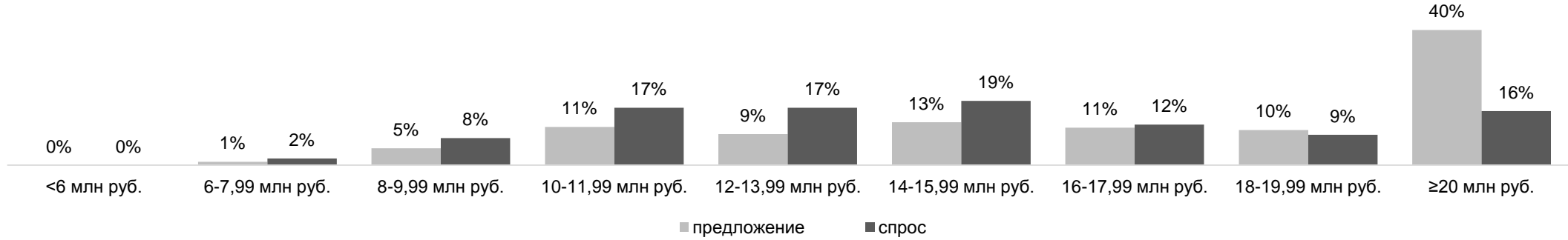


Во II квартале 2026 года в Новой Москве в реализацию вышло 103,5 тыс. кв. м жилья – на 147,5% больше чем в предыдущем квартале и на 32,5% меньше чем во II квартале прошлого года.

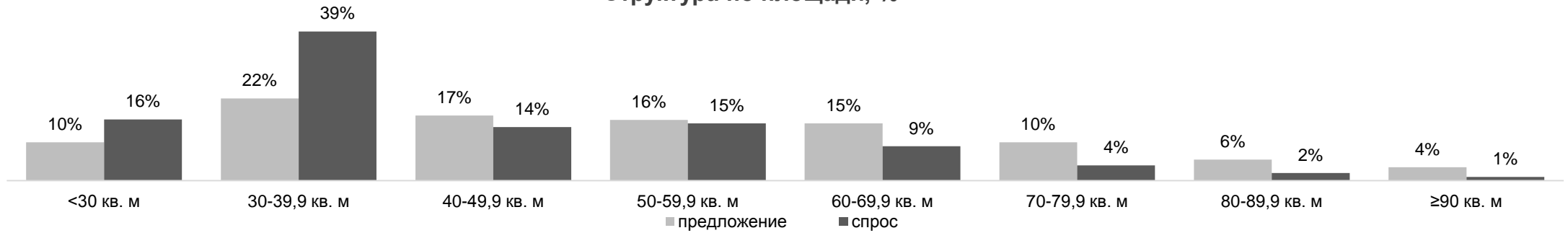
II квартал 2026 года стал самым низким по объёму продаж с момента становления рынка Новой Москвы

Первичный рынок Новой Москвы

■ Структура по бюджетам, %



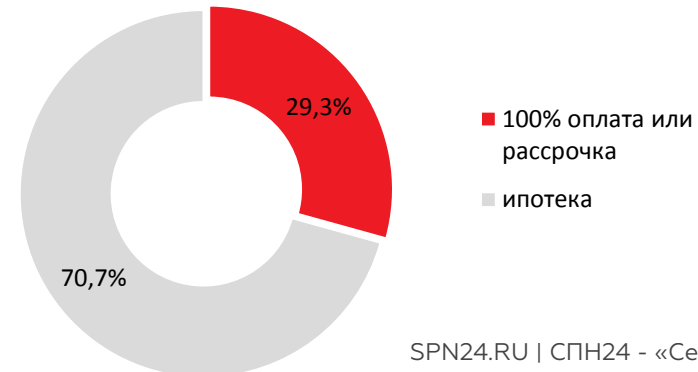
■ Структура по площади, %



■ Структура по классам, %



■ Доли сделок, %



Первичный рынок Московской области

1,9 МЛН КВ. М
 ▲ 3,2% за квартал
 ▼ -14,7% за год

**Объём предложения
 во II кв. 2026г.**

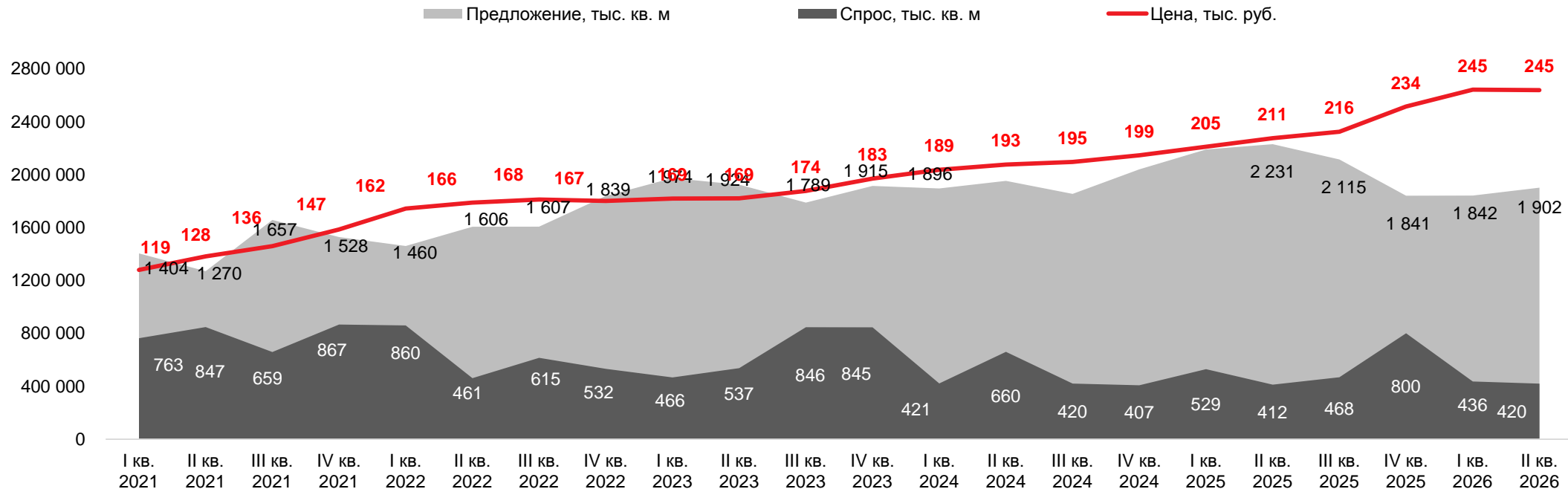
245,1 ТЫС. РУБ./КВ. М
 ▼ -0,2% за квартал
 ▲ 16,0% за год

**Средневзвешенная цена
 во II кв. 2026г.**

419,6 ТЫС. КВ. М
 ▼ -3,7% за квартал
 ▲ 1,9% за год

**Покупательский спрос
 во II кв. 2026г.**

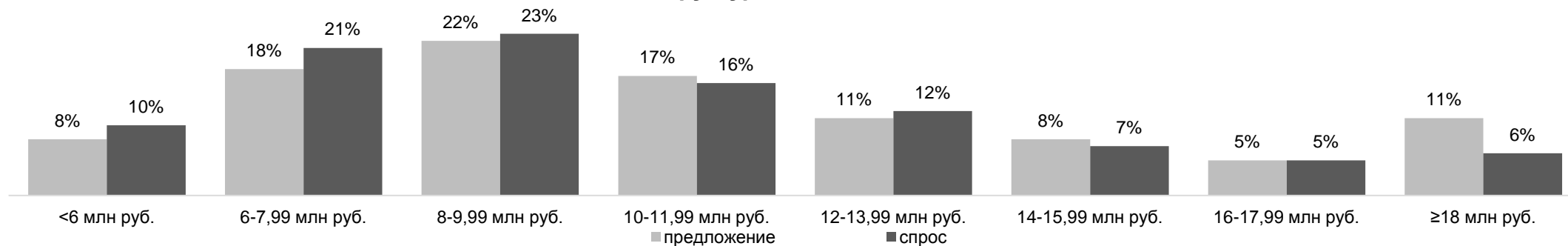
Динамика объёма предложения, спроса и цены



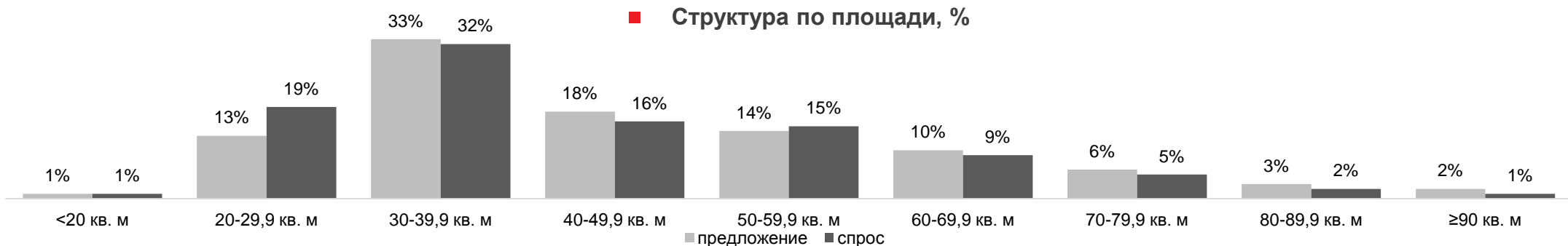
По итогам II квартала 2026 года на рынок вышло 232,3 тыс. кв. м жилья в новых корпусах и проектах (на 31% больше, чем в предыдущем квартале, на 21% меньше в годовой динамике).

Первичный рынок Московской области

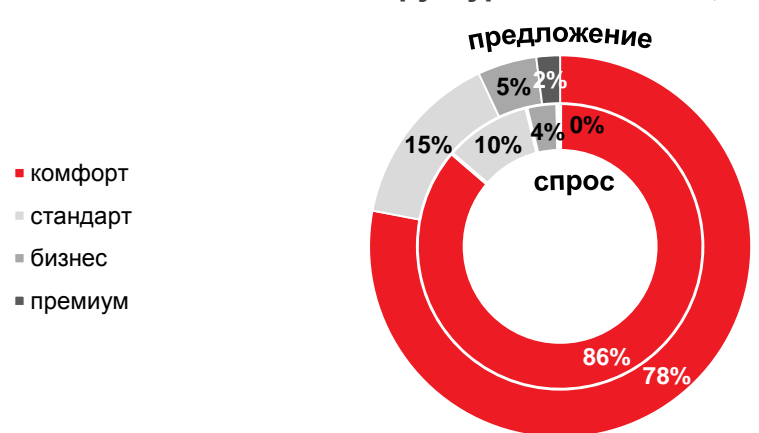
■ Структура по бюджетам, %



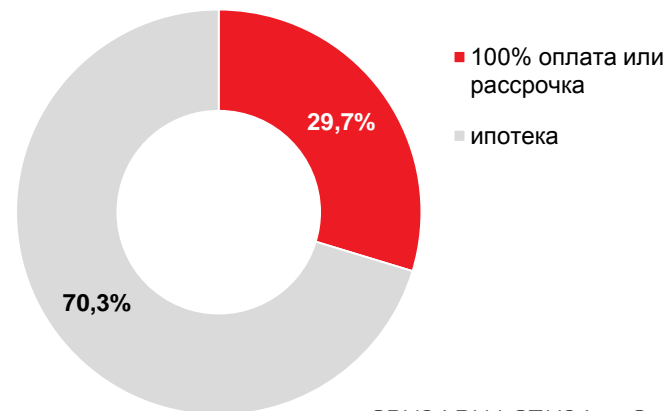
■ Структура по площади, %



■ Структура по классам, %

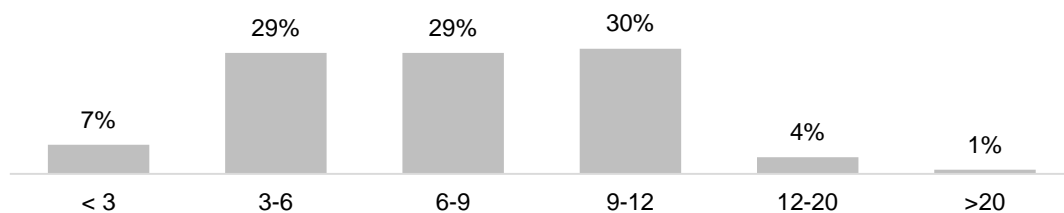


■ Доли сделок, %

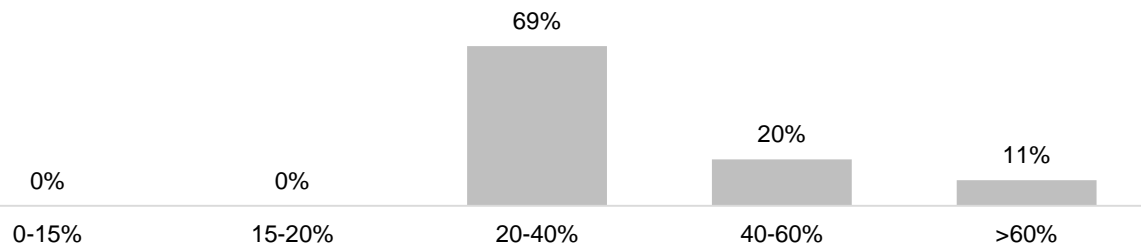


Тенденции рынка ипотеки

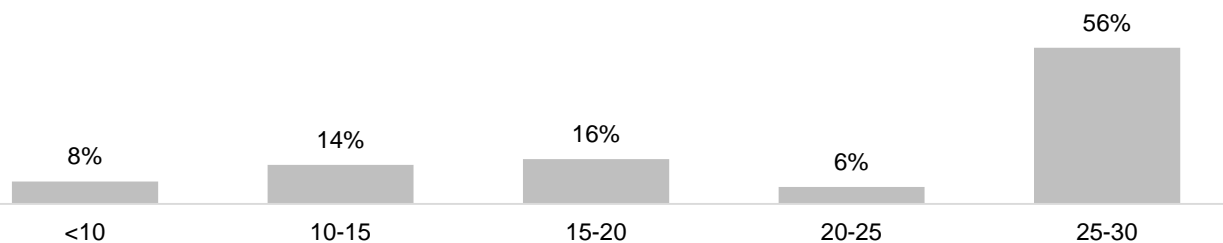
■ Структура ипотечного кредитования по сумме кредита, млн руб.



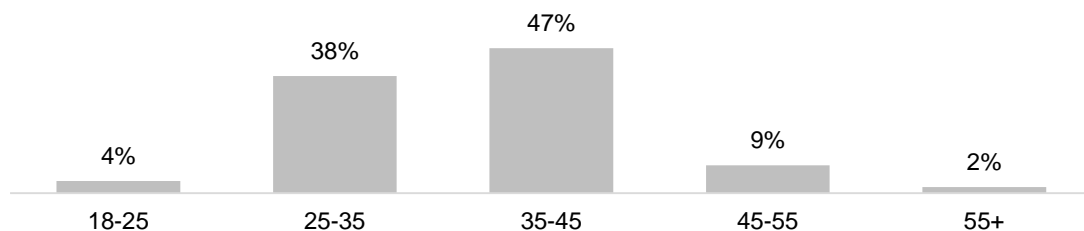
■ Структура ипотечного кредитования по первоначальному взносу, %



■ Структура ипотечного кредитования по сроку кредита, лет

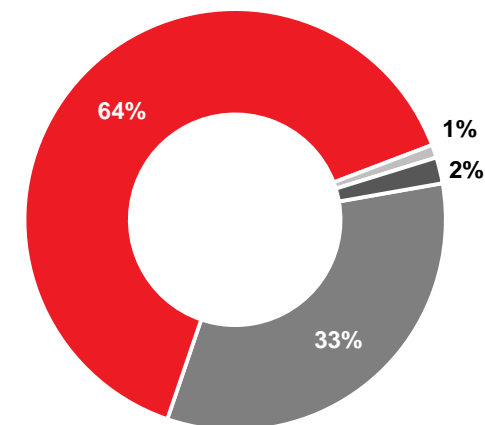


■ Структура заемщиков по возрастным группам, лет

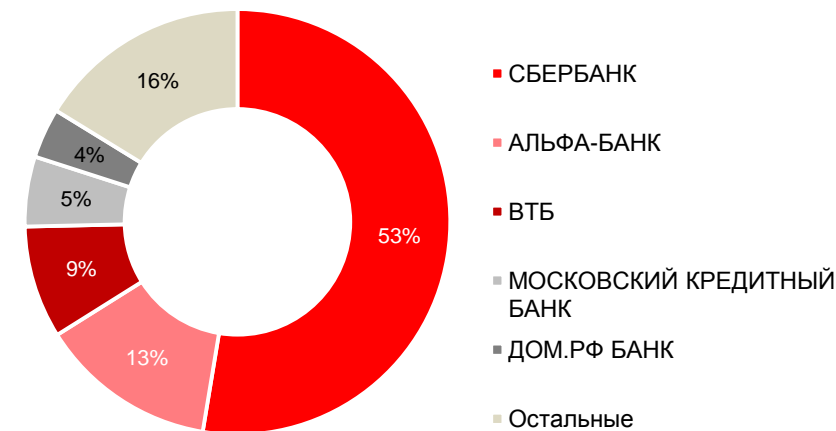


Выданные кредиты в разрезе по программам, %

- Стандартная программа
- Семейная ипотека
- Субсидированная застройщиком ипотека
- Военная ипотека

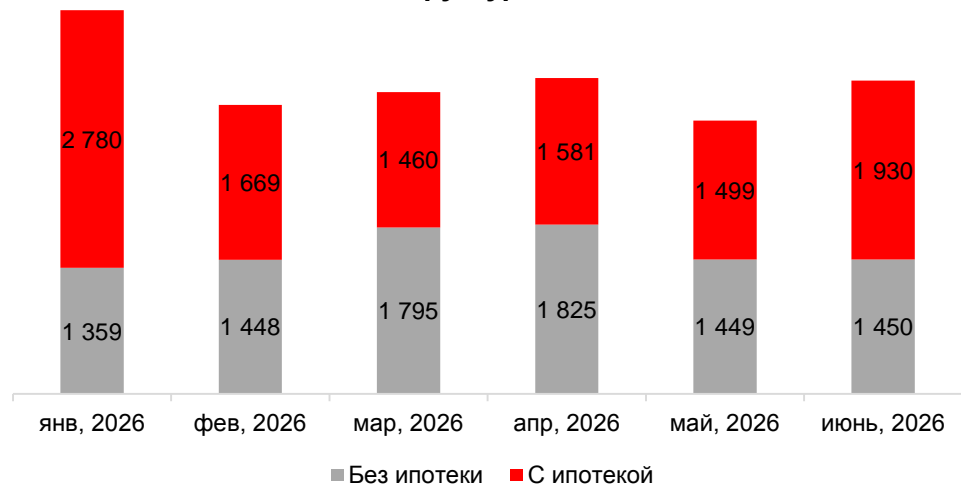


ТОП-5 банков по количеству выданных ипотечных кредитов

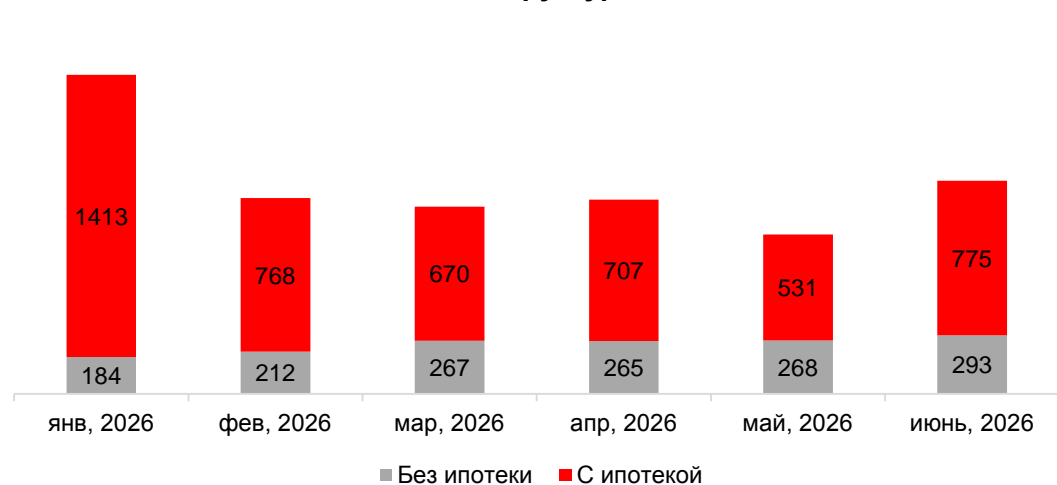


Тенденции рынка ипотеки

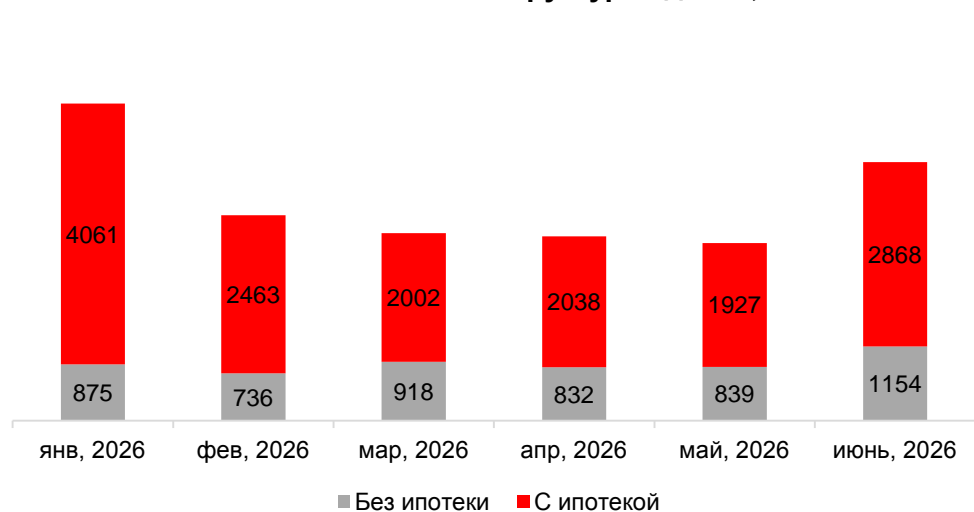
Москва. Структура сделок, шт.



Новая Москва. Структура сделок, шт.



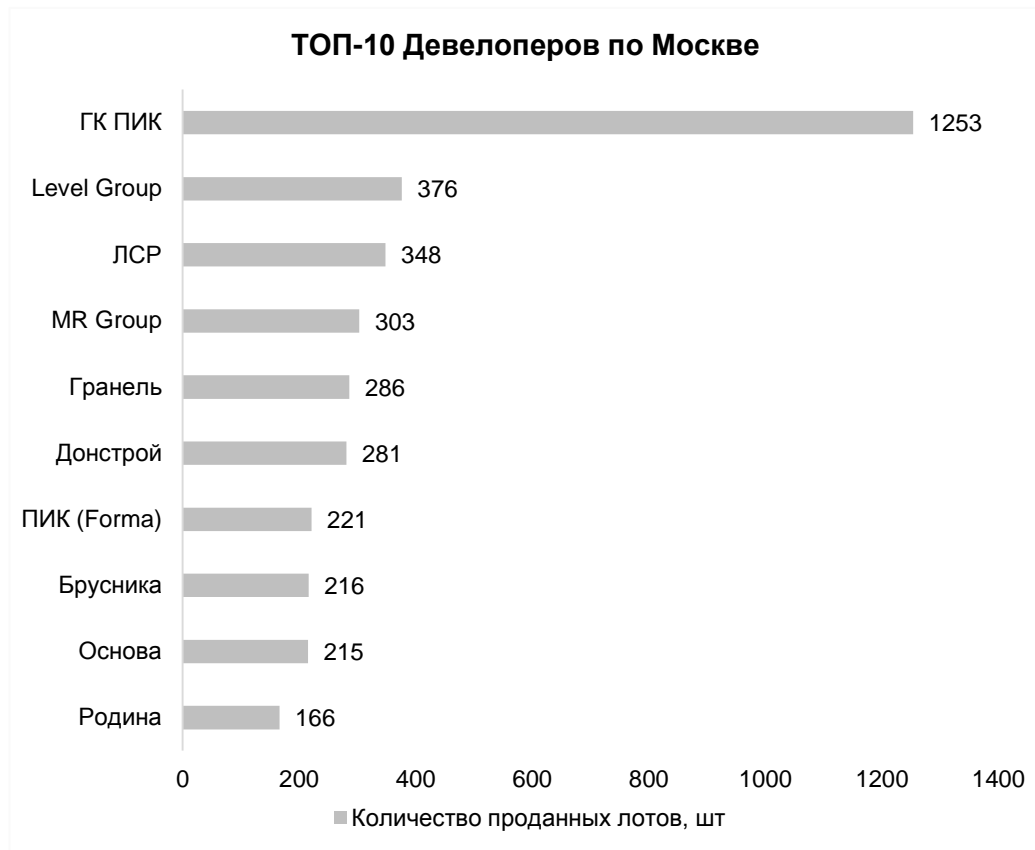
Московская область. Структура сделок, шт.



Доля ипотечных сделок	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
Москва	50,9%	-5,4	2,6
Новая Москва	70,7%	-10,6	5,8
Московская область	70,3%	-6,7	-1,3

Динамика ипотечных сделок показывает зависимость структуры от ожидания прекращения программы Семейной ипотеки особенно в массовом сегменте. В Москве тем не менее формируется тренд на снижение объема ипотечных сделок в силу бюджетов покупки и высокой доли предложения бизнес и премиум сегмента. Июнь стал месяцем высокой активности на ипотечном рынке новостроек.

ТОП-10 девелоперов, лидеров продаж по Москве за II квартал 2026г.



Девелопер	Размер скидки	Средняя площадь лота, кв. м.	Средняя стоимость лота, млн руб.
ГК ПИК	до 15%	44,1	17 961 619
Level Group	до 40%	54,4	35 896 592
ЛСР	до 11%	42,6	26 239 693
MR Group	до 27%	57,1	39 609 656
Гранель	до 14%	45,5	25 837 709
Донстрой	10%	80,9	65 429 837
ПИК (Форма)	до 30%	61,4	39 560 615
Брусника	до 25%	63,2	29 976 358
Основа	до 23%	45,1	18 915 848
Родина	до 30%	52,3	32 011 788

версия Отчёта, специально
для партнёров Сети Сервиса СПН24
и пользователей платформы SPN24.RU



**Спасибо за
внимание!**