ОБЗОР
РЫНКА ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

RREM REPORT

RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET REPORT



I ПОЛУГОДИЕ 2026

Metrium
риелтор нового поколения



03-04 ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

05-08 РЕЗЮМЕ

09-14 МАССОВЫЙ СЕГМЕНТ

15-20 БИЗНЕС КЛАСС

21-26 ПРЕМИУМ КЛАСС

27-32 ВЫСОКОБЮДЖЕТНЫЙ СЕГМЕНТ

33-37 НОВАЯ МОСКВА

38-43 МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

За дополнительной информацией по вопросам аналитики и консалтинга обращаться:
consulting@metrium-premium.ru
+7 (495) 104-44-27
www.metrium.ru

Сайт Metrium

Телеграм канал: @metrium

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

Итоги I полугодия 2026 года на рынке новостроек Москвы характеризуются снижением спроса, низкой активностью девелоперов по выводу новых проектов и ростом неопределенности на фоне возможных регуляторных изменений. В первую очередь снижение спроса затронуло классы Стандарт и Комфорт Москвы и Новой Москвы, где было зафиксировано сокращение числа ДДУ на 47% относительно I полугодия 2025 года. Отрицательную динамику продемонстрировали и остальные сегменты столичного региона: в классе Бизнес продажи уменьшились на 15%, в классе Премиум на 21%, а в высокобюджетном сегменте на 41%.

Ослабление покупательской активности в классах Комфорт и Бизнес во многом обусловлено февральским ужесточением программы семейной ипотеки. Введение принципа «одна семья – одна льготная ипотека» значительно сузило круг потенциальных заемщиков, а сами изменения досрочно исчерпали долю платежеспособного спроса. Ожидание следующего этапа изменений в виде дифференциации ставки в зависимости от количества детей в семье, изначально намеченных на 1 июля, спровоцировало локальный всплеск сделок в июне. Последующий перенос этих нововведений на 1 октября может указывать на стремление регулятора поддержать спрос в текущей рыночной ситуации.

Снижение спроса в классе Комфорт в целом сбалансировано уменьшением экспозиции лотов. Девелоперы не форсируют продажи и удерживают цены при дефицитном предложении.

Одновременно с этим как в классе Комфорт так и в классе Бизнес спрос продолжает сдерживаться увеличением разрыва между ценами и лимитами по семейной ипотеке одновременно с растущими требованиями банков к заемщикам. С 1 января снижение государственного возмещения банкам за выдачу льготной ипотеки при сохранении формальной ставки в 6% вынудило финансовые организации компенсировать убытки через комиссии девелоперов, что отразилось в повышении стоимости жилья для покупателей. Последующее введение Банком России с 1 июля 2026 года повышенных макропруденциальных лимитов на третий квартал дополнительно ограничило кредитование лиц с высокой долговой нагрузкой и низким первоначальным взносом, спровоцировав рост доли неодобренных заявок и сузив круг потенциальных клиентов.

В премиальном сегменте сокращение спроса обусловлено изменением поведения как девелоперов, так и покупателей. С одной стороны, ужесточение требований банков к устойчивости финансовых моделей стимулировало застройщиков повышать класс проектов, что повлекло за собой рост среднего чека и расширение предложения. С другой стороны, падение маржинальности коммерческого сектора и усиление налогового бремени (рост

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

НДС на 2 п. п. до 22%) привели к сокращению бюджетов покупателей на премиальные покупки.

Сокращение спроса в высокобюджетном сегменте, помимо снижения маржинальности коммерческого сектора, было усилено несколькими дополнительными факторами. Во-первых, зафиксирован рост средневзвешенных цен за счет увеличения доли экспозиции на поздних стадиях строительной готовности. Во-вторых, произошел рост издержек собственников на владение недвижимостью, спровоцированный плановым пересмотром кадастровой стоимости объектов.

На фоне роста цен на первичном рынке, дефицита готовой отделки покупатели начинают чаще рассматривать жилье на вторичном рынке. Дополнительным стимулом выступает постепенное снижение ставок по рыночной ипотеке, что реализует отложенный спрос, сформировавшийся в период высоких ставок.

При этом в первом полугодии Банк России перешел к более консервативному планированию. Регулятор дважды снизил ключевую ставку – на 50 и 25 базисных пунктов, обновленный сценарий закладывает среднее значение ключевой ставки на уровне 14,0-14,5% годовых в 2026 году и 8,0-10,0% в 2027 году.

Таким образом, в III квартале показатели спроса на рынке недвижимости во многом будут определяться лояльностью банков к заемщикам, информационным фоном вокруг новых изменений условий семейной ипотеки, темпами снижения ключевой ставки, а также активностью девелоперов по выводу новых проектов на рынок.

Иванова Юлия
директор департамента аналитики и консалтинга

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК КВАРТИР

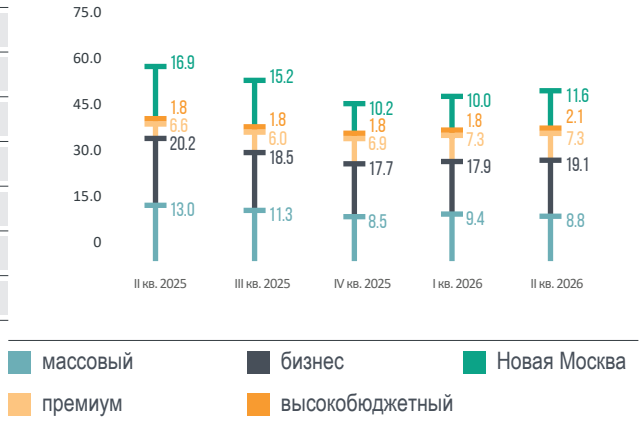
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

347 КОМПЛЕКСА
- МОСКВА: 297
- НОВАЯ МОСКВА: 50

48,8 ТЫС. ЛОТОВ
- МОСКВА: 37,2 тыс.
- НОВАЯ МОСКВА: 11,6 тыс.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, КВАРТИРЫ

СЕГМЕНТЫ	КВАРТИРЫ, тыс. шт.	ДИНАМИКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Москва	**37,2**	**7%**	**-10%**
Массовый	8,8	3%	-32%
Бизнес	19,1	8%	-6%
Премиум	7,3	6%	11%
Высокобюджетный	2,1	16%	15%
Новая Москва	**11,6**	**13%**	**-31%**
Итого	**48,8**	**8%**	**-16%**

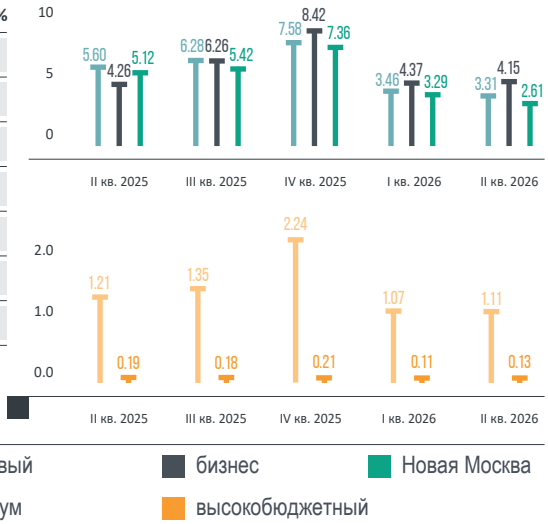


СПРОС

23,6 ТЫС. ДДУ
- МОСКВА: 17,7 тыс.
- НОВАЯ МОСКВА: 5,9 тыс.

СПРОС ПО ДДУ, ТЫС. ШТ.

СЕГМЕНТЫ	КОЛ-ВО ДДУ В I ПОЛУГОДИИ, тыс. шт.	ДИНАМИКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ, %	ДИНАМИКА К I ПОЛУГОДИЮ 2025 Г.	ДОЛЯ ДДУ С ИПОТЕКОЙ, %
Москва	**17,72**	**-45%**	**-30%**	**57%**
Массовый	6,78	-51%	-46%	78%
Бизнес	8,52	-42%	-13%	51%
Премиум	2,18	-39%	-20%	21%
Высокобюджетный	0,24	-39%	-43%	3%
Новая Москва	**5,90**	**-54%**	**-45%**	**80%**
Итого	**23,62**	**-48%**	**-35%**	**63%**



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ

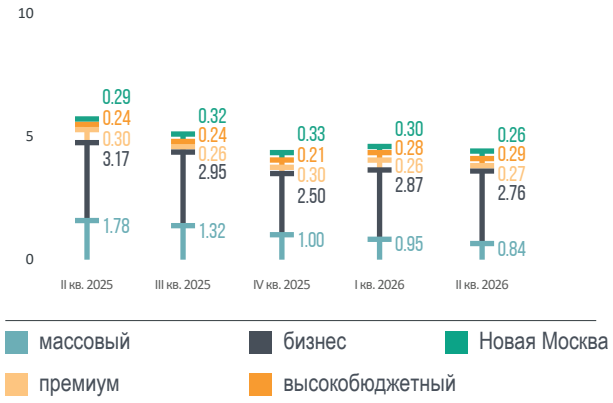
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

59 КОМПЛЕКСОВ
МОСКВА: **58**
НОВАЯ МОСКВА: **1**

4,4 ТЫС. ЛОТОВ
МОСКВА: **4,2 ТЫС.**
НОВАЯ МОСКВА: **0,3 ТЫС.**

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, АПАРТАМЕНТЫ

СЕГМЕНТЫ	АПАРТАМЕНТЫ, тыс. шт.	ДИНАМИКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Москва	**4,16**	4%	-24%
Массовый	0,84	-17%	-53%
Бизнес	2,76	11%	-13%
Премиум	0,27	-10%	-9%
Высокобюджетный	0,29	38%	20%
Новая Москва	**0,26**	**-19%**	**-10%**
Всего	**4,42**	**2%**	**-23%**

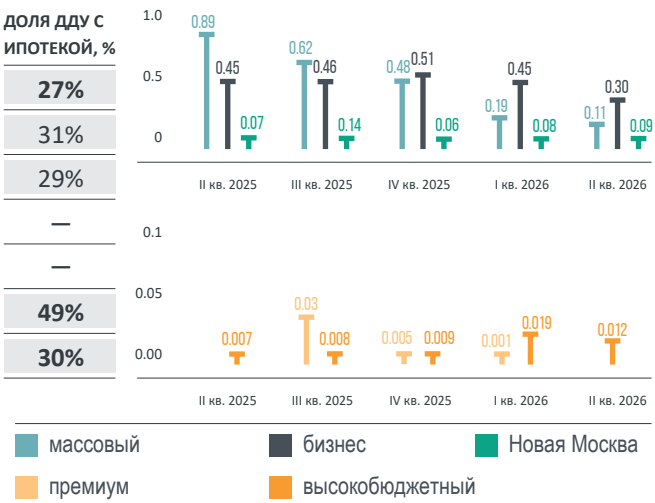


СПРОС

1,2 ТЫС. ДДУ
МОСКВА: **1,1**
НОВАЯ МОСКВА: **0,2**

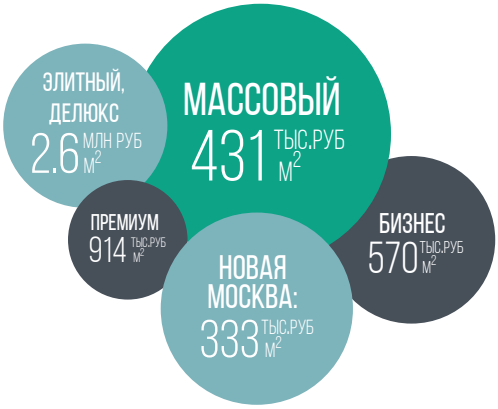
ДИНАМИКА ДДУ НА АПАРТАМЕНТЫ, ТЫС. ШТ.

СЕГМЕНТЫ	ДДУ В I ПОЛУГОДИИ, тыс. шт.	ДИНАМИКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ, %	ДИНАМИКА К I ПОЛУГОДИЮ 2025 Г.	ДОЛЯ ДДУ С ИПОТЕКОЙ, %
Москва	**1,08**	-49%	-52%	**27%**
Массовый	0,29	-73%	-78%	31%
Бизнес	0,75	-22%	-19%	29%
Премиум	0,001	-97%	—	—
Высокобюджетный	0,03	82%	63%	—
Новая Москва	**0,16**	**-17%**	—	**49%**
Итого	**1,24**	**-46%**	**-49%**	**30%**



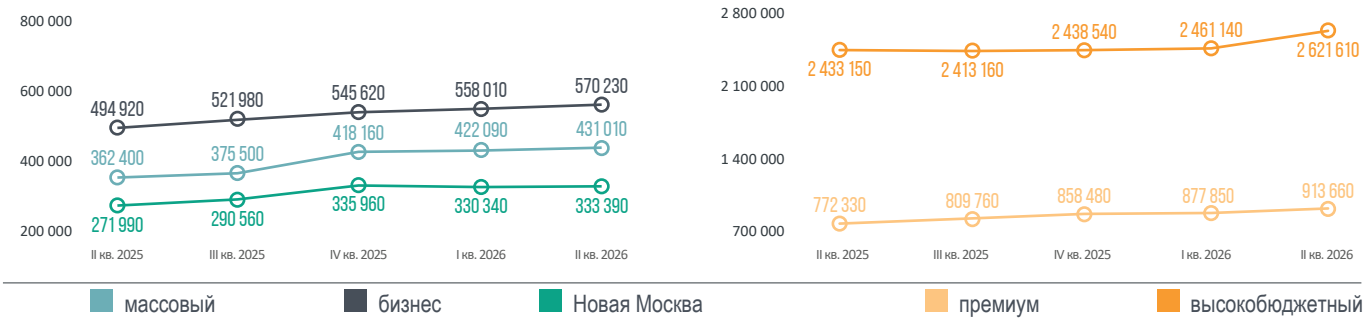
ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ

КВАРТИРЫ

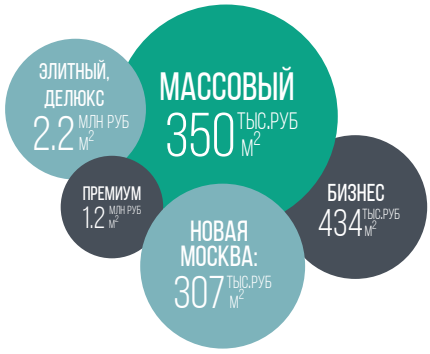


СЕГМЕНТЫ	ЦЕНА, РУБ./М²	ДИНАМИКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Массовый	431 010	3%	19%
Бизнес	570 230	5%	15%
Премиум	913 660	6%	18%
Высокобюджетный	2 621 610	8%	8%
Новая Москва	**333 390**	-1%	**23%**

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН, РУБ./М²

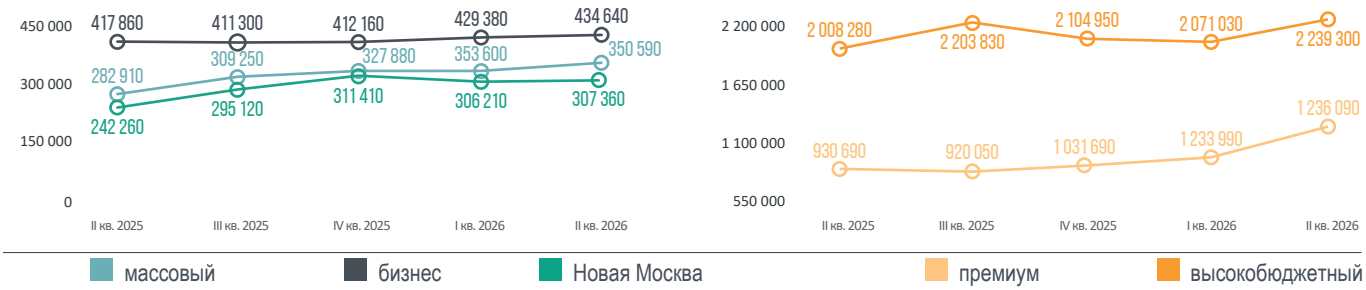


АПАРТАМЕНТЫ



СЕГМЕНТЫ	ЦЕНА, РУБ./М²	ДИНАМИКА ЗА I КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Массовый	350 590	7%	24%
Бизнес	434 640	4%	4%
Премиум	1 236 090	5%	33%
Высокобюджетный	2 239 300	6%	12%
Новая Москва	**307 360**	-1%	27%

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН, РУБ./М²



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

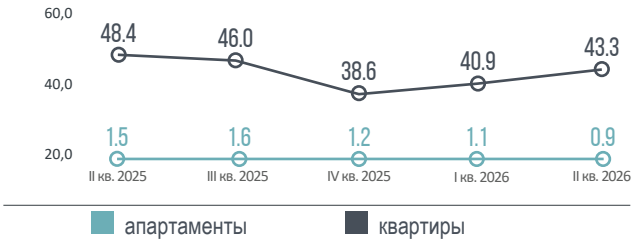
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

220 ПРОЕКТОВ С КВАРТИРАМИ

10 ПРОЕКТОВ С АПАРТАМЕНТАМИ

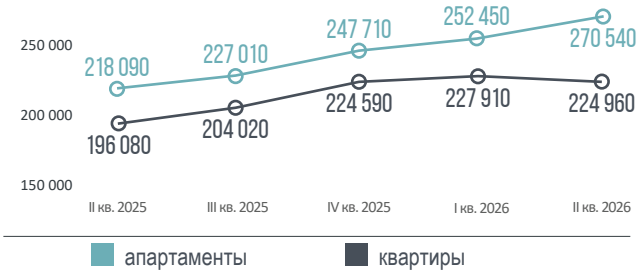
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

СЕГМЕНТЫ	КОЛИЧЕСТВО, тыс. шт.	ДИНАМИКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Квартиры	43,3	12%	-10%
Апартаменты	0,9	-27%	-38%
Всего	**44,2**	**11%**	**-11%**



ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН, РУБ./М²

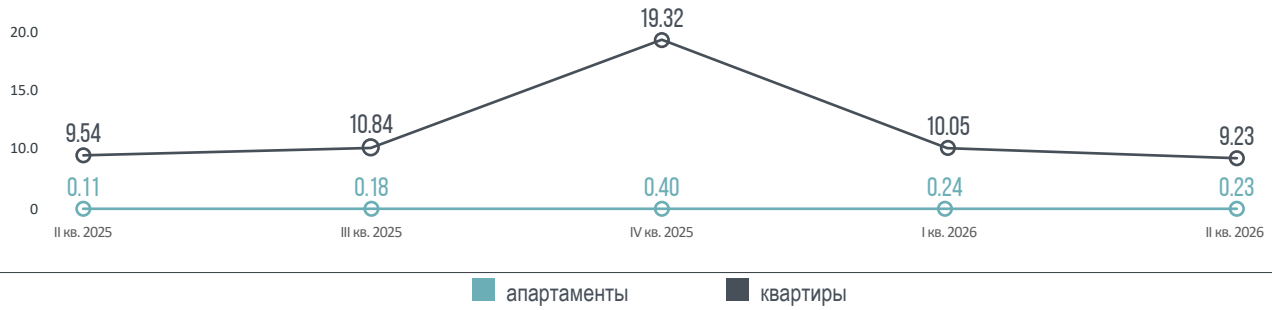
СЕГМЕНТЫ	ЦЕНА, РУБ./М²	ДИНАМИКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Квартиры	224 960	—	15%
Апартаменты	270 540	9%	24%
Всего	225 660	—	15%



СПРОС

ДИНАМИКА ДДУ, ТЫС. ШТ .

СЕГМЕНТЫ	КОЛ-ВО ДДУ В I ПОЛУГОДИИ	ДИНАМИКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %	ДОЛЯ ИПОТЕКИ, %
Квартиры	19,28	-36%	-11%	76%
Апартаменты	0,47	-19%	95%	31%
Всего	**19,75**	**-36%**	**-9%**	**75%**



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МАССОВОГО СЕГМЕНТА

НИЗКАЯ ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ АКТИВНОСТЬ

С августа 2025 года в массовом сегменте не было стартов новых проектов. В первой половине 2026 года состоялся запуск 11 корпусов в рамках уже строящихся проектов, причем все эти новые объемы принадлежат одному застройщику.

ДЕФИЦИТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Объём предложения зафиксировался на уровне конца прошлого года. При этом по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года показатель сократился на 35%.

СТАБИЛИЗАЦИЯ ЦЕН НА ПИКОВЫХ ЗНАЧЕНИЯХ

Несмотря на стремительный рост в конце 2025 года из-за ожидания февральских изменений, за первую половину 2026 года средняя цена квадратного метра увеличилась еще на 4%. Главными драйверами роста остаются дефицит предложения, расширение доли предложения с чистовой отделкой и низкая конкуренция среди проектов, проходящих под лимиты семейной ипотеки.

УСИЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ КОНЦЕНТРАЦИИ

Доля девелопера ПИК за последние полгода выросла с 33% до 45%. Поскольку чистовая отделка является стандартом для этого застройщика, увеличение его доли привело к росту доли готового ремонта в общей структуре предложения на 8 п. п. до 47,6%.

СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМА СДЕЛОК ПО ДДУ

В первом полугодии 2026 года на массовом рынке новостроек зарегистрировано 7,1 тыс. ДДУ, что на 53% меньше показателей прошлого полугодия. К снижению спроса привели февральские изменения условий семейной ипотеки: они вызвали досрочный всплеск активности покупателей, который сформировал высокую базу предыдущего периода, и последующее охлаждение рынка. При этом текущее снижение спроса сбалансировано столь же низким объёмом предложения.

СТАБИЛИЗАЦИЯ ДОЛИ ИПОТЕКИ

Доля сделок с ипотекой за полугодие выросла на 1 п. п. до 76%.

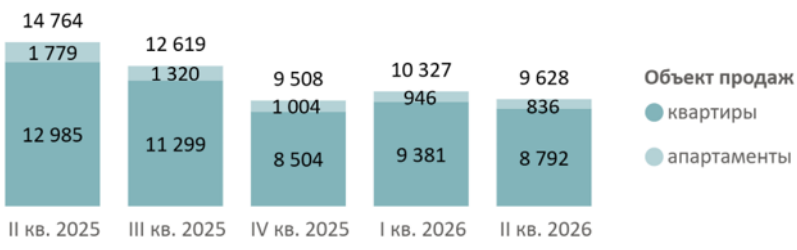


Источник: ПИК

МАССОВЫЙ СЕГМЕНТ

По итогам I полугодия 2026 года на рынке новостроек массового сегмента экспонировалось 9,6 тыс. лотов (-7% за квартал, +1% за полугодие, -35% за год) в 74 проектах, где 8,8 тыс. – квартиры (-6% за квартал, +3% за полугодие, -32% за год) и 0,8 тыс. – апартаменты (-12% за квартал, -17% за полугодие, -53% за год). В I полугодии 2026 года на рынке массовых новостроек «старой» Москвы не стартовал ни один новый проект, а в уже реализуемых жилых комплексах началось строительство только 11 новых корпусов.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)

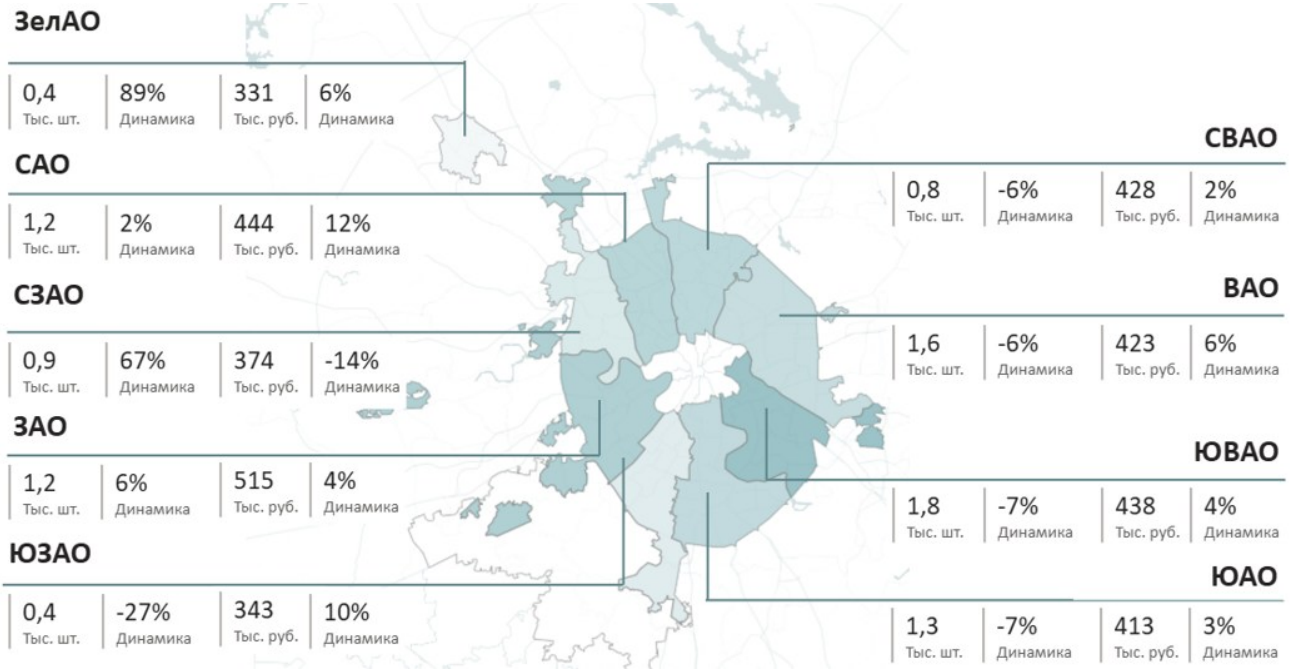


Источник: Метриум

Максимальная динамика прироста предложения за полугодие зафиксирована в СЗАО (+67%), что обусловлено выходом новых объемов и ростом экспозиции в жилых комплексах «Квартал Митино» и «Митинский лес». Небольшая коррекция объема экспозиции вверх произошла в ЗелАО (+89%), САО (+2%) и ЗАО (+6%). В остальных локациях наблюдается сокращение. В частности, уменьшение объема предложения отмечается во всех восточных и южных округах, составив в среднем от 6% до 7%. Наиболее выраженное снижение зафиксировано в ЮЗАО (-27%). Впрочем, данная динамика носит технический характер и объясняется эффектом низкой базы – изначально невысоким абсолютным объемом предложения в данном округе.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ

(КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА И ДИНАМИКА ЗА ПОЛУГОДИЕ, %)

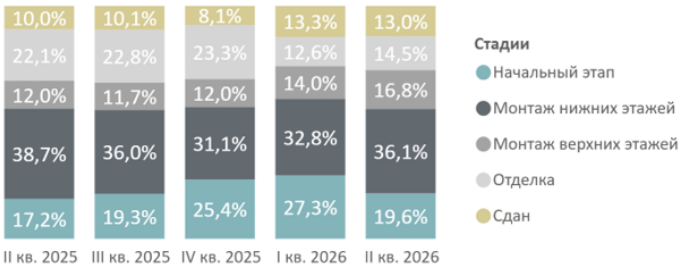


Источник: Метриум

На фоне низкой активности девелоперов по выводу новых объемов доля предложения на начальном этапе строительства за полугодие сократилась на 5,8 п.п., составив 19,6%. В то же время за счет планомерного перехода проектов на более поздние циклы выросла экспозиция в корпусах на стадии монтажа этажей (до 52,9%, +9,8 п.п.) и в сданных объектах (до 13,0%, +4,9 п.п.). В объектах на этапе отделки зафиксировано сокращение доли на 8,8 п.п. до 14,5%.

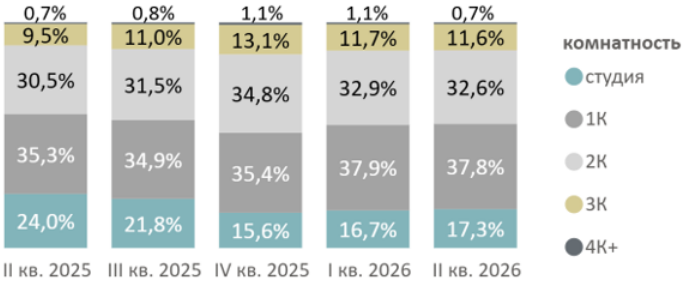
В структуре предложения по типологии за полугодие зафиксирован рост доли студий (17,3%, +1,7 п.п.) и однокомнатных квартир (37,8%, +2,4 п.п.) на фоне сокращения экспозиции более крупных форматов. Данный тренд связан со структурными изменениями спроса. Средняя площадь заключенных ДДУ в I полугодии составила 43,9 кв. м, что на 6% превышает показатель II полугодия 2025 года (41,5 кв. м). Переток спроса в сторону семейных форматов вызван практически полным уходом с рынка краткосрочных инвесторов и преобладанием среди покупателей семей с детьми. Дополнительным фактором, сдерживающим реализацию лотов небольшого метража, стал рост цен на студии и однокомнатные квартиры при сокращении объема наиболее ликвидного предложения.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

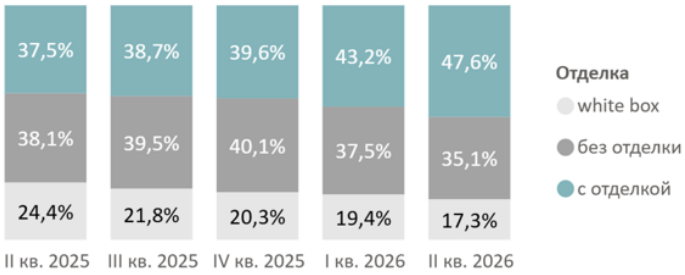
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В структуре предложения по типу отделки зафиксирован рост доли лотов с чистовой отделкой до 47,6% (+8,0 п.п. за полугодие) на фоне сокращения доли форматов «вайт бокс» (до 17,3%, -3,0 п.п.) и без отделки (до 35,1%, -5,0 п.п.). Данные изменения обусловлены увеличением доли предложения на рынке от девелопера «ПИК». Продуктовая линейка этой компании традиционно ориентирована на реализацию проектов с готовой чистовой отделкой.

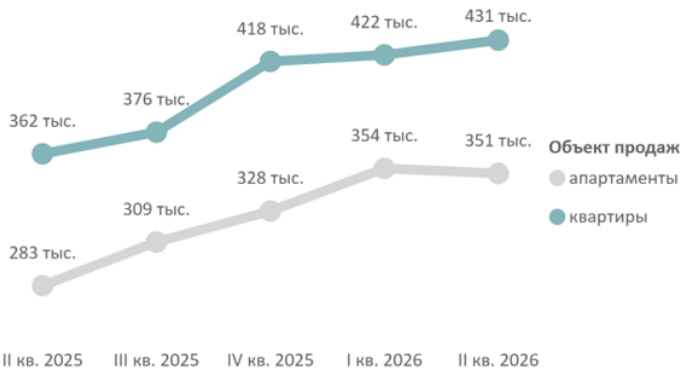
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I полугодия 2026 года составила 424 910 руб. (+2% за квартал, +4% за полугодие, +20% за год). Средневзвешенная цена квартир – 431 010 руб. за кв. м (+2% за квартал, +3% за полугодие, +19% год), апартаментов – 350 590 руб. за кв. м (-1% за квартал, +7% за полугодие, +24% за год).

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ (РУБ. ЗА КВ. М)



Источник: Метриум

СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ МАССОВОГО СЕГМЕНТА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	16,3	25,7	58,6	254,5	514,6	959,3	5,6	13,2	25,2
1К	24	38,4	113,6	220,7	464,7	824,8	7,4	17,8	32,8
2К	37,5	58,3	109	206,5	398,2	766,6	10,6	23,2	49,7
3К	56,2	77,7	193,9	221,6	378,6	734,6	18,5	29,4	64,7
4К+	89,1	109,3	197,1	224,3	363,6	483,4	24,3	39,7	59,1
Итого	**16,3**	**47,8**	**197,1**	**206,5**	**424,9**	**959,3**	**5,6**	**20,3**	**64,7**

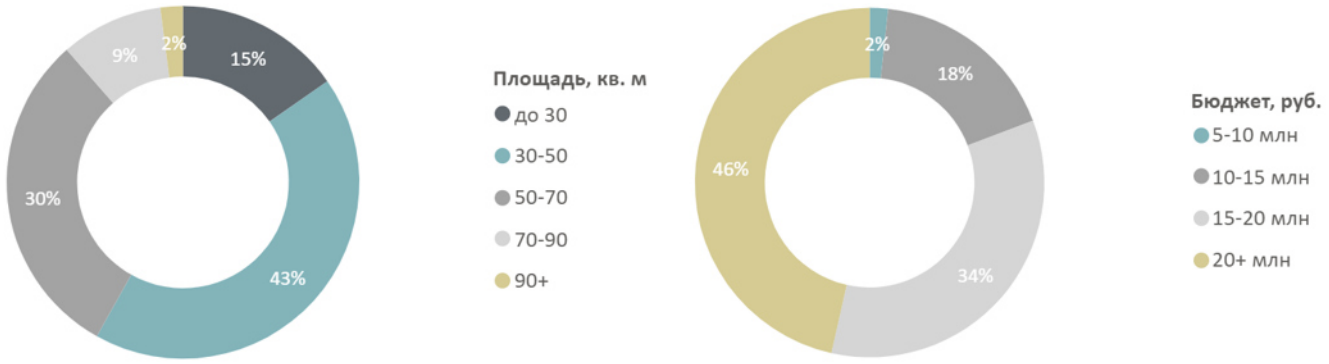
Источник: Метриум

СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МАССОВОГО СЕГМЕНТА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ

Площадь, кв. м	5-10 млн	10-15 млн	15-20 млн	20+ млн
до 30	2%	10%	4%	<0,1%
30-50	0,1%	7%	24%	11%
50-70		0,1%	7%	24%
70-90			0,2%	9%
90+				2%

Источник: Метриум

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО ПЛОЩАДЯМ И БЮДЖЕТАМ (КОЛ-ВО ШТ.)



Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных апартаментов в I полугодии 2026 года:

– «Вэллби» (ЗелАО): апартамент площадью 22,0 кв. м за 5,6 млн руб.;

– «Ситимикс Новокосино» (ВАО): апартамент площадью 16,3 кв. м за 6,6 млн руб.;

– «Пятницкое 58» (СЗАО): апартамент площадью 20,2 кв. м за 7,6 млн руб.

Рейтинг самых доступных квартир в I полугодии 2026 года:

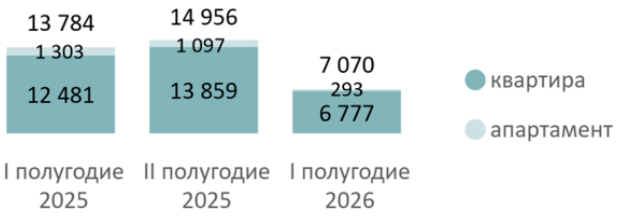
– «Зеленый парк» (ЗелАО): квартира площадью 29,1 кв. м за 7,8 млн руб.;

– «Митинский лес» (СЗАО): квартира площадью 20,1 кв. м за 9,0 млн руб.;

– «Молжаниново» (САО): квартира площадью 22,3 кв. м за 9,1 млн руб.;

В I полугодии 2026 года на рынке новостроек массового сегмента зарегистрировано 7,1 тыс. сделок (-53% к предыдущему полугодию, -49% за год). Во II квартале 2026 года оформлено 3,4 тыс. ДДУ (-6% за квартал, -47% за год).

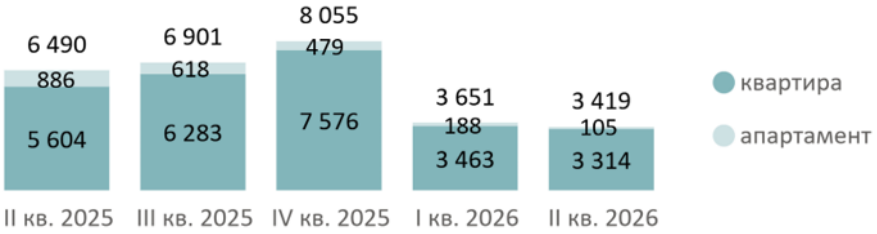
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО ПОЛУГОДИЯМ, ШТ.*



Источник: Метриум

* Сделки физических лиц по дате регистрации без уступок и оптовых сделок

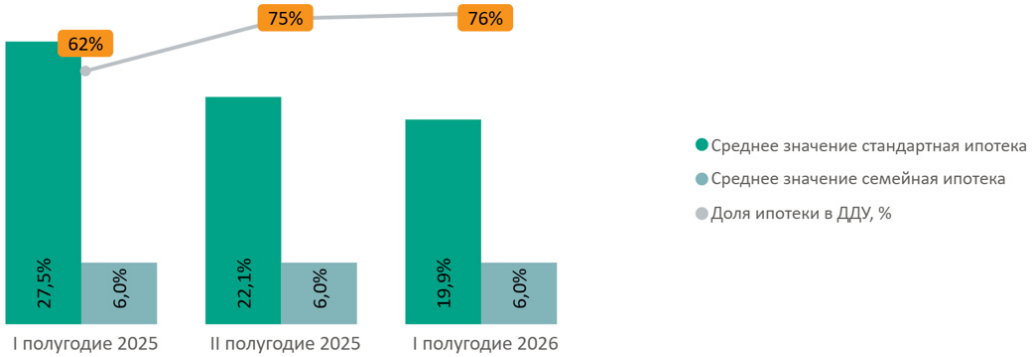
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ, ШТ.*



Источник: Метриум

Доля сделок с ипотекой за полугодие выросла на 1 п.п. до 76%, а средняя ставка по рыночной ипотеке к концу I полугодия составила 18,7%.

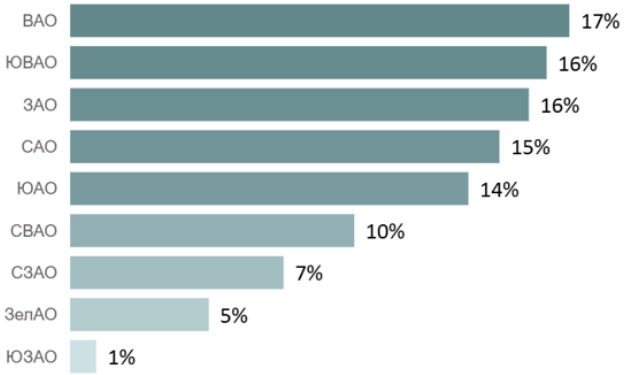
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ



Источник: Метриум, Дом.рф

В I полугодии максимальный объем спроса на первичном рынке был сфокусирован в ВАО, ЮВАО и ЗАО, которые стали лидерами по доле заключенных ДДУ. В разрезе указанных локаций лидерами продаж оказались жилые комплексы «Лучи» в ЗАО (661 ДДУ), «Метроном» в ВАО (340 ДДУ) и «Левел Южнопортовая» в ЮВАО (318 ДДУ).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО ОКРУГАМ



Источник: Метриум

* Сделки физических лиц по дате регистрации без уступок и оптовых сделок

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС-КЛАССА

СНИЖЕННАЯ ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ АКТИВНОСТЬ

В первом полугодии на рынке бизнес-класса зафиксировано 2 новых проекта, а в уже строящихся проектах стартовало 37 новых корпусов. Это свидетельствует о существенном снижении девелоперской активности. Для сравнения, в прошлом полугодии на рынок вышел 51 корпус, а в аналогичный период прошлого года застройщики запустили 64 новых объекта.

РОСТ ЭКСПОЗИЦИИ

В первом полугодии 2026 года на рынке новостроек бизнес-класса экспонировалось 21,8 тысячи лотов, что на 8% превышает показатель прошлого полугодия. На фоне нисходящего тренда по новым стартам этот рост предложения обусловлен в большей степени слабой активностью покупателей, а не расширением портфелей со стороны девелоперов.

РОСТ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ЗАВЕРШАЮЩИХ СТАДИЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА

За полгода доля жилья в сданных корпусах выросла на 5,3 п. п. и достигла 17,6%. Технически это приводит к снижению числа регистрируемых ДДУ, так как готовые объемы теперь будут реализовываться по договорам купли-продажи.

РОСТ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ БЕЗ ОТДЕЛКИ

Доля квартир без отделки выросла на 1 п. п. и достигла 75,6% на фоне постепенного вымывания с рынка лотов с готовым ремонтом и стартов новых корпусов без отделки.

СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМА СДЕЛОК

Продажи в сегменте бизнес-класса по ДДУ за полугодие сократились на 41% к прошлому периоду и на 14% в годовом выражении, составив 9,3 тыс. ДДУ. Динамика спроса отчасти обусловлена февральским пересмотром условий семейной ипотеки, так как в ожидании изменений потенциальный спрос был реализован досрочно.

СОХРАНЕНИЕ ЗАВИСИМОСТИ ОТ ИПОТЕКИ

Доля ипотечных сделок в первом полугодии сократилась на 4 п. п. к предыдущему периоду и составила 49%. Несмотря на снижение, жилищные кредиты по-прежнему обеспечивают практически каждую вторую покупку в сегменте.

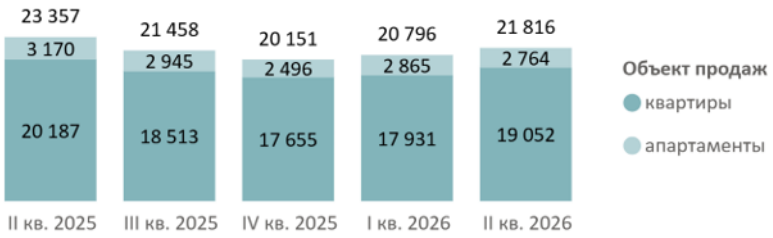


Источник: MR

БИЗНЕС-КЛАСС

В I полугодии 2026 года на рынке новостроек бизнес-класса экспонировалось 21,8 тыс. лотов (+5% за квартал, +8% за полугодие, -7% за год) в 141 проекте, где 19,1 тыс. – квартиры (+6% за квартал, +8% за полугодие, -6% за год) и 2,8 тыс. – апартаменты (-4% за квартал, +11% за полугодие, -13% за год).

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В I полугодии 2026 года стартовали 2 проекта бизнес-класса и начались продажи в 37 новых корпусах в рамках уже реализуемых проектов.

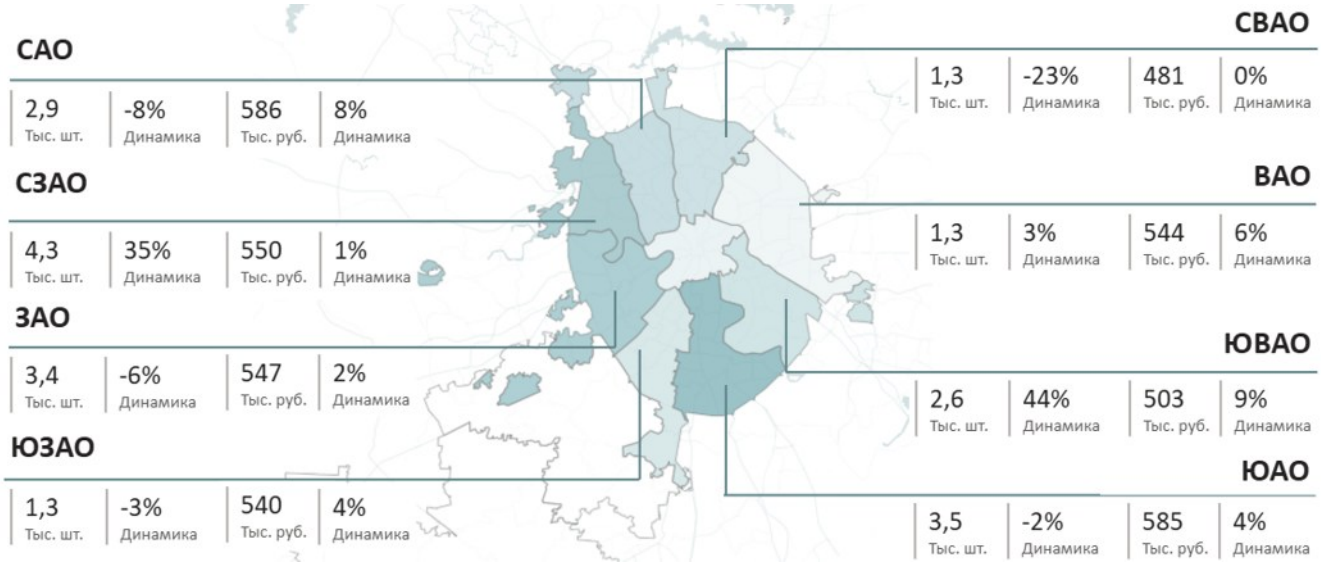
НОВЫЕ ПРОЕКТЫ БИЗНЕС-КЛАССА В I ПОЛУГОДИИ 2026 ГОДА

№	Название	Девелопер
1	Татум	ПИК (Forma)
2	Дом на Джалиля	А101

Источник: Метриум

В разрезе округов предложение выросло в ЮВАО (+44%), СЗАО (+35%), ВАО (+3%), в остальных округах зафиксировано снижение. В ЮВАО на увеличение объема экспозиции во многом повлияли старты новых корпусов в масштабных проектах «Адмирал» и «Символ». Динамика роста цен в округах в среднем находится в диапазоне 1-9%.

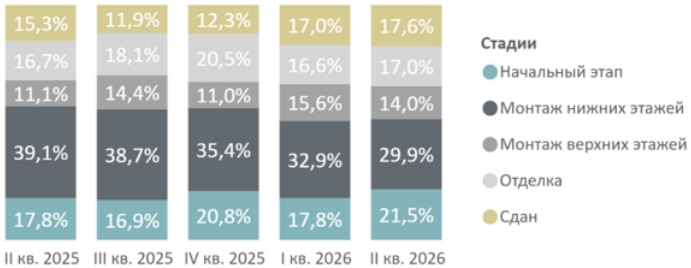
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ БИЗНЕС-КЛАССА ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА И ДИНАМИКА ЗА ПОЛГОДА, %)



Источник: Метриум

За прошедшее полугодие существенно изменилась структура предложения по стадии строительной готовности. Заметно выросла доля объектов на этапе сдачи – до 17,6% (+5,3 п.п.) за счет сокращения объема жилья с отделкой до 17% (-3,5 п.п.). Основная часть предложения по-прежнему сосредоточена на стадии монтажа этажей – 43,9% (-2,5 п.п.). Доля проектов на начальном этапе осталась стабильной и составила 21,5% (+0,7 п.п.).

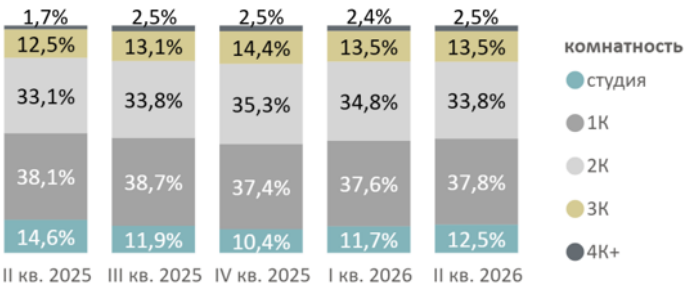
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ БИЗНЕС-КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В распределении предложения по типологии за полугодие выросла доля предложения студий (12,5%, +2,1 п.п. за полугодие) и однокомнатных форматов (37,8%, +0,4 п.п.). При этом скорректировалась вниз доля экспозиции двухкомнатных (33,8%, -1,5 п.п.) и трехкомнатных лотов (13,5%, -0,9 п.п.).

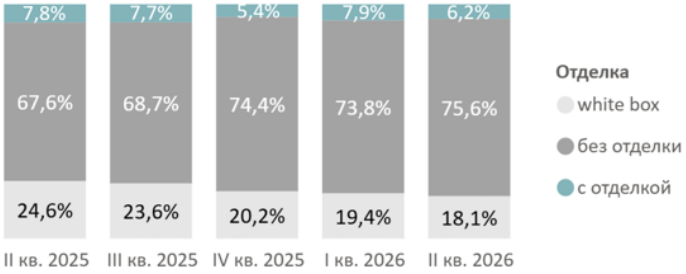
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В структуре предложения по типу отделки сохраняется умеренная динамика. Доля лотов без отделки продолжает расти и достигла 75,6% (+1,2 п.п. за полугодие). Одновременно зафиксировано сокращение доли предложения с отделкой white box до 18,1% (-2,1 п.п.). На квартиры с готовой чистовой отделкой пришлось 6,2% (+0,8 п.п.).

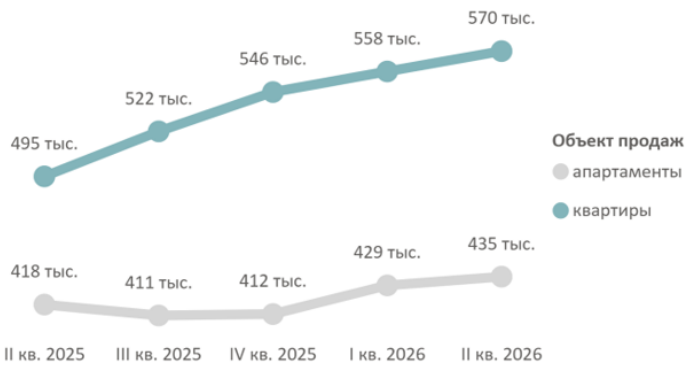
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов бизнес-класса по итогам I полугодия 2026 года составила 555 100 руб. (+2% за квартал, +5% за полугодие, +14% за год). Средневзвешенная цена квартир – 570 230 руб. за кв. м (+2% за квартал, +5% за полугодие, +15% за год), апартаментов – 434 640 руб. за кв. м (+1% за квартал, +5% за полугодие, +4% за год).

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ, РУБ. ЗА КВ. М (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ

Площадь, кв. м	до 15 млн	15-25 млн	25-35 млн	35-45 млн	45+ млн
до 30	2%	5%	0,2%		
30-50	1%	23%	13%	1%	<0,1%
50-70	0,1%	5%	15%	7%	1%
70-90		0,2%	4%	8%	6%
90+			0,3%	2%	8%

Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных квартир бизнес-класса в I полугодии 2026 года:

– «Стеллер Сити» (ЗАО, Можайский): квартира площадью 31,2 кв. м. за 8,2 млн руб.;

– «Парксайд» (ЮАО, Центральное Чертаново): квартира площадью 22,6 кв. м. за 12,0 млн руб.

– «Родина Переделкино» (ЗАО, Ново-Переделкино): квартира площадью 24,1 кв. м. за 12,7 млн руб.;

Рейтинг самых доступных апартаментов бизнес-класса в I полугодии 2026 года:

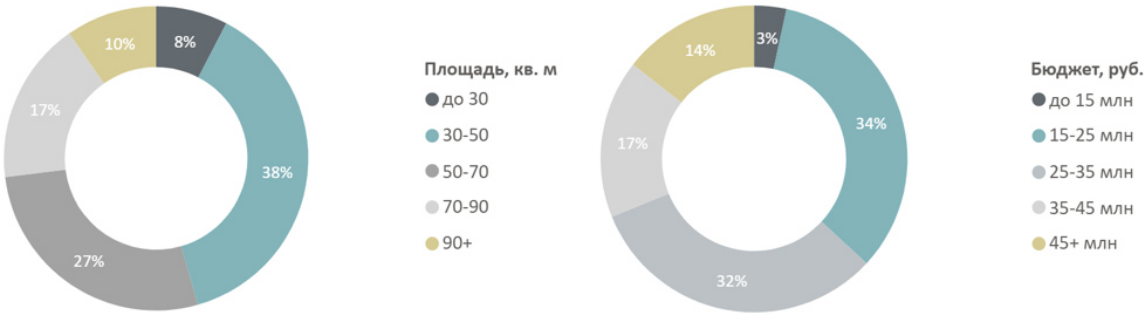
– «Найс Лофт» (Нижегородский, ЮВАО): апартамент площадью 23,1 кв. м. за 8,0 млн руб.;

– «Эвопарк Измайлово» (ВАО, Перово): апартамент площадью 21,0 кв. м. за 9,5 млн руб.;

– «МИРАПОЛИС» (СВАО, Ярославский): апартамент площадью 19,9 кв. м. за 9,5 млн руб.

Доля предложения в диапазоне стоимости до 25 млн сократилась на 3 п.п. за полугодие и составила 37%.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА ПО ПЛОЩАДЯМ И БЮДЖЕТАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

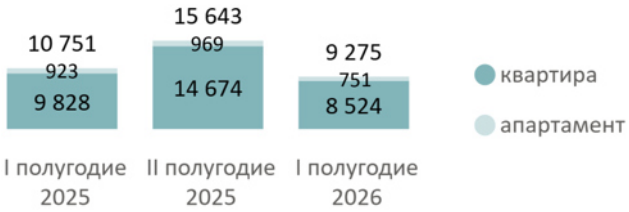
СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ БИЗНЕС-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	15,1	29,5	73,7	194,2	620,0	1311,1	6,1	18,3	50,4
1К	28,3	43,6	91,7	200,0	569,4	1413,1	9,8	24,8	75,4
2К	37,6	66,5	181,2	203,1	534,9	1327,0	12,7	35,6	129,9
3К	59,6	92,0	214,3	203,2	534,8	1469,2	17,8	49,2	280,5
4К+	87,3	133,2	328,3	197,6	625,8	1589,0	25,3	83,3	356,9
Итого	**15,1**	**58,3**	**328,3**	**194,2**	**555,1**	**1 589,0**	**6,1**	**32,4**	**356,9**

Источник: Метриум

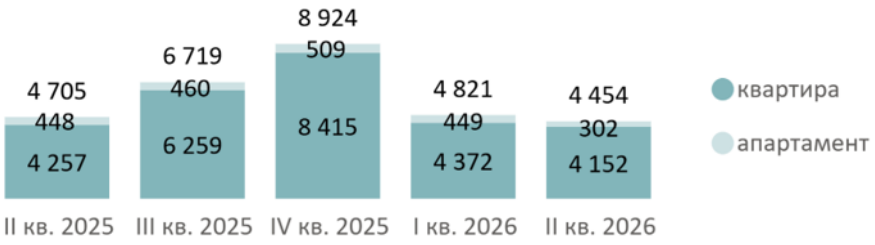
В I полугодии 2026 года на рынке новостроек бизнес-класса клиенты совершили порядка 9,3 тыс. сделок по ДДУ (-41% за полугодие, -14% за год).

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ БИЗНЕС-КЛАССА ПО ПОЛУГОДИЯМ, ШТ.*



Источник: Метриум

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ, ШТ.*

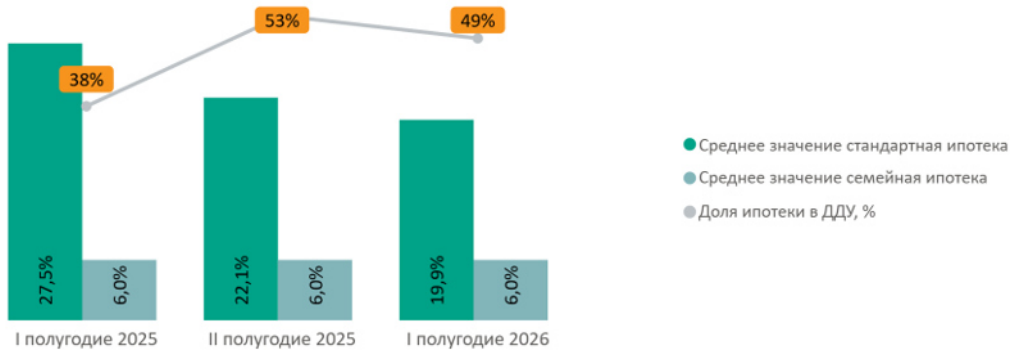


Источник: Метриум, Дом.рф

Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в I полугодии составила 49% (-4 п.п. за полугодие), а средняя ставка по рыночной ипотеке к концу I полугодия составила 18,7%.

* Сделки физических лиц по дате регистрации без уступок и оптовых сделок

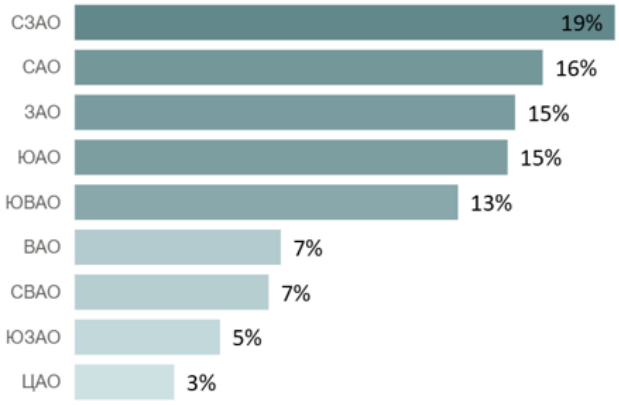
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ



Источник: Метриум

В I полугодии максимальное число сделок было зарегистрировано в СЗАО (19%), где по количеству сделок лидируют «Остров» (268 ДДУ), «Сити Бэй» (252 ДДУ) и «Строгино 360» (207 ДДУ).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА ПО ОКРУГАМ



Источник: Метриум

* Сделки физических лиц по дате регистрации без уступок и оптовых сделок

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ПРЕМИУМ-КЛАССА

ПЕРЕТЕКАНИЕ БИЗНЕС-КЛАССА В ПРЕМИУМ СЕГМЕНТ

В первом полугодии 2026 года на рынок вышло 7 новых жилых комплексов премиум-класса, а в уже реализуемых проектах стартовало 13 новых корпусов. Девелоперы все чаще выбирают премиальное позиционирование для строящихся объектов ради повышения маржинальности проектов.

РОСТ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Объем предложения в премиальном сегменте за полугодие увеличился на 6%, а в годовом выражении вырос на 10%, достигнув 7,6 тыс. лотов. Накопление объемов в продаже произошло за счет сочетания новых запусков девелоперов и сдержанной покупательской активности.

РОСТ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ЗАВЕРШАЮЩИХ СТАДИЯХ

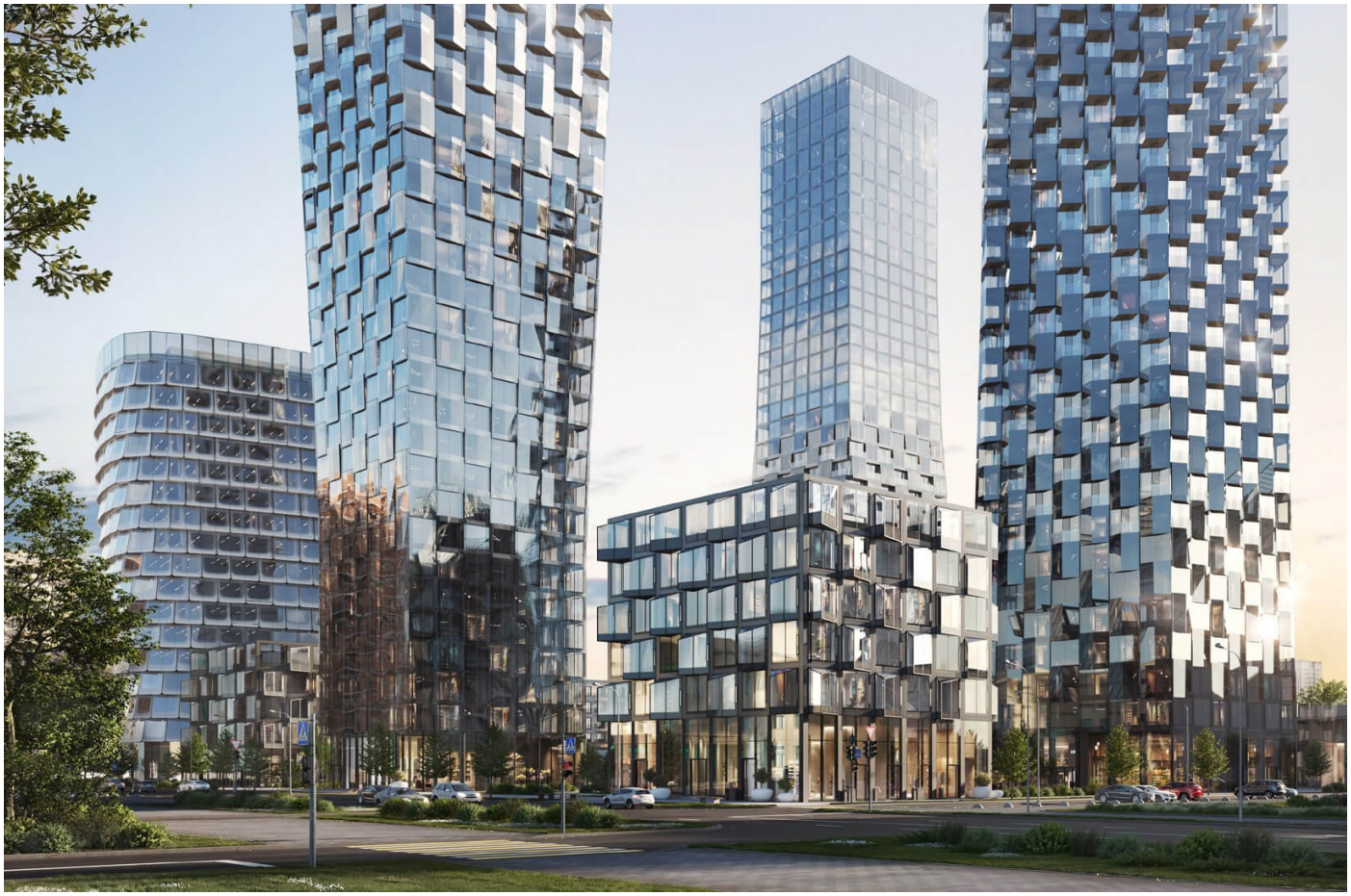
Совокупная доля предложения на стадии монтажа верхних этажей и отделки за полугодие выросла на 10 п. п. и достигла 35,9%. Одновременно с этим доля лотов в сданных корпусах увеличилась на 1,8 п. п., до 17,9%, что в определённой степени стимулирует рост цен на рынке.

РОСТ СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЦЕНЫ

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов премиум-класса по итогам первого полугодия 2026 года выросла на 7% и составила 926 720 рублей. Эта динамика связана с плановым повышением стоимости со стороны девелоперов, структурными изменениями и увеличением доли предложения на завершающих стадиях строительства.

СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМА СДЕЛОК

В I полугодии 2026 года на рынке премиум-класса зарегистрировано 2,2 тыс. ДДУ, что на 39% меньше показателей предыдущего полугодия. Текущие темпы вывода нового предложения опережают платежеспособный спрос.

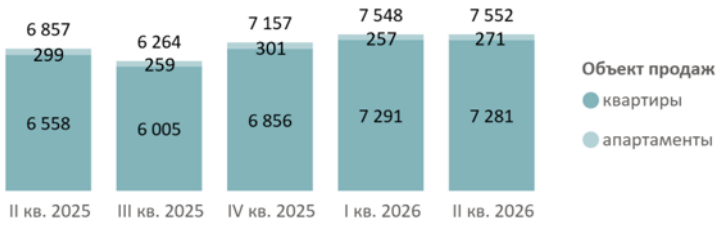


Источник: MR

ПРЕМИУМ-КЛАСС

В I полугодии 2026 года на рынке новостроек премиум-класса экспонировалось 7,6 тыс. лотов (без изменений за квартал, +6% за полугодие, +10% за год) в 69 проектах, где 7,3 тыс. – квартиры (без изменений за квартал, +6% за полугодие, +11% за год) и 0,3 тыс. – апартаменты (+5% за квартал, -10% за полугодие, -9% за год).

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В I полугодии 2026 года стартовало 7 новых жилых комплексов премиум-класса, а в уже реализуемых проектах – 13 новых корпусов.

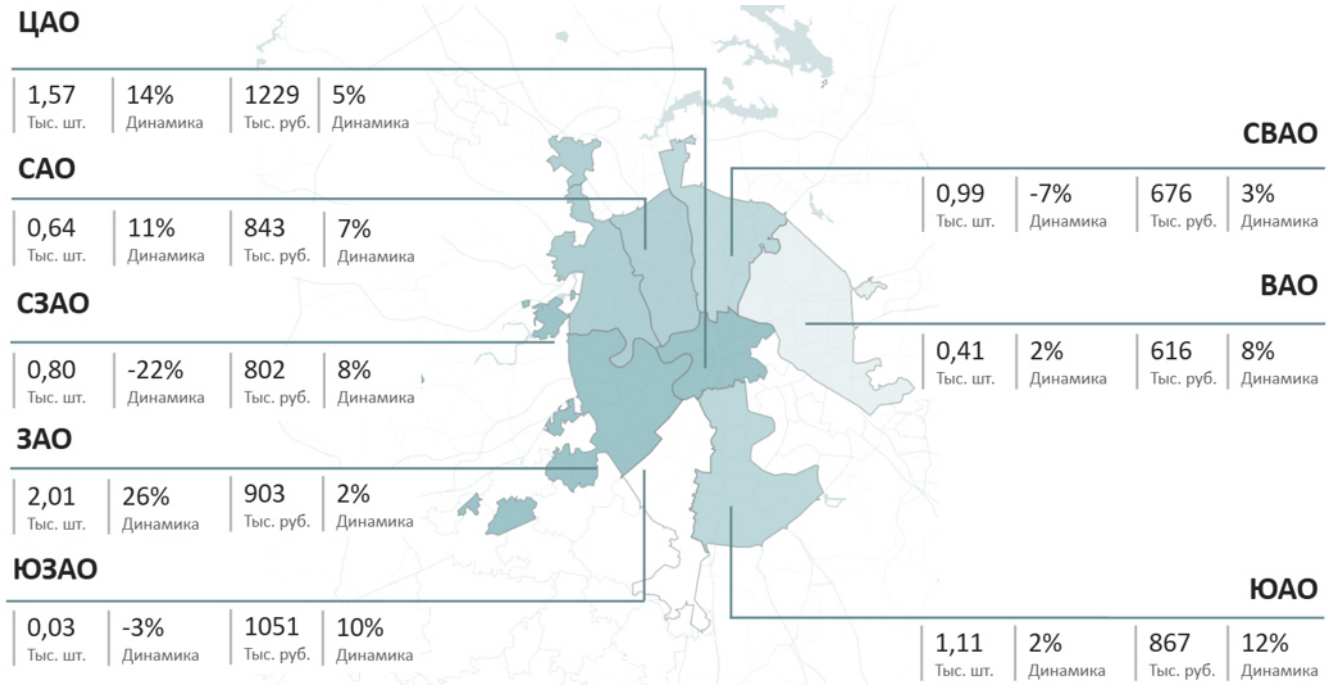
НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА В 1 ПОЛУГОДИИ 2026 Г.

№	Название	Девелопер
1	Зиккурат Преображенский	Ziggurat Development
2	Сикрет Гарден	ГК Кортрос
3	С5	MR
4	Сезар Будущее	Sezar Group
5	Мастерс	Capital Group
6	Муза	Мангазея Девелопмент
7	Аурус Резиденции	Страна Девелопмент

Источник: Метриум

Наиболее выраженная динамика объема предложения отмечена в ЗАО (+26%) и САО (-22%). В ЗАО фиксируется рост экспозиции в нескольких новостройках, тогда как в САО снижение показателей объясняется сокращением числа лотов в открытой продаже в одном масштабном проекте.

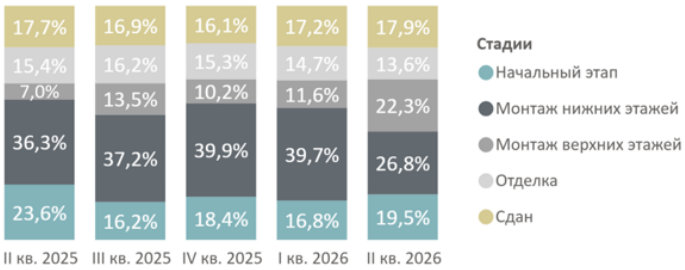
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА Г. МОСКВЫ ПО ОКРУГАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА КВ. М, РУБ.)



Источник: Метриум

За полугодие произошел «переток» объема экспозиции первичного жилья бизнес-класса. на более высокие стадии строительства. Доля предложения на этапе монтажа нижних этажей сократилась на 13,1 п.п. до 26,8%, тогда как сегмент монтажа верхних уровней вырос на 12,1 п.п. и достиг 22,3%. Аналогичная динамика прослеживается и на финишном цикле, где часть предложения сместилась со стадии отделочных работ (-1,7 п.п. до 13,6%) на этап сдачи в эксплуатацию (+1,8 п.п. до 17,9%). В то же время за счет вывода на рынок новых корпусов доля жилья на начальном этапе строительства увеличилась на 1,1 п.п. до 19,5%.

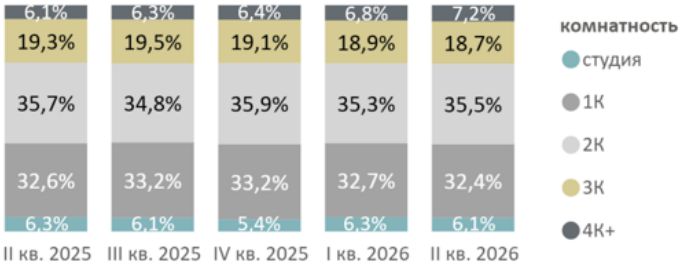
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

За полугодие в структуре предложения по комнатности не наблюдалось значительных изменений. Основной объем рынка по-прежнему формируют однокомнатные (32,4%, +1,2 п.п. за полугодие) и двухкомнатные (35,5%, -0,4 п.п.) форматы.

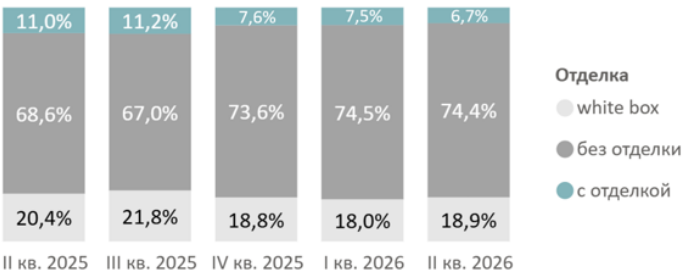
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

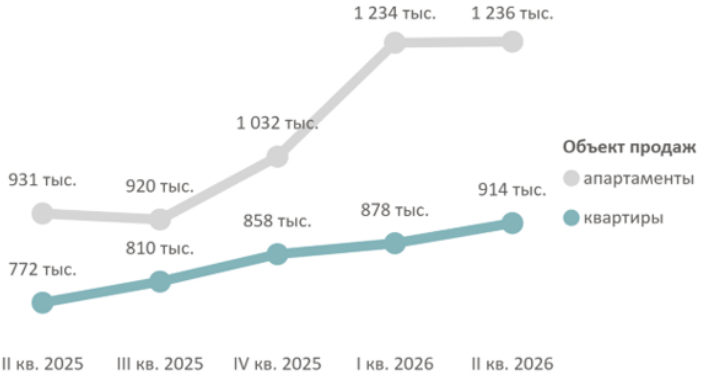
В I полугодии сохранилась тенденция к росту доли предложения без отделки (74,4%, +0,8 п.п. за полугодие) на фоне сокращения доли предложения с чистовой отделкой (6,7%, -0,9 п.п.).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов премиум-класса по итогам I полугодия 2026 года составила 926 720 руб. (+4% за квартал, +7% за полугодие, +19% за год). Средневзвешенная цена квартир – 913 660 руб. за кв. м (+4% за квартал, +6% за полугодие, +18% за год), апартаментов – 1,2 млн руб. за кв. м (без изменений за квартал, +20% за полугодие, +33% за год).

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (РУБ. ЗА КВ. М)



Источник: Метриум

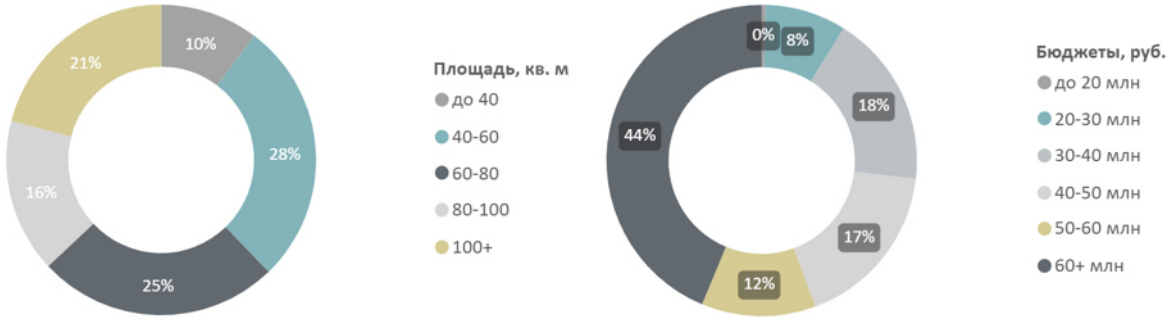
СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ

Площадь, кв. м	до 20 млн	20-30 млн	30-40 млн	40-50 млн	50-60 млн	60+ млн
до 40	0,4%	4%	4%	1%	0,1%	0,01 %
40-60		4%	10%	7%	3%	3%
60-80			4%	8%	6%	8%
80-100				1%	2%	12%
100+					1%	20%

Источник: Метриум

Доля предложения наиболее доступных премиальных квартир сократилась. В ценовом диапазоне 20-30 млн руб. за полугодие показатель снизился на 3 п.п. до 8%, в диапазоне 30-40 млн руб. – тоже 3 п.п. до 18%, в диапазоне 40-50 млн руб. – на 2 п.п. до 17%. При этом доля первичного жилья премиум-класса с бюджетом покупки от 50 млн руб., напротив, выросла.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО ПЛОЩАДЯМ И БЮДЖЕТАМ, (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРЕМИУМ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	21,3	33,7	74,4	521,6	967,3	1602,9	17,1	32,6	75,2
1К	29,4	49,2	222,4	500,0	891,0	2278,5	17,3	43,9	480,3
2К	44	76,3	254,1	457,8	858,4	2195,0	28,7	65,5	412,9
3К	69,1	109,4	310,1	485,9	925,3	2432,8	31,6	101,2	575,7
4К+	94,7	170,5	693,7	434,6	1120,4	2893,8	51,9	191,0	1734,3
Всего	**21,3**	**77,9**	**693,7**	**434,6**	**926,7**	**2 893,8**	**17,1**	**72,2**	**1 734,2**

Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных квартир премиум-класса в I полугодии 2026 года:

– «Крылатская 33» (Крылатское, ЗАО): квартира площадью 32,8 кв. м. за 17,1 млн руб.;

– «Джойс» (Хорошево-Мневники, СЗАО): квартира площадью 22,7 кв. м. за 17,4 млн руб.;

– «Дрим Рива» (Нагатинский Затон, ЮАО): квартира площадью 29,2 кв. м. за 17,8 млн руб.

Рейтинг самых доступных апартаментов премиум-класса в I полугодии 2026 года:

– «Деко Резиденс» (Даниловский, ЮАО): апартамент площадью 24,0 кв. м. за 21,2 млн руб.;

– «Чкалов» (Басманный, ЦАО): апартамент площадью 31,2 кв. м. за 31,2 млн руб.;

– Wellton Spa Residence (Хорошево-Мневники, СЗАО): апартамент площадью 38,7 кв. м. за 36,8 млн руб.

* Сделки физических лиц по дате регистрации без уступок и оптовых сделок

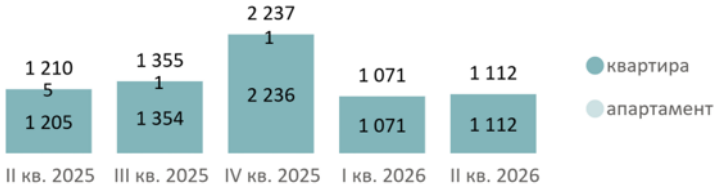
В I полугодии 2026 года на рынке новостроек премиум-класса было зарегистрировано 2,2 тыс. ДДУ (-39% за полугодие, -21% за год).

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО ПОЛУГОДИЯМ, ШТ.



Источник: Метриум

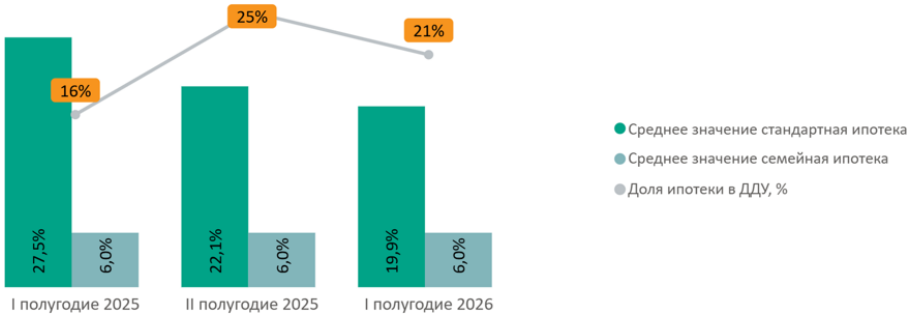
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ, ШТ.



Источник: Метриум

Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в I полугодии сократилась на 4 п.п. до 21%.

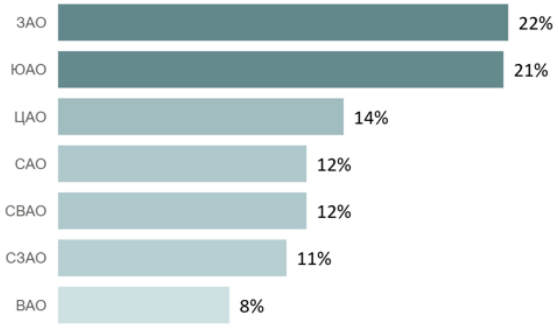
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ*



Источник: Метриум, Дом.рф

В I полугодии максимальное число сделок на рынке строящегося жилья премиум-класса было зарегистрировано в ЗАО (22%). Далее следуют ЮАО (21%) и ЦАО (14%).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО ОКРУГАМ



Источник: Метриум

* Сделки физических лиц по дате регистрации без уступок и оптовых сде-

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА

ВЫСОКАЯ ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ АКТИВНОСТЬ

В I полугодии 2026 года стартовало 11 новых проектов высокобюджетного сегмента: семь новостроек элитного класса и четыре комплекса делюкс-класса.

РОСТ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Благодаря активным стартам новых проектов предложение на первичном рынке высокобюджетного жилья увеличилось на 18% за полугодие. В общей сложности в продаже экспонировалось 2,4 тыс. лотов.

СМЕЩЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В СТОРОНУ ВЫСОКОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ

В элитном классе зафиксирован рост на стадии монтажа нижних этажей на 10,4 п. п., отделки до 16,8%, а в сданных корпусах до 14,6%. В сегменте делюкс заметно увеличилась доля лотов на этапе монтажа верхних этажей до 26,3% и на стадии отделки до 32,4%. Эта динамика напрямую влияет на ценообразование и инвестиционный потенциал проектов.

РОСТ СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЦЕНЫ

Средневзвешенная цена квадратного метра по итогам полугодия увеличилась на 7% до 2,58 млн руб. Рост показателя вызван как выходом на рынок новых объемов по относительно высоким ценам, так и структурными сдвигами вместе с плановым удорожанием объектов по мере их строительства.

ПЕРЕСМОТР КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

После пересмотра кадастровой стоимости в некоторых объектах недвижимости класса «делюкс» цена квадратного метра по кадастру приблизилась к рыночной, попав в диапазон повышенного налогообложения, что делает владение такими объектами высокозатратными.

СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМА СДЕЛОК

В первом полугодии 2026 года на первичном рынке высокобюджетного жилья было зарегистрировано 255 ДДУ, что на 39% меньше показателей прошлого полугодия. Общая площадь проданных объектов составила 28 114 квадратных метров, сократившись за полгода на 41%.

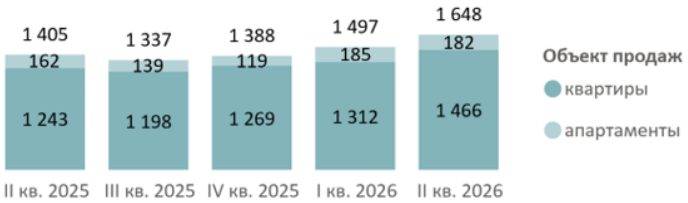


Источник: Capital Group

ВЫСОКОБЮДЖЕТНЫЙ СЕГМЕНТ

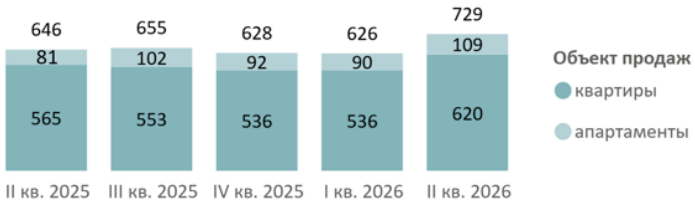
По итогам I полугодия 2026 года на рынке новостроек высокобюджетного сегмента экспонировалось 2,4 тыс. лотов (+12% за квартал, +18% за полугодие, +16% за год) в 65 проектах, где 2,1 тыс. – квартиры (+13% за квартал, +16% за полугодие, +15% за год) и 0,3 тыс. – апартаменты (+6% за квартал, +38% за полгода, +20% за год). Объем предложения вырос как в элитном (+19% за полугодие), так и в делюкс-классе (+16%).

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОГО КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ДЕЛЮКС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В I полугодии 2026 года стартовало 11 новых проектов высокобюджетного сегмента: семь новостроек элитного класса и четыре комплекса делюкс-класса.

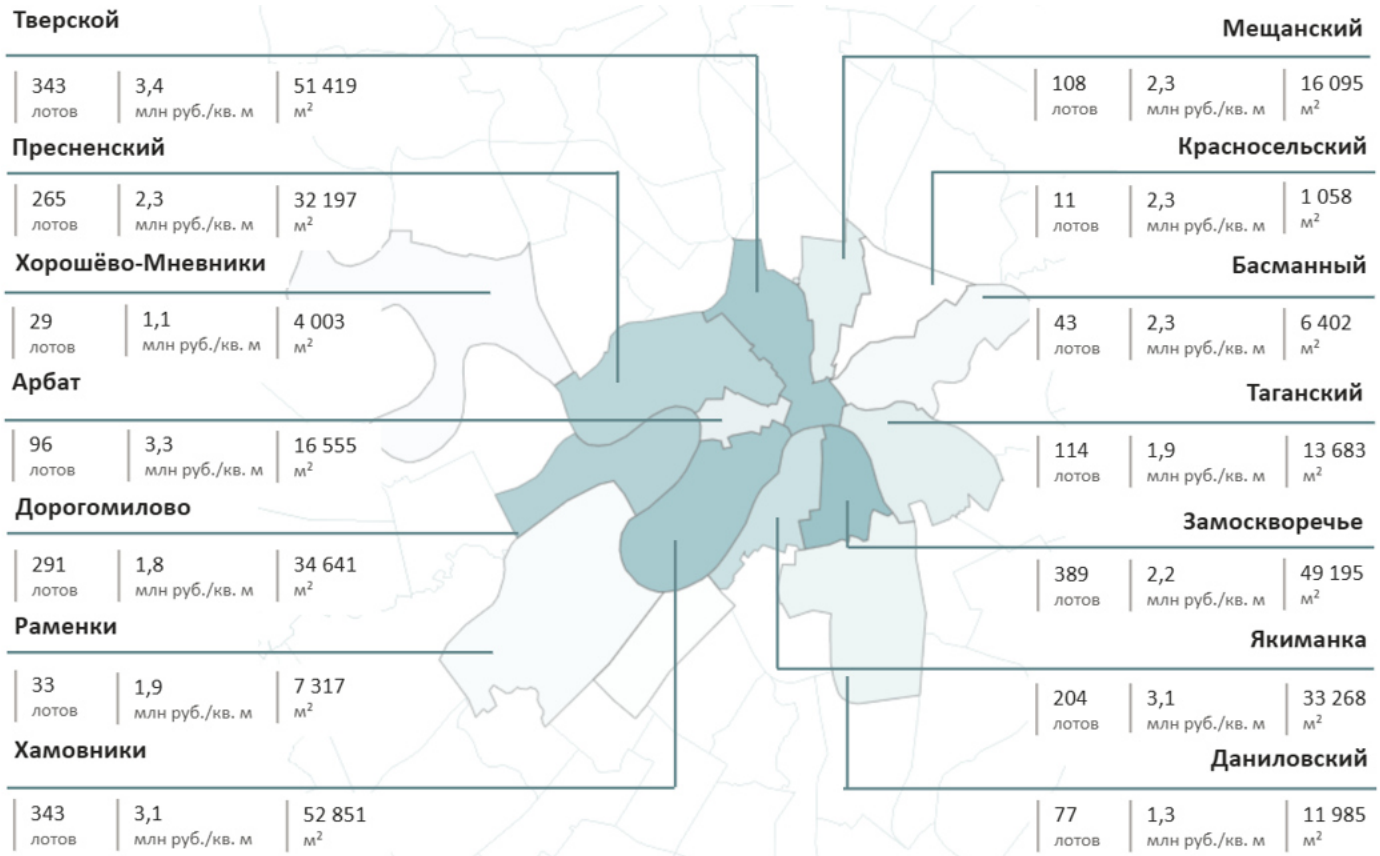
НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА В 1 ПОЛУГОДИИ 2026 Г.

№	Название	Девелопер	Класс
1	Лёвшинский 19	Трансстройинвест	Элитный
2	Палашевский 11	Sminex	Делюкс
3	Пыжевский	Tekta Group	Делюкс
4	Тессинский V	Element Development	Элитный
5	Дом Спорта	Capital Group	Элитный
6	Магнум Соло	Magnum Development	Элитный
7	Резиденции Воронцова	ГК Развитие	Элитный
8	Веспер Погодинская	Vesper	Делюкс
9	Узоры	Capital Group	Делюкс
10	Энигмия	Upside Development	Элитный
11	Усадьба Демидова	ГК Отрада	Элитный

Источник: Метриум

Лидерами по объёму предложения стали Хамовники (52,9 тыс. кв. м) и Тверской район (51,4 тыс. кв. м). При этом самая высокая стоимость квадратного метра зафиксирована в Тверском районе (3,4 млн руб.), в районе Арбат (3,3 млн руб.), Хамовниках и Якиманке (по 3,1 млн руб.).

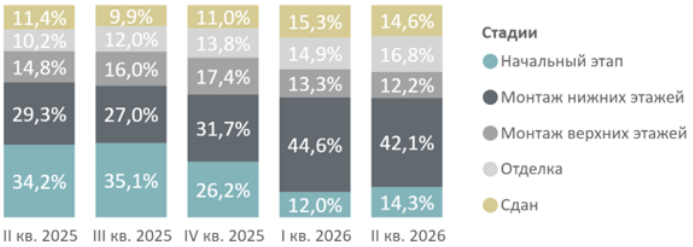
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА Г. МОСКВЫ ПО РАЙОНАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА КВ. М, РУБ.)



Источник: Метриум

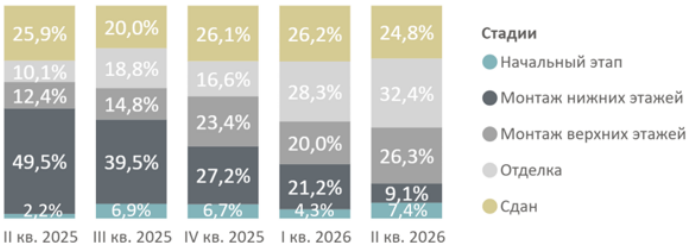
За I полугодие в структуре предложения элитного класса зафиксирован рост доли объектов на этапе возведения нижних этажей – до 42,1% (+10,4 п.п. за полугодие), что обусловлено новыми стартами. В то же время в делюкс-классе наблюдается рост доли экспозиции на высоких стадиях строительной готовности монтажа верхних этажей (26,3%, +2,9 п.п.) и отделки (32,4%, +15,8 п.п.).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОГО КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ДЕЛЮКС-КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных квартир и апартаментов высокобюджетного сегмента по итогам I полугодия 2026 года:

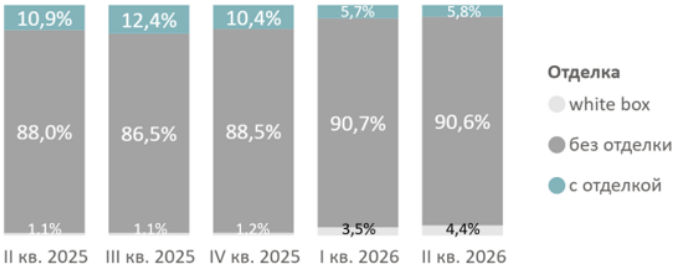
– «Доро Милле» (Дорогомилово, ЗАО): апартамент площадью 35,6 кв. м за 37,4 млн руб.;

– «Клубный дом Культ» (Якиманка, ЦАО): апартамент площадью 26,8 кв. м за 44,6 млн руб.;

– «Монблан» (Замоскворечье, ЦАО): квартира площадью 53,8 кв. м за 55,3 млн руб.

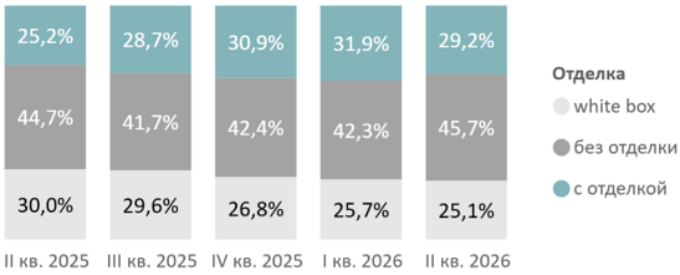
В распределении предложения по типу отделки не было значительных изменений как в элитном, так и в делюкс-классе.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОГО КЛАССА ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ДЕЛЮКС-КЛАССА ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Рейтинг самых дорогостоящих квартир и апартаментов высокобюджетного сегмента по итогам I полугодия 2026 года:

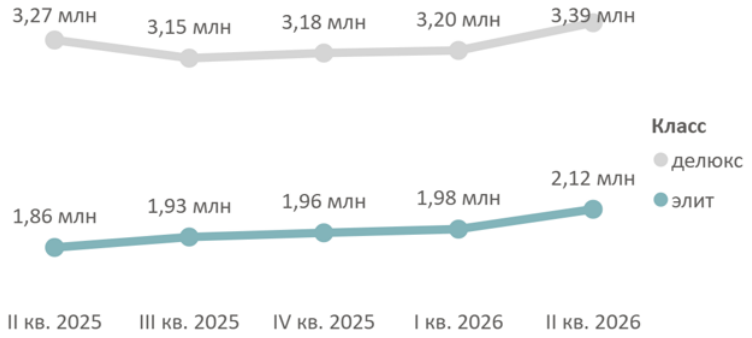
– «Лаврушинский» (Якиманка, ЦАО): пентхаус площадью 664,1 кв. м за 4,8 млрд руб.;

– «Обыденский №1» (Хамовники, ЦАО): пентхаус площадью 433,1 кв. м за 4,5 млрд руб.;

– «Армани Каса Москоу Резиденс» (Якиманка, ЦАО): пентхаус площадью 421 кв. м за 3,4 млрд руб.

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I полугодия 2026 года составила 2,58 млн руб. (+7% за квартал, +7% за полугодие, +8% за год). Средневзвешенная цена элитного класса – 2,12 млн руб. за кв. м (+7% за квартал, +8% за полугодие, +14% за год), делюкс-класса – 3,39 млн руб. за кв. м (+6% за квартал, +7% за полугодие, +4% за год).

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ (РУБ./КВ. М)



Источник: Метриум

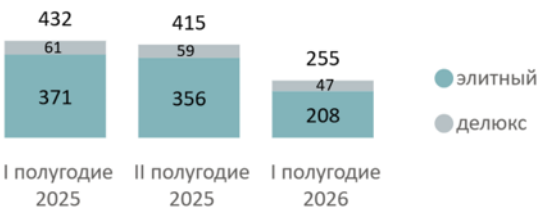
СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ

Площадь, кв. м	до 100 млн	100-150 млн	150-200 млн	200-250 млн	250-300 млн	300+ млн
до 100	10%	11%	6%	3%	2%	1%
100-150	<0,1%	1%	8%	7%	4%	11%
150-200			0,20%	2%	3%	16%
200-250			<0,1%	0,40%	1%	8%
250+					0,10%	7%

Источник: Метриум

В I полугодии 2026 года на рынке новостроек высокобюджетного сегмента было зарегистрировано 255 ДДУ (-39% за полугодие, -41% за год) общей площадью 28 114 кв. м (-41% за полугодие, -46% за год).

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО ПОЛУГОДИЯМ, ШТ.



Источник: Метриум

*Сделки физических лиц по дате регистрации без уступок и оптовых сделок

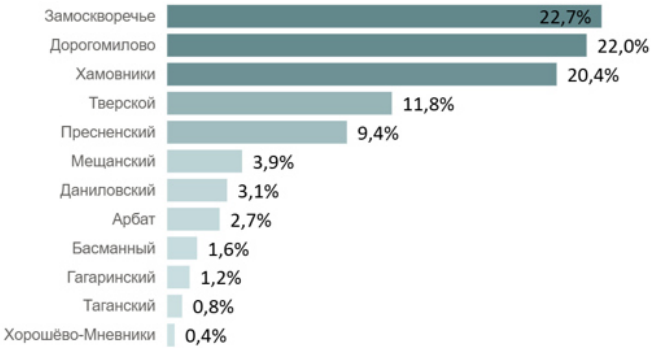
ПЛОЩАДЬ ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО ПОЛУГОДИЯМ, КВ. М



Источник: Метриум

В I полугодии 2026 года максимальное число сделок было отмечено в районе Замоскворечья (23%). По площади заключенных ДДУ здесь лидируют проекты «Монблан» (2,4 тыс. кв. м) и «Татарская 35» (2,1 тыс. кв. м).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО РАЙОНАМ, КВ. М



Источник: Метриум

*Сделки физических лиц по дате регистрации без уступок и оптовых сделок

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

УМЕРЕННАЯ ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ АКТИВНОСТЬ

В I полугодии 2026 года на рынке новостроек Новой Москвы стартовало только два новых проекта, а в уже реализуемых проектах – 33 новых корпуса.

ЛОКАЛЬНЫЙ ПРИРОСТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ФОНЕ ОБЩЕГО ДЕФИЦИТА

В первом полугодии 2026 года на рынке новостроек Новой Москвы экспонировалось 11,9 тыс. лотов, что на 12% превышает показатели предыдущего полугодия. Восстановлению объемов предложения способствовали старты новых проектов, а также вывод очередных корпусов в уже строящихся комплексах.

ВЫМЫВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ С ЧИСТОВОЙ ОТДЕЛКОЙ

В структуре предложения сохраняется тенденция к сокращению доли квартир с чистовой отделкой, которая за полугодие снизилась на 7,7 п. п. и составила 25%. Одновременно с этим доля лотов без ремонта увеличилась на 5,5 п. п., достигнув 61,1%.

СТАГНАЦИЯ СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЦЕНЫ

После скачка цен во втором полугодии прошлого года на 24% в преддверии февральских изменений семейной ипотеки, в первые шесть месяцев 2026 года рынок перешел к стабилизации. Стоимость квадратного метра незначительно скорректировалась на 1% и составила 332 880 рублей.

СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМА СДЕЛОК

В первом полугодии 2026 года на рынке новостроек Новой Москвы было зарегистрировано 6,1 тыс. ДДУ, что на 53% меньше показателей прошлого полугодия. Спад связан как с досрочной реализацией значительной доли спроса в преддверии февральских изменений, так и с последующим охлаждением рынка на фоне ужесточения условий семейной ипотеки.

СОХРАНЕНИЕ ЗАВИСИМОСТИ ОТ ИПОТЕКИ

Доля сделок с привлечением ипотечного кредитования в первом полугодии выросла на 3 п. п. и составила 79%.

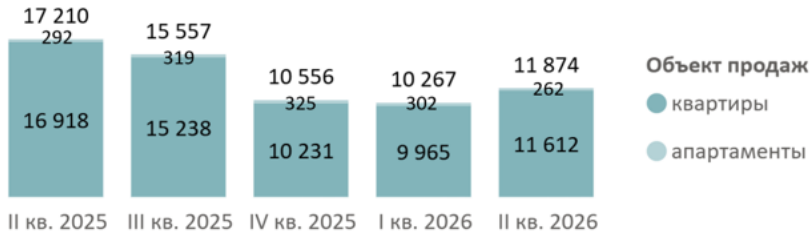


Источник: А101

НОВАЯ МОСКВА

В I полугодии 2026 года на рынке новостроек Новой Москвы экспонировалось 11,9 тыс. лотов (+16% за квартал, +12% за полугодие, -31% за год) в 51 проектах, где 11,6 тыс. – квартиры (+17% за квартал, +14% за полугодие, -31% за год) и 0,3 тыс. – апартаменты (-13% за квартал, -19% за полугодие, -10% за год).

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ (КОЛ-ВО ШТ.)



Источник: Метриум

В I полугодии 2026 года на рынке новостроек Новой Москвы стартовало два новых проекта, а в уже реализуемых проектах – 33 новых корпуса.

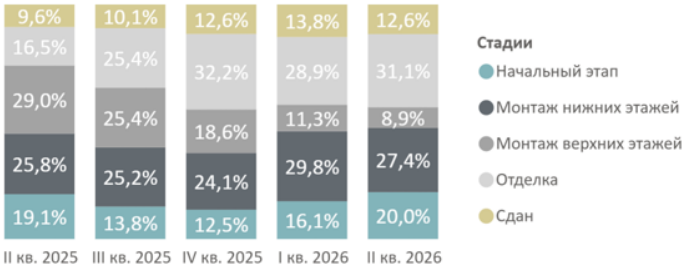
НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ В 1 ПОЛУГОДИИ 2026 Г.

№	Название	Девелопер
1	Литературный квартал	Самолет
2	Хольм	А101

Источник: Метриум

В структуре предложения по стадиям строительной готовности за полугодие доля объектов на котловане выросла на 7,5 п.п., достигнув 20,0%, в то время как доля жилья на этапе возведения верхних этажей сократилась на 9,7 п.п., составив 8,9%. При этом на остальных стадиях строительства ситуация остается относительно стабильной.

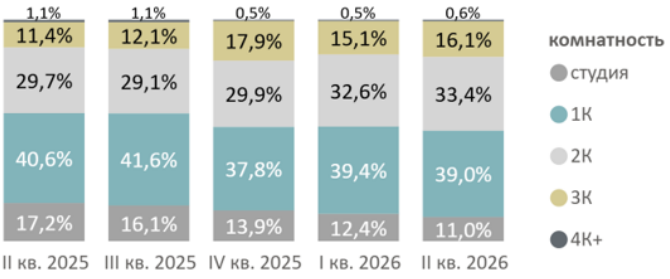
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ НОВОЙ МОСКВЫ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В распределении предложения по типологии выросла доля предложения однушек (39,0%, +1,2 п.п. за полугодие) и двушек (33,4%, +3,5 п.п.). Сократилась доля студий (11,0%, -2,9 п.п.) и трехкомнатных форматов (16,1%, -1,8 п.п.).

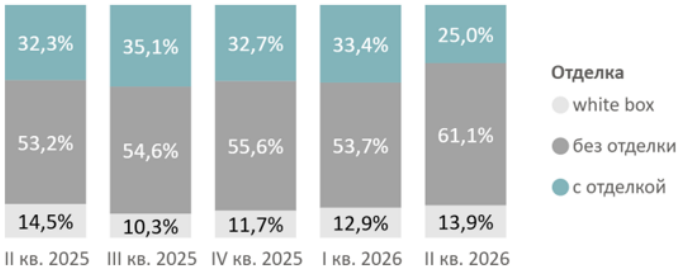
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ НОВОЙ МОСКВЫ ПО КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В структуре предложения по типу отделки сохраняется тенденция к вымыванию квартир с чистовой отделкой (25,0%, -7,7 п.п. за полугодие) и росту доли предложения без отделки (61,1%, +5,5 п.п.).

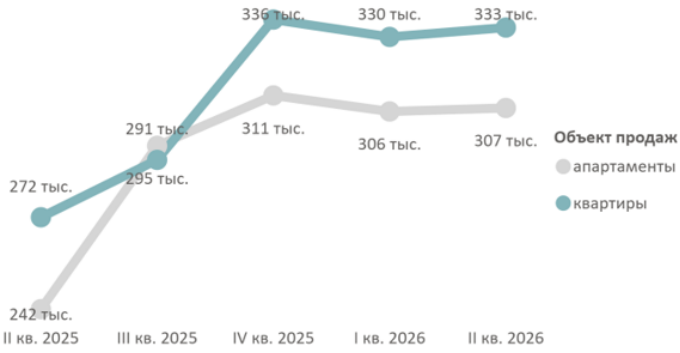
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I полугодия 2026 года составила 332 880 руб. (+1% за квартал, -1% за полугодие, +23% за год). Средневзвешенная цена квартир – 333 390 руб. за кв. м (+1% за квартал, -1% за полугодие, +23% за год), апартаментов – 307 360 руб. за кв. м (без изменений за квартал, -1% за полугодие, +27% за год).

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОЙ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ (РУБ. ЗА КВ. М)



Источник: Метриум

СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ

Площадь, кв. м	до 5 млн	5-10 млн	10-15 млн	15+ млн
до 30	<0,1%	3%	6%	0,2%
30-50		3%	19%	16%
50-70		2%	3%	26%
70-90		0,4%	1%	16%
90+			<0,1%	4%

Источник: Метриум

СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НОВОЙ МОСКВЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	14,1	27,0	121,6	209,7	439,3	821,2	5,0	11,9	48,1
1К	27,3	41,3	79,3	164,0	355,0	653,4	5,7	14,7	37,1
2К	39,3	63,1	132	129,0	316,5	584,2	8,2	20,0	57,8
3К	59,4	82,2	167,7	129,0	308,7	577,1	9,9	25,4	73,5
4К+	75,9	112,2	260,8	198,7	322,7	438,5	20,5	36,2	101,8
Всего	**14,1**	**54,0**	**260,8**	**129,0**	**332,9**	**821,2**	**5,0**	**18,0**	**101,8**

Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных лотов Новой Москвы в I полугодии 2026 года:

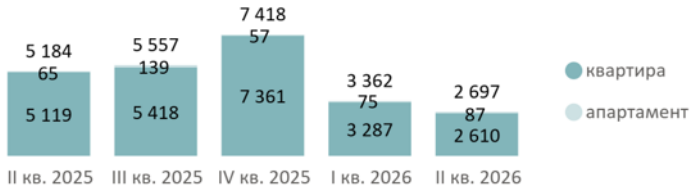
– «Крекшино Парк»: квартира площадью 18,2 кв. м. за 5,0 млн руб.;

– «Борисоглебское»: квартира площадью 32,0 кв. м. за 6,5 млн руб.;

– «Эдельвейс (Рогозинино)»: квартира площадью 42,8 кв. м. за 7,0 млн руб.

В I полугодии 2026 года на рынке новостроек Новой Москвы было зарегистрировано 6,1 тыс. ДДУ (-53% за полугодие, -44% за год).

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ, ШТ



Источник: Метриум

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ ПО ПОЛУГОДИЯМ, ШТ

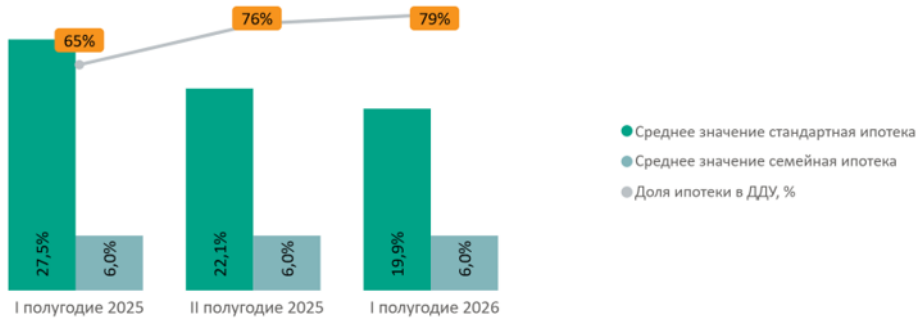


Источник: Метриум

Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в I полугодии составила 79% (+3 п.п. за полугодие, +14 п.п. за год). Средняя ставка по рыночной ипотеке к концу I полугодия сократилась до 18,7%.

* Сделки физических лиц по дате регистрации без уступок и оптовых сделок

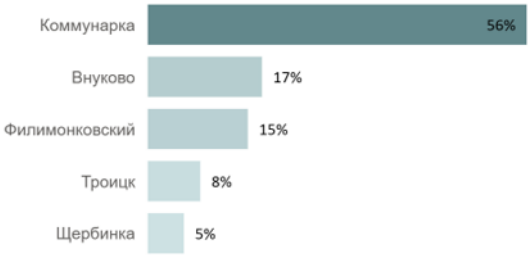
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ



Источник: Метриум

Среди районов максимальное число сделок оформлено в Коммунарке (56%, +4 п.п. за полугодие), где по количеству зарегистрированных ДДУ лидируют «Саларьево Парк» (748 ДДУ), «Первый Ясеневский» (413 ДДУ), «Середневский лес» (349 ДДУ).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ ПО РАЙОНАМ



Источник: Метриум

* Сделки физических лиц по дате регистрации без уступок и оптовых сделок

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВОССТАНОВЛЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам первого полугодия 2026 года на рынке новостроек Московской области экспонировалось 44,2 тыс. лотов, что на 11% превышает показатели прошлого полугодия.

ОГРАНИЧЕННЫЙ ЗАПУСК НОВЫХ ПРОЕКТОВ

В I полугодии стартовало всего 9 новых проектов. Для сравнения, в предыдущем полугодии стартовало 15 проектов, а в аналогичном периоде 2025 года – 13 проектов.

РОСТ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ БЕЗ ОТДЕЛКИ

Доля экспозиции без отделки в Московской области увеличилась на 4,1 п. п. и достигла 65,2%. Данный тренд обусловлен как вымыванием предложения с отделкой, так и отсутствием отделки в большинстве новых корпусов.

СТАГНАЦИЯ СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЦЕНЫ

По итогам I полугодия 2026 года средневзвешенная цена квадратного метра скорректировалась до 225 660 рублей. Показатель стабилизировался после 15%-го роста во II полугодии 2025 года, который произошел на фоне ожидания февральских изменений в условиях семейной ипотеки.

СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМА СДЕЛОК

В I полугодии 2026 года на рынке новостроек Московской области было зарегистрировано 19,8 тыс. ДДУ (-36% за полугодие, -9% за год). Годовое снижение сбалансировано сокращением предложения, а полугодовое сокращение объясняется как высокой базой предыдущего периода на фоне ажиотажа в преддверии изменения условий семейной ипотеки, так и последующим охлаждением спроса после нововведений, которые сузили круг потенциальных покупателей.

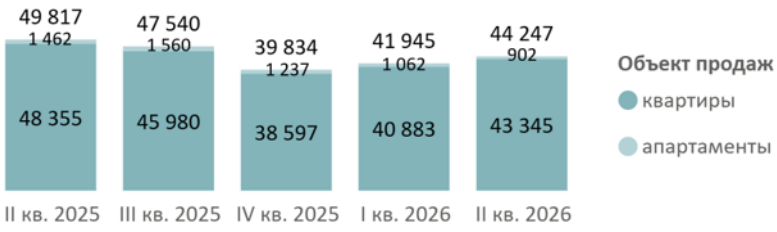


Источник: Ом Девелопмент

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

По итогам I полугодия 2026 года на рынке новостроек Московской области экспонировалось 44,2 тыс. лотов (+5% за квартал, +11% за полугодие, -11% за год) в 229 проектах, где 43,3 тыс. – квартиры (+6% за квартал, +12% за полугодие, -10% за год) и 0,9 тыс. – апартаменты (-15% за квартал, -27% за полугодие, -38% за год).

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КВАРТАЛАМ, ШТ.



Источник: Метриум

В I полугодии 2026 года на рынке новостроек Московской области стартовало девять новых проектов, а в уже реализуемых проектах – 28 новых корпусов.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В1 ПОЛУГОДИИ 2026 Г.

№	Название	Девелопер	Округ
1	Аристов Берег	Сити XXI	Красногорск
2	Городской Бор	СЗ Городской бор	Серпухов
3	Сердце Лыткарино	СЗ Спортивная 2Б	Лыткарино
4	Мега	Реконструкция	Кашира
5	Калининградская 9	СЗ Профстрой Групп	Королёв
6	Большое Юрлово	ГК Самолет	Химки
7	Химки Парк	ГК Самолет	Химки
8	Корица	СЗ Тройка Плюс	Люберцы
9	Парковый-2	СЗ Тройка Плюс	Солнечногорск

Источник: Метриум

Максимальный рост средневзвешенной цены за полугодие зафиксирован в Пушкинском городском округе (+6%) и Мытищах (+5%). Эта динамика обусловлена как плановым повышением стоимости в строящихся комплексах, так и структурными изменениями рынка, включая исчерпание предложения бюджетных лотов.

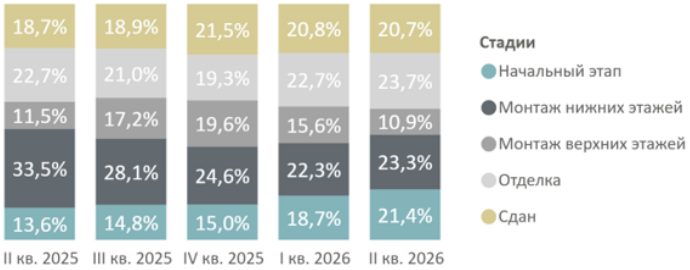
10 ОКРУГОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ С МАКСИМАЛЬНОЙ ДОЛЕЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ (В ШТ.) И СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА КВ. М ПО ОКРУГАМ

№	Округ	Доля предложения, %	Динамика за I полугодие, п.п.	Ср. цена кв. м, тыс. руб.	Динамика за I полугодие, %
1	Мытищи	13%	-1	254 770	+5%
2	Ленинский	12%	-2	227 050	-
3	Красногорск	10%	-	288 160	+1%
4	Одинцовский	10%	+1	246 820	+2%
5	Пушкинский	9%	+1	186 090	+6%
6	Химки	6%	-1	259 400	-4%
7	Балашиха	6%	-	218 580	-4%
8	Люберцы	5%	-2	239 210	-2%
9	Домодедово	5%	+1	170 470	-
10	Котельники	4%	-	265 080	-

Источник: Метриум

В структуре предложения по стадиям строительной готовности за полугодие выросли доли объектов на начальном этапе (до 21,4%, +6,4 п.п.) и на стадии отделки (до 23,7%, +4,4 п.п.). В то же время объем жилья на этапе монтажа верхних этажей сократился, составив 10,9% (-8,7 п.п.). На остальных стадиях строительства зафиксирована незначительная коррекция показателей.

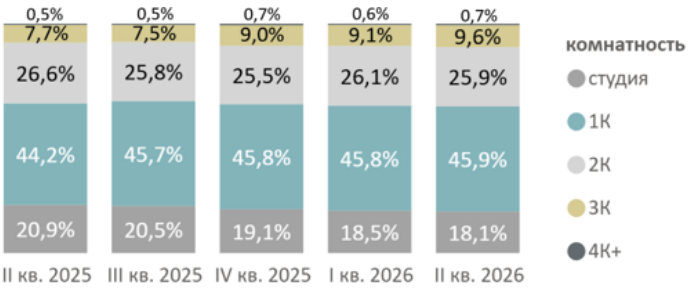
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В разрезе типологий сохраняется тенденция к сокращению доли студий – за полугодие их объем снизился на 1 п.п., составив 18,1%. Доли однокомнатных и многокомнатных квартир остались стабильными. В то же время объем экспозиции двухкомнатных (25,9%, +0,4 п.п.) и трехкомнатных форматов (9,6%, +0,6 п.п.) продемонстрировал небольшой рост.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)

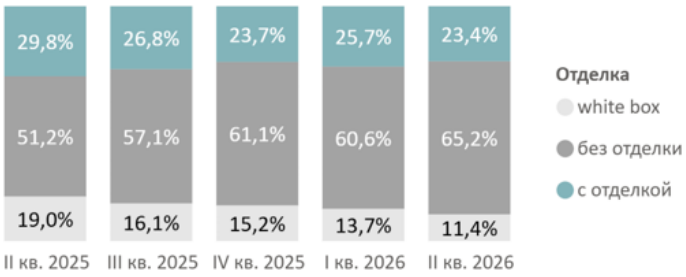


Источник: Метриум

В структуре предложения по типу отделки на фоне активного вымывания ликвидных лотов сократилась доля квартир в формате white box (до 11,4%, -3,8 п.п. за полугодие). При этом доля экспозиции без отделки, напротив, увеличилась и достигла 65,2% (+4,1 п.п.).

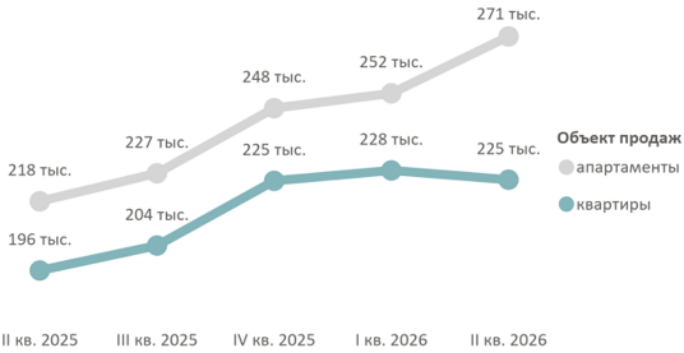
Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I полугодия 2026 года составила 225 660 руб. (-1% за квартал, без изменений за полугодие, +15% за год). Средневзвешенная цена квартир – 224 960 руб. за кв. м (-1% за квартал, без изменений за полугодие, +15% за год), апартаментов – 270 540 руб. за кв. м (+7% за квартал, +9% за полугодие, +24% за год).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КВАРТАЛАМ (РУБ. ЗА КВ. М)



Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных лотов Московской области по итогам I полугодия 2026 года:

– «Поварово Молодежный 2» (Солнечногорск): квартира площадью 21,4 кв. м. за 3,3 млн руб.;

– «Новый Катуар» (Дмитровский): квартира площадью 28,2 кв. м. за 3,7 млн руб.;

– «Солнечный» (Луховицы): квартира площадью 28,0 кв. м за 3,8 млн руб.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ

Площадь, кв. м	до 5 млн	5-10 млн	10-15 млн	15-20 млн	20+ млн
до 30	3%	11%	1%		
30-50	1%	34%	12%	2%	0,1%
50-70		6%	12%	5%	1%
70-90		0,3%	4%	4%	3%
90+			0,1%	1%	2%

Источник: Метриум

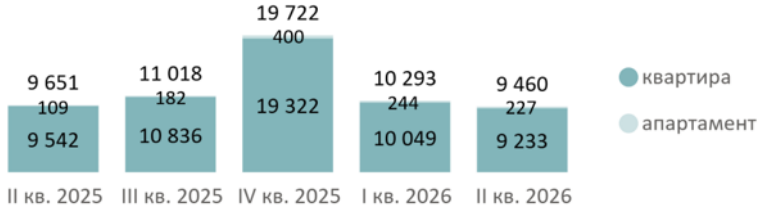
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ПЛОЩАДЯМ И БЮДЖЕТАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	17,5	27,8	156,6	128,9	241,0	619,0	3,3	6,7	39,1
1К	27,9	39,6	113	106,0	232,3	526,0	4,0	9,2	32,0
2К	39,5	60,7	127,7	95,5	216,6	528,0	5,9	13,1	45,0
3К	57,8	81,1	250,9	104,5	218,8	523,6	8,4	17,7	65,9
4К+	78,3	114,9	334,6	132,9	222,4	366,5	12,9	25,5	61,0
Итого	**17,5**	**47,4**	**334,6**	**95,5**	**225,7**	**619,0**	**3,3**	**10,7**	**65,9**

Источник: Метриум

В I полугодии 2026 года на рынке новостроек Московской области было зарегистрировано 19,8 тыс. ДДУ (-36% за полугодие, -9% за год).

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КВАРТАЛАМ (КОЛ-ВО ШТ.)



Источник: Метриум

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ПОЛУГОДИЯМ (КОЛ-ВО ШТ.)

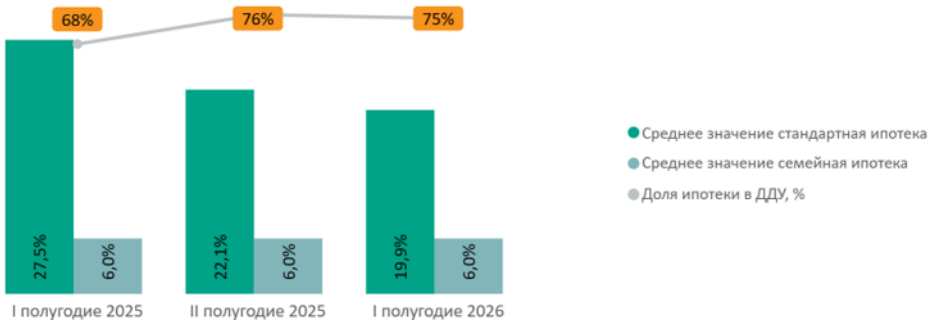


Источник: Метриум

* Сделки физических лиц по дате регистрации без уступок и оптовых сделок

Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в I полугодии составила 75% (-1 п.п. за полугодие, +7 п.п. за год). Средняя ставка по рыночной ипотеке к концу I полугодия снизилась до 18,7%, однако это все еще заградительный показатель для большинства клиентов.

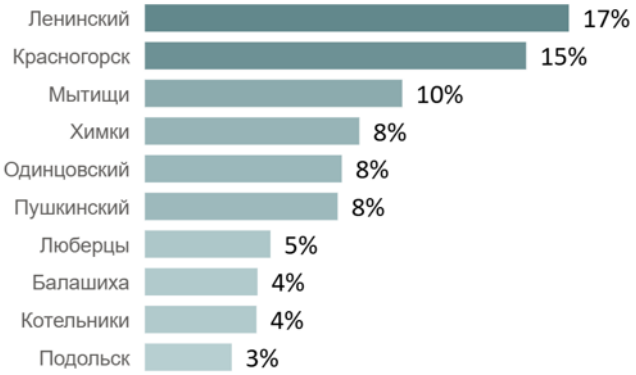
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ



Источник: Метриум, Дом.РФ

Среди округов в топ-3 по объему спроса входят Ленинский г. о. (17%, +1 п.п. за полугодие), Красногорск (15%, +1 п.п.) и Мытищи (10%, -3 п.п.). В Ленинском округе по продажам лидирует «Восточное Бутово» (523 ДДУ за квартал), в Красногорске – «Ильинские луга» (482 ДДУ), в Мытищах – «Яуза Парк» (468 ДДУ).

10 ОКРУГОВ С НАИБОЛЬШЕЙ ДОЛЕЙ СПРОСА ПО КОЛ-ВУ ДДУ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



Источник: Метриум

* Сделки физических лиц по дате регистрации без уступок и оптовых сделок

ОБЗОР
РЫНКА ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

RREM REPORT

RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET REPORT

I ПОЛУГОДИЕ
2026

Metrium
риелтор нового поколения

+7 495 104-44-27
www.metrium.ru