ОБЗОР
РЫНКА ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

RREM REPORT

RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET REPORT

III КВАРТАЛ 2026



Metrium
риелтор нового поколения



03-05 ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

06-09 РЕЗЮМЕ

10-15 МАССОВЫЙ СЕГМЕНТ

16-21 БИЗНЕС КЛАСС

22-27 ПРЕМИУМ КЛАСС

28-32 ВЫСОКОБЮДЖЕТНЫЙ СЕГМЕНТ

33-37 НОВАЯ МОСКВА

38-42 МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

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

Сайт Metrium

Телеграм канал: @metrium

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

В III квартале 2026 года на первичном рынке жилья Москвы (включая Новую Москву) девелоперы классов Комфорт и Бизнес проявляли сдержанность в запуске новых проектов и корпусов, тогда как премиальный сегмент пополнялся стабильно.

В классах Стандарт и Комфорт объем предложения за квартал сократился на 5%. Это связано с отсутствием новых проектов – застройщики ограничились выводом 7 корпусов в уже строящихся комплексах. В классе Бизнес предложение снизилось на 4%, при этом в продажу вышло 3 новых проекта и 3 корпуса в уже реализуемых проектах.

Наибольшую активность сейчас демонстрируют застройщики премиального жилья, на фоне чего объем экспозиции в этом сегменте вырос на 18% за квартал. Прирост предложения зафиксирован и в классах Элит и Делюкс – суммарно на 7% за III квартал и на 28% за 12 месяцев.

В классах Стандарт и Комфорт в Москве и Новой Москве дефицит предложения позволяет застройщикам планово повышать цены (+2% кв/кв). При этом зафиксировано снижение числа зарегистрированных ДДУ на 44% относительно III кв. 2025. Снижение связано прежде всего с сокращением экспозиции на 27% за указанный период и приближением стоимости квадратного метра к уровню класса Бизнес.

Стабильный спрос на доступное жилье наглядно демонстрирует рынок Московской области. В III квартале объем зарегистрированных ДДУ в регионе вырос на 34% кв/кв, составив 12,8 тыс. сделок (рост на 16% к III кварталу 2025 года). Поскольку стоимость новостроек в Подмосковье в наибольшей степени соответствует установленным лимитам семейной ипотеки, именно здесь наблюдался рост покупательской активности на фоне ожиданий изменений условий семейной ипотеки 1 октября.

Структурные изменения в классе Бизнес (включая Новую Москву) остаются минимальными из-за низкого объема нового предложения, а средневзвешенная цена квадратного метра за счет плановой индексации скорректировалась вверх на 3%. В среднесрочной перспективе на территории Старой Москвы есть вероятность дальнейшего сдержанного сокращения экспозиции класса Бизнес, так как девелоперы все чаще позиционируют новые проекты в классе Премиум.

Высокая активность в премиальном сегменте обусловлена повышенными требованиями города к социальной инфраструктуре и архитектурному облику новостроек, особенно в гра-

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

ницах Старой Москвы. В сочетании с высокой стоимостью проектного финансирования эти факторы делают массовые проекты экономически нецелесообразными, поэтому застройщики вынуждены закладывать более высокую маржинальность, проектируя проекты более высокого класса.

Высокая девелоперская активность в Премиум классе привела к росту конкуренции в данном сегменте и, как следствие, средневзвешенная цена премиальных квартир не выросла относительно уровня предыдущего квартала. Еще одним фактором сохранения цены стали структурные изменения, так как сегмент активно пополнялся пограничными с классом Бизнес проектами, которые выходили по более низким стартовым ценам и тем самым скорректировали цену вниз.

В классах Элит и Делюкс суммарный объем реализованных площадей по ДДУ сократился на 10% за квартал (с 15,1 тыс. кв. м до 13,6 тыс. кв. м, всего зарегистрировано 131 ДДУ), а год к году снижение составило 39%. Такая динамика на фоне роста предложения возникла ввиду снижения покупательской активности из-за следующих факторов:

- Пересмотр кадастровой стоимости дорогостоящих объектов и удорожание их содержания из-за налоговой нагрузки;
- Усиление контроля регулятора за крупными сделками;
- Снижение доходов бизнеса под влиянием жесткой монетарной политики и роста НДС;
- Конкуренция со стороны премиум-класса, привлекающего покупателей объемом ликвидного предложения.

Помимо рыночных факторов, на показатели спроса по ДДУ влияют и технические причины. В ближайшей перспективе продажи по показателю ДДУ могут снизиться из-за планового ввода в эксплуатацию масштабных проектов-лидеров продаж. После завершения строительства остатки лотов в них будут продаваться по договорам купли-продажи (ДКП), что исключит эти объемы из статистики ДДУ.

В целом первичный рынок Большой Москвы продемонстрировал положительную квартальную динамику: объем зарегистрированных ДДУ вырос на 10% кв/кв, составив 13,1 тыс. ДДУ против 11,9 во II кв. 2026. Максимальное ежемесячное значение зафиксировано в сентябре (5,0 тыс. ДДУ). Рост числа сделок ДДУ частично обусловлен стремлением заемщиков заключить сделки до ожидаемого ужесточения условий семейной ипотеки 1 октября, а также традиционным осенним восста-

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

новлением покупательской активности после летнего затишья.

При этом денежно-кредитная политика в III квартале оказывала сдерживающее влияние на рынок, так как темпы снижения ключевой ставки замедлились относительно оптимистичных ожиданий. После сокращения ключевой ставки 24 июля на 0,25 п.п. (до 14,00% годовых) регулятор сохранил её значение на прежнем уровне по итогам последующих заседаний III квартала.

Замедление цикла смягчения денежно-кредитной политики влияет на потребительские ожидания. В условиях стабильно заградительных ставок снижаются стимулы для оформления рыночных кредитов в расчете на их последующее рефинансирование, что снижает готовность покупателей к выходу на сделку.

Дополнительным барьером стали регуляторные изменения. Новые правила семейной ипотеки, действующие с 1 октября, запрещают схемы комбинированных ипотечных программ, что сужает платежеспособный спрос до объемов государственных лимитов. Внедрение прогрессивной шкалы лимитов (до 15–18 млн рублей) и гибких ставок (от 2% до 12%) имеет лишь формальный эффект и не компенсирует общее ужесточение условий. В реальной структуре спроса преобладают семьи с одним ребенком. Для этой основной категории заемщиков лимиты не выросли, тогда как базовая ставка увеличилась до 10–12%, что в итоге заметно повысило стоимость обслуживания кредита.

Из-за этих факторов, включая ограничение льготного периода первыми 15 годами, обновленная программа неизбежно снизит активность в сегментах, которые раньше держались на семейной ипотеке. На этом фоне массовый покупатель продолжит уходить в Московскую область, где уровень цен еще позволяет уложиться в стандартные лимиты.

В самой Москве застройщики ориентируются на покупателей с крупным стартовым капиталом и предлагают для них выгодные программы рассрочек в условиях, когда ипотечное кредитование не является привлекательным. Однако этот шаг несет в себе новые риски. Из-за высокой концентрации девелоперов в премиальном сегменте и ограниченного платежеспособного спроса рынок рискует перенасытиться. По этой причине в среднесрочной перспективе может сохраниться тенденция к стагнации цен.

Иванова Юлия
директор департамента аналитики и консалтинга

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК КВАРТИР

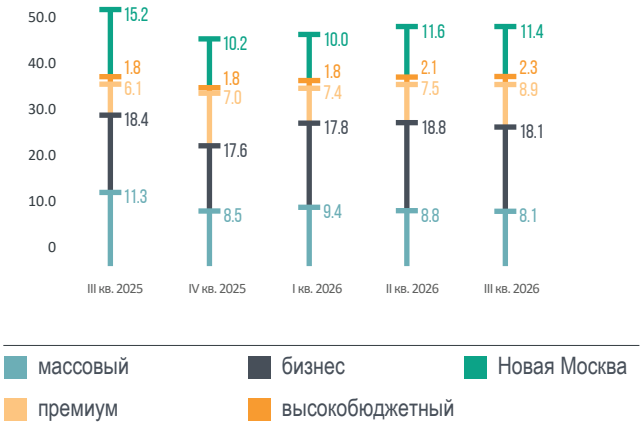
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

343 КОМПЛЕКСОВ
МОСКВА: 298
НОВАЯ МОСКВА: 46

48,7 ТЫС. ЛОТОВ
МОСКВА: 37,3 тыс.
НОВАЯ МОСКВА: 11,4 тыс.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, КВАРТИРЫ, ТЫС. ШТ.

СЕГМЕНТЫ	КОЛИЧЕСТВО, тыс. шт.	ДИНАМИКА КВ/КВ,%	ДИНАМИКА Г/Г, %
Москва	**37,3**	—	**-1%**
Массовый	8,1	-8%	-28%
Бизнес	18,1	-4%	-2%
Премиум	8,9	19%	45%
Высокобюджетный	2,3	9%	30%
Новая Москва	**11,4**	**-2%**	**-25%**
Итого	**48,7**	—	**-8%**

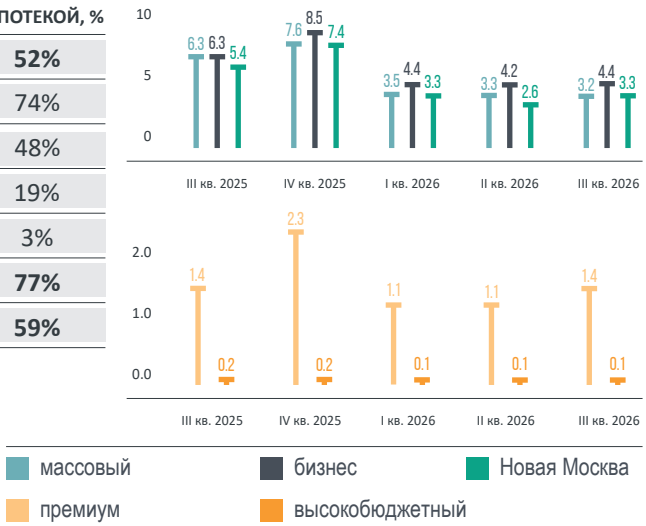


СПРОС

12,5 ТЫС. ДДУ
МОСКВА: 9,2 тыс.
НОВАЯ МОСКВА: 3,3 тыс.

ДИНАМИКА ДДУ, КВАРТИРЫ, ТЫС. ШТ.

СЕГМЕНТЫ	КОЛ-ВО ДДУ В III КВАРТАЛЕ тыс. шт.	ДИНАМИКА КВ/КВ, %	ДИНАМИКА Г/Г, %	ДОЛЯ ДДУ С ИПОТЕКОЙ, %
Москва	**9,2**	**5%**	**-35%**	**52%**
Массовый	3,2	-2%	-48%	74%
Бизнес	4,4	6%	-30%	48%
Премиум	1,4	25%	2%	19%
Высокобюджетный	0,1	-13%	-36%	3%
Новая Москва	**3,3**	**27%**	**-39%**	**77%**
Итого	**12,5**	**10%**	**-36%**	**59%**



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ

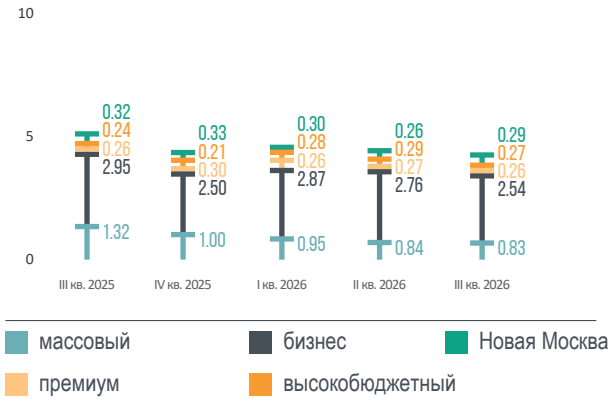
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

55 КОМПЛЕКСА — МОСКВА: 54; НОВАЯ МОСКВА: 1

4,2 ТЫС. ЛОТОВ — МОСКВА: 3,9 ТЫС.; НОВАЯ МОСКВА: 0,3 ТЫС.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, АПАРТАМЕНТЫ, ТЫС. ШТ.

СЕГМЕНТЫ	КОЛИЧЕСВТО, тыс. шт.	ДИНАМИКА КВ/КВ, %	ДИНАМИКА Г/Г, %
Москва	**3,89**	**-6%**	**-18%**
Массовый	0,83	-1%	-37%
Бизнес	2,54	-8%	-14%
Премиум	0,26	-5%	—
Высокобюджетный	0,27	-9%	10%
Новая Москва	**0,29**	**11%**	**-9%**
Всего	**4,18**	**-5%**	**-18%**

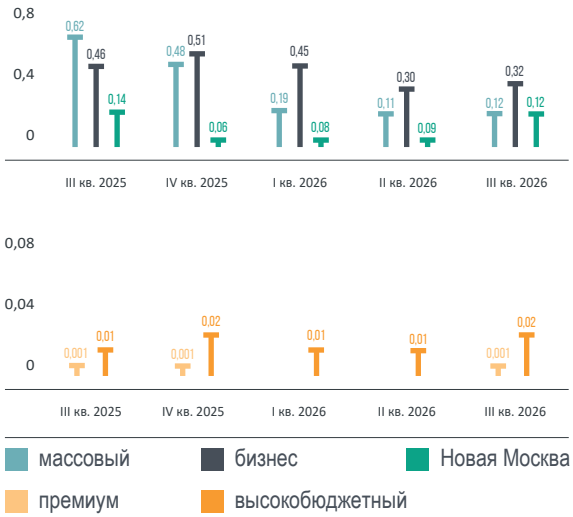


СПРОС

0,6 ТЫС. ДДУ — МОСКВА: 0,5; НОВАЯ МОСКВА: 0,1

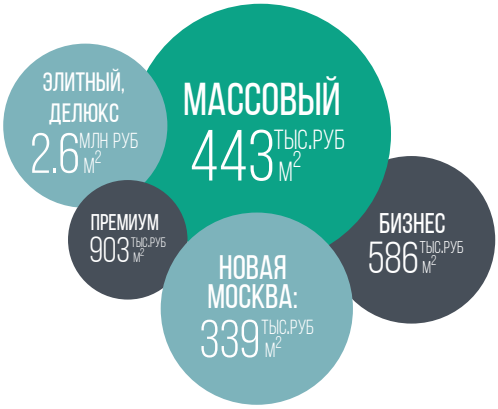
ДИНАМИКА ДДУ, АПАРТАМЕНТЫ, ТЫС. ШТ.

СЕГМЕНТЫ	ДДУ В III КВ., тыс. шт.	ДИНАМИКА КВ/КВ, %	ДИНАМИКА Г/Г, %	ДОЛЯ ДДУ С ИПОТЕКОЙ, %
Москва	**0,46**	**11%**	**-58%**	**28%**
Массовый	0,12	17%	-80%	22%
Бизнес	0,32	6%	-31%	30%
Премиум	0,001	—	—	—
Высокобюджетный	0,02	58%	36%	21%
Новая Москва	**0,12**	**38%**	**-12%**	**64%**
Всего	**0,58**	**15%**	**-53%**	**35%**



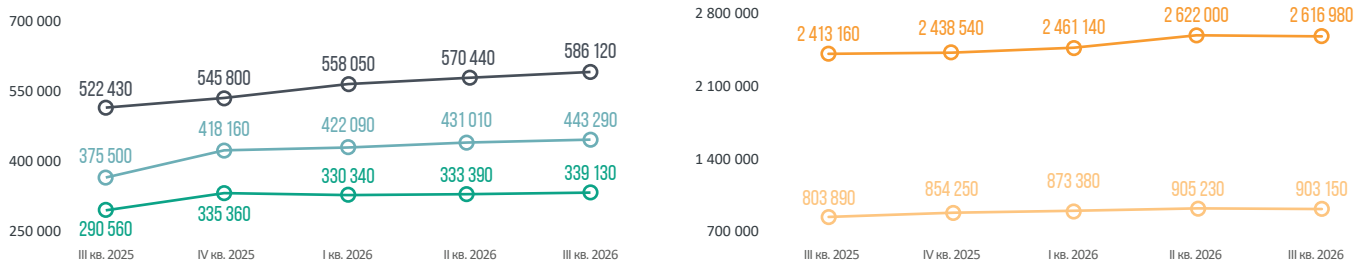
ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ

КВАРТИРЫ



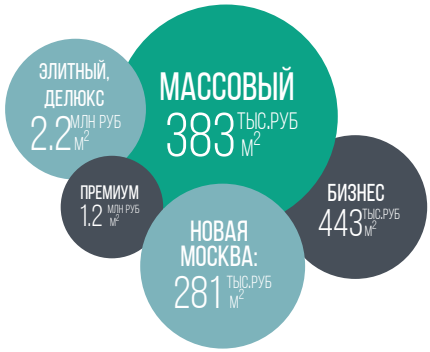
СЕГМЕНТЫ	ЦЕНА, РУБ./М²	ДИНАМИКА КВ/КВ, %	ДИНАМИКА Г/Г, %
Массовый	443 290	3%	18%
Бизнес	586 120	3%	12%
Премиум	903 150	—	12%
Высокобюджетный	2 616 980	—	8%
Новая Москва	**339 130**	**2%**	**17%**

ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЦЕНЫ, РУБ./М²

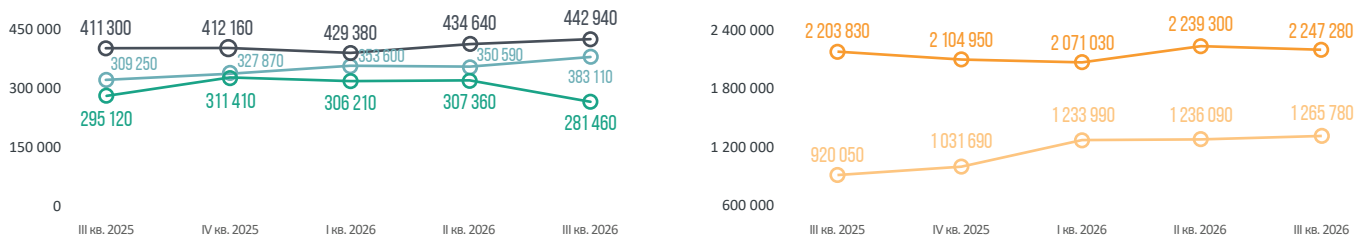


массовый | бизнес | Новая Москва | премиум | высокобюджетный

АПАРТАМЕНТЫ



СЕГМЕНТЫ	ЦЕНА, РУБ./М²	ДИНАМИКА КВ/КВ, %	ДИНАМИКА Г/Г, %
Массовый	383 110	9%	24%
Бизнес	442 940	2%	8%
Премиум	1 265 780	2%	38%
Высокобюджетный	2 247 280	—	2%
Новая Москва	**281 460**	**-8%**	**-5%**



массовый | бизнес | Новая Москва | премиум | высокобюджетный

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

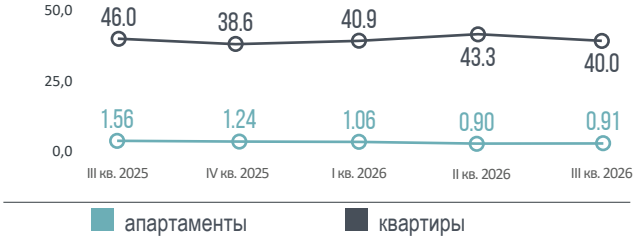
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

216 ПРОЕКТА С КВАРТИРАМИ

9 ПРОЕКТОВ С АПАРТАМЕНТАМИ

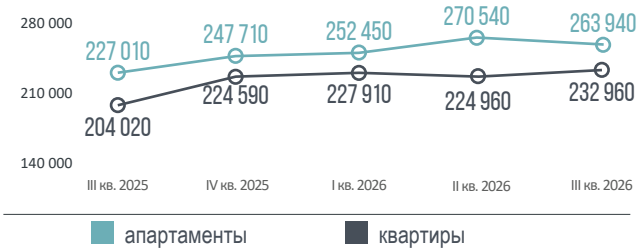
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

СЕГМЕНТЫ	КОЛИЧЕСТВО, тыс. шт.	ДИНАМИКА КВ/КВ, %	ДИНАМИКА Г/Г, %
Квартиры	40,0	-8%	-13%
Апартаменты	0,91	—	-42%



ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЦЕНЫ, РУБ./М²

СЕГМЕНТЫ	ЦЕНА, РУБ./М²	ДИНАМИКА КВ/КВ, %	ДИНАМИКА Г/Г, %
Квартиры	232 960	4%	14%
Апартаменты	263 940	-2%	16%



СПРОС

ДИНАМИКА ДДУ, ТЫС. ШТ .

СЕГМЕНТЫ	КОЛ-ВО ДДУ В III КВАРТАЛЕ, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА КВ/КВ, %	ДИНАМИКА Г/Г, %	ДОЛЯ ДДУ С ИПОТЕКОЙ, %
Квартиры	12,5	35%	16%	71%
Апартаменты	0,21	-4%	19%	38%
Всего	**12,8**	**34%**	16%	**71%**



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МАССОВОГО СЕГМЕНТА

НИЗКАЯ ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ АКТИВНОСТЬ

В прошедшем квартале на рынке массовых новостроек «старой» Москвы не зафиксировано ни одного старта продаж, а в уже реализующихся проектах началось строительство 7 новых корпусов.

СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В III квартале 2026 года на рынке массовых новостроек в продаже находилось 8,9 тысяч квартир и апартаментов в 72 жилых комплексах. Объем предложения за квартал уменьшился на 7%, а по сравнению с III кварталом прошлого года сокращение составило 29%.

СОКРАЩЕНИЕ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ С ЧИСТОВОЙ ОТДЕЛКОЙ

Из-за повышенного спроса на готовый ремонт за квартал доля предложения с чистовой отделкой сократилась на 4,5 п.п. и составила 3,8 тыс. лотов.

СОКРАЩЕНИЕ ДОЛИ СТУДИЙ И ОДНОКОМНАТНЫХ ФОРМАТОВ

В структуре предложения по типологии лотов зафиксировано сокращение доли студий (15,8%, -1,5 п.п. кв/кв, 1,4 тыс. лотов) и однокомнатных квартир (до 36,2%, -1,6 п.п. кв/кв, 3,2 тыс. лотов), что обусловлено высоким спросом на них. На фоне их вымывания средняя площадь предложения за III квартал выросла на 4% и составила 49,8 кв. м.

СОКРАЩЕНИЕ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ДОСТУПНЫХ ВАРИАНТОВ

Доля наиболее доступных лотов стоимостью до 15 млн рублей за квартал сократилась на 7 п.п., составив 13% рынка

СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМА СДЕЛОК ПО ДДУ

Объем зарегистрированных ДДУ за квартал сократился на 2% (до 3,4 тыс. сделок).

ИЗМЕНЕНИЯ СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКИ С 1 ОКТЯБРЯ

С 1 октября 2026 года вступили в силу новые условия программы семейной ипотеки, предполагающие дифференциацию условий в зависимости от количества детей в семье и сокращение сроков субсидирования. В сегменте комфорт-класса данные регуляторные изменения выступят существенным фактором ограничения платежеспособного спроса в краткосрочной перспективе.

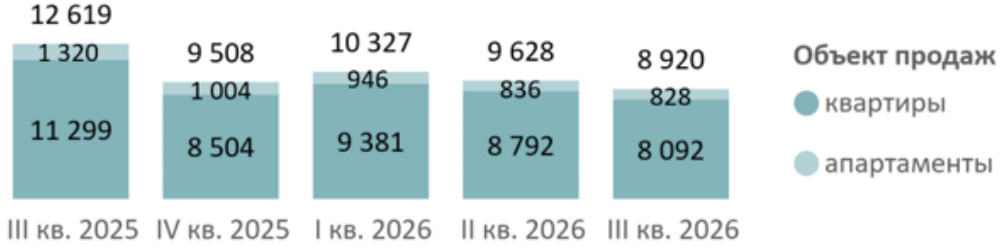


Источник: SIS Development

МАССОВЫЙ СЕГМЕНТ

В III квартале 2026 года на рынке новостроек массового сегмента экспонировалось 8,9 тыс. лотов* (-7% кв/кв, -29% г/г) в 72 проектах, где 8,1 тыс. – квартиры (-8% кв/кв, -28% г/г) и 0,8 тыс. – апартаменты (-1% кв/кв, -37% г/г). В прошедшем квартале на рынке массовых новостроек «старой» Москвы не зафиксировано ни одного старта продаж, а в уже реализующихся проектах началось строительство 7 новых корпусов.

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



Источник: Метриум

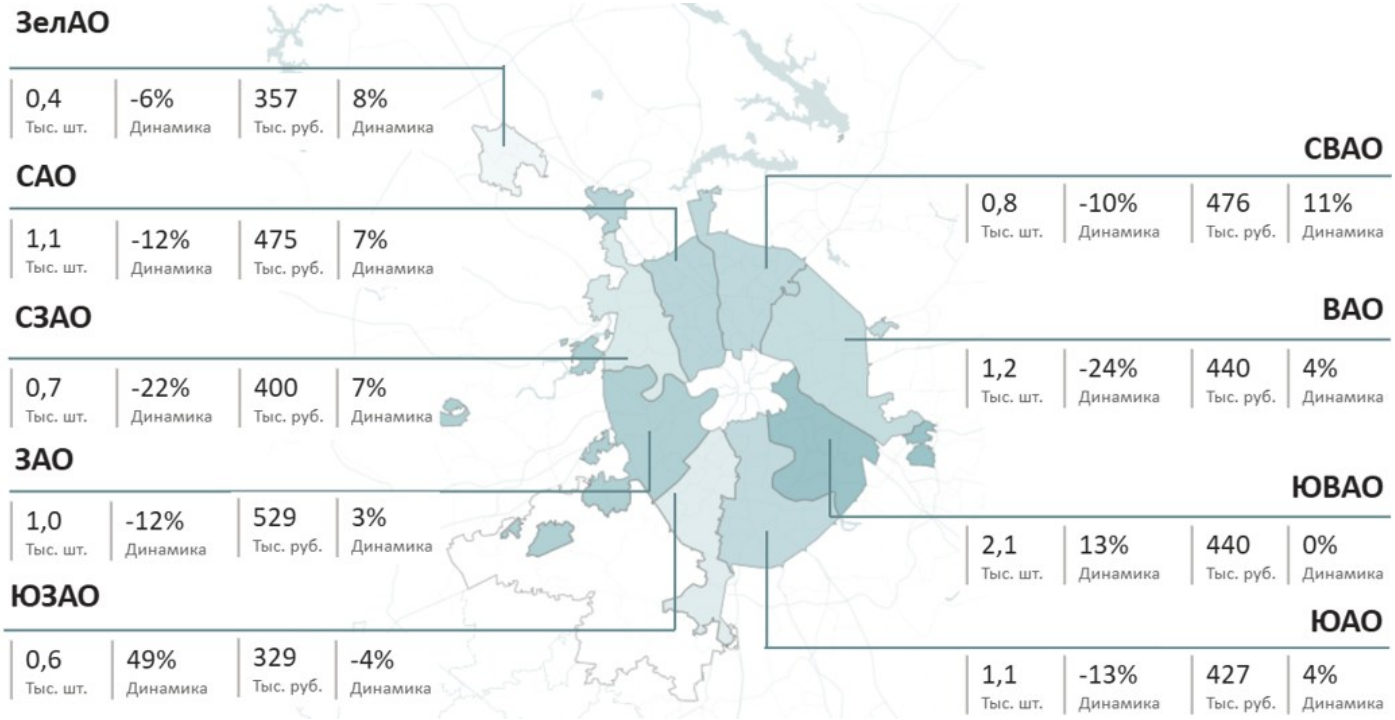
Без учета предложения со стороны городских операторов жилой застройки

По итогам III квартала в 7 округах наблюдалось вымывание предложения: число лотов в экспозиции сократилось в диапазоне от 6% (ЗелАО) до 24% (ВАО). Противоположную динамику показали ЮЗАО (+49% кв/кв) и ЮВАО (+13% кв/кв), где застройщики вывели в продажу новые корпуса.

Расширение экспозиции повлияло на ценовые показатели. В 8 административных округах зафиксирован рост стоимости лотов, и только в ЮЗАО показатель сократился на 4% (кв/кв). Данная динамика обусловлена структурным фактором – выходом на рынок новых объемов жилья в проекте «Южные Сады» по более низким ценам.

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

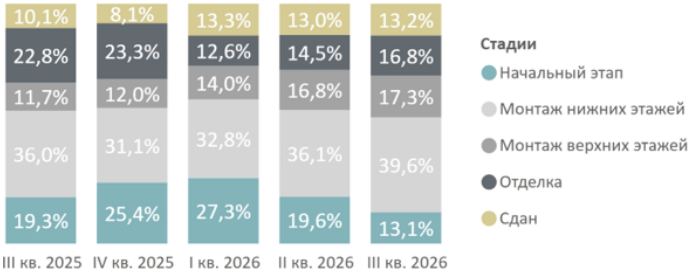
(КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ И СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА КВ. М, РУБ., ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ, %)



Источник: Метриум

В структуре предложения по стадиям строительной готовности зафиксировано сокращение доли объектов на начальном этапе до 13,1% (-6,5 п.п. кв/кв, 1,2 тыс. лотов). Данный тренд сформировался на фоне недостаточного объема новых проектов, в то время как доля лотов на более поздних стадиях последовательно росла по мере продвижения текущих объектов по строительному циклу.

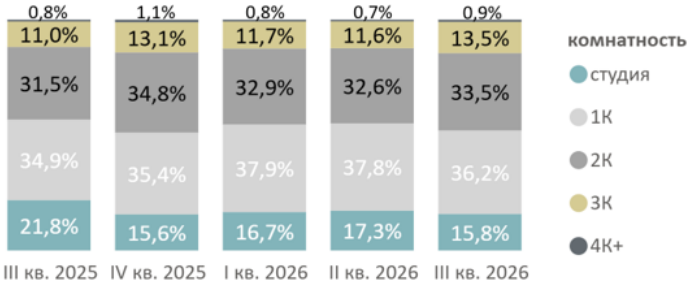
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В структуре предложения по типологии лотов зафиксировано сокращение доли студий (15,8%, -1,5 п.п. кв/кв, 1,4 тыс. лотов) и однокомнатных квартир (до 36,2%, -1,6 п.п. кв/кв, 3,2 тыс. лотов). Одновременно с этим увеличилась доля двухкомнатных (33,5%, +0,9 п.п. кв/кв, 3,0 тыс. лотов) и трехкомнатных форматов (13,5%, +1,9 п.п. кв/кв, 1,2 тыс. лотов). Данная динамика обусловлена преимущественно сокращением предложения наиболее доступного и компактного жилья на фоне роста цен.

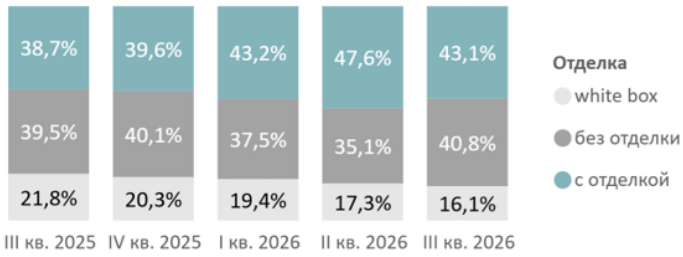
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Доля лотов без отделки за квартал выросла на 5,7 п.п. до 40,8% (3,6 тыс. лотов). Соответственно сократилась доля предложения форматов с чистовой отделкой (43,1%, -4,5 п.п. кв/кв, 3,8 тыс. лотов) и white box (16,1%, -1,2 п. п. кв/кв, 1,4 тыс. лотов).

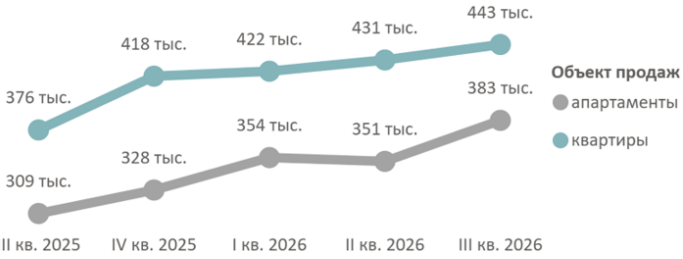
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2026 года составила 438 610 руб. (+3% кв/кв +19% г/г). Средневзвешенная цена квартир – 443 290 руб. за кв. м (+3% кв/кв, +18% г/г), апартаментов – 383 110 руб. за кв. м (+9% кв/кв, +24% г/г).

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



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	1%	8%	4%	0,1%
30-50	0,1%	4%	23%	15%
50-70		0,1%	5%	26%
70-90			0,1%	11%
90+				3%

Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных апартаментов в III квартале 2026 года:

– Wellbe (ЗелАО): апартамент площадью 21,8 кв. м за 7,1 млн руб.;

– «Пятницкое 58» (СЗАО): апартамент площадью 22,4 кв. м за 7,5 млн руб.;

– «Ситимикс Новокосино» (ВАО): апартамент площадью 25,0 кв. м за 7,8 млн руб.

Рейтинг самых доступных квартир в III квартале 2026 года:

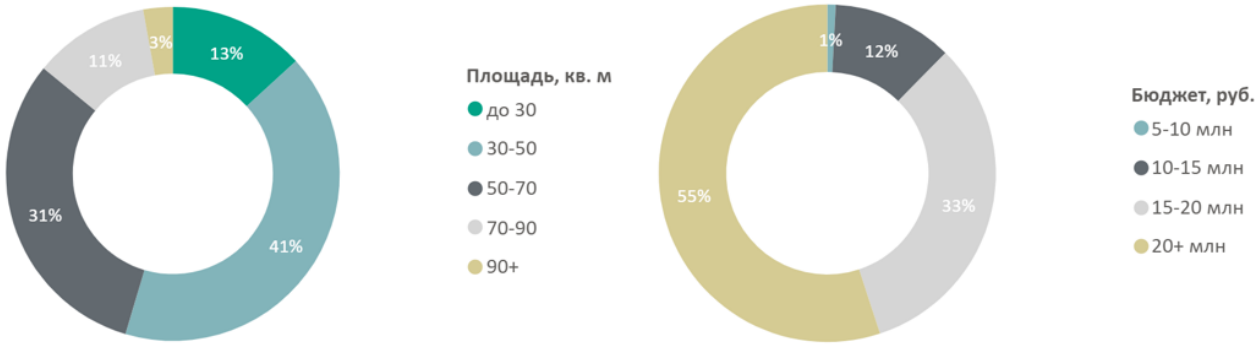
– «Молжаниново» (САО): квартира площадью 22,3 кв. м за 9,6 млн руб.;

– «Митинский лес» (СЗАО): квартира площадью 20,1 кв. м за 10,3 млн руб.;

– «Зеленый парк» (ЗелАО): квартира площадью 28,9 кв. м за 11,0 млн руб.

За квартал доля лотов стоимостью до 15 млн руб. сократилась на 7 п.п. (кв/кв) и составила 13%.

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



Источник: Метриум

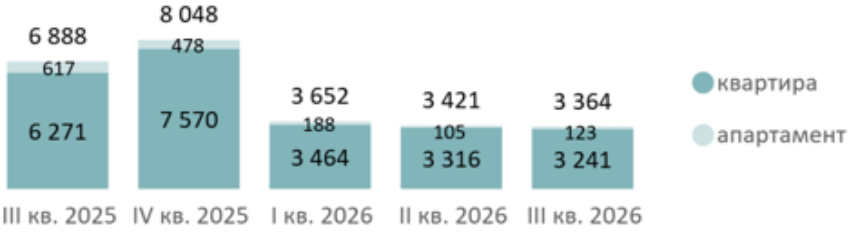
СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ МАССОВОГО СЕГМЕНТА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	16,9	26,5	58,6	305,1	553,9	986,7	7,1	14,7	27,0
1К	24	38,9	113,6	229,1	493,2	824,8	7,7	19,2	32,9
2К	39	59,0	165,3	208,4	410,7	703,8	10,7	24,2	46,5
3К	56,2	78,8	193,9	221,6	380,4	707,1	18,5	30,0	58,4
4К+	86	111,2	197,1	224,3	362,2	478,4	25,2	40,3	54,3
Итого	**16,9**	**49,8**	**197,1**	**208,4**	**438,6**	**986,7**	**7,1**	**21,8**	**58,4**

Источник: Метриум

В III квартале 2026 года количество зарегистрированных ДДУ снизилось на 2%, составив 3,4 тыс. шт. Минимальное число сделок зафиксировано в августе (929 ДДУ), в то время как пик активности пришелся на июль (1 265 ДДУ). Локальный всплеск в июле был обусловлен эффектом отложенной регистрации договоров, заключенных на фоне повышенного спроса в июне в преддверии изменения условий семейной ипотеки.

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

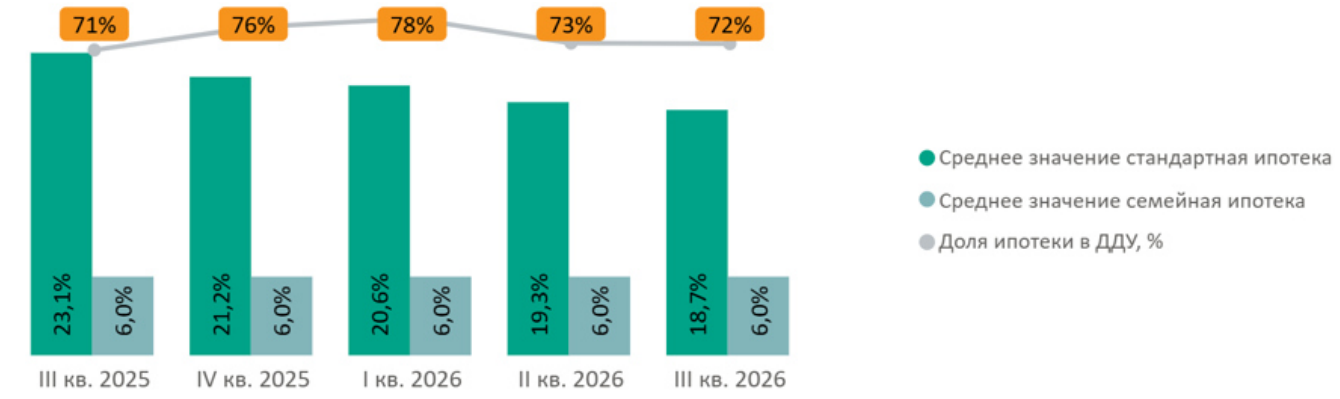


Источник: Метриум

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

По итогам квартала доля ипотечных сделок сократилась на 1 п.п., составив 72%. При этом средняя ставка по рыночной ипотеке продемонстрировала снижение на 0,6 п.п., составив 18,7%. В свою очередь, ключевая ставка за отчетный период уменьшилась на 0,25 п.п. Последнее снижение ключевой ставки состоялось 24 июля, после чего на последующем заседании совета директоров 11 сентября регулятор сохранил ее без изменений на уровне 14%.

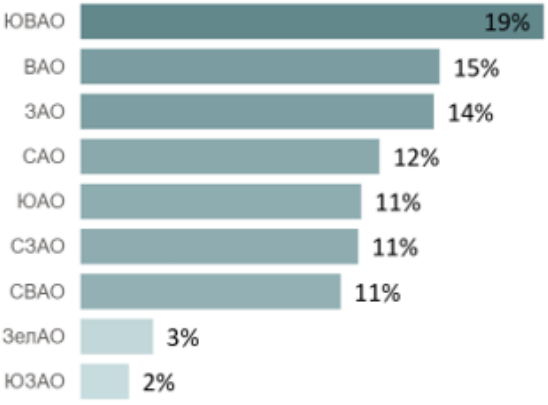
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ



Источник: Метриум, Дом.рф

В III квартале максимальная доля сделок отмечена в ЮВАО. В данном округе по продажам лидируют: «Левел Южнопортовая» (207 ДДУ), «Люблинский парк» (110 ДДУ) и «Страна Заречная» (77 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 III квартале 2026 года рынок пополнился 3 новыми проектами бизнес-класса и 3 новыми корпусами в уже строящихся комплексах. Девелоперы сохранили темпы вывода новых проектов на уровне предыдущего квартала, однако активность в строительстве новых очередей снизилась по сравнению со II кварталом, когда стартовали продажи в 12 корпусах.

СОКРАЩЕНИЕ ЭКСПОЗИЦИИ

В III квартале 2026 года на рынке новостроек бизнес-класса экспонировалось 20,6 тыс. лотов, что на 5% меньше, чем во II квартале 2026 года и на 3% меньше, чем в сентябре 2025 года. Экспозиция сокращалась на фоне вымывания наиболее ликвидных лотов и сдержанного поступления нового предложения на рынок.

УМЕРЕННЫЙ РОСТ ЦЕН

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2026 года достигла 570 470 рублей. Показатель продемонстрировал умеренный рост, увеличившись на 3% по сравнению с предыдущим кварталом и на 12% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

СДЕРЖАННЫЙ РОСТ ОБЪЕМА СДЕЛОК ПО ДДУ И СНИЖЕНИЕ ГОД К ГОДУ

В III квартале 2026 года на рынке новостроек бизнес-класса было зарегистрировано порядка 4,7 тыс. сделок по ДДУ. Этот показатель вырос на 6% по сравнению с предыдущим кварталом, что во многом объясняется традиционно более высокой покупательской активностью в конце лета и осенью. При этом в годовом выражении зафиксировано снижение на 30% относительно сентября 2025 года.

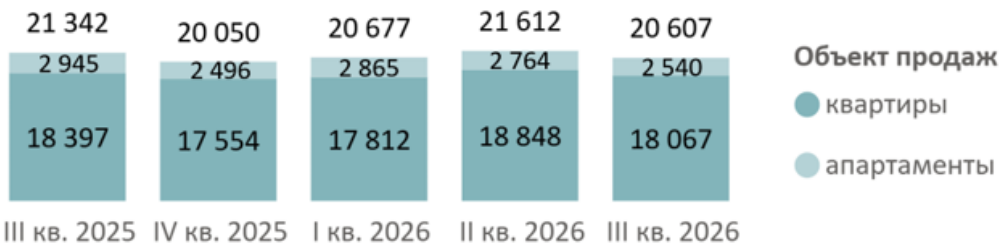


Источник: MR

БИЗНЕС-КЛАСС

В III квартале 2026 года на рынке новостроек бизнес-класса экспонировалось 20,6 тыс. лотов (-5% кв/кв, -3% г/г) в 133 проектах, где 18,1 тыс. – квартиры (-4% кв/кв, -2% г/г) и 2,5 тыс. – апартаменты (-8% кв/кв, -14% г/г).

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



Источник: Метриум

**Без учета предложения со стороны городских операторов жилой застройки*

В III квартале 2026 года стартовало 3 проекта бизнес-класса. Также начались продажи в 3 новых корпусах в рамках уже реализуемых проектов.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ БИЗНЕС-КЛАССА

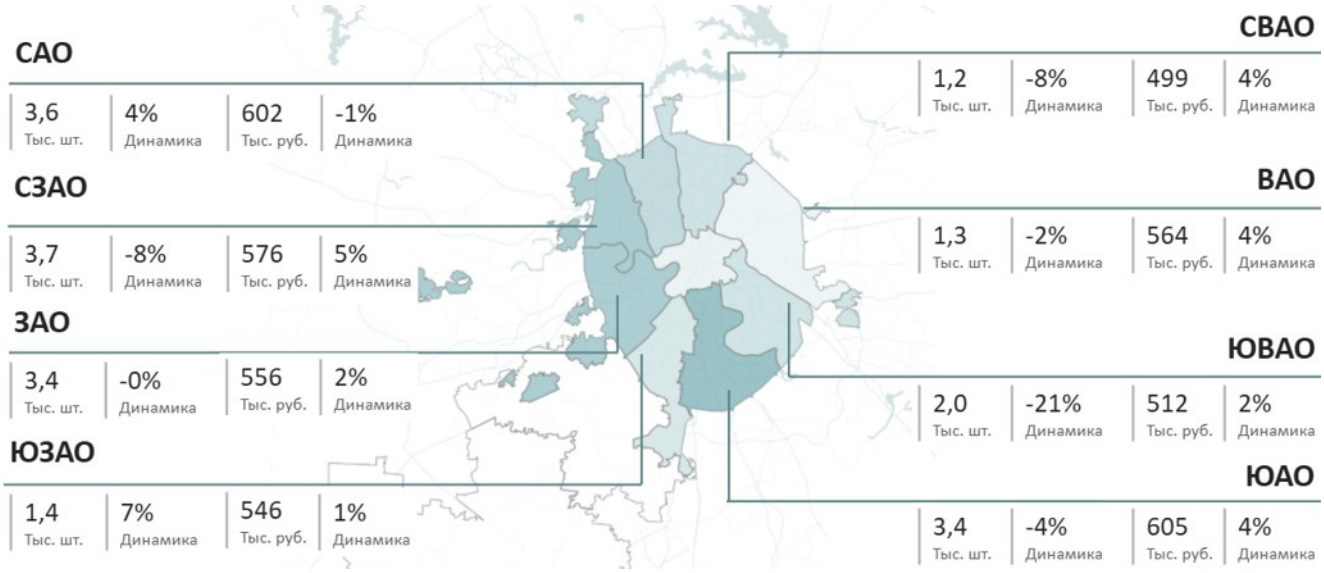
№	Название	Девелопер
1	Ориент Экспресс	РГ Девелопмент
2	Кинетик. Резиденции на Дмитровском	UDS Group
3	Даниловский от Гранель	ГК Гранель

Источник: Метриум

Лидерами по объему предложения среди административных округов стали СЗАО (3,7 тыс. лотов), САО (3,6 тыс. лотов) и ЮАО (3,4 тыс. лотов).

Средневзвешенная цена квадратного метра продемонстрировала положительную динамику во всех локациях, за исключением САО, где зафиксирована незначительная коррекция вниз на 1% за квартал. При этом объем предложения, напротив, сократился повсеместно, кроме САО (+4% кв/кв) и ЮЗАО (+7% кв/кв). Примечательно, что ЗАО выбыл из тройки лидеров по объему экспозиции. Это во многом обусловлено структурными изменениями: новые проекты в округе стали чаще позиционироваться в премиальном классе.

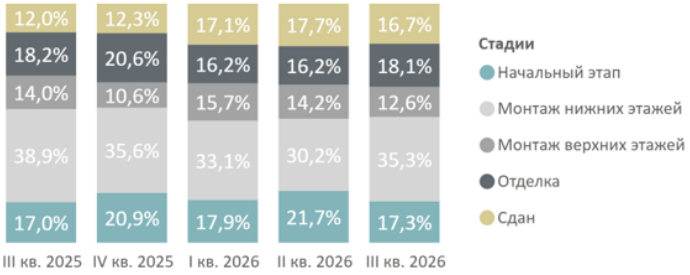
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ БИЗНЕС-КЛАССА ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ
(КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА КВ. М, РУБ., ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ, %)



Источник: Метриум

В структуре предложения по стадиям строительной готовности за квартал зафиксирован плановый переход объёмов между этапами. Доля лотов на начальном этапе сократилась до 17,3% (-4,4 п.п. кв/кв), а на этапе монтажа нижних этажей, напротив, выросла до 35,3% (+5,1 п.п. кв/кв). Одновременно с этим часть объектов переместилась с этапа монтажа верхних этажей (12,6%, -1,6 п.п. кв/кв) и на стадию отделки фасадов и внутренних помещений (18,1%, +1,9 п.п. кв/кв). Доля готового предложения в сданных корпусах незначительно скорректировалась вниз на 1 п.п. за квартал, составив 16,7%.

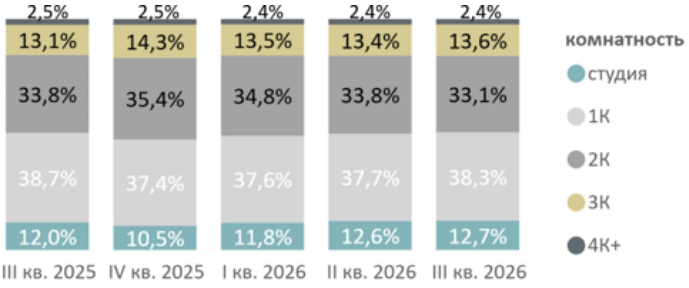
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ БИЗНЕС-КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В структуре предложения по типологии за квартал не зафиксировано существенных изменений. Доли студий, трехкомнатных и многокомнатных лотов остались практически на прежнем уровне. Незначительная корректировка коснулась лишь однокомнатных квартир (38,3%, +0,6 п.п. кв/кв) и двухкомнатных (33,1%, -0,7 п.п. кв/кв).

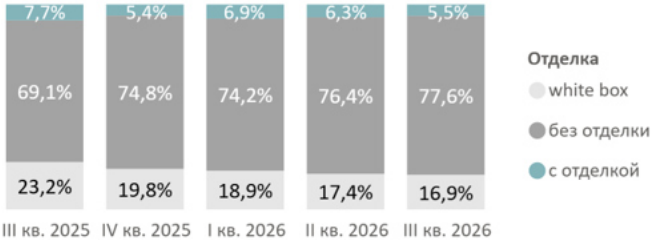
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В структуре предложения по типам отделки зафиксирован рост доли лотов без отделки до 77,6% (+1,2 п.п. кв/кв). Одновременно с этим отмечается сокращение экспозиции с чистовой отделкой (до 5,5%, -0,8 п.п. кв/кв) и white box (до 16,9%, -0,5 п.п. кв/кв).

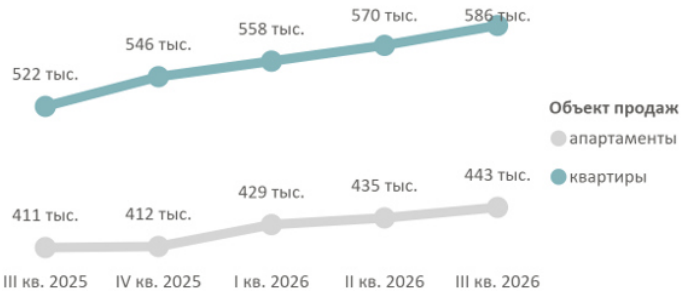
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (РУБ./КВ. М.)

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2026 года составила 570 470 руб. (+3% кв/кв, +12% г/г). Средневзвешенная цена квартир – 586 120 руб. за кв. м (+3% кв/кв, +12% г/г), апартаментов – 442 940 руб. за кв. м (+2% кв/кв, +8% г/г).



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%	6%	0,0		
30-50	1%	22%	14%	1%	
50-70		4%	14%	8%	2%
70-90		0,1%	4%	7%	6%
90+			0,2%	1%	8%

Источник: Метриум

Доля предложения в диапазоне стоимости до 25 млн руб. сократилась на 2 п.п. за квартал и составила 35%.

Рейтинг самых доступных апартаментов в III квартале 2026 года:

– «Найс Лофт» (ЮВАО, Нижегородский): апартамент площадью 23,4 кв. м. за 8,8 млн руб.;

– Monodom Lake (САО, Головинский): апартамент площадью 29,2 кв. м. за 10,4 млн руб.;

– «Мираполис» (СВАО, Ярославский): апартамент площадью 19,9 кв. м. за 10,4 млн руб.

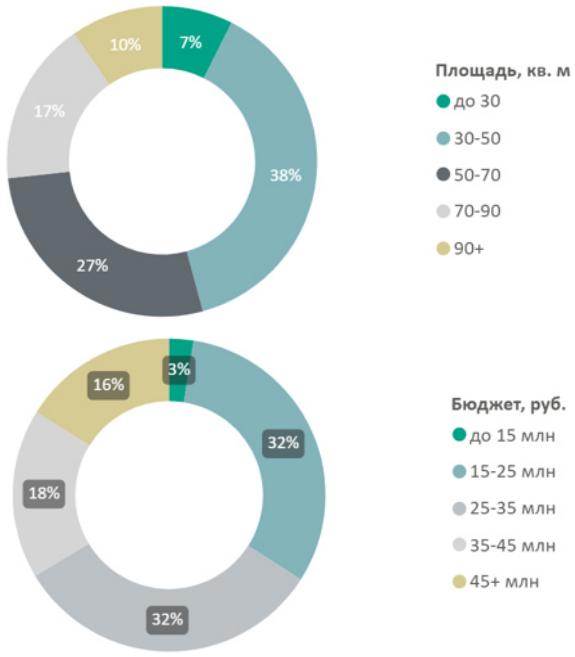
Рейтинг самых доступных квартир в III квартале 2026 года:

– «Стеллер Сити» (ЗАО, Можайский): квартира площадью 29,1 кв. м. за 10,0 млн руб.;

– «ВОЙС» (ЮВАО, Текстильщики): квартира площадью 23,5 кв. м. за 13,4 млн руб.;

– «МАЛЕВИЧ» (СВАО, Отрадное): квартира площадью 33,1 кв. м. за 13,4 млн руб.

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



Источник: Метриум

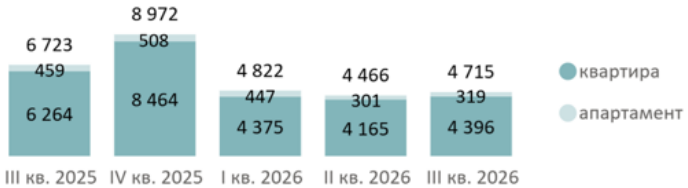
СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ БИЗНЕС-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	14	29,6	70,4	314	648	1 185	8,8	19,2	39,7
1К	23,5	43,8	117,9	245	581	1 262	11,5	25,4	92,4
2К	37,6	66,7	145,8	261	553	1 112	15,9	36,9	112,1
3К	60,3	91,9	214,3	273	544	1 309	19,9	50,0	280,5
4К+	87,3	134,6	446,1	248	649	1 591	24,0	87,4	357,3
Итого	**14,0**	**58,2**	**446,1**	**245,1**	**570,5**	**1591,0**	**8,8**	**33,2**	**357,3**

Источник: Метриум

В III квартале 2026 года на рынке новостроек бизнес-класса было зарегистрировано порядка 4,7 тыс. сделок по ДДУ (+6% кв/кв, -30% г/г). Максимальное число сделок было зарегистрировано в сентябре (1,8 тыс. ДДУ), а минимальное – в августе (1,3 тыс. ДДУ).

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

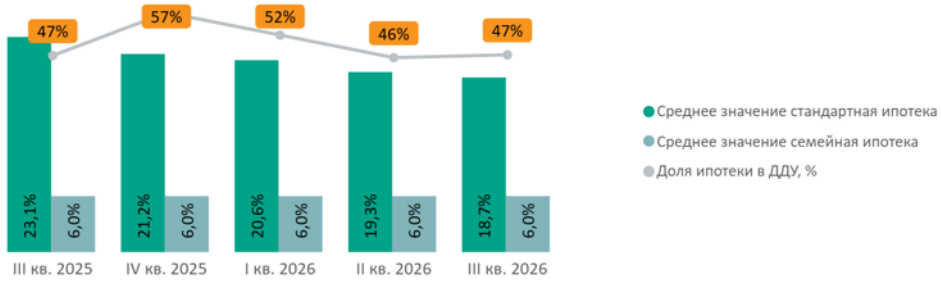


Источник: Метриум

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

Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в III квартале составила 47% (+1 п.п. кв/кв), а средняя ставка по рыночной ипотеке сократилась на 0,6 п.п. до 18,7%.

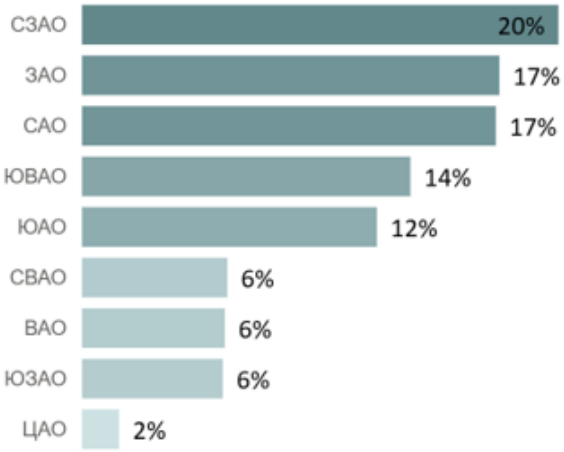
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ*



Источник: Метриум, Дом.рф.

В III квартале максимальное число сделок было зарегистрировано в СЗАО, здесь по количеству сделок лидируют «Остров» (174 ДДУ), «Мневники от Гранель» (159 ДДУ) и «Сити Бэй» (113 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

ПОВЫШЕННАЯ АКТИВНОСТЬ ДЕВЕЛОПЕРОВ

В III квартале 2026 года в премиальном сегменте зафиксирован запуск шести новых проектов. Таким образом, Премиум-класс демонстрирует наиболее высокую девелоперскую активность по выводу новых проектов среди всех сегментов жилой недвижимости Москвы.

РОСТ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

За III квартал объем предложения вырос на 18% и составил 9,1 тыс. лотов (+43% г/г).

СТАГНАЦИЯ СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЦЕНЫ

В III квартале 2026 года средневзвешенная цена квадратного метра составила 914 970 рублей. Этот показатель остался на уровне предыдущего квартала, но в годовом выражении цена выросла на 13% по сравнению с сентябрем 2025 года. Помимо общей тенденции снижения темпов роста цен на рынке недвижимости, в данном сегменте цена сохранилась неизменной по сравнению с предыдущим кварталом и за счет структурных изменений.

РОСТ ОБЪЕМА СДЕЛОК

В III квартале по ДДУ было зарегистрировано 1,4 тыс. сделок, что на 26% превышает показатели предыдущего квартала и соответствует уровню сентября прошлого года. При этом на сегменте сформировался относительный переизбыток предложения, так как объем продаж в годовом сопоставлении остался прежним, а предложение за год выросло на 43%.

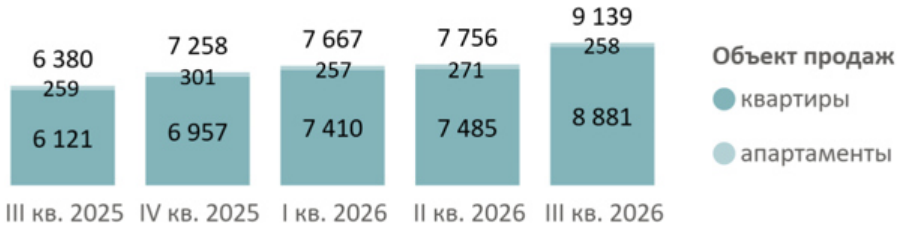


Источник: MR

ПРЕМИУМ-КЛАСС

В III квартале 2026 года на рынке новостроек премиум-класса экспонировалось 9,1 тыс. лотов (+18% кв/кв, +43% г/г) в 80 проектах, где 8,9 тыс. – квартиры (+19% кв/кв, +45% г/г) и 0,3 тыс. – апартаменты (-5% кв/кв, без изменений за год).

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



Источник: Метриум

В III квартале 2026 года стартовало шесть новых проектов премиум-класса, а в реализуемых проектах – 1 новый корпус.

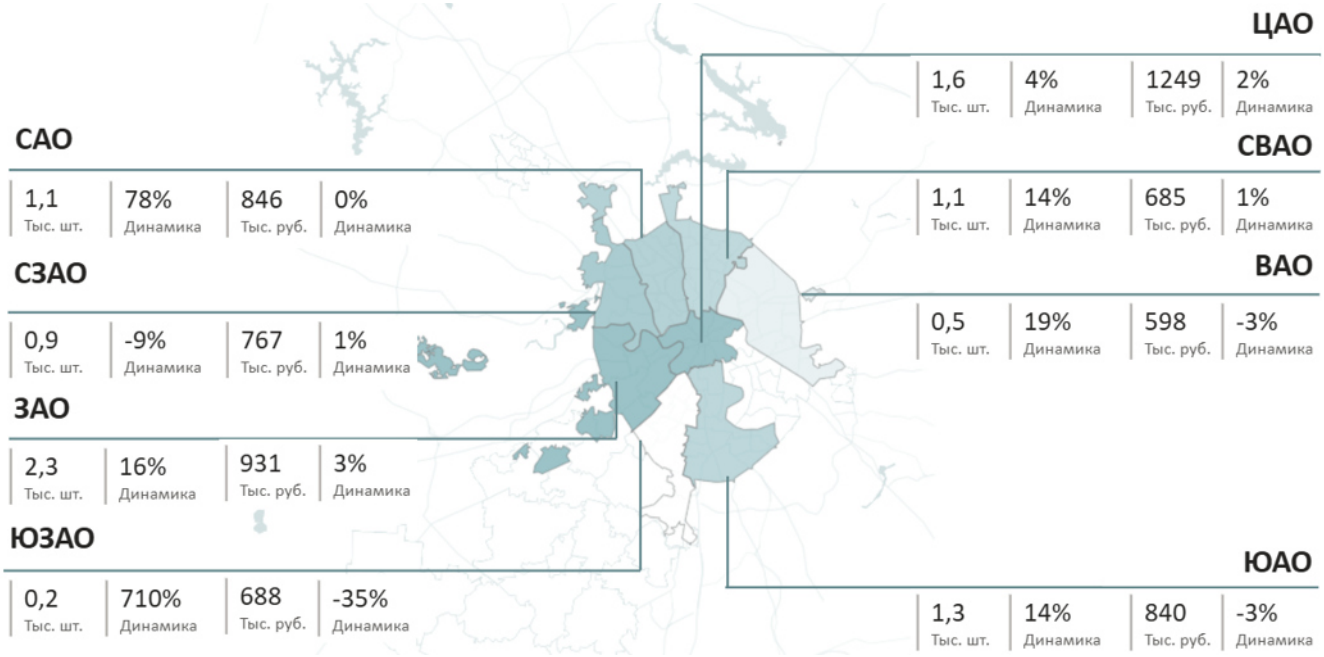
НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА

№	Название	Девелопер
1	Вавилова 64	Сити21
2	ОМ Ботанический	ОМ Девелопмент
3	Ридж	Страна Девелопмент
4	Сезар Силика	Sezar Group
5	26 Парквью	MR
6	Стоун Блик	Stone

Источник: Метриум

Лидерами по объему предложения на рынке остаются ЗАО (2,3 тыс. объектов) и ЦАО (1,6 тыс. объектов). За прошедший квартал выбор жилья увеличился почти во всех локациях. Исключением стал СЗАО, где объем предложения за квартал сократился на 9% на фоне стабильного уменьшения предложения. Цены в большинстве округов продемонстрировали минимальные колебания – в пределах 3%. Резкое снижение средневзвешенной цены в ЮЗАО (на 35%) носит чисто структурный характер: оно связано с выходом на рынок двух новых проектов по стартовым, более низким ценам.

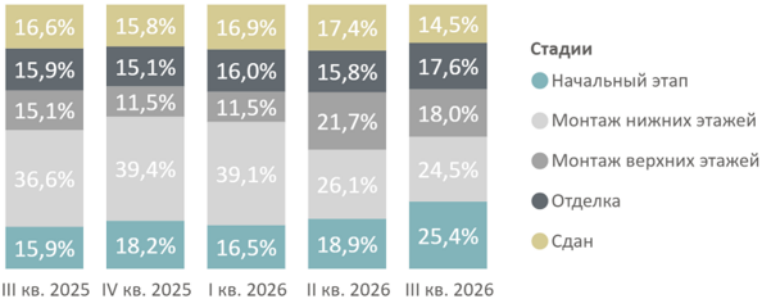
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА Г. МОСКВЫ ПО ОКРУГАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА, РУБ., ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ, %)



Источник: Метриум

За счет нового объема предложения сильнее всего увеличилась доля лотов на начальном этапе строительства, которая достигла 25,4% (+6,5 п.п. кв/кв). Также немного вырос показатель на стадии отделки, составив 17,6% (+1,8 п.п. кв/кв). В то же время удельный вес остальных этапов строительной готовности сократился: доля корпусов на стадии монтажа нижних этажей снизилась до 24,5% (-1,6 п.п. кв/кв), на этапе монтажа верхних этажей – до 18% (-3,7 п.п. кв/кв), а готовых сданных корпусов – до 14,5% (-2,9 п.п. кв/кв).

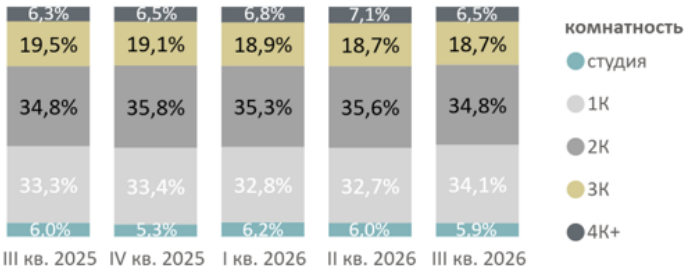
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В структуре предложения по типологии за квартал наметилось движение в сторону более компактных форматов. Главный прирост продемонстрировали однокомнатные квартиры, доля которых увеличилась до 34,1% (+1,4 п.п. кв/кв). При этом удельный вес двухкомнатных вариантов снизился до 34,8% (-0,8 п.п. кв/кв), а многокомнатного жилья – до 6,5% (-0,6 п.п. кв/кв). В то же время доли студий и трехкомнатных квартир сохранили стабильность и практически не изменились по сравнению с прошлым кварталом.

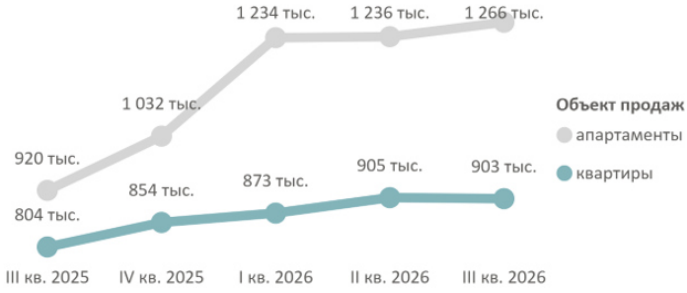
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2026 года составила 914 970 руб. (без изменений за квартал, +13% г/г). Средневзвешенная цена квартир – 903 150 руб. за кв. м (без изменений за квартал, +12% г/г), апартаментов – 1,3 млн руб. за кв. м (+2% кв/кв, +38% г/г).

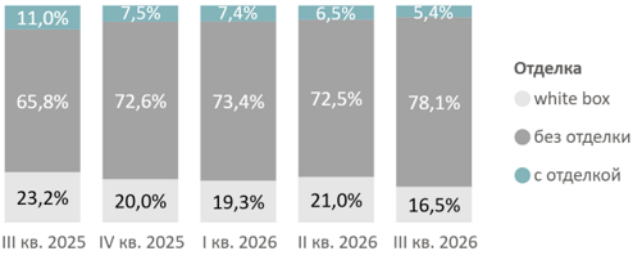
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (РУБ./КВ. М)



Источник: Метриум

В III квартале на рынке укрепился тренд на увеличение объема лотов без отделки. Поскольку во всех стартовавших проектах отделка полностью отсутствовала, доля предложения без отделки за квартал выросла на 5,6 п.п. и достигла 78,1%. В результате доли альтернативных вариантов отделки снизились. В свою очередь, для формата white box показатель сократился до 16,5% (-4,5 п.п. кв/кв), а для чистовой отделки – до 5,4% (-1,1 п.п. кв/кв).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В НОВОСТРОЙКАХ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных апартаментов премиум-класса в III квартале 2026 года:

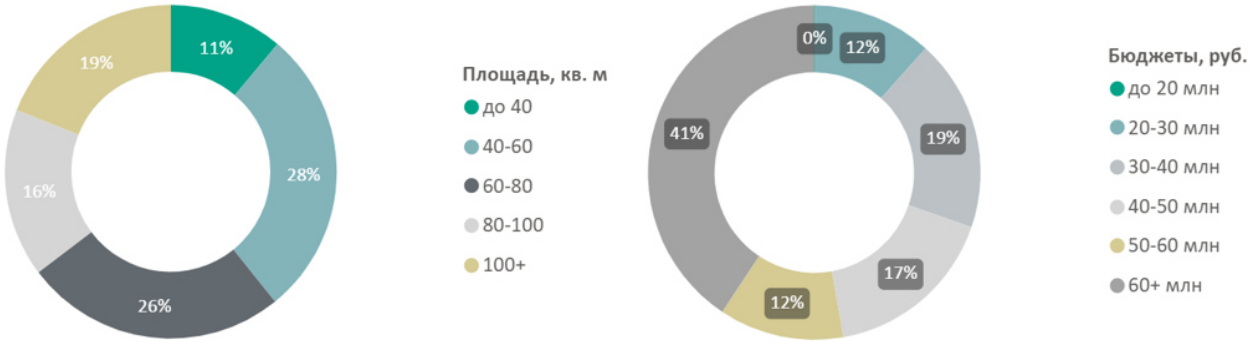
– «Деко Резиденс» (Даниловский, ЮАО): апартамент площадью 24 кв. м за 21,2 млн руб.;
– «Чкалов» (Басманный, ЦАО): апартамент площадью 31,2 кв. м за 31,2 млн руб.;
– Wellton Spa Residence (Хорошёво-Мневники, СЗАО): апартамент площадью 38,7 кв. м за 36,8 млн руб.

Рейтинг самых доступных квартир премиум-класса в III квартале 2026 года:

– «Ридж» (Марьина Роща, СВАО): квартира площадью 28,6 кв. м за 18,2 млн руб.;
– «ОМ Ботанический» (Свиблово, СВАО): квартира площадью 28,0 кв. м за 19,3 млн руб.;
– «Преображенская площадь» (Преображенское, ВАО): квартира площадью 27,3 кв. м за 19,5 млн руб.

Старты новых проектов по ценам ниже средних по рынку привели к перераспределению предложения по ценовым диапазонам. Так, доля квартир стоимостью до 30 млн рублей за квартал выросла на 3 п.п, составив 12%.

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



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	0,1%	6%	3%	1%	0,4%	0,01%
40-60		6%	11%	6%	3%	3%
60-80			5%	8%	5%	8%
80-100			0,1%	2%	3%	12%
100+				0,3%	0,5%	18%

Источник: Метриум

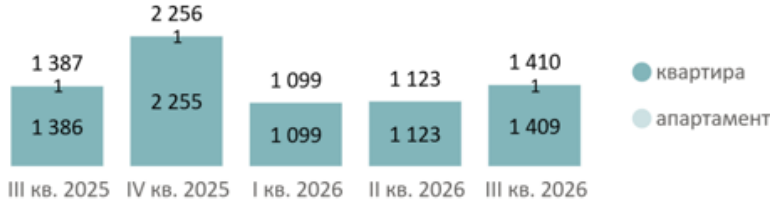
СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРЕМИУМ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

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	33,4	54,9	553,0	983,6	1602,9	18,2	32,8	61,3
1К	31,2	48,7	210,8	464,8	862,9	2279,0	20,2	42,0	480,4
2К	44	75,9	254,1	422,1	846,9	2712,1	28,7	64,2	415,3
3К	69,1	107,4	292,7	422,0	926,9	3864,3	31,6	99,6	550,3
4К+	82,3	168,7	693,7	425,9	1126,7	3696,3	49,2	190,1	1734,3
Итого	**21,2**	**75,9**	**693,7**	**422,0**	**915,0**	**3864,3**	**18,2**	**69,5**	**1734,3**

Источник: Метриум

В III квартале 2026 года на рынке новостроек премиум-класса было зарегистрировано 1,4 тыс. ДДУ (+26% кв/кв, +2% г/г). Максимальное число сделок было зарегистрировано в июле (498 ДДУ), минимальное – в августе (416 ДДУ).

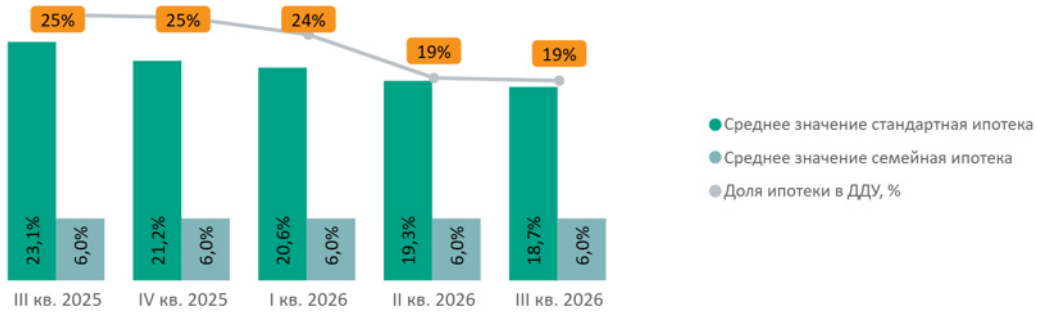
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ, ШТ.*



Источник: Метриум

Доля сделок с привлечением ипотечного кредита за квартал не изменилась, сохранившись на отметке в 19%. В то же время средняя стоимость рыночной ипотеки скорректировалась вниз на 0,6 п.п. – до 18,7%.

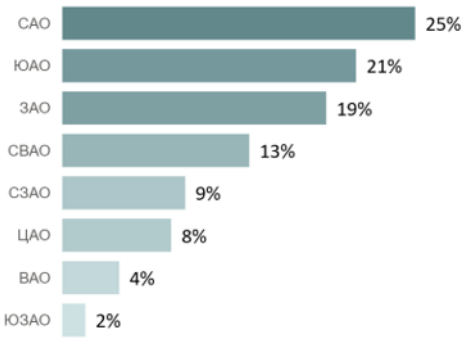
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ*



Источник: Метриум

В III квартале максимальное число сделок было зарегистрировано в САО (25%, +9 п.п кв/кв) где по ДДУ в III квартале лидером является новый жилой комплекс «С5», где оформлено 197 ДДУ.

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



Источник: Метриум

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

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА

РОСТ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В III квартале 2026 года на рынке высокобюджетных новостроек экспонировалось 2,5 тыс. лотов. Объем предложения увеличился на 7% за квартал и на 28% по сравнению с сентябрем прошлого года. Объем предложения в делюкс-классе за квартал вырос на 3%, а в классе Элит – на 9% за счет роста лотов в экспозиции в уже реализующихся проектах.

СТАБИЛИЗАЦИЯ СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЦЕНЫ

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2026 года составила 2,58 млн руб. (без изменений за квартал, +8% г/г). Средневзвешенная цена класса Элит – 2,09 млн руб. за кв. м (без изменений за квартал, -9% г/г), класса Делюкс – 3,41 млн руб. за кв. м (+2% кв/кв, +9% г/г).

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 повышает затраты на владение такими объектами и может привести к сокращению круга покупателей.

СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМА СДЕЛОК

Несмотря на рост предложения, в III квартале 2026 года на рынке высокобюджетных новостроек было зарегистрировано 131 ДДУ. Это на 7% меньше, чем в прошлом квартале, и на 31% ниже показателей аналогичного периода прошлого года. Общая площадь проданного жилья по ДДУ составила 13 573 кв. м, сократившись на 10% кв/кв и на 39% г/г.

ПЕРЕХОД НА ДКП ЛИДЕРОВ ПРОДАЖ

Помимо рыночных факторов, на показатели спроса по ДДУ влияют и технические причины. В ближайшей перспективе продажи по показателю ДДУ могут снизиться из-за планового ввода в эксплуатацию масштабных проектов-лидеров продаж. После завершения строительства остатки лотов в них будут продаваться по договорам купли-продажи (ДКП), что исключит эти объемы из статистики ДДУ.

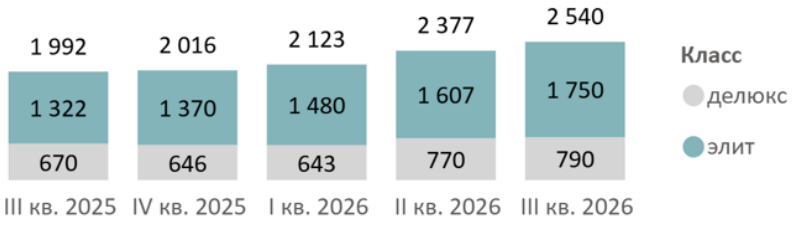


Источник: MR

ВЫСОКОБЮДЖЕТНЫЙ СЕГМЕНТ

В III квартале 2026 года на рынке новостроек высокобюджетного сегмента экспонировалось 2,5 тыс. лотов (+7% кв/кв, +28% г/г) в 68 проектах, где 2,28 тыс. – квартиры (+9% кв/кв, +30% г/г) и 0,27 тыс. – апартаменты (-9% кв/кв, +10% г/г). Объем предложения в делюкс-классе за квартал вырос на 3%, а в элитном классе – на 9% за счет роста количества лотов в уже реализующихся проектах.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В III квартале 2026 года высокобюджетный сегмент пополнился двумя новыми проектами классов делюкс и элит.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА

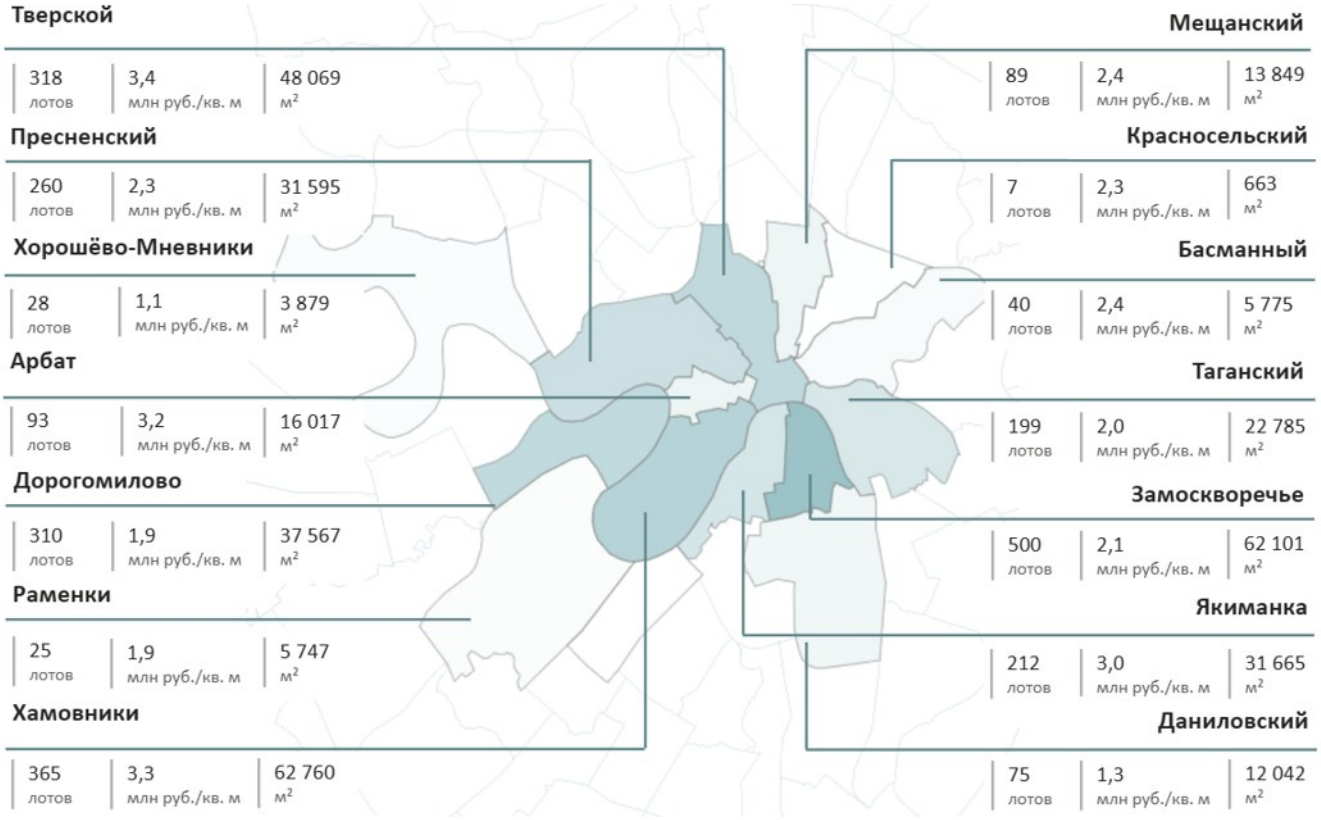
№	Название	Девелопер
1	Казачий	MR
2	Империал	Центр-Инвест

Источник: Метриум

Лидерами по объёму предложения в высокобюджетном сегменте (в кв. м) стали Хамовники (365 лотов общей площадью 62,8 тыс. кв. м) и Замоскворечье (500 лотов, 62,1 тыс. кв. м).

При этом самая высокая средневзвешенная цена предложения отмечена в Тверском районе (3,4 млн руб.).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА РАЙОНАМ Г. МОСКВЫ, (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ И СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА, РУБ., ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ, %)

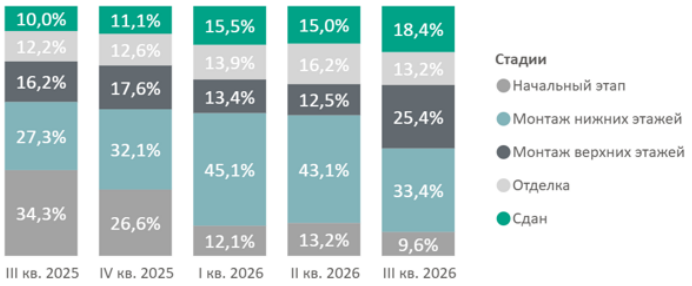


Источник: Метриум

За счет перехода ряда корпусов со стадии монтажа нижних этажей на этап возведения верхних уровней доля таких объектов в экспозиции элитного класса выросла до 25,4% (+12,9 п.п. кв/кв). В остальном структура предложения в элитном классе демонстрирует стабильность.

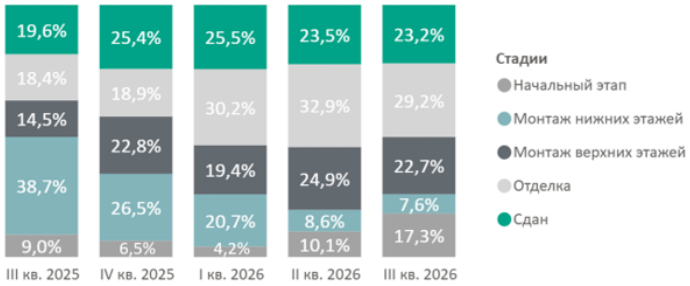
В то же время в классе делюкс объем экспозиции на начальном этапе строительства увеличился до 17,3% (+7,2 п.п. кв/кв). Пополнение предложения на ранней стадии обеспечил выход на рынок нового клубного дома «Казачий» в Замоскворечье.

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



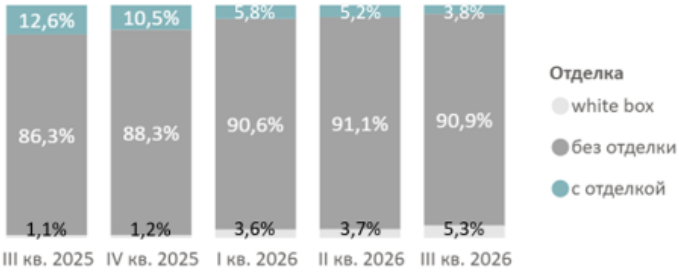
Источник: Метриум

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



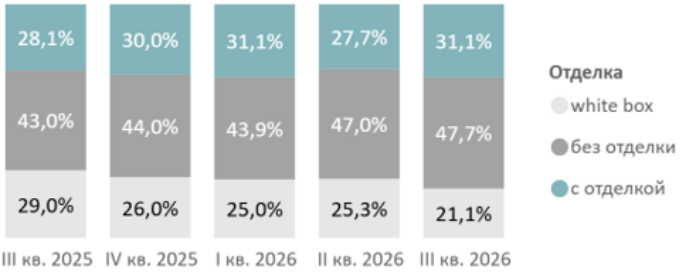
Источник: Метриум

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)

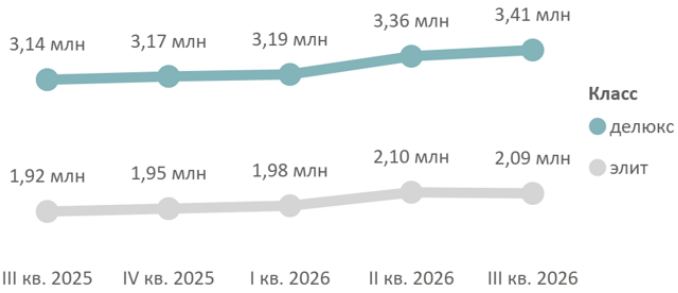


Источник: Метриум

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

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2026 года составила 2,58 млн руб. (без изменений за квартал, +8% г/г). Средневзвешенная цена элитного класса – 2,09 млн руб. за кв. м (без изменений за квартал, -9% г/г), делюкс-класса – 3,41 млн руб. за кв. м (+2% кв/кв, +9% г/г).

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



Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных лотов высокобюджетного сегмента в III квартале 2026 года:

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

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

– «Монблан»: квартира площадью 48,9 кв. м. за 53,5 млн руб.

Рейтинг самых дорогостоящих лотов высокобюджетного сегмента в III квартале 2026 года:

– «Лё Дом»: пентхаус площадью 917,5 кв. м. за 9,4 млрд руб.;

– «Обыденский №1»: пентхаус площадью 781,3 кв. м. за 7,1 млрд руб.;

– «Лаврушинский»: пентхаус площадью 664,1 кв. м. за 3,9 млрд руб.

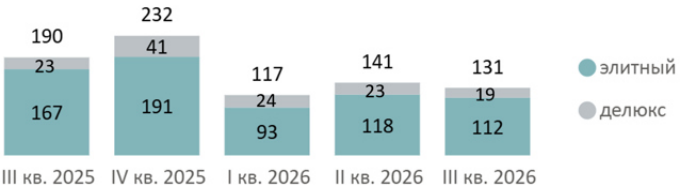
СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ (КОЛ-ВО ШТ.)

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

Источник: Метриум

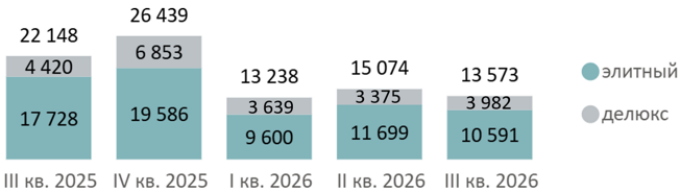
В III квартале 2026 года на рынке новостроек высокобюджетного сегмента было зарегистрировано 131 ДДУ (-7% кв/кв, -31% г/г) общей площадью 13 573 кв. м (-10% кв/кв, -39% г/г). Максимальное число сделок было заключено в июле (56 ДДУ), минимальное – в августе (28 ДДУ).

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ (КОЛ-ВО ШТ)*



Источник: Метриум

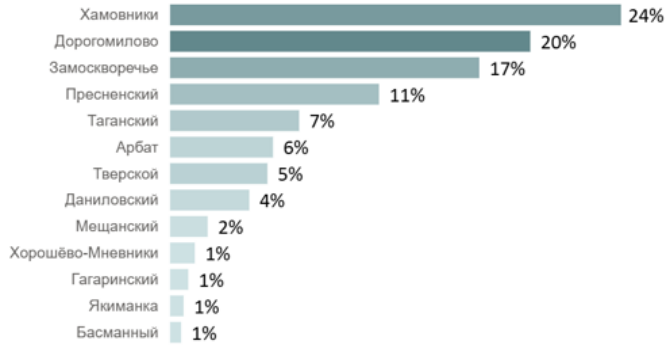
ПЛОЩАДЬ ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ (КВ. М)



Источник: Метриум

В III квартале 2026 года максимальный объем сделок был отмечен в районе Хамовники (24%). Здесь по площади заключенных ДДУ лидирует проект «Коллекция Лужники» (2,5 тыс. кв. м).

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



Источник: Метриум

**С учетом открытого предложения

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

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

СТАБИЛЬНЫЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Объем предложения остался стабильным на фоне активного вымывания лотов и одновременного выхода 21 нового корпуса в уже реализуемых проектах. При этом в III квартале 2026 года на рынок не вышло ни одного нового проекта.

ВЫМЫВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ С ЧИСТОВОЙ ОТДЕЛКОЙ

В структуре предложения по типу отделки сохраняется тенденция к росту доли лотов без отделки (65,5%, +4,4 п.п. кв/кв). При этом доли лотов с чистовой отделкой (22,1%, -2,9 п.п. кв/кв) и с отделкой white box (12,4%, -1,5 п.п. кв/кв) сократились на фоне стабильного вымывания предложения данных форматов.

УМЕРЕННЫЙ РОСТ СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЦЕНЫ

По итогам III квартала 2026 года средневзвешенная цена квадратного метра на рынке квартир и апартаментов составила 337 880 рублей, увеличившись на 2% за квартал и на 16% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

РОСТ ОБЪЕМА СДЕЛОК И ДОЛИ ИПОТЕКИ

По итогам III квартала спрос на рынке Новой Москвы вырос на 27% до 3,5 тыс. ДДУ. Рост показателя был обеспечен эффектом низкой базы предыдущего квартала и сезонностью. Также рост спроса в определенной степени был связан и с ожидаемыми изменениями условий семейной ипотеки, вступившими в силу 1 октября, что подтверждается ростом доли сделок с ипотекой (77%, +4 п.п. за квартал).

ВЫМЫВАНИЕ СТУДИЙ И ОДНОКОМНАТНЫХ ФОРМАТОВ, РОСТ СРЕДНЕЙ ПЛОЩАДИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Востребованность преимущественно бюджетных форматов скорректировала структуру экспозиции: совокупная доля студий и однокомнатных квартир сократилась на 5 п.п., из-за чего средняя площадь лота в экспозиции выросла на 6% (до 57,4 кв. м).

ИЗМЕНЕНИЯ СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКИ С 1 ОКТЯБРЯ

С 1 октября 2026 года вступили в силу новые условия программы семейной ипотеки, предполагающие дифференциацию условий в зависимости от количества детей в семье и сокращение сроков субсидирования. В сегменте комфорт-класса данные регуляторные изменения выступят существенным фактором ограничения платежеспособного спроса в краткосрочной перспективе.



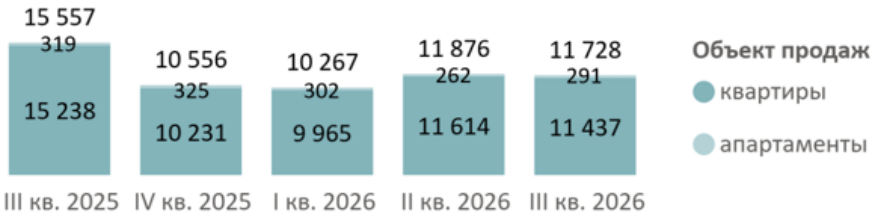
Источник: А101

НОВАЯ МОСКВА

В III квартале 2026 года на первичном рынке Новой Москвы экспонировалось 11,7 тыс. лотов (-1% кв/кв, -25% г/г) в 47 проектах. В структуре предложения 11,4 тыс. объектов пришлось на квартиры (-2% кв/кв, -25% г/г), а 0,3 тыс. – на апартаменты (+11% кв/кв, -9% г/г).

В отчетном периоде на рынок Новой Москвы не вышло ни одного нового проекта. Тем не менее объем предложения продемонстрировал стабильность и сократился всего на 1% относительно II квартала благодаря выходу 21 нового корпуса в уже строящихся проектах.

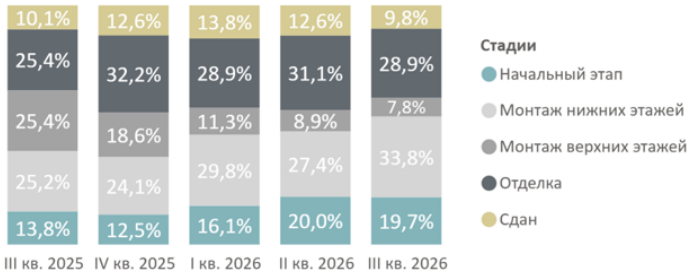
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ (КОЛ-ВО ШТ.)



Источник: Метриум

В структуре предложения по стадиям строительной готовности не произошло значительных изменений. За счет выхода новых корпусов доля лотов на начальном этапе практически не изменилась (19,7%, -0,3 п.п. кв/кв), при этом часть предложения перешла на стадию монтажа нижних этажей (33,8%, +6,4 п.п. кв/кв). Объемы площадей в сданных корпусах (9,8%, -2,8 п.п. кв/кв) и на стадии отделочных работ (28,9%, -2,2 п.п. кв/кв) сократились.

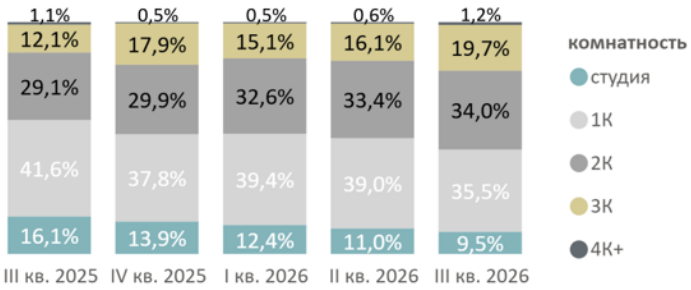
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ НОВОЙ МОСКВЫ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В распределении предложения по типологии выражена тенденция к сокращению объема наиболее доступных форматов, попадающих под лимиты семейной ипотеки. Доли студий (9,5%, -1,5 п.п. кв/кв) и однокомнатных квартир (35,5%, -3,5 п.п. кв/кв) снизились. Одновременно выросла доля двухкомнатных (34,0%, +0,6 п.п. кв/кв) и трехкомнатных лотов (19,7%, +3,6 п.п. кв/кв).

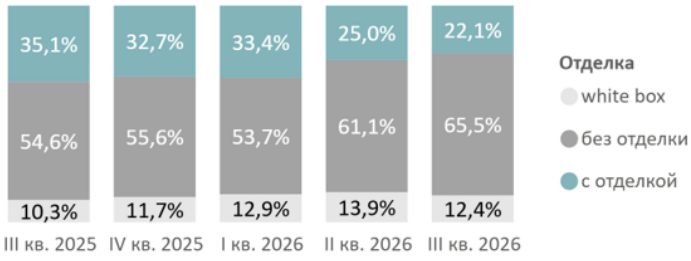
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ НОВОЙ МОСКВЫ ПО КОМНАТНОСТИ



Источник: Метриум

В структуре предложения по типу отделки сохраняется тенденция к росту доли лотов без отделки (65,5%, +4,4 п.п. кв/кв). При этом доли лотов с чистовой отделкой (22,1%, -2,9 п.п. кв/кв) и с отделкой white box (12,4%, -1,5 п.п. кв/кв) сократились на фоне стабильного вымывания предложения данных форматов.

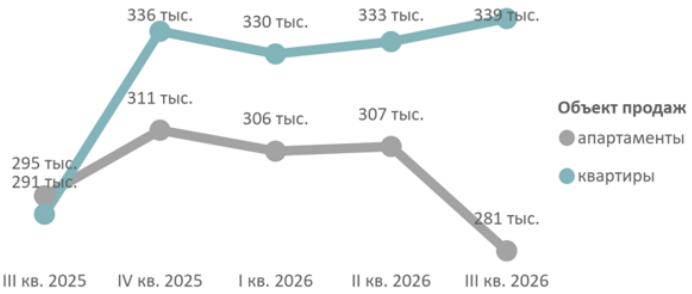
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2026 года составила 337 880 руб. (+2% кв/кв +16% г/г). Средневзвешенная цена квартир – 339 130 руб. за кв. м (+2% кв/кв, +17% г/г), апартаментов – 281 460 руб. за кв. м (-8% кв/кв, -5% г/г).

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%	1%	5%	0,4%
30-50		1%	14%	21%
50-70		1%	3%	31%
70-90		0,3%	1%	15%
90+				6%

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	28,1	43	227	457	763	5,0	12,8	21,4
1К	25,4	42,0	72,9	167	368	688	6,9	15,5	25,6
2К	39,3	62,3	148,8	129	323	537	8,5	20,2	66,7
3К	57	86,5	167,8	129	315	579	10,7	27,2	66,9
4К+	75,9	124,7	319,6	176	293	518	19,0	36,6	135,0
Итого	**14,1**	**57,4**	**319,6**	**129**	**338**	**763**	**5,0**	**19,4**	**135,0**

Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных лотов Новой Москвы в III квартале 2026 года:

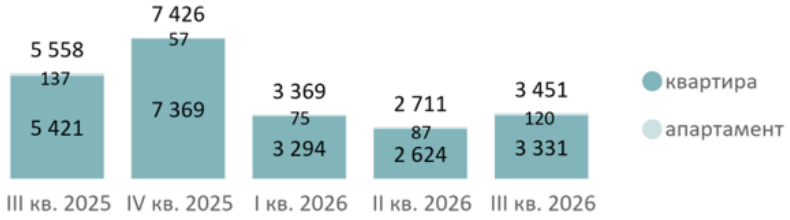
– «Крекшино Парк»: квартира площадью 18,2 кв. м. за 5,0 млн руб.;

– «Борисоглебское»: квартира площадью 35 кв. м. за 6,9 млн руб.;

– «Внуково парк 3»: квартира площадью 24,3 кв. м. за 7,0 млн руб.

В III квартале 2026 года на рынке новостроек Новой Москвы было зарегистрировано 3,5 тыс. ДДУ (+27% кв/кв, -38% г/г).

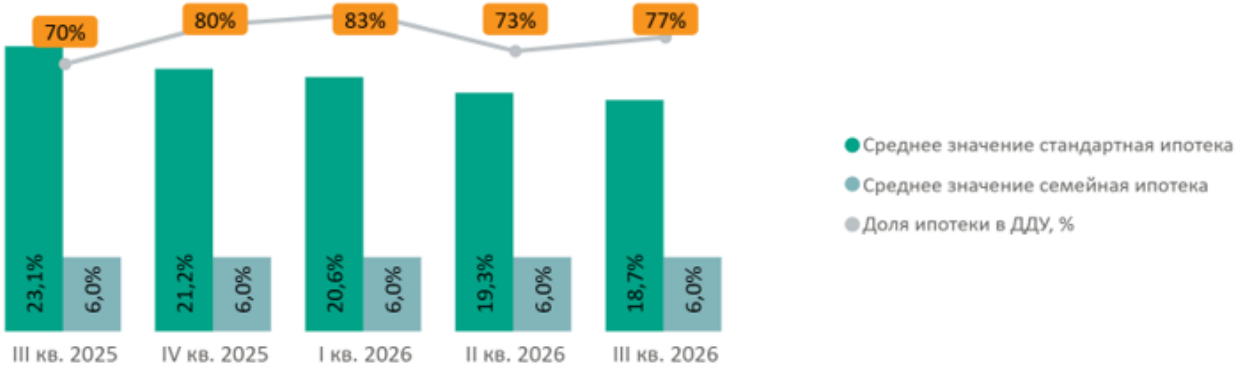
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ, ШТ.*



Источник: Метриум

Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в III квартале составила 77% (+4 п.п. кв/кв, +7 п.п. г/г). Средняя ставка по рыночной ипотеке за квартал сократилась на 0,6 п.п. до 18,7%.

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

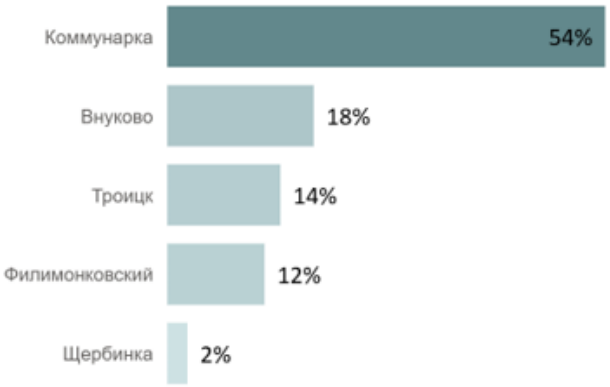


Источник: Метриум

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

Среди районов максимальное число сделок было зарегистрировано в Коммунарке (54%, -1 п.п. кв/кв). В данном районе по продажам лидируют «Саларьево парк» (320 ДДУ), «Первый Ясеневский» (230 ДДУ) и «Новые смыслы» (195 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

ВЫМЫВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

На фоне роста объема сделок, предложение сократилось на 8% до 40,9 тыс. лотов, что на 14% меньше, чем годом ранее.

УМЕРЕННЫЙ РОСТ СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ЦЕНЫ

По итогам III квартала 2026 года средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов составила 233 470 рублей. Это на 3% больше по сравнению с предыдущим кварталом и на 14% выше показателя за аналогичный период прошлого года.

РОСТ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РЕАЛИЗУЮЩЕГОСЯ ПО ДКП

За квартал доля предложения в сданных корпусах, где жилье реализуется по договорам купли-продажи (ДКП), выросла на 1,4 п.п. до 22,1%. За год рост составил 3,2 п.п. Данная тенденция частично влияет на статистику сделок по договорам долевого участия (ДДУ).

СОКРАЩЕНИЕ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОДНОКОМНАТНЫХ ФОРМАТОВ

За III квартал доля однокомнатных форматов в общем объеме предложения сократилась на 3,2 п.п. (с 45,9% до 42,7%). Это произошло на фоне их активного вымывания: за три месяца объем предложения данного типа квартир снизился на 14% - с 20,3 тыс. до 17,4 тыс. лотов.

ЛОКАЛЬНЫЙ РОСТ СПРОСА

В III квартале на рынке первичной жилой недвижимости Московской области зафиксирован рост сделок по ДДУ. Количество заключенных договоров долевого участия (ДДУ) выросло на 34% относительно предыдущего квартала и составило 12,8 тыс. сделок.

Факторами роста спроса стали ожидания ужесточения условий программы семейной ипотеки с 1 октября, а также фактор сезонности, связанный с традиционным для начала осени восстановлением деловой активности.

ИЗМЕНЕНИЯ СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКИ С 1 ОКТЯБРЯ

С 1 октября 2026 года вступили в силу новые условия программы семейной ипотеки, предполагающие дифференциацию условий в зависимости от количества детей в семье и сокращение сроков субсидирования. В сегменте комфорт-класса данные регуляторные изменения выступят существенным фактором ограничения платежеспособного спроса в краткосрочной перспективе.

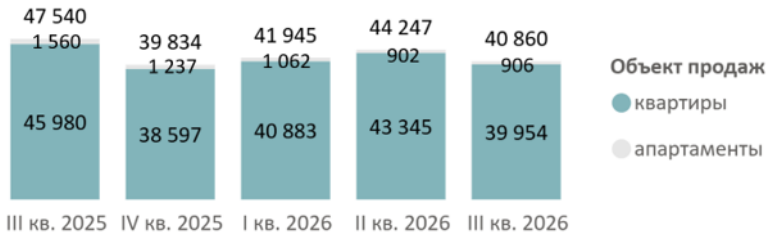


Источник: MR

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

В III квартале 2026 года на рынке новостроек Московской области экспонировалось 40,9 тыс. лотов (-8% кв/кв, -14% г/г) в 225 проектах, где 40,0 тыс. лотов – квартиры (-8% кв/кв, -13% г/г) и 0,9 тыс. лотов – апартаменты (+0,4% кв/кв, -42% г/г).

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



Источник: Метриум

В III квартале 2026 года на рынке новостроек Московской области стартовало шесть новых проектов, а в уже реализующихся проектах было выведено на рынок 22 новых корпуса.

Среди округов максимальный рост средней цены зафиксирован в Котельниках (+8% кв/кв). Это произошло как из-за подорожания жилья, так и на фоне структурных изменений.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

№	Название	Девелопер	Округ
1	Грэй	РКС Девелопмент	Ленинский
2	Дом Союзов	ГК Развитие	Химки
3	Орнамент	G3 Group	Орехово-Зуевский
4	Гардарика Клаб	ГК Развитие	Коломна
5	Парковый-2	СЗ Тройка Плюс	Солнечногорск
6	Юркино	Веларт	Дубна

Источник: Метриум

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

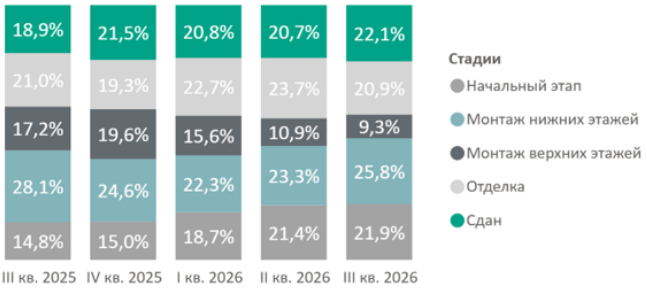
№	Округ	Доля предложения, %	Динамика за III квартал, п.п.	Ср. цена кв. м, тыс. руб.	Динамика за III квартал, %
1	Красногорск	12%	+3	292,0	+1%
2	Мытищи	11%	-2	264,4	+4%
3	Ленинский	10%	-2	229,5	+1%
4	Пушкинский	8%	-	186,8	-
5	Одинцовский	8%	-1	256,4	+4%
6	Люберцы	8%	+1	222,4	-1%
7	Химки	7%	+1	262,4	+2%
8	Балашиха	5%	-	215,7	-1%
9	Домодедово	4%	-1	165,9	-3%
10	Котельники	4%	-	285,1	+8%

Источник: Метриум

В структуре предложения по стадии строительной готовности выросла доля предложения на начальном этапе строительства (21,9%, +0,5 п.п. кв/кв, 8,9 тыс. лотов), на этапе возведения нижних этажей (25,8%, +2,5 п.п. кв/кв, 10,6 тыс. лотов) и в сданных корпусах (22,1%, +1,4 п.п. кв/кв, 9,0 тыс. лотов). Параллельно сократилась доля предложения в корпусах на этапе монтажа верхних этажей (9,3%, -1,6 п.п. кв/кв, 3,8 тыс. лотов) и на этапе отделочных работ (20,9%, -2,8 п.п. кв/кв, 8,5 тыс. лотов).

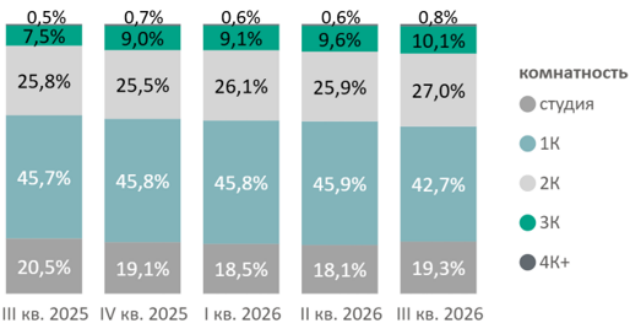
В разрезе типологий за квартал выросла доля студий (19,3%, +1,2 п.п. кв/кв, 7,9 тыс. лотов), двухкомнатных (27,0%, +1,1 п.п. кв/кв, 11,0 тыс. лотов) и трехкомнатных квартир (10,1%, +0,5 п.п. кв/кв, 4,1 тыс. лотов), а доля однокомнатных вариантов сократилась (42,7%, -3,2 п.п. кв/кв, 17,4 тыс. лотов).

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



Источник: Метриум

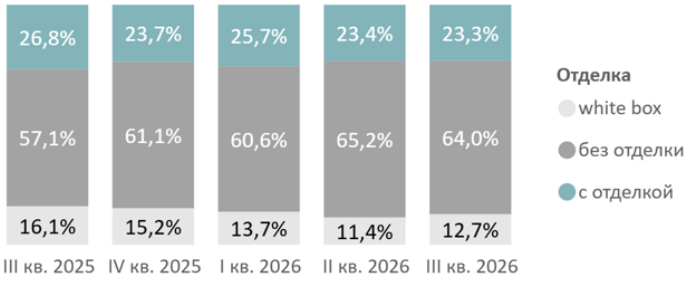
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В структуре предложения по типу отделки не наблюдается значительных изменений. Доля лотов без отделки сократилась до 64% (-1,2 п.п. кв/кв, 26,1 тыс. лотов), а доля лотов с отделкой white box выросла на 1,3 п.п., составив 12,7% (5,2 тыс. лотов). При этом доля предложений с чистовой отделкой за квартал практически не изменилась (9,5 тыс. лотов).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



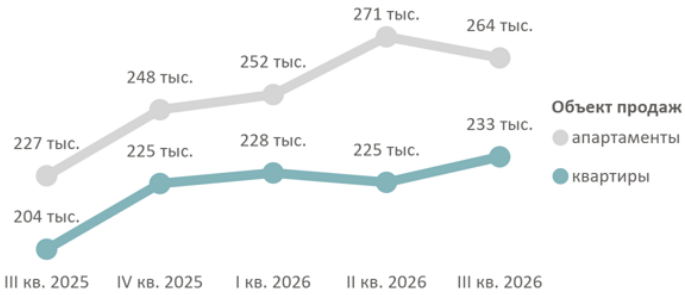
Источник: Метриум

СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ 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	2%	11%	1%	<0,1%	
30-50	1%	32%	14%	2%	0,2%
50-70		5%	12%	6%	2%
70-90		0,2%	4%	4%	3%
90+			0,1%	1%	2%

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2026 года составила 233 470 руб. (+3% кв/кв, +14% г/г). Средневзвешенная цена квартир – 232 960 руб. за кв. м (+4% кв/кв, +14% г/г), апартаментов – 263 940 руб. за кв. м (-2% кв/кв, +16% г/г).

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



Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных лотов Московской области в III квартале 2026 года:

– «Гардарика Клаб» (г. о. Коломна): квартира площадью 19,5 кв. м. за 2,5 млн руб.;

– «Поварово Молодежный 2» (Солнечногорск): квартира площадью 22,2 кв. м. за 3,4 млн руб.;

– «Новый Катуар» (г. о. Дмитровский): квартира площадью 38,2 кв. м. за 3,7 млн руб.;

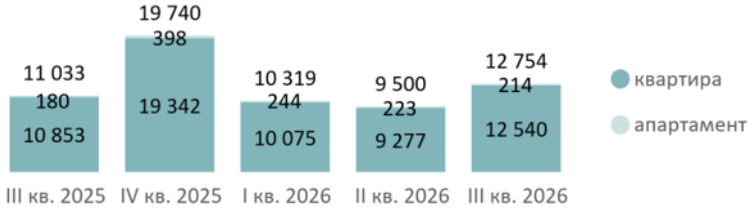
СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	16,5	28,8	73,9	122,1	253,3	602,3	2,5	7,3	24,2
1К	27,9	40,0	112,3	109,8	238,8	619,8	4,0	9,5	33,3
2К	39,8	60,8	137,5	110,0	226,4	633,2	5,9	13,8	44,8
3К	58,9	81,8	234,8	116,7	224,5	581,9	8,4	18,4	75,7
4К+	78,3	119,3	334,6	129,9	221,9	521,2	12,9	26,5	85,6
Итого	**16,5**	**48,3**	**334,6**	**109,8**	**233,5**	**633,2**	**2,5**	**11,3**	**85,6**

Источник: Метриум

В III квартале 2026 года на рынке новостроек Московской области было зарегистрировано 12,8 тыс. ДДУ (+34% кв/кв, +16% г/г).

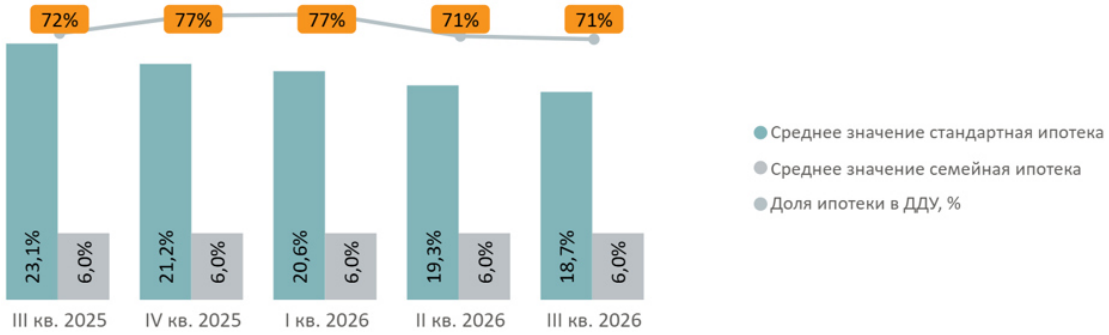
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КВАРТАЛАМ (КОЛ-ВО ШТ.)



Источник: Метриум

Доля сделок по ДДУ с привлечением ипотечного кредита в III квартале составила 71% (без изменений за квартал, +1 п.п. г/г). Средняя ставка по рыночной ипотеке за квартал сократилась на 0,6 п.п. до 18,7%.

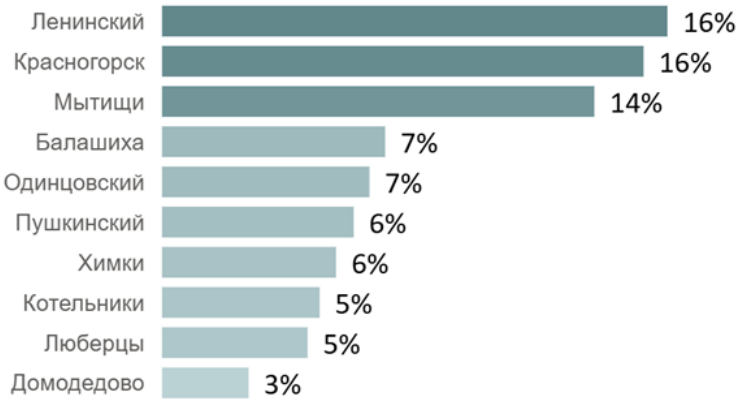
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ



Источник: Метриум

Среди округов по объему зарегистрированных сделок по ДДУ лидируют Красногорск (16%, без изменений за квартал) и Ленинский г. о. (15%, -2 п.п. кв/кв). В Красногорске по продажам лидирует «Ильинские луга» (478 ДДУ), в Ленинском г. о. – «Восточное Бутово» (307 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

III КВАРТАЛ
2026

Metrium
риелтор нового поколения

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