



Москва

Итоги и ключевые тренды 1 квартала 2026
в границах Старой Москвы

Итоги квартала: снижение объема нового строительства

Q1 2025

42 | 6

Новые корпуса / Проекты

565.7 ТЫС КВ.М

Объем нового строительства

2.0 МЛН КВ.М

Объем предложения в строящихся проектах

13 591 СДЕЛОК

Количество сделок

691 291 РУБЛЕЙ

Средняя стоимость кв. м
в строящихся проектах на конец марта

Q1 2026

29 | 7

Новые корпуса / Проекты

▼ 31%

378.8 ТЫС КВ.М

Объем нового строительства

▼ 33%

1.95 МЛН КВ.М

Объем предложения в строящихся проектах

▼ 4%

8 447 СДЕЛОК

Количество сделок

▼ 38%

827 725 РУБЛЕЙ

Средняя стоимость кв. м
в строящихся проектах на конец марта

▲ 20%



По итогам первого квартала 2026 года первичный рынок жилой недвижимости Старой Москвы продолжает переход в новую структурную фазу: снижение объема нового строительства и ограниченное пополнение экспозиции формируют более сдержанное предложение, тогда как спрос, несмотря на коррекцию, сохраняет устойчивость.

На этом фоне рост средневзвешенной цены обусловлен не только инфляцией издержек, но и изменением качественной структуры рынка в сторону более дорогих сегментов.

В 2026 году ключевым фактором останется дефицит новых объемов, который будет поддерживать ценовой уровень и усиливать перераспределение спроса между классами жилья.

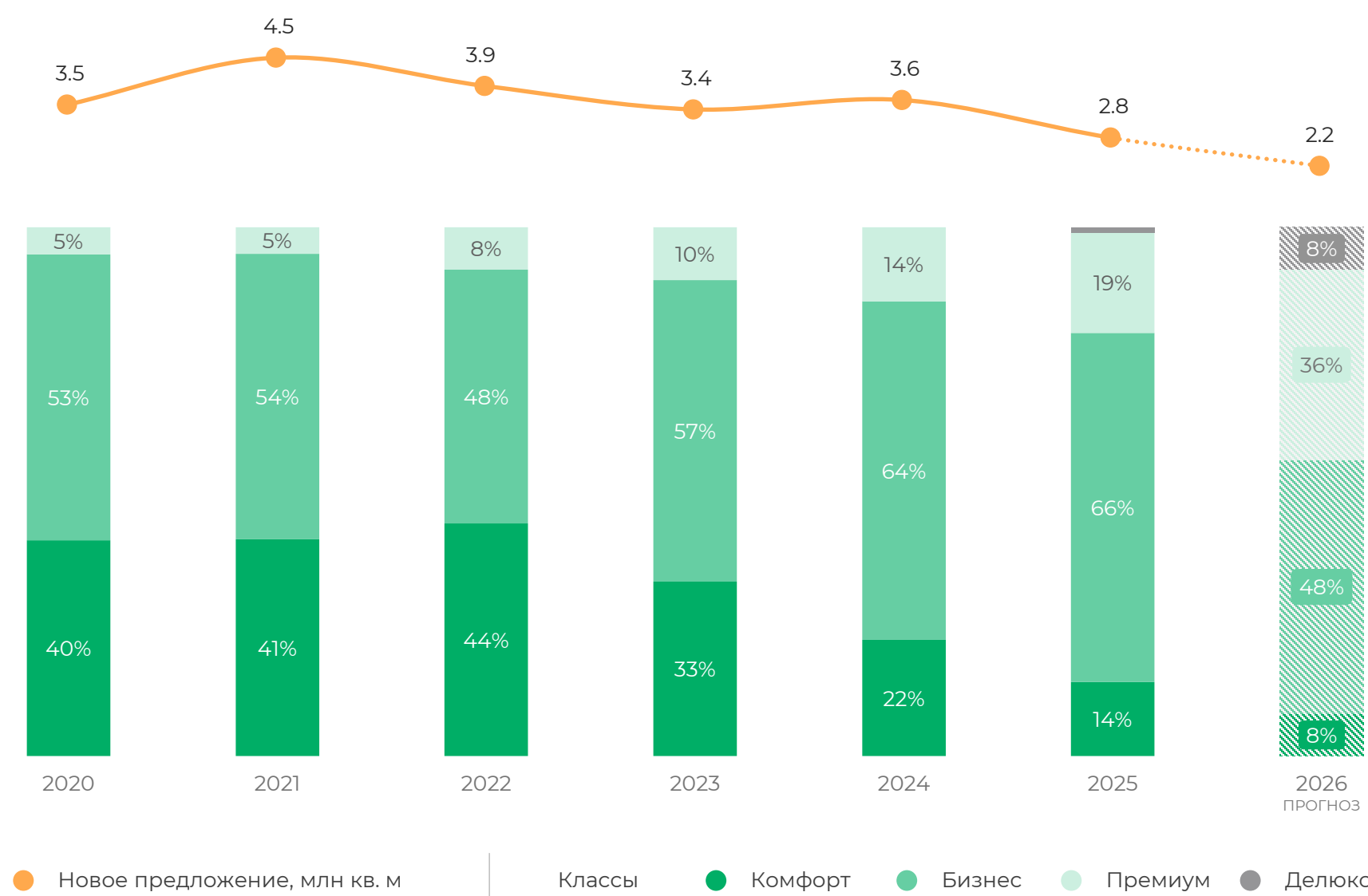
Екатерина Ломтева

Директор,
Руководитель департамента
жилой недвижимости


[НАПИСАТЬ](#)


Прогноз: объем нового строительства снизится на 25% по итогам 2026

Объем нового строительства и структура предложения в разрезе классов



378.3 ТЫС. КВ. М

Выведено на рынок в новых корпусах и проектах в Q1 2026, что **на 33% ниже** результата Q1 2025

7 НОВОСТРОЕК ВЫШЛИ В ПРОДАЖУ

В Q1 2026, что эквивалентно показателю за Q1 2025, однако все проекты класса премиум и делюкс

36% ДОЛЯ ПРЕМИУМ-КЛАССА

По прогнозу на 2026 год, объем нового строительства составит 2,2 млн кв. м, что будет историческим минимум за последние 5 лет. доля премиум-класса в объеме нового строительства достигнет 36% (+17 п.п. г/г), а доля делюкс класса вырастет до 8% (+7 п.п. г/г).

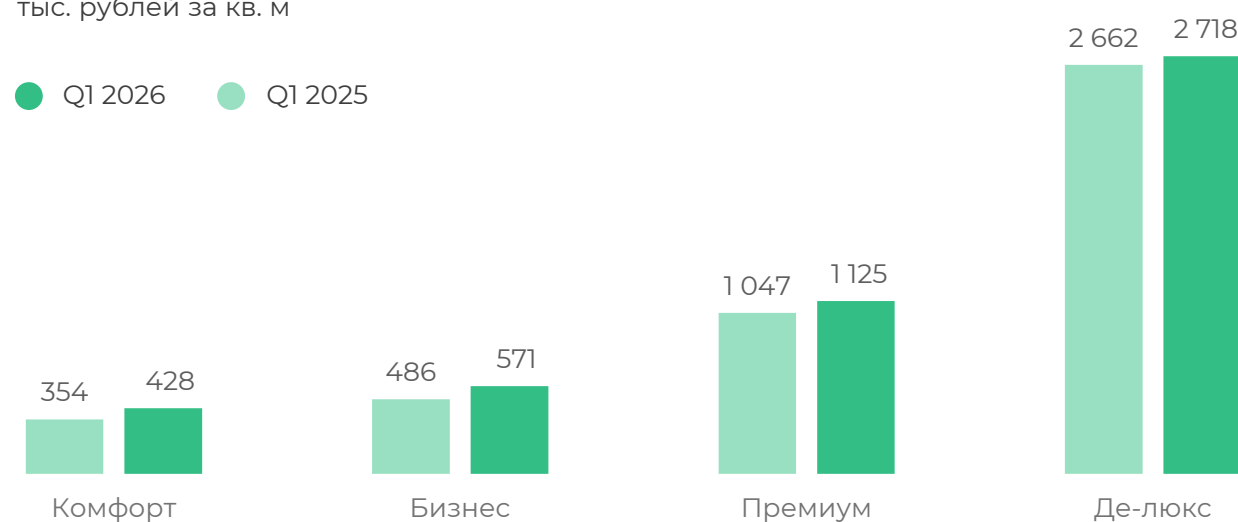
Структурный сдвиг предложения в 2026 году демонстрирует переход к «премиализации» первичного рынка Москвы внутри МКАД

Структурный рост средней цены квадратного метра +20%

Средневзвешенная цена Q1 2025 vs Q1 2026

тыс. рублей за кв. м

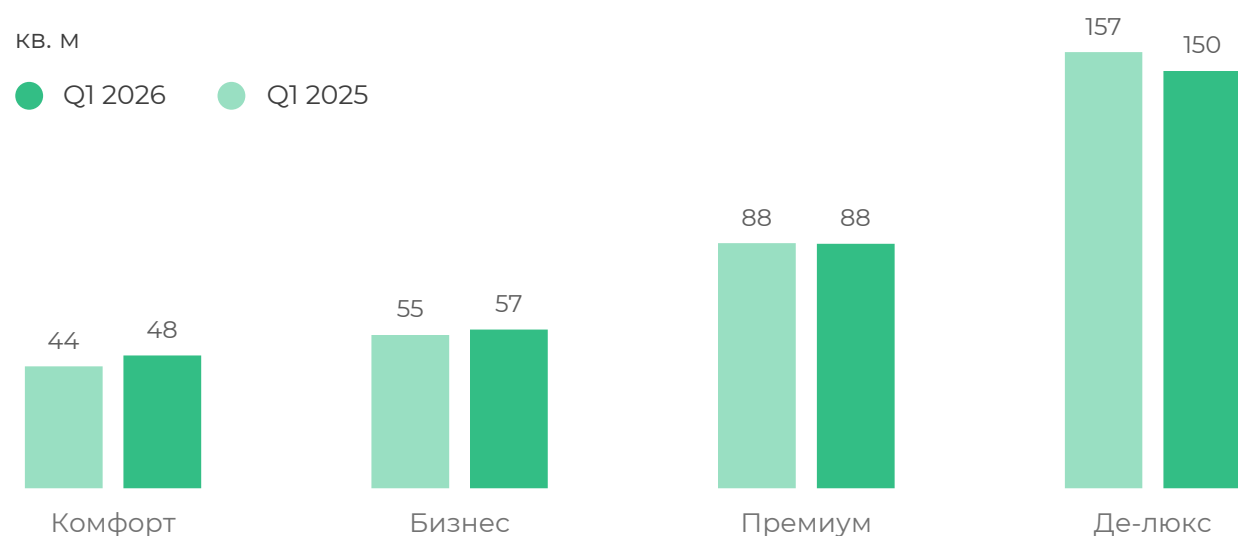
● Q1 2026 ● Q1 2025



Средняя площадь лота Q1 2025 vs Q1 2026

кв. м

● Q1 2026 ● Q1 2025



Динамика ключевых показателей, г/г

Класс недвижимости	Средневзвешенная цена тысяч рублей за кв. м	Средняя площадь лота, кв. м
Комфорт	428 ▲ 21%	48 ▲ 9%
Бизнес	571 ▲ 17%	57 ▲ 4%
Премиум	1 125 ▲ 7%	88
Де-люкс	2 718 ▲ 2%	150 ▼ 4%

▲ 21%
РОСТ ЦЕНЫ КВ. М

В комфорт-классе как итог Q1 2026 на фоне ограниченной льготной ипотеки. Стабильный спрос на фоне дефицита предложения в классе спровоцировал очередной рост цен

▲ 4%
РОСТ СРЕДНЕЙ ПЛОЩАДИ

Рост средней площади лота в экспозиции бизнес-класса на фоне роста цены (+19% Q1 2026 vs Q1 2025) и вымывания наиболее ликвидных лотов

Старты продаж Q1 2026: премиализация первичного рынка усиливается



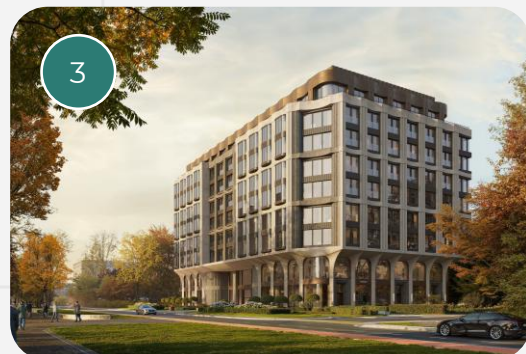
Аурус

Застройщик
Страна Девелопмент
РВЭ - 4Q 2031



Энигмия

Застройщик
Upside Development
РВЭ - 4Q 2028



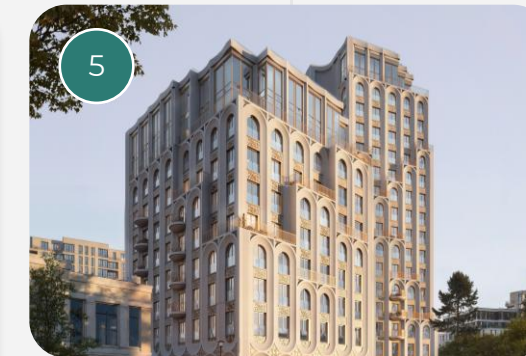
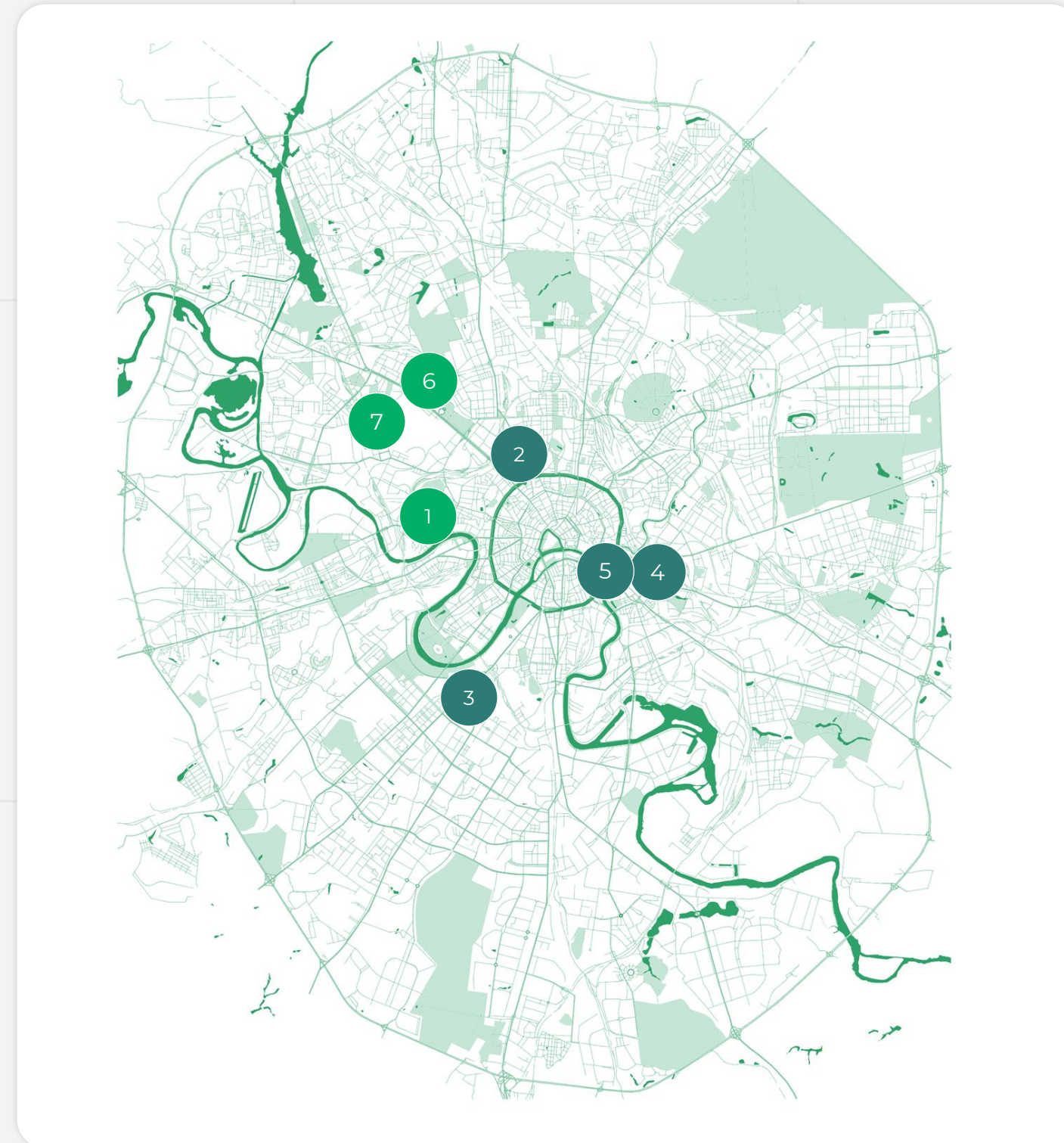
Омега Резиденс

Застройщик
Эталон
РВЭ - 1Q 2030



Магнум Соло

Застройщик
Magnum Development
РВЭ - 2Q 2028



Резиденции Воронцова

Застройщик
Развитие
РВЭ - 2Q 2028



Муза

Застройщик
Мангазея
РВЭ - 2Q 2029



Мастерс

Застройщик
Capital Group
РВЭ - 4Q 2029

ДЕ-ЛЮКС

БИЗНЕС

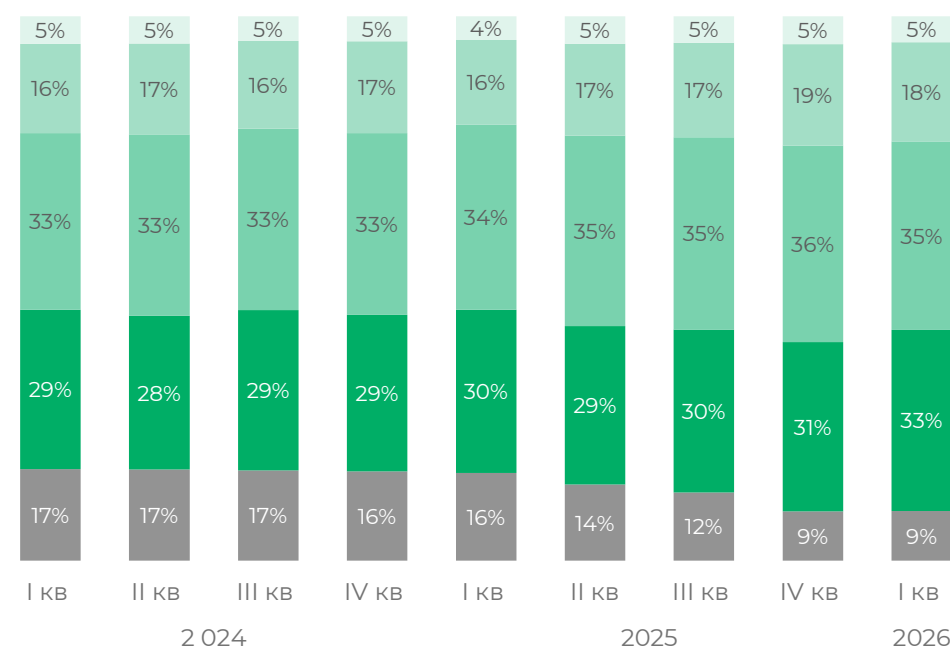
ПРЕМИУМ

КОМФОРТ

Структура предложения: ликвидные лоты вымываются

По типу комнатности, %

- Студия
- 1 комната
- 2 комнаты
- 3 комнаты
- 4 комнаты

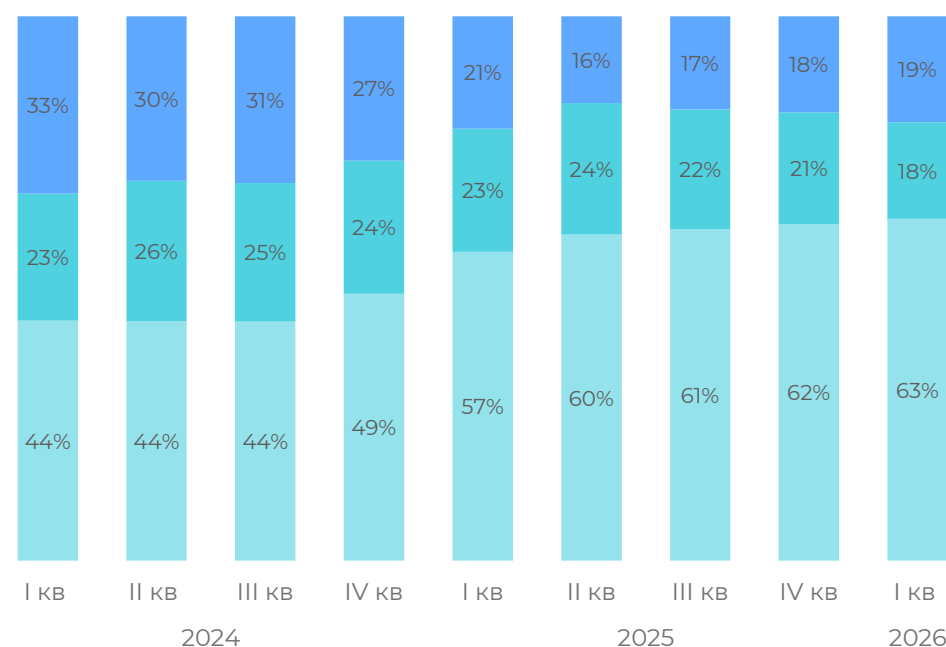


68%

Предложения составляют 1-2 комнатные квартиры на конец Q1 2026. Доля студий за год сократилась почти вдвое как результат регуляторного сокращения предложения площадью менее 28 кв. м и сохранения спроса на наиболее доступные по бюджету лоты.

По типу отделки, %

- Без отделки
- White Box
- С отделкой

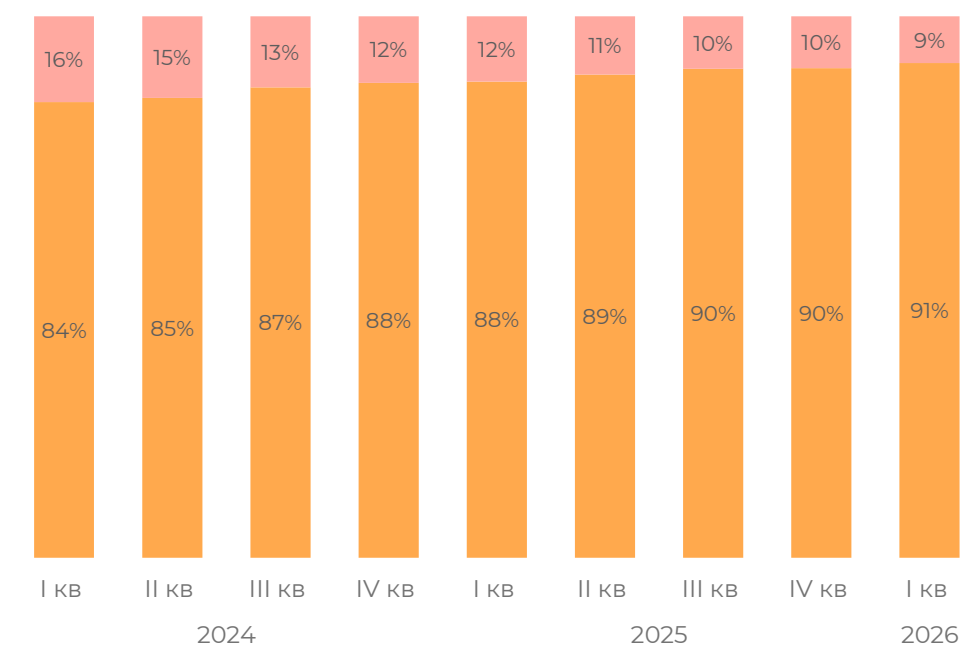


63%

Предложения приходится на квартиры без отделки против 57% на конец Q1 2025. Рост себестоимости отделки и, как следствие, сокращение предложения от застройщиков в совокупности с сохраняющимся спросом на отделку в комфорт-сегменте повлияли на итоговые значения

По доле квартир и апартаментов, %

- Квартиры
- Апартаменты

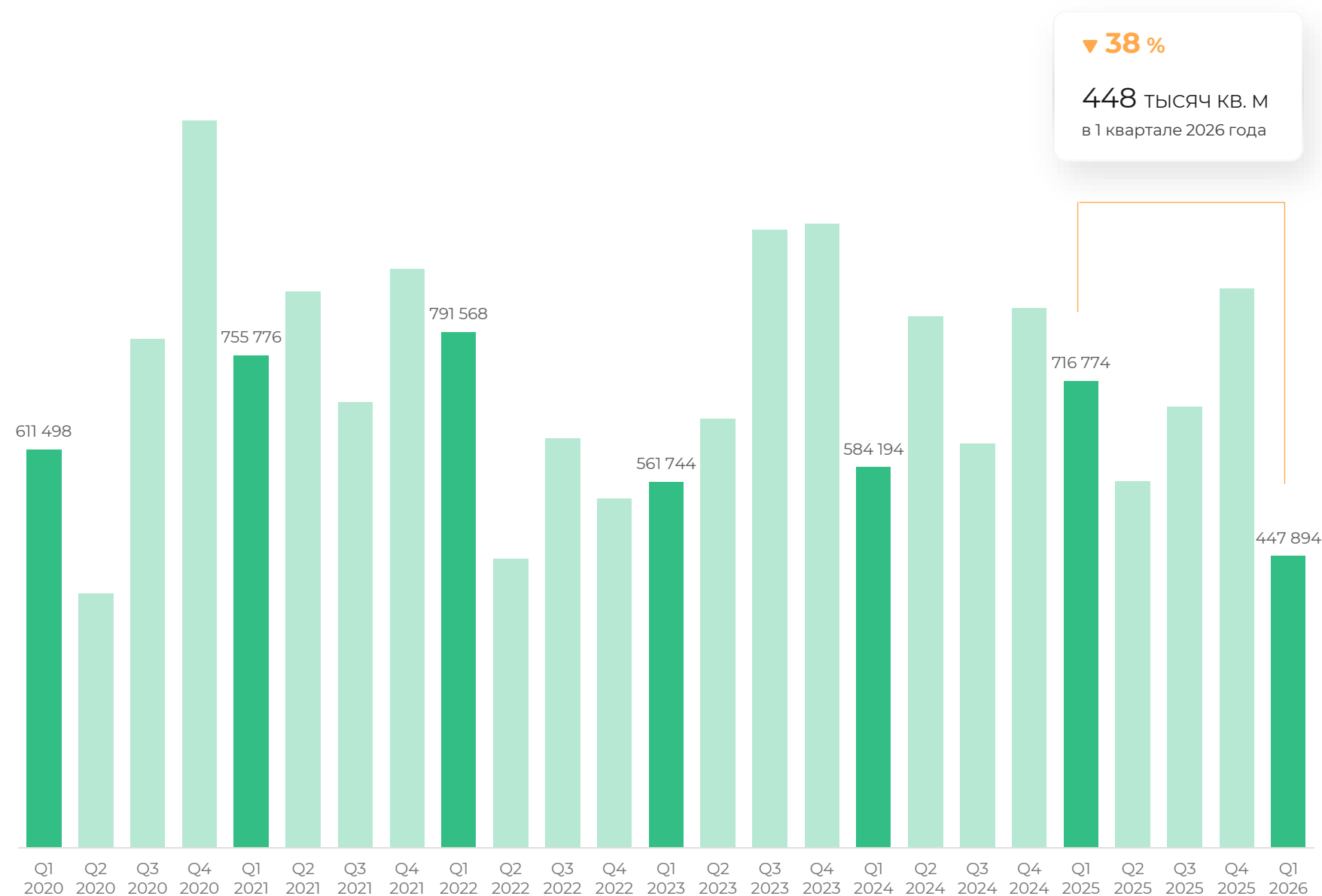


9%

На конец Q1 2026 составила доля апартаментов в структуре предложения. Закономерное снижение на фоне запрета строительства, введенного в 2024 году

Снижение спроса – неприятно, но ожидаемо

Объем спроса реализованная площадь (квадратные метры)



▼ 38 %
448 тысяч кв. м
в 1 квартале 2026 года

▼ 38 %
ПАДЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА РЕГИСТРАЦИЙ ДДУ

В 1 квартале 2026 года по сравнению с 1 кварталом 2025 года – с 13,5 тысяч до 8,4 тысяч

▼ 448
ТЫСЯЧ КВ. М

Объем реализованной площади на первичном рынке, что на 38% ниже, чем в 1Q 2025 и является минимальным значением для 1 квартала с 2020 года

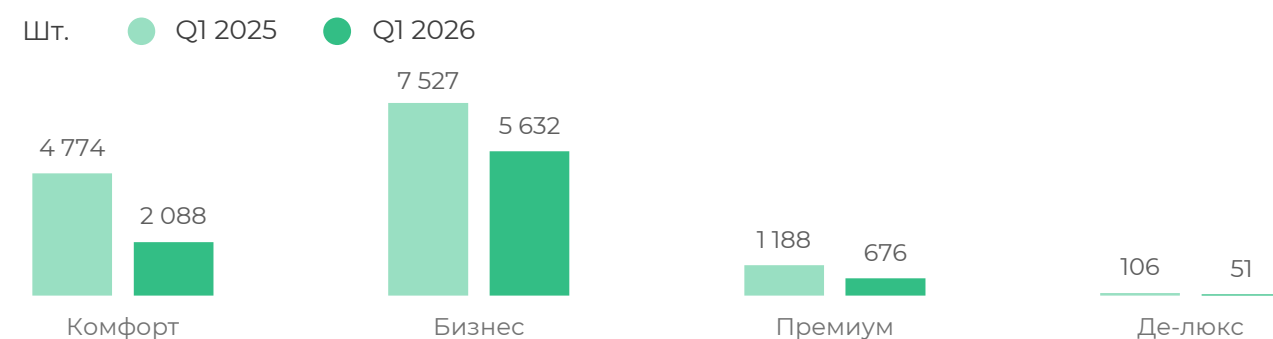
▲ 65 %
ДОЛЯ БИЗНЕС-КЛАССА

В сделках 1 квартала 2026, что на 10% выше, чем в 1 квартале 2025 года.

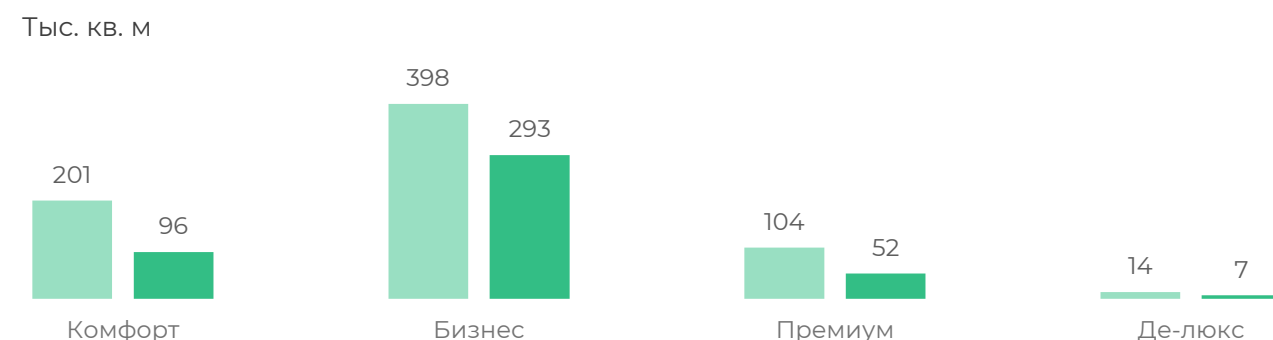
Доля комфорт-класса – 21% против 28% годом ранее. Доля премиум-класса составила 12% в объеме спроса (-3%). Доля делюкс класса не изменилась и составила 2% в структуре спроса первичного рынка

Аналитика продаж в разрезе классов в границах старой Москвы

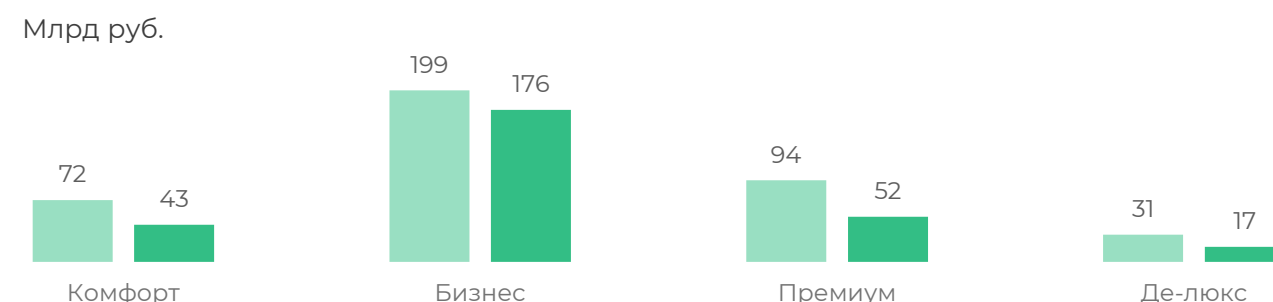
Количество проданных лотов Q1 2025 vs Q1 2026



Объем реализованной площади Q1 2025 vs Q1 2026



Выручка застройщиков Q1 2025 vs Q1 2026



Динамика ключевых показателей в Q1 2026, г/г

Класс недвижимости	Количество проданных лотов, шт.	Объем реализованной площади, кв. м	Выручка, млрд руб.
Комфорт	2 088 ▼ 56%	96 ▼ 52%	43 ▼ 40%
Бизнес	5 632 ▼ 25%	293 ▼ 26%	176 ▼ 11%
Премиум	676 ▼ 43%	52 ▼ 50%	52 ▼ 45%
Де-люкс	51 ▼ 52%	7 ▼ 47%	17 ▼ 45%

▼ 56%
ПРОДАННЫХ
ЛОТОВ

в комфорт-классе как итог Q1 2026 на фоне вымываемого доступного предложения

▼ 50%
СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМА
РЕАЛИЗОВАННОЙ ПЛОЩАДИ

в премиум-классе на фоне роста средней цены в экспозиции (+7% Q1 2026 vs Q1 2025)

Лидеры бизнес-класса с наибольшими объемами продаж в 1Q 2026



Шагал

БИЗНЕС

Застройщик	Эталон
Ввод в эксплуатацию	2025 – 4Q 2028
Реализовано кв. м	9 571
Реализовано лотов	152

Код Сокольники

БИЗНЕС

Застройщик	Новая Эра
Ввод в эксплуатацию	4Q 2029
Реализовано кв. м	9 083
Реализовано лотов	164

Сити Бэй

БИЗНЕС

Застройщик	MR Group
Ввод в эксплуатацию	4Q 2026 – 4Q 2028
Реализовано кв. м	8 198
Реализовано лотов	140

Остров

БИЗНЕС

Застройщик	ДОНСТРОЙ
Ввод в эксплуатацию	3Q 2028 – 4Q 2029
Реализовано кв. м	8 136
Реализовано лотов	135

Лидеры премиум-класса с наибольшими объемами продаж в 1Q 2026



Остров. Кварталы 7, 12.2

ПРЕМИУМ

Застройщик	ДОНСТРОЙ
Ввод в эксплуатацию	3Q 2028 – 4Q 2029
Реализовано кв. м	7 653
Реализовано лотов	62

Ривер Парк Кутузовский

ПРЕМИУМ

Застройщик	AEON
Ввод в эксплуатацию	3Q 2026 – 3Q 2027
Реализовано кв. м	5 297
Реализовано лотов	84

Союз

ПРЕМИУМ

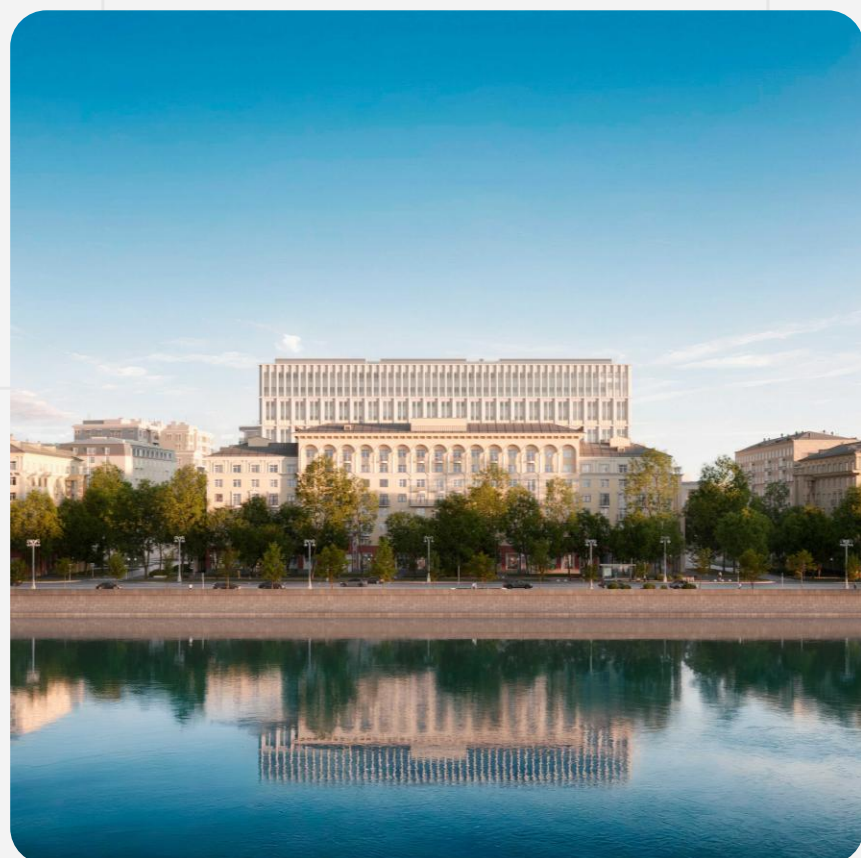
Застройщик	Родина
Ввод в эксплуатацию	2Q 2026
Реализовано кв. м	3 078
Реализовано лотов	43

Слава

ПРЕМИУМ

Застройщик	MR Group
Ввод в эксплуатацию	2Q 2027
Реализовано кв. м	2 952
Реализовано лотов	46

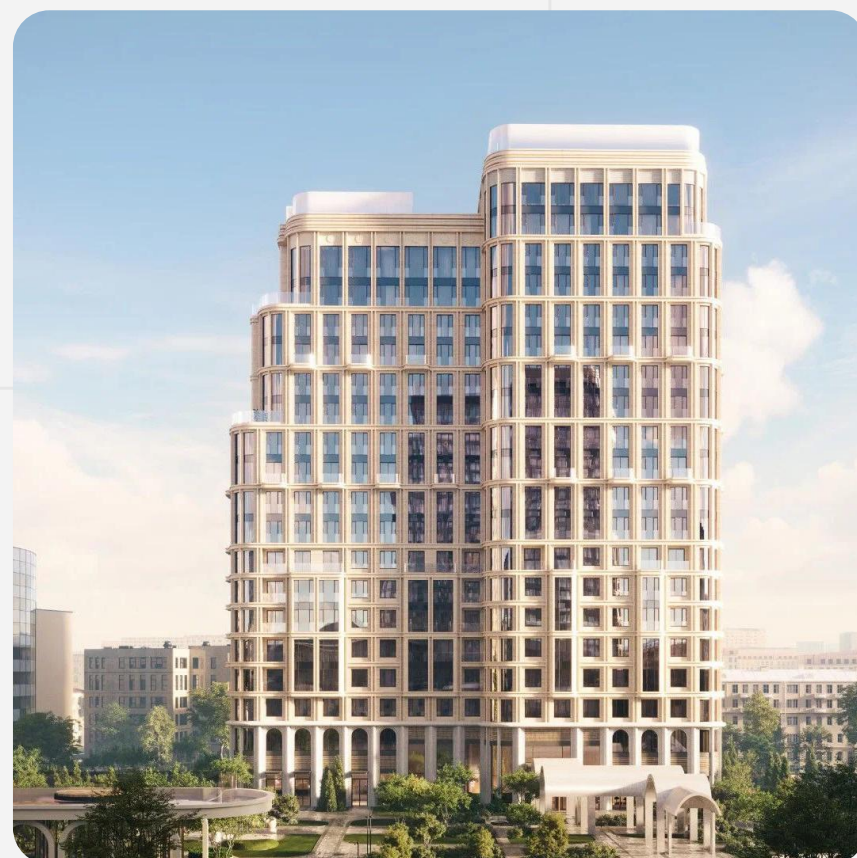
Лидеры делюкс-класса с наибольшими объемами продаж в 1Q 2026



Фрунзенская набережная

ДЕ-ЛЮКС

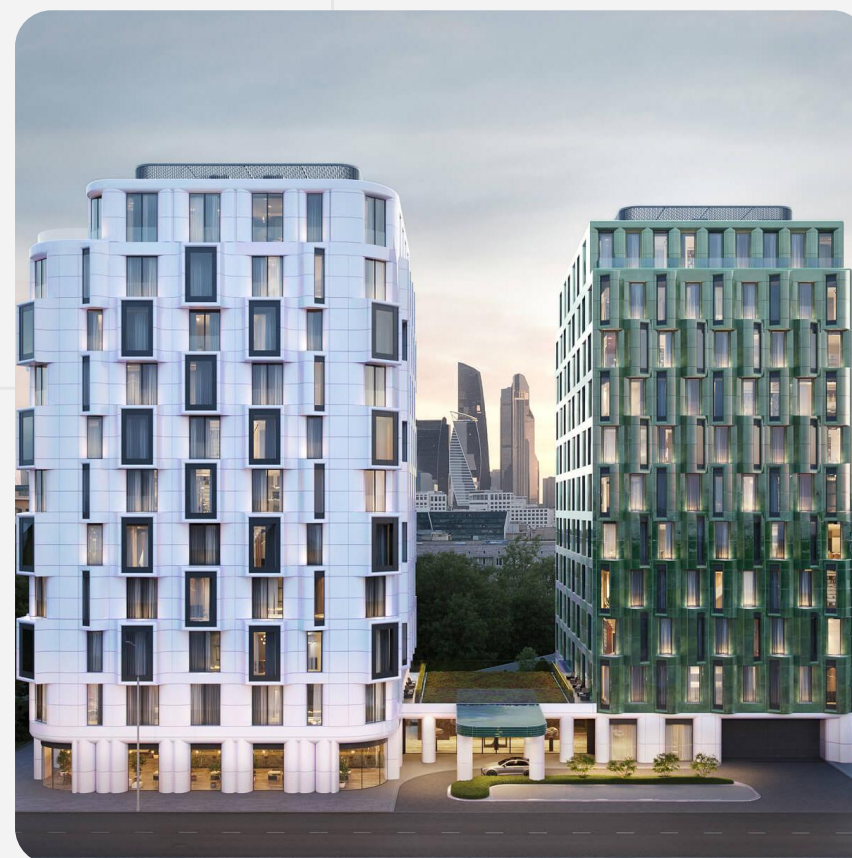
Застройщик	SMINEX
Ввод в эксплуатацию	3Q 2027
Реализовано кв. м	1 047
Реализовано лотов	6



Большая Татарская 35

ДЕ-ЛЮКС

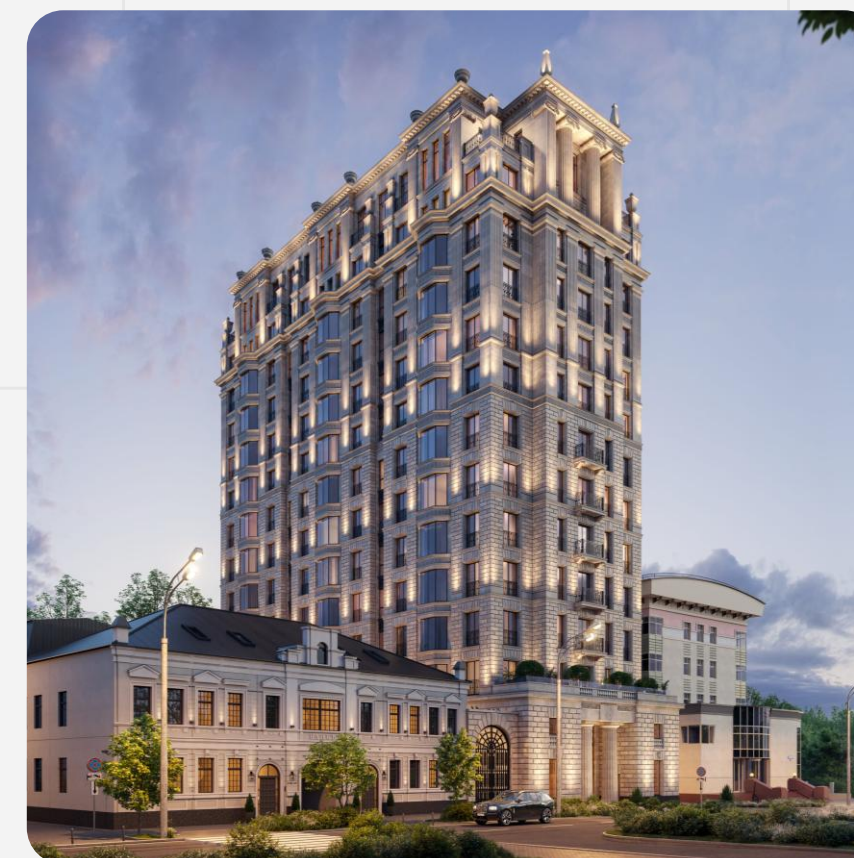
Застройщик	ДОНСТРОЙ
Ввод в эксплуатацию	1Q 2028
Реализовано кв. м	792
Реализовано лотов	8



Веспер Погодинская

ДЕ-ЛЮКС

Застройщик	VESPER
Ввод в эксплуатацию	4Q 2028
Реализовано кв. м	666
Реализовано лотов	2



Хамовники 12

ДЕ-ЛЮКС

Застройщик	COLDY
Ввод в эксплуатацию	1Q 2026
Реализовано кв. м	648
Реализовано лотов	4

Ипотечные ставки по рыночным продуктам

Ставки предложения по рыночным продуктам

Банк	Первичный рынок	Вторичный рынок	Рефинансирование
Сбербанк	20.7	20.2	22
ВТБ	19.9	19.9	19.6
Банк ДОМ.РФ	18.2	18.2	22.1
Альфа-Банк	19.49	19.49	18.99
Совкомбанк	19.99	20.49	19.99
Т-Банк	16.9	16.9	16.9
Банк Санкт-Петербург	18.49	18.49	НЕ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ
Промсвязьбанк	19.49	19.59	18.99
МКБ	19.9	19.9	19.9
Уралсиб	17.89	17.89	18.99
Абсолютбанк	19.85	19.85	19.85
Металлинвестбанк	18.8	18.8	НЕ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ
Газпромбанк	МАКСИМУМ – 19 ЛЕТ	МАКСИМУМ – 19 ЛЕТ	НЕ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ
Азиатско-Тихоокеанский Банк	18.9	18.9	18.9
Россельхозбанк	НЕ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ	НЕ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ	НЕ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ
Банк Кубань Кредит	15.9	15.9	15.9
Транскапиталбанк	19.6	19.6	19.6
УБРиР	НЕ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ	НЕ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ	НЕ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ
Ак Барс Банк	ПВ ОТ 50%	ПВ ОТ 50%	ПВ ОТ 50%

20.2 % СРЕДНЯЯ СТАВКА ПО РЫНОЧНОЙ ИПОТЕКЕ

Составила на 01.04.2026 средневзвешенная ставка по программам рыночной ипотеки на первичном рынке

18.9 % СТАВКА ПО ПРОГРАММАМ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ

Составила на 01.04.2026 средневзвешенная ставка по рефинансированию ипотечных программ

МОСКВА

Средневзвешенная ставка первичного рынка

8.89 %

▼ 2.42 %

Средняя сумма кредита

7.32 млн

▲ 1.0 %

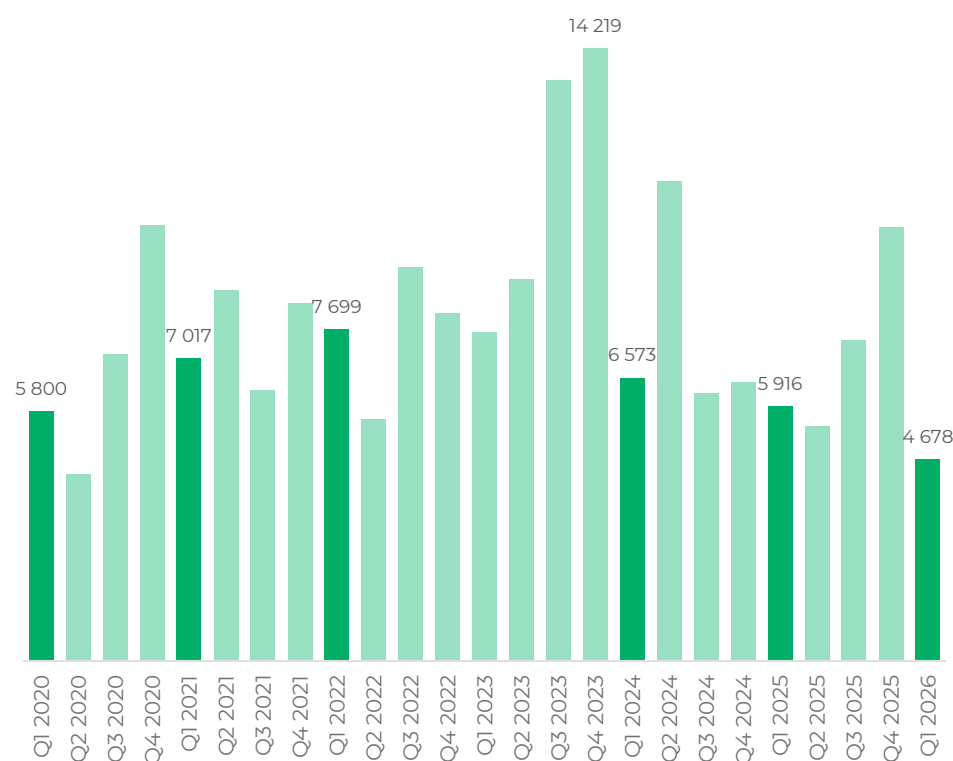
Средний срок кредита

23.7 года

▼ 8.0 %

Ипотека – инструмент финансирования, несмотря на высокие ставки

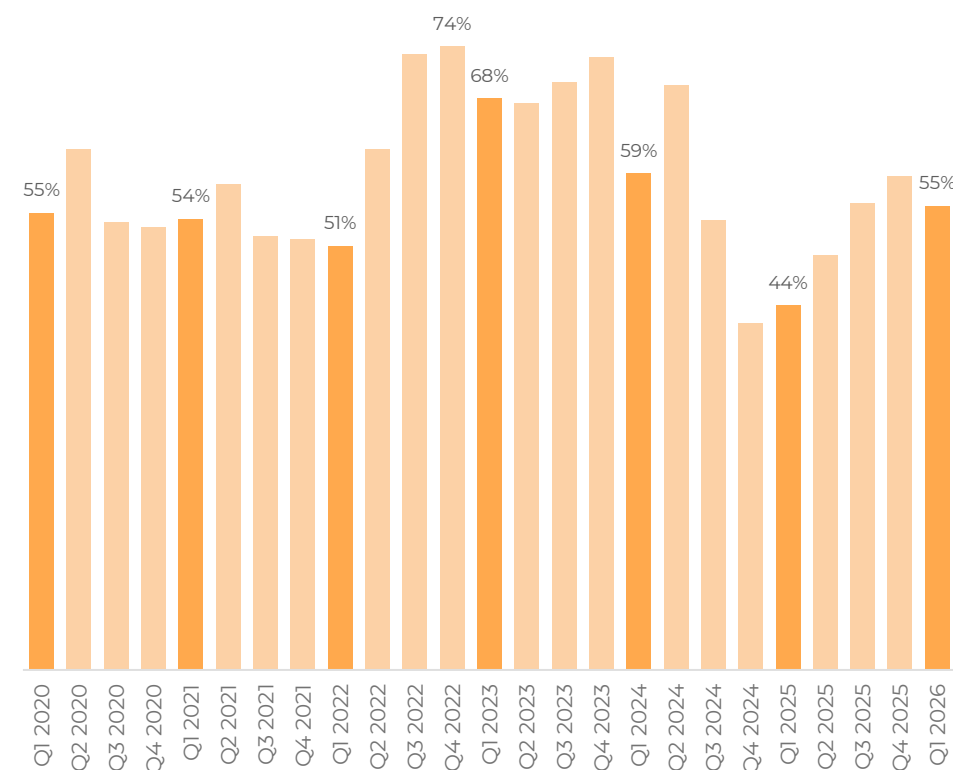
Количество сделок с использованием ипотеки



21%

Составило снижение сделок с использованием ипотеки в 1 квартале 2026 на фоне ограничений по выдаче «семейной ипотеки»

Доля ипотечных сделок

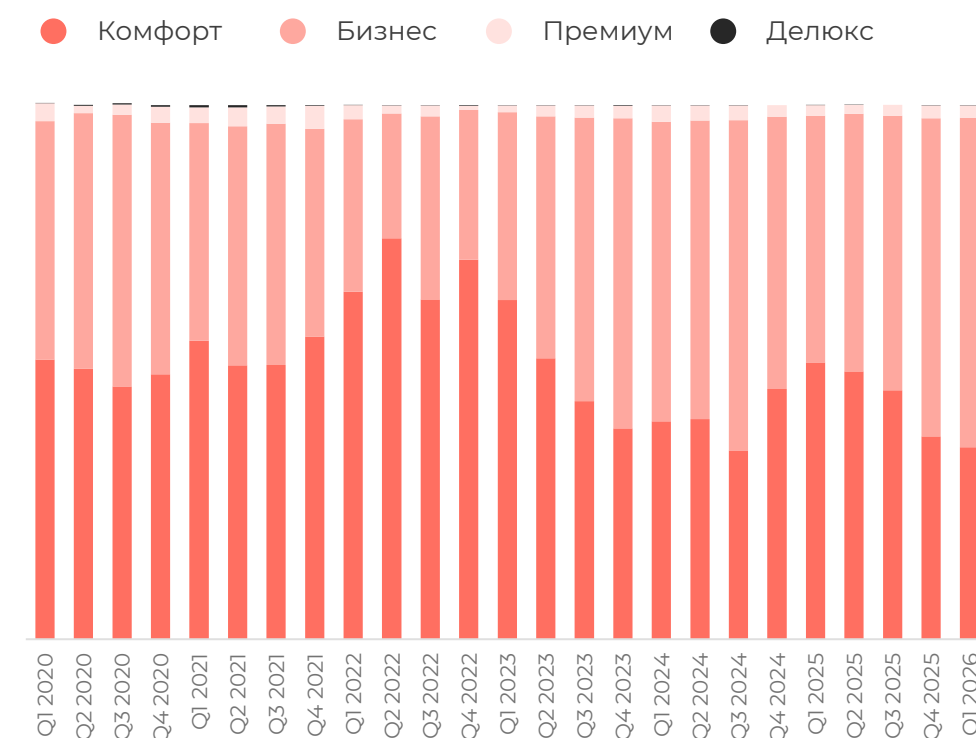


11%

Составил рост доли сделок с использованием ипотеки год к году на фоне снижения ключевой ставки с 21% до 15%.

Снижение доли ипотечных сделок в сравнении с 4 кварталом 2025 года составило 4 п.п.

Доля ипотечных сделок в разрезе классов



2%

Составило увеличение доли сделок с использованием ипотеки в проектах бизнес-класса (до 62%) в Q1 2026 по сравнению с 4-м кварталом 2025 года

Кто мы? Наследие и новая эра

750 ТЫСЯЧ КВ. М

Общая площадь закрытых инвестиционных сделок в 2025 году

70 МЛРД РУБЛЕЙ

Оценочная стоимость сделок

800 ТЫСЯЧ КВ. М

Портфель инвестиционных мандатов в Москве и регионах



Преемник российского бизнеса CBRE - мирового лидера в консалтинге

С 2022 года - независимая российская компания с сохраненной **командой, клиентами и технологиями**

Полный спектр услуг: от консультации до полного управления активами



Екатерина Ломтева

Директор, Руководитель департамента
жилой недвижимости



НАПИСАТЬ



Марина Жукова

Руководитель отдела аналитики,
департамента жилой недвижимости



НАПИСАТЬ

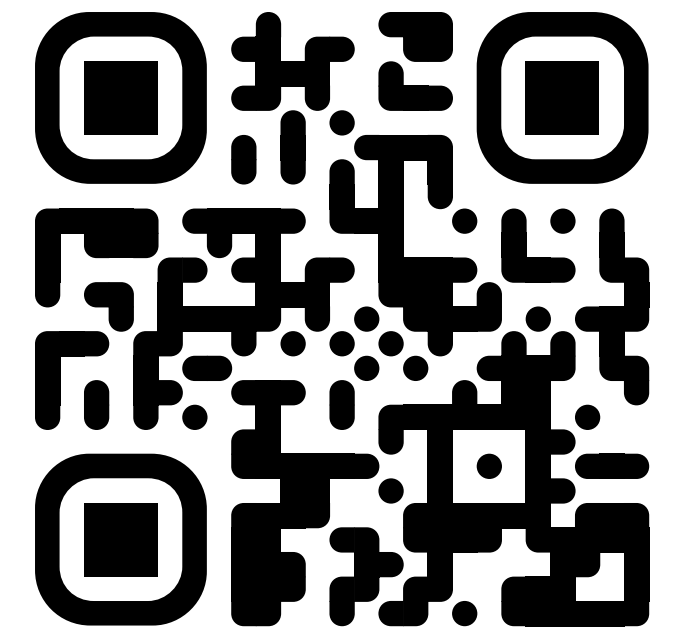


Борис Мурин

Ведущий аналитик отдела аналитики,
департамента жилой недвижимости



НАПИСАТЬ



Наш телеграм канал

Старты продаж,
прогнозы доходности,
уникальные предложения
в нашем телеграм-канале

CORE-DOMA.RU

Откройте возможности
CORE.XP для подбора недвижимости