Первичный рынок жилой недвижимости Москвы: структурные изменения под влиянием макроэкономических факторов

Итоги и ключевые тренды 1 квартала 2026 в границах Старой Москвы

Итоги квартала: снижение объема нового строительства

	Q1 2025	Q1 2026
НОВЫЕ КОРПУСА / ПРОЕКТЫ НА РЫНКЕ	41 | 21 шт.	35 | 19 шт.
ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	521.5 тыс. кв.м	-47% 276.3 тыс. кв. м
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ В СТРОЯЩИХСЯ ПРОЕКТАХ	2.0 млн кв.м	-4% 1.95 млн кв.м
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК	13 591 шт.	-38% 8 447 шт.
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ. М В СТРОЯЩИХСЯ ПРОЕКТАХ НА КОНЕЦ МАРТА	691 291 руб.	+20% 827 725 руб.

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

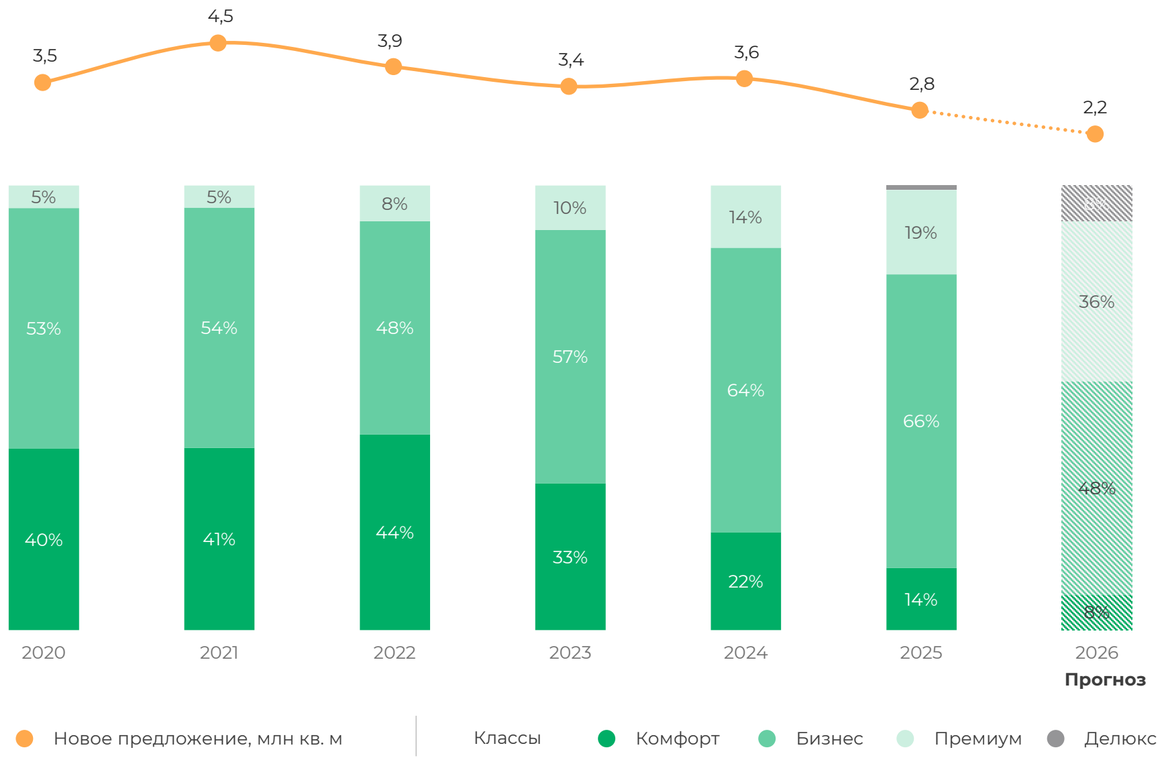
Директор,
Руководитель департамента жилой недвижимости

НАПИСАТЬ

Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

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

Объем нового строительства и структура предложения в разрезе классов



276.3 тыс. кв. м

Выведено на рынок в новых корпусах и проектах в Q1 2026, что **на 47% ниже** результата Q1 2025

19 новостроек вышли в продажу

В Q1 2026, что эквивалентно показателю за Q1 2025, однако 50% проектов класса премиум и делюкс.

36% доля премиум-класса

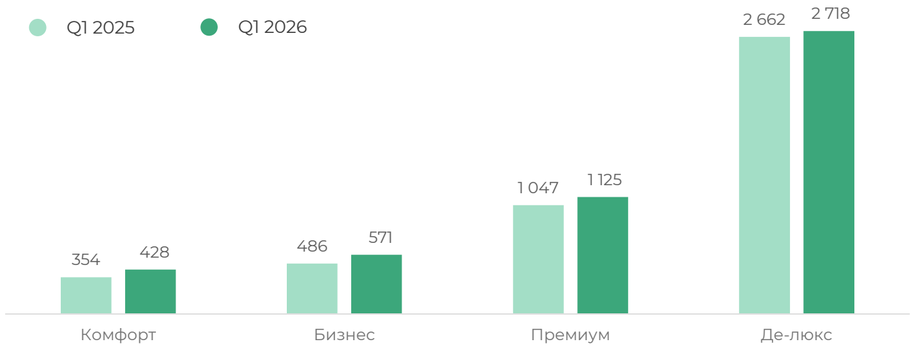
По прогнозу на 2026 год, объем нового строительства составит 2,2 млн кв. м, что будет историческим минимум за последние 5 лет. доля премиум-класса в объеме нового строительства достигнет 36% (+17 п.п. г/г), а доля делюкс класса вырастет до 8% (+7 п.п. г/г). Структурный сдвиг предложения в 2026 году демонстрирует переход к «премиализации» первичного рынка Москвы внутри МКАД

Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

Структурный рост средней цены квадратного метра +20%

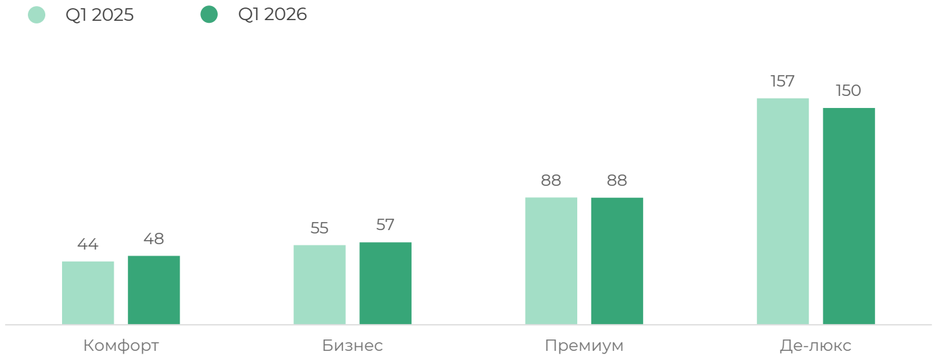
Средневзвешенная цена Q1 2025 vs Q1 2026

Тыс. рублей за кв. м



Средняя площадь лота Q1 2025 vs Q1 2026

кв. м



Динамика ключевых показателей, г/г

Класс недвижимости	Средневзвешенная цена, тыс. руб. 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 лота в экспозиции бизнес-класса на фоне роста цены (+19% Q1 2026 vs Q1 2025) и вымывания наиболее ликвидных лотов.

Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

Старты продаж Q1 2026: «премиализация» первичного рынка усиливается

1 **Аурус**

Застройщик Страна Девелопмент
РВЭ 4Q 2031

2 **Энигмия**

Застройщик Upside Development
РВЭ 4Q 2028

3 **Омега Резиденс**

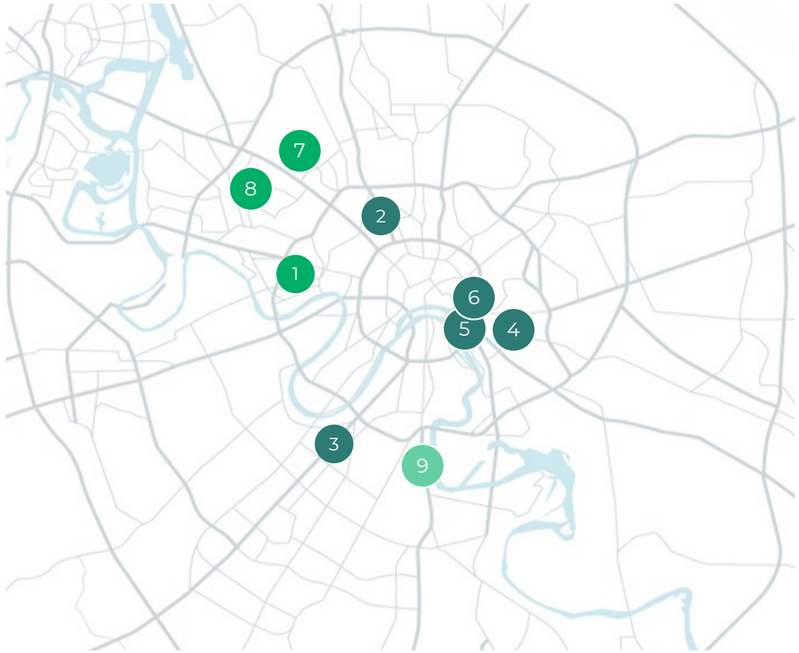
Застройщик Эталон
РВЭ 1Q 2030

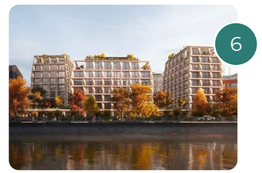
4 **Магнум Соло**

Застройщик Magnum Development
РВЭ 2Q 2028

5 **Резиденции Воронцова**

Застройщик Развитие
РВЭ 2Q 2028





6 **Тессинский 5**

Застройщик Element
РВЭ 4Q 2029

7 **Муза**

Застройщик Мангазея
РВЭ 2Q 2029

8 **Мастерс**

Застройщик Capital Group
РВЭ 4Q 2029

9 **Стоун Блик**

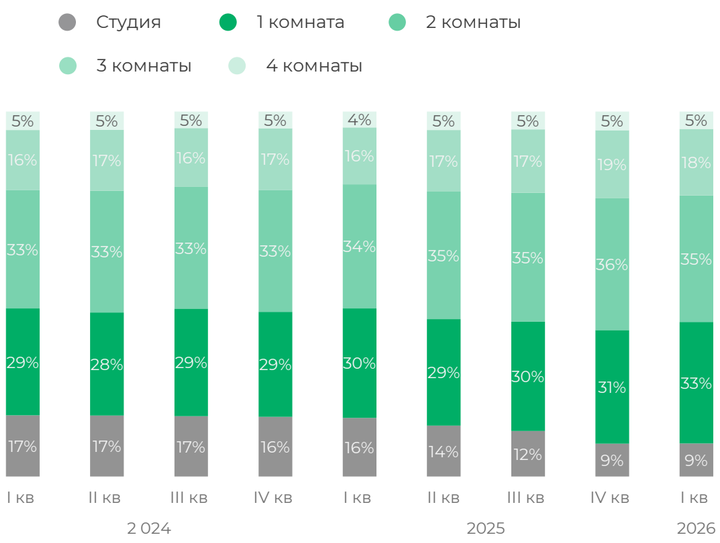
Застройщик Stone
РВЭ 4Q 2030

ДЕ-ЛЮКС ПРЕМИУМ БИЗНЕС КОМФОРТ

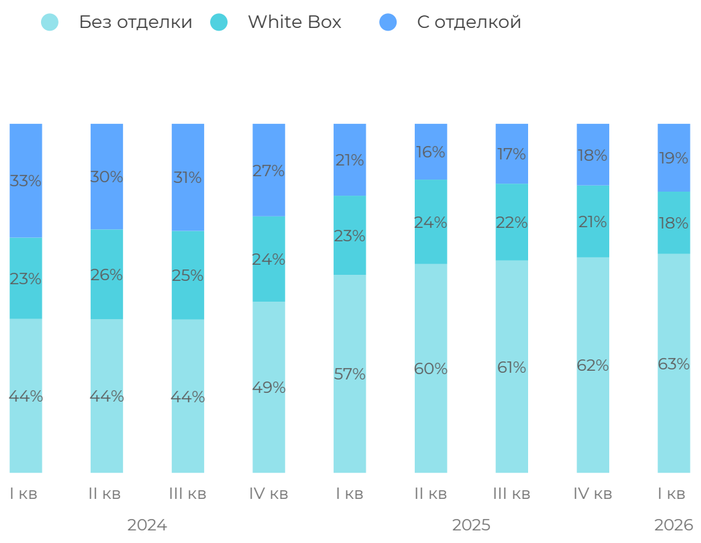
Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

Структура предложения: ликвидные лоты вымываются

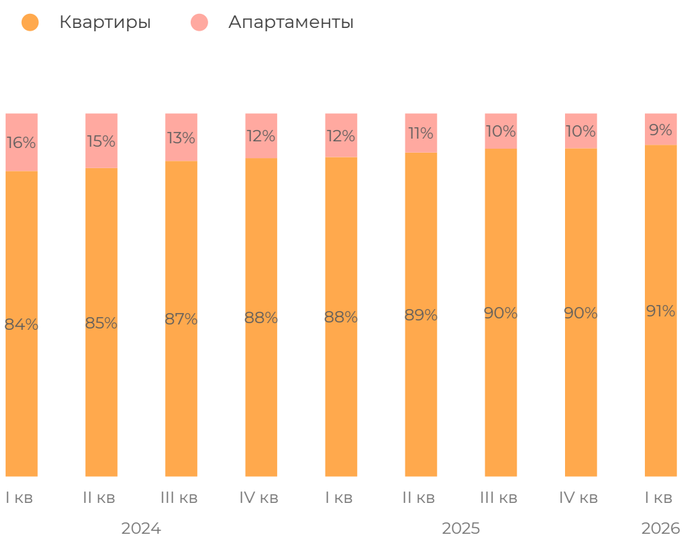
По типу комнатности, %



По типу отделки, %



По доле квартир и апартаментов, %



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.

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

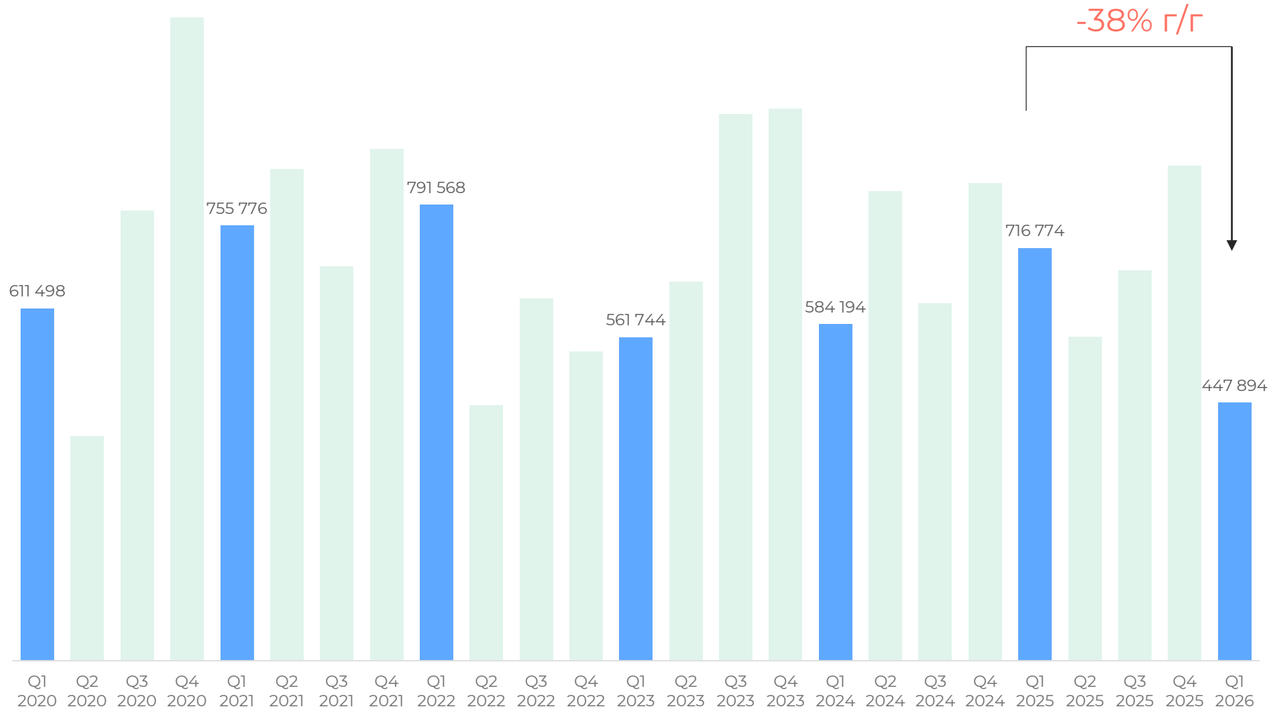
9%

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

Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

Снижение спроса – неприятно, но ожидаемо

Объем спроса: реализованная площадь (квадратные метры)



Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

▼38% падение количества регистраций ДДУ

в 1 квартале 2026 года по сравнению с 1 кварталом 2025 года – с 13,5 тыс. до 8,4 тыс.

▼448 тыс. кв. м

Составил объем реализованной площади на первичном рынке, что на 38% ниже, чем в 1 квартале 2025 и является минимальным значением для 1 квартала с 2020 года.

▲65% доля бизнес-класса

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

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

Лидеры **бизнес-класса** с наибольшими объемами продаж в Q1 2026

Шагал

БИЗНЕС

Застройщик	Эталон
Ввод в эксплуатацию	2025 – IV кв 2028
Реализовано кв. м	9 571
Реализовано лотов, шт.	152

Код Сокольники

БИЗНЕС

Застройщик	Новая Эра
Ввод в эксплуатацию	IV кв 2029
Реализовано кв. м	9 083
Реализовано лотов, шт.	164

Сити Бэй

БИЗНЕС

Застройщик	MR Group
Ввод в эксплуатацию	IV кв 2026 – IV кв 2028
Реализовано кв. м	8 198
Реализовано лотов, шт.	140

Остров

БИЗНЕС

Застройщик	ДОНСТРОЙ
Ввод в эксплуатацию	III кв 2028 – IV кв 2029
Реализовано кв. м	8 136
Реализовано лотов, шт.	135

Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

Лидеры **премиум-класса** с наибольшими объемами продаж в Q1 2026

Остров (кварталы 7, 12.2)

ПРЕМИУМ

Застройщик	ДОНСТРОЙ
Ввод в эксплуатацию	I кв 2028 – I кв 2029
Реализовано кв. м	7 653
Реализовано лотов, шт.	62

Ривер Парк Кутузовский

ПРЕМИУМ

Застройщик	AEON Development
Ввод в эксплуатацию	III кв 2026 – III кв 2027
Реализовано кв. м	5 297
Реализовано лотов, шт.	84

СОЮЗ

ПРЕМИУМ

Застройщик	Родина
Ввод в эксплуатацию	II кв 2026
Реализовано кв. м	3 078
Реализовано лотов, шт.	43

Слава

ПРЕМИУМ

Застройщик	MR Group
Ввод в эксплуатацию	II кв 2027
Реализовано кв. м	2 952
Реализовано лотов, шт.	46

Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

Лидеры **делюкс-класса** с наибольшими объемами продаж в Q1 2026

Фрунзенская набережная

ДЕЛЮКС

Застройщик	SMINEX
Ввод в эксплуатацию	III кв 2027
Реализовано кв. м	1 047
Реализовано лотов, шт.	6

Большая Татарская 35

ДЕЛЮКС

Застройщик	ДОНСТРОЙ
Ввод в эксплуатацию	I кв 2028
Реализовано кв. м	792
Реализовано лотов, шт.	8

Веспер Погодинская

ДЕЛЮКС

Застройщик	VESPER
Ввод в эксплуатацию	IV кв 2028
Реализовано кв. м	666
Реализовано лотов, шт.	2

Хамовники 12

ДЕЛЮКС

Застройщик	COLDY
Ввод в эксплуатацию	I кв 2026
Реализовано кв. м	648
Реализовано лотов, шт.	4

Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

Изменения к предыдущей неделе, п.п.

Ставки предложения по рыночным продуктам (на квартиру)

	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	-0,7
Совкомбанк	19.99	-0,5	20.49		19.99	-0,5
Т-Банк	16.9		16.9		16.9	
Банк Санкт-Петербург	18.49		18.49		Не предоставляет	
Промсвязьбанк	19.49		19.59		18.99	
Московский Кредитный Банк	19.9		19.9		19.9	
Уралсиб	17.89	-0,5	17.89	-0,5	18.99	
Абсолют банк	19.85		19.85		19.85	
Металлинвестбанк	18.8		18.8		не предоставляет	
Газпромбанк	Максимальный срок – 19 лет		Максимальный срок – 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%	

Источник: Дом.РФ

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

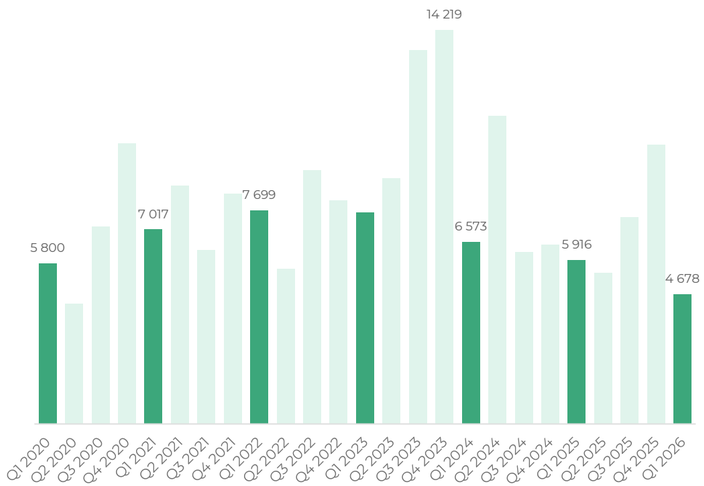
Составила на 01.04.2026 средневзвешенная ставка по рефинансированию ипотечных программ

Москва

Средневзвешенная ставка первичного рынка	Средняя сумма кредита	Средний срок кредита
8.89%	7.32 млн	23.7 лет
+ 2.42 п.п.	+ 1%	- 8%

Ипотека – инструмент финансирования сделок, несмотря на высокие ставки

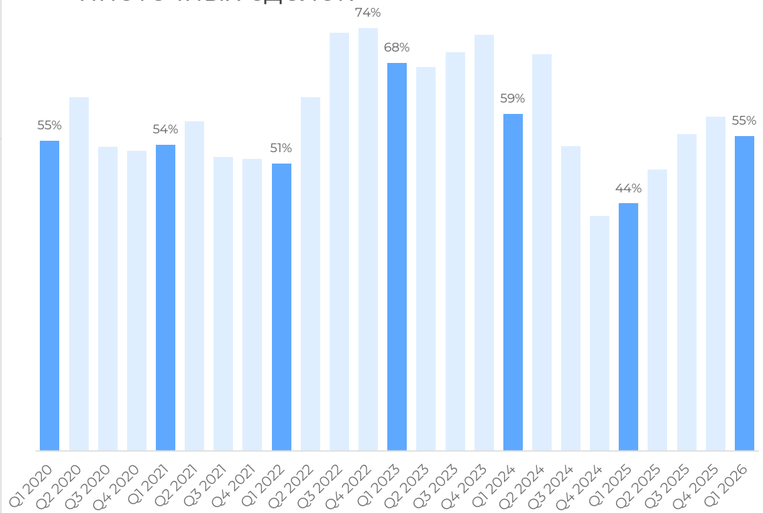
Количество сделок с использованием ипотеки



▼ 21%

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

Доля ипотечных сделок

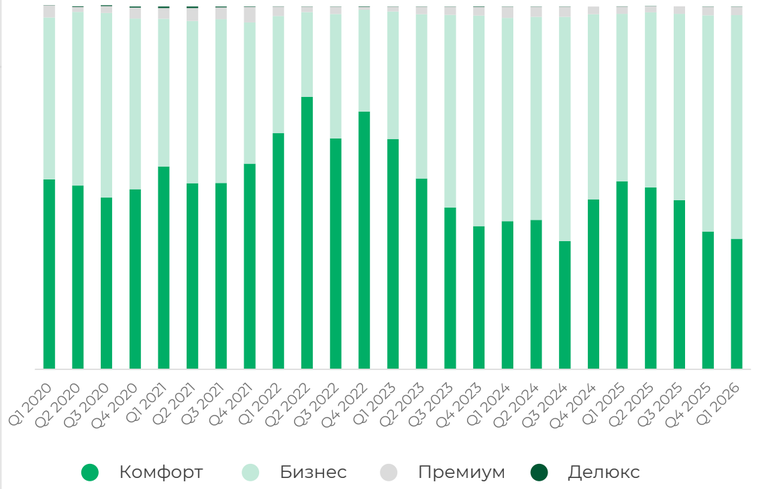


▲ 11 п.п.

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

Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

Кто мы?

НАСЛЕДИЕ И НОВАЯ ЭРА

750 ТЫСЯЧ КВ. М

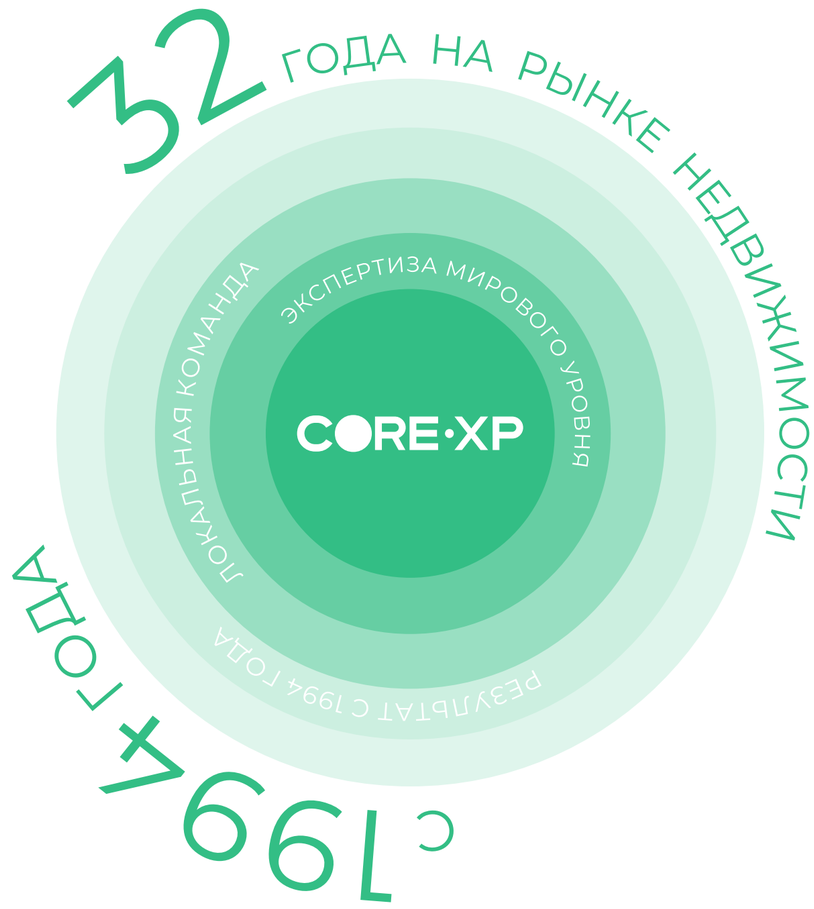
Общая площадь закрытых
инвестиционных сделок в 2025 году

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

CORE·XP

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