

ricci

Москва

Новая Москва

Московская область

Жилая недвижимость

Московский регион

I кв. 2026



Экономика замедлилась. Что ожидать?

Согласно консенсус прогнозу банков по опросу ЦБ РФ в апреле **рост ВВП в 2026 году составит 1,0%**. Действующий прогноз ЦБ предполагает рост в диапазоне 0,5–1,5%. Российское Минэкономразвития до сих пор не меняло прогноз от сентября 2025 года (рост на 1,3%), хотя в конце марта ожидалось, что эта цифра будет снижена. Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП) повысил прогноз с 0,5–0,8% до 0,9–1,3%, отметив, что **влияние роста цен на нефть на ВВП будет ограниченным**.

Динамика ВВП по итогам I кв. 2026 года складывается отрицательная: в январе экономика сократилась на 2,1%, в феврале — на 1,5%. Это было обусловлено меньшим числом рабочих дней по сравнению с 2025 г., а также переносом части внутреннего спроса на IV кв. 2025 г. с I кв. 2026 г. перед повышением налогов (НДС и УСН). Вместе с тем, **опросы предприятий ЦБ РФ, последние четыре месяца демонстрируют восстановление ожиданий по росту спроса и производственной активности**.

Возникший из-за перекрытия Ормузского пролива **дефицит привел к росту цен на нефть**, в том числе и российскую, что принесет **дополнительные доходы в российский бюджет**. Кроме того, текущая ситуация укрепляет позиции России в отношениях с Индией и Китаем и может привести к более долгосрочным последствиям.

МВФ — пока единственный институт, **улучшивший прогноз роста ВВП России на 2026 год из-за роста цен на нефть, с 0,8% до 1,1%**. Всемирный банк на прошлой неделе оставил свой аналогичный прогноз на 2026 год на уровне 0,8%, отметив, что рост цен на энергоресурсы будет временным, а все дополнительные доходы будут прежде всего направляться на покрытие дефицита бюджета.

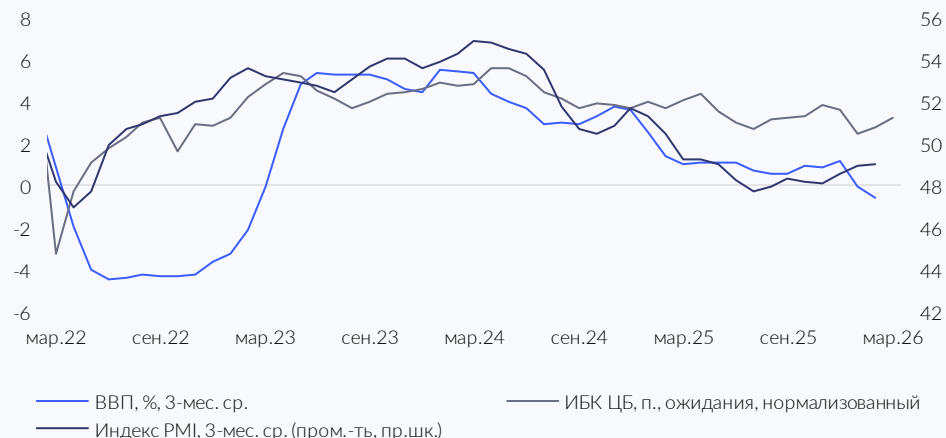
Факторы торможения:

- высокая стоимость финансирования
- низкая инвестактивность
- нехватка трудовых ресурсов
- глобальный энергетический кризис

Факторы роста:

- начало смягчения ДКП
- снижение «ключа»
- рост цен на нефть
- восстановление ожиданий по росту спроса и производственной активности

Экономика перешла к замедлению



Стоимость строительства определяет рост цен на недвижимость

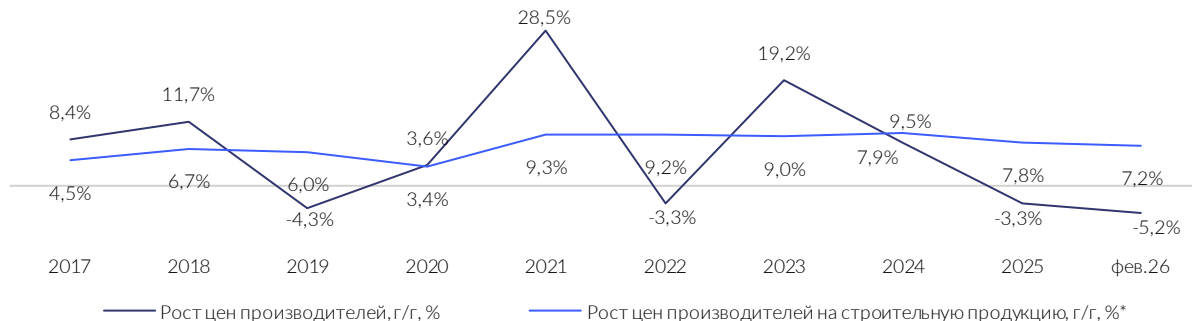
Ситуация на рынке труда остается напряженной, несмотря на декларируемые планы предприятий по сокращению найма. Дефицит кадров в I кв. 2026 г. продолжал сокращаться, однако обеспеченность работниками остается крайне низкой по сравнению с периодом до 2022 г.. Безработица все еще на рекордно низком уровне 2,1% в феврале 2026 г. и не покрывает потребность экономики в рабочей силе.

Тем не менее, ситуация на рынке труда постепенно меняется: **hh.индекс продолжил расти как по сектору «строительство»** (с 5,4 до 9,4 в марте 2025 и 2026 гг. соответственно), так и общий показатель по всем профобластям. Формально значение индекса 9,7 в строительстве сигнализирует о высоком уровне конкуренции среди соискателей, однако остается заметно ниже общего показателя (11,4), что отражает сохранение дефицита в секторе.

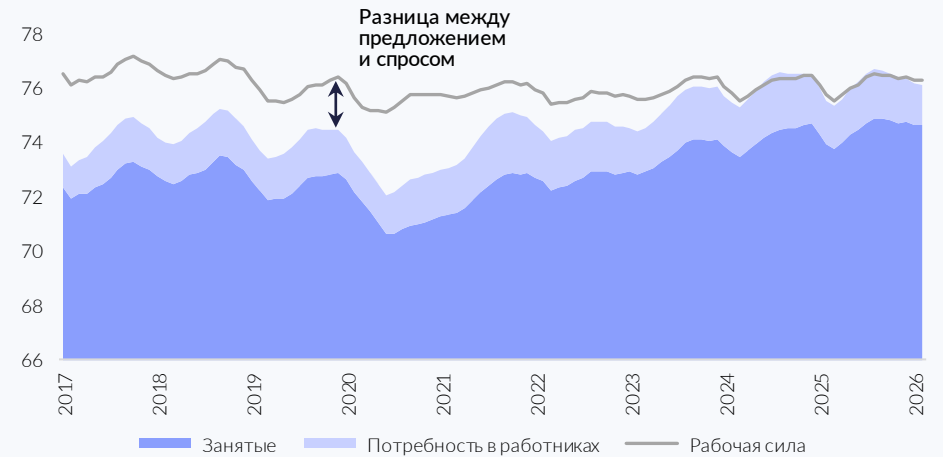
Ограниченные трудовые ресурсы приводят к росту зарплаты: номинальный рост в секторе «строительство» в январе 2026 составил 16% г/г снизившись с 21% в январе 2025 г., что отражается на росте стоимости строительно-монтажных работ.

Рост цен на строительную продукцию не снижается. Инфляция производителей замедлилась, но только не в сегменте строительства зданий, где рост цен сохраняется на уровне 7-9% последние несколько лет, что также является фактором роста цен на недвижимость.

Инфляция производителей на строительную продукцию, %



Рынок труда, млн чел., 3 мес. скользящее среднее



hh.индекс**, Россия



Рынок Московского региона: общие показатели

	1Q 2025	1Q 2026	2026
Итоги			
		Изм. г/г	
Предложение			
Объем площадей	4,7 млн м ²	4,0 млн м ² -16%	~3,8 млн м ²
Объем лотов	94 800 шт.	74 100 шт. -22%	~71 000 шт.
СВЦ	423 700 руб./м ²	538 700 руб./м ² +27%	~580 000 руб./м ²
Средний бюджет	21,2 млн руб.	29,1 млн руб. +37%	~32 млн руб.
Средняя площадь	50,1 м ²	54,0 м ² +8%	~55 м ²
Спрос			
Объем площадей	1,6 млн м ²	1,1 млн м ² -31%	5,5-6,0 млн м ²
Объем лотов	33 300 шт.	23 300 шт. -30%	120 000-130 000 шт.
Средняя площадь	47,3 м ²	46,4 м ² -2%	46 м ²
Доля ипотечных сделок	53,2%	67,1% +14 п.п.	~60%
Вывод площадей			
Объем вывода новых площадей в рынок	1,2 млн м ²	1,1 млн м ² -3%	5,3-5,5 млн м ²

Ключевые тренды рынка жилья

Вывод площадей

Меньше объем вывода новых площадей в рынок →

Сокращение объемов экспозиции

Предложение

Сокращение объемов предложения строящегося жилья →

Значительный рост цен

Спрос

Снижение объемов спроса, оптимизация бюджета покупки →

Смещение спроса в сторону малых площадей

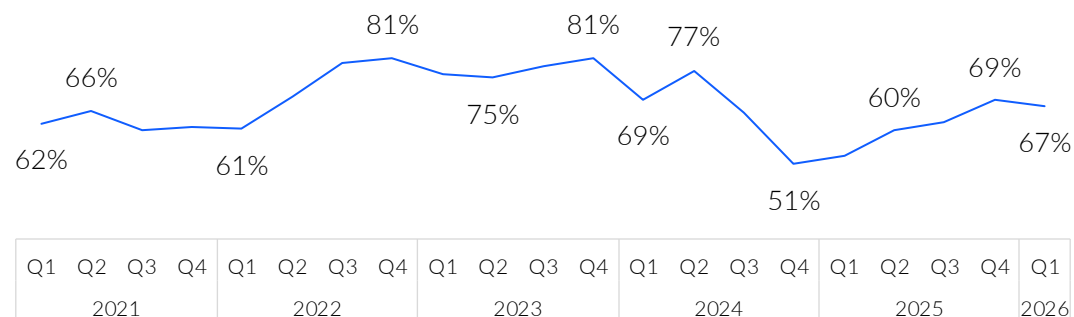
Активность покупателей снижается

Высокая стоимость ипотечного кредитования и ужесточение условий льготных программ ограничивает доступность жилья для широкого круга покупателей. Дополнительное давление оказывает выжидательная позиция в условиях экономической неопределенности, что приводит к сокращению объема сделок.

Рынок Московского региона: ключевые тенденции

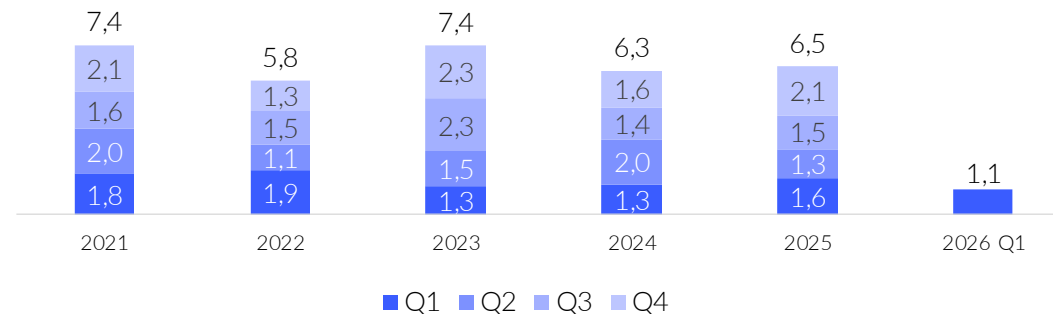
- 01 Активность покупателей на рынке жилья снизилась
- 02 Доля ипотечных сделок г/г выросла из-за снижения ключевой ставки. На этом фоне рассрочка становится более точечным инструментом покупки жилья
- 03 Девелоперская активность продолжает оставаться сдержанной

Доля ипотеки, %

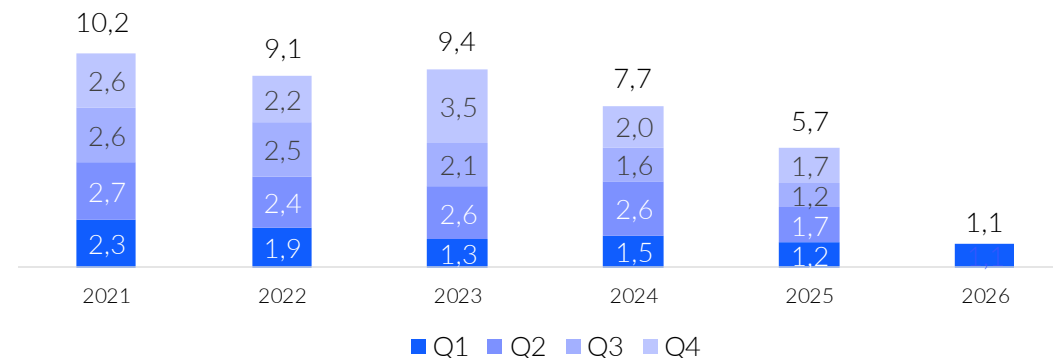


05 Источник: Dataflat, Ricci.

Объем продаж, млн м²



Объем вывода новых площадей в рынок, с учетом новых корпусов, млн м²



ricci

Жилая
недвижимость
МОСКВЫ

Спрос | Новые проекты | Предложение



Спрос

По итогам I кв. 2026 года в Москве зарегистрировано **9,6 тыс. ДДУ** совокупной площадью **495 тыс. м²** — это **минимальный результат для первого квартала за последние 5 лет**. Основной спрос пришелся на проекты бизнес- (59%) и комфорт-класса (29%), тогда как на премиум-, стандарт- и делюкс-сегменты пришлось 7%, 4% и 1% соответственно.

Доля ипотечных сделок достигла **52% (+11 п.п. г/г)**, что связано с активизацией покупателей до момента ужесточения условий по семейной ипотеке.

495 тыс. м² ↘ -37% г/г

Объем продаж
Q1 2026

9,6 тыс. шт. ↘ -37% г/г

Объем продаж
Q1 2026

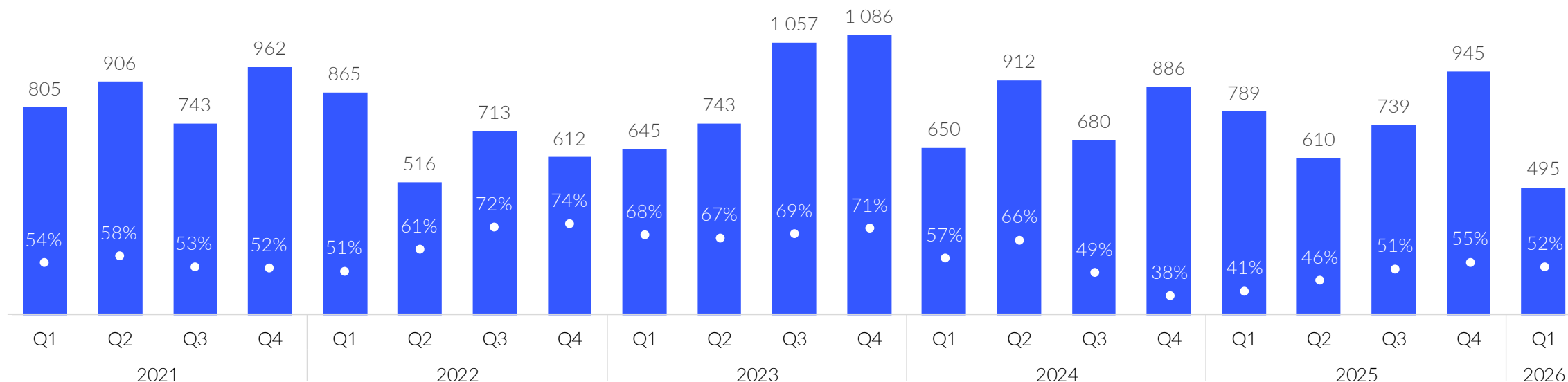
52% ↗ +11 п.п. г/г

Доля ипотеки
Q1 2026

51,6 м² ↘ -1% г/г

Средняя площадь лота в сделках
Q1 2026

Объем продаж в Москве и доля ипотечных сделок, тыс. м² и %

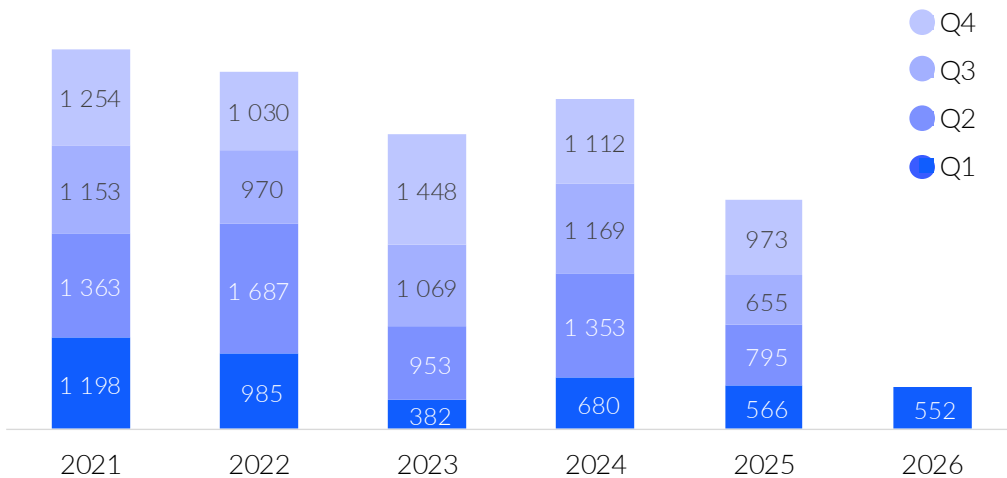


Новые проекты

В I кв. 2026 года в открытые продажи выведено **10 новых проектов** преимущественно в классах **премиум и де-люкс (по 4 проекта)**, что свидетельствует о **смещении девелоперской активности в сторону высокобюджетного жилья**. Новое предложение концентрируется преимущественно в престижных районах Москвы.

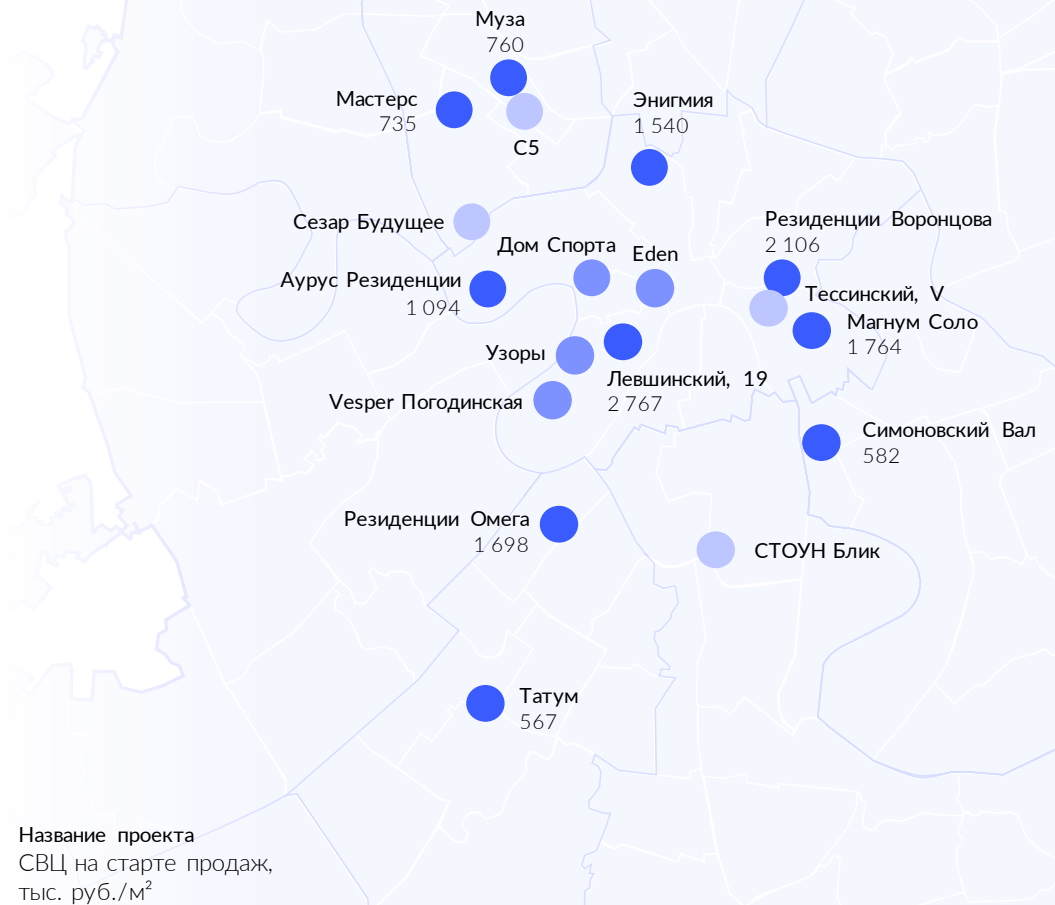
На протяжении 2025 года на рынке наблюдалась **устойчивая тенденция к замедлению девелоперской активности**, выраженная в сокращении объемов вывода новых площадей в рынок. В I кв. 2026 года тренд сохраняется: объем вывода составил **552 тыс. м²**, что сопоставимо с уровнем аналогичного периода 2025 года — 566 тыс. м² (-2% г/г). Таким образом, на текущий момент **рынок не демонстрирует признаков восстановления девелоперской активности**.

Вывод новых объемов на рынок, с учетом новых корпусов, тыс. м²



Старты продаж в Москве в I кв. 2026, без учета новых корпусов

- Открытые продажи
- Закрытые продажи
- Бронирования



Предложение

2,1 млн м² ↘ -7% г/г

Объем предложения

Все классы

61,8 м² ↗ +8% г/г

Средняя площадь лота

Все классы

806 300 руб./м² ↗ +22% г/г

СВЦ м²

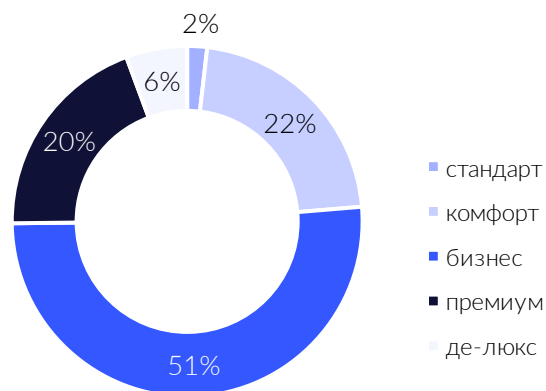
Все классы

Сегмент	Объем лотов, тыс. м ²	СВЦ, тыс. руб./м ²	Средняя площадь, м ²	Средний бюджет, млн руб.
Стандарт	38 -44% г/г	361 +15% г/г	46 +14% г/г	16,5 +31% г/г
Комфорт	449 -25% г/г	433 +23% г/г	48 +7% г/г	20,7 +33% г/г
Бизнес	1 053 -3% г/г	578 +17% г/г	58 +3% г/г	33,8 +21% г/г
Премиум	402 +24% г/г	1 229 +9% г/г	92 -2% г/г	113,1 +7% г/г
Де-люкс	116 -2% г/г	3 008 +11% г/г	167 +5% г/г	502,8 +16% г/г

Предложение сокращается (-7% г/г) вследствие замедления запусков новых проектных объемов, при этом фиксируется опережающий рост цен (+22%) и увеличение средней площади лота (+8% г/г).

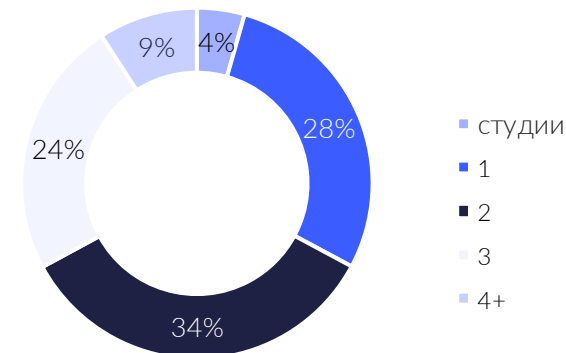
Сокращение экспозиции происходит преимущественно в массовых сегментах (стандарт и комфорт), при этом объем предложения в бизнес-классе остается стабильным (-3% г/г), а премиальный сегмент демонстрирует рост (+24% г/г).

Структура экспозиции по классам, % от общей площади лотов



51% площадей в экспозиции относится к классу «бизнес».

Структура экспозиции по форматам, % от общей площади лотов



Преобладают 1-2-комнатные форматы (28% и 34%) при значимой доле 3-комнатных (24%).

ricci

Жилая
недвижимость
НОВОЙ МОСКВЫ

Спрос | Новые проекты | Предложение



Спрос

По итогам I кв. 2026 года спрос на первичном рынке жилой недвижимости в Новой Москве снизился до **144 тыс. м²**, достигнув **минимального значения за последние 5 лет**. В 2021-2024 гг. квартальные объемы продаж находились в диапазоне **~200-400 тыс. м²**, что указывает на **двукратное снижение покупательской активности**.

Рост доли ипотечных сделок до **84% (+23 п.п. г/г)** обусловлен опережающей реализацией спроса на фоне ужесточения условий семейной ипотеки с 1 февраля 2026 года. Снижение средней площади лота до **42,8 м² (-6% г/г)** отражает вынужденную адаптацию спроса к ухудшению условий финансирования.

144 тыс. м² ↘ -46% г/г

Объем продаж
Q1 2026

3,4 тыс. шт. ↘ -43% г/г

Объем продаж
Q1 2026

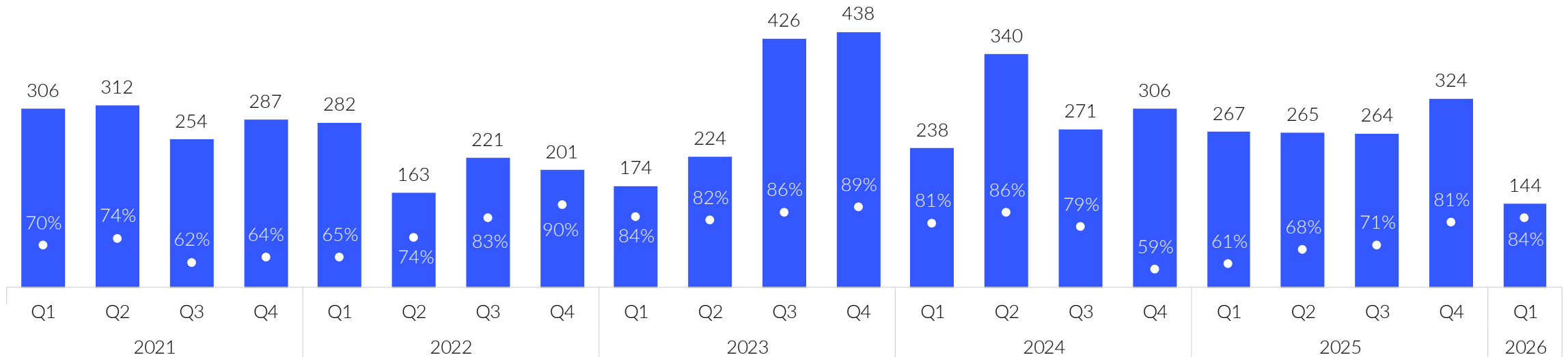
84% ↗ +23 п.п. г/г

Доля ипотеки
Q1 2026

42,8 м² ↘ -6% г/г

Средняя площадь лота в сделках
Q1 2026

Объем продаж в Новой Москве и доля ипотечных сделок, тыс. м² и %

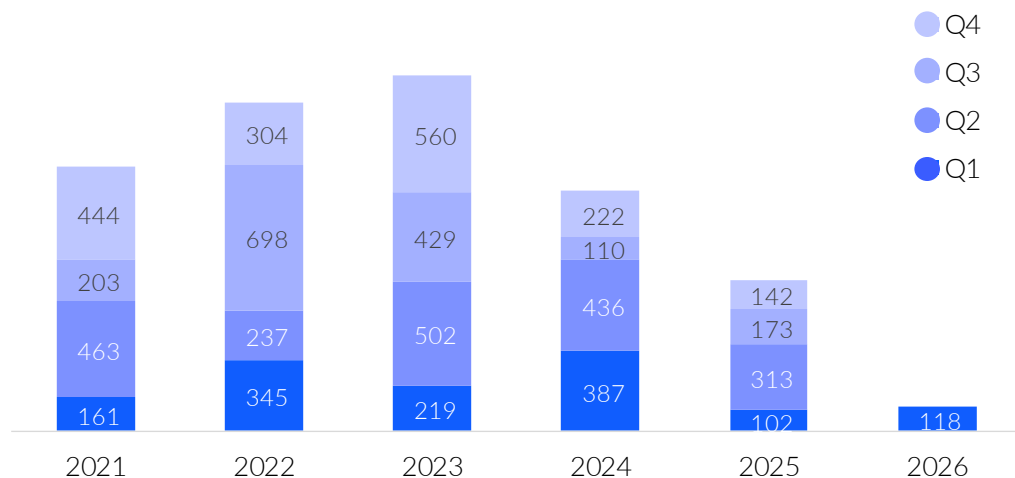


Новые проекты

В Новой Москве стартовали открытые продажи **одного проекта** «Литературный квартал» от девелопера Самолет. Средняя цена в проекте на момент старта продаж составила **355 тыс. руб./м²**.

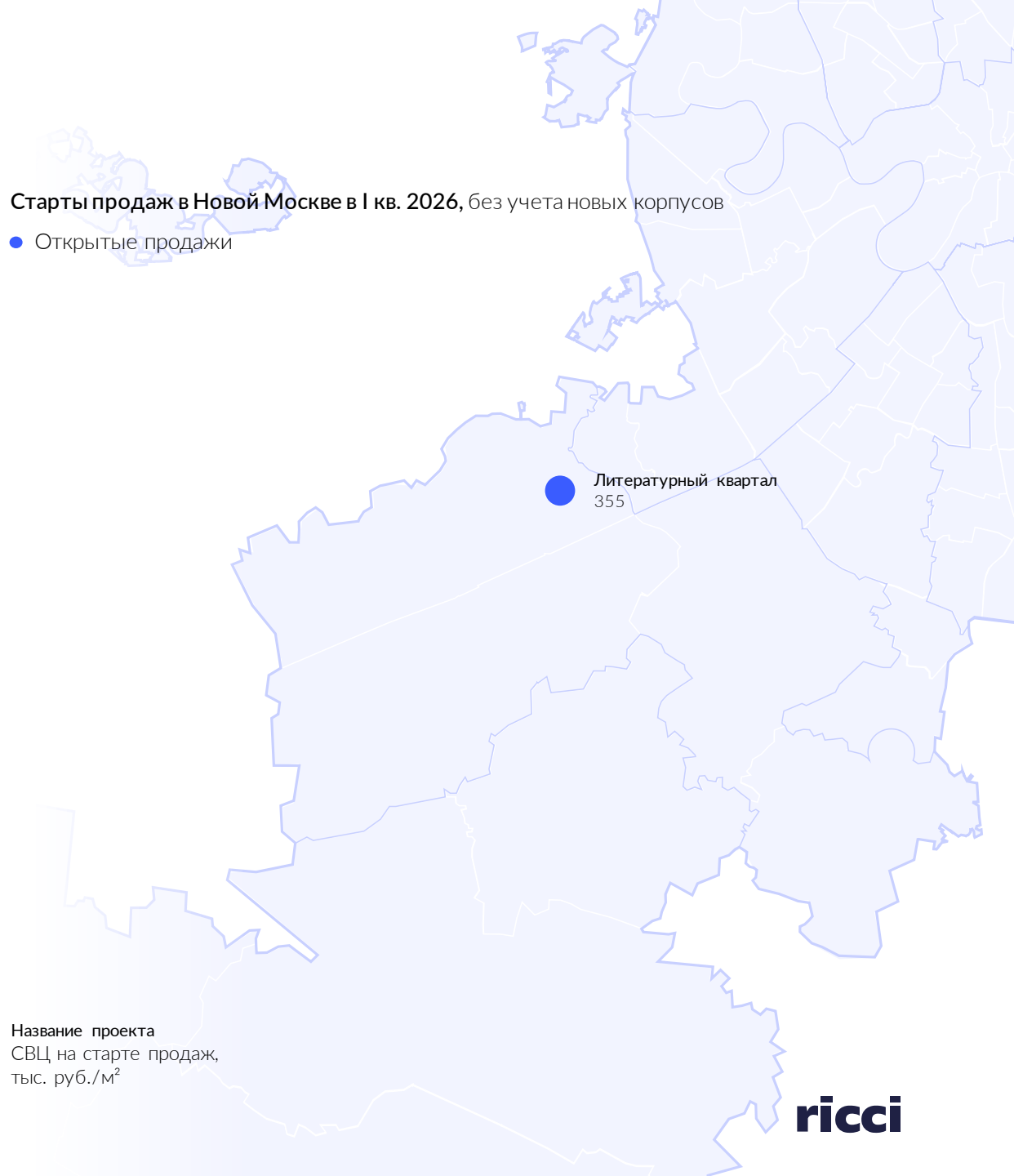
В целом на рынке Новой Москвы наблюдается **устойчивая тенденция замедления темпов вывода новых объемов** после пиковых значений 2022-2023 гг. В I кв. 2026 года объем вывода составил **118 тыс. м²**, что немного выше значения аналогичного периода 2025 года (**+16% г/г**). Однако, несмотря на положительную годовую динамику, текущие значения по-прежнему ниже объема первых кварталов предыдущих лет.

Вывод новых объемов на рынок, с учетом новых корпусов, тыс. м²



Старты продаж в Новой Москве в I кв. 2026, без учета новых корпусов

- Открытые продажи



Название проекта
СВЦ на старте продаж,
тыс. руб./м²

Предложение

424,2 тыс. м² ↘ -40% г/г

Объем предложения

Все классы

50,3 м² ↗ +8% г/г

Средняя площадь лота

Все классы

341 800 руб./м² ↗ +27% г/г

СВЦ м²

Все классы

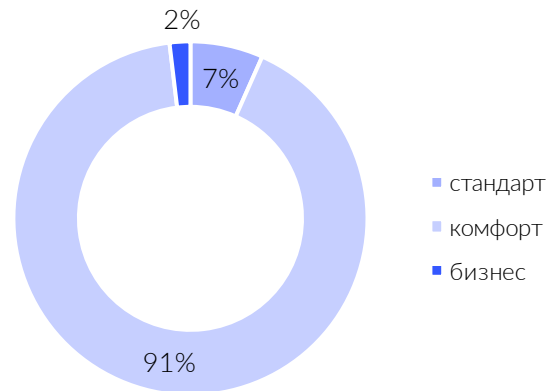
Сегмент	Объем лотов, тыс. м ²	СВЦ, тыс. руб./м ²	Средняя площадь, м ²	Средний бюджет, млн руб.
Стандарт	28 -87% г/г	287 +15% г/г	44,4 -9% г/г	12,8 +5% г/г
Комфорт	388 -17% г/г	345 +24% г/г	50,6 +12% г/г	17,4 +40% г/г
Бизнес	8 -72% г/г	388 +32% г/г	58,7 +10% г/г	22,8 +45% г/г

Объем предложения продолжает сокращаться (-40% г/г) при одновременном росте цен (+27% г/г) и увеличении средней площади лота (+8% г/г).

Снижение предложения наблюдается во всех сегментах и наиболее выражено в стандарт- и бизнес-классе, что связано с ограниченным объемом вывода новых проектов.

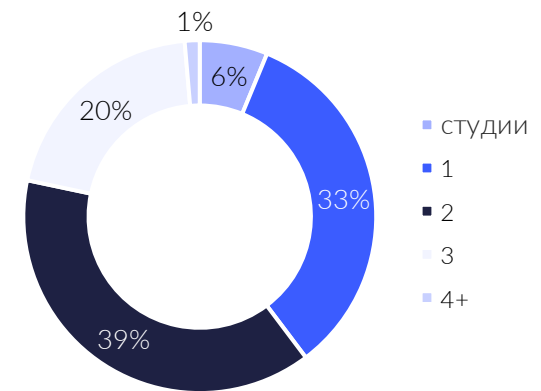
В структуре экспозиции доминирует комфорт-класс (91%), что отражает концентрацию предложения Новой Москвы в массовом сегменте.

Структура экспозиции по классам,
% от общей площади лотов



91% площадей в экспозиции относится к классу «комфорт».

Структура экспозиции по форматам,
% от общей площади лотов



72% объема предложения по площади приходится на 1-2 комнатные лоты.

ricci

Жилая
недвижимость
Московской области

Спрос | Новые проекты | Предложение

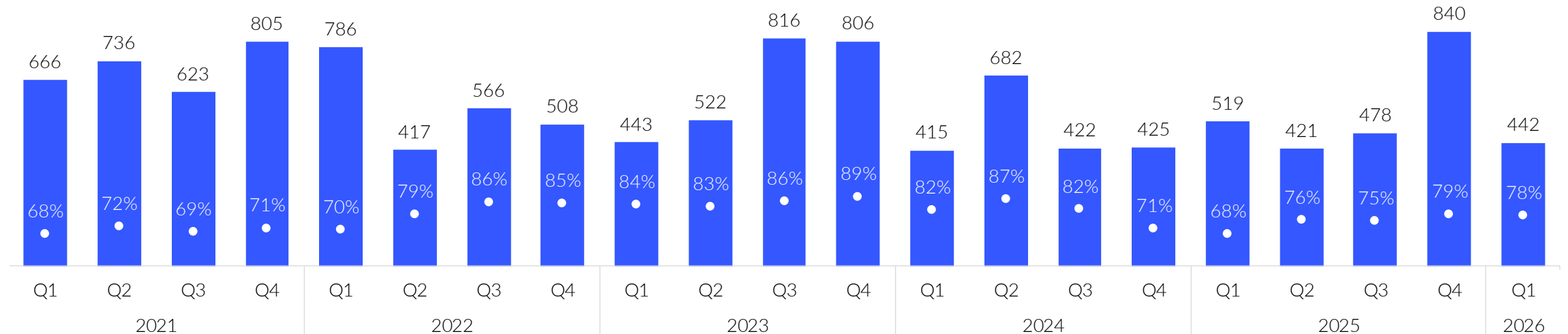


Спрос

По итогам I кв. 2026 года спрос на первичном рынке жилой недвижимости Московской области составил **442 тыс. м²**, снизившись на **15% г/г**. В 2021–2024 гг. квартальные объемы продаж варьировались в диапазоне **~400-800 тыс. м²**, при этом текущие значения не выходят за рамки исторических уровней.

В отличие от других субрынков Московского региона, **Московская область не демонстрирует экстремальных отклонений от исторической динамики спроса**. Доля ипотечных сделок составляет **78%** и остается на стабильно высоком уровне. Рост доли сделок с привлечением ипотеки (+10 п.п. г/г) связан преимущественно с опережающей реализацией спроса перед ужесточением условий семейной ипотеки.

Объем продаж в Московской области и доля ипотечных сделок, тыс. м² и %



442 тыс. м² -15% г/г

Объем продаж
Q1 2026

78% +10 п.п. г/г

Доля ипотеки
Q1 2026

10,3 тыс. шт. -16% г/г

Объем продаж
Q1 2026

42,9 м² +1% г/г

Средняя площадь лота в сделках
Q1 2026

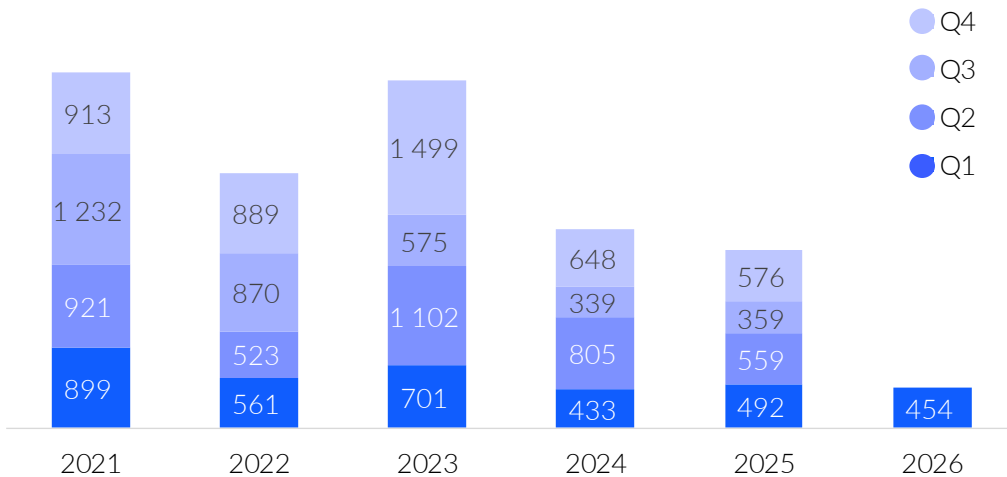
Новые проекты

В Московской области стартовали открытые продажи в **5 новых проектах**. Средняя цена на старте продаж варьируется от **130 до 270 тыс. руб./м²**.

В 2025 году отмечалось **снижение девелоперской активности**, однако данная тенденция была выражена менее явно по сравнению с Москвой и Новой Москвой. В I кв. 2026 года объем вывода новых площадей составил **454 тыс. м² (-8% г/г)**.

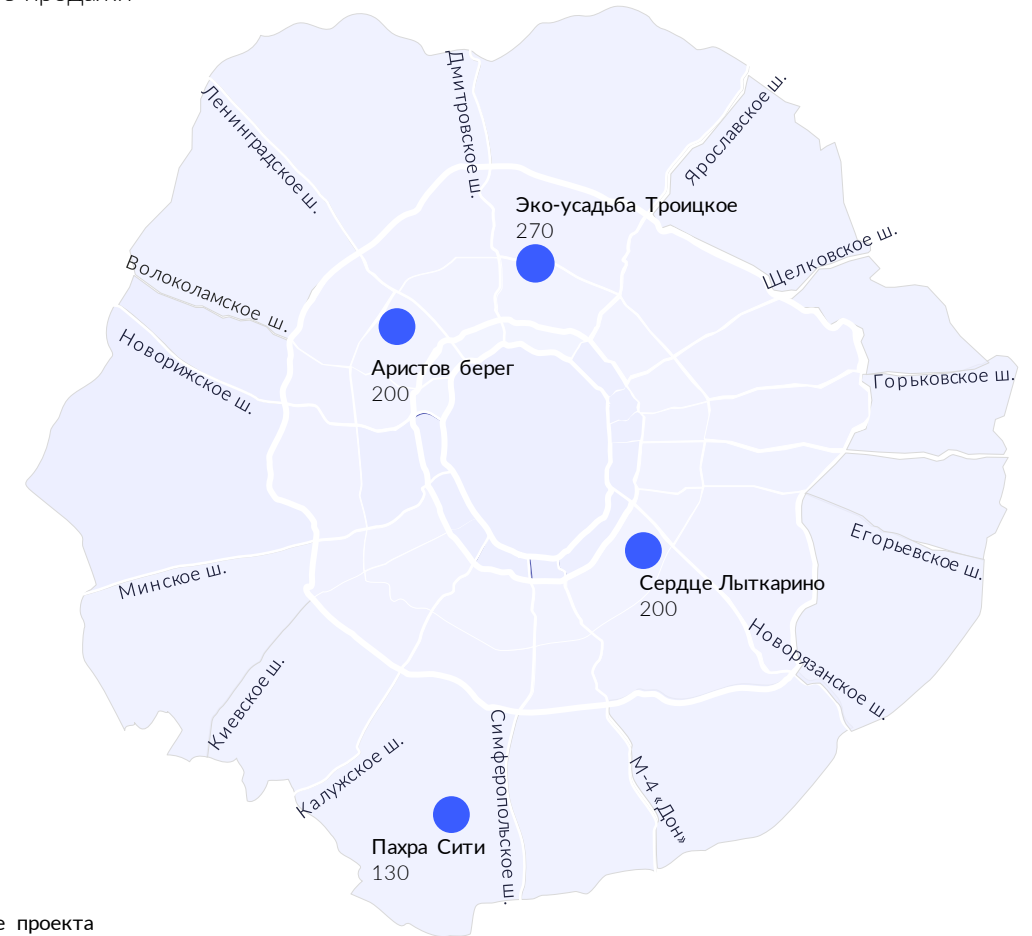
Для Московской области характерны **существенные колебания объемов вывода** без устойчивого нисходящего тренда, как в Москве и Новой Москве.

Вывод новых объемов на рынок, с учетом новых корпусов, тыс. м²



Старты продаж в Московской области в I кв. 2026, без учета новых корпусов

● Открытые продажи



Название проекта
СВЦ на старте продаж,
тыс. руб./м²

● Мега кварталы
150

Предложение

1,5 млн м² ↘ -17% г/г

Объем предложения

Все классы

46,9 м² ↗ +4% г/г

Средняя площадь лота

Все классы

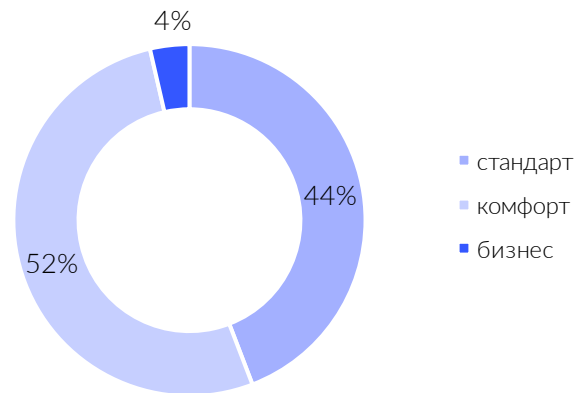
230 900 руб./м² ↗ +17% г/г

СВЦ м²

Все классы

Сегмент	Объем лотов, тыс. м ²	СВЦ, тыс. руб./м ²	Средняя площадь, м ²	Средний бюджет, млн руб.
Стандарт	671 -16% г/г	206 +10% г/г	44,5 -1% г/г	9,2 +10% г/г
Комфорт	793 -23% г/г	246 +20% г/г	47,6 +6% г/г	11,7 +27% г/г
Бизнес	55 +436% г/г	313 +12% г/г	83,1 +9% г/г	26,0 +22% г/г

Структура экспозиции по классам,
% от общей площади лотов



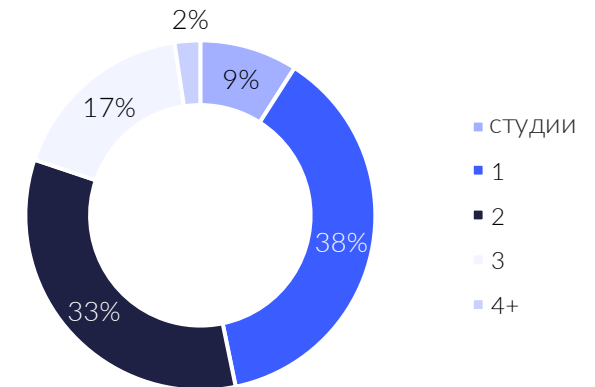
52% площадей в экспозиции относится к классу «комфорт», 44% - к сегменту «стандарт».

Объем предложения в строящихся проектах продолжает сокращаться (-17% г/г) при одновременном росте цен (+17% г/г) и увеличении средней площади лота (+4% г/г).

Снижение предложения неоднородно по сегментам: в комфорт-классе зафиксировано сокращение (-23% г/г), тогда как в стандарт- и бизнес-классах наблюдается рост объемов (+16% г/г и +436% г/г соответственно), что связано с выводом новых очередей и проектов.

Рост цен фиксируется по всем сегментам и наиболее выражен в комфорт-классе (+20% г/г).

Структура экспозиции по форматам,
% от общей площади лотов



~70% объема предложения по площади приходится на 1-2 комнатные квартиры, формирующие ядро текущей экспозиции.

ricci

Инвестиционно-консалтинговая компания Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке жилой и коммерческой недвижимости России.

За 20 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости общей транзакционной стоимостью свыше 7 млрд долларов США.

Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости.



+7 (495) 790 71 71

info@ricci.ru

БЦ Саввинский, Большой Саввинский переулок, д. 11,
г. Москва, 119435



Андрей Постников
Управляющий партнер,
генеральный директор
andrey.postnikov@ricci.ru



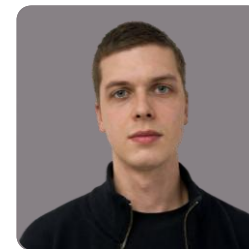
Олеся Дзюба
Директор департамента
аналитики и исследований рынка
olesya.dzyuba@ricci.ru



Наталья Кузнецова
Заместитель генерального директора
по работе с жилой недвижимостью
natalia.kuznetsova@ricci.ru



Валерия Поклонская
Руководитель отдела аналитики
жилой недвижимости
valeria.poklonskaya@ricci.ru



Роман Комаров
Аналитик
roman.komarov@ricci.ru



Мария Шibaева
Аналитик
maria.shibaeva@ricci.ru