



БЕСТ
НОВОСТРОЙ



ЖК «Энигмия»

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ЯНВАРЬ 2026

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА
НОВОСТРОЙКИ КОМФОРТ-КЛАССА
РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ МОСКВЫ
НОВОСТРОЙКИ НОВОЙ МОСКВЫ

СТР. 2
СТР. 3
СТР. 4
СТР. 5
СТР. 6

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ЭЛИТНОГО КЛАССА

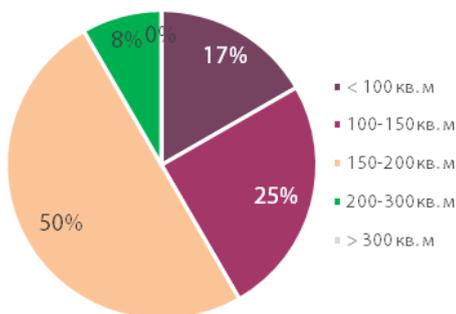
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В структуре экспозиции по квартирам объем предложения вырос за счет ЖК «Энигмия», в сегменте апартаментов отмечено снижение экспозиции в основном за счет ЖК «Камергер».

В январе 2026 г. среди новостроек «элитного» класса проект «Русские Сезоны» установил новый ценовой рекорд: максимальная цена кв. м отдельных квартир достигла 10,0 млн руб.

Цены на апартаменты выросли из-за увеличения средней площади кв. м на 2% (до 196 кв. м). Рост цен на квартиры обусловлен появлением в экспозиции дорогих лотов в ЖК «Русские Сезоны».

СТРУКТУРА СПРОСА

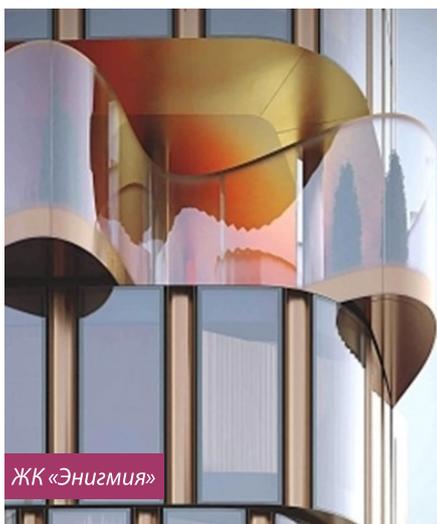


В ЯНВАРЕ НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ПРОДАЖУ ПОСТУПИЛ 1 НОВЫЙ ПРОЕКТ

В январе 2026 г. объем сделок по ДДУ снизился в 5 раз по сравнению с предыдущим месяцем. Спрос на элитные апартаменты не зафиксирован. За последние 12 месяцев наибольшую долю сделок в сегменте «элитных» новостроек Москвы зафиксирован в районе Дорогомилово, в частности, в ЖК «Бадаевский» (24%)

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА

- ЖК «Энигмия» / Upside Development / ЦАО / Тверской



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ*

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты

38 / 11

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты

1 501 (+1%)* / 141 (-10%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М
квартиры / апартаменты

217,9 (+1%)* / 27,7 (-9%)*

КВАРТИРЫ

Средняя цена, руб. / кв. м

3 030 380 (+11%)*

Средний бюджет покупки, руб.

439 963 760 (+12%)*

АПАРТАМЕНТЫ

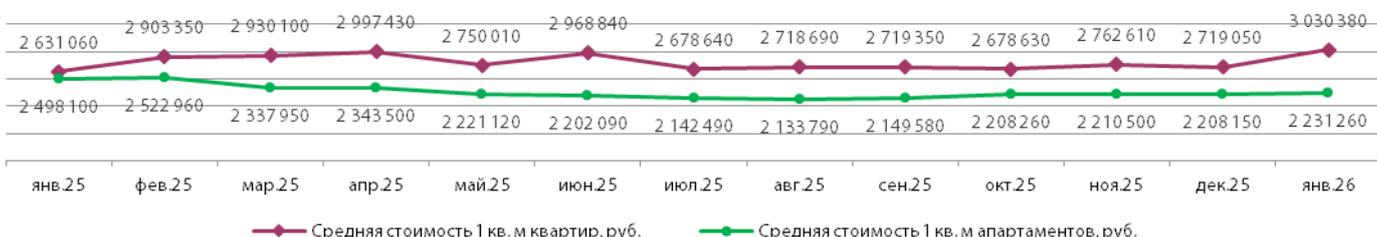
Средняя цена, руб. / кв. м

2 231 260 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

438 156 950 (+2%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ





ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

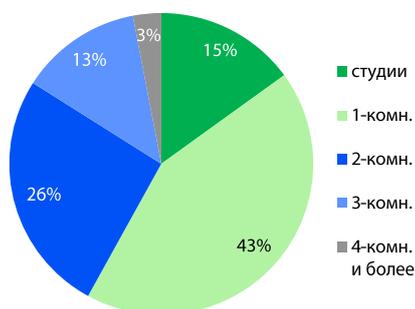
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В рассматриваемом периоде количество квартир в бизнес-классе уменьшилось на 1%, а в сегменте «премиум» – выросло на 9% (основной прирост обеспечил проект «Начало»).

В бизнес-классе основная часть предложения сосредоточена в ЗАО, СЗАО и ЮАО – 58% от всего объема лотов. В премиум-классе 45% от общего количества лотов расположены в ЦАО.

Средняя цена кв. м выросла в обоих сегментах на 2% за счет изменения структуры экспозиции и снижения средней площади лотов в бизнес-классе на 1%, в премиум-классе – на 3%.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ЯНВАРЕ 2026 Г. В КЛАССЕ «ПРЕМИУМ» И «БИЗНЕС» СТАРТОВАЛИ ПРОДАЖИ В 1 НОВОМ ПРОЕКТЕ И В 4 НОВЫХ КОРПУСАХ

По итогам отчетного периода количество ДДУ в бизнес-классе снизилось на 61%, в премиум-классе – на 76%. Доля ипотечных сделок выросла на 2 п. п. в обоих сегментах и в бизнес-классе составила 61%, в премиум-классе – 7%

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА

- ЖК Magnum Solo / Magnum Development / премиум-класс / ЦАО / Таганский / проект
- ЖК «Начало» / «Донстрой» / премиум-класс / ЦАО / Пресненский / 2 корпуса
- ЖК «Остров» / «Донстрой» / бизнес-класс / СЗАО / Хорошёво-Минёвники / 1 корпус
- ЖК «Символ» / «Донстрой» / бизнес-класс / ЮВАО / Лефортово / 1 корпус



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

157

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

576 (0%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

21 810 (0%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

1 474 606 (0%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

1 176 260 (+2%)*

Средний бюджет покупки, руб.

129 314 750 (-1%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

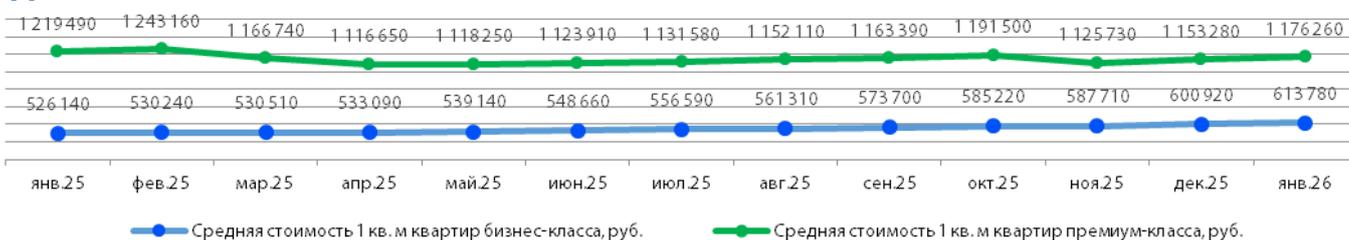
Средняя цена, руб. / кв. м

613 780 (+2%)*

Средний бюджет покупки, руб.

38 376 530 (+1%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА





ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК КОМФОРТ-КЛАССА

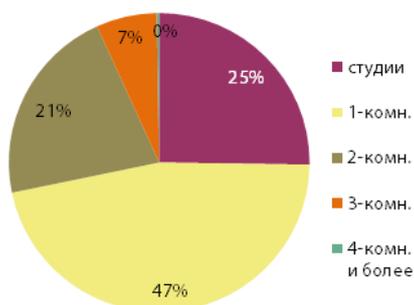
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В январе 2026 г. общее количество квартир продолжило сокращаться. Во всех типах квартир экспозиция снизилась в пределах 1-8%, кроме 1-комн., количество которых выросло на 2%.

В новостройках массового сегмента за отчетный период 64% квартир экспонировались без отделки, доля квартир с отделкой white box и чистой отделкой составила 19% и 17% соответственно.

Средний уровень цен за кв. м впервые превысил отметку 440 тыс. руб. Темп роста цен за последние 6 месяцев ускорился и составил 15%, тогда как в предыдущие 6 месяцев рост был 6%.

СТРУКТУРА СПРОСА



ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2026 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ Г. МОСКВЫ ПОПОЛНИЛСЯ 3 НОВЫМИ КОРПУСАМИ

В январе наблюдалось значительное снижение объема сделок ДДУ на 56%. При этом основной спрос пришелся на 1-комн. квартиры, которые заняли 47% рынка, оттянув часть сделок у студий. Доля сделок по ипотеке выросла до 86%

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА

- ЖК «Лучи 2.0» / комфорт-класс / «Группа ЛСР» / ЗАО / Солнцево / 1 корпус
- ЖК «Онежский вал» / комфорт-класс / «ГК ПИК» / ЗАО / Западное Дегунино / 2 корпуса



ЖК «Онежский вал»

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

83

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

277 (-1%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

10 032 (-1%)*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

509 553 (-2%)*

комфорт-класс

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

441 490 (+2%)*

Средний бюджет покупки, руб.

22 424 440 (+1%)*

Средняя площадь, кв. м

50,8 (-1%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ*

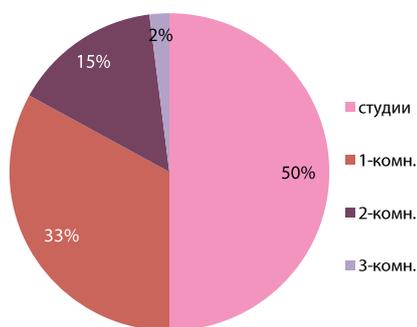
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Основной объем предложения по-прежнему приходится на апартаменты бизнес-класса (63%), по стадии строительства – на лоты в корпусах на этапе монтажных и отделочных работ (67%).

В структуре экспозиции по типам лотов большинство предложений пришлось на 1-комн. квартиры (41%), также значительную долю составили студии и 2-комн. лоты (21% и 26%).

В январе 2026 г. средневзвешенная цена кв. м на столичном рынке апартаментов в рамках рассматриваемых сегментов к декабрю 2025 г. выросла на 3% и составила 540 050 руб.

СТРУКТУРА СПРОСА



НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ В ЯНВАРЕ 2026 Г. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА В ПРОДАЖУ НЕ ПОСТУПАЛИ



В отчетном периоде количество зарегистрированных ДДУ снизилось в 2,7 раз. Доля сделок с использованием ипотеки снизилась до 24% на 2 п. п. За счет изменения структуры спроса средняя площадь реализованных лотов снизилась с 41 кв. м до 37 кв. м.

ТОП-5 ПРОЕКТОВ ПО ОБЪЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ***

- Nametkin Tower / бизнес-класс / ГК «Основа» / ЮЗАО / Черемушки
- «Аквилон SIGNAL» / комфорт-класс / Группа Аквилон / СВАО / Отрадное
- «River Park Коломенское (Фаза 2)» / бизнес-класс / AEON Corporation / Ферро-Строй / ЮАО / Нагатинский Затон
- AIST RESIDENCE / комфорт-класс / ГК «МонАрх» / ЮЗАО / Черемушки
- «Мираполис» / бизнес-класс / ГК «Основа» / СВАО / Ярославский

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

58

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

92 (0%)**

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

3 833 (-3%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

209 748 (-3%)**

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

1 265 210 (+7%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

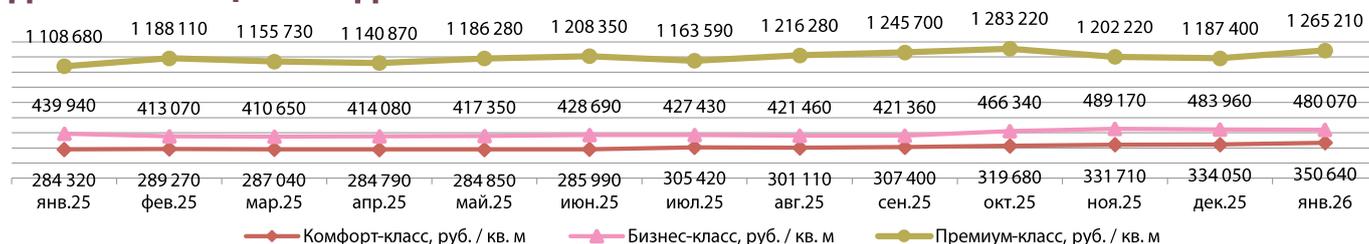
480 070 (-1%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

350 640 (+5%)**

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ





ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

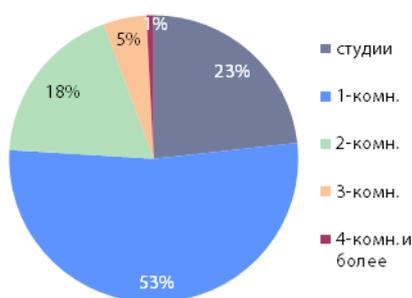
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В отчетном периоде на территории Новой Москвы продолжилось снижение общего объема экспозиции. Относительно предыдущего периода снижение составило 8%, год к году – 76%.

В январе основной объем экспозиции в комфорт-классе сосредоточен в 1- и 2-комн. лотах (39% и 33%), а в бизнес-классе в 2- и 3-комн. квартирах (34% и 44%) соответственно.

Средняя цена кв. м в Новой Москве выросла до 329,3 тыс. руб. (+27% за год и +0,8% за мес.). При этом в январе доля квартир комфорт-класса составила 96%, а в бизнес-классе – 4%.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ЯНВАРЕ 2026 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА НЕ ПОСТУПАЛИ



В отчетном периоде зафиксировано значительное сезонное снижение количества сделок на 40%. Основной спрос пришелся на 1-комн. лоты с долей (53%). Число ипотечных сделок сократилось на 37%, а доля таких сделок достигла 90% (+4 п. п. к предыдущему месяцу).

ТОП-5 ПРОЕКТОВ ПО ОБЪЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ*

- ЖК «Прокшино» / комфорт-класс / ГК «А101» / НАО
- ЖК «Саларьево Парк» / комфорт-класс / ГК «ПИК» / НАО
- ЖК «Первый Московский» / комфорт-класс / «Абсолют Недвижимость» / НАО
- ЖК «Деснаречь» / комфорт-класс / ГК «А101» / НАО
- ЖК «Бунинские кварталы» / комфорт-класс / ГК «А101» / НАО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

45

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

304 (-3%)**

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

9 472 (-8%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

504 866 (-7%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

383 970 (+1%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

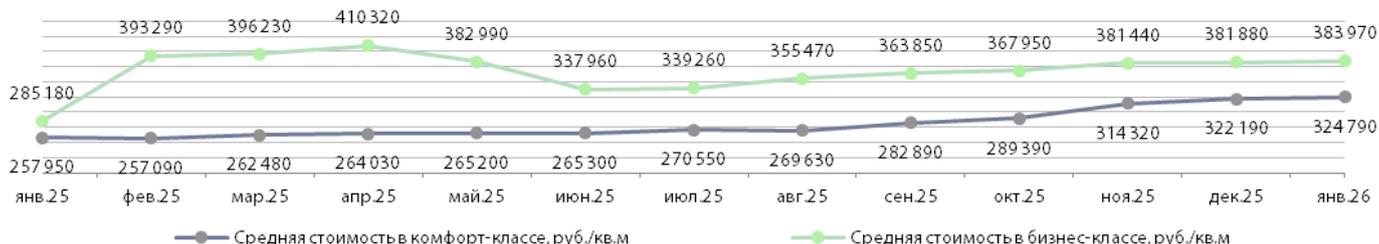
324 790 (+1%)**

ВСЕ КЛАССЫ СОВОКУПНО

Средняя цена, руб. / кв. м

329 260 (+1%)**

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ



ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



АПАРТ-КОМПЛЕКС ТЕМПО

Адрес: Республика Крым, г. Саки, ул. Морская

Девелопер: САКИ

Этажность: 7-12 эт.

Площадь лотов / количество комнат: 26,9 - 352,8 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: курортный кластер бизнес-класса на 1-й береговой линии Черного моря включает в себя апарта-отели, многофункциональный гостиничный комплекс, а также медицинский центр с грязелечебницей и SPA-зоной, несколько бассейнов, торгово-офисные пространства, физкультурно-оздоровительную инфраструктуру, детский сад и ландшафтный парк.



ЖК CITYZEN

Адрес: г. Москва, СЗАО, ул. Вишнёвая, д. 7, (м. и МЦД «Тушинская»)

Девелопер: MR Group

Этажность: 10 - 48 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 17,9 - 110,7 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: в проекте запланирована коммерческая и социальная инфраструктура, жилые дома, офисные и ритейл-кластеры. Зеленый бульвар соединит метро с набережной пешеходным маршрутом. Первая очередь состоит из 9 уникальных башен, запроектированных бюро СПИЧ.



ЖК «МЕТРОПОЛИЯ»

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Волгоградский пр-т, 32 (м. «Волгоградский проспект», ст. МЦК «Угрешская»)

Девелопер: MR Group

Этажность: 30 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 24,2 - 95,9 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: жилой комплекс от архитектурного бюро SPEECH состоит из 7 монолитных башен с фасадами из клинкерного кирпича. В составе проекта: подземный паркинг, ДОУ. Первые этажи жилых корпусов отведены под магазины, кафе, отделения банков и различных сервисов.



ЖК «ПАВЕЛЕЦКАЯ СИТИ»

Адрес: г. Москва, ЮАО, Дубининская ул., вл. 59-69 (м. «Павелецкая», м. «Серпуховская», м. «Тульская»)

Девелопер: Level Group / MR Group

Этажность: 9 - 46 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 20 - 172 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: жилой комплекс бизнес-класса состоит из 5 корпусов переменной этажности, объединенных подземным паркингом, кровля которого является благоустроенным внутренним двором.



ЖК «РОМАШКИ»

Адрес: Ленинградская область, г. Мурино, земли CAOЗТ «Ручьи»

Девелопер: O2 Development

Этажность: 15-18 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 19,25 - 78,72 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: семейный жилой комплекс стандарт-класса с яркой архитектурой, расположенный в экологически чистом районе между живописной рекой Охтой и улицей Шоссе в Лаврики. Проектом предусмотрен уютный прогулочный двор с площадками для спорта и отдыха, стрит-ритейл с магазинами и сервисами первой необходимости.

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК НОВОЕ ЛЕТОВО

Адрес: Москва, НАО, вблизи дер. Зимёнки

Девелопер: Стройком

Этажность: 4-8 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 30,9 - 157,8 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: жилой квартал занимает более 50 га и включает 19 монолитных корпусов переменной этажности. В рамках проекта будут построены два детских сада, школа, плейхаб, зоны отдыха и прогулочные бульвары, благоустроенная набережная вдоль р. Сосенка. Комплекс находится в 10 минутах езды от метро «Филатов Луг» и в 8 км от МКАД.



ЖК «ЭКО ВИДНОЕ 2.0»

Адрес: Московская область, г.о. Ленинский, дер. Сапроново

Девелопер: MR Group

Этажность: 10 - 17 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 17,5 - 117,9 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: жилой микрорайон комфорт-класса в 4 км от МКАД. Живописная природа и великолепная экология, собственная набережная на берегу реки Купелинка, полноценная внутренняя инфраструктура: два детских сада и центр раннего развития, школа, фитнес-центр, коммерческие помещения на первых этажах жилых домов.



ЖК LAMPO

Адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Екатерининская

Девелопер: Банк ДОМ.РФ

Этажность: 16 - 19 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 19,5 - 55,3 кв. м / студии, 1, 2

Описание проекта: проект комфорт-класса, состоящий из четырех разноэтажных жилых корпусов. Предусмотрены благоустроенные дворы, специальные зоны для колясок и велосипедов, подземный паркинг, а также детский сад, библиотека, коммерческие помещения.



ЖК «РЕНЕССАНС»

Адрес: г. Москва, ВАО, Матросская Тишина ул., вл. 10 (м. «Сокольники»)

Девелопер: УНР-494

Этажность: 15 - 20 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 41,3 - 192,8 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: клубный дом с подземным паркингом расположен на Рубцовско-Дворцовой улице, в окружении церквей, храмов, исторических зданий, скверов и парков. Во дворе-парке предусмотрены зоны отдыха с бельведером, гигантской шахматной доской и фонтаном, спортивные площадки и специальные места для выгула собак.



АПАРТ-КОМПЛЕКС МУТА

Адрес: Республика Крым, г. Ялта, ул. Таврическая

Девелопер: Крафт Девелопмент

Этажность: 8 эт.

Площадь лотов / количество комнат: 22,7 - 98,4 кв. м / студии, 1, 2

Описание проекта: апартаментный комплекс расположен в самой востребованной части Ялты, вблизи исторического центра, Приморского парка и набережной. Богатая инфраструктура: SPA-комплекс с подогреваемым бассейном, медицинский центр и зоны велнес-отдыха, йога-дом и террасы для медитации, детские и спортивные площадки, променады до моря и прогулочные маршруты, ресторанный кластер, услуги консьерж-сервиса 24/7.

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК ФИНСКИЙ КВАРТАЛ

Адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Лупполово, уч. 23

Девелопер: Развитие

Этажность: 7-9 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 35,8 - 148,7 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: проект комфорт-класса, расположен в 8 км от КАДа в окружении Лахтинского парка. Дворы комплекса – это благоустроенная закрытая территория с ландшафтным дизайном, прогулочными зонами, детскими и спортивными площадками, местами для пикников и выгула собак. Для удобства жителей реализована безбарьерная среда, просторные внутренние холлы с велосипедными и колясочными зонами.