

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

III квартал 2026 г.



«Казачий»

**Андрей Соловьев**

Партнер, региональный директор департамента городской недвижимости NF GROUP

«Сейчас сегмент элитных новостроек переживает уникальное время. Несмотря на замедление покупательской активности, связанное преимущественно с внешними факторами, сохраняются высокая девелоперская активность и рост средневзвешенной цены. Новые проекты продолжают выходить на рынок, и причем в рекордных объемах. Многие из них – это, конечно, отложенные ранее старты. Вместе с этим продолжает усиливаться финансовая нагрузка на девелоперов, которая не позволяет снижать цены, поэтому даже стартовые показатели – на высоких отметках. В качестве поддержки спроса применяются скидочные программы, в т. ч. в закрытом формате – в отдельных проектах скидки на выборочные пулы лотов достигают 20–25% (при полной оплате), а также специальные условия по рассрочкам, которые позволяют пользоваться инструментом даже после ввода объекта».

Основные выводы

- › Достижение рекордного объема предложения на фоне высокой девелоперской активности и стремительного вывода новых проектов – 3,7 тыс. лотов (+3% за квартал и +18% за год).
- › Обновление исторического максимума средневзвешенной цены предложения – 2 338 тыс. руб./м² (+2% за квартал и +6% за год).
- › Сдержанная покупательская активность и коррекция спроса – за июль-сентябрь 2026 г. было реализовано порядка 320 лотов (-13% за год), а за 9 мес. 2026 г. – около 950 лотов (-24% за год).

Первичный рынок

Основные показатели. Динамика

Предложение	Класс делюкс	Динамика*	Класс премиум	Динамика*
Объем предложения, шт.	1 120	+3%	2 540	+4%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ² ***	3 369	+4%	1 629	+0,2%
Средняя площадь, м ²	171	-2%	110	-1%
Средняя стоимость, млн руб.	578	+2%	180	-0,5%
Спрос	Класс делюкс	Динамика**	Класс премиум	Динамика**
Количество сделок, шт.	40	-19%	280	-12%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ²	3 156	-17%	1 336	+1%
Средняя площадь, м ²	140	-11%	91	-12%
Средняя стоимость, млн руб.	441	-26%	121	-11%

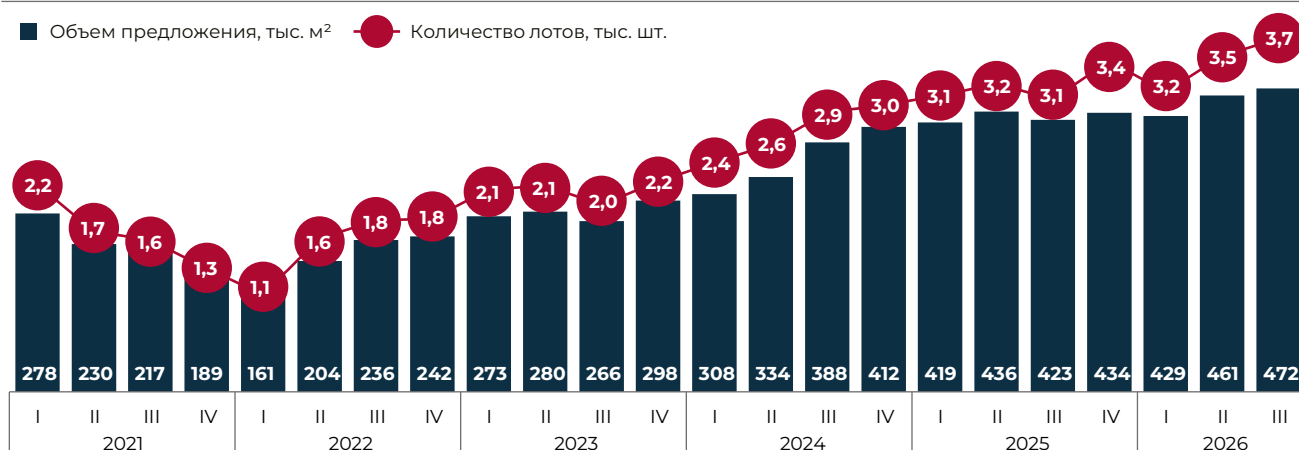
* III кв. 2026 г. / I пол. 2026 г.

** III кв. 2026 г. / III кв. 2025 г.

*** Здесь и далее приведены цены предложения. Фактические цены сделок могут отличаться с учетом предоставляемого дисконта.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объема предложения на первичном рынке



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

* Элитный сегмент включает в себя классы премиум и делюкс.

Предложение

По итогам III кв. 2026 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости экспонировалось порядка 3,7 тыс. лотов (+3% за квартал и +18% за год). Показатель в очередной раз обновил исторический максимум за счет сохранения высокого уровня девелоперской активности, а также сдержанных темпов поглощения.

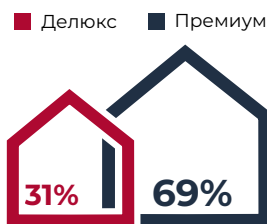
За июль-сентябрь 2026 г. в сегменте элитных новостроек стартовали продажи 8 новых проектов, а за 9 месяцев этого года был зафиксирован выход уже 19 новых ЖК – это абсолютный рекорд вывода нового предложения за последние 5 лет. Для сравнения, похожие значения фиксировались в 2022 и 2023 годах – тогда за год было выведено по 17 проектов соответственно.

В разрезе районов максимальное количество доступных лотов сконцентрировано в Пресненском районе – здесь по итогам сентября было представлено порядка 18% от общей структуры предложения первичного рынка. В тройку лидеров также вошли Дорогомилово с долей 15% и Замоскворечье с долей 14%. Минимальные объемы (менее 1%) экспонируются в новых для элитного рынка локациях – Гагаринском районе, где реализуется проект «Резиденция Омега», а также в Басманном районе, где в августе этого года стартовали продажи нового ЖК премиум-класса «Демидов 26».



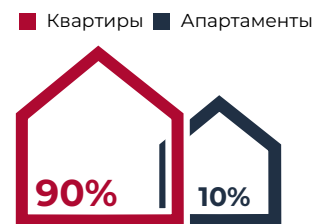
«Золотые крылья»

Структура предложения по классу жилья



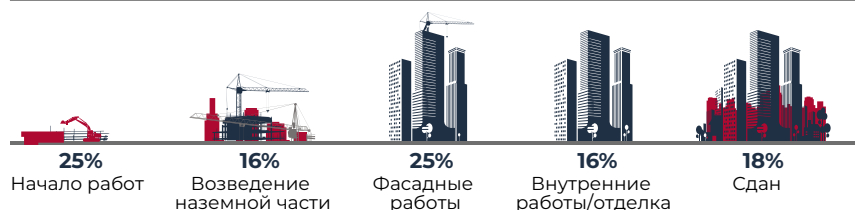
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура предложения по формату жилья



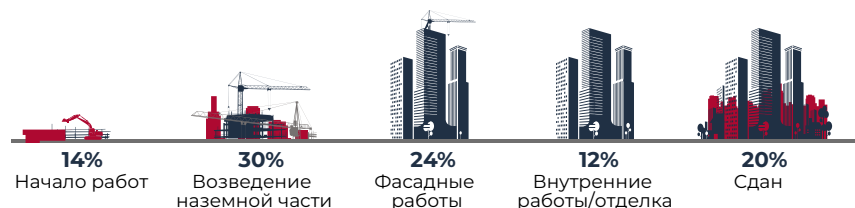
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура предложения на первичном рынке в зависимости от стадии строительной готовности. Делюкс



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура предложения на первичном рынке в зависимости от стадии строительной готовности. Премиум



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура предложения на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м²	0,6%	8,6%	8,4%	1,2%	0,1%	0,1%
100–150 м²	0,0%	0,5%	6,7%	9,3%	6,6%	4,6%
150–200 м²	0,0%	0,0%	1,6%	4,8%	7,1%	14,7%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	1,2%	10,2%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,3%	13,1%

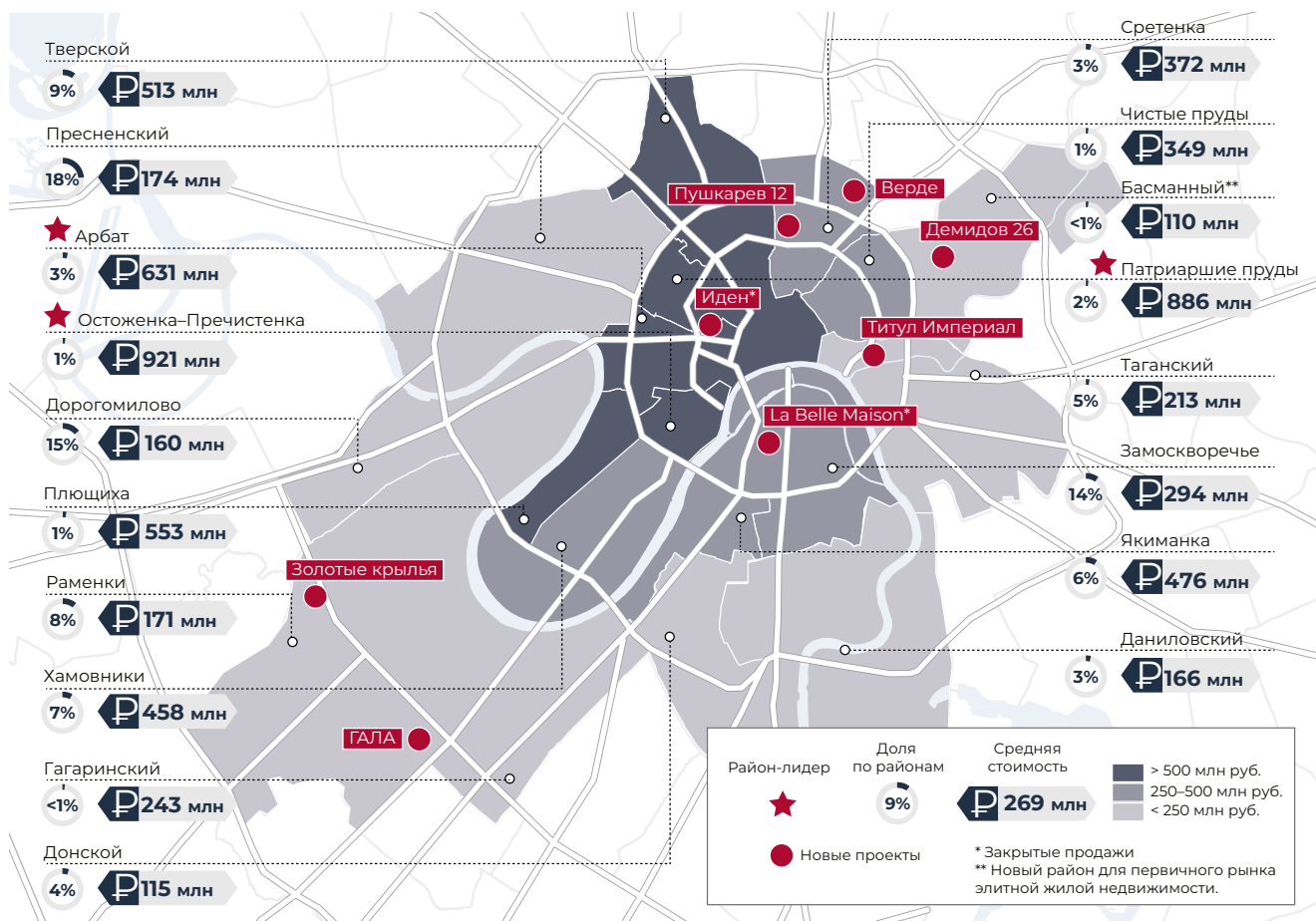
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура предложения на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м²	3,3%	4,5%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	0,1%	24,1%	13,1%	5,1%	0,7%	0,0%
100–150 м²	0,0%	0,2%	5,8%	11,2%	6,8%	5,0%
150–200 м²	0,0%	0,0%	0,2%	1,8%	2,6%	8,7%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	6,2%

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Комплексы, в которых начались продажи в III квартале 2026 г.

Название	Адрес (Район)	Класс	Девелопер	Тип недвижимости	Количество лотов по проекту, шт.	Старт продаж	Наличие отделки
Золотые крылья (к. 1, к. 3)	Мосфильмовская ул., 74-78 (Раменки)	Премиум	Upside Development	Квартиры	274	Июль 2026	Без отделки
Титул Империял	Серебрянический пер., 11 (Таганский)	Премиум	Центр-Инвест	Квартиры	12	Июль 2026	Без отделки
Иден*	Нижний Кисловский пер., 7 (Арбат)	Делюкс	Sense	Квартиры	22	Июль 2026	Финишная
Демидов 26	Новая Басманная ул., 26 (Басманный)	Премиум	Отрада Девелопмент	Квартиры	233	Август 2026	Без отделки
Верде*	Докучаев пер., 10 (Сретенка)	Премиум	Highgate Development	Квартиры	9	Август 2026	Без отделки
La Belle Maison	Большая Полянка ул., д. 31 (Якиманка)	Делюкс	БЭЛЬ МЕЗОН	Квартиры	17	Август 2026	Без отделки
Пушкарёв 12	Пушкарёв пер., 12 (Сретенка)	Делюкс	Foresight	Квартиры	15	Сентябрь 2026	Без отделки
ГАЛА	Вернадского пр-т, 8А (Раменки)	Премиум	Apsis Globe	Квартиры	121	Сентябрь 2026	Без отделки

* Закрытые продажи.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Спрос

В III квартале 2026 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости сохранились настроения, отмеченные еще в начале года. Покупатели по-прежнему занимают выжидательную позицию и откладывают вопрос покупки недвижимости на неопределенный срок. Осторожность связана в первую очередь с сохраняющейся геополитической нестабильностью и внутренними экономическими сложностями в стране. Вместе с этим, даже несмотря на снижение покупательской активности, застройщики не снижают цены, а средний уровень по сегменту продолжает обновлять исторический максимум.

Структура сделок на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м²	0,0%	15,3%	2,6%	2,6%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	0,0%	20,5%	17,9%	7,7%	2,6%
150–200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	12,8%	7,7%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	7,7%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,6%

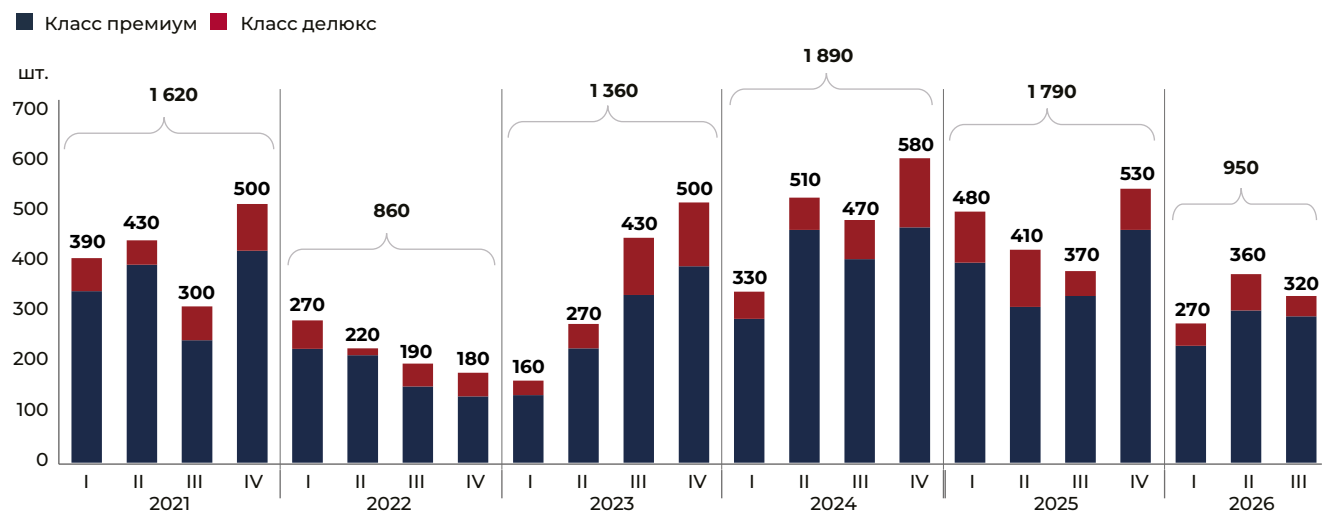
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура сделок на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м²	14,2%	3,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	1,4%	30,5%	13,5%	3,2%	0,3%	0,0%
100–150 м²	0,0%	0,0%	8,2%	9,6%	4,3%	2,1%
150–200 м²	0,0%	0,0%	0,4%	3,9%	0,7%	0,7%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,3%	2,5%

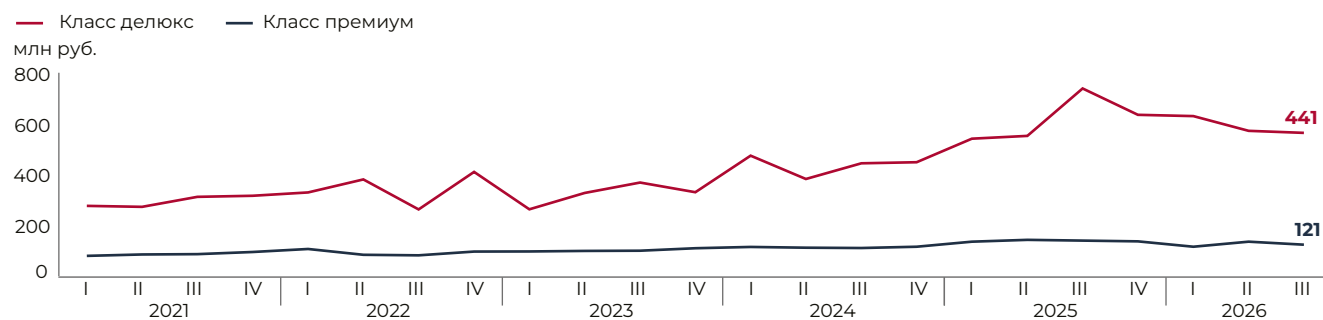
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика количества сделок



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика среднего бюджета сделки



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Объекты-лидеры по количеству проданных лотов III квартале 2026 г.



**Ривер Парк
Кутузовский**



Шифт



Начало

Таким образом, в июле-сентябре 2026 г. было реализовано около 320 лотов (-13% за год). При этом совокупное значение за полные 9 месяцев впервые за 3 года не превысило 1 000 лотов – всего продано порядка 950 квартир и апартаментов, что почти на четверть ниже аналогичного показателя 2025 года (-24% за год).

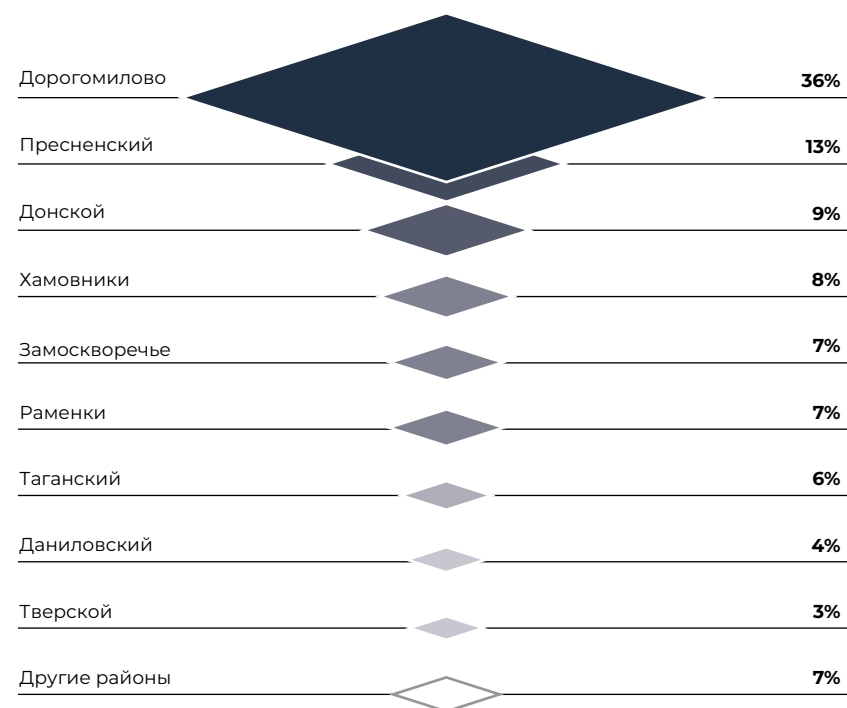
Цены

Средневзвешенная цена предложения в сегменте элитных новостроек по итогам III квартала 2026 г. достигла 2 338 тыс. руб./м² (+2% за квартал и +6% за год), в том числе в разрезе классов: в классе премиум показатель составил 1 629 тыс. руб./м² (+0,2% за квартал и +1% за год), а в классе делюкс – 3 369 тыс. руб./м² (+4% за квартал и +10% за год).

Примечательно, что суммарная стоимость всех экспонируемых на первичном рынке лотов превысил 1 трлн рублей – это рекордное значение за всю историю наблюдения за сегментом элитных новостроек. При этом средний бюджет предложения в классе премиум по итогам сентября составил порядка 180 млн руб. (-0,5% за квартал и -4% за год), а в классе делюкс – около 578 млн руб. (+2% за квартал и +8% за год).

В разрезе районов самое дорогое предложение реализуется

Распределение сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы по районам

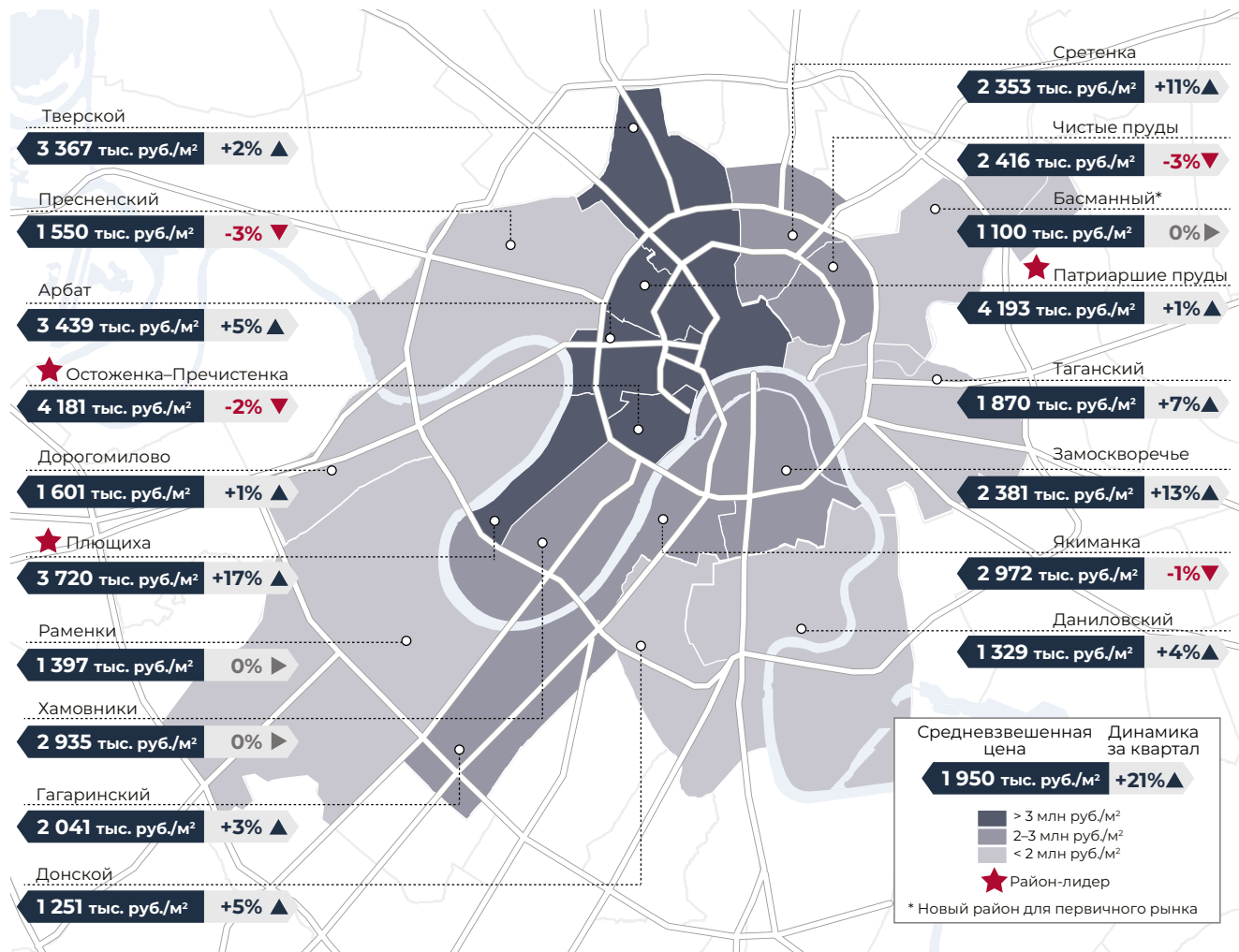


Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

в кластере Патриаршие пруды, где по итогам сентября 2026 г. средневзвешенная цена предложения составила 4 193 тыс. руб./м² (-1% за квартал). На втором месте – Остоженка-Пречистенка – с почти сопоставимым показателем – 4 181 тыс. руб./м² (-2% за квартал), а замыкает тройку лидеров – Плющиха, где элитные новостройки

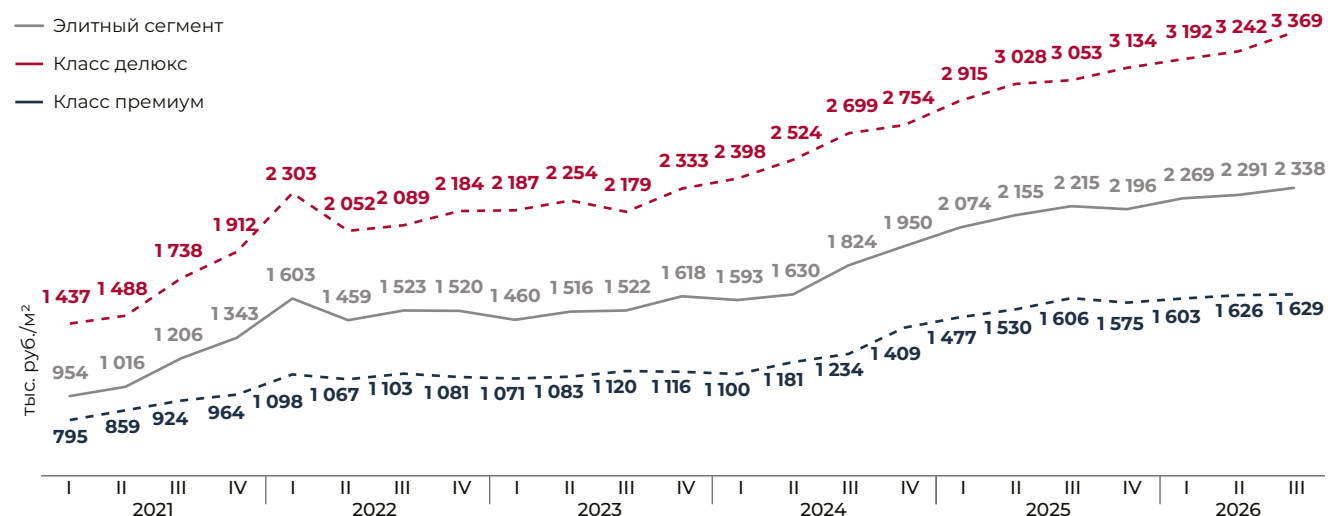
реализуются по цене 3 720 тыс. руб./м² (+17% за квартал). При этом самое доступное предложение сконцентрировано в новом для сегмента элитных новостроек Басманном районе – 1 100 тыс. руб./м², а также в Донском и Даниловском районах – 1 251 тыс. руб./м² (+5% за квартал) и 1 329 тыс. руб./м² (+4% за квартал) соответственно.

Динамика средневзвешенной цены предложения по районам



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости

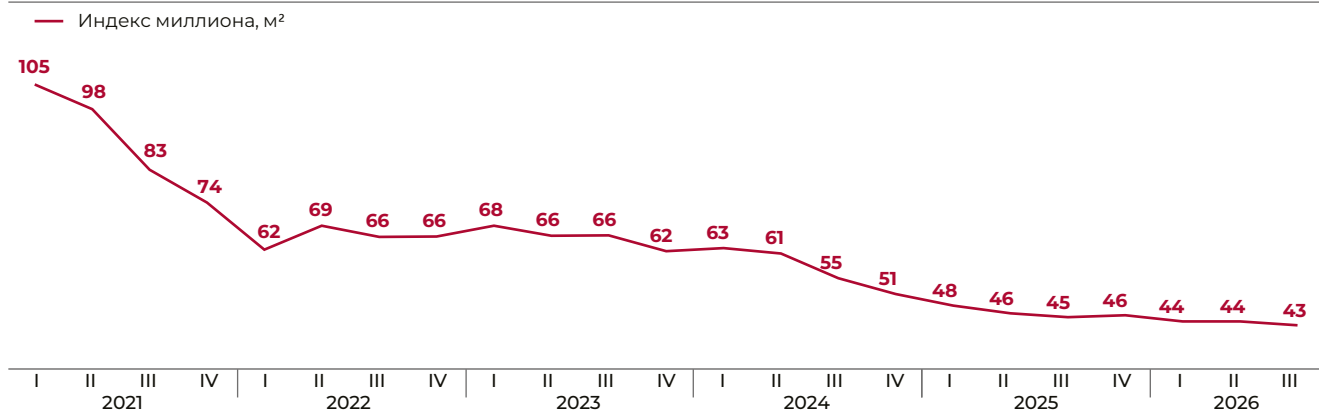


Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

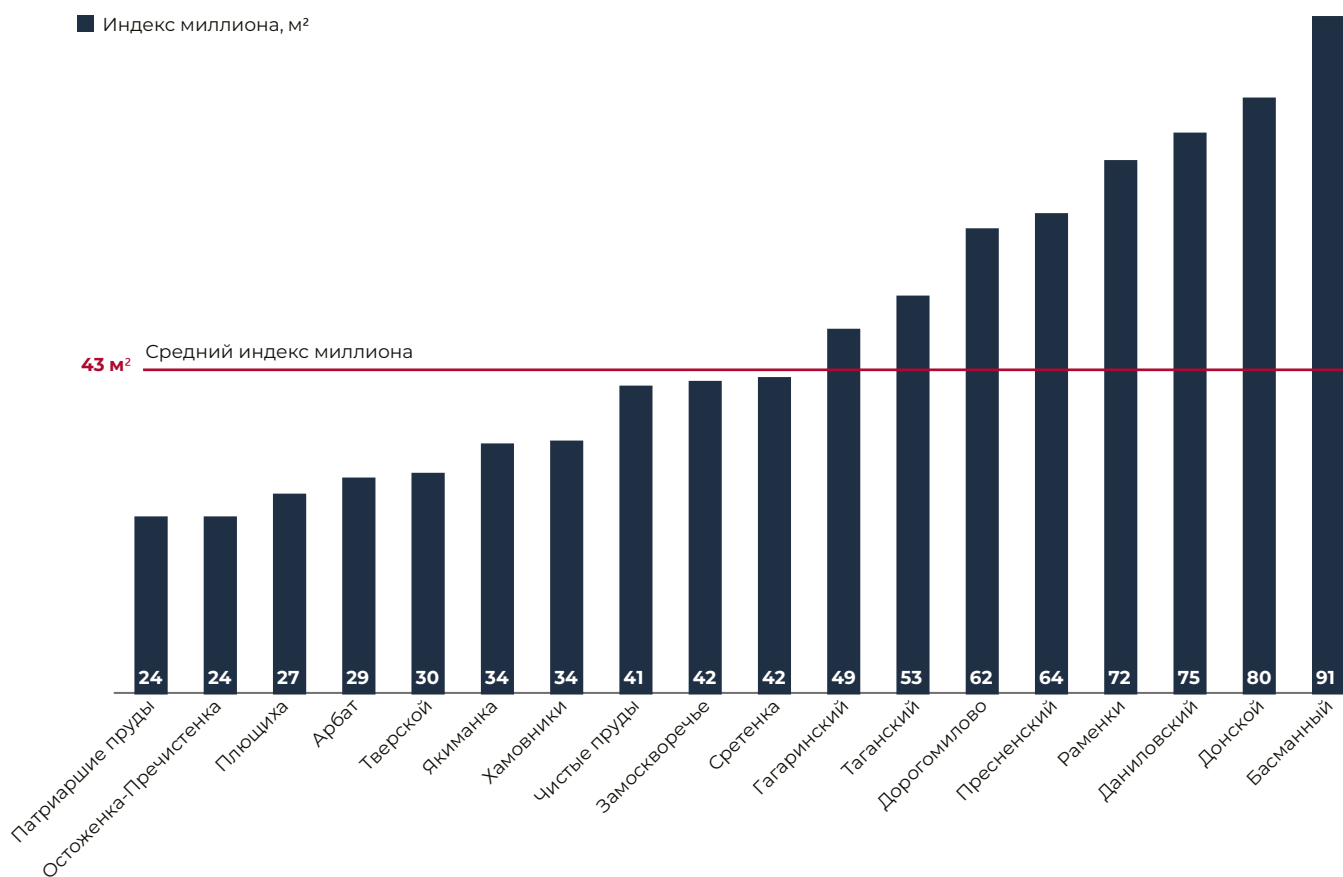
Индекс миллиона*

Общий показатель «индекса миллиона» в столице по итогам III кв. 2026 г. составил 43 м² против 45 м² в сентябре 2025 г. (–5% за год). Отрицательная динамика связана с ростом средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости на 6% за год, до значения 2 338 тыс. руб./м².

Динамика индекса миллиона на первичном рынке элитной жилой недвижимости



Динамика индекса миллиона в разрезе районов



* Индекс оценивает, сколько квадратных метров элитной недвижимости на первичном рынке Москвы можно купить за условные 100 млн рублей.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Вторичный рынок*

Предложение

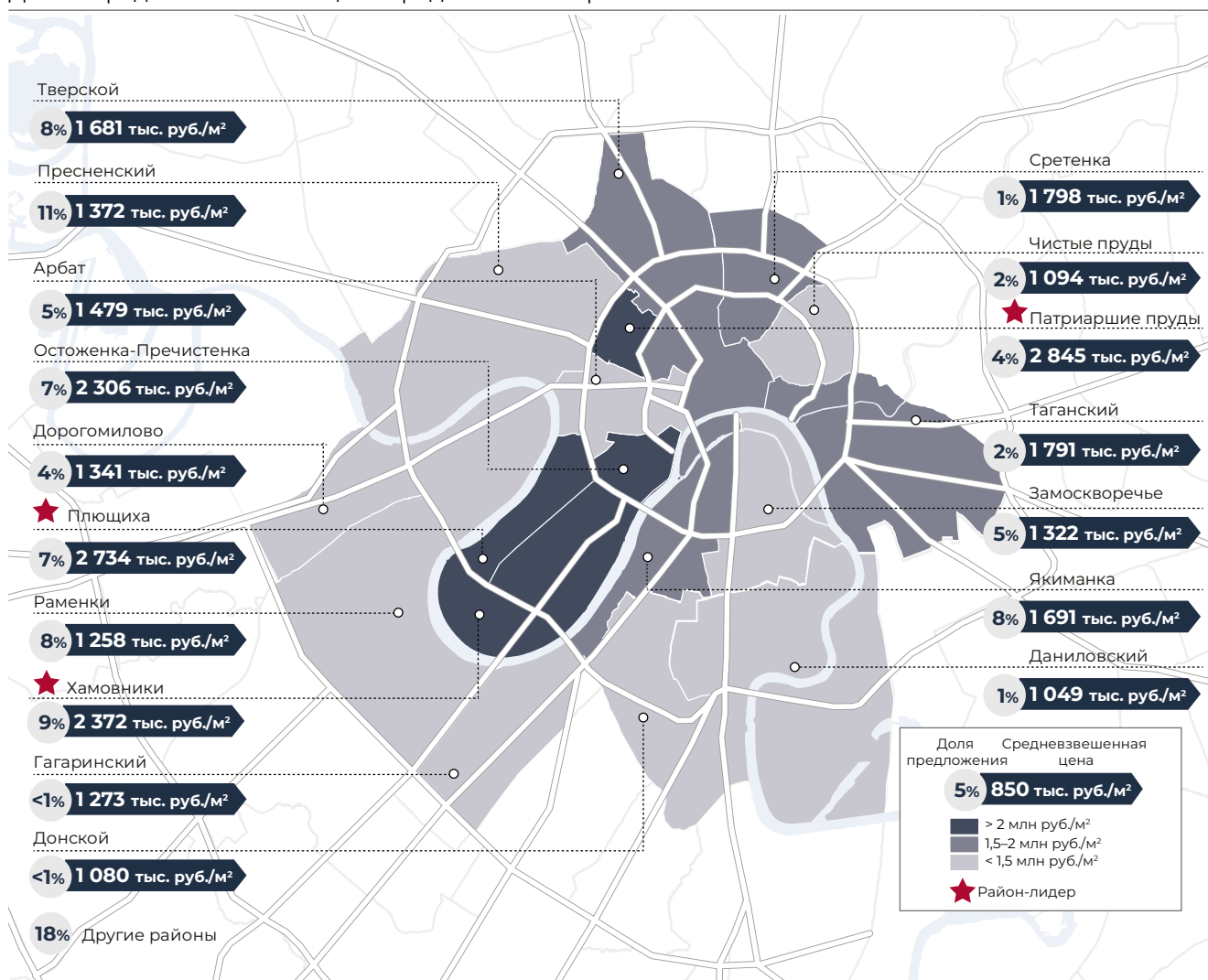
С начала 2025 г. вторичный рынок элитной жилой недвижимости активно пополняется новым качественным предложением, в т. ч. «вчерашними» новостройками, и, аналогично первичному рынку, достигает рекордных значений. Так, за последние 3 месяца количество экспонируемых лотов выросло на 5%, а в годовом выражении – почти на треть (+29% за

год). В целом, сохранение объема предложения на пиковых отметках в 2026 г. связано с общим развитием элитного рынка, а также относительно невысоким уровнем покупательской активности.

С начала 2026 г. средняя площадь предложения оставалась относительно стабильной с небольшими квартальными корректировками в пределах 2–3 кв. м. Так, по ито-

гам сентября показатель составил 203 м², увеличившись за последние три месяца на 1%. При этом было зафиксировано снижение показателя на 4% за год. Это преимущественно обусловлено структурными изменениями объема предложения – за последний год объем самых компактных лотов площадью менее 100 м² вырос практически в половину (+49% за год).

Доля и средневзвешенная цена предложения по районам



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

* В разделе вторичного рынка рассматриваются совокупно новый фонд (дома постройки после 2000 г.) и старый фонд (дома постройки до 2000 г.).

Цены

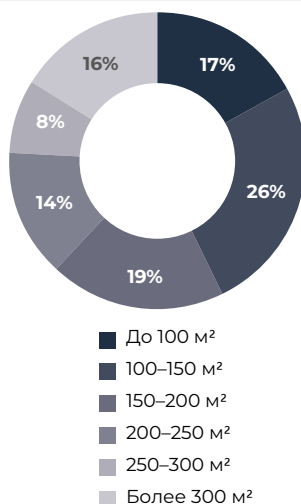
По итогам III кв. 2026 г. средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке элитной жилой недвижимости достигла 1 653 тыс. руб./м² (+4% за квартал и +6% за год), в очередной раз обновив исторический максимум. Сохранение положительной динамики связано с несколькими факторами. В первую очередь, с увеличением объема качественного предложения, в частности лотов в недавно введенных в эксплуатацию новостройках, где наблюдался более высокий уровень цен. Еще одним драйвером стал непосредственно первичный рынок, где продолжается обновление исторического максимума показателя – это становится неким ориентиром для планирования ценовой политики на вторичном рынке, поскольку собственники заинтересованы в максимальной выгоде и ориентируются на текущий уровень рыночных цен.

В свою очередь средний бюджет предложения на конец сентября составил 335 млн руб. (+5% за квартал и +2% за год). Прирост связан с пополнением структуры предложения наиболее дорогими лотами в бюджете более 350 млн руб. – за последние три месяца их количество увеличилось на 11%, а их доля приблизилась к трети (28% от общего объема).

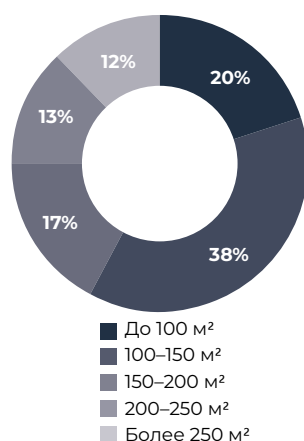
Спрос

В июле-сентябре 2026 г. совокупное количество запросов на приобретение элитной недвижимости на вторичном рынке снизилось на 6% в годовом выражении, а совокупный объем заявок за 9 месяцев – на 5% за год. Снижение покупательской активности отражает общую тенденцию к отсрочке принятия решения о покупке в сегменте высокобюджетной недвижимости. При этом здесь менее существенная корректировка в сравнении с первичным рынком, в том числе за счет более привлекательного ценообразования. Так, по итогам сентября 2026 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке на 41% превысила показатель вторичного сегмента.

Распределение предложения на вторичном рынке по площади

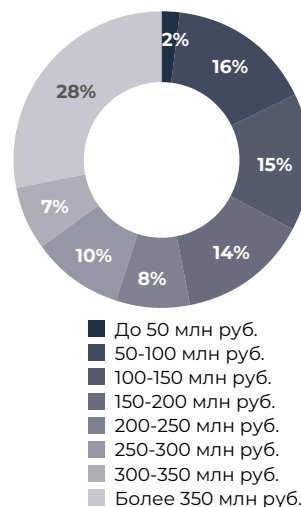


Наиболее запрашиваемые средние площади

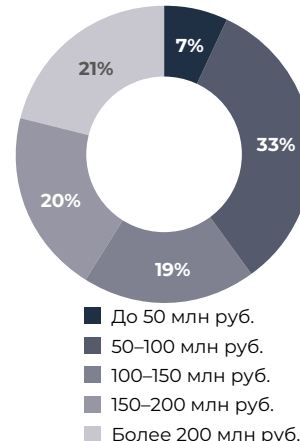


Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Распределение предложения на вторичном рынке по стоимости

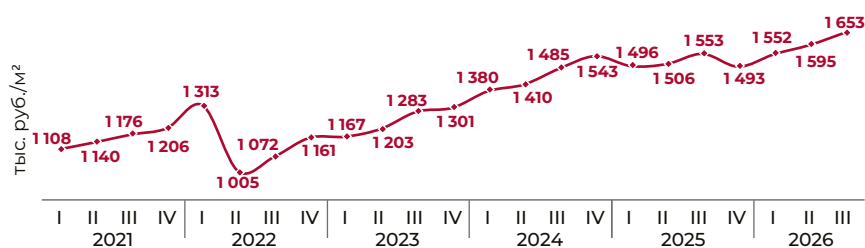


Наиболее запрашиваемые средние бюджеты



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика средневзвешенной цены предложения на вторичном рынке



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

В июле-сентябре 2026 г. на вторичном рынке элитной жилой недвижимости средняя запрашиваемая площадь составила 156 м², что на 7% ниже уровня показателя аналогичного периода прошлого года. Корректировка связана со смещением

интереса покупателей в сторону более компактных функциональных лотов на фоне роста кадастровой стоимости жилья. При этом средний запрашиваемый бюджет, напротив, немного вырос и составил 185 млн руб. (+1% за год).

Классификация* элитной жилой недвижимости Москвы

Критерии сравнения	Класс делюкс	Класс премиум
Ключевые, отсекающие критерии		
Местоположение	В пределах ЦАО.	Предпочтительно в границах ТТК, ЗАО (Раменки, Дорогомилово).
Несущие и ограждающие конструкции	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома.	
Количество квартир на этаже	до 4	до 6 (в редких случаях до 8)
Высота потолков, в «чистоте»	от 3,2 м	от 3 м
Средняя площадь лота по проекту	От 110 м²	От 90 м²
Параметры паркинга	Закрытый, наземный / подземный, отапливаемый паркинг, предпочтительно – с мойкой. Доступ в паркинг для жителей: квартира - лифт – паркинг. 1,5 – 2,0 машиномест на квартиру.	Закрытый, наземный / подземный, отапливаемый паркинг. Доступ в паркинг для жителей: квартира - лифт – паркинг. 1,0-1,5 машиноместо на квартиру.
Отделка МОП и лобби	Высококачественная отделка с детальной авторской проработкой	
	Материалы: дерево редких пород, натуральный мрамор, травертин, керамогранит, витражное остекление, металлические панели.	Материалы: дерево, керамогранит, витражное остекление, металлические панели.
Безопасность	Современные системы охраны. Наличие систем пожарной безопасности, круглосуточной диспетчеризации всех инженерных сетей и систем, система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии.	
Инженерные системы	Современные инженерные системы с очисткой воздуха, поддержанием заданной температуры. Дополнительные уровни очистки воды и воздуха. Сложная многоступенчатая система фильтрации. Автономное отопление (котельная). Лифты от ведущих мировых производителей, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всей комплектации.	
Остекление	Современные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол с высоким уровнем звукоизоляции. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)	
Факультативные критерии		
Архитектура	Индивидуальный авторский проект. Архитектурный облик объекта с глубокой проработкой внешних элементов здания с учетом рельефа и окружающего участка ландшафта. Участие известного архитектора / архитектурного бюро при создании фасадов, планировочных решений.	
Объемно-планировочные решения	Вариативность планировок. Евроформат - гостевые и приватные зоны. Гостевые зоны – прихожая/холл, гостевой санузел, кухня и гостиная – вблизи от входа.	
	Наличие санузла при каждой спальне, наличие гостевого санузла.	
	Наличие гардеробных, постирочных, кладовых; для каждой спальни отдельная гардеробная.	
Внутренняя отделка квартир	Без отделки или с эксклюзивной отделкой (в соответствии с авторским дизайн-проектом, с применением эксклюзивных отделочных материалов).	Без отделки или с высококачественной отделкой (в соответствии с авторским дизайн-проектом).

* В обзоре представлена краткая версия классификации элитной недвижимости Москвы. Полную версию можно запросить, заполнив форму на сайте kf.expert.

ДЕПАРТАМЕНТ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

NF GROUP – единственная компания, предлагающая полный спектр консалтинговых и брокерских услуг на рынке жилой недвижимости.

Департамент городской недвижимости это:

- > Крупнейшая база объектов и клиентов, формируемая с 1996 года
- > Сплоченная команда брокеров-профессионалов со стажем работы в отрасли от 5 лет
- > Уникальный накопленный опыт в маркетинговом продвижении
- > Технологичные бизнес-процессы
- > Электронные формы отчетов для собственников.

УСЛУГИ

- > **Подбор недвижимости**, полностью соответствующей требованиям клиента
- > **Представление интересов клиента** при покупке недвижимости, консультирование по всем вопросам сделки, включая юридические и налоговые аспекты и оформление объекта в собственность
- > Независимая консультация по **оценке стоимости элитных жилых объектов**
- > Консультации по **инвестициям в элитную недвижимость**
- > Специальные условия для клиентов NF GROUP по **ипотечному и банковскому кредитованию**
- > Рекомендации ведущих **дизайнерских и архитектурных бюро** для консультации
- > Полный комплекс от best-use анализа до сопровождения разработки архитектурной концепции

с 1996 года
мы помогаем клиентам
найти свой дом
и осуществить
выгодные
инвестиции

КОНТАКТЫ



Андрей Соловьев
Партнер, региональный директор
департамента городской недвижимости
+7 (903) 130-8113
Asolo@nfgroup.ru



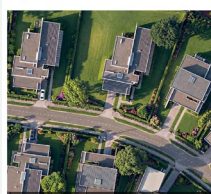
Ольга Богородицкая
Директор по работе
с ключевыми клиентами
+7 (985) 773-2173
Obogoroditskaya@nfgroup.ru

ПУБЛИКАЦИИ ПОСЛЕДНИХ ОТЧЕТОВ

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА



РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СОЧИ



РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДУБАЯ



РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

