РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

III квартал 2026 года



КП «Маслово Forest Club»



Татьяна Алексеева
Директор департамента
загородной недвижимости
NF GROUP

«За 9 месяцев 2026 года на рынок загородного элитного жилья вышло 7 новых проектов. Мы видим сохранение интереса к загородному формату. Тенденция возвращения на рынок проектов на других направлениях, помимо Новой Риги и Рублевки, также остается актуальной. Тем не менее пополнение рынка происходит очень сдержанно, и большинство новых проектов остаются камерными. На этом фоне выход новых масштабных комплексных проектов заметно отражается на рыночных индикаторах, а сделки в этих проектах, несмотря на раннюю стадию их развития, подтверждают востребованность такого продукта».

Основные выводы

- Объем предложения на первичном рынке элитной загородной недвижимости увеличился на 3% за год – до 711 лотов.
- Выход семи новых проектов и одной новой очереди на Осташковском, Рублево-Успенском, Минском, Сколковском и Новорижском направлениях.
- За 9 мес. 2026 г. на первичном рынке было продано 144 лота: рост спроса на 7% относительно аналогичного периода прошлого года.

Предложение

По итогам III кв. 2026 г. на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона экспонировалось 2 732 лота (+8% за год), в том числе 711 лотов на первичном рынке (26%) и 2 021 лот на вторичном (74%).

Совокупная стоимость предложения (суммарно на первичном и на вторичном рынках) достигла рекордного уровня за всю историю наблюдений и превысила 1 трлн руб. (+16% за год). Из этой суммы 150 млрд руб. (+17% за год) приходилось на первичный рынок и 888 млрд руб. (+16% за год) – на вторичный.

В совокупной стоимости предложения первичного рынка доля предложения класса делюкс составила 38%, снизившись на 5 п. п. за год за счет выхода нового предложения в сегменте премиум. По количеству лотов доля сегмента делюкс в общем объеме предложения первичного элитного рынка составляет всего 9%.

В III кв. стартовали продажи в четырех новых поселках. В том числе на Сколковском направлении впервые за долгое время появилось первичное предложение коттеджей, а на Рублево-Успенском направлении вышли два проекта с коттеджами и земельными участками без подряда.

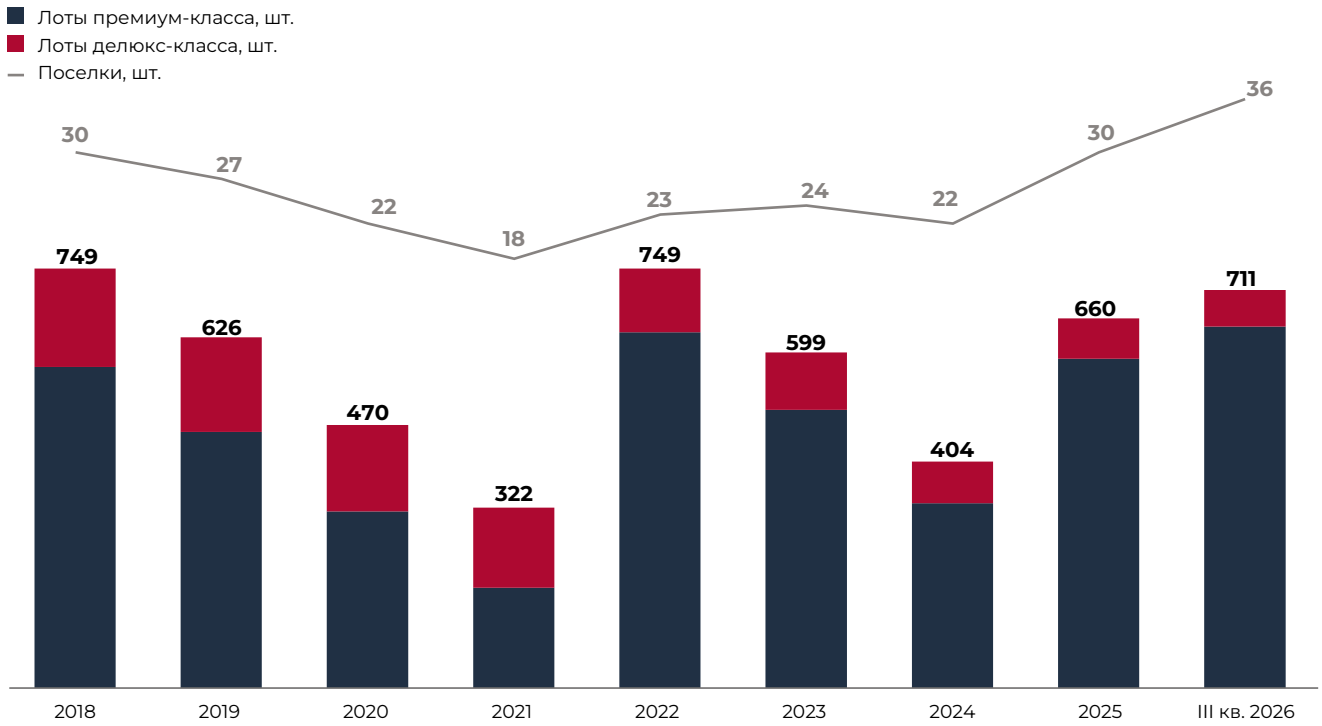
Основные показатели

	Первичный рынок				Вторичный рынок	
Предложение	**Премиум**		**Делюкс**			
Общий объем предложения, шт.	646	4%*	65	-8%	2 021	10%
Коттеджи						
Объем предложения, шт.	252	45%	31	-14%	1 653	9%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	222	3%	1 453	21%	482	7%
Средняя площадь коттеджа, кв. м	498	-7%	1 578	1%	830	1%
Таунхаусы						
Объем предложения, шт.	54	26%	0	-	63	-10%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	71	-4%	-	-	112	12%
Средняя площадь таунхауса, кв. м	290	-21%	-	-	330	-7%
Земельные участки						
Объем предложения, шт.	340	-16%	34	-3%	305	25%
Средняя цена сотки, млн руб.	4,7	5%	7,8	22%	6,6	-2%
Средняя площадь участка, сотки	18,3	5%	43,7	-15%	43,2	-7%

* Здесь и далее – изменения за год.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика объема предложения на первичном загородном элитном рынке, шт.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Всего за 9 мес. 2026 года первичный рынок пополнился семью новыми проектами и одной новой очередью на Осташковском, Минском, Новорижском, Рублево-Успенском и Сколковском направлениях. В шести новых проектах предлагаются коттеджи или таунхаусы. Всего на конец III кв. 2026 г. на первичном рынке было представлено 36 коттеджных поселков, из них 29 поселков премиум- и семь – делюкс-класса.

Объем предложения на первичном рынке увеличился на 3% за год и составил 711 лотов на конец сентября 2026 г. При этом предложение премиум-класса составляет 91% общего объема.

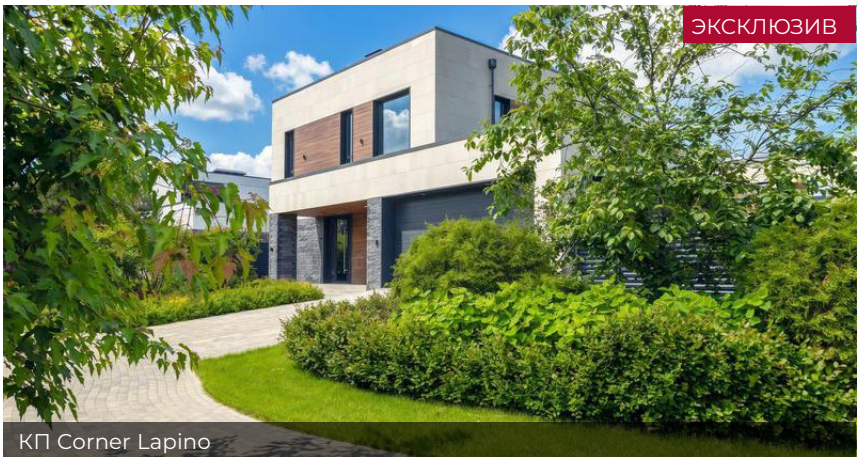
Количество высокобюджетных лотов на вторичном рынке (коттеджи стоимостью от 50 млн руб., таунхаусы от 30 млн руб., участки без подряда от 600 тыс. руб./сот.) за год выросло на 10% – до 2 021 шт.

Структура предложения по форматам



	Коттеджи	Таунхаусы	Земельные участки
Первичный рынок			
Премиум-класс	39%	8%	53%
Делюкс-класс	48%	0%	52%
Вторичный рынок	82%	3%	15%

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



По формату предложения первичный рынок по-прежнему в большей степени представлен земельными участками без обязательного подряда на строительство, которые составляют половину общего объема, тем не менее доля коттеджей значительно увеличилась за счет выхода нового предложения в 2026 г. и в конце сентября 2026 г. составила 40% (+10 п. п. за год). На вторичном рынке, напротив, на коттеджи приходится 82% всех выставленных на продажу лотов.

На первичном рынке основной валютой номинирования остаются рубли (93%). В долларах предлагается только 7% лотов (все относятся к классу делюкс). На вторичном рынке 80% лотов экспонируется в рублях и 20% – в иностранной валюте (18% в долларах и 2% в евро).

Лидирующую позицию по объему предложения на первичном рынке стабильно удерживает Новорижское шоссе с долей 63% лотов, тем не менее за год его доля сократилась на 14 п. п. за счет изменения структуры предложения, в том числе выхода новых проектов на других направлениях.

Структура предложения по направлениям, %

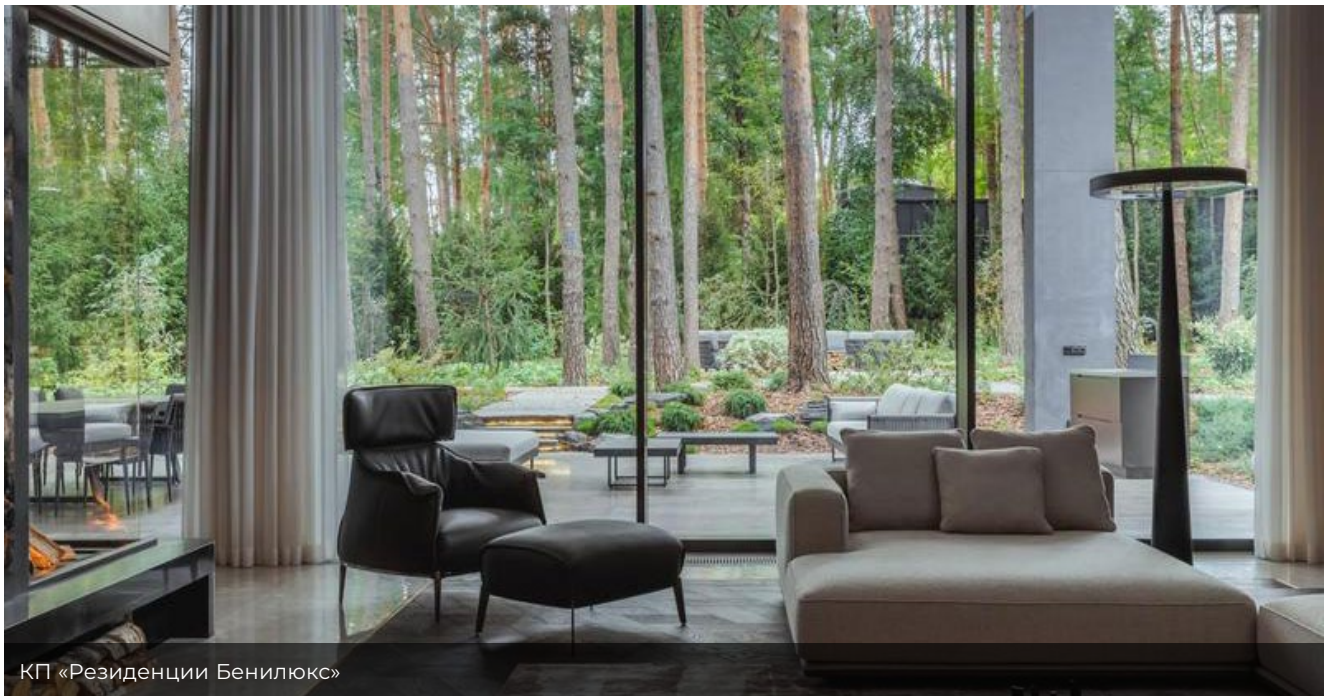


Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура предложения по расстоянию от МКАД



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



КП «Резиденции Бенилюкс»

Второе место на первичном рынке занимает Рублево-Успенское шоссе – 14% лотов. При этом в 2026 г. после долгого перерыва появилось первичное предложение на Осташковском и Сколковском направлениях.

На вторичном рынке Новорижское направление также занимает лидирующую позицию: здесь предлагается 40% всех лотов. На Рублево-Успенское приходится 37% лотов.

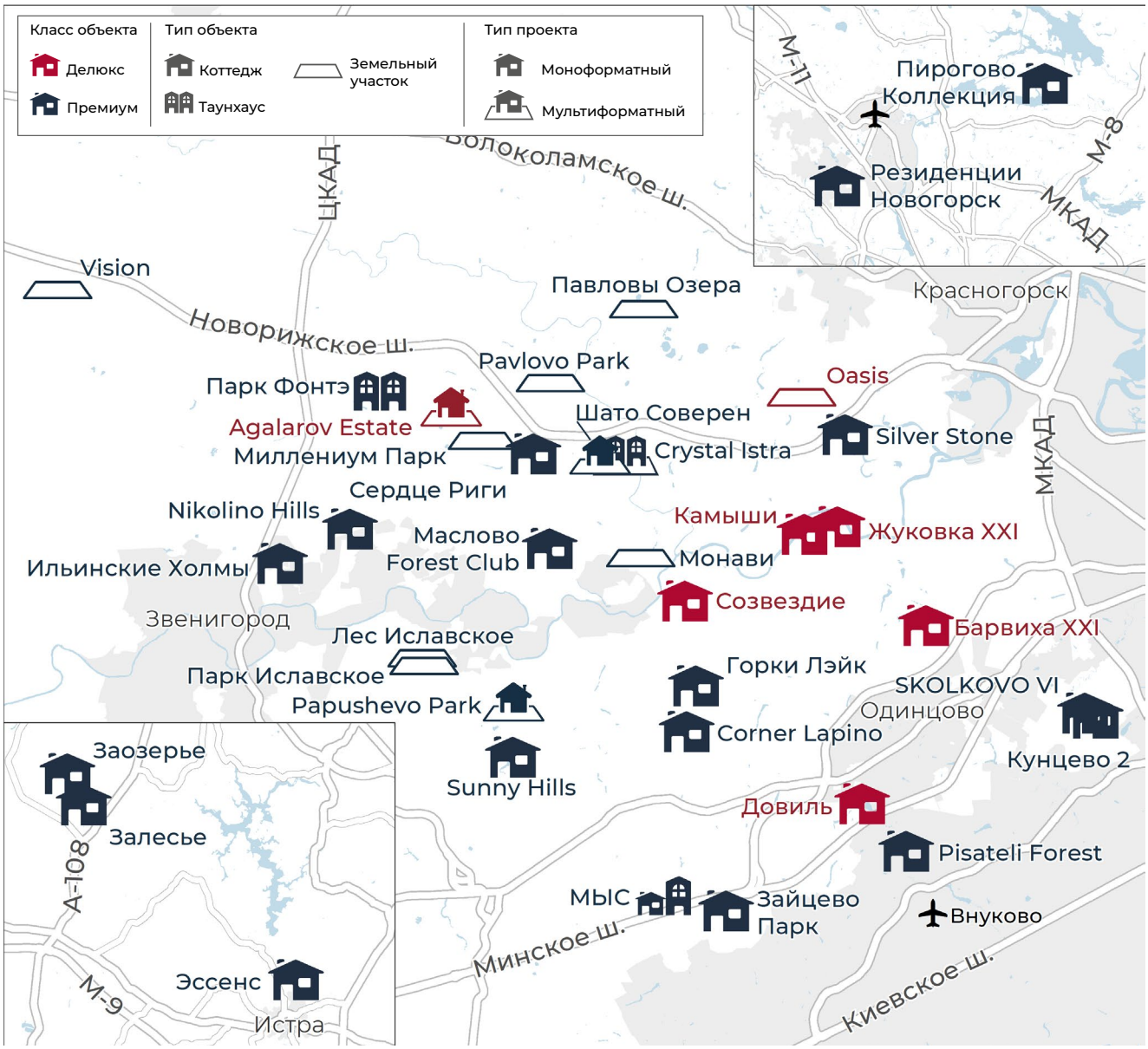
На первичном рынке основное предложение сосредоточено в зонах удаленностью свыше 20 км от МКАД (67%, −6 п. п. за год): 38% лотов в зоне 20–30 км от МКАД и 29% – в зоне удаленностью свыше 30 км от МКАД.

На вторичном рынке большая часть предложения представлена на расстоянии до 30 км от МКАД (93%): 23% лотов – в зоне удаленностью до 10 км от МКАД, 30% – в зоне удаленностью 10–20 км от МКАД и 40% – в зоне удаленностью 20–30 км от МКАД.

На конец III кв. 2026 г. 18% коттеджей и таунхаусов от застройщиков предлагалось с отделкой. За год показатель снизился на 2 п. п. преимущественно за счет выхода на рынок нового предложения без отделки.

На вторичном рынке доля предложения с отделкой стабильно превалирует: на такие лоты приходится 80% общего количества выставленных на продажу домовладений.

Элитные поселки с предложениями от застройщиков



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Коттеджи

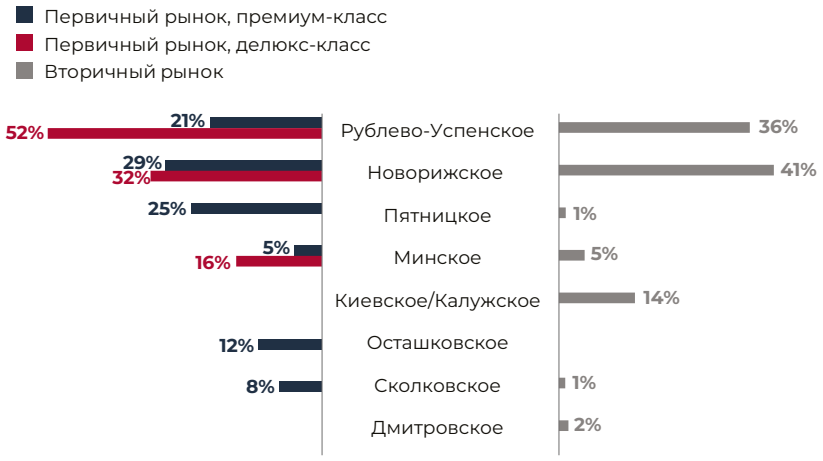
Количество коттеджей от застройщиков выросло в 1,4 раза за год, до 283 лотов, за счет выхода на рынок новых проектов в таком формате в 2026 г. Предложение класса премиум при этом составляет 89%.

На вторичном рынке объем предложения коттеджей вырос на 9% за год и составил 1 653 лота. Средняя площадь коттеджей, предлагаемых на первичном рынке, составила 498 кв. м (–7% за год) для премиум-класса и 1 578 кв. м – для делюкс-класса (+1% за год), на вторичном рынке – 830 кв. м (+1% за год).

Средний бюджет предложения коттеджей на первичном рынке на конец сентября 2026 г. составил 222 млн руб. (+3% за год) в премиум-классе и 1 453 млн руб. (+21% за год) в делюкс-классе. Незначительный рост стоимости в премиальном сегменте преимущественно связан с выходом нового предложения и изменением его структуры. В делюкс-классе рост бюджетов вызван повышением цен в реализуемых поселках.

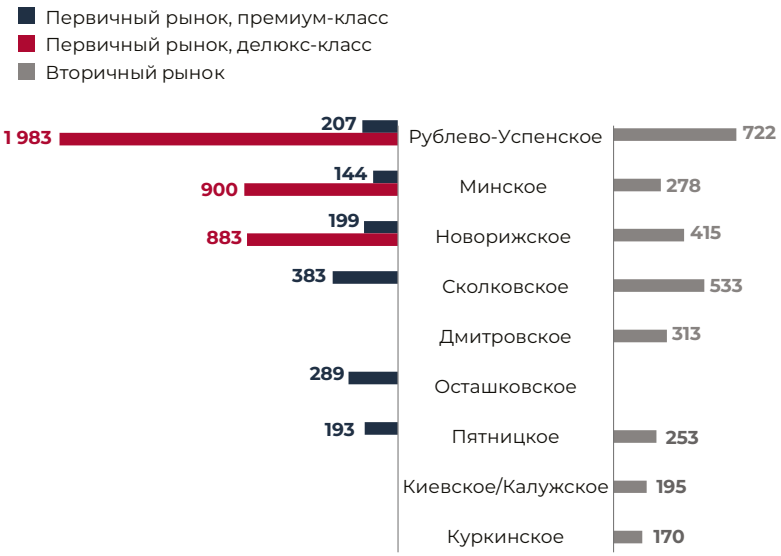
Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составил 482 млн руб., что на 7% выше, чем в конце III кв. 2025 г. Изменение обусловлено ростом цен и изменением структуры предложения.

Структура предложения коттеджей по направлениям, %



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Средний бюджет предложения коттеджей по направлениям, млн руб.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



КП «Пирогово Коллекция»

За счет выхода нового объема в 2026 г. структура предложения коттеджей от застройщиков претерпела изменения: 30% коттеджей представлено на Новорижском направлении, которое остается традиционным лидером, 24% лотов предлагается на Рублево-Успенском направлении, 22% – на Пятницком, а 11% представлено на Осташковском направлении. Также вновь появилось предложение коттеджей на Сколковском направлении (7%). На вторичном рынке без особых изменений – традиционно преобладают Новорижское и Рублево-Успенское направления с долями 41 и 36% соответственно.

На первичном рынке наиболее дорогие коттеджи представлены в поселках на Рублево-Успенском, Сколковском, Минском и Осташковском направлениях. Самый высокий показатель средней цены в премиум-классе отмечен на Сколковском направлении – 383 млн руб., в делюкс-классе – на Рублево-Успенском направлении, 2,0 млрд руб.

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Рублево-Успенском направлении – 722 млн руб. Следом идет Сколковское направление – 533 млн руб., за ними следует Новорижское направление – 415 млн руб.

По итогам III кв. 2026 г. основную долю коттеджей на первичном рынке составляли лоты площадью 400–700 кв. м с бюджетом 100–300 млн руб. (39%) (за счет предложения в новых проектах), на втором месте – дома площадью до 400 кв. м в бюджете до 300 млн руб. (30%), следом шли лоты площадью 700–1 000 кв. м в бюджете 100–300 млн руб. (9%).

На вторичном рынке большая часть предложения была представлена коттеджами площадью 400–700 кв. м с бюджетом более 100 млн руб. (30% лотов), на втором месте – дома площадью до 400 кв. м в бюджете 50–200 млн руб. (16%).

Структура первичного предложения коттеджей по площади и бюджету

Площадь, кв. м \ Бюджет, млн руб.	50–100	100–200	200–300	Более 300	ИТОГО
До 400	8,8%	9,9%	11,7%	2,1%	32,5%
400–700	0,0%	15,2%	23,7%	7,4%	46,3%
700–1 000	0,0%	4,2%	4,6%	3,2%	12,0%
1 000–1 500	0,3%	0,4%	0,0%	3,5%	4,2%
1 500–3 000	0,0%	0,0%	0,0%	3,9%	3,9%
Более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%	1,1%
ИТОГО	9,1%	29,7%	40,0%	21,2%	100,0%

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура вторичного предложения коттеджей по площади и бюджету

Площадь, кв. м \ Бюджет, млн руб.	50–100	100–200	200–300	Более 300	ИТОГО
До 400	7,5%	8,3%	2,2%	0,8%	18,8%
400–700	4,4%	13,1%	8,3%	8,7%	34,5%
700–1 000	0,7%	4,7%	3,8%	10,6%	19,8%
1 000–1 500	0,2%	1,8%	1,5%	12,3%	15,8%
1 500–3 000	0,0%	0,3%	0,3%	9,0%	9,6%
Более 3 000	0,0%	0,1%	0,0%	1,4%	1,5%
ИТОГО	12,8%	28,3%	16,1%	42,8%	100%

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026



Таунхаусы

По итогам III кв. 2026 г. на первичном рынке таунхаусы были представлены в трех поселках премиум-класса, суммарно предлагалось 54 лота. За год объем предложения вырос на четверть за счет выхода на рынок таунхаусов в проекте «МЫС» на Минском направлении. Средняя площадь таунхауса составила 290 кв. м (–21% за год), а средний бюджет за год снизился на 4% – до 71 млн руб.

На вторичном рынке элитной загородной недвижимости было представлено 63 таунхауса (–10% за год). Здесь средняя площадь таунхауса по итогам III кв. 2026 г. составляла 330 кв. м (–7% за год), средний бюджет – 112 млн руб. (+12% за год).

Предложение таунхаусов от застройщиков почти поровну поделено между Минским (56%) и Новорижским (44%) направлениями со средними бюджетами 63 и 81 млн руб. соответственно.

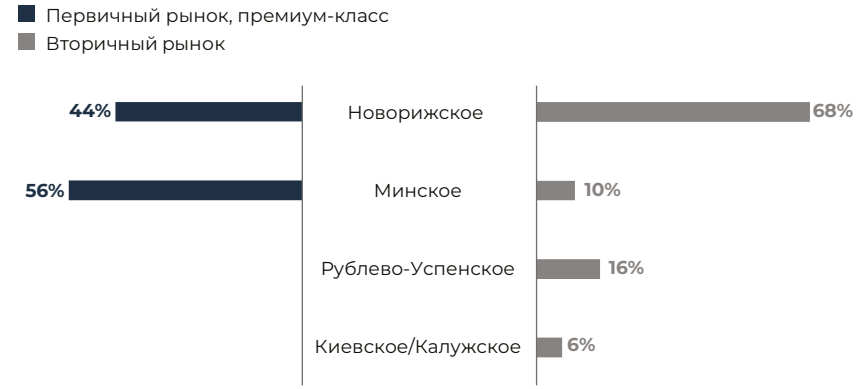
Более половины таунхаусов от собственников предлагалось на Новорижском направлении (68%). Средний бюджет предложения здесь составил 108 млн руб. На Рублево-Успенском направлении экспонировалось 16% вторичных лотов, средний бюджет – 126 млн руб. Также единичные лоты предлагались на Минском и Киевском/Калужском направлениях со средним бюджетом 142 и 71 млн руб. соответственно.

Земельные участки

По итогам III кв. 2026 г. на первичном рынке экспонировалось 374 земельных участка, 91% лотов предлагался в проектах премиум-класса. За год количество лотов снизилось на 15%.

Средняя цена одной сотки земли в проектах класса премиум и делюкс составила 4,7 (+5% за год) и 7,8 (+22% за год) млн руб. соответственно. При этом средний размер лота в предложении составил 18 соток (+5% за год) в премиум-классе и 44 сотки (–15% за год) в делюкс-классе.

Структура предложения таунхаусов по направлениям, %



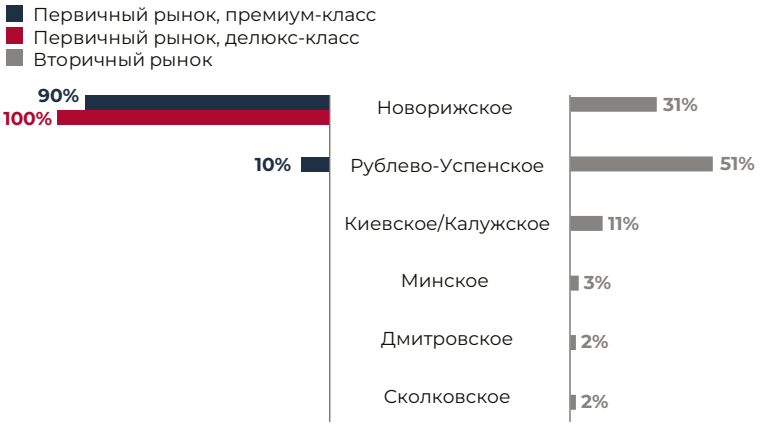
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Средний бюджет предложения таунхаусов по направлениям, млн руб.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура предложения участков по направлениям, %



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

На вторичном рынке объем предложения земельных участков за год вырос на четверть, до 305 лотов. Средняя цена одной сотки снизилась на 2% – до 6,6 млн руб. На вторичном рынке традиционно экспонируются более крупные участки, в отличие от первичного. Средняя площадь участка в предложении на конец сентября 2026 г. составила 43 сотки (–7% за год).

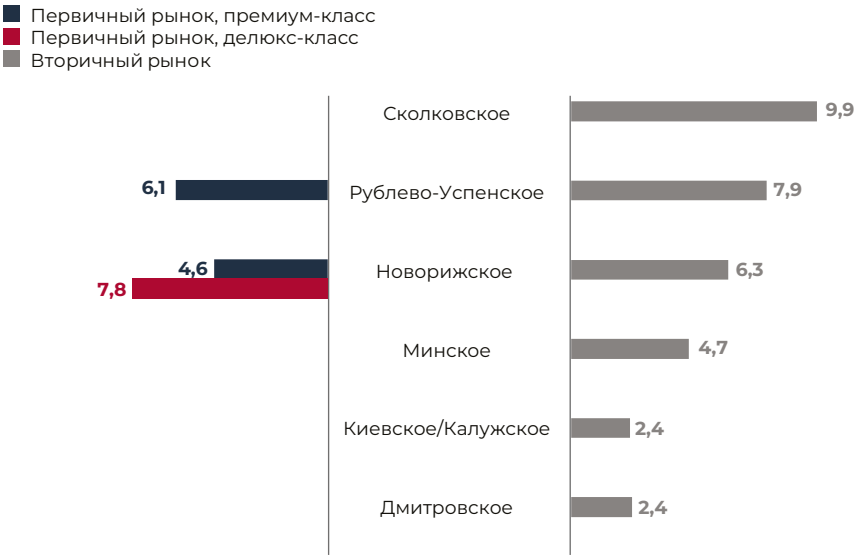
На первичном рынке по итогам III кв. 2026 г. в проектах премиум-класса более половины предложения составляли небольшие участки площадью до 20 соток (59%), при этом треть предложения составляли участки площадью до 15 соток. В проектах делюкс-класса предлагаются участки площадью 30 соток и более: основной объем предложения – в диапазоне 30–50 соток (85%).

На вторичном рынке в основном экспонировались участки большой площади: 75% предложения составили лоты площадью более 20 соток. Больше всего участков предлагалось в диапазонах от 30 до 50 соток (27%) и от 20 до 30 соток (20%), а также 50–100 соток (20%).

Основной объем предложения земельных участков на первичном рынке (91%) сосредоточен на Новорижском направлении, где средняя цена сотки составляет 4,9 млн руб.

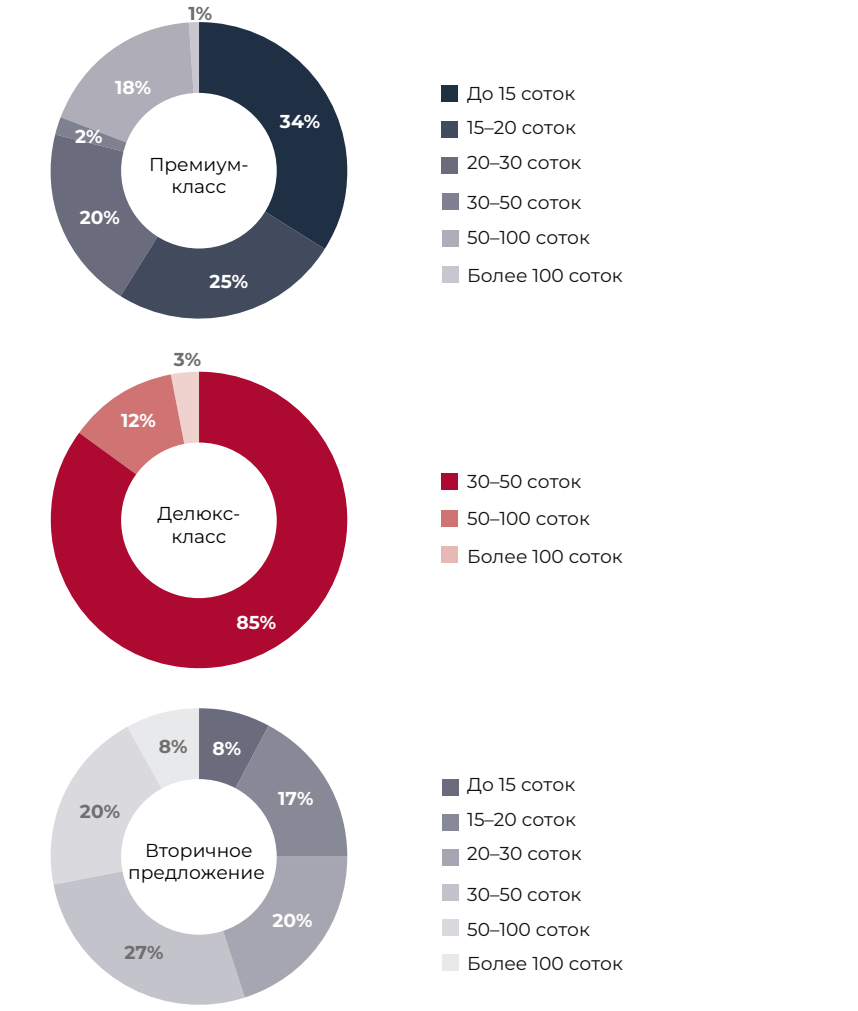
Основными направлениями по объему предложения участков на вторичном рынке были Рублево-Успенское (51%) и Новорижское (31%) со средней ценой сотки 7,9 и 6,3 млн руб. соответственно.

Средняя цена 1 сотки земли, млн руб.



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура предложения участков по площади, %



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Спрос

По итогам 9 мес. 2026 г. на первичном загородном элитном рынке было реализовано 144 лота, что на 7% больше, чем за аналогичный период прошлого года. На проекты премиум-класса пришлось 95% сделок.

Лидерами по спросу на первичном загородном рынке в сегменте коттеджей стали проекты «Маслово Forest Club», «Пирогово Коллекция»; в сегменте таунхаусов – «МЫС»; в сегменте участков без подряда – проекты Crystal Istra, «Монави», Vision.

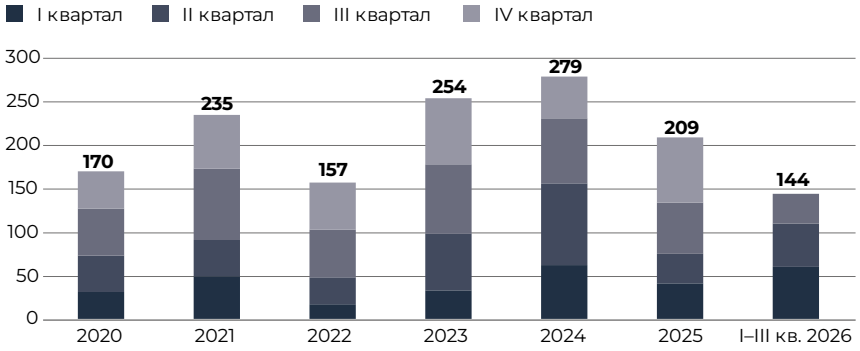
Половина сделок в I-III кв. 2026 г. пришлась на земельные участки (49%), почти треть сделок составили таунхаусы (28%). На коттеджи пришлось 23% сделок.

Средние параметры земельных участков, проданных на первичном рынке в I-III кв. 2026 г. в премиум-классе: площадь участка 19,5 сот. (+11% за год), бюджет 100 млн руб. (+30% за год), стоимость сотки – 4,8 млн руб. (+11% за год).

Средние параметры коттеджей, проданных на первичном рынке в I-III кв. 2026 г. в премиум-классе: площадь дома 447 кв. м (+1% за год), площадь участка – 16,7 сот. (+23% за год) и бюджет 201 млн руб. (+19% за год).

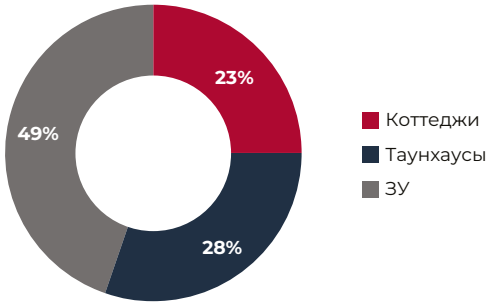
На вторичном рынке в I-III кв. 2026 г. было реализовано порядка 260 лотов, что на 5% ниже результатов аналогичного периода прошлого года. На вторичном рынке как в структуре предложения, так и в структуре спроса стабильно лидируют коттеджи: сделки с ними составили 75%, тогда как на сделки с земельными участками пришлось лишь 19%.

Динамика количества сделок на первичном рынке, шт.



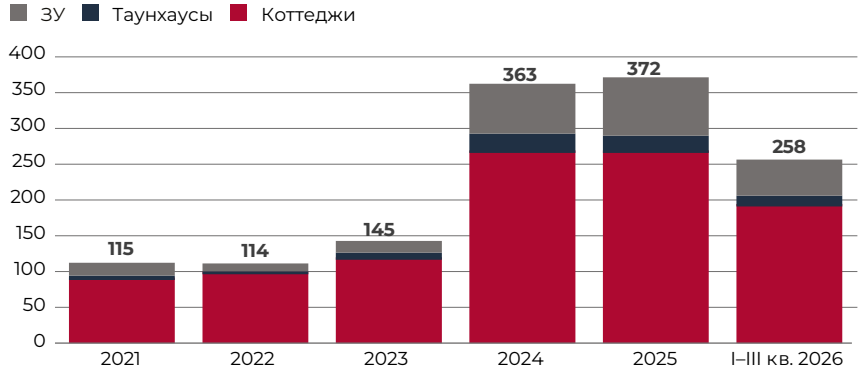
Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Структура сделок на первичном рынке по форматам, %



Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Динамика количества сделок на вторичном рынке, шт.

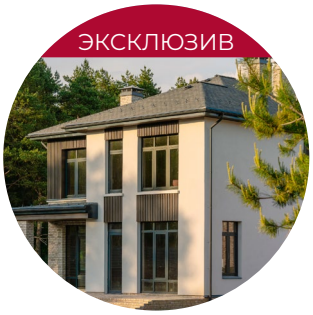


Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Лидеры продаж, I–III кв. 2026 г.



Crystal Istra



«Маслово Forest Club»



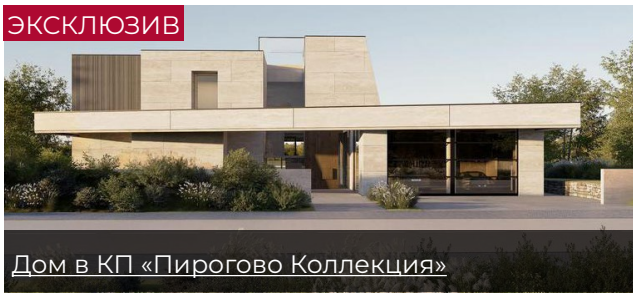
«Пирогово Коллекция»



«МЫС»

Эксклюзивные предложения NF GROUP

ЭКСКЛЮЗИВ



Дом в КП «Пирогово Коллекция»

Осташковское шоссе,
16 км от МКАД

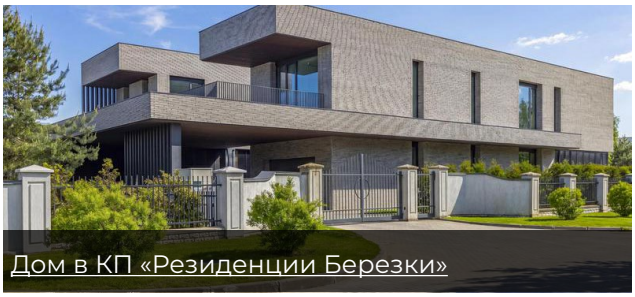
562 кв. м

4 спальни

20 соток

Без отделки

340 529 920 руб.



Дом в КП «Резиденции Березки»

Рублево-Успенское шоссе,
17 км от МКАД

1 100 кв. м

5 спален

21 сотка

С отделкой

12 500 000 $

ЭКСКЛЮЗИВ



Дом в КП «Залесье»

Новорижское шоссе,
88 км от МКАД

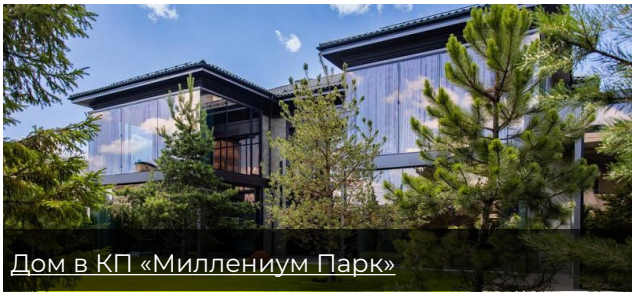
560 кв. м

4 спальни

29 соток

Без отделки

295 000 000 руб.



Дом в КП «Миллениум Парк»

Новорижское шоссе,
23 км от МКАД

1 100 кв. м

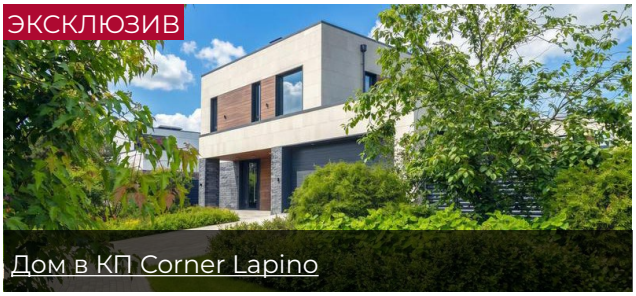
5 спален

21 сотка

С отделкой

680 000 000 руб.

ЭКСКЛЮЗИВ



Дом в КП Corner Lapino

1-е Успенское шоссе,
24 км от МКАД

331 кв. м

4 спальни

8 соток

С отделкой

250 000 000 руб.



Дом в КП «Конус»

Рублево-Успенское шоссе,
10 км от МКАД

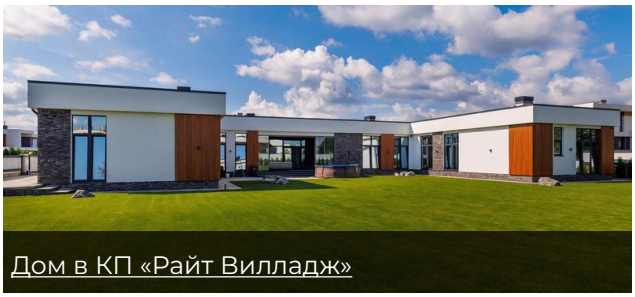
1 671 кв. м

7 спален

38 соток

С отделкой

1 350 000 000 руб.



Дом в КП «Райт Вилладж»

Киевское шоссе,
25 км от МКАД

576 кв. м

5 спален

22 сотки

С отделкой

198 000 000 руб.

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF GROUP, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализует проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе **«Аналитика»**

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- Анализ наилучшего использования участка/объекта
- Концепция/реконцепция проекта
- Аудит, оптимизация существующего проекта
- Маркетинговое заключение / исследование рынка
- Бизнес-план проекта
- Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Коммерческая и жилая недвижимость
- Федеральные и международные стандарты оценки
- Оценка для принятия управленческого решения
- Оценка для привлечения заемного финансирования
- Оценка для сделки купли-продажи
- Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12
NF@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем сайте.

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА
Ольга Широкова
Партнер, региональный директор
OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Ольга Решетнякова
Региональный директор
OR@nfgroup.ru

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
Татьяна Алексеева
Директор департамента загородной недвижимости
TA@nfgroup.ru

© NF GROUP 2026 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании NF GROUP в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF GROUP как источника данных.