

Наступило ли дно рынка?

План / факт рынка девелопмента: 2026

Что ожидали осенью 2025 года — и что видно к сентябрю 2026-го



22/11 DEVELOPMENT

Показатель	Прогноз на 2026	Факт на сегодня	Сравнение с прогнозом
Продажи по ДДУ	480 тыс. квартир	319,1 тыс. за 8 мес.	НА УРОВНЕ ПРОГНОЗА Текущий темп ≈ 479 тыс. квартир в год
Запуски новых проектов	30 млн м² за год	24,9 млн м² за 8 мес.	ВЫШЕ ПРОГНОЗНОЙ ТРАЕКТОРИИ 83% годового прогноза уже за 8 месяцев
Ввод МКД	41 млн м², −11% г/г	21,9 млн м² за 8 мес. +8,2% г/г	ВЫШЕ ПРОГНОЗА Вместо ожидавшегося снижения пока фиксируется рост
Средняя площадь строящейся квартиры	48,6 м²	48,7 м²	НА УРОВНЕ ПРОГНОЗА
Рост цен на новостройки	+6% за год	+4,9% за январь—август	НА УРОВНЕ ПРОГНОЗА +4,9% за 8 месяцев против +6% за год
Ключевая ставка на конец года	около 13%	14% сейчас	ПОКА ВЫШЕ ПРОГНОЗА На 1 п.п. выше ожиданий девелоперов

Ключевой вывод

- 1 Самое интересное оказалось не в макроэкономике и не в спросе, а в поведении самих девелоперов.
- 2 Каждый рассчитывал расти быстрее рынка, если остальные сократят запуски.
- 3 Коллективный результат: предложение оказалось выше прогнозной траектории, а дополнительного покупателя не появилось.
- 4 Поэтому вместо поиска одной точки дна логичнее готовиться к нескольким годам низкого спроса и постепенного восстановления.



Если это не короткий спад, а длительное плато, девелоперу нужно перестраивать модель уже под сегодняшний спрос: быстрее оборот капитала, меньше денег на входе, ниже постоянные расходы.

Рынок Москвы: итоги 9 мес. 2026 г

Цены и объёмы продаж по классам

2023—2026П • факт 9М26 vs 9М25 • прогноз полного 2026 года



Средняя цена метра, тыс. руб./м²

Класс	2023	2024	2025	9М25	9М26	Δ 9М	2026П	Δ 26П
Комфорт	334	353	354	363	449	+23%	437	+23%
Бизнес	436	476	560	531	623	+17%	657	+17%
Премиум	775	921	1 157	1 092	1 123	+3%	1 189	+3%
Де-люкс (элит)	2 075	2 676	2 577	2 640	2 930	+11%	2 930	+14%

Объём продаж, тыс. м²

Класс	2023	2024	2025	9М25	9М26	Δ 9М	2026П	Δ 26П
Комфорт	1 605	1 169	1 129	735	426	-42%	654	-42%
Бизнес	2 047	2 039	1 844	1 210	962	-20%	1 466	-20%
Премиум	268	348	296	222	188	-15%	251	-15%
Де-люкс (элит)	27,1	26,1	25,5	18,4	11,5	-38%	14,7	-42%

Объём продаж, млн руб.

Класс	2023	2024	2025	9М25	9М26	Δ 9М	2026П	Δ 26П
Комфорт	536 070	412 657	399 666	266 805	191 274	-28%	285 798	-28%
Бизнес	892 492	970 564	1 032 640	642 510	599 326	-7%	963 162	-7%
Премиум	207 700	320 508	342 472	242 424	211 124	-13%	298 439	-13%
Де-люкс (элит)	56 232	69 844	65 714	48 576	33 695	-31%	43 071	-34%

2026П – прогноз 22/11 на основе факта 9М26 и оценок 4К26. Источник: расчёты 22/11 Development.

Выводы

- 1 По рынку в целом: продажи в метрах ≈ -27%, выручка ≈ -14% г/г.
- 2 Рост цены скрывает значительную часть сокращения спроса.
- 3 Бизнес-класс — самый устойчивый крупный сегмент: цена почти компенсировала падение объёма.
- 4 В премиуме ценовой рычаг почти исчерпан: цена +3% уже не перекрывает снижение спроса.
- 5 Четвёртый квартал картину существенно не изменит: по итогам 2026 года ожидается около -28% по м² и -14% по выручке.