

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Итоги I полугодия 2026 г.



АНДРЕЙ СОЛОВЬЕВ
Партнер NF GROUP

ДИНАМИКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ



2008

- > Снижение долларовых цен (в рублевом эквиваленте не столь существенный из-за курса)
- > Акции, скидки, рассрочки
- > Медленное восстановление в ближайшие 3-4 года (на элитном рынке 1-2 года)



2014

- > Высокий спрос на недвижимость в начале кризиса (сохранение средств, инвестиция)
- > В дальнейшем - постепенное снижение спроса, выход новых объектов по более низким ценам, наращивание темпов ипотеки
- > Переход на рубли в большинстве объектов



2020 (пандемия)

- > Снижение спроса в начале пандемии. Переход к высокой активности через несколько месяцев
- > Льготная ипотека – основной драйвер в массовом сегменте
- > Рекорды по ценам и объемам сделок во всех сегментах



2022

- > Снижение спроса на протяжении всего года. Распространение акций, скидок, рассрочек
- > Сохранение высокого уровня цен, наращивание объемов предложения



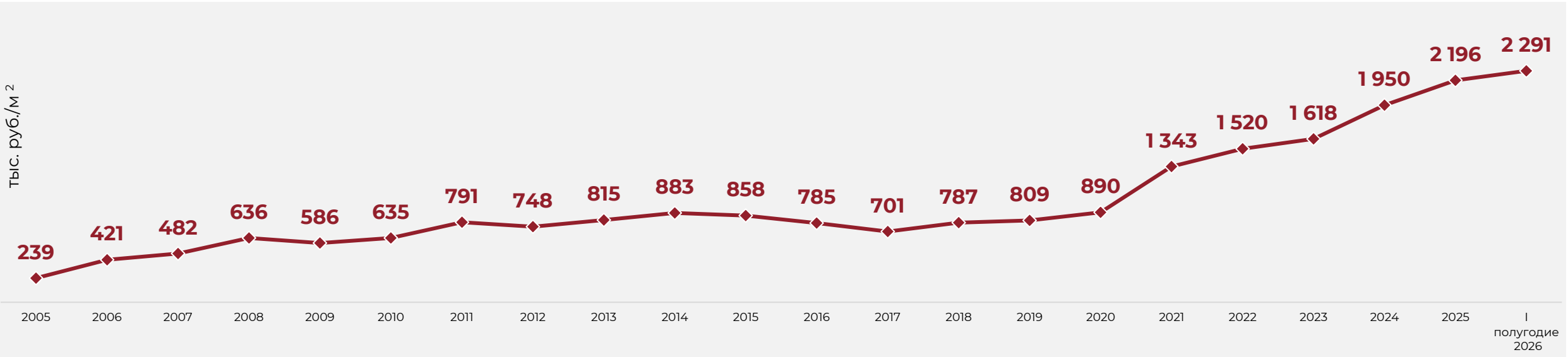
2023

- > Постепенное оживление рынка
- > Высокая ключевая ставка
- > Быстрая адаптация элитного рынка



2024-2026

- > Рекордные значения всех показателей
- > Гибкие инструменты поддержки спроса – рассрочки и т. д.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ



Динамика выхода новых проектов



Динамика средневзвешенной цены и объема предложения



-29%

ЗА ГОД

I полугодие 2026 г.
VS

I полугодие 2025 г.

- > Рост покупательской активности во II квартале 2026 г. – на конец мая сопоставимый с январем-мартом объем сделок
- > Основной фактор влияния снижения активности – **рекордно высокая цена квадратного метра**
- > Рынок вступает в фазу «спокойного» развития, которая определяет его зрелость и устойчивость



Динамика
среднего бюджета
сделки



Динамика
средней площади
сделки

I полугодие
2024 г.
137 ₹
млн
I полугодие
2025 г.
195 ₹
млн
I полугодие
2026 г.
187 ₹
млн

+42%

-4%

113
кв. м

+4%

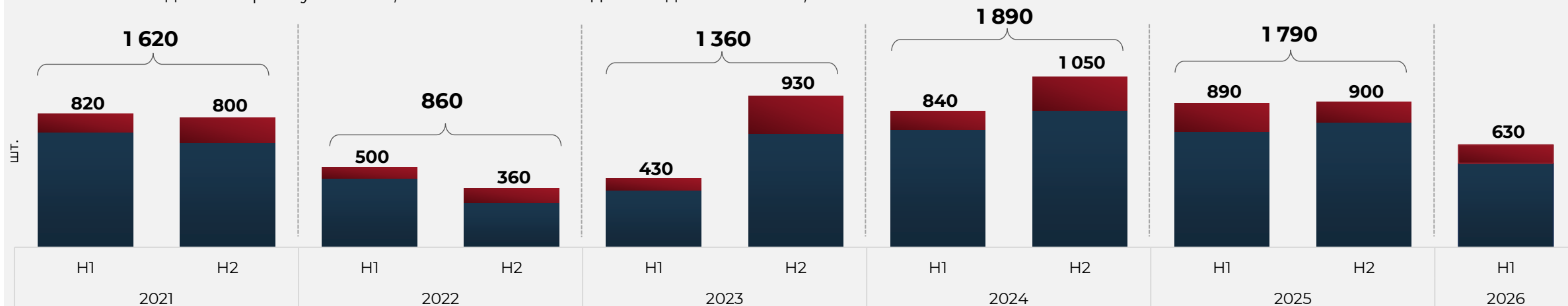
117
кв. м

-10%

105
кв. м

Динамика количества сделок

■ Количество сделок в премиум-классе, шт. ■ Количество сделок в делюкс-классе, шт.



ЗАПРОСЫ КЛИЕНТОВ К СОВРЕМЕННЫМ ЭЛИТНЫМ ЖК



ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ

01

Высокая девелоперская активность и сохранение рекордного объема предложения

02

Устойчивое обновление исторического максимума средневзвешенной цены предложения

03

Зрелость и устойчивость сегмента, фаза спокойного развития – цены продолжают расти, а девелоперы – выводить новые проекты несмотря на замедление покупательской активности

ПРОГНОЗ ДО КОНЦА ГОДА

- > **Сохранение умеренного роста цен и обновления исторического максимума** – преодоление отметки 2,5 млн руб./м²
- > **Высокий интерес девелоперов к сегменту и активный вывод новых проектов** – сохранение насыщенного объема предложения
- > **Осознанный, адресный спрос и сдвиг предпочтений** в сторону более компактных функциональных лотов в наиболее комфортном доступном бюджете
- > **Появление дополнительных финансовых привилегий** для стимулирование спроса: значительные индивидуальные скидки на выборочные лоты при полной оплате, минимальные первоначальные взносы менее 20% при рассрочке и пр.



СОЗДАЕМ ПРОСТРАНСТВО ДЛЯ ВАШЕГО РОСТА



123100, Москва,
1-й Красногвардейский проезд, д. 15
Башня «Меркурий»

+7 (495) 981 0000
www.kf.expert

