

# ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

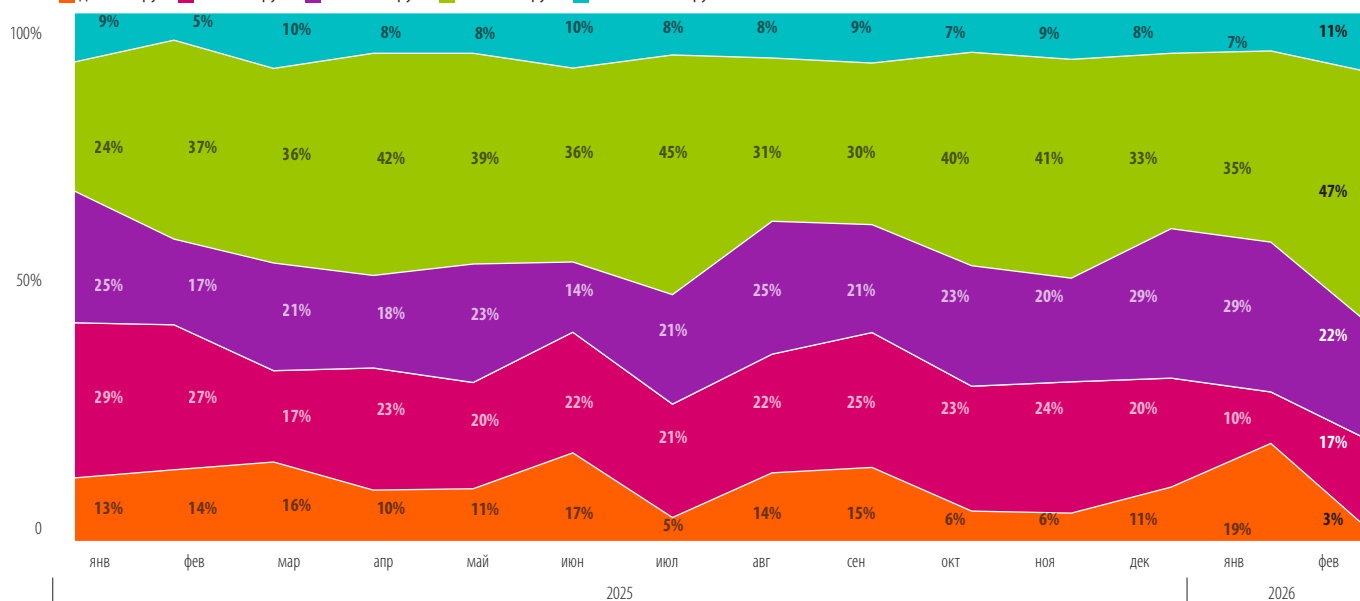
Февраль 2026

## ПРОДАЖИ МИЭЛЬ

### Вторичная городская недвижимость. Москва

Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (с учетом комнат)

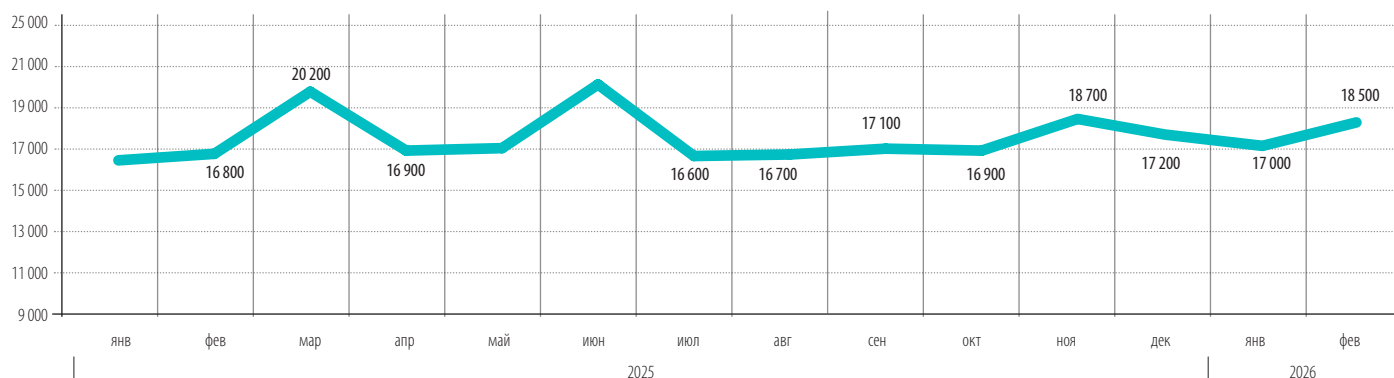
■ до 9 млн руб. ■ 9-12 млн руб. ■ 12-15 млн руб. ■ 15-30 млн руб. ■ свыше 30 млн руб.



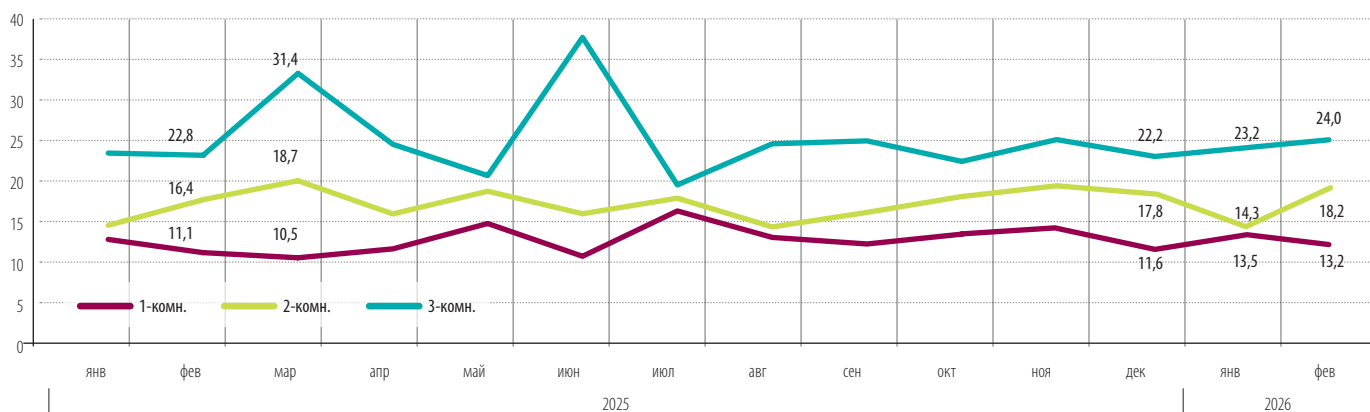
По бюджету покупки февраль показал резкое падение доли продаж квартир в категории до 9 млн руб. После периода роста с ноября по январь, доля снизилась даже ниже уровня июля 2025 года. Также снизилась доля продаж квартир в категории 12-15 млн руб., откатившись до значений первой половины осени прошлого года. Квартиры в диапазоне 15-30 млн руб. составили почти половину от всех продаж февраля, обогнав июльский пик.

Вторичные продажи квартир со сделками в 9-12 млн руб. скорректировались после январского падения. Немного выросла доля продаж квартир свыше 30 млн.

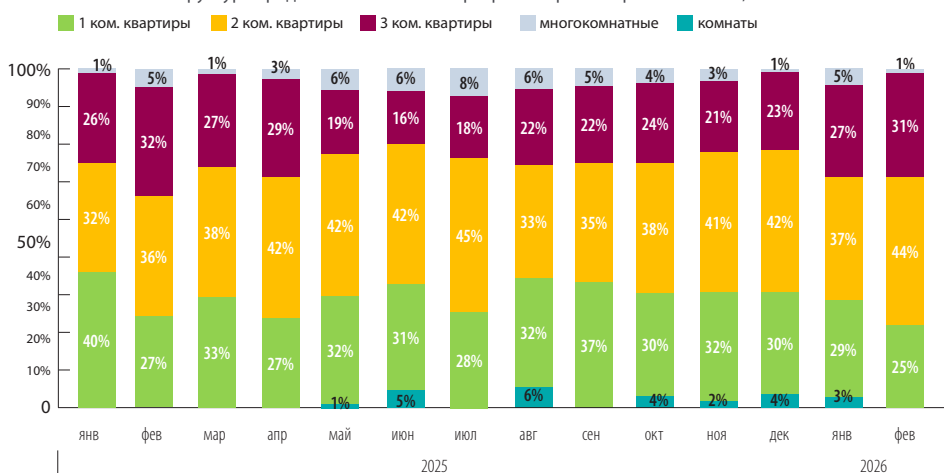
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы (без комнат), тыс. руб.



Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



Изменения в структуре продаж по бюджету заметно отразились на средней цене продажи квартиры, которая поднялась на уровень ноября 2025 года: в феврале в Москве продавалось заметно больше дорогих квартир, особенно среди двушек. При этом, доля продаж двушек заметно выросла с предыдущего месяца. Комбинация этих факторов в конечном счёте и стала причиной повышения средней цены продажи. Одношки показывают незначительное падение средней цены, а трёхки — небольшой рост.

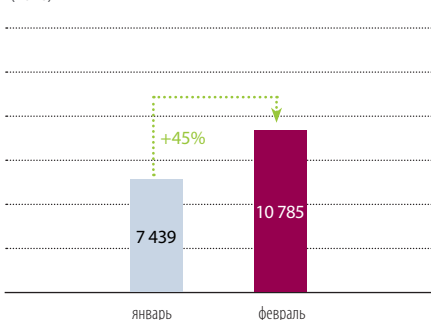
В феврале 2026 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 10 785 переходов прав на основании договоров купли-продажи жилой недвижимости, что на 45% превышает январский результат этого года (7 439).

По отношению к февралю 2025 года (12 058) число зарегистрированных в феврале переходов прав на вторичное жильё сократилось на 11%, а по сравнению с аналогичным месяцем 2024 года (10 710) показатель сопоставим (+1%).

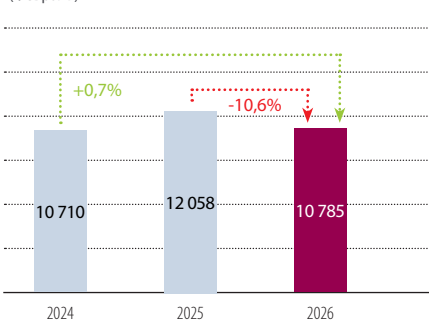
«После продолжительных новогодних праздников вторичный рынок московского жилья в феврале показывает рост активности. За месяц число переходов прав выросло почти в 1,5 раза, или на 3,4 тысячи сделок. Кроме сезонного фактора на такую динамику могло оказать влияние снижение ключевой ставки, а также смещение части спроса в сегмент готовых квартир. По сравнению со вторым месяцем прошлого года число договоров сократилось на 1,2 тысячи, тем не менее февральский показатель по оформленным сделкам все равно остается на уровне 2023-2024 годов, и даже опережает их», — комментирует **Дарья Кудинова, заместитель руководителя Управления Росреестра по Москве.**

Всего **за первые два месяца 2026 года** Росреестром по Москве зарегистрировано 18 224 перехода прав на основании договоров купли-продажи жилья. Это на 15,5% меньше января-февраля 2025 года (21 554), а по отношению к аналогичному периоду 2024 года (18 179) число вторичных сделок осталось на сопоставимом уровне (+0,3%).

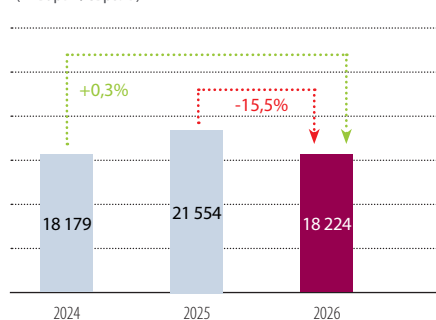
Динамика числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи жилья в Москве (2026)



Динамика числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи жилья в Москве (Февраль)



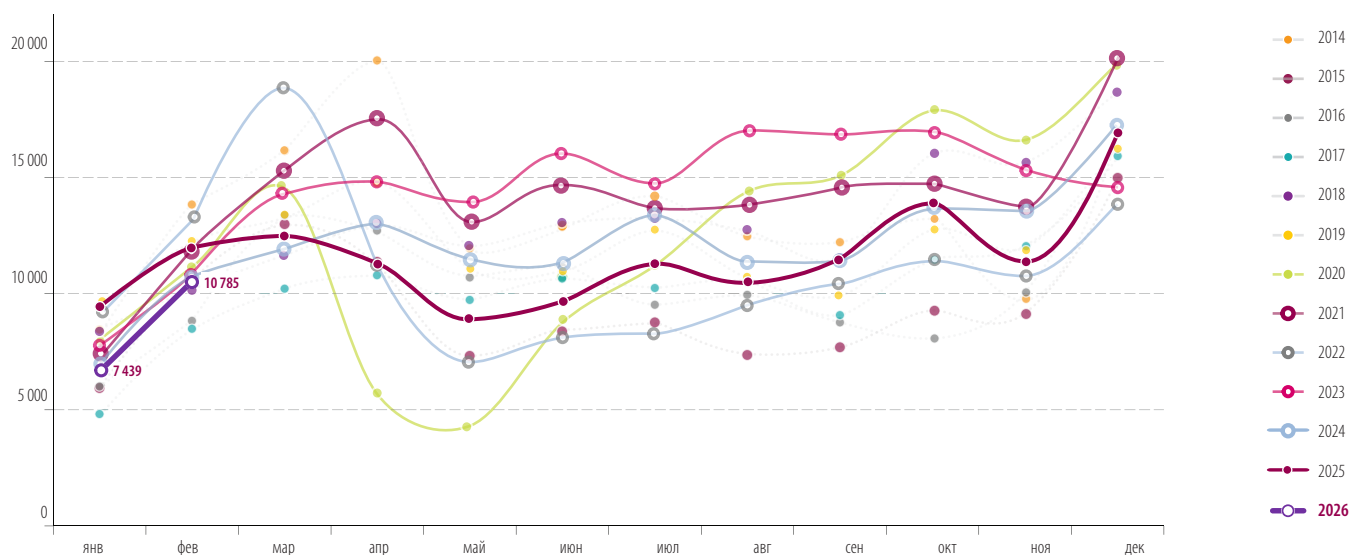
Динамика числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи жилья в Москве (Январь-Февраль)



Зарегистрировано прав по данным УФРС Москвы



Динамика сделок по УФРС г. Москва (зарегистрировано прав на жилую недвижимость по договорам купли/продажи и мены)

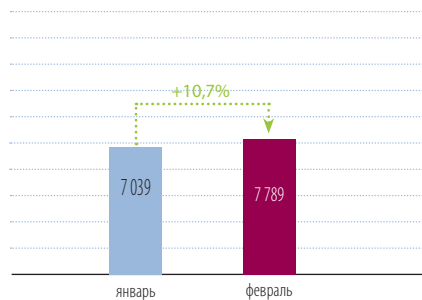


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	7 469	9 496	7 439	↓ -22%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	10 710	12 058	10 785	↓ -11%
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	18 234	14 782	11 976	12 355		
апрель	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5 196	17 345	11 395	14 955	13 086	11 411		
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000	3 918	13 084	7 219	14 275	11 391	8 759		
июнь	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375	8 312	15 746	11 349	9 771		
июль	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481	8 344	14 932	13 165	11 438		
август	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969	9 689	17 538	11 167	10 645		
сентябрь	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666	10 364	16 976	11 393	11 985		
октябрь	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	14 847	11 505	17 129	13 629	13 977		
ноябрь	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072	13 794	10 829	15 393	13 568	11 715		
декабрь	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787	20 128	20 374	14 030	14 864	17 297	16 985		
<b>Итого за год</b>	<b>162 038</b>	<b>113 769</b>	<b>126 044</b>	<b>123 894</b>	<b>156 431</b>	<b>145 636</b>	<b>148 946</b>	<b>170 939</b>	<b>132 637</b>	<b>174 952</b>	<b>146 200</b>	<b>140 595</b>		

## ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

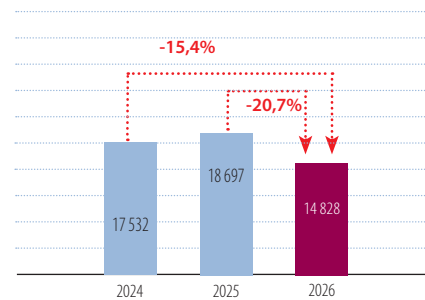
В феврале 2026 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 7 789 договоров ипотечного жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках недвижимости. К предыдущему месяцу (7 039) показатель вырос на 11%, рассказала **заместитель руководителя Управления Росреестра по Москве Дарья Кудинова**.

Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования\* (2026)



\* первичный и вторичный рынки недвижимости

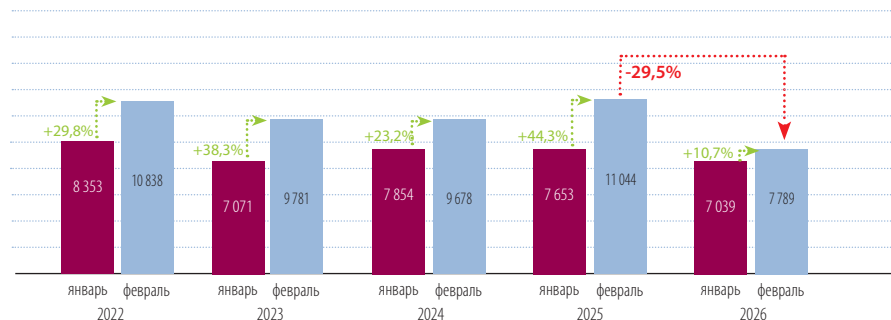
Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования\* (январь-февраль)



\* первичный и вторичный рынки недвижимости

«После январских праздников рынок постепенно возобновляет свою активность, а значит, динамика первых двух месяцев в ипотечном сегменте устойчиво показывает рост. К примеру, в разрезе последних пяти лет разница между январем и февралем в среднем составляет около 30%», — прокомментировала **Дарья Кудинова**.

Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования\* (январь-февраль)



\* первичный и вторичный рынки недвижимости

По сравнению с февралем прошлого года (11 044) показатель второго месяца этого года снизился почти на 30%, а к тому же месяцу 2024 года (9 678) динамика составила -19,5%.

Всего за первые два месяца 2026 года в столице зарегистрировано 14 828 договоров ипотечного жилищного кредитования. В годовом выражении показатель снизился на 21% к аналогичному периоду 2025 года (18 697) и на 15% к январю-февралю 2024 года (17 532 ДДУ).

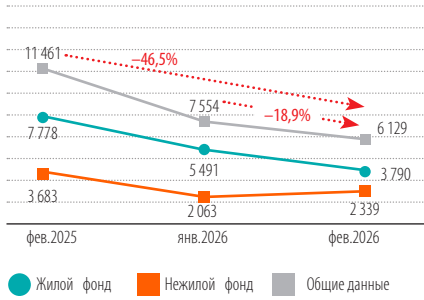
«Москва остается лидером среди российских регионов по объемам жилищных кредитов с господдержкой. В рамках «Семейной ипотеки» в столице в январе-феврале 2026 года выдано 74,5 миллиарда рублей — это 15,9 процента от общероссийского уровня в рамках данной программы и 15,5 процента от всех льготных ипотечных займов по стране. Всего в городе с начала действия программ выдано таких кредитов более чем на 3,3 триллиона рублей», — отметил **Владимир Ефимов**, заместитель Мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства

# ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

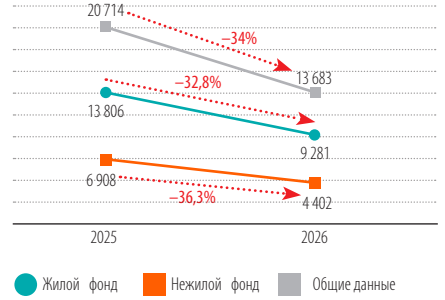
В феврале 2026 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **6 129 договоров участия в долевом строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**. За месяц (январь 2026 года – 7 554 ДДУ) общее число первичных сделок снизилось на 19%. По сравнению с февралем 2025 года (11 461 ДДУ) данный показатель сократился на 47%. Число регистраций квартир за месяц показало сокращение на треть, а сегмент коммерческой недвижимости демонстрирует рост на 13% к январю этого года.

- на рынке **первичного жилья** в феврале 2026 года зарегистрировано 3 790 ДДУ, что на 51% ниже результата прошлого года (7 778 ДДУ);
- за месяц **сделок с нежилыми помещениями** составило 2 339 ДДУ, уступив 37% февралю 2025 года (3 683 ДДУ).

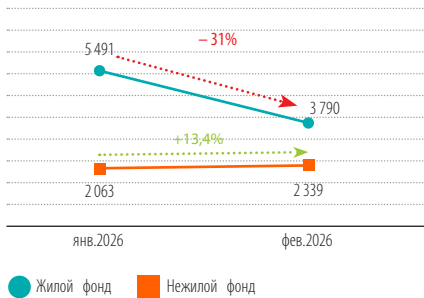
Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (январь-февраль)



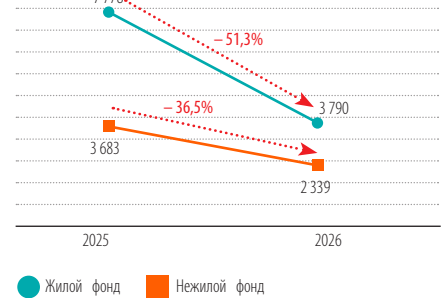
Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (январь-февраль)



Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (январь-февраль)



Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (февраль)



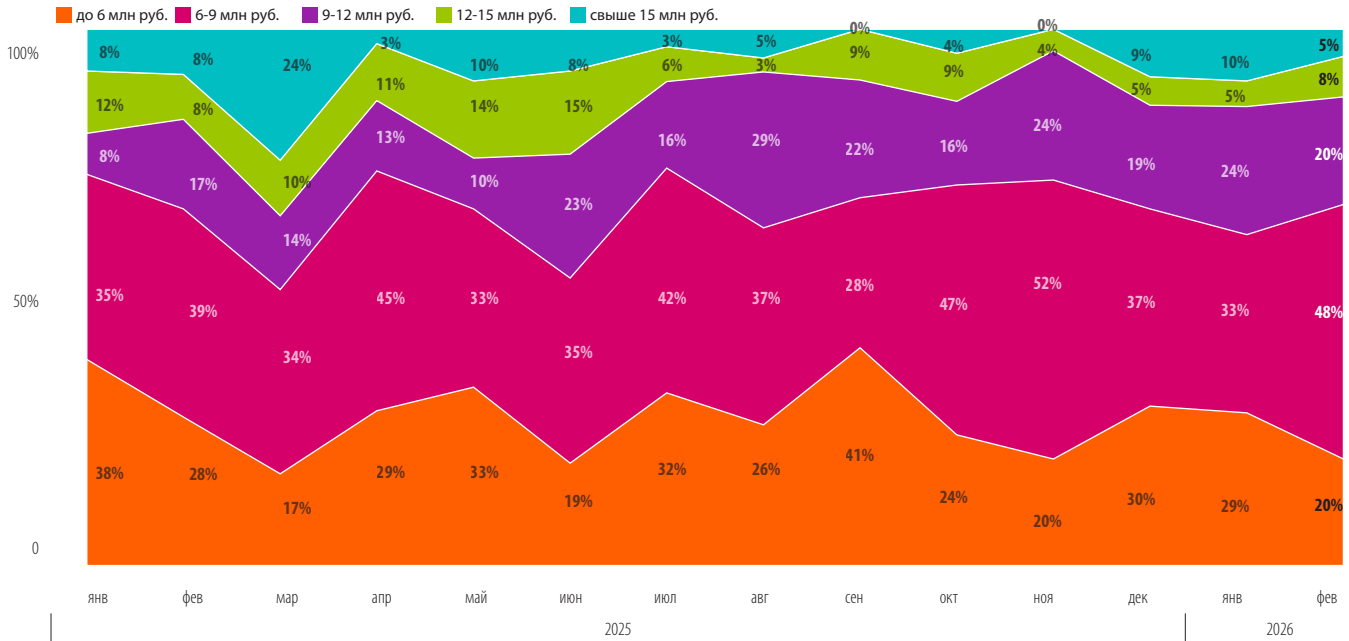
Всего за первые два месяца 2026 года Росреестром по Москве зарегистрировано 13 683 ДДУ в отношении жилой и нежилой недвижимости. Динамика к январю-февралю 2025 года (20 714 ДДУ) — 34%.

- в сегменте **жилья** с начала года зарегистрировано 9 281 ДДУ, к показателю января-февраля 2025 года (13 806 ДДУ) разница составляет 33%;
- на рынке **нежилой недвижимости** в январе-феврале 2026 года оформлено 4 402 ДДУ, при этом результат аналогичного периода прошлого года выше на 36% (6 908 ДДУ).

# ПРОДАЖИ МИЭЛЬ

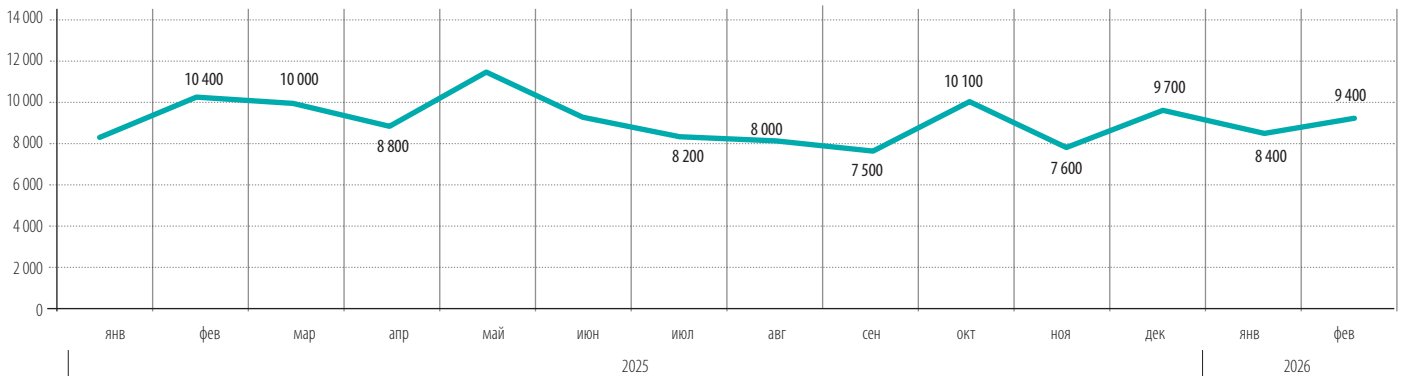
## Структура продаж на вторичном рынке Московской области по бюджету покупки

Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (с учетом комнат)



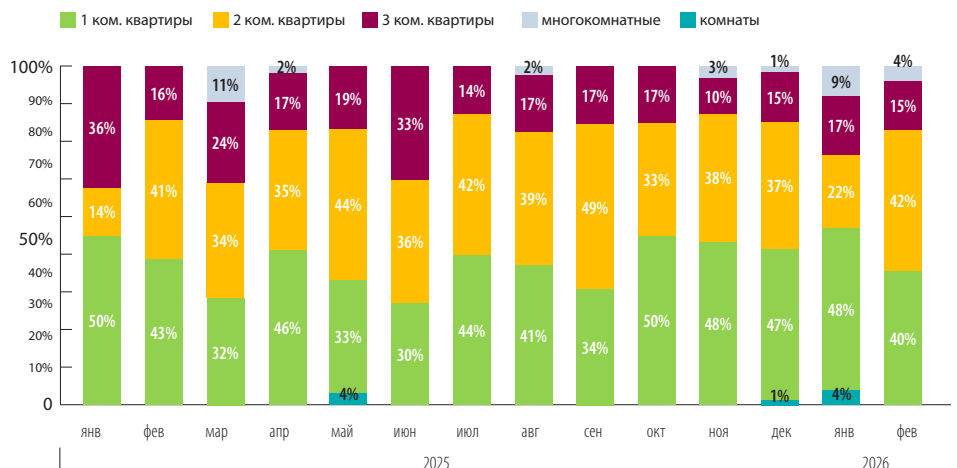
Московская область, как и Москва, довольно сильно изменилась по бюджету покупки: в феврале ни одна из категорий не осталась на уровне января. Почти наполовину снизилась доля продаж квартир в категории до 6 млн и свыше 15 млн руб. Сегмент 9-12 млн вернулся к уровню декабря, сегмент 12-15 млн — заметно подрос. Наибольшее изменение произошло в категории 6-9 млн руб., которая составила почти половину продаж в феврале.

Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Московской области (без комнат), тыс. руб.

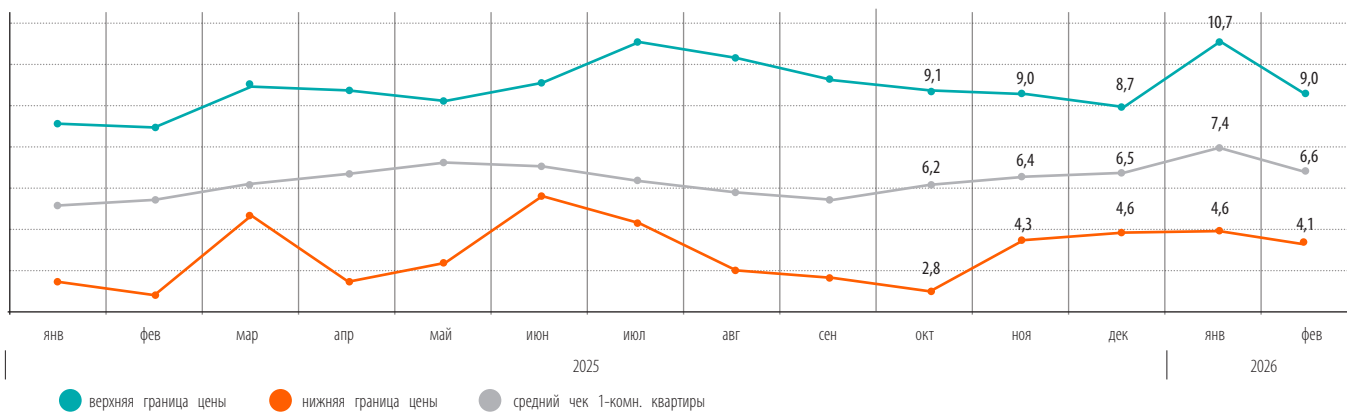


Средняя цена продажи снова поднялась, на этот раз до уровня 9,4 млн рублей. Впервые с начала осени 2025 года двушки обогнали однушки по продажам, в то время как доля всех остальных сегментов упала.

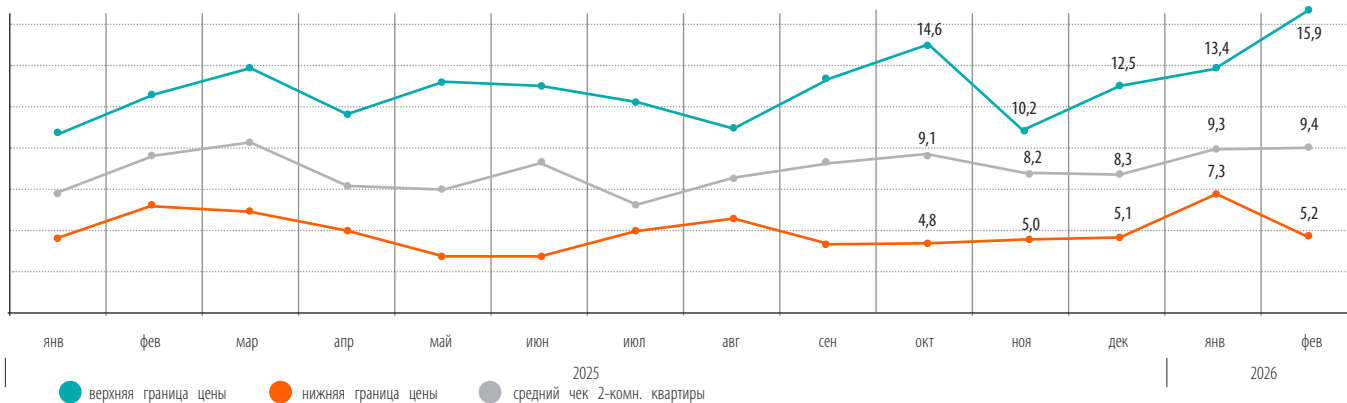
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Московской области, %



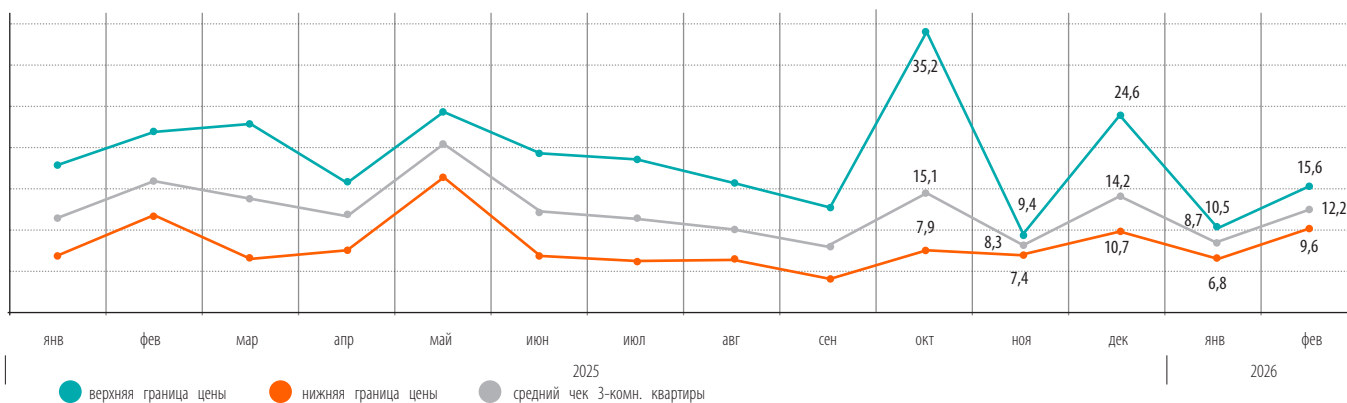
диапазон цен на 1-комнатные квартиры в Московской области, млн руб.



диапазон цен на 2-комнатные квартиры в Московской области, млн руб.



диапазон цен на 3-комнатные квартиры в Московской области, млн руб.



Средний чек по комнатности с января на февраль в Московской области заметно вырос по трёхкомнатным квартирам. Если в прошлом месяце продажи были в основном в зонах, удалённых от границ столицы (например, в Раменском), то в феврале продажи были преимущественно в более дорогих Химках, Балашихе и Мытищах, что и вызвало рост средней цены.

Средний чек по двушкам практически не изменился.

По однушкам ситуация ровно наоборот: средний чек снизился за счёт большей доли сделок в городах, удалённых от центра, таких как Королёв, Щёлково и Подольск. В январе же подавляющее число сделок происходило в более дорогих городах области.



**МИЭЛЬ**

109004, Москва,  
ул. Николаямская, д. 40, стр. 1  
телефон: (495) 777 33 77  
miel.ru

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ март, 2026 ekaterina.berezhnova@miel.ru

Содержащаяся в настоящем отчёте информация и данные носят исключительно информационный характер. МИЭЛЬ не несёт ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данном отчёте.