ASSETO Research

РЫНОК ЖИЛЬЯ / МОСКВА / ЯНВАРЬ - ОКТЯБРЬ 2026

Сделки с квартирами в Москве

С марта по октябрь продажи в новостройках снизились на 42 %.
В октябре вторичный рынок достиг максимума за десять месяцев.

179 580	108 463	7 293
Вторичный рынок	Продажа в новостройке	Быстрый выход

Три потока одного рынка

295 336 СДЕЛОК



- **60,8 %** Вторичный рынок
- **36,7 %** Продажа в новостройке
- **2,5 %** Быстрый выход

МАРТ И ОКТЯБРЬ

Разрыв вырос

1,3 : 1 → 2,5 : 1

Столько сделок на вторичном рынке пришлось на одну продажу в новостройке в марте и октябре.

ПЕРВАЯ ПЕРЕПРОДАЖА

Быстрый выход

4,6 месяца

Половину быстро перепроданных квартир продали раньше этого срока.

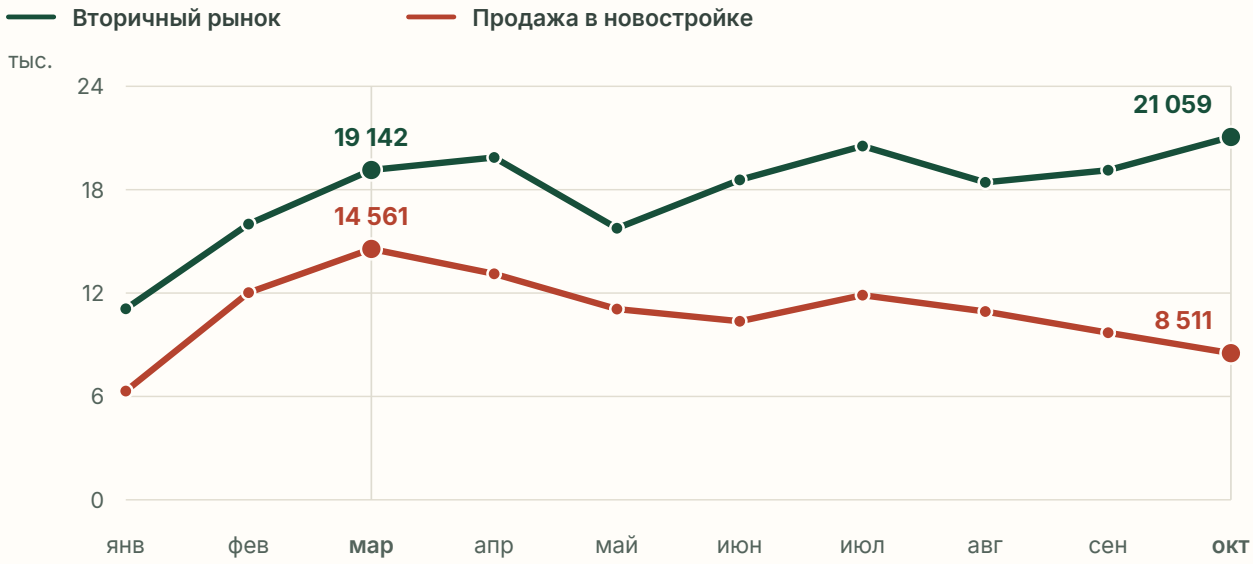
Продажи в новостройках. В этот сегмент входят и первые продажи квартир из домов, которые застройщик или город сначала оформили на себя.

ДИНАМИКА РЫНКА 01

Продажи новостроек: минус 42 %

С марта по октябрь число продаж в новостройках сократилось с 14 561 до 8 511. На вторичном рынке в октябре прошло 21 059 сделок: максимум за десять месяцев.

Сделки по месяцам



Помесячные данные

МЕСЯЦ	ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК	ПРОДАЖА В НОВОСТРОЙКЕ	БЫСТРЫЙ ВЫХОД	ВСЕГО
Январь	11 087	6 312	386	17 785
Февраль	16 003	12 024	474	28 501
Март	**19 142**	**14 561**	**413**	**34 116**
Апрель	19 870	13 117	556	33 543
Май	15 762	11 071	498	27 331
Июнь	18 568	10 362	607	29 537
Июль	20 532	11 878	1 038	33 448
Август	18 426	10 929	982	30 337
Сентябрь	19 131	9 698	1 387	30 216
Октябрь	**21 059**	**8 511**	**952**	**30 522**
Итого	**179 580**	**108 463**	**7 293**	**295 336**

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

02

Шесть из десяти сделок в домах 1956-1990 годов

На дома этого периода пришлось больше сделок на вторичном рынке, чем на все остальные дома вместе.

109 536

Сделки в этих домах

61 % вторичного рынка.

48,8 м²

Средняя площадь

В домах 1956-1990 годов.

Сделки по году постройки дома

ГОД ПОСТРОЙКИ	СДЕЛОК	ДОЛЯ	СР. ПЛОЩАДЬ
1955 и ранее	6 956	3,9 %	73,0 м²
1956-1990	**109 536**	**61,0 %**	**48,8 м²**
1991-1999	11 586	6,5 %	61,6 м²
2000-2009	18 194	10,1 %	69,4 м²
2010-2018	15 983	8,9 %	62,0 м²
2019-2023	9 790	5,5 %	55,1 м²
2024-2026	7 466	4,2 %	58,0 м²
Нет данных о годе постройки	69	< 0,1 %	-
Вторичный рынок	**179 580**	**100 %**	**54,6 м²**

Доли рассчитаны от всех 179 580 сделок на вторичном рынке.

БЫСТРЫЙ ВЫХОД ИЗ НОВОСТРОЙКИ 03

Перепродажа в течение года

Покупатели новостроек перепродали 7 293 квартиры в течение года после оформления собственности. Все эти квартиры находятся в домах, построенных с 2019 года.

2,5 %

Быстрые перепродажи

Доля во всех сделках с квартирами Москвы.

4,6 месяца

Медианный срок

Половину квартир перепродали быстрее этого срока.

Сколько времени прошло до перепродажи

В первые полгода перепродали 4 502 квартиры. Это 62 % быстрых перепродаж.



СРОК ДО ПЕРЕПРОДАЖИ	КВАРТИР	ДОЛЯ
До 3 месяцев	**2 469**	34 %
От 3 до 6 месяцев	**2 033**	28 %
От 6 до 12 месяцев	**2 791**	38 %
Всего	**7 293**	**100 %**

Где сделки идут в новостройках

На Новомосковский и Северо-Западный округа пришлось 29 % продаж в новостройках Москвы: 31 924 из 108 463.

65,8 %
НАО: доля сделок в новостройках

53,9 %
ТАО: доля сделок в новостройках

51,5 %
СЗАО: доля сделок в новостройках

Сделки по округам

ЯНВАРЬ - ОКТЯБРЬ 2026

ОКРУГ	ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК	ПРОДАЖА В НОВОСТРОЙКЕ	БЫСТРЫЙ ВЫХОД	ВСЕГО	ДОЛЯ НОВОСТРОЕК
ЮВАО	19 688	13 204	688	33 580	41,4 %
ЗАО	20 442	12 075	852	33 369	38,7 %
ЮАО	21 381	10 214	914	32 509	34,2 %
СВАО	18 978	10 602	782	30 362	37,5 %
НАО	10 333	**18 193**	1 675	30 201	**65,8 %**
ВАО	20 348	8 942	400	29 690	31,5 %
САО	18 961	9 928	425	29 314	35,3 %
СЗАО	13 536	**13 731**	644	27 911	**51,5 %**
ЮЗАО	18 277	5 095	112	23 484	22,2 %
ЦАО	11 040	2 083	219	13 342	17,3 %
ТАО	3 200	**3 194**	546	6 940	**53,9 %**
ЗелАО	3 386	1 202	36	4 624	26,8 %
Вне разбивки	10	0	0	10	-
Москва	**179 580**	**108 463**	**7 293**	**295 336**	**39,2 %**

Доля новостроек учитывает продажи в новостройках и быстрые перепродажи. 10 сделок вторичного рынка вошли в итог по Москве без разбивки по округам.

В центре доля новостроек ниже. В ЦАО она составила 17,3 %. По числу быстрых перепродаж лидируют НАО (1 675), ЮАО (914) и ЗАО (852).

Три вывода о рынке квартир

Январь - октябрь 2026 года: 295 336 сделок по 274 963 квартирам Москвы.

01

Разрыв между сегментами вырос

В марте на одну продажу в новостройке приходилось 1,3 сделки на вторичном рынке, а в октябре уже 2,5.

02

Основа вторичного рынка: дома 1956-1990 годов

На них пришлось 61 % сделок в этом сегменте.

03

2,5 % сделок составили быстрые перепродажи

Из 7 293 быстро перепроданных квартир 2 469 сменили собственника в первые три месяца.

Данные исследования

Данные и период. Агрегированные данные ASSETO о регистрации прав. Период: с 1 января по 31 октября 2026 года. Срез на 13 ноября 2026 года.

Единица учёта. Одна дата регистрации по одной квартире. Средняя площадь рассчитана по сделкам каждого сегмента.