ОБЗОР РЫНКА

цены предложения квартир в Москве и Московской области: октябрь 2026 года

Редакция 1. Объявления, опубликованные в октябре 2026 года. Обновляется ежемесячно

1. Назначение и основные выводы

Обзор показывает уровень цен предложения квартир за квадратный метр по округам Москвы и городам Московской области, отдельно для вторичного рынка и новостроек. Оно предназначено для раздела «Анализ рынка» отчёта об оценке, для проверки подобранных аналогов и для тех, кто хочет понять, сколько сейчас просят за квартиру в своём районе.

Основные выводы:

– медиана цены предложения в Москве — 533 тыс. руб. за кв.м: на вторичном рынке 462 тыс., в новостройках 608 тыс. (на 32 % дороже);
– разброс внутри Москвы большой: от 242 тыс. в Троицком округе до 1 021 тыс. в Центральном; в остальных округах старой Москвы медианы лежат в пределах 444–596 тыс.;
– в Московской области медиана — 224 тыс. руб. за кв.м, в 2,4 раза ниже московской; новостройки дороже вторичного рынка всего на 14 %;
– в городах, примыкающих к Москве (Реутов, Красногорск, Долгопрудный), — около 300 тыс. руб. за кв.м, в городах в 50 км и дальше от МКАД — 120–150 тыс.;
– на вторичном рынке Москвы квартиры в панельных домах дешевле, чем в монолитных, на 27 % (391 тыс. против 537 тыс. руб. за кв.м); класс жилья площадки не указывают, тип дома — ближайший к нему признак;
– по классу жилья (новостройки): в Москве комфорт — 399 тыс. руб. за кв.м, бизнес — 591 тыс., элитные дома — 852 тыс.; в Московской области комфорт — 229 тыс., бизнес — 310 тыс.;
– по сравнению с объявлениями сентября медиана вторичного рынка Москвы почти не изменилась (+0,0 %); изменения в новостройках связаны прежде всего со сменой состава предложения (какие корпуса вышли в продажу), а не с ростом цен.

Пояснение для читателя-неспециалиста: здесь приведены цены, которые продавцы указывают в объявлениях (та сумма, которую продавцы хотели бы получить), а не цены сделок. Фактическая цена продажи обычно ниже на величину торга. Медиана — цена «посередине»: половина объявлений дешевле, половина дороже.

Цифры статьи описывают рынок в целом и не заменяют оценку конкретной квартиры. Если нужна стоимость вашей квартиры для нотариуса, суда или раздела имущества, обращайтесь к нам: сайт iiii.ru, почта info@iiii.ru, телефон +7 (925) 755-77-85.

2. Исходные данные

Источник — объявления о продаже квартир, собранные сервисом ads-api.ru с площадок Циан, Яндекс Недвижимость, Авито и Юла (тариф без телефонов: персональные данные продавцов не запрашивались и не хранятся). Взяты объявления, впервые опубликованные с 1 по 28 октября 2026 года: Москва (с Новой Москвой и Зеленоградом) и Московская область.

Правила отбора записей:

– только объявления о продаже («продам»), с ценой и общей площадью от 10 до 400 кв.м;
– одна и та же квартира, выставленная на нескольких площадках (совпадают координаты дома, площадь и этаж), учтена один раз;
– исключены 1 % самых дешёвых и 1 % самых дорогих объявлений за квадратный метр отдельно по вторичному рынку и новостройкам каждой территории (опечатки в цене и площади, доли, элитные объекты);
– объявления с адресом в Москве, ошибочно отнесённые площадкой к Московской области, исключены.

Таблица 1 – Характеристика выборки

Территория	Объявлений до очистки	После очистки	Вторичный рынок	Новостройки
Москва	40 736	39 922	21 448	18 474
Московская область	33 600	32 928	18 870	14 058
Всего	74 336	72 850	40 318	32 532

Объявления по площадкам: Циан — 61 %, Яндекс Недвижимость — 33 %, Авито — 6 %, Юла — 1 %. Объявления Авито в сервисе представлены неполно, поэтому выборка ближе к предложению Циан и Яндекса, где больше агентств и застройщиков.

3. Метод

Для каждой группы (округ, город, вид рынка) рассчитаны медиана цены за квадратный метр общей площади и квартили: нижний (25 % объявлений дешевле) и верхний (25 % дороже). Медиана выбрана вместо среднего, потому что она не зависит от отдельных очень дорогих квартир. Группы, где меньше 50 объявлений (в Московской области — 250), не показаны.

Округ Москвы взят из объявления. У 16 119 объявлений округ не указан; для них взят округ ближайшего по координатам объявления с указанным округом. Город Московской области взят из адреса.

Вид рынка (вторичный или новостройка) указывает продавец. В новостройки попадают и квартиры от застройщика, и переуступки, и квартиры в недавно сданных домах.

4. Москва

Таблица 2 – Цены предложения квартир в Москве по округам, тыс. руб. за кв.м, октябрь 2026 года

Округ	Объявлений	Медиана	Квартили	Вторичный рынок	Новостройки
Центральный	4 446	1 021	678–1 509	734	1 446
Северный	4 364	596	441–751	484	695
Западный	6 767	593	501–737	535	631
Южный	4 111	560	426–712	449	679
Северо-Западный	4 248	545	424–663	500	567
Юго-Западный	2 339	482	390–581	435	613
Юго-Восточный	4 132	479	387–569	416	542
Северо-Восточный	2 703	476	390–594	438	599
Восточный	2 725	444	373–561	412	521
Новомосковский	3 643	348	304–401	358	340
Зеленоградский	266	328	303–380	319	380

Округ	Объявлений	Медиана	Квартили	Вторичный рынок	Новостройки
Троицкий	176	242	211–287	241	—
Москва в целом	39 922	533	403–690	462	608

Медиана цены всей квартиры в Москве — 26,5 млн руб. (вторичный рынок 23,0 млн руб., новостройки 31,0 млн руб.). В Центральном округе новостройки — это в основном клубные дома и элитные комплексы, поэтому их медиана почти вдвое выше вторичного рынка того же округа. В Новомосковском округе, наоборот, новостройки не дороже вторичного рынка: основную часть предложения дают крупные комплексы за МКАД.

5. Московская область

Таблица 3 – Цены предложения квартир в населённых пунктах Московской области, тыс. руб. за кв.м, октябрь 2026 года (250 объявлений и больше)

Населённый пункт	Объявлений	Медиана	Квартили	Вторичный рынок	Новостройки
Реутов	422	316	268–377	300	—
Красногорск	1 925	301	260–337	300	302
Красково	598	297	247–344	297	—
Долгопрудный	278	295	256–325	288	—
Одинцово	850	276	246–313	272	285
Люберцы	1 087	272	229–300	265	283
Химки	2 171	271	230–331	263	276
Котельники	988	262	221–306	253	266
Сапроново	700	252	235–287	242	262
Мытищи	2 445	244	212–297	267	236
Видное	426	235	207–266	235	—
Апрелевка	260	222	203–251	—	—
Лыткарино	313	221	189–227	—	225
Королёв	469	220	192–246	216	—
Балашиха	2 626	218	195–235	209	222
Пушкино	1 218	214	170–243	173	231
Жуковский	258	193	180–210	190	—
Домодедово	568	187	165–218	192	—
Развилка	372	184	172–195	—	181
Подольск	587	177	154–205	182	—
Серпухов	628	172	156–180	136	176
Ивантеевка	483	171	161–181	—	170
Монино	267	151	143–152	—	151
Раменское	464	150	136–202	192	136
Электросталь	271	121	103–149	121	—
Московская область в целом	32 928	224	175–278	209	238

Дороже всего квартиры в городах, примыкающих к Москве (Реутов, Красногорск, Долгопрудный, Люберцы, Химки), — 270–315 тыс. руб. за кв.м; в городах в 50 км и дальше от МКАД (Электросталь, Ногинск, Коломна, Сергиев Посад) — в 2–2,5 раза ниже. Медиана цены всей квартиры в области — 9,9 млн руб.

6. Цена квадратного метра и число комнат

Таблица 4 – Медиана цены предложения по числу комнат, тыс. руб. за кв.м, октябрь 2026 года

Территория	Студии	1 комната	2 комнаты	3 комнаты	4 и более
Москва	611	540	505	506	639
Московская область	282	234	218	200	200

Чем меньше квартира, тем дороже квадратный метр: в Москве студии в пересчёте на кв.м дороже двухкомнатных квартир на 21 %. Исключение — большие квартиры в Москве: среди них много квартир бизнес- и премиум-класса, поэтому их медиана выше. Для оценки эту разницу учитывают корректировкой на площадь; собственное исследование такой корректировки на этих же данных готовится отдельно.

7. Цена квадратного метра и тип дома

Класс жилья (эконом, комфорт, бизнес, премиум) в объявлениях не указывается. Ближайший доступный признак — тип дома (материал стен), который продавец выбирает из списка площадки. Он указан в 54 % объявлений Москвы и в 55 % объявлений Московской области; цены ниже рассчитаны только по этим объявлениям. Группы, где меньше 30 объявлений, не показаны.

Таблица 5 – Цены предложения квартир по типу дома: Москва, тыс. руб. за кв.м, октябрь 2026 года

Тип дома	Объявлений	Медиана	Квартили	Вторичный рынок	Новостройки
Монолитный	11 901	570	449–714	537	594
Монолитно-кирпичный	2 681	570	442–800	570	566
Кирпичный	2 063	482	398–619	482	—
Сталинский	55	480	414–608	480	—
Панельный	4 050	390	342–447	391	366
Блочный	712	427	378–499	427	—

Таблица 6 – Цены предложения квартир по типу дома: Московская область, тыс. руб. за кв.м, октябрь 2026 года

Тип дома	Объявлений	Медиана	Квартили	Вторичный рынок	Новостройки
Монолитный	6 936	246	202–293	254	237
Монолитно-кирпичный	3 489	228	199–266	230	228
Кирпичный	3 128	182	134–238	178	248
Панельный	4 158	208	159–267	194	266
Блочный	359	206	158–253	206	—

Сравнивать типы домов правильнее на вторичном рынке: там в каждой группе дома разных лет и районов. В Москве самый дешёвый квадратный метр на вторичном рынке — в панельных домах (391 тыс. руб.), самый дорогой — в монолитно-кирпичных (570 тыс. руб.), разница 46 %. Разница объясняется не только материалом стен: панельные и блочные дома — в основном массовая застройка 1960–1990-х годов, монолитные — как правило, более новые и выше по классу. В новостройках почти все дома монолитные или монолитно-кирпичные, поэтому класс новостроек по типу дома не различить.

Цены по классам жилья приведены в следующем разделе.

8. Цена квадратного метра и класс жилья

Класс жилья определён по названию жилого комплекса из объявления. Для каждого комплекса класс взят из его карточки в каталоге новостроек Яндекс Недвижимости (realty.yandex.ru, каталоги Москвы и Московской области, около 750 комплексов, просмотрено 30.10.2026). Класс определён для 96 % объявлений новостроек Москвы и 94 % новостроек области. На вторичном рынке класс почти не определяется: сданные дома из каталога новостроек уходят. Группы, где меньше 30 объявлений, не показаны.

Таблица 7 – Цены предложения квартир по классу жилья: Москва, тыс. руб. за кв.м, октябрь 2026 года

Класс	Объявлений	Медиана	Квартили	Вторичный рынок	Новостройки
Комфорт	3 663	426	334–541	517	399
Комфорт+	622	342	305–399	381	330
Бизнес	11 883	593	507–697	599	591
Элитный	6 081	836	705–1 256	794	852

Таблица 8 – Цены предложения квартир по классу жилья: Московская область, тыс. руб. за кв.м, октябрь 2026 года

Класс	Объявлений	Медиана	Квартили	Вторичный рынок	Новостройки
Эконом	426	175	158–202	184	170
Комфорт	12 376	234	202–283	260	229
Комфорт+	2 281	283	252–321	263	285
Бизнес	1 518	319	268–359	342	310

В Москве новостройки бизнес-класса дороже комфорт-класса на 48 %, элитные дома — ещё на 44 % дороже бизнес-класса; разброс цен в элитном сегменте самый большой (квартили 714–1 345 тыс.). Комфорт-плюс в Москве по медиане дешевле комфорта: почти половину группы дают два крупных проекта в Новой Москве (Первый Московский и Переделкино Ближнее), а класс, присвоенный застройщиком, не учитывает удалённость от центра. В Московской области классы выстроены по порядку: эконом 170, комфорт 229, комфорт-плюс 285, бизнес 310 тыс. руб. за кв.м. Класс, таким образом, нужно рассматривать вместе с местоположением.

Класс жилья указывает застройщик или площадка; единого стандарта классов в России нет. Поэтому класс здесь — ориентир для подбора аналогов, а не точная характеристика дома.

9. Изменение к предыдущему месяцу

Таблица 9 – Медиана цены предложения, тыс. руб. за кв.м: объявления сентября и октября 2026 года

Территория, вид рынка	Сентябрь	Октябрь	Изменение
Москва, вторичный рынок	462	462	+0,0 %
Москва, новостройки	582	608	+4,4 %
Московская область, вторичный рынок	205	209	+2,0 %
Московская область, новостройки	253	238	−5,7 %

Сравниваются объявления, впервые опубликованные в каждом месяце, а не одни и те же квартиры. Изменение медианы на несколько процентов за месяц может объясняться тем,

какие дома и корпуса вышли в продажу, поэтому выводы о динамике цен делаются по ряду из нескольких месяцев. Ряд за 12 месяцев будет добавлен в следующих редакциях.

10. Ограничения

– Это цены предложения, а не сделок. Скидка на торг в исследование не входит; её следует брать из отдельных источников и указывать в отчёте.
– Авито представлен неполно, Домклик не представлен. Выборка смещена к объявлениям агентств и застройщиков на Циан и Яндекс Недвижимости.
– В новостройках застройщики выставляют много квартир одного дома, поэтому крупные комплексы сильнее влияют на медиану.
– Вид рынка и число комнат указывает продавец; ошибки в объявлениях не проверялись, кроме исключения крайних значений.
– Состояние и отделка квартир, этаж и год постройки дома в этой статье не учитываются; тип дома и класс жилья — только в отдельных разделах. Для оценки конкретной квартиры нужны аналоги с близкими характеристиками и корректировки. Такую оценку с отчётом по закону об оценочной деятельности выполняет оценщик iiii.ru.

11. Порядок обновления

Статья обновляется ежемесячно по объявлениям прошедшего месяца: новые таблицы, сравнение с предыдущими месяцами, по мере накопления данных — годовая динамика, скидка на торг и срок экспозиции по повторным наблюдениям одних и тех же объявлений.

Обзор подготовил оценщик К.С. Панфилов.

12. Использование материалов

Материалы статьи (текст, таблицы, цифры) можно цитировать и использовать в отчётах, статьях и презентациях только со ссылкой на источник: «iiii.ru, Аналитика и исследования» и адрес страницы https://iiii.ru/issledovaniya/ceny-kvartir-moskva/. На сайтах ссылка должна быть активной. Использование без ссылки на iiii.ru не допускается.

Оценка квартиры, дома или другого имущества для нотариуса, суда, раздела имущества — на сайте iiii.ru, по почте info@iiii.ru или по телефону +7 (925) 755-77-85.