ИССЛЕДОВАНИЕ

корректировки на этаж и площадь квартир: Москва и Московская область, 2026 год

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

1. Назначение и основные выводы

Исследование даёт поправки на этаж и общую площадь квартиры для сравнительного подхода: на сколько процентов цена квадратного метра квартиры на первом, втором и последнем этаже отличается от квартиры на средних этажах того же дома и как цена квадратного метра меняется с площадью. Поправки рассчитаны для Москвы и Московской области отдельно для вторичного рынка и новостроек. Исследование предназначено для отчётов об оценке, судебных экспертиз и рецензий: каждую поправку можно указать со ссылкой на этот расчёт.

Основные выводы:

– квартира на первом этаже на вторичном рынке Москвы дешевле такой же квартиры на средних этажах того же дома на 11 %, в Московской области — на 9 %; второй этаж дешевле средних на 4 %;
– последний этаж в Москве — не скидка, а надбавка: +2 % на вторичном рынке и +10 % в новостройках, в новостройках бизнес- и элитного класса +15 % (виды, пентхаусы, террасы); в пятиэтажках и других домах до 10 этажей последний этаж стоит как средние; в Московской области последний этаж — около −1,6 % на вторичном рынке;
– чем меньше квартира, тем дороже квадратный метр: на вторичном рынке Москвы квартира до 30 кв.м дороже за метр, чем квартира 50–65 кв.м в том же доме, на 27 %, квартира 30–40 кв.м — на 14 %; квартира 80–100 кв.м дешевле на 5 %;
– в новостройках Московской области разница по площади меньше, чем на вторичном рынке: застройщики назначают цену метра почти одинаковой для квартир разной площади (до 30 кв.м — +15,8 %);
– в Москве большие квартиры (более 130 кв.м) за метр не дешевле квартир 50–65 кв.м: в домах бизнес- и элитного класса они составляют отдельный сегмент спроса; в Московской области и в массовом классе Москвы скидка на большую площадь сохраняется (до 19 % для 100–130 кв.м).

Пояснение для читателя-неспециалиста: поправка показывает, насколько цена квадратного метра одной квартиры отличается от цены метра другой, такой же во всём, кроме этажа или площади. Например, поправка «−11 %» для первого этажа означает, что квадратный метр квартиры на первом этаже обычно на 11 % дешевле, чем в той же квартире на средних этажах того же дома. Расчёт сделан по ценам в объявлениях (та сумма, которую продавцы хотели бы получить), а не по ценам сделок.

Поправки описывают рынок в целом и не заменяют оценку конкретной квартиры. Если нужна стоимость вашей квартиры для нотариуса, суда, банка 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 в сентябре и октябре 2026 года, в Москве (с Новой Москвой и Зеленоградом) и Московской области.

Правила отбора записей:

– только объявления о продаже с ценой, общей площадью от 10 до 400 кв.м, этажом и этажностью дома; дома от 3 этажей;
– одна и та же квартира на нескольких площадках или в обоих месяцах (совпадают координаты дома, площадь и этаж) учтена один раз;
– исключены 1 % самых дешёвых и 1 % самых дорогих объявлений по цене квадратного метра на каждой территории;
– в расчёт вошли только дома, где продаётся не меньше двух квартир: сравнивать можно только квартиры одного дома.

Таблица 1 – Характеристика выборки

Территория, вид рынка	Объявлений в расчёте	Домов
Москва, вторичный рынок	28 028	7 949
Москва, новостройки	34 013	1 667
Московская область, вторичный рынок	20 928	6 537
Московская область, новостройки	26 439	805

3. Метод

Поправки рассчитаны сравнением квартир внутри одного дома. Цена квадратного метра в каждом доме своя: она зависит от местоположения, класса дома, года постройки, материала стен, инфраструктуры. Если сравнивать квартиры разных домов, поправка на этаж или площадь смешивается с этими различиями: например, квартиры большой площади чаще продаются в дорогих домах, и прямое сравнение средних цен покажет, что большие квартиры дороже за метр, хотя в одном доме они дешевле. Поэтому в расчёте каждая квартира сравнивается только с квартирами своего дома.

Технически это регрессия логарифма цены квадратного метра с фиксированным эффектом дома: ln(цена кв.м) = эффект дома + поправка за этаж + поправка за площадь. Эффект дома одинаков для всех квартир дома и поглощает всё, что от дома зависит; поправки за этаж и площадь оцениваются одновременно, поэтому поправка на этаж не содержит влияния площади, и наоборот. Дом определён по совпадению координат (до 4-го знака после запятой, около 10 м) и этажности.

Этаж: первый, второй и последний этажи сравниваются со средними этажами (с третьего до предпоследнего). Площадь: интервалы общей площади сравниваются с интервалом 50–65 кв.м. Поправка в процентах = (exp(коэффициент) − 1) × 100. В скобках — 95-процентный доверительный интервал: с вероятностью 95 % истинная поправка по рынку лежит в этих пределах; интервал рассчитан с учётом того, что квартиры одного дома не

независимы (ошибки сгруппированы по домам). Поправки по группам, где меньше 50 объявлений, не показаны.

4. Поправка на этаж

Таблица 2 – Поправки на этаж к средним этажам того же дома, % к цене кв.м, объявления сентября и октября 2026 года

Территория, вид рынка	Первый этаж	Второй этаж	Последний этаж
Москва, вторичный рынок	−11,3 (−12,8…−9,7)	−3,6 (−4,7…−2,5)	+2,0 (0,6…3,4)
Москва, новостройки	−6,0 (−8,6…−3,3)	−4,7 (−5,3…−4,1)	+10,1 (8,6…11,5)
Московская область, вторичный рынок	−9,2 (−11,0…−7,3)	−1,7 (−2,9…−0,6)	−1,6 (−2,8…−0,5)
Московская область, новостройки	−5,8 (−11,6…0,3)	−2,1 (−2,9…−1,2)	+0,7 (−0,3…1,6)
Москва, вторичный рынок, дома до 10 этажей	−10,3 (−12,7…−7,8)	−1,5 (−3,7…0,6)	−0,7 (−3,3…1,9)
Москва, вторичный рынок, дома от 10 этажей	−12,0 (−14,0…−10,0)	−4,7 (−6,0…−3,4)	+3,6 (2,0…5,3)
Москва, новостройки эконом-, комфорт- и комфорт-плюс-класса	−4,3 (−7,7…−0,9)	−2,5 (−3,5…−1,5)	+1,7 (0,5…2,8)
Москва, новостройки бизнес- и элитного класса	−2,7 (−5,6…0,4)	−5,0 (−5,6…−4,3)	+14,9 (12,9…17,0)

Скидка за первый этаж на вторичном рынке Москвы (−11,3 %) больше, чем в новостройках (−6,0 %): в новых домах первые этажи часто отданы под коммерческие помещения, а квартиры на первом этаже бывают с отдельным входом или палисадником. Надбавка за последний этаж в новостройках бизнес- и элитного класса отражает квартиры с видовыми окнами, террасами и пентхаусы; применять её к последнему этажу обычного дома нельзя: в домах до 10 этажей поправка последнего этажа на вторичном рынке Москвы — −0,7 % и статистически не отличается от нуля.

5. Поправка на площадь

Таблица 3 – Поправки на общую площадь к квартире 50–65 кв.м в том же доме, % к цене кв.м: Москва, объявления сентября и октября 2026 года

Общая площадь, кв.м	Вторичный рынок	Новостройки	Новостройки, массовый класс	Новостройки, бизнес и элитный
до 30	+27,2 (25,1…29,3)	+30,3 (28,3…32,5)	+39,3 (35,5…43,3)	+28,3 (26,0…30,6)
30–40	+13,6 (12,4…14,7)	+15,3 (14,3…16,3)	+18,6 (16,6…20,5)	+14,5 (13,3…15,6)
40–50	+6,0 (5,0…7,0)	+6,7 (6,1…7,4)	+8,5 (7,1…9,9)	+6,4 (5,6…7,2)
50–65	0 (база)	0 (база)	0 (база)	0 (база)
65–80	−4,5 (−5,4…−3,5)	−4,5 (−5,3…−3,7)	−8,3 (−9,7…−6,8)	−3,4 (−4,3…−2,4)
80–100	−4,9 (−6,2…−3,6)	−5,8 (−7,4…−4,2)	−13,7 (−15,9…−11,4)	−4,4 (−6,4…−2,5)
100–130	−2,9 (−4,8…−1,0)	−6,5 (−8,2…−4,8)	−18,9 (−21,3…−16,5)	−5,2 (−6,9…−3,4)
более 130	+2,6 (−1,0…6,3)	−1,0 (−3,4…1,5)	−16,1 (−17,8…−14,4)	−0,2 (−2,7…2,4)

Таблица 4 – Поправки на общую площадь к квартире 50–65 кв.м в том же доме, % к цене кв.м: Московская область, объявления сентября и октября 2026 года

Общая площадь, кв.м	Вторичный рынок	Новостройки
до 30	+25,2 (21,7…28,7)	+15,8 (13,6…18,1)
30–40	+14,2 (12,9…15,6)	+7,6 (6,7…8,6)
40–50	+6,1 (4,9…7,3)	+3,9 (3,1…4,7)
50–65	0 (база)	0 (база)
65–80	−6,2 (−7,4…−5,0)	−4,9 (−6,1…−3,7)

Общая площадь, кв.м	Вторичный рынок	Новостройки
80–100	−10,7 (−12,3…−9,1)	−8,6 (−10,6…−6,7)
100–130	−15,0 (−17,7…−12,2)	−14,6 (−18,4…−10,6)
более 130	−21,0 (−25,6…−16,0)	—

На вторичном рынке и в массовом классе цена метра падает с ростом площади, в бизнес- и элитном классе Москвы падение останавливается на 80–130 кв.м, а квартиры больше 130 кв.м за метр стоят как квартиры 50–65 кв.м. Для больших квартир в таких домах нужны аналоги того же сегмента. В новостройках Московской области поправки на площадь заметно меньше, чем на вторичном рынке: застройщики выравнивают цену метра по квартирам разной площади.

6. Как применять поправки

Поправки в таблицах даны к базовым значениям (средние этажи, площадь 50–65 кв.м). Если ни объект оценки, ни аналог не совпадают с базой, корректировка рассчитывается как отношение поправок: корректировка = (1 + поправка объекта) / (1 + поправка аналога) − 1.

Пример (Москва, вторичный рынок). Объект — квартира 65–80 кв.м на первом этаже, аналог — квартира 30–40 кв.м на средних этажах. Корректировка на площадь: (1 − 4,5 %) / (1 + 13,6 %) − 1 = −15,9 %. Корректировка на этаж: −11,3 % (аналог на базовом этаже). Цена квадратного метра аналога умножается на (1 − 15,9 %) × (1 − 11,3 %).

В отчёте рекомендуется указать источник поправки (это исследование и адрес страницы), выбранную группу (территория, вид рынка) и доверительный интервал.

7. Ограничения

– Поправки рассчитаны по ценам предложения. Предполагается, что торг одинаков для квартир разных этажей и площадей; если это не так, поправки по сделкам могут отличаться.

– Площадь и число комнат связаны; поправки на площадь включают влияние числа комнат. Отдельная поправка на число комнат при одинаковой площади в этой редакции не рассчитана.

– Состояние и отделка квартир не учитываются: если квартиры на первом этаже или большие квартиры чаще продаются без ремонта, это войдёт в поправку.

– Дом определён по координатам и этажности; в крупных комплексах соседние корпуса одинаковой этажности с одними координатами могут быть объединены в один дом.

– Для оценки конкретной квартиры поправки применяются вместе с другими корректировками к подобранным аналогам. Такую оценку с отчётом по закону об оценочной деятельности выполняет оценщик iiii.ru.

8. Порядок обновления

Поправки пересчитываются ежемесячно по объявлениям двух последних месяцев. По мере накопления данных будут добавлены поправки на число комнат, на высокие этажи в домах от 17 этажей и сравнение поправок по объявлениям и по сделкам.

Исследование подготовил оценщик К.С. Панфилов.

9. Использование материалов

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

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