Журнал «Мировые цивилизации» / Scientific journal «World civilizations» https://wcj.world
2026, Том 11, № 4 / 2026, Vol 11, Issue 4 https://wcj.world/issue-4-2026.html
URL статьи: https://wcj.world/PDF/01ECMZ426.pdf

Ссылка для цитирования этой статьи:

Митяев, Д. С. Факторы и динамика развития рынка недвижимости столичного региона в современных социально-экономических условиях / Д. С. Митяев, С. С. Илюхина // Мировые цивилизации. — 2026. — Т. 11. — № 4. — URL: https://wcj.world/PDF/01ECMZ426.pdf

For citation:

Mityaev D.S., Ilyukhina S.S. Factors and dynamics of the capital region's real estate market development in modern socio-economic conditions. *World civilizations*. 2026; 11(4): 01ECMZ426. Available at: https://wcj.world/PDF/01ECMZ426.pdf. (In Russ., abstract in Eng.)

УДК 332.85

Митяев Дмитрий Сергеевич
Университет Мировых Цивилизаций имени В.В. Жириновского, Москва, Россия,
аспирант
E-mail: mityaev2001@gmail.com

Илюхина Светлана Сергеевна
Университет Мировых Цивилизаций имени В.В. Жириновского, Москва, Россия,
заведующая кафедрой «Бизнес-информатика»,
к.т.н., доцент
E-mail: s.s.iluhina@uwc-i.ru

Факторы и динамика развития рынка недвижимости столичного региона в современных социально-экономических условиях

Аннотация. В статье анализируются фактору влияющие на развитие рынка недвижимости столичного региона в условиях фундаментальной трансформации современной социально-экономической среды. Исследование базируется на глубоком междисциплинарном подходе, который органично объединяет макроэкономический, институциональный и поведенческий анализ для получения наиболее объективной картины происходящих процессов. В ходе проведенной работы было установлено, что в период с 2020 по 2025 годы столичный рынок недвижимости последовательно прошел путь от резкого роста цен до фазы адаптации и последующей адаптации к новым экономическим реалиям. Эти этапы сопровождались значительными структурными изменениями в отрасли. Мы выяснили, что ключевые драйверами стали жесткая денежно-кредитная политика. К их числу относятся проводимая государством денежно-кредитная политика, глубокая трансформация ипотечного рынка, а также долгосрочные демографические процессы и изменение поведенческих стратегий покупателей и инвесторов. На основе полученных данных был сделан обоснованный вывод о переходе рынка к принципиально новой модели развития. Её ключевыми характеристиками являются существенное снижение темпов роста, усиление сегментации спроса и предложения, а также значительное увеличение роли арендного сектора как альтернативы классической покупке жилья.

Ключевые слова: рынок недвижимости; столичный регион; инвестиционная активность; первичный рынок жилья; вторичный рынок жилья; моноцентрическая агломерация; арендный сектор

Рынок недвижимости столичного региона – сложная часть национальной экономики, где пересекаются интересы государства, бизнеса и населения.[4] Его развитие определяется не

только классическими экономическими закономерностями спроса и предложения, но и широким спектром факторов институционального, демографического, поведенческого и макроэкономического характера. Главная особенность этого рынка заключается в его высокой инерционности и структурной устойчивости, что обусловлено длительными инвестиционными циклами, капиталоемкостью объектов недвижимости.

В последние годы рынок недвижимости столичного региона претерпел значительные изменения, вызванные совокупным воздействием внешних и внутренних шоков.[1] Период 2020–2022 гг. характеризовался активным ростом, во многом обусловленным мягкой денежно-кредитной политикой и масштабным расширением ипотечного кредитования.[2] Однако уже с 2023 года наблюдается переход к иной фазе развития, сопровождающийся замедлением темпов роста, снижением инвестиционной активности и трансформацией структуры спроса.

Статистические данные подтверждают глубину происходящих изменений. Так, по итогам 2024 года количество сделок на рынке жилья сократилось примерно на 19–20%, а объем ипотечного кредитования — более чем на 50% в годовом выражении.[3] Эти показатели свидетельствуют о резком охлаждении рынка после периода перегрева.

Особую значимость приобретает тот факт, что происходящие изменения носят не только циклический, но и структурный характер. Это проявляется в изменении моделей поведения экономических агентов, снижении эффективности традиционных инструментов стимулирования спроса, а также в трансформации самой логики функционирования рынка.

Рынок недвижимости традиционно рассматривается в экономической науке как особый сегмент, обладающий рядом специфических характеристик, отличающих его от других рынков. Прежде всего, речь идет о высокой степени неоднородности объектов, ограниченности предложения в краткосрочном периоде и значительной роли институциональных факторов.

С теоретической точки зрения, рынок недвижимости можно описать как систему экономических отношений, возникающих по поводу создания, распределения, обмена и использования объектов недвижимости. При этом важно подчеркнуть, что в отличие от рынков товаров массового потребления, где доминируют краткосрочные сделки, рынок недвижимости характеризуется долгосрочным характером взаимодействия участников. Покупка жилья или коммерческой недвижимости представляет собой не просто акт потребления, но и инвестиционное решение, связанное с оценкой будущих доходов, рисков и макроэкономических условий.

Одной из ключевых теоретических концепций является теория циклического развития рынка недвижимости. Согласно данной теории, рынок проходит через последовательные фазы роста, перегрева, коррекции и стабилизации. [5] За последние несколько лет столичный рынок прошел через все указанные стадии, что подтверждается динамикой цен, спроса и объемов строительства.

Современные эмпирические исследования показывают, что динамика цен на

[1] Доклад Банка России «О финансовой стабильности за IV квартал 2024 - I квартал 2025 года». – URL: https://cbr.ru/analytics/finstab/ofs/4q_2024_1q_2025/ (дата обращения: 15.10.2026).
[2] Аналитический обзор ДОМ.РФ «Ипотечное кредитование в 2020–2023 гг.: тенденции и риски». — М., 2024. — 45 с.
[3] Росстат. Основные показатели жилищного строительства и сделок с недвижимостью в РФ за 2020–2025 гг. — Статистический бюллетень, 2026.

недвижимость характеризуется высокой автокорреляцией и пространственным эффектом распространения. Это означает, что ценовые изменения обладают инерционностью и могут распространяться между регионами с временным лагом. В результате даже после изменения макроэкономических условий рынок сохраняет накопленные тренды, что объясняет замедленный характер корректировки.

Особого внимания также заслуживает институциональный подход, согласно которому развитие рынка определяется не только экономическими параметрами, но и качеством институтов — правовой системы, механизмов регулирования, доступности финансирования. В этом контексте рынок недвижимости столичного региона можно рассматривать как результат взаимодействия формальных и неформальных институтов, определяющих правила поведения участников.[7]

Рассматривая влияние на рынок недвижимости различных факторов, можно отметить, что группа макроэкономических факторов является определяющим, поскольку именно через них формируется общий экономический контекст, в рамках которого принимаются решения участниками рынка.

Одним из наиболее значимых факторов является денежно-кредитная политика. Ключевая ставка напрямую влияет на ипотеку, что, в свою очередь, определяет доступность жилья.[4] В 2020–2022 гг. средневзвешенная ставка по ипотеке снижалась до 7–8%, что обеспечило резкий рост спроса.[5] Однако к концу 2024 года она достигла 15–17%, а ключевая ставка превышала 20%. Заемщиков стало в разы меньше, люди ищут рассрочки от застройщиков и субсидированные программы. Это попытка рынка подстроиться под новые условия.

Рост стоимости заемных средств оказывает комплексное воздействие помимо прямого снижения спроса, он меняет структуру рынка. Увеличивается доля альтернативных схем приобретения жилья (рассрочки, субсидированные программы), что свидетельствует о попытке адаптации рынка к новым условиям.

Также свое влияние оказывает и инфляция. С одной стороны, в условиях инфляции недвижимость воспринимается как инструмент сохранения капитала, что поддерживает инвестиционный спрос. С другой стороны, инфляционные процессы снижают реальные доходы населения. Несмотря на рост цен на первичном рынке на 8–12% в 2024 году, реальные доходы населения стагнировали, что привело к ухудшению доступности жилья на 15–20%.[6]

Динамика цен также демонстрирует неоднородность. Средняя стоимость жилья в новостройках достигла 380–400 тыс. руб. за квадратный метр, тогда как вторичный рынок показал значительно более слабую динамику.[7] Это свидетельствует о структурных дисбалансах и различной чувствительности сегментов к макроэкономическим факторам.

Наглядно динамика стоимости квадратного метра жилой и коммерческой недвижимости в столичном регионе за 2020–2025 годы представлена в таблице ниже.

[4] Банк России. Доклад о денежно-кредитной политике. — 2024. — № 3. — 96 с.
[5] Обзор рынка ипотечных облигаций/ ДОМ.РФ, 2022. – URL: https://ицб.дом.рф/upload/iblock/ad1/sg1g9ihb3pv4pjbj3frx880rdc1jxu57.pdf (дата обращения: 20.10.2026).
[6] Росстат. Социально-экономическое положение России. — 2025. — № 12.
[7] Аналитический обзор «Цены на жилье в Московском регионе» / Циан. Аналитика, 2025. — 34 с.

Таблица 1[8]

Динамика стоимости квадратного метра жилой и коммерческой недвижимости в столичном регионе за 2020-2025 годы

Год	Жилая недвижимость (стоимость руб./кв. м)	Коммерческая недвижимость (стоимость руб./кв. м)
2020	295 700	150 000
2021	420 000	185 000
2022	580 000	210 000
2023	650 000	235 000
2024	710 000	265 000
2025	736 400	315 000

Эта тенденция к росту цен, особенно на первичном рынке, происходила на фоне изменения активности покупателей. Наглядно динамика количества сделок на рынке жилья Московского региона по годам представлена в таблице ниже.

Таблица 2[9]

Динамика количества сделок на рынке жилья Москвы

Год	Вторичный рынок (переходы прав на основании договоров купли-продажи/мены жилья)	Первичный рынок (ДДУ-договоры долевого участия)
2020	128 818	82 800
2021	171 000	98 800
2022	132 637	85 000
2023	175 000	115 600
2024	146 200	87 100
2025	123 610	56 300

Немаловажную роль в формировании условий функционирования рынка недвижимости играют и факторы институциональной среды. В последние годы произошли существенные изменения, включая внедрение механизма эскроу-счетов.

Переход к данной модели финансирования строительства повысил безопасность сделок

[8] Таблица составлена автором на основе данных: Аналитический обзор «Цены на жилье в Московском регионе» / Циан. Аналитика, 2025. — 34 с.
[9] Таблица составлена автором на основе данных: Рынок жилья Московского региона: итоги 2025 года / Nikoliers, 2026. — 40 с.

и практически устранил риски незавершенного строительства. Однако одновременно это привело к росту себестоимости строительства на 10–15%, что было частично переложено на покупателей.[10]

Это напрямую повлияло на доступность жилья и, как следствие, на роль ипотечного кредитования. Ипотека остается ключевым драйвером рынка: в 2024 году около 54–60% сделок на первичном рынке осуществлялось с использованием заемных средств. Однако в 2025 году наблюдается снижение этого показателя, что отражает переход рынка к новой модели развития, в которой высокая стоимость квадратного метра и дорогая ипотека заставляют покупателей пересматривать свои стратегии или откладывать приобретение жилья.

Продолжая рассматривать факторы развития рынка недвижимости столичного региона в современных условиях, важно затронуть и демографические процессы, которые формируют долгосрочную основу спроса. Несмотря на общее замедление роста населения, столичный регион сохраняет устойчивый миграционный приток, который оценивается в десятки тысяч человек ежегодно. Одновременно меняются и предпочтения потребителей. Возрастает значение качественных характеристик жилья — наличие комфортной инфраструктуры, транспортной доступности, экологических параметров. Это свидетельствует о переходе к более зрелой модели потребления.

Свою роль в развитии рынка недвижимости столичного региона играют и поведенческие факторы. Исследования показывают, что до 30–40% покупателей принимают решения под влиянием ожиданий изменения цен. В периоды роста возникает эффект «упущенной выгоды», стимулирующий ускорение покупок. В условиях ожидания снижения цен, напротив, формируется выжидательная позиция, что наблюдалось на рынке в 2025 году.[11]

Таким образом, рынок недвижимости в значительной степени определяется не только объективными экономическими параметрами, но и субъективными ожиданиями участников. Анализ динамики развития рынка в период 2020–2025 гг. наглядно подтверждает этот тезис и позволяет выделить несколько последовательных этапов, напрямую связанных со сменой этих настроений.

Фаза роста (2020–2022 гг.) характеризовалась быстрым увеличением цен и активным ипотечным кредитованием, что было обусловлено оптимистичными ожиданиями и доступностью заемных средств. Затем наступила фаза коррекции (2023–2024 гг.), сопровождавшаяся снижением активности и стабилизацией цен на фоне роста неопределенности.[12] Текущая фаза адаптации (2025–2026 гг.) характеризуется стагнацией цен, ростом сроков экспозиции объектов на 20–30% и увеличением доли сделок со скидками, что свидетельствует о переходе к более рациональному и осторожному поведению покупателей.[13]

Эта динамика находит прямое подтверждение в показателях ввода недвижимости в столичном регионе. В период активного роста (2022 г.) наблюдался пик объемов: в Москве было введено 7,1 млн кв. м жилья, а в Московской области — 14,1 млн кв. м; коммерческий сектор также демонстрировал высокие результаты (2,0 млн кв. м в столице и 3,2 млн кв. м в

[10] Экспертно-аналитическое исследование «Влияние эскроу-счетов на себестоимость жилья» / НИУ ВШЭ, 2024. — 56 с.
[11] Аналитический отчет «Рынок недвижимости Москвы: переход к фазе адаптации» / IBC Real Estate, 2025. — 52 с.
[12] Обзор рынка недвижимости Москвы / NF Group, 2024. — 48 с.
[13] Рынок жилья Московского региона: итоги 2025 года / Nikoliers, 2026. — 40 с.

области). В фазе коррекции (2023–2024 гг.) произошел закономерный спад, особенно заметный в Москве, где ввод жилья снизился до 6,5 млн кв. м в 2024 году, однако в Московской области на фоне рекордного ввода коммерческой недвижимости (5,0 млн кв. м) рынок показал устойчивость. На этапе адаптации (2025 г.) фиксируется восстановление объемов жилищного строительства в Москве до 7,4 млн кв. м и стабилизация в Подмосковье на уровне 12,5 млн кв. м, при этом сегмент коммерческой недвижимости демонстрирует признаки структурной перестройки: после пика в столице (3,4 млн кв. м) и спада в области (3,0 млн кв. м) рынок переходит к более сдержанному и качественному росту.

Таблица 3[14]

Объемы ввода жилой и коммерческой недвижимости в Москве и Московской области за 2022 – 2025 годы

Год	Жилая недвижимость (Москва)	Жилая недвижимость (Московская область)	Коммерческая недвижимость (Москва)	Коммерческая недвижимость (Московская область)
2022	7,1 млн кв. м.	14,1 млн кв. м.	2,0 млн кв. м.	3,2 млн кв. м.
2023	6,8 млн кв. м.	12,5 млн кв. м.	1,6 млн кв. м.	4,0 млн. кв. м.
2024	6,5 млн кв. м.	11,4 млн кв. м.	2,3 млн. кв. м.	5,0 млн кв. м.
2025	7,4 млн кв. м.	12,5 млн кв. м.	3,4 млн кв. м.	3,0 млн кв. м.

Современный этап развития рынка недвижимости столичного региона характеризуется фундаментальным сдвигом — переходом от «рынка продавца» к «рынку покупателя». Эта трансформация обусловлена объективными экономическими процессами: увеличением объема предложения на фоне снижения покупательской способности и спроса. В результате конкурентная борьба между застройщиками и собственниками объектов обостряется, что неизбежно приводит к усилению гибкости цен и готовности участников рынка идти на уступки ради совершения сделки.

Этот процесс сопровождается четкой сегментацией рынка. Если в массовом сегменте наблюдается значительное давление, стагнация цен и рост объемов нераспроданных площадей, то премиальный сектор демонстрирует завидную устойчивость. Высокий ценовой порог, ориентация на состоятельную аудиторию и инвестиционная привлекательность качественных объектов позволяют премиальной недвижимости оставаться в стороне от общих негативных тенденций, сохраняя стабильный спрос.

Дополнительно на структуру рынка влияет усиление роли арендного сектора. Ограниченная доступность ипотечного кредитования, высокие ставки по кредитам и инфляция делают покупку жилья недостижимой целью для многих категорий граждан. Это стимулирует переток спроса в сегмент долгосрочной аренды, превращая его в самостоятельный, системообразующий сегмент рынка недвижимости.

В результате этого процесса 2025 год ознаменовался окончательным переходом рынка в руки арендатора. Это произошло из-за рекордно высоких ставок по ипотеке (до 21%) и

[14] Таблица составлена автором на основе данных: Рынок жилья Московского региона: итоги 2025 года / Nikoliers, 2026. — 40 с.

массового выхода на рынок объектов недвижимости, купленных в 2020–2023 годах в качестве инвестиций. Количество объявлений о сдаче жилой недвижимости под аренду достигло исторического максимума. В Москве на конец 2025 года экспонировалось около 19,4 тыс. жилых объектов. Предложение за год выросло на 7%, а за два года удвоилось. Собственники все чаще предпочитают сдавать жилье, а не продавать его по невыгодной цене, что еще больше насыщает рынок.

Рост арендных ставок остановился впервые за три года. В Москве средняя цена аренды даже снизилась на 3% и составила 97,8 тыс. руб. в месяц. Спрос же на аренду остается стабильно высоким и превышает предложение, так как ипотека недоступна для большинства населения.

Стоит отметить, что инвестиции в жилую недвижимость для сдачи в аренду в Москве стали невыгодными. Доходность упала до 4,7–5,5% годовых, что ниже доходности банковских депозитов при высоких ставках. После вычета расходов реальная доходность в столице составляет всего 3,5–4%.

Тем не менее, по аналитическим данным на начало 2025 года, лидером в структуре инвестиций в Московском столичном регионе осталась именно жилая недвижимость, на которую пришлась половина всех вложений. Такая диспропорция объясняется тем, что основной объем инвестиций в жилье сейчас формируется не за счет покупки готовых квартир под последующую сдачу в аренду, а благодаря активным продажам на первичном рынке, где сделки стимулируются различными ипотечными программами и покупкой жилья для собственного проживания, а не для извлечения рентного дохода.

Это подтверждают и данные по структуре инвестиций за начало 2025 года: на жилую недвижимость пришлось 50% всех вложений. Оставшаяся часть капитала инвесторов распределилась между другими сегментами коммерческой недвижимости: складской (в которую было проинвестировано 24%) и офисной (доля которой составляет 13%).

На рынке коммерческой недвижимости ситуация прямо противоположная и характеризуется высоким спросом на аренду при дефиците качественного предложения. В офисном сегменте наблюдается рекордный спрос и острая нехватка качественных площадей. Средняя ставка аренды офисов всех классов к началу 2025 года достигла ~29 000 руб./кв. м/год, что на 15–17% выше прошлого года. В премиальных же локациях ставка доходит до 54 000 руб. Уровень вакантных площадей в классе находится на исторически низком уровне — менее 5%. Такие показатели свидетельствуют об установлении «рынка арендодателя», когда собственники диктуют условия, а ставки продолжают расти из-за дефицита.

Подводя итог, прогноз развития рынка недвижимости в Московском регионе на 2026–2027 годы носит умеренно консервативный характер и определяется не столько динамикой цен, сколько стоимостью денег: в краткосрочной перспективе (2026 г.) рынок продолжит стагнировать, сохраняя объемы сделок на уровне 3–4 млн при высокой ключевой ставке ЦБ (13–15%), что ограничит доступность ипотеки и не позволит ценам на вторичное жилье расти быстрее инфляции (около 5%), а на первичном рынке застройщики будут поддерживать номинальный рост цен (8–10%) за счет усложнения финансовых схем, при этом в дорогом сегменте может возникнуть избыточное предложение; в среднесрочной перспективе (2027 г.) вероятно ускорение роста цен на новостройки (до 10–12%) из-за ограниченного вывода новых проектов, однако доступность кредитов останется главным барьером, так как государство продолжит сокращать льготные программы, закрепляя переход к «рынку покупателя», где успех сделки зависит от поиска ликвидного объекта и готовности к торгу, а разрыв между

стоимостью квартир в новостройках и на вторичном рынке сохранится.[15]

Таким образом, проведенный анализ позволяет сделать вывод о том, что в период 2020–2025 гг. рынок недвижимости столичного региона прошел через последовательные фазы перегрева, коррекции и адаптации, трансформировавшись из «рынка продавца» в «рынок покупателя». Ключевыми драйверами этой трансформации выступили ужесточение денежно-кредитной политики, рост стоимости ипотечного кредитования и структурные сдвиги в поведении потребителей.

Исследование показало, что высокая инерционность рынка и его зависимость от макроэкономических шоков привели к формированию структурных дисбалансов. Наиболее значимыми из них являются разрыв в динамике цен между первичным и вторичным рынками, а также снижение инвестиционной привлекательности жилой недвижимости для сдачи в аренду (доходность 3,5–4%), что делает ее менее выгодной по сравнению с банковскими депозитами.

Современный этап развития характеризуется стагнацией цен, увеличением сроков экспозиции объектов и усилением сегментации. В то время как массовый сегмент испытывает давление, премиальная недвижимость сохраняет устойчивость. Происходит системное усиление роли арендного сектора, который из вспомогательного инструмента превращается в самостоятельный сегмент, определяющий стратегию поведения значительной части населения. Таким образом, рынок переходит к новой модели развития, где главными факторами успеха становятся гибкость ценообразования, качество предложения и адаптация к изменившимся экономическим реалиям.

ЛИТЕРАТУРА

1. Булавина М.А., Новосельский С.О., Изместьев Д.М. Организационно-экономический механизм управления бизнес-процессами производства металлоконструкций в условиях кризиса // Вестник Университета мировых цивилизаций. - 2024. - Т.15. - №2 (43). - С.68-74.
2. Зейналова Л.М. Сущность феномена коррупции как социально-правового явления // Теория права и межгосударственных отношений. - 2019. - №2 (10). - С.79-86.
3. Ищенко М.М., Молкоедов Р.А. Влияние процессов цифровизации региональных органов исполнительной власти на бизнес-процессы// Вестник университета мировых цивилизаций. - 2024. - Т.15. - №2 (43). – С.86-91.
4. Конобеева, А. Б. Практика формирования и развития человеческого капитала в российских компаниях / А. Б. Конобеева // Вестник Московского финансово-юридического университета МФЮА. – 2023. – № 4. – С. 270-278.
5. Кувалин, Д. Б., Моисеев, А. К. Инвестиционные циклы в строительстве и их влияние на экономический рост // Проблемы прогнозирования. — 2024. — № 4. — С. 15–32.
6. Полтерович В.М. Институциональная динамика и трансформация российского рынка жилья // Вопросы экономики. — 2023. — № 5. — С. 28–47.
7. Рахман И.А. Развитие рынка недвижимости в России: теория, проблемы, практика. — М.: Экономика, 2021. — 328 с.

[15] Прогноз развития рынка недвижимости Московского региона на 2026–2027 гг. / Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН, 2026. — 67 с.

8. Слоботчиков О.Н., Чернышов Б.А. Теоретико-методические проблемы формирования национальной идеи Российской Федерации // В сборнике: Актуальные политические и исторические вопросы современности. Сборник статей. Москва, 2020. - С.160-176.
9. Слуцкий Л.Э., Васецкий Н.А., Слоботчиков О.Н. Современные мировые цивилизации: новые вызовы и ответы // Монография в двух томах / Том 1. Россия - государство-цивилизация. Москва, 2024. - 384 с.

2026, Том 11, № 4
2026, Vol. 11, Iss. 4
ISSN 2587–9685
https://wcj.world

Mityaev Dmitry Sergeevich
Zhirinovsky University of World Civilizations, Moscow, Russia
E-mail: mityaev2001@gmail.com

Ilyukhina Svetlana Sergeevna
Zhirinovsky University of World Civilizations, Moscow, Russia
E-mail: s.s.iluhina@uwc-i.ru

Factors and dynamics of the capital region's real estate market development in modern socio-economic conditions

Abstract. This article analyzes the factors influencing the development of the capital region's real estate market amidst the fundamental transformation of the modern socio-economic environment. The study employs a comprehensive interdisciplinary approach that seamlessly integrates macroeconomic, institutional, and behavioral analyses to provide an objective picture of the processes at play. The research reveals that between 2020 and 2025, the capital's real estate market transitioned from a period of rapid price growth to a phase of adjustment and subsequent adaptation to new economic realities; these stages were accompanied by significant structural changes within the industry. Key drivers identified include the state's monetary policy, the profound transformation of the mortgage market, long-term demographic trends, and shifts in the behavioral strategies of buyers and investors. Based on the findings, the study concludes that the market is transitioning to a fundamentally new development model characterized by a marked slowdown in growth rates, increased segmentation of supply and demand, and a significantly expanded role for the rental sector as an alternative to traditional home ownership.

Keywords: real estate market; metropolitan area; investment activity; primary housing market; secondary housing market; monocentric agglomeration; rental sector