

ОБЗОР
РЫНКА ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

RREM REPORT

RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET REPORT

I КВАРТАЛ 2025





03-04 ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

05-08 РЕЗЮМЕ

09-14 МАССОВЫЙ СЕГМЕНТ

15-20 БИЗНЕС КЛАСС

21-26 ПРЕМИУМ КЛАСС

27-32 ВЫСОКОБЮДЖЕТНЫЙ СЕГМЕНТ

33-36 НОВАЯ МОСКВА

37-41 МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

За дополнительной информацией по вопросам аналитики и консалтинга обращаться:

consulting@metrium.ru

+7 (495) 104-44-27

www.metrium.ru

Сайт Metrium



Телеграм канал: @metrium



ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

После завершения программы ипотеки с господдержкой (1 июля 2024 г.) рынок новостроек Москвы прошел несколько этапов адаптации:

III квартал 2024 – резкое падение спроса на 31% (до 18,6 тыс. ДДУ за квартал) после сворачивания программы ипотеки с господдержкой.

IV квартал 2024 – восстановление спроса на 28% (до 23,8 тыс. ДДУ за квартал) благодаря адаптации застройщиков в сложившейся ситуации (различные акции, рассрочки, комбо-ипотеки, рефинансирование и т.д.) и сезонному росту активности.

I квартал 2025 – коррекция на -10% (до 20,6 тыс. ДДУ за квартал). Если учесть фактор длительных январских праздников, которые традиционно снижают деловую активность, можно сделать вывод, что фактический спрос остался на уровне IV квартала 2024 года.

Таким образом, спрос на рынке недвижимости снизился до уровня 2020-2021 годов, в то время как объем предложения увеличился более чем в 1,5 раза по сравнению с показателями пятилетней давности. Этот дисбаланс создает серьезное давление на застройщиков, которые вынуждены поддерживать высокие темпы продаж в рамках проектного финансирования, несмотря на то, что текущий рыночный спрос существенно ниже запланированных показателей продаж в фин. моделях, заложенных в более благоприятный период - до повышения ключевой ставки и завершения программы льготной ипотеки.

На текущий момент семейная ипотека под

6% годовых остается ключевым фактором сохранения спроса на жилье. При этом фактическая стоимость недвижимости для покупателей может быть выше за счёт особенностей финансирования программы. Компенсация от Минфина частично покрывает расходы банков при заключении кредитных договоров, поэтому для обеспечения финансовой устойчивости сделок могут применяться дополнительные механизмы. Например, банки включают в условия кредитования комиссии для застройщиков в размере 4–8%, которые перекладываются на стоимость жилья. В результате общая ставка для покупателя с учётом всех факторов может достигать 10–12% годовых. Кроме того, для оформления семейной ипотеки может потребоваться повышенный первоначальный взнос.

В I квартале 2025 увеличение размера компенсаций от Минфина позволило сократить комиссии, что повысило долю ипотеки в Москве с 48% до 50% (+2 п.п.) и улучшило доступность программ, однако проблема скрытых издержек для покупателей сохраняется.

В настоящее время наблюдается двойное ценообразование: на сайтах большинства застройщиков по-прежнему отображается разница в стоимости жилья при 100% оплате и покупке в семейную ипотеку. Некоторые компании, которые формально не указывают такую разницу, компенсируют ее через системы кешбэка наличными. Проблема "плавающих" цен уже находится на рассмотрении правительства, а с 1 июля 2025 года ипотечный стан-

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

дарт приобретет законодательную силу, ограничивая застройщиков в использовании подобных механизмов ценообразования, что сделает цены на жилье более прозрачными.

Текущая структура спроса, где большая часть сделок осуществляется условно за счет собственных средств, также включает в себя значительную долю сделок с использованием программ рассрочек. Также ужесточение рыночной конкуренции провоцирует активное использование различных скидочных механизмов. Особенно ярко это проявляется среди крупных девелоперов, которые, благодаря наличию финансовых резервов, могут предоставлять более гибкие условия реализации. Такая ситуация еще больше ограничивает менее крупных застройщиков, не обладающих сопоставимыми финансовыми возможностями.

Таким образом, рост спроса на московском рынке недвижимости обусловлен, с одной стороны, доминированием крупных игроков, которые, благодаря своим финансовым инструментам, предлагают более доступные цены, сохраняя продажи на высоком уровне. С другой стороны, относительно высокий спрос в I квартале 2025 года наблюдается на фоне низкой базы I квартала 2024 года, когда после ажиотажного спроса в конце 2023 года (связанного с ожиданиями повышения ключевой ставки и изменений в программе льготной ипотеки) рынок переживал закономерный спад.

В условиях сложившейся рыночной ситуации, а также на фоне сложности одобрения проектного финансирования, девелоперы за-

медлили темпы вывода на рынок новых проектов, особенно в массовом сегменте. В I квартале 2025 года было отмечено рекордно низкое число стартов – 8 новых проектов.

С учетом вышесказанного, прогнозы изменения цен на жилье остаются неоднозначными. Высокая ключевая ставка и снижение спроса сдерживают рост цен, причем в некоторых сегментах цены растут только на уровне инфляции. Однако, столкнувшись с неблагоприятными условиями, застройщики сокращают запуск новых проектов, что ведет к сокращению объема предложения и, соответственно, к удорожанию недвижимости в будущем. При этом текущая динамика цен уже частично объясняется изменением структуры предложения – доля объектов на ранних стадиях строительства сократилась, тогда как количество квартир в готовых и почти завершенных домах увеличилось. Также нельзя игнорировать и тот факт, что строительные издержки увеличиваются быстрее инфляции, оказывая давление на цены.

Иванова Юлия

директор департамента аналитики и консалтинга

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК КВАРТИР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

333

КОМПЛЕКСА

МОСКВА: 288
НОВАЯ МОСКВА: 45

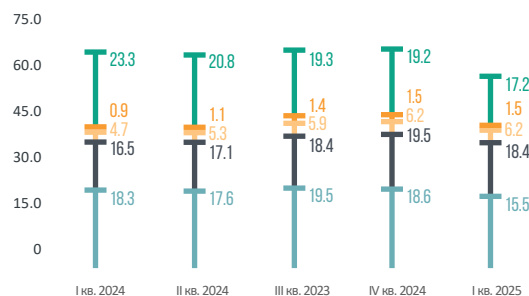
58,9

ТЫС. ЛОТОВ

МОСКВА: 41,6 тыс.
НОВАЯ МОСКВА: 17,2 тыс.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, КВАРТИРЫ

СЕКМЕНТЫ	КВАРТИРЫ, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА ЗА I КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Москва	41,6	-9%	3%
Массовый	15,5	-17%	-15%
Бизнес	18,4	-5%	12%
Премиум	6,2	—	32%
Высокобюджетный	1,5	-1%	61%
Новая Москва	17,2	-10%	-26%
Итого	58,9	-9%	-8%



массовый бизнес Новая Москва
премиум высокобюджетный

СПРОС

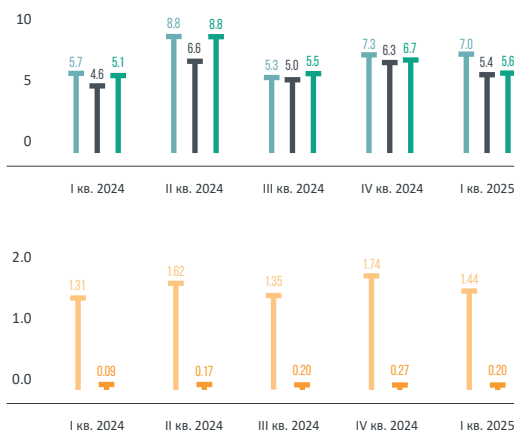
19,6

ТЫС. ДДУ

МОСКВА: 14,0 тыс.
НОВАЯ МОСКВА: 5,6 тыс.

ДИНАМИКА ДДУ НА КВАРТИРЫ, ТЫС. ШТ.

СЕКМЕНТЫ	ДДУ В I КВАРТАЛЕ, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА ЗА I КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %	ДОЛЯ ДДУ С ИПОТЕКОЙ, %
Москва	14,0	-10%	20%	49%
Массовый	7,0	-4%	23%	67%
Бизнес	5,4	-14%	17%	36%
Премиум	1,4	-17%	10%	15%
Высокобюджетный	0,2	-25%	128%	1%
Новая Москва	5,6	-17%	9%	61%
Итого	19,6	-12%	17%	52%



массовый бизнес Новая Москва
премиум высокобюджетный

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

78 КОМПЛЕКСОВ

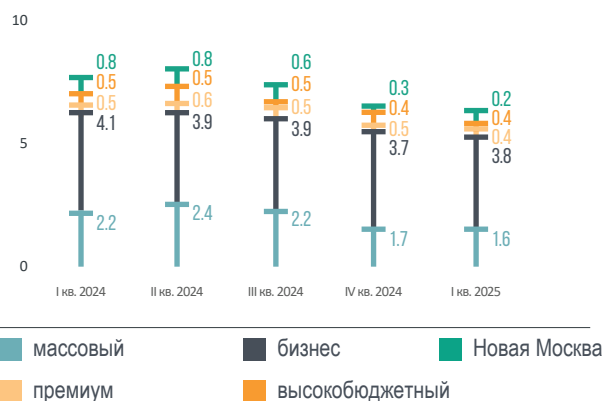
МОСКВА: 77
НОВАЯ МОСКВА: 1

6,3 ТЫС. ЛОТОВ

МОСКВА: 6,1 ТЫС.
НОВАЯ МОСКВА: 0,2 ТЫС.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, АПАРТАМЕНТЫ

СЕКТОРЫ	АПАРТАМЕНТЫ, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА ЗА I КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Москва	6,1	-4%	-16%
Массовый	1,6	-9%	-28%
Бизнес	3,8	2%	-6%
Премиум	0,4	-22%	-30%
Высокобюджетный	0,4	-11%	-24%
Новая Москва	0,2	-27%	-74%
Всего	6,3	-5%	-2%



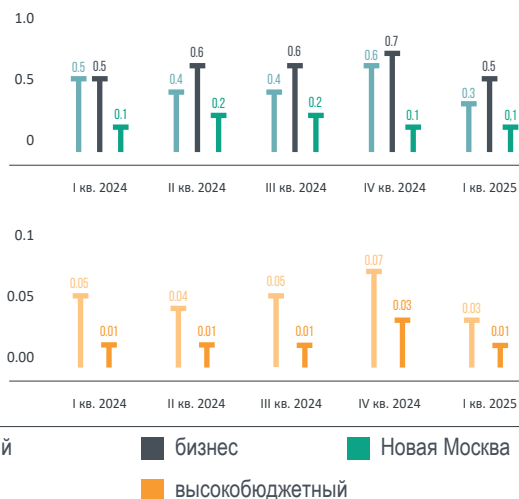
СПРОС

1,0 ТЫС. ДДУ

МОСКВА: 0,9
НОВАЯ МОСКВА: 0,1

ДИНАМИКА ДДУ НА АПАРТАМЕНТЫ, ШТ.

СЕКТОРЫ	ДДУ В I КВАРТАЛЕ, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА ЗА I КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %	ДОЛЯ ДДУ С ИПОТЕКОЙ, %
Москва	0,9	-38%	-17%	6%
Массовый	0,3	-47%	-43%	8%
Бизнес	0,5	-28%	14%	6%
Премиум	0,03	-53%	-31%	—
Высокобюджетный	0,01	-72%	—	—
Новая Москва	0,1	-25%	-14%	17%
Итого	1,0	-37%	-17%	7%



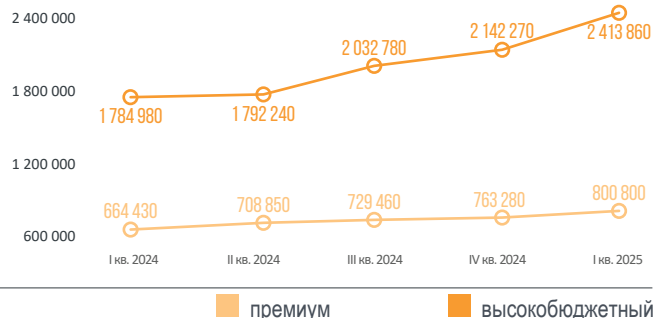
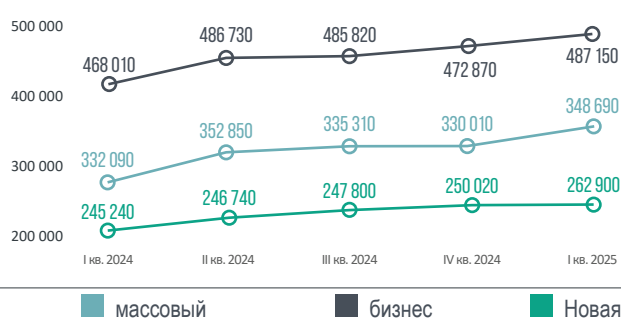
ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ

КВАРТИРЫ



СЕГМЕНТЫ	ЦЕНА, РУБ./М²	ДИНАМИКА ЗА I КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Массовый	348 690	6%	5%
Бизнес	487 150	3%	4%
Премиум	800 800	5%	21%
Высокобюджетный	2 413 860	13%	35%
Новая Москва	262 900	5%	7%

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН, РУБ./М²

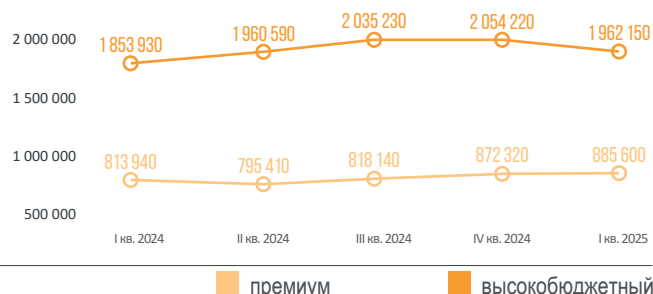


АПАРТАМЕНТЫ



СЕГМЕНТЫ	ЦЕНА, РУБ./М²	ДИНАМИКА ЗА I КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Массовый	261 380	—	-2%
Бизнес	391 940	1%	4%
Премиум	885 600	2%	9%
Высокобюджетный	1 962 150	-4%	6%
Новая Москва	227 570	-9%	-4%

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН, РУБ./М²



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

201 ПРОЕКТ С КВАРТИРАМИ

15 ПРОЕКТОВ С АПАРТАМЕНТАМИ

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

СЕГМЕНТЫ	КОЛИЧЕСТВО, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА ЗА I КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Квартиры	47,3	8%	15%
Апартаменты	1,4	13%	25%
Всего	48,7	8%	15%



ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН, РУБ./М²

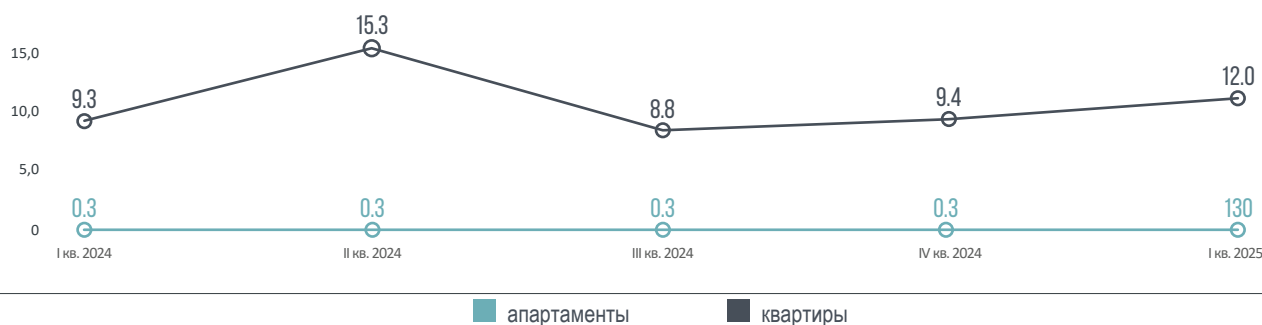
СЕГМЕНТЫ	ЦЕНА, РУБ./М²	ДИНАМИКА ЗА I КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Квартиры	194 830	2%	4%
Апартаменты	213 750	10%	7%
Всего	195 260	3%	4%



СПРОС

ДИНАМИКА ДДУ, ТЫС. ШТ.

СЕГМЕНТЫ	КОЛ-ВО ДДУ В I КВ.	ДИНАМИКА ЗА I КВ. %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %	ДОЛЯ ИПОТЕКИ, %
Квартиры	11 961	27%	29%	67%
Апартаменты	130	-50%	-60%	8%
Всего	12 091	25%	26%	66%



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МАССОВОГО СЕГМЕНТА

ОТСУТСТВИЕ НОВЫХ СТАРТОВ И СОКРАЩЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В массовом сегменте за квартал не стартовало ни одного нового проекта, а объем предложения достиг минимума за последние три года — 17 тыс. лотов (-16,4% за квартал, -16,8% за год).

РОСТ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I квартала 2025 года составила 341 040 руб. (+5,1% за квартал, +4,5% за год). Однако большинство сделок заключаются в проектах, где цены на 10–20% ниже средних по сегменту.

СОКРАЩЕНИЕ ДОЛИ ПРОЕКТОВ С ЧИСТОВОЙ ОТДЕЛКОЙ

Доля предложения с чистовой отделкой снизилась до 47,4% (-5,9 п.п. за квартал, -12,9 п.п. за год). Это объясняется высоким спросом на такие лоты: их доля в структуре спроса составляет не менее 65%. Из-за отсутствия новых проектов ликвидные форматы постепенно вымываются.

ПОЛЯРИЗАЦИЯ СПРОСА

В I квартале 2024 года доля ДДУ девелопера ПИК составляла 50%, к IV кварталу выросла до 60%, а в I квартале 2025 года достигла 64%.

СОКРАЩЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОДНУШЕК

В I квартале 2025 года доля однокомнатных квартир достигла минимума за три года (36,8%, -0,7 п.п. за квартал) из-за повышенного спроса на этот тип жилья.

РОСТ ДОЛИ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК

В I квартале 2025 года доля ипотеки увеличилась на 6 п.п. и достигла 64%. Рост числа сделок по ипотеке частично объясняется снижением банковских комиссий для заемщиков по семейной ипотеке.

СОКРАЩЕНИЕ СПРОСА

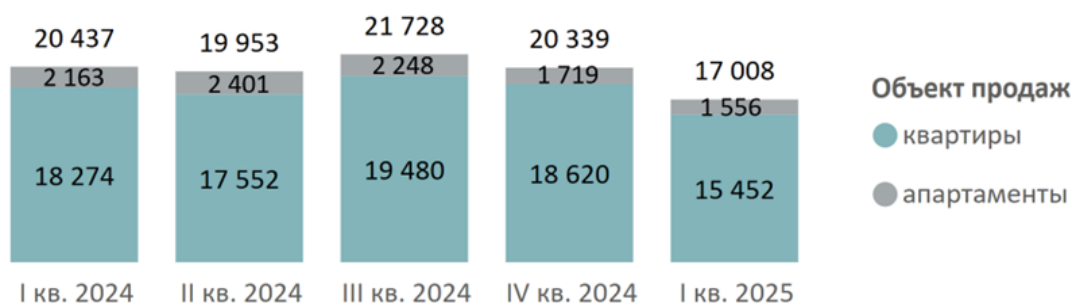
В I квартале 2025 года в массовом сегменте новостроек было зарегистрировано 7,3 тыс. ДДУ (-7,6% за квартал, +17,5% за год). Снижение спроса за квартал объясняется январскими праздниками, когда традиционно наблюдается низкая покупательская активность. Рост показателя за год в значительной степени произошел за счет низкой базы прошлого года.



МАССОВЫЙ СЕГМЕНТ

В I квартале 2025 года на рынке новостроек массового сегмента экспонировалось 17 тыс. лотов (-16,4% за квартал, -16,8% за год) в 94 проектах, где 15,5 тыс. – квартиры (-17,0% за квартал, -15,4% за год) и 1,6 тыс. – апартаменты (-9,5% за квартал, -28,1% за год). В I квартале 2025 года на рынке массовых новостроек не стартовал ни один проект, а в уже существующих проектах началось строительство только 5 новых корпусов.

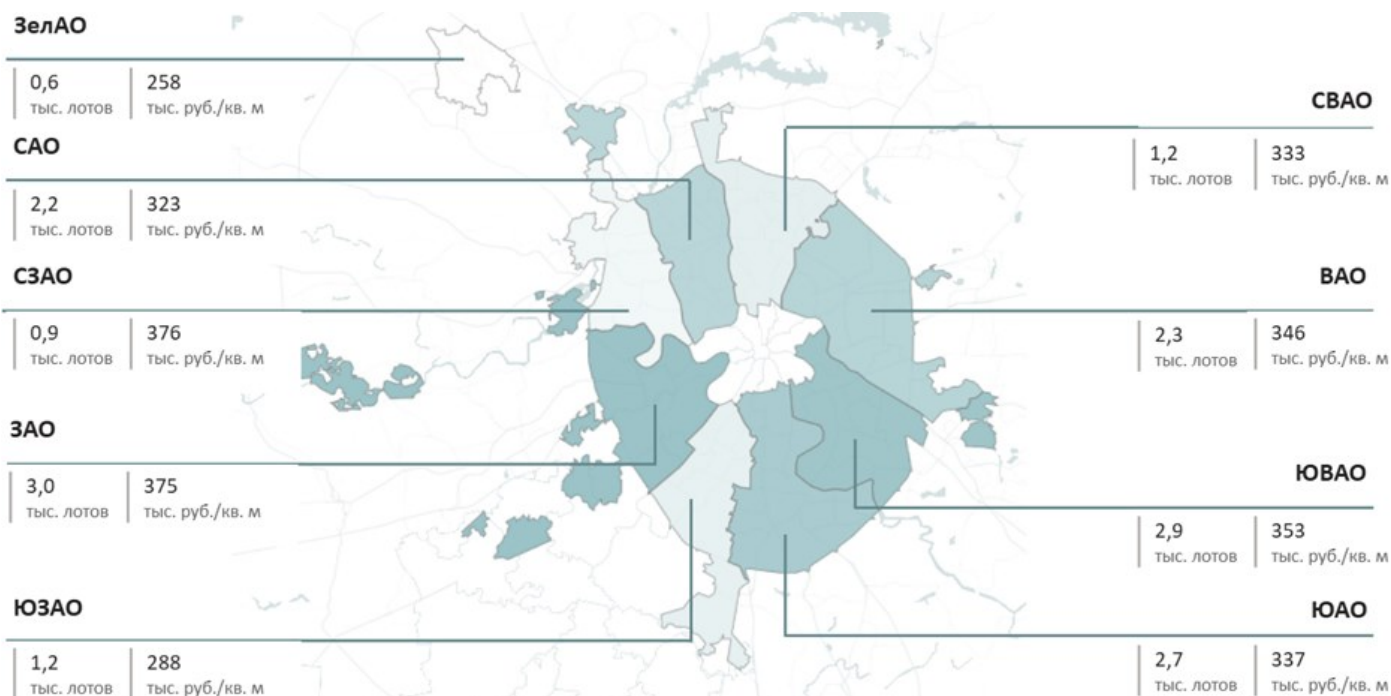
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Максимальный объем предложения представлен в ЗАО, где реализуются множество масштабных проектов. Сильнее всего за квартал выросла цена кв. м в СЗАО (376 тыс. руб./кв. м, +12,3% за квартал). Объем предложения сократился во всех округах, а наиболее значительное сокращение объема предложения отмечено в ЮВАО (2,9 тыс. лотов, -28,8% за квартал).

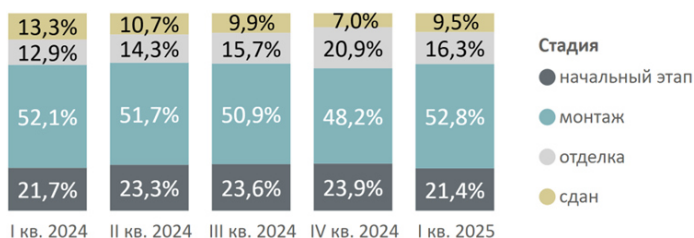
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ И СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА, РУБ.)



Источник: Метриум

В структуре предложения по стадии строительной готовности выросла доля предложения в корпусах на стадии монтажа этажей (52,8%, +4,6 п.п. за квартал) и в сданных корпусах (9,5%, +2,5 п.п. за квартал), а в корпусах на этапе котлована (21,4%, -2,5 п.п. за квартал) и на этапе отделки (16,3%, -4,6 п.п. за квартал) доля предложения сократилась.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)

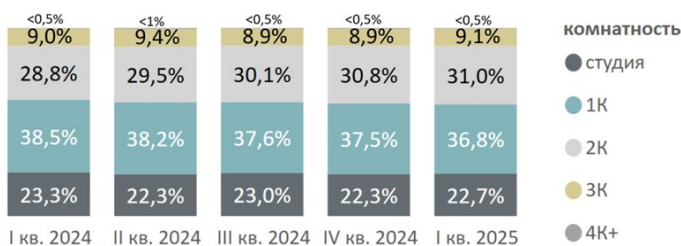


Источник: Метриум

В распределении предложения по типологии выросла доля предложения студий (22,7%, +0,4 п.п. за квартал), двухкомнатных (31,0%, +0,2 п.п. за квартал) и трехкомнатных (9,1%, +0,2 п.п. за квартал) квартир и апартаментов. Сокращение доли предложения отмечено у однокомнатных форматов (36,8%, -0,7 п.п. за

квартал). В I квартале 2025 года отмечается минимальная доля предложения однокомнатных квартир начиная с II кв. 2022 года.

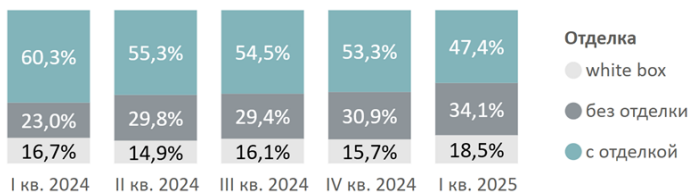
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В структуре предложения по типу отделки выросла доля предложения форматов с подчистовой отделкой (18,5%, +2,8 п.п. за квартал) и без отделки (34,1%, +3,2 п.п. за квартал). Доля предложения с чистовой отделкой за квартал сократилась на 5,9 п.п. и составила 47,4%. В I квартале 2025 года зафиксирована максимальная доля предложения без отделки (34,1%), начиная с III кв. 2020 года, когда доля экспозиции без отделки составляла 35,1%.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

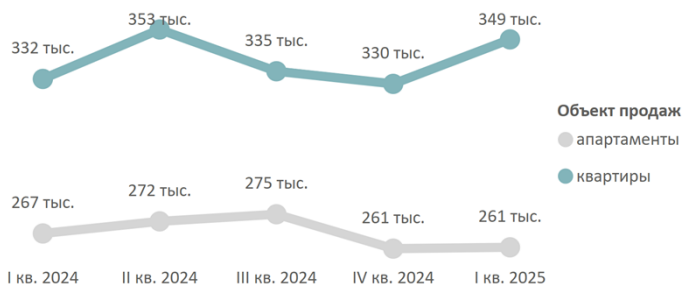
СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МАССОВОГО СЕГМЕНТА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ

Площадь, кв. м	до 5 млн	5-10 млн	10-15 млн	15-20 млн	20+ млн
до 30	<0,1%	14%	7%	0,3%	
30-50		5%	23%	11%	2%
50-70		<0,1%	4%	14%	9%
70-90			<0,1%	1%	7%
90+				<0,1%	2%

Источник: Метриум

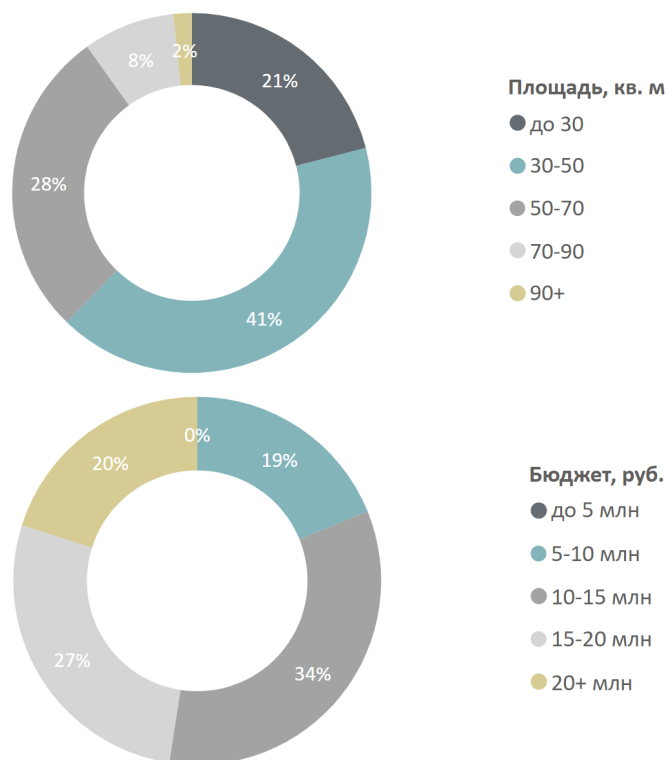
Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I квартала 2025 года составила 341 040 руб. (+5,1% за квартал, +4,5% за год). Средневзвешенная цена квартир – 348 690 руб. за кв. м (+5,7% за квартал, +5% за год), апартаментов – 261 380 руб. за кв. м (+0,2% за квартал, -2,2% за год).

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ (РУБ./КВ. М)



Источник: Метриум

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО ПЛОЩАДЯМ И БЮДЖЕТАМ (КОЛ-ВО ШТ.)



Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных апартаментов в I квартале 2025 года:

- Wellbe (ЗелАО): апартамент площадью 19,4 кв. м. за 4,8 млн руб.;
- «Citimix Новокузнецкое» (ВАО): апартамент площадью 22,5 кв. м. за 5,5 млн руб.;
- Citimix (ЗАО): апартамент площадью 22,8 кв. м. за 5,5 млн руб.

Рейтинг самых доступных квартир в I квартале 2025 года:

- «Зеленый парк» (ЗелАО): квартира площадью 18,6 кв. м. за 5,4 млн руб.;
- «Молжаниново» (САО): квартира площадью 22,3 кв. м. за 6,1 млн руб.;
- «Никольские луга» (ЮЗАО): квартира площадью 19,1 кв. м. за 6,1 млн руб.;

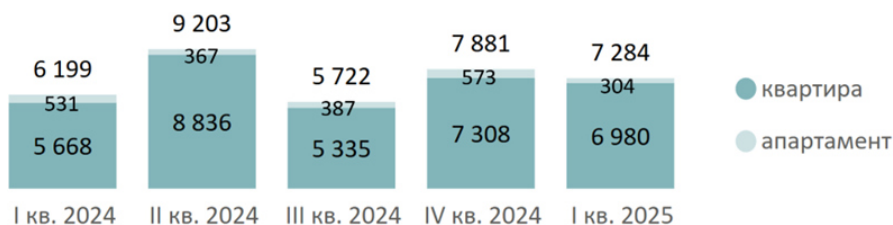
СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ МАССОВОГО СЕГМЕНТА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	16,3	24,5	56,5	216	393	737	4,8	9,6	20,8
1К	24	38	113,6	194	354	661	6,6	13,4	34,1
2К	37,8	58,1	138,9	185	325	589	9,0	18,9	53,8
3К	60	79,6	193,9	174	320	579	13,1	25,4	55,3
4К+	90,8	109,4	206,6	182	274	512	18,4	30,0	57,9
Итого	16,3	45,2	206,6	174	341	737	4,8	15,4	57,9

Источник: Метриум

В I квартале 2025 года на рынке новостроек массового сегмента было зарегистрировано 7,3 тыс. ДДУ (-7,6% за квартал, +17,5% за год).

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ, ШТ.*



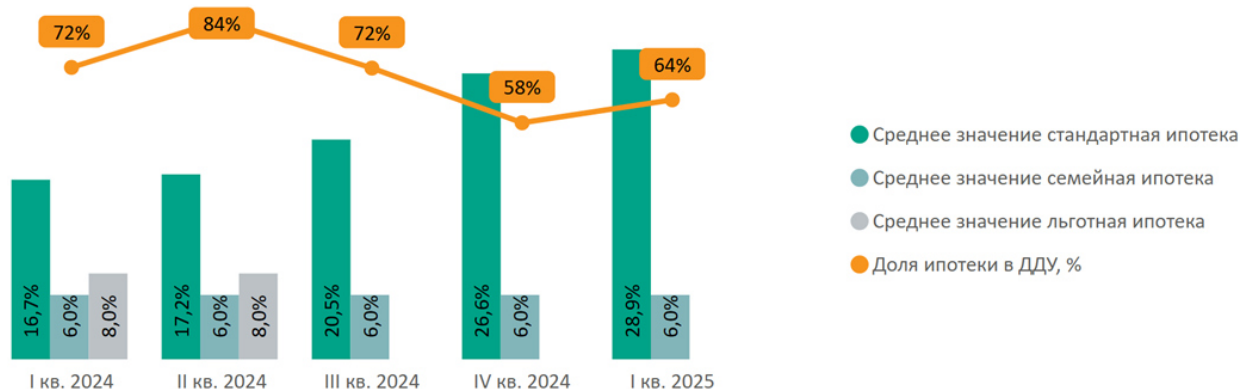
Источник: Метриум

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО МЕСЯЦАМ, ШТ.*



Источник: Метриум

Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в I квартале составила 64% (+6 п.п. за квартал, -8% за год). Средняя ставка по рыночной ипотеке за квартал выросла на 2,3 п.п. до 28,9%.

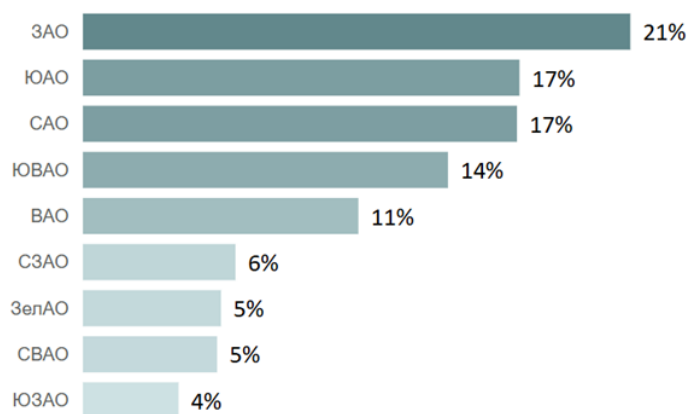


Источник: Метриум

* Сделки физических лиц без уступок и оптовых сделок по дате регистрации

В I квартале максимальное число сделок было зарегистрировано в ЗАО (21%, +2 п.п. за квартал), второе место по числу сделок приходится на ЮАО (17%, +2 п.п. за квартал), третью позицию занимает САО (17%, +2 п.п. за квартал).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО ОКРУГАМ*



Источник: Метриум

* Сделки физических лиц без уступок и оптовых сделок по дате регистрации

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС-КЛАССА

СОХРАНЕНИЕ ТЕМПОВ ЗАПУСКА НОВЫХ ПРОЕКТОВ

В I квартале 2025 года на рынок бизнес-класса вышло 6 новых проектов, в двух из которых ведется бронирование. При этом общий объем предложения составил 22,3 тыс. лотов (-4,0% за квартал, +8,5% за год).

РОСТ ЦЕН НА УРОВНЕ ИНФЛЯЦИИ

Средневзвешенная цена кв. м в новостройках бизнес-класса достигла 473 300 руб. (+2,6% за квартал, +4,5% за год).

СОКРАЩЕНИЕ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ С ЧИСТОВОЙ ОТДЕЛКОЙ

Тренд на уменьшение доли помещений с готовым ремонтом сохраняется: в I квартале 2025 года она составила 9,4% (-0,7 п.п. за квартал и -7 п.п. за год), минимальный показатель за 3 года.

ИПОТЕКА НА МИНИМУМЕ, РАССРОЧКИ В ТРЕНДЕ

После отмены государственных льготных программ во II квартале 2024 года доля ипотечных сделок сократилась на 34 п. п., достигнув в I квартале 2025 года минимального значения за 8 лет - всего 34%. Этот спад был частично компенсирован активным переходом покупателей на рассрочки, а также замедлением ценового роста, что в совокупности позволило обеспечить годовой прирост спроса на 16,7% (5 925 ДДУ). Однако при интерпретации этих данных следует учитывать эффект низкой базы I квартала 2024 года (5 077 ДДУ).

КВАРТАЛЬНОЕ СНИЖЕНИЕ СПРОСА

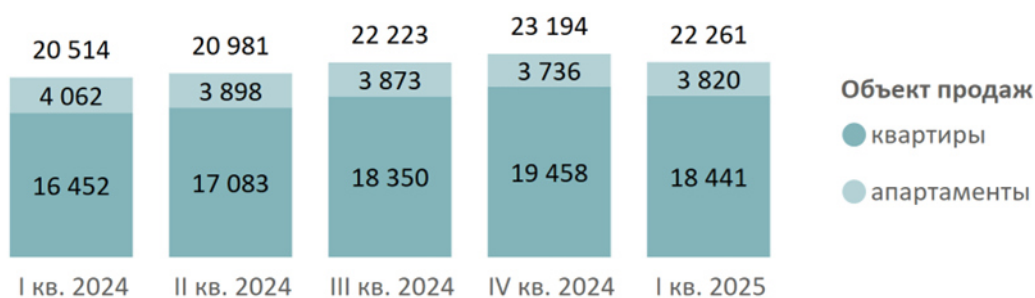
В I квартале 2025 года зарегистрировано 5,9 тыс. ДДУ (-15,1% за квартал, +16,7% за год). Пик продаж пришелся на февраль (2 234 ДДУ), спад — на март (1 788 ДДУ, -19,5% к февралю). Основной причиной квартального снижения стали январские праздники.



БИЗНЕС-КЛАСС

В I квартале 2025 года на рынке новостроек бизнес-класса экспонировалось 22,3 тыс. лотов (-4,0% за квартал, +8,5% за год) в 142 проектах, где 18,4 тыс. – квартиры (-5,2% за квартал, +12,1% за год) и 3,8 тыс. – апартаменты (+2,2% за квартал, -6,0% за год).

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В I квартале 2025 года сегмент новостроек бизнес-класса дополнили 6 новых проектов с квартирами. В двух проектах ведется бронирование.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА В 1 КВ. 2025 Г.

№	Название	Девелопер
1	Кутузов Сити*	Plato Development
2	Sokolinn Park	Эталон
3	Марк	ЛСР
4	Мангазея в Богородском	Мангазея Девелопмент
5	Свет	Dominanta
6	Rise*	STONE

*бронирование

Источник: Метриум

Среди округов лидерство по объему предложения сохраняет ЮАО. Здесь реализуются такие масштабные проекты как Wave, Shagal и «ЗИЛАРТ» Сильнее всего за квартал цена кв. м выросла в ЦАО (536 тыс. руб. за кв. м, +7,0% за квартал). Объем предложения сократился в 6 округах из 9 за исключением ВАО (1,1 тыс. лотов, +13% за квартал), СВАО (2,8 тыс. лотов, +7% за квартал) и СЗАО (3,8 тыс. лотов, +6% за квартал).

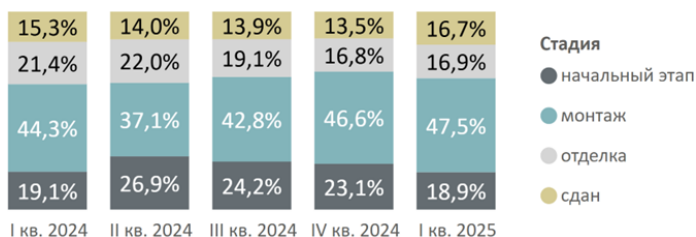
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ БИЗНЕС-КЛАССА ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА, РУБ.)



Источник: Метриум

На фоне сокращения темпов вывода новых проектов доля предложения в корпусах на начальной стадии строительства снизилась до 18,9% (-4,2 п.п. за квартал). Из-за уменьшения объема предложения на стадии котлована выросла доля предложения на более поздних этапах строительства. Однако, в отличие от котлована, абсолютный объем предложения на этих этапах существенно не изменился.

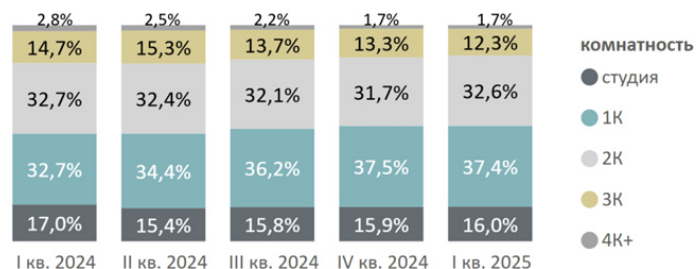
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ БИЗНЕС-КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В распределении предложения по типологии за квартал выросла доля двухкомнатных лотов (32,6%, +0,9 п.п. за квартал) и сократилась доля трехкомнатных форматов (12,6%, -1,0 п.п. за квартал). Доля студий и однокомнатных квартир и апартаментов практически не изменилась.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



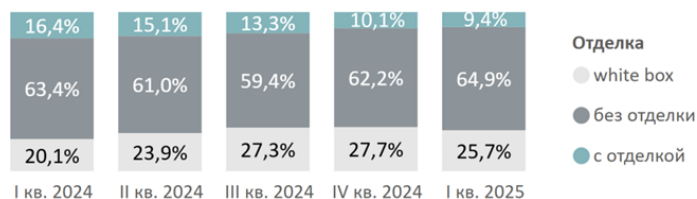
Источник: Метриум

В структуре предложения по типу отделки сохраняется тенденция к росту доли предложения без отделки (64,9%, +2,7 п.п. за квартал), причем объем предложения без отделки за квартал не изменился (14,4 тыс. лотов, без изменений за квартал), а рост доли произошел за счет вымывания форматов с чистовой отделкой (5,7 тыс. лотов, -10,9% за квартал.) и отделкой white box (2,1 тыс. лотов, -10,8% за квартал).

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I квартала

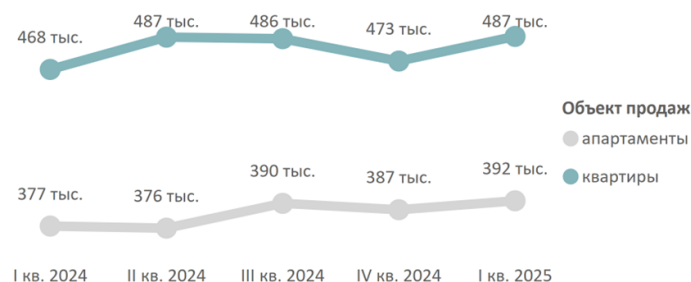
2025 года составила 473 300 руб. (+2,6% за квартал, +4,5% за год). Средневзвешенная цена квартир – 487 150 руб. за кв. м (+3,0% за квартал, +4,1% за год), апартаментов – 391 940 руб. за кв. м (+1,3% за квартал, +3,9% за год).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (РУБ./КВ. М.)



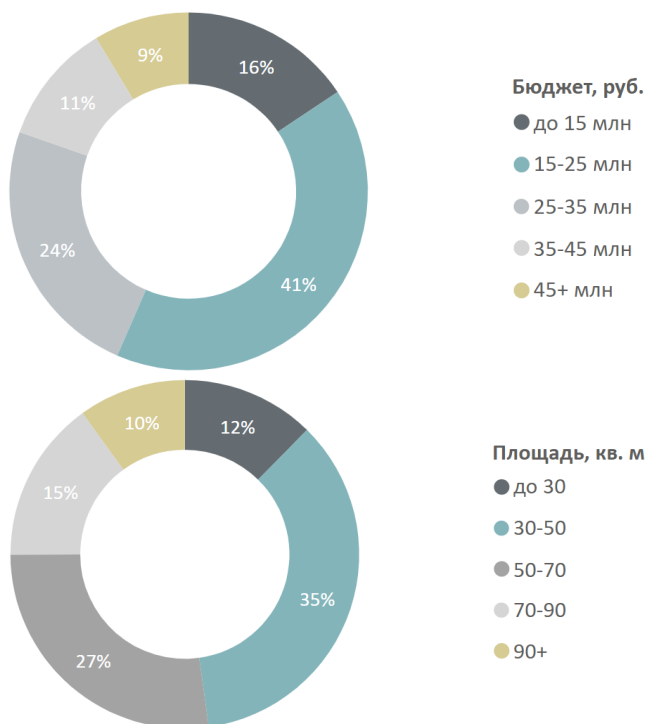
Источник: Метриум

СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ

Площадь, кв. м	до 15 млн	15-25 млн	25-35 млн	35-45 млн	45+ млн
до 30	9%	3%			
30-50	6%	26%	3%	0,1%	<0,1%
50-70	<0,2%	11%	13%	3%	0%
70-90		1%	7%	5%	2%
90+		<0,1%	1%	3%	6%

Источник: Метриум

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА ПО ПЛОЩАДЯМ И БЮДЖЕТАМ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных апартаментов в I квартале 2025 года:

- N'ICE LOFT (Нижегородский, ЮВАО): апартамент площадью 17,83 кв. м. за 7 млн руб.;
- «ФизтехСити» (Северный, СВАО): апартамент площадью 26,1 кв. м. за 7,8 млн руб.;
- «Аквилон Signal» (Отрадное, СВАО): апартамент площадью 22,7 кв. м. за 7,8 млн руб.

Рейтинг самых доступных квартир в I квартале 2025 года:

- Stellar City (Можайский, ЗАО): квартира площадью 30,8 кв. м. за 8,4 млн руб.;
- «UNO Соколиная гора» (Соколиная Гора, ВАО): квартира площадью 20,8 кв. м. за 9,1 млн руб.;
- Wave (Москворечье-Сабурово, ЮАО): квартира площадью 20,5 кв. м. за 9,2 млн руб.;

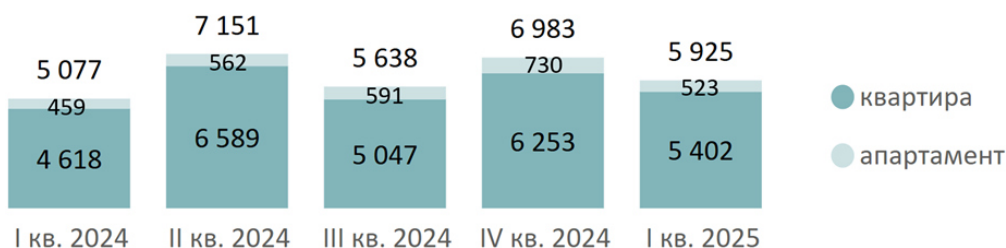
СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ БИЗНЕС-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	17	27,3	133,6	218	496	1097	6,6	13,5	56,1
1К	27,3	44,3	172,7	209,9	474,6	1077,5	9,7	21,0	74,4
2К	37,9	67,5	149,8	190	457	1242	12,6	30,8	180,6
3К	60,6	95,5	221,9	237	479	1000	21,8	45,8	155,7
4К+	94,7	132,6	416,9	251	551	1315	32,4	73,0	382,5
Итого	17	57	416	190	473	1 315	6,6	27,0	382,5

Источник: Метриум

В I квартале 2025 года на рынке новостроек бизнес-класса было зарегистрировано 5,9 тыс. ДДУ (-15,1% за квартал, +16,7% за год). Максимальное число сделок было зарегистрировано в феврале (2 234 ДДУ), а минимальное – в марте (1 788 ДДУ, -19,5% к февралю).

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ, ШТ.*



Источник: Метриум

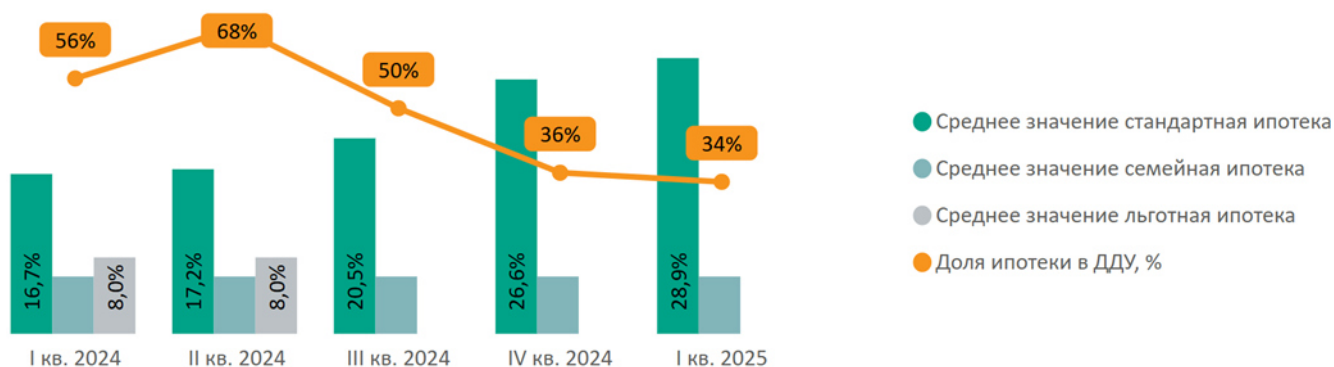
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ БИЗНЕС-КЛАССА ПО МЕСЯЦАМ, ШТ.*



Источник: Метриум

Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в I квартале составила 34% (-2 п.п. за квартал, -22% за год). Средняя ставка по рыночной ипотеке за квартал выросла на 2,3 п.п. до 28,9%.

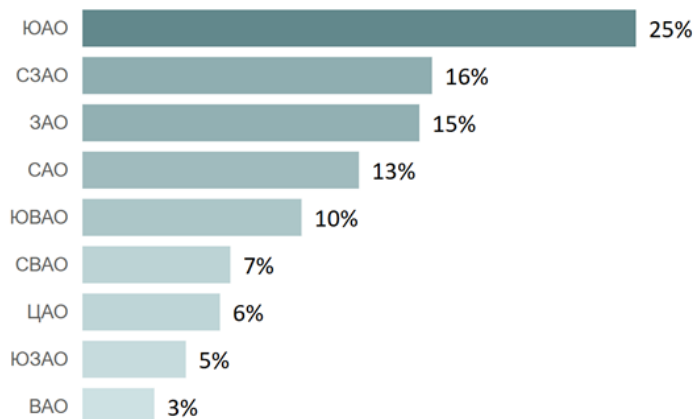
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ*



Источник: Метриум

В I квартале максимальное число сделок было зарегистрировано в ЮАО (25%, +3 п.п. за квартал), где по числу сделок лидируют ЗИЛАРТ (346 ДДУ) и Shagal (283 ДДУ). Второе место по числу сделок приходится на СЗАО (16%, +1 п.п. за квартал), третью позицию занимает ЗАО (15%, -2 п.п. за квартал).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА ПО ОКРУГАМ*



Источник: Метриум

* Сделки физических лиц без уступок и оптовых сделок по дате регистрации

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ПРЕМИУМ-КЛАССА

СОХРАНЕНИЕ ВЫСОКОГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В I квартале 2025 года объем предложения в сегменте премиум-класса составил 6,6 тыс. лотов (-2,1% за квартал, +25,1% за год), сохранившись на высоком уровне.

РАСШИРЕНИЕ ГЕОГРАФИИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Наблюдается смещение локаций премиальных проектов: доля ЦАО сокращается, тогда как ЗАО и СЗАО выходят в лидеры (по 18% предложения против 16% у ЦАО). При этом спрос распределен неравномерно: в СЗАО зафиксировано 25% ДДУ, в ЗАО — 22%, тогда как в ЦАО — лишь 12%.

УВЕЛИЧЕНИЕ ДОЛИ МАЛОГАБАРИТНЫХ ЛОТОВ

Доля студий достигла 6,0% (+1 п.п. за квартал), а однушек — 31,2% (+0,6 п.п.).

РОСТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ БЕЗ ОТДЕЛКИ И СОКРАЩЕНИЕ WHITE BOX

Пятый квартал подряд сохраняется тенденция к росту доли предложения помещений без отделки. Сейчас экспонируется 71,9% лотов данного формата (+5,7 п.п. за квартал), тогда как доля формата white box снизилась до 18,3% (-4,6 п.п.) – в количественном выражении это 1,2 тыс. лотов (-21,7% за квартал).

СНИЖЕНИЕ КВАРТАЛЬНОГО СПРОСА

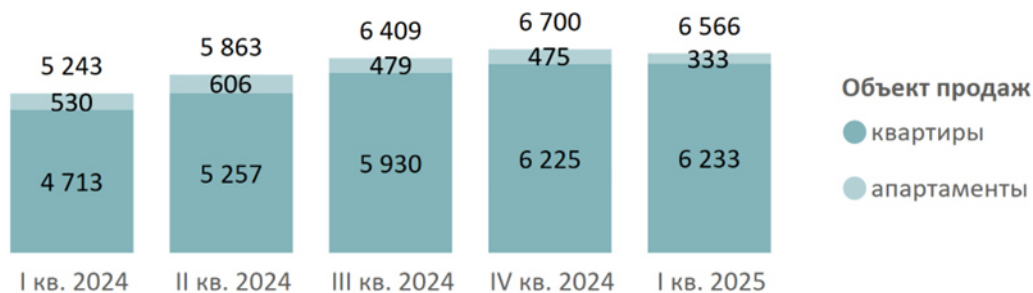
В I квартале 2025 года зарегистрировано 1,47 тыс. ДДУ (-18,8% за квартал, +8,3% за год). Пик продаж пришелся на февраль (576 ДДУ), минимум — на январь (384 ДДУ), что в значительной степени связано с пониженной деловой активностью в период январских праздников.



ПРЕМИУМ-КЛАСС

В I квартале 2025 года на рынке новостроек премиум-класса экспонировалось 6,6 тыс. лотов (-2,1% за квартал, +25,1% за год) в 59 проектах, где 6,2 тыс. – квартиры (без изменений за квартал, +32,1% за год) и 0,3 тыс. – апартаменты (-8,3% за квартал, -37,2% за год). В I квартале 2025 года не стартовало ни одного нового проекта премиум-класса.

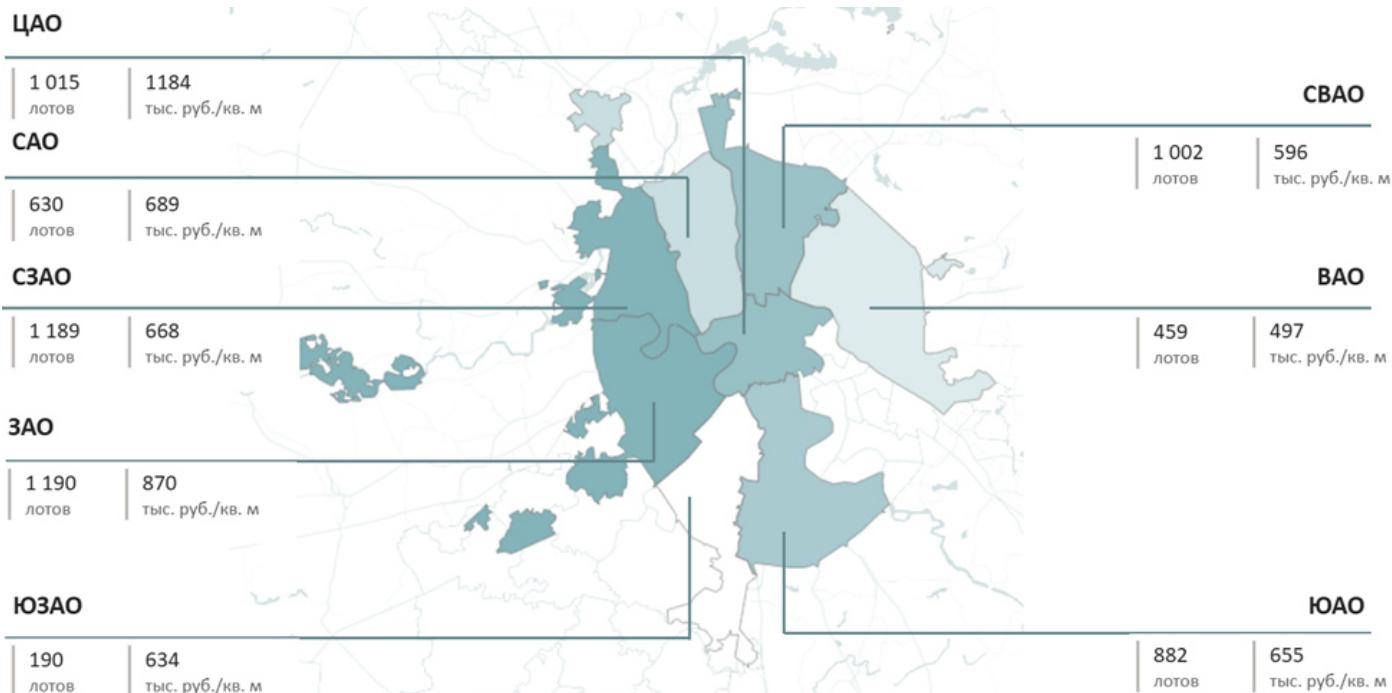
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Среди округов по объему предложения лидирует ЗАО (1,2 тыс. лотов, -2% за квартал). Максимальная средневзвешенная цена предложения отмечена в ЦАО (1,18 млн за кв. м, +7% за квартал).

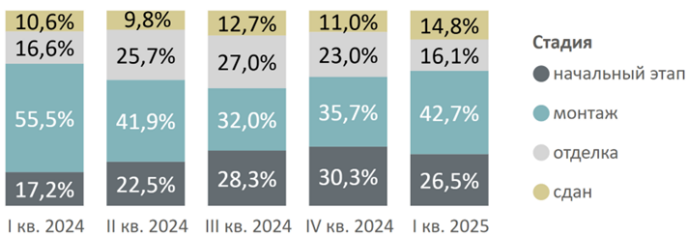
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА Г. МОСКВЫ ПО ОКРУГАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА, РУБ.)



Источник: Метриум

За квартал выросла доля предложения на этапе монтажа этажей (42,7%, +7 п.п. за квартал) и в сданных корпусах (14,8%, +3,8 п.п. за квартал). В корпусах на этапе отделки (16,1%, -6,9 п.п.) и на этапе котлована (26,5%, -3,8 п.п. за квартал) доля предложения сократилась.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)

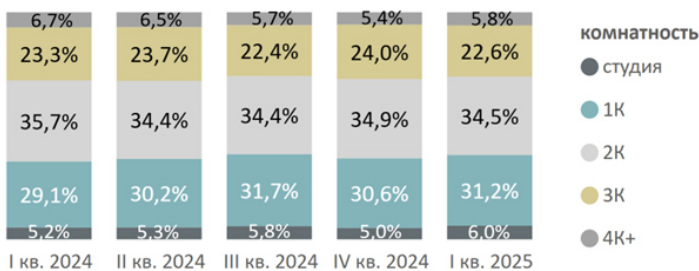


Источник: Метриум

В структуре комнатности выросла доля предложения студий (6,0%, +1 п.п. за квартал), однокомнатных (31,2%, +0,6 п.п. за квартал) и многокомнатных (5,8%, +0,4 п.п. за квартал) форматов. Доля двухкомнатных (34,5%, -0,4 п.п. за квартал) и трехкомнатных (22,6%, -1,4 п.п. за квартал) лотов сократилась.

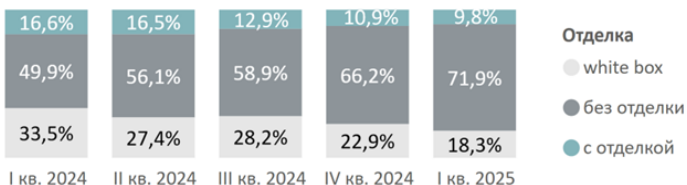
В I квартале сохранилась тенденция к росту доли предложения без отделки (71,9%, +5,7 п.п. за квартал). Рост доли в большей степени обусловлен вымыванием предложения с отделкой white box (18,3%, -4,6 п.п. за квартал; 1,2 тыс. лотов, -21,7% за квартал). Доля предложения с чистой отделкой составила 9,8% (-1,1 п.п. за квартал).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

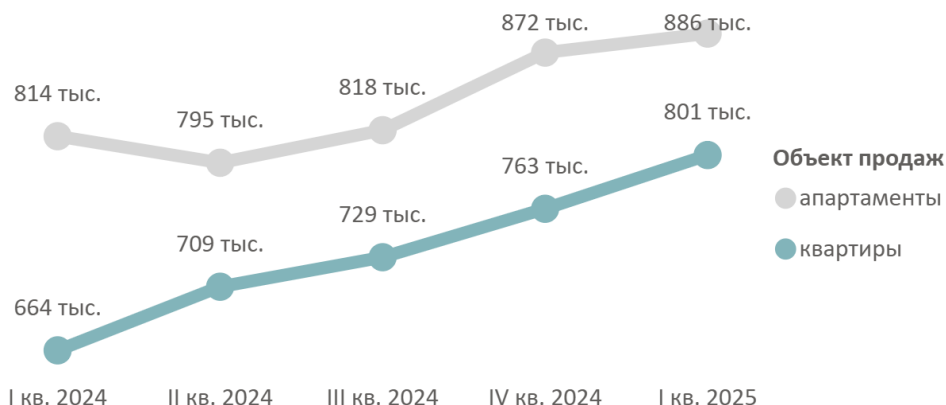
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В НОВОСТРОЙКАХ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I квартала 2025 года составила 806 380 руб. (+4,4% за квартал, +17,9% за год). Средневзвешенная цена квартир — 800 800 руб. за кв. м (+4,9% за квартал, +20,5% за год), апартаментов — 885 600 руб. за кв. м (+1,5% за квартал, +8,8% за год).

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (РУБ./КВ. М)



Источник: Метриум

СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ (КОЛ-ВО ШТ.)

Площадь, кв. м	до 20 млн	20-30 млн	30-40 млн	40-50 млн	50-60 млн	60+ млн
до 40	3%	6%	1%	0,2%		
40-60	1%	12%	10%	3%	1%	1%
60-80		2%	9%	8%	4%	2%
80-100			1%	4%	4%	7%
100+			0,1%	1%	1%	19%

Источник: Метриум

СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРЕМИУМ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	21,3	32,1	191,8	487	708	1 332	14,1	22,7	186,4
1К	28,6	48	222,4	423	723	1 818	17,9	34,7	347,2
2К	43,8	75,8	278,1	353	729	4 500	19,1	55,2	944,6
3К	42,5	107,7	255,5	376	833	5 200	28,2	89,7	1 020,8
4К+	87	174,2	717,1	388	1 078	5 547	45,4	187,8	2 778,8
Итого	21,3	77,6	717,1	353	806	5 547	14,1	62,5	2 778,8

Источник: Метриум

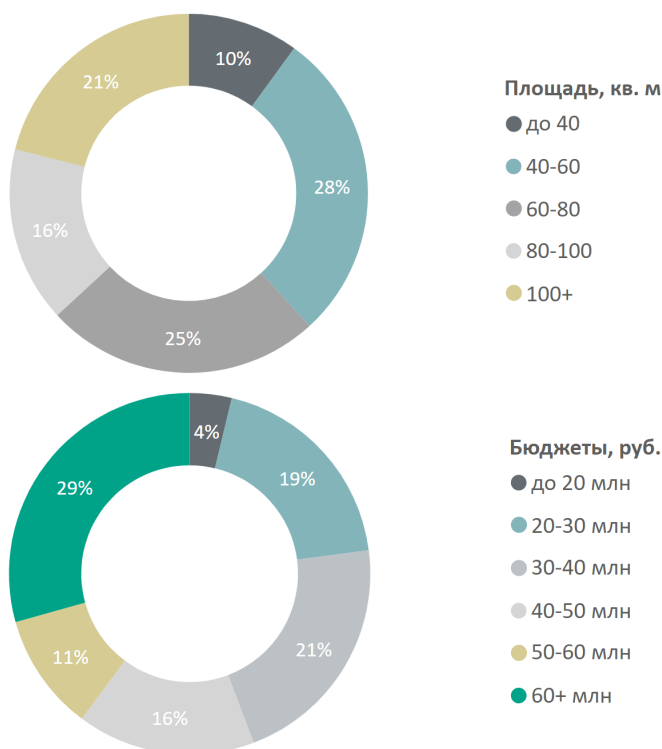
Рейтинг самых доступных апартаментов премиум-класса в I квартале 2025 года:

- Deco Residence (Даниловский, ЮАО): апартамент площадью 24 кв. м. за 14,1 млн руб.;
- «GloriaX Premium Белорусская» (Беговой, САО): апартамент площадью 34,4 кв. м. за 21,3 млн руб.;
- Wellton Spa Residence (Хорошево-Мневники, СЗАО): апартамент площадью 38,7 кв. м. за 22,3 млн руб.

Рейтинг самых доступных квартир премиум-класса в I квартале 2025 года:

- Mod (Марьяна Роща, СВАО): квартира площадью 27,9 кв. м. за 14,1 млн руб.;
- Tate (Марьяна Роща, СВАО): квартира площадью 29,6 кв. м. за 14,4 млн руб.;
- Dream Riva (Нагатинский полуостров, ЮАО): квартира площадью 29 кв. м. за 15,9 млн руб.;

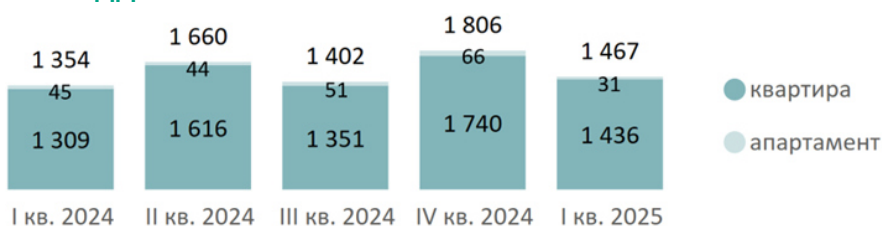
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО ПЛОЩАДЯМ И БЮДЖЕТАМ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В I квартале 2025 года на рынке новостроек премиум-класса было зарегистрировано 1,47 тыс. ДДУ (-18,8% за квартал, +8,3% за год). Максимальное число сделок было зарегистрировано в феврале (576 ДДУ), минимальное – в январе (384 ДДУ).

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ, ШТ.*



Источник: Метриум

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО МЕСЯЦАМ, ШТ.*

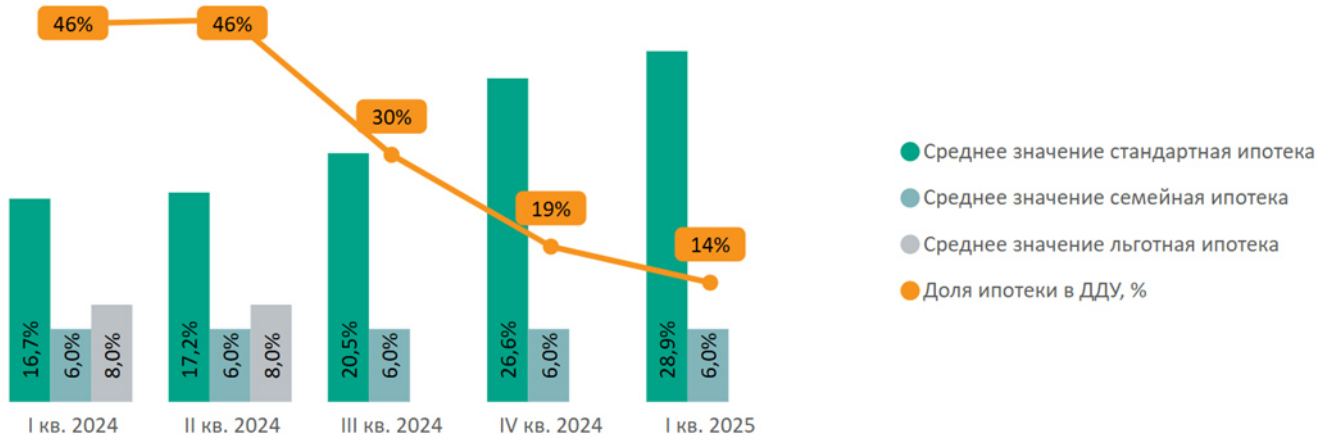


Источник: Метриум

* Сделки физических лиц без уступок и оптовых сделок по дате регистрации

Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в I квартале составила 14% (-5 п.п. за квартал, -32% за год).

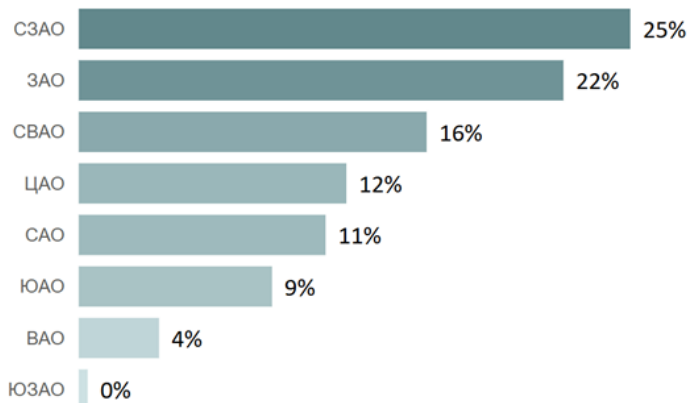
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ*



Источник: Метриум

В I квартале максимальное число сделок было зарегистрировано в СЗАО (25%, +9 п.п. за квартал), здесь по числу сделок лидируют «Остров» (214 ДДУ), JOIS (77 ДДУ) и «Клубный город на реке Primavera» (69 ДДУ). Второе место по числу сделок приходится на ЗАО (22%, +5 п.п. за квартал), третью позицию занимает СВАО (16%, +1 п.п. за квартал).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО ОКРУГАМ*



Источник: Метриум

* Сделки физических лиц без уступок и оптовых сделок по дате регистрации

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА

СТАБИЛЬНО ВЫСОКИЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В I квартале 2025 года объем предложения в высокобюджетном сегменте составил 1,87 тыс. лотов (-3,2% за квартал, +32,1% за год).

ПОВЫШЕНИЕ ПРОЗРАЧНОСТИ ЭКСПОНИРОВАНИЯ

Наблюдается тренд среди застройщиков делюкс-класса на полное раскрытие ценовой политики - все чаще конечные цены публикуются в открытом доступе на официальных сайтах проектов.

ПРЕОДОЛЕНИЕ ЦЕНОВОГО БАРЬЕРА

Средневзвешенная цена квадратного метра делюкс-класса впервые превысила знаковую отметку в 3 млн рублей. Этот рост отчасти связан с переходом рынка к более прозрачному экспонированию и включением в статистику ранее закрытых объемов.

КОРРЕКЦИЯ СПРОСА ЗА КВАРТАЛ

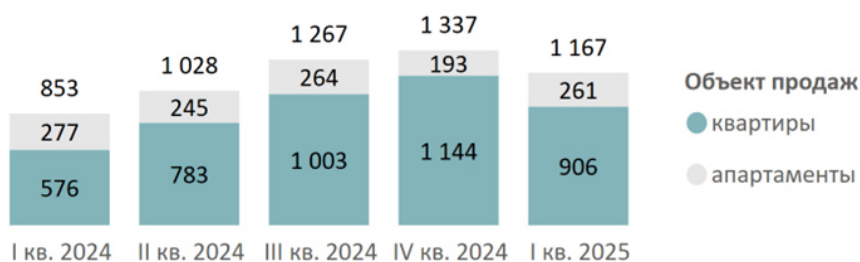
В I квартале было зарегистрировано 206 ДДУ (-29,9% за квартал, +116,8% за год) общей площадью 25 812 кв. м. Пик продаж был отмечен в феврале (96 ДДУ), минимум – в январе (41 ДДУ).



ВЫСОКОБЮДЖЕТНЫЙ СЕГМЕНТ

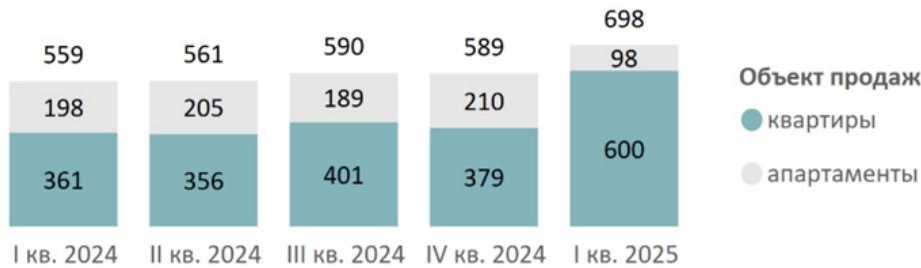
В I квартале 2025 года на рынке новостроек высокобюджетного сегмента экспонировалось 1,87 тыс. лотов (-3,2% за квартал, +32,1% за год) в 66 проектах, где 1,5 тыс. – квартиры (-1,1% за квартал, +60,7% за год) и 0,36 тыс. – апартаменты (-10,9% за квартал, -24,4% за год). Объем предложения в делюкс-классе за квартал вырос на 18,5% и составил 0,7 тыс. лотов. В большей степени это произошло из-за роста объема экспозиции в проекте Nicole. В элитном классе за квартал объем предложения сократился на 12,7% и составил 1,17 тыс. лотов.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОГО КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ДЕЛЮКС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В I квартале 2025 года стартовал один новый проект делюкс-класса, где запроектировано всего 3 лота.

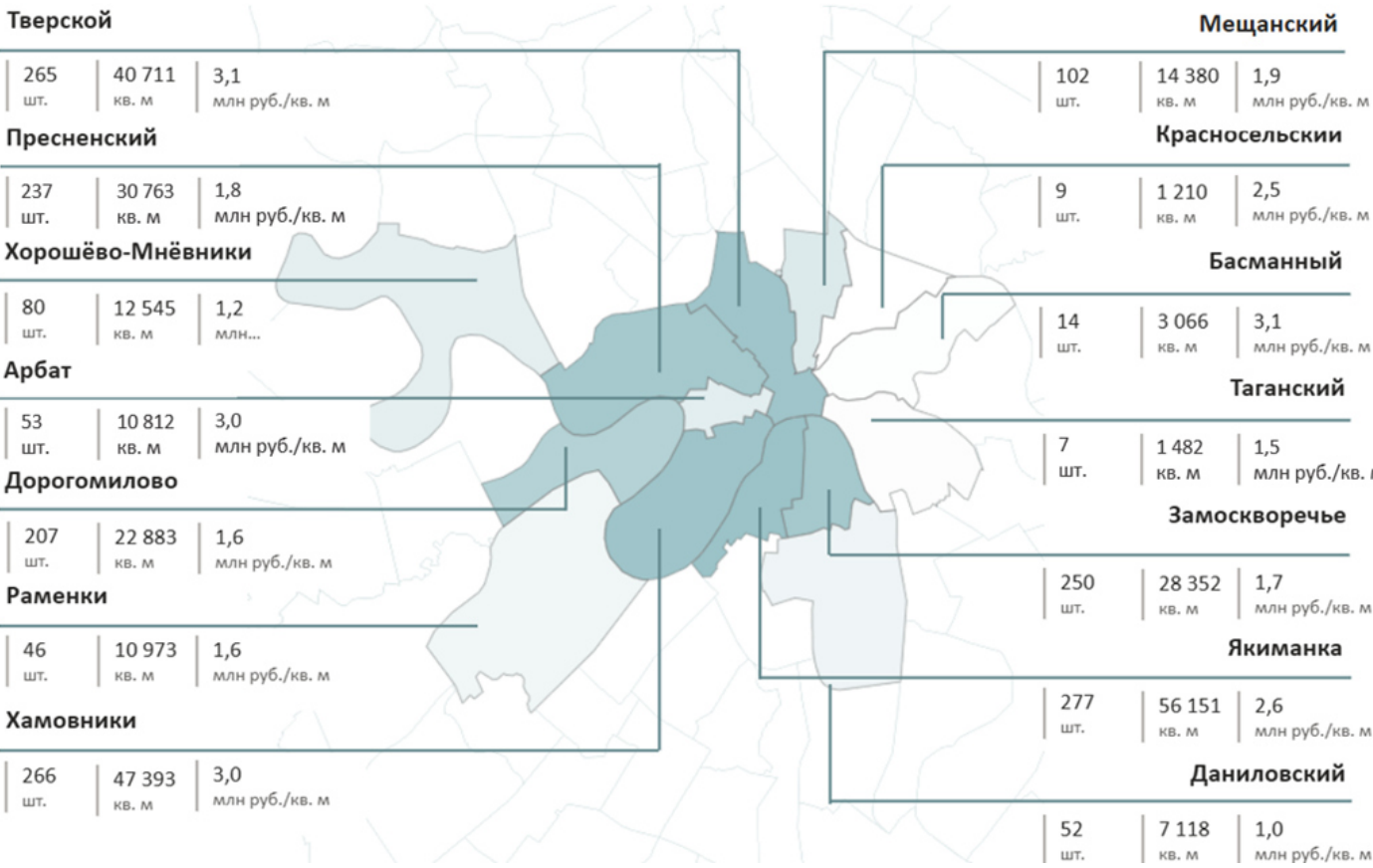
НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА В 1 КВ. 2025 Г.

№	Название	Девелопер
1	Friday 37 (Friday Villas)	HITECH Development

Источник: Метриум

Максимальный объем предложения представлен в районе Якиманка (277 лотов, 56,1 тыс. кв. м). Здесь реализуются такие проекты как «Лаврушинский», CULT, DUO, «Резиденция 1864».

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО РАЙОНАМ Г. МОСКВЫ

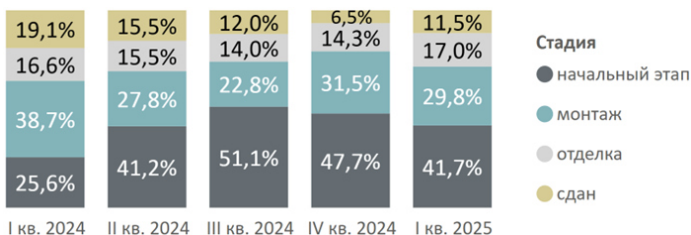


Источник: Метриум

В элитном классе сократилась доля предложения на котловане (41,7%, -6 п.п. за квартал) и на этапе монтажа этажей (29,8%, -1,7 п.п. за квартал). Доля предложения выросла на этапе отделки (17%, +3,3 п.п. за квартал) и в сданных корпусах (11,5%, +5 п.п. за квартал).

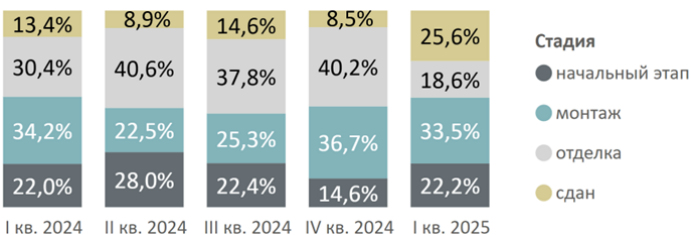
В делюкс-классе сократилась доля предложения в корпусах на этапе отделки (18,6%, -21,6 п.п. за квартал) и в корпусах на этапе монтажа этажей (33,5%, -3,2 п.п. за квартал), а также выросла доля предложения в сданных корпусах (25,6%, +17,1 п.п. квартал) и в корпусах на котловане (22,2%, +7,6 п.п.).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОГО КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

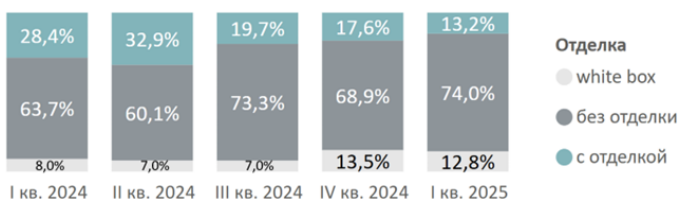
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ДЕЛЮКС-КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

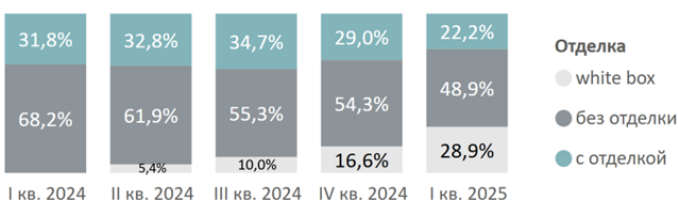
В элитном классе в структуре отделки за квартал не было отмечено значительных изменений. В делюкс-классе за счет вывода новых лотов в открытую продажу в проекте Nicole выросла доля предложения с отделкой white box (28,9%, +12,3 п.п. за квартал) и сократилась доля предложения без отделки (48,9%, -5,4 п.п.) и с чистовой отделкой (22,2%, -6,8 п.п. за квартал).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОГО КЛАССА ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

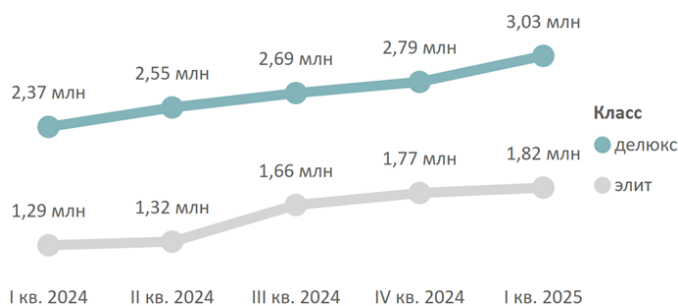
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ДЕЛЮКС-КЛАССА ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I квартала 2025 года составила 2,33 млн руб. (+9,5% за квартал, +28,9% за год). Средневзвешенная цена элитного класса – 1,82 руб. за кв. м (+2,8% за квартал, +41,2% за год), делюкс-класса – 3,03 руб. за кв. м (+8,6% за квартал, 27,5% за год).

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ (РУБ./КВ. М)



Источник: Метриум

СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ (КОЛ-ВО ШТ.)

	до 100 млн	100-150 млн	150-200 млн	200-250 млн	250-300 млн	300+ млн
до 100	13%	9%	3%	3%	1%	<0,1%
100-150	<0,5%	5%	8%	4%	3%	10%
150-200	<0,1%	<1%	2%	3%	2%	13%
200-250			<0,4%	1%	1%	8%
250+				<0,1%	<0,2%	11%

Источник: Метриум

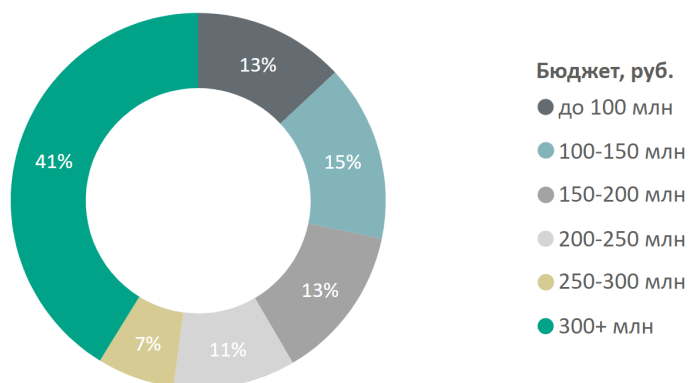
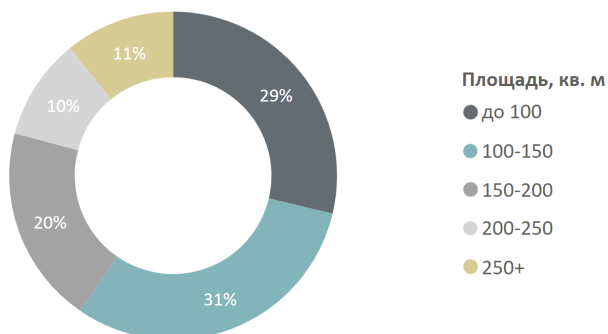
Рейтинг самых доступных лотов высокобюджетного сегмента в I квартале 2025 года:

- CULT: апартамент площадью 27,9 кв. м. за 27,3 млн руб.;
- D'oro Mille: апартамент площадью 30,5 кв. м. за 36,2 млн руб.
- «Долгоруковская 25»: апартамент площадью 38,7 кв. м. за 38,3 млн руб.;

Рейтинг самых дорогостоящих лотов высокобюджетного сегмента в I квартале 2025 года**:

- «Обыденский №1»: пентхаус площадью 433,1 кв. м. за 3,7 млрд руб.;
- «Резиденция 1864»: пентхаус площадью 1698,2 кв. м. за 3,4 млрд руб.;
- «Фрунзенская набережная»: пентхаус площадью 529 кв. м. за 2,8 млрд руб.;

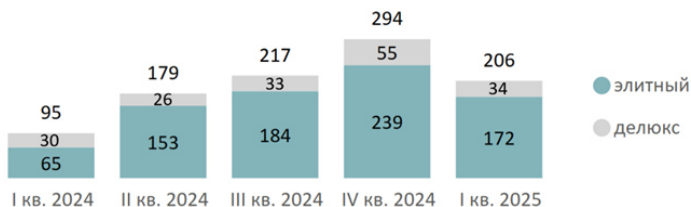
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО ПЛОЩАДЯМ И БЮДЖЕТАМ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В I квартале 2025 года на рынке новостроек высокобюджетного сегмента было зарегистрировано 206 ДДУ (-29,9% за квартал, +116,8% за год) общей площадью 25 812 кв. м (-28,3% за квартал, +95,1% за год). Максимальное число сделок было заключено в феврале (96 ДДУ), минимальное – в январе (41 ДДУ).

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ, ШТ.*

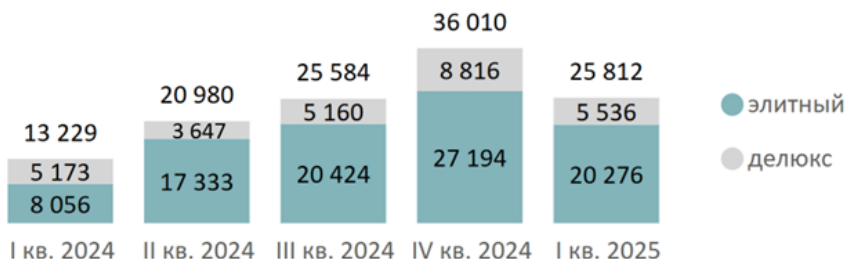


Источник: Метриум

**С учетом открытого предложения

* Сделки физических лиц без уступок и оптовых сделок по дате регистрации

ПЛОЩАДЬ ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ, КВ. М*



Источник: Метриум

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО МЕСЯЦАМ, ШТ.*



Источник: Метриум

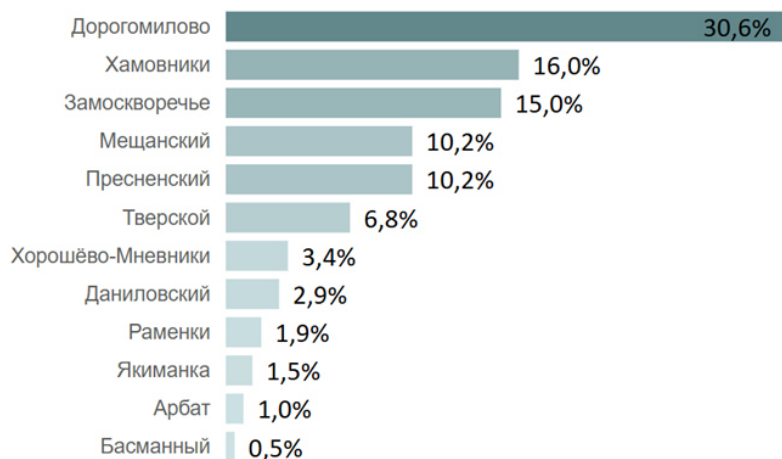
ПЛОЩАДЬ ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО МЕСЯЦАМ, КВ. М*



Источник: Метриум

В I квартале 2025 года максимальное число сделок было отмечено в районе Дорогомилово (30,6%). Здесь по площади заключенных ДДУ лидируют Бадаевский (4,5 тыс. кв. м) и Victory Park Residence (2,2 тыс. кв. м).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО РАЙОНАМ



Источник: Метриум

* Сделки физических лиц без уступок и оптовых сделок по дате регистрации

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

НИЗКИЙ ТЕМП ВЫВОДА НА РЫНОК НОВЫХ ПРОЕКТОВ

В I квартале 2025 года на рынок вышел один новый проект, что повторяет показатель годичной давности. Такая динамика подтверждает сдержанную активность девелоперов на фоне высокой стоимости финансирования и ограниченного спроса.

ЦЕНЫ ПРОДОЛЖАЮТ РОСТ

Средневзвешенная цена квадратного метра достигла 262 480 руб., прибавив +5,0% за квартал и +7,1% за год. Значительный вклад в рост обеспечили проекты от А101, где цены корректировались на фоне продвижения в этапах строительства и снижения остатков лотов.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ СОКРАЩАЕТСЯ ШЕСТОЙ КВАРТАЛ ПОДРЯД

Объем предложения снизился до 17,5 тыс. (-10,4% за квартал, -27,6% за год). Тренд на снижение предложения сохраняется с начала 2024 года.

СПРОС СНИЗИЛСЯ КВАРТАЛ К КВАРТАЛУ, НО ВЫРОС В ГОДОВОМ СРАВНЕНИИ

Количество зарегистрированных ДДУ составило 5,7 тыс. (-16,9% за квартал, +8,2% за год). Пик активности пришелся на февраль (2,1 тыс. сделок), спад — на январь (1,6 тыс.). Снижение спроса за квартал объясняется пониженной деловой активностью в период январских праздников.

РЕКОРД «САЛАРЬЕВО ПАРКА»

Старт продаж новых корпусов по доступным ценам в этом проекте привел к абсолютному рекорду по объему сделок в Москве: 1 426 ДДУ за квартал — это на 2% выше, чем предыдущий максимум ЖК «Прокшино» (1 398 ДДУ в III кв. 2023).

СЕМЕЙНАЯ ИПОТЕКА ПОДДЕРЖИВАЕТ СПРОС

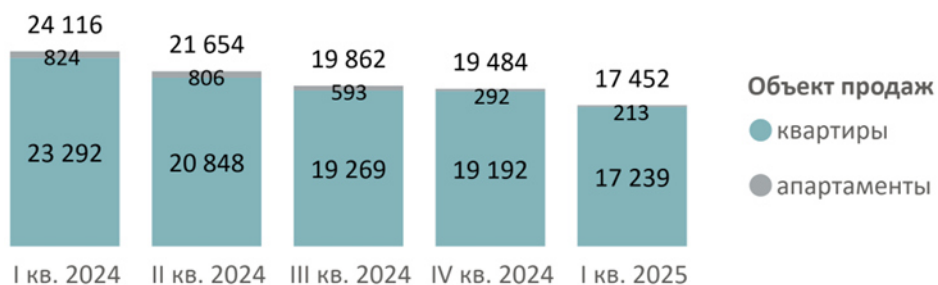
Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в I квартале составила 60% (+3 п.п. за квартал, -21 п.п. за год). Рост числа сделок по ипотеке может быть связан с частичным снижением банковских комиссий для заемщиков по семейной ипотеке.



НОВАЯ МОСКВА

в I квартале 2025 года на рынке новостроек Новой Москвы экспонировалось 17,5 тыс. лотов (-10,4% за квартал, -27,6% за год) в 46 проектах, где 17,2 тыс. – квартиры (-10,2% за квартал, -26,0% за год) и) 0,2 тыс. – апартаменты (-27,1% за квартал, -74,2% за год).

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ (КОЛ-ВО ШТ.)



I кв. 2024 II кв. 2024 III кв. 2024 IV кв. 2024 I кв. 2025

Объект продаж

● квартиры

● апартаменты

Источник: Метриум

В I квартале 2025 года на рынке новостроек Новой Москвы стартовал один новый проект.

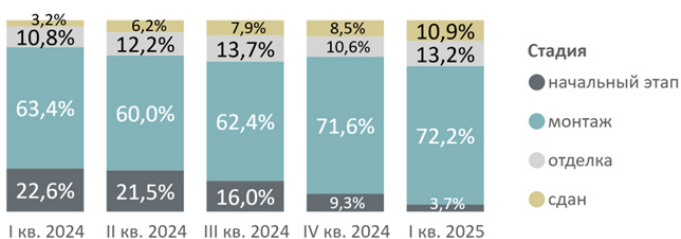
НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ В 1 КВ. 2025 Г.

№	Название	Девелопер
1	Яковлево	МонАрх

Источник: Метриум

В структуре предложения по стадии строительной готовности выросла доля предложения на стадии монтажа этажей (72,2%, +0,6 п.п. за квартал), на этапе отделки (13,2%, +2,6 п.п. за квартал) и в сданных корпусах (10,9%, +2,4 п.п. за квартал), а в корпусах на этапе котлована (3,7%, -5,6 п.п. за квартал) доля предложения сократилась.

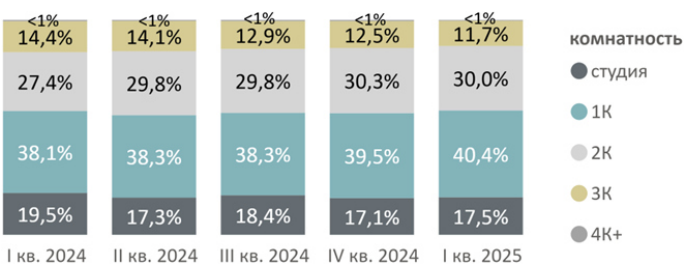
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОЙ МОСКВЫ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ, КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ



Источник: Метриум

В распределении предложения по типологии не произошло значительных изменений. Максимальная доля сделок приходится на однокомнатные (40,4%, +0,9 п.п. за квартал) и двухкомнатные квартиры (30,0%, -0,3 п.п.).

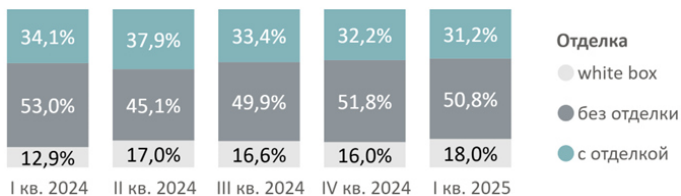
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ НОВОЙ МОСКВЫ ПО КОМНАТНОСТИ, КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ



Источник: Метриум

В структуре предложения по типу отделки выросла доля предложения форматов с отделкой white box (18,0%, +2,0 п.п. за квартал) и сократилась доля форматов с чистовой отделкой (31,2%, -1 п.п. за квартал) и без отделки (50,8%, -1 п.п. за квартал).

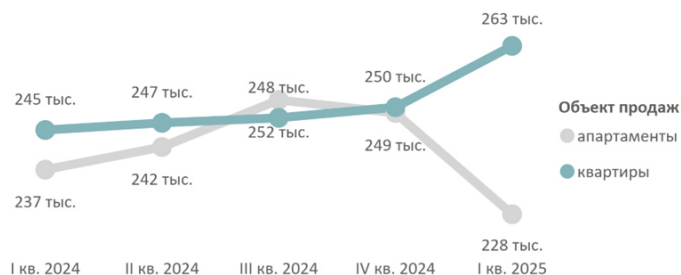
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ, КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ



Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I квартала 2025 года составила 262 480 руб. (+5,0% за квартал, +7,1% за год). Средневзвешенная цена квартир – 262 900 руб. за кв. м (+5,2% за квартал, +7,2% за год), апартаментов – 227 570 руб. за кв. м (-8,5% за квартал, -3,9% за год).

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОЙ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ, РУБ. ЗА КВ. М



Источник: Метриум

СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ

Площадь, кв. м	до 5 млн	5-10 млн	10-15 млн	15+ млн
до 30	<0,1%	15%	1%	
30-50		14%	27%	2%
50-70		2%	13%	13%
70-90		1%	2%	9%
90+			<0,2%	1%

Источник: Метриум

СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НОВОЙ МОСКВЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	14,1	24,6	48,7	160,2	335,2	568,3	4,4	8,3	13,6
1К	27,3	39,3	68,2	144,9	280,9	500,7	5,2	11,0	23,5
2К	37,8	59,4	132	116,5	245,6	447,3	7,0	14,6	44,8
3К	59,4	78,5	134,9	112,5	230,3	391,6	8,6	18,1	47,7
4К+	75,9	107,9	174,9	163,7	246,4	325,2	15,4	26,6	39,7
Итого	14,1	47,6	174,9	112,5	262,5	568,3	4,4	12,5	47,7

Источник: Метриум

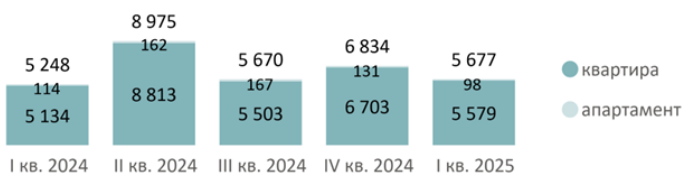
Рейтинг самых доступных лотов Новой Москвы в I квартале 2025 года:

- «Внуково парк»: квартира площадью 19,5 кв. м. за 4,4 млн руб.;
- «Борисоглебское»: квартира площадью 32 кв. м. за 5,1 млн руб.;
- «Цветочные поляны»: квартира площадью 23,4 кв. м. за 5,3 млн руб.;

В I квартале 2025 года на рынке новостроек Новой Москвы было зарегистрировано 5,7 тыс. ДДУ (-16,9% за квартал, +8,2% за год). В феврале было заключено максимальное число сделок (2,1 тыс ДДУ), минимальное – в январе

Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в I квартале составила 60% (+3 п.п. за квартал, -21 п.п. за год). Средняя ставка по рыночной ипотеке за квартал выросла на 2,3 п.п. до 28,9%.

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ, ШТ.*



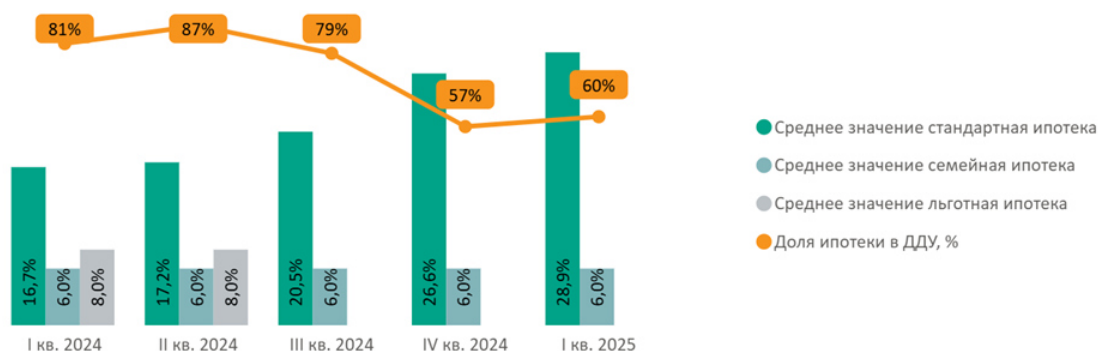
Источник: Метриум

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ ПО МЕСЯЦАМ, ШТ.*



Источник: Метриум

ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ



Источник: Метриум

* Сделки физических лиц без уступок и оптовых сделок по дате регистрации

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СОКРАЩЕНИЕ ТЕМПОВ ВЫВОДА НА РЫНОК НОВЫХ ПРОЕКТОВ.

В I квартале 2025 года на рынке новостроек Московской области стартовало 3 новых проекта – это минимальный показатель за последние 5 лет.

СОКРАЩЕНИЕ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА КОТЛОВАНЕ.

Сокращение доли предложения на котловане объясняется значительной долей спроса в корпусах на данном этапе (36,3% сделок ДДУ, на 25,9 п.п. выше доли предложения на котловане).

РОСТ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В I квартале 2025 года на рынке новостроек Московской области экспонировалось 48,7 тыс. лотов (+7,6% за квартал, +15,1% за год) в 210 проектах. Объем предложения вырос за счет стартов новых корпусов в уже реализующихся проектах.

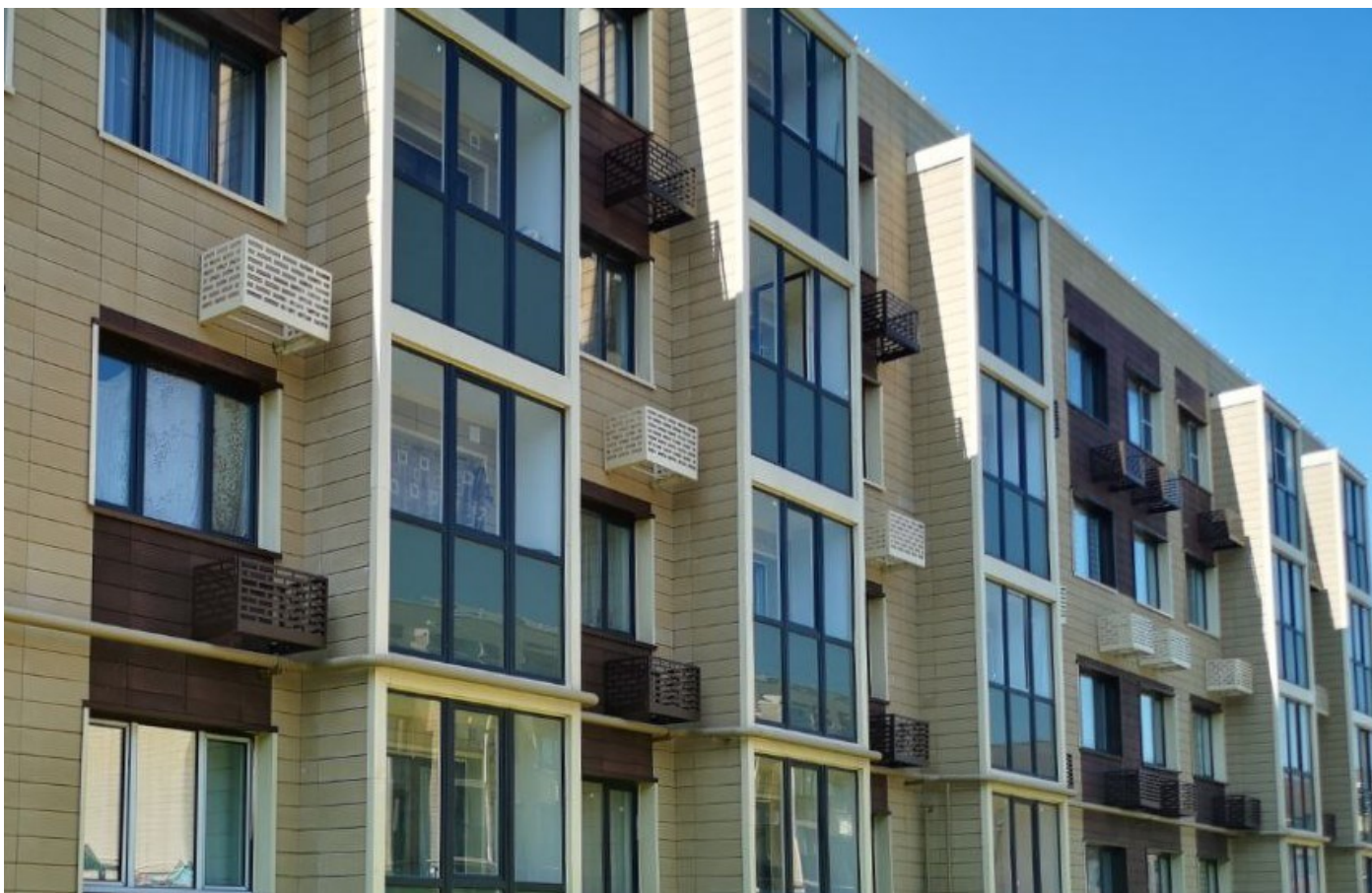
РЕКОРД В ПРОЕКТЕ «ИЛЬИНСКИЕ ЛУГА»

В «Ильинских лугах» за квартал было заключено 1 936 ДДУ – это максимальный показатель среди всех проектов за всю историю наблюдений в Московской области.

ПОВЫШЕННЫЙ СПРОС ЗА КВАРТАЛ И ПОЛЯРИЗАЦИЯ РЫНКА

В I квартале 2025 года на рынке новостроек Московской области было заключено 12,1 тыс. ДДУ (+24,8 за квартал, +25,8% за год). Однако этот рост оказался неравномерным – основной прирост спроса пришелся на проекты с доступными ценами, в частности на новые корпуса в ЖК «Ильинские луга», «Яуза Парк» и «Ярославский квартал» от ПИК.

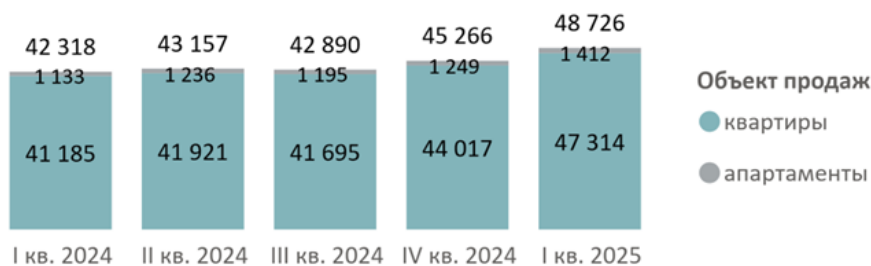
Если исключить сделки ПИК из общей статистики, динамика спроса окажется отрицательной: в остальных проектах было заключено всего 7 193 ДДУ (-9,5% за квартал, -11,8% за год). Это свидетельствует о том, что общий рост спроса не означает улучшения конъюнктуры для всех игроков – локальные успехи крупных девелоперов с доступным ценовым предложением могут маскировать сужение рынка для остальных участников.



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

В I квартале 2025 года на рынке новостроек Московской области экспонировалось 48,7 тыс. лотов (+7,6% за квартал, +15,1% за год) в 210 проектах, где 47,3 тыс. – квартиры (+7,5% за квартал, +14,9% за год) и) 1,4 тыс. – апартаменты (+13,1% за квартал, +24,6% за год).

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КВАРТАЛАМ, ШТ.



Источник: Метриум

В I квартале 2025 года на рынке новостроек Московской области стартовали три новых проекта.

№	Название	Девелопер
1	Горки Марусино (Люберцы)	Каравелла
2	Октябрьский (Люберцы)	Кит
3	Малаховский (Раменский)	Развитие

Источник: Метриум

Максимальная доля предложения первичного жилья в Подмосковье представлена в Мытищах (15%). Здесь средневзвешенная цена кв. м за квартал выросла на 9% и составила 215 тыс. руб.

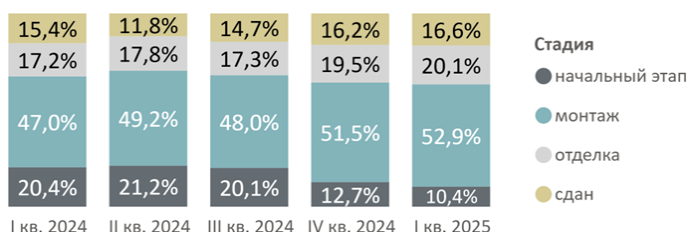
10 ОКРУГОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ С МАКСИМАЛЬНОЙ ДОЛЕЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ (В ШТ.) И СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА КВ. М ПО ОКРУГАМ, ТЫС. РУБ.

№	Округ	Доля предложения, %	Динамика за I квартал, п.п.	Ср. цена кв. м, тыс. руб.	Динамика за I квартал, %
1	Мытищи	15%	+3,6	215,0	+9%
2	Ленинский	14%	-0,8	194,0	-2%
3	Пушкинский	11%	-0,7	168,7	+5%
4	Красногорск	9%	+1,9	224,4	+2%
5	Одинцовский	8%	-0,6	217,6	+3%
6	Котельники	6%	+0,8	214,9	-6%
7	Балашиха	6%	-0,4	182,6	+3%
8	Люберцы	6%	+0,3	207,8	-7%
9	Химки	4%	-0,1	214,4	-3%
10	Домодедово	4%	-0,8	172,6	-1%

Источник: Метриум

В структуре предложения по стадии строительной готовности выросла доля предложения на стадии монтажа этажей (52,9%, +1,4 п.п. за квартал), на этапе отделки (20,1%, +0,6 п.п. за квартал) и в сданных корпусах (16,6%, +0,4 п.п. за квартал), а в корпусах на этапе котлована (10,4%, -2,3 п.п. за квартал) доля предложения сократилась. Тенденция объясняется значительной долей спроса на котловане (36,3% сделок ДДУ – на 25,9 п.п. выше доли предложения на котловане) и вымыванием объема предложения на начальной стадии строительства.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ, КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ

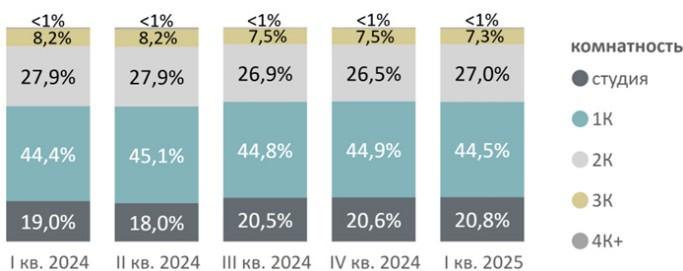


I кв. 2024 II кв. 2024 III кв. 2024 IV кв. 2024 I кв. 2025

Источник: Метриум

В распределении предложения по типологии не произошло значительных изменений.

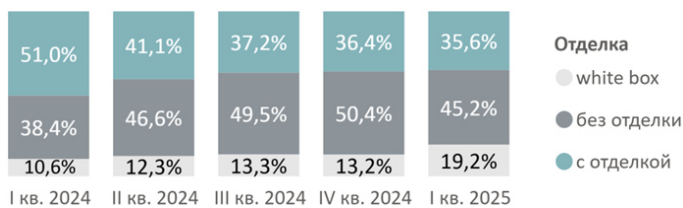
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КОМНАТНОСТИ, КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ



Источник: Метриум

В структуре предложения по типу отделки выросла доля предложения форматов с отделкой white box (19,2%, +6,0 п.п. за квартал) и сократилась доля форматов с чистовой отделкой (35,6%, -0,8 п.п. за квартал) и без отделки (45,2%, -5,2 п.п. за квартал).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ, КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ

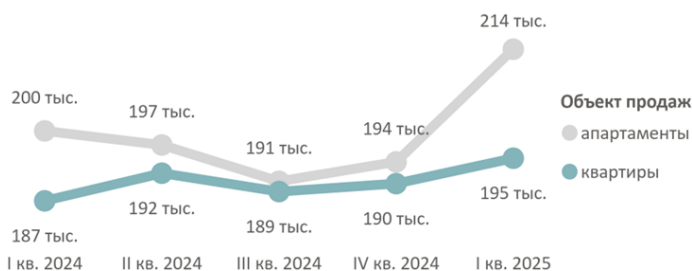


I кв. 2024 II кв. 2024 III кв. 2024 IV кв. 2024 I кв. 2025

Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I квартала 2025 года составила 195 260 руб. (+2,5% за квартал, +4,0% за год). Средневзвешенная цена квартир – 194 830 руб. за кв. м (+2,3% за квартал, +3,9% за год), апартаментов – 213 750 руб. за кв. м (+10,1% за квартал, +7,1% за год).

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КВАРТАЛАМ, РУБ. ЗА КВ. М



I кв. 2024 II кв. 2024 III кв. 2024 IV кв. 2024 I кв. 2025

Источник: Метриум

СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ

Площадь, кв. м	до 5 млн	5-10 млн	10-15 млн	15-20 млн	20+ млн
до 30	6%	11%	<0,5%		
30-50	2%	40%	6%	<0,5%	<0,1%
50-70	<0,1%	10%	12%	2%	0,5%
70-90		1%	4%	2%	1%
90+		<0,5%	0,4%	1%	1%

Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных лотов Московской области в I квартале 2025 года:

- «Восточный» (Звенигород): квартира площадью 20,3 кв. м. за 2,6 млн руб.;
- «Кашинцево» (Лосино-Петровский): квартира площадью 21,9 кв. м. за 2,8 млн руб.;
- «Новая Алексеевская роща» (Балашиха): квартира площадью 19,3 кв. м. за 3,0 млн руб.;

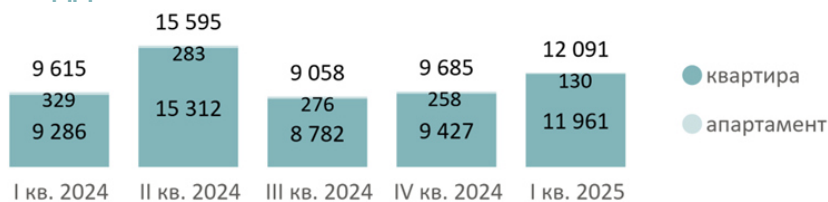
СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	15,4	26,5	72,6	110,0	214,4	516,8	2,6	5,7	14,9
1К	27,4	39,2	114,6	96,0	200,6	500,4	3,5	7,9	30,1
2К	38,1	59,4	161	82,6	186,5	531,8	4,8	11,1	34,1
3К	51,1	81,6	171,1	62,3	187,0	463,7	5,9	15,3	46,2
4К+	75,8	121,6	334,6	78,0	181,0	460,2	11,2	22,0	116,4
Итого	15,4	45,5	334,6	62,3	195,3	531,8	2,6	8,9	116,4

Источник: Метриум

В I квартале 2025 года на рынке новостроек Московской области было зарегистрировано 12,1 тыс. ДДУ (+24,8% за квартал, +25,8% за год). В феврале было зарегистрировано максимальное число сделок (4,6 тыс. ДДУ), минимальное – в январе (3,3 тыс. ДДУ).

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КВАРТАЛАМ, ШТ.



Источник: Метриум

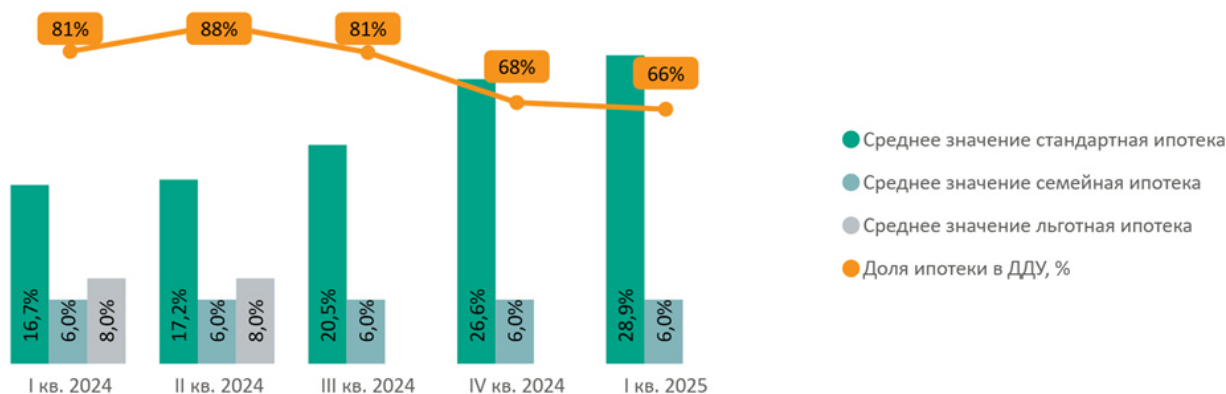
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО МЕСЯЦАМ, ШТ.



Источник: Метриум

Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в I квартале составила 66% (-2 п.п. за квартал, -15 п.п. за год). Средняя ставка по рыночной ипотеке за квартал выросла на 2,3 п.п. до 28,9%.

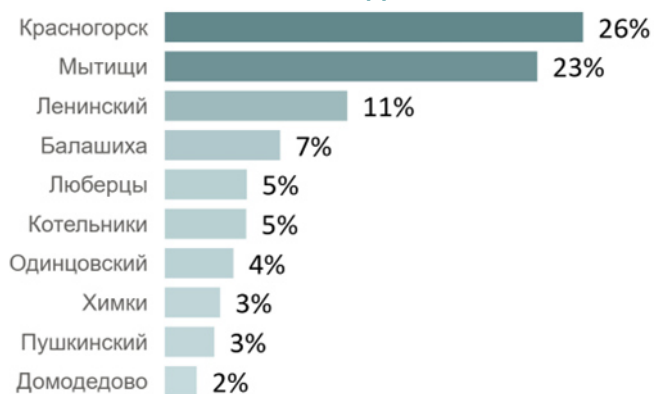
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ



Источник: Метриум

Среди округов по объему спроса с большим отрывом лидируют Красногорск (26%, +10 п.п. за квартал) и Мытищи (23%, +7 п.п. за квартал). В Красногорске по продажам лидирует Ильинские луга (1 936 ДДУ за квартал), в Мытищах – Яуза Парк (1 324 ДДУ).

10 ОКРУГОВ С НАИБОЛЬШЕЙ ДОЛЕЙ СПРОСА ПО КОЛ-ВУ ДДУ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



Источник: Метриум

* Сделки физических лиц без уступок и оптовых сделок по дате регистрации

ОБЗОР
РЫНКА ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

RREM REPORT

RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET REPORT

I КВАРТАЛ
2025



+7 495 104-44-27
www.metrium.ru