

ОБЗОР
РЫНКА ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

RREM REPORT

RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET REPORT

III 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

33-37 НОВАЯ МОСКВА

38-42 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

В III квартале 2025 года на рынке новостроек Москвы наметилась тенденция к восстановлению рынка после периода снижения активности, наблюдавшегося на фоне высокой ключевой ставки. Последовательные решения Банка России о снижении ключевой ставки - с 20% до 18% в июле и до 17% в сентябре 2025 года - стали важным сигналом для рынка и заложили основу для формирования новых ожиданий среди участников.

Смягчение кредитной политики привело к заметному оживлению спроса. По итогам III квартала 2025 года объем сделок с квартирами и апартаментами от застройщиков по договорам долевого участия в Москве составил 20,8 тыс. лотов, что на 16% превышает показатель II квартала 2025 года и на 11% выше уровня аналогичного периода 2024 года.

Дополнительным фактором роста выступило снижение макропруденциальных надбавок, что способствовало увеличению доли ипотечных сделок до 61% (+4 п.п. к предыдущему кварталу). Параллельно формируется новая категория заемщиков, ориентированных на использование льготных ипотечных программ с последующим рефинансированием после дальнейшего снижения ставок - что отражает переход к более гибким стратегиям управления ипотечным долгом.

В структуре предложения, напротив, наблюдаются последствия периода высокой ключевой ставки. По итогам III квартала в Москве экспонировалось 57,9 тыс. лотов, что на 4% меньше показателя предыдущего квартала и на 20% ниже уровня прошлого года. Особенно заметно сокращение предложения в массовом сегменте (12,7 тыс. лотов; -15% за квартал, -43% за год) и в Новой Москве (15,6 тыс. лотов; -10% за квартал, -22% за год).

Сокращение объема предложения в массовом сегменте обусловлено не только макроэкономическими факторами, но и структурной перестройкой рынка: новые проекты в большей степени сосредоточены в бизнес- и премиум-сегментах. Это отражает стратегический сдвиг девелоперов в сторону более маржинальных направлений на фоне удорожания проектного финансирования и ужесточения банковских требований.

Несмотря на меньшее количество лотов в массовом сегменте (12,7 тыс. против 21,6 тыс. в бизнес-классе), спрос в нем сохраняется на более высоком уровне - 7,0 тыс. против 6,7 тыс. лотов в бизнес-классе по итогам III квартала 2025 года.

Такое расхождение динамики спроса и предложения формирует предпосылки для формирования дефицита доступного жилья, что в среднесрочной перспективе может усилить ценовое давление в этом сегменте и сократить разницу в стоимости между массовым сегментом и бизнес-классом.

Ключевые тенденции в структуре предложения на первичном рынке:

- Рост доли лотов без отделки при стабильном спросе на жилье «под ключ» формирует риск дефицита готовых предложений и снижает возможность включения расходов на отделку в ипотеку.
- Сокращение числа выходов в реализацию новых проектов смещает фокус предложения в сторону объектов на поздних стадиях строительства, что увеличивает средневзвешенную цену квадратного метра и снижает инвестиционную привлекательность новостроек.

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

- Оптимизация подрядных организаций повышает риск переноса сроков ввода объектов. Действующий до конца 2025 года мораторий на штрафные санкции смягчает эффект, но не устраняет проблему нарастающего дефицита предложения.

Ожидания и возможные сценария развития рынка.

В октябре 2025 года Банк России представил обновлённый сценарный прогноз, согласно которому средняя ключевая ставка в 2026 году может составить 13-15%. При этом регулятор сохраняет готовность ужесточить политику в случае ускорения инфляции. Дополнительное давление на политику ЦБ оказывает потребность государства в заимствованиях для покрытия бюджетного дефицита. Следовательно, реализация базового сценария зависит от ряда внешних и внутренних факторов, а основным приоритетом регулятора остается возвращение инфляции к целевым показателям.

Сохранение высокой ключевой ставки способно спровоцировать рост просроченной задолженности среди заемщиков, рассчитывавших на её снижение, и привести к волне отложенного предложения на рынке. Для девелоперов это может обернуться убытками после завершения программ рассрочек с дальнейшим переходом в ипотеку - вследствие массовой неплатежеспособности клиентов.

При реализации базового сценария, когда ставка снизится до 13-15%, рыночные ипотечные ставки останутся на уровне 15-18%, что по-прежнему будет заградительным порогом для большинства покупателей.

В данных условиях основными драйверами спроса останутся:

- льготные ипотечные программы, прежде всего семейная ипотека,
- скидочные программы и рассрочки,
- ипотека с льготным периодом и trade-in.

Ожидаемое снижение доходности депозитов может стимулировать частичный переток средств в недвижимость, однако спрос будет преимущественно потребительским, а не инвестиционным. При этом депозиты и госбумаги сохраняют конкурентную доходность, оставаясь для инвесторов также привлекательными. Отложенный потребительский спрос продолжит играть ключевую роль, обеспечивая основной объём сделок даже при ограниченных ипотечных возможностях.

Дальнейшее развитие ипотечного рынка пойдёт в направлении адресной государственной поддержки - с фокусом на отдельные категории граждан и регионы. Возможна корректировка условий семейной ипотеки для оптимизации бюджетных расходов, включая внедрение дифференцированной ставки в зависимости от количества детей в семье.

Также 22 октября 2025 года на рынке появляются ипотечные микрокредитные компании, что расширит спектр доступных решений для различных категорий заемщиков и повысит гибкость кредитных инструментов.

Таким образом, III квартал обозначил ключевые тенденции, которые определяют динамику рынка в 2026 году. Влияние высокой ключевой ставки сохранится, а соотношение отложенного спроса и предложения будет зависеть от темпов ее снижения, которые напрямую определяются инфляционными рисками и приоритетами денежно-кредитной политики.

Иванова Юлия

директор департамента аналитики и консалтинга

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК КВАРТИР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

328 КОМПЛЕКСОВ

- МОСКВА: 280
- НОВАЯ МОСКВА: 48

52,8 ТЫС. ЛОТОВ

- МОСКВА: 37,6 тыс.
- НОВАЯ МОСКВА: 15,2 тыс.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, КВАРТИРЫ, ТЫС. ШТ.

СЕГМЕНТЫ	КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА ЗА III КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Москва	37,6	-10%	-17%
Массовый	11,4	-13%	-41%
Бизнес	18,7	-8%	1%
Премиум	5,7	-8%	-2%
Высокобюджетный	1,8	-3%	19%
Новая Москва	15,2	-10%	-21%
Итого	52,8	-10%	-18%



■ массовый ■ бизнес ■ Новая Москва
■ премиум ■ высокобюджетный

СПРОС

19,5 ТЫС. ДДУ

- МОСКВА: 14,1 тыс.
- НОВАЯ МОСКВА: 5,4 тыс.

ДИНАМИКА ДДУ, КВАРТИРЫ, ТЫС. ШТ.

СЕГМЕНТЫ	КОЛ-ВО ДДУ В III КВАРТАЛЕ ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА ЗА III КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %	ДОЛЯ ДДУ С ИПОТЕКОЙ, %
Москва	14,1	24%	18%	60%
Массовый	6,3	11%	20%	78%
Бизнес	6,3	47%	22%	51%
Премиум	1,3	11%	3%	27%
Высокобюджетный	0,2	-14%	-34%	2%
Новая Москва	5,4	6%	-1%	73%
Итого	19,5	18%	12%	63%



■ массовый ■ бизнес ■ Новая Москва
■ премиум ■ высокобюджетный

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ

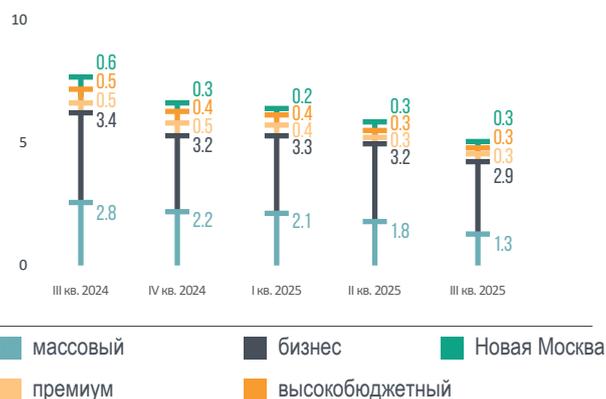
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

63 КОМПЛЕКСА
МОСКВА: 62
НОВАЯ МОСКВА: 1

5,1 ТЫС. ЛОТОВ
МОСКВА: 4,8 ТЫС.
НОВАЯ МОСКВА: 0,3 ТЫС.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, АПАРТАМЕНТЫ, ТЫС. ШТ.

СЕГМЕНТЫ	КОЛИЧЕСТВО, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА ЗА III КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Москва	4,82	-13%	-32%
Массовый	1,32	-26%	-52%
Бизнес	2,95	-7%	-12%
Премиум	0,26	-13%	-46%
Высокобюджетный	0,29	-1%	-36%
Новая Москва	0,32	9%	-46%
Всего	5,13	-12%	-33%

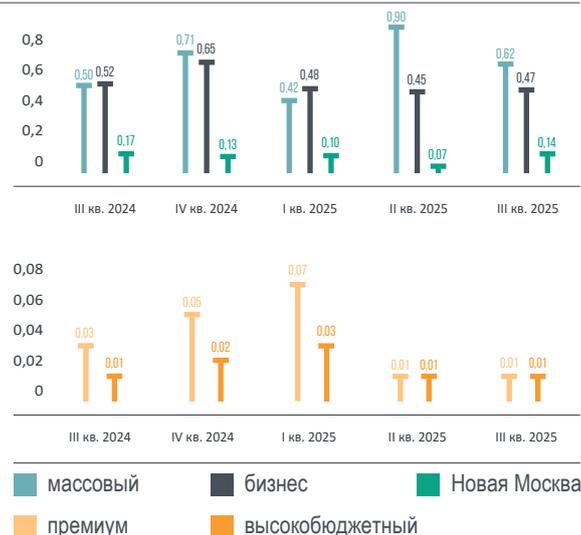


СПРОС

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

ДИНАМИКА ДДУ, АПАРТАМЕНТЫ, ТЫС. ШТ.

СЕГМЕНТЫ	ДДУ В III КВ., ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА ЗА III КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %	ДОЛЯ ДДУ С ИПОТЕКОЙ, %
Москва	1,1	-20%	1%	24%
Массовый	0,62	-31%	24%	28%
Бизнес	0,47	3%	-11%	19%
Премиум	0,001	-80%	-98%	—
Высокобюджетный	0,01	17%	-18%	—
Новая Москва	0,14	112%	-16%	24%
Всего	1,24	-14%	-1%	24%



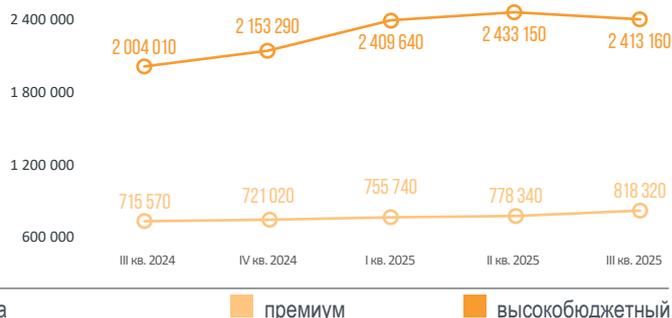
ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ

КВАРТИРЫ



СЕГМЕНТЫ	ЦЕНА, РУБ./М²	ДИНАМИКА ЗА III КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Массовый	377 820	4%	13%
Бизнес	522 810	5%	8%
Премиум	818 320	5%	14%
Высокобюджетный	2 413 160	-1%	20%
Новая Москва	290 560	7%	17%

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН, РУБ./М²



АПАРТАМЕНТЫ



СЕГМЕНТЫ	ЦЕНА, РУБ./М²	ДИНАМИКА ЗА III КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Массовый	309 250	9%	11%
Бизнес	411 300	-2%	3%
Премиум	920 050	-1%	12%
Высокобюджетный	2 124 660	8%	4%
Новая Москва	295 120	22%	17%



■ массовый

■ бизнес

■ Новая Москва

■ премиум

■ высокобюджетный

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

222 ПРОЕКТА С КВАРТИРАМИ

15 ПРОЕКТОВ С АПАРТАМЕНТАМИ

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРОЕКТОВ

СЕГМЕНТЫ	КОЛИЧЕСТВО, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА ЗА III КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Квартиры	46,0	-5%	10%
Апартаменты	1,6	7%	31%



ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН, РУБ./М²

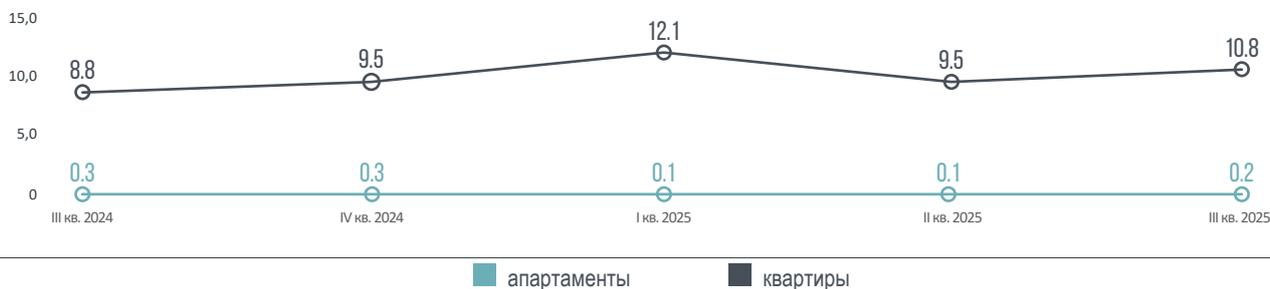
СЕГМЕНТЫ	ЦЕНА, РУБ./М²	ДИНАМИКА ЗА III КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Квартиры	204 020	4%	8%
Апартаменты	227 010	4%	19%



СПРОС

ДИНАМИКА ДДУ, ТЫС. ШТ.

СЕГМЕНТЫ	КОЛ-ВО ДДУ В III КВАРТАЛЕ, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА ЗА III КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %	ДОЛЯ ДДУ С ИПОТЕКОЙ, %
Квартиры	10,8	13%	22%	74%
Апартаменты	0,2	69%	-33%	18%
Всего	10,9	14%	-20%	73%



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МАССОВОГО СЕГМЕНТА

СОКРАЩЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В III квартале 2025 года объем предложения в массовом сегменте составил 12,7 тыс. лотов, что на 15% ниже квартального показателя и на 43% ниже годового показателя. Снижение объёма предложения вызвано дефицитом как новых проектов, так и новых корпусов в строящихся проектах, на фоне восстановления спроса.

РОСТ ЦЕН И ВЫМЫВАНИЕ ДОСТУПНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

По итогам III квартала 2025 года в массовом сегменте средневзвешенная цена кв. м достигла 371,8 тыс. руб./кв. м, что на 4% выше квартального показателя и на 13% выше, чем годом ранее. Причем доля объектов стоимостью до 10 млн руб. за квартал сократилась на 4 п.п. и достигла 11%. Рост средневзвешенной цены связан с сокращением предложения на фоне отсутствия новых проектов, и вымыванием бюджетных форматов.

СОКРАЩЕНИЕ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ С ОТДЕЛКОЙ

В III квартале доля предложения с без отделки продолжила расти (40,0%, +1,3 п.п.), чему способствует стабильный спрос на квартиры и апартаментов с чистовой отделкой и с отделкой white box.

ВОССТАНОВЛЕНИЕ СПРОСА

В III квартале 2025 года на рынке новостроек массового сегмента было зарегистрировано 7 тыс. ДДУ (+6% за квартал, +21% за год). Рост спроса связан с выгодными условиями приобретения в отдельных проектах, а также сформировавшимися позитивными ожиданиями покупателей после снижения ключевой ставки.

РОСТ ДОЛИ СДЕЛОК С ИПОТЕКОЙ

В III квартале доля ипотеки в сделках с ДДУ выросла на 10 п. п., достигнув 73%. Росту показателя поспособствовало снижение макропруденциальных надбавок.

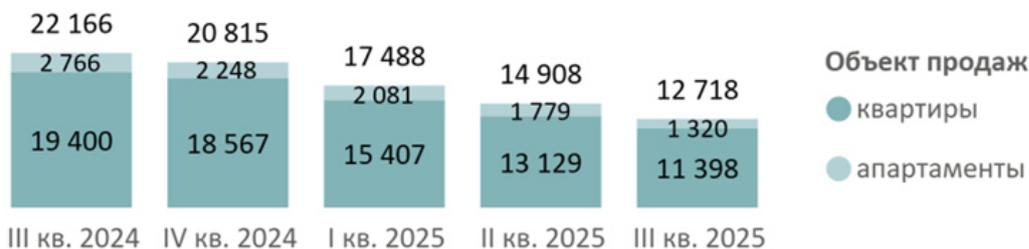


Источник: ПИК

МАССОВЫЙ СЕГМЕНТ

По итогам III квартала 2025 года на рынке новостроек массового сегмента экспонировалось 12,7 тыс. лотов (-15% за квартал, -43% за год) в 78 проектах, где 11,4 тыс. – квартиры (-13% за квартал, -41% за год) и 1,3 тыс. – апартаменты (-26% за квартал, -52% за год).

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



Источник: Метриум

В III квартале 2025 года на рынок массовых новостроек было выведено два новых проекта.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МАССОВОГО СЕГМЕНТА

№	Название	Девелопер
1	Квартал Мит	ПИК
2	Онежский вал*	ПИК

*бронирование

Источник: Метриум

Если в прошлом квартале ЗАО лидировал по объему предложения, то теперь с равной долей предложения лидируют ВАО, ЮВАО и ЮАО (по 2,1 тыс. лотов). В III квартале рост предложения отмечен только в ЗелАО (за счет новых корпусов в «Зеленом парке»), а в СЗАО объем остался на прежнем уровне, тогда как в остальных округах он сократился.

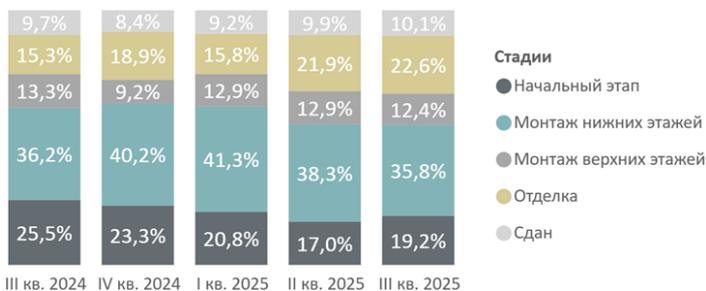
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ И СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА КВ. М, РУБ.)



Источник: Метриум

В структуре предложения по стадиям строительной готовности за квартал не произошло значительных изменений, однако в масштабах года отмечается тенденция к увеличению доли предложения на более поздних стадиях строительства – в корпусах на этапе отделки (22,6%, +7,3 п.п. за год) и в сданных (10,1%, +0,4 п.п.) корпусах.

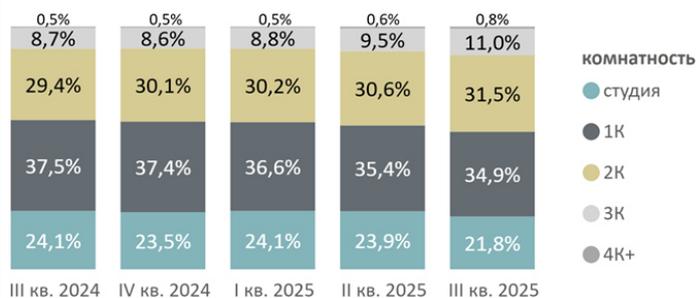
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

На фоне ограниченного пополнения рынка и общего снижения экспозиции в распределении предложения по типологии отмечается сокращение доли студий (21,8%, -2,1 п.п. за квартал) и однокомнатных форматов (34,9%, -0,5 п.п.) как лотов с наиболее быстрым циклом реализации.

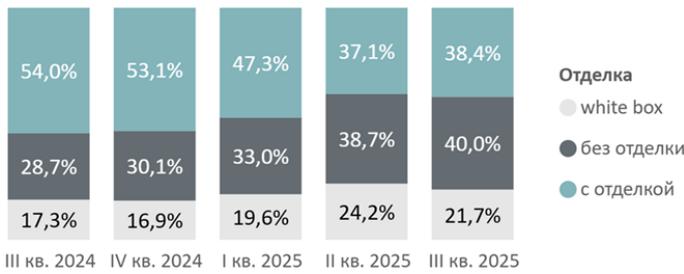
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В структуре предложения по типу отделки сохраняется тенденция к росту доли объектов без отделки (40,0%, +1,3 п.п.). Наличие чистой отделки становится все более приоритетным для покупателей из-за удорожания ремонтных работ. За год фиксируется вымывание данного формата (38,4%, -15,6 п.п. за год).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2025 года составила 371 760 руб. (+4% за квартал, +13% за год). Средневзвешенная цена квартир – 377 820 руб. за кв. м (+4% за квартал, +13% за год), апартаментов – 309 250 руб. за кв. м (+9% за квартал, +11% за год).

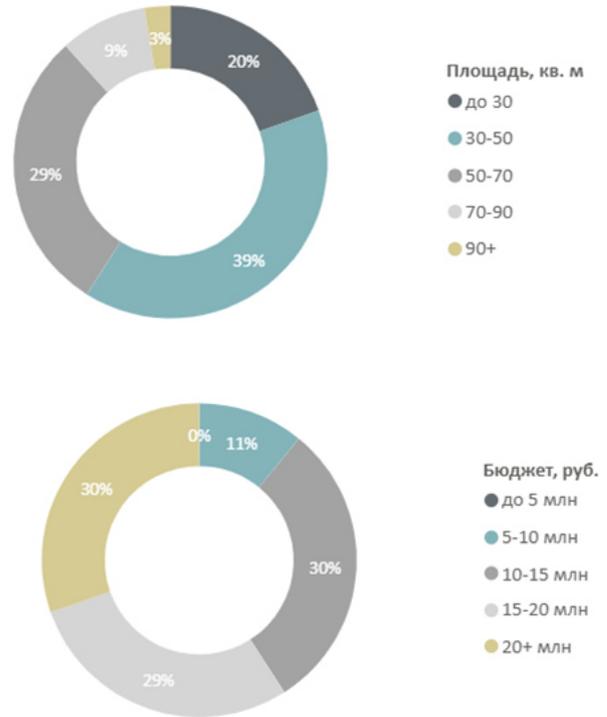
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ (РУБ./КВ. М)



Источник: Метриум

За III квартал сократилась доля объектов стоимостью до 10 млн руб. (11%, -4 п.п. за квартал) и в диапазоне стоимости от 10 до 15 млн руб. (30%, -2 п.п.).

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



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%	10%	9%	<0,5%	<0,1%
30-50		1%	19%	15%	4%
50-70		<0,1%	1%	13%	15%
70-90				1%	8%
90+					3%

Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных апартментов в III квартале 2025 года:

- Wellbe (ЗелАО): апартмент площадью 19,3 кв. м. за 5,0 млн руб.;
- «Citimix Новокосино» (ВАО): апартмент площадью 23,6 кв. м. за 6,3 млн руб.;
- «Пятницкое 58» (СЗАО): апартмент площадью 20,5 кв. м. за 6,4 млн руб.

Рейтинг самых доступных квартир в III квартале 2025 года:

- «Зеленый парк» (ЗелАО): квартира площадью 19,8 кв. м. за 6,1 млн руб.;
- «Молжаниново» (САО): квартира площадью 20,2 кв. м. за 7,2 млн руб.;
- «Никольские луга» (ЮЗАО): квартира площадью 19,1 кв. м. за 7,6 млн руб.;

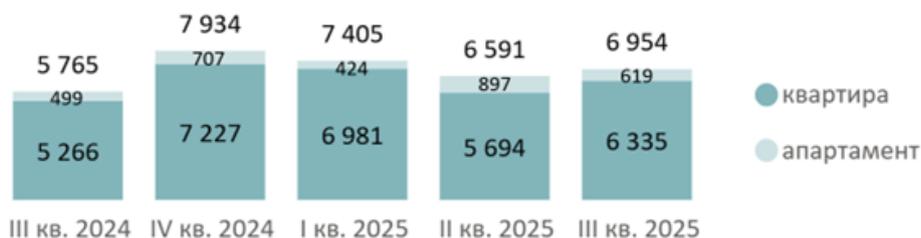
СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ МАССОВОГО СЕГМЕНТА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	16,9	25,2	56,5	236,8	428,5	783,9	5,0	10,8	24,5
1К	24,0	39,2	113,6	199,4	396,3	814,6	6,6	15,5	37,4
2К	39,0	58,9	138,9	191,3	354,7	674,9	9,5	20,9	61,1
3К	56,2	79,0	193,9	208,9	338,7	719,3	16,7	26,8	65,2
4К+	86,3	110,1	197,1	222,9	321,1	632,8	22,8	35,3	95,5
Итого	16,9	47,3	197,1	191,3	371,8	814,6	5,0	17,6	95,5

Источник: Метриум

В III квартале 2025 года на рынке новостроек массового сегмента было зарегистрировано 7 тыс. ДДУ (+5,5% за квартал, +20,6% за год).

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

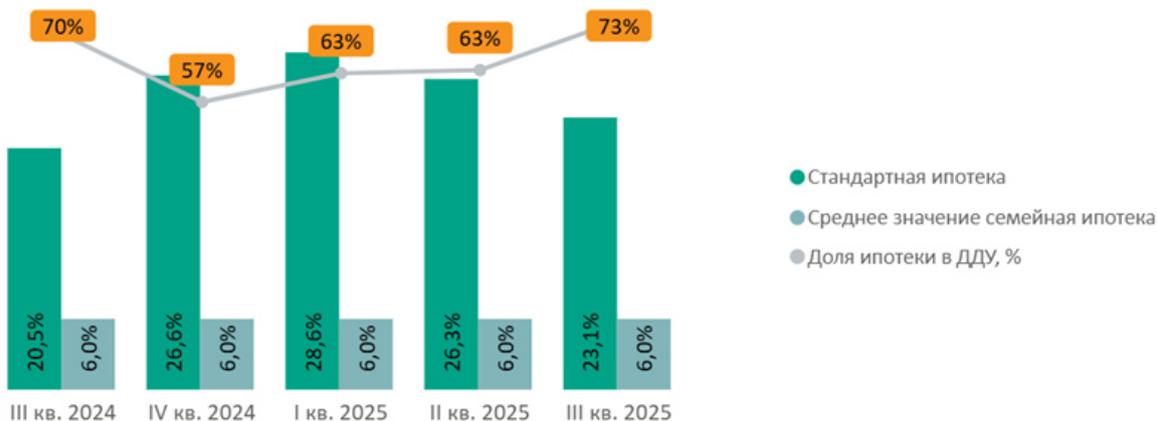


Источник: Метриум

Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в III квартале составила 73% (+10 п.п. за квартал, +3% за год). Средняя ставка по рыночной ипотеке за квартал сократилась на 3,2 п.п. до 23,1%, а к концу сентября 2025 года ставка достигла 21,7%.

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

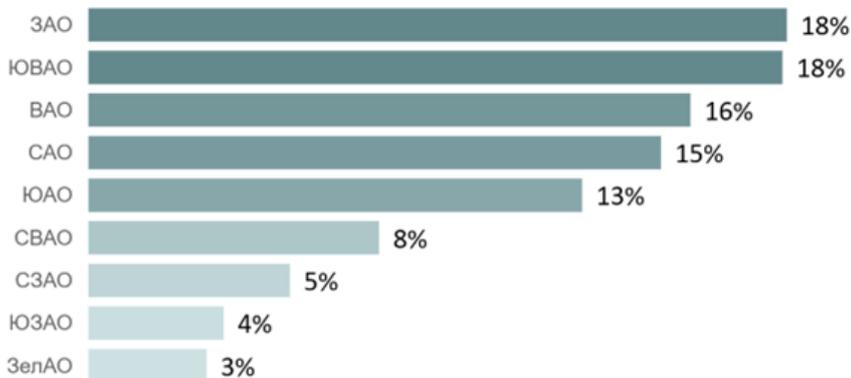
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ



Источник: Метриум, Дом.рф

В III квартале максимальное число сделок было зарегистрировано в ЗАО (18%, -7 п.п. за квартал) и ЮВАО (18%, +2 п.п.), третью позицию занимает ВАО (16%, +5 п.п.). По количеству сделок в сегменте лидируют «Метроном» (410 ДДУ за квартал), «Лучи» (387 ДДУ) и «Движение. Говорово» (315 ДДУ).

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

СОКРАЩЕНИЕ ВЫВОДА НА РЫНОК НОВЫХ ПРОЕКТОВ

В III квартале 2025 года на рынке стартовало два новых проекта бизнес-класса, а в одном из ранее забронированных открылись продажи. Во II квартале 2025 новых проектов было 11.

РОСТ ЦЕН И ВЫМЫВАНИЕ ДОСТУПНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

По итогам III квартала 2025 года в сегменте бизнес-класса средневзвешенная цена кв. м достигла 509,3 тыс. руб./кв. м, что на 5% выше квартального показателя и на 7% выше, чем годом ранее. Причем доля объектов стоимостью до 15 млн руб. за квартал сократилась на 4 п. п. и достигла 8%.

СОКРАЩЕНИЕ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ СТУДИЙ

В распределении предложения по типологии за квартал сократилась доля предложения студий (11,9%, -2,7 п. п. за квартал). В распределении экспозиции по диапазонам площади доля лотов до 30 кв. м по итогам III квартала составила 8% (-7 п.п. за квартал), что подтверждает тенденцию к сокращению компактных форматов.

СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В СДАННЫХ КОРПУСАХ

Доля предложения в сданных корпусах бизнес-класса сократилась на 3,4 п.п. до 11,8%, а в количественном выражении объем готовых лотов уменьшился на 28,5% до 2,6 тыс. Это снижение может быть связано с действующим до конца 2025 года мораторием на штрафы за просрочку ввода объектов, спросом на готовое жилье, а также с техническими корректировками экспозиции на сайтах отдельных застройщиков.

ВОССТАНОВЛЕНИЕ СПРОСА

В III квартале 2025 года на рынке новостроек бизнес-класса было зарегистрировано 6,7 тыс. ДДУ (+42% за квартал, +19% за год). Квартальный рост числа сделок (+42%) может быть не только следствием сформировавшихся ожиданий по смягчению кредитной политики, но и результатом реализации отложенного спроса в конкретных проектах-лидерах (Shagal, «Остров», SET, STONE Rise), где стартовали новые корпуса.



Источник: MR

БИЗНЕС-КЛАСС

В III квартале 2025 года на рынке новостроек бизнес-класса экспонировалось 21,6 тыс. лотов (-8% за квартал, -1% за год) в 143 проектах. Из них 18,7 тыс. – квартиры (-8% за квартал, +1% за год) и 2,9 тыс. – апартаменты (-7% за квартал, -12% за год).

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



Источник: Метриум

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ БИЗНЕС-КЛАССА

№	Название	Девелопер
1	Level Войковская	Level Group
2	MYPRIORITY Нижегородская	ГК Гранель

Источник: Метриум

Среди округов по объему предложения лидируют ЮАО (4,0 тыс. лотов), САО (3,6 тыс. лотов) и СЗАО (3,4 тыс. лотов).

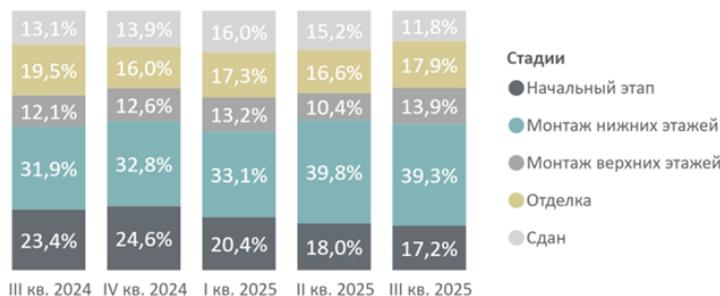
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ БИЗНЕС-КЛАССА ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА КВ. М, РУБ.)



Источник: Метриум

Из-за снижения числа новых проектов доля квартир на котловане продолжает сокращаться и по итогам квартала составила 17,2% (-0,8 п.п. за квартал). Наибольшая доля предложения приходится на объекты, находящиеся на стадии возведения нижних этажей (39,3%, -0,5 п.п.). За квартал доля предложения в сданных корпусах сократилась на 3,4 п.п. и составила 11,8%.

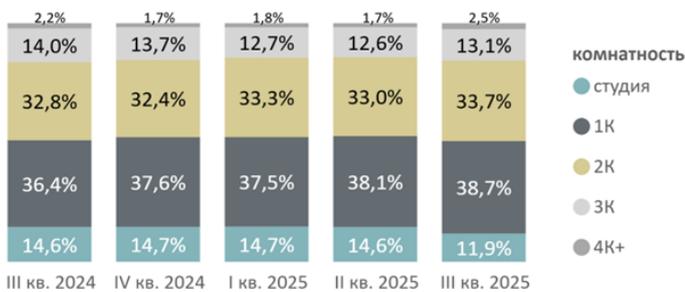
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ БИЗНЕС-КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В распределении предложения по типологии за квартал сократилась доля предложения студий (11,9%, -2,7 п.п. за квартал), а доля однокомнатных (38,7%, +0,6 п.п.) и двухкомнатных (33,7%, +0,7 п.п.) форматов выросла. В распределении экспозиции по диапазонам площади доля лотов до 30 кв. м по итогам III квартала составила 8% (-7 п.п. за квартал), что подтверждает тенденцию к сокращению малометражных форматов.

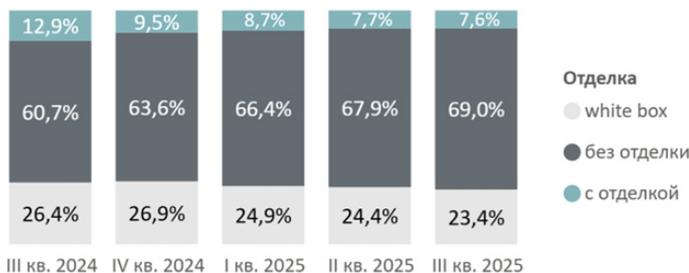
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В структуре предложения по типу отделки сохраняется тенденция к росту доли предложения без отделки (69,0%, +1,1 п.п. за квартал) и сокращению предложения форматов с чистой отделкой (7,6%, -0,1 п.п.) и отделкой white box (23,4%, -1 п.п.).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2025 года составила 509 320 руб. (+5% за квартал, +7% за год). Средневзвешенная цена квартир – 522 810 руб. за кв. м (+5% за квартал, +8% за год), апартаментов – 411 940 руб. за кв. м (-2% за квартал, +3% за год).

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	Стоимость, млн руб.				
	до 15	15-25	25-35	35-45	45+
до 30	4%	4%	0,1%		
30-50	3%	27%	7%	0,3%	
50-70	0,1%	8%	15%	4%	1%
70-90		1%	6%	7%	3%
90+			0,5%	2%	8%

Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных апартаментов бизнес-класса в III квартале 2025 года:

- «Клубный дом Рублево» (Кунцево, ЗАО): апартамент площадью 24,7 кв. м за 8,5 млн руб.;
- DIUS (Аэропорт, САО): апартамент площадью 25,51 кв. м. за 8,5 млн руб.;
- «Мираполис» (Северный, СВАО): апартамент площадью 20,9 кв. м. за 8,5 млн руб.

Рейтинг самых доступных квартир бизнес-класса в III квартале 2025 года:

- Stellar City (Можайский, ЗАО): квартира площадью 29,3 кв. м. за 8,4 млн руб.;
- Wave (Москворечье-Сабурово, ЮАО): квартира площадью 19,9 кв. м. за 9,8 млн руб.;
- «Родина Переделкино» (Ново-Переделкино, ЗАО): квартира площадью 24,7 кв. м. за 10,0 млн руб.

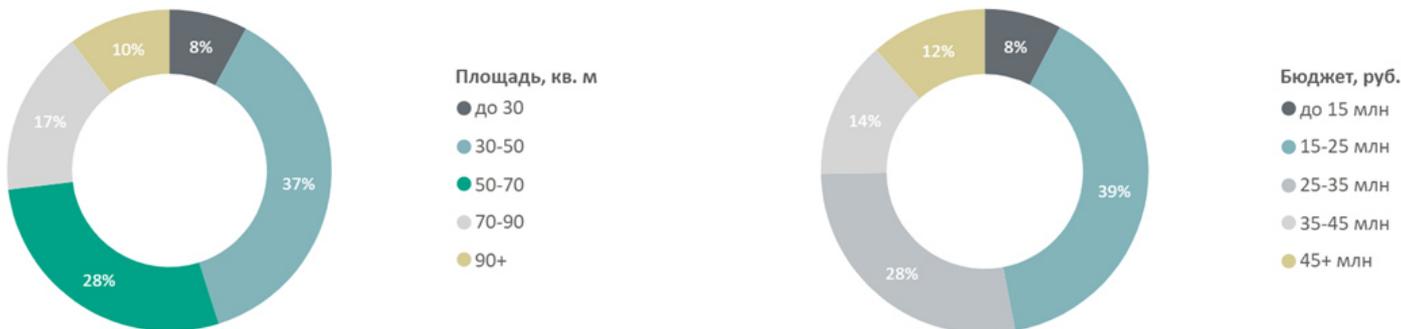
СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ БИЗНЕС-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	17,3	29,0	277,8	248,1	557,4	1332,0	8,4	16,1	336,1
1К	29,8	44,0	91,7	248,0	514,5	1110,1	10,8	22,6	60,9
2К	37,6	67,1	181,2	253,9	490,3	1141,0	14,6	32,9	165,9
3К	60,3	92,7	217,2	275,8	498,8	1254,0	20,2	46,2	163,0
4К+	82,9	131,7	416,9	254,0	601,8	1521,0	28,4	79,3	355,0
Итого	17,3	58,6	416,9	248,0	509,3	1 521,0	8,4	29,9	355,0

Источник: Метриум

Если кварталом ранее доля предложений стоимостью до 15 млн руб. составила 12%, то за квартал доля таких предложений сократилась на 4 п.п. и составила 8%.

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



Источник: Метриум

В III квартале 2025 года на рынке новостроек бизнес-класса было зарегистрировано 6,7 тыс. ДДУ (+42% за квартал, +19% за год). Максимальное число сделок было зарегистрировано в сентябре (2 509 ДДУ), а минимальное – в июле (1 954 ДДУ).

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

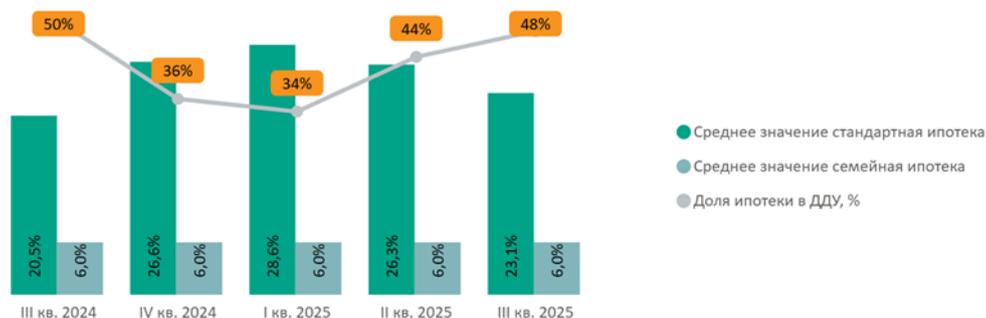


Источник: Метриум

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

Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в III квартале составила 48% (+4 п.п. за квартал, -2% за год). Средняя ставка по рыночной ипотеке за квартал сократилась на 3,2 п.п. до 23,1%.

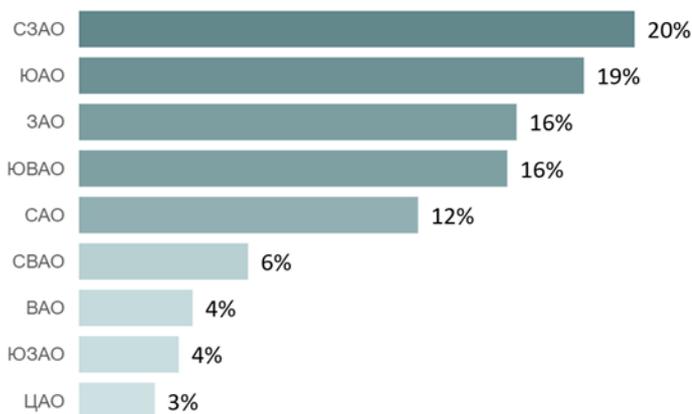
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ*



Источник: Метриум, Дом.рф.

Если в предыдущем квартале по доле сделок лидировал ЮАО, то в III квартале максимальное число сделок зафиксировано в СЗАО (20%), на втором месте ЮАО (19%), а на третьем – ЗАО (16%). По числу сделок в сегменте лидируют Shagal (570 ДДУ), City Bay (368 ДДУ) и STONE Rise (239 ДДУ).

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



Источник: Метриум

Источник: Метриум

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

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ПРЕМИУМ-КЛАССА

СОКРАЩЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Из-за сокращения новых проектов в сегменте премиум-класса объём предложения скорректировался. В III квартале 2025 года стартовал всего один новый объект, а пополнений в существующих проектах не было. В результате общий объём лотов уменьшился на 9% за квартал (-5% за год), составив 6,0 тыс.

РОСТ ЦЕН

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2025 года составила 823 410 руб. (+5% за квартал, +14% за год), что отчасти обусловлено ростом доли предложения на поздних стадиях строительства.

РОСТ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПОЗДНИХ СТАДИЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА

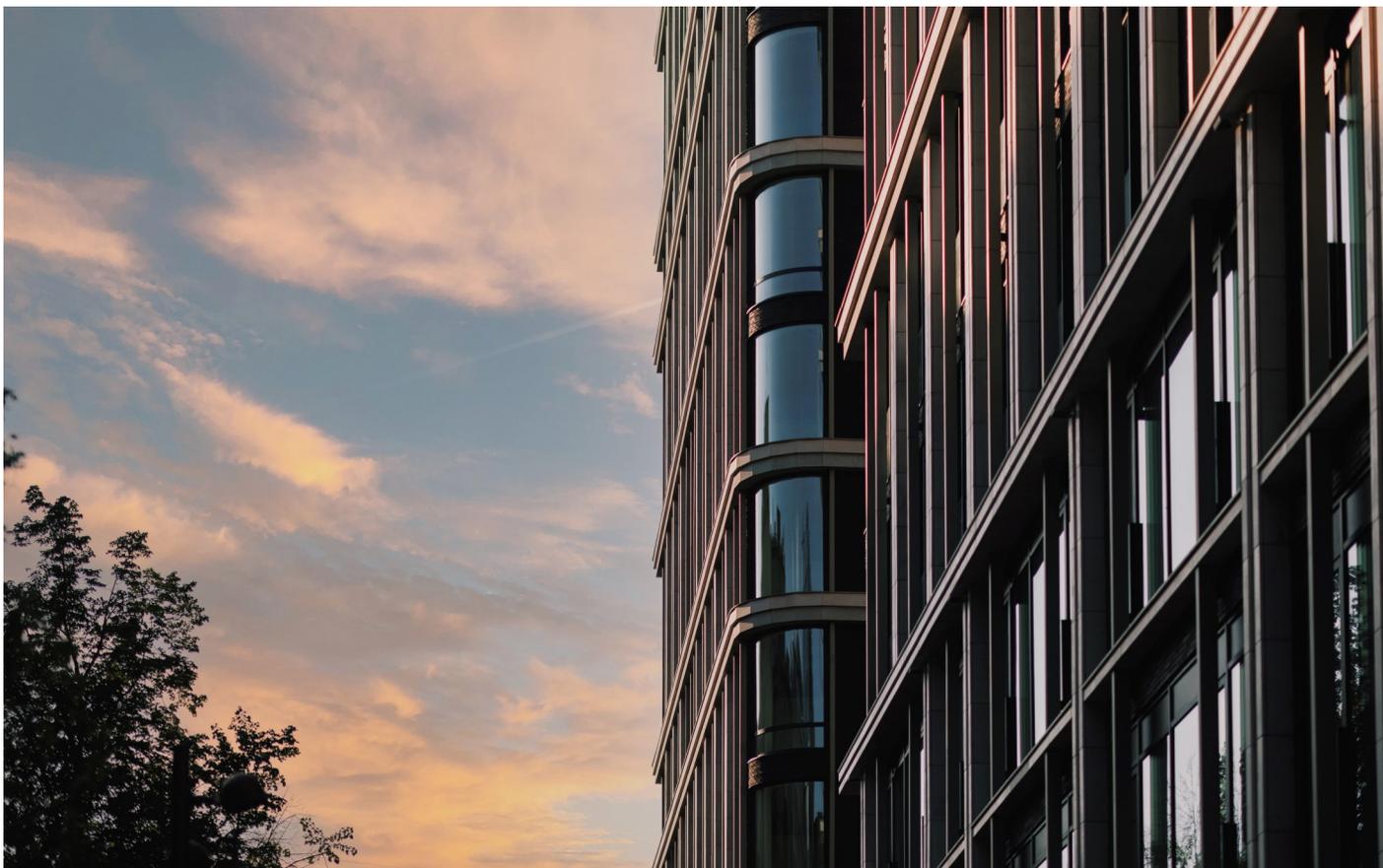
Сокращение доли лотов на этапе котлована (15,7%, -7,8 п. п. за квартал) смещает предложение в сторону более дорогих объектов на поздних стадиях строительства, что стимулирует рост средневзвешенной цены.

ВОССТАНОВЛЕНИЕ СПРОСА

В III квартале 2025 года в сегменте премиум-класса зафиксирован рост числа ДДУ на 11% к предыдущему кварталу – до 1 338 сделок при годовом снижении в 1%, что объясняется сезонностью и постепенной реализацией отложенного спроса.

РОСТ ДОЛИ ИПОТЕКИ

В III квартале 2025 года доля ипотечных сделок выросла на 9 п.п. до 27% благодаря программам с льготным периодом, ожиданиям снижения ключевой ставки и возможности выгодного совмещения таких программ возможностью вложений средств на депозиты по еще привлекательным ставкам.

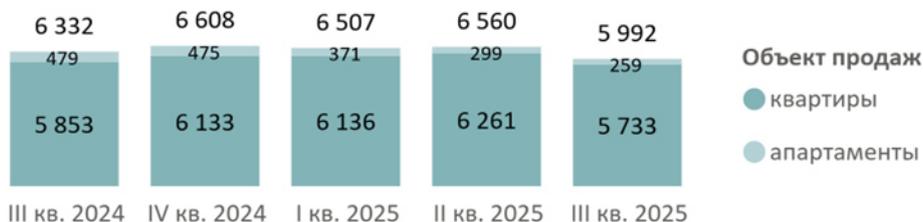


Источник: MR

ПРЕМИУМ-КЛАСС

В III квартале 2025 года на рынке новостроек премиум-класса экспонировалось 6 тыс. лотов (-9% за квартал, -5% за год) в 58 проектах, где 5,7 тыс. – квартиры (-8% за квартал, -2% за год) и 0,3 тыс. – апартаменты (-13% за квартал, -46% за год).

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



Источник: Метриум

В III квартале 2025 года стартовал один проект премиум-класса.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА

№	Название	Девелопер
1	One	MR

Источник: Метриум

Среди округов по объему предложения лидирует СЗАО (1,1 тыс. лотов), на втором месте – ЗАО (1,0 тыс. лотов).

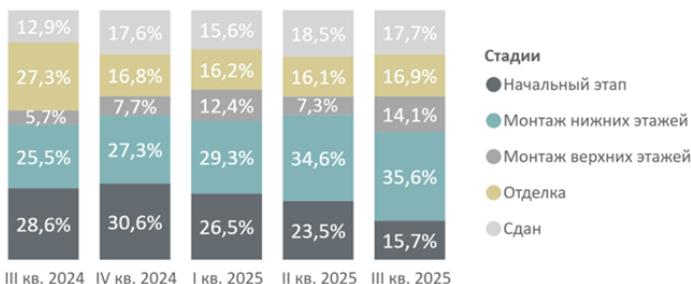
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА Г. МОСКВЫ ПО ОКРУГАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА, РУБ.)



Источник: Метриум

На фоне сокращения стартов новых проектов в премиум-классе третий квартал подряд отмечается тенденция к сокращению доли предложения на начальной стадии строительства (15,7%, -7,8 п.п. за квартал) и рост доли предложения в корпусах на стадии монтажа этажей (49,4%, +7,8 п.п. за квартал).

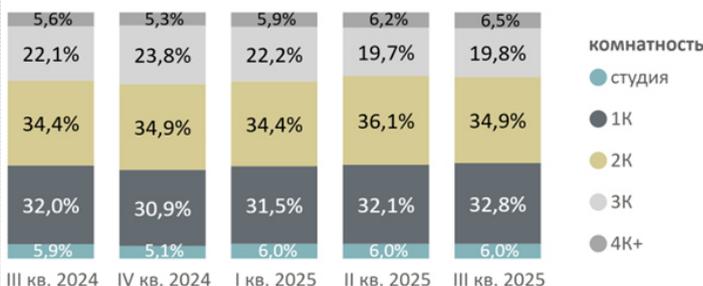
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В структуре предложения по типологии не произошло значительных изменений. Максимальная доля приходится на двухспальный формат (34,9%, -1,2 п.п. за квартал).

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



Источник: Метриум

Максимальную долю предложения составляет формат без отделки (67,4%, -2 п.п. за квартал), на предложения с чистовой отделкой

приходится 11,7% (+0,2 п.п.) объема, с отделкой white box – 20,9% рынка (+1,8 п.п.).

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



Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2025 года составила 823 410 руб. (+5% за квартал, +14% за год). Средневзвешенная цена

квартир – 818 320 руб. за кв. м (+5% за квартал, +14% за год), апартаментов – 920 050 руб. за кв. м (-1% за квартал, +12% 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	2%	5%	3%	0%	<0,3%	<0,1%
40-60	<0,1%	8%	12%	5%	1%	2%
60-80		1%	7%	8%	5%	4%
80-100			<0,5%	3%	4%	8%
100+				1%	1%	20%

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	33,5	266,7	469,8	825,2	1594,0	13,9	27,7	253,9
1К	28,6	49,1	222,4	444,4	785,1	1861,4	18,0	38,5	347,4
2К	47,7	76,8	278,1	400,7	750,9	2244,0	27,5	57,7	338,6
3К	69,2	108,3	280	408,8	841,9	2400,0	28,0	91,1	474,9
4К+	95,1	172,0	434,4	407,1	1018,2	2113,1	53,2	175,1	832,3
Итого	21,3	77,5	434,4	400,7	823,4	2400,0	13,9	63,8	832,3

Источник: Метриум

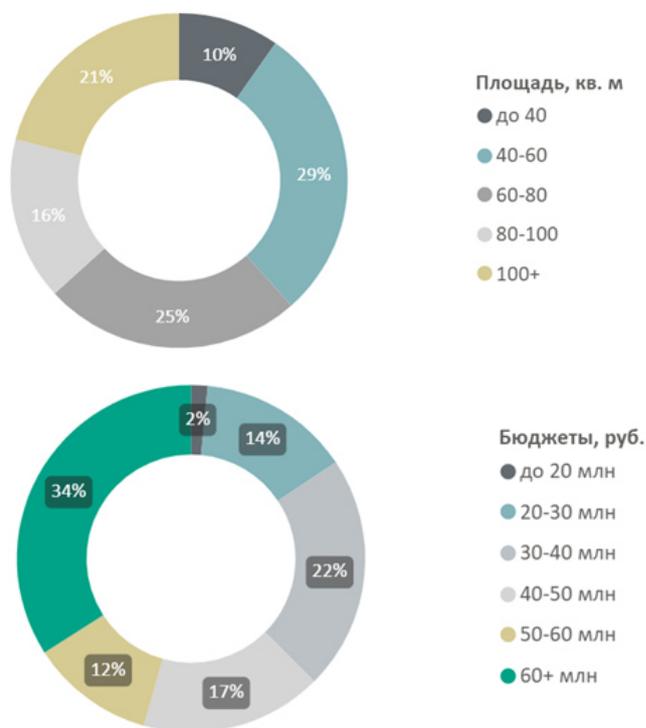
Рейтинг самых доступных апартаментов премиум-класса в III квартале 2025 года:

- Deco Residence (Даниловский, ЮАО): апартамент площадью 24 кв. м. за 18,8 млн руб.;
- «Glorax Premium Белорусская» (Беговой, САО): апартамент площадью 35,8 кв. м. за 24,0 млн руб.;
- Chkalov (Басманный, ЦАО): апартамент площадью 31,2 кв. м. за 31,2 млн руб.

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

- Tate (Марьино Роща, СВАО): квартира площадью 29,6 кв. м. за 13,9 млн руб.;
- Dream Riva (Нагатинский полуостров, ЮАО): квартира площадью 29,5 кв. м. за 15,9 млн руб.;
- JOIS (Хорошево-Мневники, СЗАО): квартира площадью 22,7 кв. м. за 16,2 млн руб.

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



Источник: Метриум

В III квартале 2025 года на рынке новостроек премиум-класса было зарегистрировано 1,34 тыс. ДДУ (+11% за квартал, -1% за год). Максимальное число сделок было заключено в сентябре (495 ДДУ), минимальное – в августе (377 ДДУ).

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



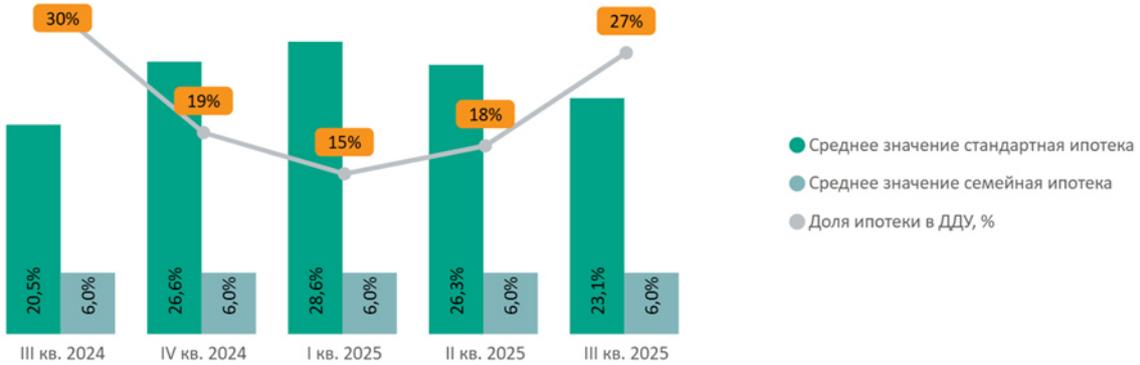
Источник: Метриум

Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в III квартале составила 27% (+9 п.п. за квартал, -3 п.п. за год).

В III квартале максимальное число сделок было зарегистрировано в ЗАО (23%, +3 п.п. за квартал). Среди проектов по числу сделок лидируют Dream Riva (121 ДДУ), «Остров» (105 ДДУ) и «Родина Парк» (95 ДДУ).

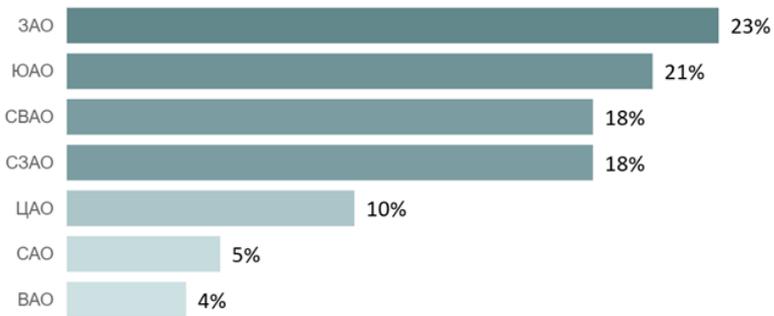
* Сделки физических лиц по дате регистрации без уступок и оптовых сделок

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



Источник: Метриум

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



Источник: Метриум

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

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА

СТАБИЛЬНЫЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В III квартале 2025 года на рынке новостроек высокобюджетного сегмента экспонировалось 2 тыс. лотов (-3% за квартал, +6% за год). В III квартале стартовало 3 новых проекта, в одном из них ведется бронирование.

КВАРТАЛЬНАЯ СТАГНАЦИЯ ЦЕН И ГОДОВОЙ РОСТ

Высокобюджетный сегмент демонстрирует годовой рост цен – до 2,37 млн руб. за кв. м (+0,3% за квартал, +18% за год), что превышает уровень инфляции. Наряду с общей экономической ситуацией, на ценовую динамику влияют структурные факторы:

- увеличение доли уникальных форматов в структуре предложения, в частности пентхаусов, что повышает средневзвешенный показатель цены.
- годовой рост предложения на поздних стадиях строительства, где стоимость объектов традиционно выше.

ОТНОСИТЕЛЬНО СТАБИЛЬНЫЙ СПРОС

В III квартале 2025 года на рынке новостроек высокобюджетного сегмента было зарегистрировано 183 ДДУ (-12% за квартал, -33% за год) общей площадью 21 тыс. кв. м (-16% за квартал, -34% за год). Годовое и квартальное снижение связано с эффектом высокой базы, однако текущие показатели спроса сохраняются на высоком уровне.

ПОЛЯРИЗАЦИЯ СПРОСА

80% сделок сконцентрированы в трех районах (Дорогомилово, Хамовники, Замоскворечье), что сужает реальный рынок для игроков, что свидетельствует о поляризации спроса и высокой концентрации спроса в отдельных проектах.

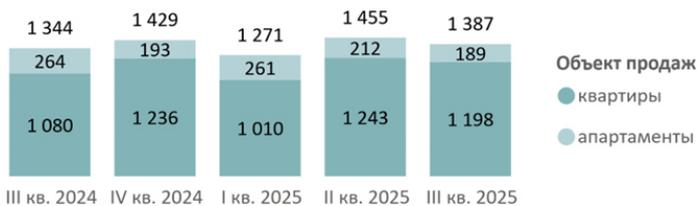


Источник: MR

ВЫСОКОБЮДЖЕТНЫЙ СЕГМЕНТ

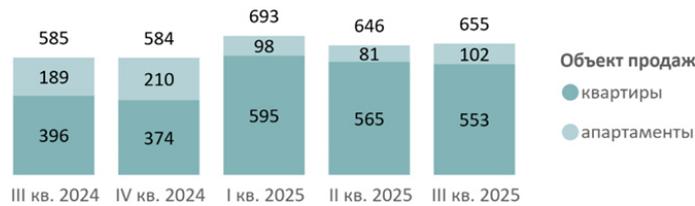
В III квартале 2025 года на рынке новостроек высокобюджетного сегмента экспонировалось 2 тыс. лотов (-3% за квартал, +6% за год) в 60 проектах. Из них 1,8 тыс. – квартиры (-3% за квартал, +19% за год) и 0,3 тыс. – апартаменты (-1% за квартал, -36% за год). Объем предложения в элитном сегменте сократился (1,4 тыс. лотов, -5% за квартал), в делюкс-классе показатель практически не изменился (0,66 тыс. лотов, +1%).

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 III квартале 2025 года рынок пополнили 3 новых проекта, в одном из них ведется бронирование.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА

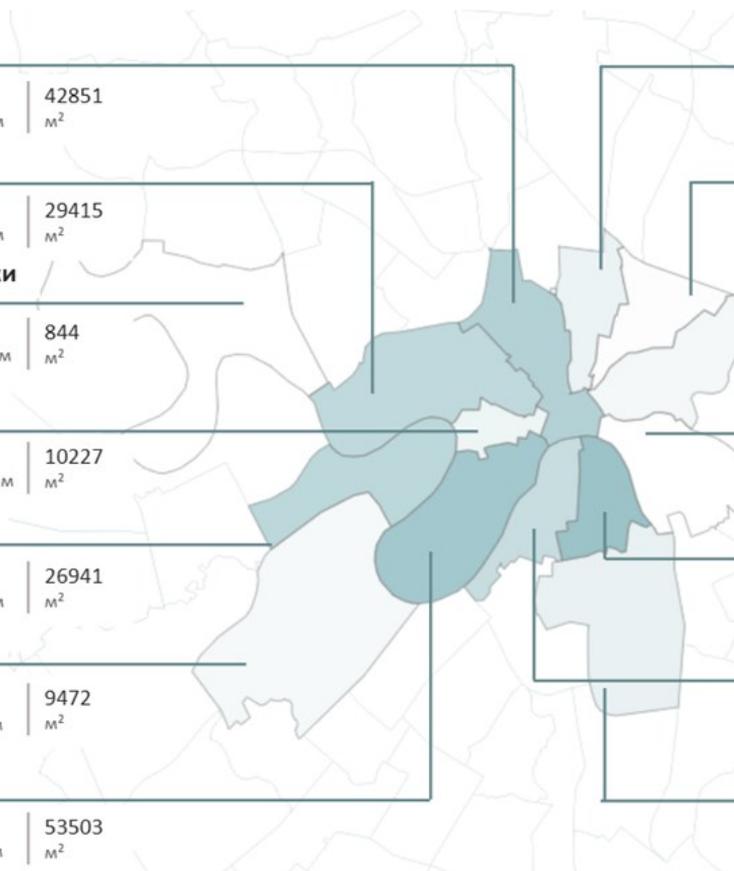
№	Название	Девелопер
1	Clos 17	MR
2	Дом Соболева	MR / Foresight
3	K7/11*	MR

бронирование*

Источник: Метриум

Больше всего новостроек высокобюджетного сегмента предлагается в районах Замоскворечье (368 шт.) и Хамовники (338 шт.). Максимальная средневзвешенная цена кв. м зафиксирована в Тверском районе за счет высокой доли предложения проектов делюкс-класса.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА РАЙОНАМ Г. МОСКВЫ, (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ И СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА, РУБ.)



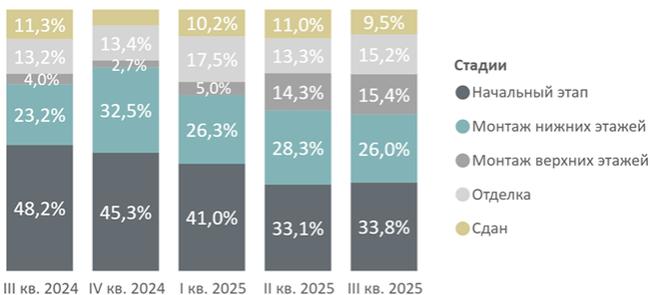
Район	Лотов	Средневзвешенная цена, млн руб./кв. м	Общая площадь, м ²
Тверской	277	3,4	42851
Пресненский	238	2,1	29415
Хорошёво-Мневники	7	1,1	844
Арбат	68	2,5	10227
Дорогомилово	242	1,7	26941
Раменки	39	1,7	9472
Хамовники	338	2,8	53503
Мещанский	77	2,0	10551
Красносельский	14	2,4	1353
Басманный	47	2,5	7829
Таганский	5	1,6	1305
Замоскворечье	368	1,9	45839
Якиманка	209	2,6	36476
Даниловский	85	1,1	12198

Источник: Метриум

В элитном классе не произошло значительных изменений, но в годовом периоде на фоне сокращения вывода на рынок новых проектов сохраняется тенденция к снижению доли предложения на котловане (33,8%, +0,7 п.п. за квартал, -14,4 п.п. за год).

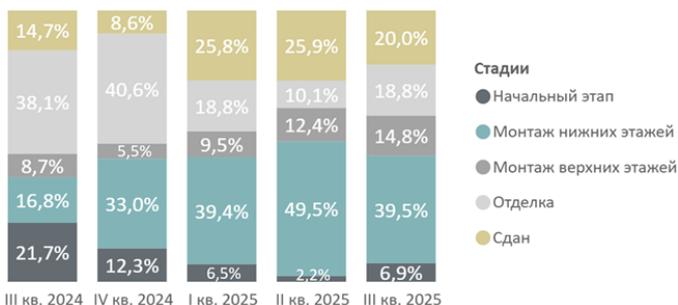
В делюкс-классе максимальная доля предложения реализуется в корпусах на этапе монтажа этажей (54,3%, -7,6 п.п. за квартал).

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



Источник: Метриум

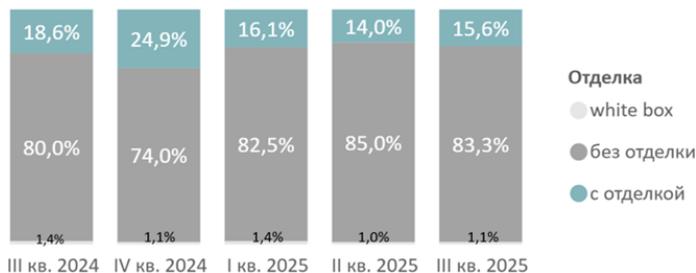
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ДЕЛЮКС-КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

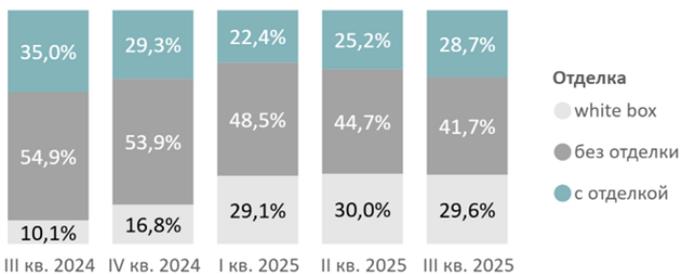
В распределении предложения по типам отделки не произошло значительных изменений. В элитном классе больше всего вариантов предлагается без отделки (83,3%, -1,7 п.п. за квартал) как и в делюкс-классе (41,7%, -3 п.п. за квартал).

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



Источник: Метриум

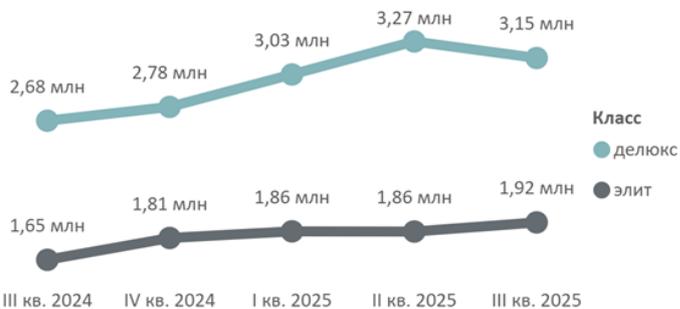
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ДЕЛЮКС-КЛАССА ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2025 года составила 2,37 млн руб. (+0,3% за квартал, +18% за год). Средневзвешенная цена элитного класса – 1,92 млн руб. за кв. м (+4% за квартал, +17% за год), делюкс-класса – 3,15 млн руб. за кв. м (-4% за квартал, +17% за год).

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



Источник: Метриум

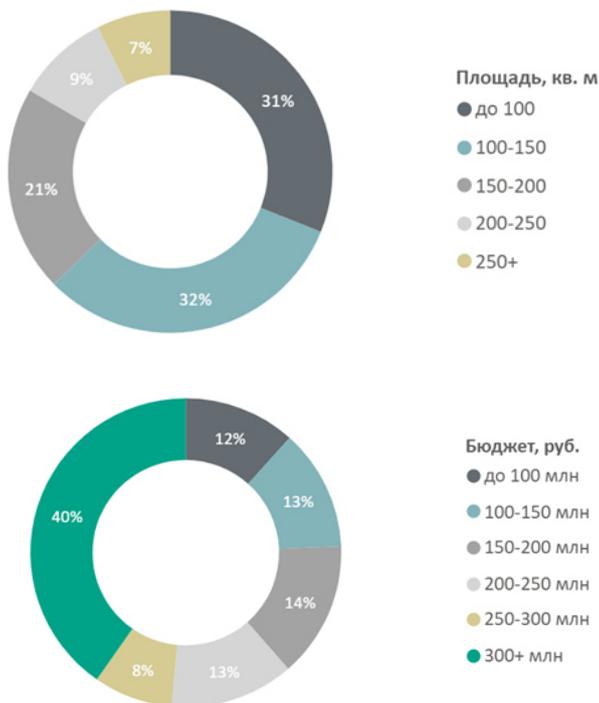
Рейтинг самых доступных лотов высокобюджетного сегмента в III квартале 2025 года:

- D’oro Mille: апартамент площадью 34,4 кв. м. за 30,8 млн руб.;
- CULT: апартамент площадью 32,6 кв. м. за 35,9 млн руб.;
- «Долгоруковская 25»: апартамент площадью 38,7 кв. м. за 44,1 млн руб.

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

- «Обыденский №1»: пентхаус площадью 433,1 кв. м. за 4 млрд руб.;
- Nicole: пентхаус площадью 500,5 кв. м. за 3 млрд руб.;
- Luzhniki Collection: пентхаус площадью 501 кв. м. за 2,8 млрд руб.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО ПЛОЩАДАМ И БЮДЖЕТАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

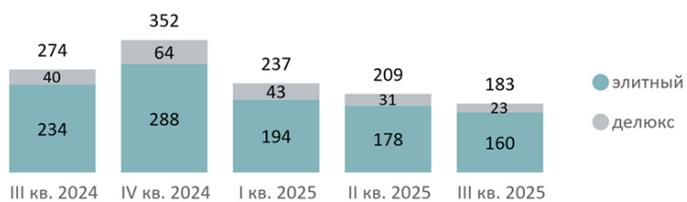
СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ (КОЛ-ВО ШТ.)

Площ., кв. м	до 100 млн	100-150 млн	150-200 млн	200-250 млн	250-300 млн	300+ млн
до 100	11%	10%	4%	2%	1%	0,4%
100-150	0,1%	3%	10%	6%	4%	10%
150-200		0,0%	1%	3%	2%	14%
200-250			0,4%	1%	1%	8%
250+					0,1%	8%

Источник: Метриум

В III квартале 2025 года на рынке новостроек высокобюджетного сегмента было зарегистрировано 183 ДДУ (-12% за квартал, -33% за год) общей площадью 21 тыс. кв. м (-16% за квартал, -34% за год).

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ (КОЛ-ВО ШТ.)*



Источник: Метриум

ПЛОЩАДЬ ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ (КВ. М)



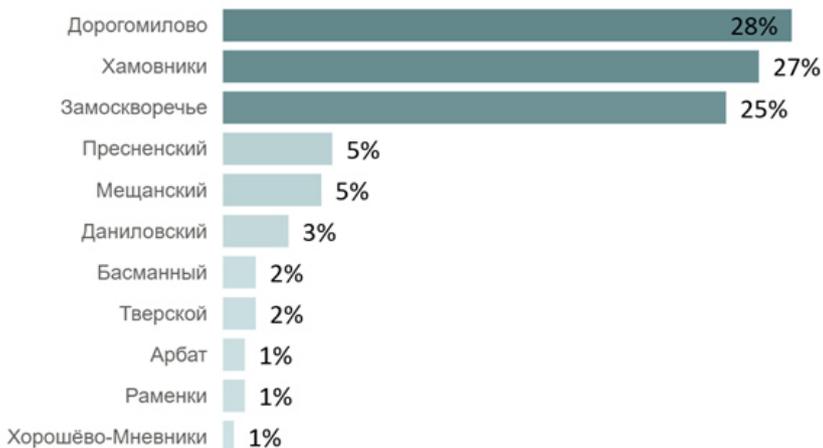
Источник: Метриум

**С учетом открытого предложения

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

Наибольшая покупательская активность зафиксирована в районах Дорогомилово (28%), Хамовники (27%) и Замоскворечье (25%). Лидерами по количеству заключенных договоров долевого участия стали: «Бадаевский» (38 ДДУ) в Дорогомилово, проект Luzhnik Collection (28 ДДУ) в Хамовниках и «Татарская 35» (24 ДДУ) в Замоскворечье.

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



Источник: Метриум

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

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

СОКРАЩЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

На фоне дефицита старта новых проектов в III квартале 2025 года на рынке новостроек Новой Москвы экспонировалось 15,6 тыс. лотов (-10% за квартал, -22% за год).

РОСТ ЦЕН И ВЫМЫВАНИЕ ДОСТУПНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2025 года составила 290 640 рублей (+7% за квартал, +17% за год), причем в III квартале доля бюджетных вариантов до 10 млн в Новой Москве сократилась на 5 п.п. до 23%. Рост средневзвешенной цены связан с сокращением предложения на фоне отсутствия новых проектов, вымыванием бюджетных форматов и ростом доли предложения на поздних стадиях строительства.

РОСТ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПОЗДНИХ СТАДИЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА

В структуре предложения по стадиям строительной готовности наблюдается сдвиг в сторону более поздних этапов строительства, особенно заметный в годовом сравнении: на стадии монтажа этажей на данный момент реализуется 50,6% лотов (-4,2 п.п. за квартал, -11,7 п.п. за год), а доля предложения на стадии отделки за квартал выросла на 8,9 п.п. и достигла 25,4% (+11,7 п.п. за год).

ВОССТАНОВЛЕНИЕ СПРОСА

В III квартале 2025 года на рынке новостроек Новой Москвы было зарегистрировано 5,6 тыс. ДДУ (+7% за квартал, -2% за год). Рост спроса обусловлен сформировавшимся позитивным настроением покупателей после снижения ключевой ставки, а также постепенной реализацией отложенного спроса на фоне перетока средств с банковских депозитов в недвижимость.

СОКРАЩЕНИЕ ВЛИЯНИЯ ИПОТЕКИ

За квартал доля ипотеки снизилась на 1 п.п. и составила 71%, в то время как спрос вырос на 7% до 5,6 тыс. ДДУ за квартал. Это свидетельствует о росте объема покупок с использованием наличных и программ рассрочек.



Источник: Группа Родина

НОВАЯ МОСКВА

В III квартале 2025 года на рынке новостроек Новой Москвы экспонировалось 15,6 тыс. лотов (-10% за квартал, -22% за год) в 49 проектах. Из них 15,2 тыс. – квартиры (-10% за квартал, -21% за год) и 0,3 тыс. – апартаменты (+9% за квартал, -46% за год). В III квартале в Новой Москве не стартовал ни один новый проект.

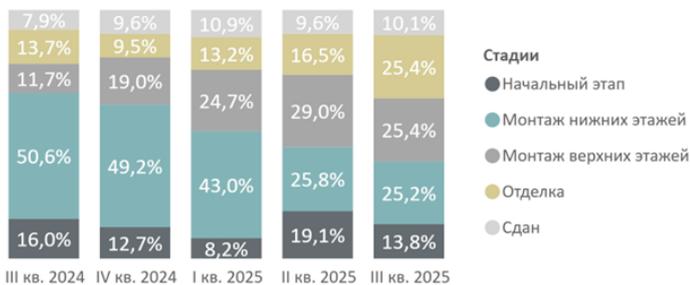
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ (КОЛ-ВО ШТ.)



Источник: Метриум

В структуре предложения по стадиям готовности наблюдается сдвиг в сторону более поздних этапов строительства, особенно заметный в годовом сравнении: на стадии монтажа этажей на данный момент реализуется 50,6% лотов (-4,2 п.п. за квартал, -11,7 п.п. за год), а доля предложения на стадии отделки за квартал выросла на 8,9 п.п. и достигла 25,4% (+11,7 п.п. за год).

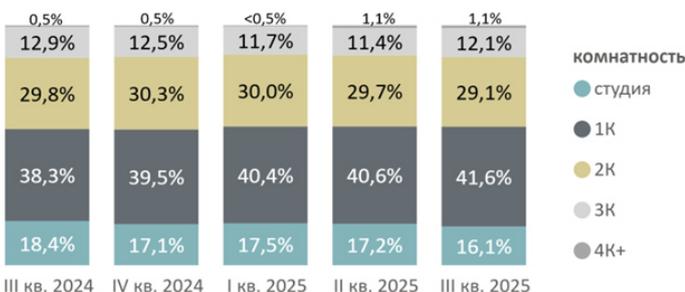
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ НОВОЙ МОСКВЫ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В распределении предложения по типологии за квартал выросла доля предложения однокомнатных (41,6%, +1 п.п. за квартал) и трехкомнатных (12,1%, +0,7 п.п.) форматов и сократилась доля студий (16,1%, -1,1 п.п.) и двушек (29,1%, -0,6 п.п.).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ НОВОЙ МОСКВЫ ПО КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

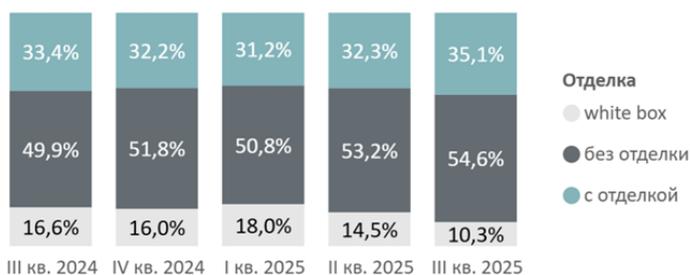
В структуре предложения по типу отделки сократилась доля предложения форматов с отделкой white box (10,3%, -4,2 п.п. за квартал), выросла доля форматов с чистой отделкой (35,1%, +2,8 п.п. за квартал) и без отделки (54,6%, +1,4 п.п. за квартал).

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2025 года составила 290 640 рублей (+7% за квартал, +17% за год). Средневзвешенная

цена квартир – 290 560 руб. за кв. м (+7% за квартал, +17% за год), апартаментов – 295 120 руб. за кв. м (+22% за квартал, +17% за год).

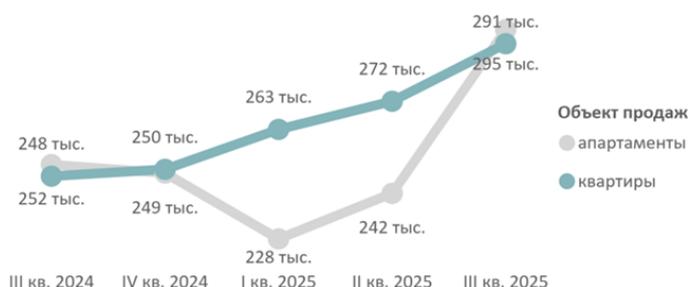
Квартальный рост цен апартаментов (+22%) в связан с маркетинговой стратегией отдельного проекта, где изначально были установлены более высокие цены для последующего применения дисконтных программ.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

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	Стоимость (млн руб.)			
	до 5	5-10	10-15	15+
до 30	<0,1%	12%	2%	<0,1%
30-50	<0,1%	9%	28%	6%
50-70		2%	8%	19%
70-90		<0,3%	1%	10%
90+			<0,1%	2%

Источник: Метриум

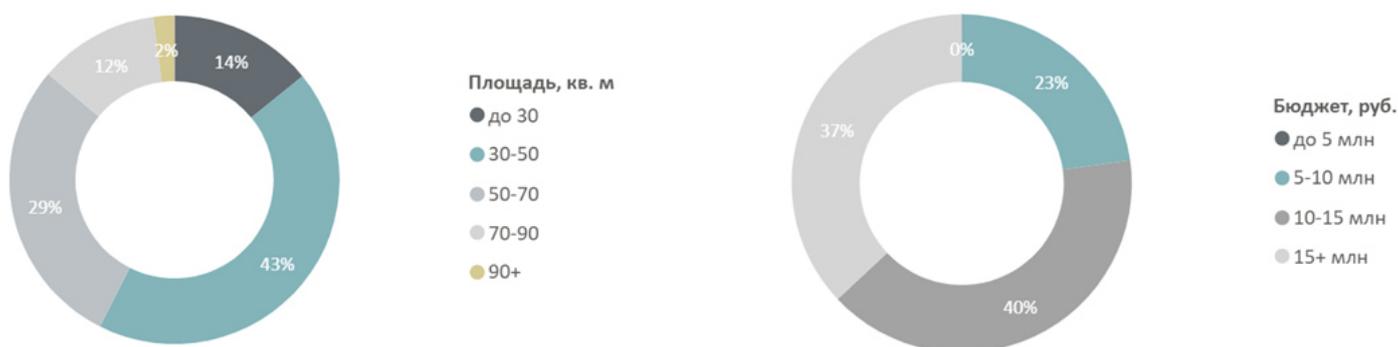
СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НОВОЙ МОСКВЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

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	25,6	40	195,2	358,3	559,0	4,8	9,2	15,9
1К	27,4	40,3	72,9	85,7	301,8	552,7	3,0	12,2	25,6
2К	39	60,1	120,3	129,0	271,1	485,3	7,5	16,3	40,9
3К	62	79,5	144,5	118,6	262,4	589,0	9,2	20,9	75,8
4К+	75,9	135,4	315,8	214,0	393,4	548,3	18,7	53,3	166,1
Итого	14,1	49,4	315,8	85,7	290,6	589,0	3,0	14,4	166,1

Источник: Метриум

В III квартале доля бюджетных вариантов до 10 млн в Новой Москве сократилась на 5 п.п. до 23%.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ ПО ПЛОЩАДЯМ И БЮДЖЕТАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

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

- «Борисоглебское»: квартира площадью 35 кв. м. за 5,1 млн руб.;
- «Цветочные поляны»: квартира площадью 22,4 кв. м. за 5,9 млн руб.;
- «Внуково парк»: квартира площадью 26,5 кв. м. за 6,1 млн руб.

В III квартале 2025 года на рынке новостроек Новой Москвы было зарегистрировано 5,6 тыс. ДДУ (+7% за квартал, -2% за год). В июле было заключено максимальное число сделок (2,0 тыс ДДУ), минимальное – в августе (1,8 тыс. ДДУ).

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

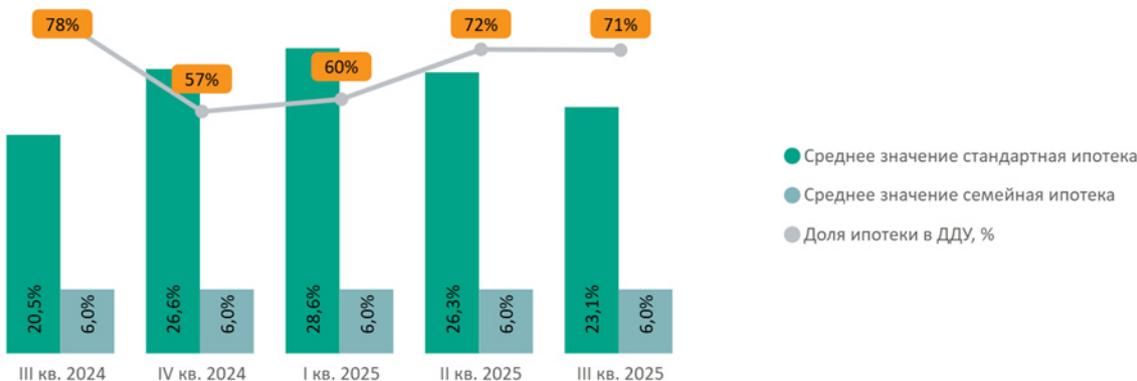


Источник: Метриум

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

Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в III квартале составила 71% (-1 п.п. за квартал, -7 п.п. за год).

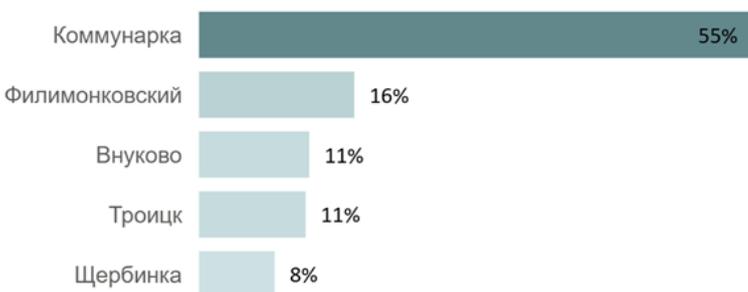
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ



Источник: Метриум

Среди районов максимальное число сделок было зарегистрировано в Коммунарке (55%, -4 п.п. за квартал).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ ПО РАЙОНАМ



Источник: Метриум

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

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОТНОСИТЕЛЬНО СТАБИЛЬНЫЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В III квартале 2025 года на рынке новостроек Московской области экспонировалось 47,5 тыс. лотов (-5% за квартал, +11% за год) в 234 проектах. В сравнении с сегментами «старой» Москвы, Московская область демонстрирует относительно устойчивый объем предложения.

УМЕРЕННЫЙ РОСТ ЦЕН

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2025 года составила 204 610 руб. (+4% за квартал, +8% за год). Квартальный рост средневзвешенной цены частично обусловлен структурными изменениями.

СОКРАЩЕНИЕ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ С ОТДЕЛКОЙ

В структуре предложения по типу отделки сохраняется тенденция к росту доли предложения без отделки (57,1%, +5,9 п.п. за квартал) на фоне вымывания форматов с чистовой отделкой (26,8%, -3 п.п.) и с отделкой white box (16,1%, -2,9 п. п.).

ВОССТАНОВЛЕНИЕ СПРОСА

В III квартале 2025 года на рынке новостроек Московской области было зарегистрировано 10,9 тыс. ДДУ (+14% за квартал, +20% за год). Рост спроса за квартал связан со стартом продаж в отдельных корпусах и сформировавшимися позитивными ожиданиями будущего смягчения условий ипотеки.

РОСТ ДОЛИ ОДНОКОМНАТНЫХ ФОРМАТОВ

Доля однокомнатных квартир достигла 45,7% (+1,5 п. п. за квартал), что демонстрирует ориентацию рынка Московской области на максимально доступный сегмент и покупателей с ограниченным бюджетом. Тенденцию подтверждает сравнение средней площади ДДУ III квартала 2025 года (43,1 кв. м) и III квартала 2024 года (46,3 кв. м).



Источник: MR

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

В III квартале 2025 года на рынке новостроек Московской области экспонировалось 47,5 тыс. лотов (-5% за квартал, +11% за год) в 234 проектах, где 46,0 тыс. – квартиры (-5% за квартал, +10% за год) и 1,6 тыс. – апартаменты (+7% за квартал, +31% за год).

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



Источник: Метриум

В III квартале 2025 года на рынке новостроек Московской области стартовало четыре новых проекта.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

№	Название	Девелопер	Округ
1	Апрелевка Клуб	ФСК	Наро-Фоминский
2	Лесная Коллекция	Град	Химки
3	Элемент	Элемент	Дубна
4	Базаева 11	Садовое Кольцо	Волоколамский

Источник: Метриум

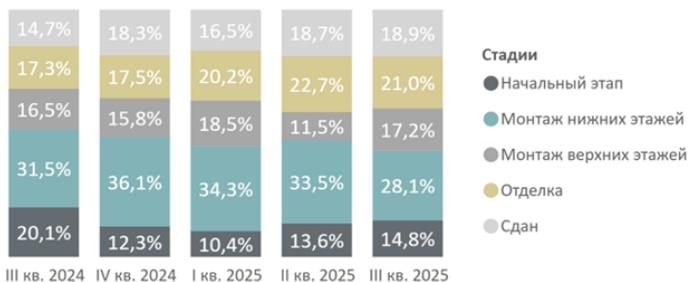
10 ОКРУГОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ С МАКСИМАЛЬНОЙ ДОЛЕЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ (В ШТ.) И СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА КВ. М ПО ОКРУГАМ (ТЫС. РУБ.).

№	Округ	Доля предложения, %	Динамика за III квартал, п.п.	Ср. цена кв. м, тыс. руб.	Динамика за III квартал, %
1	Мытищи	15%	+1	206,6	-1%
2	Ленинский	15%	-	197,2	+6%
3	Пушкинский	8%	-2	169,9	+4%
4	Красногорск	8%	+1	262,3	+7%
5	Одинцовский	8%	-1	224,5	-
6	Люберцы	7%	+1	232,8	+9%
7	Балашиха	6%	+1	199,9	+4%
8	Домодедово	5%	+1	163,9	-4%
9	Химки	5%	+1	240,4	+5%
10	Котельники	4%	-1	240,2	+7%

Источник: Метриум

В структуре предложения по стадиям строительной готовности не произошло значительных изменений. За квартал выросла доля предложения на этапе котлована (14,8%, +1,2 п.п.) и на этапе монтажа этажей (45,3%, +0,3 п.п.). В корпусах на этапе отделки доля сократилась (21%, -1,7 п.п.).

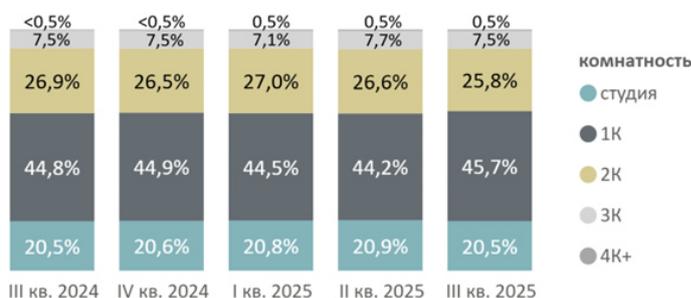
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В распределении предложения по типологии отмечается рост доли однушек (45,7%, +1,5 п.п. за квартал) при сокращении доли студий (20,5%, -0,4 п.п.), двухкомнатных (25,8%, -0,8 п.п.) и трехкомнатных (7,5%, -0,2 п.п.) форматов.

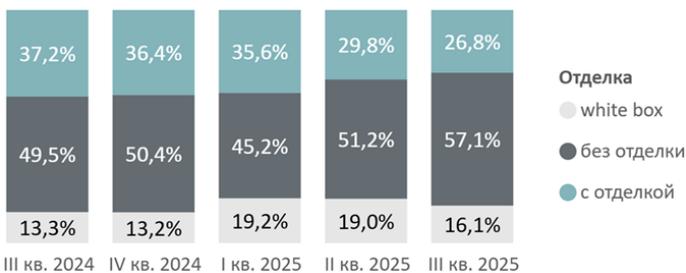
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В структуре предложения по типу отделки сохраняется тенденция к росту доли предложения без отделки (57,1%, +5,9 п.п. за квартал) на фоне вымывания форматов с чистовой отделкой (26,8%, -3 п.п.) и с отделкой white box (16,1%, -2,9 п.п.).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

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

Площадь, кв. м	Стоимость, млн руб.				
	до 5	5-10	10-15	15-20	20+
до 30	5%	11%	<0,5%		
30-50	2%	39%	7%	1%	<0,1%
50-70		9%	12%	3%	<0,5%
70-90		0,5%	4%	3%	1%
90+		<0,1%	<0,5%	1%	1%

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2025 года составила 204 610 руб. (+4% за квартал, +8% за год). Средневзвешенная цена квартир – 204 020 руб. за кв. м (+4% за квартал, +8% за год), апартаментов – 227 010 руб. за кв. м (+4% за квартал, +19% за год).

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



Источник: Метриум

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

- «Школьный» (Подольск): квартира площадью 20,4 кв. м. за 3,1 млн руб.;
- «Дом +» (Воскресенск): апартамент площадью 34,4 кв. м. за 3,2 млн руб.;
- «Sunterra» (Балашиха): квартира площадью 17,5 кв. м. за 3,3 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	16,6	27,5	156,6	117,5	222,2	542,3	3,1	6,1	39,1
1К	27,9	39,7	114,6	89,3	210,3	529,7	3,2	8,3	22,8
2К	42,7	60,5	161	82,6	194,0	524,9	5,7	11,7	34,5
3К	58,9	82,3	250,9	82,3	199,0	439,7	8,4	16,4	62,7
4К+	71,6	114,7	334,6	96,7	201,0	488,1	10,3	23,1	69,6
Итого	16,6	46,1	334,6	82,3	204,6	542,3	3,1	9,4	69,6

Источник: Метриум

В III квартале 2025 года на рынке новостроек Московской области было зарегистрировано 10,9 тыс. ДДУ (+14% за квартал, +20% за год). В сентябре было зарегистрировано максимальное число сделок (3,9 тыс. ДДУ), минимальное – в июле (3,5 тыс. ДДУ).

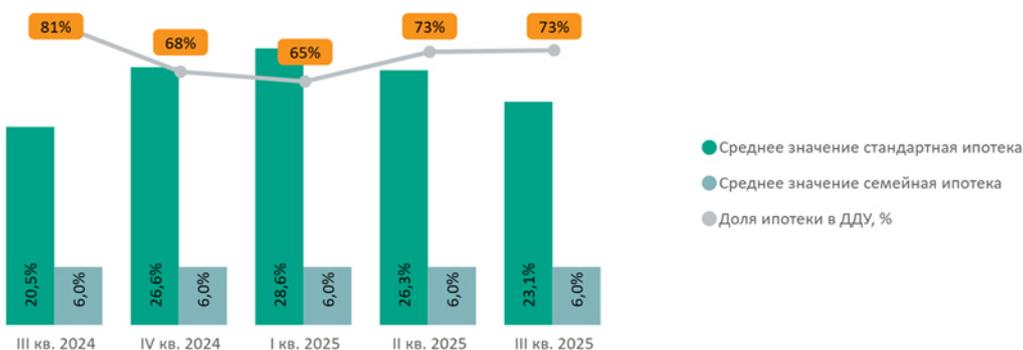
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КВАРТАЛАМ (КОЛ-ВО ШТ.)



Источник: Метриум

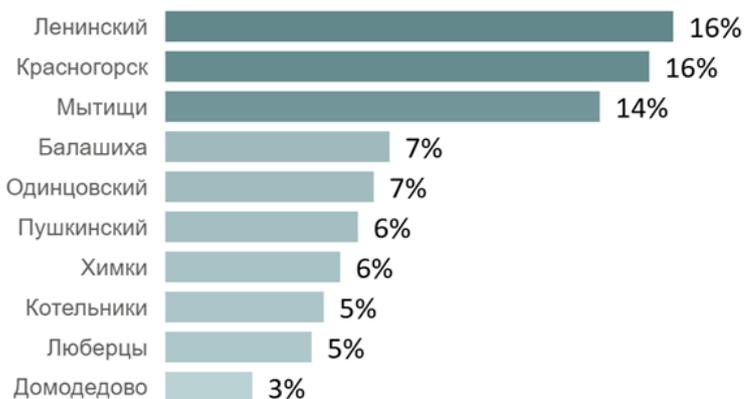
Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в III квартале составила 73% (без изменений за квартал, -8 п. п. за год).

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

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



Источник: Метриум

ОБЗОР
РЫНКА ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

RREM REPORT

RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET REPORT

III КВАРТАЛ
2025



+7 495 140-44-27
www.metrium.ru