

ОБЗОР
РЫНКА ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

RREM REPORT

RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET REPORT

І ПОЛУГОДИЕ 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

38-43 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

Год без ипотеки с господдержкой, которая была отменена с июля прошлого года, при высокой ключевой ставке по итогам I полугодия 2025 года, привел к следующим изменениям:

- **К замедлению роста цен:** в массовом и бизнес сегментах годовой прирост (июнь 2025 к июню 2024) составил +4% и +3% соответственно (при сокращении объема предложения), тогда как в 2024 году цены в основных сегментах Москвы демонстрировали прирост на +18% и +12% в массовом и бизнес сегментах соответственно.
- **К сокращению доли ипотечных сделок:** за год в «старой» Москве она снизилась на 24 п.п., составив 48%.

Только в Новой Москве сохраняется динамика цен, сопоставимая с уровнем инфляции, и относительная стабильная доля ипотеки:

- Рост составил 10% за год.
- Доля ипотечных сделок (67% за последний год) сохраняется на относительно высоком уровне.

Такую устойчивость можно объяснить двумя ключевыми факторами: во-первых, большинство объектов здесь попадают в лимит семейной ипотеки по бюджету покупки; во-вторых, район продолжает предлагать наиболее доступное жилье в столице с сохраняющимся значительным ценовым разрывом со «старой» Москвой.

Помимо замедления роста цен и сокращения доли ипотечных сделок, в последние полгода значительно снизилась и покупательская активность на рынке жилой недвижимости.

В первом полугодии 2025 года на рынке новостроек «старой» Москвы зафиксировано снижение спроса: объем заключенных ДДУ сократился на 10% в годовом сопоставлении (27,8 тыс ДДУ в I полугодии 2025) относительно уже низкой базы I полугодия 2024 года, ко-

гда после ажиотажного спроса в конце 2023 года (связанного с ожиданиями повышения ключевой ставки и изменений в программе льготной ипотеки) рынок переживал закономерный спад.

В сложившихся условиях **часть девелоперов в стремлении удержать покупателей предлагают цены ниже рыночных**, но при этом идут на снижение рентабельности. Крупные скидки, которые предоставляли некоторые девелоперы в I полугодии, помогли временно оживить спрос, но стали способствовать формированию заниженных ценовых ожиданий у покупателей, что в перспективе потребует от девелоперов дополнительных усилий по восстановлению стоимости продаж. Это может сказаться на сроках реализации новых проектов, их экономической эффективности и качестве строительства.

Снижение спроса в I полугодии 2025 года привело к сокращению числа новых проектов в "старой" Москве вдвое - до 17 против 34 за аналогичный период прошлого года.

Снижение активности девелоперов вызвано также и другими, не менее значимыми факторами: ростом стоимости строительства, удорожанием кредитов и более сложными условиями получения проектного финансирования.

Девелоперы также сталкиваются с нехваткой рабочей силы и дефицитом подрядчиков, которые стали более осторожно работать с застройщиками в условиях рыночной нестабильности. В результате множество игроков перешли в режим ожидания, откладывая запуск новых проектов до снижения ключевой ставки ЦБ.

На фоне дефицита стартов, предложение в I полугодии сократилось на 10%. Наиболее существенное снижение объемов наблюдалось в массовом сегменте (14,8 тыс. лотов, -

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

29%) и Новой Москве (17,2 тыс. лотов, -12%). Такая динамика обусловлена **переориентацией девелоперов на более маржинальные и менее зависимые от ипотечных условий сегменты — бизнес и премиум.**

За последний год изменилась и структура сделок. Согласно данным участников рынка, **доля сделок в рассрочку сейчас составляет порядка 30%**, причем основной объем таких сделок сосредоточен в бизнес- и премиум-сегментах. В условиях высоких ставок по ипотеке рассрочка позволяет привлечь покупателей, но одновременно создает дополнительные риски для застройщиков: девелоперам необходимо своевременно пополнять эскроу-счета, в то время как рассрочка предполагает отложенный платеж без гарантий платежеспособности клиента. Данная тенденция вызывает обеспокоенность регуляторов, которые уже рассматривают возможные меры для минимизации рисков финансовой устойчивости девелоперов.

Текущая ситуация создает важные предпосылки для укрепления правового поля и совершенствования регуляторных механизмов. Уже **в I полугодии было реализовано несколько нововведений:**

- Введение ипотечного стандарта, с 1 июля в полной мере вступившего в силу;
- Запрет банкам взимать комиссии с застройщиков по программам семейной ипотеки;
- Расширение действия семейной ипотеки на вторичное жилье в регионах.

Сейчас на рынке прослеживается **тренд на адресность господдержки** и ограничение использования льготных программ в инвестиционных целях. Например, власти уже рассматривают введение новых ограничений по семейной ипотеке, которые могут привязать воз-

можность кредитования к региону прописки заемщика. Подобные изменения способны спровоцировать положительную динамику спроса в Москве перед вступлением норм в силу с последующим охлаждением рынка в столице.

Текущая рыночная ситуация, несмотря на свою неоднозначность, создает предпосылки для позитивных изменений. Снижение ключевой ставки 6 июня на 1 процентный пункт (до 20%) хотя и не оказывает существенного влияния на спрос, но формирует важный психологический эффект: вкладчики начинают ориентироваться на нисходящий тренд ключевой ставки ЦБ. Это **может привести к постепенному перераспределению инвестиционных потоков** в сторону «просевшего» рынка недвижимости относительно накопленного капитала на вкладах.

В период с июля по октябрь 2025 года исполнится год с момента резкого повышения ключевой ставки ЦБ с 16% до 21%, когда были привлечены крупные объемы средств на вклады. В этот период начнут раскрываться годовые депозиты, открытые в прошлом году на пике доходности. По данным Банки.ру, на вклады сроком в 1 год приходится порядка 15–20% от общего объема депозитов.

Следует учитывать, что текущие условия рассрочки в некоторых проектах позволяют клиентам совершать покупки до внесения основного платежа, поэтому значительная часть средств с раскрытых депозитов будет использована для погашения ранее оформленных договоров. Однако **нельзя исключать фактор и накапливающегося отложенного спроса, а также перенесенные сроки стартов строительства**, связанные с ожиданиями снижения ключевой ставки, что в перспективе может отразиться на росте активности как покупателей, так и девелоперов.

Иванова Юлия

директор департамента аналитики и консалтинга

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК КВАРТИР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

331 КОМПЛЕКСА

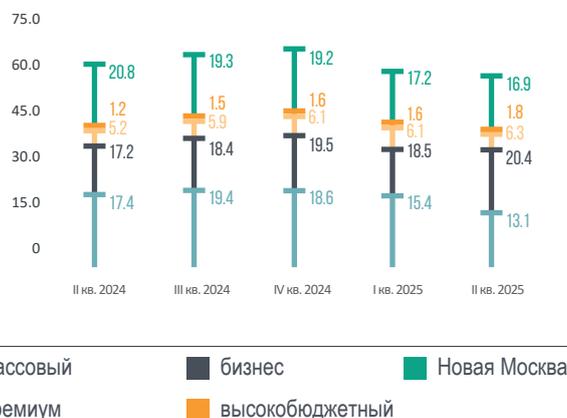
- МОСКВА: 283
- НОВАЯ МОСКВА: 48

58,5 ТЫС. ЛОТОВ

- МОСКВА: 41,5 ТЫС.
- НОВАЯ МОСКВА: 16,9 ТЫС.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, КВАРТИРЫ

СЕКТОРЫ	КВАРТИРЫ, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Москва	41,5	-9%	1%
Массовый	13,1	-30%	-25%
Бизнес	20,4	5%	19%
Премиум	6,3	2%	22%
Высокобюджетный	1,8	12%	46%
Новая Москва	16,9	-12%	-19%
Итого	58,5	-10%	-6%



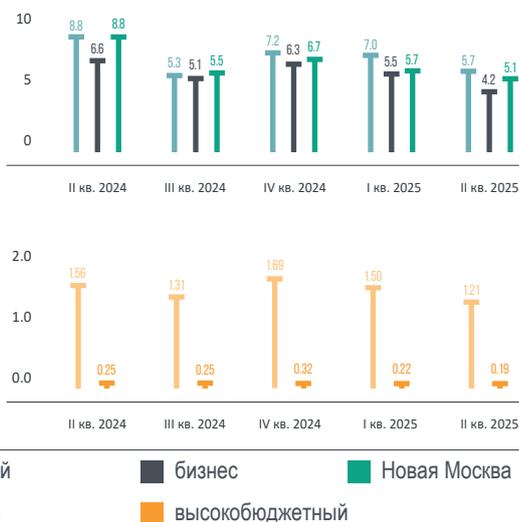
СПРОС

36,3 ТЫС. ДДУ

- МОСКВА: 25,5 ТЫС.
- НОВАЯ МОСКВА: 10,8 ТЫС.

ДИНАМИКА ДДУ НА КВАРТИРЫ, ТЫС. ШТ.

СЕКТОРЫ	ДДУ в I полугодии, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ, %	ДИНАМИКА К I ПОЛУГОДИЮ 2024 Г., %	ДОЛЯ ДДУ С ИПОТЕКОЙ, %
Москва	25,5	-7%	-12%	51%
Массовый	12,7	1%	-12%	68%
Бизнес	9,7	-14%	-13%	41%
Премиум	2,7	-9%	-4%	17%
Высокобюджетный	0,4	-28%	6%	—
Новая Москва	10,8	-12%	-22%	67%
Итого	36,3	-8%	-15%	56%



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

70 КОМПЛЕКСОВ

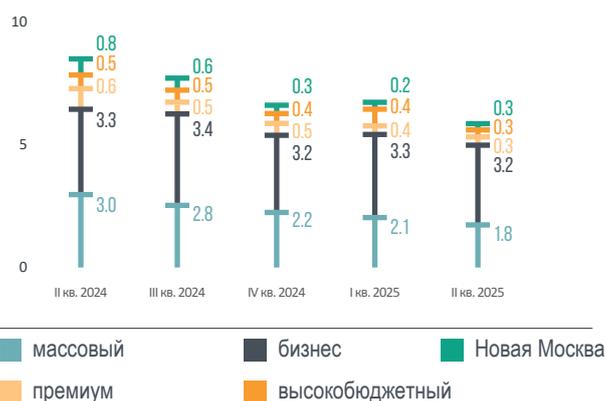
МОСКВА: **69**
НОВАЯ МОСКВА: 1

5,8 ТЫС. ЛОТОВ

МОСКВА: **5,5 ТЫС.**
НОВАЯ МОСКВА: **0,3 ТЫС.**

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, АПАРТАМЕНТЫ

СЕКТОРЫ	АПАРТАМЕНТЫ, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Москва	5,5	-13%	-25%
Массовый	1,8	-21%	-41%
Бизнес	3,2	-1%	-3%
Премиум	0,3	-37%	-51%
Высокобюджетный	0,3	-27%	-35%
Новая Москва	0,3	—	-64%
Всего	5,8	-12%	-29%



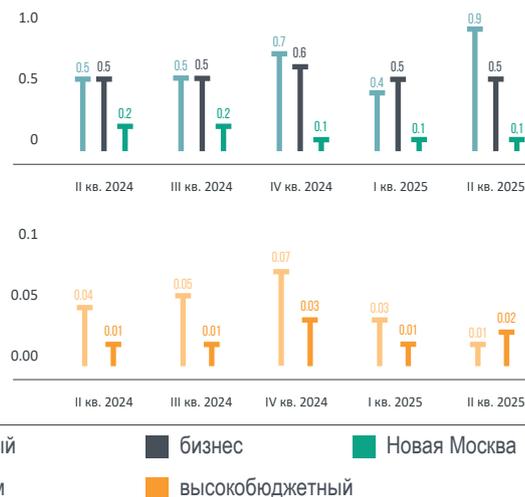
СПРОС

2,5 ТЫС. ДДУ

МОСКВА: **2,3**
НОВАЯ МОСКВА: **0,2**

ДИНАМИКА ДДУ НА АПАРТАМЕНТЫ, ТЫС. ШТ.

СЕКТОРЫ	ДДУ В I ПОЛУГОДИИ, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ, %	ДИНАМИКА К I ПОЛУГОДИЮ 2024 Г., %	ДОЛЯ ДДУ С ИПОТЕКОЙ, %
Москва	2,30	-9%	11%	17%
Массовый	1,33	10%	29%	23%
Бизнес	0,92	-21%	-2%	10%
Премиум	0,04	-69%	-61%	—
Высокобюджетный	0,04	83%	133%	—
Новая Москва	0,16	-45%	-40%	19%
Итого	2,47	-13%	5%	18%



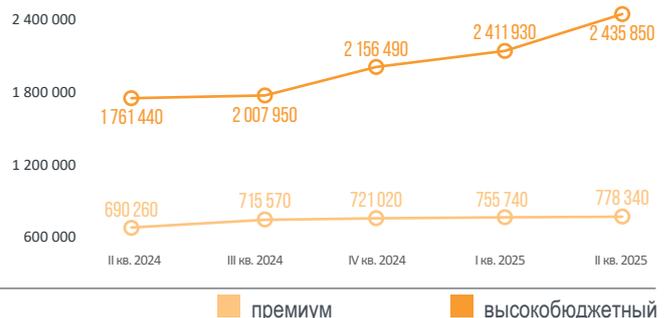
ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ

КВАРТИРЫ



СЕГМЕНТЫ	ЦЕНА, РУБ./М ²	ДИНАМИКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Массовый	364 760	11%	4%
Бизнес	496 090	5%	2%
Премиум	778 340	8%	13%
Высокобюджетный	2 435 850	13%	38%
Новая Москва	271 990	9%	10%

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН, РУБ./М²

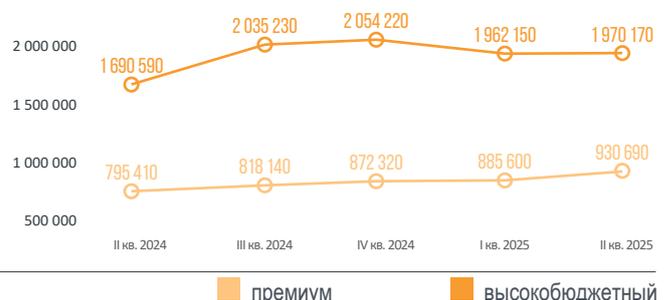


АПАРТАМЕНТЫ



СЕГМЕНТЫ	ЦЕНА, РУБ./М ²	ДИНАМИКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Массовый	282 910	3%	2%
Бизнес	417 860	6%	8%
Премиум	930 690	7%	17%
Высокобюджетный	1 970 170	-4%	—
Новая Москва	242 260	-3%	—

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН, РУБ./М²



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

215 ПРОЕКТ С КВАРТИРАМИ

15 ПРОЕКТОВ С АПАРТАМЕНТАМИ

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРОЕКТОВ

СЕКТОРЫ	КОЛИЧЕСТВО, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Квартиры	48,4	10%	15%
Апартаменты	1,5	17%	18%
Всего	49,9	10%	15%



ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН, РУБ./М²

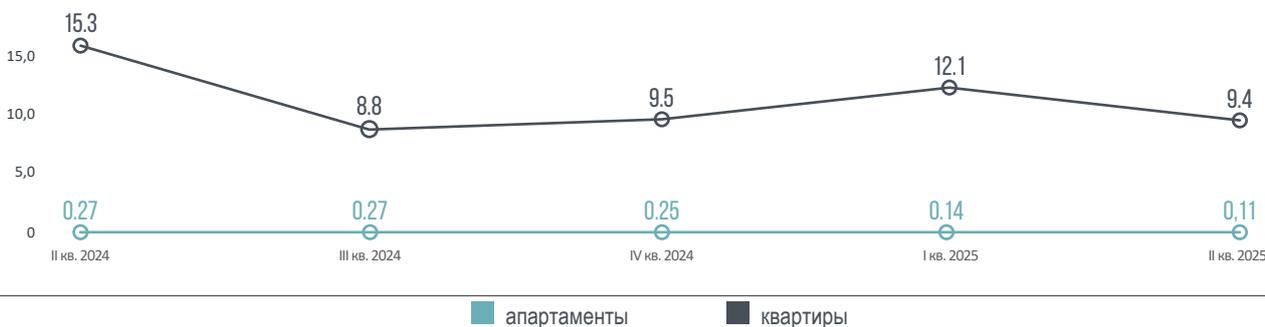
СЕКТОРЫ	ЦЕНА, РУБ./М²	ДИНАМИКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ, %	ДИНАМИКА ЗА 12 МЕСЯЦЕВ, %
Квартиры	196 080	3%	2%
Апартаменты	218 090	12%	11%
Всего	196 580	3%	2%



СПРОС

ДИНАМИКА ДДУ, ТЫС. ШТ.

СЕКТОРЫ	КОЛ-ВО ДДУ В I ПОЛУГОДИИ	ДИНАМИКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ %	ДИНАМИКА К I ПОЛУГОДИЮ 2024 Г., %	ДОЛЯ ИПОТЕКИ, %
Квартиры	21,5	18%	-13%	70%
Апартаменты	0,24	-53%	-55%	10%
Всего	21,8	16%	-14%	69%



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МАССОВОГО СЕГМЕНТА

ПЕРЕОРИЕНТАЦИЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ НА БИЗНЕС-КЛАСС

В I полугодии 2025 года на рынке массовых новостроек стартовал один проект массового сегмента, тогда как в том же периоде 2024 года было зафиксировано 5 новых проектов, а во втором полугодии 2024 года их было 4.

СОКРАЩЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В связи с дефицитом стартов объем предложения за полугодие сократился на 28,7% и составил 14,8 тыс. лотов.

СКИДКИ КАК ДРАЙВЕР ПРОДАЖ

Существенная доля продаж наблюдаются в проектах, где девелоперы предлагают крупные скидки, тогда как игроки с умеренной ценовой политикой ощущают снижение покупательской активности.

РОСТ ЦЕН НА ФОНЕ ЗАПРЕТА КОМИССИЙ ПО ИПОТЕКЕ

С введением запрета на банковские комиссии для застройщиков по семейной ипотеке, последние начали повышать цены. Это привело к росту средневзвешенной стоимости квадратного метра в сегменте до 356 170 руб. за кв. м (+4,5% за квартал, +9,9% за полугодие и +4,0% за год).

ОТНОСИТЕЛЬНО СТАБИЛЬНЫЙ СПРОС

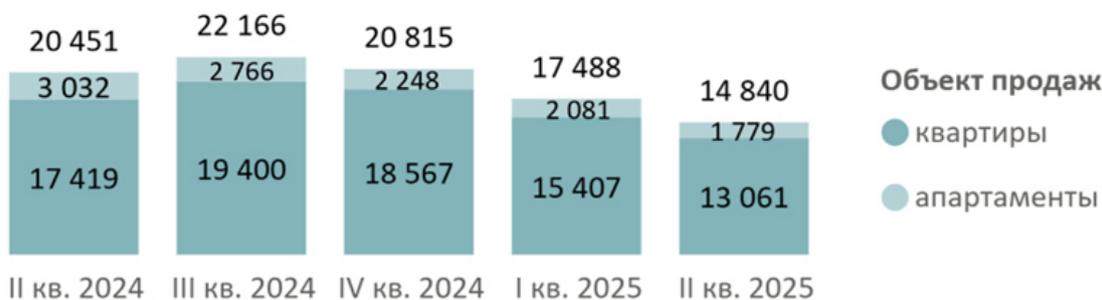
По итогам I полугодия 2025 года на рынке новостроек массового сегмента было зарегистрировано 14,0 тыс. ДДУ (+2,0% за полугодие, -9,6% за год), однако значительная часть сделок пришлась на лоты по ценам ниже рыночных.



МАССОВЫЙ СЕГМЕНТ

В I полугодии 2025 года на рынке новостроек массового сегмента экспонировалось 14,8 тыс. лотов (-15,1% за квартал, -28,7% за полугодие, -27,4% за год) в 88 проектах, где 13,1 тыс. – квартиры (-29,7% за полугодие, -25,0% за год) и 1,8 тыс. – апартаменты (-20,9% за полугодие, -41,3% за год).

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



Источник: Метриум

В I полугодии 2025 года на рынке массовых новостроек стартовал один проект.

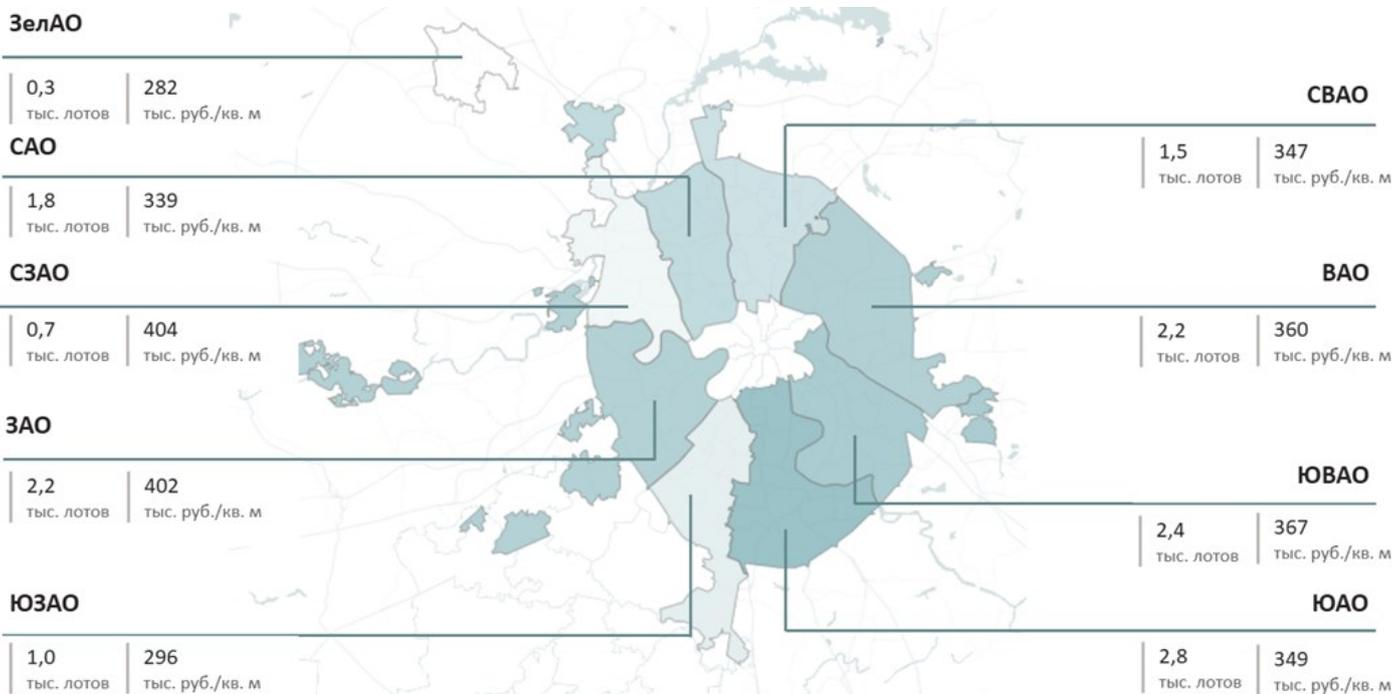
НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МАССОВОГО СЕГМЕНТА В I ПОЛУГОДИИ 2025 ГОДА.

№	Название	Девелопер
1	Нарвин	ПИК

Источник: Метриум

В I полугодии 2025 года объем предложения сократился во всех округах, а максимальное сокращение отмечено в ЗелАО (0,3 тыс. шт., -51% за полугодие), ЮВАО (2,4 тыс. шт., -41%) и СЗАО (0,7 тыс. шт., -39%). При этом средневзвешенная цена кв. м выросла во всех округах.

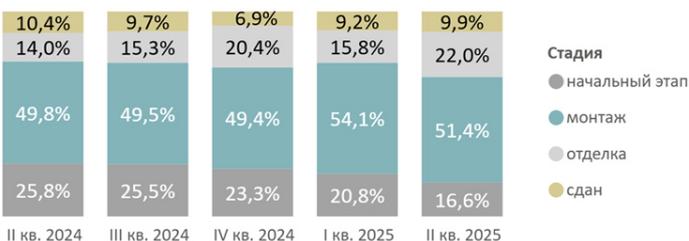
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ И СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА КВ. М, РУБ.)



Источник: Метриум

Из-за отсутствия новых проектов массового сегмента в структуре предложения по стадии строительной готовности за полугодие сократилась доля предложения на начальном этапе строительства (16,6%, -6,7 п.п. за полугодие). А на стадии монтажа этажей (51,4%, +2 п.п.), на стадии отделки (22%, +1,6 п.п.) и в сданных корпусах (9,9%, +3 п.п.) доля предложения выросла.

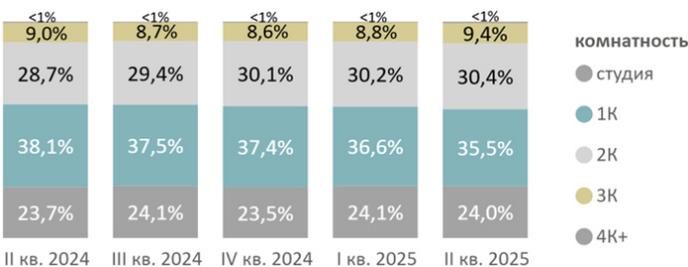
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В распределении предложения по типологии за I полугодие выросла доля предложения трехкомнатных (30,4%, +0,3 п.п.), многокомнатных (9,4%, +0,8 п.п.) помещений, а также студий (24,0%, +0,5 п.п.). В свою очередь, доля однокомнатных квартир и апартаментов сократилась на 1,9 п.п. и составила 35,5%.

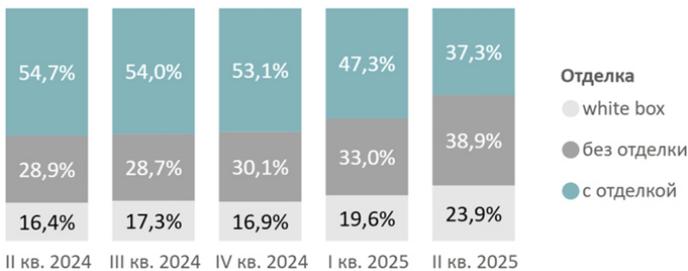
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В структуре предложения по типу отделки сохраняется тенденция к сокращению доли предложения с чистой отделкой (37,3%, - 15,8 п.п. за полугодие) и росту доли предложения без отделки (38,9%, +8,8 п.п.) и с отделкой white box (23,9%, +7 п.п.).

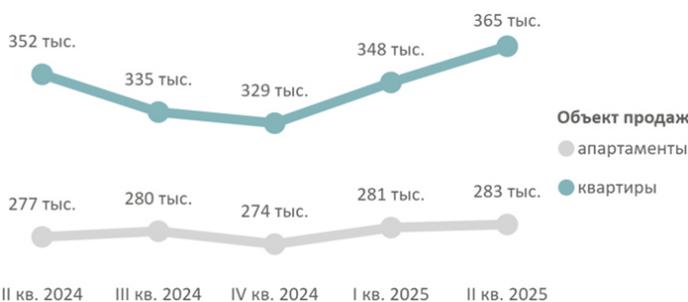
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I полугодия 2025 года составила 356 170 руб. (+4,5% за квартал, +9,9% за полугодие, +4,0% за год). Средневзвешенная цена квартир – 364 760 руб. за кв. м (+4,8% за квартал, +10,7% за полугодие, +3,7% за год), апартаментов – 282 910 руб. за кв. м (+0,5% за квартал, +3,3% за полугодие, +2,1% за год).

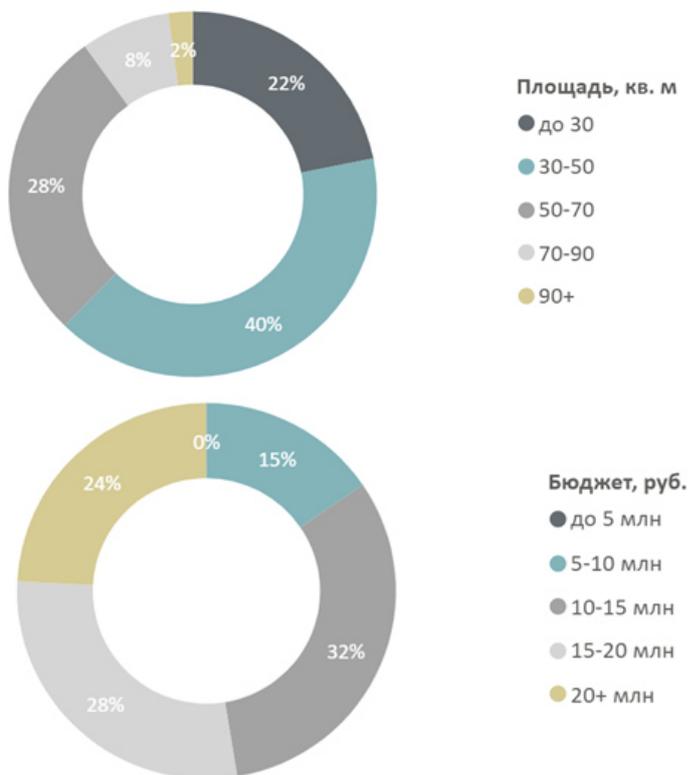
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ (РУБ./КВ. М)



Источник: Метриум

За I полугодие сократилась доля квартир и апартаментов в бюджете до 15 млн руб. (32%, - 2 п.п. за полугодие).

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%	12%	9%	0,5%	<0,1%
30-50		3%	21%	14%	2%
50-70		<0,5%	1%	13%	13%
70-90		<0,1%		1%	7%
90+					2%

Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных апартаментов в I полугодии 2025 года:

- Wellbe: апартамент площадью 19,4 кв. м. за 4,8 млн руб.;
- «Движение. Говорово»: апартамент площадью 26,9 кв. м. за 4,9 млн руб.;

– Citimix: апартамент площадью 22,74 кв. м. за 5,6 млн руб.

– «Никольские луга»: квартира площадью 19,4 кв. м. за 6,1 млн руб.;

– «Молжаниново»: квартира площадью 20,2 кв. м. за 6,1 млн руб.;

Рейтинг самых доступных квартир в I полугодии 2025 года:

– «Зеленый парк»: квартира площадью 18,6 кв. м. за 6,0 млн руб.;

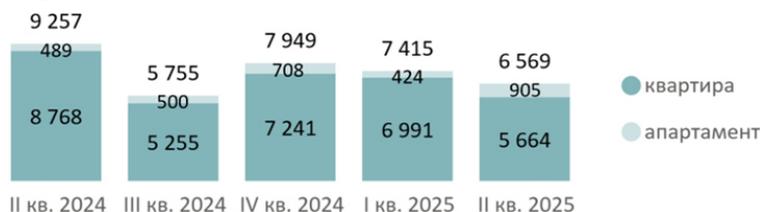
СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ МАССОВОГО СЕГМЕНТА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

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	25,3	56,5	180,3	401,3	783,9	4,8	10,2	23,0
1К	24	38,7	113,6	142,5	371,6	751,1	6,0	14,4	34,9
2К	37,8	58,6	160,5	122,7	341,2	612,4	7,4	20,0	56,0
3К	56,2	78,9	193,9	194,0	330,6	580,3	13,9	26,1	59,2
4К+	95,6	113,8	206,6	186,4	315,2	573,8	20,5	35,9	86,6
Итого	16,3	45,8	206,6	122,7	356,2	783,9	4,8	16,3	86,6

Источник: Метриум

В I полугодии 2025 года на рынке новостроек массового сегмента было зарегистрировано 14,0 тыс. ДДУ (+2,0% за полугодие, -9,6% за год). Во II квартале 2025 года было заключено 6,6 тыс. ДДУ (-11,4% за квартал, -29,0% 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.*

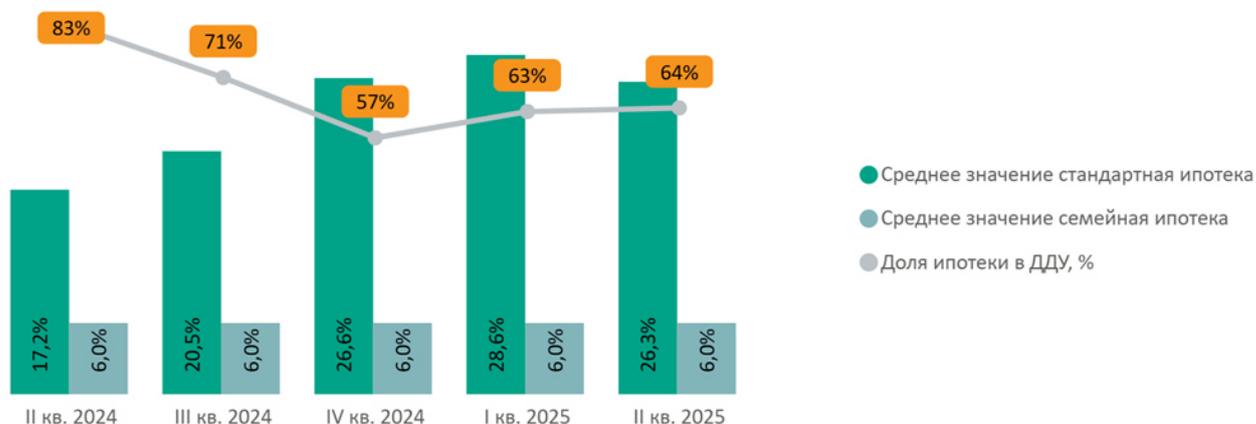


Источник: Метриум

Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в I полугодии составила 64% (+7 п.п. за полугодие, -14 п.п. за год). Средняя ставка по рыночной ипотеке за II квартал сократилась на 2,3 п.п. до 26,3%, а в начале июля достигла 24,5%.

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

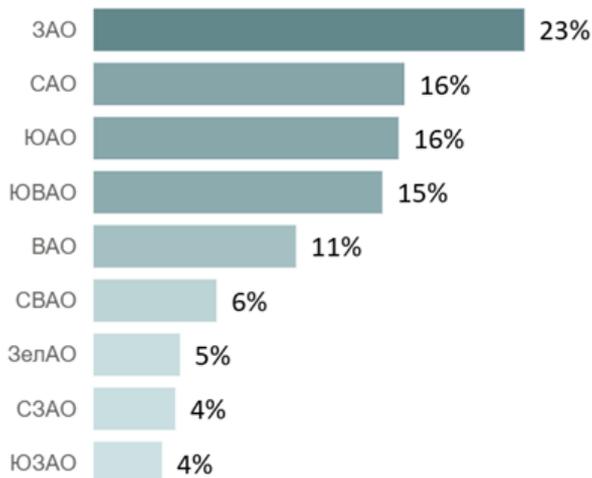
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ



Источник: Метриум, Дом.рф

В I полугодии максимальное число сделок было зарегистрировано в ЗАО (23%, +5 п.п. за полугодие), второе место по числу сделок приходится на САО (16%, +2 п.п.), третью позицию занимает ЮАО (16%, +3 п.п.). По объему продаж в I полугодии лидируют «Бусиновский парк» (826 ДДУ), «Москворечье» (802 ДДУ), «Движение. Говорово» (789 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

РОСТ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В сегменте бизнес-класса наблюдается рост объема предложения на 3,8% за полугодие (23,6 тыс. шт.), что отчасти обусловлено переориентацией девелоперов с массового сегмента на бизнес-класс.

УМЕРЕННЫЙ ВЫВОД НОВЫХ ПРОЕКТОВ В МОСКВЕ

В первом полугодии на рынок бизнес-класса девелоперы вывели 11 новых проектов против 14 за аналогичный период 2023 года. При этом спад темпов вывода новых проектов в бизнес-сегменте оказался менее значительным по сравнению с другими сегментами рынка.

СОКРАЩЕНИЕ ДОЛИ БЮДЖЕТНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Доля квартир и апартаментов в бюджете до 15 млн руб. за I полугодие сократилась на 6 п.п. и составила 12%

УМЕРЕННЫЙ РОСТ ЦЕН ЗА ПОЛУГОДИЕ

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I полугодия 2025 года составила 486 720 руб. (+2,5% за квартал, +5,1% за полугодие, +3,0% за год), причем годовая динамика уступает официальному уровню инфляции.

КОРРЕКЦИЯ СПРОСА ЗА ПОЛУГОДИЕ

В I полугодии 2025 года на рынке новостроек бизнес-класса было зарегистрировано 10,6 тыс. ДДУ (-15,0% за полугодие, -12,5% за год). Сокращение спроса в первую очередь связано с высокими ипотечными ставками, которые заставляют часть покупателей откладывать покупку в ожидании их снижения, но также на снижение сделок влияет и сезонный фактор: традиционное замедление активности в период январских и майско-июньских праздников внесло вклад в снижение общего показателя.

СНИЖЕНИЕ ДОЛИ ИПОТЕКИ И НАМЕТИВШАЯСЯ ТЕНДЕНЦИЯ К ВОССТАНОВЛЕНИЮ

По итогам первого полугодия 2025 года доля ипотечных сделок на рынке новостроек бизнес-класса снизилась до 38%, что на 5 процентных пунктов ниже показателя предыдущего полугодия. Однако квартальная динамика свидетельствует о восстановлении спроса: во втором квартале доля ипотеки выросла до 44%, увеличившись на 10 п.п. по сравнению с первым кварталом. Этот рост связан с отменой банковских комиссий по семейной ипотеке, что сделало кредиты более доступными для покупателей, ранее не имевших возможность оформить ипотеку.



БИЗНЕС-КЛАСС

В I полугодии 2025 года на рынке новостроек бизнес-класса экспонировалось 23,6 тыс. лотов (+8,3% за квартал, +3,8% за полугодие, +15,1% за год) в 144 проектах, где 20,4 тыс. – квартиры (+4,6% за полугодие, +18,5% за год) и 3,2 тыс. – апартаменты (-1,2% за полугодие, -3,0% за год).

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



Источник: Метриум

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА В I ПОЛУГОДИИ

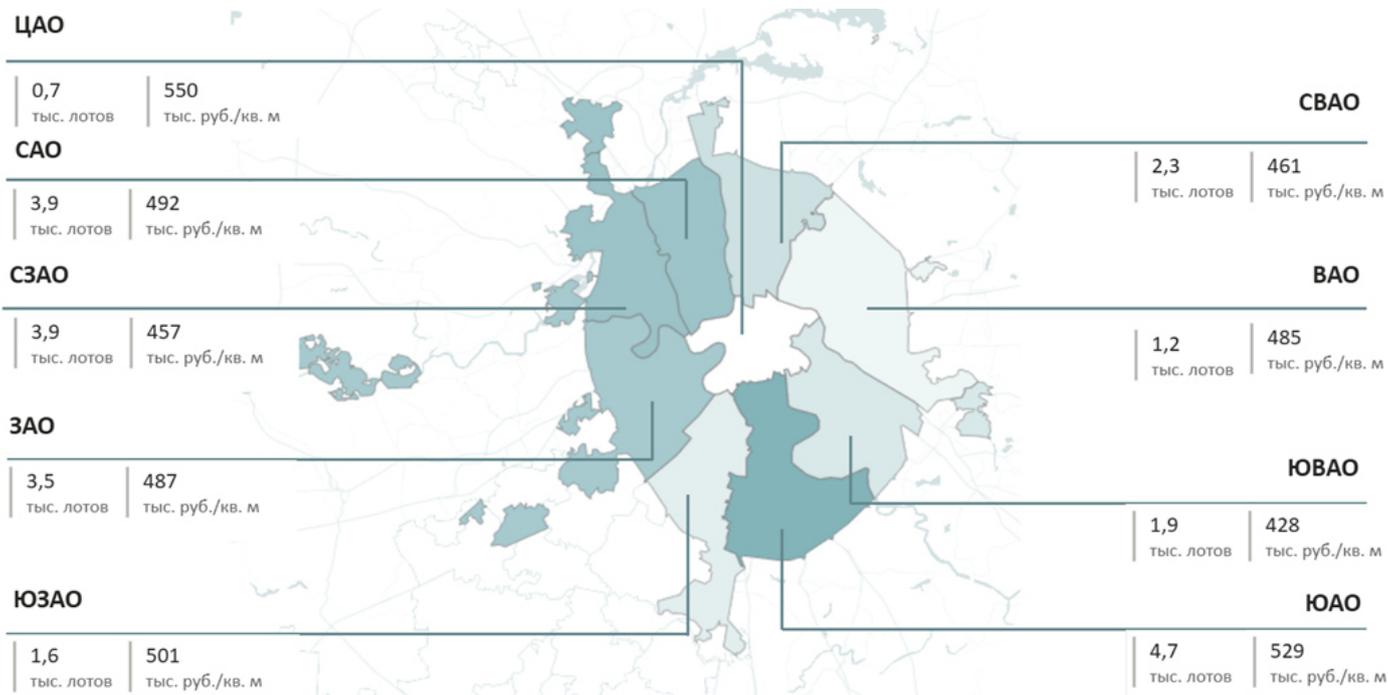
№	Название	Девелопер
1	STONE Grain*	Stone
2	U2	Точно
3	Ultima City	Кортрос
4	UNO Горбунова	Основа
5	A22	Консоль
6	STONE Rise	Stone
7	Кутузов Сити	Plato Development
8	Свет	Dominanta
9	Sokolinn Park	Эталон
10	Марк	ЛСР
11	Мангазея в Богородском	Мангазея Девелопмент

*бронирование

Источник: Метриум

Максимальный объем предложения сосредоточен в ЮАО (4,7 тыс. шт.). За полугодие объем предложения сократился только в трех округах: ЦАО (0,7 тыс. шт., -15%), ЮЗАО (1,6 тыс. шт., -12%) и ЗАО (3,5 тыс. шт., -11%).

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



Источник: Метриум

В структуре предложения по стадии строительной готовности за I полугодие выросла доля предложения в сданных корпусах (16,1%, +2,3 п.п.) и в корпусах на этапе монтажа этажей (50,1%, +4,7 п.п.). В корпусах на стадии отделки (16,5%, -0,6 п.п.) и на начальном этапе (17,3%, -6,3 п.п.) доля предложения сократилась.

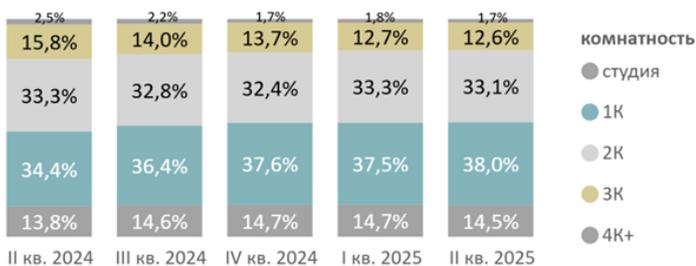
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ БИЗНЕС-КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В распределении предложения по типологии за I полугодие не произошло значительных изменений.

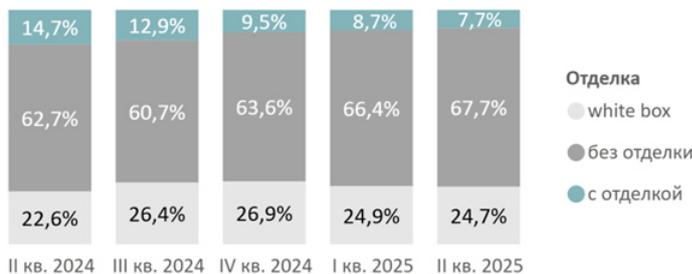
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В структуре предложения по типу отделки сохраняется тенденция к росту доли предложения без отделки (67,7%, +4,1 п.п. за полугодие) на фоне стабильного сокращения доли предложения с чистовой отделкой (7,7%, -1,8 п.п.). В формате white box девелоперы предлагают 24,7% лотов (-2,2 п.п.).

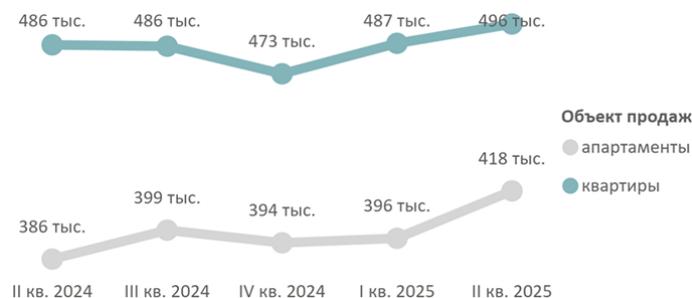
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I полугодия 2025 года составила 486 720 руб. (+2,5% за квартал, +5,1% за полугодие, +3,0% за год). Средневзвешенная цена квартир – 496 090 руб. за кв. м (+4,9% за полугодие, +2,0% за год), апартаментов – 417 860 руб. за кв. м (+6,2% за полугодие, +8,3% за год).

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



Источник: Метриум

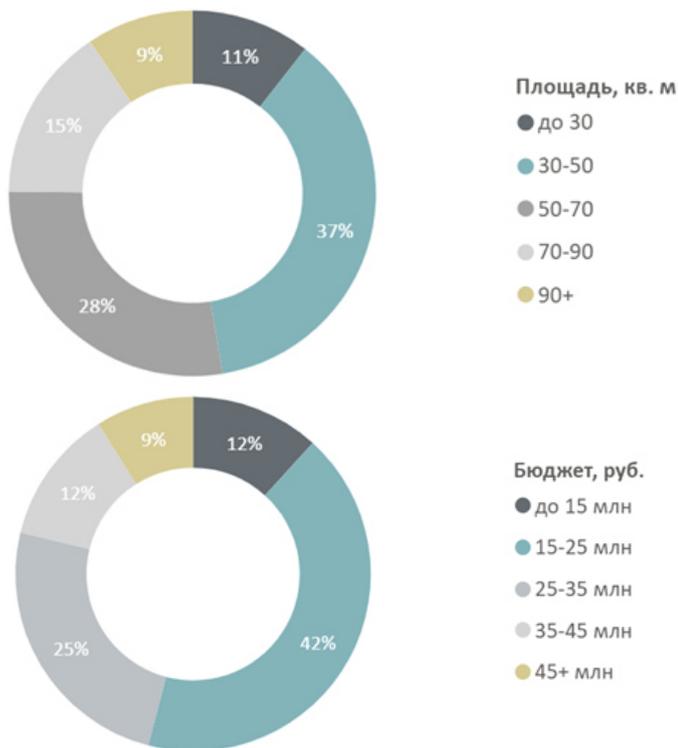
СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ

Площадь, кв. м	до 15 млн	15-25 млн	25-35 млн	35-45 млн	45+ млн
до 30	7%	3%	<0,1%		
30-50	5%	28%	4%	<0,2%	<0,01%
50-70	<0,2%	10%	14%	3%	<0,5%
70-90		1%	6%	7%	2%
90+		<0,01%	1%	2%	6%

Источник: Метриум

Доля квартир и апартаментов в бюджете до 15 млн руб. за I полугодие сократилась на 6 п.п. и составила 12%.

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



Источник: Метриум

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	28,0	133,6	277,8	529,7	987,0	7,9	14,8	58,8
1К	27,2	43,9	107,6	232,4	491,3	1 054,9	10,8	21,5	55,3
2К	37,6	66,8	149,8	246,8	470,2	1 250,1	13,1	31,4	181,8
3К	60,3	94,1	221,9	253,9	483,8	1 031,6	20,4	45,5	162,0
4К+	91,5	131,6	416,9	252,0	554,3	1 474,2	29,7	73,0	312,8
Итого	17,3	57,0	416,9	232,4	486,7	1 474,2	7,9	27,7	312,8

Источник: Метриум

В I полугодии 2025 года на рынке новостроек бизнес-класса было зарегистрировано 10,6 тыс. ДДУ (-15,0% за полугодие, -12,5% за год). Несмотря на квартальный рост предложения, во II квартале 2025 года было заключено на 22,4% меньше ДДУ, чем в предыдущем квартале (4,6 тыс. ДДУ, -34,6% за год).

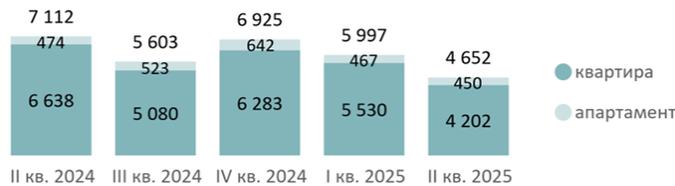
Рейтинг самых доступных апартаментов в I полугодии 2025 года:

- «Мираполис»: апартамент площадью 19,9 кв. м. за 8,3 млн руб.;
- «Клубный дом Рублево»: апартамент площадью 24,7 кв. м. за 8,5 млн руб.;
- «ФизтехСити»: апартамент площадью 26,1 кв. м. за 8,5 млн руб.

Рейтинг самых доступных квартир в I полугодии 2025 года:

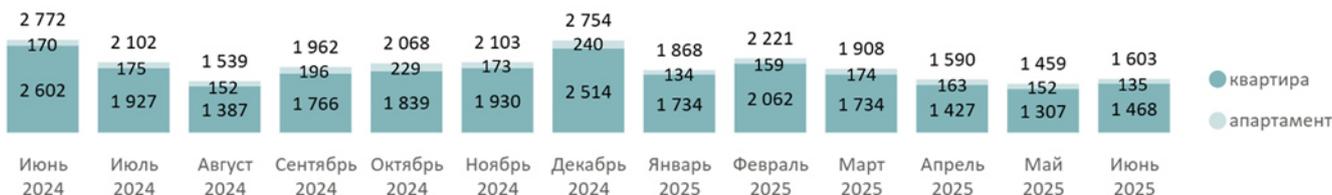
- Stellar City: квартира площадью 29,1 кв. м. за 8,5 млн руб.;
- Wave: квартира площадью 20,5 кв. м. за 8,8 млн руб.;
- Parkside: квартира площадью 22 кв. м. за 9,2 млн руб.;

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



Источник: Метриум

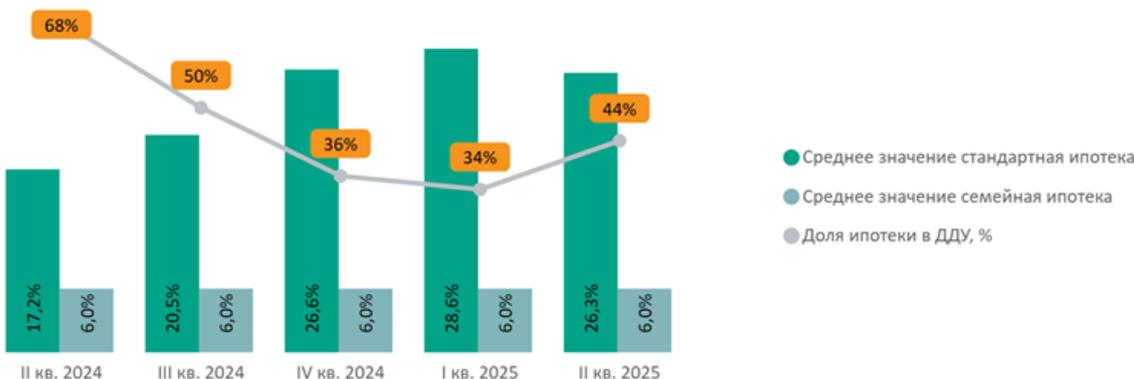
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ БИЗНЕС-КЛАССА ПО МЕСЯЦАМ ШТ.*



Источник: Метриум

По итогам I полугодия 2025 года доля сделок с ипотекой на рынке новостроек бизнес-класса сократилась до 38%, что на 5 процентных пунктов ниже показателя предыдущего полугодия. Квартальная динамика демонстрирует рост показателя: во II квартале доля ипотечных сделок выросла до 44%, увеличившись на 10 п.п. по сравнению с I кварталом.

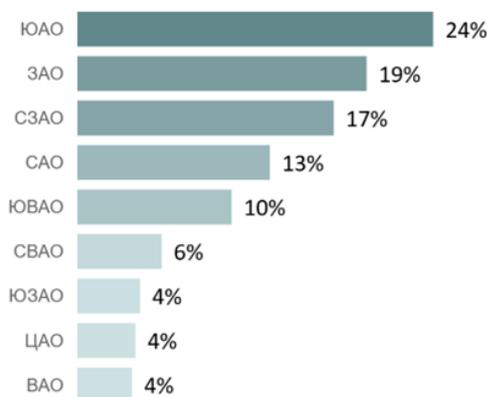
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ*



Источник: Метриум

Среди округов лидерство по объему сделок приходится на ЮАО (24%, без изменений за полугодие), ЗАО (19%, +1 п.п.) и СЗАО (17%, +2 п.п.). В I полугодии по количеству ДДУ в бизнес-классе лидируют: Shagal (551 ДДУ), ЗИЛАРТ (517 ДДУ) и City Bay (389 ДДУ).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ДДУ ПО ОКРУГАМ*



Источник: Метриум

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

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ПРЕМИУМ-КЛАССА

СТАБИЛЬНЫЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Объем предложения за полугодие практически не изменился, а в годовом сопоставлении вырос на 14% и составил 6,6 тыс. лотов.

РАСШИРЕНИЕ ГЕОГРАФИИ НОВОСТРОЕК ПРЕМИУМ-КЛАССА

Сохраняется тенденция к сокращению числа новостроек в границах ЦАО и рост новостроек премиум-класса в таких округах как ЗАО, СЗАО, ЮАО, СВАО.

РОСТ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В СДАННЫХ КОРПУСАХ

За первое полугодие выросла доля предложения в сданных корпусах (18,5%, +7,4 п.п.). Доля готовых квартир и апартаментов в структуре предложения напрямую влияет на показатель объема ДДУ, так как сданные новостройки реализуются по ДКП, что не учитывается в статистике.

СТАБИЛЬНЫЙ РОСТ ЦЕН

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I полугодия 2025 года составила 786 460 руб. (+2,9% за квартал, +7,2% за полугодие, +12,0% за год).

КОРРЕКЦИЯ СПРОСА В I ПОЛУГОДИИ

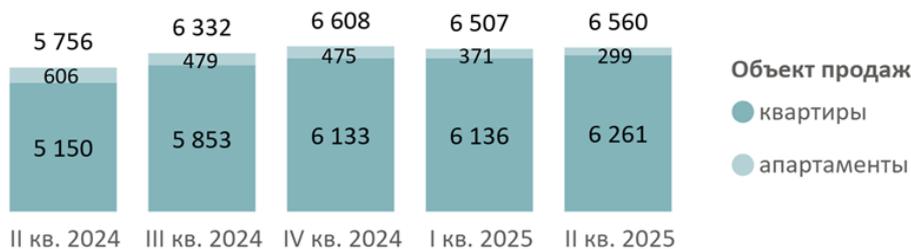
Объем сделок по ДДУ за I полугодие снизился на 11,7% (2,7 тыс. ДДУ), во II квартале объем сделок составил 1,2 тыс. ДДУ (-20,8% за квартал). Сокращение спроса отчасти обусловлено продолжительными майско-июньскими праздниками, а также ростом доли предложения в сданных корпусах, где лоты реализуются по ДКП и, в связи с этим, не учитываются в статистике.



ПРЕМИУМ-КЛАСС

В I полугодии 2025 года на рынке новостроек премиум-класса экспонировалось 6,6 тыс. лотов* (+0,8% за квартал, -0,7% за полугодие, +14,0% за год) в 58 проектах, где 6,3 тыс. – квартиры (+2,1 за полугодие, +21,6% за год) и 0,3 тыс. – апартаменты (-37,1% за полугодие, -50,7% за год).

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



Источник: Метриум

В I полугодии 2025 года стартовал один проект премиум-класса. Также в I полугодии начались открытые продажи в проекте Dream Riva, в котором ранее велось бронирование.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА В I ПОЛУГОДИИ 2025 ГОДА.

№	Название	Девелопер
1	ICE Towers	Град

Источник: Метриум

*Классификация проекта Luzhniki Collection изменена с премиум-класса на элитный

Среди округов по объему предложения лидирует ЗАО (1,2 тыс. лотов). Максимальная средневзвешенная цена предложения отмечена в ЦАО (1,1 млн за кв. м). В сегменте стабильно наблюдается сокращение объема предложения в ЦАО и рост предложения в таких округах, как ЗАО, СЗАО, ЮАО, СВАО.

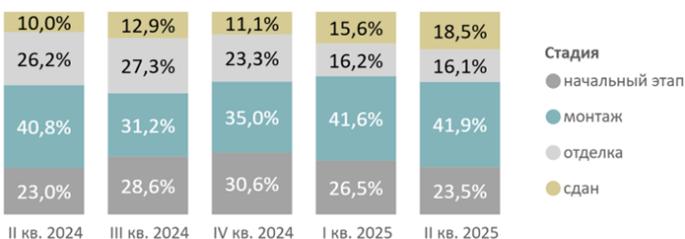
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА Г. МОСКВЫ ПО ОКРУГАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА, РУБ.)



Источник: Метриум

В распределении по стадиям строительной готовности за полугодие выросла доля предложения на этапе монтажа этажей (41,9%, +6,9 п.п. за полугодие) и в сданных корпусах (18,5%, +7,4 п.п.). При этом в корпусах на этапе отделки (16,1%, -7,2 п.п.) и на этапе котлована (23,5%, -7,1 п.п. за полугодие) доля предложения сократилась.

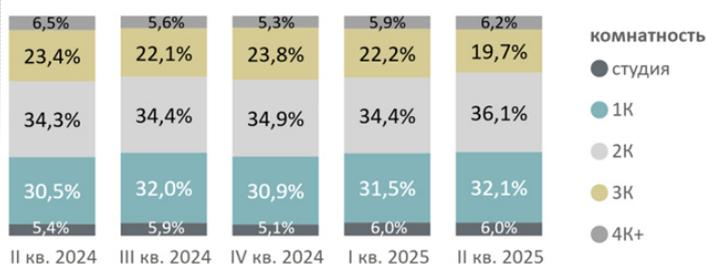
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В структуре предложения по типологии выросла доля предложения студий (6,0%, +0,9 п.п. за полугодие), однокомнатных (32,1%, +1,2 п.п.), двухкомнатных (36,1%, +1,2 п.п.) и многокомнатных (6,2%, +0,9 п.п.) форматов. При этом доля предложения трехкомнатных квартир и апартаментов сократилась (19,7%, -4,1 п.п.).

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



Источник: Метриум

Доля предложения квартир и апартаментов без отделки стабильно составляет максимальный объем экспозиции (69,4%, +3,5 п.п. за полугодие). Доля предложения помещений с чистовой отделкой составляют 11,5% рынка (+0,4 п.п.), white box – 19,1% (-3,9 п.п.).

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



Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I полугодия 2025 года составила 786 460 руб. (+2,9% за квартал, +7,2% за полугодие, +12,0% за год). Средневзвешенная цена квартир – 778 340 руб. за кв. м (+7,9 за полугодие, +12,8% за год), апартаментов – 930 690 руб. за кв. м (+6,7% за полугодие, +17,0% за год).

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



Источник: Метриум

СОТНОШЕНИЕ 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%	2%	0,2%		
40-60	0,4%	10%	11%	4%	1%	1%
60-80		2%	7%	8%	5%	3%
80-100			1%	3%	5%	8%
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	33,1	266,7	469,8	748,0	1 275,5	13,9	24,8	253,6
1К	28,6	48,7	222,4	400,4	743,0	1 822,2	17,8	36,2	348,1
2К	49,6	77,1	278,1	350,0	718,0	2 244,0	25,3	55,4	395,2
3К	69,1	108,6	280	371,7	805,7	2 400,0	33,7	87,5	458,7
4К+	92	173,5	434,4	407,1	995,7	2 113,1	55,6	172,7	832,3
Итого	21,3	77,5	434,4	350,0	786,5	2 400	13,9	60,9	832,3

Источник: Метриум

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

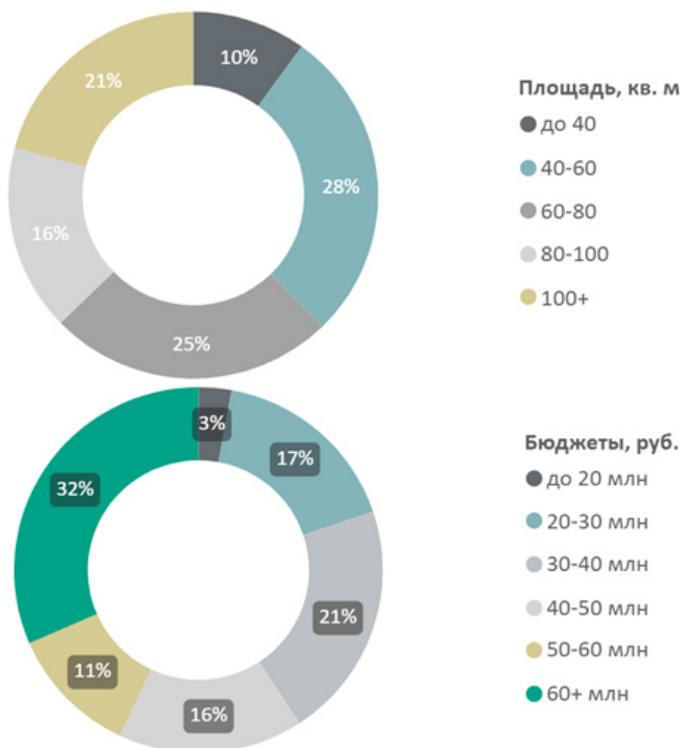
- Deco Residence: апартамент площадью 24 кв. м. за 18,8 млн руб.;
- «Glorax Premium Белорусская»: апартамент площадью 31,9 кв. м. за 22,7 млн руб.;
- Logos: апартамент площадью 29,2 кв. м. за 26,0 млн руб.

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

- Tate: квартира площадью 29,6 кв. м. за 13,9 млн руб.;
- Dream Riva: квартира площадью 29,5 кв. м. за 15,3 млн руб.;
- Mod: квартира площадью 32,6 кв. м. за 16,4 млн руб.;

Доля предложения в бюджете до 30 млн руб. полугодие сократилась на 3 п.п., а доля предложения в бюджете от 60 млн и выше выросла на 4 п.п.

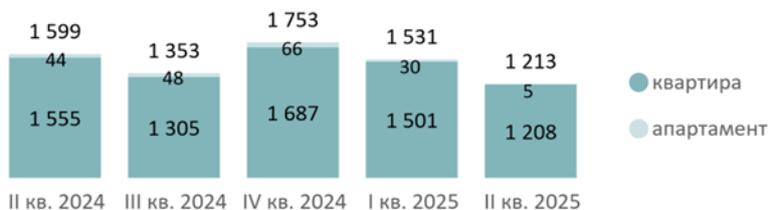
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО ПЛОЩАДЯМ И БЮДЖЕТАМ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

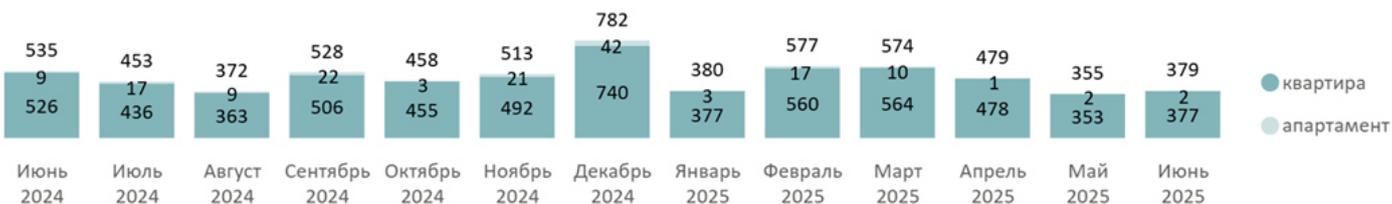
В I полугодии 2025 года на рынке новостроек премиум-класса было зарегистрировано 2,7 тыс. ДДУ (-11,7% за полугодие, -6,2 за год). В квартальном выражении спрос сократился на 20,8%, а ко II кварталу 2024 года сокращение составило 24,1%.

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.*

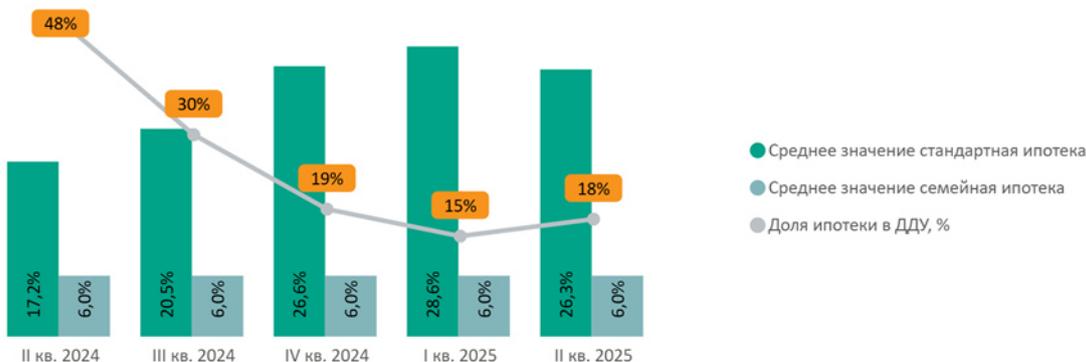


Источник: Метриум

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

В I квартале 2025 года доля ипотечных сделок составила 15%, увеличившись до 18% во II квартале. Для сравнения, годом ранее - во II квартале 2024 года, когда действовала ипотека с господдержкой, ипотека отмечалась в 48% сделок.

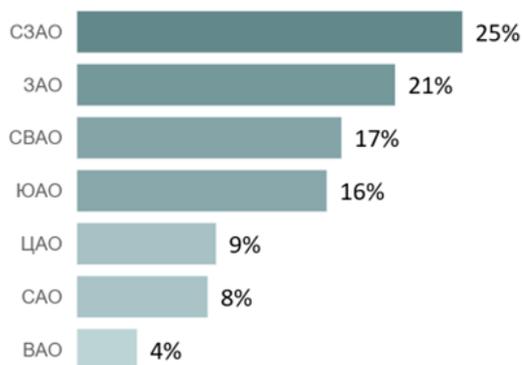
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ*



Источник: Метриум

Среди округов по объему сделок лидирует СЗАО (25%, +9 п.п. за полугодие), ЗАО (21%, +2 п.п.) и СВАО (17%, +1 п.п.). По объему сделок в сегменте лидируют: Остров (357 ДДУ), Dream Riva (205 ДДУ) и JOIS (168 ДДУ).

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

РОСТ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Объем предложения за I полугодие вырос на 4,4% и составил 2,1 тыс. лотов (+7,0% за квартал, +24,2% за год). Объем предложения держится на стабильном уровне за счет новых пулов уже реализующихся проектах, также за счет снижения объема сделок.

ЗАМЕДЛЕНИЕ ТЕМПОВ ВЫВОДА НА РЫНОК НОВЫХ ПРОЕКТОВ

В I полугодии 2025 года на рынке высокобюджетного сегмента стартовало всего 2 новых проекта, в то время как в аналогичный период 2024 года было зафиксировано 8 стартов.

ПОЛОЖИТЕЛЬНАЯ ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЯ ЦЕН

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I полугодия 2025 года составила 2,37 млн рублей (+1,6% за квартал, +10,7% за полугодие, +30,5% за год). Рост цен частично объясняется увеличением экспозиции в сегменте делюкс-класса, что влияет на средний показатель по сегменту.

ИЗМЕНЕНИЯ В СТРУКТУРЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ

В сегменте увеличилась доля предложения сданных квартир и апартаментов делюкс класса (25,7%, +17,2 п.п.) – это произошло за счет сдачи масштабного проекта «Лаврушинский».

Также в делюкс-классе выросла доля предложения в корпусах на этапе монтажа этажей (61,4%, +24,7 п.п. за полугодие). Это произошло за счет прогресса в строительстве корпусов в нескольких проектах, включая масштабные проекты Nicole и «Золотой квартал».

УМЕРЕННЫЙ СПРОС

В I полугодии 2025 года объем реализации по ДДУ составил 52,8 тыс. кв. м. Это на 27,7% ниже показателя предыдущего полугодия. Снижение связано с переходом части проектов на ДКП после ввода в эксплуатацию (сделки ДКП не учитываются в статистике). Кроме того, в предыдущем периоде был зафиксирован высокий уровень продаж, связанный с ростом покупательского интереса на фоне стартов нескольких крупных проектов высокобюджетного сегмента, тогда как в текущем полугодии было запущено всего два небольших объекта.



ВЫСОКОБЮДЖЕТНЫЙ СЕГМЕНТ

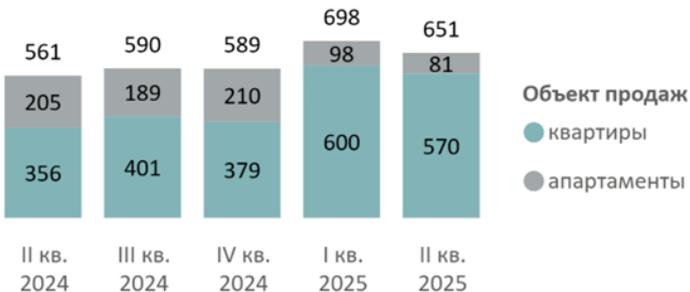
В I полугодии 2025 года на рынке новостроек высокобюджетного сегмента экспонировалось 2,1 тыс. лотов (+7,0% за квартал, +4,4% за полугодие, +24,2% за год) в 59 проектах, где 1,8 тыс. – квартиры (+12,3% за полугодие, +45,5% за год) и 0,29 тыс. – апартаменты (-27,3% за полугодие, -34,9% за год). Объем предложения в делюкс-классе за полугодие вырос на 10,5% и составил 0,65 тыс. В элитном классе за полугодие объем предложения вырос на 1,8% и составил 1,46 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

*Классификация проекта Luzhniki Collection изменена с премиум-класса на элитный

В I полугодии 2025 года на рынке высокобюджетных новостроек появилось 2 новых проекта.

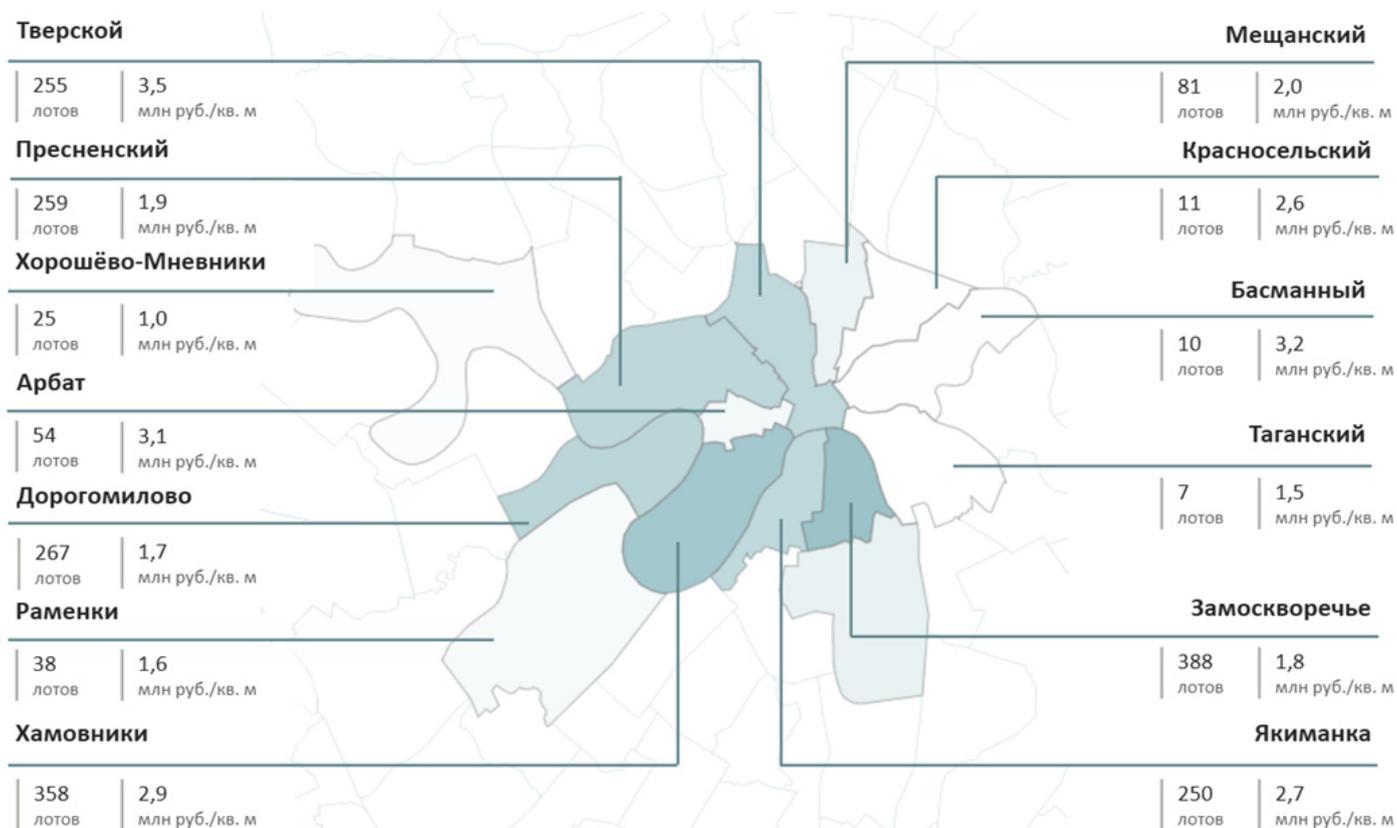
НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА В 1 ПОЛУГОДИИ 2025 Г.

№	Название	Девелопер
1	Friday 37 (Friday Villas)	HITECH Development
2	Рождественка 8	Галс Девелопмент

Источник: Метриум

Больше всего новостроек высокобюджетного сегмента предлагается в районах Замоскворечье (388 шт.) и Хамовники (358 шт.). Максимальная средневзвешенная цена кв. м зафиксирована в Тверском районе за счет высокой доли предложения проектов класса делюкс.

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



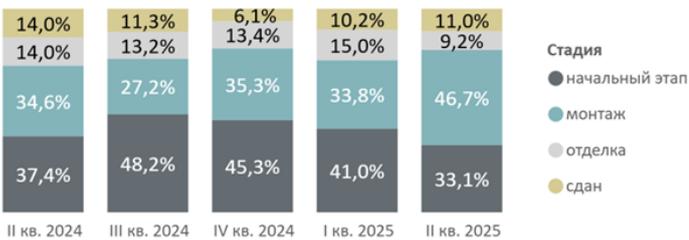
Источник: Метриум

В распределении по стадиям строительной готовности в элитном классе отмечается сокращение доли предложения на начальном этапе (33,1%, -12,2 п.п. за полугодие) и рост доли предложения в корпусах на этапе монтажа этажей (46,7%, +11,4 п.п. за полугодие).

В делюкс-классе выросла доля предложения в корпусах на этапе монтажа этажей (61,4%, +24,7 п.п. за полугодие). Это произо-

шло за счет прогресса в строительстве корпусов в нескольких проектах, включая масштабные проекты Nicole и «Золотой квартал». Также увеличилась доля предложения сданных квартир и апартаментов делюкс класса (25,7%, +17,2 п.п.) – это произошло за счет сдачи масштабного проекта «Лаврушинский».

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

Из-за отсутствия стартов новых проектов, в элитном, и в делюкс- классах не произошло значительных изменений в структуре предложения. В делюкс-классе выросла доля предложений с отделкой white box (29,8%, +13,2 п.п. за полугодие) за счет роста экспозиции в одном проекте с предчистовой отделкой.

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I полугодия 2025 года составила 2,37 млн рублей (+1,6% за квартал, +10,7% за полугодие, +30,5% за год). Средневзвешенная цена элитного класса – 1,86 млн руб. за кв. м (+2,7% за полугодие, +40,4% за год), делюкс-класса – 3,27 млн руб. за кв. м (+17,4% за полугодие, +28,2% за год).

Рейтинг самых доступных лотов высокобюджетного сегмента по итогам I полугодия 2025 года:

- CULT: апартамент площадью 32,6 кв. м. за 35,9 млн руб.;
- D'oro Mille: апартамент площадью 30,5 кв. м. за 40,2 млн руб.;

– «Долгоруковская 25»: апартамент площадью 38,7 кв. м. за 44,1 млн руб.;

Рейтинг самых дорогостоящих лотов высокобюджетного сегмента по итогам I полугодия 2025 года:

- «Обыденский №1»: пентхаус площадью 781,6 кв. м. за 7,2 млрд руб.;
- «Резиденция 1864»: пентхаус площадью 1698,2 кв. м. за 3,4 млрд руб.;
- «Лаврушинский»: вилла площадью 979,5 кв. м. за 2,7 млрд руб.;

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



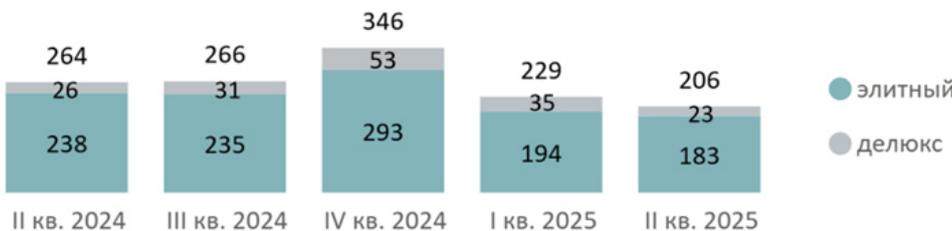
Источник: Метриум

СОТНОШЕНИЕ 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

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



Источник: Метриум

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



Источник: Метриум

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



Источник: Метриум

**С учетом открытого предложения

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

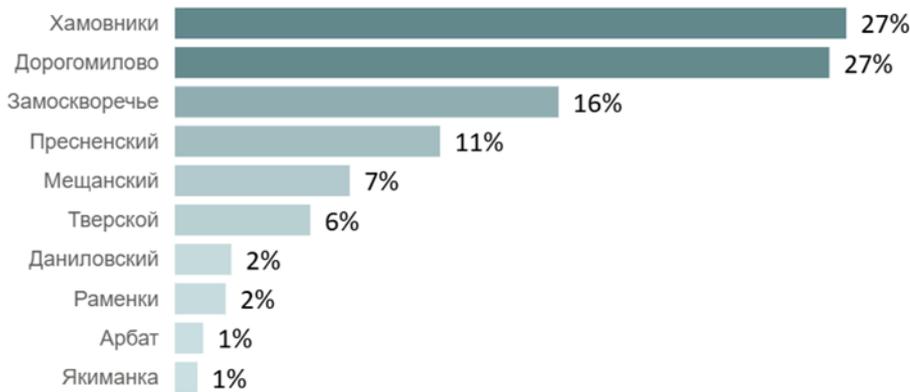
ПЛОЩАДЬ ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО МЕСЯЦАМ, КВ. М*



Источник: Метриум

В I полугодии 2025 года максимальное число сделок было отмечено в районах Хамовники (27%) и Дорогомилово (27%). Лидерами продаж по ДДУ в I полугодии выступают Luzhniki Collection (7,7 тыс. кв. м), Бадаевский (7,4 тыс. кв. м) и Victory Park Residence (5,1 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

СОКРАЩЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В I полугодии 2025 года на рынке новостроек Новой Москвы объем предложения снизился на 11,7% и составил 17,2 тыс. лотов (-1,4% за квартал, -20,5% за год). Причем в мае показатель достиг минимального значения – 16,2 тыс. лотов.

СТАБИЛЬНЫЙ РОСТ ЦЕН

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I полугодия 2025 года составила 271 510 руб. (+3,4% за квартал, +8,6% за полугодие, +10,1% за год). На рост цен повлияло вымывание наиболее доступных лотов, рост доли предложения на более поздних стадиях строительной готовности, а также старт продаж новых корпусов в премиальном проекте.

РОСТ ДОЛИ СДЕЛОК С ИПОТЕКОЙ

После отмены банковских комиссий по семейной ипотеке, открылись новые возможности для тех, кто ранее получал отказ по ипотеке со стороны банков, образуя отложенный спрос. На фоне роста доступности ипотеки, показатель доли ипотеки за второй квартал вырос на 12 п. п. по отношению в предыдущему. За полгода доля составила 66% (+1 п.п.).

ДРАЙВЕРЫ РОСТА ПРОДАЖ

В Новой Москве наблюдается зависимость продаж от предоставляемых скидок и гибких условий оплат. Девелоперы, активно внедряющие данные инструменты, лидируют по продажам. Так, на трех девелоперов, лидирующих по продажам, приходится 77% спроса в I полугодии (8,5 тыс. ДДУ), в то время как доля предложения этих девелоперов в I полугодии в среднем составляла 50% (в среднем 8,6 тыс. шт.).

УМЕРЕННЫЙ СПРОС

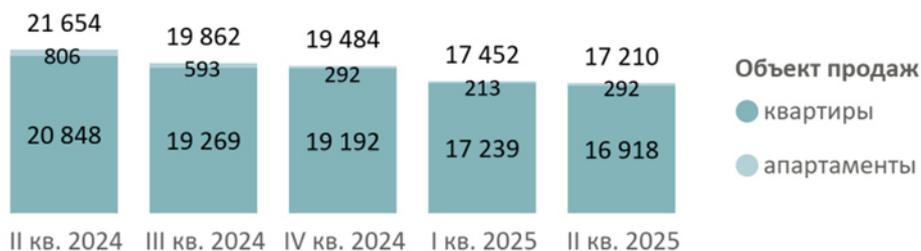
За I полугодие спрос снизился на 12,6% (10,9 тыс. ДДУ), что частично объясняется продолжительными январскими и майско-июньскими праздниками. Годовое сокращение (-22%) связано с ростом ключевой ставки, ажиотажем в ожидании завершения программы ипотеки с господдержкой и прекращением действия ипотеки с господдержкой (после I кв. 2024).



НОВАЯ МОСКВА

В I полугодии 2025 года на рынке новостроек Новой Москвы экспонировалось 17,2 тыс. лотов (-1,4% за квартал, -11,7% за полугодие, -20,5% за год) в 49 проектах, где 16,9 тыс. – квартиры (-11,8% за полугодие, -18,9% за год) и 0,3 тыс. – апартаменты (без изменений за полугодие, -63,8% за год).

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



Источник: Метриум

В полугодии 2025 года на рынке новостроек Новой Москвы стартовало два новых проекта.

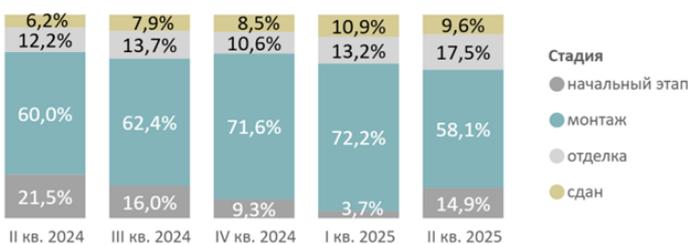
НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ В I ПОЛУГОДИИ

№	Название	Девелопер
1	Яковлево	МонАрх
2	Бунинская набережная	ПИК

Источник: Метриум

В структуре предложения по стадии строительной готовности выросла доля предложения в корпусах на начальном этапе (14,9%, +5,6 п.п. за полугодие), на этапе отделки (17,5%, +6,9 п.п.) и в сданных корпусах (9,6%, +1,1 п.п.). Доля предложения в корпусах на этапе монтажа этажей сократилась (58,1%, -13,5 п.п.).

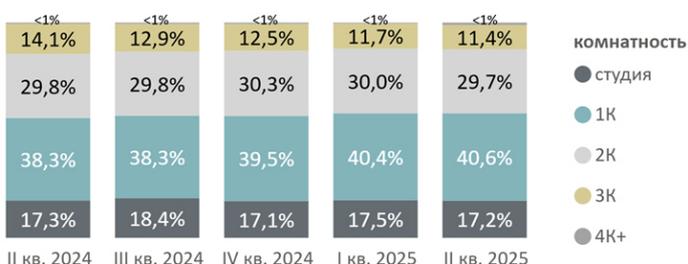
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ НОВОЙ МОСКВЫ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ, КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ



Источник: Метриум

В распределении по типологии выросла доля предложения однокомнатных квартир и апартаментов (40,6%, +1,1 п.п. за полугодие) и сократилась доля предложения трехкомнатных форматов (11,4%, -1,1 п.п. за полугодие). В целом, в структуре предложения по типологии не было отмечено значительных изменений.

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

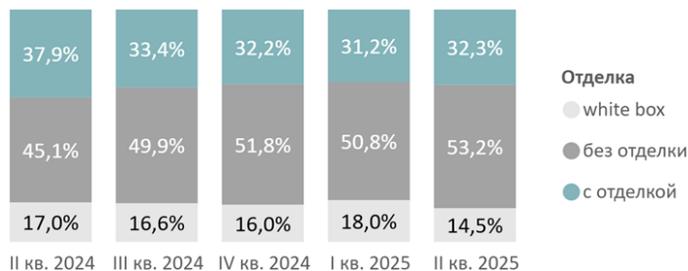


Источник: Метриум

В распределении предложения по типу отделки сохраняется тенденция к росту доли предложения без отделки (53,2%, +1,4 п.п. за

полугодие). Доля предложения с чистой отделкой практически не изменилась (32,3%, +0,1 п.п.), а доля предложений в формате white box сократилась (14,5%, -1,5 п.п.).

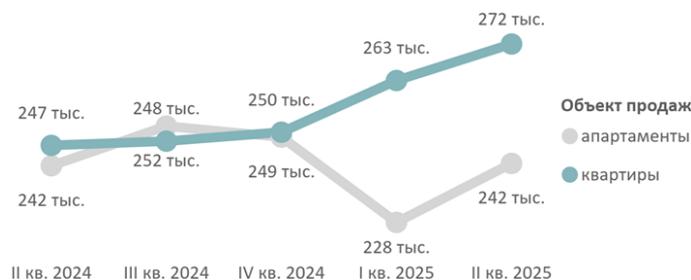
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ, КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ



Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I полугодия 2025 года составила 271 510 руб. (+3,4% за квартал, +8,6% за полугодие, +10,1% за год). Средневзвешенная цена квартир – 271 990 руб. за кв. м (+8,8% за полугодие, +10,2% за год), апартаментов – 242 260 руб. за кв. м (-2,6% за полугодие, +0,2% за год).

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



Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных лотов Новой Москвы по итогам I полугодия 2025 года:

- «Внуково парк»: квартира площадью 19,5 кв. м. за 4,9 млн руб.;
- «Квартал Марьино»: квартира площадью 22,3 кв. м. за 5,6 млн руб.;
- «Борисоглебское»: квартира площадью 36 кв. м. за 5,7 млн руб.;

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	0,01%	14%	1%	
30-50		12%	29%	2%
50-70		2%	13%	14%
70-90		<0,5%	1%	9%
90+			<0,1%	2%

Источник: Метриум

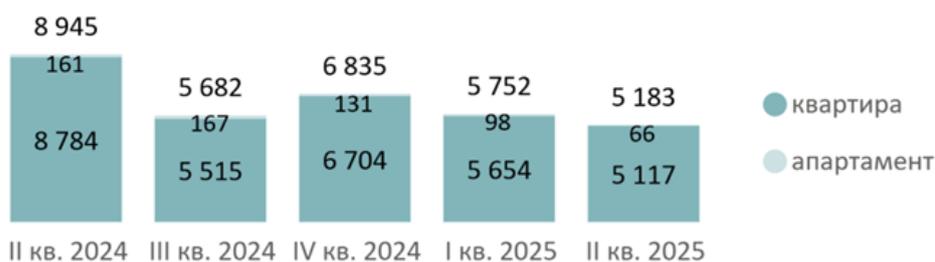
СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НОВОЙ МОСКВЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

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	25,3	48,7	211,8	335,1	600,0	4,9	8,5	15,9
1К	27,3	39,6	69,6	151,9	283,5	470,2	5,7	11,2	23,5
2К	37,8	60,0	132	113,6	248,0	416,6	7,2	14,9	44,8
3К	60	80,6	174	109,7	246,2	586,2	9,7	19,8	85,1
4К+	85,9	137,3	174,9	195,5	397,1	521,6	19,7	54,5	87,8
Итого	14,1	48,9	174,9	109,7	271,5	600,0	4,9	13,3	87,8

Источник: Метриум

В I полугодии 2025 года на рынке новостроек Новой Москвы было зарегистрировано 10,9 тыс. ДДУ (-12,6% за полугодие, -22,0% за год). Во II квартале было отмечено 5,2 тыс. ДДУ (-9,9% за квартал, -42,1% за год).

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



Источник: Метриум

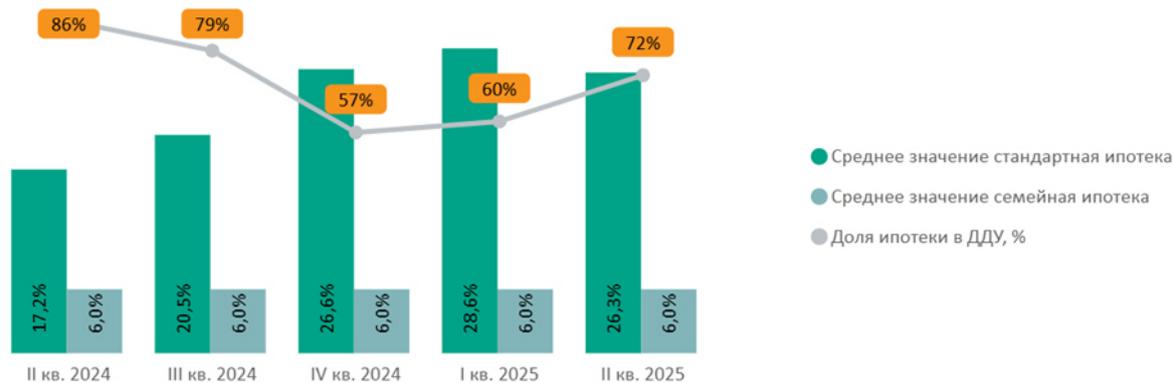
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ ПО МЕСЯЦАМ, ШТ.*



Источник: Метриум

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

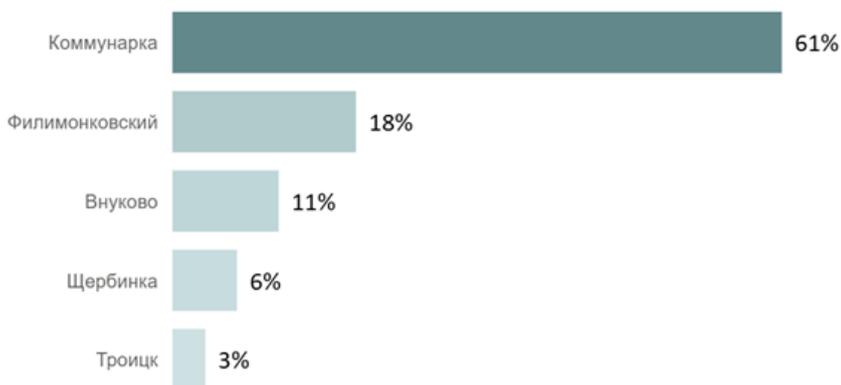
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ



Источник: Метриум

Среди районов максимальное число сделок было зарегистрировано в Коммунарке (61%, +5 п.п. за полугодие). По продажам в I полугодии лидируют: «Саларьево парк» (2 088 ДДУ), «Бунинские кварталы» (850 ДДУ) и «Скандинавия» (727 ДДУ).

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



Источник: Метриум

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РОСТ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Объем предложения за полугодие вырос на 10,1% и составил 49,8 тыс. лотов (+2,2% за квартал, +10,1% за полугодие, +15,4% за год). На рост объема предложения повлиял вывод на рынок новых корпусов в уже реализующихся проектах.

ЗАМЕДЛЕНИЕ ТЕМПОВ ВЫВОДА НА РЫНОК НОВЫХ ПРОЕКТОВ

В I полугодии 2025 года на рынке новостроек Московской области отмечалось замедление темпов вывода на рынок новых проектов (12 шт. – на 45% меньше, чем в I полугодии 2024 года).

СОКРАЩЕНИЕ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ С ЧИСТОВОЙ ОТДЕЛКОЙ

В Московской области сохраняется тенденция к сокращению доли предложения с чистовой отделки (29,8%, -6,6 п.п. за полугодие) при том, что в структуре сделок ДДУ чистовая составляет более 45%.

РОСТ СПРОСА ЗА ПОЛУГОДИЕ

В I полугодии 2025 года в Московской области был зафиксирован рост объема сделок по ДДУ по отношению к предыдущему полугодию – 21,8 тыс. ДДУ (+15,7% за полугодие, -13,5% за год). Основной драйвер роста – активная скидочная политика девелопера ПИК в I квартале 2025 года. Без учета этого игрока спрос на новостройки области сократился бы на 6,8% за полугодие, что свидетельствует о том, что текущий рост обеспечен исключительно точечными маркетинговыми мерами отдельных застройщиков.

РОСТ ДОЛИ СДЕЛОК С ИПОТЕКОЙ.

Доля сделок с ипотекой в I квартале составила 66%, а во втором квартале выросла до 73% (+7 п.п. за квартал). Рост доли ипотечных сделок связан с запретом банкам взимать дополнительные комиссии по семейной ипотеке. Эта мера расширила возможности в оформлении ипотеки потенциальным заемщикам, в том числе для тех заемщиков, которые ранее не получали одобрение ипотеки, тем самым образуя отложенный спрос.



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

В I полугодии 2025 года на рынке новостроек Московской области экспонировалось 49,8 тыс. лотов (+2,2% за квартал, +10,1% за полугодие, +15,4% за год) в 227 проектах, где 48,4 тыс. – квартиры (+9,9% за полугодие, +15,3% за год) и) 1,5 тыс. – апартаменты (+17,1% за полугодие, +18,3% за год).

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



Источник: Метриум

В I полугодии 2025 года на рынке новостроек Московской области стартовало 12 новых проектов – практически вдвое меньше, чем за тот же период 2024 года (22 проекта).

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ В I ПОЛУГОДИИ 2025 Г.

№	Название	Девелопер	Округ
1	Портал	Капиталстрой	Одинцовский
2	Ступино	Тройка Плюс	Домодедово
3	Авиатор-2	Остов	Наро-Фоминский
4	Молодежный	Тройка Плюс	Коломна
5	Поколение первых	Профи Инвест	Королёв
6	BRUNO	ВЭМЗ-Эстейт	Дубна
7	Красная горка (Подольск)	Стройпромавтоматика	Подольск
8	МЫС	MR	Одинцовский
9	Павлово-3	Павлово Парк	Истра
10	Горки Марусино	Каравелла	Люберцы
11	Октябрьский	Карандаш девелопмент	Люберцы
12	Малаховский	Развитие	Раменский

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 I полугодие, п.п.	Ср. цена кв. м, тыс. руб.	Динамика за I полугодие, %
1	Ленинский	15%	-	187	-6%
2	Мытищи	14%	+3	209	+6%
3	Пушкинский	11%	-1	163	+2%
4	Одинцовский	10%	+1	225	+6%
5	Красногорск	7%	-	246	+12%
6	Люберцы	6%	+1	213	-5%
7	Балашиха	6%	-1	192	+8%
8	Котельники	4%	-1	225	-1%
9	Химки	4%	-	230	+3%
10	Домодедово	4%	-1	171	-1%

Источник: Метриум

За полугодие не было отмечено значительных изменений в структуре предложения по стадиям строительной готовности, однако в годовом сопоставлении наблюдается тенденция к сокращению доли предложения на начальном этапе строительства (13,6%, -7,6 п.п. за год) на фоне замедления темпов вывода на рынок новых проектов.

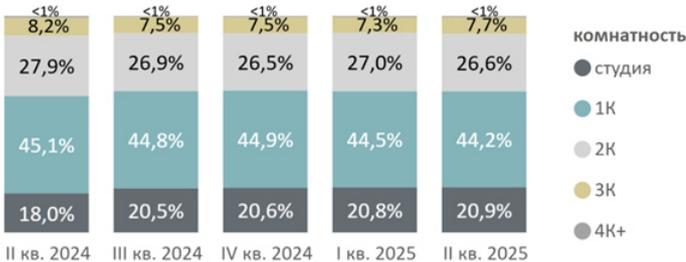
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ, КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ



Источник: Метриум

В распределении предложения по типологиям не было зафиксировано значительных изменений.

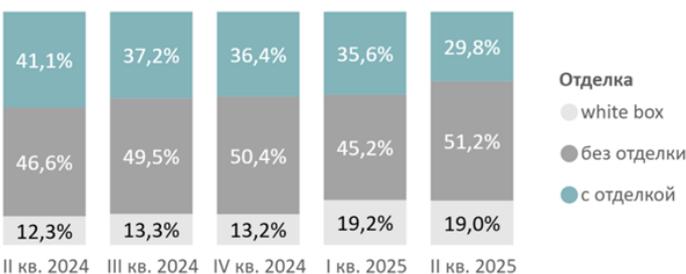
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КОМНАТНОСТИ, КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ



Источник: Метриум

В структуре предложения по типу отделки зафиксирован рост доли предложения с предчистовой отделкой (19,0%, +5,8 п.п. за полугодие) – это произошло за счет роста экспозиции в проектах Первый квартал, Новая Ивантеевка, Дюна. Доля предложения без отделки составляет 51,2% (+0,8 п.п.), с чистой отделкой – 29,8% экспозиции (-6,6 п.п.).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ, КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ



Источник: Метриум

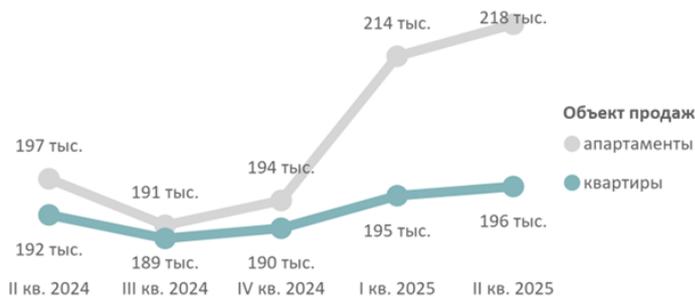
СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

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	26,9	72,6	117,5	213,9	473,8	2,8	5,7	14,2
1К	27,4	39,8	114,6	90,1	201,6	552,9	3,2	8,0	30,1
2К	38,8	60,1	161	82,6	188,4	504,6	5,0	11,3	32,2
3К	59,9	82,5	250,9	80,0	188,7	426,0	6,2	15,6	62,7
4К+	75,1	116,5	334,6	104,0	189,4	474,7	9,0	22,1	67,6
Итого	16,6	46,2	334,6	80,0	196,6	552,6	2,8	8,8	65,6

Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам I полугодия 2025 года составила 196 580 руб. (+0,7% за квартал, +3,2% за полугодие, +2,2% за год). Средневзвешенная цена квартир – 196 080 руб. за кв. м (+3,0% за полугодие, +2,0% за год), апартаментов – 218 090 руб. за кв. м (+12,3% за полугодие, +10,6% за год).

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



Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных лотов Московской области по итогам I полугодия 2025 года:

- «Кашинцево» (Лосино-Петровский г. о.): квартира площадью 21,9 кв. м. за 2,8 млн руб.;
- «Восточный» (Звенигород): квартира площадью 20,3 кв. м. за 2,8 млн руб.;
- «Школьный» (Климовск): квартира площадью 20,3 кв. м. за 2,8 млн руб.;

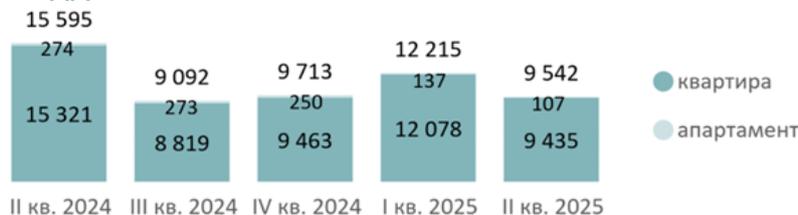
СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ

Площадь, кв. м	до 5 млн	5-10 млн	10-15 млн	15-20 млн	20+ млн
до 30	6%	11%	0,2%		
30-50	2%	40%	5%	0,4%	<0,1%
50-70	<0,1%	9%	12%	2%	0,3%
70-90		1%	4%	3%	1%
90+		<0,1%	0,3%	1%	1%

Источник: Метриум

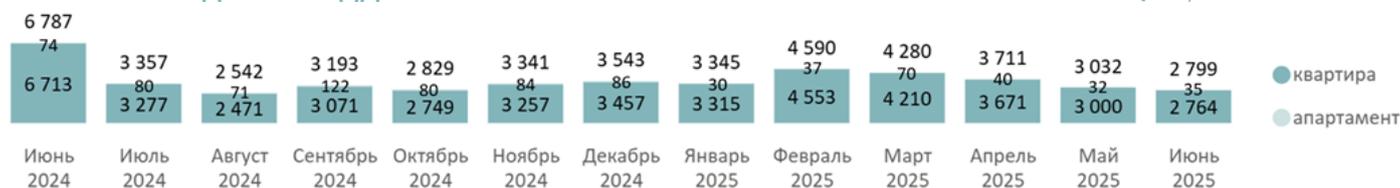
В I полугодии 2025 года на рынке новостроек Московской области было зарегистрировано 21,8 тыс. ДДУ (+15,7% за полугодие, -13,5% за год). Во II квартале 2025 года было зарегистрировано 9,5 тыс ДДУ (-21,9% за квартал, -38,8% за год).

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



Источник: Метриум

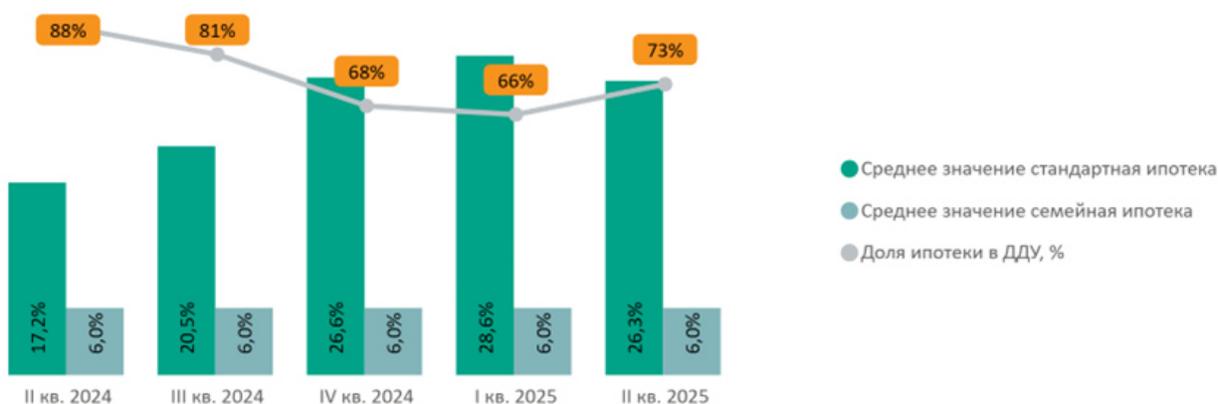
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО МЕСЯЦАМ, КОЛ-ВО ШТ.



Источник: Метриум

Доля сделок с ипотекой в I квартале составила 66%, а во втором квартале выросла до 73% (+7 п.п. за квартал).

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

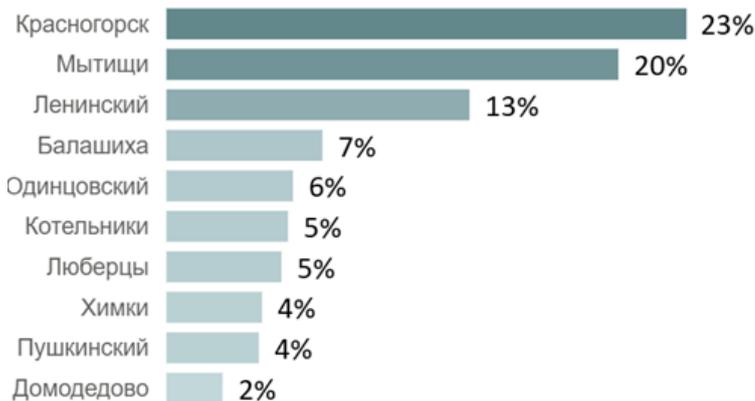


Источник: Метриум

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

Максимальный объем сделок в I полугодии был зафиксирован в Красногорске (23%), Мытищах (20%) и Ленинском г. о. (13%). По объему зарегистрированных ДДУ в Московской области лидируют: «Ильинский луга» (2 564 ДДУ), «Яуза Парк» (1 628 ДДУ) и «Ярославский квартал» (783 ДДУ). Такой высокий спрос во многом обусловлен конкурентной ценовой политикой девелопера – в этих проектах цены были ниже рыночных.

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

I ПОЛУГОДИЕ
2025



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