

ОБЗОР
РЫНКА ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

RREM REPORT

RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET REPORT



IV КВАРТАЛ 2025



03-04 ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

05-08 РЕЗЮМЕ

09-15 МАССОВЫЙ СЕГМЕНТ

16-22 БИЗНЕС КЛАСС

23-29 ПРЕМИУМ КЛАСС

30-35 ВЫСОКОБЮДЖЕТНЫЙ СЕГМЕНТ

36-41 НОВАЯ МОСКВА

42-48 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 2025 году главным фактором давления на рынок недвижимости оставалась высокая ключевая ставка. Несмотря на начавшееся во второй половине года смягчение денежно-кредитной политики и снижение ставки до 16%, прогноз на 2026 год сохраняет высокий уровень неопределённости.

Как отмечалось в обзоре за III квартал, дальнейшая динамика во многом будет определяться инфляционными процессами. При этом сохраняются риски ускорения инфляции как в ответ на смягчение политики Банка России, так и под влиянием внешних и внутренних макроэкономических факторов. Базовый сценарий ЦБ РФ (от 27.10.2025 года) предполагает поэтапное снижение ключевой ставки до диапазона 13–15% с учётом сохраняющейся потребности госбюджета в доходах. При этом высокая геополитическая неопределённость и признаки перегрева отдельных сегментов экономики формируют риски реализации стрессового сценария, при котором ставка может вернуться в диапазон 16-19,5%.

Высокая стоимость заёмных средств оказала комплексное воздействие на рынок, проявившееся в сокращении и перераспределении предложения: общее количество экспонируемых лотов сократилось на 26%. Более значимым является структурный сдвиг: доля комфорт-класса снизилась на 15 п.п. до 25%, в то время как доля бизнес - (52%) и премиум-класса (18%) выросла на 8 и 6 п.п. соответственно. Причина – высокая стоимость площадок, себестоимость строительства и трудно-

сти с проектным финансированием, вынуждающие девелоперов фокусироваться на более маржинальных сегментах.

При сохранении текущих низких темпов вывода проектов, комфорт-класс может практически исчезнуть с рынка «старой» Москвы в течение 2026 года. Сокращение предложения на фоне устойчивого спроса, особенно в массовом сегменте, сформировало условия для ускоренного роста цен. Двукратное сокращение числа экспонируемых лотов усилило конкуренцию среди покупателей. В результате за квартал средняя цена квадратного метра в классе комфорт в «старой» Москве выросла на 11%, в Новой Москве – на 16%. В годовом выражении рост составил 27% и 34% соответственно.

Финансовые ограничения девелоперов, нестабильность подрядчиков и мораторий на штрафы за перенос сроков ввода привели к смещению ввода жилья с 2025 на 2026 год. При плановом объёме коммерческого ввода (без учета реновации) в «старой» Москве 6,4 млн кв. м фактически введено около 3,7 млн кв. м. Ключевым фактором для отрасли в 2026 году станут условия реструктуризации накопленных штрафов.

Параллельно в 2026 году, продолжится перераспределение земельного банка в пользу крупных девелоперов и расширение практики реализации проектов в рамках программ комплексного развития территорий (КРТ).

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

Массовый сегмент в Москве, вероятно, будет представлен преимущественно квартирами в проектах реновации. При этом требования города к качеству проектов и архитектурным решениям ужесточаются, что при росте себестоимости строительства будет дополнительно ограничивать экономику массовых проектов. Спрос в 2025 году дополнительно стимулировался новостями о возможных изменениях условий семейной ипотеки с 1 февраля 2026 года: ограничение одной льготной ипотеки на семью, отмена «донорских» схем, сокращение субсидий банкам. Также в 2026 году возможно введение дифференцированной ставки в зависимости от количества детей. Эти меры, в дальнейшем, сузят круг покупателей и могут привести к частичному перетоку спроса на вторичный рынок, одновременно сдерживая рост цен на первичном рынке.

Таким образом, в 2026 году, рынок входит в период структурной трансформации, характеризующийся смещением в сторону более дорогих сегментов, консолидацией игроков и повышенной зависимостью от мер государственного регулирования как в денежно-кредитной, так и в жилищной политике. При этом определяющим фактором для восстановления объёмов строительства и перетока денег в недвижимость останется траектория ключевой ставки.

*Иванова Юлия
директор департамента аналитики и консалтинга*

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК КВАРТИР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

328 КОМПЛЕКСОВ

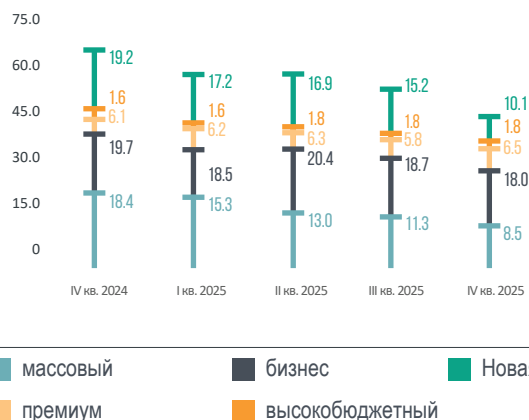
- МОСКВА: 282
- НОВАЯ МОСКВА: 46

44,9 ТЫС. ЛОТОВ

- МОСКВА: 34,8 ТЫС.
- НОВАЯ МОСКВА: 10,1 ТЫС.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, КВАРТИРЫ, ТЫС. ШТ.

СЕКМЕНТЫ	КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА ГОД, %
Москва	34,8	-7%	-24%
Массовый	8,5	-25%	-54%
Бизнес	18,0	-4%	-9%
Премиум	6,5	13%	7%
Высокобюджетный	1,8	3%	12%
Новая Москва	10,1	-34%	-47%
Итого	44,9	-15%	-31%



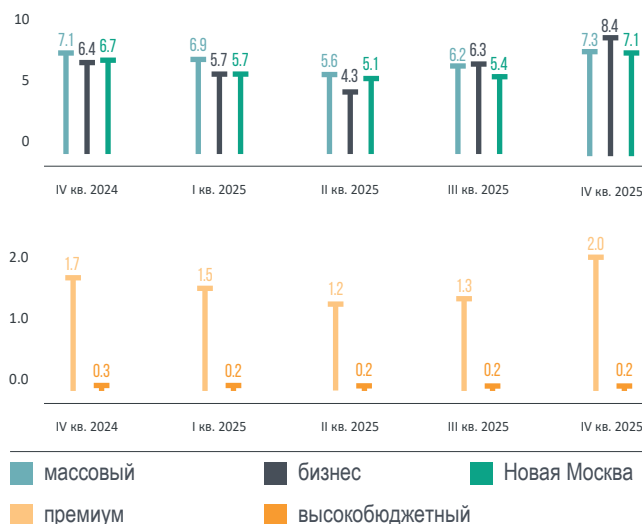
СПРОС

25,0 ТЫС. ДДУ

- МОСКВА: 17,9 ТЫС.
- НОВАЯ МОСКВА: 7,1 ТЫС.

ДИНАМИКА ДДУ ПО КВАРТАЛАМ, ТЫС. ШТ.

СЕКМЕНТЫ	КОЛ-ВО ДДУ В IV КВ. 2025, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА К IV КВ. 2024, %	ДОЛЯ ДДУ С ИПОТЕКОЙ, %
Москва	17,9	15%	64%
Массовый	7,3	3%	81%
Бизнес	8,4	30%	60%
Премиум	2,0	19%	28%
Высокобюджетный	0,2	-35%	5%
Новая Москва	7,1	7%	81%
Итого	25,0	13%	69%



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ

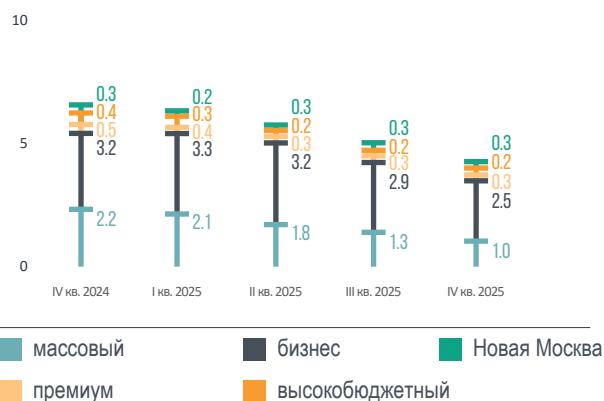
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

60 КОМПЛЕКСА
МОСКВА: 59
НОВАЯ МОСКВА: 1

4,3 ТЫС. ЛОТОВ
МОСКВА: 4,0 ТЫС.
НОВАЯ МОСКВА: 0,3 ТЫС.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, АПАРТАМЕНТЫ, ТЫС. ШТ.

СЕГМЕНТЫ	КОЛИЧЕСТВО, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА ГОД, %
Москва	4,0	-16%	-36%
Массовый	1,0	-24%	-55%
Бизнес	2,5	-15%	-22%
Премиум	0,3	16%	-37%
Высокобюджетный	0,2	-10%	-39%
Новая Москва	0,3	2%	11%
Всего	4,3	-15%	-34%

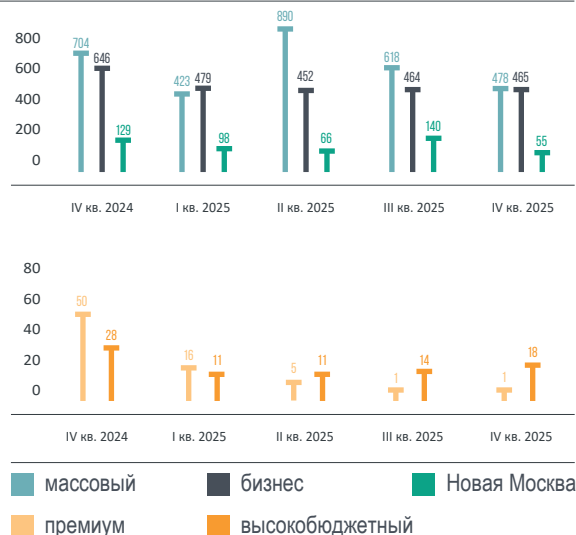


СПРОС

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

ДИНАМИКА ДДУ, АПАРТАМЕНТЫ, ШТ.

СЕГМЕНТЫ	ДДУ В IV КВ. 2025, ШТ.	ДИНАМИКА К IV КВ. 2024, %	ДОЛЯ ДДУ С ИПОТЕКОЙ, %
Москва	962	-33%	22%
Массовый	478	-32%	21%
Бизнес	465	-28%	23%
Премиум	1	-98%	100%
Высокобюджетный	18	-36%	—
Новая Москва	55	-57%	45%
Всего	1 017	-35%	23%



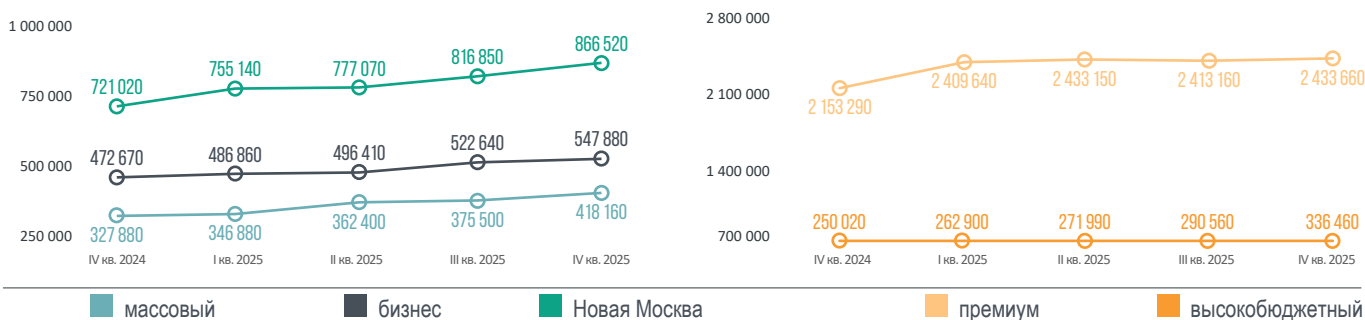
ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ

КВАРТИРЫ



СЕГМЕНТЫ	ЦЕНА, РУБ./М²	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА ГОД, %
Массовый	418 160	11%	28%
Бизнес	547 880	5%	16%
Премиум	866 520	6%	20%
Высокобюджетный	2 433 660	1%	13%
Новая Москва	336 460	16%	35%

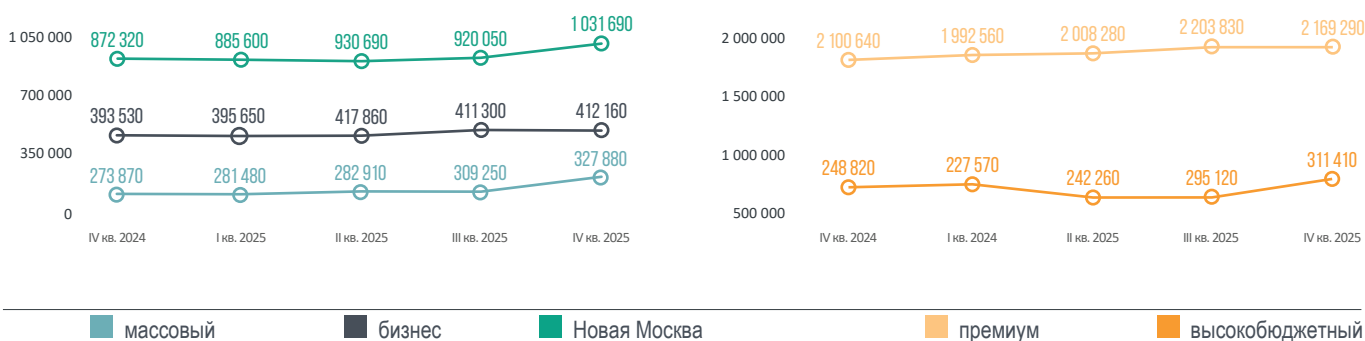
ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН, РУБ./М²



АПАРТАМЕНТЫ



СЕГМЕНТЫ	ЦЕНА, РУБ./М²	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА ГОД, %
Массовый	327 880	6%	20%
Бизнес	412 160	-	5%
Премиум	1 031 690	12%	18%
Высокобюджетный	2 169 290	-2%	3%
Новая Москва	311 410	6%	25%



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

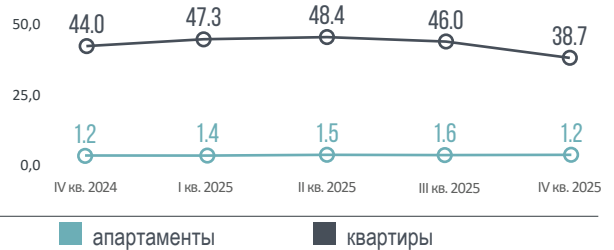
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

224 ПРОЕКТА С КВАРТИРАМИ

15 ПРОЕКТОВ С АПАРТАМЕНТАМИ

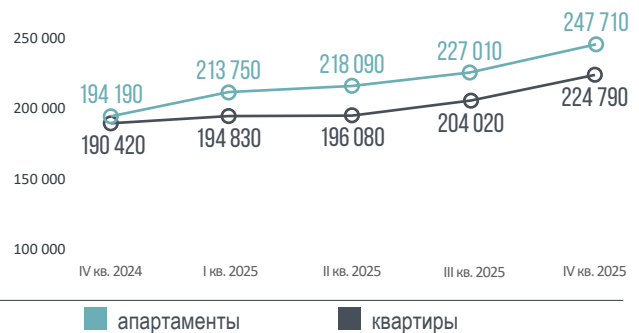
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, ТЫС. ШТ.

СЕГМЕНТЫ	КОЛИЧЕСТВО, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА ГОД, %
Квартиры	38,7	-16%	-12%
Апартаменты	1,2	-21%	-1%
Итого	40,0	-16%	-12%



ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН, РУБ./М²

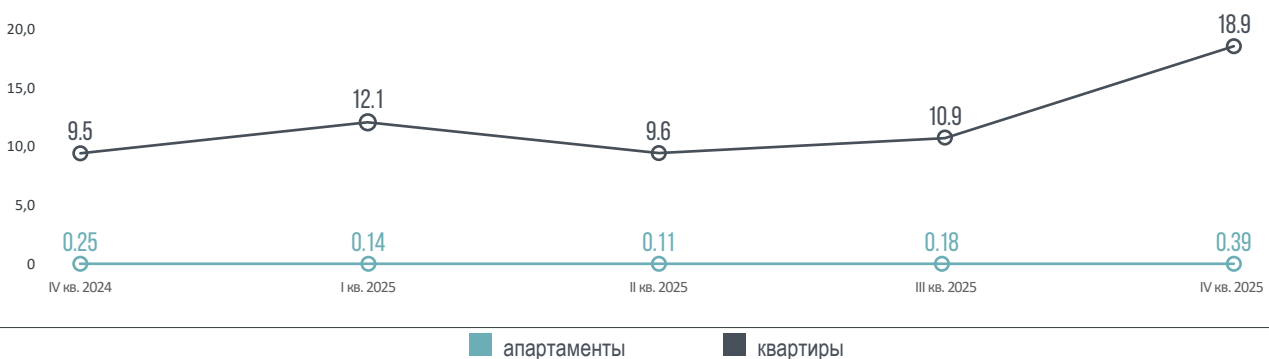
СЕГМЕНТЫ	ЦЕНА, РУБ./М²	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ, %	ДИНАМИКА ЗА ГОД, %
Квартиры	224 790	10%	18%
Апартаменты	247 710	9%	28%



СПРОС

ДИНАМИКА ДДУ В IV КВАРТАЛЕ

СЕГМЕНТЫ	КОЛ-ВО ДДУ В IV КВАРТАЛЕ, ТЫС. ШТ.	ДИНАМИКА К III КВАРТАЛУ 2025 ГОДА, %		ДИНАМИКА К IV КВ. 2024 ГОДА, %		ДОЛЯ ДДУ С ИПОТЕКОЙ, %
		2025 ГОДА, %	2025 ГОДА, %	2024 ГОДА, %	2024 ГОДА, %	
Квартиры	18,9	74%		100%		79%
Апартаменты	0,39	114%		57%		18%
Всего	19,3	75%		99%		78%



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МАССОВОГО СЕГМЕНТА

ДВУХКРАТНОЕ СОКРАЩЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

За год предложение в массовом сегменте сократилось на 54%, составив 9,5 тыс. лотов. Девелоперы практически более не выводят новые проекты комфорт-класса на территории «старой» Москвы, переориентировавшись на бизнес- и премиум- класс. В 2026 году можно ожидать постепенное вымывание остатков предложения комфорт-класса на территории «старой» Москвы.

РОСТ ЦЕН НА ФОНЕ СНИЖЕНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

На фоне сокращения предложения при вымывании наиболее доступных предложений средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов за год выросла на 27% составила 410 280 рублей (+11% за квартал). Высокие темпы удорожания новостроек массового сегмента обусловлены также и увеличением доли объектов на поздних стадиях строительства, а также включением в стоимость скрытых надбавок за льготные программы.

ПРЕДСТОЯЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКИ

С 1 февраля 2026 года вступят в силу новые изменения в условиях семейной ипотеки, направленные на повышение адресности господдержки. Ключевые нововведения – ограничение одной льготной ипотекой на семью и полная отмена «донорских» схем. Дополнительными мерами станут сокращение субсидий банкам и возможность рефинансирования рыночной части комбинированной ипотеки. Кроме того, рассматривается дифференциация ставки в зависимости от количества детей, что может потенциально ограничить круг покупателей.

РОСТ СПРОСА НА ФОНЕ СКОРЫХ ИЗМЕНЕНИЙ В УСЛОВИЯХ СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКИ

В IV квартале было зарегистрировано 7,8 тыс. ДДУ, что на 14% выше, чем кварталом ранее. Помимо ажиотажа, связанного со скорыми изменениями в условиях семейной ипотеки, спрос вырос также и под влиянием сезонности.

СОКРАЩЕНИЕ КАК ДОЛИ, ТАК И АБСОЛЮТНОГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ С ОТДЕЛКОЙ

Сохраняется тенденция к сокращению доли предложения квартир и апартаментов с готовым ремонтом (39,6%, -13,9 п.п. за год). В абсолютных числах предложение лотов с чистой отделкой за год сократилось на 66%, составив 3,8 тыс. лотов.

ВЫМЫВАНИЕ МАЛОМЕТРАЖНЫХ ЛОТОВ

Из-за ажиотажа на фоне скорых изменений условий семейной ипотеки сильнее всего вымывались именно малометражные лоты. В результате сократилась доля предложения студий (15,6%, -8 п.п.) и однокомнатных форматов (35,4%, -2,1 п.п.). Средняя площадь лотов в ДДУ в декабре составила 40,5 кв. м, что является минимальным значением за год. В результате вымывания небольших форматов средняя площадь «остатков» предложения за год выросла на 12%, составив 49,8 кв.м. Рост средней площади предложения также связан с запретом на строительство квартир площадью до 28 кв. м.

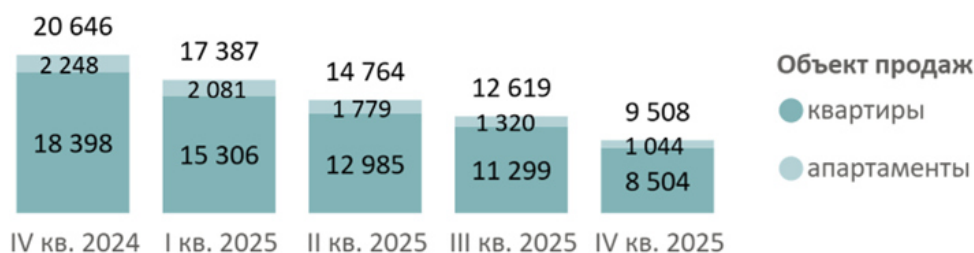


Источник: Baza Development

МАССОВЫЙ СЕГМЕНТ

По итогам 2025 года на рынке недвижимости массового сегмента Москвы в реализации находилось 76 проектов с квартирами и апартаментами. Совокупный объем предложения на конец периода составил 9,5 тыс. лотов (-25% за квартал, -54% за год), из них 8,5 тыс. – квартиры и 1,0 тыс. – апартаменты.

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



Источник: Метриум

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МАССОВОГО СЕГМЕНТА

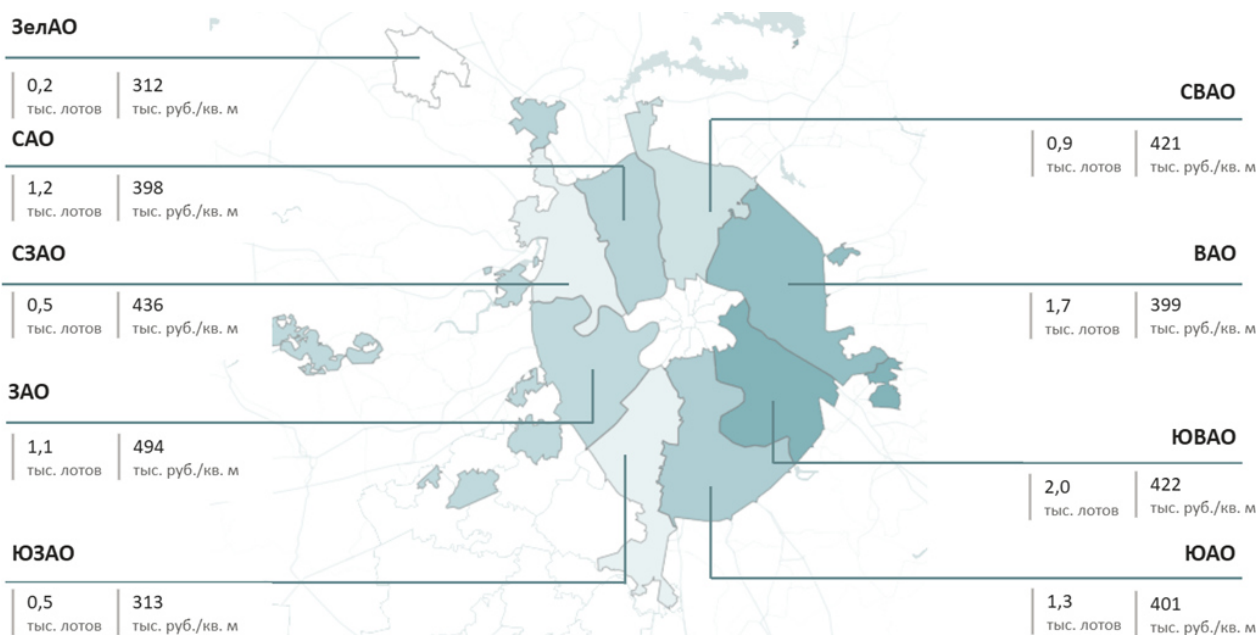
№	Название	Девелопер
1	Квартал Мит	ПИК
2	Онежский вал	ПИК
3	Нарвин	ПИК
4	Бестселлер	Baza Development

Источник: Метриум

Максимальный объем предложения представлен в ЮВАО (2,0 тыс. лотов, -52% за год), ВАО (1,7 тыс. лотов, -32%) и ЮАО (1,3 тыс. лотов, -56%).

В ЗАО наблюдается наиболее выраженный рост средневзвешенной цены за год (494 тыс. руб./кв. м, +44%). Выраженный рост показателя связан в первую очередь с вымыванием наиболее доступных форматов из экспозиции.

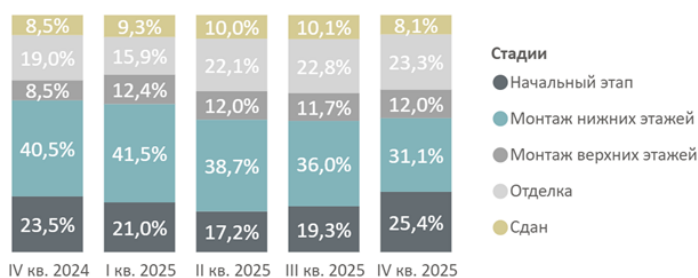
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ И СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА КВ. М, РУБ.)



Источник: Метриум

В структуре предложения по стадиям строительства в течение года сокращалась доля предложения в корпусах на начальном этапе реализации, но в IV квартале доля выросла до 25,4% (+1,9 п.п. к аналогичному периоду прошлого года). Однако, этот рост не связан с увеличением предложения на котловане в абсолютном выражении, а вызван тем, что объемы на других стадиях строительства сокращались еще более высокими темпами.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)

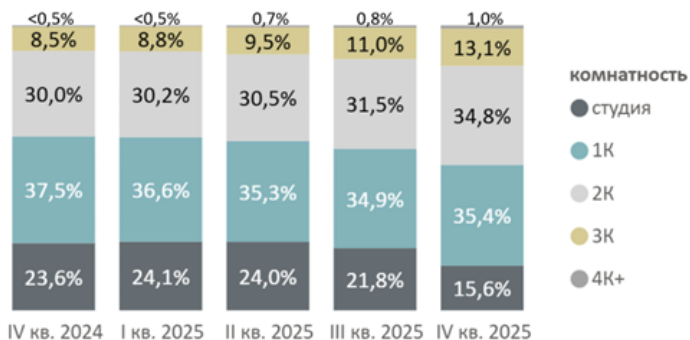


Источник: Метриум

На рынке произошло перераспределение структуры предложения по типологии. Наиболее заметным является значительное сокращение количества студий, особенно в IV квартале, когда их доля снизилась до 15,6%. (-6,2 п.п. за квартал, -8 п.п. за год). Также в годовом выражении уменьшилась доля однокомнатных квартир (35,4%, -2,1 п.п.).

Одновременно наблюдается рост доли форматов от двух и более комнат: двухкомнатные квартиры занимают 34,8% предложения (+4,8 п.п. за год), трехкомнатные – 13,1% (+4,6 п.п.), а многокомнатные – 1% (+0,5 п.п.). Эта тенденция объясняется опережающим вымыванием мало-метражных форматов.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

За год произошло перераспределение предложения как в распределении по площадям, так и по бюджетам.

В распределении по площади:

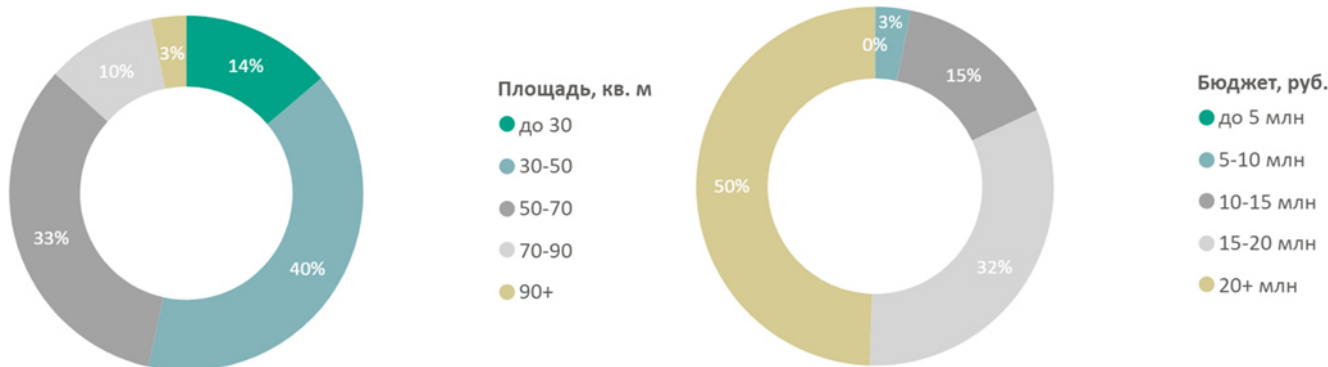
- До 30 кв. м – 14% (-8 п.п. за год)
- 30-50 кв. м – 40% (-1 п.п.)
- 50-70 кв. м – 33% (+6 п.п.)
- 70+ кв. м – 13% (+3 п.п.)

В распределении по бюджетам:

- До 10 млн руб. – 3% (-19 п.п.)
- 10-15 млн. руб. – 15% (-21 п.п.)
- 15-20 млн. руб. – 32% (+6 п.п.)
- 20+ млн руб. – 50% (+35 п.п.)

Такая динамика объясняется как опережающим вымыванием наиболее доступных малометражных форматов, так и ростом цен на фоне сокращения предложения комфорт-класса.

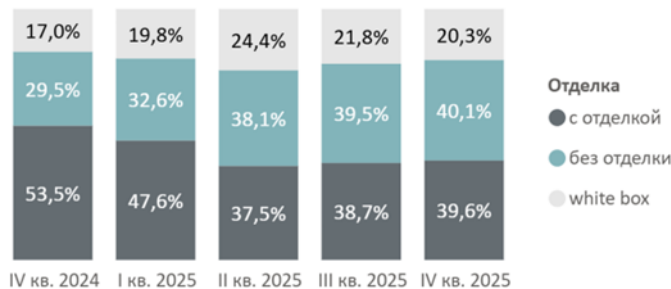
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО ПЛОЩАДАМ И БЮДЖЕТАМ (КОЛ-ВО ШТ.)



Источник: Метриум

В структуре предложения по типу отделки за год отмечается сокращение доли предложения с чистовой отделкой (39,6%, -13,9 п.п. за год) и рост доли предложения без отделки (40,1%, +10,6 п.п.) и в формате white box (20,3%, +3,3 п.п.)

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

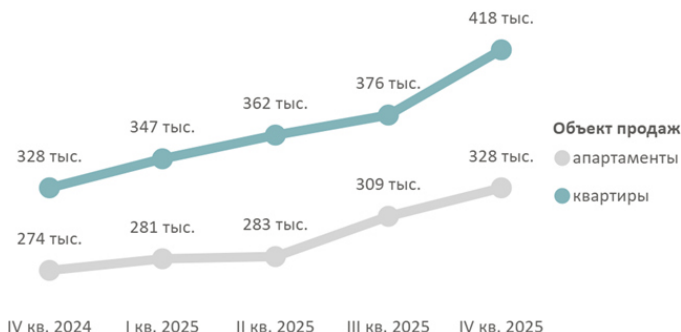
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МАССОВОГО СЕГМЕНТА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ

Площадь, кв. м	Бюджет, руб.				
	до 5 млн	5-10 млн	10-15 млн	15-20 млн	20+ млн
до 30	<0,1%	5%	9%	2%	0,1%
30-50		0,3%	9%	19%	10%
50-70		<0,1%	0,3%	7%	25%
70-90				0,5%	9%
90+					3%

Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов на конец декабря 2025 года составила 410 280 рублей (+11% за квартал, +27% за год). Средневзвешенная цена метра в квартирах достигла 418 160 рублей (+11% за квартал, +28% за год), в апартаментах – 327 880 рублей (+6% за квартал, +20% за год).

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



Источник: Метриум

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	25,8	56,9	237	488	1120	5,0	12,6	24,9
1К	24	39,1	113,6	199	460	795	6,6	18,0	34,3
2К	39	59,0	138,9	192	387	767	9,8	22,8	49,8
3К	56,2	78,2	193,9	216	367	787	17,2	28,7	63,0
4К+	89,1	108,5	197,1	193	344	496	21,2	37,4	64,4
Всего	16,1	49,8	197,1	192	410	1 120	5,0	20,4	64,4

Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных апартаментов в декабре 2025 года:

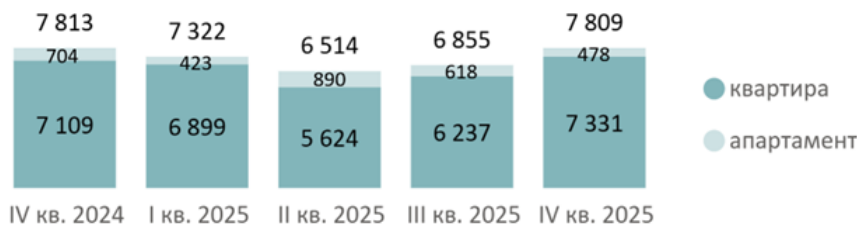
- Wellbe (ЗелАО): апартамент площадью 19,3 кв. м за 5 млн руб.;
- Citimix Новокосино (ВАО): апартамент площадью 20,9 кв. м за 6 млн руб.;
- «Пятницкое 58» (СЗАО): апартамент площадью 20,5 кв. м за 6,5 млн руб.

Рейтинг самых доступных квартир в декабре 2025 года:

- «Молжаниново» (САО): квартира площадью 22,3 кв. м за 7,8 млн руб.;
- «Митинский лес» (СЗАО): квартира площадью 21,7 кв. м за 9,2 млн руб.
- «Никольские луга» (ЮЗАО): квартира площадью 19,1 кв. м за 9,6 млн руб.

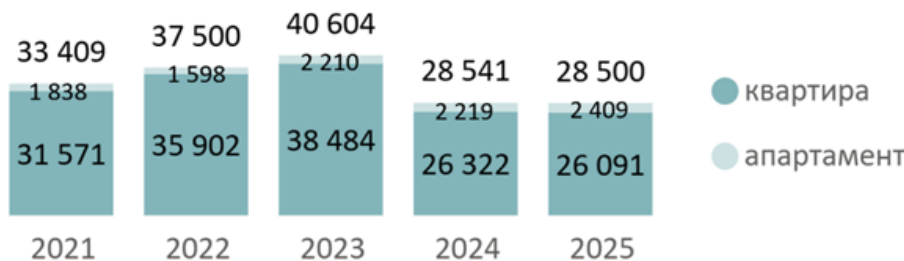
По итогам 2025 года на рынке новостроек массового сегмента было зарегистрировано 28 500 сделки ДДУ, что сопоставимо с показателем в 2024 году. Минимальный спрос в 2025 году наблюдался во II кв. – 6 514 ДДУ за квартал. В IV квартале показатель спроса вырос на 14% к III кварталу и составил 7 809 ДДУ, что сопоставимо с результатами IV квартала 2024 года и является максимальным квартальным показателем в году.

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



Источник: Метриум

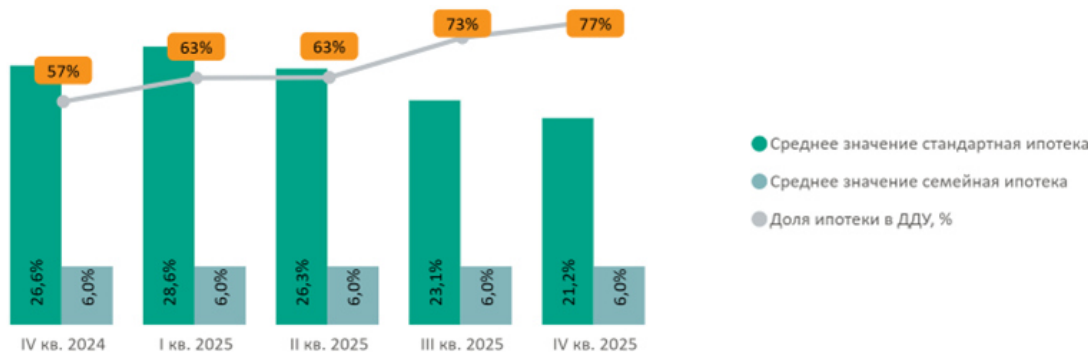
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО ГОДАМ, ШТ.*



Источник: Метриум

Доля сделок с ипотекой снизилась на 2 п.п. к 2024 году и составила 69%, причем максимальный показатель был зафиксирован в IV квартале из-за ажиотажа на фоне ожидания изменения условий в программе семейной ипотеки (77%, +4 п.п. за квартал, +20 п.п. за год). Средняя ставка по стандартной ипотеке по итогам IV квартала составила 21,2% (-1,9 п.п. за квартал, -5,4 п.п. за год).

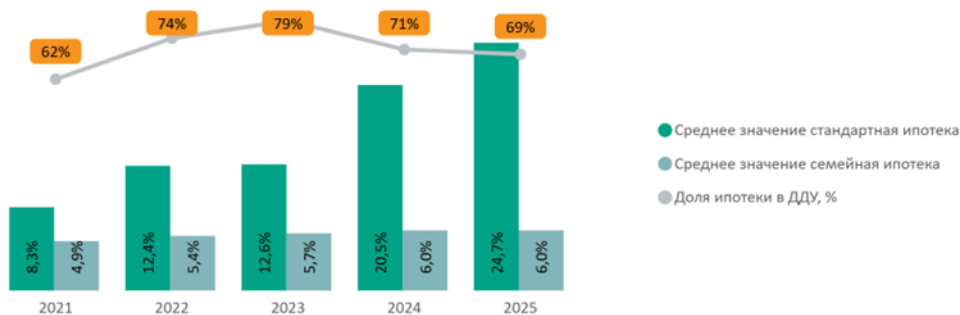
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ



Источник: Метриум, Дом.рф

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

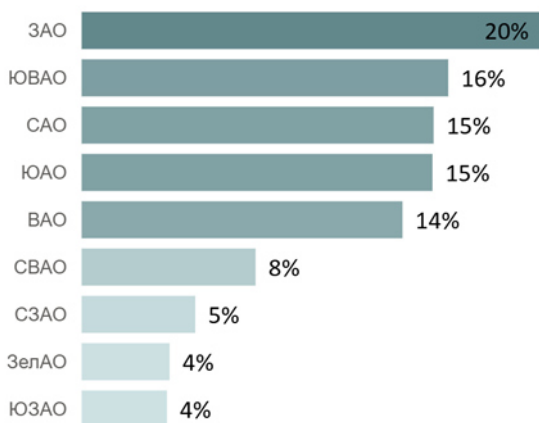
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МАССОВОГО СЕГМЕНТА ПО ГОДАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ



Источник: Метриум, Дом.рф

В 2025 году максимальный объем сделок сосредоточено в ЗАО (20%, +4 п.п. за год). В округе по продажам лидирует «Лучи» (2 076 ДДУ). Второе место по доле сделок занимает ЮВАО (16%, -4 п.п.), третье – САО (15%, -1 п.п.).

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



Источник: Метриум

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

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС-КЛАССА

СОКРАЩЕНИЕ ВЫВОДА НА РЫНОК НОВЫХ ПРОЕКТОВ

В 2025 году на рынке стартовало 18 новых проектов, что на 10 проектов меньше, чем годом ранее. В сравнении с комфорт-классом бизнес-класс демонстрирует относительную устойчивость объема предложения – 20,5 тыс. лотов (-5% за квартал, -11% за год).

РОСТ ЦЕН И ВЫМЫВАНИЕ ДОСТУПНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Средневзвешенная цена кв. м за год выросла на 15%, составив 533 340 тыс. рублей. За год доля предложений стоимостью до 15 млн сократилась на 14 п.п. до 4%.

Высокие темпы удорожания новостроек бизнес-класса также обусловлены увеличением доли объектов на поздних стадиях строительства и включением в стоимость скрытых надбавок за льготные программы.

ПРЕДСТОЯЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКИ

С 1 февраля 2026 года вступят в силу новые изменения в условиях семейной ипотеки, направленные на повышение адресности господдержки. Ключевые нововведения – ограничение одной льготной ипотекой на семью и полная отмена «донорских» схем. Дополнительными мерами станут сокращение субсидий банкам и возможность рефинансирования рыночной части комбинированной ипотеки.

Кроме того, рассматривается дифференциация ставки в зависимости от количества детей, что может потенциально ограничить круг покупателей.

СОКРАЩЕНИЕ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ СТУДИЙ

Снижение доли студий в общем объеме предложения на 4,2 п.п. (до 10,4%) по итогам 2025 года объясняется двумя причинами. Во-первых, спрос на наиболее доступные по бюджету небольшие лоты вырос накануне ожидаемых изменений в семейной ипотеке и привел к быстрой продаже таких объектов. Во-вторых, запрет на строительство квартир площадью до 28 кв. м побуждает девелоперов чаще проектировать однокомнатные лоты вместо студий.

ВЫСОКАЯ ПОПУЛЯРНОСТЬ РАССРОЧКИ

В 2026 году рынок недвижимости может столкнуться с последствиями популярных в 2024-2025 году программ рассрочек. Для многих покупателей наступит срок внесения основного платежа. Это позволит оценить масштабы возможных расторжений и, как следствие, может сказаться на финансовой устойчивости девелоперов, активно пользовавшихся данным инструментом продаж.

ПЕРЕТОК СРЕДСТВ С ДЕПОЗИТОВ В НЕДВИЖИМОСТЬ

В 2025 году наблюдался первый переток капитала с депозитов в недвижимость. Тем не менее, сохраняющаяся привлекательность процентных ставок по вкладам продолжает удерживать основную часть средств в банковском секторе. По мере снижения ключевой ставки этот переток, как ожидается, в 2026 году может стать более существенным.

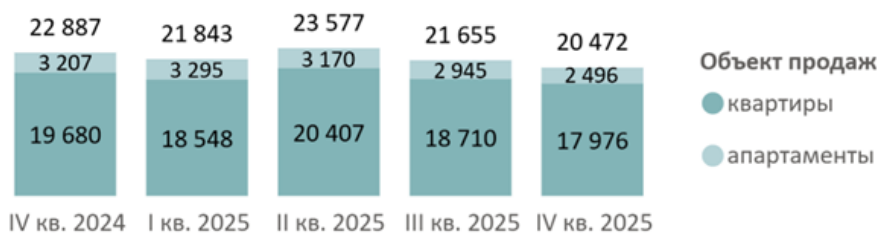


Источник: Plus Development

БИЗНЕС-КЛАСС

По итогам 2025 года на рынке недвижимости бизнес-класса Москвы в реализации находилось 144 проекта с квартирами и апартаментами. Совокупный объем предложения на конец периода составил 20,5 тыс. лотов (-5% за квартал, -11% за год), из них 18 тыс. – квартиры (-9% за год) и 2,5 тыс. – апартаменты (-22% за год).

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



Источник: Метриум

В 2025 году на рынок было выведено 18 новых проектов (в 2024 году вышло 28). Всего в 2025 году девелоперы вывели в продажу 111 новых корпусов (в том числе в уже реализующихся проектах), что на 21% меньше, чем годом ранее.

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

№	Название	Девелопер
1	THE LOT by Akvilon	Группа Аквилон
2	Код Сокольники	Новая Эра
3	Симоновский вал	ФСК
4	Aurum Time*	Град Девелопмент
5	NEXUS by Akvilon	Группа Аквилон
6	Строгино 360	ПИК
7	Level Войковская	Level Group
8	Акценты	Plus Development
9	MYPRIORITY Нижегородская	ГК Гранель
10	STONE Grain	STONE
11	U2	Точно
12	Ultima City	Кортрос
13	UNO Горбунова	ГК Основа
14	A22	Консоль
15	STONE Rise	STONE
16	Свет	Dominanta
17	Sokolinn Park	Группа Эталон
18	Марк**	Группа ЛСР

*бронирование

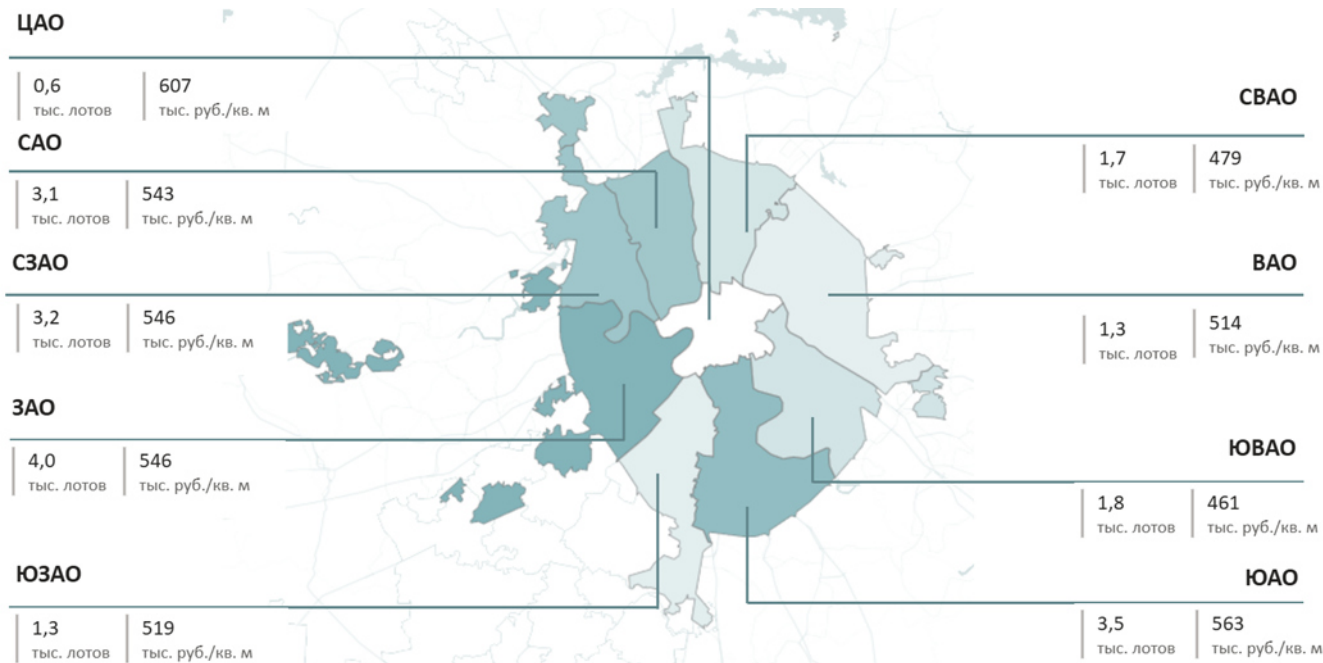
**включен в «ЗИЛАРТ»

Максимальный объем предложения сосредоточен в ЗАО (4 тыс. лотов, -4% за год), ЮАО (3,5 тыс. лотов, -25%) и СЗАО (3,2 тыс. лотов, -12%). За год объем предложения сократился во всех округах за исключением ВАО (1,3 тыс. лотов, +32%) и ЮВАО (1,8 тыс. лотов +12%).

В распределении предложения по типологии отмечается сокращение доли студий (10,4%, -4,2 п.п. за год) и стагнация доли однушек (37,6%, +0,1 п.п.). В общем объеме выросла доля двухкомнатных (35,3%, +2,8 п.п.), трехкомнатных (14,2%, +0,5 п.п.) и многокомнатных форматов (2,5%, +0,8 п.п.).

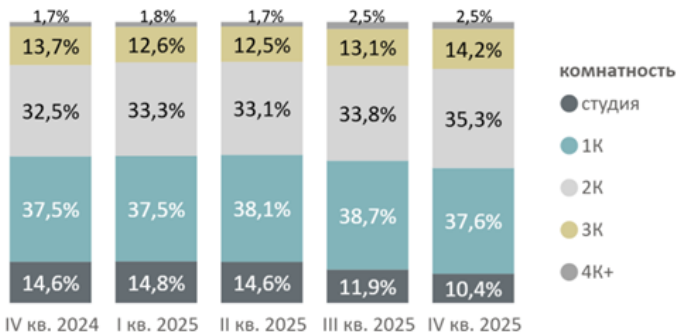
В абсолютных значениях заметнее всего просел объем предложения студий (2,1 тыс. лотов, -37%) и однушек (7,7 тыс. лотов, -10%).

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



Источник: Метриум

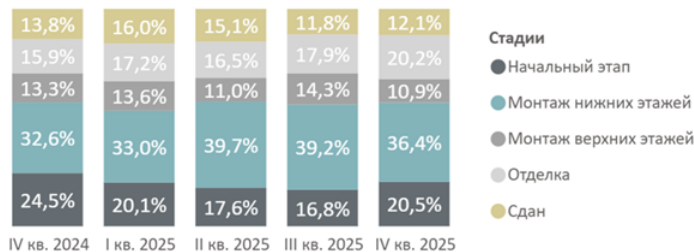
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В течение года наблюдалась тенденция к сокращению доли предложения на начальном этапе строительства, но в IV квартале показатель восстановился (20,5%, +3,7 п.п. за квартал, -4 п.п. за год) за счет стартов новых проектов и корпусов в уже реализующихся проектах. Глобально сохраняется тенденция к сокращению доли предложения на котловане на фоне пониженной девелоперской активности.

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

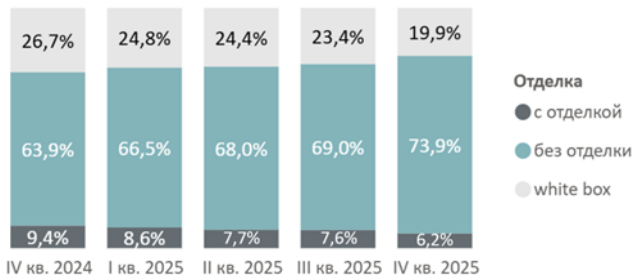


Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов на конец декабря 2025 года составила 533 340 рублей (+5% за квартал, +15% за год). Средневзвешенная цена метра в квартирах достигла 547 880 рублей (+5% за квартал, +16% за год), в апартаментах – 412 160 рублей (+0,2% за квартал, +5% за год).

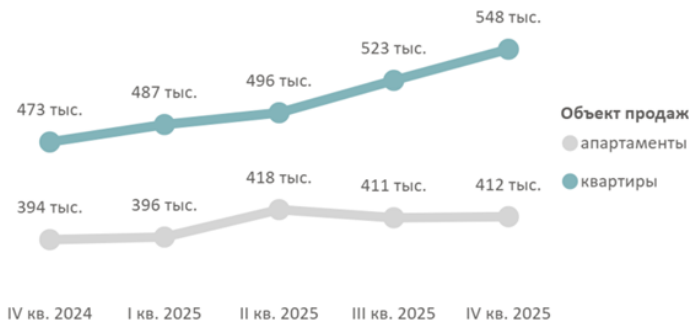
В структуре предложения по типу отделки выросла доля предложения без отделки (73,9%, +10 п.п. за год), сократилась доля предложения с чистовой отделкой (6,2%, -3,2 п.п.) и с отделкой white box (19,9%, -6,8 п.п.).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

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



Источник: Метриум

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ 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	2%	4%	0,1%		
30-50	2%	25%	9%	0,4%	0,1%
50-70	0,1%	6%	17%	5%	1%
70-90		0,4%	5%	8%	4%
90+			0,4%	2%	8%

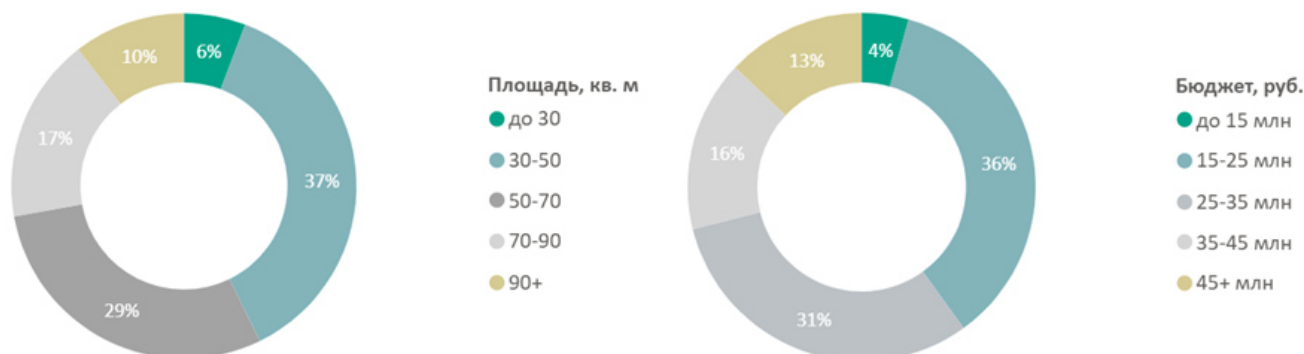
Источник: Метриум

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	30,1	79	248	579	1311	7,7	17,4	38,2
1К	27,3	44,0	91,7	236	550	1402	11,4	24,2	68,4
2К	37,6	66,7	181,2	254	510	1260	14,3	34,0	156,9
3К	60,3	92,2	207,5	246	523	1274	21,5	48,3	231,8
4К+	89,9	131,7	416,9	255	616	1526	32,5	81,1	356,2
Всего	17,3	59,6	416,9	236	533	1 526	7,7	31,8	356,2

Источник: Метриум

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА ПО ПЛОЩАДЯМ И БЮДЖЕТАМ (КОЛ-ВО ШТ.)



Рейтинг самых доступных апартментов в декабре 2025 года:

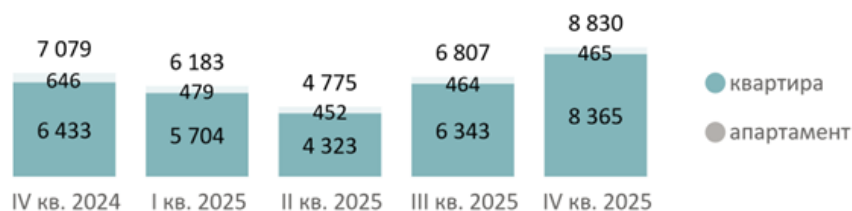
- N'ICE LOFT (ЮВАО): апартмент площадью 23,4 кв. м. за 7,7 млн руб.;
- EVOPARK Измайлово (ВАО): апартмент площадью 27,4 кв. м. за 9,2 млн руб.;
- «Мираполис» (СВАО): апартмент площадью 19,9 кв. м. за 9,3 млн руб.

Рейтинг самых доступных квартир в декабре 2025 года:

- Stellar City (ЗАО): квартира площадью 29,1 кв. м. за 9,9 млн руб.;
- Parkside (ЮАО): квартира площадью 21,5 кв. м. за 10,2 млн руб.;
- Wave (ЮАО): квартира площадью 24 кв. м. за 8,4 млн руб.

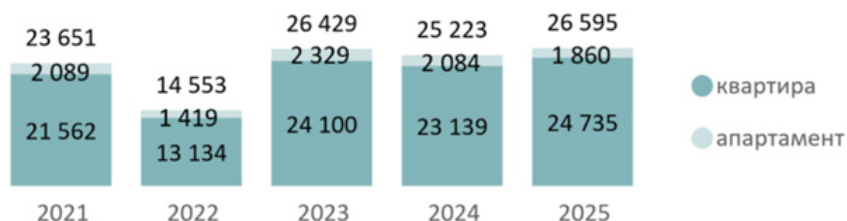
По итогам 2025 года на рынке новостроек бизнес-класса было зарегистрировано 26 595 сделок по ДДУ, что на 5% больше, чем в 2024 году. Минимальный спрос в 2025 году наблюдался во II кв. – 4 775 ДДУ за квартал. В IV квартале показатель спроса вырос на 30% к III кварталу и составил 8 830 ДДУ, что на 25% выше, чем в IV квартале 2024 года и является максимальным квартальным показателем в году.

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



Источник: Метриум

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

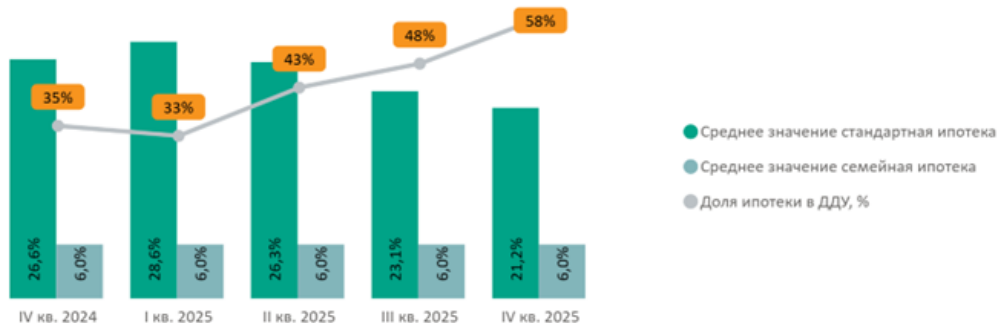


Источник: Метриум

Несмотря на снижение доли ипотечных сделок за год на 5 п.п. (до 47%), в течение года показатель демонстрировал рост – с 33% в начале 2024 года до 58% к концу 2025 года. Рост в IV квартале был обусловлен в первую очередь ожиданием изменений в программе семейной ипотеки, которые вступят в силу с 1 февраля 2026.

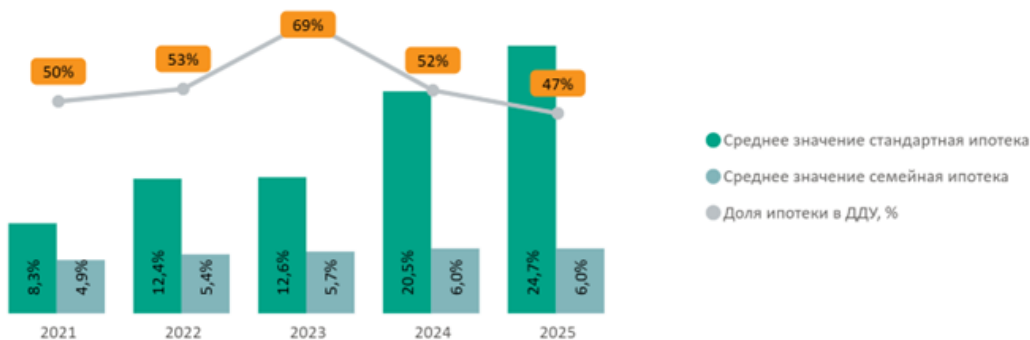
* Сделки физических лиц по дате регистрации без уступок и оптовых сделок

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

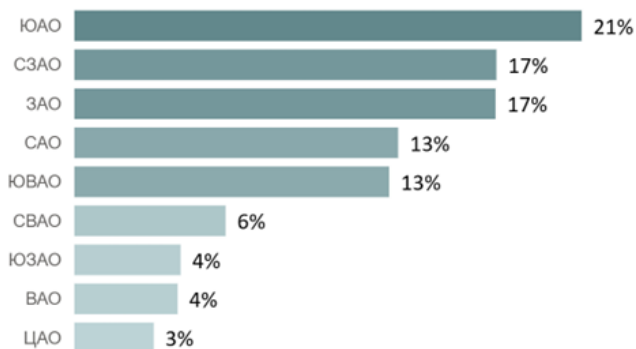
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА ПО ГОДАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ*



Источник: Метриум, Дом.рф.

Максимальный объем сделок в 2025 году сосредоточен в ЮАО (21%, -3 п.п. за год). По продажам в округе лидирует Shagal (1 612 ДДУ). Второе и третье место занимают СЗАО (17%, +1 п.п.) и ЗАО (17%, +1 п.п.), соответственно.

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



Источник: Метриум

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

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ПРЕМИУМ-КЛАССА

СТАБИЛЬНЫЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В декабре 2025 года объем предложения в проектах премиум-класса оставил 6,8 тыс. лотов, что на 3% выше, чем годом ранее (+13% за квартал).

СТАБИЛЬНЫЙ ТЕМП ВЫВОДА НА РЫНОК НОВЫХ ПРОЕКТОВ

В 2025 году на рынок было выведено 8 новых проектов, что практически сопоставимо с показателем 2024 года (9 проектов).

РОСТ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА НАЧАЛЬНОМ ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

В структуре предложения по стадиям строительной готовности отмечается тенденция к сокращению доли предложения в корпусах на ранних этапах строительства (19,3%, -11,3 п.п. за год).

РОСТ ЦЕН

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам декабря 2025 года составила 874 940 рублей (+6% за квартал, +19% за год).

Если годом ранее в бюджете до 30 млн было сосредоточено 23% предложения, то за год доля таких предложений сократилась на 11 п.п. и составила 12%.

Рост цен частично связан как с сокращением доли лотов на раннем этапе строительства, так и стартом нескольких проектов, относящихся к верхней ценовой планке премиум-сегмента, что завышает средневзвешенный показатель.

ВОССТАНОВЛЕНИЕ СПРОСА

В 2025 году была зарегистрирована 6 051 сделка по ДДУ, что на 2% больше, чем годом ранее. Заметный рост наблюдался в IV квартале: спрос вырос на 48% за три месяца, составив 1 993 ДДУ. Рост спроса произошел за счет сезонного оживления, перетока средств с депозитов и пополнения предложения новыми корпусами

СПРОС СО СТОРОНЫ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ

В 2025 год спрос во многом поддерживался действиями клиентов, которые на фоне снижения ключевой ставки и привлекательности условий по вкладам, а также в ожидании роста цен в ближайшем будущем предпочли инвестировать в недвижимость.

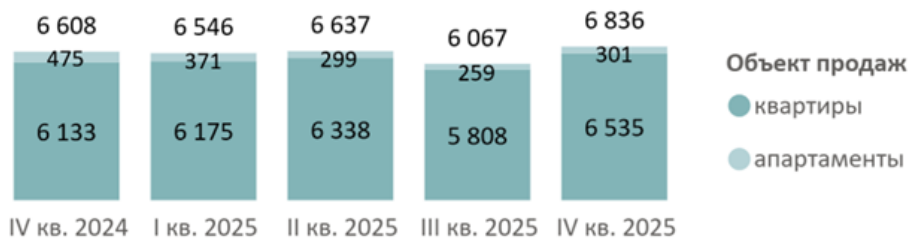


Источник: MR

ПРЕМИУМ-КЛАСС

По итогам 2025 года на рынке недвижимости премиум-класса в реализации находилось 63 проекта. Объем предложения на составил 6,8 тыс. лотов (+13% за квартал, +3% за год), из них – 6,5 тыс. квартир (+7% за год) и 0,3 тыс. – апартаменты (-37% за год).

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



Источник: Метриум

В 2025 году на рынок было выведено 8 новых проектов, что практически сопоставимо с показателем 2024 годом (9 проектов).

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА В 2025 Г.

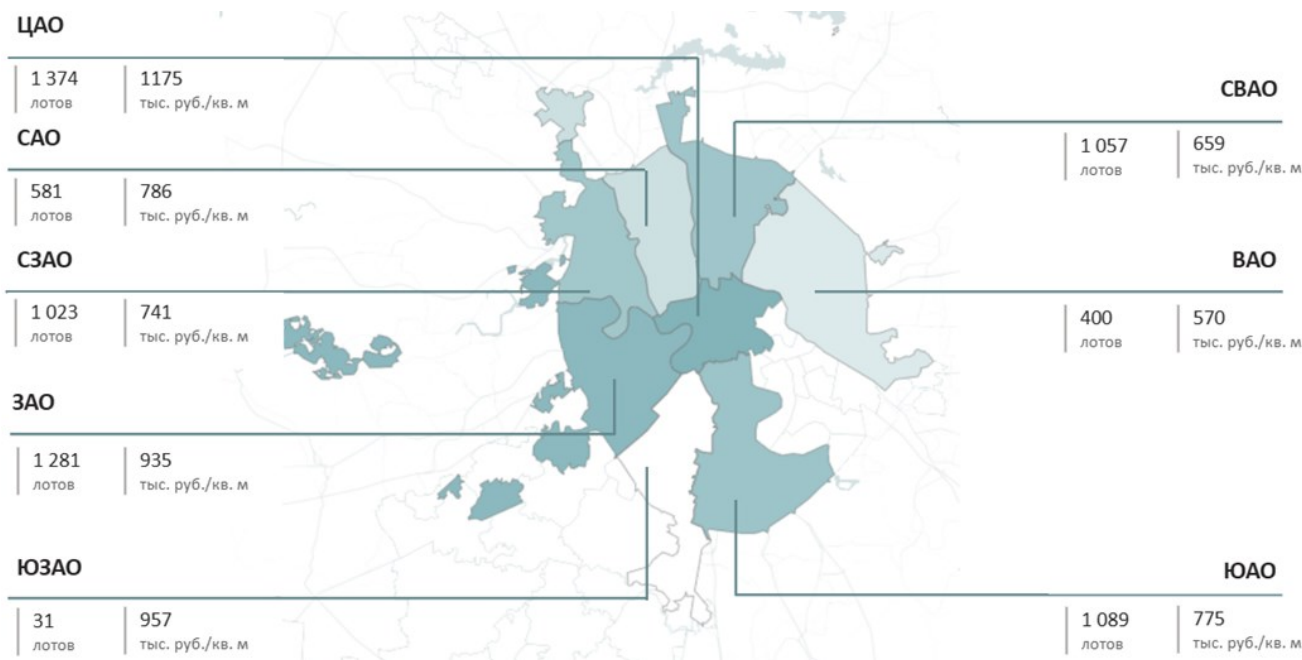
№	Название	Девелопер
1	Dream Riva	Regions Development
2	ONE	MR
3	Кутузов Сити	Плато Девелопмент
4	ICE Towers	Град Девелопмент
5	Начало	Донстрой
6	Novaya 11	Element Development
7	Гранд Фили	Гранард
8	DD:OO:MM	Dar

Источник: Метриум

Если годом ранее ЗАО опережал ЦАО по объему предложения, то сейчас ЦАО снова лидирует по объему предложения в округе (1,4 тыс. лотов, +24% за год). В 2025 году в ЦАО стартовало несколько масштабных премиальных корпусов.

Максимальная средневзвешенная цена кв. м представлена в ЦАО (1175 тыс. руб.), ЮЗАО (957 тыс. руб.) и ЗАО (935 тыс. руб.).

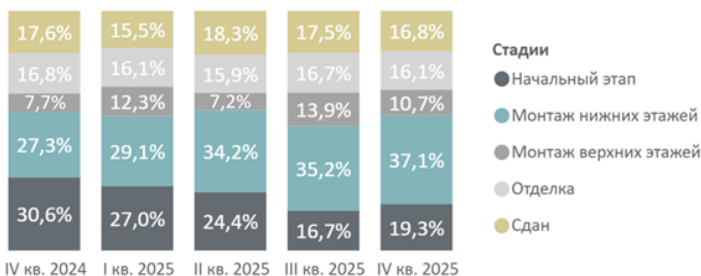
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА Г. МОСКВЫ ПО ОКРУГАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА КВ. М, РУБ.)



Источник: Метриум

В структуре предложения по стадиям строительной готовности отмечается тенденция к сокращению доли предложения в корпусах на ранней стадии строительства (19,3%, -11,3 п.п. за год). Максимальный объем предложения сосредоточен в корпусах на этапе монтажа этажей (47,8%, +12,8 п.п.). Доли предложения в сданных корпусах (16,8%, -0,8 п.п.) и корпусах на этапе отделки (16,1%, -0,7 п.п.) незначительно изменились.

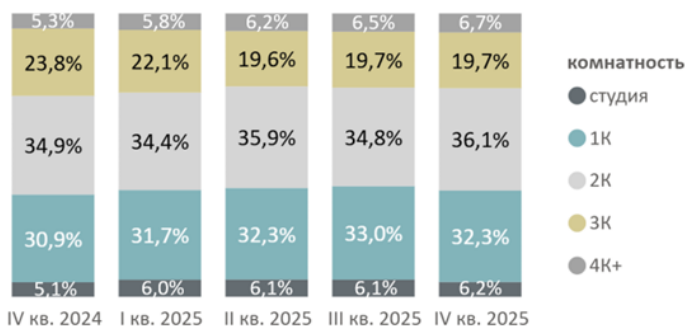
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В распределении предложения по типологии выросла доля предложения во всех типах за исключением трехкомнатных форматов (19,7%, -4,1 п.п. за год). Объем предложения трехкомнатных в абсолютном значении сократился на 14% и составил 1,3 тыс. лотов. Объем предложения остальных форматов за год вырос.

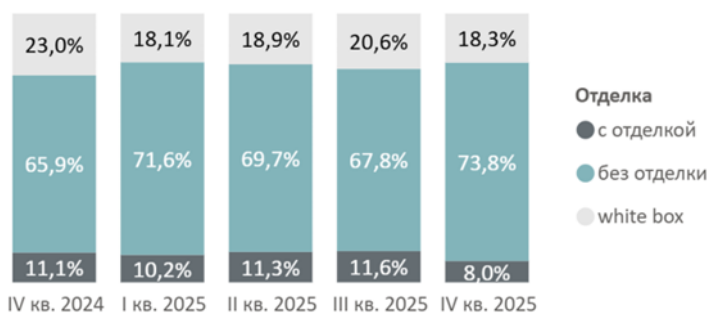
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В распределении предложения по типу отделки отмечается рост доли предложения без отделки (73,8%, +7,9 п.п. за год) и сокращение доли предложения с чистовой отделкой (8,0%, -3,1 п.п.) и в формате white box (18,3%, -4,7 п.п.).

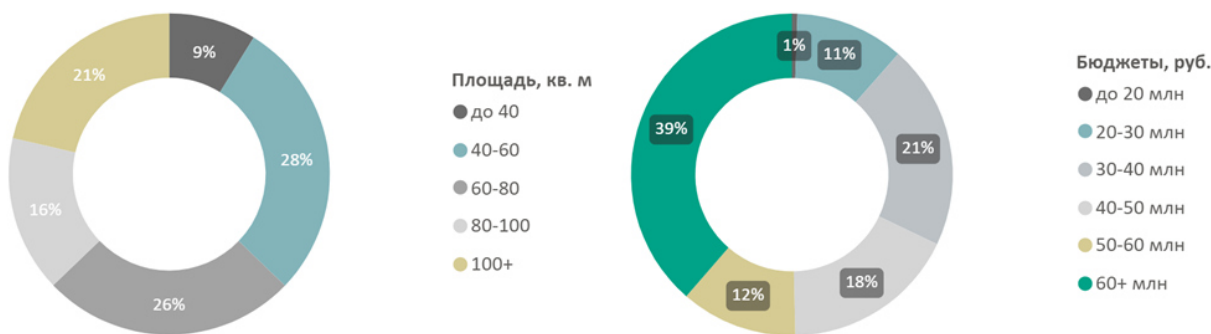
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В НОВОСТРОЙКАХ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Если годом ранее в бюджете до 30 млн было сосредоточено 23% предложения, то за год доля таких предложений сократилась на 11 п.п. и составила 12%.

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



Источник: Метриум

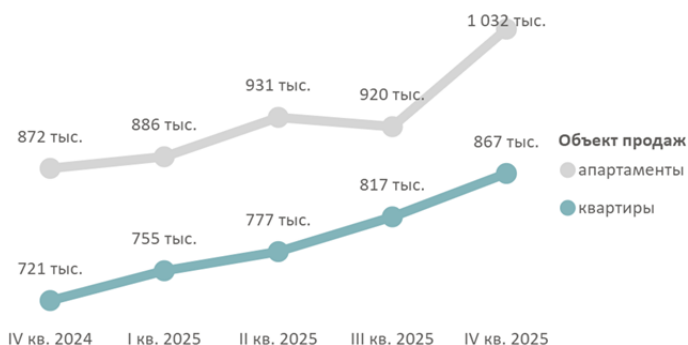
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)

Площадь, кв. м	до 20 млн	20-30 млн	30-40 млн	40-50 млн	50-60 млн	60+ млн
до 40	1%	5%	3%	1%	<0,5%	<0,1%
40-60		6%	12%	5%	2%	3%
60-80		<0,1%	6%	9%	5%	5%
80-100			<0,5%	2%	4%	10%
100+				<0,5%	1%	20%

Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам декабря 2025 года составила 874 940 рублей (+6% за квартал, +19% за год). Средневзвешенная цена метра в квартирах достигла 866 520 руб. рублей (+6% за квартал, +20% за год), в апартаментах – 1 031 690 рублей (+12% за квартал, +18% за год).

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



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	33,2	74,4	557	890	1 568	17,3	29,6	70,3
1К	29,1	49,5	222,4	451	854	1 961	21,0	42,3	378,9
2К	47,7	76,5	278,1	416	805	2 244	29,3	61,5	373,6
3К	69,1	108,1	287,9	407	881	2 433	30,3	95,2	540,0
4К+	93,7	168,0	434,4	407	1 063	2 324	56,3	178,5	832,3
Всего	21,3	77,9	434,4	406,6	874,9	2 432	17,3	68,1	832,3

Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных апартаментов в декабре 2025 года:

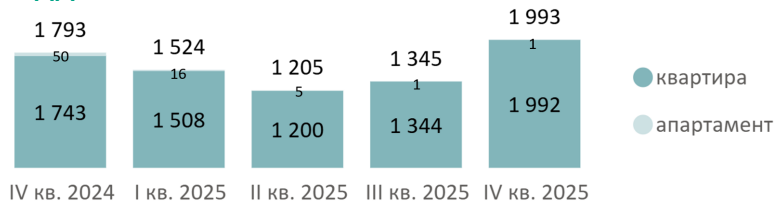
- Deco Residence (ЮАО): апартамент площадью 24 кв. м за 21,2 млн руб.;
- GloraX Premium Белорусская (САО): апартамент площадью 35,2 кв. м за 23,1 млн руб.
- Chkalov (ЦАО): апартамент площадью 31,2 кв. м за 31,2 млн руб.

Рейтинг самых доступных квартир в декабре 2025 года:

- Dream Riva (ЮАО): квартира площадью 29,5 кв. м за 17,3 млн руб.;
- Mod (СВАО): квартира площадью 33,6 кв. м за 18,7 млн руб.;
- «Союз» (СВАО): квартира площадью 28,9 кв. м за 19,1 млн руб.

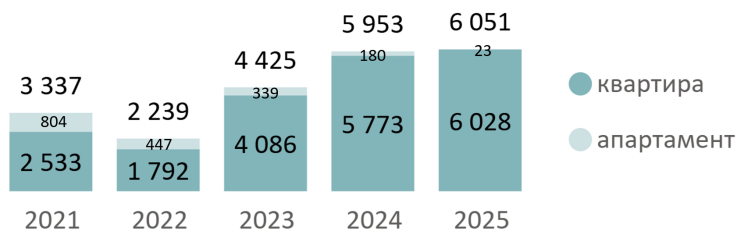
По итогам 2025 года на рынке новостроек премиум-класса была зарегистрирована 6 051 сделка ДДУ, что на 2% больше, чем в 2024 году. Минимальный спрос в 2025 году отмечен в II кв. (1 205 ДДУ за квартал). В IV квартале спрос вырос на 48% к предыдущему кварталу и составил 1 993 ДДУ, что на 16% больше, чем в IV квартале 2024 года.

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



Источник: Метриум

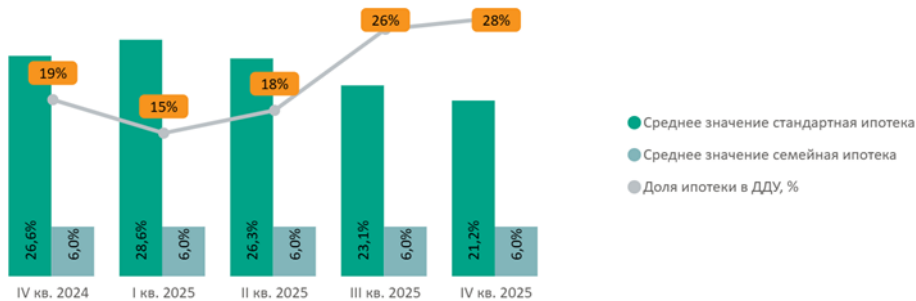
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПО ГОДАМ, ШТ.*



Источник: Метриум

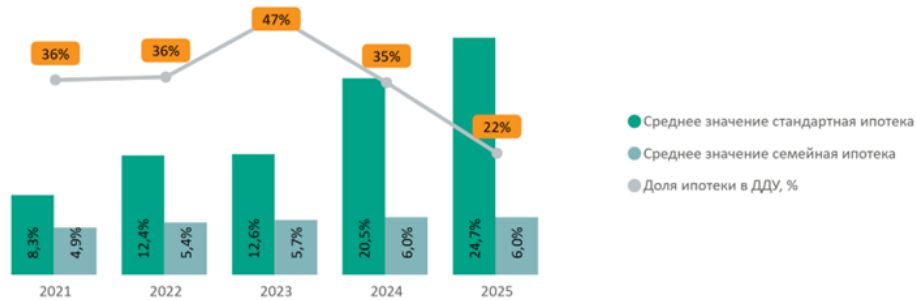
Несмотря на общее сокращение доли ипотеки за год на 13 п.п. (до 22%), в течение года наблюдался рост этого показателя с 15% до 28% к концу года. При этом в премиум-классе ипотека служит скорее дополнительным финансовым инструментом, а не ключевым фактором при принятии решения о покупке.

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



Источник: Метриум, Дом.рф

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

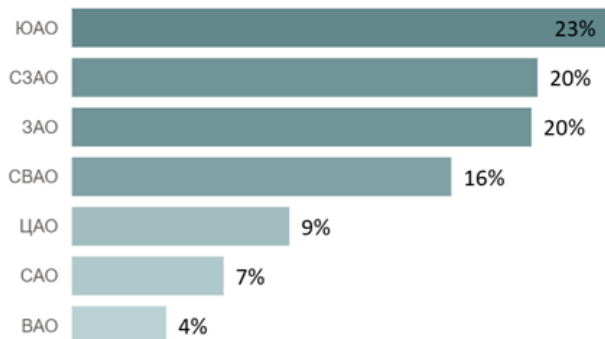


Источник: Метриум, Дом.рф

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

Максимальный объем сделок в 2025 году сосредоточен в ЮАО (23%, +9 п.п. за год). По продажам в округе лидирует Dream Riva (455 ДДУ). Второе и третье место занимают СЗАО (20%, +5 п.п.) и ЗАО (20%, +2 п.п.).

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

ОТНОСИТЕЛЬНО СТАБИЛЬНЫЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Суммарный объем предложения в высокобюджетном сегменте на конец декабря 2025 года составил 2,02 тыс. лотов (+3% за год). В 2025 году на рынок было выведено 7 новых проектов, что уступает результату 2024 года, когда стартовало 11 проектов.

УМЕРЕННЫЙ РОСТ ЦЕН

Средневзвешенная цена квадратного метра в высокобюджетных проектах к концу декабря 2025 года составила 2,40 млн руб. (+1% за квартал, +12% за год).

РОСТ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВЫСОКИХ СТАДИЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА И В СДАННЫХ КОРПУСАХ

Как в элитном, так и делюкс-классах наблюдается смещение структуры предложения в сторону более поздних стадий строительной готовности. Особенно заметным этот сдвиг стал в делюкс-классе, где за год доля предложения в сданных корпусах увеличилась на 17,5 процентных пунктов до 26,1%.

СТАБИЛЬНЫЙ СПРОС

В 2025 году девелоперы высокобюджетной недвижимости реализовали по ДДУ 103,4 тыс. кв. м недвижимости (-15% за год). Годовая динамика объясняется высокими базовыми значениями в прошлом году.

Важно отметить, что статистика сделок по ДДУ не включает сделки по сданным корпусам, которые проходят по договорам купли-продажи (ДКП). Следовательно, из-за роста доли сданных корпусов фактический первичный спрос выше данных ДДУ и относительно стабильный.

СОКРАЩЕНИЕ КРУГА ПОКУПАТЕЛЕЙ

Ужесточение регуляторного контроля и замедление экономики сузили круг потенциальных покупателей и сократили объем свободного капитала.

ПОЛЯРНАЯ СТРУКТУРА СПРОСА

Рынок сконцентрировался вокруг ограниченного числа проектов: на трёх лидеров пришлось 36% всей реализованной площади за год.

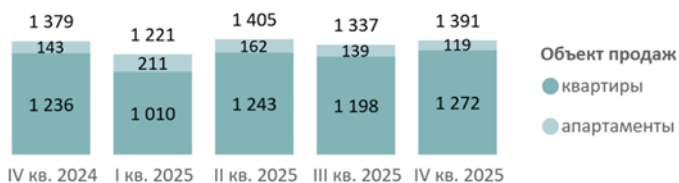


Источник: MR

ВЫСОКОБЮДЖЕТНЫЙ СЕГМЕНТ

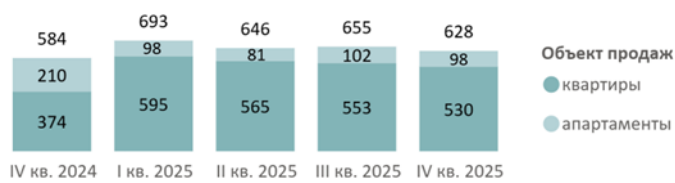
По итогам года количество экспонируемых лотов в проектах элитного класса практически не изменилось (1,39 тыс. лотов, +1%). В новостройках делюкс-класса предлагалось 0,63 тыс. лотов, что на +8% больше, чем в декабре 2024 года.

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 2025 году на рынок было выведено 7 новых проектов, что уступает результату 2024 года, когда стартовало 11 проектов

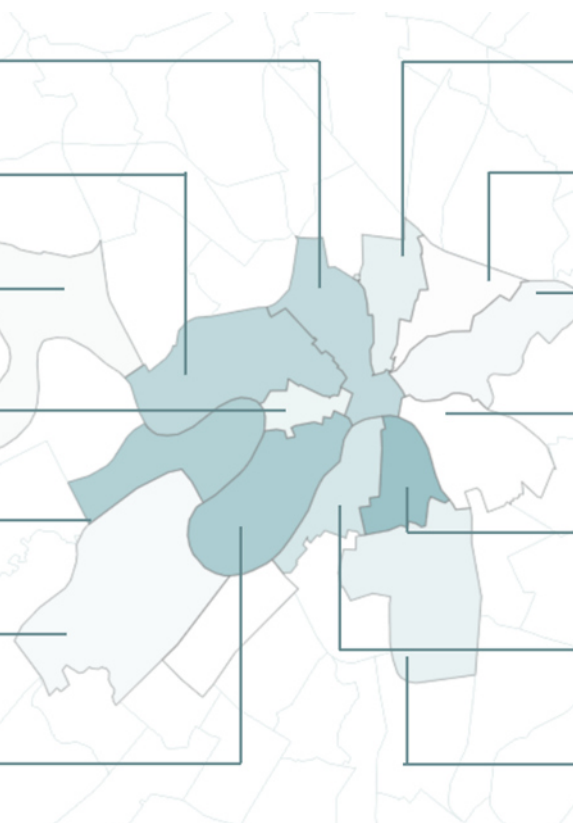
НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА В 2025 Г.

№	Название	Девелопер
1	Узоры	Capital Group
2	Omega Residence	Aurix Development
3	Clos 17	MR
4	Климашкина 7/11	MR
5	Дом Соболева	MR / Foresight
6	Рождественка 8	Sminex
7	Friday 37	HITECH Development

Источник: Метриум

Максимальный объем предложения реализуется в районе Замоскворечье (364 лота). В Тверском районе отмечается максимальная средневзвешенная цена кв. м (3,3 млн руб.).

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

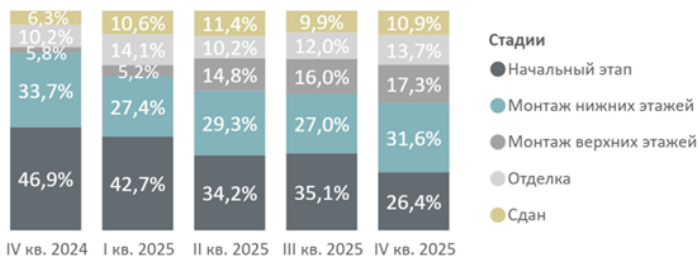


Район	Лотов	Средневзвешенная цена кв. м (млн руб.)	Общая площадь (м ²)
Тверской	236	3,3	36825
Пресненский	251	2,2	30905
Хорошёво-Мневники	28	1,1	3916
Арбат	68	2,8	11683
Дорогомилово	296	1,7	35448
Раменки	32	1,8	7897
Хамовники	320	3,0	48685
Мещанский	94	2,0	14256
Красносельский	11	2,5	1057
Басманный	38	2,8	6487
Таганский	3	1,7	1055
Замоскворечье	384	1,9	49681
Якиманка	157	3,1	28930
Даниловский	84	1,1	12572

Источник: Метриум

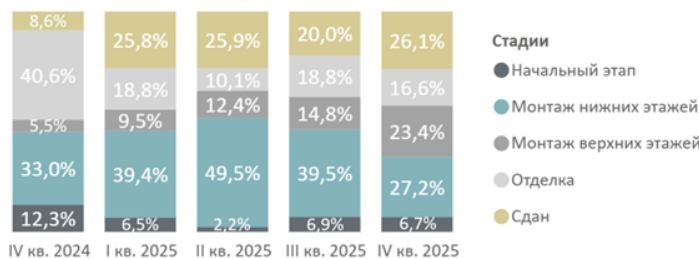
Как в элитном, так и делюкс-классах наблюдается смещение структуры предложения в сторону более поздних стадий строительной готовности. Это связано со снижением темпов вывода новых проектов: доля лотов на ранних этапах строительства сокращается, в то время как доля объектов на завершающих стадиях увеличивается.

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



Источник: Метриум

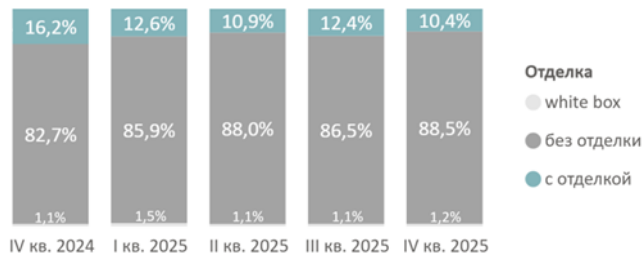
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ДЕЛЮКС-КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

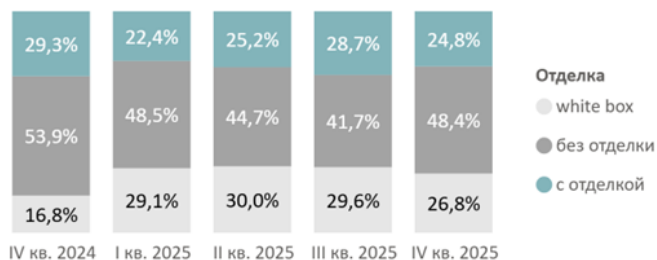
В распределении по типу отделки как в элитном (10,4%, -5,8 п.п.) так и в делюкс-классах (24,8%, -4,5 п.п.) отмечается сокращение доли предложения с чистой отделкой. При этом в обоих сегментах основная доля предложения приходится на квартиры без отделки.

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



Источник: Метриум

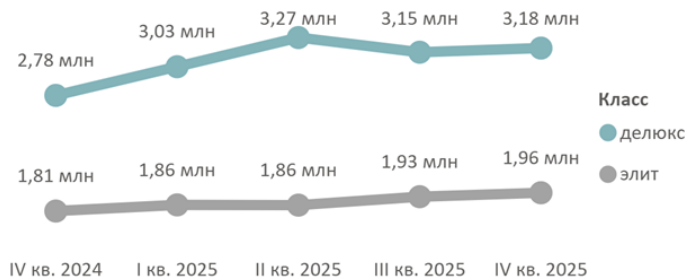
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ДЕЛЮКС-КЛАССА ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛ-ВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра в высокобюджетных проектах к концу декабря 2025 года составила 2,40 млн руб. (+1% за квартал, +12% за год). В новостройках класса делюкс цена кв. м достигла 3,18 млн руб. (+1% за квартал, +14% за год), в элитных – 1,96 млн руб. (+2% за квартал, +8% за год).

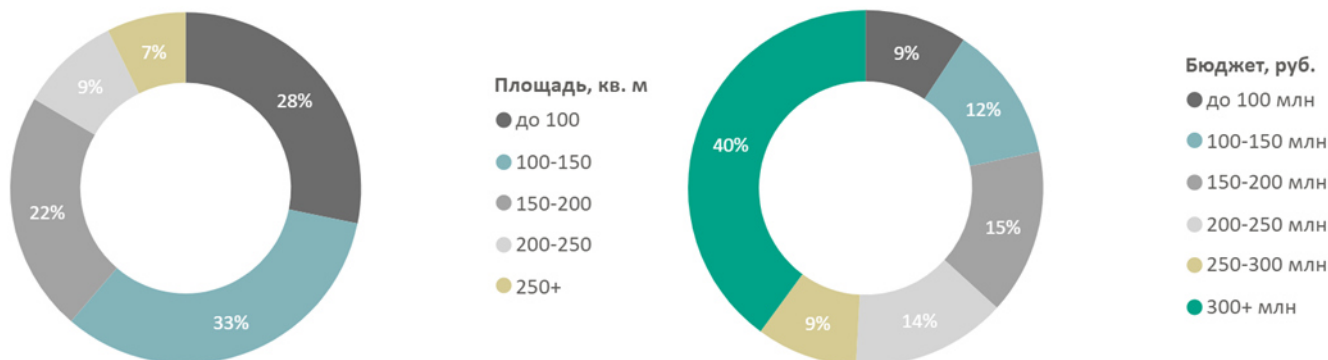
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ (РУБ./КВ. М)



Источник: Метриум

Если в декабре 2024 года предлагалось 16% высокобюджетных новостроек в бюджете до 100 млн руб., то к концу 2025 года доля квартир и апартаментов в данном ценовом диапазоне сократилась на 7 п.п. и составила 9%. Доля предложений от 300 млн и выше за год выросла на 8 п.п. и достигла 40%.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО ПЛОЩАДЯМ И БЮДЖЕТАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

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

Площадь, кв. м	до 100 млн	100-150 млн	150-200 млн	200-250 млн	250-300 млн	300+ млн
до 100	9%	10%	5%	2%	1%	<0,2%
100-150	<0,1%	2%	8%	9%	4%	10%
150-200		<0,1%	1%	3%	4%	15%
200-250			<0,2%	1%	1%	8%
250+					<0,2%	7%

Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных предложений квартир высокобюджетного сегмента в декабре 2025 года:

- «Монблан»: квартира с одной спальней площадью 53,8 кв. м за 53,8 млн руб.;
- OPUS: квартира с одной спальней площадью 55,8 кв. м за 54,1 млн руб.;
- «Бадаевский»: квартира с одной спальней площадью 45,8 кв. м за 64,5 млн руб.;

Рейтинг самых доступных предложений апартаментов высокобюджетного сегмента в декабре 2025 года:

- D'oro Mille: студия площадью 30,4 кв. м за 38,3 млн руб.;
- Vesper Tverskaya: студия площадью 23 кв. м за 59,0 млн руб.;
- «Ильинка 3/8»: студия площадью 40,4 кв. м за 101,3 млн руб.;

Рейтинг самых дорогих предложений высокобюджетного сегмента в декабре 2025 года:

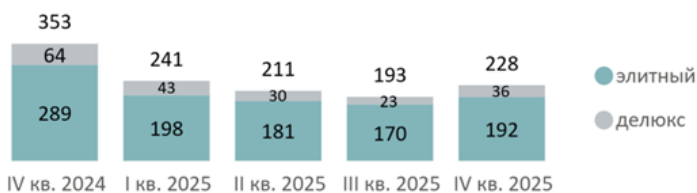
- «Обыденский №1»: пентхаус площадью 433,1 кв. м за 4,5 млрд руб.;
- «Лаврушинский»: пентхаус площадью 587,2 кв. м за 4,0 млрд руб.;
- «Фрунзенская набережная»: пентхаус площадью 528,8 кв. м за 2,9 млрд руб.;

В 2025 году девелоперы высокобюджетной недвижимости реализовали по ДДУ 103,4 тыс. кв. м недвижимости (-15% за год), из них 81,4 тыс. кв. м элитного класса (-16%) и 22,1 тыс. кв. м – делюкс-класса (-13%). В IV квартале 2025 года по ДДУ было реализовано 26,3 тыс. кв. м недвижимости (+17% за квартал, -39% за год).

**С учетом открытого предложения

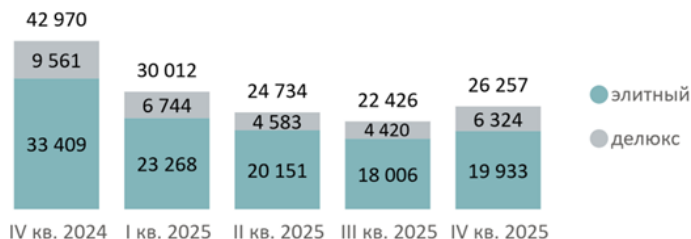
*Сделки физических лиц по дате регистрации без уступок и оптовых сделок

КОЛ-ВО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО КВАРТАЛАМ (КОЛ-ВО ШТ)*



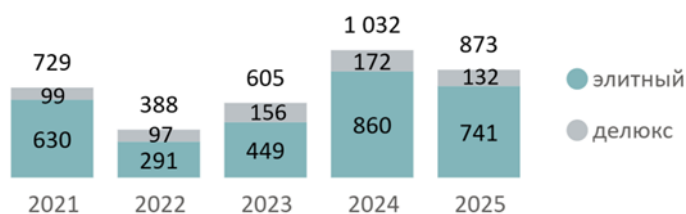
Источник: Метриум

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



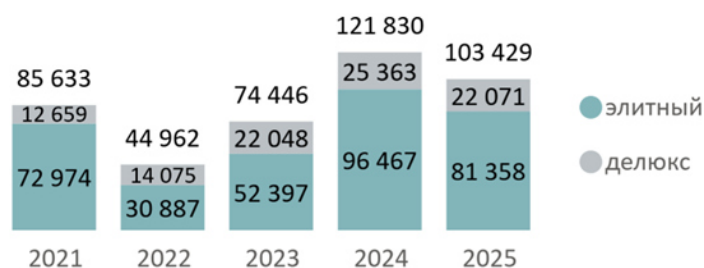
Источник: Метриум

ОБЪЕМ СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО ГОДАМ (КОЛ-ВО ШТ)*



Источник: Метриум

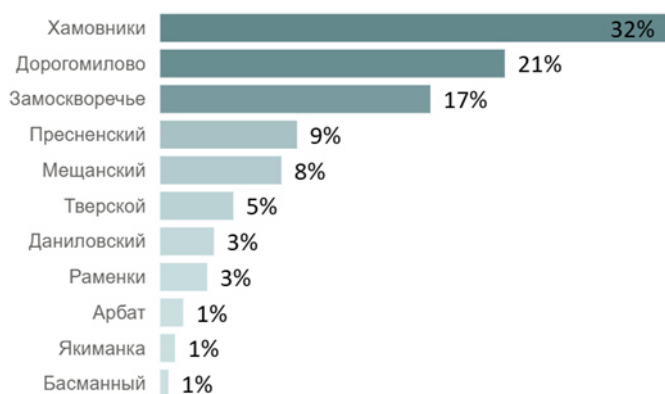
ПЛОЩАДЬ ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО ГОДАМ (КВ. М)



Источник: Метриум

В 2025 году максимальный объем сделок сосредоточен в Хамовниках (32%, -1 п.п. за год). В округе по продажам лидирует проект Luzhniki Collection (15,5 тыс. кв. м). На втором и третьем месте располагаются Дорогомилово (21%, без изменений) и Замоскворечье (17%, +5 п.п.). В целом, на фоне поляризации спроса, долевое соотношение спроса по районам сильно зависит от конкретных проектов.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОГО СЕГМЕНТА ПО РАЙОНАМ В 2025 Г.



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 слабого пополнения рынка новыми стартами совокупный объем предложения на конец периода составил 10 422 лота (-33% за квартал, -47% за год). В 2025 году на рынок было выведено 4 новых проекта, в то время как в 2024 году стартовало 7 проектов.

ПРЕДСТОЯЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКИ

С 1 февраля 2026 года вступят в силу новые изменения в условиях семейной ипотеки, направленные на повышение адресности господдержки. Ключевые нововведения – ограничение одной льготной ипотекой на семью и полная отмена «донорских» схем. Дополнительными мерами станут сокращение субсидий банкам и возможность рефинансирования рыночной части комбинированной ипотеки.

Кроме того, рассматривается дифференциация ставки в зависимости от количества детей, что может потенциально ограничить круг покупателей.

РОСТ ЦЕН НА ФОНЕ СОКРАЩЕНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Дефицит предложения и слабая конкуренция позволили девелоперам активно поднимать цены. В результате к концу декабря 2025 года средневзвешенная стоимость квадратного метра в квартирах и апартаментах достигла 335 830 рублей, продемонстрировав рост на 16% за квартал и на 34% в годовом выражении.

РОСТ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПОЗДНИХ СТАДИЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА

В условиях низкого объема новых проектов предложение на рынке новостроек смещается в сторону проектов на более высоких стадиях строительной готовности. За год доля лотов в корпусах на самых поздних стадиях заметно выросла: в корпусах на этапе отделки – до 32,6% (+23,1 п.п. за год), в уже сданных – до 12,7% (+3,1 п.п.).

СТАБИЛЬНЫЙ СПРОС

Статистическое снижение спроса в Новой Москве на 11% (до 23 725 ДДУ) в 2025 году не отражает истинной покупательской активности. Так как объем предложения сократился в два раза, на каждый доступный лот сегодня приходится больше потенциальных покупателей, чем год назад. В условиях дефицита предложения и гарантированного наполнения эскроу-счетов, девелоперы оказались в положении, позволяющем им наращивать цены и управлять сроками реализации остатков без риска потери покупательской активности.

АДМИНИСТРАТИВНАЯ РЕФОРМА ТИНАО

В 2025 году вступила в силу административная реформа ТиНАО, утвержденная властями столицы в мае 2024 года. В результате в состав Новой Москвы вошли районы Внуково (ранее ЗАО) и часть района Южное Бутово (ЮЗАО). Обширные территории поселения Московский вошли в состав Солнцево (ЗАО) и Ново-Переделкино (также ЗАО). Поселение Десеновское (НАО) стало относиться к Троицкому округу, а ряд населенных пунктов Первомайского (ТАО), напротив, включены в Новомосковский округ. Эти изменения в незначительной степени отразились на структуре предложения и спроса в ТиНАО.

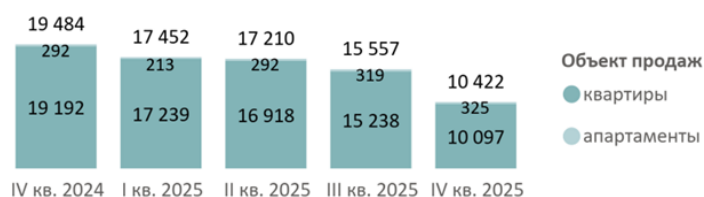


Источник: ПИК

НОВАЯ МОСКВА

На рынке недвижимости Новой Москвы по итогам 2025 года в реализации находилось 47 проектов с квартирами и апартаментами. Совокупный объем предложения на конец периода составил 10 422 лота (-33% за квартал, -47% за год), из них 10,1 тыс. – квартиры и 0,3 тыс. – апартаменты.

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



Источник: Метриум

В 2025 году на рынок было выведено 4 новых проекта, в то время как в 2024 году стартовало 7 проектов.

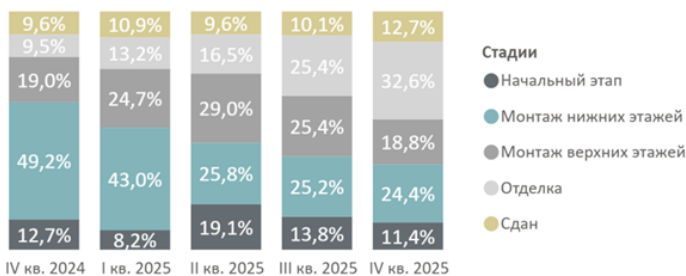
НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ В 2025 Г.

№	Название	Девелопер
1	Троицкий	Троицкжилстрой
2	Крекшино Парк	Атлант
3	Бунинская набережная	ПИК
4	Яковлево	МонАрх

Источник: Метриум

На фоне слабого пополнения рынка новыми стартапами, структура предложения смещается в сторону высоких стадий строительства: в корпусах на этапе отделки предлагается 32,6% лотов (+23,1 п.п. за год), в сданных корпусах – 12,7% (+3,1 п.п.), в корпусах на этапе монтажа этажей – 43,2% (-25 п.п.).

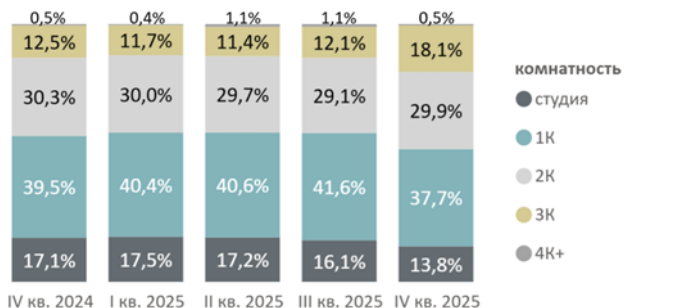
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ НОВОЙ МОСКВЫ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В структуре предложения по типологии отмечается сокращение доли предложения студий (13,8%, -2,3 п.п. за квартал, -3,3 п.п. за год) и однокомнатных квартир (37,7%, -3,9 п.п. за квартал, -1,8 п.п. за год), особенно за IV квартал, что происходило на фоне ажиотажа в преддверии изменения условий семейной ипотеки.

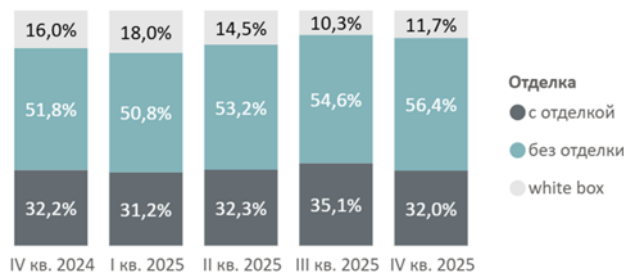
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ НОВОЙ МОСКВЫ ПО КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Доля предложения без отделки за год выросла на 4,6 п.п. и составила 56,4%. Доля предложения с чистой отделкой практически не изменилась (32,0%, -0,2 п.п. за год). Доля экспозиции с отделкой white box за год сократилась на 4,3 п.п. и составила 11,7%.

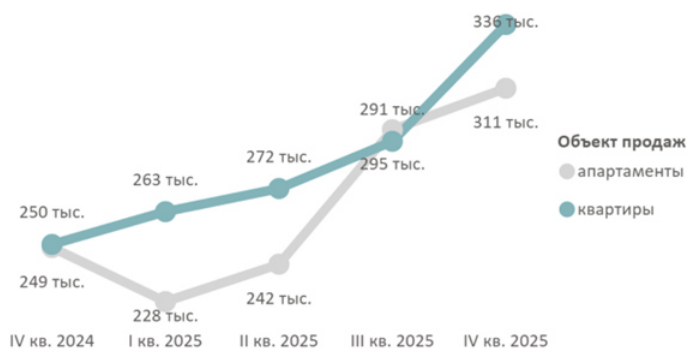
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов на конец декабря 2025 года составила 335 830 рублей (+16% за квартал, +34% за год). Средневзвешенная цена метра в квартирах достигла 336 460 рублей (+16% за квартал, +35% за год), в апартаментах – 311 410 рублей (+6% за квартал, +25% за год).

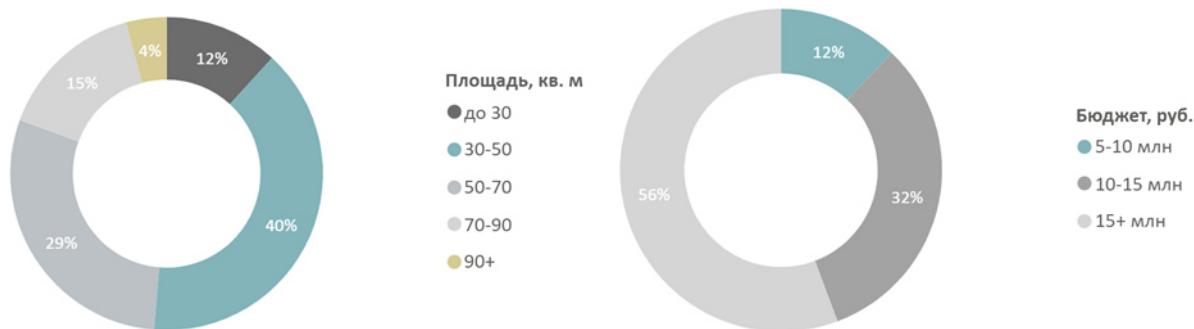
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОЙ МОСКВЫ ПО КВАРТАЛАМ (РУБ. ЗА КВ. М)



Источник: Метриум

За год доля предложения квартир и апартаментов до 10 млн руб. сократилась на 23 п.п. и составила 12%. Доля предложения от 15 млн и более выросла на 36 п.п., достигнув 56%.

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



Источник: Метриум

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

Площадь, кв. м	5-10 млн	10-15 млн	15+ млн
до 30	6%	6%	0,3%
30-50	4%	23%	13%
50-70	2%	2%	25%
70-90	0,4%	2%	13%
90+		0,1%	4%

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	25,8	50,3	166	416	699	5,5	10,8	19,3
1К	28,8	40,4	72,9	157	350	637	6,0	14,1	29,4
2К	40,9	61,3	132	124	317	705	7,7	19,4	78,4
3К	59,4	87,5	174	124	326	639	9,8	28,5	94,8
4К+	76,8	128,9	319,6	241	345	544	22,3	44,5	173,4
Всего	14,1	53,6	319,6	124	336	705	5,5	1,8	173,4

Источник: Метриум

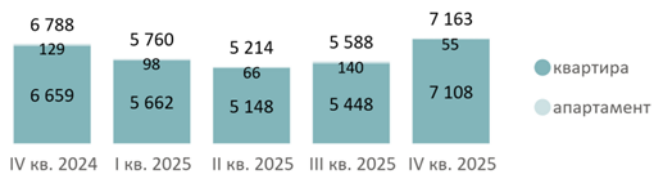
Рейтинг самых доступных квартир в Новой Москве в декабре 2025 года:

- «Крекшино Парк» (Внуково): квартира площадью 23,8 кв. м за 5,5 млн руб.;
- «Эдельвейс» (Филимонковский): квартира площадью 33,6 кв. м за 6,0 млн руб.;
- «Борисоглебское» (Бекасово): квартира площадью 34,0 кв. м за 6,1 млн руб.

В 2025 году на рынке новостроек Новой Москвы по ДДУ было заключено 23 725 сделок, что на 11% меньше, чем в предыдущем году. В IV квартале 2025 года было зарегистрировано 7 163 сделки ДДУ, что на 6% больше, чем в IV квартале 2024 года.

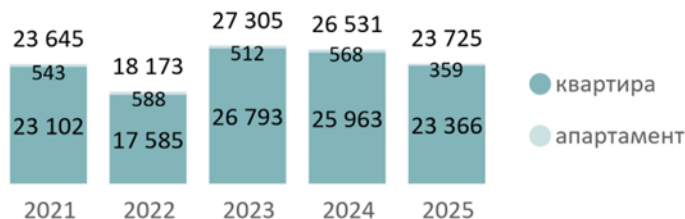
* Сделки физических лиц по дате регистрации без уступок и оптовых сделок

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



Источник: Метриум

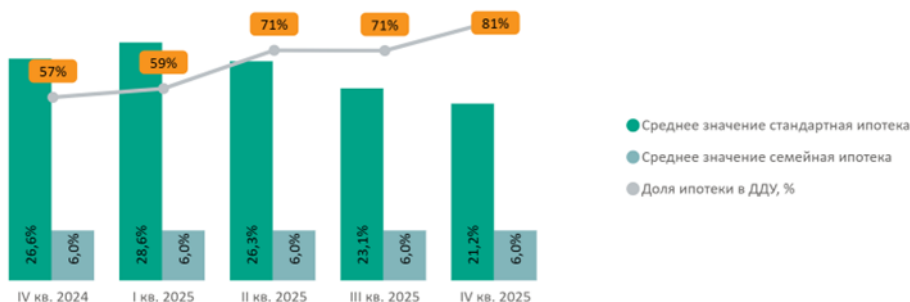
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ ПО ГОДАМ, ШТ.*



Источник: Метриум

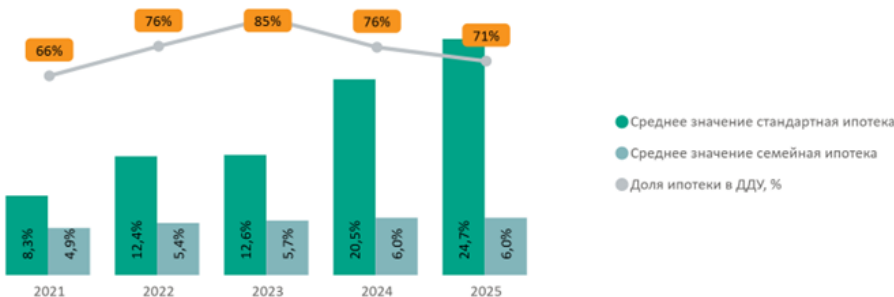
За 2025 год доля сделок с применением ипотеки сократилась на 5 п.п., составив 71%, но в течение года наблюдался стабильный рост показателя с 59% в начале года до 81% к концу года.

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, Дом.РФ

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

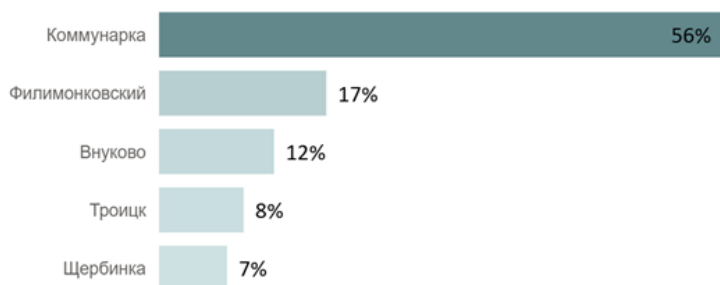


Источник: Метриум, Дом.РФ

В 2025 году выросла доля сделок в Коммунарке (56%, +3 п.п.), Филимонковском районе (17%, +4 п.п.) и сократилась во Внуково (12%, -2 п.п.), Троицке (8%, -1 п.п.) и Щербинке (7%, -4 п.п.). По продажам в Новой Москве лидируют «Саларьево парк» (2 951 ДДУ за год), «Бунинские кварталы» (1 591 ДДУ) и «Детали» (1 438 ДДУ).

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

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ ПО РАЙОНАМ В 2025 Г.



Источник: Метриум

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СОКРАЩЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

На рынке новостроек Московской области по итогам 2025 года в реализации находилось 237 проектов, где предлагалось 40,0 тыс. лотов что на 12% меньше, чем в декабре 2024 года (-16% за квартал).

СНИЖЕНИЕ ТЕМПОВ ВЫВОДА НА РЫНОК НОВЫХ ПРОЕКТОВ

В 2025 году на рынок новостроек Московской области было выведено 28 новых проектов, в то время как в 2024 году стартовало 37 проектов.

ТРЕНД НА БИЗНЕС-КЛАСС И ДЕБЮТ ПРЕМИУМ-КЛАССА

В 2025 году в МО стартовало 6 проектов, которые девелоперы относят к бизнес-классу, а также был выведен один проект премиум-класса. В предыдущем году стартовало всего 3 проекта бизнес-класса.

РОСТ ЦЕН

Ключевым драйвером роста цен в IV квартале 2025 года стало сокращение предложения, и вымывание дешёвых лотов перед ужесточением семейной ипотеки. Средневзвешенная цена квадратного метра в результате выросла на 10% за квартал, до 225 320 рублей (+18% в годовом выражении).

СОКРАЩЕНИЕ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ С ОТДЕЛКОЙ

В структуре предложения сохраняется тенденция к росту доли предложения без отделки (60,9%, +10,5 п.п. за год) и сокращению доли предложения с чистовой отделкой (23,9%, -12,5 п.п.). Это происходит на фоне повышенного спроса на квартиры с отделкой.

ВОССТАНОВЛЕНИЕ СПРОСА

В 2025 году на рынке новостроек Московской области было зафиксировано 52 190 сделок по ДДУ, что на 19% больше, чем годом ранее.

Пик активности пришёлся именно на IV квартал, когда было заключено 19 293 ДДУ (+75% за квартал, +99% за год), что было спровоцировано высоким спросом в преддверии ожидаемых изменений в программе семейной ипотеки

МИГРАЦИЯ СПРОСА В МОСКОВСКУЮ ОБЛАСТЬ

Продолжающаяся тенденция к сокращению предложения и удорожанию комфорт-класса в границах Москвы ведет к дальнейшему перетоку спроса в Московскую область. Это следствие различия экономики девелопмента в разных регионах: пока рынок Москвы повышает требования к новым проектам, в результате чего комфорт-класс вымывается и теряет доступность, в Подмоскovie сохраняется финансовая возможность строить жильё более дешевого сегмента. В этой ситуации область объективно становится более доступной альтернативой для массового покупателя, это может привести к дефициту предложения в Подмоскovie и, как следствие, росту цен.

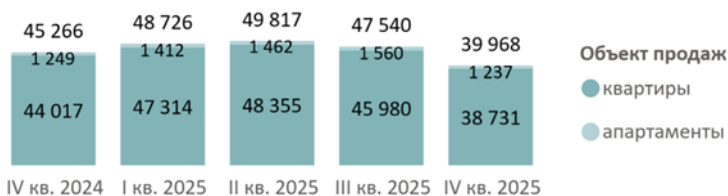


Источник: Ом Девелопмент

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

На рынке новостроек Московской области по итогам 2025 года в реализации находилось 237 проектов, где предлагалось 40,0 тыс. лотов (-16% за квартал, -12% за год), из которых 38,7 тыс. – квартиры (-12% за год) и 1,2 тыс. – апартаменты (-1% за год).

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



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

Источник: Метриум

В 2025 году на рынок новостроек Московской области было выведено 28 новых проектов, в то время как в 2024 году стартовало 37 проектов.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В 2025 Г.

№	Название	Девелопер	Округ
1	G3 Михалевич	G3 Group	Раменский
2	G3 Новый Весенний	G3 Group	Подольск
3	Вяземы Парк	Атлантис Одинцово	Одинцовский
4	Дубровицы Клуб	ФСК	Подольск
5	Притяжение Сити	ГК Гранель	Одинцовский
6	Ценности	ГК Веларт	Дубна
7	Коллекция	РКС Девелопмент	Красногорск
8	Новые Островцы	RTD GROUP	Люберцы
9	Одинцовские кварталы Эволюция	ГК Вектор	Одинцовский
10	Лофт-квартал Октябрьский 403	Успех	Люберцы
11	Сити квартал Отрада	Отрада Девелопмент	Красногорск
12	Базаева 11	Садовое Кольцо	Волоколамский
13	Элемент	Элемент	Дубна
14	Лесная Коллекция	Град	Химки
15	Апрелевка Клуб	ГК ФСК	Наро-Фоминский
16	Мартемьяново Клуб	ГК ФСК	Наро-Фоминский
17	Портал	Капиталстрой	Одинцовский
18	Ступино	Тройка Плюс	Домодедово
19	Авиатор-2	Остов	Наро-Фоминский
20	Молодежный	Тройка Плюс	Коломна
21	Поколение первых	Профи Инвест	Королёв
22	BRUNO	ВЭМЗ-Эстейт	Дубна
23	Красная горка (Подольск)	Стройпромавтоматика	Подольск
24	МЫС	MR	Одинцовский
25	Павлово-3	Павлово Парк	Истра
26	Горки Марусино	ГК Первоград	Люберцы
27	Октябрьский	Карандаш Девелопмент	Люберцы
28	Малаховский	ГК Развитие	Раменский

Источник: Метриум

Максимальный объем предложения (14%, -1 п.п. за год) сконцентрирован в Ленинском городском округе. Наибольший рост цен отмечен в Красногорске (+29%), Балашихе (+28%), Мытищах (+22%) и Химках (+22%). Динамика цен в этих округах выделяется за счет двух факторов: во-первых, старт проектов бизнес- и премиум- класса, что повышает средневзвешенный показатель, во-вторых, в данных округах (за исключением Химок) наблюдается устойчивый перевес доли спроса над долей предложения.

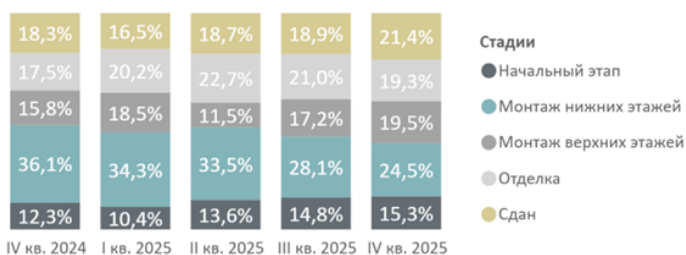
10 ОКРУГОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ С МАКСИМАЛЬНОЙ ДОЛЕЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ (В ШТ.) И СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА КВ. М ПО ОКРУГАМ (ТЫС. РУБ.).

№	Округ	Доля предложения, %	Динамика за год, п.п.	СВЦ, тыс. руб./кв. м	Динамика за год, %
1	Ленинский	14%	-1	227,8	15%
2	Мытищи	13%	+2	241,7	22%
3	Красногорск	10%	+3	285,0	29%
4	Пушкинский	8%	-4	175,2	9%
5	Одинцовский	8%	-1	241,7	14%
6	Люберцы	7%	+2	244,0	9%
7	Химки	6%	+2	271,6	22%
8	Балашиха	5%	-1	227,7	28%
9	Домодедово	4%	-1	170,5	-2%
10	Щёлково	4%	+1	152,4	-5%

Источник: Метриум

Несмотря на небольшой рост доли предложения в корпусах на начальном этапе строительства (15,3%, +3 п.п. за год), наблюдается рост доли объема в корпусах на более поздних стадиях строительства: в корпусах на стадии монтажа верхних этажей (19,5%, +3,7 п.п.), на этапе отделки (19,3%, +1,8 п.п.) и в сданных (21,4%, +3,1 п.п.) корпусах. Это связано с дефицитом стартов новых проектов в начале года.

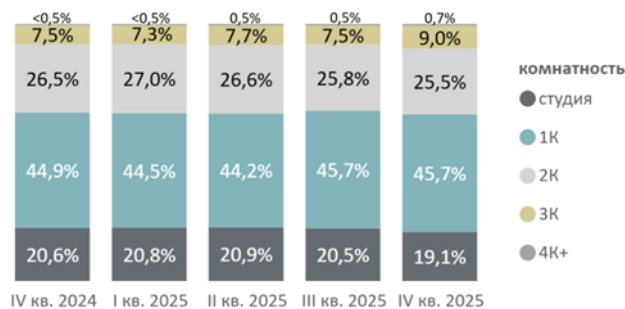
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

За год сократилась доля студий (19,1%, -1,5 п.п. за год) и двухкомнатных форматов (25,5%, -1 п.п.) и выросла доля однокомнатных (45,7%, +1,8 п.п.) и трёхкомнатных (9,0%, +1,5 п.п.). Причем снижение доли студий на 1,5 п.п. произошло именно в IV квартале на фоне повышенного спроса на доступные лоты в преддверии изменений условий семейной ипотеки.

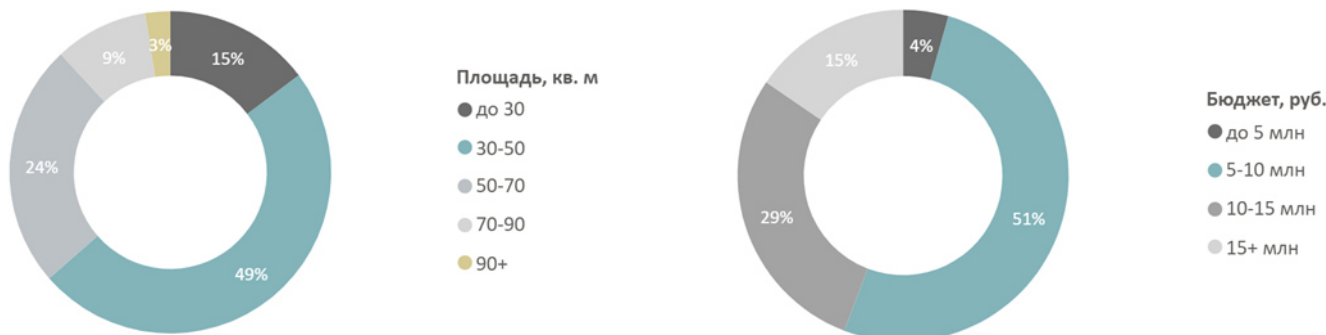
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Если годом ранее в диапазоне бюджета до 10 млн рублей было сосредоточено 64% предложения, то сейчас в этой ценовой категории экспонируется всего 51% рынка (-13 п.п.). Также за год на 9 п.п. выросла доля предложения от 15 и более млн, составив 15%.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ПЛОЩАДЯМ И БЮДЖЕТАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

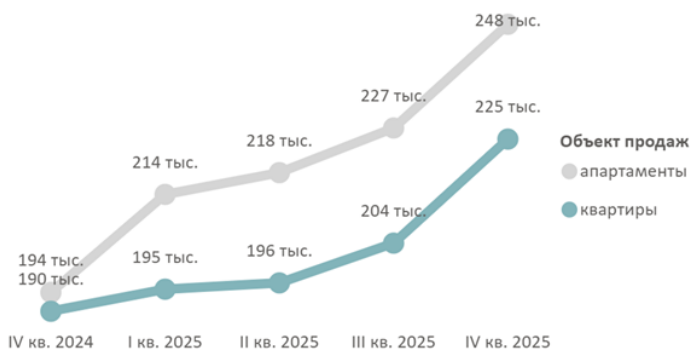
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ

Площадь, кв. м	до 5 млн	5-10 млн	10-15 млн	15-20 млн	20+ млн
до 30	3%	11%	1%		
30-50	2%	34%	12%	1%	<0,1%
50-70		6%	12%	5%	1%
70-90		0,4%	3%	3%	2%
90+		<0,1%	0,2%	1%	1%

Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам IV квартала 2025 года составила 225 320 руб. за кв. м (+10% за квартал, +18% за год). Средневзвешенная цена квартир составила 224 790 руб. за кв. м (+10% за квартал, +18% за год), апартаментов – 247 710 (+9% за квартал, +28% за год).

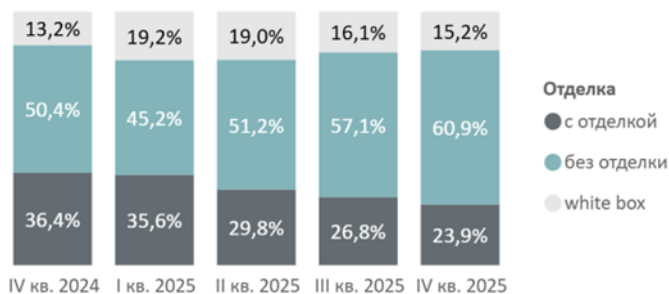
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КВАРТАЛАМ (РУБ. ЗА КВ. М)



Источник: Метриум

В структуре предложения сохраняется тенденция к росту доли предложения без отделки (60,9%, +10,5 п.п. за год) и сокращению доли предложения с чистовой отделкой (23,9%, -12,5 п.п.). Доля форматов white box относительно стабильна (15,2%, +2 п.п.).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



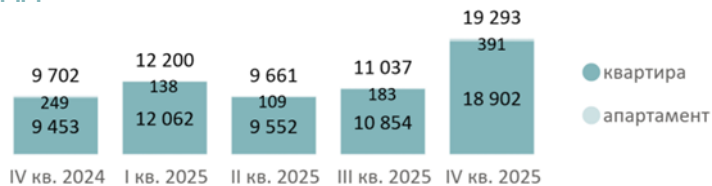
Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных предложений в декабре 2025 года:

- «Дом+» (Воскресенск): апартамент площадью 34,9 кв. м за 3,2 млн руб.;
- «Школьный» (Подольск): квартира площадью 20,4 кв. м за 3,2 млн руб.
- Sunterra (Балашиха): апартамент площадью 17,5 кв. м за 3,3 млн руб.

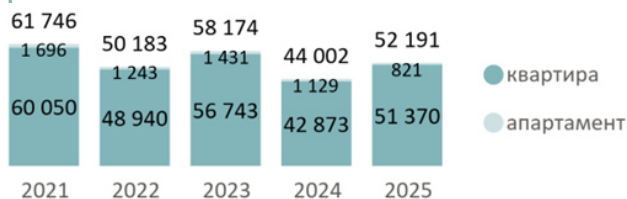
В 2025 году на рынке новостроек Московской области была зафиксирована 52 191 сделка по ДДУ (+19% за год). За IV квартал в сегменте отмечено 19 293 ДДУ (+75% за квартал, +99% за год).

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



Источник: Метриум

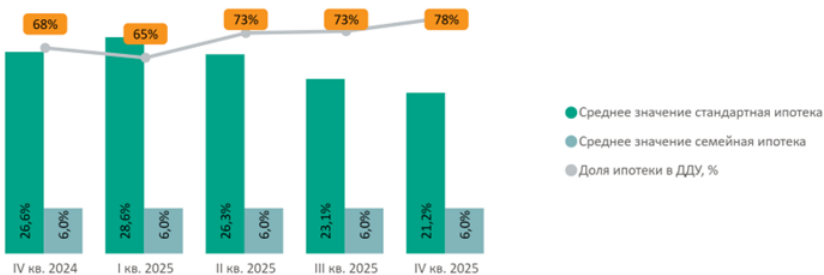
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ГОДАМ (КОЛ-ВО ШТ.)



Источник: Метриум

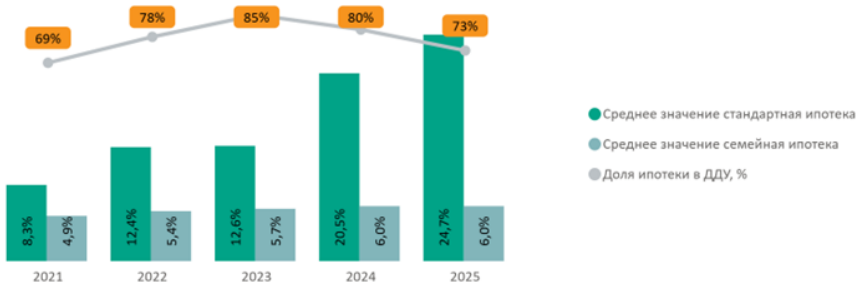
Совокупная доля сделок с ипотекой за год сократилась на 7 п.п. до 73%, однако в течение года показатель демонстрировал рост с 65% (в I квартале) до 78% (в IV квартале).

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, Дом.РФ

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

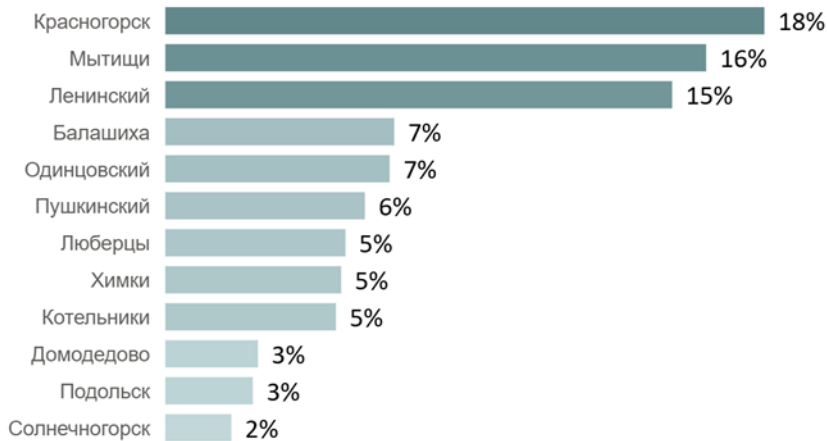


Источник: Метриум, Дом.РФ

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

В 2025 году максимальный объем сделок был зафиксирован в Красногорске (18%, +3 п.п. за год). Далее следуют Мытищи (16%, +5 п.п.) и Ленинский г. о. (15%, -3 п.п.). Лидерами продаж в Московской области выступают «Ильинские луга» (3 305 ДДУ), «Яуза Парк» (2 060 ДДУ) и «Героев» (1 378 ДДУ).

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

IV КВАРТАЛ
2025



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