

НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

ОБЗОР РЫНКА

4 ВЫПУСК
квартал 2025



ESTATE

СОДЕРЖАНИЕ

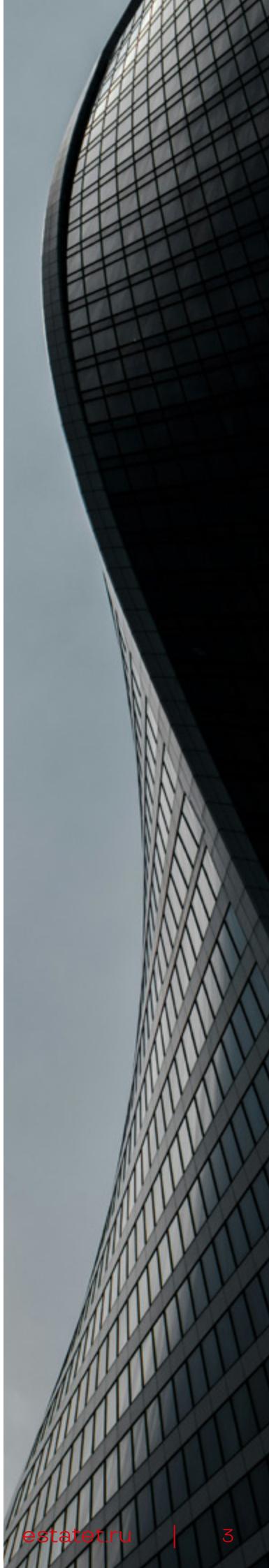
Тенденции рынка жилой недвижимости Московского региона 3
Новостройки Москвы 5
Квартиры комфорт-класса 14
Квартиры бизнес-класса 18
Квартиры премиум-класса 22
Элитный сегмент (квартиры и апартаменты) 26
Новостройки Новой Москвы 31
Новостройки Московской области 38
Вторичный рынок Москвы 46
Вторичный рынок Новой Москвы 52
Тенденции рынка ипотеки 58
Рынок стрит-ритейла 63
Выводы и прогнозы 71
О компании Est-a-Tet 74

Данный обзор подготовлен исключительно в информационных
целях. Любое использование материалов обзора –
только при письменном разрешении компании Est-a-Tet.
При цитировании материалов ссылка на источник обязательна.



ЕНДЕНЦИИ РЫНКА

жилой недвижимости
Московского региона





Рынок недвижимости Московского региона в IV квартале 2025 года продолжал демонстрировать динамику, заданную в предыдущих периодах, однако с рядом важных качественных изменений. Ключевой характеристикой квартала стало углубление структурного перекоса: рынок первичного жилья всё больше смещается в сторону сегментов бизнес-, премиум- и элит-класса, в то время как доступное предложение в массовом сегменте стремительно сокращается.

На первичном рынке Москвы в старых границах наблюдалось снижение общего объёма предложения (-4,8% за квартал, -13,9% за год) при одновременном ускорении роста цен (+6,4% за квартал, +29,9% за год). Наиболее драматичная ситуация сложилась в сегменте жилья комфорт-класса: объём предложения здесь упал на 11,1% за квартал и на 35,6% за год, а цены при этом выросли на 10,2% и 25,3% соответственно. Массовый сегмент продолжает концентрироваться в руках городского застройщика, чья доля

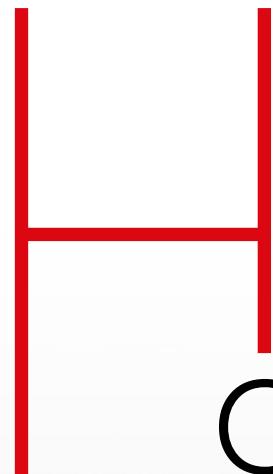
в предложении комфорт-класса выросла с 5,4% в предыдущем квартале до 10,7%. Параллельно с этим набирает силу тренд на «премиализацию» нового предложения: доля премиум-класса в новом предложении за квартал выросла с 11% до 33%. В целом в экспозиции объём предложения премиального жилья вырос за год на 13,7%, а элитного – на 27,4%.

Спрос, несмотря на высокие цены и заградительные ставки по стандартной ипотеке, в IV квартале оживился, продемонстрировав рост на 26,5% к предыдущему кварталу. Эта активность во многом была ажиотажной в преддверии ужесточения условий по семейной ипотеке с 1 февраля 2026 года. Покупатели стремились успеть воспользоваться действующими условиями, что привело к увеличению сделок, особенно в комфорт-классе. Доля ипотечных сделок в структуре спроса продолжила рост, достигнув 60% в Москве и 78%-79% в Новой Москве и области, при этом подавляющая доля сделок (87%) приходилась именно на семейную ипотеку.

На рынках Новой Москвы и Московской области (в пределах ЦКАД) тренды были схожими: сокращение предложения (на 26,5% и 13% соответственно) на фоне активного роста цен (на 13,5% и 8,2% за квартал). Эти территории всё больше становятся реципиентом спроса на жильё комфорт- и доступного бизнес-класса, вытесняемого из столицы. При этом средний бюджет покупки в Подмосковье за год вырос на 20,6%, что свидетельствует об общем удорожании рынка.

Вторичный рынок Москвы оставался в состоянии хронического дефицита ликвидного предложения, объём которого за год сократился на 21,4%. Это поддерживало цены на уровне умеренного роста (+5,3% за год), хотя квартальная динамика была неоднородной по округам. Вымывались наиболее доступные лоты: доля объектов стоимостью до 10 млн руб. за год упала с 8% до 4%. Покупательская активность на вторичном рынке сдерживалась менее привлекательными финансовыми инструментами по сравнению с новостройками.

Таким образом, основными трендами квартала стали: смещение нового строительства в дорогие сегменты, вымывание массового предложения, ажиотажный спрос на фоне предстоящих изменений семейной ипотеки, рост доли ипотечных сделок и усиление роли государственного застройщика как основного поставщика жилья комфорт-класса в столице. Рынок демонстрирует признаки поляризации и структурной перестройки на фоне общего снижения объёма предложения и сохранении тенденции роста цен.



ОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В IV квартале 2025 года на рынке первичного жилья в старых границах Москвы объём экспозиции продолжал снижаться. Суммарная площадь квартир и апартаментов в экспозиции за квартал снизилась на 4,8%, за год – на 13,9%. По количеству лотов в экспозиции снижение объема за квартал составило 8%, за год – 21,9%. Всего в реализации представлено 39,8 тыс. лотов с суммарной площадью 2,56 млн кв. м.

Объёмы выхода на рынок нового предложения увеличились по сравнению с предыдущим кварталом на 17,0%, однако прошлогоднего уровня они не достигли. Всего в IV квартале 2025 года на рынок было выведено 177,1 тыс. новых квадратных метров, что на 38,0% меньше, чем в IV квартале 2024 года. Половину нового предложения (50,0%) составляют квартиры бизнес-класса. Доля комфорт-класса в новом предложении сократилась по сравнению с предыдущим кварталом на 18 п.п. Доля квартир премиум-класса, наоборот, выросла с 11% до 33%. А доля элитного сегмента в новом предложении снизилась с 9% до 3%.

На рынке первичного жилья Москвы продолжают сокращаться объёмы жилья в массовом сегменте. За квартал объём экспозиции квартир комфорт-класса снизился на 11,1%, в годовой динамике снижение составило 35,6%. Застройщики переориентируются на сегменты класса бизнес- и выше, возводить жильё комфорт-класса становится экономически невыгодно. Массовый сегмент продолжает концентрироваться в руках городского застройщика. Суммарный объём жилья, возводимого за счёт городского бюджета и предлагаемого к продаже в IV квартале 2025 года достиг 56,1 тыс. кв. м, что на 74,9% превышает объём в экспозиции предыдущего квартала. Доля такого жилья в общем объёме предложения выросла за квартал с 1,2% до 2,2%, а в объёме жилья комфорт-класса она достигла уже 10,7% против 5,4% в III квартале 2025 года.

ЦЕНА

В IV квартале 2025 года цены на рынке первичного жилья продолжали расти. За квартал средневзвешенная цена предложения выросла на 6,4%, достигнув 828,0 тыс. руб./кв. м с учётом элитного сегмента. За год цена выросла на 29,9%. Средневзвешенная цена предложения без учёта элитного сегмента составила 649,1 тыс. руб./кв. м. Квартальный рост показателя составил 6,9%, годовой – 22,0%.

За квартал рост цен был зафиксирован во всех административных округах. Рост варьировался от незначительных +0,4% в ЦАО до +11,1% в ЮВАО. В годовой динамике цены выросли во всех округах, рост составил от 13,8% в ВАО до 31,0% в ЮВАО.

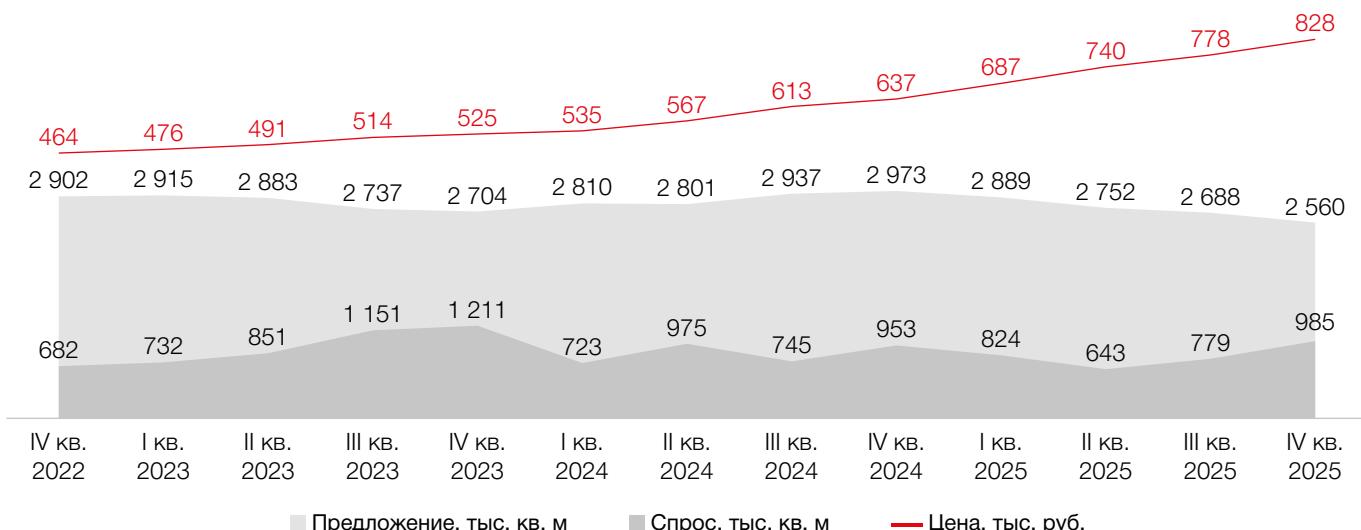
Цены выросли в квартальной и годовой динамике во всех классах жилья, но наиболее интенсивный рост зафиксирован в комфорт-классе, где средневзвешенная цена предложения за квартал выросла на 10,2%, за год – на 25,3%. По итогам IV квартала показатель достиг 443,1 тыс. руб./кв. м.

СПРОС

В IV квартале 2025 года на рынке первичного жилья спрос существенно оживился. Объёмы реализации на 26,5% превысили показатели предыдущего квартала и на 3,3% – показатели IV квартала 2024 года.

Оживление спроса в квартальной динамике отмечалось во всех классах жилья. В сегменте квартир комфорт-класса спрос вырос по сравнению с предыдущим кварталом на 24,6%, в бизнес-классе – на 23,7%, в премиум-классе – на 47,6%, в элитном сегменте – на 7,8%. В годовой динамике спрос вырос во всех классах жилья, кроме элитного, где объём реализации сократился на 34,9%. В комфорт-классе спрос вырос на 5,7% по сравнению с IV кварталом прошлого года, в бизнес-классе – на 8,1%, в премиальном сегменте – на 14,4%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	IV кв. 2025 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	2559,6	⬇ -4,8%	⬇ -13,9%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	985,2	⬆ 26,5%	⬆ 3,3%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	828,0	⬆ 6,4%	⬆ 29,9%

Новое предложение IV квартала 2025 года

Комфорт-класс

- Level Южнопортовая (корп. 10-12)
- «2-й Иртышский» (корп. 1.1)
- «Лучи-2» (корп. 7)
- «Митинский лес» (корп. 14)
- «Мичуринский парк» (корп. 4.1, 4.6)
- «Москворечье» (корп. 2.1, 2.3)
- «Руставели 14» (корп. 3.5-3.7)
- «Строгино 360»

Бизнес-класс

- VEER (корп. 2.1-2.3, 2.5)
- DD:OO:MM
- «ЗИЛАРТ» (корп. 21.3)
- «КОД Сокольники»
- MYPRIORITY Dubrovka (корп. 6)
- «Михалковский» (корп. 7)
- НАЗАРÉ
- NEXUS by Akvilon
- «Обручева, 27»
- PAVE (корп. 1)
- «Первый Нагатинский» (корп. 2.1, 2.2)
- «Родина Переделкино» (корп. 3)
- «Симоновский Вал»
- «Событие-6» (корп. 3-2)
- Soul (корп. 7, 8)
- STONE Grain

Премиум-класс

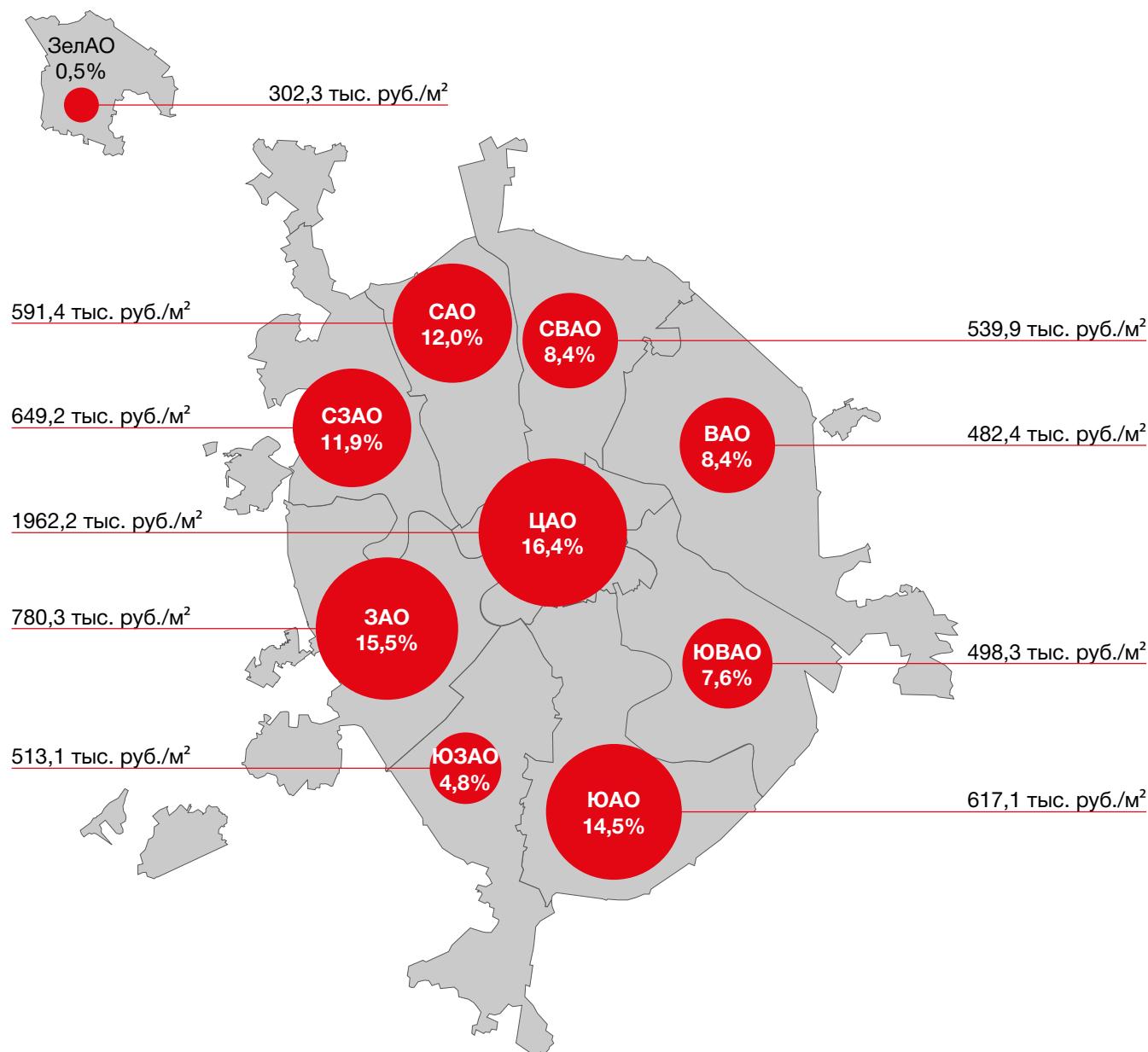
- Vesper Кутузовский (корп. 5, 6, 9)
- «Гранд Фили»
- Luzhniki Collection (корп. С3)
- THE LOT
- «Начало»
- «Новая, 11»
- «Остров» (квартал 12.2 корп. 4, 5)
- Prime Park (корп. R8)
- River Park Кутузовский (корп. Lazur)
- ERA (корп. 4-6)

Элит-класс

- K7/11
- Omega Residence
- PHANTOM (корп. 3 (FG))



Общая структура предложения по округам



“

В структуре предложения по округам на первое место вышел ЦАО, за квартал его доля увеличилась с 15,0% до 16,4%. Второе место занял ЗАО, при этом его доля увеличилась с 14,2% до 15,5%. ЮАО, занимавший в прошлом квартале первое место, переместился на третье, его доля снизилась с 15,7% до 14,5%.

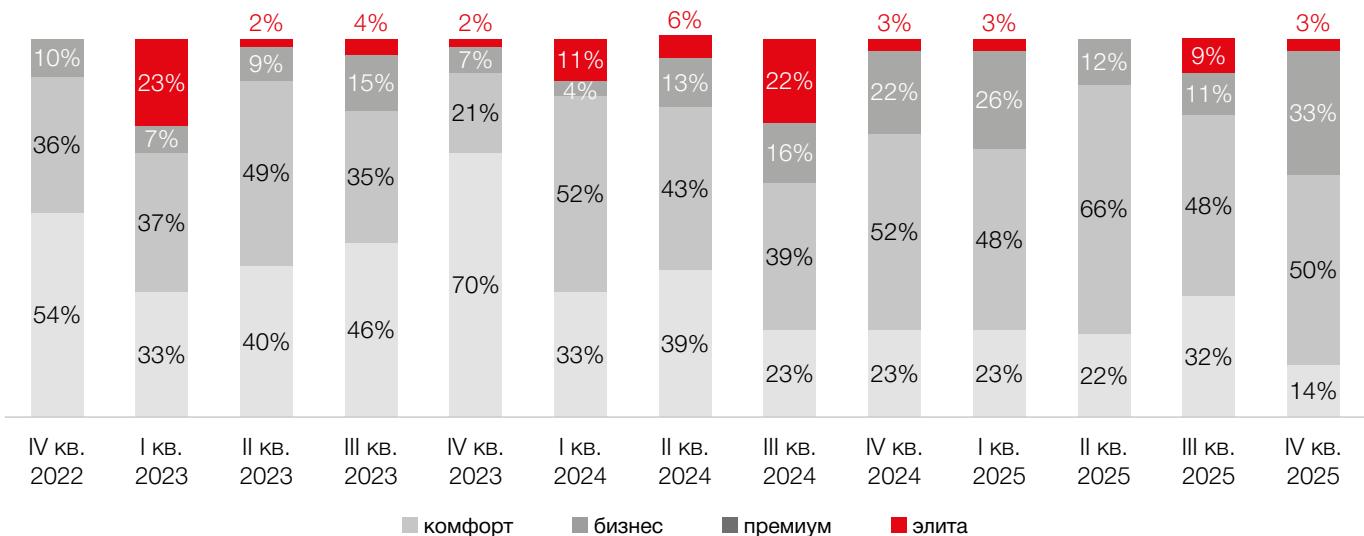
За квартал средневзвешенная цена предложения выросла во всех административных округах. Рост варьировался от незначительных 0,4% в ЦАО до 11,1% в ЮВАО. В годовой динамике цены также выросли во всех округах, рост составил от 13,8% в ВАО до 31,0% в ЮВАО.

”



Роман Родионцев
Директор по развитию

Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %



Структура спроса и предложения по классам, %



“

В структуре предложения жилья по классам за квартал на 2 п.п. снизилась доля комфорт-класса, при этом на 2 п.п. увеличилась доля премиум-класса. Доли бизнес-класса и элит-класса не изменились.

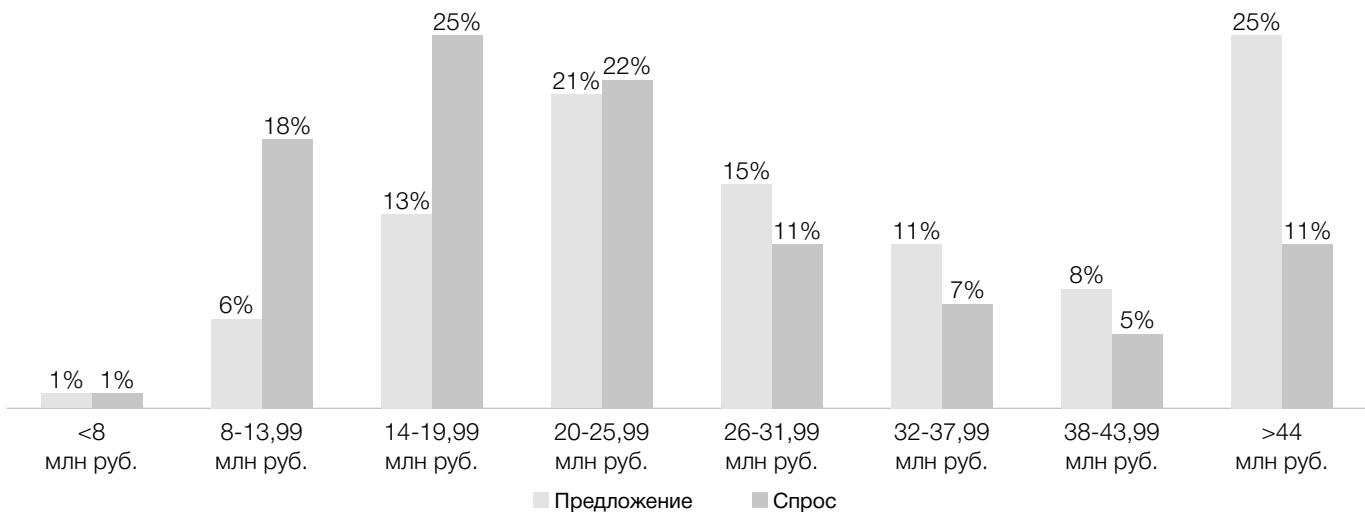
В структуре спроса фиксировались незначительные изменения долей в пределах +/- 1 п.п.

В годовой динамике доля комфорт-класса в предложении снова снизилась на 8 п.п. При этом увеличились доли премиум-класса (на 5 п.п.) и элит-класса (на 3 п.п.).

Структура спроса за год существенных изменений не претерпела (изменения долей также, как и в квартальной динамике, в пределах +/- 1 п.п.).

”

Структура по бюджетам



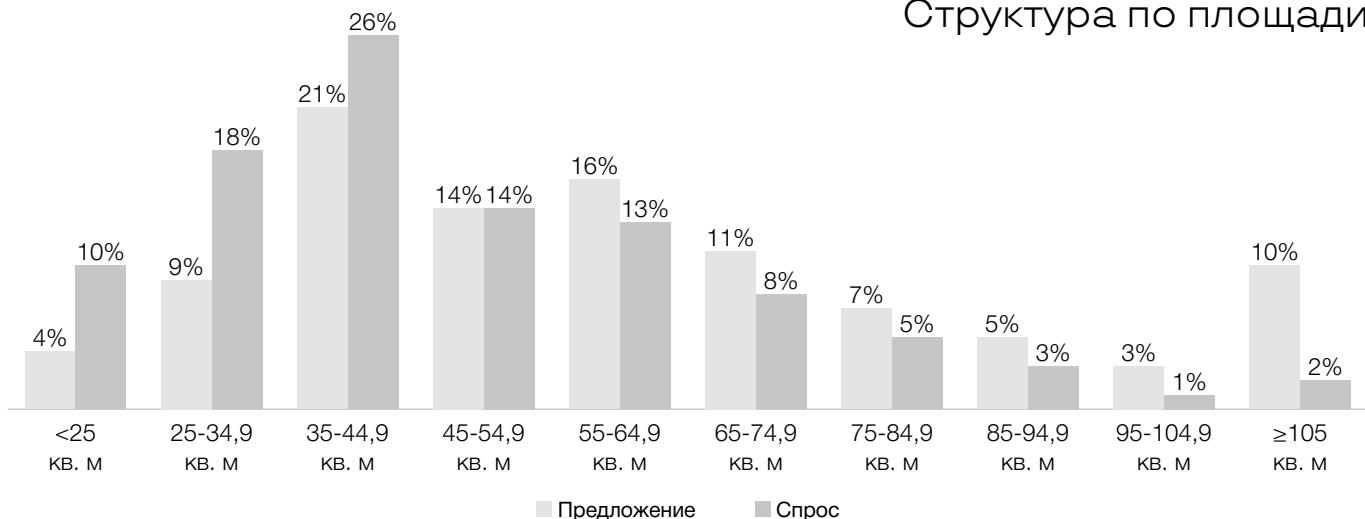
“ Средний бюджет предложения квартир и апартаментов в IV квартале 2025 года составил 53,2 млн руб. По сравнению с предыдущим кварталом он вырос на 10,1%, за год рост составил 43,3%.

Четверть предложения сосредоточена в категории лотов стоимостью более 44 млн руб. (25%). Доля доступных лотов стоимостью до 8 млн руб. за квартал не изменилась и составила 1%. По сравнению с предыдущим кварталом на 10 п.п. сократилась доля лотов с бюджетом 8-20 млн руб.

В структуре спроса по сравнению с предыдущим кварталом на 5 п.п. сократилась доля лотов стоимостью до 14 млн руб. При этом основной спрос по-прежнему сосредоточен в категории лотов стоимостью от 8 до 26 млн руб. (65%).

”

Структура по площади



“ Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении в IV квартале 2025 года составила 64,3 кв. м, что выше показателя предыдущего квартала на 3,5%. В годовой динамике средняя площадь лота увеличилась на 10,2%.

В структуре предложения по сравнению с предыдущим кварталом на 4 п.п. сократилась доля лотов площадью до 35 кв. м. Структура спроса не претерпела существенных изменений. Как и в предыдущем периоде, наибольшим спросом пользуются лоты площадью 35-45 кв. м (26%). Достаточно равномерно распределён спрос в различных диапазонах площадей до 65 кв. м. Доли остальных категорий составляют менее 10%.

”

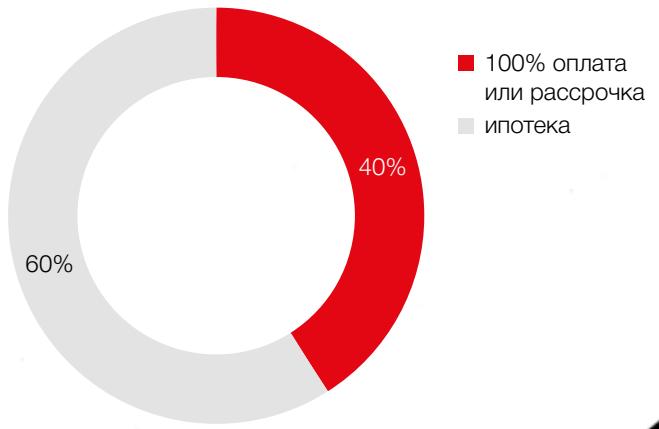
Структура по комнатности



“ В структуре предложения почти равные доли приходятся на однокомнатные и двухкомнатные лоты – 35% и 33% соответственно. По сравнению с предыдущим кварталом на 2 п.п. увеличилась доля лотов с тремя и более комнатами. При этом на 2 п.п. снизилась доля студий.

” В структуре спроса значительную долю занимают однокомнатные лоты, их доля за квартал выросла с 40% до 42%.

Структура по форме оплаты



“ В IV квартале доля ипотечных сделок в структуре реализованного спроса увеличилась на 4,7 п.п. – с 55,5% до 60,2%. В IV квартале 2024 года доля ипотеки находилась на уровне 46,4%.



ВАРТИРЫ КОМФОРТ- КЛАССА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В IV квартале 2025 года на первичном рынке Москвы в реализации находилось 117 жилых комплексов комфорт-класса (включая объекты от городского застройщика), в которых экспонировалось 10,3 тыс. квартир или 526,1 тыс. квадратных метров. Объем предложения жилья массового сегмента продолжает сокращаться – за квартал он снизился на 11,1%, за год – на 35,6%. Количество квартир в экспозиции сократилось по сравнению с предыдущим кварталом на 14,9%, по сравнению с IV кварталом прошлого года – на 42,8%.

В структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов комфорт-класс занимает второе место, при этом его доля за квартал снизилась с 24,8% до 19,6% (без учёта апартаментов).

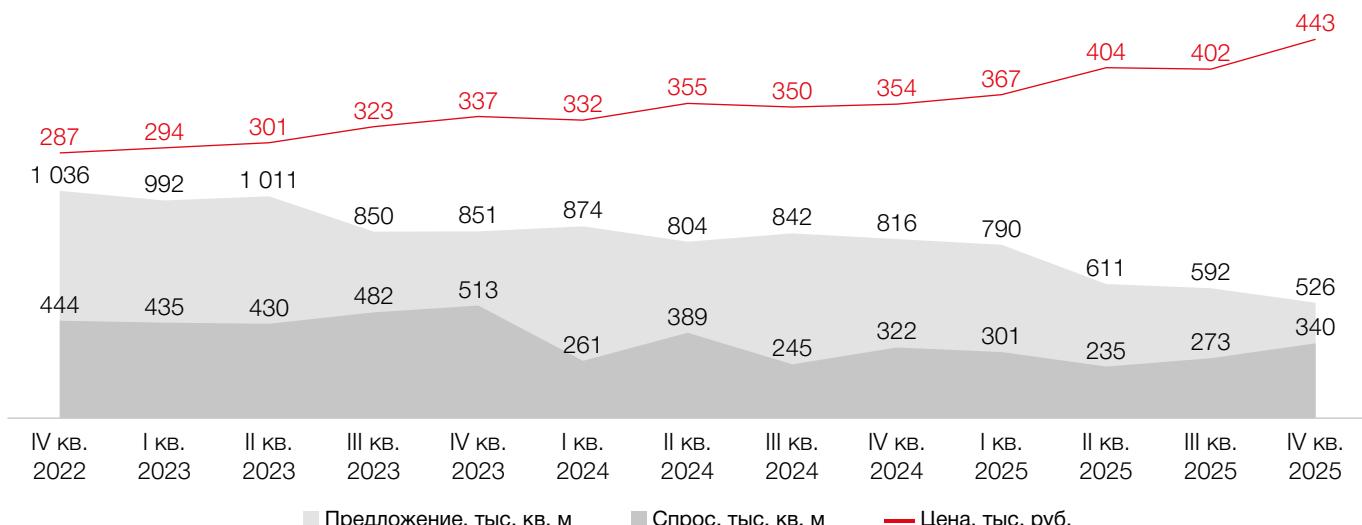
ЦЕНА

После стагнации в предыдущем квартале средневзвешенная цена предложения выросла на 10,2% и достигла 443,1 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике рост цен составил 25,3%.

СПРОС

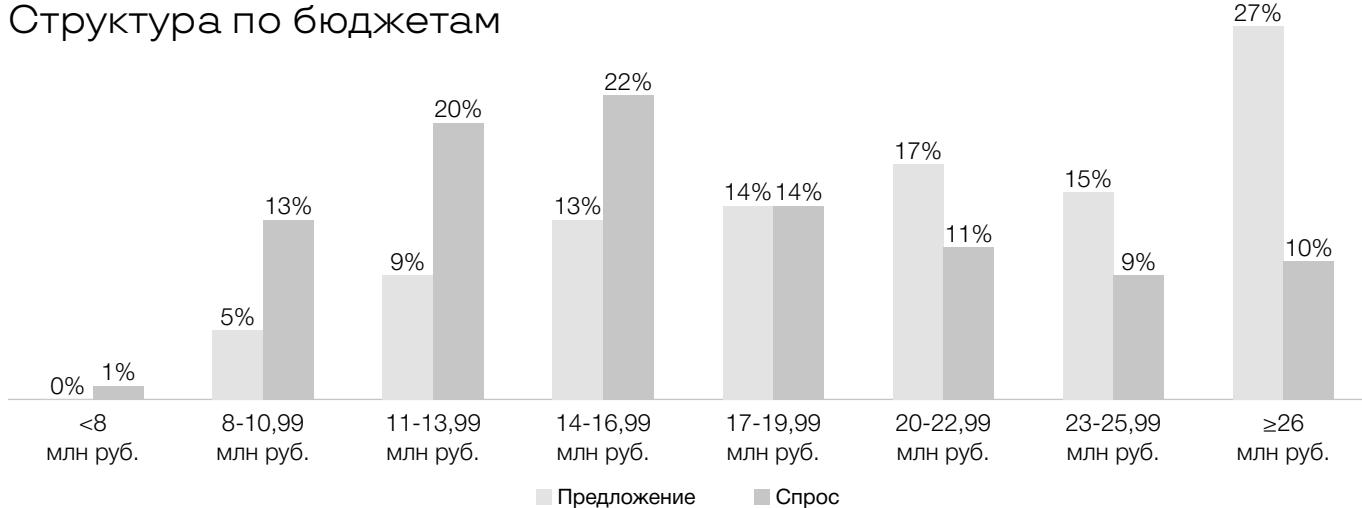
В IV квартале 2025 года общий объем реализованного спроса в сегменте квартир комфорт-класса составил 340,4 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом спрос вырос на 24,6%, в годовой динамике рост составил 5,7%.

Динамика объема предложения, спроса и цены



Показатель	IV кв. 2025 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объем предложения, тыс. кв. м	526,1	⬇ -11,1%	⬇ -35,6%
Объем реализованного спроса, тыс. кв. м	340,4	⬆ 24,6%	⬆ 5,7%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	443,1	⬆ 10,2%	⬆ 25,3%

Структура по бюджетам



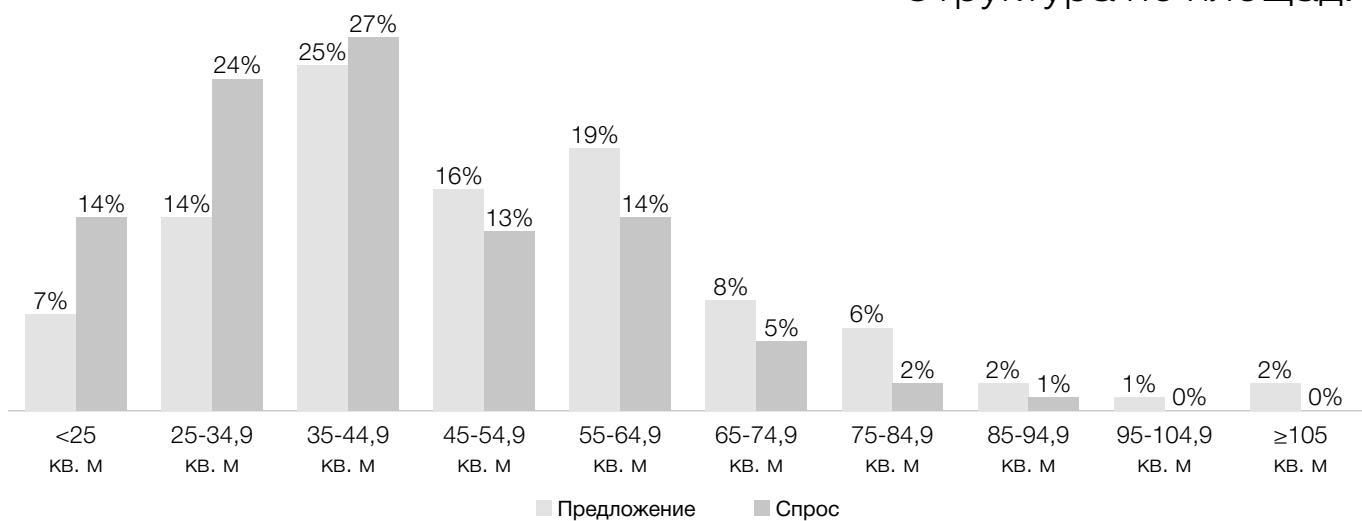
“ Средний бюджет предложения квартир в комфорт-классе в IV квартале 2025 года составил 22,5 млн руб. По сравнению с предыдущим кварталом он вырос на 15,1%. За год рост составил 41,1%.

В структуре предложения по сравнению с предыдущим кварталом произошёл существенный сдвиг в сторону более дорогих бюджетов. Доля лотов стоимостью свыше 20 млн руб. выросла с 40% до 59%. Доля лотов стоимостью до 20 млн руб., наоборот, сократилась с 60% до 41%. В предложении практически не осталось доступных квартир стоимостью до 8 млн руб., их доля – менее 0,5%.

Основной спрос в IV квартале 2025 года был сосредоточен в категории лотов стоимостью от 11 до 17 млн руб. (42%). При этом за счёт вымывания доступного предложения структура спроса, также как и структура предложения, смещается в сторону более высоких ценовых диапазонов. Так, доля лотов стоимостью от 23 млн руб. увеличилась по сравнению с предыдущим кварталом на 5 п.п.

”

Структура по площади



“ Средняя площадь квартир комфорт-класса в экспозиции в IV квартале 2025 года составила 50,8 кв. м, что на 4,5% больше показателя предыдущего квартала и на 12,7% больше показателя IV квартала 2024 года.

В структуре предложения по сравнению с предыдущим кварталом на 5 п.п. сократилась доля компактных лотов площадью до 35 кв. м, при этом на 5 п.п. выросла доля лотов площадью 35-85 кв. м, а доля квартир площадью свыше 85 кв. м за квартал не изменилась.

В структуре спроса существенных изменений не произошло. По-прежнему основной спрос сосредоточен в категории лотов площадью до 65 кв. м (92%, +1 п.п. за квартал).

”

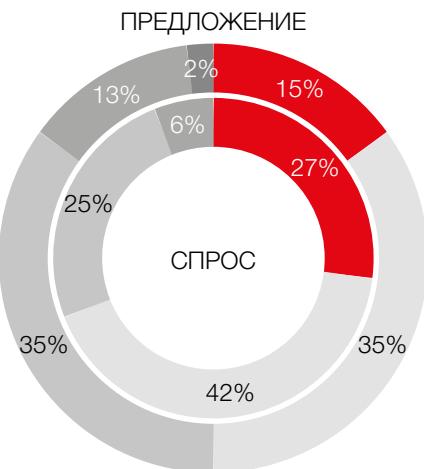
Структура по комнатности

“

В структуре предложения по комнатности по сравнению с предыдущим кварталом на 5 п.п. снизилась доля студий. При этом выросли доли двухкомнатных (+3 п.п.) и трёхкомнатных квартир (+2 п.п.).

В структуре спроса существенных изменений не зафиксировано, отмечались небольшие изменения долей в пределах +/- 1 п.п. Наиболее высоким спросом по-прежнему пользуются однокомнатные лоты.

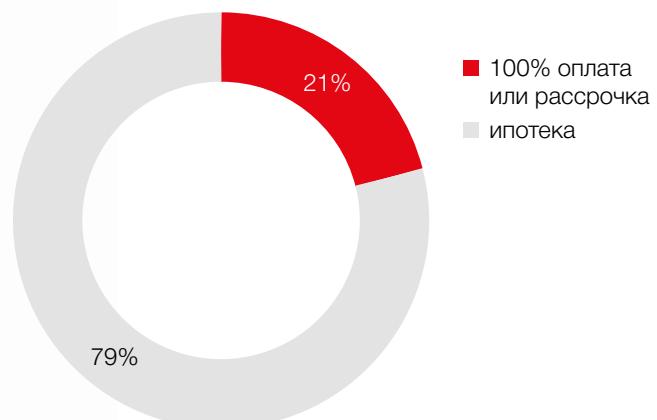
”



- студия
- 1-комн.
- 2-комн.
- 3-комн.
- 4-комн.



Структура по форме оплаты



- 100% оплата или рассрочка
- ипотека

“

В IV квартале 2025 года доля ипотечных сделок увеличилась с 76,1% до 78,8%. Годом ранее на долю таких сделок приходилось 66% в структуре спроса.

”



КВАРТИРЫ БИЗНЕС- КЛАССА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В IV квартале 2025 года на первичном рынке Москвы в реализации находилось 126 жилых комплексов, позиционируемых в бизнес-классе. Объём предложения в них составил 1,02 млн кв. м или 16,9 тыс. квартир. По сравнению с предыдущим кварталом объём экспозиции сократился на 6,2% в квадратных метрах и на 7,8% в лотах. За год количество квартир в экспозиции снизилось на 14,1%, а суммарный объём в квадратных метрах – на 13,1%. В структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов сегмент бизнес-класса по-прежнему занимает первое место, но его доля продолжает снижаться – с 45,4% до 44,5% (без учёта апартаментов).

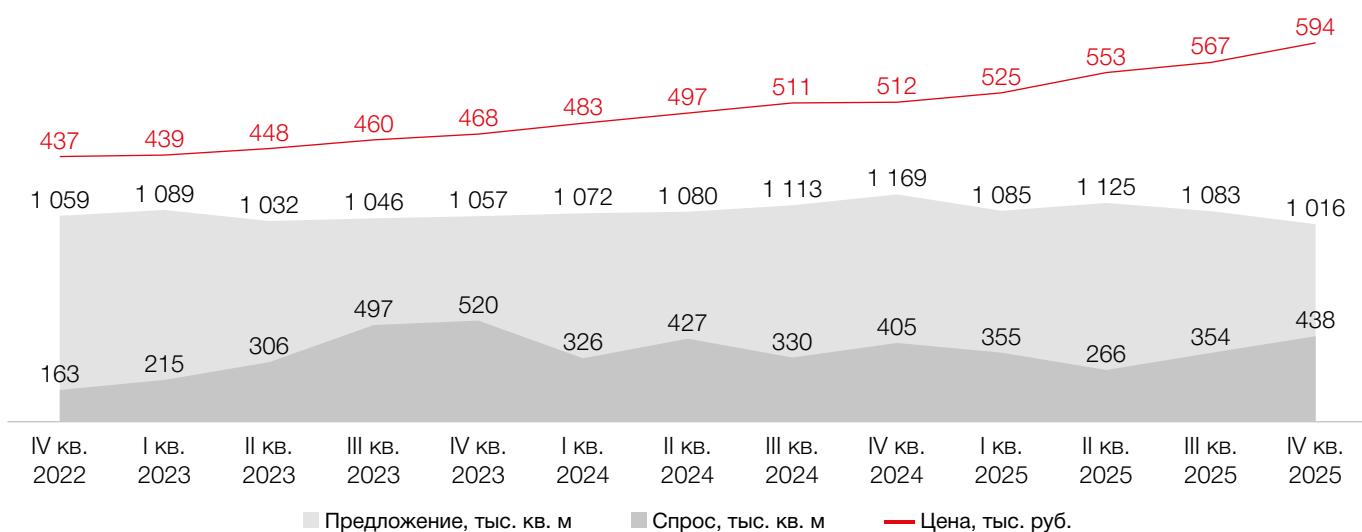
ЦЕНА

В IV квартале в сегменте жилья бизнес-класса рост цен немножко ускорился. За квартал средневзвешенная цена предложения выросла на 4,7% и достигла 593,7 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике рост цен составил 16,0%.

СПРОС

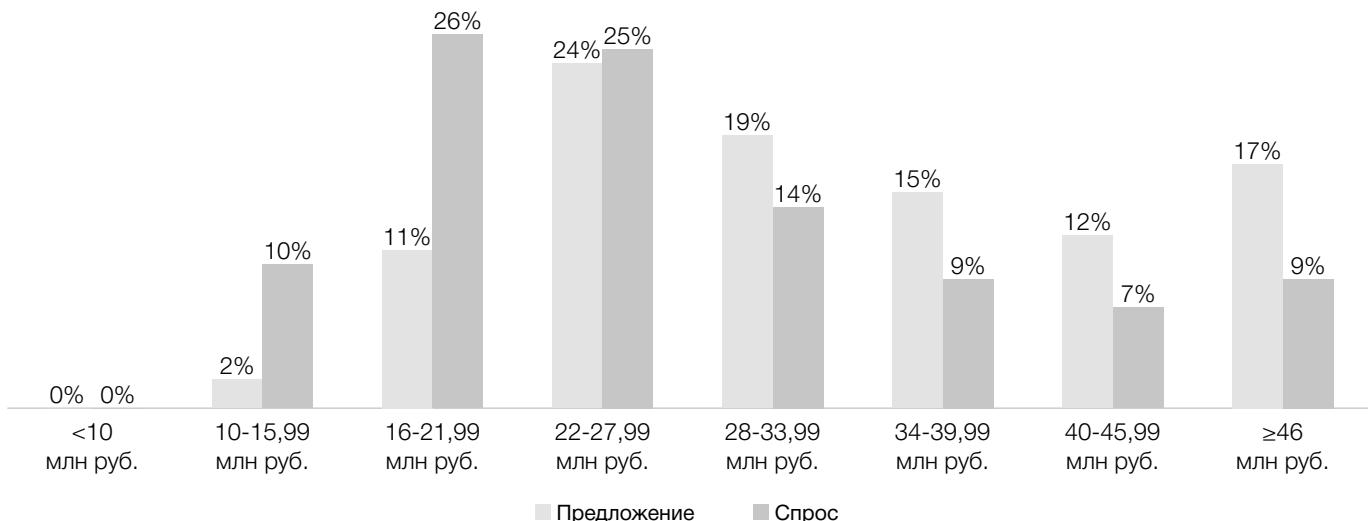
В IV квартале 2025 года в сегменте квартир бизнес-класса объём реализованного спроса вырос на 23,7% за квартал и на 8,1% за год. Всего было продано 437,7 тыс. кв. м жилья.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Показатель	IV кв. 2025 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	1015,8	⬇ -6,2%	⬇ -13,1%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	437,7	⬆ 23,7%	⬆ 8,1%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	593,7	⬆ 4,7%	⬆ 16,0%

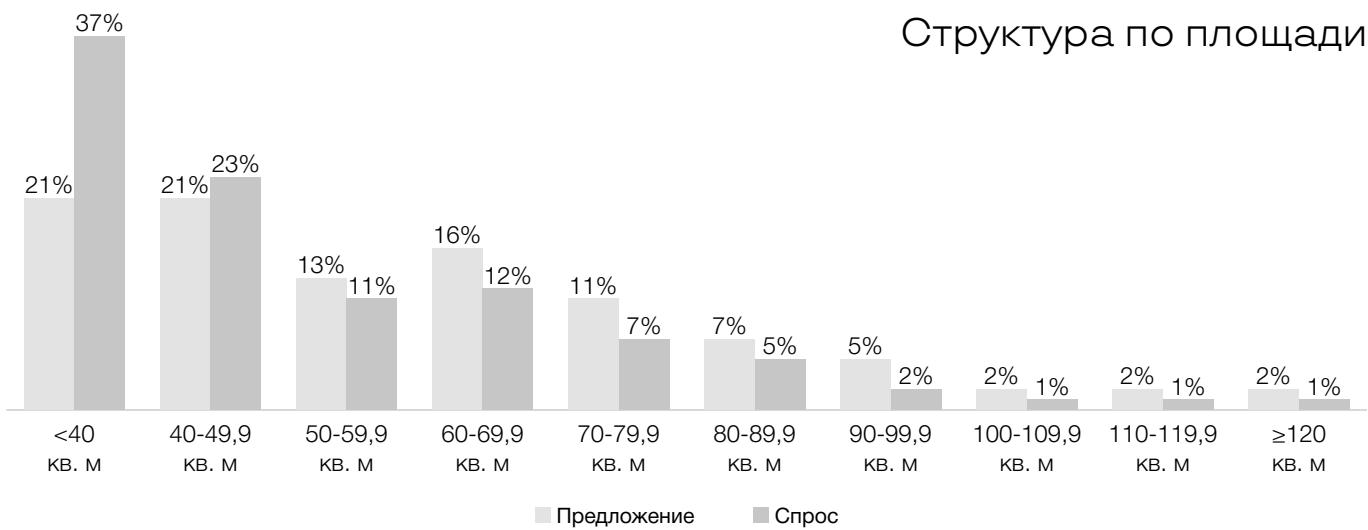
Структура по бюджетам



Средний бюджет предложения квартир в проектах бизнес-класса в IV квартале 2025 года составил 35,7 млн руб., что выше показателя предыдущего квартала на 6,6%. В годовой динамике средний бюджет увеличился на 17,3%.

В структуре предложения по сравнению с предыдущим кварталом на 8 п.п. сократилась доля квартир стоимостью от 10 до 22 млн руб. При этом на 8 п.п. выросла доля лотов стоимостью свыше 22 млн руб. В структуре спроса на 2 п.п. снизилась доля лотов в бюджете 10-16 млн руб. Основной спрос сосредоточен в категории лотов стоимостью от 16 до 28 млн руб. (51%).

Структура по площади



Средняя площадь квартир в проектах бизнес-класса в IV квартале 2025 года составила 60,2 кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом этот показатель вырос на 1,7%, за год средняя площадь увеличилась на 1,1%.

В структуре предложения по сравнению с предыдущим кварталом на 2 п.п. уменьшилась доля лотов площадью до 40 кв. м, а в структуре спроса она, наоборот, выросла – на 3 п.п. Основной спрос, как и в предыдущем квартале, приходится на квартиры площадью до 50 кв. м (60%).

Структура по комнатности

“

Структура предложения за квартал не претерпела существенных изменений – первое место по-прежнему занимают однокомнатные лоты с долей 37%, на втором месте – двухкомнатные с долей 35%.

В структуре спроса существенную долю занимают однокомнатные лоты – 41%, их доля за квартал незначительно увеличилась (+1 п.п.). При этом на 2 п.п. снизилась доля двухкомнатных лотов – с 30% до 28%. По остальным категориям наблюдались незначительные изменения в пределах +/- 1 п.п.



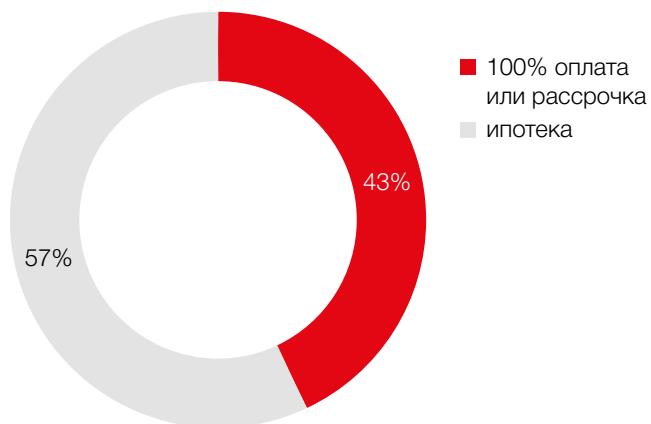
- студии
- 1-комн.
- 2-комн.
- 3-комн.
- 4-комн.

”



Структура по форме оплаты

”



В IV квартале 2025 года доля ипотеки в сегменте квартир бизнес-класса выросла по сравнению с предыдущим кварталом на 9 п.п. и составила 57,0%. В IV квартале 2024 года данный показатель находился на уровне 41,9%.

”



ВАРТИРЫ
ПРЕМИУМ-
КЛАССА



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В IV квартале 2025 года объём предложения в сегменте жилья премиум-класса составил 540,8 тыс. кв. м или 6,7 тыс. квартир в 59 жилых комплексах. По сравнению с предыдущим кварталом объём экспозиции увеличился на 7,0% в квадратных метрах и на 7,2% в лотах. Сегмент занимает третье место в структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов, при этом его доля снова выросла – с 21,2% до 23,7% (без учёта апартаментов).

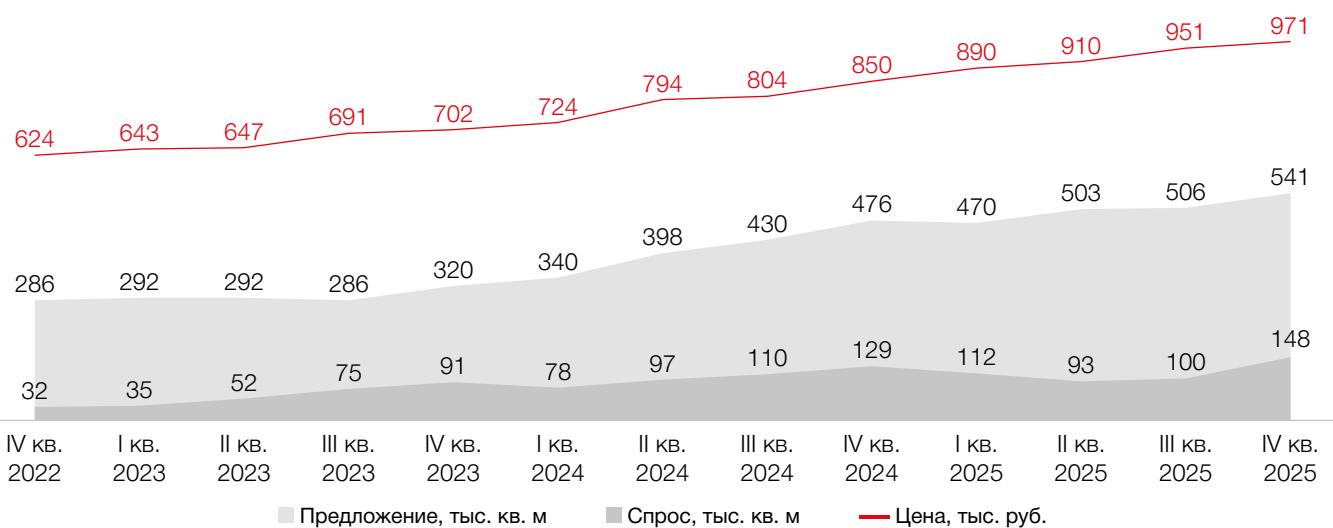
ЦЕНА

В IV квартале 2025 года средневзвешенная цена предложения в сегменте составила 970,6 тыс. руб./кв. м. За квартал она выросла на 2,1%, за год – на 14,2%.

СПРОС

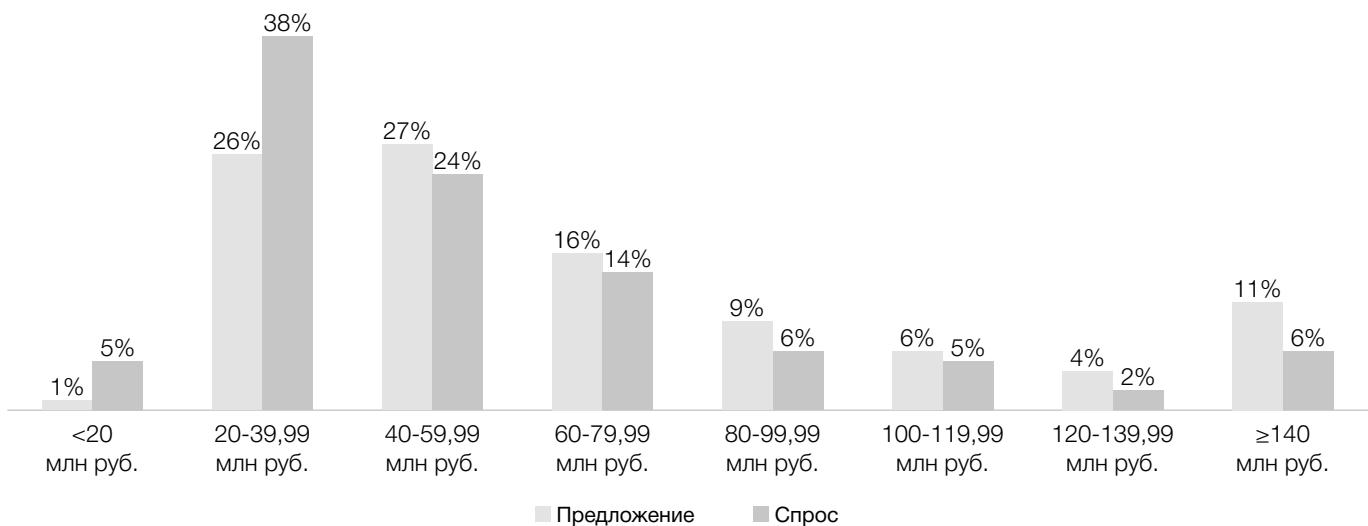
В IV квартале 2025 года объём реализованного спроса в сегменте жилья премиум-класса составил 147,6 тыс. кв. м, что на 47,6% выше показателя предыдущего квартала и на 14,4% выше показателя IV квартала 2024 года.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Показатель	IV кв. 2025 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	540,8	▲ 7,0%	▲ 13,7%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	147,6	▲ 47,6%	▲ 14,4%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	970,6	▲ 2,1%	▲ 14,2%

Структура по бюджетам

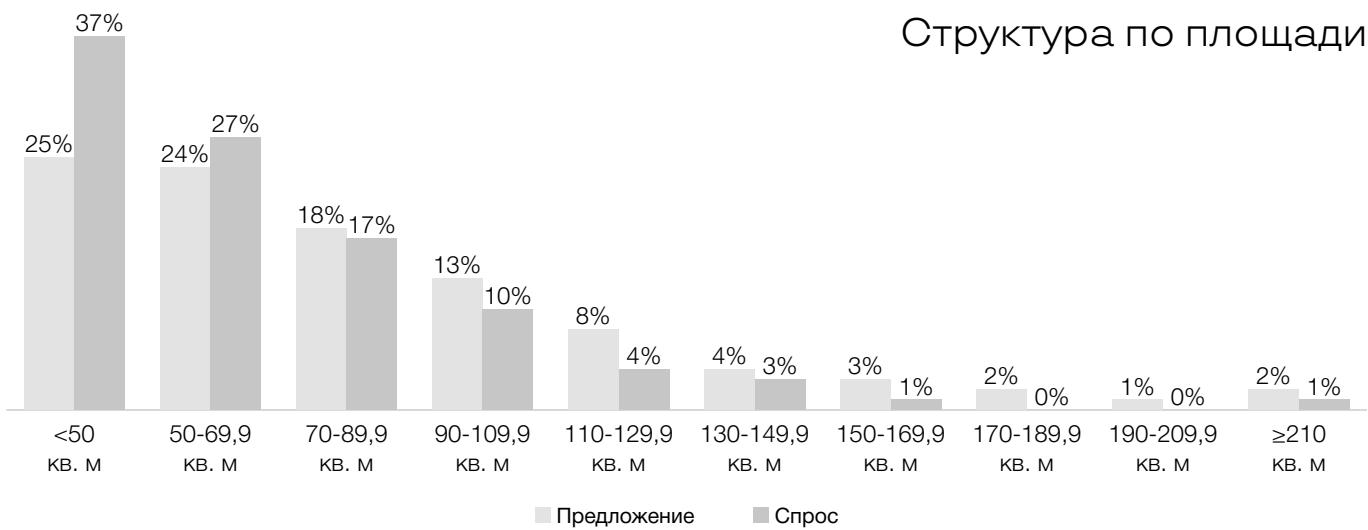


“ Средний бюджет квартир в проектах премиум-класса составил 78,4 млн руб. По сравнению с предыдущим кварталом он увеличился на 1,7%, за год – на 10,3%.

Основной спрос и предложение в сегменте премиальных квартир сосредоточены в категории лотов стоимостью от 20 до 80 млн руб. (76% – в спросе, 69% – в предложении). Структура предложения за квартал не претерпела существенных изменений, а в структуре спроса на 4 п.п. сократилась доля лотов в бюджете 20-40 млн руб.

”

Структура по площади



“ Средняя площадь квартир в проектах премиум-класса составила 80,8 кв. м. За квартал она не изменилась (-0,2% - в пределах погрешности), а за год она снизилась на 3,4%.

Основное предложение и основной спрос сосредоточены в категории квартир площадью до 110 кв. м (предложение – 80%, спрос – 91%). Структура предложения за квартал не изменилась. В структуре спроса на 8 п.п. увеличилась доля квартир площадью до 70 кв. м.

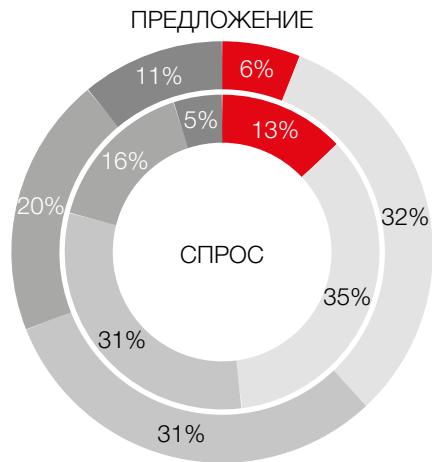
”

Структура по комнатности

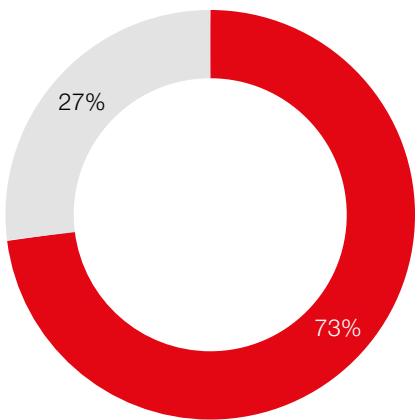
“

Структура предложения по сравнению с предыдущим кварталом не претерпела существенных изменений. По-прежнему примерно в равных соотношениях представлены однокомнатные (32%) и двухкомнатные лоты (31%). В структуре реализованного спроса увеличилась доля студий (на 4 п.п.) и однокомнатных лотов (на 3 п.п.). При этом снизились доли остальных категорий: двухкомнатных (на 2 п.п.), трёхкомнатных (на 2 п.п.) и многокомнатных лотов (на 3 п.п.).

”



Структура по форме оплаты



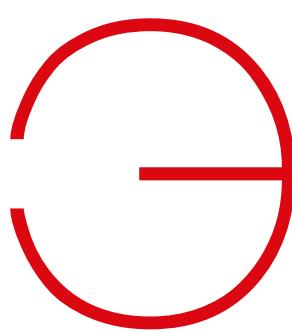
- 100% оплата или рассрочка
- ипотека

”

В IV квартале 2025 года доля ипотеки в премиальном сегменте увеличилась на 3,6 п.п. и составила 26,6%. В IV квартале 2024 год на долю ипотечных сделок приходилось 12,3% реализованного спроса.

”





ЛИТНЫЙ СЕГМЕНТ

КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На рынке элитного жилья в IV квартале 2025 года в продаже находилось 49 жилых комплексов, объём предложения в которых составлял 230,5 тыс. кв. м или 1,5 тыс. квартир и апартаментов. По сравнению с предыдущим кварталом объём предложения снизился на 0,7% по суммарной площади лотов и на 1,3% по количеству лотов в экспозиции. В годовой динамике объём предложения вырос на 27,4% по квадратным метрам и на 23,6% по количеству лотов.

По-прежнему основной объём предложения в сегменте элитной недвижимости представлен форматом квартир – 87,9% от суммарной площади лотов в экспозиции. Доля квартир в структуре предложения выросла ещё на 0,4 п.п. Доля апартаментов в структуре предложения, соответственно, снизилась на 0,4 п.п. и составила 12,1%.

Первое место по объёму предложения занял район Замоскворечье, его доля за квартал увеличилась с 15,0% до 15,7%. Район Якиманка сместился на второе место – его доля снизилась с 15,3% до 14,6%. Третье место занял Пресненский район с долей 14,0%.

ЦЕНА

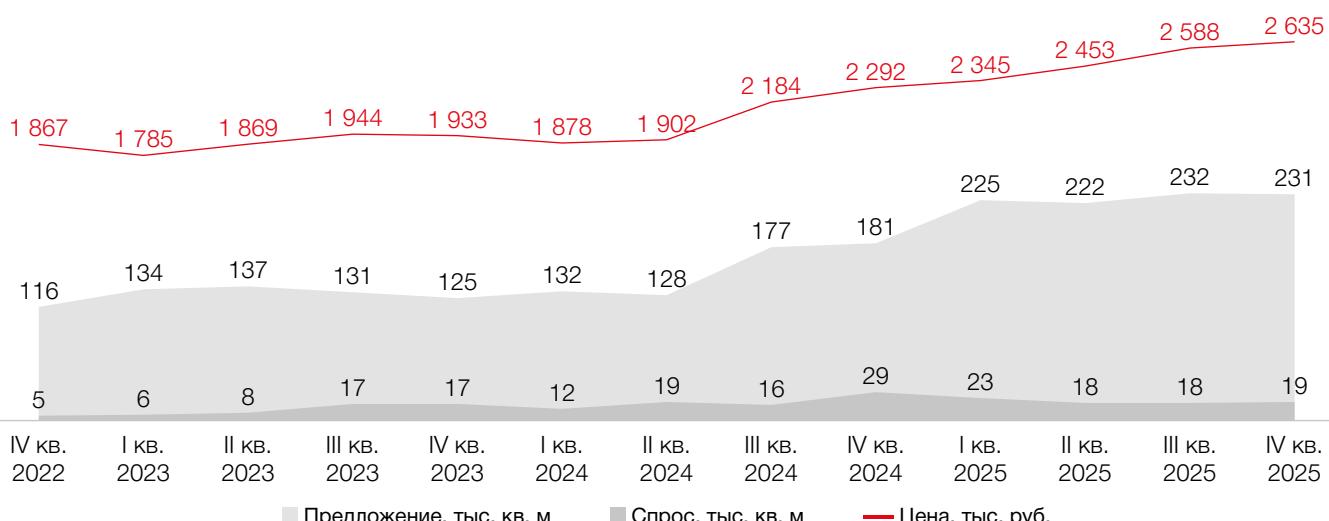
В IV квартале 2025 года в элитном сегменте темпы роста цен замедлились. По сравнению с предыдущим кварталом средневзвешенная цена предложения выросла на 1,8% и достигла 2,64 млн руб./кв. м. В годовой динамике цена выросла на 15,0%.

СПРОС

В элитном сегменте в IV квартале 2025 года было реализовано 19,1 тыс. кв. м квартир и апартаментов. По сравнению с предыдущим кварталом спрос вырос на 7,8%. В годовой динамике наблюдается существенное снижение спроса – на 34,9%, однако следует учитывать высокую базу IV квартала 2024 года.

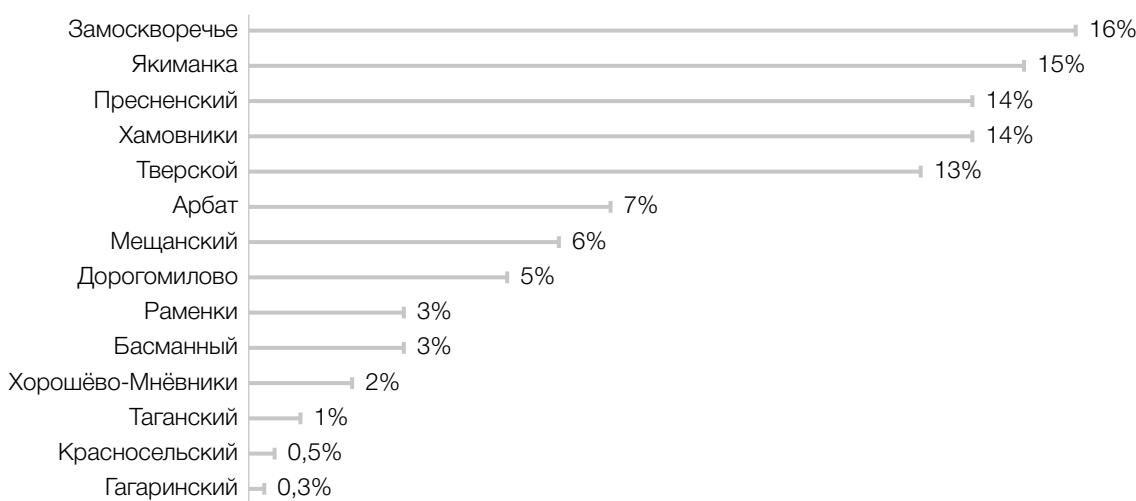


Динамика объёма предложения, спроса и цены



Показатель	IV кв. 2025 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	230,5	⬇ -0,7%	⬆ 27,4%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	19,1	⬆ 7,8%	⬇ -34,9%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	2635,1	⬆ 1,8%	⬆ 15,0%

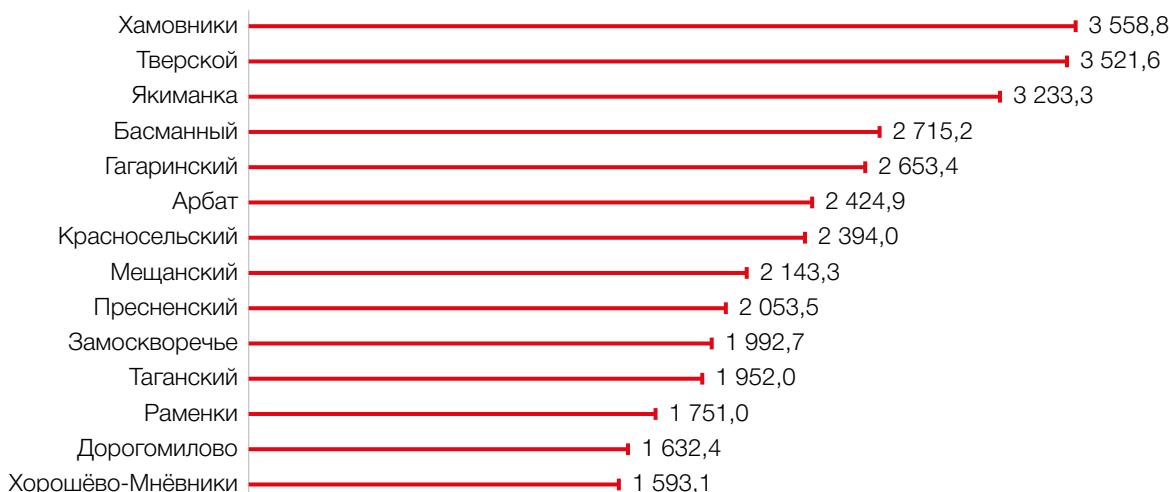
Структура предложения по районам



В IV квартале 2025 года первое место по объему предложения занял район Замоскворечье, его доля за квартал увеличилась с 15,0% до 15,7%. Район Якиманка переместился на второе место – его доля снизилась с 15,3% до 14,6%. Третье место занял Пресненский район с долей 14,0%.



Средневзвешенная цена по районам, тыс руб./кв. м



“

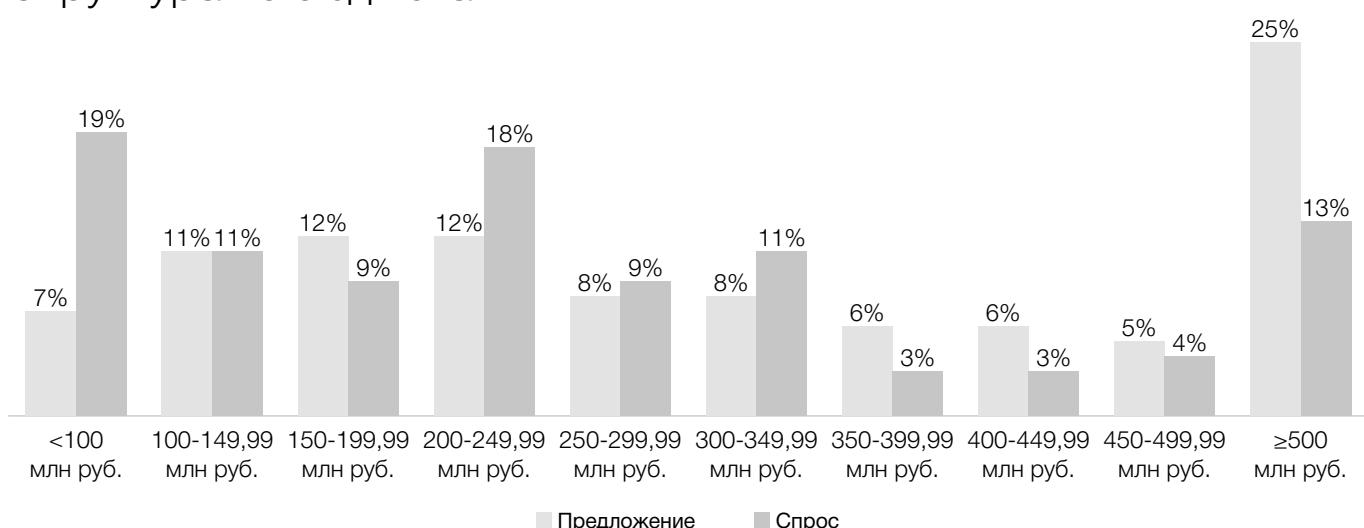
Лидером по средневзвешенной цене предложения в IV квартале 2025 года стал район Хамовники, где цена за квартал выросла на 11,4% и достигла 3,6 млн руб./кв. м. Тверской район сместился на второе место, цена предложения в нём снизилась по сравнению с предыдущим кварталом на 4,0% и составила 3,5 млн руб./кв. м. Третье место сохранилось за районом Якиманка, где цена выросла за квартал на 8,0% и достигла 3,2 млн руб./кв. м.

”

Рост цен по сравнению с предыдущим кварталом зафиксирован в большинстве районов, где представлены элитные проекты. Наиболее высокий рост наблюдался в Хамовниках (+11,4%). Снижение цен зафиксировано в четырёх районах, размер коррекции варьировался от -0,9% в Красносельском районе до -4,7% в районе Арбат. Первый элитный проект вышел в Гагаринском районе, а цена предложения в нём составила 2,7 млн руб./кв. м.

В годовой динамике в большинстве районов зафиксирован рост цен, который варьировался от +1,3% в районе Хорошёво-Мнёвники до +31,7% в Мещанском районе. Снижение цен наблюдалось в двух районах: Красносельском (-2,5%) и Басманном (-1,5%).

Структура по бюджетам



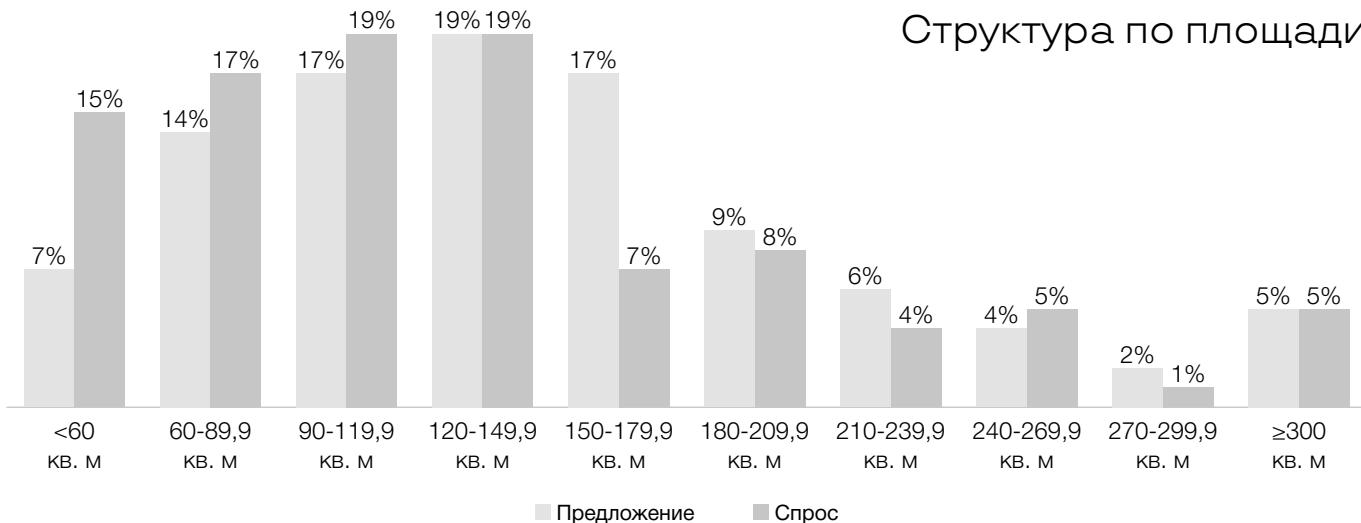
“

Средний бюджет предложения в новостройках элитного сегмента в IV квартале 2025 года достиг 402,1 млн руб. Относительно предыдущего квартала данный показатель увеличился на 2,4%, относительно аналогичного периода прошлого года рост составил 18,5%.

”

В IV квартале существенная доля спроса приходилась на лоты стоимостью до 100 млн руб. (19%) и стоимостью от 200 до 250 млн руб. (18%). По-прежнему значительная доля спроса (13%) сконцентрирована в категории лотов стоимостью свыше 500 млн руб. В этой категории самых дорогих лотов сосредоточена четверть предложения – 25%.

Структура по площади



“

Средняя площадь предложения в новостройках элитного сегмента в IV квартале 2025 года составила 152,6 кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом показатель увеличился на незначительные 0,6%, а за год – на 3,0%.

Структуры спроса и предложения по площади сбалансированы в большинстве категорий. Существенный дисбаланс наблюдается только в категориях лотов площадью до 60 кв. м и 150-180 кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом структура предложения не изменилась, а в структуре спроса на 11 п.п. сократилась доля лотов площадью от 100 до 200 кв. м.

”

Структура по комнатности

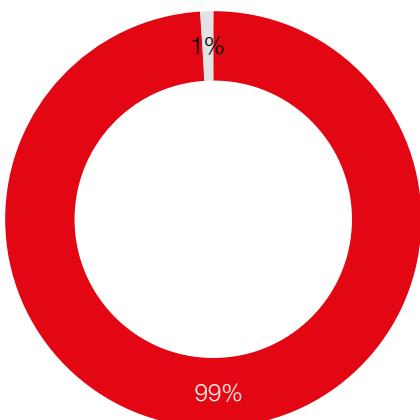
“

Предложение в элитном сегменте по-прежнему достаточно равномерно распределено между всеми типами лотов, за исключением студий – их доля в экспозиции сохраняется на уровне 1%.

А в структуре реализованного спроса в IV квартале 2025 года увеличились доли студий (+3 п.п.), однокомнатных (+6 п.п.) и многокомнатных лотов (+8 п.п.). При этом на 9 п.п. снизилась доля двухкомнатных лотов и на 8 п.п. – доля трёхкомнатных лотов. Покупатели отдавали предпочтение многокомнатным лотам – на них пришлось 34% спроса.



”



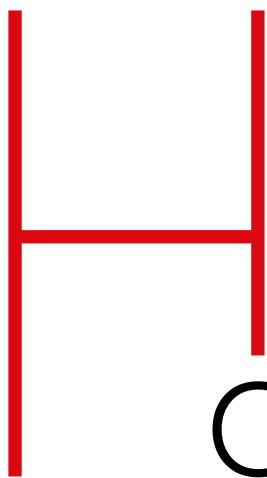
■ 100% оплата или рассрочка
■ ипотека

Структура по форме оплаты

”

В элитном сегменте доля сделок с ипотекой в IV квартале 2025 года снизилась на 1,9 п.п. и составила 1,4%. В IV квартале 2024 года все сделки закрывались по 100% оплате или рассрочке без использования ипотечного плеча.

”



ОВОСТРОЙКИ НОВОЙ МОСКВЫ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В IV квартале 2025 года на рынке новостроек Новой Москвы объём предложения уменьшился по сравнению с предыдущим кварталом на 26,5% и составил 565,3 тыс. кв. м. В годовой динамике объём предложения сократился на 37,8%. В настоящий момент в экспозиции представлено 10,9 тыс. квартир и апартаментов. Темпы выхода нового предложения по сравнению с предыдущим кварталом замедлились – в реализацию вышло 12,6 тыс. кв. м жилья (-69,5% за квартал, -76,4% за год). Новое предложение на 100% состоит из жилья комфорта-класса.

ЦЕНА

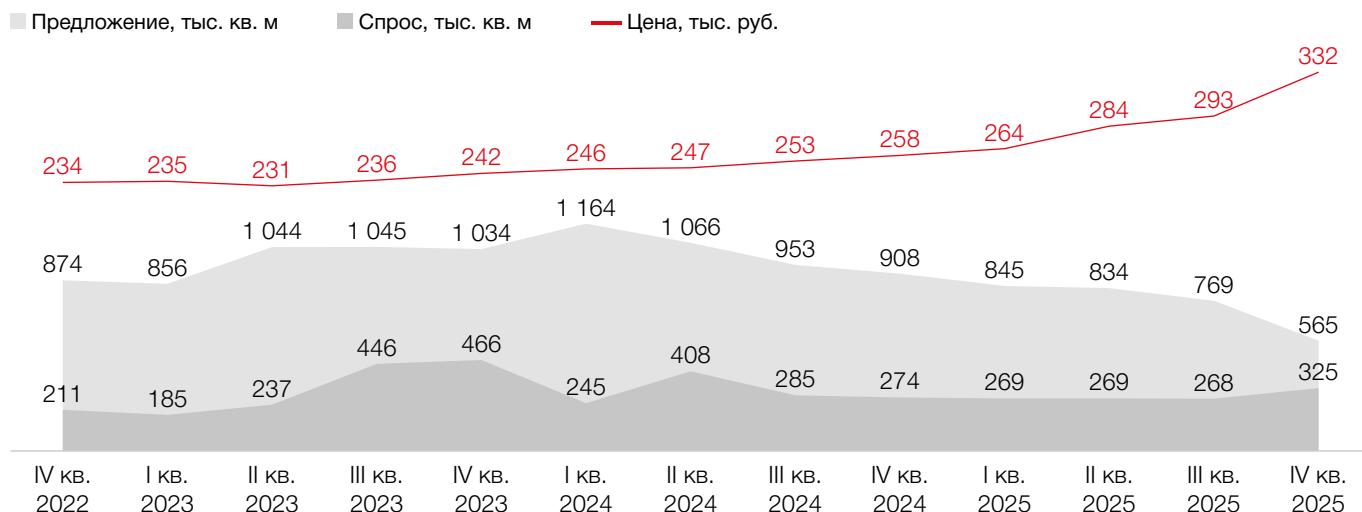
В IV квартале 2025 года рост цен продолжился. По сравнению с предыдущим кварталом средневзвешенная цена предложения увеличилась на 13,5% и достигла 332,2 тыс. руб./кв. м. За год цена выросла на 28,9%.

В комфорт-классе за квартал цена выросла на 13,4% и составила 321,6 тыс. руб./кв. м. В бизнес-классе цена увеличилась на 16,3% и составила 367,4 тыс. руб./кв. м. В стандарт-классе средневзвешенная цена составила 203,7 тыс. руб./кв. м. (-3,7% за квартал). В премиум-классе цена находится на уровне 460,6 тыс. руб./кв. м (-0,2% за квартал).

СПРОС

В IV квартале 2025 года было реализовано 325,3 тыс. кв. м жилья. По сравнению с предыдущим кварталом объём реализованного спроса увеличился на 21,3%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года изменение составило +3,9%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Показатель	IV кв. 2025 г.	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. кв. м	565,3	⬇ -26,5%	⬇ -37,8%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	325,3	⬆ 21,3%	⬆ 3,9%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	332,2	⬆ 13,5%	⬆ 28,9%

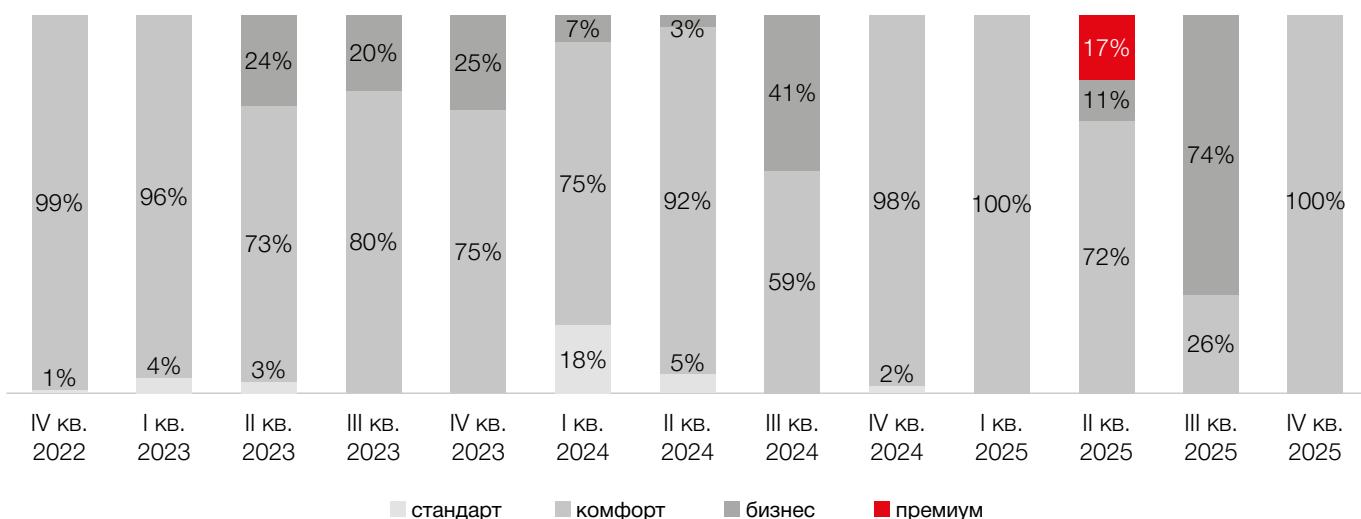
Новое предложение IV квартала 2025 года

Комфорт-класс

- ЖК «Новые смыслы» (корп. 2)
- ЖК «Саларьево парк» (корп. 82.2-82.8)
- ЖК «Середневский лес» (корп. 2.1.1-2.1.6)
- ЖК «Яковлево» (корп. 5-7)



Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %



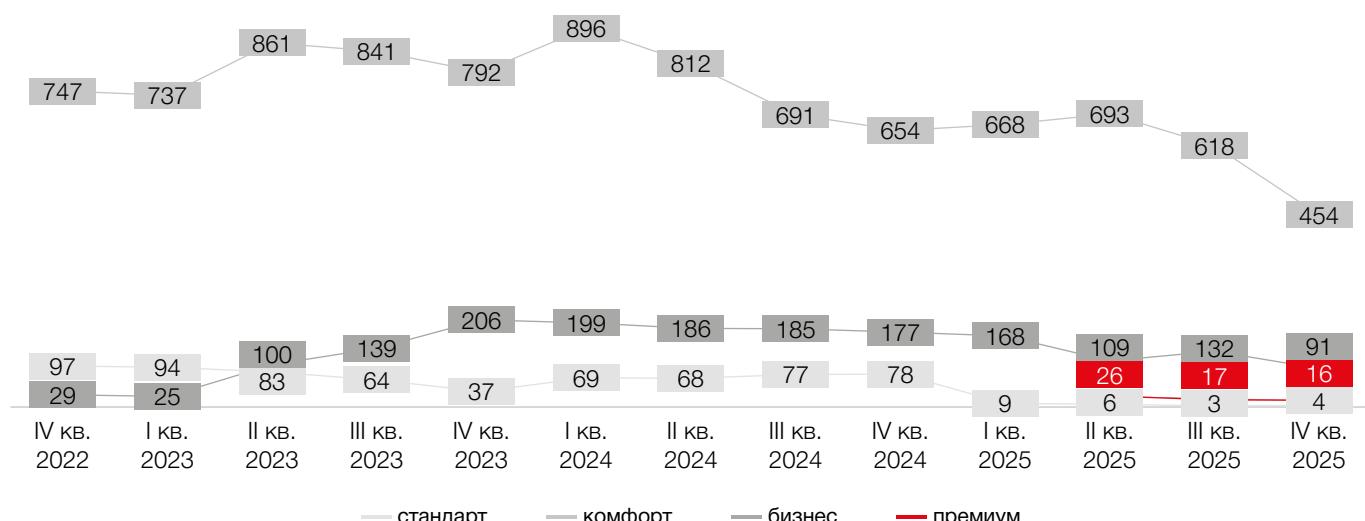
Общая структура предложения по округам



В IV квартале 2025 года структура предложения по округам несколько изменилась. По-прежнему основной объём экспозиции (89,9%) сосредоточен в Новомосковском административном округе, но его доля сократилась на 2,9 п.п.

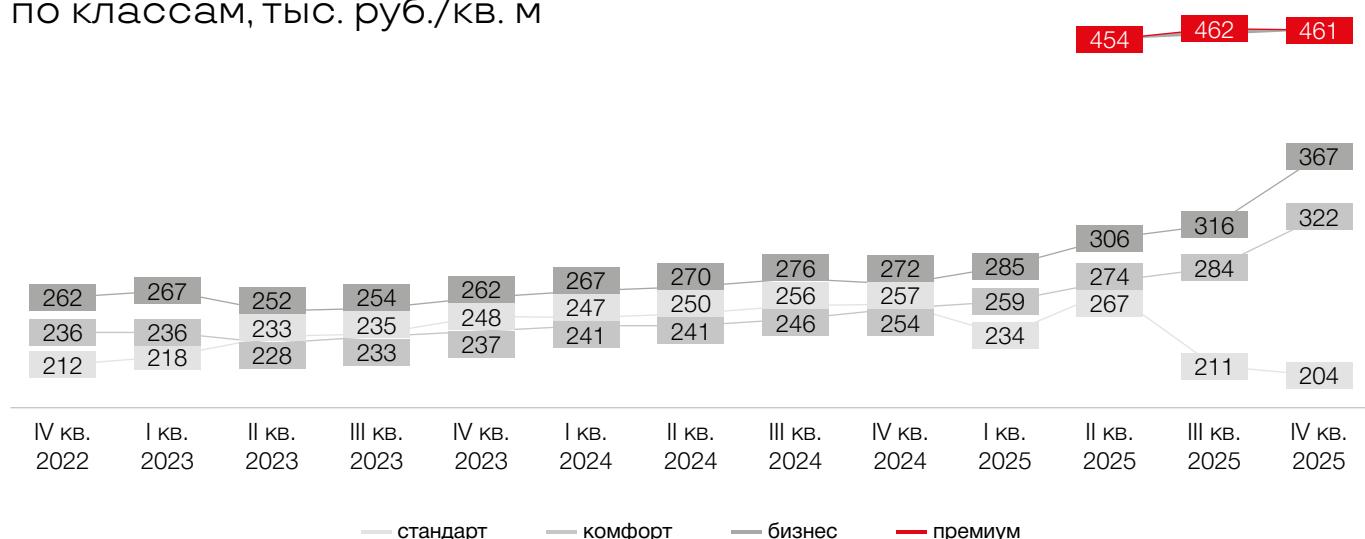
Средневзвешенная цена предложения в НАО находится на уровне 343,0 тыс. руб./кв. м (+15,6% за квартал, +29,4% за год), в ТАО – 236,0 тыс. руб./кв. м (-2,6% за квартал, +48,3% за год).

Динамика объёма предложения по классам, тыс. кв. м



“ Предложение стандарт-класса составило 4,1 тыс. кв. м (+50,9% за квартал, при этом снижение за год составило -94,7%). Предложение жилья комфорт-класса за квартал снизилось на 26,5% и составило 454,0 тыс. кв. м, в годовой динамике объём снизился на 30,6%. Объём предложения жилья бизнес-класса за квартал снизился на 31,2%, а в годовой динамике он сократился на 48,6%. Объём премиум-сегмента за квартал уменьшился на 3,0%. ”

Динамика средневзвешенной цены предложения по классам, тыс. руб./кв. м

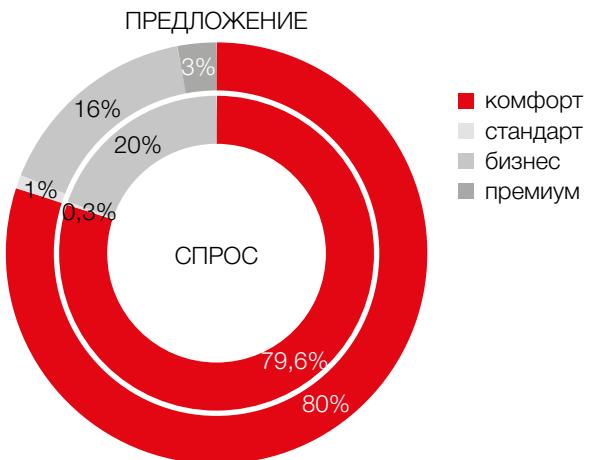


“ Цена квадратного метра жилья стандарт-класса в IV квартале 2025 года составила 203,7 тыс. руб./кв. м. Это на 3,7% меньше, чем в предыдущем квартале и на 20,9% меньше, чем в IV квартале 2024 года. Средневзвешенная цена предложения комфорта-класса составила 321,6 тыс. руб./кв. м. За квартал цена увеличилась на 13,4%, за год – на 26,7%. В бизнес-классе цена достигла 367,4 тыс. руб./кв. м, квартальный рост составил 16,3%, годовой – 35,3%. Средневзвешенная цена премиального сегмента за квартал не изменилась (-0,2% – в пределах погрешности) и составила 460,6 тыс. руб./кв. м. ”

Структура по классам

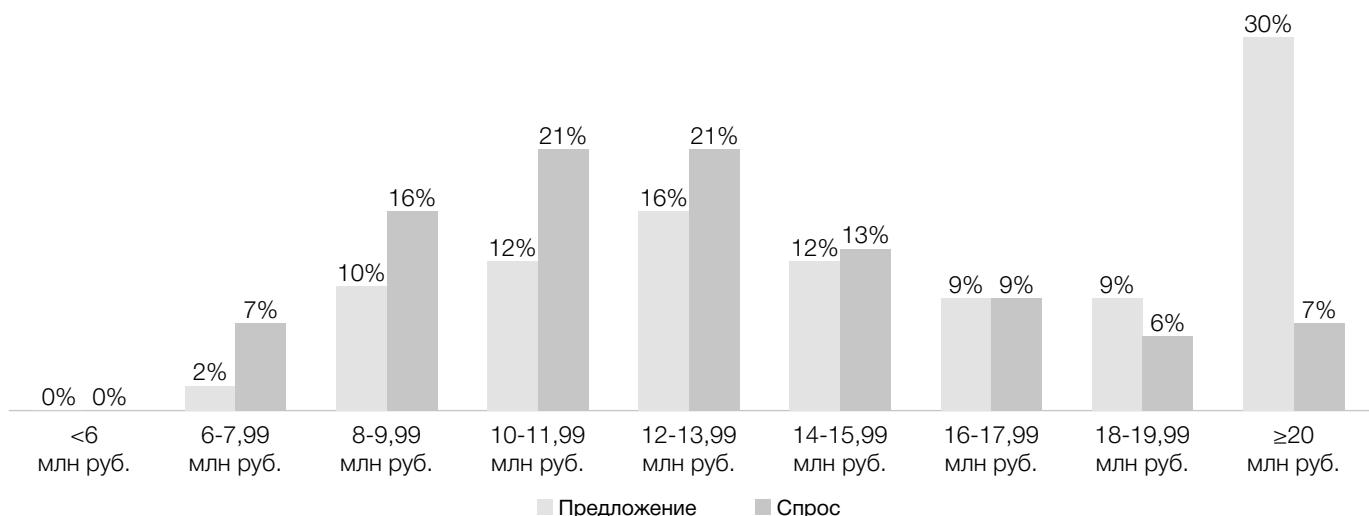
“

Наибольшую долю в предложении и спросе занимает комфорт-класс. Его доля составляет 79,6% в спросе и 80% в предложении. За квартал доля комфорта в предложении существенно не изменилась, а в спросе она снизилась на 4,4 п.п. Доля стандарт-класса составляет 3% в предложении, в спросе доля данного класса незначительна и составляет менее 0,5%. Бизнес-класс занимает 16% в предложении и 20,1% в спросе. При этом в структуре спроса его доля выросла за квартал на 8,1 п.п. В предложении также представлен премиум-класс с долей 3%.



”

Структура по бюджетам



“

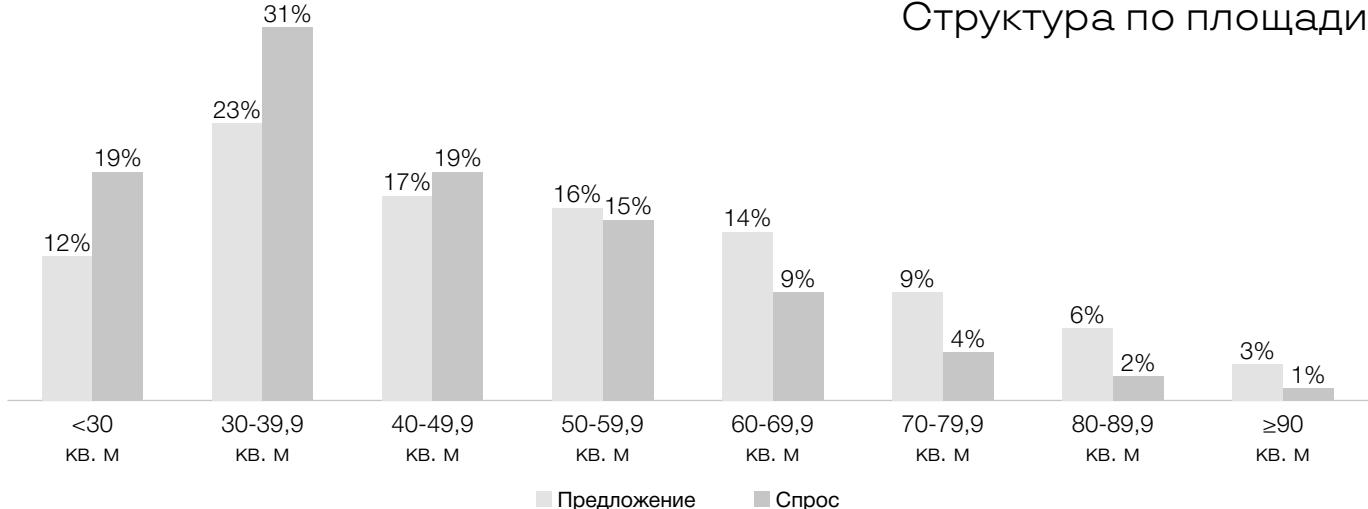
Средний бюджет предложения квартир и апартаментов в IV квартале 2025 года составил 17,2 млн руб., что на 18,6% выше показателя прошлого квартала и на 38,2% выше, чем в IV квартале 2024 года.

Структура сместилась в сторону более дорогих лотов. Увеличилась доля лотов стоимостью более 20 млн руб. за счёт высокого спроса на более доступные лоты и их последующего вымывания из объёма предложения.

Основную долю в структуре спроса занимают лоты стоимостью от 8 до 14 млн руб. – 58%. В экспозиции практически отсутствуют лоты стоимостью до 6 млн руб. (доля менее 0,1%).

”

Структура по площади



“ В IV квартале 2025 года средняя площадь квартир и апартаментов в предложении составила 51,8 кв. м, за квартал она увеличилась на 4,5%, а за год на 7,1%.

Наибольшей популярностью по-прежнему пользуются компактные лоты площадью до 40 кв. м. Их доля составляет 35% в предложении и 50% в спросе.

”

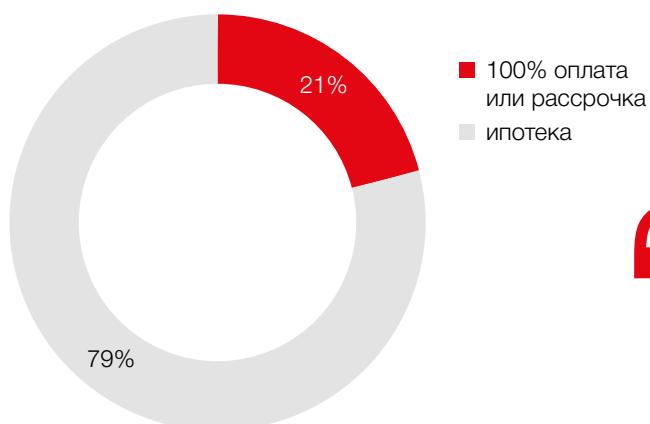
Структура по комнатности

“ Как и в предыдущем квартале, наибольшую долю в предложении, и в спросе занимают однокомнатные и двухкомнатные лоты. В структуре предложения на 3 п.п. снизилась доля однокомнатных лотов, а доля трёхкомнатных выросла на 3 п.п. В структуре спроса зафиксировано увеличение доли студий – на 5 п.п. и снижение долей однокомнатных (на 1 п.п.), двухкомнатных (на 2 п.п.) и трёхкомнатных лотов (на 1 п.п.).

”

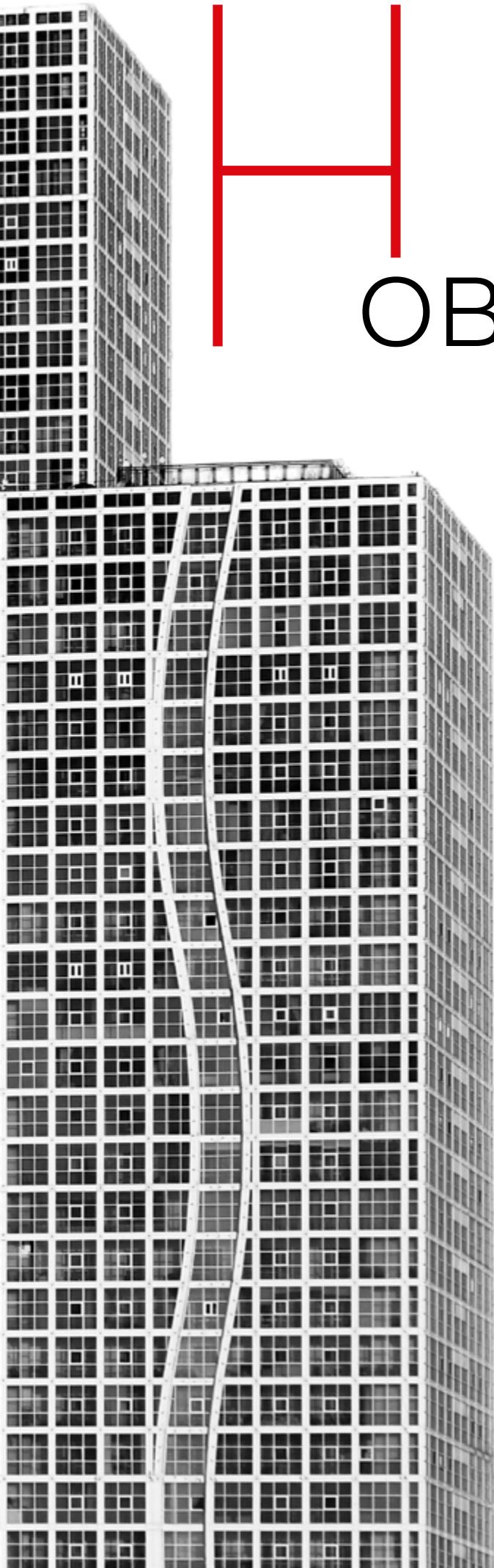


Структура по форме оплаты



“ В IV квартале 2025 года доля ипотеки за квартал увеличилась на 10,6 п.п. и составила 78,8%, в годовой динамике она увеличилась на 20,1 п.п.

”



НОВОСТРОЙКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Территория Московской области обширна и состоит из 60 административно-территориальных единиц и муниципальных образований.

Стоит отметить, что наиболее высокая деловая активность, включая девелопмент, сосредоточена на территориях в пределах 30 км от МКАД, в связи с этим в рамках раздела рассматривается рынок Московской области в пределах ЦКАД.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объём предложения на первичном рынке жилой недвижимости Московской области внутри ЦКАД в IV квартале 2025 года сократился до 1,841 млн кв. м, что меньше на 13% по сравнению с предыдущим кварталом и на 9,8% в годовой динамике. Основной причиной сокращения экспозиции является существенная активизация спроса. По итогам квартала на рынок вышло 172,6 тыс. кв. м жилья в новых корпусах и проектах (на 10% больше, чем в предыдущем квартале и на 7% больше в годовой динамике). В структуре нового предложения 64% составил комфорт-класс, 25% – стандарт-класс и 11% – бизнес-класс. Объём нового предложения по итогам 2025 года составил 764,7 тыс. кв. м, что на 5,9% больше, чем в 2024 году.

Предложение новостроек представлено в 200 жилых комплексах и насчитывает 39,3 тыс. лотов (-14,6% к предыдущему периоду и -12,4% за год).

Объём экспозиции за квартал сократился во всех классах, за исключением бизнес-сегмента. В комфорт-классе отмечено сокращение на 13,3%, в стандарт-классе – на 15,7%, в премиум-классе – на 23,3%. Объём предложения в бизнес-классе за счёт выхода новых проектов увеличился за квартал на 5,7%. В годовой динамике объём предложения в бизнес-классе увеличился на 91,5%, а в комфорт-классе и стандарт-классе сократился на 14,6% и 9,4% соответственно.

ЦЕНА

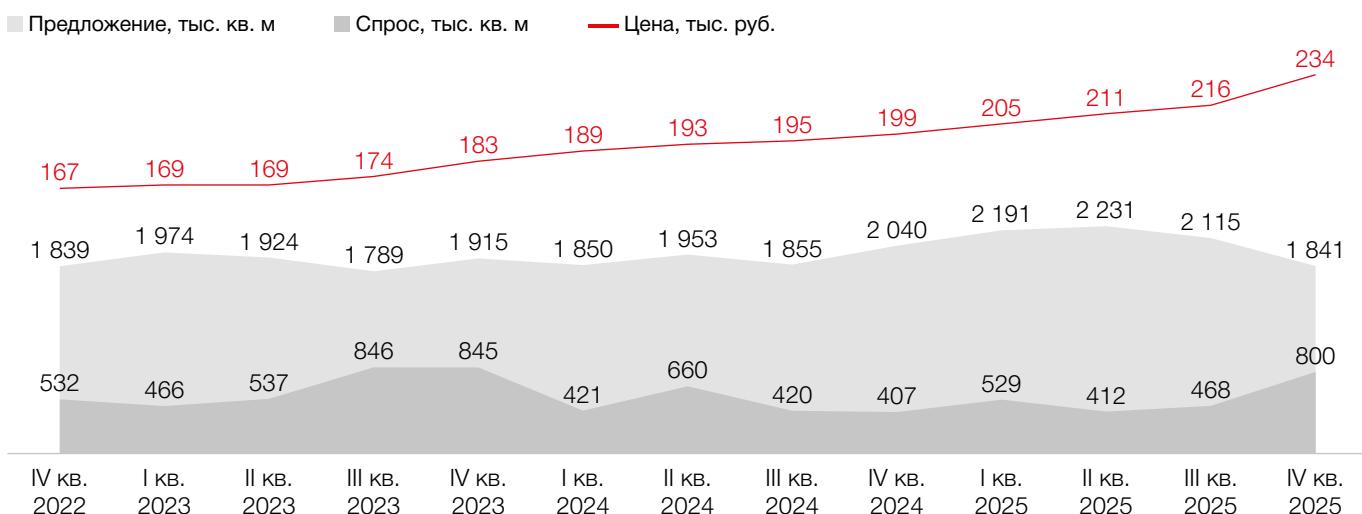
Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области на фоне существенного роста спроса в IV квартале 2025 года показала максимальный прирост за 3 года: (+8,2% за квартал) и достигла значения 233,5 тыс. руб./кв. м. За год показатель увеличился на 17,1%. Цены выросли во всех сегментах, кроме бизнес-класса. В стандарт-классе прирост за квартал составил 8,8%, в комфорт-классе 8,6%, в премиум-классе 8,0%. В бизнес-классе за счёт выхода новых проектов средневзвешенная цена предложения уменьшилась за квартал на 1,8%. В годовой динамике прирост цен по классам составляет: в стандарт-классе 16,2%, в комфорт-классе 17,0%, предложение премиум-класса год назад отсутствовало на первичном рынке Московской области. В бизнес-классе средневзвешенная цена за год уменьшилась на 1,2%. Текущие значения средневзвешенной цены предложения по классам достигли: 203,3 тыс. руб./кв. м в стандарт-классе, 236,2 тыс. руб./кв. м в комфорт-классе, 267,3 тыс. руб./кв. м в бизнес-классе и 299,8 тыс. руб./кв. м в премиум-классе.



СПРОС

В IV квартале 2025 года на первичном рынке Московской области реализованный спрос составил 800,4 тыс. кв. м, что на 71,1% больше по сравнению с предыдущим кварталом и на 96,6% выше в годовой динамике.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Показатель	IV кв. 2025 г.	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. кв. м	1841,0	⬇ -13,0%	⬇ -9,8%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	800,4	⬆ +71,1%	⬆ +96,6%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	233,5	⬆ 8,2%	⬆ 17,1%

“ Несмотря на высокие ставки заемного финансирования, девелоперы продолжают выводить как новые очереди и корпуса, так и новые проекты, в том числе в дальнем Подмосковье. При этом девелоперы с высокой долей рынка концентрируются на продаже уже выведенного объема, новое предложение у таких игроков выходит в небольших объемах. ”

Новое предложение IV квартала 2025 года

Комфорт-класс, квартиры

- «G3 Весенний»
- «Аникеевский» (корп. 1.2, 7)
- «Апрелевка клаб» (корп. 1, 2)
- «Вяземы Парк»
- «Дубровицы клаб»
- «Живописный» (корп. 2.2)
- «Заречье Парк» (корп. 4)
- «Квартал героев» (корп. 610)
- «Квартал Ивакино» (корп. 5)
- «Мечта» (квартал Любовь корп. 11)
- «Никольский квартал Отрада» (корп. 9)
- «Новоград Монино» (корп. 11, 13, 14, 18, 19)
- «Одинцовские кварталы Эволюция» (корп. 2, 3)
- «1-й Химкинский» (корп. 2.2.)
- «1-й Шереметьевский» (корпус 5)
- «Поварово Молодежный 2»
- «Притяжение Сити»
- «Публицист» (корп. 7)
- «Смарт квартал Лесная Отрада» (корп. 5)
- «Ценностии»
- «Язуа Парк» (корп. 13, 14)

Стандарт-класс, квартиры

- «Архитектурный пригород Южная долина» (корп. 27, 28, 32)
- «Горки Марусино» (корп. 7, 9)
- «Императорские Мытищи» (корп. 1)
- «Мечта» (квартал Дружба корп. 7)
- «Новые Островцы» (корп. 15)
- «Новый Катуар» (корп. 11, 12)
- «Пехра» (корп. 8.1)
- «Юго-Западный (Ступино)» (корп. 3)

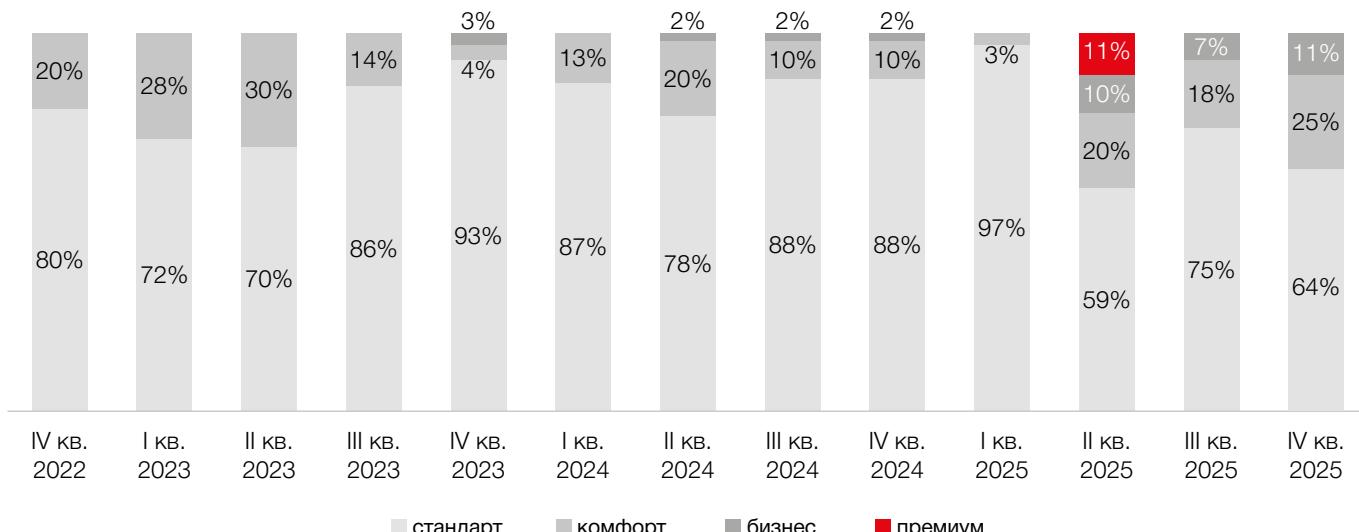
Бизнес-класс, квартиры

- «G3 Михалевич»
- «Коллекция»
- «Сити Квартал Отрада»

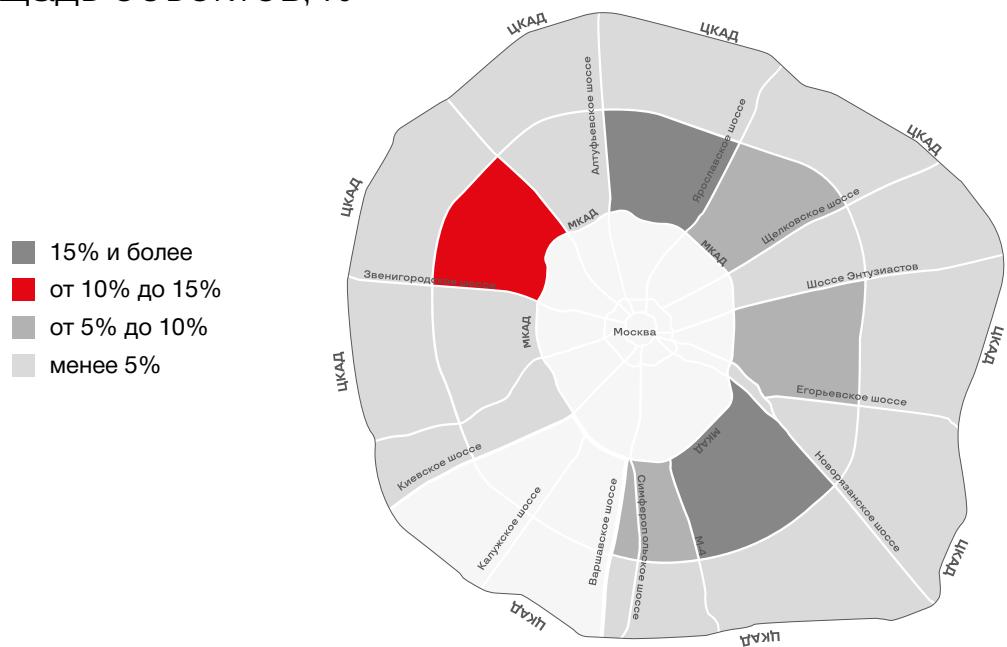
Стандарт-класс, апартаменты

- Лофт-квартал «Октябрьский 403»

Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %



Общая структура предложения первичного рынка жилой недвижимости Московской области по зонам, суммарная площадь объектов, %

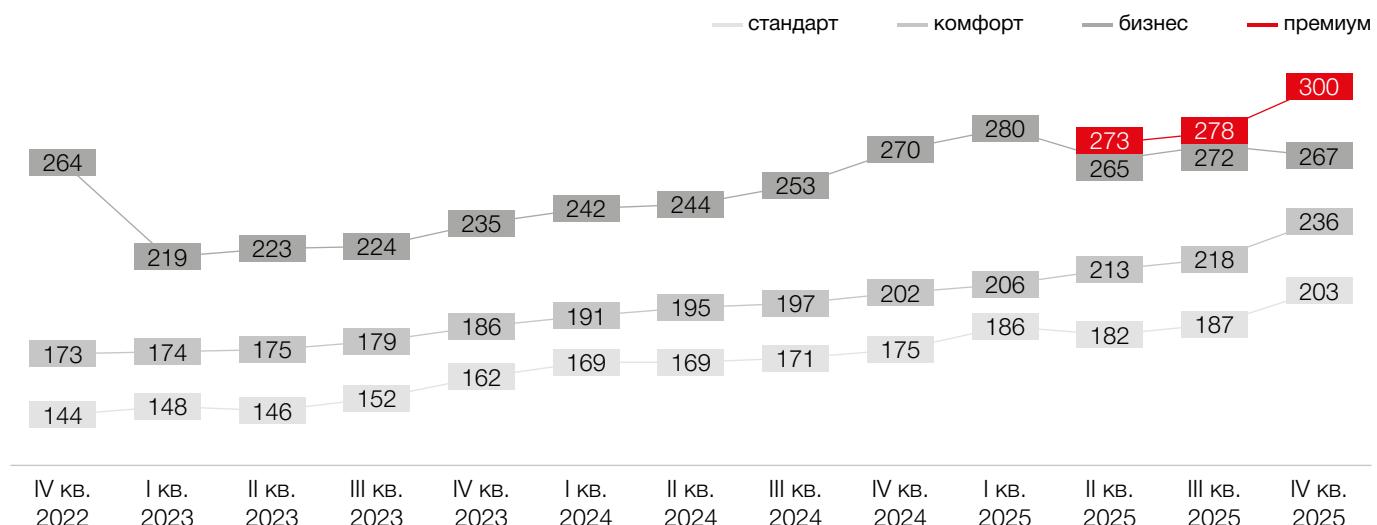


Динамика объема предложения по классам, тыс. кв. м



Класс	Объём предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
стандарт	296,6	⬇ -15,7%	⬇ -9,4%
комфорт	1 418,4	⬇ -13,3%	⬇ -14,6%
бизнес	100,7	⬆ 5,7%	⬆ 91,5%
премиум	25,1	⬇ -23,3%	-

Динамика средневзвешенной цены предложения по классам, тыс. руб./кв. м



Класс	Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
стартапт	203,3	↑ 8,8%	↑ 16,2%
комфорт	236,2	↑ 8,6%	↑ 17,0%
бизнес	267,3	↓ -1,8%	↓ -1,2%
премиум	299,8	↑ 8,0%	-

“ Даже в стандарт-классе средневзвешенная цена предложения превысила по итогам квартала рубеж в 200 тыс. руб./кв. м и достигла значения 203,3 тыс. руб./кв. м.

”

Структура по классам



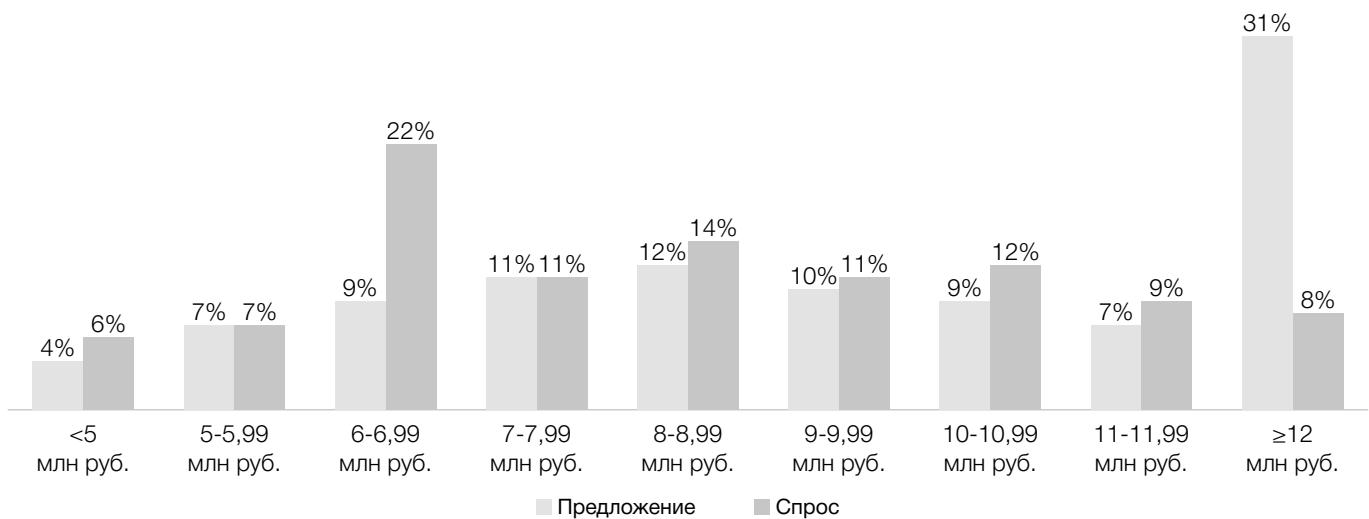
“ В структуре спроса по классам по-прежнему основную часть составляют сделки в комфорт-классе (83%). По сравнению с предыдущим кварталом его доля в спросе не изменилась, а в годовом выражении доля уменьшилась на 2 п.п.

Квартиры в проектах стандарт-класса составляют 16% в предложении и 13% в спросе. Квартиры бизнес-класса занимают 5% в предложении и 3% в спросе.

Предложение премиум-класса занимает небольшую нишу на рынке: не более 1% в предложении и не более 1% в спросе.

”

Структура по бюджетам



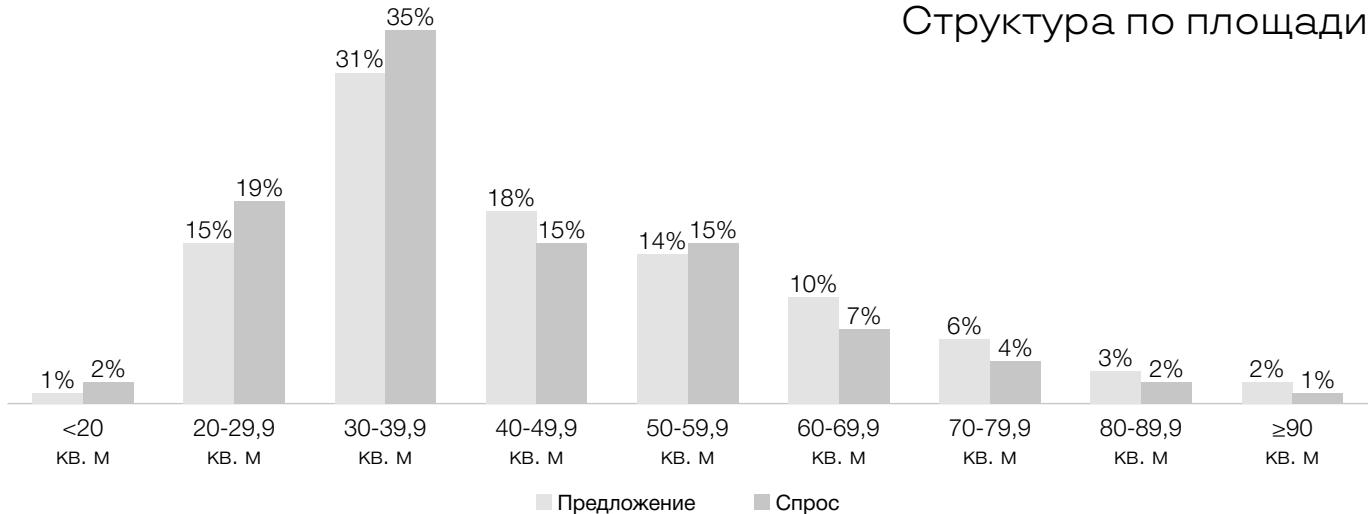
“ Средний бюджет предложения на первичном рынке Московской области в пределах ЦКАД увеличился за квартал на 1 млн руб. и составляет в IV квартале 2025 года 10,9 млн руб. (+10,2% за квартал и +20,6% за год).

Как и в предыдущем квартале, максимальным спросом пользовались квартиры стоимостью 6-7 млн руб. (22%), за квартал доля уменьшилась всего на 1 п.п. Доля лотов стоимостью до 6 млн руб. уменьшилась с 14% до 13% в отчётном периоде. В целом же основной спрос сосредоточен в диапазоне от 6 до 11 млн руб. (70%).

По-прежнему существенный дисбаланс спроса и предложения по бюджетам отмечается в наиболее востребованном диапазоне стоимостей (6-7 млн руб.): 9% в предложении и 22% в спросе, а также по лотам дороже 12 млн руб. (31% в предложении и 8% в спросе).

”

Структура по площади



“ Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на первичном рынке Московской области в IV квартале 2025 года увеличилась до 46,8 кв. м. (+1,9% за квартал и +3,0% за год).

Максимальным спросом по-прежнему пользуются лоты площадью от 30 до 40 кв. м (35%), они же составляют максимальную долю в предложении (31%).

В целом основной спрос (84%) приходится на лоты площадью от 20 до 60 кв. м, при этом более половины спроса сконцентрировано на квартирах площадью от 20 до 40 кв. м.

”

Структура по комнатности

“

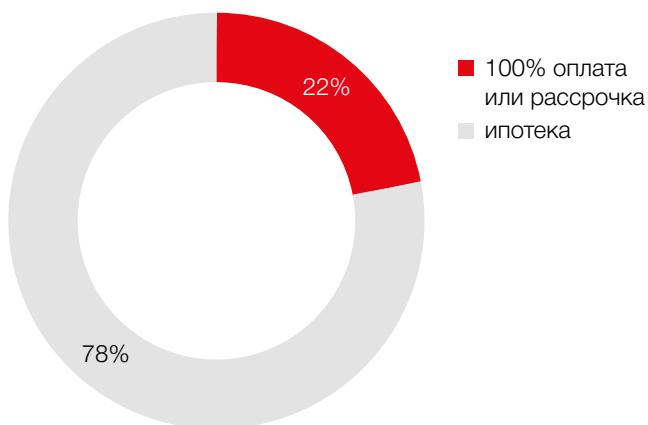
По-прежнему в структуре спроса и предложения первое место занимают однокомнатные лоты (46% в спросе и 43% в предложении), на втором – двухкомнатные (25% в спросе и 27% в предложении), на третьем – студии (23% в спросе и 19% в предложении). Трёхкомнатные квартиры по итогам квартала составляют 6% в спросе и 10% в предложении. Предложение и спрос на четырёхкомнатные квартиры сильно ограничены (0,6% в предложении и 0,3% в спросе).

По сравнению с предыдущим кварталом в структуре спроса увеличилась доля однокомнатных квартир (с 42% до 46%).



”

Структура по форме оплаты

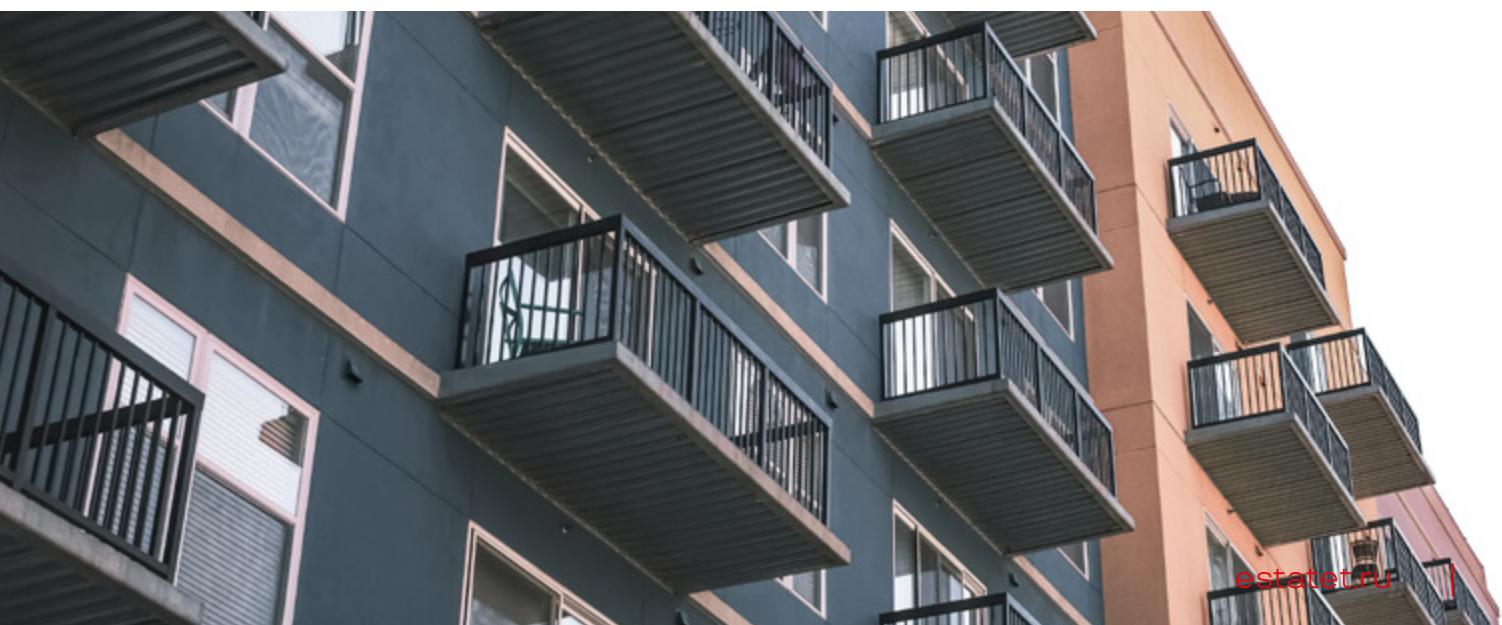


”

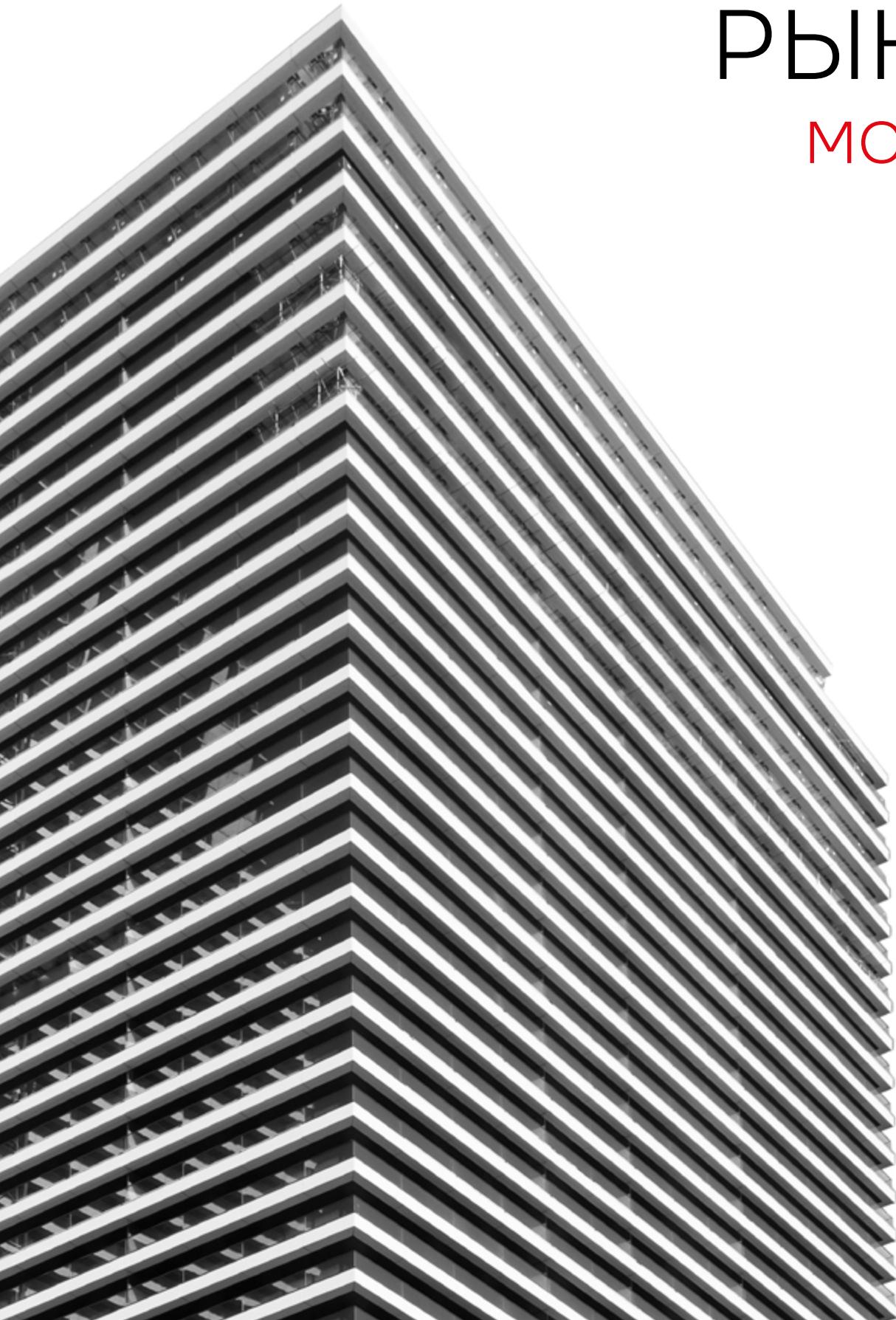
В IV квартале 2025 года доля ипотечных сделок увеличилась с 72,6% до 77,6%. Годом ранее показатель составлял 71,6%.

Покупатели спешили воспользоваться действующими условиями по семейной ипотеке.

”



ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Вторичный рынок жилой недвижимости продолжает испытывать дефицит ликвидного предложения. В старых границах Москвы в IV квартале 2025 года объём экспозиции сократился до 29,7 тыс. квартир и апартаментов (-7,1% за квартал). В годовой динамике показатель меньше на 21,4%. В структуре предложения по округам за квартал на 0,8 п.п. увеличилась доля ЦАО, изменение долей остальных округов лежит в пределах 0,1-0,4 п.п. Максимальные доли в структуре предложения занимают ЗАО (16,1%) и ЦАО (15,7%). Более 10% в структуре предложения приходится на ЮАО (11,1%) и САО (11,0%). Минимальная доля – в ЗелАО (1,2%). Предложение в остальных округах распределяется достаточно равномерно, доли варьируются от 7,9% до 9,5%.

ЦЕНА

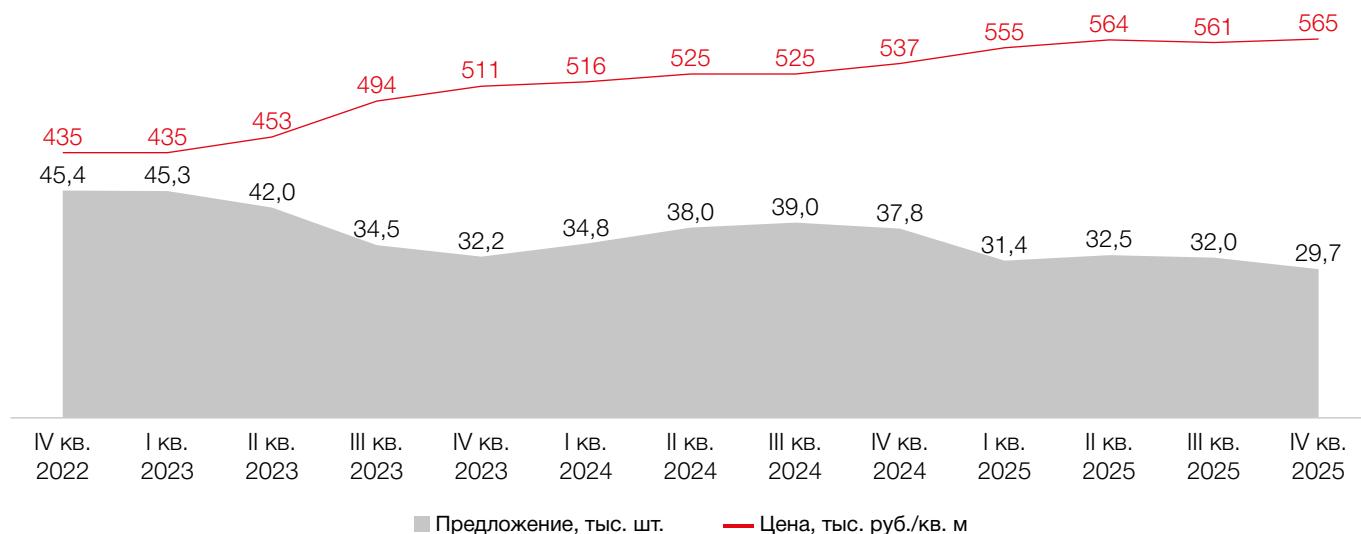
Средневзвешенная цена экспозиции по итогам квартала увеличилась на 0,8% и составляет 565,4 тыс. руб./кв. м, а в годовой динамике прирост составляет 5,3%. При этом по округам динамика цен за квартал отличалась. В округах с наибольшим объёмом предложения цена экспозиции уменьшилась (в ЦАО – на 1,2%, в ЗАО – на 1,1%), в остальных округах – прирост (от 2,2% в САО до 4,8% в ЮВАО). Цена экспозиции зависит от структуры предложения в конкретном округе и от вымывания наиболее ликвидных предложений. В годовом выражении рост витринных цен произошёл во всех округах, прирост варьируется от 2,3% в ЦАО до 15,4% в ЮАО. На динамику цен вторичного рынка помимо вымывания наиболее ликвидных объектов оказывает влияние также выход в продажу объектов от собственников в сданных новостройках и квартир в сданных домах по реновации.

Максимальная средневзвешенная цена предложения в IV квартале 2025 года, традиционно – в ЦАО (1,02 млн руб./кв. м, -1,2% за квартал и +2,3% за год), на втором месте по уровню цен – ЗАО (581,2 тыс. руб./кв. м, -1,1% за квартал и +3,9% за год), на третьем месте – СЗАО (471,6 тыс. руб./кв. м, +3,9% за квартал и +13,0% за год).

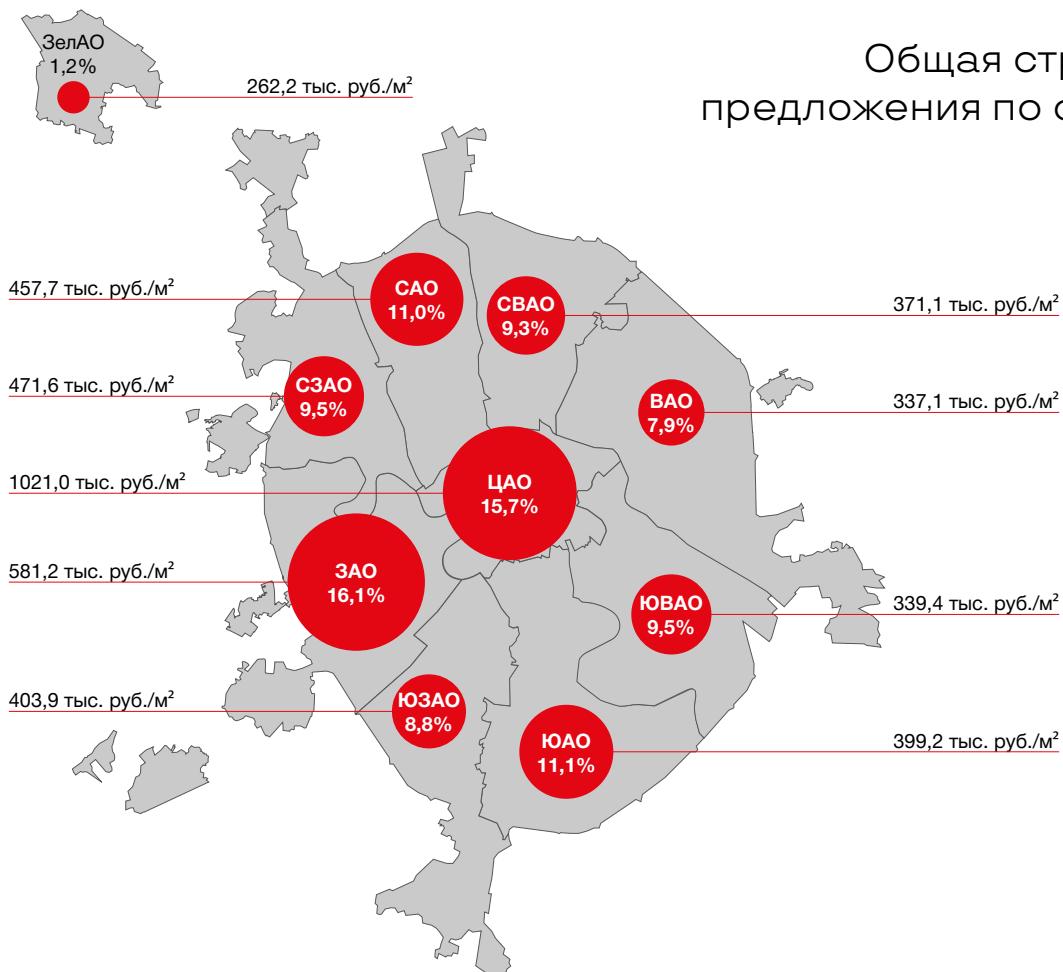
СПРОС

По итогам октября-ноября 2025 года на вторичном рынке Москвы зарегистрировано 25692 переходов прав по договорам купли-продажи и мены, что на 5,5% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. По итогам 11 месяцев 2025 года количество сделок меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4,1%. Заградительные ставки по ипотеке, дефицит ликвидного предложения на вторичном рынке, снижение покупательской способности населения и более доступные финансовые инструменты покупки на первичном рынке сдерживают спрос на вторичном рынке.

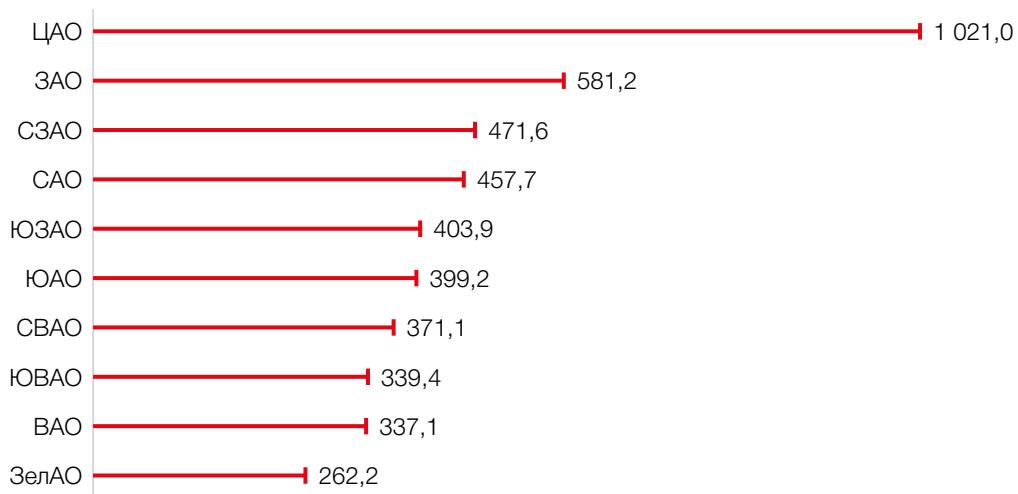
Динамика объёма предложения и цены



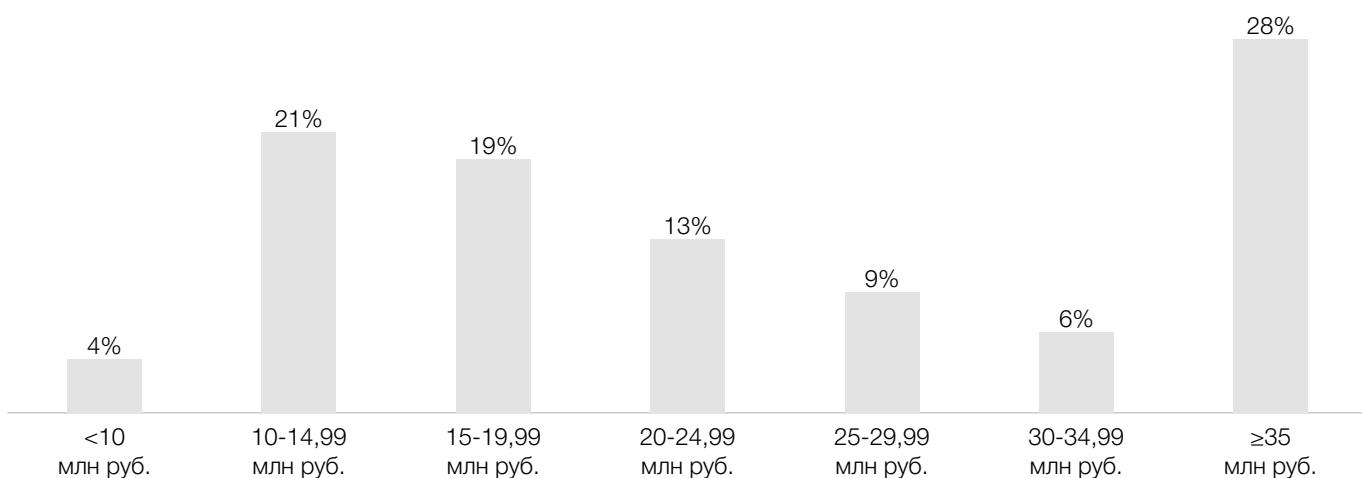
Показатель	IV кв. 2025 г.	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. шт.	29,7	⬇ -7,1%	⬇ -21,4%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	565,4	⬆ 0,8%	⬆ 5,3%



Средневзвешенная цена по округам, тыс. руб./кв.м



Структура по бюджетам



“

Максимальную долю предложения (28%) составляют лоты дороже 35 млн руб., при этом основной объём предложения (62%) составляют квартиры стоимостью 10-30 млн руб.

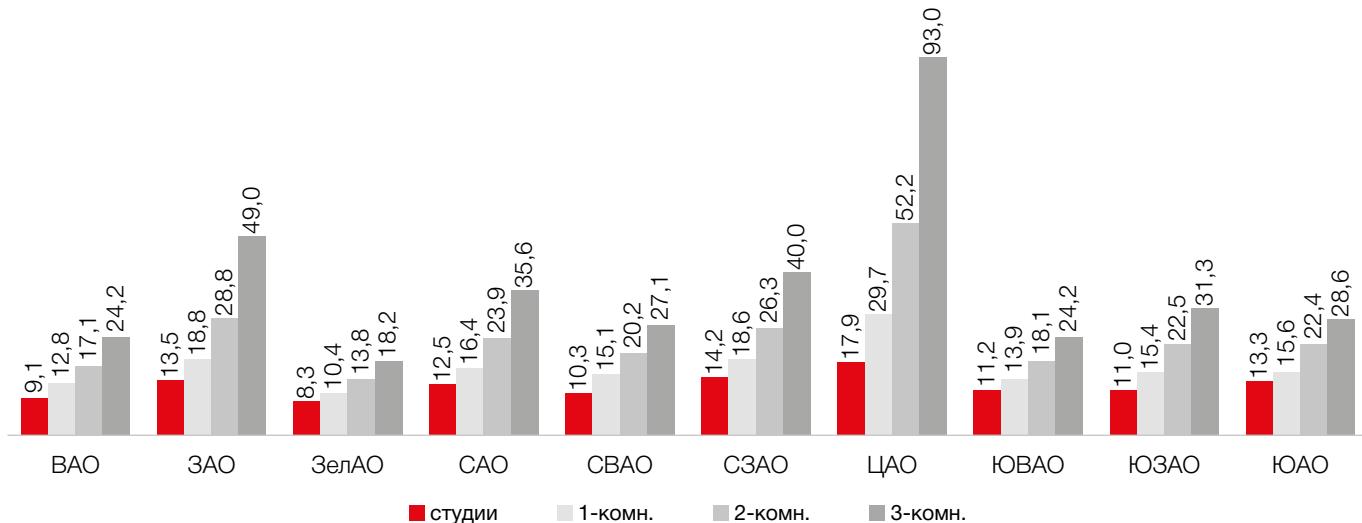
В структуре предложения по бюджетам за квартал еще на 4 п.п. сократилась доля лотов стоимостью до 15 млн руб. (с 29% до 25%) в пользу более дорогих объектов. В годовой динамике вымывание лотов стоимостью до 15 млн руб. еще более заметно (на 12 п.п.). Доля объектов стоимостью до 10 млн руб. за год сократилась с 8% до 4%.

”



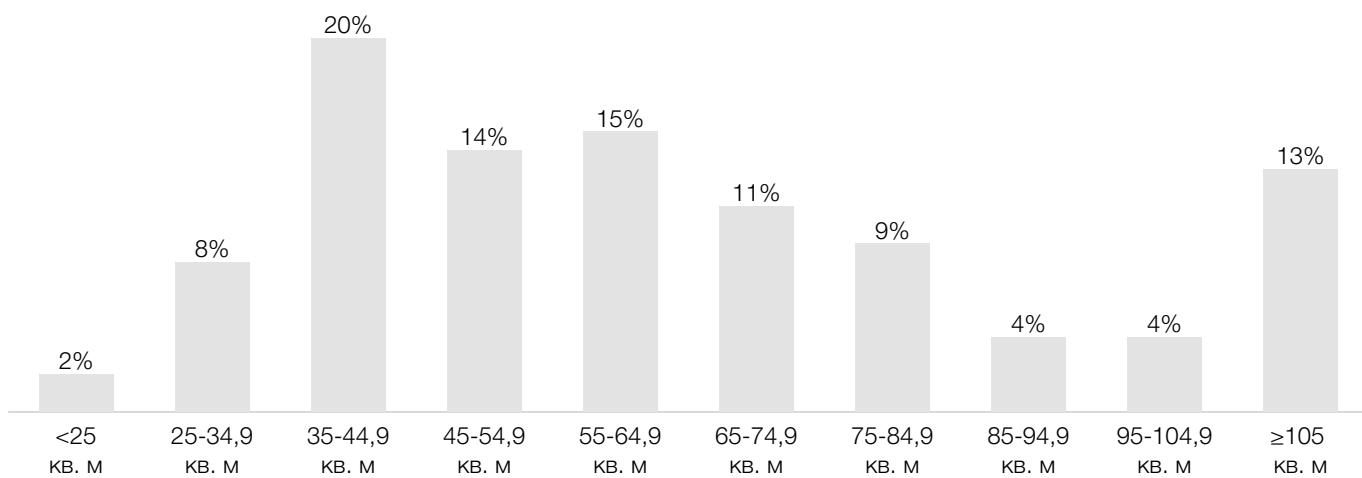
Юлия Дымова
Директор департамента
вторичной недвижимости

Средний бюджет по комнатности, млн руб



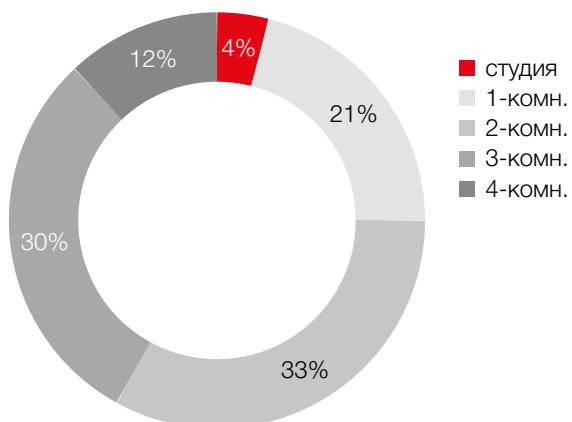
“ Средние бюджеты по типологии зависят от округа: минимальные бюджеты в ЗелАО, максимальные – в ЦАО. Примечательно, что по большинству типов внутри каждого округа отмечается рост средних бюджетов как в квартальной, так и в годовой динамике. **”**

Структура по площади



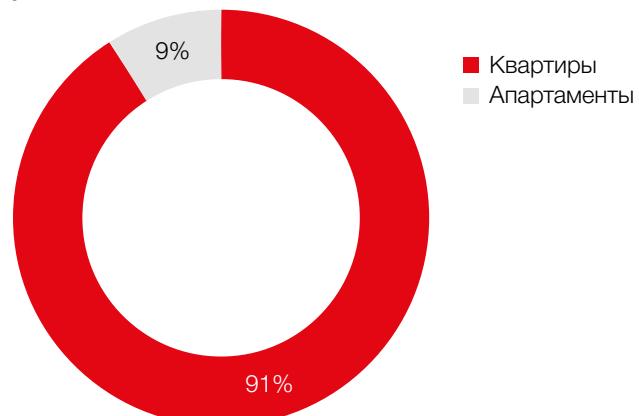
“ На вторичном рынке Москвы в старых границах представлена широкая линейка площадей различных планировочных решений. Основной объём (77%) составляют квартиры площадью от 25 до 85 кв. м. За квартал структура предложения по площади практически не изменилась. В годовой динамике на 4 п.п. сократилась доля лотов площадью 25-55 кв. м. **”**

Структура по комнатности



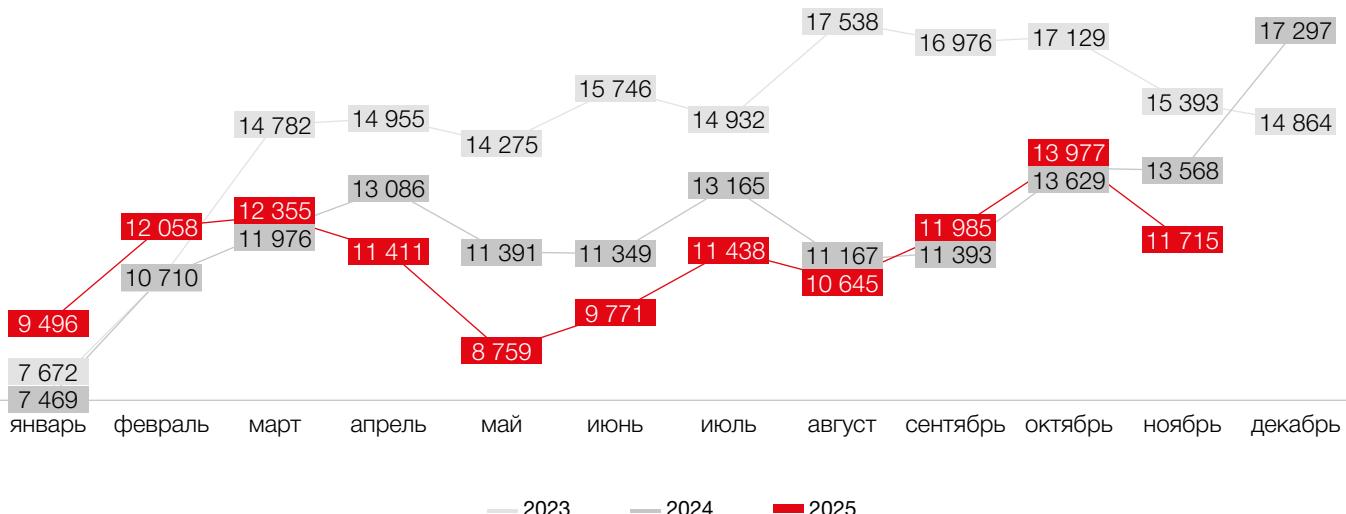
Основную часть предложения на вторичном рынке по-прежнему составляют двухкомнатные (33%) и трёхкомнатные (30%) квартиры и апартаменты. За квартал на 2 п.п. сократилась доля однокомнатных в пользу трёхкомнатных. Доля студий практически не изменилась и составила 4%. В годовой динамике заметно вымывание двухкомнатных (на 3 п.п.) и однокомнатных (на 1 п.п.) с увеличением долей трёхкомнатных и многокомнатных квартир.

Структура предложения по формату



На вторичном рынке жилой недвижимости Москвы преобладают квартиры (90,8%), доля апартаментов составляет, соответственно, 9,2%. Как за квартал, так и за год структура предложения по формату практически не изменилась.

Динамика сделок на вторичном рынке



ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК НОВОЙ МОСКВЫ



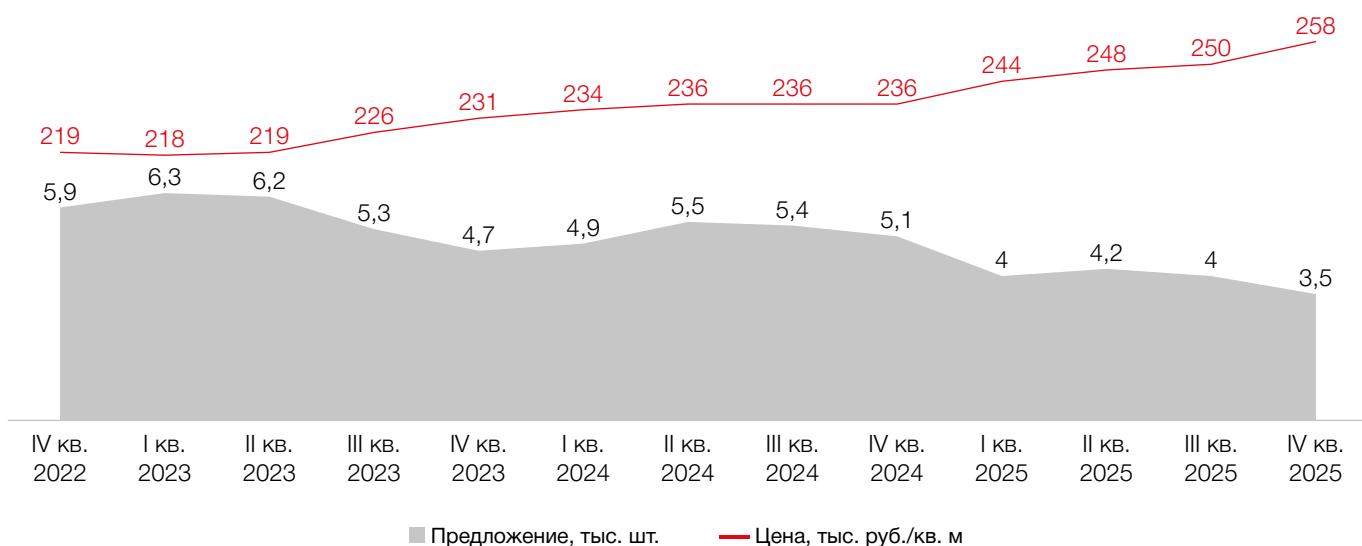
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На вторичном рынке Новой Москвы объём предложения по итогам IV квартала 2025 года составил 3,5 тыс. объектов (квартир и апартаментов). За квартал количество лотов в экспозиции сократилось на 13,5%, за год – почти на треть (-31,1%).

ЦЕНА

По итогам IV квартала 2025 года средневзвешенная цена предложения в целом по рынку (квартиры и апартаменты) увеличилась на 3,0% и составила 257,7 тыс. руб./кв. м. За год прирост составляет 9,1%. Средневзвешенная цена предложения квартир увеличилась за квартал на 3,4% до 260,2 тыс. руб./кв. м (+9,4% за год), а цена апартаментов немного уменьшилась за квартал (182,6 тыс. руб./кв. м, -1,4% за квартал), но в годовой динамике также наблюдается прирост (+7,9%).

Динамика объема предложения и цены



Показатель	IV кв. 2025 г.	Динамика за квартал	Динамика за год
Объем предложения, тыс. шт.	3,5	⬇️ -13,5%	⬇️ -31,1%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	257,7	⬆️ 3,0%	⬆️ 9,1%

“

На вторичном рынке Новой Москвы объём экспозиции находится на минимальном уровне за 3 года. Часть собственников квартир в условиях неактивного спроса со стороны покупателей сдают свои объекты в аренду. А часть объектов не выводится в продажу в силу высокой доли альтернативных сделок и заградительных ставок по ипотеке.

Годовой прирост цен чуть выше официальных темпов инфляции и гораздо скромнее по сравнению с первичным рынком, где можно воспользоваться рассрочкой, субсидированной ставкой по ипотеке или семейной ипотекой.

”

Общая структура предложения по округам

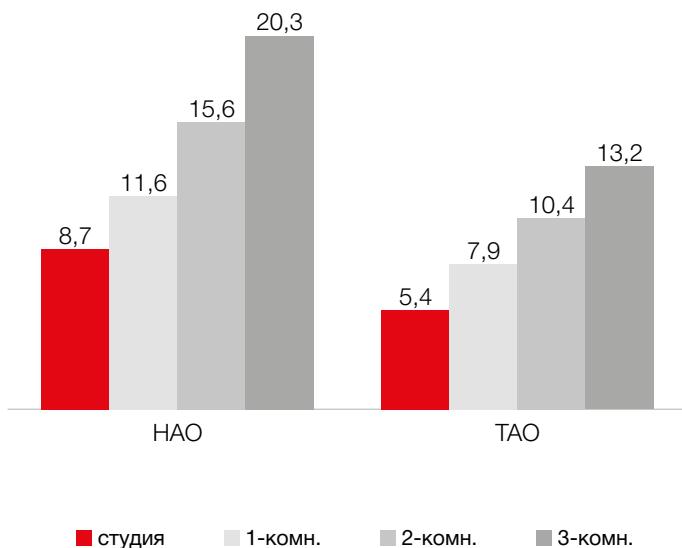


“

Основная часть предложения по-прежнему сосредоточена в Новомосковском административном округе, его доля составляет 83,3%. По итогам квартала средневзвешенная цена предложения в НАО увеличилась на 3,9% до 274,6 тыс. руб./кв. м. В ТАО цена экспозиции за квартал практически не изменилась (-0,6%) и составляет 173,8 тыс. руб./кв. м. В годовом выражении средневзвешенная цена предложения в НАО увеличилась на 10,9%, в ТАО прирост составляет 2,0%.

”

Средний бюджет по комнатности, млн руб.



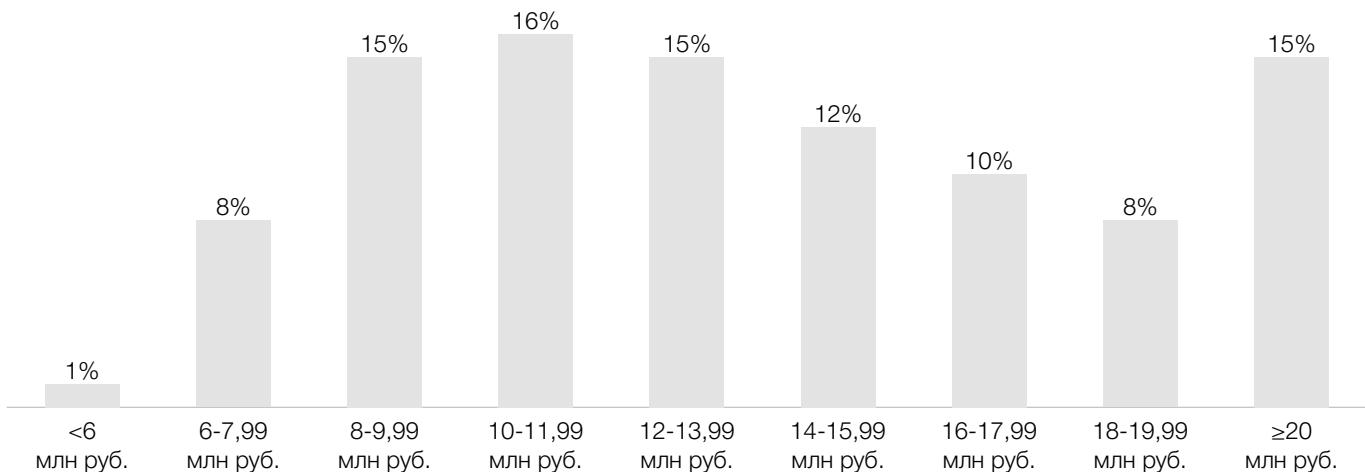
“

Средний бюджет предложения на вторичном рынке НАО в IV квартале 2025 года достиг 15,1 млн руб. (+6,8% за квартал и +15,2% за год), в ТАО – 10,8 млн руб. (+5,6% за квартал и +9,1% за год).

”

Комнат / округ	Средний бюджет предложения, млн руб.				
	IV кв. 2025 г.	III кв. 2025 г.	IV кв. 2024 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
HAO	15,1	14,2	13,1	▲ 6,8%	▲ 15,2%
студия	8,7	8,5	7,8	▲ 2,6%	▲ 11,3%
1-комн.	11,6	11,0	10,4	▲ 6,3%	▲ 12,2%
2-комн.	15,6	14,9	14,1	▲ 4,7%	▲ 10,2%
3-комн.	20,3	19,6	19,0	▲ 3,7%	▲ 6,8%
TAO	10,8	10,2	9,9	▲ 5,6%	▲ 9,1%
студия	5,4	5,5	5,8	▼ -1,8%	▼ -7,5%
1-комн.	7,9	7,7	7,3	▲ 2,8%	▲ 8,8%
2-комн.	10,4	9,9	9,6	▲ 4,1%	▲ 7,6%
3-комн.	13,2	13,6	13,0	▼ -2,6%	▲ 1,5%

Структура по бюджетам



“

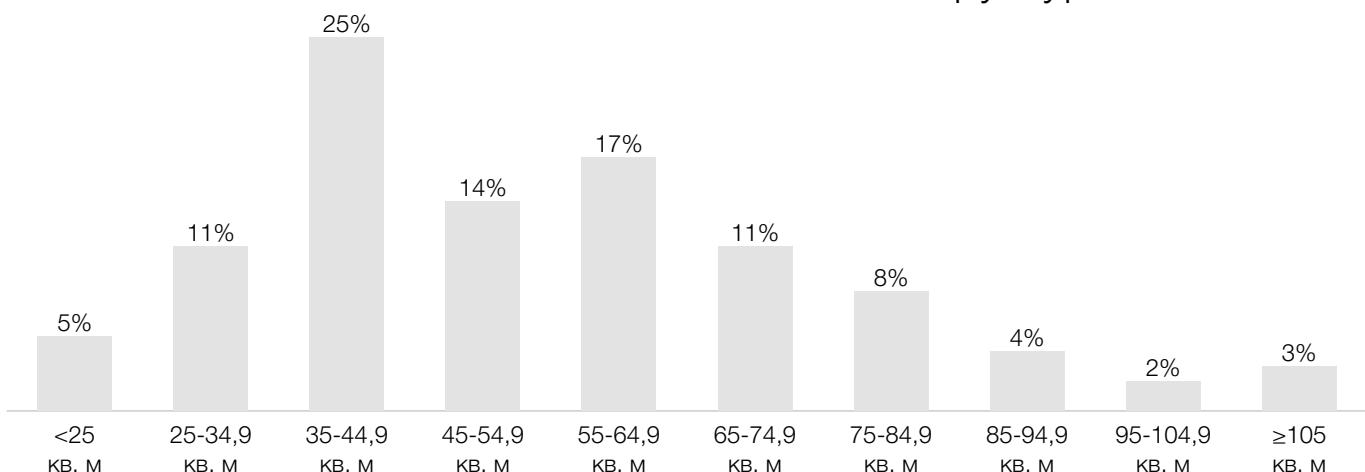
Средний бюджет предложения на вторичном рынке Новой Москвы в целом в IV квартале 2025 года увеличился до 14,5 млн руб. (+6,4% за квартал и +14,0% за год). Средний бюджет увеличивается как за счёт роста цены квадратного метра, так и за счёт увеличения средней площади лотов в экспозиции.

Вымывание наиболее ликвидных по бюджету объектов продолжается. Доля квартир стоимостью до 12 млн руб. за квартал сократилась на 7 п.п., а за год – на 15%.

В целом же основную часть предложения (84%) составляют лоты стоимостью от 6 до 20 млн руб.

”

Структура по площади



“

В IV квартале 2025 года средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на вторичном рынке Новой Москвы увеличилась с 54,4 до 56,2 кв. м (+3,3% за квартал и +4,4% за год).

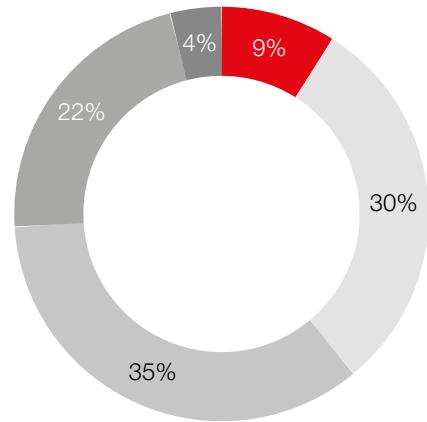
Максимальная доля предложения (25%) на вторичном рынке Новой Москвы по-прежнему приходится на квартиры площадью 35-45 кв. м, что соответствует однокомнатным и евро-двухкомнатным лотам. За квартал структура предложения практически не изменилась. В годовой динамике на 4 п.п. сократилась доля квартир площадью от 25 до 55 кв. м и в такой же степени увеличилась доля квартир площадью 55-85 кв. м.

”

Структура по комнатности

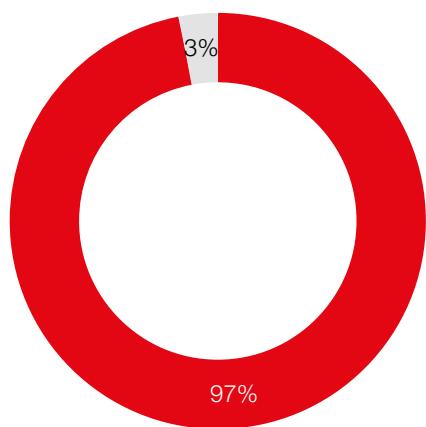
“

На вторичном рынке Новой Москвы, основную часть предложения по-прежнему составляют однокомнатные и двухкомнатные лоты (30% и 35% соответственно). При этом по сравнению с предыдущим кварталом доля однокомнатных сократилась на 3 п.п., а за год – на 7 п.п. Одновременно наиболее заметно увеличилась доля трёхкомнатных лотов: на 3 п.п. за квартал и на 4 п.п. за год.



- студия
- 1-комн.
- 2-комн.
- 3-комн.
- 4-комн.

”



- Квартиры
- Апартаменты

Структура по формату

“

Доля апартаментов на вторичном рынке Новой Москвы как в годовой динамике, так и по сравнению с предыдущим периодом немного увеличилась и составляет 3,2% от общего числа объектов в экспозиции.

”



ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ИПОТЕКИ





В IV квартале 2025 года доля ипотечных сделок в структуре спроса увеличилась во всём московском макрорегионе. На первичном рынке Москвы в старых границах доля ипотеки составила 60,2% (+4,7 п.п. за квартал), Новой Москвы – 78,8% (+10,6 п.п.), Московской области – 77,6% (+5 п.п.).

Лидером по выдаче ипотечных займов в Московском регионе по-прежнему является Сбербанк. Его доля составила 55%. В IV квартале ТОП-5 банков по объёму выданных ипотечных кредитов сгенерировал 88% ипотечных сделок.

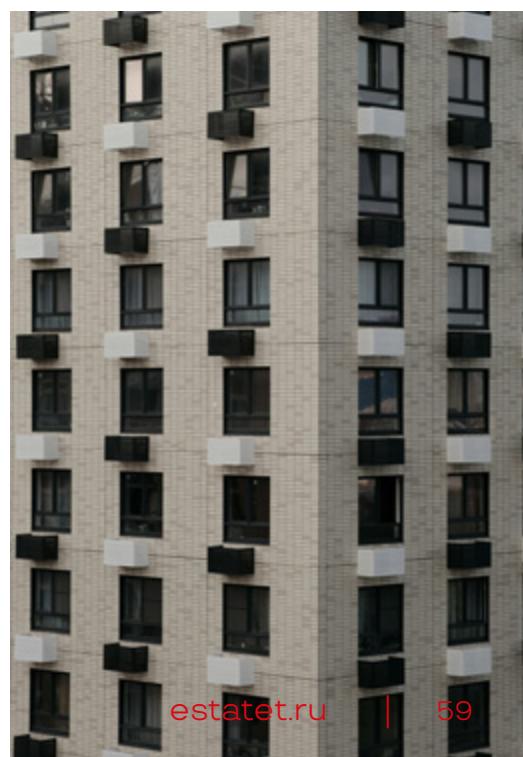
Как и в предыдущем квартале, спрос аккумулирует в основном семейная ипотека, её доля в структуре ипотечных сделок за квартал выросла на 3 п.п. и составила 87%.

В структуре ипотечных сделок по сумме кредита, несмотря на снижение (-8 п.п. за квартал), наибольшую долю по-прежнему занимают кредиты на сумму от 12 до 20 млн руб. – 30%. Существенный рост был зафиксирован в категории кредитов размером от 3 до 6 млн руб. – их доля увеличилась с 12% до 19%.

В структуре ипотечных сделок по размеру первоначального взноса существенная доля (82%) приходилась на кредиты со взносом от 20% до 40%, доля данной категории за квартал увеличилась ещё на 10 п.п.

Основная масса ипотечных кредитов (70%) в IV квартале 2025 года выдавалась на срок 25-30 лет, однако доля таких кредитов за квартал снизилась на 4 п.п.

Основную группу ипотечных заемщиков по-прежнему составляют покупатели в возрасте 35-45 лет (46% ипотечных сделок). 36% заемщиков относятся к возрастной группе 25-35 лет.



Доля ипотечных сделок	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
Москва	60,2%	↑ 4,7	↑ 13,8
Новая Москва	78,8%	↑ 10,6	↑ 20,1
Московская область	77,6%	↑ 5,0	↑ 6,0

“

Доля ипотечных сделок в структуре спроса выросла по сравнению с предыдущим кварталом. На первичном рынке Москвы в старых границах доля ипотеки составила 60,2% (увеличение за квартал – 4,7 п.п.), Новой Москвы – 78,8% (увеличение за квартал – 10,6 п.п.), Московской области – 77,6% (увеличение за квартал – 5 п.п.).



Алексей Новиков
Операционный директор

”

Выданные кредиты в разрезе по программам



“

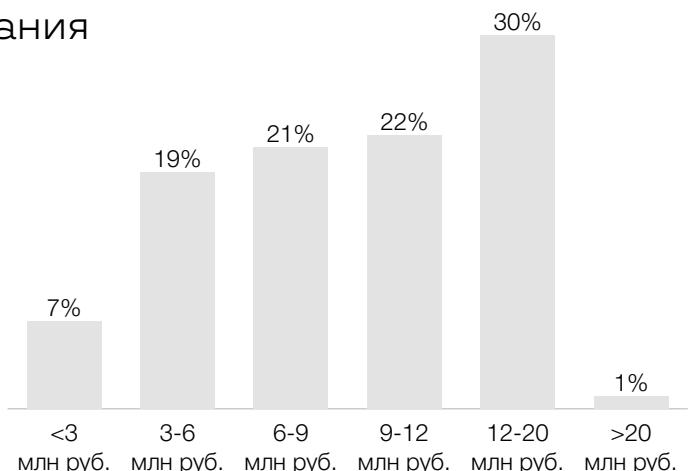
По данным Департамента ипотечного кредитования компании Est-a-Tet, в IV квартале 2025 года 87% сделок закрывалось по программе семейной ипотеки. Доля стандартных ипотечных программ за квартал снизилась с 15% до 12%.

”

Структура ипотечного кредитования по сумме кредита, млн руб.

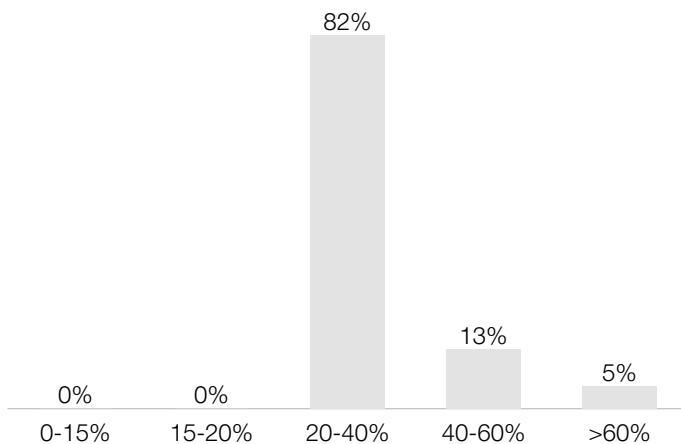
“

В структуре ипотечного кредитования по сумме кредита наибольшее количество сделок приходится на кредиты суммой 12-20 млн руб. (30%), доля данной категории за квартал уменьшилась на 8 п.п. При этом увеличилась доля кредитов размером 3-6 млн руб. (с 12% до 19%).



”

Структура ипотечного кредитования по первоначальному взносу, %



”

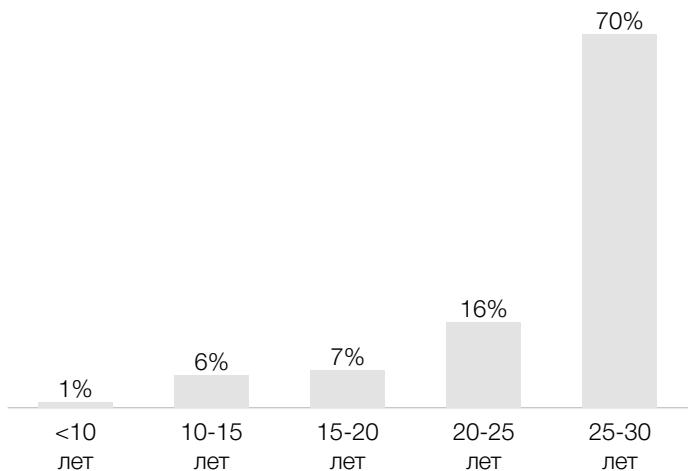
В структуре ипотечных сделок по размеру первоначального взноса увеличилась доля кредитов с первоначальным взносом от 20% до 40% – с 72% до 82%. Доля кредитов с ПВ от 40 до 60% снизилась на 4 п.п.

”

Структура ипотечного кредитования по сроку кредита, лет

”

В структуре ипотечных сделок по сроку кредита наибольшую долю по-прежнему занимают долгосрочные кредиты сроком 25-30 лет (70%). При этом наблюдается увеличение доли кредитов со сроком 20-25 лет – на 3 п.п. за квартал.



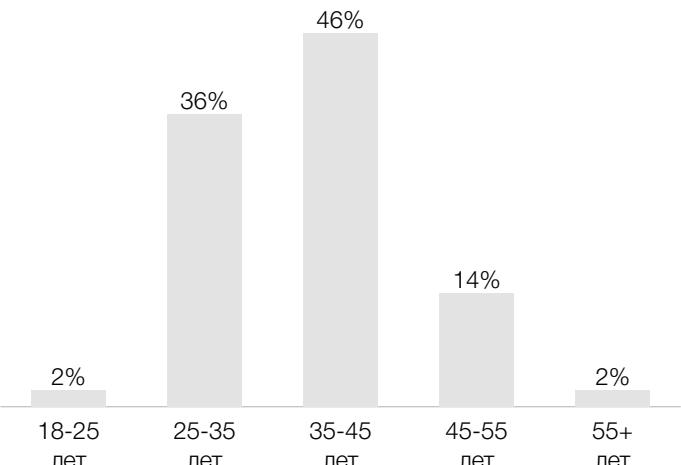
”

Структура заёмщиков по возрастным группам, лет

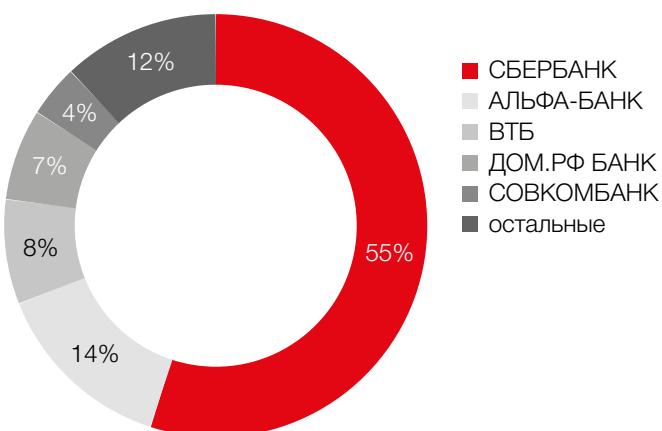
“

Структура заёмщиков по возрастным группам за квартал существенно не изменилась. Основная доля – заёмщики в возрасте 35-45 лет, их доля в структуре ипотечных сделок составила 46%. Более трети заёмщиков (36%) – покупатели в возрасте 25-35 лет.

”



ТОП-5 банков по количеству выданных ипотечных кредитов



“

Первое место среди банков по количеству выданных кредитов в IV квартале 2025 года занимает Сбербанк с долей 55%, на втором месте – АЛЬФА-БАНК с долей 14%, на третьем месте – ВТБ, доля которого составила 8%. Также в ТОП-5 банков вошли ДОМ.РФ Банк с долей 7% и Совкомбанк (4%). Пятерка лидеров сгенерировала 88% ипотечных сделок московского региона.

”



РЫНОК
СТРИТ-
РИТЕЙЛА

В IV квартале 2025 года после активного роста в предыдущем квартале рынок стрит-ритейла Москвы вступил в фазу умеренной коррекции, что явилось здоровой реакцией на перегрев в отдельных сегментах. Объём экспозиции по сравнению с предыдущим кварталом увеличился на скромные 1,7% по количеству лотов и на 0,8% по суммарной площади объектов, а средневзвешенная цена предложения скорректировалась вниз на 1,2%. Тём не менее новостройки, особенно строящиеся, остаются драйвером роста – они привлекают инвесторов высокой доходностью и потенциалом удорожания. Их доля за квартал увеличилась с 50,3% до 52,6%, а цена предложения коммерческих помещений в них выросла за квартал на 6,2%, а за год – на 22,5%. Старый фонд теряет в цене, что связано как с устареванием инфраструктуры, так и со снижением спроса на менее ликвидные объекты. Средневзвешенная цена предложения коммерческих помещений, расположенных в старом жилом фонде, снизилась на 5,3% за квартал, а в годовой динамике она демонстрирует относительную стабильность (+0,5%). Рынок становится более сегментированным и поляризованным – растёт разрыв между помещениями в премиальных новостройках и в старом фонде, а также между свободными и занятymi арендаторами помещениями. Цены на свободные помещения продолжили рост (+7,9% за квартал и 25,9% за год), тогда как объекты с арендаторами подешевели на 6,1% за квартал и на 1,5% за год, что говорит о том, что инвесторы всё чаще ориентируются на долгосрочный потенциал, а не на текущий доход.

В IV квартале 2025 года объём предложения на рынке коммерческих помещений, расположенных на первых этажах жилых домов, составил 419,8 тыс. кв. м или 2,0 тыс. лотов.



Динамика объёма предложения коммерческих помещений



Показатель	IV кв. 2025 г.	Динамика за квартал	Динамика за год
Количество лотов в экспозиции, тыс. шт.	2,0	↑ 1,7%	↓ -8,8%
Объём предложения, тыс. кв. м	419,8	↑ 0,8%	↑ 3,5%

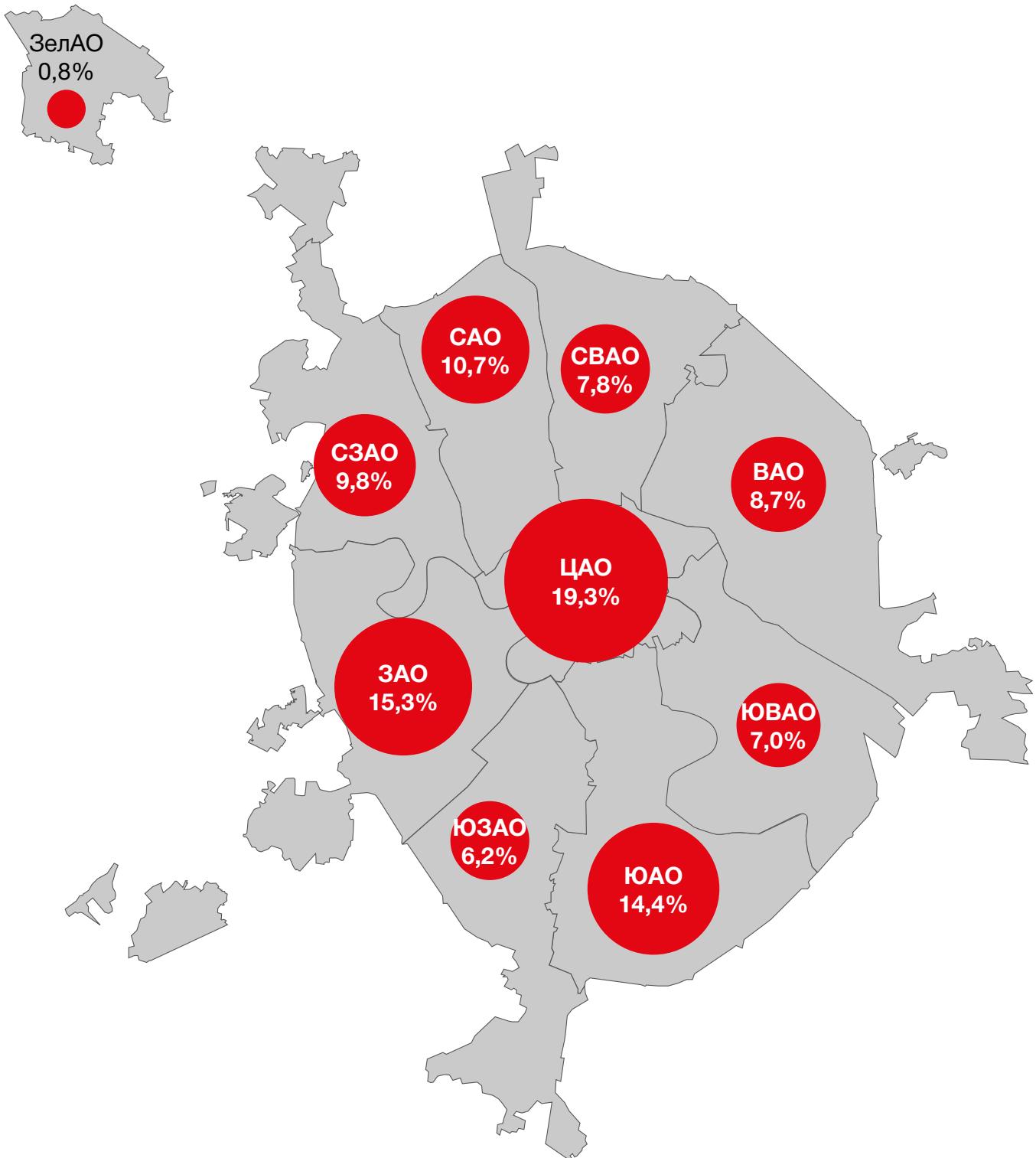
“

В IV квартале 2025 года объём предложения помещений стрит-ритейла незначительно увеличился по сравнению с предыдущим кварталом – на 1,7% по количеству лотов в экспозиции и на 0,8% по их суммарной площади. В годовой динамике объём предложения вырос на 3,5% в квадратных метрах, но при этом на 8,8% снизился по количеству лотов.

”



Общая структура предложения по округам



“

По объёму предложения в экспозиции, как и в предыдущем квартале, первое место занимает ЦАО, но его доля за квартал снизилась с 21,2% до 19,3%. Второе место занял ЗАО с долей 15,3% (+3,3 п.п. за квартал). ЮАО переместился со второго на третье место, при этом его доля выросла с 12,9% до 14,4%.

”

Динамика средневзвешенной цены предложения коммерческих помещений, тыс. руб./кв. м

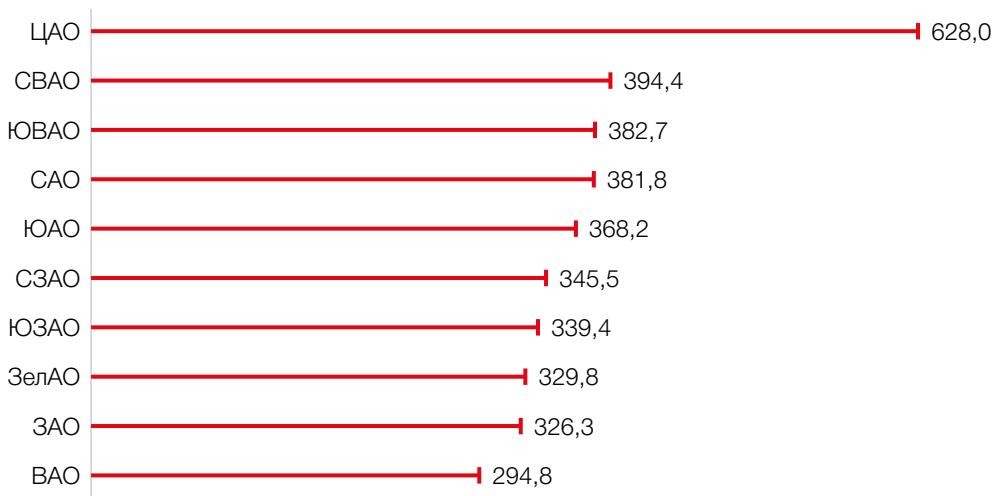


IV кв. 2022	I кв. 2023	II кв. 2023	III кв. 2023	IV кв. 2023	I кв. 2024	II кв. 2024	III кв. 2024	IV кв. 2024	I кв. 2025	II кв. 2025	III кв. 2025	IV кв. 2025
----------------	---------------	----------------	-----------------	----------------	---------------	----------------	-----------------	----------------	---------------	----------------	-----------------	----------------

Показатель	IV кв. 2025 г.	Динамика за квартал	Динамика за год
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	405,8	⬇ -1,2%	⬆ 7,8%

“ В IV квартале 2025 года средневзвешенная цена предложения снизилась на 1,2% по сравнению с предыдущим кварталом и составила 405,8 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике наблюдался умеренный рост цен – на 7,8%. **”**

Средневзвешенная цена по округам, тыс. руб./кв. м

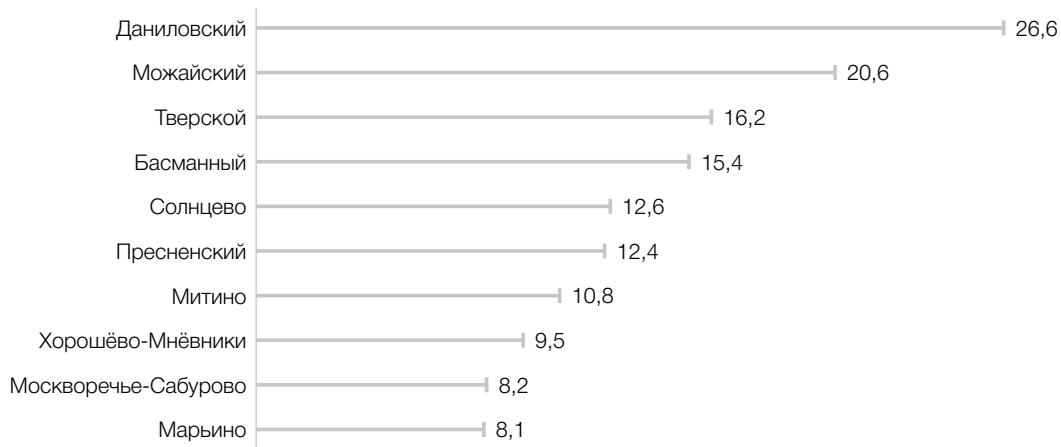


“ Первое место по уровню цен традиционно занимает ЦАО (628,0 тыс. руб./кв. м). Второе место занял СВАО с ценой 394,4 тыс. руб./кв. м. Третье место занял ЮВАО с ценой 382,7 тыс. руб./кв. м.

В IV квартале 2025 года динамика цен в административных округах Москвы носила разнонаправленный характер. В половине округов зафиксирован рост цен, который варьировался от +3,2% (в СВАО) до +22,3% (в ЮВАО). В другой половине округов цены снизились, размер снижения составлял от -2,5% (в САО) до -14,7% (в ЗАО).

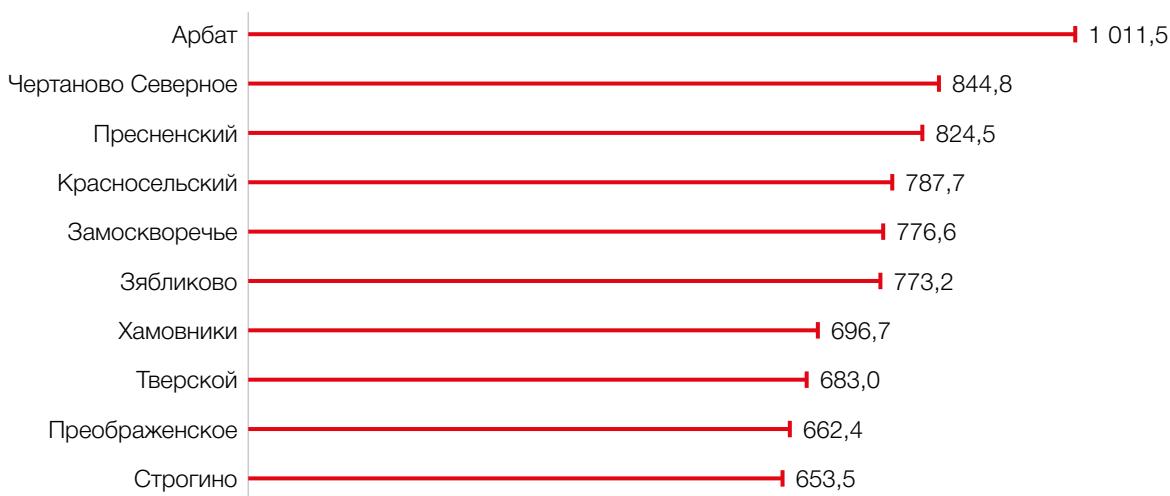
В годовой динамике в большинстве административных округов зафиксирован рост цен от +4,5% (в ЮЗАО) до +55,6% (в ЗелАО). Снижение цен по сравнению с IV кварталом 2024 года наблюдалось в двух округах – ЮЗАО (-5,5%) и ЗАО (-14,0%). Ещё в одном округе, ЮАО, цена за год не изменилась (-0,2% – в пределах погрешности).

ТОП-10 районов по объёму предложения, тыс. кв. м



“ В IV квартале 2025 года помещения стрит-ритейла предлагались в продажу в 121 московском районе. Первое место по объёму предложения в экспозиции сохранилось за Даниловским районом. Второе место занял Можайский район, а Тверской район сместился со второго на третье место.

ТОП-10 районов по средневзвешенной цене, тыс. руб./кв. м



“ Десятку районов с наиболее высокой ценой квадратного метра, как и в предыдущем квартале, возглавил район Арбат (1 011,5 тыс. руб./кв. м). За квартал цена в этом районе выросла на 3,4%. Второе место занял район Чертаново Северное с ценой 844,8 тыс. руб./кв. м (+18,5% за квартал). Пресненский район переместился со второго на третье место (824,5 тыс. руб./кв. м, +1,4% за квартал).

Также в ТОП-10 наиболее дорогих районов вошли: Красносельский (787,7 тыс. руб./кв. м), Замоскворечье (776,6 тыс. руб./кв. м), Зябликово (773,2 тыс. руб./кв. м), Хамовники (696,7 тыс. руб./кв. м), Тверской (683,0 тыс. руб./кв. м), Преображенское (662,4 тыс. руб./кв. м) и Строгино (653,5 тыс. руб./кв. м).

Существенное влияние на стоимость квадратного метра оказывает локация – помещения, расположенные в периферийных районах в непосредственной близости от станции метрополитена, могут стоить дороже, чем помещения, расположенные в центральной части города, но в удалении от основных пешеходных и транспортных потоков. Так же на уровень цен существенное влияние оказывает изменение экспозиции, особенно в районах с небольшим объёмом предложения.”

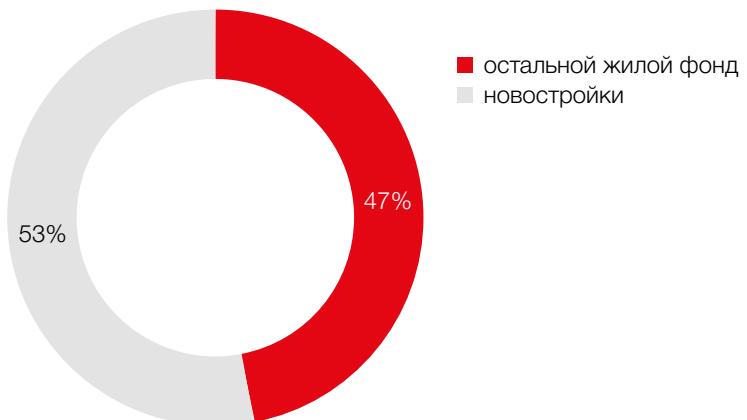
Доля предложения в новостройках

“

В рамках аналитического обзора к категории новостроек были отнесены современные жилые дома и жилье комплексы, построенные начиная с 2015 года. В IV квартале 2025 года доля таких домов в структуре предложения увеличилась по сравнению с предыдущим кварталом на 2,3 п.п. и составила 52,6%.

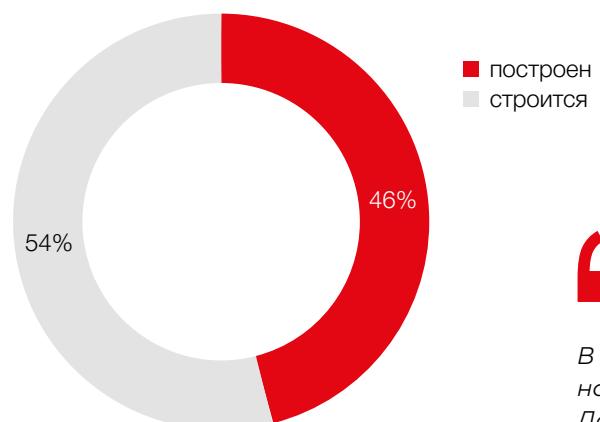
Доля помещений в жилых домах, построенных до 2015 года, снизилась с 49,7% до 47,4%.

Средневзвешенная цена предложения коммерческих помещений в новостройках в IV квартале 2025 года составила 473,9 тыс. руб./кв. м, увеличившись за квартал на 6,2%. В категории жилых домов, построенных до 2015 года, средневзвешенная цена предложения за квартал снизилась на 5,3% и составила 371,0 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике существенный рост цен на 22,5% зафиксирован в сегменте новостроек. В категории жилых домов, построенных до 2015 года, за год наблюдалось увеличение цены на незначительные 0,5%.



■ оственный жилой фонд
■ новостройки

Доля предложения в строящихся новостройках



“

В IV квартале 2025 года доля предложения в строящихся новостройках увеличилась с 47,8% до 54,4%.

Доля предложения в готовых новостройках снизилась с 52,2% до 45,6%.

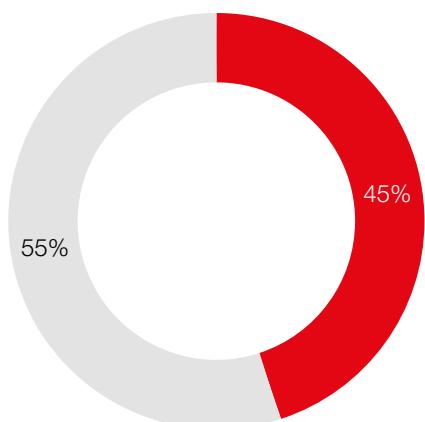
Средневзвешенная цена коммерческих помещений в строящихся проектах выросла за квартал на 11,6% и достигла 568,0 тыс. руб./кв. м. На рынок продолжали выходить новые объекты в составе премиальных жилых комплексов, а также в составе проектов бизнес-класса, расположенных в престижных локациях. В годовой динамике рост цен в данной категории составил 46,7%.

В готовых новостройках за квартал наблюдался незначительный рост цен – на 0,6%.

В годовой динамике рост цен был умеренным и составил 7,8%. Средневзвешенная цена достигла 416,8 тыс. руб./кв. м.

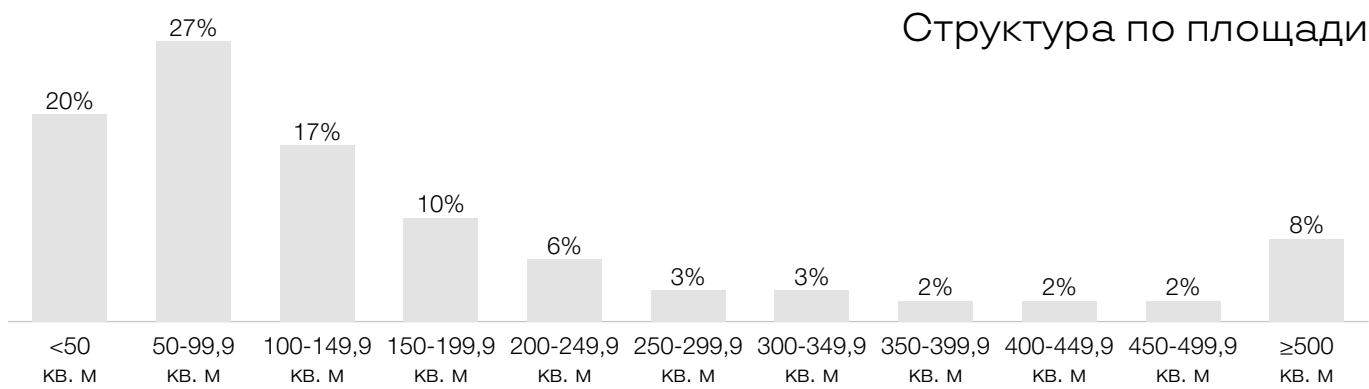
”

Доля объектов с готовым арендным бизнесом



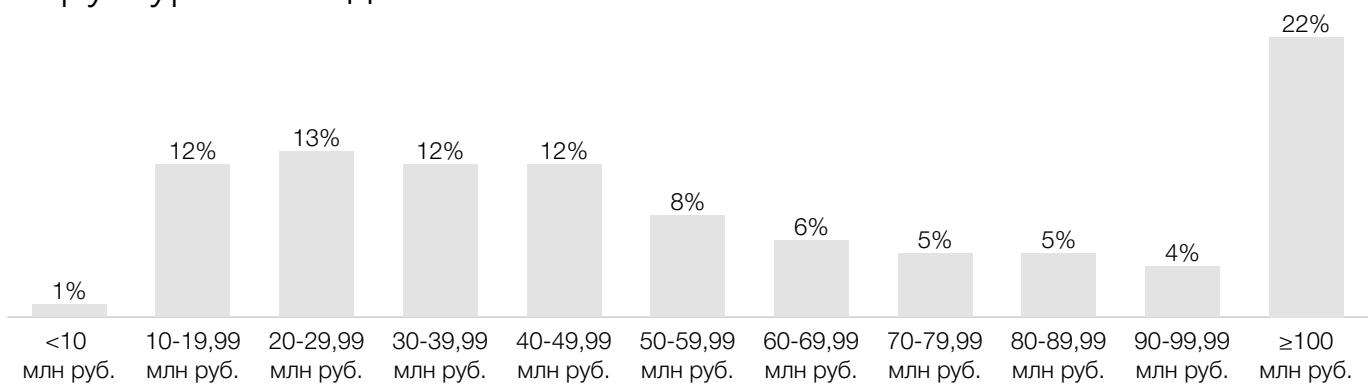
■ с арендатором
■ свободное

“ Доля объектов с готовым арендным бизнесом в IV квартале 2025 года по сравнению с предыдущим кварталом не изменилась и составила 45,1%. Средневзвешенная цена предложения помещений с арендаторами составила 352,8 тыс. руб./кв. м, снизившись за квартал на 6,1%. В годовой динамике также наблюдалось снижение цен на 1,5%. Средневзвешенная цена предложения свободных помещений достигла 498,2 тыс. руб./кв. м, продемонстрировав рост за квартал на 7,9%, а за год – на 25,9%. ”



“ В структуре предложения по размеру лотов по сравнению с предыдущим кварталом на 4 п.п. увеличилась доля помещений площадью до 100 кв. м. Существенная доля предложения по-прежнему сосредоточена в категории лотов площадью до 150 кв. м (64% от общего объема экспозиции), однако в годовой динамике их доля снизилась на 3 п.п. ”

Структура по бюджетам



“ Как и в предыдущем квартале, почти половина выборки относится к категории лотов стоимостью от 10 до 50 млн руб. – 49%, и существенная доля (22%) сосредоточена в категории лотов стоимостью свыше 100 млн руб. Доля дорогих лотов продолжает расти – за год она выросла ещё на 6 п.п., как за счёт общей ценовой динамики на рынке помещений стрит-ритейла, так и за счёт изменения структуры экспозиции – вымывания бюджетных лотов и выхода на рынок новых объектов в составе премиальных жилых комплексов. ”



Выводы и прогнозы

Итоги IV квартала 2025 года и анализ текущих рыночных сигналов позволяют сформировать следующие выводы и прогнозы на ближайшую перспективу:

Структурные изменения носят долгосрочный характер. Рынок первичного жилья Москвы, движется в сторону повышения уровня проектов. Строительство комфорт-класса в старых границах города становится экономически неэффективным для застройщиков. Этот тренд будет усиливаться, отводя Новой Москве и ближайшему Подмосковью роль основных площадок для возведения доступного жилья. Прогнозируется дальнейший рост доли проектов бизнес- и премиум-классов в общем объеме нового предложения столицы.

Ценовая динамика будет сдержанной, но рост продолжится. В 2026 году ожидается сохранение восходящего тренда цен, однако его темпы, вероятно замедлятся. Основным драйвером роста будет не столько ажиотажный спрос, сколько **структурный дефицит доступного предложения** и общая инфляционная среда. В массовом сегменте давление на цены может сохраниться из-за крайне ограниченного предложения, в то время как в премиум- и элитном сегментах рост может приостановиться в связи с насыщением спроса.

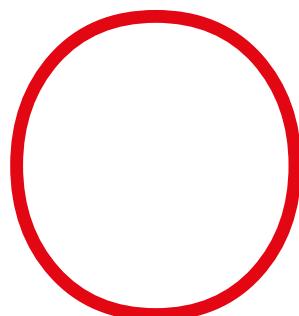
Предложение и ввод жилья сократятся. Прогнозируется дальнейшее снижение объемов выхода новых проектов на рынок в 2026 году, особенно в сегменте комфорт-класса. Застройщики будут действовать осторожно в ожидании снижения стоимости проектного финансирования и стабилизации спроса, концентрируясь на сегментах с более высокой маржинальностью. Вероятна и просадка в объемах ввода жилья, так как в 2026 году вводиться в эксплуатацию будут дома, начатые в период минимальных объемов нового строительства в 2023 году. Массовых переносов сроков сдачи не ожидается благодаря отмене моратория на штрафы для застройщиков, девелоперы сосредоточатся на реализации уже запущенных проектов.

Спрос вступит в фазу турбулентности. Ужесточение условий семейной ипотеки с 1 февраля 2026 года (ограничение в одну льготную ипотеку на семью, ввод дифференцированных ставок) станет ключевым сдерживающим фактором в I полугодии. Ожидается временное охлаждение покупательской активности. Однако постепенное снижение Центробанком ключевой ставки будет улучшать доступность стандартных ипотечных программ, что к концу года может компенсировать негативный эффект от изменений в льготных программах. Спрос останется «волнообразным» и чувствительным к уровню цен и локальным акциям застройщиков.



Таким образом, рынок недвижимости Московского региона завершил 2025 год на этапе **структурной трансформации и ценового роста**. 2026 год станет годом адаптации к новым условиям: жизни с более дорогой ипотекой, дефициту массового предложения в столице и перераспределению покупательских потоков между сегментами и территориями. Умеренный ценовой рост на фоне сдержанного спроса и предложения будет формировать относительно сбалансированную, но дорогую рыночную среду. Ключевыми факторами, которые будут влиять на рынок, остаются динамика ключевой ставки ЦБ, дальнейшие шаги государства в жилищной политике и способность покупателей адаптироваться к новым ценовым реалиям.





КОМПАНИИ EST-A-TET

О компании Est-a-Tet

Инвестиционно-риэлторская компания Est-a-Tet создана в 2008 году и сегодня входит в топ лидеров рынка новостроек Московского региона. Помимо специализации по предоставлению полного спектра услуг во всех сегментах первичного рынка – от подбора объектов до заключения сделок, в зоне компетенции компании – работа с вторичной недвижимостью (в т. ч. покупка, продажа, обмен, срочный выкуп, юридическое и финансовое сопровождение сделок, trade-in), брокеридж коммерческой недвижимости, а также консалтинг с масштабным комплексом экспертизы – от разработки концепций до участия в проектах в качестве соинвестора. Компания сотрудничает с ведущими девелоперами в сфере жилищного строительства: MR Group, Центр-Инвест, Кортрос, ДОМ.РФ, Capital Group, Основа, RG Девелопмент и др.

Компания Est-a-Tet многократно отмечена в самых престижных отраслевых премиях как победитель номинаций «Риэлтор года» и «Компания года», а также является двукратным обладателем международной награды от European Property Awards.



Департамент проектного консалтинга компании Est-a-Tet

Департамент проектного консалтинга Est-a-Tet осуществляет полномасштабные исследования рынка, а также регулярные мониторинги, исследования спроса для рекомендаций по квартирографии, политике ценообразования и этапам развития проекта. Благодаря лидерству компании Est-a-Tet в продаже новостроек и обширному портфелю проектов на реализации, департамент проектного консалтинга имеет возможность готовить рекомендации по проектам различных классов и в различных локациях, основываясь на анализе реального клиентского спроса, что позволяет создавать проекты, максимально востребованные в ближайшем будущем, с учётом прогнозируемых тенденций изменения рынка.



Роман Родионцев
Директор по развитию

тел.: +7 (495) 223 8888, доб. 327
моб.: +7 (925) 008 2021
e-mail: rrs@estatet.ru

г. Москва | м. «Спортивная» | Саввинская набережная, 23с1 | 119435



8 [495] 223 88 88



info@estatet.ru



estatet.ru



SPN24.RU | СПН24 - «Сервис Продаж Новостроек»

www.spn24.ru

Данный обзор подготовлен исключительно в информационных целях. Любое использование материалов обзора – только при письменном разрешении компании Est-a-Tet. При цитировании материалов ссылка на источник обязательна.

Использованы фотографии авторов: Adam Birkett, Aider Barros, Alex Vong, Alireza Khoddam, Andress Kind, Andress Rasmussen, Artur AdilKhanian, Bady Abbas, Ben Neale, Brandon Griggs, Dekler Ph, Donny Jiang6 Drew Beamer, Eddy Ymeri, Gleb Gurenko, Irina Ermakova, Ivan Rohovchenko, Joel Filipe, Kirill, Klara Kulikova, Nathan Dumlao, Sasha Yudaev, Simone Hutsch, Tanya Kukarina, Tim Brodbent, Vadim Babenko, Vladimir Malyavko, Volodymyr Dobrovolskyy, Yaroslav Zотов с сайта unsplash.com