

НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

ОБЗОР РЫНКА

3 ВЫПУСК
квартал 2025



EST-A-TET

СОДЕРЖАНИЕ

Тенденции рынка жилой недвижимости Московского региона	3
Новостройки Москвы	6
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.*



ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА

жилой недвижимости
Московского региона



III квартал 2025 года стал для рынка недвижимости Московского региона периодом противоречивой динамики, ознаменованным переходом от затишья к активному оживлению рынка. Ключевым фактором, определившим повестку, стал начавшийся цикл снижения ключевой ставки Банка России, послуживший стимулом к постепенному снижению ипотечных ставок, которое, в свою очередь, стимулировало покупательскую активность.

На первичном рынке жилья Москвы наметился перелом негативного тренда. После периода снижения спрос продемонстрировал уверенный рост — объём реализованного спроса за квартал вырос на 21%. Оживление спроса было поддержано действиями застройщиков, которые активно использовали различные инструменты стимулирования: акции, скидки, а также широкий спектр рассрочек и квази-ипотечных программ с субсидированием ставок. В результате доля ипотечных сделок в структуре спроса выросла за квартал

на 7,2 п.п., достигнув 55,5% и сравнявшись с показателем III квартала 2024 года. Спрос оживился и в Московской области, за квартал объёмы реализации выросли на 13,6%, а доля ипотечных сделок увеличилась на 1 п.п. В Новой Москве спрос сохранился на уровне предыдущего квартала.

В старых границах Москвы объём предложения в экспозиции продолжает снижаться, так как объёмы выхода в реализацию нового предложения остаются сдержанными, отставая от прошлогоднего уровня на 34,4%. Аналогичная ситуация сложилась и в Новой Москве — суммарный объём предложения за год снизился на 19,3%, а нового предложения в реализацию поступило на 73% меньше, чем в предыдущем квартале. Исключение составила Московская область, где темпы выхода нового предложения обогнали показатели прошлого года — на 29%, а объём экспозиции увеличился в годовой динамике на 14,0%. Стоит отметить, что на рынке первичного жилья Московской области появились новые проекты в дальнем Подмоскovie, где долгое время наблюдался дефицит нового предложения.

На фоне оживления спроса и сокращения предложения продолжается умеренный рост цен, который в старых границах Москвы был зафиксирован во всех сегментах, за исключением комфорт-класса, где цена стабилизировалась. Средневзвешенная цена квадратного метра в новостройках Москвы за квартал выросла на 5,2%, достигнув 778,1 тыс. руб./кв. м, а за год рост составил 26,9% благодаря элитному сегменту рынка. Средневзвешенная цена предложения без учёта элитного сегмента достигла 606,9 тыс. руб./кв. м, что на 3,0% выше показателя предыдущего квартала и на 18,5% выше показателя III квартала 2024 года.



В новостройках Новой Москвы рост цен за квартал составил 3,2%, за год – 15,8%, в Московской области цены выросли на 2,2% за квартал и на 11,0% за год.

Главным трендом рынка стало масштабное вымывание наиболее доступного предложения. Доля лотов стоимостью до 8 млн рублей на первичном рынке Москвы сократилась до символических 1% против 4% годом ранее. На этом фоне все более заметную роль начинает играть государственный застройщик, реализующий проекты в рамках программ реновации и достройки проблемных объектов. Его доля в общем объёме предложения пока невелика (1,2%), но в сегменте комфорт-класса она достигает 5,4%, и этот показатель будет неуклонно расти. Это сигнализирует о структурном сдвиге: функция обеспечения массовым, доступным жильём постепенно переходит к государству, в то время как коммерческие девелоперы всё больше концентрируются на бизнес-классе и более дорогих сегментах.

Этот тренд находит своё логическое продолжение в программе комплексного развития территорий (КРТ). В рамках КРТ девелоперы диверсифицируют свой бизнес, создавая не просто жилые кварталы, а целые урбанистические среды, включающие объекты коммерческой недвижимости, социальной инфраструктуры и места приложения труда. Это трансформирует их из pure-play застройщиков в операторов недвижимости и городской среды, что в долгосрочной перспективе повышает устойчивость их бизнес-моделей.

Вторичный рынок Москвы продолжает испытывать дефицит ликвидного предложения, количество квартир и апартаментов в экспозиции сократилось за квартал на 1,6%, а за год – на 18,1%. В результате спрос на «вторичке» в июле-августе был на 10% ниже, чем год назад. Цены в этом сегменте вошли в фазу стагнации, снизившись за квартал на 0,6%, но оставшись на высоком уровне – 561,2 тыс. руб./кв. м.

Основными трендами III квартала стали: активное возвращение покупателей на фоне смягчения денежно-кредитной политики, устойчивый ценовой рост на первичном рынке, усугубляющий проблему доступности, и наметившееся перераспределение ролей между государственным и частным сектором в создании жилищного предложения.

Таким образом, ситуация на рынке недвижимости ещё раз продемонстрировала, что недвижимость остаётся актуальным инструментом сохранения и приумножения капитала и в среднесрочной и долгосрочной перспективе сохраняет постоянный стабильный положительный тренд роста цены.



НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В III квартале 2025 года на рынке первичного жилья в старых границах Москвы сохранился тренд на снижение объёмов предложения. Суммарная площадь квартир и апартаментов в экспозиции за квартал снизилась на 2,3%, за год – на 8,5%. По количеству лотов в экспозиции снижение объёма за квартал составило 4,4%, за год – 14,9%. Всего в реализации представлено 43,3 тыс. лотов с суммарной площадью 2,69 млн кв. м.

Темпы выхода в реализацию нового предложения по-прежнему отстают от прошлогодних. Всего в III квартале 2025 года в продажу вышло 151,3 тыс. кв. м нового предложения, что на 4,2% больше, чем в предыдущем квартале, но на 34,4% меньше, чем в III квартале 2024 года. В новом предложении по сравнению с предыдущим кварталом существенно снизилась доля бизнес-класса – с 66% до 48%. При этом значительно выросла доля комфорт-класса – с 22% до 32%. Доля премиум-класса практически не изменилась, зато существенно увеличилась доля элитного сегмента – с 0,3% до 9%.

Следует отметить, что за последнее время в объёме экспозиции существенно выросла доля жилья, возводимого за счёт средств городского бюджета (в рамках программы реновации, а также достройки проблемных объектов). Суммарный объём квартир от городского застройщика в экспозиции составляет 32,1 тыс. кв. м или 1,2% от общего объёма предложения на рынке первичного жилья Москвы. В сегменте жилья комфорт-класса, к которому относятся дома, возводимые в рамках городской программы, доля такого жилья достигает 5,4%, и этот показатель будет постепенно увеличиваться.

ЦЕНА

В III квартале 2025 года рост цен продолжился. За квартал средневзвешенная цена предложения выросла на 5,2%, достигнув 778,1 тыс. руб./кв. м. За год рост показателя составил 26,9%.

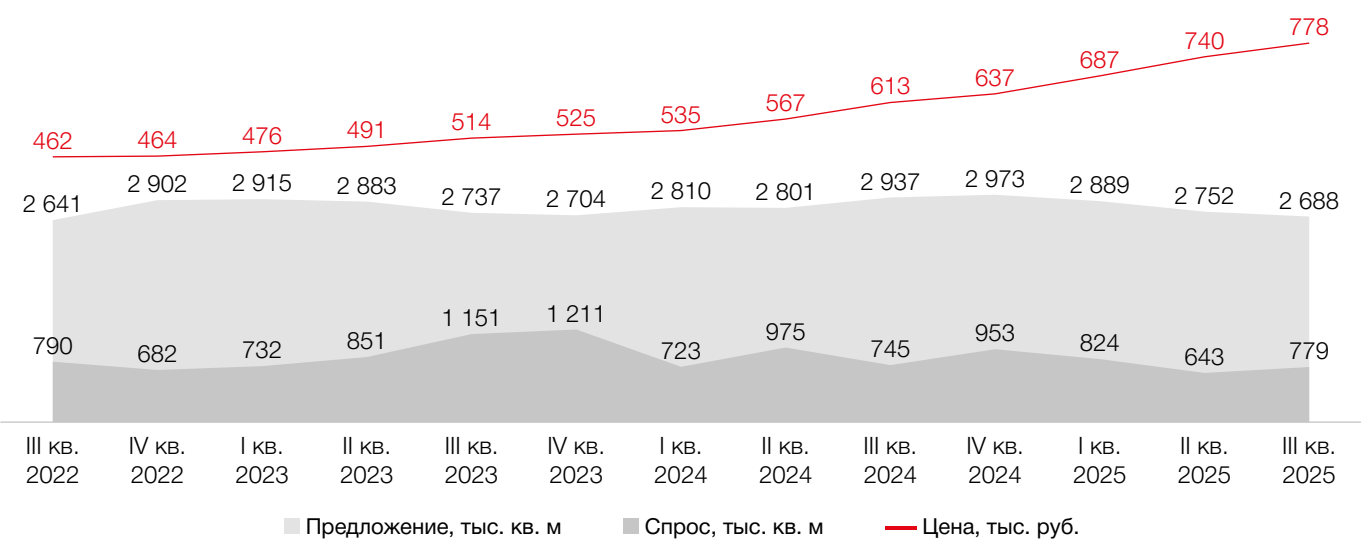
За квартал рост цен был зафиксирован в большинстве административных округов. Рост варьировался от 0,5% до 6,4%. В двух округах изменение цен было в пределах погрешности (-0,2% в ЗелАО и +0,2% в ЮАО). В годовой динамике цены выросли во всех округах, рост составил от 8,2% в ВАО до 32,9% в ЦАО.

СПРОС

В III квартале 2025 года спрос оживился – за квартал было реализовано 778,7 тыс. кв. м жилья. Объёмы реализации на 21% превысили показатели предыдущего квартала и на 4,5% – показатели III квартала 2024 года.

Оживление спроса в квартальной динамике отмечалось во всех классах жилья, кроме элитного. В сегменте квартир комфорт-класса спрос вырос по сравнению с предыдущим кварталом на 16,2%, в бизнес-классе – на 33,1%, в премиум-классе – на 7,8%. В сегменте элитного жилья спрос за квартал снизился на 1,6%. В годовой динамике спрос также вырос во всех классах жилья, кроме премиального, где объём реализации сократился на 8,8%. В комфорт-классе спрос вырос на 11,6% по сравнению с III кварталом прошлого года, в бизнес-классе – на 7,1%, в элитном сегменте – на 11,8%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	III кв. 2025 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	2688,3	↓ -2,3%	↓ -8,5%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	778,7	↑ 21%	↑ 4,5%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	778,1	↑ 5,2%	↑ 26,9%

Новое предложение III квартала 2025 года

Комфорт-класс

- «Амурский парк» (корп. 4.2-4.5)
- «Зелёный парк» (корп. 5.2, 5.3)
- «Квартал Мит»
- «Лучи» (этап 2, корп. 8)
- «Люблинский парк» (корп. 17-20)
- «Нарвин» (корп. 1.2)
- «Онежский вал»
- «Сигнальный 16» (корп. 2.1)

Бизнес-класс

- «Акценты» (корп. 11, 13-15)
- «Квартал на воде» (корп. 5)
- Level Войковская
- MYPRIORITY Нижегородская
- «Остров» (квартал 12.1)
- SET (корп. 3)
- «Символ» (квартал Гордость)
- Soul (корп. 9)
- STONE Rise
- Ultima City (корп. 2)
- Shagal (очередь 3 этап 6 корп. 10, очередь 4 этап 2 корп. 4-6)

Премиум-класс

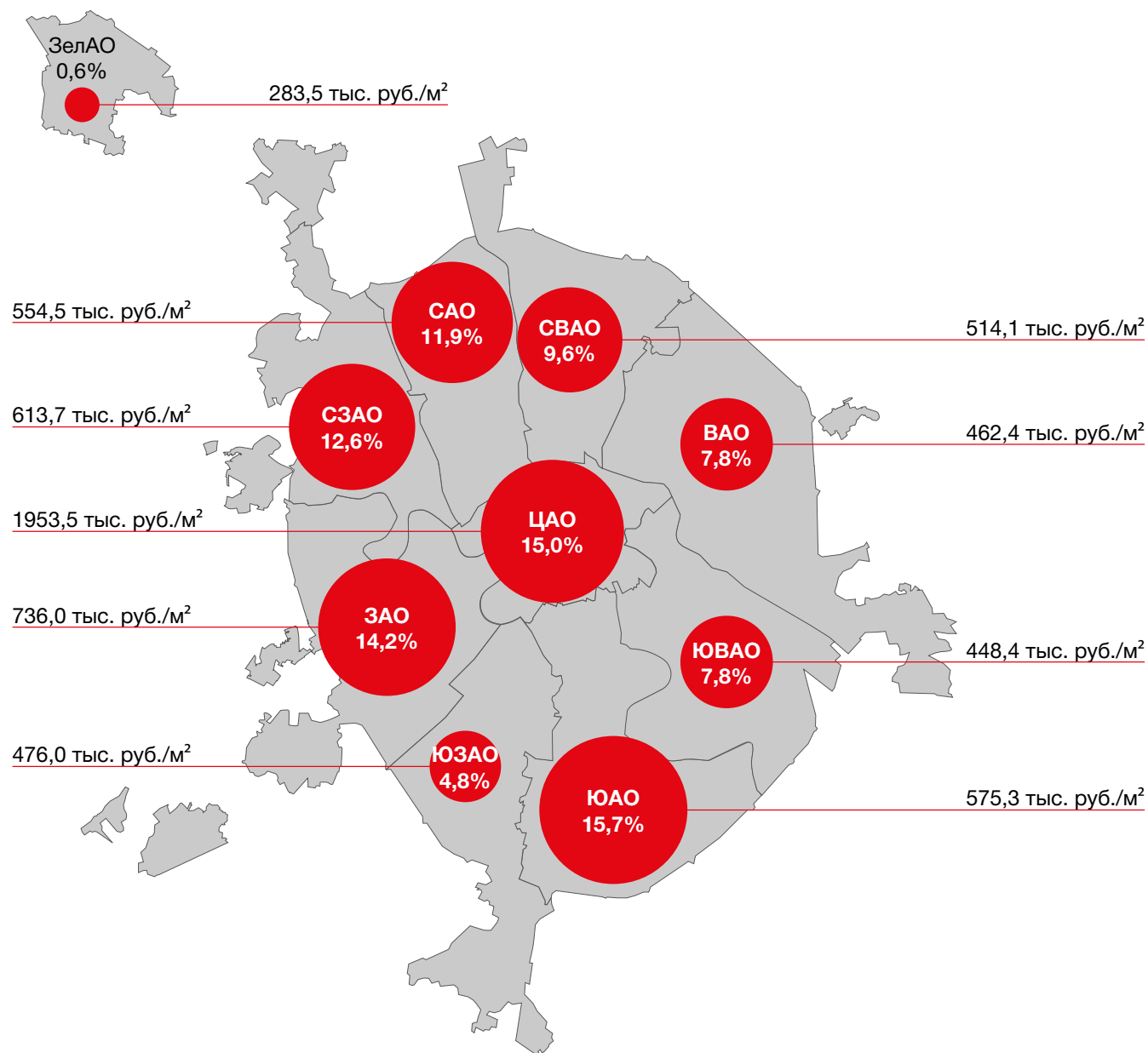
- «Остров» (квартал 12.2)
- «Родина Парк» (корп. 5)
- One Tower

Элит-класс

- «Дом Соболева»
- Clos 17
- «Тишинский бульвар» (корп. 7, 8)



Общая структура предложения по округам



“

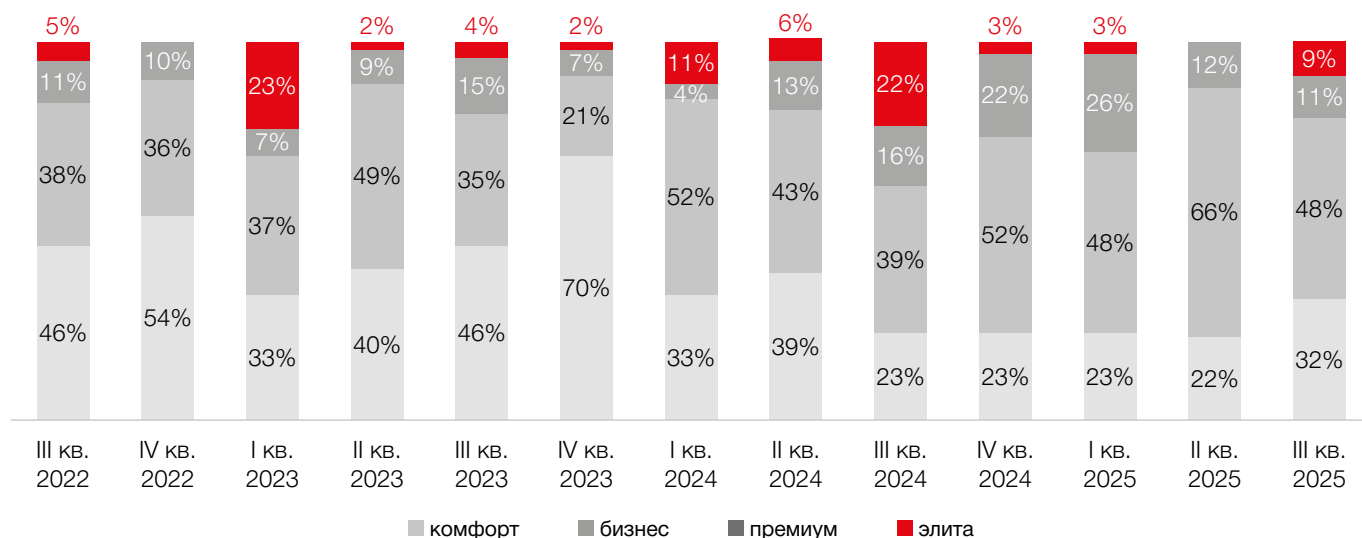
В структуре предложения по округам первое место сохранилось за ЮАО, однако его доля за квартал снизилась с 16,4% до 15,7%. На второе место вышел ЦАО – его доля увеличилась с 14,1% до 15%. Третье место занял ЗАО, доля которого снизилась с 15,3% до 14,2%. За квартал рост цен был зафиксирован в большинстве административных округов. Рост варьировался от 0,5% до 6,4%. В двух округах изменение цен было в пределах погрешности (-0,2% в ЗелАО и +0,2% в ЮАО). В годовой динамике цены выросли во всех округах, рост составил от 8,2% в БАО до 32,9% в ЦАО.

”

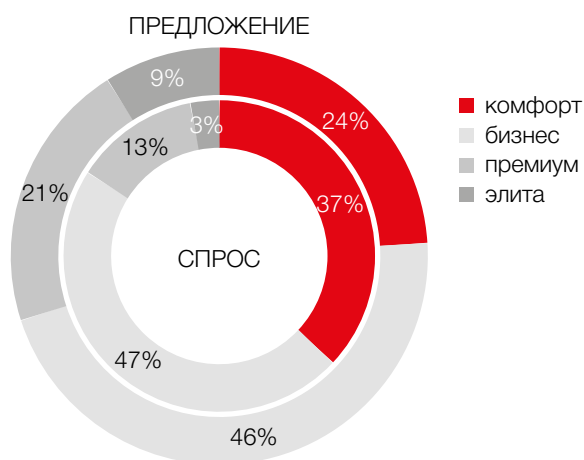


Роман Родионцев
Директор по развитию

Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %



Структура спроса и предложения по классам, %



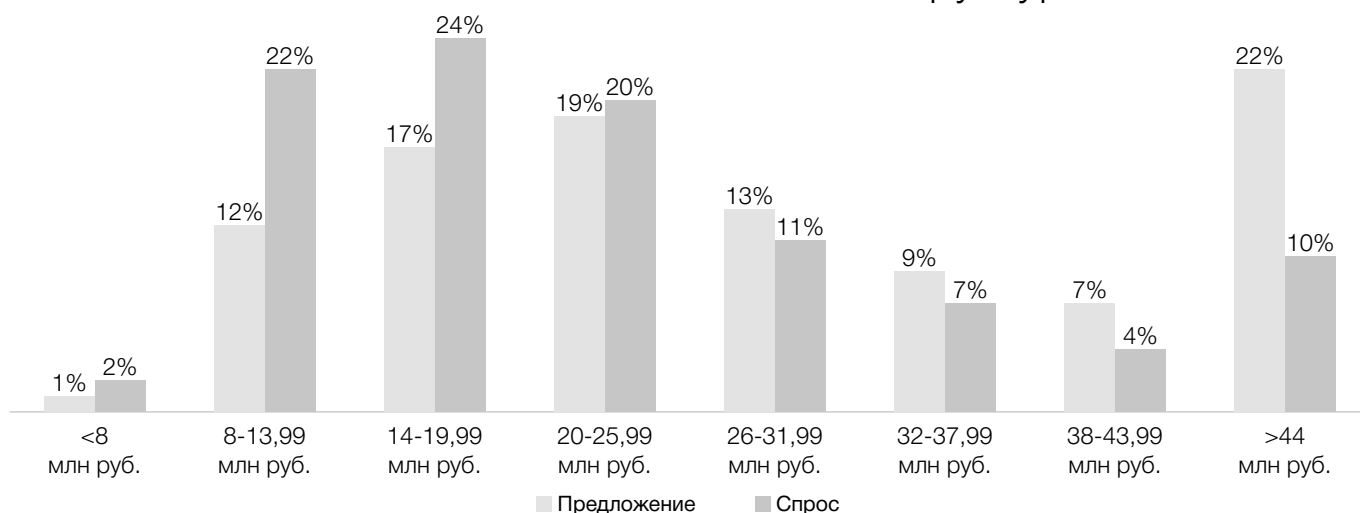
Структура предложения жилья по классам за квартал не изменилась, а в структуре спроса на 3 п.п. увеличилась доля бизнес-класса. При этом на 2 п.п. снизилась доля премиум-класса и на 1 п.п. – доля комфорт-класса.

В годовой динамике доля комфорт-класса в предложении снизилась ещё на 8 п.п. При этом увеличились доли остальных сегментов – бизнес-класса на 1 п.п., премиум-класса – на 4 п.п., элит – на 3 п.п.

За год в спросе на 2 п.п. снизилась доля премиального сегмента, а доли комфорт-класса и элитного сегмента увеличились на 1 п.п. каждая. Бизнес-класс по-прежнему занимает первое место в спросе, и его доля по сравнению с III кварталом 2024 года не изменилась.



Структура по бюджетам



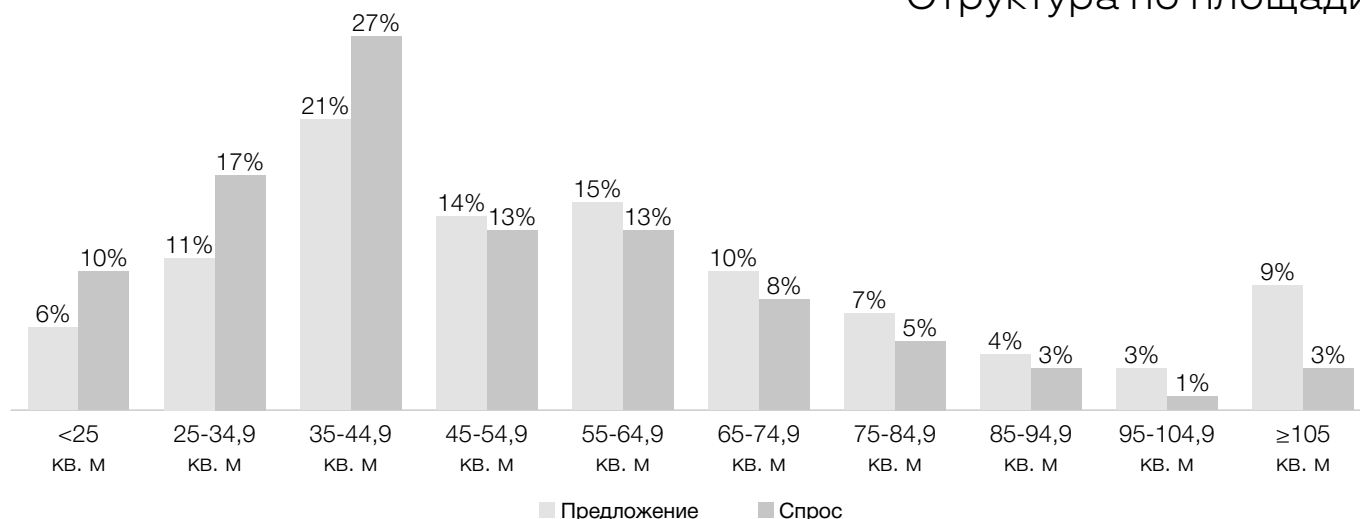
Средний бюджет предложения квартир и апартаментов в III квартале 2025 года составил 48,3 млн руб. По сравнению с предыдущим кварталом он вырос на 7,5%, за год рост составил 36,5%.

Как и в предыдущем квартале, существенная доля предложения сосредоточена в категории лотов стоимостью более 44 млн руб. (22%). В предложении всё ещё представлены доступные лоты в бюджете до 8 млн руб., но их доля незначительна (1%). Помимо этого, по сравнению с предыдущим кварталом на 4 п.п. снизилась доля лотов стоимостью от 8 до 20 млн руб.

В структуре спроса по сравнению с предыдущим кварталом наблюдается сдвиг в сторону более высоких бюджетов – доля лотов в бюджете от 20 млн руб. до 44 млн руб. увеличилась на 4 п.п.



Структура по площади



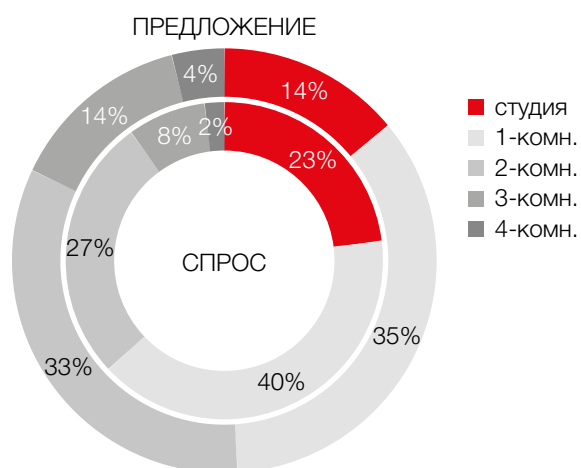
Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении в III квартале 2025 года составила 62,1 кв. м, что выше показателя предыдущего квартала на 2,2%. В годовой динамике средняя площадь лота увеличилась на 7,6%.

Структура предложения по сравнению с предыдущим кварталом не изменилась.

В структуре спроса на 3 п.п. выросла доля лотов площадью до 55 кв. м. Как и в предыдущем квартале, наибольшим спросом пользуются лоты площадью 35-45 кв. м (27%).



Структура по комнатности



По-прежнему и в структуре реализованного спроса, и в структуре предложения преобладают однокомнатные лоты.

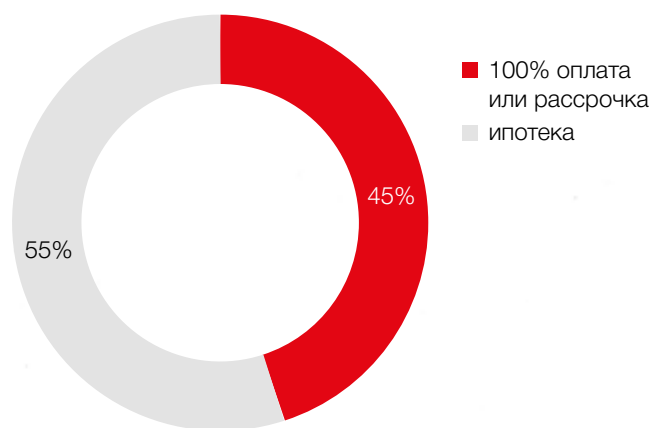
В структуре предложения по сравнению с предыдущим кварталом на 2 п.п. снизилась доля студий, а в структуре спроса их доля, напротив, увеличилась на 3 п.п. При этом в структуре спроса на 3 п.п. снизилась доля трёхкомнатных лотов.



Структура по форме оплаты



В III квартале доля ипотечных сделок в структуре реализованного спроса увеличилась на 7,2 п.п. – с 48,3% до 55,5%, восстановившись до показателя III квартала прошлого года.





КВАРТИРЫ

КОМФОРТ-
КЛАССА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В III квартале 2025 года на первичном рынке Москвы в реализации находилось 86 жилых комплексов комфорт-класса, в которых экспонировалось 12,2 тыс. квартир или 591,7 тыс. квадратных метров. Комфорт-класс продолжает вымываться с рынка первичного жилья в старых границах Москвы – за квартал объём предложения снизился на 3,1%, количество квартир в экспозиции – на 5,9%, за год снижение составило 29,7% в метрах и 35,3% в штуках. В структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов комфорт-класс занимает второе место, при этом его доля продолжает снижаться. По итогам квартала она составила 24,8% (без учёта апартаментов).

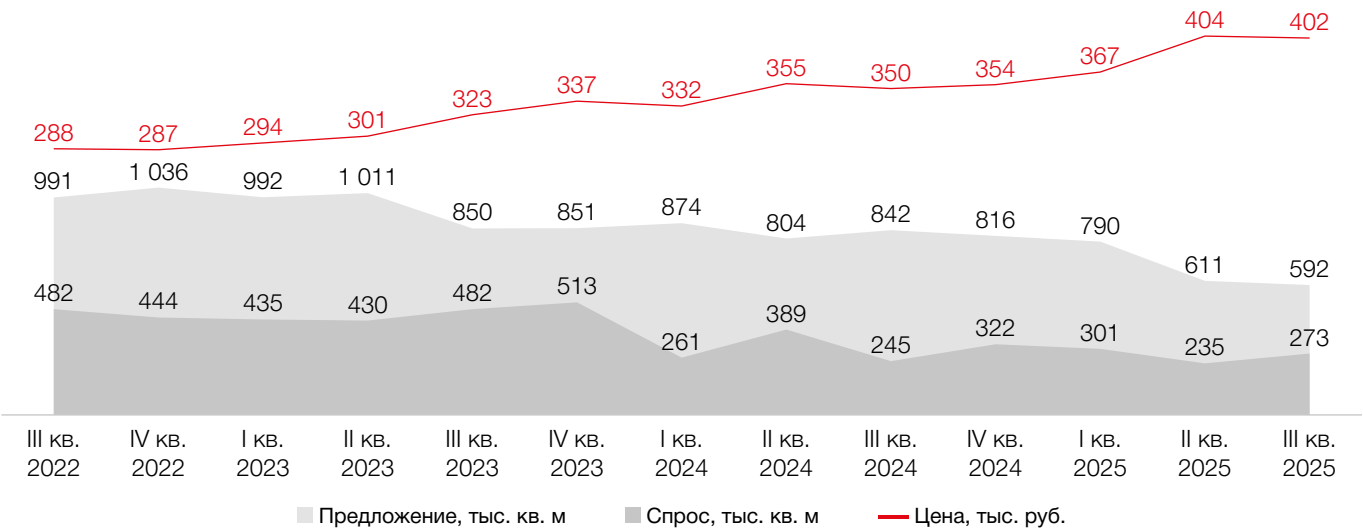
ЦЕНА

Средневзвешенная цена предложения за квартал практически не изменилась (-0,3% – в пределах погрешности) и составила 402,1 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике цена выросла на 15%.

СПРОС

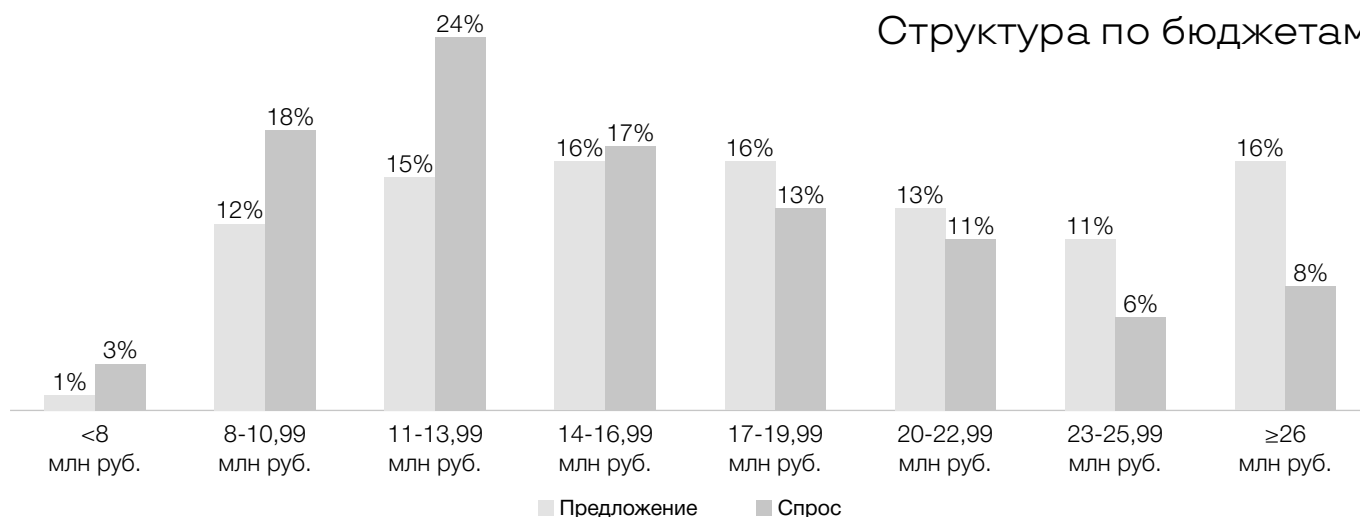
В III квартале 2025 года общий объём реализованного спроса в сегменте квартир комфорт-класса составил 273,2 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом спрос вырос на 16,2%, в годовой динамике рост составил 11,6%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Показатель	III кв. 2025 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	591,7	↓ -3,1%	↓ -29,7%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	273,2	↑ 16,2%	↑ 11,6%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	402,1	↓ -0,3%	↑ 15,0%

Структура по бюджетам



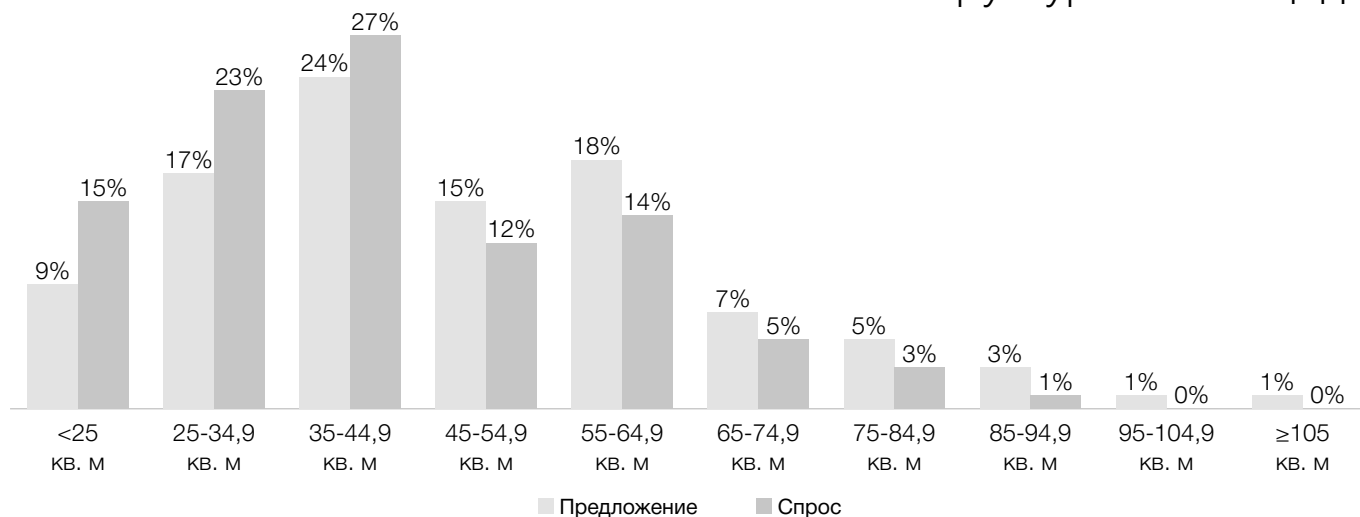
“ Средний бюджет предложения квартир в комфорт-классе в III квартале 2025 года составил 19,6 млн руб. По сравнению с предыдущим кварталом показатель вырос на 2,6%. За год средний бюджет предложения вырос на 24,9%.

Структура предложения по бюджетам за квартал не претерпела существенных изменений, наблюдались незначительные изменения долей в различных категориях в пределах +/- 1 п.п. Исключение составил диапазон бюджетов от 11 до 14 млн руб., доля которого за квартал снизилась на 3 п.п.

За счёт вымывания бюджетного предложения в структуре спроса на 8 п.п. снизилась доля лотов стоимостью до 11 млн руб. При этом наиболее высокий спрос был сосредоточен в категории лотов стоимостью от 11 до 14 млн руб., за квартал доля данной категории в спросе увеличилась на 4 п.п.

”

Структура по площади



“ Средняя площадь квартир комфорт-класса в экспозиции в III квартале 2025 года составила 48,7 кв. м, что на 2,9% больше показателя предыдущего квартала. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года средняя площадь увеличилась на 8,6%.

Как и в предыдущем квартале, основной спрос и предложение сосредоточены в категории лотов площадью до 45 кв. м, в предложении на них приходится 50%, в спросе – 65%. При этом доля таких лотов за квартал сократилась и в предложении, и в спросе – в предложении на 4 п.п., в спросе – на 2 п.п.

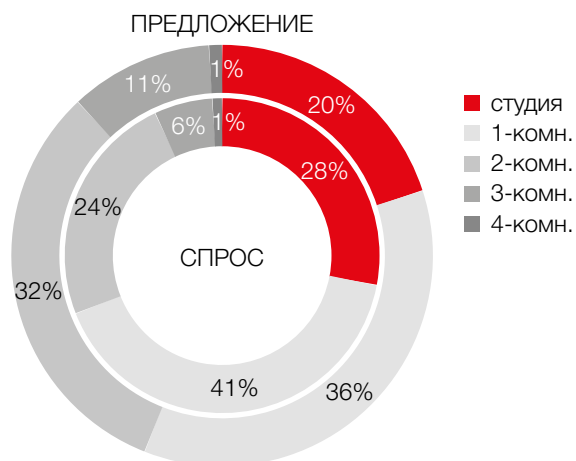
”

Структура по комнатности

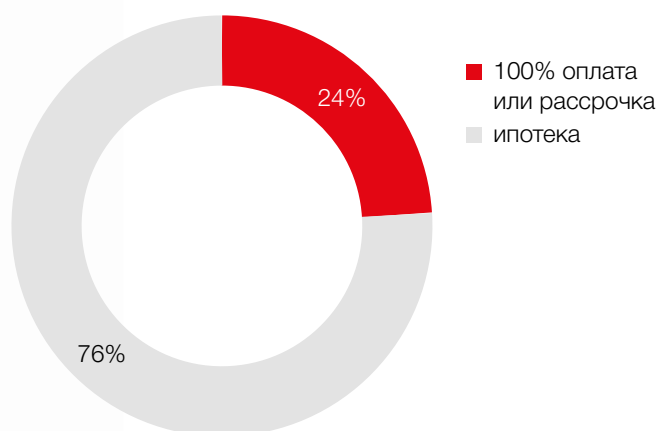


В структуре предложения по комнатности по сравнению с предыдущим кварталом на 3 п.п. снизилась доля студий, а в структуре спроса их доля, напротив, увеличилась на 3 п.п.

По-прежнему наиболее высоким спросом пользуются однокомнатные лоты, однако их доля в структуре спроса сократилась на 3 п.п.



Структура по форме оплаты



В III квартале 2025 года доля ипотечных сделок выросла на 8,1 п.п. – с 68,0% до 76,1%. Это выше показателя III квартала 2024 года на 1,7 п.п., когда доля ипотеки составляла 74,4%.





КВАРТИРЫ

БИЗНЕС-
КЛАССА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В III квартале 2025 года на первичном рынке Москвы в реализации находилось 122 жилых комплекса, позиционируемых в бизнес-классе. Объем предложения в них составил 1,08 млн кв. м или 18,3 тыс. квартир. По сравнению с предыдущим кварталом объем экспозиции сократился на 3,7% в квадратных метрах и на 4,6% в лотах. В структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов сегмент бизнес-класса по-прежнему занимает первое место, но его доля снизилась с 46,4% до 45,4% (без учёта апартментов).

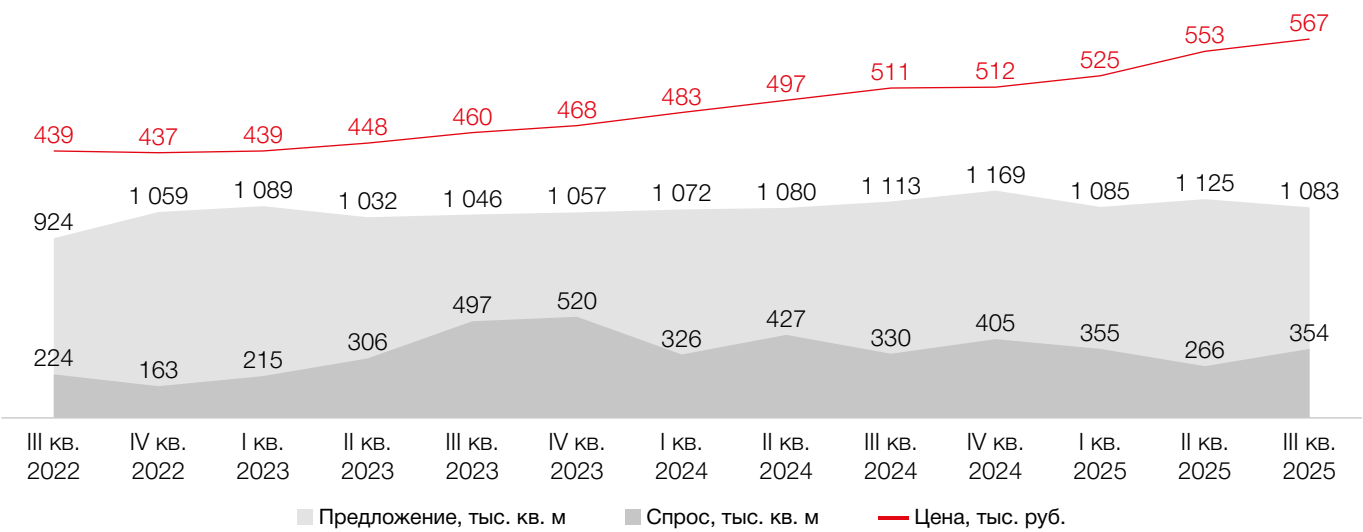
ЦЕНА

В III квартале в сегменте жилья бизнес-класса продолжался умеренный рост цен. За квартал средневзвешенная цена предложения выросла на 2,6%, составив 566,8 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике цена выросла на 11,0%.

СПРОС

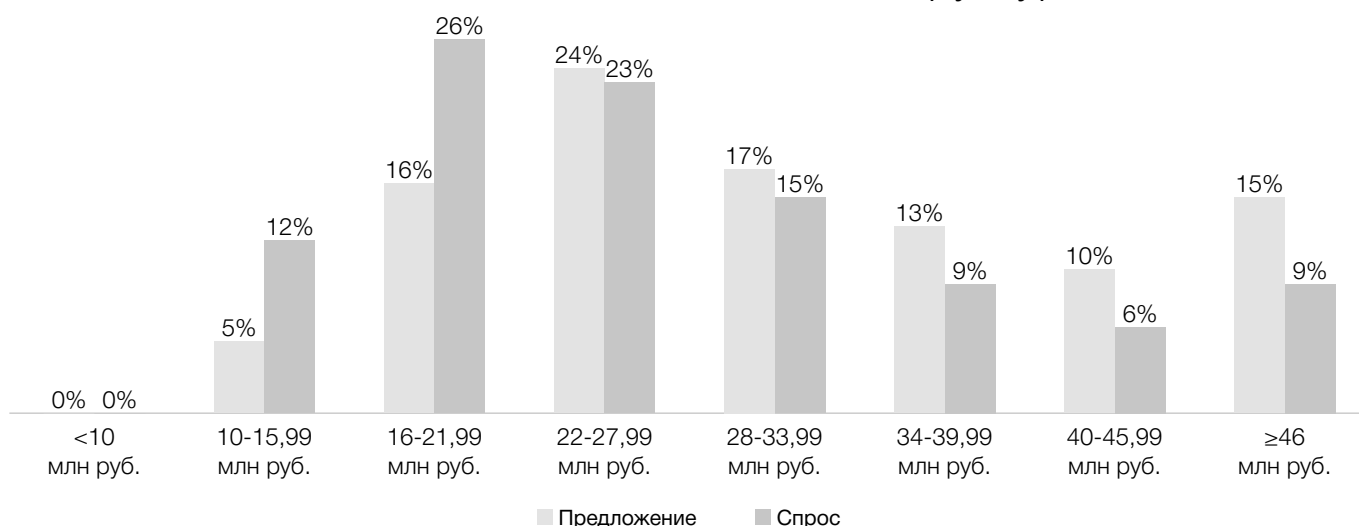
В III квартале 2025 года в сегменте квартир бизнес-класса объем реализованного спроса вырос на 33,1% за квартал и на 7,1% за год. Всего было продано 353,8 тыс. кв. м жилья.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Показатель	III кв. 2025 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	1083,1	↓ -3,7%	↓ -2,7%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	353,8	↑ 33,1%	↑ 7,1%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	566,8	↑ 2,6%	↑ 11,0%

Структура по бюджетам

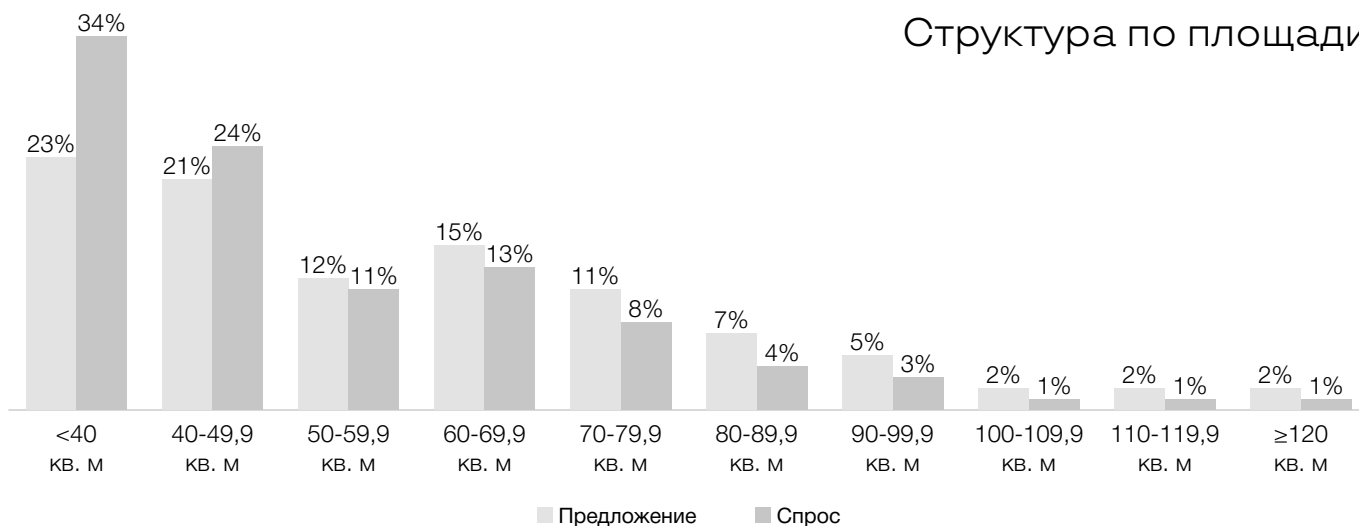


Средний бюджет предложения квартир в проектах бизнес-класса в III квартале 2025 года составил 33,5 млн руб., что выше показателя предыдущего квартала на 3,5%. В годовой динамике средний бюджет увеличился на 8,7%.

Предложение квартир бизнес-класса широко представлено в различных диапазонах бюджетов, за исключением категории до 10 млн руб. Спрос сосредоточен в категории лотов стоимостью от 10 до 34 млн руб. (76% в общем объеме реализованного спроса). При этом за квартал доля данной категории увеличилась на 4 п.п. В реализованном спросе были представлены лоты стоимостью до 10 млн руб., доля сделок с ними была незначительна (менее 0,5%), и в дальнейшем она сойдёт на нет из-за отсутствия таких лотов в предложении.



Структура по площади



Средняя площадь квартир в проектах бизнес-класса в III квартале 2025 года составила 59,1 кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом этот показатель увеличился на 0,9%, за год средняя площадь снизилась на 2,1%.

Существенная доля спроса и предложения по-прежнему приходится на квартиры площадью до 50 кв. м (58% – в спросе, 44% – в предложении). При этом в предложении доля таких лотов сократилась на 2 п.п. по сравнению с предыдущим кварталом, а в спросе, напротив, выросла на 8 п.п.

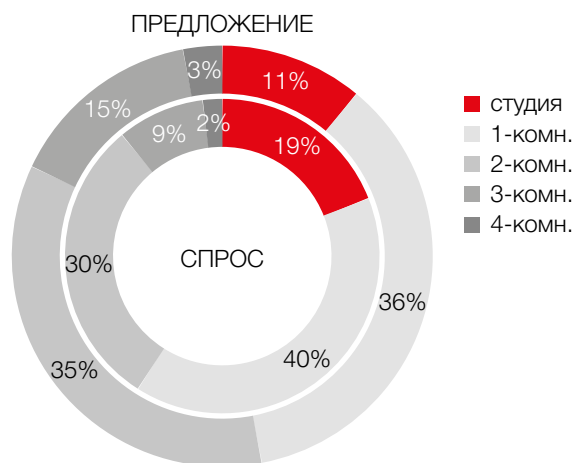


Структура по комнатности

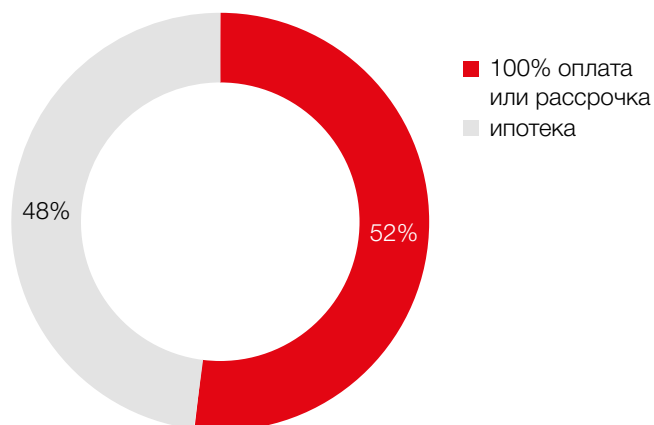


Первое место и в структуре спроса, и в структуре предложения по-прежнему занимают однокомнатные лоты, при этом их доля в структуре спроса выросла по сравнению с предыдущим кварталом на 3 п.п. Также в структуре спроса выросла доля студий – на 4 п.п. А остальные категории показали снижение к ним покупательского интереса – доля двухкомнатных лотов снизилась на 2 п.п., трёхкомнатных – на 4 п.п., многокомнатных – на 1 п.п.

За счёт возросшего интереса к студиям, их доля в структуре предложения снизилась на 2 п.п.



Структура по форме оплаты



В III квартале 2025 года доля ипотеки выросла по сравнению с предыдущим кварталом на 7,0 п.п., достигнув 48,0%. Однако этот показатель ниже уровня III квартала 2024 года на 5,9 п.п., в то время доля ипотеки составляла 53,9%.





КВАРТИРЫ

ПРЕМИУМ-
КЛАССА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В III квартале 2025 года объём предложения в сегменте новостроек премиум-класса составил 505,6 тыс. кв. м или 6,2 тыс. квартир в 56 жилых комплексах. По сравнению с предыдущим кварталом объём экспозиции увеличился на незначительные 0,5% и в квадратных метрах, и в лотах. Сегмент занимает третье место в структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов, при этом его доля выросла с 20,7% до 21,2% (без учёта апартаментов).

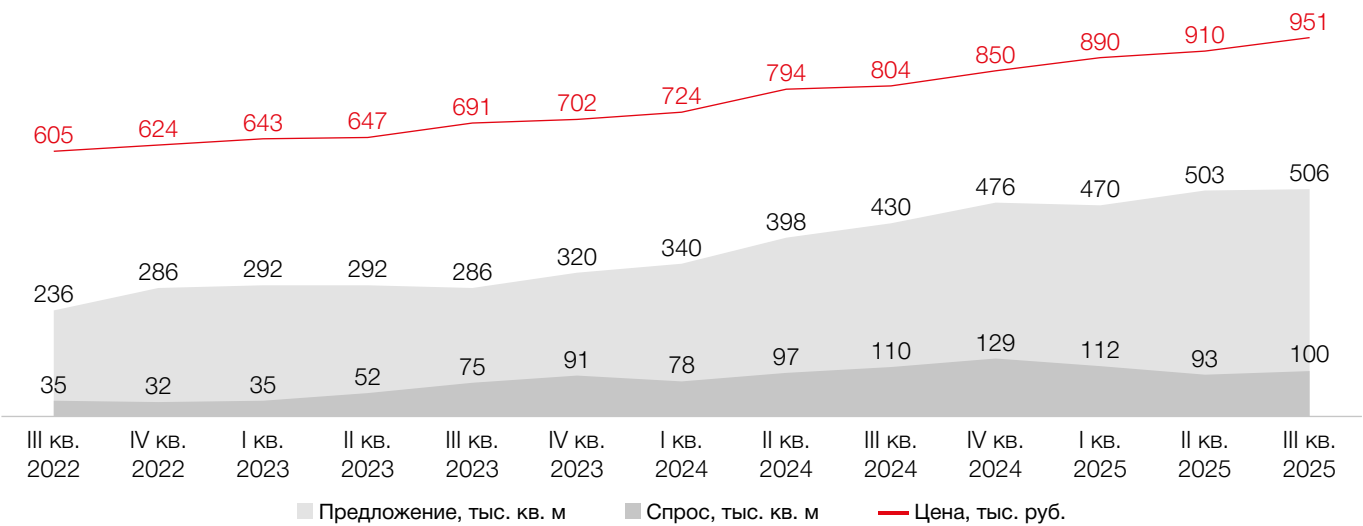
ЦЕНА

В III квартале 2025 года средневзвешенная цена предложения в сегменте составила 950,7 тыс. руб./кв. м. За квартал она выросла на 4,5%, за год – на 18,2%.

СПРОС

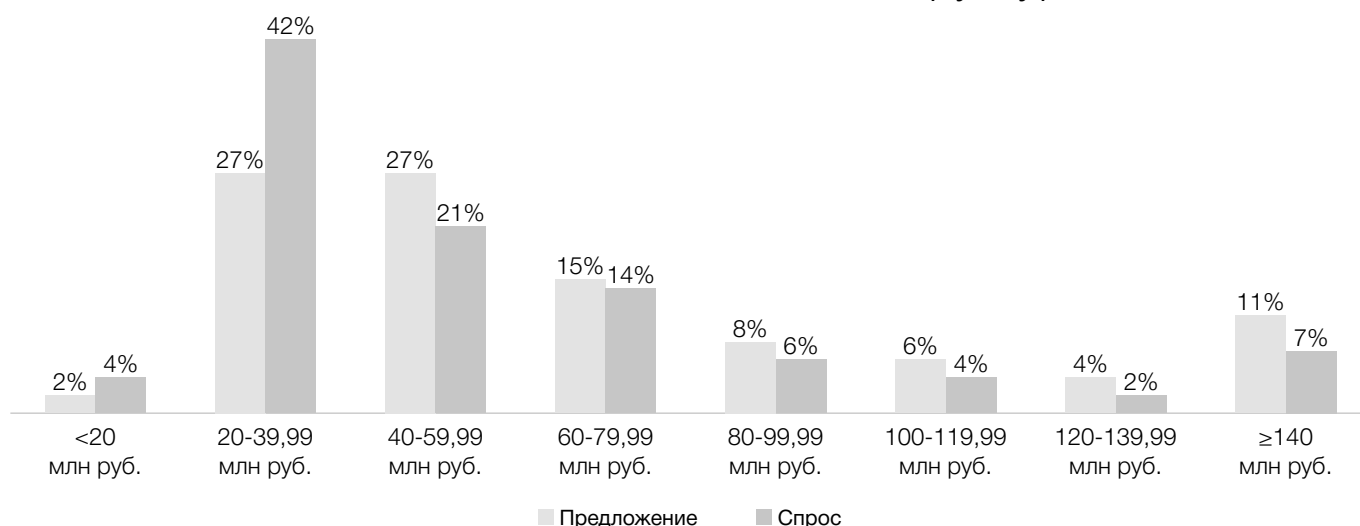
В III квартале 2025 года объём реализованного спроса в сегменте жилья премиум-класса составил 100,0 тыс. кв. м, что на 7,8% выше показателя предыдущего квартала. Однако в годовой динамике спрос демонстрирует снижение – на 8,8%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Показатель	III кв. 2025 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	505,6	↑ 0,5%	↑ 17,5%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	100,0	↑ 7,8%	↓ -8,8%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	950,7	↑ 4,5%	↑ 18,2%

Структура по бюджетам

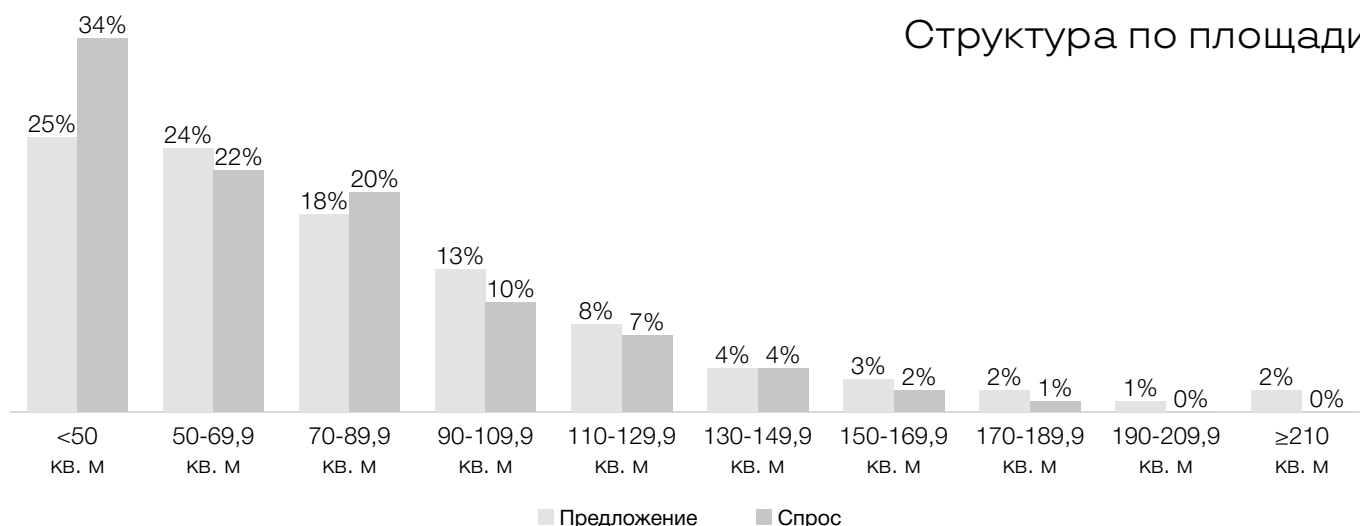


Средний бюджет квартир в проектах премиум-класса составил 77,0 млн руб. По сравнению с предыдущим кварталом он увеличился на 4,5%, за год – на 10,4%.

По-прежнему основной спрос и предложение сосредоточены в категории лотов стоимостью от 20 до 80 млн руб. (77% – в спросе, 69% – в предложении). По сравнению с предыдущим кварталом в структуре предложения на 4 п.п. снизилась доля лотов стоимостью 20-40 млн руб., а в структуре спроса доля данной категории, напротив, выросла на 4 п.п.



Структура по площади



Средняя площадь квартир в проектах премиум-класса за квартал не изменилась и составила 81,0 кв. м. В годовой динамике показатель снизился на 6,6%.

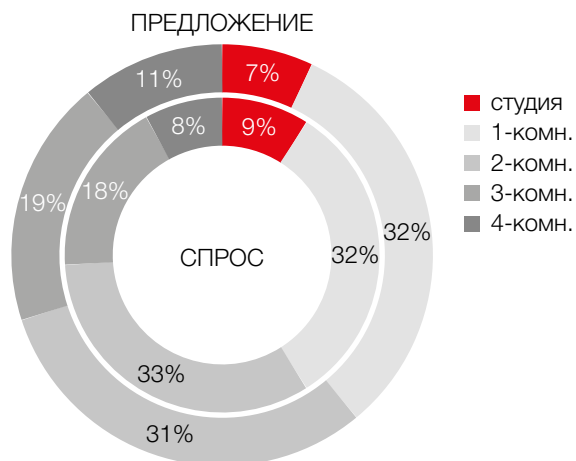
Основное предложение и основной спрос по-прежнему сосредоточены в категории квартир площадью до 110 кв. м (предложение – 80%, спрос – 86%). В структуре предложения по сравнению с предыдущим кварталом наблюдались незначительные изменения долей в некоторых категориях в пределах +/- 1 п.п. В структуре спроса на 4 п.п. выросла доля квартир площадью до 50 кв. м, и на 5 п.п. снизилась доля лотов площадью 70-90 кв. м.



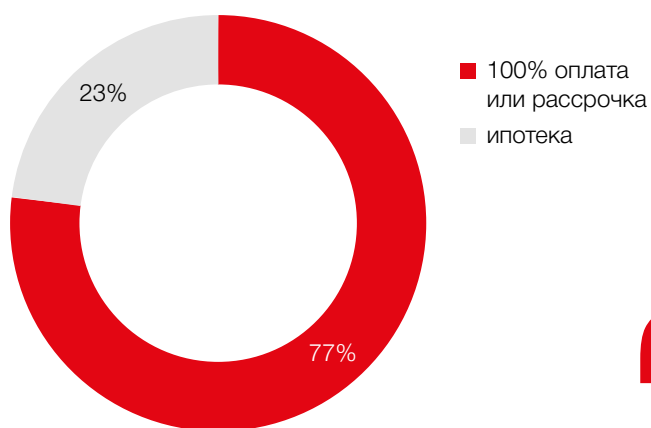
Структура по комнатности



Структура предложения по сравнению с предыдущим кварталом не изменилась. В структуре реализованного спроса увеличилась доля студий (на 2 п.п.) и двухкомнатных лотов (на 3 п.п.). При этом снизились доли однокомнатных (на 2 п.п.) и трёхкомнатных (на 4 п.п.) лотов.



Структура по форме оплаты



В III квартале 2025 года доля ипотеки в премиальном сегменте выросла на 7,2 п.п. и достигла 23,0%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года доля ипотеки выросла на 2,3 п.п.





ЭЛИТНЫЙ
СЕГМЕНТ
КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На рынке элитного жилья в III квартале 2025 года в продаже находилось 35 жилых комплексов, объём предложения в которых составлял 232,3 тыс. кв. м или 1,5 тыс. квартир и апартаментов. По сравнению с предыдущим кварталом объём предложения вырос на 4,8% по суммарной площади лотов и на 1,6% по количеству лотов в экспозиции. В годовой динамике рост предложения составил 31,0% по квадратным метрам и 24,7% по количеству лотов.

Основной объём предложения в сегменте элитной недвижимости представлен форматом квартир – 87,5% от суммарной площади лотов в экспозиции. При этом доля квартир в структуре предложения выросла на 2,8 п.п. Доля апартаментов в структуре предложения, соответственно, снизилась на 2,8 п.п. и составила 12,5%.

Первое место по объёму предложения занял район Якиманка, его доля за квартал увеличилась с 12,9% до 15,3%. Район Замоскворечье сместился на второе место – его доля снизилась с 16,1% до 15,0%. Третье место занял район Хамовники с долей 14,5%.

ЦЕНА

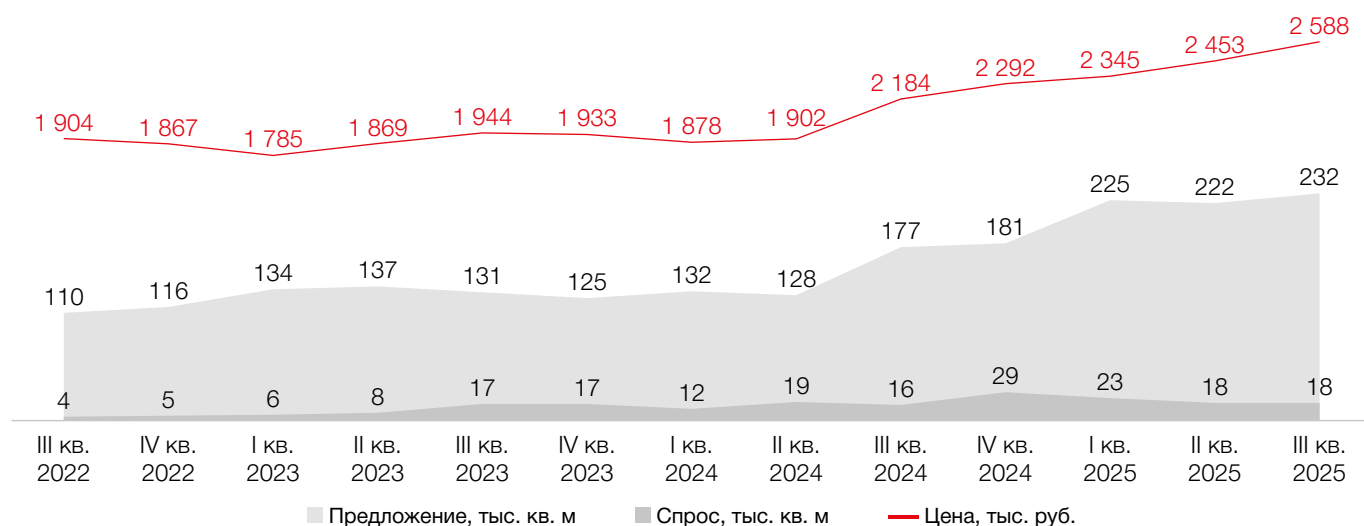
В III квартале 2025 года в элитном сегменте продолжился умеренный рост цен. По сравнению с предыдущим кварталом средневзвешенная цена предложения выросла на 5,5% и достигла 2,59 млн руб./кв. м. В годовой динамике цена выросла на 18,5%.

СПРОС

В элитном сегменте в III квартале 2025 года было реализовано 17,7 тыс. кв. м квартир и апартаментов. По сравнению с предыдущим кварталом спрос незначительно снизился – на 1,6%. В годовой динамике спрос вырос – на 11,8%.

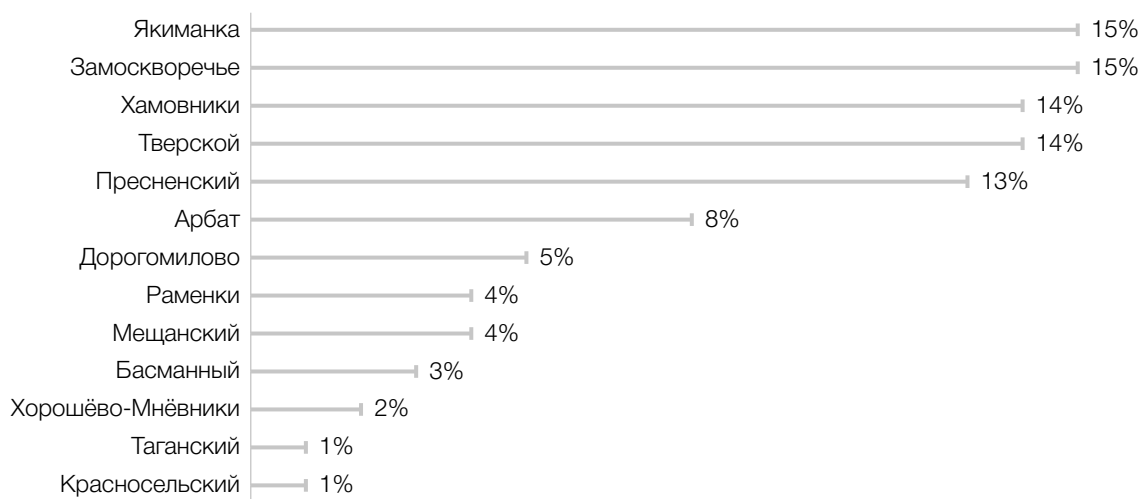


Динамика объёма предложения, спроса и цены



Показатель	III кв. 2025 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	232,3	↑ 4,8%	↑ 31,0%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	17,7	↓ -1,6%	↑ 11,8%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	2587,7	↑ 5,5%	↑ 18,5%

Структура предложения по районам

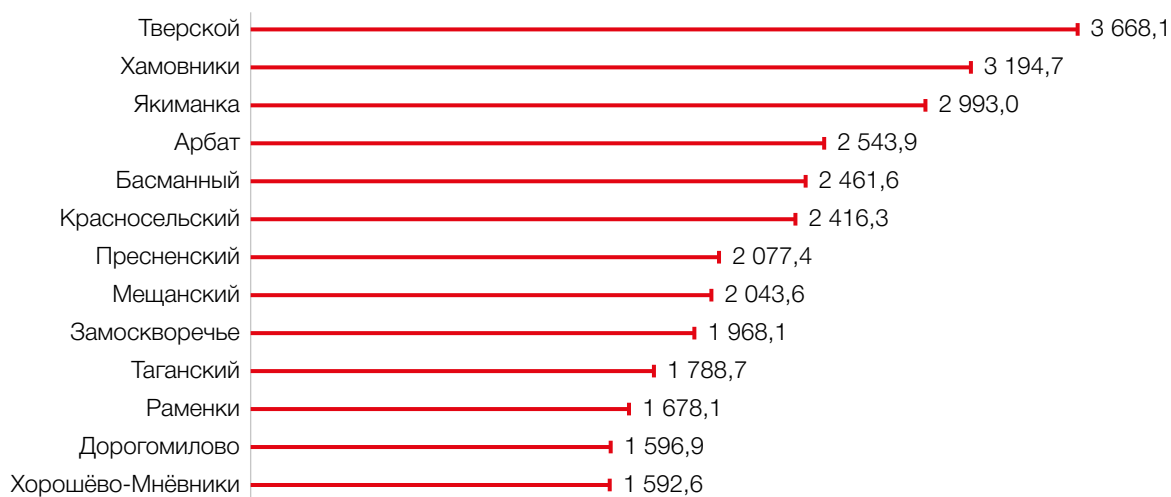


“

В III квартале 2025 года первое место по объёму предложения занял район Якиманка, его доля за квартал увеличилась с 12,9% до 15,3%. Район Замоскворечье сместился на второе место – его доля снизилась с 16,1% до 15,0%. Третье место занял район Хамовники с долей 14,5%.

”

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



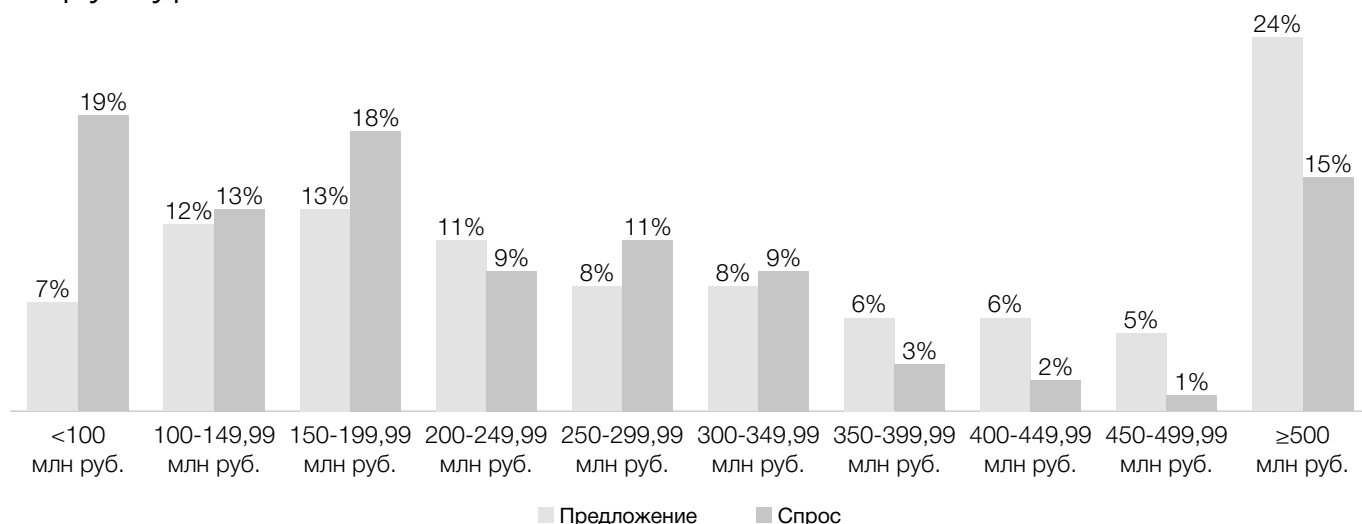
Лидерство по средневзвешенной цене предложения в III квартале 2025 года сохранилось за Тверским районом, где цена за квартал не изменилась и составила 3,7 млн руб./кв. м. На второе место вышел район Хамовники со средневзвешенной ценой 3,2 млн руб./кв. м. Третье место занял район Якиманка с ценой 3,0 млн руб./кв. м.

Рост цен по сравнению с предыдущим кварталом зафиксирован в большинстве районов, где представлены элитные проекты. Наиболее высокий рост наблюдался в районе Дорогомилово (+9,6%). Снижение цен на 19,9% зафиксировано в Басманном районе, где в реализацию вышел новый элитный проект. В Тверском районе цена не изменилась (-0,2% – в пределах погрешности).

В годовой динамике в большинстве районов зафиксирован рост цен от 5,2% до 55,6%. Исключение составил Басманный район, где за счёт выхода в реализацию нового проекта цена снизилась по сравнению с III кварталом 2024 года на 5,5%.



Структура по бюджетам

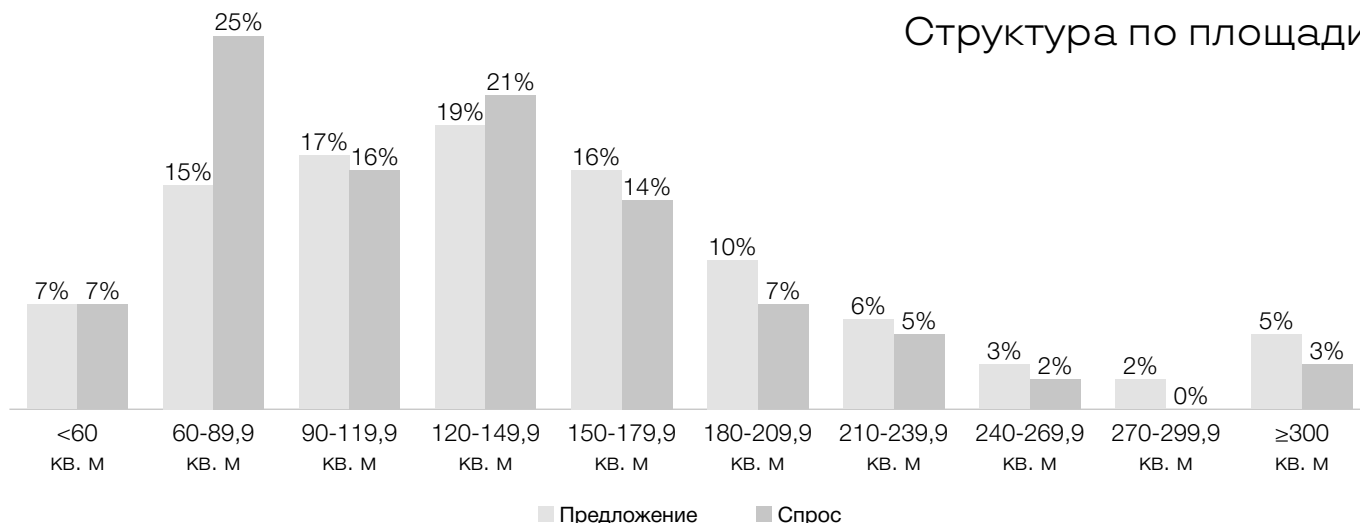


Средний бюджет предложения в новостройках элитного сегмента в III квартале 2025 года составил 392,6 млн руб. Относительно предыдущего квартала данный показатель увеличился на 8,8%, относительно аналогичного периода прошлого года рост составил 24,5%.

Существенная доля спроса приходится на лоты стоимостью 150-200 млн руб. (18%) и до 100 млн руб. (19%). Также существенная доля спроса (15%) сконцентрирована в категории лотов стоимостью свыше 500 млн руб. Именно в сегменте самых дорогих лотов стоимостью от 500 млн руб. сосредоточена значительная доля предложения – 24%.



Структура по площади



Средняя площадь предложения в новостройках элитного сегмента в III квартале 2025 года составила 151,7 кв. м, что на 3,1% больше показателя прошлого квартала и на 5,1% больше показателя III квартала прошлого года.

Структуры спроса и предложения по площади достаточно сбалансированы, дисбаланс наблюдается только в категории лотов площадью 60-90 кв. м. В предложении доля данной категории составляет 15%, в спросе – 25%.

По сравнению с предыдущим кварталом структура предложения не изменилась, а в структуре спроса существенно (на 11 п.п.) сократилась доля лотов площадью до 120 кв. м.

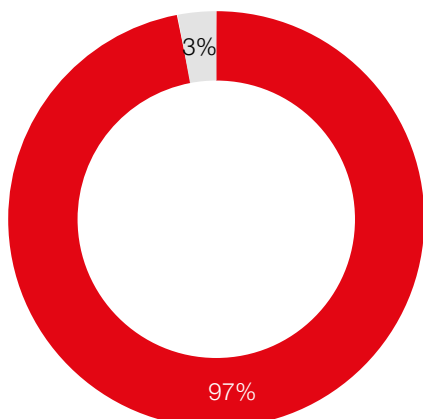
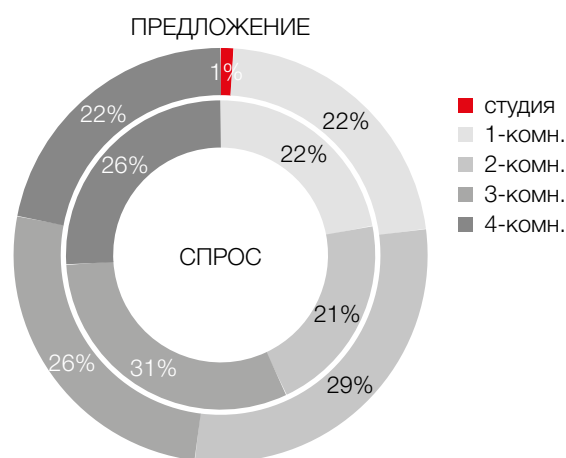


Структура по комнатности



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

А в структуре реализованного спроса в III квартале 2025 года преобладали трёхкомнатные лоты – на них пришёлся 31% сделок, их доля за квартал выросла на 2 п.п. Существенно вырос интерес к многокомнатным лотам – их доля за квартал выросла на 10 п.п. При этом доля двухкомнатных лотов в структуре спроса снизилась за квартал на 11 п.п.



- 100% оплата или рассрочка
- ипотека

Структура по форме оплаты



Как и в остальных сегментах, в элитном сегменте доля сделок с ипотекой в III квартале 2025 года увеличилась и достигла 3,3%. При этом она выросла не только по сравнению с предыдущим кварталом (на 2,3 п.п.), но и по сравнению с III кварталом 2024 года – на 3,3 п.п., когда все сделки закрывались с помощью 100% оплаты или рассрочки.



Н

ОВОСТРОЙКИ НОВОЙ МОСКВЫ





ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В III квартале 2025 года на рынке новостроек Новой Москвы объём предложения уменьшился по сравнению с предыдущим кварталом на 7,8% и составил 769,4 тыс. кв. м. В годовой динамике объём предложения сократился на 19,3%. В настоящий момент в экспозиции представлено 15,5 тыс. квартир и апартаментов. Темпы выхода нового предложения по сравнению с предыдущим кварталом замедлились – в реализацию вышло 41,5 тыс. кв. м жилья (-73% за квартал). Однако по сравнению с III кварталом прошлого года в продажу поступило в 2,5 раза больше жилья. Новое предложение на 26% состоит из жилья комфорт-класса, на 74% – из жилья бизнес-класса.

ЦЕНА

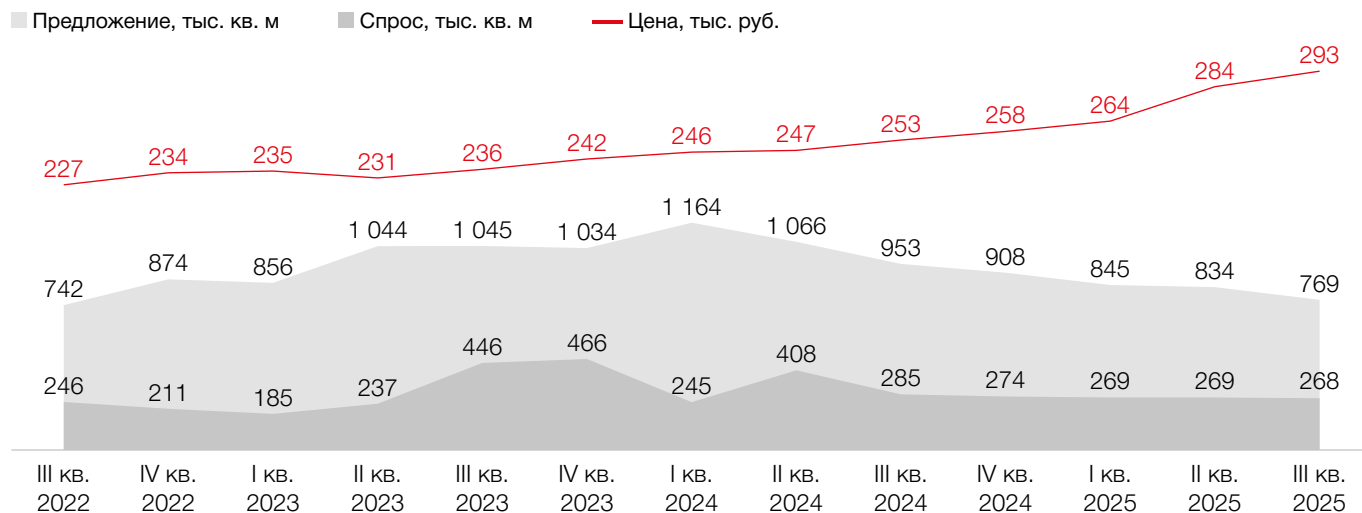
В III квартале 2025 года продолжился умеренный рост цен. По сравнению с предыдущим кварталом средневзвешенная цена предложения увеличилась на 3,2% и достигла 292,7 тыс. руб./кв. м. За год цена выросла на 15,8%.

В комфорт-классе за квартал цена выросла на 3,6% и составила 283,5 тыс. руб./кв. м. В бизнес-классе цена увеличилась на 3,1% и составила 315,8 тыс. руб./кв. м. В стандарт-классе средневзвешенная цена составила 211,4 тыс. руб./кв. м. (-20,8% за квартал). В премиум-классе цена находится на уровне 461,7 тыс. руб./кв. м (+1,8% за квартал).

СПРОС

В III квартале 2025 года было реализовано 268,2 тыс. кв. м жилья. По сравнению с предыдущим кварталом объём реализованного спроса практически не изменился. Динамика составила всего -0,4%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года изменение составило -5,9%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Показатель	III кв. 2025 г.	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. кв. м	769,4	↓ -7,8%	↓ -19,3%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	268,2	↓ -0,4%	↓ -5,9%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	292,7	↑ 3,2%	↑ 15,8%

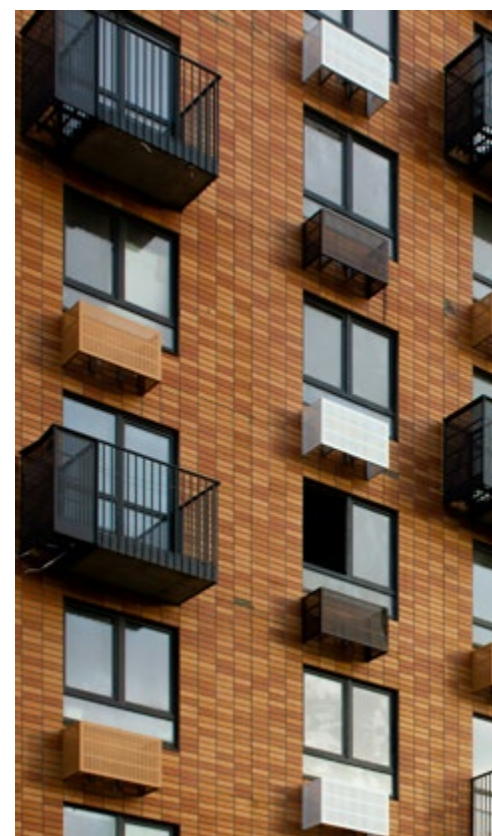
Новое предложение III квартала 2025 года

Комфорт-класс

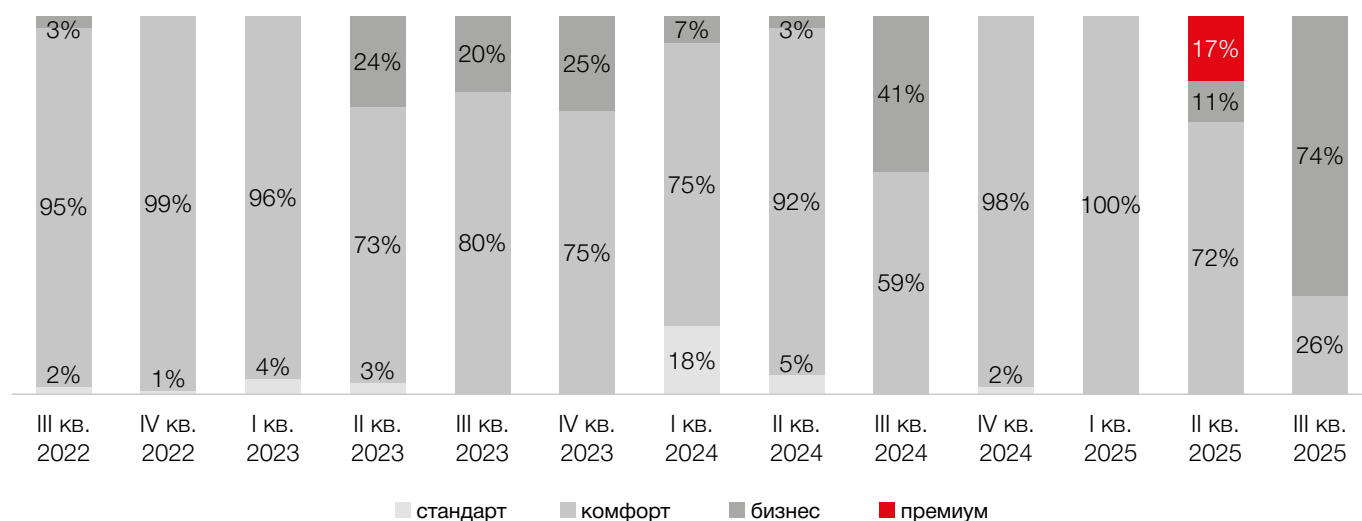
- ЖК «Квартал Марьино» (корп. 5)
- ЖК «Новое Внуково» (корп. 34, 35)
- ЖК «Крекшино Парк»

Бизнес-класс

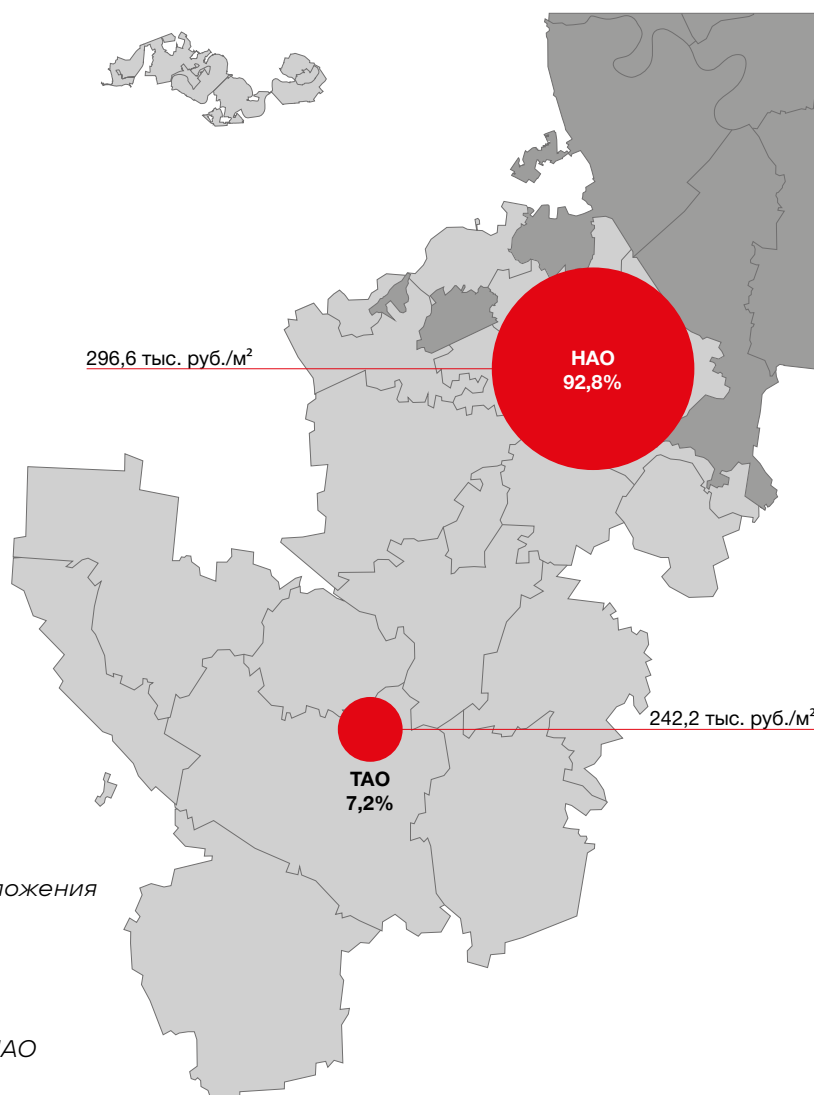
- ЖК «Дзен-Кварталы» (корп. 5.1-5.3)
- ЖК «Новая Звезда» (очередь 2 корп. 2, 3)



Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %



Общая структура предложения по округам

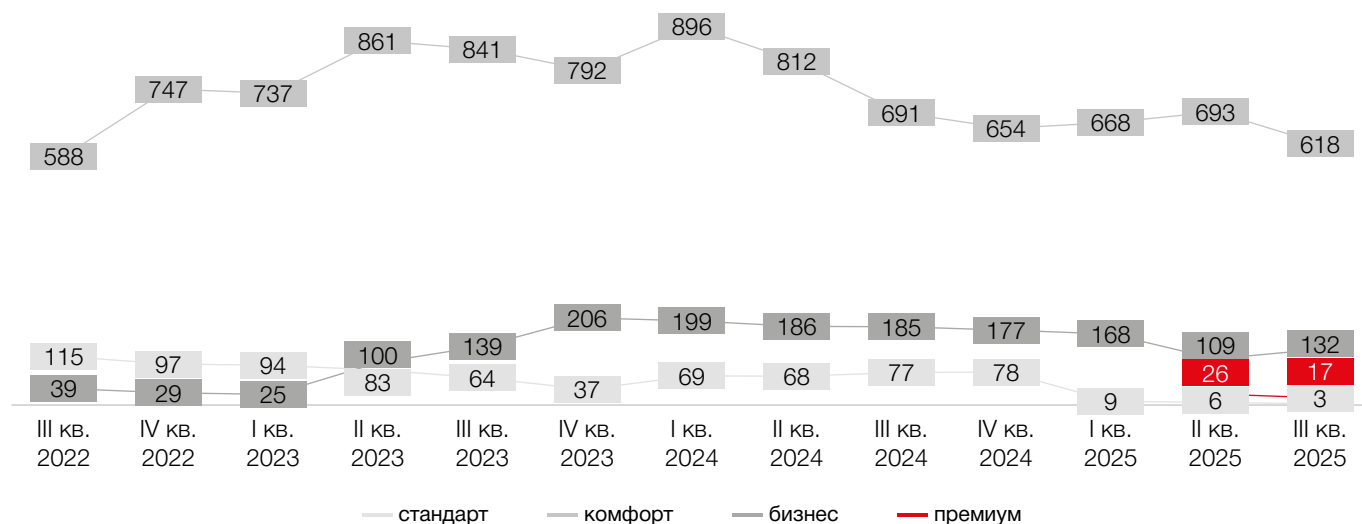


“

В III квартале 2025 года структура предложения по округам не изменилась. По-прежнему основной объём экспозиции (92,8%) сосредоточен в Новомосковском административном округе. Средневзвешенная цена предложения в НАО находится на уровне 296,6 тыс. руб./кв. м (+3,9% за квартал, +14,2% за год), в ТАО – 242,2 тыс. руб./кв. м (-7,6% за квартал, +52,0% за год).

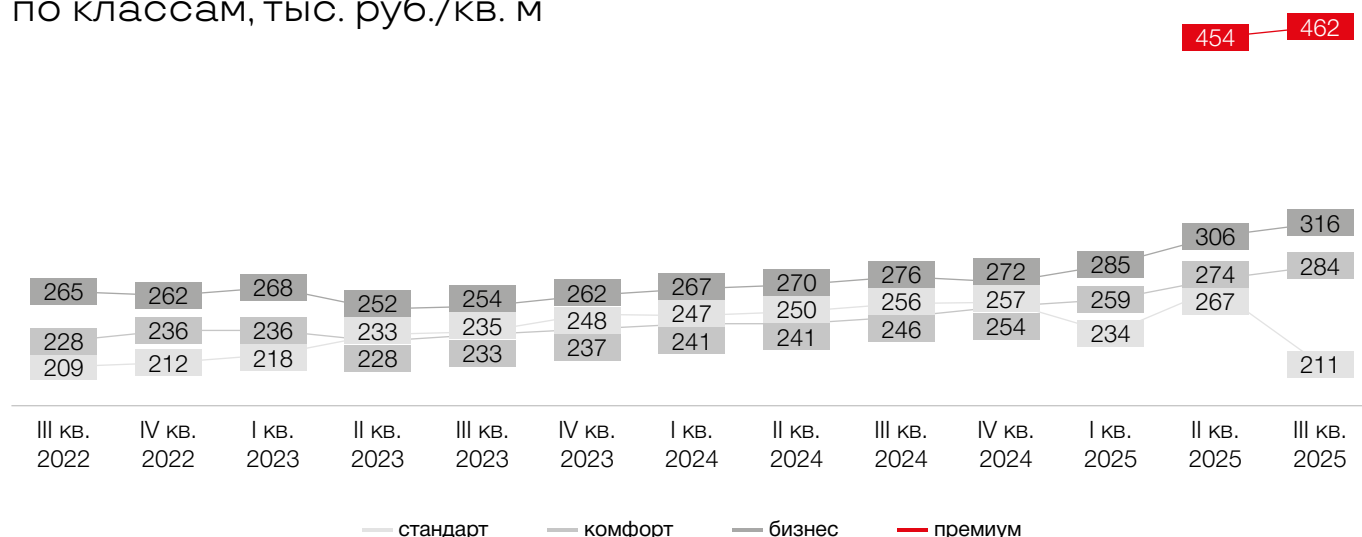
”

Динамика объёма предложения по классам, тыс. кв. м



“ Предложение стандарт-класса в очередной раз сократилось – за квартал объём снизился на 53,8%, за год снижение составило 96,5%. Предложение жилья комфорт-класса за квартал снизилось на 10,9%, в годовой динамике объём снизился на 10,6%. Объём предложения жилья бизнес-класса за квартал увеличился на 20,6%, а в годовой динамике он сократился на 28,6%. Объём премиум-сегмента за квартал уменьшился на 34,1%.”

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

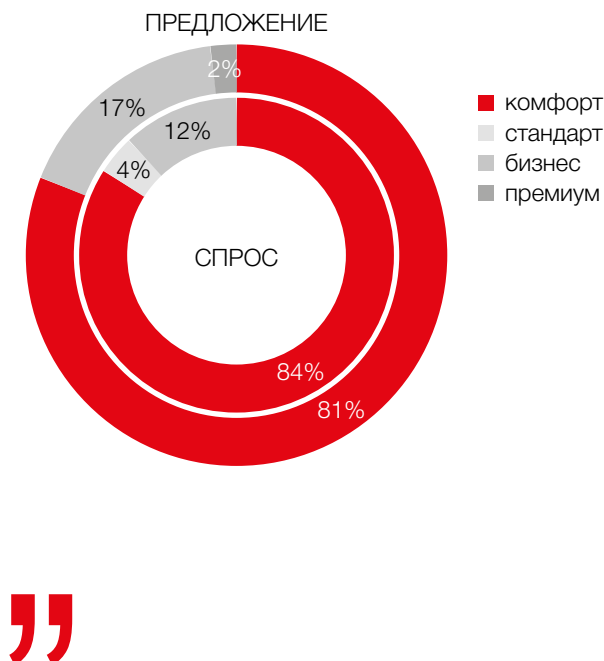


“ Цена квадратного метра жилья стандарт-класса в III квартале 2025 года составила 211,4 тыс. руб./кв. м. Это на 20,8% меньше, чем в предыдущем квартале, и на 17,5% меньше, чем в III квартале 2024 года. Средневзвешенная цена предложения комфорт-класса составила 283,5 тыс. руб./кв. м. За квартал цена увеличилась на 3,6%, за год – на 15,2%. В бизнес-классе цена достигла 315,8 тыс. руб./кв. м, квартальный рост составил 3,1%, годовой – 14,6%. Средневзвешенная цена премиального сегмента составила 461,7 тыс. руб./кв. м (+1,8% за квартал).”

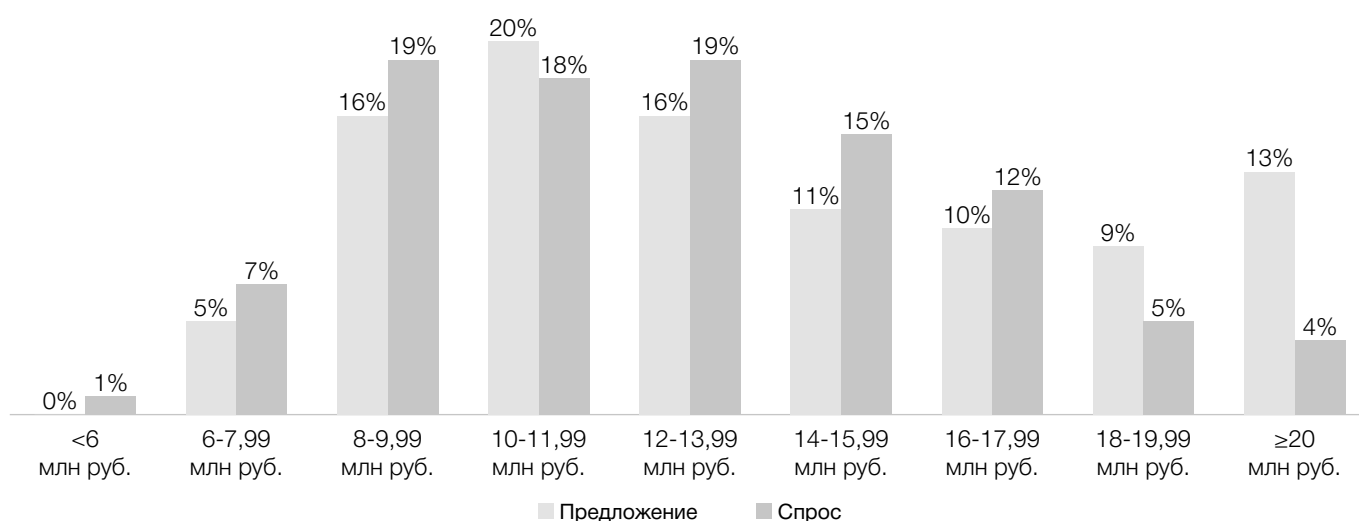
Структура по классам



Наибольшую долю в предложении и спросе занимает комфорт-класс. Его доля составляет 84% в спросе и 81% в предложении. За квартал доля данного класса уменьшилась на 2 п.п. в предложении, но увеличилась на 1 п.п. в спросе. Доля стандарт-класса в спросе занимает 4%. Доля стандарт-класса в предложении составляет менее 1%. Бизнес-класс занимает 17% в предложении, его доля в структуре предложения увеличилась на 4 п.п. В спросе его доля – 12% (-1 п.п. за квартал). В предложении также представлен премиум-класс с долей 2%.



Структура по бюджетам

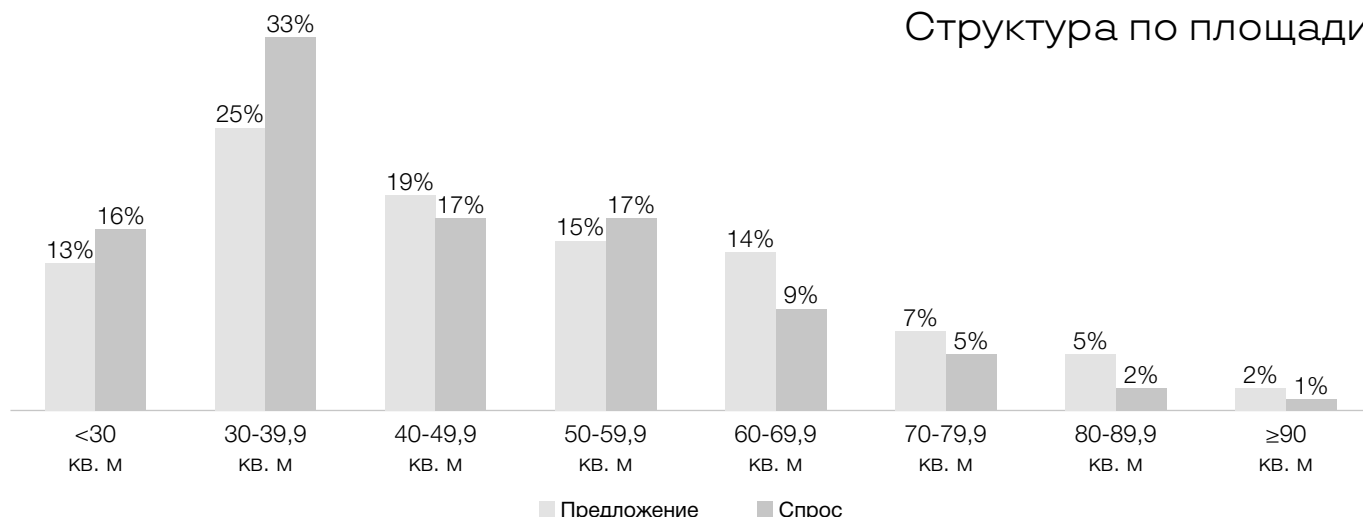


Средний бюджет предложения квартир и апартаментов в III квартале 2025 года составил 14,5 млн руб., что на 4,7% выше показателя прошлого квартала и на 20,5% выше, чем в III квартале 2024 года.

Основную долю и в предложении, и в спросе занимают лоты стоимостью от 8 до 14 млн рублей (52% – в предложении, 56% – в спросе). В экспозиции всё ещё представлено незначительное количество доступных лотов стоимостью до 6 млн руб. (доля менее 0,1%).



Структура по площади



В III квартале 2025 года средняя площадь квартир и апартаментов в предложении составила 49,6 кв. м, за квартал она увеличилась на 1,4%, а за год на 4,0%.

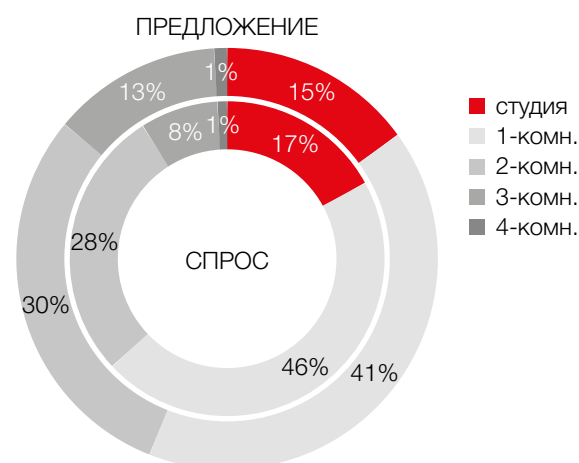
Наибольшей популярностью по-прежнему пользуются компактные лоты площадью до 40 кв. м, при этом их доля за квартал снизилась на 3 п.п.



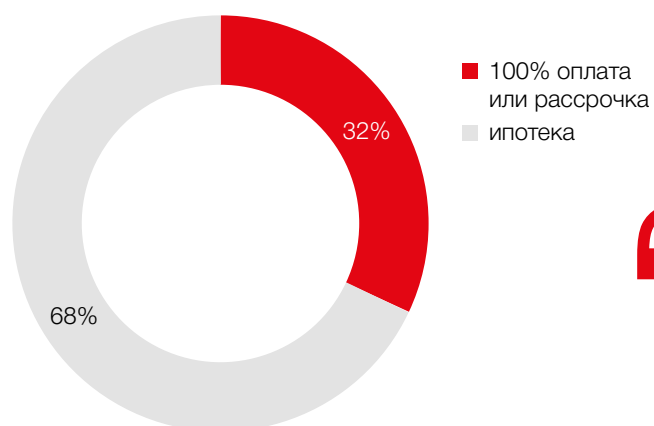
Структура по комнатности



Как и в предыдущем квартале, наибольшую долю и в предложении, и в спросе занимают однокомнатные и двухкомнатные лоты. При этом если структура предложения за квартал не претерпела существенных изменений, то в структуре спроса зафиксировано увеличение доли однокомнатных лотов – на 5 п.п. и снижение долей студий (на 3 п.п.) и трёхкомнатных лотов (на 2 п.п.).

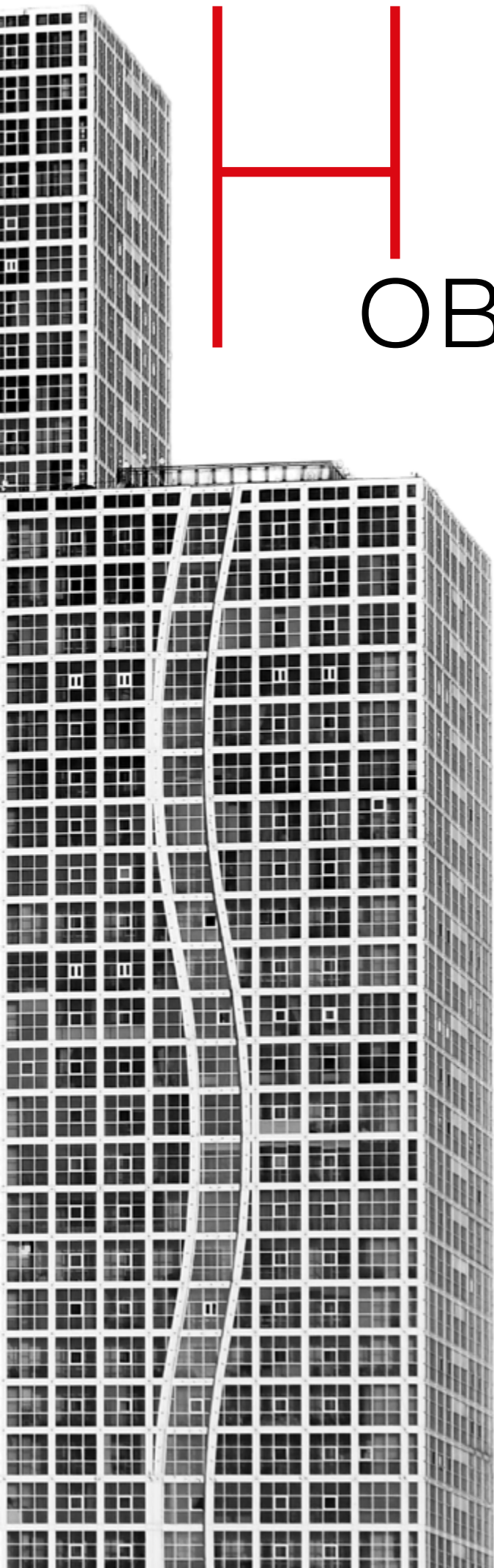


Структура по форме оплаты



В III квартале 2025 года доля ипотеки за квартал увеличилась на 3,3 п.п. и составила 68,2%, но при этом в годовой динамике она снизилась на 7,3 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 III квартале 2025 года уменьшился на 5,2% и составил 2,115 млн кв. м. При этом в годовой динамике объём экспозиции больше на 14,0%. После активного по выводу нового предложения предыдущего квартала в III квартале 2025 года наблюдается снижение объёмов вывода новых корпусов и проектов. Стоит отметить, что по практике предыдущих лет в III квартале всегда наблюдалось снижение с последующим пиком вывода в IV квартале. По итогам III квартала 2025 года на рынок вышло 156,3 тыс. кв. м жилья в новых корпусах и проектах (на 47% меньше, чем в предыдущем квартале, при этом на 29% больше в годовой динамике). В структуре нового предложения 75% составил комфорт-класс, 18% – стандарт-класс и 7% – бизнес-класс.

Предложение новостроек представлено в 202 жилых комплексах и насчитывает 46,0 тыс. лотов (-4,8% к предыдущему периоду и +14,6% за год).

Изменение объёма экспозиции за квартал по классам носило неравномерный характер: в комфорт-классе отмечено сокращение на 5,9%, в стандарт-классе – на 3,2%, в бизнес-классе – на 0,9%, в премиум-классе – на 0,7%. В годовой динамике объём предложения увеличился во всех классах: в стандарт-классе на 14,7%, в комфорт-классе на 9,3%, в бизнес-классе на 83,3%.

ЦЕНА

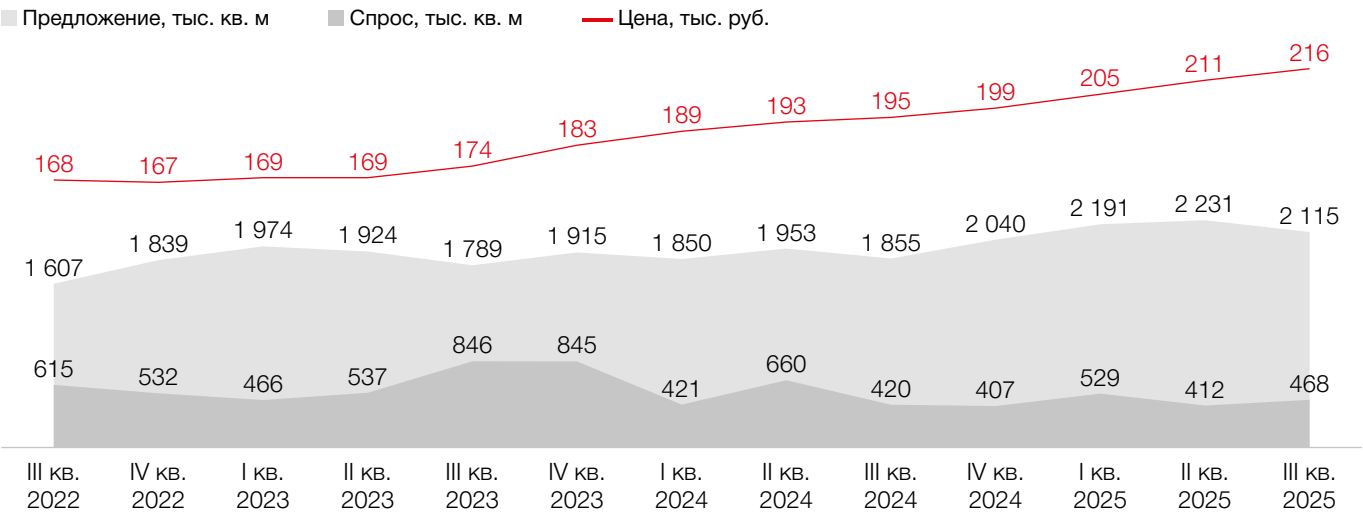
Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области в III квартале 2025 года продолжила поступательный рост (+2,2% за квартал и +11,0% за год) и достигла значения 215,9 тыс. руб./кв. м. Несмотря на разницу в динамике объёма предложения, прирост средневзвешенной цены по классам за квартал практически равномерный: в стандарт-классе (+2,7%), в комфорт-классе (+2,0%), в бизнес-классе (+2,7%), в премиум-классе (+1,6%). В годовой динамике прирост цен по классам составляет: в стандарт-классе (+9,5%), в комфорт-классе (+10,2%), в бизнес-классе (+7,8%), предложение премиум-класса год назад отсутствовало на первичном рынке Московской области.



СПРОС

В III квартале 2025 года на первичном рынке Московской области реализованный спрос составил 467,9 тыс. кв. м. Спрос увеличился как по сравнению с предыдущим кварталом (+13,6%), так и в годовой динамике (+11,4%).

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Показатель	III кв. 2025 г.	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. кв. м	2115,0	↓ -5,2%	↑ 14,0%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	467,9	↑ 13,6%	↑ 11,4%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	215,9	↑ 2,2%	↑ 11,0%

“ Несмотря на высокие ставки заёмного финансирования, девелоперы продолжают выводить как новые очереди и корпуса, так и новые проекты. Выходят новые очереди в ранее замороженных проектах. Новые проекты появляются в том числе в дальнем Подмосковье.

”

Новое предложение III квартала 2025 года

Комфорт-класс, квартиры

- «Апрелевка клуб» (корп. 3)
- «Базаева 11»
- «Белый город» (корп. 3, 5, 6, 7)
- «Восток-2» (корп. 7)
- «Восточное Бутово» (корп. 55)
- «Квартал героев» (корп. 410)
- «Квартал Строгино» (корп. 3)
- «Киноквартал» (корп. 3)
- «Никольский квартал Отрада» (корп. 5)
- «Одинград. Семейный квартал» (корп. 11)
- «Одинцовские кварталы Эволюция» (корп. 1)
- «Первый Химкинский» (корп. 1.2)
- «Пироговская Ривьера» (корп. 5, 6, 7)
- «Подлипки Город» (корп. 39, 40)
- «Элемент»

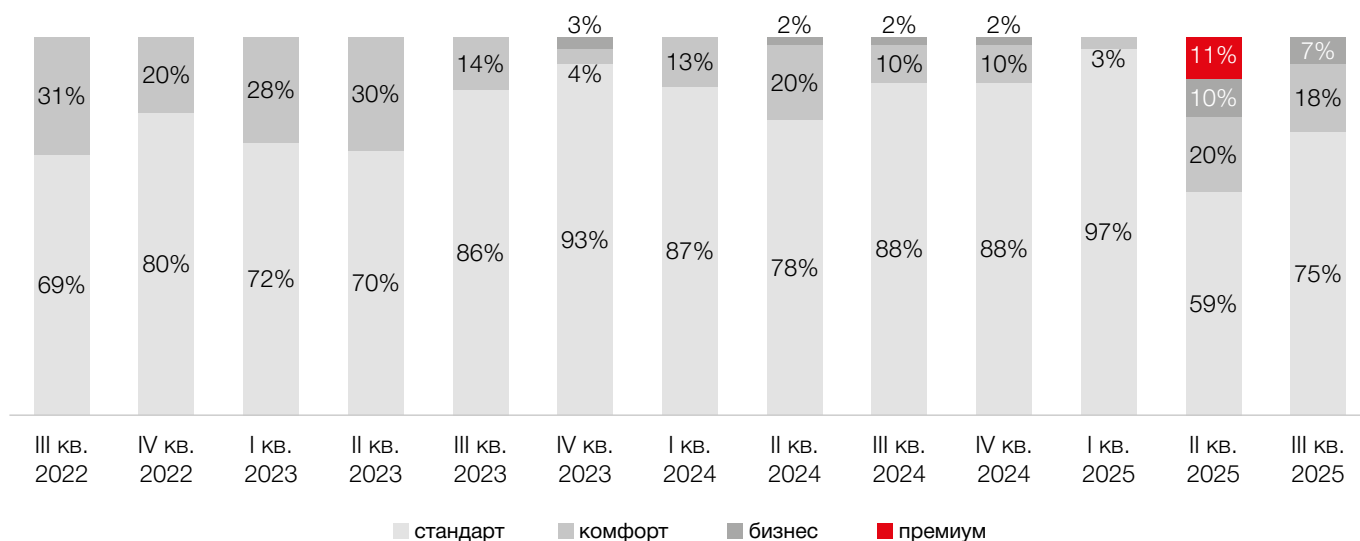
Стандарт-класс, квартиры

- «Архитектурный пригород Южная долина» (корп. 22)
- «Ласточкино» (корп. 2)
- «Пустовский» (корп. 4)
- «Томилино Парк» (корп. 6.4)
- «Юго-Западный (Ступино)» (корп. 2, 4)

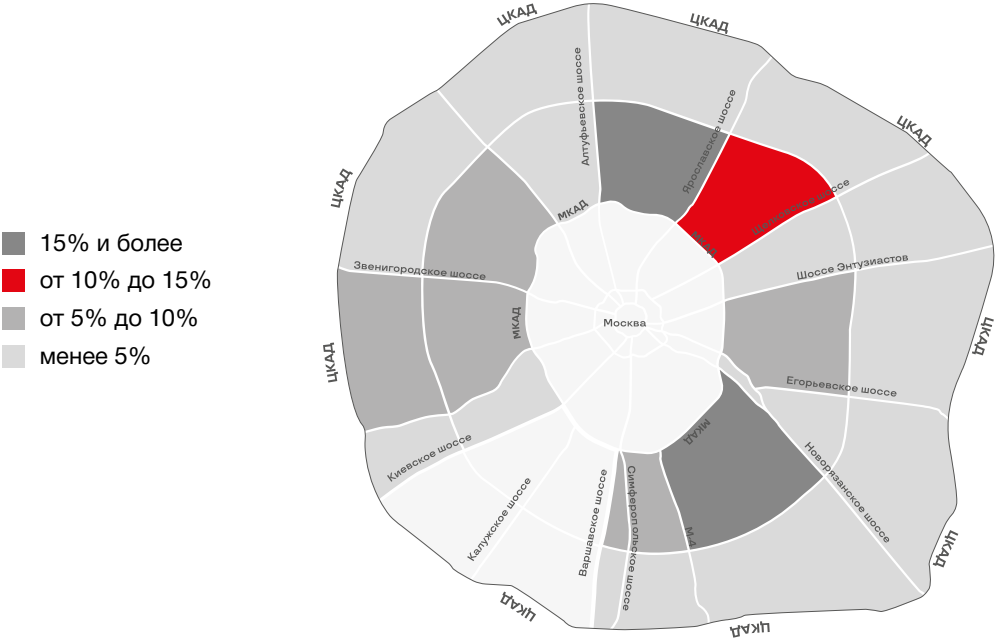
Бизнес-класс, квартиры

- «Лесная коллекция»

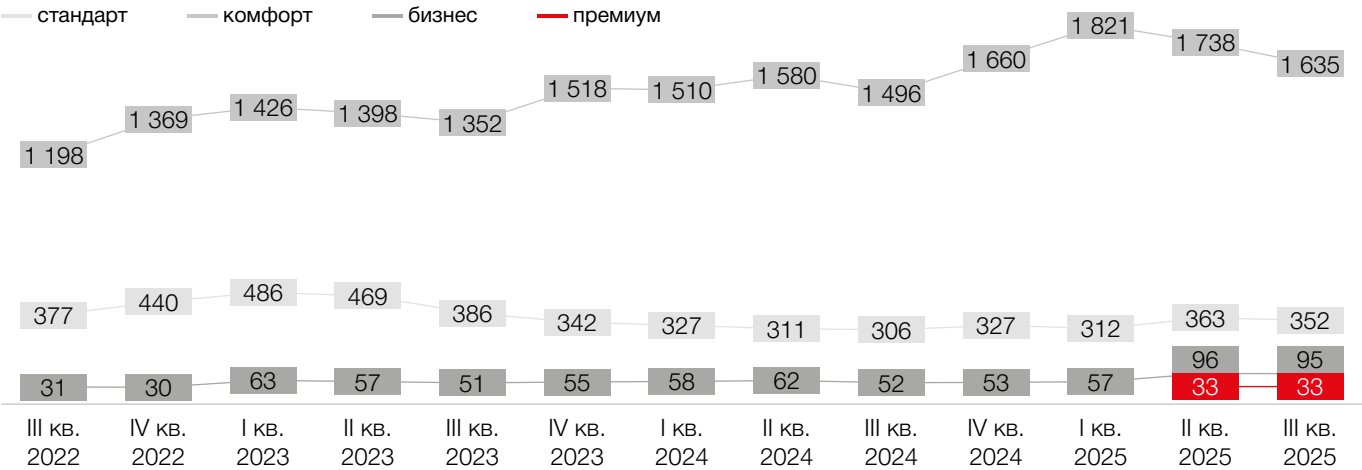
Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %



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



Динамика объёма предложения по классам, тыс. кв. м

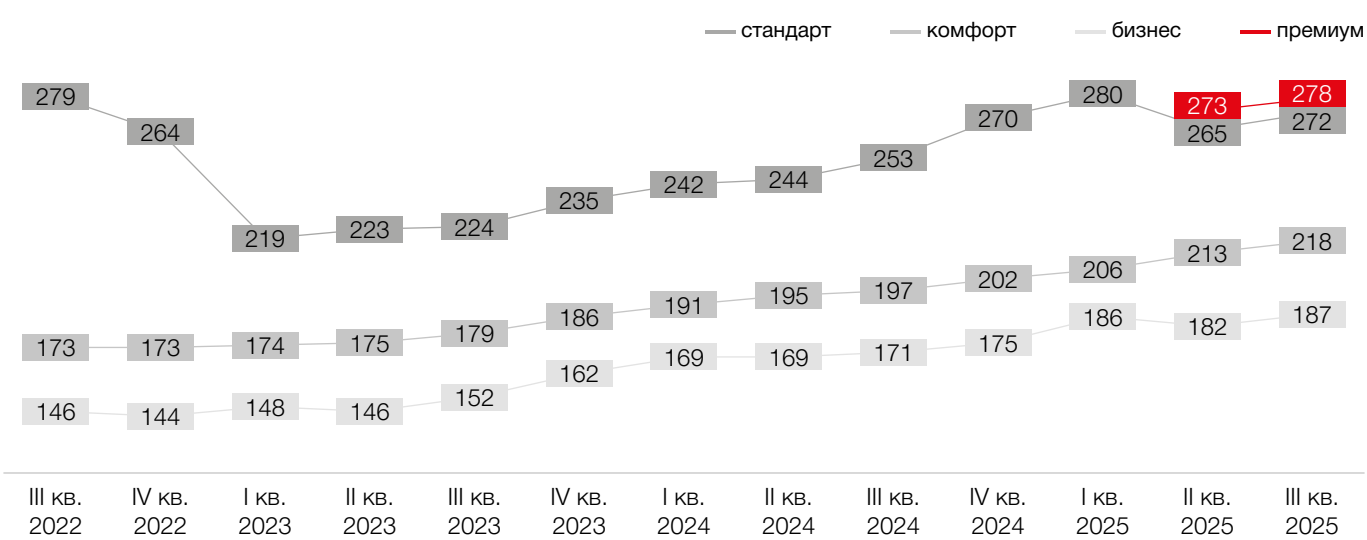


Класс	Объём предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
стандарт	351,6	↓ -3,2%	↑ 14,7%
комфорт	1 635,0	↓ -5,9%	↑ 9,3%
бизнес	95,3	↓ -0,9%	↑ 83,3%
премиум	32,7	↓ -0,7%	-

“ Относительно предыдущего года на рынке отмечается рост объёма экспозиции во всех классах. Особенно заметен рост объёма экспозиции бизнес-класса (+83,3%).

”

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



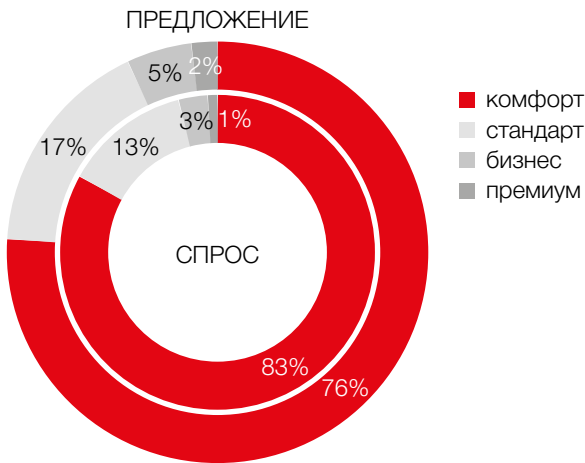
Класс	Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
стандарт	186,9	↑ 2,7%	↑ 9,5%
комфорт	217,6	↑ 2,0%	↑ 10,2%
бизнес	272,1	↑ 2,7%	↑ 7,8%
премиум	277,7	↑ 1,6%	-

Структура по классам

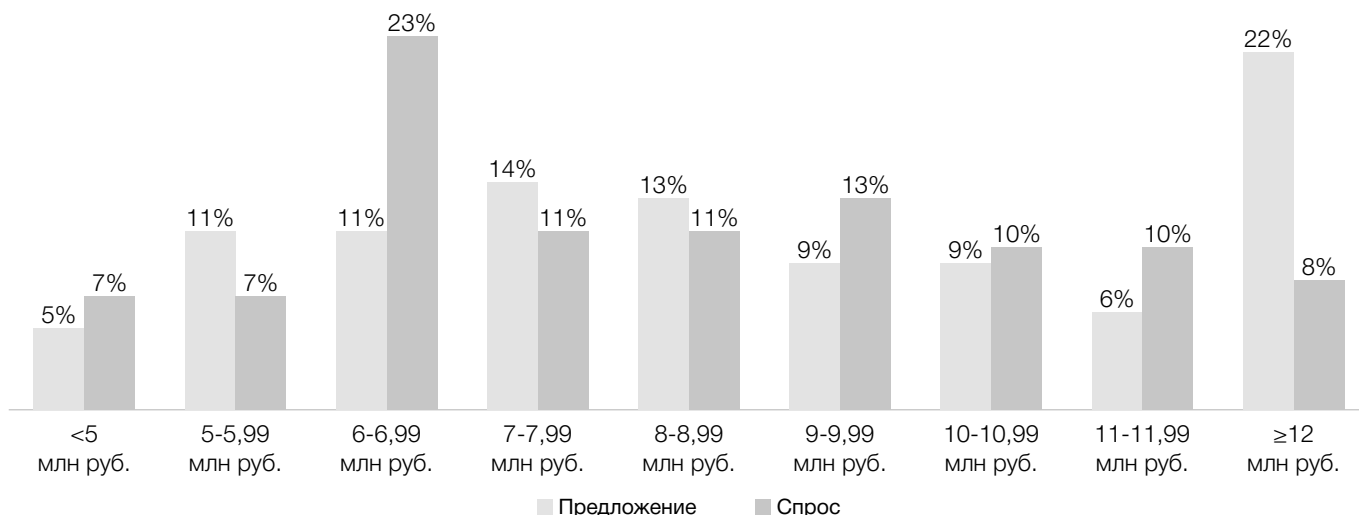
“ В структуре спроса по классам по-прежнему основную часть составляют сделки в комфорт-классе (83%). По сравнению с предыдущим кварталом его доля в спросе сократилась на 3 п.п., а в годовом выражении доля выросла на 1 п.п.

Квартиры в проектах стандарт-класса составляют 17% 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 2% в предложении и не более 1% в спросе.



Структура по бюджетам



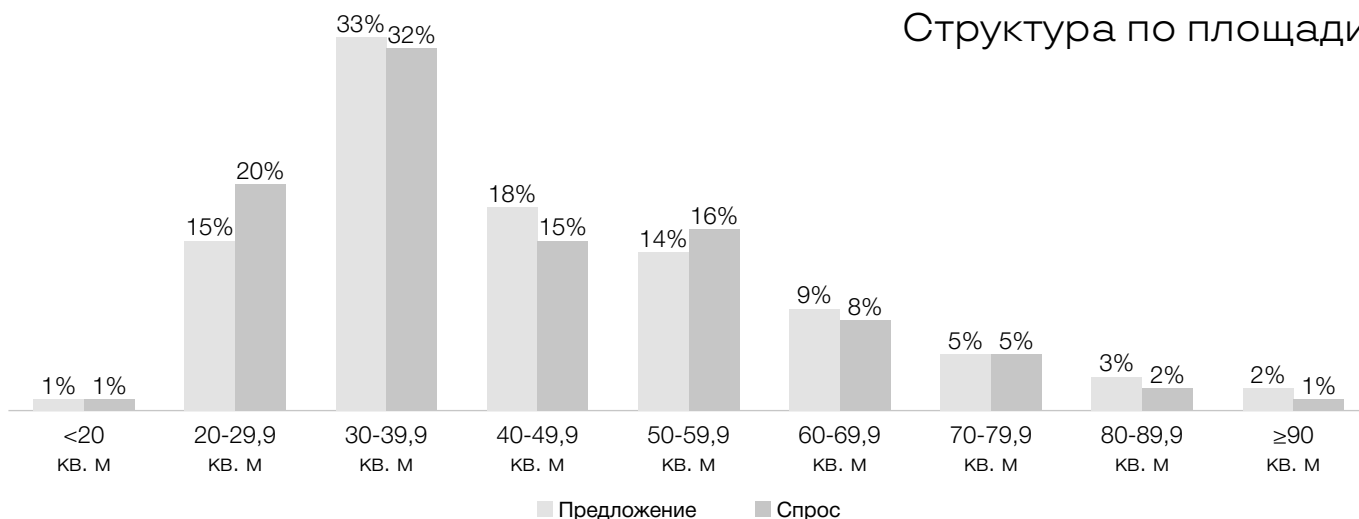
Средний бюджет предложения на первичном рынке Московской области в пределах ЦКАД составляет в III квартале 2025 года 9,9 млн руб. (+1,8% за квартал и +10,4% за год).

В III квартале 2025 года девелоперы начали сокращать размер дисконтов. В результате пик спроса по итогам квартала пришёлся на квартиры стоимостью 6-7 млн руб. (23%), за квартал доля выросла на 4 п.п. Доля лотов стоимостью до 6 млн руб. уменьшилась с 16% до 14% в отчётном периоде. В целом же основной спрос сосредоточен в диапазоне от 6 до 12 млн руб. (78%).

По-прежнему существенный дисбаланс спроса и предложения по бюджетам отмечается в наиболее востребованном диапазоне стоимостей (6-7 млн руб.): 11% в предложении и 23% в спросе, а также по лотам дороже 12 млн руб. (22% в предложении и 8% в спросе).



Структура по площади



Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на первичном рынке Московской области в III квартале 2025 года практически не изменилась и составила 46,0 кв. м (-0,4% за квартал и -0,5% за год).

Максимальным спросом по-прежнему пользуются лоты площадью от 30 до 40 кв. м (32%), они же составляют максимальную долю в предложении (33%).

По итогам квартала в спросе на 2 п.п. увеличилась доля квартир площадью 20-30 кв. м и равноценно уменьшилась доля квартир площадью 30-40 кв. м.

В целом основной спрос (91%) приходится на лоты площадью от 20 до 70 кв. м, при этом более половины спроса сконцентрировано на квартирах площадью от 20 до 40 кв. м.



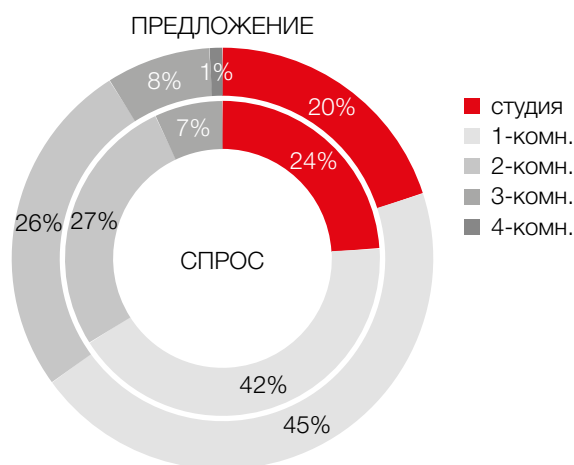
Структура по комнатности



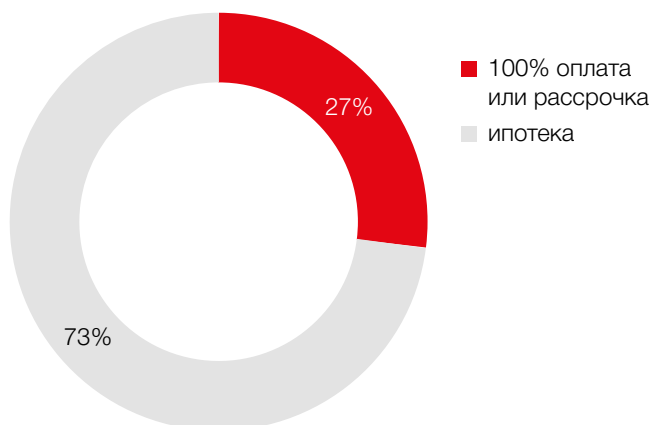
По-прежнему в структуре спроса и предложения первое место занимают однокомнатные лоты (42% в спросе и 45% в предложении), на втором – двухкомнатные (27% в спросе и 26% в предложении), на третьем – студии (24% в спросе и 20% в предложении). Трёхкомнатные квартиры составляют 7% в спросе и 8% в предложении. Предложение и спрос на четырёхкомнатные квартиры сильно ограничены (0,7% в предложении и 0,3% в спросе).

По сравнению с предыдущим кварталом структура спроса и предложения по комнатности практически не изменилась.

По сравнению с предыдущим годом в спросе на 6 п.п. увеличилась доля студий и по 3 п.п. уменьшились доли двух- и трёхкомнатных квартир.



Структура по форме оплаты



В III квартале 2025 года доля ипотечных сделок увеличилась с 71,6% до 72,6%. Годом ранее показатель составлял 78,8%.

Ипотечные сделки остаются основным инструментом покупки, значительная их часть приходится на семейную ипотеку.



ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ





ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Вторичный рынок жилой недвижимости испытывает дефицит ликвидного предложения. В старых границах Москвы в III квартале 2025 года объём экспозиции сократился на 1,6% и составил 32,0 тыс. квартир и апартаментов. В годовой динамике показатель меньше на 18,1%. Структура предложения по округам за квартал существенно не изменилась. Максимальные доли в структуре предложения занимают ЗАО (16,1%) и ЦАО (14,8%). Более 10% в структуре предложения приходится на ЮАО (11,1%) и САО (11,1%). Минимальная доля – в ЗелАО (1,3%). Предложение в остальных округах распределяется достаточно равномерно, доли варьируются от 8,3% до 9,7%.

ЦЕНА

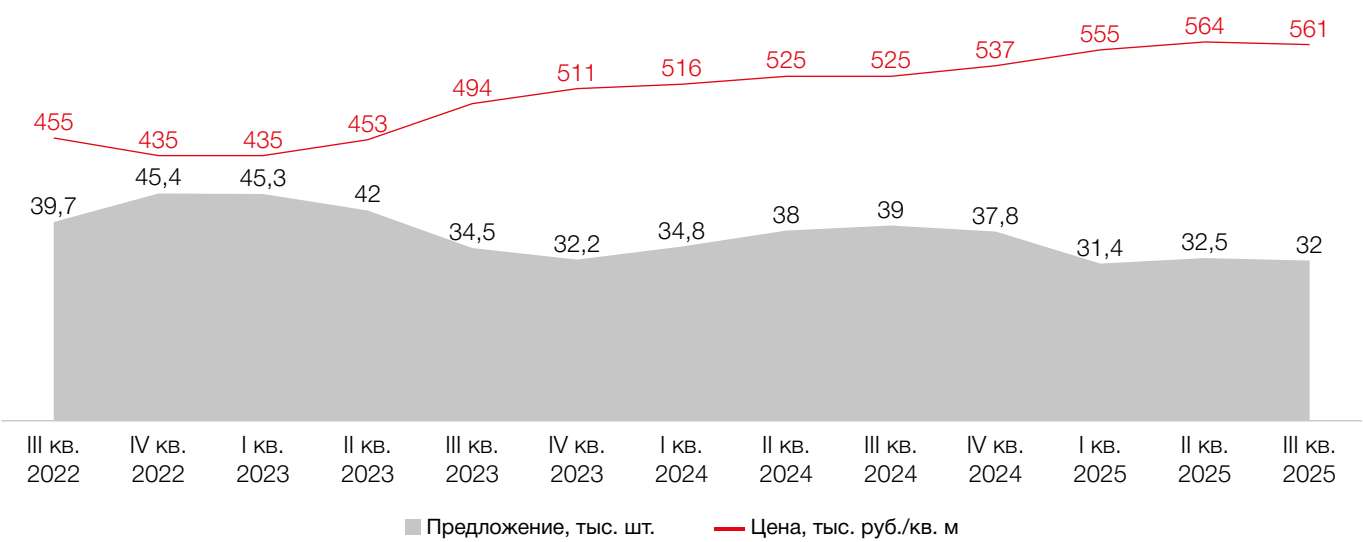
Средневзвешенная цена экспозиции по итогам квартала практически не изменилась (-0,6%) и составляет 561,2 тыс. руб./кв. м, а в годовой динамике прирост составляет 6,8%. Однако по округам и районам динамика цен отличалась: в двух округах произошло небольшое снижение цен экспозиции (ЗАО (-2%), ЦАО (-1%)), в шести округах – прирост (от 1% в ВАО до 3,5% в ЮАО). Снижение цен отмечено в округах с наибольшим объёмом предложения. 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 5,6% в ЗелАО до 12,0% в ЮАО.

Максимальная средневзвешенная цена предложения в III квартале 2025 года, традиционно – в ЦАО (1,03 млн руб./кв. м, -1,0% за квартал и +6,7% за год), на втором месте по уровню цен – ЗАО (587,4 тыс. руб./кв. м, -2,0% за квартал и +9,1% за год), на третьем месте – СЗАО (454,1 тыс. руб./кв. м, +3,1% за квартал и +9,2% за год).

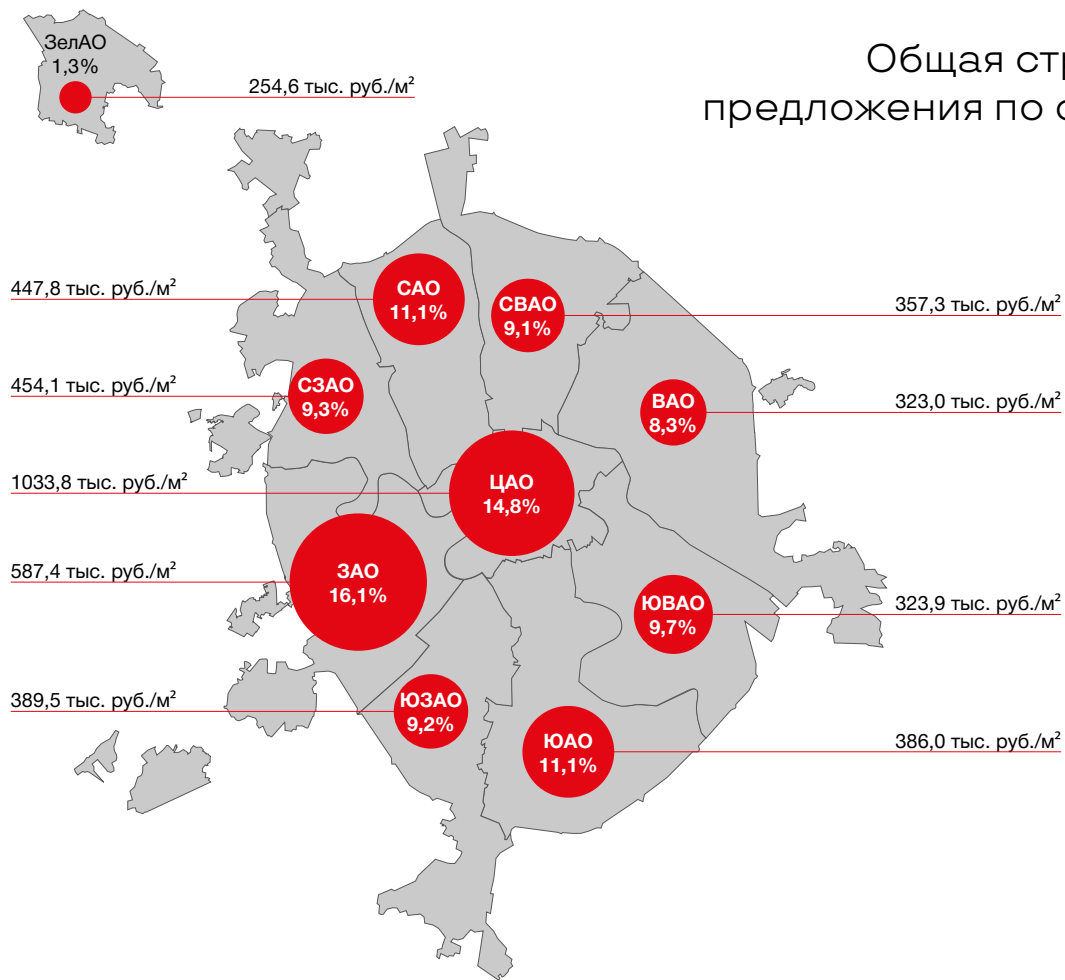
СПРОС

По итогам июля-августа 2025 года на вторичном рынке Москвы зарегистрировано 22 083 переходов прав по договорам купли-продажи и мены, что на 9,2% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. 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

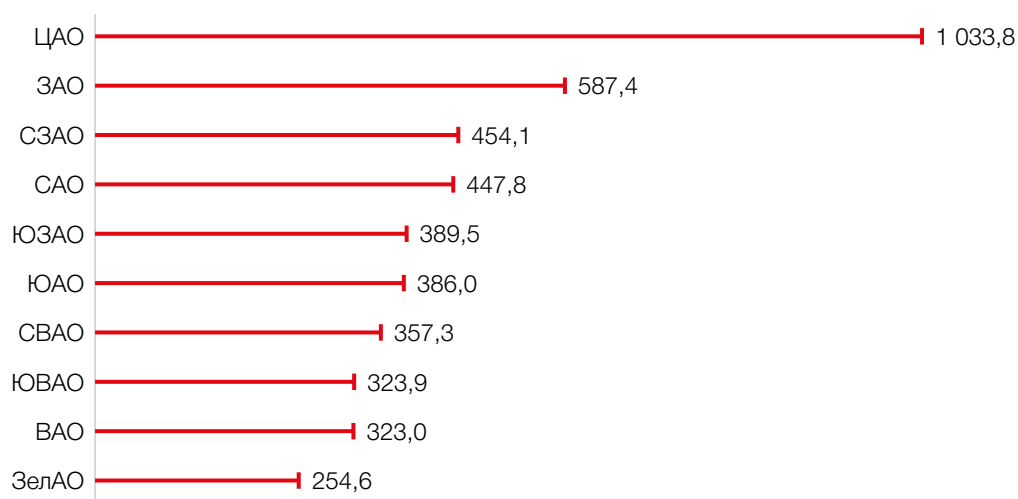


Показатель	III кв. 2025 г.	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. шт.	32,0	↓ -1,6%	↓ -18,1%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	561,2	↓ -0,6%	↑ 6,8%

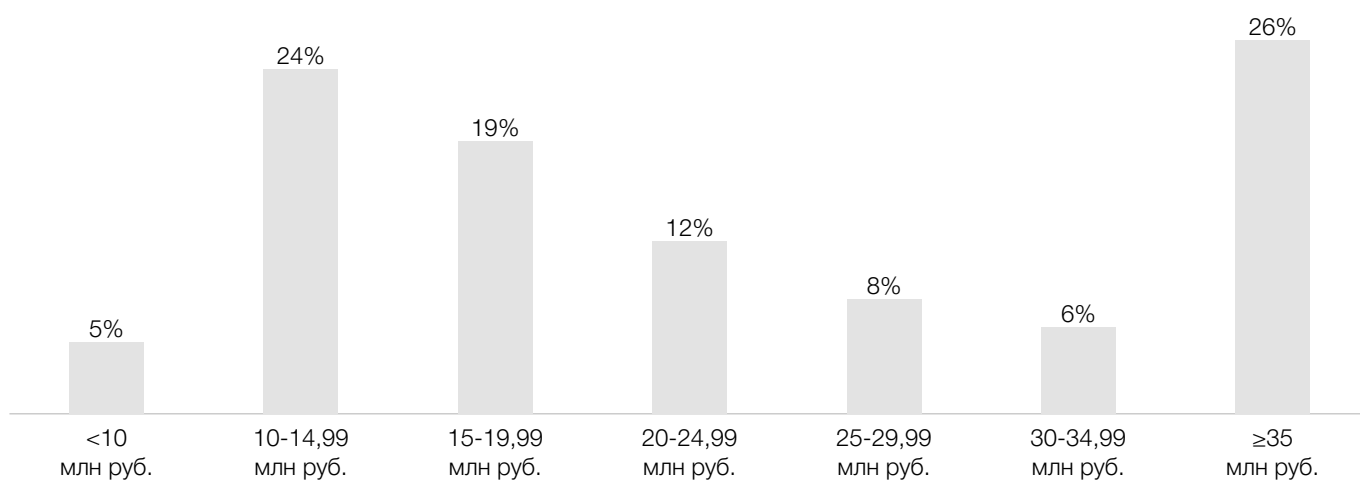


Общая структура предложения по округам

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



Структура по бюджетам



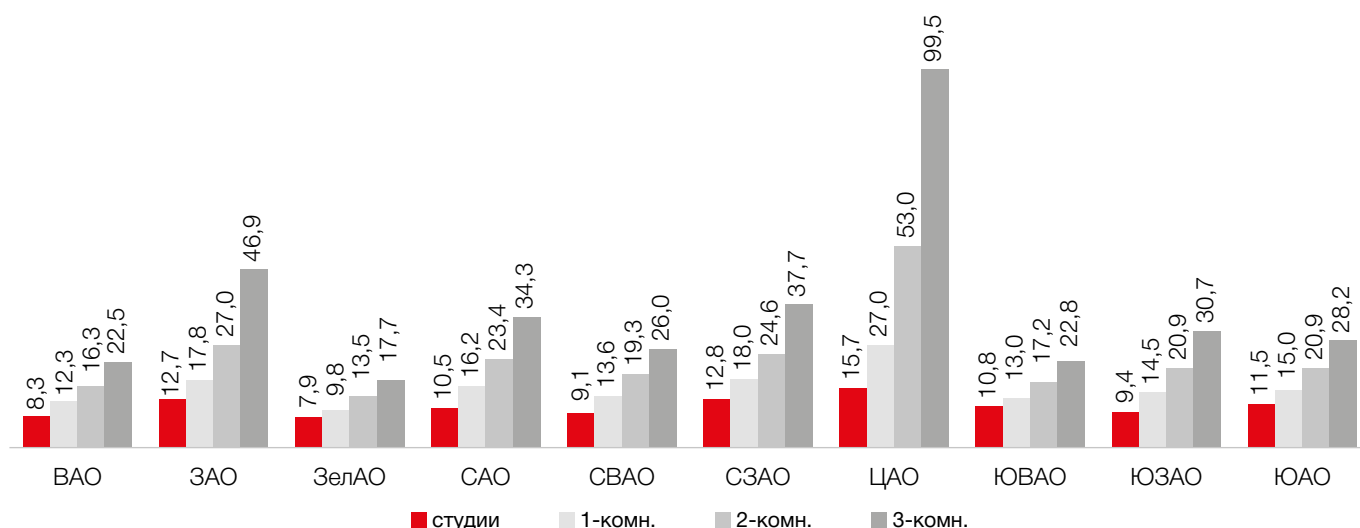
Максимальную долю предложения (26%) составляют лоты дороже 35 млн руб. и стоимостью от 10 до 15 млн руб. (24%), при этом основной объём предложения (55%) составляют квартиры стоимостью 10-25 млн руб.

В структуре предложения по бюджетам за квартал еще на 2 п.п. сократилась доля лотов стоимостью до 15 млн руб. (с 31% до 29%) в пользу более высоких бюджетов. В годовой динамике вымывание объектов стоимостью до 15 млн руб. еще более заметно (на 8 п.п.).



Юлия Дымова
Директор департамента
вторичной недвижимости

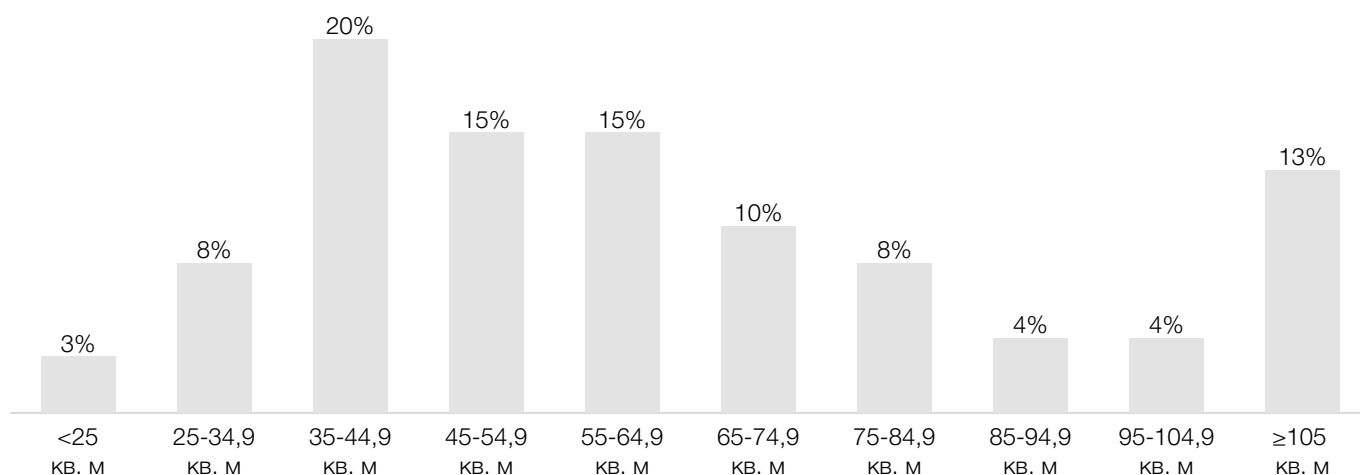
Средний бюджет по комнатности, млн руб



“ Средние бюджеты по типологии зависят от округа: минимальные бюджеты в ЗелАО, максимальные – в ЦАО. По итогам квартала динамика средних бюджетов имеет разнонаправленный характер. В годовом выражении по всем типам и округам наблюдается прирост.

”

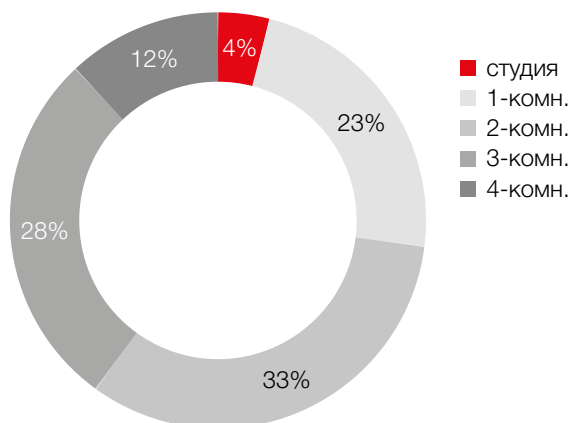
Структура по площади



“ На вторичном рынке Москвы в старых границах представлена широкая линейка площадей различных планировочных решений. Основной объём (76%) составляют квартиры площадью от 25 до 85 кв. м. За квартал структура предложения по площади практически не изменилась. В годовой динамике на 3 п.п. сократилась доля лотов площадью 25-55 кв. м.

”

Структура по комнатности



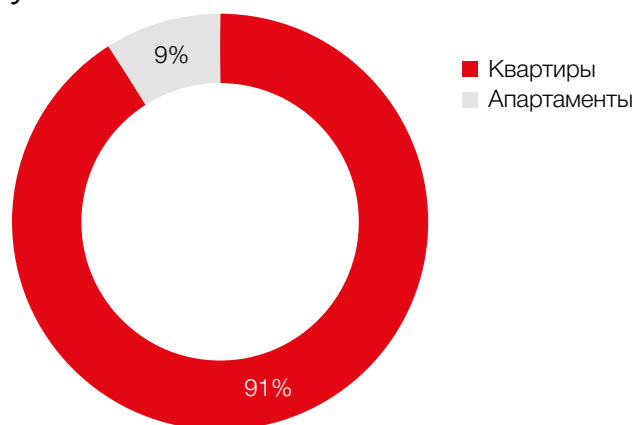
Основную часть предложения на вторичном рынке по-прежнему составляют двухкомнатные (33%) и трёхкомнатные (28%) квартиры и апартаменты. По сравнению с предыдущим кварталом на 1 п.п. уменьшилась доля студий и на 2 п.п. уменьшилась доля двухкомнатных. Доли остальных типов, соответственно увеличились на 1 п.п. В годовой динамике сократилась доля двухкомнатных (-2 п.п.) и однокомнатных (-1 п.п.). Такие квартиры наиболее востребованы как на рынке аренды (временно сняты с продажи), так и на рынке купли-продажи.



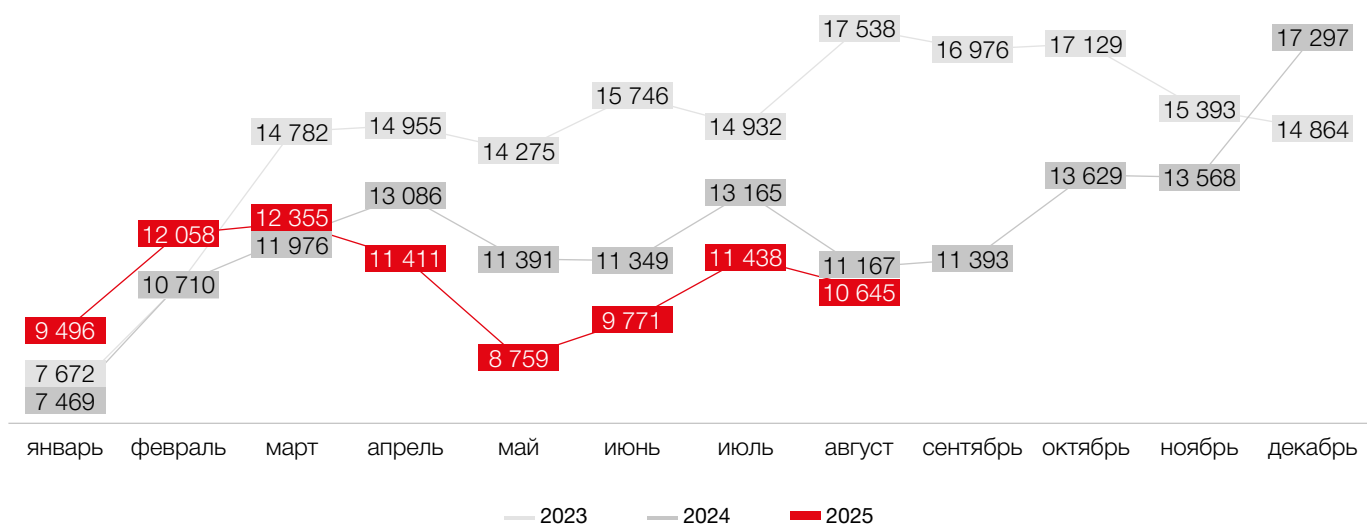
Структура предложения по формату



На вторичном рынке жилой недвижимости Москвы преобладают квартиры (91,2%), доля апартаментов составляет, соответственно, 8,8%. Как за квартал, так и за год структура предложения по формату практически не изменилась.



Динамика сделок на вторичном рынке



ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК НОВОЙ МОСКВЫ



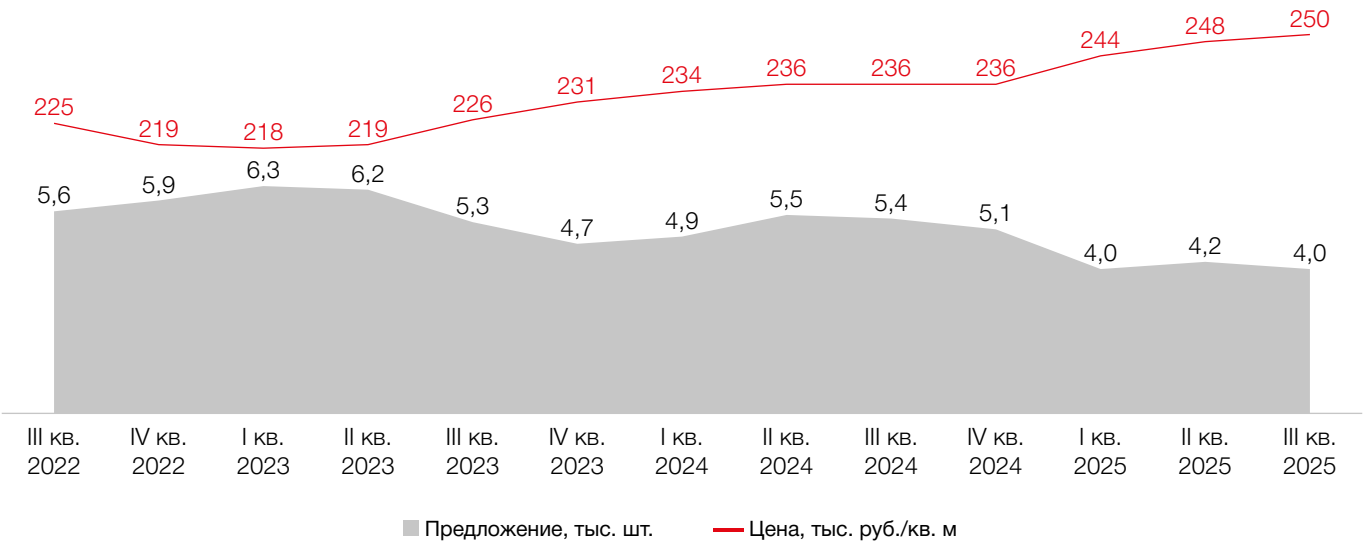
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На вторичном рынке Новой Москвы объем предложения по итогам III квартала составил 4,0 тыс. объектов (квартир и апартаментов). За квартал количество лотов в экспозиции сократилось на 4,3%, а по сравнению с аналогичным периодом прошлого года предложение меньше на 25,7%.

ЦЕНА

По итогам III квартала 2025 года средневзвешенная цена предложения в целом по рынку (квартиры и апартаменты) увеличилась на 0,8% и достигла 250,2 тыс. руб./кв. м. (+6,2% за год). Средневзвешенная цена предложения квартир составляет 251,7 тыс. руб./кв. м (+0,7% за квартал и +6,3% за год), апартаментов – 185,2 тыс. руб./кв. м (+5,8% за квартал и -1,3% за год). Разница в годовой динамике цен квартир и апартаментов объясняется ценностью московской прописки, которая доступна только для формата квартир, кроме того предложение апартаментов в Новой Москве ограничено, поэтому и погрешность в изменении цены выше.

Динамика объёма предложения и цены



Показатель	III кв. 2025 г.	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. шт.	4,0	↓ -4,3%	↓ -25,7%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	250,2	↑ 0,8%	↑ 6,2%

“

На вторичном рынке Новой Москвы, так же как и в старых границах, сохраняется дефицит ликвидного предложения. Текущий объём предложения более чем на четверть ниже прошлогодних показателей. 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 ниже темпов инфляции.

”

Общая структура предложения по округам

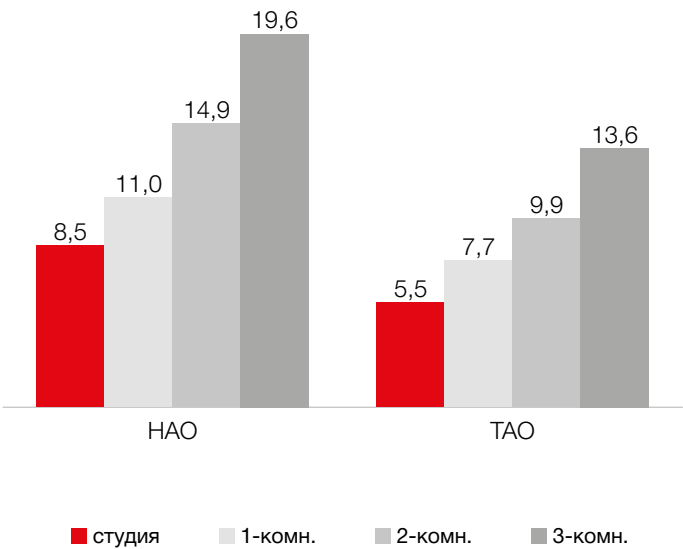


“

Основная часть предложения по-прежнему сосредоточена в Новомосковском административном округе, его доля составляет 84,4%. По итогам квартала средневзвешенная цена предложения в НАО увеличилась на 1,3% и составила 264,2 тыс. руб./кв. м.. В ТАО цена экспозиции за квартал практически не изменилась (+0,3%, 174,8 тыс. руб./кв. м). В годовом выражении средневзвешенная цена предложения в НАО увеличилась на 7,3%, в ТАО прирост составляет 2,1%.

”

Средний бюджет по комнатности, млн руб.



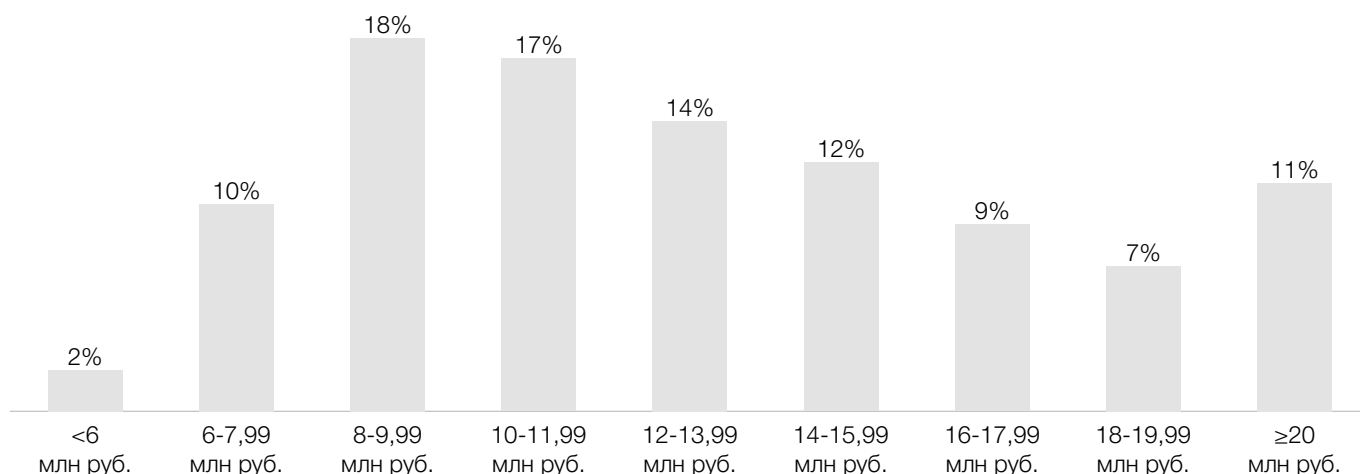
“

Средний бюджет предложения на вторичном рынке НАО в III квартале 2025 года составляет 14,2 млн руб. (+2,7% за квартал и +10,3% за год), в ТАО – 10,2 млн руб. (-1,0% за квартал и +6,7% за год).

”

Комнат / округ	Средний бюджет предложения, млн руб.				
	III кв. 2025 г.	II кв. 2025 г.	III кв. 2024 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
НАО	14,2	13,8	12,9	↑ 2,7%	↑ 10,3%
студия	8,5	8,1	7,7	↑ 4,6%	↑ 9,5%
1-комн.	11,0	10,9	10,2	↑ 0,8%	↑ 7,4%
2-комн.	14,9	14,6	13,9	↑ 2,0%	↑ 6,8%
3-комн.	19,6	19,3	19,1	↑ 1,5%	↑ 2,7%
ТАО	10,2	10,3	9,6	↓ -1,0%	↑ 6,7%
студия	5,5	6,9	5,6	↓ -19,9%	↓ -2,8%
1-комн.	7,7	7,7	7,3	↑ 0,6%	↑ 5,2%
2-комн.	9,9	9,9	9,6	↑ 0,2%	↑ 3,8%
3-комн.	13,6	13,3	13,4	↑ 1,7%	↑ 1,2%

Структура по бюджетам



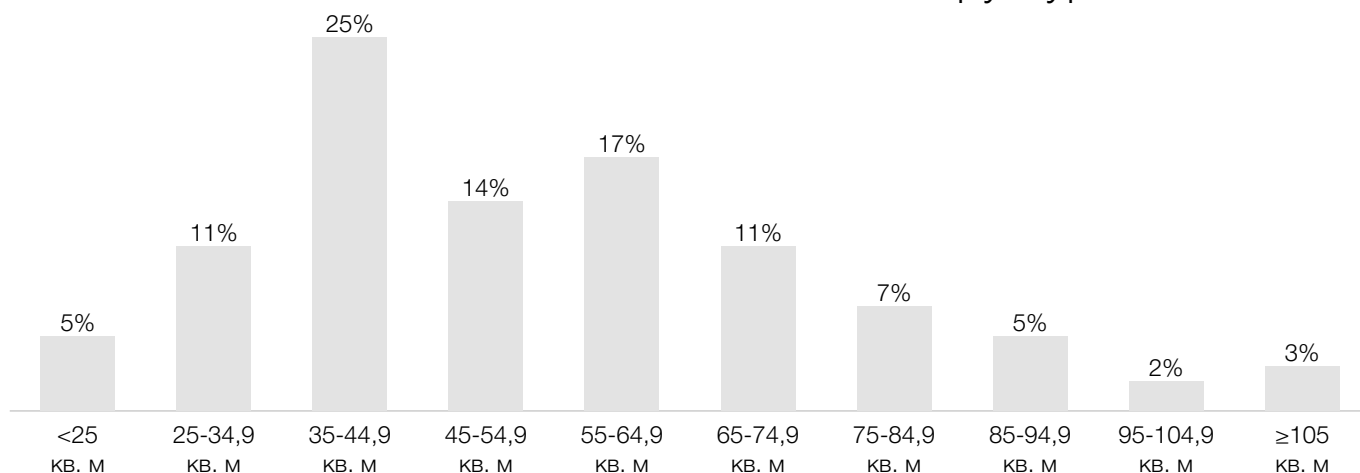
Средний бюджет предложения на вторичном рынке Новой Москвы в целом в III квартале 2025 года увеличился до 13,6 млн руб. (+2,0% за квартал и +9,6% в годовой динамике). Средний бюджет увеличивается как за счёт роста цены квадратного метра, так и за счёт увеличения средней площади лотов в экспозиции.

В структуре предложения по бюджетам за квартал на 2 п.п. сократилась доля лотов стоимостью 6-10 млн руб. и еще на 2 п.п. сократилась доля объектов стоимостью 12-14 млн руб. За год сразу на 9 п.п. сократилась доля квартир в бюджете 6-10 млн руб. Вымывание наиболее ликвидных по бюджету объектов продолжается.

В целом же основную часть предложения (80%) составляют лоты стоимостью от 6 до 18 млн руб.



Структура по площади



В III квартале 2025 года средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на вторичном рынке Новой Москвы увеличилась до 54,4 кв. м (+1,2% за квартал и +3,2% 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 на 3 п.п. сократилась доля лотов площадью 25-55 кв. м. В годовой динамике смещение в сторону больших площадей ещё более выражено: доля квартир площадью более 55 кв. м увеличилась на 5 п.п.

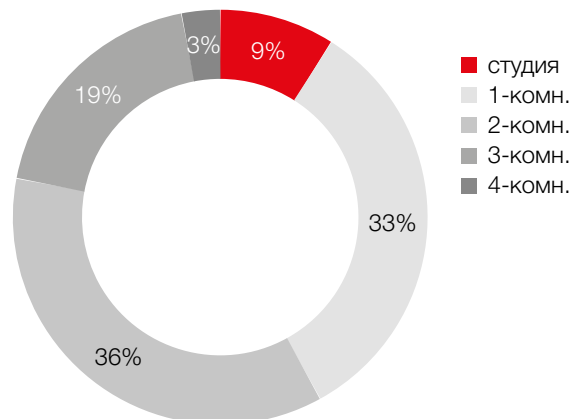


Структура по комнатности



На вторичном рынке Новой Москвы основную часть предложения по-прежнему составляют однокомнатные и двухкомнатные лоты (33% и 36% соответственно). При этом по сравнению с предыдущим кварталом на 1 п.п. сократилась доля студий и на 2 п.п. уменьшилась доля однокомнатных. Соответственно увеличились доли двухкомнатных (+2 п.п.) и трёхкомнатных лотов (+1 п.п.).

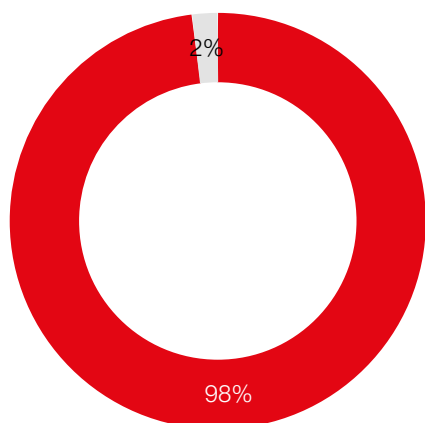
В годовой динамике наиболее заметно сократилась доля однокомнатных (-4 п.п.), по 2 п.п. увеличились доли двух- и трёхкомнатных квартир. Доля студий уменьшилась на 1 п.п., а четырёхкомнатных, наоборот, выросла на 1 п.п.



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



Структура по формату



- Квартиры
- Апартаменты



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



ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ИПОТЕКИ





Вслед за снижением ключевой ставки ставки по ипотеке постепенно пошли вниз, благодаря чему в III квартале 2025 года доля ипотечных сделок в структуре спроса увеличилась во всём московском макрорегионе. На первичном рынке Москвы в старых границах доля ипотеки составила 55,5% (+7,2 п.п. за квартал), Новой Москвы – 68,2% (+3,3 п.п.), Московской области – 72,6% (+1,0 п.п.).

Лидером по выдаче ипотечных займов в Московском регионе по-прежнему является Сбербанк. Его доля составила 27%. В III квартале ТОП-5 банков по объёму выданных ипотечных кредитов сгенерировал 58% ипотечных сделок.

В III квартале 2025 года спрос поддерживался в основном семейной ипотекой, при этом её доля в структуре ипотечных сделок за квартал выросла на 24 п.п. и составила 84%.

В структуре ипотечных сделок по сумме кредита наибольшую долю занимают кредиты на сумму от 12 до 20 млн руб. – 38%. За квартал прирост данной категории составил 33 п.п. Наибольшее снижение было зафиксировано в категории кредитов размером от 9 до 12 млн руб. – их доля сократилась с 52% до 19%.

В структуре ипотечных сделок по размеру первоначального взноса существенная доля (72%) приходилась на кредиты со взносом от 20% до 40%, при этом доля данной категории за квартал увеличилась на 12 п.п. Также увеличилась доля кредитов с первоначальным взносом более 60% – с 7% до 11%.

Основная масса ипотечных кредитов (74%) в III квартале 2025 года выдавалась на срок 25-30 лет, их доля за квартал увеличилась на 5 п.п.

Основную группу ипотечных заёмщиков по-прежнему формируют покупатели в возрасте 35-45 лет (46% ипотечных сделок), однако их доля сократилась по сравнению с предыдущим кварталом на 15 п.п. 33% заёмщиков относятся к возрастной группе 25-35 лет.



Доля ипотечных сделок	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
Москва	55,5%	↑ 7,2	0,0
Новая Москва	68,2%	↑ 3,3	↓ -7,3
Московская область	72,6%	↑ 1,0	↓ -6,2

“

Доля ипотечных сделок в структуре спроса выросла по сравнению с предыдущим кварталом. На первичном рынке Москвы в старых границах доля ипотеки составила 55,5% (увеличение за квартал – 7,2 п.п.), Новой Москвы – 68,2% (увеличение за квартал – 3,3 п.п.), Московской области – 72,6% (увеличение за квартал – 1,0 п.п.).



Алексей Новиков
Операционный директор

”

Выданные кредиты в разрезе по программам



“

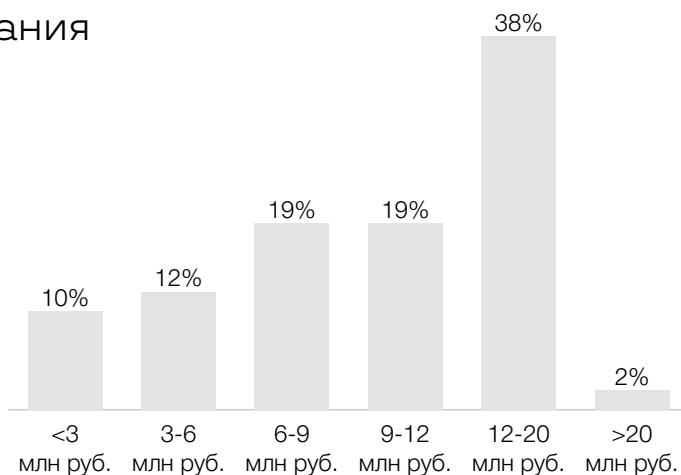
По данным Департамента ипотечного кредитования компании Est-a-Tet, в III квартале 2025 года 84% сделок закрывалось по программе семейной ипотеки. При этом доля данной программы в структуре ипотечных сделок за квартал увеличилась с 60% до 84%. Доля стандартных ипотечных программ за квартал снизилась с 16% до 15%.

”

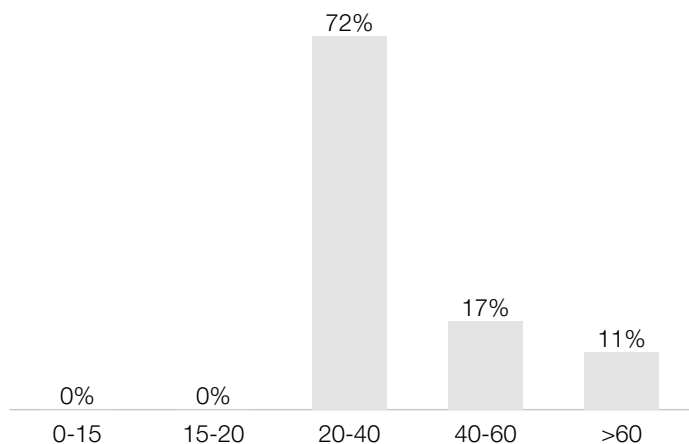
Структура ипотечного кредитования по сумме кредита, млн руб.



В структуре ипотечного кредитования по сумме кредита наибольшее количество сделок приходится на кредиты суммой 12-20 млн руб. (38%), доля данной категории за квартал увеличилась на 33 п.п. При этом существенно снизилась доля кредитов размером 9-12 млн руб. (с 52% до 19%).



Структура ипотечного кредитования по первоначальному взносу, %



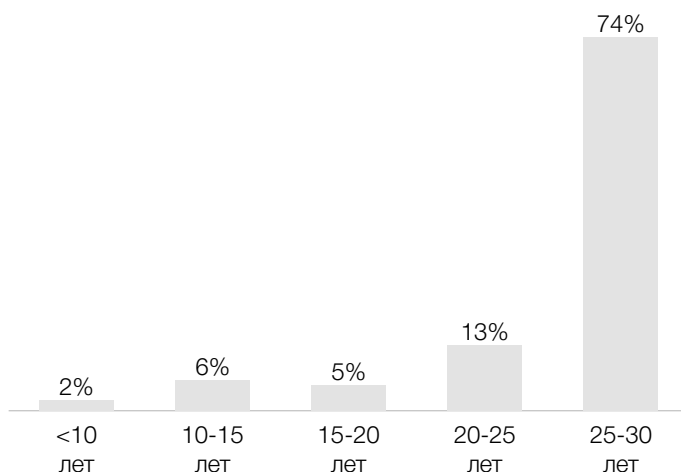
В структуре ипотечных сделок по размеру первоначального взноса увеличилась доля кредитов с первоначальным взносом от 20% до 40% – с 60% до 72%. Также увеличилась доля кредитов со взносом более 60% – с 7% до 11%. Наибольшее снижение наблюдалось среди сделок со взносом 40-60%, их доля снизилась на 9 п.п.



Структура ипотечного кредитования по сроку кредита, лет



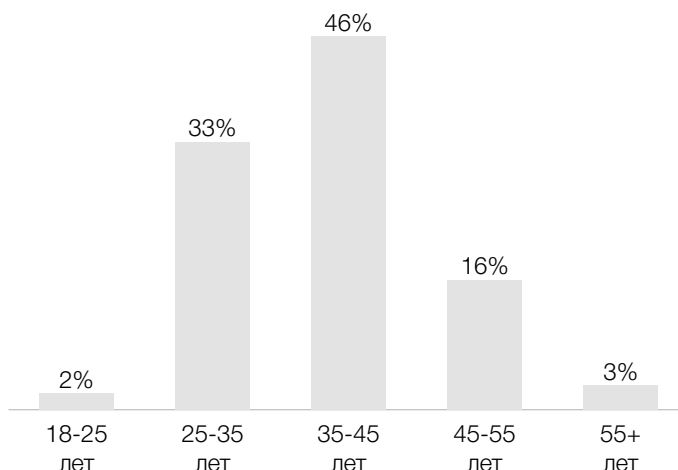
В структуре ипотечных сделок по сроку кредита наибольшую долю по-прежнему занимают долгосрочные кредиты сроком 25-30 лет (74%). При этом наблюдается снижение доли кредитов, выданных на срок 15-20 лет – за квартал снижение составило 4 п.п. Доля краткосрочных кредитов на срок до 10 лет снизилась на 2 п.п. Также на 4 п.п. выросла доля кредитов со сроком 20-25 лет.



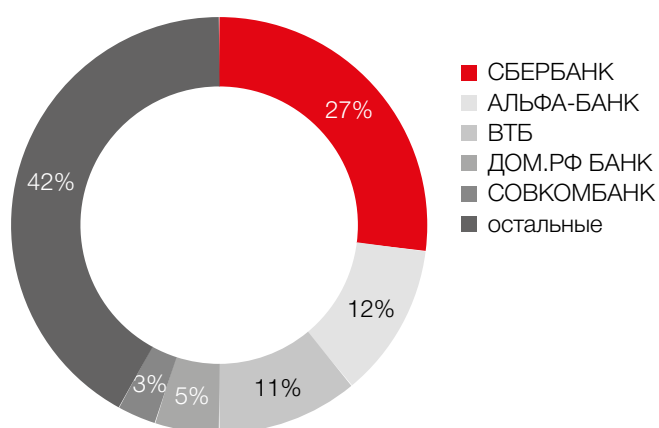
Структура заёмщиков по возрастным группам, лет



Структура заёмщиков по возрастным группам за квартал несколько изменилась. Основная доля – заёмщики в возрасте 35-45 лет, их доля в структуре ипотечных сделок составила 46%. Более четверти заёмщиков (33%) – покупатели в возрасте 25-35 лет.



ТОП-5 банков по количеству выданных ипотечных кредитов



Первое место среди банков по количеству выданных кредитов в III квартале 2025 года занимает Сбербанк с долей 27%, на втором месте – Альфабанк с долей 12%, на третьем месте – ВТБ, доля которого составила 11%. Также в ТОП-5 банков вошли ДОМ.РФ Банк с долей 5% и Совкомбанк (3%). Пятёрка лидеров сгенерировала 58% ипотечных сделок московского региона.





Р ЫНОК СТРИТ- РИТЕЙЛА

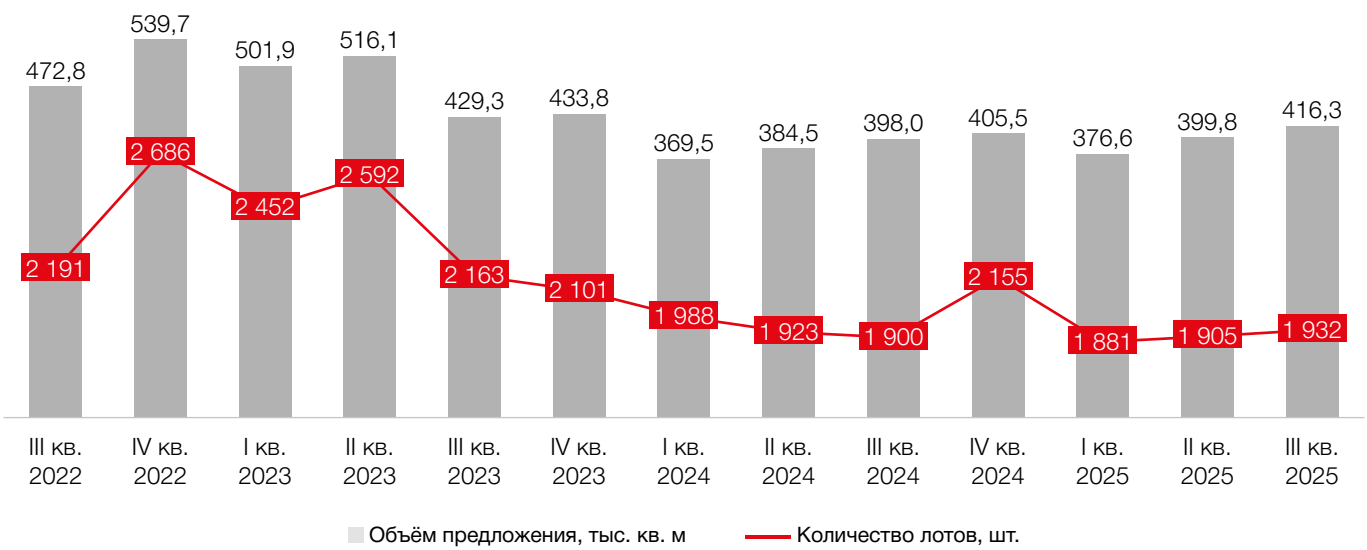
В III квартале 2025 года рынок помещений стрит-ритейла Москвы, вопреки сезонному влиянию, демонстрировал высокую активность. Объём предложения вырос и в квартальной, и в годовой динамике, а рост цен ускорился до 6,1% в квартальной и до 12,9% в годовой динамике. С рынка вымывались наиболее востребованные форматы помещений – площадью от 50 до 100 кв. м, при этом заметным спросом пользовались лоты в новостройках, особенно в строящихся. За счёт активного спроса в данной категории цены стремительно пошли вверх – за квартал они выросли на 18,3%, за год – на 25,6%. Но и в старом жилом фонде цены росли. Рост цен зафиксирован в большинстве административных округов, снижение наблюдалось только в двух округах. На районных уровнях фиксировались значительные ценовые колебания как вверх, так и вниз, обусловленные изменением структуры предложения в конкретной локации.

В целом рынок стрит-ритейла Москвы продолжает динамичное развитие с тенденцией к удорожанию и увеличению разнообразия предложения. Рост цен стимулируется высоким спросом на помещения в новостройках и особенно в строящихся жилых комплексах, что говорит о повышенном интересе к современным объектам, которые инвесторы всё чаще рассматривают в качестве надёжного актива с растущей ликвидностью и потенциалом доходности.

В III квартале 2025 года объём предложения на рынке коммерческих помещений, расположенных на первых этажах жилых домов, составил 416,3 тыс. кв. м или 1,9 тыс. лотов.



Динамика объёма предложения коммерческих помещений



Показатель	III кв. 2025 г.	Динамика за квартал	Динамика за год
Количество лотов в экспозиции, тыс. шт.	1,9	↑ 1,4%	↑ 1,7%
Объём предложения, тыс. кв. м	416,3	↑ 4,1%	↑ 4,6%

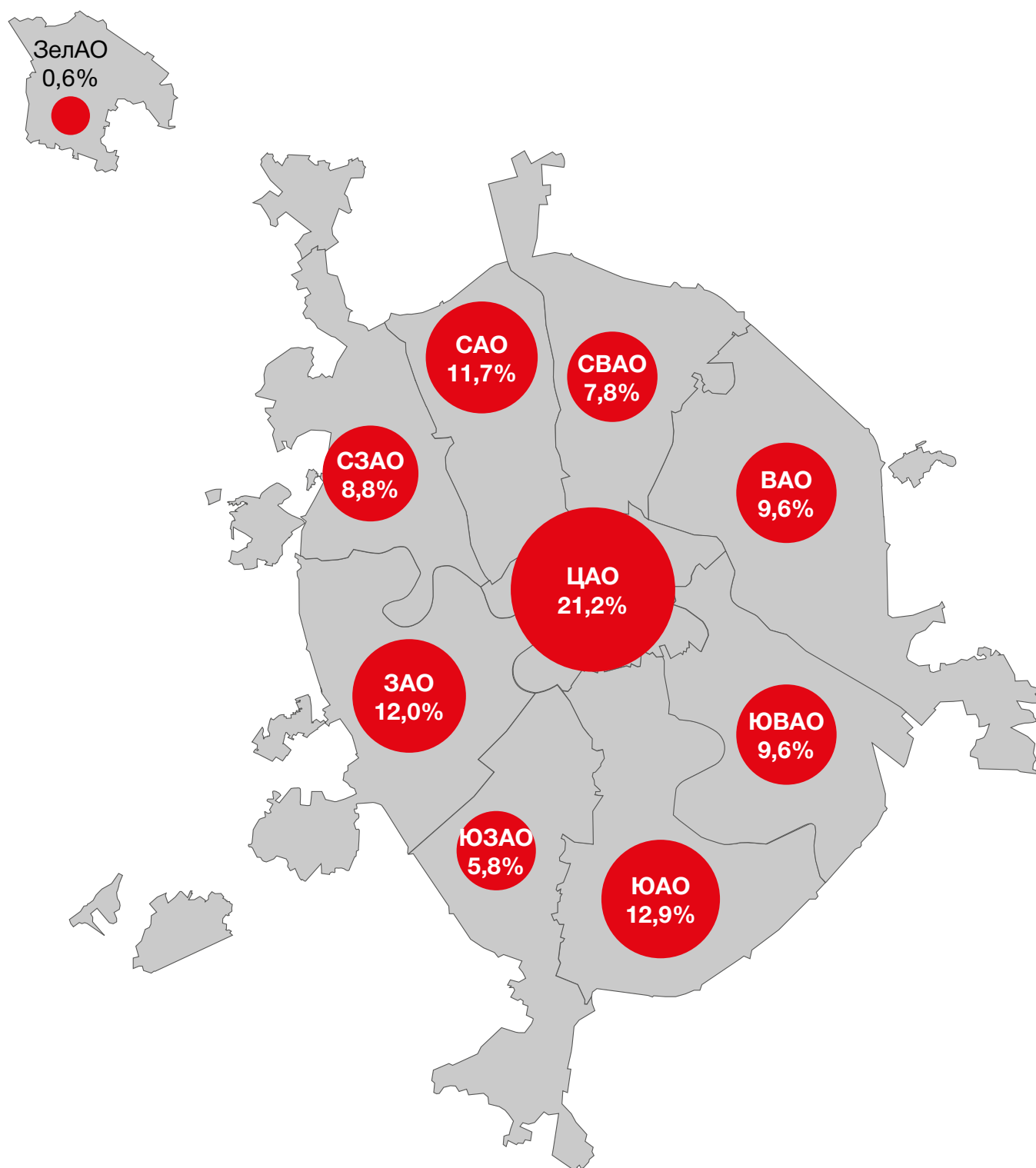
“

В III квартале 2025 года объём предложения помещений стрит-ритейла вырос и в лотах, и в квадратных метрах. По сравнению с предыдущим кварталом количество лотов в экспозиции увеличилось на 1,4%, а их суммарная площадь – на 4,1%. В годовой динамике объём предложения вырос на 4,6% в метрах и на 1,7% в штуках.

”



Общая структура предложения по округам

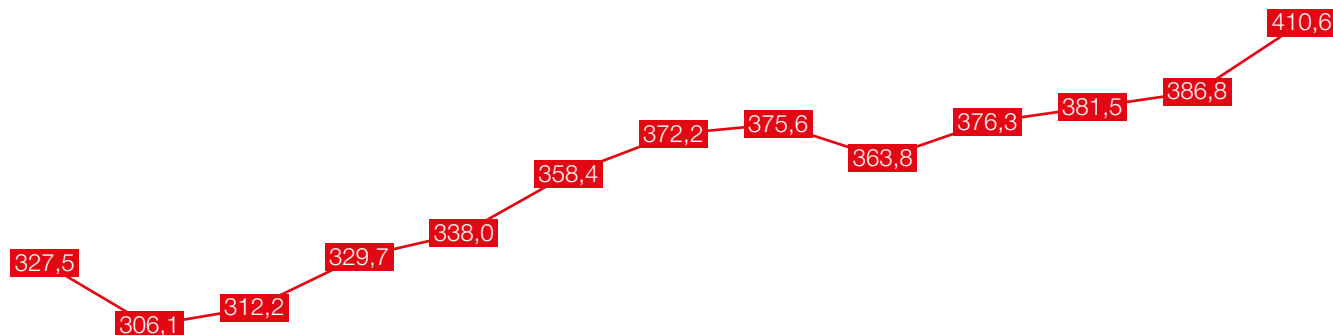


“

По объёму предложения в экспозиции первое место по-прежнему занимает ЦАО, за квартал его доля незначительно увеличилась – с 21,1% до 21,2%. На второе место вышел ЮАО с долей 12,9% (+1,4 п.п. за квартал). ЗАО сместился со второго на третье место, его доля снизилась с 15,6% до 12,0%.

”

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

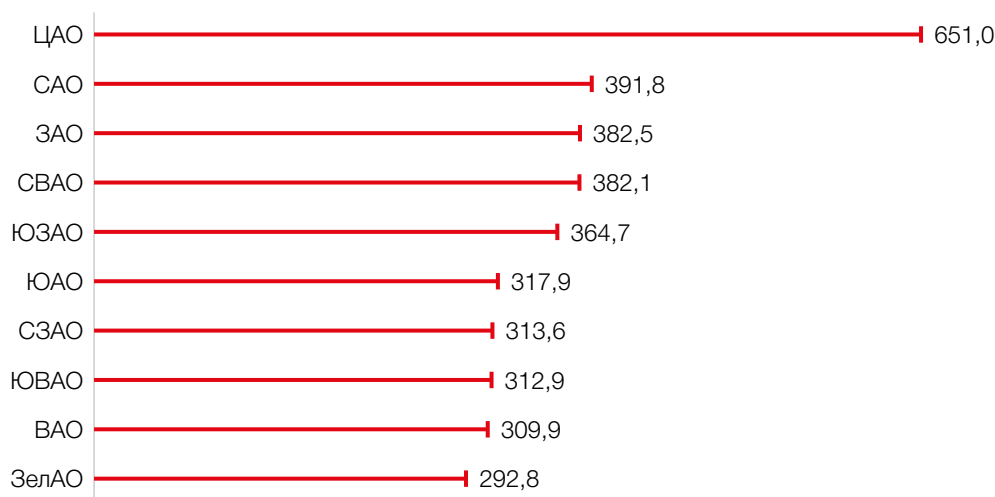


Показатель	III кв. 2025 г.	Динамика за квартал	Динамика за год
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	410,6	↑ 6,1%	↑ 12,9%

“ В III квартале 2025 года рост цен ускорился. За квартал средневзвешенная цена предложения помещений стрит-ритейла выросла на 6,1% и достигла 410,6 тыс. руб./кв. м. Годовой прирост цен также ускорился – за год средневзвешенная цена выросла на 12,9%.

”

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



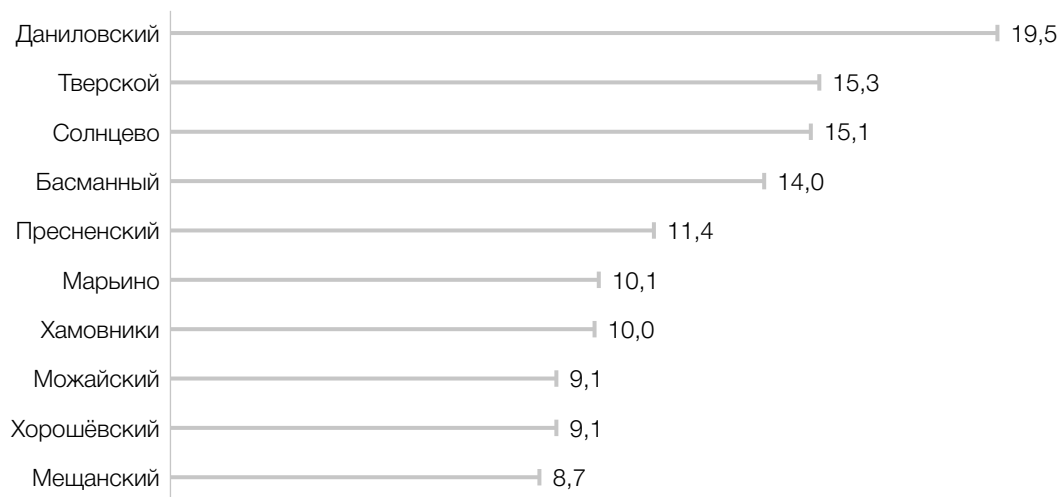
“ Первое место по уровню цен по-прежнему занимает ЦАО (651,0 тыс. руб./кв. м). Второе место сохранилось за САО с ценой 391,8 тыс. руб./кв. м. Третье место занял ЗАО с ценой 382,5 тыс. руб./кв. м.

В III квартале 2025 года в большинстве административных округов Москвы зафиксирован рост цен, который варьировался от 0,9% (в ЮЗАО) до 36,8% (в СВАО). Цены снизились лишь в двух округах – ЮАО (-4,5%) и ЮВАО (-2,3%).

В годовой динамике также был зафиксирован рост цен в большинстве округов. Цены показали прирост от +2,7% в СЗАО до +52,1% в ЗелАО. Снижение цен за год отмечено только в двух административных округах: ЮАО (-7,8%) и ЗАО (-1,2%).

”

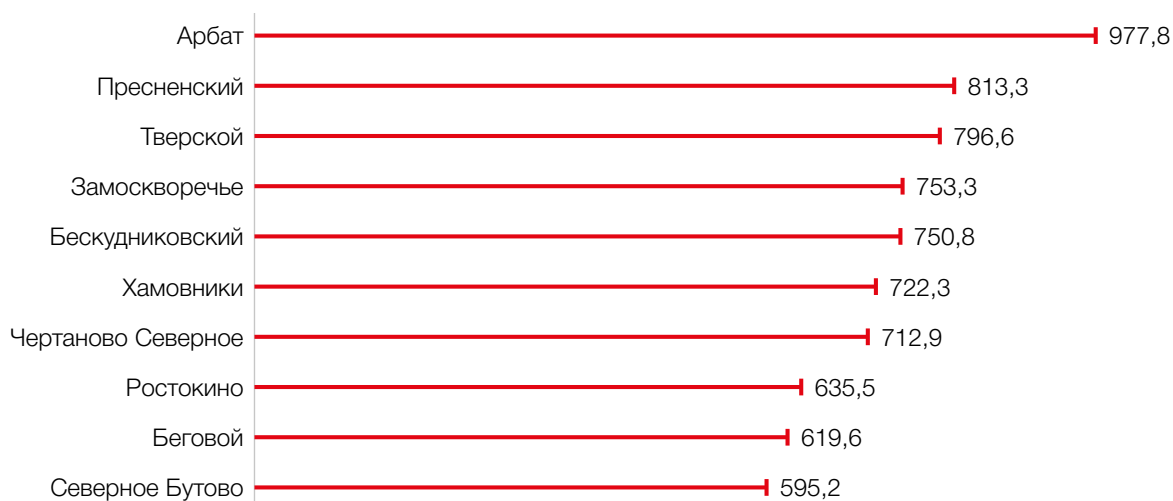
ТОП-10 районов по объёму предложения, тыс. кв. м



В III квартале 2025 года помещения стрит-ритейла предлагались в продажу в 119 московских районах. Первое место по объёму предложения в экспозиции занял Даниловский район. На втором месте – Тверской район, а район Солнцево сместился со второго на третье место.



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



Десятку районов с наиболее высокой ценой квадратного метра возглавил район Арбат (977,8 тыс. руб./кв. м), занимавший в предыдущем квартале второе место. За квартал цена в этом районе выросла на 26,3%. С третьего на второе место поднялся Пресненский район (813,3 тыс. руб./кв. м, +6,7% за квартал). Третье место занял Тверской район с ценой 796,6 тыс. руб./кв. м (+9,3% за квартал).

Также в ТОП-10 наиболее дорогих районов вошли: Замоскворечье (753,3 тыс. руб./кв. м), Бескудниковский (750,8 тыс. руб./кв. м), Хамовники (722,3 тыс. руб./кв. м), Чертаново Северное (712,9 тыс. руб./кв. м), Ростокино (635,5 тыс. руб./кв. м), Беговой (619,6 тыс. руб./кв. м) и Северное Бутово (595,2 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. Также на уровень цен существенное влияние оказывает изменение экспозиции, особенно в районах с небольшим объёмом предложения.

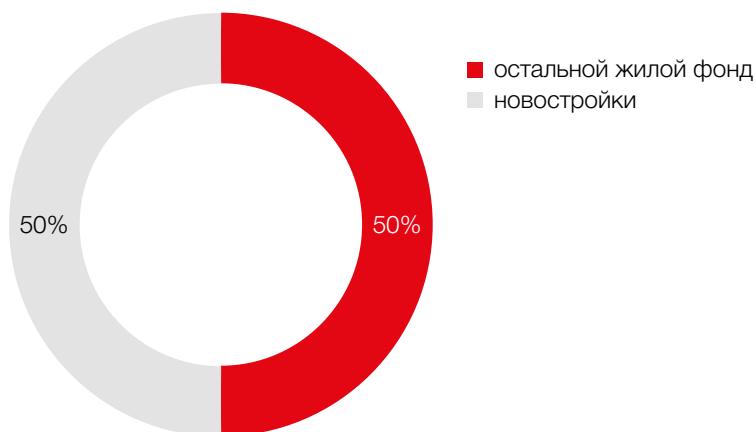


Доля предложения в новостройках

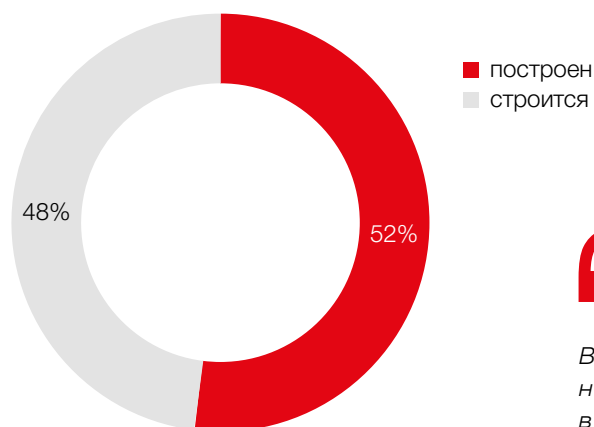


В рамках аналитического обзора к категории новостроек были отнесены современные жилые дома и жилые комплексы, построенные начиная с 2015 года. В III квартале 2025 года доля таких домов в структуре предложения продолжила снижение – с 54,1% до 50,3%. Доля помещений в жилых домах, построенных до 2015 года, увеличилась с 45,9% до 49,7%.

Средневзвешенная цена предложения коммерческих помещений в новостройках в III квартале 2025 года составила 446,4 тыс. руб./кв. м, увеличившись за квартал на 6,3%. В категории жилых домов, построенных до 2015 года, средневзвешенная цена предложения за квартал увеличилась на 6,0% и составила 391,7 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике цены также выросли в обеих категориях: в новостройках – на 12,6%, в категории жилых домов, построенных до 2015 года, – на 13,6%.



Доля предложения в строящихся новостройках



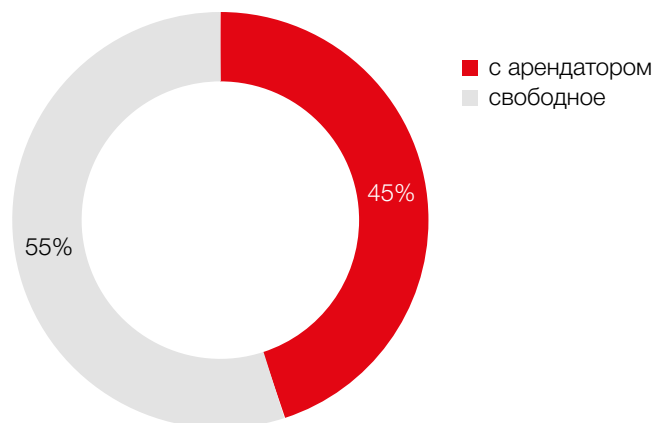
В III квартале 2025 года доля предложения в строящихся новостройках снизилась с 56,4% до 47,8%. Доля предложения в готовых новостройках выросла с 43,6% до 52,2%.

Средневзвешенная цена коммерческих помещений в строящихся проектах достигла 509,0 тыс. руб./кв. м, увеличившись за квартал на 18,3%. Столь существенный рост, как и в предыдущем квартале, связан с присутствием в экспозиции помещений в премиальных проектах, а также в проектах бизнес-класса, большинство из которых сосредоточено на западе и на северо-востоке Москвы. В годовой динамике цена помещений в данной категории также демонстрирует существенный прирост – на 25,6%.

В готовых новостройках рост цен был более умеренным как в квартальной, так и в годовой динамике. За квартал средневзвешенная цена предложения коммерческих помещений в таких домах увеличилась на 0,6% и составила 414,5 тыс. руб./кв. м. За год цена выросла на 6,2%.



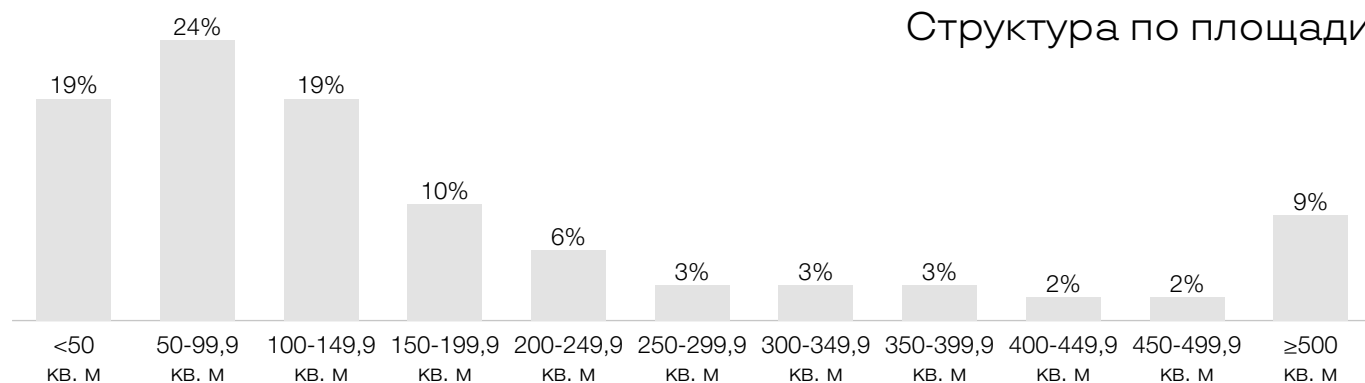
Доля объектов с готовым арендным бизнесом



Доля объектов с готовым арендным бизнесом в III квартале 2025 года снова выросла – с 41,8% до 45,2%. Средневзвешенная цена предложения помещений с арендаторами составила 375,9 тыс. руб./кв. м., свободных помещений – 461,8 тыс. руб./кв. м. За квартал цены выросли в обеих категориях: помещения с арендаторами подорожали на 0,8%, свободные помещения – на 14,3%. В годовой динамике рост цен составил 10,0% и 17,8% соответственно.



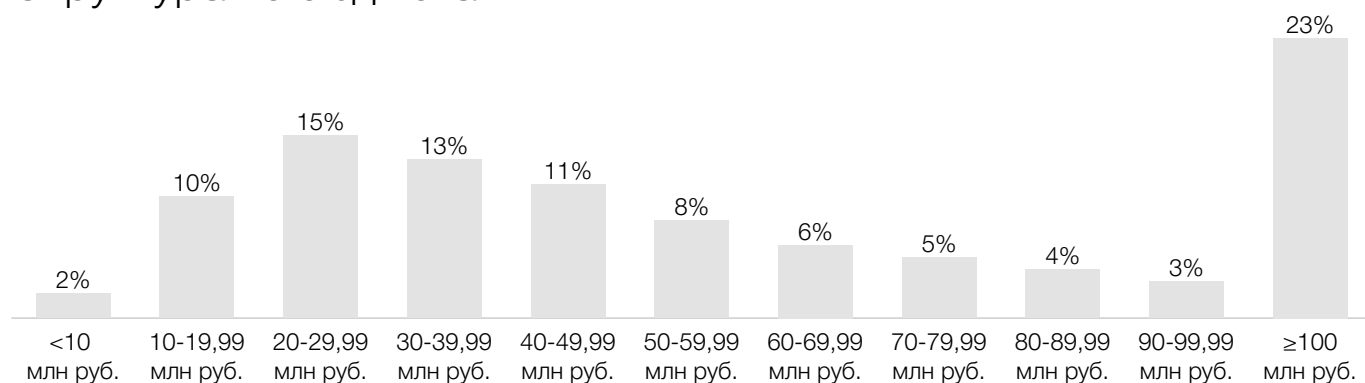
Структура по площади



В структуре предложения по размеру лотов по сравнению с предыдущим кварталом на 5 п.п. сократилась доля наиболее востребованного формата – площадью от 50 до 100 кв. м. И в годовой динамике доля таких лотов сократилась также на 5 п.п. Существенная доля предложения по-прежнему сосредоточена в категории лотов площадью до 150 кв. м (62% от общего объема экспозиции), однако в экспозиции и в квартальной, и в годовой динамике увеличивается доля больших помещений (площадью свыше 300 кв. м).



Структура по бюджетам



Распределение экспозиции по бюджетам неоднородно – почти половина объектов выборки относится к категории лотов стоимостью от 10 до 50 млн руб. – 49%, при этом существенная доля (23%) сосредоточена в категории лотов стоимостью свыше 100 млн руб., и доля дорогих лотов продолжает увеличиваться – за квартал на 1 п.п., за год – на 6 п.п. Это происходит как за счёт поступательного роста цен, так и за счёт вымывания небольших по площади и соответственно, наиболее доступных по стоимости лотов.





Выводы и прогнозы

Подводя итоги III квартала 2025 года, можно констатировать, что рынок недвижимости Московского региона преодолел очередной сложный рубеж и начал медленный разворот в сторону восстановления. Однако этот процесс будет носить умеренный, постепенный характер и столкнется с рядом ограничений, которые будут обусловлены следующими факторами:

Динамика спроса будет напрямую зависеть от дальнейшей траектории снижения ключевой ставки и, как следствие, ипотечных ставок. Ожидается, что покупательская активность будет продолжать расти, но без резких всплесков. Спрос стал более рациональным и «чувствительным» к ценовым колебаниям и акциям.

Цены на первичном рынке сохраняют восходящий тренд. Основным драйвером роста остается структурный сдвиг в предложении в сторону более дорогих сегментов и вымывание бюджетных лотов. Роль государства как поставщика доступного жилья будет усиливаться, что создаст два параллельных ценовых контура: регулируемый государственный и рыночный коммерческий. Тренд на увеличение доли государственного застройщика в массовом сегменте является долгосрочным. Коммерческие девелоперы будут вынуждены еще активнее осваивать ниши бизнес-, премиум-класса и элитного жилья, а также искать новые точки роста.

Предложение останется ограниченным. Застройщики, ожидая дальнейшего снижения стоимости проектного финансирования, не будут спешить с массовым выводом новых проектов.

Развитие КРТ и диверсификация бизнеса. Программа комплексного развития территорий в Московском регионе будет ключевым драйвером трансформации бизнеса девелоперов. Строительство в рамках КРТ не только жилья, но и полноценной инфраструктуры позволит компаниям диверсифицировать доходы, создавая устойчивые потоки от аренды и управления недвижимостью.

Главным сдерживающим фактором для широкого восстановления рынка остаётся сохраняющаяся высокая стоимость ипотечных кредитов и проектного финансирования, а также снижение реальных доходов населения.



В целом III квартал 2025 года задал новую, более оптимистичную тональность для рынка недвижимости. В конце 2025 – начале 2026 года мы увидим продолжение восстановления спроса при сохранении ценового роста. Ключевым сценарием развития станет «мягкая» посадка рынка на новое плато, характеризующееся более высокими ценами, умеренными объёмами сделок и фундаментальным изменением структуры предложения, где государство берёт на себя функцию обеспечения доступным жильём, а коммерческий сектор концентрируется на проектах повышенной комфортности и комплексном освоении территорий.



О 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 Jiangb 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 Dobrovolsky, Yaroslav Zotov с сайта unsplash.com