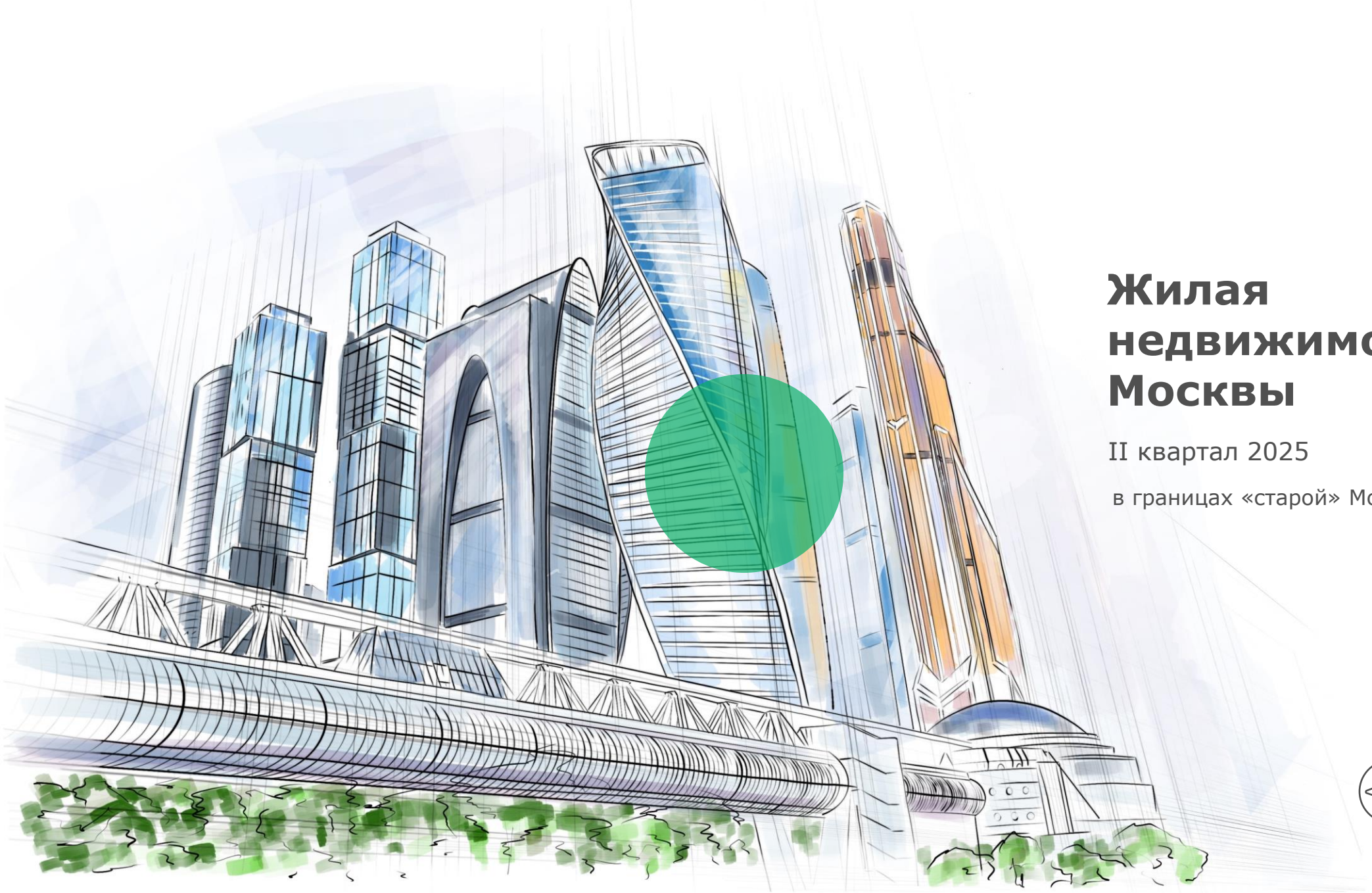


Жилая недвижимость Москвы

II квартал 2025

в границах «старой» Москвы

МАКРО-ЭКОНОМИКА

0,5% ▼
Рост ВВП в 2025

80,9 руб. ▲
Курс Доллара США**

9,4% ▼
ИПЦ июнь 2025

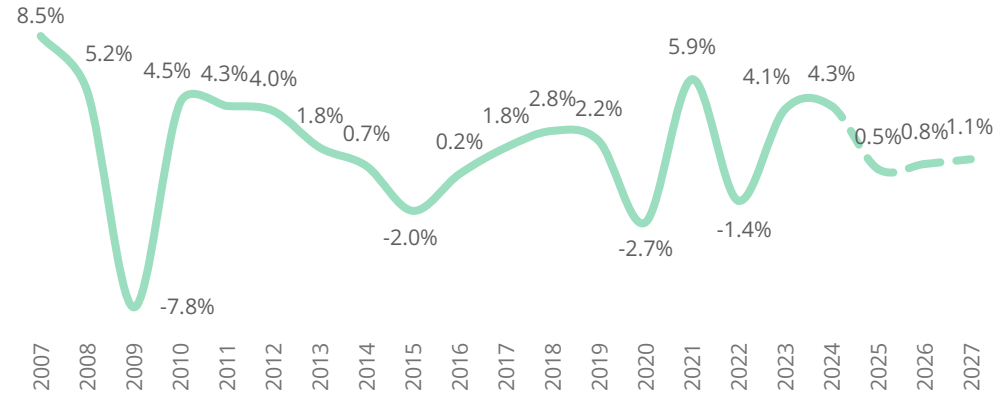
18% ▼
Ключевая ставка***

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025
**Средний курс за 2 квартал 2025
*** На дату публикации отчета 31.07.2025

«Инфляционный риск от падения цен на нефть был компенсирован снижением спроса на валюту из-за высокой ключевой ставки и замедления экономической активности. Как следствие, крепкий курс рубля способствует быстрому сокращению инфляции – месячный рост потребительских цен в июне был близок к таргету в 4%. Это дает возможность Банку России активно снижать ключевую ставку»

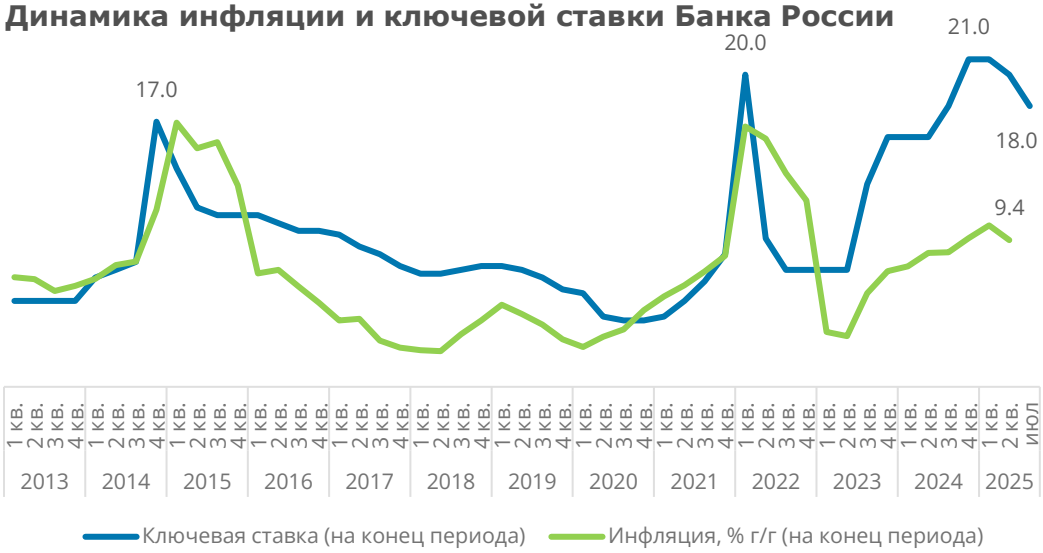
Антон Фуфачев
Центр экономического прогнозирования,
Газпромбанк

Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



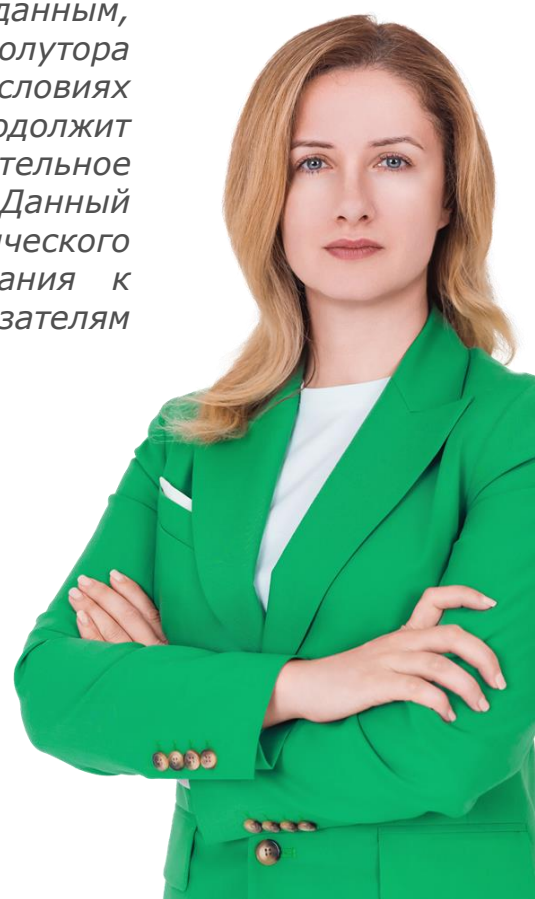
Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

ИТОГИ КВАРТАЛА

	I кв. 2025	II кв. 2025
НОВЫЕ КОРПУСА / ПРОЕКТЫ НА РЫНКЕ	41/5 шт.	▲ **51/8** шт.
ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	521 тыс. м²	▲ **728** тыс. м²
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ	2,2 млн. м²	▼ **2,1** млн. м²
СДЕЛКИ	13,4 тыс. шт.	▼ **10,7** тыс. шт.
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ СТОИМОСТЬ М² ЭКСПОЗИЦИИ	698 178 руб./м²	▲ **707 790** руб./м²

«Снижение объемов предложения и сделок не остановило рост цен за квадратный метр – и этот тренд, по нашим данным, продлится еще около полутора лет. Рынок движется в условиях дефицита, что продолжит оказывать повышательное давление на стоимость. Данный период требует стратегического планирования и внимания к фундаментальным показателям активов»

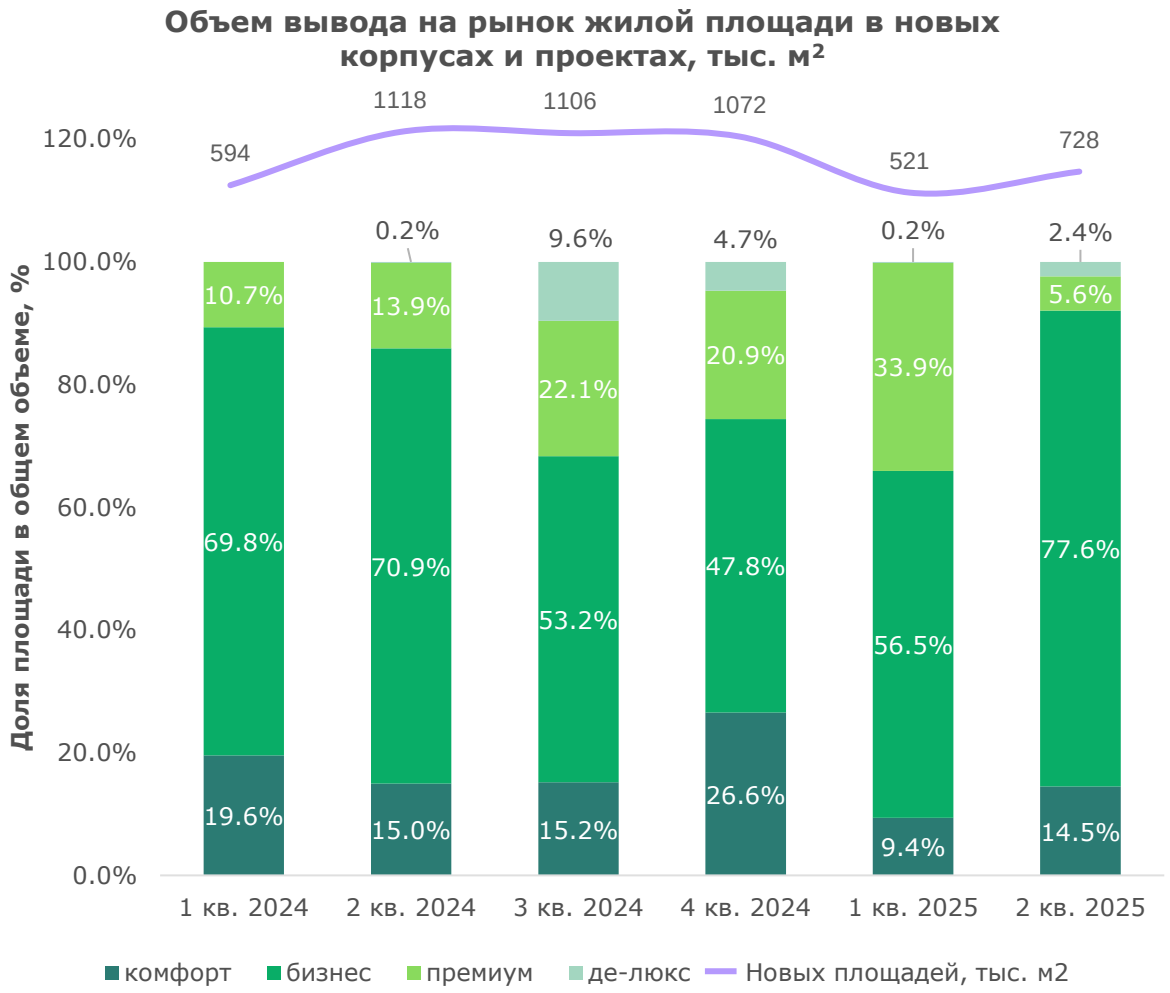
Екатерина Ломтева
Директор,
Руководитель департамента жилой недвижимости



Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В 2025 году объем нового строительства будет ниже прошлогодних темпов



728 тыс. кв. м

жилой площади вышло на рынок в новых корпусах и проектах по итогам II кв. 2025 года, что на 35% меньше результата II кв. 2024 года.

8 проектов вышло в продажу

во II кв. 2025 года. По итогам I кв. 2025 г. было выведено на рынок 5 проектов, а во II кв. 2024 г. было представлено 22 проекта (-64% г/г).

13 млн м² (240 тыс. лотов)

строящихся квартир и апартаментов представлено на первичном рынке жилой недвижимости во II кв. 2025 г., что на 5,7% больше, чем в I кв. 2025 г.

77,6%

составила доля нового предложения бизнес-класса во II кв. 2025 г., которая растет в последние 3 квартала. Одновременно, снижается выход проектов комфорт и премиум-класса.

Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

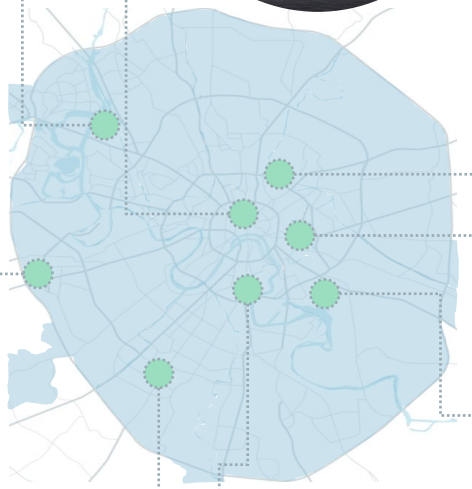
НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Проект	U2
Застройщик	ТОЧНО
Класс	Бизнес

Проект	Рождественка 8
Застройщик	Галс Девелопмент
Класс	Де-люкс

Проект	Solos
Застройщик	Dar Development
Класс	Бизнес

Проект	UNO. Горбунова
Застройщик	Основа
Класс	Бизнес



Проект	Stone Grain
Застройщик	Stone
Класс	Бизнес

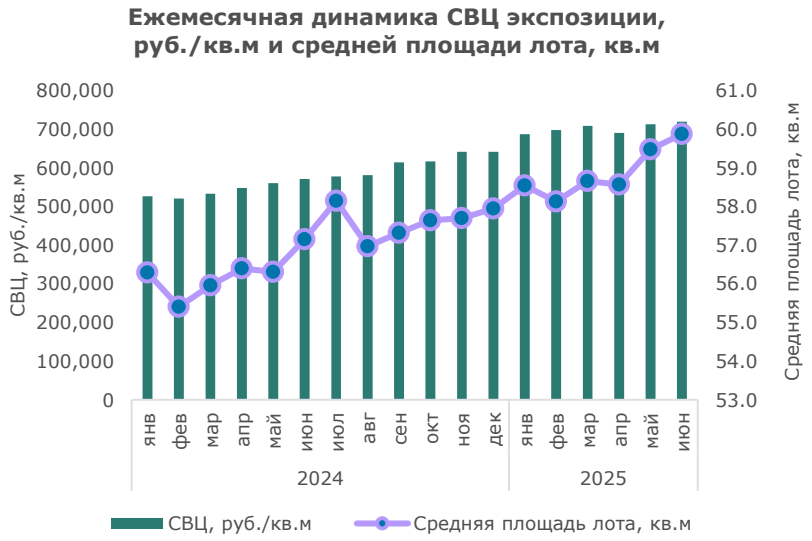
Проект	Ultima City
Застройщик	КОРТРОС
Класс	Бизнес

Проект	Stone Rise
Застройщик	Stone
Класс	Бизнес

Проект	A22
Застройщик	Консоль
Класс	Бизнес

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

707 790 составила средневзвешенная стоимость м² экспозиции во II кв. 2025 г.



Продолжается рост средневзвешенных цен экспозиции во всех классах жилья. В сравнении с I кв. 2025 г., СВЦ выросла на 1,4%, а в сравнении со II кв. 2024 г. на 25,9%.

Наибольший рост СВЦ наблюдается в премиальном (+24,7%) и де-люкс (+15,7%) сегментах.

Средняя площадь лота также показывает рост. Во II кв. 2025 г. она составила **59,3 м²**, что на 1,5% больше в сравнении с I кв. 2025 г. и на 4,8% больше год к году. Основные причины – ограничение минимальной площади квартир, сокращение доли комфорт-класса и увеличение предложения в высоких ценовых сегментах жилья.

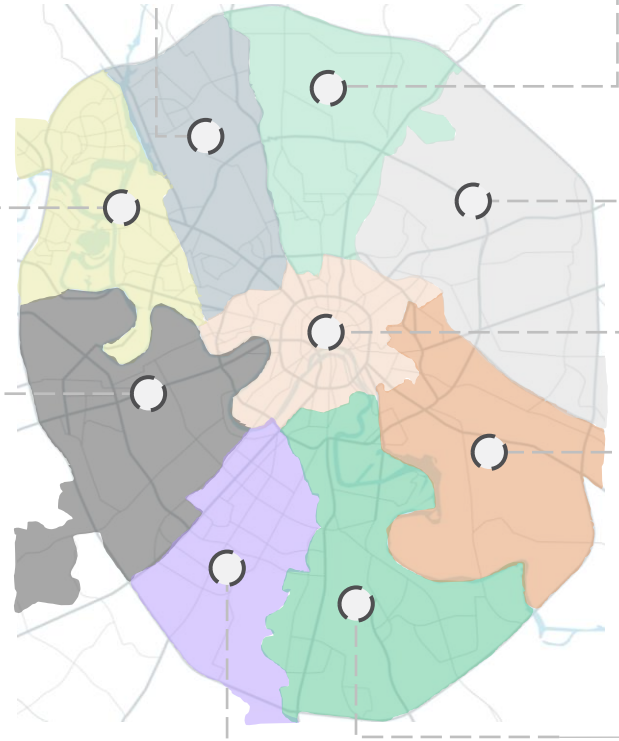
Класс	СВЦ во II кв. 2025 г., руб./м²	Изменение ко II кв. 2024 г., %
Комфорт	361 889	2,7% ▲
Бизнес	487 819	6,1% ▲
Премиум	1 081 048	24,7% ▲
Де-люкс	2 739 037	15,7% ▲

Класс	Средняя площадь лота во II кв. 2025 г., руб./м²	Изменение ко II кв. 2024 г., %
Комфорт	44,6	5,7% ▲
Бизнес	55,4	-2,3% ▼
Премиум	88,6	-1,8% ▼
Де-люкс	159,2	6,9% ▲

Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

СВЦ экспозиции
по классам
комфорт, бизнес,
премиум, де-люкс



САО
▲ 595 615
▲ 484 019
▲ 360 104

СВАО
▲ 594 604
▲ 468 850
▲ 365 578

ВАО
▲ 491 022
▲ 349 415

ЦАО
▲ 2 739 037
▲ 1 379 339
▲ 564 098

СЗАО
▲ 658 765
▲ 505 340
▲ 442 591

ЗАО
▲ 1 164 590
▲ 532 368
▲ 420 575

ЮВАО
▲ 385 161
▲ 349 440

ЮЗАО
▼ 435 843

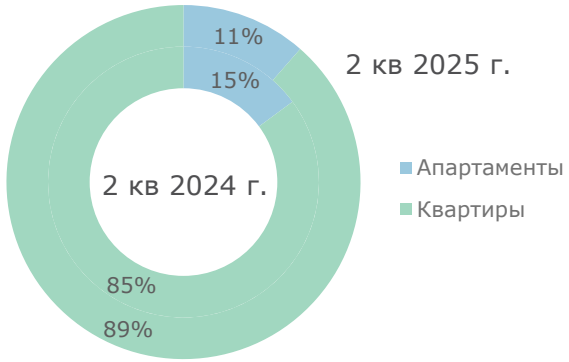
ЮАО
▲ 848 097
▲ 511 593
▲ 350 023

Де-люкс | Премиум | Бизнес | Комфорт

*Стрелки обозначают изменение по сравнению со II кв. 2024 г.
Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Структура экспозиции по типу лота, %



После введения запрета на строительство апартаментов, количество их предложения закономерно уменьшается.

Во II кв. 2025 г. количество апартаментов по отношению к квартирам в экспозиции на первичном рынке составило 11%. При том, что во II кв. 2024 г. их доля составляла 15%.

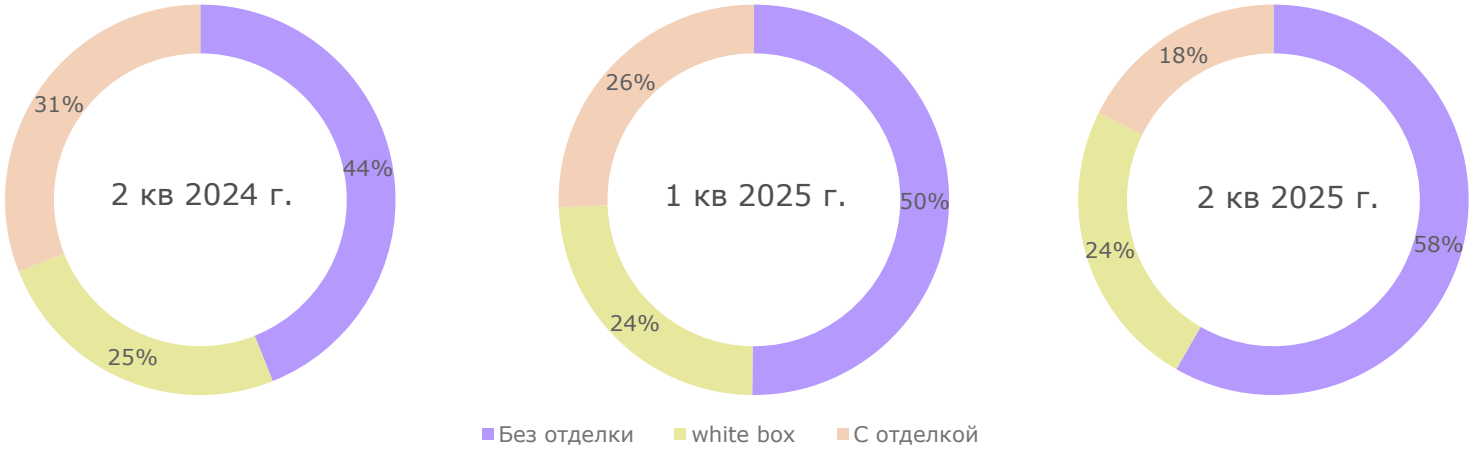
58%

лотов на первичном рынке предлагается без отделки. В то время как на предложение с отделкой white box и готовой отделкой приходится совокупно 42% экспозиции.

- Сокращение спроса, рост стоимости отделочных работ, дефицит рабочей силы повлияли на увеличение доли лотов без отделки. Доля предложения без отделки увеличилась на 14 п.п., в то время как доля лотов с отделкой снизилась на 13 п.п.

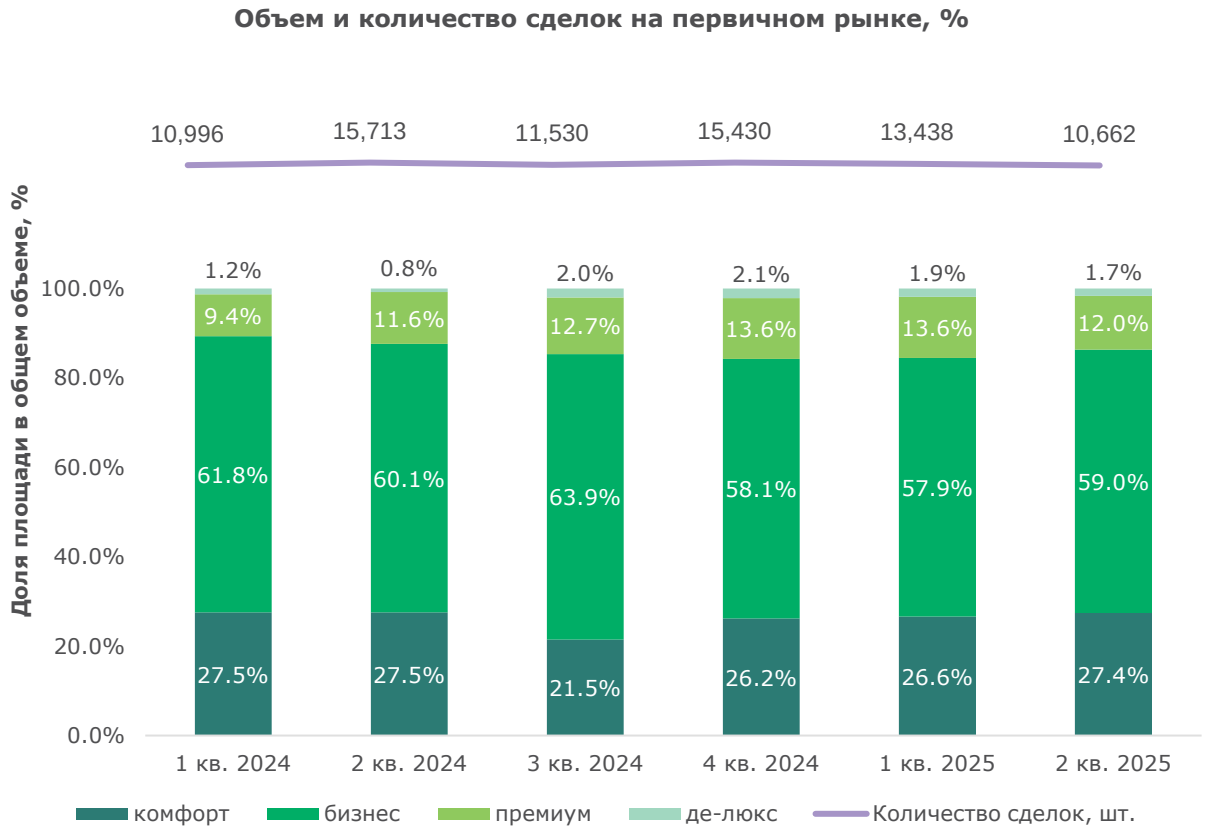
Отказ от отделки квартир для снижения цены покупки привел к росту предложения «без отделки» в 2025 году

Структура экспозиции по виду отделки, %



Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

СПРОС



За 1 полугодие 2025 г. было заключено на 9,8% меньше сделок, чем в аналогичном периоде 2024 г.

-9,4%

снизилось количество проданных м^2 за первое полугодие 2025 г. в сравнении с прошлогодним показателем

-32%

показало снижение реализованных площадей во II кв. 2025 г. год к году и составило **548,1 тыс. м^2**

+42%

выросла реализованная площадь в де-люкс сегменте во II кв. 2025 г. год к году

+0,9 п.п

составил рост доли реализованных площадей в де-люкс сегменте. Также рост доли наблюдается в премиум-классе на **0,4 п.п.** В других классах жилой недвижимости доли в общей структуре проданных м^2 снизились.

Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

СПРОС

Средневзвешенная стоимость м² в сделках на первичном рынке старой Москвы во II кв. 2025 г. составила **566 398 руб./м²**

-20%

составляет разница между СВЦ м² в сделках и СВЦ в экспозиции во II кв. 2025 г.

СВЦ во II кв. 2025 г. в сравнении с I кв. 2025 г. выросла на 1,4%, а по отношению год к году на 15,9%.

Средневзвешенная стоимость м² во II кв. 2025 г. снизилась только в де-люкс сегменте по отношению к прошлому кварталу на 14,8% и на 10,9% год к году.

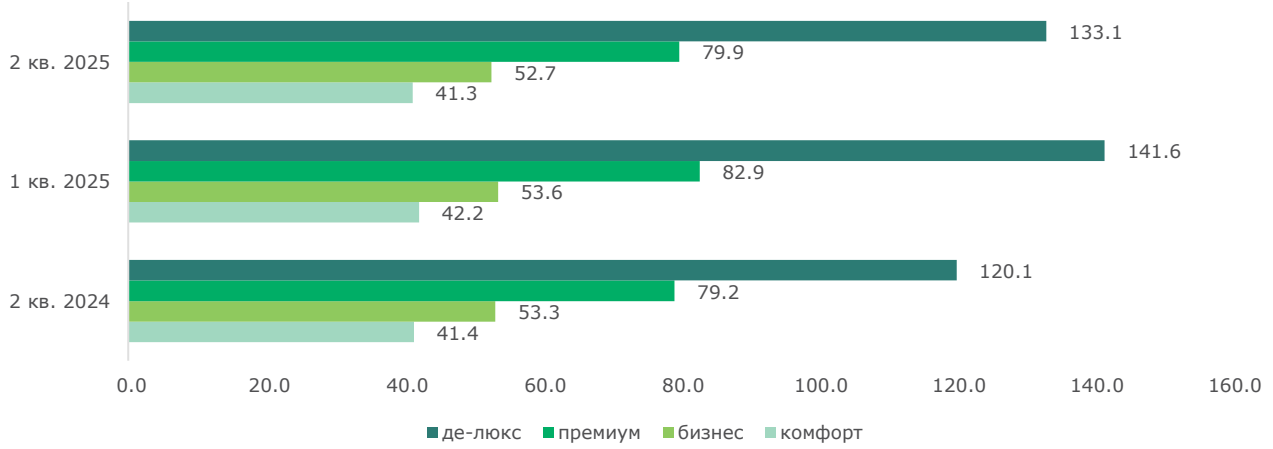
Средняя площадь лота в сделках во II кв. 2025 г. составила 51,4 м². В сравнении со II кв. 2024 г. средняя площадь лота не изменилась, однако, в сравнении с I кв. 2025 г. она снизилась на 2,9%.

В отличии от среднезвешенной стоимости м², средняя площадь лота сделке в разбивке на классы во II кв. 2025 г. уменьшилась во всех классах недвижимости. По отношению к I кв. 2025 г. средняя площадь лота больше всего снизилась в де-люкс сегменте на 6%.

Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

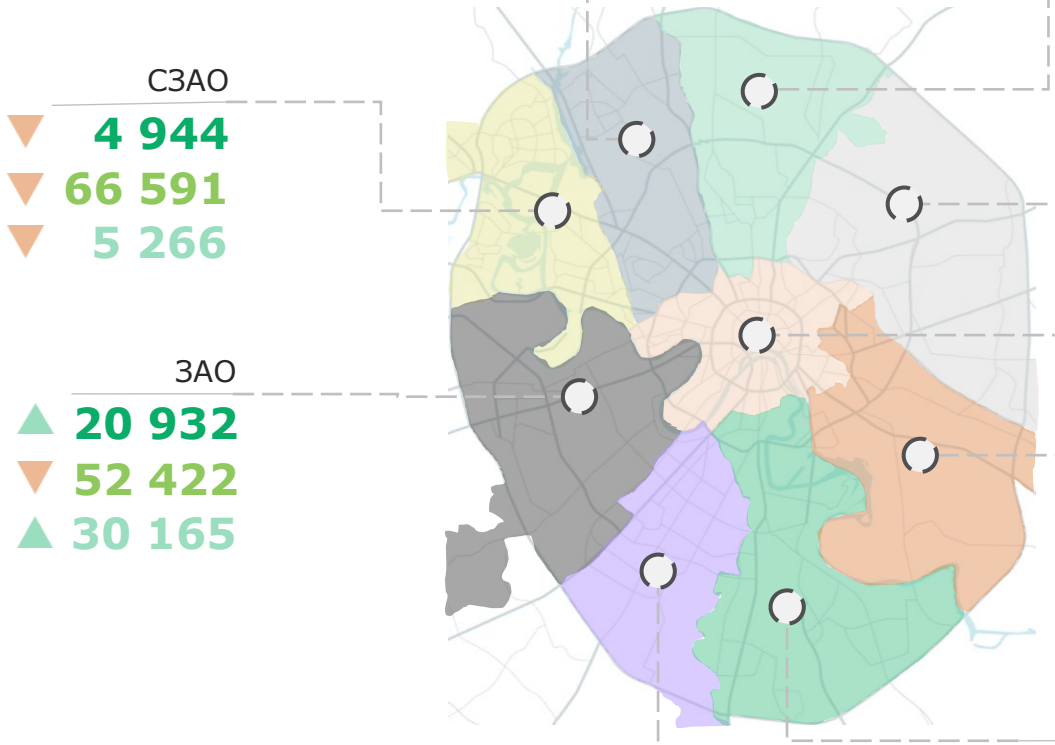
Средневзвешенная стоимость м² в сделках по классам, руб./м2

Средняя площадь лота в сделках, м²



СПРОС

м² по классам
комфорт, бизнес,
премиум, де-люкс



САО
▼ 9 574
▼ 34 884
▼ 28 323

СВАО
▲ 6 945
▼ 25 763
▼ 3 810

ВАО
▲ 11 463
▼ 29 604

СЗАО
▼ 4 944
▼ 66 591
▼ 5 266

ЦАО
▲ 9 053
▼ 17 947
▼ 8 266

ЗАО
▲ 20 932
▼ 52 422
▲ 30 165

ЮВАО
▼ 45 848
▼ 26 904

ЮЗАО
▼ 8 454

ЮАО
▼ 5 263
▼ 69 657
▲ 26 013

Де-люкс | Премиум | Бизнес | Комфорт

*Стрелки обозначают изменение по сравнению со II кв. 2024 г.
Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

СПРОС

Проекты с наибольшими объемами продаж во II кв. 2025 г. по классам

Проект	Матвеевский парк
Застройщик	ПИК
Класс	Комфорт
Ввод в эксплуатацию	2 кв 2027 – 2 кв 2028
Реализовано м²	17 529
Реализовано лотов, шт.	414
СВЦ в сделках, руб./м²	380 838

Проект	Шагал
Застройщик	Эталон
Класс	Бизнес
Ввод в эксплуатацию	3 кв 2025 – 3 кв 2028
Реализовано м²	14 286
Реализовано лотов, шт.	246
СВЦ в сделках, руб./м²	539 790

Проект	River Park Кутузовский
Застройщик	АЕОН Девелопмент
Класс	Премиум
Ввод в эксплуатацию	3 кв 2026 – 3 кв 2027
Реализовано м²	5 387
Реализовано лотов, шт.	84
СВЦ в сделках, руб./м²	1 098 259

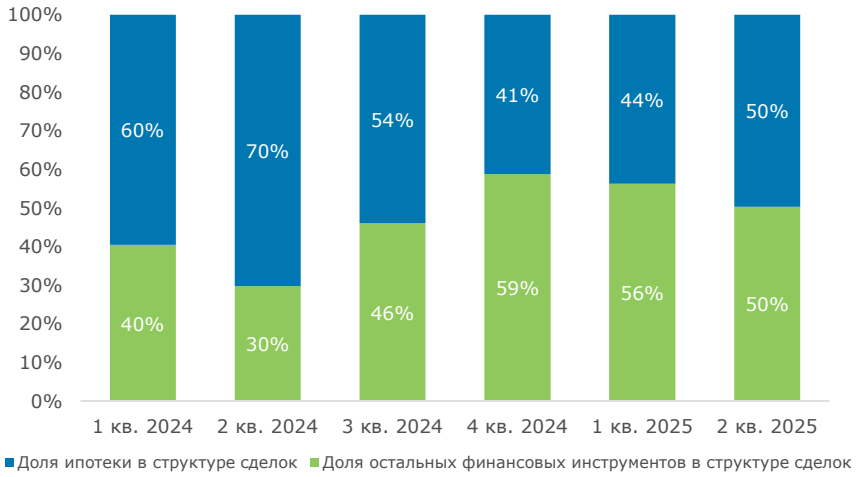
Проект	Дом XXII
Застройщик	Донстрой
Класс	Де-люкс
Ввод в эксплуатацию	4 кв 2026
Реализовано м²	1 624
Реализовано лотов, шт.	13
СВЦ в сделках, руб./м²	1 962 484

Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

По состоянию на 30 июня 2025 ключевая ставка ЦБ составляет **20%***.

Структура использования различных финансовых инстурментов для покупки, %

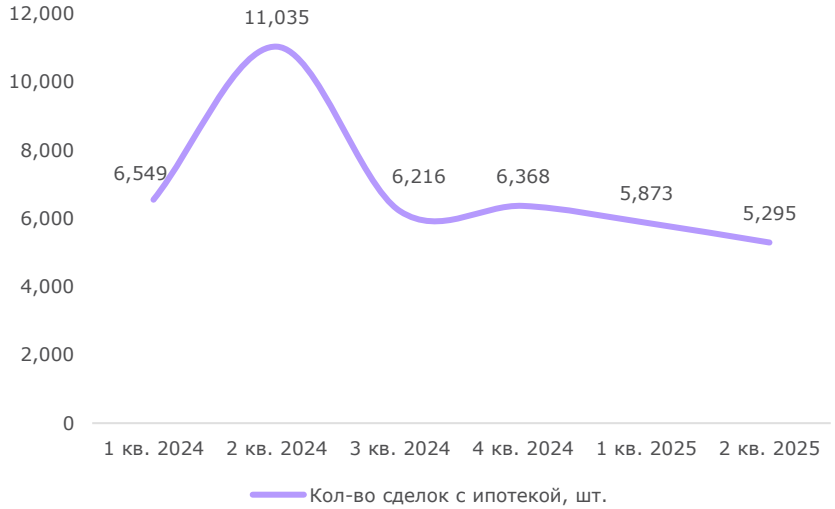


Доля сделок с ипотекой во II кв. 2025 г. выросла по отношению к I кв. 2025 г. на **6 п.п.**, однако, наблюдается серьезная просадка покупок с ипотекой в сравнении с прошлогодним показателем II кв. 2024 г., когда доля сделок с ипотекой составляла 70,2% (-20,6%).

При этом, в структуре ипотечных сделок, льготная ипотека занимает за I полугодие 2025 г. составила 60% от общего количества выдач и 73% от объема кредитования.

В структуре сделок, 26% занимают сделки с применением рассрочки.

Количество сделок с использованием ипотеки, шт.



Количество сделок с ипотекой во II кв. 2025 г. снизилось на **52%** в сравнении прошлогодним показателем и на **9,8% в сравнении с** I кв. 2025 г.

Высокая ключевой ставкой и ужесточение условий выдачи ипотеки являются ключевыми факторами снижения спроса на первичном рынке жилья.

*По состоянию на 25 июля 2025 г. ставка ЦБ снизилась на 2 п.п. и составила 18%
Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

НАША КОМАНДА

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Екатерина Ломтева
Директор,
руководитель департамента
жилой недвижимости

Евгений Сугробов
Коммерческий директор,
департамент жилой
недвижимости

Юлия Косарева
Директор управления
проектами, департамент
жилой недвижимости

Наталия Баязитова
Директор по развитию,
департамент жилой
недвижимости

Марина Жукова
Руководитель отдел
аналитики, департамент
жилой недвижимости

Матвей Железняк
Старший аналитик отдел
аналитики, департамент
жилой недвижимости

Старты продаж,
прогнозы доходности,
уникальные предложения
в нашем телеграм-канале

CORE.XP — консалтинг и управление инвестициями в недвижимость в России и СНГ.

CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. CBRE работала на рынке России и СНГ более 30 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994
год основания

400+
сотрудников

Победитель в номинациях

Консультант года
CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

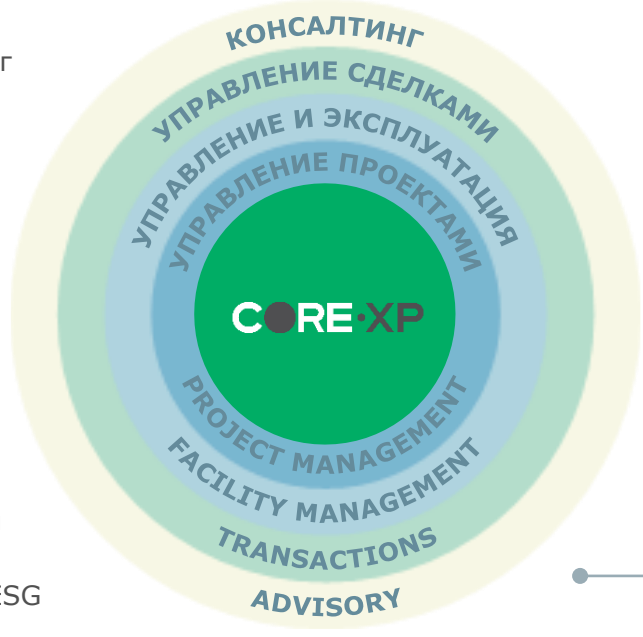
Управляющая компания года
Facility Management
CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020

Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами



Секторы

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Жилая недвижимость
- Альтернативные секторы

Клиенты

- Арендаторы
- Собственники
- Инвесторы
- Владельцы
- Банки

География

- Москва
- Санкт-Петербург
- Регионы
- СНГ

CORE.XP занимает лидирующие позиции* в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимость в России и СНГ. В 2024 г. Компания отметила 30-летний юбилей работы на российском рынке.
Эксперты компании работают со всеми секторами коммерческой недвижимости и помогают инвесторам, девелоперам, собственникам и корпорациям в решении задач любой сложности. Компания сопровождает крупнейшие инфраструктурные проекты на рынке недвижимости, оказывая прямое влияние на развитие ключевых отраслей и регионов страны.
Стратегическим направлением CORE.XP является устойчивое развитие рынка, что соответствует целям стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 г.
Компания оказывает консалтинговые услуги для реализации «зеленых» проектов в России, соответствующих национальным «зеленым» стандартам ГОСТ Р, с учетом лучших мировых практик и тенденций, включая перспективы укрепления сотрудничества в сфере «зеленого» строительства с КНР и ЕАЭС.

*По версии Commercial Real Estate Moscow Awards 2024