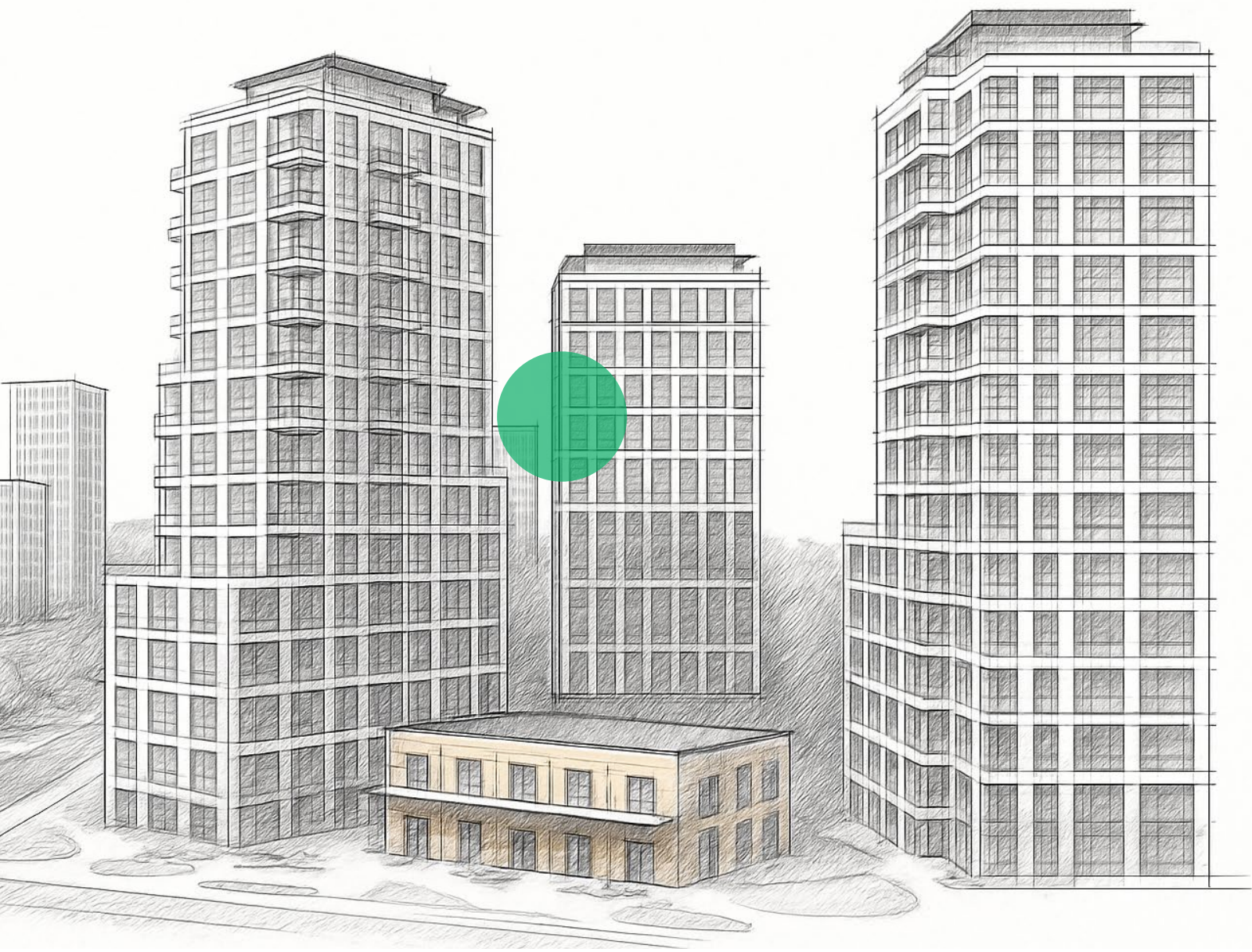




Жилая недвижимость Москвы

III квартал 2025

Первичный рынок в границах
«старой» Москвы



МАКРО- ЭКОНОМИКА

0,4% ▼

Рост ВВП в 2025

80,6 руб. ▲

Курс Доллара США**

8,0% ▼

ИПЦ сентябрь 2025

16,5% ▼

Ключевая ставка

*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2025

**Средний курс за 3 квартал 2025



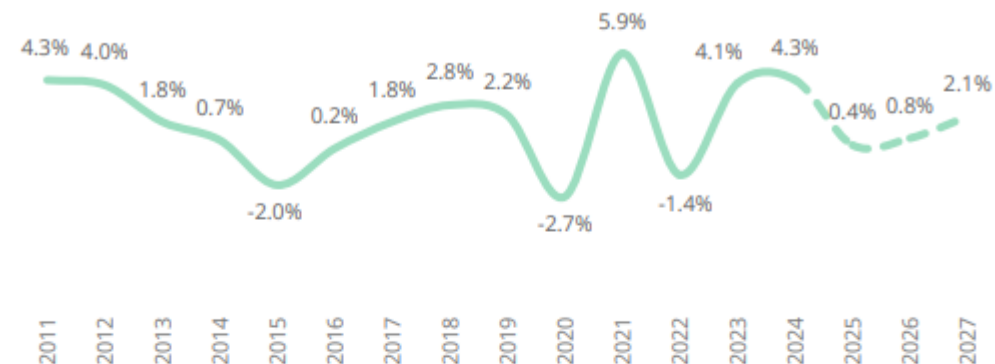
«Снижение темпов роста экономики ниже прогнозов Правительства приводит к недостаточным налоговым поступлениям в федеральный бюджет и становится одной из причин увеличения налогов. В 2026 г. повышение НДС с 20 до 22% станет фактором увеличения инфляции на 0,7 п.п. и замедлит процесс снижения ключевой ставки Банком России».



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



НОВЫЕ КОРПУСА /
ПРОЕКТЫ НА РЫНКЕ

III кв 2024
86/14
шт.

III кв 2025
▼ 49/7
шт.



ОБЪЕМ НОВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

1 121
тыс. м²

▼ 482
тыс. м²



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ
НА РЫНКЕ

2,2
млн. м²

▼ 2,1
млн. м²



СДЕЛКИ

9,3
тыс. шт.

▲ 13,3
тыс. шт.



СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ
СТОИМОСТЬ м²
ЭКСПОЗИЦИИ

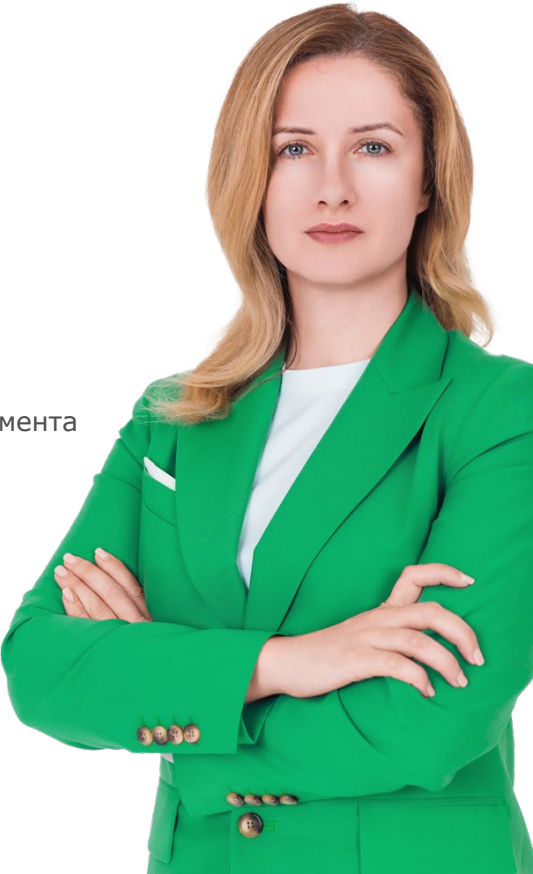
591 317
руб./м²

▲ 712 238
руб./м²



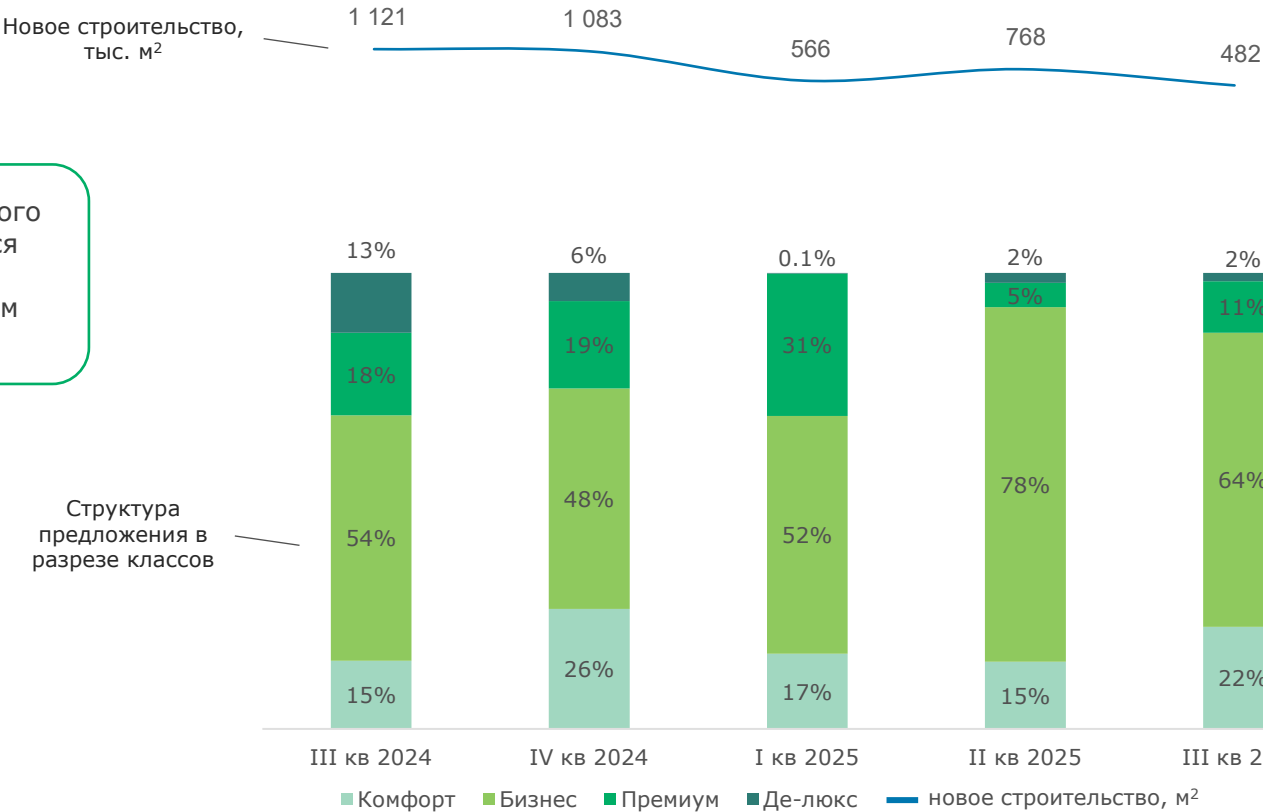
Первичный рынок недвижимости
Москвы входит в фазу
управляемого дефицита.
Устойчивого роста достигают
девелоперы, которые инвестируют
не в масштаб, а в точность и
экономику продукта.

Екатерина Ломтева
Директор,
Руководитель департамента
жилой недвижимости



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Динамика предложения и нового строительства



В III кв 2025 г. объем нового строительства сократился **более чем в 2 раза** в сравнении с аналогичным периодом 2024 г.

482 тыс. кв. м

жилой площади вышло на рынок нового строительства в новых корпусах и проектах в III кв. 2025 года, что в 2,3 раза меньше результата III кв. 2024 г.

-38%

такова динамика объемов нового строительства за 9 месяцев 2025 г. в сравнении с аналогичным периодом 2024 г.

7 проектов вышло в продажу

в III кв. 2025 года – на 1 проект меньше, чем во II кв 2025 г. и в 2 раза меньше, чем в III кв 2024 г.

54,4 тыс. м²

Составил объем нового предложения премиум-класса в III кв. 2025 г. Премиальный сегмент единственный из классов нарастил вывод новых площадей по отношению ко II кв 2025 г.

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



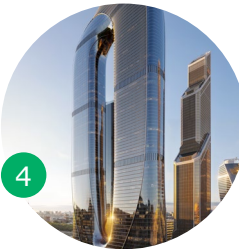
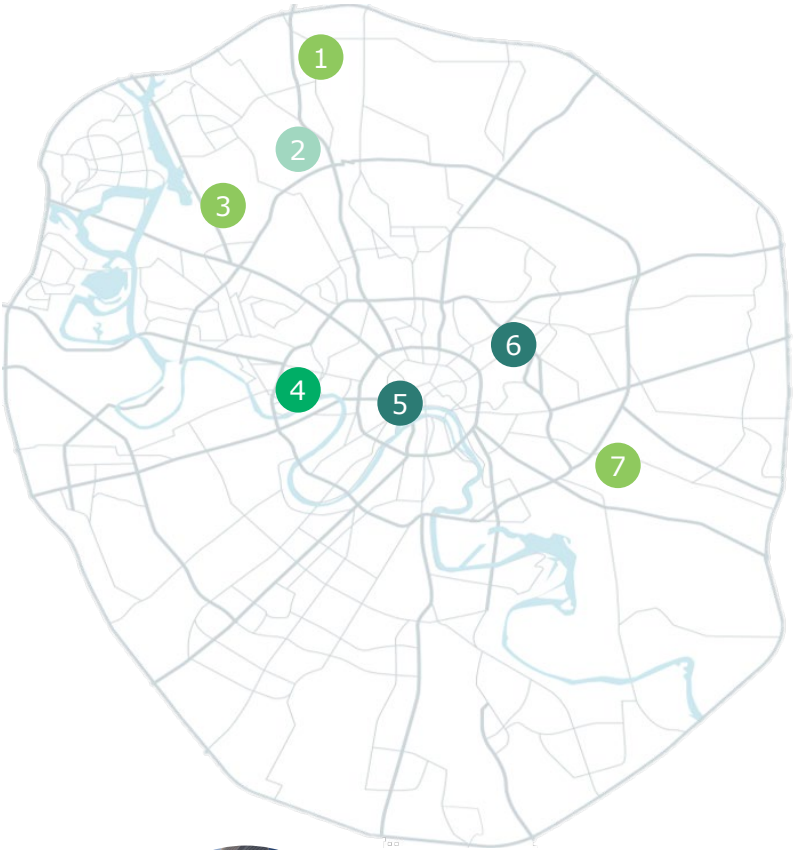
Проект	Акценты
Застройщик	Plus Development
РВЭ	IV кв 2027



Проект	Онежский Вал
Застройщик	ПИК
РВЭ	I кв 2029



Проект	Level Войковская
Застройщик	Level Group
РВЭ	III кв 2028



Проект	One*
Застройщик	MR Group
РВЭ	III кв 2027



Проект	MAYPRIORITY Нижегородская
Застройщик	Гранель
РВЭ	III кв 2028



Проект	Дом Соболева
Застройщик	MR Group
РВЭ	II кв 2028



Проект	Clos 17
Застройщик	MR Group
РВЭ	I кв 2026

- Де-люкс
- Премиум
- Бизнес
- Комфорт

*Открыто бронирование, официального старта продаж не было

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

За год средневзвешенная цена м² на первичном рынке выросла на **20%** и составила **712 238 руб.** В сравнении со II кв. 2025 прошлым кварталом, средневзвешенная цена увеличилась на **0,3%**.

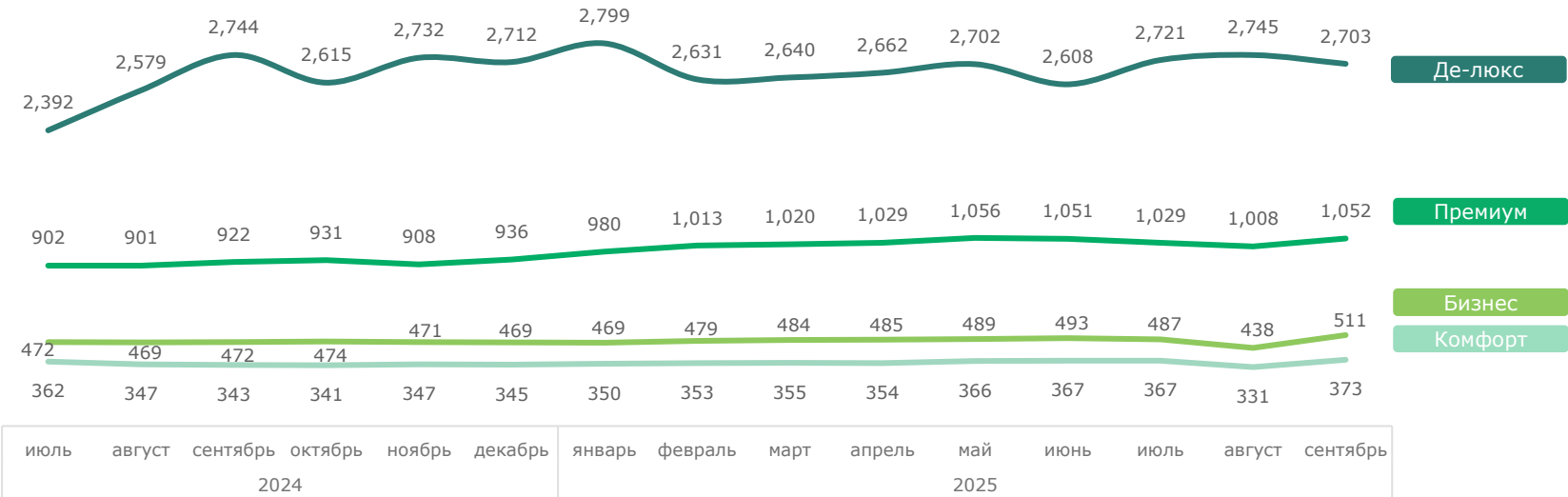
Цены м² показали разнонаправленную динамику в сегментах: комфорт- и бизнес-класс с момента отмены «льготки» и до II кв. 2025 находились преимущественно в боковике, тогда как премиум- и де-люкс сегменты продемонстрировали существенный рост.

В сентябре 2025 во всех сегментах жилой недвижимости, кроме де-люкс, отмечаем начало очередного цикла роста цен на фоне увеличения количества сделок и поступательного снижения ключевой ставки.

Средневзвешенная цена предложения

Класс	III кв 2025, руб./м²	Изменение к	
		II кв 2025	III кв 2024
Комфорт	356 844	-1%	+2%
Бизнес	478 697	-2%	+2%
Премиум	1 029 452	-2%	+13%
Де-люкс	2 723 654	+3%	+5%

Динамика средневзвешенной цены м² на первичном рынке



Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

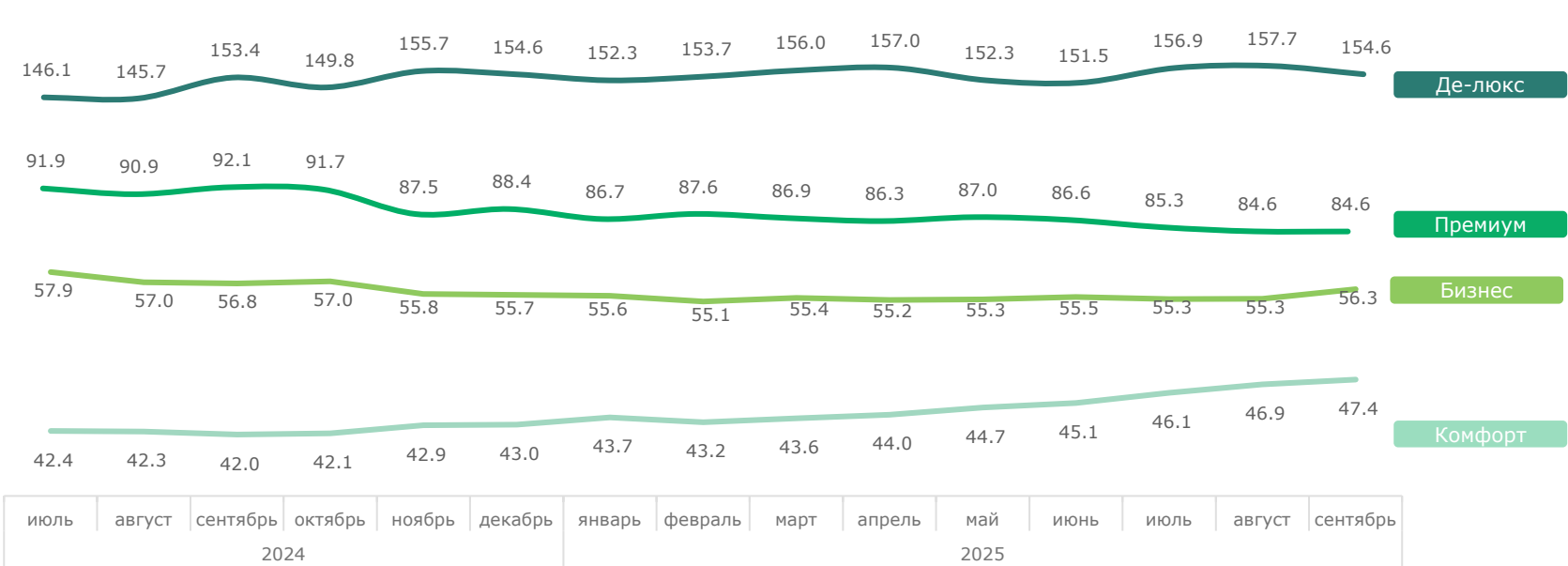
Вымывание квартир площадью менее 28 м2 на фоне запрета их строительства спровоцировало рост средней площади лота в экспозиции на **5%** относительно III кв 2024 г. – до **60,3 м²**. В сравнении со II кв 2025 г. средняя площадь лота выросла на **2%**.

Динамика средне площади лота в разрезе классов жилой недвижимости разнонаправленная. В премиум-классе наблюдаем снижение средней площади квартир на **2%**, в остальных классах рост - **1%-5%**.

Средняя площадь лота

Класс	III кв 2025, м²	Изменение к	
		II кв 2025	III кв 2024
Комфорт	46,8	+5%	+11%
Бизнес	55,6	+1%	-3%
Премиум	84,8	-2%	-7%
Де-люкс	156,4	+2%	+5%

Динамика средней площади лота, м²



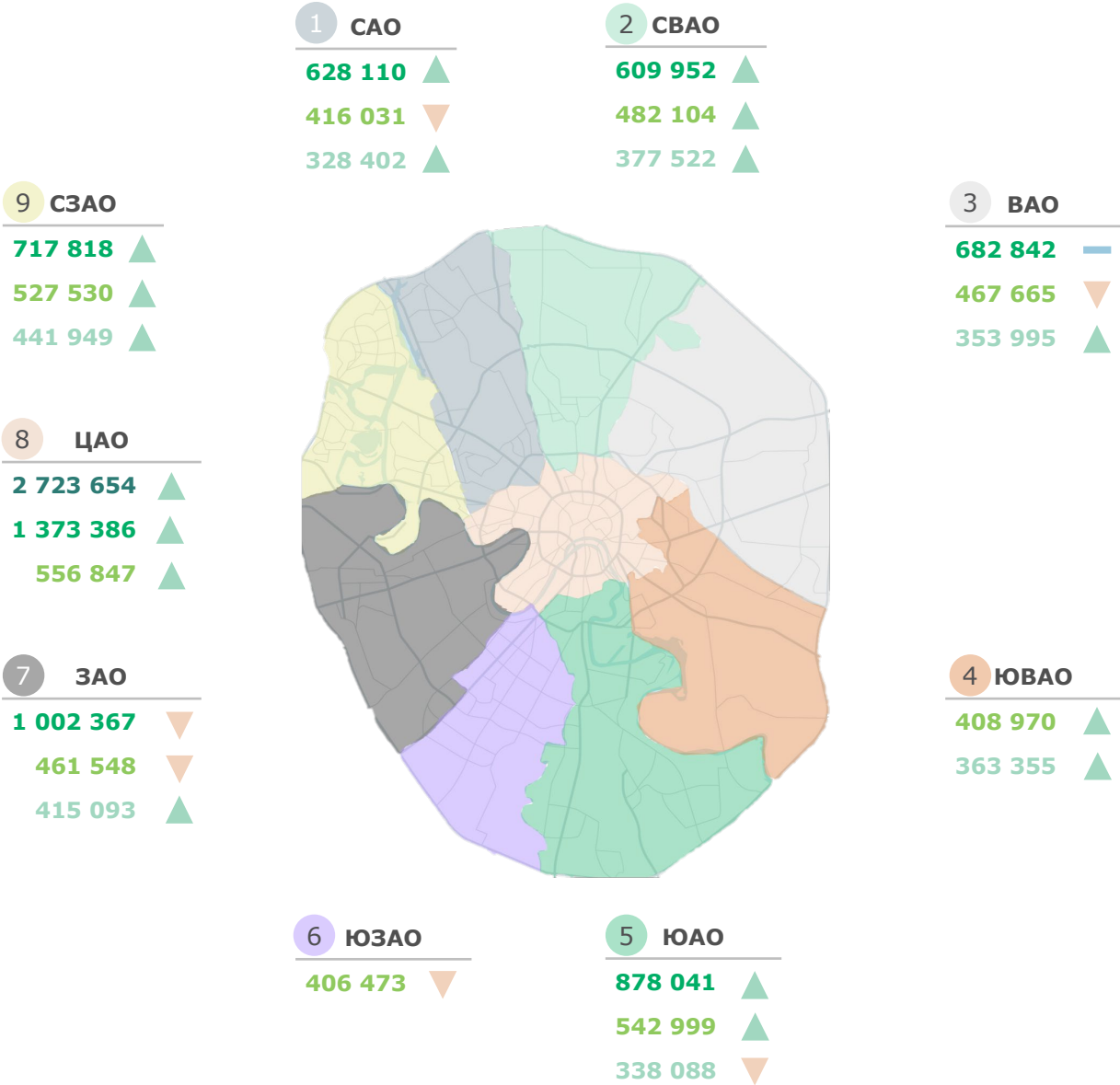
Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Средневзвешенная цена 1 м² экспозиции по классам комфорт, бизнес, премиум, де-люкс

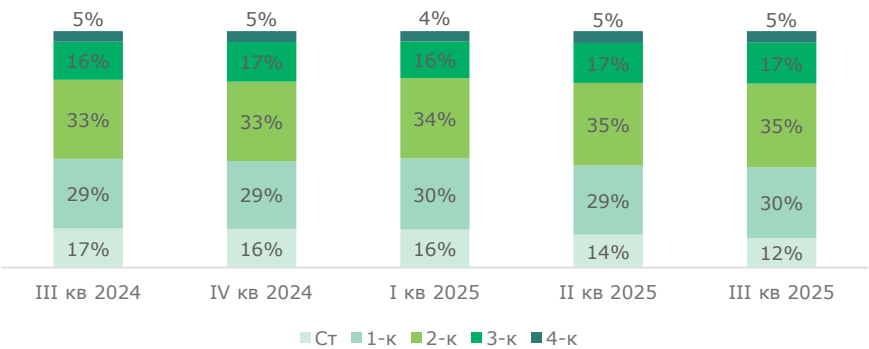
- Де-люкс
- Премиум
- Бизнес
- Комфорт

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

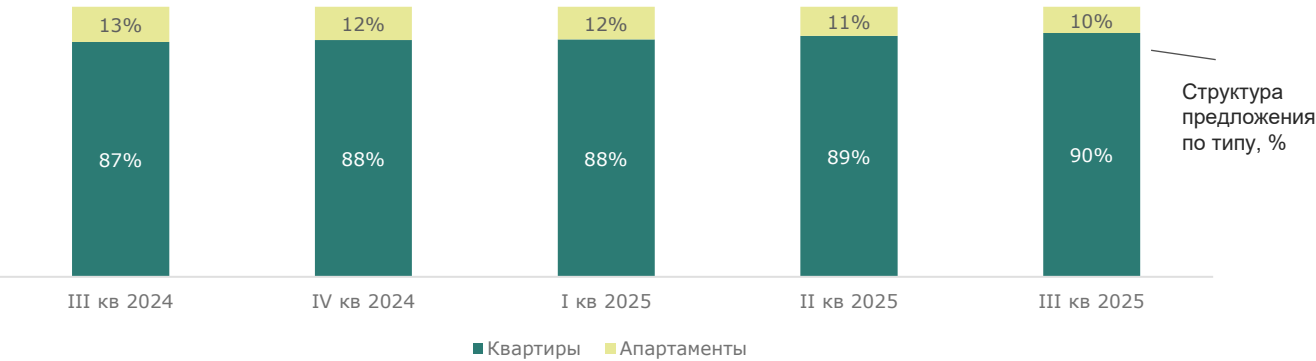


ПРЕДЛОЖЕНИЕ

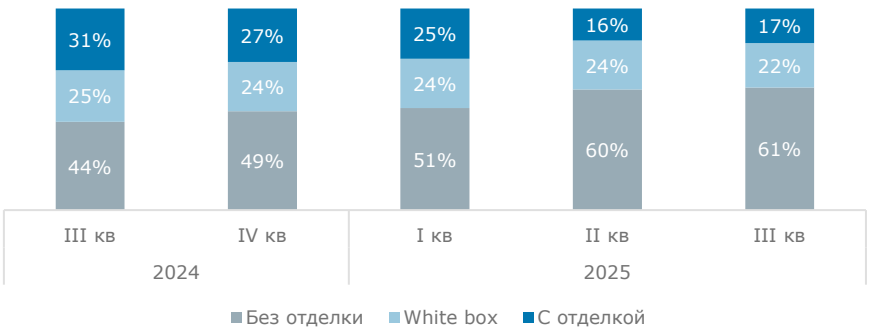
Структура экспозиции по типу комнатности, %



Динамика доли квартир и апартamentов в III кв 2024 г., II - III кв 2025 г., %



Структура экспозиции по типу отделки, %



Доля апартamentов на первичном рынке старой Москвы продолжила снижение. В III кв 2025 г. показатель достиг **10%** снизившись с уровня 11% годом ранее.

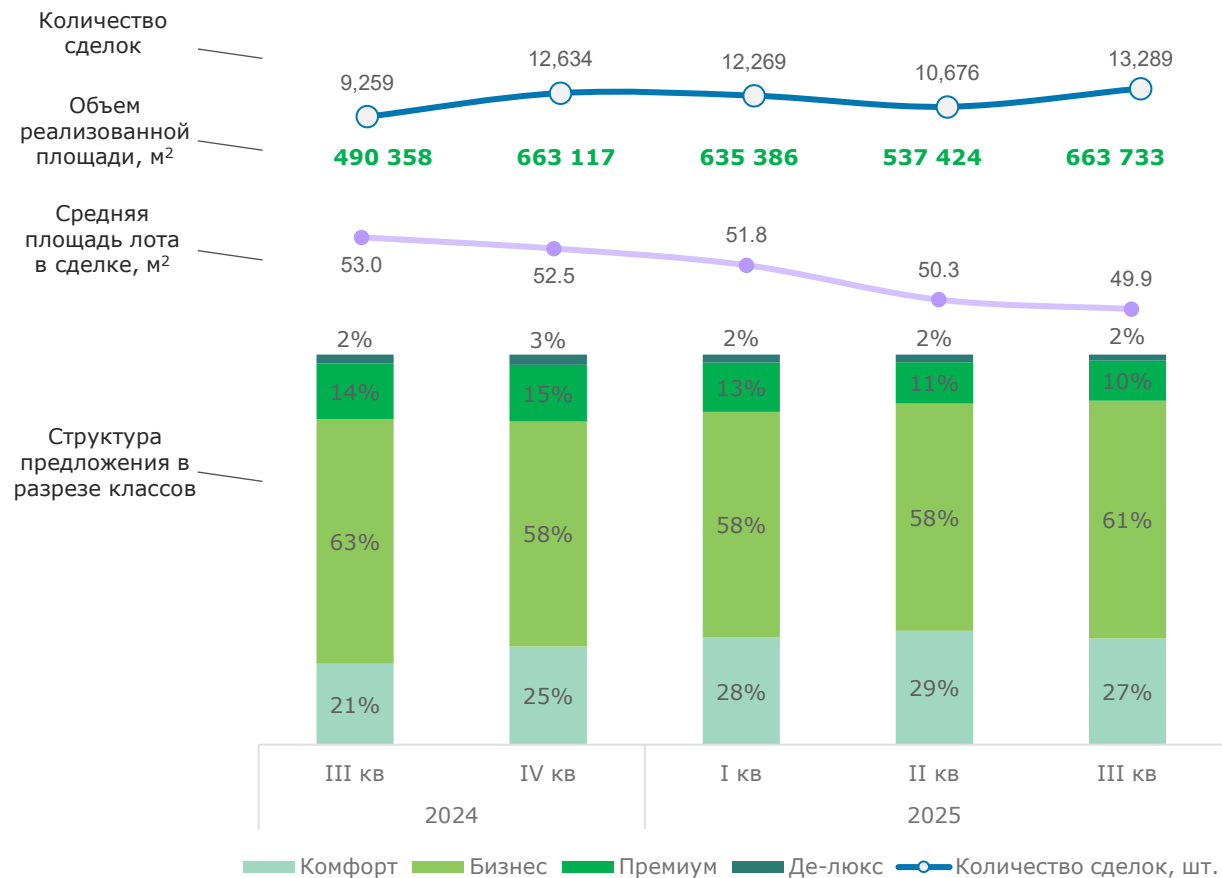
В абсолютных значениях в конце III кв 2025 г. экспонировалось **3,3 тыс.** апартamentов и **30,6 тыс.** квартир. В сравнении с III кв 2024 г. количество лотов снизилось на **34%** и **9%**, соответственно.

Структура экспозиции по комнатности лотов демонстрирует снижение доли студий с **17%** до **12%** г/г, что связано как с ограничением минимальной площади квартир, так и с разворотом градостроительной политики в сторону увеличения средней проектной площади квартир в новых жилых комплексах.

Доля квартир без отделки в структуре предложения увеличилась на **17 п.п.** на фоне существенного снижения доли квартир с чистовой отделкой – с 31% до 17% год к году.

СПРОС

Объем и количество сделок на первичном рынке, %



В III кв 2025 г. первичный рынок жилой недвижимости демонстрирует оживление



+44%

К прошлогоднему количеству зарегистрированных сделок зафиксировано в III кв. 2025 г. и +24% к предыдущему кварталу.



+36%

Составил прирост реализованных площадей в III кв. 2025 г. в сравнении с аналогичным периодом прошлого года и +24% к предыдущему кварталу (+126 тыс. м²).



-6%

снизилась средняя площадь лота в сделке в III кв. 2025 г. ко II кв 2025 г. «Дорогая» ипотека и продолжающийся рост цен на новостройки снижает доступность нового жилья для покупателей.



+3 п.п

составил рост доли реализованных площадей в бизнес сегменте в сравнении со II кв 2025 г. Год к году доля реализованных площадей комфорт-класса увеличилась на **6 п.п.**

СПРОС

Средневзвешенная стоимость м² в сделках на первичном рынке старой Москвы в III кв 2025 г. составила **559 638 руб./м²**

27%

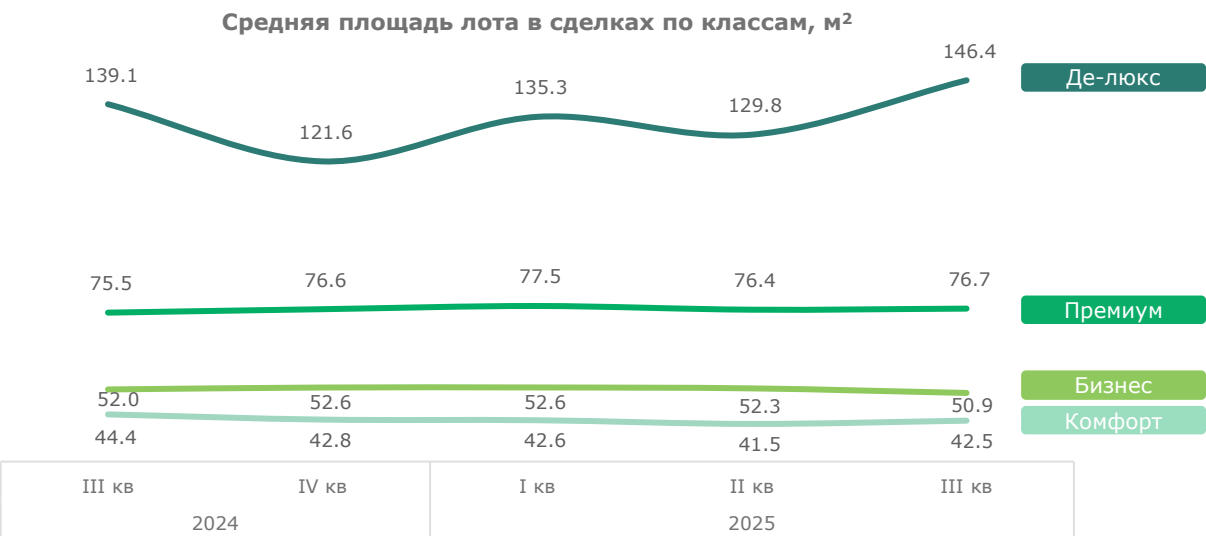
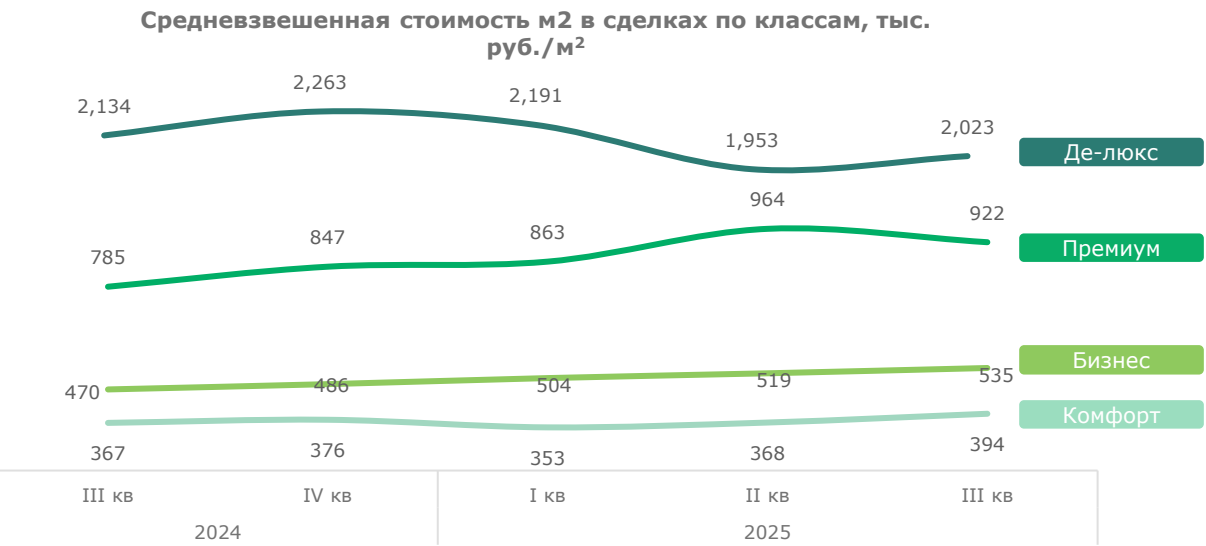
составляет разница между средневзвешенной ценой квадратного метра в сделках и в экспозиции по итогам III кв 2025 г.

В III кв 2025 г. средневзвешенная цена м² в сделках выросла на 2% в сравнении со II кв 2025 г., а по отношению год к году на 5%.

В премиум сегменте зафиксирована корректировка цен по отношению к прошлому кварталу на 4%. В де-люкс классе в сравнении с III кв 2024 г. средневзвешенная цена снизилась на 5%.

В целом по рынку, средняя площадь лота в сделках в III кв 2025 г. составила 50,4 м². В сравнении со II кв 2025 г. средняя площадь лота снизилась на 1%, а год к году – на 5%.

Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

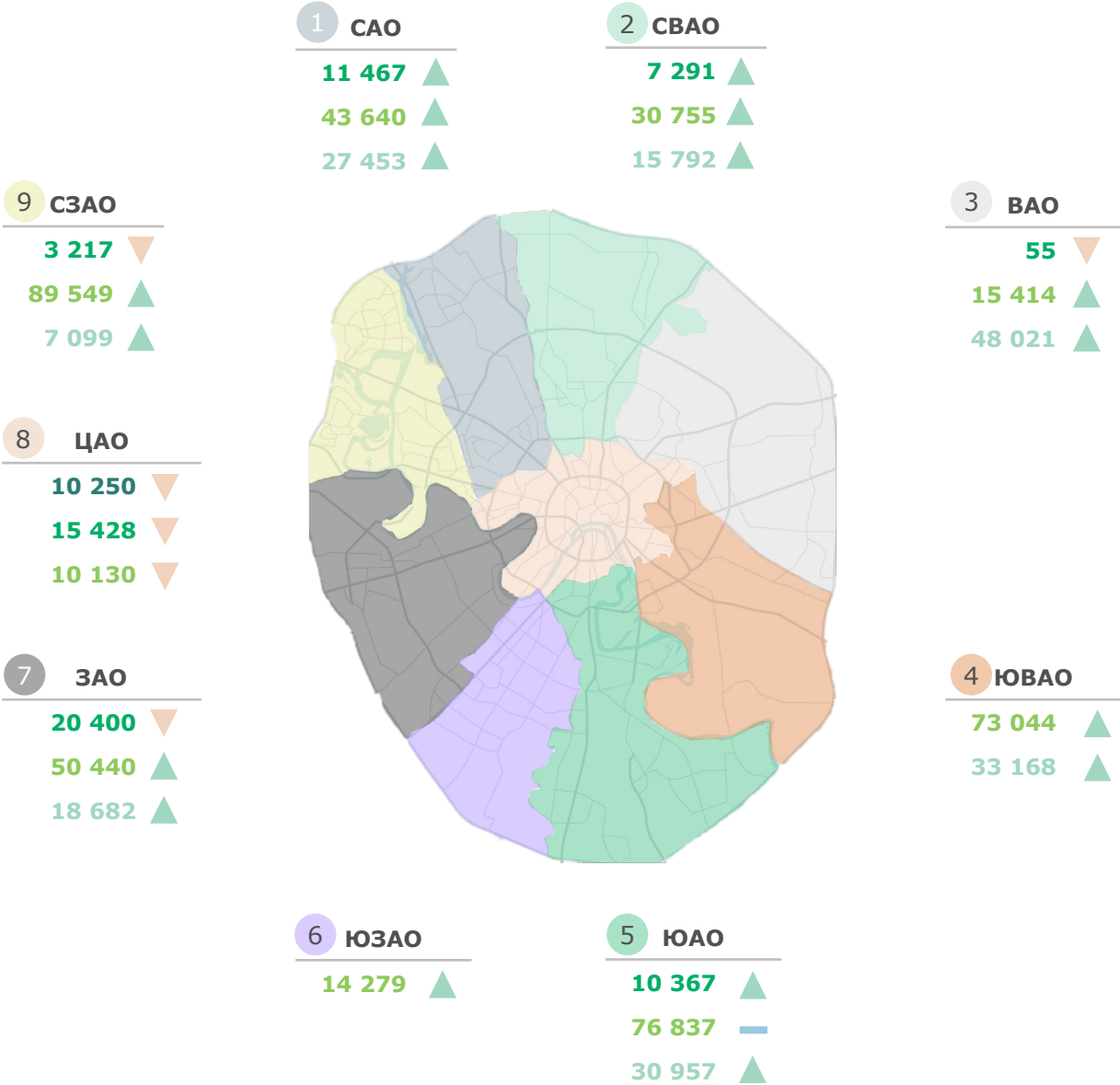


СПРОС

Реализованная площадь по классам комфорт, бизнес, премиум, де-люкс

- Де-люкс
- Премиум
- Бизнес
- Комфорт

*Стрелки отражают изменение по сравнению с III кв. 2024 г.
Источник: CORE.XP Жилая недвижимость



СПРОС

Проекты с наибольшими объемами продаж в III кв. 2025 г.



Проект	Квартал Метроном
Застройщик	Брусника
Класс	Комфорт
Ввод в эксплуатацию	III – IV кв 2026
Реализовано м²	21 857
Реализовано лотов, шт.	410
СВЦ* в сделках, руб./м²	405 041



Проект	Шагал
Застройщик	Эталон
Класс	Бизнес
Ввод в эксплуатацию	IV кв 2025 – IV кв 2028
Реализовано м²	31 332
Реализовано лотов, шт.	566
СВЦ* в сделках, руб./м²	557 605



Проект	Родина Парк
Застройщик	Родина
Класс	Премиум
Ввод в эксплуатацию	IV кв 2026 – I кв 2028
Реализовано м²	5 552
Реализовано лотов, шт.	95
СВЦ* в сделках, руб./м²	591 331



Проект	Татарская 35
Застройщик	Донстрой
Класс	Де-люкс
Ввод в эксплуатацию	I кв 2028
Реализовано м²	2 611
Реализовано лотов, шт.	24
СВЦ* в сделках, руб./м²	1 415 965

* - средневзвешенная цена 1 м²
Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

Доля сделок с ипотекой в III кв 2025 г. выросла на **6 п.п.** как в сравнении со II кв 2025 г., так и в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

При этом, в структуре ипотечных сделок, льготная ипотека за январь – сентябрь 2025 г. составила 59% от общего количества и 78% от объема выданных ипотечных кредитов.

В среднем 19% сделок в III кв 2025 г. осуществлялось с применением программ рассрочки.

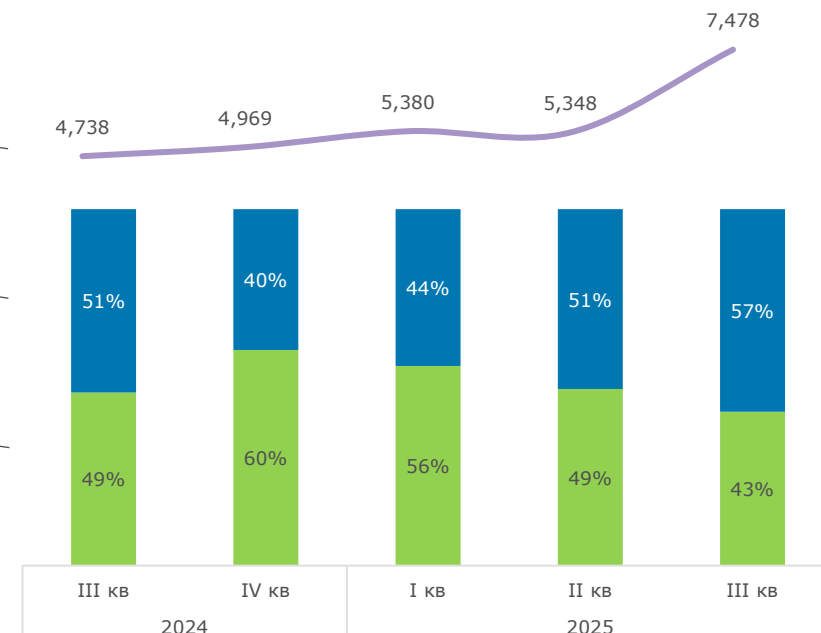
Количество сделок с ипотекой в III кв 2025 г. выросло на **58%** в сравнении прошлогодним показателем и на **40% в сравнении со II кв 2025 г.**

Постепенное снижение ключевой ставки с одной стороны, и ожидание ужесточения условий выдачи льготных ипотечных программ оказало положительное влияние на динамику ипотечных сделок.

Количество сделок с использованием ипотеки, шт.

Доля сделок с использованием ипотеки, %

Доля сделок без ипотеки, %



По состоянию на 30 сентября 2025
ключевая ставка ЦБ составила **17%***.

*По состоянию на 24 октября 2025 г. ставка ЦБ снизилась на 0,5 п.п. и составила 16,5%
Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Екатерина Ломтева
Директор,
руководитель департамента
жилой недвижимости



Евгений Сугробов
Коммерческий директор,
департамента жилой
недвижимости



Юлия Косарева
Директор управления
проектами, департамента
жилой недвижимости



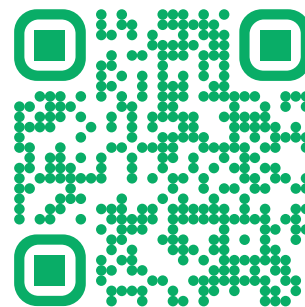
Наталья Баязитова
Директор по развитию,
департамента жилой
недвижимости



Марина Жукова
Руководитель отдел
аналитики, департамента
жилой недвижимости



Матвей Железняк
Старший аналитик отдел
аналитики, департамента
жилой недвижимости



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

CORE.XP — лидер в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимости 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 25 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994

Год основания

350

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

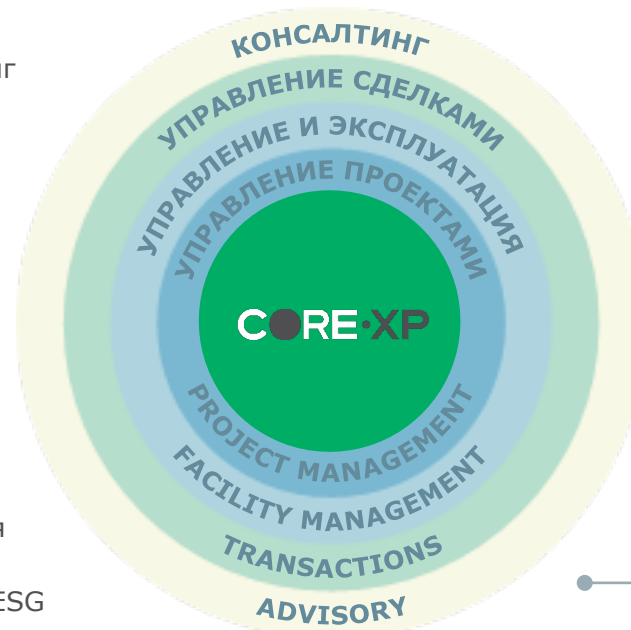


Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

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

Мы обладаем уникальной международной и локальной экспертизой и технологиями, накопленными за 25 лет работы в CBRE, также продолжаем иметь доступ к лучшим международным практикам.

Мы компания полного цикла, предоставляем услуги по всем секторам недвижимости и всему спектру задач инвесторов, девелоперов, собственников и корпораций на всех этапах жизненного цикла проекта.

Наша интегрированная платформа сервисов и услуг дает нам уникальную экспертизу для реализации сложных и комплексных проектов в системе «одного окна».

Мы имеем уникальные данные, исследования и аналитику позволяющие определять тренды и возможности, находить оптимальные решения по максимизации доходности недвижимости. Мы развиваем зеленые технологии и стандарты устойчивого развития ESG, являемся партнером и консультантом системы оценки и сертификации зданий "Клевер" (CLEVER).