

# Первичный рынок жилой недвижимости Москвы: рост цен и дефицит предложения

Итоги и ключевые тренды 2025 года в границах Старой Москвы



## Макроэкономика

**0,6%** ↑

Рост ВВП в 2025

**79,9** руб. ↑

Курс Доллара США\*\*

**5,6%** ↓

ИПЦ декабрь 2025

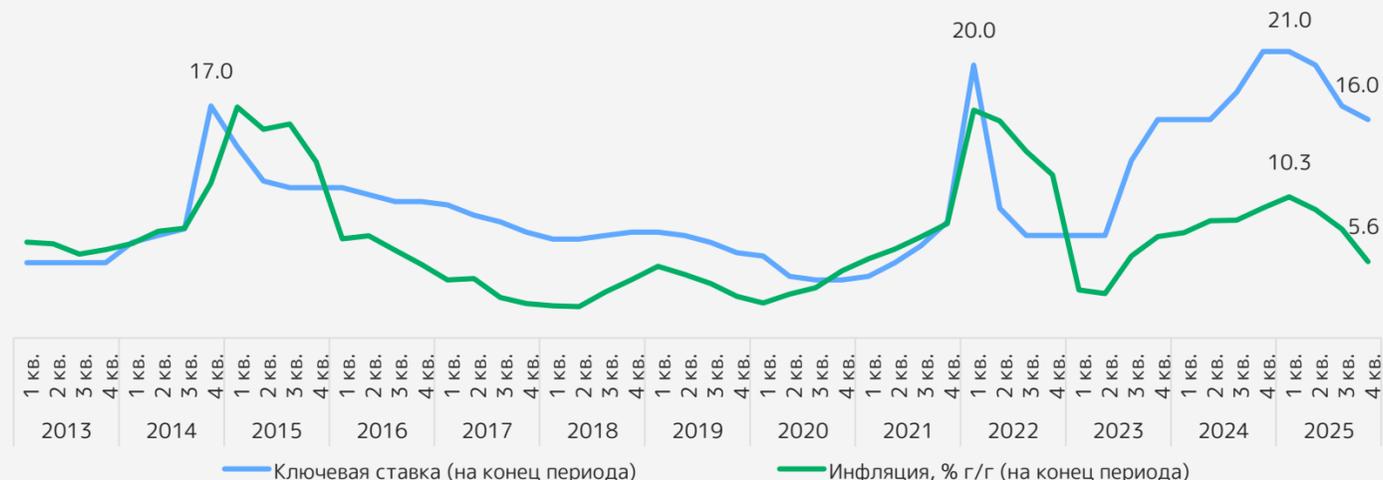
**15,5%** ↓

Ключевая ставка

\*Стрелки обозначают ожидаемое изменение до конца 2026

\*\*Средний курс за 4 квартал 2025

### Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат

«Околонулевой рост экономики и достижение инфляцией минимальных за последние 5 лет значений позволяют ожидать продолжения цикла снижения ключевой ставки Банком России в 2026 году до 12%. Однако уменьшение стоимости нефти и изменения в налоговом законодательстве могут ограничивать экономическую активность, из-за чего темпы роста ВВП в 2026 году останутся невысокими».

### Динамика роста реального ВВП России



Источник: Центр экономического прогнозирования Газпромбанка, Росстат



Антон Фуфачев

Центр экономического прогнозирования, Газпромбанк

## Итоги года: снижение деловой активности и сокращение предложения

	2024	2025
 Новые корпуса / проекты на рынке	211   65 единиц	59   32 ↓ единиц
 Объем нового строительства	3.7 млн кв. м	2.8 ↓ млн кв. м
 Объем предложения на рынке	2.3 млн кв. м	2.0 ↓ млн кв. м
 Количество сделок	54 500 сделок	55 500 ↑ сделок
 Средняя стоимость кв. м на конец года	645 239 рублей	789 708 ↑ рублей

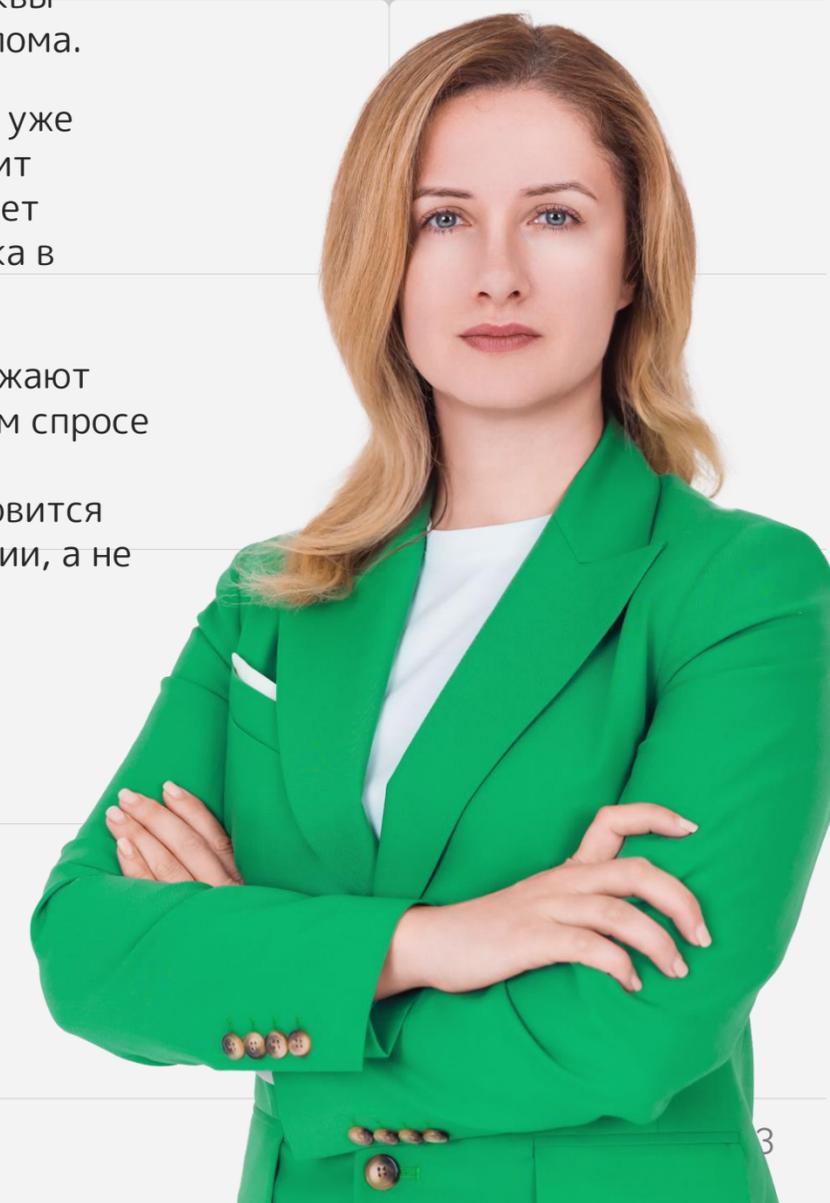
«2025 год стал для рынка жилой недвижимости старой Москвы точкой структурного перелома.

Сокращение новых стартов уже сегодня формирует дефицит предложения, который будет определять динамику рынка в ближайшие годы.

На этом фоне цены продолжают расти даже при сдержанном спросе - рынок входит в фазу, где решающим фактором становится качество продукта и локации, а не объём предложения.»

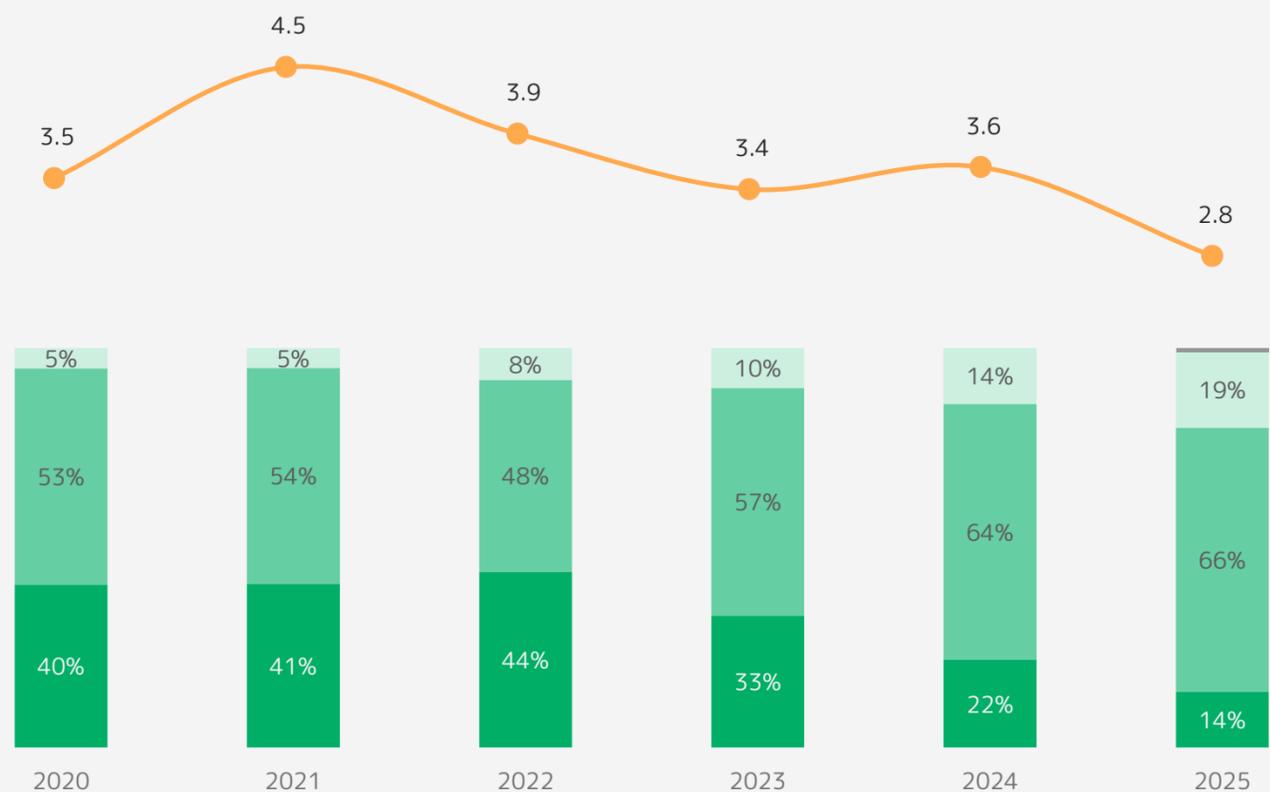
**Екатерина Ломтева**

Директор,  
Руководитель департамента  
жилой недвижимости



## Минимальные значения нового строительства по итогам 2025 года

Объем спроса и структура спроса в разрезе классов



Источник: CORE.XP Жилая Недвижимость

### 2.8 млн кв. м

Выведено на рынок в новых корпусах и проектах в 2025 году, что **на 22% ниже** результата 2024 года

### 32 новостройки в продаже

В 2025 году, что **в 2 раза меньше** аналогичного показателя 2024 года. Рынок входит в фазу дефицита на горизонте 2-3 лет.

### 14% доля комфорт-класса

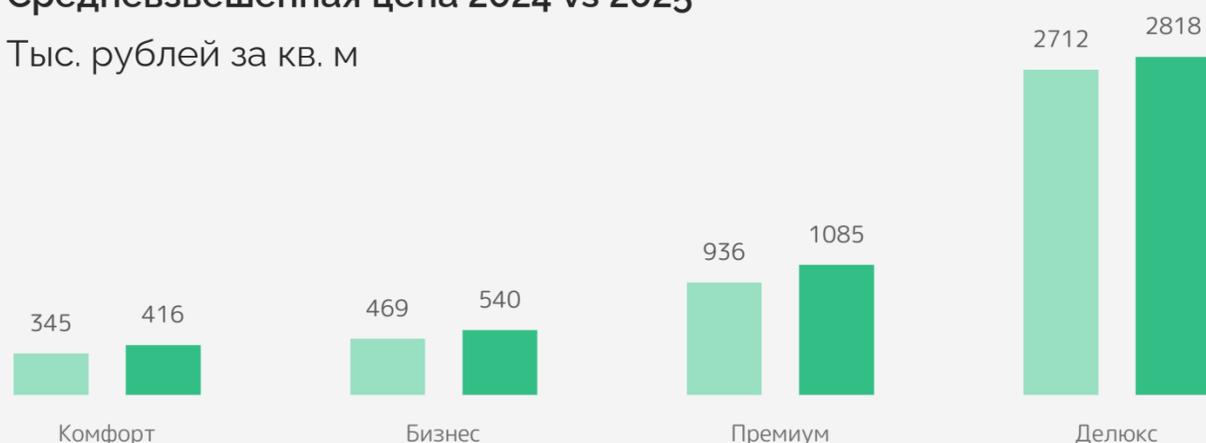
В объеме нового предложения на конец 2025 года, что является **историческим минимумом** (начиная с 2022 года доля сократилась втрое).

Структурный сдвиг предложения в 2025 году демонстрирует переход к «премиализации» первичного рынка Москвы внутри МКАД

# Рост цен на фоне вымывания компактных ЛОТОВ

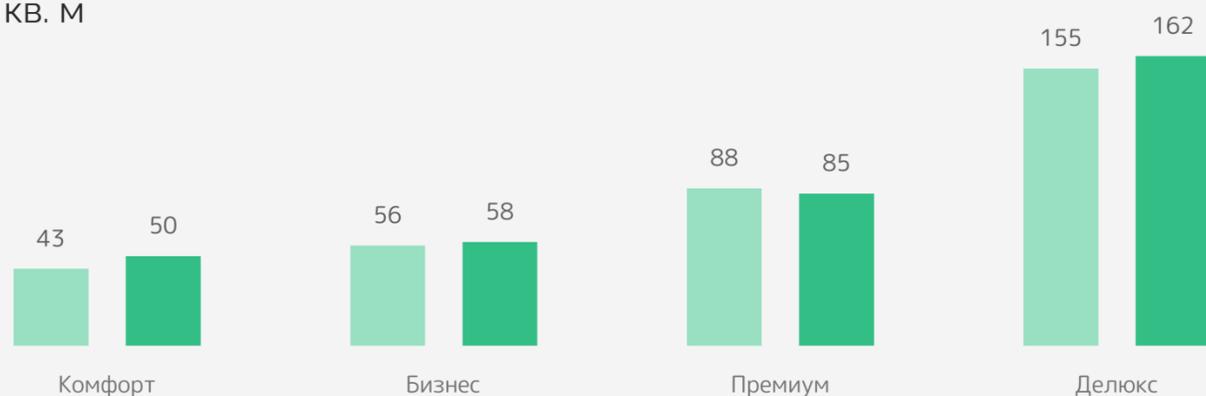
## Средневзвешенная цена 2024 vs 2025

Тыс. рублей за кв. м



## Средняя площадь лота 2024 vs 2025

КВ. М



Источник: CORE.XP Жилая Недвижимость

## Динамика ключевых показателей

Класс недвижимости	Средневзвешенная цена тысяч рублей за кв. м	Средняя площадь лота, кв. м
Комфорт	416 ▲ 21%	50 ▲ 17%
Бизнес	540 ▲ 15%	58 ▲ 3%
Премиум	1 085 ▲ 16%	85 ▼ 4%
Де-люкс	2 818 ▲ 4%	162 ▲ 5%

**21% рост кв. м ↑**

В комфорт-классе как итог 2025 на фоне ограниченной льготной ипотеки, рост спроса на фоне дефицита предложения спровоцировал очередной рост цен

**4% ↓**

Сокращение средней площади лота в экспозиции премиум-класса на фоне роста цены (+16% 2025 vs 2024)

# Старты продаж 2025: бизнес- и премиум-класс выходят за пределы ТТК



1

## Код Сокольники

Застройщик Plus Development  
РВЭ 4Q 2029



2

## Лот

Застройщик Аквилон  
РВЭ 3Q 2029



3

## Симоновский вал

Застройщик ФСК  
РВЭ 4Q 2029



4

## Начало

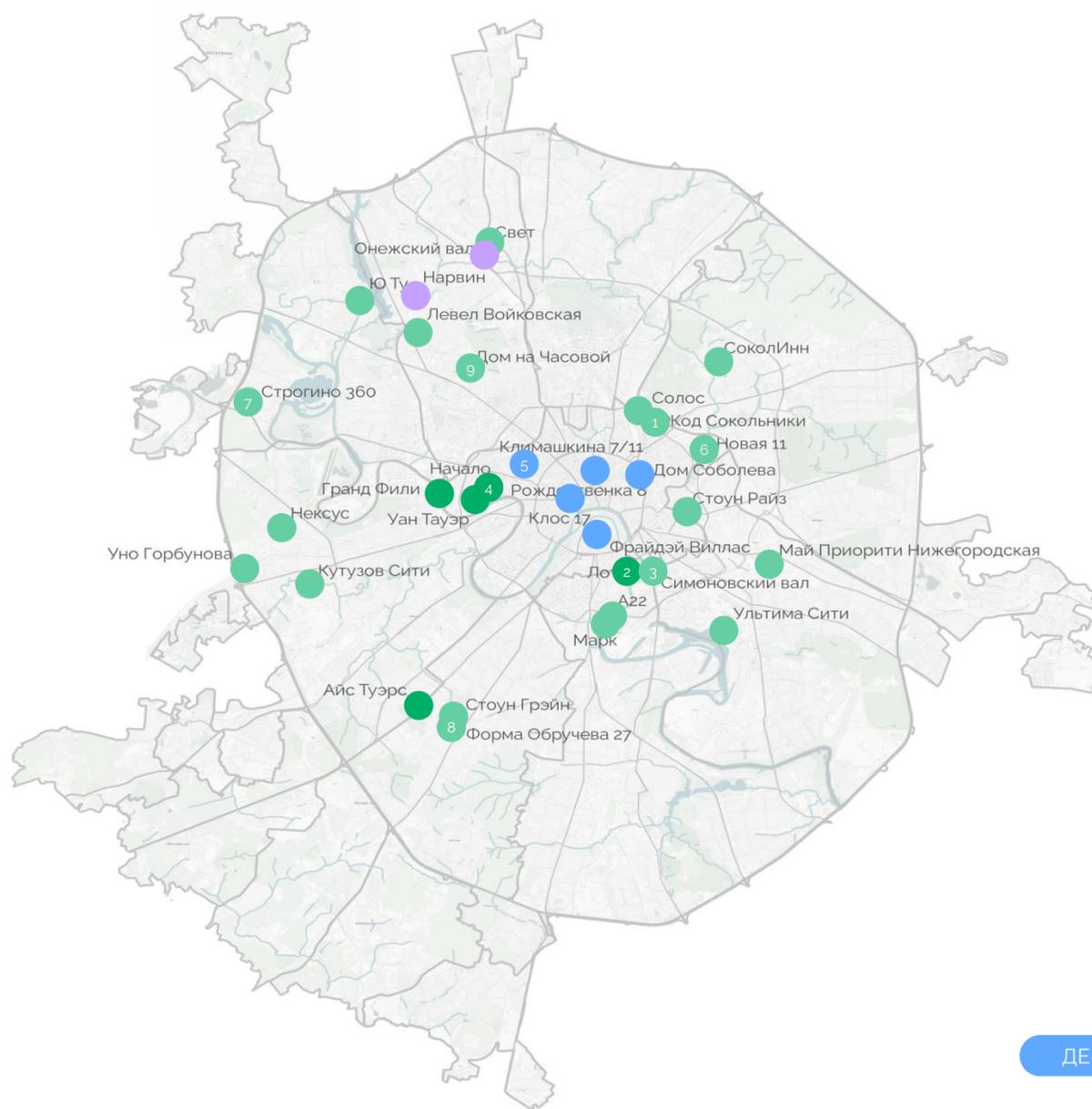
Застройщик Донстрой  
РВЭ 3Q 2029



5

## Климашкина 7/11

Застройщик MR Group  
РВЭ 1Q 2028



6

## Дом на Часовой

Застройщик Dar Development  
РВЭ 3Q 2028



7

## Обручева 27

Застройщик FORMA  
РВЭ 4Q 2029



8

## Строгино 360

Застройщик Plus Development  
РВЭ 4Q 2028



9

## Новая 11

Застройщик Element  
РВЭ 2Q 2029

ДЕ-ЛЮКС

ПРЕМИУМ

БИЗНЕС

КОМФОРТ

# Pre-sale 4 квартала 2025 как индикатор отложенного предложения



1

## Проект Эден

Застройщик Sense  
РВЭ 3Q 2029



2

## Дом спорта

Застройщик Capital Group  
РВЭ 1Q 2029



3

## Проект Узоры

Застройщик Capital Group  
РВЭ 4Q 2028



4

## Большой Палашевский

Застройщик Sminex  
РВЭ 4Q 2028



5

## Проект Воронцовъ

Застройщик Y2 Девелопмент  
РВЭ 3Q 2028



6

## Your Majesty

Застройщик Смоленский бульвар  
РВЭ 2Q 2028



7

## Aurum Time

Застройщик ГК Град  
РВЭ 4Q 2029

Закрытые продажи и бронирование. Официальный старт продаж не объявлен

ДЕ-ЛЮКС

ПРЕМИУМ

БИЗНЕС

КОМФОРТ

# Карта цен по округам Москвы

Средние запрашиваемые цены по классам на конец 2025 года

Рублей

## 3 округа

Из 9 продемонстрировали снижение средней цены метра в отдельных классах на фоне сложной макроэкономической ситуации

## ЮАО

Остается самым доступным округом по средней цене квадратного метра в комфорт-классе

Стрелки обозначают изменение 2025 vs 2024  
Источник: CORE.XP Жилая недвижимость

- ДЕ-ЛЮКС
- ПРЕМИУМ**
- БИЗНЕС
- КОМФОРТ



<p><b>1 CAO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>785 663 ▲</li> <li>508 928 ▲</li> <li>412 350 ▲</li> </ul>	<p><b>4 ЮВАО</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>441 198 ▲</li> <li>379 978 ▲</li> </ul>	<p><b>7 ЗАО</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 112 542 ▲</li> <li>587 801 ▲</li> <li>501 981 ▲</li> </ul>
<p><b>2 СВАО</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>669 840 ▲</li> <li>506 224 ▲</li> <li>366 825 ▲</li> </ul>	<p><b>5 ЮАО</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>910 655 ▲</li> <li>556 847 ▲</li> <li>340 373 ▼</li> </ul>	<p><b>8 СЗАО</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>721 117 ▲</li> <li>556 373 ▲</li> <li>477 244 ▲</li> </ul>
<p><b>3 ВАО</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>700 473 -</li> <li>464 512 ▼</li> <li>354 433 -</li> </ul>	<p><b>6 ЮЗАО</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>412 032 ▼</li> </ul>	<p><b>9 ЦАО</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2 685 971 -</li> <li>1 420 253 ▲</li> <li>566 578 ▲</li> </ul>

## Структура предложения

По типу комнатности, %

- Студия
- 1 комната
- 2 комнаты
- 3 комнаты
- 4 комнаты



**67%**

Предложения составляют 1-2 комнатные квартиры. Доля студий сократилась почти вдвое как результат регуляторного сокращения предложения площадью менее 28 кв. м и сохранения спроса на наиболее доступные по бюджету лоты.

По типу отделки, %

- Без отделки
- White Box
- С отделкой



**21%**

Предложения приходится на квартиры с чистой отделкой против 33% на начало 2024. Рост себестоимости отделки и, как следствие, сокращение предложения от застройщиков в совокупности с сохраняющимся спросом на отделку в комфорт-сегменте обеспечили структурные изменения

По доле квартир и апартаментов, %

- Квартиры
- Апартаменты

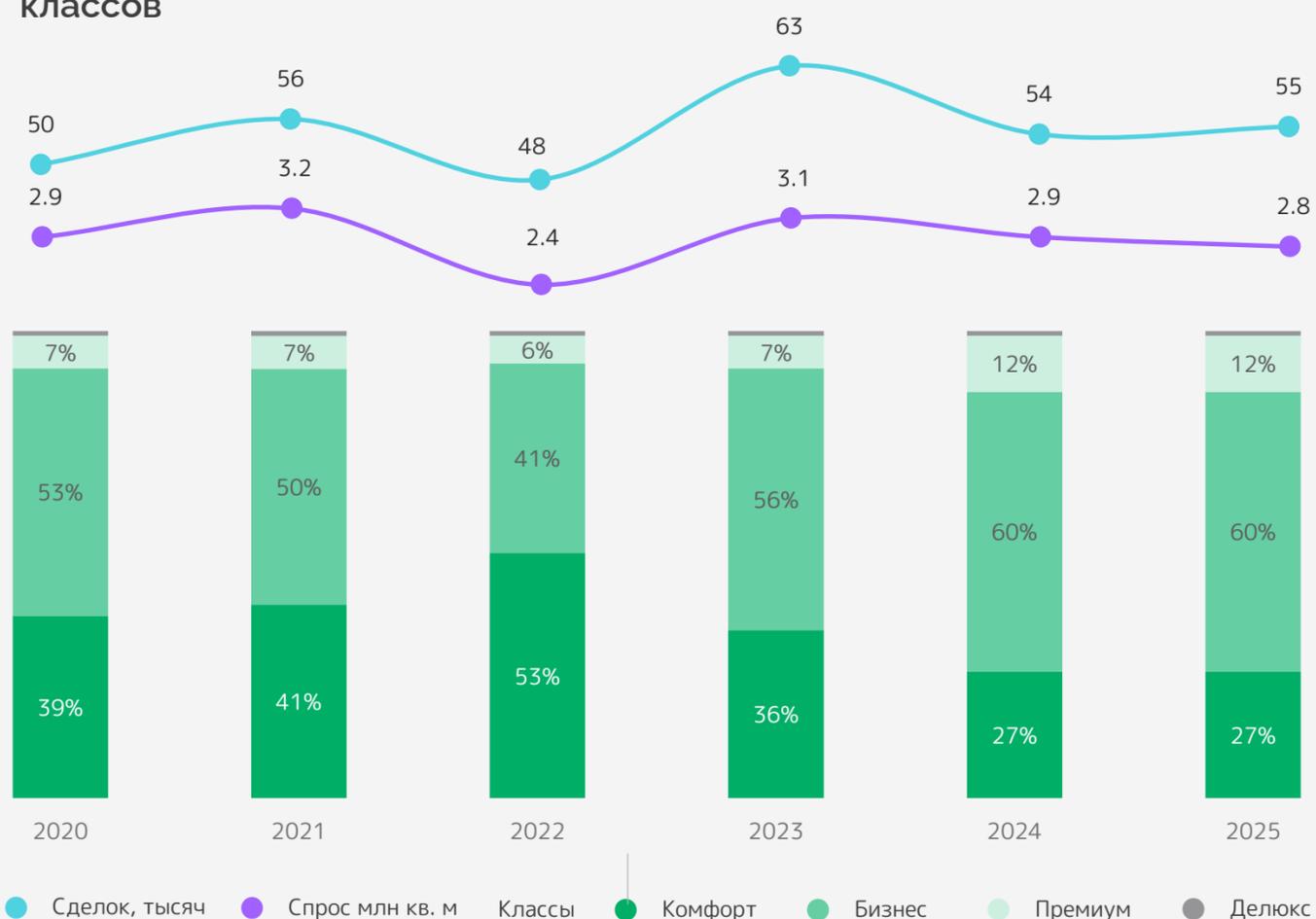


**10%**

На конец 2025 составила доля апартаментов в структуре предложения. Закономерное снижение на фоне запрета строительства, введенного в 2024 году

## Сохранение спроса на уровне 2024 года

Объем спроса и структура спроса в разрезе классов



Источник: CORE.XP Жилая Недвижимость

### 32 новостройки в продаже

Зафиксирован в 2025 году. При этом объем реализованной площади сократился на 2% (-55 тыс. кв. м)

### 13%

Составляет разрыв доли спроса и предложения в комфорт-классе: налицо признаки дефицита предложения в сегменте по итогам 2025 года

### 60% доля бизнес-класса

Сделок пришлось на бизнес-класс, как и год назад: структура спроса стабильна и пока поддерживается резервами девелоперов.

Однако признаки дисбаланса налицо: в бизнес-классе формируется навес предложения (66% доля предложения против 60% доля спроса)

## Лидеры класса с наибольшими объемами продаж в 2025 году

### Квартал Метроном



КОМФОРТ

Застройщик	Брусника
Ввод в эксплуатацию	III – IV кв 2026
Реализовано кв. м	57 269
Реализовано лотов, шт.	1 100

### Шагал



БИЗНЕС

Застройщик	Эталон
Ввод в эксплуатацию	2025 – IV кв 2028
Реализовано кв. м	83 911
Реализовано лотов, шт.	1 566

### Ривер Парк Кутузовский



ПРЕМИУМ

Застройщик	AEON
Ввод в эксплуатацию	2026 – I кв 2028
Реализовано кв. м	21 038
Реализовано лотов, шт.	298

### Татарская 35

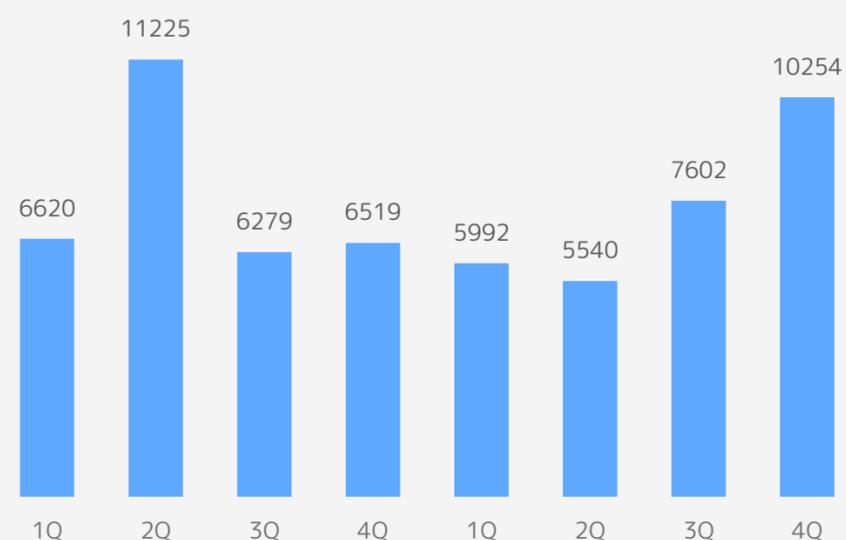


ДЕ-ЛЮКС

Застройщик	Донстрой
Ввод в эксплуатацию	I кв 2028
Реализовано кв. м	8 731
Реализовано лотов, шт.	87

## Ипотека – инструмент финансирования сделок, несмотря на высокие ставки

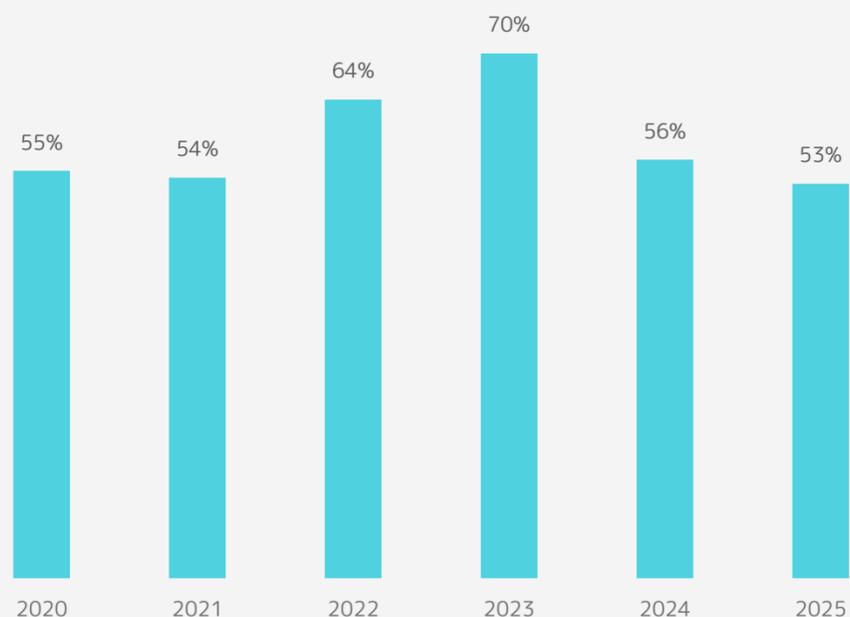
Количество сделок с использованием ипотеки



**57%**

в 4 квартале 2025 составил прирост сделок с использованием ипотеки на ожиданиях ужесточения условий выдачи «семейной ипотеки» в сравнении с 4 кварталом 2024 года

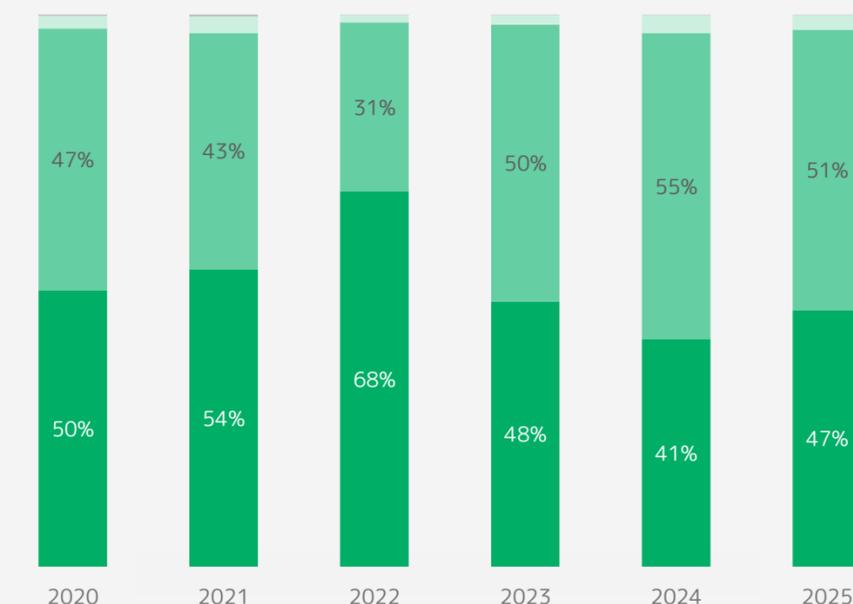
Доля ипотечных сделок



**17%**

Составило снижение доли сделок с использованием ипотеки по итогам 2025 в сравнении с максимум в 2023 году и всего 3 п.п. в сравнении с 2024 году

Доля ипотечных сделок в разрезе классов



**98%**

Сделок с использованием ипотеки по-прежнему проводится в бизнес- и комфорт-классе, как и в рекордном 2023 году

## Методология исследования

### География и рынок

В отчёте анализируется рынок жилой недвижимости Москвы внутри МКАД. Рассматривается только первичный рынок розничных продаж

### Состав выборки

В анализ включены сделки розничных продаж по договорам долевого участия. Аффилированные сделки и переуступки прав требования из расчётов исключены

### Ценовые показатели

СВЦ - средневзвешенная цена одного квадратного метра, рассчитанная на основе объёма реализуемых площадей

### Показатели предложения

Новое предложение / новое строительство - совокупная продаваемая площадь квартир и количество квартир, продажи по которым впервые стартовали в 2025 году

### Период исследования

Календарный 2025 год, если не указано иное

### Класс жилой недвижимости

Определяется на основе Классификатора жилой недвижимости CORE.XP

# Контакты



**Екатерина Ломтева**

Директор, Руководитель  
департамента жилой  
недвижимости



**Марина Жукова**

Руководитель отдела  
аналитики, департамента  
жилой недвижимости



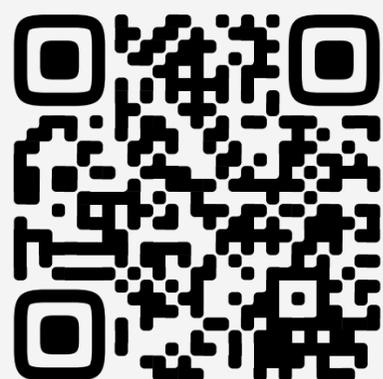
**Борис Мурин**

Ведущий аналитик отдела  
аналитики, департамента  
жилой недвижимости



## Наш телеграм-канал

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



## CORE-DOMA.RU

Откройте возможности  
CORE.XP для подбора  
недвижимости



## CORE.XP — от идеи до инвестиционного актива.

Мы – ведущая компания, предоставляющая полный спектр профессиональных услуг в коммерческой и жилой недвижимости. Объединяем масштаб и глубину аналитической и консалтинговой платформы, опыт реализованных сделок, сильные компетенции управления строительством и комплексным управлением активами. Более 30 лет управляем инвестициями клиента на всем жизненном цикле проекта.

**1994**

Год основания

**550+**

Сотрудников

### Консультант года

CRE Moscow Awards 2020  
CRE Federal Awards 2020



### Управляющая компания года Facility Management

CRE Moscow Awards  
2018, 2019, 2020

### 16 наград

в номинации «Сделка года» в офисной, складской и торговой недвижимости

Зарубежные страны

Россия

СНГ

**CORE.XP**



Владельцы

Инвесторы

Девелоперы

Фин. институты

Конечные пользователи



Новости и актуальная аналитика в нашем ТГ-канале

core-xp.ru  
sila4.ru  
core-eco.ru  
core-doma.ru