



БЕСТ
НОВОСТРОЙ



ЖК Dream Riva

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ЯНВАРЬ 2025

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА
НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА
РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ МОСКВЫ
НОВОСТРОЙКИ НОВОЙ МОСКВЫ

СТР. 2
СТР. 3
СТР. 4
СТР. 5
СТР. 6

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ЭЛИТНОГО КЛАССА

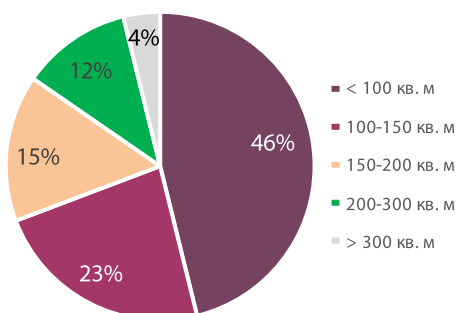
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Основной объем предложения квартир сосредоточен в районах: Дорогомилово (39%), Хамовники (14%), Пресненский (13%), апартментов – в Тверском (50%), Хамовники (21%), Арбат (13%).

Средняя цена квартир снизилась на 12% вследствие значительного изменения структуры предложения. Коррекция цен по отдельным лотам варьировалась в диапазоне от -15% до +26%.

Стоимость апартментов (+2%) выросла из-за увеличения средней площади лотов, а снижение средней цены (-3%) обусловлено преимущественно изменением структуры предложения.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ЯНВАРЕ 2025 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ НОВЫМИ ПРОЕКТАМИ И КОРПУСАМИ НЕ ПОПОЛНЯЛСЯ

Общий объем сделок снизился в сравнении с предыдущим месяцем на 59%, при этом выше аналогичного периода 2024 г. в 1,6 раза. Средняя площадь проданного лота составила 139 кв. м. Доля сделок с апартментами увеличилась с 3% до 15% от общего объема сделок

ТОП-5 ПРОЕКТОВ ПО ОБЪЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

- ЖК «Бадаевский» / Capital Group / ЗАО / Дорогомилово
- ЖК «Тишинский бульвар» / Sminex / ЦАО / Пресненский
- ЖК Nicole / MR Group / ЦАО / Тверской
- ЖК «Фрунзенская набережная» / Sminex / ЦАО / Хамовники
- ЖК «Лаврушинский» / Sminex / ЦАО / Якиманка

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.
квартиры / апартменты

28 / 17

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.
квартиры / апартменты

1 639 (+50%)* / 234 (-12%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М
квартиры / апартменты

224,1 (+33%)* / 39,8 (-8%)*

КВАРТИРЫ

Средняя цена, руб. / кв. м

2 631 060 (-12%)*

Средний бюджет покупки, руб.

359 680 810 (-22%)*

АПАРТАМЕНТЫ

Средняя цена, руб. / кв. м

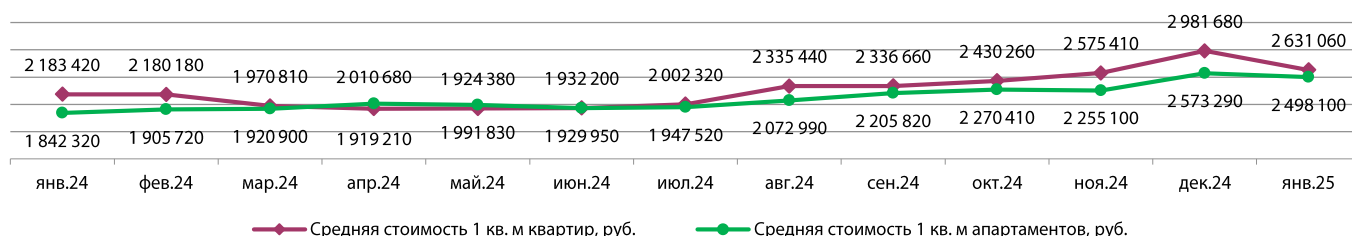
2 498 100 (-3%)*

Средний бюджет покупки, руб.

424 569 490 (+2%)*



ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

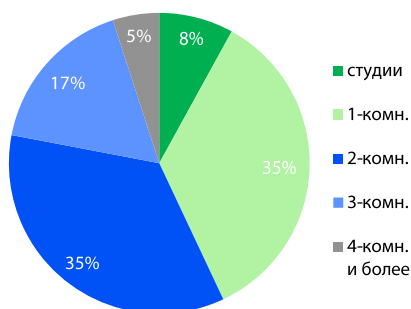
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Структура экспозиции по округам изменилась незначительно. Более половины всех квартир рассматриваемых сегментов по-прежнему приходится на СЗАО (20%), ЮАО (20%) и ЗАО (17%).

В бизнес-классе основной объем предложения пришелся на 1- и 2-комнатные квартиры (34% и 35% соответственно), в премиум-классе – практически равная доля по типам (23-26%), кроме студий.

В рассматриваемых сегментах скидки предлагаются в 64% проектов (95 из 149). В отчетном периоде максимальные скидки на ограниченные пулы квартир достигали размера в 40%.

СТРУКТУРА СПРОСА



Объем сделок по ДДУ в январе 2025 г. снизился на 35% к предыдущему месяцу, однако выше аналогичного периода 2024 г. на 60%. Доля ипотечных сделок снизилась до 25% – самый низкий показатель с 2018 г. Средняя площадь лотов составила 63 кв. м (+1 кв. м)

В ЯНВАРЕ 2025 Г. БЫЛИ ОТКРЫТЫ ПРОДАЖИ В 1 НОВОМ ПРОЕКТЕ И В 11 НОВЫХ КОРПУСАХ БИЗНЕС-КЛАССА

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА

- ЖК Dream Riva / бизнес-класс / Regions Development / ЮАО / Нагатинский Затон / проект
- ЖК «Shagal» / бизнес-класс / Группа Эталон / ЮАО / Даниловский / 10 корпусов
- ЖК «Символ» / бизнес-класс / ГК «Донстрой» / ЮВАО / Лефортово / 1 корпус



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

150

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

574 (+2%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

21 986 (-5%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

1 491 696 (-4%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

1 219 490 (+3%)*

Средний бюджет покупки, руб.

143 892 010 (+5%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

526 140 (+2%)*

Средний бюджет покупки, руб.

33 340 330 (+2%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА





ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

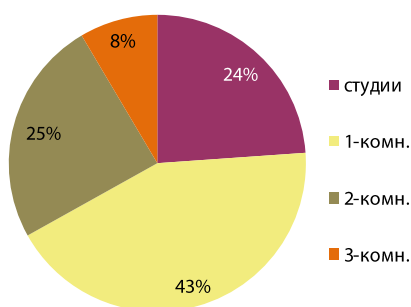
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Структура экспозиции по округам существенно не изменилась. В ТОП-3 вошли: ЮВАО (23%), ЗАО (19%) и ЮАО (15%), на чью долю пришлось более половины квартир в данном сегменте.

За счет отсутствия выхода новых проектов и корпусов сократилась доля лотов в корпусах на этапе «строительство не начато» (с 10% до 5%). Доля лотов в сданных корпусах выросла на 1 п. п. – до 8%.

В 31% корпусов скидок нет, в остальных – скидки в размере до 40%. Несмотря на заявленные скидки, средневзвешенная цена продемонстрировала положительную динамику.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ЯНВАРЕ 2025 Г. В МАССОВОМ СЕГМЕНТЕ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА В ПРОДАЖУ НЕ ПОСТУПАЛИ

В отчетном месяце объем сделок по ДДУ уменьшился на 21%. В массовом сегменте доля сделок без ипотеки выросла с 50% до 59%. Средняя площадь проданного лота с ипотекой составила 44 кв. м (-1 кв. м), без ипотеки – 41 кв. м (-1 кв. м)

ТОП-5 ПРОЕКТОВ ПО ОБЪЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ*

- «Лучи 2.0» / комфорт-класс / Группа «ЛСР» / ЗАО / Солнцево
- «Люблинский парк» / комфорт-класс / ГК «ПИК» / Capital Group / ЮВАО / Люблино
- «Русич Кантемировский» / комфорт-класс / РУСИЧ / ЮАО / Царицыно
- «Светлый мир Станция Л» / комфорт-класс / Seven Suns Development / ЮВАО / Люблино
- «Бусиновский парк» / комфорт-класс / ГК «ПИК» / ЗАО / Западное Дегунино



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

94

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

298 (-7%)**

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

18 089 (-7%)**

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

819 197 (-7%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

349 970 (+3%)**

Средний бюджет покупки, руб.

15 878 230 (+3%)**

ЭКОНОМКЛАСС

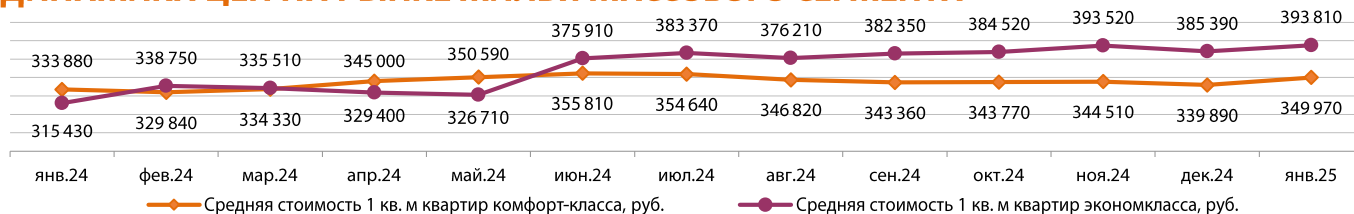
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

393 810 (+2%)**

Средний бюджет покупки, руб.

6 497 140 (-4%)**

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ*

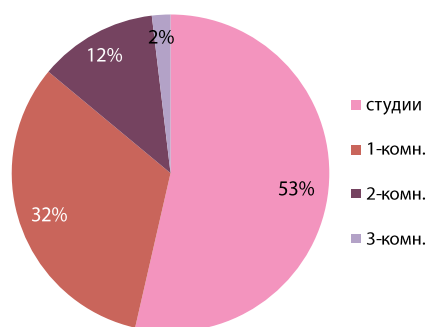
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Практически во всех проектах объем экспозиции снизился или остался без изменений. Лишь в МФК «Мираполис» отмечено увеличение количества лотов в продаже (+56% к дек. 2024 г.).

Наибольшая доля предложения пришлось на студии и 1-комн. лоты, которая составила 67%, несмотря на снижение объема в отчетном месяце (222 шт. и 81 шт. соответственно).

Наибольший размер скидков отмечен в: «Зорге 9» (50%), «Level Стрешнево» и «Level Южнопортовая» (40%), N'ICE LOFT (36%). Стоимость, как правило, зависит от выбираемой схемы оплаты.

СТРУКТУРА СПРОСА



В отчетном периоде количество сделок с апартаментами снизилось на 38% по сравнению с декабрем 2024 г. Доля студий выросла с 46% до 53%. Доля сделок с ипотекой сократилась с 9% до 5%. Средняя площадь изменилась незначительно и составила 37 кв. м (-1,6 кв. м)

ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2025 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ ВЫВЕДЕНО 2 НОВЫХ КОРПУСА

НОВЫЕ КОРПУСА

- «Мираполис» / бизнес-класс / ГК «Основа» / СВАО / Ярославский / 2 корпуса



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

72

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

115 (+2%)**

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

6 159 (-6%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

308 387 (-5%)**

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

1 108 680 (+6%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

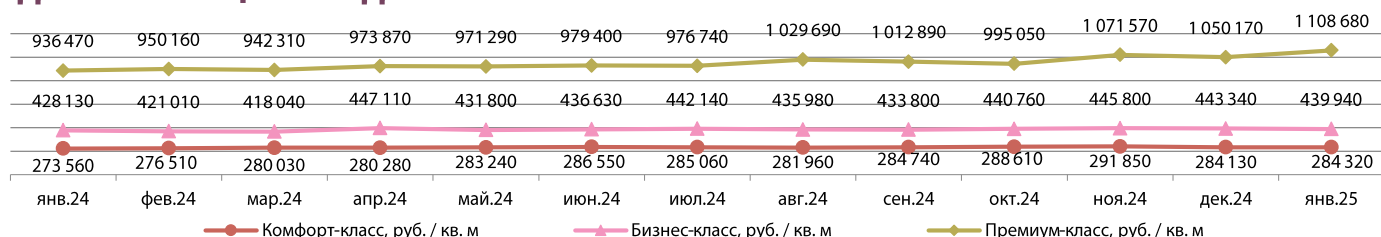
439 940 (-1%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

284 320 (0%)**

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

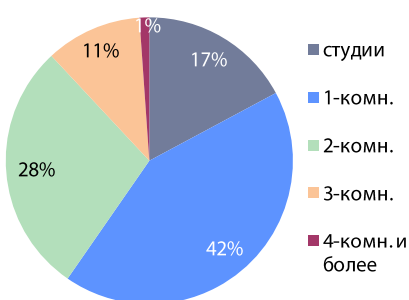
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В условиях отсутствия стартов продаж новых корпусов/проектов на рынке Новой Москвы в январе 2025 г. объем предложения снизился (-8%), а цены выросли до 258,9 тыс. руб./кв. м (+3%).

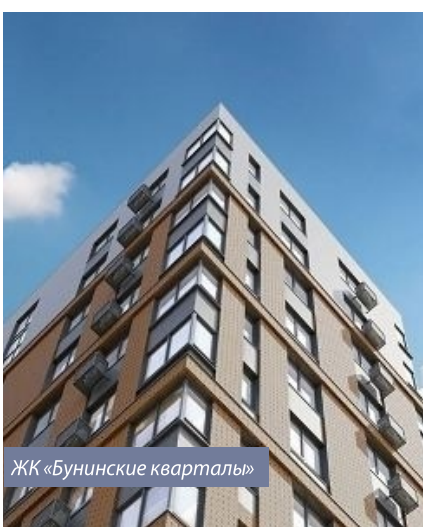
Средняя площадь предложения в отчетном периоде составила 47,5 кв. м. На 1- и 2-комнатные лоты пришлось 41% и 30% всей экспозиции, на студии и 3-комнатные лоты – 17% и 11%.

На рынке Новой Москвы 15% лотов – новый пул, цены у 52% лотов остались прежними, у 18% цены изменились в пределах ±3%, более значительные изменения отмечены лишь у 15%.

СТРУКТУРА СПРОСА



В ЯНВАРЕ 2025 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОЙ МОСКВЫ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА НЕ ПОСТУПАЛИ



Объем сделок в январе снизился на 44% в сравнении с предыдущим месяцем. Доля ипотечных сделок уменьшилась на 7 п. п. и составила 47%. Средняя площадь реализованных квартир составила 46 кв. м, в том числе с использованием ипотеки – 48 кв. м, без – 44 кв. м

ТОП-5 ПРОЕКТОВ ПО ОБЪЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ *

- ЖК «Буни́нские кварта́лы» / комфорт-класс / ГК «А101» / НАО
- ЖК «Скандинавия» / комфорт-класс / ГК «А101» / НАО
- ЖК «Новые Вату́тинки. Заречный кварта́л» / комфорт-класс / РОСТ / НАО
- ЖК «Детали» / комфорт-класс / Plus Development / НАО
- ЖК «Дзен-кварта́лы» / комфорт-класс / ГК «А101» / НАО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

45

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

323 (0%)**

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

16 786 (-8%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

797 947 (-9%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

285 180 (+2%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

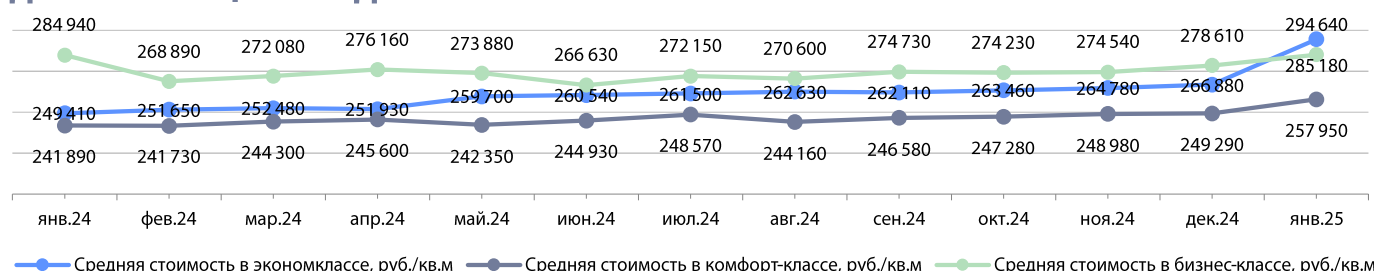
257 950 (+3%)**

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

294 640 (+10%)**

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ



ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



АПАРТ-ОТЕЛЬ «СИГМА СИЛИНО»

Адрес: г. Москва, ЗелАО, Западный 3-й пр-д, вл. 17

Девелопер: Sigma Projects

Этажность: 14 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 20,0 - 54,4 кв. м / студии, 1, 2

Описание проекта: апартаменты 4 звезды с сервисной инфраструктурой, в том числе многофункциональный лобби с зоной коворкинга, переговорные комнаты, конференц-зал, ресторан, кофейня с открытой террасой, тренажерный зал, бассейн и SPA комплекс.



ЖК SYMPHONY 34

Адрес: г. Москва, САО, 2-ая Хуторская ул., д. 34 (м. и МЦД «Дмитровская»)

Девелопер: MR Group

Этажность: 36 - 43 - 49 - 54 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 26 - 141 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: жилой комплекс воплощает в себе прогресс и инновации сразу в трех аспектах – в технологии строительства, дизайне и организации жилой среды. Жители здесь смогут найти баланс между уединением закрытого двора и динамичной жизнью мегаполиса.



ЖК CITYZEN

Адрес: г. Москва, СЗАО, ул. Вишнёвая, д. 7, (м. и МЦД «Тушинская»)

Девелопер: MR Group

Этажность: 10 - 48 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 17,9 - 110,7 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: в проекте запланирована коммерческая и социальная инфраструктура, жилые дома, офисные и ритейл-кластеры. Зеленый бульвар соединит метро с набережной пешеходным маршрутом. Первая очередь состоит из 9 уникальных башен, запроектированных бюро СПИЧ.



ЖК «МЕТРОПОЛИЯ»

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Волгоградский пр-т, 32 (м. «Волгоградский проспект», ст. МЦК «Угрешская»)

Девелопер: MR Group

Этажность: 30 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 24,2 - 95,9 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: жилой комплекс от архитектурного бюро SPEECH состоит из 7 монолитных башен с фасадами из клинкерного кирпича. В составе проекта: подземный паркинг, ДОУ. Первые этажи жилых корпусов отведены под магазины, кафе, отделения банков и различных сервисов.



ЖК «ПАВЕЛЕЦКАЯ СИТИ»

Адрес: г. Москва, ЮАО, Дубининская ул., вл. 59-69 (м. «Павелецкая», м. «Серпуховская», м. «Тульская»)

Девелопер: Level Group / MR Group

Этажность: 9 - 46 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 20 - 172 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: жилой комплекс бизнес-класса состоит из 5 корпусов переменной этажности, объединенных подземным паркингом, кровля которого является благоустроенным внутренним двором.

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК INDY TOWERS

Адрес: г. Москва, САО, Куусинена ул., вл. 21, 21А

Девелопер: Группа Аквилон

Этажность: 23 - 28 эт.

Площадь лотов / количество комнат: 19,8 - 113,4 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: жилой комплекс из пяти разновысотных башен с панорамными видами на Москву. Проектом предусмотрено строительство собственного детского сада, 2-уровневого подземного паркинга на 500 автомобилей, а также офисных и коммерческих помещений на первых этажах.



ЖК «АКВИЛОН BESIDE 2.0»

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Рязанский пр-т, з/у 2/25 (м. «Стахановская»)

Девелопер: Группа Аквилон

Этажность: 12 - 28 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 22 - 84,6 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: вторая очередь строительства включает в себя жилой 9-секционный дом с гранд-лобби и подземным паркингом от голландского бюро MLA+, масштабное озеленение и благоустройство от WOW House, собственную школу на 825 мест, детский клуб Akvilon Kids.



ЖК «ЭКО ВИДНОЕ 2.0»

Адрес: Московская область, г.о. Ленинский, дер. Сапроново

Девелопер: MR Group

Этажность: 10 - 17 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 17,5 - 117,9 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: жилой микрорайон комфорт-класса в 4 км от МКАД. Живописная природа и великолепная экология, собственная набережная на берегу реки Купелинка, полноценная внутренняя инфраструктура: два детских сада и центр раннего развития, школа, фитнес-центр, коммерческие помещения на первых этажах жилых домов.



ЖК LAMPO

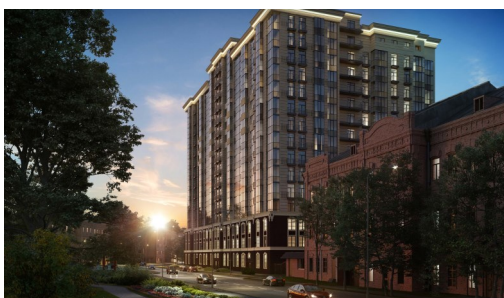
Адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Екатерининская

Девелопер: Банк ДОМ.РФ

Этажность: 16 - 19 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 19,5 - 55,29 кв. м / студии, 1, 2

Описание проекта: проект комфорт-класса, состоящий из четырех разноэтажных жилых корпусов. Предусмотрены благоустроенные дворы, специальные зоны для колясок и велосипедов, подземный паркинг, а также детский сад, библиотека, коммерческие помещения.



ЖК «РЕНЕССАНС»

Адрес: г. Москва, ВАО, Матросская Тишина ул., вл. 10 (м. «Сокольники»)

Девелопер: УНР-494

Этажность: 15 - 20 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 41,3 - 192,8 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: клубный дом с подземным паркингом расположен на Рубцовско-Дворцовой улице, в окружении церквей, храмов, исторических зданий, скверов и парков. Во дворе-парке предусмотрены зоны отдыха с бельведером, гигантской шахматной доской и фонтаном, спортивные площадки и специальные места для выгула собак.

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК RIGA HILLS

Адрес: Московская область, г.о. Красногорск, дер. Бузланово

Девелопер: UNION

Этажность: 9 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 24,6 - 115,9 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: проект бизнес-класса, расположенный в престижном и экологически чистом месте. В рамках комплекса будут построены пять монолитных домов, подземный и наземный паркинг, предусмотрены кладовые и колясочные. Благоустроенная и огороженная территория, двор без машин.



ЖК «СТАНИСЛАВСКИЙ»

Адрес: Московская область, г.о. Красногорск, дер. Поздняково

Девелопер: ОМ Девелопмент

Этажность: 6 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 28 - 112,7 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: фасады домов природных оттенков в 2 стилях: голландском и неомодернизме. В лобби будет коворкинг и кофейницы, лаунж-зона и общественная гостиная, игровые комнаты для детей разных возрастов. Благоустройство займет 70% приватной территории квартала. Проектом предусмотрены детский сад на 120 мест и ФОК с фитнес-центром и спа.



ЖК «ЭЛЬЙОН»

Адрес: Московская область, г.о. Одинцовский, Жаворонковское с/п, Крюково дер., уч. 6

Девелопер: Монолит

Этажность: 4 эт.

Площадь лотов / количество комнат: 35,7 - 138,4 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: расположен в 16 км от МКАД в живописном Одинцовском районе. Жилой комплекс с подземным паркингом выполнен в современном европейском стиле. Благоустроенный закрытый двор на 1,5 га.



ЖК «НОВАЯ ЩЕРБИНКА»

Адрес: Московская область, г.о. Подольск, дер. Борисовка

Девелопер: Квартал-Инвестстрой

Этажность: 3 - 8 эт.

Площадь лотов / количество комнат: 21 - 108,5 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: фасады малоэтажных домов выполнены в теплой цветовой гамме, предусмотрены колясочные, благоустроенные дворы без машин, спортивные и детские площадки, 2 детских сада на 320 мест и школа на 500 мест, 2 наземных паркинга на 900 мест.