



БЕСТ
НОВОСТРОЙ



ЖК ДД:00:ММ

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

НОЯБРЬ 2025

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА
НОВОСТРОЙКИ 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

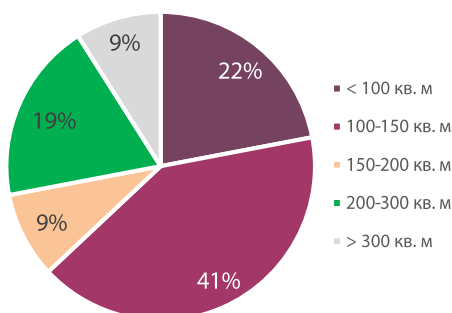
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Существенное снижение объема предложения по квартирам обусловлено сокращением экспонируемых лотов в трех ЖК: «Татарская, 35» (-43%), Nicole (-14%) и «Тишинский бульвар» (-10%).

В ТОП-3 района по количеству экспонируемых квартир и апартаментов вошли Пресненский (16%), Тверской (15%) и Хамовники (14%). Район Замоскворечье (13%) сместился с 1-ого на 4-ое место.

Средний бюджет по апартаментам увеличился за счет изменения структуры экспозиции в ЖК «Камергер»: средняя площадь лотов на экспозиции выросла на 49% и составила 303,8 кв. м.

СТРУКТУРА СПРОСА



В НОЯБРЕ НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА В ПРОДАЖУ НЕ ПОСТУПАЛИ



Уровень спроса сохранился. Были зафиксированы ипотечные сделки, доля которых составила 6%. Структура спроса в элитном классе нестабильна: основной объем ДДУ пришелся на лоты площадью 100-150 кв. м (+12 п. п.), тогда как в октябре – на лоты до 100 кв. м. Средняя площадь выросла до 161 кв. м

ТОП-5 ПРОЕКТОВ ПО ОБЪЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

- ЖК «Тишинский бульвар» / SMINEX / ЦАО / Пресненский
- ЖК «Фрунзенская набережная» / SMINEX / ЦАО / Хамовники
- ЖК Nicole / MR Group / ЦАО / Тверской
- ЖК «Бадаевский» / Capital Group / ЗАО / Дорогомилово
- ЖК «Татарская 35» / ГК «Донстрой» / ЦАО / Замоскворечье

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ**

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты

36 / 11

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты

1 405 (-8%)* / 145 (-2%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М
квартиры / апартаменты

204,6 (-8%)* / 30,5 (+5%)*

КВАРТИРЫ

Средняя цена, руб. / кв. м

2 762 610 (+3%)*

Средний бюджет покупки, руб.

402 343 800 (+3%)*

АПАРТАМЕНТЫ

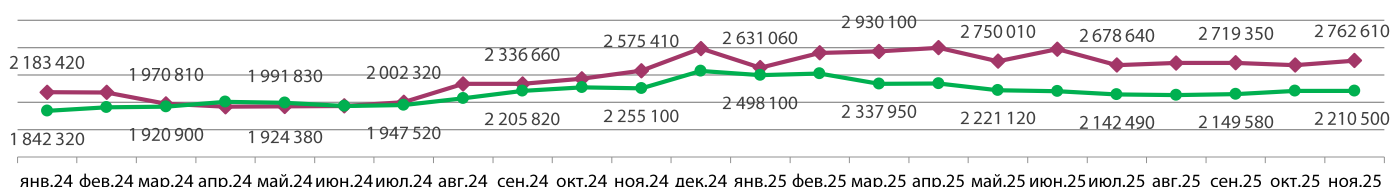
Средняя цена, руб. / кв. м

2 210 500 (0%)*

Средний бюджет покупки, руб.

464 309 320 (+7%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



— Средняя стоимость 1 кв. м квартир, руб.

— Средняя стоимость 1 кв. м апартаментов, руб.



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

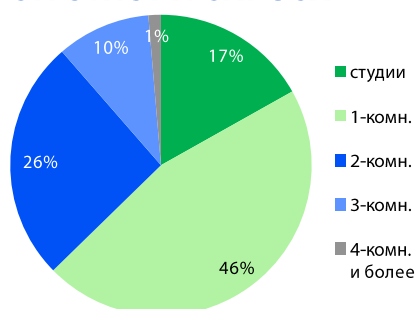
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Впервые с начала 2025 г. объем предложения в бизнес-классе снизился ниже уровня в 20 тыс. шт. (19 630 шт.). В премиум-классе экспозиция составляла 2 тыс. ед. ± 100 ед. последние 4 мес.

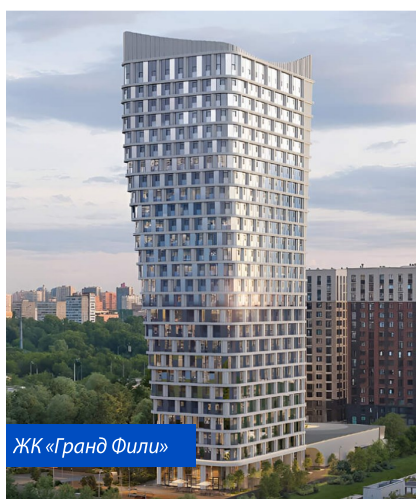
Средний размер скидок в бизнес-классе – 81,5 тыс. руб. (12,4%), в премиум-классе – 92,1 тыс. руб. (11,2%). Объем предложения со скидками в бизнес-классе – 59%, в премиум-классе – 24%.

Совокупная средняя цена кв. м и средняя стоимость лота за год (к ноя. 2024 г.) в рассматриваемых сегментах выросла на 14%, при этом средняя площадь не изменилась и составила 67,2 кв. м.

СТРУКТУРА СПРОСА



В НОЯБРЕ 2025 Г. СТАРТОВАЛИ ПРОДАЖИ В 4 НОВЫХ ПРОЕКТАХ И 6 НОВЫХ КОРПУСАХ, В Т. Ч. В ПРЕМИУМ-КЛАССЕ: 1 ПРОЕКТ, 1 КОРПУС



Количество ДДУ в отчетном периоде выросло (бизнес-класс +10%, премиум-класс +72%) относительно прошлого периода. Доля сделок с использованием ипотеки составила 49% (-2 п. п.)

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА

- «Гранд Фили» / премиум-класс / Granard / ЗАО / Филевский Парк / проект
- Nexus by Akvilon / Группа Аквилон / ЗАО / Кунцево / проект
- «ДД:00:ММ» / бизнес-класс / Dar / CAO / Аэропорт / проект
- «Аурум Тайм» / Град / ВАО / Богородское / проект
- ЖК «Остров» / премиум-класс / ГК «Донстрой» / СЗАО / Хорошево-Мневники / 1 корпус
- «Mypriority Мневники» / Гранель / СЗАО / Хорошево-Мневники / 3 корпуса
- Soul / Forma / CAO / Аэропорт / 1 корпус
- Prime Park / Optima Development / CAO / Хорошевский / 1 корпус

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

154

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

579 (-2%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

21 691 (-2%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

1 457 192 (-1%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

1 125 730 (-6%)*

Средний бюджет покупки, руб.

127 808 200 (-9%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

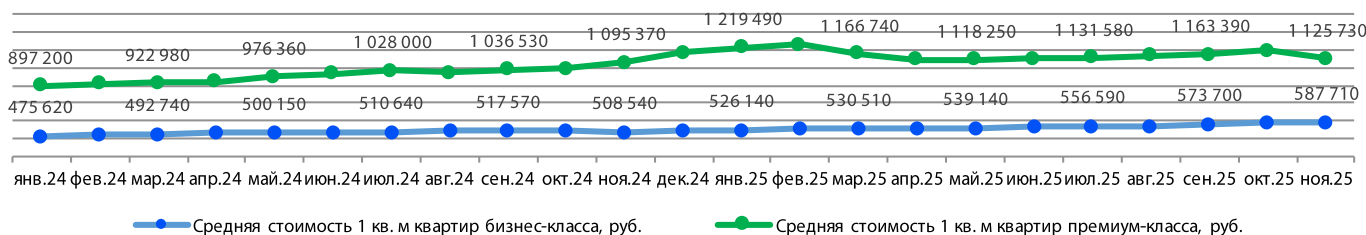
Средняя цена, руб. / кв. м

587 710 (0%)*

Средний бюджет покупки, руб.

36 622 000 (+1%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА





ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК КОМФОРТ-КЛАССА

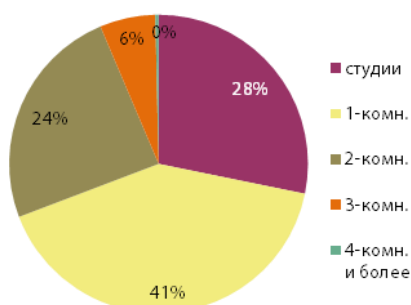
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В тройку лидеров по объему экспозиции вошли проекты «Лучи 2.0», «Русич Кантемировский» и «Level Южнопортовая». Их совокупная доля составила 17% от общего числа квартир.

В структуре экспозиции основной объем пришелся на 1- и 2-комнатные квартиры (35% и 34% соответственно). Доля студий составила 16%. Минимальную долю заняли лоты с 4-мя и более комнатами (1%).

По итогам отчетного периода в большинстве рассматриваемых проектов отмечена положительная динамика цены кв. м. Рост к янв. 2025 г. составил 21%, год к году составил 23%.

СТРУКТУРА СПРОСА



В НОЯБРЕ 2025 Г. НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МАССОВОГО СЕГМЕНТА СТАРТОВАЛИ ПРОДАЖИ В 1 НОВОМ ПРОЕКТЕ И 3 НОВЫХ КОРПУСАХ

В отчетном периоде отмечено незначительное увеличение объема сделок ДДУ в сравнении с предыдущим (1%). Доля ипотечных сделок составила 79%. Лидерами по объему продаж стали девелоперы ГК «ПИК» и ГК «ЛСР» (20% и 15%)

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА

- ЖК «Строгино 360» / комфорт-класс / ГК «ПИК» / СЗАО / Строгино / проект
- ЖК «Назаре / Мангазея в Богородском» / комфорт-класс / «Мангазея Девелопмент» / ВАО / Богородское / 2 корпуса
- ЖК «Level Южнопортовая» / комфорт-класс / Level Group / ЮВАО / Печатники / 1 корпус



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

85

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

277 (-2%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

10 691 (-9%)*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

533 242 (-8%)*

комфорт-класс

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

423 090 (+5%)*

Средний бюджет покупки, руб.

21 102 640 (+6%)*

Средняя площадь, кв. м

49,9 (+2%)*

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА





ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ*

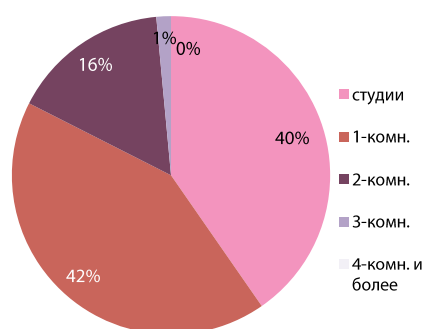
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Объем предложения апартментов продолжает снижаться. В ТОП-5 самых масштабных проектов по объему предложения экспонируется 46% от общего количества апартментов в продаже.

Структура предложения по классам остается стабильной (изменения в пределах 1 п. п.): доля лотов бизнес-класса составила 60%, на лоты комфорт- и премиум-класса пришлось 34% и 5%.

Средневзвешенная цена апартментов в премиум-классе снизилась за счет изменения структуры предложения, в остальных сегментах отмечена положительная динамика.

СТРУКТУРА СПРОСА



НА РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ В ПРОДАЖУ НЕ ПОСТУПАЛИ С ОКТ. 2024 Г., А НОВЫЕ КОРПУСА – С ФЕВ. 2025 Г.

Уровень спроса и доля ипотечных сделок (21%) сохранились. Изменилась структура сделок по типам лотов: увеличился спрос на 2-комнатные лоты (+5 п. п.), а среди 1-комнатных отмечено снижение количества ДДУ (-5 п. п.). Средняя площадь реализованных лотов – 41 кв. м

ТОП-5 ПРОЕКТОВ ПО ОБЪЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ***

- Nametkin Tower / бизнес-класс / ГК «Основа» / ЮЗАО / Черемушки
- AIST RESIDENCE / комфорт-класс / ГК «МонАрх» / ЮЗАО / Черемушки
- «Аквилон SIGNAL» / комфорт-класс / Группа Аквилон / СВАО / Отрадное
- «River Park Коломенское (Фаза 2)» / бизнес-класс / AEON Corporation / Ферро-Строй / ЮАО / Нагатинский Затон
- Мираполис / бизнес-класс / ГК «Основа» / СВАО / Ярославский

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

56

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

91 (-3%)**

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

3 908 (-8%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

209 186 (-7%)**

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

1 202 220 (-6%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

489 170 (+5%)**

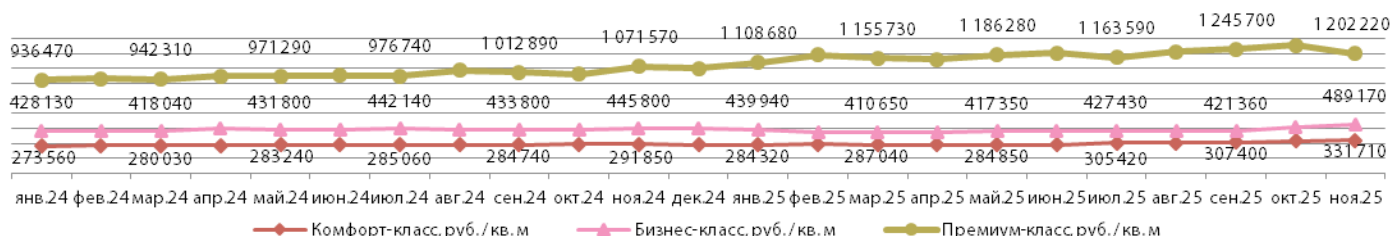
КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

331 710 (+4%)**



ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ



©«БЕСТ-Новострой», 2025

данные bnMAP.pro

*БЕЗ УЧЕТА ОБЪЕКТОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ММДЦ «МОСКВА-СИТИ» И В НОВОЙ МОСКВЕ, А ТАКЖЕ ПРОЕКТОВ ЭКОНОМКЛАССА (РЕКОНСТРУКЦИЯ ТИПОВЫХ СОВЕТСКИХ ЗДАНИЙ)

**РОСТ/СНИЖЕНИЕ К ОКТЯБРЮ 2025 Г.

***ПО КОЛИЧЕСТВУ ЛОТОВ В ЭКСПОЗИЦИИ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

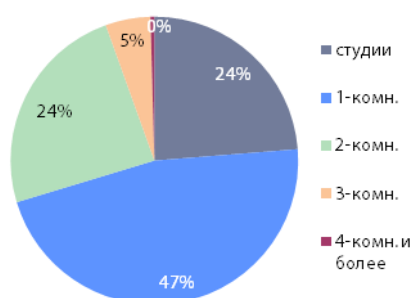
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Значительное снижение экспозиции зафиксировано в населенных пунктах: пос. Коммунарка (-19%) и Троицк (-20%). Экспозиция в данных пунктах – 59% от общего количества лотов.

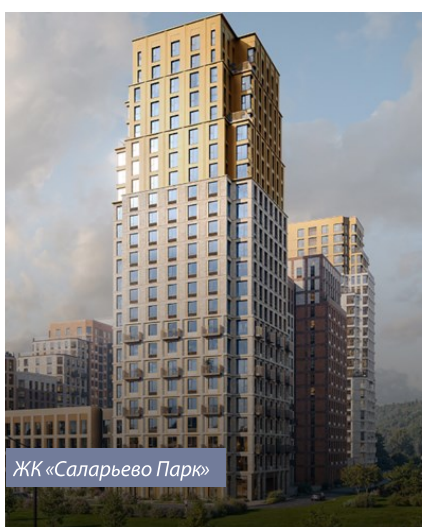
Основной объем предложения сосредоточен в проектах «Прокшино», «Деснаречье» и «Бунинские кварталы» (5%-6% каждый), что составляет 16% от общего объема экспозиции.

С января 2025 г. стоимость кв. м квартир в бизнес-классе выросла на 34%, в комфорт-классе – на 22%. Общее удорожание средней цены кв. м в Новой Москве составило 23%.

СТРУКТУРА СПРОСА



В НОЯБРЕ 2025 Г. НА ТЕРРИТОРИИ НАО В КЛАССЕ «КОМФОРТ» В РЕАЛИЗАЦИЮ ПОСТУПИЛИ КВАРТИРЫ В 6 НОВЫХ КОРПУСАХ



В отчетном периоде зафиксировано увеличение сделок ДДУ на 4%. Доля ипотечных сделок осталась на уровне 80%. Тройку лидеров по объему продаж составили проекты: «Детали» (15% от общего количества сделок), «Саларьево парк» и «Деснаречье» (по 9%)

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА

- ЖК «Саларьево Парк» / комфорт-класс / ГК «ПИК» / НАО / 6 корпусов

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

46

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

318 (-1%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

11 076 (-17%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

567 527 (-15%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

381 440 (+4%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

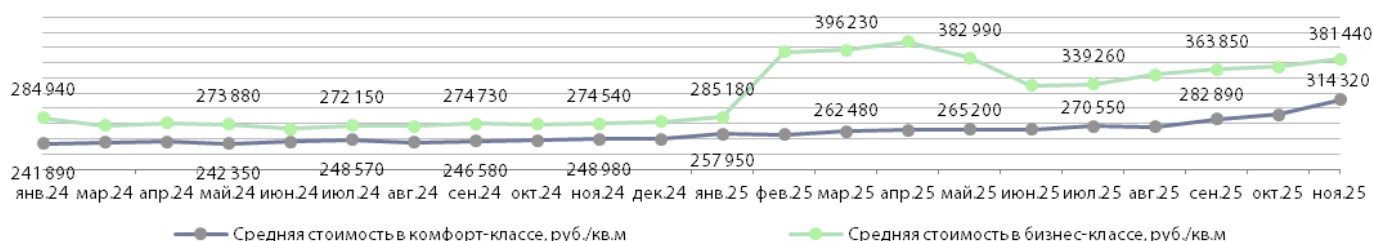
314 320 (+9%)*

ВСЕ КЛАССЫ СОВОКУПНО

Средняя цена, руб. / кв. м

319 200 (+9%)*

ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ



ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



АПАРТ-КОМПЛЕКС TAMERUN SUN RESIDENCE RESORT & SPA

Адрес: Республика Крым, Сакский р-н, с. Прибрежное, ул. Каламитская

Девелопер: Развитие

Этажность: 2 - 12 эт.

Площадь лотов / количество комнат: 28,95 - 143,85 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: комплекс задуман как среда для жизни, отдыха и инвестиций: закрытый двор-парк и прогулочные маршруты, приватный пляжный участок на 1-ой линии, 3 бассейна (включая крытый с морской водой), SPA-комплекс и фитнес, ресторанный, медицинский и бизнес-кластеры, теннисный корт, детские и спортивные площадки, подземный и гостевой паркинг, круглосуточная охрана и видеонаблюдение, сервис управления.



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»

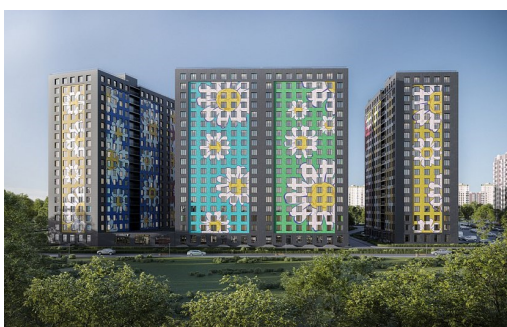
Адрес: г. Москва, ЮАО, Дубининская ул., вл. 59-69 (м. «Павелецкая», м. «Серпуховская», м. «Тульская»)

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.



ЖК «РОМАШКИ»

Адрес: Ленинградская область, г. Мурино, земли CAOЗТ «Ручьи»

Девелопер: O2 Development

Этажность: 15-18 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 19,25 - 78,72 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: семейный жилой комплекс стандарт-класса с яркой архитектурой, расположенный в экологически чистом районе между живописной рекой Охтой и улицей Шоссе в Лаврики. Проектом предусмотрен уютный прогулочный двор с площадками для спорта и отдыха, стрит-ритейл с магазинами и сервисами первой необходимости.

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК НОВОЕ ЛЕТОВО

Адрес: Москва, НАО, вблизи дер. Зимёнки

Девелопер: Стройком

Этажность: 4-8 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 30,9 - 157,8 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: жилой квартал занимает более 50 га и включает 19 монолитных корпусов переменной этажности. В рамках проекта будут построены два детских сада, школа, плейхаб, зоны отдыха и прогулочные бульвары, благоустроенная набережная вдоль р. Сосенка. Комплекс находится в 10 минутах езды от метро «Филатов Луг» и в 8 км от МКАД.



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

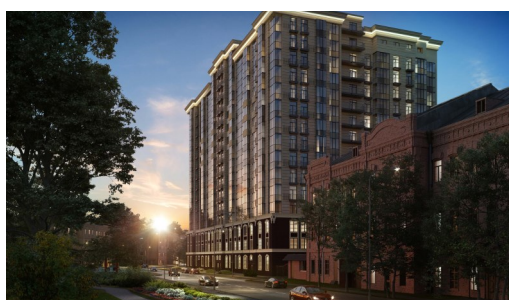
Адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Екатерининская

Девелопер: Банк ДОМ.РФ

Этажность: 16 - 19 эт.

Площадь квартир / количество комнат: 19,5 - 55,3 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.



АПАРТ-КОМПЛЕКС МУТА

Адрес: Республика Крым, г. Ялта, ул. Таврическая

Девелопер: Крафт Девелопмент

Этажность: 8 эт.

Площадь лотов / количество комнат: 22,7 - 98,4 кв. м / студии, 1, 2

Описание проекта: апартамент-комплекс расположен в самой востребованной части Ялты, вблизи исторического центра, Приморского парка и набережной. Богатая инфраструктура: SPA-комплекс с подогреваемым бассейном, медицинский центр и зоны велнес-отдыха, йога-дом и террасы для медитации, детские и спортивные площадки, променады до моря и прогулочные маршруты, ресторанный кластер, услуги консьерж-сервиса 24/7.

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.



АПАРТ-КОМПЛЕКС ТЕМПО

Адрес: Республика Крым, г. Саки, ул. Морская

Девелопер: САКИ

Этажность: 7-12 эт.

Площадь лотов / количество комнат: 26,9 - 352,8 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: курортный кластер бизнес-класса на 1-й береговой линии Черного моря включает в себя апарт-отели, многофункциональный гостиничный комплекс, а также медицинский центр с грязелечебницей и SPA-зоной, несколько бассейнов, торгово-офисные пространства, физкультурно-оздоровительную инфраструктуру, детский сад и ландшафтный парк.