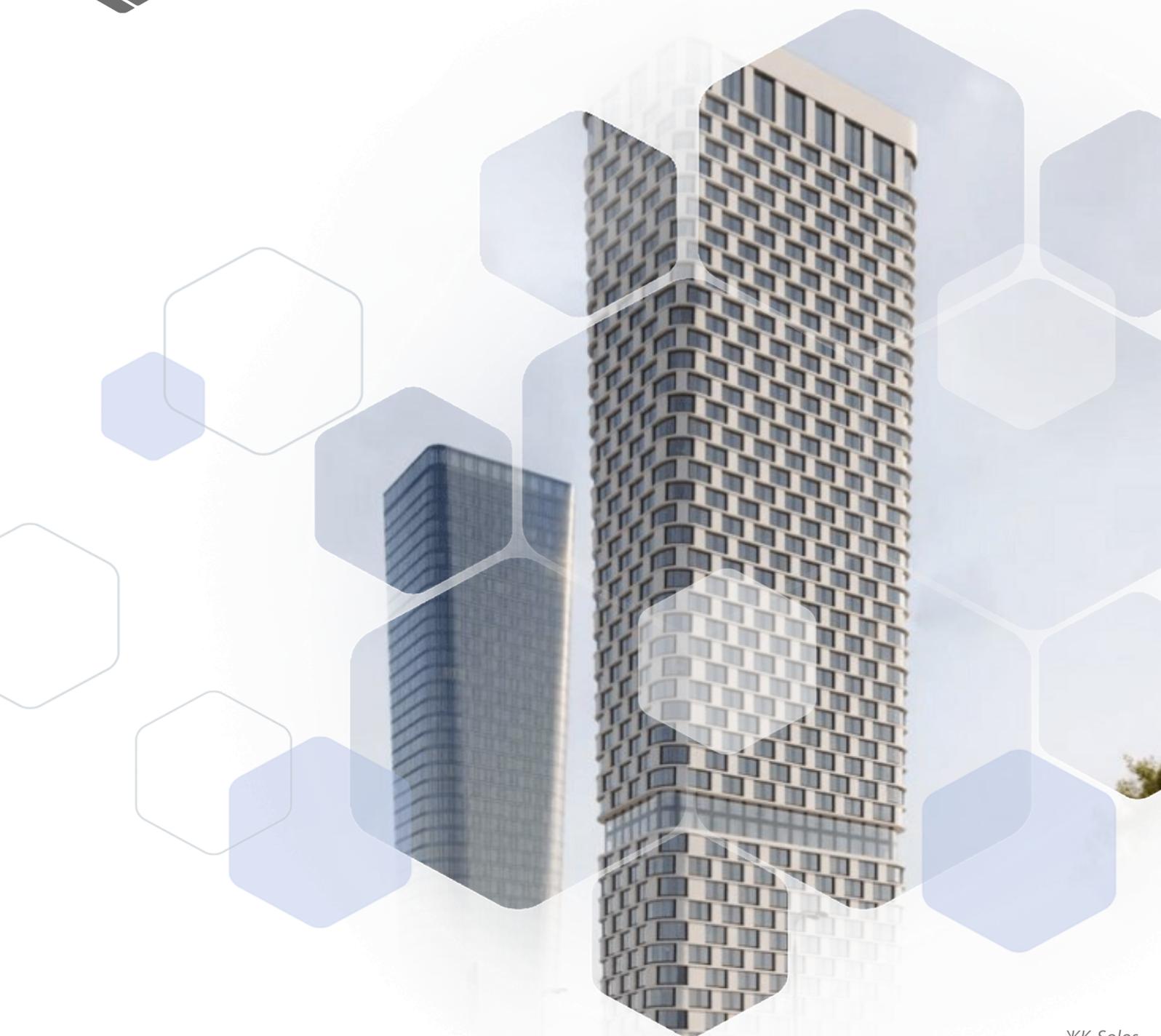




**БЕСТ**  
НОВОСТРОЙ



*ЖК Solos*

# АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

АПРЕЛЬ 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

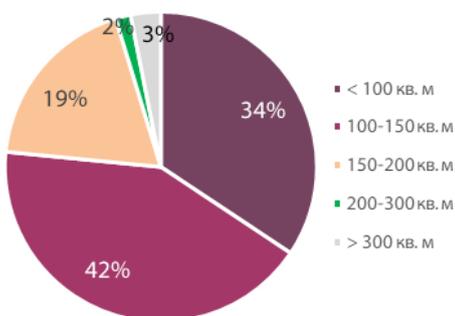
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В апреле 2025 г. экспозиция увеличилась на 4% в сравнении с предыдущим месяцем ввиду поступления в продажу нового пула предложения в отдельных проектах.

В большинстве жилых комплексов средняя цена квартир не изменилась, в части проектов зафиксирован рост средней цены в размере до 7%, максимальный рост отмечен в ЖК Nicole – 17%.

Увеличение среднего бюджета покупки апартаментов обусловлено изменением структуры экспозиции (в проекте «Резиденция Тверская» средняя площадь лотов выросла на 52%).

## СТРУКТУРА СПРОСА



ПО ИТОГАМ АПРЕЛЯ 2025 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ НЕ ВЫШЛО НИ ОДНОГО НОВОГО ПРОЕКТА

В апреле 2025 г. общий объем сделок увеличился в сравнении с предыдущим периодом исключительно за счет квартир – на 45%. Сделок с апартаментами по ДДУ не зафиксировано. Средняя площадь реализованных лотов увеличилась до 124,5 кв. м (+1%)

## ТОП-5 ПРОЕКТОВ ПО ОБЪЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ\*\*

- ЖК «Тишинский бульвар» / SMINEX / ЦАО / Пресненский
- ЖК Nicole / MR Group / ЦАО / Тверской
- ЖК «Фрунзенская набережная» / SMINEX / ЦАО / Хамовники
- ЖК «Лаврушинский» / SMINEX / ЦАО / Якиманка
- ЖК «Садовническая 69» / BALCHUG ESTATE / ЦАО / Замоскворечье

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.  
квартиры / апартаменты

29 / 15

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.  
квартиры / апартаменты

1 134 (+5%)\* / 223 (-2%)\*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М  
квартиры / апартаменты

173,4 (+2%)\* / 43,7 (+2%)\*

КВАРТИРЫ

Средняя цена, руб. / кв. м

2 997 430 (+2%)\*

Средний бюджет покупки, руб.

458 434 050 (-1%)\*

АПАРТАМЕНТЫ

Средняя цена, руб. / кв. м

2 343 500 (0%)\*

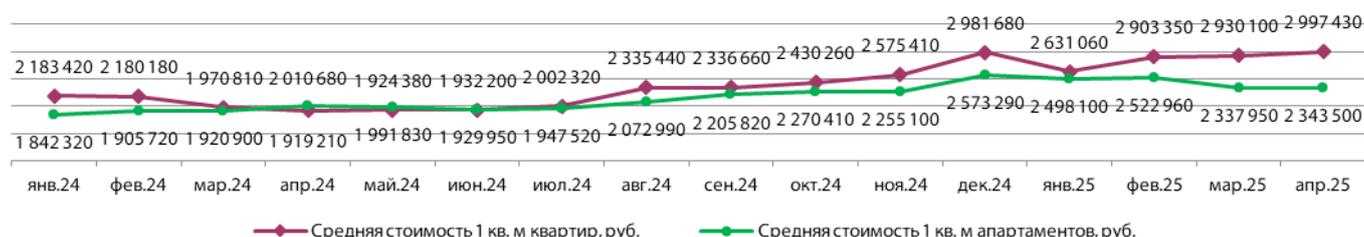
Средний бюджет покупки, руб.

459 518 800 (+4%)\*



ЖК «Тишинский бульвар»

## ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ





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

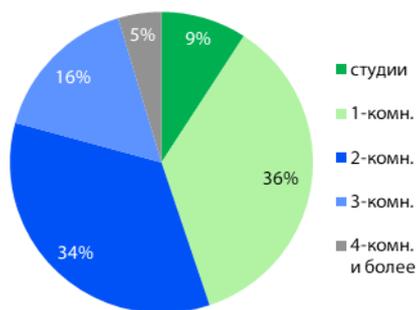
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

СЗАО лидирует по совокупному объему предложения в рассматриваемых сегментах, где по итогам марта 2025 г. экспонировалось 4 645 лотов, что составило 21% от общего объема.

В структуре предложения по типам лотов основной объем пришелся на 1-комн. (36%) и 2-комн. (35%) квартиры. В премиум-классе преобладали 3-комн. квартиры (29%).

В отчетном периоде отмечена отрицательная динамика средних ценовых показателей рассматриваемых классов на фоне продолжающегося увеличения объема экспозиции.

## СТРУКТУРА СПРОСА



В АПРЕЛЕ 2025 Г. НА РЫНОК НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА ВЫШЛО 2 НОВЫХ ПРОЕКТА И 12 НОВЫХ КОРПУСОВ



**Объем сделок ДДУ в апреле 2025 г. снизился на 19% к предыдущему периоду, средняя площадь лота снизилась на 2% и составила 62 кв. м. Доля ипотечных сделок увеличилась до 36% (+4 п. п.), в т. ч. в премиум-классе – до 3% (+1 п. п.)**

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА

- ЖК Solos / бизнес-класс / Dar / ВАО / Сокольники / проект
- ЖК «А22» / бизнес-класс / «Консоль» / ЮАО / Даниловский / проект
- ЖК SET / бизнес-класс / MR Group / ЗАО / Можайский / 5 корпусов
- ЖК PAVE / бизнес-класс / Forma / ЮАО / Даниловский / 2 корпуса
- ЖК Indy Towers / бизнес-класс / «Группа Аквилон» / САО / Хорошевский / 2 корпуса
- ЖК PORTLAND / бизнес-класс / Forma / ЮВАО / Печатники / 1 корпус
- ЖК «MYPRIORITY Дубровка» / бизнес-класс / «Гранель» / ЮВАО / Южнопортовый / 1 корпус
- ЖК «Остров» / премиум-класс / «Донстрой» / СЗАО / Хорошево-Мневники / 1 корпус

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

**153**

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

**584 (+1%)\***

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

**23 486 (+4%)\***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

**1 546 127 (+3%)\***

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

**1 116 650 (-4%)\***

Средний бюджет покупки, руб.

**133 903 890 (-4%)\***

БИЗНЕС-КЛАСС

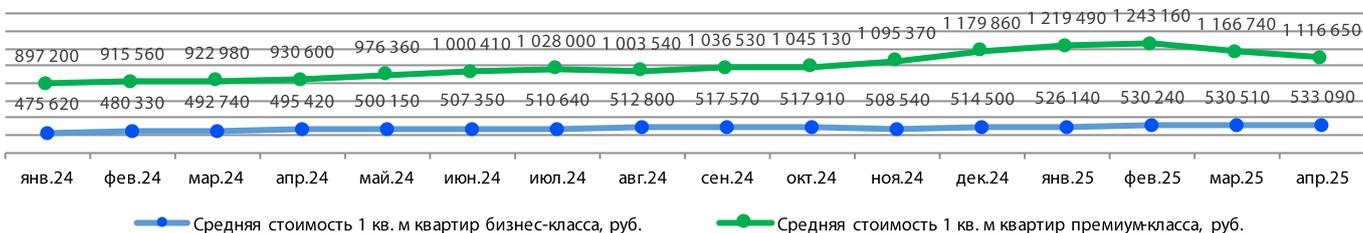
Средняя цена, руб. / кв. м

**533 090 (0%)\***

Средний бюджет покупки, руб.

**32 662 060 (0%)\***

## ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА





# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК КОМФОРТ-КЛАССА

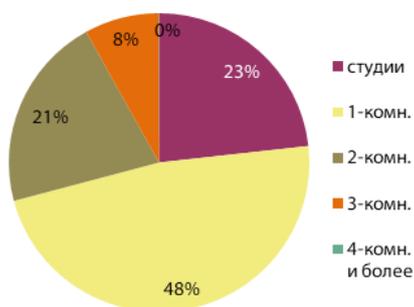
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Несмотря на выход новых корпусов, объем предложения в комфорт-классе продолжил сокращаться (-10%). Наиболее существенное снижение наблюдается в студиях (-15%).

Основная доля предложения (54%) пришла на лоты в корпусах на стадии «монтажные и отделочные работы», на начальных этапах строительства предлагалось 26% общего объема экспозиции.

В массовом сегменте незначительное увеличение цены кв. м в основном связано с плановым увеличением цен у застройщиков по мере роста строительной готовности (+2% к марту).

## СТРУКТУРА СПРОСА



ПО ИТОГАМ АПРЕЛЯ 2025 Г. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК МАССОВОГО ЖИЛЬЯ ПОПОЛНИЛСЯ 1 НОВЫМ ПРОЕКТОМ И 5 НОВЫМИ КОРПУСАМИ

В отчетном месяце в массовом сегменте объем сделок по ДДУ снизился на 17%. Доля ипотечных сделок снизилась на 2 п. п. и составила 67%. Средняя площадь проданных лотов комфорт-класса составила 43 кв. м

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА

- ЖК «UNO.Горбунова» / комфорт-класс / ГК «Основа» / ЗАО / Можайский / проект
- ЖК Balance / комфорт-класс / «Главстрой Девелопмент» / ЮВАО / Рязанский / 1 корпус
- ЖК «Кавказский бульвар 51» / комфорт-класс / ГК «ПИК» / ЮАО / Царицыно / 4 корпуса



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

**87**

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

**294 (-2%)\***

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

**14 861 (-10%)\***

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

**691 208 (-9%)\***

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ:

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

**369 320 (+2%)\***

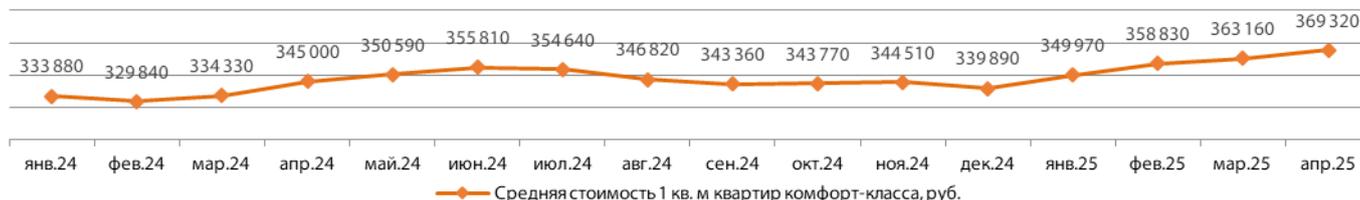
Средний бюджет покупки, руб.

**17 177 640 (+4%)\***

Средняя площадь, кв. м

**46,5 (+2%)\***

## ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ\*

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

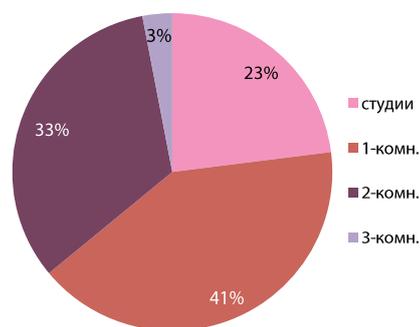
В апреле 2025 г. объем предложения продолжил снижаться по всем классам. Структура предложения практически не изменилась. Доля лотов бизнес- и комфорт-класса составила 54% и 43%.

В экспозиции 90% всех апартаментов представлены студиями (27%), 1- и 2-комнатными лотами (40% и 23%).

70% лотов предлагаются в корпусах на этапе монтажных и отделочных работ.

По итогам апреля средневзвешенная цена 1 кв. м рассматриваемых классов была зафиксирована на уровне 418,0 тыс. руб., что на 1% ниже по сравнению с предыдущим периодом.

## СТРУКТУРА СПРОСА



В ФЕВРАЛЕ - АПРЕЛЕ 2025 Г. НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ НЕ ВЫШЛО НИ ОДНОГО НОВОГО ПРОЕКТА И КОРПУСА

В апреле объем сделок с апартаментами вырос в 2 раза к предыдущему месяцу за счет проекта «Движение.Говорово», на который пришлась половина всех ДДУ. Доля ипотечных сделок увеличилась с 10% до 22%. Средняя площадь реализованных лотов составила 43 кв. м

## ТОП-5 ПРОЕКТОВ ПО ОБЪЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ\*\*\*

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



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

67

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

105 (+2%)\*\*

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.

5 672 (-2%)\*\*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

278 170 (-3%)\*\*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

1 140 870 (-1%)\*\*

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

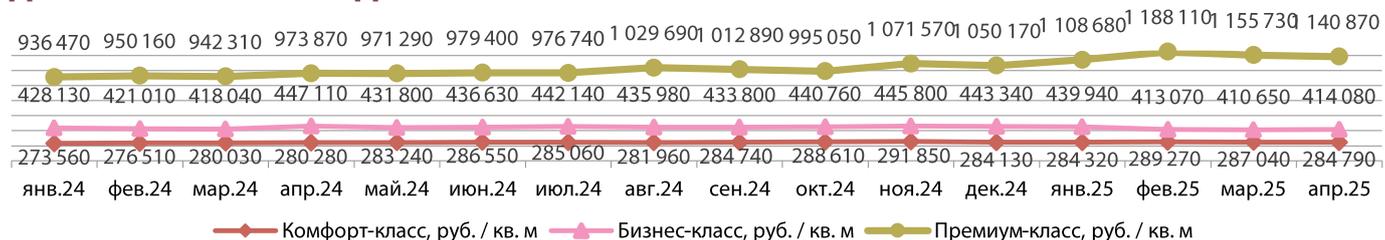
414 080 (+1%)\*\*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

284 790 (-1%)\*\*

## ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ





# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК НОВОЙ МОСКВЫ

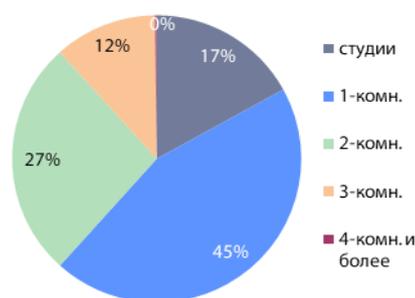
## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Совокупный объем экспозиции снизился на 2% относительно мар. 2025 г. Основная доля предложения приходится на комфорт-класс и составляет 96% от общего количества лотов.

Средняя площадь предложения составила 48,6 кв. м. На 1- и 2-комн. лоты пришлось 42% и 30% всей экспозиции, на студии и 3-комн. лоты – 16% и 11%, доля 4-комн. лотов – менее 2%.

По итогам апреля 2025 г. средневзвешенная цена квадратного метра на рынке новостроек Новой Москвы увеличилась на 1% и составила 273 100 руб.

## СТРУКТУРА СПРОСА



В АПРЕЛЕ 2025 Г. НА ТЕРРИТОРИИ НОВОЙ МОСКВЫ В ПРОДАЖУ ПОСТУПИЛИ 1 НОВЫЙ ПРОЕКТ И 1 НОВЫЙ КОРПУС



ЖК «Бунинская набережная»

**В апреле 2025 г. отмечено снижение объема реализованных квартир на 20%. Доля лотов с использованием ипотеки выросла до 70% (+3 п. п.). Средняя площадь проданных квартир составила 46 кв. м, в том числе с использованием ипотеки – 47 кв. м, без – 43 кв. м**

## НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И КОРПУСА

- ЖК «Бунинская набережная» / комфорт-класс / ГК «ПИК» / НАО / проект
- ЖК «Перedelкино Ближнее» / комфорт-класс / «Абсолют Недвижимость» / НАО / 1 корпус

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

**48**

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

**314 (-2%)\***

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

**15 922 (-4%)\***

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

**777 216 (-4%)\***

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

**410 320 (+4%)\***

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

**264 030 (+1%)\***

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя цена, руб. / кв. м

**297 430 (0%)\***

## ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ



## ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



### 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.



### 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.

## ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



### 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 LAMPPO

**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



### ЖК «КИНОКВАРТАЛ»

**Адрес:** Московская область, г. Королев, ул. Солнечная

**Девелопер:** Монолит

**Этажность:** 4 - 8 эт.

**Площадь квартир / количество комнат:** 20,1 - 95,3 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** расположен на берегу реки Клязьма. Проект средней этажности с закрытым зонированным двором без машин, охраняемой территорией и подземным паркингом, колясочными и келлерами, детским садом на 120 мест. Предусмотрены беседки, эко-тропы, летний кинотеатр, развивающие детские игровые площадки, воркаут и площадки для волейбола.

## 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 кофейные, 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.