РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

I полугодие 2025 г.

Рождественка 8

Андрей Соловьев
Партнер, региональный директор департамента городской недвижимости NF GROUP

«За последние пять лет первичный рынок элитной жилой недвижимости столкнулся с несколькими серьезными политическими и экономическими вызовами, которые в итоге позволили сформировать новые реалии и правила игры в сегменте. Сложившаяся структура предложения, а также насыщенная база, обеспеченная запуском масштабных проектов в предыдущие периоды, создают застройщикам условия для временной паузы и более взвешенного планирования дальнейших шагов. В свою очередь, покупатели обладают возможностью широкого выбора в рамках как самого продукта, так и способов его приобретения. При этом растущая стоимость элитной недвижимости становится все более значимым фактором при принятии решения о покупке. Тем не менее благодаря высокому разнообразию текущего предложения на рынке по-прежнему доступны варианты по привлекательным ценам, включая редкие и уникальные лоты».

Основные выводы

- Наращивание объема предложения и обновление его рекордного уровня, несмотря на сдержанные темпы девелоперской активности, – 3,2 тыс. лотов (+9% за полугодие и +23% за год).
- Охлаждение покупательской активности во II кв. 2025 г. – около 410 сделок за апрель-июнь (-20% за год), при этом суммарно за I пол. 2025 г. – около 890 шт. (+6% за год).
- Сохранение тенденции роста средневзвешенной цены предложения на фоне активного развития сегмента – 2 155 тыс. руб./м² (+11% за полугодие и +32% за год).

Первичный рынок

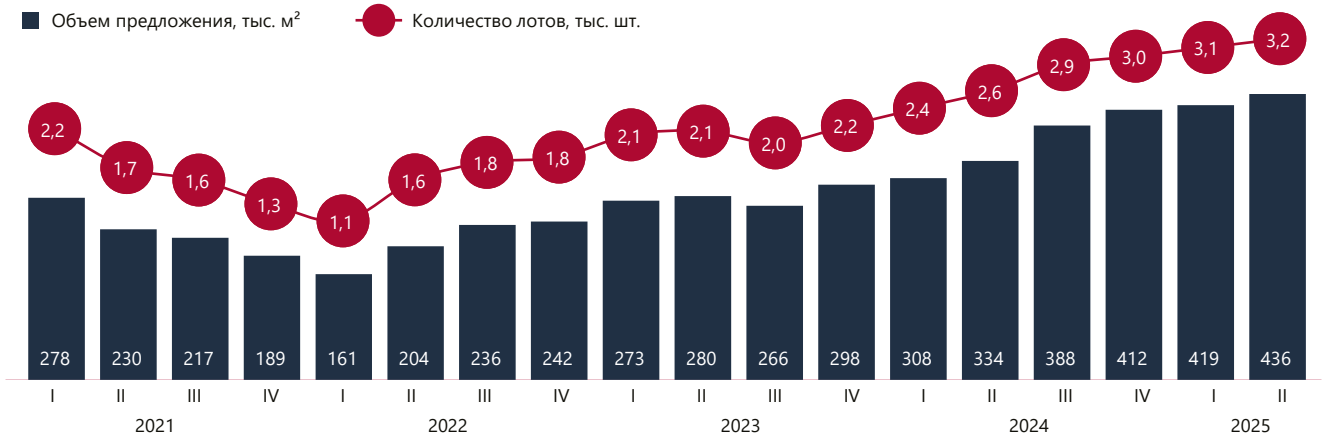
Основные показатели. Динамика

Предложение	**Класс делюкс**	**Динамика***	**Класс премиум**	**Динамика***
Объем предложения, шт.	1 010	+9%	2 230	+8%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м² ***	3 028	+10%	1 530	+9%
Средняя площадь, м²	180	0%	114	-5%
Средняя стоимость, млн руб.	545	+10%	174	+4%
Спрос	**Класс делюкс**	**Динамика****	**Класс премиум**	**Динамика****
Число сделок, шт.	180	+54%	710	-2%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м²	2 780	+29%	1 290	+27%
Средняя площадь, м²	150	+4%	109	+1%
Средняя стоимость, млн руб.	417	+34%	141	+28%

* I пол. 2025 г. / IV кв. 2024 г.
** I пол. 2025 г. / I пол. 2024 г.
*** Здесь и далее по всем показателям приведены запрашиваемые цены / цены предложения, размер предоставляемого дисконта может отличаться

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объема предложения на первичном рынке



Источник: NF GROUP Research, 2025

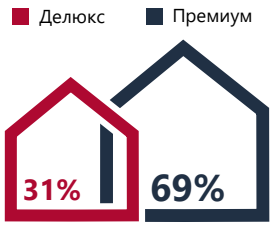
* Элитный сегмент включает в себя классы премиум и делюкс.

Предложение

Несмотря на сдержанные темпы девелоперской активности, наблюдаемые с начала 2025 г., которые связаны с повышенным вниманием и осторожностью застройщиков в отношении своего продукта, в сегменте элитных новостроек продолжается наращивание объема предложения и обновление его рекордного уровня, в т. ч. за счет вывода новых объемов в рамках уже реализуемых комплексов. Так, по итогам I пол. 2025 г. на первичном рынке экспонировалось около 3,2 тыс. высокобюджетных квартир и апартаментов (+9% за полугодие и +23% за год).

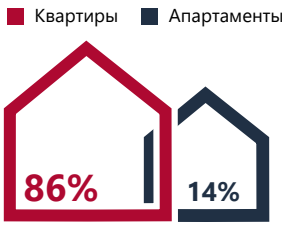
Примечательно, что в классе делюкс количество доступных лотов выросло более чем на половину за год и впервые в истории рынка превысило отметку в 1 тыс. шт. (+9% за полугодие и +51% за год). Среди новостроек, пополнивших элитный сегмент за прошедший год, 4 из 6 проектов было заявлено именно в самом высоком ценовом сегменте, в т. ч. «Фрунзенская набережная», «Никитский 6», а также «Рождественка 8» и «Дом Соболева», в которых стартовали закрытые продажи в июне этого года. В премиум-классе был отмечен старт продаж новых корпусов в ЖК Shift (к. 1, 4, 5) и комплексе Luzhniki Collection (к. Garden 3).

Структура предложения по классу жилья



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения по формату жилья



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения на первичном рынке в зависимости от стадии строительной готовности. Делюкс

Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения на первичном рынке в зависимости от стадии строительной готовности. Премиум

Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м²	1,2%	8,2%	6,7%	0,7%	0,0%	0,2%
100–150 м²	0,0%	1,7%	7,2%	12,0%	4,3%	3,5%
150–200 м²	0,0%	0,1%	1,9%	5,8%	8,9%	10,2%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,2%	0,3%	2,1%	8,7%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,3,%	0,2%	0,6%	15,0%

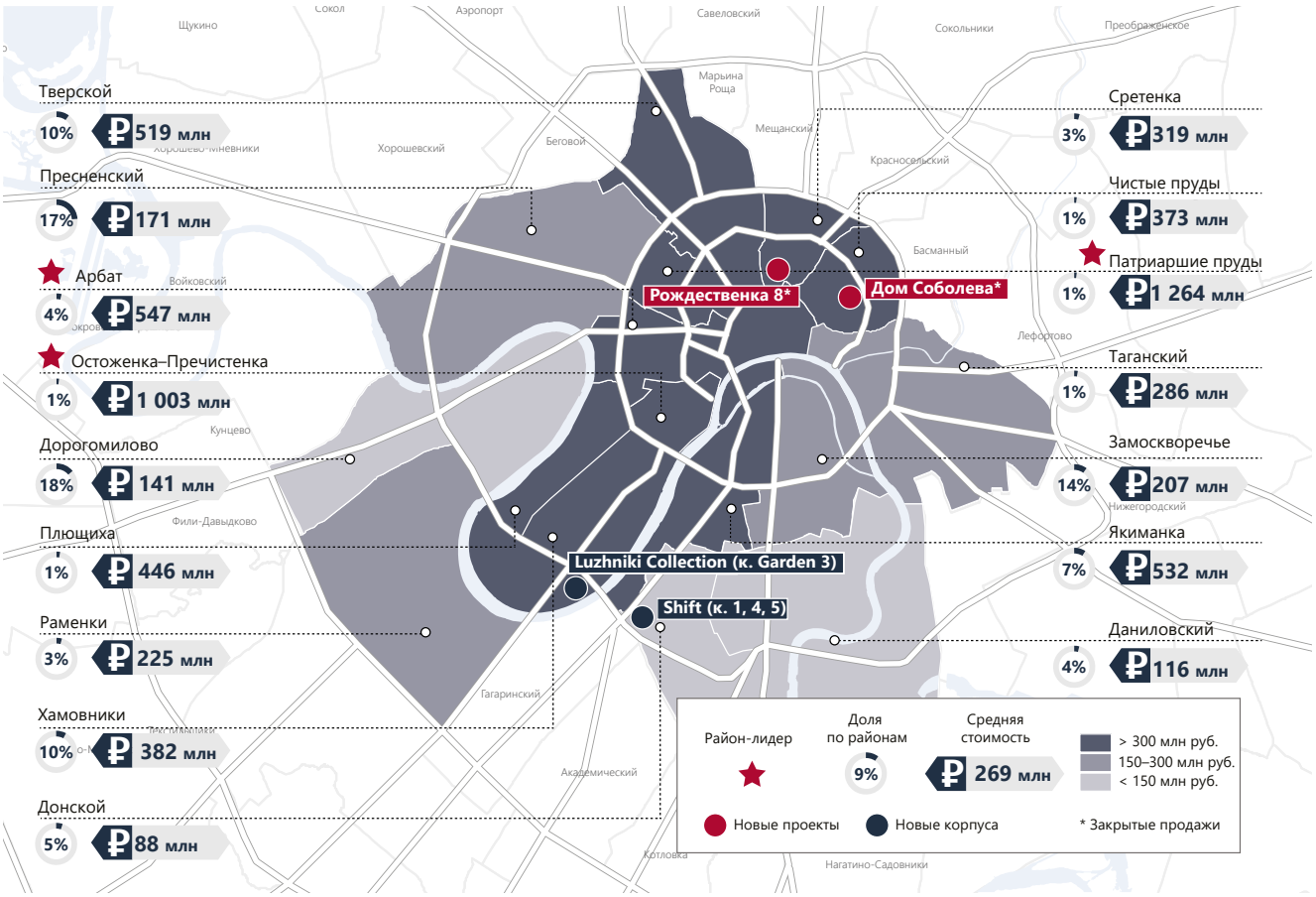
Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м²	5,2%	2,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	1,3%	23,9%	12,4%	2,7%	0,3%	0,0%
100–150 м²	0,0%	1,1%	8,3%	13,1%	6,5%	3,3%
150–200 м²	0,0%	0,0%	0,5%	2,4%	2,8%	6,4%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,6%	6,5%

Источник: NF GROUP Research, 2025

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

Комплексы, в которых начались продажи в I пол. 2025 г.

Название	Адрес (Район)	Класс	Девелопер	Тип недвижимости	Количество лотов по проекту, шт	Старт продаж	Наличие отделки
Рождественка 8	Рождественка ул., д. 8, стр. 1 (Тверской)	Делюкс	Галс-Девелопмент	Квартиры	113	Июнь 2025	Финишная
Дом Соболева	Машкова ул., д. 18 (Чистые пруды)	Делюкс	MR Group	Квартиры	33	Июнь 2025	Без отделки
Новые очереди, корпуса							
Luzhniki Collection (к. Garden 3)	Лужнецкая наб, вл. 2/4 (Хамовники)	Премиум	ИГ «Абсолют»	Квартиры	106	Май 2025	Без отделки
Shift (к. 1, 4, 5)	Орджоникидзе ул., д. 10 (Донской)	Премиум	Пионер	Квартиры	к. 1 – 118 к. 4 – 118 к. 5 – 90	Май 2025	к. 1 и 5 – без отделки к. 4 – финишная

Источник: NF GROUP Research, 2025

Спрос

Позитивная рыночная конъюнктура конца 2024 г. поддержала высокий уровень реализации в элитном сегменте новостроек в начале 2025 г., несмотря на отсутствие новых стартов продаж, которые традиционно стимулируют покупательскую активность. Во II кв. 2025 г. зафиксировано умеренное снижение этого показателя, что отражает естественную коррекцию после продолжительного периода высокого спроса. Дополнительным фактором становится сохраняющийся интерес части покупателей к вторичному рынку, который демонстрирует стабильность и зачастую оказывается более привлекательным с точки зрения бюджета по сравнению с новостройками.

Таким образом, в апреле-июне 2025 г. реализовано около 410 лотов, что на 20% ниже аналогичного периода прошлого года, а совокупный объем сделок за I пол. 2025 г. составил порядка 890 шт., что на 6% превышает уровень 2024 г.

Структура сделок на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м²	4,0%	18,3%	9,1%	1,1%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	5,1%	13,7%	6,3%	2,9%	0,7%
150–200 м²	0,0%	0,6%	11,4%	1,7%	2,9%	4,0%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,6%	0,6%	2,9%	3,4%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%	8,6%

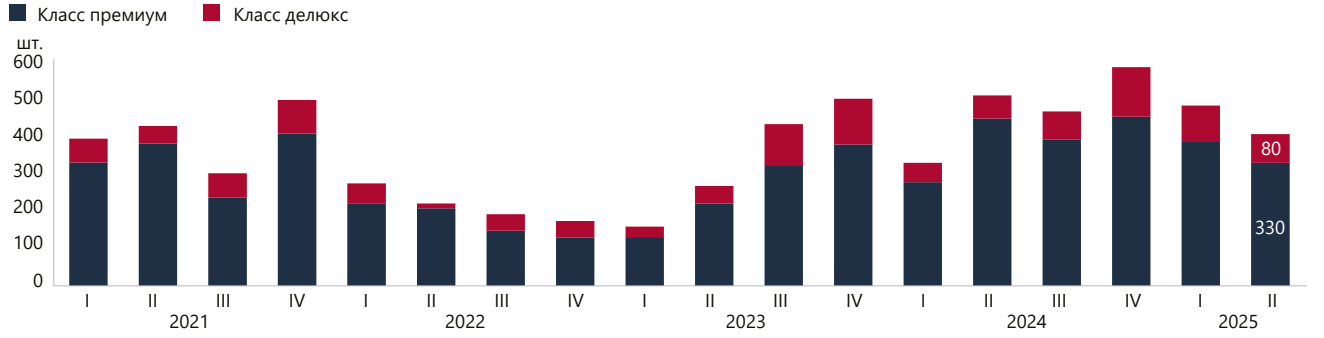
Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура сделок на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м²	11,2%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	0,8%	27,5%	8,8%	0,7%	0,3%	0,0%
100–150 м²	0,0%	1,7%	12,6%	9,5%	4,9%	2,0%
150–200 м²	0,0%	0,0%	1,0%	4,6%	3,1%	4,2%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	1,1%	4,7%

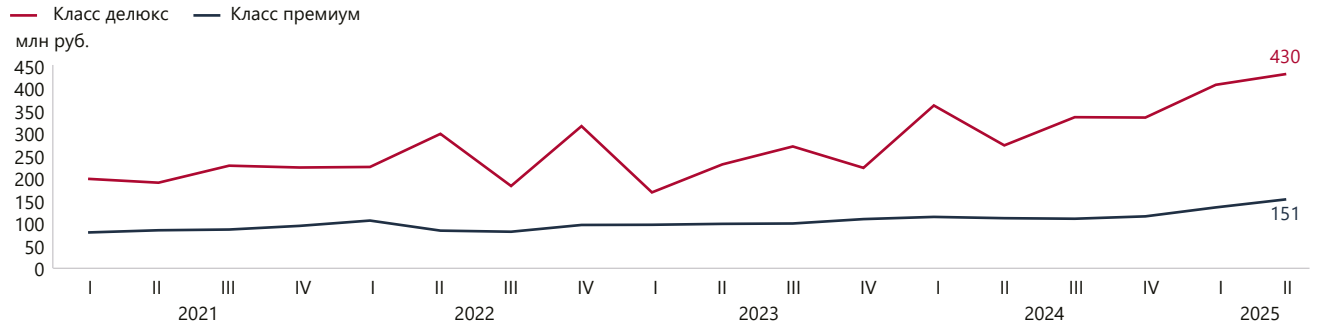
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика количества сделок



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика среднего бюджета сделки



Источник: NF GROUP Research, 2025

Объекты-лидеры по количеству проданных лотов

River Park Кутузовский

Бадаевский

Luzhniki Collection

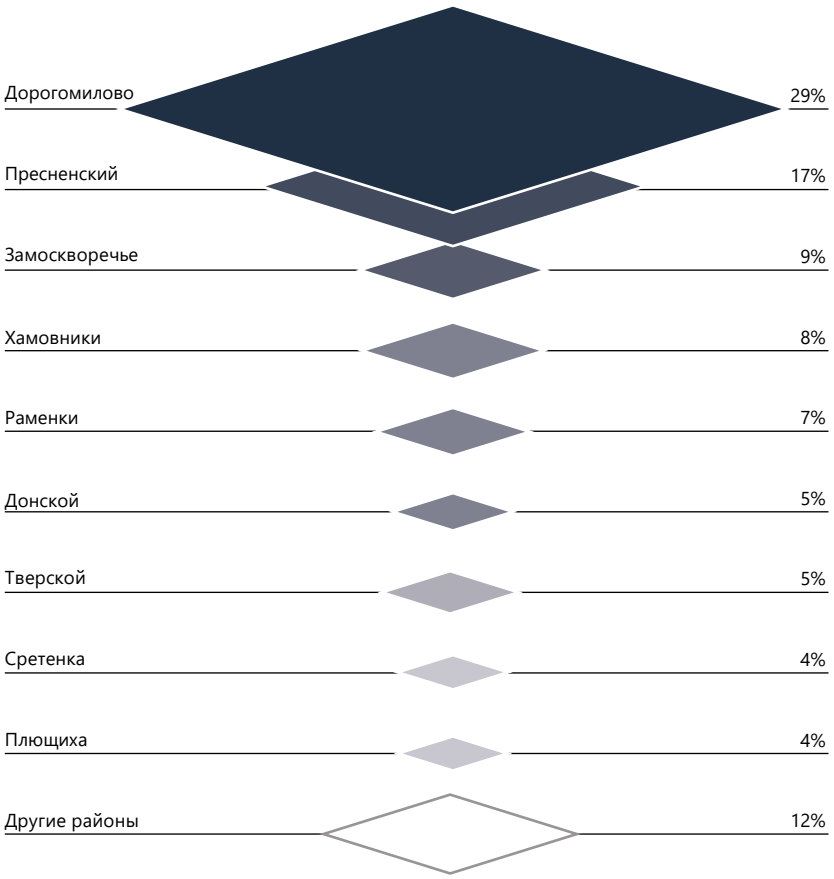
Среди ключевых факторов, поддерживающих интерес к элитной недвижимости: рост средневзвешенной цены квадратного метра, достаточный объем предложения и высокая надежность сегмента. Сочетание этих факторов остается привлекательным как для конечных покупателей, так и инвесторов, рассматривающих элитную недвижимость как один из наиболее устойчивых активов.

Цены

На протяжении года средневзвешенная цена предложения демонстрирует уверенную положительную динамику, что преимущественно является отражением активного развития сегмента на фоне высокого уровня покупательской активности, а также выхода новых проектов по более высоким ценам как за счет повышения качества продуктовых характеристик, так и общего удорожания себестоимости строительства.

В связи с этим по итогам I пол. 2025 г. показатель в очередной раз обновил исторический максимум, продемонстрировав годовой прирост практически на треть, до значения 2 155 тыс. руб./м^2 (+11% за полугодие и +32% за год). В разрезе классов также фиксируется положительная динамика цены квадратного метра: в классе премиум показатель достиг 1 530 тыс. руб. (+9% за полугодие и +30% за год), а в классе делюкс уже превысил отметку в 3 млн руб. – 3 028 тыс. руб. (+10% за полугодие и +20% за год).

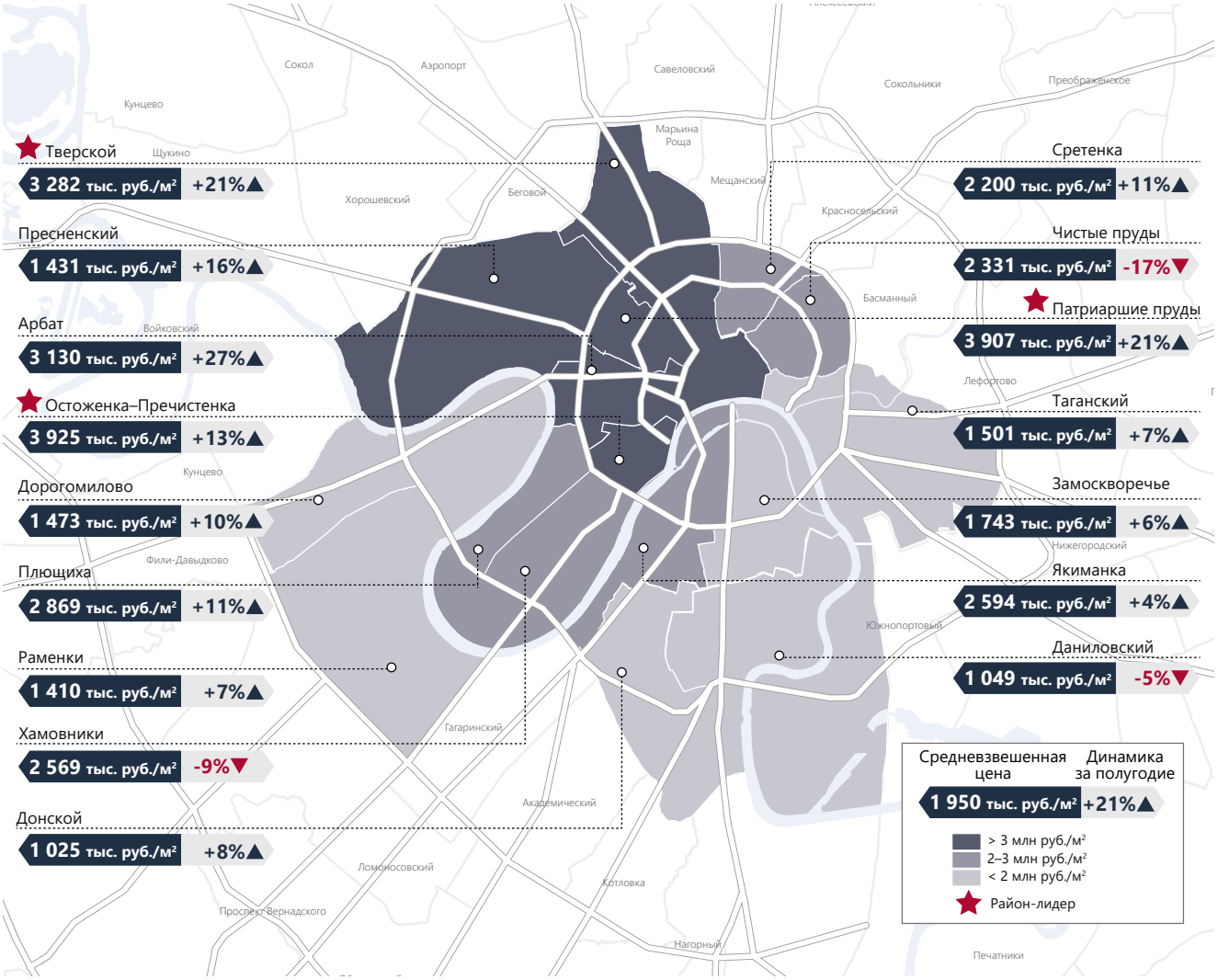
Распределение сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

При этом средний бюджет предложения в элитных новостройках уже приближается к отметке 300 млн руб. – по итогам I пол. 2025 г. показатель достиг 290 млн руб., что на 40% превышает уровень аналогичного периода прошлого года (+8% за полугодие). Примечательно, что в разрезе районов уже в двух локациях средний бюджет превысил 1 млрд руб. – Патриаршие пруды (1,3 млрд руб.) и Остоженка-Пречистенка (1,0 млрд руб.).

Динамика средневзвешенной цены предложения по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

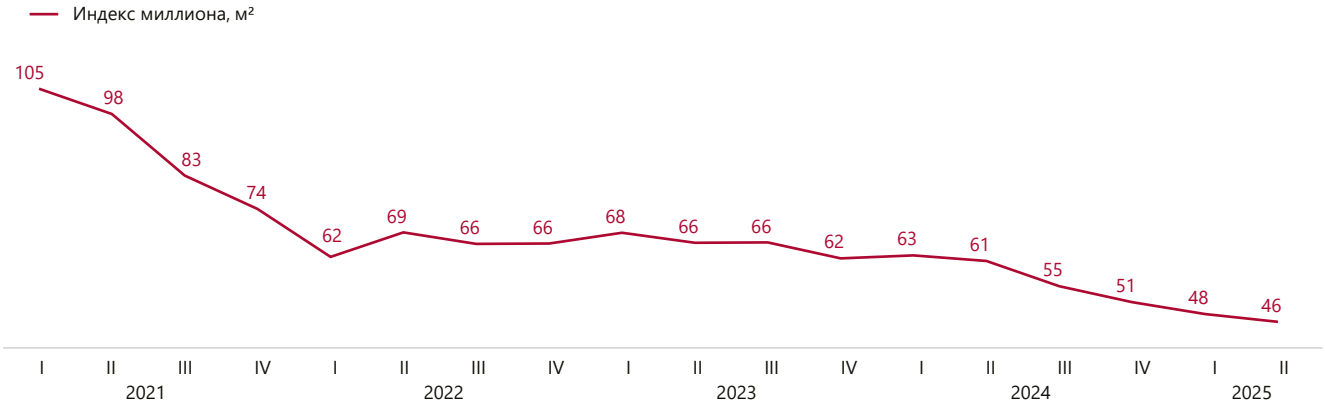
Динамика средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости

Источник: NF GROUP Research, 2025

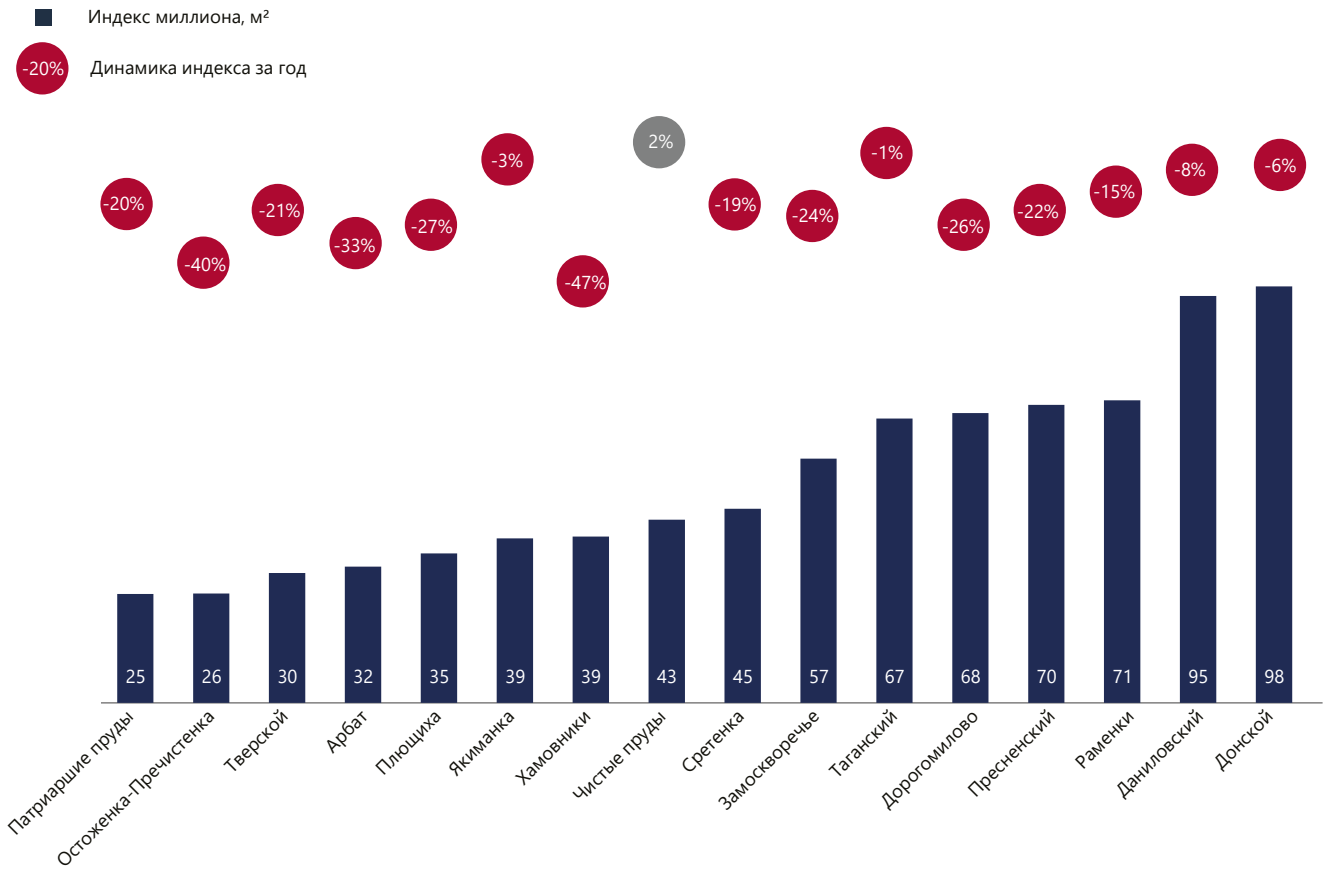
Индекс миллиона*

Общий показатель «индекса миллиона» в столице по итогам I пол. 2025 г. составил 46 м² против 61 м² в июне 2024 г. (–24% за год). Отрицательная динамика связана с ростом средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости на 32% за год, до значения 2 155 тыс. руб./м².

Динамика индекса миллиона на первичном рынке элитной жилой недвижимости



Динамика индекса миллиона в разрезе районов



* Индекс оценивает, сколько квадратных метров элитной недвижимости на первичном рынке Москвы можно купить за условные 100 млн рублей.

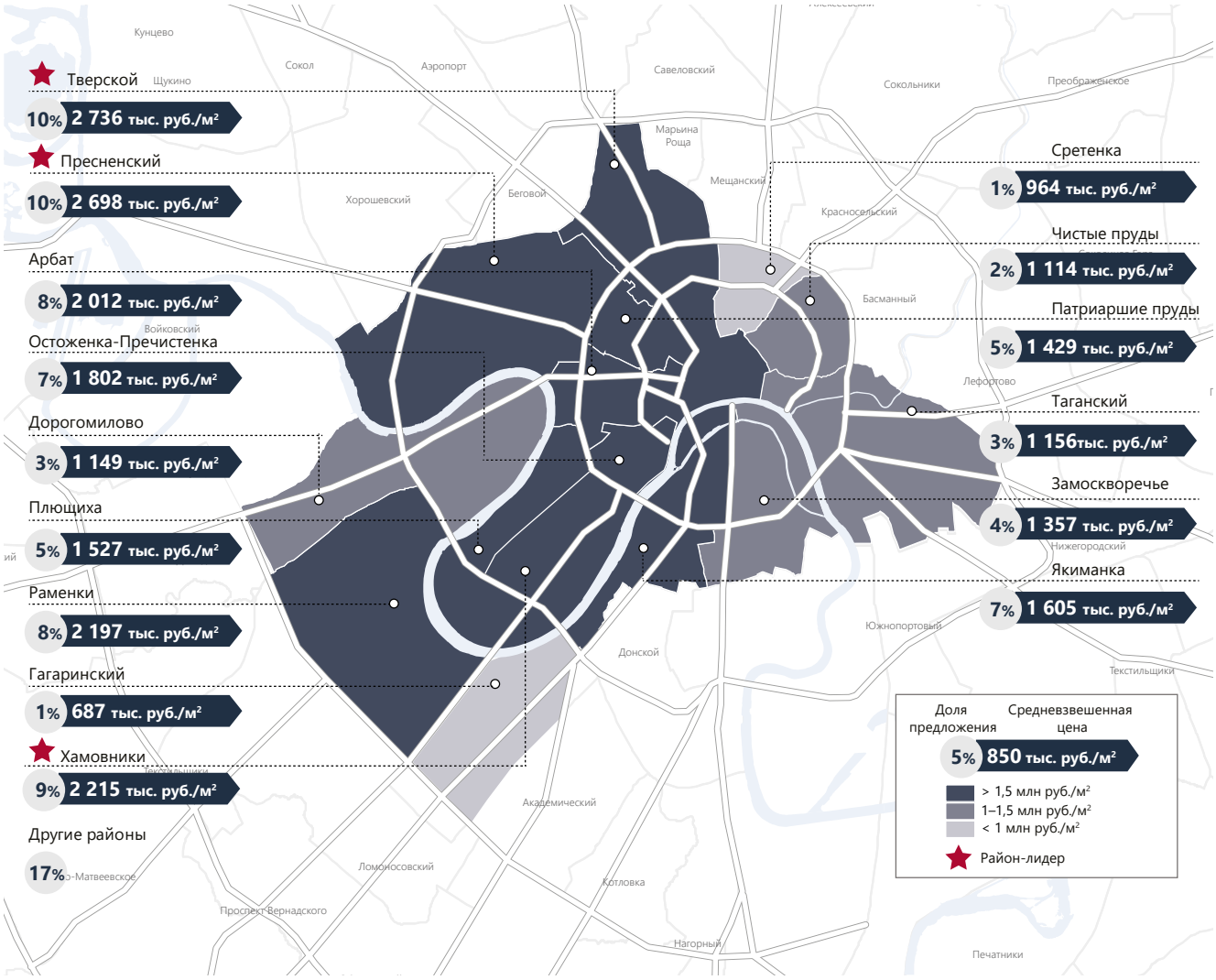
Источник: NF GROUP Research, 2025

Вторичный рынок*
Предложение

На протяжении II кв. 2025 г. на вторичном рынке элитной жилой недвижимости отмечалось незначительное наращивание объема предложения, несмотря на сохранение высокого уровня покупательской активности в сегменте. Так, за последние три месяца количество доступных квартир и апартаментов увеличилось на 4%, при этом за год фиксировался прирост в размере 7%.

На протяжении I пол. 2025 г. в структуре предложения вторичного рынка не отмечалось существенных изменений, за счет чего средняя площадь сохранилась практически на прежнем уровне – 217 м² (+0,3% за полугодие). В свою очередь, средний бюджет предложения на вторичном рынке на конец июня 2025 г. составил 327 млн руб. (–2% за полугодие).

Доля и средневзвешенная цена предложения по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

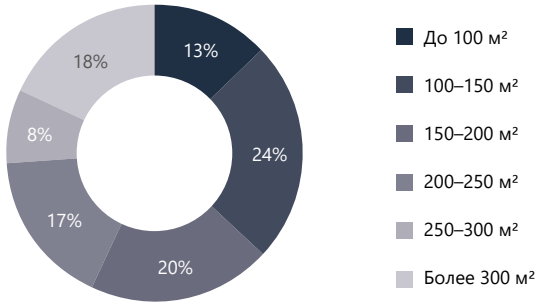
* В разделе вторичного рынка рассматриваются совокупно новый фонд (дома постройки после 2000 г.) и старый фонд (дома постройки до 2000 г.).

Цены

На фоне сохранения тенденции укрепления рубля по отношению к иностранной валюте показатель средневзвешенной цены предложения на вторичном рынке сохранился практически на уровне прошлого квартала – 1 506 тыс. руб./м² (+1% за квартал и -2% за полугодие). Несмотря на то, что в последние годы многие собственники активно переводят объявления в рублевый формат, что постепенно снижает влияние колебаний курсов валют, доля объектов в иностранной валюте по-прежнему остается довольно высокой: 19% на конец июня 2025 г. (против 25% годом ранее).

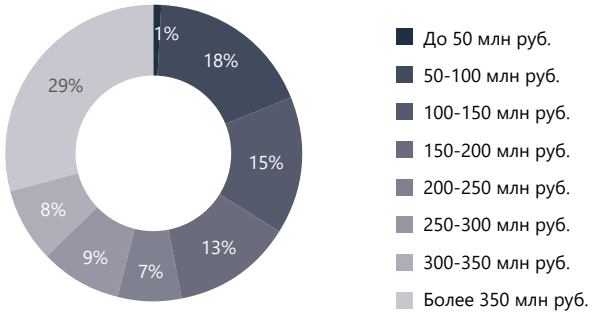
Важно отметить, что за счет уверенной положительной динамики средневзвешенной цены м² в новостройках на протяжении последнего года, значительно увеличился разрыв между первичным и вторичным рынками. На конец I пол. 2025 г. ценовая дельта между сегментами достигла 43%, тогда как год назад она составляла лишь 13%. Более привлекательное ценообразование сейчас дополнительно поддерживает интерес многих состоятельных покупателей к вторичному рынку.

Распределение предложения на вторичном рынке по площади



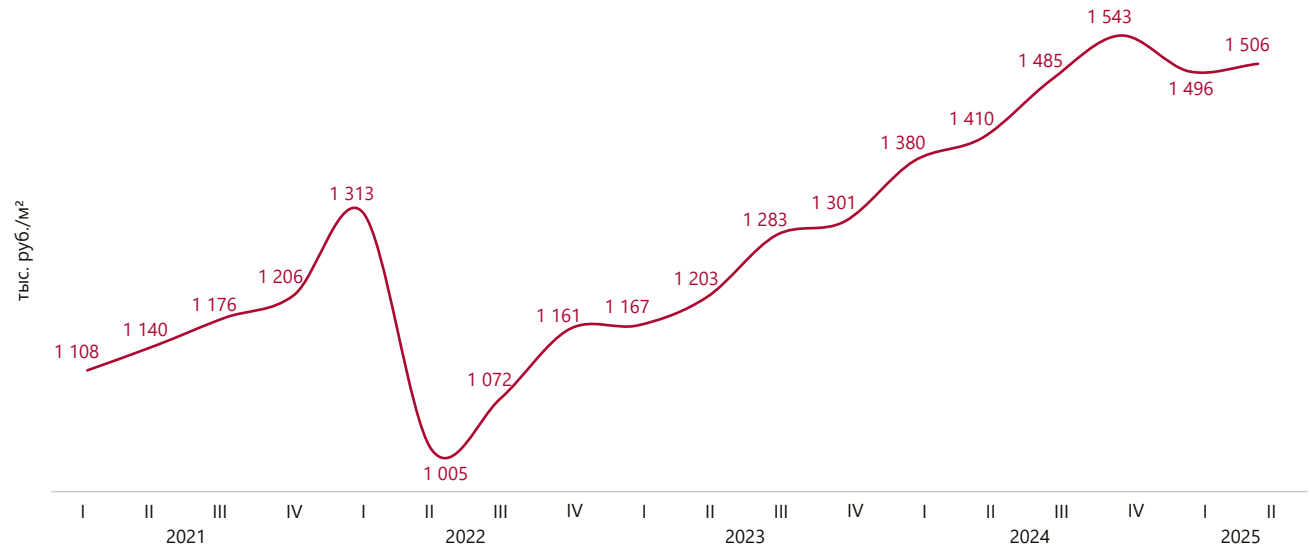
Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение предложения на вторичном рынке по стоимости



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика средневзвешенной цены предложения на вторичном рынке



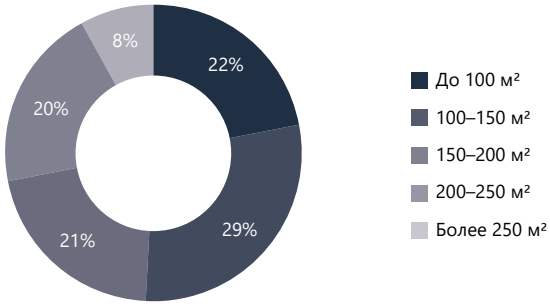
Источник: NF GROUP Research, 2025

Спрос

На протяжении I пол. 2025 г. на вторичном рынке элитной жилой недвижимости фиксировался высокий уровень покупательской активности: совокупное количество запросов за январь-июнь 2025 г. оказалось на 8% выше аналогичного периода 2024 г. и даже немного превысило уровень первых 6 месяцев рекордного 2023 г. (+0,5% в динамике). Многие покупатели по-прежнему заинтересованы в качественных готовых объектах, особенно с учетом более привлекательных цен и бюджетов в сравнении с сегментом новостроек.

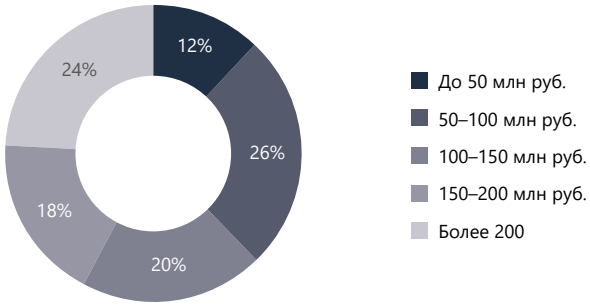
При этом растут запрашиваемые параметры вторичной недвижимости. Так, в I пол. 2025 г. покупатели рассматривали более просторные варианты – средняя площадь запрашиваемого лота составила 159 м², что на 5% выше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом почти четверть заявок пришлась на более дорогие лоты – от 200 млн руб. (+11 п. п. за год), что значительно увеличило средний запрашиваемый бюджет, который достиг 173 млн руб. (+23% за год).

Наиболее запрашиваемые средние площади



Источник: NF GROUP Research, 2025

Наиболее запрашиваемые средние бюджеты



Источник: NF GROUP Research, 2025

Классификация* элитной жилой недвижимости Москвы

Критерии сравнения	Класс делюкс	Класс премиум
Ключевые, отсекающие критерии		
Местоположение	В пределах ЦАО.	Предпочтительно в границах ТТК, ЗАО (Раменки, Дорогомилово).
Несущие и ограждающие конструкции	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома.	
Количество квартир на этаже	до 4	до 6 (в редких случаях до 8)
Высота потолков, в «чистоте»	от 3,2 м	от 3 м
Средняя площадь лота по проекту	От 110 м^2	От 90 м^2
Параметры паркинга	Закрытый, наземный / подземный, отапливаемый паркинг, предпочтительно – с мойкой. Доступ в паркинг для жителей: квартира - лифт – паркинг. 1,5 – 2,0 машиномест на квартиру.	Закрытый, наземный / подземный, отапливаемый паркинг. Доступ в паркинг для жителей: квартира - лифт – паркинг. 1,0-1,5 машиноместо на квартиру.
Отделка МОП и лобби	Высококачественная отделка с детальной авторской проработкой	
	Материалы: дерево редких пород, натуральный мрамор, травертин, керамогранит, витражное остекление, металлические панели.	Материалы: дерево, керамогранит, витражное остекление, металлические панели.
Безопасность	Современные системы охраны. Наличие систем пожарной безопасности, круглосуточной диспетчеризации всех инженерных сетей и систем, система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии.	
Инженерные системы	Современные инженерные системы с очисткой воздуха, поддержанием заданной температуры. Дополнительные уровни очистки воды и воздуха. Сложная многоступенчатая система фильтрации. Автономное отопление (котельная). Лифты от ведущих мировых производителей, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всей комплектации.	
Остекление	Современные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол с высоким уровнем звукоизоляции. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)	
Факультативные критерии		
Архитектура	Индивидуальный авторский проект. Архитектурный облик объекта с глубокой проработкой внешних элементов здания с учетом рельефа и окружающего участок ландшафта. Участие известного архитектора / архитектурного бюро при создании фасадов, планировочных решений.	
Объемно-планировочные решения	Вариативность планировок. Евроформат - гостевые и приватные зоны. Гостевые зоны – прихожая/холл, гостевой санузел, кухня и гостиная – вблизи от входа.	
	Наличие санузла при каждой спальне, наличие гостевого санузла.	
	Наличие гардеробных, постирочных, кладовых; для каждой спальни отдельная гардеробная.	
Внутренняя отделка квартир	Без отделки или с эксклюзивной отделкой (в соответствии с авторским дизайн-проектом, с применением эксклюзивных отделочных материалов).	Без отделки или с высококачественной отделкой (в соответствии с авторским дизайн-проектом).

* В обзоре представлена краткая версия классификации элитной недвижимости Москвы. Полную версию можно запросить, заполнив форму на сайте kf.expert.

ДЕПАРТАМЕНТ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

NF GROUP – единственная компания, предлагающая полный спектр консалтинговых и брокерских услуг на рынке жилой недвижимости.

Департамент городской недвижимости это:

- Крупнейшая база объектов и клиентов, формируемая с 1996 года
- Сплоченная команда брокеров-профессионалов со стажем работы в отрасли от 5 лет
- Уникальный накопленный опыт в маркетинговом продвижении
- Технологичные бизнес-процессы
- Электронные формы отчетов для собственников.

с 1996 года
мы помогаем клиентам найти свой дом и осуществить выгодные инвестиции

УСЛУГИ

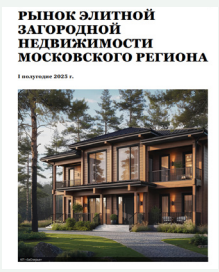
- **Подбор недвижимости**, полностью соответствующей требованиям клиента
- **Представление интересов клиента** при покупке недвижимости, консультирование по всем вопросам сделки, включая юридические и налоговые аспекты и оформление объекта в собственность
- Независимая консультация по **оценке стоимости элитных жилых объектов**
- Консультации по **инвестициям в элитную недвижимость**
- Специальные условия для клиентов NF GROUP **по ипотечному и банковскому кредитованию**
- Рекомендации ведущих **дизайнерских и архитектурных бюро** для консультации
- Полный комплекс от best-use анализа до сопровождения разработки архитектурной концепции

КОНТАКТЫ

Андрей Соловьев
Партнер, региональный директор департамента городской недвижимости
+7 (903) 130-8113
Asolo@nfgroup.ru

Ольга Богородицкая
Директор по работе с ключевыми клиентами
+7 (985) 773-2173
Obogoroditskaya@nfgroup.ru

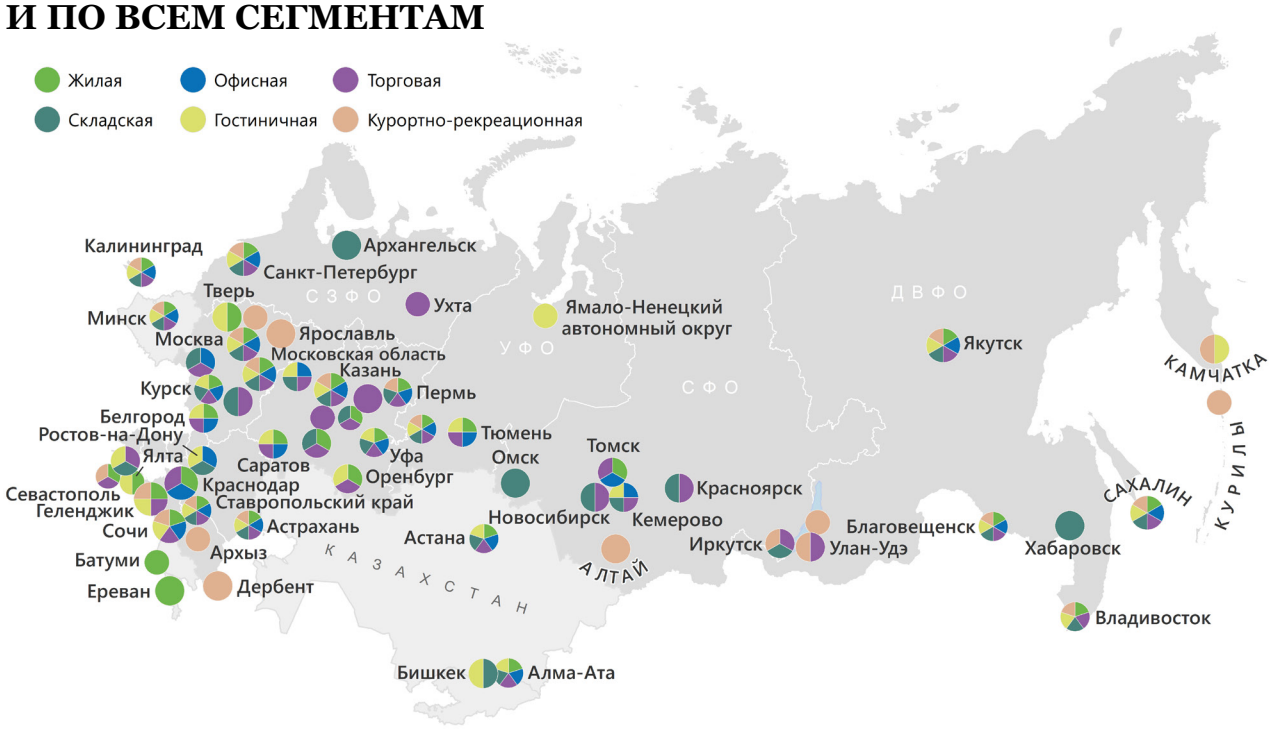
ПУБЛИКАЦИИ ПОСЛЕДНИХ ОТЧЕТОВ



ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF GROUP, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе **«Аналитика»**

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- Анализ наилучшего использования участка/объекта
- Концепция/реконцепция проекта
- Аудит, оптимизация существующего проекта
- Маркетинговое заключение / исследование рынка
- Бизнес-план проекта
- Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Коммерческая и жилая недвижимость
- Федеральные и международные стандарты оценки
- Оценка для принятия управленческого решения
- Оценка для привлечения заемного финансирования
- Оценка для сделки купли-продажи
- Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12
Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем сайте.

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА
Ольга Широкова
Партнер, региональный директор
OS@nfgroup.ru

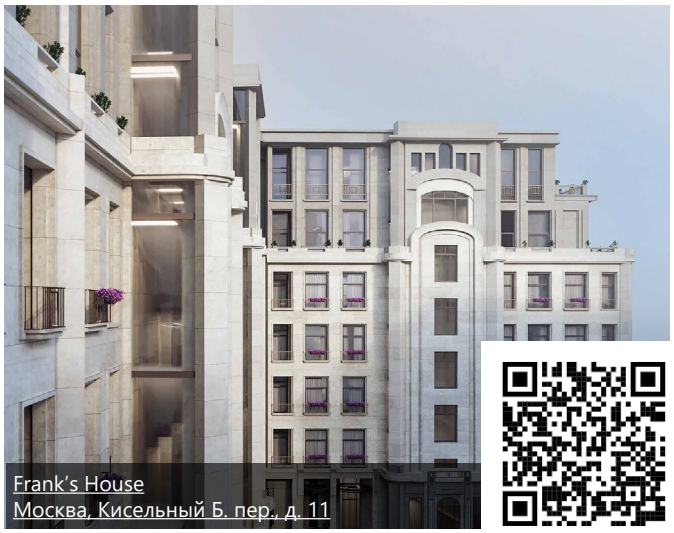
ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Ольга Решетнякова
Директор
OR@nfgroup.ru

© NF GROUP 2025 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании NF GROUP в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF GROUP как источника данных.

Luzhniki Collection
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4

LUCE
Москва, Крестовоздвиженский пер., д. 4



Frank's House
Москва, Кисельный Б. пер., д. 11

Камергер
Москва, Камергерский пер., вл. 4

Фрунзенская набережная
Москва, Фрунзенская наб., стр. 2, 19, вл. 30

Садовническая 69
Москва, Садовническая ул., вл. 76/71

© NF GROUP 2024 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании NF GROUP в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF GROUP как источника данных.