

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

III квартал 2025 г.



Agalarov Estate



Татьяна Алексеева
Директор департамента
загородной недвижимости
NF GROUP

«В течение 9 мес. 2025 г. мы наблюдали активное восстановление девелоперской активности и выход новых проектов на рынок элитной загородной недвижимости. Одним из ключевых трендов стало развитие камерных поселков с коттеджами, что способствовало росту объема предложения в этом сегменте. Также отмечу появление новых проектов на Рублево-Успенском, Новорижском, Пятницком и Минском направлениях. Несмотря на то, что количество сделок по итогам 9 мес. оказалось ниже аналогичного периода прошлого года из-за вымывания наиболее привлекательных лотов, в конце 2025 г. мы ожидаем роста количества сделок за счет старта продаж в новых проектах».

Основные выводы

- > Объем предложения на первичном загородном элитном рынке увеличился на 52% относительно III кв. 2024 г., на вторичном рынке увеличение составило 16% за год.
- > Выход 11 новых проектов и новых очередей в 4 существующих проектах на Новорижском, Рублево-Успенском, Пятницком и Минском направлениях.
- > По итогам 9 мес. 2025 г. объем спроса составил порядка 140 лотов: снижение на 41% относительно аналогичного периода 2024 г.

Предложение

По итогам III кв. 2025 г. на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона экспонировалось 2 522 лота (+24% за год), в том числе 693 лота на первичном рынке (27%) и 1 829 лотов на вторичном (73%).

Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 892 млрд руб. (+12% за год), из которых 128 млрд руб. приходилось на первичный рынок (+54% за год), а 764 млрд руб. – на вторичный (+7% за год). При этом почти половина (43%) суммарной стоимости предложения первичного рынка пришлось на предложение класса делюкс, хотя доля самих лотов в общем объеме предложения загородной элитной недвижимости составляет всего 10%.

За 9 мес. 2025 г. на первичный рынок вышло 11 новых проектов на Новорижском и Рублево-Успенском

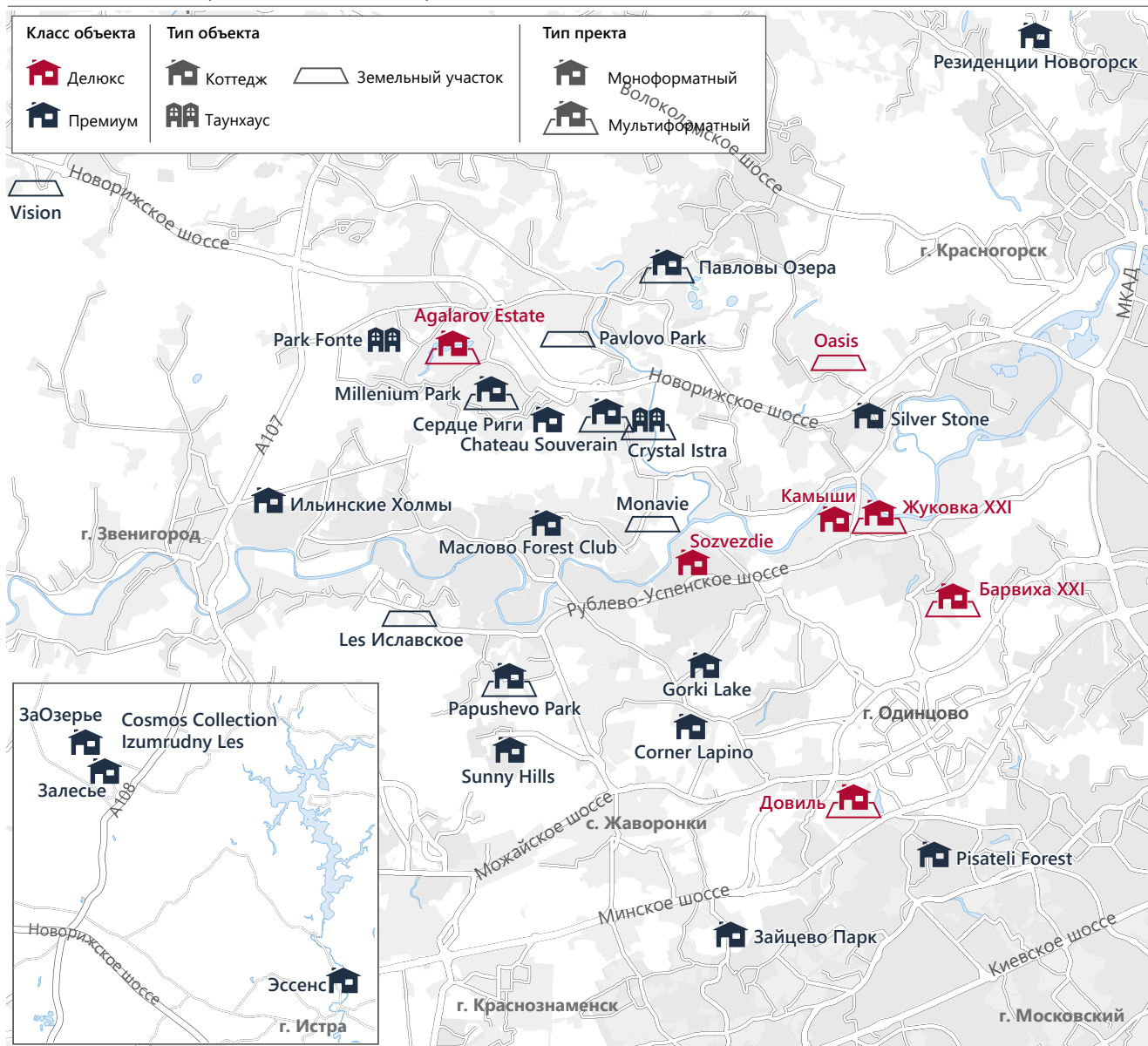
направлениях (10 премиум-класса и 1 делюкс-класса), а также новые очереди в 4 проектах. В 8 из 11 новых проектов в продаже представлены коттеджи. Тем не менее, по общему количеству лотов в новых проектах доминируют участки без подряда, на них пришлось 59% вновь вышедшего предложения. Выход наибольшего количества лотов в новых проектах/очередях пришелся на III кв. 2025 г. Также впервые с начала 2024 г. на рынке появилось первичное предложение земельных участков на Рублево-Успенском направлении, причем сразу в 2 проектах. Помимо этого, впервые за долгое время, первичное предложение появилось на Пятницком направлении в поселке «Резиденции Новогорск», а также расширилось предложение на Минском направлении за счет проекта Pisateli Forest.

Основные показатели

Предложение	Первичный рынок				Вторичный рынок	
	Премиум		Делюкс			
Общий объем предложения, шт.	622	63%*	71	-7%	1 829	16%
Коттеджи						
Объем предложения, шт.	174	112%	36	13%	1 515	18%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	215	49%	1 204	8%	451	-10%
Средняя площадь коттеджа, кв. м	538	16%	1 567	15%	821	-3%
Таунхаусы						
Объем предложения, шт.	43	-40%	0		70	-20%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	75	-20%	0		100	1%
Средняя площадь таунхауса, кв. м	367	-24%	0		355	-2%
Земельные участки						
Объем предложения, шт.	405	78%	35	-20%	244	17%
Средняя цена сотки, млн руб.	4,5	22%	6,4	-2%	6,7	22%
Средняя площадь участка, сотки	17,4	9%	51,7	0%	46,2	-9%

* Здесь и далее изменения за год.
Источник: NF GROUP Research, 2025

Элитные поселки с предложениями от застройщиков



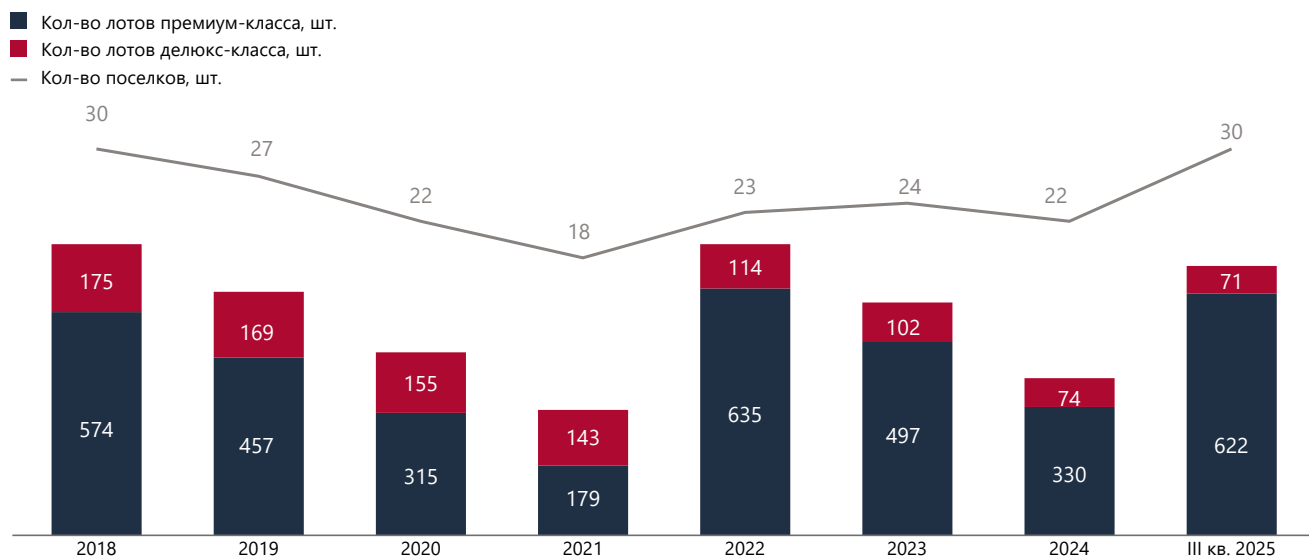
Источник: NF GROUP Research, 2025

Новые проекты, вышедшие на элитный загородный рынок Московского региона с начала 2025 г.

Название	Направление	Класс	Тип лота	Девелопер	Период старта продаж
«ЗаОзерье»	Новорижское	Премиум	Коттеджи	BN Group	I кв. 2025
Pavlovo Park			ЗУ	Avenue Group	I кв. 2025
Silver Stone			Коттеджи	SLR Group	II кв. 2025
«Les Иславское»	Рублево-Успенское		ЗУ	«ТЕРРА-недвижимость»	II кв. 2025
Sunny Hills			Коттеджи	Частное лицо	II кв. 2025
«Сердце Риги»	Новорижское		Коттеджи	Ananta	II кв. 2025
Gorki Lake	Рублево-Успенское		Коттеджи	Lumi Polar	II кв. 2025
Sozvezdie		Делюкс	Коттеджи	Частное лицо	II кв. 2025
Monavie	Премиум		ЗУ	ГК Atera	III кв. 2025
Pisateli Forest		Коттеджи	Invest Retail	III кв. 2025	
«Резиденции Новогорск»		Пятницкое	Коттеджи	«Пансионат Отдыха Новогорск»	III кв. 2025

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объема предложения на первичном загородном элитном рынке, шт.



Источник: NF GROUP Research, 2025

Таким образом, в конце сентября 2025 г. на первичном рынке было представлено 30 коттеджных поселков, из них 23 поселка премиум- и 7 – делюкс-сегмента.

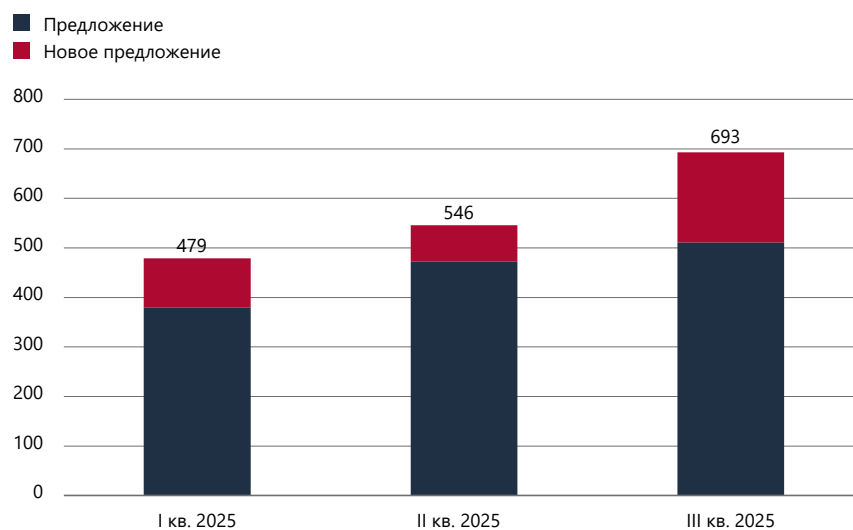
Объем предложения на первичном рынке вырос на 52% за год и составил на конец III кв. 2025 г. 693 лота. Предложение класса премиум составляет 90% общего объема.

Количество высокобюджетных лотов (коттеджи стоимостью от 50 млн руб., таунхаусы от 30 млн руб., участки без подряда от 600 тыс. руб./сот.) в экспозиции от собственников загородной недвижимости за год увеличилось на 16% – до 1 829 шт.

По формату предложения первичный рынок в большей степени представлен земельными участками без обязательного подряда на строительство, которые составляют 64% в общем объеме предложения, а вторичный, напротив, – коттеджами, на которые приходится 83% всех выставленных на продажу лотов.

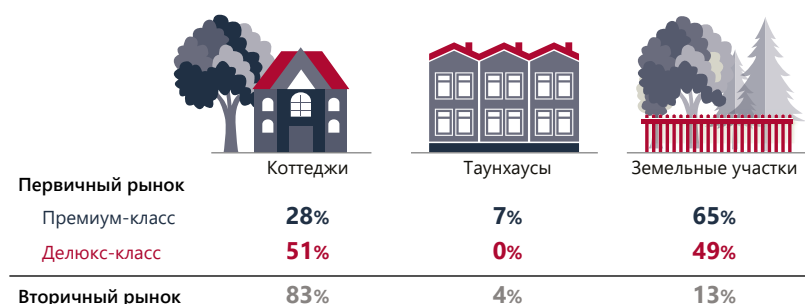
На первичном рынке основной валютой номинирования остаются рубли (92%). В долларах предлагается только 8% лотов (все относятся к классу делюкс). На вторичном рынке 74% лотов экспонируется в рублях и 26% – в иностранной валюте (24% в долларах и 2% в евро).

Динамика выхода нового предложения на загородный элитный рынок Московского региона, I–III кв. 2025 г.



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения по форматам



Источник: NF GROUP Research, 2025

Лидирующую позицию по объему предложения на первичном рынке удерживает Новорижское шоссе с долей 77% лотов. Второе место на первичном рынке занимает Рублево-Успенское шоссе – 12% лотов.

На вторичном рынке Новорижское направление также занимает лидирующую позицию: здесь предлагается 40% всех лотов. На Рублево-Успенское приходится 36% лотов.

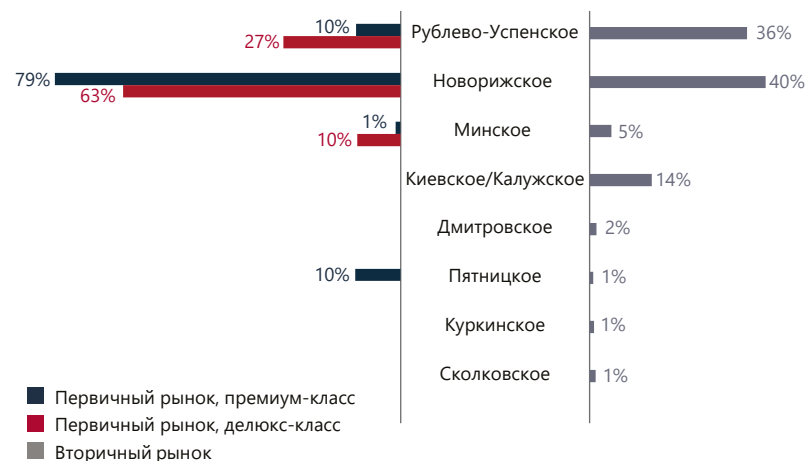
На первичном рынке основное предложение сосредоточено в зонах свыше 20 км от МКАД (73%): 44% лотов в зоне 20–30 км от МКАД и 29% – в зоне свыше 30 км от МКАД.

На вторичном рынке большая часть предложения представлена на удалении до 30 км от МКАД (93%): 23% лотов – в зоне до 10 км от МКАД, 30% – в зоне 10–20 км от МКАД и 40% – в зоне 20–30 км от МКАД.

На конец III кв. 2025 г. порядка 20% коттеджей и таунхаусов от застройщиков предлагалось с отделкой.

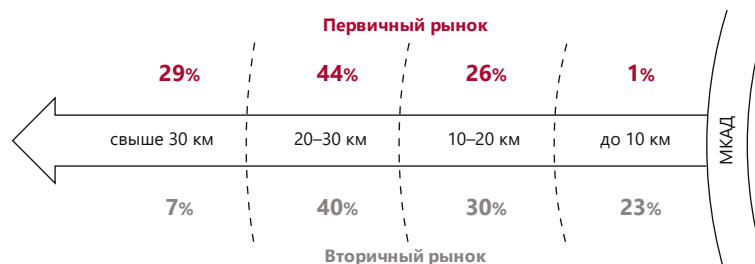
На вторичном рынке, напротив, доминируют предложения с отделкой: на такие лоты приходится 80% общего количества выставленных на продажу домовладений.

Структура предложения по направлениям, %

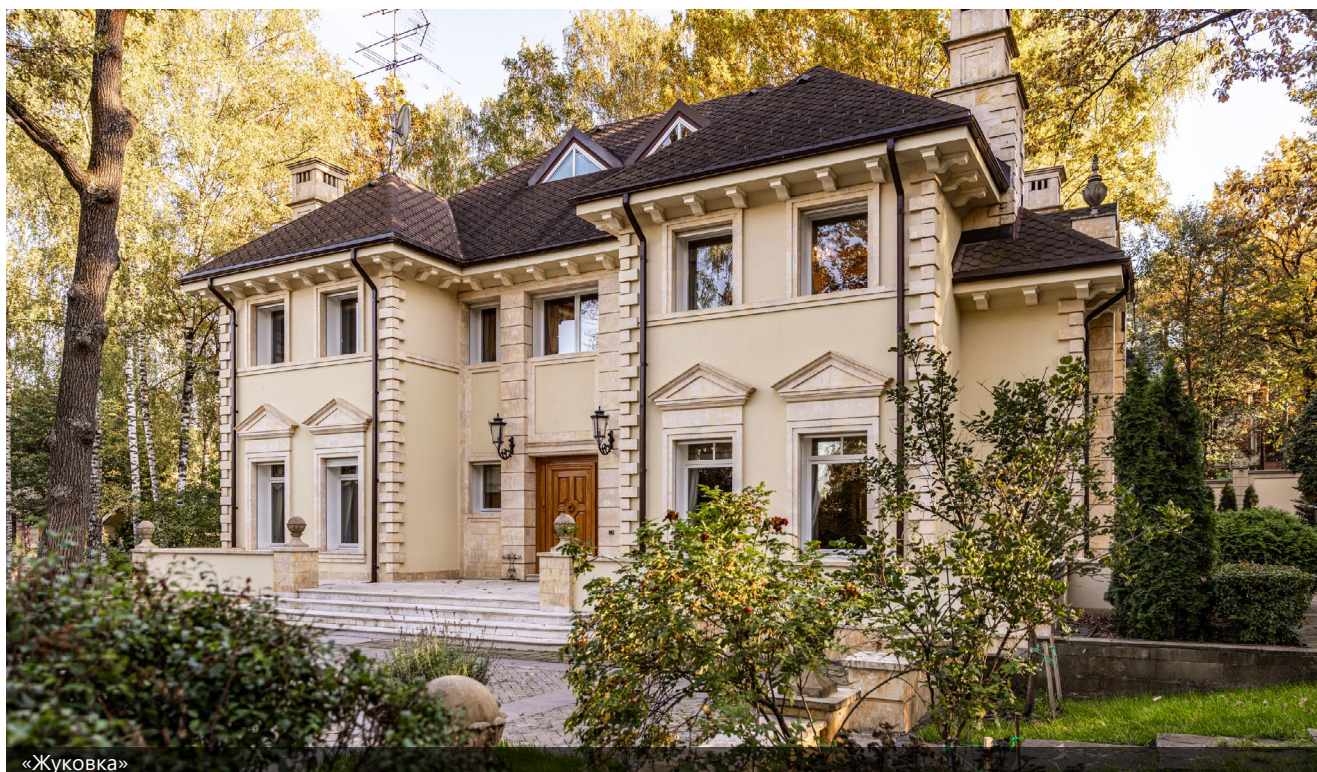


Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения по расстоянию от МКАД



Источник: NF GROUP Research, 2025



Коттеджи

Объем предложения коттеджей по итогам III кв. 2025 г. составил 210 шт. на первичном рынке (+84% за год), 83% составляет предложение коттеджей класса премиум. На вторичном рынке предлагалось 1 515 коттеджей (+18% за год). Средняя площадь коттеджей, предлагаемых на первичном рынке, составила 538 кв. м (+16% за год) для класса премиум и 1 567 кв. м – для класса дельюкс (+15% за год), на вторичном рынке – 821 кв. м (–3% за год).

Средний бюджет предложения коттеджей на первичном рынке на конец сентября 2025 г. составил 215 млн руб. (+49% за год) в классе премиум и 1 204 млн руб. (+8% за год) в классе дельюкс. Увеличение стоимости в классе премиум преимущественно связано с выходом на рынок нового дорогого предложения и ростом цен.

Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составил 451 млн руб., что на 10% ниже, чем в конце III кв. 2024 г. Изменение обусловлено изменением структуры предложения и снижением курса доллара.

За счет выхода нового предложения структура лидеров предложения коттеджей от застройщиков претерпела значительные изменения: 37% коттеджей представлено на Новорижском направлении, 30% на Пятницком направлении и 26% – на Рублево-Успенском направлении. На вторичном рынке традиционно преобладает Новорижское направление с долей 41%.

На первичном рынке наиболее дорогое предложение коттеджей представлено в поселках на Рублево-Успенском и Минском направлениях. Самый высокий показатель средней цены в премиум-классе отмечен на Пятницком направлении – 231 млн руб. (новое предложение в поселке Pisateli Forest), в дельюкс-классе – на Рублево-Успенском направлении, 1 509 млн руб. (+4% за год).

Структура предложения коттеджей по направлениям, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Средний бюджет предложения коттеджей по направлениям, млн руб.



Источник: NF GROUP Research, 2025



Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Рублево-Успенском направлении – 682 млн руб. Следом идет Сколковское направление – 661 млн руб., за ними следует Новорижское направление – 375 млн руб.

По итогам III кв. 2025 г. основную долю предложения коттеджей на первичном рынке составляли лоты площадью 400–700 кв. м с бюджетом 200 и более млн руб. (39%) (за счет предложения в проектах «Залесье», «ЗаОзерье», Pisateli Forest), на втором месте дома площадью до 400 кв. м в бюджете до 200 млн руб. (19%), следом шли лоты площадью 400–700 кв. м с бюджетом от 100 до 200 млн руб. (10%) и лоты площадью 1,5–3,0 тыс. кв. м в бюджете свыше 300 млн руб. (8%).

На вторичном рынке большая часть предложения была представлена коттеджами площадью 400–700 кв. м с бюджетом 50–200 млн руб. (19% лотов).

Структура первичного предложения по площади и бюджету

Площадь, кв. м	Бюджет, млн руб.				ИТОГО
	50–100	100–200	200–300	Более 300	
До 400	14,8%	4,3%	1,0%	1,0%	21,1%
400–700	1,0%	10,1%	22,1%	17,3%	50,5%
700–1 000	0,0%	1,0%	10,6%	3,3%	14,9%
1 000–1 500	0,5%	0,5%	0,0%	4,3%	5,3%
1 500–3 000	0,0%	0,0%	0,0%	7,7%	7,7%
Более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%
ИТОГО	16,3%	15,9%	33,7%	34,1%	100,0%

Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура вторичного предложения по площади и бюджету

Площадь, кв. м	Бюджет, млн руб.				ИТОГО
	50–100	100–200	200–300	Более 300	
До 400	8,3%	8,1%	2,0%	0,9%	19,3%
400–700	5,9%	13,1%	8,8%	7,0%	34,8%
700–1 000	0,8%	5,3%	3,5%	10,7%	20,3%
1 000–1 500	0,3%	1,1%	2,2%	11,1%	14,7%
1 500–3 000	0,0%	0,4%	0,5%	8,3%	9,2%
Более 3 000	0,0%	0,1%	0,0%	1,6%	1,7%
ИТОГО	15,3%	28,1%	17,0%	39,6%	100%

Источник: NF GROUP Research, 2025



«Николино»

Таунхаусы

По итогам III кв. 2025 г. на первичном рынке таунхаусы были представлены в 2 поселках премиум-класса, суммарно предлагалось 43 лота. За год объем предложения снизился на 40% (техническая корректировка за счет исключения из анализа 1 проекта). Средняя площадь таунхауса составила 367 кв. м (–24% за год), а средний бюджет за год снизился на 20% – до 75 млн руб. Без учета исключенного проекта объем предложения таунхаусов за год снизился на 10%, средняя площадь снизилась на 3%, а средний бюджет остался без изменений.

На вторичном рынке элитной загородной недвижимости было представлено 70 таунхаусов, что ниже уровня конца III кв. 2024 г. на 20%. Средняя площадь таунхауса на вторичном рынке по итогам III кв. 2025 г. составляла 355 кв. м (–2% за год), средний бюджет – 100 млн руб. (+1% за год).

Предложение таунхаусов от застройщиков полностью сконцентрировано на Новорижском направлении.

Более половины таунхаусов от собственников предлагалось на Новорижском направлении (51%). Средний бюджет предложения здесь составил 101 млн руб. На Рублево-Успенском направлении экспонировалось 29% вторичных лотов, средний бюджет – 103 млн руб. Также единичные дорогие лоты предлагались на Минском, Киевском/Калужском и Пятницком направлениях со средним бюджетом 125, 66 и 140 млн руб. соответственно.

Структура предложения таунхаусов по направлениям, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Средний бюджет предложения таунхаусов по направлениям, млн руб.



Источник: NF GROUP Research, 2025



Земельные участки

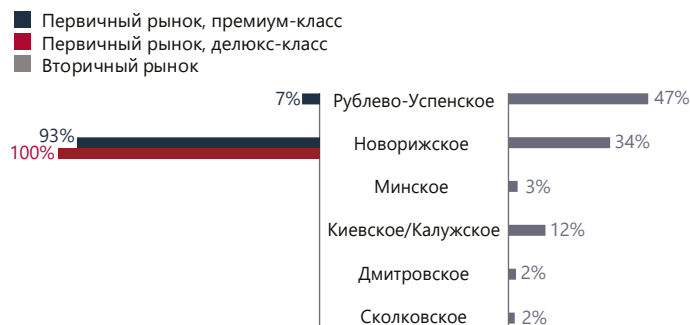
По итогам III кв. 2025 г. на первичном рынке экспонировалось 440 земельных участков, 92% лотов предлагалось в проектах класса премиум. За год количество лотов выросло на 62%, в основном за счет выхода на рынок участков в новых проектах / новых очередях.

Средняя цена 1 сотки в проектах класса премиум за год увеличилась на 22% – до 4,5 млн руб. в премиум-сегменте за счет изменения структуры предложения и удорожания лотов, а в классе делюкс – снизилась на 2%, до 6,4 млн руб. за счет снижения курса доллара. При этом средний размер лота составил 17,4 сотки (+9% за год) в классе премиум и 51,7 сотки (без изменений за год) в классе делюкс.

На вторичном рынке объем предложения земельных участков за год вырос на 17% и составил 244 лота. Средняя цена 1 сотки выросла на 22% – до 6,7 млн руб. На вторичном рынке традиционно экспонируются более крупные участки, нежели на первичном. Средняя площадь участка по итогам III кв. 2025 г. составила 46,2 сотки (–9% за год).

На первичном рынке по итогам III кв. 2025 г. в проектах класса премиум в основном были представлены небольшие участки: 74% предложения – это лоты площадью до 20 соток, при этом почти половину (47%) всего предложения составили участки площадью менее 15 соток. В проектах класса делюкс предлагаются участки площадью 30 соток и более: основной объем предлагается в диапазоне 30–50 соток (74%).

Структура предложения участков по направлениям, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Средняя цена 1 сотки земли, млн руб.



Источник: NF GROUP Research, 2025

На вторичном рынке в основном экспонировались участки большой площади: 78% предложения составили лоты площадью более 20 соток. Больше всего участков предлагалось в диапазонах от 20 до 30 соток (25%) и от 30 до 50 соток (23%), а также 50–100 соток (18%).

Несмотря на появление нового проекта с продажей участков на Рублевке, менее

основной объем предложения данного формата (94%) все также сосредоточен на Новорижском направлении.

Основными направлениями по объему предложения участков на вторичном рынке были Рублево-Успенское (47%) и Новорижское (34%) со средней ценой 1 сотки соответственно 8,1 и 6,9 млн руб.

Структура предложения участков по площади, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Спрос

По итогам 9 мес. 2025 г. на первичном загородном элитном рынке было реализовано 143 лота, что на 41% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Снижение количества сделок вызвано предшествующим продолжительным вымыванием интересных предложений на рынке.

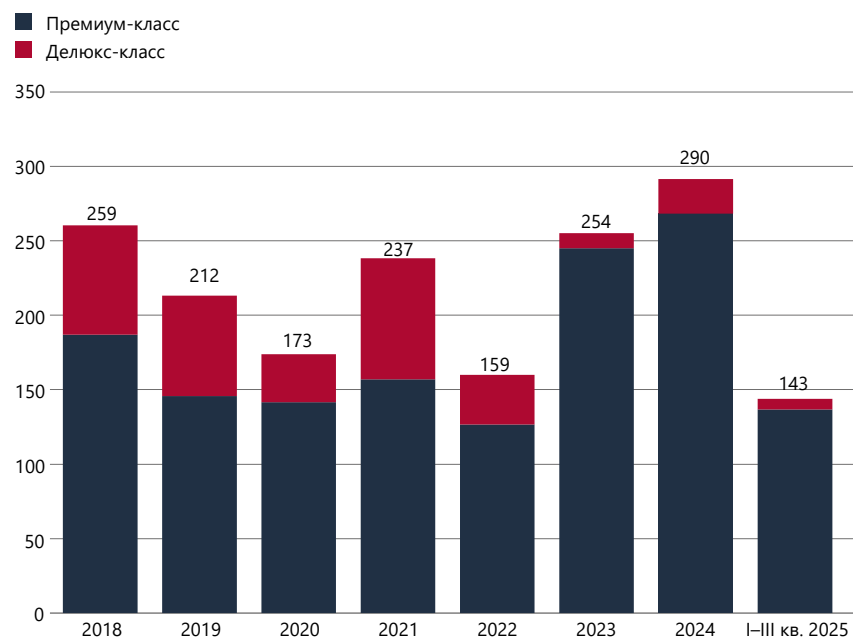
Лидерами по спросу на первичном загородном рынке в сегменте коттеджей стали проекты «Маслово Forest Club», Corner Lapino; в сегменте таунхаусов – Park Fonte; в сегменте участков без подряда – проекты Vision, Millenium Park.

Более половины сделок на первичном рынке пришлось на формат земельных участков – 61% общего объема спроса. На коттеджи и таунхаусы пришлось 36 и 3% сделок соответственно.

Средние параметры земельных участков, проданных на первичном рынке в 2025 г. в премиум-классе: средняя площадь участка 17,9 сотки (+10% за год) и средний бюджет 80 млн руб. (+26% за год).

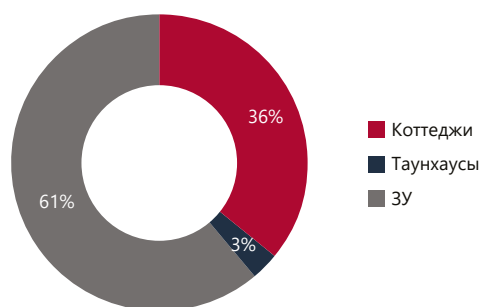
Средние параметры коттеджей, проданных на первичном рынке в 2025 г. в премиум-классе: средняя площадь дома 430 кв. м (+7% за год), средняя площадь участка 13,6 сотки (–11% за год) и средний бюджет 172 млн руб. (+35% за год).

Динамика количества сделок на первичном рынке, шт.



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура сделок на первичном рынке по форматам, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Лидеры продаж, I–III кв. 2025 г.



Vision



Millenium Park



Маслово Forest Club



Park Fonte

Эксклюзивные предложения NF GROUP



Дом в КП «Монтевилль»

Новорижское шоссе, 23 км от МКАД

440 кв. м 4 спальни

17 соток С отделкой

270 000 000 руб.



Дом в КП «Крекшино»

Минское шоссе, 21 км от МКАД

637 кв. м 4 спальни

17 соток С отделкой

250 000 000 руб.



Дом в КП «Рассказовка»

Боровское шоссе, 7 км от МКАД

389 кв. м 3 спальни

23 сотки С отделкой

205 000 000 руб.



Дом в КП «Риита»

1-е Успенское шоссе, 21 км от МКАД

1 031 кв. м 6 спален

41 сотка С отделкой

725 000 000 руб.



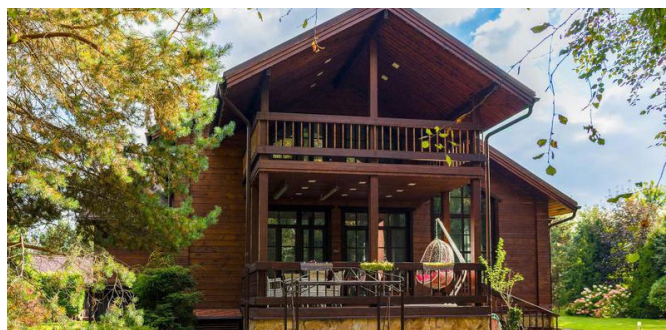
Дом в КП «Староникольское»

Киевское шоссе, 23 км от МКАД

810 кв. м 5 спален

30 соток С отделкой

295 000 000 руб.



Дом в КП «Нахабино Кантри»

Волоколамское шоссе, 15 км от МКАД

340 кв. м 5 спален

40 соток С отделкой

119 000 000 руб.



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

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Татьяна Алексеева

Директор департамента

загородной недвижимости

TA@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.