

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

2025 г.



Omega Residence

**Андрей Соловьев**

Партнер, региональный директор департамента городской недвижимости NF GROUP

«В перспективе на ближайший год мы ожидаем сохранения позитивного тренда развития рынка элитной жилой недвижимости. Активное появление перспективных площадок и регулярный выход новых проектов подтверждают актуальность и привлекательность сегмента для топовых застройщиков, заинтересованных в создании наиболее ликвидных продуктов. Сегодня возможность выбора и оптимальное закрытие всех потребностей особенно ценятся среди наших покупателей, которые также демонстрируют готовность к современным реалиям. Вместе с этим прогнозируется сохранение положительной динамики средневзвешенной цены предложения и преодоление отметки 2,3+ млн руб./м² на фоне общего удорожания себестоимости строительства и улучшения качественных характеристик новых проектов».

Основные выводы

- > Исторически рекордный объем предложения на уровне 3,4 тыс. лотов (+8% за квартал и +13% за год) за счет выхода новых проектов, в т. ч. с большим проектным объемом, а также новых корпусов в уже реализуемых объектах.
- > Удержание покупательского интереса на высоком уровне – за январь–декабрь 2025 г. было реализовано 1 790 лотов (–5% за год) на общую сумму почти 350 млрд руб. (+22% за год).
- > Сохранение средневзвешенной цены 1 м² на пиковой отметке – по итогам декабря показатель составил 2 196 тыс. руб. (–1% за квартал и +13% за год).

Первичный рынок

Основные показатели. Динамика

Предложение	Класс делюкс	Динамика*	Класс премиум	Динамика*
Объем предложения, шт.	980	–3%	2 380	+14%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м² ***	3 134	+3%	1 575	–2%
Средняя площадь, м²	177	+1%	110	–6%
Средняя стоимость, млн руб.	554	+3%	173	–8%
Спрос	Класс делюкс	Динамика**	Класс премиум	Динамика**
Количество сделок, шт.	300	–6%	1 490	–5%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м²	3 039	+34%	1 324	+25%
Средняя площадь, м²	154	+4%	104	–2%
Средняя стоимость, млн руб.	467	+40%	138	+22%

* IV кв. 2025 г. / III кв. 2025 г.

** 2025 г. / 2024 г.

*** Здесь и далее по всем показателям приведены запрашиваемые цены / цены предложения, размер предоставляемого дисконта может отличаться.

Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика объема предложения на первичном рынке



Источник: NF GROUP Research, 2026

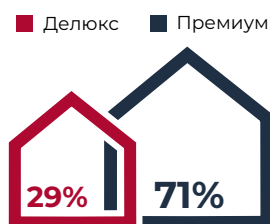
* Элитный сегмент включает в себя классы премиум и делюкс.

Предложение

По итогам декабря 2025 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы экспонировалось около 3,4 тыс. квартир и апартаментов (+8% за квартал и +13% за год) – это новое исторически рекордное значение для сегмента элитных новостроек. На сегодняшний день максимально широкая и разнообразная структура предложения, которая продолжает регулярно обновляться, является одним из ключевых факторов сохранения высокого покупательского интереса к элитной недвижимости.

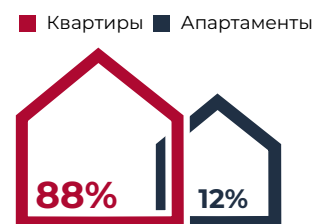
Всего за 2025 г. рынок пополнился 7 новыми проектами, большая часть из которых позиционируется в классе делюкс, а также новыми корпусами в рамках 3 уже реализуемых ЖК. Примечательно, что один из новых проектов класса делюкс – Omega Residence от девелопера Aurix Development – расположен в Гагаринском районе, который ранее не учитывался в сегменте элитных новостроек.

Структура предложения по классу жилья



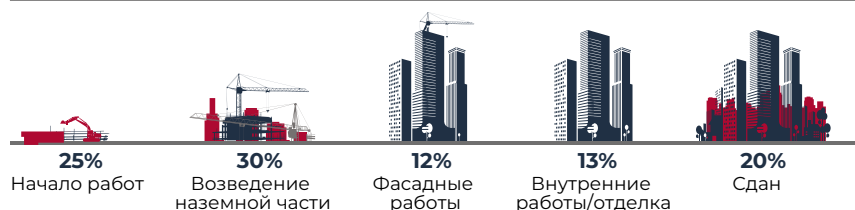
Источник: NF GROUP Research, 2026

Структура предложения по формату жилья



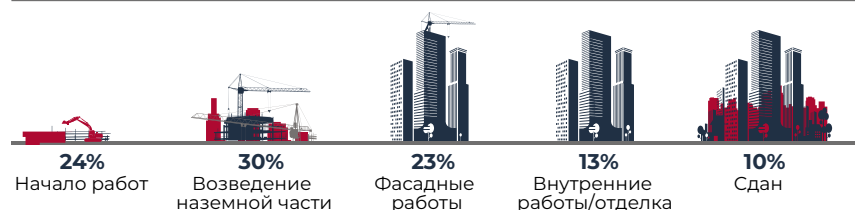
Источник: NF GROUP Research, 2026

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

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	0,8%	7,7%	8,0%	0,7%	0,0%	0,1%
100–150 м²	0,0%	1,3%	5,5%	10,8%	5,8%	3,6%
150–200 м²	0,0%	0,1%	2,5%	4,6%	7,6%	13,8%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,1%	0,3%	1,5%	10,3%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,3%	0,2%	0,6%	13,8%

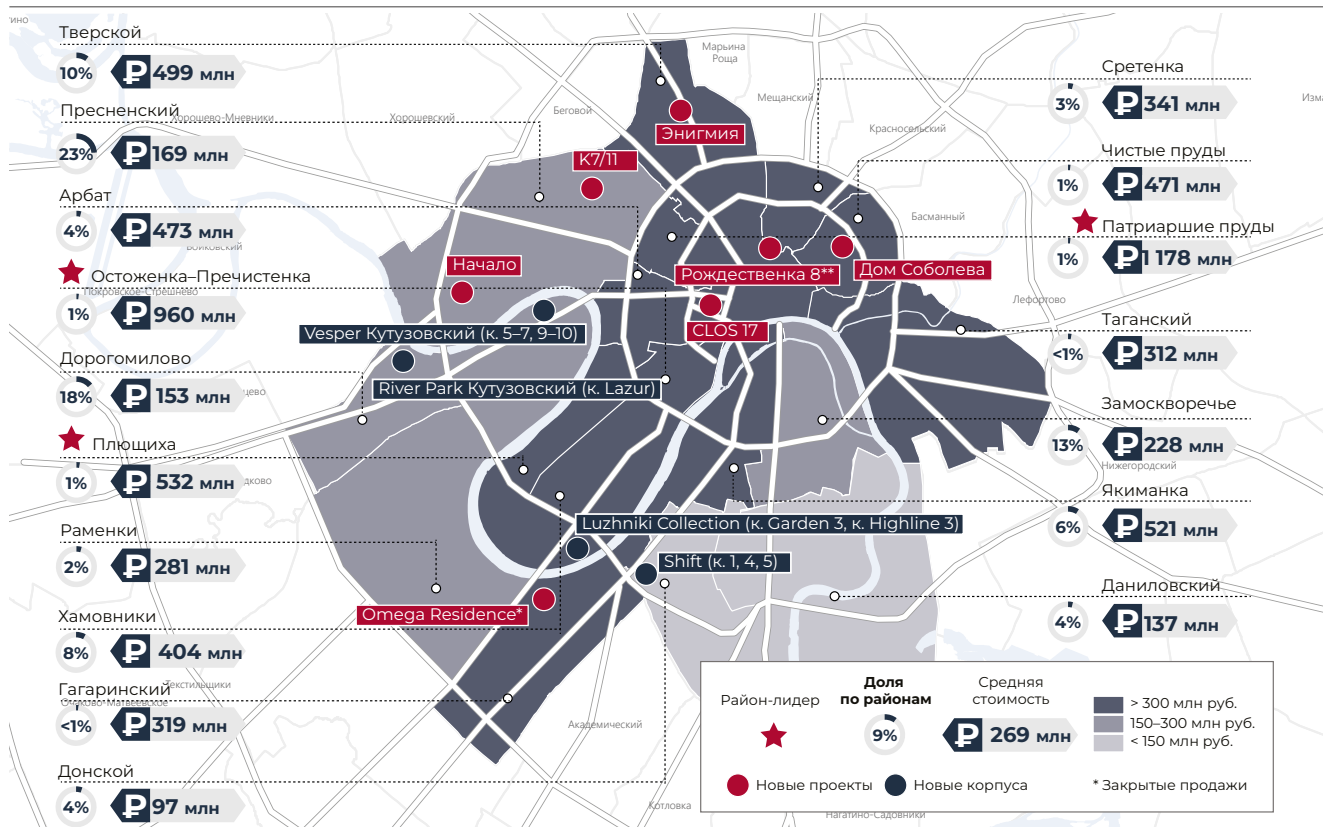
Источник: NF GROUP Research, 2026

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%	3,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	0,7%	22,5%	14,0%	3,7%	0,4%	0,1%
100–150 м²	0,0%	0,6%	7,3%	11,7%	7,6%	3,6%
150–200 м²	0,0%	0,0%	0,2%	1,1%	3,9%	6,8%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	6,1%

Источник: NF GROUP Research, 2026

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF GROUP Research, 2026

Комплексы, в которых начались продажи в 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	Sminex	Квартиры	113	Июнь 2025	Финишная
Дом Соболева	Машкова ул., д. 18 (Чистые пруды)	Делюкс	MR Group	Квартиры	33	Июнь 2025	Без отделки
CLOS 17	Староваганьковский пер., д. 17 (Арбат)	Делюкс	MR Group	Квартиры	26	Июль 2025	Без отделки
К7/11	Климашкина ул., д. 7/11 (Пресненский)	Делюкс	MR Group	Квартиры	46	Сентябрь 2025	Без отделки
Начало	Сергея Макеева ул., д. 7 (Пресненский)	Премиум	Донстрой	Квартиры	962	Ноябрь 2025	Без отделки
Энигмия	Новослободская ул., д. 19 (Тверской)	Премиум	Upside Development	Квартиры	92	Декабрь 2025	Без отделки
Omega Residence	Фотиевой ул., д. 5 (Гагаринский)	Делюкс	Aurix Development	Квартиры	59	Декабрь 2025	Без отделки
Новые очереди, корпуса							
Luzhniki Collection (к. Garden 3, к. Highline 3)	Лужнецкая наб, вл. 2/4 (Хамовники)	Премиум	Абсолют	Квартиры	к. Garden 3-106 к. Highline 3-65	Май 2025 (к. Garden 3), Октябрь 2025 (к. Highline 3)	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
Vesper Кутузовский (к. 5-7, 9-10)	Кутузовский пр-т, д. 12/5 (Дорогомилово)	Премиум	Vesper	Квартиры	305	Сентябрь 2025	Без отделки
River Park Кутузовский (к. Lazur)	Кутузовский пр-д, 16, стр. 1 (Дорогомилово)	Премиум	АЕОН Девелопмент	Квартиры	437	Ноябрь 2025	Без отделки

* Закрытые продажи

** В конце 2025 г. проект перешел к новому застройщику (изначально - Галс-Девелопмент, сейчас - Sminex), поэтому возможна реконцепция.

Источник: NF GROUP Research, 2026

Спрос

В 2025 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости было реализовано около 1 790 квартир и апартаментов, что всего на 5% ниже итогового результата 2024 г. При этом в денежном выражении была отмечена существенная положительная динамика, отражающая в первую очередь значительный рост средневзвешенной цены предложения в элитных новостройках. Так, суммарная стоимость реализованных в январе-декабре 2025 г. лотов достигла практически 350 млрд рублей, что почти на четверть больше показателя 2024 г. (+22% за год).

При этом наибольшее количество сделок (530 шт.) было заключено в IV кв. 2025 г.: в частности, самым успешным месяцем стал декабрь, когда на рынке удалось реализовать около 260 лотов – это 50% квартального значения и в среднем в половину превышает показатели других месяцев 2025 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	2,6%	16,6%	9,9%	0,7%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	3,3%	13,9%	7,3%	2,3%	2,7%
150–200 м²	0,0%	0,3%	8,6%	4,0%	3,6%	4,3%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,3%	0,3%	2,3%	7,0%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	9,3%

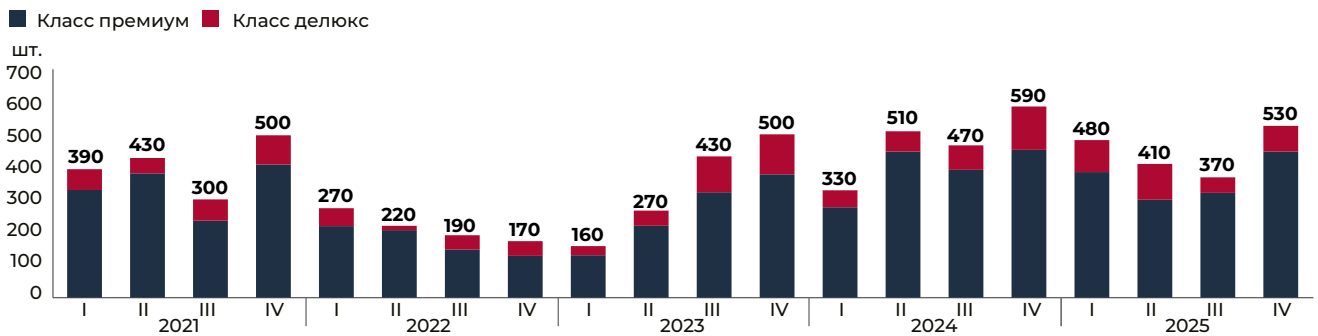
Источник: NF GROUP Research, 2026

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	12,4%	2,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	0,7%	27,1%	11,6%	1,2%	0,2%	0,0%
100–150 м²	0,0%	1,2%	10,6%	9,0%	5,5%	2,6%
150–200 м²	0,0%	0,0%	1,1%	3,6%	2,6%	3,4%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,7%	3,9%

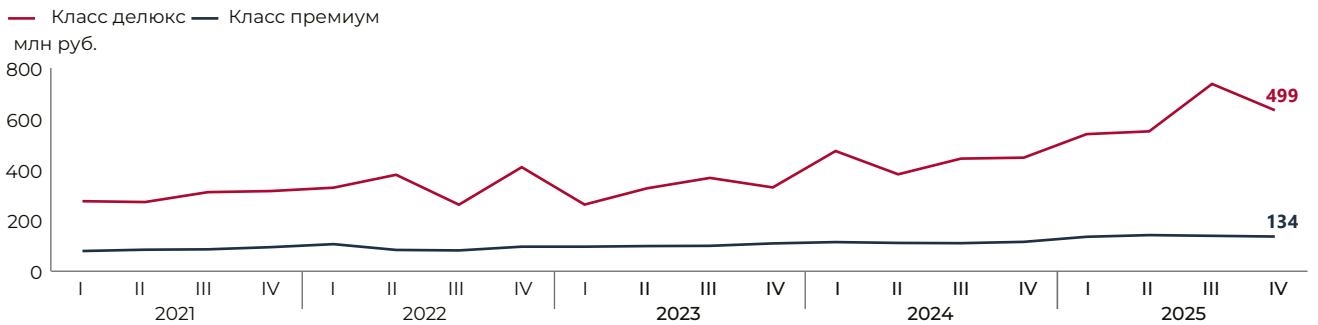
Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика количества сделок



Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика среднего бюджета сделки



Источник: NF GROUP Research, 2026

Объекты-лидеры по количеству проданных лотов в 2025 г.



River Park Кузцовский



Luzhniki Collection



Бадаевский

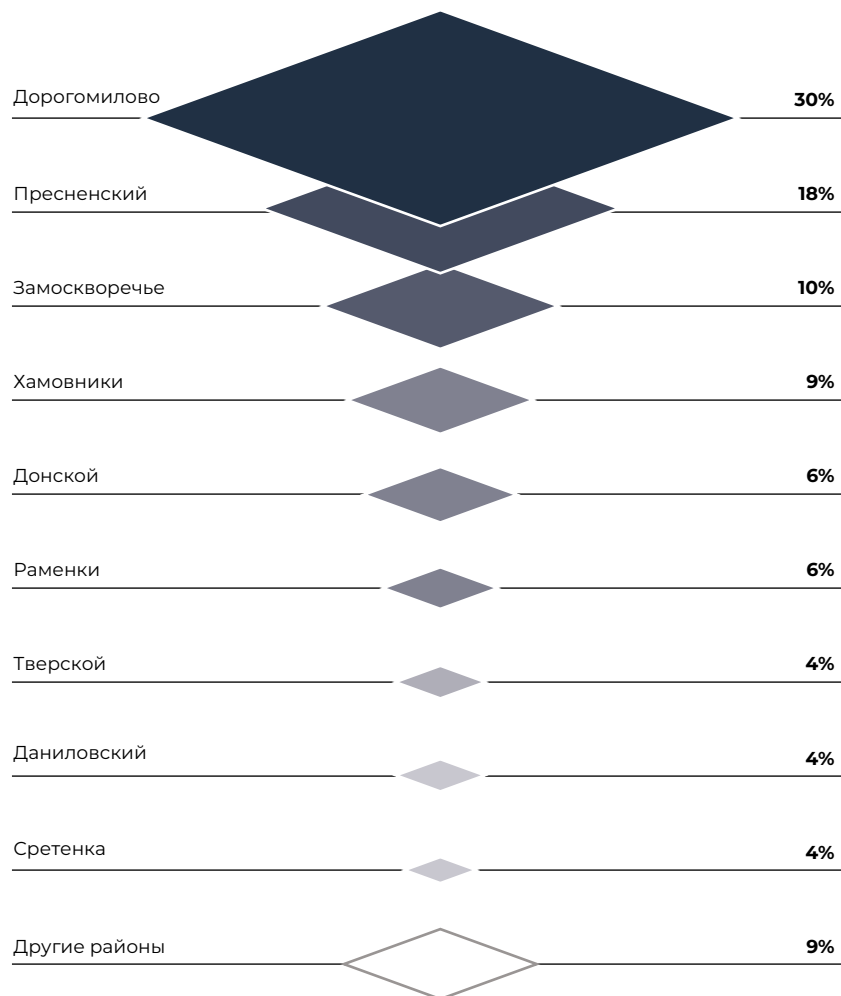
Основным фактором стал отложенный спрос, который формировался в предыдущие периоды на фоне активного роста цены квадратного метра. Поэтому в конце года многие покупатели стремились войти в сделку до очередного повышения цен, ожидаемого уже в январе 2026 г.

Цены

По результатам 2025 г. средневзвешенная цена предложения по-прежнему остается на пиковой отметке – на конец декабря 2025 г. показатель составил 2 196 тыс. руб./м² (-1% за квартал и +13% за год). Незначительная квартальная корректировка является технической и связана преимущественно со структурными изменениями объема предложения – в декабре 2025 г. на рынок вышли новые проекты премиум-класса: масштабный ЖК «Начало» и «Энигмия», по стартовым ценам, которые значительно ниже среднерыночного уровня.

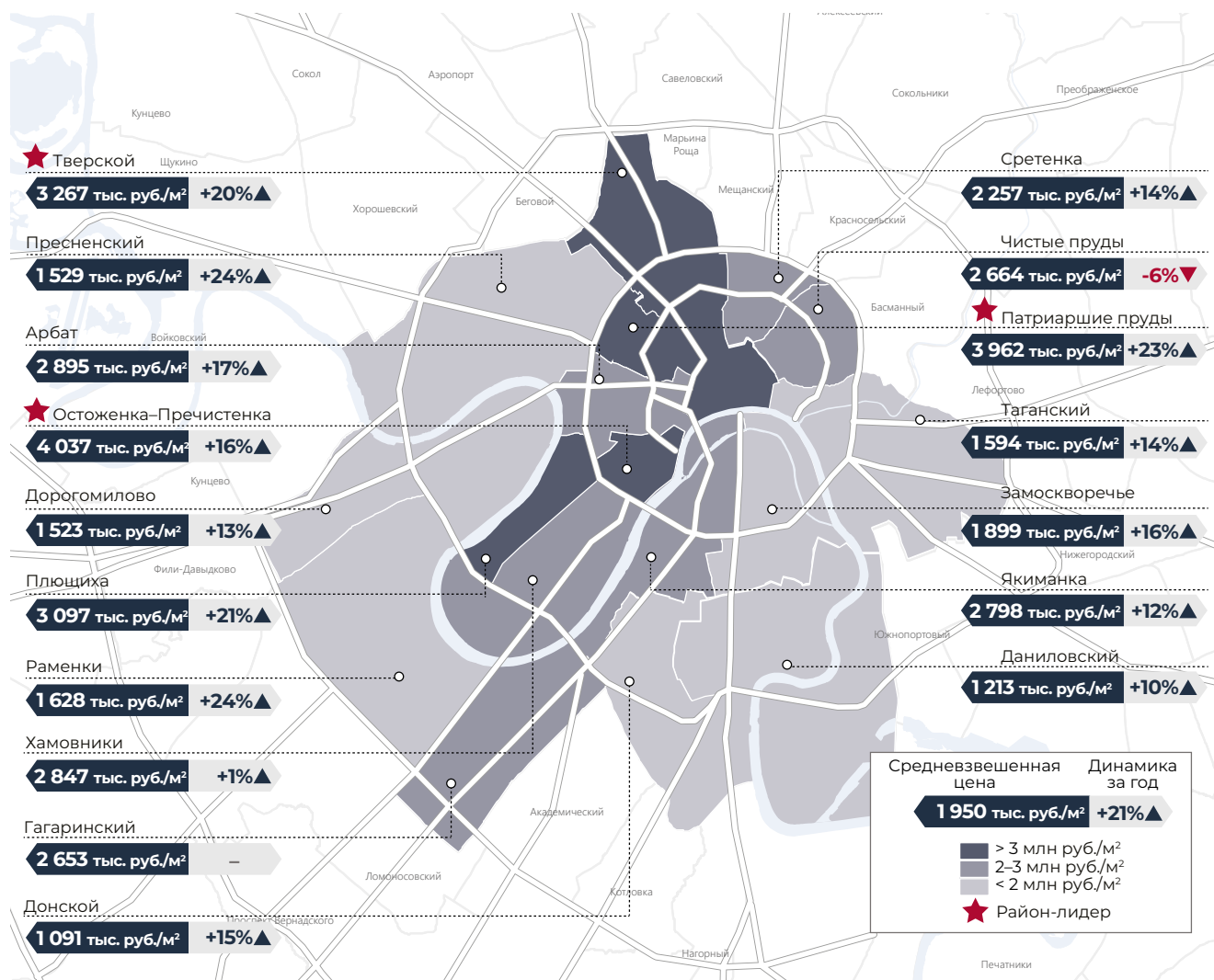
В разрезе классов также сохранился положительный тренд в годовом выражении: в классе премиум средневзвешенная цена предложения достигла 1 575 тыс. руб./м² (-2% за квартал и +12% за год), а в классе делюкс – 3 134 тыс. руб./м² (+3% за квартал и +14% за год).

Распределение сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы по районам



Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика средневзвешенной цены предложения по районам



Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости

— Класс делюкс — Элитный сегмент — Класс премиум

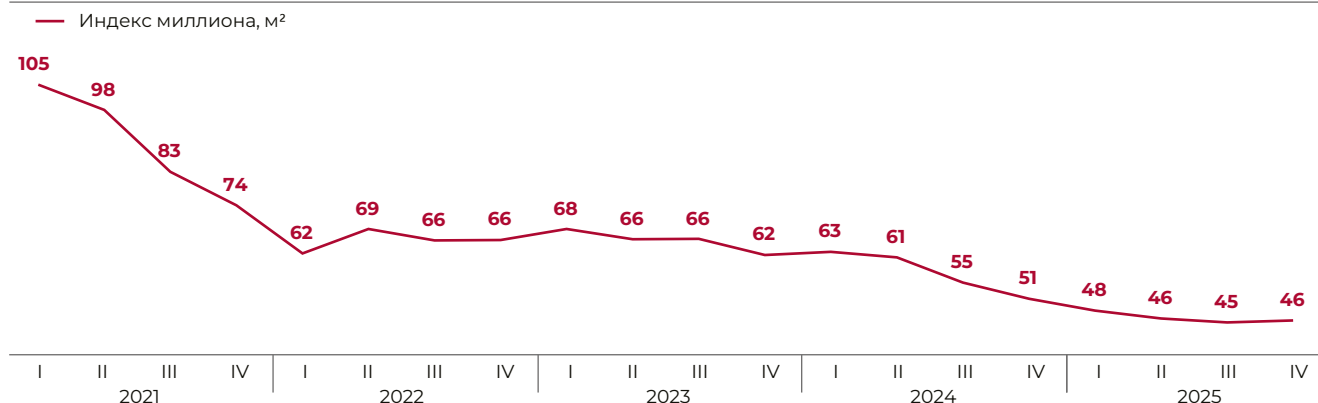


Источник: NF GROUP Research, 2026

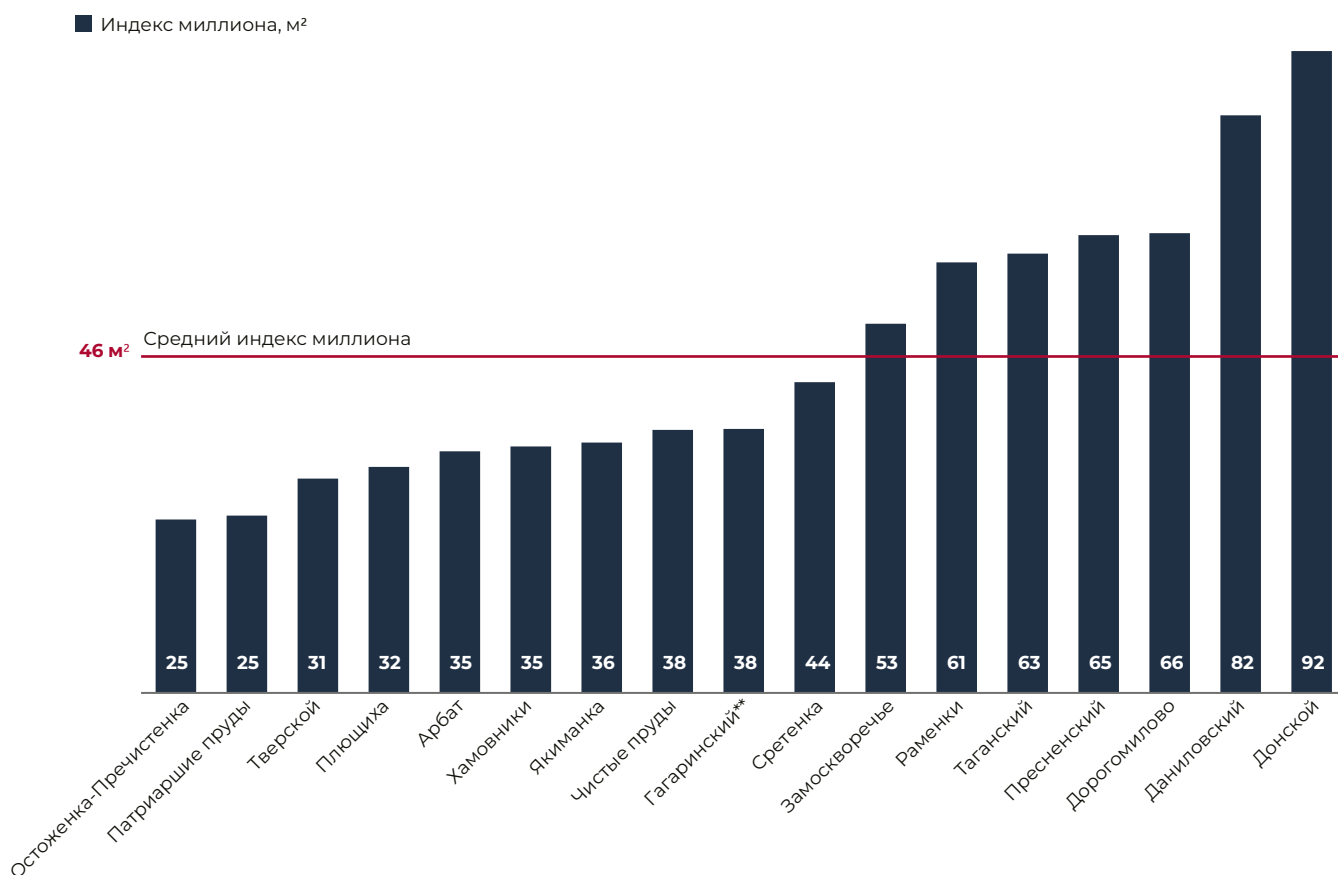
Индекс миллиона*

Общий показатель «индекса миллиона» в столице по итогам IV кв. 2025 г. составил 46 м² против 51 м² в декабре 2024 г. (-11% за год). Отрицательная динамика связана с ростом средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости на 13% за год, до значения 2 196 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.

** Новый район, годовая динамика отсутствует.

Источник: NF GROUP Research, 2026

Вторичный рынок*

Предложение

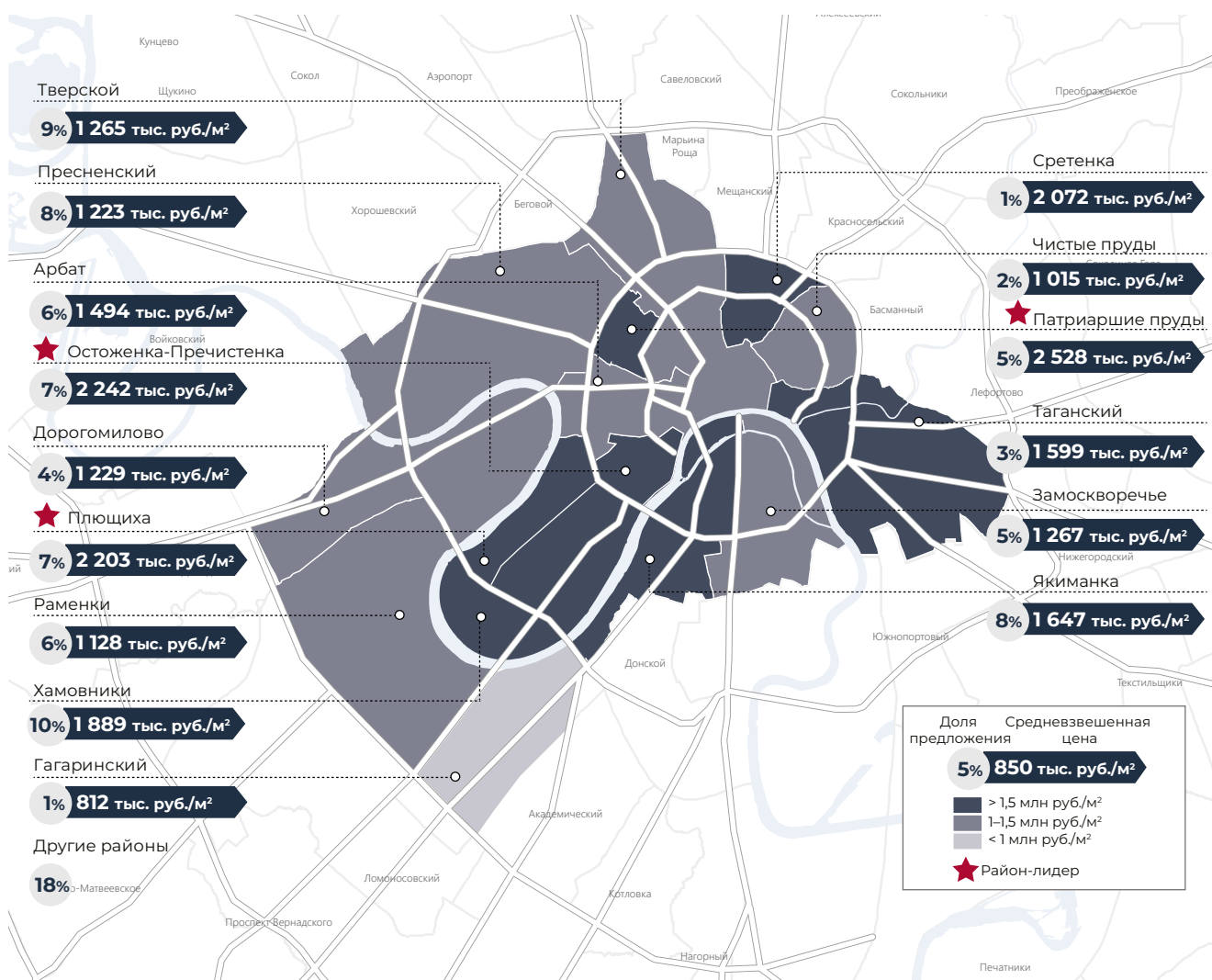
На протяжении всего 2025 г. на вторичном рынке элитной жилой недвижимости сохранялась тенденция по наращиванию объема предложения – по итогам декабря 2025 г. количество экспонируемых в сегменте квартир и апартаментов выросло на 5% за квартал и на 9% в годовом выражении.

При этом средняя площадь предложения с начала года демонстрировала отрицательную динамику и по итогам IV кв. составила 208 м² против 218 м² в январе 2025 г. (–1% за квартал и –4% за год). Это преимущественно связано со структурными изменениями объема предложения – доля лотов от 100 до 150 м² выросла на 4 п. п.,

до значения 28% за последние три месяца 2025 г.

Более того, средний бюджет предложения также значительно снизился – как в квартальном, так и в годовом выражении, и на конец декабря составил 311 млн руб. (–5% за квартал и –7% за год).

Доля и средневзвешенная цена предложения по районам



Источник: NF GROUP Research, 2026

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

Цены

По итогам декабря 2025 г. средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке элитной жилой недвижимости составила 1 493 тыс. руб./м² (-4% за квартал и -3% за год). Незначительная коррекция показателя связана в том числе с сохранением тенденции перевода объявлений в рублевый формат: на конец декабря совокупно в валюте было представлено всего 12% лотов (-10 п. п. за год), в рублях – 88% соответственно.

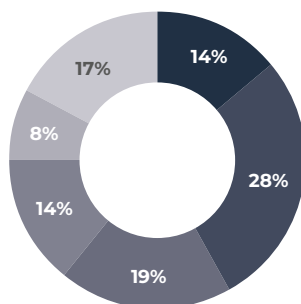
При этом цены на вторичное жилье практически в половину ниже уровня, предлагаемого в новостройках, – по итогам IV кв. ценовая дельта между сегментами составила 47%. Значительный отрыв по ценам усиливает привлекательность вторичного сегмента для покупателей элитной недвижимости.

Спрос

В 2025 г. на вторичном рынке элитной жилой недвижимости сохранялся высокий уровень покупательской активности, обеспечиваемый преимущественно за счет более низких цен в сравнении с первичным сегментом, а также пополнения структуры предложения качественными лотами, в том числе «вчерашними новостройками». Таким образом, количество запросов на приобретение элитной недвижимости за январь-декабрь 2025 г. выросло на 13% в годовом выражении.

При этом сохраняется тенденция роста запрашиваемых параметров вторичной недвижимости. В 2025 г. средний запрашиваемый бюджет превысил 170 млн руб. (+19 за год), а средняя площадь запрашиваемого лота достигла 162 м² (+7% за год).

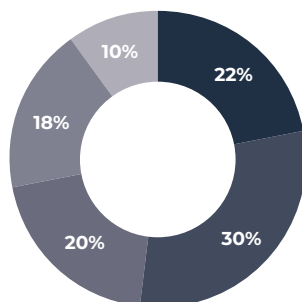
Распределение предложения на вторичном рынке по площади



- До 100 м²
- 100-150 м²
- 150-200 м²
- 200-250 м²
- 250-300 м²
- Более 300 м²

Источник: NF GROUP Research, 2026

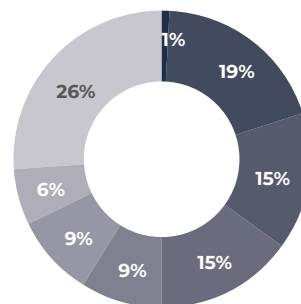
Наиболее запрашиваемые средние площади



- До 100 м²
- 100-150 м²
- 150-200 м²
- 200-250 м²
- Более 250 м²

Источник: NF GROUP Research, 2026

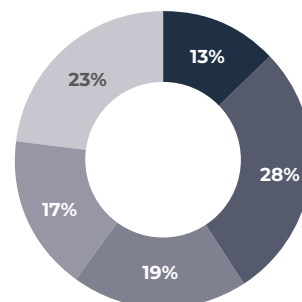
Распределение предложения на вторичном рынке по стоимости



- До 50 млн руб.
- 50-100 млн руб.
- 100-150 млн руб.
- 150-200 млн руб.
- 200-250 млн руб.
- 250-300 млн руб.
- 300-350 млн руб.
- Более 350 млн руб.

Источник: NF GROUP Research, 2026

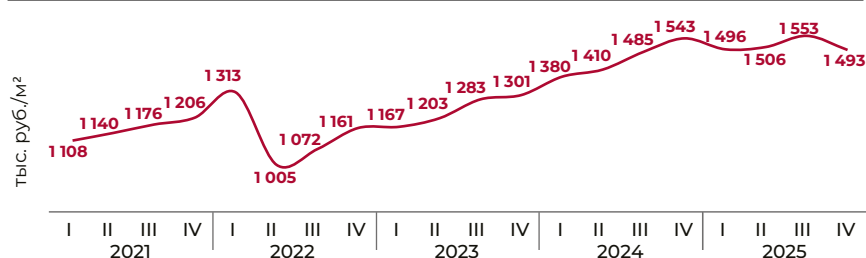
Наиболее запрашиваемые средние бюджеты



- До 50 млн руб.
- 50-100 млн руб.
- 100-150 млн руб.
- 150-200 млн руб.
- Более 200

Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика средневзвешенной цены предложения на вторичном рынке



Источник: NF GROUP Research, 2026

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 м²	От 90 м²
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 участка 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

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

III квартал 2023 г.



РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

III квартал 2023 г.



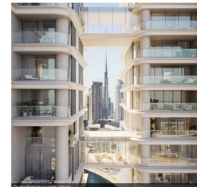
РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СОЧИ

I полугодие 2023 г.



РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДУБАЯ

2024 г.



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 2026 – 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.

