

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

2025 г.



КП «Маслово Парк»



Татьяна Алексеева
Директор департамента
загородной недвижимости
NF GROUP

«В 2025 г. мы наблюдали возобновление девелоперской активности и выход на рынок новых проектов: за год стартовали продажи в 11 новых проектах, также вышли новые очереди в ряде поселков. В результате объем предложения первичного рынка премиум-класса вырос почти в 2 раза за год, тем не менее его объем остается недостаточным, особенно в сегменте коттеджей. Выход основного объема нового предложения пришелся на III кв. 2025 г. Итоговое количество сделок на первичном рынке оказалось на 25% ниже уровня прошлого года. Спрос на вторичном рынке сохраняется на высоком уровне, количество сделок сопоставимо с показателями прошлого года. В 2026 г. мы прогнозируем сохранение девелоперской активности и дальнейший выход новых поселков».

Основные выводы

- > Объем предложения на первичном загородном элитном рынке увеличился на 63% относительно конца 2024 г., на вторичном рынке увеличение составило 22% за год.
- > Выход 11 новых проектов и новых очередей в 4 существующих проектах на Новорижском, Рублево-Успенском, Пятницком и Минском направлениях.
- > По итогам 2025 г. объем спроса на первичном рынке составил порядка 210 лотов: снижение на 25% относительно 2024 г. На вторичном рынке объем спроса составил около 370 лотов (+2% за год)

Предложение

По итогам 2025 г. на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона экспонировалось 2 627 лотов (+31% за год), в том числе 660 лотов на первичном рынке (25%) и 1 967 лотов на вторичном (75%).

В конце 2025 г. совокупная стоимость предложения на рынке элитной загородной недвижимости (суммарно на первичном и на вторичном рынках) составила около 1 трлн руб. – 919 млрд руб. (+10% за год), из которых 131 млрд руб. приходился на первичный рынок (+50% за год), а 788 млрд руб. – на вторичный (+10% за год). При этом почти половина (42%)

суммарной стоимости предложения первичного рынка пришлось на предложение класса делюкс, хотя доля самих лотов в общем объеме предложения загородной элитной недвижимости составляет всего 11%.

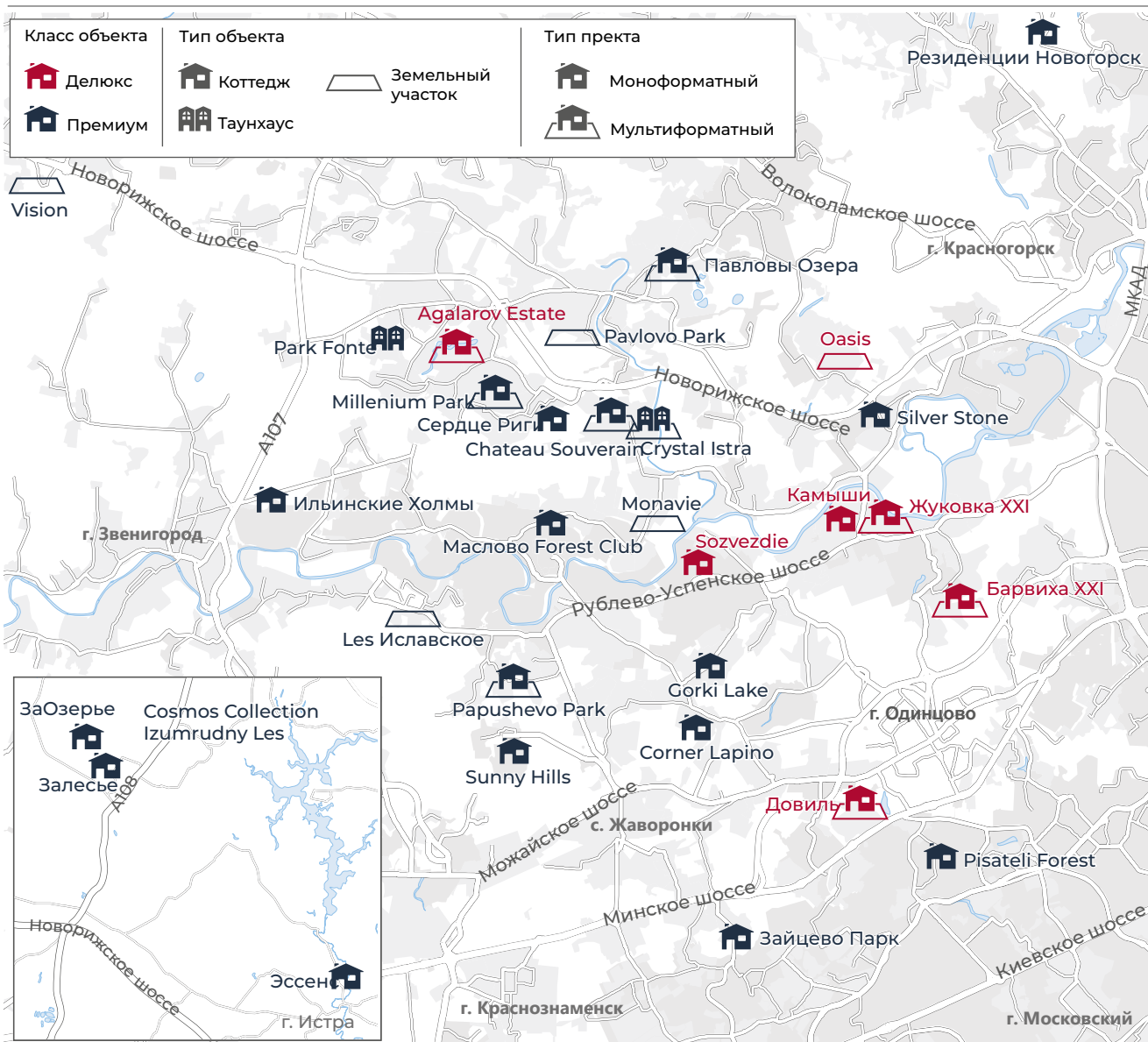
В 2025 г. на первичный рынок вышло 11 новых проектов (10 премиум-класса и 1 делюкс-класса), а также новые очереди в ряде проектов. В 8 из 11 новых проектов в продаже представлены коттеджи. Тем не менее по общему количеству лотов в новых проектах доминируют участки без подряда, на них пришлось 52% вновь вышедшего предложения.

Основные показатели

Предложение	Первичный рынок				Вторичный рынок	
	Премиум		Делюкс			
Общий объем предложения, шт.	645	95%	72	-3%	1 967	22%
Коттеджи						
Объем предложения, шт.	180	150%	36	16%	1 597	24%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	233	31%	1 158	-5%	430	-16%
Средняя площадь коттеджа, кв. м	542	9%	1 469	6%	816	-3%
Таунхаусы						
Объем предложения, шт.	34	-47%	0	-	82	1%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	77	-19%	0	-	109	9%
Средняя площадь таунхауса, кв. м	384	-22%	0	-	357	-1%
Земельные участки						
Объем предложения, шт.	374	93%	36	-16%	288	23%
Средняя цена сотки, млн руб.	4,5	22%	6,6	-14%	6,7	13%
Средняя площадь участка, сотки	18	10%	50,4	-5%	49,0	-10%

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

Элитные поселки с предложениями от застройщиков



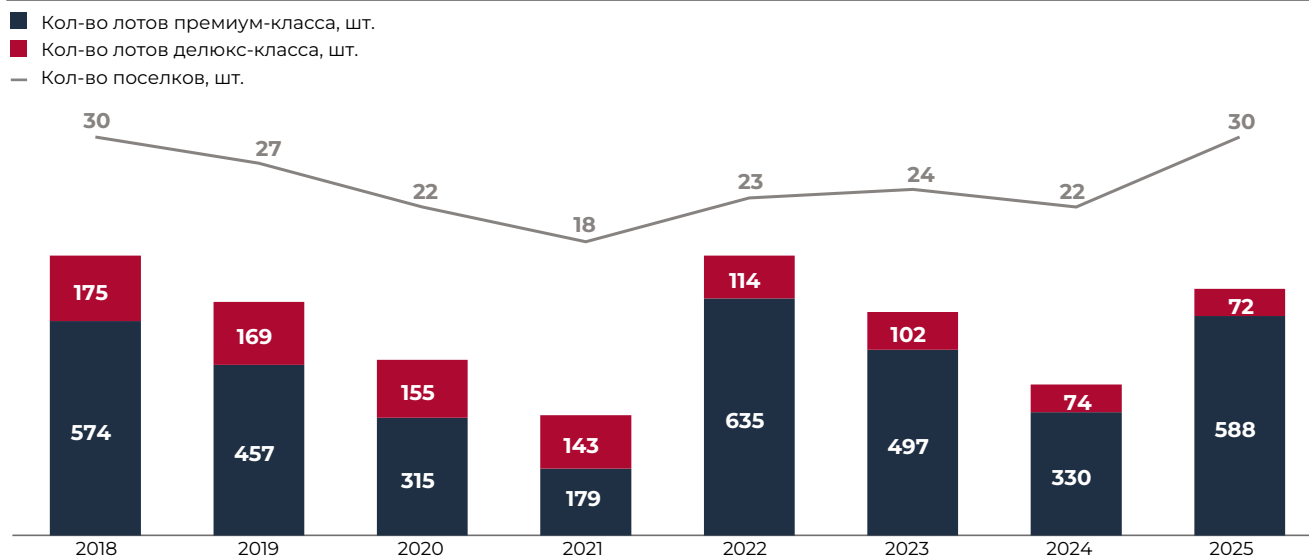
Источник: NF GROUP Research, 2025

Новые проекты, вышедшие на элитный загородный рынок Московского региона в 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
Pisateli Forest	Минское	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.



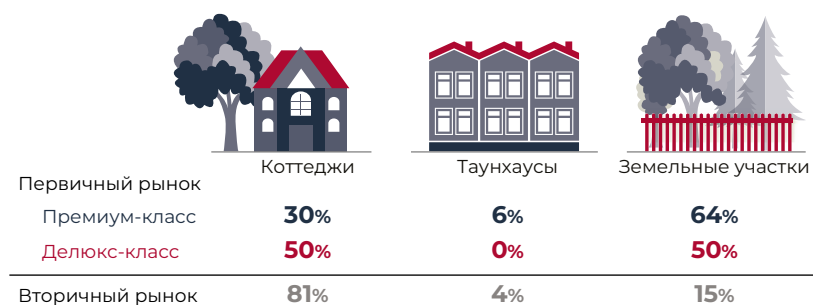
Источник: NF GROUP Research, 2025

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. 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 63% за год и составил на конец 2025 г. 660 лотов. Предложение класса премиум составляет 89% общего объема.

Количество высокобюджетных лотов на вторичном рынке (коттеджи стоимостью от 50 млн руб., таунхаусы от 30 млн руб., участки без подряда от 600 тыс. руб./сот.) за год увеличилось на 22% – до 1 967 шт.

Структура предложения по форматам



Источник: NF GROUP Research, 2025



По формату предложения первичный рынок в большей степени представлен земельными участками без обязательного подряда на строительство, которые составляют 62% в общем объеме предложения, а вторичный, напротив, – коттеджами, на которые приходится 81% всех выставленных на продажу лотов.

На первичном рынке основной валютой номинирования остаются рубли (91%). В долларах предлагается только 9% лотов (все относится к классу делюкс). На вторичном рынке 76% лотов экспонируется в рублях и 24% – в иностранной валюте (22% в долларах и 2% в евро).

Лидирующую позицию по объему предложения на первичном рынке удерживает Новорижское шоссе с долей 72% лотов. Второе место на первичном рынке занимает Рублево-Успенское шоссе – 16% лотов.

На вторичном рынке Новорижское направление также занимает лидирующую позицию: здесь предлагается 41% всех лотов. На Рублево-Успенское приходится 36% лотов.

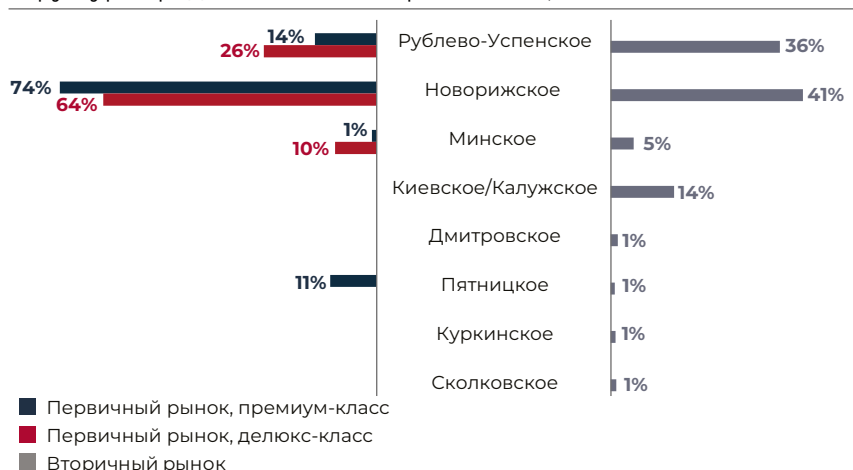
На первичном рынке основное предложение сосредоточено в зонах свыше 20 км от МКАД (70%): 37% лотов в зоне 20–30 км от МКАД и 33% – в зоне свыше 30 км от МКАД.

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 2025 г. порядка 24% коттеджей и таунхаусов от застройщиков предлагалось с отделкой.

На вторичном рынке доля предложения с отделкой доминирующая: 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 от застройщиков за год вырос более чем в два раза и по итогам 2025 г. составил 216 шт. (+110% за год), 83% составляет предложение коттеджей класса премиум. На вторичном рынке объем предложения коттеджей вырос на четверть за год и составил 1 597 коттеджей (+24% за год). Средняя площадь коттеджей, предлагаемых на первичном рынке, составила 542 кв. м (+9% за год) для класса премиум и 1 469 кв. м – для класса делюкс (+6% за год), на вторичном рынке – 816 кв. м (-3% за год).

Средний бюджет предложения коттеджей на первичном рынке на конец декабря 2025 г. составил 233 млн руб. (+31% за год) в классе премиум и 1 158 млн руб. (-5% за год) в классе делюкс. Увеличение стоимости в классе премиум преимущественно связано с выходом новых, более дорогих проектов, вымыванием более дешевого предложения, а также прямым ростом цен в поселках. В делюкс-классе снижение бюджетов вызвано курсовыми колебаниями.

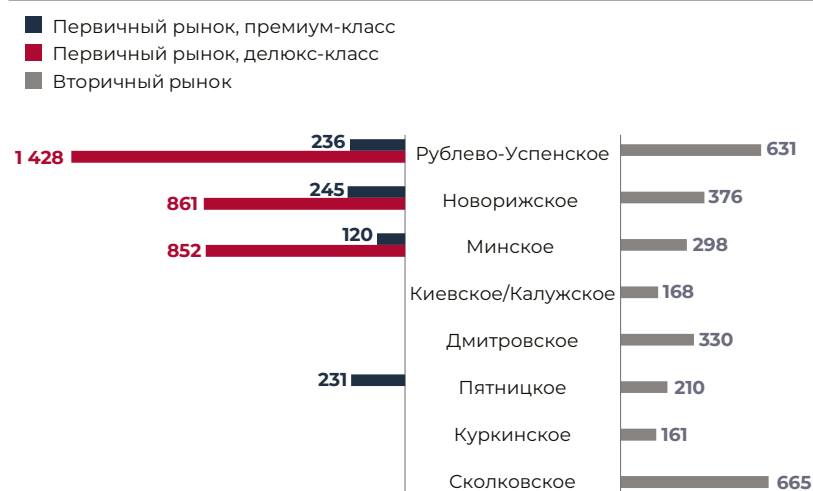
Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составил 430 млн руб., что на 16% ниже, чем в конце 2024 г. Изменение обусловлено изменением структуры предложения и снижением курса доллара.

Структура предложения коттеджей по направлениям, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Средний бюджет предложения коттеджей по направлениям, млн руб.



Источник: NF GROUP Research, 2025



За счет выхода нового предложения структура лидеров предложения коттеджей от застройщиков претерпела значительные изменения: 35% коттеджей представлено на Новорижском направлении, 30% на Пятницком направлении и 29% – на Рублево-Успенском направлении. На вторичном рынке традиционно преобладает Новорижское направление с долей 42%.

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 Новорижском направлении – 245 млн руб. (+20% за год – новое предложение в поселке «ЗаОзерье»), в делюкс-классе – на Рублево-Успенском направлении, 1 428 млн руб. (+4% за год).

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Сколковском направлении – 665 млн руб. Следом идет Рублево-Успенское направление – 631 млн руб., за ними следует Новорижское направление – 376 млн руб.

По итогам 2025 г. основную долю предложения коттеджей на первичном рынке составляли лоты площадью 400–700 кв. м с бюджетом 200 и более млн руб. (40%) (за счет предложения в проектах «Залесье», «ЗаОзерье», Pisateli Forest), на втором месте дома площадью до 400 кв. м в бюджете до 200 млн руб. (16%), следом шли лоты площадью 700–1 000 кв. м в бюджете 200–300 млн руб. (10%) и лоты площадью 400–700 кв. м с бюджетом от 100 до 200 млн руб. (10%).

На вторичном рынке большая часть предложения была представлена коттеджами площадью 400–700 кв. м с бюджетом 100–300 млн руб. (22% лотов).

Структура первичного предложения по площади и бюджету

		Бюджет, млн руб.			
Площадь, кв. м		50–100	100–200	200–300	Более 300
	До 400	7,4%	8,8%	1,9%	2,3%
	400–700	1,4%	9,7%	19,4%	20,8%
	700–1 000	0,0%	0,9%	10,2%	3,3%
	1 000–1 500	0,5%	0,5%	0,0%	5,5%
	1 500–3 000	0,0%	0,0%	0,0%	6,0%
	Более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%
	ИТОГО	9,3%	19,9%	31,5%	39,3%

Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура вторичного предложения по площади и бюджету

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

Источник: NF GROUP Research, 2025



КП «Усово Плюс»

Таунхаусы

По итогам 2025 г. на первичном рынке таунхаусы были представлены в 2 поселках премиум-класса, суммарно предлагалось 34 лота. За год объем предложения снизился на 47% (техническая корректировка за счет исключения из анализа 1 проекта). Средняя площадь таунхауса составила 384 кв. м (-22% за год), а средний бюджет за год снизился на 19% – до 77 млн руб. Без учета исключенного проекта объем предложения таунхаусов за год снизился на 15%, средняя площадь выросла на 4%, а средний бюджет также вырос на 4%.

На вторичном рынке элитной загородной недвижимости было представлено 82 таунхауса (+1% за год). Средняя площадь таунхауса на вторичном рынке по итогам 2025 г. составляла 357 кв. м (-1% за год), средний бюджет – 109 млн руб. (+9% за год).

Предложение таунхаусов от застройщиков полностью сконцентрировано на Новорижском направлении.

Более половины таунхаусов от собственников предлагалось на Новорижском направлении (54%). Средний бюджет предложения здесь составил 107 млн руб. На Рублево-Успенском направлении экспонировалось 29% вторичных лотов, средний бюджет – 111 млн руб. Также единичные дорогие лоты предлагались на Минском, Киевском/Калужском и Пятницком направлениях со средним бюджетом 154, 66 и 140 млн руб. соответственно.

Структура предложения таунхаусов по направлениям, %

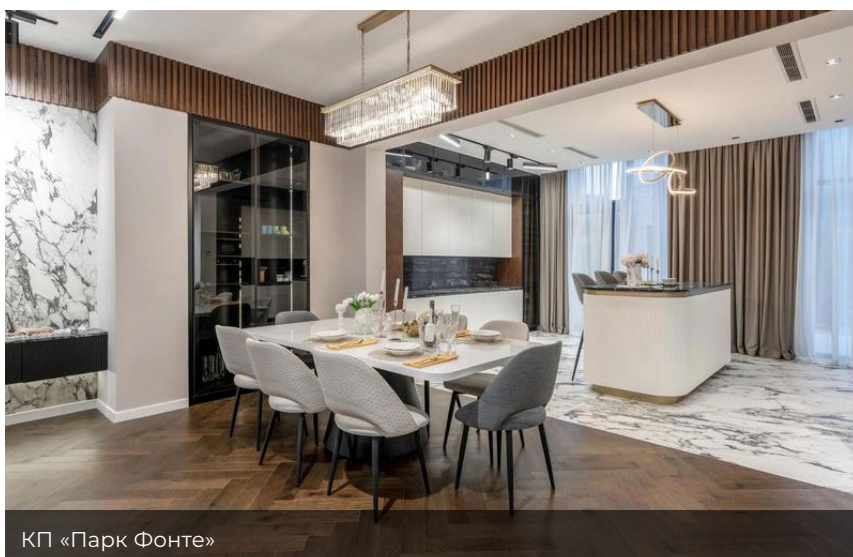


Источник: NF GROUP Research, 2025

Средний бюджет предложения таунхаусов по направлениям, млн руб.



Источник: NF GROUP Research, 2025



КП «Парк Фонтне»

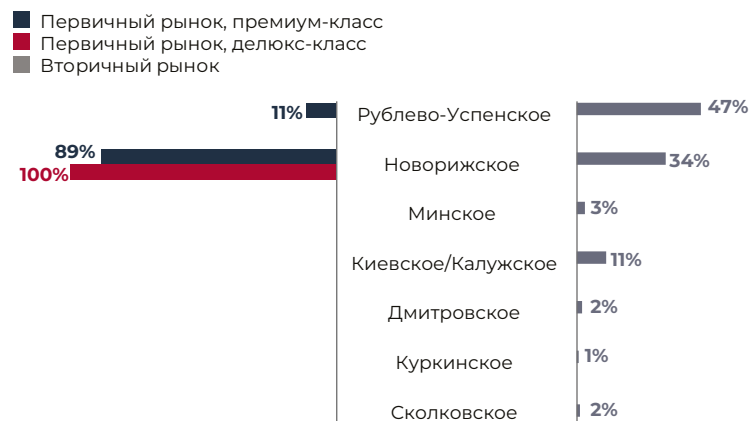
Земельные участки

По итогам 2025 г. на первичном рынке экспонировалось 410 земельных участков, 91% лотов предлагался в проектах класса премиум. За год количество лотов выросло почти на три четверти (+73%), 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 также вымывания более дешевого предложения, а в классе делюкс – снизилась на 14%, до 6,6 млн руб., за счет снижения курса доллара. При этом средний размер лота составил 18 соток (+10% за год) в классе премиум и 50,4 сотки (-5% за год) в классе делюкс.

На вторичном рынке объем предложения земельных участков за год вырос почти на четверть, до 288 лотов (+23%). Средняя цена 1 сотки выросла на 13% – до 6,7 млн руб., что вызвано преимущественно изменением структуры предложения и повышением цен. На вторичном рынке традиционно экспонируются более крупные участки, нежели на первичном. Средняя площадь участка в предложении на конец 2025 г. составила 49 соток (-10% за год).

Структура предложения участков по направлениям, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Средняя цена 1 сотки земли, млн руб.



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения участков по площади, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

На первичном рынке по итогам 2025 г. в проектах класса премиум в основном были представлены небольшие участки: 69% предложения – это лоты площадью до 20 соток, при этом почти половину (43%) 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 (75%).

На вторичном рынке в основном экспонировались участки большой площади: 79% предложения составили лоты площадью более 20 соток. Больше всего участков предлагалось в диапазонах от 20 до 30 соток (24%) и от 30 до 50 соток (23%), а также 50–100 соток (20%).

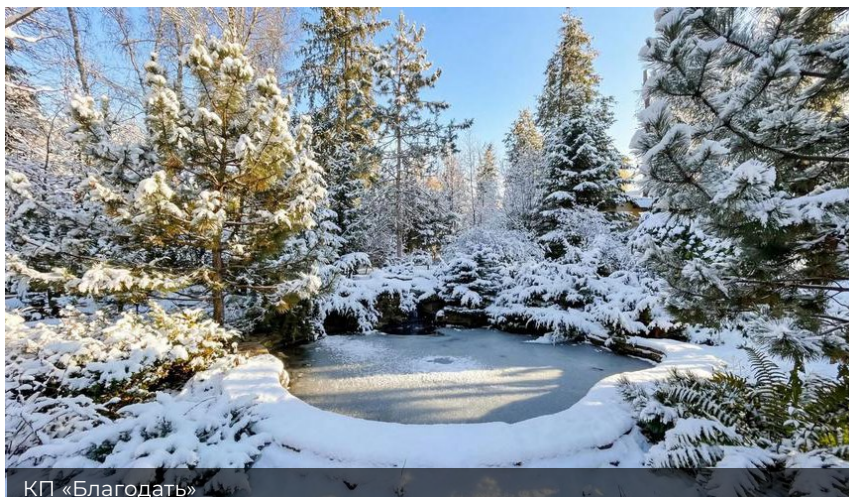
Несмотря на появление в 2025 г. двух новых проектов с продажей участков на Рублевке, основной объем предложения данного формата (90%) все так же сосредоточен на Новорижском направлении.

Основными направлениями по объему предложения участков на вторичном рынке были Рублево-Успенское (47%) и Новорижское (34%) со средней ценой 1 сотки соответственно 7,8 и 6,9 млн руб.

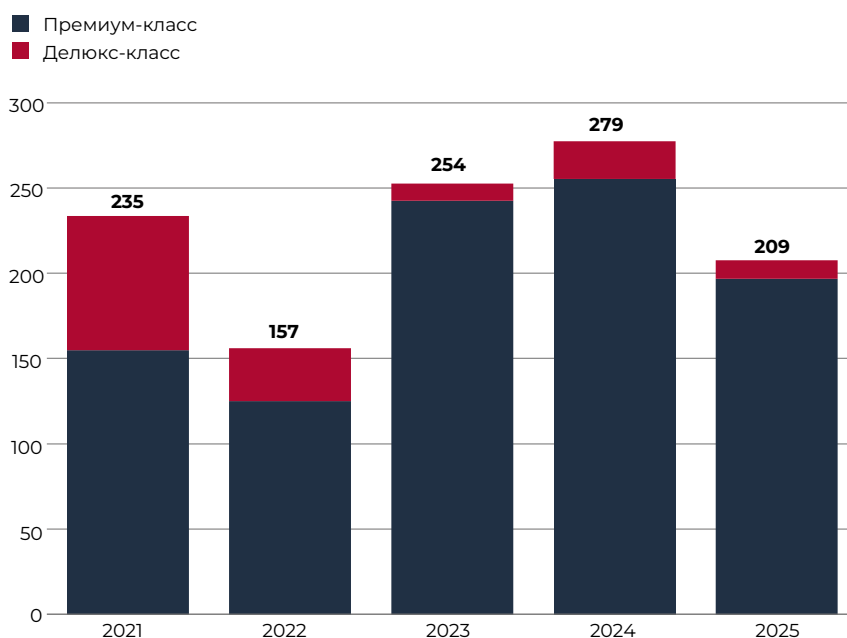
Спрос

По итогам 2025 г. на первичном загородном элитном рынке было реализовано 209 лотов, что на 25% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Снижение количества сделок за 2025 г. связано с рекордным спросом в 2024 г., в то время как основной объем нового предложения вышел на рынок только в III кв. 2025 г.

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

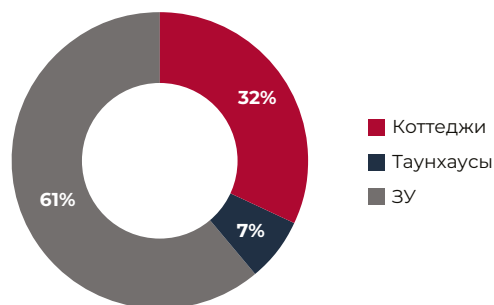


Динамика количества сделок на первичном рынке, шт.



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура сделок на первичном рынке по форматам, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

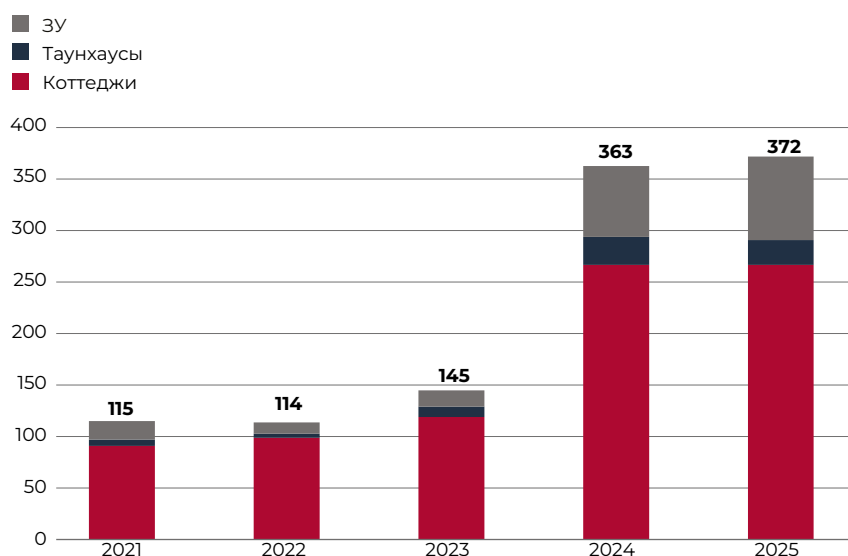
Более половины сделок на первичном рынке пришлось на формат земельных участков – 61% общего объема спроса. На коттеджи и таунхаусы пришлось 32 и 7% сделок соответственно. При этом четверть проданных коттеджей были с отделкой (25%).

Средние параметры земельных участков, проданных на первичном рынке в 2025 г. в премиум-классе: площадь участка 17,7 сотки (+10% за год), бюджет 76 млн руб. (+19% за год), стоимость сотки – 4,5 млн руб. (+16% за год).

Средние параметры коттеджей, проданных на первичном рынке в 2025 г. в премиум-классе: площадь дома 429 кв. м (+7% за год), площадь участка – 12,6 сотки (-17% за год) и бюджет 162 млн руб. (+32% за год).

На вторичном рынке в 2025 г. было реализовано порядка 370 лотов, что на 2% превышает результаты прошлого года. На вторичном рынке как в структуре предложения, так и в структуре спроса стабильно лидируют коттеджи: сделки с ними составили 72%, тогда как на сделки с земельными участками пришлось лишь 22%.

Динамика количества сделок на вторичном рынке, шт.



Источник: NF GROUP Research, 2025

Доля сделок с коттеджами с отделкой на первичном рынке составила 25%, на вторичном – 79%. Данные показатели соответствуют и структуре предложения по типу отделки.

Средние параметры земельных участков, проданных на вторичном рынке в 2025 г.: площадь участка 47,4 сотки (+50% за год),

бюджет 284 млн руб. (+73% за год), стоимость сотки 5,7 млн руб. (+13% за год).

Средние параметры коттеджей, проданных на вторичном рынке в 2025 г.: площадь дома 752 кв. м (-7% за год), площадь участка 27,5 сотки (-12% за год) и бюджет 459 млн руб. (+6% за год).

Лидеры продаж, 2025 г.



Millenium Park



Vision



Маслово Forest Club



Park Fonte

Эксклюзивные предложения NF GROUP



Дом в КП «Конус»






Рублево-Успенское шоссе, 10 км от МКАД

-  500 кв. м  4 спальни
-  15 соток  С отделкой
-  **700 000 000 руб.**



Дом в КП «Пламя»

Новорижское шоссе, 26 км от МКАД

-  564 кв. м  5 спален
-  26 соток  С отделкой
-  **130 000 000 руб.**



Таунхаус в КП «Парк Авеню»

Новорижское шоссе, 23 км от МКАД

-  290 кв. м  3 спальни
-  3 сотки  С отделкой
-  **130 000 000 руб.**



Дом в КП «Ново-Успенский»



1-е Успенское шоссе, 21 км от МКАД

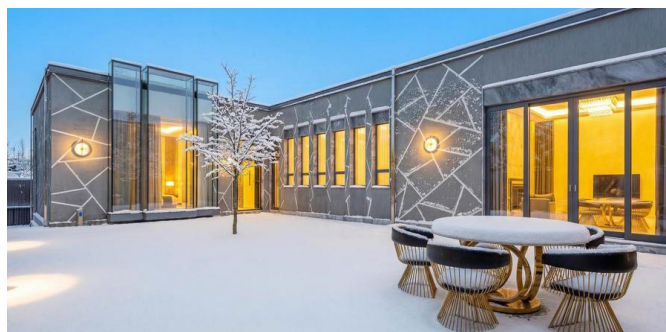
-  702 кв. м  5 спален
-  15 соток  С отделкой
-  **730 000 000 руб.**



ЗУ в КП «Благодать»

Рублево-Успенское шоссе, 35 км от МКАД

-  190 соток
-  **350 000 000 руб.**



Дом в КП «Усово Плюс»

Рублево-Успенское шоссе, 11 км от МКАД

-  403 кв. м  4 спальни
-  9 соток  С отделкой
-  **170 000 000 руб.**

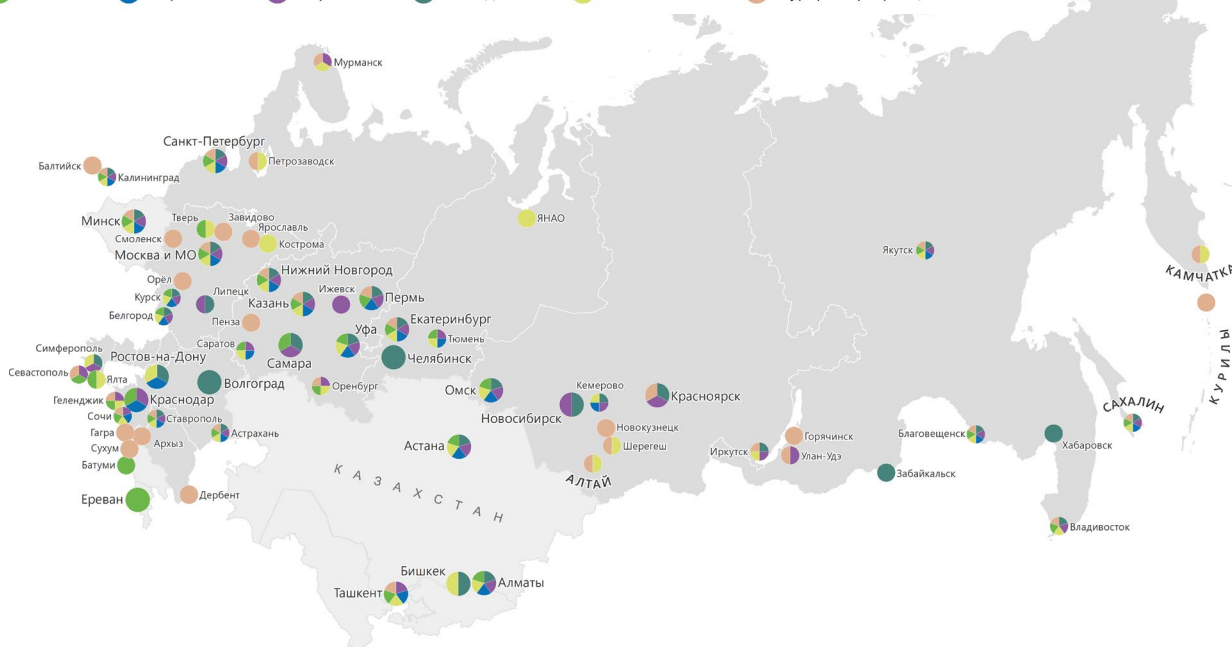


ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

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

● Жилая
 ● Офисная
 ● Торговая
 ● Складская
 ● Гостиничная
 ● Курортно-рекреационная



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 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.