

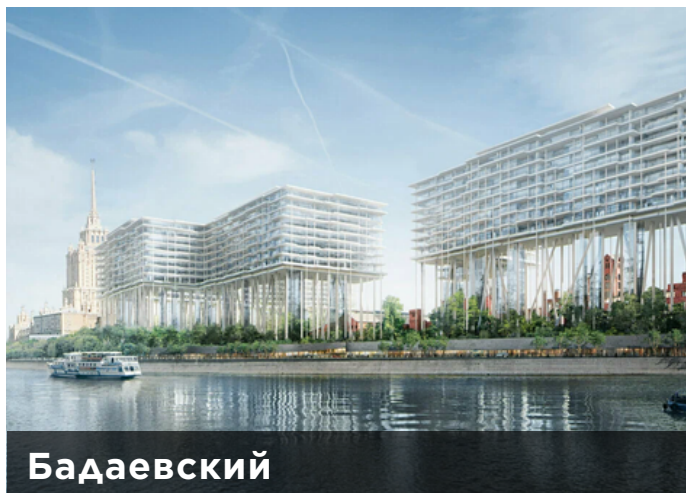
INTERMARK

Городская
Недвижимость

Итоги I квартала 2025 года

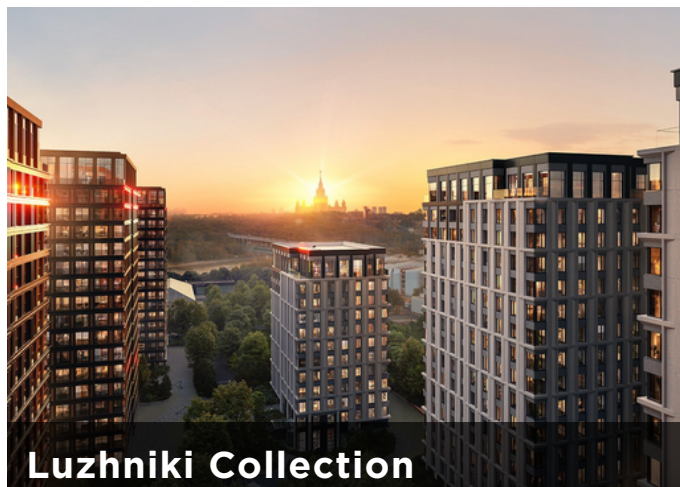
на рынке премиальных
новостроек Москвы

Лидеры продаж



Бадаевский

(Capital Group)



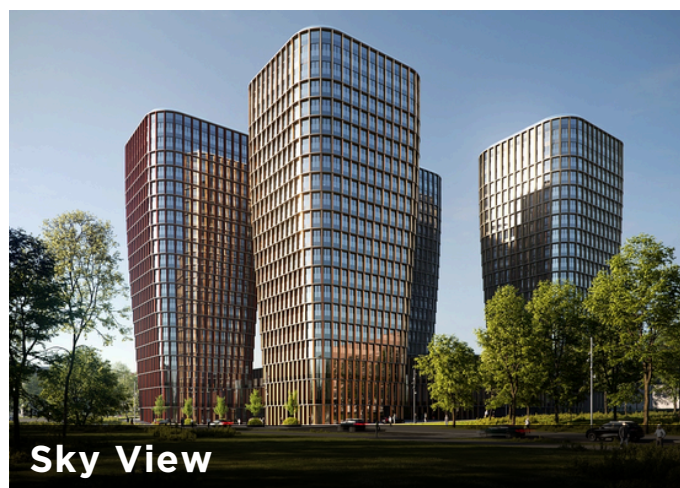
Luzhniki Collection

(Абсолют Недвижимость)



Дом Дау

(Сумма элементов)



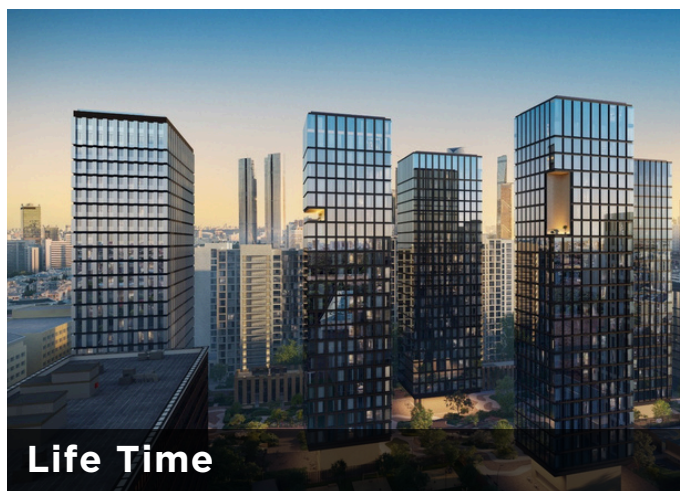
Sky View

(СЗ Киноцентр)



Тишинский бульвар

(Sminex)



Life Time

(Sminex)

Лидеры продаж



ДОМ XXII

(ДОНСТРОЙ)



Victory Park Residence

(ANT Development)



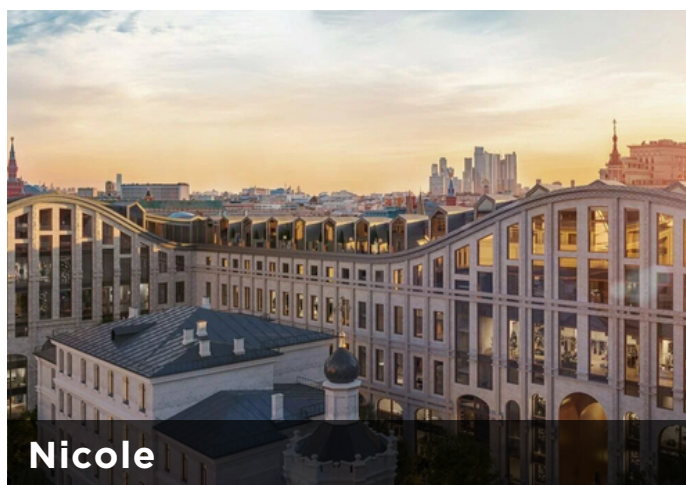
Татарская 35

(ДОНСТРОЙ)



King & Sons

(October Group)



Nicole

(MR Group)



Вишневый сад

(AB Development)

Основные тенденции

Активность на рынке премиальных новостроек остаётся высокой: количество первичных сделок стабильно превышает 100 в месяц.

За первый квартал 2025 года покупатели инвестировали в приобретение новых квартир более 70 миллиардов рублей, а в четвёртом квартале прошлого года сумма достигла 87 миллиардов рублей.

Тенденция к росту цен сохраняется: по итогам марта средняя цена предложения достигла около **2 миллионов рублей** за квадратный метр, тогда как в декабре она составляла **1,9 миллиона рублей**.

В последние полгода **ключевым фактором, стимулирующим рынок** премиальных новостроек Москвы, стали привлекательные условия рассрочки и отсрочки платежа.

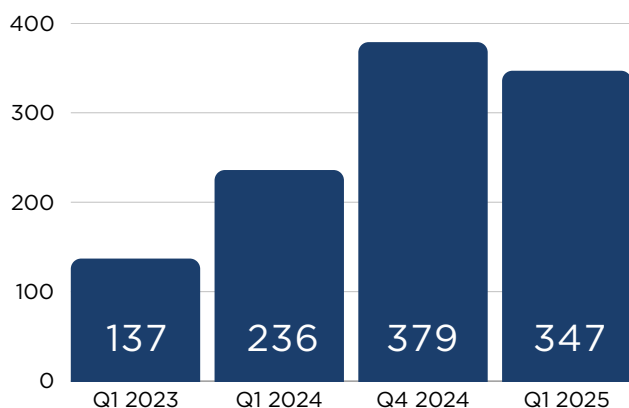


В проектах девелоперов, предлагающих внести первоначальный взнос в размере 20–30%, было заключено **более 180 сделок** — это свыше половины всех сделок первого квартала 2025 года.

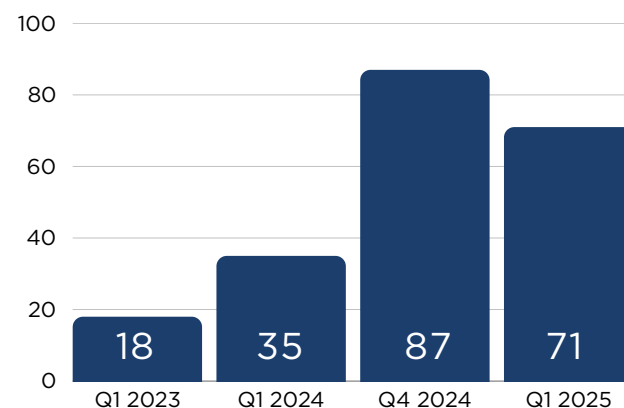
Помимо прочего, на рынке представлены готовые решения, недавно введенные в эксплуатацию квартиры, что позволяет покупателям полноценно оценить качество работ и материалов. Сейчас доступно более 1 000 таких квартир, что составляет треть от общего объёма первичного предложения.

По итогам первого квартала 2025 года число первичных сделок на рынке элитного жилья г. Москвы превысило уровень аналогичного периода прошлого года **на 46%**. Всего было заключено **347 сделок**.

Число первичных сделок

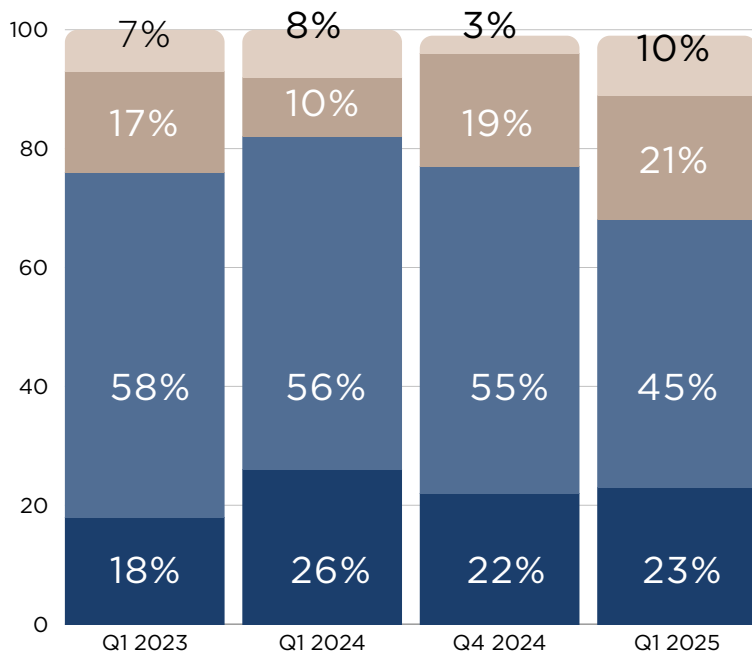


Суммарная стоимость сделок



Общая стоимость всех продаж за I квартал 2025 года составила **71 млрд руб.** – в два раза больше, чем в 1 квартале 2024 года и почти в 4 раза больше, чем в 1 квартале 2023 года.

Типология застройки



Покупатели отдавали предпочтение квартальной застройке – **45%** всего спроса было отмечено в данных проектах.

На втором месте по популярности – квартиры и апартаменты в клубных домах. На эти лоты пришлось **23%** от общего объема транзакций.

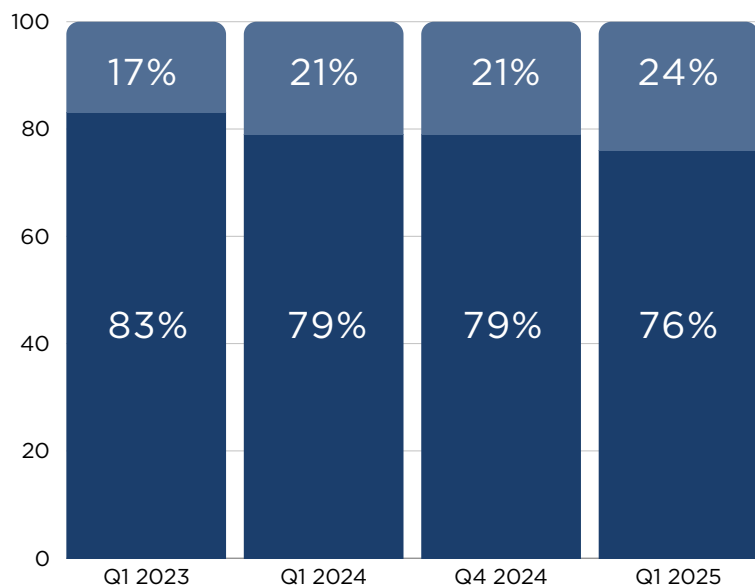
■ Клубные дома

■ Точечная застройка

■ Квартальная застройка

■ Небоскребы

География рынка



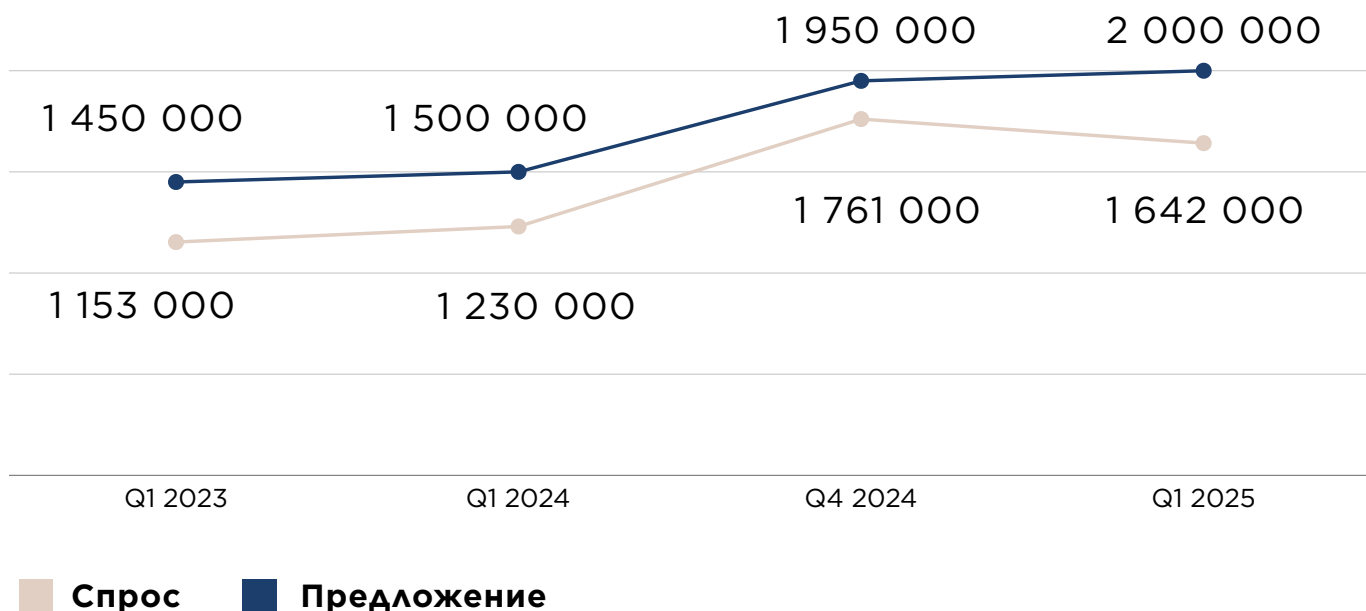
76%

сделок с премиальными квартирами и апартаментами в I квартале 2025 года **приходятся на ЦАО.**

■ вне ЦАО
■ ЦАО

Лоты в ЗАО (районы Раменки и Дорогомилово) составили **24%** от общего количества транзакций. При этом проект «Бадаевский» по количеству сделок за прошедшие три месяца возглавил ТОП самых популярных премиальных новостроек Москвы.

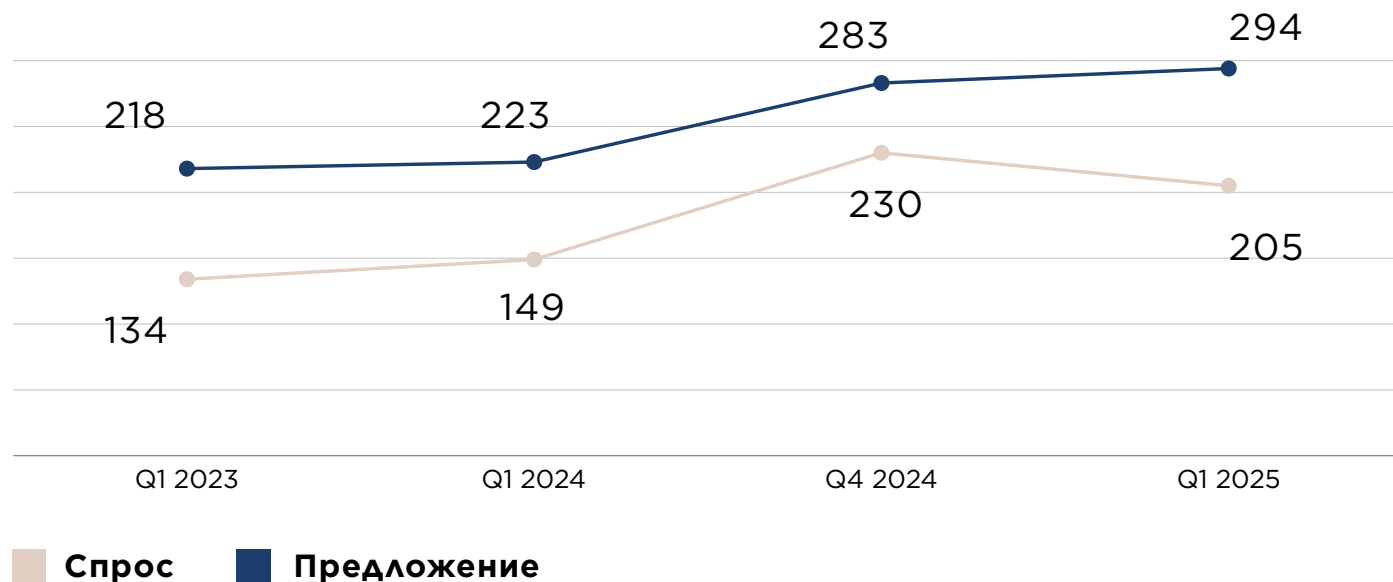
Средняя цена сделок (руб./кв.м)



Средняя цена всех первичных сделок превысила **1,6 млн руб./кв.м.** По сравнению с аналогичным периодом прошлого года показатель вырос на **33%.**

Динамика цен и востребованность локаций

Средняя стоимость сделок (млн руб. за квартиру)



По итогам первого квартала 2025 года средневзвешенная цена предложения для всех премиальных новостроек Москвы составила **2 млн руб./кв.м** при средней цене сделок по итогам I квартала на уровне **1,64 млн руб./кв.м**. Данная цена отражает среднюю стоимость 1 кв.м в новых домах для разных стадий готовности и в разных районах в разрезе всей выборки проектов-новостроек, в том числе при расчете учитываются цены новых жилых комплексов.

Наиболее высокие средние значения стоимости 1 кв.м традиционно зафиксированы **в районе Остоженки и Патриарших прудов**, где в продаже находятся исторически наиболее дорогие предложения - более 3 млн руб./кв.м.





Самым "доступным" районом по итогам марта 2025 года стал **Пресненский район**, однако, рост цен в данном районе за 12 месяцев превысил 20%, таким образом, цена новостроек в нём уже превзошла 1,2 млн руб./кв.м.

На втором месте по «доступности» - **Таганский район** со средней ценой предложения 1,3 млн руб./кв.м.

С начала 2025 года на рынке премиальных новостроек еще не появилось ни одного нового проекта. Напомним, в 2024 году рынок пополнили 14 проектов, из них 4 – в первом квартале.

Статистика рынка премиальных новостроек

Показатель	Ед. изм.	Q1 2023	Q1 2024	Q4 2024	Q1 2025	Изменение (квартал к кварталу)	
Средние показатели для рынка						2025 / 2024	2025 / 2023
Число первичных сделок	ед.	137	236	379	347	47%	153%
Среднемесячное число продаж	ед.	46	79	126	116		
Доля ипотечных сделок	%	12%	4%	1%	0%	-92%	-98%
Общая площадь сделок	кв.м	15 890	28 534	49 445	43 222	51%	172%
Суммарная стоимость	млрд руб.	18	35	87	71	102%	288%
Средняя цена сделок	руб./кв.м	1 153 000	1 230 000	1 761 000	1 642 000	33%	42%
Средняя цена квартир в продаже	руб./кв.м	1 450 000	1 500 000	1 950 000	2 000 000	33%	38%
Средняя стоимость сделок	млн руб./лот	134	149	230	205	38%	53%
Средняя стоимость квартир в продаже	млн руб./лот	218	223	283	294	32%	35%
Типология застройки - первичный рынок							
Клубные дома	%	18%	26%	22%	23%		
Квартальная застройка	%	58%	56%	55%	45%		
Точечная застройка	%	17%	10%	19%	21%		
Небоскребы	%	7%	8%	3%	10%		
География рынка							
ЦАО	%	83%	79%	79%	76%		
Вне ЦАО	%	17%	21%	21%	24%		

Исследования рынка и консалтинговые услуги



Дмитрий Халин
Генеральный директор

d.khalin@intermarkrealestate.ru



Кристина Томилина
Заместитель генерального
директора

k.tomilina@intermarkrealestate.ru



Анатолий Довгань
Директор департамента
мониторинга рынка
и оценки

a.dovgan@intermarkrealestate.ru