

Август | 2025

Обзор рынка премиальных новостроек Москвы

Предложение / Сделки / Цены



ЖК "Бадаевский"

Предложение и цены

Объем предложения на первичном рынке премиального жилья Москвы остается на стабильно высоких значениях.

3,1 тыс. лотов по состоянию на конец августа 2025 года находится в реализации у застройщиков премиального сегмента рынка новостроек. По сравнению с прошлогодним значением показатель снизился **на 15%**.

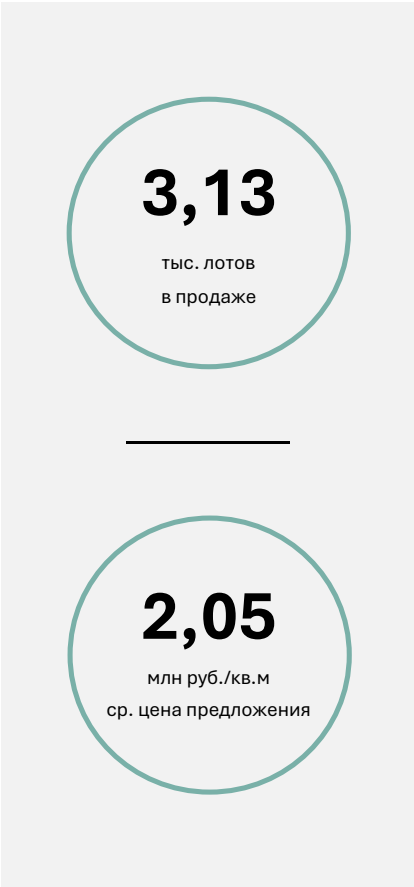
Пресненский район, Замоскворечье, Хамовники – это районы с наибольшим числом квартир и апартаментов в первичной продаже в ЦАО. При этом Пресненский район находится на первом месте – здесь реализуется каждый четвертый лот. Минимальное количество лотов (1%) предлагается на Патриарших прудах.

Районы ЗАО (Дорогомилово и Раменки) суммарно составляют 12% в общем объеме предложения на рынке премиальных новостроек.

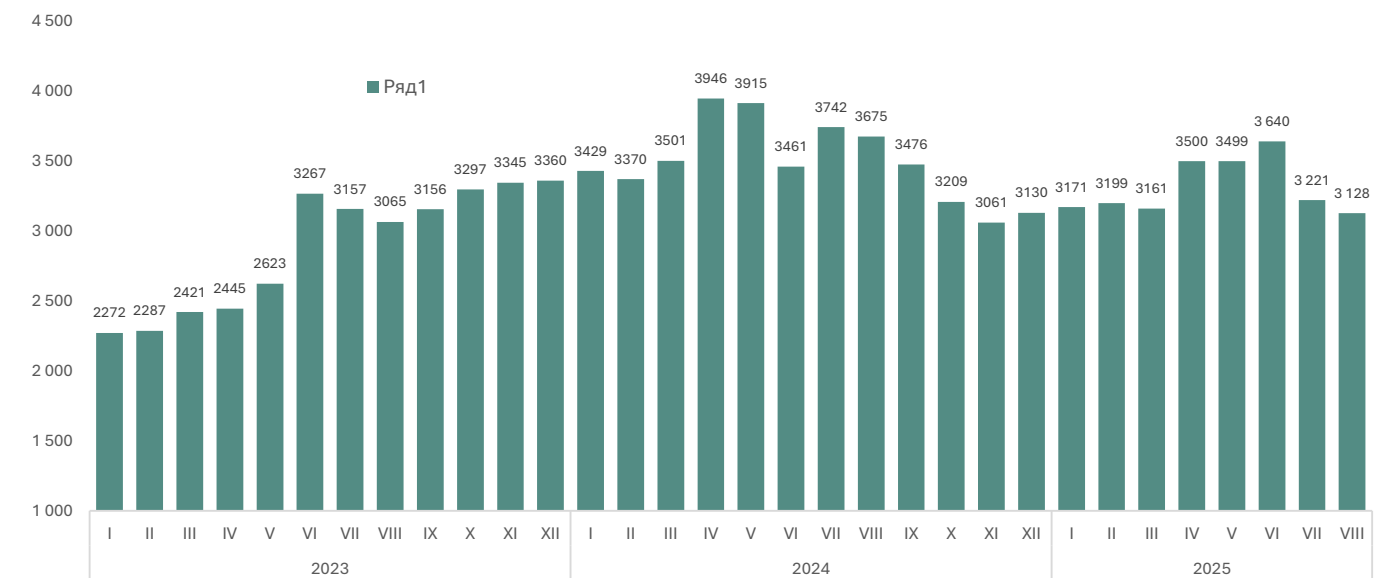
С начала 2025 года на рынке появилось **пять новых проектов** - в апреле стартовали продажи в клубном доме "Староваганьковский 17", расположенном в районе Арбата, в июне вышли на рынок "Дом Соболева" вблизи Чистых прудов и "Рождественка 8" на Цветном бульваре, в июле к ним добавились "Узоры" в Хамовниках и "Воронцовъ" на Таганке.

Средняя цена предложения на рынке премиальной недвижимости в августе 2025 года составила **2 047 тыс.руб./кв.м.** По сравнению с августом прошлого года показатель **вырос на 29%**.

К наиболее дорогим районам относятся Патриаршие пруды, Тверской район и Остоженка. Среди наиболее доступных - Дорогомилово, Таганский, Пресненский.



Граф. 1
Динамика объема предложения первичного рынка новостроек премиум-класса Москвы



Спрос

С начала 2025 года на первичном рынке премиального жилья г. Москвы было заключено **917** сделок. В среднем в месяц проходило **115** транзакций.

В августе, по оценке Intermark Городская Недвижимость, было приобретено 110 премиальных лотов. По сравнению с августом прошлого года показатель вырос на 62%, по сравнению с августом 2023 года - снизился на 25%.

Наибольшим интересом покупателей с начала 2025 года пользовались премиальные новостройки в Пресненском районе, Дорогомилово и Хамовниках - суммарно три района-лидера формируют 60% от общего объема спроса.

К районам, где заключались наиболее дорогие сделки, относятся **Остоженка, Тверской район и Патриаршие пруды**. Стоит отметить, что уже в 6 районах средневзвешенная цена сделки превышает 2 млн руб./кв.м.

Среди районов с наиболее доступными сделками - **Таганский и Пресненский районы, а также Раменки**. Заметим, что даже в этих локациях средневзвешенная цена сделки с начала года превышает 1,2 млн руб./кв.м.

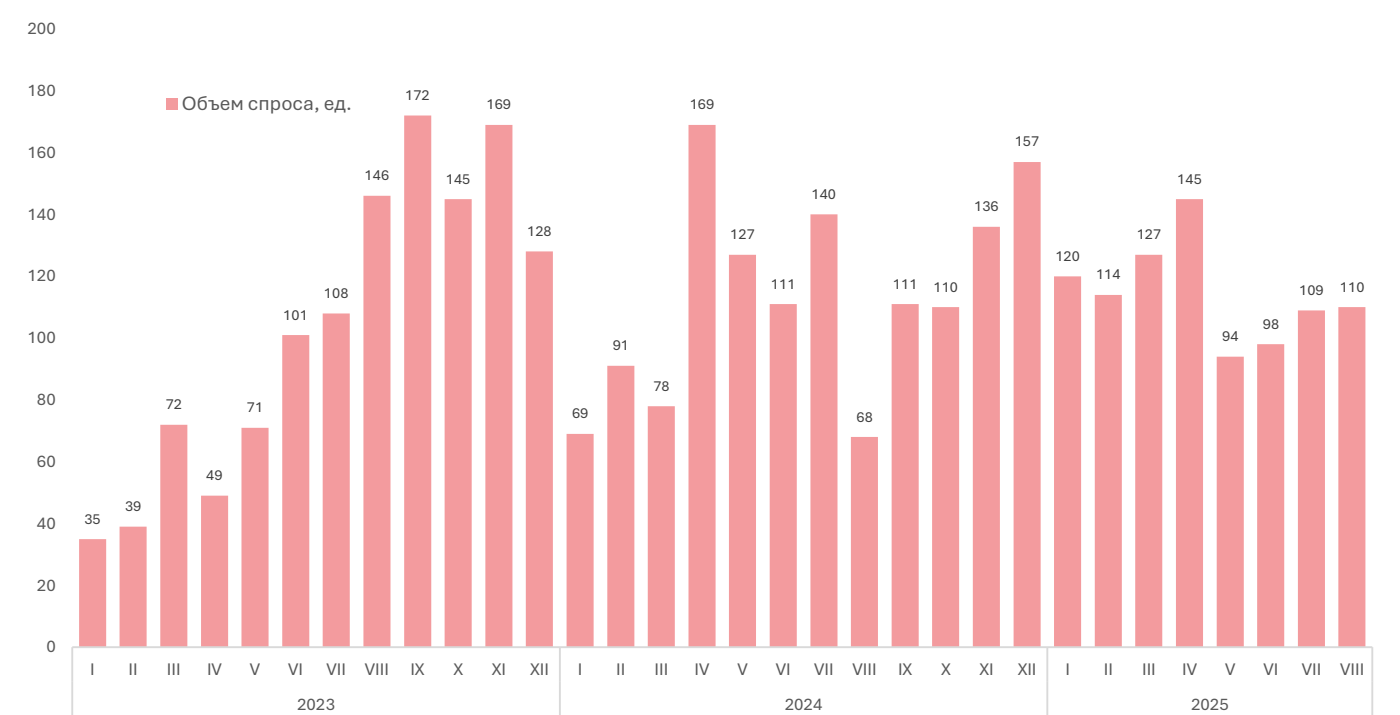
917

сделок
с начала года

1,67

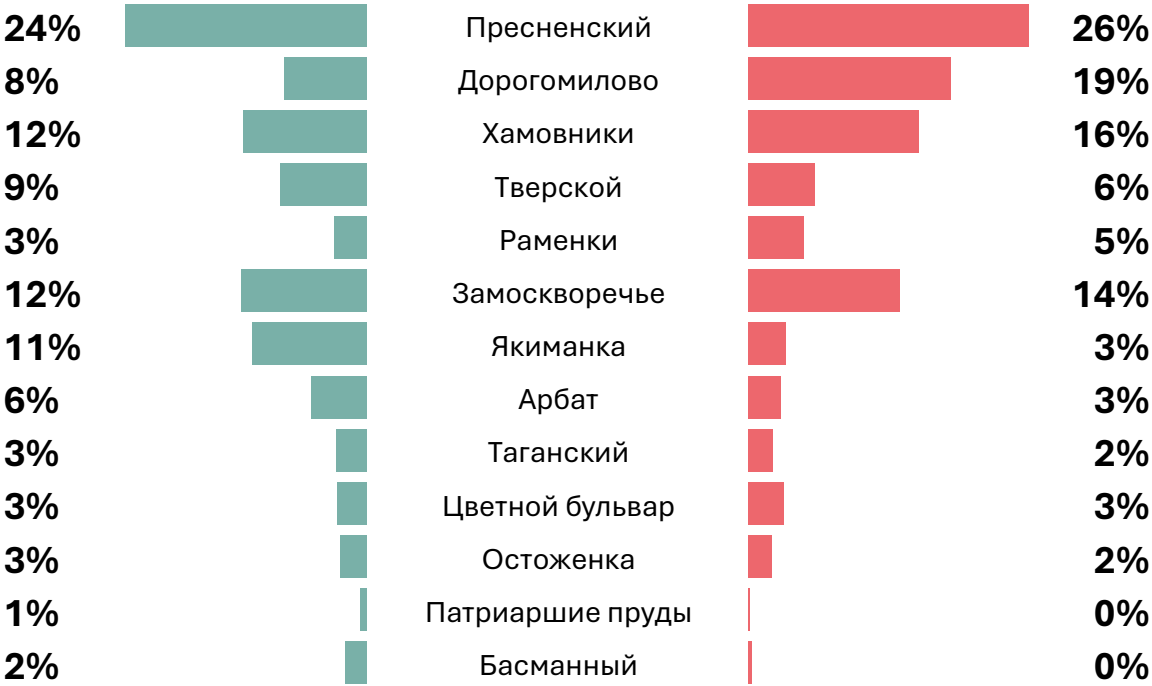
млн руб./кв.м
ср. цена сделки
с начала года

Граф. 2
Динамика количества первичных сделок на рынке новостроек премиум-класса Москвы

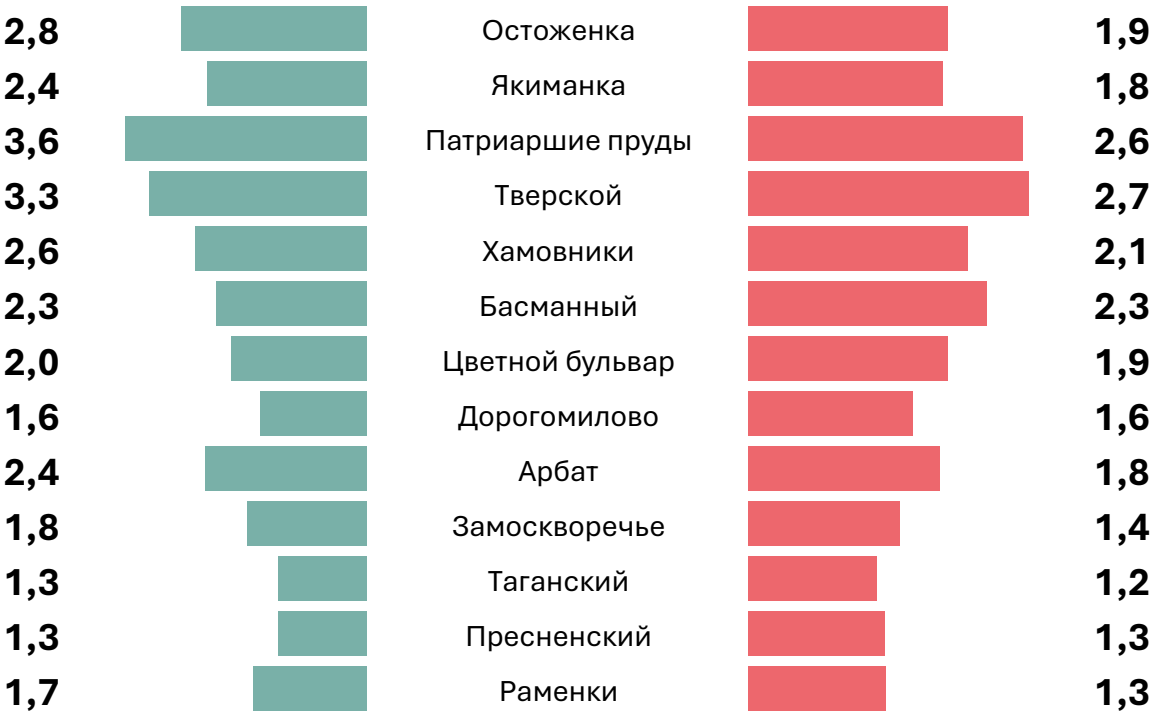


Источник данных: Intermark Городская Недвижимость

Граф. 3
Доли объема предложения/спроса по районам на рынке новостроек премиум-класса Москвы



Граф. 4
Средние цены предложения/спроса по районам на рынке новостроек премиум-класса Москвы, млн руб./кв.м



Контакты



Бренд Intermark существует на рынке элитного жилья с 1993 года, с момента зарождения премиальной недвижимости в России.

Сегодня бренд охватывает все направления услуг в элитном сегменте: покупка, продажа и аренда квартир на рынке новостроек и вторичного жилья городского и загородного формата, включая как недвижимость для жизни, так и для инвестиций в Москве и за рубежом.

На регулярной основе проводятся масштабные исследования рынка, оказываются консалтинговые услуги по сопровождению девелоперских проектов от подбора участков и создания концепций до финальных продаж в проекте.

Компании под брендом Intermark работают как на территории России, так и в других странах, имея при этом широкий пул эксклюзивных зарубежных проектов напрямую от застройщиков. Клиентам также доступны услуги получения иностранного гражданства за инвестиции в недвижимость.

Для получения дополнительной информации, пожалуйста, обращайтесь:

Дмитрий Халин,
CEO, управляющий партнер
d.khalin@intermarkrealestate.ru

Кристина Томилина,
Директор департамента продаж
городской недвижимости
k.tomilina@intermarkrealestate.ru

Анатолий Довгань,
Директор департамента
мониторинга рынка и оценки
a.dovgan@intermarkrealestate.ru

Юлия Ермолаева,
Руководитель проектов
j.ermolaeva@intermarkrealestate.ru

Ольга Плиткина,
Старший аналитик
o.plitkina@intermarkrealestate.ru

Офис в Москве

Барыковский пер., д. 2, эт. 4
T: +7-495-252-00-99
E: sales@intermarkrealestate.ru

Красный цвет - ВНЕСТИ данные

месяц

Август

год

2025



Предложение			
2023	I	2272	1 538 709
	II	2287	1 489 278
	III	2421	1 450 179
	IV	2445	1 472 390
	V	2623	1 377 566
	VI	3267	1 222 659
	VII	3157	1 234 819
	VIII	3065	1 244 592
	IX	3156	1 367 244
	X	3297	1 395 435
	XI	3345	1 412 675
	XII	3360	1 435 061
2024	I	3429	1 470 250
	II	3370	1 485 213
	III	3501	1 500 033
	IV	3946	1 509 675
	V	3915	1 533 732
	VI	3461	1 552 434
	VII	3742	1 564 532
	VIII	3675	1 582 502
	IX	3476	1 669 000
	X	3209	1 711 000
	XI	3061	1 863 000
	XII	3130	1 892 000
2025	I	3171	1 940 000
	II	3199	1 975 000
	III	3161	1 998 000
	IV	3500	2 011 000
	V	3499	2 007 000
	VI	3 640	2 034 000
	VII	3 221	2 056 000
	VIII	3 128	2 047 000
	IX		
	X		
	XI		
	XII		

Спрос	
35	
39	
72	
49	
71	
101	
108	
146	
172	
145	
169	
128	
69	
91	
78	
169	
127	
111	
140	
68	
111	
110	
136	
157	
120	
114	
127	
145	
94	
98	
109	
110	

52% 62%
-15% 29%

120

Объем предложения по районам

Патриаршие пруды	19	1%
Таганский	98	3%
Басманный	69	2%
Остоженка	84	3%
Цветной бульвар	95	3%
Раменки	106	3%
Арбат	178	6%
Дорогомилово	265	8%
Тверской	278	9%
Хамовники	395	12%
Якиманка	366	11%
Замоскворечье	401	12%
Пресненский	774	24%

Цены предложения по районам, тыс.руб./кв.м

Пресненский	1 328
Таганский	1 337
Дорогомилово	1 600
Раменки	1 704
Замоскворечье	1 800
Цветной бульвар	2 033
Арбат	2 426
Басманный	2 266
Якиманка	2 402
Хамовники	2 583
Остоженка	2 786
Тверской	3 278
Патриаршие пруды	3 635

Объем спроса по районам

Пресненский	237	26%
Дорогомилово	171	19%
Хамовники	144	16%
Тверской	56	6%
Раменки	47	5%
Замоскворечье	128	14%
Якиманка	32	3%
Арбат	27	3%
Таганский	21	2%
Цветной бульвар	30	3%
Остоженка	20	2%
Патриаршие пруды	1	0%
Басманный	3	0%

Цены сделок по районам, тыс.руб./кв.м

Остоженка	1 898
Якиманка	1 849
Патриаршие пруды	2 620
Тверской	2 671
Хамовники	2 092
Басманный	2 271
Цветной бульвар	1 903
Дорогомилово	1 565
Арбат	1 827
Замоскворечье	1 445
Таганский	1 230
Пресненский	1 297
Раменки	1 312