



Сентябрь | 2025

Обзор рынка премиальных новостроек Москвы

Предложение / Сделки / Цены



ЖК "К7/11"

Предложение и цены

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

3,2 тыс. лотов по состоянию на конец сентября 2025 года находится в реализации у застройщиков премиального сегмента рынка новостроек. По сравнению с прошлогодним значением показатель снизился **на 9%**.

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 13% в общем объеме предложения на рынке премиальных новостроек.

С начала 2025 года на рынке появилось **шесть 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, в сентябре - клубный дом "K7/11" на Пресне.

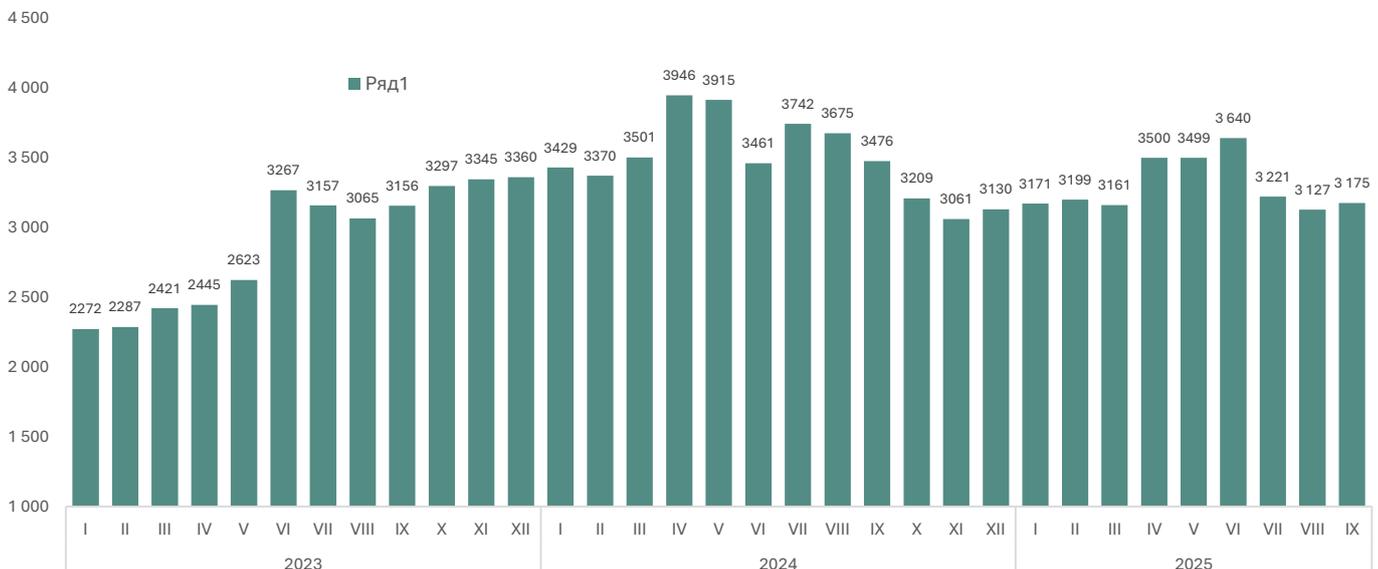
Средняя цена предложения на рынке премиальной недвижимости в сентябре 2025 года составила **2 064 тыс.руб./кв.м.** По сравнению с августом прошлого года показатель **вырос на 24%**.

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 1 004 сделки. В среднем в месяц проходило 112 транзакций.

В сентябре, по оценке Intermark Городская Недвижимость, было приобретено 85 премиальных лотов. По сравнению с сентябрем прошлого года показатель снизился на 23%, по сравнению с сентябрем 2023 года - на 51%.

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.



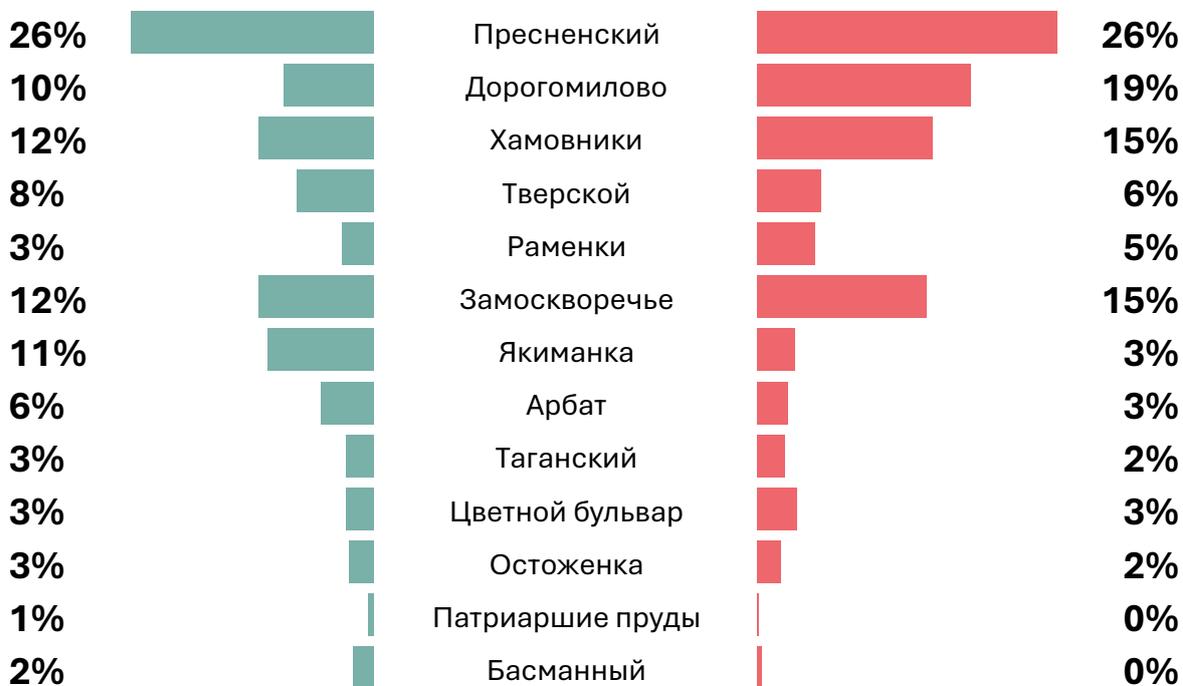
Граф. 2

Динамика количества первичных сделок на рынке новостроек премиум-класса Москвы



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

Сентябрь

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	3 127	2 046 000
	IX	3 175	2 064 000
	X		
	XI		
	XII		

		Спрос	
2023	I	35	
	II	39	
	III	72	
	IV	49	
	V	71	
	VI	101	
	VII	108	
	VIII	146	
	IX	172	
	X	145	
	XI	169	
	XII	128	
2024	I	69	
	II	91	
	III	78	
	IV	169	
	V	127	
	VI	111	
	VII	140	
	VIII	68	
	IX	111	
	X	110	
	XI	136	
	XII	157	
2025	I	120	
	II	114	
	III	127	
	IV	145	
	V	94	
	VI	98	
	VII	109	
	VIII	112	
	IX	85	
	X		
	XI		
	XII		

52% -51%
-9% 24%

120

Объем предложения по районам

Патриаршие пруды	19	1%
Таганский	95	3%
Басманный	69	2%
Остоженка	82	3%
Цветной бульвар	95	3%
Раменки	106	3%
Арбат	178	6%
Дорогомилово	304	10%
Тверской	262	8%
Хамовники	390	12%
Якиманка	361	11%
Замоскворечье	390	12%
Пресненский	824	26%

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

Пресненский	1 352
Таганский	1 332
Дорогомилово	1 673
Раменки	1 707
Замоскворечье	1 817
Цветной бульвар	2 074
Арбат	2 416
Басманный	2 277
Якиманка	2 411
Хамовники	2 594
Остоженка	2 786
Тверской	3 405
Патриаршие пруды	3 635

Объем спроса по районам

Пресненский	263	26%
Дорогомилово	187	19%
Хамовники	154	15%
Тверской	56	6%
Раменки	51	5%
Замоскворечье	148	15%
Якиманка	33	3%
Арбат	27	3%
Таганский	24	2%
Цветной бульвар	35	3%
Остоженка	21	2%
Патриаршие пруды	1	0%
Басманный	4	0%

Цены сделок по районам, тыс.руб./кв.м

Остоженка	2 651
Якиманка	1 836
Патриаршие пруды	2 620
Тверской	2 671
Хамовники	2 168
Басманный	2 306
Цветной бульвар	1 967
Дорогомилово	1 548
Арбат	2 017
Замоскворечье	1 471
Таганский	1 228
Пресненский	1 291
Раменки	1 351