



Обзор рынка жилой недвижимости Москвы за 3 кв. 2025 г.

Обзор подготовлен на основании материалов Nikoliers

finappraisal.ru

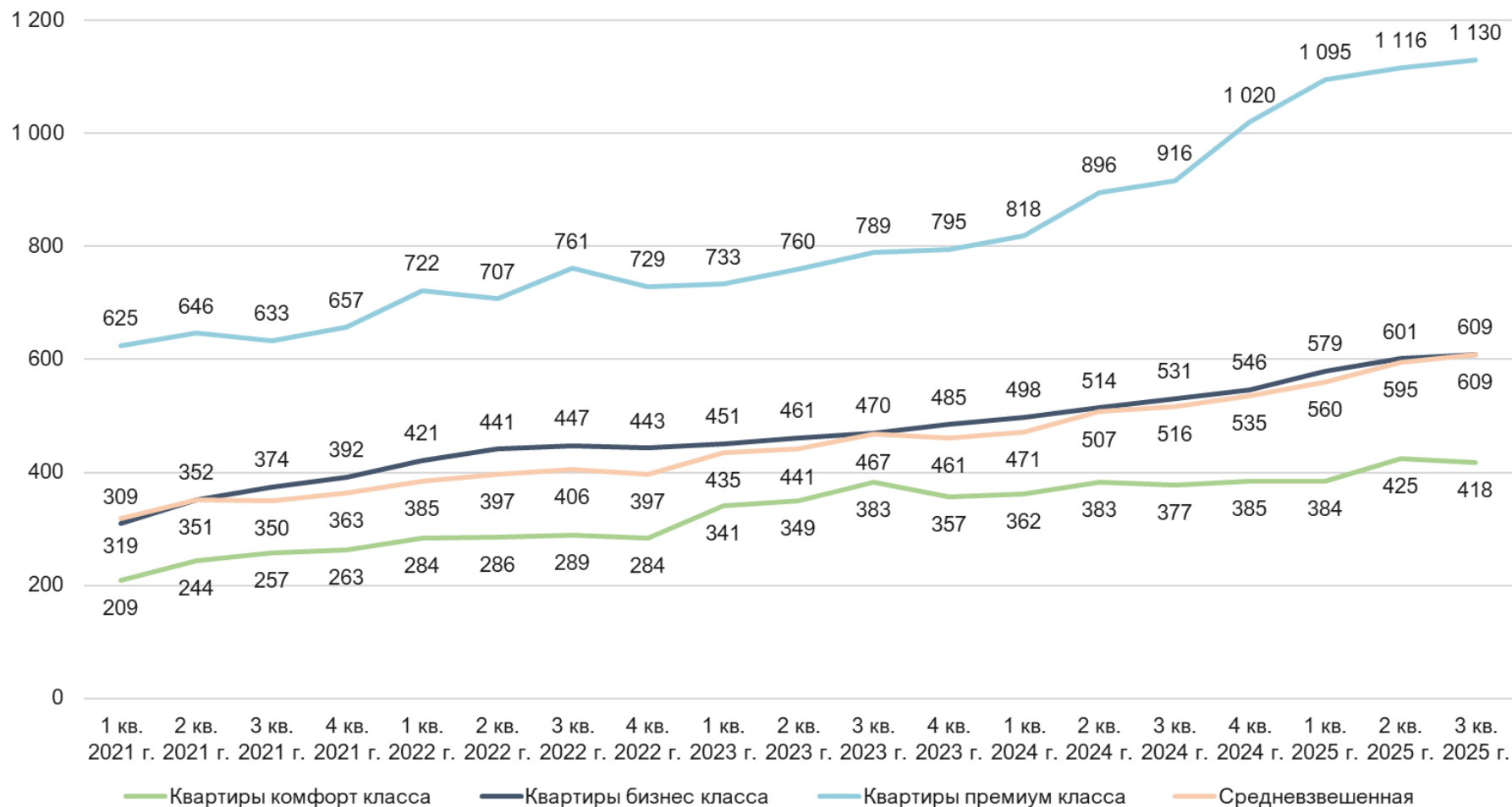
Основные индикаторы рынка

Показатель	Значение	Изменение за квартал	Изменение с начала года
Объем предложения	2,41 млн кв. м	-3,6 % за квартал	-13 % за год
Новое предложение в экспозиции	112 тыс. кв. м	-20,6 % за квартал	-44 % за год
Объем спроса	760 тыс. кв. м	+20,1 % за квартал	+5,3 % за год
Цена квадратного метра	609 тыс. руб.	+2,3 % за квартал	+18 % за год
Средняя площадь лота в экспозиции	59 кв. м	+1 кв. м за квартал	+3 кв. м за год
Средняя площадь проданного лота	49 кв. м	-1 кв. м за квартал	-3 кв. м за год

Данные Nikoliers

- Экспозиция сжимается: общий объем предложения снизился до 2,41 млн кв. м (-3,6 % кв/кв, -13 % с начала года).
- Приток нового предложения резко просел: в экспозицию вышло 112 тыс. кв. м (-20,6 % кв/кв, -44 % с начала года) — это усиливает дефицит.
- Спрос растет на фоне сокращения предложения: 760 тыс. кв. м (+20,1 % кв/кв, +5,3 % с начала года).
- Цены продолжают расти: 609 тыс. руб. за кв. м (+2,3 % кв/кв, +18 % с начала года); при этом покупатели берут более компактные лоты, тогда как средний лот в экспозиции крупнее (59 кв. м).

Средние цены на квартиры по классам, тыс. руб. за кв. м

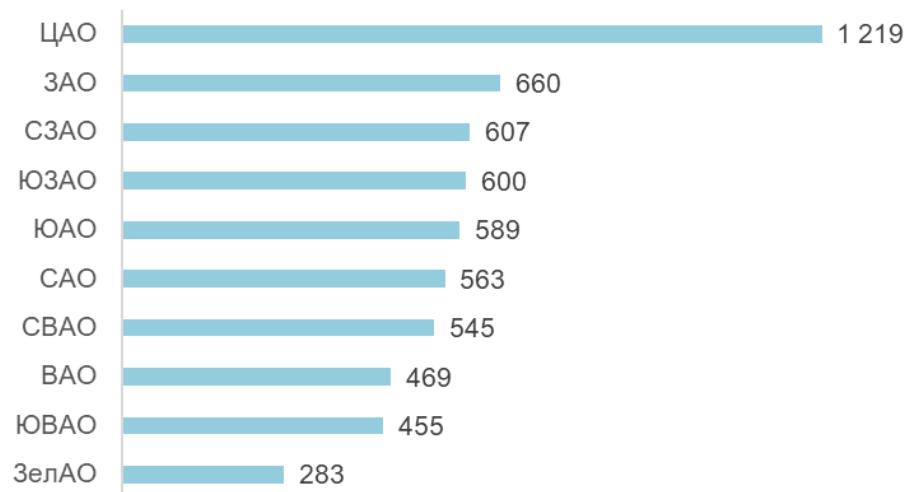


Данные Nikoliers

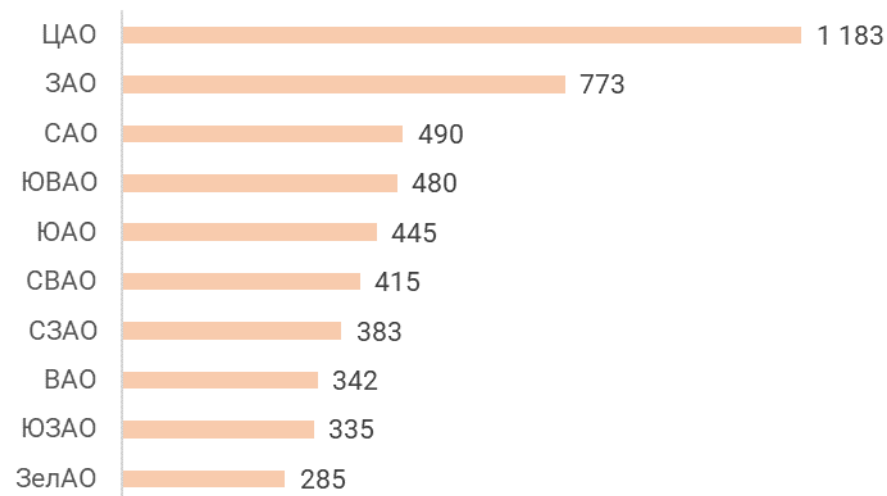
- Рост цен устойчивый во всех сегментах. Премиум-класс вырос с ~625 до 1 130 тыс. руб. за кв. м к 3 кв. 2025, причем ускорение заметно в 2024–2025 гг.
- Бизнес и средневзвешенная цена практически сравнялись: к 3 кв. 2025 обе линии около 609 тыс. руб. за кв. м; комфорт растет более умеренно (до ~418 тыс. руб. за кв. м) и после пика во 2 кв. 2025 произошла коррекция.

Средние цены на квартиры и апартаменты по районам, тыс. руб. за кв. м

Квартиры



Апартаменты



Данные Nikoliers

- ЦАО демонстрирует максимальные уровни цен как на квартиры (1 219 тыс. руб. за кв. м), так и на апартаменты (1 183 тыс. руб. за кв. м), с существенным отрывом от остальных административных округов.
- В большинстве округов апартаменты торгуются с дисконтом к квартирам (например, СЗАО: 607 против 383 тыс. руб. за кв. м), что отражает более низкую оценку формата рынком.
- Отдельные округа выбиваются из общей динамики: в ЗАО апартаменты оцениваются выше квартир (773 против 660 тыс. руб. за кв. м), тогда как в ЗелАО показатели практически сопоставимы (285 против 283 тыс. руб. за кв. м).

Структура предложения по районам, комнатности и классам



Данные Nikoliers

- Наибольшая доля экспозиции сосредоточена в ЗАО (17 %) и ЮАО (16 %), тогда как минимальные доли приходятся на ЮЗАО (3 %) и ЦАО (4 %).
- Структуру предложения формируют 1-комнатные (37 %) и 2-комнатные (29 %) квартиры; доля 4-комнатных минимальна (3 %).
- Предложение практически поровну распределено между комфорт (48 %) и бизнес (46 %), при незначительной доле премиум-сегмента (6 %).

Выводы

- Новое предложение в экспозиции по итогам 3 кв. 2025 г. составило 112 тыс. кв. м (-20,6 % за квартал, -44 % за год).
- Объем спроса по итогам 3 кв. 2025 г. составил 760 тыс. кв. м (+20,1 % за квартал, +5,3 % за год).
- Средняя стоимость квартир по итогам 3 кв. 2025 г. составила 609 тыс. руб. за кв. м (+2,3 % за квартал, +18 % за год).
- Стоимость квартир комфорт-класса по итогам 3 кв. 2025 г. составила 418 тыс. руб. за кв. м, бизнес-класса – 609 тыс. руб. за кв. м, премиум-класса – 1 130 тыс. руб. за кв. м.
- Средняя площадь лотов в экспозиции по итогам 3 кв. 2025 г. составила 59 кв. м.
- Средняя площадь проданных лотов по итогам 3 кв. 2025 г. составила 49 кв. м.