



10 лет изменений

2016-2025

Рынок жилой недвижимости Москвы

# 10 лет перемен: что стало с рынком жилья Москвы



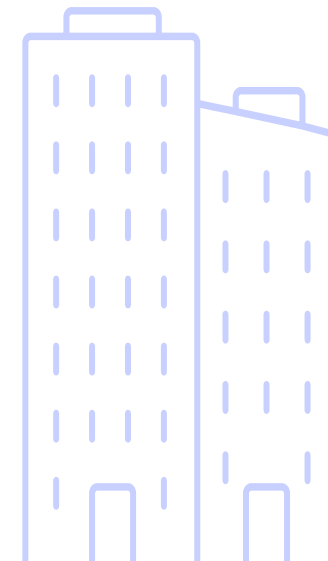
Рост цены квадратного метра почти в 3 раза до 520 тыс. рублей

01

Средняя площадь лота в новых проектах внутри МКАД снизилась с 67 до 58 кв. м

02

Средняя этажность новостроек выросла на 3 этажа: с 22 до 25



03

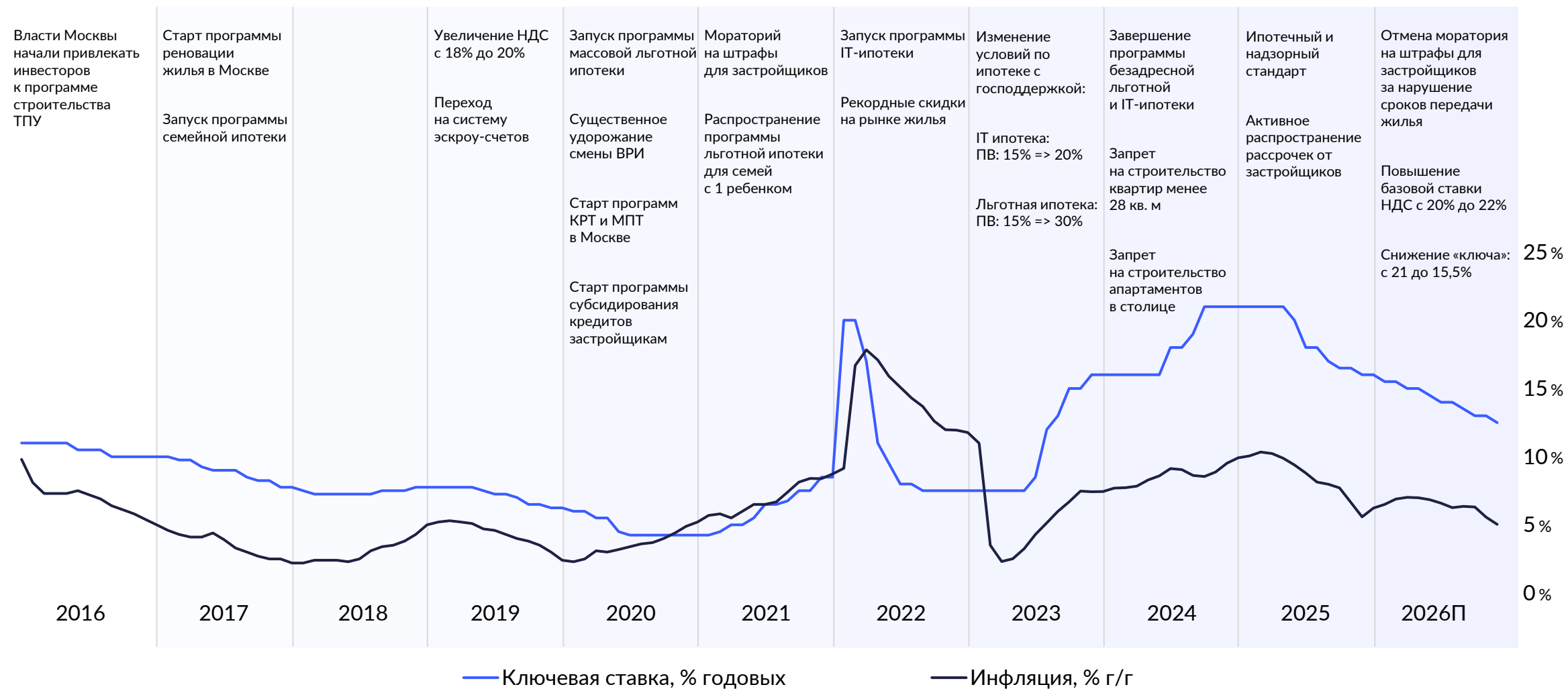
Рынок опирается на бизнес-сегмент

04

Каждому классу – своя территория

05

# Ключевые события на рынке жилой недвижимости Москвы за последние 10 лет



# Средний чек вырос в 2,5 раза при потере 15% площади

Цена за квадратный метр в Москве в границах МКАД за последние 10 лет выросла почти в 3 раза (185%) до 520 тыс. рублей. При этом средний размер лота в сделках сократился на 15% до 51 кв. м, что и сдерживает рост бюджета покупки.

За 10 лет средний бюджет покупки квартиры в новостройках Москвы вырос на 143%, достигнув 27 млн рублей. Покупатели справляются с ростом цен, выбирая квартиры меньшей площади.

	2016		2025
Средневзвешенная цена, тыс. руб./кв. м	183	+185% →	520
Средняя площадь лота, кв. м	60	-15% →	51
Средний бюджет, млн руб.	11	+143% →	27

# Цены росли в 2 раза быстрее инфляции

Цены на недвижимость в столице росли опережающими темпами: рост с 2016 по 2025 гг. составил 185% против 84% накопленной инфляции в России.

Это объясняется рядом факторов:

- ростом строительно-монтажной себестоимости – материалов и рабочей силы;
- высокой финансовой нагрузкой из-за перехода на проектное финансирование;
- увеличением спроса из-за массовых программ льготной ипотеки;
- сокращением средней площади квартир, которое повлекло за собой рост доли компактных лотов с более высокой ценой квадратного метра;
- смещением структуры предложения в сторону более высоких ценовых сегментов.

СВЦ, тыс. руб./кв. м:	2016		2025
Комфорт	156	+136% →	368
Бизнес	201	+157% →	517
Премиум	569	+88% →	1 070

# Квартиры стали компактнее

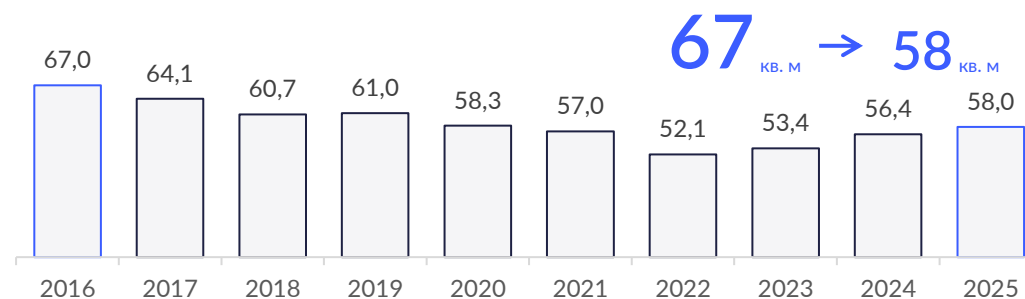
За последнее десятилетие средняя площадь лота в новых проектах внутри МКАД сократилась с 67 до 58 кв. м. Минимальное значение было достигнуто в 2022 году, где средняя площадь лотов в проектах на старте продаж составила 52 кв. м, после чего наметился рост.

Наиболее заметно площадь уменьшилась в следующих сегментах: в комфорт-классе показатель снизился с 57 до 49 кв. м, в бизнес-классе – с 71 до 56 кв. м. Премиум- и делюкс-сегменты в силу малой доли на рынке не оказали значимого влияния на общую динамику.

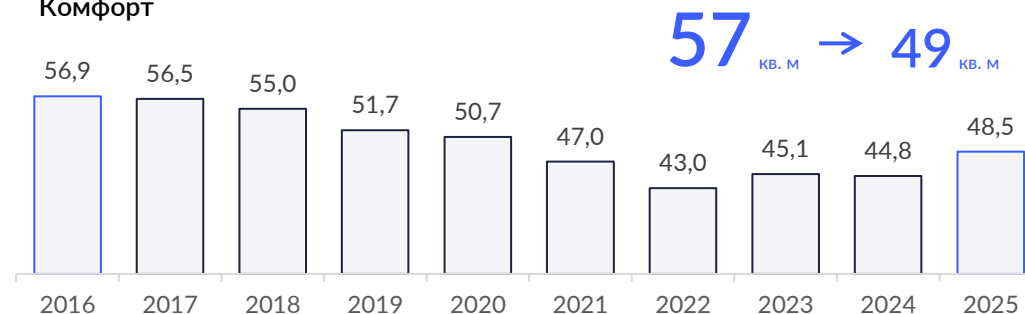
## Рост средней площади с 2022 по 2025 г. обусловлен двумя факторами

- Распространение в 2021 году программы «Семейная ипотека» для семей с одним ребенком, что стимулировало спрос на двух- и трёхкомнатные квартиры и повлияло на продуктовую линейку застройщиков.
- Введение в 2024 году запрета на лоты менее 28 кв. м, что законодательно ограничило дальнейшее уменьшение форматов и способствовало увеличению средней площади в новых проектах.

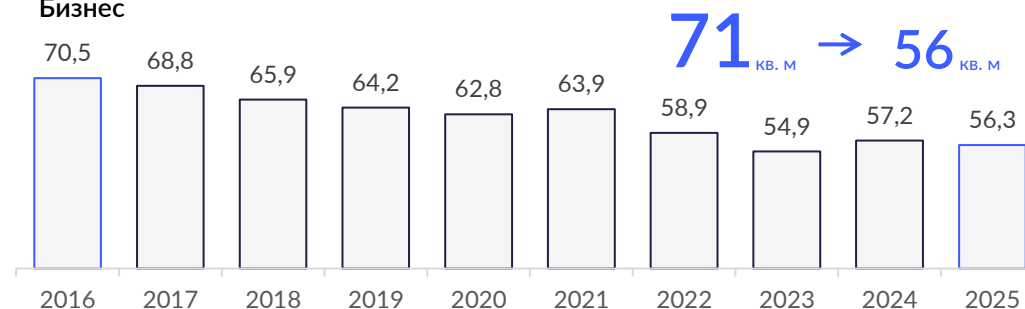
Среднерыночная площадь лота в новых проектах, кв. м



Комфорт



Бизнес



# Этажность новостроек выросла на 3 этажа

В 2021–2025 гг. средняя этажность новостроек в границах МКАД увеличилась на 3 этажа относительно результата за 2016–2020 гг. – с 22 до 25 этажей. Данная динамика во многом обусловлена дефицитом свободных земельных участков и ростом стоимости строительства.

На увеличение этажности также повлияла и смена архитектурно-экономической модели застройки. Сегодня все чаще проекты строятся с многофункциональными стилобатами.

Средняя этажность

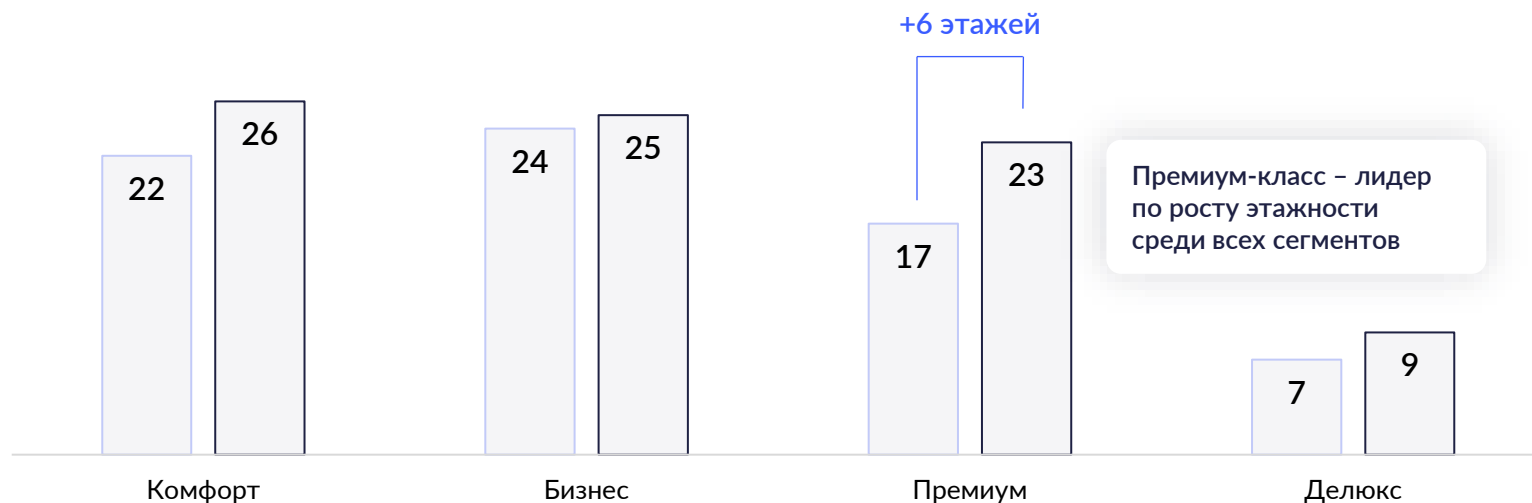
22 → 25

2016–2020  
Все классы

2021–2025  
Все классы

## Средняя этажность новых жилых комплексов Москвы

■ 2016-2020 ■ 2021-2025



# Как бизнес-класс стал новым стандартом Москвы

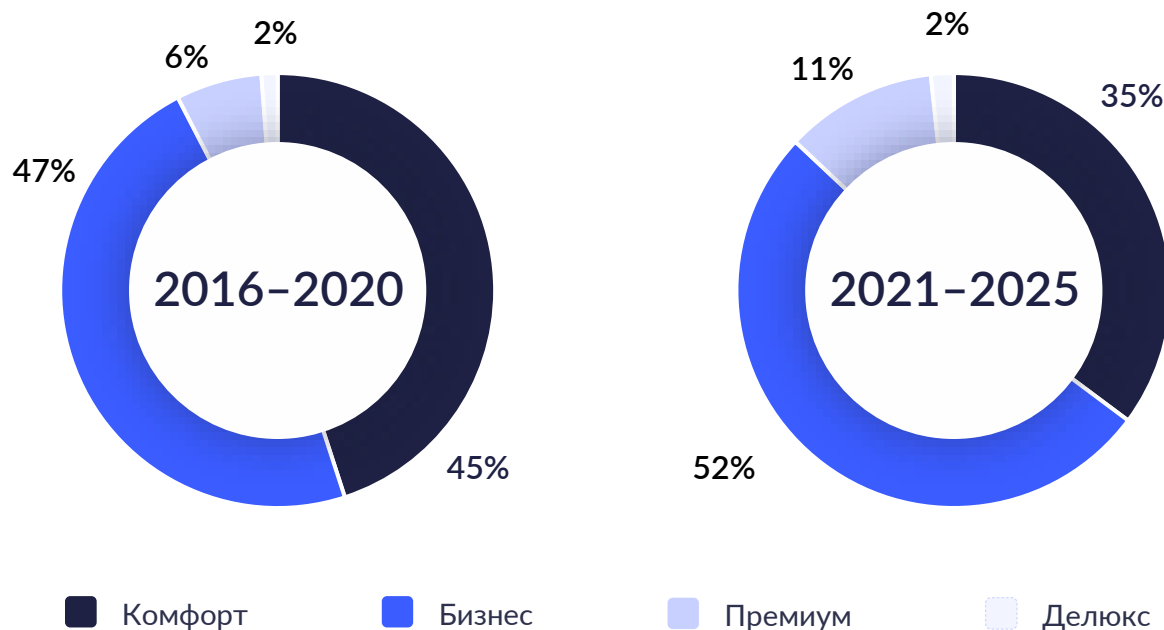
Рынок массового жилья Москвы совершил качественный скачок. В 2016–2020 гг. доля бизнес-класса была сопоставима с комфорт-классом и составляла 47% и 45% соответственно.

Ситуация кардинально изменилась в 2021–2025 гг. Под давлением высокой стоимости земли и строительства, а также дорогих кредитов **строить комфорт-класс стало менее выгодным**. Девелоперы массово переориентировались на более качественный продукт. При этом городская программа реновации становится ключевым источником доступного жилья комфорт-класса в Москве в границах МКАД.

В результате **бизнес-класс** не просто вышел в лидеры, а стал **новым стандартом Москвы**. Его доля в 2025 году достигла рекордных 61%, при этом доля комфорт-класса сократилась до 20%.

Данный структурный сдвиг привел к появлению все большего числа проектов «гибридных» форматов, перенимающих черты более высоких ценовых сегментов. Грань между классами жилья постепенно стирается: чтобы привлечь покупателей, девелоперы наделяют проекты комфорт-класса чертами бизнес-класса (например, высокие потолки входных групп, закрытый двор без машин), а жилые комплексы бизнес-класса – характеристиками премиального сегмента (натуральные материалы в отделке общественных зон, частная инфраструктура для резидентов, увеличенная высота потолков в квартирах).

## Распределение новых площадей по классам



Пиковое значение доли бизнес-класса в новом предложении было достигнуто в 2025 году и составило 61% – это максимум за 10 лет.

# География классов: делюкс

Рынок жилья Москвы продолжает географически сегментироваться по классам в зависимости от удаленности от центра. За последние 5 лет зона внутри Садового кольца (СК) окончательно закрепилась как локация делюкс-проектов: их доля в общем объеме новых площадей здесь выросла с 67% в 2016–2020 гг. до 78% в 2021–2025 гг., а совокупная площадь новых проектов в 2021–2025 гг. более чем в 2 раза превышает показатель за 2016–2020 гг. В зоне от СК до Третьего транспортного кольца (ТТК) доля ЖК делюкс-класса от общего объема новых площадей в зоне минимальна – 2%. В зоне от ТТК до МКАД на протяжении последних 10 лет новые проекты делюкс-сегмента не выходили на рынок.



Доля делюкс-класса от общего объема новых площадей в зоне

Внутри СК

**67** %  
2016–2020



**78** %  
2021–2025

От СК до ТТК

**2** %  
2016–2020



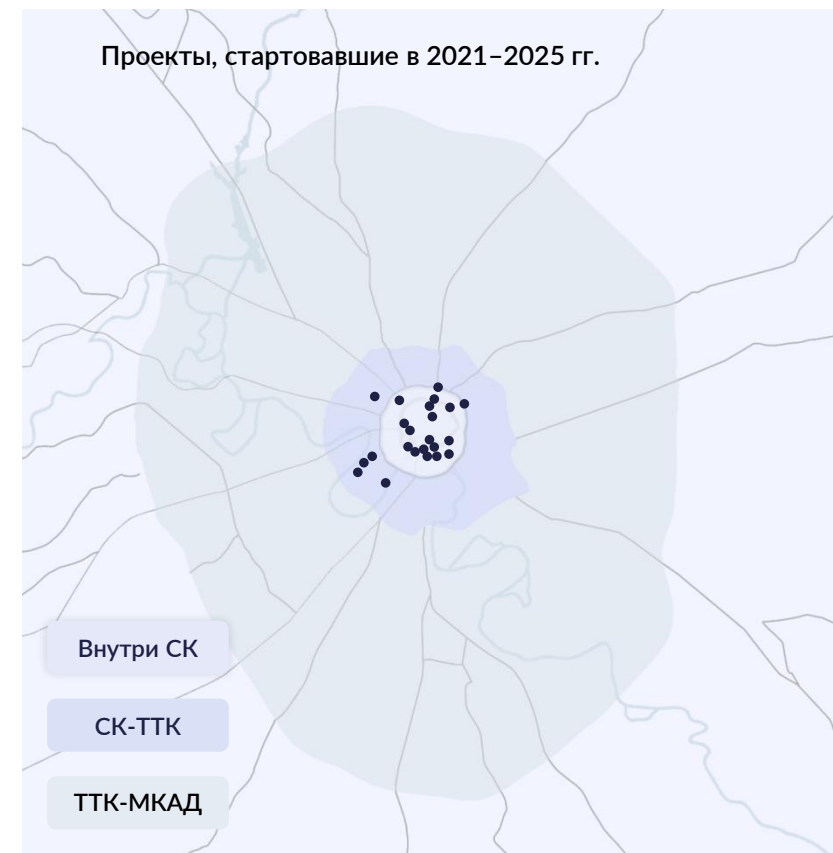
**2** %  
2021–2025

От ТТК до МКАД

**0** %  
2016–2020



**0** %  
2021–2025



# География классов: премиум

Премиум-класс демонстрирует иную динамику: новые проекты сегмента, напротив, вымываются из центра. Если в 2016–2020 гг. внутри СК доля премиум-класса от общего объема новых площадей в зоне составляла 33%, то сейчас его доля снизилась до 22%. География стартов премиальных ЖК сместилась в зону от СК до ТТК, где доля премиум-сегмента достигла трети от общего объема новых площадей в зоне (+17 п.п. относительно 2016-2020 гг.), в абсолютных значениях показатель увеличился более чем в 2 раза по сравнению с результатом за 2016–2020 гг. Активность девелоперов фиксируется и за ТТК: здесь доля новых премиальных проектов выросла с 4% в 2016–2020 гг. до 6% в 2021–2025 гг.



Доля премиум-класса от общего объема новых площадей в зоне

Внутри СК

**33%**

2016–2020



**22%**

2021–2025

От СК до ТТК

**16%**

2016–2020



**33%**

2021–2025

От ТТК до МКАД

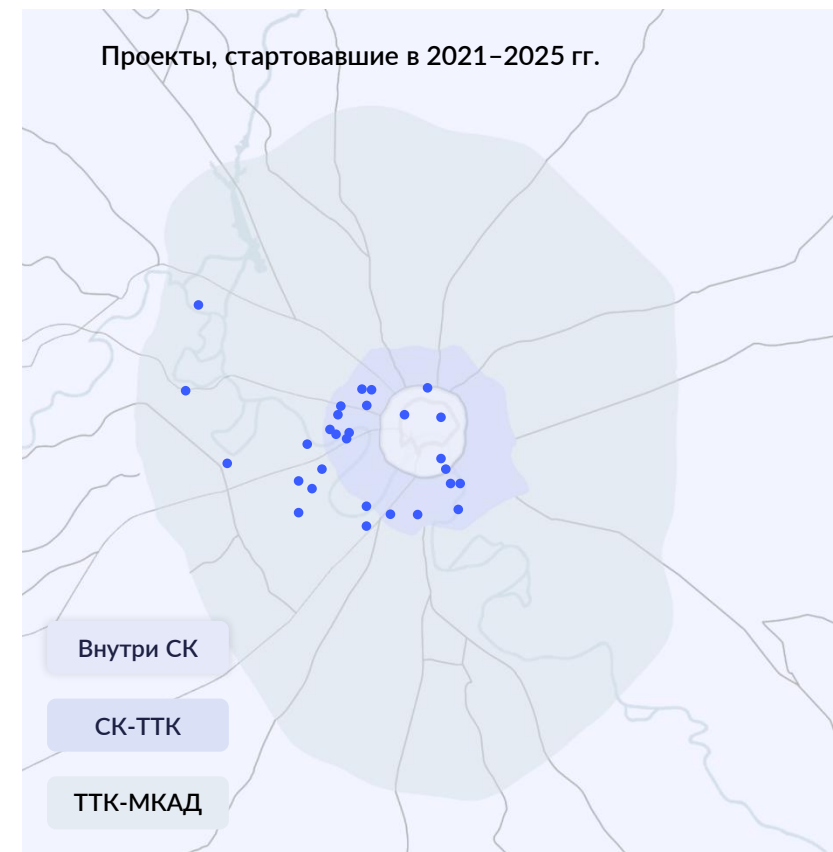
**4%**

2016–2020



**6%**

2021–2025



# География классов: бизнес

Бизнес-класс демонстрирует устойчивую тенденцию к смещению в сторону более отдаленных от центра локаций. В зоне от СК до ТТК доля ЖК бизнес-класса снизилась с 76% в 2016–2020 гг. до 60% в 2021–2025 гг. от общего объема новых площадей. Основной объем нового предложения бизнес-сегмента сегодня сосредоточен за ТТК: здесь показатель вырос с 41% до 51%, что подтверждает продолжающуюся миграцию бизнес-класса в сторону МКАД. Внутри СК проекты этого класса не реализуются – как и в предыдущие периоды, доля остается нулевой.



Доля бизнес-класса от общего объема новых площадей в зоне

Внутри СК

**0**%  
2016–2020



**0**%  
2021–2025

От СК до ТТК

**76**%  
2016–2020



**60**%  
2021–2025

От ТТК до МКАД

**41**%  
2016–2020



**51**%  
2021–2025



# География классов: комфорт

В Москве в границах МКАД объем нового предложения в комфорт-классе планомерно сокращается. В зоне от СК до ТТК доля комфорт-класса от общего объема новых площадей в зоне снизилась на 1 п.п. – с 6% до 5%, а за ТТК показатель упал на 12 п.п. – с 55% до 43%. В целом за последние пять лет внутри МКАД вышло вдвое меньше проектов комфорт-класса, чем в предыдущий период. Основная активность девелоперов смещается за МКАД – на территорию Новой Москвы и в ближайшее Подмосковье, где сегодня формируется основной объем нового предложения в этом сегменте.



Доля комфорт-класса от общего объема новых площадей в зоне

Внутри СК

0%  
2016–2020



0%  
2021–2025

От СК до ТТК

6%  
2016–2020



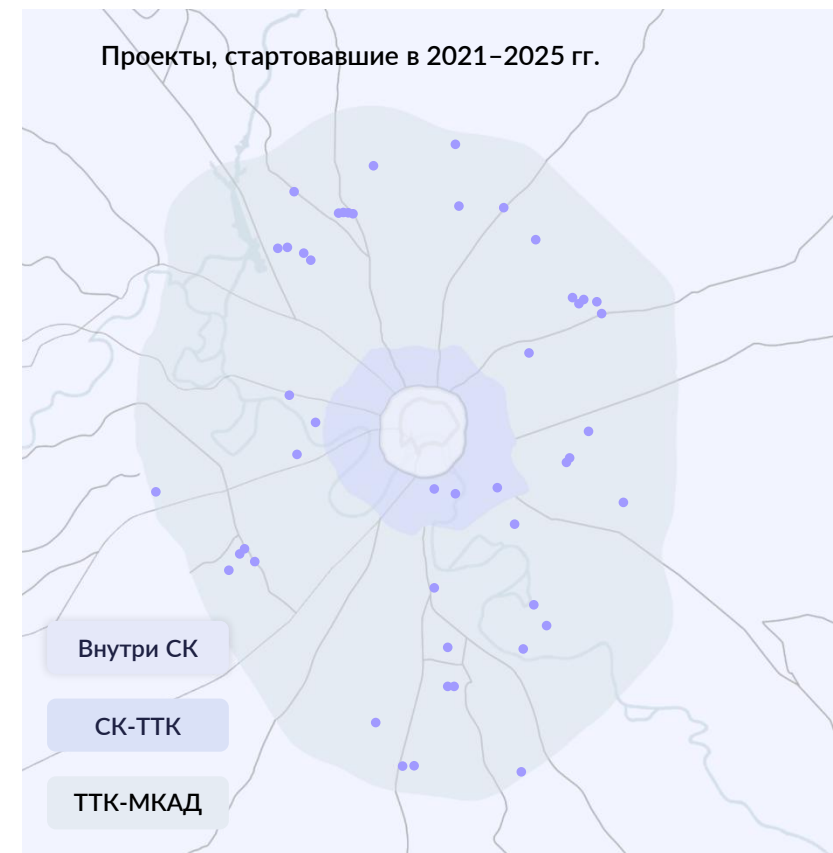
5%  
2021–2025

От ТТК до МКАД

55%  
2016–2020



43%  
2021–2025





Инвестиционно-консалтинговая компания Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке жилой и коммерческой недвижимости России.

За 20 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости общей транзакционной стоимостью свыше 7 млрд долларов США.

Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости.



+7 (499) 455-24-23

estate@ricci.ru

Ленинградский проспект, 15 стр. 10

г. Москва, 125040



**Андрей Постников**

Управляющий партнер,  
генеральный директор



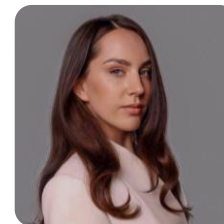
**Наталья Кузнецова**

Заместитель генерального директора  
по работе с жилой недвижимостью



**Олеся Дзюба**

Директор департамента  
аналитики и исследований рынка



**Валерия Поклонская**

Руководитель отдела аналитики  
жилой недвижимости