# Аналитика рынка вторички в 2025 году: цены и прогнозы

Автор: Дмитрий Таганов

24.09.2025

Хотя вторичный рынок недвижимости в 2025 году не всегда оправдывал ожидания продавцов и покупателей жилья, но все же не преподнес значительных сюрпризов. И прошедшие девять месяцев вполне позволяют как сделать выводы о правильности делавшихся ранее прогнозов, так и подвести некоторые итоги и предположить наиболее вероятные сценарии развития ситуации в будущем.

## Обзор текущей ситуации на рынке вторичной недвижимости Москвы в 2025 году

Если попытаться вкратце охарактеризовать положение дел в настоящее время на столичном рынке вторички, то можно отметить следующие моменты:

- значительно сократилось число ипотечных сделок;
- ожидаемого летнего затишья не было;
- предложение объектов весьма ограничено;
- растет интерес покупателей к дорогостоящим лотам;
- средняя цена квадратного метра практически стоит на месте.

Такие обстоятельства могут показаться крайне противоречивыми, однако всему есть объяснение. Взлет ключевой ставки потянул за собой рост стоимости жилищных кредитов, что минимизировало число ипотечных сделок. Лето не стало периодом отдыха для потенциальных покупателей; напротив, их активность повысилась на 15% по сравнению с прошлым годом. Значительная часть принадлежит тем, кто отслеживает решения ЦБ и изменения условий банковских вкладов и принимает решение приобрести квартиру сейчас, оказывая тем самым заметное влияние на рынок вторичной недвижимости в Москве в течение 2025 года.

Таким образом, ликвидные лоты оперативно исчезают из экспозиции, тогда как предложение пополняется слабо – почти на 20% менее обычного притока. Продавцы не спешат расставаться с недвижимой собственностью до «лучших времен», когда ситуация на рынке

станет более ясной. И на этом фоне наблюдается интерес к объектам высокой ценовой категории – от 60 млн рублей и дороже. Такие сделки нередко совершаются с целью сохранения средств, поскольку доходность банковских депозитов зачастую не оправдывает ожиданий вкладчиков.

Что же касается цены на вторичную недвижимость в Москве, то в 2025 году она не претерпела существенных изменений. Среднестатистический квадратный метр стоит порядка 286 тысяч рублей, квартира – около 15 млн рублей; данные показатели демонстрируют лишь незначительные колебания от месяца к месяцу.

## Районы, кварталы, жилые массивы – что почем?

Цены на вторичную недвижимость в Москве в 2025 году в одних районах столицы повысились, тогда как в других стали ниже. Так, подорожал квадратный метр в Молжаниновском районе, за которым следует Арбат; в пятерке лидеров также Тверской, Лефортово и Мещанский. Впрочем, о существенном приросте стоимости речь не идет – самый высокий составляет порядка 6%. Продемонстрировали снижение средней цены в порядке убывания Донской и Западное Дегунино; с небольшим отрывом отметились Хамовники, Капотня и Раменки. Следует отметить, что ценник уменьшался в пределах от 3% до 1,6%.

Перечень районов может показаться несколько неоднородным, но это лишь свидетельство того, что в каждой городской локации наличествуют объекты различных ценовых категорий – как качественных и высоколиквидных, так и менее соответствующих требованиям рынка.

## Что было, что будет и что делать?

На настоящий момент можно констатировать, что рынок вторичной недвижимости в Москве 2025 года находится во вполне рабочем состоянии, имея, впрочем, ряд особенностей. Подавляющее большинство лотов выставляется на продажу исключительно для решения остро стоящего квартирного вопроса; потенциальные продавцы, у которых есть возможность отложить реализацию, предпочитают подождать. Наибольшим спросом пользуются объекты различных ценовых категорий, в которые можно заселиться сразу после оформления сделки – они уходят из продажи максимум в течение месяца.

Никакого затишья нет, но нельзя не отметить состояние ожидания. Ведь настоящее оживление рынка вероятно при снижении ставок по ипотеке до 11-13%, а до этого пока, к сожалению, далеко. Хотя статистика свидетельствует, что наблюдается пусть и небольшой, но все же прирост числа сделок с привлечением жилищных кредитов.

Пока же остается надеяться на лучшее, доверять информации из компетентных источников, следить за динамикой цен на вторичке. И, что бы ни происходило, на откладывать жизнь на завтра, а решать свой квартирный вопрос по мере необходимости. Мы готовы приложить усилия, чтобы сделать это оперативно и с учетом всех рыночных реалий. Наши специалисты всегда в курсе событий, располагают самыми актуальными данными о ценовой ситуации и ее развитии. А наличие собственной базы продаваемых объектов и партнерские отношения с целым рядом крупных банков позволяют максимально эффективно оказывать помощь

нашим клиентам.