

# Как формируется цена квадратного метра в Москве: основные факторы

Автор: Галина Лукичева

27.11.2025

О том, какова цена квадратного метра в Москве, люди задумываются, как правило, если собираются покупать или продавать жилье. Вопрос далеко не праздный – именно стоимость в большинстве случаев влияет на окончательный выбор при проведении операций с недвижимостью. Важно понимать, что это величина переменная, подчиняющаяся законам рынка и зависящая от множества аспектов. От каких и в какой степени, мы сейчас постараемся разобраться.

## Район и инфраструктура

Местоположение объекта является одним из важнейших определяющих факторов ценообразования. В этом несложно убедиться, если посмотреть, как отличается цена квадратного метра в Москве по районам. Например, в масштабах столицы в старых границах сейчас он стоит 285,6 тыс. рублей. Но в зависимости от округа разброс может составлять от 204 тыс. рублей до 560 тыс. рублей - при этом речь идет о среднестатистической величине. А при ее вычислении принимается в расчет стоимость всех объектов, находящихся в продаже; соответственно, разница в цене становится еще больше.

Центр столицы, северо-запад, север, юго-запад, как правило, ценятся выше. Влияние района на стоимость квадратного метра столь велико, что в знаковых локациях она многократно превышает таковую в менее престижных местах. Так, к примеру, «квадрат» на Остоженке может стоить порядка миллиона рублей, а в Бирюлево – чуть более 200 тысяч. Престиж имеет значение...

Также связаны между собой география района и цена квадратного метра: чем экологичнее и комфортнее – тем больше придется заплатить. А есть еще такие факторы как развитость транспортной доступности, наличие и качественный состав объектов социальной инфраструктуры, перспективы развития района.

## Характеристики объекта

К наиболее значимым факторам влияния на цену квадратного метра также можно отнести индивидуальные свойства квартиры. Это тип дома, его высота, этаж, планировочное решение, вид из окон, качество ремонта; причем каждая из характеристик может оказаться как плюсом, так и минусом.

Дело в том, что в силу соответствия требованиям рынка ликвидность объекта, а стало быть, и его стоимость, определяется востребованностью у покупателей. Цена квадратного метра в Москве 2025 корректируется возросшим интересом к качественному жилью: большинство стремится приобрести объект современной постройки, с высокими потребительскими характеристиками. Отсюда и снижение популярности пяти- и девятиэтажек почтенного возраста; в качестве конкурентного преимущества их продавцы, пожалуй, могут предложить только дисконт.

## Рынок и макрофакторы

Рынок недвижимости, как и любой другой сектор экономики, не может не зависеть от влияния различных причин, как внешних, так и внутренних. Соответственно, формирование цены за квадратный метр в Москве также подвержено воздействию зачастую неочевидных факторов. Например, ключевая ставка. В свое время она подняла популярность ипотеки, в том числе, льготной; разумеется, рынок отреагировал ростом цен. Что касается новостроек, то они подорожали до беспрецедентного уровня, вторичке же пришлось не отставать и в свою очередь повышать планку.

А со взлетом ключевой ставки доступность кредитов упала – квадратный метр в силу инерционности процессов не отозвался значительным удешевлением. В настоящее время она понемногу опускается, но к значительному оживлению это пока не привело. По мнению аналитиков, рынок недвижимости заживет полноценной жизнью при достижении уровня ипотечной ставки хотя бы в 13 процентов, а лучше еще ниже.

## Как потребитель оценивает обоснованность цены

Итак, чтобы определить среднюю стоимость жилья в Москве за квадратный метр, можно обратиться к тем или иным аналитическим материалам. Чтобы конкретизировать ее величину, проще всего заглянуть в базы по продаже недвижимости и сравнить стоимость интересующего вас объекта с опубликованными в них, наиболее схожими по параметрам. Примечательно, что очень часто потенциальному продавцу увиденные цифры кажутся заниженными, тогда как покупателю – завышенными.

Как же поступить, чтобы не продешевить в одном случае и не переплатить в другом? Самый простой способ развеять свои сомнения – проконсультироваться с грамотным экспертом по недвижимости. Беседа со специалистом позволит вам сориентироваться в ценах на столичное жилье, составить верное представление о влиянии района на стоимость квадратного метра и получить максимально приближенную к реалиям рынка информацию об интересующем вас объекте. И затратив совсем немного времени, вы сможете принять взвешенное решение о проведении максимально выгодной операции с недвижимостью: продавать сейчас или немного подождать, откладывать покупку или действовать немедленно.