

An architectural rendering of a modern urban development. The scene features several tall, glass-clad skyscrapers with unique, stepped profiles, situated along a wide river. The sky is a mix of soft blue and orange, suggesting dusk or dawn, with a few wispy clouds. In the foreground, the river reflects the lights from the buildings and the sky. A few boats are visible on the water. The overall atmosphere is one of a sophisticated, contemporary city.

Новостройки у реки

Москва

Апрель 2026

Развитие набережных Москвы-реки

Последние 15 лет в Москве активно ведутся работы по благоустройству **набережных** – с 2011 года благоустроены 64 набережные Москвы-реки общей протяженностью ~110 км. Работы включают как реконструкцию существующих набережных, так и развитие новых территорий в рамках реорганизации промзон.

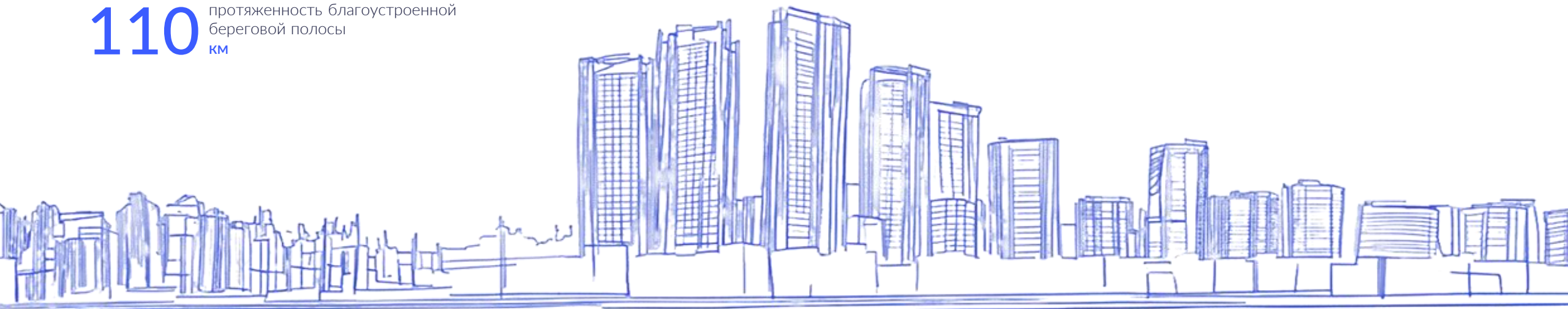
В соответствии со стратегией развития Москвы до 2030 года планируется дальнейшее увеличение протяженности благоустроенных набережных.

64 набережные были благоустроены с 2011 года

110 протяженность благоустроенной береговой полосы км

Комплексное развитие прибрежных территорий повышает привлекательность жилых проектов у воды. Проекты на набережных обладают качественными видовыми характеристиками, развитой рекреационной инфраструктурой и формируют более комфортную городскую среду. Для части локаций вдоль Москвы-реки дополнительным преимуществом становится высокая транспортная доступность за счёт развития водного транспорта.

В совокупности это способствует росту спроса и повышению ликвидности жилья на первой линии реки в Москве.



Новостройки у реки

Доля строящихся жилых корпусов на первой линии реки

10 %

От общего количества строящихся проектов

8 %

От общей площади строящихся проектов

Жилые корпуса на первой линии реки в Москве формируют лишь 10% от общего числа строящихся проектов в столице и 8% от их совокупной площади. Ежегодный выход новых комплексов у воды остается ограниченным из-за дефицита свободных участков: большинство прибрежных территорий уже освоено либо требует длительной и капиталоемкой реорганизации. Так, за последний год в Москве стартовали продажи всего в 3 проектах у реки, еще 1 находится на этапе закрытых бронирований. Дополнительным сдерживающим фактором выступает высокая себестоимость строительства таких проектов ввиду более жестких требований к инженерным коммуникациям и применяемым технологиям. На этом фоне проекты на первой линии остаются редким форматом в структуре первичного предложения Москвы.

Доля проектов точечной застройки у воды в общем объеме строящегося предложения Москвы составляет менее 2%. Как правило, развитие прибрежных территорий реализуется в формате крупных комплексных проектов, что дополнительно ограничивает появление небольших локальных объектов на первой линии.

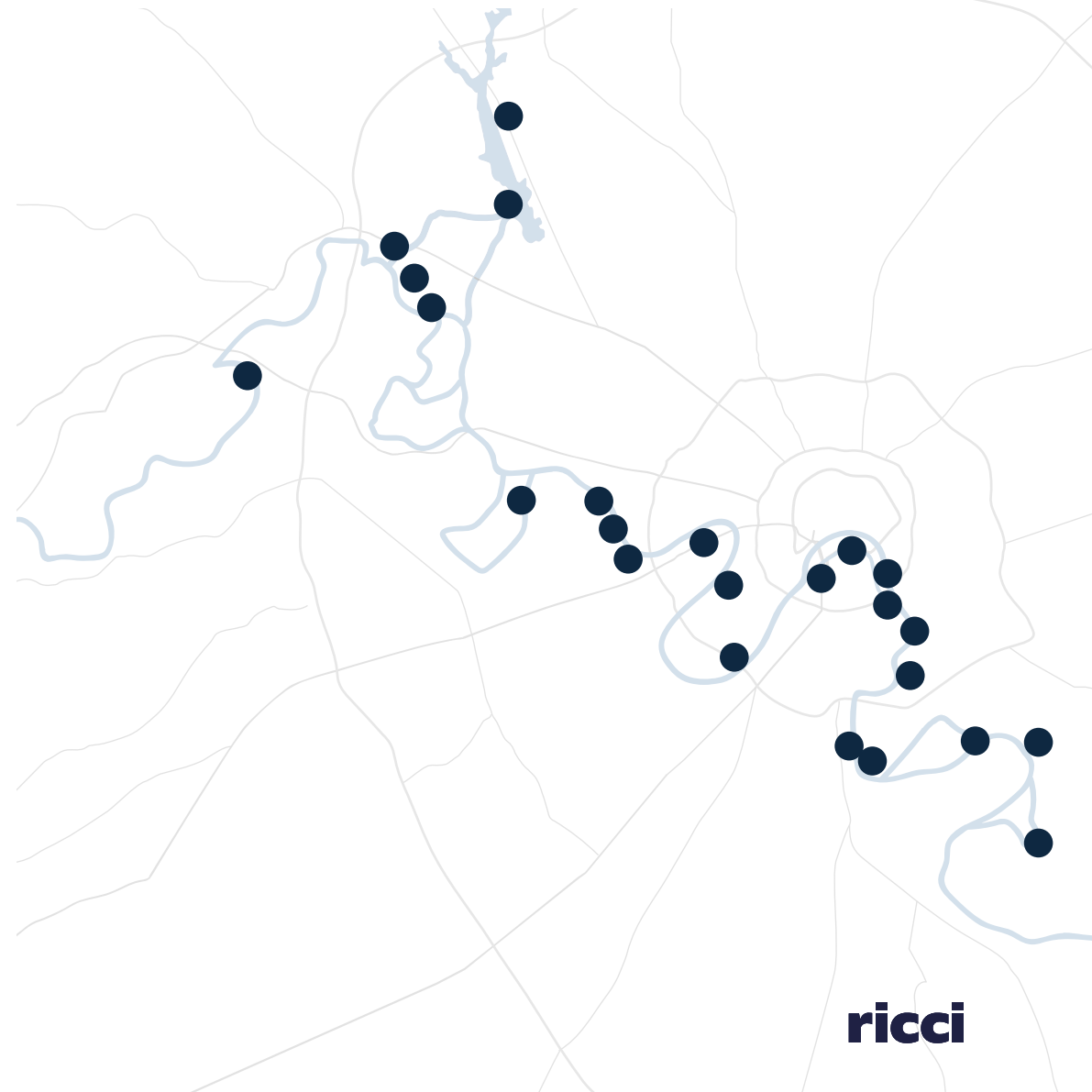
2 %

От общей площади строящихся проектов

Доля проектов точечной застройки на первой линии реки в Москве

Строящиеся жилые корпуса на первой линии реки

В том числе проекты, анонсированные к строительству в краткосрочной перспективе



Экспозиция квартир у реки

Бизнес

598 ^{+14%} г/г
тыс. руб.

СВЦ м²

41,5 ^{+28%} г/г
млн руб.

Средний
бюджет покупки

69,3 ^{+12%} г/г
м²

Средняя
площадь лота

Премиум

973 ^{+5%} г/г
тыс. руб.

СВЦ м²

70,9 ^{+4%} г/г
млн руб.

Средний
бюджет покупки

72,9 ^{-1%} г/г
м²

Средняя
площадь лота

Делюкс

2,3 ^{+29%} г/г
млн руб.

СВЦ м²

317 ^{+20%} г/г
млн руб.

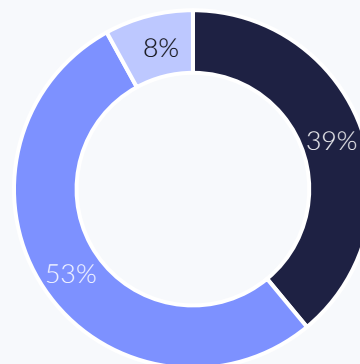
Средний
бюджет покупки

136,1 ^{-3%} г/г
м²

Средняя
площадь лота

Предложение на первой линии реки в Москве ограничено (8% от объема экспозиции в строящихся проектах) и сосредоточено в премиум-сегменте (53%), где уровень цен достигает ~970 тыс. руб./м².

Структура экспозиции строящихся ЖК у воды,
% от общей площади лотов



● Бизнес ● Премиум
● Делюкс

Объем предложения в строящихся
корпусах на первой линии реки

2,0 тыс. лотов

145 тыс. кв. м

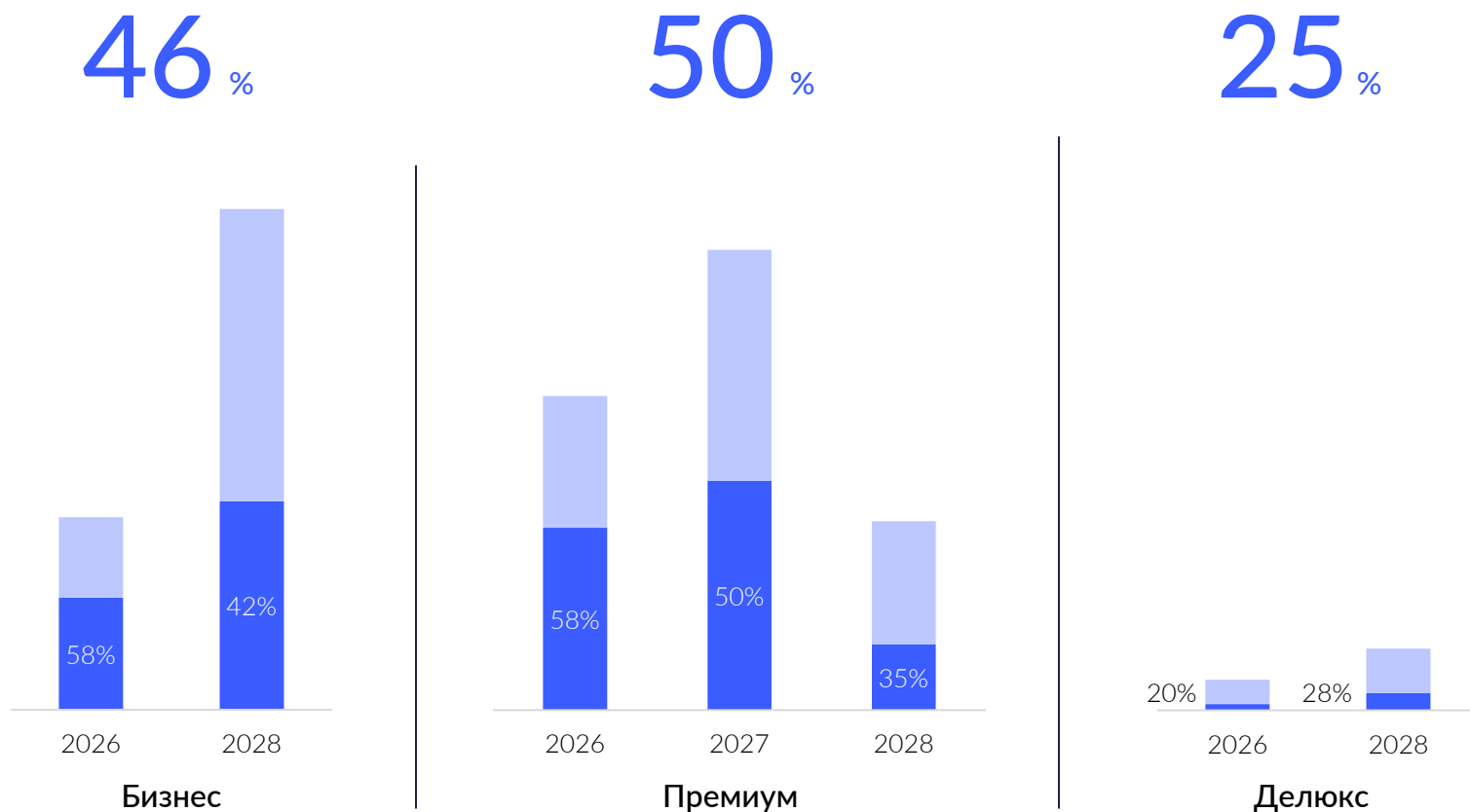
Доля от общего объема экспозиции
в строящихся ЖК Москвы*

8% Ограниченный
объем предложения

Спрос на квартиры у реки

Распроданность корпусов у реки по классам и годам ввода (2026-2028) в Москве, а также совокупная распроданность по классу, %

● Продано ● Остаток



Почти **половина жилых площадей** в строящихся корпусах на первой линии реки с годом ввода в 2026-2028 гг. уже **реализована**.

Наибольшим спросом в разрезе классов пользуется премиум-сегмент. Несмотря на то, что именно в этом сегменте сосредоточен основной объем строящегося предложения у реки, его совокупная распроданность достигает 50%, что выше, чем в бизнес-классе (46%) и делюкс-сегменте (25%).

Покупатели премиальной недвижимости уделяют особое внимание видовым характеристикам и престижности расположения. Так, в строящихся проектах премиум-класса, расположенных в других локациях Москвы, не на первой линии реки, распроданность составляет около 40%.

Ликвидность лотов в проектах на первой линии реки

Факторы ликвидности

- Ограниченное предложение на первой линии (8% от общего объема экспозиции), особенно проектов точечной застройки (2% от общего объема экспозиции).
- Дефицит участков под застройку и высокая себестоимость реализации проектов у воды вследствие более сложных технологий строительства.
- **Концентрация спроса в премиум-сегменте**, на который приходится основная доля предложения на первой линии.

Рыночные показатели (премиум-сегмент)

- Проекты на первой линии демонстрируют среднегодовой рост цен на уровне ~**15%** в премиум-сегменте*. При этом в отдельных проектах с наиболее привлекательной локацией и качественным продуктом среднегодовой рост может достигать **20-25%**.
- В премиум-сегменте уровень распроданности проектов на первой линии достигает ~**50%**, что выше сопоставимых проектов вне прибрежных локаций.

Премиальные новостройки у реки реализуются быстрее, чем проекты других классов в аналогичных локациях. На фоне ограниченного предложения высокая ценовая динамика делает такие лоты наиболее привлекательными для вложений.



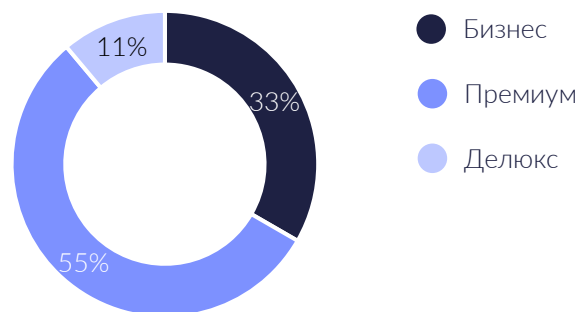
Видовые квартиры

Количество экспонируемых видовых квартир в корпусах на первой линии реки составляет

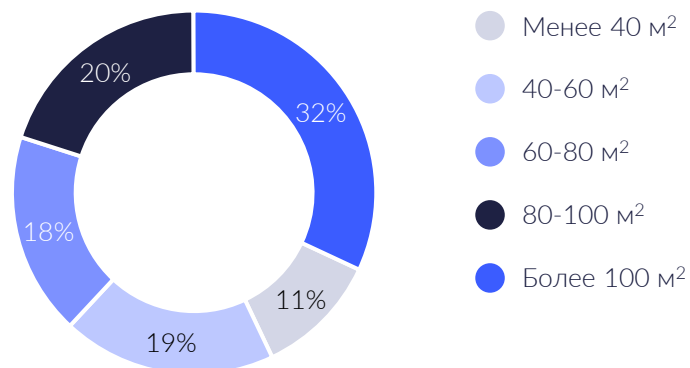
< 1 тыс. лотов

— 3% от общего количества экспонируемых лотов в строящихся ЖК Москвы*

Основной объем видовых квартир сосредоточен в премиум-сегменте (55%), что отражает его доминирующую роль в структуре предложения.



Структура экспозиции квартир с видом на реку, %



Видовые квартиры представляют собой преимущественно крупные по площади лоты (более 100 м²) с уникальными планировочными решениями: угловыми планировками, террасами, панорамным остеклением и др.

92,2 м²

Средняя площадь лота

102,1 млн руб.

Средний бюджет покупки

1,1 млн руб.

СВЦ м²

До 40% может составлять разница в цене между видовыми и невидовыми лотами.

Преимущества проектов у воды

Для девелопера

- Формирование ценовой премии за счет видовых характеристик.
- Повышенная ликвидность лотов, обеспечивающая ускоренную реализацию проекта.
- Устойчивый спрос со стороны покупателей, снижающий риски нереализации и необходимость ценовых корректировок.

Для резидента

- Панорамные видовые характеристики, обеспечивающие ценовую премию и сохранение стоимости актива.
- Непосредственный доступ к набережным и прогулочным маршрутам как элемент ежедневной рекреационной инфраструктуры.
- Близость водной среды, формирующая более благоприятное восприятие качества жизни.
- Формирование более комфортной среды проживания за счет низкой плотности застройки и открытых пространств.
- Курортная инфраструктура в ЖК: видовые лаундж-зоны на крыше или стилобате, отельный сервис.

Для города

- Вовлечение прибрежных территорий в городское развитие.
- Создание новых общественных пространств и точек притяжения.
- Повышение качества городской среды.

Мнения экспертов рынка

ricci

Проекты на первой линии реки характеризуются ограниченным предложением и устойчивым спросом, что формирует их опережающую ценовую динамику. В премиум-сегменте это также отражается в более высокой распроданности по сравнению с сопоставимыми проектами вне прибрежных локаций, что свидетельствует о повышенной ликвидности лотов. При этом наибольшую ценность представляют видовые квартиры, объем которых на рынке крайне ограничен и составляет менее 1 тыс. лотов в корпусах на первой линии реки.

Олеся Дзюба

Директор департамента
аналитики и исследований рынка
RICCI



STONE

Независимо от контекста окружения проекта на набережной — будь то центральные районы города с их сложившейся инфраструктурой и исторической застройкой или более удаленные тихие районы с зелеными массивами — расположение рядом с водой формирует дополнительную ценность жилья и повышает уровень его премиальности. Из-за дефицита предложения на первой линии Москвы-реки уже сегодня мы фиксируем повышенный интерес к нашему новому премиальному проекту на Новоданиловской набережной.

Марина Грицкова

Руководитель
аналитического центра
STONE



ricci

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 (495) 790 71 71

info@ricci.ru

БЦ Саввинский, Большой Саввинский переулок, д. 11,
г. Москва, 119435



Андрей Постников

Управляющий партнер,
генеральный директор
andrey.postnikov@ricci.ru



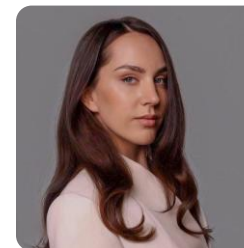
Олеся Дзюба

Директор департамента
аналитики и исследований рынка
olesya.dzyuba@ricci.ru



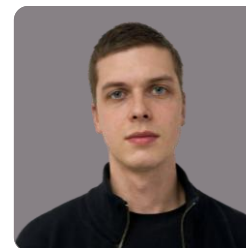
Наталья Кузнецова

Заместитель генерального директора
по работе с жилой недвижимостью
natalia.kuznetsova@ricci.ru



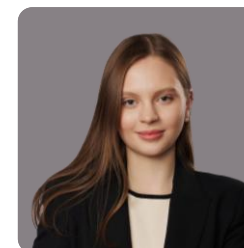
Валерия Поклонская

Руководитель отдела аналитики
жилой недвижимости
valeria.poklonskaya@ricci.ru



Роман Комаров

Аналитик
roman.komarov@ricci.ru



Мария Шibaева

Аналитик
maria.shibaeva@ricci.ru