



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ**



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

По итогам марта 2025 года



Цифры и факты	2
Ввод жилой недвижимости	5
Текущее строительство	9
Первичный рынок: сделки, предложение, цены	14
Вторичный рынок: сделки, предложение, цены	17
Ипотечное жилищное кредитование	20
Аренда: предложение, цены	21
Приложение 1. «Глубина» продаж строящегося жилья в Москве	23
Приложение 2. Ипотечное жилищное кредитование (показатели Банка России)	27
Приложение 3. Долгосрочные показатели рынка жилой недвижимости	32



- Ввод жилья в Москве вырос в первом квартале в годовой оценке.
 - В январе-марте 2025 объем запуска новых проектов стал самым низким относительно результатов аналогичных периодов предыдущих четырёх лет.
 - В январе-марте 2025 года число зарегистрированных Росреестром договоров на покупку жилья в Москве существенно превзошло показатель аналогичного периода предыдущего года. При этом в марте отмечено замедление динамики роста на вторичном рынке и сокращение спроса на новостройки.
 - Рост цен на жильё продолжился - как на первичном, так и на вторичном рынке.
 - Динамика роста предложения арендного жилья в марте замедлилась, ставки аренды за месяц снизились.
-
- В реестре объектов жилищного фонда ГИС ЖКХ в Москве числятся 35 058 многоквартирных жилых дома.
- В январе-марте 2025 года в Москве было введено в действие 1,9 млн м² площадей жилых зданий (**+20,9% в годовой оценке**). В том числе введено **1,3 млн м² жилой площади**, что **на 23,1% выше** уровня ввода января-марта 2024 года. Доля ИЖС составила 21,4%, что на 1,2 п.п. ниже, чем годом ранее. 
- На начало апреля **объем строящейся жилой площади** составил **17,3 млн м² (-0,1% к АППГ)**. В реализацию выведено 15,5 млн м² (+4,3% к АППГ). **Доля проданного жилья** (из выведенного в реализацию) за год **увеличилась на 1,7 п.п.** и составила **50,8%** (45,7% в объеме строящегося жилья). При этом **объем продаж** превысил уровень прошлого года на **7,9%**.
 - В январе-марте 2025 года было **запущено 784,3 тыс. м² новых проектов** строительства многоквартирных домов (4,5% в общем объёме строящегося жилья), что **в 2 раза меньше** чем в январе-марте 2024.
 - За январь-март 2025 года в Москве были выданы **разрешения на строительство 1 133,2 тыс. м² жилья** (35 ед.), что **на 3,3% выше** уровня января-марта 2024 года. Максимальные площади нового жилья возведёт Московский фонд реновации (22,5% планируемых объёмов строительства).



- Объем регистрации на первичном рынке за январь-март 2025 год составил **20,7 тыс. договоров**, **увеличившись на 15,6%** к уровню прошлого года. **Объем экспозиции** за месяц сократился на 1,6% до уровня в **65,9 тыс. лотов (-10,9%** к марту 2024).
- В январе-марте число зарегистрированных **сделок на вторичном рынке** составило **33,9 тыс. договоров (+12,4%** к январю-марту 2024 года). **Объем экспозиции** за месяц вырос на **1,1%** до уровня в **37,4 тыс. лотов (-8,0%** к марту 2024).
- За месяц (март к февралю) **цены предложения выросли на первичном рынке (на 3,6%), на вторичном рынке - на 0,4%.**
- В январе-марте 2025 зарегистрировано **29,1 тыс. договоров ипотечного жилищного кредитования** на приобретение жилья в Москве (**+8,6%** к уровню января-марта 2024). Доля ипотеки в общем количестве зарегистрированных за первые три месяца 2025 года договоров на покупку жилья на первичном и вторичном рынках составила **53,2% (-2,5 п.п.** к январю – марту 2024 г.).
- По данным ЦИАН, **объем предложения на рынке долгосрочной аренды** в Москве на начало апреля 2025 года составлял **24,5 тыс. объявлений**. За март 2025 количество объявлений **выросло на 1,8%**, превысив уровень марта 2024 года на 86,7%.
- По данным Росстата, в марте аренда однокомнатной квартиры обходилась в среднем в 58,4 тыс. руб./мес., двухкомнатной – в 70,1 тыс. руб./мес. За год **цены аренды выросли на 18,2%** за однокомнатную квартиру, **на 9,5%** - за двухкомнатную.



Строительство жилья

Введено

1,3 млн м² (+23,1%)
жилой площади жилых объектов

Строится

17,3 млн м² (-0,1%)
на начало апреля

Продано

7,9 млн м² (+7,9%)
45,7% (из строящегося)
на начало апреля

Выдано разрешений

1,1 млн м² (+3,3%)



Сделки

Договоров на покупку недвижимости

54,6 тыс. (+13,6%)

В том числе:

Первичный рынок
→ **20,7** тыс. ДДУ* (+15,6%)

Вторичный рынок
→ **33,9** тыс. ДКП* (+12,4%)

Из них



Ипотека

29,1 тыс. (+8,6%)

(53,2% - доля ипотеки от числа зарегистрированных сделок на покупку жилья, а среди ипотечных договоров 41,0% - ипотеки по льготным программам)



Цены

Продажа (март)

→ Первичный рынок
403,1 тыс. руб./ м²
(+15,2%)**

→ Вторичный рынок
276,0 тыс. руб./ м²
(+1,4%)**

Аренда (март)

→ **1 комн.** **58,4** тыс. руб./ м²
(+18,2%)

→ **2 комн.** **70,1** тыс. руб./ м²
(+9,5%)



Несмотря на месячное снижение ввода жилья в марте, по итогам I квартала в годовой оценке зафиксирован значительный рост

- В январе-марте 2025 года было введено **2,3 млн м²** недвижимости, из них 83,4% жилых объектов (1,9 млн м²). Жилая площадь жилых объектов при этом составила **1,3 млн м²** (54,5% всего ввода).
- Ввод жилья на **23,1%** выше уровня прошлого года.

Структура ввода жилой недвижимости (жилая площадь), млн м²

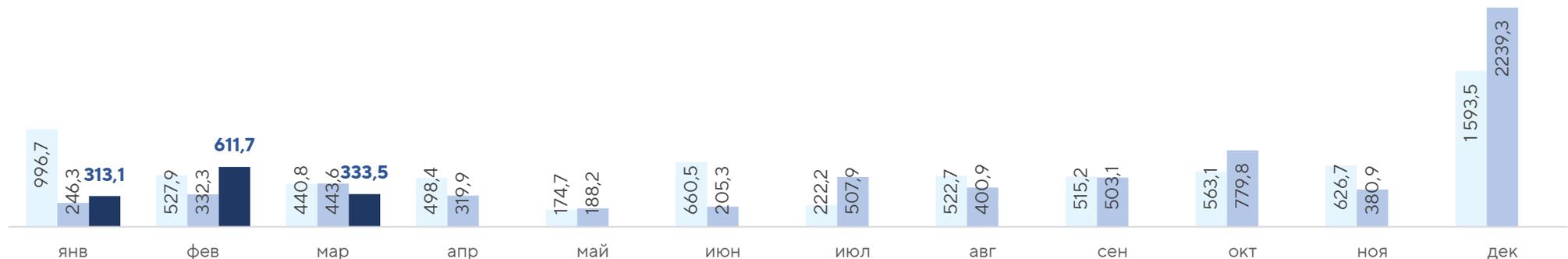
	Москва			Россия (без Москвы)			Московская область		
	к янв. – мар. 2024	к янв. – мар. 2023		к янв. – мар. 2024	к янв. – мар. 2023		к янв. – мар. 2024	к янв. – мар. 2023	
Всего	1,3	+23,1%	-36,0%	30,7	+8,4%	+13,9%	4,1	+52,7%	+37,3%
Многоквартирные дома	1,0	+25,1%	-41,5%	6,3	-21,3%	-39,4%	0,2	-16,7%	-70,0%
ИЖС	0,3	+16,3%	-1,5%	24,4	+20,1%	+47,5%	3,9	+61,4%	+78,6%

Структура ввода недвижимости, млн м²



Объем ввода жилой площади, тыс. м²

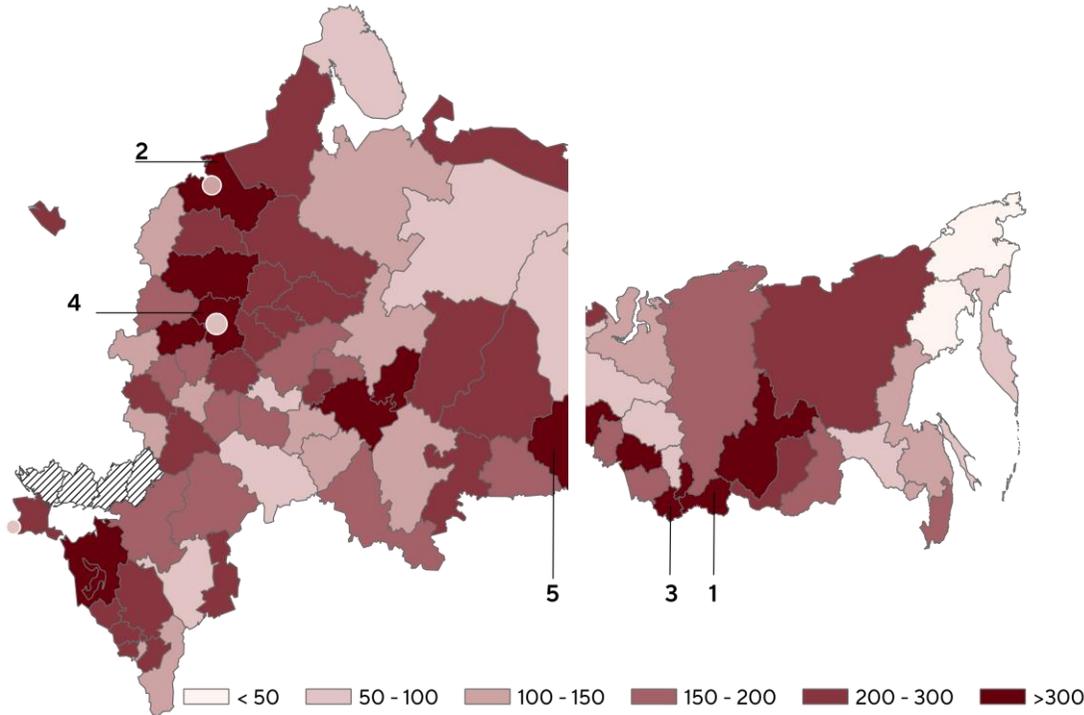
■ 2023 ■ 2024 ■ 2025





Москва на 5 месте среди регионов России по вводу жилья, по вводу жилья в МКД* – на 1-м месте

Ввод жилья по субъектам Российской Федерации,
м² на 1000 чел. населения



1 Республика Тыва	794,7 м ²
2 Ленинградская область	699,6 м ²
3 Республика Алтай	648,9 м ²
4 Московская область	469,8 м ²
5 Тюменская область (без АО)	434,9 м ²

94,9 м²
Москва

218,9 м²
Россия

ТОП-10 регионов по объему введенных площадей,
январь-март 2025

№	Регион	Ввод, тыс. м ² (в т.ч. МКД)	Изменение к янв.-мар. 2024	Ввод, м ² / 1000 чел.**
1	Московская область	4 118,1 (249,8)	+52,7%	469,8
2	Краснодарский край	2 042,4 (693,0)	+50,8%	349,6
3	Республика Татарстан	1 511,3 (196,8)	+3,8%	376,3
4	Ленинградская область	1 439,6 (56,5)	+17,3%	699,6
5	Москва	1 258,3 (989,6)	+23,1%	94,9
6	Свердловская область	1 052,3 (228,6)	-3,3%	249,5
7	Тюменская область	899,2 (249,1)	-25,6%	229,0
8	Новосибирская область	876,7 (338,9)	-1,6%	314,8
9	Ставропольский край	846,4 (214,2)	+38,6%	293,5
10	Челябинская область	726,5 (122,3)	+25,7%	214,7
	Россия	31 972,4 (7315,4)	+8,9%	218,9

* Многоквартирные дома
Источник: Росстат

** В расчете показателей используется оценка численности населения регионов с учетом ВПН.
Динамика показателя по годам (2010-2024) приведена в приложении.

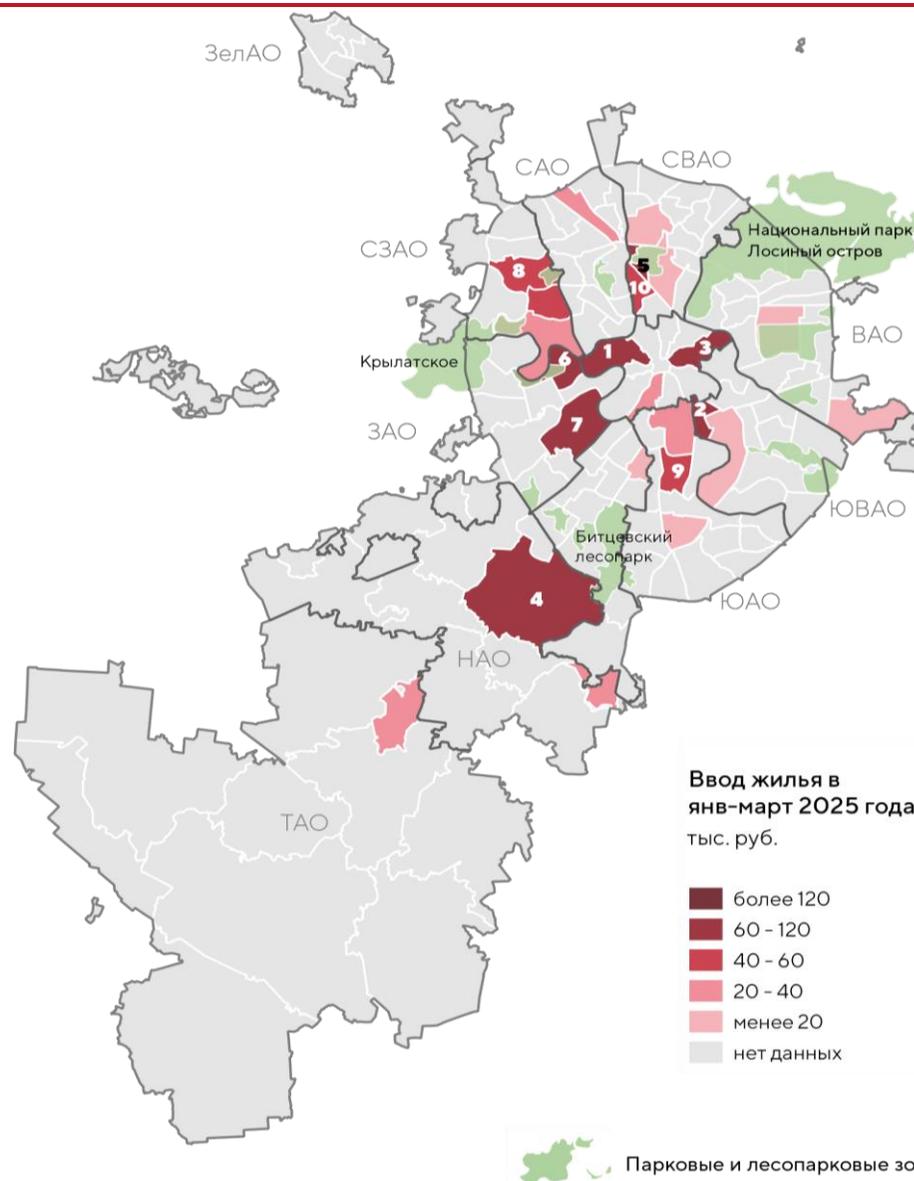


Лидеры по объемам ввода в Москве – районы «старой» Москвы: Пресненский, Южнопортовый, Басманный

В январе-марте 2025 года жилые площади введены в **24 муниципальных районах** и поселениях Москвы. На долю 10 лидеров пришлось 70,9% ввода (без учета ИЖС).

Муниципальные районы и поселения Москвы по объему введенных жилых площадей в январе-марте 2025 года (без учета ИЖС)

№ п/п	район	объем ввода жилья, тыс. м ²	округ
1	Пресненский	107,6	ЦАО
2	Южнопортовый	91,5	ЮВАО
3	Басманный	71,8	ЦАО
4	Сосенское	71,0	НАО
5	Марфино	71,0	СВАО
6	Филёвский парк	68,7	ЗАО
7	Раменки	65,2	ЗАО
8	Покровское-Стрешнево	54,5	СЗАО
9	Нагатино-Садовники	52,7	ЮАО
10	Бутырский	47,8	СВАО
Итого по 10 лидерам		701,8	
Всего*		989,6	



* - Ввод жилья по всем районам без учета ИЖС
Источник: Росстат

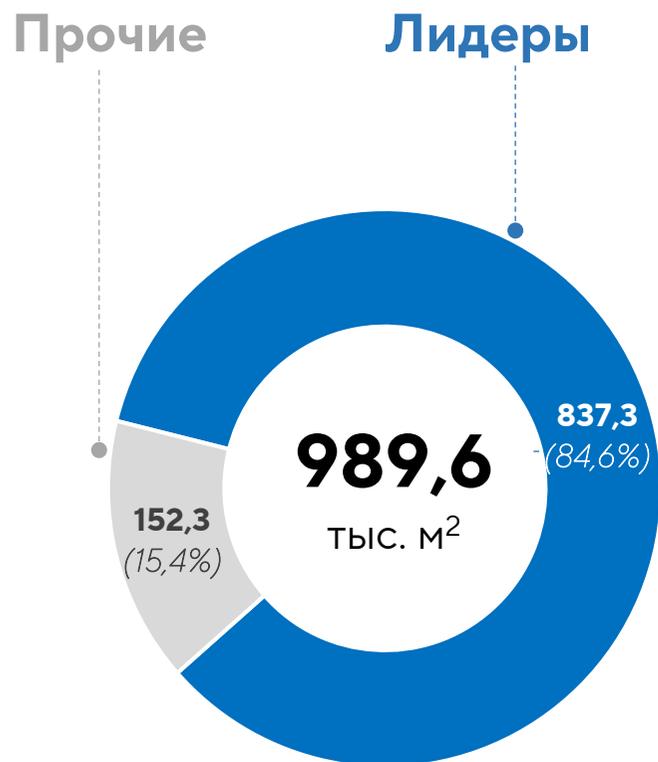


Ввод жилой недвижимости в Москве: компании-застройщики

ГК ПИК - лидер по объёму введённого жилья в январе-марте 2025 года

21 застройщик обеспечивал ввод жилья в январе-марте 2025 года, из них 17 в составе 13 групп компаний.

Справочно: Фонд реновации в марте 2025 года ввёл 8 домов и оказался на 4 месте.



Компании – лидеры по вводу жилья, январь-март 2025 год



* Представлены организации, учитываемые Росстатом как заказчики. Например, по заказу Фонда реновации может строить другая строительная компания



Объём строящегося жилья на уровне прошлого года, объём проданного жилья вырос

Строится*

(без учета реновации**)



17,3 млн м²

На 11.04.2025

-0,1% к АППГ

Продано*

(без учета реновации**)



7,9 млн м²

45,7%

+7,9% к АППГ

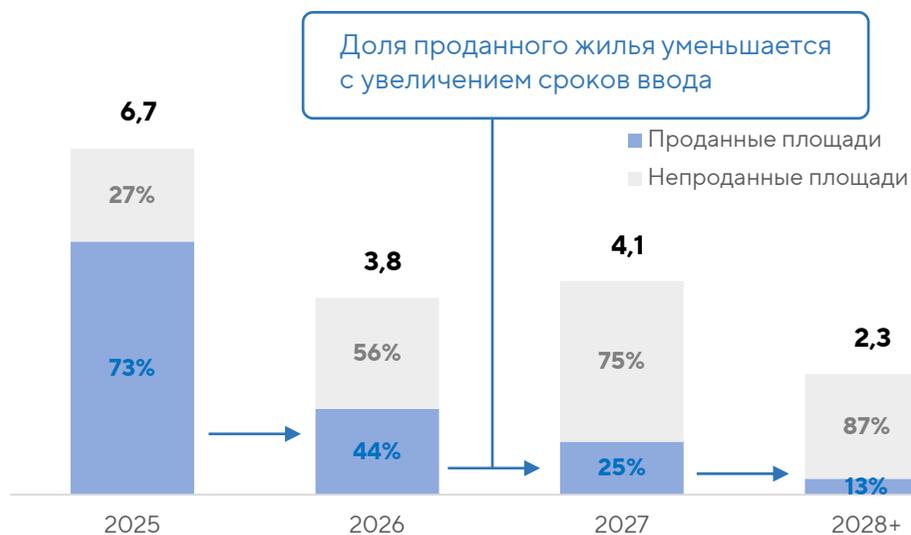
+3,4 п.п. к АППГ



Также **СТРОИТСЯ**
по **РЕНОВАЦИИ**

3,9 млн м²

Уровень реализации строящегося жилья в Москве в зависимости от планового срока ввода в эксплуатацию, млн м²



Компании-лидеры по объёму текущего строительства жилья (без реновации), на конец марта 2025



* Объём строящегося жилья - по данным проектных деклараций, размещенных застройщиками в ЕИСЖС (без учета проблемных домов).

Объём проданного жилья - по данным застройщиков о заключенных договорах ДДУ, непроданное жилье включает и не выведенное в реализацию.

** В данных о текущем строительстве практически отсутствует строительство по реновации, так как в статистике Наш.Дом.РФ отражаются только площади, реализуемые на открытом рынке по ДДУ в отдельно стоящих домах, тогда как основные объёмы строительства по реновации - в домах под переселение, а квартиры реализуются по договорам мены и ДКП.

Источник: Дом.РФ, ИАС УГД



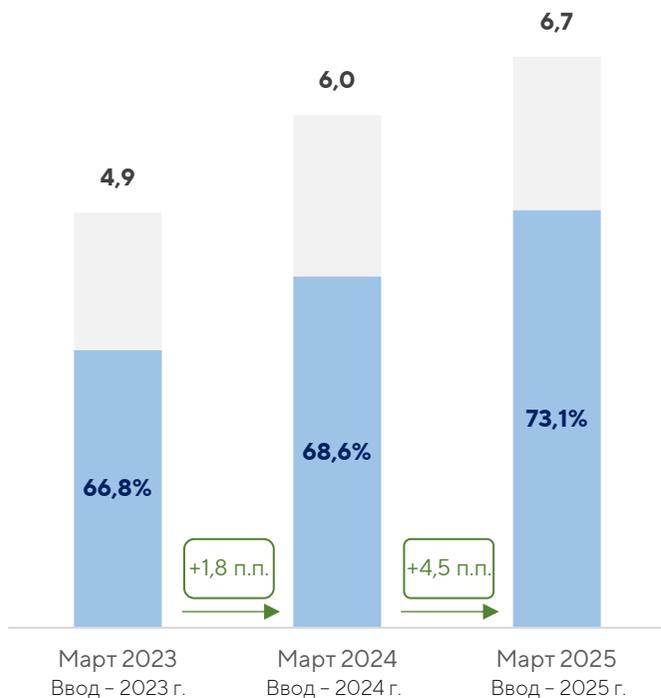
Динамика реализации строящегося жилья в зависимости от срока сдачи

За год доля реализованного строящегося жилья* выросла как в объектах с высокой стадией готовности, так и в объектах с отдаленной готовностью

Жилье, планируемое к вводу
в течение отчетного года

Высокая стадия готовности

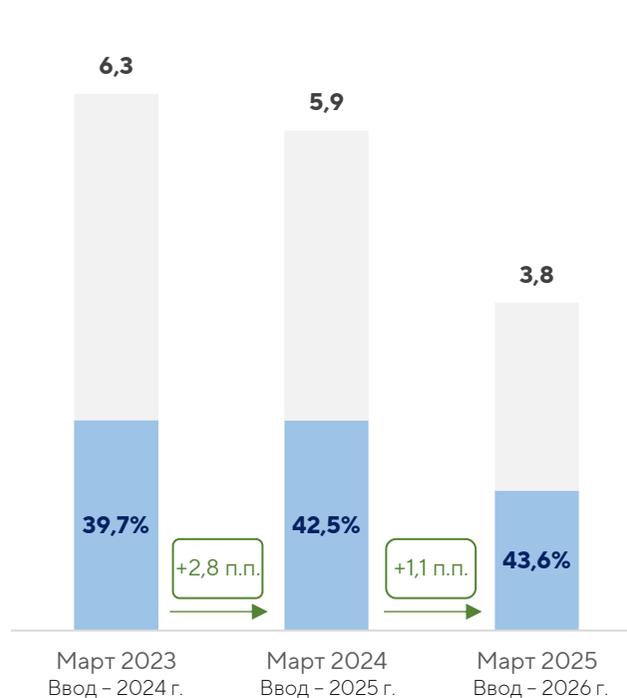
■ Из него продано
■ не продано



Жилье, планируемое к вводу
в году, который следует
за отчетным

Средняя стадия готовности

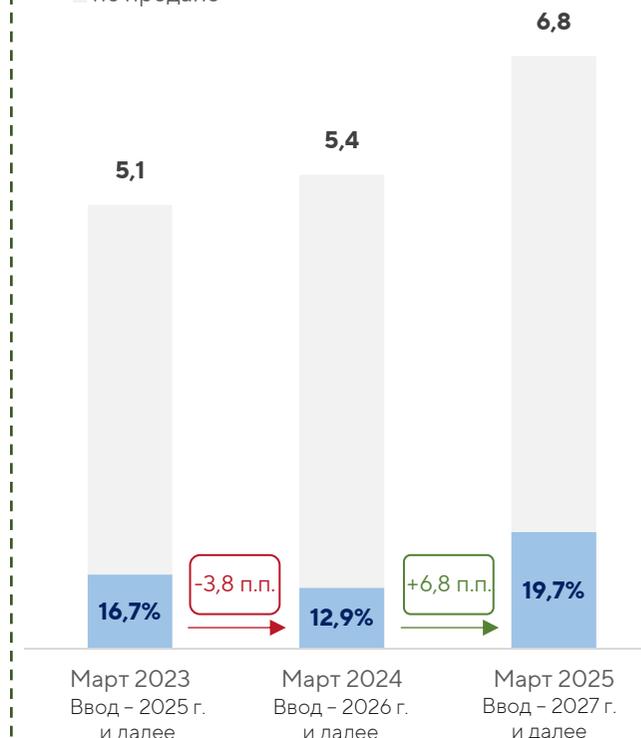
■ Из него продано
■ не продано



Жилье, планируемое к вводу
во втором и последующих годах
после отчетного

Низкая стадия готовности

■ Из него продано
■ не продано



* Объем строящегося жилья - по данным проектных деклараций, размещенных застройщиками в ЕИСЖС (без учета проблемных домов).

Объем проданного жилья - по данным застройщиков о заключенных договорах ДДУ, непроданное жилье включает и не выведенное в реализацию.



Структура строящегося и проданного жилья по диапазонам площадей

В структуре строящегося и проданного жилья на первичном рынке продолжает снижаться доля малогабаритных квартир (до 25 м²). Также снизилась доля квартир большой площади (более 70 м²)

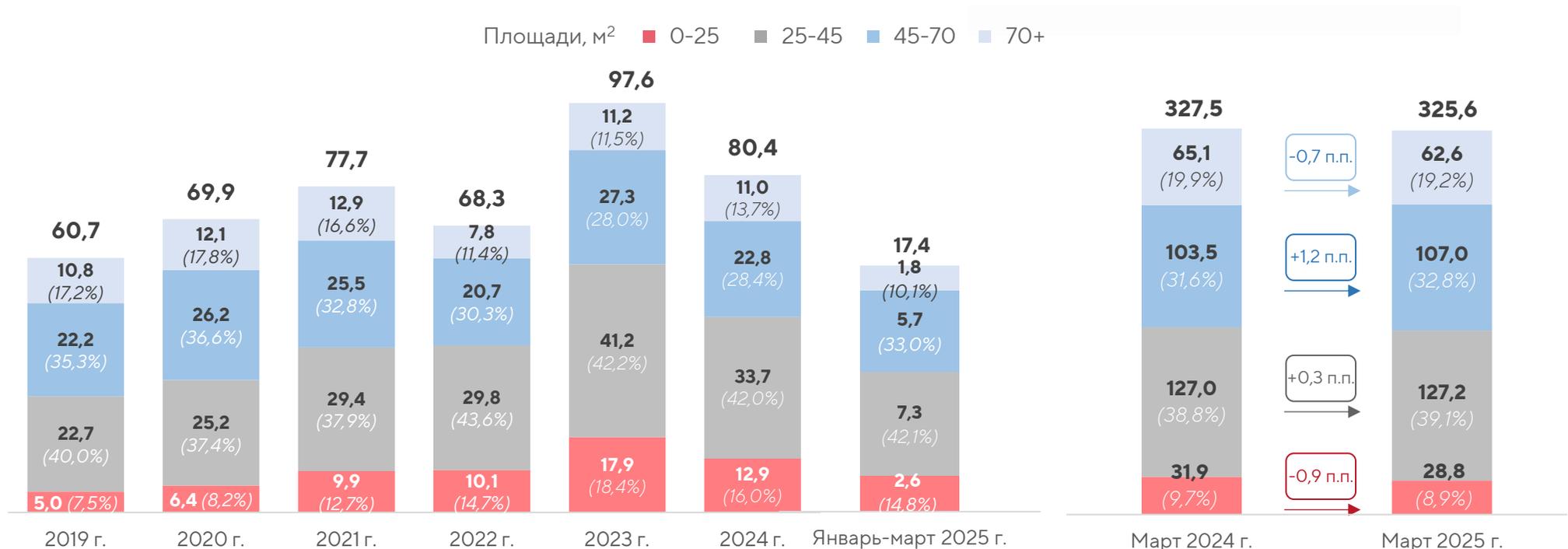
До 2024 года в структуре сделок на первичном рынке опережающими темпами росла доля квартир площадью до 25 м². В 2024 году тенденция поменялась: доля малогабаритных квартир начала снижаться. В январе-марте 2025 года этот тренд продолжается.

В структуре строящегося жилья доля квартир до 25 м² за год также сократилась.

С 1 августа 2024 г. введён запрет на запуск строительства однокомнатных квартир меньше 28 м² и двухкомнатных менее 44 м²*. Это ограничение способствовало росту доли более просторного жилья в предложении застройщиков.

Структура проданного жилья по диапазонам площадей квартир, тыс. ед.

Структура строящегося жилья по диапазонам площадей квартир, тыс. ед.



* Зафиксировано в Постановлении Правительства Москвы №1672-П от 23.07.2024



Несмотря на месячное увеличение запуска новых проектов в марте, уровень I квартала остаётся минимальным относительно результатов аналогичных периодов предыдущих четырёх лет

Новые проекты*

784,3 тыс. м²

В январе-марте 2025

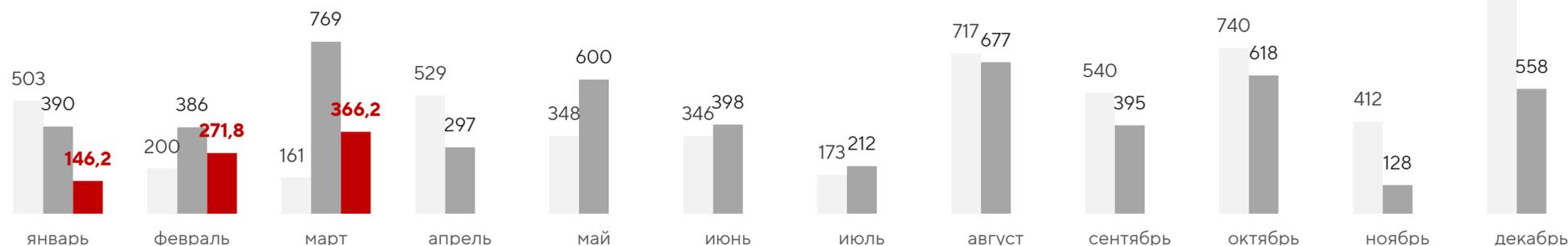
к январю-марту 2024

↓ в 2 раза

- Запуск новых проектов **на 30,6% меньше** фактического ввода жилья, что означает снижение объемов ввода в будущем.
- 4,5% - доля новых проектов в общем объеме строящегося жилья (без учета ИЖС), без изменения доли к 2024 году.

Новые проекты строительства МКД (жилая площадь), за период*, тыс. м²

■ 2023 ■ 2024 ■ 2025



Соотношение запуска новых проектов и ввода в эксплуатацию жилой недвижимости (без ИЖС), тыс. м²



* Новые проекты – проекты строительства, в отношении которых размещены проектные декларации (за соответствующий период). Месячные запуски волатильны: их резкий спад может быть обусловлен техническим переносом выхода новых проектов (на 1-2 месяца), всплеск – запуском отдельных крупных проектов



Объем строительства, предусмотренного выданными в I квартале разрешениями, за год вырос на 3,3%. Локации планируемых строек сместились из ТиНАО в «старую» Москву.

1,1 млн м²

планируется построить согласно разрешениям, выданным за январь-март 2024

к январю-марту
2024

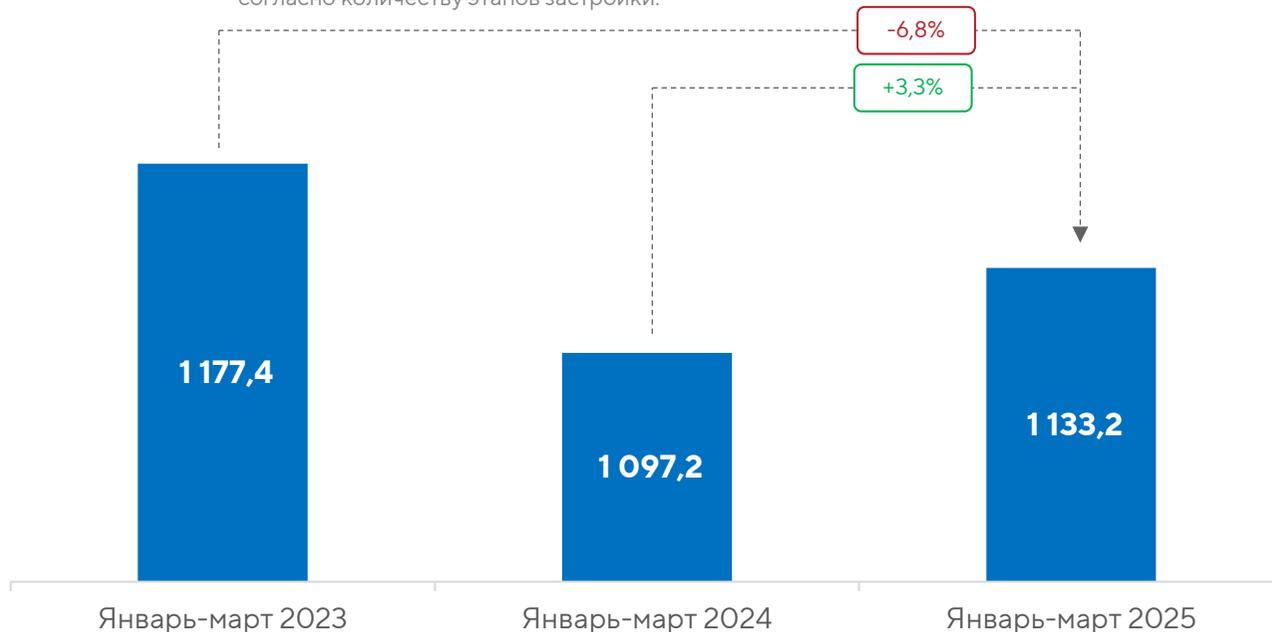
+3,3%

Лидер по объёму планируемой застройки

ФОНД
РЕНОВАЦИИ **22,5%**

Разрешения на строительство, без учета ИЖС, тыс. м²

На некоторые объекты выдаётся несколько разрешений согласно количеству этапов застройки.



ТОП 3 ОКРУГОВ

54%

- ЮАО,
- ЮВАО,
- ВАО

РАЙОНЫ-ЛИДЕРЫ

- Даниловский,
- Печатники,
- Хорошёвский



Первичный рынок жилья. Регистрация сделок. Росреестр

В марте спрос на новостройки снизился, но квартальный результат оказался лучше показателей двух предыдущих лет

В марте число зарегистрированных ДДУ сократилось на **11,4%** к февралю 2025 (-11,8% к марту 2024).

Сделки. Первичный рынок

20,7 тыс. договоров
зарегистрировано ДДУ на жилье, январь-март 2025

к январю-марту 2024: **+15,6%**
к январю-марту 2023: **+1,2%**

Спрос с текущими ставками поддержали:

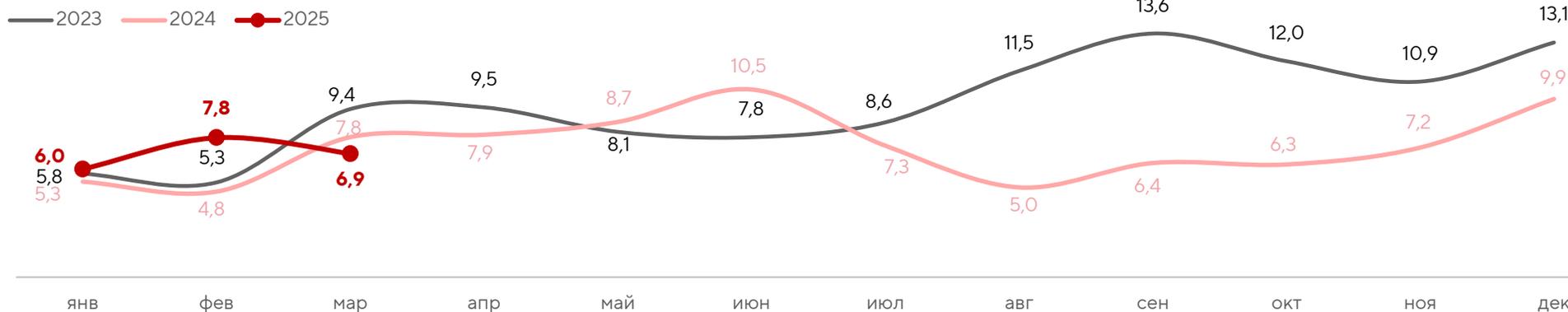
- акции от застройщика или по семейной ипотеке;
- альтернативные сделки: переуступки, размены, за счет накоплений или частичных займов от родственников;
- трейд-ин: старое жильё "засчитывается" как часть оплаты за новое.

Регистрация ДДУ (жильё), тыс. ед.

Динамика к предыдущему году (%)



Динамика числа зарегистрированных ДДУ (жильё), тыс. ед.





Первичный рынок жилья. Предложение

В марте продолжилось сокращение предложения квартир на первичном рынке в том числе за счет замедления выхода новых проектов и роста запасов жилья, по которому продажи не открыты

По данным bnMAP.pro в марте 2025 **число лотов в экспозиции** за месяц сократилось на 1,6% до **65,9 тыс. шт.**

Экспозиция сократилась за счет лотов в «старой» Москве (-2,8%), в том время как предложение в Новой Москве выросло (+1,7%).

Относительно результатов годовой давности экспозиция сократилась на **10,9%**.

Количество лотов в экспозиции

в марте 2025

65,9 тыс. лотов

объем экспозиции
жилья

к февралю 2025

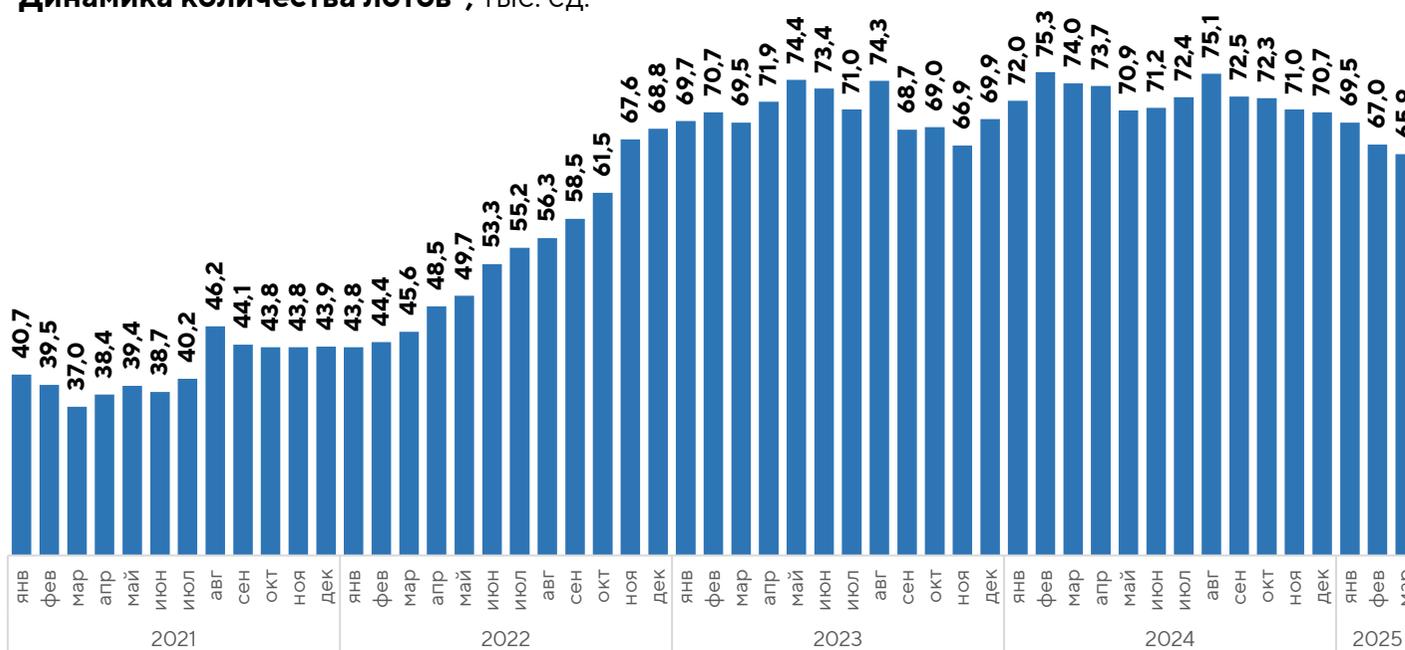
-1,6%

к марту 2024

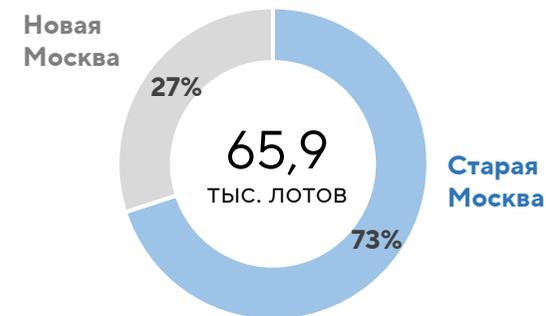
-10,9%



Динамика количества лотов*, тыс. ед.



Структура предложения, март 2025



Количество лотов

-1,8% (Старая Москва)

-29,0% (Новая Москва)

март 2025 к марту 2024

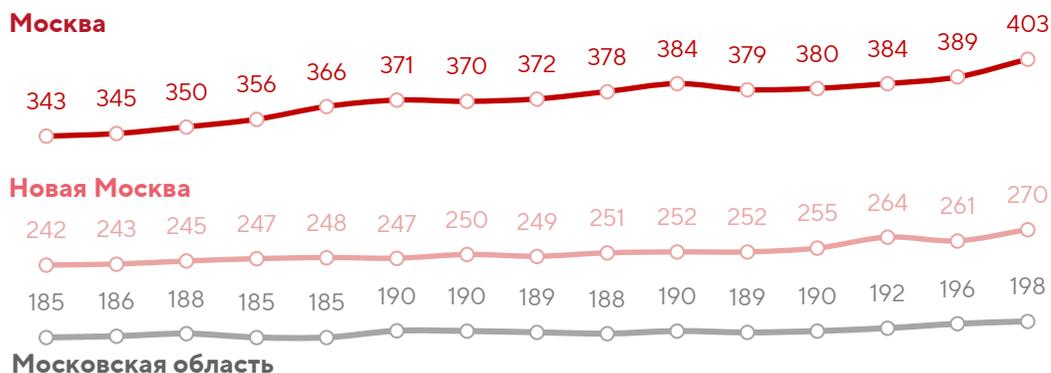
* Динамика показателей объема лотов на экспозиции определяется по среднему объему экспозиции за период (месяц)



Рост цен на первичном рынке в марте 2025 ускорился

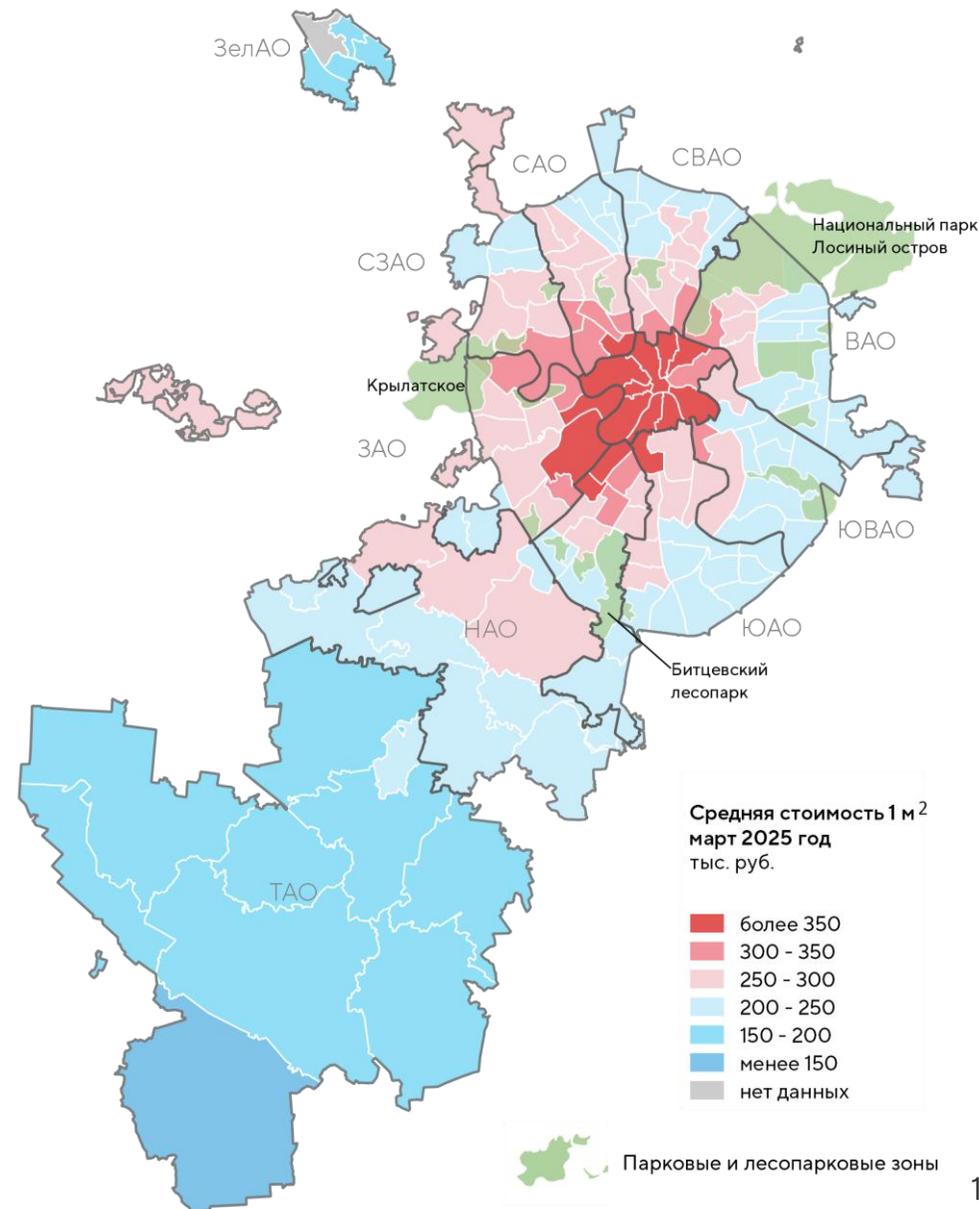
403,1 тыс. руб./м² средняя стоимость первичного жилья в Москве в марте 2025 (по данным коммерческих источников). За месяц зафиксирован рост (+3,6%).

Динамика цен на первичном рынке жилья, тыс. руб./м²



Город/Область	янв 2024	фев 2024	мар 2024	апр 2024	май 2024	июн 2024	июл 2024	авг 2024	сен 2024	окт 2024	ноя 2024	дек 2024	янв 2025	фев 2025	мар 2025
Москва	343	345	350	356	366	371	370	372	378	384	379	380	384	389	403
Новая Москва	242	243	245	247	248	247	250	249	251	252	252	255	264	261	270
Московская область	185	186	188	185	185	190	190	189	188	190	189	190	192	196	198

	Март 2025 тыс. руб./м ²	Изменение		
		за месяц	за год	за 2 года
Росстат*, форма 1-РЖ (4 кв. 2024, динамика к 4 кв. 2023 и к 4 кв. 2022)				
Москва	352,7	-	+3,5%	-5,9%
Московская область	196,1	-	+2,4%	+22,6%
Коммерческие источники				
Москва	403,1	+3,6%	+15,2%	+25,2%
в т.ч. Новая Москва	269,5	+3,4%	+10,0%	+17,0%
Московская область	197,6	+1,0%	+5,1%	+19,0%



* Данные Росстата публикуются в квартальной разбивке

Источник: ЦИАН, Росстат



Число заключенных сделок в январе-марте 2025 года превысило результаты двух предшествующих лет

В марте продолжился рост числа сделок на вторичном рынке (+2,5% к уровню февраля), хотя динамика роста и замедлилась.

Сделки. Вторичный рынок

33,9 тыс. договоров

купли-продажи жилья
Январь-март 2025

к январю-марту 2024

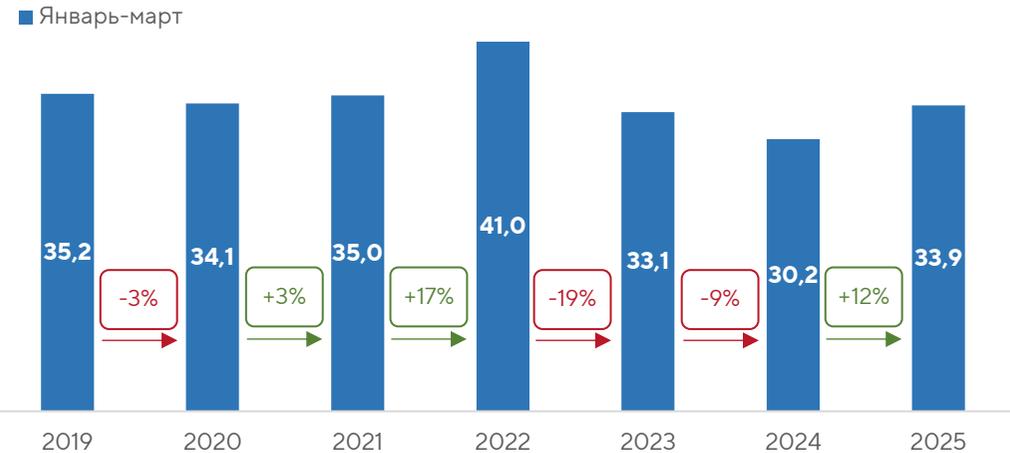
+12,4%

к январю-марту 2023

+2,3%

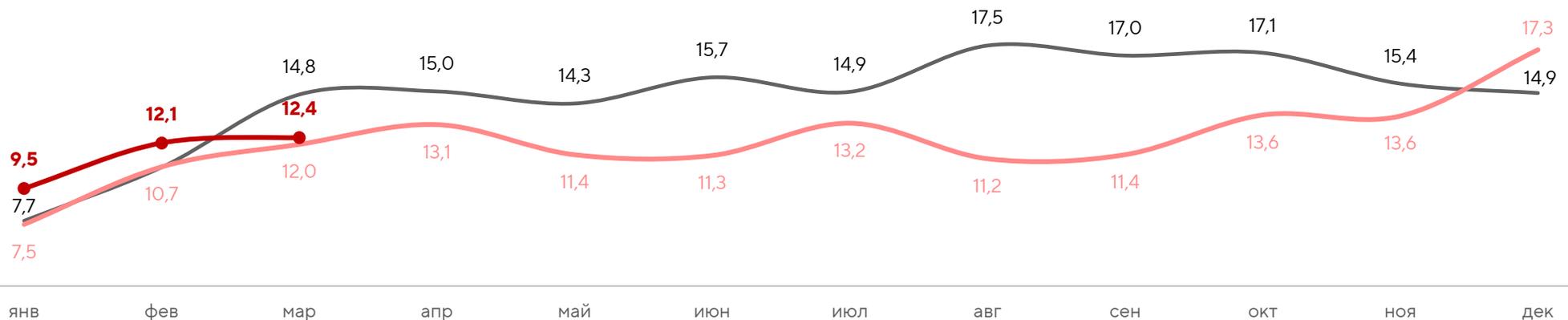
Регистрация сделок купли-продажи жилья, тыс. ед.

Динамика к предыдущему году (%)



Динамика числа регистраций сделок купли-продажи жилья, тыс. ед.

— 2023 — 2024 — 2025





Объем экспозиции на вторичном рынке прибавил 4% относительно сезонно низкого значения января.
При этом относительно прошлого года наблюдается снижение

В марте продолжился рост предложения жилья на вторичном рынке после сезонного снижения в январе. Экспозиция за месяц изменилась разнонаправленно по округам: наибольший рост продемонстрировал ЮЗАО (+5%), максимальное снижение в НАО (-2%).

Количество лотов в экспозиции

37,4 тыс. лотов

объем экспозиции
жилья в марте 2025

к февралю 2025

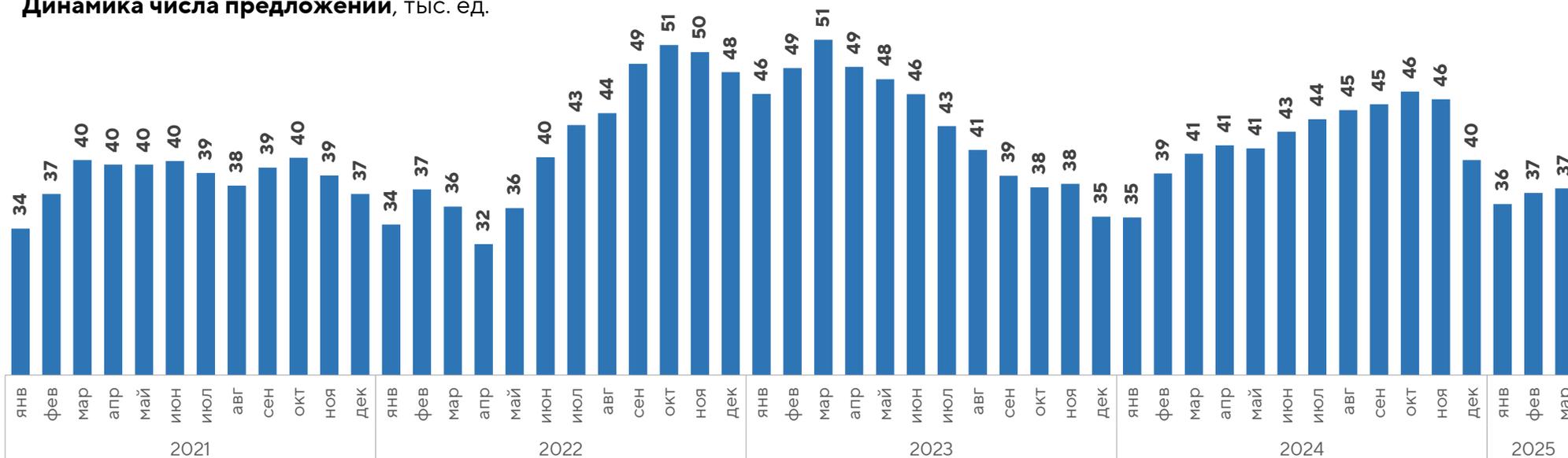
+1,1%

к марту 2024

-8,0%



Динамика числа предложений, тыс. ед.



Справочно: представленные данные не демонстрируют фактическое число продаваемых квартир (ввиду неполного охвата рынка консультантом).
Структура предложения смещена в сторону районов с более дорогими квартирами (ввиду долгой экспозиции до продажи).



В марте цены на вторичном рынке в Москве незначительно выросли

276,0 тыс. руб./м² средняя стоимость вторичного жилья в Москве в марте 2025 (по данным коммерческих источников), что выше прошлого месяца на **0,4%**.

Динамика цен на вторичном рынке жилья, тыс. руб./м²

Москва



Новая Москва



Московская область



янв фев мар апр май июн июл авг сен окт ноя дек янв фев мар

Март 2025
тыс. руб./м²

Изменение

за месяц

за год

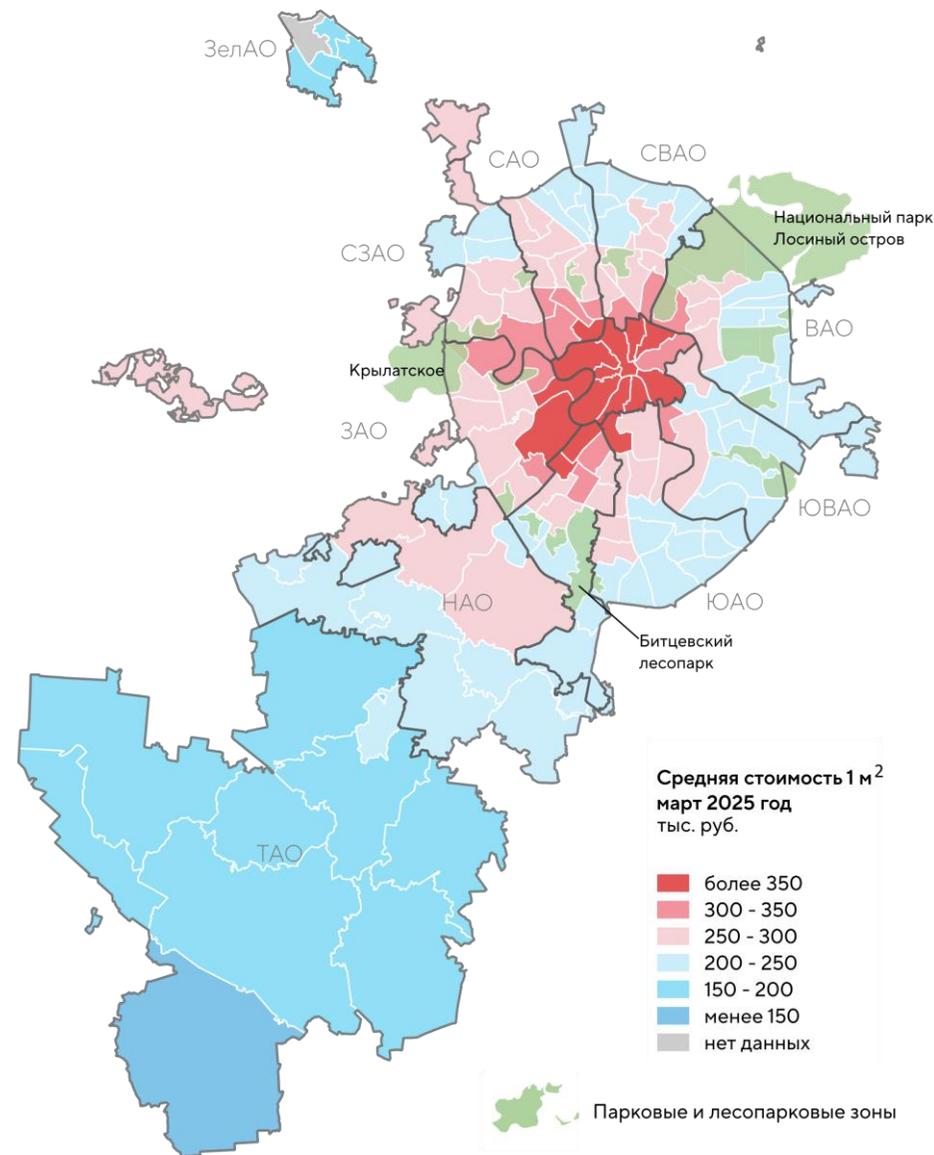
за 2 года

Росстат*, форма 1-РЖ (4 кв. 2024, динамика к 4 кв. 2023 и к 4 кв. 2022)

Москва	320,3	-	-2,4%	+7,7%
Московская область	112,9	-	-4,2%	+9,1%

Коммерческие источники

Москва	276,0	+0,4%	+1,4%	+9,1%
в т.ч. Новая Москва	205,1	+0,2%	+0,5%	+3,9%
Московская область	154,6	-0,1%	+0,1%	+2,3%



* Данные Росстата публикуются в квартальной разбивке

Источник: ИРН, Росстат



Ипотечное жилищное кредитование РОСРЕЕСТР (число сделок)

Квартальные значения выдачи ипотек превысили результаты последних двух лет

- После роста в феврале число ипотечных сделок в марте снизилось как в месячном, так и в годовом выражении.
- 53,2%** квартир в январе-марте 2025 года приобретались с использованием ипотеки, доля ипотеки в числе заключенных сделок в годовом выражении сократилась на 2,5 п.п. При этом доля «льготки» в числе ипотек снизилась в годовом выражении на 8,1 п.п.

Договоры ипотеки

29,1 тыс.
договоров

Январь-март 2025

к январю-марту 2024

+8,6%

к январю-марту 2023

+2,7%

Доля ипотеки

53,2%

от количества зарегистрированных сделок
на покупку жилья, январь - март 2025

к январю-марту 2024

-2,5 п.п.

к январю-марту 2023

+0,4 п.п.

Спрос с текущими ставками поддержали:

- **акции от застройщика** или по семейной ипотеке;
- **альтернативные сделки:** переуступки, размены, за счет накоплений или частичных займов от родственников;
- **трейд-ин:** старое жильё "засчитывается" как часть оплаты за новое.

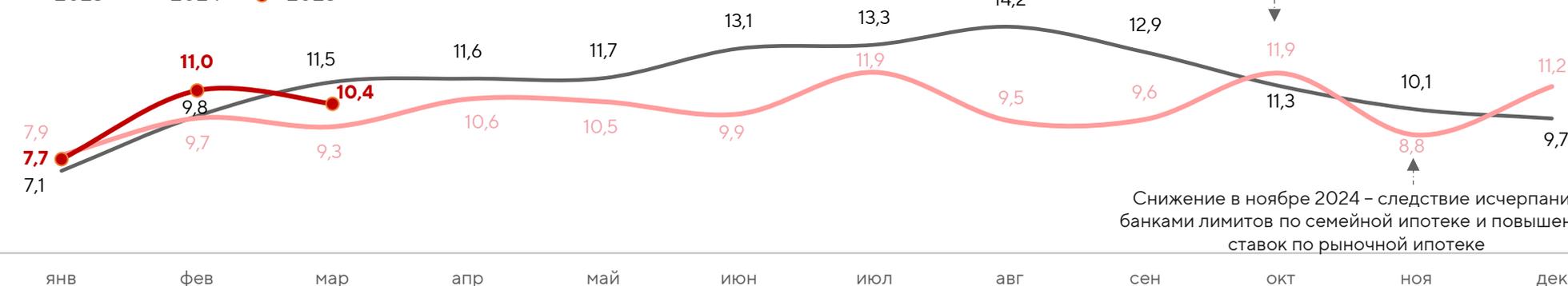
41,0%

-8,1 п.п.
к янв.-мар.
2024

доля льготной ипотеки в общем количестве
зарегистрированных ипотечных жилищных кредитов

Динамика количества ипотечных сделок на покупку жилья в Москве (РОСРЕЕСТР), тыс. ед.

— 2023 — 2024 — 2025





Предложение арендных квартир (объявления об аренде)

Динамика роста предложения арендного жилья замедлилась в марте, экспозиция смещается в сторону квартир меньшей комнатности. Относительно прошлого года предложение выросло на 87%

- В марте число объявлений об аренде увеличилось на **1,8%** к февралю 2025 и превысило результат годовой давности на 86,7%.
- В годовом выражении выросла доля квартир меньшей комнатности: совокупная доля студий, 1-2-х-комнатных квартир достигла 76,8%.
- Доля апартаментов за год снизилась на 0,5 п.п. и составила 9,9%, доля элитных квартир снизилась на 0,5 п.п. до 10,5% в структуре предложения.

Аренда

24,5

тыс. предложений
по аренде на начало
апреля 2025

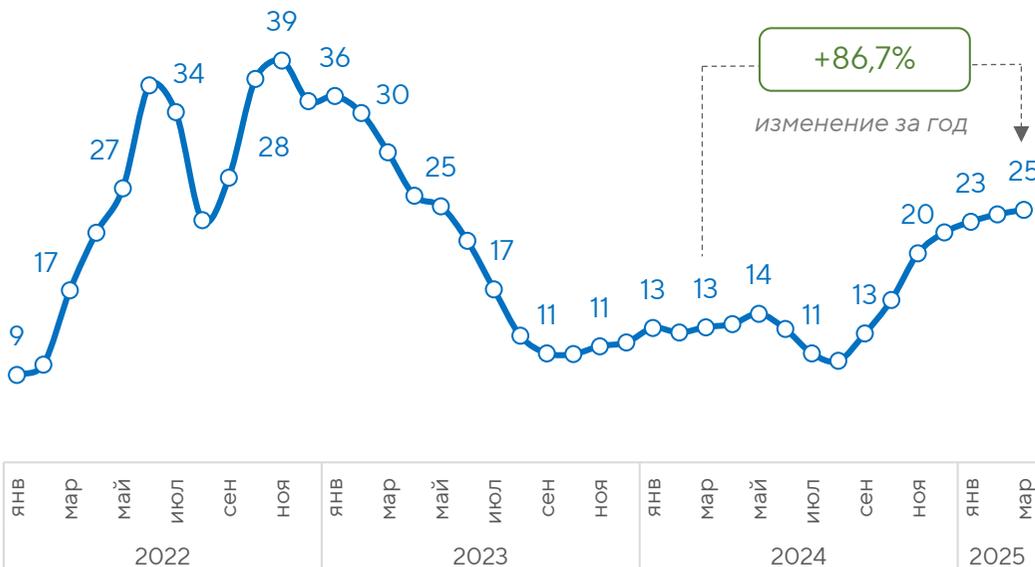
к февралю 2025

+1,8%

к марту 2024

+86,7%

Динамика экспозиции арендного жилья,
на конец периода, тыс. квартир и апартаментов



Структура экспозиции арендного жилья по комнатности
(квартиры и апартаменты), на начало апреля 2025, тыс. ед.



Доля апартаментов - 9,9%
Доля элитного жилья - 10,5%
(представлена квартирами)

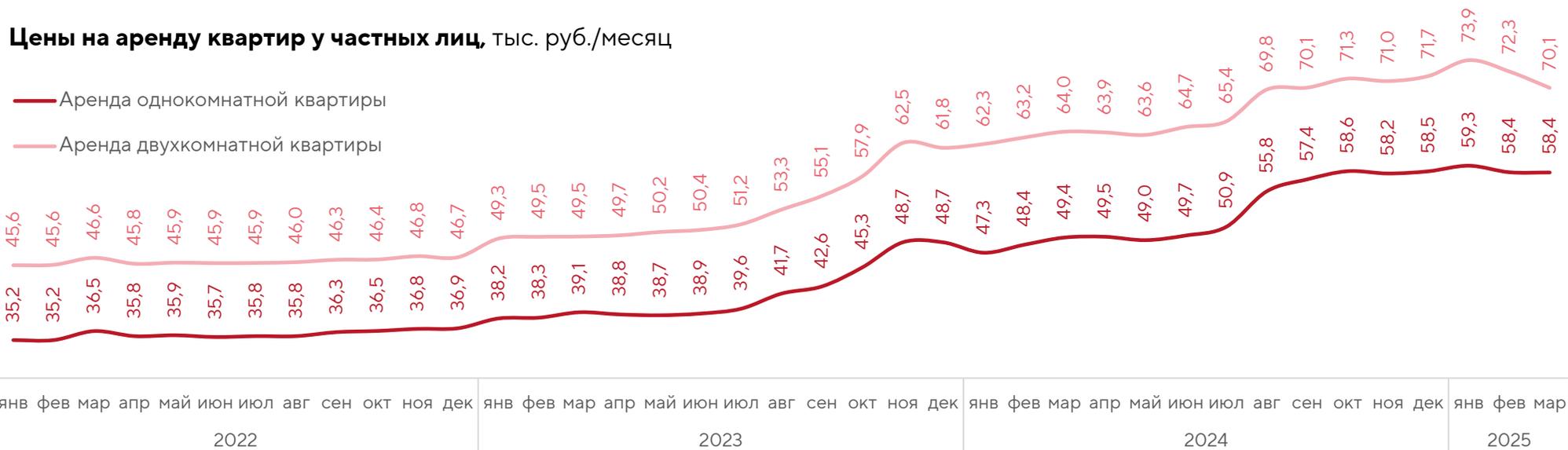


**В марте ставки аренды в Москве продолжили снижение под давлением роста предложения.
В среднем по России динамика разнонаправленная**

Типы квартир	Москва		Россия		Московская область	
	1-комн.	2-комн.	1-комн.	2-комн.	1-комн.	2-комн.
Цена аренды* на конец марта 2025, тыс. руб.	58,4	70,1	28,6	34,5	35,6	42,5
За месяц (к февралю 2025)	-0,1%	-3,1%	0,0%	-0,8%	+0,6%	-0,9%
За год (к марту 2024)	+18,2%	+9,5%	+14,7%	+11,3%	+21,9%	+14,2%

* - в наблюдение включены типовые квартиры в спальнях районах

Цены на аренду квартир у частных лиц, тыс. руб./месяц





**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ**



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ**



ПРИЛОЖЕНИЕ №1

«ГЛУБИНА» ПРОДАЖ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ

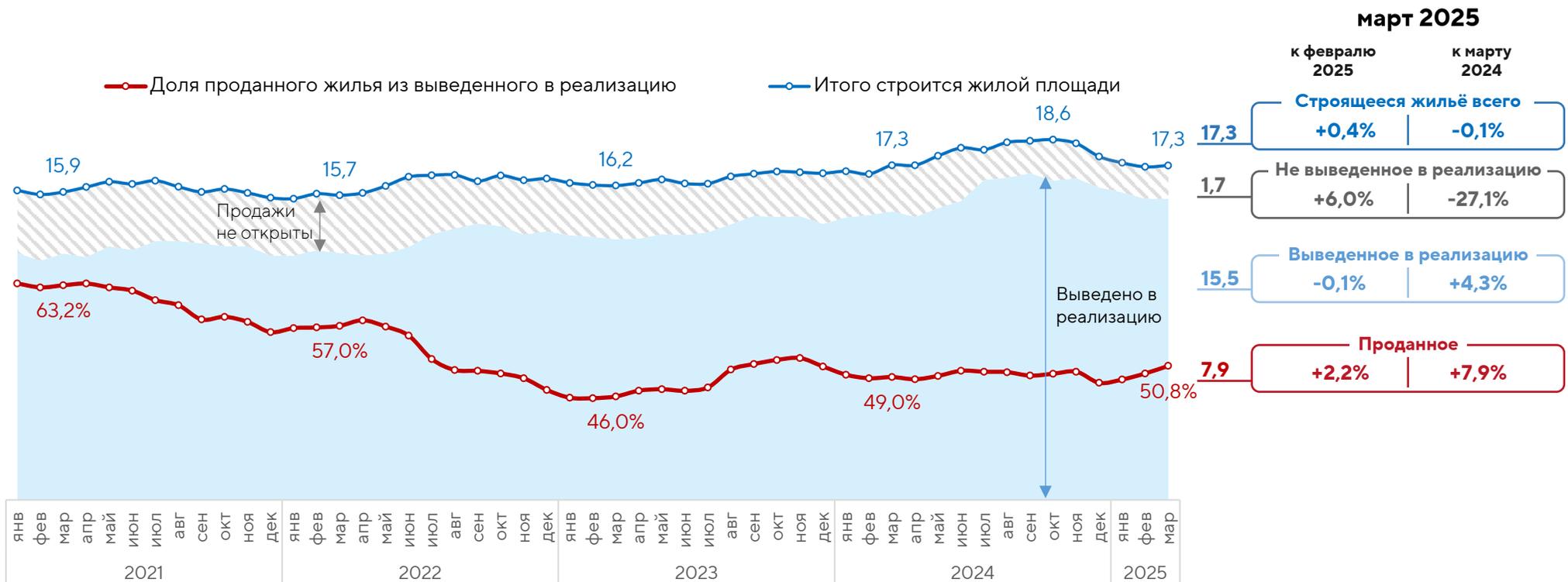


Динамика объема и реализации строящегося жилья

Общий **объем строящегося жилья** за месяц увеличился на **0,4%** и составил на начало апреля **17,3 млн м²** (-0,1% к АППГ). Одновременно застройщики увеличили объем не выведенных в реализацию объектов (+6,0% за месяц). В итоге **объем выведенного на рынок строящегося жилья** практически не изменился и составил **15,5 млн м²** (-0,1% к предыдущему месяцу и +4,3% к АППГ).

Доля реализованного жилья возросла как в месячной (+1,2 п.п.), так и в годовой оценке (+1,7 п.п.), составив 50,8% от выведенных в реализацию объёмов. В марте **объём проданных площадей - 7,9 млн м²** - также вырос и в месячной (+2,2%), и в годовой оценке (+7,9%).

Динамика объемов выведенного в реализацию и доли проданного жилья*, на конец периода, млн м², %



* В проданном жилье учтены продажи только тех домов, которые не были сданы в выбранном месяце, оптовые сделки застройщиков (включая сделки с юрлицами) считаются продажами, продажи апарт-отелей не включены в расчет. Старт продаж отсчитывается с заключения более двух ДДУ по данным проектной декларации.



Ипотечное кредитование на первичном рынке

По предварительным данным bnMAP.pro в марте 2025 года **доля ипотеки на первичном рынке** составила **52,5%** (-1,7 п.п. к февралю 2025, -18,4 п.п. к марту 2024). Средний срок обременения в ипотечных сделках за январь-февраль 2025 года составил 26,8 лет (-0,1 п.п. к январю-февралю 2024 года). Доля ипотек, заключаемых на максимально долгий срок – 30 лет – составила 64% (+5 п.п. за год).

Динамика количества и доли квартир, проданных в ипотеку, %



Структура ипотечных сделок по срокам обременения, лет



* Предварительная оценка bnMAP.pro

Источник: расчет на базе данных bnMAP.pro (bnMAP.pro анализирует сделки по дате договора)

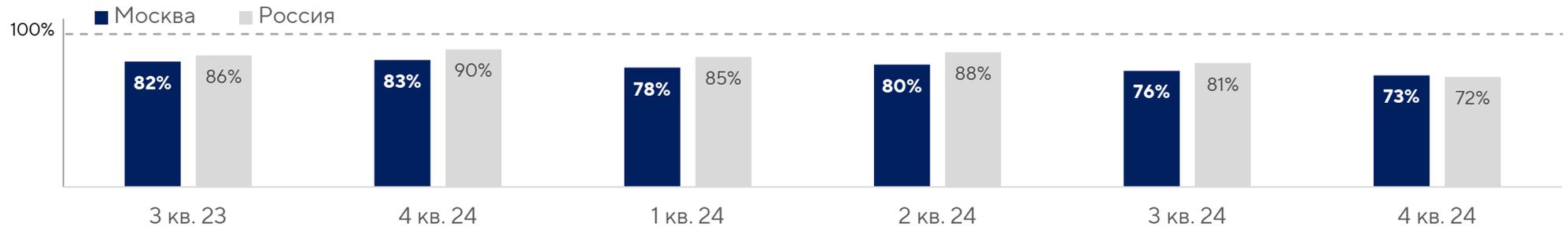


Проектное финансирование (федеральные округа)

Сокращение уровня покрытия говорит о том, что рост задолженности застройщиков по проектному финансированию опережал рост остатков средств на счетах-эскроу

Уровень покрытия текущей задолженности застройщиков перед банками (выбранные кредитные лимиты) средствами дольщиков на счетах-эскроу* в Москве **снизился в квартальной и в годовой оценках** и составил 73%, что является следствием снижения продаж на первичном рынке жилья. В среднем по России уровень покрытия ниже, динамика также отрицательна.

Уровень покрытия задолженности застройщиков средствами дольщиков на счетах эскроу, %



МЕХАНИЗМ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

Значения уровня покрытия ниже 100% допустимы если застройщик запускает новые проекты, продавая лоты в уже введённом жилье. Значения выше 100% могут свидетельствовать о небольшом числе новых проектов.



* - Эскроу-счет – специальный банковский счет для денежных средств дольщиков до момента окончания строительства. Ни покупатель жилья, ни застройщик не могут использовать их до передачи готового жилья или расторжения ДДУ.



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ**



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ**



ПРИЛОЖЕНИЕ №2

**ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ
(ПОКАЗАТЕЛИ БАНКА РОССИИ)**

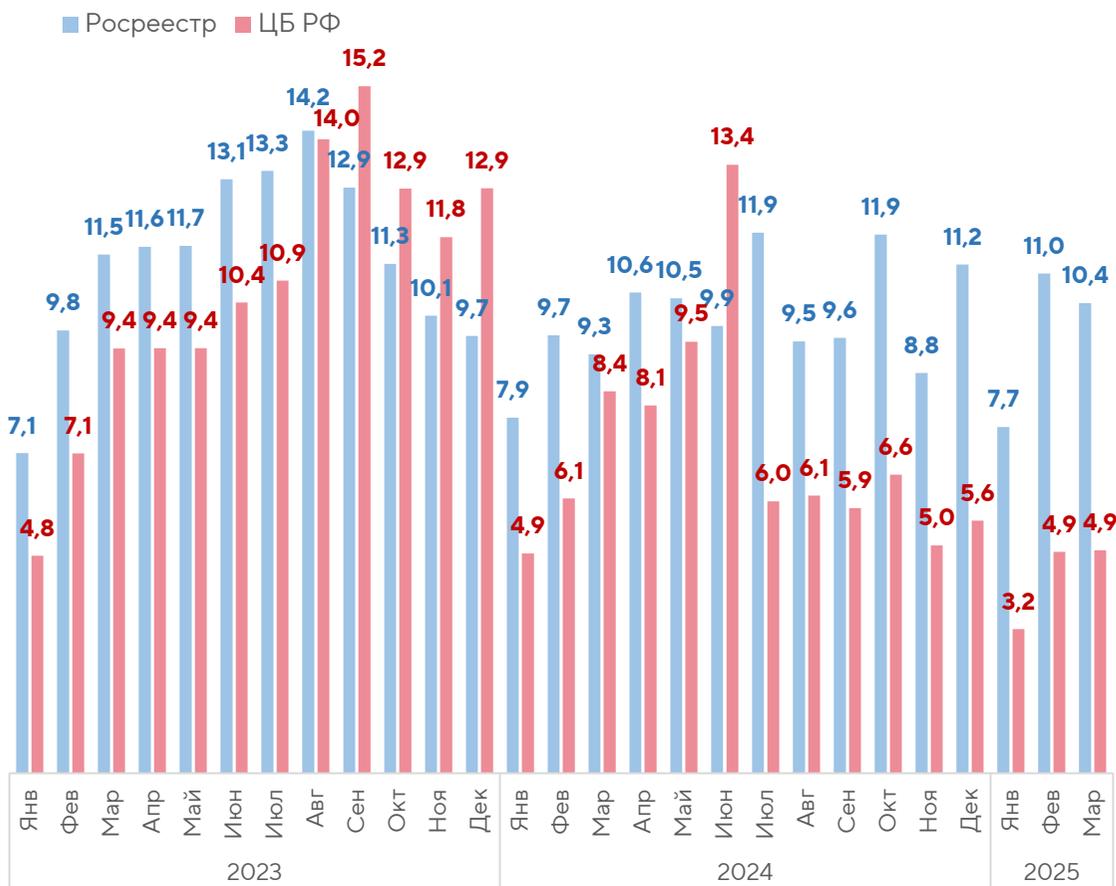


**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**

Ипотечное жилищное кредитование Сравнение данных Росреестра и Банка России*

Количество ипотечных сделок с жильем в Москве (данные Росреестра) выросло в годовом выражении, количество выданных москвичам ипотек (данные Банка России) снизилось

Динамика количества ипотечных сделок на покупку жилья в Москве (РОСРЕЕСТР) и выданных ипотечных кредитов жителям Москвы (БАНК РОССИИ), тыс. ед.



РОСРЕЕСТР

в январе – марте 2025
зарегистрировано

к янв.-мар. 2024

+8,6%

к янв.-мар. 2023

+2,7%

29,1 тыс.

договоров ИЖК
на покупку жилья
в Москве

БАНК РОССИИ

13,0 тыс.

ИЖК выдано москвичам

к янв.-мар. 2024

-32,8%

к янв.-мар. 2023

-38,8%

Расхождение между числом ипотечных сделок и числом зарегистрированных кредитов объясняется:

- временным лагом между получением кредита и выходом на сделку
- влиянием покупок жилья в Москве иногородними покупателями и покупок жилья москвичами в других регионах

* Данные Банка России позволяют оценить **стоимостные объемы** выданных ипотечных кредитов и задолженности по ним



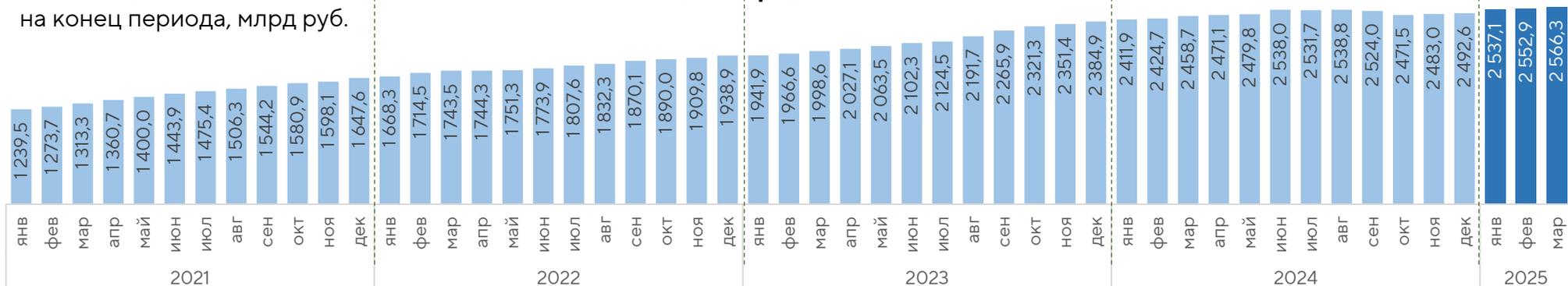
Ипотечное жилищное кредитование. Стоимостные показатели

Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в январе-марте 2025 года **сократился на 30,8%** к уровню января-марта 2024 года и составил 92,5 млрд руб. **Задолженность** по ипотечным жилищным кредитам на 01.04.2025 выросла на 4,4% к 01.04.2024 и составила 2 566 млрд руб.

Объем выданных ипотечных жилищных кредитов физлицам, за период



Объём задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам, на конец периода, млрд руб.

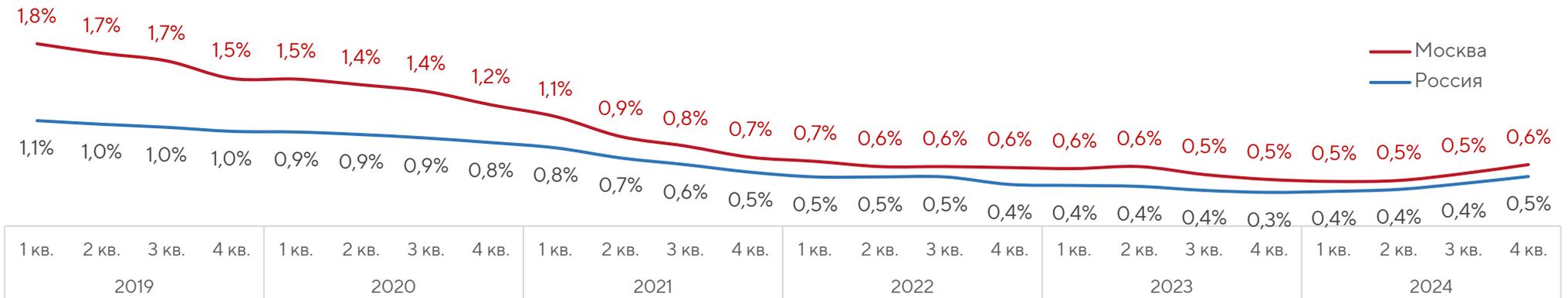




Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам выросла за последний квартал 2024 года как в Москве, так и в среднем по России на 0,1 п.п.

Доля судебных взысканий недвижимого имущества в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам за 4 кв. 2024 г. не сократилась и составляет **0,01%** (-0,06 п.п. к 4 кв. 2023 г. и -0,07 п.п. к 4 кв. 2022 г.). **Доля Москвы в общем объеме** судебных взысканий по ипотечным кредитам в России выросла за год на 32,8 п.п. и составила в 4 кв. 2024 **64,5%**. В целом по России доля взысканий последние 6 месяцев 2024 года сохраняется на околонулевом уровне.

Доля просроченной задолженности в общем объеме, %



Доля взысканий в общем объеме задолженности, %

Объем дополнительных взысканий – 1,4 млрд руб.





Ставки ипотечного жилищного кредитования

Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в марте снизилась к февралю на **0,08 п.п.** и составила **8,08%**. Снижение произошло главным образом за счет уменьшения ставок на вторичном рынке.

Месячное изменение средневзвешенной ставки составило на первичном рынке **+0,11 п.п.** до **6,58%**, на вторичном **-0,88 п.п.** до **12,70%**. **Доля ипотечных кредитов** на первичном рынке сократилась за месяц на **1,7 п.п.** до уровня в **66,0%** от совокупного количества выданных в марте ипотечных займов.

Динамика ставок на рынке ипотечного жилищного кредитования, %





**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ**



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ**



ПРИЛОЖЕНИЕ №3

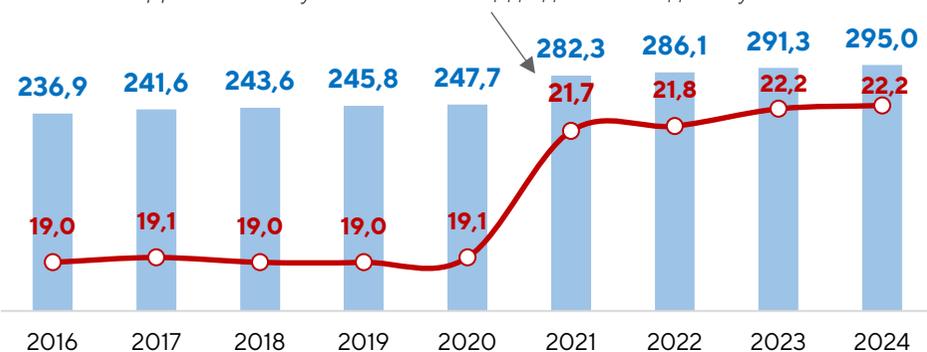
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



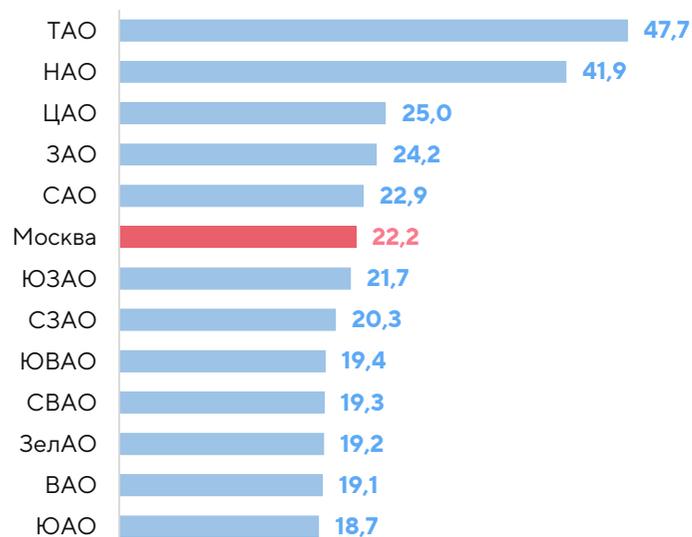
Общая площадь жилищного фонда, с учетом ВПН 2020, млн м²

■ Всего, млн кв. м ● В среднем на одного жителя, кв. м

Данные актуализированы по итогам инвентаризации жилищного фонда, проведенной БТИ совместно с ДГИ. С 2021 г. учитывается площадь домов на садовых участках.



Общая площадь жилищного фонда в среднем на 1 жителя по округам Москвы в 2024, м²



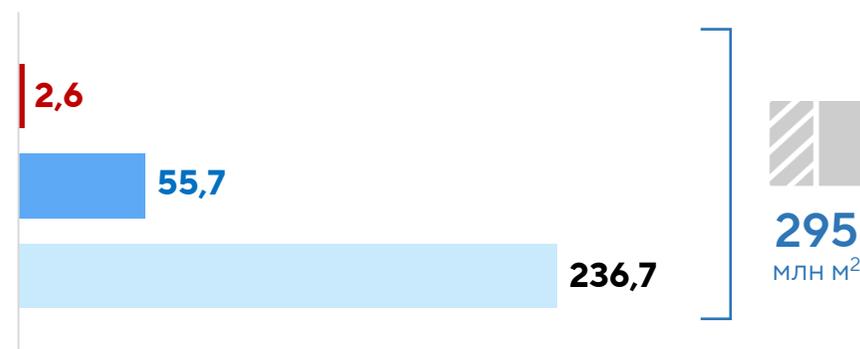
Общая площадь жилого фонда в Москве с 2016 г. увеличилась на 58,1 млн м² и достигла величины в 295 млн м² на конец 2024 г. Обеспеченность жильём составила 22,2 м² на одного столичного жителя.

Из столичной жилой площади **самые значительные объёмы** сосредоточены в ЗАО (12%) и ЮАО (11%). Меньше всего жилья в ЗелАО (2%) и ТАО (4%).

На **01.04.2025** в реестре объектов жилищного фонда ГИС ЖКХ числятся 35 058 многоквартирных жилых дома* (МКД), из которых 18 признаны аварийными. Средний уровень износа МКД в Москве составляет 24,8%, что ниже, чем в среднем по России (31,9%). Самый изношенный жилищный фонд – в Республике Саха (50,6%).

Распределение по износу в 2024, млн м²

■ свыше 66% ■ 31-65% ■ до 30%



* - Дома, размещённые в реестре ГИС ЖКХ, информация по которым не в процессе аннулирования из системы или сноса. Источник: Росстат



Количество построенных квартир

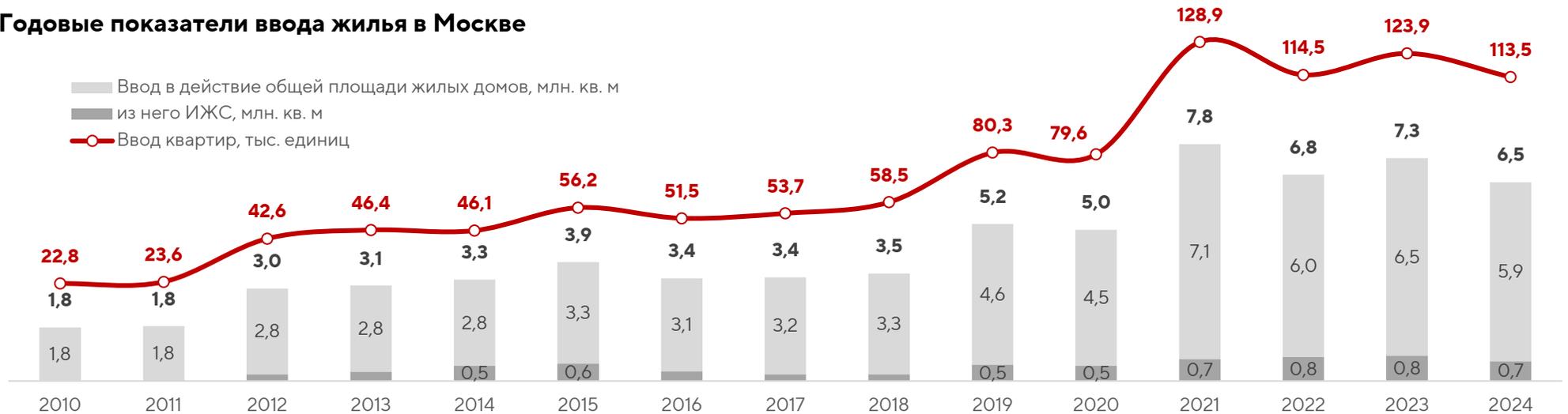
С 2010 по 2024 год количество ежегодно вводимых квартир в Москве выросло в 5 раз, общая площадь ввода жилых домов увеличилась в 3,4 раза

	Москва		Россия		
	Количество квартир, тыс. ед.	Площадь жилых домов (без ИЖС), млн м ²	Количество квартир, тыс. ед.*	Площадь жилых домов (без ИЖС), млн м ²	
2024 год	113,5	5,9	1 449,4	45,5	8,5% к 2010 г.
Изменение к 2023	- 8,4%	-9,4%	+ 12,4%	- 12,1%	+5,3%
Изменение к 2010	↑ в 5,0 раза	↑ в 3,4 раза	↑ в 2 раза	↑ в 1,4 раза	13,0% к 2010 г.
					+7,6%

Квартир, построенных в России в 2023 году пришлось на **Москву**

Площади жилых домов **России** в 2024 году построено в Москве (без учета ИЖС)

Годовые показатели ввода жилья в Москве



* - 2023 год

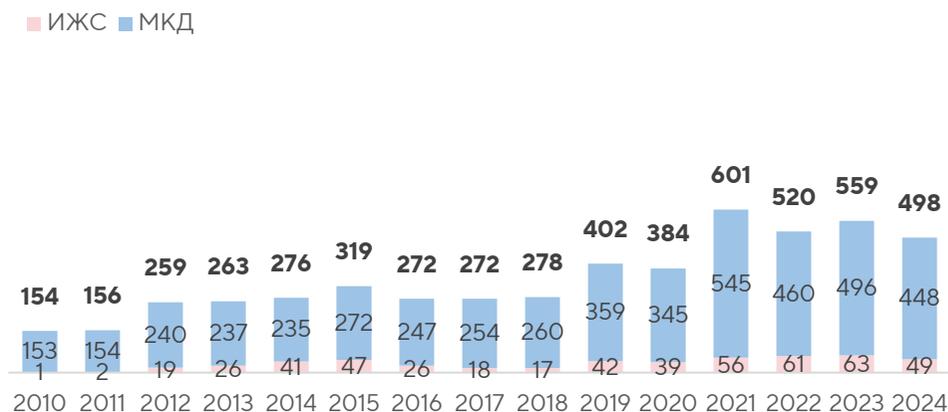
Источник: Росстат



Введено жилья на 1000 чел. в 2024*, м² (% к 2023)

	ИЖС	МКД
Москва	49 (-22,1%)	448 (-9,6%)
Московская область	919 (+3,2%)	399 (-28,4%)
Россия	426 (+6,2%)	311 (-12,0%)

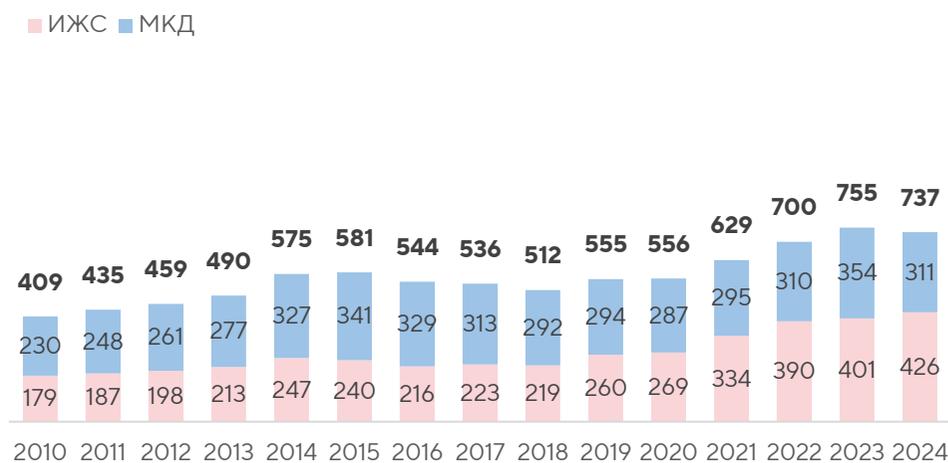
Москва



Московская область



Россия



* в 2024 г. в расчете использована численность населения на начало года

Источник: расчет ГБУ «Аналитический центр» на базе данных Росстата. Для оценки использованы данные о среднегодовой численности населения с учетом ВПН (с 2011 года).

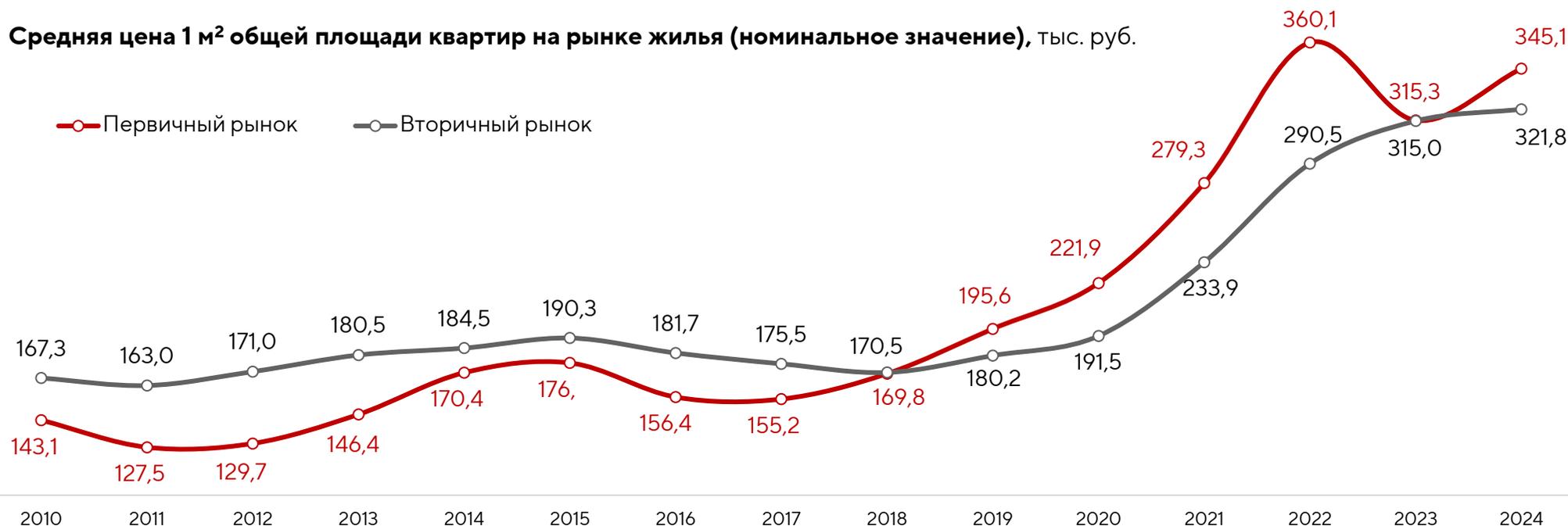


С 2010 по 2024 год цена квадратного метра жилья в номинальном выражении выросла в московской новостройке в 2,4 раза, а на вторичном рынке - на 92%.

С 2019 года темпы роста цен на новостройки ускорились, и жильё на первичном рынке стало дороже, чем на вторичном, однако в 2023 году стоимость квадратных метров почти сравнялась.

Снижение средней цены на новостройки в 2023 году обусловлено увеличением охвата организаций, сдающих отчетность в Росстат, в т.ч. строящих жилые комплексы с недорогим жильем (например, ГК «ПИК»).

Средняя цена 1 м² общей площади квартир на рынке жилья (номинальное значение), тыс. руб.





Динамика реальных цен на недвижимость

До 2019 года цены на недвижимость в реальном выражении снижались ввиду отставания роста цен на недвижимость от роста потребительских цен.

С 2019 года цены на недвижимость в реальном выражении возобновили рост. К 2022 году стоимость новостроек превзошла уровень 2010 года (+8,9%).

После расширения охвата организаций в 2023 году стоимость новостроек была понижена. По итогам 2024 года стоимость новостроек в реальных ценах оказалась ниже уровня цен 2010 года на 9,6%, цены вторичного рынка ниже уровня 2010 г. на 27,9%.

Средняя цена 1 м² общей площади квартир на рынке жилья (в ценах 2010 г.*), тыс. руб.



* с учетом общего индекса потребительских цен

Источник: расчет ГБУ «Аналитический центр» на базе данных Росстата



Структура строящегося и проданного жилья на первичном рынке по классам жилья



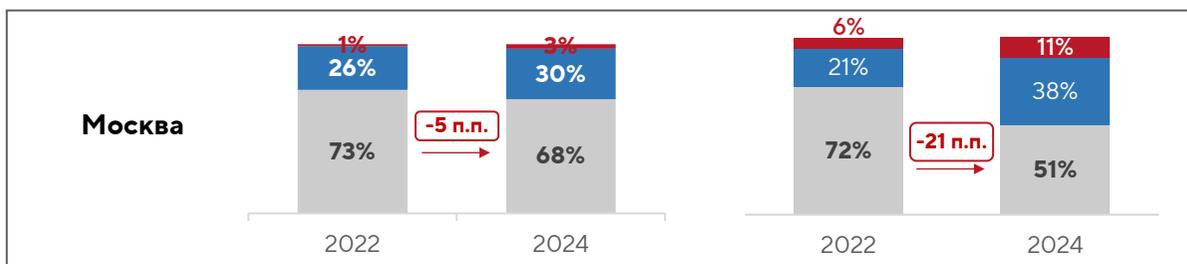
Массовое жилье (классы типовой и комфорт) в Старой Москве замещается жильем бизнес и элит-класса.
В Новой Москве продолжает преобладать жилье массового класса.



Структура продаж
(по числу зарегистрированных ДДУ)



Структура предложения
(по числу квартир в строящихся комплексах, которые выведены в продажу)

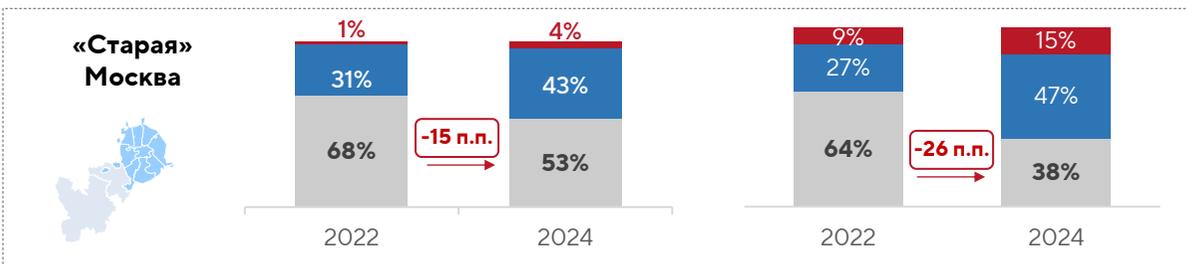


За два года **доля массового жилья в продажах снизилась на 5 п.п.** - до уровня в 68%.

В «старой» Москве массовое жилье замещается жильем преимущественно бизнес-класса.

Структура спроса в Новой Москве стабильна: доминирует массовый класс.

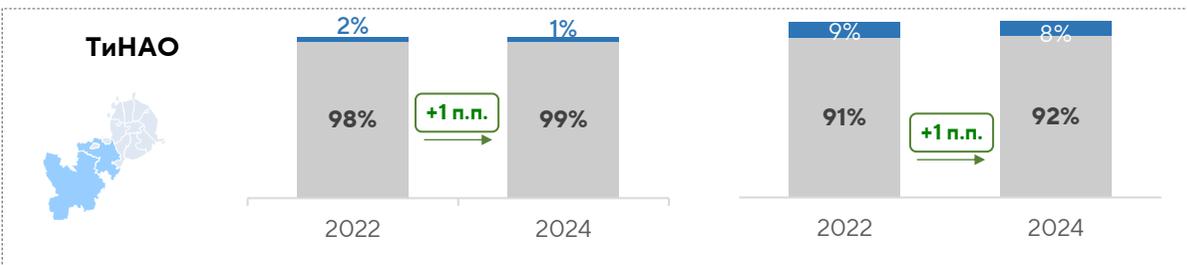
СПРОС



Доля массового жилья в строящихся домах сократилась за 2 года на 21 п.п. до 51%. Массовое жилье в предложении было замещено жильем бизнес-класса (+16 п.п.) и элит-класса (+5 п.п.).

Структура предложения меняется благодаря проектам в «старой» Москве, в Новой Москве в экспозиции стабильно преобладает массовый класс.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

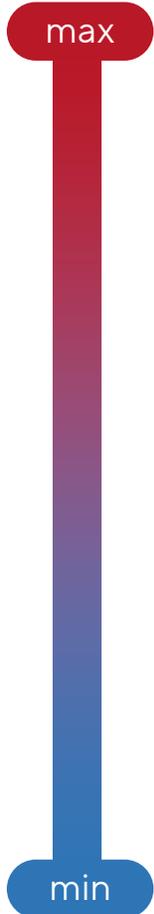


■ Массовый ■ Бизнес ■ Премиальный&Элитный



Себестоимость строительства 1 м² общей площади жилых домов в апреле 2025, тыс. рублей*

		Изменение за месяц (к марту 2025)	Изменение за год (к апрелю 2024)
Москва	149,2	+0,6%	+6,0%
г. Санкт-Петербург	94,4	+1,1%	+6,4%
Сахалинская область	93,8	+0,9%	+12,8%
Камчатский край	92,1	0,0%	+13,4%
Забайкальский край	87,3	+0,3%	+17,6%
Республика Тыва	86,2	0,0%	+36,6%
Республика Саха (Якутия)	85,1	+2,5%	+13,5%
Ямало-Ненецкий АО	79,5	0,0%	0,0%
Ленинградская область	77,5	+0,3%	+5,6%
Амурская область	77,4	0,0%	+5,7%
Курская область	43,7	+4,2%	+1,9%
Оренбургская область	43,6	0,0%	+13,4%
Ивановская область	42,8	+0,5%	+6,8%
Республика Калмыкия	42,4	0,0%	+12,3%
Респ. Северная Осетия - Алания	42,2	+4,7%	+9,6%
Саратовская область	42,2	-0,2%	+13,4%
Карачаево-Черкесская Респ.	38,4	0,0%	+13,7%
Республика Дагестан	37,0	0,0%	+0,7%
Чеченская Республика	27,4	0,0%	+0,4%
Кабардино-Балкарская Респ.	26,2	+1,4%	+26,2%



* - Медианная стоимость строительства 1 кв. метра общей площади по данным Единой информационной системы жилищного строительства (расчет по данным проектных деклараций).