



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ**



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

По итогам апреля 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 за январь-апрель вырос в годовой оценке. Активные запуски проектов в 2022-2023 годах обеспечивают более высокие объемы ввода в текущем году
- В январе-апреле 2025 года объем запуска новых проектов оказался наименьшим за последние четыре года. Застройщики откладывают старты проектов, чтобы избежать перенасыщения рынка и сохранить стабильность цен.
- В апреле произошло снижение спроса как на новостройки, так и на готовое жильё. При этом по итогам января-апреля отмечен рост относительно аналогичного периода предыдущего года.
- Рост цен на жильё замедлился - как на первичном, так и на вторичном рынке.
- В апреле предложение арендного жилья впервые сократилось (в месячной оценке) после длительного периода роста, ставки аренды снижаются третий месяц подряд (с февраля).

- В реестре объектов жилищного фонда ГИС ЖКХ в Москве числятся 35 078 многоквартирных жилых дома.

- В январе-апреле 2025 года в Москве было введено в действие 2,9 млн м² площадей жилых зданий (**+37,0% в годовой оценке**). В том числе введено **1,8 млн м² жилой площади**, что **на 34% выше** уровня ввода января-апреля 2024 года. Доля ИЖС составила 17,1%, что на 3,1 п.п. ниже, чем годом ранее.



- На начало мая **объем строящейся жилой площади** составил **17,5 млн м² (+1,2% к АППГ)**. В реализацию выведено 15,5 млн м² (+2,1% к АППГ). **Доля проданного жилья** (из выведенного в реализацию) за год **увеличилась на 2,1 п.п.** и составила **51,5%** (45,6% в объеме строящегося жилья). При этом **объем продаж** превысил уровень прошлого года на **6,4%**.
- В январе-апреле 2025 года было **запущено 1,2 млн м² новых проектов** строительства многоквартирных домов (6,9% в общем объёме строящегося жилья), что **на 34,2% меньше** чем в январе-апреле 2024.
- За январь-апрель 2025 года в Москве были выданы **разрешения на строительство 1,3 млн м² жилья** (43 ед.), что **на 15,3% ниже** уровня января-апреля 2024 года. Максимальные площади нового жилья возведёт Московский фонд реновации (20,5% планируемых объёмов строительства).



- Объем регистрации на первичном рынке за январь-апрель 2025 год составил **27,3 тыс. договоров**, **увеличившись на 5,7%** к уровню прошлого года.
- В январе-апреле число зарегистрированных **сделок на вторичном рынке** составило **45,3 тыс. договоров (+4,8%** к январю-апрелю 2024 года). **Объем экспозиции** за месяц сократился на 2,0% до уровня в **36,7 тыс. лотов (-11,5%** к апрелю 2024).
- За месяц (апрель к марту) **цены предложения выросли на первичном рынке (на 2,2%)**, на вторичном рынке - на **0,2%**.
- В январе-апреле 2025 зарегистрировано **40,6 тыс. договоров ипотечного жилищного кредитования** на приобретение жилья в Москве (**+8,5%** к уровню января-апреля 2024). Доля ипотеки в общем количестве зарегистрированных за первые четыре месяца 2025 года договоров на покупку жилья на первичном и вторичном рынках составила **55,9% (+1,8 п.п.** к январю – апрелю 2024 г.).
- По данным ЦИАН, **объем предложения на рынке долгосрочной аренды** в Москве на начало мая 2025 года составлял **23,7 тыс. объявлений**. За апрель 2025 количество объявлений **сократилось на 3,2%**, превысив уровень апреля 2024 года на 76,6%.
- По данным Росстата, в марте аренда однокомнатной квартиры обходилась в среднем в 57,3 тыс. руб./мес., двухкомнатной – в 68,2 тыс. руб./мес. За год **цены аренды выросли на 15,7%** за однокомнатную квартиру, **на 6,7%** - за двухкомнатную.



Строительство жилья

Введено

1,8 млн м² (+34,0%)
жилой площади жилых объектов

Строится

17,5 млн м² (+1,2%)
на начало мая

Продано

8,0 млн м² (+6,4%)
45,6% (из строящегося)
на начало мая

Выдано разрешений

1,3 млн м² (-15,3%)



Сделки

Договоров на покупку недвижимости

72,6 тыс. (+5,1%)

В том числе:

Первичный рынок
→ 27,3 тыс. ДДУ* (+5,7%)

Вторичный рынок
→ 45,3 тыс. ДКП* (+4,8%)

Из них



Ипотека

40,6 тыс. (+8,6%)

(55,9% - доля ипотеки от числа зарегистрированных сделок на покупку жилья, среди ипотечных договоров 40,7% - ипотеки по льготным программам)



Цены

Продажа (март)

→ Первичный рынок

411,9 тыс. руб./ м²
(+15,7%)**

→ Вторичный рынок

276,6 тыс. руб./ м²
(+1,8%)**

Аренда (март)

→ **1 комн.** **57,3** тыс. руб./ м²
(+15,7%)

→ **2 комн.** **68,2** тыс. руб./ м²
(+6,7%)



Ввод недвижимости в январе-апреле значительно вырос по отношению к прошлому году в результате активных запусков новых проектов в 2022-2023 гг.

- В январе-апреле 2025 года было введено **3,3 млн м²** недвижимости, из них 86% жилых объектов (2,9 млн м²). Жилая площадь жилых объектов при этом составила **1,8 млн м²** (54% всего ввода).
- Ввод жилья на **34%** выше уровня прошлого года.

Структура ввода жилой недвижимости (жилая площадь), млн м²

| | Москва | | | Россия (без Москвы) | | | Московская область | | |
|----------------------|--------------------|--------------------|---------------|---------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------------|---------------|
| | к янв. - апр. 2024 | к янв. - апр. 2023 | | к янв. - апр. 2024 | к янв. - апр. 2023 | | к янв. - апр. 2024 | к янв. - апр. 2023 | |
| Всего | 1,8 | +34,0% | -27,0% | 36,9 | +4,6% | +9,9% | 5,0 | +38,2% | +28,0% |
| Многоквартирные дома | 1,5 | +39,1% | -29,7% | 8,2 | -19,4% | -35,9% | 0,4 | -9,9% | -63,3% |
| ИЖС | 0,3 | +13,8% | -10,3% | 28,7 | +14,2% | +37,9% | 4,6 | +45,2% | +65,3% |

Структура ввода недвижимости, млн м²



Объем ввода жилой площади, тыс. м²

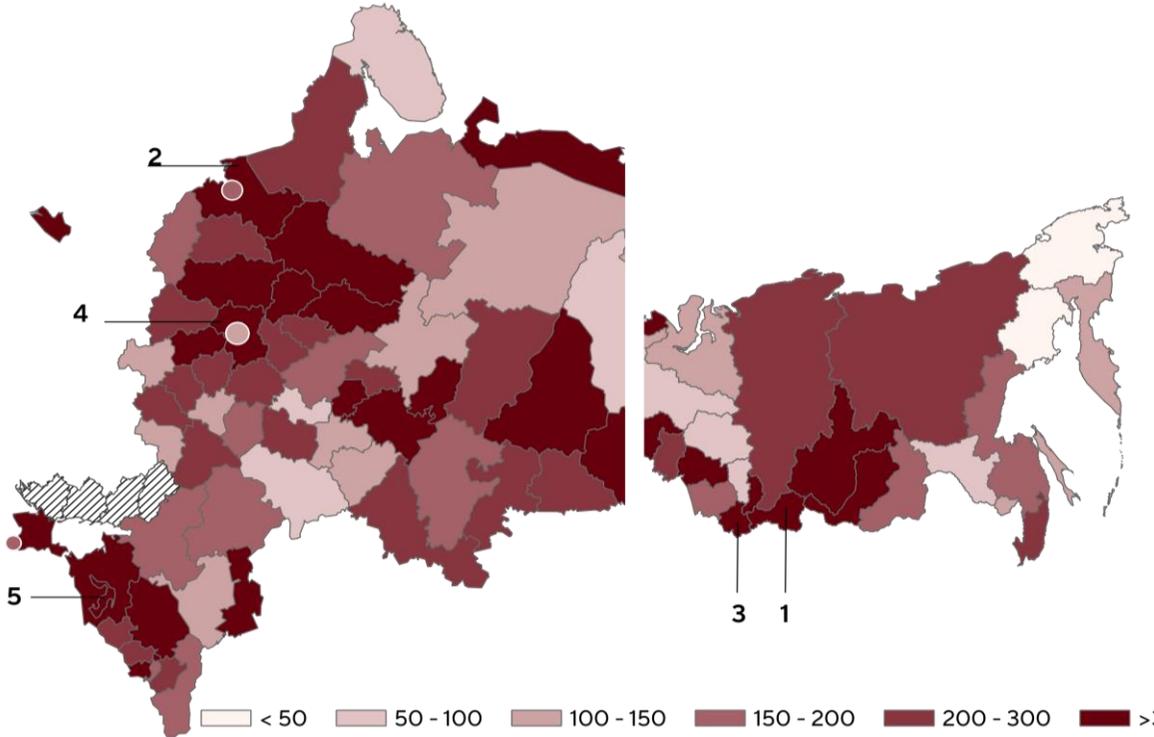
■ 2023 ■ 2024 ■ 2025





Москва – лидер среди регионов по вводу МКД*, на 3 месте среди регионов по общему вводу жилья

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



- 1 Республика Тыва **867,7** м²
- 2 Ленинградская область **796,9** м²
- 3 Республика Алтай **793,4** м²
- 4 Московская область **566,7** м²
- 5 Республика Адыгея **505,9** м²

135,6 м²
Москва

265,1²
Россия

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

| № | Регион | Ввод, тыс. м ² (в т.ч. МКД) | Изменение к янв.-апр. 2024 | Ввод, м ² / 1000 чел.** |
|----|-----------------------|---|----------------------------------|---------------------------------------|
| 1 | Московская область | 4 968,3 (413,7) | +38,2% | 566,7 |
| 2 | Краснодарский край | 2 448,0 (839,8) | +27,0% | 419,0 |
| 3 | Москва | 1 798,2 (1 489,8) | +34,0% | 135,6 |
| 4 | Республика Татарстан | 1 693,5 (259,8) | -10,3% | 421,6 |
| 5 | Ленинградская область | 1 639,7 (56,5) | +10,3% | 796,9 |
| 6 | Свердловская область | 1 283,9 (306,5) | -4,3% | 304,4 |
| 7 | Тюменская область | 1 063,6 (304,1) | -20,5% | 270,9 |
| 8 | Санкт-Петербург | 988,8 (891,2) | -15,8% | 175,1 |
| 9 | Новосибирская область | 976,8 (373,8) | -4,1% | 350,8 |
| 10 | Иркутская область | 869,3 (62,4) | +47,7% | 375,3 |
| | Российская Федерация | 38 705,9 (9 648,7) | +5,7% | 265,1 |

* Многоквартирные дома
Источник: Росстат

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



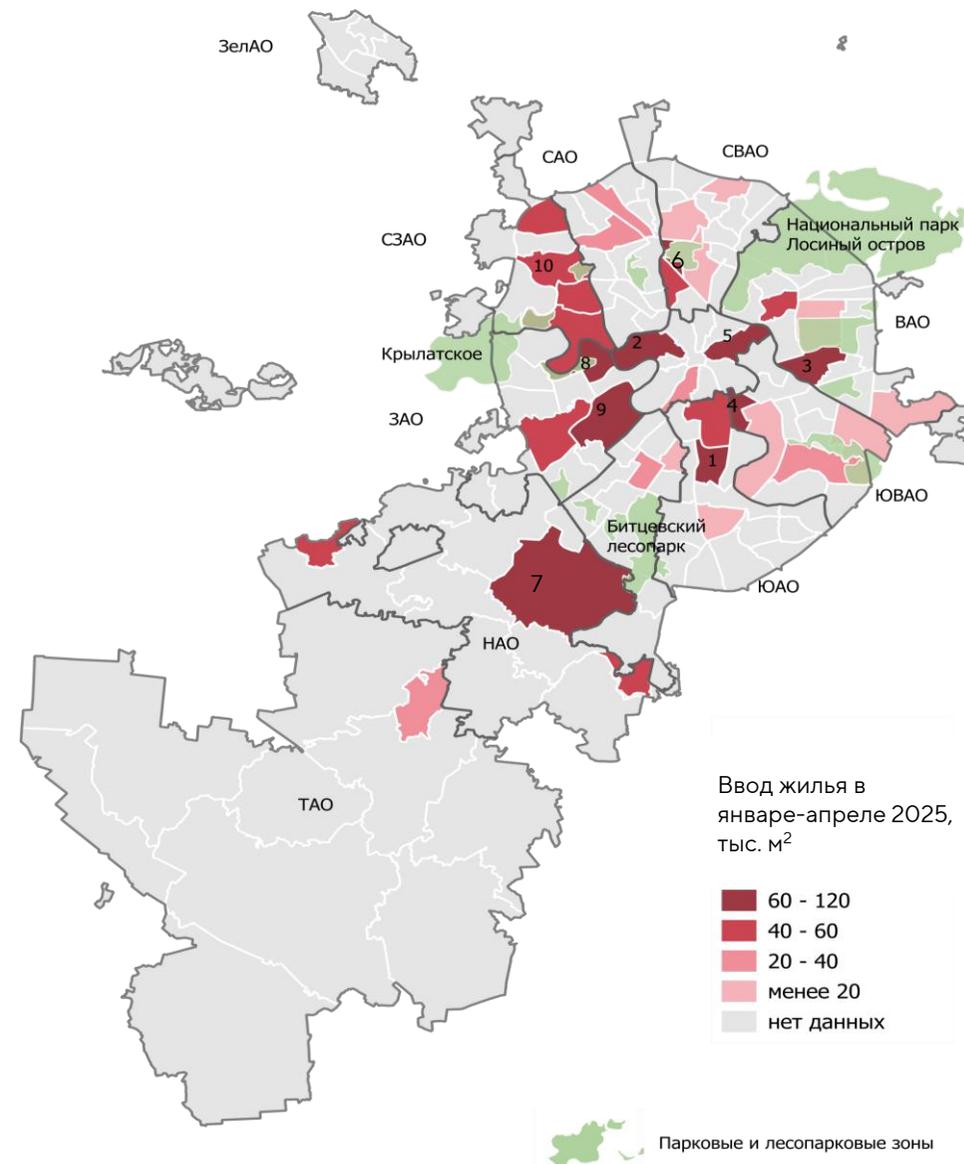


Лидеры по объемам ввода в Москве – районы «старой» Москвы: Нагатино-Садовники, Пресненский, Перово

В январе-апреле 2025 года жилые площади введены в **34 муниципальных районах** и поселениях Москвы. На долю 10 лидеров пришлось 54,2% ввода (без учета ИЖС).

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

| № п/п | район | объем ввода жилья, тыс. м ² | округ |
|---------------------|----------------------|--|-------|
| 1 | Нагатино-Садовники | 112,0 | ЮАО |
| 2 | Пресненский | 107,6 | ЦАО |
| 3 | Перово | 94,6 | ВАО |
| 4 | Южнопортовый | 91,5 | ЮВАО |
| 5 | Басманный | 71,8 | ЦАО |
| 6 | Марфино | 71,0 | СВАО |
| 7 | Сосенское | 71,0 | НАО |
| 8 | Филёвский парк | 68,7 | ЗАО |
| 9 | Раменки | 65,2 | ЗАО |
| 10 | Покровское-Стрешнево | 54,5 | СЗАО |
| Итого по 10 лидерам | | 807,9 | |
| Всего* | | 1 489,8 | |



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



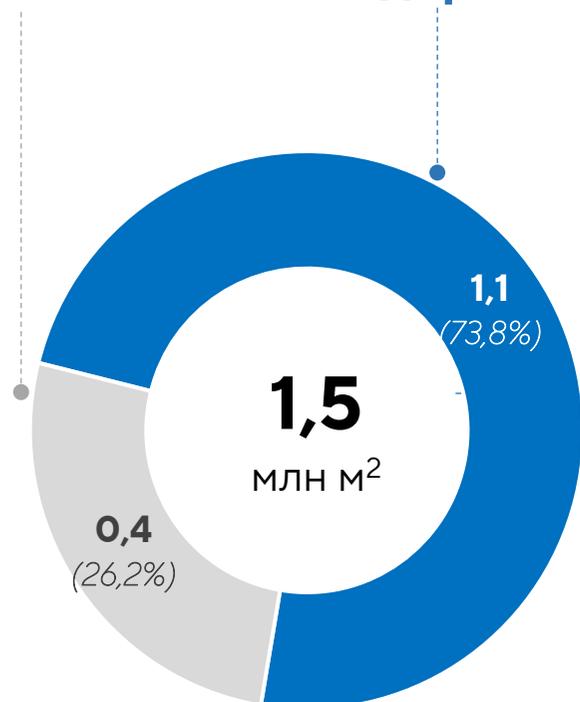
Ввод жилой недвижимости в Москве: компании-застройщики

ГК ПИК и Фонд Реновации - лидеры по объёму введённого жилья в январе-апреле 2025 года

28 застройщиков обеспечивали ввод жилья в январе-апреле 2025 года, из них 17 в составе 10 групп компаний.

Справочно: Фонд реновации в апреле 2025 года ввёл 6 домов и поднялся на второе место.

Прочие Лидеры



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

| Компания | Доля рынка* | Тыс. м² |
|------------------------|-------------|--------------|
| ГК ПИК | 15,1% | 224,8 |
| МФ Реновации | 14,2% | 211,7 |
| ГК "Кортрос" | 8,4% | 124,4 |
| ГК "Sminex" | 6,4% | 95,8 |
| АО "Мосотделстрой № 1" | 6,4% | 94,6 |
| ГК "Самолет" | 5,3% | 78,5 |
| ГК "Гранель" | 4,8% | 71,8 |
| ГК "А101" | 4,8% | 71,0 |
| ГК "Главстрой" | 4,6% | 68,7 |
| ГК "Донстрой" | 3,9% | 57,8 |
| Прочие | 26,2% | 390,6 |

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



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

Строится*

(без учета реновации**)



17,5 млн м²

На 11.05.2025

+1,2% к АППГ

Продано*

(без учета реновации**)



8,0 млн м²

45,6%

+6,4% к АППГ

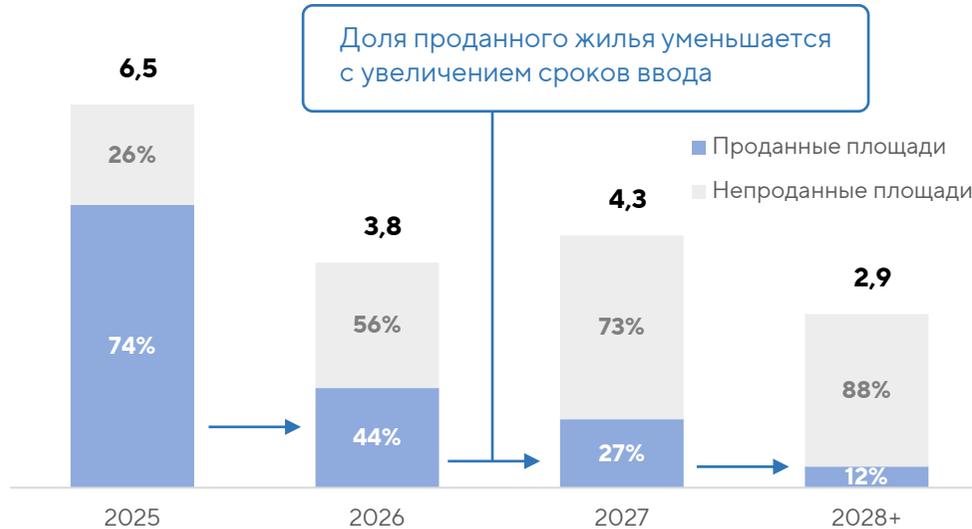
+2,2 п.п. к АППГ



**Также СТРОИТСЯ
по РЕНОВАЦИИ**

3,7 млн м²

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



Компании-лидеры по объему текущего строительства жилья (без реновации), на конец апреля 2025



* 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.

** 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 объемы строительства по реновации - в домах под переселение, а квартиры реализуются по договорам мены и ДКП.

Источник: Дом.РФ, ИАС УГД



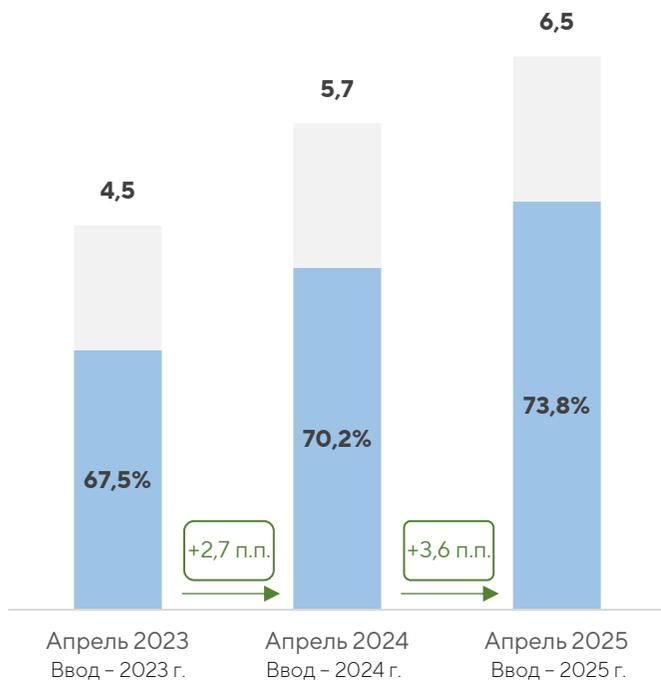
Динамика реализации строящегося жилья в зависимости от срока сдачи

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

**Жилье, планируемое к вводу
в течение отчетного года**

Высокая стадия готовности

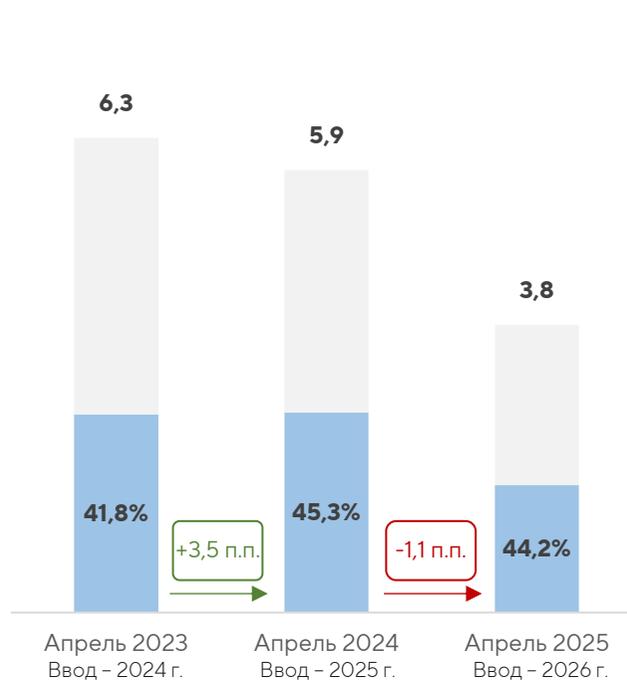
■ Из него продано
■ не продано



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

Средняя стадия готовности

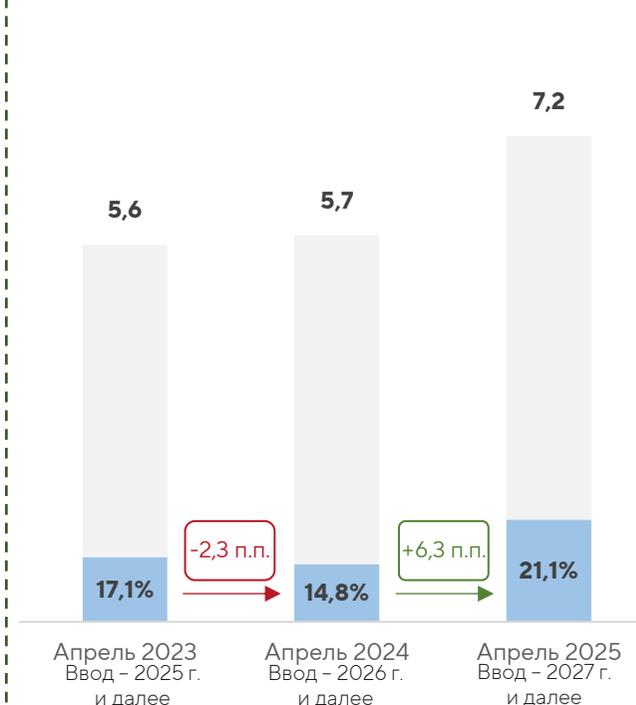
■ Из него продано
■ не продано



**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)

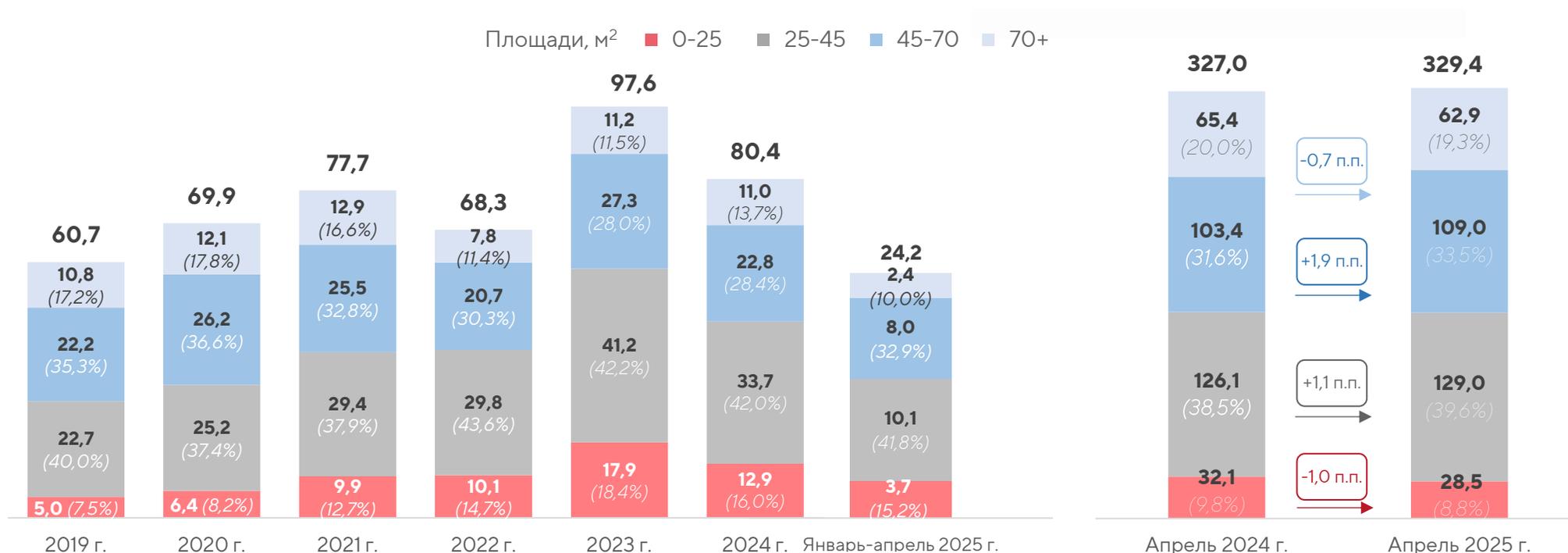
До 2024 года в структуре сделок на первичном рынке опережающими темпами росла доля квартир площадью до 25 м². В 2024 году тенденция поменялась: доля малогабаритных квартир начала снижаться. В январе-апреле 2025 года этот тренд продолжается.

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



Уровень запуска новых проектов в январе-апреле минимальный для аналогичного периода предыдущих четырех лет, но в месячной оценке растет.

Новые проекты*

1,2 млн м²

В январе-апреле 2025

к январю-апрелю 2024

-34,2%

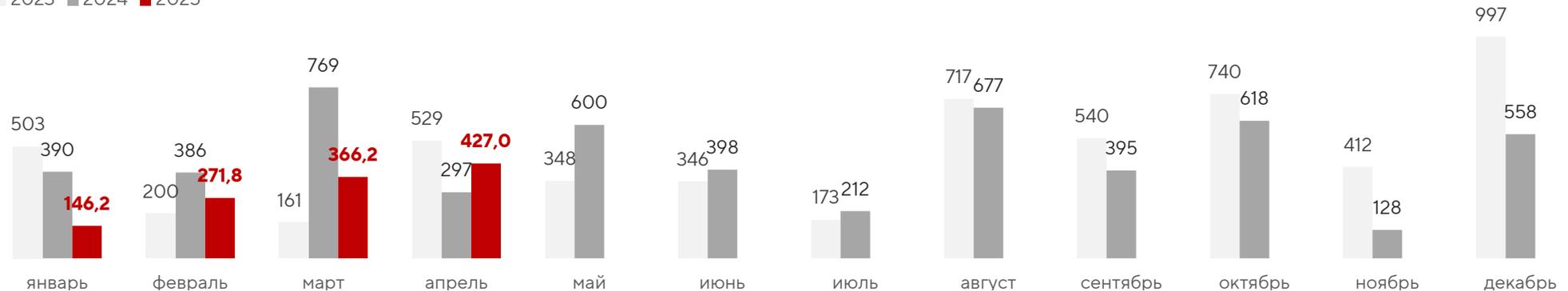
- Запуск новых проектов на 18,7% меньше фактического ввода жилья, что означает снижение объемов ввода в будущем.
- 6,9% - доля новых проектов в общем объеме строящегося жилья (без учета ИЖС), без изменения доли к 2024 году.

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



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

■ 2023 ■ 2024 ■ 2025



* 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 январе-апреле разрешениями, за год сократился на 15,3%. Локации планируемых строек сместились из ТиНАО в «старую» Москву

1,3 млн м²

планируется построить согласно разрешениям, выданным за январь-апрель 2024

к январю-апрелю 2024

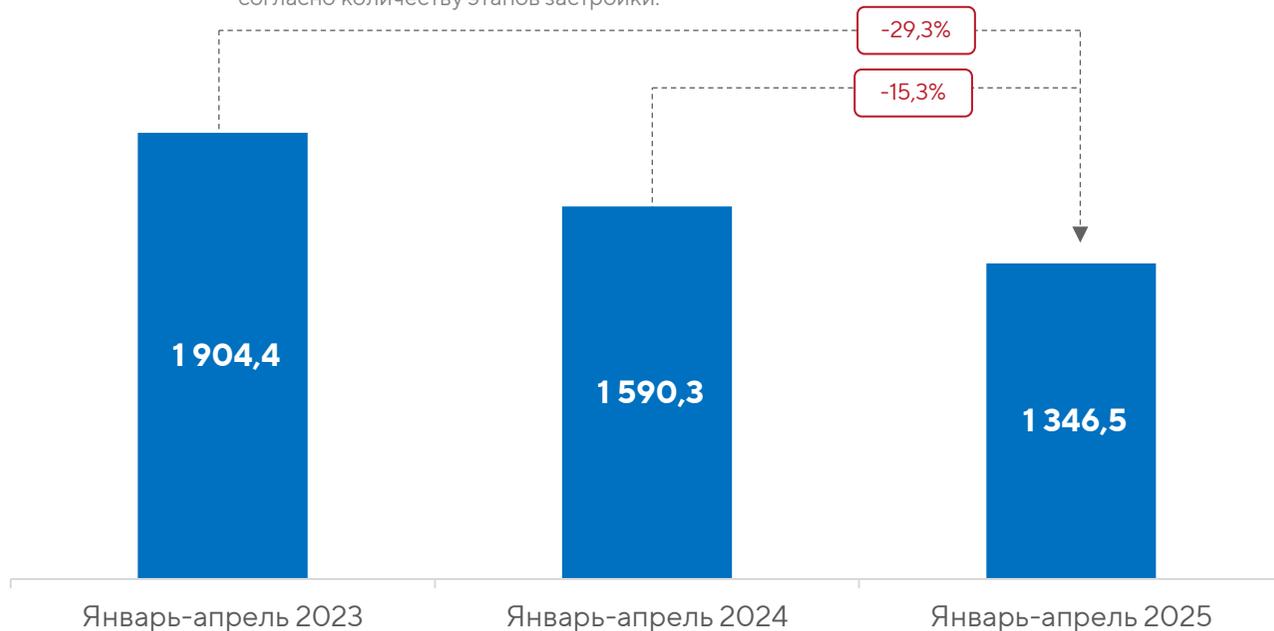
-15,3%

Лидер по объёму планируемой застройки

ФОНД
РЕНОВАЦИИ **20,5%**

Разрешения на строительство, без учета ИЖС, тыс. м²

На некоторые объекты выдаётся несколько разрешений согласно количеству этапов застройки.



ТОП 3 ОКРУГОВ

56%

- ЮВАО,
- САО,
- ЮАО

РАЙОНЫ-ЛИДЕРЫ

- Печатники,
- Даниловский,
- Хорошёвский



Первичный рынок жилья. Регистрация сделок. Росреестр

Спрос на новостройки в месячной оценке снижился в марте-апреле. Но результат января-апреля 2025 года превышает аналогичный период прошлого года

В апреле число зарегистрированных ДДУ сократилось на **3,7%** к марту 2025 (**-16,5%** к апрелю 2024).

Сделки. Первичный рынок

27,3 тыс.
договоров

зарегистрировано ДДУ на
жилье, январь-апрель 2025

к январю-апрелю 2024

+5,7%

к январю-апрелю 2023

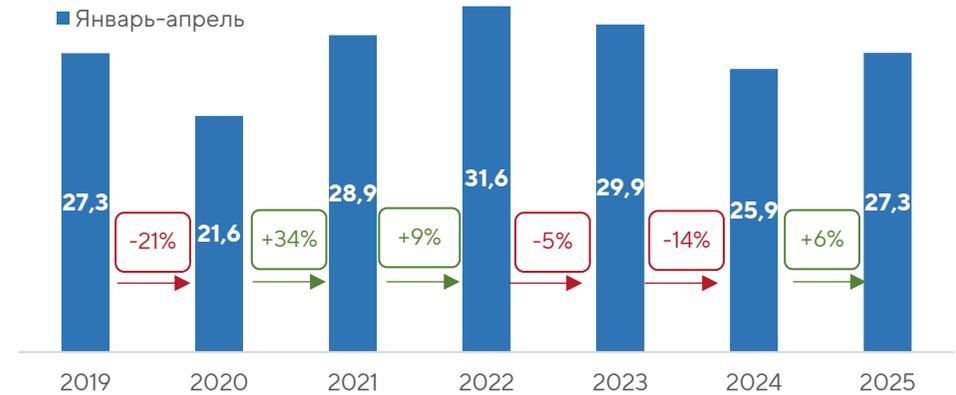
-8,6%

Спрос с текущими ставками в январе-апреле поддержали:

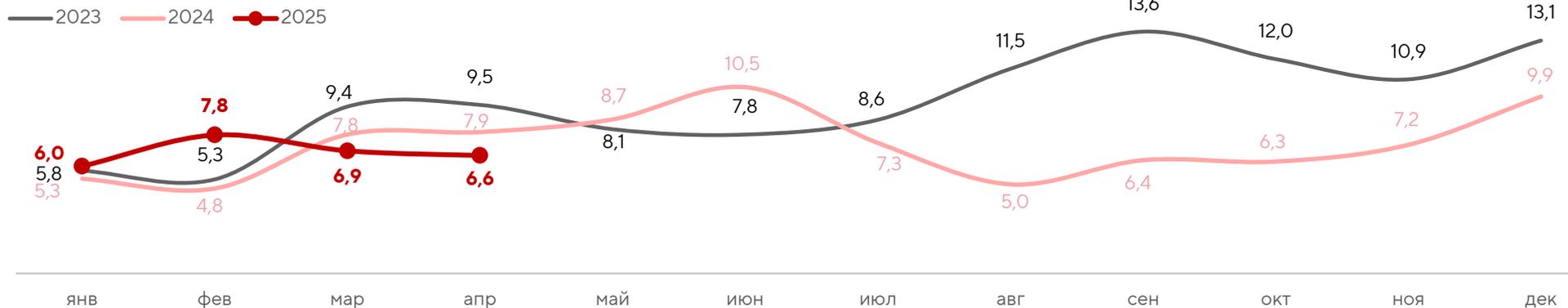
- **акции от застройщика** или по семейной ипотеке;
- **альтернативные сделки:** переуступки, размены, за счет накоплений или частичных займов от родственников;
- **трейд-ин:** старое жильё "засчитывается" как часть оплаты за новое.

Регистрация ДДУ (жильё), тыс. ед.

Динамика к предыдущему году (%)



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





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 то 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

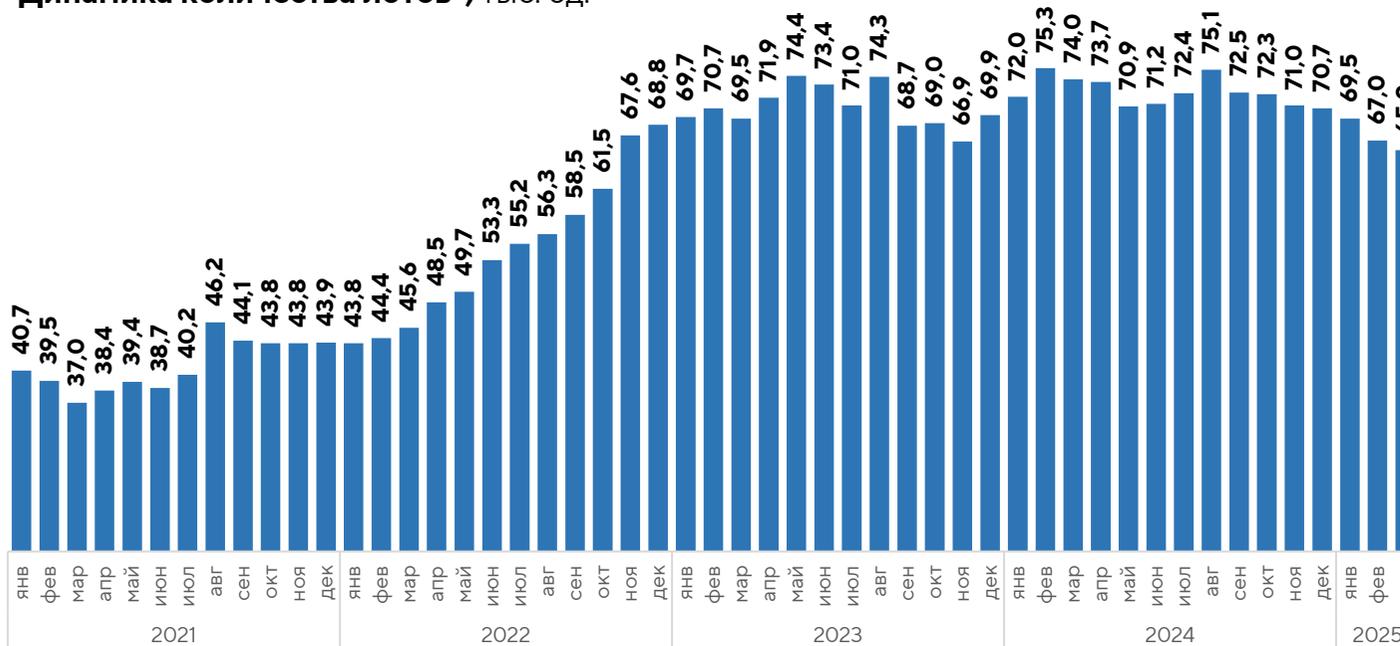
-1,6%

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

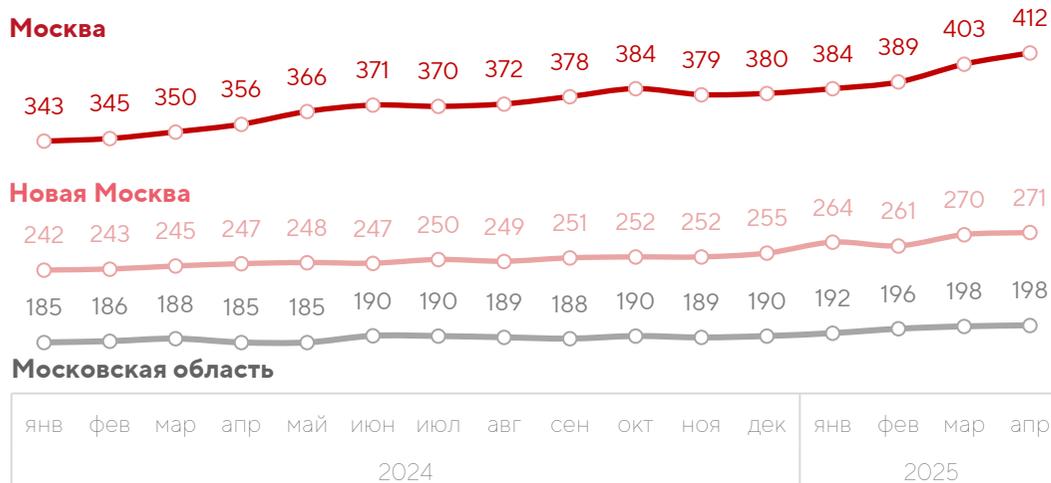
* Динамика показателей объема лотов на экспозиции определяется по среднему объему экспозиции за период (месяц)



Рост цен на первичном рынке в апреле 2025 замедлился

411,9 тыс. руб./м² средняя стоимость первичного жилья в Москве в апреле 2025 (по данным коммерческих источников). За месяц зафиксирован рост (+2,2%).

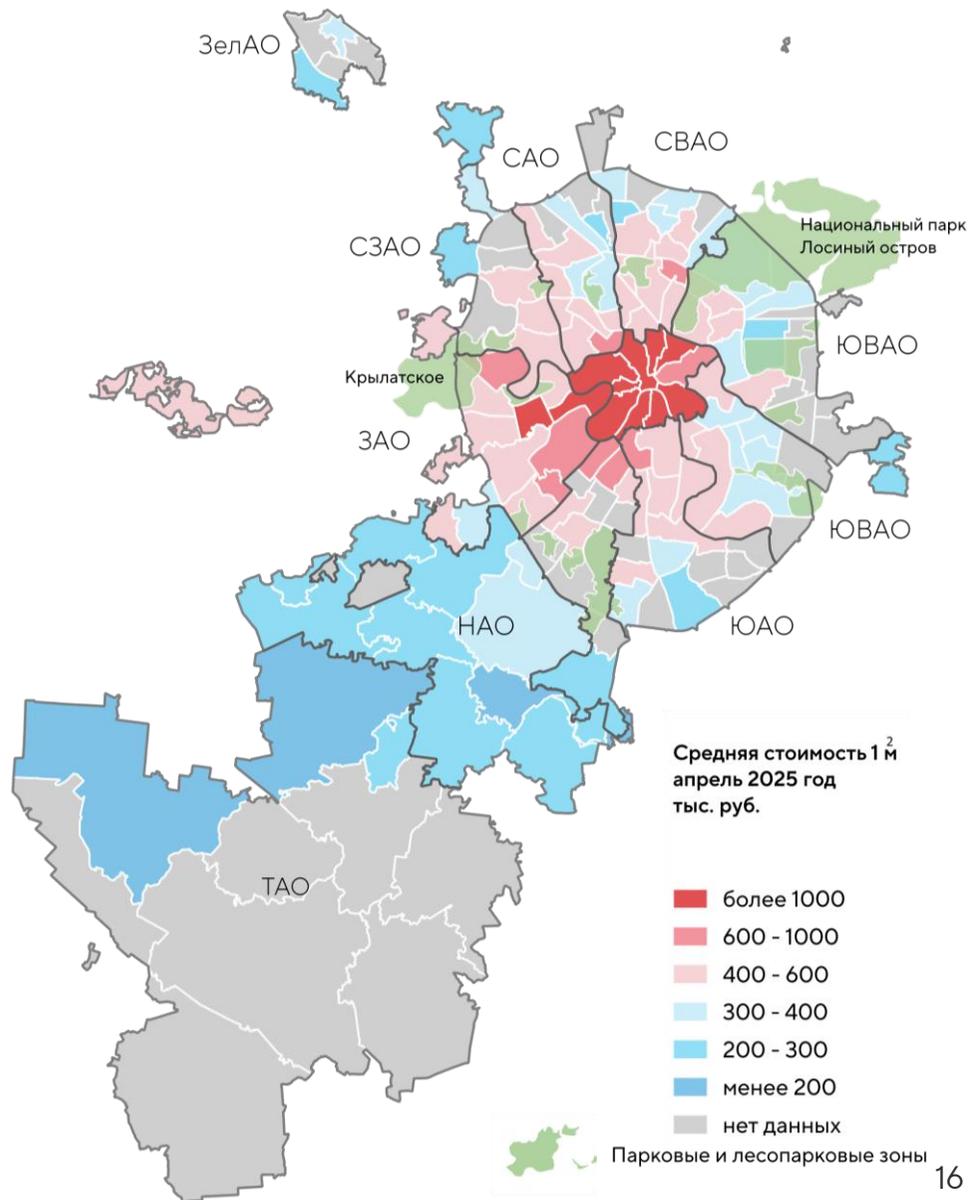
Динамика цен на первичном рынке жилья, тыс. руб./м²



| | Апрель 2025 тыс. руб./м ² | Изменение | | |
|--|---|-----------|--------|-----------|
| | | за месяц | за год | за 2 года |
| Росстат*, форма 1-РЖ (1 кв. 2025, динамика к 1 кв. 2024 и к 1 кв. 2023) | | | | |
| Москва | 397,5 | - | +8,2% | +25,8% |
| Московская область | 195,3 | - | +6,3% | +25,7% |
| Коммерческие источники | | | | |
| Москва | 411,9 | +2,2% | +15,7% | +28,8% |
| в т.ч. Новая Москва | 271,1 | +0,6% | +9,9% | +20,0% |
| Московская область | 198,4 | +0,4% | +7,2% | +20,2% |

* Данные Росстата публикуются в квартальной разбивке

Источник: ЦИАН, Росстат





В апреле спрос на вторичном рынке снизился, однако число заключенных сделок по итогам 4 месяцев 2025 года превысило прошлогодний результат на 5%

В апреле число сделок на вторичном рынке снизилось как в месячной (-7,6% к уровню марта 2025), так и в годовой оценке (-12,8% к уровню апреля 2024).

Сделки. Вторичный рынок

45,3 тыс. договоров

купли-продажи жилья
Январь-апрель 2025

к январю-апрелю 2024

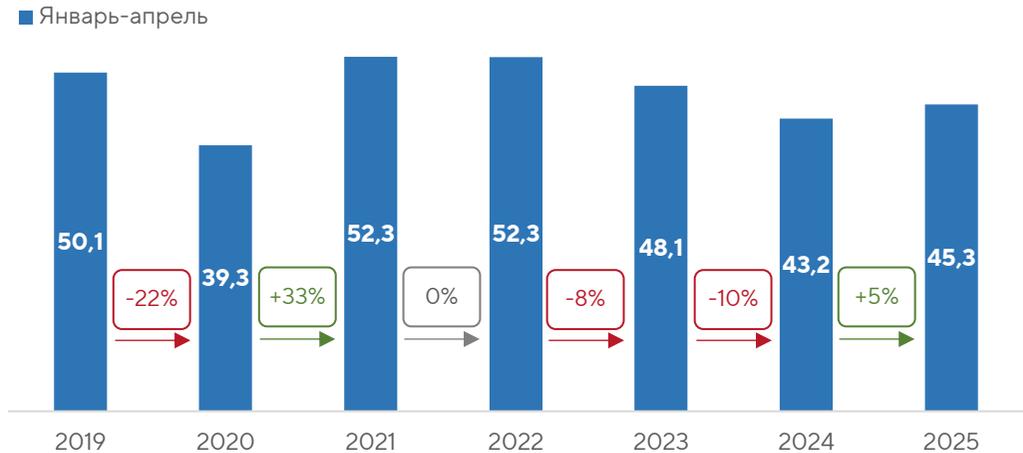
+4,8%

к январю-апрелю 2023

-5,8%

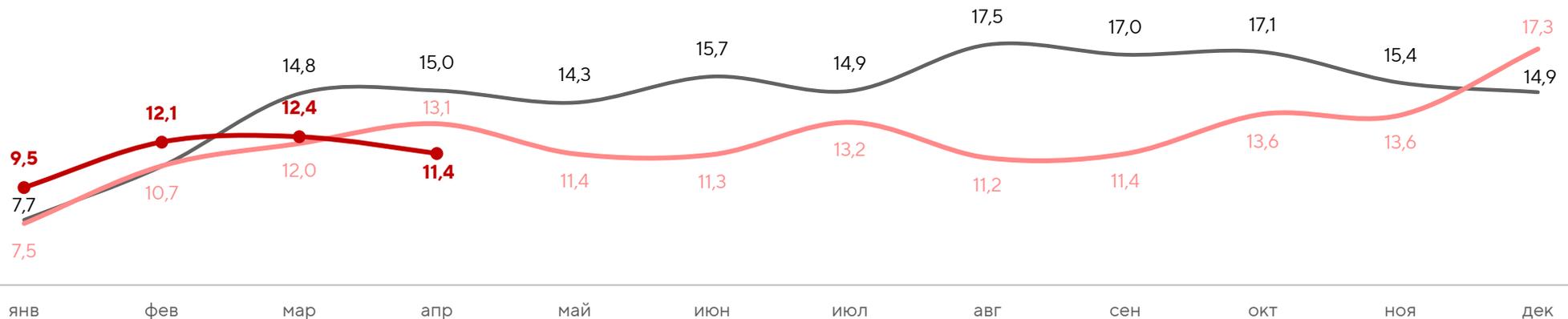
Регистрация сделок купли-продажи жилья, тыс. ед.

Динамика к предыдущему году (%)



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

— 2023 — 2024 — 2025





Уровень предложения на вторичном рынке в январе-апреле на стабильном уровне.
За год предложение снизилось более чем на 11%

В апреле предложения жилья на вторичном рынке незначительно снизилось. Экспозиция за месяц уменьшилась во всех округах: наиболее сильное снижение – в ЮЗАО (-5,2%), минимальное – в ЗАО (-0,2%). Это можно интерпретировать как вымывание наиболее ликвидного предложения, а также уход с рынка некоторых продавцов в преддверии длинных майских праздников.

Количество лотов в экспозиции

36,7 тыс. лотов

объем экспозиции
жилья в апреле 2025

к марту 2025

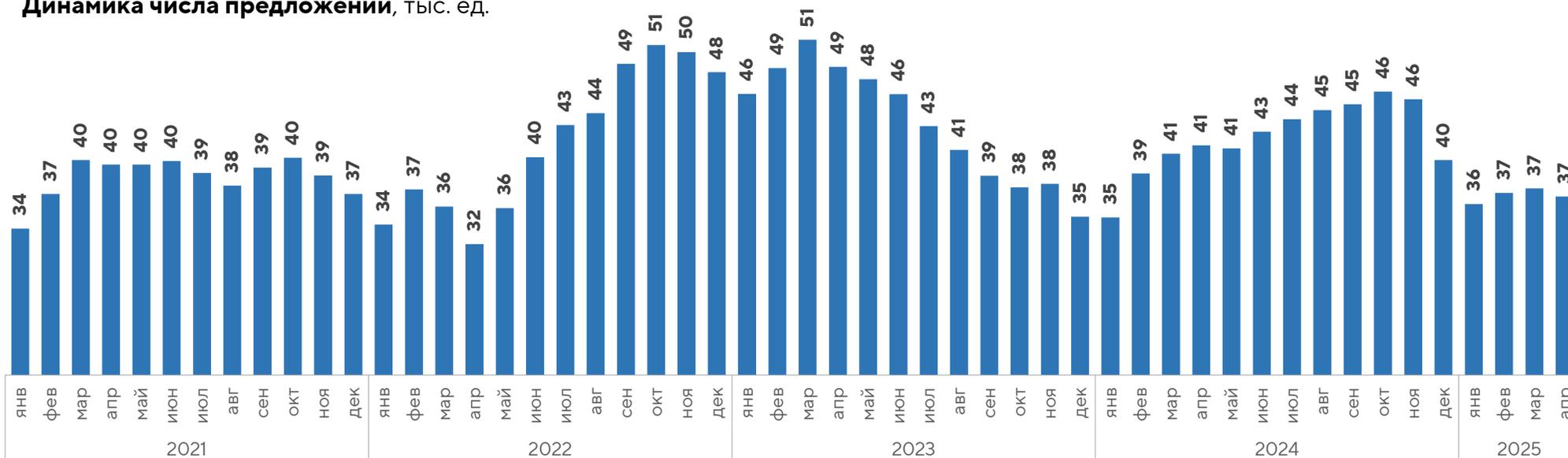
-2,0%

к апрелю 2024

-11,5%



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 апреле рост цен на вторичном рынке в Москве минимальный (+0,2%)

276,6 тыс. руб./м² средняя стоимость вторичного жилья в Москве в апреле 2025 (по данным коммерческих источников), что выше прошлого месяца на **0,2%**.

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 апр

Апрель 2025 тыс. руб./м²

Изменение

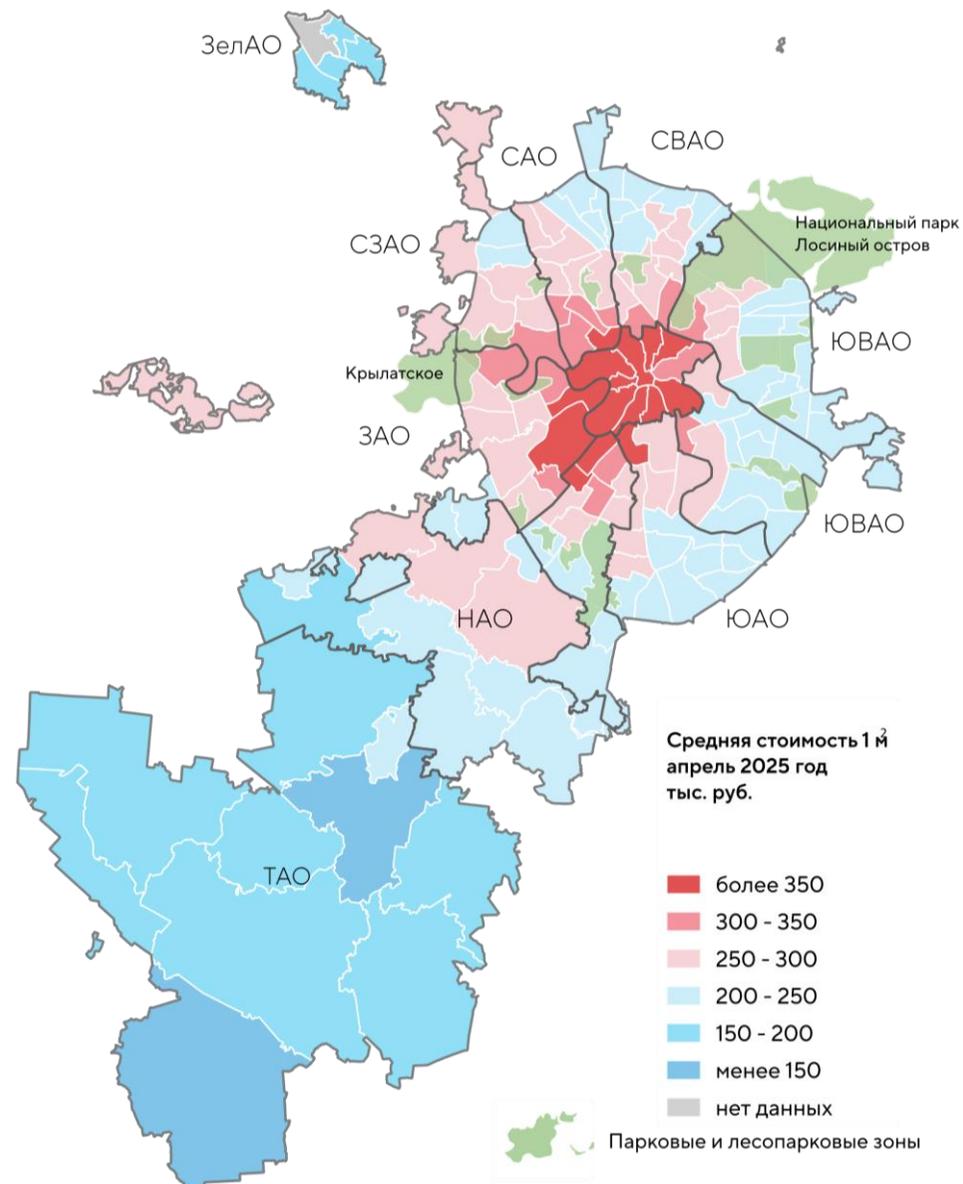
за месяц за год за 2 года

Росстат*, форма 1-РЖ (1 кв. 2025, динамика к 1 кв. 2024 и к 1 кв. 2023)

| | | | | |
|--------------------|--------------|---|-------|-------|
| Москва | 358,3 | - | +1,0% | +8,7% |
| Московская область | 169,5 | - | +0,6% | +9,8% |

Коммерческие источники

| | | | | |
|---------------------|--------------|-------|-------|-------|
| Москва | 276,6 | +0,2% | +1,8% | +9,3% |
| в т.ч. Новая Москва | 204,8 | -0,1% | +0,4% | +3,8% |
| Московская область | 154,5 | 0,0% | -0,1% | +2,0% |



* Данные Росстата публикуются в квартальной разбивке



Ипотечное жилищное кредитование РОСРЕЕСТР (число сделок)

Ипотечные выдачи на жилье в Москве за январь-апрель максимальные за всю историю наблюдений

- В апреле рост ипотечных сделок возобновился (+11,2% к марту), итог января-апреля впервые превысил планку в 40 тыс. договоров.
- 55,9%** квартир в январе-апреле 2025 года приобретались с использованием ипотеки, доля ипотеки в числе заключенных сделок в годовом выражении выросла на 1,8 п.п. При этом доля «льготки» в числе ипотек снизилась в годовом выражении на 11,7 п.п.

Договоры ипотеки

40,6 тыс. договоров

Январь-апрель 2025

к январю-апрелю 2024

+8,6%

к январю-апрелю 2023

+1,7%

Доля ипотеки

55,9%

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

к январю-апрелю 2024

+1,8 п.п.

к январю-апрелю 2023

+4,7 п.п.

Спрос с текущими ставками поддержали:

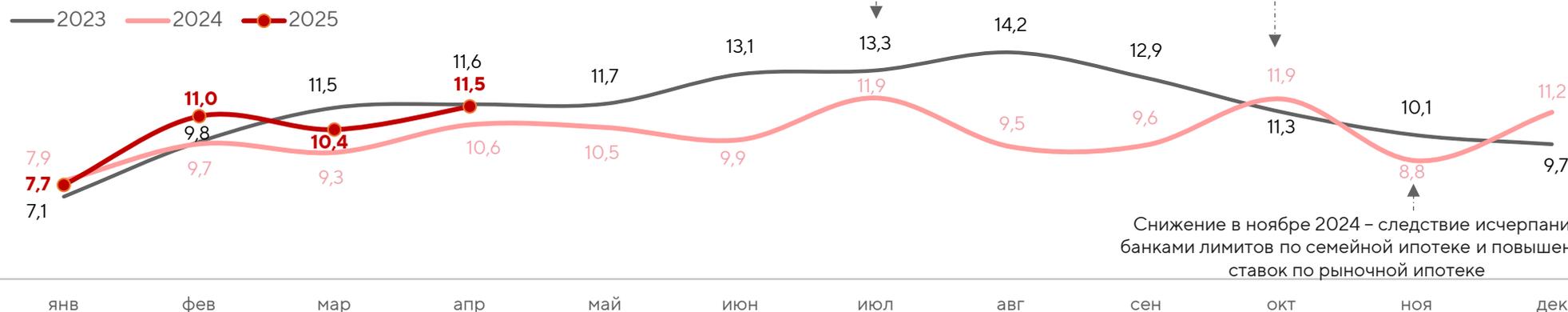
- акции от застройщика или по семейной ипотеке;
- альтернативные сделки: переуступки, размены, за счет накоплений или частичных займов от родственников;
- трейд-ин: старое жилье "засчитывается" как часть оплаты за новое.

40,7%

-11,7 п.п.
к янв.-апр.
2024

доля льготной ипотеки в общем количестве зарегистрированных ипотечных жилищных кредитов

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





Предложение арендных квартир (объявления об аренде)

В апреле предложение арендного жилья впервые снизилось после длительного периода роста, но превысило результат годовой давности почти на 77%.

Экспозиция смещается в сторону квартир меньшей комнатности

- В начале мая число объявлений об аренде сократилось на **3,2%** к началу апреля 2025 года. Собственники снимали предложения в преддверии длинных майских выходных.
- В годовом выражении выросла доля квартир меньшей комнатности: совокупная доля студий, 1-2-х-комнатных квартир достигла 77,1%.
- Доля апартаментов за год снизилась на 1,2 п.п. и составила 9,8%, доля элитных квартир снизилась на 0,7 п.п. до 10,2% в структуре предложения.

Аренда

23,7

тыс. предложений
по аренде на начало
мая 2025

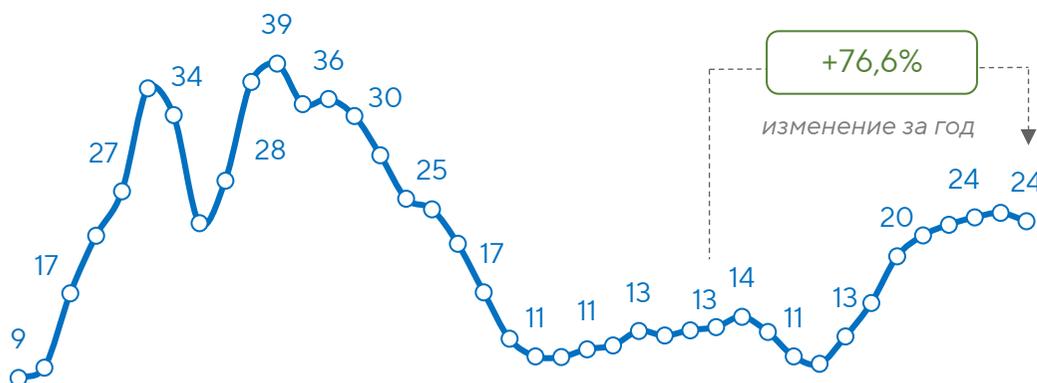
к марту 2025

-3,2%

к апрелю 2024

+76,6%

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



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



Доля апартаментов - 9,8%
Доля элитного жилья - 10,2%
(представлена квартирами)

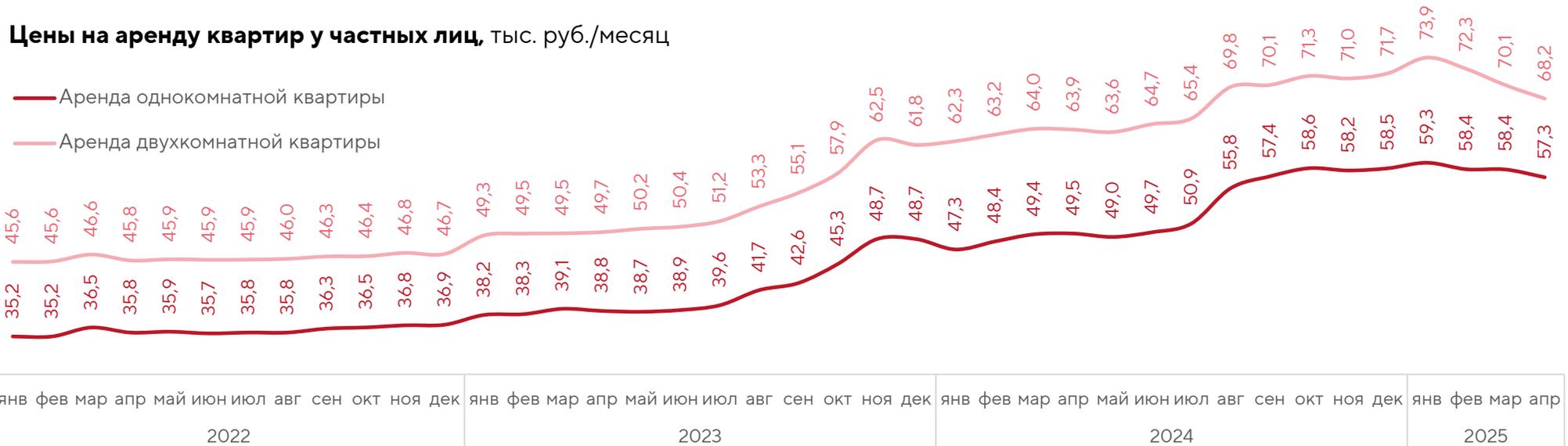


**В апреле ставки аренды в Москве продолжили снижение.
В среднем по России динамика изменения минимальна**

| Типы квартир | Москва | | Россия | | Московская область | |
|--|---------|---------|---------|---------|--------------------|---------|
| | 1-комн. | 2-комн. | 1-комн. | 2-комн. | 1-комн. | 2-комн. |
| Цена аренды* на конец апреля 2025, тыс. руб. | 57,3 | 68,2 | 28,6 | 34,5 | 35,6 | 43,6 |
| За месяц (к марту 2025) | -1,9% | -2,7% | -0,1% | 0,0% | +0,1% | +2,4% |
| За год (к апрелю 2024) | +15,7% | +6,7% | +13,5% | +10,1% | +22,8% | +16,1% |

* - 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

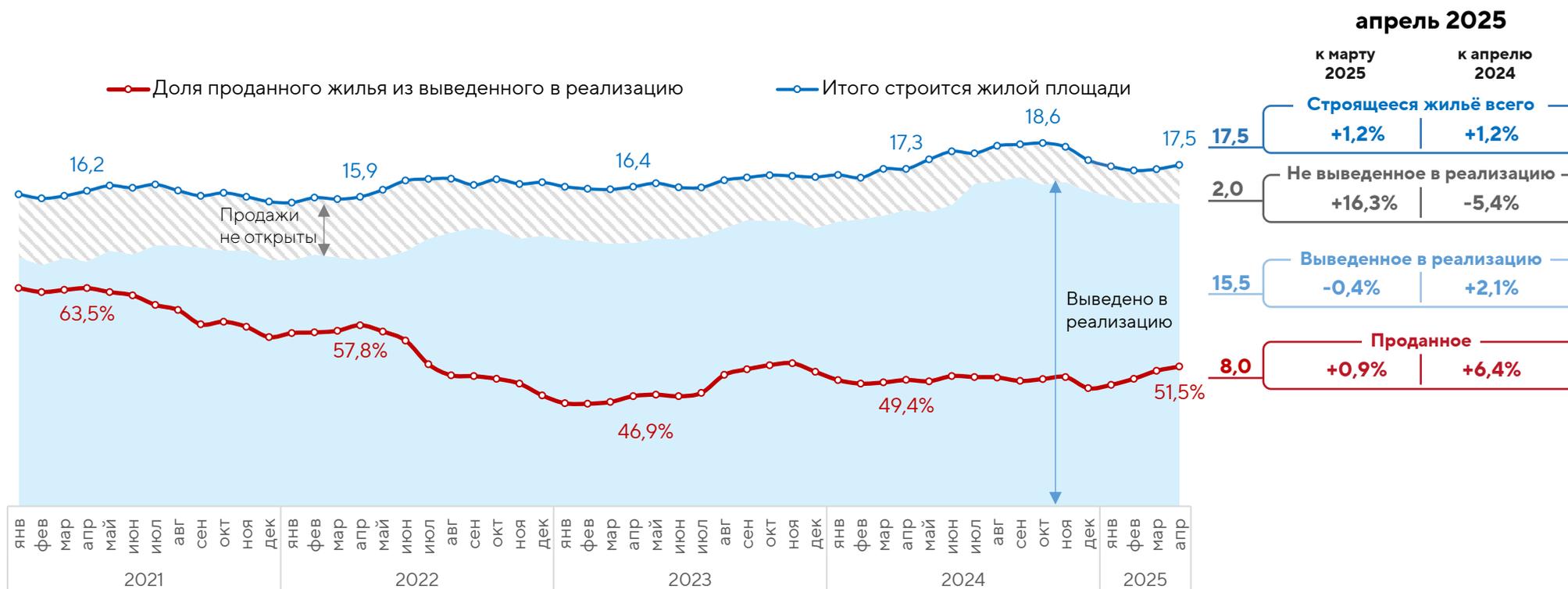


Динамика объема и реализации строящегося жилья

Общий **объем строящегося жилья** за месяц увеличился на **1,2%** и составил на начало мая **17,5 млн м²** (+1,2% к АППГ). Одновременно застройщики нарастили запасы не выведенных в реализацию объектов (+16,3% за месяц). В итоге **объем выведенного на рынок строящегося жилья** практически не изменился и составил **15,5 млн м²** (-0,4% к предыдущему месяцу и +2,1% к АППГ).

Доля реализованного жилья возросла как в месячной (+0,7 п.п.), так и в годовой оценке (+2,1 п.п.), составив 51,5% от выведенных в реализацию объёмов. В апреле **объём проданных площадей - 8,0 млн м²** - также вырос и в месячной (+0,9%), и в годовой оценке (+6,4%).

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.



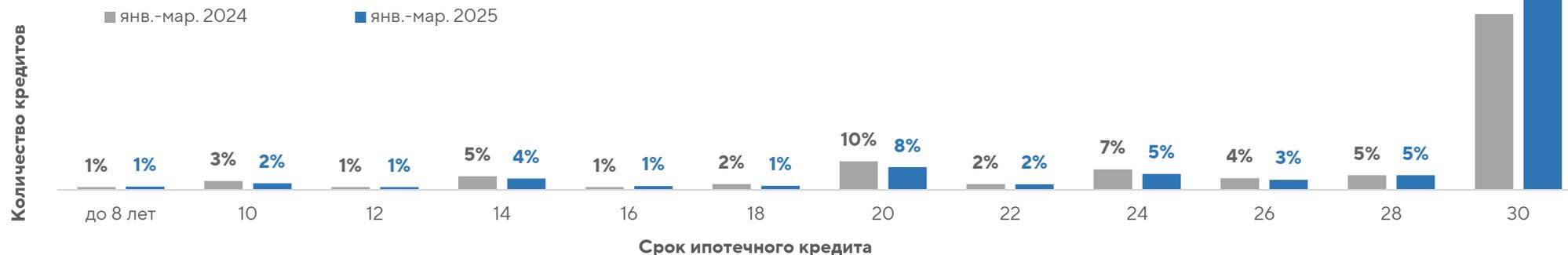
Ипотечное кредитование на первичном рынке

По предварительным данным bnMAP.pro в апреле 2025 года **доля ипотеки на первичном рынке** составила **53,8%** (-0,4 п.п. к марту 2025, -18,2 п.п. к апрелю 2024). Средний срок обременения в ипотечных сделках за январь-март 2025 года составил 26,8 лет (-0,1 п.п. к январю-марту 2024 года). Доля ипотек, заключаемых на максимально долгий срок – 30 лет – составила 66% (+6 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)



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 72%, что является следствием замедления поступлений средств на счета эскроу, чему может способствовать рост доли продаж в рассрочку по новым проектам.

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)**

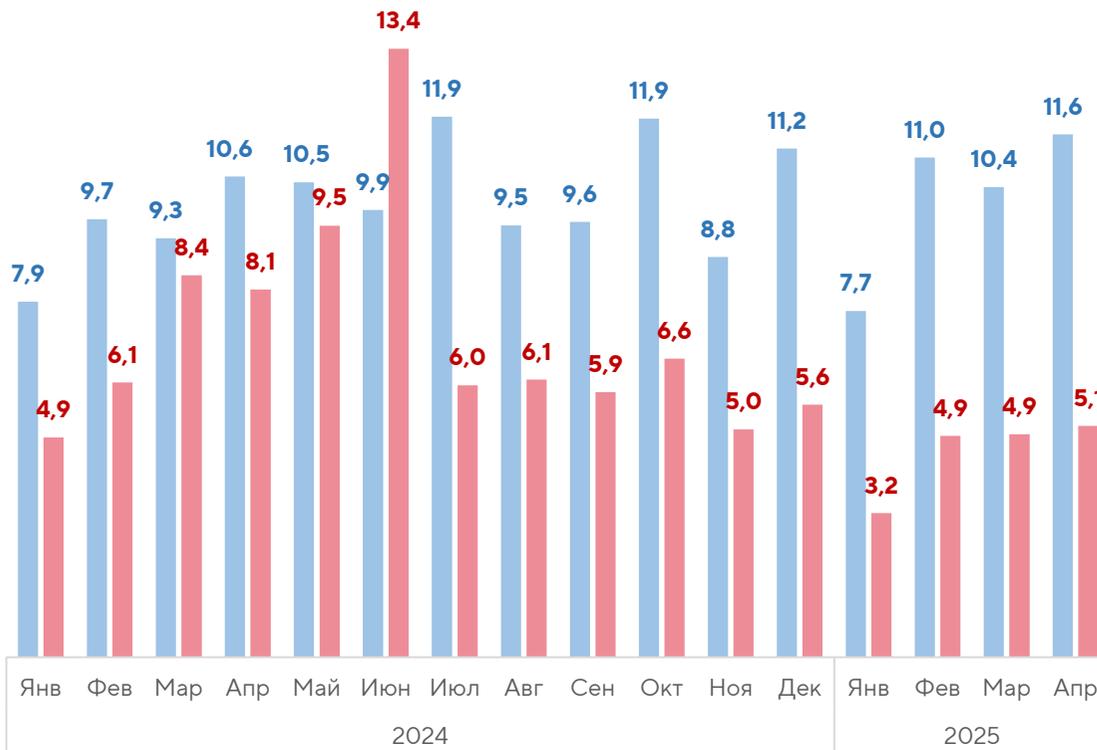


Ипотечное жилищное кредитование Сравнение данных Росреестра и Банка России*

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 ■ ЦБ РФ



РОСРЕЕСТР

в январе – апреле 2025
зарегистрировано

40,6 тыс.

договоров ИЖК
на покупку жилья
в Москве

к янв.-апр. 2024

+8,6%

к янв.-апр. 2023

+1,7%

БАНК РОССИИ

18,1 тыс.

ИЖК выдано москвичам

к янв.-апр. 2024

-34,1%

к янв.-апр. 2023

-40,9%

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



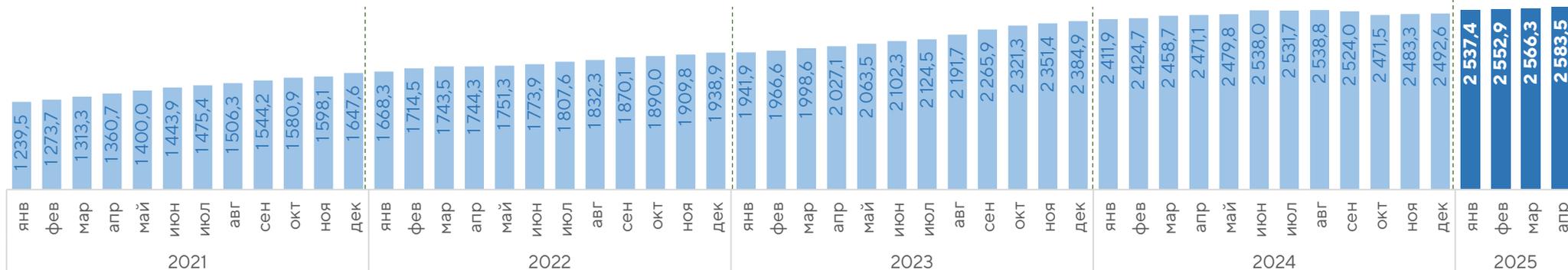
Ипотечное жилищное кредитование. Стоимостные показатели

Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в январе-апреле 2025 года **сократился на 31,4%** к уровню января-апреля 2024 года и составил 131,4 млрд руб. **Задолженность** по ипотечным жилищным кредитам на 01.05.2025 выросла на 4,6% к 01.05.2024 и составила 2 583,5 млрд руб.

Объем выданных ипотечных жилищных кредитов физлицам, за период



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



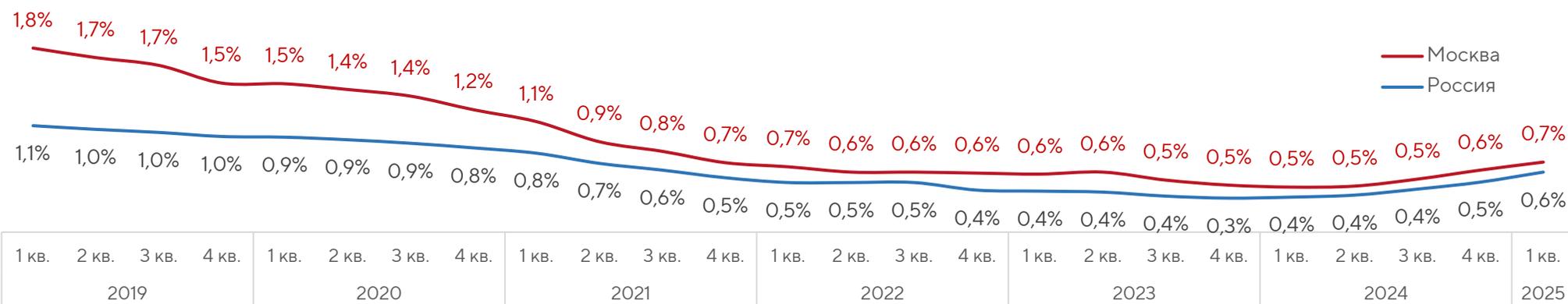


Качество обслуживания ипотечных кредитов

Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам выросла за первый квартал 2025 года как в Москве, так и в среднем по России на 0,1 п.п.

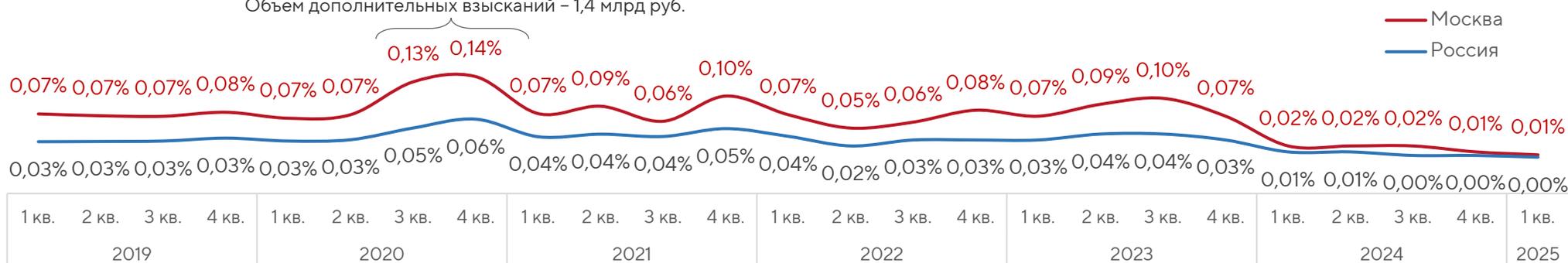
Доля судебных взысканий недвижимого имущества в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам за 1 кв. 2025 стабильна и составляет **0,01%** (-0,01 п.п. к 1 кв. 2024 и -0,06 п.п. к 1 кв. 2023). **Доля Москвы в общем объеме** судебных взысканий по ипотечным кредитам в России составила в 1 кв. 2025 **66,8%**. В целом по России доля взысканий последние 9 месяцев (с 3 кв. 2024) 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 апреле снизилась к марту на **0,91 п.п.** и составила **7,50%**. Снижение произошло главным образом за счет уменьшения ставок на вторичном рынке.

Месячное изменение средневзвешенной ставки составило на первичном рынке **+0,13 п.п.** до **6,71%**, на вторичном **-1,02 п.п.** до **11,68%**. **Доля ипотечных кредитов** на первичном рынке сократилась за месяц на **7,5 п.п.** до уровня в **58,5%** от совокупного количества выданных в апреле ипотечных займов.

Динамика ставок на рынке ипотечного жилищного кредитования, %





**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ**



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ**



ПРИЛОЖЕНИЕ №3

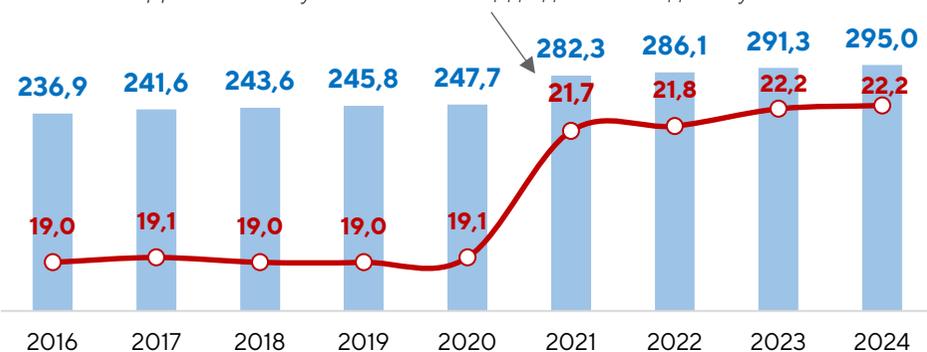
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



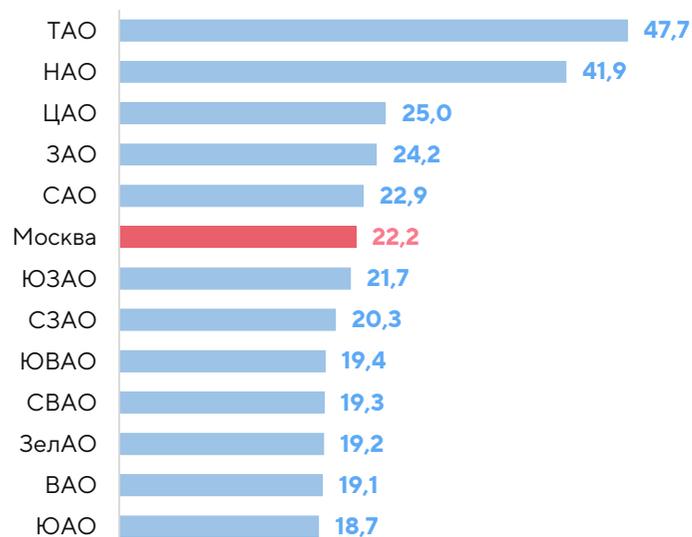
Общая площадь жилищного фонда, с учетом ВПН 2020, млн м²

■ 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



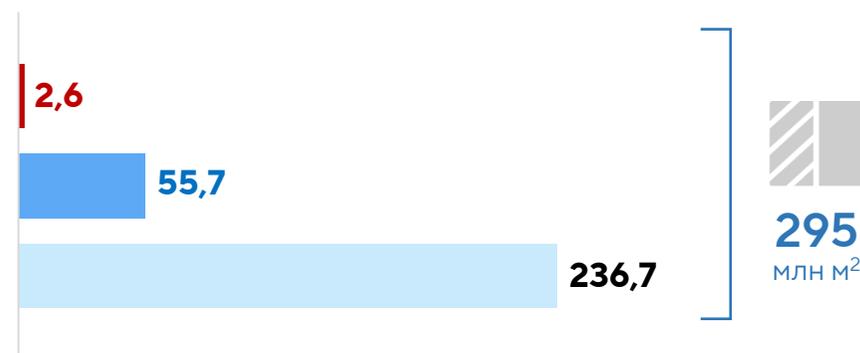
Общая площадь жилого фонда в Москве с 2016 г. увеличилась на 58,1 млн м² и достигла величины в 295 млн м² на конец 2024 г. **Обеспеченность жильём** составила 22,2 м² на одного столичного жителя.

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

На 01.05.2025 в реестре объектов жилищного фонда ГИС ЖКХ числятся 35 078 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 (32,1%). Самый изношенный жилищный фонд – в Республике Саха (51,3%).

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

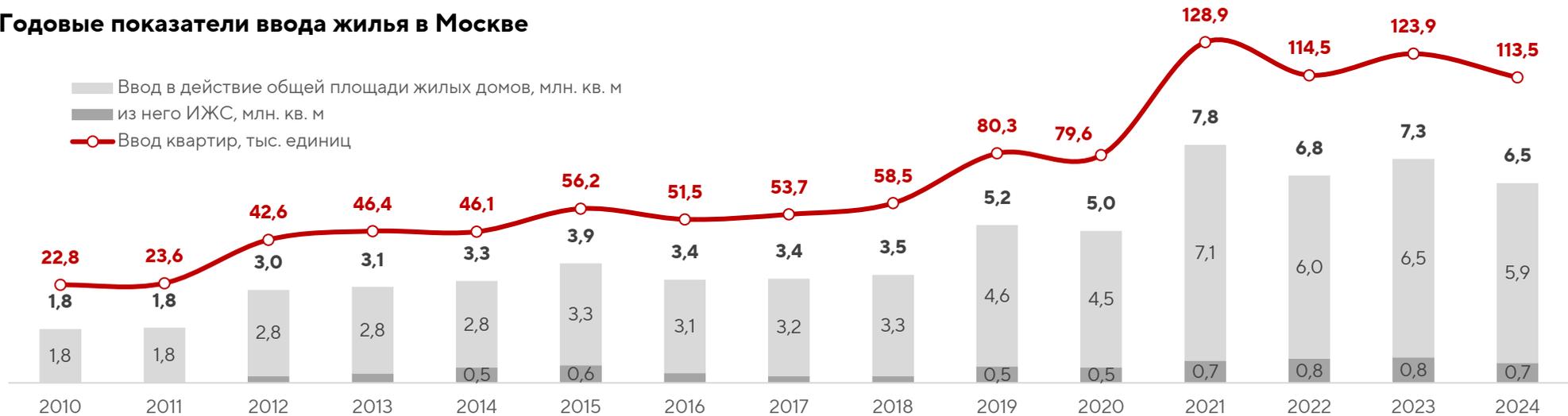
С 2010 по 2024 год количество ежегодно вводимых квартир в Москве выросло в 5 раз, общая площадь ввода жилых домов увеличилась в 3,4 раза

| | 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

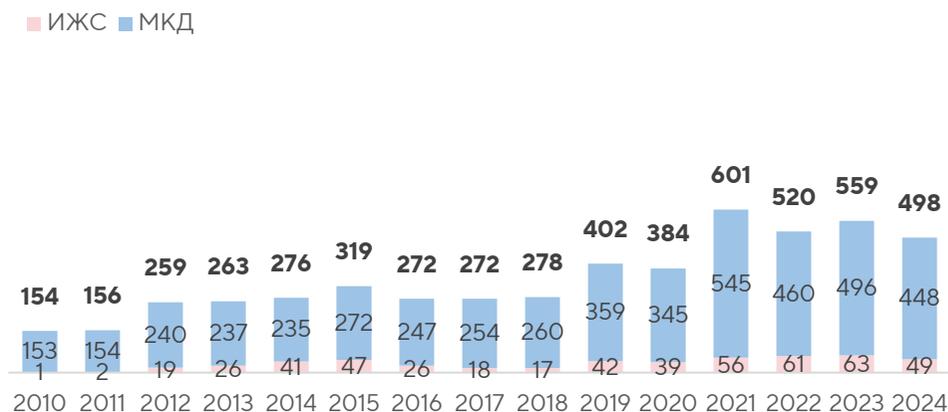
Источник: Росстат



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%) |

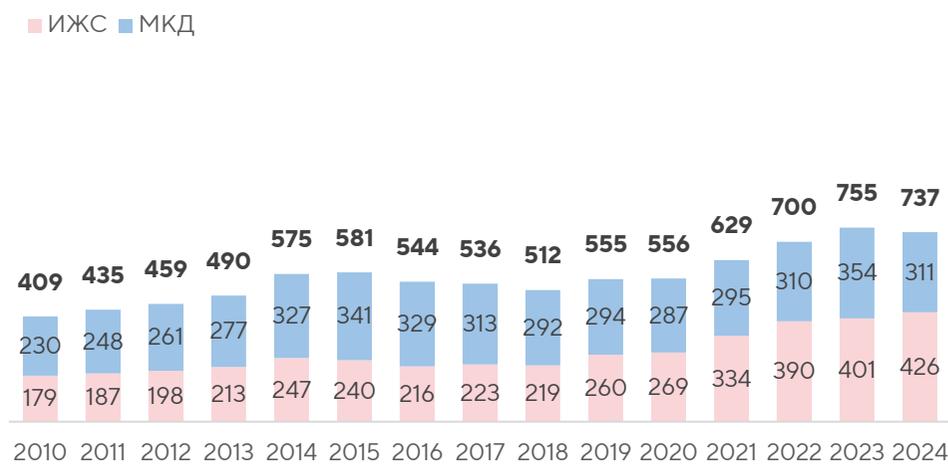
Москва



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).

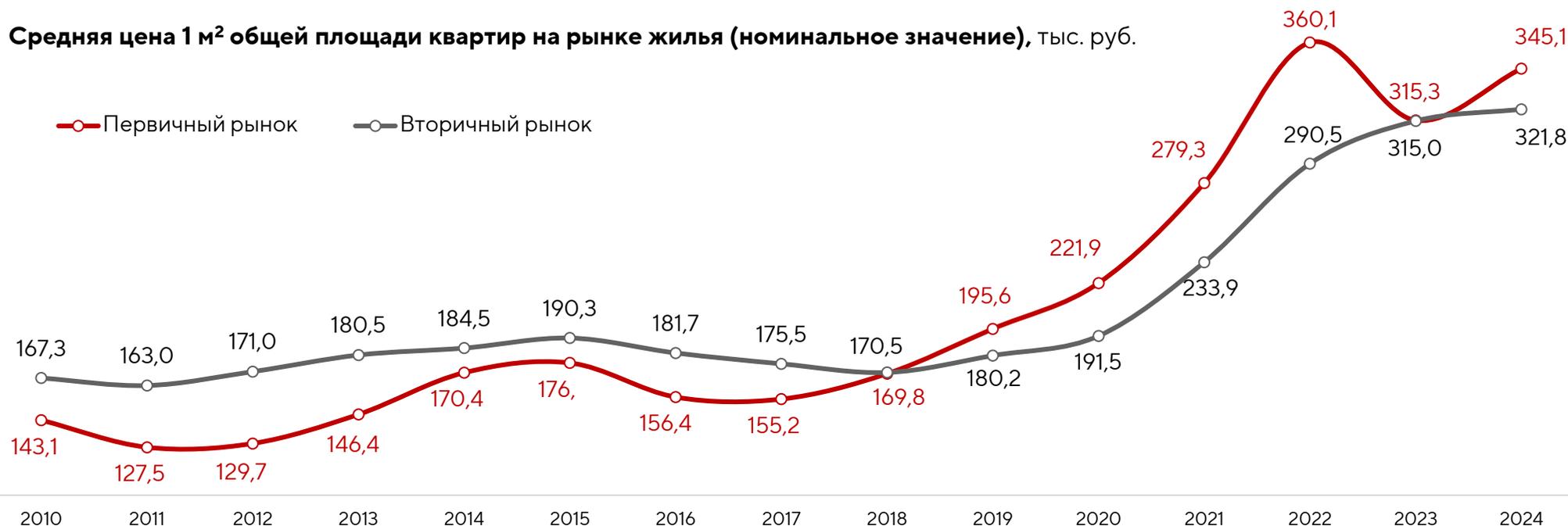


С 2010 по 2024 год цена квадратного метра жилья в номинальном выражении выросла в московской новостройке в 2,4 раза, а на вторичном рынке - на 92%.

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 реальная 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

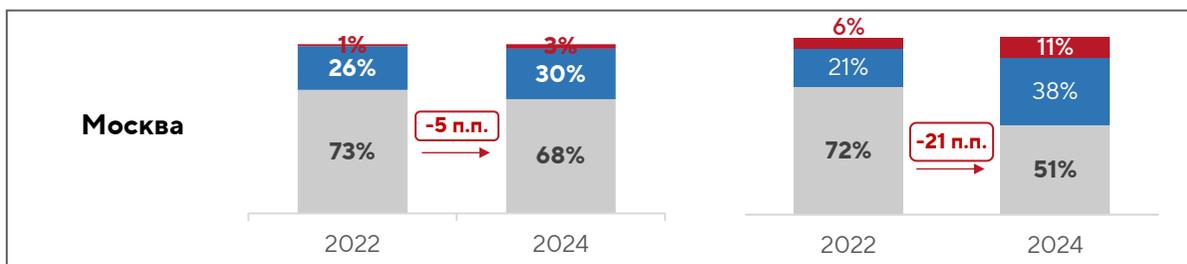
Массовое жилье (классы типовой и комфорт) в «старой» Москве замещается жильем бизнес и элит-класса. В Новой Москве продолжает преобладать жилье массового класса



Структура продаж
(по числу зарегистрированных ДДУ)



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

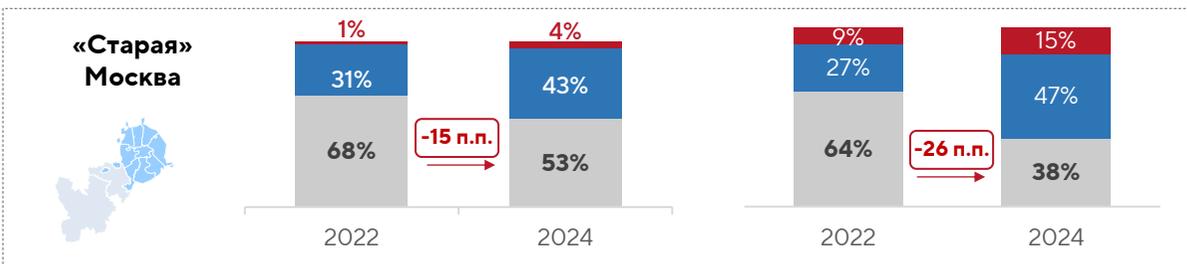


За два года **доля массового жилья в продажах снизилась на 5 п.п.** - до уровня в 68%.

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

Структура спроса в Новой Москве стабильна: доминирует массовый класс.

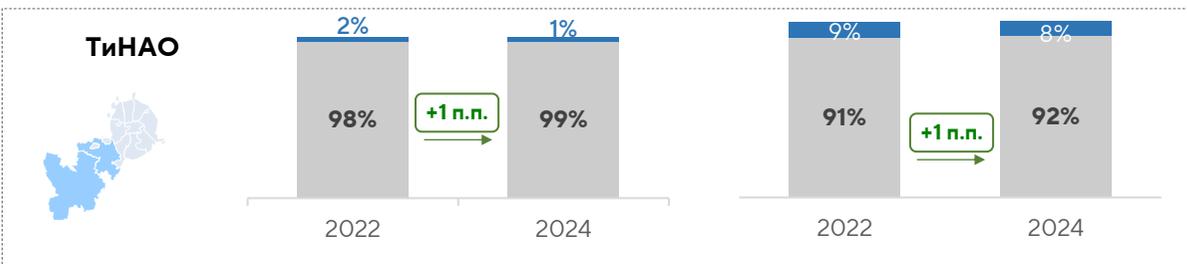
СПРОС



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

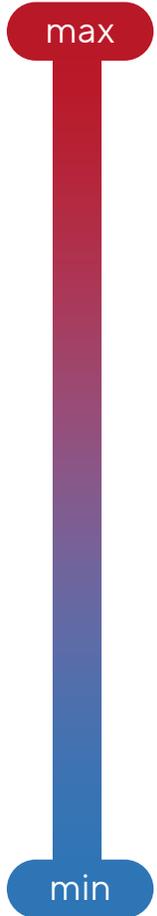


■ Массовый ■ Бизнес ■ Премиальный&Элитный



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

| | | Изменение за месяц (к апрелю 2025) | Изменение за год (к маю 2024) |
|--------------------------------|--------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| Москва | 143,9 | -3,6% | +1,5% |
| Сахалинская область | 93,9 | +0,2% | +10,9% |
| г. Санкт-Петербург | 93,4 | -1,1% | +4,5% |
| Камчатский край | 92,1 | 0,0% | +13,4% |
| Республика Саха (Якутия) | 89,4 | +5,1% | +18,5% |
| Забайкальский край | 87,3 | 0,0% | +12,9% |
| Республика Тыва | 86,2 | 0,0% | +38,3% |
| Ленинградская область | 82,2 | +6,1% | +11,5% |
| Ямало-Ненецкий АО | 78,0 | -1,8% | -2,0% |
| Амурская область | 77,3 | -0,1% | +4,2% |
| Курская область | 44,3 | +1,4% | +2,0% |
| Оренбургская область | 44,0 | +0,8% | +12,6% |
| Ивановская область | 43,5 | +1,6% | +8,4% |
| Брянская область | 43,2 | -1,3% | +4,0% |
| Саратовская область | 42,3 | +0,4% | +14,4% |
| Респ. Северная Осетия - Алания | 42,2 | 0,0% | +10,6% |
| Карачаево-Черкесская Респ. | 37,9 | -1,3% | +12,2% |
| Республика Дагестан | 37,0 | 0,0% | +11,6% |
| Чеченская Республика | 27,4 | 0,0% | +0,4% |
| Кабардино-Балкарская Респ. | 26,1 | -0,4% | +25,6% |



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