



**ЭКОНОМИКА  
МОСКВЫ**



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ  
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ  
ГОРОДА МОСКВЫ



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ  
ЦЕНТР МОСКВЫ**



# ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

По итогам июня 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-июнь вырос в годовой оценке. Активные запуски проектов в 2022-2023 годах обеспечивают более высокие объемы ввода в текущем году.
- В январе-июне 2025 года объем запуска новых проектов наименьший за последние четыре года, несмотря на рост в июне. Застройщики откладывали старты новых проектов на фоне снизившегося спроса.
- В июне зафиксирован небольшой рост спроса как на новостройки, так и на готовое жильё в месячной оценке под влиянием эффекта низкой базы мая (месяца с длинными выходными). По итогам 6 месяцев динамика спроса на жильё отрицательна: сказались снижение доли льготной ипотеки и рассрочек, а также предложения доступного жилья.
- Стабилизация спроса и предложения на рынке также стабилизировала динамику цен: рост стоимости жилья на первичном рынке и вторичном рынке за месяц незначительный.
- Рынок аренды также стабилизировался. В июне предложение арендного жилья несколько снизилось, ставки аренды незначительно выросли.

- В реестре объектов жилищного фонда ГИС ЖКХ в Москве числятся 35 077 многоквартирных жилых дома.

- В январе-июне 2025 года в Москве было введено в действие 4,1 млн м<sup>2</sup> площадей жилых зданий (**+55,3% в годовой оценке**). В том числе введено **2,6 млн м<sup>2</sup> жилой площади**, что **на 47,9% выше** уровня ввода января-июня 2024 года. Доля ИЖС составила 14,3%, что на 7,1 п.п. ниже, чем годом ранее.



- На начало июля **объем строящейся жилой площади** составил **17,7 млн м<sup>2</sup> (-2,8% к АППГ)**. В реализацию выведено 16,2 млн м<sup>2</sup> (-0,6% к АППГ). **Доля проданного жилья** (из выведенного в реализацию) за год **увеличилась на 0,2 п.п.** и составила **50,8%** (46,6% в объеме строящегося жилья). При этом **объем продаж** отставал от уровня прошлого года на **0,2%**.
- В январе-июне 2025 года было **запущено 1,8 млн м<sup>2</sup> новых проектов** строительства многоквартирных домов (9,9% в общем объеме строящегося жилья), что **на 35,9% меньше** чем в январе-июне 2024.
- За январь-июнь 2025 года в Москве были выданы **разрешения на строительство 2,8 млн м<sup>2</sup> жилья** (89 ед.), что **на 16,6% выше** уровня января-июня 2024 года. Максимальные площади нового жилья возведёт Московский фонд реновации (28,5% планируемых объемов строительства).



- Объем регистрации **на первичном рынке** за январь-июнь 2025 год составил **37,7 тыс. договоров**, **сократившись на 16,1%** к уровню прошлого года. Предложение новостроек с начала года постепенно снижалось, однако в июне зафиксирован рост в месячной оценке до **63,3 тыс. лотов** (**+1,4%** к маю 2025 и **-11,1%** к июню 2024).
- В январе-июне число зарегистрированных **сделок на вторичном рынке** составило **63,9 тыс. договоров** (**-3,2%** к январю-июню 2024 года). **Объем экспозиции** за месяц сократился на 6,0% до уровня в **34,7 тыс. лотов** (**-18,8%** к июню 2024) – минимального уровня за последние 5 лет.
- За месяц (июнь к маю) **цены предложения выросли на 0,3%** как на **первичном** рынке, так и на **вторичном** рынке.
- В январе-июне 2025 зарегистрировано **58,5 тыс. договоров ипотечного жилищного кредитования** на приобретение жилья в Москве (**+1,2%** к уровню января-июня 2024). Доля ипотеки в общем количестве зарегистрированных за первое полугодие 2025 года договоров на покупку жилья на первичном и вторичном рынках составила **57,5%** (**+5,4 п.п.** к январю – июню 2024 г.).
- По данным ЦИАН, **объем предложения на рынке долгосрочной аренды** в Москве на начало июля 2025 года составлял **22,8 тыс. объявлений**. За июнь 2025 количество объявлений **сократилось на 2,1%**, превысив уровень июня 2024 года на 76,4%.
- По данным Росстата, в июне аренда однокомнатной квартиры обходилась в среднем в 57,4 тыс. руб./мес., двухкомнатной – в 69,1 тыс. руб./мес. За год **цены аренды выросли на 15,5%** за однокомнатную квартиру, **на 6,9%** – за двухкомнатную.



## Строительство жилья

### Введено

**2,6** млн м<sup>2</sup> (+47,9%)  
жилой площади жилых объектов

### Строится

**17,7** млн м<sup>2</sup> (-2,8%)  
на начало июля

### Продано

**8,2** млн м<sup>2</sup> (-0,2%)  
**46,6%** (из строящегося)  
на начало июля

### Выдано разрешений

**2,8** млн м<sup>2</sup> (+16,6%)



## Сделки

### Договоров на покупку недвижимости

**101,6** тыс. (-8,5%)

#### В том числе:

Первичный рынок  
→ **37,7** тыс. ДДУ\* (-16,1%)

Вторичный рынок  
→ **63,9** тыс. ДКП\* (-3,2%)

#### Из них



### Ипотека

**58,5** тыс. (+1,2%)

(57,5% - доля ипотеки от числа зарегистрированных сделок на покупку жилья, среди ипотечных договоров 22,9% - ипотеки по льготным программам)



## Цены

### Продажа (июнь)

#### → Первичный рынок

**420,6** тыс. руб./ м<sup>2</sup>  
(+13,4%)\*\*

#### → Вторичный рынок

**277,5** тыс. руб./ м<sup>2</sup>  
(+2,2%)\*\*

### Аренда (июнь)

→ **1 комн.** **57,4** тыс. руб./ м<sup>2</sup>  
(+15,4%)

→ **2 комн.** **69,1** тыс. руб./ м<sup>2</sup>  
(+6,9%)



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

- В январе-июне 2025 года было введено **5,1 млн м<sup>2</sup>** недвижимости, из них 80,5% жилых объектов (4,1 млн м<sup>2</sup>). Жилая площадь жилых объектов при этом составила **2,6 млн м<sup>2</sup>** (49,9% всего ввода).
- Ввод жилья на **47,9%** выше уровня прошлого года.

**Структура ввода жилой недвижимости (жилая площадь), млн м<sup>2</sup>**

	Москва			Россия (без Москвы)			Московская область		
	К янв. - июн. 2024	К янв. - июн. 2023		К янв. - июн. 2024	К янв. - июн. 2023		К янв. - июн. 2024	К янв. - июн. 2023	
<b>Всего</b>	<b>2,6</b>	<b>+47,9%</b>	<b>-22,2%</b>	<b>49,6</b>	<b>-4,1%</b>	<b>+1,6%</b>	<b>6,6</b>	<b>+14,6%</b>	<b>+11,2%</b>
Многоквартирные дома	2,2	+61,3%	-22,6%	12,7	-10,6%	-32,8%	0,9	+15,4%	-52,1%
ИЖС	0,4	-1,3%	-19,6%	36,9	-1,6%	+23,2%	5,7	+14,4%	+41,4%

**Объем ввода жилой площади, тыс. м<sup>2</sup>**

■ 2023 ■ 2024 ■ 2025



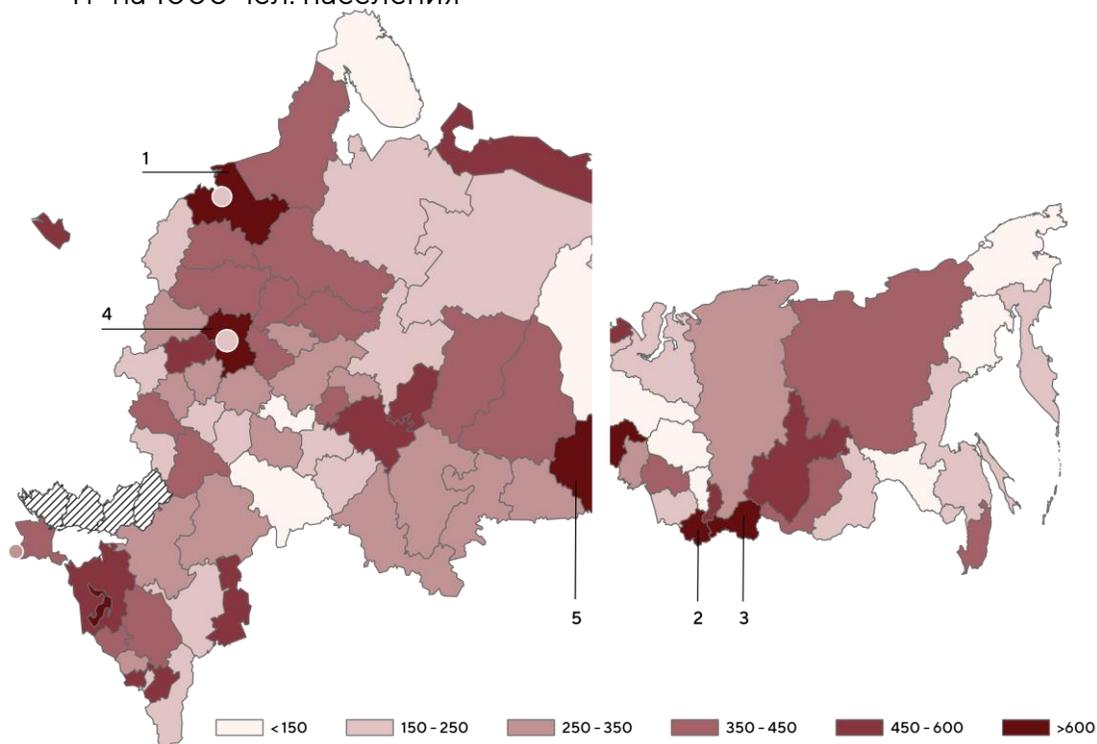
**Структура ввода недвижимости, млн м<sup>2</sup>**





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

**Ввод жилья по субъектам Российской Федерации,**  
м<sup>2</sup> на 1000 чел. населения



1 Ленинградская область	<b>1 074,2</b> м <sup>2</sup>
2 Республика Тыва	<b>1 055,6</b> м <sup>2</sup>
3 Республика Алтай	<b>1 046,7</b> м <sup>2</sup>
4 Московская область	<b>758,5</b> м <sup>2</sup>
5 Тюменская область	<b>731,8</b> м <sup>2</sup>

**193,6** м<sup>2</sup>  
Москва

**357,2**<sup>2</sup>  
Россия

**ТОП-10 регионов по объему введенных площадей,**  
январь-июнь 2025

№	Регион	Ввод, тыс. м <sup>2</sup> (в т.ч. МКД)	Изменение к янв.-июню 2024	Ввод, м <sup>2</sup> / 1000 чел.**
1	Московская область	6 649,3 (926,9)	+14,6%	758,5
2	Краснодарский край	3 286,7 (1 156,7)	+6,1%	562,6
3	Москва	2 567,0 (2 200,0)	+47,9%	193,6
4	Республика Татарстан	2 232,1 (542,7)	-7,8%	555,7
5	Ленинградская область	2 210,3 (220,2)	+1,4%	1074,2
6	Свердловская область	1 643,5 (463,6)	-4,1%	389,6
7	Тюменская область	1 537,0 (548,5)	-18,6%	391,5
8	Ставропольский край	1 258,7 (435,0)	+16,3%	436,5
9	Санкт-Петербург	1 251,9 (1 132,6)	-10,5%	221,7
10	Ростовская область	1 210,1 (346,1)	-7,4%	292,7
	Российская Федерация	52 155,8 (14 885,1)	-2,4%	357,2

\* Многоквартирные дома  
Источник: Росстат

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





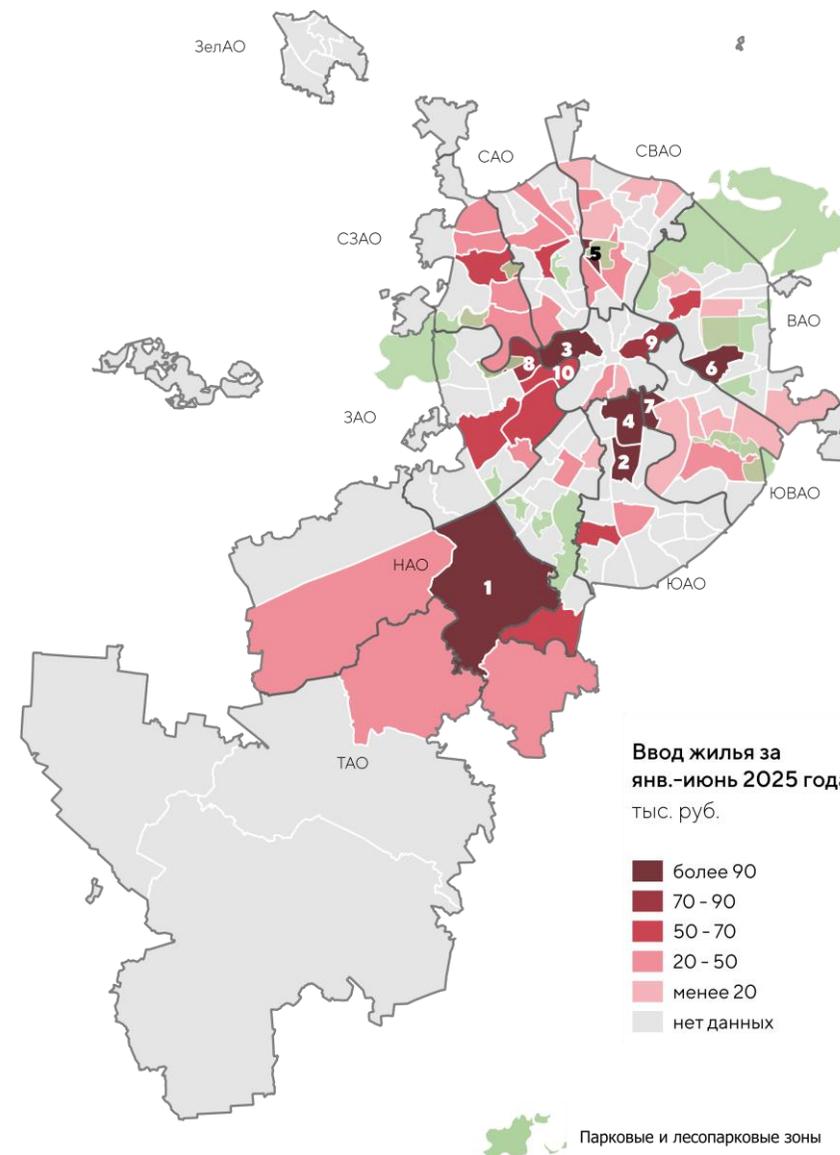
## Лидеры по объемам ввода в Москве – район НАО Коммунарка, а также Нагатино-Садовники и Пресненский «старой» Москвы

В январе-июне 2025 года жилые площади введены в **49 муниципальных районах** и поселениях Москвы. На долю 10 лидеров пришлось 47,3% ввода (без учета ИЖС).

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

№ п/п	район	объем ввода жилья, тыс. м <sup>2</sup>	округ
1	Коммунарка	209,1	НАО
2	Нагатино-Садовники	123,3	ЮАО
3	Пресненский	107,6	ЦАО
4	Даниловский	103,1	ЮАО
5	Марфино	96,3	СВАО
6	Перово	94,6	ВАО
7	Южнопортовый	91,5	ЮВАО
8	Филёвский парк	77,4	ЗАО
9	Басманный	71,8	ЦАО
10	Дорогомилово	66,8	ЗАО
Итого по 10 лидерам		1 041,6	
<b>Всего*</b>		<b>2 200,0</b>	

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





## Ввод жилой недвижимости в Москве: компании-застройщики

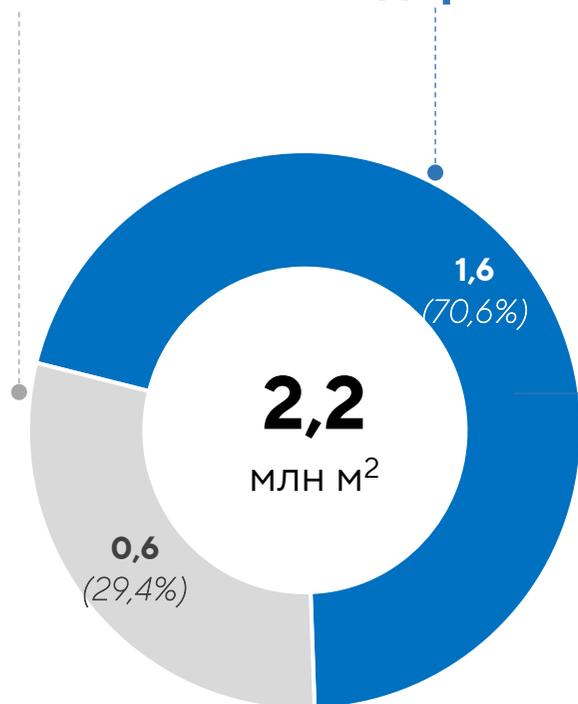
### Фонд реновации и ГК ПИК - лидеры по объёму введённого жилья в январе-июне 2025 года

**35 застройщиков** обеспечивали ввод жилья в январе-июне 2025 года, из них 28 в составе 20 групп компаний.

*Справочно: Фонд реновации увеличил ввод в месячной оценке (11 домов за июнь) и укрепил свою лидерскую позицию, увеличив отрыв от ПИК.*

Прочие

Лидеры



#### Компании – лидеры по вводу жилья, январь-июнь 2025 год

Компания	Доля рынка*	Млн м²
МФ Реновации	23,1%	<b>0,51</b>
ГК ПИК	12,8%	<b>0,28</b>
ГК "А101"	7,4%	<b>0,16</b>
ГК "Кортрос"	5,7%	<b>0,12</b>
ГК "Sminex"	4,4%	<b>0,10</b>
АО "Мосотделстрой № 1"	4,3%	<b>0,09</b>
ГК "Самолет"	3,6%	<b>0,08</b>
ГК "Гранель"	3,3%	<b>0,07</b>
ГК "Главстрой"	3,1%	<b>0,07</b>
ГК «ANT Development»	3,0%	<b>0,07</b>
Прочие	29,4%	<b>0,65</b>

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



**Объем строящегося жилья снизился в годовой оценке, при этом объем продаж практически не изменился благодаря сокращению запасов не выведенного в реализацию жилья**

## Строится\*

(без учета реновации\*\*)



**17,7** млн м<sup>2</sup>

На 11.07.2025

**-2,8%** к АППГ

## Продано\*

(без учета реновации\*\*)



**8,2** млн м<sup>2</sup>

**-0,2%** к АППГ

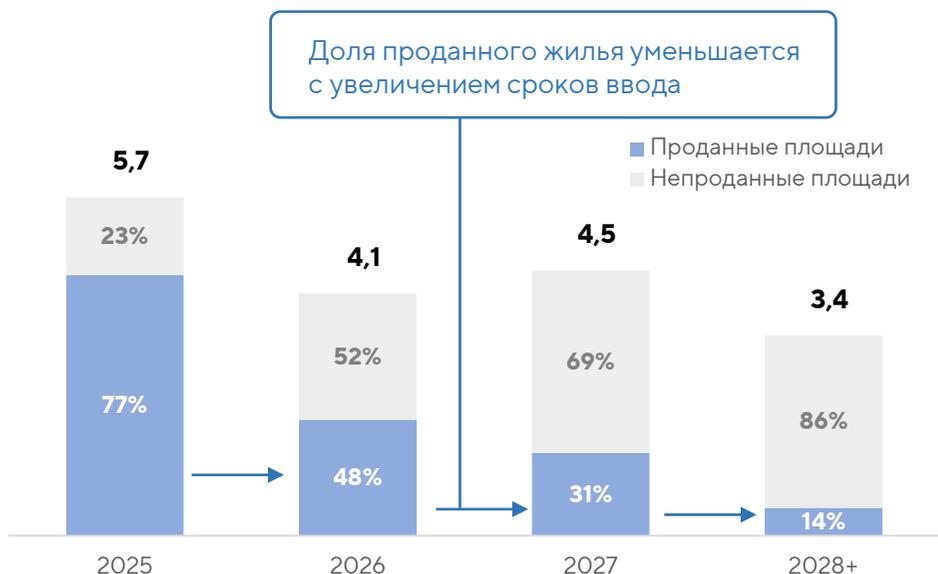
**46,6%**

**+1,2 п.п.** к АППГ

Также **СТРОИТСЯ**  
по **РЕНОВАЦИИ**

**3,6** млн м<sup>2</sup>

## Уровень реализации строящегося жилья в Москве в зависимости от планового срока ввода в эксплуатацию, млн м<sup>2</sup>



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



**строится**

**9,7**

млн м<sup>2</sup>

**54,8%**

\* 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



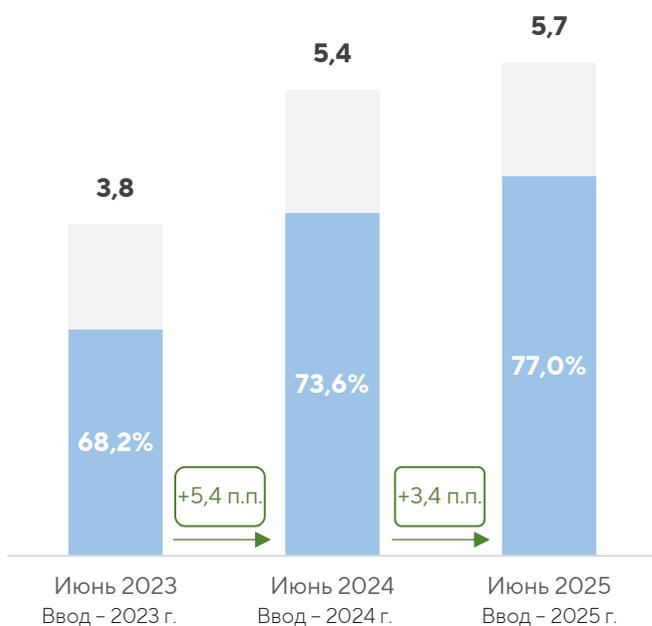
# Динамика реализации строящегося жилья в зависимости от срока сдачи

**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

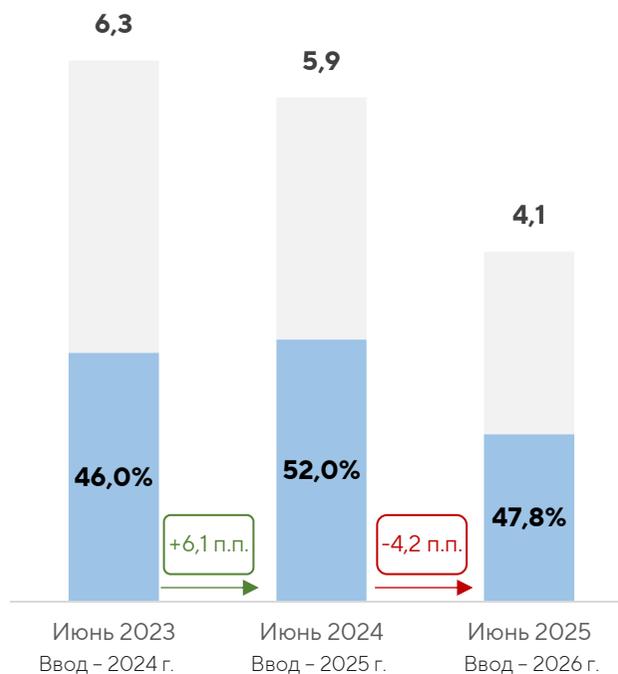
■ Из него продано  
■ не продано



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

## Средняя стадия готовности

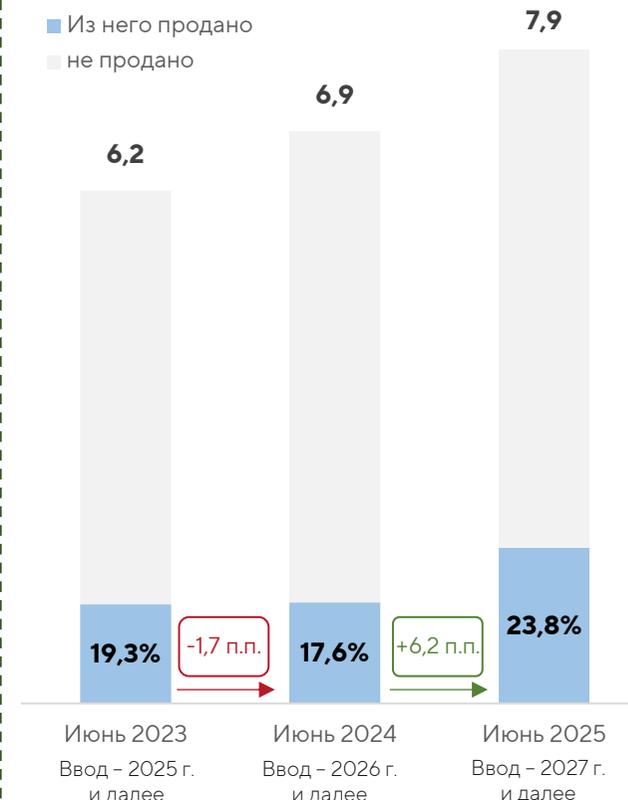
■ Из него продано  
■ не продано



**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 в новостройках снижается доля студий (до 25 м<sup>2</sup>) и больших квартир (более 70 м<sup>2</sup>). Рост – в сегменте средних квартир (45 - 70 м<sup>2</sup>)**

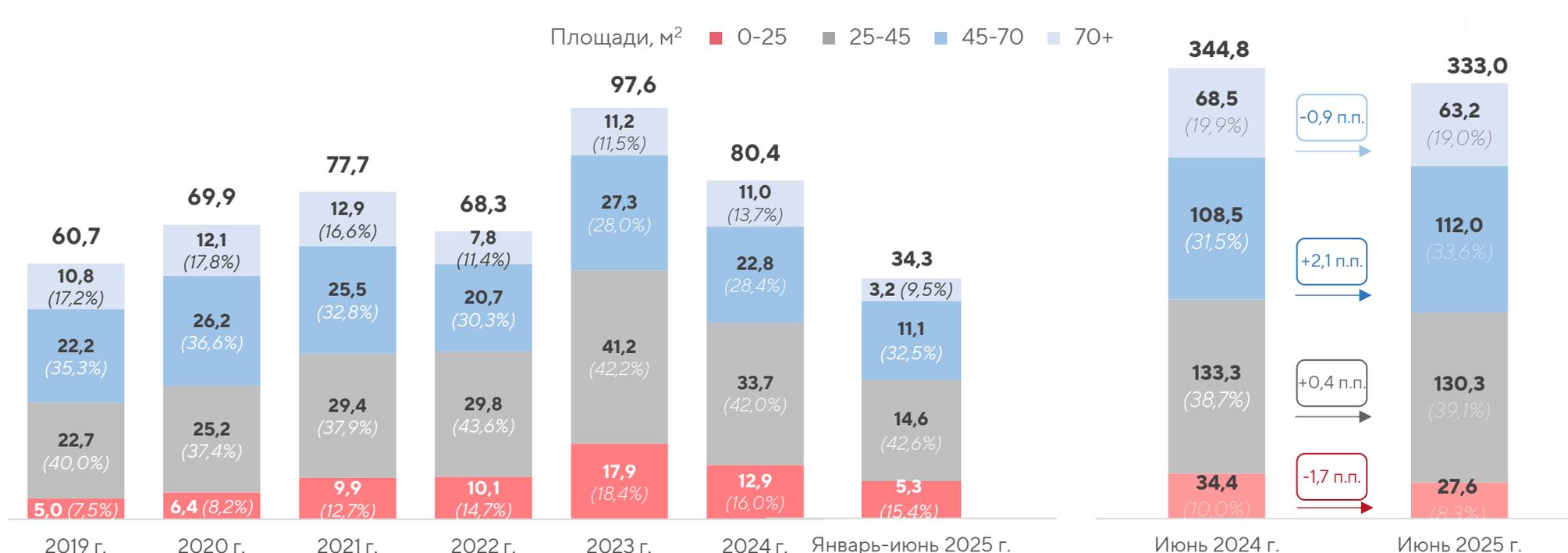
До 2024 года в структуре сделок на первичном рынке опережающими темпами росла доля квартир площадью до 25 м<sup>2</sup>. В 2024 году тенденция поменялась: доля малогабаритных квартир начала снижаться. В январе-июне 2025 года этот тренд продолжается.

В структуре строящегося жилья доля квартир до 25 м<sup>2</sup> за год также сократилась.

С 1 августа 2024 г. введён запрет на запуск строительства однокомнатных квартир меньше 28 м<sup>2</sup> и двухкомнатных менее 44 м<sup>2</sup>\*. 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-июне минимальный для аналогичного периода предыдущих четырех лет, а в месячной оценке зафиксирован рост**

**Новые проекты\***

к январю-июню 2024

**1,8** млн м<sup>2</sup>

В январе-июне 2025

**-35,9%**

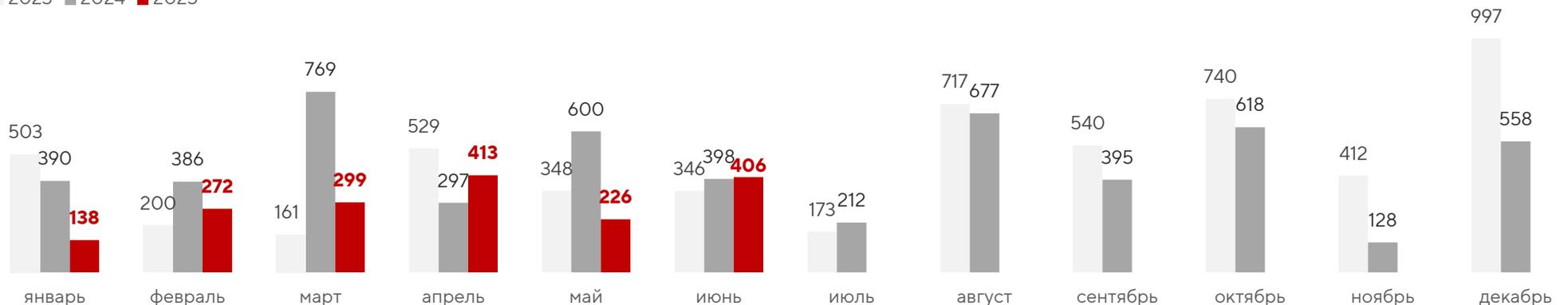
- Запуск новых проектов на 17,3% меньше фактического ввода жилья, что означает снижение объемов ввода в будущем.
- 10,4% - доля новых проектов в общем объеме строящегося жилья (без учета ИЖС), на 3 п.п. меньше, чем годом ранее.

**Соотношение запуска новых проектов и ввода в эксплуатацию жилой недвижимости (без ИЖС), млн м<sup>2</sup>**



**Новые проекты строительства МКД (жилая площадь), за период\*, тыс. м<sup>2</sup>**

■ 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-июне разрешениями, превысил уровень прошлого года на 16,6%. Рост запланированного строительства поддерживается программой Реновации**

**2,8** млн м<sup>2</sup>

к январю-июню 2024

**+16,6%**

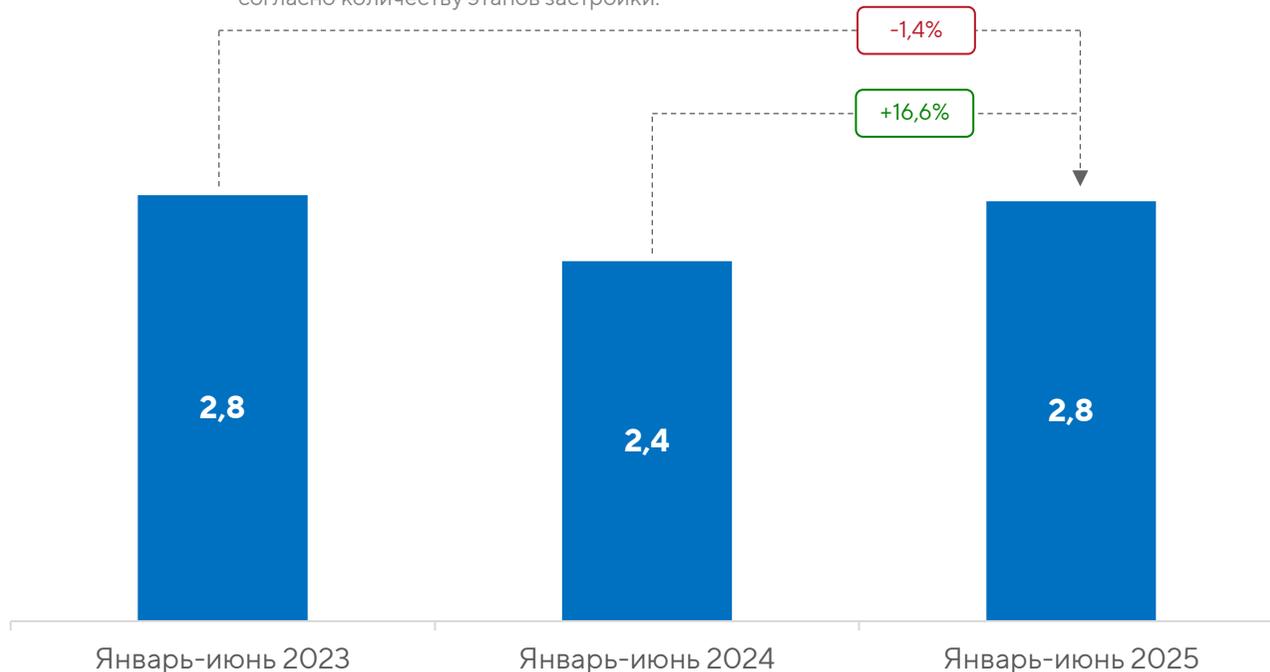
планируется построить согласно разрешениям, выданным за январь-июнь 2024

Лидер по объёму планируемой застройки

ФОНД  
РЕНОВАЦИИ **28,5%**

Разрешения на строительство, без учета ИЖС, млн м<sup>2</sup>

На некоторые объекты выдаётся несколько разрешений согласно количеству этапов застройки.



ТОП 3 ОКРУГОВ

**48,9%**

- ЗАО,
- ЮВАО,
- ВАО

РАЙОНЫ-ЛИДЕРЫ

- Дорогомилово,
- Печатники,
- Можайский



# Первичный рынок жилья. Регистрация сделок. Росреестр

**В июне зафиксирован рост спроса на новостройки в месячной оценке, а по итогам первого полугодия зарегистрировано на 16% меньше сделок с новостройками, чем в прошлом году**

В июне число зарегистрированных ДДУ выросло на **8,4%** к маю 2025 (**-48,3%** к июню 2024).

## Сделки. Первичный рынок

**37,7** тыс. договоров  
зарегистрировано ДДУ на жилье, январь-июнь 2025

к январю-июню 2024: **-16,1%**  
к январю-июню 2023: **-17,6%**

### Факторы снижения спроса относительно 1 полугодия 2024:

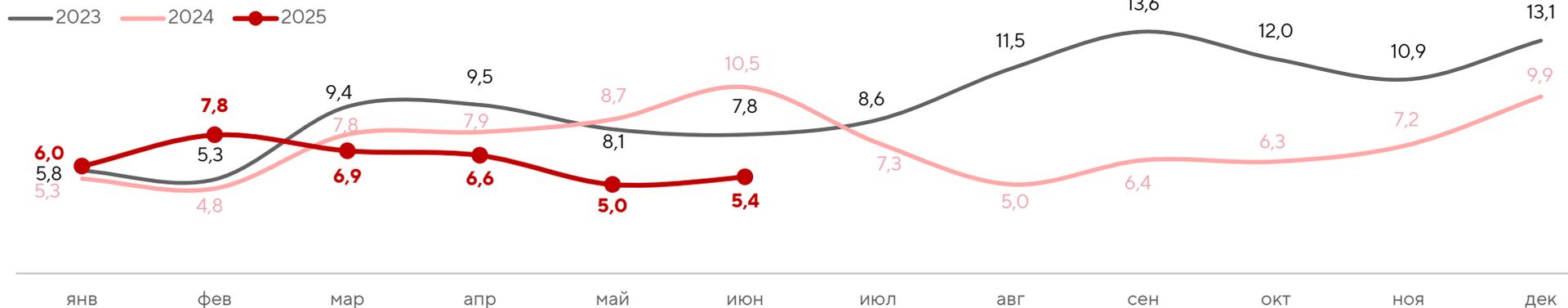
- Снижение доли льготной ипотеки при запретительных ставках по рыночной;
- Сокращение предоставления рассрочек;
- Сокращение предложения доступного жилья.

### Регистрация ДДУ (жильё), тыс. ед.

Динамика к предыдущему году (%)



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



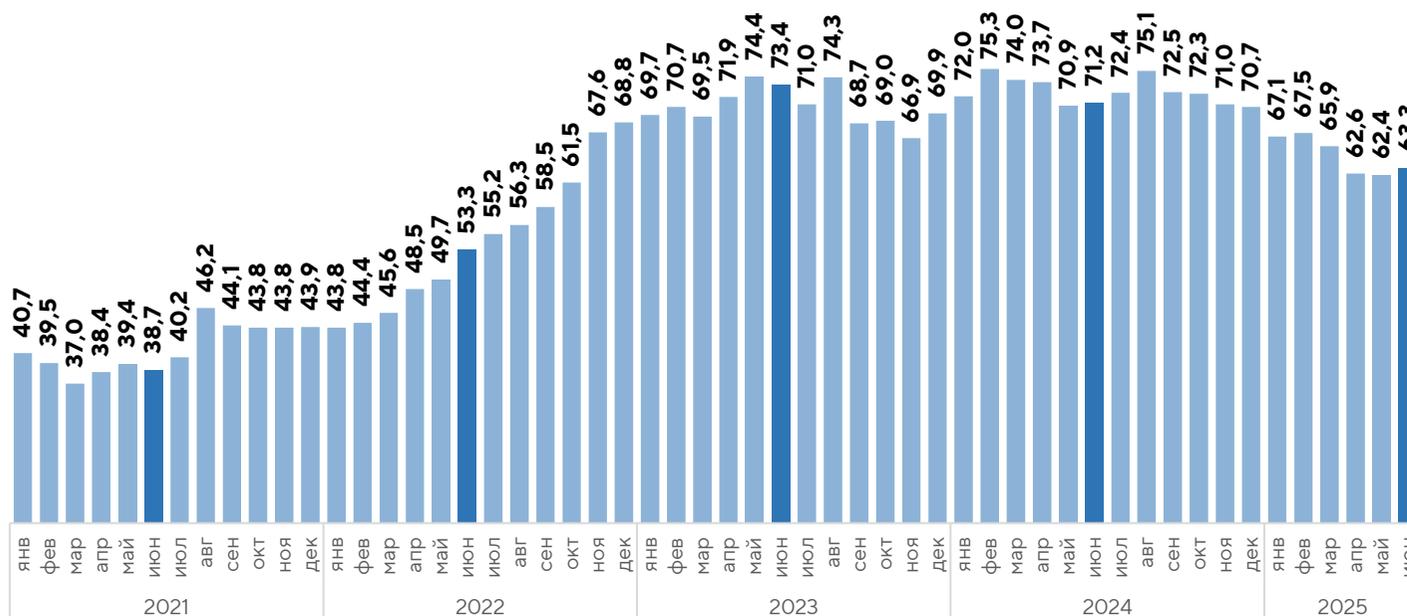


## Во 2 квартале 2025 уровень предложения жилья на первичном рынке стабилизировался после снижения в начале года

По данным bnMAP.pro в июне 2025 число лотов в экспозиции за месяц увеличилось на 1,4% и составило **63,3 тыс. шт.**

Относительно результатов годовой давности экспозиция сократилась на 11,1%. В большей степени сократилось предложение в Новой Москве. Сокращение экспозиции – следствие замедления вывода новых проектов при растущей распроданности строящихся домов.

### Динамика количества лотов\*, тыс. ед.



### Количество лотов в экспозиции

в июне 2025

**63,3** тыс. лотов

объем экспозиции  
жилья

к маю 2025

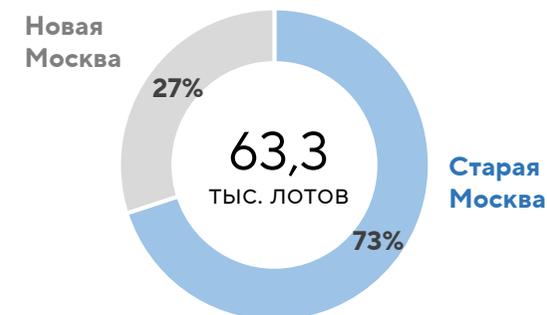
**+1,4%**

к июню 2024

**-11,1%**



### Структура предложения, июнь 2025



### Количество лотов

**-6,9%** (Старая Москва)

**-20,8%** (Новая Москва)

июнь 2025 к июню 2024

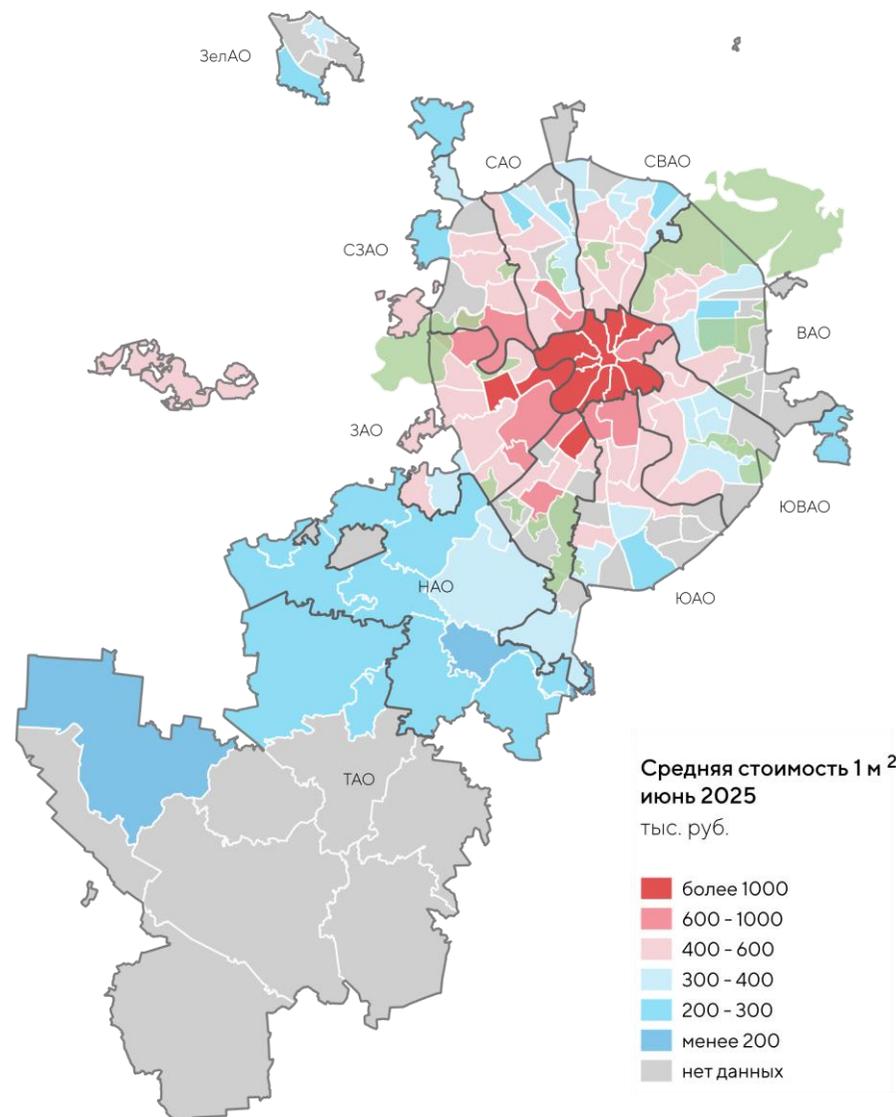
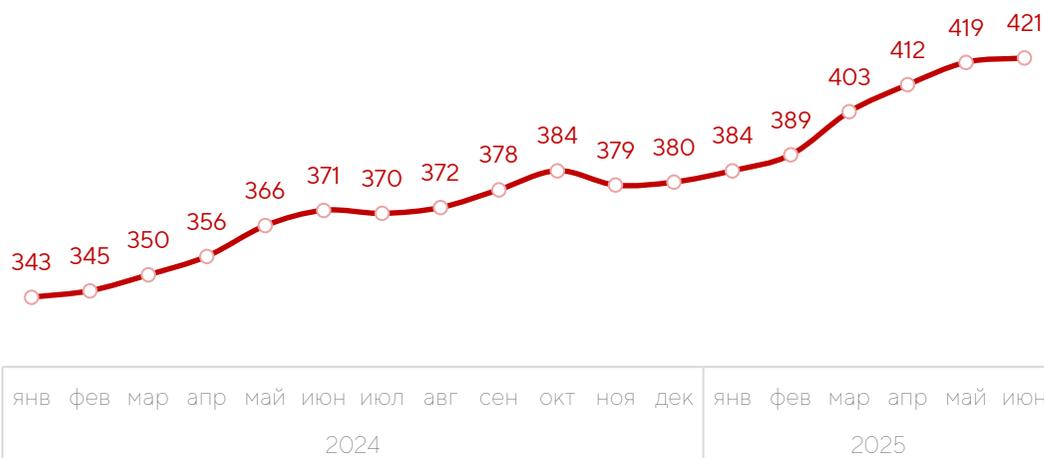
\* Динамика показателей объема лотов на экспозиции определяется по среднему объему экспозиции за период (месяц)



## Рост цен на первичном рынке в июне 2025 замедлился

**420,6 тыс. руб./м<sup>2</sup>** средняя стоимость первичного жилья в Москве в июне 2025 (по данным коммерческих источников). За месяц зафиксирован рост (+0,3%).

**Динамика цен на первичном рынке жилья Москвы, тыс. руб./м<sup>2</sup>**



	Июнь 2025 тыс. руб./м <sup>2</sup>	Изменение		
		за месяц	за год	за 2 года
<b>Росстат*, форма 1-РЖ (2 кв. 2025, динамика к 2 кв. 2024 и к 2 кв. 2023)</b>				
Москва	<b>406,6</b>	-	+7,4%	+24,8%
Московская область	<b>194,3</b>	-	+4,6%	+30,1%
<b>Коммерческие источники</b>				
Москва	<b>420,6</b>	+0,3%	+13,4%	+29,7%
в т.ч. Новая Москва	274,8	-0,8%	+11,2%	+22,9%
Московская область	<b>199,4</b>	+0,5%	+4,8%	+16,6%

\* Данные Росстата публикуются в квартальной разбивке



# Вторичный рынок жилья. Регистрация сделок. Росреестр

**В июне спрос на вторичном рынке вырос в месячной оценке, число заключенных сделок по итогам 1 полугодия 2025 года отстаёт от прошлогоднего уровня на 3,2%**

По итогам июня число сделок на вторичном рынке показало разнонаправленную динамику: выросло в месячной оценке (+11,6% к маю 2025), и сократилось в годовой оценке (-13,9% к июню 2024). Месячный рост – эффект низкой базы мая (месяца с длинными выходными).

## Сделки. Вторичный рынок

**63,9** тыс. договоров

купли-продажи жилья  
Январь-июнь 2025

к январю-июню 2024

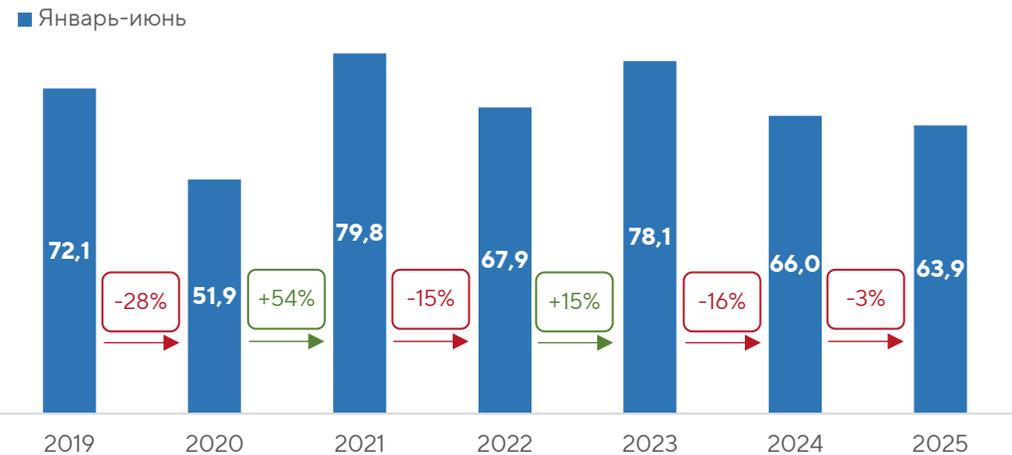
**-3,2%**

к январю-июню 2023

**-18,3%**

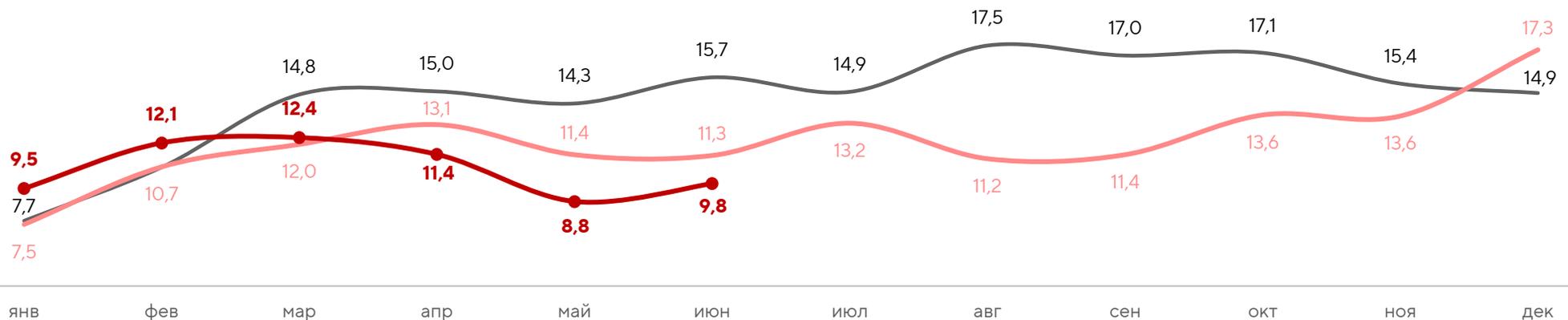
## Регистрация сделок купли-продажи жилья, тыс. ед.

Динамика к предыдущему году (%)



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

— 2023 — 2024 — 2025





## Уровень предложения на вторичном рынке в июне – минимальный с начала 2024 года

В июне предложение жилья на вторичном рынке снизилось на 6%. Экспозиция сократилась во всех округах, но в наибольшей степени в НАО (-12,2%), СЗАО (-8,9%), ЗелАО (-8,1%) и ЮЗАО (-8,0). Спрос остается активным, с рынка вымывается наиболее ликвидное предложение.

### Количество лотов в экспозиции

34,7 тыс. лотов

объем экспозиции  
жилья в июне 2025

к маю 2025

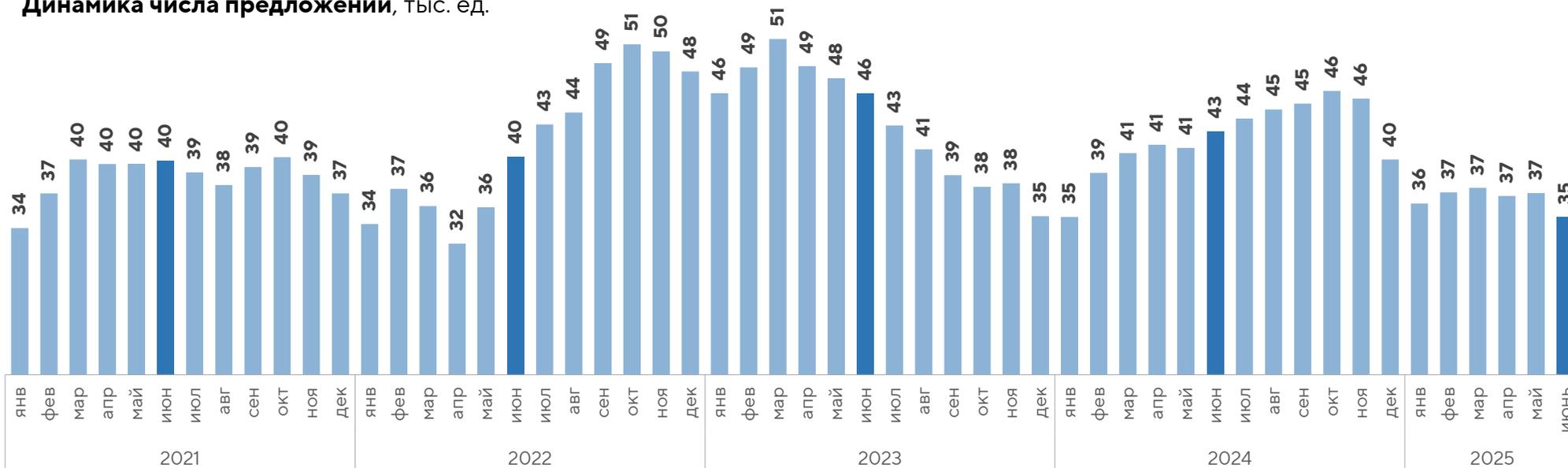
-6,0%

к июню 2024

-18,8%



### 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).



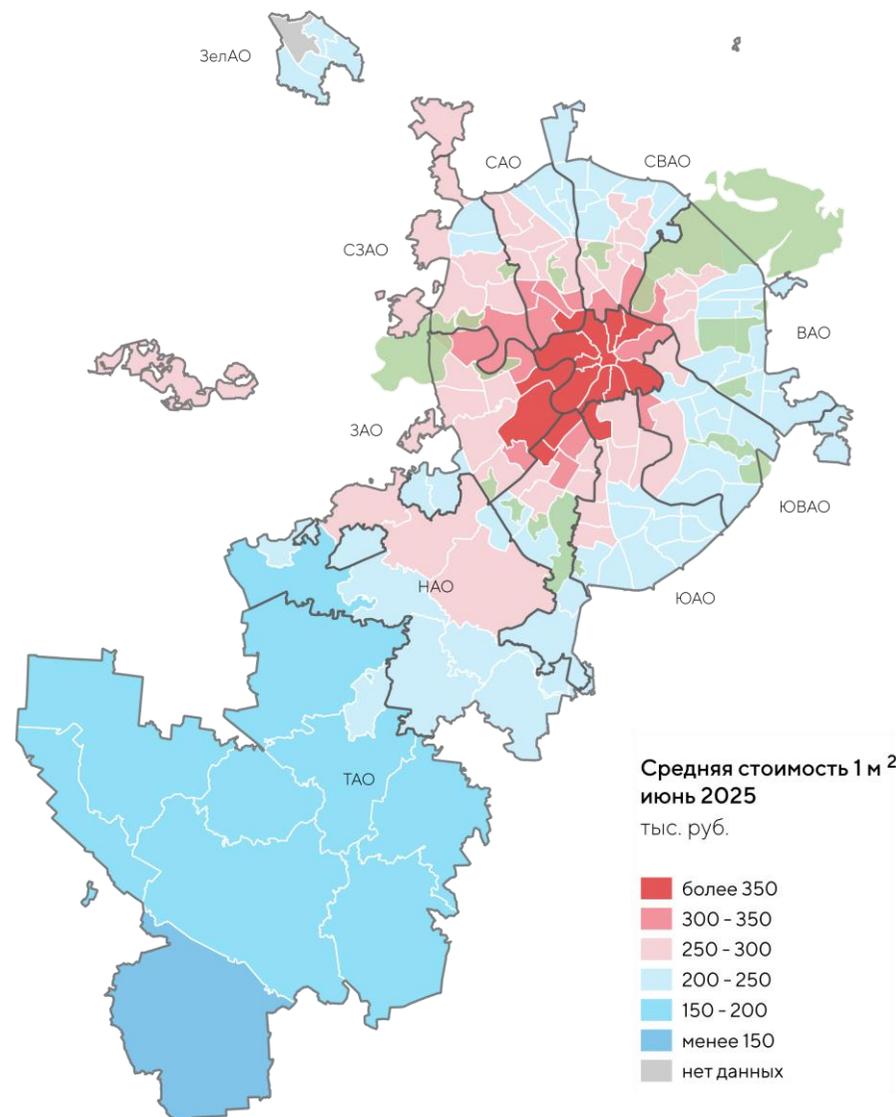
## В июне цены на вторичном рынке в Москве показали незначительный рост

**277,5 тыс. руб./м<sup>2</sup>** средняя стоимость вторичного жилья в Москве в июне 2025 (по данным коммерческих источников), что на 0,3% выше, чем в прошлом месяце.

**Динамика цен на вторичном рынке жилья Москвы, тыс. руб./м<sup>2</sup>**



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



	Июнь 2025 тыс. руб./м <sup>2</sup>	Изменение		
		за месяц	за год	за 2 года
<b>Росстат*, форма 1-РЖ (2 кв. 2025, динамика к 2 кв. 2024 и к 2 кв. 2023)</b>				
Москва	<b>376,8</b>	-	+4,2%	+16,5%
Московская область	<b>171,8</b>	-	+1,1%	+10,0%
<b>Коммерческие источники</b>				
Москва	<b>277,5</b>	+0,3%	+2,2%	+9,1%
в т.ч. Новая Москва	205,5	0,0%	+0,9%	+3,9%
Московская область	<b>154,1</b>	-0,2%	-0,4%	+1,9%

\* Данные Росстата публикуются в квартальной разбивке

Источник: ИРН, Росстат



# Ипотечное жилищное кредитование РОСРЕЕСТР (число сделок)

## Количество зарегистрированных ипотечных сделок снижается второй месяц подряд

- В июне количество ипотечных сделок сократилось (-1,2% к маю), итог 6 месяцев превышает соответствующий уровень 2024 на 1,2%.
- 57,5%** квартир в январе-июне 2025 года приобретались с использованием ипотеки, доля ипотеки в числе заключенных сделок в годовом выражении выросла на 5,4 п.п. При этом доля «льготки» в числе ипотек сократилась в годовом выражении на 13,5 п.п.

### Договоры ипотеки

**58,5** тыс. договоров

Январь-июнь 2025

к январю-июню 2024

**+1,2%**

к январю-июню 2023

**-9,7%**

### Доля ипотеки

**57,5%**

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

к январю-июню 2024

**+5,4 п.п.**

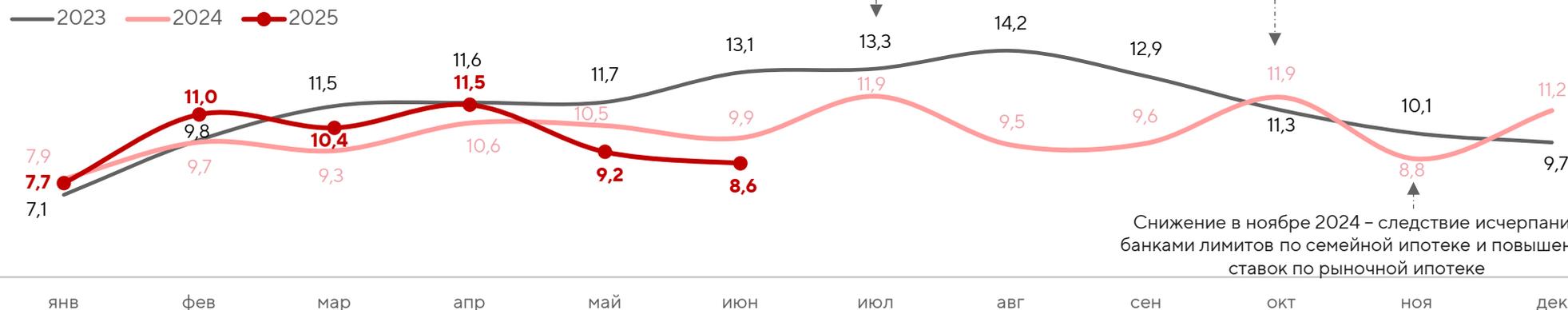
к январю-июню 2023

**+5,3 п.п.**

**22,9%**  
-13,5 п.п.  
к янв.-июню 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 июне предложение арендного жилья незначительно снизилось,  
при этом результат годовой давности превышен на 76%.  
Экспозиция смещается в сторону квартир меньшей комнатности**

- В начале июля число объявлений об аренде сократилось на 2,1% к началу июня 2025 года.
- В годовом выражении выросла доля квартир меньшей комнатности: совокупная доля студий, 1-2-х-комнатных квартир достигла 76,4%.

## Аренда

**22,8**

тыс. предложений  
по аренде на начало  
июля 2025

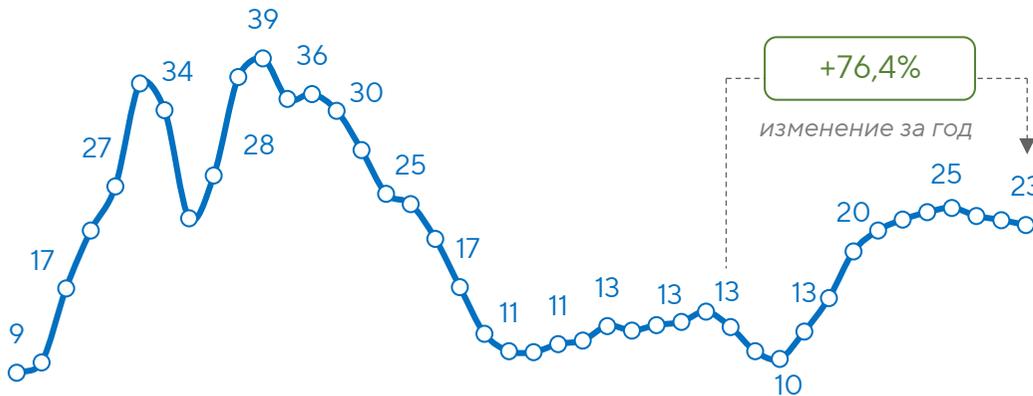
к маю 2025

**-2,1%**

к июню 2024

**+76,4%**

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



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



Доля апартаментов - 11,4%  
Доля элитного жилья - 20,8%  
(квартиры и апартаменты)

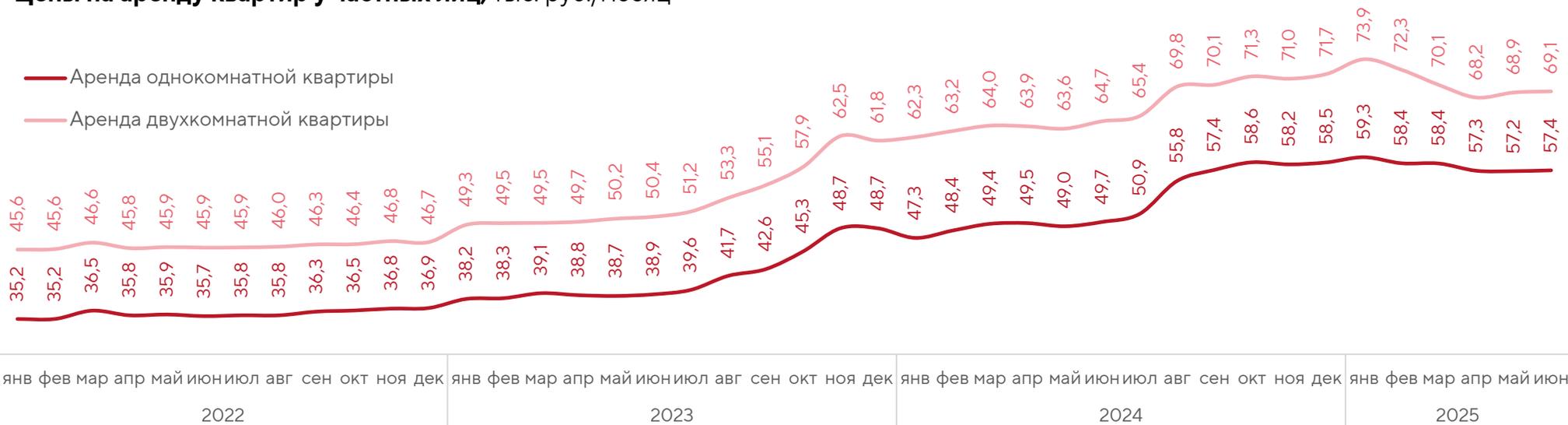


## В июне в Москве наблюдался незначительный рост арендных ставок

Типы квартир	Москва		Россия		Московская область	
	1-комн.	2-комн.	1-комн.	2-комн.	1-комн.	2-комн.
Цена аренды* на конец июня 2025, тыс. руб.	57,4	69,1	28,9	34,8	36,4	43,3
За месяц (к маю 2025)	+0,2%	+0,2%	+0,2%	+0,3%	-0,2%	+0,7%
За год (к июню 2024)	+15,4%	+6,9%	+12,4%	+8,3%	+26,7%	+12,1%

\* - 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**

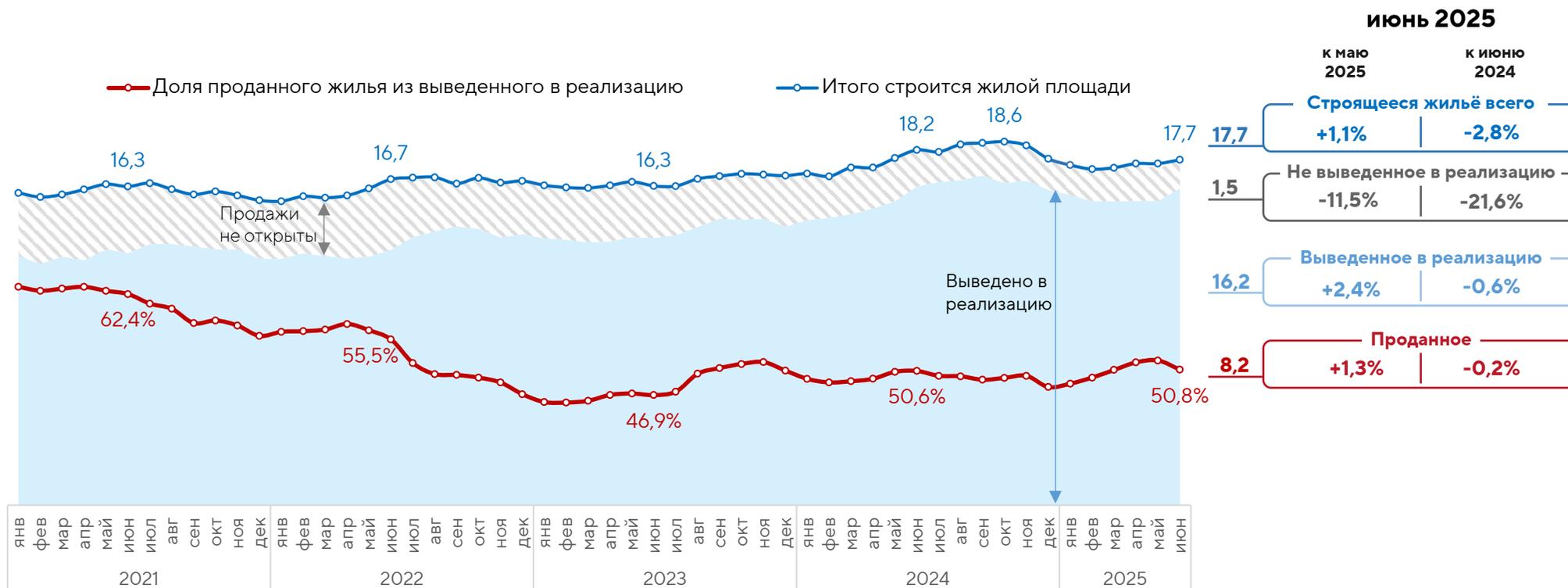


## Динамика объема и реализации строящегося жилья

Общий **объем строящегося жилья** за месяц увеличился на **1,1%** и составил на начало июня **17,7 млн м<sup>2</sup>** (-0,2% к АППГ). **Объем выведенного на рынок строящегося жилья** также вырос по отношению к маю (+2,4%) до **16,2 млн м<sup>2</sup>** (-0,6% к АППГ).

**Доля реализованного жилья** сократилась в месячной (-0,6 п.п.), и выросла в годовой оценке (+1,7 п.п.), составив 50,8% от выведенных в реализацию объемов. В июне **объем проданных площадей** - **8,2 млн м<sup>2</sup>** - вырос месячной (+1,3%), и снизился в годовой оценке (-0,2%) при сокращении запасов не выведенного в реализацию жилья.

**Динамика объемов выведенного в реализацию и доли проданного жилья\***, на конец периода, млн м<sup>2</sup>, %



\* 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 апартаментов не включены в расчет. Старт продаж отсчитывается с заключения более двух ДДУ по данным проектной декларации.



По предварительным данным bnMAP.pro в июне 2025 года **доля ипотеки на первичном рынке** составила **60%** (+2,4 п.п. к маю 2025, -22,7 п.п. к июню 2024). Средний срок обременения в ипотечных сделках за январь-май 2025 года составил 26,9 лет (-0,1 п.п. к январю-маю 2024 года). Доля ипотек, заключаемых на максимально долгий срок – 30 лет – составила 66% (+4 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 введенном 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)**

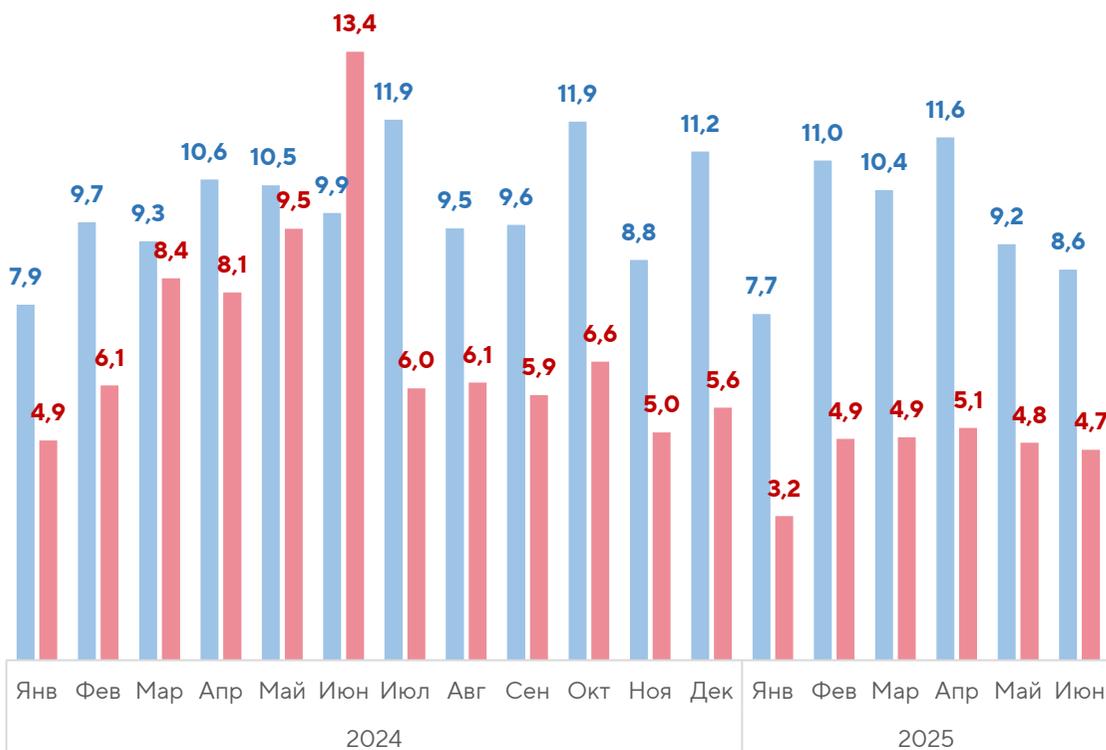


# Ипотечное жилищное кредитование Сравнение данных Росреестра и Банка России\*

**Количество ипотечных сделок с жильем в Москве (данные Росреестра) увеличилось 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 – июне 2025  
зарегистрировано

**58,6** тыс.

договоров ИЖК  
на покупку жилья  
в Москве

к янв.-июню 2024

**+1,2%**

к янв.-июню 2023

**-9,7%**

## БАНК РОССИИ

**27,6** тыс.

ИЖК выдано москвичам

к янв.-июню 2024

**-45,3%**

к янв.-июню 2023

**-45,3%**

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



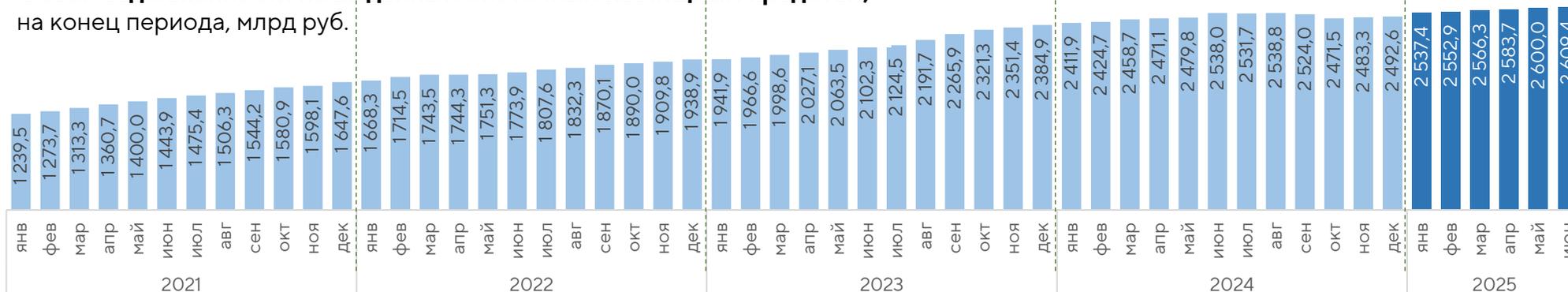
# Ипотечное жилищное кредитование. Стоимостные показатели

**Объем** выданных ипотечных жилищных кредитов в январе-июне 2025 года **сократился на 41,6%** к уровню января-июня 2024 года и составил 203,4 млрд руб. **Задолженность** по ипотечным жилищным кредитам на 01.07.2025 выросла на 2,8% к 01.07.2024 и составила 2 609,4 млрд руб.

## Объем выданных ипотечных жилищных кредитов физлицам, за период



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



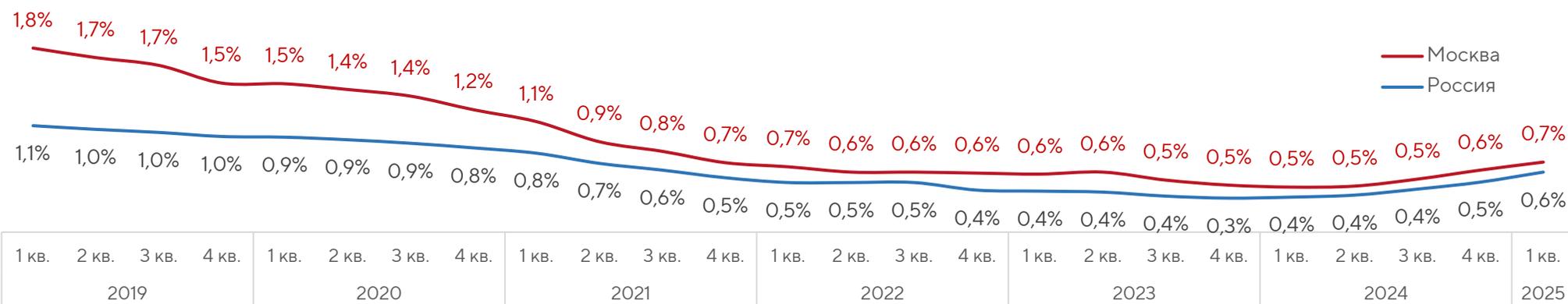


# Качество обслуживания ипотечных кредитов

**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.

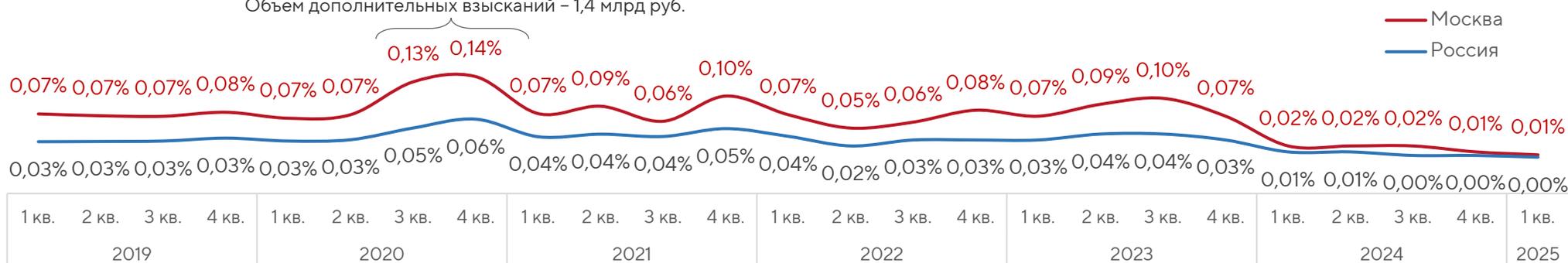
**Доля судебных взысканий** недвижимого имущества в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам за 1 кв. 2025 стабильна и составляет **0,01%** (-0,01 п.п. к 1 кв. 2024 и -0,06 п.п. к 1 кв. 2023). **Доля Москвы в общем объеме** судебных взысканий по ипотечным кредитам в России составила в 1 кв. 2025 **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 по кредитному портфелю

**Средневзвешенная ставка** по ипотечным жилищным кредитам в июне выросла к маю на **0,04 п.п.** и составила 8,64% (учитываются все действующие кредитные договоры).

**Месячное изменение средневзвешенной ставки** составило на первичном рынке **+0,25 п.п.** до 7,16%, на вторичном **-0,67 п.п.** до 12,13%. **Доля ипотечных кредитов** на первичном рынке снизилась за месяц на 2,2 п.п. до уровня в 60,2% от совокупного количества выданных в июне ипотечных займов.

## Динамика ставок на рынке ипотечного жилищного кредитования, %





**ЭКОНОМИКА  
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ  
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ  
ГОРОДА МОСКВЫ**



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ  
ЦЕНТР МОСКВЫ**



## **ПРИЛОЖЕНИЕ №3**

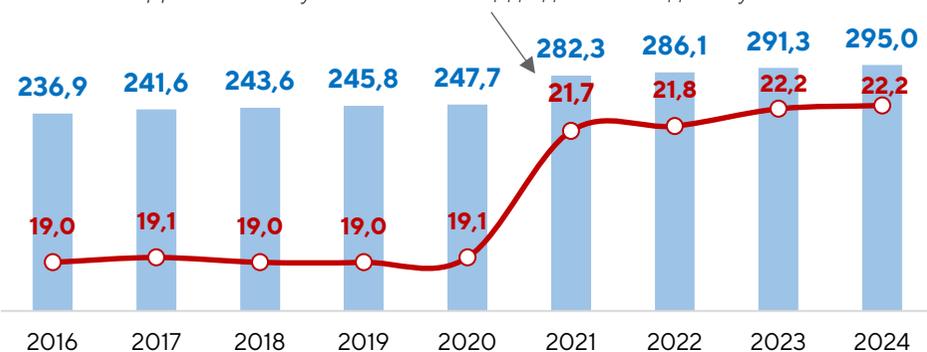
### **ДОЛГОСРОЧНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**



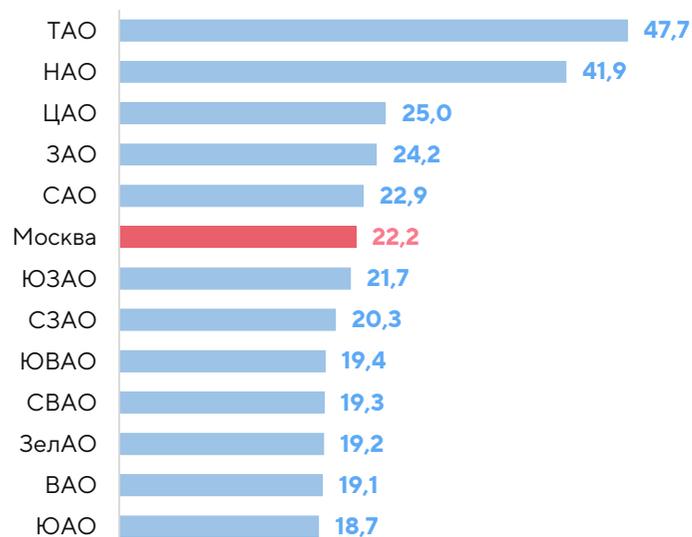
## Общая площадь жилищного фонда, с учетом ВПН 2020, млн м<sup>2</sup>

■ 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, м<sup>2</sup>



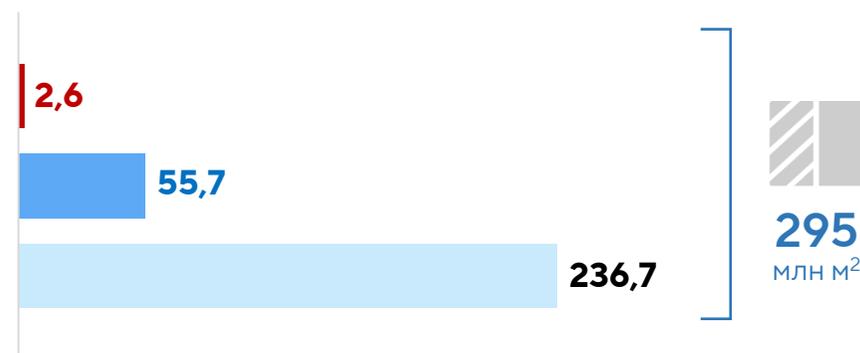
**Общая площадь жилого фонда** в Москве с 2016 г. увеличилась на 58,1 млн м<sup>2</sup> и достигла величины в 295 млн м<sup>2</sup> на конец 2024 г. **Обеспеченность жильём** составила 22,2 м<sup>2</sup> на одного столичного жителя.

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

**На 01.07.2025** в реестре объектов жилищного фонда ГИС ЖКХ числятся 35 077 многоквартирных жилых дома\* (МКД), из которых 13 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 (51,4%).

## Распределение по износу в 2024, млн м<sup>2</sup>

■ 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

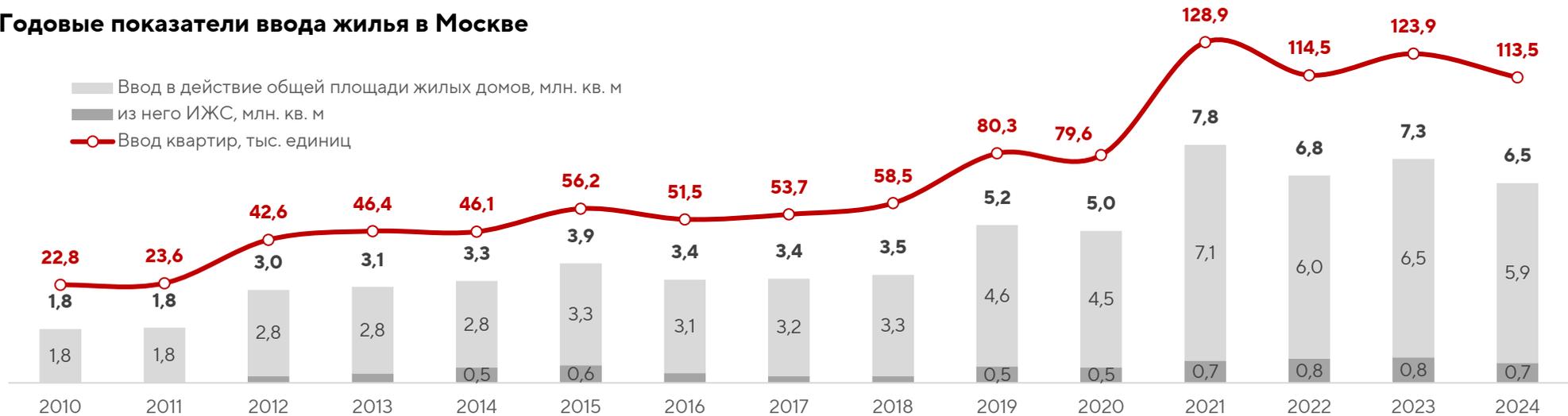
**С 2010 по 2024 год количество ежегодно вводимых квартир в Москве выросло в 5 раз, общая площадь ввода жилых домов увеличилась в 3,4 раза**

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

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

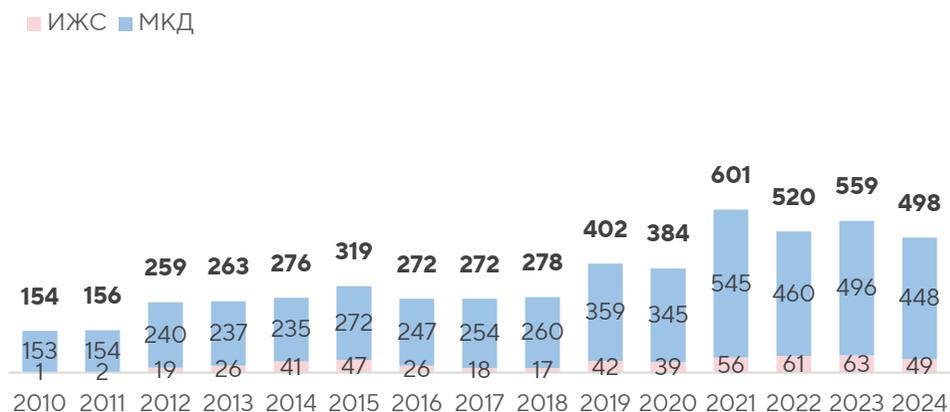
Источник: Росстат



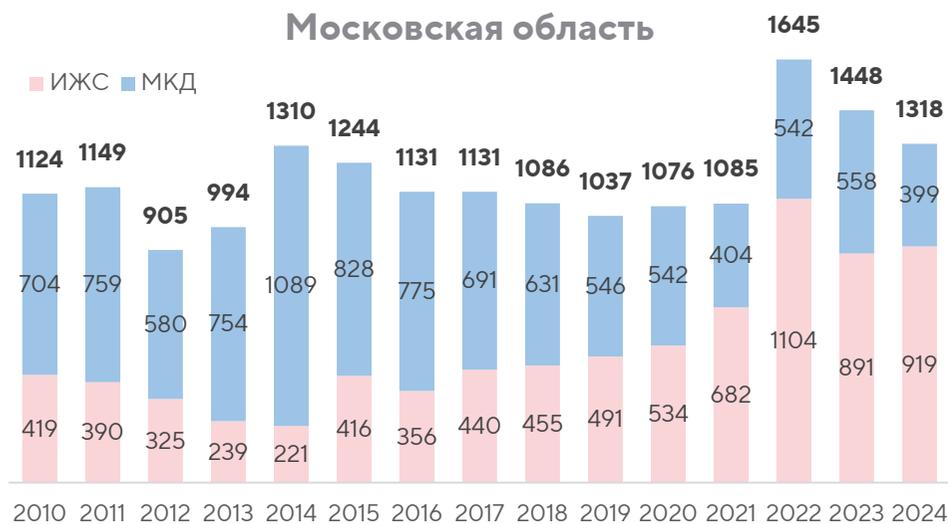
Введено жилья на 1000 чел. в 2024\*, м<sup>2</sup> (% к 2023)

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

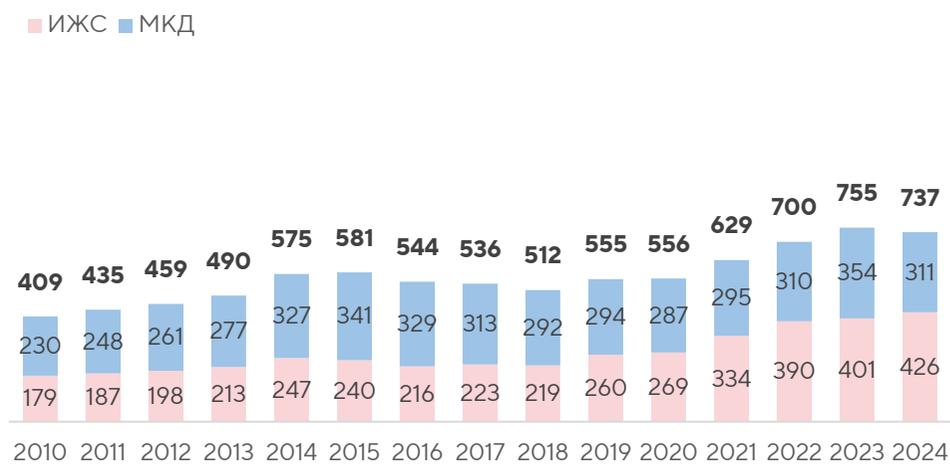
## Москва



## 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).

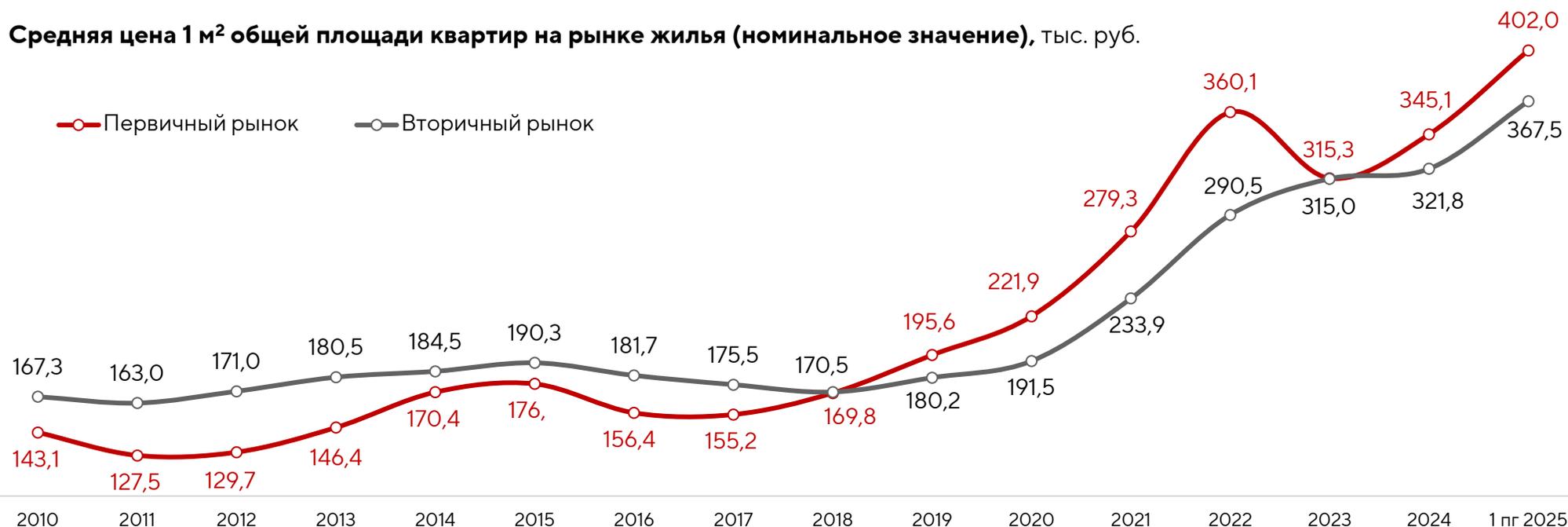


С 2010 по I полугодие 2025 год цена квадратного метра жилья в номинальном выражении выросла в московской новостройке в 2,8 раза, а на вторичном рынке – в 2,2 раза.

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 м<sup>2</sup> общей площади квартир на рынке жилья (номинальное значение), тыс. руб.





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 1 полугодия 2025 года стоимость новостроек в реальных ценах оказалась выше уровня цен 2010 года на 2,8%, цены вторичного рынка ниже уровня 2010 г. на 19,7%.

**Средняя цена 1 м<sup>2</sup> 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

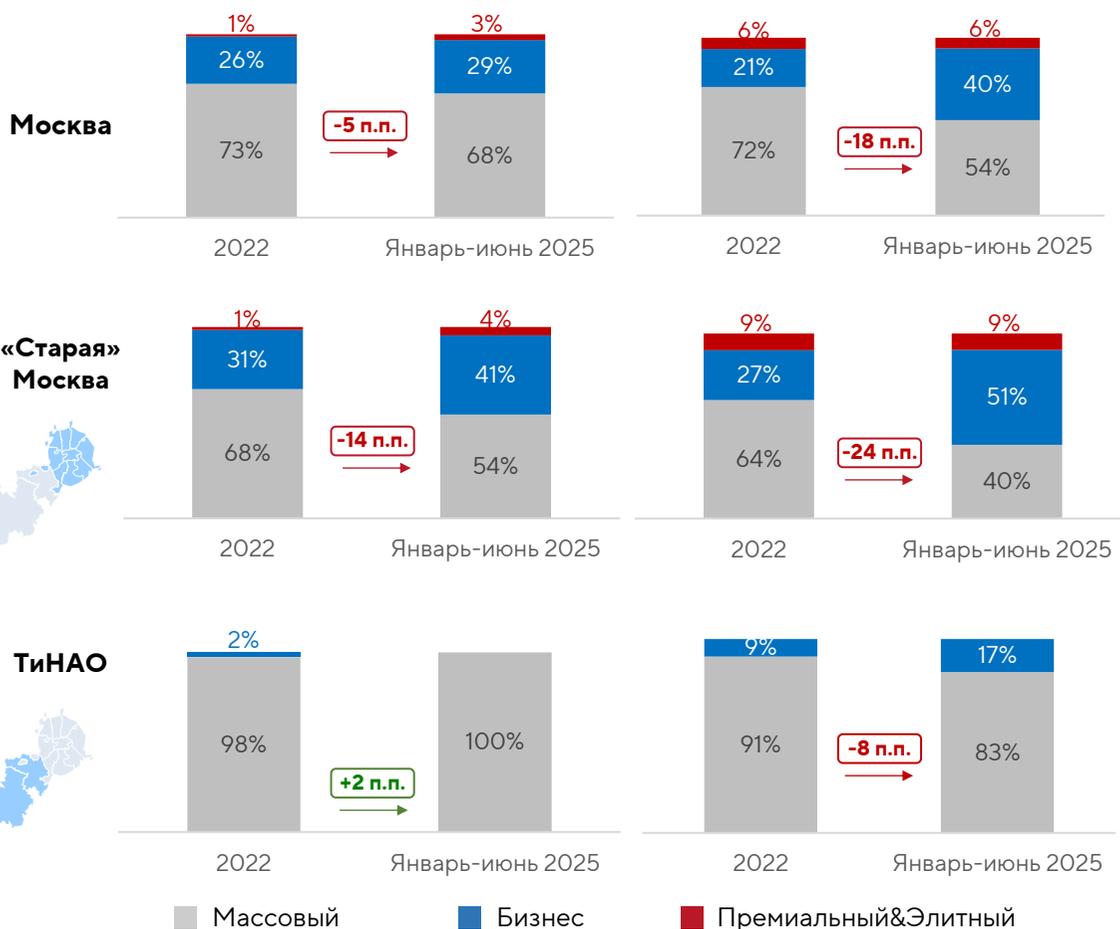
**Массовое жилье (классы типовой и комфорт) замещается жильем бизнес и элит-класса. При этом наметились признаки дисбаланса между спросом и предложением массового жилья.**



**Структура спроса**  
(по числу зарегистрированных ДДУ)



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



СПРОС

По сравнению с 2022 годом **доля массового жилья в продажах снизилась на 5 п.п.** - до уровня в 68%.

В «старой» Москве массовое жилье активно замещается жильем бизнес и элит-классов. А в Новой Москве за январь-июнь 2025 покупали жилье только в массовых сегментах.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

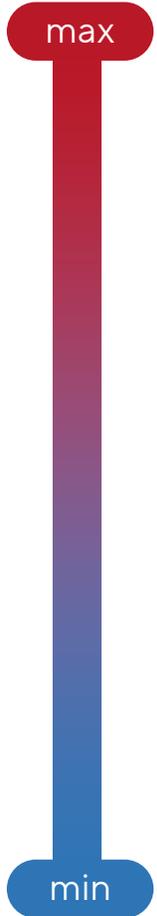
**Доля массового жилья в строящихся домах сократилась** по сравнению с 2022 годом **на 18 п.п.** до 54%. Массовое жилье в предложении было замещено жильем бизнес-класса (+19 п.п.). Доля элит-класса стабильна.

Структура предложения меняется и в «старой» и в Новой Москве: в экспозиции растёт доля бизнес-класса.



## Себестоимость строительства 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых домов в июне 2025, тыс. рублей\*

		Изменение за месяц (к июлю 2025)	Изменение за год (к июлю 2024)
<b>Москва</b>	<b>148,0</b>	+2,0%	+2,9%
г. Санкт-Петербург	95,8	+0,4%	+6,8%
Республика Тыва	94,6	+2,0%	+10,0%
Сахалинская область	93,8	0,0%	+11,0%
Забайкальский край	92,6	+2,5%	+18,3%
Камчатский край	92,1	0,0%	+12,1%
Республика Саха (Якутия)	88,2	-1,3%	+12,9%
Ленинградская область	83,1	+0,4%	+9,9%
Московская область	78,2	+0,4%	+13,4%
Ямало-Ненецкий АО	78,0	0,0%	+0,6%
Смоленская область	45,3	0,0%	+15,6%
Брянская область	44,8	+0,4%	+6,5%
Курская область	44,7	+0,9%	+14,1%
Оренбургская область	44,1	0,0%	+12,5%
Ивановская область	43,8	0,0%	+7,9%
Респ. Северная Осетия - Алания	42,2	+0,5%	+8,1%
Саратовская область	42,2	-0,4%	+8,9%
Карачаево-Черкесская Респ.	37,9	0,0%	-1,3%
Республика Дагестан	37,8	+2,6%	+13,9%
Кабардино-Балкарская Респ.	26,5	+4,2%	+27,3%



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