



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ**



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

По итогам января 2025 года



Цифры и факты	2
Ввод жилой недвижимости	5
Текущее строительство	9
Первичный рынок: сделки, предложение, цены	16
Вторичный рынок: сделки, предложение, цены	19
Ипотечное жилищное кредитование	22
Аренда: предложение, цены	23
Приложение 1. «Глубина» продаж строящегося жилья в Москве	25
Приложение 2. Ипотечное жилищное кредитование (показатели Банка России)	29
Приложение 3. Долгосрочные показатели рынка жилой недвижимости	34



- Ввод жилья в Москве в январе в годовой оценке значительно вырос.
- Запуск новых проектов в январе сократился как в месячной, так и в годовой оценке.
- В январе 2025 года в Москве выросло число зарегистрированных Росреестром договоров на покупку жилья по сравнению с январем 2024 года. Рост зафиксирован как на первичном, так и на вторичном рынке, при этом сделки с вторичным жильём росли опережающими темпами.
- На рынке жилья продолжается рост цен, как на первичном, так и на вторичном.
- На рынке долгосрочной аренды несмотря на рост предложения, увеличились и арендные ставки.

- В реестре объектов жилищного фонда ГИС ЖКХ в Москве числятся 35 041 многоквартирных жилых дома.

- В январе 2025 года в Москве было введено в действие 0,5 млн м² площадей жилых зданий (**+37,4% в годовой оценке**). В том числе введено **0,3 млн м² жилой площади**, что **на 27,1% выше** уровня ввода января 2024 года. Доля ИЖС составила 26,1%, что на 25,4 п.п. ниже, чем годом ранее.



- На начало февраля **объем строящейся жилой площади** составил **17,4 млн м² (+2,5% к АППГ)**. В реализацию выведено 15,9 млн м² (**+8,8% к АППГ**). **Доля проданного жилья** (из выведенного в реализацию) за год снизилась на **0,7 п.п.** и составила **48,7%**. При этом **объем продаж** превысил уровень прошлого года на **7,2%**.
- В январе 2025 года было **запущено 146,2 тыс. м² новых проектов** строительства многоквартирных домов (0,8% в общем объёме строящегося жилья), что **на 62,5% меньше** чем в январе 2024.
- За январь 2025 года в Москве были выданы **разрешения на строительство 239,0 тыс. м² жилья** (10 ед.), что **на 30,9% ниже** уровня января 2024 года. Максимальные площади нового жилья возведёт Московский фонд реновации (26,5% планируемых объёмов строительства).



- Объем регистрации на первичном рынке за январь 2024 год составил **6,0 тыс. договоров**, **увеличившись на 13,2%** к уровню прошлого года.
- В январе число зарегистрированных **сделок на вторичном рынке - 9,5 тыс. договоров** - стало вторым результатом за всю историю наблюдений (**+27,1%** к январю 2024 года), наилучший результат был зафиксирован в январе 2019 г. – 9,9 тыс. договоров. **Объем экспозиции** за месяц сократился на 10,3% до уровня в **36,0 тыс. лотов (+3,6%** к январю 2024).
- За месяц (январь к декабрю) **цены предложения выросли на первичном рынке (на 1,0%), на вторичном рынке - на 0,3%.**



- В январе 2025 зарегистрировано **7,7 тыс. договоров ипотечного жилищного кредитования** на приобретение жилья в Москве (**-2,6%** к уровню января 2024). Доля ипотеки в общем количестве зарегистрированных в январе 2024 года договоров на покупку жилья на первичном и вторичном рынках составила **49,3%** (-11,9 п.п. к январю 2024 г.).



- По данным ЦИАН, **объем предложения на рынке долгосрочной аренды** в Москве на начало февраля 2025 года составлял **23,4 тыс. объявлений**. За январь 2025 количество объявлений **выросло на 4,7%**, превысив уровень января 2024 года на 79,1%.
- По данным Росстата, в январе аренда однокомнатной квартиры обходилась в среднем в 59,3 тыс. руб./мес., двухкомнатной – в 73,9 тыс. руб./мес. За год **цены аренды выросли на 25,4%** за однокомнатную квартиру, **на 18,6%** - за двухкомнатную.



Строительство жилья

Введено

0,3 млн м² (+27,1%)

Строится

17,4 млн м² (+2,5%)

Продано

7,7 млн м² (+7,2%)

44,4% (из строящегося)

Выдано разрешений

239,0 тыс. м² (-30,9%)



Сделки

Договоров на покупку недвижимости

15,5 тыс. (+21,1%)

В том числе:

Первичный рынок
→ **6,0** тыс. ДДУ* (+13,2%)

Вторичный рынок
→ **146,2** тыс. ДКП* (+27,1%)

Из них



Ипотека

7,7 тыс. (-2,6%)

(49,3% - доля ипотеки от числа зарегистрированных сделок на покупку жилья, а среди ипотечных договоров 37,9% - ипотеки по льготным программам)



Цены

Продажа

→ Первичный рынок

383,9 тыс. руб./ м²
(+12,0%)**

→ Вторичный рынок

273,4 тыс. руб./ м²
(+0,9%)**

Аренда

→ **1 комн.** **59,3** тыс. руб./ м²
(+25,4%)

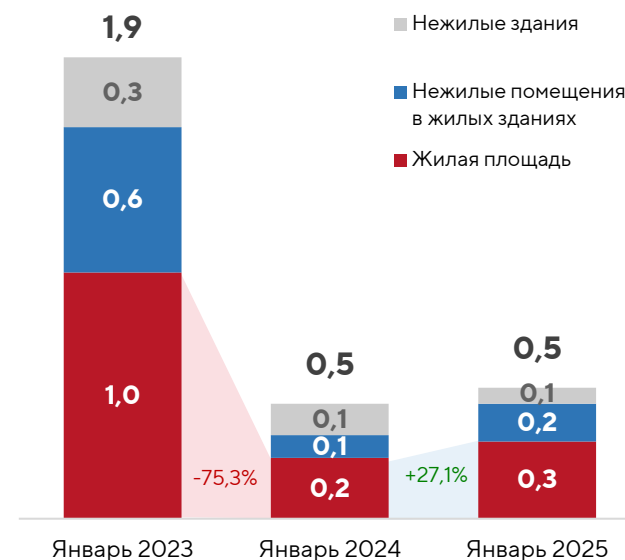
→ **2 комн.** **71,7** тыс. руб./ м²
(+18,6%)



В январе 2025 года зафиксирован значительный рост ввода жилья в годовой оценке

- В январе 2025 года было введено **0,5 млн м²** недвижимости, из них 88% жилых объектов. Жилая площадь жилых объектов при этом составила **0,3 млн м²** (59,0% всего ввода).
- Ввод жилья на **27,1%** выше уровня прошлого года.

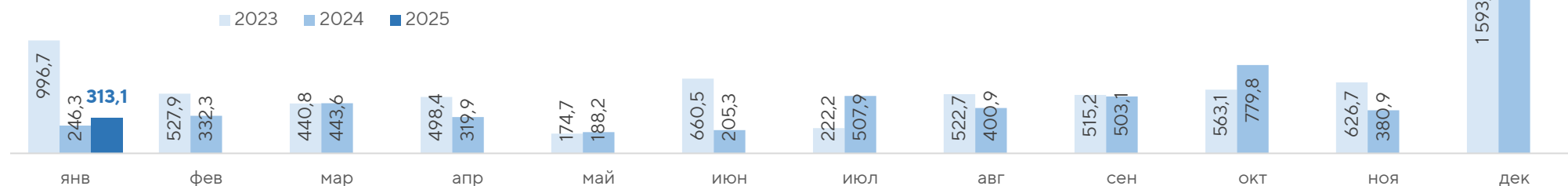
Структура ввода недвижимости, млн м²



Структура ввода жилой недвижимости (жилая площадь), млн м²

	Москва	к январю 2024	к январю 2025	Россия (без Москвы)	к январю 2024	к январю 2025	Московская область	к январю 2024	к январю 2025
Всего	0,3	+27,1%	-68,6%	10,7	-10,4%	-3,3%	1,2	+18,7%	+12,7%
Многоквартирные дома	0,2	+93,9%	-74,1%	2,4	-18,5%	-50,7%	0,0	+132,8%	-82,9%
ИЖС	0,1	-35,7%	-19,8%	8,3	-7,8%	+33,8%	1,2	+17,0%	+35,8%

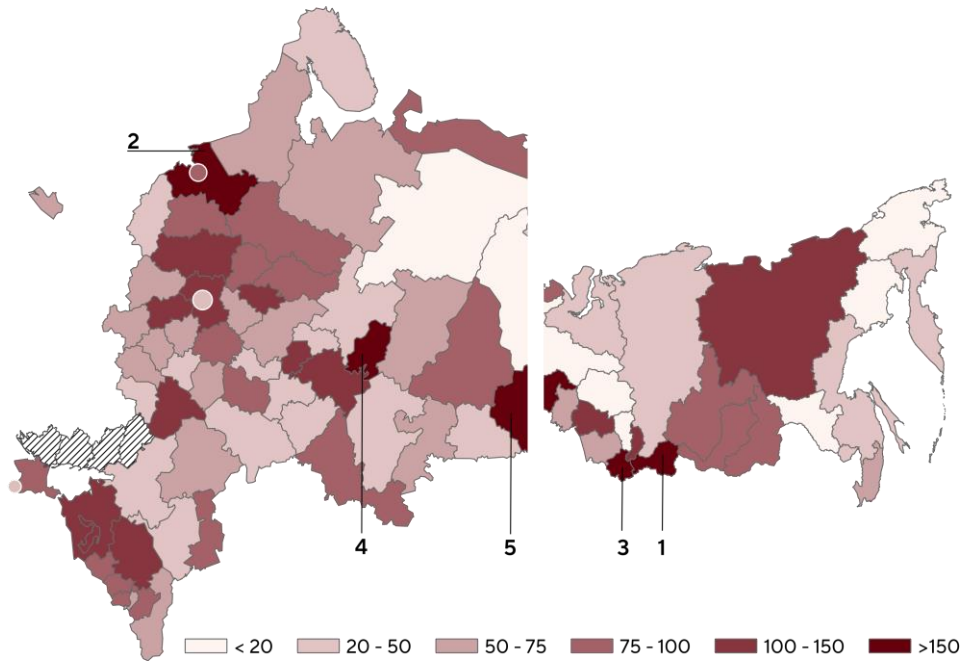
Объем ввода жилой площади, тыс. м²





Москва на 8 месте среди регионов России по вводу жилья, по вводу жилья в МКД* – на 3-м месте.

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



- 1 Республика Тыва **318,1** м²
- 2 Ленинградская область **233,2** м²
- 3 Республика Алтай **227,4** м²
- 4 Удмуртская республика **167,0** м²
- 5 Тюменская область (без АО) **157,9** м²

23,6 м²
Москва

75,1 м²
Россия

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

№	Регион	Ввод, тыс. м ² (в т.ч. МКД)	Изменение к янв. 2024	Ввод, м ² / 1000 чел.**
1	Московская область	1238,0 (36,5)	+18,7%	141,2
2	Краснодарский край	703,1 (291,1)	+36,0%	120,4
3	Республика Татарстан	554,4 (28,9)	-17,0%	138,0
4	Ленинградская область	479,8 (0,0)	-22,5%	233,2
5	Санкт-Петербург	448,2 (419,6)	-20,1%	79,4
6	Ставропольский край	402,9 (179,4)	+89,6%	139,7
7	Свердловская область	338,5 (43,5)	-28,4%	80,3
8	Москва	313,1 (231,4)	+27,1%	23,6
9	Тюменская область	308,2 (86,0)	-44,9%	78,5
10	Челябинская область	239,2 (29,3)	-17,8%	70,7
	Российская Федерация	10 964,5 (2618,1)	-9,7%	75,1

* Многоквартирные дома
Источник: Росстат

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



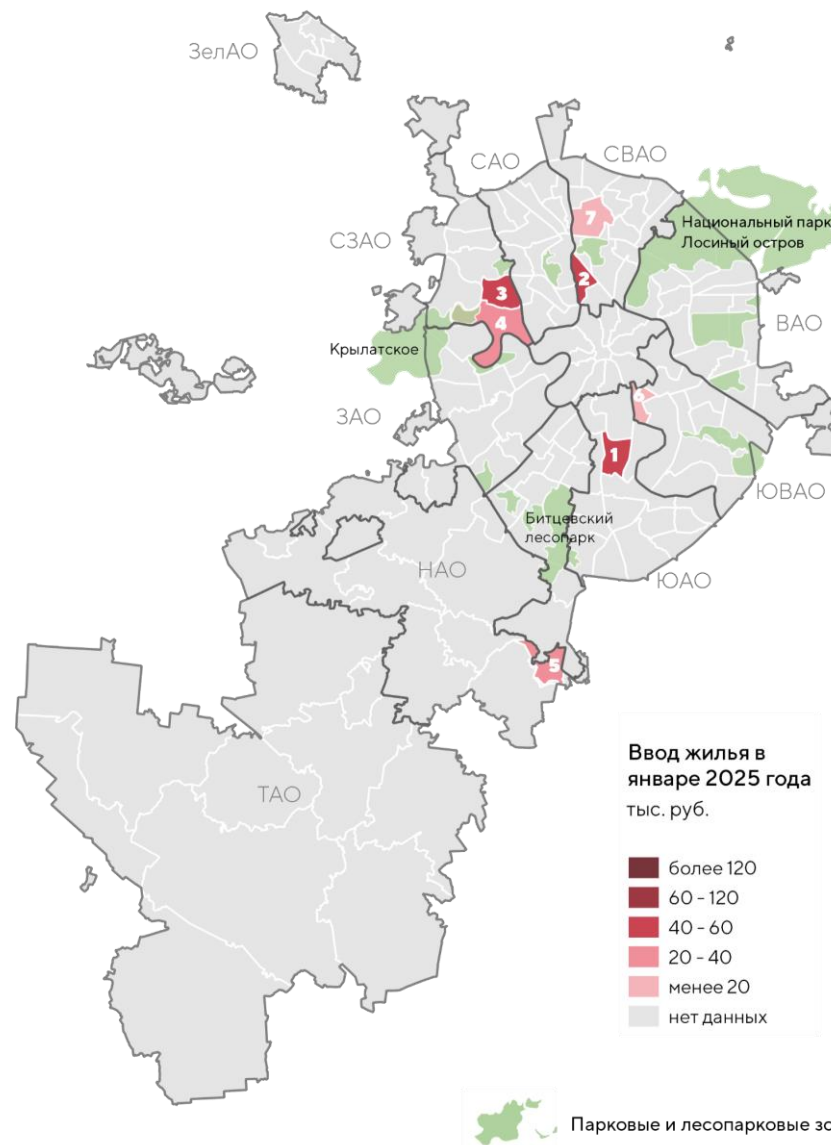


Лидеры по объемам ввода в Москве – районы «старой» Москвы: Нагатино-Садовники, Бутырский, Щукино

В январе 2025 года жилые площади введены в **7 муниципальных районах** и поселениях Москвы.

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

№ п/п	район	объем ввода жилья, тыс. м ²	округ
1	Нагатино-Садовники	52,7	ЮАО
2	Бутырский	47,8	СВАО
3	Щукино	46,0	СЗАО
4	Хорошёво-Мнёвники	38,7	СЗАО
5	Щербинка	20,2	НАО
6	Южнопортовый	14,8	ЮВАО
7	Отрадное	11,3	СВАО
Всего*		231,4	



* - Ввод жилья по всем районам без учета ИЖС

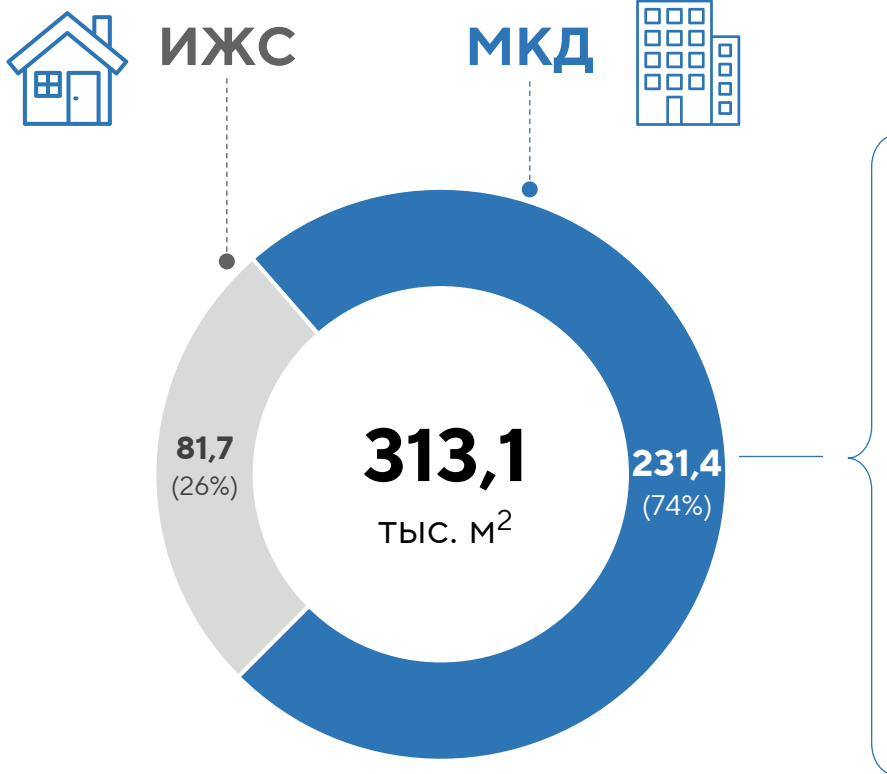


Ввод жилой недвижимости в Москве: компании-застройщики

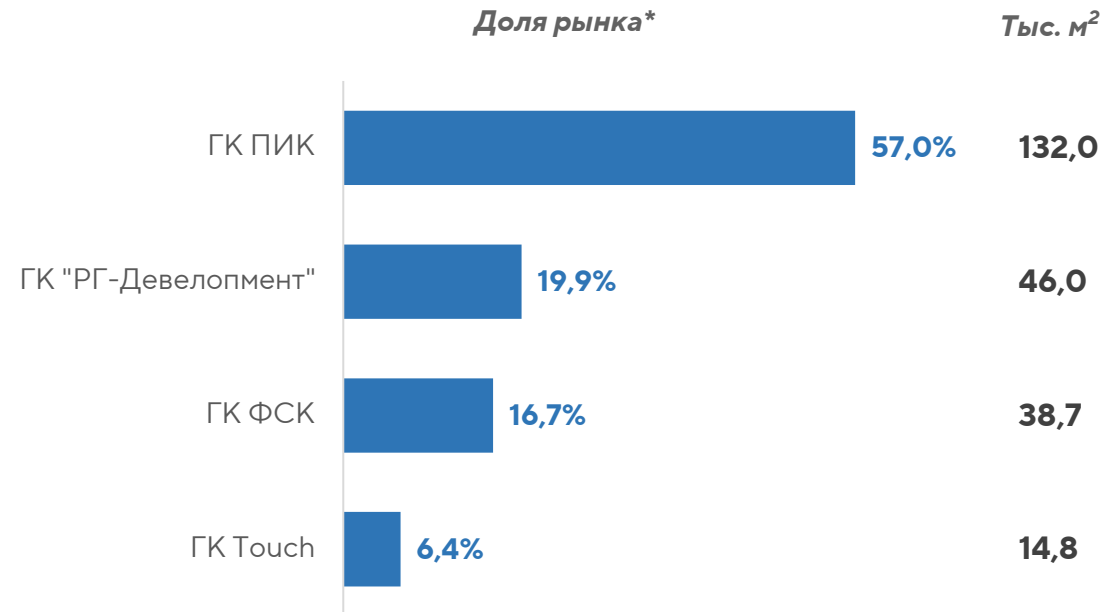
ГК ПИК - лидер по объёму введённого жилья в январе 2025 года

6 застройщиков (объединены в 4 группы компаний) обеспечивали ввод жилья в январе 2025 года

В лидерах ГК ПИК, основной конкурент - Фонд реновации, который в декабре прошлого ввода ввел - 29 домов, в январе 2025 года в списке застройщиков, которые осуществили ввод, не фигурировал.



Компании - лидеры по вводу жилья, январь 2024 год



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



Объём строящегося жилья растёт, общая доля проданного жилья также увеличивается

Строится*

(без учета реновации**)



17,4 млн м²

На 11.01.2025

+2,5% к АППГ

Продано*

(без учета реновации**)



7,7 млн м²

44,4%

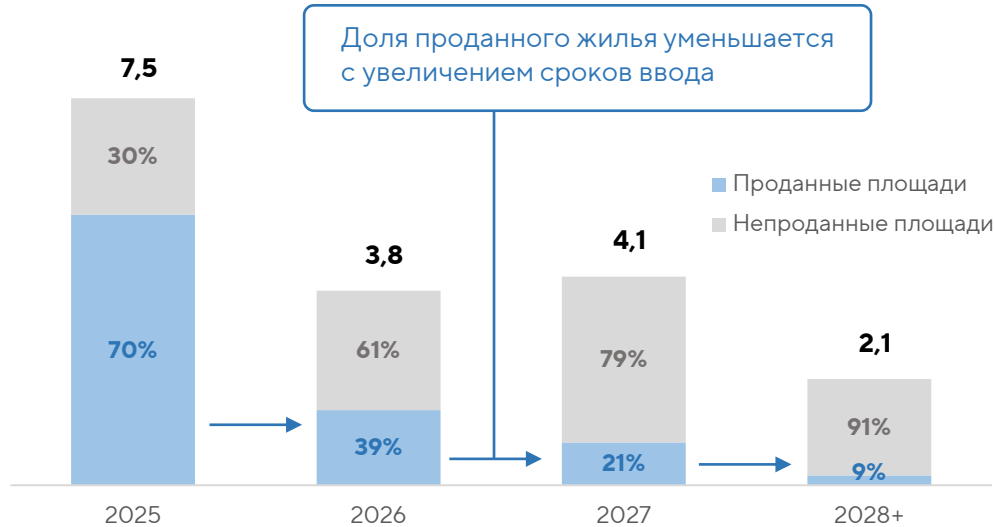
+7% к АППГ

+2 п.п. к АППГ

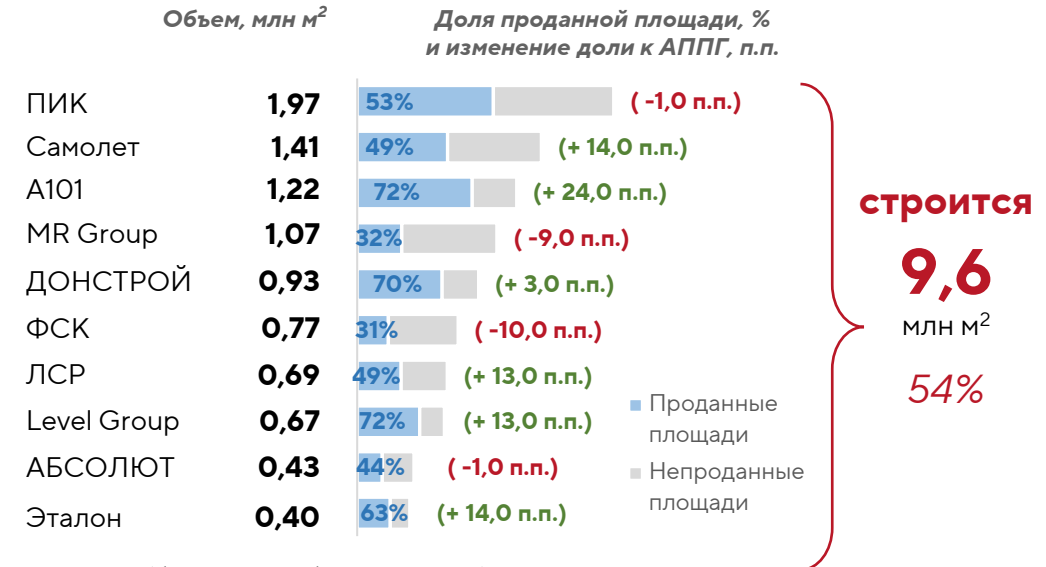
Также **СТРОИТСЯ**
по **РЕНОВАЦИИ**

4,3 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 января 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.

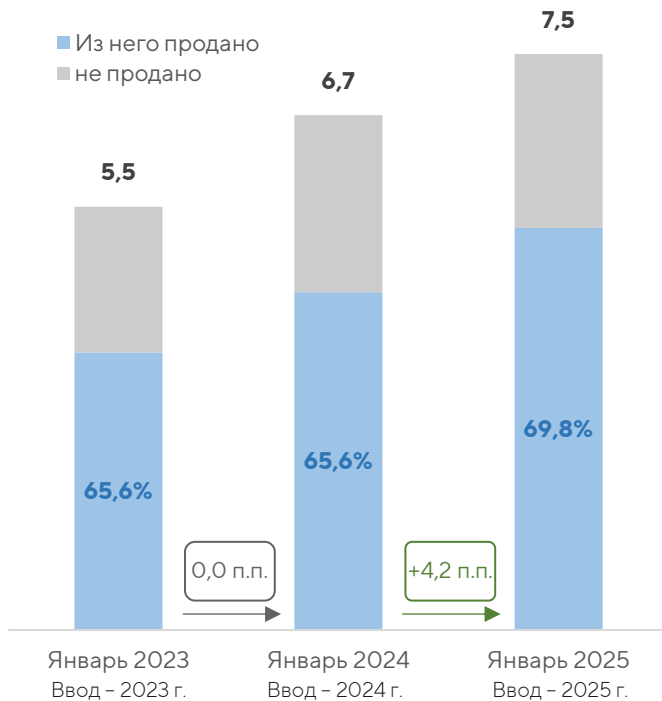
Источник: Дом.РФ, Фонд Реновации



К прошлому году доля реализованного строящегося жилья* выросла в объектах с высокой и отдаленной стадией готовности, снизилась - для жилья на средней стадии готовности

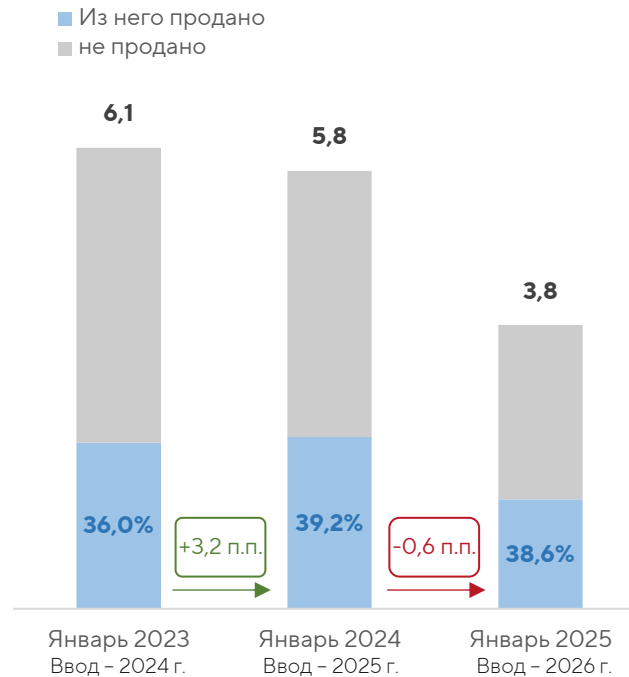
Жилье, планируемое к вводу в течение отчетного года

Высокая стадия готовности



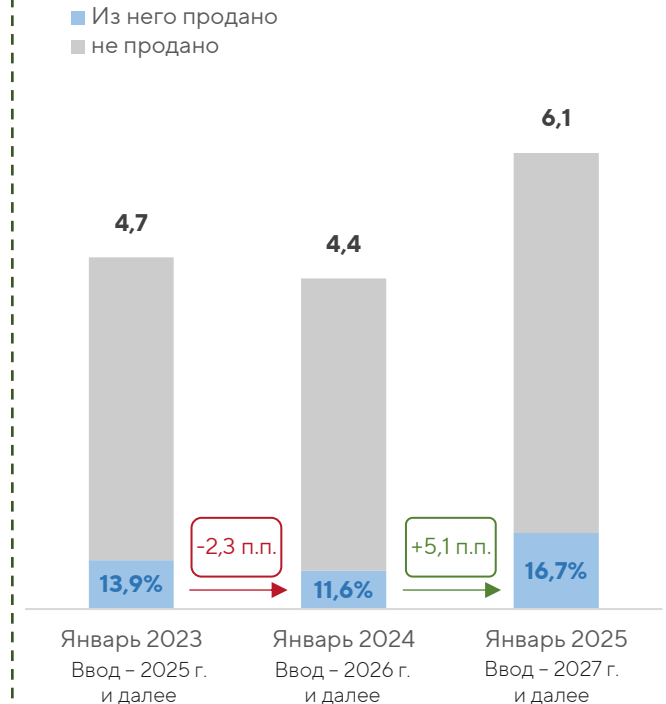
Жилье, планируемое к вводу в году, который следует за отчетным

Средняя стадия готовности



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

Низкая стадия готовности



* 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 сделок на первичном рынке в январе снизилась доля квартир менее 45 м², рост отмечен по квартирам большей площади (более 45 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 2025 года такой тренд продолжился.

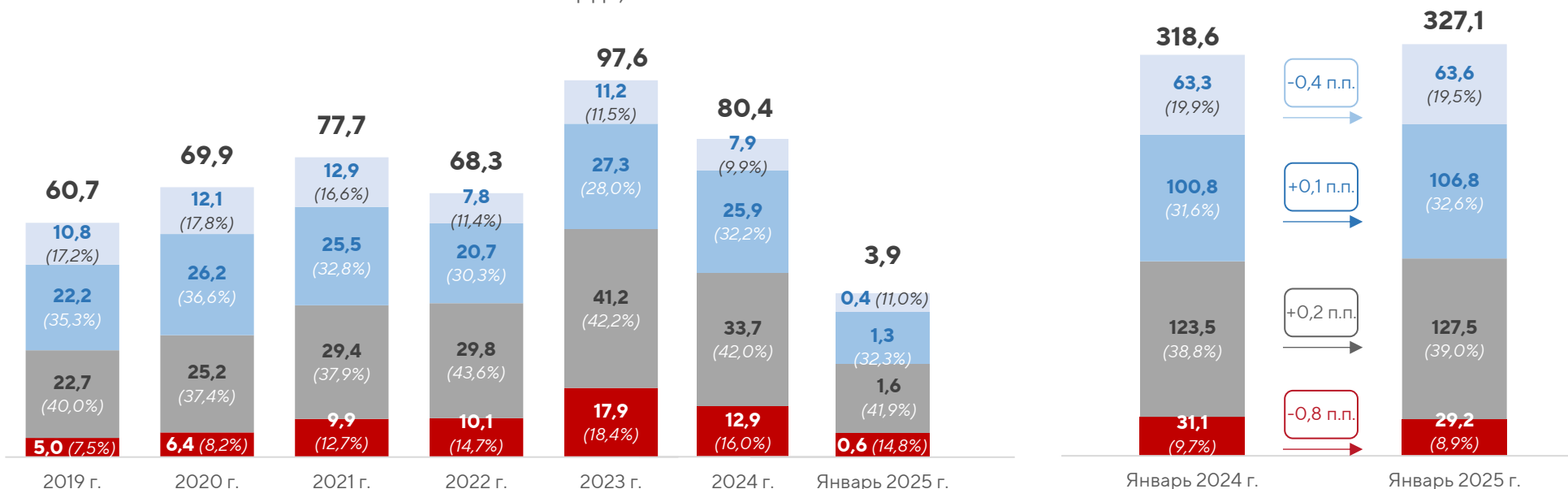
В структуре строящегося жилья доля квартир до 25 м² за год также сократилась.

С середины мая 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.

Площади, м² ■ 0-25 ■ 25-45 ■ 45-70 ■ 70+



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



Структура строящегося и проданного жилья на первичном рынке по классам жилья



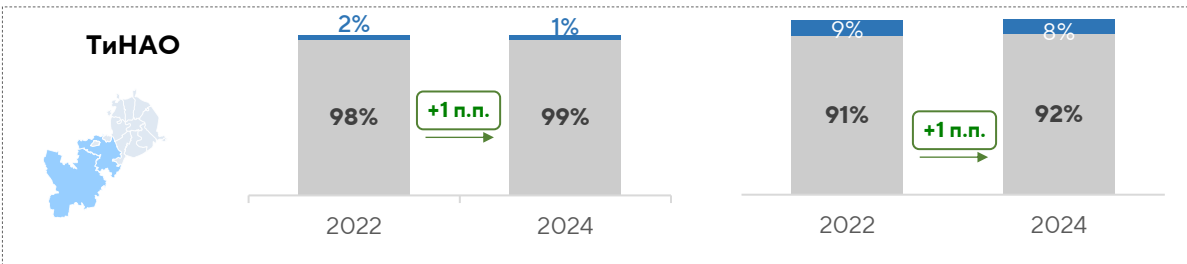
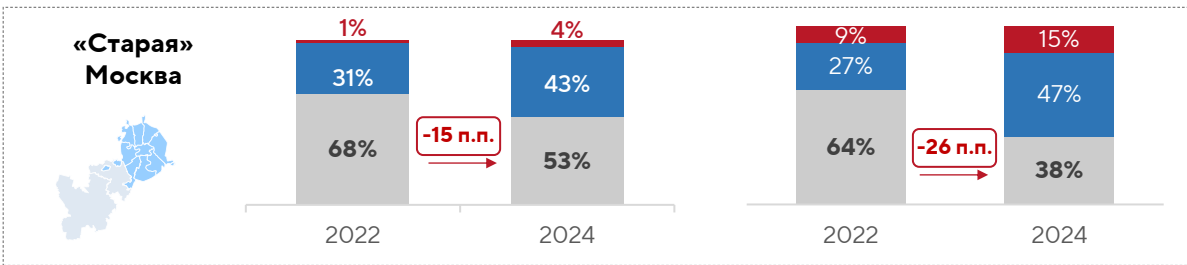
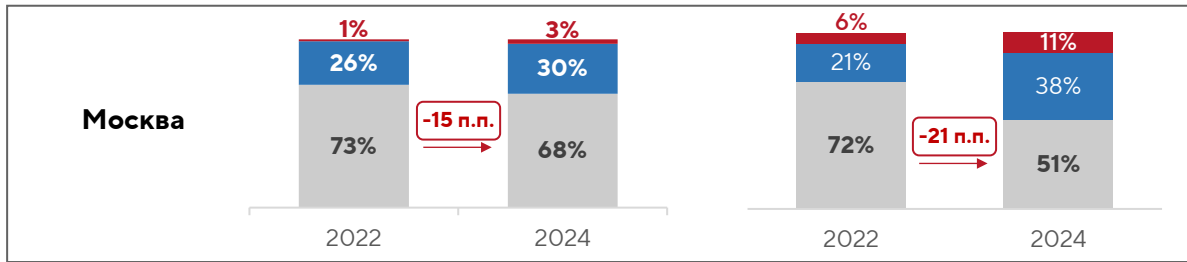
**Массовое жилье (классы типовой и комфорт) в Старой Москве замещается жильем бизнес и элит-класса.
В Новой Москве продолжает преобладать жилье массового класса.**



Структура продаж
(по числу зарегистрированных ДДУ)



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



■ Массовый ■ Бизнес ■ Премиальный&Элитный



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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.



СПРОС

За два года **доля массового жилья в продажах снизилась в меньшей степени - на 15 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.



В январе 2025 объем запуска новых проектов самый низкий среди аналогичных периодов трёх предыдущих лет

Новые проекты*

146,2 тыс. м²

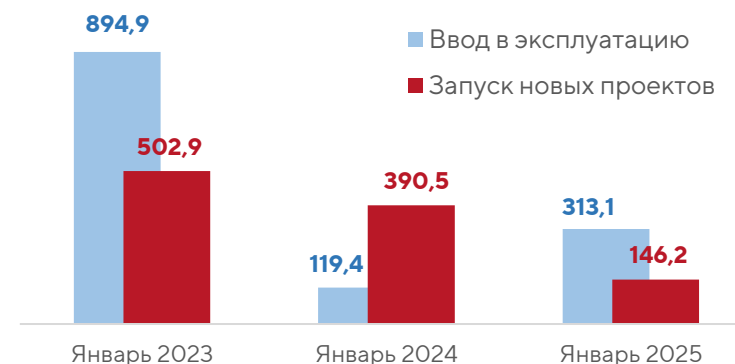
В январе 2025

к январю 2024

-62,5%

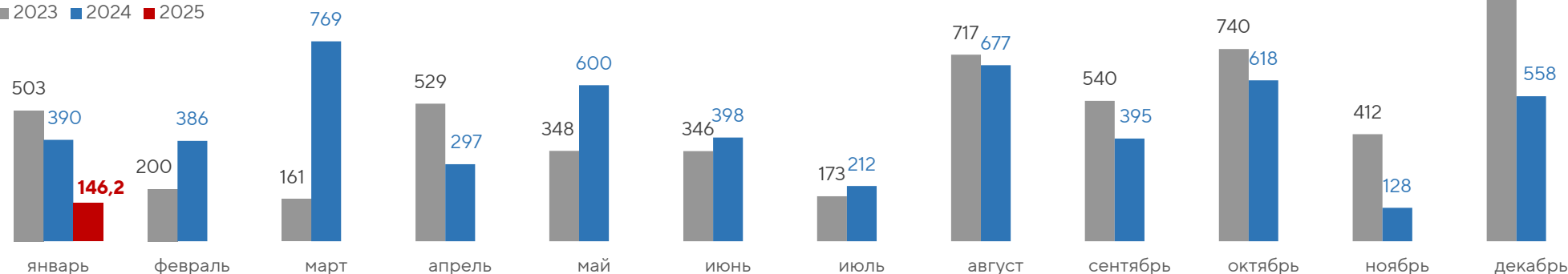
- Запуск новых проектов **в 2 раза меньше** фактического ввода жилья, что означает снижение объемов ввода в будущем.
- 0,8% - доля новых проектов в общем объеме строящегося жилья (без учета ИЖС), **-1,5 п.п.** к 2023 году.

Соотношение запуска новых проектов и ввода в эксплуатацию жилой недвижимости, 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 разрешениями, за год сократился.
Локации планируемых строек смещены из ТиНАО в «старую» Москву

239,0 тыс. м²

планируется построить согласно разрешениям, выданным за январь 2024

к январю 2024

-30,9%

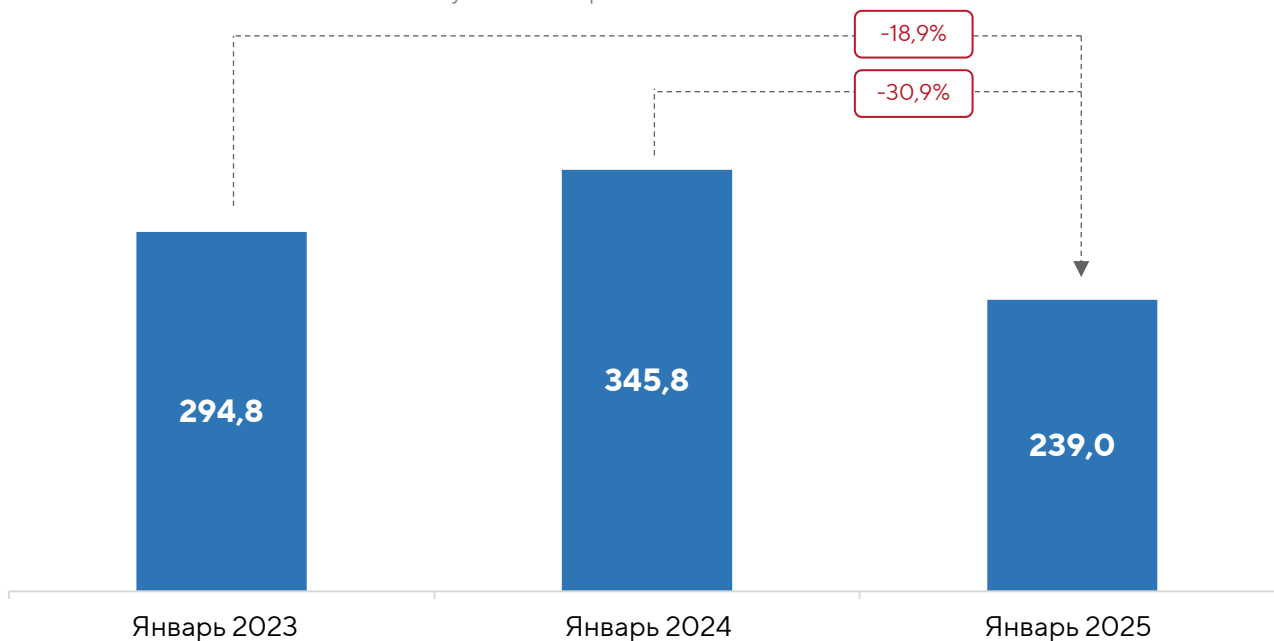
Лидер по объёму планируемой застройки



ФОНД
РЕНОВАЦИИ 26,5%

Разрешения на строительство, без учета ИЖС, тыс. м²

На некоторые объекты выдаётся несколько разрешений согласно количеству этапов застройки.



ТОП 3 ОКРУГОВ

86%

- ЮАО,
- САО,
- ЮВАО

РАЙОНЫ-ЛИДЕРЫ

- Даниловский,
- Западное Дегунино,
- Печатники

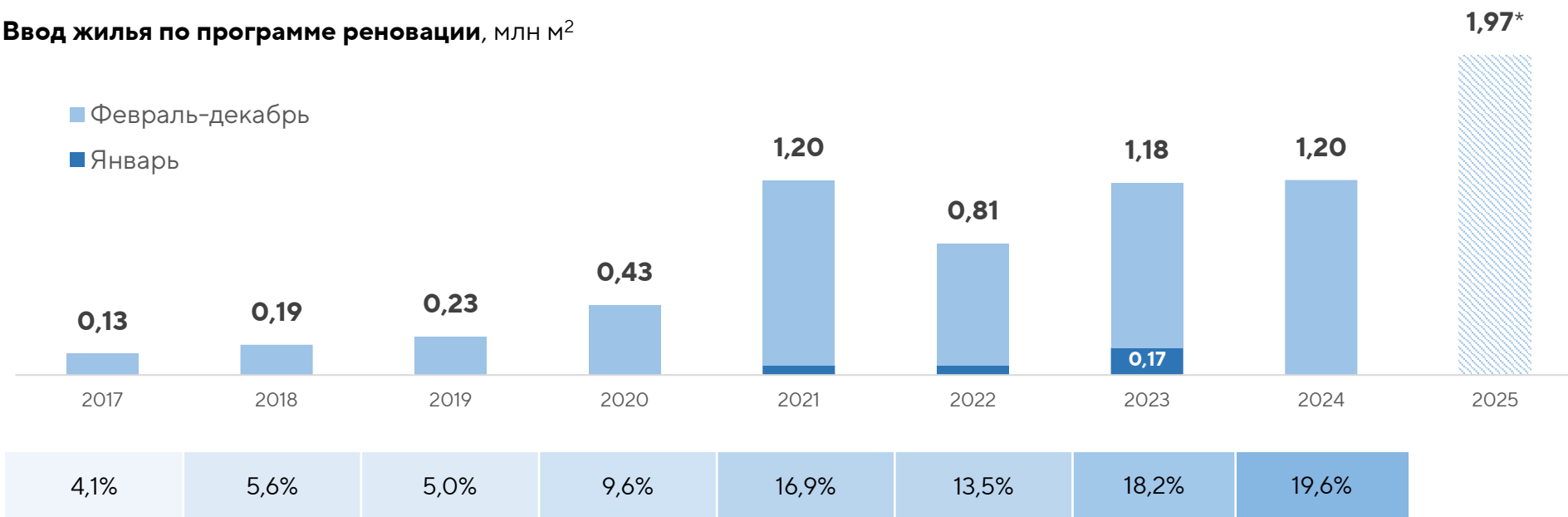


В январе 2025 года ввод жилья по реновации отсутствовал

- **1 156,9 тыс. м²** введено по программе реновации в 2024 году, 69 домов на 19,8 тыс. квартир.
- **Доля реновации** в общем объеме ввода жилья **выросла** с 4% в 2017 году (запуск программы) до 19,6% в 2024 году (доля без учета ИЖС).

Справочно: в 7 районах – Раменках, Северном, Молжаниновском, Коммунарке, Старом Крюкове, Южном Медведкове и Ясенево – реновация завершена. Сейчас программа реновации выполнена на 20%. В стадии проектирования и строительства находится еще около 9 млн м² жилой недвижимости.

Ввод жилья по программе реновации, млн м²



Доля реновации в общем объеме ввода жилья (без учета ИЖС) за год

* - План ввода на 2025 год

Источник: Росстат, ИАС УГД



В январе спрос на новостройки превысил результаты двух последних лет

- В январе число зарегистрированных ДДУ выросло на **+13,2%** к январю 2024 (**+4,3%** к январю 2023).
- На увеличение объема сделок по ДДУ в январе повлияли скидки и программы рассрочек от девелоперов.

Сделки. Первичный рынок

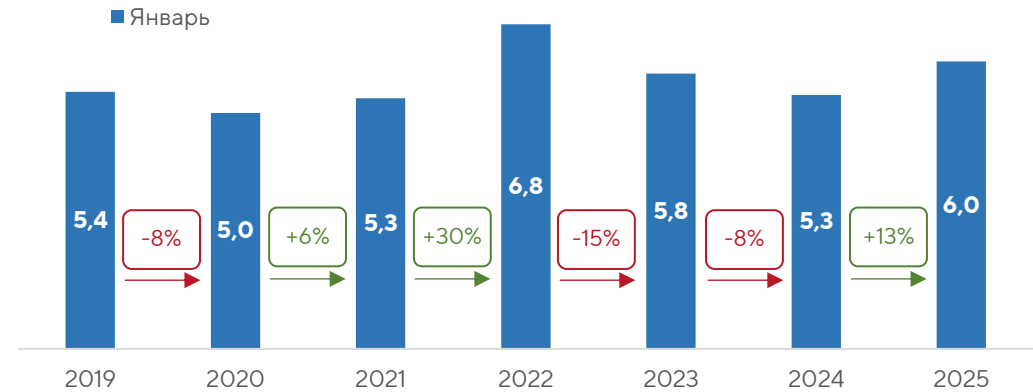
6,0 тыс. договоров
зарегистрировано ДДУ на жилье, январь 2025

к январю 2024
+13,2%

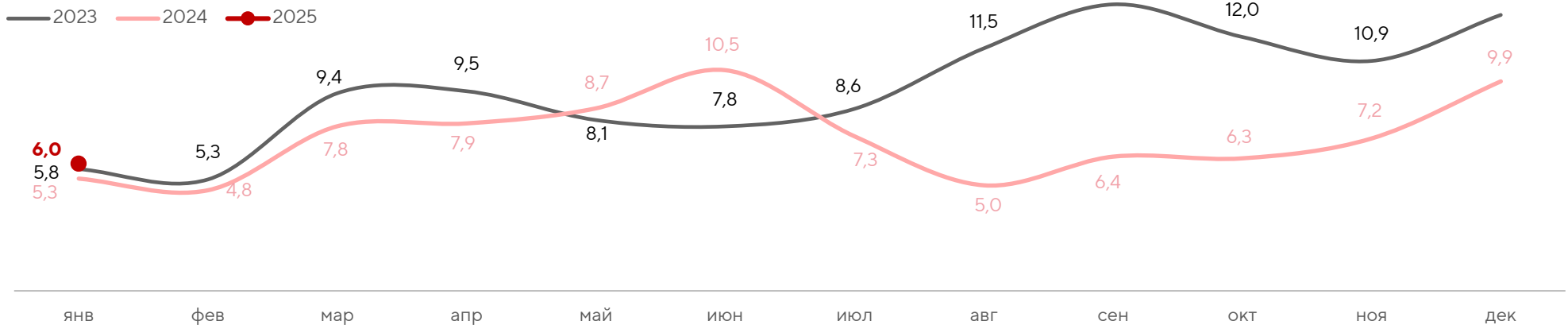
к январю 2023
+4,3%

Регистрация ДДУ (жильё), тыс. ед.

Динамика к предыдущему году (%)



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





Предложение квартир на первичном рынке сократилось в декабре за счет лотов Новой Москвы

По данным bnMAP.pro в декабре 2024 **число лотов в экспозиции** за месяц сократилось на 0,4% и составило **70,7 тыс. шт.** Сокращение экспозиции произошло за счет Новой Москвы (-4,7%) при росте предложения в «старой» Москве (+1,2%).

Относительно результатов годовой давности экспозиция увеличилась на 1,1%.

Количество лотов в экспозиции

в декабре 2024

70,7 тыс. лотов

объем экспозиции
жилья

к ноябрю 2024

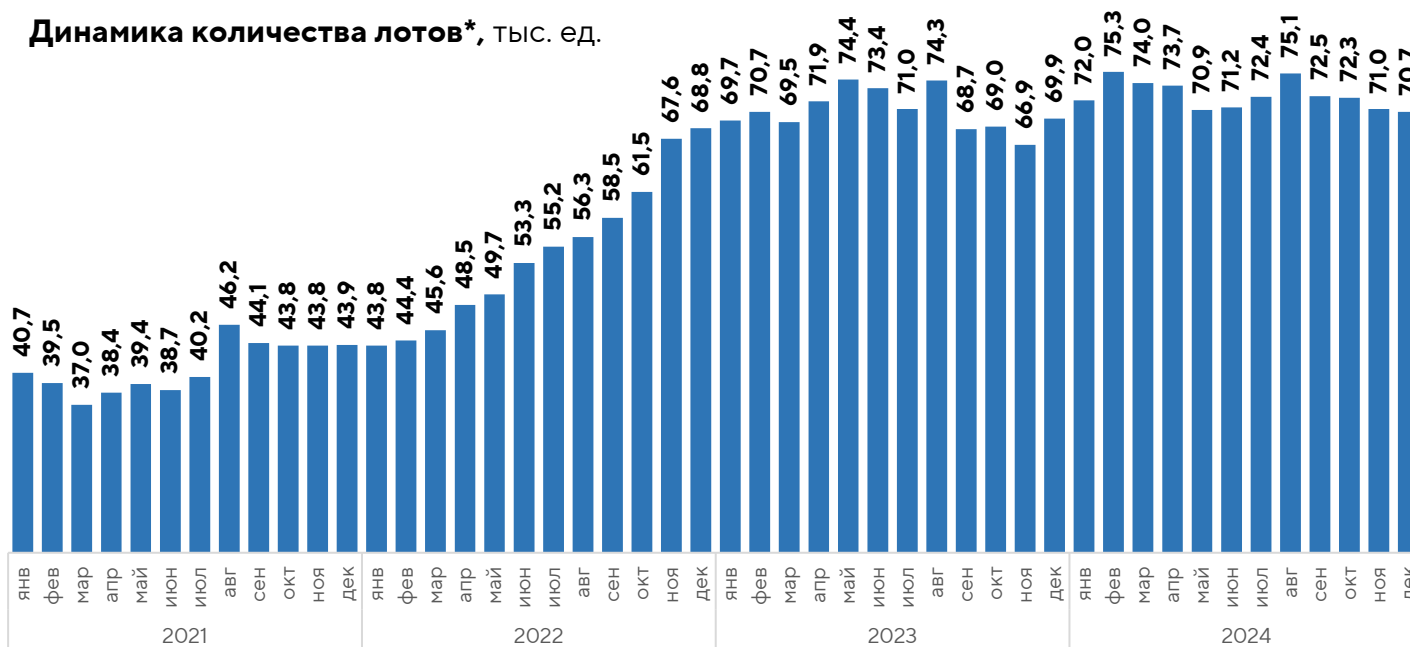
-0,4%

к декабрю 2023

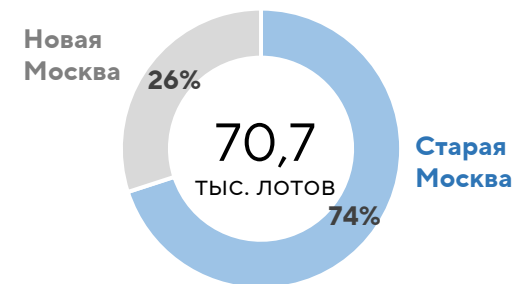
+1,1%



Динамика количества лотов*, тыс. ед.



Структура предложения,
декабрь 2024



Количество лотов

+12,5% (Старая Москва)

-22,0% (Новая Москва)

Средняя площадь лота

+1,0% (Старая Москва)

+2,3% (Новая Москва)

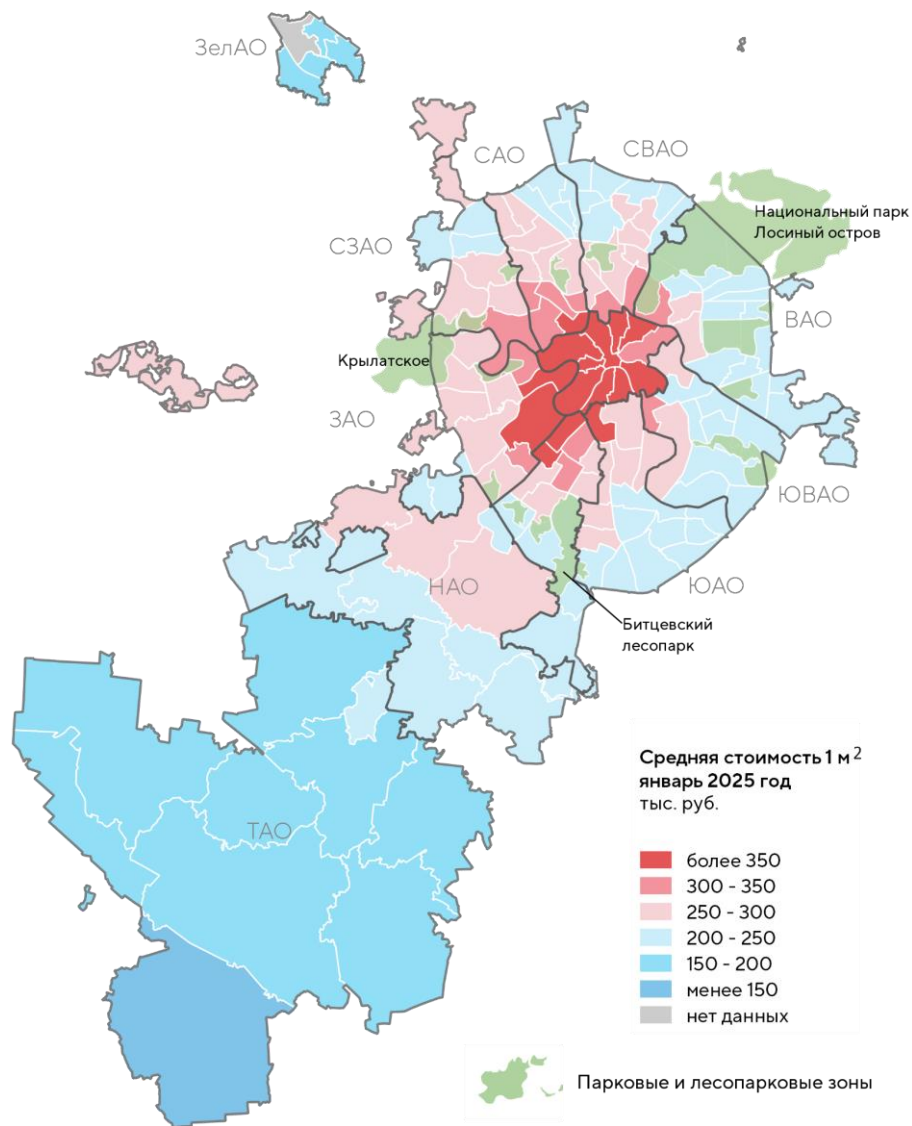
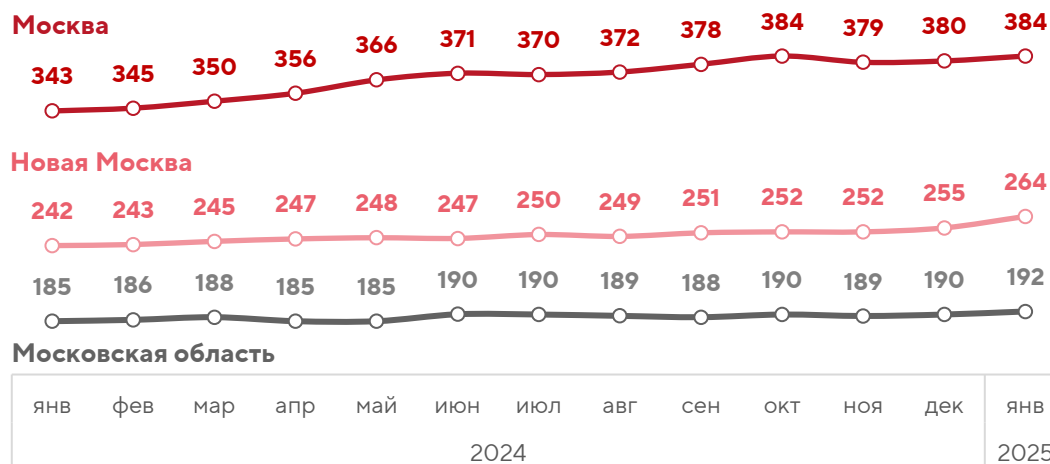
* Динамика показателей объема лотов на экспозиции определяется по среднему объему экспозиции за период (месяц)



Стоимость квадратного метра в январе 2025 продолжила расти

383,9 тыс. руб./м² средняя стоимость первичного жилья в Москве в январе 2025 (по данным коммерческих источников). За месяц зафиксирован рост (+1,0%).

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



	Январь 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	383,9	+1,0%	+12,0%	+22,7%
в т.ч. Новая Москва	263,6	+3,4%	+9,1%	+14,7%
Московская область	192,3	+1,2%	+3,9%	+15,8%

* Данные Росстата публикуются в квартальной разбивке

Источник: ЦИАН, Росстат



Вторичный рынок жилья. Регистрация сделок. Росреестр

Число заключенных сделок в январе 2025 года стало вторым результатом за всю историю наблюдений

В январе количество сделок существенно выросло (+27,1%), став вторым результатом за всю историю наблюдений.

Сделки. Вторичный рынок

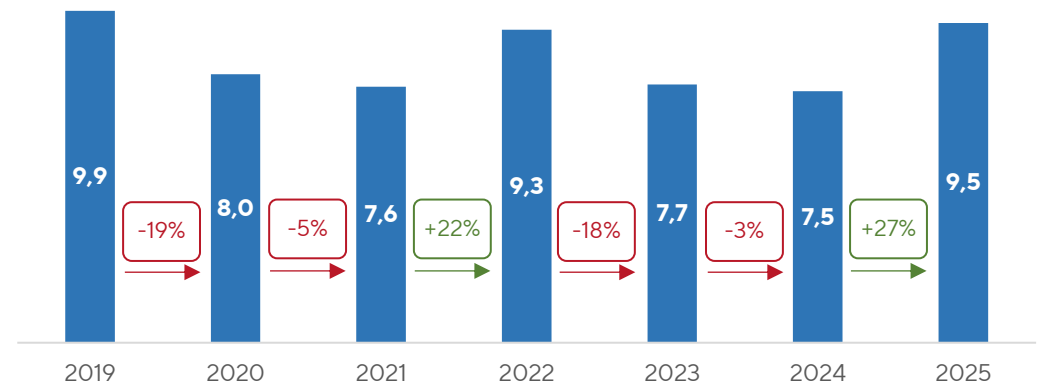
9,5 тыс. договоров
купли-продажи жилья
январь 2025 год

к январю 2024
+27,1%
к январю 2023
+23,8%

Регистрация сделок купли-продажи жилья, тыс. ед.

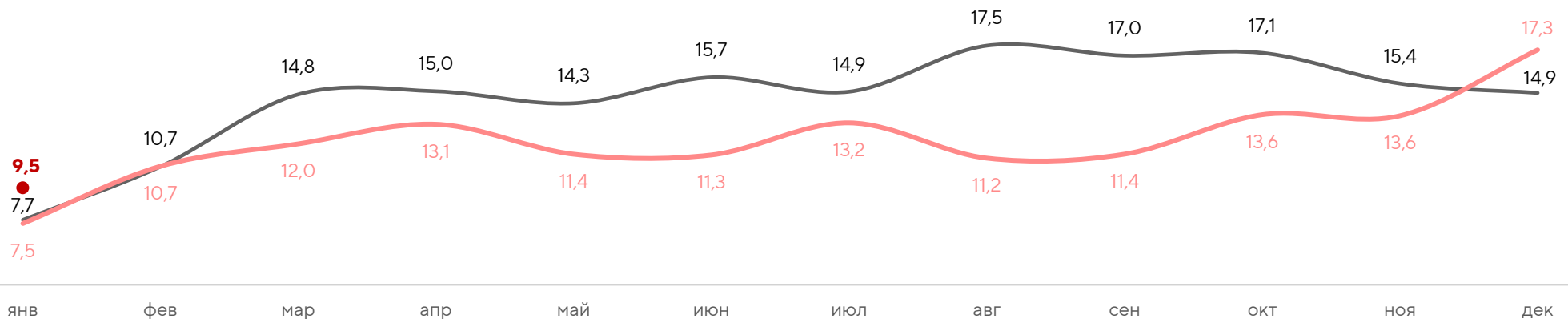
Динамика к предыдущему году (%)

■ Январь



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

— 2023 — 2024 — 2025





Вторичный рынок жилья. Предложение

**Объем экспозиции на вторичном рынке снижается с ноября 2024,
в январе предложение стало ниже в среднем на 10% по округам**

В ноябре прервался рост предложения жилья на вторичном рынке, продолжавшийся с февраля текущего года. Значительное снижение предложения в декабре-январе отражает в том числе сезонный фактор. В январе экспозиция сократилась во всех округах, но наибольшее снижение к уровню декабря отмечено в НАО (-17%) и ЮЗАО (-13%).

Количество лотов в экспозиции

36,0 тыс. лотов

объем экспозиции
жилья в январе 2025

к декабрю 2024

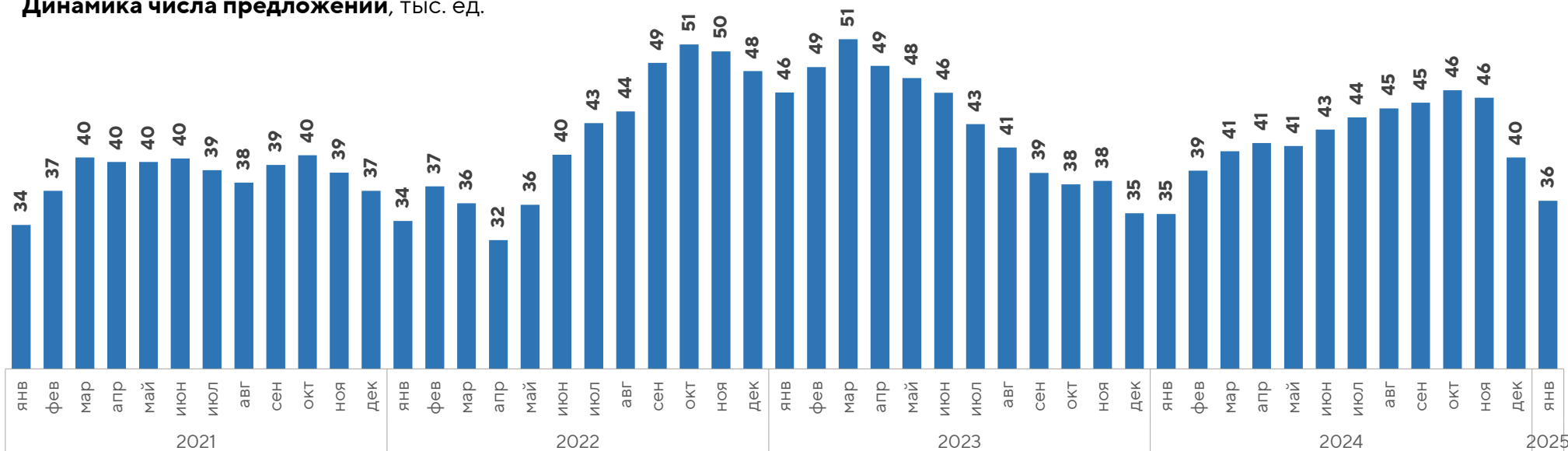
-10,3%

к январю 2024

+3,6%



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).



Стоимость жилья на вторичном рынке в январе незначительно выросла

273,4 тыс. руб./м² средняя стоимость вторичного жилья в Москве в январе 2025 (по данным коммерческих источников), что выше прошлого месяца на **0,3%**.

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

Москва

271,0 271,5 272,2 271,7 271,4 271,5 271,8 271,8 271,6 271,9 271,8 272,5 273,4



Новая Москва

204,5 204,0 204,0 204,0 204,0 203,6 203,0 203,3 203,6 204,1 203,5 204,4 204,2



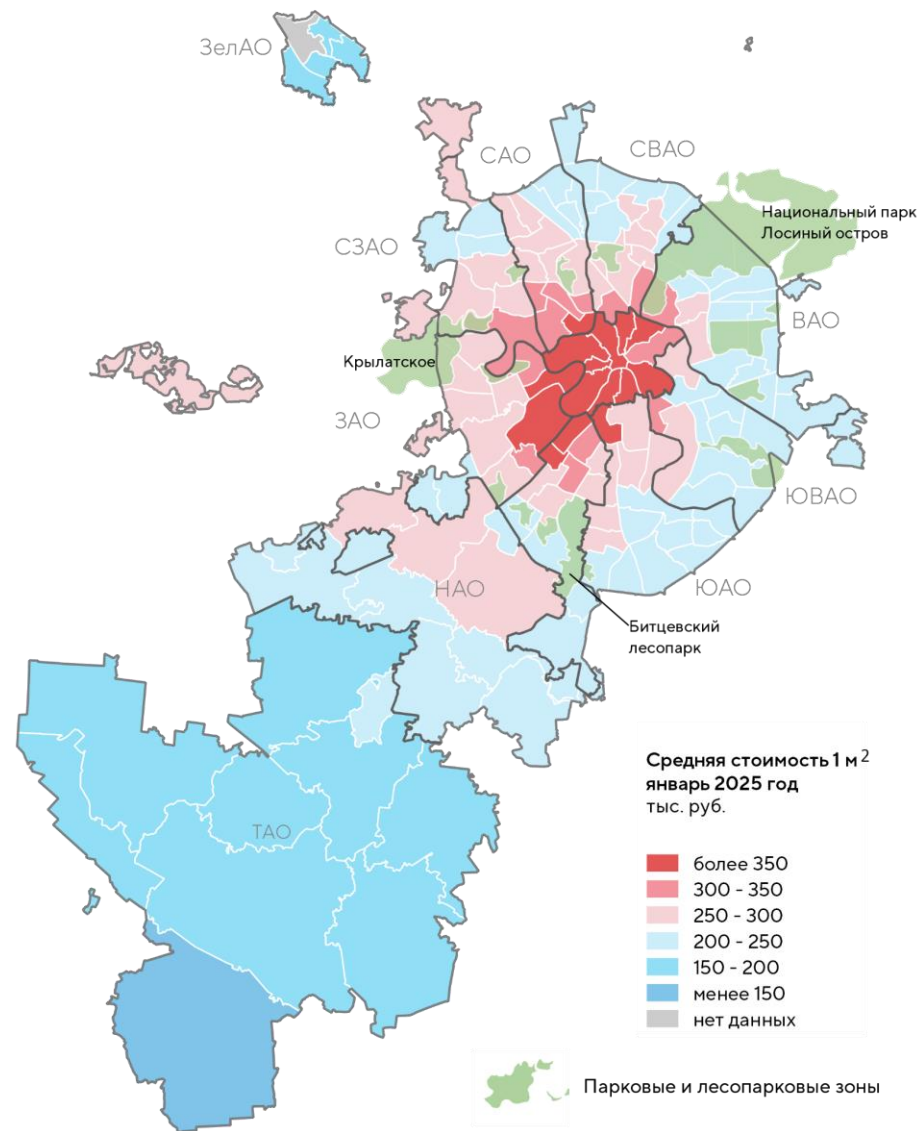
Московская область

154,3 154,6 154,4 154,6 154,5 154,7 154,5 154,2 154,4 153,8 153,3 153,2 153,8



янв фев мар апр май июн июл авг сен окт ноя дек янв
2024 2025

	Январь 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	320,3	-	-2,4%	+7,7%
Московская область	112,9	-	-4,2%	+9,1%
Коммерческие источники				
Москва	273,4	+0,3%	+0,9%	+8,6%
в т.ч. Новая Москва	204,2	-0,1%	-0,2%	+4,2%
Московская область	153,8	+0,3%	-0,4%	+2,1%



* Данные Росстата публикуются в квартальной разбивке

Источник: ИРН, Росстат



Ипотечное жилищное кредитование РОСРЕЕСТР (число сделок)

Общее снижение числа ипотечных сделок в годовом измерении составило **-2,6%**

- 7,7 тыс. ипотечных сделок было зарегистрировано в январе 2025, что **ниже** прошлогоднего результата на **2,6%**.
- 49,3% квартир в январе 2025 года приобретались с использованием ипотеки, доля ипотеки в числе заключенных сделок в годовом выражении сократилась на 11,9 п.п. При этом доля «льготки» в числе ипотек снизилась в годовом выражении на 2,1 п.п.

Договоры ипотеки

7,7 тыс.
договоров
январь 2025

к январю 2024

-2,6%

к январю 2023

+8,2%

Доля ипотеки

49,3%

к январю 2024

-11,9 п.п.

к январю 2023

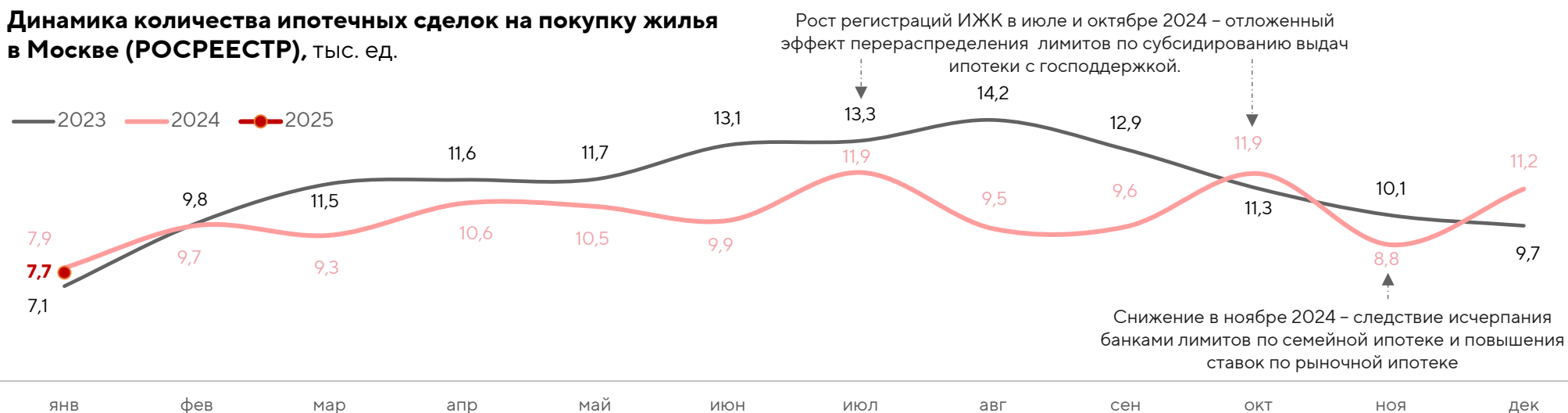
-3,2 п.п.

от количества зарегистрированных сделок на покупку жилья, январь 2025

37,9%
-2,1 п.п.
к янв. 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)

Предложение арендного жилья растет с осени и в январе превысило результат годовой давности на 80%, экспозиция смещается в сторону квартир меньшей комнатности

- В январе число объявлений об аренде увеличилось на **4,7%** к декабрю 2024 и превысило результат годовой давности почти на 80%. Больше всего выросло число объявлений о сдаче студий и 1-комнатных квартир.
- В годовом выражении в экспозиции сократилась доля 3-х и многокомнатных квартир; совокупная доля студий и 1-2-комнатных квартир превысила 70%.
- Доля апартamentов за год снизилась на 1,3 п.п. до 10%, элитные квартиры прибавили 0,6 п.п. и составили 12,3% в структуре предложения.

Аренда

23,4

тыс. предложений
по аренде на начало
февраля 2025

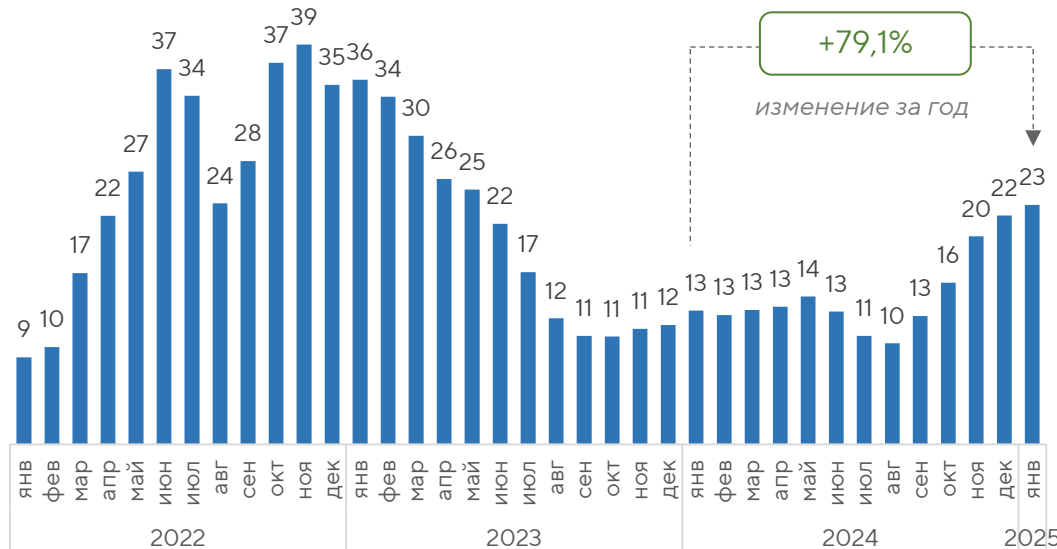
к декабрю 2024

+4,7%

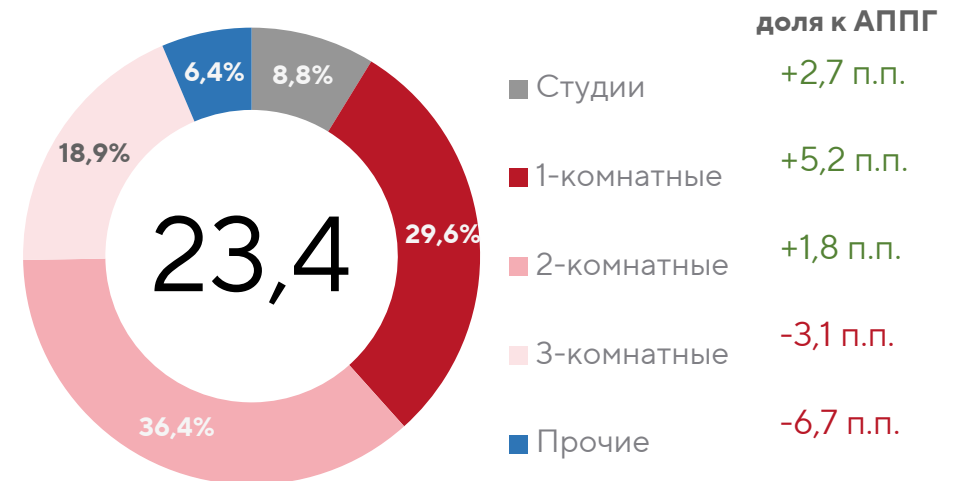
к январю 2024

+79,1%

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



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



Доля апартamentов - 10,0%
Доля элитного жилья - 12,3%
(представлена квартирами)

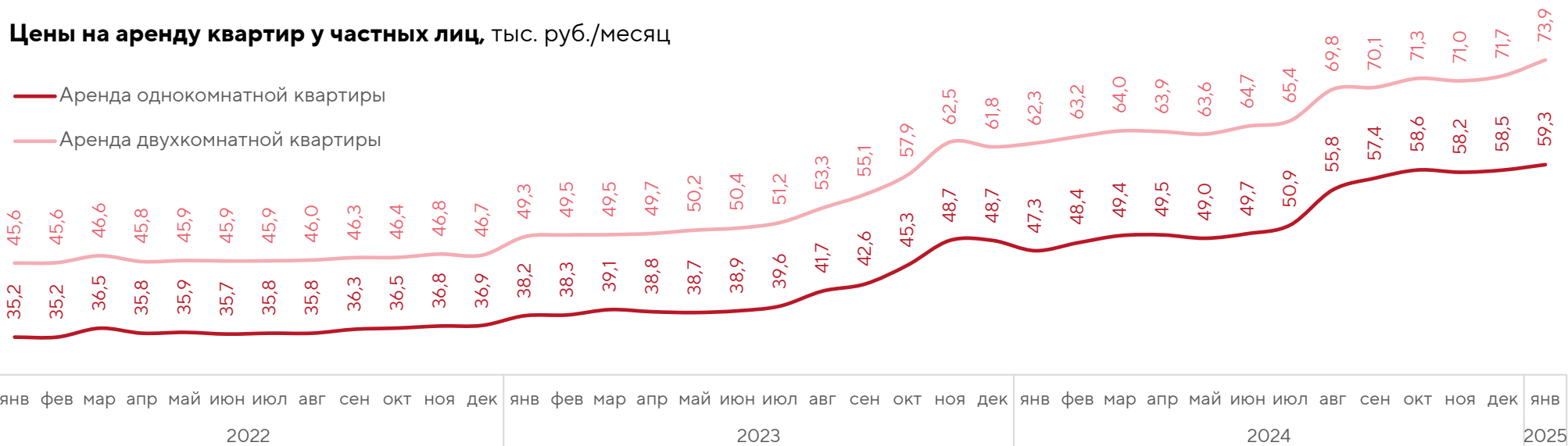


В январе ставки аренды в Москве продолжили расти, хотя в среднем по России снизились

Типы квартир	Москва		Россия		Московская область	
	1-комн.	2-комн.	1-комн.	2-комн.	1-комн.	2-комн.
Цена аренды* на конец января 2025, тыс. руб.	59,3	73,9	28,5	34,9	34,5	42,2
За месяц (к декабрю 2024)	+1,3%	+3,1%	-2,0%	-1,6%	+1,9%	-1,9%
За год (к январю 2024)	+25,4%	+18,6%	+18,3%	+15,2%	+18,9%	+16,4%

* - 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

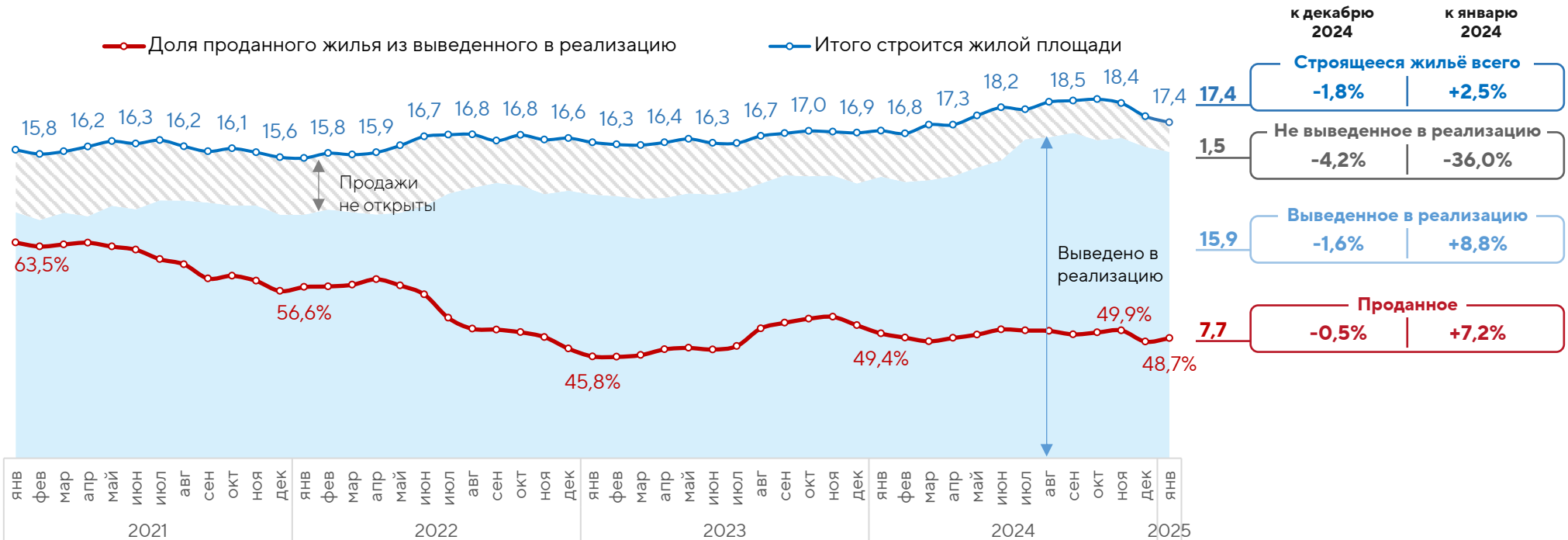


Динамика объема и реализации строящегося жилья

Общий **объем строящегося жилья** за месяц сократился на **1,8%** и составил на начало февраля **17,4 млн м²** (+2,5% к АППГ). Одновременно застройщики уменьшили объем не выведенных в реализацию объектов (-4,2% за месяц). Это позволило частично компенсировать снижение **объема выведенного на рынок строящегося жилья до 15,9 млн м²** (-1,6% к предыдущему месяцу и +8,8% к АППГ).

Доля реализованного жилья за месяц увеличилась на **0,5 п.п.**, в годовой оценке снизилась на **0,7 п.п.**, составив 48,7% от выведенных в реализацию объемов. В январе **проданных площадей** стало меньше на **0,5%** в месячной оценке, а в годовой - больше на **7,2%**.

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



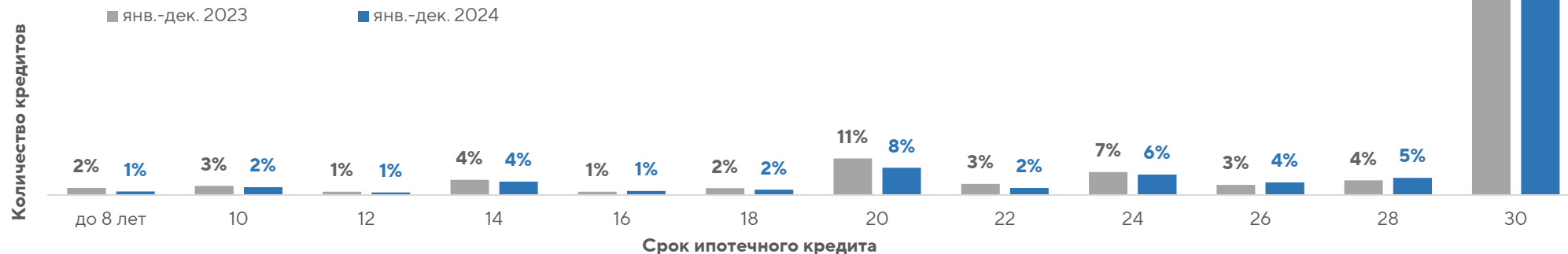
Ипотечное кредитование на первичном рынке

По предварительным данным bnMAP.pro в **январе 2025 года доля ипотеки на первичном рынке** составила **40,7%** (-1,7 п.п. к декабрю 2024, -27,5 п.п. к янв. 2024). Средний срок обременения в ипотечных сделках за 2024 год составил 26,8 лет, увеличившись к 2023 году на 0,7 года. Доля ипотек, заключаемых на максимально долгий срок – 30 лет – составила 64% (+6 п.п. за год).

Динамика количества и доли квартир, проданных в ипотеку, %



Структура ипотечных сделок по срокам обременения, лет



* Предварительная оценка bnMAP.pro

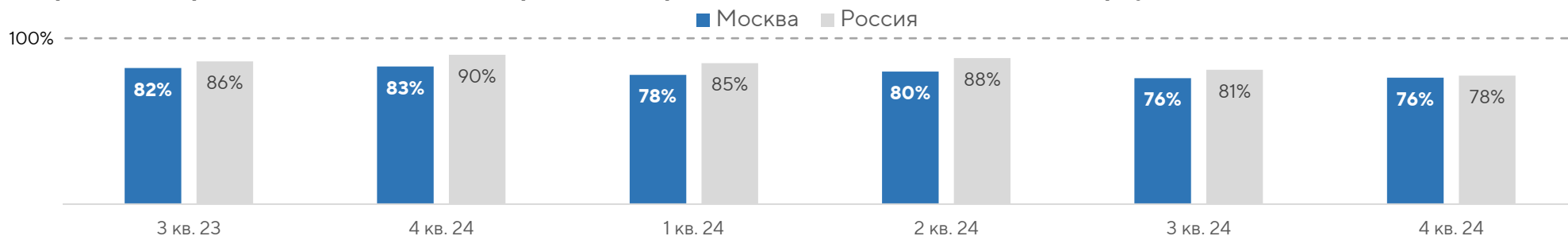
Источник: расчет на базе данных bnMAP.pro (bnMAP.pro анализирует сделки по дате договора)



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 несколько ниже, чем в России и на конец 2024 г. **сократился в годовой оценке как в Москве, так и в среднем по России.** На 31.12.2024 уровень покрытия в Москве составил **76,1%**.**

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. ** - Учитываются, в том числе средства на счетах эскроу по проектам, по которым еще нет действующих кредитных договоров.



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ**



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ**



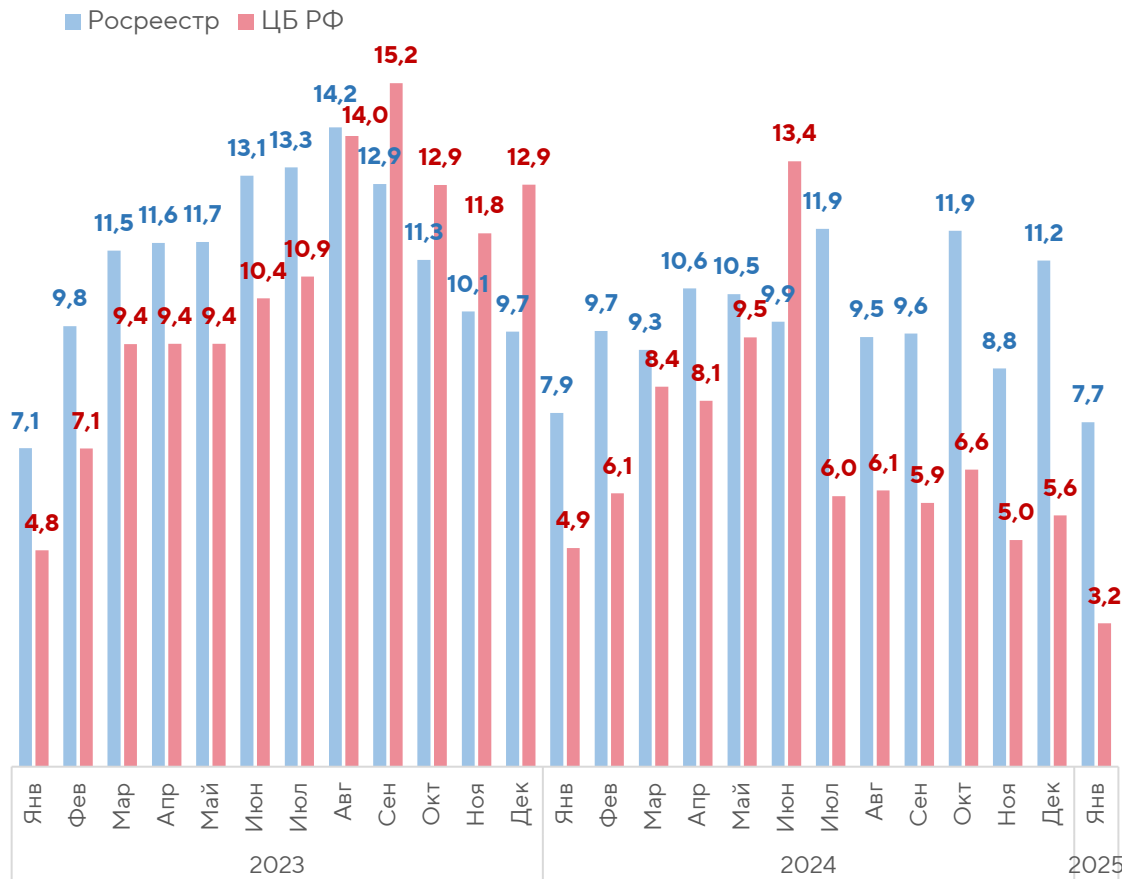
ПРИЛОЖЕНИЕ №2

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



Ипотечное жилищное кредитование Сравнение данных Росреестра и Банка России

Динамика количества ипотечных сделок на покупку жилья в Москве (РОСРЕЕСТР) и выданных ипотечных кредитов жителям Москвы (БАНК РОССИИ), 2023 -2024, тыс. ед.



РОСРЕЕСТР

в январе 2025
зарегистрировано

7,7 тыс.

договоров ИЖК
на покупку жилья
в Москве

к янв. 2024

-2,6%

к янв. 2023

+8,2%

БАНК РОССИИ

3,2 тыс.

ИЖК выдано москвичам

к янв. 2024

-34,4%

к янв. 2023

-33,7%

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

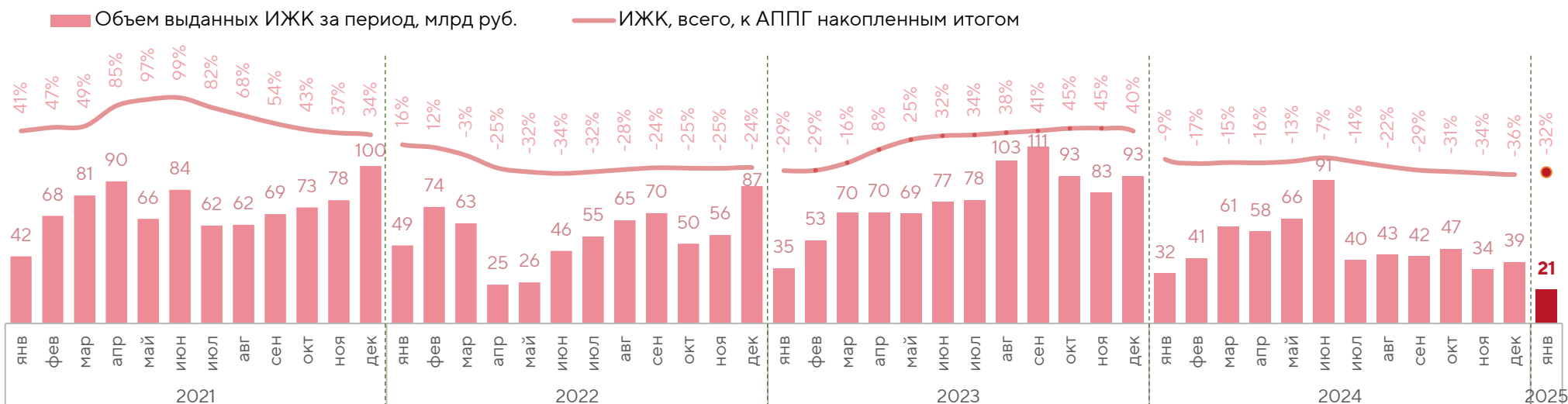


Ипотечное жилищное кредитование. Стоимостные показатели

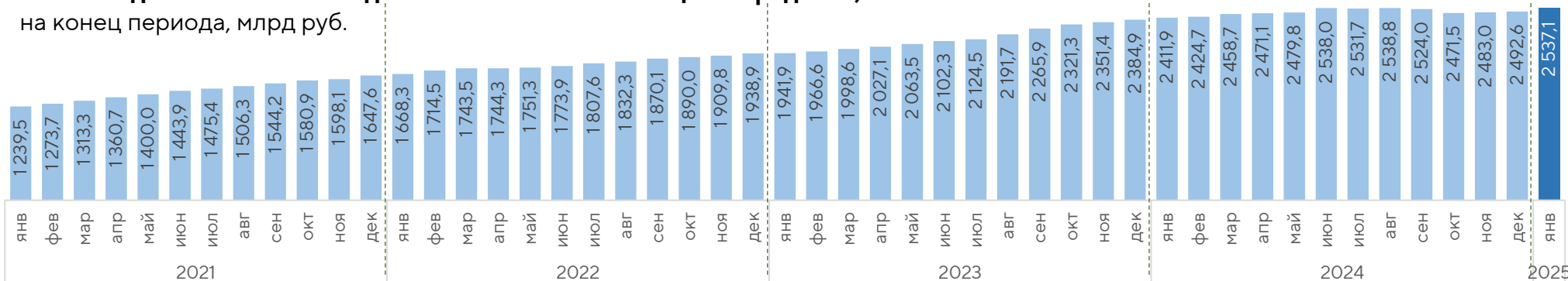
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в январе 2025 года **сократился на 32%** к уровню января 2024 года и составил 21,3 млрд руб.

Задолженность по ипотечным жилищным кредитам на 01.02.2025 выросла на 5,2% к 01.02.2024 и составила 2 537,1 млрд руб.

Объем выданных ипотечных жилищных кредитов физлицам, за период



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



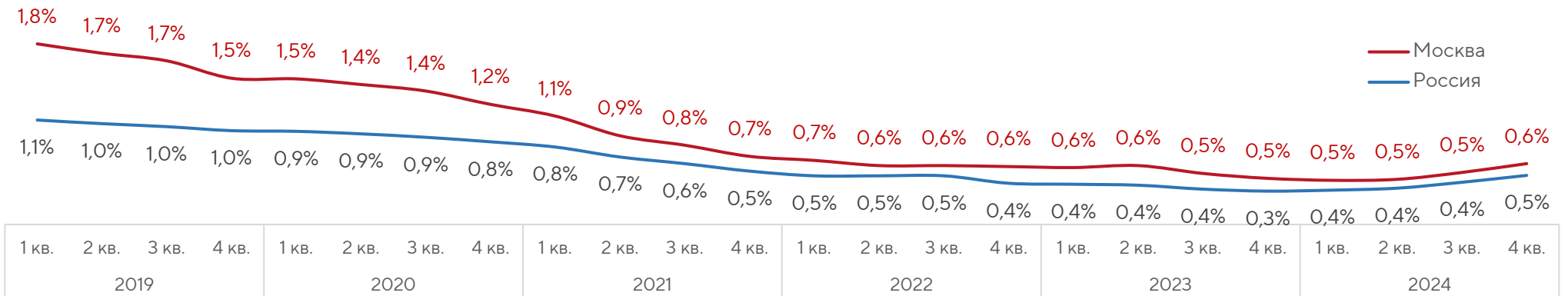


Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам выросла за последний квартал 2024 года как в Москве, так и в среднем на 0,1 п.п.

Доля судебных взысканий недвижимого имущества в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам за 4 кв. 2024 г. составила **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 составила в 4 кв. 2024 **64,5%**.

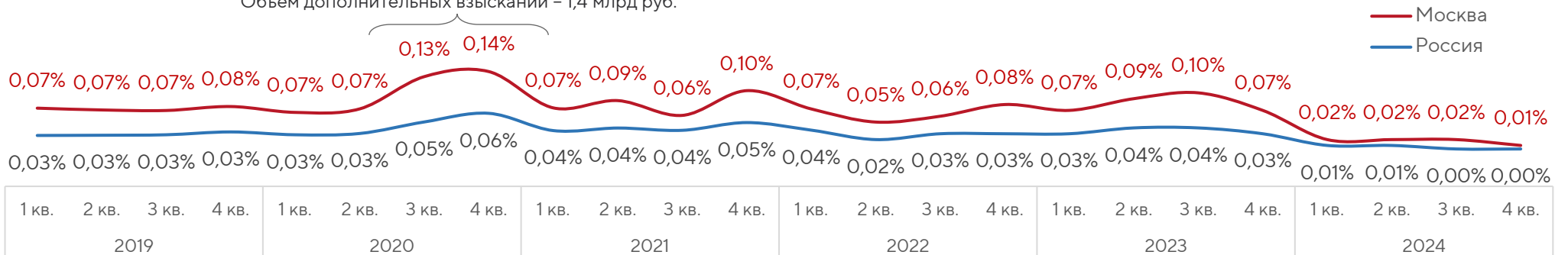
В целом по России доля взысканий последние 6 месяцев 2024 года сохраняется на околонулевом уровне.

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 январе снизилась к декабрю на **0,16 п.п.** и составила **8,55%**. Снижение произошло за счет роста доли первичного рынка в структуре выданных ипотек, где средневзвешенная ставка ниже чем на вторичном рынке.

На первичном рынке **месячный рост средневзвешенной ставки** составил **0,26 п.п.** до **6,63%**, на вторичном – **1,12 п.п.** до **15,51%**. **Доля ипотечных кредитов** на первичном рынке выросла за месяц на **8,9 п.п.** до уровня в **66,9%** от совокупного количества выданных в январе ипотечных займов.

Динамика ставок на рынке ипотечного жилищного кредитования, %

○ Средневзвешенная ставка, вторичный рынок, % ● Средневзвешенная ставка, первичный рынок, %





**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ**



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ**



ПРИЛОЖЕНИЕ №3

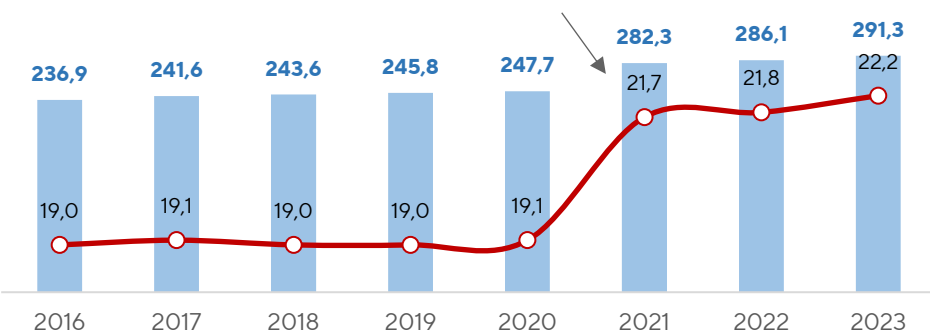
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



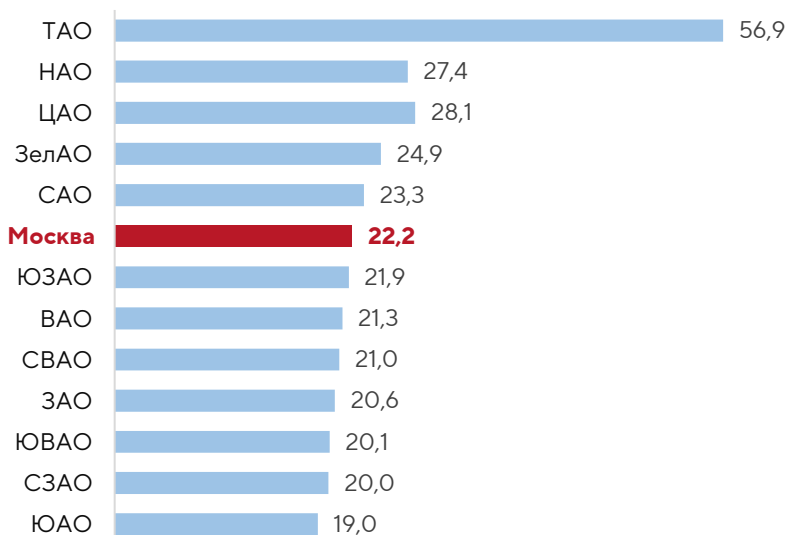
Общая площадь жилищного фонда, с учетом ВПН 2020, млн м²

■ 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 2023, м²



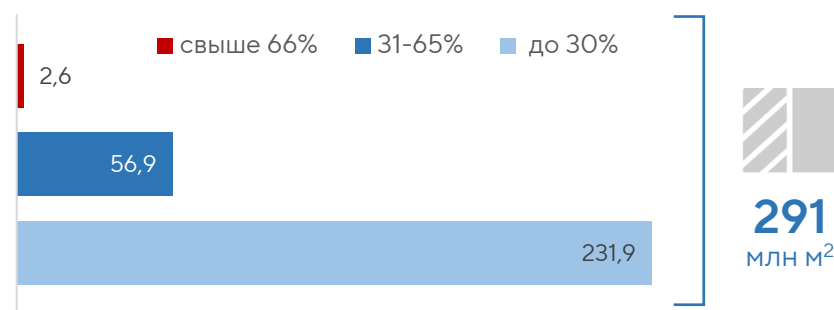
Общая площадь жилого фонда в Москве с 2016 г.

увеличилась на 54,4 млн м² и достигла величины в 291,3 млн м² на конец 2023 г. **Обеспеченность жильём** составила 22,2 м² на одного столичного жителя. Максимальная обеспеченность квадратными метрами зафиксирована в Псковской области (37,9 м²), минимальная – в Тыве (15,3 м²) и Ингушетии (16,0 м²). Среднероссийский показатель находится на уровне 28,8 м² (+0,6% к 2022 г.).

Из столичной жилой площади **самые значительные объёмы** сосредоточены в ЮАО (11,6%) и ВАО (11,1%). Меньше всего жилья в ЗелАО (2,3%) и ТАО (3,8%).

На 01.01.2025 в реестре объектов жилищного фонда ГИС ЖКХ числятся 35 041 многоквартирных жилых дома* (МКД), из которых 19 признаны аварийными. Средний уровень износа МКД в Москве составляет 25,2%, что ниже, чем в среднем по России (32,0%). Самый изношенный жилищный фонд – в Республике Саха (50,7%).

Распределение по износу в 2023, млн м²



* - Дома, размещённые в реестре ГИС ЖКХ, информация по которым не в процессе аннулирования

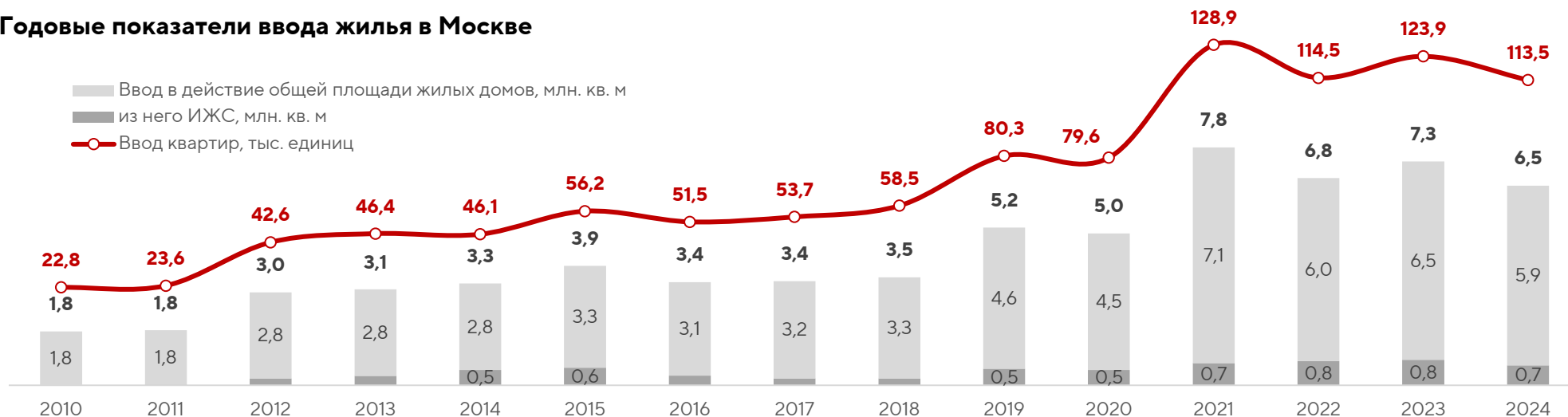


Количество построенных квартир

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	7,8% Квартир, построенных в России в 2024 году, пришлось на Москву
Изменение к 2023	- 8,4%	-9,4%	+ 12,4%	- 12,1%	13,0% Площади жилых домов России в 2024 году построено в Москве (без учета ИЖС)
Изменение к 2010	↑ в 5,0 раза	↑ в 3,4 раза	↑ в 2 раза	↑ в 1,4 раза	

Годовые показатели ввода жилья в Москве



* - 2023 год

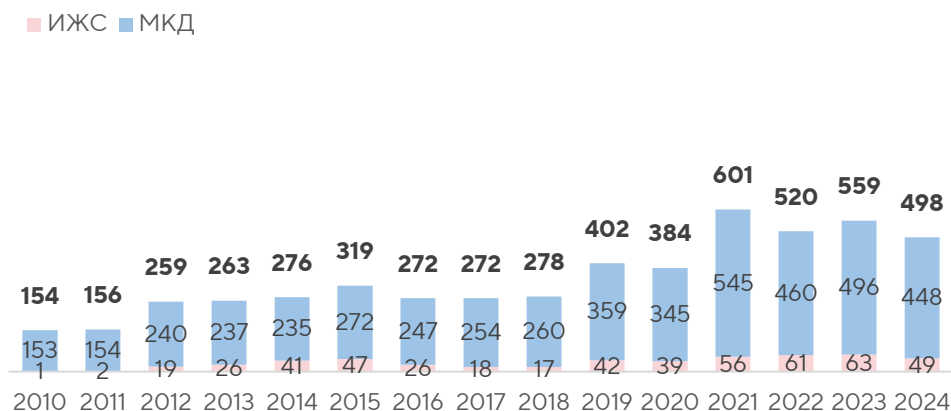
Источник: Росстат



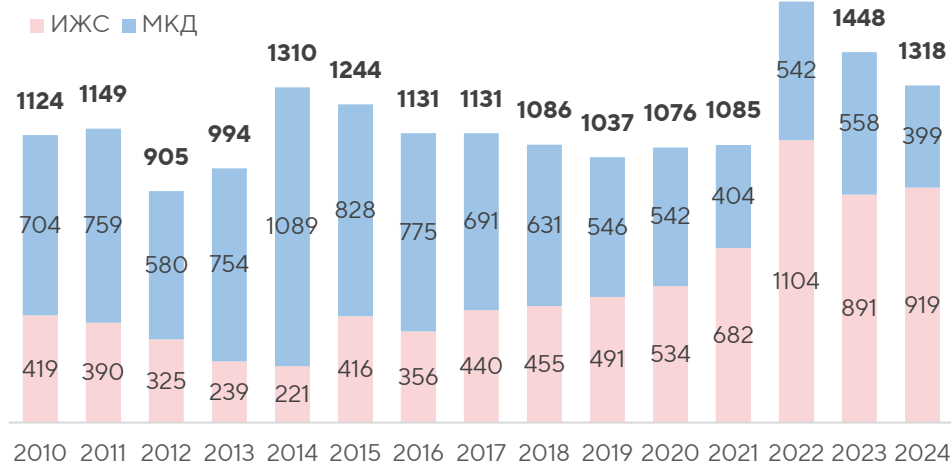
Введено жилья на 1000 чел. в 2024*, м² (% к 2023)

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

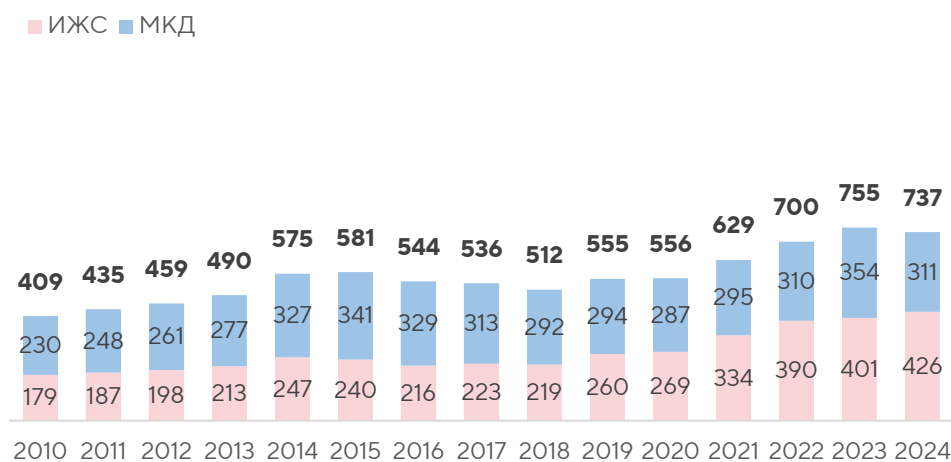
Москва



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).



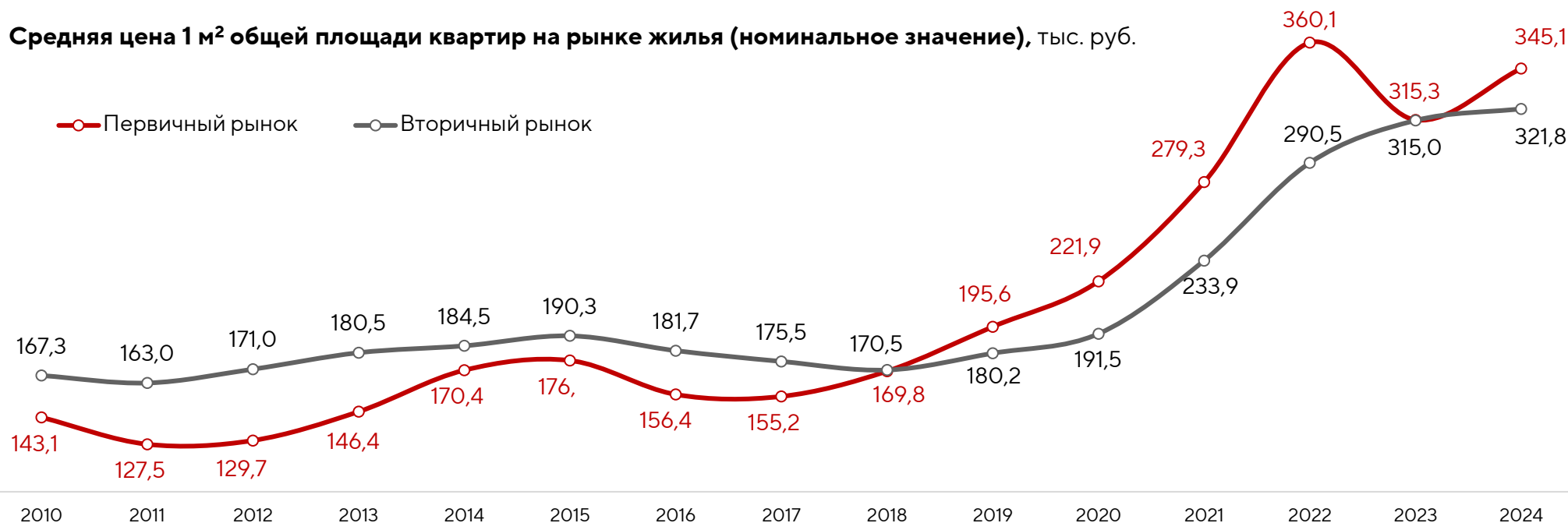
Динамика номинальных цен на недвижимость

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 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.



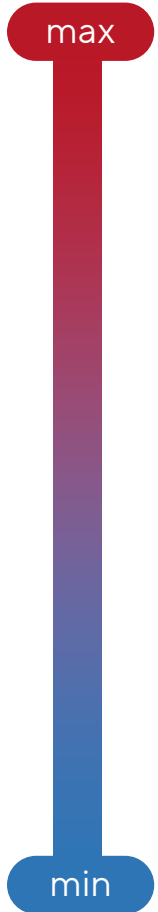
* с учетом общего индекса потребительских цен

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



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

		Изменение за месяц (к январю 2025)	Изменение за год (к февралю 2024)
Москва	148,3	+1,8%	+7,5%
Сахалинская область	93,7	0,0%	+20,3%
г. Санкт-Петербург	92,7	+0,2%	+9,4%
Камчатский край	92,1	+8,0%	+12,8%
Забайкальский край	86,8	+1,8%	+17,3%
Республика Тыва	86,0	0,0%	+47,6%
Республика Саха (Якутия)	80,7	+0,2%	+8,5%
Ямало-Ненецкий АО	79,5	+1,9%	+7,4%
Ленинградская область	77,8	-0,8%	+5,0%
Амурская область	77,4	0,0%	+14,2%
Брянская область	43,1	-1,5%	+6,2%
Ивановская область	42,6	+2,2%	+7,4%
Саратовская область	42,2	-0,2%	+20,8%
Республика Калмыкия	42,2	-0,5%	+11,8%
Респ. Северная Осетия - Алания	41,2	0,0%	+6,6%
Курская область	40,4	+0,3%	-6,0%
Карачаево-Черкесская Респ.	38,4	-16,0%	+13,7%
Республика Дагестан	36,5	-6,4%	+0,1%
Чеченская Республика	27,4	0,0%	+0,4%
Кабардино-Балкарская Респ.	25,9	+0,4%	+24,5%



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