



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



Аналитический центр Москвы

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ПО ИТОГАМ ИЮНЯ 2024 ГОДА





<input type="checkbox"/> Цифры и факты	2
<input type="checkbox"/> Ввод жилой недвижимости	5
<input type="checkbox"/> Текущее строительство	9
<input type="checkbox"/> Первичный рынок: сделки, предложение, цены	15
<input type="checkbox"/> Вторичный рынок: сделки, предложение, цены	18
<input type="checkbox"/> Ипотечное жилищное кредитование	21
<input type="checkbox"/> Аренда: предложение, цены	22
➤ Приложение 1. «Глубина» продаж строящегося жилья в Москве	24
➤ Приложение 2. Ипотечное жилищное кредитование (показатели Банка России)	30
➤ Приложение 3. Долгосрочные показатели рынка жилой недвижимости	35



ЦИФРЫ И ФАКТЫ (1/2)

Ввод жилья в Москве за январь-июнь 2024 отстаёт от уровня прошлого года на 47%. При этом запуск новых проектов на 64% больше фактического ввода жилья, что означает увеличение объемов ввода в будущем.

В июне спрос на новостройки в преддверии анонсируемого завершения действия программ с господдержкой («ИТ-ипотеки» и «Льготной ипотеки») был максимальным с начала года. Однако показатели за январь-июнь отстают от прошлогодних результатов под влиянием общего ужесточения условий выдачи льготных кредитов. На вторичном рынке отрицательная динамика – результат высоких ипотечных ставок по рыночным условиям.

Прирост цен на новостройки в июне составил за месяц +1,4%. На вторичном рынке цены за месяц не изменились.

Предложение квартир в долгосрочную аренду сократилось за месяц на 10,3%, в связи с чем стоимость аренды выросла.



В реестре объектов жилищного фонда ГИС ЖКХ в Москве числятся **35 127 многоквартирных жилых дома**.

В январе-июне 2024 в Москве было **введено в действие 2,7 млн м²** площадей жилых зданий (**-50,0%** к январю-июню 2023). В том числе введено **1,7 млн м² жилой площади**, что **на 47,4% ниже** уровня ввода января-июня 2023. Доля ИЖС составила 21,4%, что на 7,6 п.п. выше, чем в январе-июне 2023.

На конец июня **объем строящейся жилой площади** составил **18,2 млн м²**, в реализацию выведено 15,4 млн м² (+12,9% к АППГ). **Доля проданного жилья** (из выведенного в реализацию) за год **увеличилась на 3,1 п.п.** и составила **50,0%**.

В январе-июне 2024 было **запущено 2,8 млн м² новых проектов** строительства многоквартирных домов (15,6% в общем объёме строящегося жилья), что **на 36,1% больше** чем в январе-июне 2023.

За январь-июнь 2024 в Москве были выданы **разрешения на строительство 2,4 млн м² жилья** (70 ед.), что **на 15,5% ниже** уровня января-июня 2023. Максимальные площади нового жилья возведёт Московский фонд реновации (11,4% планируемых объёмов строительства).



ЦИФРЫ И ФАКТЫ (2/2)



В июне число зарегистрированных ДДУ **выросло на 20,9%** к маю. В январе-июне 2024 зарегистрировано **45,0 тыс. договоров на первичном рынке жилья**, что **на 1,8% ниже** уровня аналогичного периода прошлого года. **Объем экспозиции** за месяц **вырос на 0,4%** до уровня в **71,2 тыс. лотов** (-3,0% к июню 2023).

В июне число зарегистрированных **сделок на вторичном рынке снизилось на 0,4%** за месяц. Объем регистрации за январь-июнь составил **66 тыс. договоров, сократившись на 15,5%** к уровню аналогичного периода прошлого года. **Объем экспозиции** за месяц **вырос на 3,8%** до уровня в **42,8 тыс. лотов** (-7,6% к июню 2023).



За месяц (июнь к маю) **цены предложения на первичном рынке выросли на 1,4%**, на **вторичном рынке** – почти не изменились.

В июне зарегистрировано **9,9 тыс. договоров ипотечного жилищного кредитования** на приобретение жилья в Москве (**-5,8%** к уровню мая 2024). Объем регистрации за январь-июнь **сократился** к аналогичному периоду прошлого года **на 10,7%** до уровня в 57,8 тыс. договоров. Снижение показателя отражает сокращение ипотечного жилищного кредитования на вторичном рынке. **Доля ипотеки** в общем количестве зарегистрированных в январе-июне договоров на покупку жилья на первичном и вторичном рынках составила **52,1%** (-0,1 п.п. к АППГ).



По данным ЦИАН, **объем предложения на рынке долгосрочной аренды** в Москве на конец июня составлял **12,9 тыс. объявлений**. За июнь 2024 количество объявлений **снизилось на 10,3%**, став на **39,8%** ниже результата годовой давности.

По данным Росстата, в июне аренда однокомнатной квартиры обходилась в среднем в 49,7 тыс. руб./мес., двухкомнатной – в 64,7 тыс. руб./мес. **За год цены аренды выросли на 27,7%** за однокомнатную квартиру, **на 28,2%** – за двухкомнатную.



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ**



Основные цифры январь-июнь 2024, % к АППГ



Строительство жилья

Введено

1,7 млн м² (-47,4%)

Строится

18,2 млн м² (+11,3%)

Продано

7,7 млн м² **42,5%**
из строящегося
(+20,4%)

Выдано разрешений

2,4 млн м² (-15,5%)



Сделки

Договоров на покупку недвижимости

111,0 тыс. (-10,5%)

В том числе:

→ 45,0 тыс. ДДУ* (-1,8%)

→ 66,0 тыс. ДКП* (-15,5%)

Из них



Ипотека

57,8 тыс. (-10,7%)

(74,3% - доля ипотеки по льготным
программам от количества
зарегистрированных ИЖК)



Цены

Продажа

→ Первичный рынок

371,0 тыс. руб./ м²
(+14,4% к июню 2023)**

→ Вторичный рынок

271,5 тыс. руб./ м²
(+6,7% к июню 2023)**

** данные за июнь 2024 г.,
коммерческие источники

Аренда

→ 1 комн. **49,7** тыс. руб./ м²
(+27,7% к июню 2023)

→ 2 комн. **64,7** тыс. руб./ м²
(+28,2% к июню 2023)

* ДДУ - договоры долевого участия (по сути - первичный рынок), ДКП - договоры купли-продажи (по сути - вторичный рынок)



В январе-июне 2024 сохраняется отставание объемов ввода жилья от уровня прошлого года

- В январе-июне 2024 года было введено **4,3 млн м²** недвижимости, в т.ч. **2,7 млн м²** жилых объектов (62,2% всего ввода). Жилая площадь жилых объектов при этом составила **1,7 млн м²** (40,6% всего ввода).
- Ввод жилья **на 47,4% ниже уровня прошлого года.**

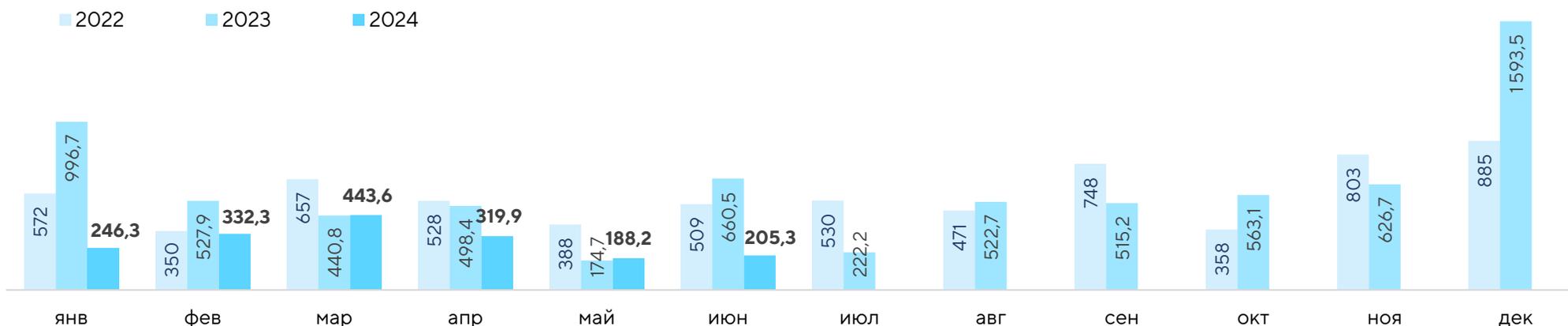
Структура ввода жилой недвижимости, январь-июнь 2024

	Москва	к АППГ	Россия (без Москвы)	к АППГ
Всего, млн м²	1,7	-47,4%	51,7	+5,9%
Многоквартирные дома	1,4	-52,0%	14,2	-24,8%
ИЖС	0,4	-18,6%	37,5	+25,2%

Структура ввода недвижимости, млн м²



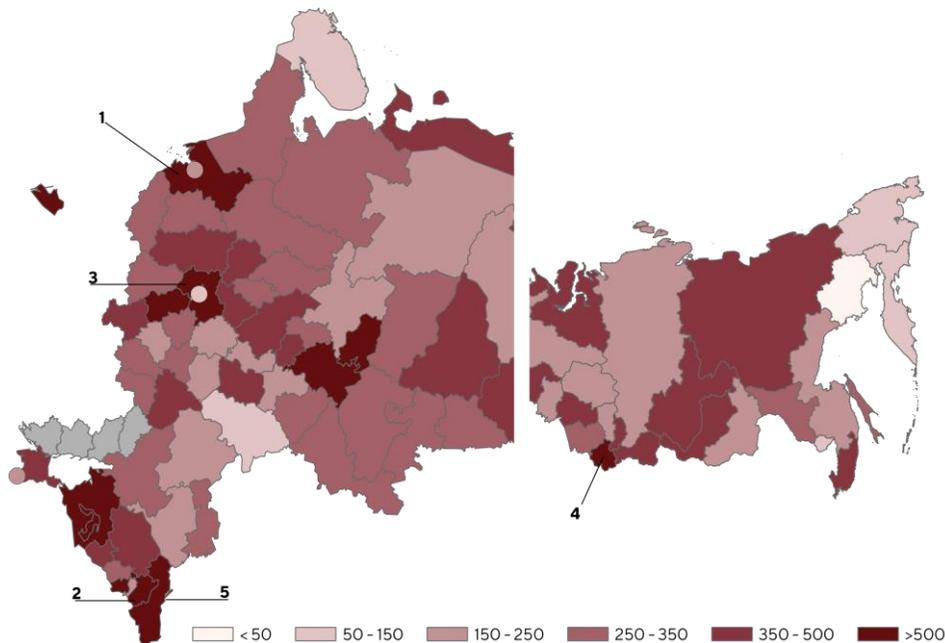
Объем ввода жилой площади, тыс. м²





Москва на 7 месте среди регионов России по вводу жилья, по вводу жилья в МКД* – на 1-м месте.

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



- 1 Ленинградская область **1 070,6** м²
- 2 Тюменская область (без АО) **843,5** м²
- 3 Чеченская Республика **765,1** м²
- 4 Республика Алтай **656,9** м²
- 5 Республика Татарстан **589,3** м²

132,0 м²
Москва

365,6 м²
Россия

ТОП-10 регионов по объему введенных площадей, январь-июнь 2024

№	Регион	Ввод, тыс. м ² (в т.ч. МКД)	Изменение к янв.-июню 2023	Ввод, м ² / 1000 чел.**
1	Московская область	5 803,4 (803,0)	-2,9%	670,8
2	Краснодарский край	3 098,9 (883,9)	-10,8%	531,3
3	Республика Татарстан	2 420,1 (589,3)	+4,2%	604,6
4	Ленинградская область	2 179,6 (434,2)	+3,1%	1 070,6
5	Республика Дагестан	2 093,2 (221,2)	+399,1%	647,6
6	Тюменская область	1 888,5 (950,4)	+25,1%	485,4
7	Москва	1 735,7 (1 363,9)	-47,4%	132,0
8	Свердловская область	1 713,8 (540,6)	+15,1%	405,8
9	Санкт-Петербург	1 398,0 (1 312,3)	-21,3%	249,7
10	Республика Башкортостан	1 380,8 (248,4)	-12,1%	339,7
Российская Федерация		53 429,7 (15 551,2)	+2,5%	365,6

* Многоквартирные дома

Источник: Росстат

** В расчете показателей используется оценка численности населения регионов с учетом ВПН. Динамика показателя по годам (2010–2023) приведена в приложении.



**Лидеры по объемам ввода в Москве – район Покровское-Стрешнево
и поселения НАО – Десёновское и Сосенское**

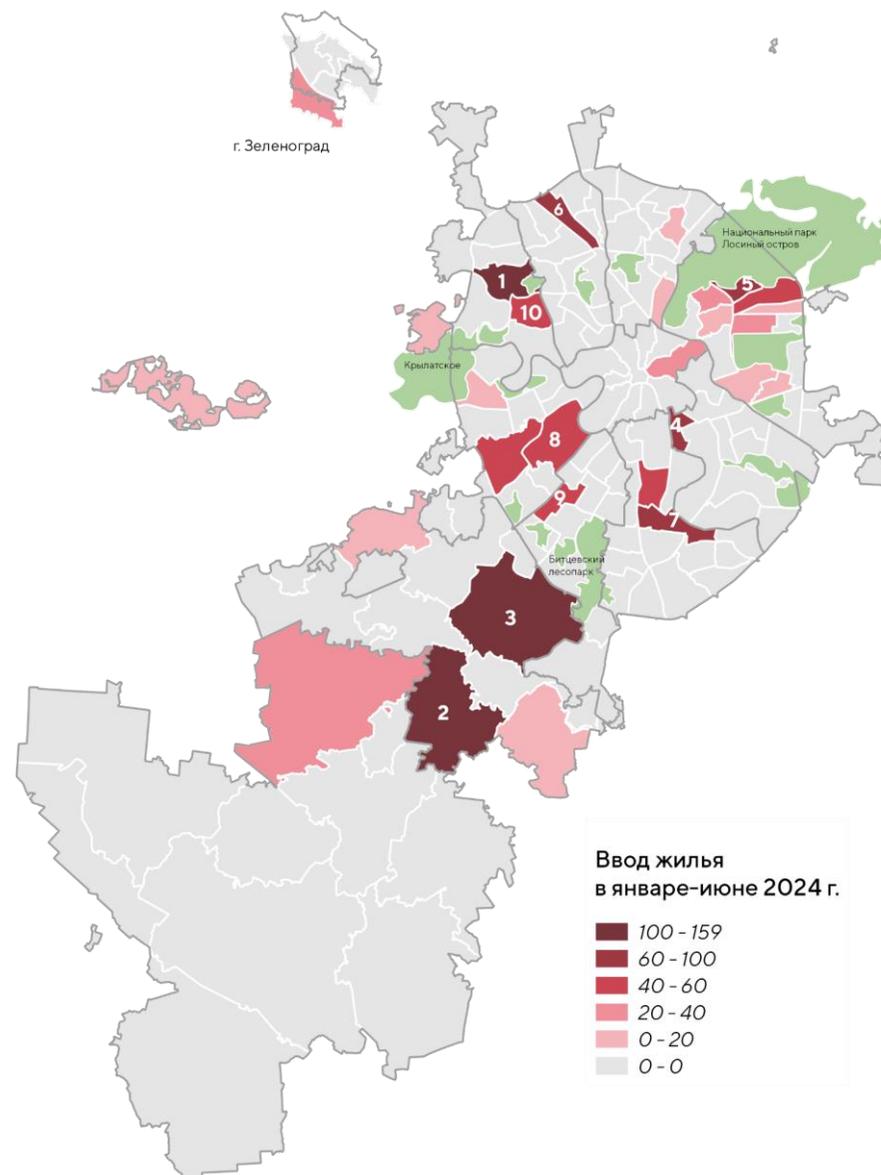
В январе–июне 2024 жилые площади введены в **32** муниципальных районах и поселениях Москвы. На долю ТОП-10 районов пришлось **61,4%** объёма введенного жилья (без ИЖС).

**Муниципальные районы и поселения Москвы по объему введенных
жилых площадей в январе–июне 2024**
(без учета ИЖС)

№ п/п	район	объем ввода жилья, тыс. м ²	округ
1	Покровское-Стрешнево	159,1	СЗАО
2	Десёновское	111,1	НАО
3	Сосенское	107,0	НАО
4	Южнопортовый	90,1	ЮВАО
5	Богородское	82,8	ВАО
6	Метрогородок	66,1	ВАО
7	Западное Дегунино	62,7	САО
8	Москворечье-Сабурово	59,9	ЮАО
9	Обручевский	49,5	ЮЗАО
10	Раменки	49,5	ЗАО
Всего*		1363,9	

* - Ввод жилья по всем районам без учета ИЖС

Источник: Росстат





Ввод жилой недвижимости в Москве: компании-застройщики

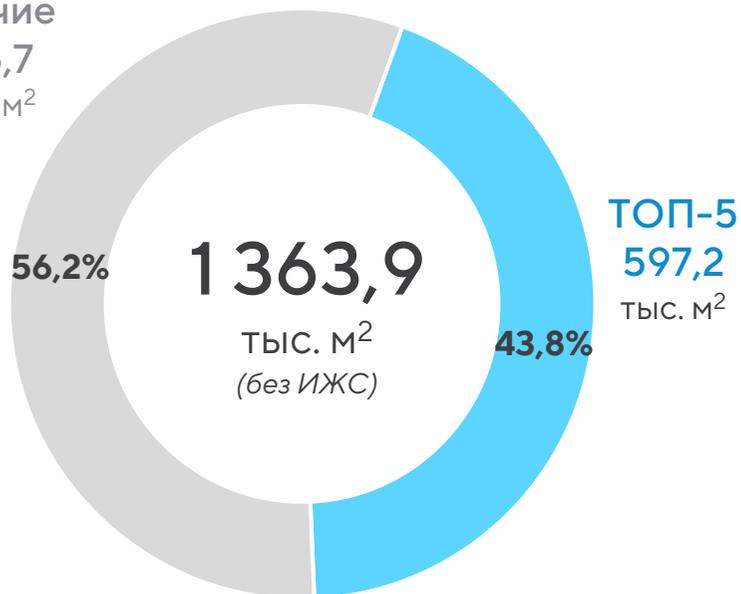
ПИК лидирует на рынке по объёму введённых площадей, и его доля выросла за месяц с 11,3% до 12,3%

- **31 застройщик** обеспечивал ввод жилья в январе-июне 2024, в т.ч. 5 независимых и 26 в составе групп.
- **44%** - доля ТОП-5 организаций в объеме ввода жилья без учета ИЖС.

Московский фонд реновации за первые шесть месяцев 2024 года ввёл 10 домов.

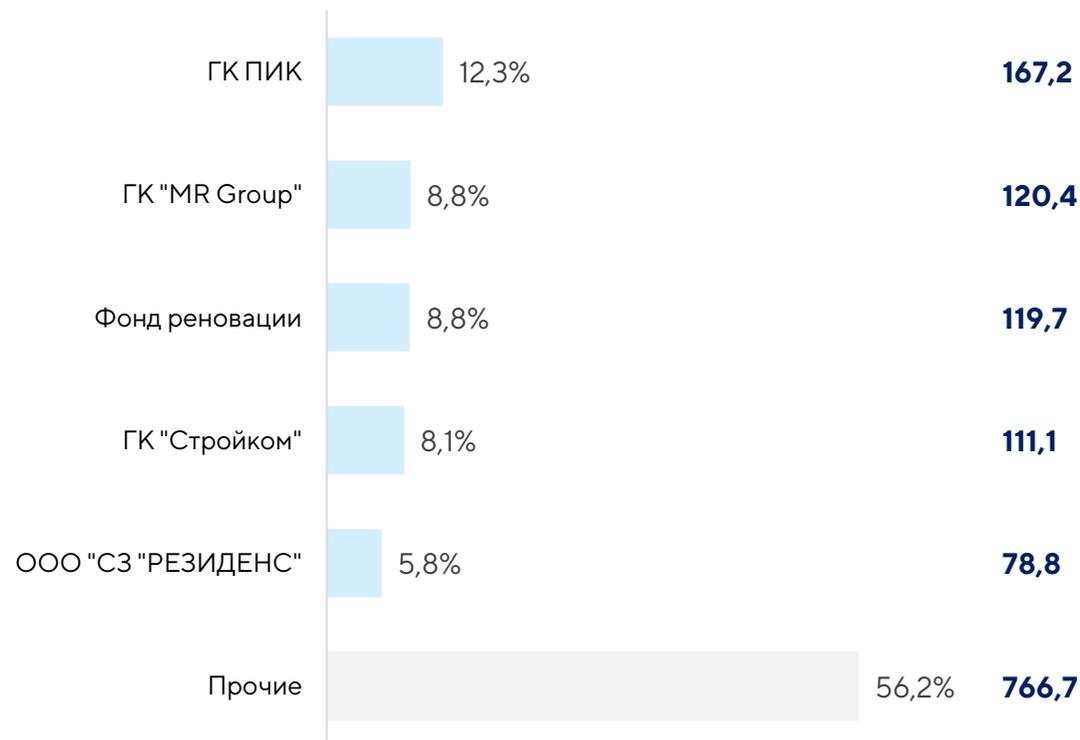
Компании – лидеры по вводу жилья, январь-июнь 2024

Прочие
766,7
тыс. м²



Доля рынка

тыс. м²





С начала 2024 года растут объём строящегося жилья и доля проданного жилья в нем (в годовой оценке)

СТРОИТСЯ

18,2 млн м²

На 30.06.2024
(+11,3% к АППГ)

ПРОДАНО

7,7 млн м²

(+20,4% к АППГ)

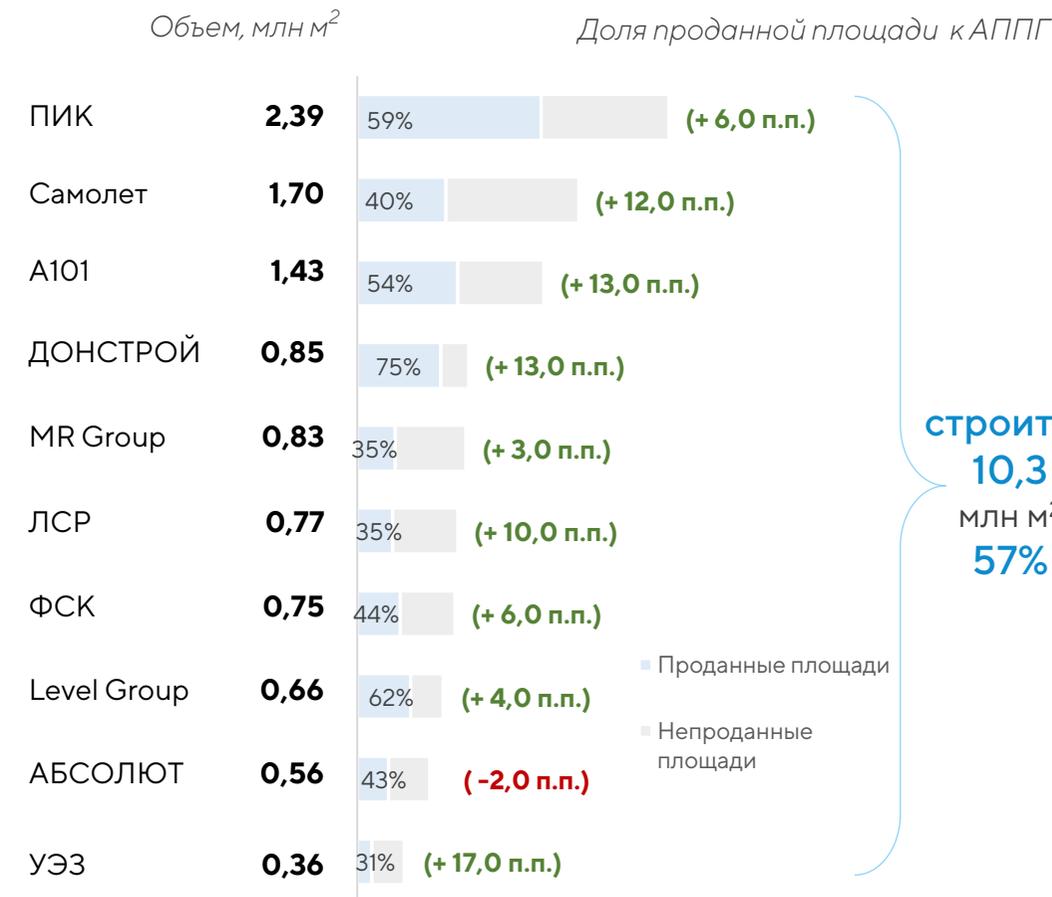
42,5%

(+3,3 п.п. к АППГ)

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



Компании-лидеры по объёму текущего строительства жилья, на 30.06.2024**



* 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.

** Московский фонд реновации отсутствует в списке лидеров по объёму текущего строительства, поскольку в статистике Наш.Дом.РФ отражаются только площади, реализуемые Фондом по ДДУ в отдельно стоящих домах, тогда как основные объёмы в домах под переселение Фонд реализует по договорам мены и ДКП.



Отрицательная динамика продаж наблюдается только для жилья с удаленными сроками сдачи

ПРОДАНО

42,5 %

строящегося жилья
в Москве на 30.06.2024

+3,3 п.п.
к 30.06.2023

**Динамика уровня реализации строящегося жилья*,
по состоянию на 30 июня отчётного года, млн м²**



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



**Жилье, планируемое к вводу
в году, следующем за отчетным**



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



* 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. Ввод по годам - план ввода по данным из проектных деклараций. Введенные в эксплуатацию дома не учитываются в объемах строящегося / проданного жилья. Источник: Дом.РФ





Структура строящегося и проданного жилья по диапазонам площадей

В структуре сделок на первичном рынке в 2024 году отмечен рост доли квартир площадью свыше 70 м²

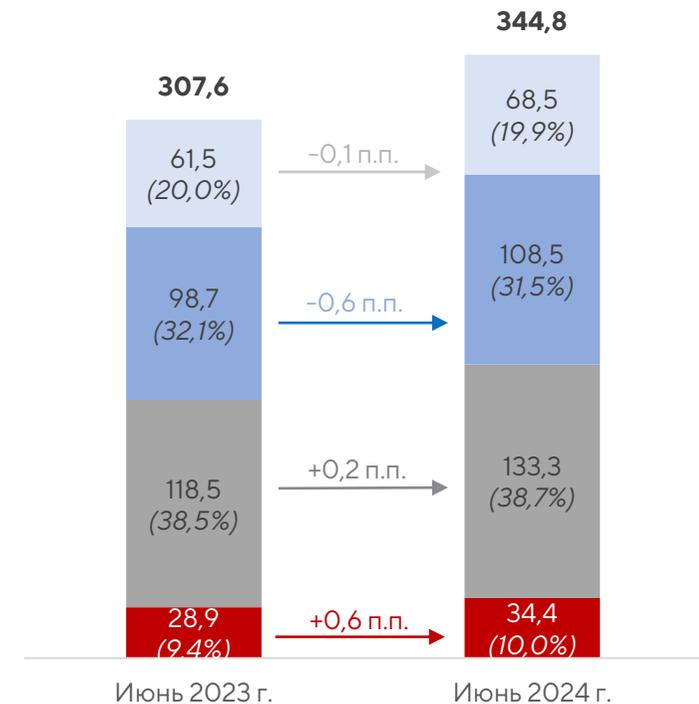
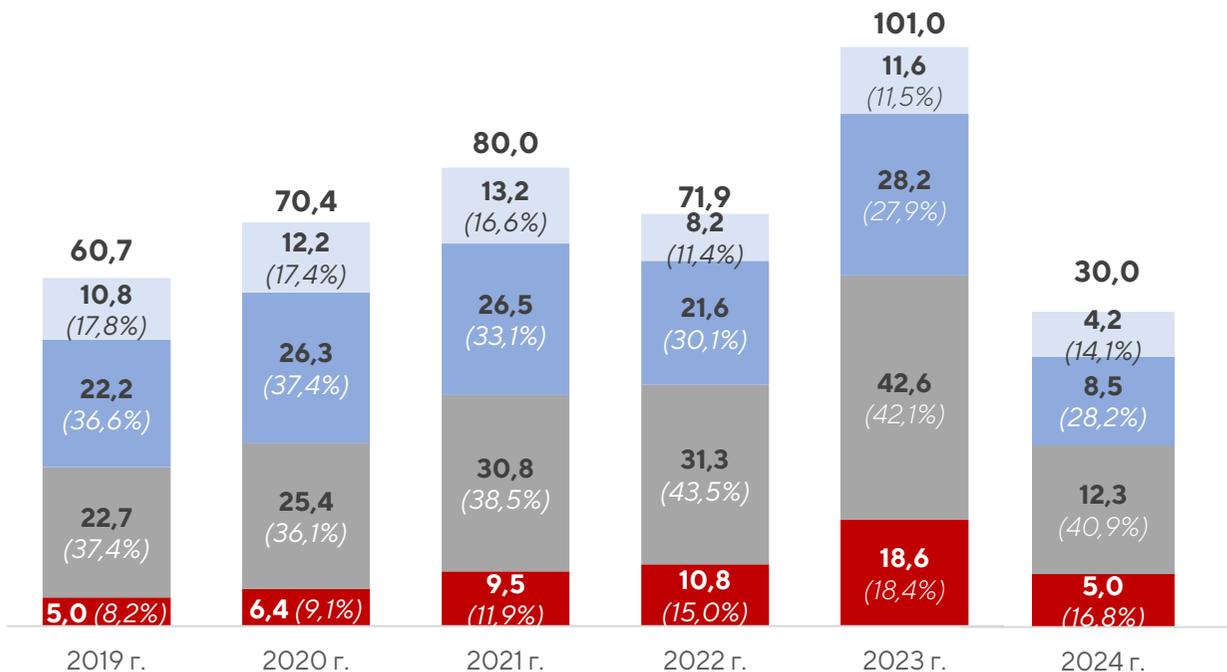
За последние годы **структура сделок на первичном рынке** сместилась в пользу квартир площадью до 45 м². В 2024 году наметилась тенденция к увеличению доли просторных квартир (70 м² и более): 14,1% в январе-мае 2024 (11,5% за 2023 год).

В предложении строящегося жилья большую часть занимают квартиры до 45 м², за год зафиксирован рост их доли до 48,7%.

С середины мая введён запрет на запуск строительства однокомнатных квартир меньше 28 м² и двухкомнатных менее 44 м², но запрет не коснулся уже строящихся домов. В перспективе это ограничение приведет к росту доли просторного жилья.*

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

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



* - Постановление Правительства Москвы №1672-П от 23.07.2024
Источник: ЕИСЖС, bnMap.pro

(январь-май)



Запуск новых проектов строительства в январе-июне 2024 превысил прошлогодний уровень

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ*

2,8

 млн м²

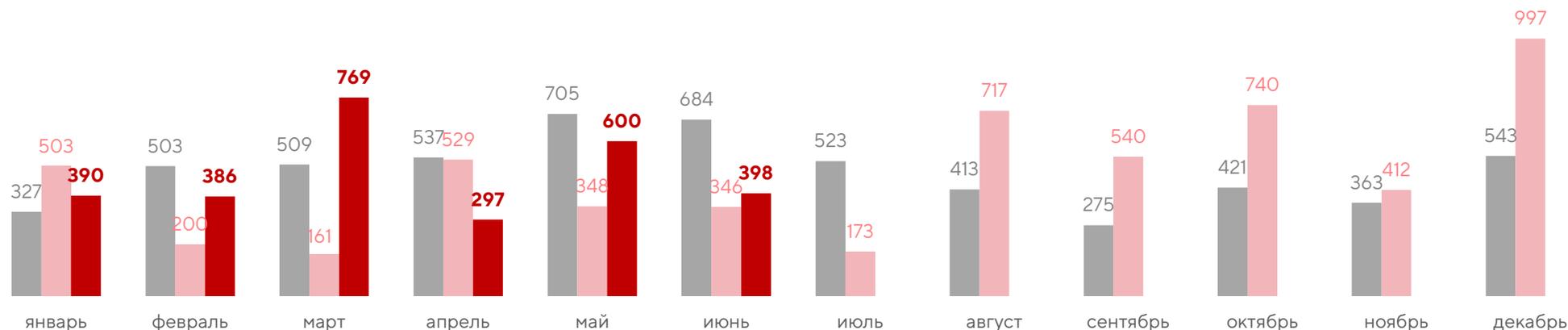
+36,1% к янв.-июню 2023

В январе-июне 2024

- Запуск новых проектов на 63,7% больше фактического ввода жилья, что означает увеличение объемов ввода в будущем.
- **15,6%** - доля новых проектов в общем объеме строящегося жилья (без учета ИЖС), **+2,8 п.п.** к январю-июню 2023.
- В Москве почти весь рост новых проектов пришелся на сегмент типового и комфорт-классов: столичные застройщики стремились вывести в продажу максимальный объем новостроек массового сегмента до завершения «Льготной ипотеки».

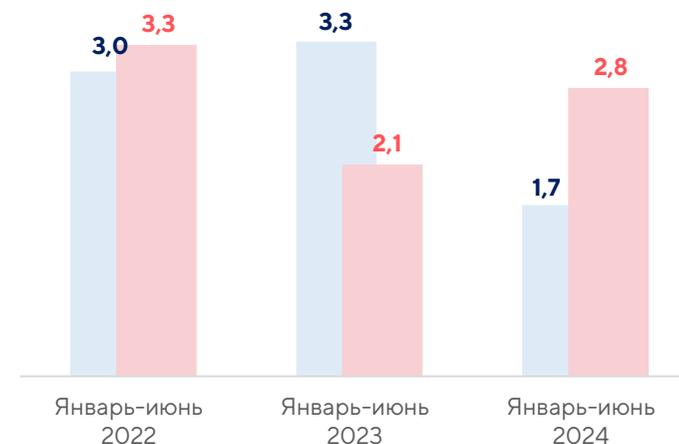
Новые проекты строительства МКД (жилая площадь), за период*, тыс. м²

■ 2022 ■ 2023 ■ 2024



Соотношение запуска новых проектов и ввода в эксплуатацию жилой недвижимости, млн м²

■ Ввод в эксплуатацию
■ Запуск новых проектов



* 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
Источник: Дом.РФ



Объем строительства, предусмотренного выданными разрешениями, за год сократился.
Локации планируемых строек смещаются из ТиНАО в «старую» Москву

2,4 млн м²
планируется построить
согласно разрешениям,
выданным за янв.-июнь 2024

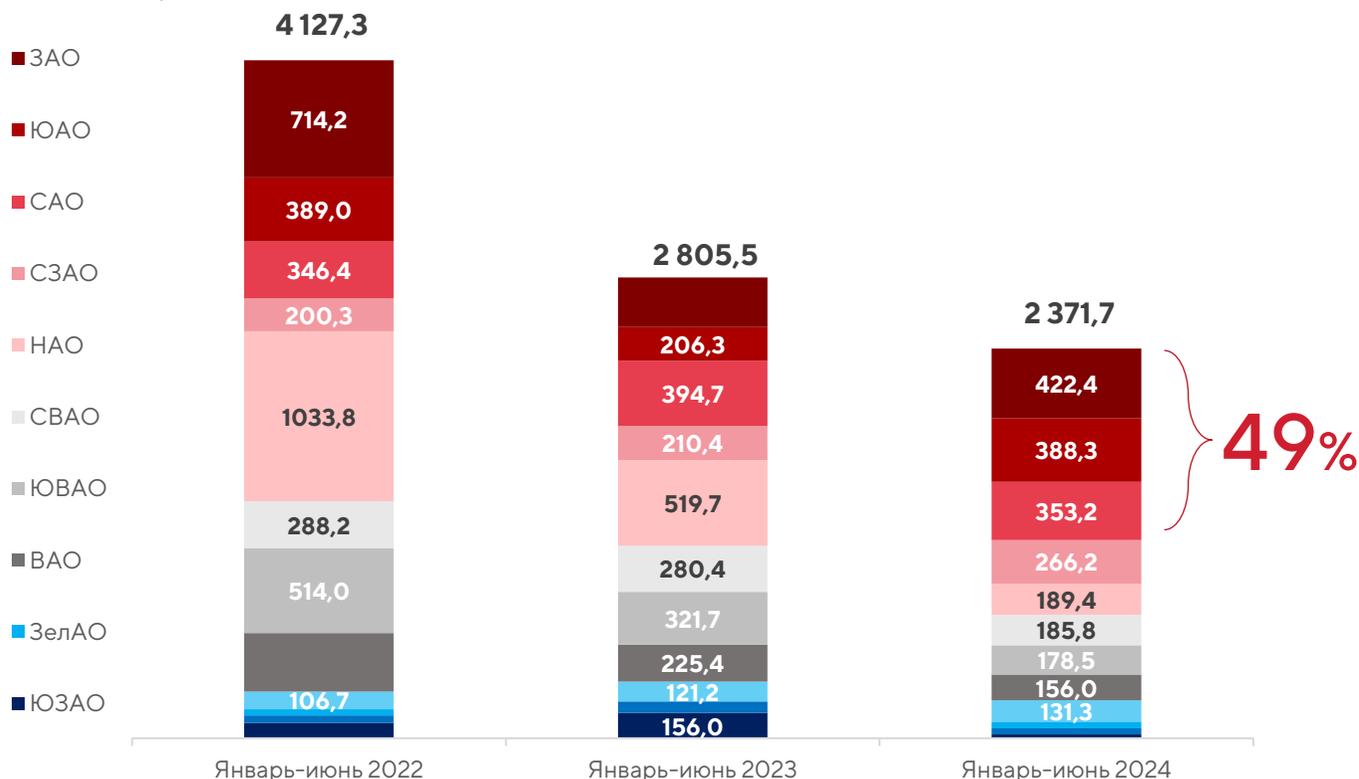
-15,5% к янв.-июню 2023

Лидер по объёму планируемой застройки

**ФОНД
РЕНОВАЦИИ**
11,4 %

Разрешения на строительство: распределение жилой
площади по округам Москвы без учета ИЖС, тыс. м², %

На некоторые объекты выдаётся несколько разрешений согласно количеству
этапов застройки.



ТОП 3 ОКРУГОВ

- ЗАО,
- ЮАО,
- САО

РАЙОНЫ-ЛИДЕРЫ

- Даниловский,
- Покровское-Стрешнево,
- Можайский

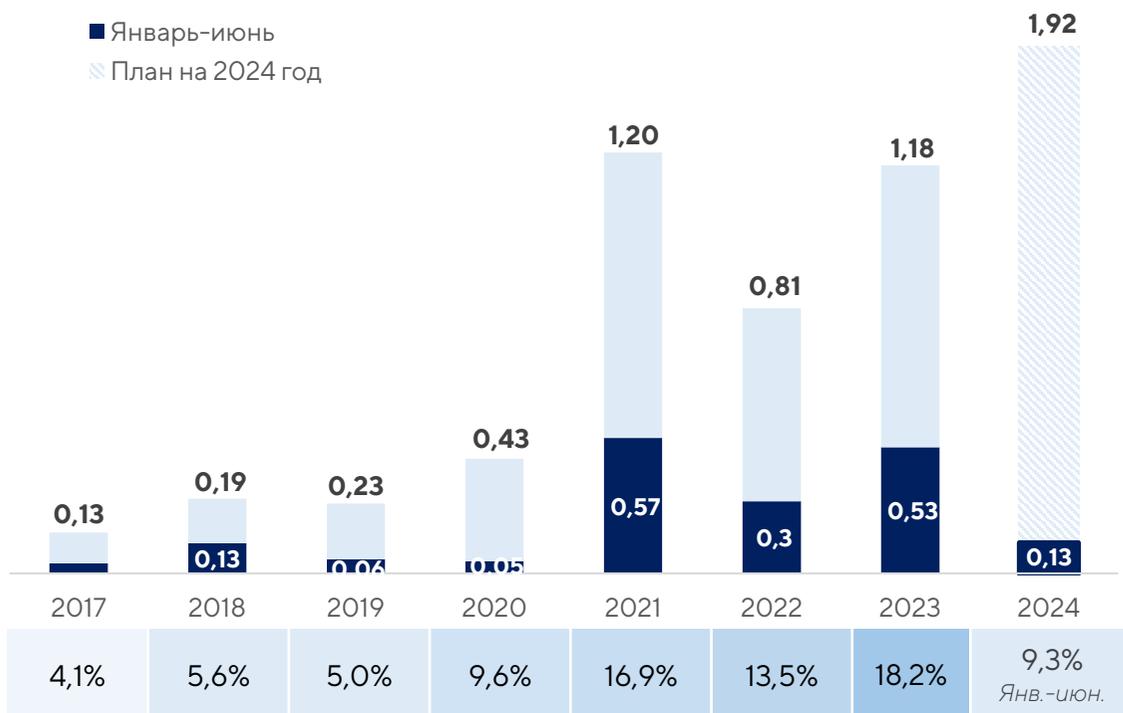


В январе-июне 2024 годовые темпы ввода реновационного жилья замедлились, но план ввода превышает прошлогодние показатели

- **127,3 тыс. м²** введено по программе реновации в январе-июне 2024 – **10 домов на 2,3 тыс. квартир.**
- Доля реновации в общем объеме ввода жилья выросла с 4% в 2017 году (запуск программы) до **18%** в 2023 году (доля без учета ИЖС). За январь-июнь 2024 доля реновации составила 9,3%.

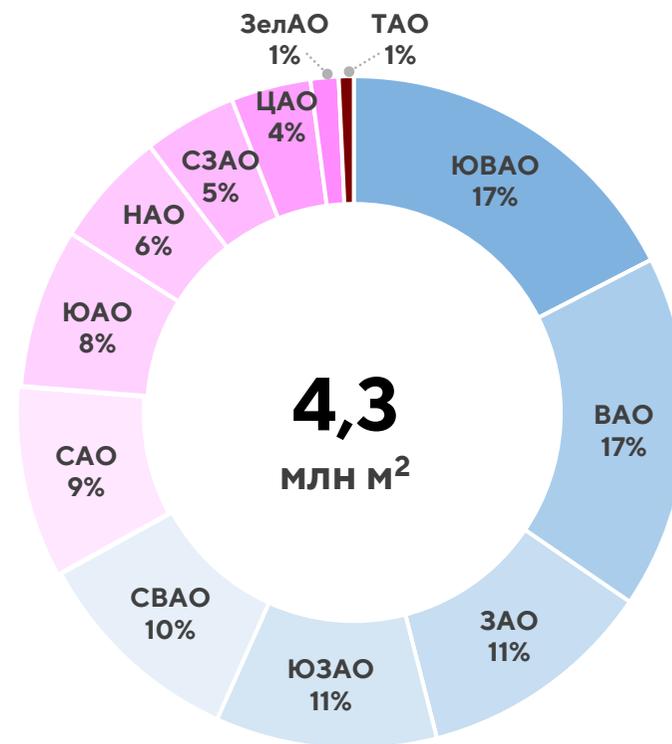
Справочно: с начала реализации программы реновации в Москве к переселению в новые квартиры приступили 164,6 тысячи москвичей из 1010 домов. Около половины из этих зданий уже полностью расселены и снесены. За 6 месяцев текущего года правообладателями квартир в возведенных новостройках стали 19,3 тысячи москвичей.

Ввод жилья по программе реновации, млн м²



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

Структура ввода по округам, с 2017 по июнь 2024





Первичный рынок жилья. Регистрация сделок. Росреестр

Несмотря на ажиотажный спрос на новостройки в июне, по итогам первого полугодия 2024 сохраняется отставание от уровня соответствующего периода прошлого года

- В июне число зарегистрированных ДДУ выросло на **20,9%** к маю (**+34,2%** к июню 2023).
- Причина ажиотажного спроса – завершение «Льготной ипотеки»: июнь 2024 был последним месяцем её действия.

Регистрация ДДУ (жильё), тыс. ед.



СДЕЛКИ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

45,0 тыс. договоров

зарегистрировано ДДУ на жильё

январь-июнь 2024

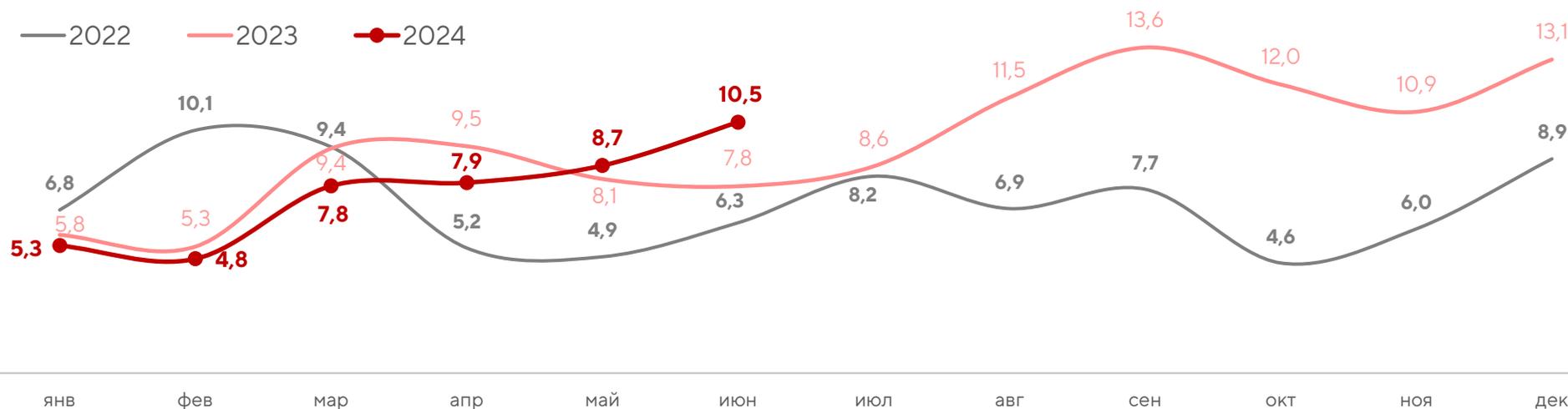
к янв.-июню 2023

-1,8%

к янв.-июню 2022

+5,3%

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





Объем экспозиции на первичном рынке в июне увеличился на 0,4%

По данным bnMAP.pro в июне 2024 **число лотов в экспозиции** за месяц увеличилось незначительно и составило 71,2 тыс. шт. Относительно результатов годовой давности экспозиция сократилась на 3% за счет вымывания лотов в «старой» Москве.

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ В ЭКСПОЗИЦИИ в июне 2024

71,2 тыс. лотов

объем экспозиции
жилья

к маю 2024

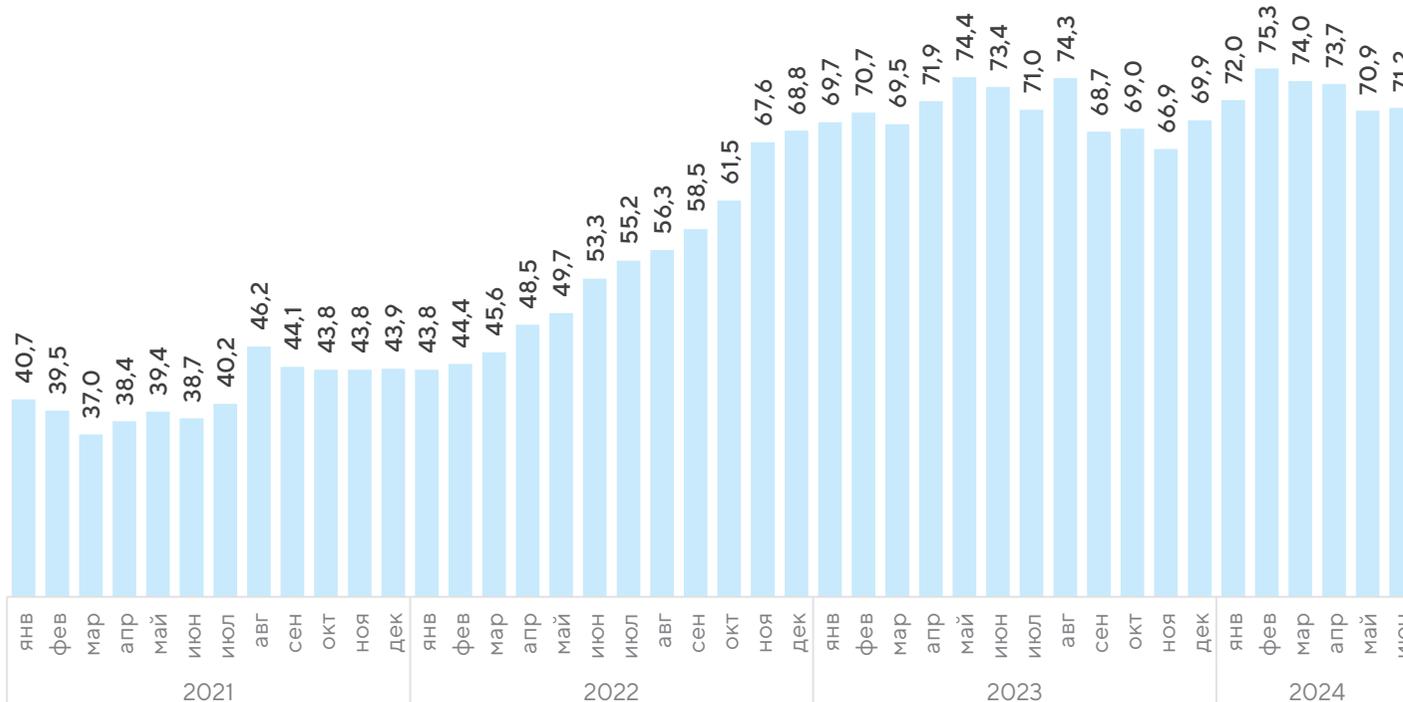
+0,4%

к июню 2023

-3,0%



Динамика количества лотов*, тыс. ед.



Структура предложения, июнь 2024



Количество лотов

-5,5% (Старая Москва)

+3,3% (Новая Москва)

Средняя площадь лота

+2,8% (Старая Москва)

0,0% (Новая Москва)

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



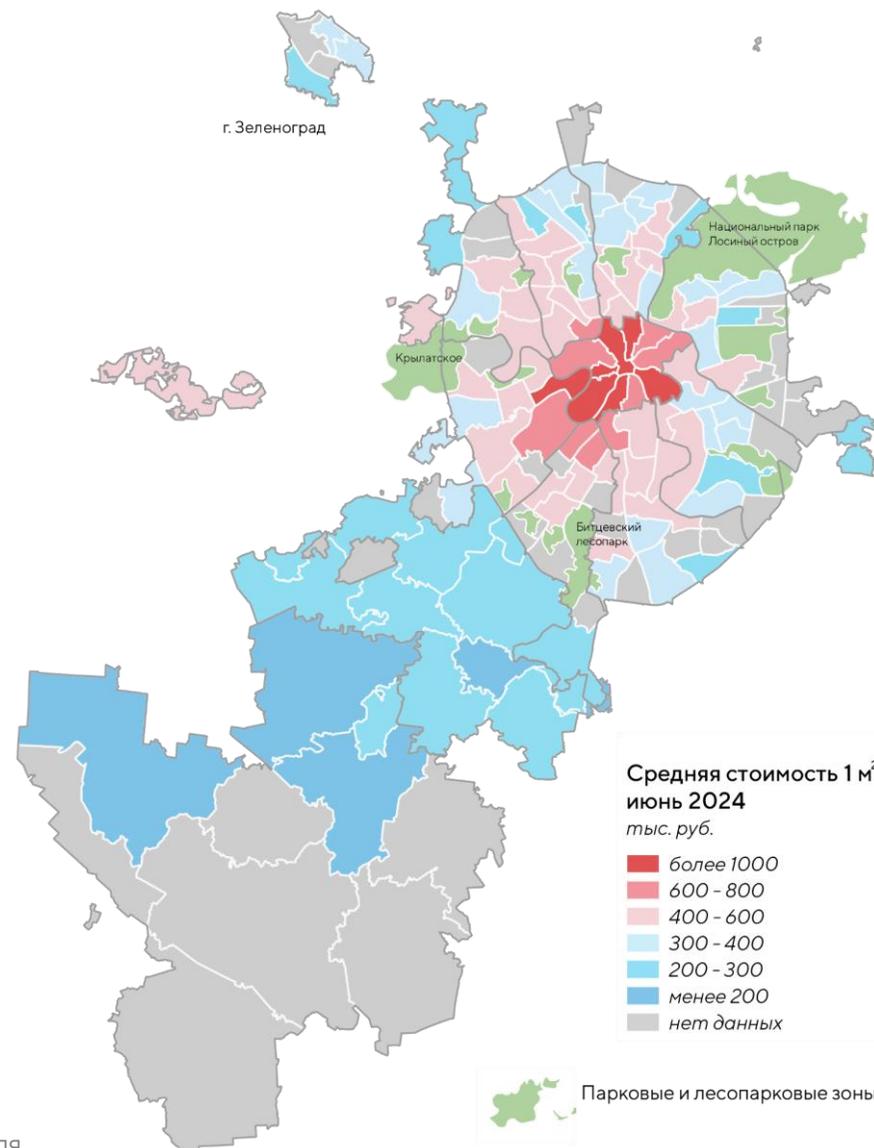
Рост цен на первичном рынке продолжается пятый месяц подряд

- **371,0 тыс. руб./м²** средняя стоимость первичного жилья в Москве в июне 2024 (по данным коммерческих источников).
- **+1,4%** рост стоимости 1 м² за месяц. Рост не во всех округах Москвы. Снижение зафиксировано в ЮЗАО (-3,7%), САО (-2,2%), НАО (-1,4%).
- **+14,7%** рост за год. Максимальный рост в ТАО (+28,4%) и ЮАО (+26,5%).

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

	Июнь 2024 тыс. руб./м ²	Изменение		
		к маю 2024	к июню 2023	к июню 2022
Росстат*, форма 1-РЖ (2 кв. 2024 г., динамика к 2 кв. 2023)				
Москва	345,0	-	+13,9%	
Московская область	196,5	-	+21,4%	
Коммерческие источники				
Москва	371,0	+1,4%	+14,4%	+14,7%
в т.ч. Новая Москва	247,1	-0,2%	+10,0%	+10,8%
Московская область	190,2	+2,8%	+11,4%	+12,1%

* Данные Росстата публикуются в квартальной разбивке, приведение динамики показателя к 2 кв. 2022 г. некорректно ввиду увеличения охвата отчетности организаций в 1 кв. 2023 г.





Вторичный рынок жилья. Регистрация сделок. Росреестр

**Спрос на жилье на вторичном рынке в мае незначительно снизился,
по итогам первого полугодия 2024 спрос потерял более 15%**

- В июне количество сделок снизилось как в месячной оценке (-0,4%), так и в годовой (-27,9%).
- Снижение количества сделок за январь-июнь 2024 года к аналогичному периоду прошлого года составило **15,5%**.

Регистрация сделок купли-продажи жилья, тыс. ед.

- Июль-декабрь
- Январь-июнь

Динамика к январю-июню
прошлого года



СДЕЛКИ. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

66,0 тыс.
договоров

купли-продажи жилья
январь-июнь 2024

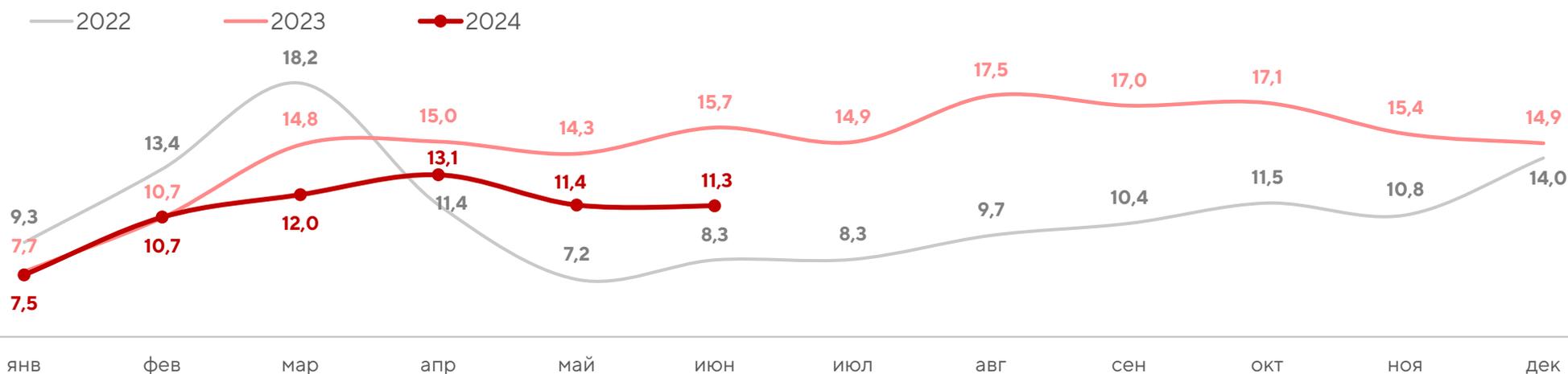
к янв.-июню 2023

-15,5%

к янв.-июню 2022

-2,8%

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





Совокупный объем экспозиции на вторичном рынке в июне вырос на 3,8%

В июне возобновился рост предложения жилья на вторичном рынке до уровня в 42,8 тыс. лотов (превышен среднегодовой уровень 2021 года). Резкий рост предложения отмечен в НАО (+50,7%). По другим округам рост варьировался от 0,6% в ЮВАО до 3,0% в ЦАО и ТАО.

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ В ЭКСПОЗИЦИИ

в июне 2024

к маю 2024

42,8 тыс. лотов

+3,8%

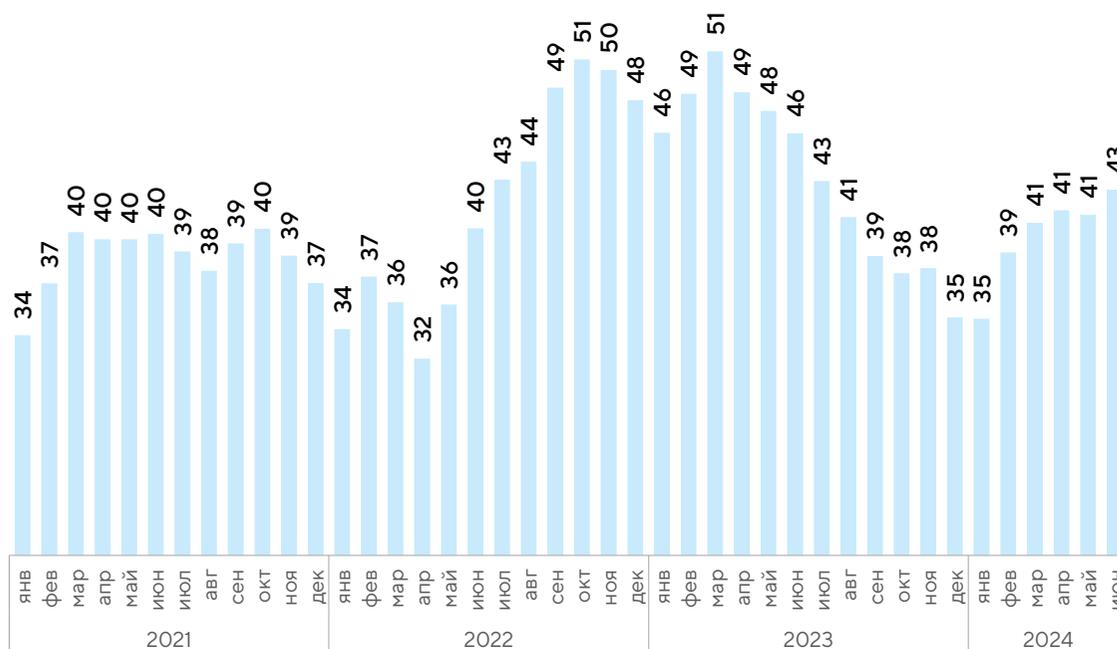
объем экспозиции
жилья

к июню 2023

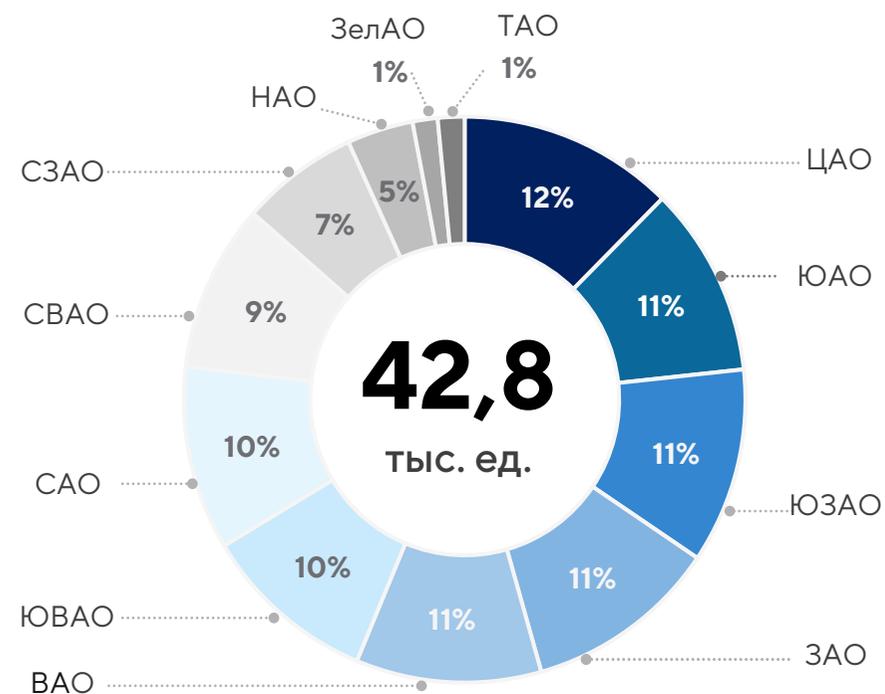
-7,6%



Динамика числа предложений, тыс. ед.



Структура предложений по округам Москвы, июнь 2024, %



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).

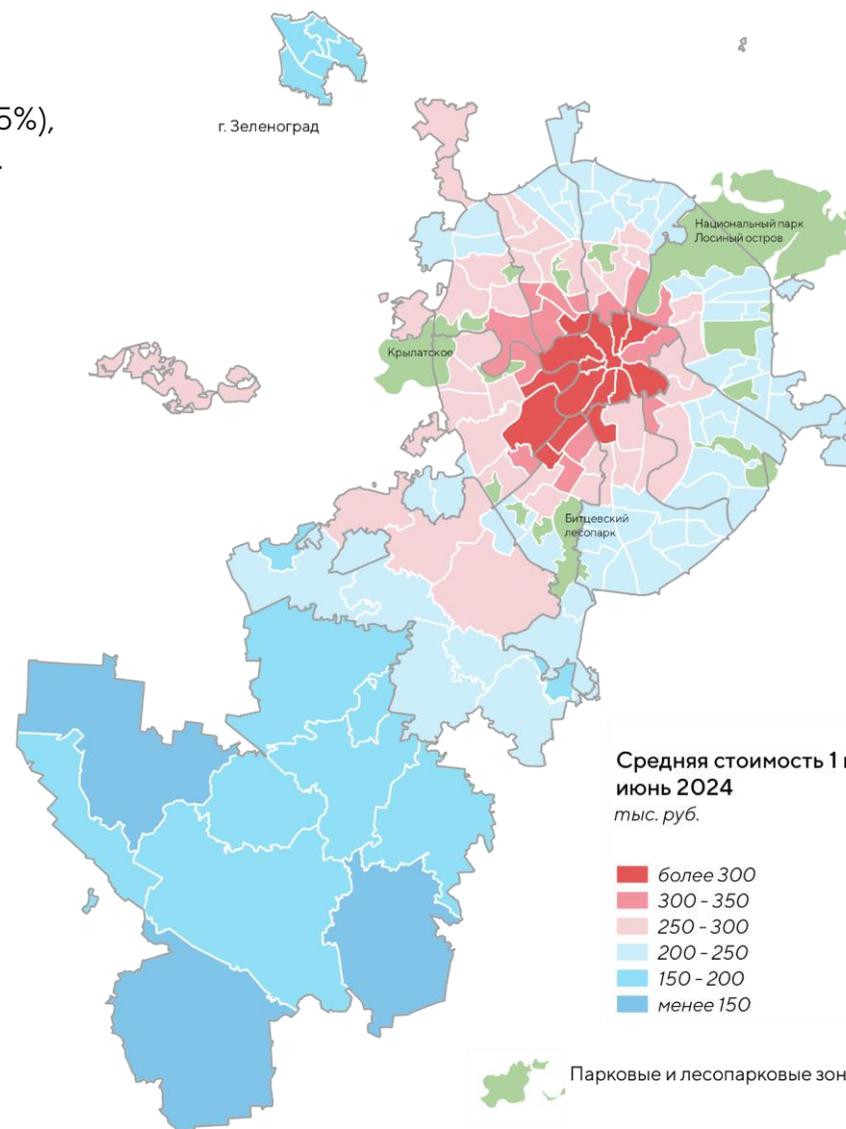


**В месячной оценке стоимость жилья на вторичном рынке в среднем не изменилась.
Годовые темпы роста цен замедлились.**

- **271,5 тыс. руб./м²** средняя стоимость вторичного жилья в Москве в июне 2024 (по данным коммерческих источников).
- Изменения стоимости за месяц не произошло. Снижение в СВАО (-0,5%), САО и ЦАО (-0,4%), СЗАО (-0,2%). Максимальный рост в ЗАО (+0,6%).
- **+6,7%** рост за год. Максимальный рост в САО (+10,9%) и ЗАО (+7,8%). Снижения в округах не зафиксировано.

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

	Июнь 2024 тыс. руб./м ²	Изменение		
		к маю 2024	к июню 2023	к июню 2022
Росстат*, форма 1-РЖ (2 кв. 2024 г., динамика к 2 кв. 2023 и к 2 кв. 2022)				
Москва	332,5	-	+7,6%	+15,3%
Московская область	115,4		-1,0%	+10,2%
Коммерческие источники				
Москва	271,5	0,0%	+6,7%	+2,7%
в т.ч. Новая Москва	203,6	-0,2%	+3,0%	-0,3%
Московская область	154,7	+0,1%	+2,3%	+0,7%



* Данные Росстата публикуются в квартальной разбивке
Источник: ИРН, Росстат



Ипотечное жилищное кредитование Регистрация (первичный и вторичный рынок)

Число ипотечных сделок сократилось на 11% относительно января-июня 2023 года

- **9,9 тыс.** ипотечных сделок было заключено в июне 2024, снижение относительно майского результата на **5,8%**.
- **52,1%** квартир в январе-июне 2024 приобретались с использованием ипотеки, доля ипотеки в числе заключенных сделок снизилась на 0,1 п.п. в годовом выражении. 74,3% зарегистрированных ипотек выданы на льготных условиях.

ДОГОВОРЫ ИПОТЕКИ

57,8 тыс.
договоров
январь-июнь 2024

к янв.-июню 2023

-10,7%

к янв.-июню 2022

+10,6%

ДОЛЯ ИПОТЕКИ

52,1%

от количества
зарегистрированных
сделок на покупку жилья,
янв.-июнь 2024

к янв.-июню 2023

-0,1 п.п.

к янв.-июню 2022

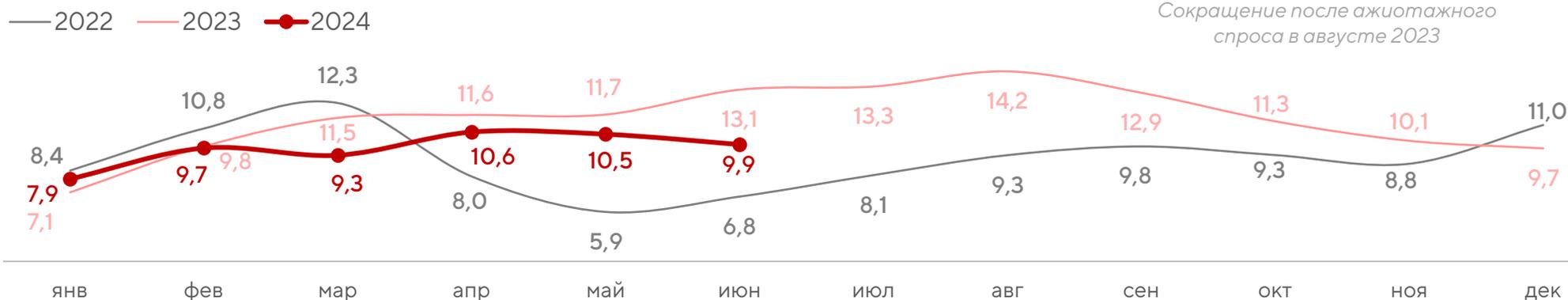
+4,8 п.п.

74,3%

+23,5 п.п.
к янв.-июню 2023

доля льготной ипотеки в общем
количестве зарегистрированных
ипотечных жилищных кредитов

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



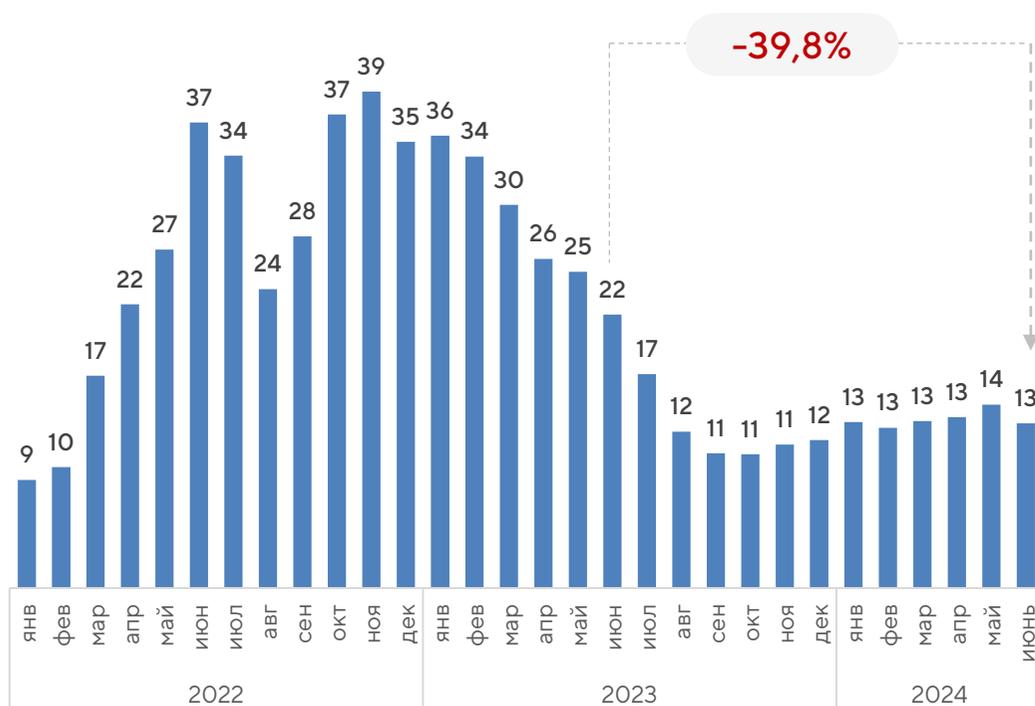


Предложение арендных квартир (объявления об аренде)

Предложение жилья для аренды за месяц сократилось и остается значительно ниже среднего уровня 2022-2023 гг.

- **12,9 тыс.** объявлений об аренде на конец июня 2024 года, что на **39,8%** меньше, чем годом ранее.
- Относительно результатов годовой давности сократилась доля в экспозиции 2-х, 3-х и многокомнатных квартир, существенно выросла доля студий (+3,6 п.п.).
- Доля апарт-апартаментов за год выросла на 3,4 п.п., элитные квартиры прибавили 4,7 п.п.

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



Источник: анализ ГБУ «Аналитический центр» по данным ЦИАН

АРЕНДА

12,9

тыс. предложений
по аренде на конец
июня 2024

к концу июня 2023

- 39,8%

к концу июня 2022

- 64,7%

**Структура экспозиции арендного жилья по комнатности
(квартиры и апарт-апартаменты), на конец июня 2024, тыс. ед.**

доля к АППГ



Доля апарт-апартаментов - **10,3%**

Доля элитного жилья - **11,4%**

(представлена квартирами)



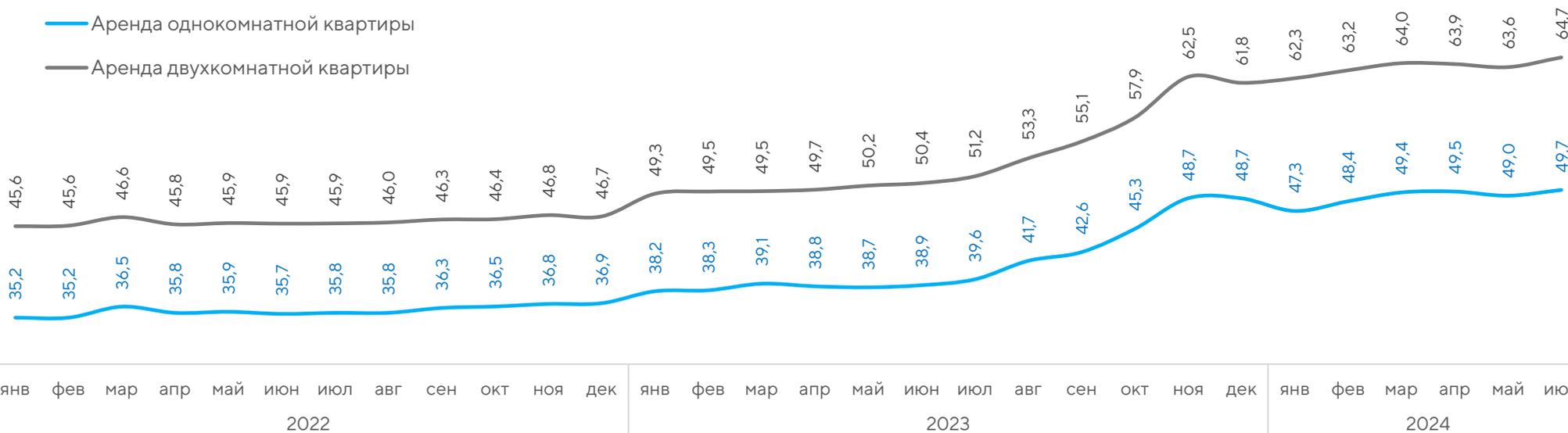
Цена долгосрочной аренды квартир в июне выросла в месячной оценке на фоне снижения экспозиции

Типы квартир	Москва		Россия	
	1-комн.	2-комн.	1-комн.	2-комн.
Цена аренды* на конец июня 2024, тыс. руб.	49,7	64,7	25,7	32,2
За месяц (к маю 2024)	+1,3%	+1,7%	+1,5%	+1,9%
За год (к июню 2023)	+27,7%	+28,2%	+27,7%	+27,6%

Справочно: цена аренды 3-комн. квартиры на конец июня **173,4** тыс. руб. (-1% к маю 2024; +69% к июню 2023)**

* - в наблюдение включены типовые квартиры в спальнях районах

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



** - Оценка по данным консультанта (Restate), Росстат не наблюдает цены на аренду трёхкомнатных квартир.

Источник: Росстат



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ**

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

«ГЛУБИНА» ПРОДАЖ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ

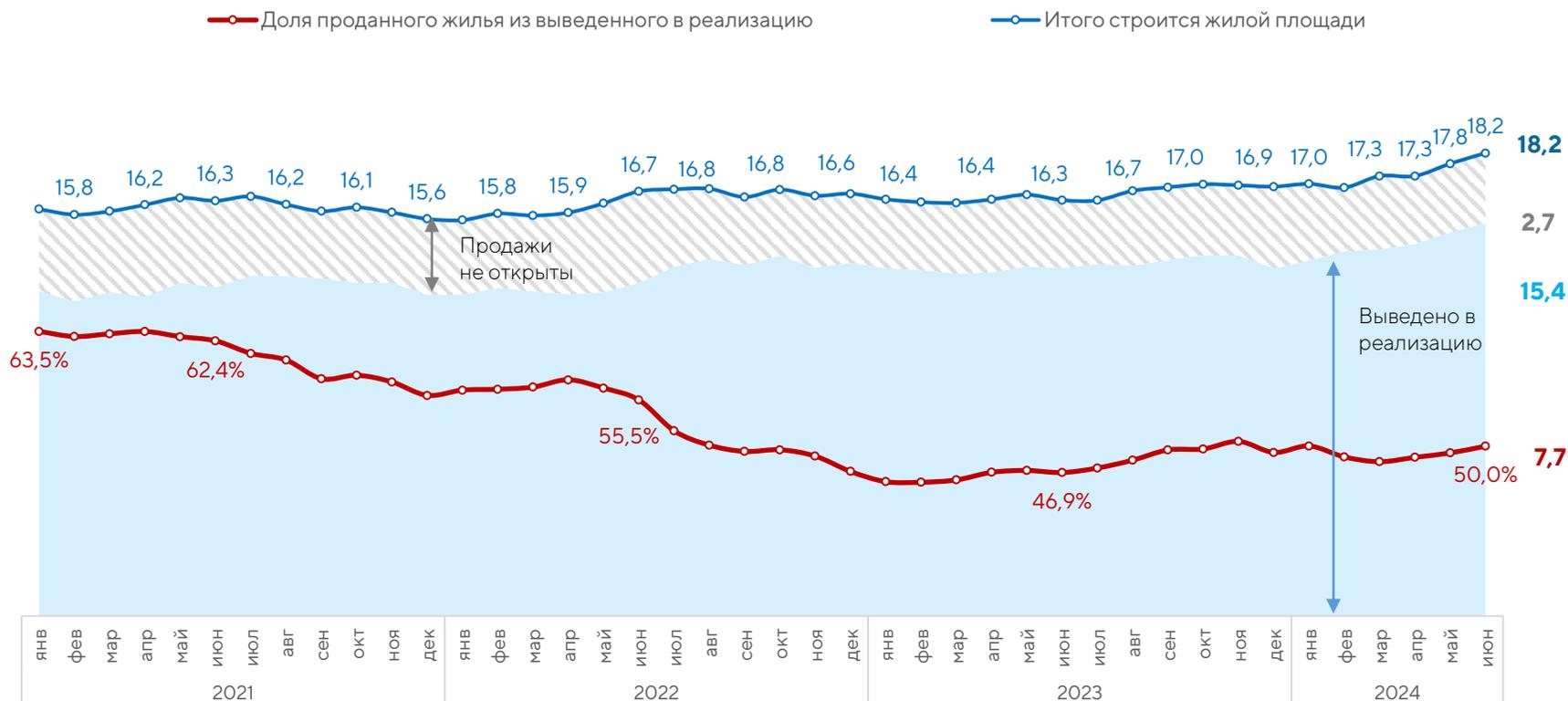


Динамика объема и реализации строящегося жилья

Общий объем строящегося жилья за месяц увеличился на 2,3% и составил на конец июня 18,2 млн м² (+11,3% к АППГ). Объемы **площадей, не выведенных в реализацию**, росли меньшими темпами (+1,5% за месяц). В результате **объем выведенного на рынок строящегося жилья** составил 15,4 млн м² (+2,5% к предыдущему месяцу и +12,9% к АППГ).

Доля реализованного жилья за месяц выросла как в месячной (+0,8 п.п.), так и в годовой (+3,1 п.п.) оценках, составив 50,0% от выведенных в реализацию объёмов. **Объем продаж** превысил уровень прошлого года на 20,4%.

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



июнь 2024

к маю 2024	к июню 2023
2,3%	11,3%
1,5%	2,7%
2,5%	12,9%
4,1%	20,4%

Строящееся жильё всего

+2,3% +11,3%

Не выведенное в реализацию

+1,5% +2,7%

Выведенное в реализацию

+2,5% +12,9%

Проданное

+4,1% +20,4%

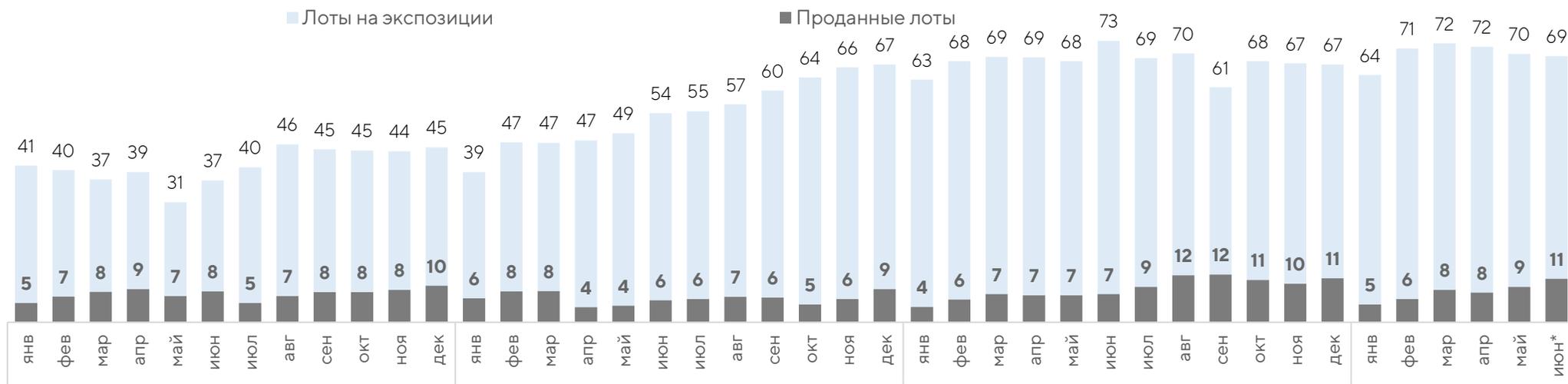
* В проданном жилье учтены продажи только тех домов, которые не были сданы в выбранном месяце, оптовые сделки застройщиков (включая сделки с юрлицами) считаются продажами, продажи апартаментов не включены в расчет. Старт продаж отсчитывается с заключения более двух ДДУ по данным проектной декларации.



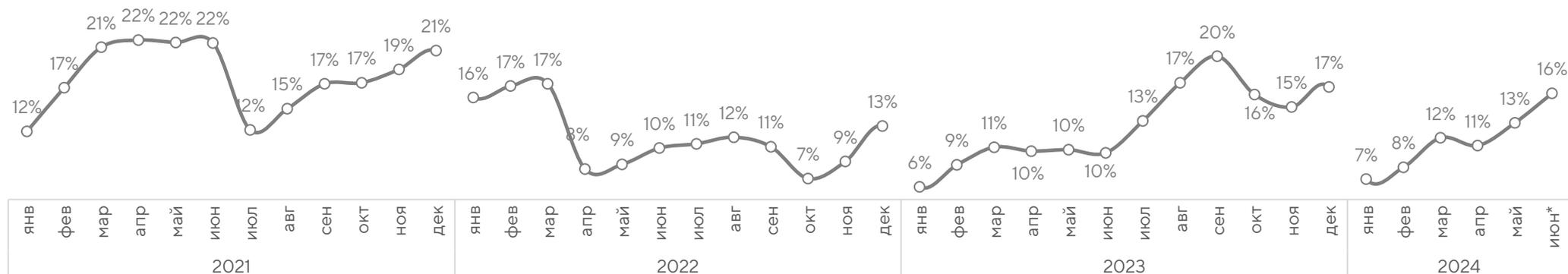
Динамика экспозиции и продаж строящихся квартир

По предварительным данным коэффициент поглощения экспонируемых квартир в строящихся домах в июне увеличился на 3,2 п.п. относительно значения мая и составил **16,4%** (без учета введенных в эксплуатацию корпусов), при этом превзойдя на 6,4 п.п. уровень июня прошлого года. Поглощение возросло на фоне активного спроса при снизившемся предложении.

Квартиры на экспозиции и проданные, тыс. ед.



Динамика коэффициента поглощения экспонируемых квартир**, %



* Предварительные данные bnMAP.pro

** При расчете конверсии сделки/экспозиция учтены все уникальные объекты недвижимости в прайс-листах, кроме корпусов, введенных в эксплуатацию. Анализ сделок проводится по дате договора.

Источник: расчет на базе данных [bnMAP.pro](https://bnmap.pro)



Динамика цен, средний бюджет предложения («Старая Москва»)

В июне 2023 **средний бюджет предложения** в «Старой Москве» увеличился на 3,1% и составил 31,7 млн руб.

За год (июнь 2024 к июню 2023) средний бюджет прибавил **16,1%** в результате повышения цены квадратного метра на **12,9%** при увеличении площади на **2,8%**.

Динамика цен проданного жилья, Москва в старых границах*



* - без учета элитного жилья





По предварительным данным bnMAP.pro в июне 2024 года **доля ипотеки на первичном рынке увеличилась до 84,0%** (+2,1 п.п. к маю 2024). Доля ипотеки за январь-июнь 2024 года составила 75,0% (+0,6 п.п. к АППГ). **Средний срок обременения** в ипотечных сделках за январь-май 2024 составил 26,5 лет, увеличившись к январю-маю 2023 на 0,8 года. Доля ипотек, заключаемых на максимально долгий срок – 30 лет – достигла 62% (+6 п.п. за год).

Динамика количества и доли квартир, проданных в ипотеку, %



Структура ипотечных сделок по срокам обременения, лет





Снижение уровня покрытия говорит о том, что рост заимствований застройщиков опережает продажи и поступления на эскроу

Уровень покрытия текущей задолженности застройщиков перед банками (выбранные кредитные лимиты) средствами дольщиков на счетах-эскроу* в 1 квартале 2024 г. по ЦФО снизился (и в годовой и в квартальной оценке). Среди основных причин – высокий уровень запусков и снижение объёмов ввода. **В Москве уровень покрытия** несколько ниже чем в среднем по округу (79%), что является следствием значительных объёмов запуска новых проектов.

Уровень покрытия задолженности застройщиков средствами дольщиков на счетах эскроу, %



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.

Механизм проектного финансирования



* - 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.

** - Доля Москвы в портфеле проектного финансирования ЦФО достаточно стабильна – более 75%.



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ**

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ (ПОКАЗАТЕЛИ БАНКА РОССИИ)



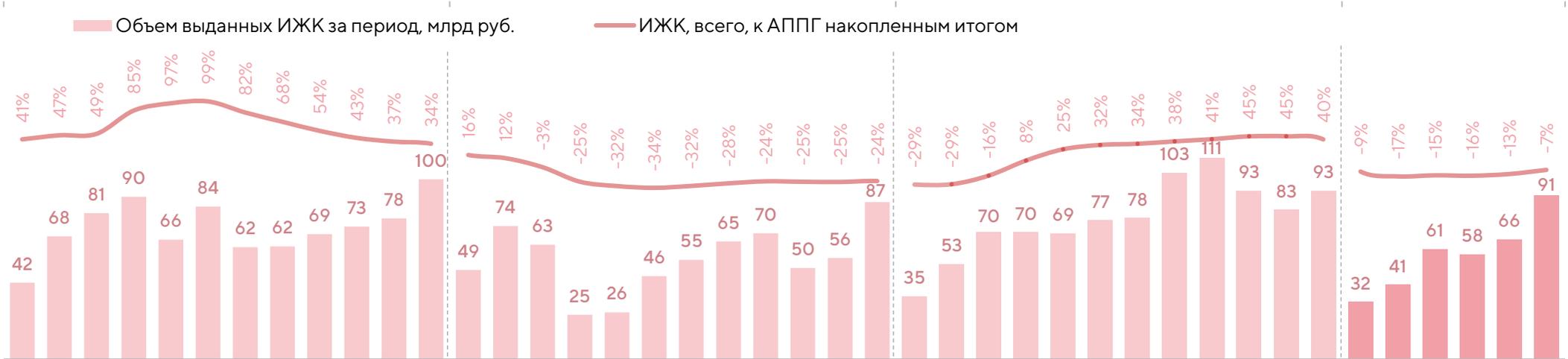
Ипотечное жилищное кредитование. Стоимостные показатели

Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в январе-июне 2024 **сократился на 6,7%** к уровню января-июня 2023 и составил **348,5 млрд руб.**

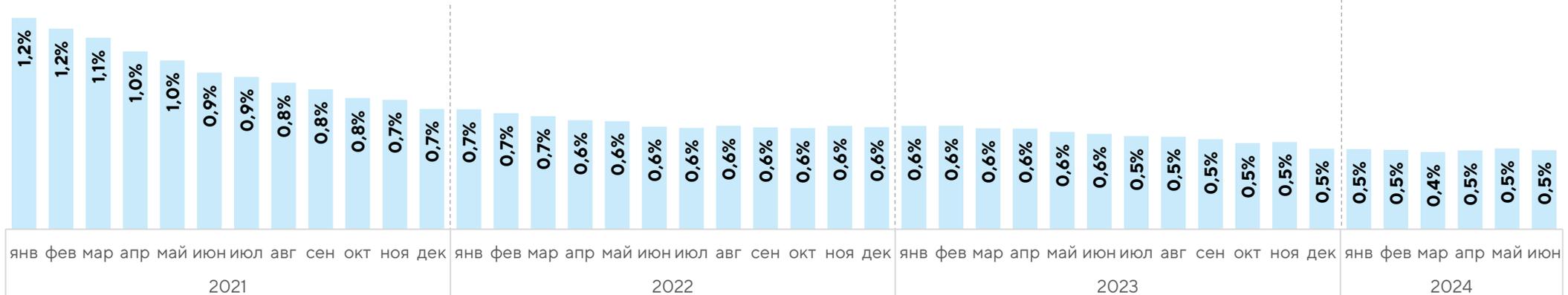
Задолженность по ипотечным жилищным кредитам на 01.07.2024 выросла на **20,7%** к 01.07.2023 и составила **2535,8 млрд руб.**

Просроченная задолженность на 01.07.2024 **выросла на 0,2%** к 01.07.2023 и составила **11,6 млрд руб. (0,5%** в общем объеме задолженности).

Объем выданных ипотечных жилищных кредитов физлицам, за период



Доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности





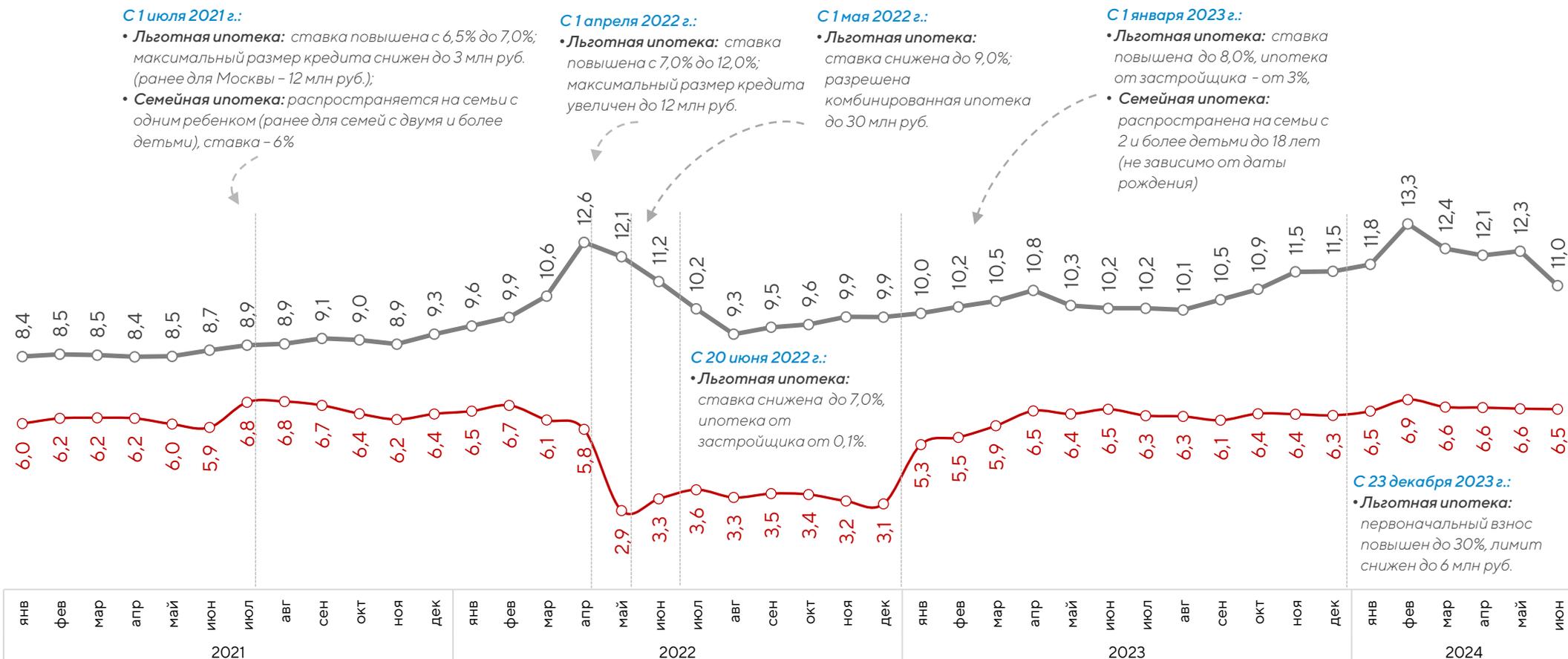
Ставки ипотечного жилищного кредитования

Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в июне снизилась к маю на 0,55 п.п. и составила 8,00%.

На первичном рынке месячное снижение средневзвешенной ставки составило 0,02 п.п. до 6,53%, на вторичном ставка снизилась на 1,25 п.п. до 11,01%. Доля ипотечных кредитов на первичном рынке увеличилась за месяц на 3,3 п.п. до уровня в 56,6% от совокупного количества выданных в июне ипотечных кредитов.

Динамика ставок на рынке ипотечного жилищного кредитования, %

— Средневзвешенная ставка, вторичный рынок, % — Средневзвешенная ставка, первичный рынок, %





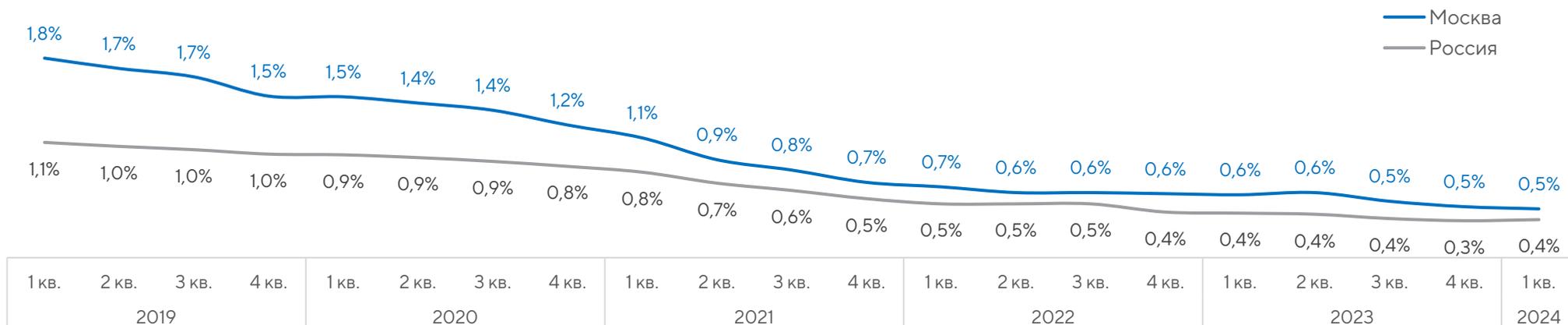
Качество обслуживания ипотечных кредитов

Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам в Москве третий квартал находится на уровне **0,5%** (-0,1 п.п. к 1 кв. 2023 г. и -0,2 п.п. к 1 кв. 2022 г.).

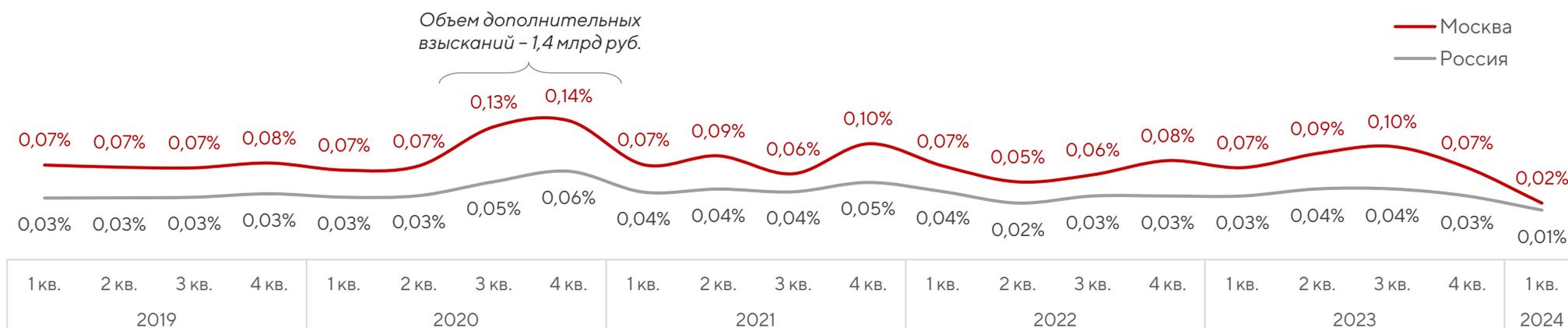
Для России доля за 1 кв. 2024 выросла до уровня **0,4%**, что соответствует уровню 1 кв. 2023, и на **0,1 п.п.** ниже чем в 1 кв. 2022 г.

Доля судебных взысканий недвижимого имущества в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам за 1 кв. 2024 г. сократилась и составила **0,02%** (-0,05 п.п. к 1 кв. 2023 г. и -0,05 п.п. к 1 кв. 2022 г.). Доля Москвы в общем объеме судебных взысканий по ипотечным кредитам в России выросла за год на 3,4 п.п. и составила в 1 кв. 2023 **35,3%**. В целом по России доля взысканий за квартал сократилась до **0,01%** (-0,02 п.п. к 1 кв. 2023 г. и -0,03 п.п. к 1 кв. 2022 г.).

Доля просроченной задолженности в общем объеме, %



Доля взысканий в общем объеме задолженности, %





Показатели долговой нагрузки: региональный раздел*

	Просроченная задолженность по ИЖК			Объем взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества		
	1 кв. 2024, млн рублей	Доля в общем объеме задолженности по ИЖК	Изменение доли к АППГ	1 кв. 2024, млн рублей	Доля в общем объеме задолженности по ИЖК	Изменение доли к АППГ
Москва	10 943	0,45%	-0,14 п.п.	592	0,02%	-0,05 п.п.
Республика Ингушетия	113	2,64%	0,70 п.п.	1	0,02%	0,02 п.п.
Санкт-Петербург	3 584	0,31%	0,00 п.п.	260	0,02%	-0,06 п.п.
Республика Мордовия	109	0,16%	-0,04 п.п.	15	0,02%	0,02 п.п.
Ивановская область	260	0,38%	-0,09 п.п.	13	0,02%	0,02 п.п.
Омская область	472	0,25%	-0,03 п.п.	31	0,02%	-0,03 п.п.
Ленинградская область	1 085	0,37%	0,01 п.п.	37	0,01%	-0,04 п.п.
Саратовская область	675	0,35%	-0,06 п.п.	24	0,01%	-0,01 п.п.
Республика Калмыкия	125	0,29%	-0,10 п.п.	5	0,01%	-0,03 п.п.
Московская область	7 516	0,49%	-0,03 п.п.	178	0,01%	-0,02 п.п.
Курганская область	228	0,30%	0,01 п.п.	8	0,01%	0,01 п.п.
Новгородская область	111	0,23%	0,00 п.п.	5	0,01%	0,01 п.п.
Липецкая область	306	0,34%	0,03 п.п.	9	0,01%	0,00 п.п.
Краснодарский край	3 463	0,46%	-0,03 п.п.	72	0,01%	-0,01 п.п.
Самарская область	1 257	0,44%	-0,06 п.п.	26	0,01%	-0,01 п.п.
Смоленская область	361	0,46%	0,04 п.п.	7	0,01%	-0,01 п.п.
Россия	64 461	0,35%	-0,06 п.п.	1 677	0,01%	-0,02 п.п.

* Представлены регионы с максимальной долей взысканий в общем объеме задолженности

Источник: Банк России



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ**

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

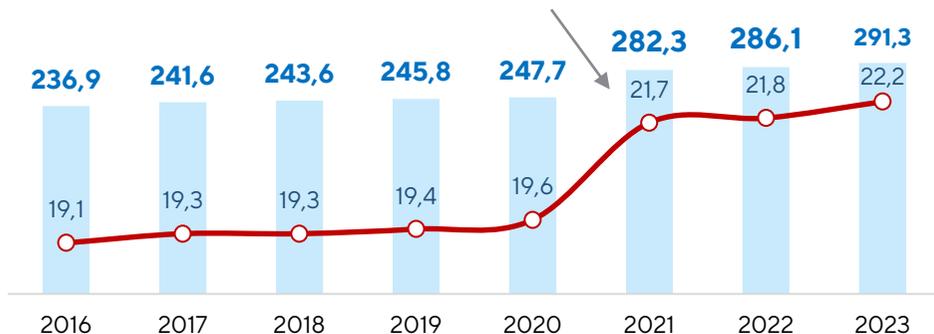
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



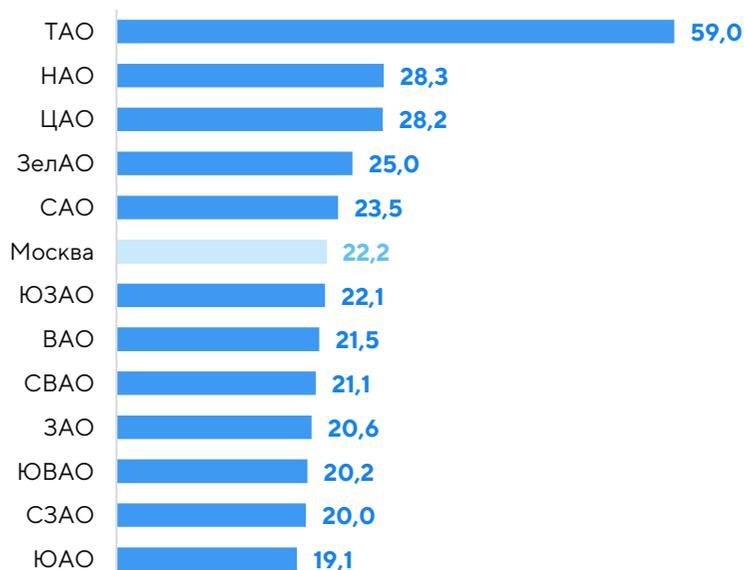
Общая площадь жилищного фонда, млн м²

■ 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. Среди российских регионов – это одно из самых низких значений.** 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 (11,4%) и ВАО (11,2%). Меньше всего жилья в ЗелАО (2,4%) и ТАО (3,9%).

На **01.07.2024** в реестре объектов жилищного фонда ГИС ЖКХ числятся **35 127 многоквартирных жилых дома*** (МКД), из которых 20 признаны аварийными. **Средний уровень износа МКД в Москве составляет 25,3%**, что ниже, чем в среднем по России (32,1%). Самый изношенный жилищный фонд – в Республике Саха (51,1%).

Распределение по износу в 2023, 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. ** – Оценка по данным Росстата.



С 2010 по 2023 год количество ежегодно строящихся квартир в Москве выросло в 5,4 раза, общая площадь жилых домов увеличилась в 3,7 раза.

	Москва		Россия	
	Количество квартир, тыс. ед.	Площадь жилых домов*, млн м ²	Количество квартир, тыс. ед.	Площадь жилых домов*, млн м ²
2023 год	123,9	6,5	1 449,4	51,8
Изменение к 2022	+ 8,2%	+ 8,4%	+ 12,4%	+ 13,7%
Изменение к 2010	↑ в 5,4 раза	↑ в 3,7 раза	↑ в 2 раза	+ 57,3%

8,5%

+5,3 п.п.
к 2010 г.

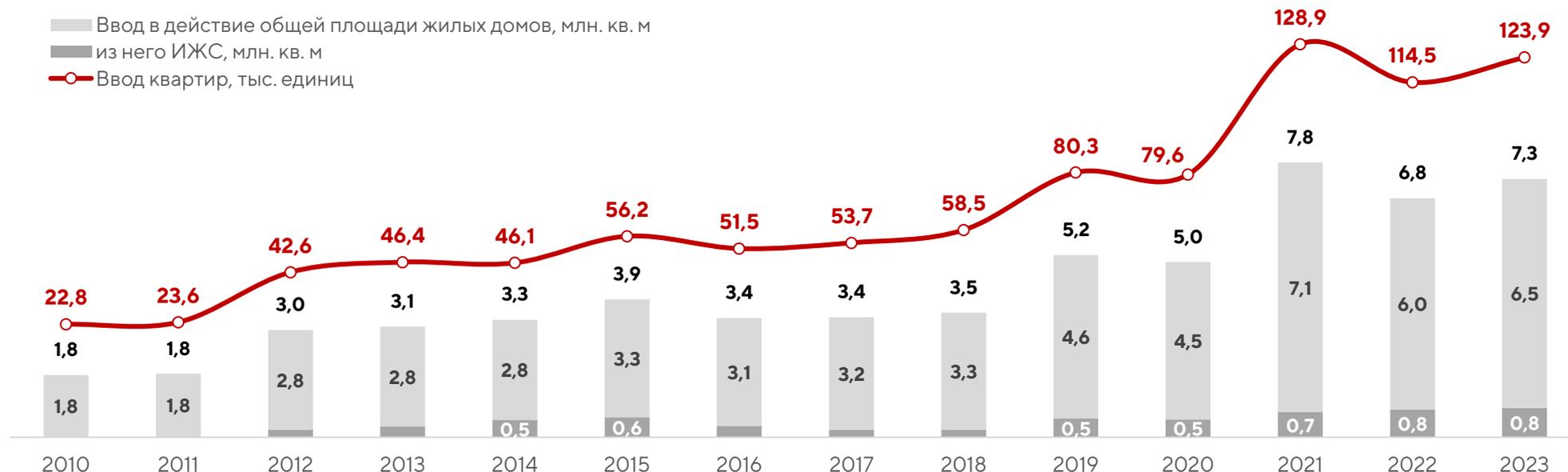
**КВАРТИР, ПОСТРОЕННЫХ В
РОССИИ В 2023 ГОДУ
ПРИШЛОСЬ НА МОСКВУ**

12,6%

+7,3 п.п.
к 2010 г.

**ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ДОМОВ*
РОССИИ В 2023 ГОДУ
ПОСТРОЕНО В МОСКВЕ**

Годовые показатели ввода жилья в Москве





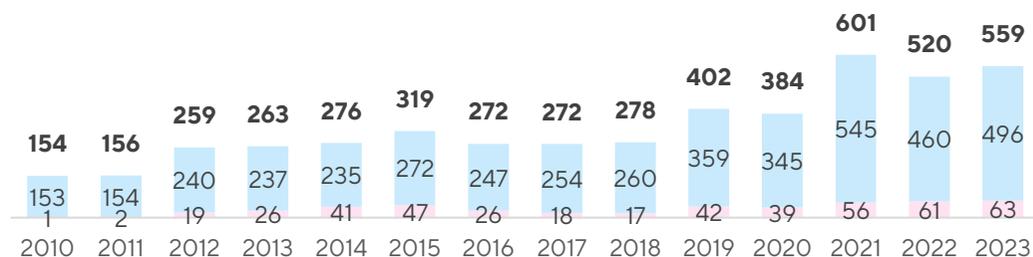
Динамика ввода жилья на 1000 человек

Введено жилья на 1000 чел. в 2023, кв.м. (% к 2022)

Москва

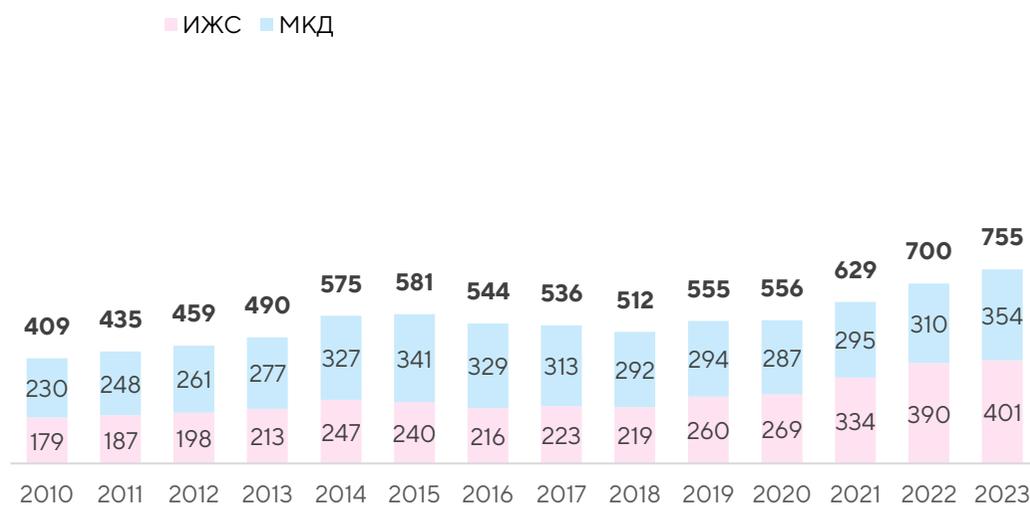
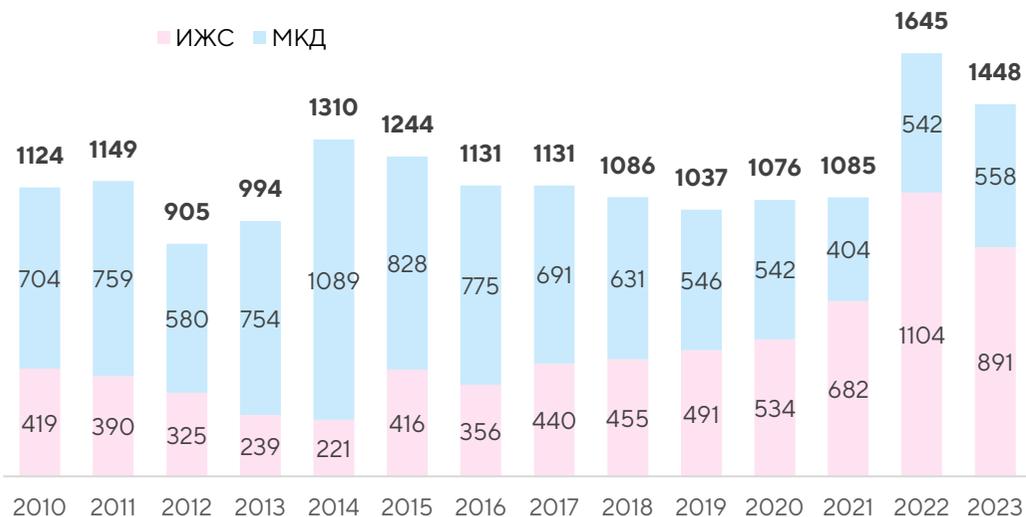
	ИЖС	МКД
Москва	63,5 (+4,6%)	495,9 (+7,8%)
Московская область	890,6 (-19,3%)	557,6 (+3,0%)
Россия	401,0 (+2,9%)	353,8 (+14,1%)

ИЖС МКД



Московская область

Россия





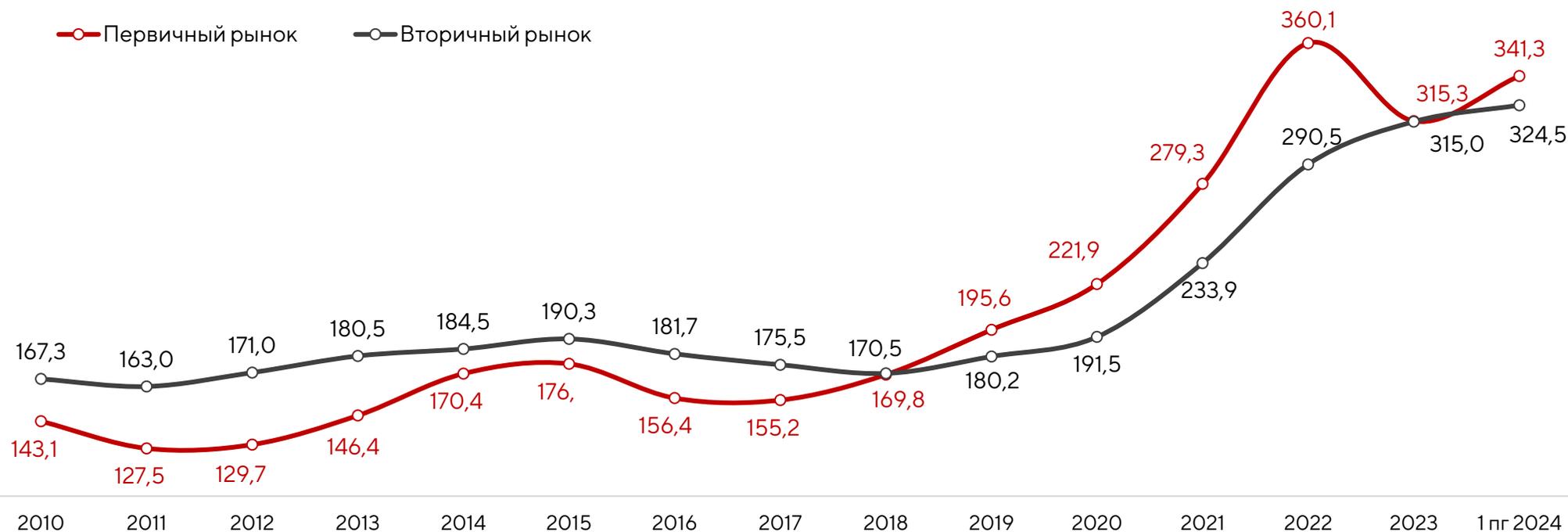
Динамика номинальных цен на недвижимость

С 2010 по 1 полугодие 2024 год цена квадратного метра жилья в номинальном выражении выросла в московской новостройке в 2,4 раза, а на вторичном рынке - на 94%.

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.





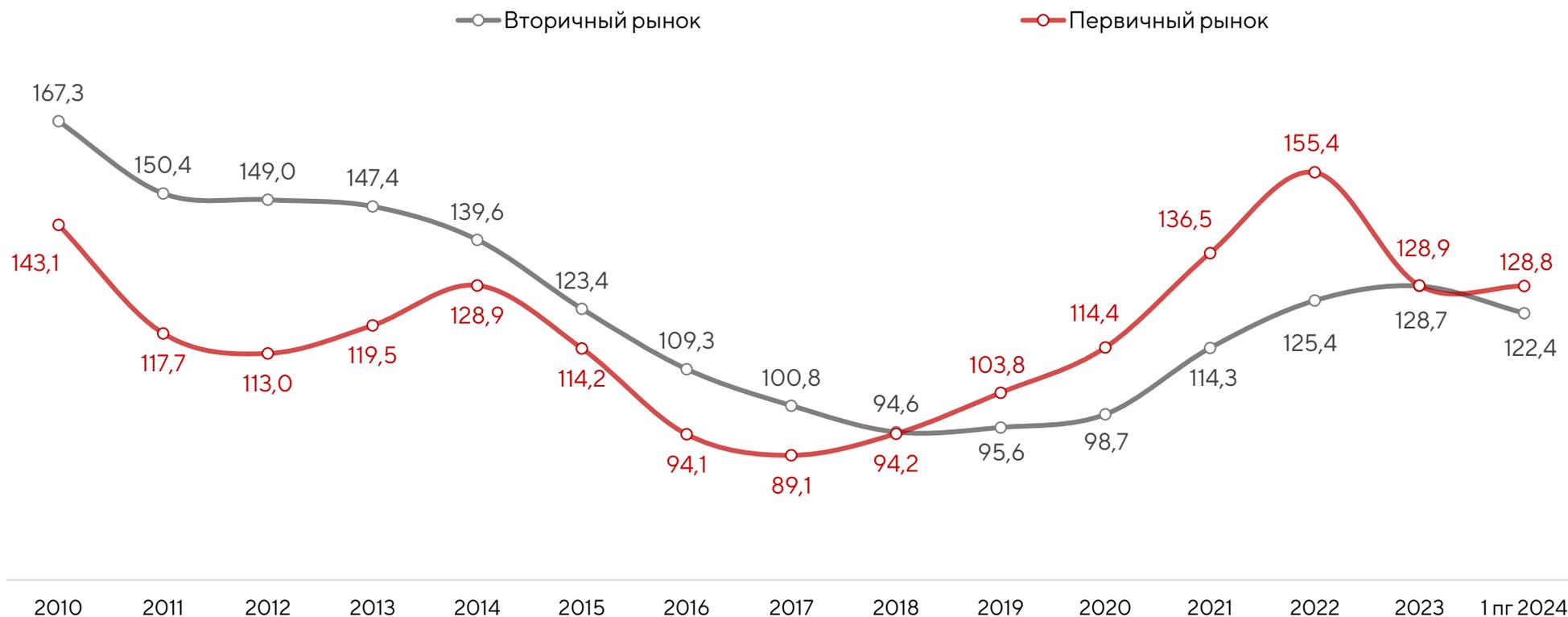
Динамика реальных цен на недвижимость

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 1 полугодия 2024 года стоимость новостроек в реальных ценах оказалась ниже уровня цен 2010 года на 10,1%, цены вторичного рынка ниже уровня 2010 г. на 26,8%.

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





Себестоимость строительства 1 м² общей площади жилых домов в июле 2024, тыс. рублей*

		Изменение за месяц (к июню 2024)	Изменение за год (к июлю 2023)
Москва	143,8	+0,6%	+27,4%
Магаданская область	116,6	0,0%	↑ в 2,3 раза
г. Санкт-Петербург	89,8	-0,9%	+18,1%
Сахалинская область	84,5	0,0%	+27,6%
Камчатский край	82,2	0,0%	+1,2%
Забайкальский край	78,3	-0,1%	+9,4%
Ямало-Ненецкий АО	77,6	+0,4%	+0,7%
Республика Саха (Якутия)	78,2	+3,6%	+7,5%
Ленинградская область	75,7	+1,0%	+23,7%
Амурская область	75,1	+1,2%	+17,9%
Оренбургская область	39,2	-1,2%	+4,1%
Респ. Северная Осетия - Алания	39,0	+0,4%	+46,0%
Республика Калмыкия	39,8	+2,6%	+18,8%
Новгородская область	38,7	0,0%	-6,2%
Карачаево-Черкесская Респ.	38,4	0,0%	+18,8%
Саратовская область	38,7	+4,2%	+18,7%
Смоленская область	39,2	+6,3%	+14,1%
Республика Дагестан	33,2	+1,4%	+41,1%
Чеченская Республика	27,3	-0,2%	-18,4%
Кабардино-Балкарская Респ.	20,8	0,0%	0,0%

max

min

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



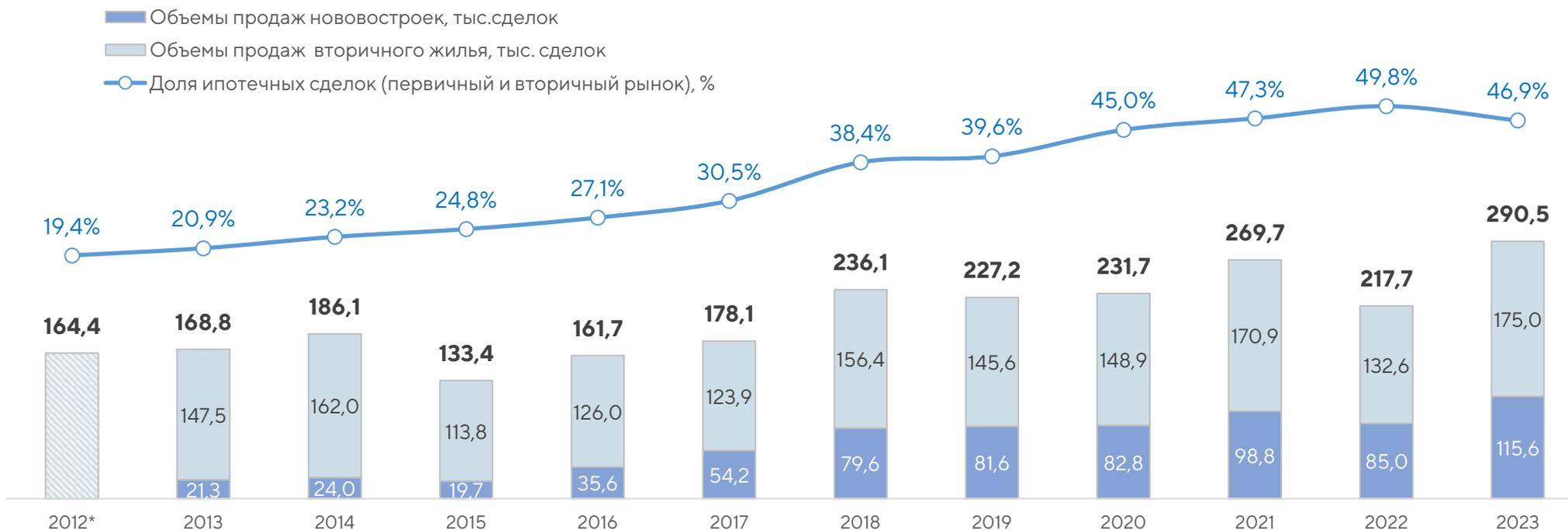
Динамика продаж жилья, доля ипотеки

После кризиса 2014–2015 годов продажи жилья восстановились к 2018 году. При этом первичный рынок показал большую устойчивость: продажи новостроек росли на всем периоде, за исключением 2015 и 2022 годов.

2023 год стал рекордным за всю историю наблюдений по регистрации продаж и на первичном и на вторичном рынках. Суммарное количество ДДУ и ДКП **превысило уровень прошлого года на 33,5%**.

Доля ипотечных сделок за год снизилась на 2,9 п.п. и составила в 2023 году **46,9%**. За 10 лет доля ипотечных продаж увеличилась более чем вдвое.

Динамика продаж жилья и доля квартир, проданных в ипотеку, %



* В данных за 2012 год объемы продаж на первичном рынке не выделены