



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ**



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ**

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ПО ИТОГАМ ОКТЯБРЯ 2024 ГОДА



ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ

СОДЕРЖАНИЕ

<u>Цифры и факты</u>	<u>2</u>
<u>Ввод жилой недвижимости</u>	<u>5</u>
<u>Текущее строительство</u>	<u>9</u>
<u>Первичный рынок: сделки, предложение, цены</u>	<u>15</u>
<u>Вторичный рынок: сделки, предложение, цены</u>	<u>19</u>
<u>Ипотечное жилищное кредитование</u>	<u>22</u>
<u>Аренда: предложение, цены</u>	<u>23</u>
<u>Приложение 1. «Глубина» продаж строящегося жилья в Москве</u>	<u>25</u>
<u>Приложение 2. Ипотечное жилищное кредитование (показатели Банка России)</u>	<u>30</u>
<u>Приложение 3. Долгосрочные показатели рынка жилой недвижимости</u>	<u>35</u>



ЦИФРЫ И ФАКТЫ (1/2)

Ввод жилья в Москве увеличивается второй месяц подряд, но по итогам января-октября 2024 отстает от уровня прошлого года.

Запуск новых проектов вырос и в месячной оценке и по итогам десяти месяцев - в годовой оценке.

Рынок постепенно адаптируется к новым условиям ипотечного кредитования. В октябре число зарегистрированных договоров на первичном рынке практически не изменилось, на вторичном рынке - 20%-ный рост числа сделок.

Рост цены на новостройки продолжается. Цены на вторичном рынке почти без изменений с начала 2024 года.

На рынке долгосрочной аренды предложение быстро растет, динамика роста арендных ставок замедлилась.

В реестре объектов жилищного фонда ГИС ЖКХ в Москве числятся 35 047 многоквартирных жилых дома.



В январе-октябре 2024 в Москве было **введено в действие 6,2 млн м²** площадей жилых зданий (-25,2% к январю-октябрю 2023). В том числе введено **3,9 млн м² жилой площади**, что **на 23,3% ниже** уровня ввода января-октября 2023. Доля ИЖС составила 15,3%, что на 1,6 п.п. выше, чем в январе-октябре 2023.

На начало ноября **объем строящейся жилой площади** составил **18,6 млн м² (+9,7% к АППГ)**. В реализацию выведено 16,5 млн м² (+12,7% к АППГ). **Доля проданного жилья** (из выведенного в реализацию) за год снизилась на 2,1 п.п. и составила **49,6%**. При этом **объем продаж** превысил уровень прошлого года на **8,1%**.

В январе-октябре 2024 было **запущено 4,7 млн м² новых проектов** строительства многоквартирных домов (25,5% в общем объеме строящегося жилья), что **на 11,4% больше** чем в январе-октябре 2023.

За январь-октябрь 2024 в Москве были выданы **разрешения на строительство 4,7 млн м² жилья** (126 ед.), что **на 20,5% ниже** уровня января-октября 2023. Максимальные площади нового жилья возведёт Московский фонд реновации (10,4% планируемых объемов строительства).



ЦИФРЫ И ФАКТЫ (2/2)



В октябре **число зарегистрированных ДДУ снизилось на 1,3%** к сентябрю. Объем регистрации за январь-октябрь составил **70,0 тыс. договоров, сократившись на 23,6%** к уровню аналогичного периода прошлого года. **Объем экспозиции** за месяц сократился на 0,3% до уровня в **72,3 тыс. лотов** (+4,8% к октябрю 2023).

В октябре число зарегистрированных **сделок на вторичном рынке увеличилось на 19,6%** за месяц. Объем регистрации за январь-октябрь составил **115,3 тыс. договоров, сократившись на 20,3%** к уровню аналогичного периода прошлого года. **Объем экспозиции** за месяц вырос на 2,6% до уровня в **46,5 тыс. лотов** (+23,8% к октябрю 2023). Рост предложения произошел во всех округах, кроме ТАО.



За месяц (октябрь к сентябрю) **цены предложения выросли на первичном рынке (на 1,6%), на вторичном рынке - почти без изменений.**

В октябре зарегистрировано **11,9 тыс. договоров ипотечного жилищного кредитования** на приобретение жилья в Москве (**+23,7%** к уровню сентября 2024). Объем регистрации за январь-октябрь **сократился** к аналогичному периоду прошлого года **на 13,4%** до уровня в **100,8 тыс. договоров**. Доля ипотеки в общем количестве зарегистрированных в январе-октябре договоров на покупку жилья на первичном и вторичном рынках составила **54,4%** (+5,1 п.п. к АППГ).



По данным ЦИАН, **объем предложения на рынке долгосрочной аренды** в Москве на конец октября составлял **15,8 тыс. объявлений**. За октябрь 2024 количество объявлений **выросло на 26,0%**, превысив уровень октября 2023 года на 50,0%.

По данным Росстата, в октябре аренда однокомнатной квартиры обходилась в среднем в 58,6 тыс. руб./мес., двухкомнатной – в 71,3 тыс. руб./мес. За год **цены аренды выросли на 29,3%** за однокомнатную квартиру, **на 23,3%** - за двухкомнатную.



ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ

Основные цифры январь-октябрь 2024, % к АППГ



Строительство жилья

Введено

3,9 млн м² (-23,3%)

Строится

18,6 млн м² (+9,7%)

Продано

8,2 млн м² **43,9%**
из строящегося
(+8,1%)

Выдано разрешений

4,7 млн м² (-20,5%)



Сделки

Договоров на покупку недвижимости

185,3 тыс. (-21,6%)

В том числе:

→ 70,0 тыс. ДДУ* (-23,6%)

→ 115,3 тыс. ДКП* (-20,3%)

Из них



Ипотека

100,8 тыс. (-13,4%)

(56,7% - доля ипотеки по льготным
программам от количества
зарегистрированных ИЖК)



Цены

Продажа

→ Первичный рынок

383,9 тыс. руб./ м²
(+12,0% к октябрю 2023)**

→ Вторичный рынок

271,9 тыс. руб./ м²
(+1,8% к октябрю 2023)**

** данные за октябрь 2024 г.,
коммерческие источники

Аренда

→ **1 комн.** **58,6** тыс. руб./ м²
(+29,3% к окт. 2023)

→ **2 комн.** **71,3** тыс. руб./ м²
(+23,3% к окт. 2023)



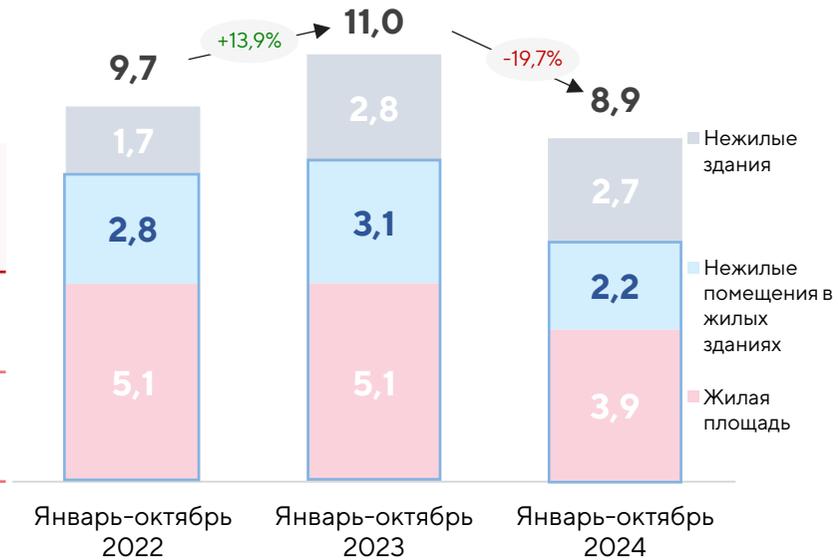
Ввод жилья растёт второй месяц, но по итогам января-октября 2024 сохраняется отставание от уровня прошлого года

- В январе-октябре 2024 года было введено **8,9 млн м²** недвижимости, в т.ч. **6,2 млн м²** жилых объектов (69,6% всего ввода). Жилая площадь жилых объектов при этом составила **3,9 млн м²** (44,3% всего ввода).
- Ввод жилья на **23,3%** ниже уровня прошлого года.

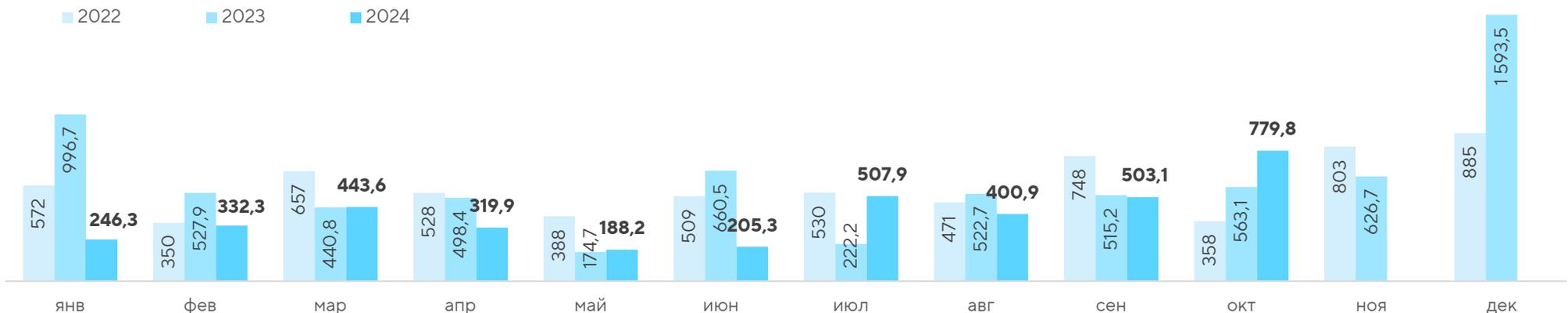
Структура ввода жилой недвижимости (жилая площадь), млн м²

	Москва		Россия (без Москвы)		Московская область	
	к янв.-окт. 2023	к янв.-окт. 2022	к янв.-окт. 2023	к янв.-окт. 2022	к янв.-окт. 2023	к янв.-окт. 2022
Всего	3,9	-23,3%	83,6	+3,2%	12,7	+1,3%
Многоквартирные дома	3,3	-25,6%	26,1	-17,5%	3,5	-36,1%
ИЖС	0,6	-15,7%	57,5	+16,4%	9,2	+16,8%

Структура ввода недвижимости, млн м²



Объем ввода жилой площади, тыс. м²



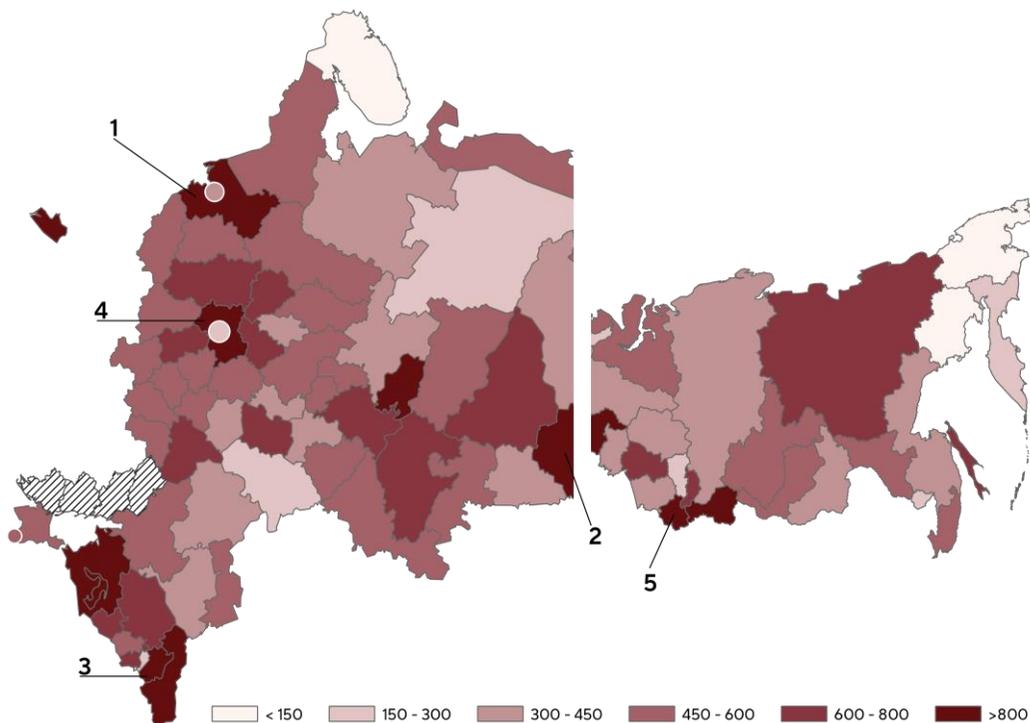


Ввод жилой недвижимости: регионы России

Москва на 3 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

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



1 Ленинградская область	1 757,5 м ²
2 Тюменская область (без АО)	1 267,7 м ²
3 Чеченская Республика	1 251,2 м ²
4 Московская область	1 117,1 м ²
5 Республика Алтай	1 017,2 м ²

299 м²
Москва

599 м²
Россия

№	Регион	Ввод, тыс. м ² (в т.ч. МКД)	Изменение к янв.-окт. 2023	Ввод, м ² / 1000 чел.**
1	Московская область	9 664,5 (1 784,9)	+1,3%	1 117,1
2	Краснодарский край	5 489,8 (1 990,4)	-5,7%	941,2
3	Москва	3 927,5 (3 326,7)	-23,3%	298,7
4	Ленинградская область	3 577,8 (954,4)	+1,8%	1 757,5
5	Республика Татарстан	3 056,9 (873,2)	+2,3%	763,6
6	Тюменская область	2 889,7 (1 445,3)	+4,7%	742,7
7	Республика Дагестан	2 827,2 (539,9)	↑в 2,5 раза	874,7
8	Свердловская область	2 601,0 (1 042,4)	-3,6%	615,9
9	Республика Башкортостан	2 531,2 (501,3)	-2,8%	622,8
10	Санкт-Петербург	2 204,6 (2 066,1)	-20,8%	393,8
	Российская Федерация	87 565,0 (29 452,4)	+1,6%	599,1

* Многоквартирные дома
Источник: Росстат

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



Ввод жилой недвижимости в Москве: муниципальные районы и поселения

Лидеры по объемам ввода в Москве – поселения ТиНАО Внуковское и Сосенское, а также район «старой» Москвы Покровское-Стрешнево

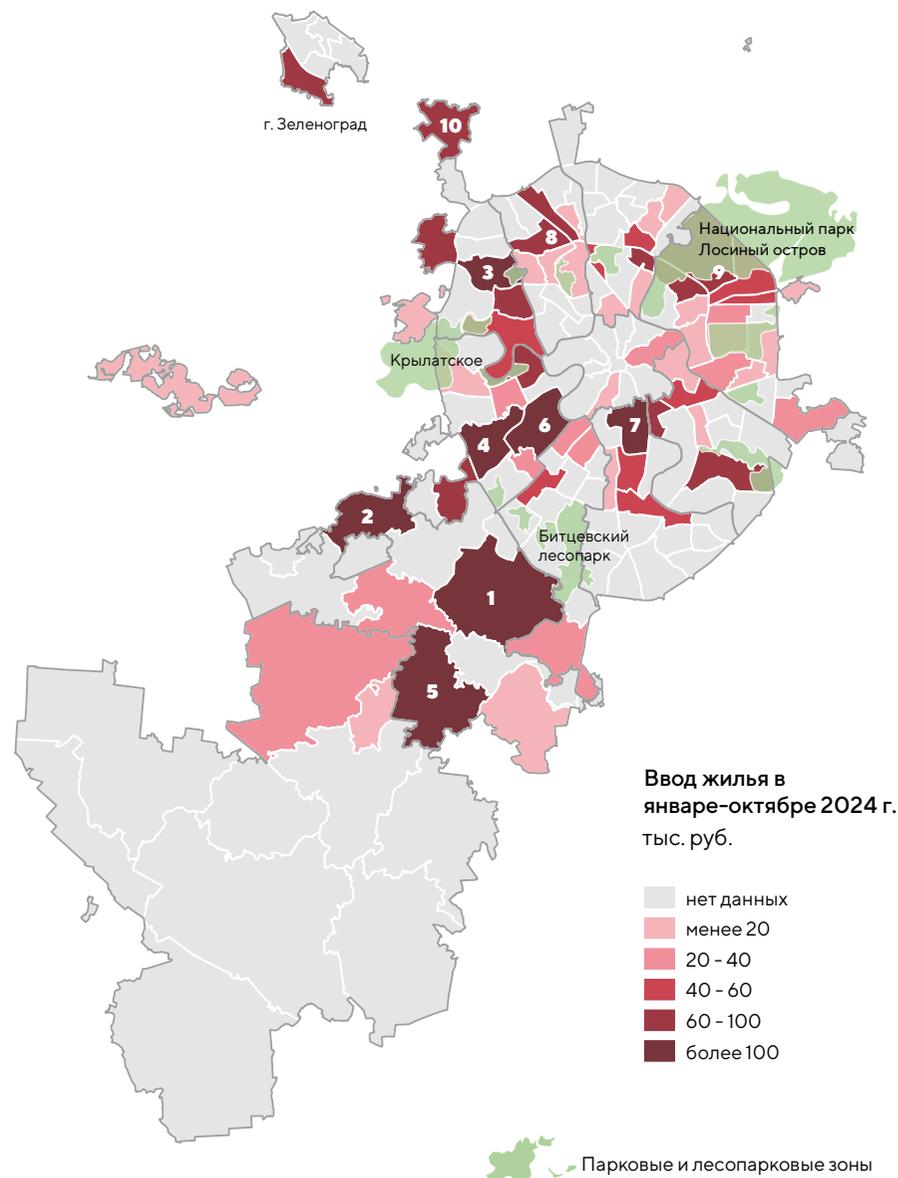
В январе-октябре 2024 жилые площади введены в **60** муниципальных районах и поселениях Москвы. На долю ТОП-10 районов пришлось **46,8%** объема введенного жилья (без ИЖС).

Муниципальные районы и поселения Москвы по объему введенных жилых площадей в январе-октябре 2024 (без учета ИЖС)

№ п/п	район	объем ввода жилья, тыс. м ²	округ
1	Сосенское	350,0	НАО
2	Внуковское	258,7	НАО
3	Покровское-Стрешнево	180,0	СЗАО
4	Очаково-Матвеевское	163,8	ЗАО
5	Десёновское	111,1	НАО
6	Раменки	106,0	ЗАО
7	Даниловский	102,5	ЮАО
8	Головинский	99,3	САО
9	Метрогородок	92,6	ВАО
10	Молжаниновский	91,7	САО
Всего*		3 326,7	

* - Ввод жилья по всем районам без учета ИЖС

Источник: Росстат





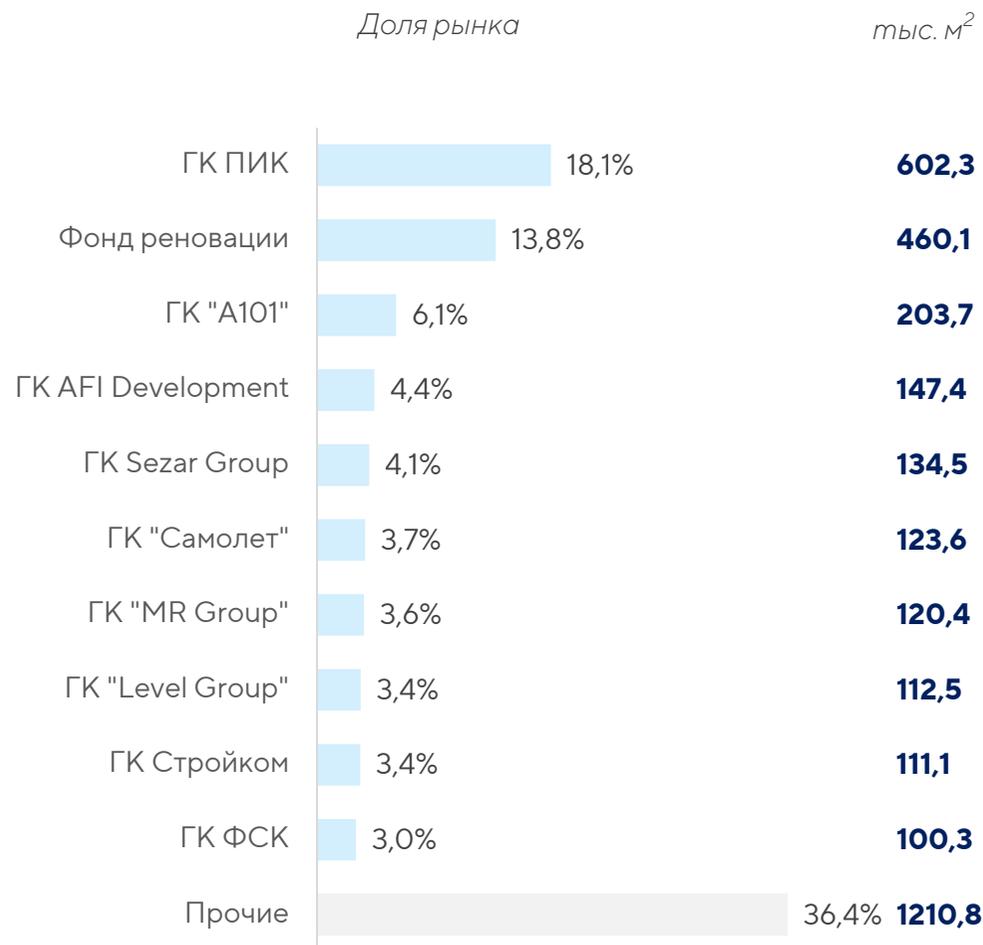
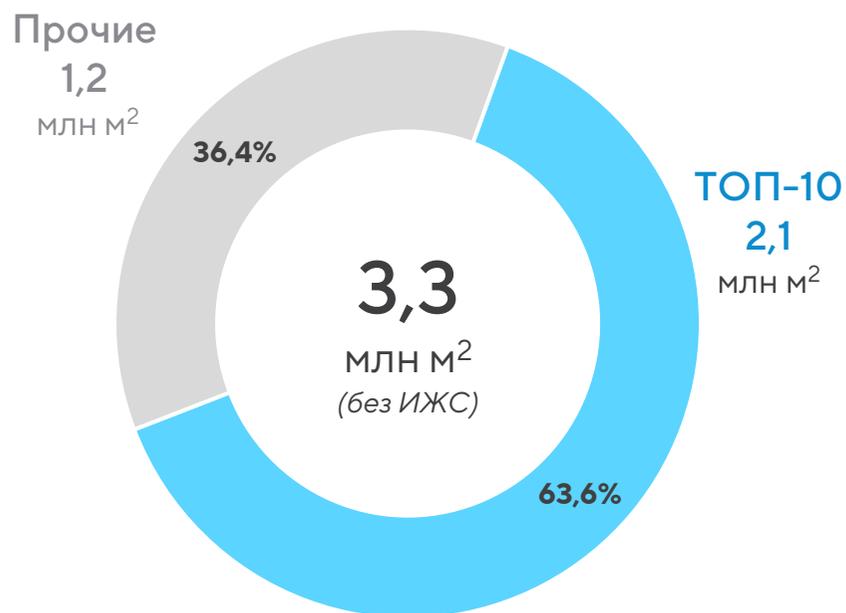
Ввод жилой недвижимости в Москве: компании-застройщики

ГК ПИК переместился на первое место по объёму введённого жилья

- **55 застройщиков** обеспечивали ввод жилья в январе-октябре 2024, в т.ч. 8 независимых и 47 в составе групп.
- **63,6%** - доля ТОП-10 организаций в объеме ввода жилья без учета ИЖС.

Несмотря на рекордный для этого года ввод домов в октябре (10 ед.), Московский фонд реновации уступил лидирующую позицию ГК ПИК.

Компании – лидеры по вводу жилья, январь-октябрь 2024



Объём строящегося жилья растёт, а общая доля проданного жилья снизилась после двух месяцев роста

СТРОИТСЯ*
(без учета реновации**)

18,6 МЛН
М²

На 11.11.2024
(+9,7% к АППГ)

ПРОДАНО*
(без учета Реновации**)

8,2 МЛН
М² **43,9%**

(+8,1% к АППГ) (-0,7 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 октября 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.

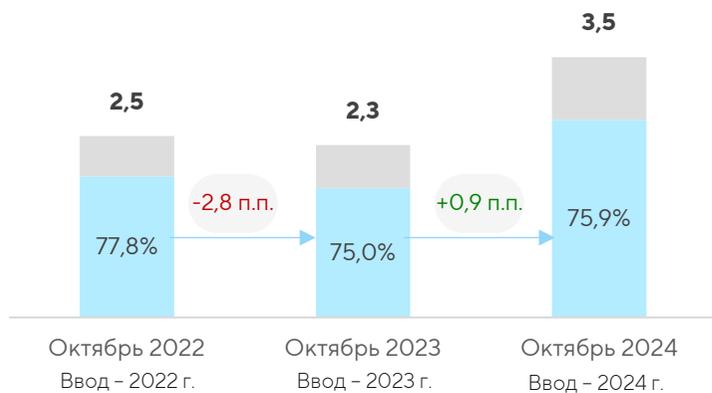
** В данных о текущем строительстве практически отсутствует строительство по реновации, так как в статистике Наш.Дом.РФ отражаются только площади, реализуемые на открытом рынке по ДДУ в отдельно стоящих домах, тогда как основные объёмы строительства по реновации - в домах под переселение, а квартиры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

По отношению к прошлому году доля реализованного строящегося жилья* выросла в объектах с высокой и средней стадией готовности, снизилась - для жилья с удаленными сроками сдачи

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

Высокая стадия
готовности

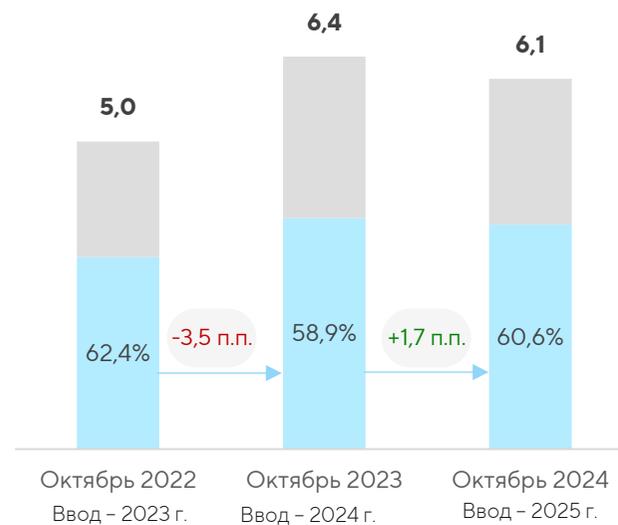
■ Из него продано
■ не продано



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

Средняя стадия
готовности

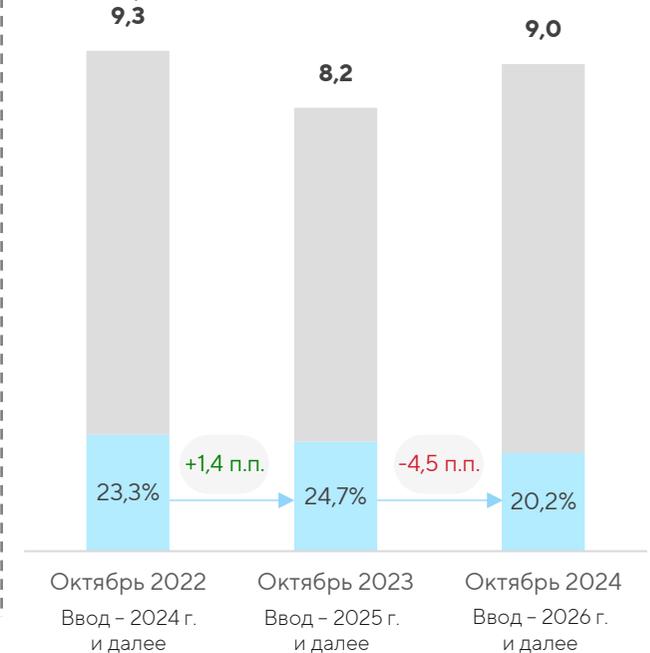
■ Из него продано
■ не продано



**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).

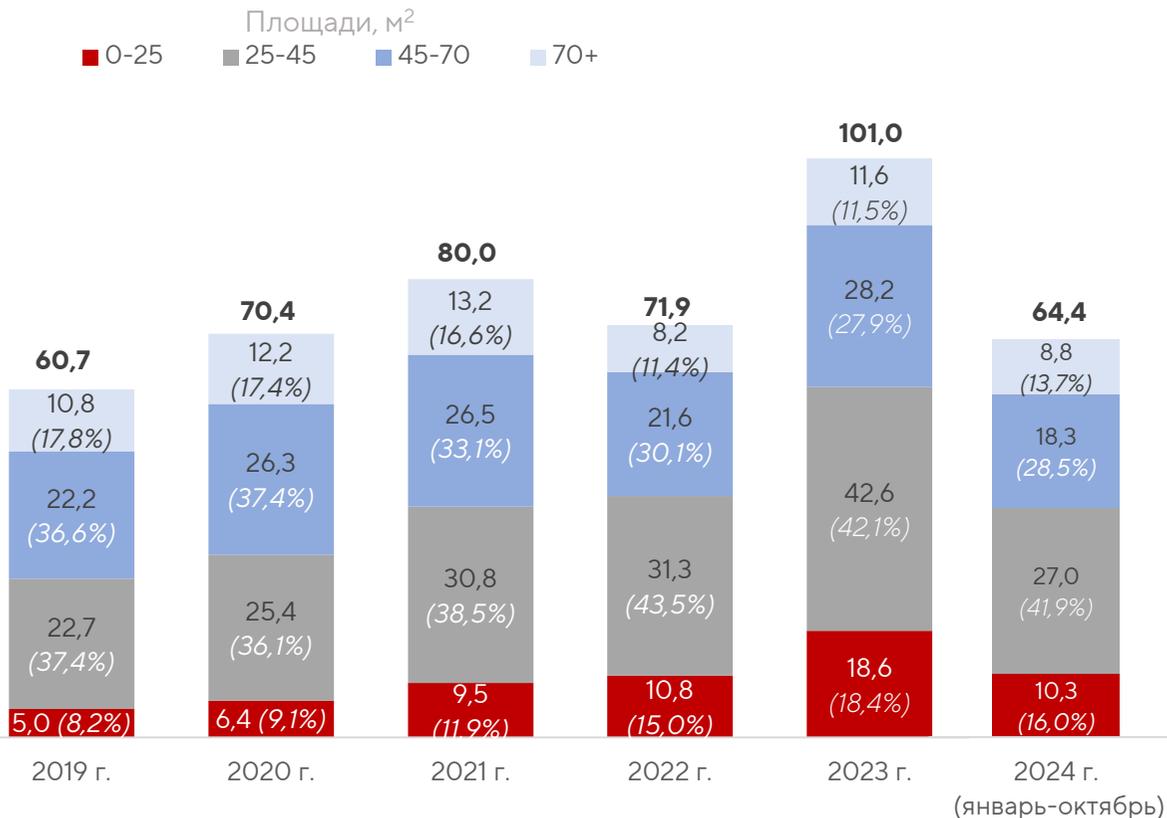
Объем проданного жилья - по данным застройщиков о заключенных договорах ДДУ, непроданное жилье включает и не выведенное в реализацию.

В структуре сделок на первичном рынке в 2024 году снизилась доля малогабаритных квартир (до 45 кв. м.), выросла доля жилья 45-70 м²

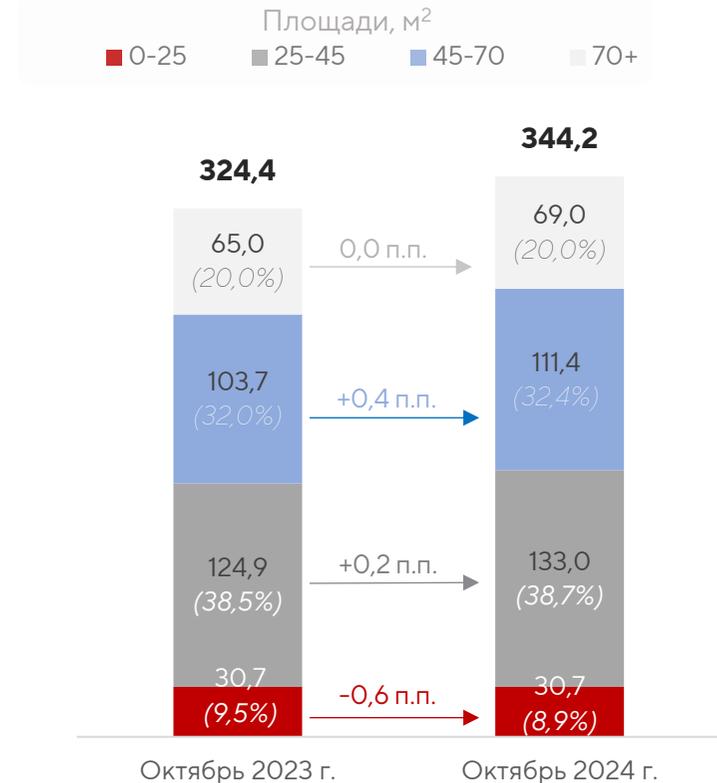
До 2024 года в структуре сделок на первичном рынке опережающими темпами росла доля квартир площадью до 25 м². В январе-октябре 2024 тенденция иная: существенно выросла доля просторных квартир (более 70 м²) по сравнению с 2023 и 2022 годами. Структура строящегося жилья изменилась незначительно, но квартир до 25 м² становится меньше.

С середины мая введён запрет на запуск строительства однокомнатных квартир меньше 28 м² и двухкомнатных менее 44 м²*. В перспективе это ограничение поддержит рост доли 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
 Источник: ЕИСЖС, bnMap.pro

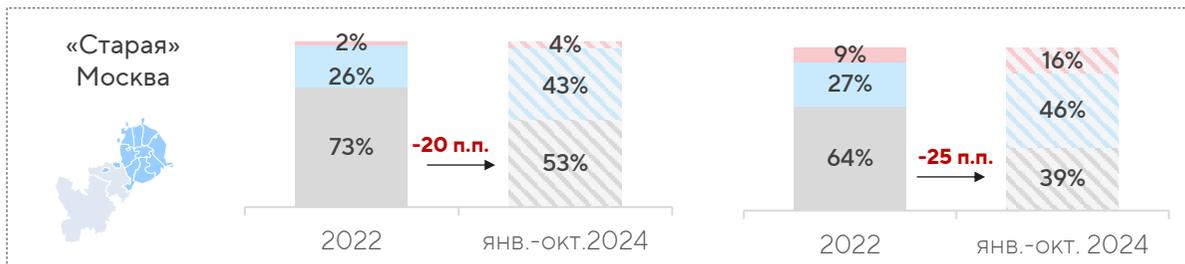
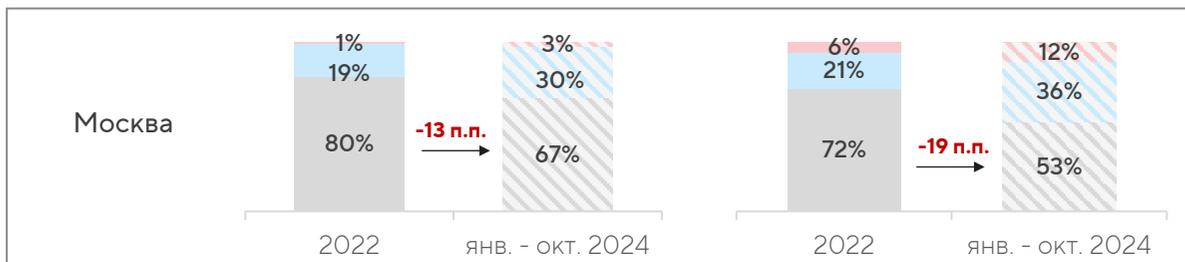
Массовое жилье (классы типовой и комфорт) в Старой Москве замещается жильем бизнес и элит-класса. В Новой Москве продолжает преобладать жилье массового класса.



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 19 п.п.** до 53%. Массовое жилье в предложении было замещено жильем бизнес-класса (+14 п.п.) и элит-класса (+5 п.п.).

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



СПРОС

За два года **доля массового жилья в продажах снизилась в меньшей степени - на 13 п.п.** - до уровня в 67%.

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

Структура спроса в Новой Москве стабильна: доминирует массовый класс.

Объем новых проектов вырос относительно прошлого года. В первой половине 2024 года застройщики наращивали объемы нового строительства с целью продажи максимума лотов до урезания льготных программ

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ*

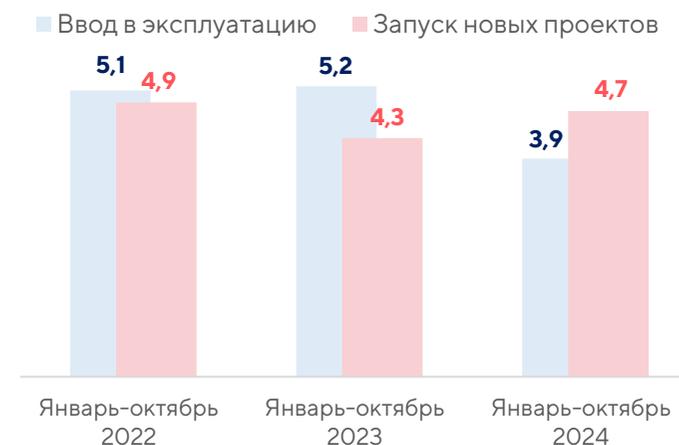
4,7 млн м²

+11,4% к янв.- окт. 2023

В январе-октябре 2024

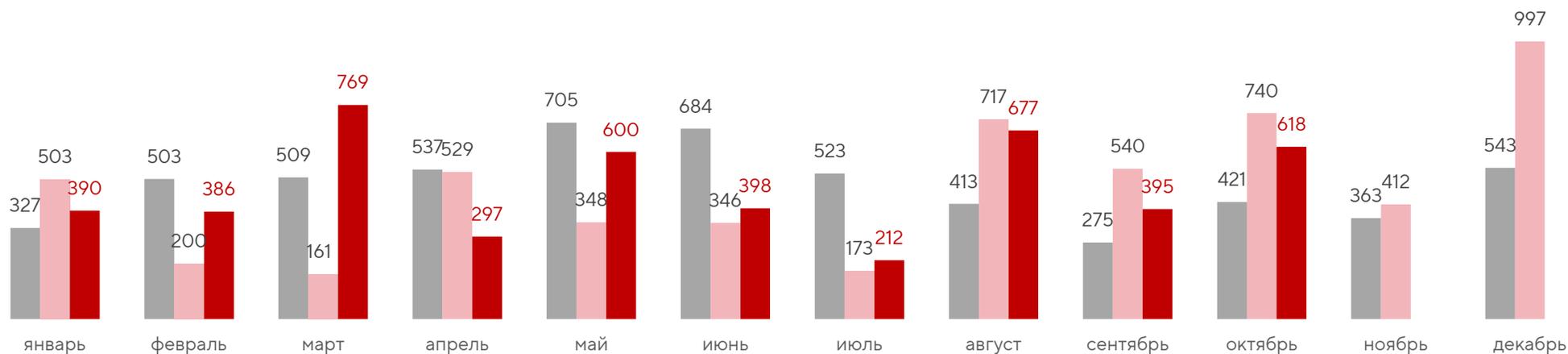
- Запуск новых проектов на 21,9% больше фактического ввода жилья, что означает увеличение объемов ввода в будущем.
- 25,5% - доля новых проектов в общем объеме строящегося жилья (без учета ИЖС), +0,4 п.п. к январю-октябрю 2023.

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



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

■ 2022 ■ 2023 ■ 2024



* 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

4,7

 млн м²

планируется построить
согласно разрешениям,
выданным за янв.-октябрь 2024

-20,5%

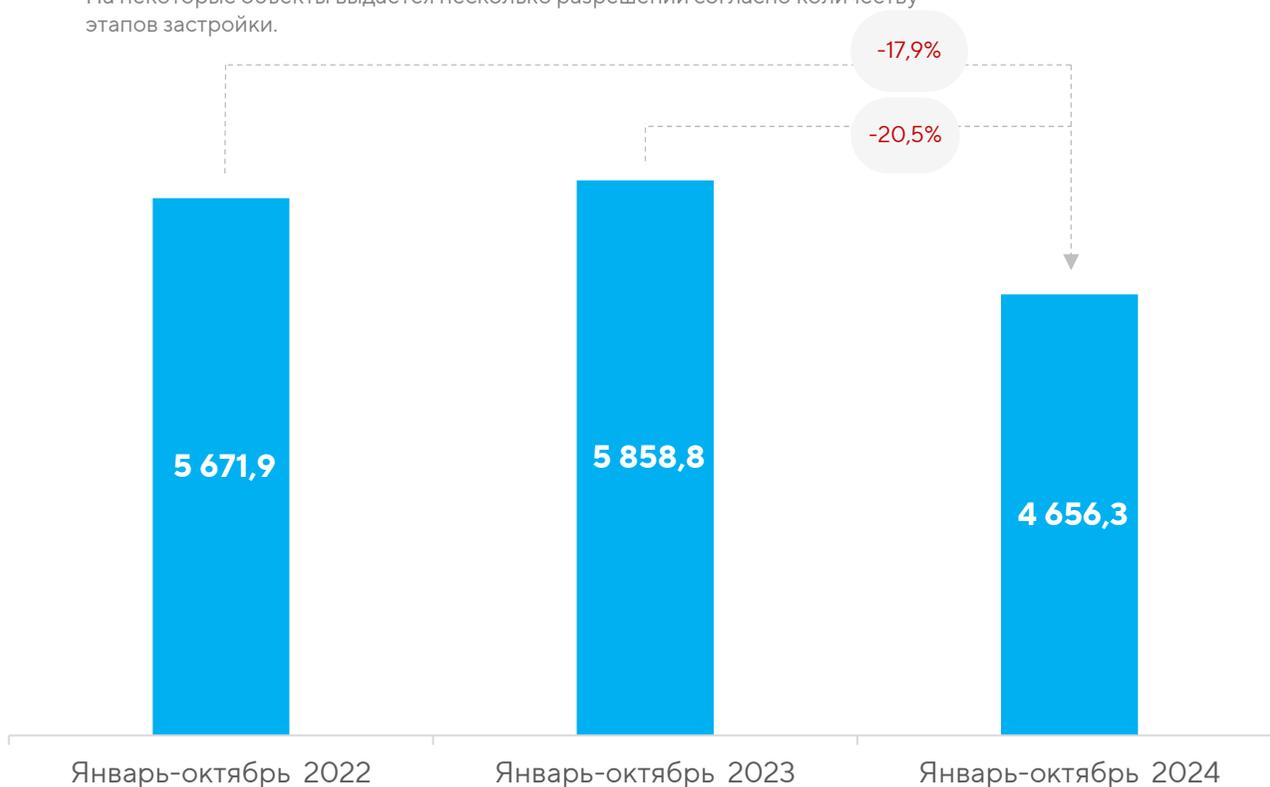
 к янв.-окт. 2023

Лидер по объёму планируемой застройки

**ФОНД
РЕНОВАЦИИ**
10,4%

Разрешения на строительство, без учета ИЖС, тыс. м²

На некоторые объекты выдаётся несколько разрешений согласно количеству этапов застройки.



ТОП 3 ОКРУГОВ

- 44%**
- ЗАО,
 - СЗАО,
 - НАО

РАЙОНЫ-ЛИДЕРЫ

- Даниловский,
- Покровское-Стрешнево,
- Хорошёво-Мнёвники

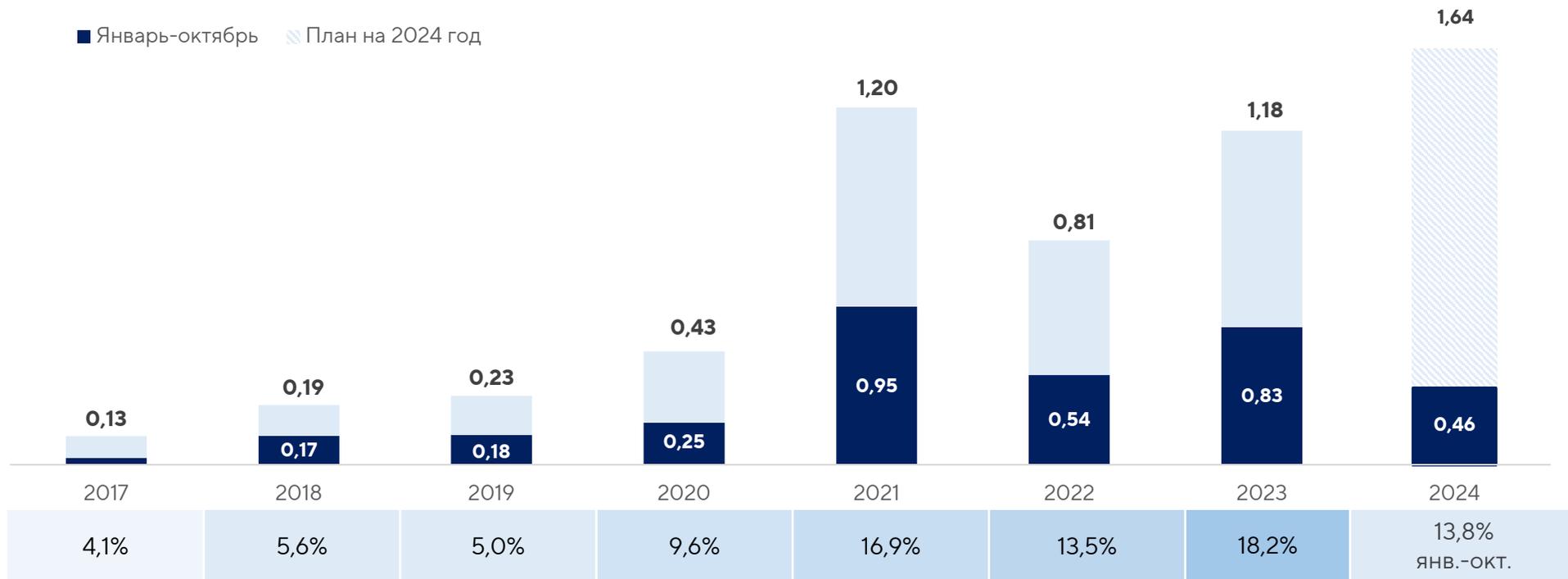


В январе-октябре 2024 сохраняется отставание ввода реновационного жилья от уровня 2021-2023 годов, но план ввода за год превышает прошлогодние показатели

- **459,5 тыс. м²** введено по программе реновации в январе-октябре, 32 дома на 8,0 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-октябрь 2024 доля реновации составила 13,8%.

Справочно: С начала реализации программы переселены 166,9 тысячи москвичей из 1069 старых домов, квартиры предоставлены в 323 новостройках. В 2025-2027 гг. планируется ускорить темпы реализации программы реновации – построить и спроектировать 7 млн кв. м жилья. Средства на это заложены в Адресную инвестиционную программу. Это позволит обеспечить новыми квартирами еще около 182 тыс. москвичей.

Ввод жилья по программе реновации, млн м²



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



Первичный рынок жилья. Регистрация сделок. Росреестр

В октябре спрос на новостройки незначительно снизился к сентябрьскому уровню. По итогам января-октября 2024 отставание от уровня соответствующего периода прошлого года достигло 24%

- В октябре число зарегистрированных ДДУ снизилось на **-1,3%** к сентябрю (**-47,8%** к октябрю 2023).
- Рынок постепенно адаптируется к новым условиям ипотечного кредитования.

Регистрация ДДУ (жильё), тыс. ед.



СДЕЛКИ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

70,0 тыс. договоров

к янв.-окт. 2023

-23,6%

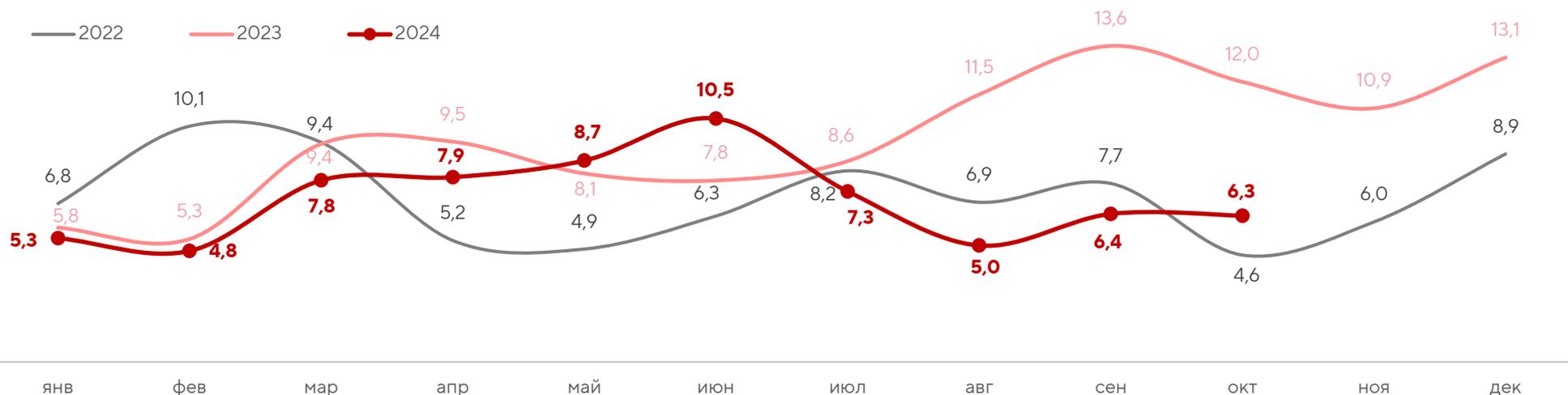
к янв.-окт. 2022

-0,2%

зарегистрировано ДДУ
на жилье

январь-октябрь 2024

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



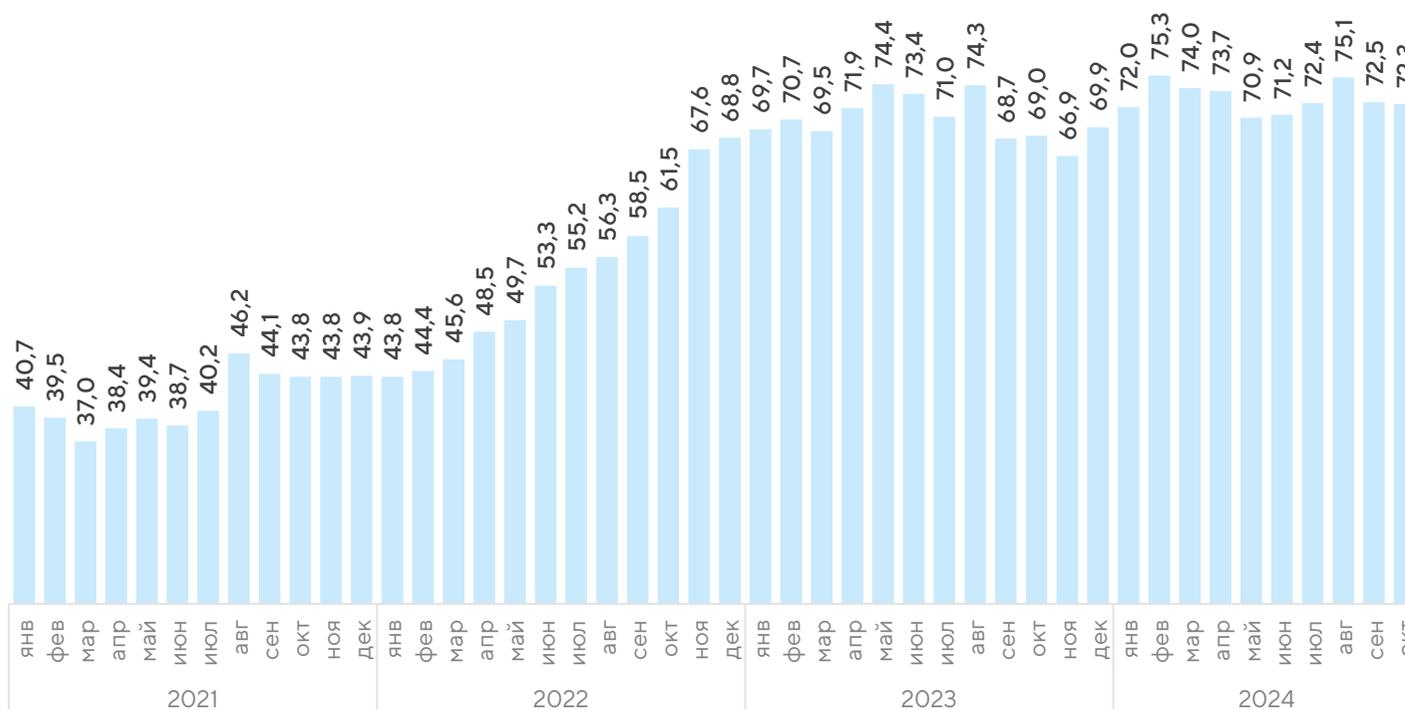


Объем выставленных на продажу квартир на первичном рынке в октябре оставался стабильным

По данным bnMAP.pro в октябре 2024 **число лотов в экспозиции** за месяц почти не изменилось и составило **72,3 тыс. шт.**, при этом сокращение предложения в «старой» Москве (-1,3%) компенсировалось ростом в Новой Москве (+2,6%).

Относительно результатов годовой давности экспозиция увеличилась на 4,8%.

Динамика количества лотов*, тыс. ед.



КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ В ЭКСПОЗИЦИИ

в октябре 2024

72,3 ТЫС.
ЛОТОВ

объем экспозиции
жилья

к сентябрю 2024

-0,3%

к октябрю 2023

+4,8%



Структура предложения, октябрь 2024



Количество лотов

+8,7% (Старая Москва)

-4,3% (Новая Москва)

Средняя площадь лота

+1,2% (Старая Москва)

+1,1% (Новая Москва)

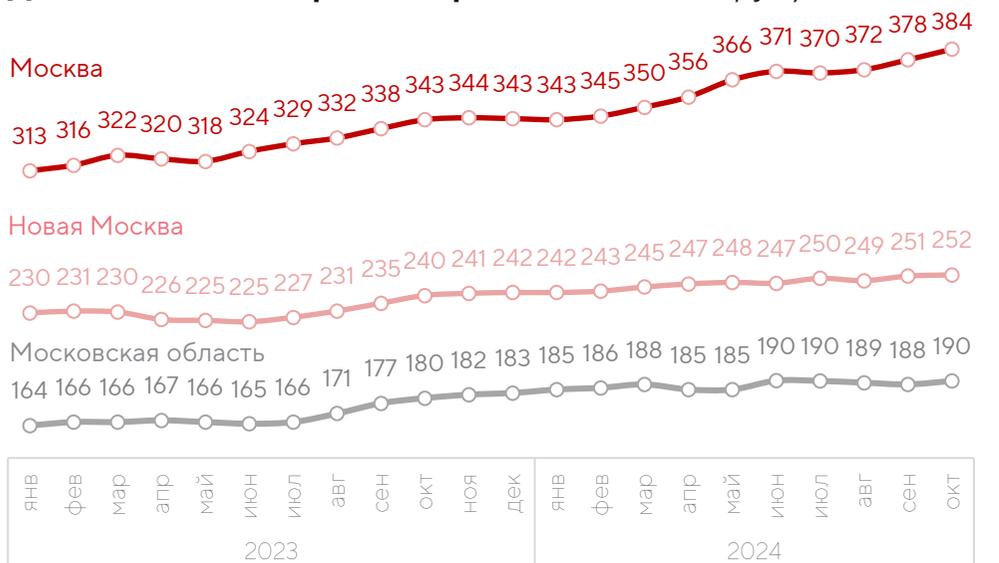
окт. 2024 к окт. 2023

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

Рост стоимости жилья в новостройках продолжается третий месяц

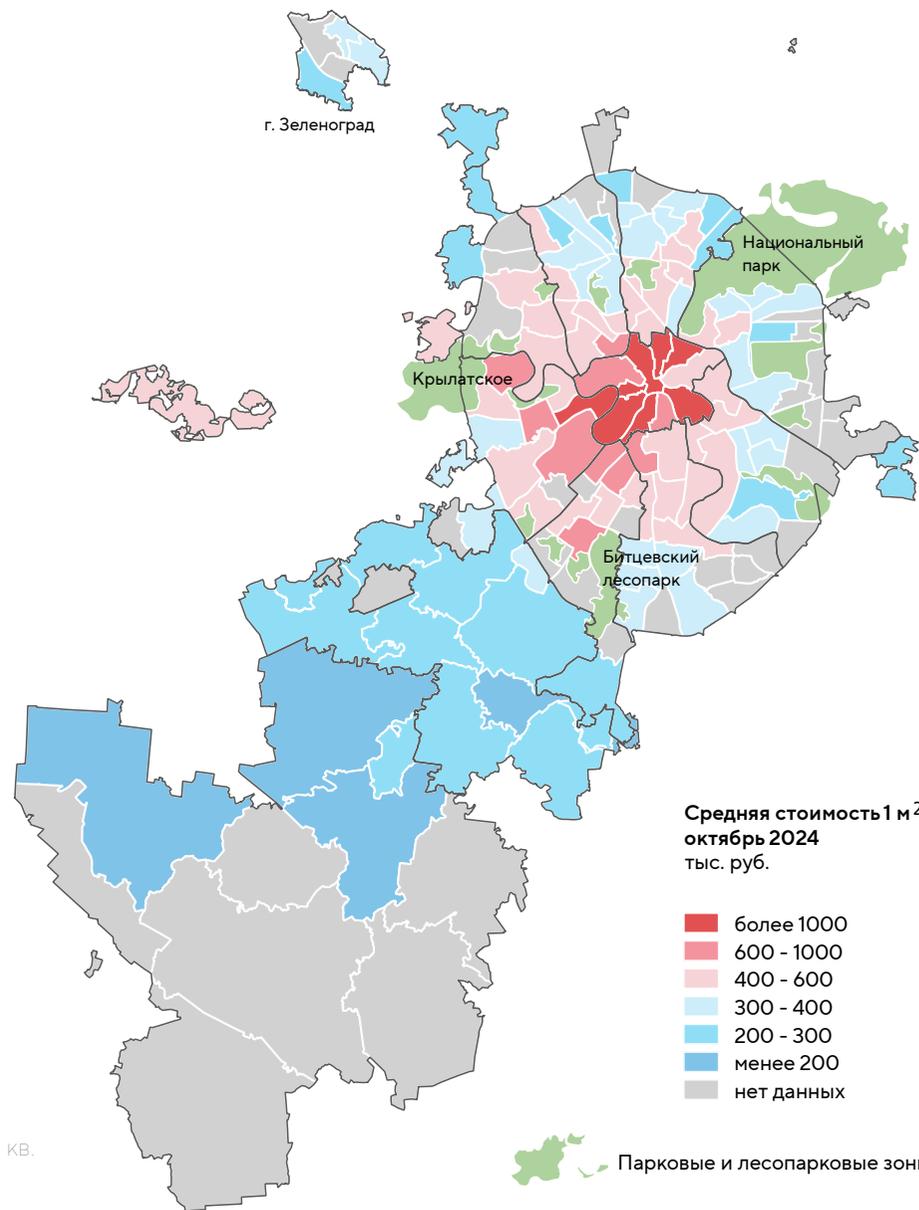
383,9 тыс. руб./м² средняя стоимость первичного жилья в Москве в октябре 2024 (по данным коммерческих источников). За месяц зафиксирован рост (+1,6%).

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



	Изменение			
	Октябрь 2024 тыс. руб./м ²	к сен. 2024	к октябрю 2023	к октябрю 2022

Росстат*, форма 1-РЖ (3 кв. 2024 г., динамика к 3 кв. 2023)				
Москва	345,4	-	+6,3%	-
Московская область	200,3	-	+14,5%	-
Коммерческие источники				
Москва	383,9	+1,6%	+12,0%	+19,9%
в т.ч. Новая Москва	252,0	+0,3%	+5,0%	+8,4%
Московская область	190,0	+1,1%	+5,6%	+14,5%



* 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.

В октябре зарегистрировано максимальное число сделок с начала года.

- В октябре количество сделок выросло в месячной оценке (+19,6%).
- Относительно октября 2023 года снижение составило -20,4%. Снижение за январь-октябрь 2024 года к аналогичному периоду прошлого года составило -20,3%.

Регистрация сделок купли-продажи жилья, тыс. ед.



СДЕЛКИ. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

115,3 тыс.
договоров

купли-продажи жилья
январь-октябрь 2024

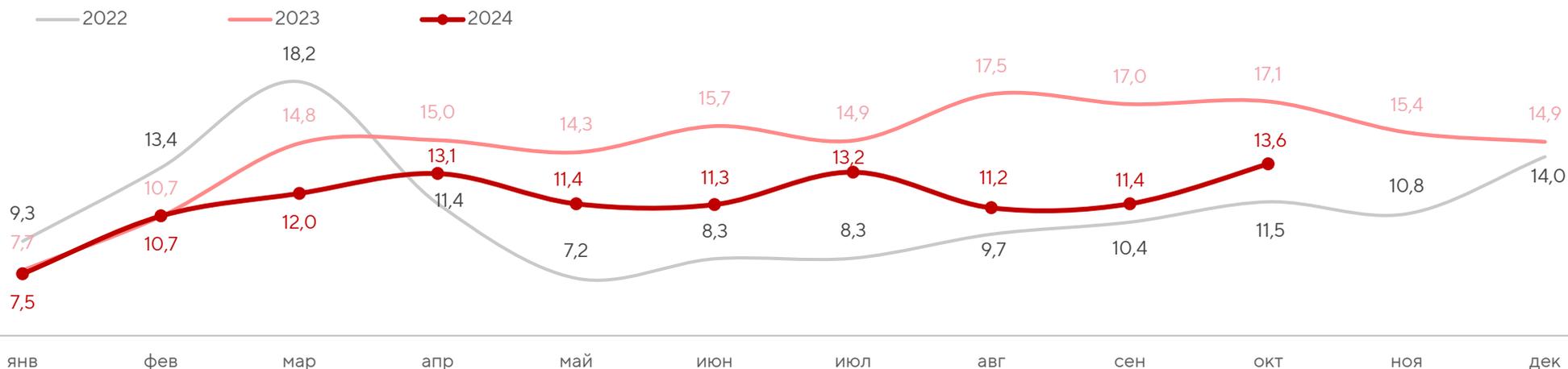
к янв.-окт. 2023

-20,3%

к янв.-окт. 2022

+7,0%

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



Объем экспозиции на вторичном рынке увеличивается 5 месяцев подряд

В октябре продолжился рост предложения жилья на вторичном рынке до уровня в 46,5 тыс. лотов. Предложение выросло во всех округах, кроме ТАО (-2,7%). Наибольший прирост экспозиции – в ЦАО (+6,2%).

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ В ЭКСПОЗИЦИИ

в октябре 2024

46,5 тыс.
ЛОТОВ

объем экспозиции жилья

к сентябрю 2024

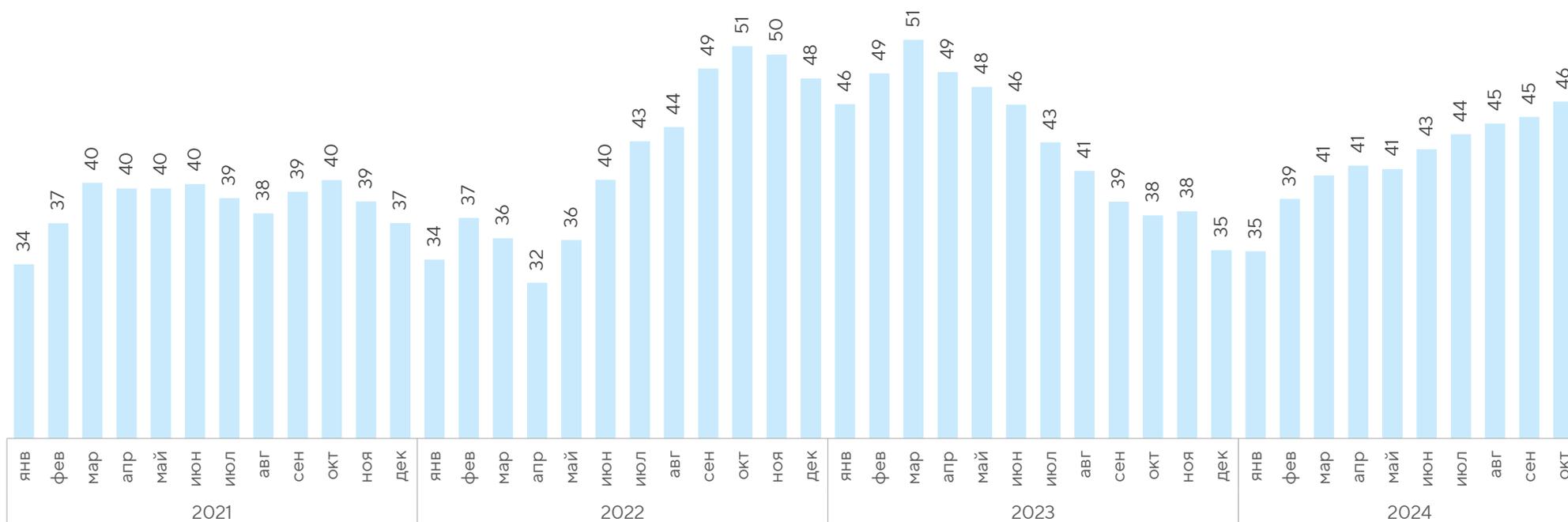
+2,6%

к октябрю 2023

+23,8%



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).

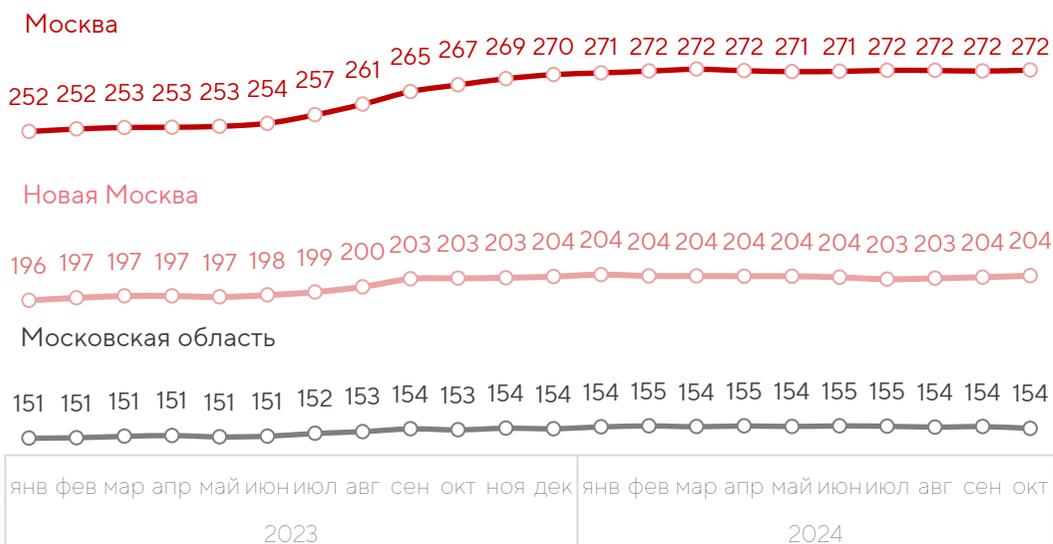


Стоимость жилья, вторичный рынок. Цены предложения

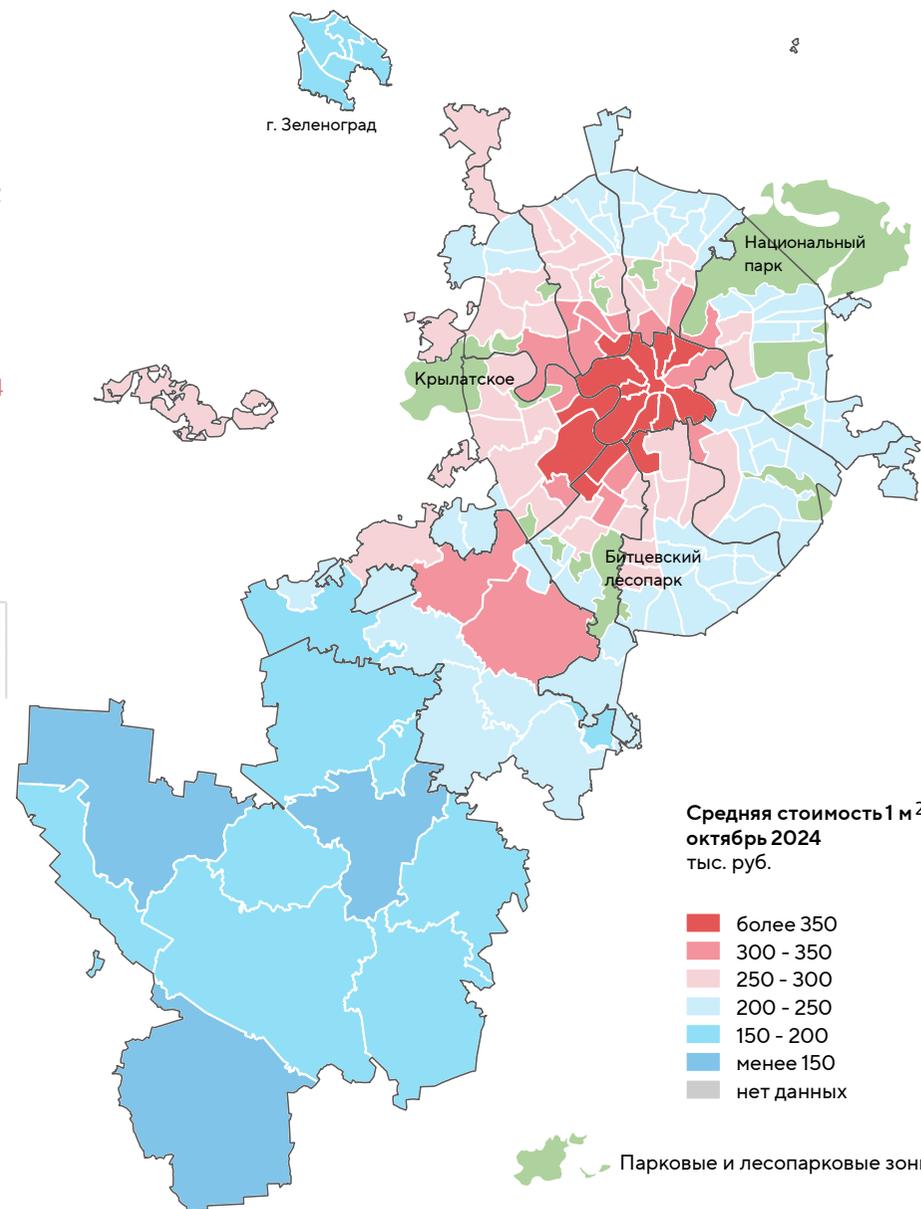
Стоимость жилья на вторичном рынке стабильна с начала 2024 года

271,9 тыс. руб./м² средняя стоимость вторичного жилья в Москве в октябре 2024 (по данным коммерческих источников), что на 0,1% выше, чем месяцем ранее

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



	Октябрь 2024 тыс. руб./м ²	Изменение		
		к сен. 2024	к октябрю 2023	к октябрю 2022
Росстат*, форма 1-РЖ (3 кв. 2024 г., динамика к 3 кв. 2023 и к 3 кв. 2022)				
Москва	317,8	-	-0,2%	+8,0%
Московская область	115,3	-	-2,5%	+7,6%
Коммерческие источники				
Москва	271,9	+0,1%	+1,8%	+6,3%
в т.ч. Новая Москва	204,1	+0,2%	+0,4%	+1,9%
Московская область	153,8	-0,1%	+0,3%	+1,5%



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

Число ипотечных сделок в октябре практически сравнялось с рекордом июля этого года

- 11,9 тыс. ипотечных сделок было зарегистрировано в октябре 2024, что выше сентябрьского результата на 24%. Рост числа ипотек на первичном рынке подстегивался выделением дополнительных лимитов на семейную ипотеку, а также активизацией спроса на вторичном рынке.
- 54,4% квартир в январе-октябре 2024 приобретались с использованием ипотеки, доля ипотеки в числе заключенных сделок в годовом выражении увеличилась на 5,1 п.п. При этом доля «льготки» снизилась в годовом выражении на 6,4 п.п..

ДОГОВОРЫ ИПОТЕКИ

100,8 тыс.
договоров
январь-октябрь 2024

к янв.- окт. 2023

-13,4%

к янв. - окт. 2022

+13,7%

ДОЛЯ ИПОТЕКИ

54,4%

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

к янв.-окт. 2023

+5,1 п.п.

к янв.-окт. 2022

+4,6 п.п.

56,7%

-6,4 п.п.
к янв.-окт. 2023

доля льготной ипотеки в общем
количестве зарегистрированных
ипотечных жилищных кредитов

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



Рост регистраций ИЖК в июле 2024 – отложенный эффект перераспределения лимитов по субсидированию выдач ипотеки с господдержкой за неделю до окончания действия программы (01.07.2024).



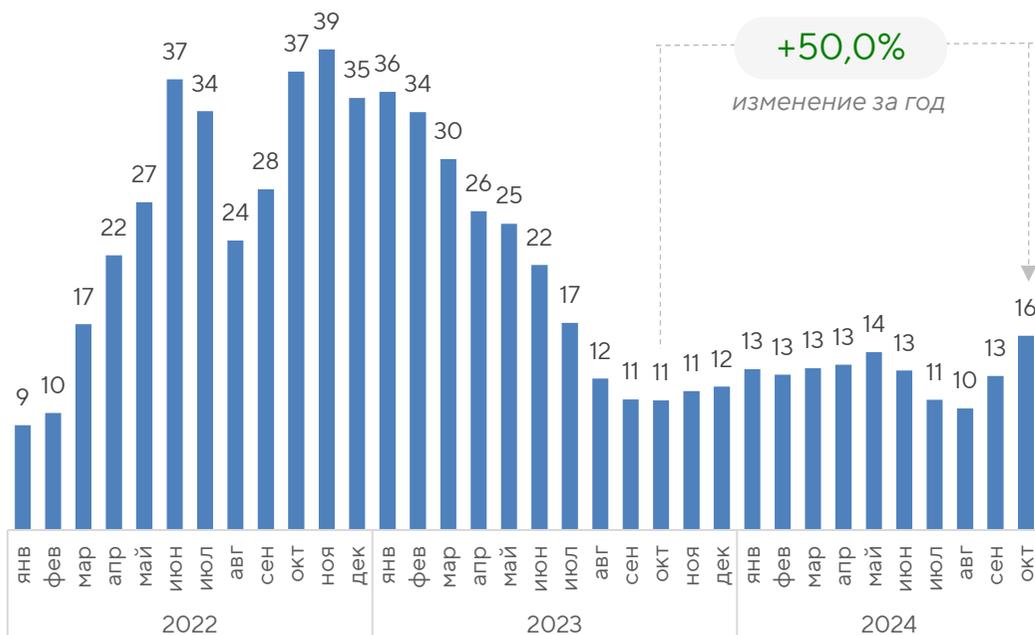
Предложение арендных квартир (объявления об аренде)

Экспозиция арендного жилья выросла относительно минимальных значений прошедшего года, структура предложения смещается в сторону квартир меньшей комнатности

- В октябре число объявлений об аренде увеличилось на четверть и превысило результат годовой давности на 50%.
- В годовом выражении в экспозиции сократилась доля 3-х и многокомнатных квартир; совокупная доля студий и 1-2-комнатных квартир превысила 70%.
- Доля апартаментов за год не изменилась, элитные квартиры прибавили 1,6 п.п. и составили 15,1% в структуре предложения.

Динамика экспозиции арендного жилья,

на конец периода, тыс. квартир и апартаментов



АРЕНДА

15,8

тыс. предложений
по аренде на конец
октября 2024

к концу октября 2023

+26,0%

к концу октября 2022

+50,0%

Структура экспозиции арендного жилья по комнатности (квартиры и апартаменты), на конец октября 2024, тыс. ед.

доля к АППГ



Доля апартаментов - 11,6%
Доля элитного жилья - 15,1%
(представлена квартирами)



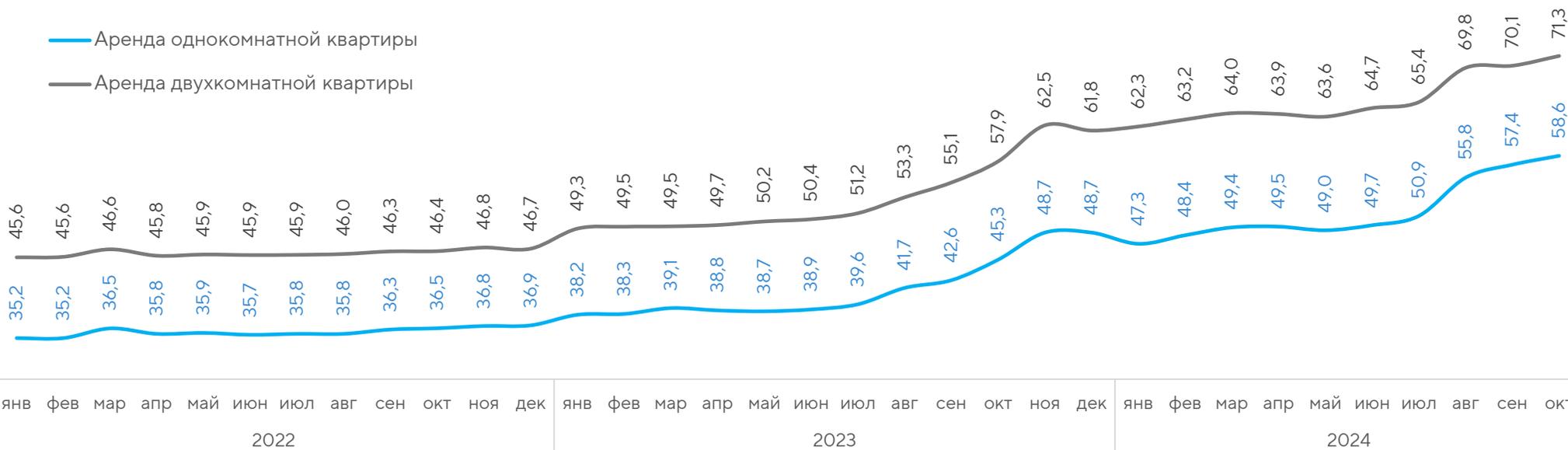
Рост ставок долгосрочной аренды квартир в сентябре-октябре замедлился

Типы квартир	Москва		Россия		Московская область	
	1-комн.	2-комн.	1-комн.	2-комн.	1-комн.	2-комн.
Цена аренды* на конец октября 2024, тыс. руб.	58,6	71,3	28,9	35,2	33,8	43,3
За месяц (к сент. 2024)	+2,0%	+1,8%	+1,8%	+1,8%	+2,0%	+1,8%
За год (к октябрю 2023)	+29,3%	+23,3%	+30,0%	+24,9%	+24,1%	+26,5%

Справочно: цена аренды 3-х
-комн. квартиры на конец
октября 198,5 тыс. руб.
(-2,7% к сентябрю 2024;
+19,6% к октябрю 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



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ



ПРИЛОЖЕНИЕ №1

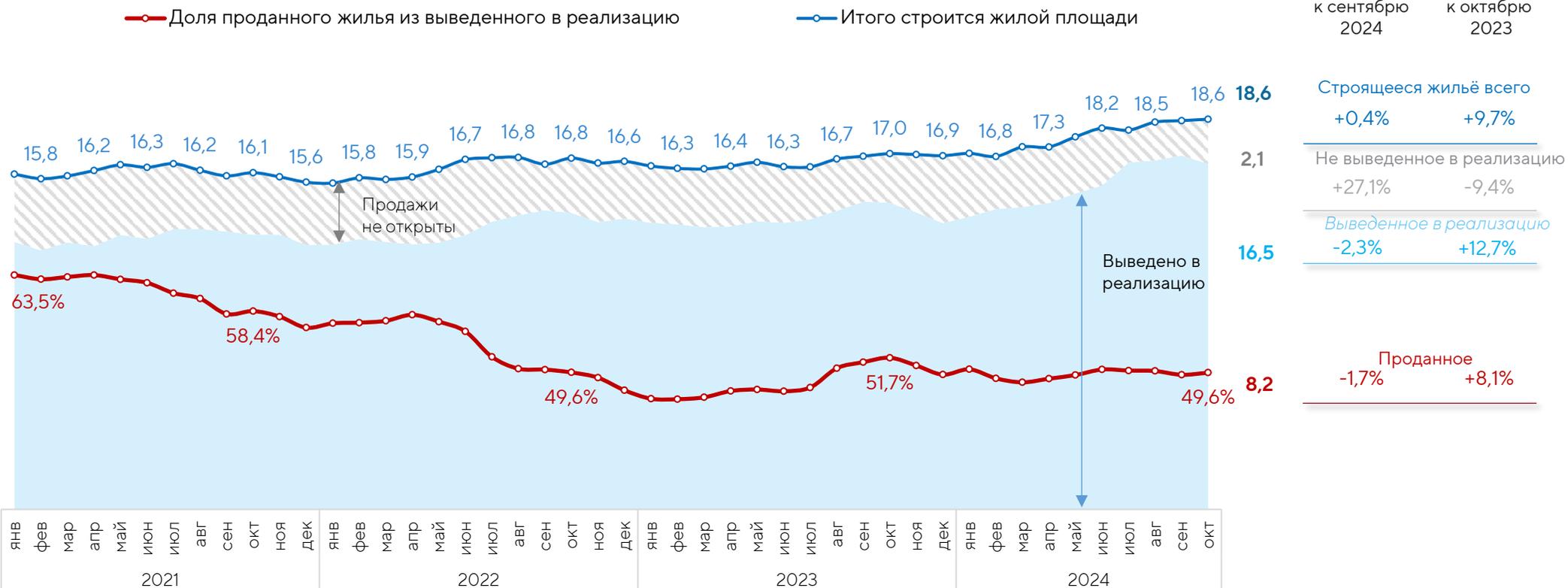
«ГЛУБИНА» ПРОДАЖ
СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ
В МОСКВЕ

Динамика объема и реализации строящегося жилья

Общий **объем строящегося жилья** за месяц подрос на 0,4% и составил на начало ноября **18,6 млн м²** (+9,7% к АППГ). Застройщики нарастили объемы площадей, не выведенных в реализацию (+27,1% за месяц). В результате **объем выведенного на рынок строящегося жилья сократился до 16,5 млн м²** (-2,3% к предыдущему месяцу и +12,7% к АППГ).

Доля реализованного жилья за месяц изменилась незначительно (в месячной (+0,3 п.п.), в годовой оценке (-2,1 п.п.)), составив 49,6% от выведенных в реализацию объёмов. **Объем продаж** в октябре сократился на 1,7%, превысив уровень прошлого года на 8,1%.

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

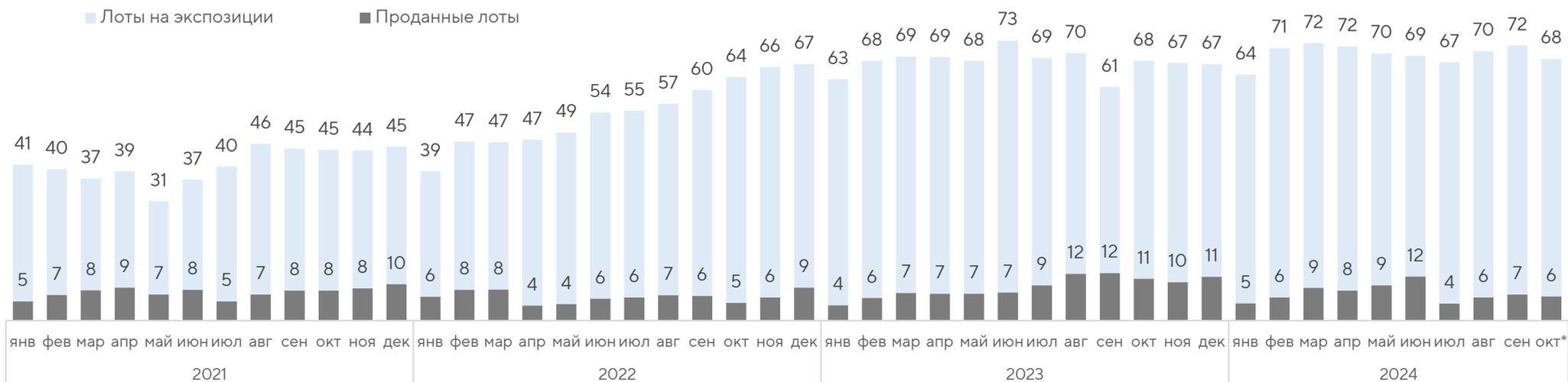


* В проданном жилье учтены продажи только тех домов, которые не были сданы в выбранном месяце, оптовые сделки застройщиков (включая сделки с юрлицами) считаются продажами, продажи апартментов не включены в расчет. Старт продаж отсчитывается с заключения более двух ДДУ по данным проектной декларации.

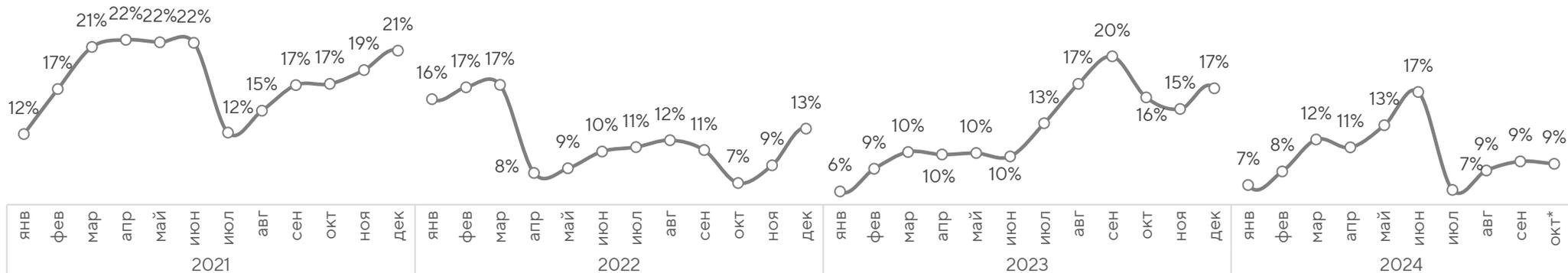
Динамика экспозиции и продаж строящихся квартир

Восстановительный рост поглощения (после глубокого спада в июле) приостановился. По предварительным данным **коэффициент поглощения экспонируемых квартир** в строящихся домах в сентябре незначительно сократился (-0,2 п.п.) относительно значения сентября и составил **9,2%** (без учета введенных в эксплуатацию корпусов).

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.



ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ

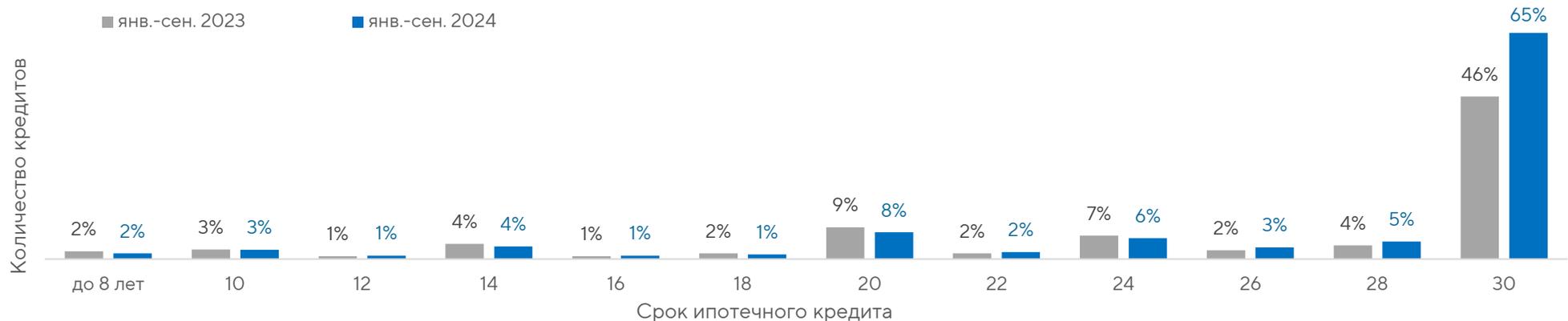
Ипотечное кредитование на первичном рынке

По предварительным данным bnMAP.pro в **октябре 2024 года доля ипотеки на первичном рынке** составила **48,4%** (-7,6 п.п. к сентябрю 2024). Доля ипотеки **за январь-октябрь 2024 года** составила **68,4%** (-8,1 п.п. к АППГ). Средний срок обременения в ипотечных сделках за январь-сентябрь 2024 составил 26,8 лет, увеличившись к январю-сентябрю 2023 на 0,9 года. Доля ипотек, заключаемых на максимально долгий срок – 30 лет – достигла 65% (+18 п.п. за год).

Динамика количества и доли квартир, проданных в ипотеку, %



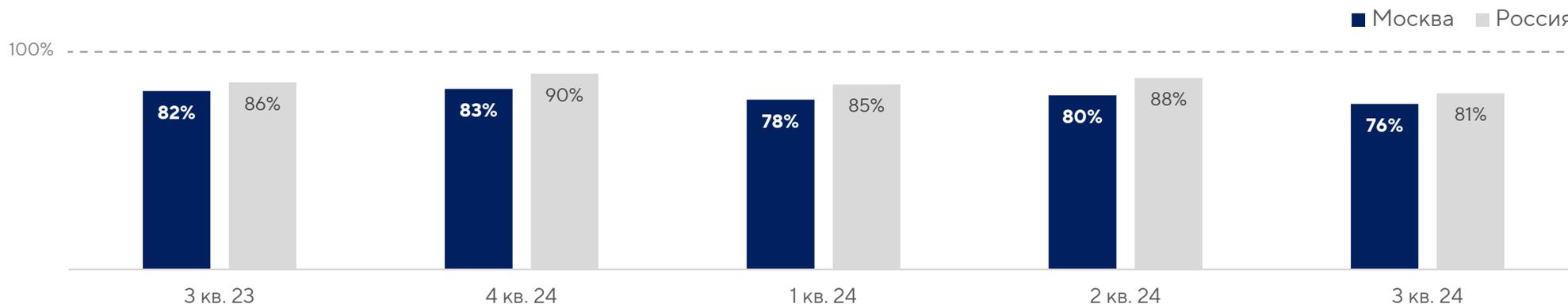
Структура ипотечных сделок по срокам обременения, лет



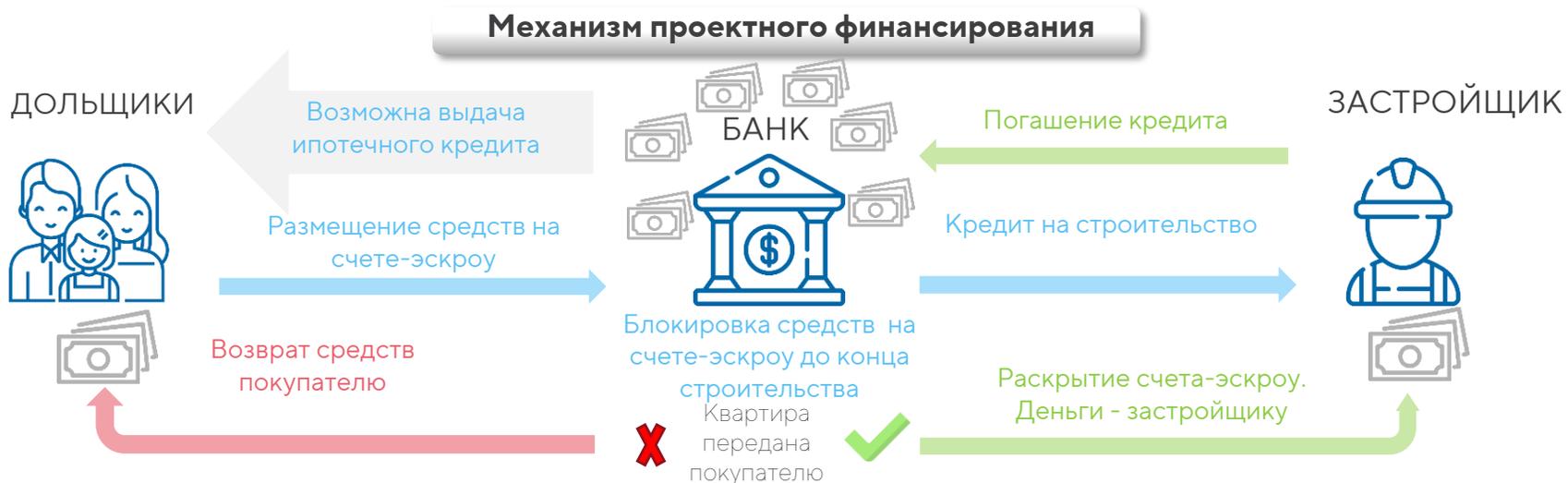
Сокращение уровня покрытия говорит о том, что рост задолженности застройщиков опережал рост остатков средств на счетах-эскроу

Уровень покрытия текущей задолженности застройщиков перед банками (выбранные кредитные лимиты) средствами дольщиков на счетах-эскроу* в Москве несколько ниже, чем в России и **в 3 квартале 2024 г. сократился в годовой оценке как в Москве, так и в среднем по России**. В конце года ожидается ускоренное завершение проектов, что повлечёт уменьшение уровня покрытия.

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.



* - 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.

Источник: Банк России



ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ

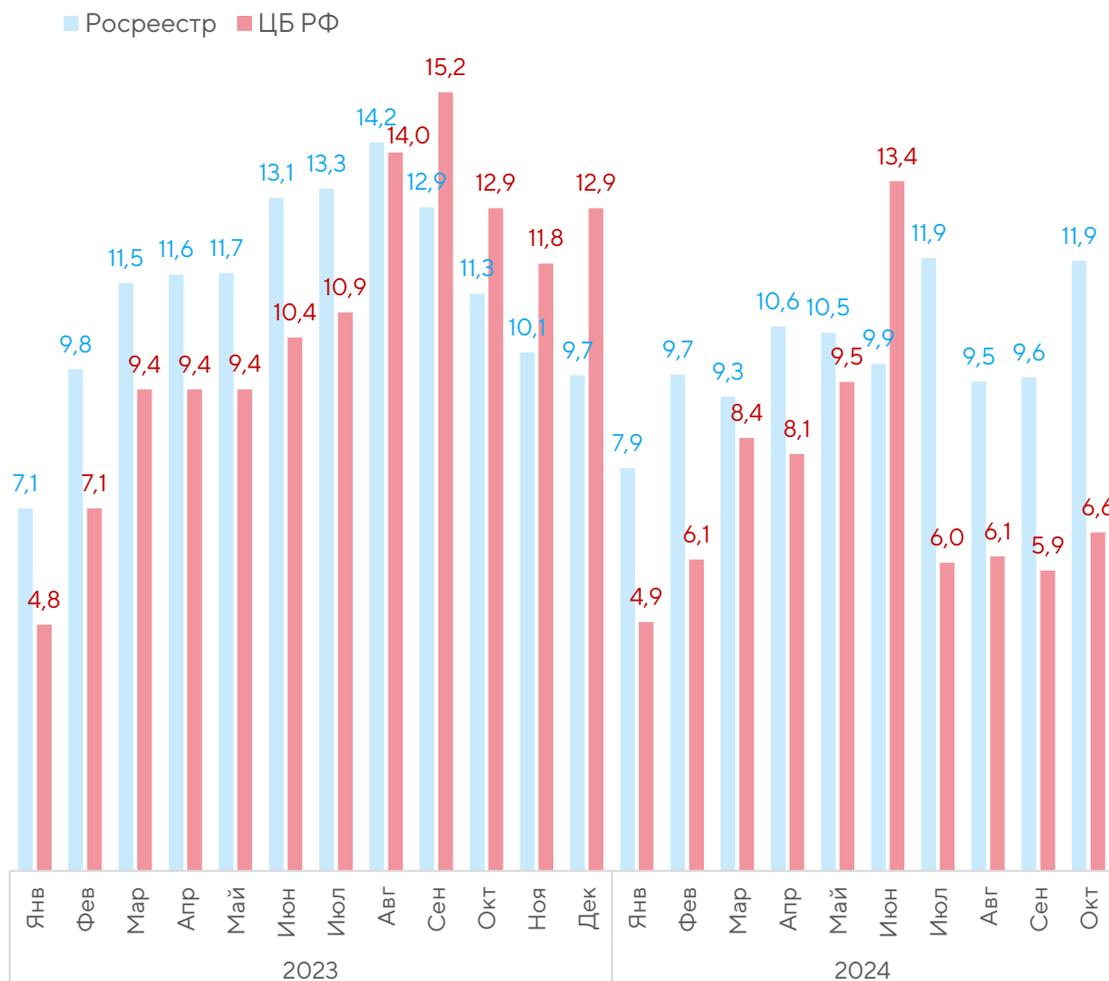


ПРИЛОЖЕНИЕ №2

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.



Источник: Росреестр, Банк России

РОСРЕЕСТР

в январе-октябре 2024
зарегистрировано

100,8 тыс.

договоров ИЖК
на покупку жилья в Москве

к янв.-окт. 2023

-13,4%

к янв.-окт. 2022

+13,7%

БАНК РОССИИ

75,1 тыс.

ИЖК выдано москвичам

к янв.-окт. 2023

-27,4%

к янв.-окт. 2022

+5,4%

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

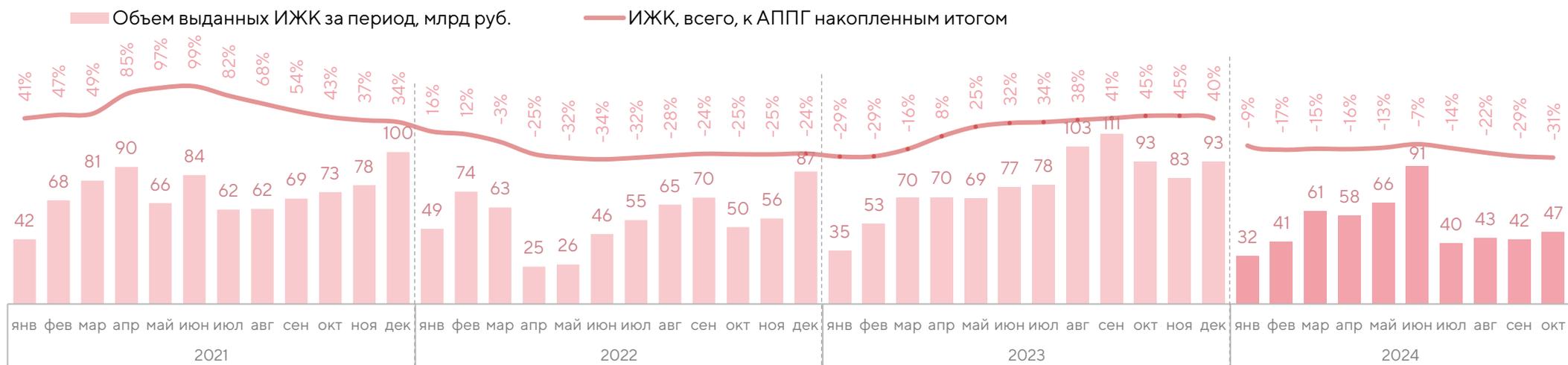
Данные Банка России позволяют оценить стоимостные объемы выданных ипотечных кредитов и задолженности по ним

Ипотечное жилищное кредитование. Стоимостные показатели

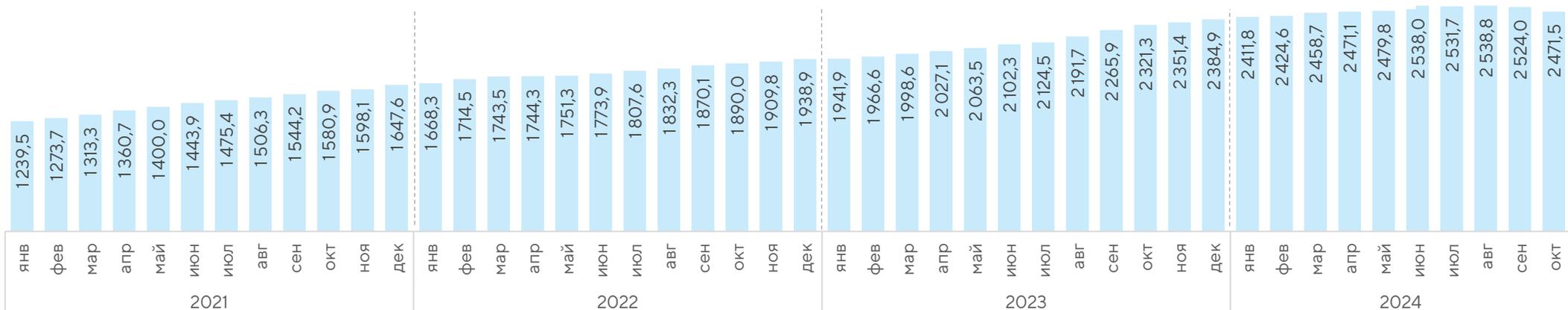
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в январе-октябре 2024 **сократился на 31,3%** к уровню января-октября 2023 и составил 521,4 млрд руб.

Задолженность по ипотечным жилищным кредитам на 01.11.2024 выросла на 6,5% к 01.11.2023 и составила 2471,5 млрд руб.

Объем выданных ипотечных жилищных кредитов физлицам, за период



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



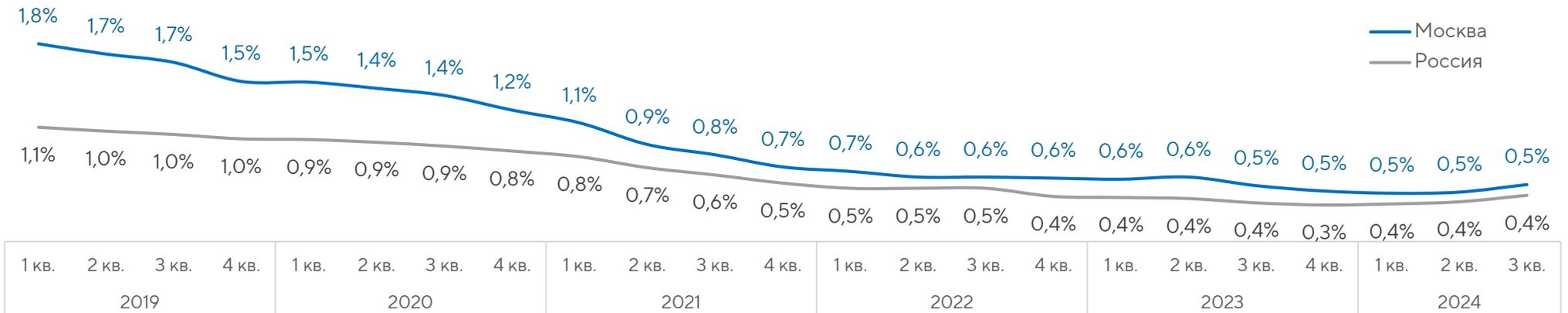
Качество обслуживания ипотечных кредитов

Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам в Москве стабильна на протяжении последнего года **0,5%**.

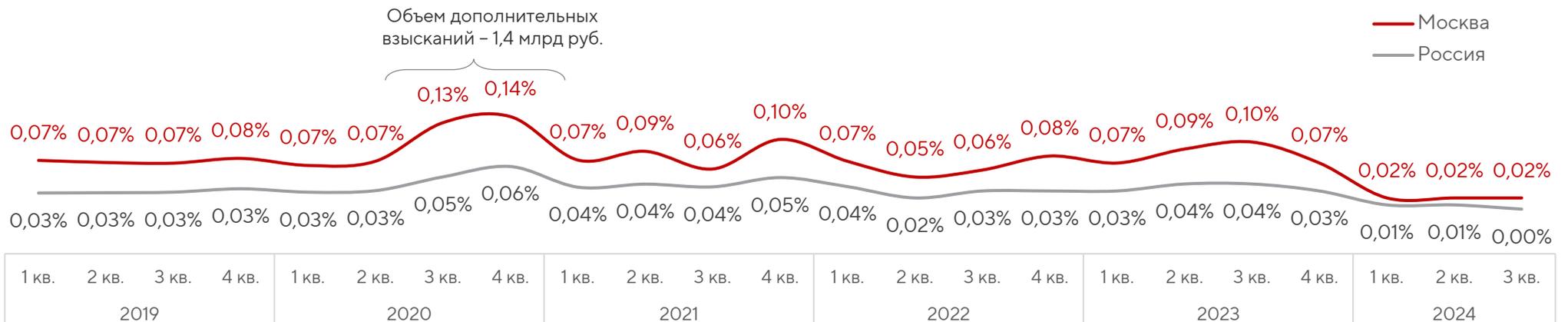
Для России доля неизменна на протяжении 2024 года и составляет **0,4%**, что соответствует уровню 3 кв. 2023 г.

Доля судебных взысканий недвижимого имущества в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам за 3 кв. 2024 г. не изменилась и составляет **0,02%** (-0,08 п.п. к 3 кв. 2023 г. и -0,03 п.п. к 3 кв. 2022 г.). **Доля Москвы в общем объеме** судебных взысканий по ипотечным кредитам в России выросла за год на 27,4 п.п. и составила в 3 кв. 2024 **59,8%**. В целом по России доля взысканий снизилась до околонулевого значения.

Доля просроченной задолженности в общем объеме, %



Доля взысканий в общем объеме задолженности, %



Ставки ипотечного жилищного кредитования

Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в октябре увеличилась к сентябрю на 0,15 п.п. и составила 9,61%.

На первичном рынке **месячное снижение средневзвешенной ставки** составило 0,35 п.п. до 6,55%, на вторичном ставка стала выше на 1,29 п.п. до 14,95%. **Доля ипотечных кредитов** на первичном рынке выросла за месяц на 0,7 п.п. до уровня в 49,6% от совокупного количества выданных в октябре ипотечных займов.

Динамика ставок на рынке ипотечного жилищного кредитования, %

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

С 1 июля 2021 г.:

- **Льготная ипотека:** ставка повышена с 6,5% до 7,0%; максимальный размер кредита снижен до 3 млн руб. (ранее для Москвы – 12 млн руб.);
- **Семейная ипотека:** распространяется на семьи с одним ребенком (ранее для семей с двумя и более детьми), ставка – 6%

С 1 апреля 2022 г.:

- **Льготная ипотека:** ставка повышена с 7,0% до 12,0%; максимальный размер кредита увеличен до 12 млн руб.

С 1 мая 2022 г.:

- **Льготная ипотека:** ставка снижена до 9,0%; разрешена комбинированная ипотека до 30 млн руб.

С 1 января 2023 г.:

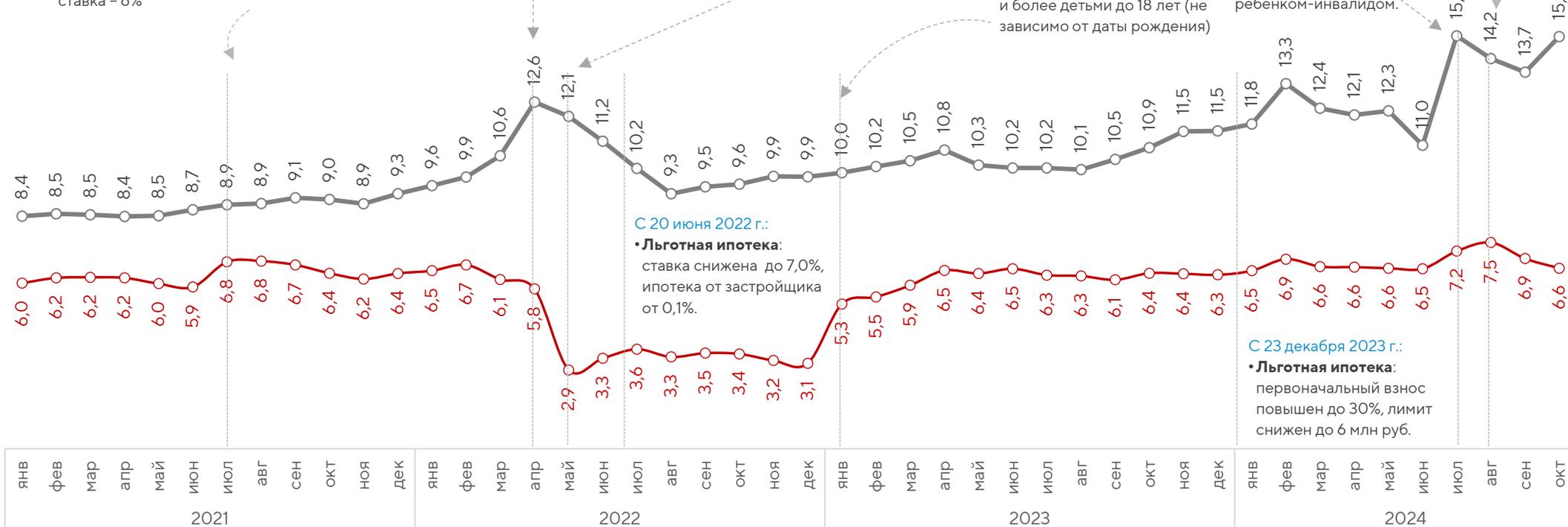
- **Льготная ипотека:** ставка повышена до 8,0%, ипотека от застройщика – от 3%,
- **Семейная ипотека:** распространена на семьи с 2 и более детьми до 18 лет (не зависимо от даты рождения)

С 1 июля 2024 г.:

- **Льготная ипотека** прекращена.
- **Семейная ипотека** ограничена: только семьи с ребенком до 6 лет и ребенком-инвалидом.

С 1 августа 2024 г.:

- **ИТ-ипотека** не действует для Москвы.





**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ



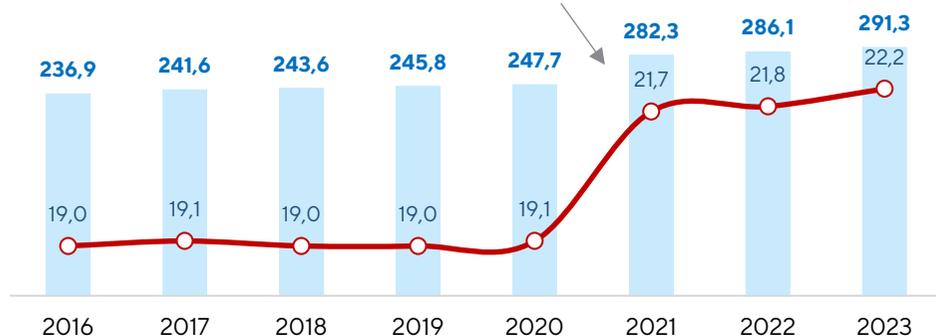
ПРИЛОЖЕНИЕ №3

ДОЛГОСРОЧНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

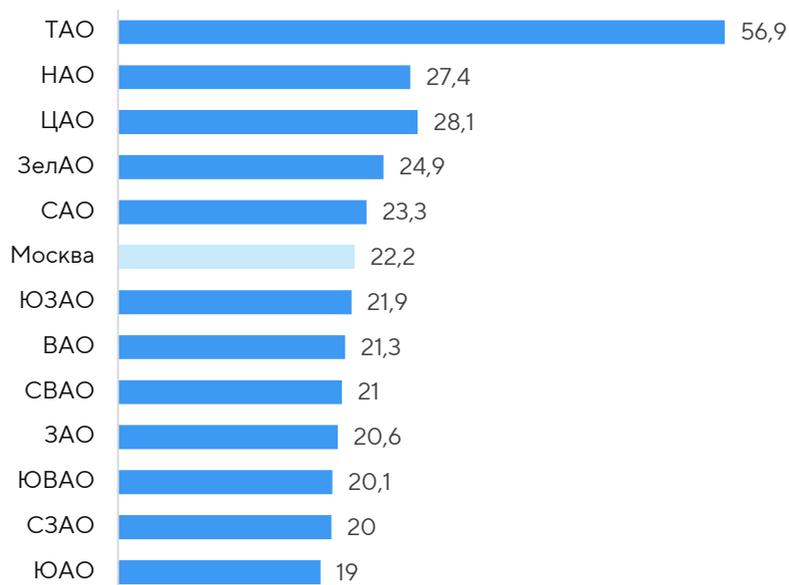
Общая площадь жилищного фонда, с учетом ВПН 2020, млн м²

■ 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.

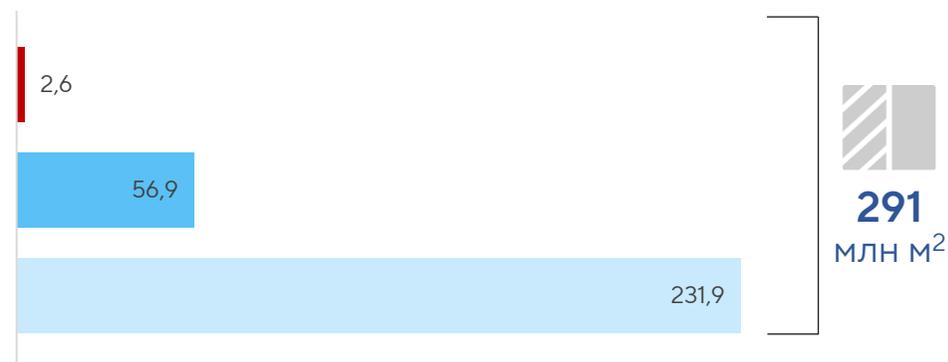
Обеспеченность жильём составила 22,2 м² на одного столичного жителя. Максимальная обеспеченность квадратными метрами зафиксирована в Псковской области (37,9 м²), минимальная - в Тыве (15,3 м²) и Ингушетии (16,0 м²). Среднероссийский показатель находится на уровне 28,8 м² (+0,6% к 2022 г.).

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 **01.11.2024** в реестре объектов жилищного фонда ГИС ЖКХ числятся 35 047 многоквартирных жилых дома* (МКД), из которых 20 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 (50,9%).

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.



С 2010 по 2023 год количество ежегодно вводимых квартир в Москве выросло в 5,4 раза, общая площадь ввода 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.

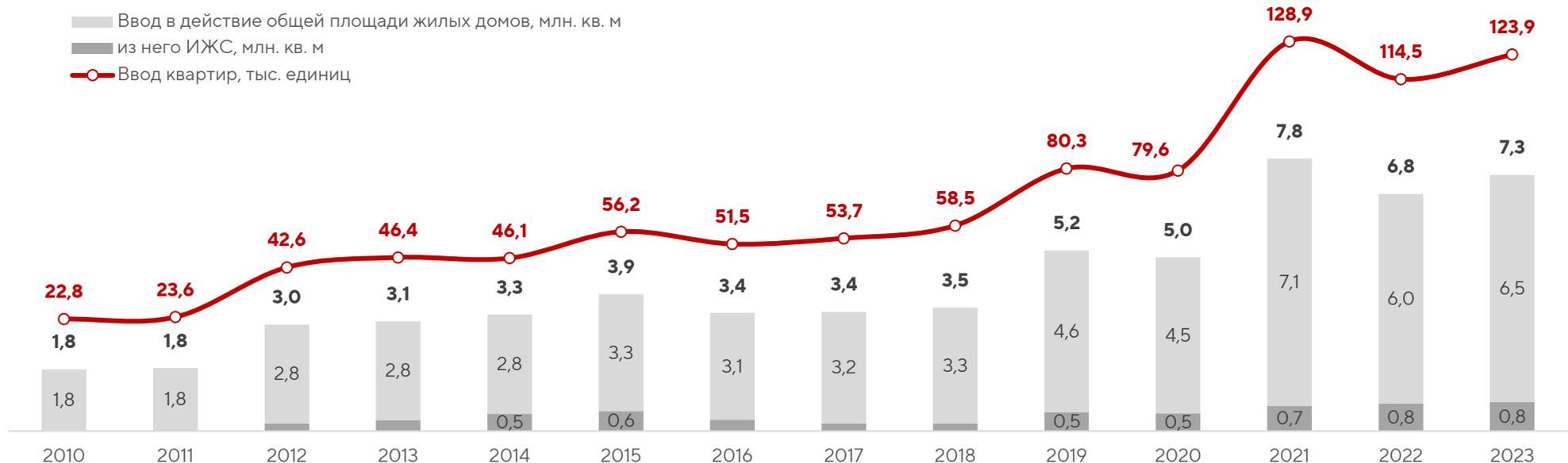
КВАРТИР, ПОСТРОЕННЫХ В
РОССИИ В 2023 ГОДУ
ПРИШЛОСЬ НА МОСКВУ

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





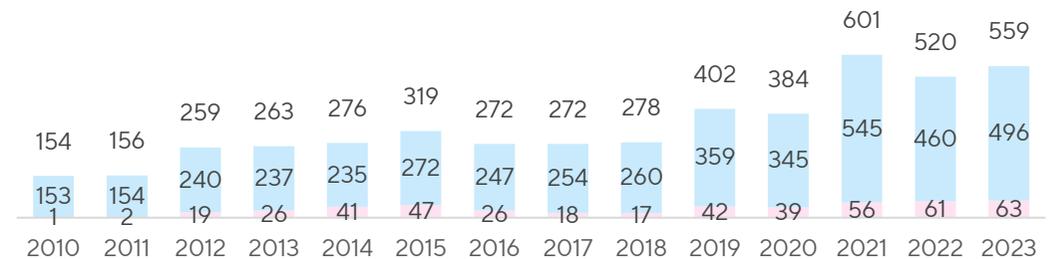
Динамика ввода жилья на 1000 человек

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

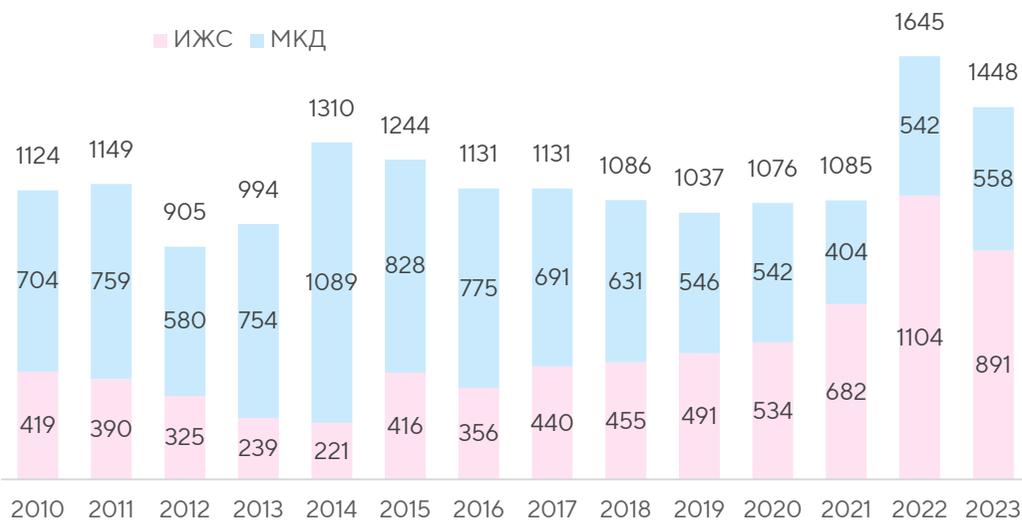
Москва

	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%)

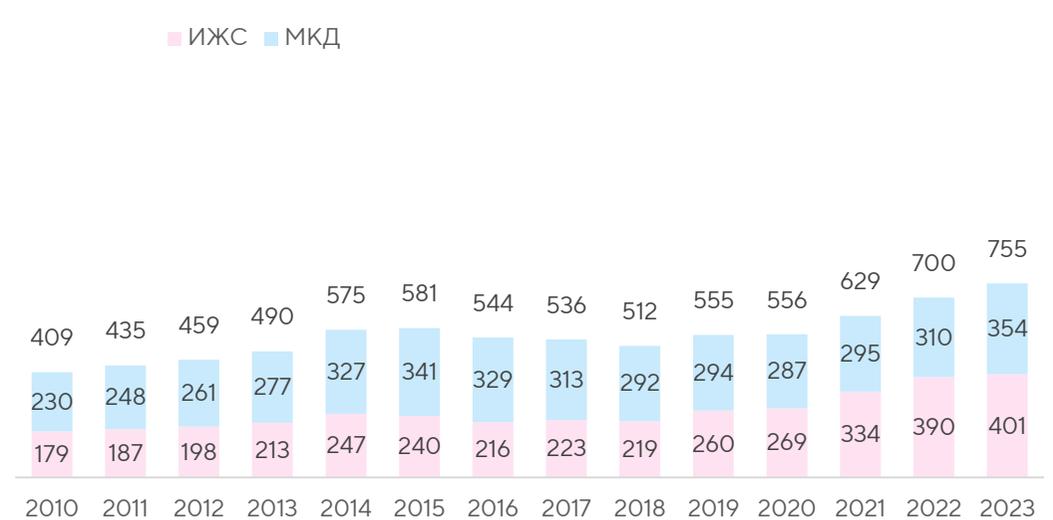
■ ИЖС ■ МКД



Московская область



Россия





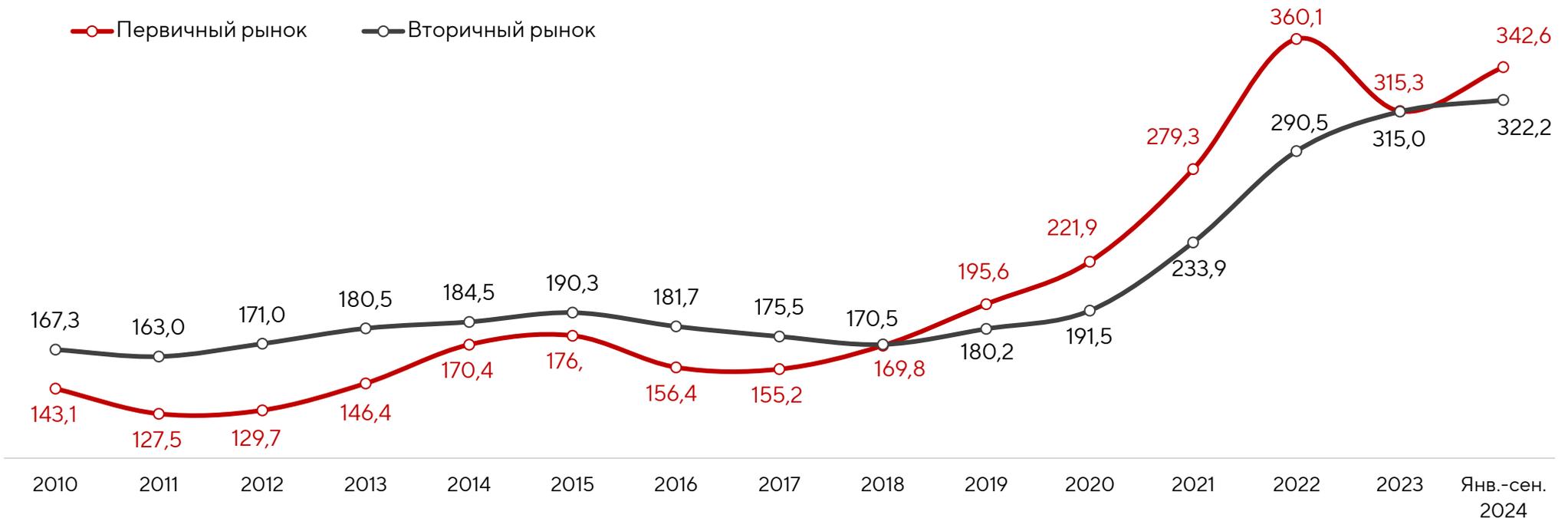
Динамика номинальных цен на недвижимость

С 2010 по январь-сентябрь 2024 год цена квадратного метра жилья в номинальном выражении выросла в московской новостройке в 2,4 раза, а на вторичном рынке - на 93%.

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.





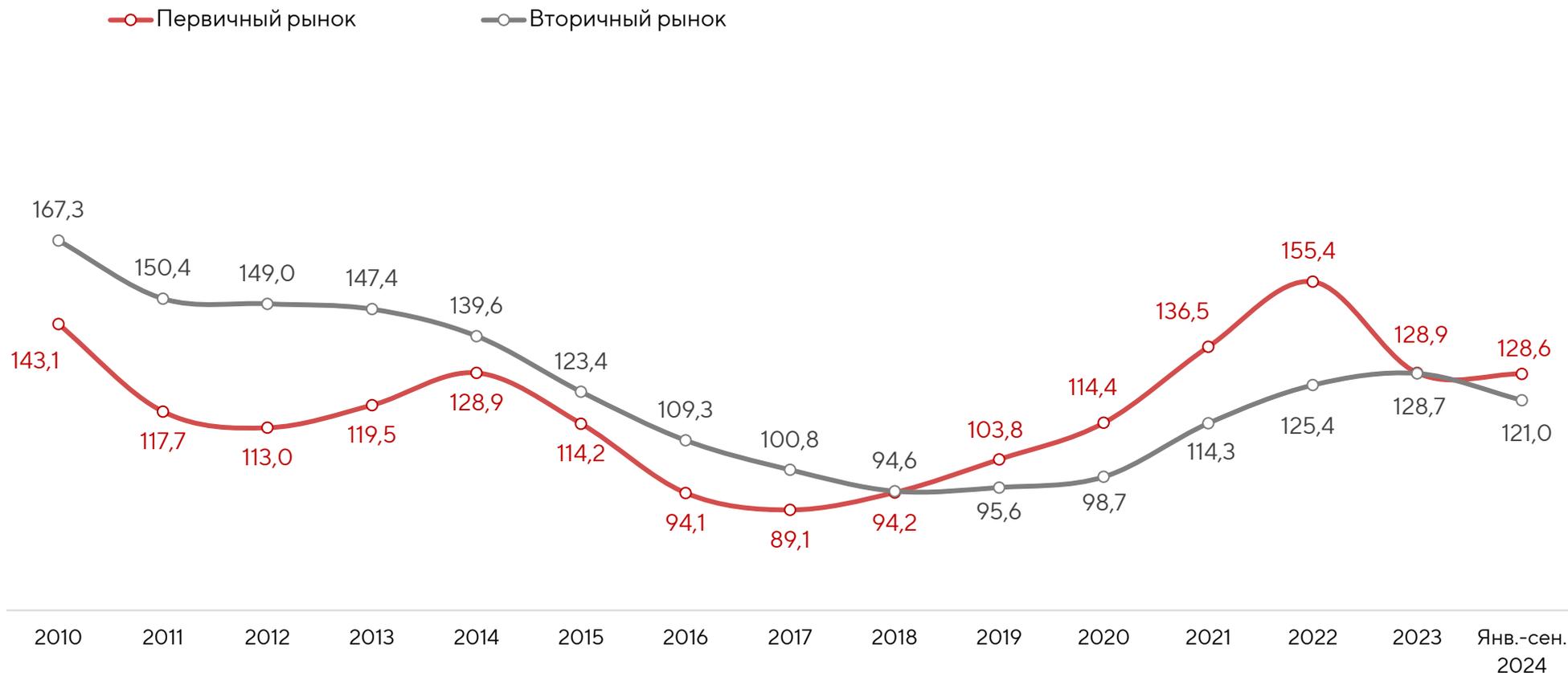
Динамика реальных цен на недвижимость

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 января-сентября 2024 года стоимость новостроек в реальных ценах оказалась ниже уровня цен 2010 года на 10,1%, цены вторичного рынка ниже уровня 2010 г. на 27,7%.

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





ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ

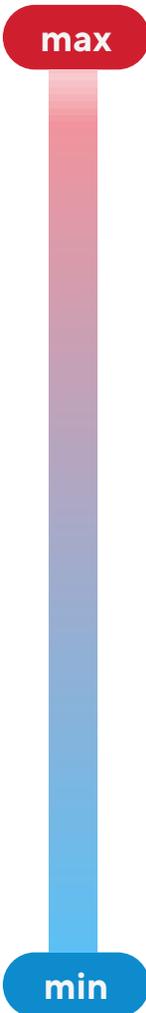


АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ

Себестоимость строительства: регионы России

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

		Изменение за месяц (к октябрю 2024)	Изменение за год (к ноябрю 2023)
Москва	141,0	+1,0%	+16,5%
г. Санкт-Петербург	91,1	0,0%	+16,3%
Республика Тыва	86,1	0,0%	+54,1%
Сахалинская область	83,9	-0,7%	-2,5%
Забайкальский край	79,6	+0,3%	+11,4%
Республика Саха (Якутия)	79,4	+1,6%	+7,6%
Ямало-Ненецкий АО	77,6	0,0%	+0,7%
Амурская область	76,5	+1,8%	+13,8%
Ленинградская область	76,3	+0,2%	+10,5%
Московская область	69,2	0,0%	+3,6%
Липецкая область	43,2	+0,4%	-5,1%
Брянская область	43,0	-1,8%	+4,4%
Республика Марий Эл	42,5	+0,6%	+14,8%
Республика Калмыкия	42,4	+1,9%	+12,5%
Ивановская область	42,0	+1,3%	+7,8%
Саратовская область	41,2	0,0%	+12,8%
Курская область	40,3	+0,5%	-6,2%
Смоленская область	40,0	+0,4%	+11,4%
Респ. Северная Осетия - Алания	39,9	+0,1%	+49,4%
Республика Дагестан	37,9	+2,2%	+5,2%



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



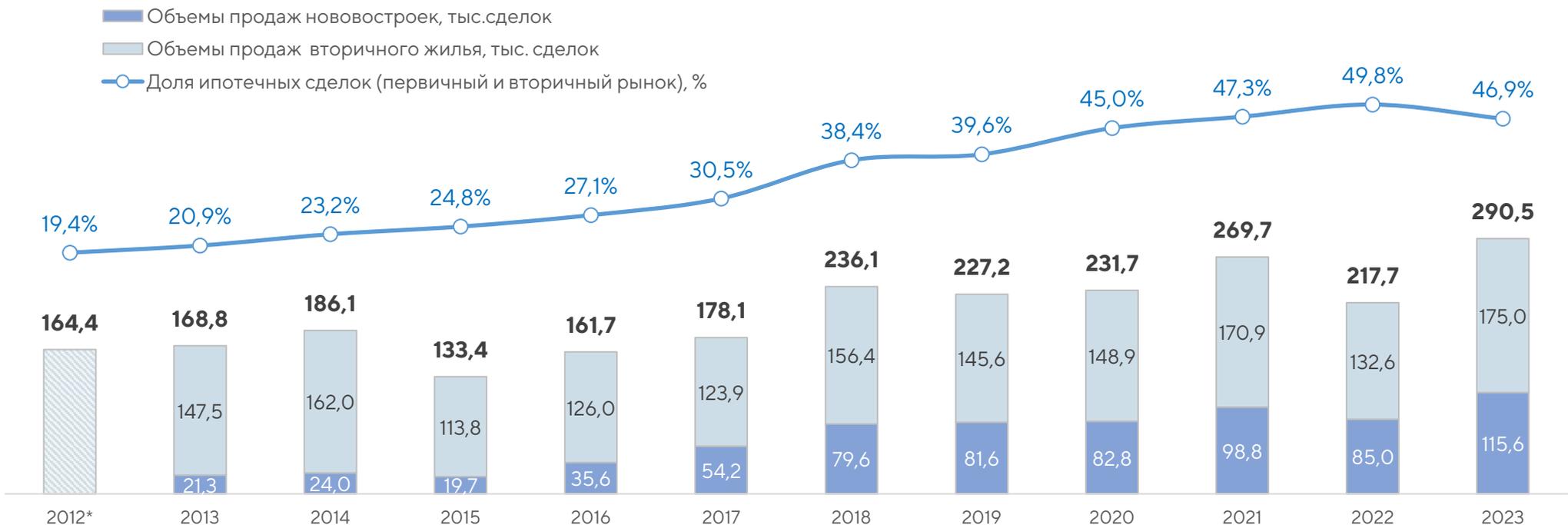
Динамика продаж жилья, доля ипотеки

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