



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ**



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ**



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ПО ИТОГАМ НОЯБРЯ 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>



Ввод жилья в Москве в месячной оценке снизился и по итогам января-ноября 2024 увеличилось отставание от уровня прошлого года.

Запуск новых проектов снизился в месячной оценке, но по итогам 11 месяцев в годовой оценке сохраняется рост.

В ноябре число зарегистрированных договоров на первичном рынке за месяц выросло на 15%, на вторичном рынке количество сделок оставалось на максимальном уровне для текущего года.

Цены на новостройки снизились впервые после трёхмесячного роста. На вторичном рынке цены стабильны.

На рынке долгосрочной аренды продолжился рост предложения, арендные ставки немного снизились.

В реестре объектов жилищного фонда ГИС ЖКХ в Москве числятся 35 024 многоквартирных жилых дома.



В январе-ноябре 2024 в Москве было **введено в действие 6,8 млн м²** площадей жилых зданий (-26,2% к январю-ноябрю 2023). В том числе введено **4,3 млн м² жилой площади**, что **на 25,1% ниже** уровня ввода января-ноября 2023. Доля ИЖС составила 14,7%, что на 2 п.п. выше, чем в январе-ноябре 2023.

На начало ноября **объем строящейся жилой площади** составил **18,4 млн м²** (+8,8% к АППГ). В реализацию выведено 16,6 млн м² (+13,3% к АППГ). **Доля проданного жилья** (из выведенного в реализацию) за год снизилась на 2,1 п.п. и составила **49,9%**. При этом **объем продаж** превысил уровень прошлого года на **8,7%**.

В январе-ноябре 2024 было **запущено 4,9 млн м² новых проектов** строительства многоквартирных домов (26,5% в общем объеме строящегося жилья), что **на 4,3% больше** чем в январе-ноябре 2023.

За январь-ноябрь 2024 в Москве были выданы **разрешения на строительство 4,8 млн м² жилья** (131 ед.), что **на 26,4% ниже** уровня января-ноября 2023. Максимальные площади нового жилья возведёт Московский фонд реновации (10,9% планируемых объемов строительства).

ЦИФРЫ И ФАКТЫ (2/2)



В ноябре **число зарегистрированных ДДУ увеличилось на 15,0%** к октябрю. Объем регистрации за январь-ноябрь составил **77,2 тыс. договоров, сократившись на 24,7%** к уровню аналогичного периода прошлого года. **Объем экспозиции** за месяц сократился на 1,8% до уровня в **71,0 тыс. лотов (+6,1% к ноябрю 2023)**.

В ноябре число зарегистрированных **сделок на вторичном рынке** практически повторило рекорд октября (**-0,4%** за месяц). Объем регистрации за январь-ноябрь составил **128,9 тыс. договоров, сократившись на 19,5%** к уровню аналогичного периода прошлого года. **Объем экспозиции** за месяц сократился на 1,5% до уровня в **45,8 тыс. лотов (+20,9% к ноябрю 2023)**.



За месяц (ноябрь к октябрю) **цены предложения снизились на первичном рынке (на 1,2%), на вторичном рынке - почти без изменений**.

В ноябре зарегистрировано **8,8 тыс. договоров ипотечного жилищного кредитования** на приобретение жилья в Москве (**-25,7%** к уровню октября 2024). Объем регистрации за январь-ноябрь **сократился** к аналогичному периоду прошлого года **на 13,4%** до уровня в **109,6 тыс. договоров**. Доля ипотеки в общем количестве зарегистрированных в январе-ноябре договоров на покупку жилья на первичном и вторичном рынках составила **53,2%** (+5,0 п.п. к АППГ).



По данным ЦИАН, **объем предложения на рынке долгосрочной аренды** в Москве на конец ноября составлял **20,3 тыс. объявлений**. За ноябрь 2024 количество объявлений **выросло на 28,7%**, превысив уровень ноября 2023 года на 79,8%.

По данным Росстата, в ноябре аренда однокомнатной квартиры обходилась в среднем в 58,2 тыс. руб./мес., двухкомнатной – в 71,0 тыс. руб./мес. За год **цены аренды выросли на 19,5%** за однокомнатную квартиру, **на 13,7%** - за двухкомнатную.



ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ



Основные цифры январь-ноябрь 2024, % к АППГ



Строительство жилья

Введено

4,3 млн м² (-25,1%)

Строится

18,4 млн м² (+8,8%)

Продано

8,3 млн м² **45,9%**
из строящегося
(+8,7%)

Выдано разрешений

4,8 млн м² (-26,4%)



Сделки

Договоров на покупку недвижимости

206,1 тыс. (-21,5%)

В том числе:

→ 77,2 тыс. ДДУ* (-24,7%)

→ 128,9 тыс. ДКП* (-19,5%)

Из них



Ипотека

109,6 тыс. (-13,4%)

(54,7% - доля ипотеки по льготным
программам от количества
зарегистрированных ИЖК)



Цены

Продажа

→ Первичный рынок

379,2 тыс. руб./ м²
(+10,3% к ноябрю 2023)**

→ Вторичный рынок

271,8 тыс. руб./ м²
(+1,0% к ноябрю 2023)**

** данные за ноябрь 2024 г.,
коммерческие источники

Аренда

→ **1 комн.** **58,2** тыс. руб./ м²
(+19,5% к ноя. 2023)

→ **2 комн.** **71,0** тыс. руб./ м²
(+13,7% к ноя. 2023)

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



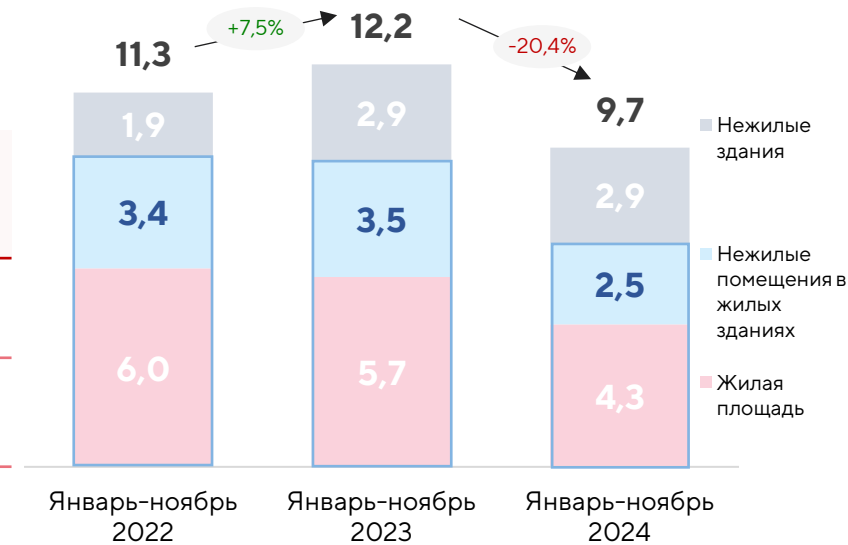
По итогам января-ноября 2024 сохраняется отставание ввода жилья от уровня прошлого года

- В январе-ноябре 2024 года было введено **9,7 млн м²** недвижимости, в т.ч. **6,8 млн м²** жилых объектов (70,1% всего ввода). Жилая площадь жилых объектов при этом составила **4,3 млн м²** (44,4% всего ввода).
- Ввод жилья на **25,1%** ниже уровня прошлого года.

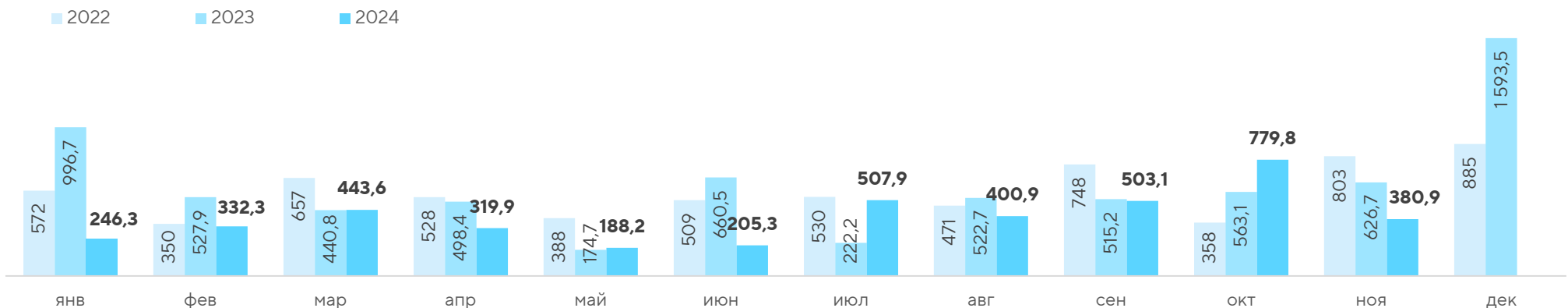
Структура ввода жилой недвижимости (жилая площадь), млн м²

	Москва	к янв.- ноябрю 2023	к янв.- ноябрю 2022	Россия (без Москвы)	к янв.- ноябрю 2023	к янв.- ноябрю 2022	Московская область	к янв.- ноябрю 2023	к янв.- ноябрю 2022
Всего	4,3	-25,1%	-27,1%	89,5	+2,4%	+2,5%	9,9	-4,1%	-24,4%
Много- квартирные дома	3,7	-26,7%	-28,4%	29,6	-17,7%	-8,0%	2,0	-41,6%	-46,9%
ИЖС	0,6	-14,0%	-18,9%	60,0	+16,4%	+8,6%	7,9	+14,6%	-15,3%

Структура ввода недвижимости, млн м²



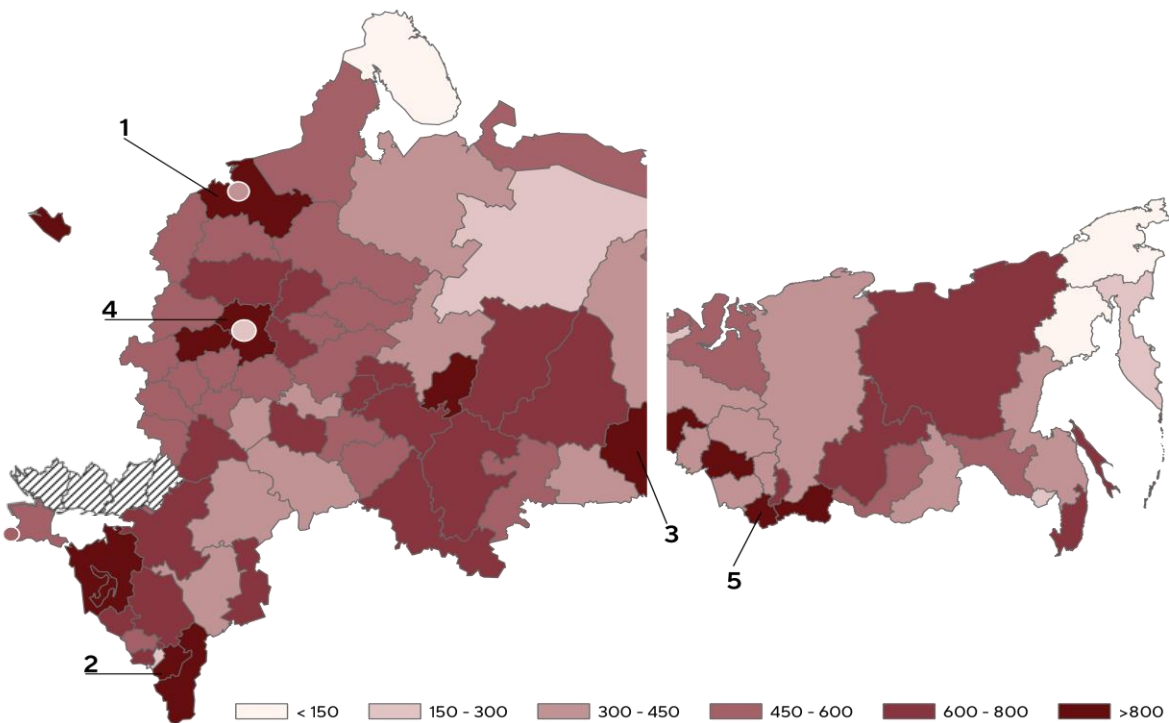
Объем ввода жилой площади, тыс. м²



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-ноябрь 2024



- 1 Ленинградская область **1 834,0** м²
- 2 Чеченская Республика **1 494,4** м²
- 3 Тюменская область (без АО) **1 402,5** м²
- 4 Московская область **1 150,0** м²
- 5 Республика Алтай **1 036,3** м²

328 м²
Москва

642 м²
Россия

№	Регион	Ввод, тыс. м ² (в т.ч. МКД)	Изменение к янв.-ноябрь 2023	Ввод, м ² / 1000 чел.**
1	Московская область	9 948,9 (2 019,6)	-4,1%	1 150,0
2	Краснодарский край	5 899,9 (2 190,1)	-3,0%	1 011,5
3	Москва	4 308,4 (3 672,9)	-25,1%	327,6
4	Ленинградская область	3 733,6 (1 056,8)	-3,6%	1 834,0
5	Тюменская область	3 217,0 (1 708,6)	+6,5%	826,8
6	Республика Татарстан	3 200,3 (899,5)	+0,4%	799,5
7	Республика Дагестан	2 876,6 (545,2)	+118,7%	890,0
8	Свердловская область	2 844,4 (1 242,6)	-1,0%	673,6
9	Республика Башкортостан	2 813,5 (593,5)	+0,8%	692,2
10	Санкт-Петербург	2 367,4 (2 220,9)	-21,5%	422,9
Российская Федерация		93 841,8 (33 232,3)	+0,7%	642,1

* 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 Сосенское и Внуковское, а также район «старой» Москвы Покровское-Стрешнево

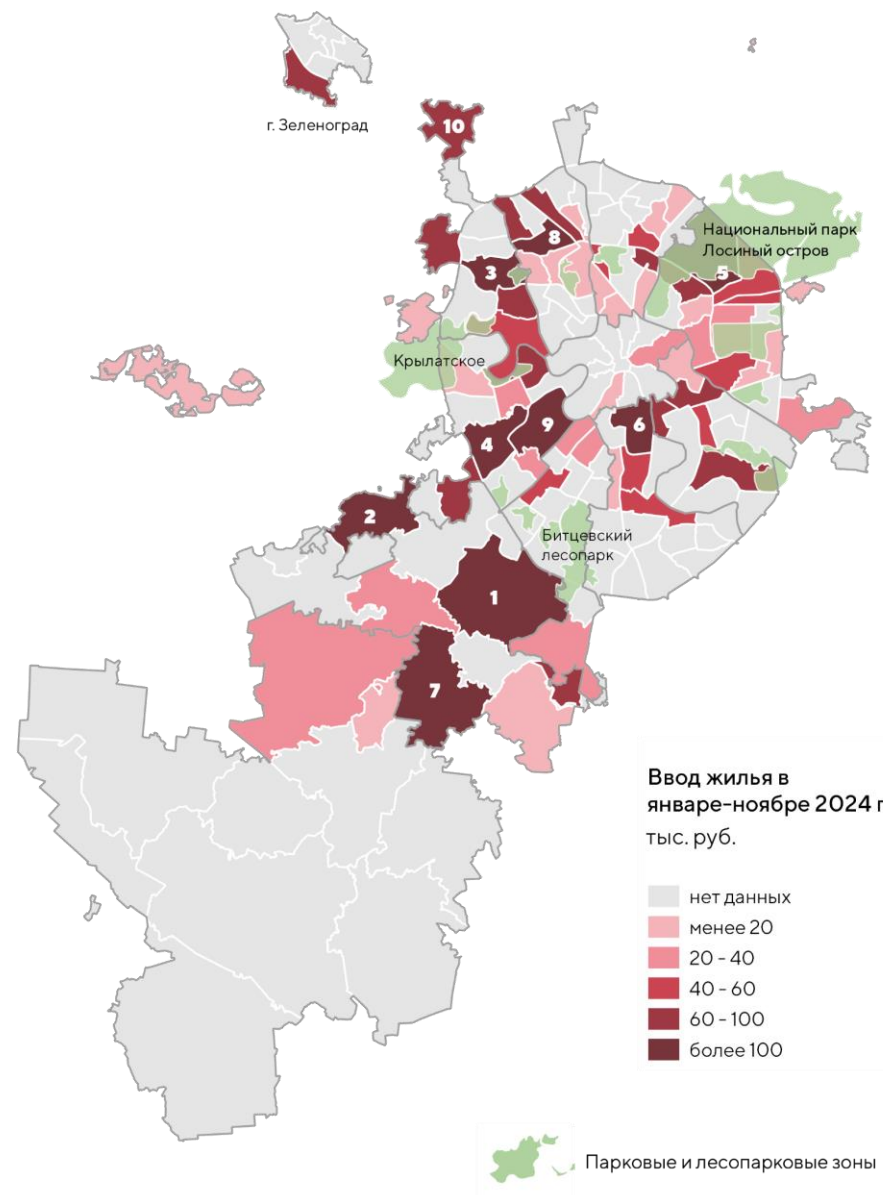
В январе–ноябре 2024 жилые площади введены в **63** муниципальных районах и поселениях Москвы. На долю ТОП-10 районов пришлось **45,0%** объема введенного жилья (без ИЖС).

Муниципальные районы и поселения Москвы по объему введенных жилых площадей в январе–ноябре 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	Метрогородок	145,7	ВАО
6	Даниловский	139,1	ЮАО
7	Десёновское	111,1	НАО
8	Головинский	107,0	САО
9	Раменки	106,0	ЗАО
10	Молжаниновский	91,7	САО
Всего*		3 672,9	

* - Ввод жилья по всем районам без учета ИЖС

Источник: Росстат



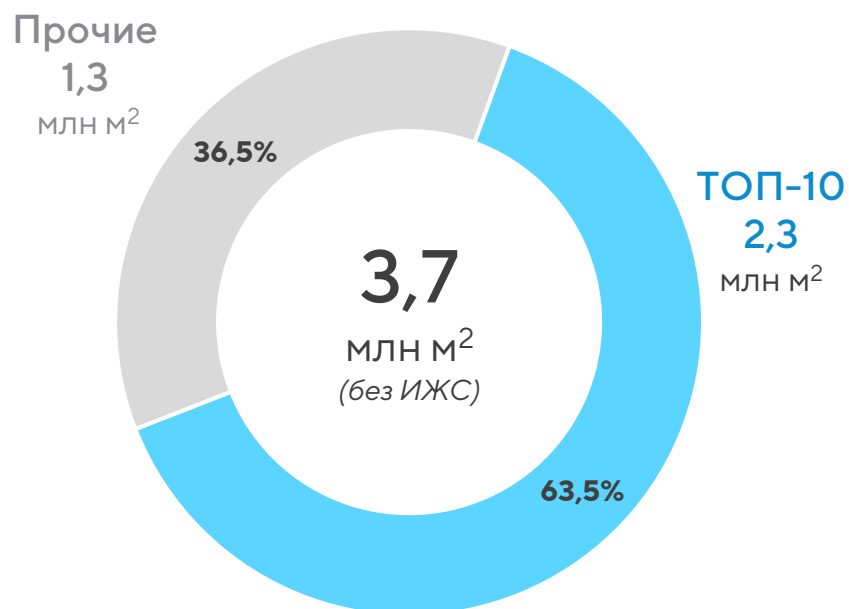


ГК ПИК и Фонд реновации по-прежнему лидируют по объёму введённого жилья

- **60 застройщиков** обеспечивали ввод жилья в январе-ноябре 2024, в т.ч. 8 независимых и 52 в составе групп.
- **63,5%** - доля ТОП-10 организаций в объеме ввода жилья без учета ИЖС.

Десятка лидеров пока неизменна. ГК ПИК сохраняет первое место благодаря введённым в ноябре 6 домам.

Компании – лидеры по вводу жилья, январь-ноябрь 2024



	Доля рынка*	млн м ²
ГК ПИК	19,4%	0,71
Фонд реновации	13,8%	0,51
ГК "А101"	5,5%	0,20
ГК "Самолет"	5,0%	0,18
ГК AFI Development	4,0%	0,15
ГК Sezar Group	3,7%	0,13
ГК "MR Group"	3,3%	0,12
ГК "Level Group"	3,1%	0,11
ГК Стройком	3,0%	0,11
ГК ФСК	2,7%	0,10
Прочие	36,5%	1,34

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

Объём строящегося жилья растёт, общая доля проданного жилья стабильна

СТРОИТСЯ*
(без учета реновации**)

18,4 МЛН
М²

На 11.12.2024
(+8,8% к АППГ)

ПРОДАНО*
(без учета Реновации**)

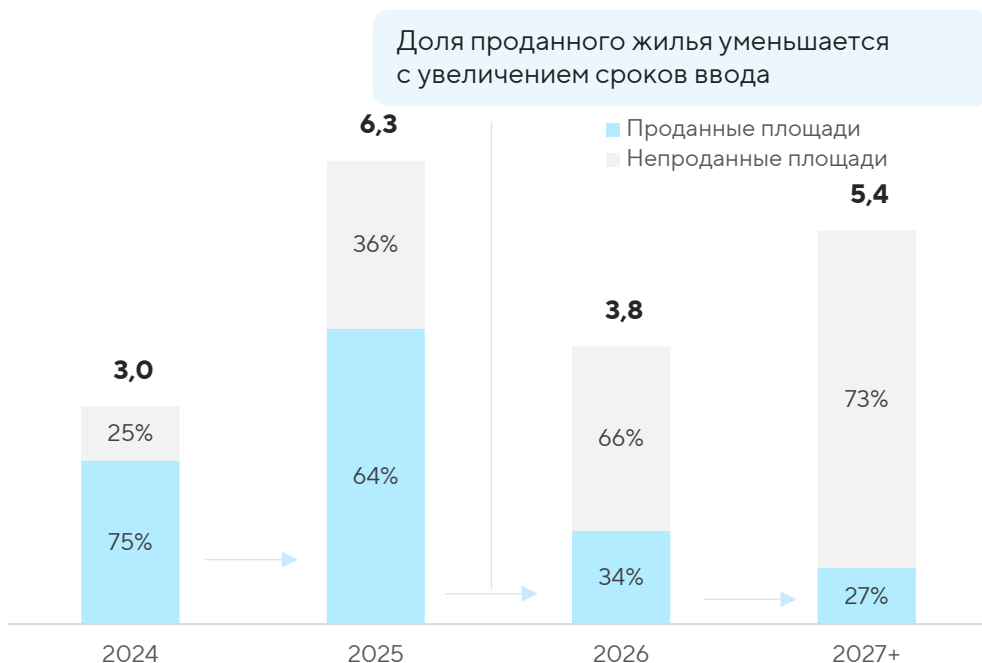
8,3 МЛН
М² **45,0%**

(+8,7% к АППГ) (0,0 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 ноября 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.

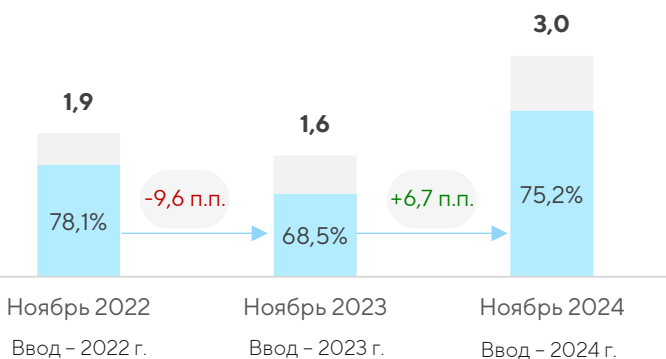
Источник: Дом.РФ, Фонд Реновации

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**

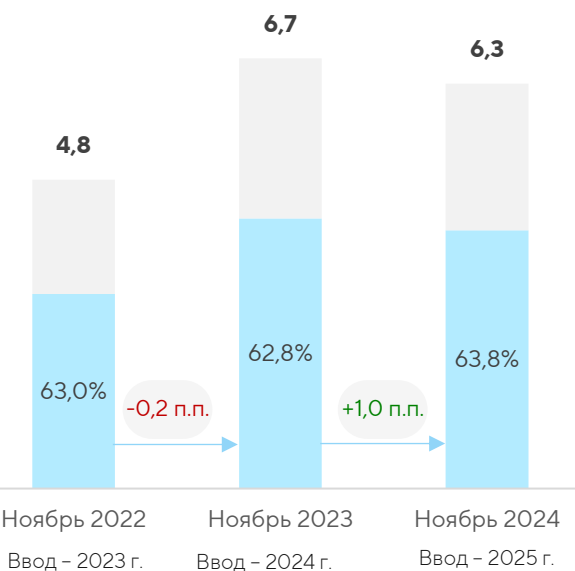
■ Из него продано ■ не продано



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

**Средняя стадия
ГОТОВНОСТИ**

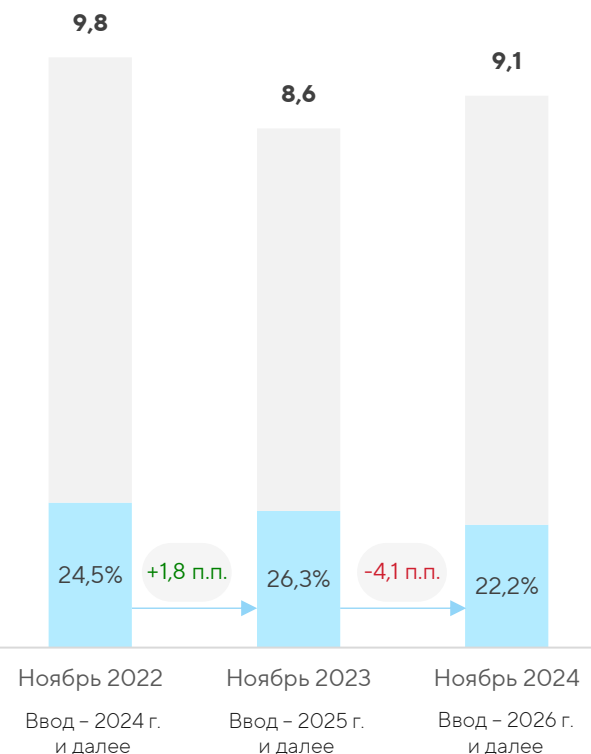
■ Из него продано ■ не продано



**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.

Структура строящегося и проданного жилья по диапазонам площадей

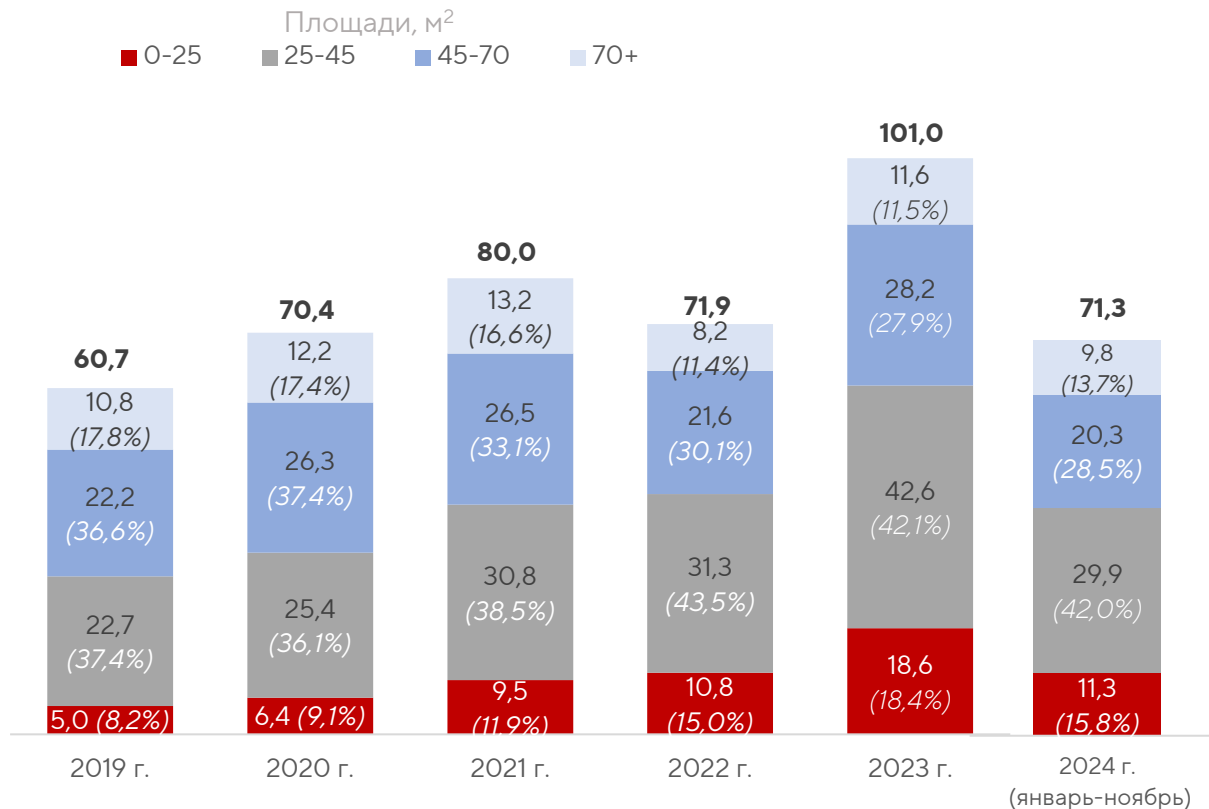
В структуре сделок на первичном рынке в 2024 году снижается доля малогабаритных квартир (до 25 м²), доля просторного жилья (свыше 70 м²) увеличивается

До 2024 года в структуре сделок на первичном рынке опережающими темпами росла доля квартир площадью до 25 м². В январе-ноябре 2024 тенденция иная: существенно выросла доля просторных квартир (более 70 м²) по сравнению с 2023 и 2022 годами.

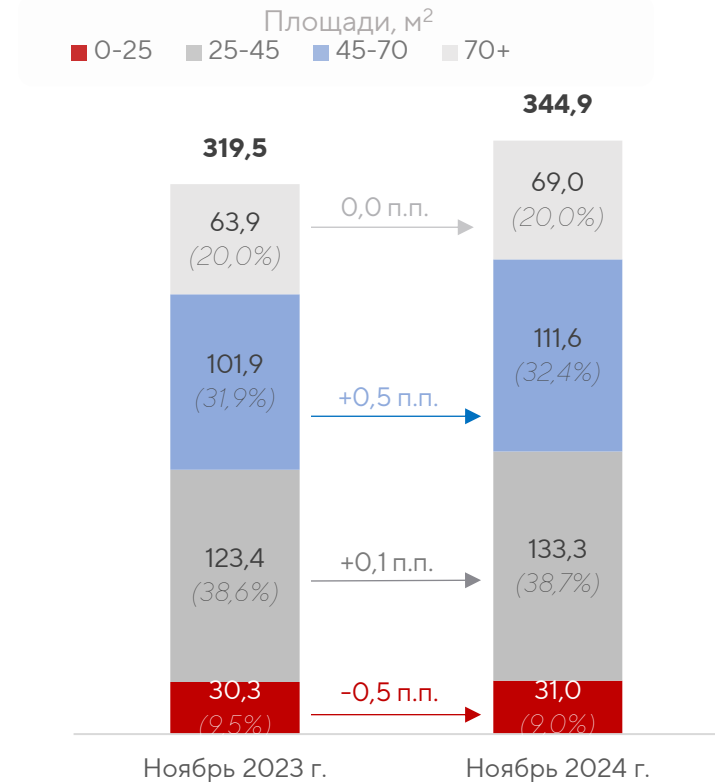
В структуре строящегося жилья доля квартир до 25 м² за год также сократилась.

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



Структура строящегося и проданного жилья на первичном рынке по классам жилья

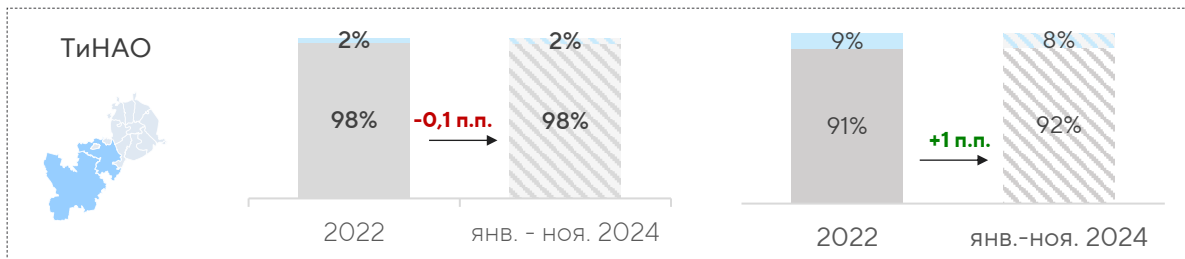
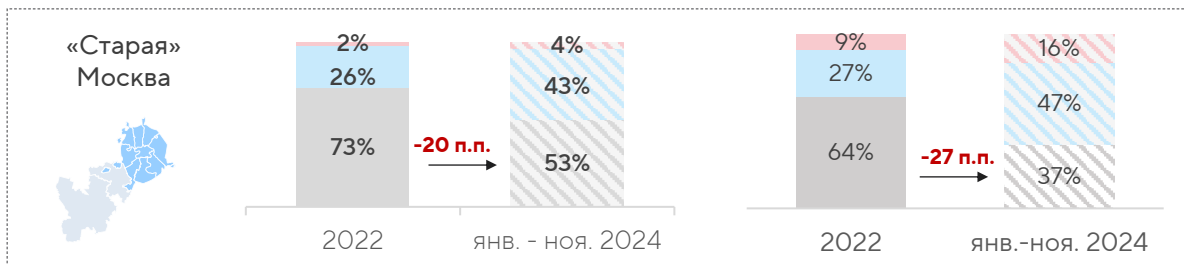
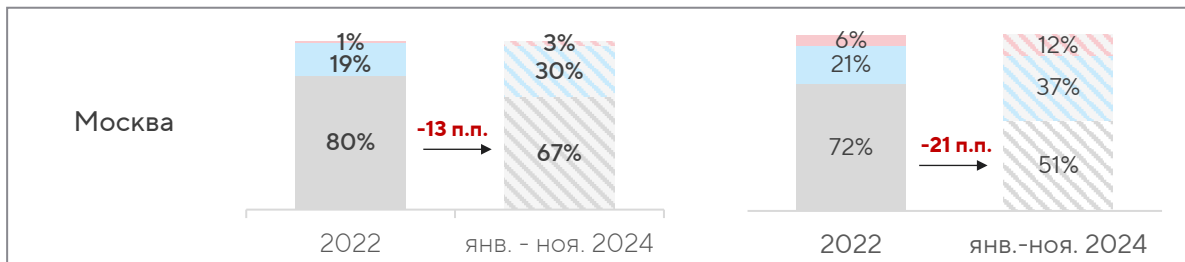
**Массовое жилье (классы типовой и комфорт) в Старой Москве замещается жильем бизнес и элит-класса.
В Новой Москве продолжает преобладать жилье массового класса.**



Структура продаж
(по числу зарегистрированных ДДУ)



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



■ Массовый ■ Бизнес ■ Премиальный & Элитный



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Доля массового жилья в строящихся домах сократилась за 2 года **на 20,9 п.п.** до 51%. Массовое жилье в предложении было замещено жильем бизнес-класса (+15,3 п.п.) и элит-класса (+5,6 п.п.).

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



СПРОС

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

В ноябре запущено минимальное количество новых объектов, однако по итогам 11 месяцев 2024 сохраняется превышение уровня 11 месяцев прошлого года

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ*

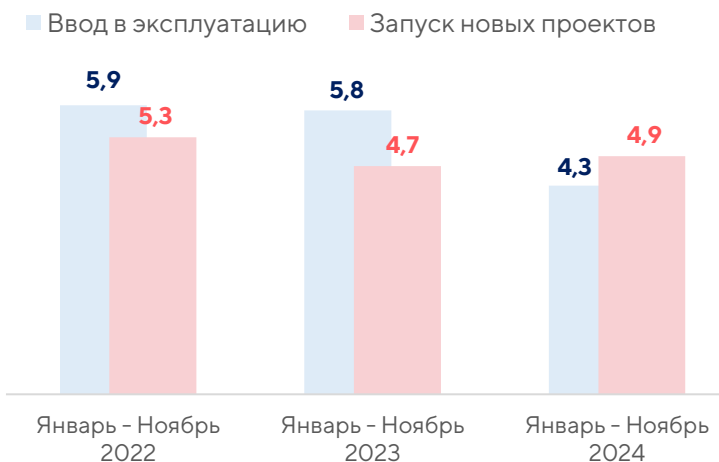
4,9 млн м²

+4,3% к янв.- ноябрю 2023

В январе-ноябре 2024

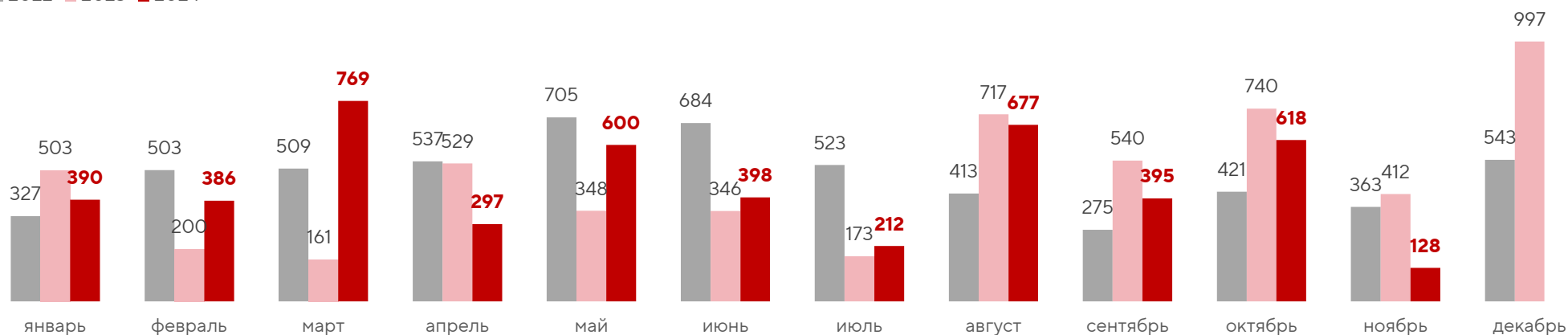
- Запуск новых проектов на 14% больше фактического ввода жилья, что означает увеличение объемов ввода в будущем.
- 26,5% - доля новых проектов в общем объеме строящегося жилья (без учета ИЖС), -1,1 п.п. к январю-ноябрю 2023.

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

4,8 млн м²
планируется построить
согласно разрешениям,
выданным за янв.-ноябрь 2024

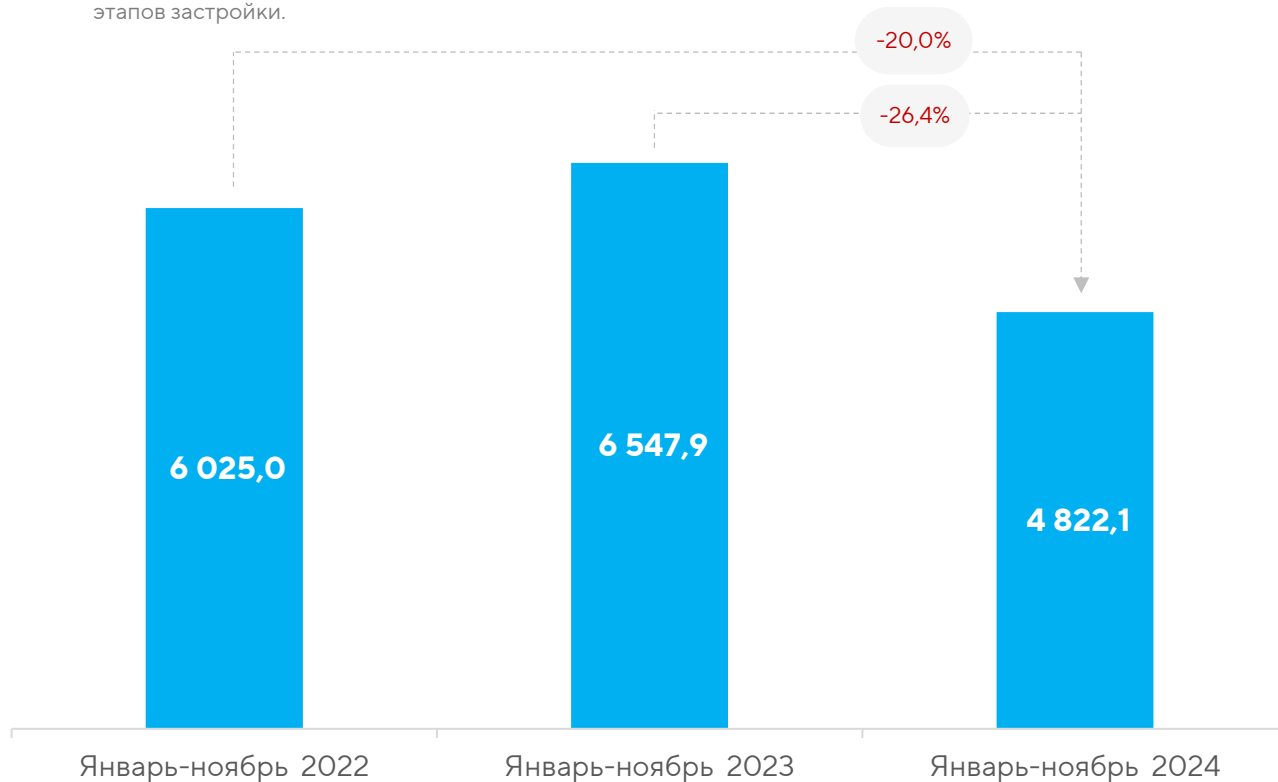
-26,4% к янв.-ноябрю 2023

Лидер по объёму планируемой застройки

ФОНД
РЕНОВАЦИИ
10,9%

Разрешения на строительство, без учета ИЖС, тыс. м²

На некоторые объекты выдаётся несколько разрешений согласно количеству этапов застройки.



ТОП 3 ОКРУГОВ

- 44%**
- ЗАО,
 - НАО,
 - СЗАО

РАЙОНЫ-ЛИДЕРЫ

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

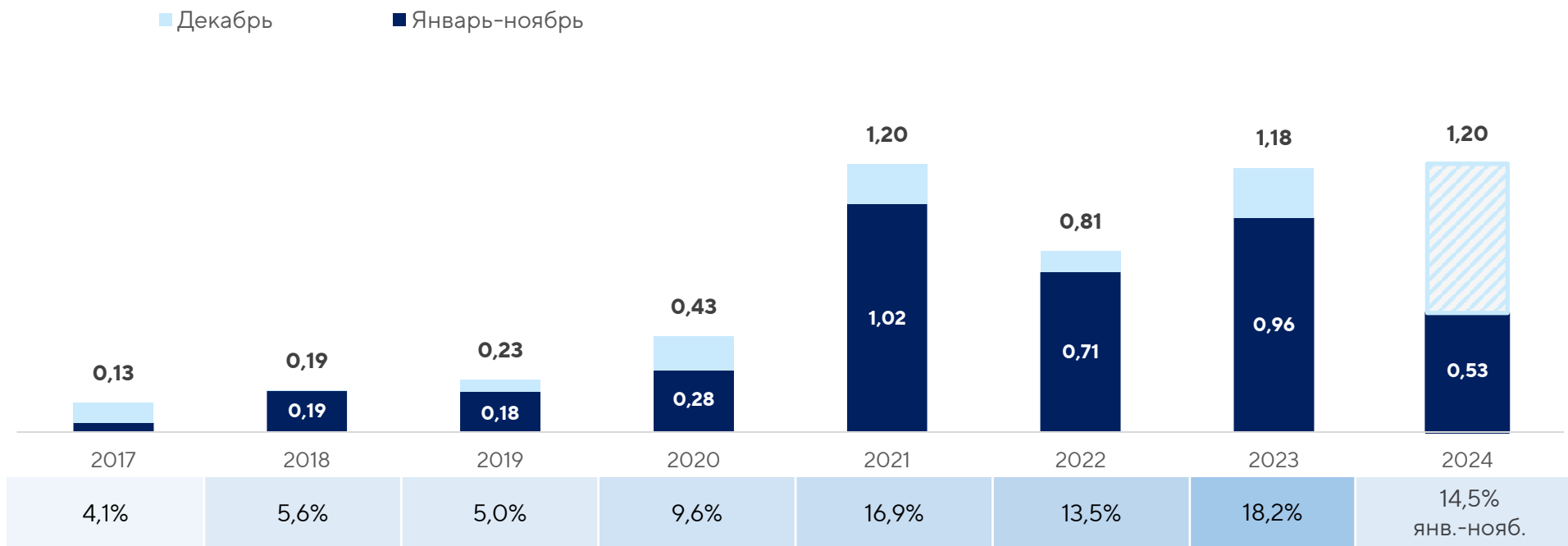


В январе-ноябре 2024 сохраняется отставание ввода реновационного жилья от уровня трёх предыдущих лет, но план ввода, несмотря на коррекцию, остаётся довольно высоким

- **532,8 тыс. м²** введено по программе реновации в январе-ноябре, 38 домов на 9,2 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-ноябрь 2024 доля реновации составила 14,5%.

Справочно: на начало декабря в столице насчитывается 653 стартовых площадки для строительства 10,8 млн м² жилья в рамках Программы реновации.

Ввод жилья по программе реновации, млн м²

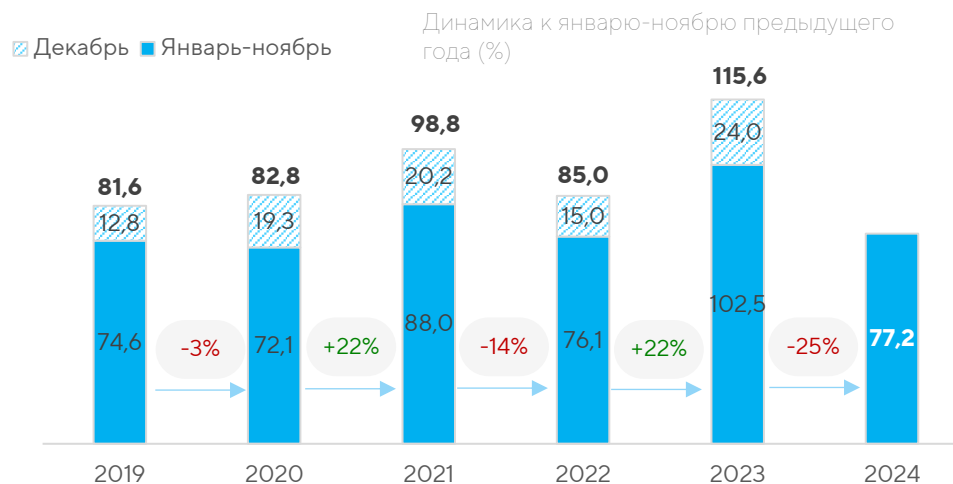


Доля реновации в общем объеме ввода жилья (без учета ИЖС)

В ноябре спрос на новостройки увеличился к октябрьскому уровню. По итогам января-ноября 2024 отставание от уровня соответствующего периода прошлого года достигло 25%

- В ноябре число зарегистрированных ДДУ выросло на **+15,0%** к октябрю (**-33,7%** к ноябрю 2023).
- Рынок постепенно адаптируется к новым условиям ипотечного кредитования.

Регистрация ДДУ (жильё), тыс. ед.



СДЕЛКИ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

77,2

тыс. договоров

к янв.-ноя. 2023

-24,7%

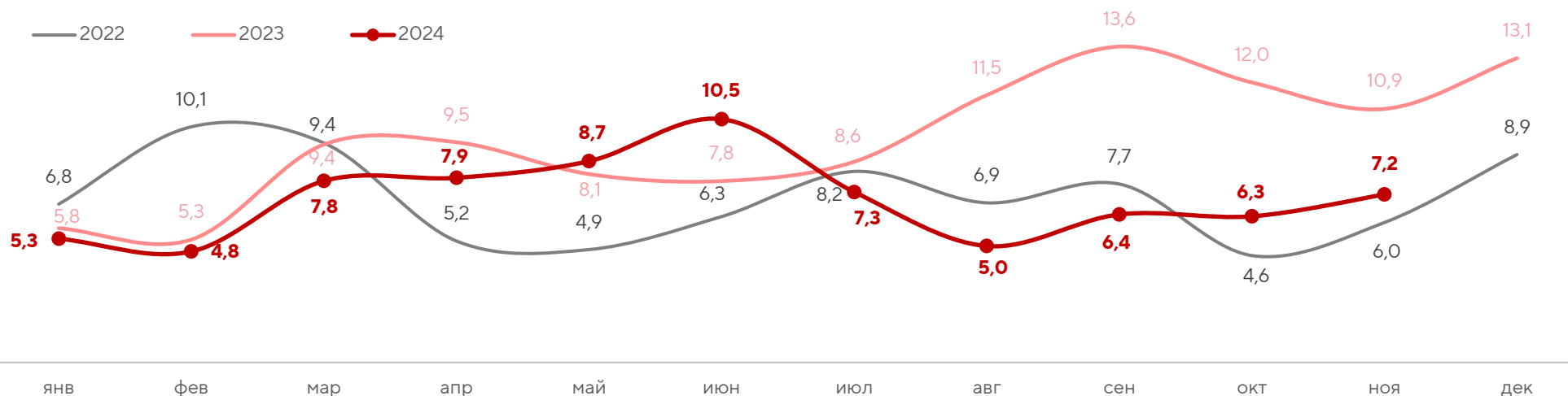
к янв.-ноя. 2022

+1,4%

зарегистрировано ДДУ на жилье

январь-ноябрь 2024

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

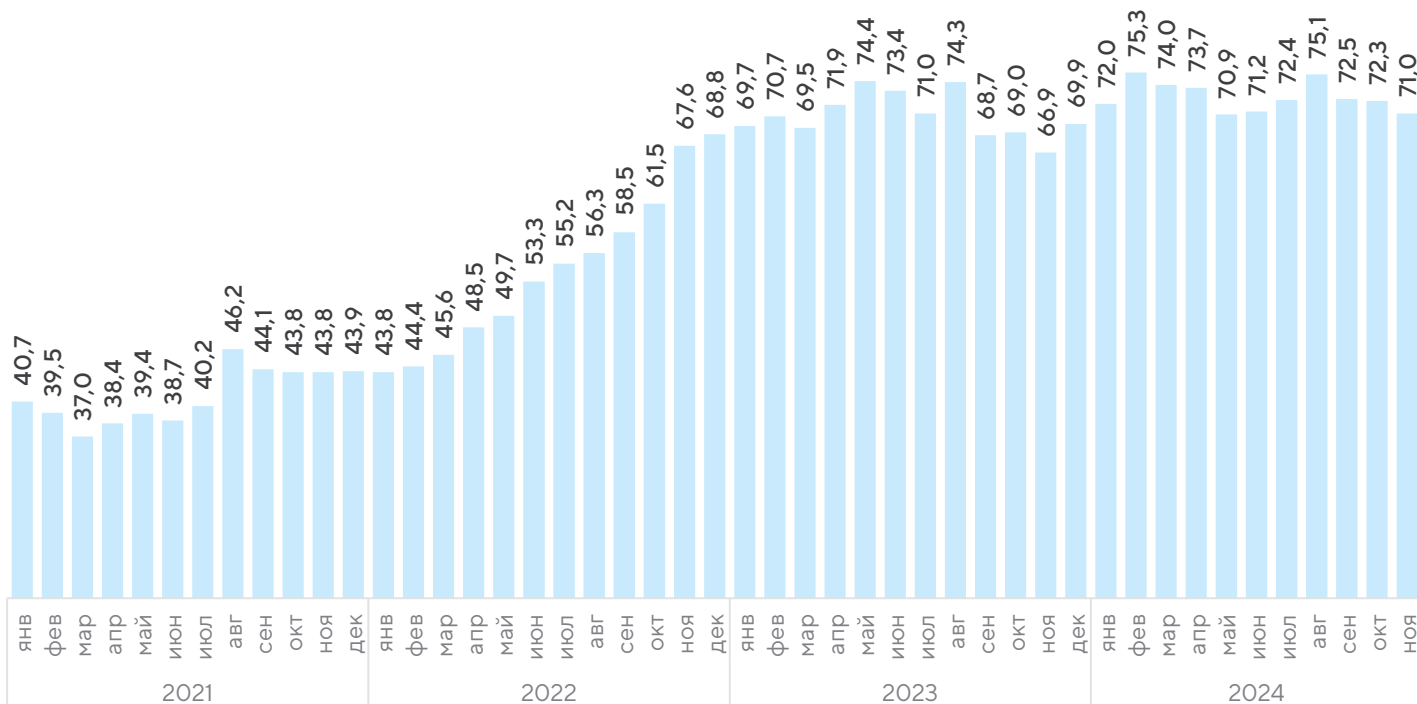


Предложение квартир на первичном рынке сократилось в ноябре за счет лотов Новой Москвы

По данным bnMAP.pro в ноябре 2024 **число лотов в экспозиции** за месяц сократилось на 1,8% и составило **71 тыс. шт.** Сокращение экспозиции произошло за счет Новой Москвы (-5,0%) при стабильном предложении в «старой» Москве (-0,6%).

Относительно результатов годовой давности экспозиция увеличилась на 6,1%.

Динамика количества лотов*, тыс. ед.



КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ В ЭКСПОЗИЦИИ

в ноябре 2024

71,0 ТЫС.
ЛОТОВ

объем экспозиции
жилья

к октябрю 2024

-1,8%

к ноябрю 2023

+6,1%



Структура предложения, ноябрь 2024



Количество лотов

+9,7% (Старая Москва)

-2,6% (Новая Москва)

Средняя площадь лота

+2,1% (Старая Москва)

+1,3% (Новая Москва)

* Динамика показателей объема лотов на экспозиции определяется по среднему объему экспозиции за период (месяц) **ноябрь 2024 к ноябрю 2023**

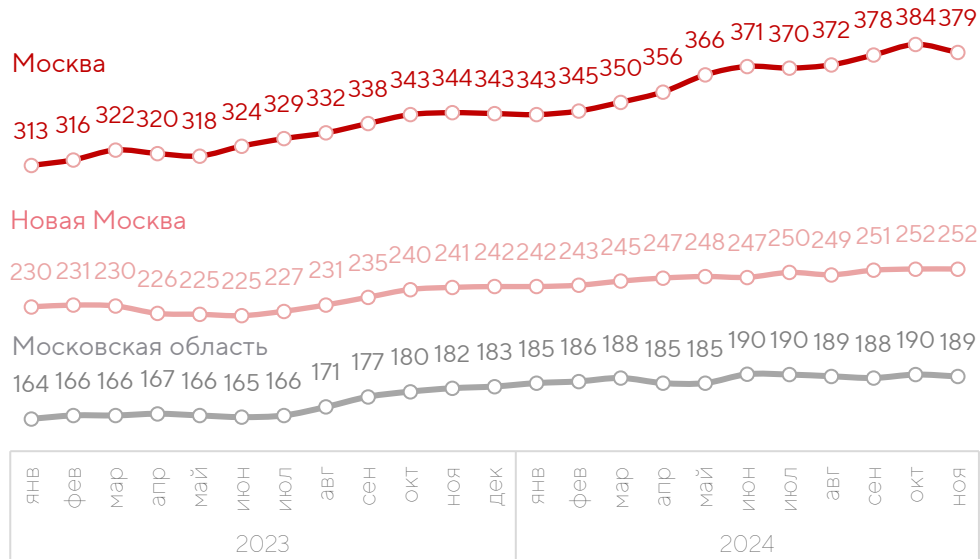


Стоимость жилья, первичный рынок. Цены предложения

Стоимость квадратного метра в новостройках снизилась после трёхмесячного роста

379,2 тыс. руб./м² средняя стоимость первичного жилья в Москве в ноябре 2024 (по данным коммерческих источников). За месяц зафиксировано снижение (-1,2%).

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

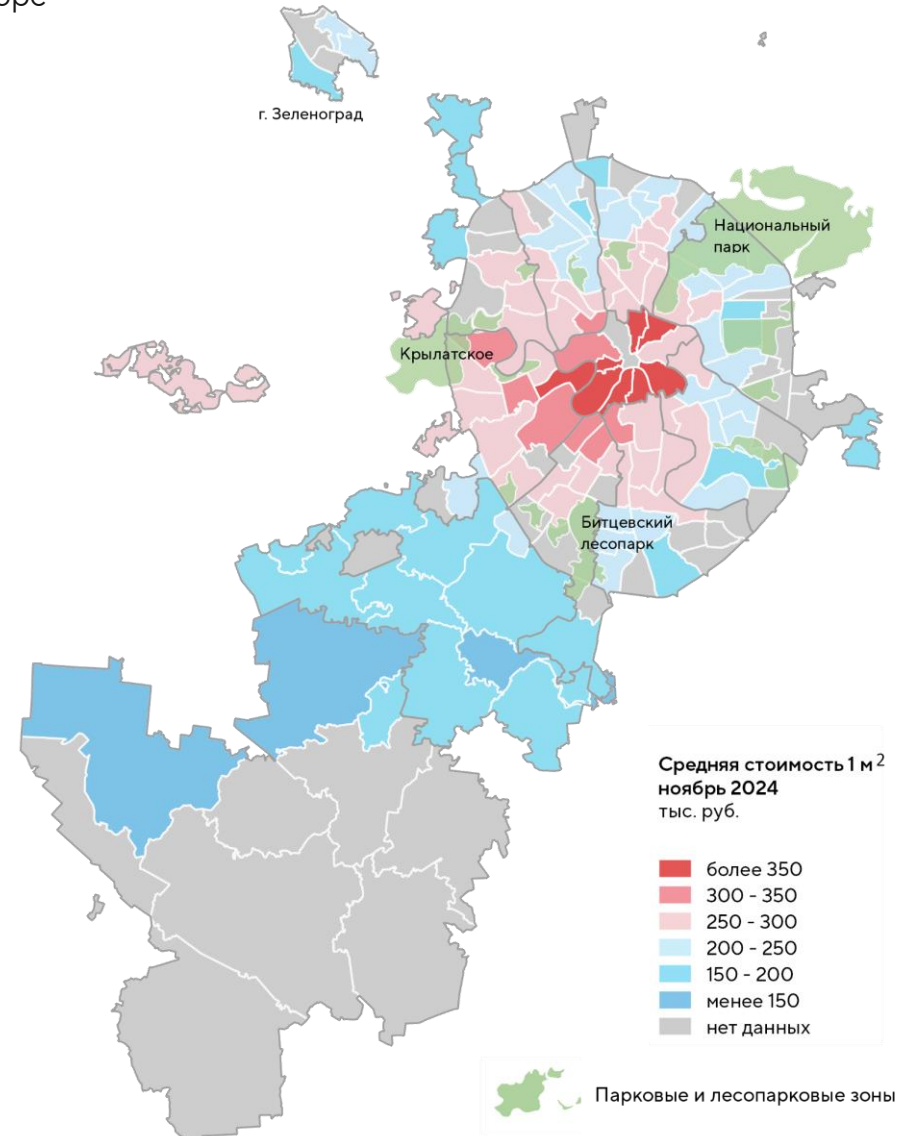


	Ноябрь 2024 тыс. руб./м ²	Изменение		
		к октябрю 2024	к ноябрю 2023	к ноябрю 2022

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	379,2	-1,2%	+10,3%	+19,2%
в т.ч. Новая Москва	252,0	0,0%	+4,5%	+9,3%
Московская область	188,9	-0,6%	+3,8%	+15,2%

* 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 ноябре количество сделок практически повторило октябрьский максимум текущего года

- В ноябре количество сделок сократилось незначительно (-0,4%). Относительно ноября 2023 года снижение составило -11,9%.
- Снижение за январь-ноябрь 2024 года к аналогичному периоду прошлого года составило -19,5%.

Регистрация сделок купли-продажи жилья, тыс. ед.



СДЕЛКИ. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

128,9 тыс.
договоров

купли-продажи жилья
январь-ноябрь 2024

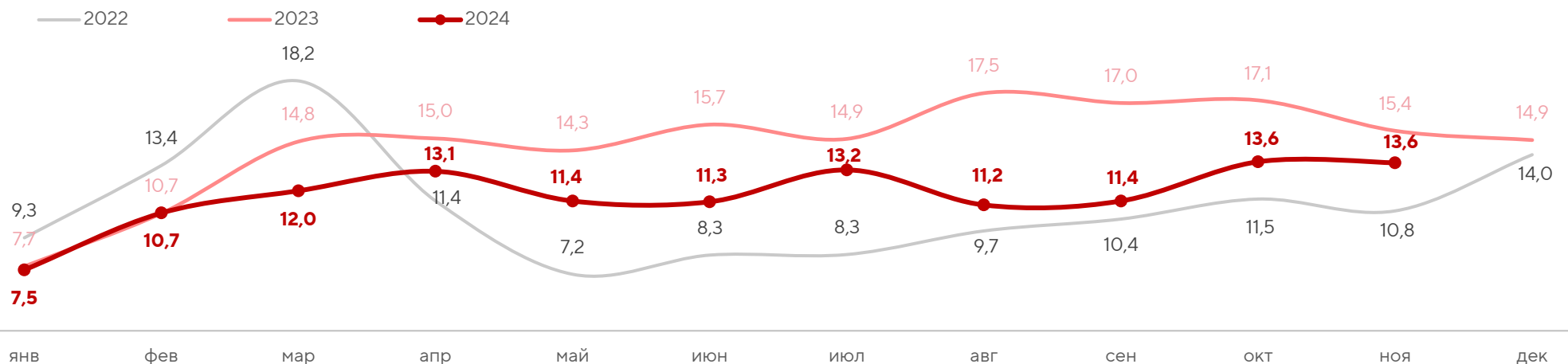
к янв.-ноя. 2023

-19,5%

к янв.-ноя. 2022

+8,7%

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



Объем экспозиции на вторичном рынке понизился в ноябре после 5 месяцев роста

В ноябре прервался рост предложения жилья на вторичном рынке, продолжавшийся с февраля текущего года. В наибольшей степени экспозиция сократилась в НАО (-9% к уровню октября). Рост предложения отмечен только в Зеленограде (+7%) и ЦАО (+1%).

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ В ЭКСПОЗИЦИИ

в ноябре 2024

45,8 тыс.
ЛОТОВ

объем экспозиции жилья

к октябрю 2024

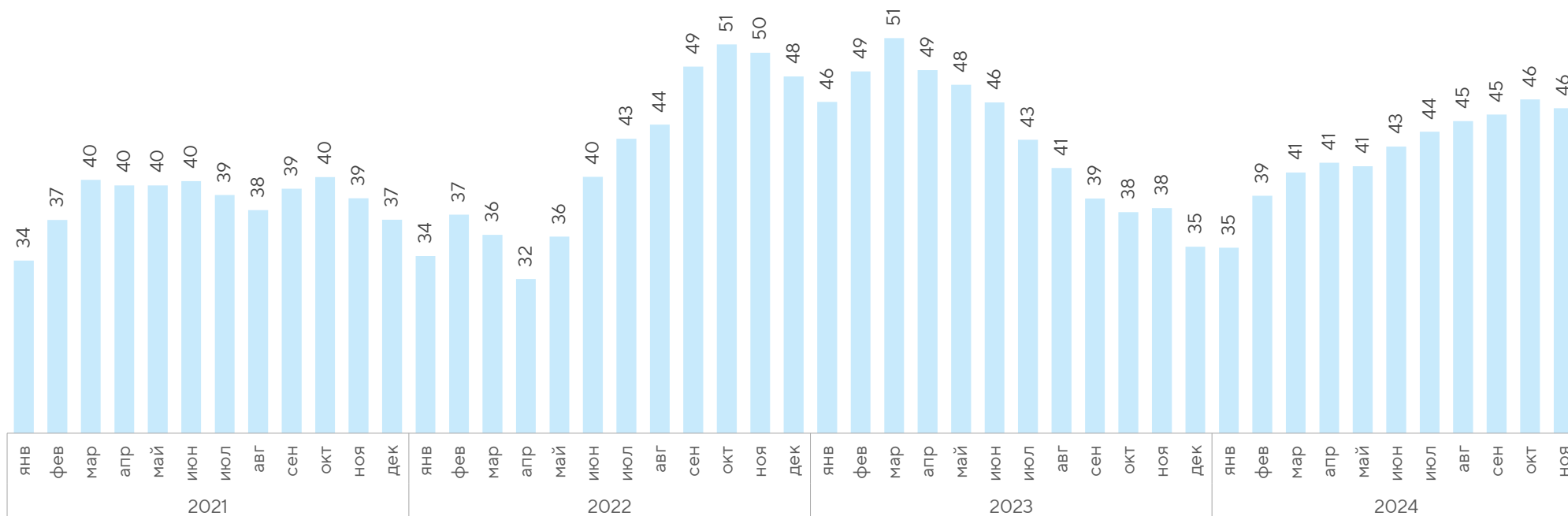
-1,5%

к ноябрю 2023

+20,9%



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).

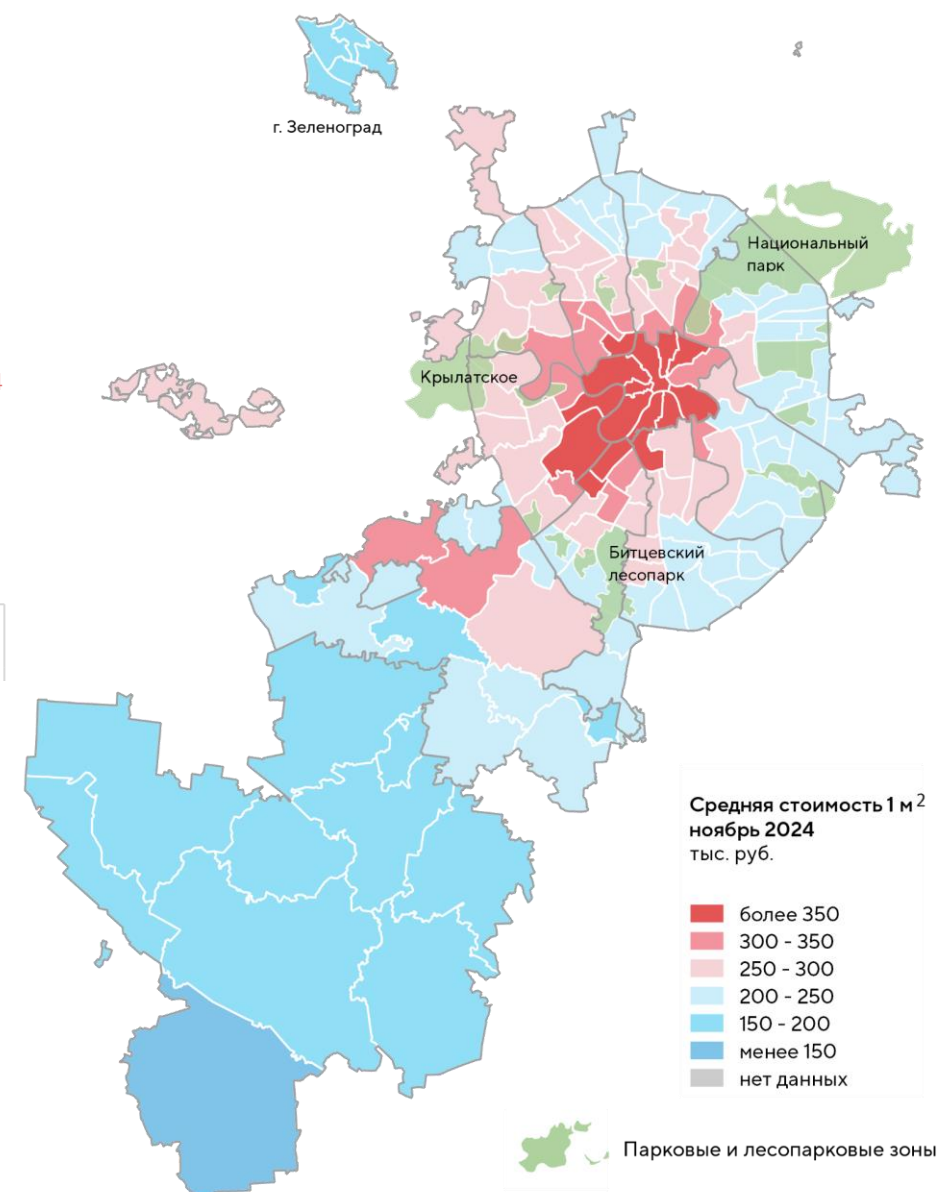
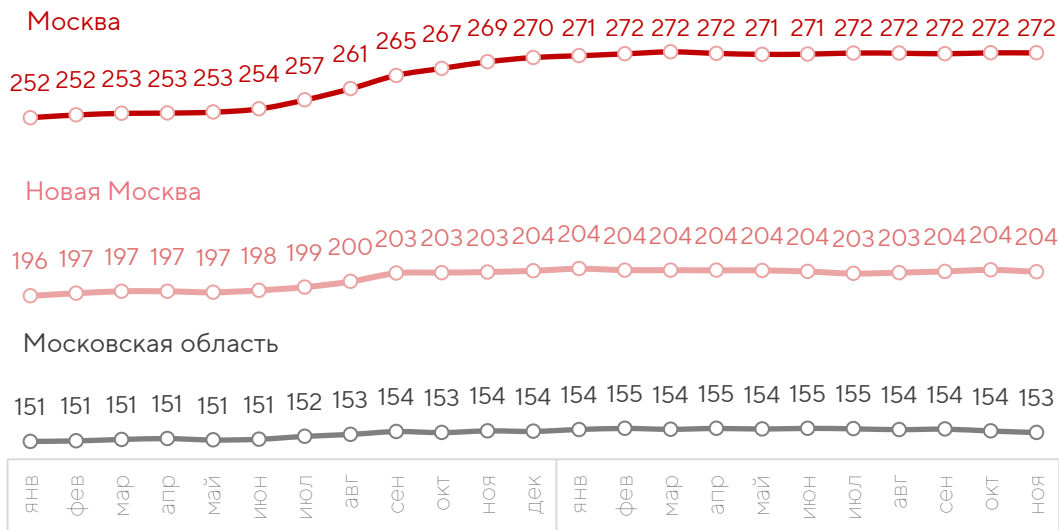


Стоимость жилья, вторичный рынок. Цены предложения

Стоимость жилья на вторичном рынке стабильна с начала 2024 года

271,8 тыс. руб./м² средняя стоимость вторичного жилья в Москве в ноябре 2024 (по данным коммерческих источников), что соответствует уровню прошлого месяца.

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



	Ноябрь 2024 тыс. руб./м ²	Изменение		
		к октябрю 2024	к ноябрю 2023	к ноябрю 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	271,8	0,0%	+1,0%	+7,2%
в т.ч. Новая Москва	203,5	+0,2%	+0,4%	+1,9%
Московская область	153,3	-0,3%	-0,3%	+1,3%

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

Число ипотечных сделок в ноябре сократилось на четверть

- 8,8 тыс. ипотечных сделок было зарегистрировано в ноябре 2024, что ниже октябрьского результата на **25,7%**. Снижение ипотечного рынка связано с эпизодами исчерпания банками лимитов по семейной ипотеке и повышением ставок после очередного роста ключевой ставки. Самое существенное снижение произошло по рыночным ипотечным программам (-32% к окт. 2024).
- 53,2% квартир в январе-ноябре 2024 приобретались с использованием ипотеки, доля ипотеки в числе заключенных сделок в годовом выражении увеличилась на 5 п.п. При этом доля «льготки» в числе ипотек снизилась в годовом выражении на 11,2 п.п..

ДОГОВОРЫ ИПОТЕКИ

109,6 тыс.
договоров
январь-ноябрь 2024

к янв.-ноя. 2023

-13,4%

к янв.-ноя. 2022

+12,6%

ДОЛЯ ИПОТЕКИ

53,2%

к янв.-ноя. 2023

+5,0 п.п.

к янв.-ноя. 2022

+3,2 п.п.

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

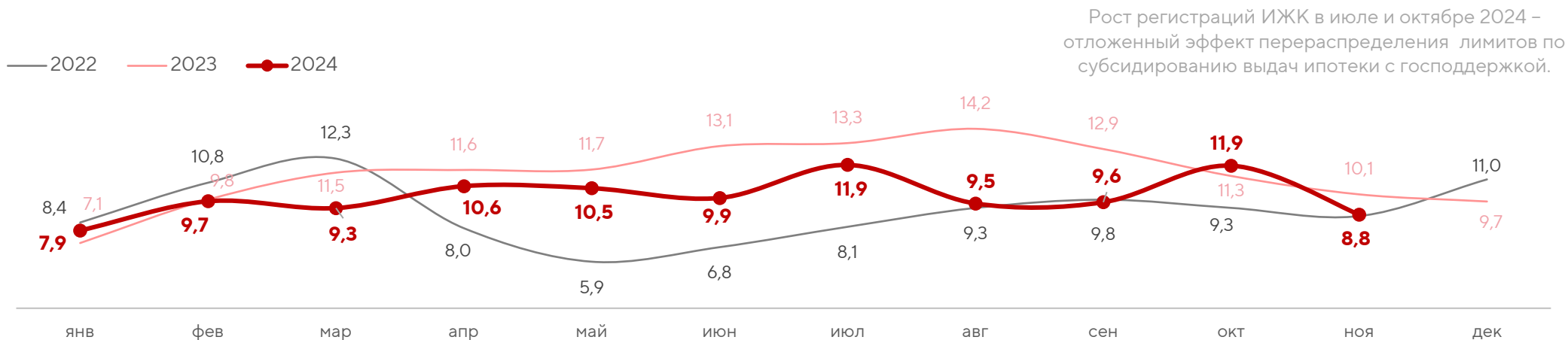
54,7%

-11,2 п.п.

к янв.-ноя. 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 и октябре 2024 – отложенный эффект перераспределения лимитов по субсидированию выдач ипотеки с господдержкой.



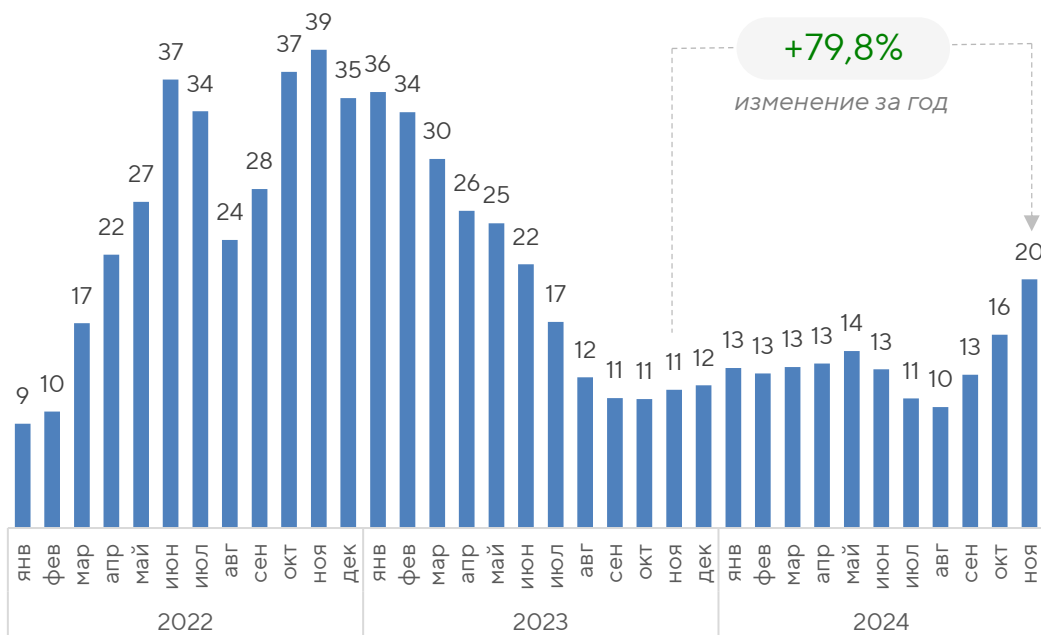
Предложение арендных квартир (объявления об аренде)

**Экспозиция арендного жилья в течение осени выросла в 2 раза.
Структура предложения смещается в сторону квартир меньшей комнатности**

- В ноябре число объявлений об аренде увеличилось на 28,7% и превысило результат годовой давности на 79,8%.
- В годовом выражении в экспозиции сократилась доля 3-х и многокомнатных квартир; совокупная доля студий и 1-2-х-комнатных квартир превысила 70%.
- Доля апартamentos за год не изменилась, элитные квартиры прибавили 0,7 п.п. и составили 13,5% в структуре предложения.

Динамика экспозиции арендного жилья,

на конец периода, тыс. квартир и апартamentos



АРЕНДА

20,3

тыс. предложений
по аренде на конец
ноября 2024

к концу ноября 2023

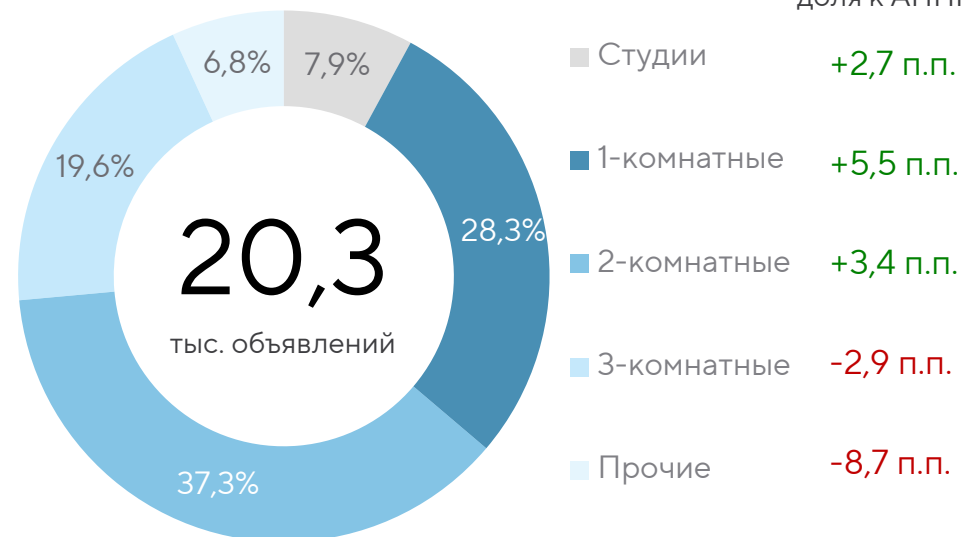
+79,8%

к концу ноября 2022

-48,0%

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

доля к АППГ



Доля апартamentos - 10,6%
Доля элитного жилья - 13,5%
(представлена квартирами)

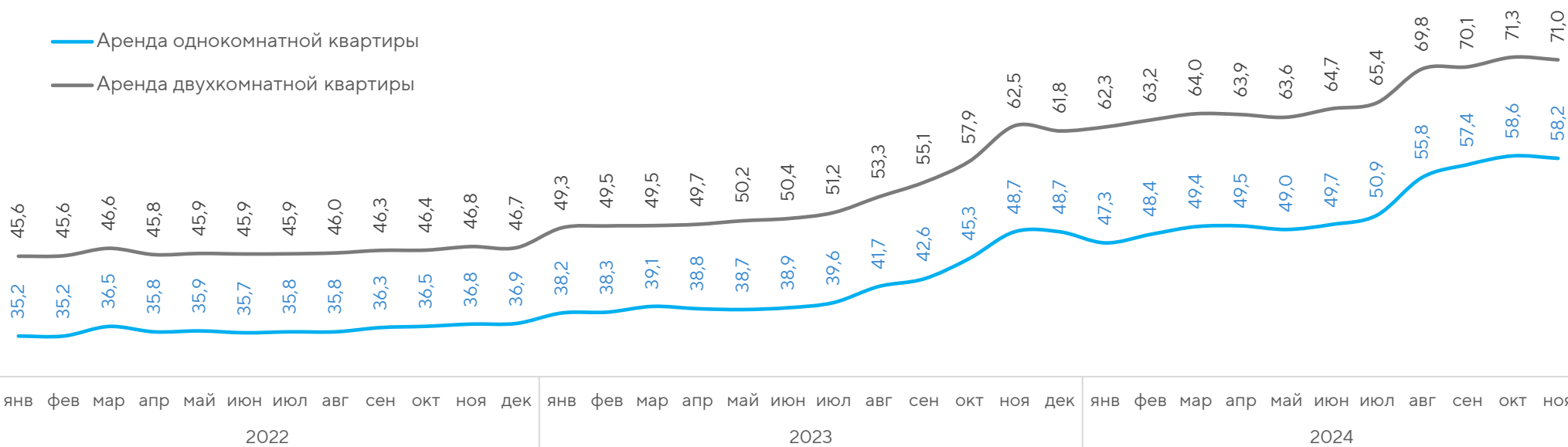
В ноябре ставки аренды в Москве незначительно снизились на фоне увеличения предложения арендного жилья

Типы квартир	Москва		Россия		Московская область	
	1-комн.	2-комн.	1-комн.	2-комн.	1-комн.	2-комн.
Цена аренды* на конец ноября 2024, тыс. руб.	58,2	71,0	29,0	35,3	34,0	43,1
За месяц (к окт. 2024)	-0,5%	-0,5%	+0,3%	+0,2%	+0,6%	-0,4%
За год (к ноябрю 2023)	+19,5%	+13,7%	+25,2%	+20,3%	+20,0%	+17,9%

Справочно: цена аренды 3-х комн. квартиры на конец ноября 199,2 тыс. руб. (-4,7% к октябрю 2024; +12,3% к ноябрю 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

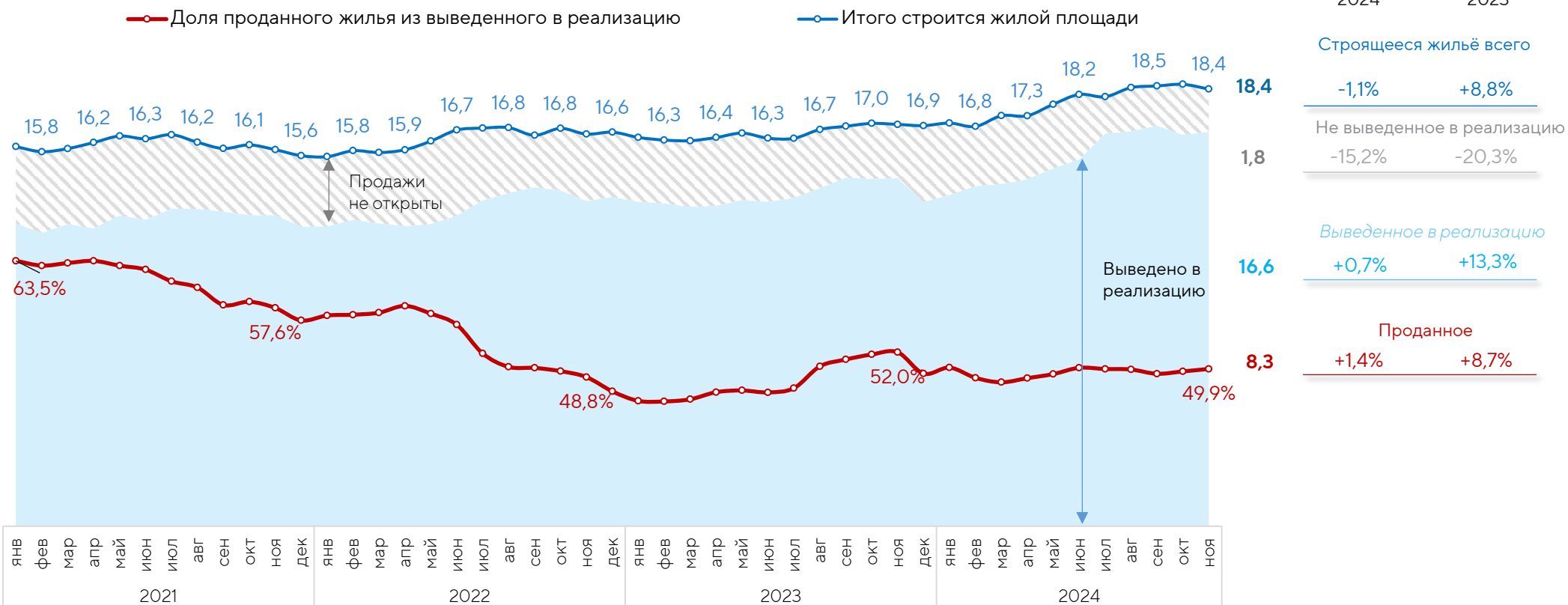
«ГЛУБИНА» ПРОДАЖ
СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ
В МОСКВЕ

Динамика объема и реализации строящегося жилья

Общий **объем строящегося жилья** за месяц сократился на 1,1% и составил на начало декабря **18,4 млн м²** (+8,8% к АППГ). Одновременно застройщики уменьшили объем не выведенных в реализацию объектов (-15,2% за месяц). Это позволило увеличить **объем выведенного на рынок строящегося жилья до 16,6 млн м²** (+0,7% к предыдущему месяцу и +13,3% к АППГ).

Доля реализованного жилья за месяц изменилась незначительно (в месячной (+0,3 п.п.), в годовой оценке (-2,1 п.п.)), составив 49,9% от выведенных в реализацию объемов. **Объем продаж** в ноябре вырос на 1,4%, превысив уровень прошлого года на 8,7%.

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



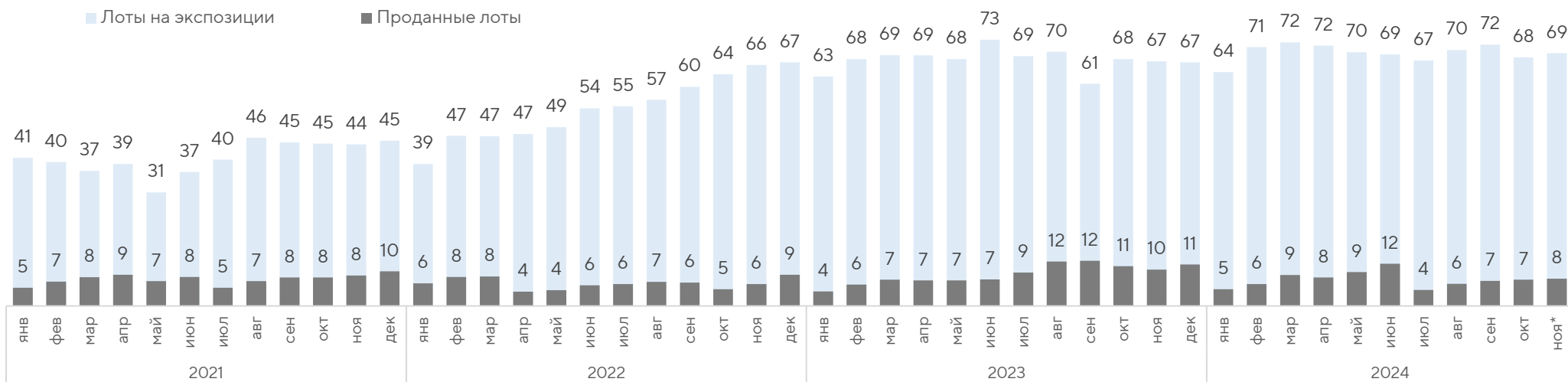
ноябрь 2024	
к октябрю 2024	к ноябрю 2023
Строящееся жильё всего	
-1,1%	+8,8%
Не выведенное в реализацию	
-15,2%	-20,3%
Выведенное в реализацию	
+0,7%	+13,3%
Проданное	
+1,4%	+8,7%

* 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.

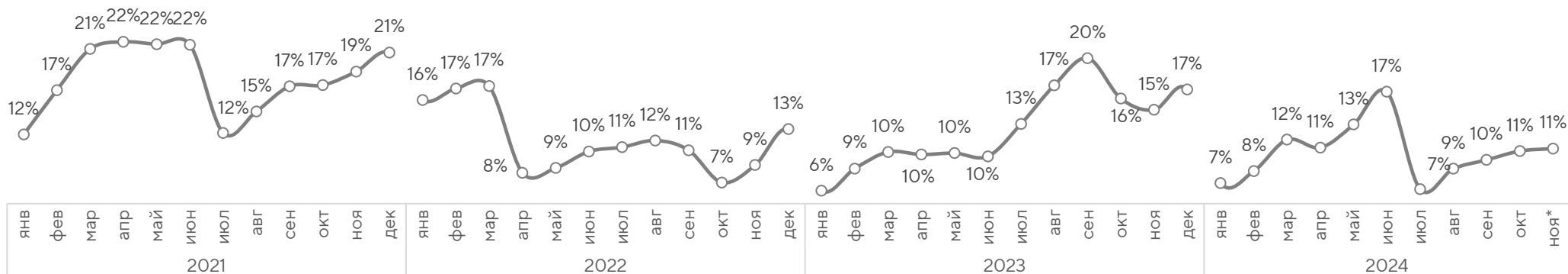
Динамика экспозиции и продаж строящихся квартир

В ноябре восстановительный рост поглощения (после глубокого спада в июле) продолжился. По предварительным данным **коэффициент поглощения экспонируемых квартир** в строящихся домах в ноябре прибавил 0,3 п.п. относительно значения октября и составил **10,8%** (без учета введенных в эксплуатацию корпусов).

Квартиры на экспозиции и проданные, тыс. ед.



Динамика коэффициента поглощения экспонируемых квартир**, %

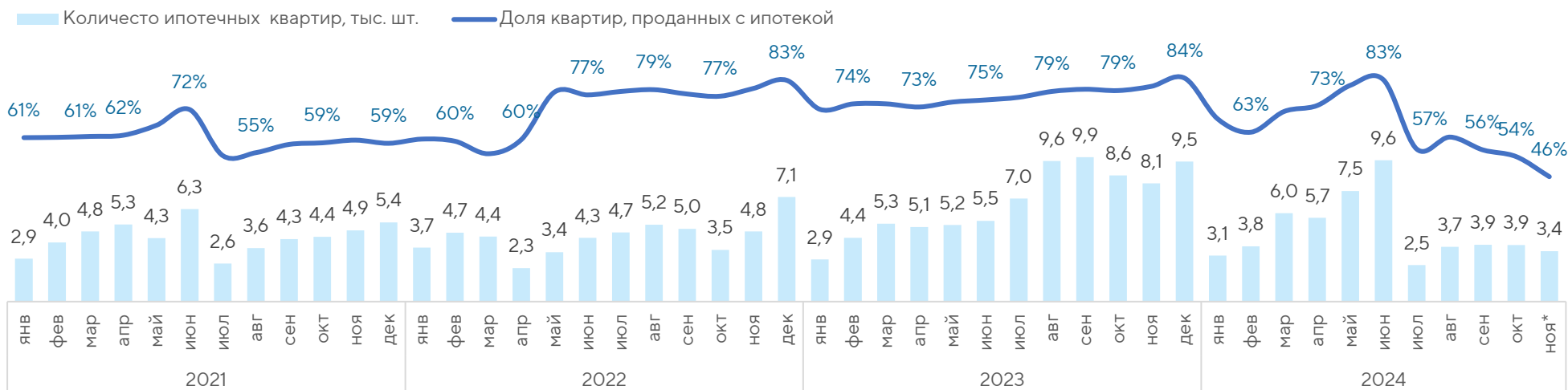


* Предварительные данные bnMAP.pro

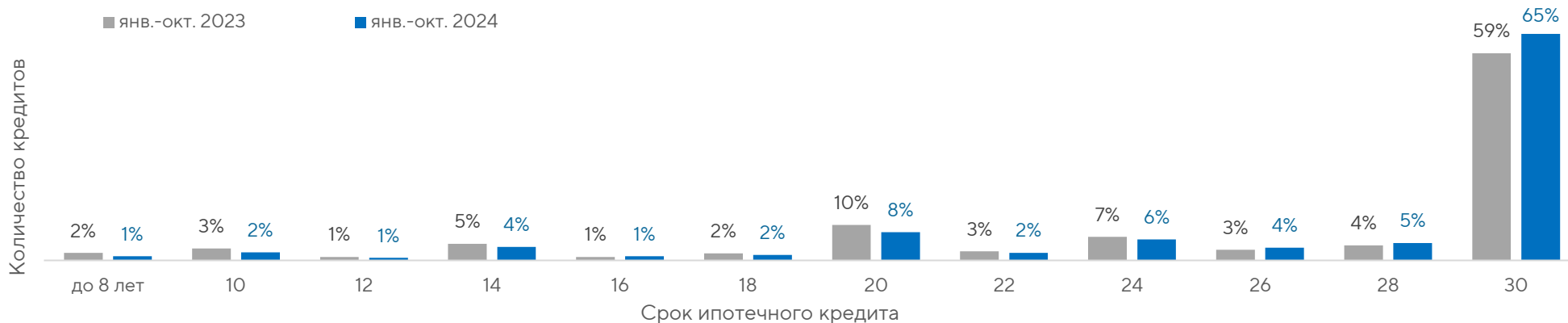
** При расчете конверсии сделки/экспозиция учтены все уникальные объекты недвижимости в прайс-листах, кроме корпусов, введенных в эксплуатацию. Анализ сделок проводится по дате договора.

По предварительным данным bnMAP.pro в **ноябре 2024 года доля ипотеки на первичном рынке** составила **45,9%** (-7,7 п.п. к октябрю 2024). Доля ипотеки **за январь-ноябрь 2024 года** составила **66,6%** (-10,2 п.п. к АППГ). Средний срок обременения в ипотечных сделках за январь-октябрь 2024 составил 26,8 лет, увеличившись к январю-октябрю 2023 на 0,9 года. Доля ипотек, заключаемых на максимально долгий срок – 30 лет – достигла 65% (+6 п.п. за год).

Динамика количества и доли квартир, проданных в ипотеку, %



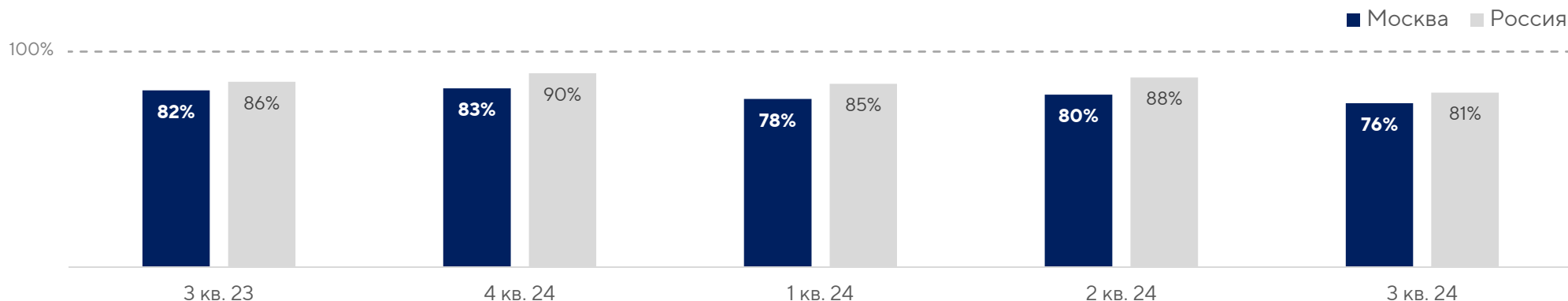
Структура ипотечных сделок по срокам обременения, лет



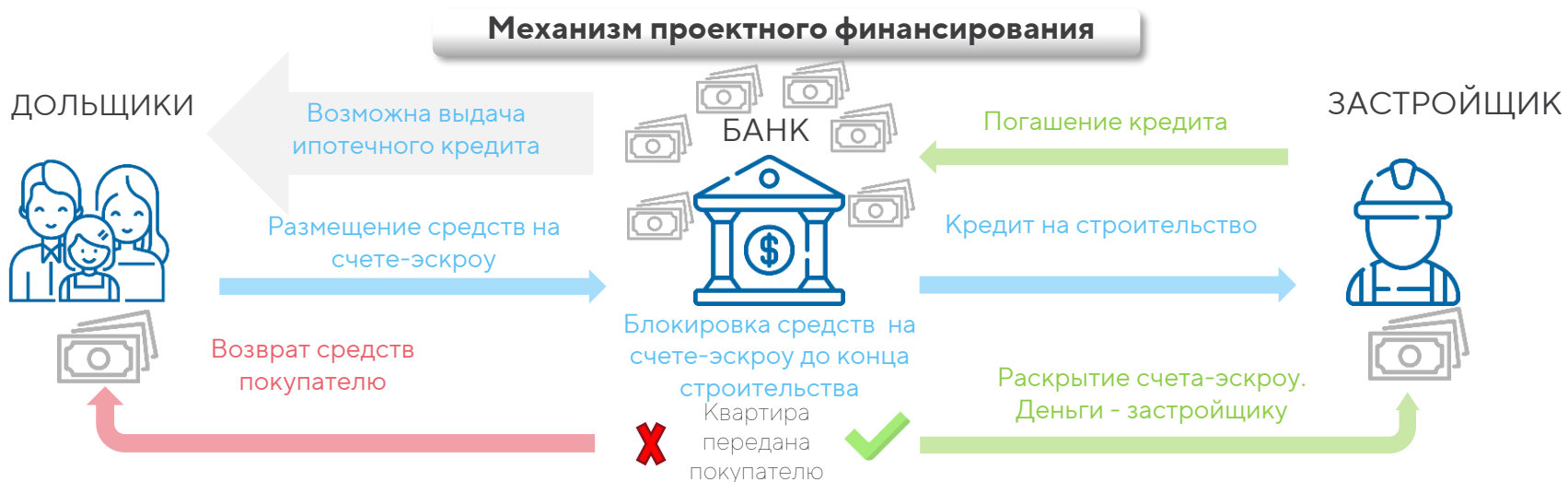
Сокращение уровня покрытия говорит о том, что рост задолженности застройщиков по проектному финансированию опережал рост остатков средств на счетах-эскроу

Уровень покрытия текущей задолженности застройщиков перед банками (выбранные кредитные лимиты) средствами дольщиков на счетах-эскроу* в Москве несколько ниже, чем в России и **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

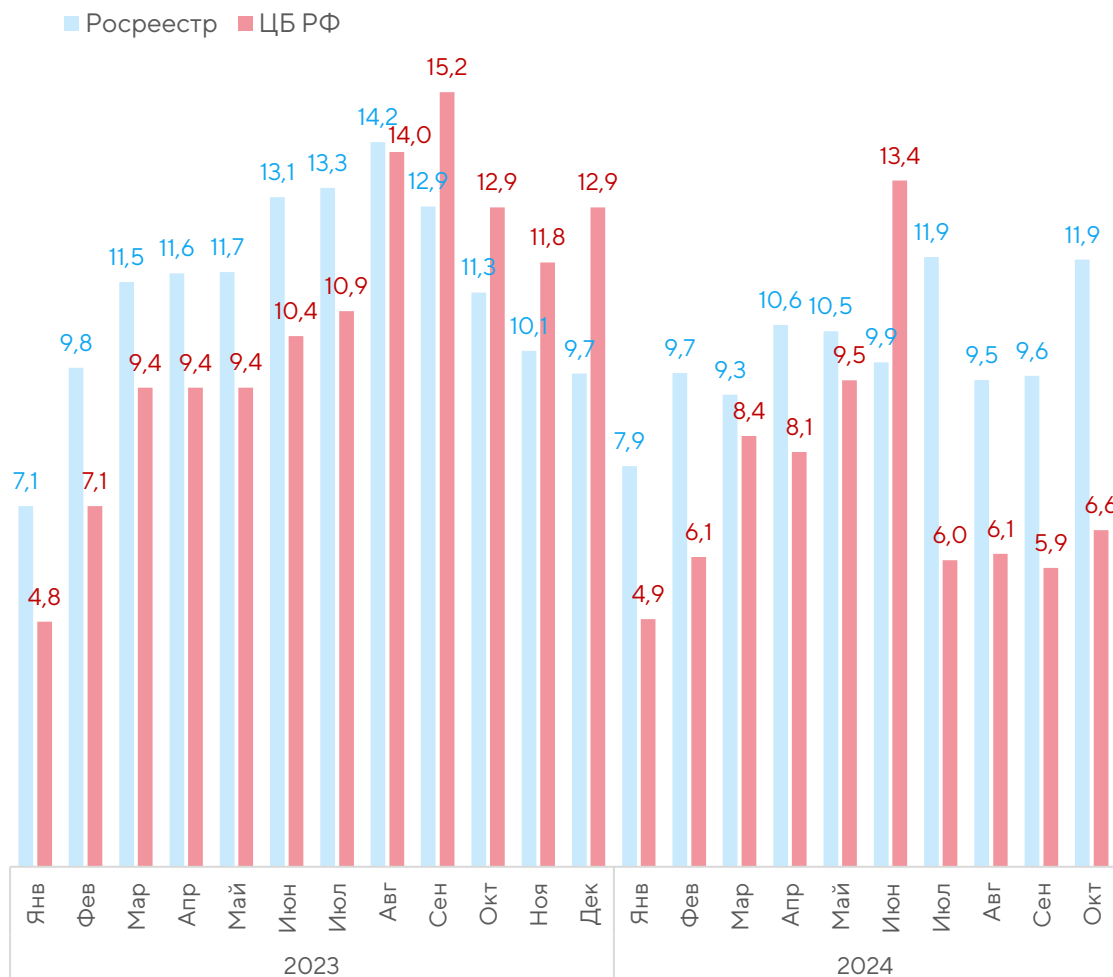


ПРИЛОЖЕНИЕ №2

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-ноябре 2024
зарегистрировано

109,6 тыс.

договоров ИЖК
на покупку жилья в Москве

к янв.-ноябрю 2023

-13,4%

к янв.-ноябрю 2022

+12,6%

БАНК РОССИИ

80,1 тыс.

ИЖК выдано москвичам

к янв.-ноябрю 2023

-30,5%

к янв.-ноябрю 2022

+1,7%

Расхождение между числом ипотечных сделок и числом зарегистрированных кредитов объясняется:

- временным лагом между получением кредита и выходом на сделку
- влиянием покупок жилья в Москве иногородними покупателями и покупок жилья москвичами в других регионах

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

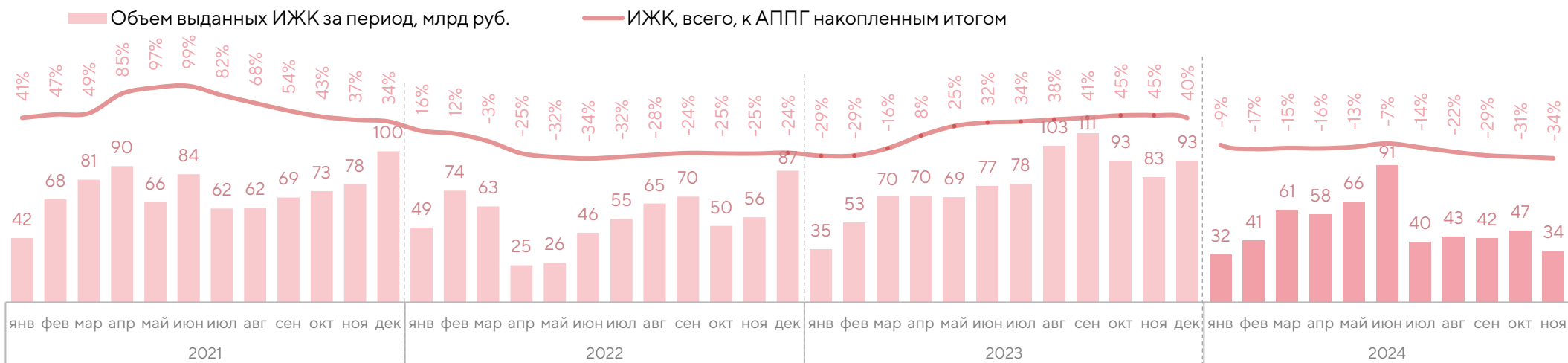


Ипотечное жилищное кредитование. Стоимостные показатели

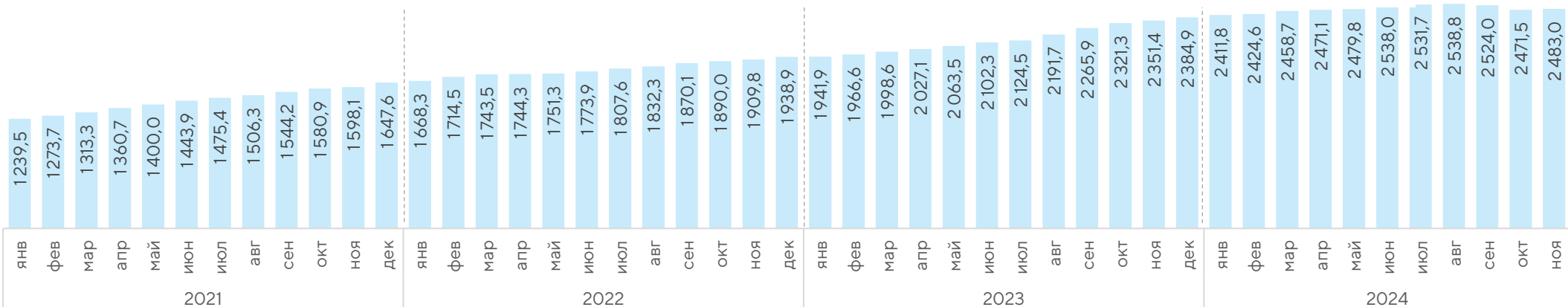
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в январе-ноябре 2024 **сократился на 34%** к уровню января-ноября 2023 и составил 555,4 млрд руб.

Задолженность по ипотечным жилищным кредитам на 01.12.2024 выросла на 5,6% к 01.12.2023 и составила 2483 млрд руб.

Объем выданных ипотечных жилищных кредитов физлицам, за период



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



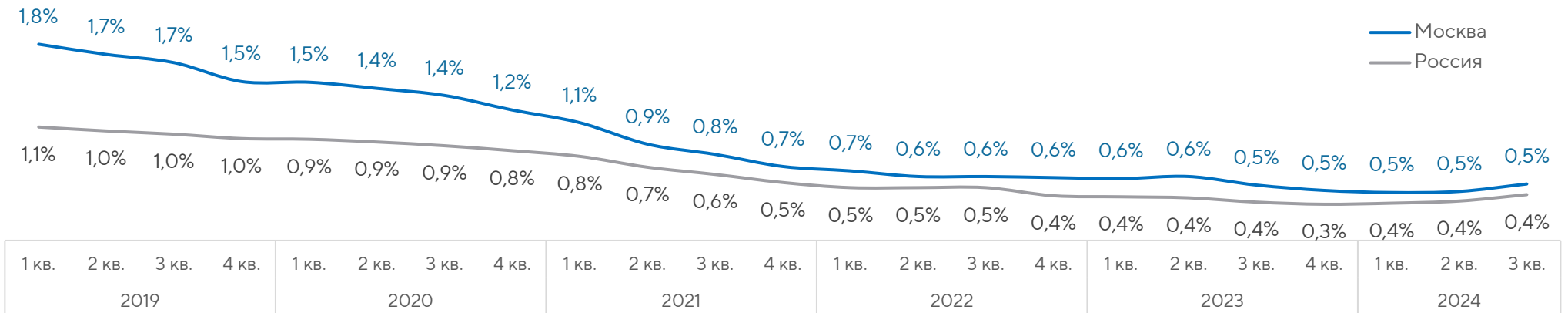
Качество обслуживания ипотечных кредитов

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

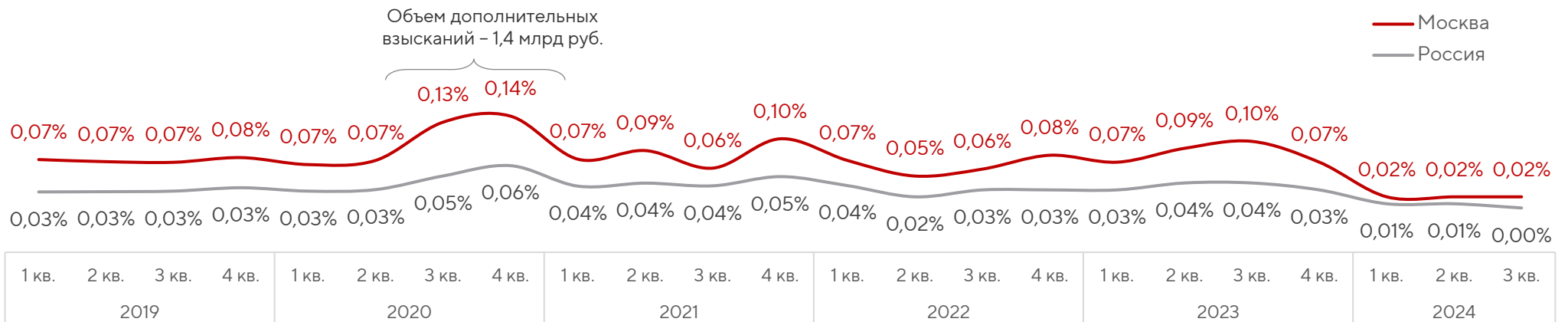
Для России доля неизменна на протяжении 2024 года и составляет **0,4%**, что соответствует уровню 3 кв. 2023 г.

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, %



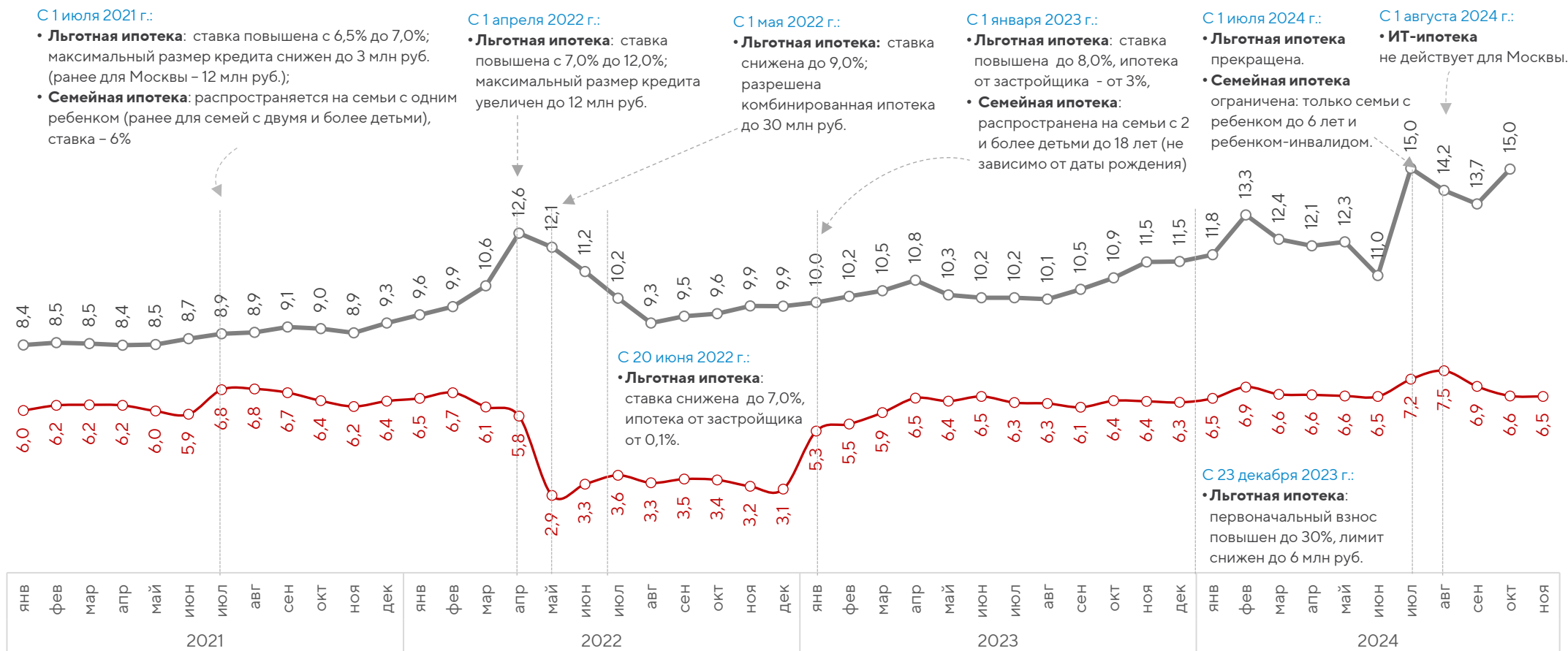
Ставки ипотечного жилищного кредитования

Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в ноябре снизилась к октябрю на 0,35 п.п. и составила 9,26%.

На первичном рынке **месячное снижение средневзвешенной ставки** составило 0,02 п.п. до 6,53%. **Доля ипотечных кредитов** на первичном рынке выросла за месяц на 1,9 п.п. до уровня в 51,5% от совокупного количества выданных в ноябре ипотечных займов.

Динамика ставок на рынке ипотечного жилищного кредитования, %

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





**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ



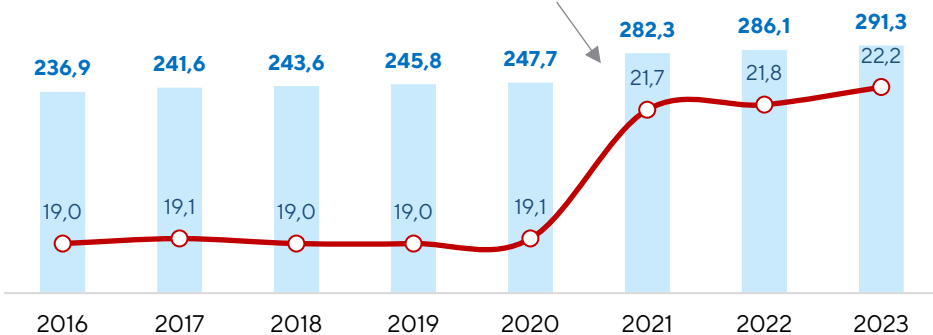
ПРИЛОЖЕНИЕ №3

ДОЛГОСРОЧНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

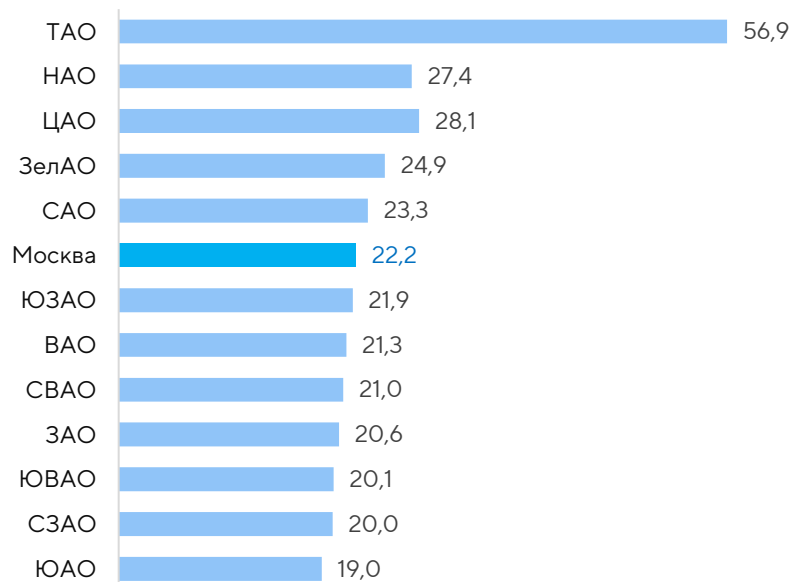
Общая площадь жилищного фонда, с учетом ВПН 2020, млн м²

■ Всего, млн кв. м ● В среднем на одного жителя, кв. м

Данные актуализированы по итогам инвентаризации жилищного фонда, проведенной БТИ совместно с ДГИ. С 2021 г. учитывается площадь домов на садовых участках.



Общая площадь жилищного фонда в среднем на 1 жителя по округам Москвы в 2023. м²



Общая площадь жилого фонда в Москве с 2016 г. увеличилась на 54,4 млн м² и достигла величины в 291,3 млн м² на конец 2023 г.

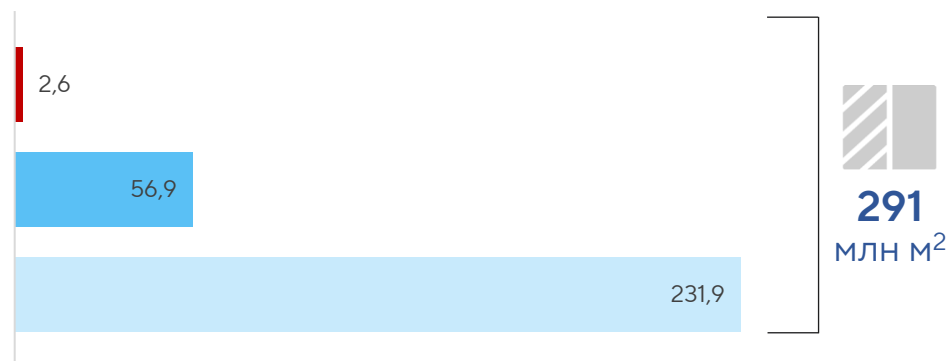
Обеспеченность жильём составила 22,2 м² на одного столичного жителя. Максимальная обеспеченность квадратными метрами зафиксирована в Псковской области (37,9 м²), минимальная - в Тыве (15,3 м²) и Ингушетии (16,0 м²). Среднероссийский показатель находится на уровне 28,8 м² (+0,6% к 2022 г.).

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

На **01.12.2024** 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.

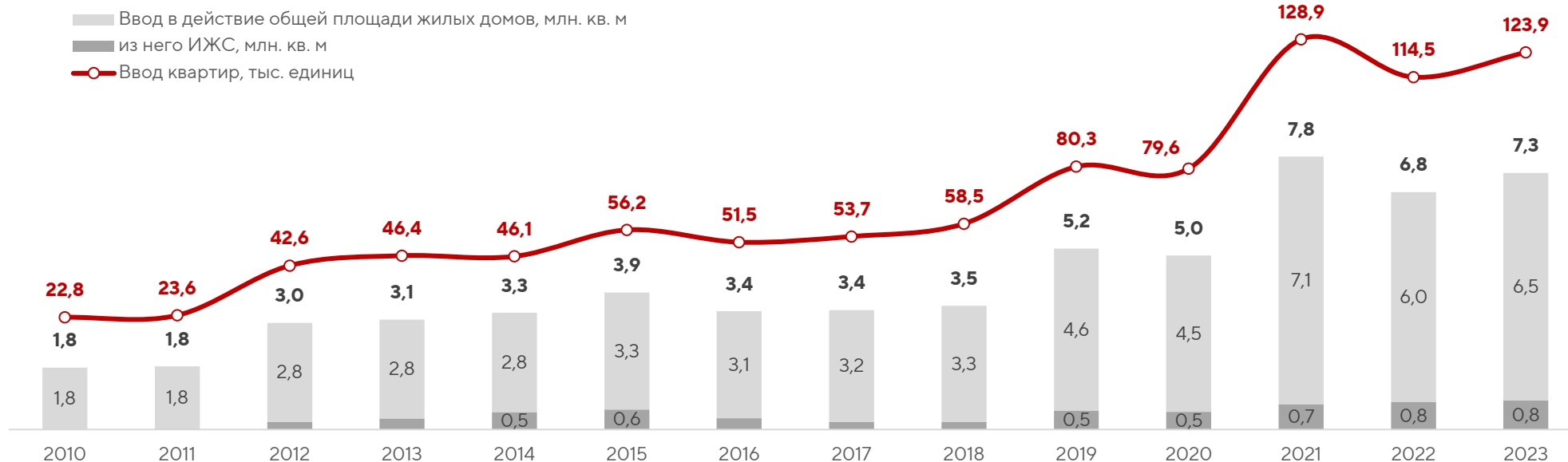
КВАРТИР, ПОСТРОЕННЫХ В РОССИИ В 2023 ГОДУ ПРИШЛОСЬ НА МОСКВУ

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





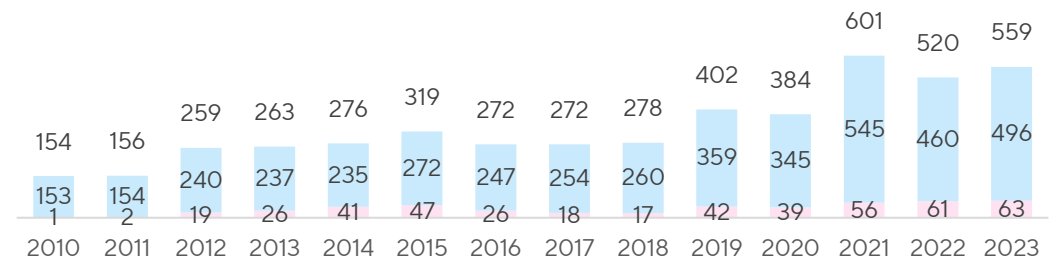
Динамика ввода жилья на 1000 человек

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

Москва

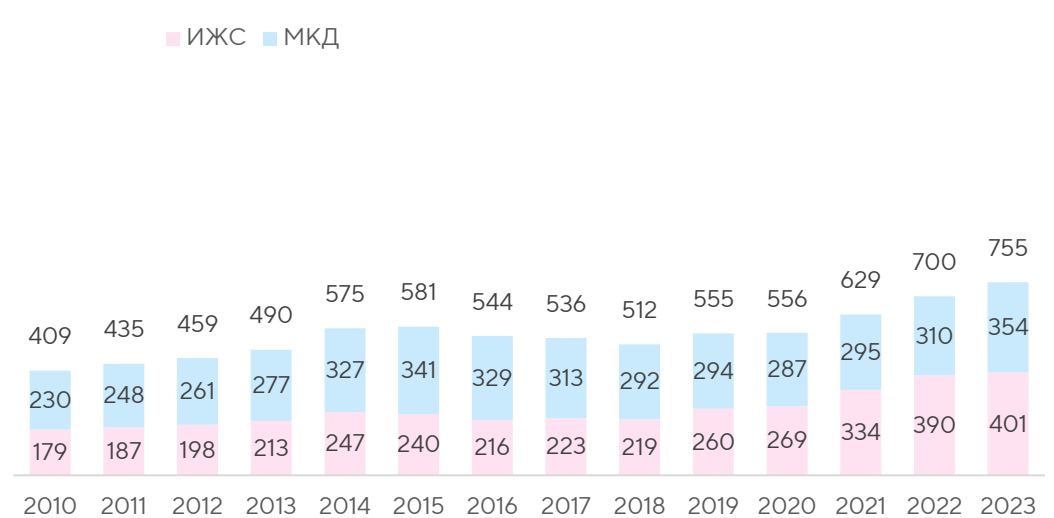
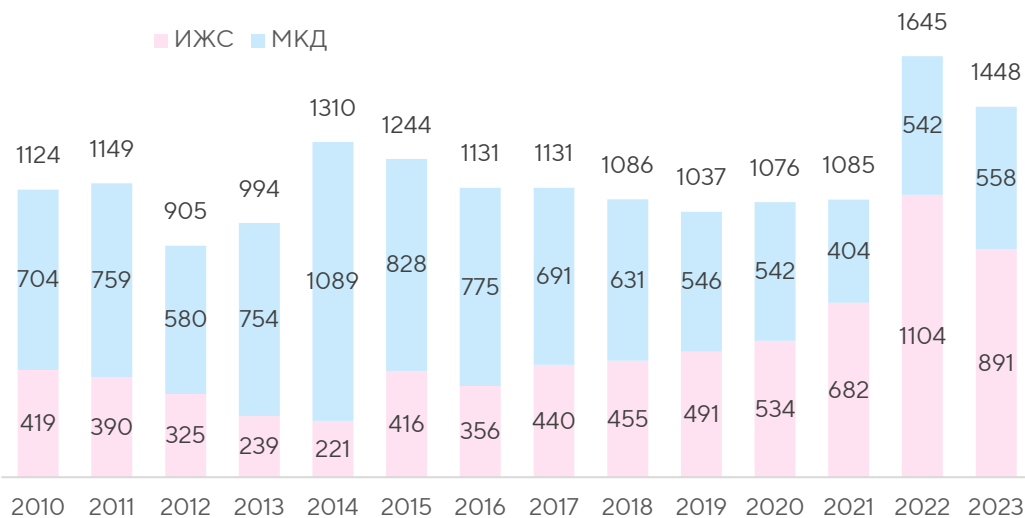
	ИЖС	МКД
Москва	63,5 (+4,6%)	495,9 (+7,8%)
Московская область	890,6 (-19,3%)	557,6 (+3,0%)
Россия	401,0 (+2,9%)	353,8 (+14,1%)

■ ИЖС ■ МКД



Московская область

Россия



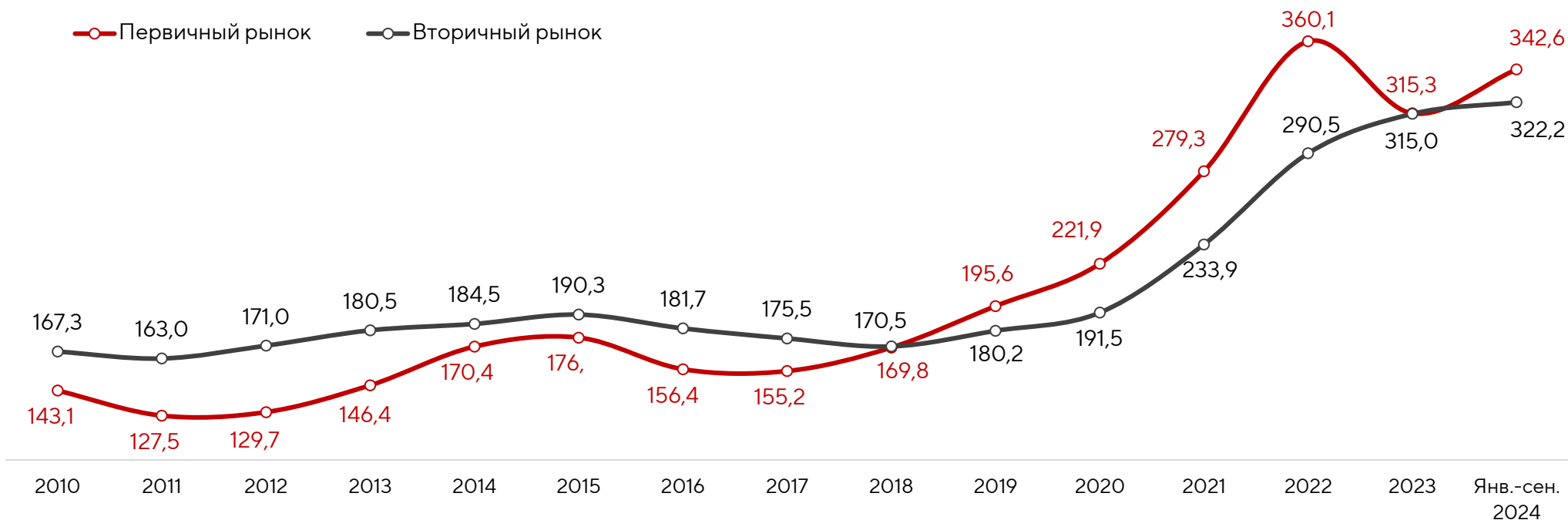
Динамика номинальных цен на недвижимость

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.





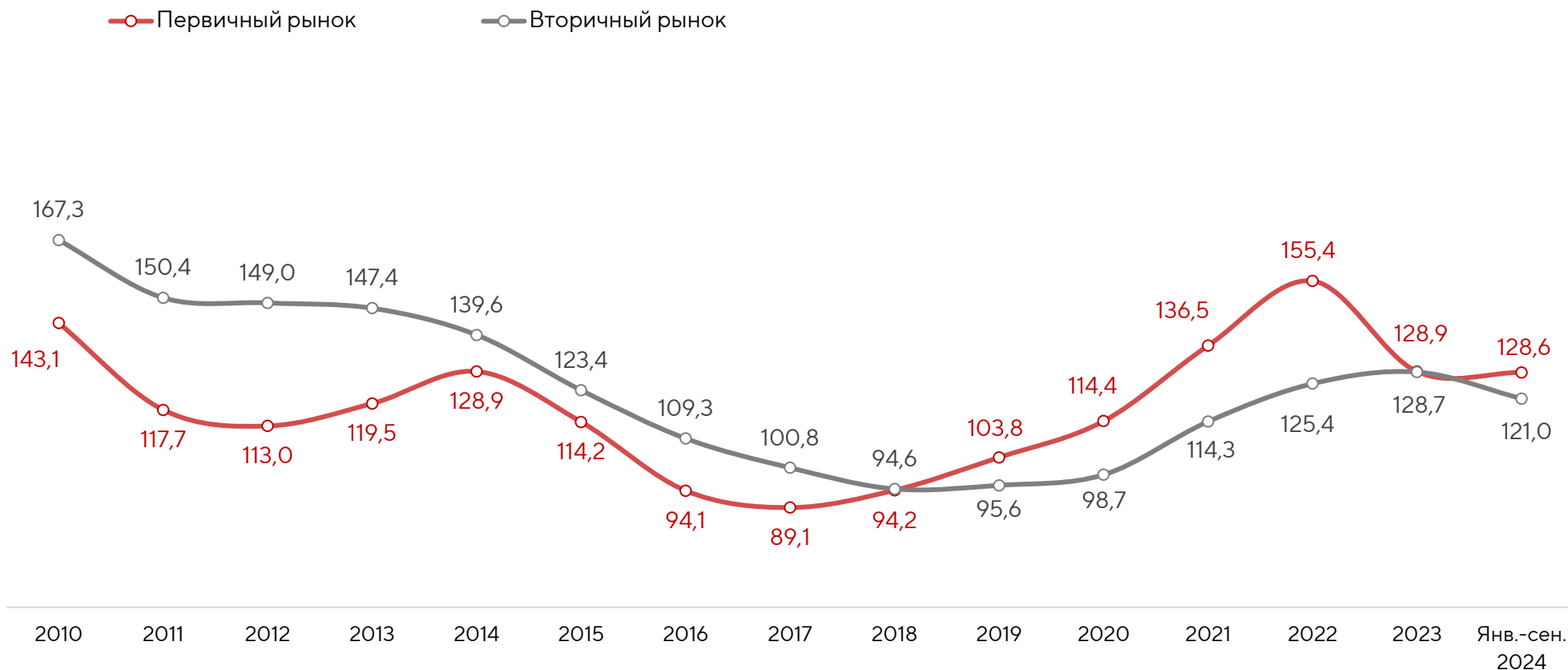
Динамика реальных цен на недвижимость

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.

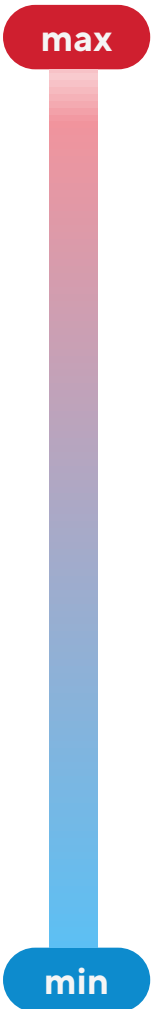




Себестоимость строительства: регионы России

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

		Изменение за месяц (к ноябрю 2024)	Изменение за год (к декабрю 2023)
Москва	143,1	+1,5%	+17,2%
г. Санкт-Петербург	91,1	0,0%	+12,9%
Республика Тыва	86,1	0,0%	+54,1%
Сахалинская область	93,8	+11,8%	+18,1%
Забайкальский край	81,6	+2,6%	+12,4%
Республика Саха (Якутия)	79,4	0,0%	+6,8%
Ямало-Ненецкий АО	77,6	+0,1%	+13,6%
Амурская область	76,9	+0,6%	+13,3%
Ленинградская область	76,0	-0,4%	+9,7%
Московская область	69,6	+0,5%	+4,1%
Липецкая область	43,6	+0,8%	-4,3%
Брянская область	44,6	+3,8%	+10,2%
Республика Марий Эл	45,1	+6,0%	+21,4%
Республика Калмыкия	42,2	-0,5%	+11,8%
Ивановская область	42,1	+0,3%	+7,5%
Саратовская область	42,3	+2,6%	+21,6%
Курская область	40,3	0,0%	-6,2%
Смоленская область	43,5	+8,7%	+24,7%
Респ. Северная Осетия - Алания	41,2	+3,2%	+54,2%
Республика Дагестан	38,4	+1,4%	+6,7%



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



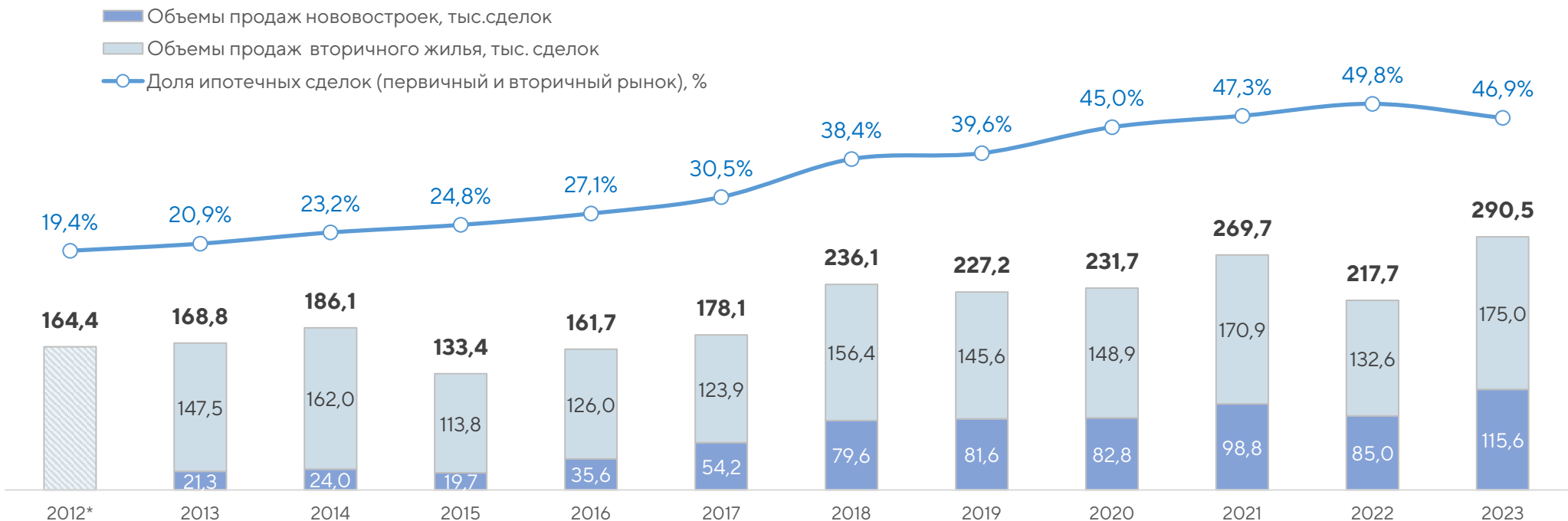
Динамика продаж жилья, доля ипотеки

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