



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ**



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ПО ИТОГАМ ДЕКАБРЯ 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 в декабре значительно вырос и по итогам 2024 года отставание от уровня 2023 года сократилось.

Запуск новых проектов в декабре существенно вырос в месячной оценке, но по итогам года зафиксировано снижение.

В декабре число зарегистрированных договоров на первичном рынке за месяц выросло на 37%, на вторичном рынке количество сделок стало максимальным для текущего года.

На рынке жилья зафиксирован небольшой рост цен, как на первичном, так и на вторичном.

На рынке долгосрочной аренды продолжился рост предложения. Арендные ставки незначительно выросли.

В реестре объектов жилищного фонда ГИС ЖКХ в Москве числятся 35 021 многоквартирных жилых дома.



В 2024 году в Москве было **введено в действие 10,6 млн м²** площадей жилых зданий (-11,3% к 2023 году). В том числе введено **6,5 млн м² жилой площади**, что **на 10,8% ниже** уровня ввода предыдущего года. Доля ИЖС составила 9,9%, что на 1,4 п.п. ниже, чем в 2023 году.

На начало января **объем строящейся жилой площади** составил **17,7 млн м² (+5,1% к АППГ)**. В реализацию выведено 16,1 млн м² (+13,2% к АППГ). **Доля проданного жилья** (из выведенного в реализацию) за год снизилась на 2,5 п.п. и составила **48,1%**. При этом **объем продаж** превысил уровень прошлого года на **7,6%**.

В 2024 году было **запущено 5,4 млн м² новых проектов** строительства многоквартирных домов (29,5% в общем объеме строящегося жилья), что **на 4,2% меньше** чем в 2023 году.

За 2024 год в Москве были выданы **разрешения на строительство 5,4 млн м² жилья** (147 ед.), что **на 29,7% ниже** уровня 2023 года. Максимальные площади нового жилья возведёт Московский фонд реновации (10,9% планируемых объемов строительства).



ЦИФРЫ И ФАКТЫ (2/2)



В декабре **число зарегистрированных ДДУ увеличилось на 37,5%** к ноябрю. Объем регистрации за 2024 год составил **87,1 тыс. договоров, сократившись на 24,6%** к уровню прошлого года. **Объем экспозиции** за месяц сократился на 0,4% до уровня в **70,7 тыс. лотов** (+1,1% к декабрю 2023).

В декабре число зарегистрированных **сделок на вторичном рынке** стало максимальным за 2024 год (**+27,5%** за месяц). Объем регистрации за год составил **146,2 тыс. договоров, сократившись на 16,4%** к уровню 2023 года. **Объем экспозиции** за месяц сократился на 12,4% до уровня в **40,1 тыс. лотов** (+15,2% к декабрю 2023).



За месяц (декабрь к ноябрю) **цены предложения выросли на первичном рынке (на 0,3%), на вторичном рынке - на 0,2%.**

В декабре зарегистрировано **11,2 тыс. договоров ипотечного жилищного кредитования** на приобретение жилья в Москве (**+27,1%** к уровню ноября 2024). Объем регистрации за 2024 **сократился** к прошлому году **на 11,3%** до уровня в **120,9 тыс. договоров**. Доля ипотеки в общем количестве зарегистрированных в 2024 году договоров на покупку жилья на первичном и вторичном рынках составила **51,8%** (+4,9 п.п. к 2023 г.).



По данным ЦИАН, **объем предложения на рынке долгосрочной аренды** в Москве на начало января 2025 года составлял **22,3 тыс. объявлений**. За декабрь 2024 количество объявлений **выросло на 10,0%**, превысив уровень декабря 2023 года на 91,9%.

По данным Росстата, в декабре аренда однокомнатной квартиры обходилась в среднем в 58,5 тыс. руб./мес., двухкомнатной – в 71,7 тыс. руб./мес. За год **цены аренды выросли на 20,1%** за однокомнатную квартиру, **на 16,0%** - за двухкомнатную.



ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ



Основные цифры 2024, % к 2023



Строительство жилья

Введено

6,5 млн м² (-10,8%)

Строится

17,7 млн м² (+5,1%)

Продано

7,8 млн м² **43,8%**
из строящегося
(+7,6%)

Выдано разрешений

5,4 млн м² (-29,7%)



Сделки

Договоров на покупку недвижимости

233,3 тыс. (-19,7%)

В том числе:

→ 87,1 тыс. ДДУ* (-24,6%)

→ 146,2 тыс. ДКП* (-16,4%)

Из них



Ипотека

120,9 тыс. (-11,3%)

(54,3% - доля ипотеки по льготным
программам от количества
зарегистрированных ИЖК)



Цены

Продажа

→ Первичный рынок

380,2 тыс. руб./ м²
(+10,7% к дек. 2023)**

→ Вторичный рынок

272,5 тыс. руб./ м²
(+0,8% к дек. 2023)**

** данные за декабрь 2024 г.,
коммерческие источники

Аренда

→ **1 комн.** **58,5** тыс. руб./ м²
(+20,1% к дек. 2023)

→ **2 комн.** **71,7** тыс. руб./ м²
(+16,0% к дек. 2023)



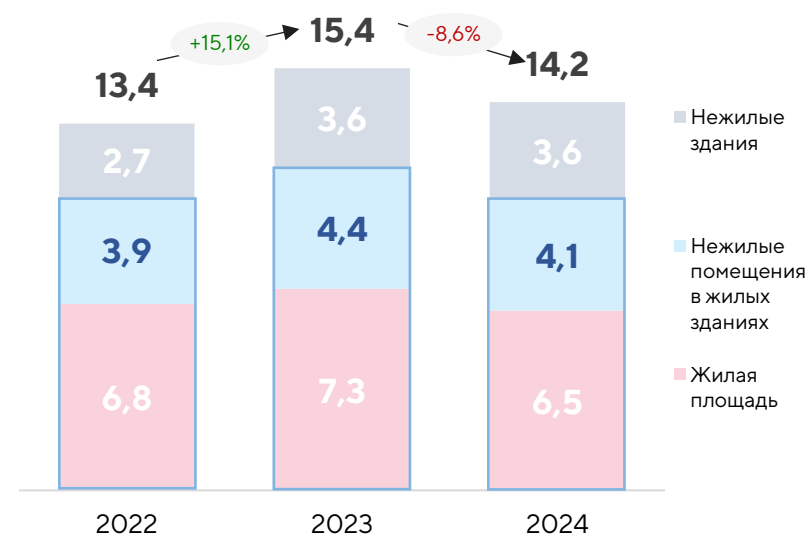
По итогам 2024 года зафиксировано отставание ввода жилья от прошлогоднего уровня

- В 2024 году было введено **14,2 млн м²** недвижимости, в т.ч. **10,6 млн м²** жилых объектов (74,9% всего ввода). Жилая площадь жилых объектов при этом составила **6,5 млн м²** (44,8% всего ввода).
- Ввод жилья на **10,8%** ниже уровня прошлого года.

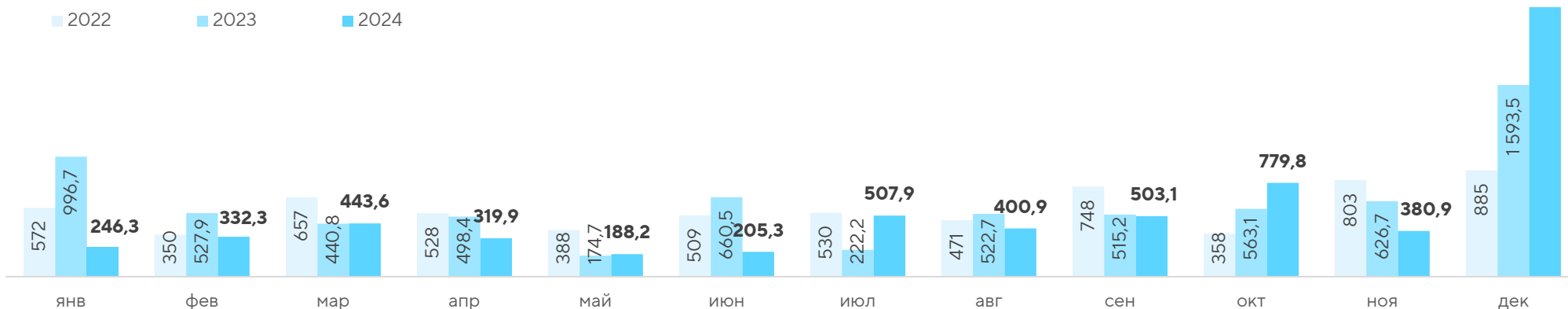
Структура ввода жилой недвижимости (жилая площадь), млн м²

	Москва			Россия (без Москвы)			Московская область		
	к 2023	к 2022		к 2023	к 2022		к 2023	к 2022	
Всего	6,5	-10,8%	-3,7%	101,2	-1,8%	+5,5%	11,4	-8,7%	-19,1%
Много-квартирные дома	5,9	-9,4%	-1,8%	39,6	-12,5%	+0,3%	3,5	-28,1%	-25,5%
ИЖС	0,7	-22,0%	-18,0%	61,6	+6,5%	+9,2%	8,0	+3,5%	-15,9%

Структура ввода недвижимости, млн м²



Объем ввода жилой площади, тыс. м²



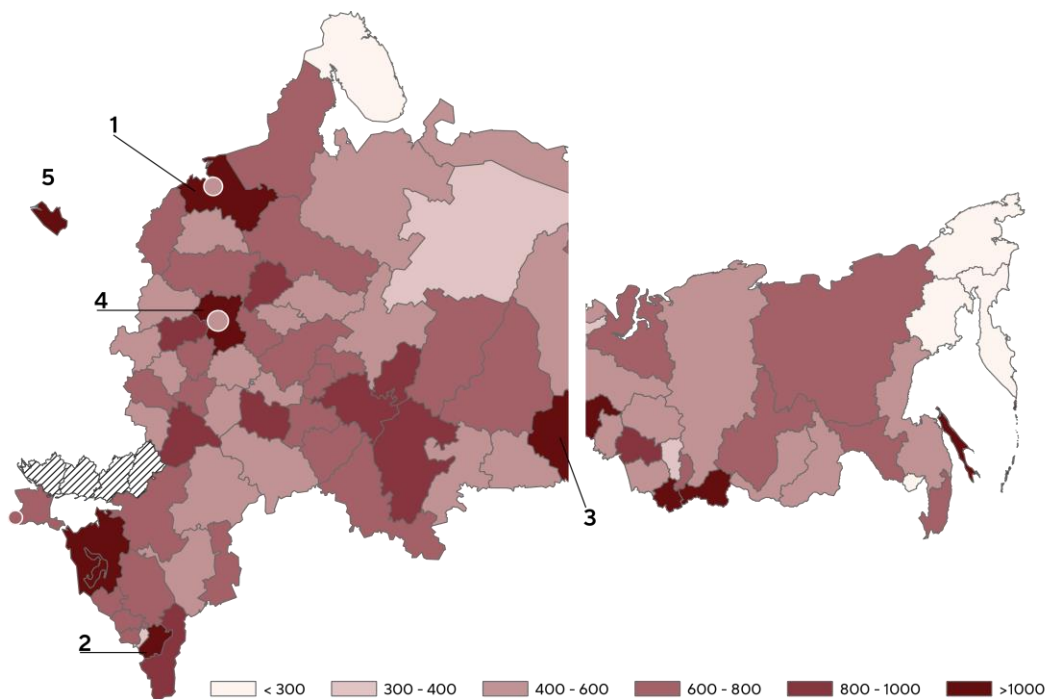


Ввод жилой недвижимости: регионы России

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, 2024



1 Ленинградская область	1 996,8 м ²
2 Чеченская Республика	1 677,6 м ²
3 Тюменская область (без АО)	1 611,5 м ²
4 Московская область	1 318,2 м ²
5 Калининградская область	1 180,5 м ²

498 м²
Москва

737 м²
Россия

№	Регион	Ввод, тыс. м ² (в т.ч. МКД)	Изменение к 2023	Ввод, м ² / 1000 чел.**
1	Московская область	11 404,5 (3 454,4)	-8,7%	1 318,2
2	Краснодарский край	6 682,4 (2 882,4)	-12,5%	1 145,6
3	Москва	6 547,7 (5 897,7)	-10,8%	497,9
4	Ленинградская область	4 065,0 (1 365,0)	-2,9%	1 996,8
5	Тюменская область	3 909,9 (2 369,8)	+4,8%	1 004,9
6	Республика Татарстан	3 452,7 (1 102,7)	+0,5%	862,5
7	Свердловская область	3 349,5 (1 729,5)	+2,7%	793,2
8	Республика Башкортостан	3 348,2 (1 013,2)	+1,0%	823,8
9	Ростовская область	2 950,9 (1 130,8)	-0,4%	710,6
10	Санкт-Петербург	2 666,2 (2 514,2)	-23,4%	476,3
Российская Федерация		107 766,2 (45 496,4)	-2,4%	737,4

* 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 НАО Сосенское и Внуковское, а также район «старой» Москвы Раменское

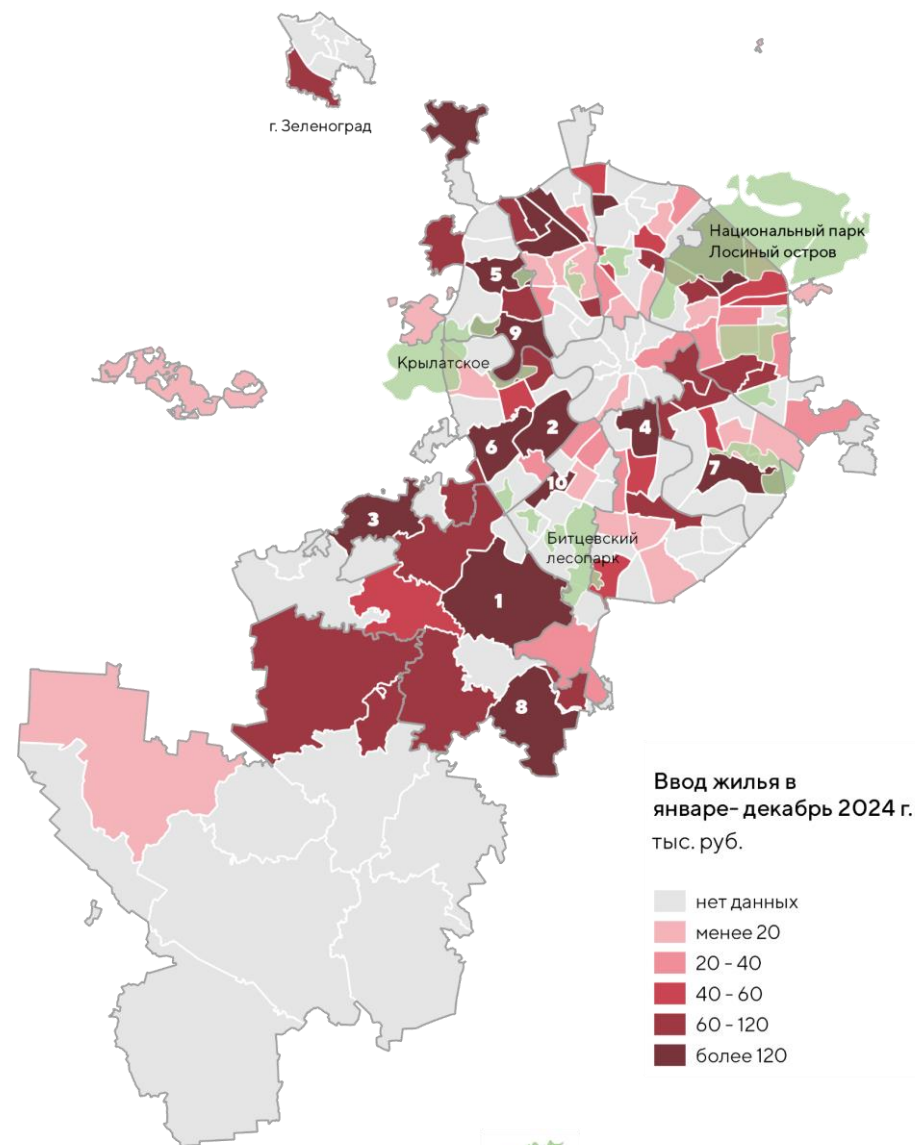
В 2024 году жилые площади введены в **77** муниципальных районах и поселениях Москвы. На долю ТОП-10 районов пришлось **37,2%** объема введенного жилья (без ИЖС).

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

№ п/п	район	объем ввода жилья, тыс. м ²	округ
1	Сосенское	418,5	НАО
2	Раменки	283,2	ЗАО
3	Внуковское	258,7	НАО
4	Даниловский	245,0	ЮАО
5	Очаково-Матвеевское	236,5	ЗАО
6	Покровское-Стрешнево	236,3	СЗАО
7	Люблино	171,2	ЮВАО
8	Рязановское	167,8	НАО
9	Хорошёво-Мнёвники	166,6	СЗАО
10	Обручевский	10,4	ЮВАО
Всего*		5 897,7	

* - Ввод жилья по всем районам без учета ИЖС

Источник: Росстат



Парковые и лесопарковые зоны



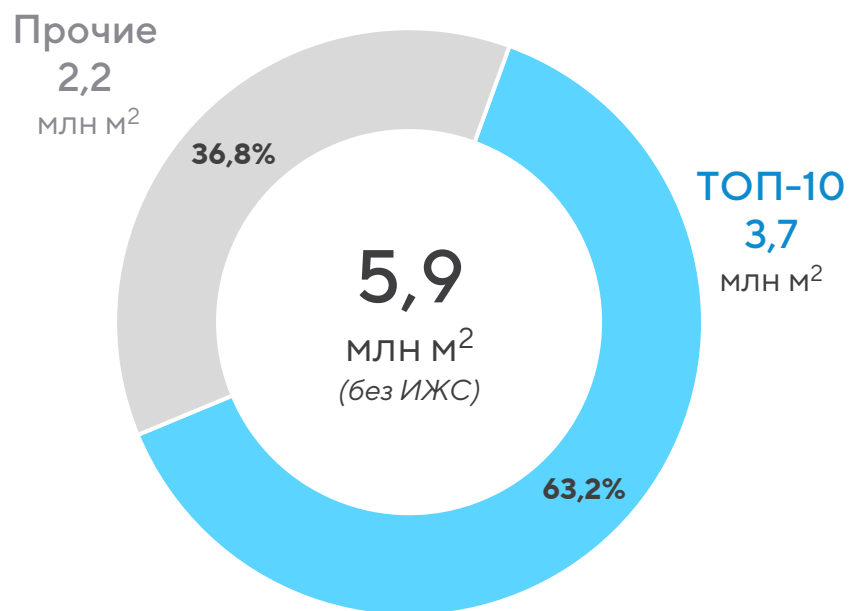
Ввод жилой недвижимости в Москве: компании-застройщики

ГК ПИК и Фонд реновации - лидеры по объёму введённого жилья в 2024 году

- 72 застройщика обеспечивали ввод жилья в 2024 году, в т.ч. 11 независимых и 61 в составе групп.
- 63,2% - доля ТОП-10 организаций в объеме ввода жилья без учета ИЖС.

В десятке лидеров ГК ПИК сохранил первенство, лишь немного превысив уровень Фонда реновации, который осуществил в декабре рекордный ввод – 29 домов.

Компании – лидеры по вводу жилья, 2024 год



	Доля рынка*	млн м ²
ГК ПИК	17,5%	1,03
Фонд реновации	17,2%	1,02
ГК "Самолет"	5,2%	0,31
ГК "А101"	5,1%	0,30
КП г. Москвы "УГС"	3,8%	0,22
ГК "MR Group"	3,8%	0,22
ГК ФСК	3,2%	0,19
ГК AFI Development	2,5%	0,15
ГК "Интеко"	2,5%	0,15
ГК АБСОЛЮТ	2,4%	0,14
Прочие	36,8%	2,17

* 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**)

17,7 млн м²

На 11.01.2025

(+5,1% к АППГ)

ПРОДАНО*
(без учета Реновации**)

7,8 млн м² **43,8%**

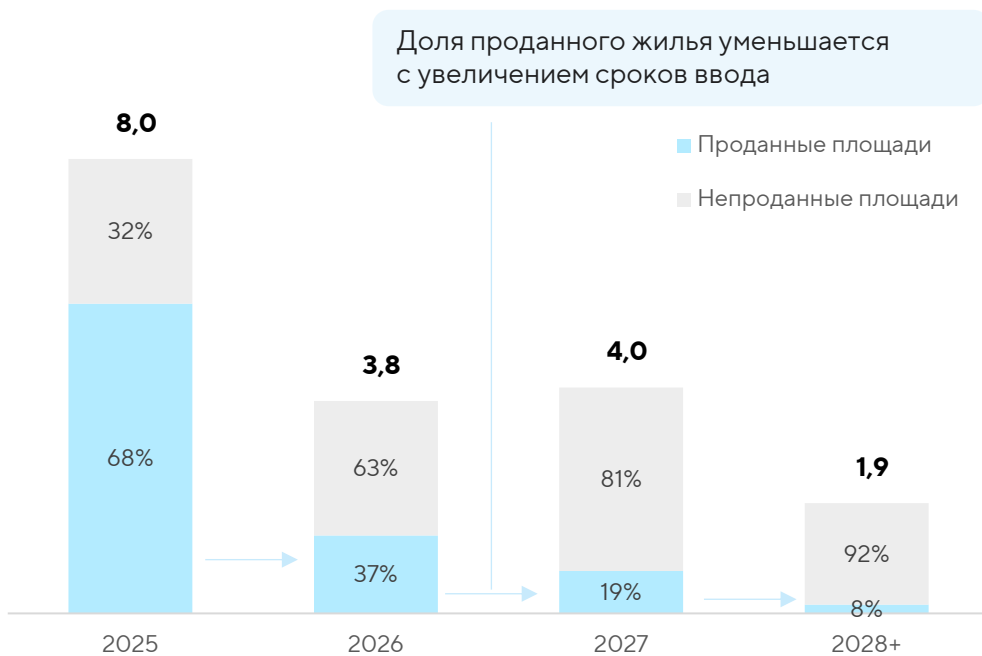
(+7,6% к АППГ)

(+1 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 декабря 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.

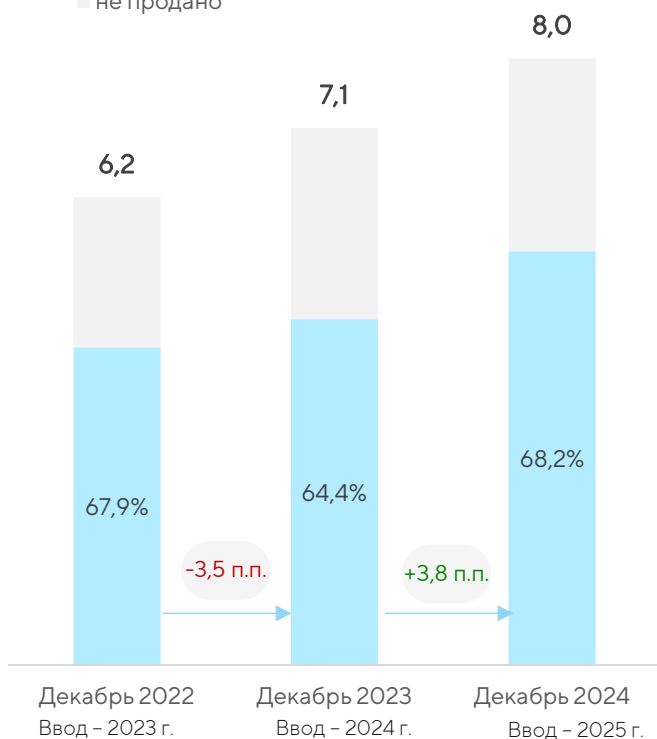
Источник: Дом.РФ, Фонд Реновации

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

Жилье, планируемое к вводу в течение отчетного года

Высокая стадия готовности

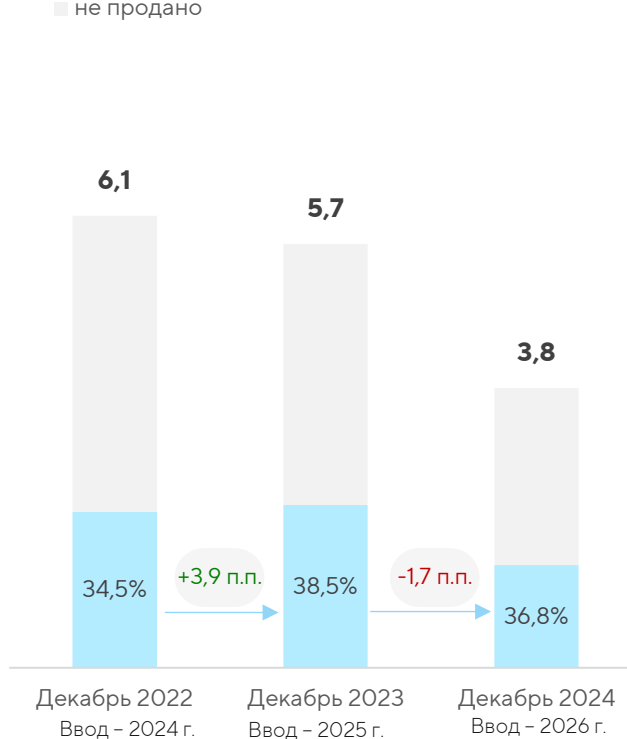
- Из него продано
- не продано



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

Средняя стадия готовности

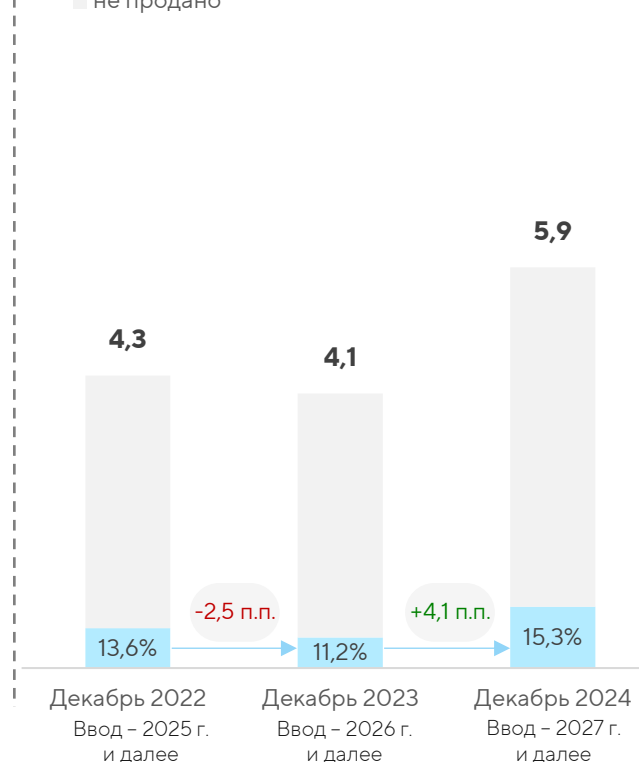
- Из него продано
- не продано



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

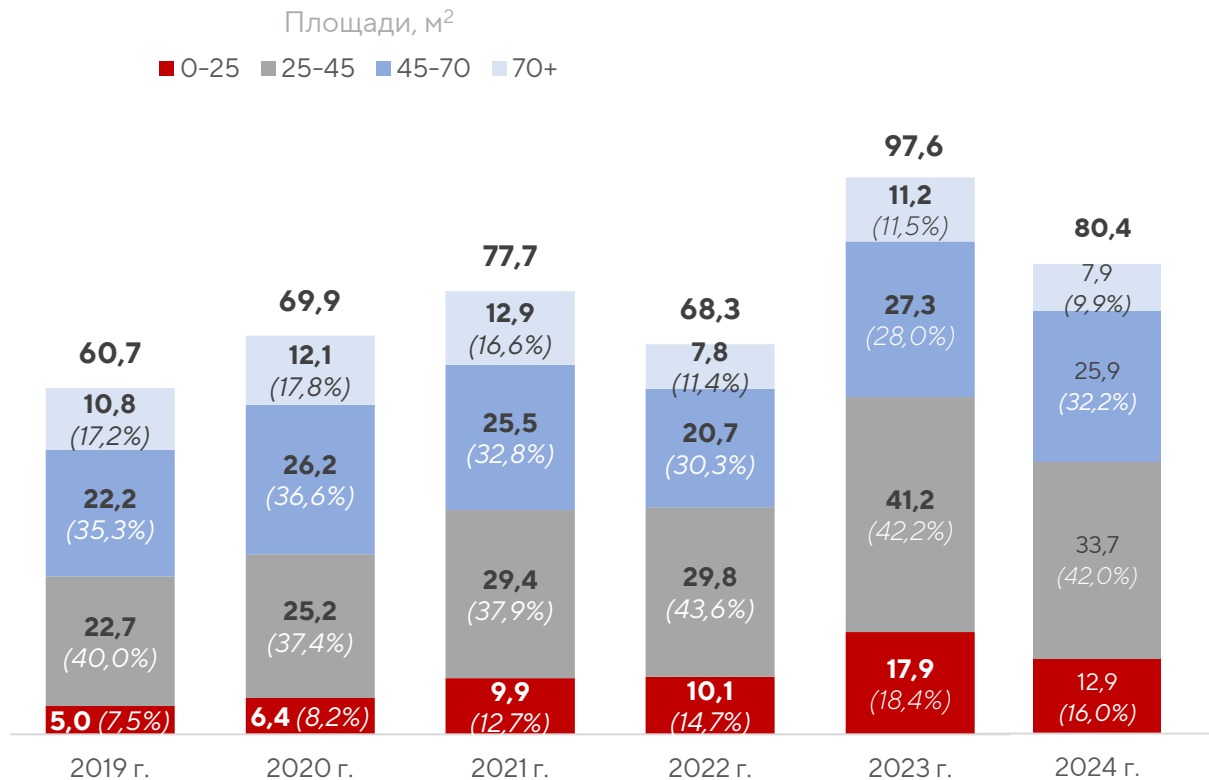
В структуре сделок на первичном рынке в 2024 году снизилась доля малогабаритных квартир (до 25 м²) и просторного жилья (свыше 70 м²), рост отмечен по квартирам площадью в 45-70 м²

До 2024 года **в структуре сделок** на первичном рынке опережающими темпами росла доля квартир площадью до 25 м². В 2024 году тенденция иная: существенно выросла доля средних квартир (45 - 70 м²), превысив уровни 2022 - 2023 годов.

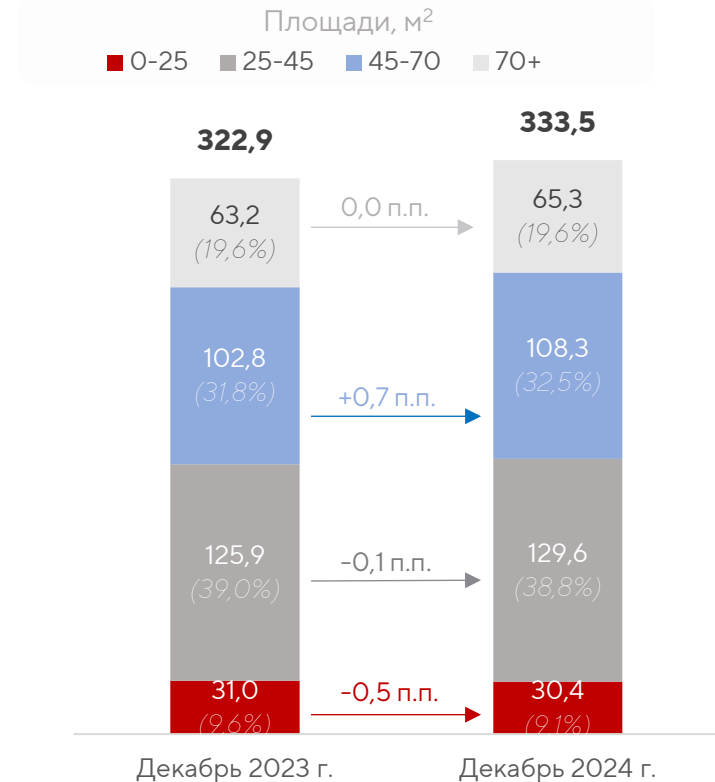
В структуре строящегося жилья доля квартир до 25 м² за год также сократилась.

С середины мая 2024 г. введён запрет на запуск строительства однокомнатных квартир меньше 28 м² и двухкомнатных менее 44 м²*. Это ограничение способствовало росту доли более просторного жилья в предложении застройщиков.

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



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



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

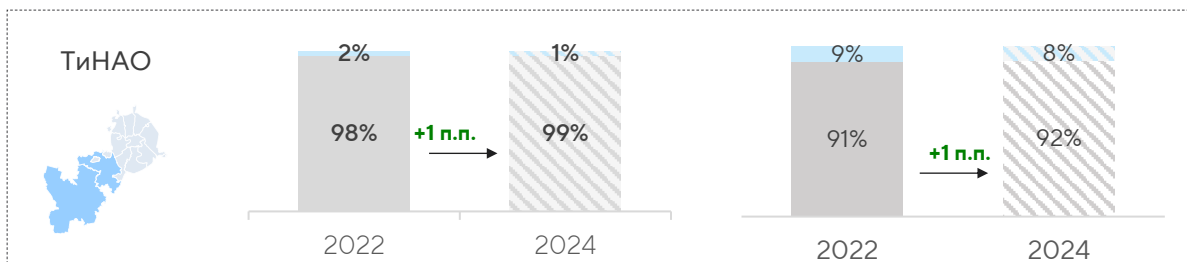
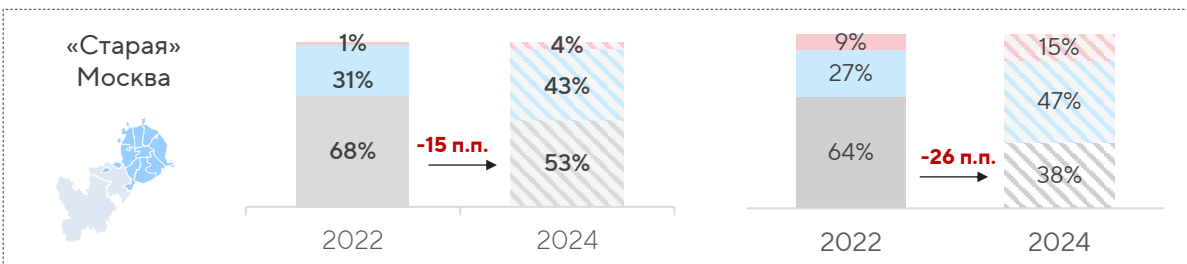
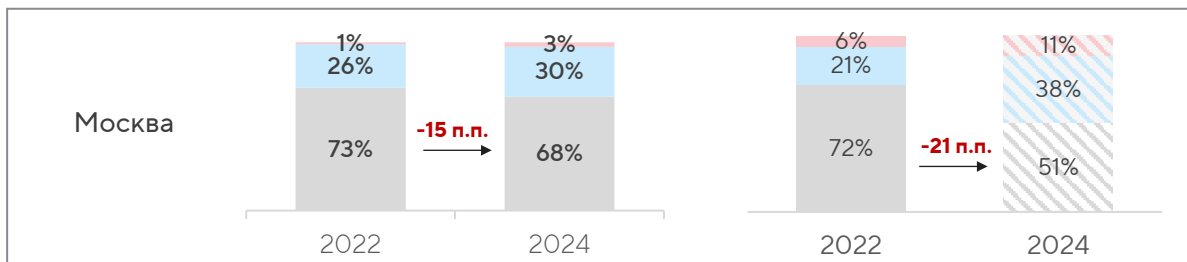
Массовое жилье (классы типовой и комфорт) в Старой Москве замещается жильем бизнес и элит-класса. В Новой Москве продолжает преобладать жилье массового класса.



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 21 п.п.** до 51%. Массовое жилье в предложении было замещено жильем бизнес-класса (+16 п.п.) и элит-класса (+5 п.п.).

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



СПРОС

За два года **доля массового жилья в продажах снизилась в меньшей степени - на 15 п.п.** - до уровня в 68%.

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

Структура спроса в Новой Москве стабильна: доминирует массовый класс.

В декабре объем запуска новых проектов превысил показатели ноября, однако по итогам года зафиксировано снижение по сравнению с 2023 годом

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ*

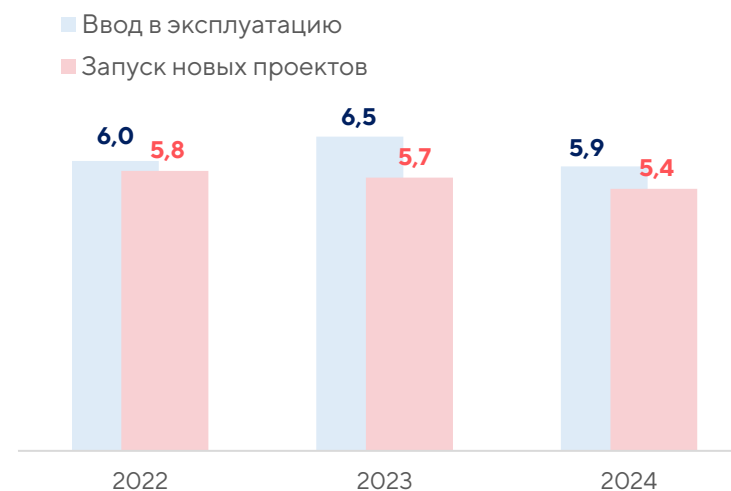
5,4 млн м²

В 2024 году

-4,2% к 2023 году

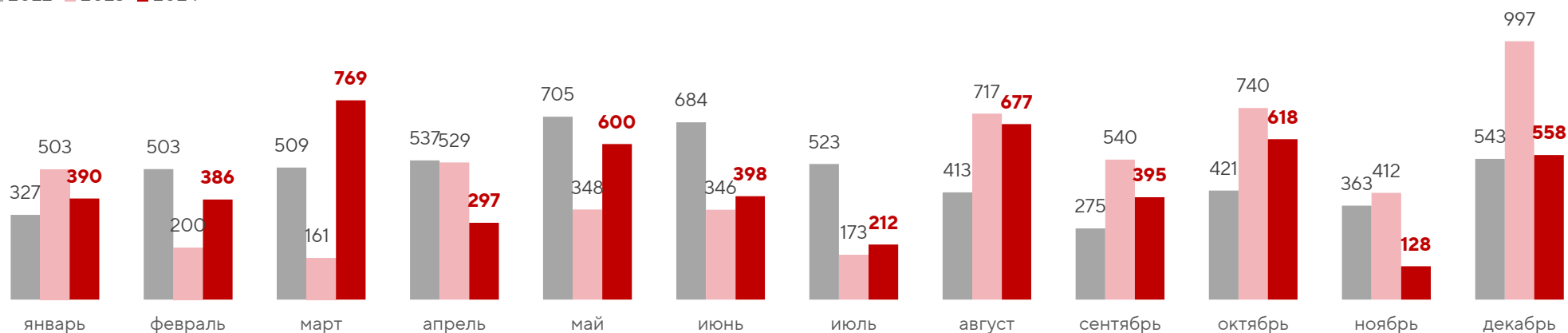
- Запуск новых проектов на 8,6% меньше фактического ввода жилья, что означает снижение объемов ввода в будущем.
- 29,5% - доля новых проектов в общем объеме строящегося жилья (без учета ИЖС), -4,0 п.п. к 2023 году.

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

5,4 млн м²

планируется построить
согласно разрешениям,
выданным за 2024 г.

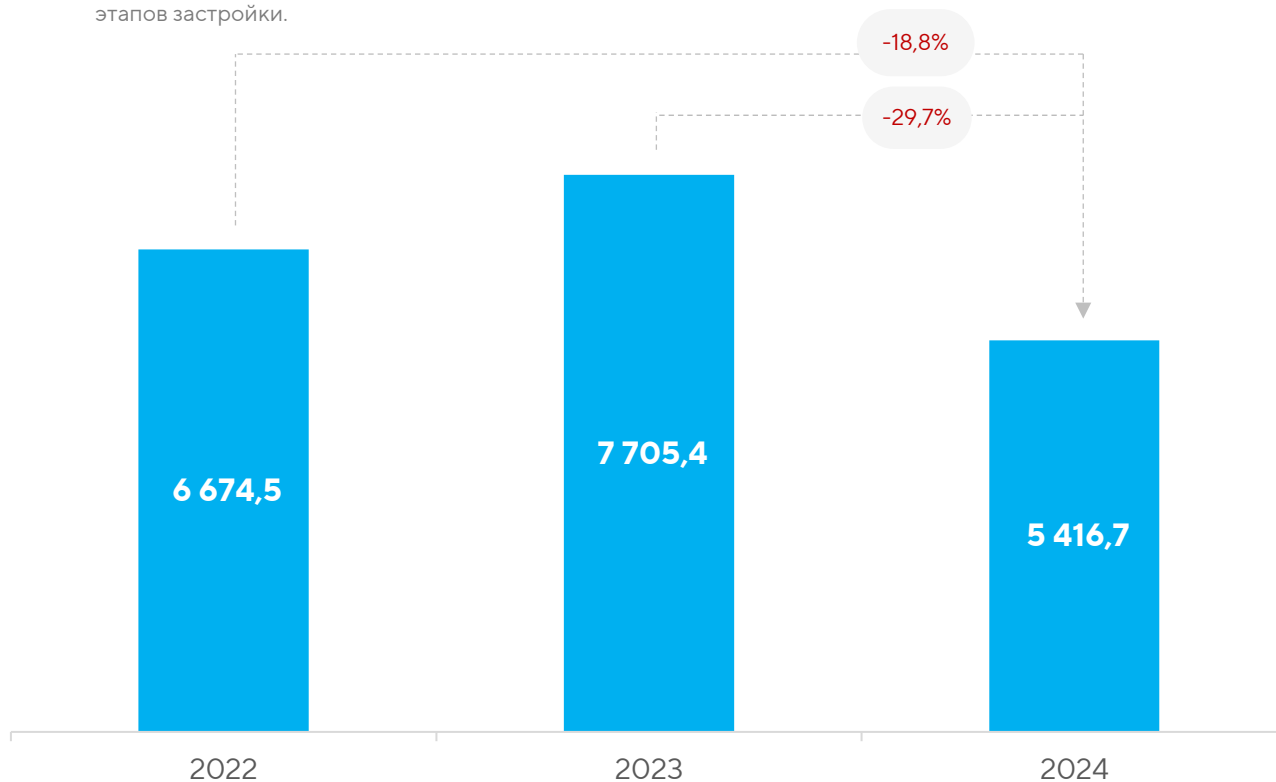
-29,7% к 2023 г.

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

43%

- ЗАО,
- СЗАО,
- НАО

РАЙОНЫ-ЛИДЕРЫ

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

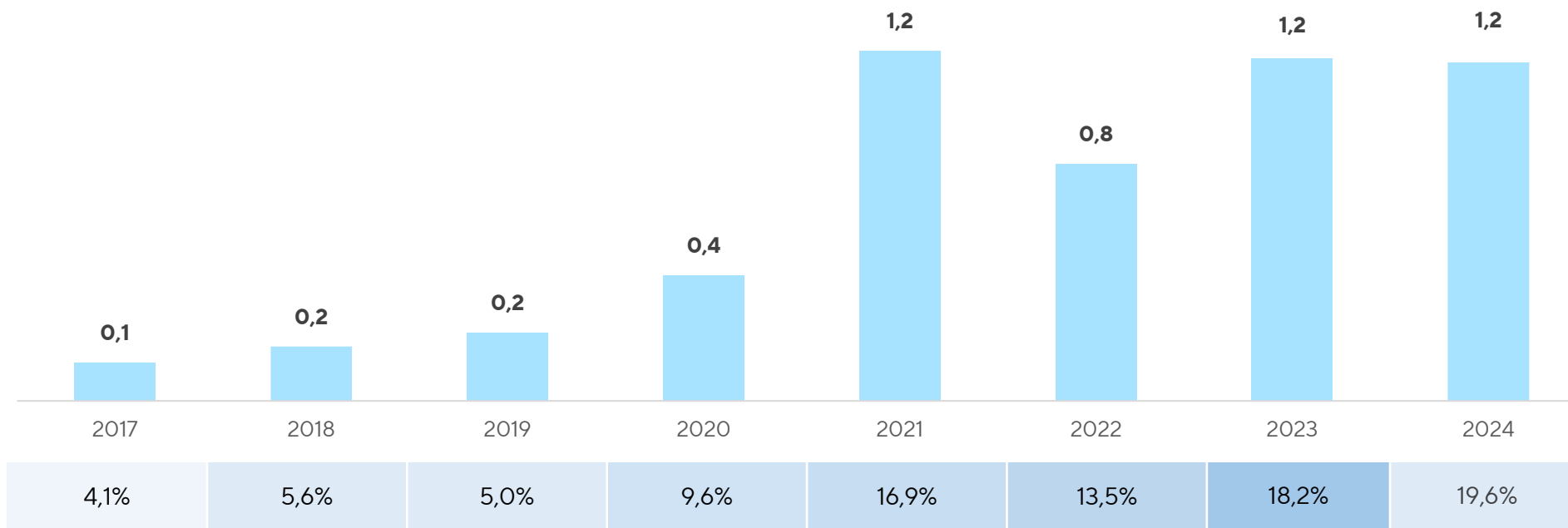


В 2024 году ввод жилья по реновации соответствовал уровню прошлого года

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

Справочно: в столице уже построено 378 жилых комплексов общей площадью более 5 млн м² жилья. Это позволит расселить более 1,2 тысячи домов, включенных в программу. В проектировании и строительстве находится еще около 9 млн м² жилья.

Ввод жилья по программе реновации, млн м²



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

В декабре спрос на новостройки существенно вырос, но по итогам 2024 года отставание от уровня прошлого года составило 25%

- В декабре число зарегистрированных ДДУ выросло на **+37,5%** к ноябрю (**-24,1%** к декабрю 2023).
- На увеличение объема сделок по ДДУ в декабре повлияла как сезонность спроса, так и дополнительные скидки и программы рассрочек от девелоперов.

СДЕЛКИ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

87,1

тыс. договоров

к 2023

-24,6%

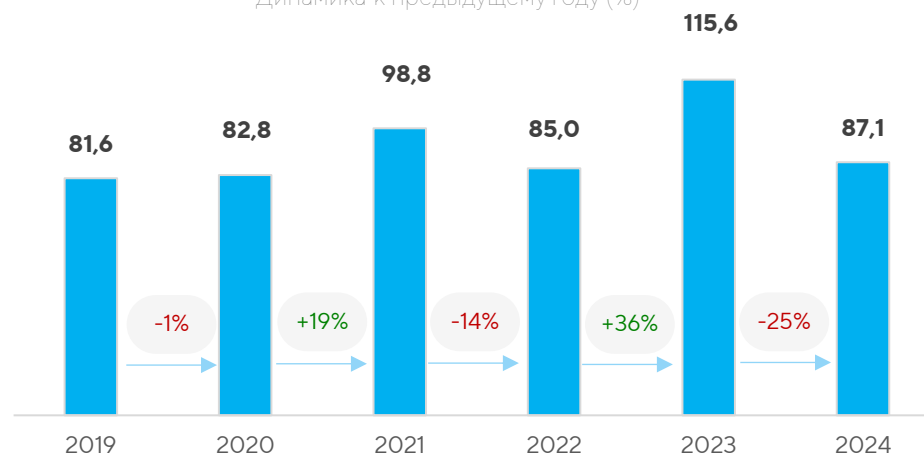
к 2022

+2,5%

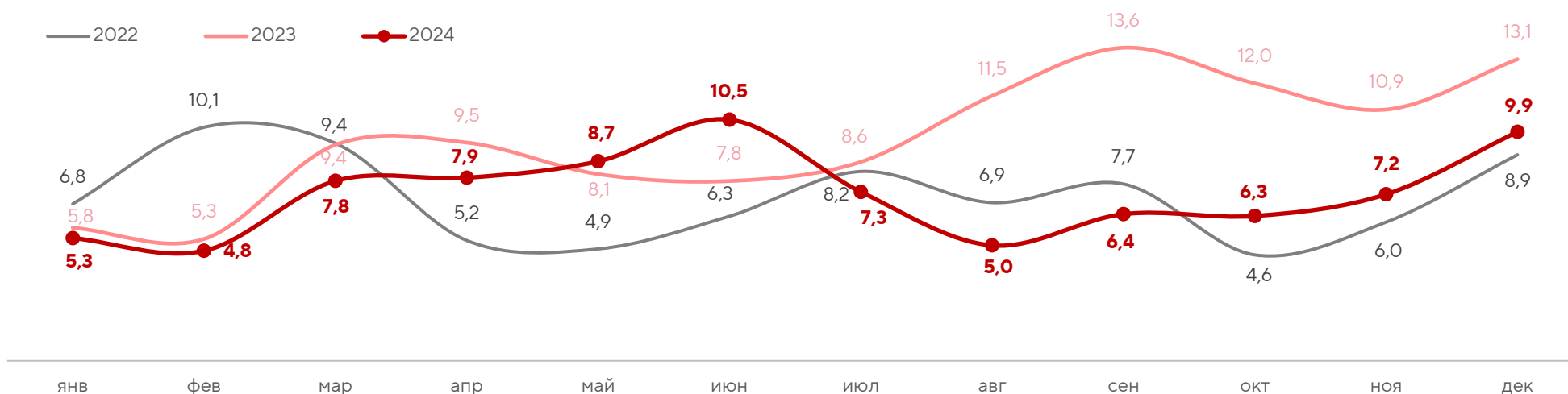
зарегистрировано ДДУ
на жилье, 2024

Регистрация ДДУ (жильё), тыс. ед.

Динамика к предыдущему году (%)



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





ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ



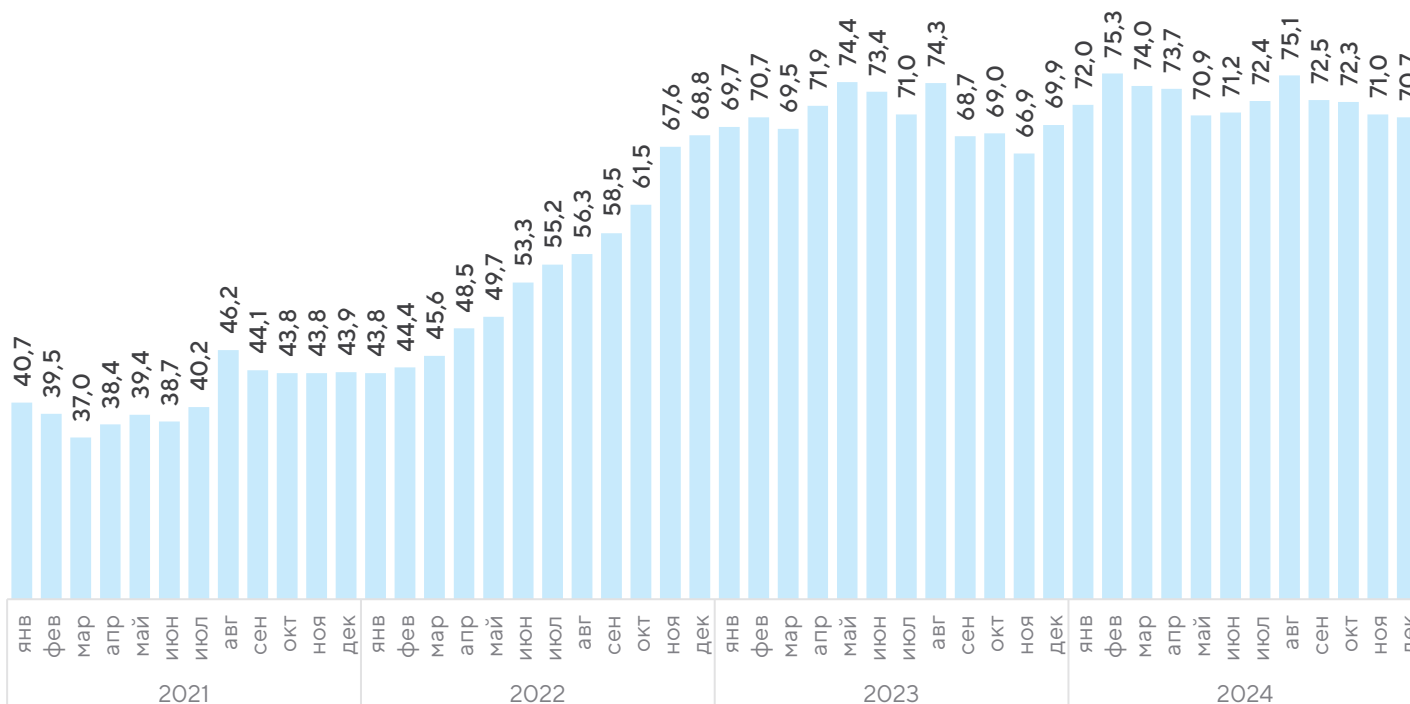
Первичный рынок жилья. Предложение

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

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

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

Динамика количества лотов*, тыс. ед.



КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ В ЭКСПОЗИЦИИ

в декабре 2024

70,7 ТЫС.
ЛОТОВ

объем экспозиции
жилья

к ноябрю 2024

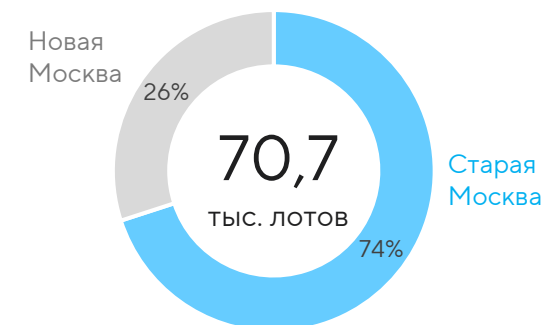
-0,4%

к декабрю 2023

+1,1%



Структура предложения, декабрь 2024



Количество лотов

+12,5% (Старая Москва)

-22,0% (Новая Москва)

Средняя площадь лота

+1,0% (Старая Москва)

+2,3% (Новая Москва)

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

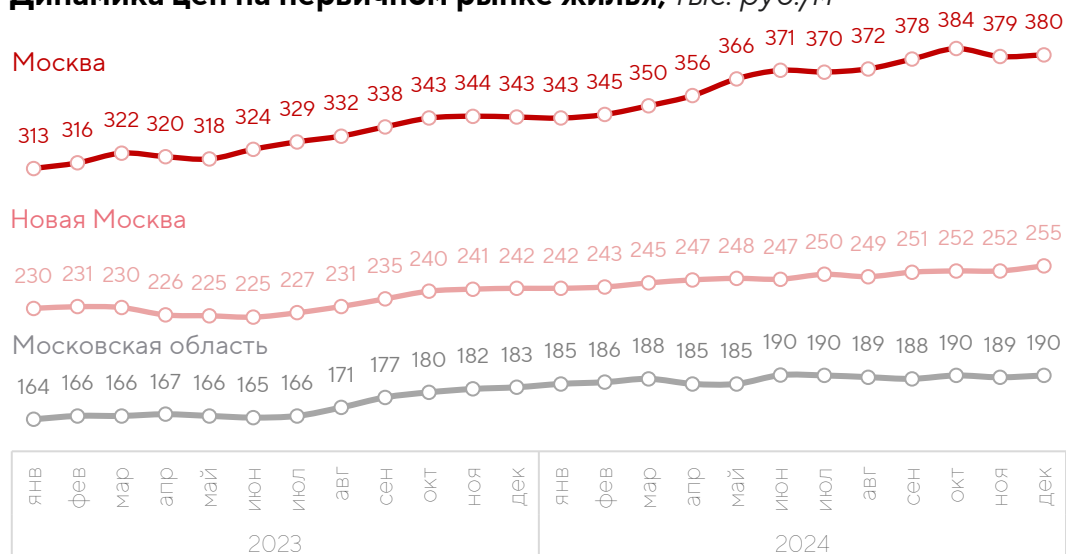


Стоимость жилья, первичный рынок. Цены предложения

Стоимость квадратного метра в декабре вновь выросла, после снижения в ноябре

380,2 тыс. руб./м² средняя стоимость первичного жилья в Москве в декабре 2024 (по данным коммерческих источников). За месяц зафиксирован рост (+0,3%).

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



Декабрь 2024
тыс. руб./м²

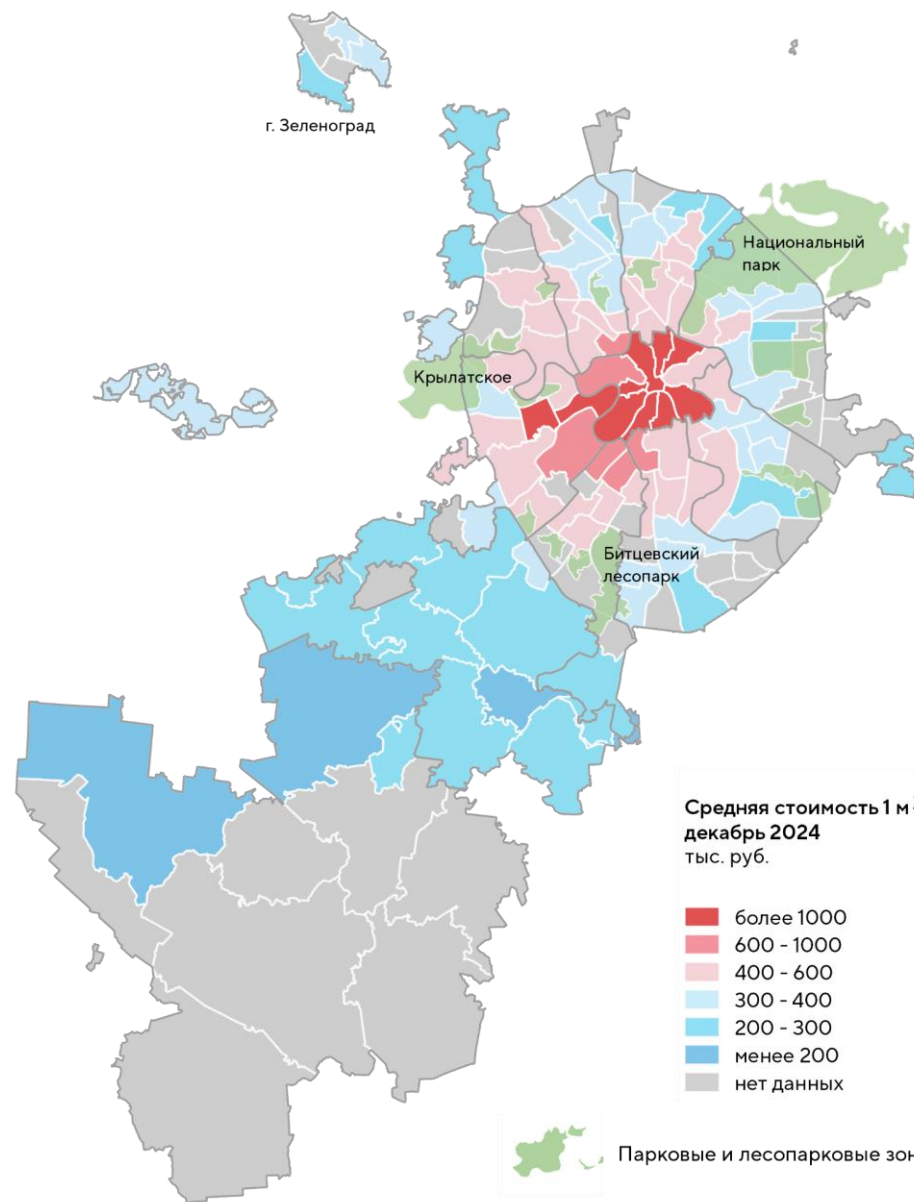
Изменение
за месяц за год за 2 года

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	380,2	+0,3%	+10,7%	+22,0%
в т.ч. Новая Москва	255,0	+1,2%	+5,5%	+9,2%
Московская область	190,0	+0,6%	+3,8%	+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.

Источник: ЦИАН, Росстат.



В декабре рост числа заключенных сделок продолжился и стал максимальным за 2024 год

- В декабре количество сделок существенно выросло (+27,5%). Относительно декабря 2023 года прирост составил 16,4%.
- Снижение совокупного количества сделок 2024 года к 2023 составило 16,4%.

Регистрация сделок купли-продажи жилья, тыс. ед.



СДЕЛКИ. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

146,2 тыс.
договоров

купли-продажи жилья
2024 год

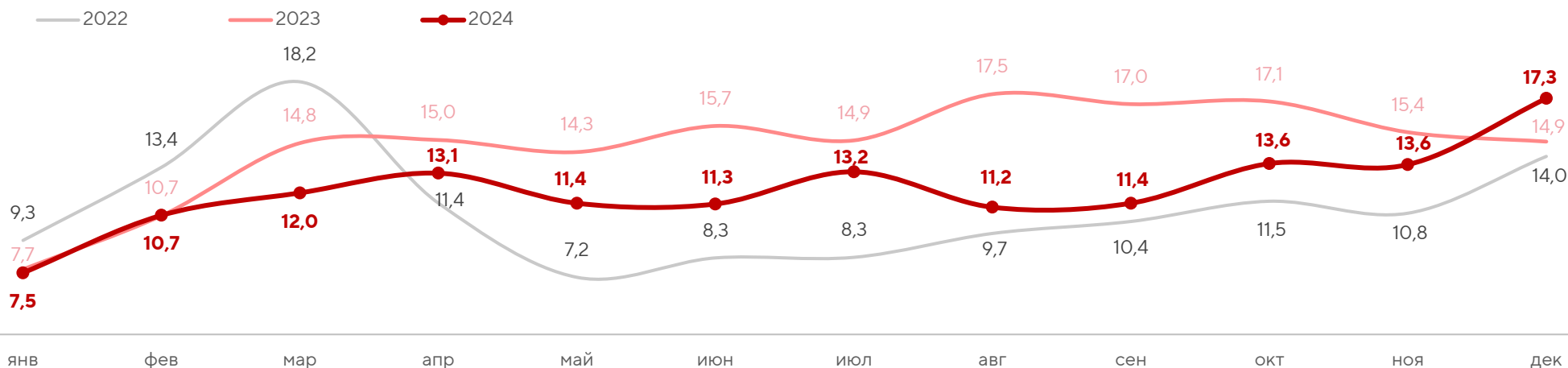
к 2023

-16,4%

к 2022

+10,2%

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



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

В ноябре прервался рост предложения жилья на вторичном рынке, продолжавшийся с февраля текущего года. Значительное снижение предложения в декабре отражает в том числе сезонный фактор. В наибольшей степени экспозиция сократилась в НАО (-24%) и ТАО (-16%) к уровню ноября.

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ В ЭКСПОЗИЦИИ

в декабре 2024

40,1 тыс.
ЛОТОВ

объем экспозиции жилья

к ноябрю 2024

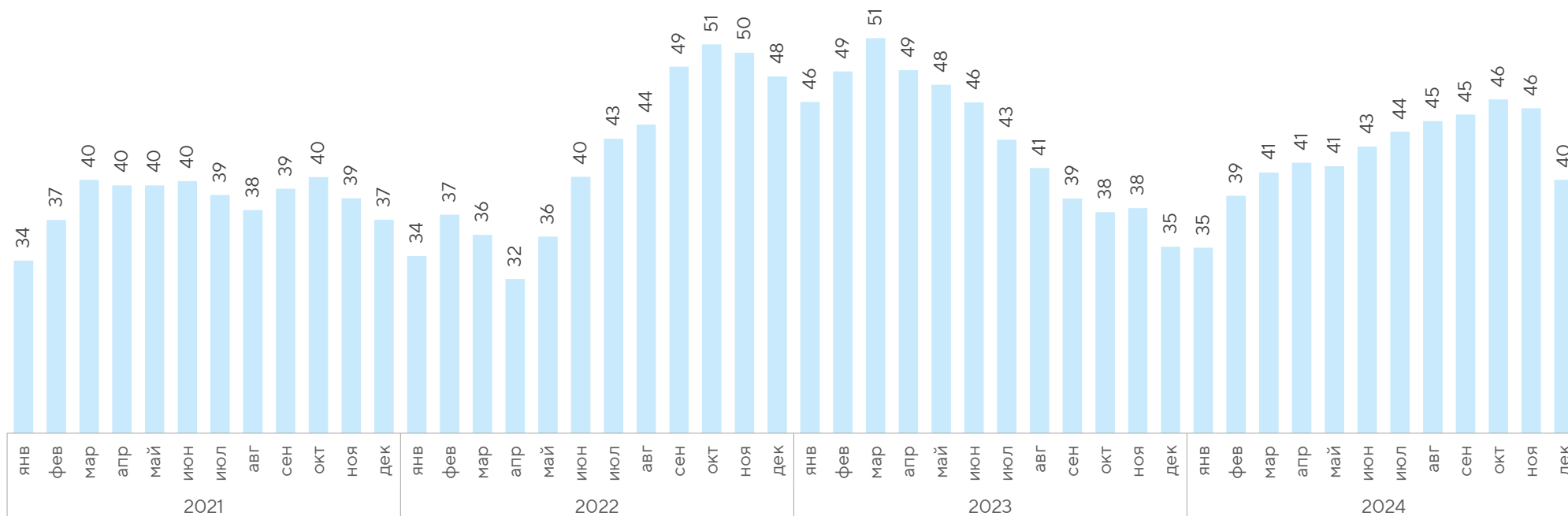
-12,4%

к декабрю 2023

+15,2%



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).

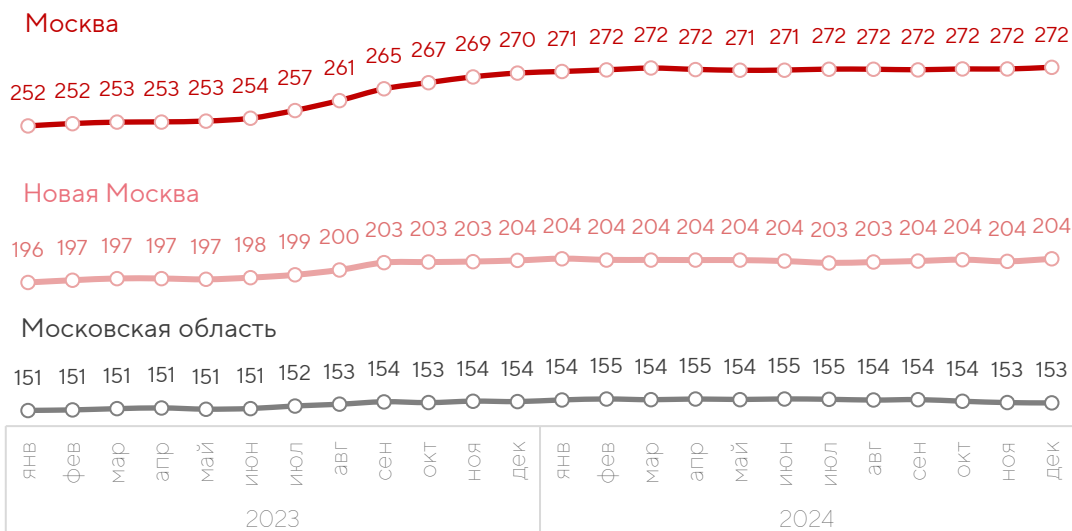


Стоимость жилья, вторичный рынок. Цены предложения

Стоимость жилья на вторичном рынке оставалась стабильна в течение 2024 года

272,5 тыс. руб./м² средняя стоимость вторичного жилья в Москве в декабре 2024 (по данным коммерческих источников), что выше ноября на 0,2%.

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



Декабрь 2024
тыс. руб./м²

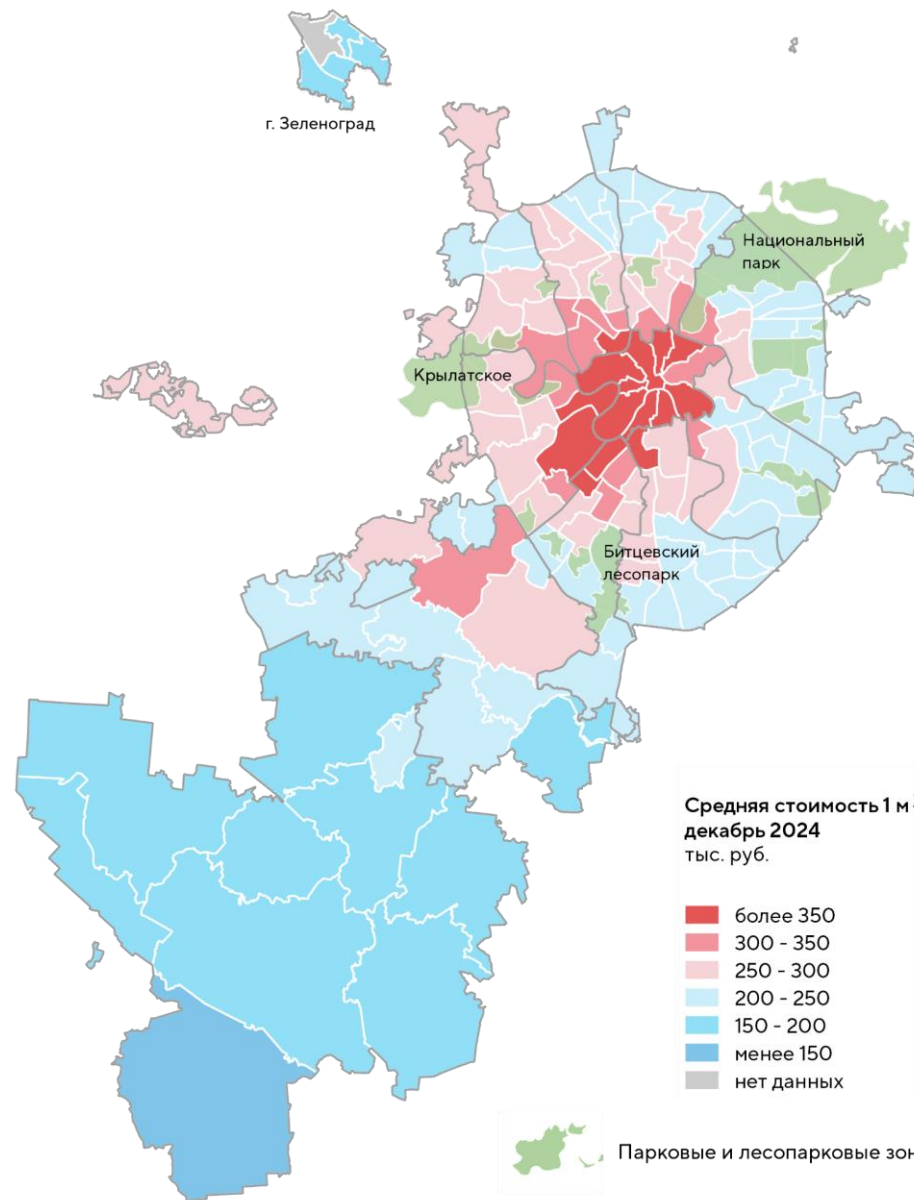
Изменение

за месяц за год за 2 года

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	272,5	+0,2%	+0,8%	+8,4%
в т.ч. Новая Москва	204,4	+0,4%	+0,3%	+4,2%
Московская область	153,2	-0,1%	-0,3%	+1,7%

* Данные Росстата публикуются в квартальной разбивке

Источник: ИРН, Росстат





ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ

Ипотечное жилищное кредитование Регистрация (первичный и вторичный рынок)

Число ипотечных сделок в декабре резко выросло, показав третий результат за год

- **11,2 тыс. ипотечных сделок** было зарегистрировано в декабре 2024, что выше ноябрьского результата на **27,1%**.
- **51,8%** квартир в 2024 году приобретались с использованием ипотеки, доля ипотеки в числе заключенных сделок в годовом выражении увеличилась на 4,9 п.п. При этом доля «льготки» в числе ипотек снизилась в годовом выражении на 16,2 п.п..

ДОГОВОРЫ ИПОТЕКИ

120,9

тыс.
договоров

2024 год

к 2023

-11,3%

к 2022

+11,5%

ДОЛЯ ИПОТЕКИ

51,8%

от количества
зарегистрированных сделок на
покупку жилья, 2024

к 2023

+4,9 п.п.

к 2022

+2,0 п.п.

54,3%

-16,2 п.п.
к 2023

доля льготной ипотеки в общем
количестве зарегистрированных
ипотечных жилищных кредитов

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

— 2022 — 2023 — 2024



Предложение арендных квартир (объявления об аренде)

Предложение арендного жилья растет с осени и в декабре почти в 2 раза превысило результат годовой давности, экспозиция смещается в сторону квартир меньшей комнатности

- В декабре число объявлений об аренде увеличилось на 10% и превысило результат годовой давности почти в 2 раза. Больше всего выросло число объявлений о сдаче студий и 1к-ных квартир.
- 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 снизилась на 0,9 п.п., элитные квартиры прибавили 1,0 п.п. и составили 12,9% в структуре предложения.

АРЕНДА

22,3

тыс. предложений
по аренде на начало
января 2024

к декабрю 2023

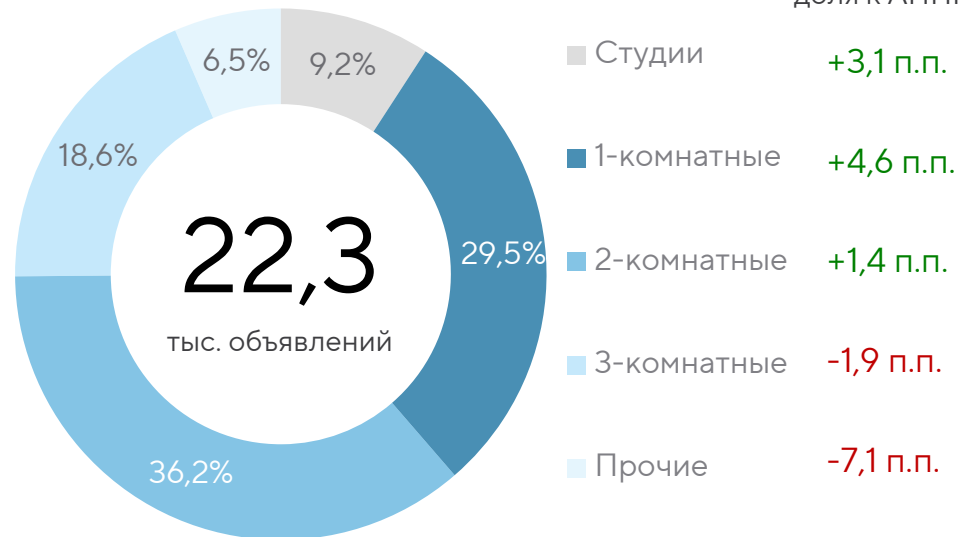
+91,9%

к декабрю 2022

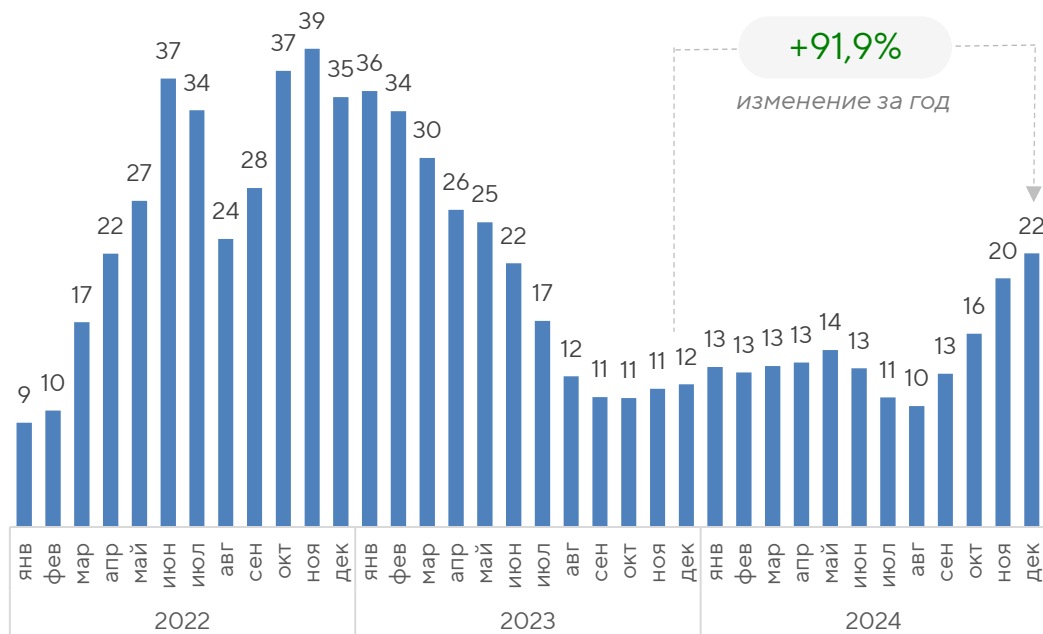
-36,4%

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

доля к АППГ



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



Доля апартamentos - 10,6%
Доля элитного жилья - 12,9%
(представлена квартирами)

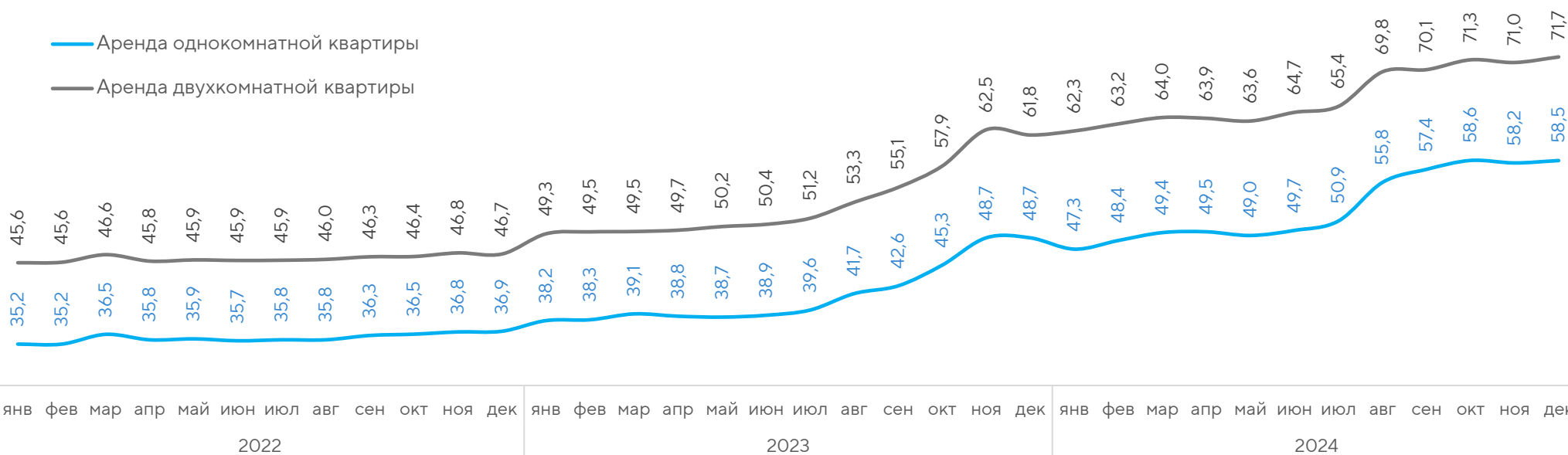


В декабре ставки аренды в Москве незначительно выросли

Типы квартир	Москва		Россия		Московская область	
	1-комн.	2-комн.	1-комн.	2-комн.	1-комн.	2-комн.
Цена аренды* на конец декабря 2024, тыс. руб.	58,5	71,7	29,1	35,4	33,9	43,0
За месяц (к ноябрю 2024)	+0,5%	+1,0%	+0,4%	+0,4%	-0,4%	-0,4%
За год (к декабрю 2023)	+20,1%	+16,0%	+24,1%	+19,6%	+18,2%	+15,7%

* - в наблюдение включены типовые квартиры в спальнях районах

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





ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ



ПРИЛОЖЕНИЕ №1

«ГЛУБИНА» ПРОДАЖ
СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ
В МОСКВЕ

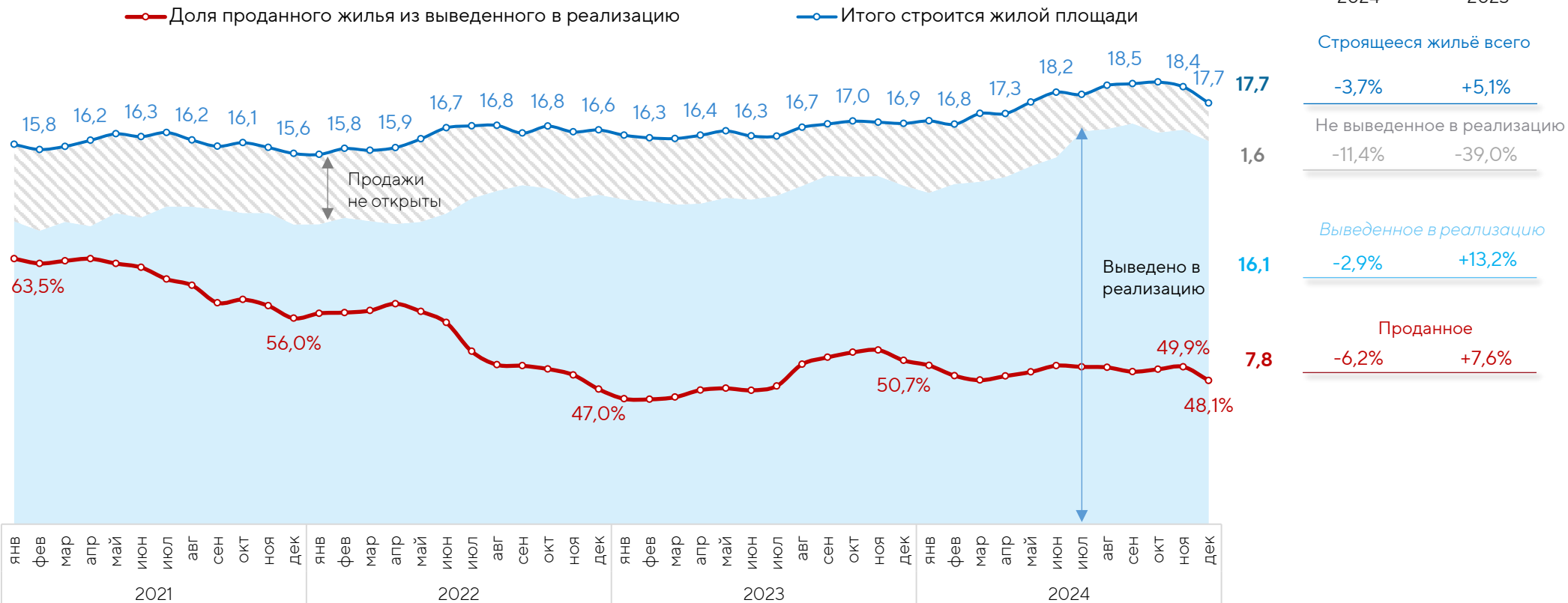


Динамика объема и реализации строящегося жилья

Общий **объем строящегося жилья** за месяц сократился на **3,7%** и составил на начало января **17,7 млн м²** (+5,1% к АППГ). Одновременно застройщики уменьшили объем не выведенных в реализацию объектов (-11,4% за месяц). Это позволило частично компенсировать падение **объема выведенного на рынок строящегося жилья до 16,1 млн м²** (-2,9% к предыдущему месяцу и +13,2% к АППГ).

Доля реализованного жилья за месяц снизилась на **1,7 п.п.**, в годовой оценке - на **2,5 п.п.**, составив 48,1% от выведенных в реализацию объемов. В декабре **проданных площадей** стало меньше на **6,2%** в месячной оценке, а в годовой - больше на **7,6%**.

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

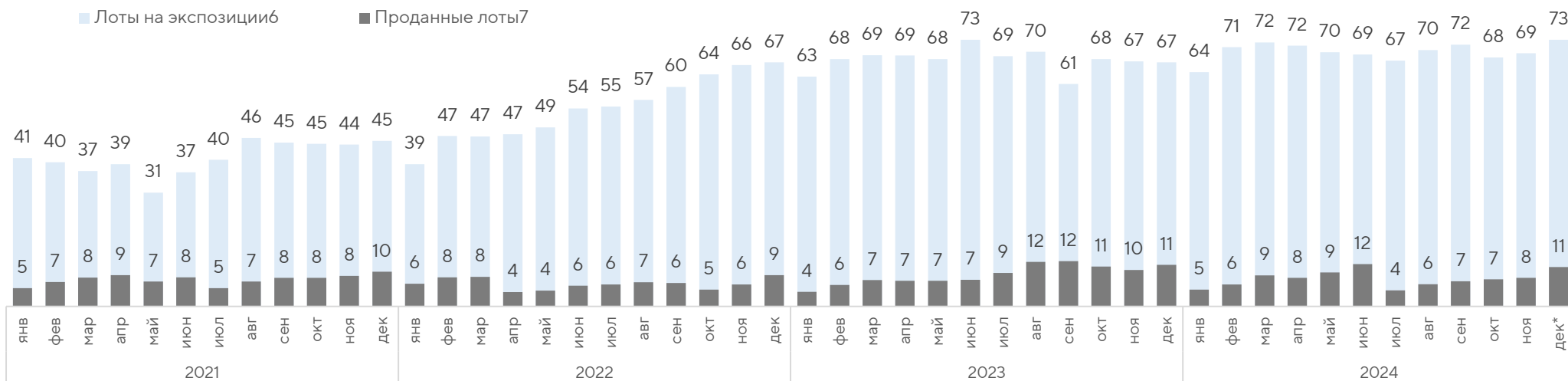


* В проданном жилье учтены продажи только тех домов, которые не были сданы в выбранном месяце, оптовые сделки застройщиков (включая сделки с юрлицами) считаются продажами, продажи апартментов не включены в расчет. Старт продаж отсчитывается с заключения более двух ДДУ по данным проектной декларации.

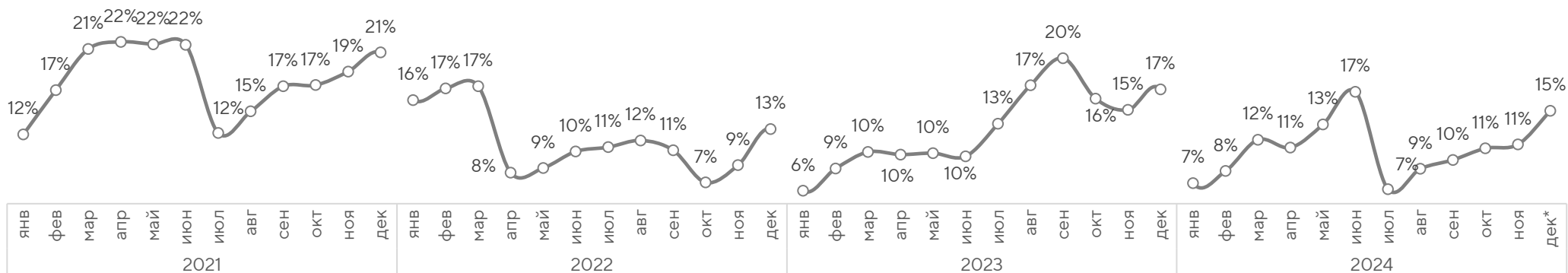
Динамика экспозиции и продаж строящихся квартир

В декабре восстановительный рост поглощения (после глубокого спада в июле) продолжился. По предварительным данным **коэффициент поглощения экспонируемых квартир** в строящихся домах в декабре прибавил **3,5 п.п.** относительно значения ноября и составил **14,8%** (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.



Ипотечное кредитование на первичном рынке

По предварительным данным bnMAP.pro в **декабре 2024 года доля ипотеки на первичном рынке** составила **41,2%** (-5,9 п.п. к ноябрю 2024). Доля ипотеки **за 2024 год** составила **63,6%** (-13,9 п.п. к АППГ). Средний срок обременения в ипотечных сделках за январь-ноябрь 2024 составил 26,8 лет, увеличившись к январю-ноябрю 2023 на 0,8 года. Доля ипотек, заключаемых на максимально долгий срок – 30 лет – составила 64% (+4 п.п. за год).

Динамика количества и доли квартир, проданных в ипотеку, %



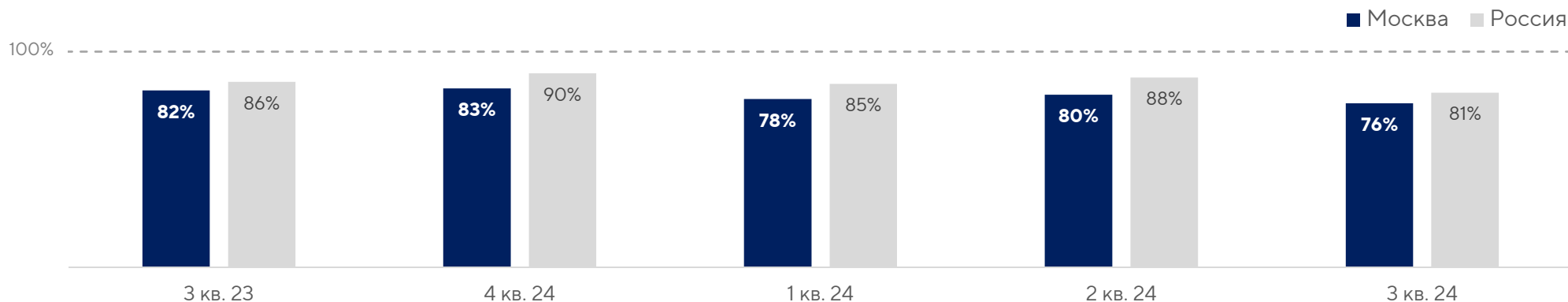
Структура ипотечных сделок по срокам обременения, лет



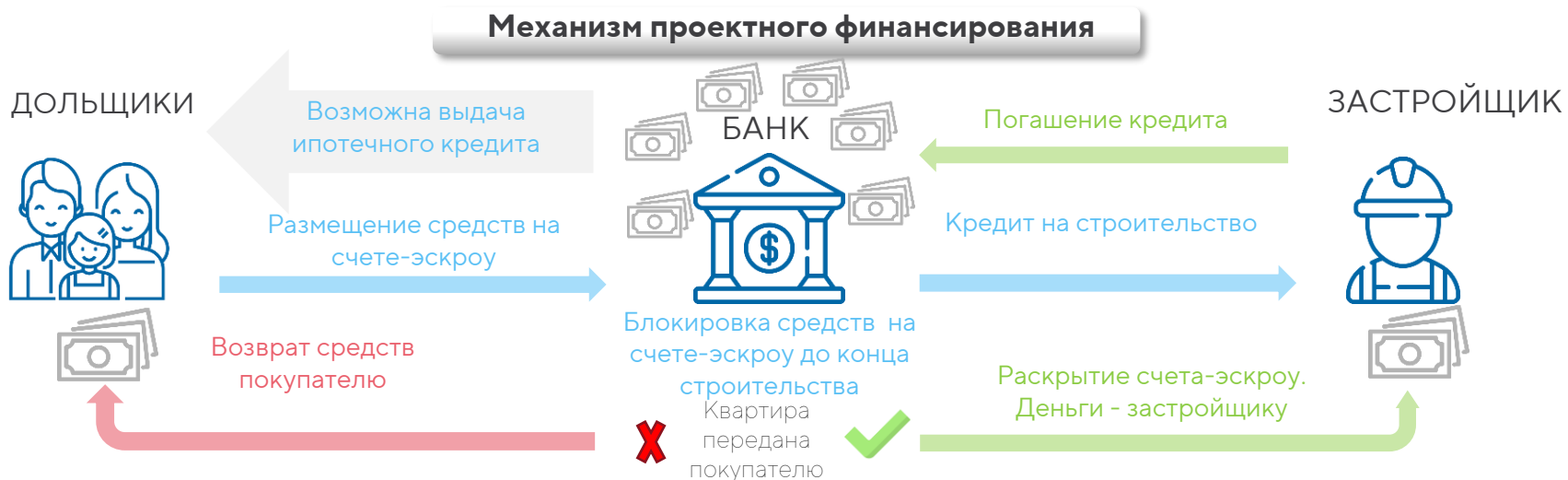
Сокращение уровня покрытия говорит о том, что рост задолженности застройщиков по проектному финансированию опережал рост остатков средств на счетах-эскроу

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**. На 01.12.2024 уровень покрытия в Москве составил **78,6%****.

Уровень покрытия задолженности застройщиков средствами дольщиков на счетах эскроу, %



Значения уровня покрытия ниже 100% допустимы если застройщик запускает новые проекты, продавая лоты в уже введенном жилье. Значения выше 100% могут свидетельствовать о небольшом числе новых проектов.



* - Эскроу-счет – специальный банковский счет для денежных средств дольщиков до момента окончания строительства. Ни покупатель жилья, ни застройщик не могут использовать их до передачи готового жилья или расторжения ДДУ. ** - Учитываются, в том числе средства на счетах эскроу по проектам, по которым еще нет действующих кредитных договоров.



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ



ПРИЛОЖЕНИЕ №2

ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ
КРЕДИТОВАНИЕ
(ПОКАЗАТЕЛИ БАНКА РОССИИ)



ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ



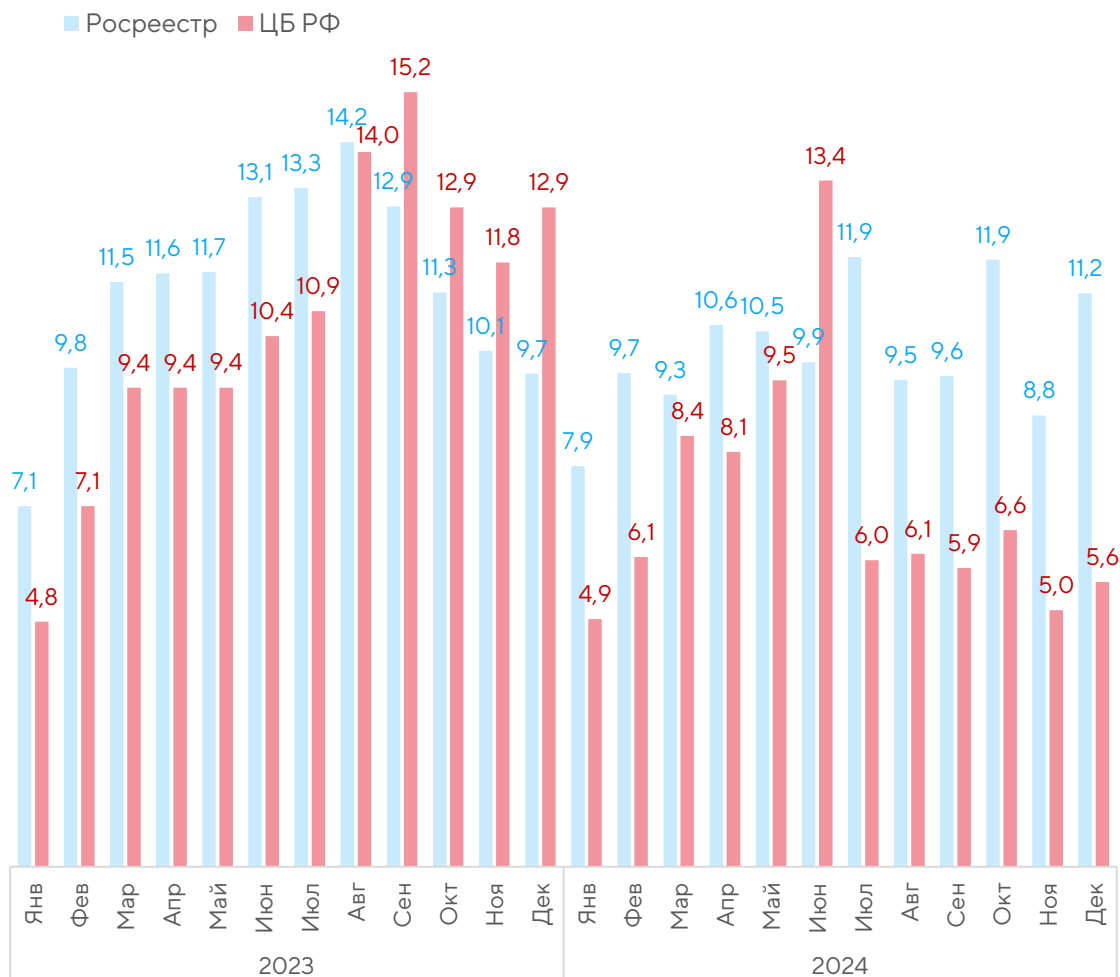
ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ

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 2024
зарегистрировано

120,9 тыс.

договоров ИЖК
на покупку жилья в Москве

к 2023

-11,3%

к 2022

+11,5%

БАНК РОССИИ

85,7 тыс.

ИЖК выдано москвичам

к 2023

-33,2%

к 2022

-4,4%

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

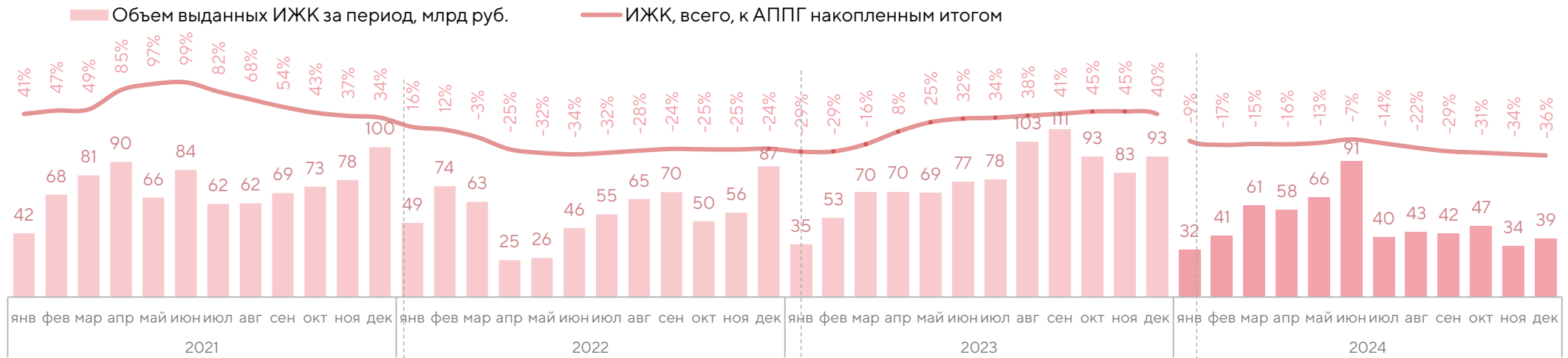


Ипотечное жилищное кредитование. Стоимостные показатели

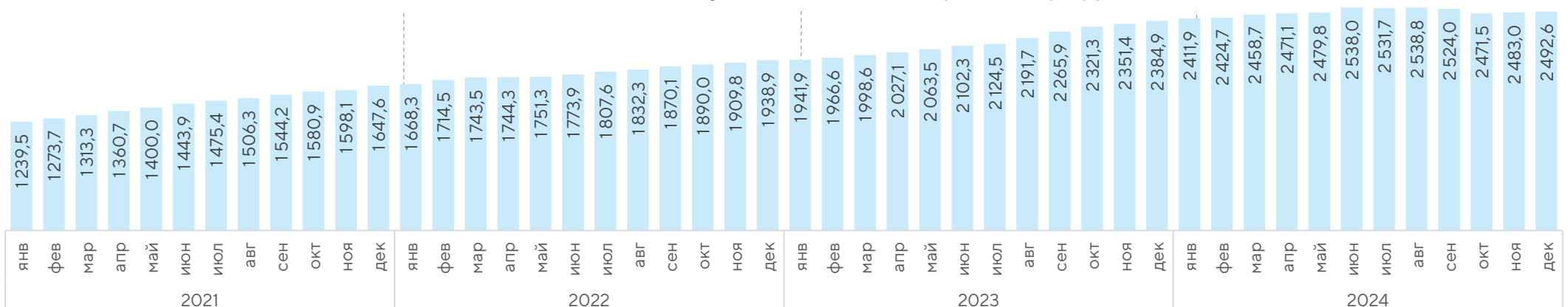
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в 2024 году **сократился на 36%** к уровню 2023 года и составил 594,2 млрд руб.

Задолженность по ипотечным жилищным кредитам на 01.01.2025 выросла на 4,5% к 01.01.2024 и составила 2492,6 млрд руб.

Объем выданных ипотечных жилищных кредитов физлицам, за период



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



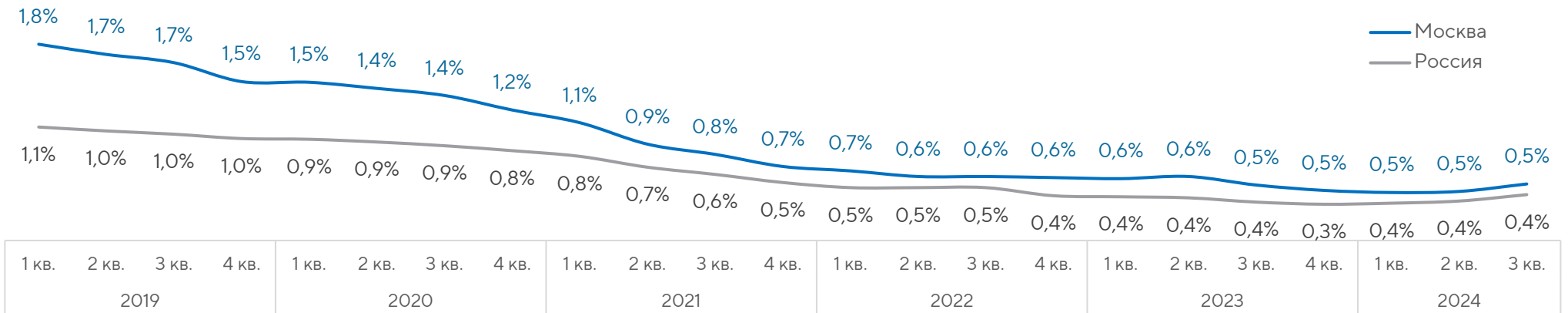
Качество обслуживания ипотечных кредитов

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

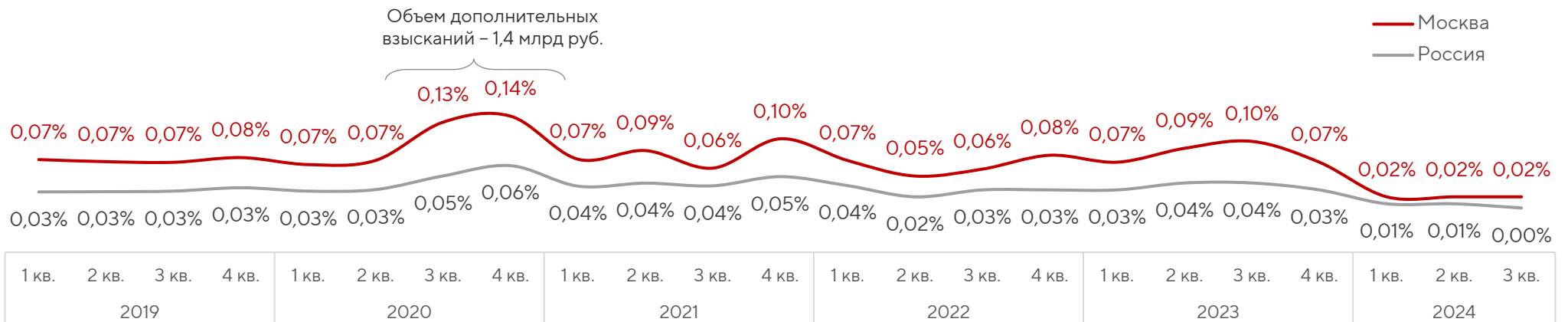
Для России доля неизменна на протяжении 2024 года и составляет **0,4%**, что соответствует уровню 3 кв. 2023 г.

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, %



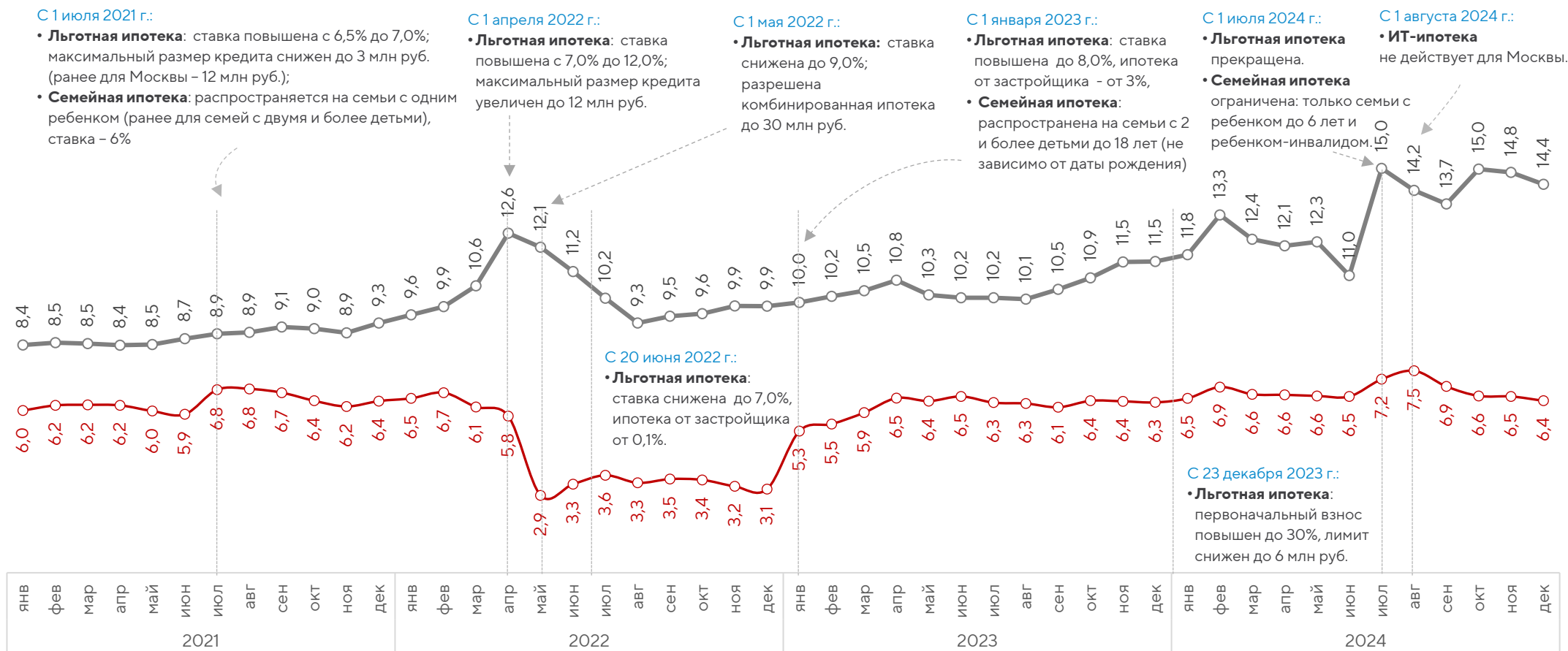
Ставки ипотечного жилищного кредитования

Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в декабре снизилась к ноябрю на **0,55 п.п.** и составила **8,71%**.

На первичном рынке **месячное снижение средневзвешенной ставки** составило **0,16 п.п.** до **6,37%**, на вторичном – **0,44 п.п.** до **14,39%**. **Доля ипотечных кредитов** на первичном рынке выросла за месяц на **6,4 п.п.** до уровня в **58,0%** от совокупного количества выданных в декабре ипотечных займов.

Динамика ставок на рынке ипотечного жилищного кредитования, %

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





**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ



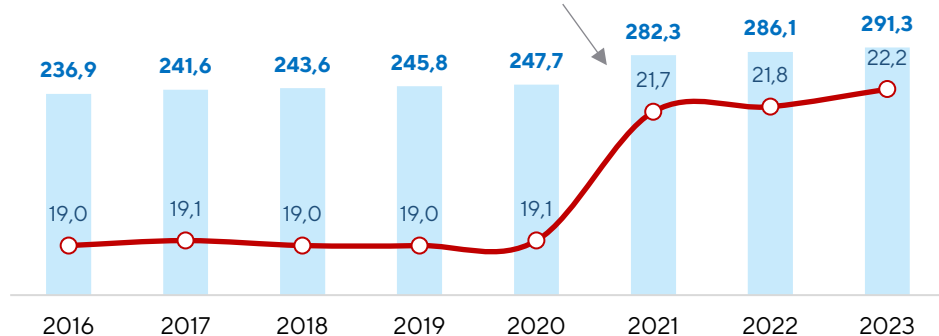
ПРИЛОЖЕНИЕ №3

ДОЛГОСРОЧНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

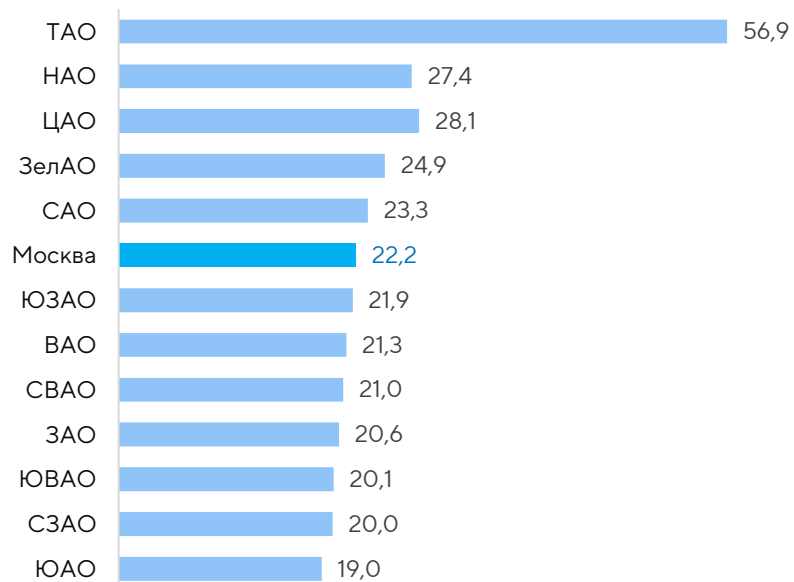
Общая площадь жилищного фонда, с учетом ВПН 2020, млн м²

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

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



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



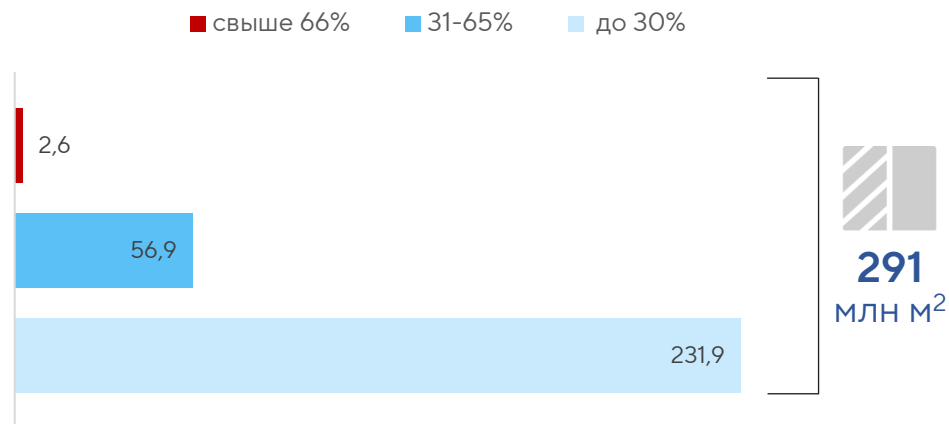
Общая площадь жилого фонда в Москве с 2016 г. увеличилась на 54,4 млн м² и достигла величины в 291,3 млн м² на конец 2023 г.

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

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

На **01.01.2025** в реестре объектов жилищного фонда ГИС ЖКХ числятся 35 021 многоквартирных жилых дома* (МКД), из которых 19 признаны аварийными. Средний уровень износа МКД в Москве составляет 25,2%, что ниже, чем в среднем по России (32,0%). Самый изношенный жилищный фонд — в Республике Саха (50,7%).

Распределение по износу в 2023, млн м²

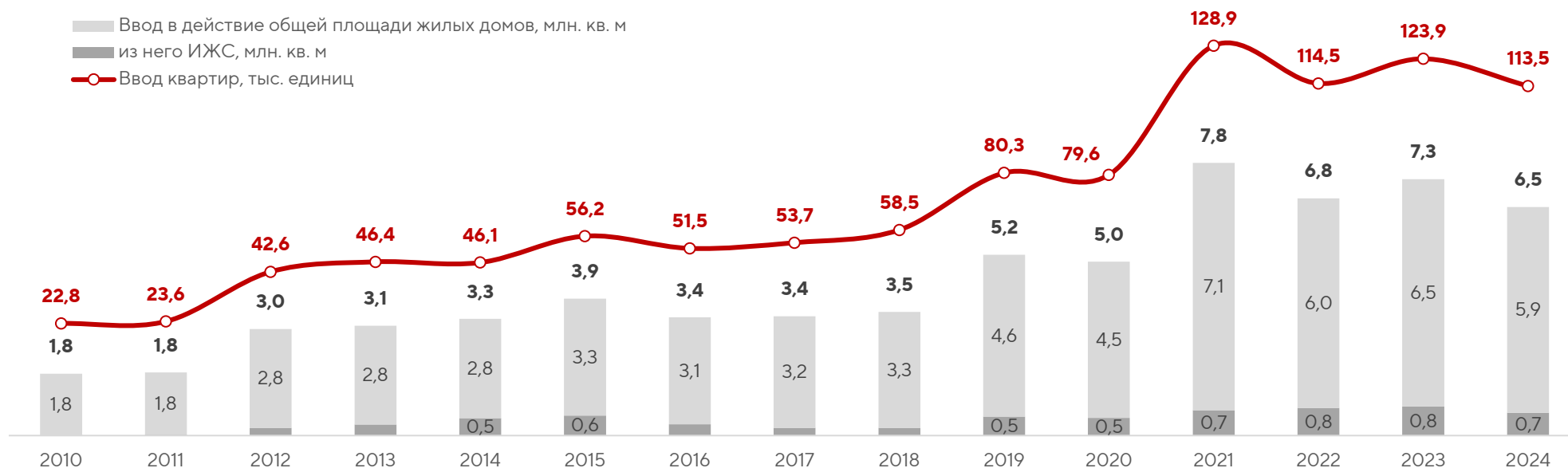


* - Дома, размещённые в реестре ГИС ЖКХ, информация по которым не в процессе аннулирования из системы или сноса.

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

	Москва		Россия		8,5%	КВАРТИР, ПОСТРОЕННЫХ В РОССИИ В 2023 ГОДУ ПРИШЛОСЬ НА МОСКВУ
	Количество квартир, тыс. ед.	Площадь жилых домов (без ИЖС), млн м ²	Количество квартир, тыс. ед.*	Площадь жилых домов (без ИЖС), млн м ²		
2024 год	113,5	5,9	1 449,4	45,5	+5,3 п.п. к 2010 г.	ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ДОМОВ РОССИИ В 2024 ГОДУ ПОСТРОЕНО В МОСКВЕ (без учета ИЖС)
Изменение к 2023	- 8,4%	-9,4%	+ 12,4%	- 12,1%		
Изменение к 2010	↑ в 5,0 раза	↑ в 3,4 раза	↑ в 2 раза	↑ в 1,4 раза		

Годовые показатели ввода жилья в Москве



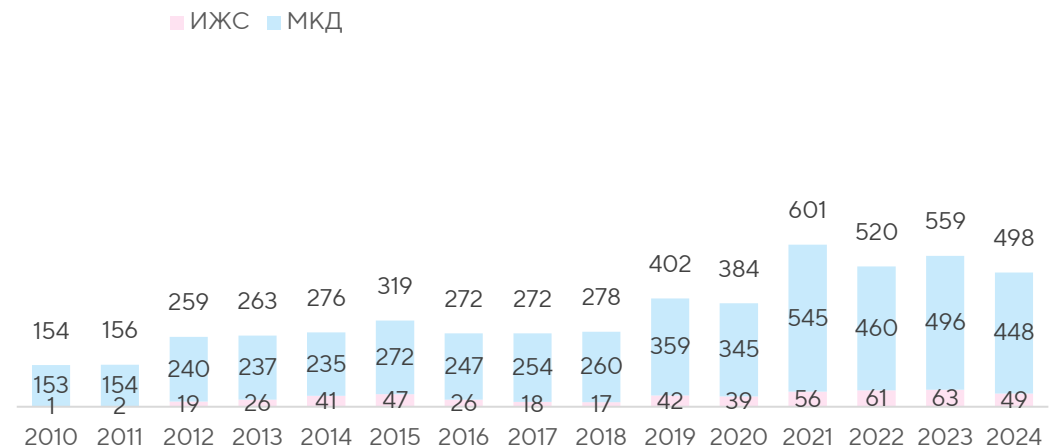


Динамика ввода жилья на 1000 человек

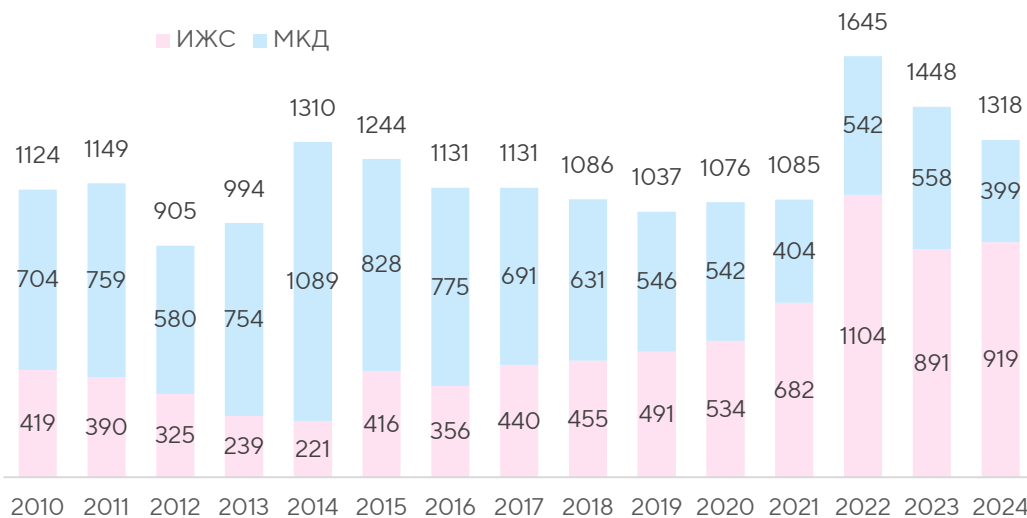
Введено жилья на 1000 чел. в 2024*, кв.м. (% к 2023)

Москва

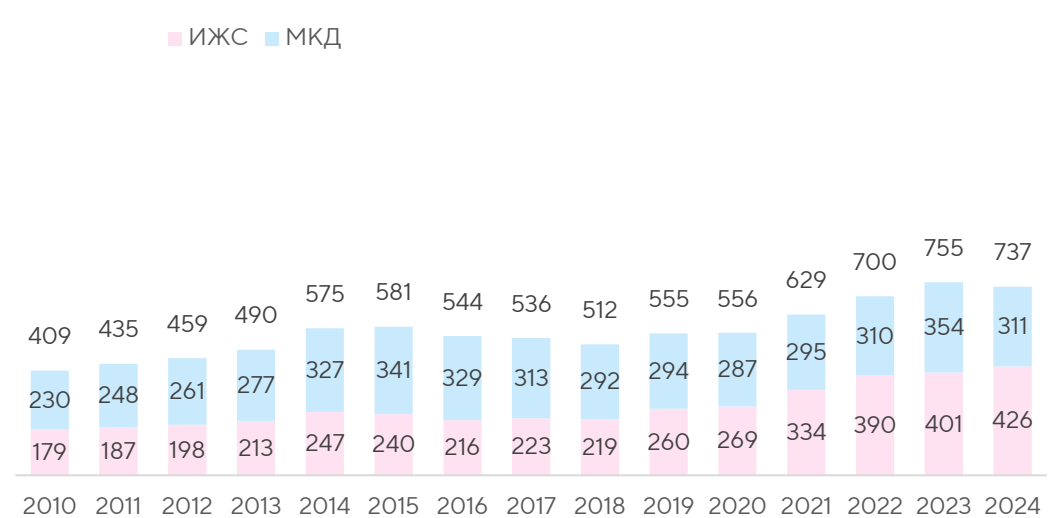
	ИЖС	МКД
Москва	49 (-22,1%)	448 (-9,6%)
Московская область	919 (+3,2%)	399 (-28,4%)
Россия	426 (+6,2%)	311 (-12,0%)



Московская область



Россия



Источник: расчет ГБУ «Аналитический центр» на базе данных Росстата. Для оценки использованы данные о среднегодовой численности населения с учетом ВПН (с 2011 года).
* в 2024 г. в расчете использована численность населения на начало года



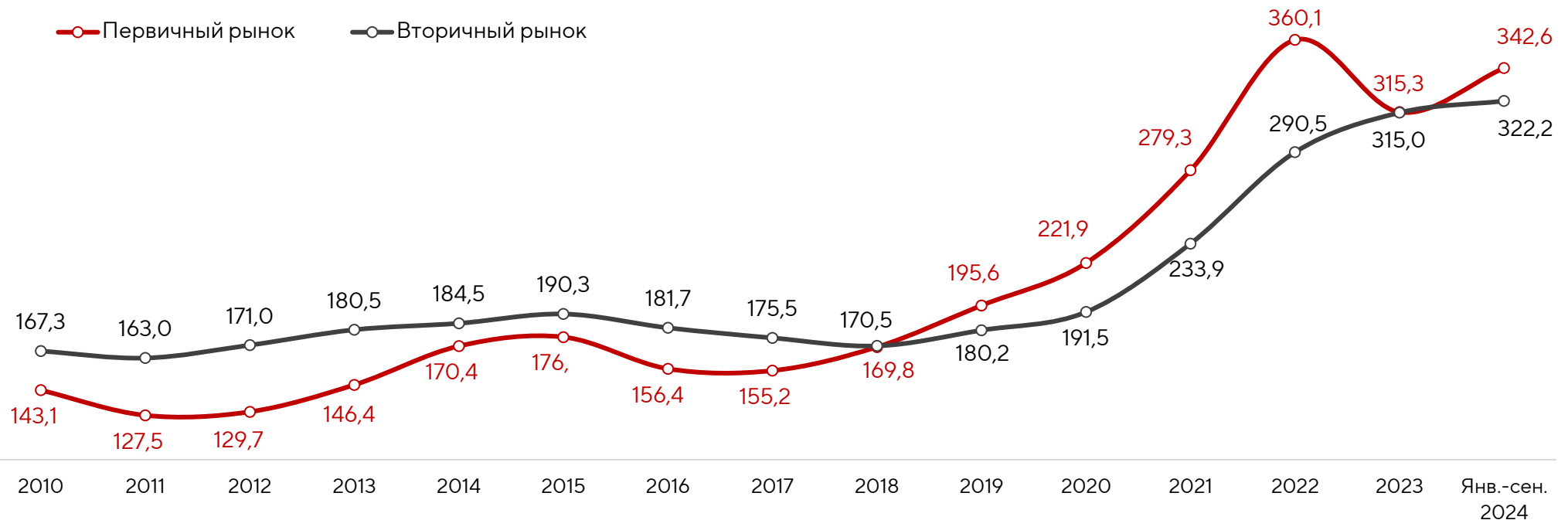
Динамика номинальных цен на недвижимость

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.





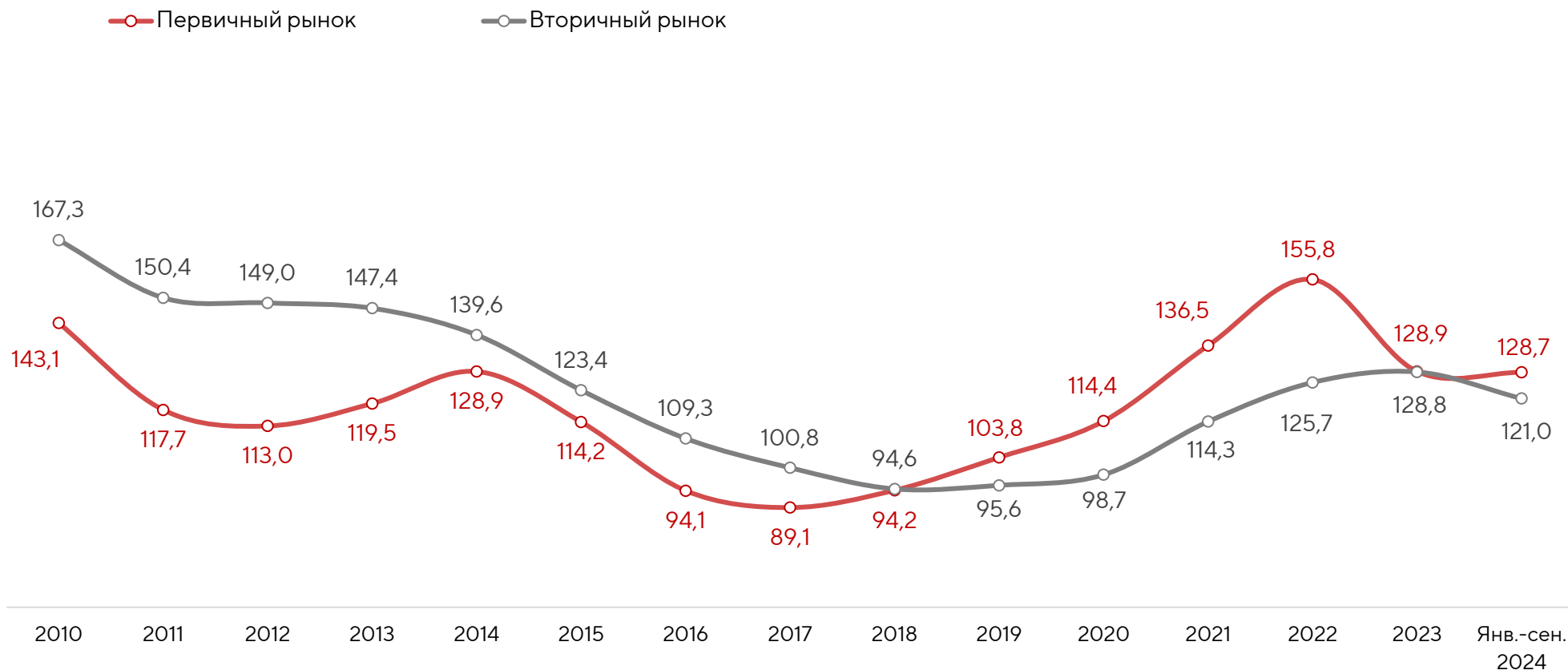
Динамика реальных цен на недвижимость

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 январе 2025, тыс. рублей*

		Изменение за месяц (к ноябрю 2024)	Изменение за год (к декабрю 2023)
Москва	145,7	+1,8%	+17,4%
г. Санкт-Петербург	92,5	+1,5%	+9,9%
Республика Тыва	86,0	-0,1%	+47,6%
Сахалинская область	93,7	-0,1%	+20,9%
Забайкальский край	85,2	+4,4%	+18,3%
Республика Саха (Якутия)	80,5	+1,4%	+8,3%
Ямало-Ненецкий АО	78,0	+0,5%	+14,2%
Амурская область	77,4	+0,6%	+13,7%
Ленинградская область	78,4	+3,2%	+6,8%
Московская область	72,1	+3,6%	+7,2%
Липецкая область	51,9	+19,1%	+14,1%
Брянская область	43,8	-1,9%	+8,1%
Республика Марий Эл	45,3	+0,4%	+20,7%
Республика Калмыкия	42,4	+0,5%	+12,3%
Ивановская область	41,7	-1,0%	+5,3%
Саратовская область	42,3	+0,1%	+21,8%
Курская область	40,3	0,0%	-6,2%
Смоленская область	44,0	+1,3%	+25,0%
Респ. Северная Осетия - Алания	41,2	0,0%	+20,0%
Республика Дагестан	39,0	+1,5%	+7,0%



* - 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

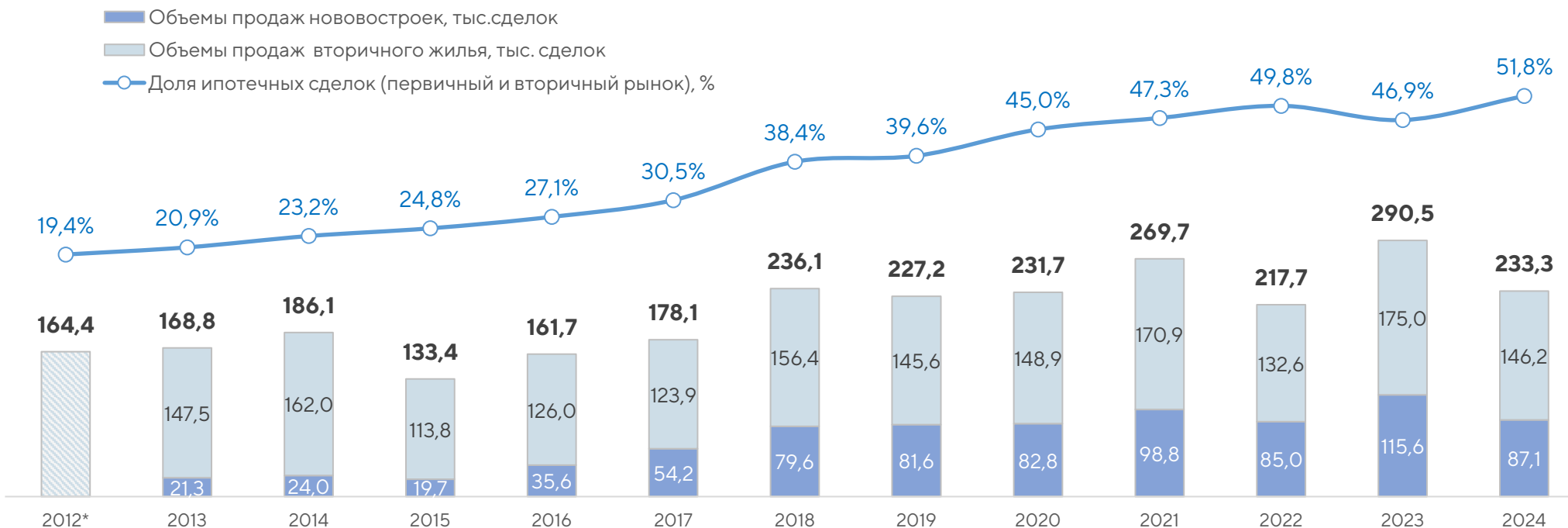
После кризиса 2014–2015 годов продажи жилья восстановились к 2018 году. При этом первичный рынок показал большую устойчивость: продажи новостроек росли на всем периоде, за исключением 2015, 2022 и 2024 годов.

2023 год стал рекордным за всю историю наблюдений по регистрации продаж и на первичном и на вторичном рынках.

В 2024 году суммарное количество ДДУ и ДКП снизилось относительно уровня прошлого года **на 19,7%**.

Доля ипотечных сделок за год увеличилась на 4,9 п.п. и составила в 2024 году **51,8%**. С 2012 года доля ипотечных продаж увеличилась в 2,7 раза.

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



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