



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ПО ИТОГАМ АВГУСТА 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>18</u>
<u>Ипотечное жилищное кредитование</u>	<u>21</u>
<u>Аренда: предложение, цены</u>	<u>22</u>
<u>Приложение 1. «Глубина» продаж строящегося жилья в Москве</u>	<u>24</u>
<u>Приложение 2. Ипотечное жилищное кредитование (показатели Банка России)</u>	<u>29</u>
<u>Приложение 3. Долгосрочные показатели рынка жилой недвижимости</u>	<u>34</u>



Ввод жилья в Москве за январь-август 2024 отстаёт от уровня прошлого года за счёт строительных циклов – вводится жилье, запуск строительства которого стартовал в конце 2021 – начале 2022 года.

Запуск новых проектов по итогам восьми месяцев вырос в годовой оценке: застройщики стремились вывести в продажу объекты, чтобы успеть реализовать как можно больше квартир до ужесточения условий льготного кредитования.

Спрос на новостройки продолжил снижение на фоне ухудшения условий программ ипотечного кредитования с господдержкой, на вторичном рынке спрос в годовой оценке на низком уровне из-за высоких ставок рыночной ипотеки. Цена на новостройки в июле-августе стабилизировалась после периода значительного роста. Цена на вторичном рынке стабильны.

На рынке долгосрочной аренды по-прежнему дефицит предложения, цены растут и в месячном и в годовом выражении темпами, опережающими инфляцию.



В реестре объектов жилищного фонда ГИС ЖКХ в Москве числятся 35 071 многоквартирных жилых дома.

В январе-августе 2024 в Москве было **введено в действие 4,0 млн м²** площадей жилых зданий (-37,2% к январю-августу 2023). В том числе введено **2,6 млн м² жилой площади**, что **на 34,6% ниже** уровня ввода января-августа 2023. Доля ИЖС составила 18,8%, что на 3,8 п.п. выше, чем в январе-августе 2023.

На начало сентября **объем строящейся жилой площади** составил **18,5 млн м²**, в реализацию выведено 16,6 млн м² (+16,8% к АППГ). **Доля проданного жилья** (из выведенного в реализацию) за год **уменьшилась на 0,4 п.п.** и составила **49,8%**.

В январе-августе 2024 было **запущено 3,7 млн м² новых проектов** строительства многоквартирных домов (20,2% в общем объеме строящегося жилья), что на 25,2% больше чем в январе-августе 2023.

За январь-август 2024 в Москве были выданы **разрешения на строительство 4,1 млн м² жилья** (112 ед.), что **на 4,2% ниже** уровня января-августа 2023. Максимальные площади нового жилья возведёт Московский фонд реновации (10,5% планируемых объемов строительства).



ЦИФРЫ И ФАКТЫ (2/2)



В августе число зарегистрированных ДДУ **сократилось на 31,7%** к июлю. В январе-августе 2024 зарегистрировано **57,3 тыс. договоров на первичном рынке жилья**, что **на 13,1% ниже** уровня аналогичного периода прошлого года. **Объем экспозиции** за месяц вырос на 2,5% до уровня в **74,2 тыс. лотов** (-0,1% к августу 2023).

В августе число зарегистрированных **сделок на вторичном рынке уменьшилось на 15,2%** за месяц. Объем регистрации за январь-август составил **90,3 тыс. договоров, сократившись на 18,3%** к уровню аналогичного периода прошлого года. **Объем экспозиции** за месяц вырос на 1,9% до уровня в **44,8 тыс. лотов** (+9,1% к августу 2023).



За месяц (август к июлю) цены предложения **на первичном рынке стали выше на 0,5%**, **на вторичном рынке** – не изменились.

В августе зарегистрировано **9,5 тыс. договоров ипотечного жилищного кредитования** на приобретение жилья в Москве (**-20,2%** к уровню июля 2024). Объем регистрации за январь-август **сократился** к аналогичному периоду прошлого года на 14,1% до уровня в 79,3 тыс. договоров. **Доля ипотеки** в общем количестве зарегистрированных в январе-августе договоров на покупку жилья на первичном и вторичном рынках составила **53,7%** (+1,4 п.п. к АППГ).



По данным ЦИАН, **объем предложения на рынке долгосрочной аренды** в Москве на конец августа составлял 9,9 тыс. объявлений. За август 2024 количество объявлений **снизилось на 19,8%** и стало на 58,1% ниже результата годовой давности.

По данным Росстата, в августе аренда однокомнатной квартиры обходилась в среднем в 55,8 тыс. руб./мес., двухкомнатной – в 69,8 тыс. руб./мес. За год цены аренды **выросли на 33,9%** за однокомнатную квартиру, **на 31,1%** – за двухкомнатную.



ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ

Основные цифры январь-август 2024, % к АППГ



Строительство жилья

Введено

2,6 млн м² (-34,6%)

Строится

18,5 млн м² (+10,6%)

Продано

8,3 млн м² **44,9%**
из строящегося
(+15,9%)

Выдано разрешений

4,1 млн м² (-4,2%)



Сделки

Договоров на покупку недвижимости

147,6 тыс. (-16,4%)

В том числе:

→ 57,3 тыс. ДДУ* (-13,1%)

→ 90,3 тыс. ДКП* (-18,3%)

Из них



Ипотека

79,3 тыс. (-14,1%)

(63,6% - доля ипотеки по льготным
программам от количества
зарегистрированных ИЖК)



Цены

Продажа

→ Первичный рынок

371,9 тыс. руб./ м²
(+12,0% к августу 2023)**

→ Вторичный рынок

271,8 тыс. руб./ м²
(+4,3% к августу 2023)**

** данные за август 2024 г.,
коммерческие источники

Аренда

→ **1 комн.** **55,8** тыс. руб./ м²
(+33,9% к авг. 2023)

→ **2 комн.** **69,8** тыс. руб./ м²
(+31,1% к авг. 2023)

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



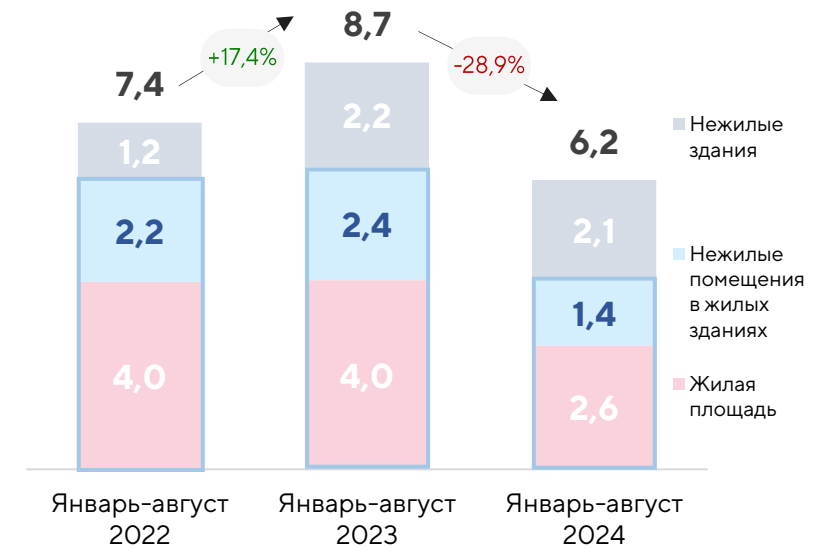
В январе-августе 2024 сохраняется отставание объемов ввода жилья от уровня прошлого года

- В январе-августе 2024 года было введено **6,2 млн м²** недвижимости, в т.ч. **4,0 млн м²** жилых объектов (65% всего ввода). Жилая площадь жилых объектов при этом составила 2,6 млн м² (42,8% всего ввода).
- Ввод жилья на **34,6%** ниже уровня прошлого года.

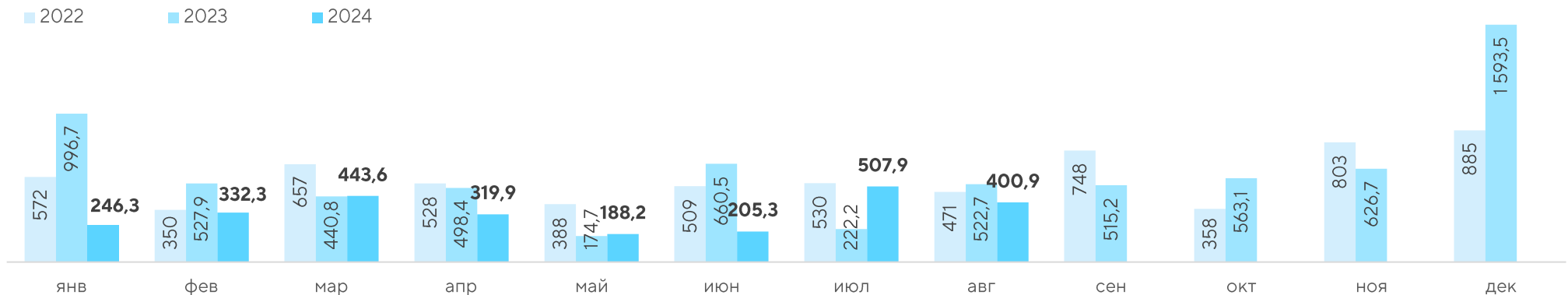
Структура ввода жилой недвижимости, январь-август 2024

	Москва			Россия (без Москвы)			Московская область		
	к янв.-авг. 2023	к янв.-авг. 2022		к янв.-авг. 2023	к янв.-авг. 2022		к янв.-авг. 2023	к янв.-авг. 2022	
Всего, млн м²	2,6	-34,6%	-34,0%	68,6	+3,8%	+4,5%	8,1	+1,2%	-23,6%
Многоквартирные дома	2,1	-37,6%	-36,2%	19,4	-21,4%	-14,1%	1,2	-48,3%	-60,1%
ИЖС	0,5	-17,8%	-22,0%	49,2	+18,7%	+14,3%	6,9	+21,1%	-9,3%

Структура ввода недвижимости, млн м²



Объем ввода жилой площади, тыс. м²



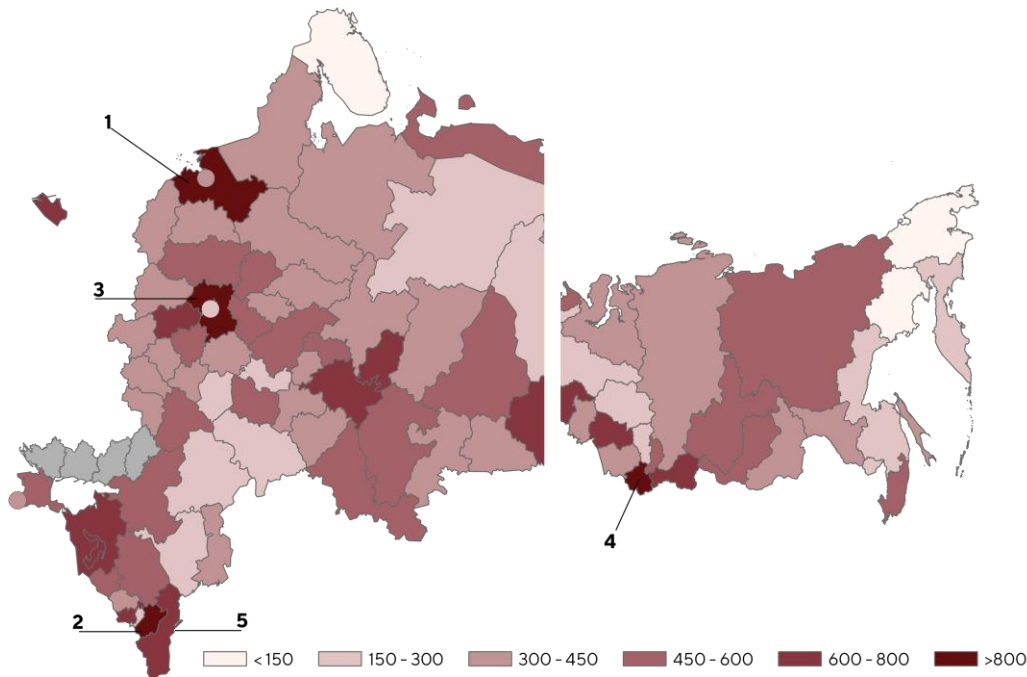


Ввод жилой недвижимости: регионы России

Москва на 5 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-август 2024



1 Ленинградская область	1 475,9 м ²
2 Чеченская Республика	982,9 м ²
3 Московская область	934,2 м ²
4 Республика Алтай	898,5 м ²
5 Республика Дагестан	795,5 м ²

201,1 м²
Москва

487,7 м²
Россия

№	Регион	Ввод, тыс. м ² (в т.ч. МКД)	Изменение к янв.-августу 2023	Ввод, м ² / 1000 чел.**
1	Московская область	8 082,4 (1 184,2)	+1,2%	934,2
2	Краснодарский край	4 254,5 (1 348,5)	-10,9%	729,4
3	Ленинградская область	3 004,5 (708,7)	+7,6%	1 475,9
4	Республика Татарстан	2 796,8 (816,4)	-2,7%	698,7
5	Москва	2 644,6 (2 147,4)	-34,6%	201,1
6	Республика Дагестан	2 571,2 (402,1)	↑ в 3,2 раза	795,5
7	Тюменская область	2 405,3 (1 165,6)	+14,3%	618,2
8	Свердловская область	2 200,6 (723,5)	+7,8%	521,1
9	Республика Башкортостан	1 917,1 (324,3)	-8,0%	471,7
10	Ростовская область	1 869,3 (474,8)	+2,9%	450,2
	Российская Федерация	71 283,9 (21 581,0)	+1,6%	487,7

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

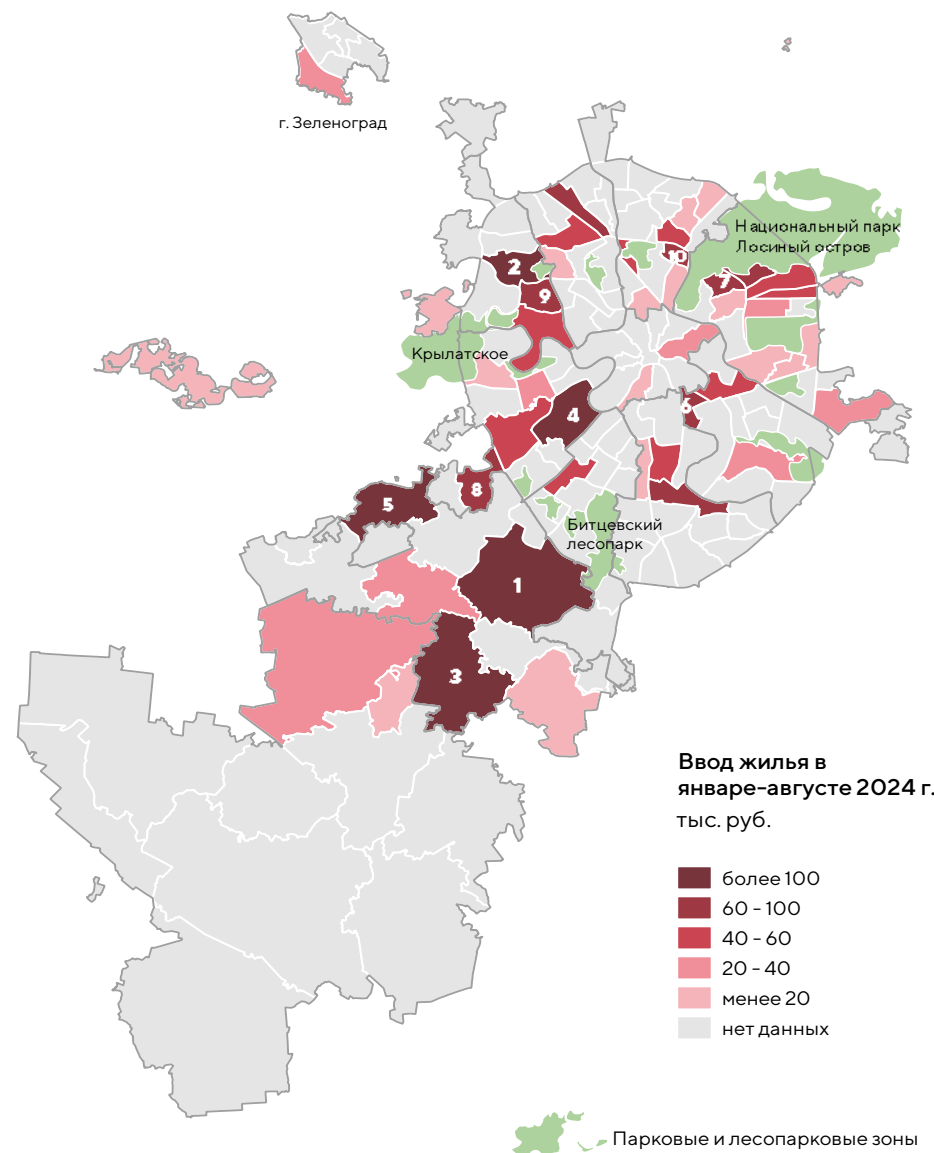
В январе–августе 2024 жилые площади введены в **46** муниципальных районах и поселениях Москвы. На долю ТОП-10 районов пришлось **48,6%** объема введенного жилья (без ИЖС).

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

№ п/п	район	объем ввода жилья, тыс. м ²	округ
1	Сосенское	162,9	НАО
2	Покровское-Стрешнево	159,1	СЗАО
3	Десёновское	111,1	НАО
4	Раменки	106,0	ЗАО
5	Внуковское	103,9	НАО
6	Южнопортовый	90,1	ЮВАО
7	Богородское	82,8	ВАО
8	Солнцево	81,8	ЗАО
9	Щукино	73,4	СЗАО
10	Ростокино	73,2	СВАО
Всего*		2 147,4	

* - Ввод жилья по всем районам без учета ИЖС

Источник: Росстат





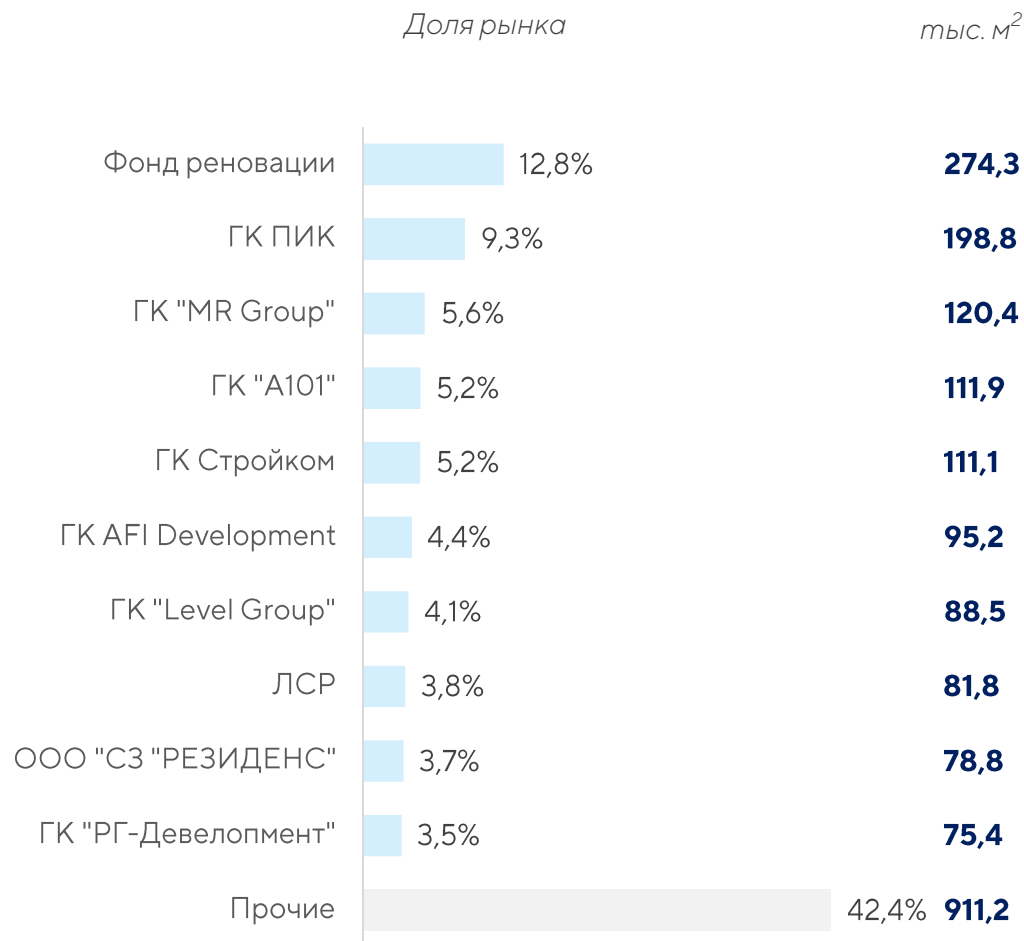
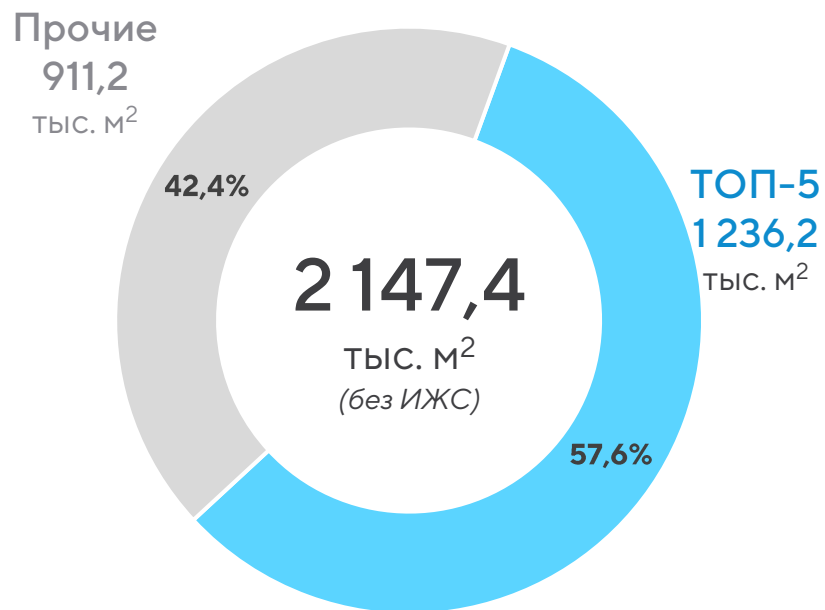
Ввод жилой недвижимости в Москве: компании-застройщики

Фонд реновации второй месяц занимает лидирующую позицию по объёму введённого жилья

- **44 застройщика** обеспечивали ввод жилья в январе-августе 2024, в т.ч. 6 независимых и 38 в составе групп.
- **57,6%** - доля ТОП-10 организаций в объеме ввода жилья без учета ИЖС.

Московский фонд реновации в августе ввёл 3 корпуса, благодаря чему сохранил первое место в десятке лидеров по объёму введённого жилья.

Компании – лидеры по вводу жилья, январь-август 2024



Объём строящегося жилья и доля проданного жилья в нем выросли относительно 2023 года

СТРОИТСЯ*

(без учета реновации**)

18,5 млн м²

На 11.09.2024

(+10,6% к АППГ)

ПРОДАНО*

(без учета Реновации**)

8,3 млн м²

(+15,9% к АППГ)

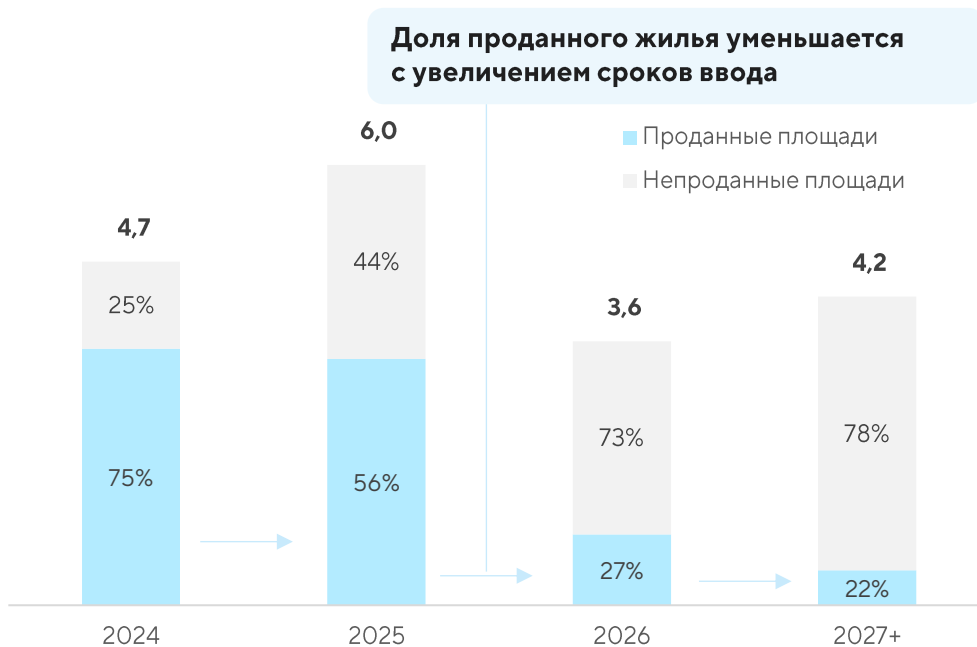
44,9%

(+2,1 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 объему текущего строительства жилья (без реновации), на 11.09.2024



* 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 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 объемы строительства по реновации - в домах под переселение, а квартиры реализуются по договорам мены и ДКП.



Динамика реализации строящегося жилья в зависимости от срока сдачи

Отрицательная динамика продаж наблюдается только для жилья с удаленными сроками сдачи

ПРОДАНО

44,9%

строящегося жилья
в Москве на 11.09.2024

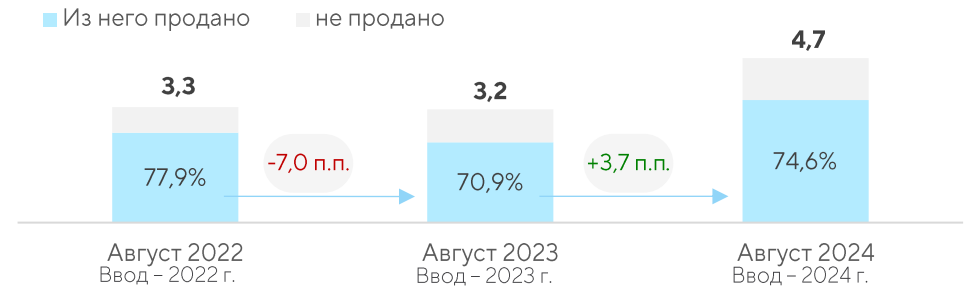
+2,1 п.п.
к 1.09.2023

Динамика уровня реализации строящегося жилья*,
по состоянию на 11 сентября отчетного года, млн м²

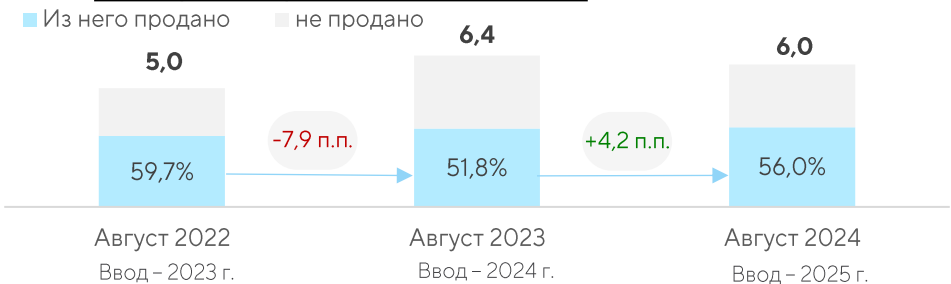


Жилье, планируемое к вводу в течение отчетного года

млн м²



Жилье, планируемое к вводу в году, следующем за отчетным



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



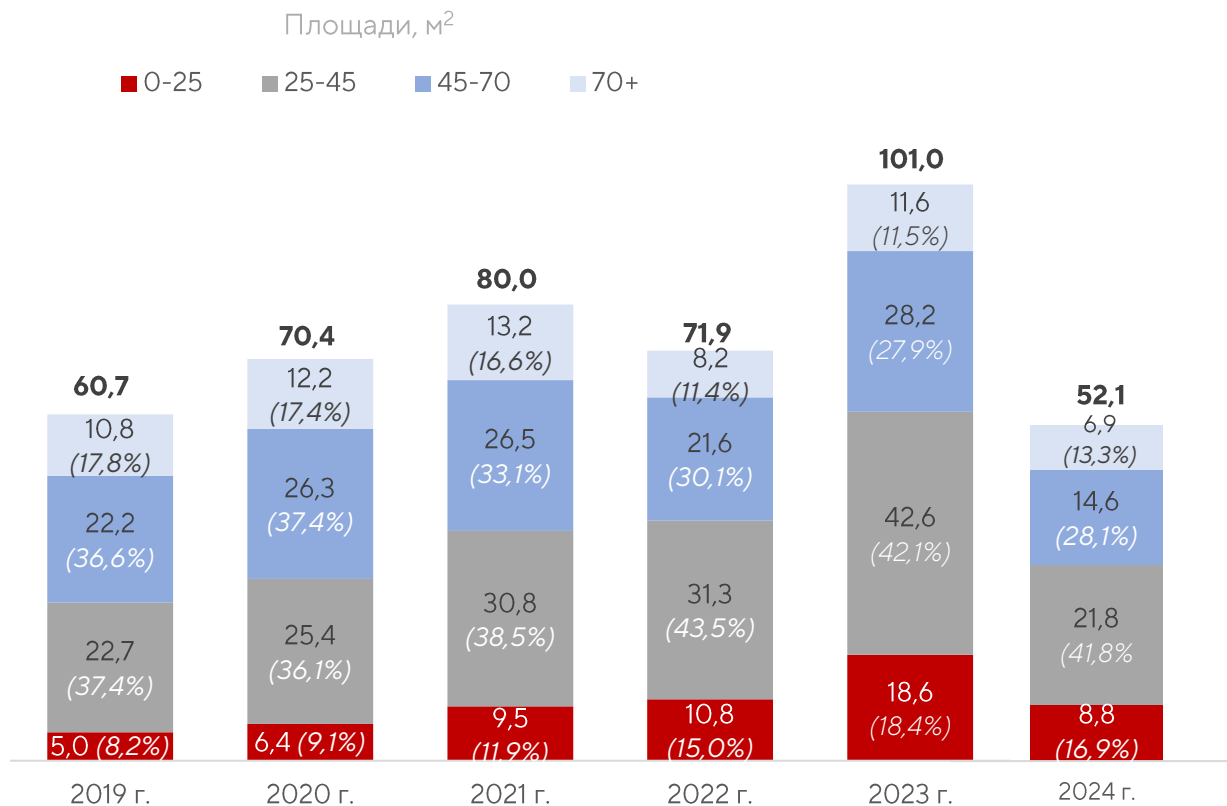
* Объем строящегося жилья - по данным проектных деклараций, размещенных застройщиками в ЕИСЖС (без учета проблемных домов). Объем проданного жилья - по данным застройщиков о заключенных договорах ДДУ. Ввод по годам - план ввода по данным из проектных деклараций. Введенные в эксплуатацию дома не учитываются в объемах строящегося/ проданного жилья.

В структуре сделок на первичном рынке в 2024 году снизилась доля малогабаритных квартир (до 45 кв. м.) и выросла доля просторного жилья.

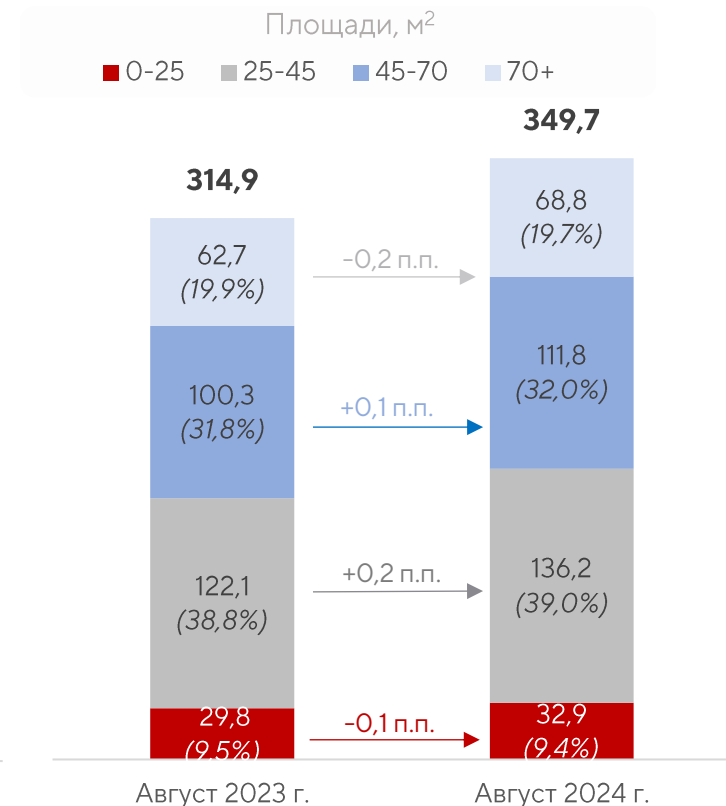
До 2024 года в структуре сделок на первичном рынке опережающими темпами росла доля квартир площадью до 45 м². В январе-августе 2024 года наметилась тенденция к увеличению доли просторных квартир (70 м² и более) в сделках по сравнению с 2023 и 2022 годами. Структура строящегося жилья изменилась незначительно.

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.



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



По итогам восьми месяцев сохраняется превышение запуска новых проектов над вводом жилья.
В августе старт новых проектов значительно вырос в месячной оценке.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ*

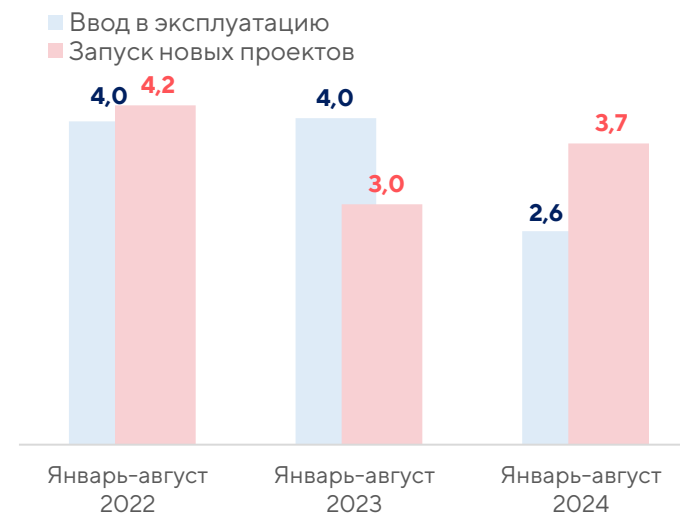
3,7 млн м²

+25,2% к янв.- августу 2023

В январе-августе 2024

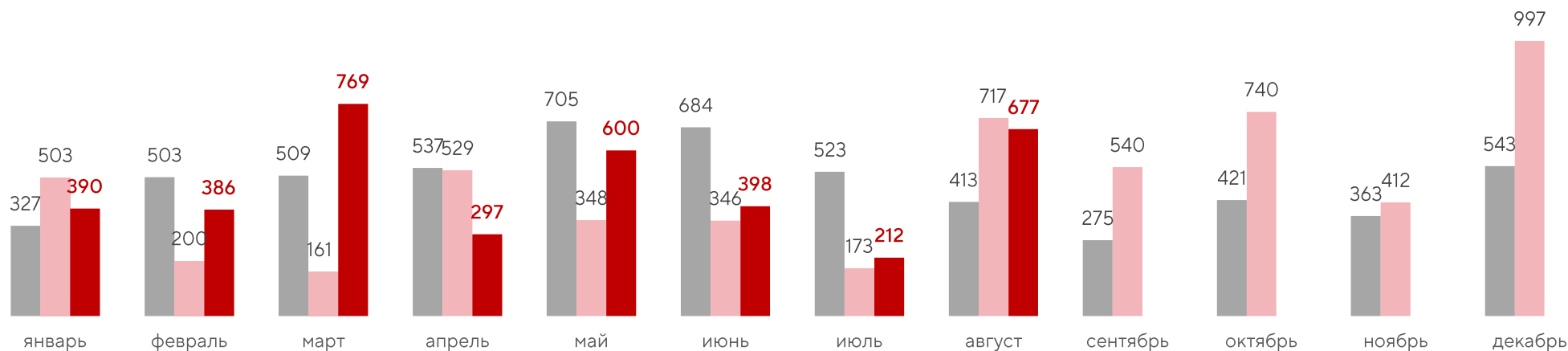
- Запуск новых проектов на 41% больше фактического ввода жилья, что означает увеличение объемов ввода в будущем.
- 20,2% - доля новых проектов в общем объеме строящегося жилья (без учета ИЖС), +2,4 п.п. к январю-августу 2023.

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

4,1 млн м²

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

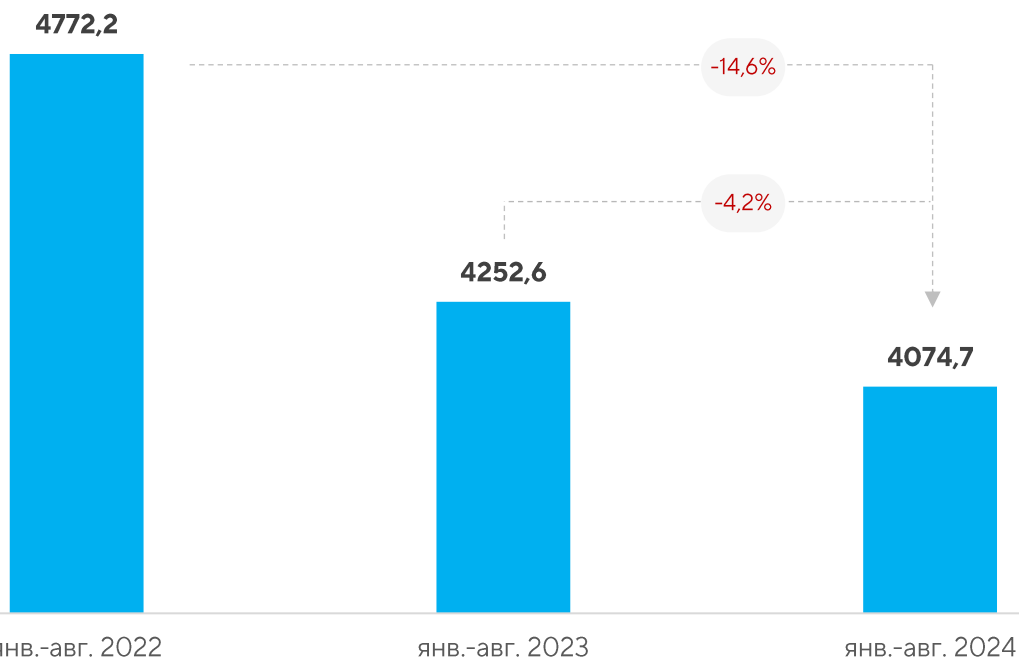
-4,2% к янв.-августу 2023

Лидер по объёму планируемой застройки

ФОНД
РЕНОВАЦИИ
10,5%

Разрешения на строительство, без учета ИЖС, тыс. м²

На некоторые объекты выдаётся несколько разрешений согласно количеству этапов застройки.



ТОП 3 ОКРУГОВ

42%

- ЗАО,
- ЮАО,
- СЗАО

РАЙОНЫ-ЛИДЕРЫ

- Даниловский,
- Покровское-Стрешнево,
- Можайский

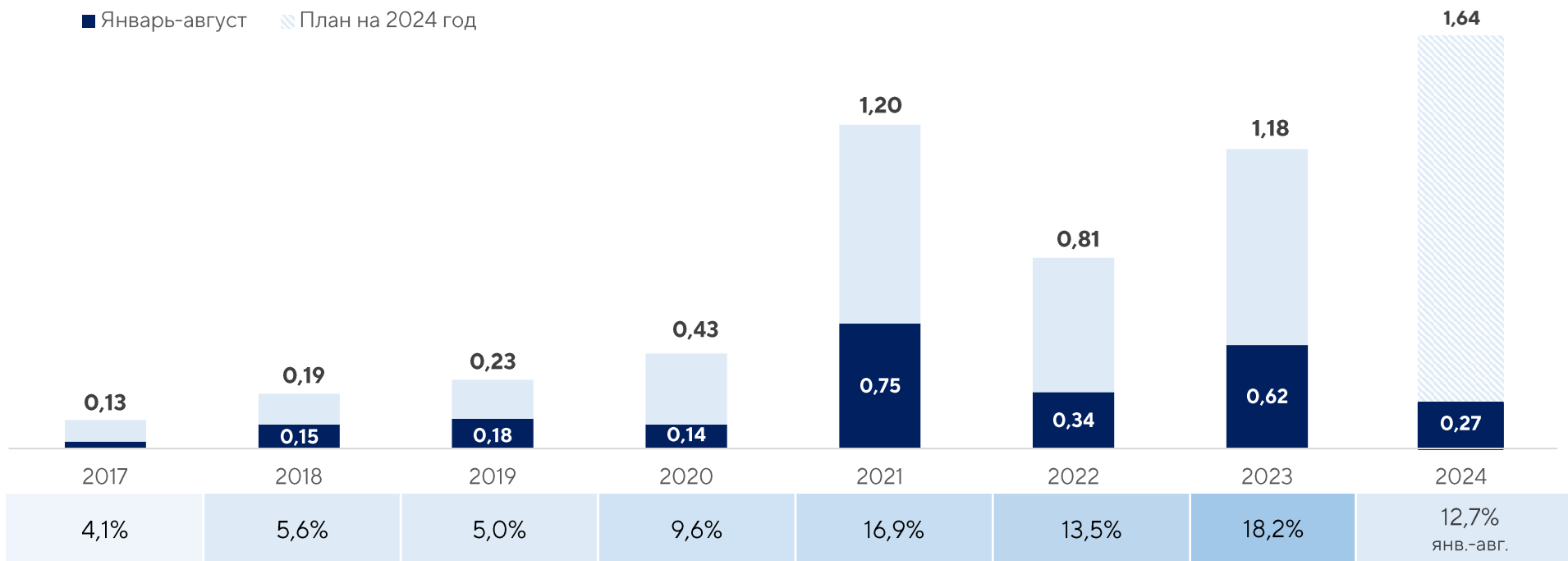


В январе-августе 2024 сохраняется отставание ввода реновационного жилья от уровня 2021-2023 годов, но план ввода за год превышает прошлогодние показатели

- **273,6 тыс. м²** введено по программе реновации в январе-августе 2024 20 домов на 4,8 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-август 2024 доля реновации составила 12,7%.

Справочно: на стартовых площадках программы реновации, расположенных во всех округах столицы, можно возвести более 10 млн м² жилья. Всего в столице сейчас насчитывается 631 такая площадка, из них 223 территории расположены на месте снесенных домов, а также зданий, которые только планируют демонтировать.

Ввод жилья по программе реновации, млн м²



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



Сокращение выдач льготных ипотечных займов существенно снизило спрос на новостройки. По итогам января-августа 2024 отставание от уровня соответствующего периода прошлого года достигло 13%

- В августе число зарегистрированных ДДУ сократилось на 31,7% к июлю (-56,5% к августу 2023).
- Причина снижения спроса – завершение «Льготной ипотеки», ужесточение условий выдачи семейной ипотеки с 01.07.2024 и исключение Москвы из ИТ-ипотеки с 01.08.2024

СДЕЛКИ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

57,3 тыс. договоров

к янв.-авг. 2023

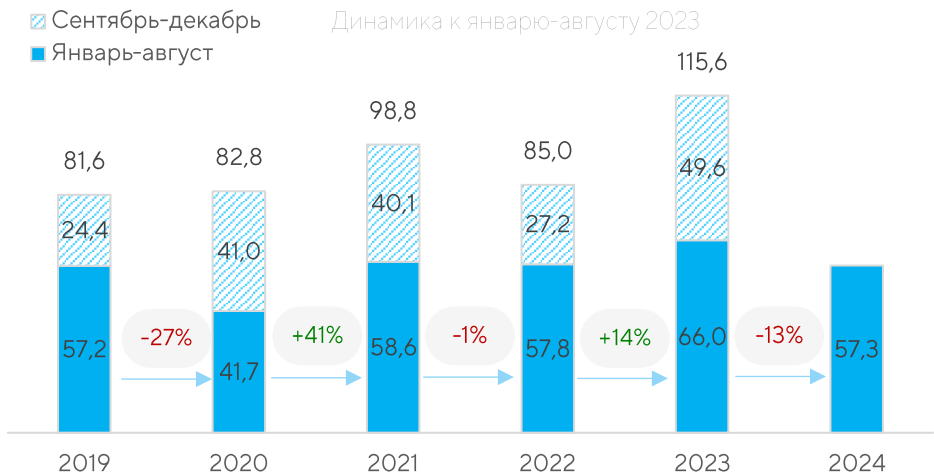
-13,1%

к янв.-авг. 2022

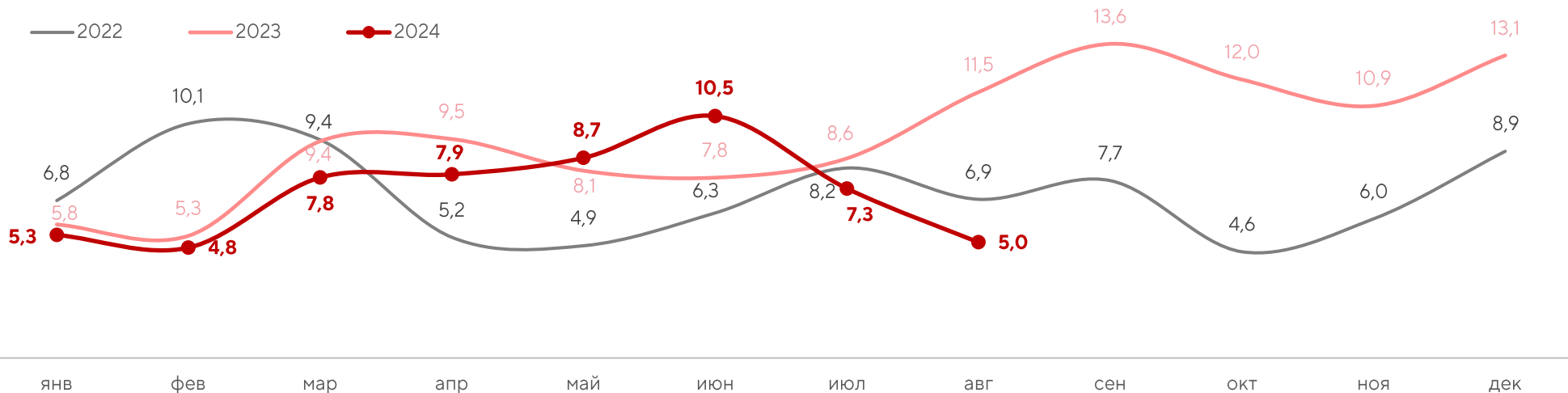
-0,8%

зарегистрировано ДДУ на жилье
январь-август 2024

Регистрация ДДУ (жильё), тыс. ед.



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



Объем экспозиции на первичном рынке в августе увеличился на 2,5%

По данным bnMAP.pro в августе 2024 **число лотов в экспозиции** за месяц увеличилось до **74,2 тыс. шт.** за счет роста предложения в «старой» Москве (+4,7%) при одновременном снижении экспозиции в Новой Москве (-2,8%).

Относительно результатов годовой давности экспозиция практически не изменилась.

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ В ЭКСПОЗИЦИИ

в августе 2024

74,2 ТЫС.
ЛОТОВ

к июлю 2024

+2,5%

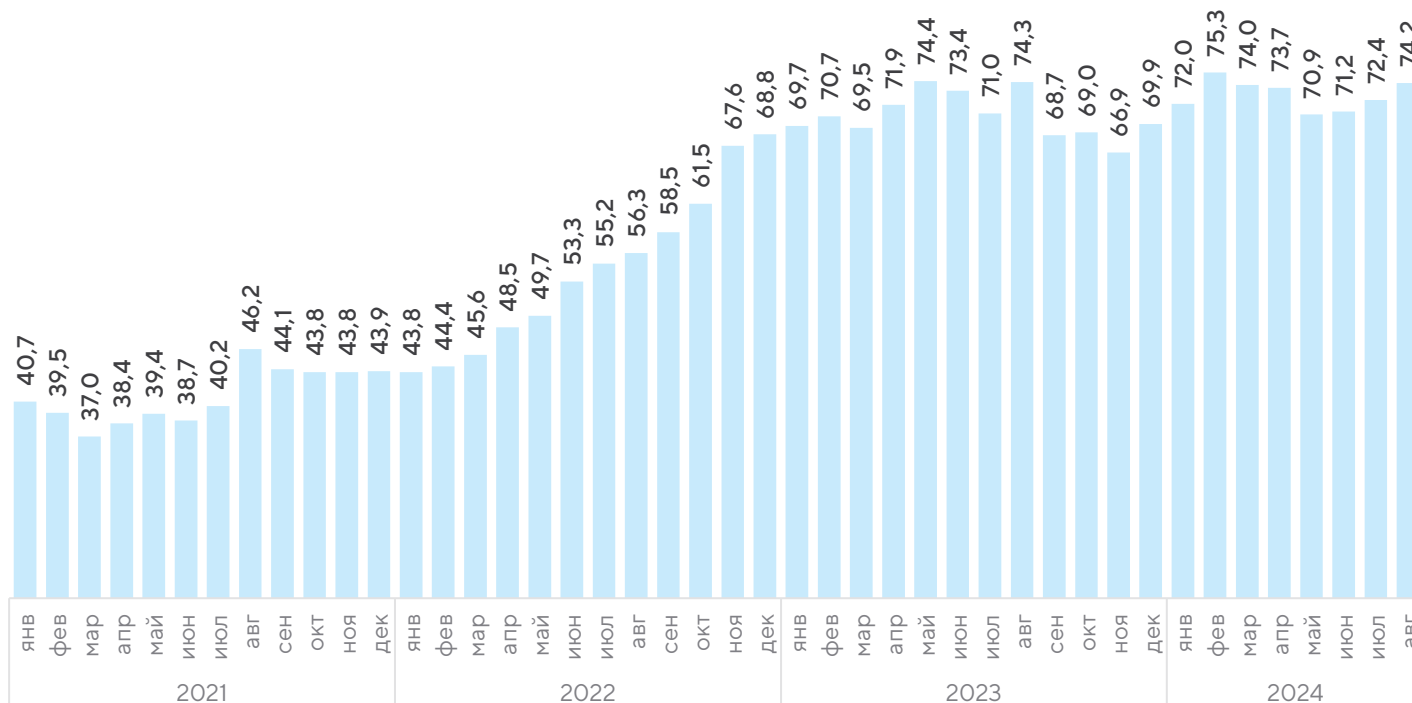
к августу 2023

-0,1%

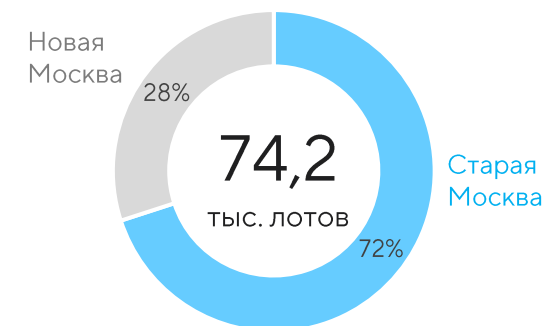


объем экспозиции
жилья

Динамика количества лотов*, тыс. ед.



Структура предложения, август 2024



Количество лотов

+5,1% (Старая Москва)

-11,4% (Новая Москва)

Средняя площадь лота

+2,1% (Старая Москва)

+0,6% (Новая Москва)

авг. 2024 к авг. 2023

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

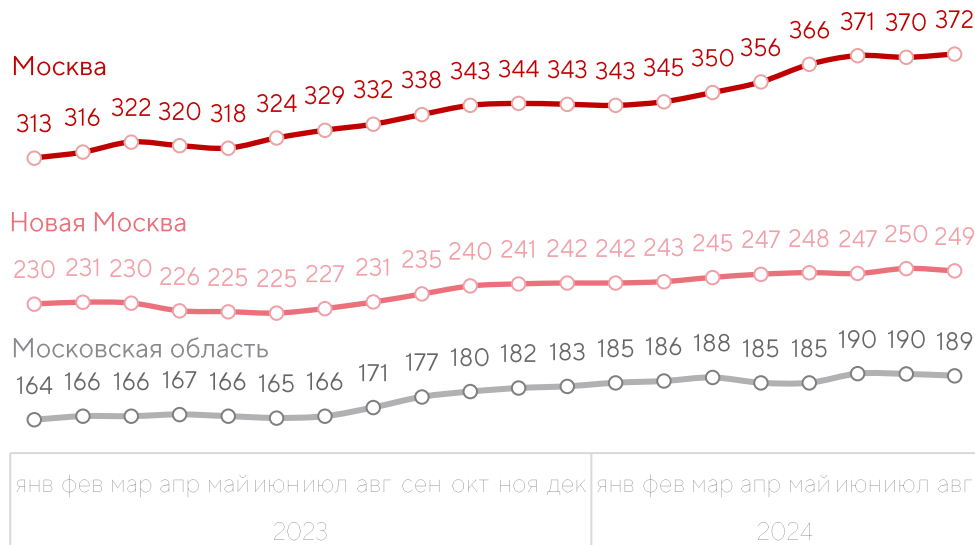


Стоимость жилья, первичный рынок. Цены предложения

В августе стоимость квадратного метра ненамного выросла, после снижения в июле

371,9 тыс. руб./м² средняя стоимость первичного жилья в Москве в августе 2024 (по данным коммерческих источников). За месяц зафиксирован рост (+0,5%).

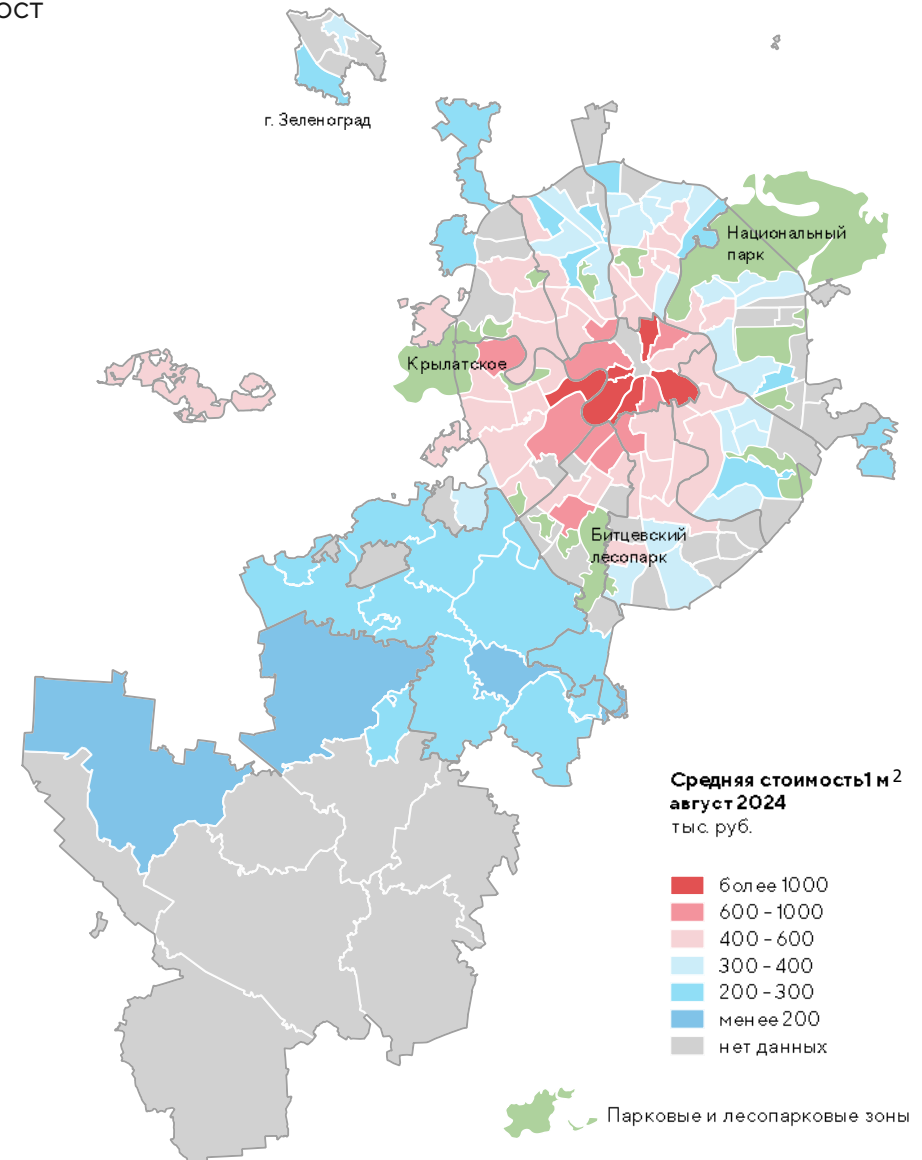
Динамика цен на первичном рынке жилья, тыс. руб./м²



	Август 2024		Изменение	
	тыс. руб./м ²	к июлю 2024	к августу 2023	к августу 2022
Росстат*, форма 1-РЖ (2 кв. 2024 г., динамика к 2 кв. 2023)				
Москва	345,0	-	+13,9%	-
Московская область	196,5	-	+21,4%	-
Коммерческие источники				
Москва	371,9	+0,5%	+12,0%	+14,6%
в т.ч. Новая Москва	248,6	-0,6%	+7,7%	+8,1%
Московская область	189,0	-0,5%	+10,5%	+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.

Источник: ЦИАН, Росстат.



После июльского всплеска спрос на жилье на вторичном рынке вернулся к июньским значениям, по итогам января-августа 2024 - потерял 18%

- В августе количество сделок снизилось как в месячной (-15,2%), так и в годовой оценках (-36,3%).
- Снижение количества сделок за январь-август 2024 года к аналогичному периоду прошлого года составило 18,3%.

Регистрация сделок купли-продажи жилья, тыс. ед.



СДЕЛКИ. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

90,3 тыс. договоров

купли-продажи жилья
январь-август 2024

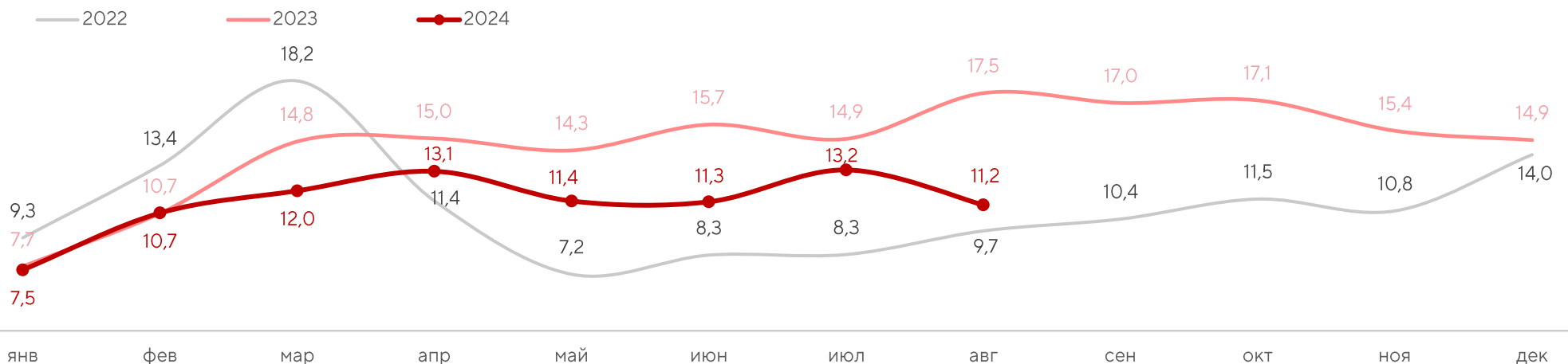
к янв.-авг. 2023

-18,3%

к янв.-авг. 2022

+5,1%

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





Совокупный объем экспозиции на вторичном рынке в августе вырос на 1,9%

В августе продолжился рост предложения жилья на вторичном рынке до уровня в 44,8 тыс. лотов. Уже третий месяц фиксируется значительный рост предложения в НАО (+12,9%) и ТАО (+11,4%). По другим округам рост варьировался от -1,6% в СЗАО до +3,4% в ВАО.

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ В ЭКСПОЗИЦИИ

в августе 2024

44,8 тыс.
ЛОТОВ

объем экспозиции жилья

к июлю 2024

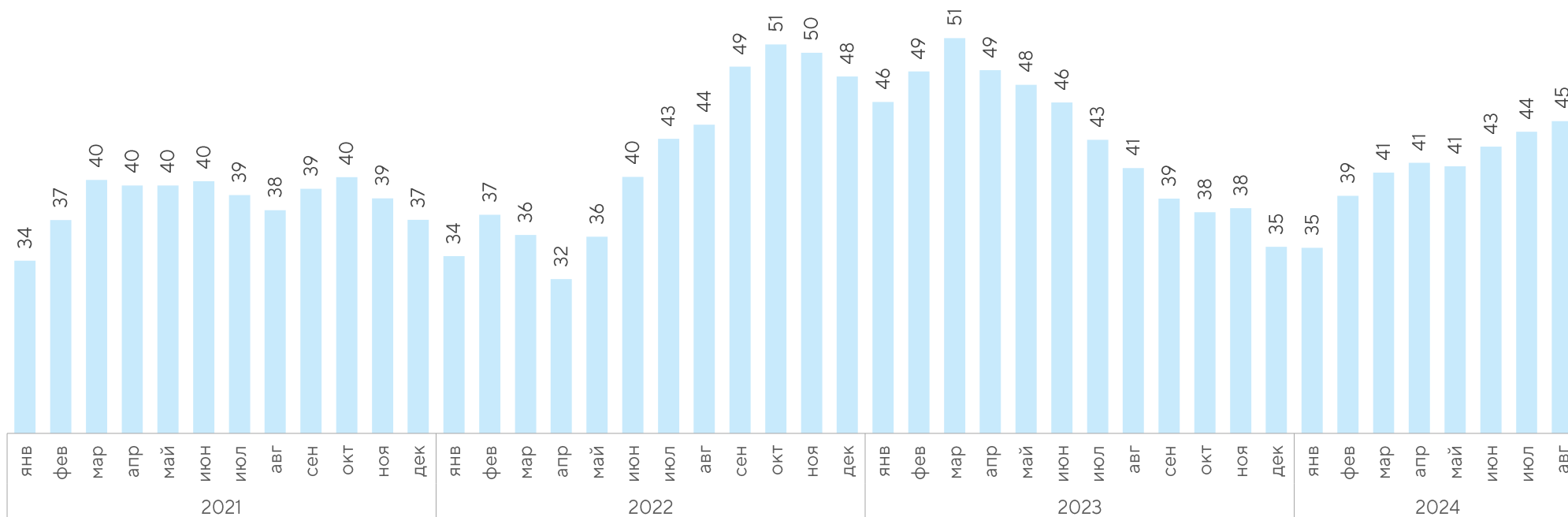
+1,9%

к августу 2023

+9,1%



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).

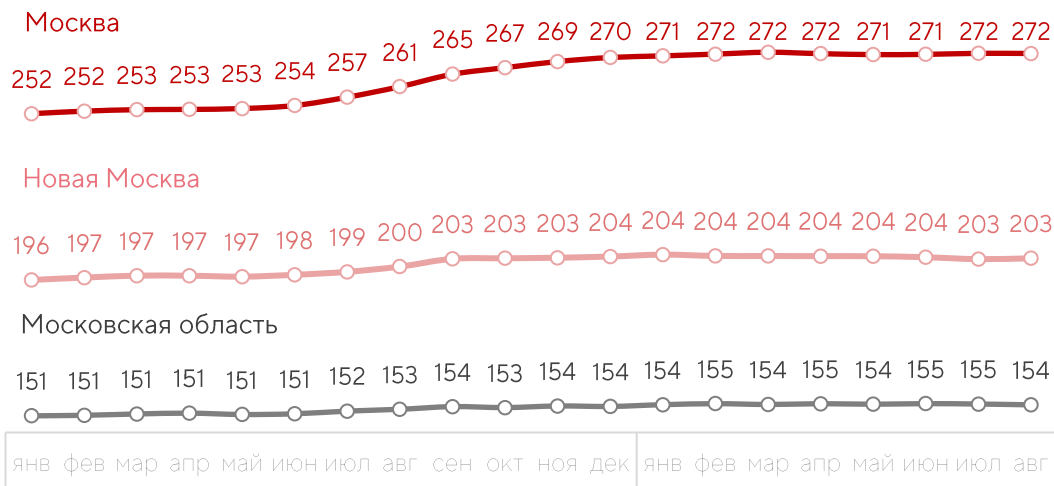


Стоимость жилья, вторичный рынок. Цены предложения

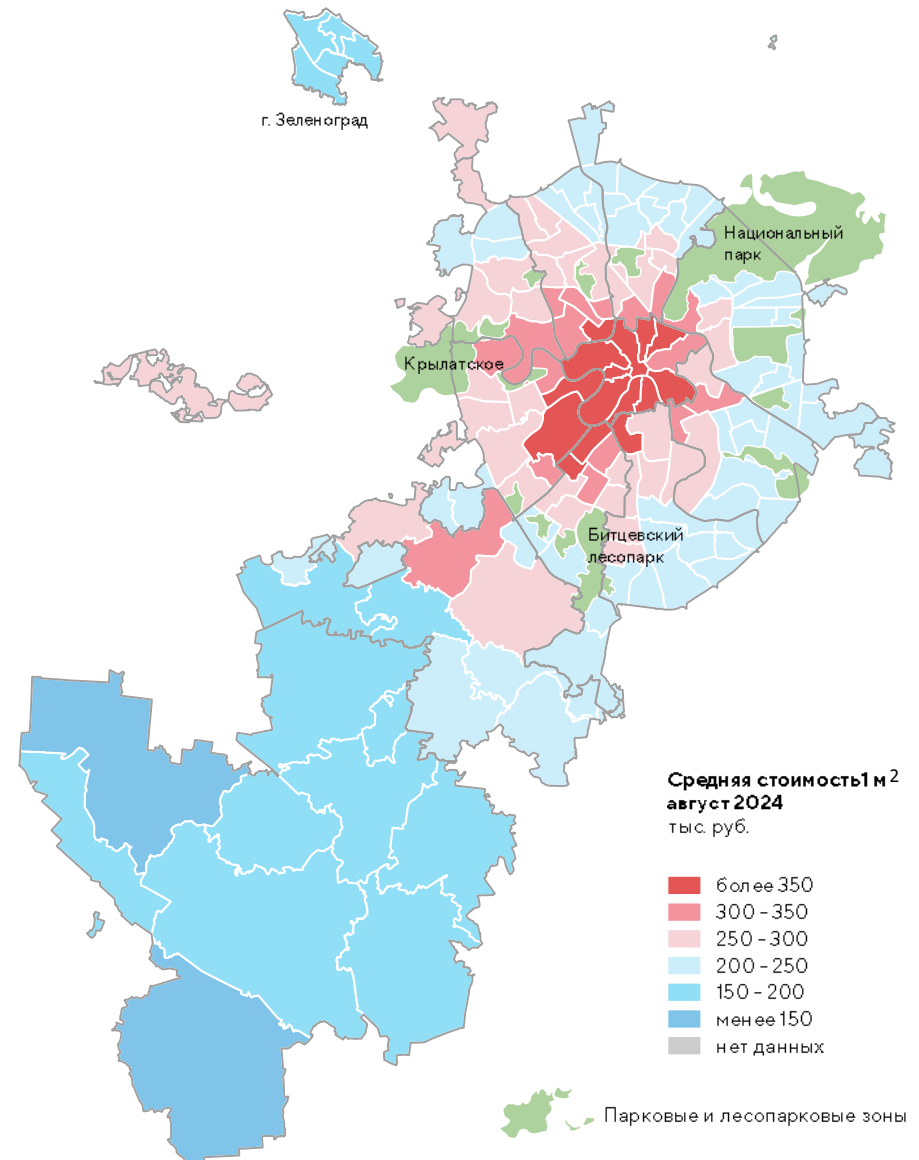
В месячной оценке стоимость жилья на вторичном рынке не изменилась

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

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



	Август 2024 тыс. руб./м ²	Изменение		
		к июлю 2024	к августу 2023	к августу 2022
Росстат*, форма 1-РЖ (2 кв. 2024 г., динамика к 2 кв. 2023 и к 2 кв. 2022)				
Москва	332,5	-	+7,6%	+15,3%
Московская область	115,4	-	-1,0%	+10,2%
Коммерческие источники				
Москва	271,8	0,0%	+4,3%	+4,7%
в т.ч. Новая Москва	203,3	+0,1%	+1,4%	+0,5%
Московская область	152,1	-0,2%	+1,0%	+1,4%



* Данные Росстата публикуются в квартальной разбивке

Источник: ИРН, Росстат



Ипотечное жилищное кредитование Регистрация (первичный и вторичный рынок)

Число ипотечных сделок сократилось на 14% относительно января-августа 2023 года

- **9,5 тыс. ипотечных сделок** было зарегистрировано в августе 2024, что ниже июльского результата на **20,2%**. Июльский рост поддержало перераспределение лимитов между банками по субсидированию выдач ипотеки с господдержкой за неделю до окончания действия программы (01.07.2024), что с лагом сказалось на регистрации ипотек Росреестром. В августе этот фактор перестал действовать.
- **53,7%** квартир в январе-августе 2024 приобретались с использованием ипотеки, доля ипотеки в числе заключенных сделок в годовом выражении изменилась незначительно (+1,4 п.п.). 63,6% зарегистрированных ипотек выданы на льготных условиях.

ДОГОВОРЫ ИПОТЕКИ

79,3

тыс.
договоров

январь-август 2024

к янв.-авг. 2023

-14,1%

к янв.-авг. 2022

+13,9%

ДОЛЯ ИПОТЕКИ

53,7%

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

к янв.-авг. 2023

+1,4 п.п.

к янв.-авг. 2022

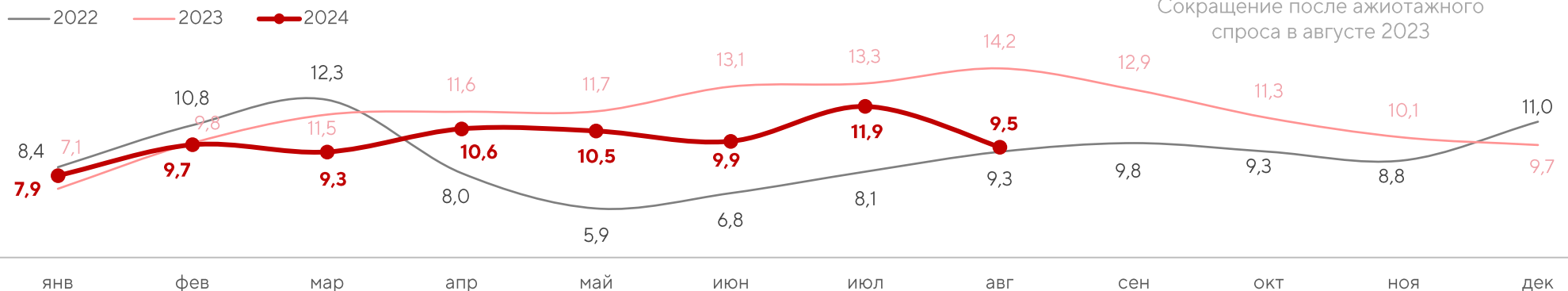
+5,3 п.п.

63,6%

+8,5 п.п.
к янв.-авг. 2023

доля льготной ипотеки в общем
количестве зарегистрированных
ипотечных жилищных кредитов

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





ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ



Предложение арендных квартир (объявления об аренде)

Предложение жилья для аренды снижается уже три месяца подряд, структура предложения смещается в сторону малогабаритных квартир.

- 9,9 тыс. объявлений об аренде на конец августа 2024 года, что на 6,8% ниже результата прошлого месяца и на **19,8%** меньше, чем годом ранее.
- В годовом выражении в экспозиции сократилась доля 3-х и многокомнатных квартир; существенно выросла доля студий и однокомнатных квартир, их общая доля приблизилась к 30%.
- Доля апартamentos за год выросла на 3,2 п.п., элитные квартиры прибавили 7,5 п.п. и составили 18,9% в структуре предложения.

АРЕНДА

9,9

тыс. предложений
по аренде на конец
августа 2024

к концу августа 2023

- 19,8%

к концу августа 2022

- 58,1%

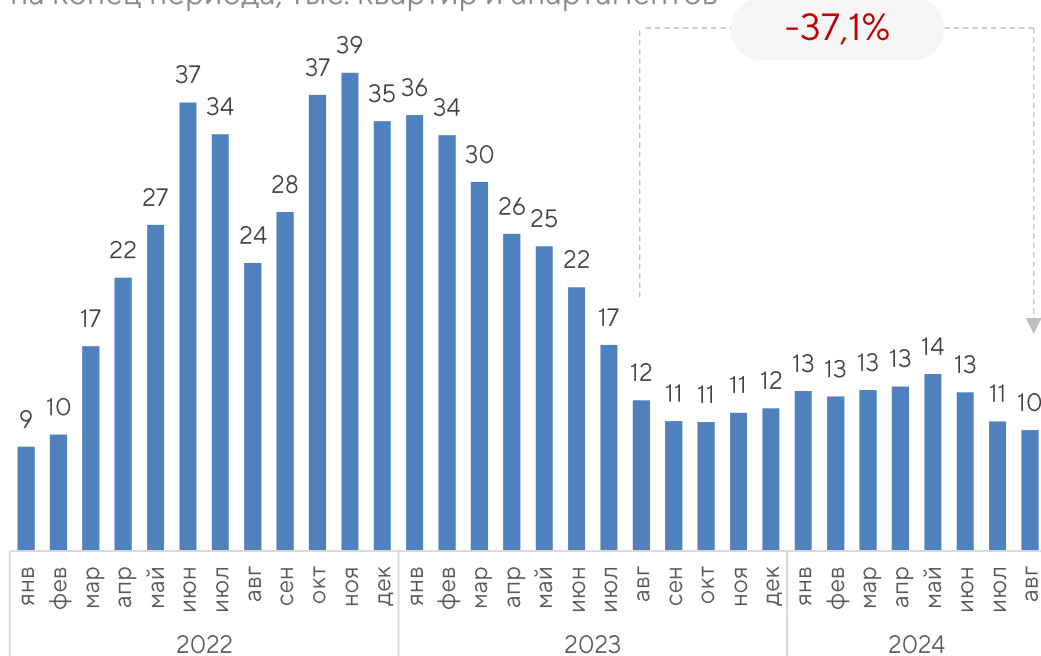
Структура экспозиции арендного жилья по комнатности (квартиры и апартamentos), на конец августа 2024, тыс. ед.

доля к АППГ



Динамика экспозиции арендного жилья,

на конец периода, тыс. квартир и апартamentos



Доля апартamentos - 13,0%
Доля элитного жилья - 18,9%
(представлена квартирами)

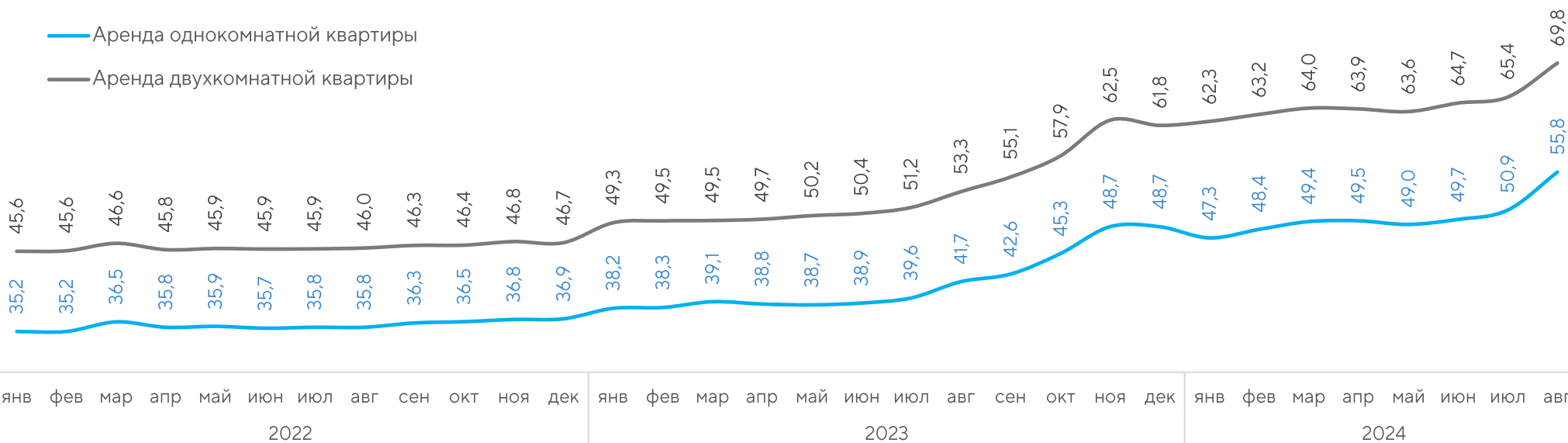
Рост ставок долгосрочной аренды квартир в августе ускорился

Типы квартир	Москва		Россия		Московская область	
	1-комн.	2-комн.	1-комн.	2-комн.	1-комн.	2-комн.
Цена аренды* на конец августа 2024, тыс. руб.	55,8	69,8	27,6	34,1	30,6	39,7
За месяц (к июлю 2024)	+9,6%	+6,7%	+ 5,2%	+ 4,2%	+ 3,7%	+ 2,1%
За год (к августу 2023)	+ 33,9%	+ 31,1%	+ 31,1%	+ 28,6%	+ 13,4%	+ 23,2%

Справочно: цена аренды 3-комн. квартиры на конец августа 206,8 тыс. руб. (+5% к июлю 2024; +53% к августу 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 2,1% и составил на начало сентября **18,5 млн м²** (+10,6% к АППГ). Объемы площадей, не выведенных в реализацию, также увеличились (+18,2% за месяц). **Объем выведенного на рынок строящегося жилья** практически не изменился и составил **16,6 млн м²** (+0,6% к предыдущему месяцу и +16,8% к АППГ).

Доля реализованного жилья за месяц немного снизилась как в месячной (-0,1 п.п.) так и в годовой оценке (-0,4 п.п.), составив 49,8% от выведенных в реализацию объемов. **Объем продаж** превысил уровень прошлого года на 15,9%.

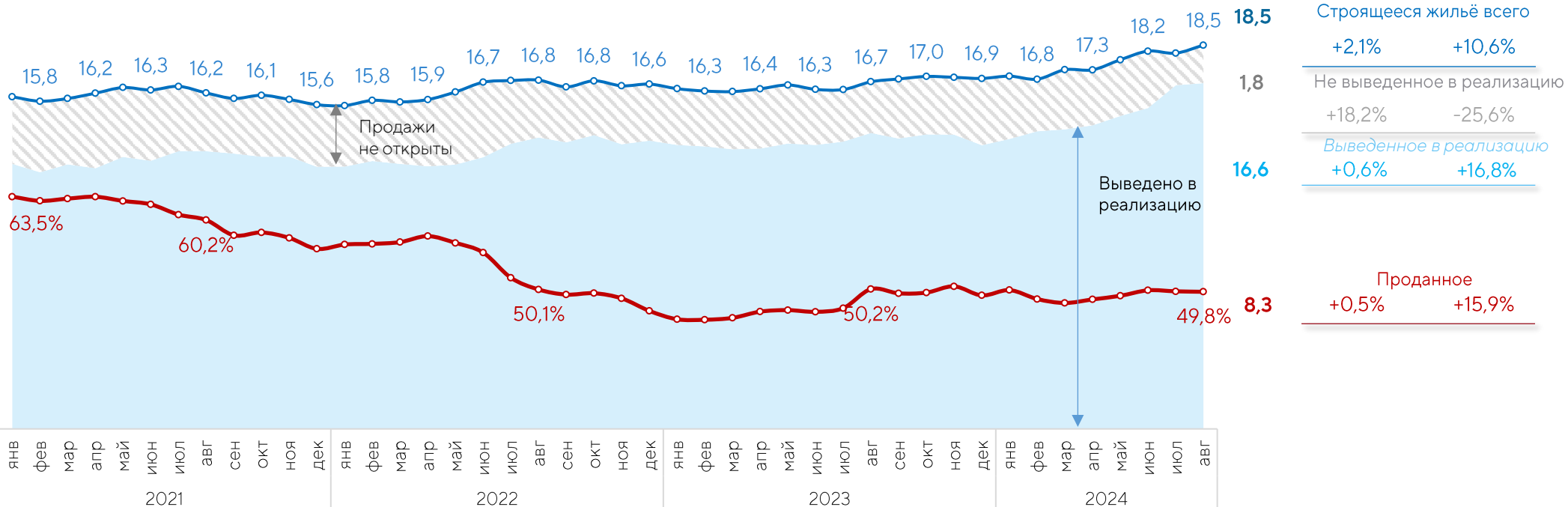
Динамика объемов выведенного в реализацию и доли проданного жилья*, на конец периода, млн м², %

—●— Доля проданного жилья из выведенного в реализацию

—○— Итого строится жилой площади

август 2024

к июлю 2024 к августу 2023

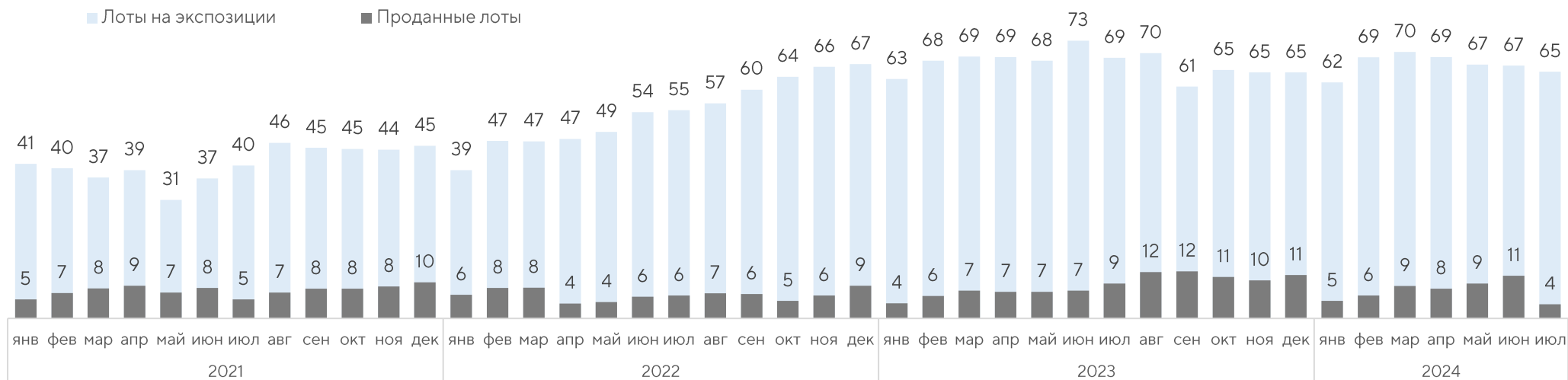


* В проданном жилье учтены продажи только тех домов, которые не были сданы в выбранном месяце, оптовые сделки застройщиков (включая сделки с юрлицами) считаются продажами, продажи апартментов не включены в расчет. Старт продаж отсчитывается с заключения более двух ДДУ по данным проектной декларации.

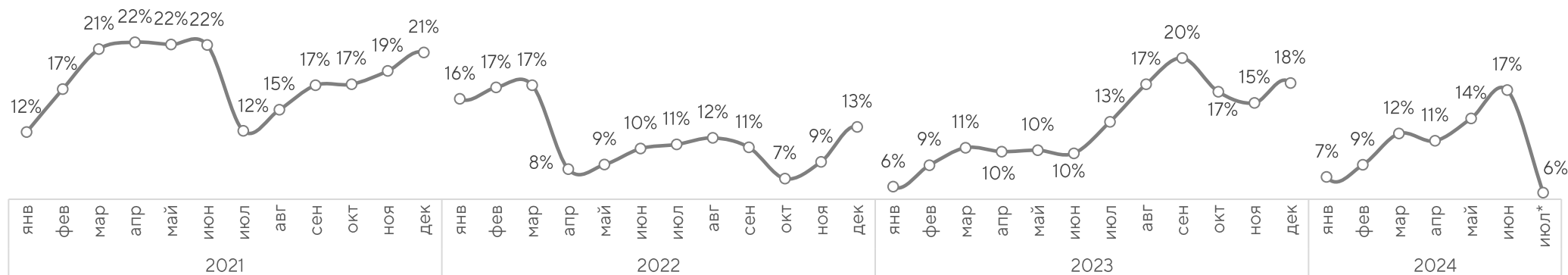
Динамика экспозиции и продаж строящихся квартир

По предварительным данным **коэффициент поглощения экспонируемых квартир** в строящихся домах в июле снизился на 11,1 п.п. относительно значения июня и составил **5,7%** (без учета введенных в эксплуатацию корпусов), что стало минимальным значением с 2021 года. Поглощение сократилось в результате спада спроса после июньского ажиотажа (в преддверии завершения программы льготной ипотеки).

Квартиры на экспозиции и проданные, тыс. ед.



Динамика коэффициента поглощения экспонируемых квартир**, %



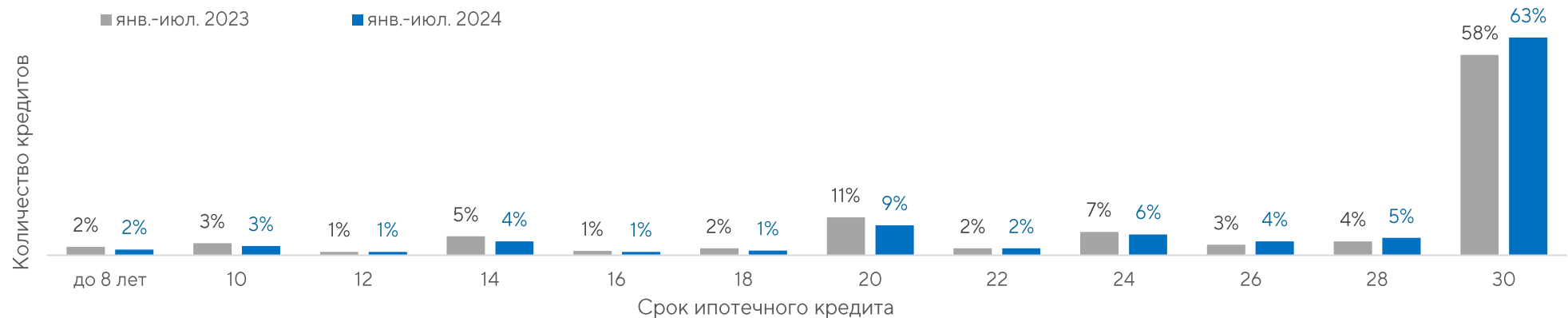
* Предварительные данные bnMAP.pro ** При расчете конверсии сделки/экспозиция учтены все уникальные объекты недвижимости в прайс-листах, кроме корпусов, введенных в эксплуатацию. Анализ сделок проводится по дате договора.

По предварительным данным bnMAP.pro в августе 2024 года **доля ипотеки на первичном рынке** составила **59,0%** (+3,2 п.п. к июлю 2024). Доля ипотеки за январь-август 2024 года составила 73,9% (-6,8 п.п. к АППГ). Средний срок обременения в ипотечных сделках за январь-июль 2024 составил 26,7 лет, увеличившись к январю-июлю 2023 на 0,9 года. Доля ипотек, заключаемых на максимально долгий срок – 30 лет – достигла 63% (+5 п.п. за год).

Динамика количества и доли квартир, проданных в ипотеку, %



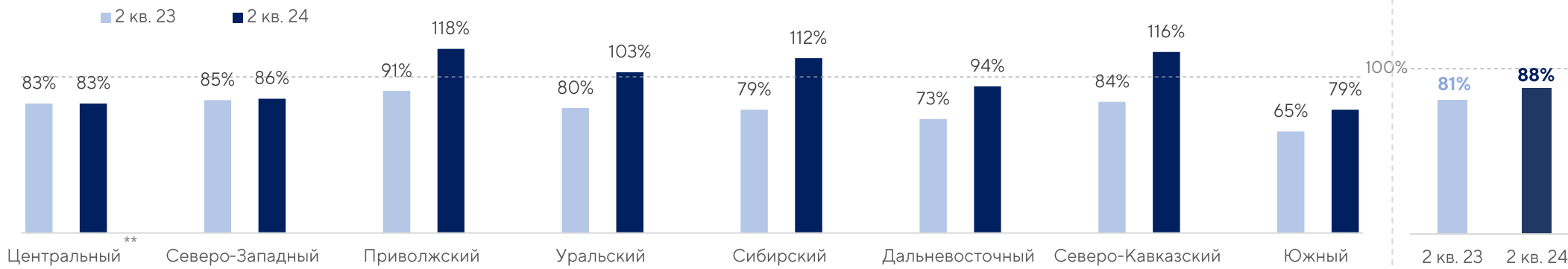
Структура ипотечных сделок по срокам обременения, лет



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

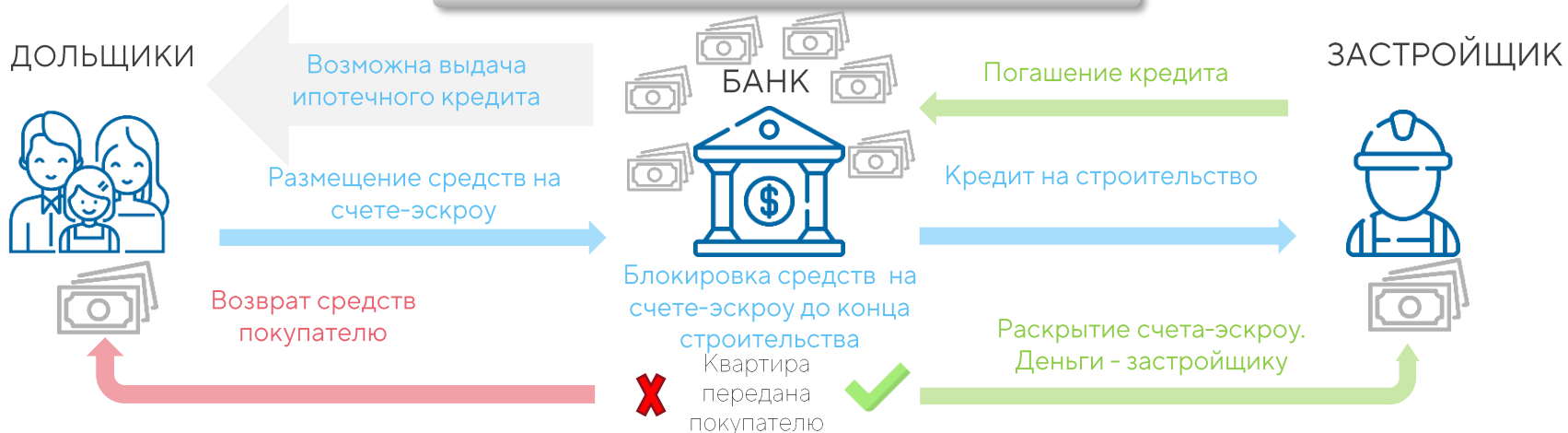
Уровень покрытия текущей задолженности застройщиков перед банками (выбранные кредитные лимиты) средствами дольщиков на счетах-эскроу* **во 2 квартале 2024 г. вырос в ЦФО на 4 п.п.** к 1 кварталу. В Москве уровень покрытия **несколько ниже чем в среднем по округу** (80% против 83%), что является следствием значительных объемов запуска новых проектов при снизившемся вводе.

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.

Механизм проектного финансирования



* - Эскроу-счет - специальный банковский счет для денежных средств дольщиков до момента окончания строительства. Ни покупатель жилья, ни застройщик не могут использовать их до передачи готового жилья или расторжения ДДУ.

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

Источник: Банк России



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ

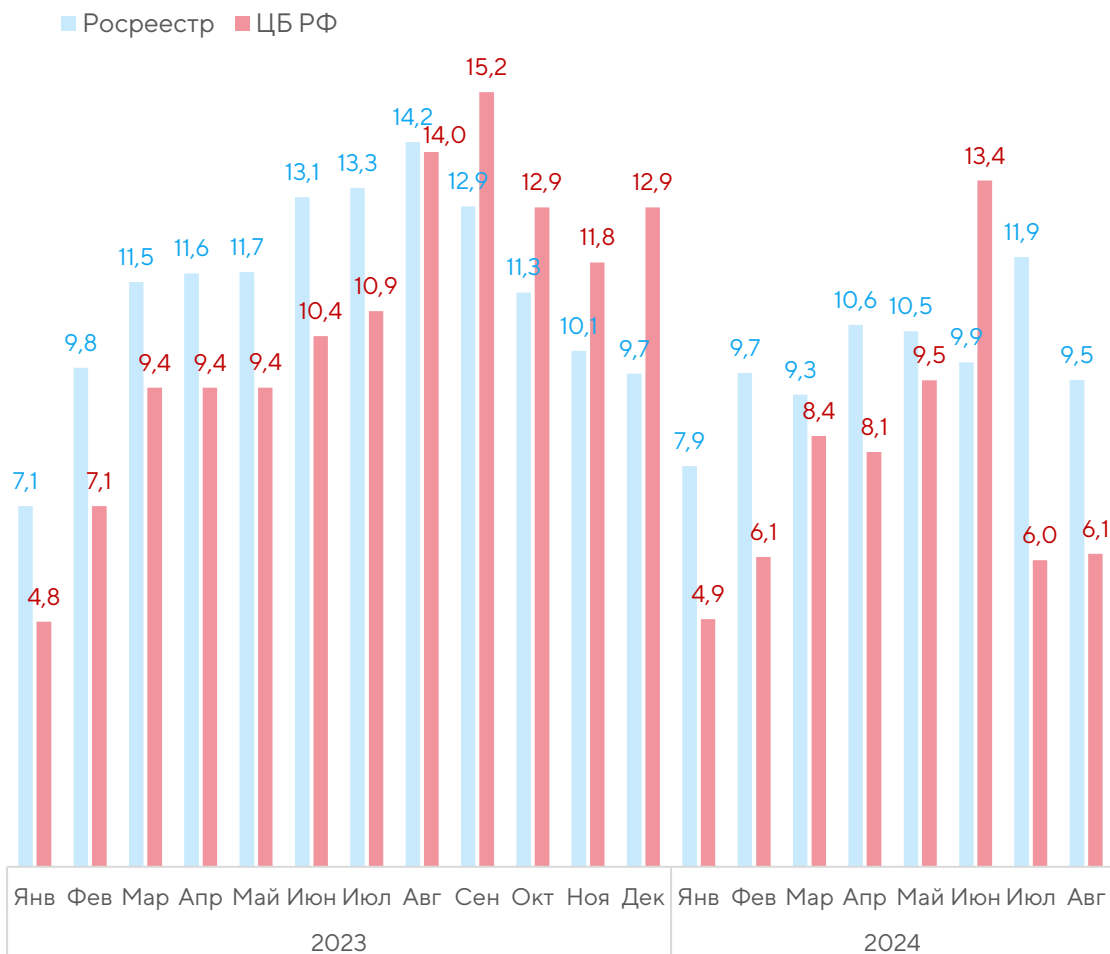


ПРИЛОЖЕНИЕ №2

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.



РОСРЕЕСТР

в январе-августе 2024
зарегистрировано

79,3 тыс.

договоров ИЖК
на покупку жилья в Москве

к янв.-авг. 2023

-14,1%

к янв.-авг. 2022

+13,9%

БАНК РОССИИ

62,6 тыс.

ИЖК выдано москвичам

к янв.-авг. 2023

-16,9%

к янв.-авг. 2022

+12,5%

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

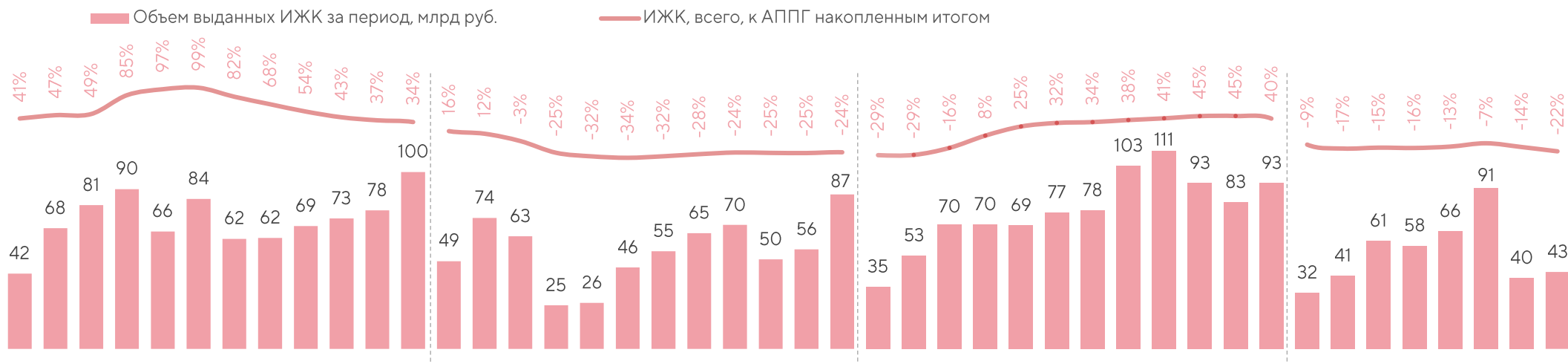
Данные Банка России позволяют оценить стоимостные объемы выданных ипотечных кредитов и задолженности по ним

Ипотечное жилищное кредитование. Стоимостные показатели

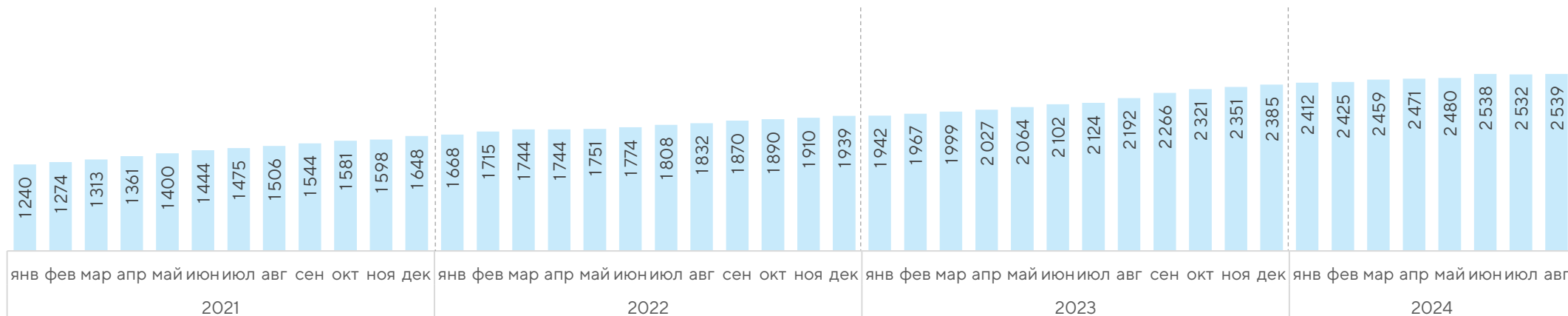
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в январе-августе 2024 **сократился на 22,1%** к уровню января-августа 2023 и составил 431,9 млрд руб.

Задолженность по ипотечным жилищным кредитам на 01.09.2024 выросла на 15,8% к 01.09.2023 и составила 2 538,8 млрд руб.

Объем выданных ипотечных жилищных кредитов физлицам, за период



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



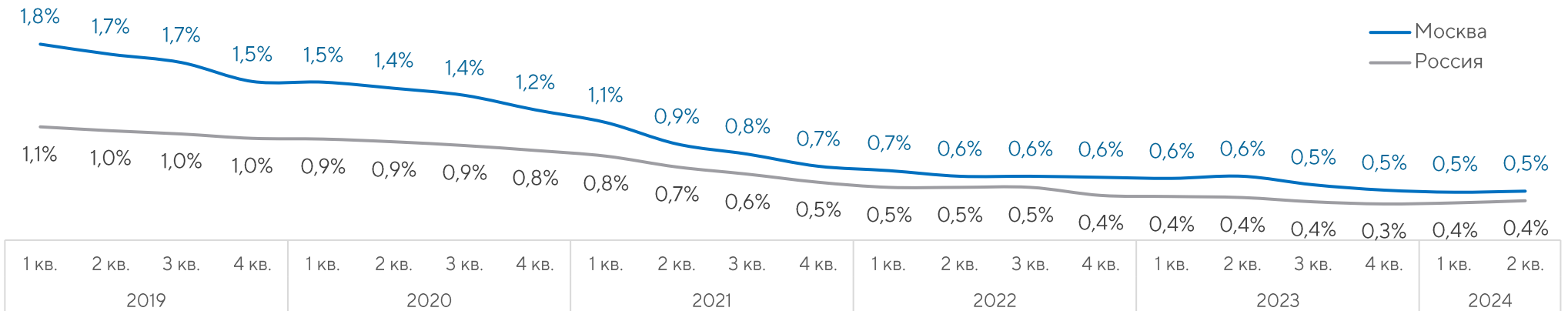
Качество обслуживания ипотечных кредитов

Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам в Москве стабильна на протяжении последнего года **0,5%** (-0,1 п.п. к 1 кв. 2022 г.).

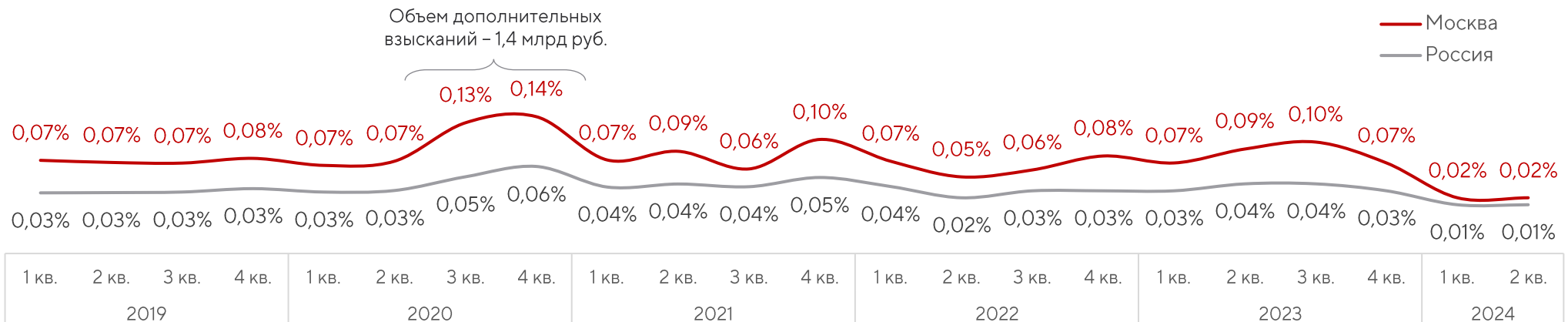
Для России доля за 2 кв. 2024 не изменилась, оставшись на уровне **0,4%**, что соответствует уровню 2 кв. 2023, и на **0,1 п.п.** ниже чем во 2 кв. 2022 г.

Доля судебных взысканий недвижимого имущества в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам за 2 кв. 2024 г. не изменилась и составляет **0,02%** (-0,07 п.п. ко 2 кв. 2023 г. и -0,03 п.п. ко 2 кв. 2022 г.). **Доля Москвы в общем объеме** судебных взысканий по ипотечным кредитам в России выросла за год на 7 п.п. и составила во 2 кв. 2023 **37,2%**. В целом по России доля взысканий за квартал также осталась на уровне 1 кв. **0,01%** (-0,03 п.п. ко 2 кв. 2023 г. и -0,01 п.п. ко 2 кв. 2022 г.)

Доля просроченной задолженности в общем объеме, %



Доля взысканий в общем объеме задолженности, %



Ставки ипотечного жилищного кредитования

Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в августе снизилась к июлю на 1 п.п. и составила 10,34%. Определяющую роль в снижении ставки сыграл вторичный рынок.

На первичном рынке **месячный прирост средневзвешенной ставки** составил 0,31 п.п. до 7,48%, на вторичном ставка снизилась на 0,82 п.п. до 14,16%. **Доля ипотечных кредитов** на вторичном рынке уменьшилась за месяц на 13,2 п.п. до уровня в 56,8% от совокупного количества выданных в августе 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.:

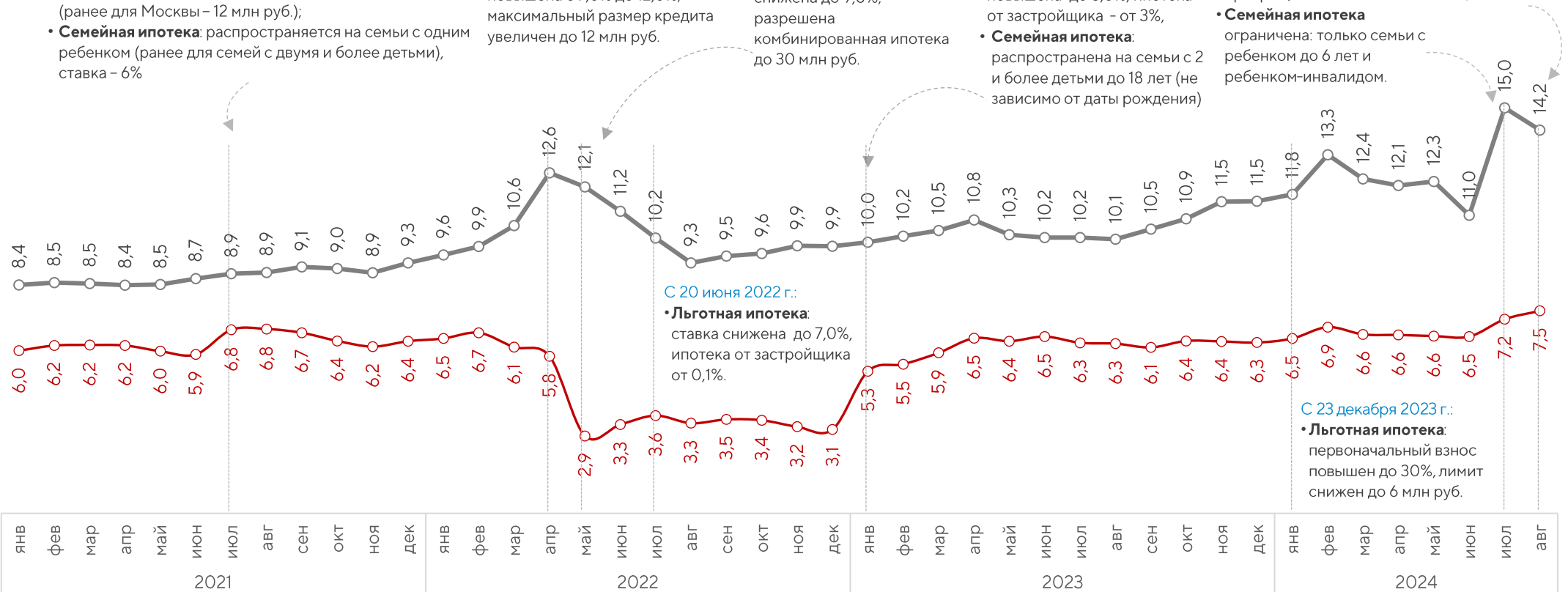
- **Льготная ипотека:** ставка повышена до 8,0%, ипотека от застройщика – от 3%;
- **Семейная ипотека:** распространена на семьи с 2 и более детьми до 18 лет (не зависимо от даты рождения)

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

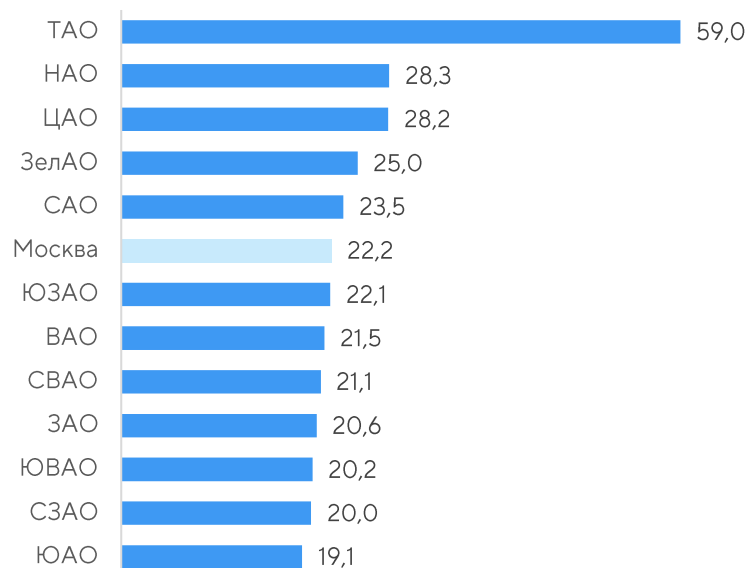
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Общая площадь жилищного фонда, млн м²



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

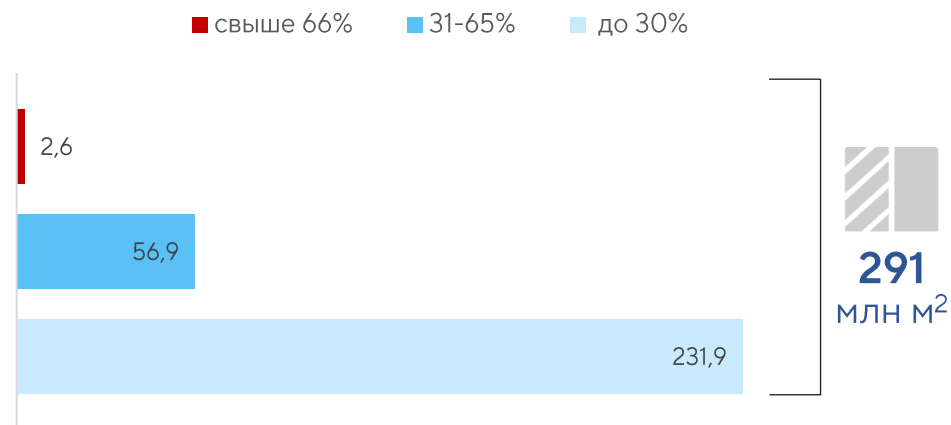


Общая площадь жилого фонда в Москве с 2016 г. увеличилась на 54,4 млн м² и достигла величины в 291,3 млн м² на конец 2023 г. **Обеспеченность жильём** составила 22,2 м² на одного столичного жителя. Максимальная обеспеченность квадратными метрами зафиксирована в Псковской области (37,9 м²), минимальная - 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 (11,4%) и ВАО (11,2%). Меньше всего жилья в ЗелАО (2,4%) и ТАО (3,9%).

На **01.09.2024** в реестре объектов жилищного фонда ГИС ЖКХ числятся 35 071 многоквартирных жилых дома* (МКД), из которых 20 признаны аварийными. Средний уровень износа МКД в Москве составляет 25,3%, что ниже, чем в среднем по России (32,1%). Самый изношенный жилищный фонд - в Республике Саха (51,1%).

Распределение по износу в 2023, млн м²



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



С 2010 по 2023 год количество ежегодно 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.

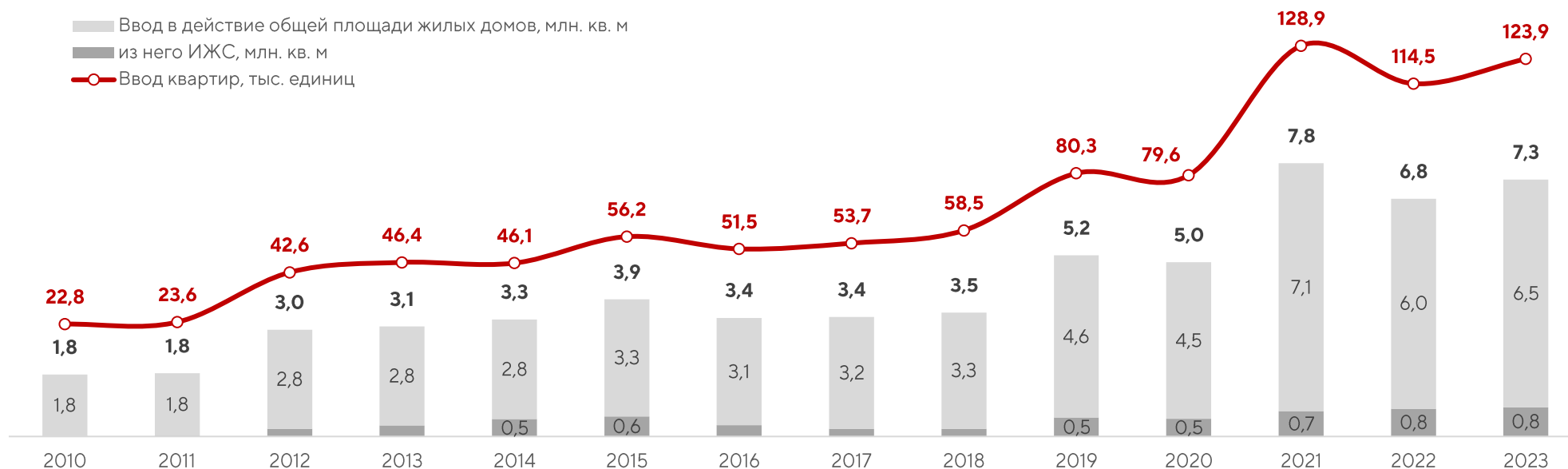
КВАРТИР, ПОСТРОЕННЫХ В
РОССИИ В 2023 ГОДУ
ПРИШЛОСЬ НА МОСКВУ

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



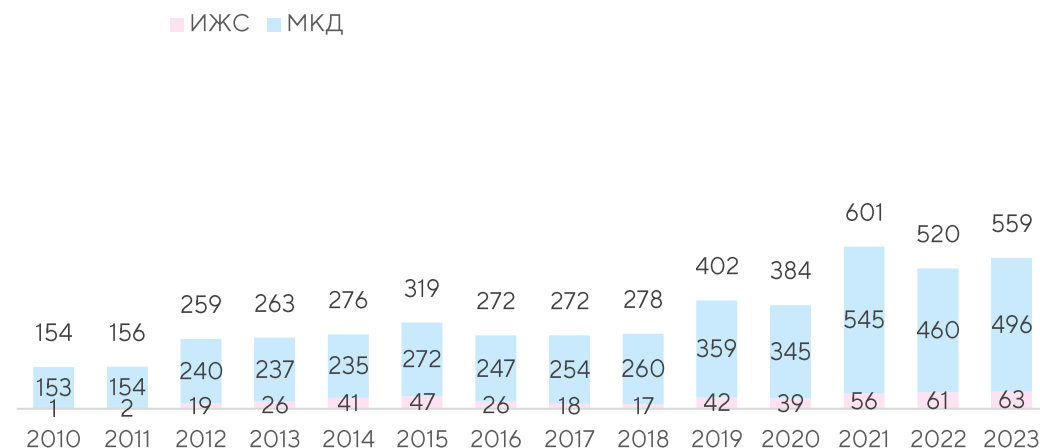


Динамика ввода жилья на 1000 человек

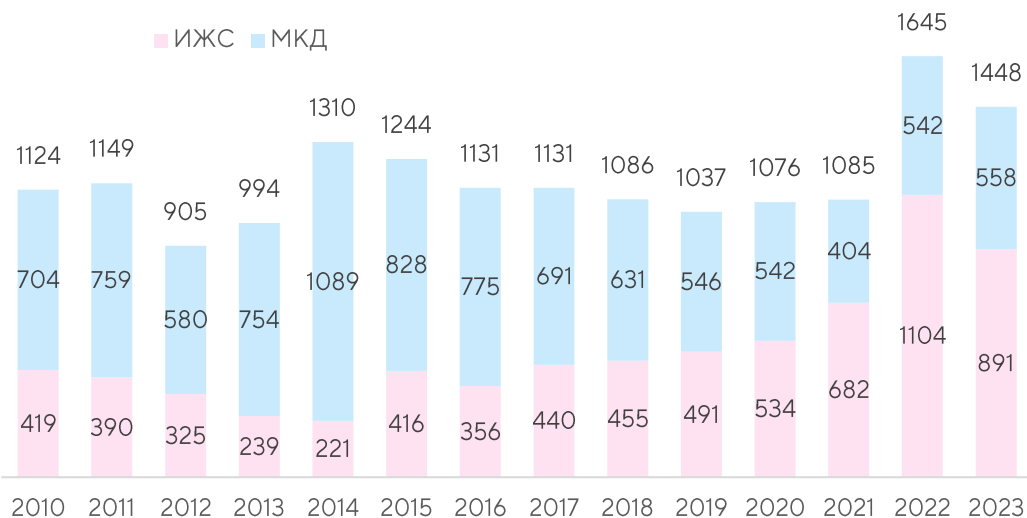
Введено жилья на 1000 чел. в 2023, кв.м. (% к 2022)

Москва

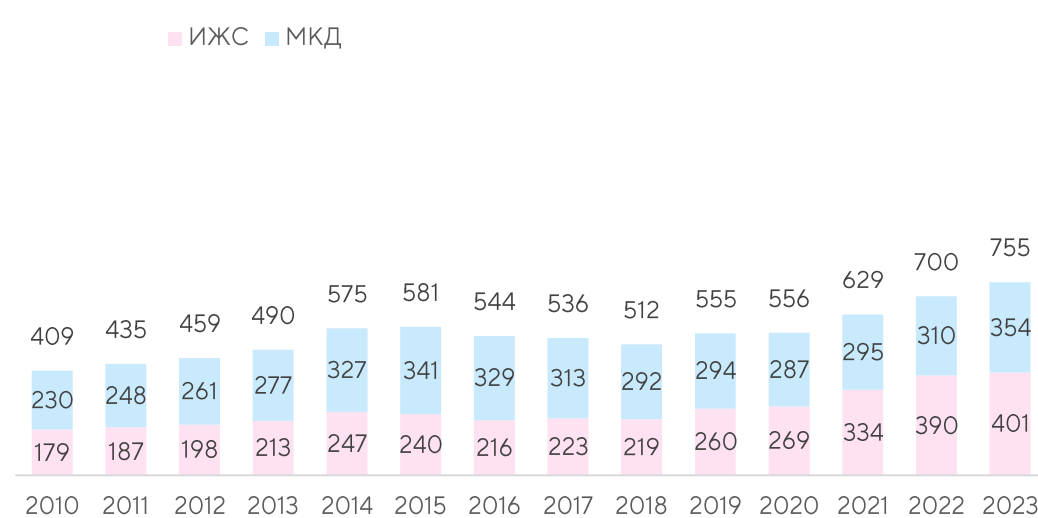
	ИЖС	МКД
Москва	63,5 (+4,6%)	495,9 (+7,8%)
Московская область	890,6 (-19,3%)	557,6 (+3,0%)
Россия	401,0 (+2,9%)	353,8 (+14,1%)



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).

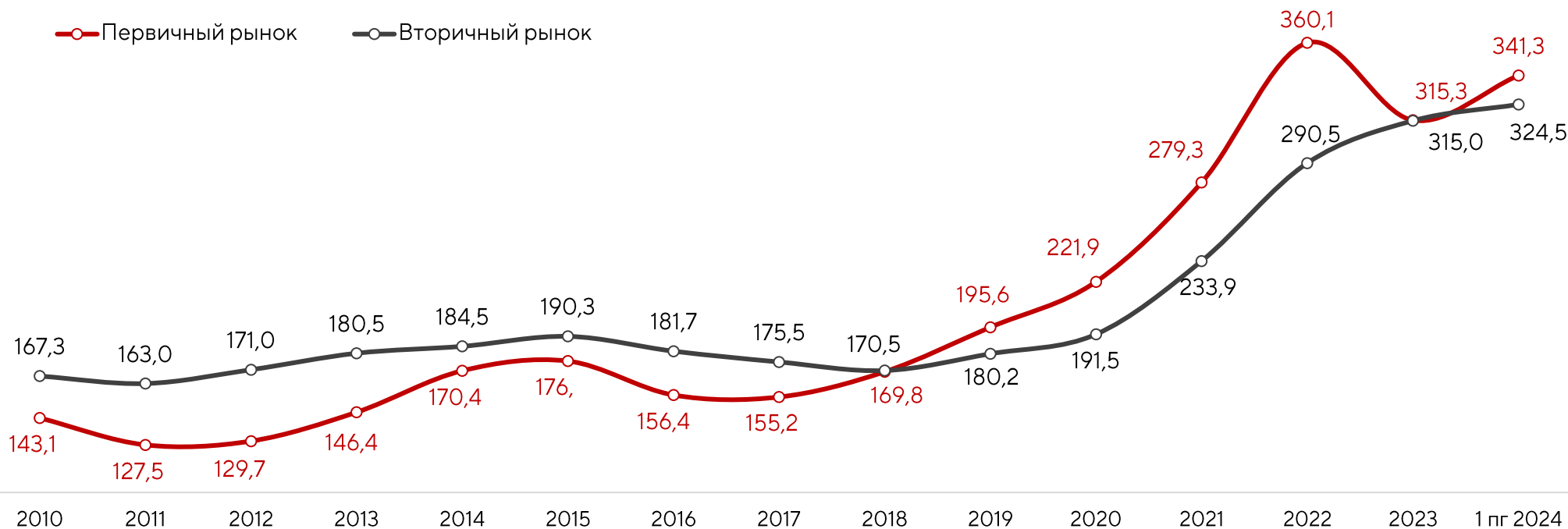
Динамика номинальных цен на недвижимость

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

С 2019 года темпы роста цен на новостройки ускорились, и жильё на первичном рынке стало дороже, чем на вторичном, однако в 2023 году стоимость квадратных метров почти сравнялась.

Снижение средней цены на новостройки в 2023 году обусловлено увеличением охвата организаций, сдающих отчетность в Росстат, в т.ч. строящих жилые комплексы с недорогим жильем (например, ГК «ПИК»).

Средняя цена 1 м² общей площади квартир на рынке жилья (номинальное значение), тыс. руб.





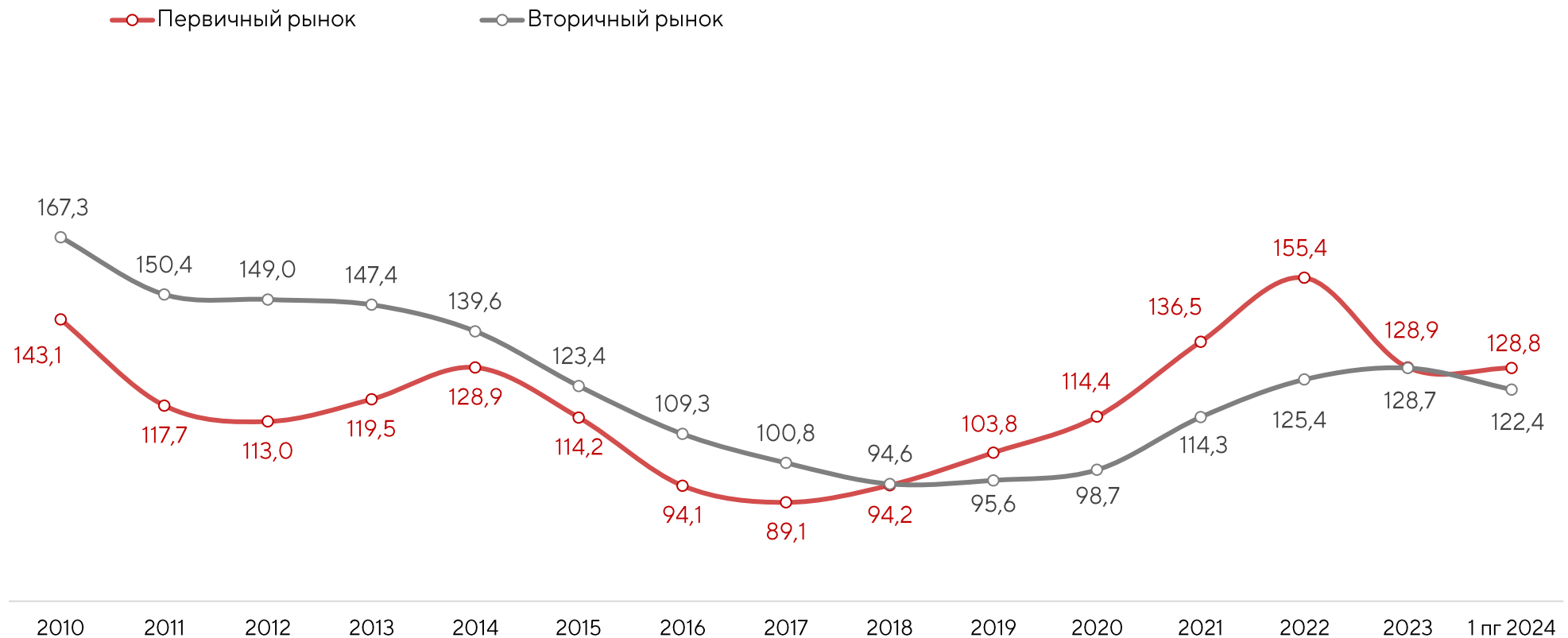
Динамика реальных цен на недвижимость

До 2019 года цены на недвижимость в реальном выражении снижались ввиду отставания роста цен на недвижимость от роста потребительских цен.

С 2019 года цены на недвижимость в реальном выражении возобновили рост. К 2022 году стоимость новостроек превзошла уровень 2010 года (+8,9%).

После расширения охвата организаций в 2023 году стоимость новостроек была понижена. По итогам 1 полугодия 2024 года стоимость новостроек в реальных ценах оказалась ниже уровня цен 2010 года на 10,1%, цены вторичного рынка ниже уровня 2010 г. на 26,8%.

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

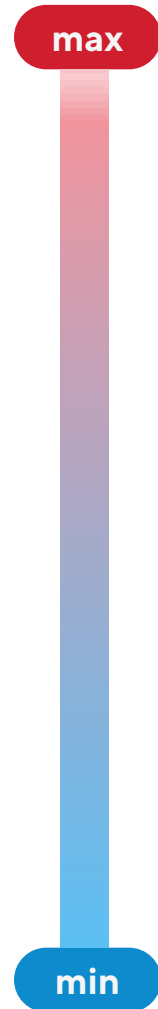




Себестоимость строительства: регионы России

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

		Изменение за месяц (к августу 2024)	Изменение за год (к сентябрю 2023)
Магаданская область	214,1	+74,1%	+90,1%
Москва	145,7	-1,0%	+27,7%
г. Санкт-Петербург	90,6	-0,2%	+17,7%
Республика Тыва	86,0	0,0%	+54,0%
Сахалинская область	84,5	0,0%	+1,6%
Камчатский край	82,2	0,0%	+1,2%
Забайкальский край	79,0	+2,5%	+8,6%
Республика Саха (Якутия)	78,1	-3,4%	+6,9%
Ямало-Ненецкий АО	77,6	0,0%	+0,7%
Ленинградская область	76,8	+1,0%	+18,7%
Оренбургская область	41,3	+4,5%	+9,2%
Ивановская область	41,1	0,0%	+9,4%
Саратовская область	39,3	-3,5%	+13,4%
Смоленская область	39,2	+0,1%	+12,1%
Курская область	39,2	+3,9%	-8,7%
Респ. Северная Осетия - Алания	38,9	0,0%	+45,7%
Республика Дагестан	36,6	-0,8%	+50,8%
Республика Ингушетия	29,7	0,0%	+2,6%
Чеченская Республика	27,3	-0,2%	-18,4%
Кабардино-Балкарская Респ.	21,1	0,0%	+1,5%



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



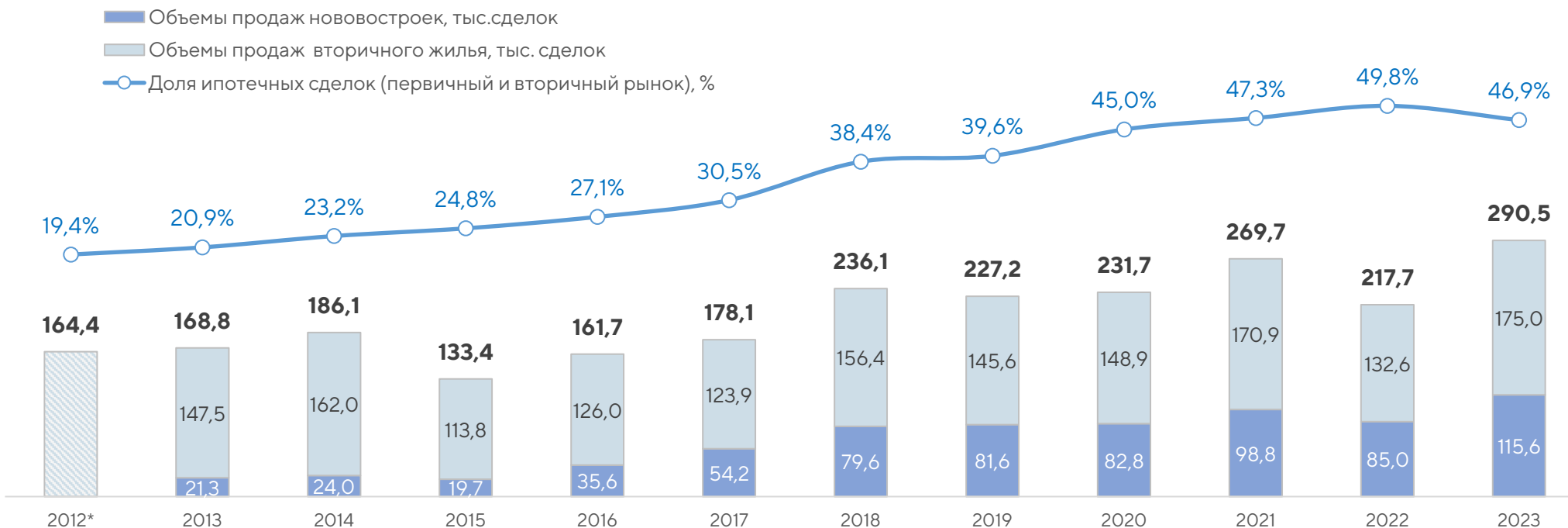
Динамика продаж жилья, доля ипотеки

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