

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

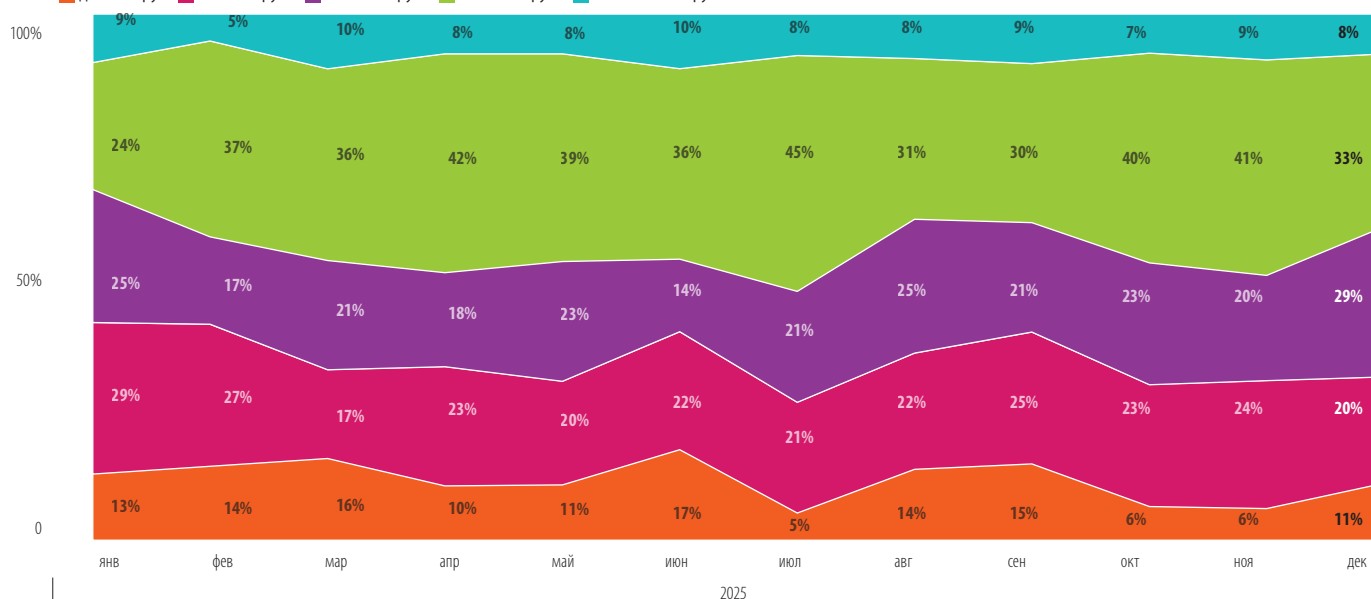
Декабрь 2025

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ

Вторичная городская недвижимость. Москва

Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (с учетом комнат)

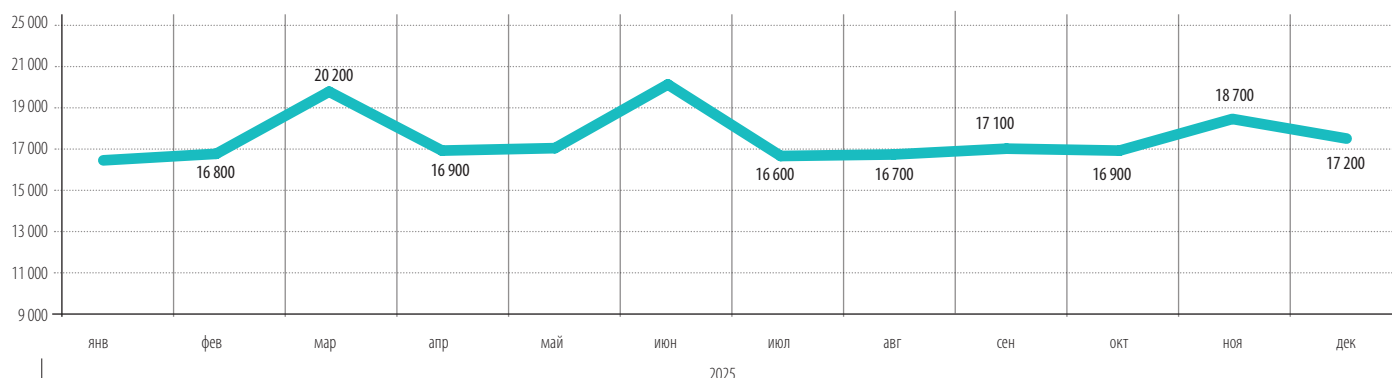
до 9 млн руб. 9-12 млн руб. 12-15 млн руб. 15-30 млн руб. свыше 30 млн руб.



Продажи по бюджету покупки заметно сместились в сторону сделок в диапазоне 12-15 млн рублей, доля которых достигла максимума за 2025 год. Наблюдается всплеск продаж до 9 млн рублей. Наиболее ощутимо потерял в доле продаж сегмент 15-30 млн рублей, вернувшийся к значениям августа-сентября. В меньшей степени снизились продажи в категории 9-12 млн рублей.

Средняя цена продажи квартир опустилась на прежний уровень до ноября, 17,2 млн. Двухкомнатные квартиры продолжают пользоваться наибольшим спросом.

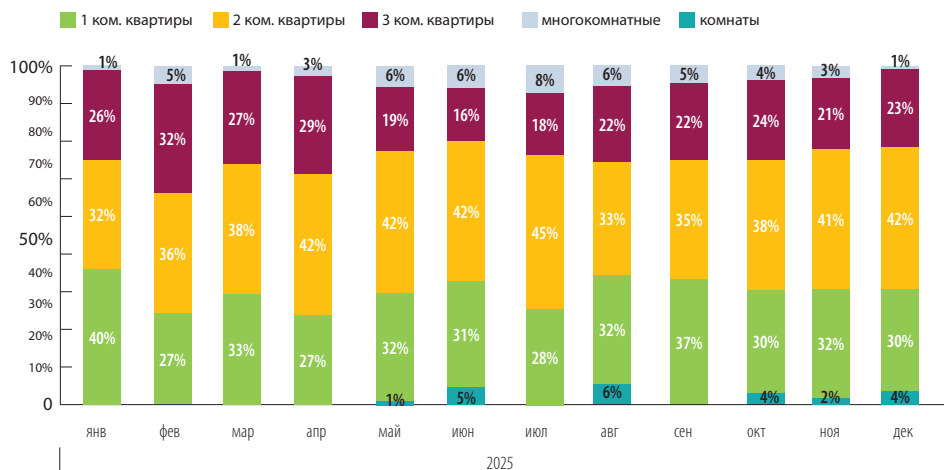
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы (без комнат), тыс. руб.



Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



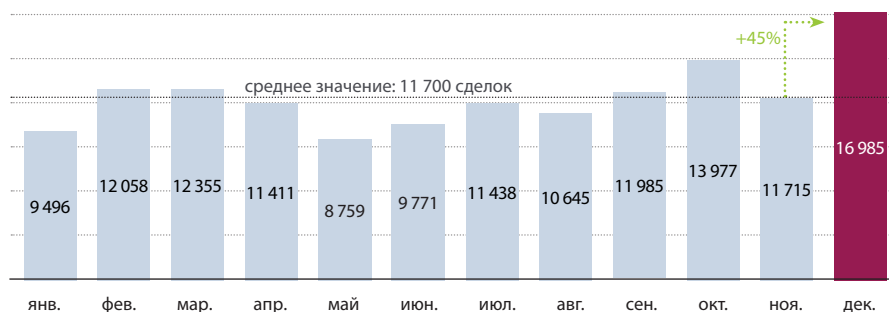
В декабре на рынке заметно доминируют продажи двушек, аналогично ноябрю.

Управлением Росреестра по Москве подведены результаты декабря 2025 года по числу оформленных сделок со вторичным жильем. За месяц на московском рынке вторичного жилья зарегистрировано **16 985 переходов прав**.

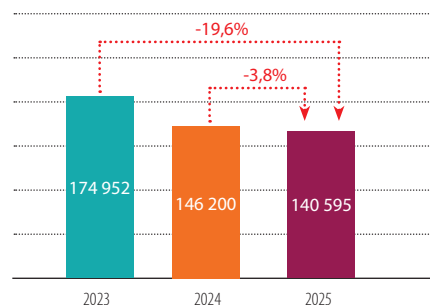
Это сопоставимо с среднемесячным числом таких сделок к аналогичному месяцу 2024 года (17,3 тыс.), и в то же время на 14,3% больше, чем декабрьский показатель 2023 года (14 864).

Всего в 2025 году Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **140 595 переходов прав на основании договоров купли-продажи жилья**, на 3,8% меньше, чем в 2023 году (146 200).

Динамика числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (2025)



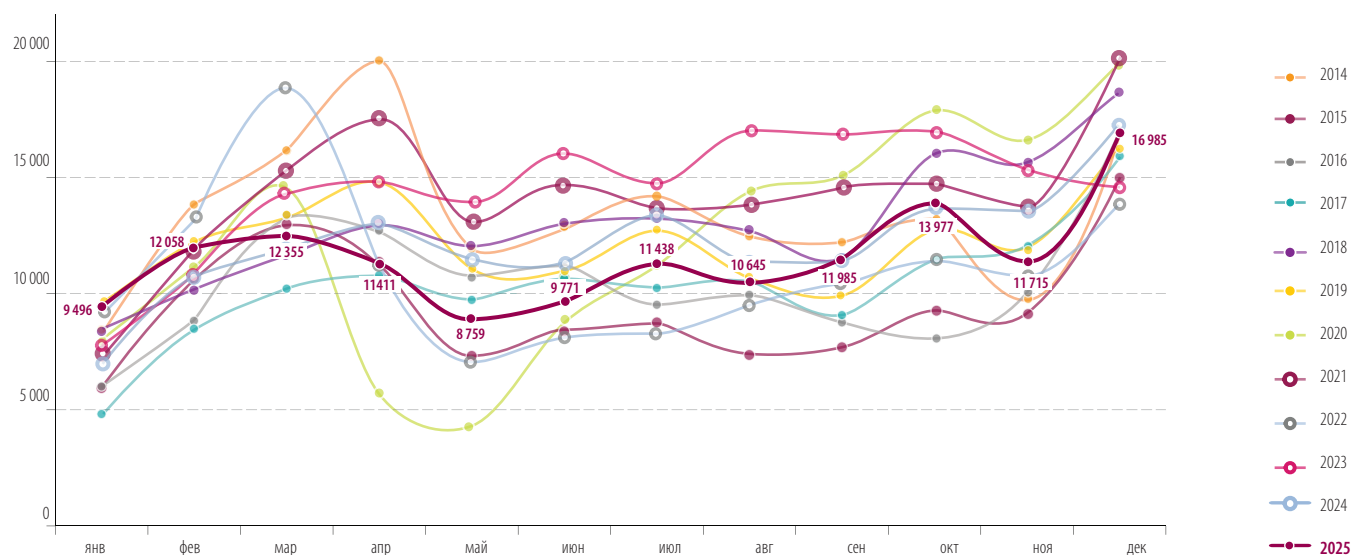
Динамика числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (за год)



Зарегистрировано прав по данным УФРС Москвы



Динамика сделок по УФРС г. Москва (зарегистрировано прав на жилую недвижимость по договорам купли/продажи и мены)



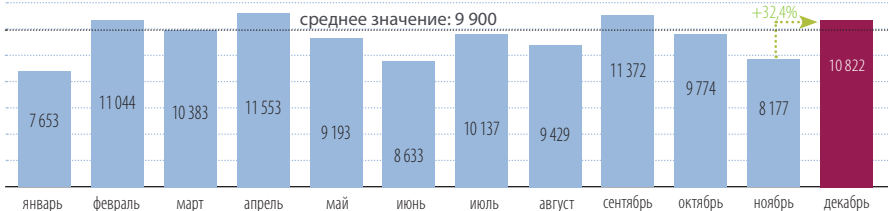
Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	к аналогичному периоду
янв	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	7 469	9 496	↑ 27%
фев	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	10 710	12 058	↑ 13%
мар	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	18 234	14 782	11 976	12 355	↑ 3%
апр	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5 196	17 345	11 395	14 955	13 086	11 411	↓ -13%
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000	3 918	13 084	7 219	14 275	11 391	8 759	↓ -23%
июн	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375	8 312	15 746	11 349	9 771	↓ -14%
июл	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481	8 344	14 932	13 165	11 438	↓ -13%
авг	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969	9 689	17 538	11 167	10 645	↓ -5%
сен	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666	10 364	16 976	11 393	11 985	↑ 5%
окт	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	14 847	11 505	17 129	13 629	13 977	↑ 3%
ноя	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072	13 794	10 829	15 393	13 568	11 715	↓ -14%
дек	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787	20 128	20 374	14 030	14 864	17 297	16 985	↓ -2%
	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636	148 946	170 939	132 637	174 952	146 200	140 595	

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

За 12 месяцев 2025 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **118 171 договор ипотечного жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках недвижимости**. Об этом сообщил **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

Динамика к 2024 году (120 881) составила -2,2%, при этом 2023 году (136 208) показатель уступил 13,2%.

Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования* (2025)

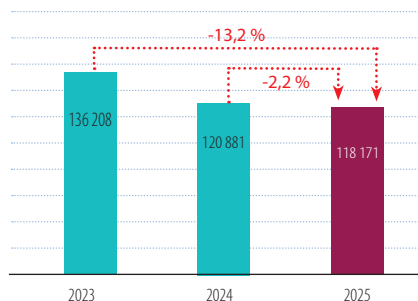


* первичный и вторичный рынки недвижимости

«По итогам 2025 года ипотечный рынок столицы показал стабильный результат, сопоставимый с 2024 годом, – разница составила менее 3 тысяч сделок (2,7 тыс.), а среднemesячный показатель второй год подряд находится на уровне 10 тысяч договоров. Ипотека остается практичным финансовым инструментом при покупке жилья – если обратиться к нашей статистике, то за 10 лет Управлением оформлено порядка миллиона таких сделок, — прокомментировал **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**. — Однако общий тренд все же смещается в сторону охлаждения спроса, а декабрьский рост показателя скорее создан «нетерпеливым» покупателем, не отражая реальной картины рынка. Учитывая взятый регулятором курс на снижение ключевой ставки, ипотечный заемщик находится в выжидательной позиции, когда ставка по кредиту вслед за ставкой ЦБ достигнет приемлемого для него уровня и установится баланс между потребностью и финансовыми возможностями для сделки с недвижимостью».

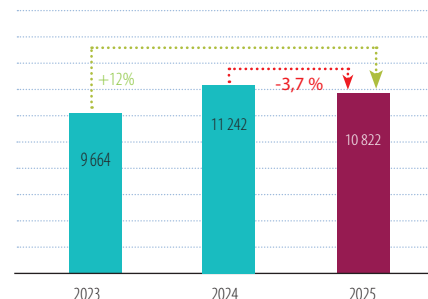
В декабре 2025 года в столице зарегистрировано **10 822 договора жилищной ипотеки** — к ноябрю (8 177) показатель увеличился на треть (32,4%). При этом в годовом выражении результат декабря 2025 года уступил 3,7% аналогичному месяцу 2024 года (11 242), но на 12% превзошел последний месяц 2023 года (9 664).

Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования* (январь – декабрь)



* первичный и вторичный рынки недвижимости

Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования* (декабрь)



* первичный и вторичный рынки недвижимости

«Москва остается лидером среди российских регионов по объемам жилищных кредитов с господдержкой. В рамках «Семейной ипотеки» в столице в январе-декабре 2025 года выдано 586 миллиардов рублей – это 18,6 процента от общероссийского уровня в рамках данной программы и 18,1 процента от всех льготных ипотечных займов по стране. Всего в городе с начала действия программ выдано таких кредитов более чем на 3,3 триллиона рублей», — отметил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства**.

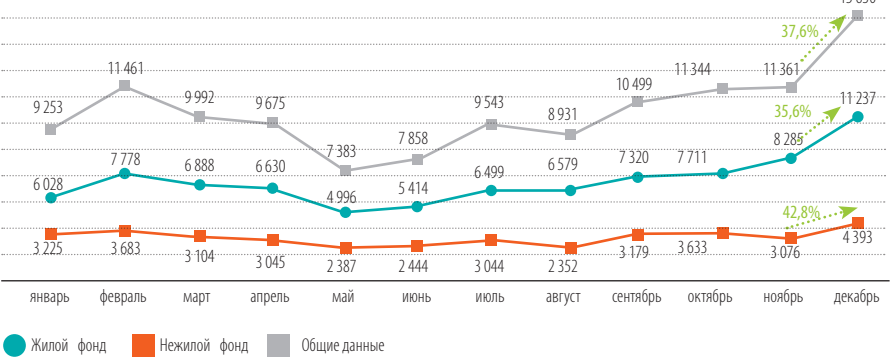
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

В декабре 2025 года в Москве зарегистрировано **15 630 договоров участия в долевом строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**. Это максимальный месячный результат прошлого года, рассказал **руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов**.

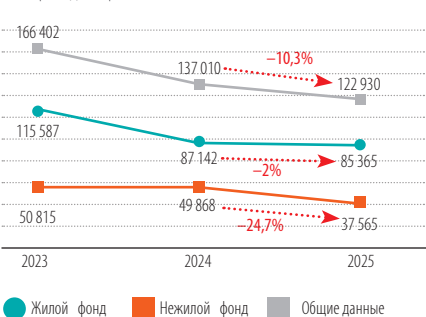
«Декабрьская активность на первичном рынке Москвы является ежегодным трендом. Так, на протяжении последних 10 лет ноябрь в среднем уступает декабрю около 2,5 тысячи ДДУ. Это связано с традиционной повышенной активностью покупателей, стремящихся оформить недвижимость до завершения года», — прокомментировал **Игорь Майданов**.

«Примечательно, что общее снижение числа зарегистрированных первичных сделок фиксируется по большей части из-за коммерческой недвижимости (37 565 ДДУ) — в этом сегменте было оформлено на четверть меньше сделок, чем годом ранее (49 868 ДДУ в 2024 году). На рынке жилой недвижимости (85 365 ДДУ), при этом, результаты сопоставимы с прошлым годом (87 142 ДДУ) с разницей в 1,8 тыс. сделок или 2%», — отметил **руководитель Управления Росреестра по Москве**.

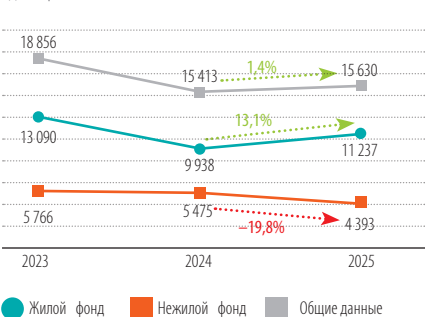
Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (2025)



Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (январь – декабрь)



Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (декабрь)



Всего в декабре было оформлено на 37,6% ДДУ больше, чем месяцем ранее (11 361 ДДУ). **В жилом сегменте (11 237 ДДУ)** число договоров участия в долевом строительстве увеличилось к ноябрю на 35,6%, а в нежилом (4 393 ДДУ) рост составил 42,8%.

К декабрю 2024 года (15 413 ДДУ) общее число первичных договоров выросло на 1,4%, но рекордному декабрю 2023 года (18 856 ДДУ) уступило на 17,1%.

В жилом сегменте (11 237 ДДУ) показатель декабря увеличился на 13,1% (9 938 ДДУ годом ранее). К аналогичному месяцу 2023 года (13 090 ДДУ) число ДДУ снизилось на 14,2%.

На рынке коммерческой недвижимости (4 393 ДДУ) в годовой ретроспективе количество первичных сделок уменьшилось на 19,8% (5 475 ДДУ в 2024 году), а к декабрю 2023 года (5 766 ДДУ) — на 23,8%.

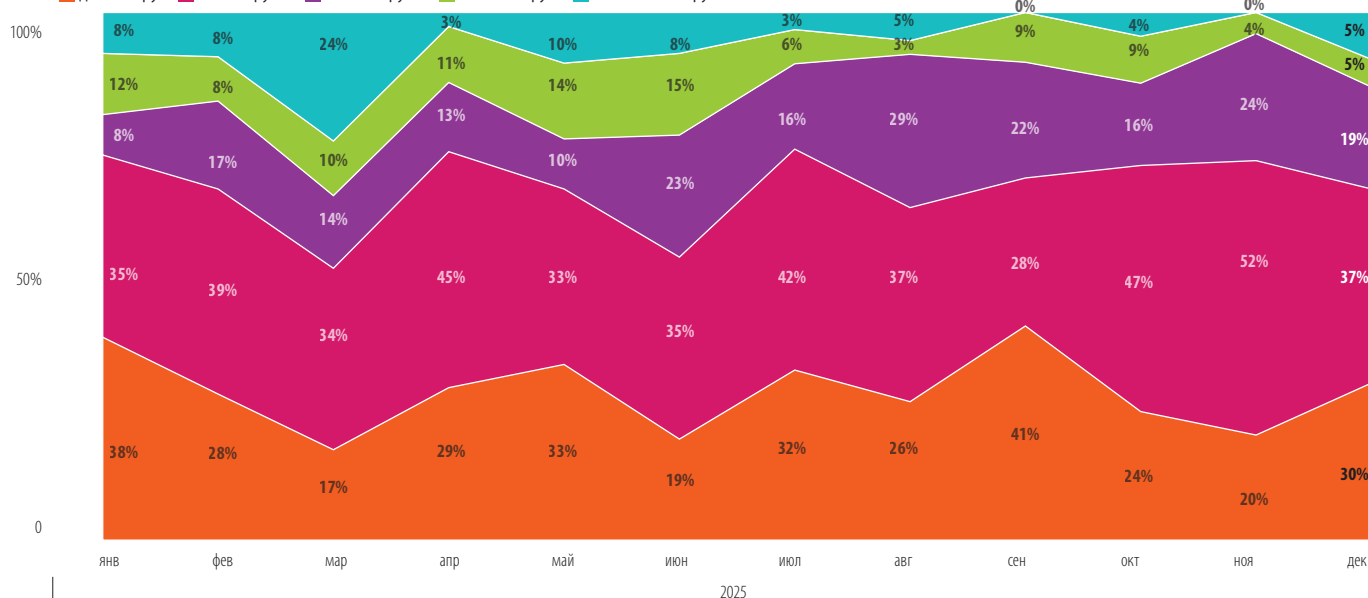
Всего за 12 месяцев 2025 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **122 930 договоров участия в долевом строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**. Итогу 2024 года (137 010 ДДУ) показатель уступил 10,3%.

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ

Структура продаж на вторичном рынке Московской области по бюджету покупки

Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (с учетом комнат)

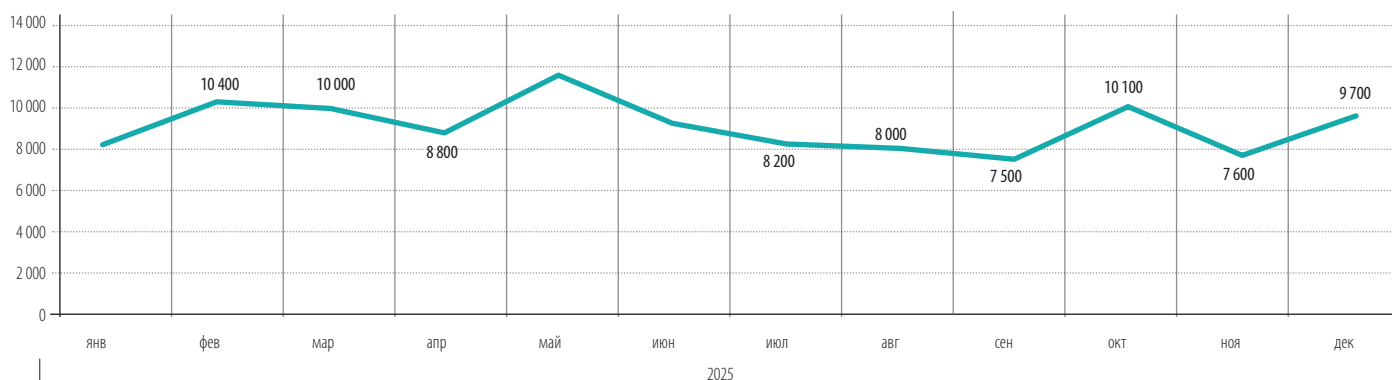
до 6 млн руб. 6-9 млн руб. 9-12 млн руб. 12-15 млн руб. свыше 15 млн руб.



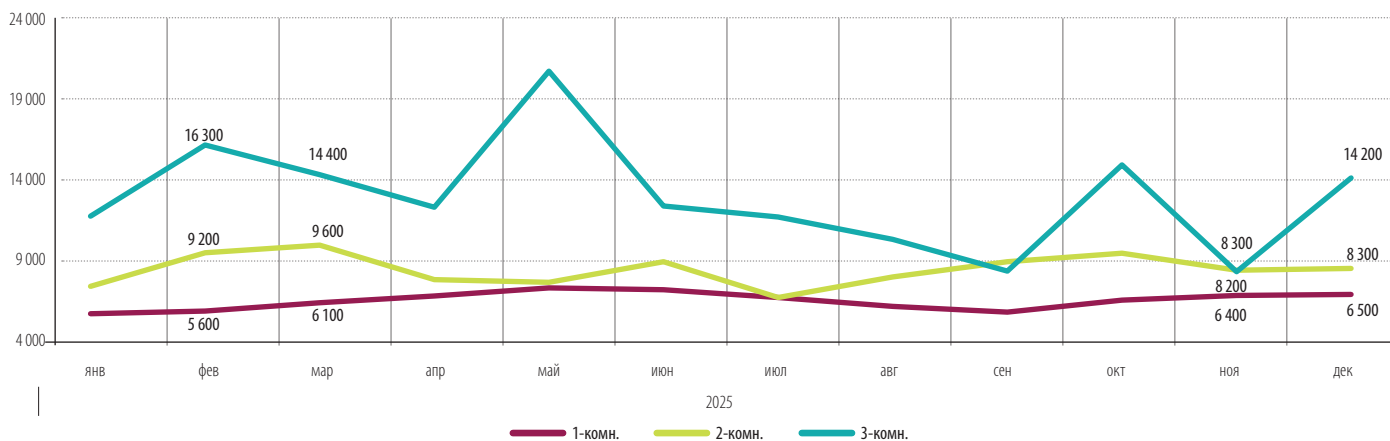
В Московской области наибольший рост доли продаж по бюджету демонстрируют объекты до 6 млн и свыше 15 млн рублей. Сильно сократился бюджет сделок среди категории 6-9 млн. Также заметно сократилась доля продаж объектов за 9-12 млн.

Средняя цена продажи выросла с 7,6 млн до 9,7 млн рублей. Наибольшим спросом пользуются однокомнатные квартиры.

Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Московской области (без комнат), тыс. руб.

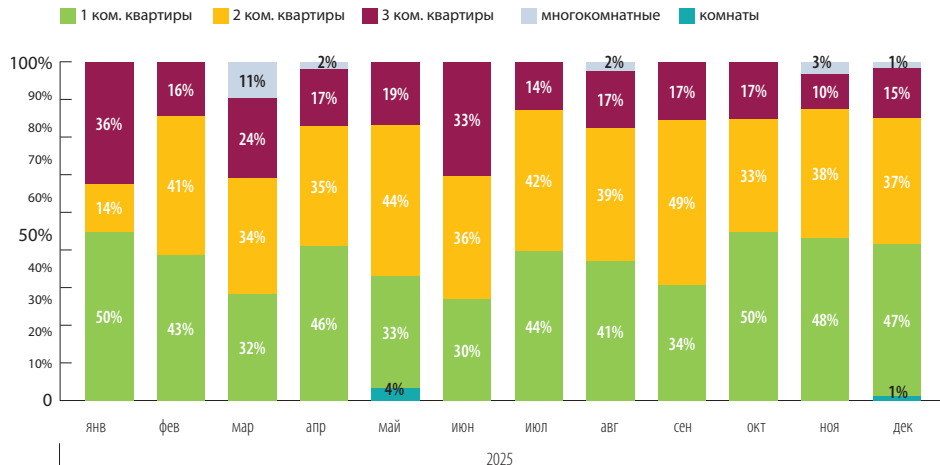


Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в Московской области по типологии (без комнат), млн руб.



Средний чек однокомнатных и двухкомнатных квартир не изменился по сравнению с предыдущим месяцем, смещение средней цены целиком и полностью произошло за счёт более дорогих квартир с тремя комнатами.

Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Московской области, %



Наблюдается небольшой рост продаж трёхкомнатных квартир в сравнении с ноябрём.



МИЭЛЬ

109004, Москва,
ул. Николоямская, д. 40, стр. 1
телефон: (495) 777 33 77
miel.ru

Подготовлено аналитическим
центром МИЭЛЬ
январь, 2026
ekaterina.berezhnova@miel.ru

Содержащаяся в настоящем отчёте информация и данные носят исключительно информационный характер. МИЭЛЬ не несёт ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данном отчёте.