

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

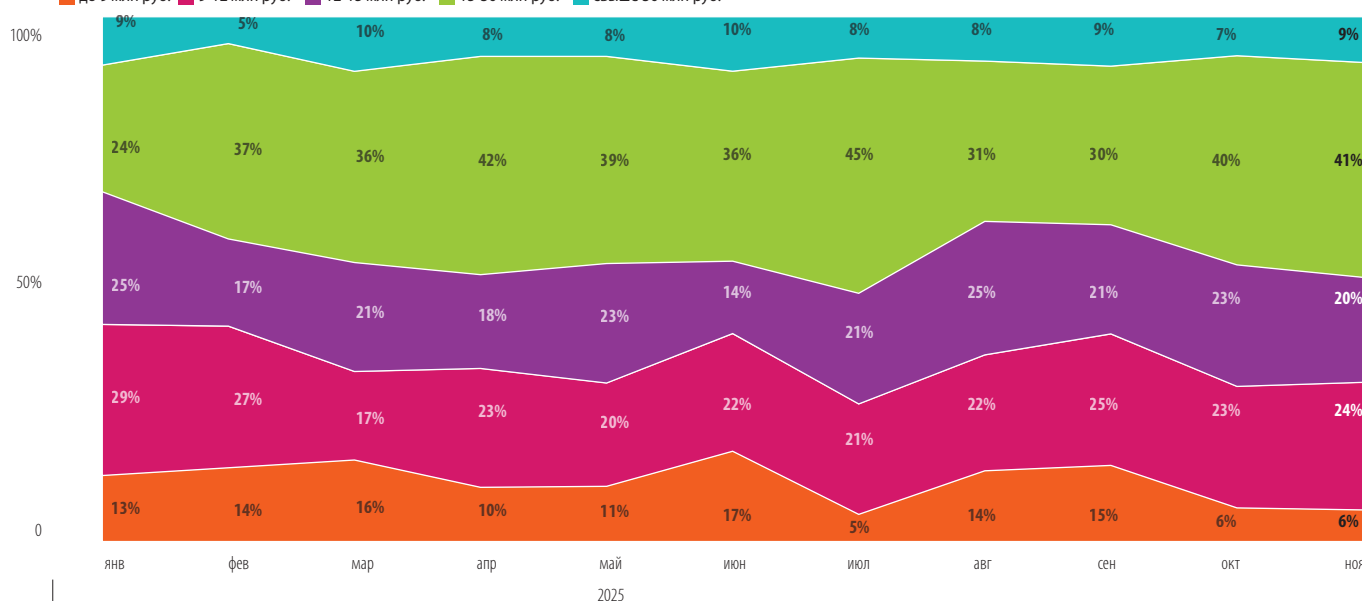
Ноябрь 2025

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ

Вторичная городская недвижимость

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.



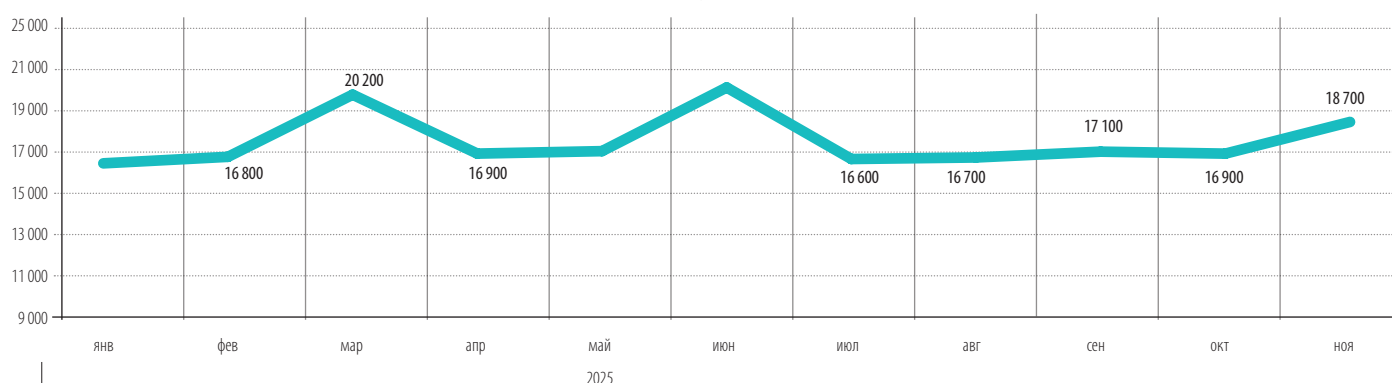
Структура продаж по бюджету покупки остается стабильной.

Можно отметить небольшое снижение в сегменте 12-15 млн и рост в сегменте 30 млн+.

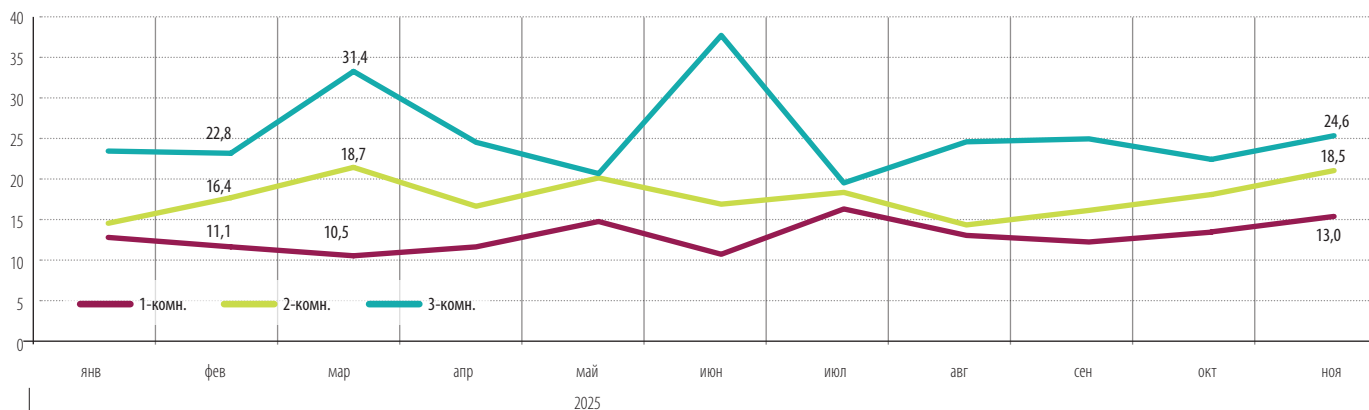
Средняя цена продажи квартир дала всплеск до 18,7 млн.

Наибольшее количество сделок было совершено с двухкомнатными квартирами.

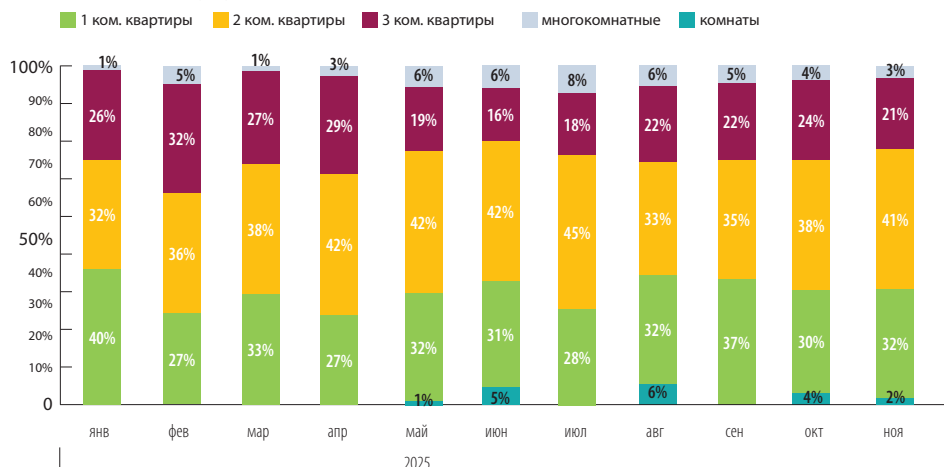
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы (без комнат), тыс. руб.



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



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

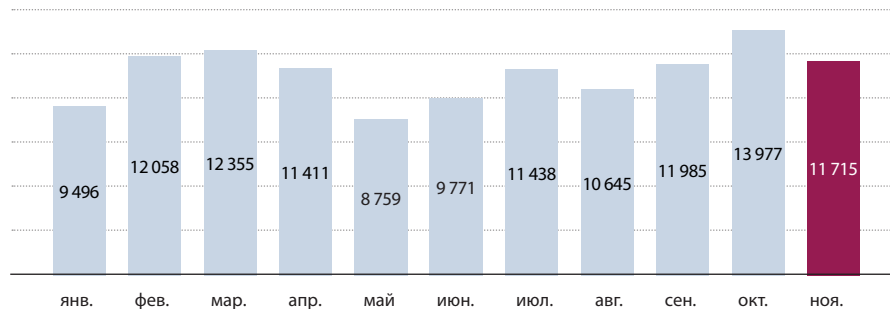


Управлением Росреестра по Москве подведены результаты ноября 2025 года по числу оформленных сделок со вторичным жильем. За месяц на московском рынке вторичного жилья зарегистрировано **11 715 переходов прав**, что соответствует среднемесячному числу таких сделок с начала этого года (11,2 тыс.).

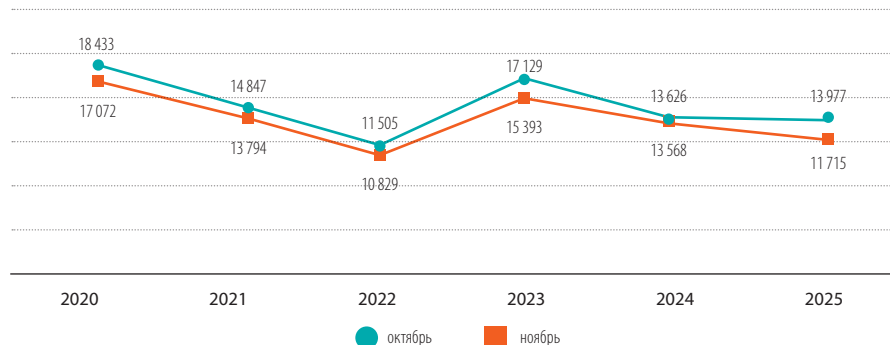
По статистике Управления на протяжении пяти лет ноябрьский показатель ежегодно уступает октябрю в среднем на 8%. Аналогичная динамика наблюдается и в ноябре текущего года, при том, что октябрь показал максимальный в этом году объем регистраций переходов прав на жилье в Москве.

Всего в **январе-ноябре 2025 года** Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **123 610 переходов прав на основании договоров купли-продажи жилья**. Это порядка 10% от общероссийского объема вторичных сделок за 11 месяцев текущего года (1,29 млн). Также данный показатель находится на сопоставимом уровне по отношению к январю-ноябрю 2024 года (128 903).

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



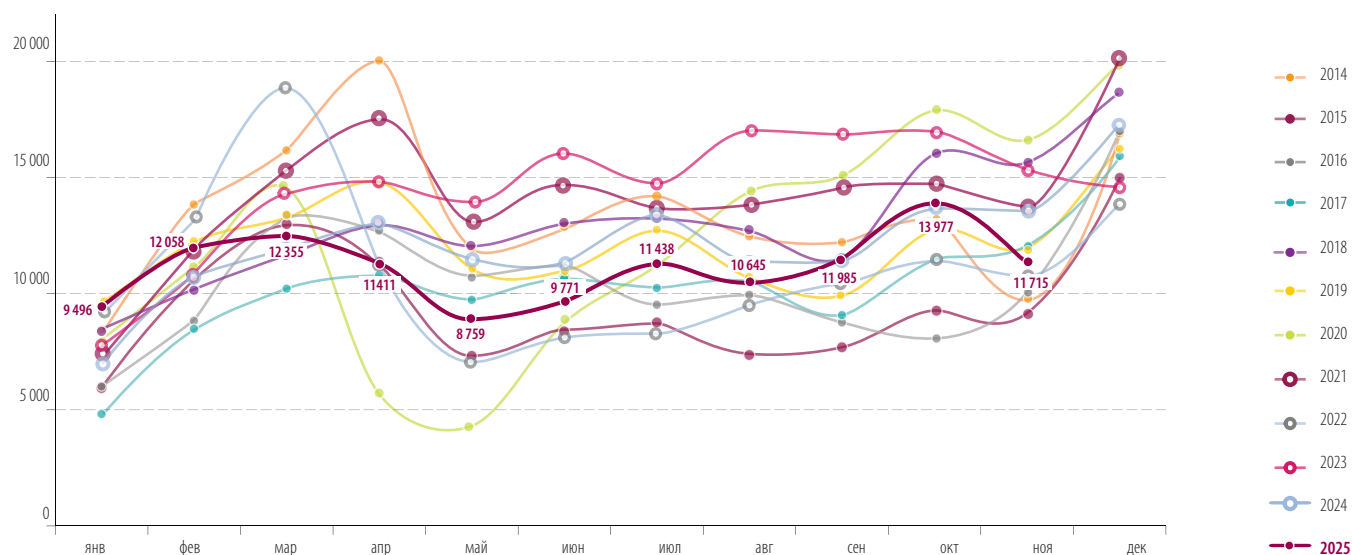
Динамика числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (октябрь - ноябрь)



Зарегистрировано прав
по данным УФРС Москвы



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



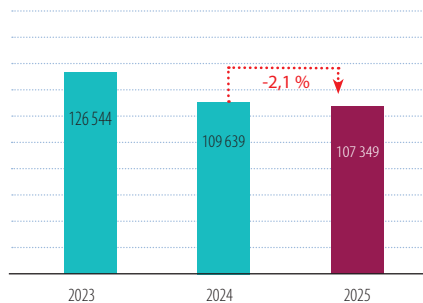
Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	к аналогичному периоду
янв	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	7 469	9 496	↑ 27%
фев	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	10 710	12 058	↑ 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		
	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636	148 946	170 939	132 637	174 952	146 200		

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

За 11 месяцев 2025 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **107 349 договоров ипотечного жилищного кредитования** на первичном и вторичном рынках недвижимости. В годовом выражении динамика к январю-ноябрю 2024 года (109 639) составила -2,1%. Показатель также снизился к аналогичному периоду 2023 года (126 544) на 15,2%.

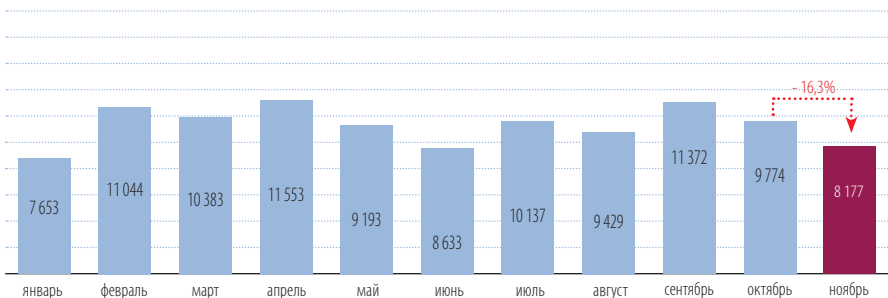
В ноябре 2025 года в столице зарегистрировано **8 177 договоров жилищной ипотеки** — показатель уступил предыдущему месяцу (9 774) 16,3%. Также в ноябре оформлено на 7,6% ипотек меньше, чем годом ранее (8 846 в ноябре 2024 года), а к аналогичному месяцу 2023 года (10 109) снижение составило 19,1%.

Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования* (январь — ноябрь)



* первичный и вторичный рынки недвижимости

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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

«Последнее решение ЦБ по снижению ключевой ставки на 0,5% формально сделало шаг навстречу более мягким условиям кредитования, но де-факто не изменило общую картину для покупателей. Среди основных категорий заемщиков те, кто приобретает квартиры как инвестиционный проект в ожидании традиционного роста цен к концу года, либо руководствуется желанием улучшить жилищные условия за счет продажи старого жилья и рассматривает ипотеку в качестве дополнения к основной сумме», — прокомментировал **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

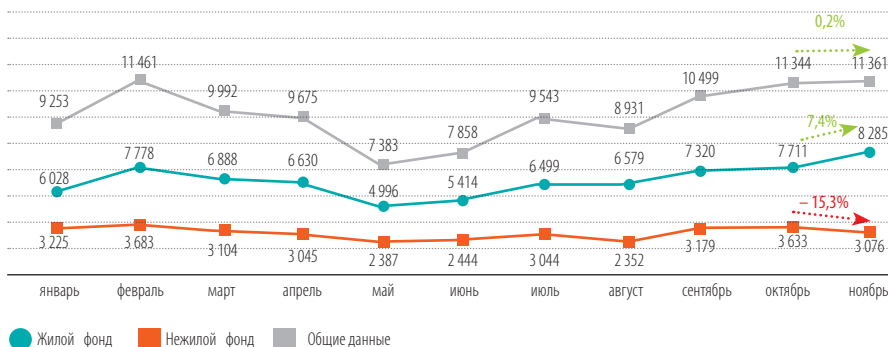
«Москва остается лидером среди российских регионов по объемам жилищных кредитов с господдержкой. В рамках «Семейной ипотеки» в столице в январе-ноябре 2025 года выдано 489,6 миллиарда рублей — это 19,2 процента от общероссийского уровня в рамках данной программы и 18,7 процента от всех льготных ипотечных займов по стране. Всего в городе с начала действия программ выдано таких кредитов более чем на 3,2 триллиона рублей», — отметил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства**.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

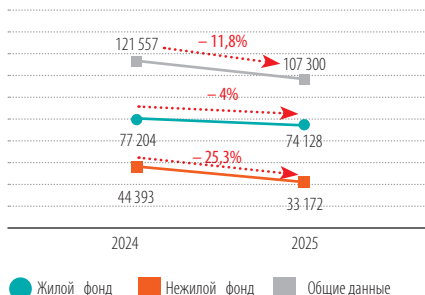
В ноябре 2025 года в Москве зарегистрирован **11 361 договор участия в долевом строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**, что соответствует результату октября этого года (11 344 ДДУ) с разницей в 17 сделок (+0,2%). Об этом сообщил **руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов**.

«Благодаря активности в жилом сегменте, на который пришлось 73% от всех ДДУ, общий показатель на «первичке» в ноябре вышел в плюс к октябрю этого года и показал снижение менее 3% к ноябрю 2024 года. Так, за месяц в столице оформлено 8 285 ДДУ на жилые помещения. Это на 7,4% больше предыдущего месяца (7 711 ДДУ), а к ноябрю прошлого года (7 229 ДДУ) отмечается прирост почти на 15%. Посмотрим на итоги по всему году, так как декабрь должен дать неплохие результаты, но если жилье еще может превзойти 2024 год, то сделки с коммерческой недвижимостью, вероятно, уступят либо окажутся на том же уровне, что и годом ранее», — комментирует **Игорь Майданов**.

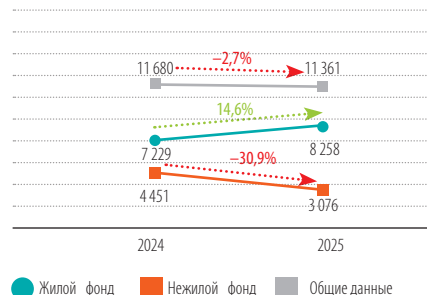
Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (2025)



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



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



Рынок коммерческой недвижимости в ноябре 2025 года (3 076 ДДУ) оказался полностью в «красной» зоне – как к октябрю (-15,3%), так и к ноябрьским результатам 2024 и 2023 годов (к ноябрю 2024 года: -30,9%; к ноябрю 2023 года: -44,6%).

По сравнению с ноябрем прошлого года (11 680 ДДУ) общее число сделок **в жилом и нежилом сегментах** первичного рынка недвижимости уменьшилось на 2,7%, а к этому месяцу 2023 года (16 461 ДДУ) показатель снизился на 31%.

Всего **в январе–ноябре 2025 года** Росреестром по Москве зарегистрировано **107 300 ДДУ в отношении жилой и нежилой недвижимости**. Данный показатель уступил (-11,8%) результату 11 месяцев 2024 года (121 597 ДДУ), а также оказался ниже (-27,3%) аналогичного периода 2023 года (147 546 ДДУ).

На рынке жилой недвижимости с начала 2025 года зарегистрировано **74 128 ДДУ**, что на 4% меньше результата января–ноября 2024 года (77 204 ДДУ), а к аналогичному периоду 2023 года (102 497 ДДУ) показатель снизился на 27,7%.

В сегменте нежилых за одиннадцать месяцев этого года зарегистрировано **33 172 ДДУ**, что на 25,3% ниже показателя января–ноября 2024 года (44 393 ДДУ), а к аналогичному периоду 2023 года (45 049 ДДУ) число первичных сделок уменьшилось на 26,4%.



МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим
центром МИЭЛЬ
декабрь, 2025
ekaterina.berezhnova@miel.ru

Содержащаяся в настоящем отчете 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 отчете.