

# ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

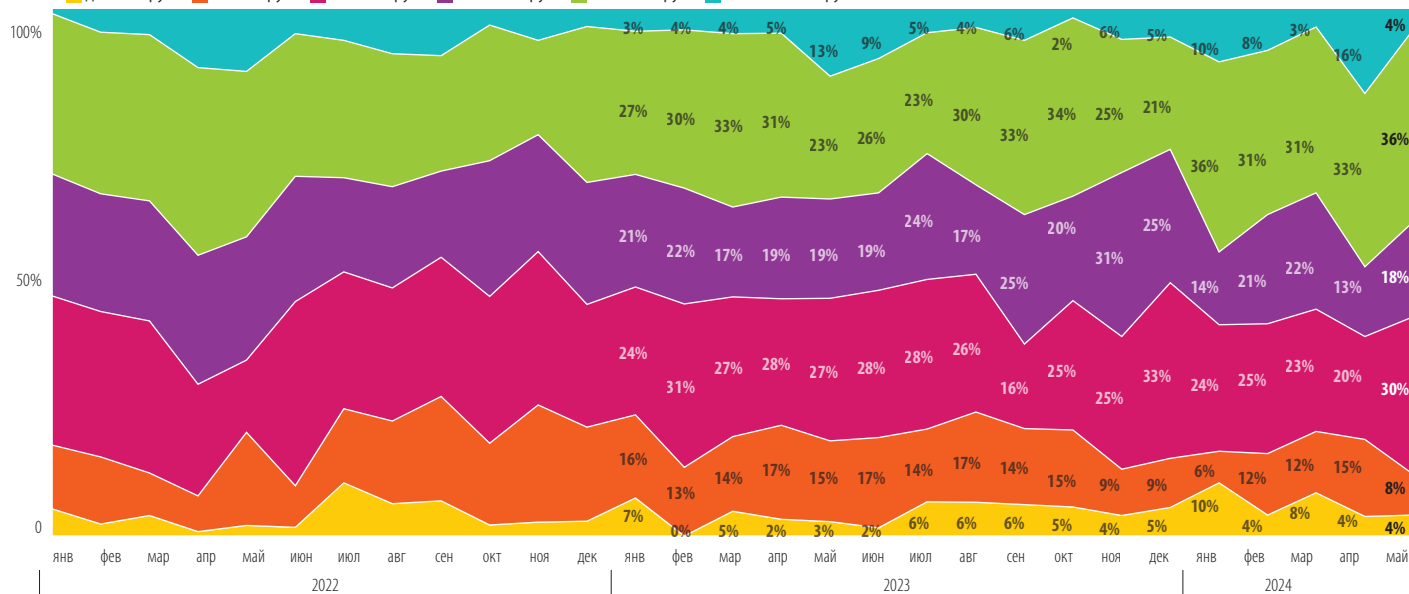
Май 2024

## ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

### Вторичная городская недвижимость

Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

■ до 6 млн руб. ■ 6-9 млн руб. ■ 9-12 млн руб. ■ 12-15 млн руб. ■ 15-30 млн руб. ■ свыше 30 млн руб.



Структура продаж по бюджету покупки в мае 2024 года немного изменилась по сравнению с апрелем.

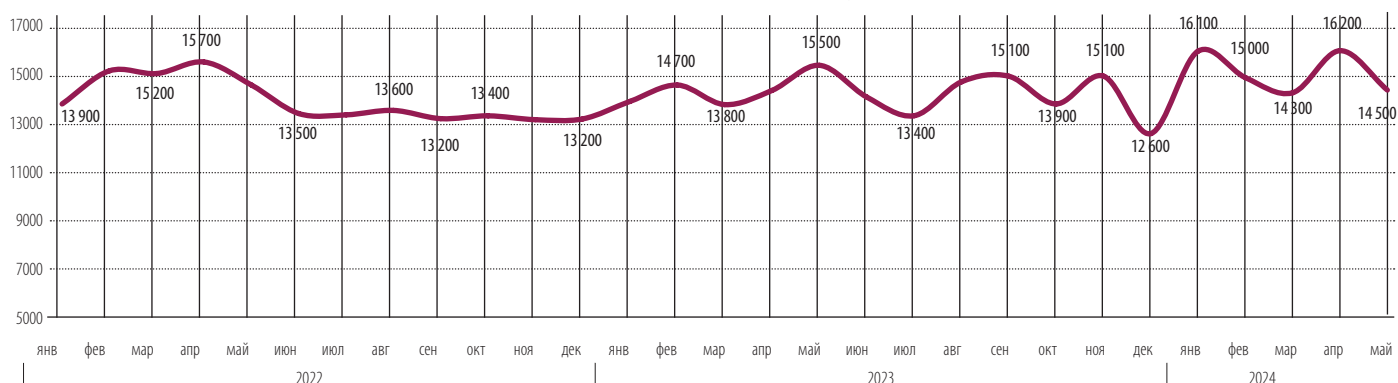
Самую большую долю занимают сегменты 15-30 млн руб. (36%), 9-12 млн руб. (30%), 12-15 млн руб. (18%).

Выросли доли сегментов: 15-30 млн руб. (+3%), 12-15 млн руб. (+5%), 9-12 млн руб. (+10%).

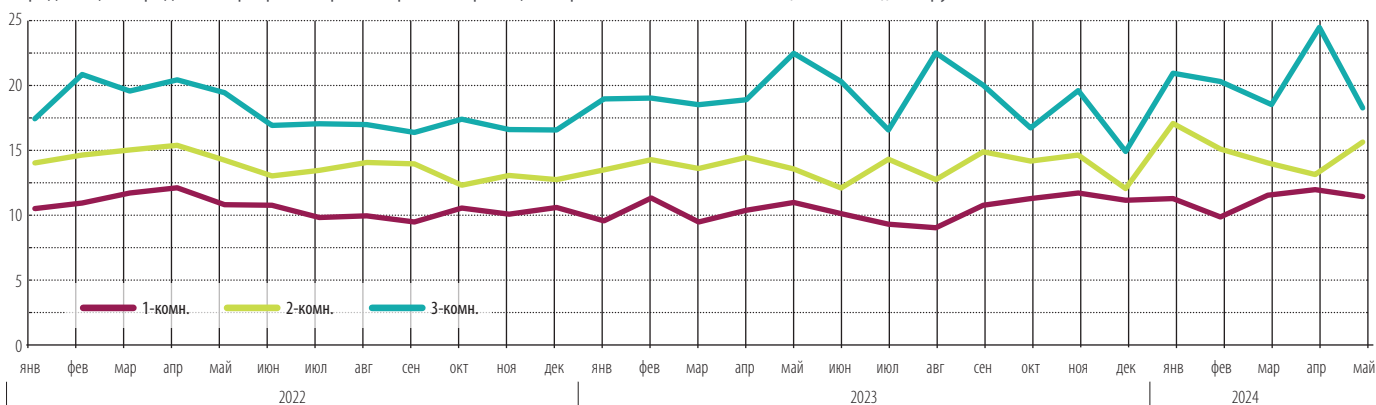
Снизилась доля сегментов: свыше 30 млн руб. на 12%, 6-9 млн руб. на 7%.

Доля сегмента до 6 млн руб. без изменений (4%).

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



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

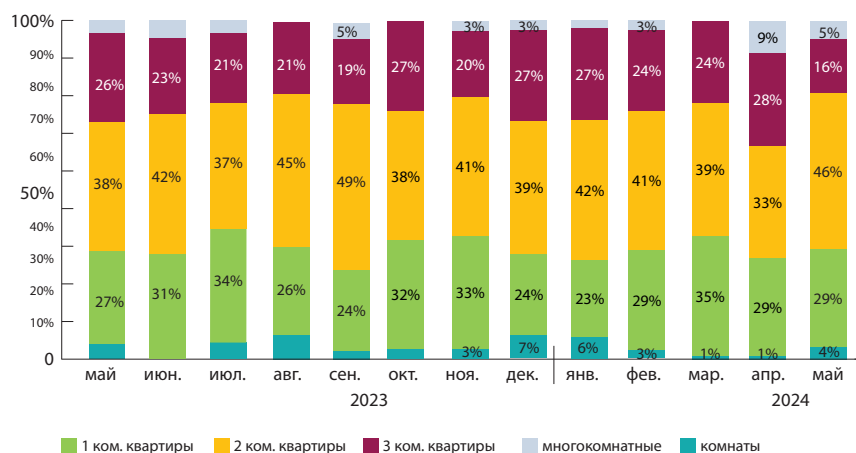


В мае лидирующие позиции по комнатности в общей структуре продаж занимают двухкомнатные квартиры (46%), следом идут однокомнатные (29%) и трехкомнатные (16%).

**Средняя цена проданных квартир** на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным сделок ГК МИЭЛЬ, в мае 2024 года составила 14,5 млн руб.

Средний чек однокомнатной квартиры составил 10,1 млн руб., двухкомнатной – 15,2 млн руб., трехкомнатной – 18,1 млн руб.

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

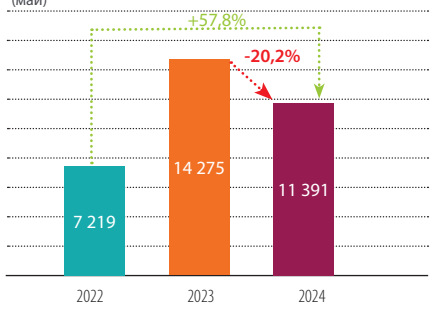


В мае 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрирован **11 391 переход прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья**, что на 12,9% меньше показателя апреля текущего года (13 086).

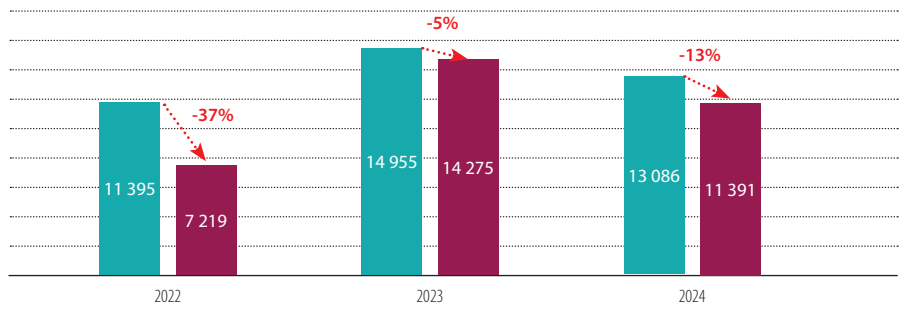
«Число переходов прав на вторичном рынке московской недвижимости в мае традиционно демонстрирует снижение активности покупателей по сравнению с апрельскими результатами. Так, за месяц число оформленных договоров купли-продажи уменьшилось на 13%. Аналогичная ситуация наблюдалась и в предыдущие годы. Например, если смотреть на показатели мая с 2020 года, то по отношению к апрелю количество сделок ежегодно снижается в среднем на 21%», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

По отношению к маю 2023 года (14 275) число переходов прав уменьшилось на 20,2%. При этом к аналогичному периоду 2022 года (7 219) число регистраций вторичных сделок увеличилось в 1,5 раза или на 57,8%.

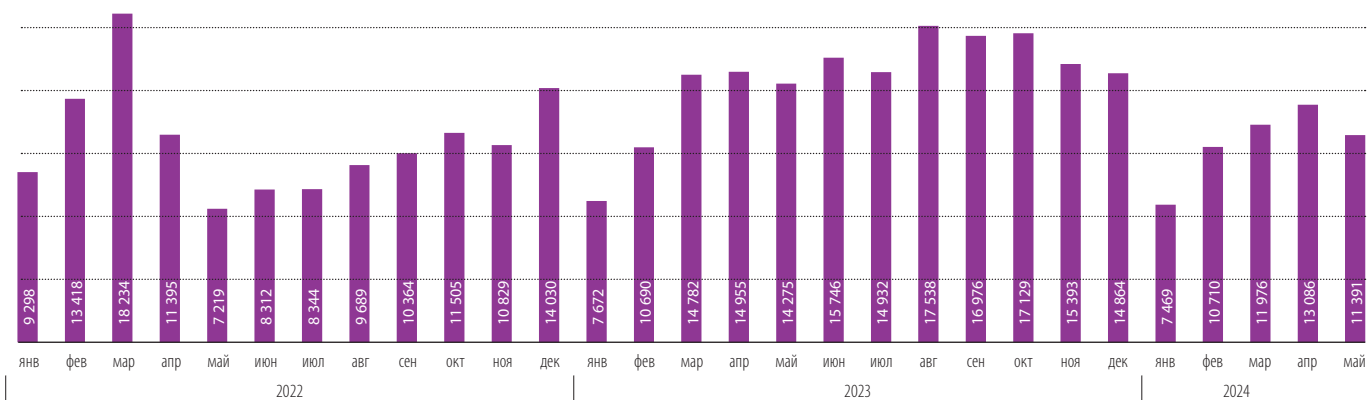
Динамика числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (май)



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

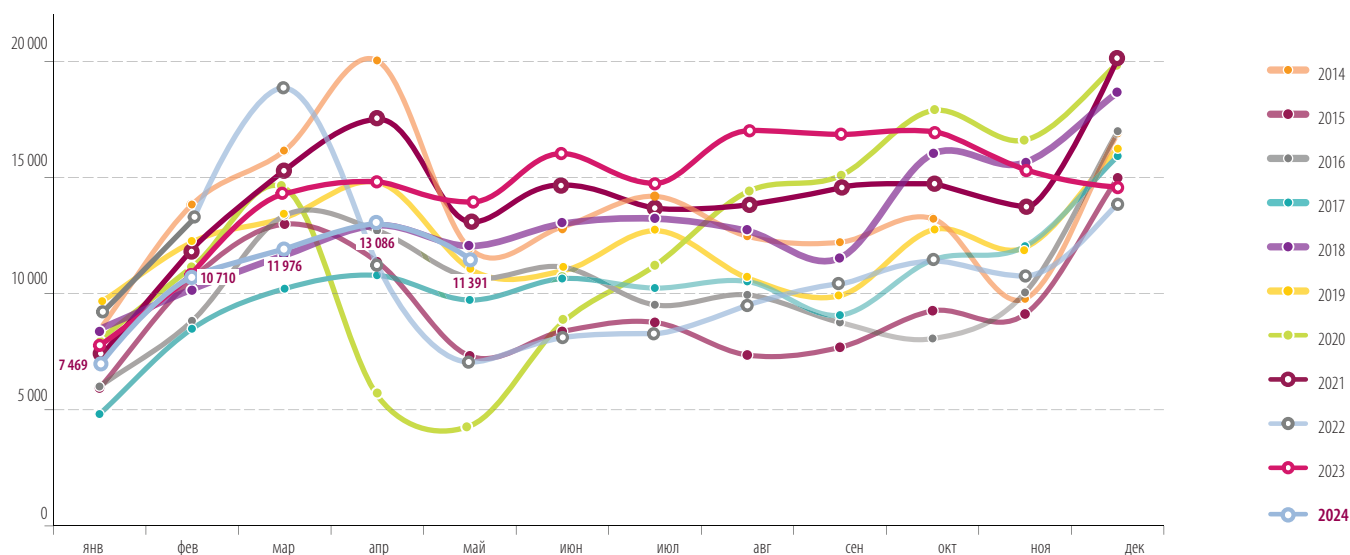


Зарегистрировано прав по данным УФРС Москвы



Всего в январе-мае 2024 года в Москве зарегистрировано **54 632 перехода прав по договорам купли-продажи (мены) жилья**. Данный показатель снизился на 12,4% к первым пяти месяцам 2023 года (62 374). Снижение наблюдается и к аналогичному периоду 2022 года (59 564), но уже менее выраженное (-8,3%).

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

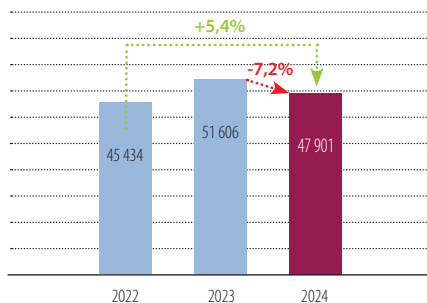


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	7 469	↓ -3%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	10 710	0%
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	18 234	14 782	11 976	↓ -19%
апрель	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5 196	17 345	11 395	14 955	13 086	↓ -12%
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000	3 918	13 084	7 219	14 275	11 391	↓ -20%
июнь	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375	8 312	15 746		
июль	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481	8 344	14 932		
август	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969	9 689	17 538		
сентябрь	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666	10 364	16 976		
октябрь	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	14 847	11 505	17 129		
ноябрь	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072	13 794	10 829	15 393		
декабрь	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787	20 128	20 374	14 030	14 864		
<b>Итого (5 мес.)</b>	<b>162 038</b>	<b>113 769</b>	<b>126 044</b>	<b>123 894</b>	<b>156 431</b>	<b>145 636</b>	<b>148 946</b>	<b>170 939</b>	<b>132 637</b>	<b>174 952</b>	<b>54 632</b>	

## ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

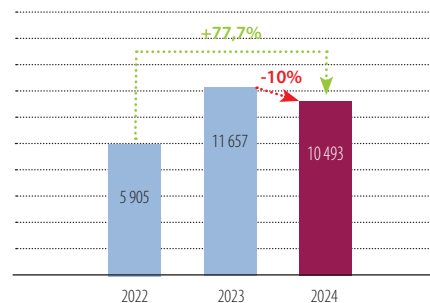
В мае 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **10 493 договора ипотечного жилищного кредитования** на первичном и вторичном рынках недвижимости, что практически равняется (-1,2%) показателю апреля текущего года (10 622).

Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования\* (январь-май)



\* первичный и вторичный рынки недвижимости

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



\* первичный и вторичный рынки недвижимости

«Второй месяц подряд число регистраций по жилищной ипотеке держится на уровне свыше 10 тысяч регистраций, уступив предыдущему месяцу 129 сделок, а к рекордному маю прошлого года (11 657) показатель уменьшился на 10%. При этом рост практически в два раза (+77,7%) наблюдается к аналогичному месяцу 2022 года (5 905)», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

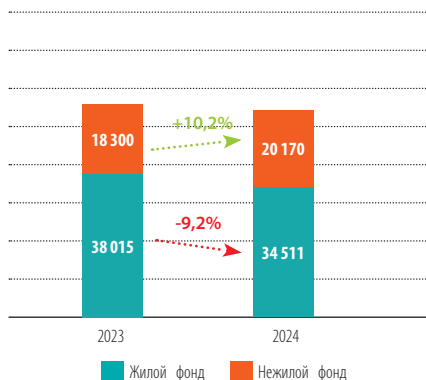
Всего в январе-мае 2024 года в Москве зарегистрирован **47 901 договор жилищной ипотеки**. Данный показатель снизился на 7,2% к результату за первые пять месяцев 2023 года, когда были оформлены рекордные за январь-май 51 606 договоров, а к аналогичному периоду 2022 года (45 434) рост составил 5,4%.

«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в мае 2024 года составил 77,8 миллиарда рублей – это 19,7 процента от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице за все время действия программы выдано кредитов на сумму 2,4 триллиона рублей», — сообщил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений**.

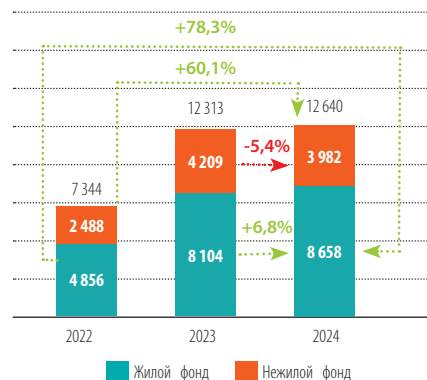
## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

В мае 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 12 640 договоров долевого участия в строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости. Показатель вырос на 2,7% к аналогичному месяцу прошлого года (12 313 ДДУ) и на 72,1% к маю 2022 года (7 344 ДДУ). Об этом сообщил руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов.

Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров участия в долевом строительстве (январь-май)



Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров участия в долевом строительстве (май)



— **на рынке жилья** Управлением зарегистрировано **8 658 ДДУ**. Число сделок с новостройками на 6,8% превышает итог мая прошлого года (8 104) и на 78,3% больше, чем в аналогичном месяце 2022 года (4 856 ДДУ).

— **в нежилом сегменте** за месяц оформлено **3 982 ДДУ**. Показатель уступил маю 2023 года (4 209 ДДУ) на 5,4%, но показал рост к маю позапрошлого года (2 488 ДДУ) на 60,1%.

«Несмотря на незначительные колебания внутри сегментов рынка, общее число первичных договоров в месячном выражении показывает рост. К примеру, с прошлого месяца (11 953 ДДУ) число сделок с новостройками увеличилось на 5,8%. Стоит также отметить, что в мае зафиксирован не только максимальный общий показатель первичных сделок с начала года, но и рекордное для данного месяца число оформленных ДДУ с жильем», — отметил **Игорь Майданов**.

Всего за пять месяцев 2024 года в столице оформлено **54 681 ДДУ на рынках жилья (34 511 ДДУ) и нежилья (20 170 ДДУ)**. При этом, если жилищная недвижимость уступила прошлому году (38 015 ДДУ) на 9,2%, то нежилой сегмент показал рост на 10,2% к пяти месяцам 2023 года (20 170 к 18 300 ДДУ соответственно).



### МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим  
центром МИЭЛЬ  
июнь, 2024  
ekaterina.berezhnova@miel.ru

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