



# ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

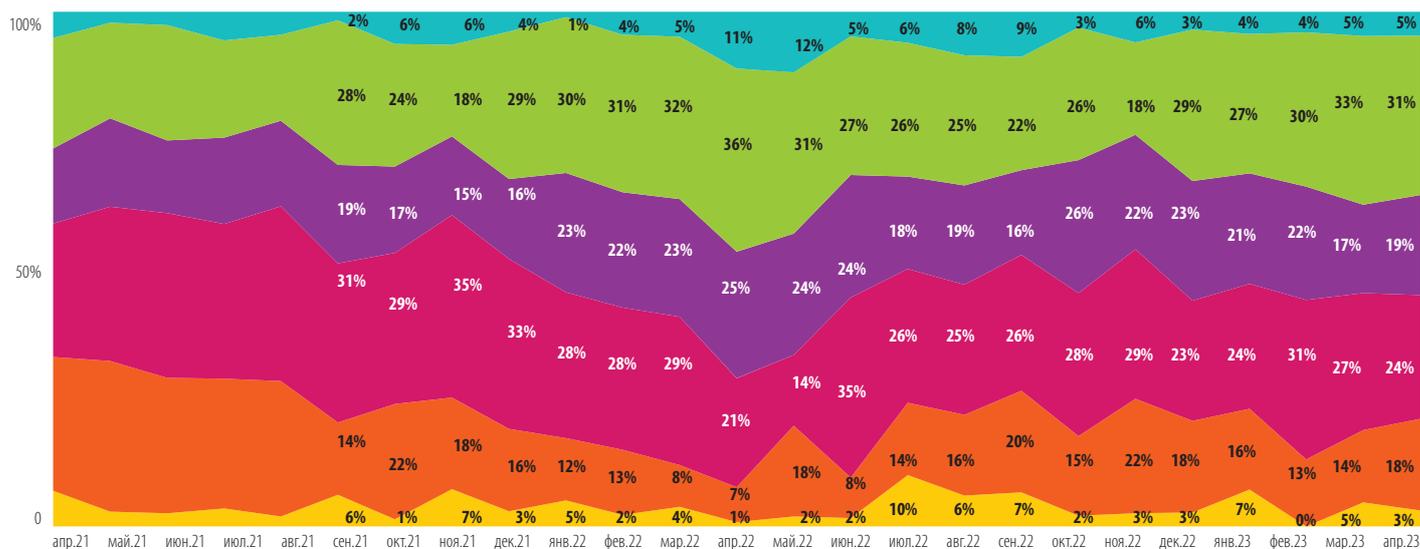
Апрель 2023

## 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 апреле 2023 года почти не изменилась по сравнению с мартом.

Самую большую долю занимает сегмент 15-30 млн руб. (31%) и 9-12 млн руб. (24%).

Доля сегмента 12-15 млн руб. увеличилась на 2% (до 19%). Доля сегмента 6-9 млн руб. выросла на 4% (до 18%).

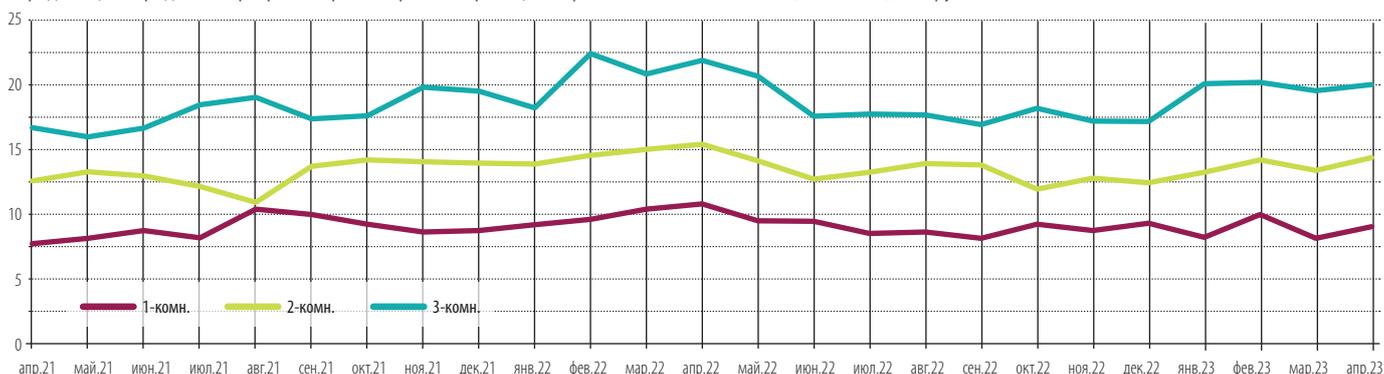
Доля дорогого сегмента свыше 30 млн руб. не изменилась (5%).

Доля сегмента до 6 млн руб. снизилась на 2% (до 3%).

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.

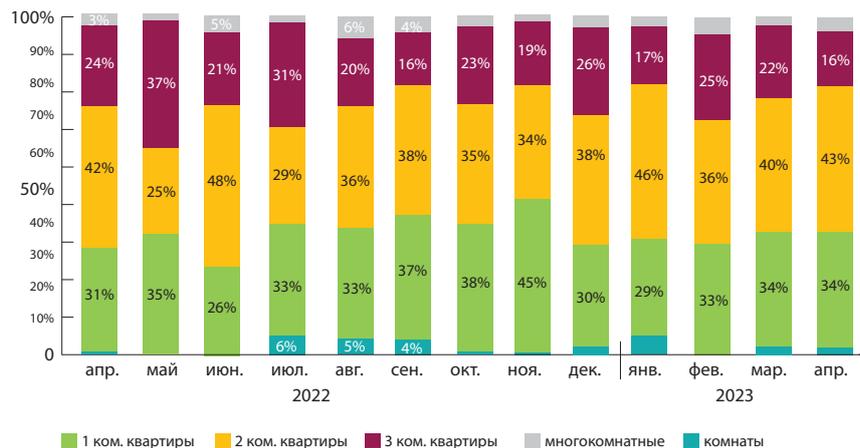


Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным сделок ГК МИЭЛЬ, в апреле 2023 года составила 14,4 млн руб.

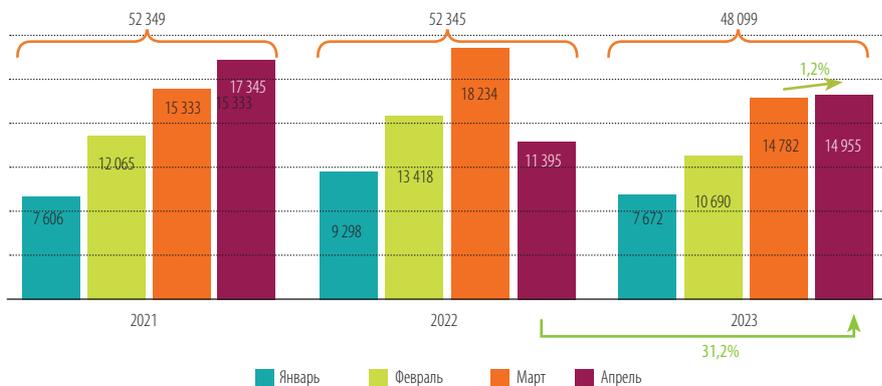
Средний чек однокомнатной квартиры составил 9,7 млн руб., двухкомнатной – 14,3 млн руб., трехкомнатной – 19,4 млн руб.

В апреле лидирующие позиции по комнатности в общей структуре продаж занимают двухкомнатные квартиры (43%), следом идут однокомнатные (34%) и трехкомнатные (16%).

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



Количество зарегистрированных в Москве договоров купли-продажи (мены) жилья (январь - апрель)



Управлением Росреестра по Москве в апреле 2023 года зарегистрировано **14 955 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья** – практически **на уровне прошлого месяца** (+1,2%), когда было зарегистрировано 14 782 перехода прав. При этом к апрелю 2022 года (11 395) рост составил +31,2%.

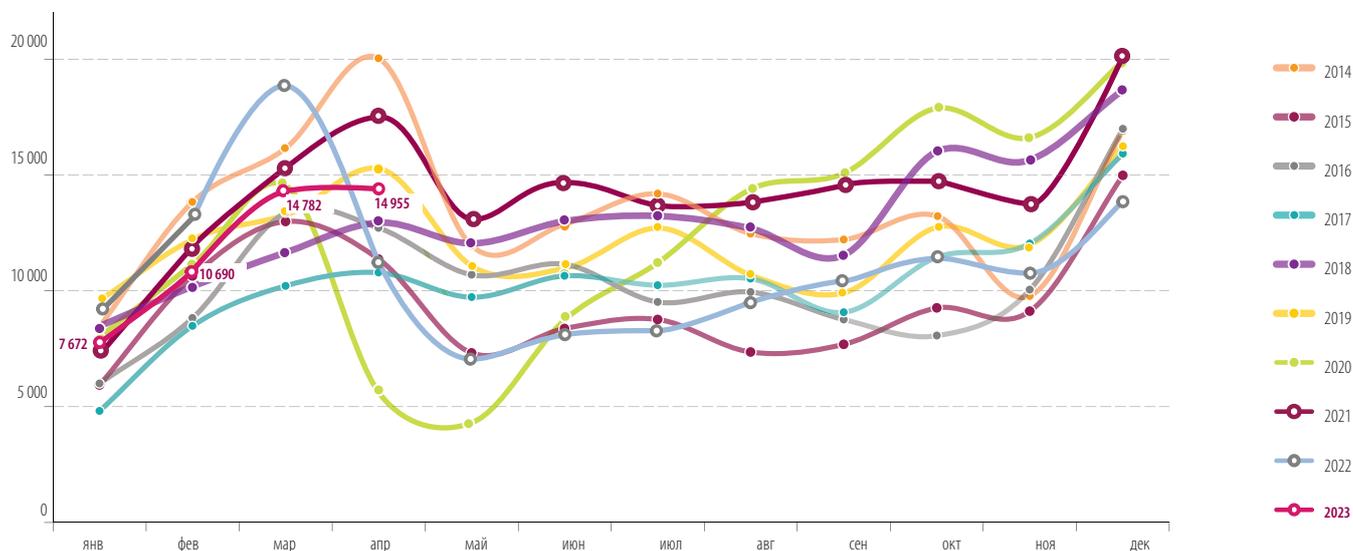
«После активной фазы роста в первом квартале 2023 года, в апреле положительная динамика замедлилась – число зарегистрированных переходов прав на вторичном рынке недвижимости сопоставимо с мартом текущего года, с разницей чуть более процента. При этом впервые за год месячный показатель превысил аналогичный период прошлого года – количество договоров увеличилось практически на треть», — **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

Всего за 4 месяца текущего года оформлено 48 099 переходов прав. Снижение к 2022 и к 2021 году составило -8,1% (52 345 и 52 349 соответственно).

Зарегистрировано прав  
по данным УФРС Москвы



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



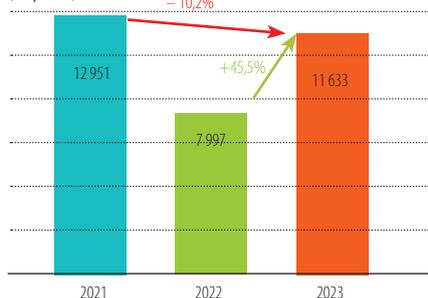
Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	↓ -17%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	↓ -20%
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	18 234	14 782	↓ -19%
апрель	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5 196	17 345	11 395	14 955	↑ 31%
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000	3 918	13 084	7 219		
июнь	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375	8 312		
июль	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481	8 344		
август	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969	9 689		
сентябрь	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666	10 364		
октябрь	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	14 847	11 505		
ноябрь	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072	13 794	10 829		
декабрь	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787	20 128	20 374	14 030		
<b>Итого за год</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>		

# ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

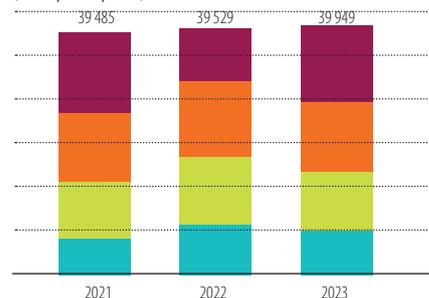
Регистрация договоров ипотечного жилищного кредитования\* (2023)



Регистрация договоров ипотечного жилищного кредитования\* (апрель)



Динамика числа регистраций договоров ипотечного жилищного кредитования\* (январь-апрель)



\* первичный и вторичный рынки недвижимости

В апреле 2023 года Управлением Росреестра по Москве на первичном и вторичном рынках столичной недвижимости зарегистрировано **11 633 договора ипотечного жилищного кредитования**. Данный показатель на 1,5% превысил результат предыдущего месяца (11 464).

По отношению к апрелю 2022 года (7 997) число зарегистрированных ипотечных договоров увеличилось на 45,5%. При этом к аналогичному периоду 2021 года (12 951) отмечается снижение на 10,2%.

«За прошедший месяц ипотечный рынок Москвы показал хорошие результаты. Так, к апрелю прошлого года наблюдается прирост числа регистраций почти в 1,5 раза, а по сравнению с абсолютным апрельским рекордом 2021 года, когда, опасаясь сворачивания льготной программы покупатели жилья в Москве оформили порядка 13 тысяч ипотечных сделок за месяц, количество регистраций уменьшилось всего на 10%, — **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**, — При этом по итогам четырех месяцев Управление Росреестра зафиксировало рекордное число регистраций за все годы статистических наблюдений – почти 40 тысяч договоров по жилищной ипотеке».

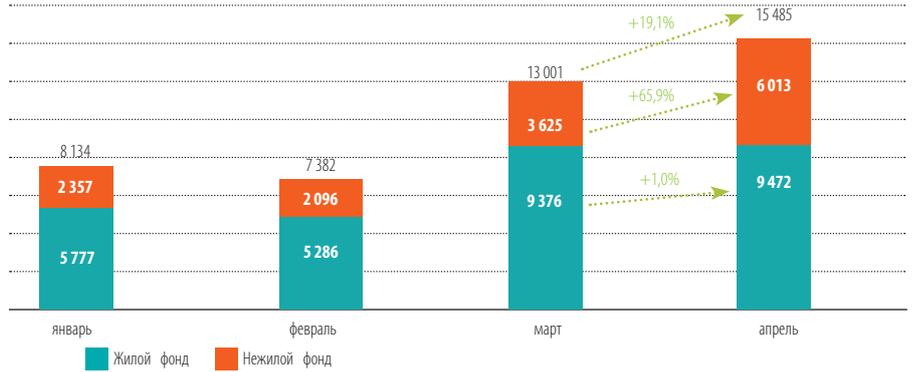
Всего в январе-апреле 2023 года Росреестром по Москве зарегистрировано 39 949 договоров ипотечного жилищного кредитования, что превышает показатели 2022 и 2021 годов (39 529 и 39 485) на 1,1% и 1,2% соответственно.

«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в апреле составил 22,7 миллиарда рублей - это 20% от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице с начала действия программы выдано кредитов на сумму 864,7 миллиарда рублей», — добавил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений**.

# ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

В апреле 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 15 485 договоров участия в долевом строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости, что на 19,1% выше результата предыдущего месяца (13 001 ДДУ). По сравнению с апрелем 2022 года (9 288 ДДУ) показатель увеличился на 66,7%, а также на 23% к аналогичному периоду 2021 года (12 594 ДДУ).

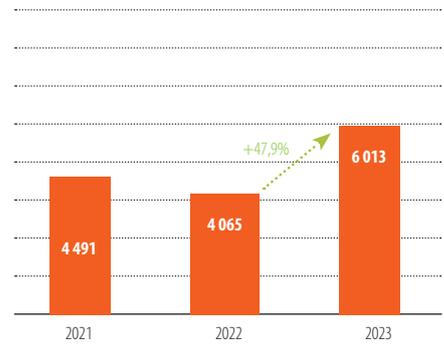
Общее число регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (2023)



Общее число регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой недвижимости (апрель)



Общее число регистраций ДДУ в Москве в отношении нежилой недвижимости (апрель)



«На московском рынке новостроек продолжается рост числа сделок. Так, в апреле, по сравнению с прошлогодним результатом этого месяца, почти в 1,7 раз увеличилось количество регистраций договоров с жильем и нежилем, — **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**, — Наивысшую разницу год к году мы фиксируем при оформлении квартир в строящихся домах – 9 472 ДДУ, что на 81,4% больше апреля 2022 года, когда было оформлено 5,2 тысячи долевых договоров».

В нежилом сегменте в апреле зарегистрировано 6 013 первичных договоров, что на 65,9% превысило результат марта (3 625 ДДУ). По отношению к апрелю предыдущего года (4 065 ДДУ) данный показатель вырос на 47,9%, а к аналогичному периоду 2021 года (4 491 ДДУ) увеличился на 33,9%.

Всего по итогам января-апреля 2023 года Росреестром по Москве зарегистрировано 44 002 договора участия в долевом строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости. Это на 8,1% меньше результата четырех месяцев 2022 года (47 871 ДДУ) и на 0,6% ниже аналогичного периода 2021 года (44 266 ДДУ). При этом число сделок с квартирами демонстрирует рост на 3,4% к 2021 году (28 936 ДДУ).



## Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ  
Апрель, 2023  
ekaterina.berezhnova@miel.ru

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