



## ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

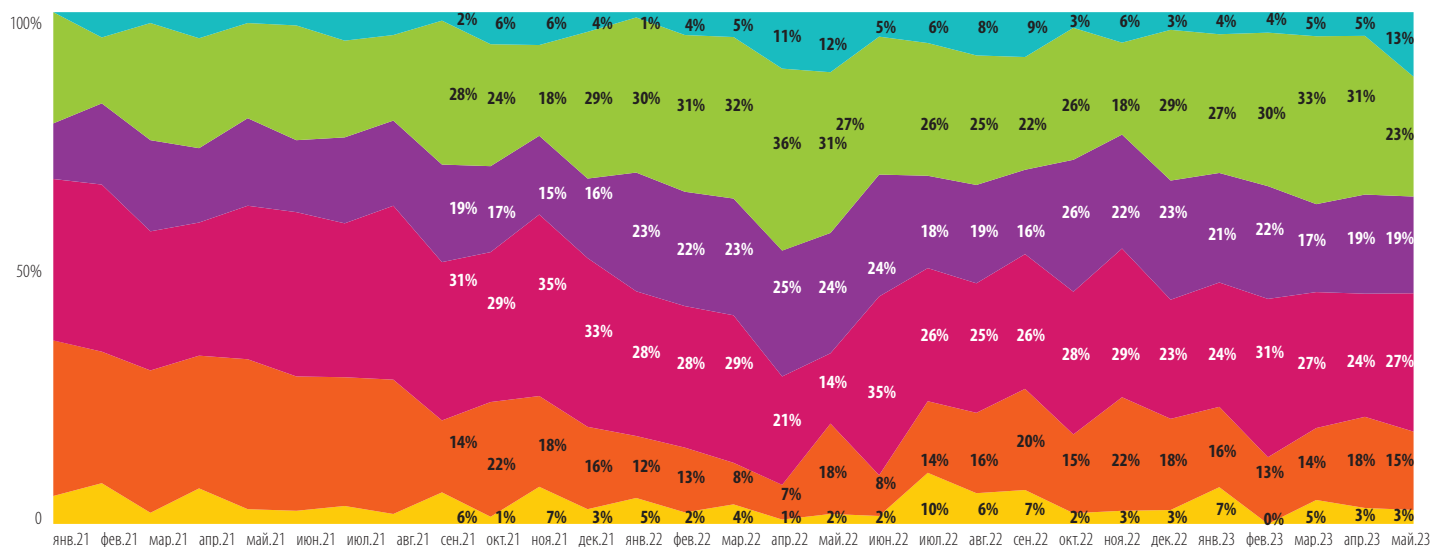
Май 2023

### 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 мае 2023 года изменилась по сравнению с апрелем.

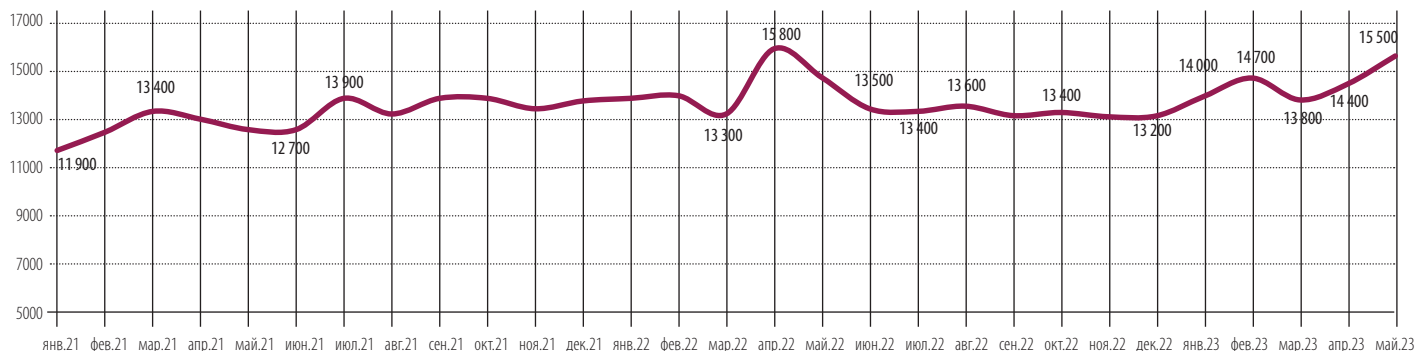
Самую большую долю занимает сегмент 9-12 млн руб. (27%).

Доля сегмента 15-30 млн руб. снизилась на 8% (до 23%), доля сегмента 6-9 млн руб. — на 3% (до 15%).

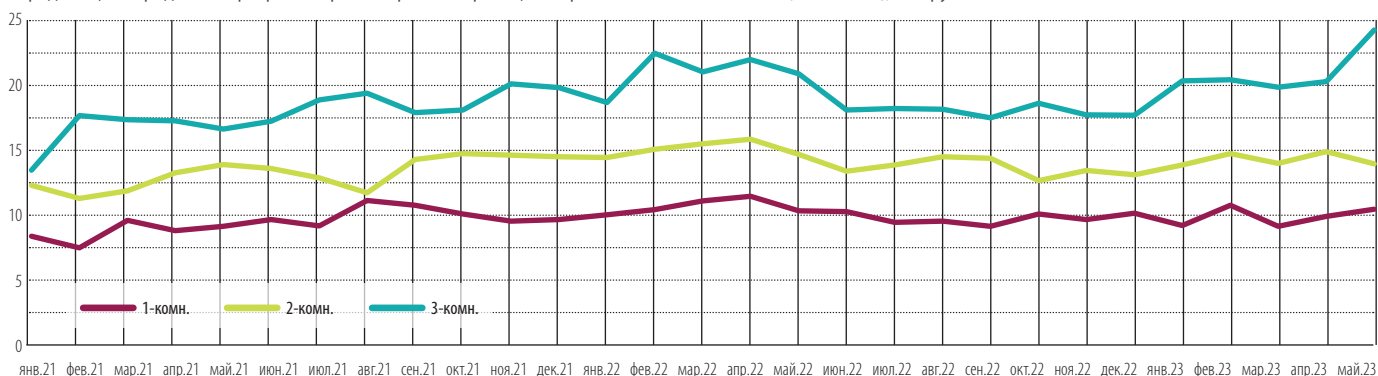
Доля дорогого сегмента свыше 30 млн руб. выросла на 8% (до 13%).

Доля сегмента до 6 млн руб. и доля сегмента 12-15 млн руб. без изменений.

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



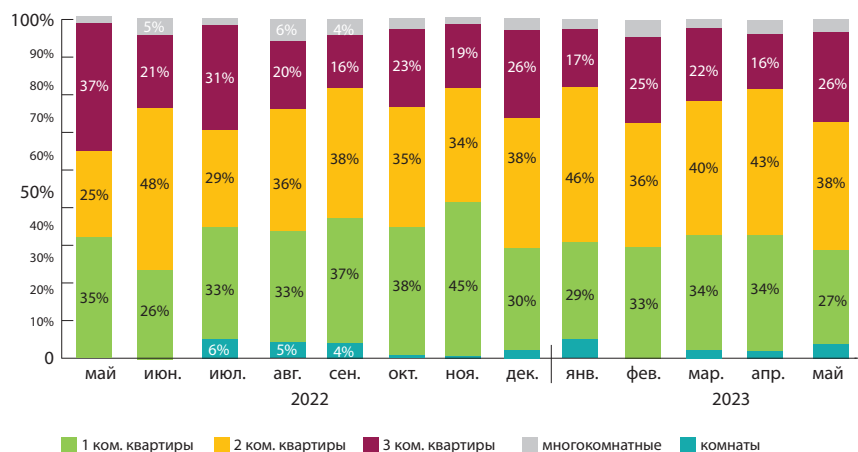
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



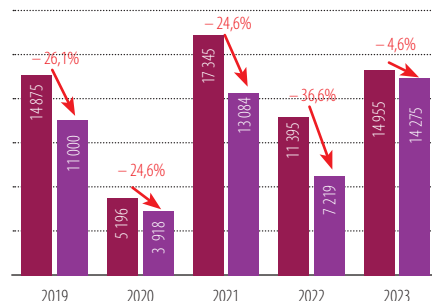
В мае лидирующие позиции по комнатности в общей структуре продаж занимают двухкомнатные квартиры (38%), следом идут однокомнатные (27%) и трехкомнатные (26%).

Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным сделок ГК МИЭЛЬ, в мае 2023 года составила 15,5 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры составил 10,1 млн руб., двухкомнатной — 13,5 млн руб., трехкомнатной — 22,9 млн руб.

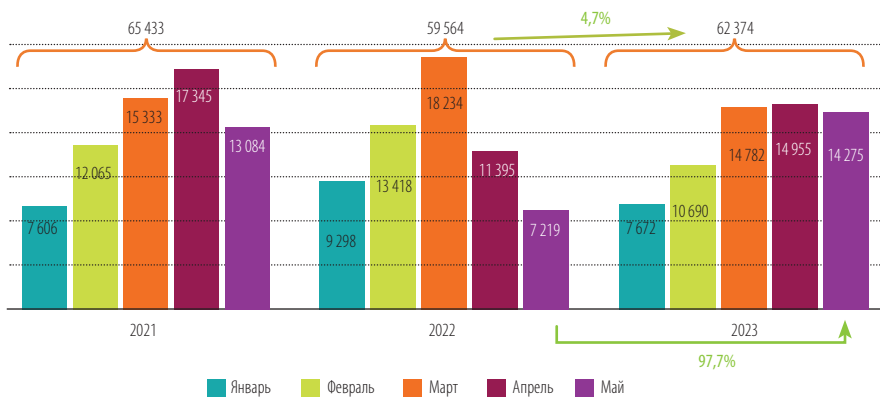
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



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



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

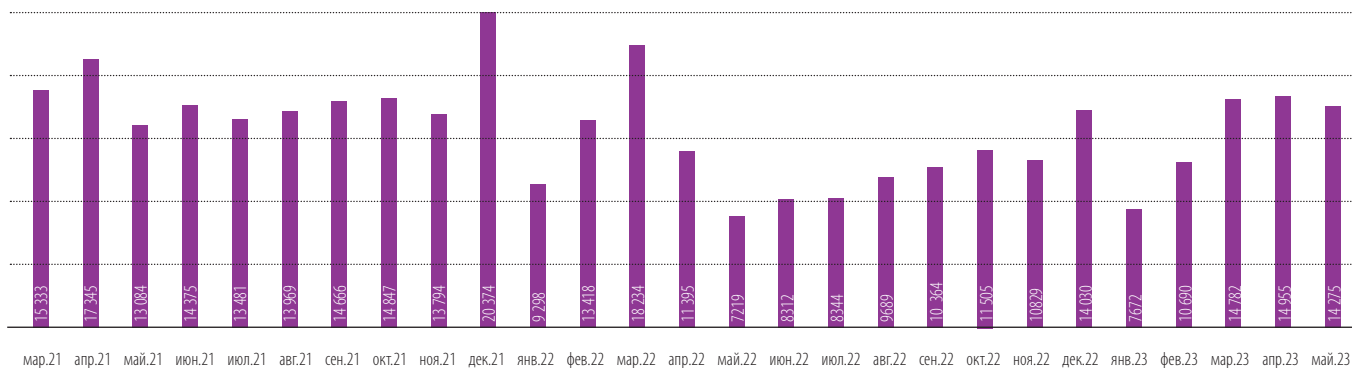


Управлением Росреестра по Москве в мае 2023 года зарегистрировано **14 275** переходов прав на основании **договоров купли-продажи (мены) жилья**, что на 4,6% ниже показателя апреля (14 955). При этом к маю 2022 года, когда было зарегистрировано 7 219 переходов прав, отмечается практически двукратный рост (+97,7%).

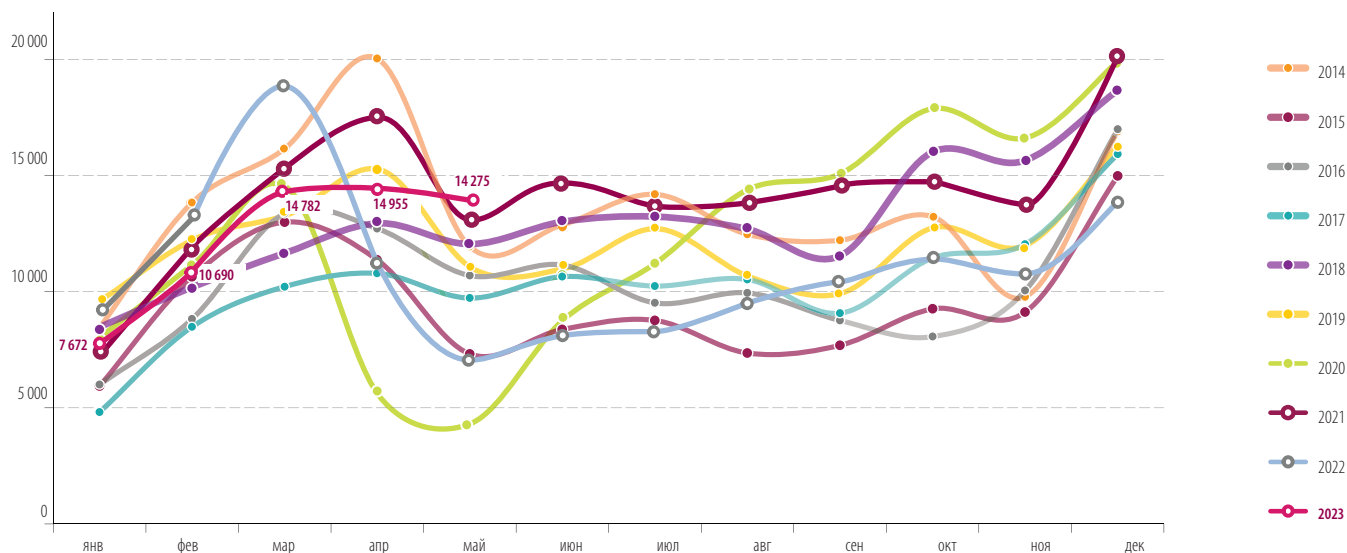
Всего с января по май оформлено 62 374 перехода прав, это на 4,7% выше аналогичного показателя 2022 года (59 564).

«В мае текущего года зарегистрировано максимальное для этого месяца количество переходов прав на вторичном рынке. При этом в разрезе последних 10 лет отмечено минимальное снижение майского показателя к апрелю — менее 5%, учитывая, что с 2019 года в среднем снижение в этом месяце составляло свыше 25%. За счет достаточно стабильных и высоких показателей марта-мая, на данный момент 2023 год превосходит по числу зарегистрированных переходов прав аналогичный период 2022 года», — **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

Зарегистрировано прав  
по данным УФРС Москвы



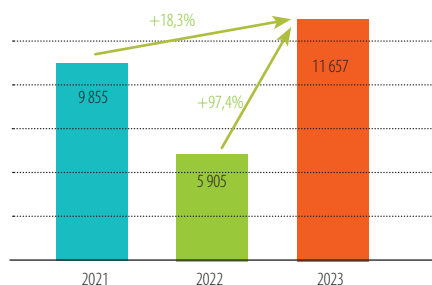
Динамика сделок по УФРС г. Москва (зарегистрировано прав на жилую недвижимость по договорам купли/продажи и мены)



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	14 275	↑ 98%
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</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>		

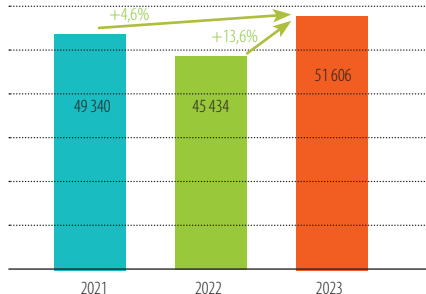
# ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

Регистрация договоров ипотечного жилищного кредитования\* (май)



\* первичный и вторичный рынки недвижимости

Регистрация договоров ипотечного жилищного кредитования\* (январь-май)



\* первичный и вторичный рынки недвижимости

В мае 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 11 657 **договоров ипотечного жилищного кредитования** в отношении первичной и вторичной недвижимости столицы, что на 0,2% больше показателя за предыдущий месяц (11 633).

По сравнению с маем прошлого года (5 905) данный показатель увеличился на 97,4%, а к аналогичному периоду 2021 года (9 855) рост составил 18,3%.

«За месяц в столице зарегистрировано 11,7 тысяч ипотечных сделок, что стало максимальным майским результатом за все время статистических наблюдений, а к маю прошлого года отмечается почти двукратный рост. При этом к предыдущему месяцу зафиксирован небольшой прирост на 24 договора, хотя за последние пять лет май всегда уступал апрелю», — **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

Всего по итогам января-мая текущего года в Москве зарегистрировано 51 606 договоров жилищной ипотеки, что стало абсолютным рекордом первых пяти месяцев за все годы статистических наблюдений. Это на 13,6% больше результата января-мая прошлого года (45 434), а по отношению к аналогичному периоду 2021 года (49 340) показатель увеличился на 4,6%.

«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в мае составил 23,5 миллиарда рублей – это 18,7% от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице с начала действия программы выдано кредитов на сумму 881,6 миллиарда рублей», — добавил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений.**

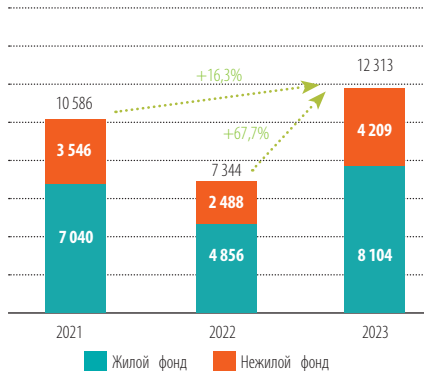
# ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

В мае 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 12 313 договоров участия в долевом строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости. Данный показатель увеличился на 67,7% по сравнению с маем прошлого года (7 344 ДДУ), а к аналогичному периоду 2021 года (10 586 ДДУ) рост составил 16,3%.

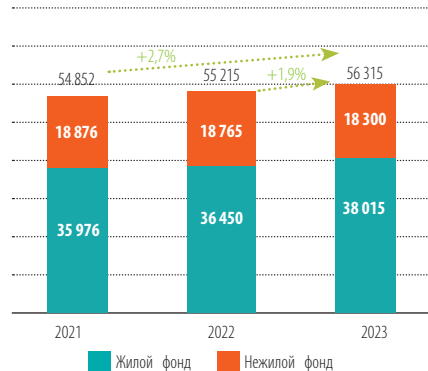
На рынке жилья в мае зарегистрировано 8 104 первичных договора, что на 66,9% превышает майские показатели прошлого года (4 856 ДДУ), а также на 15,1% больше аналогичного периода 2021 года (7 040 ДДУ).

В нежилом сегменте столичной недвижимости за месяц зарегистрировано 4 209 долевых сделок — увеличение на 69,2% и на 18,7% к результатам мая в 2022 и 2021 годах, когда было оформлено 2 488 и 3 546 ДДУ соответственно.

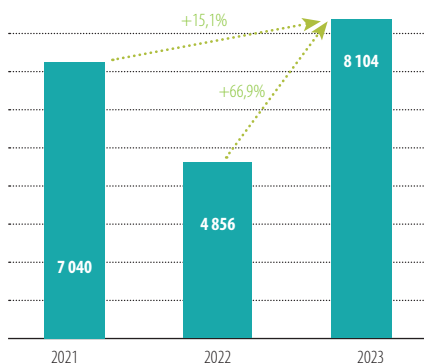
Общее число регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (май)



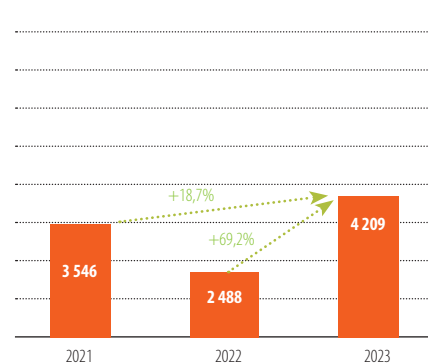
Общее число регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (январь-май)



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



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



«В мае на рынке московской недвижимости отмечается существенное увеличение числа регистраций договоров долевого участия – рост в 1,7 раза по сравнению с прошлогодним результатом. При этом по отношению к апрельским значениям текущего года наблюдается сокращение на 14,4% при сделках с квартирами и на 30% в сегменте нежилой недвижимости, что характерно для периода майских праздников и наблюдается ежегодно с 2020 года», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

Всего в январе-мае 2023 года в Москве зарегистрировано 56 315 **договоров участия в долевом строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**, что на 2% больше первых пяти месяцев 2022 года (55 215 ДДУ), а к аналогичному периоду 2021 года (54 852 ДДУ) рост составил 2,7%.

«Максимальное для пяти месяцев число первичных сделок оформлено в Москве в этом году – никогда ранее в январе-мае не регистрировалось столько договоров долевого участия – свыше 56 тысяч. При этом наибольший рост пришелся на жилье, где увеличение составило к прошлому году 4,3%, а к 2021 году – 5,7%. А вот нежилая недвижимость при сравнении с прошлым годом показала снижение на 465 договоров или на 2,5%, но все равно с 2021 года показатель стабильно выше 18 тысяч ДДУ», — **добавил Игорь Майданов.**



## Группа компаний МИЭЛЬ

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

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

Содержащая 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.