



# ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

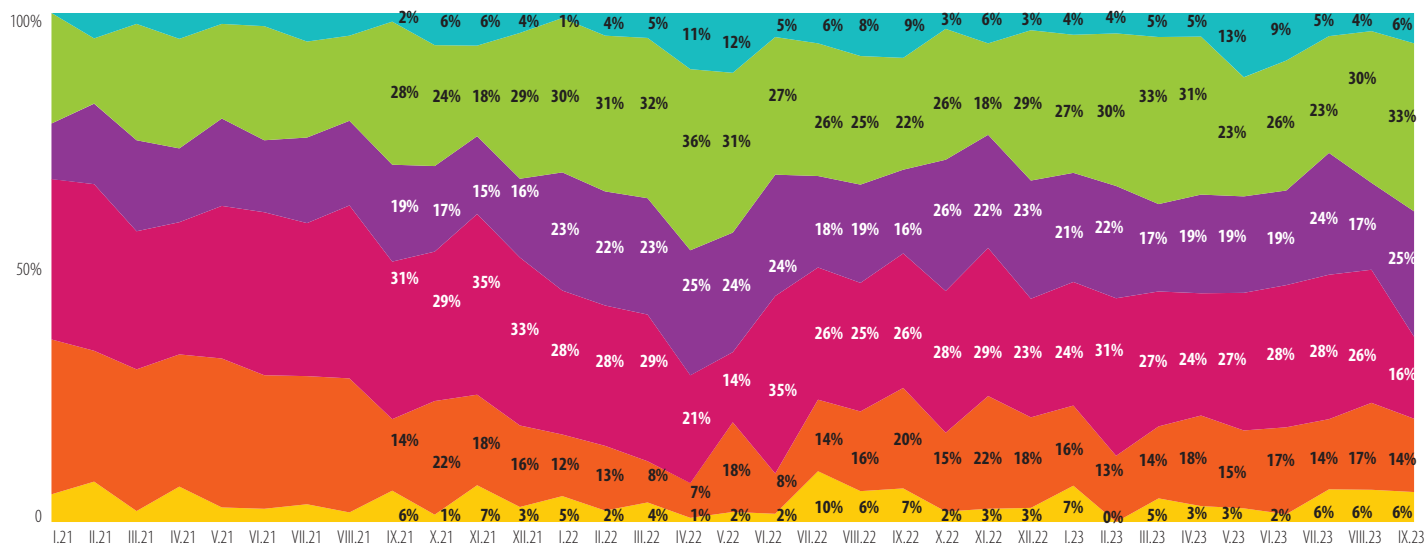
Сентябрь 2023

## 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 сентябре 2023 года изменилась по сравнению с августом.

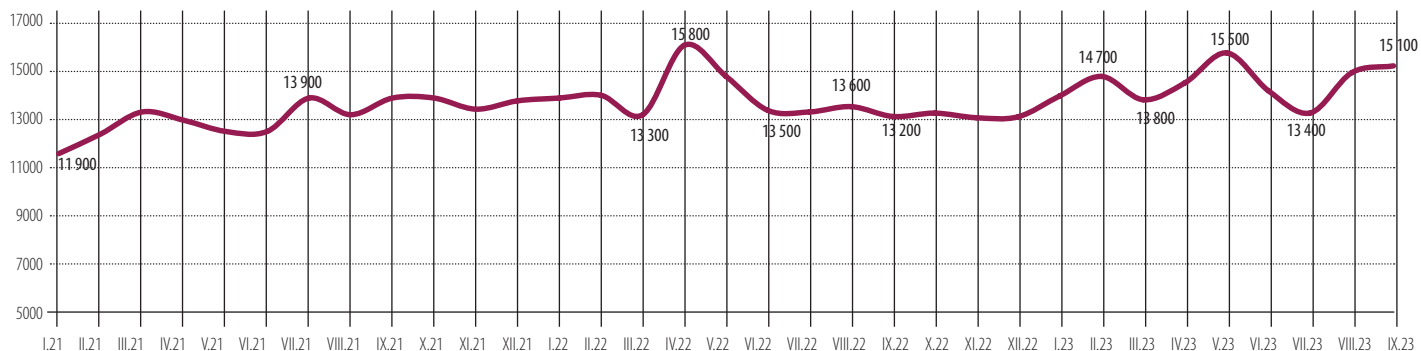
Самую большую долю занимают сегменты 15-30 млн руб. (33%) и 12-15 млн руб. (25%).

Выросла доля сегментов 15-30 млн руб. (на 3%), 12-15 млн руб. (на 8%) и доля свыше 30 млн руб. (на 2%).

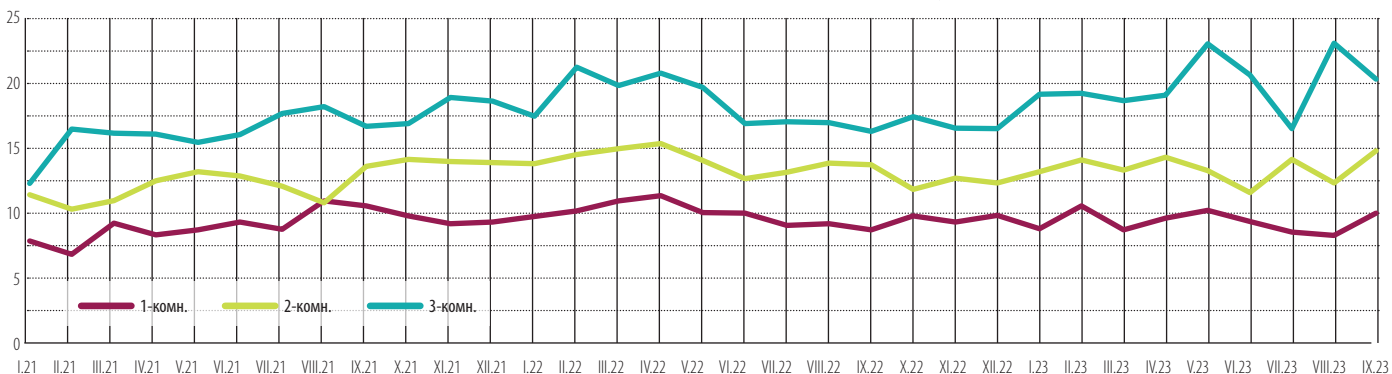
Снизилась доля сегментов 9-12 млн руб., 6-9 млн руб. на 10% и 3% соответственно.

Доля самого недорогого сегмента до 6 млн руб. осталась без изменений (6%).

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



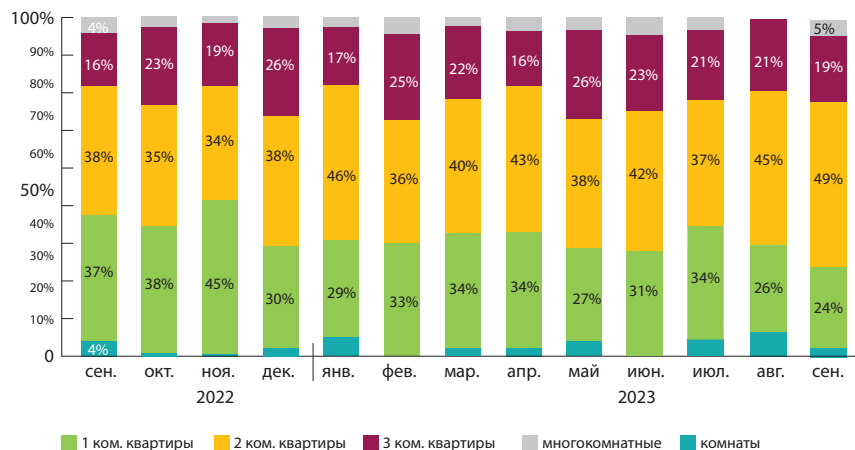
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



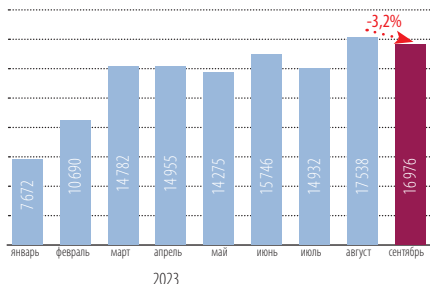
В сентябре лидирующие позиции по **комнатности** в общей структуре продаж занимают двухкомнатные квартиры (49%), следом идут однокомнатные (24%) и трехкомнатные (19%).

**Средняя цена проданных квартир** на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным сделок ГК МИЭЛЬ, в сентябре 2023 года составила 15,1 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры составил 10 млн руб., двухкомнатной – 14,7 млн руб., трехкомнатной – 20,5 млн руб.

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



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

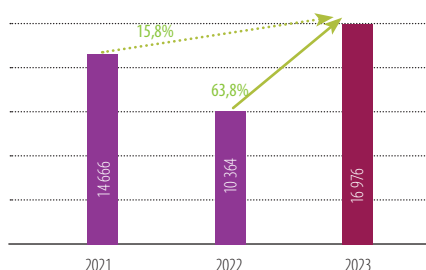


В сентябре 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 16 976 **переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья**, что на 3,2% меньше показателя августа текущего года (17 538).

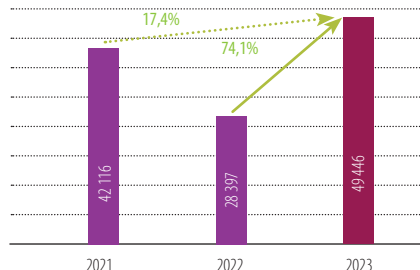
По сравнению с сентябрем прошлого года (10 364) данный показатель увеличился на 63,8%, а к аналогичному месяцу 2021 года (14 666) рост составил 15,8%.

Всего с начала 2023 года Росреестром по Москве зарегистрированы рекордные 127 566 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья. Текущий показатель на 32,5% больше января-сентября 2022 года (96 273) и на 4,6% превышает результат девяти месяцев 2021 года (121 924).

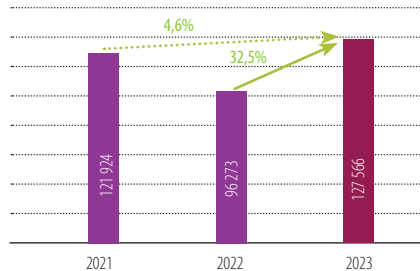
Динамика числа переходов прав по зарегистрированным договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (сентябрь)



Динамика числа переходов прав по зарегистрированным договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (III квартал)

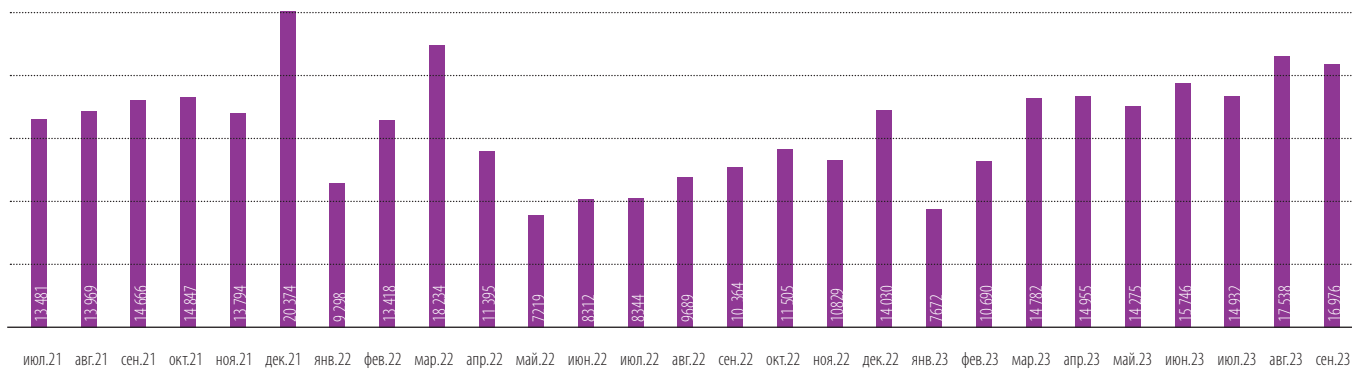


Динамика числа переходов прав по зарегистрированным договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (январь-сентябрь)

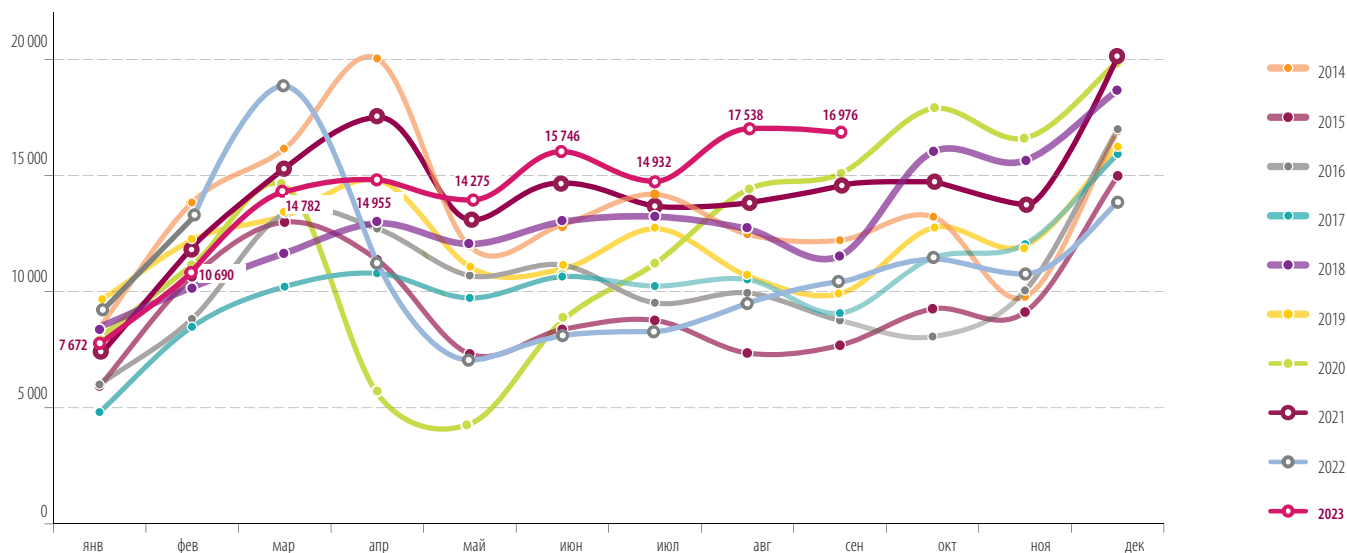


«За прошедший месяц на вторичном рынке жилья оформлено на 562 сделки меньше августа, что говорит о незначительном «перетекании» спроса на первичный рынок. Тем не менее сентябрь стал максимальным по числу переходов прав с 2008 года, а по отношению к аналогичному периоду прошлого года вырос более чем в 1,5 раза, — **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**, — В третьем квартале зарегистрированы почти 50 тысяч договоров – это абсолютный максимум июля-сентября за все годы ведения статистики».

Зарегистрировано прав  
по данным УФРС Москвы



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

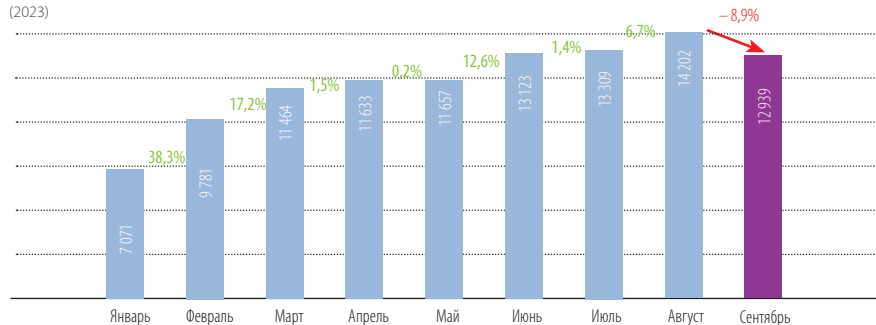


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	↓ -17%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	↓ -20%
март	16 154	12 989	13 363	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	15 746	↑ 89%
июль	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481	8 344	14 932	↑ 79%
август	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969	9 689	17 538	↑ 81%
сентябрь	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666	10 364	16 976	↑ 64%
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 период</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>127 566</b>	

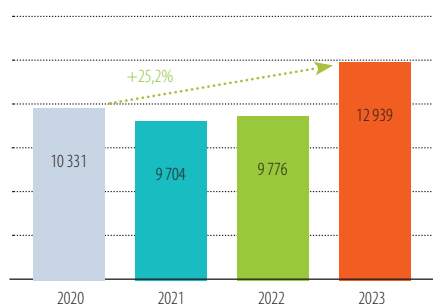
# ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

В сентябре 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 12 939 **договоров ипотечного жилищного кредитования** в отношении первичной и вторичной недвижимости столицы, что на 8,9% меньше результата августа текущего года (14 202).

Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования\* (2023)

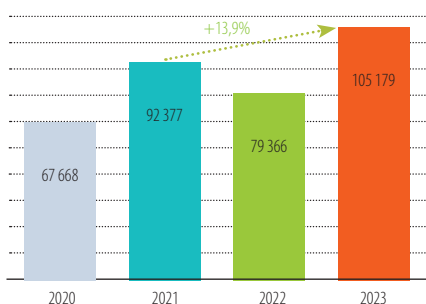


Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования\* (сентябрь)

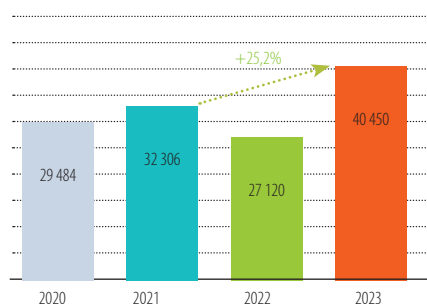


\* первичный и вторичный рынки недвижимости

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



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



Число оформленных в сентябре ипотечных сделок стало наивысшим показателем для этого месяца за 15 лет, опередив предыдущий максимум 2020 года, когда был зарегистрирован 10 331 договор жилищной ипотеки. При этом к первому месяцу осени 2022 года (9 776) рост составил 32,4%, а к аналогичному периоду 2021 года (9 704) увеличился на 33,3%.

«Третий квартал текущего года стал рекордным по числу регистраций ипотечных договоров при покупке жилья на первичном и вторичном рынках. Впервые в Москве их число превысило 40 тысяч. Это на 3 887 сделок больше предыдущего максимума, зафиксированного в четвертом квартале 2020 года, когда было оформлено 36,5 тысячи жилищных ипотек, — **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**, — Рекордным стал и результат за девять месяцев, который перешагнул планку в 100 тысяч ипотечных договоров, и на 12,8 тысячи регистраций превзошел пиковый показатель 2021 года (92,4 тыс.).»

Всего с начала текущего года Росреестром по Москве зарегистрировано 105 179 договоров ипотечного жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках недвижимости. Данный показатель увеличился на 32,5% к январю-сентябрю 2022 года (79 366) и на 13,9% к аналогичному периоду 2021 года (92 377).

«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в январе-сентябре 2023 года составил 582,7 миллиарда рублей – это 19,6 процента от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице за все время действия программ выдано кредитов на сумму свыше 1,8 триллиона рублей», — **добавил Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений**.

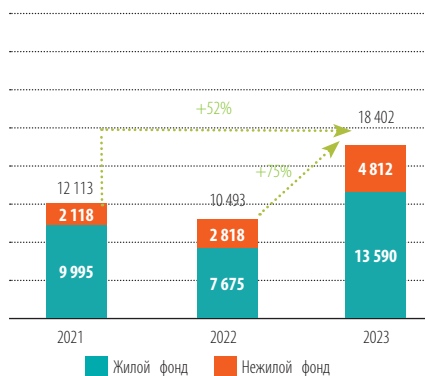
## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

В сентябре 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 18 402 **договора долевого участия в отношении жилой и нежилой недвижимости**, что на 12% больше результата августа текущего года (16 386 ДДУ). По отношению к сентябрю 2022 года (10 493 ДДУ) показатель увеличился на 75%, а к аналогичному периоду 2021 года (12 113 ДДУ) рост составил 52%.

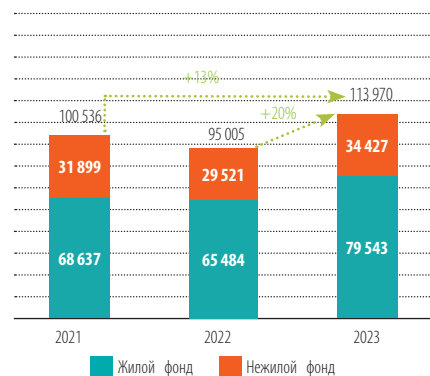
— **на рынке жилья** в сентябре зарегистрировано 13 590 ДДУ, что на 18% больше августа 2023 года (11 501 ДДУ). К показателям сентября 2022 года (7 675 ДДУ) и 2021 года (9 995 ДДУ) рост составил 77% и 36% соответственно;

— **на нежилой сегмент** за месяц пришлось 4 812 ДДУ, что на 1,5% ниже предыдущего месяца текущего года (4 885 ДДУ). При этом показатель на 71% больше сентября прошлого года (2 818 ДДУ), а также на 127% превышает число первичных договоров за аналогичный период 2021 года (2 118 ДДУ).

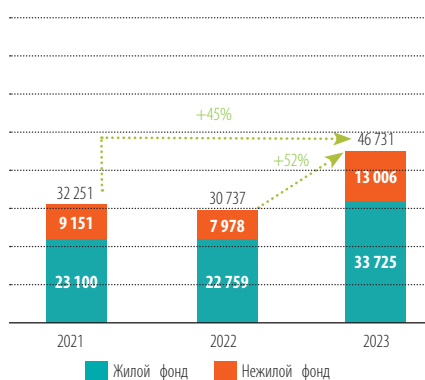
Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (сентябрь)



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



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



«В отличие от «вторички» и ипотечных сделок рынок первичной недвижимости показал рост к августу и установил новые абсолютные значения. Так, в сентябре впервые за все время сбора статистических данных число сделок в строящихся домах превысило 18 тыс. ДДУ на квартиры и нежилые помещения – это максимальный месячный показатель. Прошлый рекорд мы фиксировали в августе текущего года (16,4 тыс.), — **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве,** — Если рассматривать отдельно жилой фонд, то объемы регистраций сделок при покупке квартир в новостройках и за сентябрь, и за III квартал, и за девять месяцев превзошли все прошлые показатели: 13 590, 33 725 и 79 543 соответственно».

В третьем квартале 2023 года в Москве зафиксирован максимальный квартальный показатель по числу оформленных первичных сделок. Так, за три месяца в жилом и нежилом сегментах зарегистрировано 46 731 договор участия в долевом строительстве, что на 3 282 ДДУ больше прошлого рекорда, который был достигнут в четвертом квартале 2021 года (43 449 ДДУ). По сравнению с июлем-сентябрем 2022 года (30 737 ДДУ) и 2021 года (32 251 ДДУ) рост составил 52% и 45% соответственно.

«Всего за девять месяцев этого года в новостройках Москвы зарегистрировано почти 114 тыс. договоров долевого участия в строительстве квартир и нежилых помещений – максимальный объем января-сентября с 2008 года, опережающий прошлый пик в 2021 году на 13,4 тыс. ДДУ», — добавил **Игорь Майданов.**

Так, в январе-сентябре 2023 года Росреестром по Москве зарегистрировано 113 970 договоров **долевого участия в отношении жилой и нежилой недвижимости**. Данный показатель на 20% больше результата девяти месяцев 2022 года (95 005 ДДУ), а к аналогичному периоду 2021 года (100 536 ДДУ) рост составил 13%. При этом и в жилом сегменте (79 543 ДДУ), и по числу регистраций коммерческих помещений (34 427 ДДУ) установлены максимальные значения всех лет по итогам трех кварталов.



### Группа компаний МИЭЛЬ

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

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

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