



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

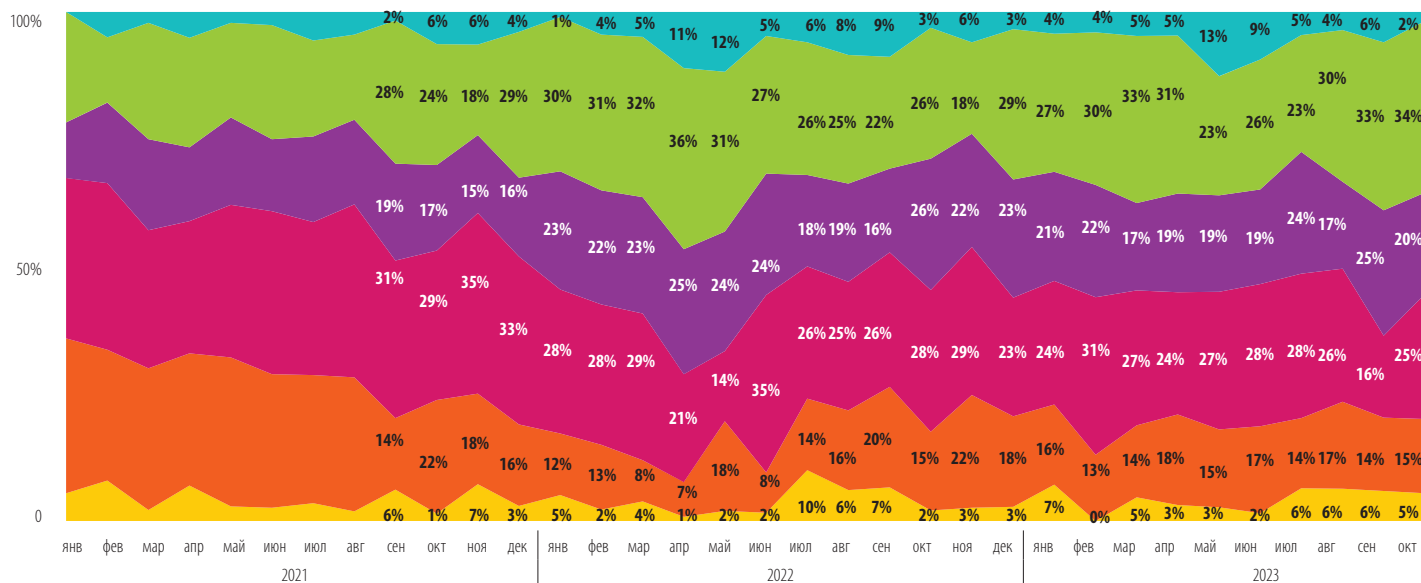
Октябрь 2023

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.



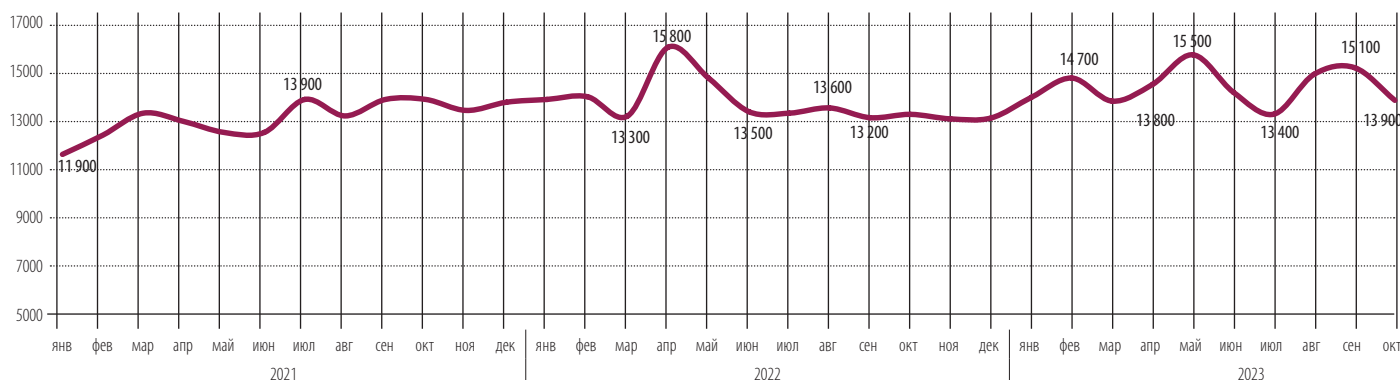
Структура продаж по бюджету покупки в октябре 2023 года немного изменилась по сравнению с сентябрем.

Самую большую долю занимают сегменты 15-30 млн руб. (34%) и 9-12 млн руб. (25%).

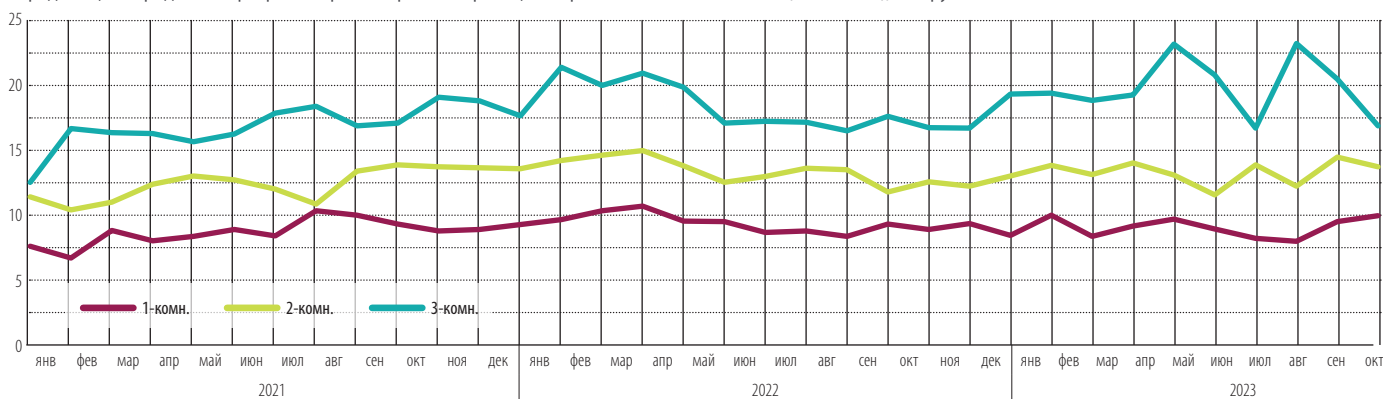
Доля сегментов 15-30 млн руб. выросла на 1%, 9-12 млн руб. на 9% и 6-9 млн руб. на 1%.

Снизилась доли сегментов: до 6 млн руб. на 1%, 12-15 млн руб. на 5%, свыше 30 млн на 4%.

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



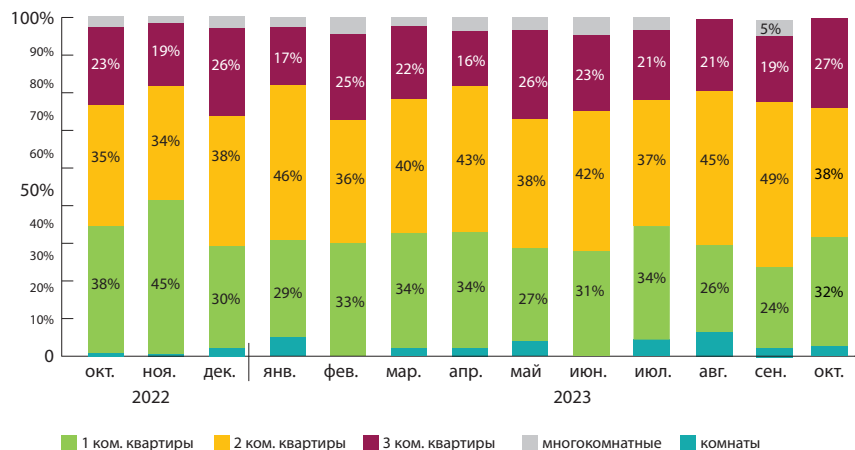
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



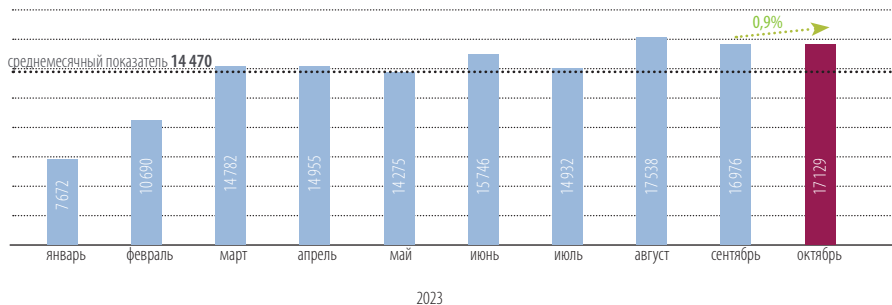
В октябре лидирующие позиции по **комнатности** в общей структуре продаж занимают двухкомнатные квартиры (38%), следом идут однокомнатные (32%) и трехкомнатные (27%).

Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным сделок ГК МИЭЛЬ, в октябре 2023 года составила 13,9 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры составил 10,4 млн руб., двухкомнатной – 14 млн руб., трехкомнатной – 17,2 млн руб.

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



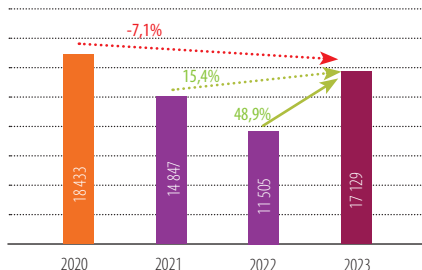
Динамика числа переходов прав по зарегистрированным договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве



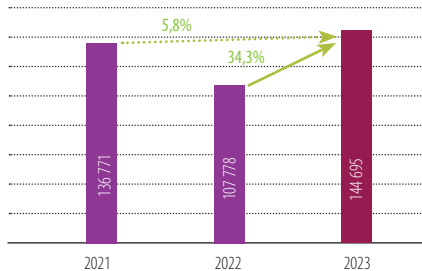
В октябре 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 17 129 **переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья**, что на 1% больше результата предыдущего месяца (16 976). По сравнению с октябрём прошлого года (11 505) данный показатель увеличился на 48,9%, а к аналогичному месяцу 2021 года (14 847) рост составил 15,4%.

Всего в январе-октябре 2023 года Росреестром по Москве зарегистрировано 144 695 переходов прав, что стало рекордным результатом десяти месяцев за все годы. Так, с начала текущего года оформлено на 34,3% больше вторичных сделок по сравнению с аналогичным периодом 2022 года (107 778), а также на 5,8% выше прошлого пикового значения 2021 года (136 771).

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

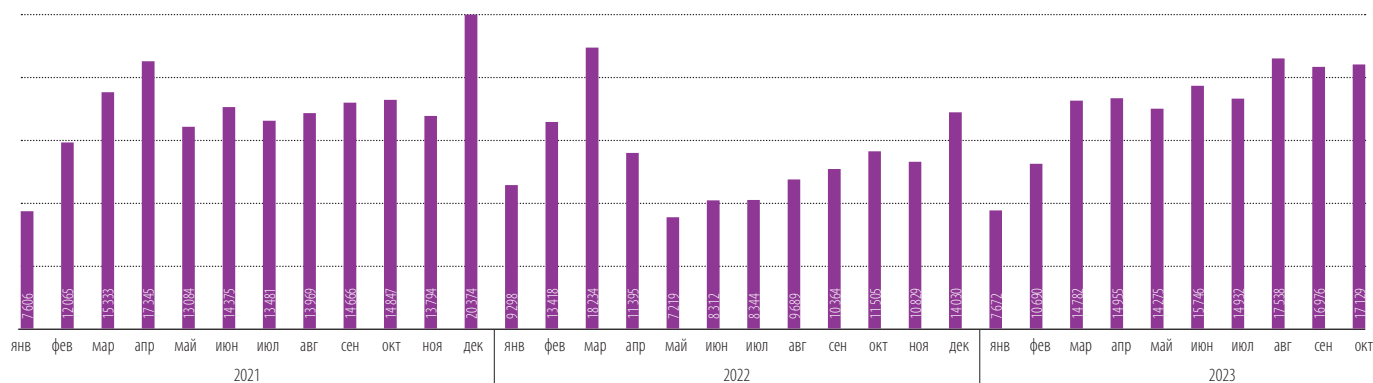


Динамика числа переходов прав по зарегистрированным договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (январь-октябрь)

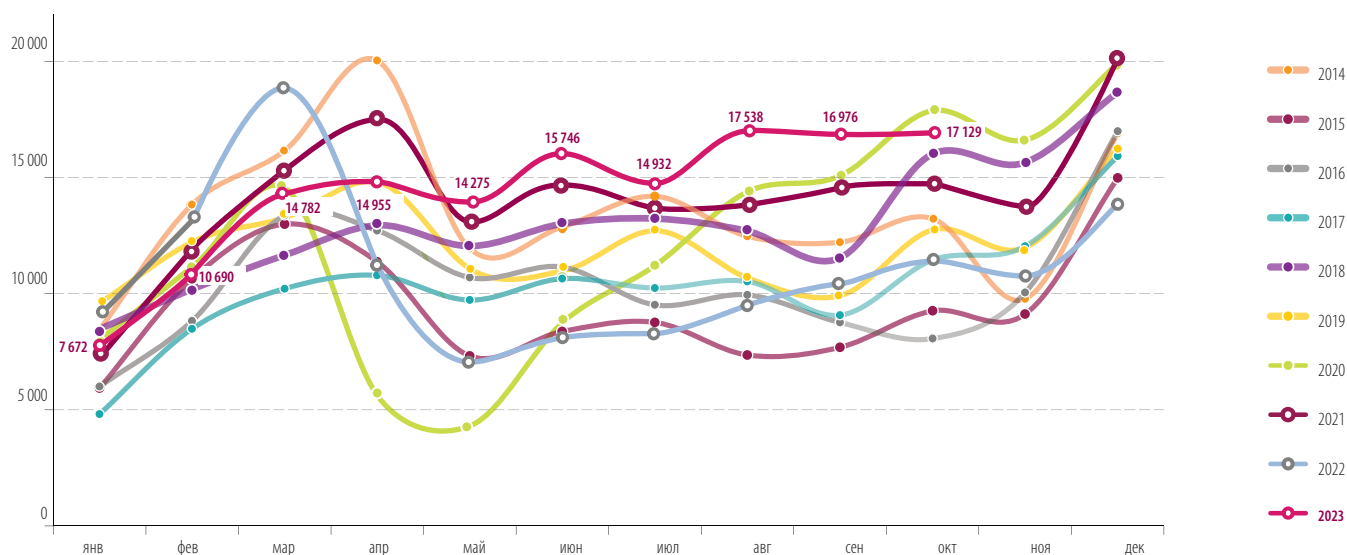


«Показатели октября, сентября и августа с незначительными колебаниями держатся на максимальном уровне – ежемесячно порядка 17 тысяч регистраций переходов прав при покупке жилых помещений на вторичном рынке. Вопреки ожиданиям экспертов, октябрьский результат не уступил сентябрю и показал наивысший результат для своего месяца за последние несколько лет – больше было только в октябре 2020 года (18 433)», — 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)

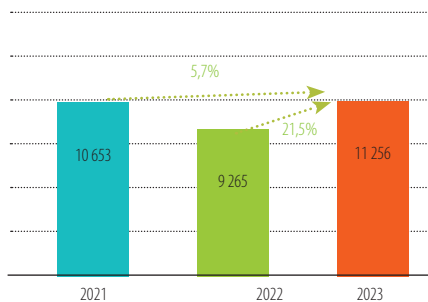


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	к аналогичному периоду
янв	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	↓ -17%
фев	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	↓ -20%
мар	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	18 234	14 782	↓ -19%
апр	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%
июн	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375	8 312	15 746	↑ 89%
июл	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481	8 344	14 932	↑ 79%
авг	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969	9 689	17 538	↑ 81%
сен	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666	10 364	16 976	↑ 64%
окт	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	14 847	11 505	17 129	↑ 49%
ноя	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072	13 794	10 829		
дек	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787	20 128	20 374	14 030		
	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636	148 946	170 939	132 637	144 695	

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

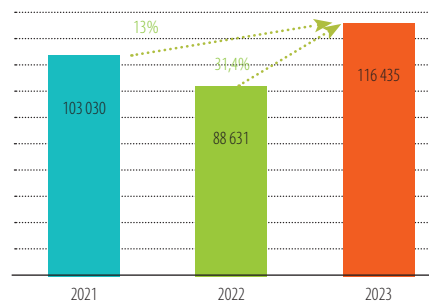
В октябре 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 11 256 **договоров ипотечного жилищного кредитования** в отношении первичной и вторичной недвижимости столицы. Данный показатель на 21,5% превысил результат аналогичного периода прошлого года (9 265) и на 5,7% больше сентября 2021 года (10 653).

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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

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



«После пикового показателя в августе, когда было оформлено более 14 тыс. кредитных договоров, число регистраций снижается второй месяц подряд. Октябрь уступил сентябрю 13% в большей степени за счет первичного сегмента. Вторичный рынок по-прежнему удерживает положительную динамику, даже с учетом роста ипотечных ставок», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**. — В целом за 10 месяцев Росреестр по Москве зафиксировал максимальный за все годы ведения статистики результат – 116,4 тыс. ипотечных сделок, что на 13% больше предыдущего рекорда в 2021 году – 103 тыс. ипотек».

Всего с начала текущего года Росреестром по Москве зарегистрировано 116 435 договоров ипотечного жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках недвижимости. Данный показатель увеличился на 31,4% к январю-октябрю 2022 года (88 631) и на 13% к аналогичному периоду 2021 года (103 030).

«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в январе-октябре 2023 года составил 679,8 миллиарда рублей – это 19,6 процента от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице за все время действия программ выдано кредитов на сумму около 1,9 триллиона рублей», — добавил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений**.

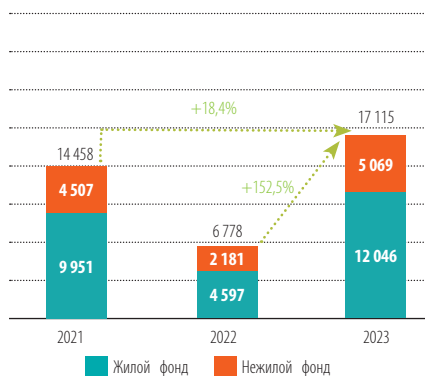
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

В октябре 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 17 115 договоров долевого участия в строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости. Данный показатель в 2,5 раза (+152,5%) превосходит число первичных сделок, оформленных годом ранее (6 778) и на 18,4% больше октября 2021 года (14 458). В то же время к сентябрю текущего года (18 402) отмечается снижение на 7%.

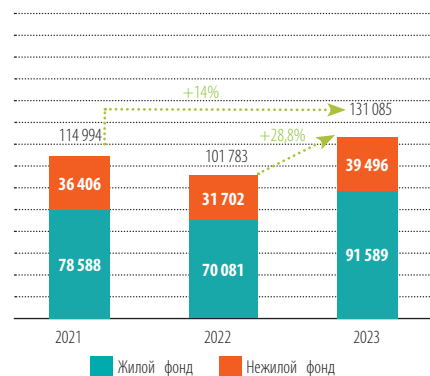
на рынке жилья за месяц зарегистрировано 12 046 договоров долевого участия, что на 11,4% ниже результата сентября (13 590 ДДУ). По отношению к октябрю 2022 года (4 597 ДДУ) показатель увеличился в 2,6 раз (+162%), а к аналогичному периоду 2021 года (9 951 ДДУ) рост составил 21,1%;

в нежилом сегменте за месяц зарегистрировано 5 069 договоров долевого участия, что на 5,3% больше результата сентября текущего года (4 812 ДДУ). По отношению к октябрю 2022 года (2 181 ДДУ) показатель увеличился на 132%, а к аналогичному периоду 2021 года (4 507 ДДУ) вырос на 12,5%.

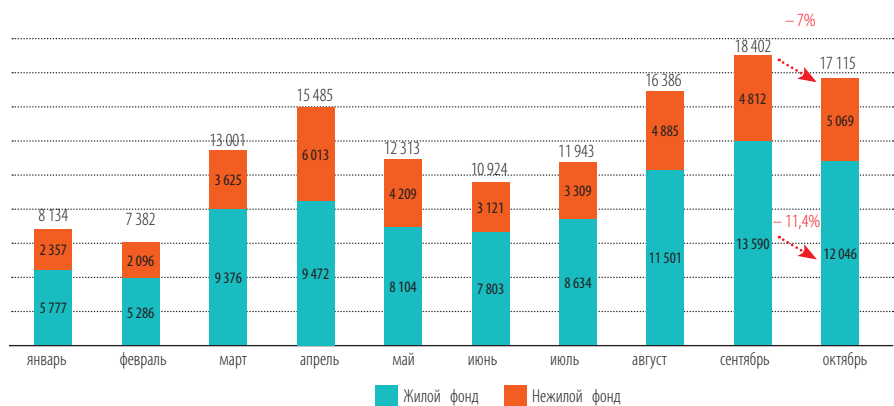
Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (октябрь)



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



Динамика числа зарегистрированных в Москве ДДУ на рынке жилой и нежилой недвижимости, 2023



«Несмотря на отрицательную месячную динамику числа зарегистрированных первичных договоров в октябре, стоит вспомнить, что сентябрь показал наивысший за все время результат по регистрациям ДДУ (18,4 тыс.). И октябрь, в свою очередь, продемонстрировал высокую активность покупателей, превзойдя все аналогичные месяцы за прошлые годы», - комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

«Если говорить отдельно про жилой сегмент в октябре, то здесь мы видим снижение числа сделок при покупке квартир за месяц на 11% – 12 тыс. ДДУ против 13,6 тыс. ДДУ в сентябре. Но, если сравнить октябрь с прошлым годом, когда было зарегистрировано 4,5 тыс. сделок – рост в 2,6 раза. К октябрю 2021 года число регистраций увеличилось на 21%. Всего в январе-октябре оформлены 91 589 ДДУ при покупке квартир в Москве – это максимальный показатель регистраций договоров долевого участия в строительстве за всю историю наблюдений. Прошлый рекорд мы фиксировали в 2021 году, и он на 13 тысяч ДДУ меньше текущего объема сделок. В то же время в отношении договоров с коммерческими помещениями ситуация отличается отсутствием отрицательной динамики как в месячном, так и в годовом выражении», — пояснил **Игорь Майданов**.

Всего за 10 месяцев 2023 года в Москве зарегистрировано 131 085 договоров долевого участия в строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости. Данный показатель на 28,8% превышает результат января-октября прошлого года (101 783 ДДУ), а к аналогичному периоду 2021 года (114 994 ДДУ) рост составил 14%.

«В 2023 году совокупным числом ДДУ в жилом и нежилом сегментах столицы преодолена новая планка для 10 месяцев в 130 тысяч регистраций ДДУ, что на 14% выше предыдущего рекорда в январе-октябре 2021 года (115 тыс.) и практически на треть превосходит аналогичный показатель прошлого года (102 тыс.). Общая картина на первичном рынке за 10 месяцев 2023 года отражает уверенный рост, что говорит о стабильном интересе покупателей к недвижимости в строящихся домах в Москве», — 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
Октябрь, 2023
ekaterina.berezhnova@miel.ru

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