



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

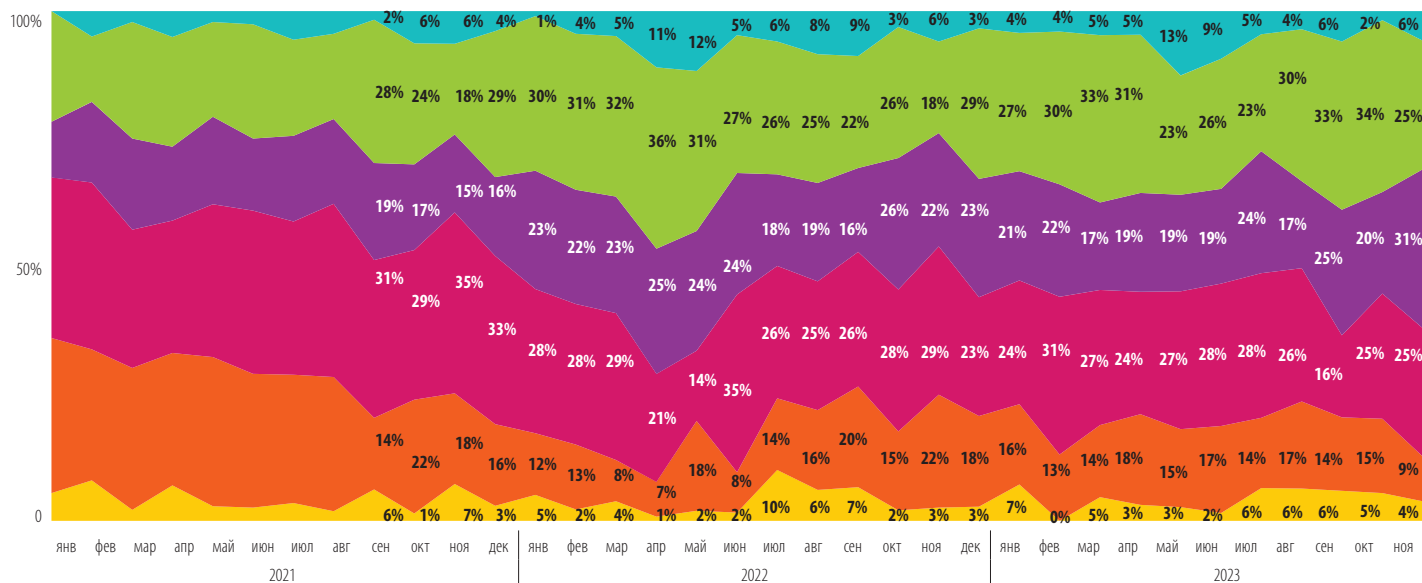
Ноябрь 2023

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

Вторичная городская недвижимость

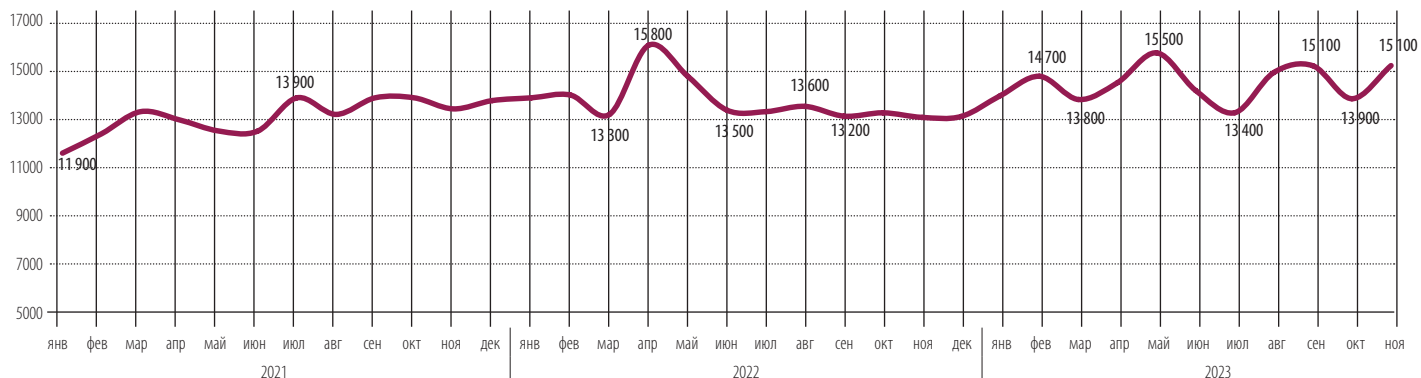
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

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

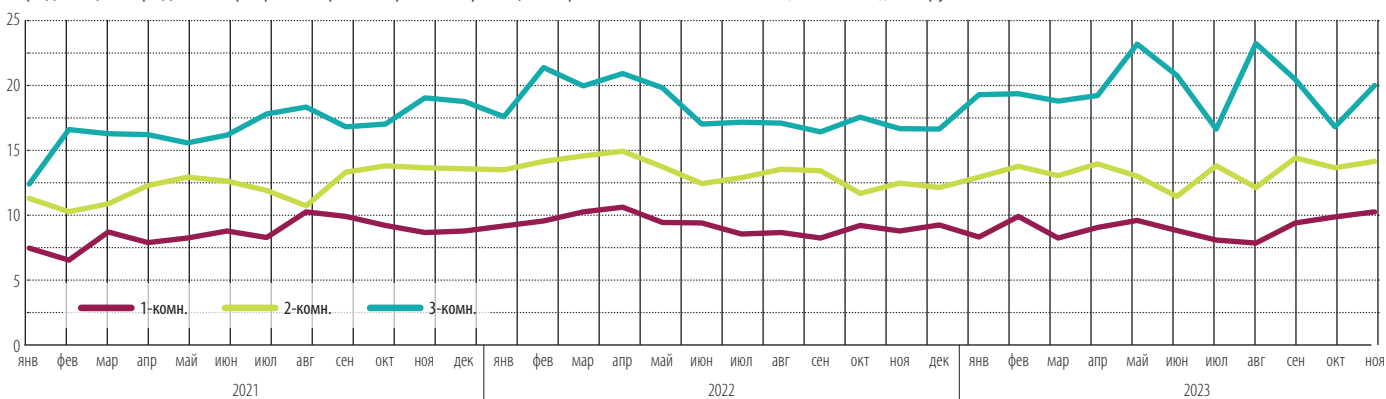


Структура продаж по бюджету покупки в ноябре 2023 года изменилась по сравнению с октябром. Самую большую долю занимают сегменты 12-15 млн руб. (31%), 9-12 млн руб. (25%), 15-30 млн руб. (25%). Выросли доли сегментов 12-15 млн руб. на 11%, свыше 30 млн руб. на 4%. Снизилась доля сегментов: до 6 млн руб. на 1%, 6-9 млн руб. на 6%, 15-30 млн на 9%. Доля сегмента 9-12 млн руб. осталась без изменений (25%).

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



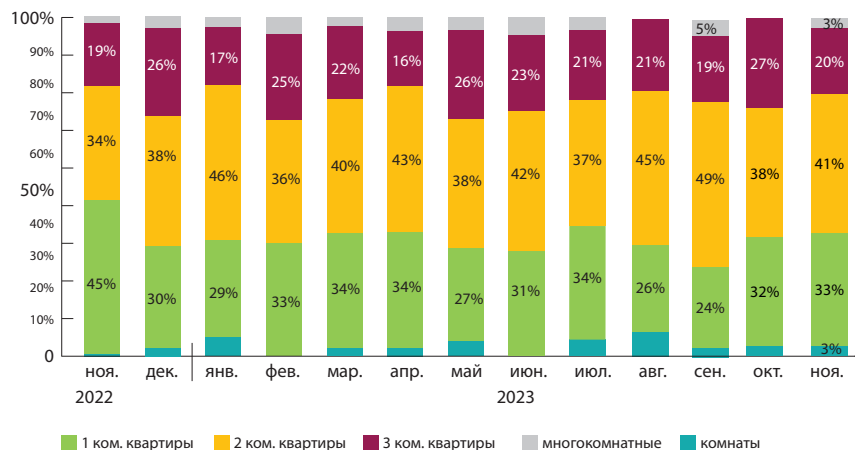
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



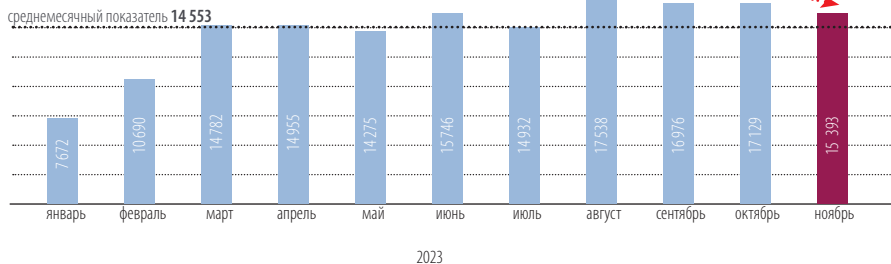
В **ноябре** лидирующие позиции по комнатности в общей структуре продаж занимают двухкомнатные квартиры (41%), следом идут однокомнатные (33%) и трехкомнатные (20%).

Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным сделок ГК МИЭЛЬ, в ноябре 2023 года составила 15,1 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры составил 10,7 млн руб., двухкомнатной — 14,4 млн руб., трехкомнатной — 20,1 млн руб.

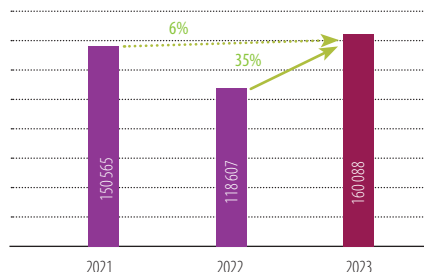
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



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



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



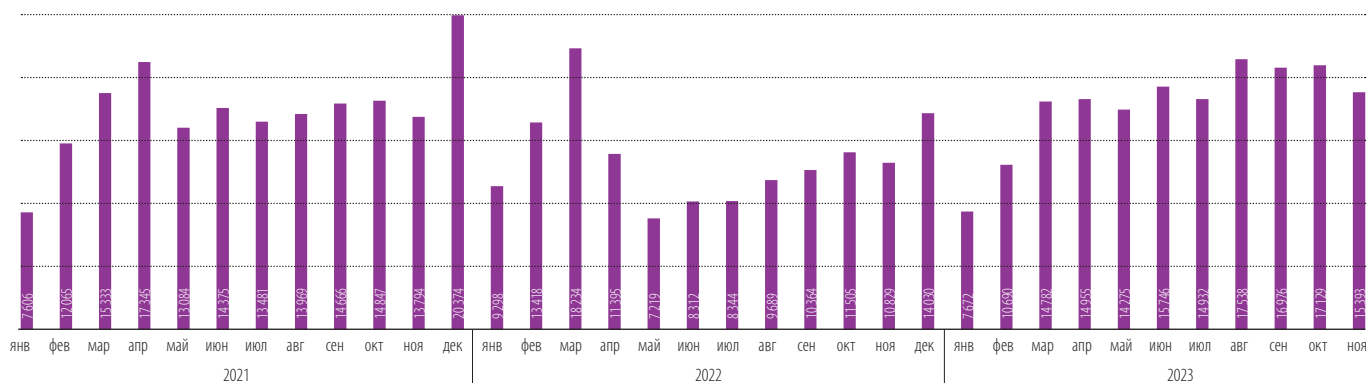
В январе-ноябре 2023 года в Москве зарегистрировано **160 088 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья**. Данный показатель увеличился на 35% по отношению к аналогичному периоду прошлого года (118 607) и на 6,3% превысил результат одиннадцати месяцев 2021 года (150 565).

«По статистике Росреестра достигнут абсолютный рекорд января-ноября на вторичном рынке за все годы наблюдений. При этом текущий результат превышает на 21% показатель за полный 2022 год (132,6 тыс.) по регистрациям переходов прав при покупке квартир в Москве», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

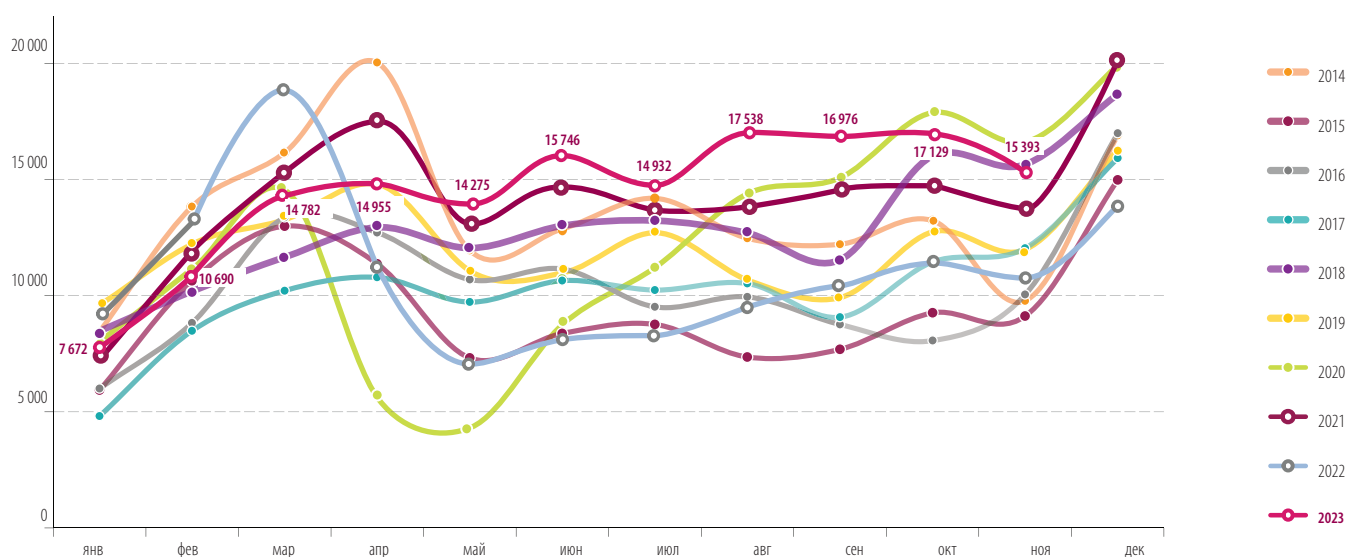
При этом в ноябре зарегистрировано 15 393 перехода прав, что на 10% ниже октября текущего года (17 129).

«После пиковых значений в этом году, которые фиксировались с августа по октябрь, в ноябре число переходов прав в столице вернулось к июньскому показателю. Также результат ноября почти на 6% превышает среднемесячный показатель с начала года (14 553). В целом ноябрь показал хороший результат — больше за этот месяц в Москве регистрировалось только дважды — в 2020 (17 072) и 2018 (15 758) годах», — отметил **Игорь Майданов**.

Зарегистрировано прав
по данным УФРС Москвы



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

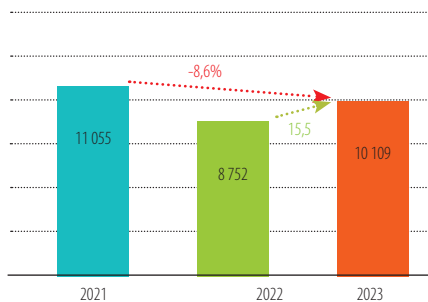


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	↓ -17%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	↓ -20%
март	16 154	12 989	13 363	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	17 129	↑ 49%
ноябрь	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072	13 794	10 829	15 393	↑ 42%
декабрь	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787	20 128	20 374	14 030		
Итого за год	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636	148 946	170 939	132 637	160 088	

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

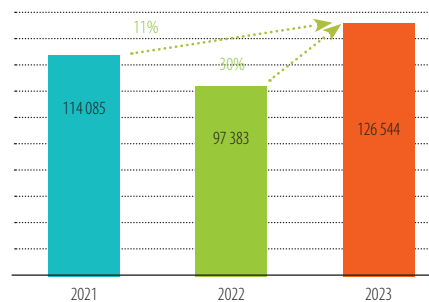
В январе-ноябре 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 126 544 договора ипотечного жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках недвижимости столицы. Для данного периода установлен максимальный показатель, который на 30% превзошел одиннадцать месяцев прошлого года (97 383) и на 10,9% выше аналогичного периода 2021 года (114 085).

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

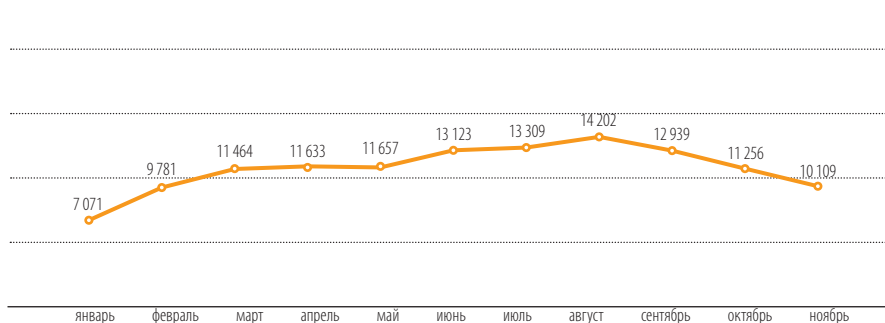


* первичный и вторичный рынки недвижимости

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



Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования (первичный и вторичный рынок) 2023 год



«С начала года ипотечный рынок в Москве показал стремительный рост: с 7 тысяч в январе число оформленных ипотечных кредитов к августу выросло вдвое, достигнув пикового значения в 14,2 тысячи. Начиная с июля регулятор несколько раз повышал уровень ключевой ставки, что привело к планомерному сокращению числа ипотечных сделок на столичном рынке жилья – в среднем ежемесячно отмечалось снижение порядка 11%. При этом отрицательная динамика не повлияла на рекордные объемы регистраций жилищных ипотек в текущем году – суммарное число договоров по итогам 11 месяцев стало максимальным за 15 лет. И уже не важно, сколько сделок будет в декабре – 2023 год войдет в историю своими статистическими рекордами», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

В ноябре 2023 года Росреестром по Москве зарегистрировано 10 109 договоров ипотечного жилищного кредитования, что на 10,2% меньше результата октября текущего года (11 256). По сравнению с ноябрем 2022 года (8 752) показатель увеличился на 15,5%, а к аналогичному периоду 2021 года (11 055) число уменьшилось на 946 сделок (– 8,6%).

«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в январе-ноябре 2023 года составил 784,6 миллиарда рублей — это 19,8 процента от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице за все время действия программ выдано кредитов на сумму около двух триллионов рублей», — добавил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений.**

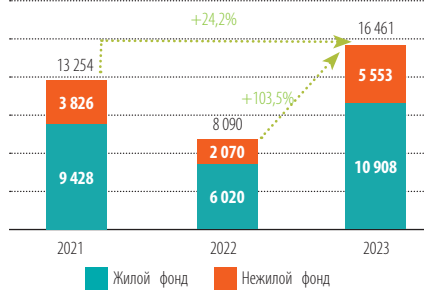
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

В ноябре 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 16 461 договор долевого участия в строительстве **в отношении жилой и нежилой недвижимости.** За месяц число оформленных первичных договоров сократилось на 654 сделки (-3,8%). При этом по отношению к ноябрю прошлого года (8 090 ДДУ) данный показатель увеличился вдвое (+103,5%), а к аналогичному периоду 2021 года (13 254 ДДУ) рост составил 24,2%.

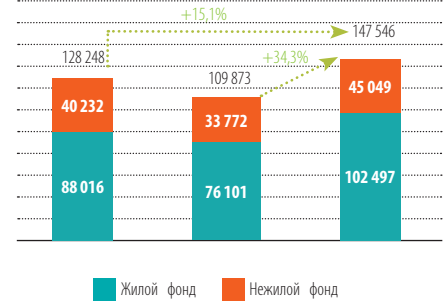
На рынке жилья за месяц зарегистрировано 10 908 ДДУ, что на 9,5% меньше октября текущего года (12 046 ДДУ). По отношению к ноябрю 2022 года (6 020 ДДУ) показатель увеличился на 81,2%, а к аналогичному периоду 2021 года (9 428 ДДУ) рост составил 15,7%.

В нежилом сегменте за месяц зарегистрировано 5 553 ДДУ, что на 9,6% превышает результат октября этого года (5 069 ДДУ). По отношению к ноябрю 2022 года (2 070 ДДУ) показатель увеличился в 2,7 раза (+168,3%), а к аналогичному периоду 2021 года (3 826 ДДУ) рост составил 45,1%.

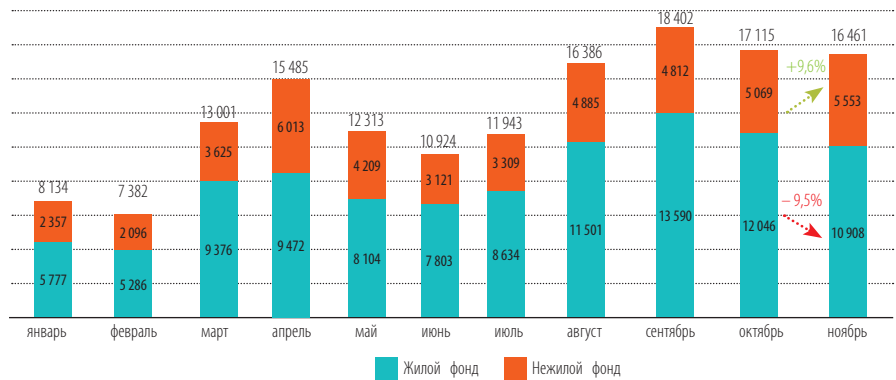
Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (ноябрь)



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



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



«На первичном рынке столичной недвижимости, несмотря на незначительное сокращение числа сделок в жилом сегменте к октябрьскому результату, оформлено наибольшее для ноября число сделок. Нежилье выросло на 9,5% к предыдущему месяцу, а также стало максимальным для ноября за все годы, — **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве,** — При этом за одиннадцать месяцев наблюдается уверенный рост на рынке новостроек. Так, к ноябрю этого года общее число ДДУ уже превысило рекордный результат за весь 2021 год (143 985 ДДУ). Число зарегистрированных квартир впервые переступило порог в 100 тысяч. В то время как за двенадцать месяцев самого активного 2021 года было оформлено только 98 770 ДДУ, а в сегменте коммерческой недвижимости число договоров за одиннадцать месяцев практически достигло годового объема сделок 2021 года (45 215 ДДУ)».

Всего в январе-ноябре 2023 года Росреестром по Москве зарегистрировано 147 546 ДДУ в отношении жилой и нежилой недвижимости. Данный показатель увеличился на 34,3% по отношению к одиннадцати месяцам прошлого года (109 873 ДДУ) и на 15,1% к аналогичному периоду 2021 года (128 248 ДДУ).



Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ
Ноябрь, 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.