



## ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

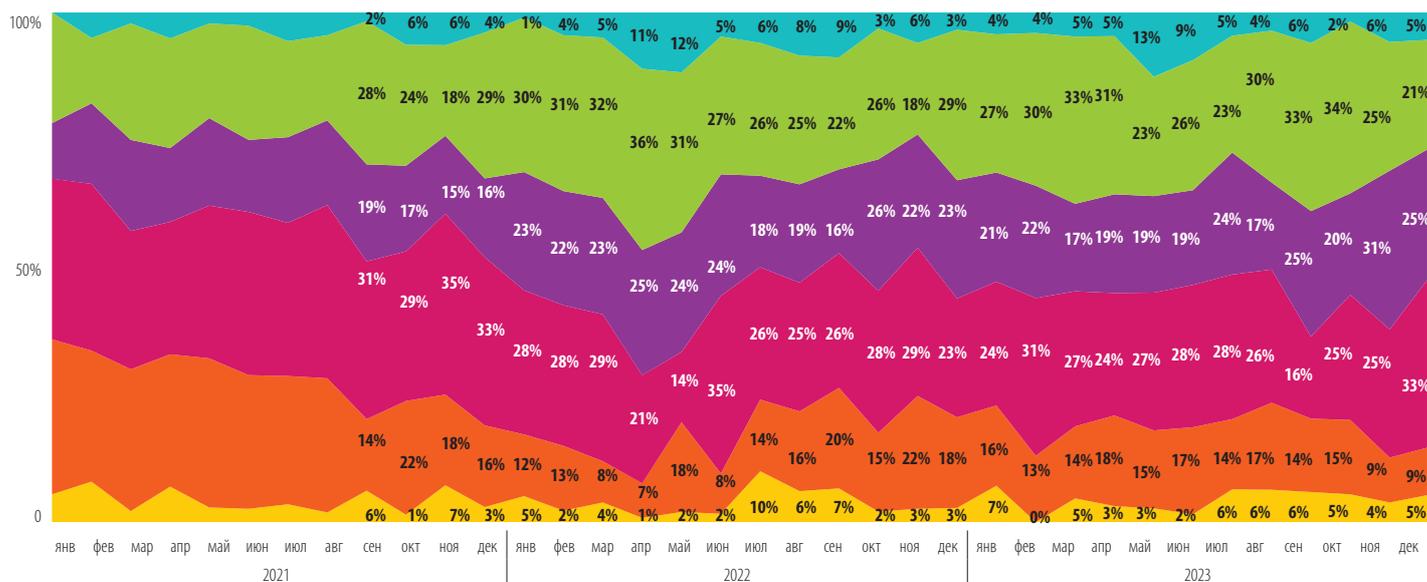
Декабрь 2023

### ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

#### Вторичная городская недвижимость

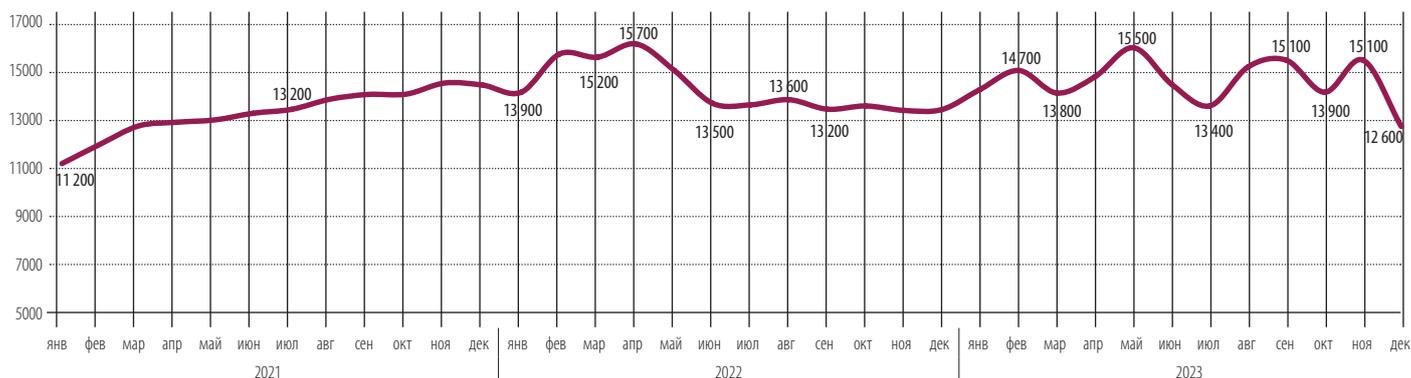
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

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

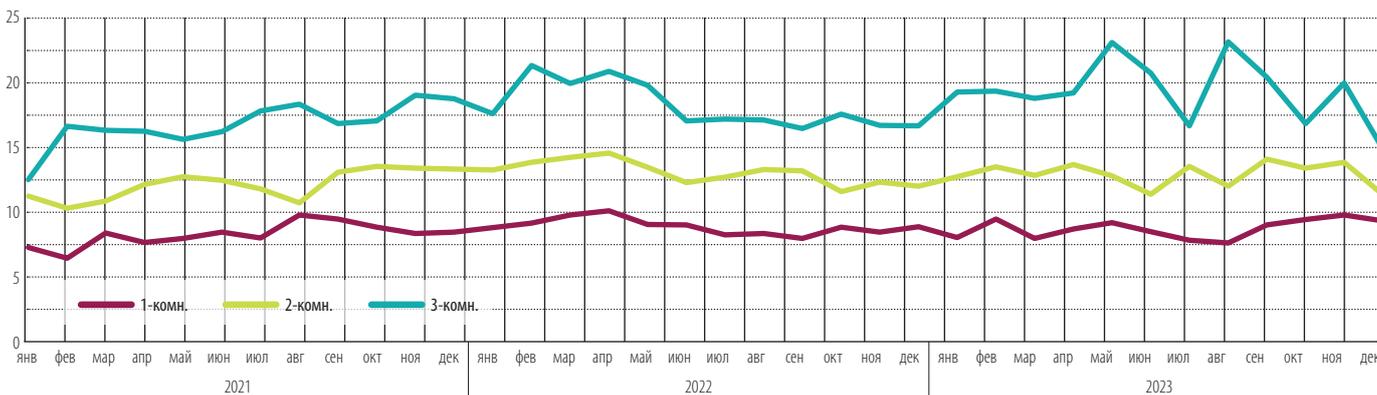


**Структура продаж по бюджету покупки** в декабре 2023 года изменилась по сравнению с ноябрем. Самую большую долю занимают сегменты 9-12 млн руб. (33%), 12-15 млн руб. (25%), 15-30 млн руб. (21%). Выросли доли сегментов 9-12 млн руб. на 8%, до 6 млн руб. на 1%. Снизилась доля сегментов: 12-15 млн руб. (на 6%), 15-30 млн руб. (на 4%), свыше 30 млн руб. (на 1%). Доля сегмента 6-9 млн руб. осталась без изменений (9%).

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.

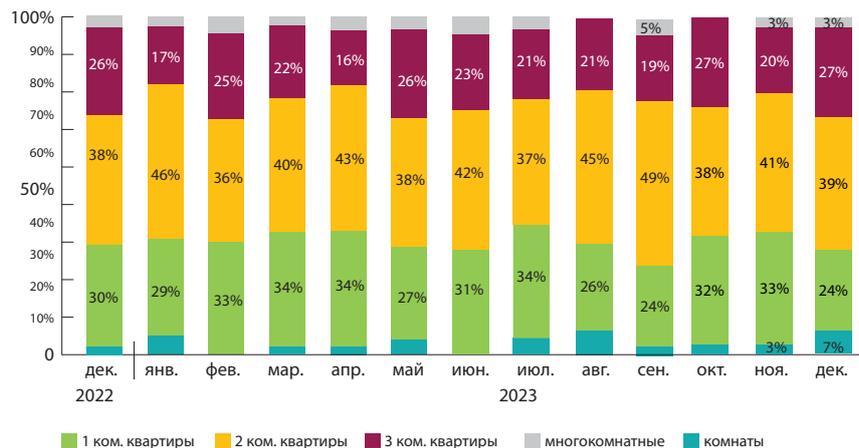


В декабре лидирующие позиции по **комнатности** в общей структуре продаж занимают двухкомнатные квартиры (39%), следом идут трехкомнатные (27%) и однокомнатные (24%).

**Средняя цена проданных квартир** на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным сделок ГК МИЭЛЬ, в декабре 2023 года составила 12,6 млн руб.

Средний чек однокомнатной квартиры составил 10,3 млн руб., двухкомнатной – 12,1 млн руб., трехкомнатной – 15,4 млн руб.

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



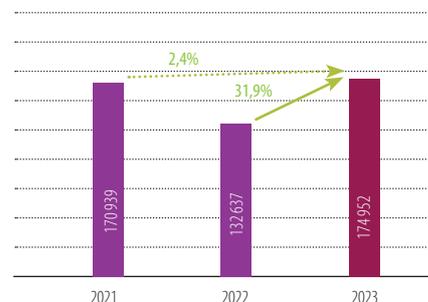
«К августу число вторичных сделок в столице достигло максимума 2023 года (17 538), который вплоть до октября держался на уровне порядка 17 тысяч договоров. Но в ноябре началось снижение, в среднем на 4,2% за четвертый квартал. Тем не менее колебания, наблюдавшиеся в течение года, не помешали итоговым результатам стать рекордными за все годы ведения статистики – почти 175 тысяч сделок за год. Это в 1,3 раза больше 12 месяцев 2022 года и более чем на 4 тысячи превышает предыдущий рекорд 2021 года», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

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



В январе-декабре 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **14 864** перехода прав на основании **договоров купли-продажи (мены) жилья**. Данный показатель на 31,9% больше результата 2022 года (132 637), а также на 2,4% превышает рекордный 2021 год (170 939).

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

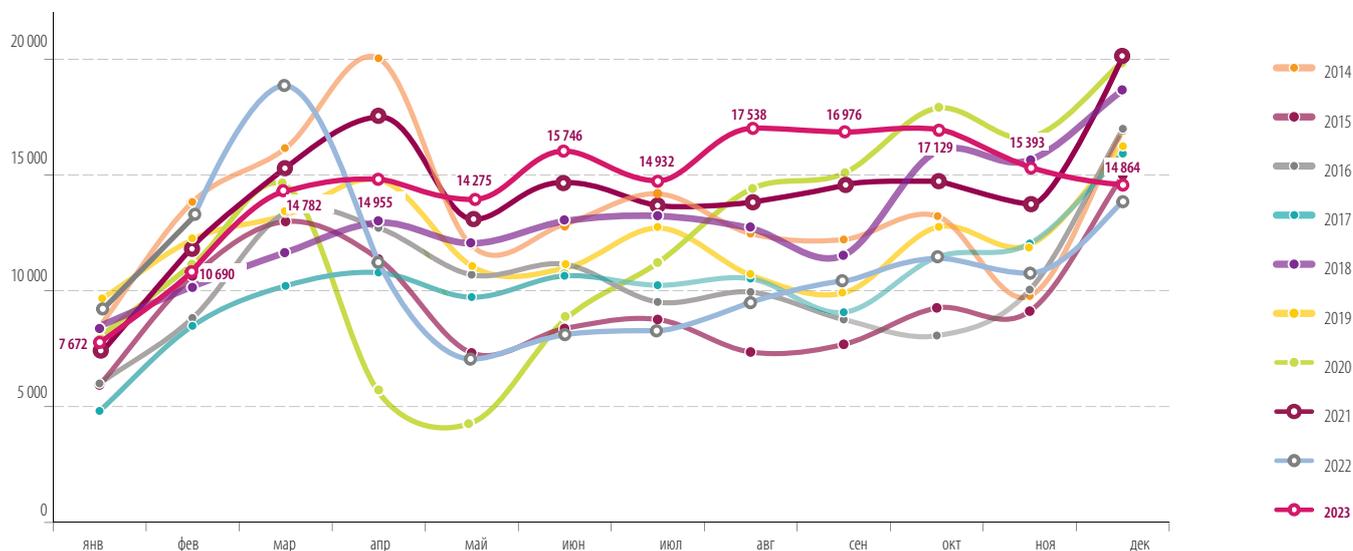


В декабре 2023 года зарегистрировано **14 864** перехода прав на основании **договоров купли-продажи (мены) жилья**, что на 3,4% меньше ноябрьского результата (15 393). К декабрю 2022 года (14 030) наблюдается рост на 5,9%, а к аналогичному периоду 2021 года (20 374), когда было зафиксировано рекордное для декабря число вторичных сделок, показатель сократился на 27%.

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	14 864	↑ 6%
<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>	<b>174 952</b>	<b>32%</b>

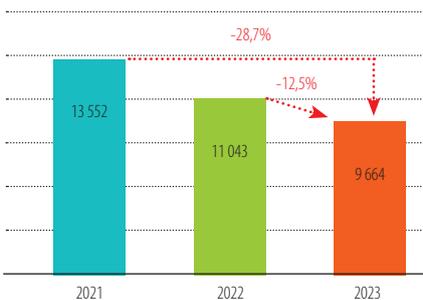
## ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

С января по декабрь 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **136 208 договоров ипотечного жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках недвижимости**. По сравнению с аналогичным показателем прошлого года (108 426) число ипотечных договоров при покупке жилья увеличилось на 25,6%, а к 2021 году (127 637) рост составил 6,7%.

В декабре 2023 года Управлением оформлено **9 664** ипотечных кредита. Снижение на 12,5% наблюдается к аналогичному месяцу 2022 года (11 043), а к декабрю 2021 года (13 552) показатель сократился на 28,7%.

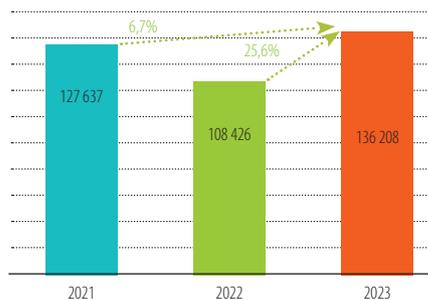
За последний месяц года выдано на 4,4% меньше ипотечных кредитов, чем в ноябре (10 109).

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

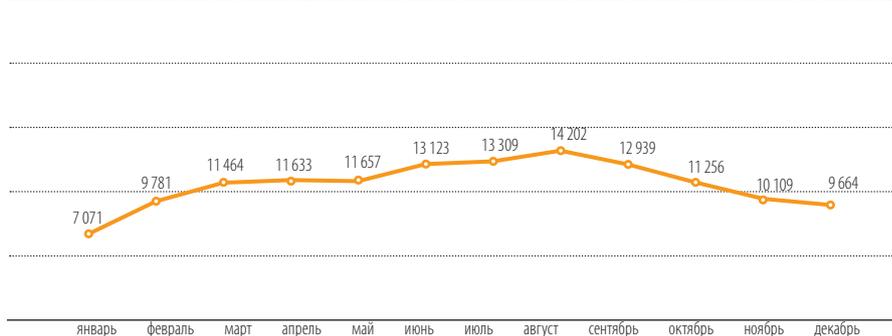


\* первичный и вторичный рынки недвижимости

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



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



«С конца третьего квартала 2023 года рынок жилищного кредитования с привлечением ипотек в Москве плавно сбавляет обороты. После августовского пика с сентября прошлого года каждый месяц число зарегистрированных ипотечных кредитов снижалось в среднем на 9%. При этом показатель за год, как и прогнозировалось, стал рекордным за последние 15 лет», — прокомментировал **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в 2023 году составил 898,6 миллиарда рублей – это 19,7 процента от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице за все время действия программ выдано кредитов на сумму около 2,1 триллиона рублей», — **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений**.

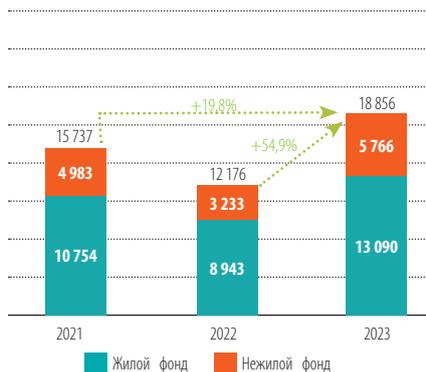
## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

В декабре 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **18 856 договоров долевого участия в строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**, что на 14,6% больше результата ноября (16 461 ДДУ). По отношению к декабрю 2022 года (12 176 ДДУ) данный показатель увеличился на 54,9%, а по сравнению с аналогичным периодом 2021 года (15 737 ДДУ) рост составил 19,8%.

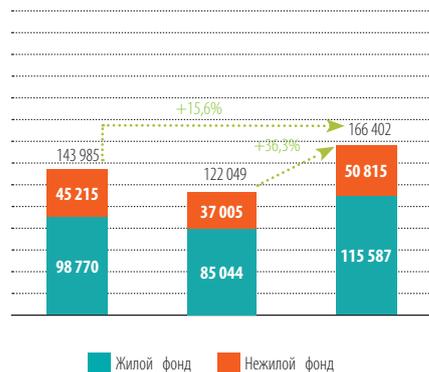
«Декабрь на рынке новостроек сохранил за собой звание самого насыщенного месяца года по регистрации сделок. Впервые Росреестр зафиксировал месячный показатель по ДДУ – 18,8 тысячи прав на жилую и коммерческую недвижимость. При этом установлены новые максимальные значения при покупке квартир и нежилых помещений», — рассказал **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

Всего в январе-декабре 2023 года в Москве зарегистрировано **166 402 ДДУ в отношении жилой и нежилой недвижимости**. Данный показатель увеличился на 36,3% к 2022 году (122 049 ДДУ) и на 15,6% к аналогичному периоду 2021 года (143 985 ДДУ).

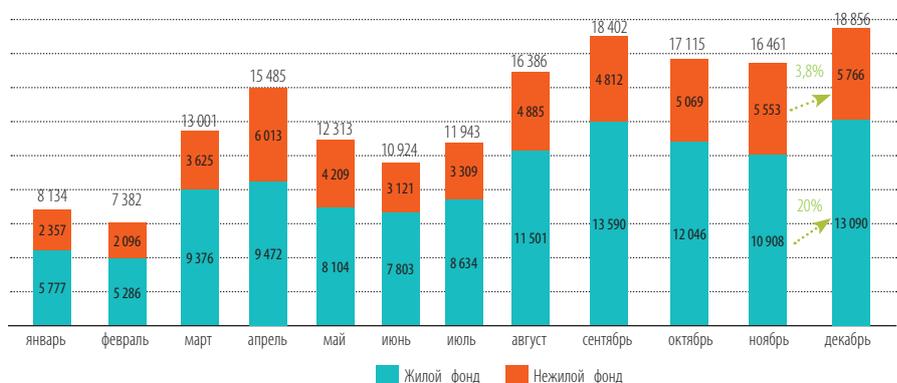
Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (декабрь)



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



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



— **на рынке жилья** зарегистрировано 13 090 ДДУ – рекордное значение декабря за все годы. Показатель на 20% превышает результат ноября (10 908 ДДУ), а по отношению к декабрю 2022 года (8 943 ДДУ) увеличился на 46,4%. К аналогичному периоду 2021 года (10 754 ДДУ) рост составил 21,7%;

— **в нежилом сегменте** за месяц зарегистрированы максимальные для последнего месяца года 5 766 ДДУ, что на 3,8% больше ноября (5 553 ДДУ). По отношению к декабрю 2022 года (3 233 ДДУ) показатель увеличился на 78,4%, а к аналогичному периоду 2021 года (4 983 ДДУ) рост составил 15,7%.

«Первичный рынок столичной недвижимости продемонстрировал в 2023 году внушительные результаты, став самым продуктивным по числу сделок за всю 15-летнюю историю ведения статистики. По итогам 12 месяцев были обновлены все ранее установленные рекорды, — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве,** — Так, если сравнить результаты января-декабря с предыдущим максимумом 2021 года, то число регистраций прав при покупке квартир увеличилось на 17% и привело в итоге к новому рубежу – свыше 115 тысяч сделок. На рынке нежилья также преодолен максимальный порог – более 50 тысяч договоров долевого участия в строительстве».



### Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ  
Декабрь, 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.