



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

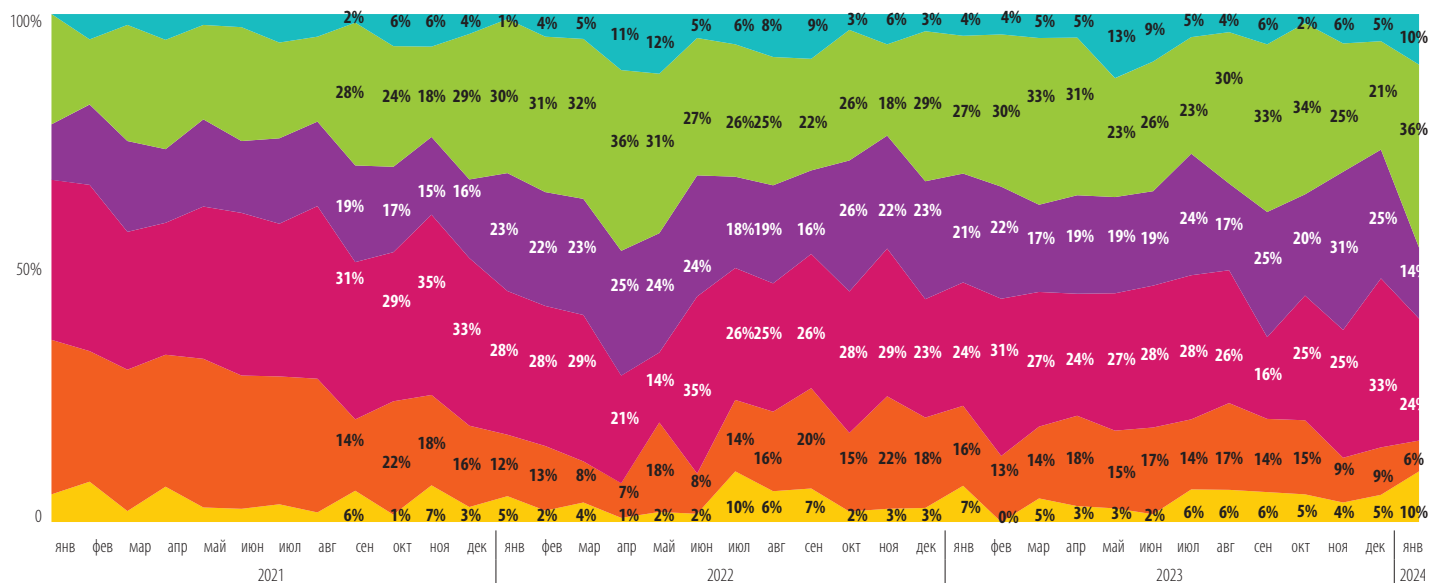
Январь 2024

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.



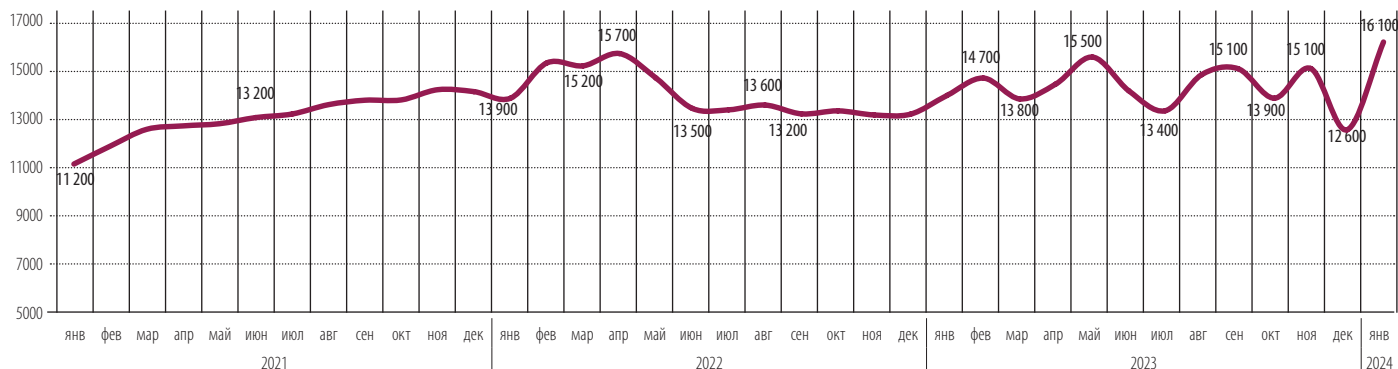
Структура продаж по бюджету покупки в январе 2024 года изменилась по сравнению с декабрем 2023 года.

Самую большую долю занимают сегменты 15-30 млн руб. (36%), 9-12 млн руб. (24%).

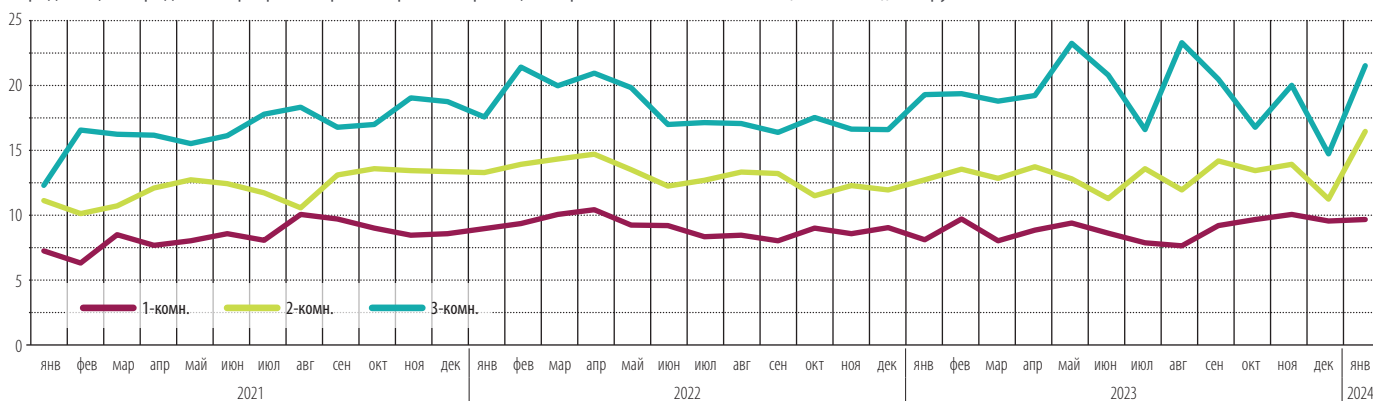
Выросли доли сегментов 15-30 млн руб. на 15%, свыше 30 млн руб. и до 6 млн руб. на 5%.

Снизилась доли сегментов 6-9 млн руб. (на 3%), 9-12 млн руб. (на 9%) и 12-15 млн руб. (на 11%).

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



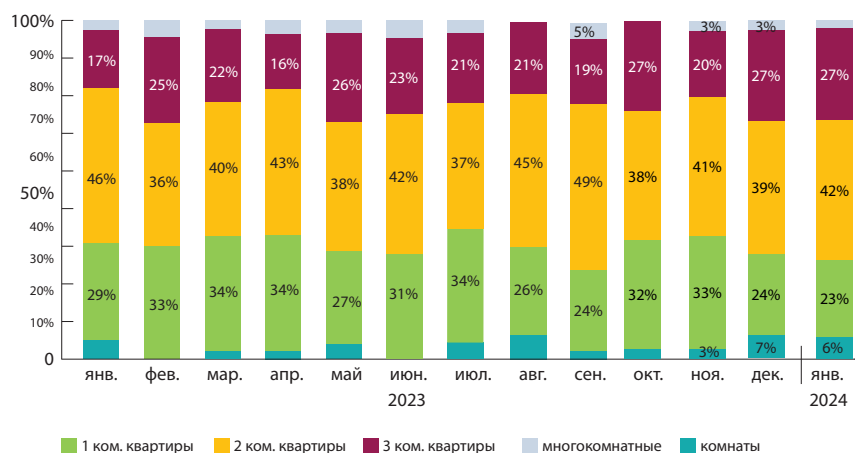
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



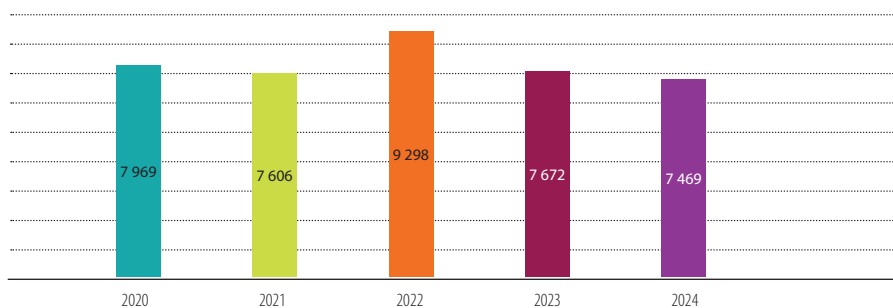
В январе лидирующие позиции **по комнатности** в общей структуре продаж занимают двухкомнатные квартиры (42%), следом идут трехкомнатные (27%) и однокомнатные (23%).

Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным сделок ГК МИЭЛЬ, в январе 2024 года составила 16,1 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры составил 10,4 млн руб., двухкомнатной – 16,6 млн руб., трехкомнатной – 21,4 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 (январь)

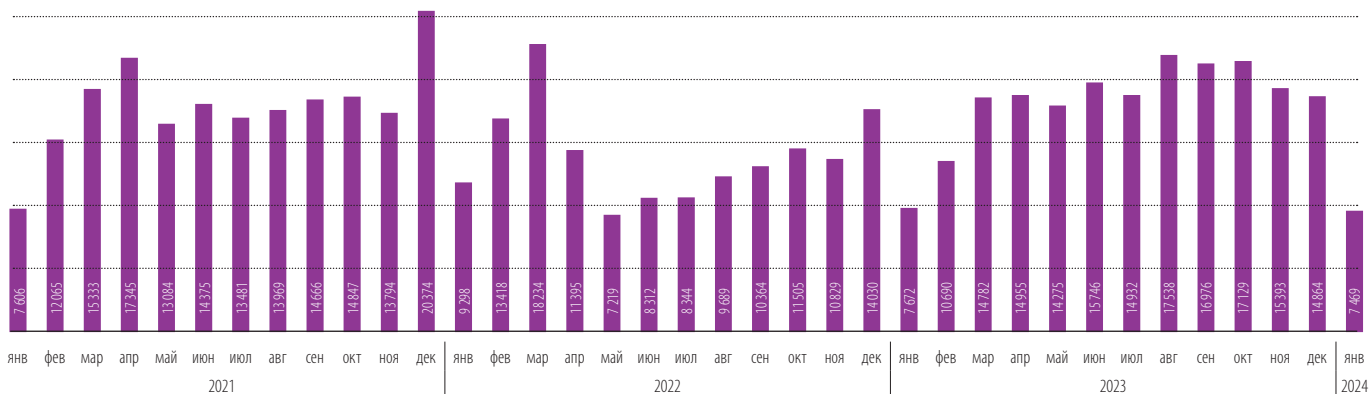


В январе 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **7 469 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья**, что, с разницей в 203 сделки, практически сопоставимо с первым месяцем прошлого года (7 672) и на 19,7% ниже января 2022 года (9 298).

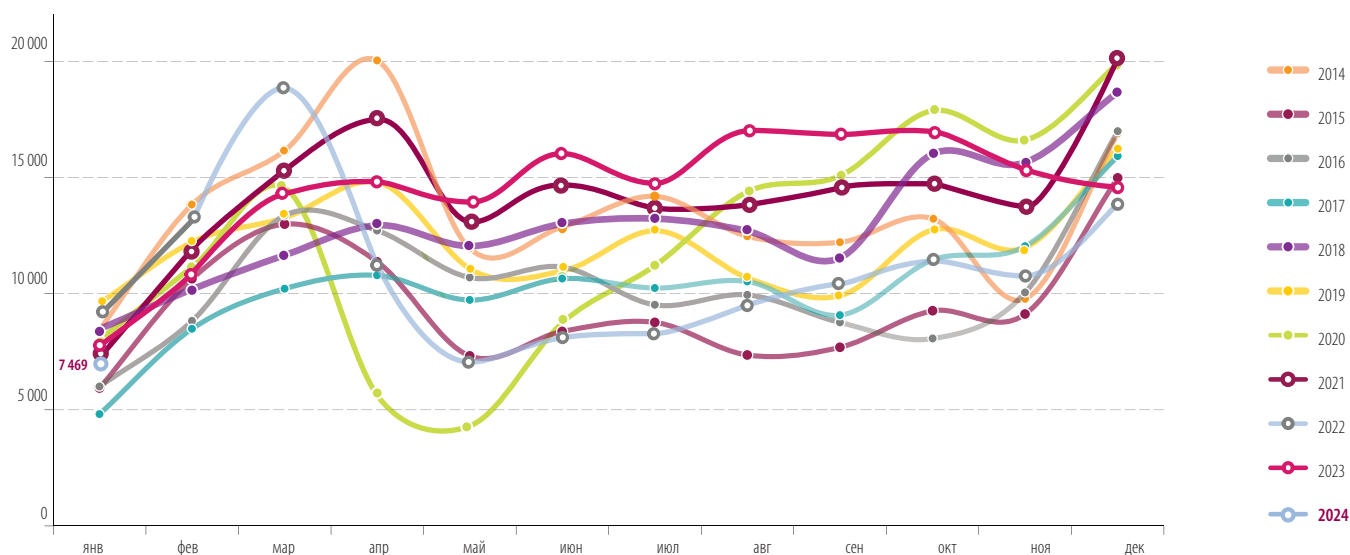
При сравнении значений января к декабрю сохраняется ежегодная тенденция снижения числа регистраций: в текущем году зафиксировано 49,8%, в 2023 – 45,3%, в 2022 – 54,4%, в 2021 – 62,2%. В среднем за последние пять лет такая разница составляла 52%.

«Если брать во внимание статистику последних пяти лет, то мы видим стабильный показатель января в среднем на уровне 7,6 тыс. переходов прав на вторичном рынке. За исключением 2022 года, когда фиксировалась нетипичная январская активность на рынке недвижимости в Москве с результатом почти 9,3 тыс. договоров. Первый месяц текущего года показал хороший объем регистраций, незначительно уступив 2,7% рекордному 2023 году», — рассказал **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)



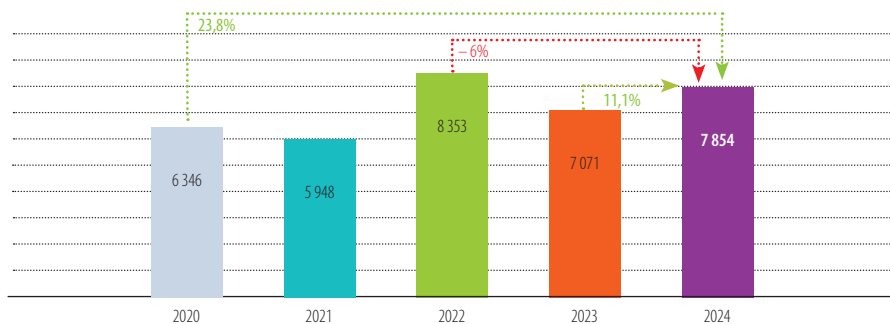
Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	7 469	↓ -3%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690		
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	18 234	14 782		
апрель	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5 196	17 345	11 395	14 955		
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000	3 918	13 084	7 219	14 275		
июнь	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375	8 312	15 746		
июль	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481	8 344	14 932		
август	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969	9 689	17 538		
сентябрь	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666	10 364	16 976		
октябрь	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	14 847	11 505	17 129		
ноябрь	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072	13 794	10 829	15 393		
декабрь	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787	20 128	20 374	14 030	14 864		
Итого за год	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636	148 946	170 939	132 637	174 952		

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

В январе 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **7 854 договора ипотечного жилищного кредитования** на первичном и вторичном рынках недвижимости. Об этом сообщил **руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов**.

Данный показатель на 11% превосходит число оформленных договоров в первом месяце прошлого года (7 071), однако уступает 6% январю 2022 года (8 353 договора). При этом в пятилетней ретроспективе рост числа зарегистрированных ипотечных сделок составил +23,8% (6 346 договоров было оформлено в первом месяце 2020 года).

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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

«Январь показал высокий результат по числу зарегистрированных ипотечных сделок и стал вторым за все время ведения статистики, уступив лишь 499 договоров максимальному январскому значению 2022 года. И это вопреки пессимистичным ожиданиям аналитиков и прогнозам о снижении активности на рынке недвижимости столицы еще с прошлого года, который закрылся рекордными показателями по всем видам сделок. Текущий год начался с 7,8 тысяч ипотек – это на 11% выше результата первого месяца 2023 года и почти на четверть больше, чем в январе 2020», — отметил **Игорь Майданов**.

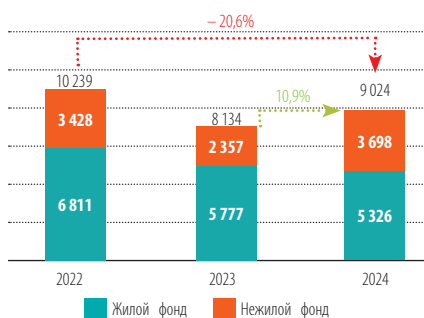
Отрицательная динамика зафиксирована к декабрю прошлого года (-18,7%), когда было зарегистрировано 9 664 ипотечных сделок. Тем не менее это наименьшее снижение января к декабрю за последние 5 лет: на 36% снизилось число ипотек в январе 2023 года, -38,4%, -54,3% и -39,8% составила разница в первые месяцы 2022, 2021 и 2020 годов соответственно.

«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в январе 2024 года составил 30,5 миллиарда рублей – это 16,8 процента от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице за все время действия программ выдано кредитов на сумму более двух триллионов рублей», — добавил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений**.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

В январе 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **9 024 договора долевого участия в строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**, что на 10,9% выше первого месяца прошлого года (8 134 ДДУ) и на 11,9% ниже январского показателя 2022 года (10 239 ДДУ).

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



«Январь текущего года достиг второго пикового значения за весь период сбора статистики по общему объему регистраций договоров долевого участия в строительстве – свыше 9 тыс., максимальным остается январский результат 2022 года с 10,2 тыс. ДДУ. При этом новый максимум зафиксирован за сектором нежилых – 3,6 тыс. сделок – наивысший январский результат за все годы», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

— **в нежилом сегменте** в январе зарегистрировано 3 698 ДДУ, что 56,9% выше показателя 2023 года (2 357 ДДУ) и 7,9% больше январского результата 2022 года (3 428 ДДУ)

— **на рынке жилья** за месяц зарегистрировано 5 326 ДДУ – это на 7,8% меньше результата января 2023 года (5 777 ДДУ), а к аналогичному периоду 2022 года (6 811 ДДУ) показатель сократился на 21,8%.

«Среднее значение января в жилом секторе держится на уровне 5,6 тыс. сделок на протяжении последних пяти лет, единожды в 2022 году показатель достигал 6,8 тыс. В текущем году порог в 5,3 тыс. регистраций ДДУ при покупке квартир преодолен, уступив прошлому году 451 сделку», — отметил **Игорь Майданов.**

Сравнивая январские объемы регистраций ДДУ с декабрем, традиционно фиксируется снижение: в январе всего 17 рабочих дней, плюс период «рыночного затишья». В случае с общим значением наблюдается снижение на 52% к последнему месяцу прошлого года, который показал максимальный результат за 15 лет; в жилом фонде – 59%; коммерческий сегмент – 36%. В период с 2023 по 2017 годы разница января-декабря в новом строительстве варьировалась от 29% до 63%.



Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим
центром МИЭЛЬ
Январь, 2024
ekaterina.berezhnova@miel.ru

Содержащаяся в настоящем отчете 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 отчете.