



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

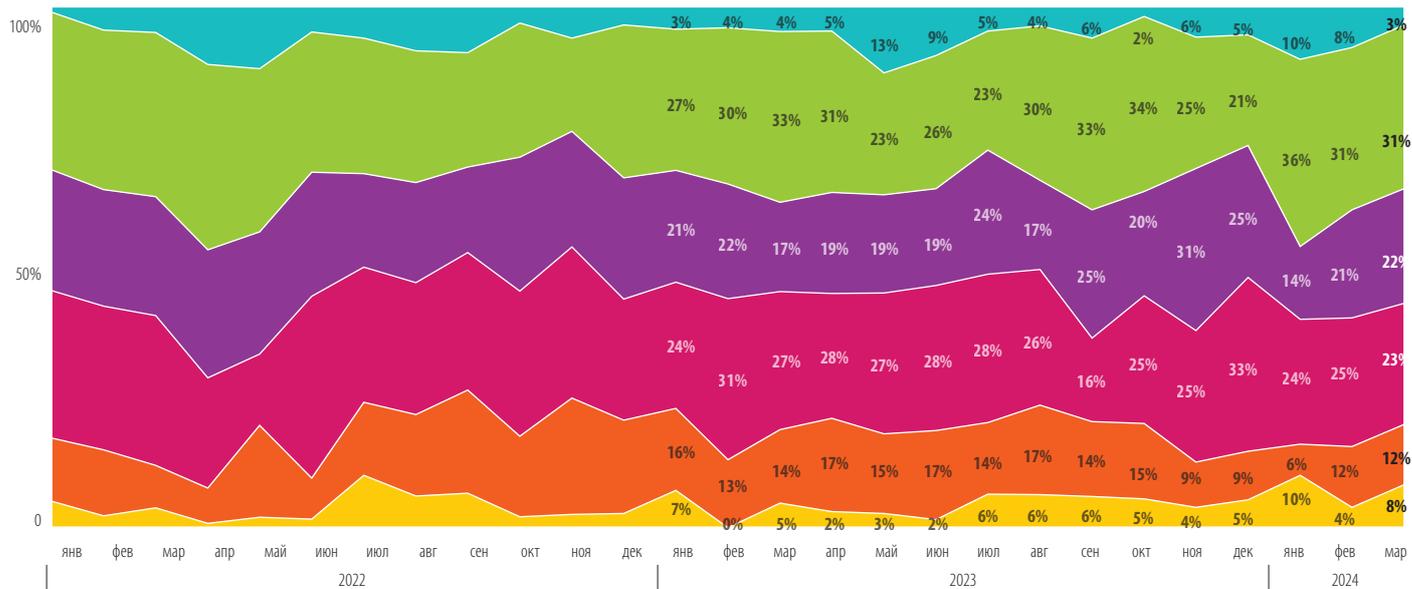
Март 2024

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 марте 2024 года мало изменилась по сравнению с февралем.

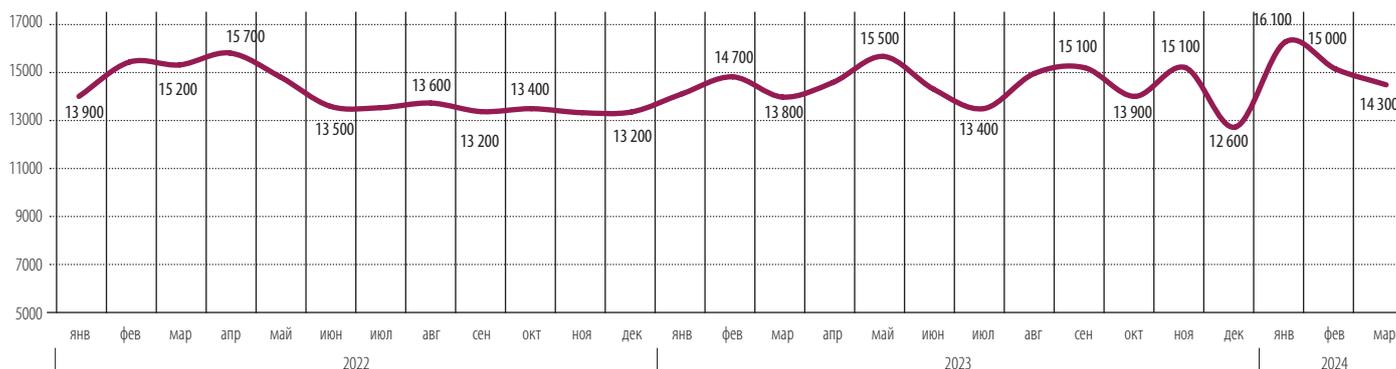
Самую большую долю занимают сегменты 15-30 млн руб. (31%), 9-12 млн руб. (23%), 12-15 млн руб. (22%).

Выросли доли сегментов: 12-15 млн руб. на 1%, до 6 млн руб. на 4%.

Снизилась доля сегментов: 9-12 млн руб. на 2%, свыше 30 млн руб. на 5%.

Не изменились доли сегментов: 6-9 млн руб. (12%), 15-30 млн руб. (31%).

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



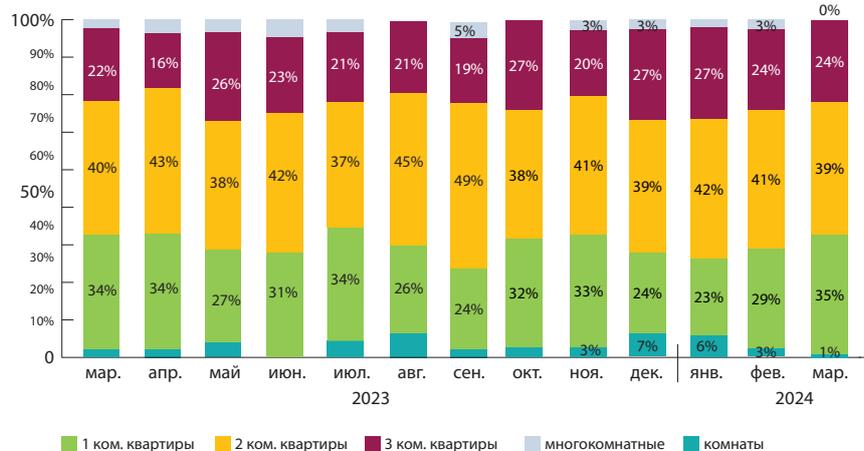
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



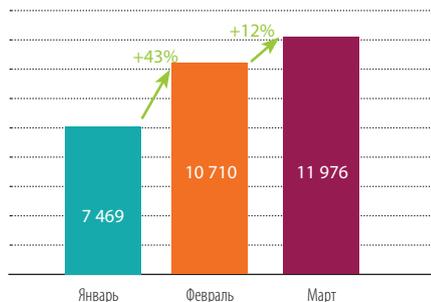
В марте лидирующие позиции **по комнатности** в общей структуре продаж занимают двухкомнатные квартиры (39%), следом идут однокомнатные (35%) и трехкомнатные (24%).

Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным сделок ГК МИЭЛЬ, в марте 2024 года составила 14,3 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры составил 10,6 млн руб., двухкомнатной — 13,9 млн руб., трехкомнатной — 18,6 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



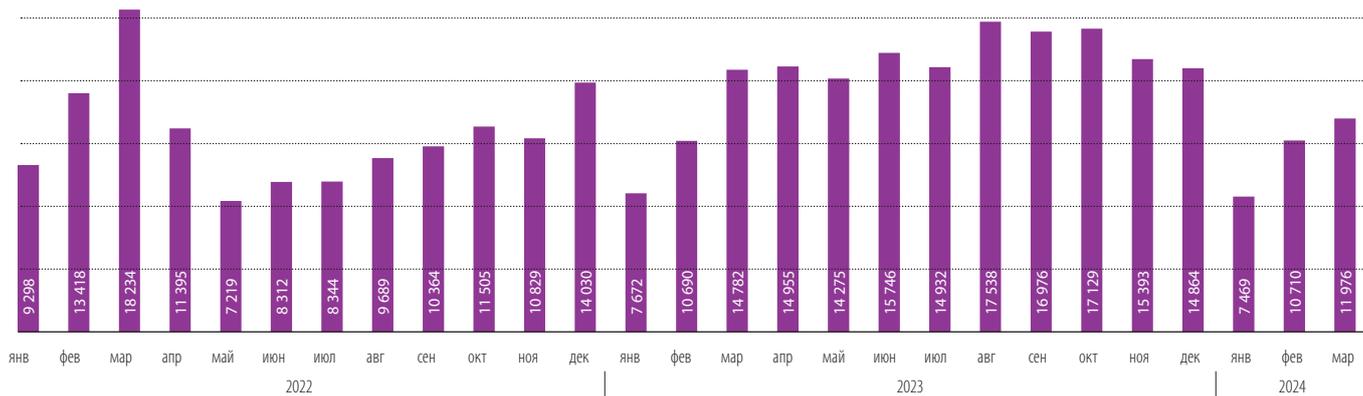
В марте 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 11 976 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья, что на 11,8% превышает результат февраля (10 710).

«С начала года в Москве стабильно растет число переходов прав на вторичное жилье. Так, по сравнению с первым месяцем этого года (7 469) в марте оформлено на 60% больше вторичных сделок. Рост числа регистраций наблюдался в течение всего квартала. Например, февраль (10 710) к январю увеличился в 1,4 раза, а март показал прирост к февралю на 1 266 сделок. При этом показатель третьего месяца текущего года уменьшился почти на 19% к марту 2023 года (14 782)», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

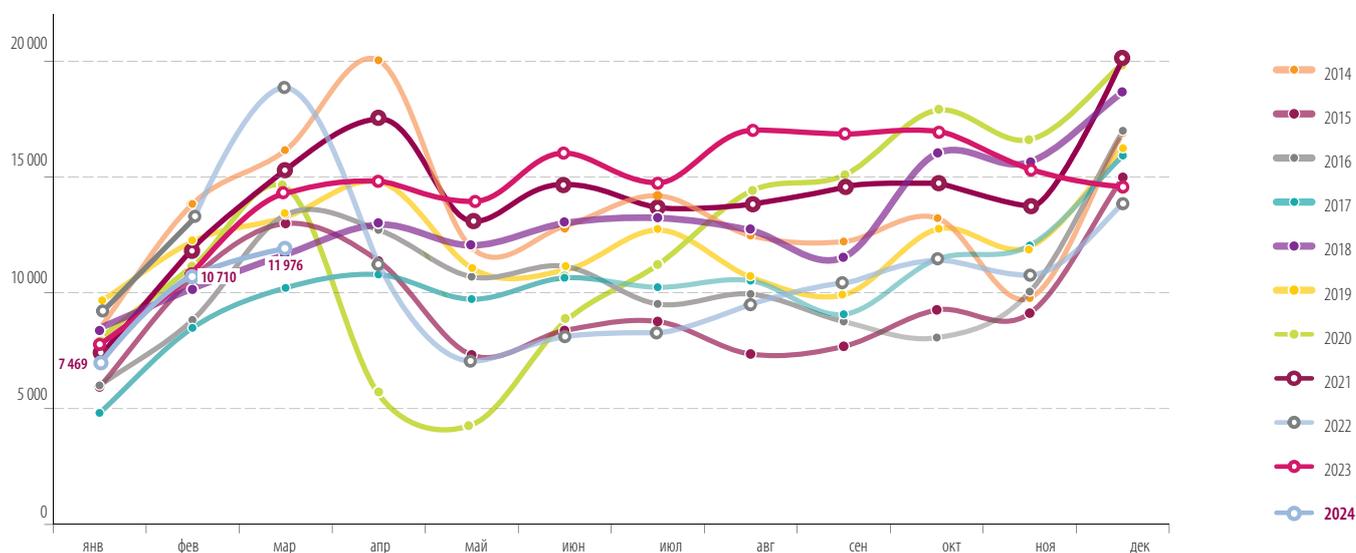
Всего в январе-марте 2024 года в Москве зарегистрировано **30 155 переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья.** Данный показатель сократился на 9% к I кварталу 2023 года, когда было зарегистрировано 33 144 договора.

«В целом данные по кварталу демонстрируют некоторое замедление спроса, что можно связать с ожиданиями покупателей, которые надеются на снижение цен из-за сложившейся конъюнктуры на рынке недвижимости. Поэтому дальнейшая динамика, настроения приобретателей жилья и возможные «перетекания» спроса из одного сегмента в другой проявятся не раньше получения итоговых данных первого полугодия», — резюмировал **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)

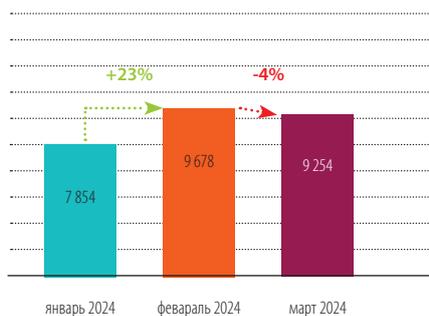


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	к аналогичному периоду
янв	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	7 469	↓ -3%
фев	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	10 710	0%
мар	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	18 234	14 782	11 976	↓ -19%
апр	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		
июн	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375	8 312	15 746		
июл	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481	8 344	14 932		
авг	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969	9 689	17 538		
сен	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666	10 364	16 976		
окт	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	14 847	11 505	17 129		
ноя	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072	13 794	10 829	15 393		
дек	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

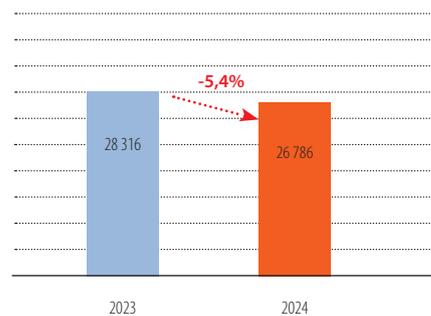
В марте 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **9 254 договора ипотечного жилищного кредитования** на первичном и вторичном рынках недвижимости. Это на 424 ипотечные сделки меньше (-4,4%) результата февраля (9 678), но на 17,8% превышает показатель января (7 854).

Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования*



* первичный и вторичный рынки недвижимости

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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

«По сравнению с мартом прошлого года число оформленных договоров по жилищной ипотеке уменьшилось на 19,3%. Стоит отметить, что в 2022-2023 годах фиксировались максимальные мартовские показатели за все годы статистических наблюдений. Так, в прошлом году было оформлено 11 464 договора, уступая только рекордному месячному результату марта в 2022 году (12 341), — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**. — В целом можно заключить, что меры, направленные на адресный подход при использовании льготных программ, постепенно дают свои результаты. При этом активность на ипотечном рынке столицы все равно остается высокой, о чем говорит незначительное снижение числа регистраций по сравнению с высокими показателями последних лет».

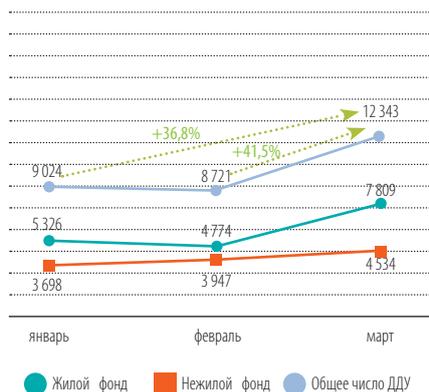
Всего в январе-марте 2024 года в Москве зарегистрировано **26 786 договоров ипотечного жилищного кредитования** на первичном и вторичном рынках недвижимости. Данный показатель на 5,4% меньше результата первых трех месяцев 2023 года (28 316).

«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в марте 2024 года составил 70 миллиардов рублей – это 22,4 процента от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице за все время действия программ выдано кредитов на сумму 2,2 триллиона рублей», — отметил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений**.

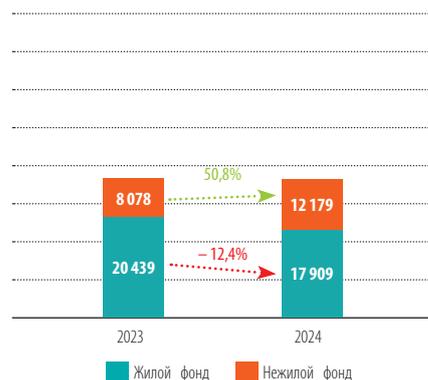
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

В марте 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **12 343 договора долевого участия в строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**, что на 41,5% больше результата февраля (8 721 ДДУ) и на 5% меньше мартовского показателя прошлого года (13 001 ДДУ).

Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (2024)



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



— **на рынке жилья** зарегистрировано 7 809 ДДУ. Данный показатель более чем в 1,6 раза (+63,6%) превышает результат февраля (4 774 ДДУ), при этом к марту прошлого года уменьшился на 16,7% (9 376 ДДУ)

— **в нежилом сегменте** за месяц оформлено 4 534 ДДУ. Результат на 14,9% вырос к прошлому месяцу, когда было оформлено 3 947 ДДУ и на 25% больше марта 2023 года (3 625 ДДУ)

«По сравнению с началом года в марте, безусловно, заметно увеличение числа первичных договоров во всех сегментах рынка недвижимости. Доля оформленных квартир составила 59,5% от всех первичных сделок. Для сравнения, в прошлом месяце на них пришлось 54,7%, от общего объема ДДУ. Нежилой сегмент растет более плавно и сохраняет приблизительно одинаковую долю в структуре сделок. На коммерческие «квадраты» с начала года в среднем пришлось 40,5% от общего числа первичных договоров», — рассказал **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

За I квартал в столице всего оформлено **30 088 ДДУ на рынках жилья и нежилых**. Показатель вырос на 5,5% к аналогичному периоду прошлого года (28 517 ДДУ).

«В январе-марте сделки с коммерческой недвижимостью (12 179 ДДУ) показали прирост в 1,5 раза (+50,7%) к аналогичному периоду прошлого года (8 078 ДДУ). Однако в жилом сегменте данный показатель уменьшился на 12,4% (17 909 к 20 439 ДДУ соответственно)», — отметил **Игорь Майданов.**



МИЭЛЬ

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

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

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