

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

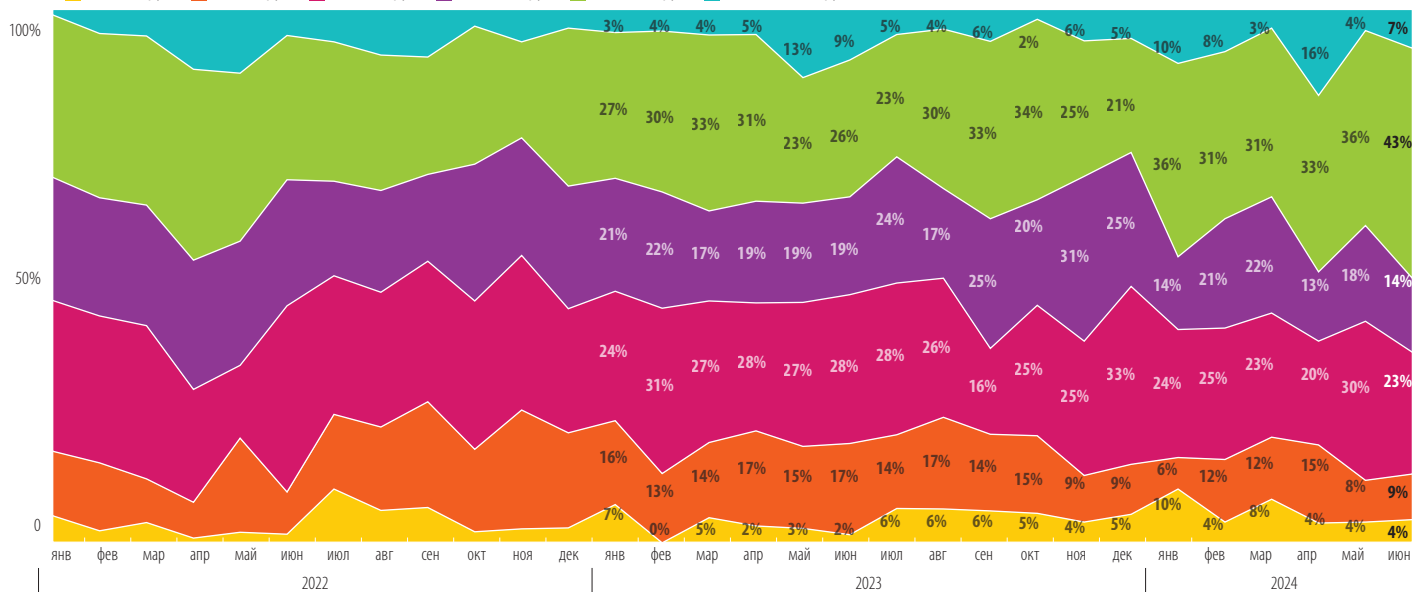
Июнь 2024

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 июне 2024 года немного изменилась по сравнению с маем.

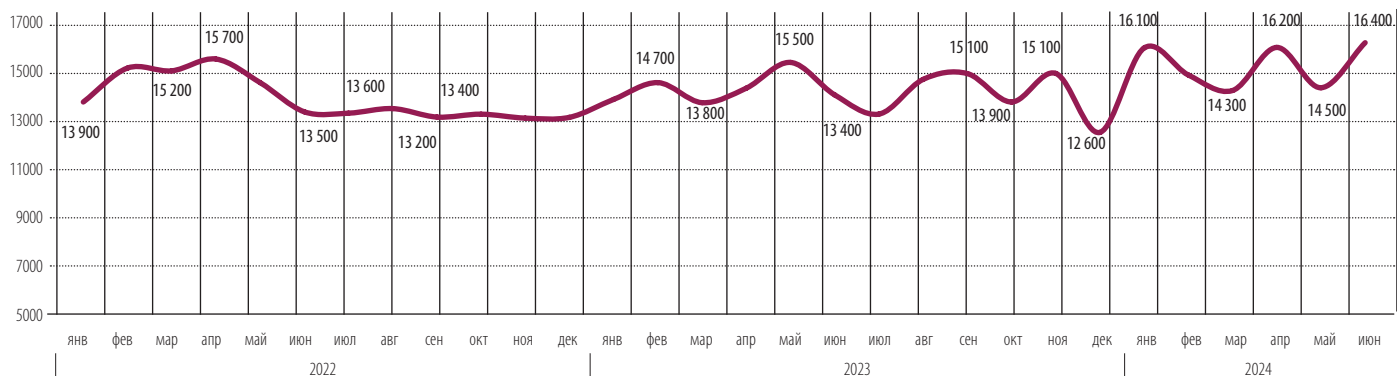
Самую большую долю занимают сегменты 15-30 млн руб. (43%), 9-12 млн руб. (23%), 12-15 млн руб. (14%).

Выросли доли сегментов: 15-30 млн руб. (+7%), 6-9 млн руб. (+1%), свыше 30 млн руб. (+3%).

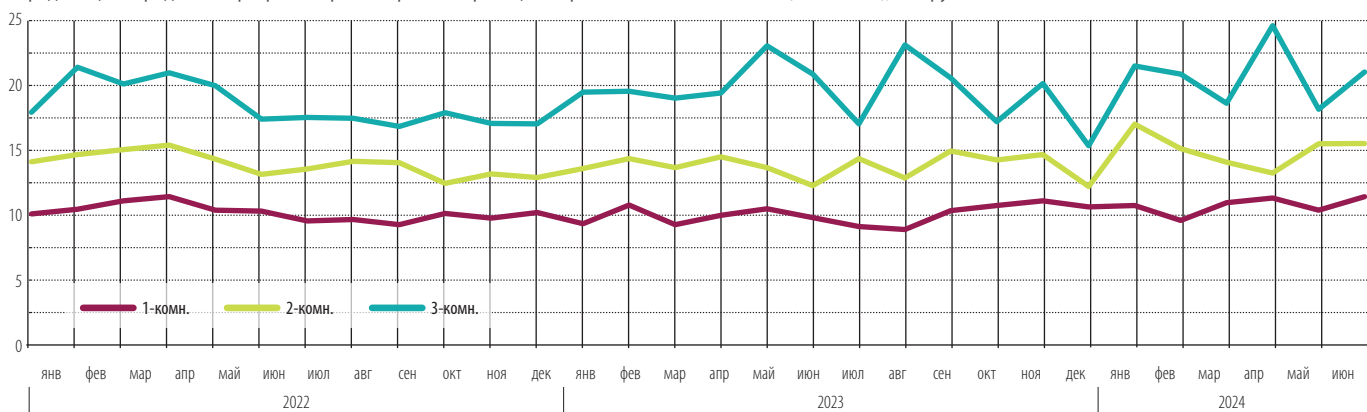
Снизилась доля сегментов: 9-12 млн руб. на 7%, 12-15 млн руб. на 4%.

Доля сегмента до 6 млн руб. без изменений (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.

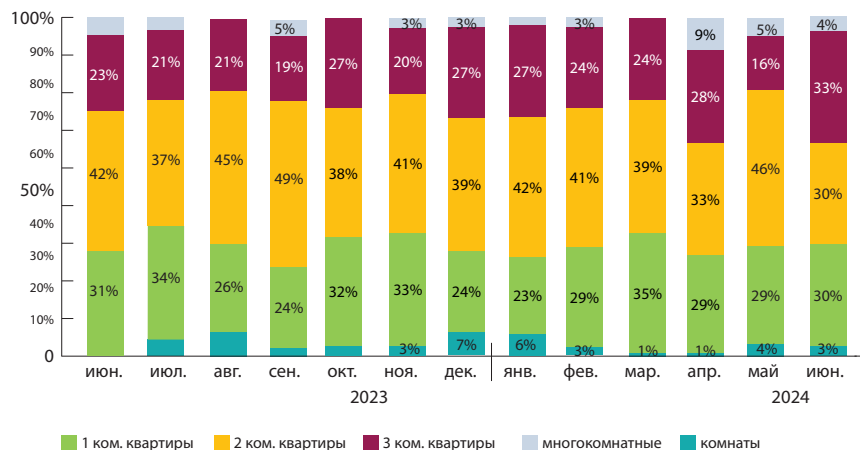


В июне лидирующие позиции **по комнатности** в общей структуре продаж занимают трехкомнатные квартиры (33%), двухкомнатные и однокомнатные (по 30%).

Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным сделок ГК МИЭЛЬ, в июне 2024 года составила 16,4 млн руб.

Средний чек однокомнатной квартиры составил 11,9 млн руб., двухкомнатной – 15,5 млн руб., трехкомнатной – 21,7 млн руб.

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

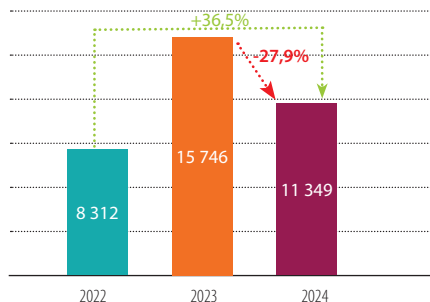


За первые 6 месяцев 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **65 981 переход прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья**. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года число переходов прав сократилось на 15,5% (78 120).

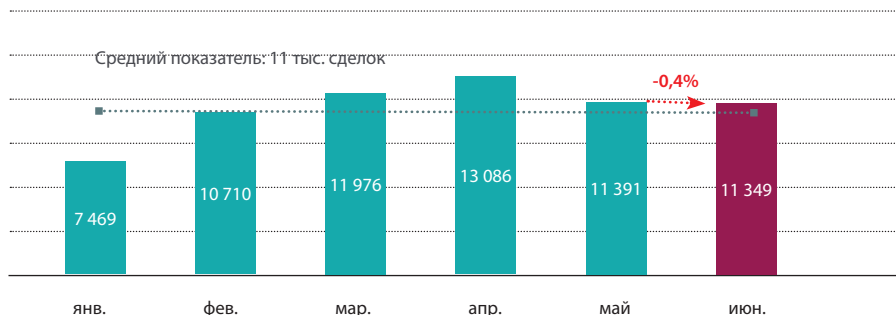
«В первом полугодии средний объем зарегистрированных договоров на вторичном рынке варьировался на уровне 11 тысяч в месяц. Максимальное значение показал апрель, когда было оформлено 13 тысяч переходов прав при покупке готового жилья. При этом последние два месяца показатель устойчиво держится на «среднем» уровне с незначительным снижением июня к маю на 42 сделки, — рассказал **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

В июне текущего года в Москве зарегистрировано **11 349 переходов права на вторичное жилье**. Показатель снизился на 27,9% к аналогичному периоду прошлого года (15 746) и вырос на 36,5% к июню 2022 года (8 312).

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



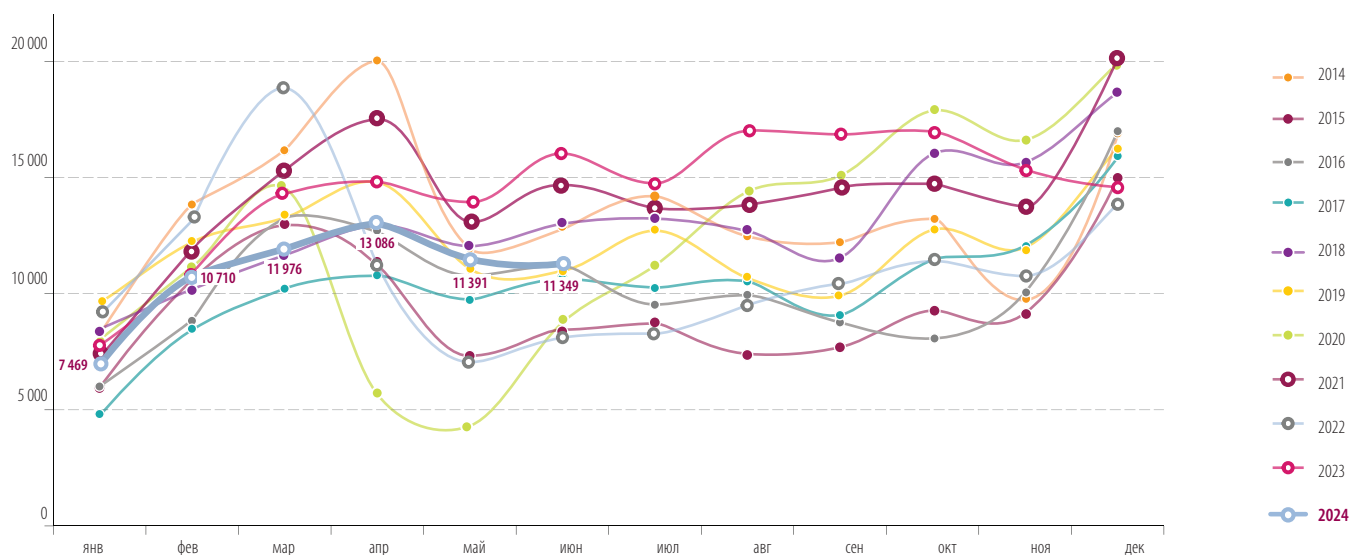
Динамика числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (2024)



Зарегистрировано прав по данным УФРС Москвы



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

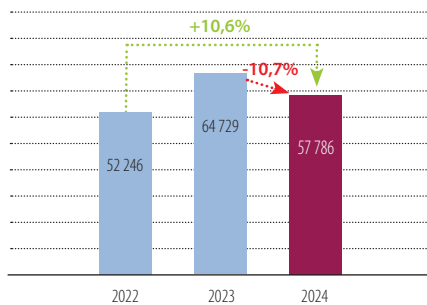


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	7 469	↓ -3%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	10 710	0%
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	18 234	14 782	11 976	↓ -19%
апрель	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5 196	17 345	11 395	14 955	13 086	↓ -12%
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000	3 918	13 084	7 219	14 275	11 391	↓ -20%
июнь	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375	8 312	15 746	11 349	↓ -28%
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 период	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636	148 946	170 939	132 637	174 952	65 981	

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

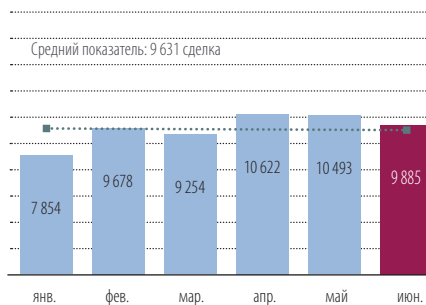
За первые 6 месяцев 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **57 786 договоров ипотечного жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках недвижимости**. Показатель уменьшился на 10,7% к аналогичному периоду прошлого года (64 729) и вырос на 10,6% к январю-июню 2022 года (52 246). Об этом сообщил **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

«Статистика отражает данные с учетом ипотечных сделок как на первичном, так и на вторичном рынках столичной недвижимости. В данном случае на снижение показателя в первом полугодии повлиял вторичный сегмент, где число регистраций переходов прав уменьшилось. Полугодовая статистика также демонстрирует, что в среднем за месяц оформляется 9,6 тысячи ипотек. Показатель июня этому значению соответствует и превышает его примерно на 2,6%», — рассказал **Игорь Майданов**.

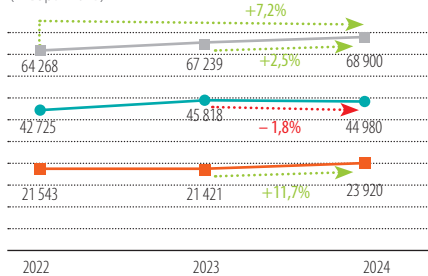
В июне 2024 года в Москве зарегистрировано **9 885 договоров ипотечного жилищного кредитования**. Данный показатель на 24,7% меньше результата прошлого года (13 123) и на 45,1% больше итога июня 2022 года (6 812).

«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в июне 2024 года составил 117,9 миллиарда рублей — это 18 процентов от общероссийского объема льготных ипотечных кредитов. Всего в столице за все время действия программ выдано кредитов на сумму 2,5 триллиона рублей», — отметил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений**.

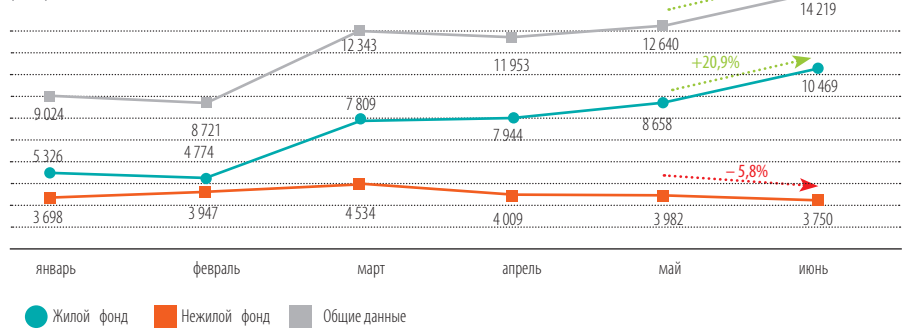
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

По результатам июня 2024 года Управлением Росреестра по Москве зафиксированы максимальные для этого месяца за последние 5 лет показатели договоров участия в долевом строительстве при покупке квартир (10 469 ДДУ) и по всему объему ДДУ жилой и нежилой недвижимости (14 219 ДДУ). Также по итогам первого полугодия общее число регистраций (68 900 ДДУ) и коммерческий сегмент в частности (23 920 ДДУ) стали рекордными для этого периода за все время ведения статистики. Об этом сообщил руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов.

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

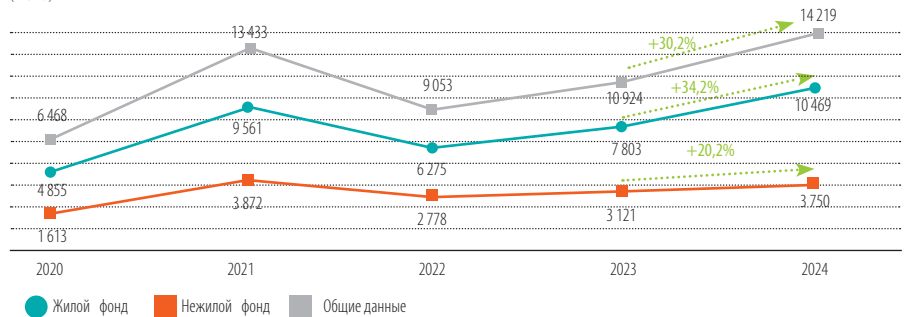


Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (2024)



В июне 2024 года Управлением зарегистрировано 14 219 ДДУ в отношении жилой и нежилой недвижимости, что на 12,5% выше показателя мая текущего года (12 640 ДДУ). В то же время наблюдается рост на 30,2% к июню 2023 года (10 924 ДДУ) и на 57,1% к аналогичному месяцу 2022 года (9 053 ДДУ).

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



— **В жилом сегменте** Управлением зарегистрировано 10 469 ДДУ. За месяц число сделок с новостройками увеличилось на 20,9% (8 658 ДДУ). При этом отмечается положительная динамика +34,2% к июню 2023 года (7 803 ДДУ) и +66,8% к шестому месяцу 2022 года (6 275 ДДУ).

— **В нежилом сегменте** за месяц оформлено 3 750 ДДУ. К июню прошлого года (3 121 ДДУ) показатель увеличился на 20,2%, однако уступил маю текущего года (3 982 ДДУ) 5,8% или 232 сделки.

«Июньская статистика ожидаемо продемонстрировала рост числа зарегистрированных ДДУ за счет сделок с квартирами. За месяц показатели жилого сегмента и в целом по первичке увеличились на 21% и на 12,5% соответственно, а за год – выросли на треть. И, если коммерческая недвижимость с января находится практически на одном стабильно высоком уровне - с пиком в марте и незначительным снижением во втором квартале, то число оформленного по ДДУ жилья, наоборот, с марта росло, достигнув максимума в июне. В итоге первое полугодие 2024 вышло на рекорд к аналогичным периодам прошлых лет по нежилую и по общему числу сделок в строящихся домах», — отметил **Игорь Майданов**.

Всего в первом полугодии 2024 года зарегистрировано **68 900 договоров участия в долевом строительстве**, что на 2,5% превышает аналогичный период 2023 года (67 239 ДДУ). По сравнению с 6 месяцами 2022 года (64 268 ДДУ) число договоров увеличилось на 7,2%.

При этом с жилой недвижимостью за январь-июнь оформлено **44 980 ДДУ**, что на 1,8% ниже первого полугодия 2023 (45 818 ДДУ), но на 5,3% превышает показатель первых шести месяцев 2022 года (42 725 ДДУ).

Нежилой сегмент с результатом **23 920 ДДУ** превзошел аналогичные показатели прошлых лет. Динамика к первым 6 месяцам 2023 года (21 421 ДДУ) составила +11,7%, к аналогичному периоду 2022 года (21 543 ДДУ) +11%.



МИЭЛЬ

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

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

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