



# ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

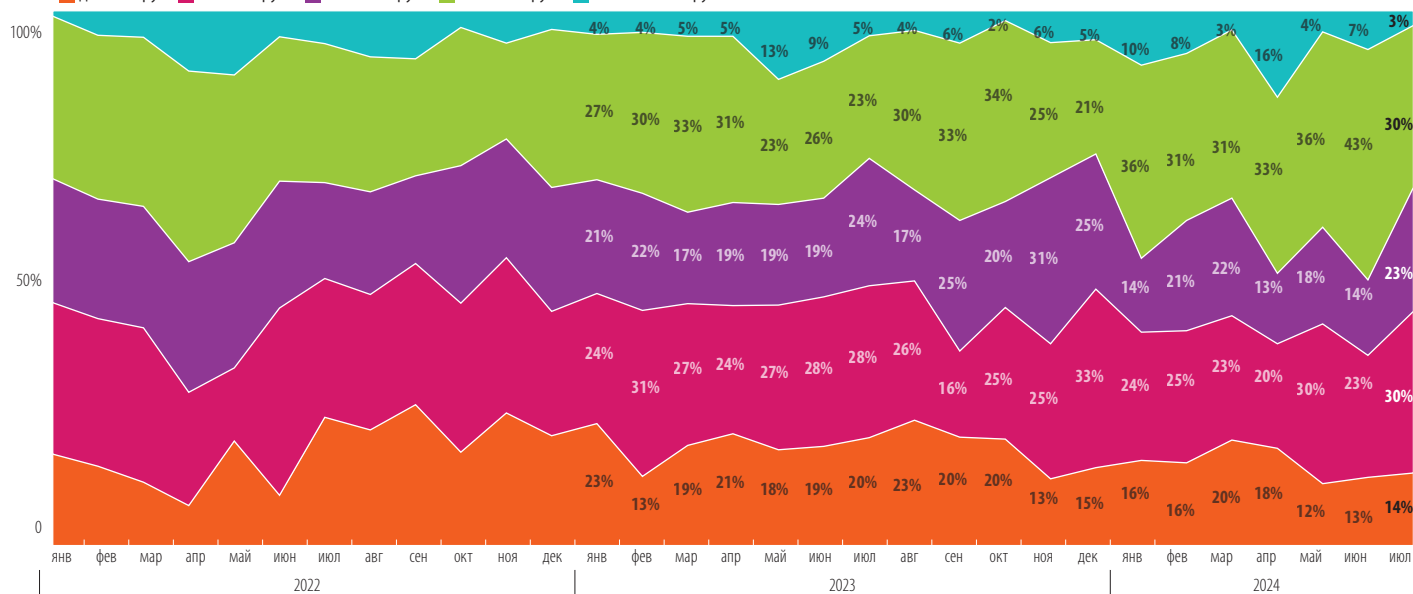
Июль 2024

## ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

### Вторичная городская недвижимость

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

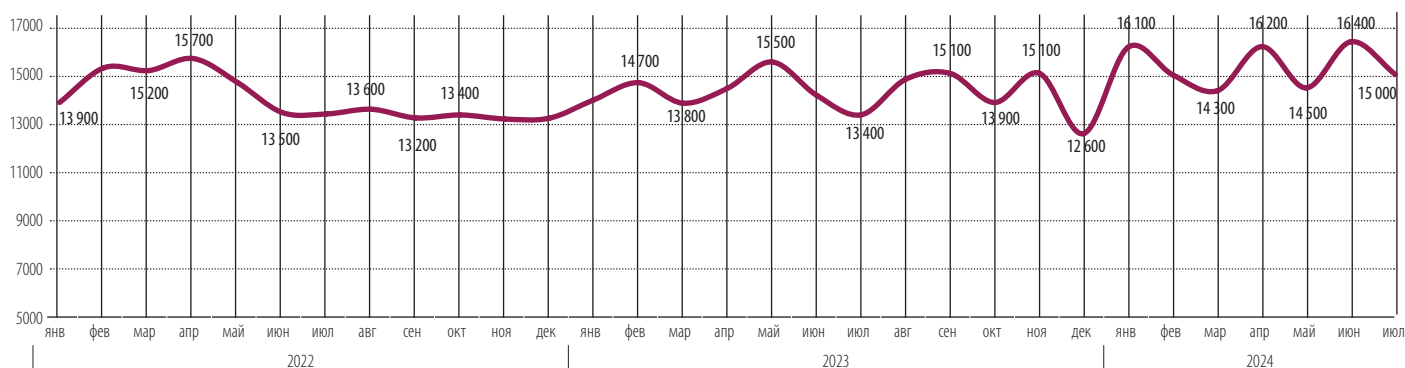
■ до 9 млн руб. ■ 9-12 млн руб. ■ 12-15 млн руб. ■ 15-30 млн руб. ■ свыше 30 млн руб.



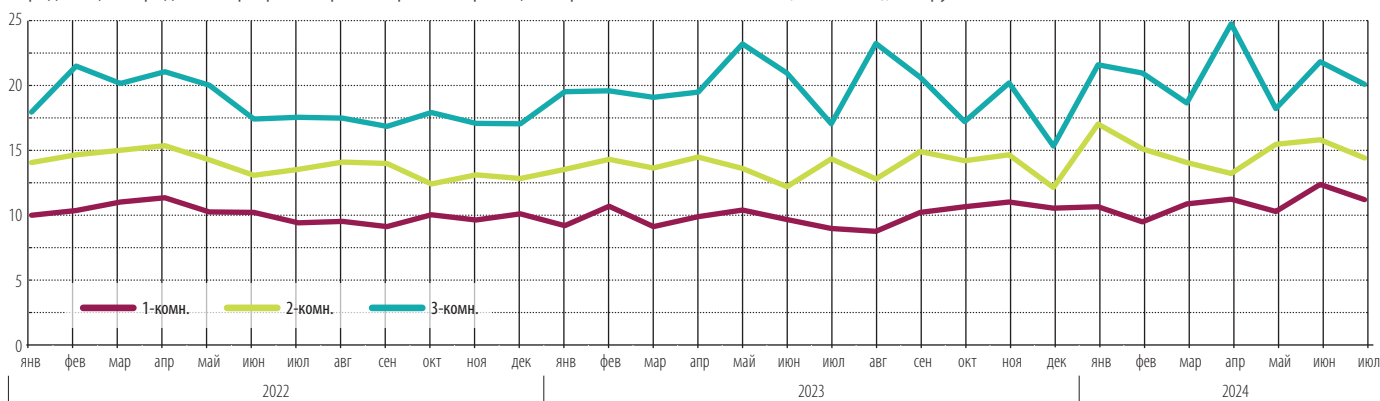
**Структура продаж по бюджету покупки** в июле 2024 года изменилась по сравнению с июнем. Самую большую долю занимают сегменты 9-12 млн руб. и 15-30 млн руб. (по 30%). На 7% отстает от них сегмент 12-15 млн руб. (23%). Выросли доли сегментов: 12-15 млн руб. (+9%), 9-12 млн руб. (+7%), до 9 млн руб. (+1%). Снизилась доля сегментов: 15-30 млн руб. на 13% и свыше 30 млн руб. на 4%.

**Средний срок экспозиции** объекта в июле составляет 4 месяца. При этом доля объектов со сроком экспозиции до месяца доходит до 25% по Москве и 6% по Московской области.

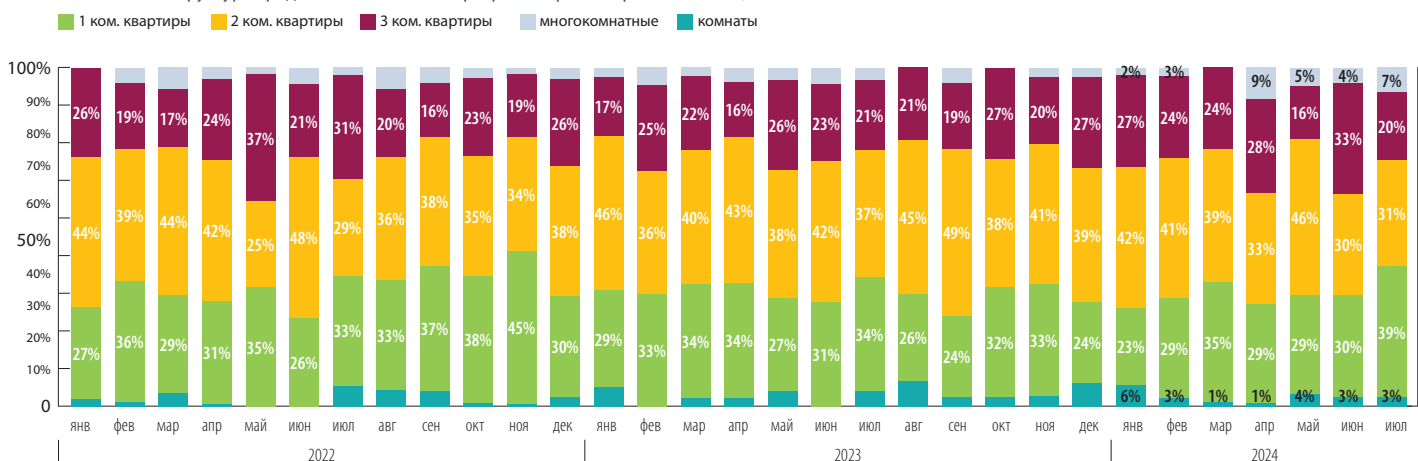
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы (без комнат), тыс. руб.



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



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



В июне лидирующие позиции **по комнатности** в общей структуре продаж занимают однокомнатные квартиры (39%), за ними идут двухкомнатные (31%) и трехкомнатные (20%).

**Средняя цена проданных квартир** на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным сделок МИЭЛЬ, в июле 2024 года составила 15 млн руб.

Средний чек однокомнатной квартиры составил 10,9 млн руб., двухкомнатной — 14,2 млн руб., трехкомнатной — 20 млн руб.

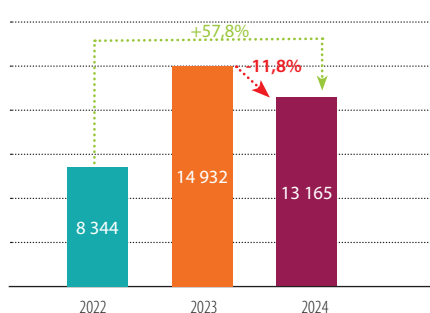
В июле 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 13 165 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья. За месяц число оформленных в столице вторичных сделок увеличилось на 16% (11 349).

«В среднем ежемесячно в столице оформляется 11,3 тысячи переходов прав. Июльский результат на рынке вторичного жилья стал максимальным с начала этого года, превысив апрельский пик на 0,6%, а по сравнению с июнем текущего года число регистраций переходов прав увеличилось на 1,8 тысячи договоров», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

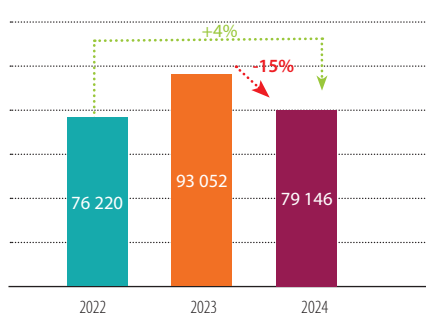
По отношению к рекордному июлю 2023 года (14 932) показатель снизился на 11,8%. При этом к аналогичному периоду 2022 года число переходов прав на вторичном рынке жилья в Москве увеличилось в 1,5 раза (+57,8%).

Всего в январе-июле 2024 года зарегистрировано **79 146 переходов прав** по договорам купли-продажи (мены) жилья. Данный показатель уступил 15% результату семи месяцев прошлого года (93 052), но продемонстрировал рост на 4% к аналогичному периоду 2022 года (76 220).

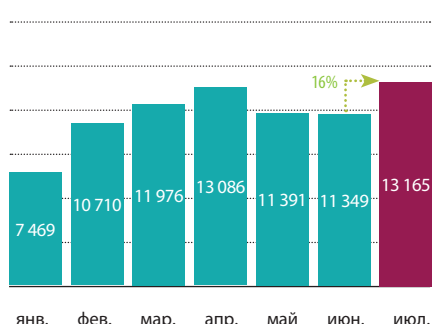
Динамика числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (июль)



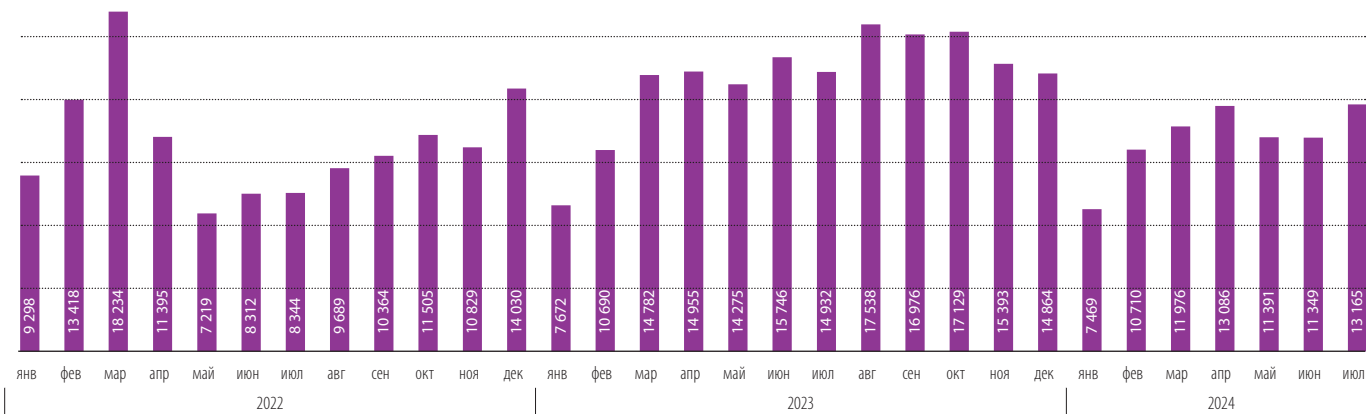
Динамика числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (январь-июль)



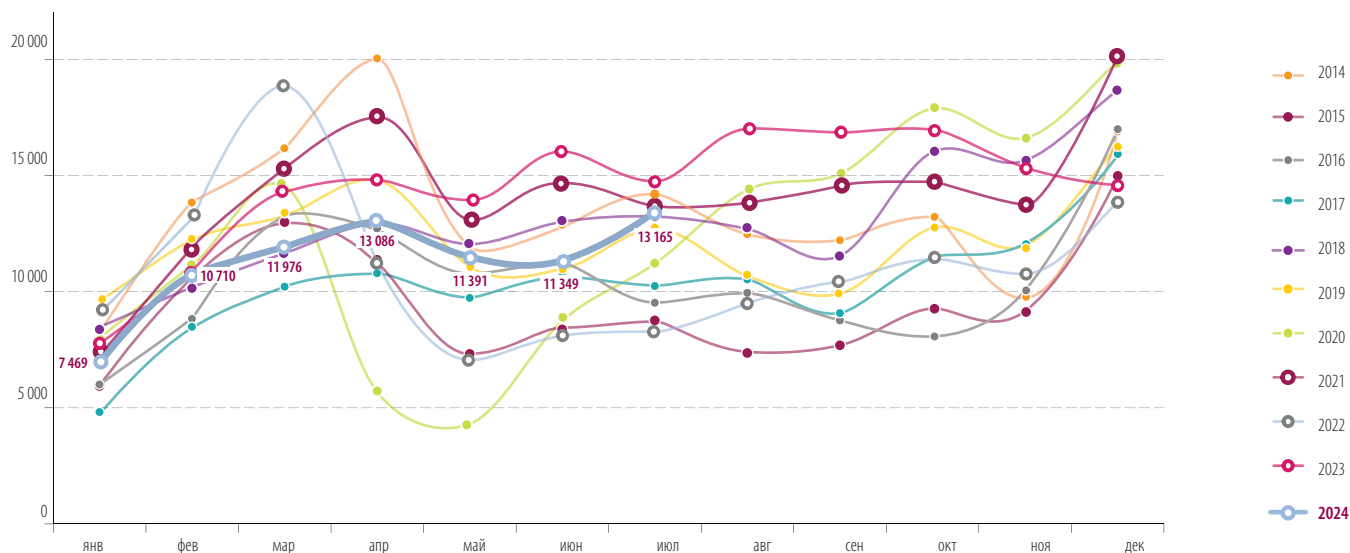
Динамика числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (2024)



Зарегистрировано прав по данным УФРС Москвы



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

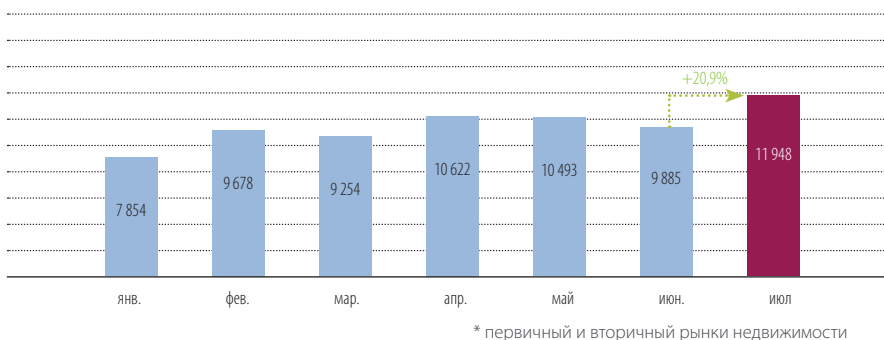


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	к аналогичному периоду
янв	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	7 469	↓ -3%
фев	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	10 710	0%
мар	16 154	12 989	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	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%
июн	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375	8 312	15 746	11 349	↓ -28%
июл	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481	8 344	14 932	13 165	↓ -12%
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		
<b>Итого</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>79 146</b>	

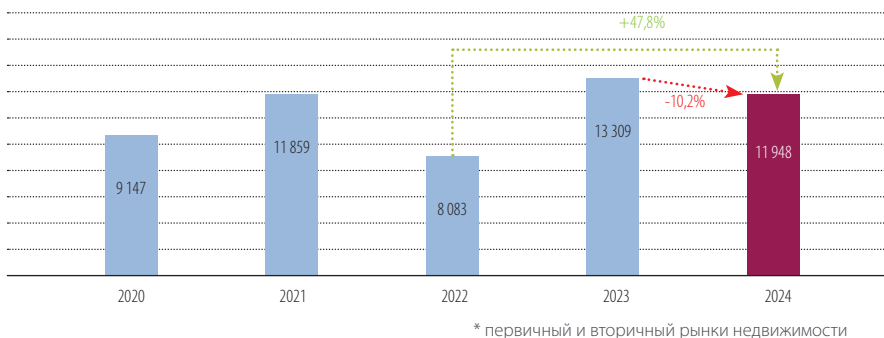
## ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

В июле 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **11 948 договоров ипотечного жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках недвижимости**, что на 20,9% превышает показатель июня текущего года (9 885).

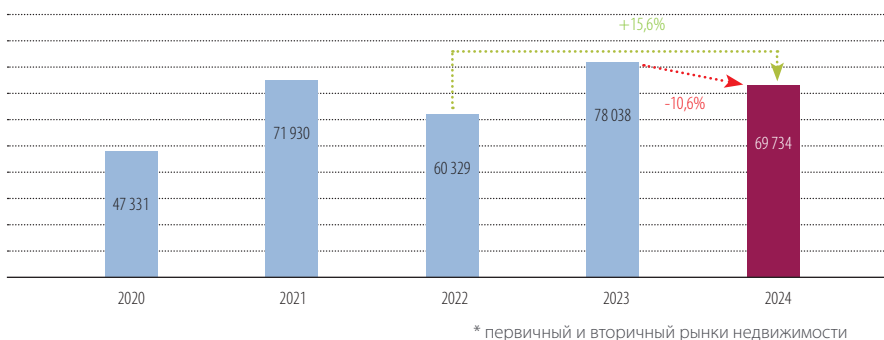
Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования\* (2024)



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



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



«Июльское число зарегистрированных ипотек превышает все предыдущие показатели 2024 года, установив новый максимум в практически 12 тысяч договоров. Среди аналогичных месяцев прошлых лет – это второй результат после рекордного 2023 года, когда было зарегистрировано 13,3 тыс. ипотек. Очевидно, что такая картина является отражением действий главного финансового регулятора и реализацией потребительских намерений по приобретению недвижимости по заранее одобренным кредитам – до вступления новых правил и изменения ставок ипотечного кредитования», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**

За год показатель уменьшился на 10,2% - 13 309 ипотек было зарегистрировано в июле 2023 года, в то же время к аналогичному месяцу 2022 года (8 083) рост составил 47,8%.

Всего в январе-июле 2024 года в Москве зарегистрировано **69 734 договора жилищной ипотеки**. Снижение показателя к аналогичному периоду 2023 года, когда было зарегистрировано 78 038 ипотек, составило 10,6%, а к 7 месяцам 2022 года (60 329), наоборот, зафиксирован рост на 15,6%.

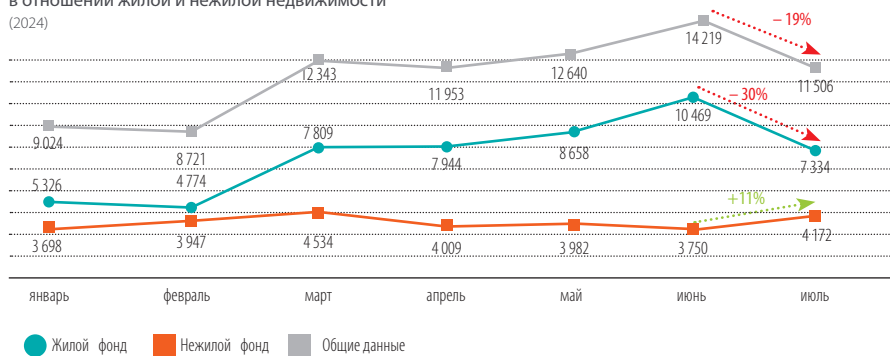
«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в июле 2024 года составил 33,1 миллиарда рублей – это 20,8 процента от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице за все время действия программ выдано кредитов на сумму 2,5 триллиона рублей», — отметил **Владимир Ефимов, заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства**.

# ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

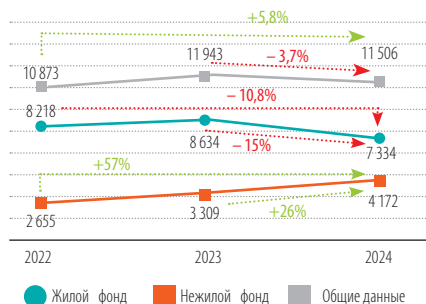
В июле 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **11 506 договоров долевого участия в строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**, что на 19,1% меньше июня текущего года (14 219 ДДУ).

По сравнению с июлем 2023 года (11 943 ДДУ) показатель уменьшился на 3,7%, а по отношению к аналогичному периоду 2022 года (10 873 ДДУ) рост числа регистраций первичных договоров составил 5,8%.

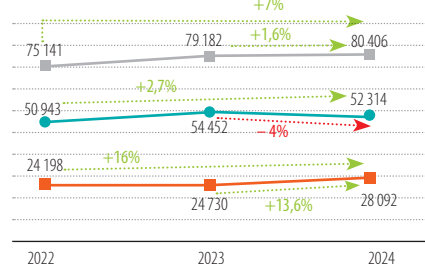
Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (2024)



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



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



— в сегменте жилой недвижимости за месяц зарегистрировано **7 334 ДДУ**, что на 30% меньше результата июня текущего года (10 469 ДДУ). При этом к июлю 2023 года (8 634 ДДУ) снижение составило 15,1%, а к аналогичному периоду 2022 года (8 218 ДДУ) показатель уменьшился на 10,8%.

— на рынке нежилой недвижимости в июле зарегистрировано **4 172 ДДУ**, что на 11,3% больше результата предыдущего месяца (3 750 ДДУ). По сравнению с июлем 2023 года (3 309 ДДУ) показатель увеличился на 26,1%, а к аналогичному периоду 2022 года (2 655 ДДУ) рост составил 57,1%.

«Первичный рынок столичной недвижимости в июле отреагировал на изменение условий ипотечных программ после повышения ключевой ставки Центрального банка. В первую очередь снижение активности показал жилой сегмент, где число регистраций уменьшилось почти на треть к предыдущему месяцу. При этом даже такое существенное сокращение не повлияло на результаты семи месяцев по общему числу оформленных ДДУ – свыше 80 тысяч регистраций сделок в строящихся домах мы не фиксировали ранее никогда. Рекорд прошлого года превышен на 1,6% (79 182 ДДУ)», — комментирует **Игорь Майданов**.

Всего с начала 2024 года в Москве зарегистрированы максимальные **80 406 договоров долевого участия в строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**, что на 1,6% больше прошлого рекорда в январе-июле 2023 года (79 182 ДДУ).

«Число сделок с квартирами уступило прошлогоднему показателю 3,9%, а вот коммерческая недвижимость чувствует себя на высоте – за 7 месяцев достигнут пик по числу регистраций – впервые в январе-июле зарегистрировано 28 тысяч ДДУ, что 13,6% превышает аналогичные данные прошлого года», — добавил руководитель Управления.



**МИЭЛЬ**

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

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ август, 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.