



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

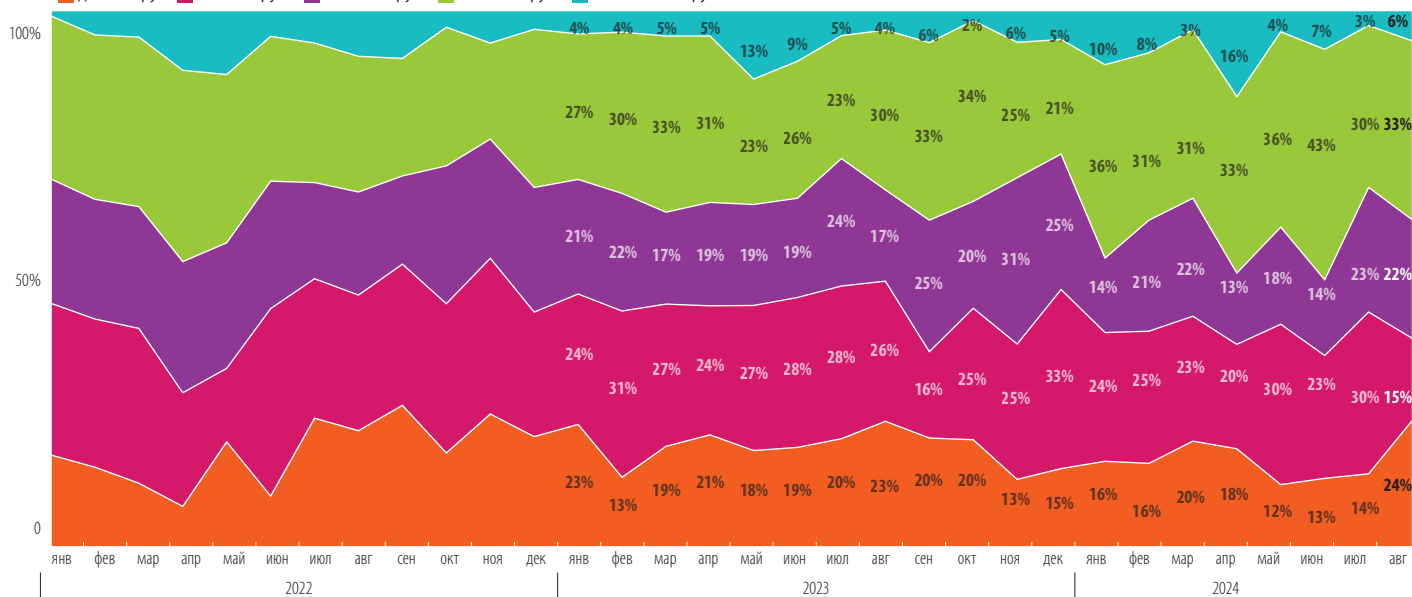
Август 2024

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

Вторичная городская недвижимость

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

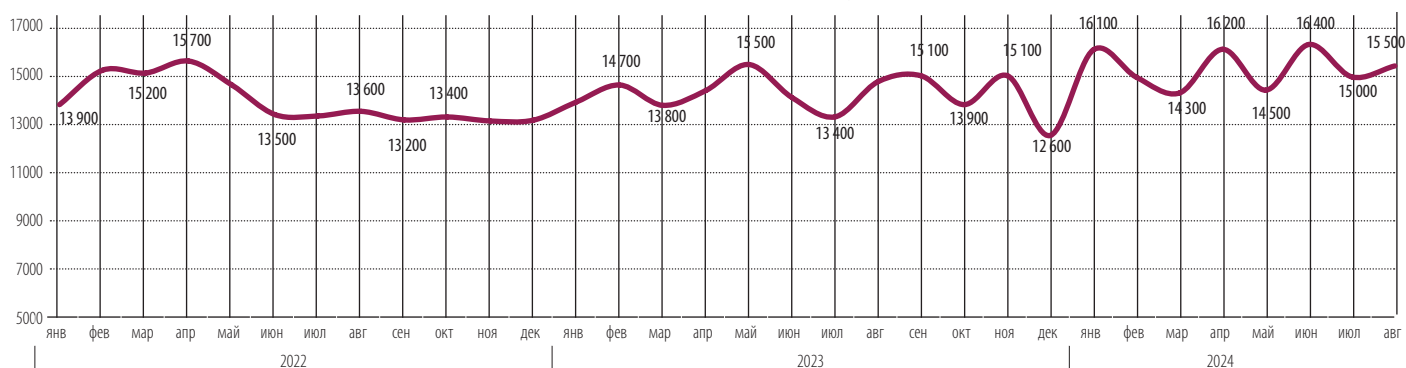
■ до 9 млн руб.
 ■ 9-12 млн руб.
 ■ 12-15 млн руб.
 ■ 15-30 млн руб.
 ■ свыше 30 млн руб.



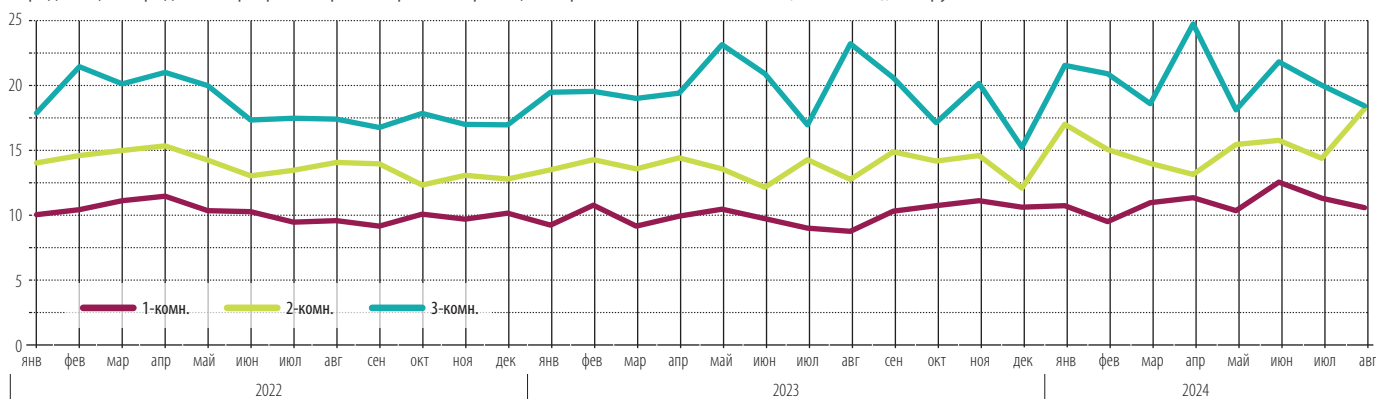
Структура продаж по бюджету покупки в августе 2024 года изменилась по сравнению с июлем. Самую большую долю занимает сегмент 15-30 млн руб. (33%). На 9% отстает от него сегмент до 9 млн руб. (24%) и на 11% меньше сегмент 12-15 млн руб. (22%). Выросли доли сегментов: до 9 млн руб. (+10%), 15-30 млн руб. (+3%), свыше 30 млн руб. (+3%). Снизилась доля сегментов: 9-12 млн руб. на 15%, 12-15 млн руб. на 1%.

Средний срок экспозиции объекта по московскому региону в августе составляет 4 месяца. При этом доля объектов со сроком экспозиции до месяца доходит до 28%.

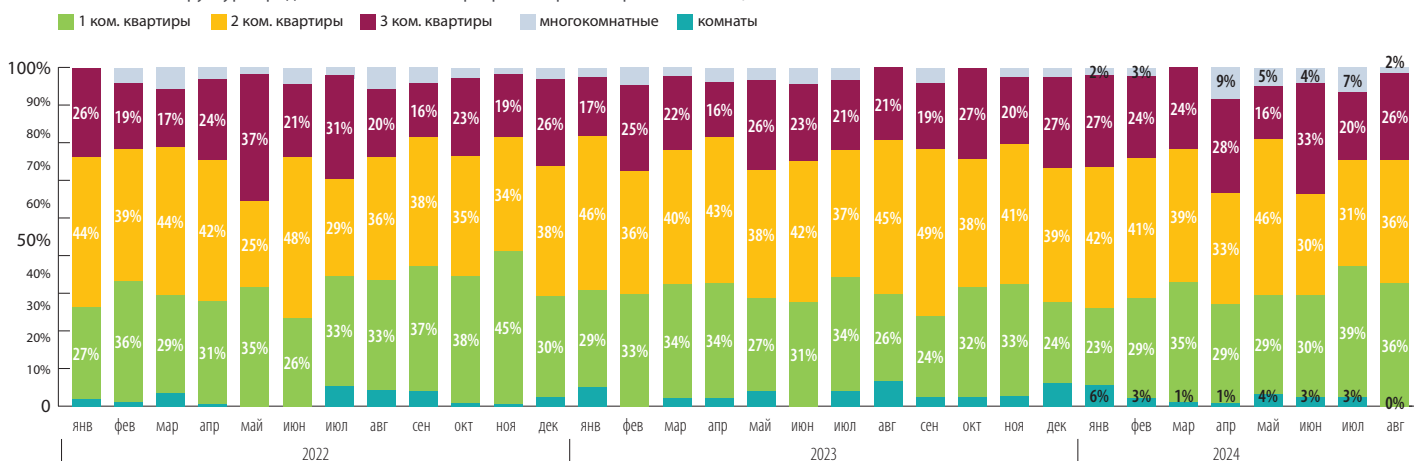
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы (без комнат), тыс. руб.



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 августе лидирующие позиции **по комнатности** в общей структуре продаж разделяют однокомнатные и двухкомнатные квартиры (по 36%), следом идут трехкомнатные (26%).

Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным сделок ГК МИЭЛЬ, в августе 2024 года составила 15,5 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры составил 10,2 млн руб., двухкомнатной – 17,7 млн руб., трехкомнатной – 18,4 млн руб.

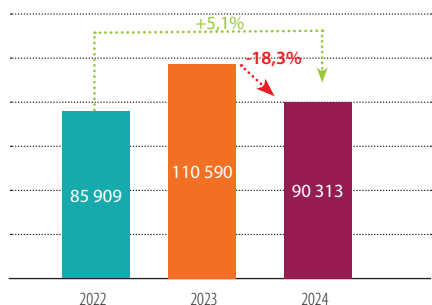
В августе 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **11 167 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья**. Показатель снизился на 15,2% к прошлому месяцу (13 165). Об этом сообщил Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.

«Если июль стал пиковым значением года, когда покупатели недвижимости продолжали реагировать на изменение ключевой ставки и условий льготного кредитования, то август соответствует среднегодовому показателю сделок на вторичном рынке, который фиксировался Управлением в феврале, марте, мае и июне (~11 тысяч переходов прав в месяц), — комментирует **Игорь Майданов**. – Можно сказать, что в условиях, когда вкладываться в новые строящиеся долгосрочные проекты с высоким ипотечным процентом становится менее выгодно, готовое для проживания или сдачи в аренду жилье по-прежнему востребовано».

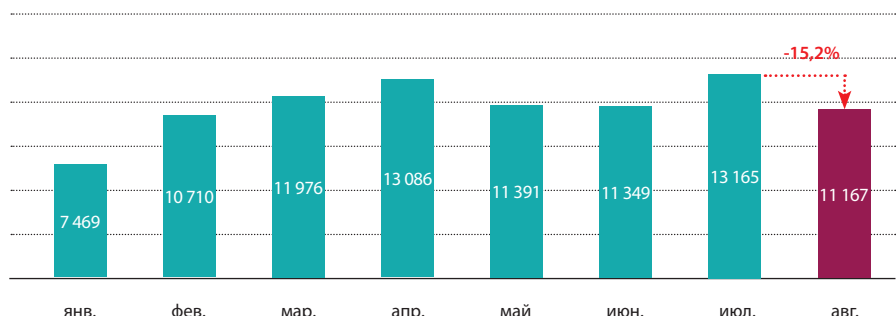
К августу 2023 года (17 538), когда число переходов прав на вторичном рынке стало максимальным для данного месяца, показатель снизился на 36,3%. При этом к аналогичному периоду 2022 года (9 689) отмечается рост на 15,3%.

Всего в январе-августе 2024 года в Москве зарегистрировано **90 313 переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья**. Данный показатель на 18,3% меньше рекордных 8 месяцев прошлого года (110 590). К 2022 году (85 909) рост составил 5,1%.

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



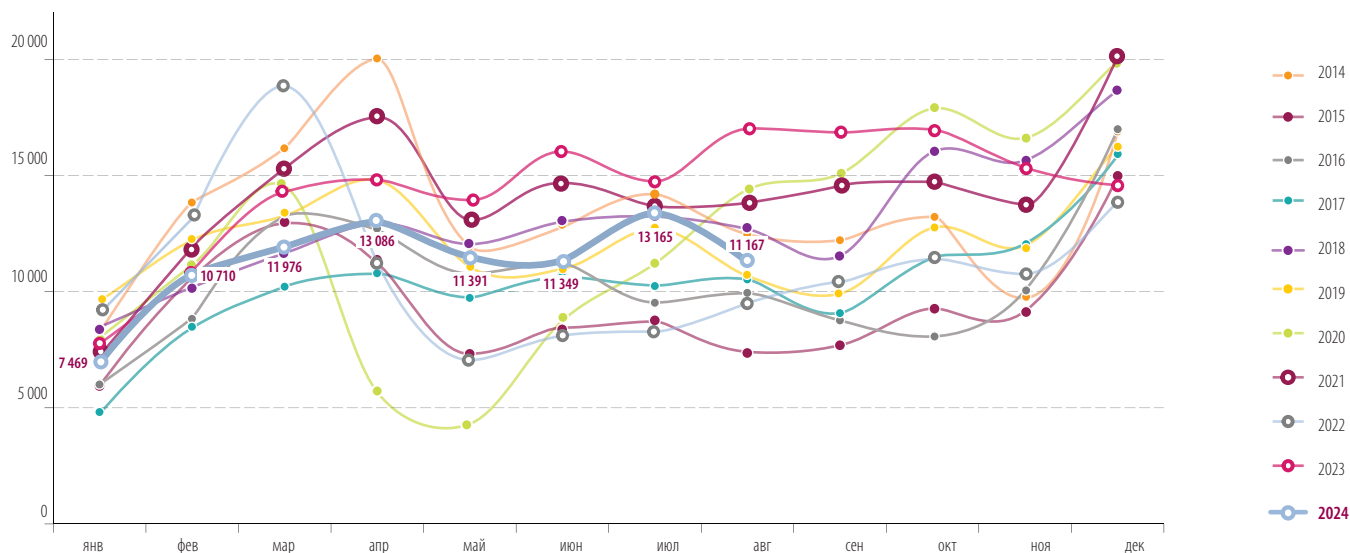
Динамика числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (2024)



Зарегистрировано прав по данным УФРС Москвы



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

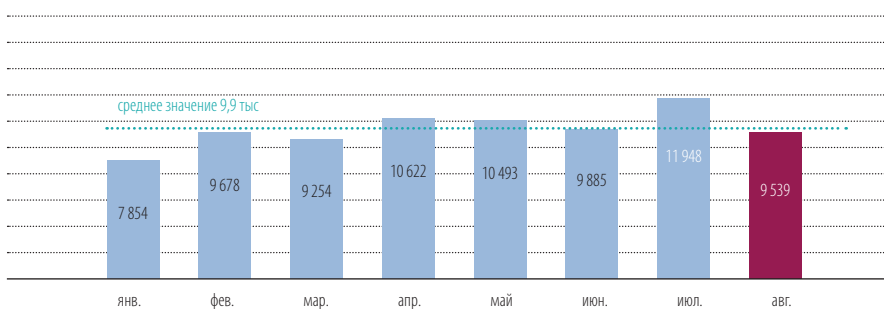


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	7 469	↓ -3%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	10 710	0%
март	16 154	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	13 165	↓ -12%
август	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969	9 689	17 538	11 167	↓ -36%
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	90 313	

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

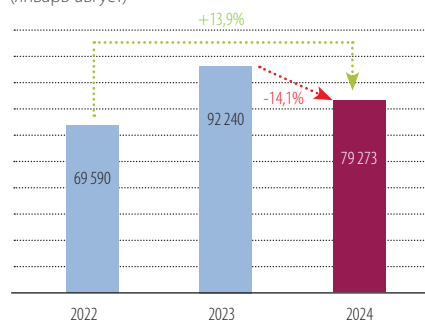
В августе 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **9 539 договоров ипотечного жилищного кредитования** на первичном и вторичном рынках недвижимости. Об этом сообщил **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**. Показатель снизился к августу 2023 года (14 202) на 32,8% и вырос к восьмому месяцу 2022 года (9 261) на 3%. К июлю текущего года число зарегистрированных кредитных сделок уменьшилось на 20,2%.

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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

«С 1 июля завершилась программа ипотеки с господдержкой на новостройки и изменились условия «Семейной ипотеки». Вместе с тем закончился и отложенный эффект по выданным кредитам, которые покупатели брали заранее, — комментирует **Игорь Майданов**. — Сейчас, когда льготные условия кредитования сменились, динамика заключения ипотечных сделок выходит на плато. Так, несмотря на разрыв с рекордным 2023 годом, показатель августа сопоставим с аналогичным месяцем 2022 года и соответствует среднемесячному значению с января (9,9 тыс. сделок)».

С января по август 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 79 273 ипотек. Показатель уменьшился на 14,1% к аналогичному периоду прошлого года (92 240) и вырос на 13,9% к январю-августу 2022 года (69 590).

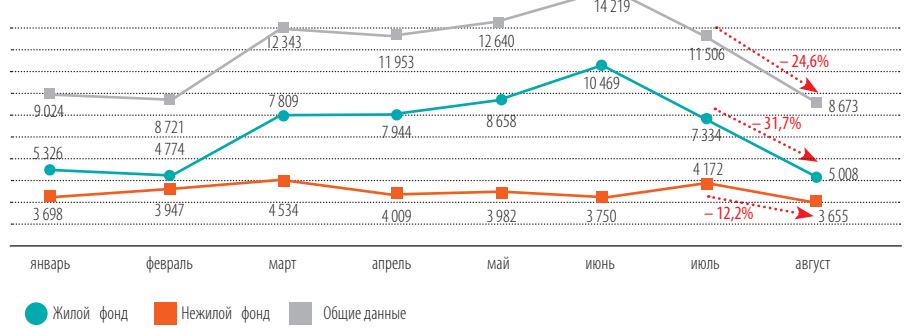
«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в августе 2024 года составил 38,2 миллиарда рублей — это 19,5 процента от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице за все время действия программ выдано кредитов на сумму 2,5 триллиона рублей», — сообщил **Владимир Ефимов, заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства**.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

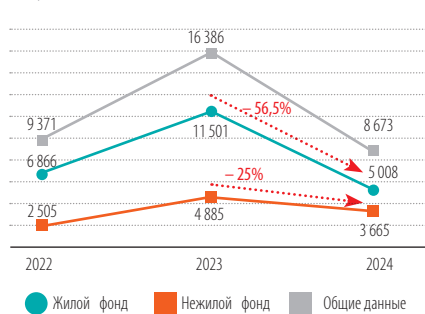
В августе 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **8 673 договора долевого участия в строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**, что на 24,6% меньше июля текущего года (11 506 ДДУ).

Снижение также отмечается и в годовом выражении – по сравнению с августом 2023 года (16 386 ДДУ) показатель сократился на 47,1%, а по отношению к аналогичному периоду 2022 года (9 371 ДДУ) число регистраций первичных договоров уменьшилось на 7,5%.

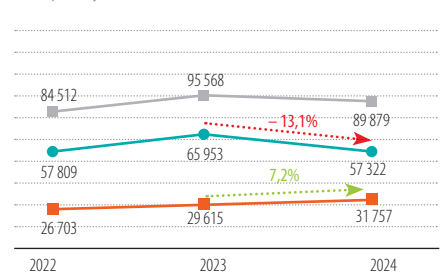
Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (2024)



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



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



— в сегменте жилой недвижимости за месяц зарегистрировано **5 008 ДДУ**, что на 31,7% меньше результата июля текущего года (7 334 ДДУ). При этом к августу 2023 года (11 501 ДДУ) снижение составило 56,5%, а к аналогичному месяцу 2022 года (6 866 ДДУ) показатель уменьшился на 27,1%.

— на рынке нежилой недвижимости в августе зарегистрировано **3 665 ДДУ**, что на 12,2% меньше результата предыдущего месяца (4 172 ДДУ). По сравнению с августом 2023 года (4 885 ДДУ) показатель снизился на 25%, а к аналогичному месяцу 2022 года (2 505 ДДУ) рост составил 46,3%.

«При отсутствии значительных изменений в структуре цены и сохранении высокого уровня ставки показатели первичного рынка недвижимости в августе текущего года продолжили инерционное снижение. По числу зарегистрированных ДДУ август сопоставим с февралем текущего года, когда было оформлено 8,7 тыс. договоров. Тем не менее за счет высоких летних показателей число регистраций за 8 месяцев уступает прошлому году только 6,8%», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

Всего в январе-августе 2024 года в Москве зарегистрировано **89 079 договоров долевого участия в строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**, что на 6,8% уступает максимальным показателям аналогичного периода прошлого года (95 568 ДДУ), однако на 5,4% превосходит 8 месяцев 2022 года (84 512 ДДУ).

По результатам 8 месяцев число зарегистрированных сделок с квартирами (57 322 ДДУ) сократилось на 13,1% к прошлому году (65 953 ДДУ) и стало сопоставимо (- 0,8%) с уровнем 2022 года (57 809 ДДУ). В то время как коммерческий сегмент в январе-августе (31 757 ДДУ) демонстрирует рост на 7,2% к 2023 году (29 615 ДДУ) и на 18,9% к 2022 году (28 703 ДДУ), что превышает аналогичные данные за 8 месяцев не только прошлого рекордного года, но и всех предыдущих лет.



МИЭЛЬ

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

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

Содержащаяся в настоящем отчёте 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 отчёте.