



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

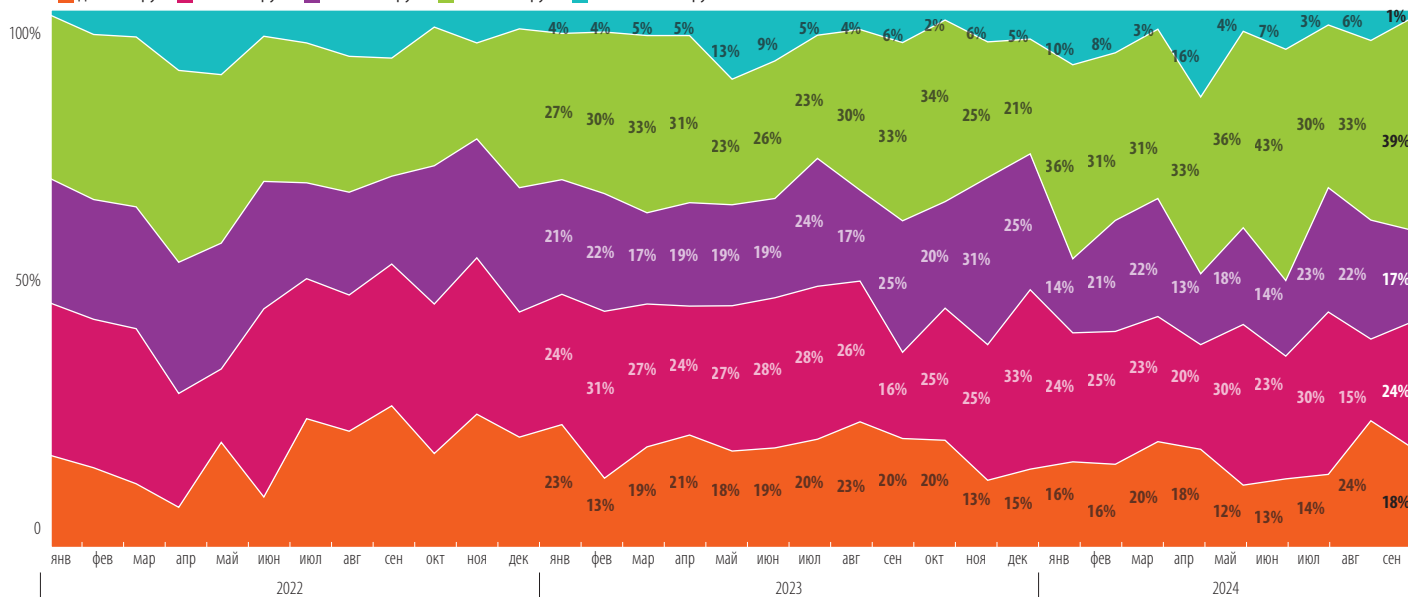
Сентябрь 2024

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.



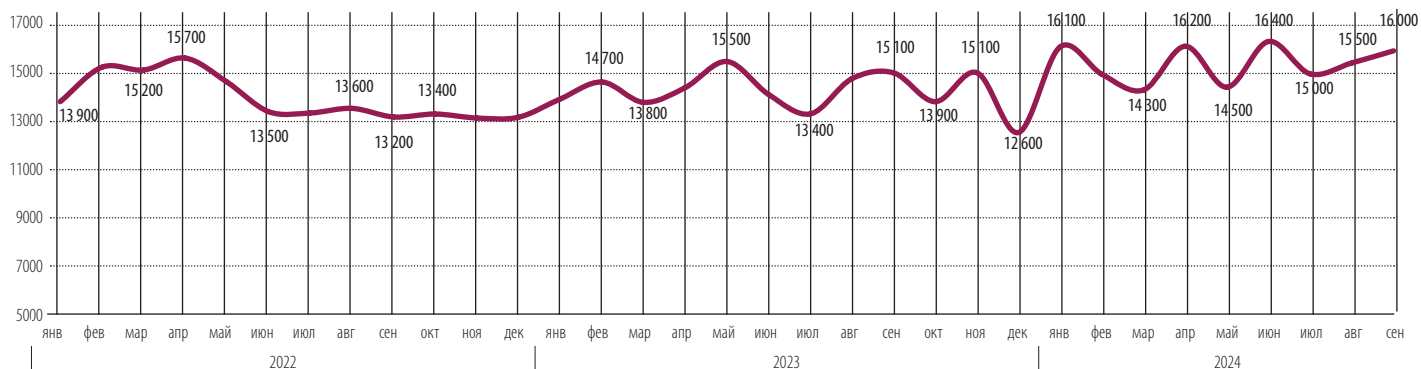
Структура продаж по бюджету покупки в сентябре 2024 года изменилась по сравнению с августом.

Наибольшую долю занимают сегменты 15-30 млн руб. (39%), 9-12 млн руб. (24%), до 9 млн руб. (18%). Выросли доли сегментов: 15-30 млн руб. (+6%), 9-12 млн руб. (+9%). Снизилась доля сегментов: до 9 млн руб. на 6%, 12-15 млн руб. на 5%, свыше 30 млн руб. на 5%.

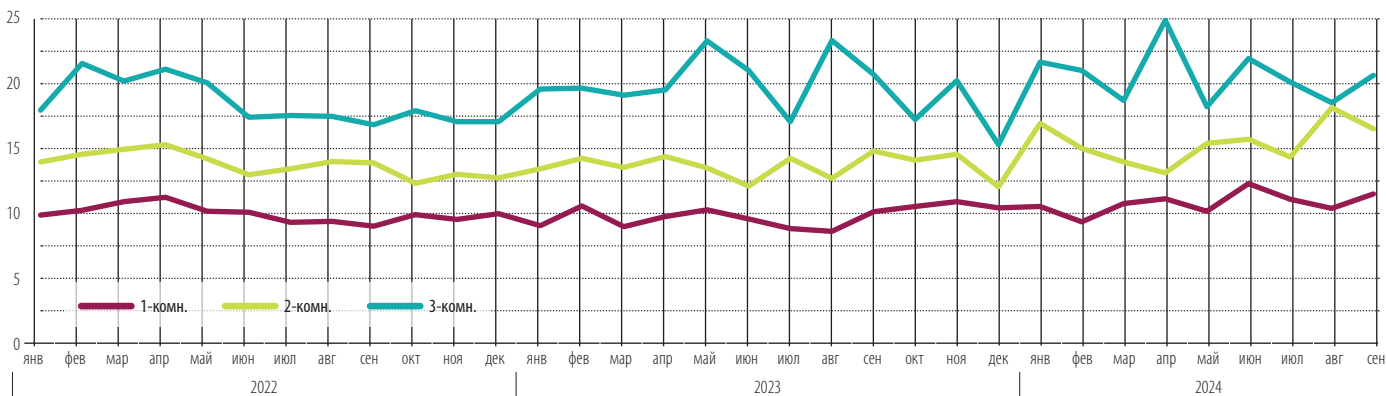
Средний срок экспозиции объекта по московскому региону в сентябре составляет 3 месяца.

При этом доля объектов со сроком экспозиции до месяца доходит до 30%.

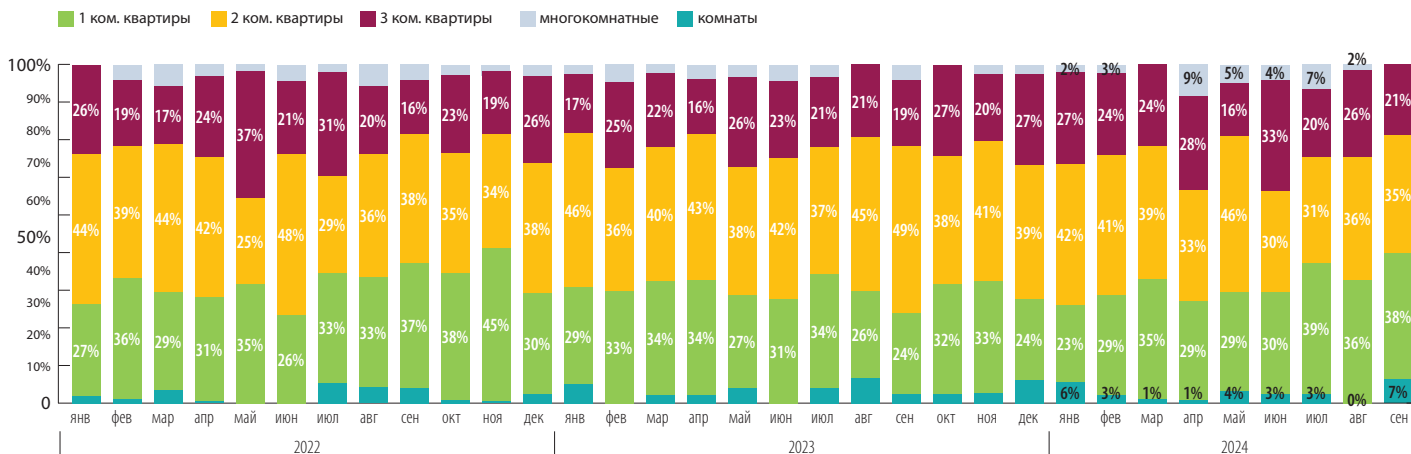
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы (без комнат), тыс. руб.



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 сентябре лидирующие позиции **по комнатности** в общей структуре продаж занимают однокомнатные квартиры (38%), следом идут двухкомнатные (35%) и трехкомнатные (21%).

Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным сделок МИЭЛЬ, в сентябре 2024 года составила 16 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры составил 11,2 млн руб., двухкомнатной – 16,3 млн руб., трехкомнатной – 20,4 млн руб.

В январе-сентябре 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **101 706 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья**. Данный показатель снизился на 20,3% к 9 месяцам 2023 года (127 566), но вырос к аналогичному периоду 2022 года (96 273) на 5,6%.

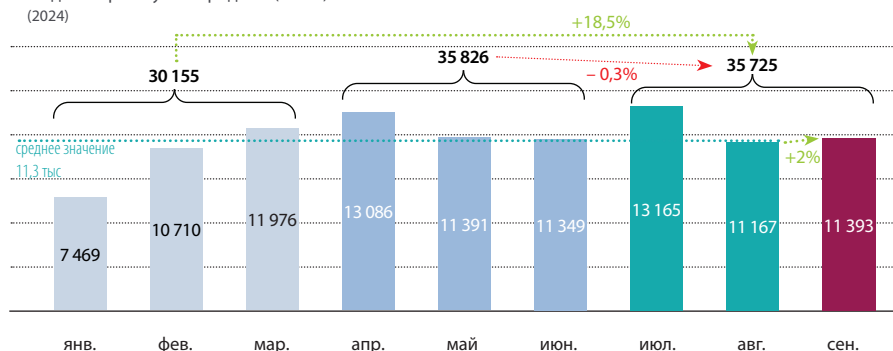
«Стоит отметить, что в квартальном разрезе текущего года рынок сохраняет устойчивый спрос, показывая незначительные колебания числа зарегистрированных переходов прав. Так, итог III квартала (35 725) сопоставим с результатом предыдущего периода (35 826) с разницей в 101 сделку и превышает показатель I квартала (30 155) на 18,5%», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

В сентябре 2024 года в Москве зарегистрировано **11 393 перехода прав на вторичное жилье**, что на 2% больше показателя августа текущего года (11 167).

«По итогам трех кварталов 2024 года средний объем оформленных переходов прав на вторичном рынке составил 11,3 тысяч в месяц. Сентябрь соответствует этому значению, показав небольшой прирост в 226 сделок к прошлому месяцу. Можно сказать, что старт «высокого» сезона на вторичном рынке Москвы не показал серьезного всплеска покупательской активности, но продемонстрировал стабильный интерес граждан к готовому жилью», — добавил **Игорь Майданов**.

К сентябрю прошлого года (16 976) показатель снизился на 32,9%, а к аналогичному периоду 2022 года (10 364) число переходов прав, наоборот, выросло на 9,9%.

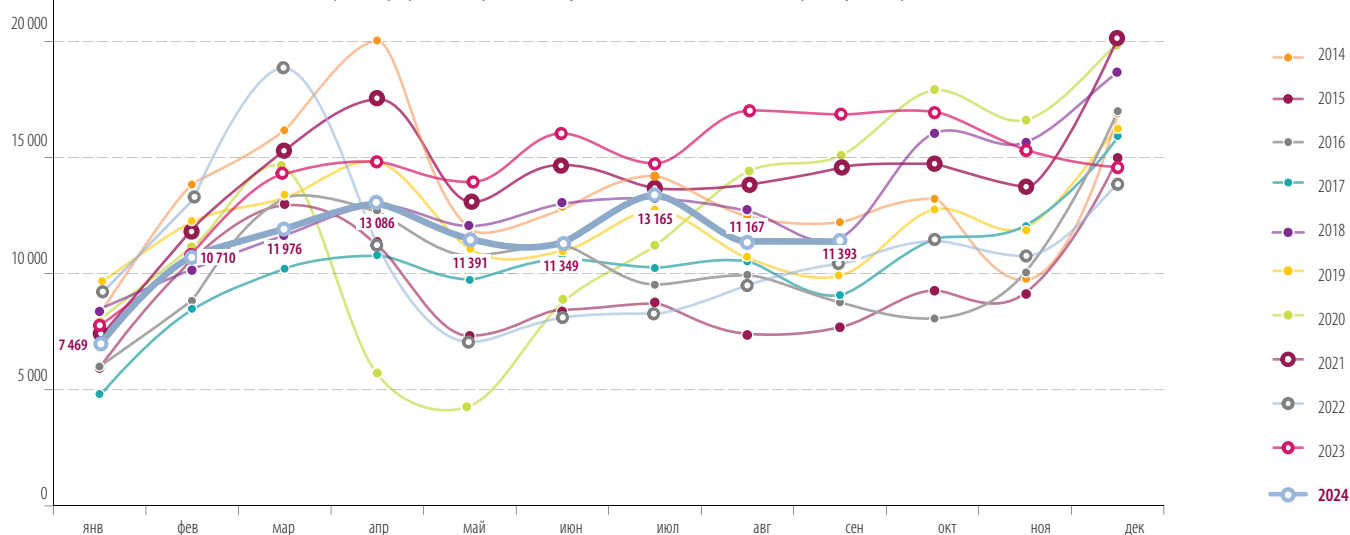
Динамика числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (2024)



Зарегистрировано прав по данным УФРС Москвы



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

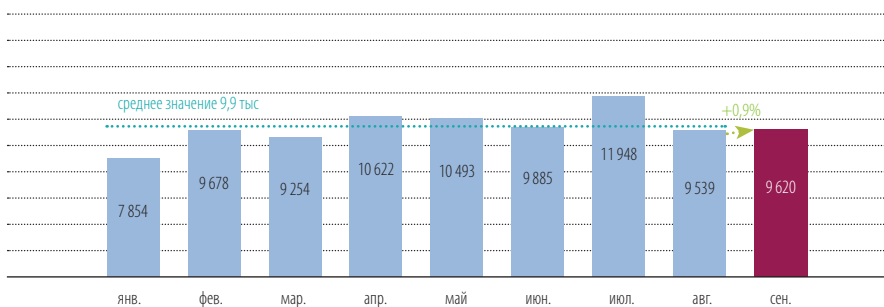


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	7 469	↓ -3%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	10 710	0%
март	16 154	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	11 393	↓ -33%
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	101 706	

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

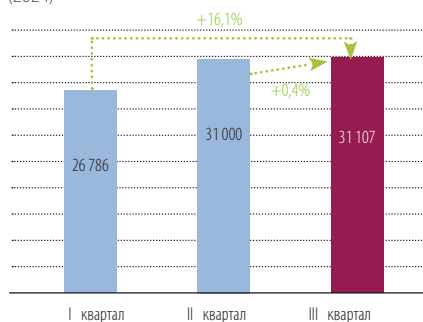
В сентябре 2024 года в Москве зарегистрировано **9 620 договоров ипотечного жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках недвижимости**, что на 0,9% превышает результат августа текущего года (9 539). Об этом сообщил **руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов**.

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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

При этом средний показатель регистраций ипотек за месяц с начала года остался на уровне **9,9 тысяч сделок**.

В январе-сентябре 2024 года Управлением оформлены **88 893 ипотечные сделки**. Показатель уменьшился на 15,5% к аналогичному рекордному периоду прошлого года (105 179), но вырос на 12% к январю-сентябрю 2022 года (79 366).

«В квартальном разрезе число сделок с первичной и вторичной недвижимостью демонстрирует небольшой прирост. Третий квартал 2024 года (31 107) превышает второй (31 000) на 0,4% и первый (26 786) на 16%. После июльского пика рынок продолжает адаптироваться к одновременному завершению программы льготного жилищного кредитования и повышению ключевой ставки. Осенний сезон, при этом, стартовал с умеренной динамики покупательской активности на ипотечном рынке столицы», — прокомментировал **Игорь Майданов**.

«Несмотря на то, что с июля 2024 года не действует льготная ипотека, а с августа для Москвы прекратила действие ИТ-ипотека, столица сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным ипотечным кредитам с господдержкой. Их объем в январе-сентябре 2024 года составил 487,9 миллиарда рублей – это 18,7 процента от общероссийского объема льготных ипотечных кредитов. Всего в столице за все время действия программ выдано кредитов на сумму 2,6 триллиона рублей», — отметил **Владимир Ефимов, заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства**.

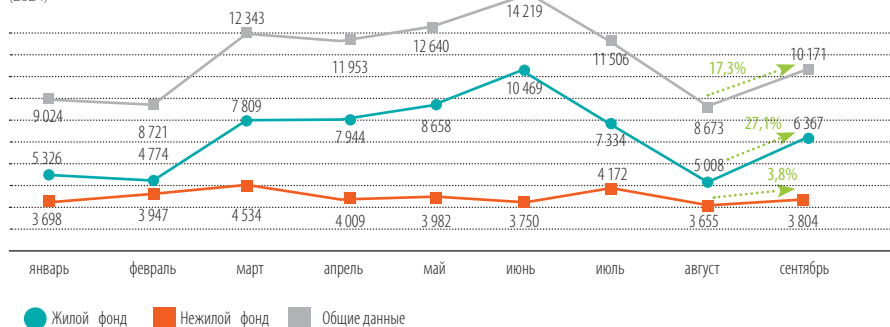
Напомним, с 1 января 2025 года для банков начнет действовать стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков, разработанный ЦБ РФ для минимизации распространения высокорисковых схем кредитования.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

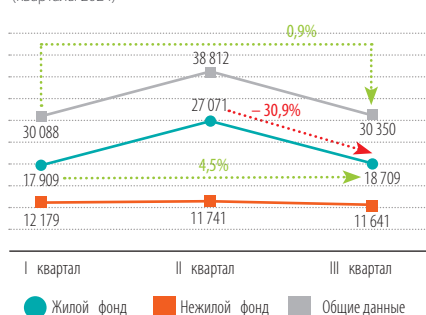
В сентябре 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрирован **10 171 договор долевого участия в строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**, что на 17,3% превосходит показатель августа текущего года (8 673 ДДУ). Об этом сообщил **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

В годовом выражении отмечается снижение к сентябрю 2023 года (18 402 ДДУ) на 44,7%, а к аналогичному периоду 2022 года (10 493 ДДУ) число регистраций первичных договоров сократилось на 3,1%.

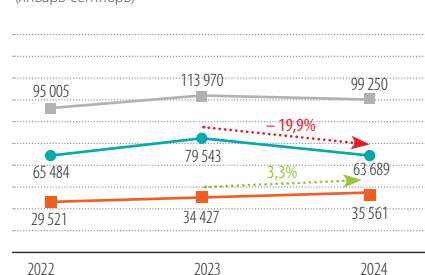
Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (2024)



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



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



— в сегменте жилой недвижимости за месяц зарегистрировано **6 367 ДДУ**, что на 27,1% выше августа текущего года (5 008 ДДУ). При этом к сентябрю 2023 года (13 590 ДДУ) зафиксировано снижение 53,2%, а к аналогичному месяцу 2022 года (7 675 ДДУ) показатель уменьшился на 17%.

— на рынке нежилой недвижимости в сентябре зарегистрировано **3 804 ДДУ**, что на 3,8% выше результата предыдущего месяца (3 665 ДДУ). По сравнению с сентябрем 2023 года (4 812 ДДУ) показатель снизился на 21%, а к аналогичному месяцу 2022 года (2 818 ДДУ) рост составил 35%.

«Сентябрь традиционно предполагает повышенную деловую активность на рынке недвижимости. Несмотря на внушительный уровень ставки кредитования и изменения банками условий ипотеки, в том числе семейной, направленные действия застройщиков по поддержанию спроса на рынке первичной недвижимости способствовали увеличению показателей зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве. Более того, этот рост соответствует аналогичной динамике августа-сентября последних лет (2021-2024), когда в среднем показатели регистрации сделок с квартирами увеличивались на 28,4% за месяц, а суммарно в жилом и нежилом фонде - на 16,5%», — отметил **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

В 3 квартале общее число зарегистрированных ДДУ (30 350) сопоставимо с первым кварталом (30 088 ДДУ), но ниже на 21,8%, чем в апреле-июне (38 812). Показатель оформленных сделок с квартирами (18 709 ДДУ) снизился на треть ко второму кварталу (27 071 ДДУ), однако превышает итоги января-марта на 4,5% (17 909 ДДУ). В то же время коммерческий сегмент в квартальном разрезе показал минимальные колебания.

Всего в январе-сентябре 2024 года в Москве зарегистрировано **99 250 договоров долевого участия в строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**, что на 12,9% уступает показателю аналогичного периода прошлого года (113 970 ДДУ) и на 4,5% превосходит результат 2022 года (95 005 ДДУ).

По итогам 9 месяцев число зарегистрированных сделок **с квартирами** (63 689 ДДУ) снизилось на 19,9% к прошлому году (79 543 ДДУ) и на 2,7% меньше аналогичного периода 2022 года (65 484 ДДУ).

В коммерческом сегменте в январе-сентябре число зарегистрированных договоров (35 561 ДДУ) превышает аналогичные показатели прошлых лет. Зафиксирован рост на 3,3% к 2023 году (34 427 ДДУ) и на 20,5% к 2022 году (29 521 ДДУ).



МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ
октябрь, 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.