

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

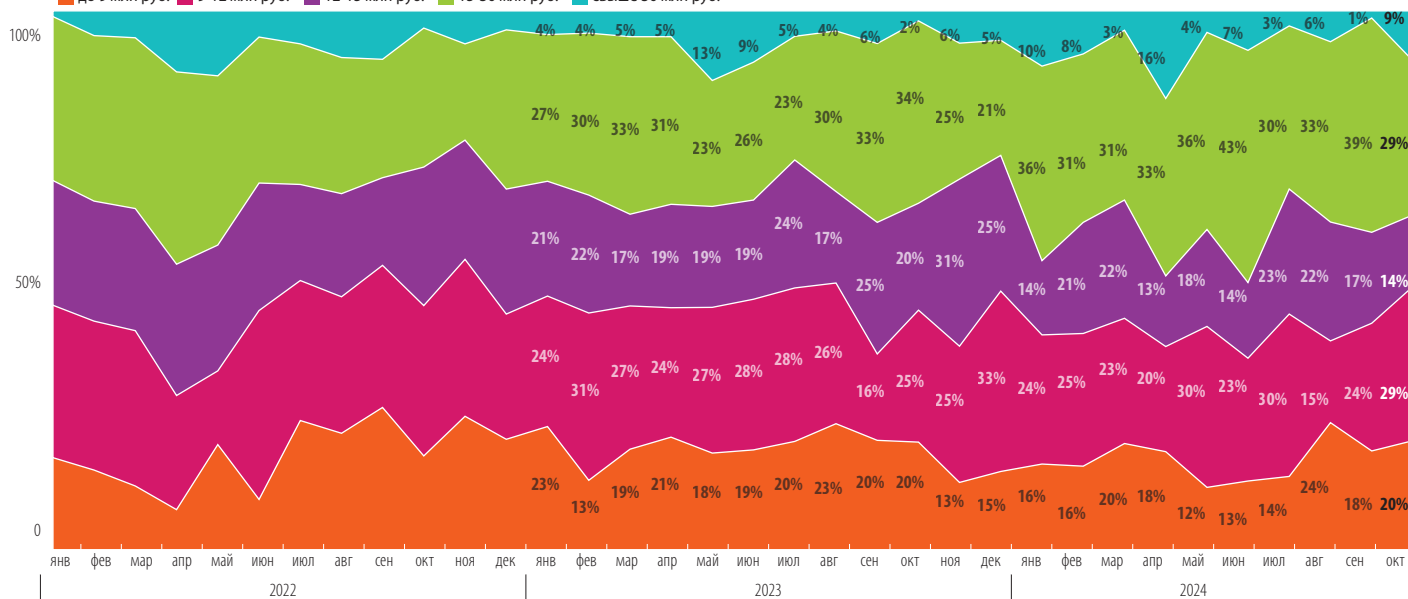
Октябрь 2024

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 октябре 2024 года мало изменилась по сравнению с сентябрем.

Наибольшую долю занимают сегменты 15-30 млн руб. (29%), 9-12 млн руб. (29%), до 9 млн руб. (20%).

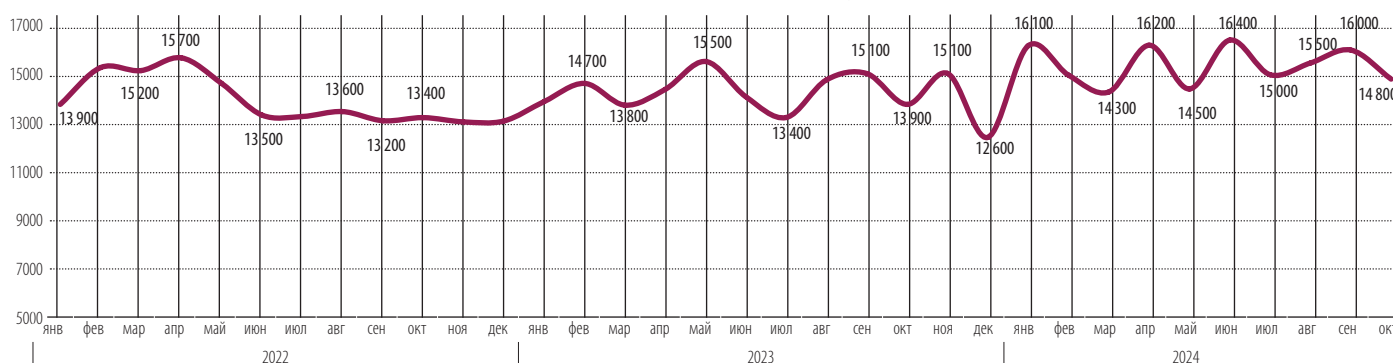
Выросли доли сегментов: до 9 млн руб. (+2%), 9-12 млн руб. (+5%), свыше 30 млн руб. (+8%).

Снизилась доля сегментов: 12-15 млн руб. на 3%, 15-30 млн руб. на 10%.

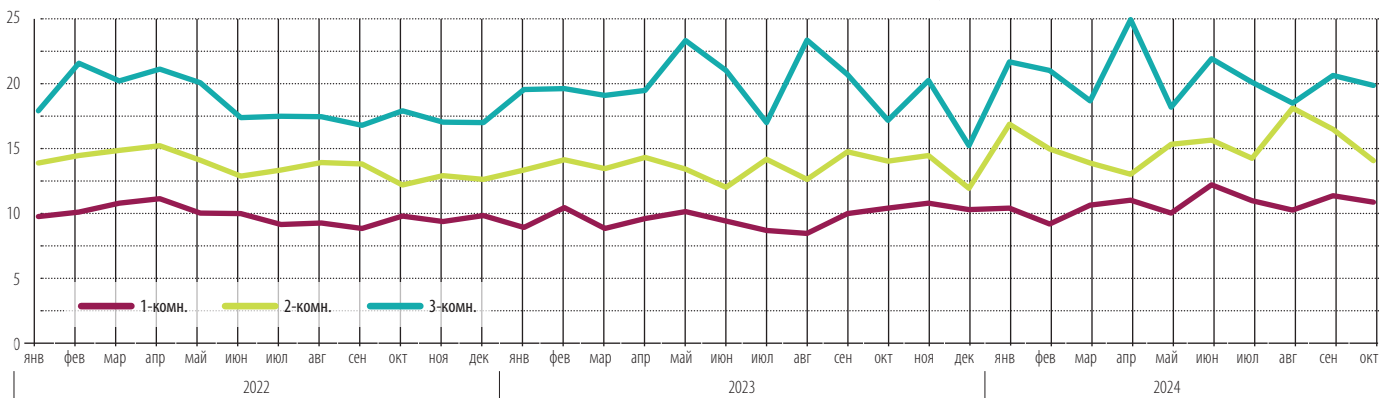
Средний срок экспозиции объекта по московскому региону в октябре составляет 2 месяца.

При этом доля объектов со сроком экспозиции до месяца доходит до 60%.

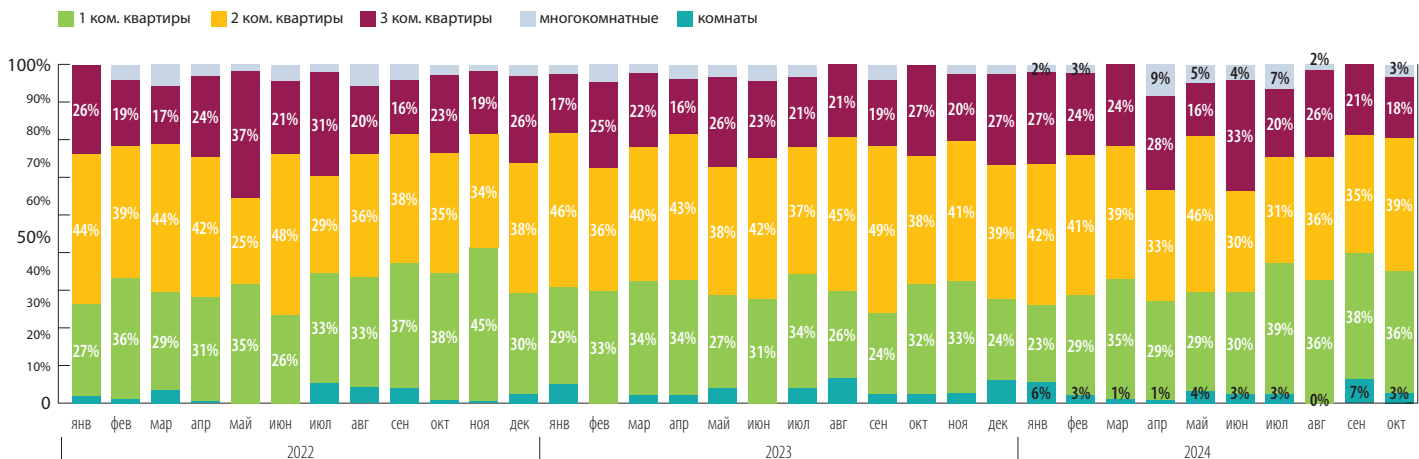
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы (без комнат), тыс. руб.



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 октябре лидирующие позиции **по комнатности** в общей структуре продаж занимают двухкомнатные квартиры (39%), следом идут однокомнатные (36%) и трехкомнатные (18%).

Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным сделок МИЭЛЬ, в октябре 2024 года составила 14,8 млн руб.

Средний чек однокомнатной квартиры составил 10,8 млн руб., двухкомнатной – 14,1 млн руб., трехкомнатной – 19,7 млн руб.

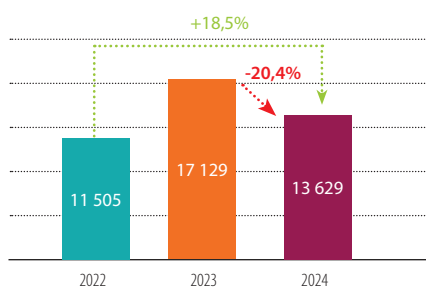
В октябре 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **13 629 переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья**, что на 19,6% превышает результат сентября текущего года (11 393).

«Максимальное с начала года число вторичных сделок оформлено в столице за второй месяц осени – 13,6 тысячи переходов прав. Это почти на 20% превышает результат предыдущего месяца и на 18% больше среднего в этом году ежемесячного показателя в 11,5 тысячи договоров, — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**. — Октябрь традиционно демонстрирует повышение активности, связанной с завершением периода отпусков. Также на эту динамику может оказывать влияние ситуация с высокими ставками по ипотечному кредитованию. Так, первичное жилье сегодня в среднем обходится дороже «вторички», что побуждает людей чаще отдавать предпочтение квартирам по более низким ценам».

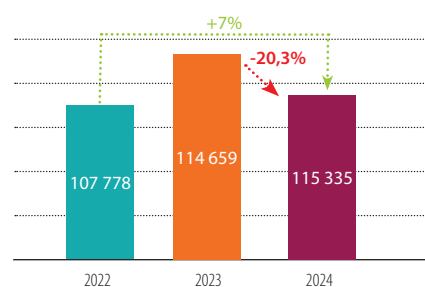
По сравнению с октябрем 2023 года (17 129) наблюдается снижение числа регистраций договоров купли-продажи на 20,4%, а к октябрьскому значению 2022 года (11 505) отмечен рост на 18,5%.

Всего в **январе-октябре 2024 года** в Москве зарегистрировано 115 335 переходов прав на вторичное жилье. Данный показатель на 20,3% ниже результата десяти месяцев 2023 года (144 659), но на 7% больше аналогичного периода 2022 года (107 778).

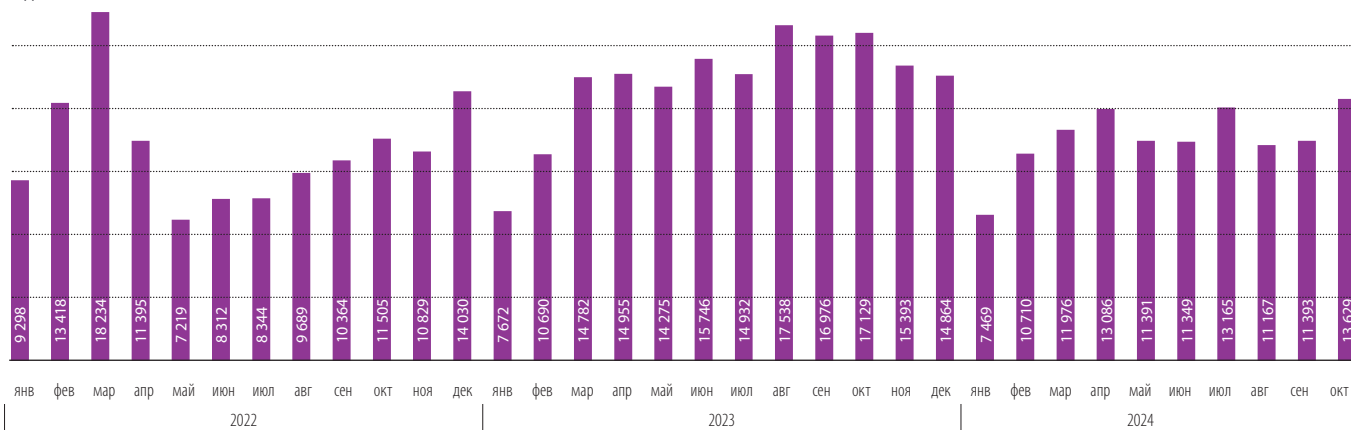
Динамика числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (октябрь)



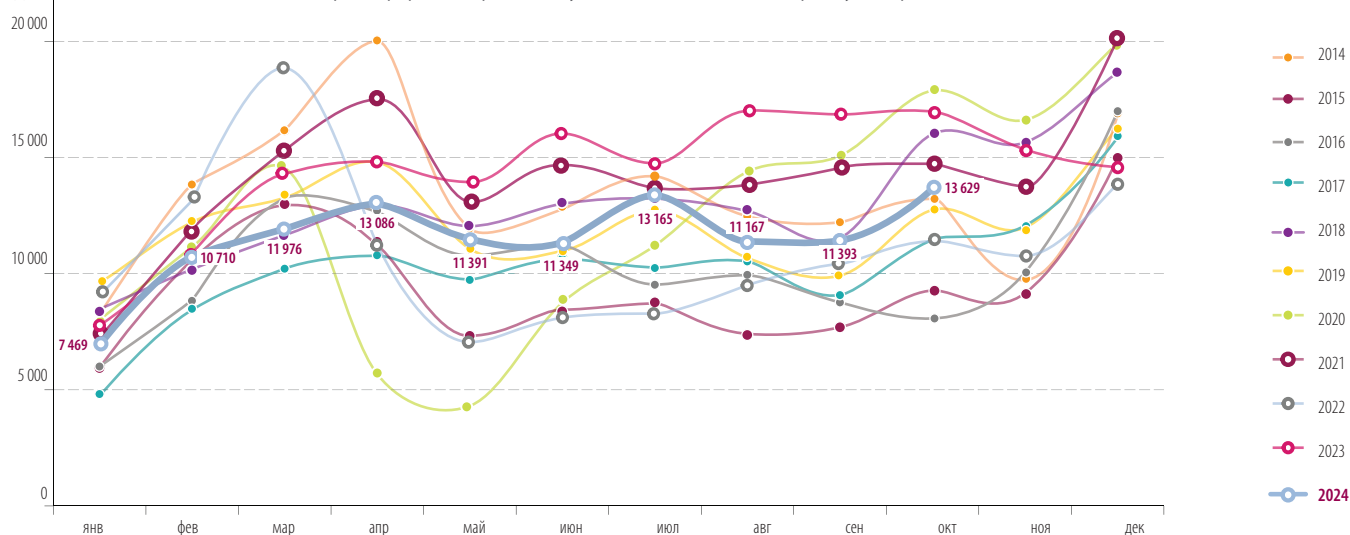
Динамика числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (январь-октябрь)



Зарегистрировано прав по данным УФРС Москвы



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

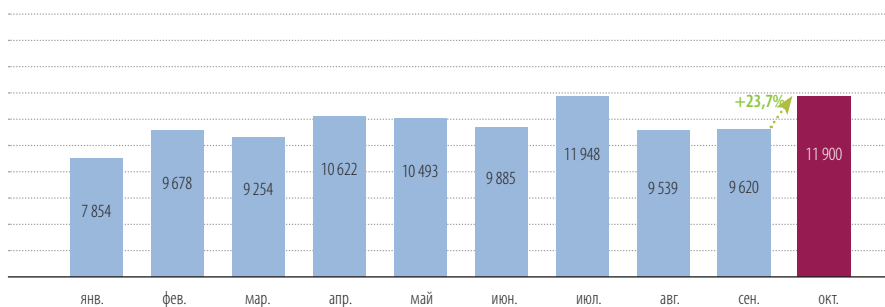


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	к аналогичному периоду
янв	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	7 469	↓ -3%
фев	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	10 710	0%
мар	16 154	12 989	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	11 167	↓ -36%
сен	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666	10 364	16 976	11 393	↓ -33%
окт	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	14 847	11 505	17 129	13 629	↓ -20%
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	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636	148 946	170 939	132 637	174 952	115 335	

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

В октябре 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **11 900 договоров ипотечного жилищного кредитования** на первичном и вторичном рынках недвижимости, что превышает результат сентября текущего года (9 620) на 23,7%.

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

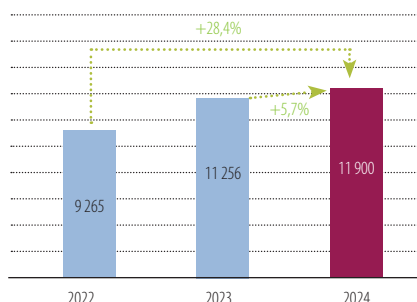


* первичный и вторичный рынки недвижимости

По сравнению с октябрём прошлого года (11 256) число ипотечных сделок выросло на 5,7%, а к аналогичному периоду 2022 года (9 265) рост составил 28,4%.

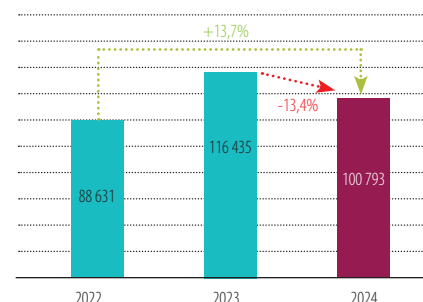
Всего в январе-октябре 2024 года в Москве зарегистрировано **100 793 договора ипотечного жилищного кредитования**. Данный показатель снизился к десяти месяцам 2023 года (116 435) на 13,4%, но превзошел результат аналогичного периода 2022 года (88 631) на 13,7%.

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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

«В столице, несмотря на складывающуюся конъюнктуру рынка, число ипотечных сделок в октябре растет. Так, за месяц оформлено 11,9 тысячи ипотечных договоров, что превышает среднемесячный показатель этого года на 18%. Положительная динамика во многом обусловлена спросом, сформированным на фоне исчерпания лимитов банками в начале месяца по «семейной» льготной программе кредитования, побудив многих заявителей успеть получить одобрение. Также часть ипотечных договоров пришлось в октябре на вторичное жилье, которое сейчас продается ниже предложений, встречающихся у застройщиков», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

«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-октябре 2024 года составил 533,6 миллиарда рублей – это 19 процентов 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 в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства**.

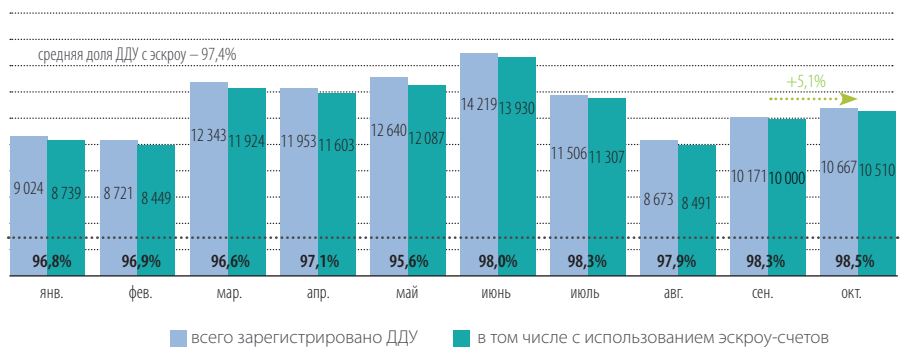
Напомним, с 1 января 2025 года для банков начнет действовать стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков, разработанный ЦБ РФ для минимизации распространения высокорисковых схем кредитования.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

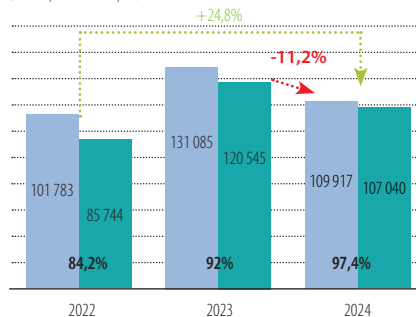
В октябре 2024 года в Москве зарегистрировано **10 510 договоров долевого участия** в строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости с использованием эскроу-счетов. Динамика показателя составила 5,1% к предыдущему месяцу (10 000 ДДУ). Об этом сообщил **руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов**.

В то же время к аналогичному месяцу 2023 года (16 459 ДДУ) число оформленных договоров долевого участия с применением проектного финансирования снизилось на 36,1%. К октябрю 2022 года показатель вырос на 66,7% (6 305 ДДУ).

Динамика числа регистраций ДДУ в Москве с использованием эскроу-счетов (2024)



Динамика числа регистраций ДДУ в Москве с использованием эскроу-счетов (январь-октябрь)



«В октябре объем ДДУ с применением проектного финансирования достиг рекордных 98,5%, обновив предыдущие максимальные показатели, зафиксированные в июле и сентябре 2024 года (98,3%). При этом доля таких договоров в общей структуре сделок с начала года превышает 97%. Для сравнения за 10 месяцев 2023 года это значение составляло 92%, а для того же периода 2022 года – порядка 84%», — рассказал **Игорь Майданов**.

Ранее Заместитель Председателя Правительства РФ **Марат Хуснуллин** в рамках проекта «100 вопросов о будущем России» отметил, что в случае банкротства застройщиков эскроу-счета защищают вложенные в покупку жилья средства дольщиков.

По данным Банка России, по состоянию на 1 октября 2024 года количество оформленных эскроу-счетов в Москве составило 233 098 — 58,8% от оформленных в ЦФО проектных договоров. Напомним, российские застройщики перешли к проектному финансированию с использованием эскроу-счетов в июле 2019 года.



МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ
ноябрь, 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 лицом в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данном отчете.