



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

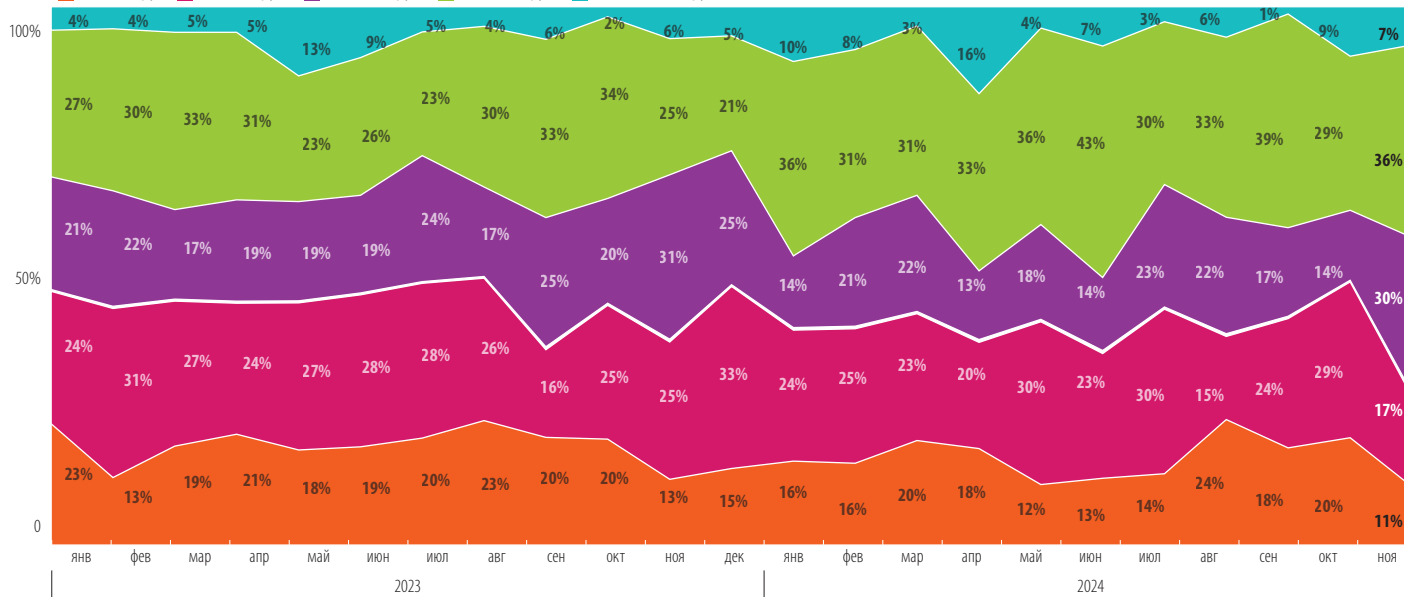
Ноябрь 2024

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

Вторичная городская недвижимость

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

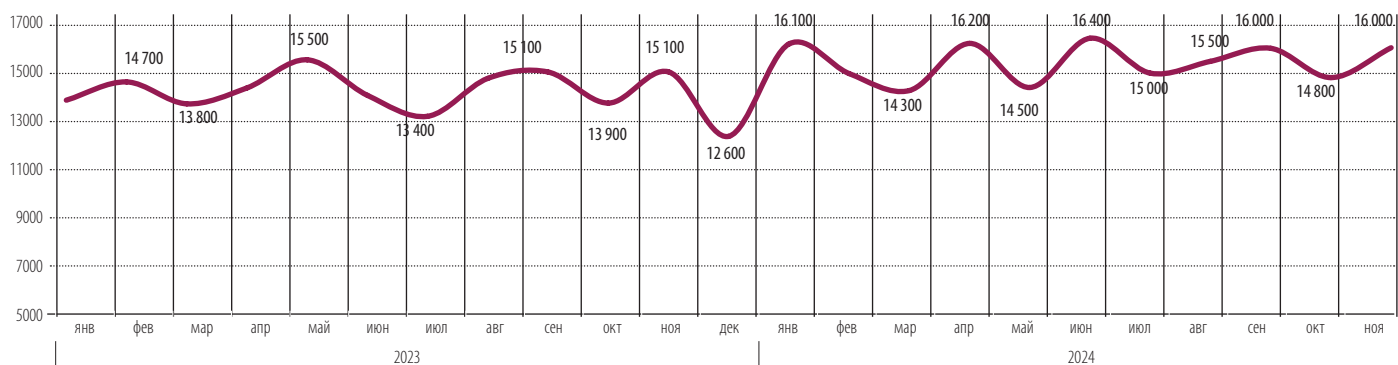
до 9 млн руб. 9-12 млн руб. 12-15 млн руб. 15-30 млн руб. свыше 30 млн руб.



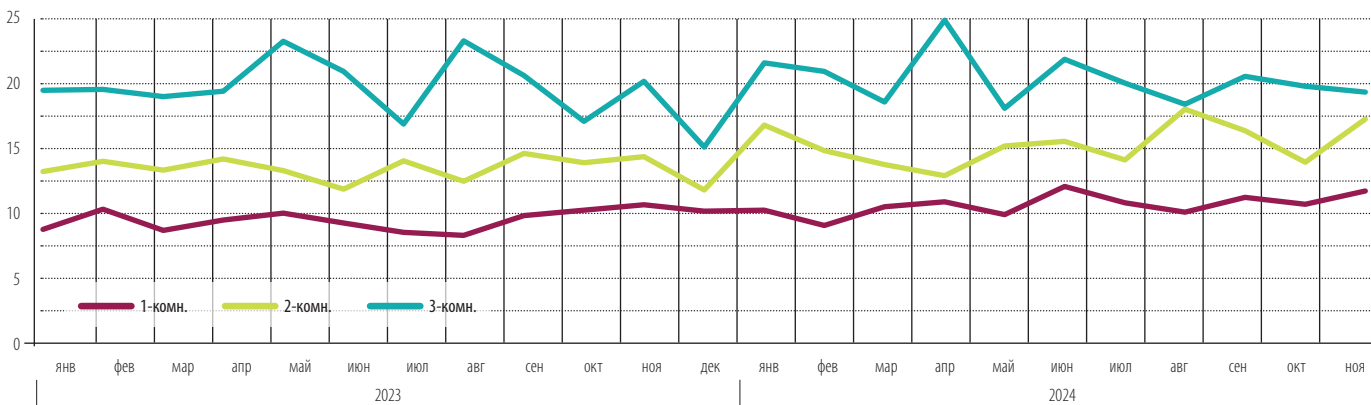
Структура продаж по бюджету покупки ноябре в структуре продаж наблюдается увеличение доли сегмента 12-15 млн. Сегмент 9-12 млн, напротив, просел. Покупки недвижимости в ноябре более дорогие. Средняя цена сместилась к 16 млн. Доля сегмента 15-30 млн – максимальная, начиная с середины 24 года.

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

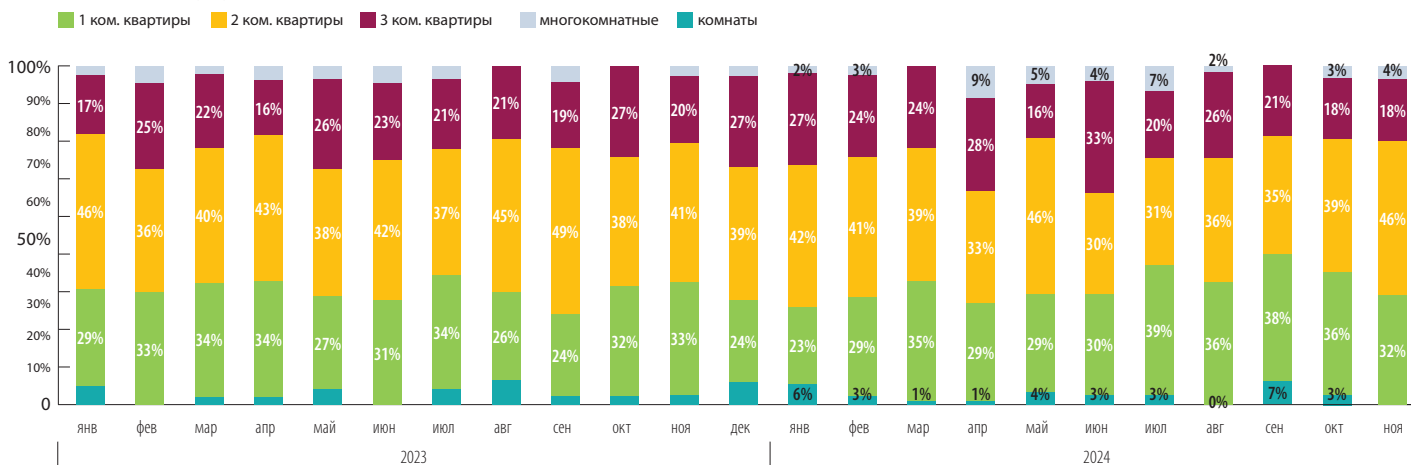
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы (без комнат), тыс. руб.



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



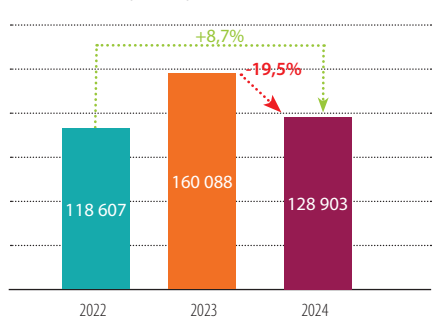
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



В ноябре лидирующие позиции **по комнатности** в общей структуре продаж занимают двухкомнатные квартиры (46%), следом идут однокомнатные (32%) и трехкомнатные (18%).

В ноябре 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **13 568 переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья**. Число вторичных сделок сохранилось на уровне октябрьского максимума этого года (13 629), уступив 0,5% предыдущему месяцу. Об этом сообщил **руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов**.

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

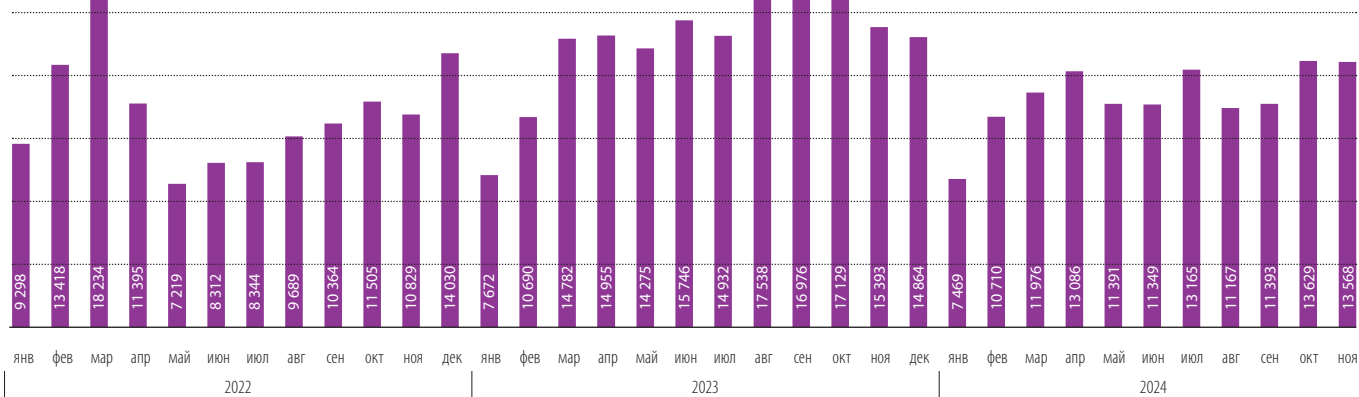


«Вторичный рынок московской недвижимости продолжает демонстрировать высокие показатели. Второй месяц подряд фиксируются максимальные для этого года значения по переходам прав — ноябрь символически уступил октябрю всего 61 договор. При этом результат почти на 16% выше среднемесячного значения (11 718) по оформленным вторичным сделкам с начала этого года», — **комментирует Игорь Майданов**.

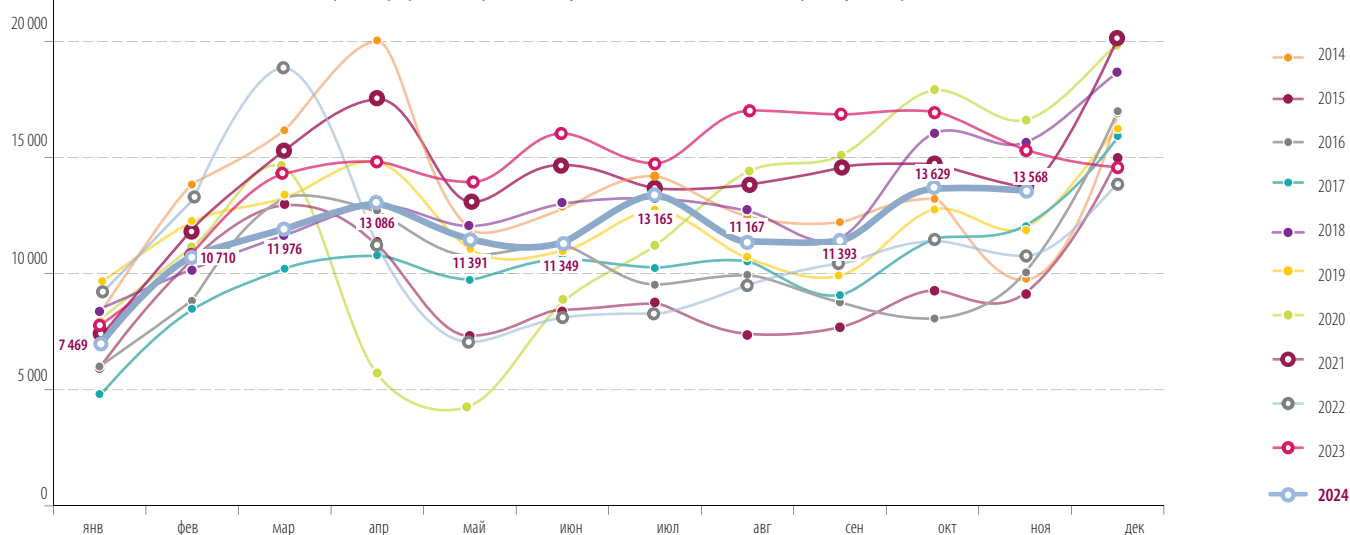
В годовом выражении ноябрь сократился на 11,9% к одиннадцатому месяцу 2023 года (15 393), но на четверть (+25,3%) превысил результат аналогичного периода 2022 года (10 829).

Всего в январе-ноябре текущего года в Москве зарегистрировано 128 903 перехода прав, что на 19,5% меньше показателя в рекордном 2023 году (160 088), но на 8,7% превышает значение за аналогичный период 2022 года (118 607).

Зарегистрировано прав по данным УФРС Москвы



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

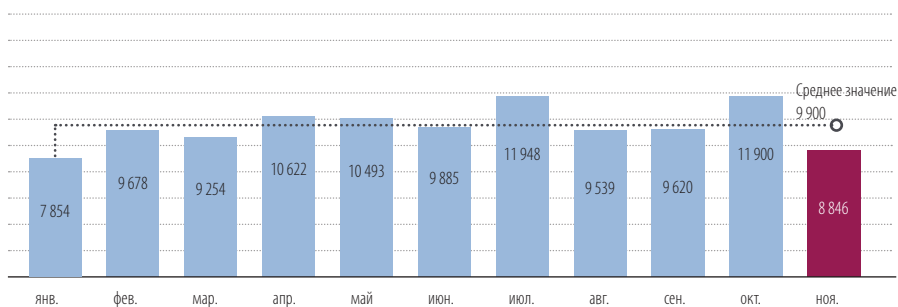


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	7 469	↓ -3%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	10 710	0%
март	16 154	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	13 629	↓ -20%
ноябрь	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072	13 794	10 829	15 393	13 568	↓ -12%
декабрь	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	128 903	

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

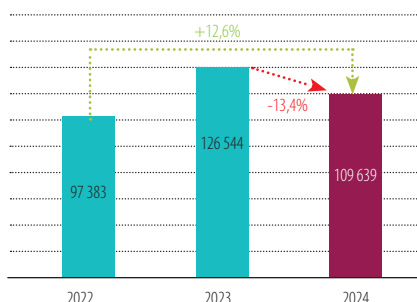
За 11 месяцев 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **109 639 договоров ипотечного жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках недвижимости**. Показатель снизился к январю-ноябрю 2023 года (126 544) на 13,4% и вырос к 2022 году (97 383) на 12,6%.

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 – ноябрь)



* первичный и вторичный рынки недвижимости

С начала 2024 года ипотечный рынок в Москве постепенно рос — с 7,9 тысячи в январе число оформленных ипотечных кредитов достигло пикового значения к середине лета (11,9 тысячи). Изменение условий льготных кредитных программ в июле и неоднократное повышение ключевой ставки в дальнейшем привело к плавному, но незначительному сокращению рынка с новым пиком в октябре (11,9 тысячи). Стоит отметить, что переход с массовых на более адресные ипотечные программы и «колебания» динамики зарегистрированных ипотечных договоров так и не повлияли на среднегодовой объем оформленных жилищных кредитов — их значение составило 9,9 тысячи сделок», — пояснил **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

В ноябре 2024 года в Москве зарегистрировано 8 846 договоров жилищной ипотеки. Данный показатель снизился на 12,5% к результату ноября 2023 года (10 109), а к аналогичному периоду 2022 года (8 752) рост составил 1,1%.

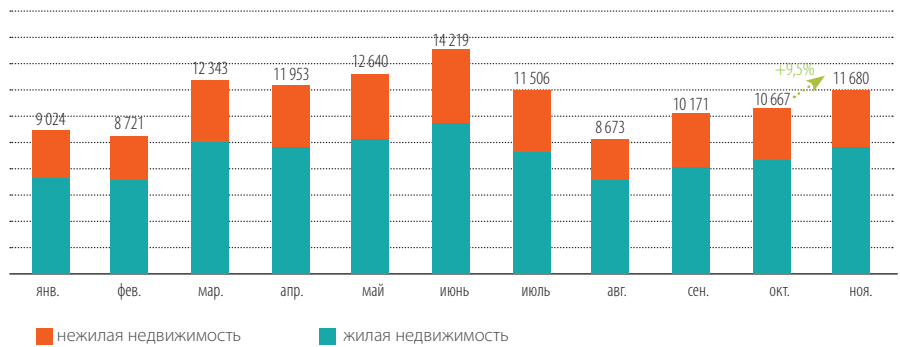
«Несмотря на то, что с июля 2024 года не действует льготная ипотека, а с августа для Москвы прекратила действие ИТ-ипотека, столица сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным ипотечным кредитам с господдержкой. Их объем в январе-ноябре 2024 года составил 565,8 миллиарда рублей — это 18,9 процента от общероссийского объема льготных ипотечных кредитов. Всего в столице за все время действия программ выдано кредитов на сумму 2,6 триллиона рублей», — сообщил **Владимир Ефимов, Заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства**.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

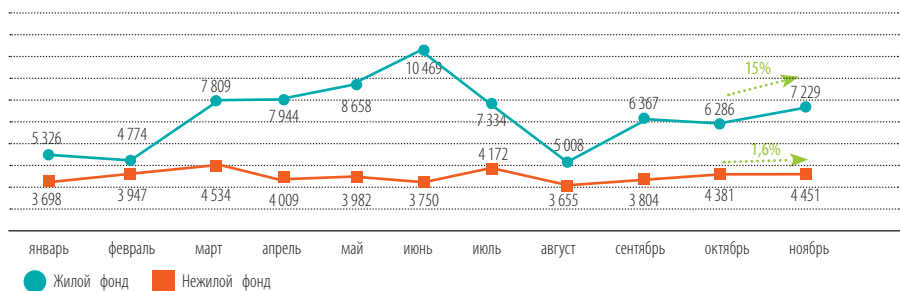
В ноябре 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **11 680 договоров участия в долевом строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**, что на 9,5% больше октября текущего года (10 667 ДДУ). После снижения в августе число первичных сделок растет третий месяц подряд.

По сравнению с рекордным ноябрем 2023 года (16 461 ДДУ) данный показатель снизился на 29%, а к аналогичному периоду 2022 года (8 090 ДДУ) вырос на 44,4%.

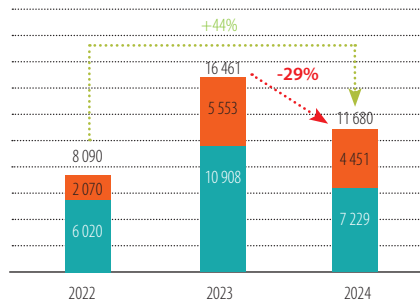
Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (2024)



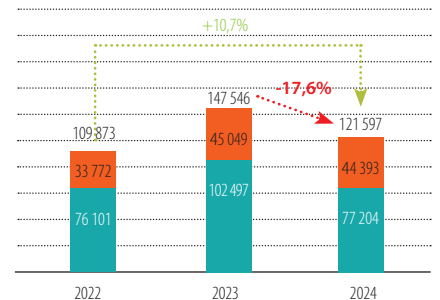
Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (2024)



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



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



«Рынок долевого строительства столицы демонстрирует умеренный рост числа регистраций договоров. Так, на рынке первичного **жилья** в ноябре оформлено 7 229 ДДУ, что на 943 сделки или на 15% превышает результат предыдущего месяца. Сегмент **коммерческой недвижимости** вырос к октябрю на 1,6%, составив 4 451 первичную сделку», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

Сделки с первичным жильем уступили треть (-33,7%) рекордному ноябрю 2023 года (10 908 ДДУ), а к аналогичному периоду 2022 года (6 020 ДДУ) рост составил 20,1%.

Нежилой сегмент первичной недвижимости к максимуму ноября прошлого года (5 553 ДДУ) снизился на 19,9%, а к аналогичному периоду 2022 года (2 070 ДДУ) увеличился в 2,2 раза (+115%).

«Всего с начала этого года в Москве оформлено 121 597 ДДУ в отношении жилья и нежилья. Это на 17,6% меньше результата в рекордном 2023 году, когда за одиннадцать месяцев было зарегистрировано 147 546 первичных сделок, а по сравнению с 2022 годом (109 873 ДДУ) показатель января-ноября вырос на 10,7%, практически достигнув значения за весь позапрошлый год (122 тыс.),» — отметил **Игорь Майданов**.



МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ декабрь, 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.