



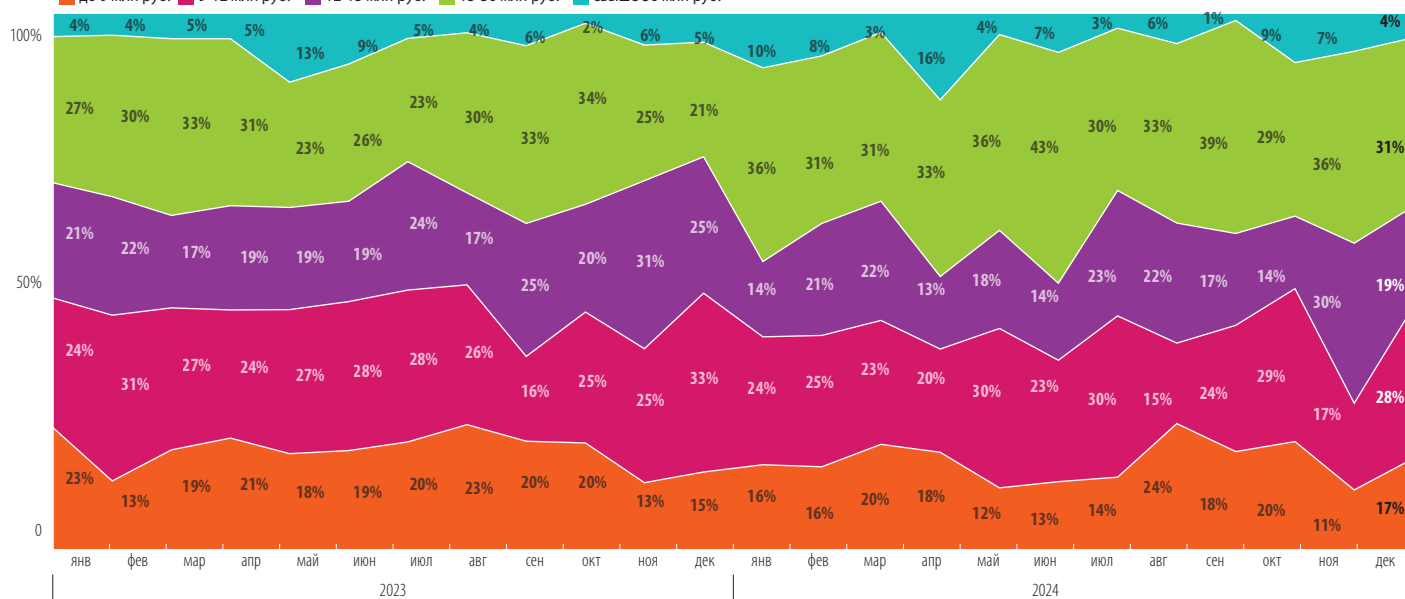
ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Декабрь 2024

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ. Вторичная городская недвижимость

Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (с учетом комнат)

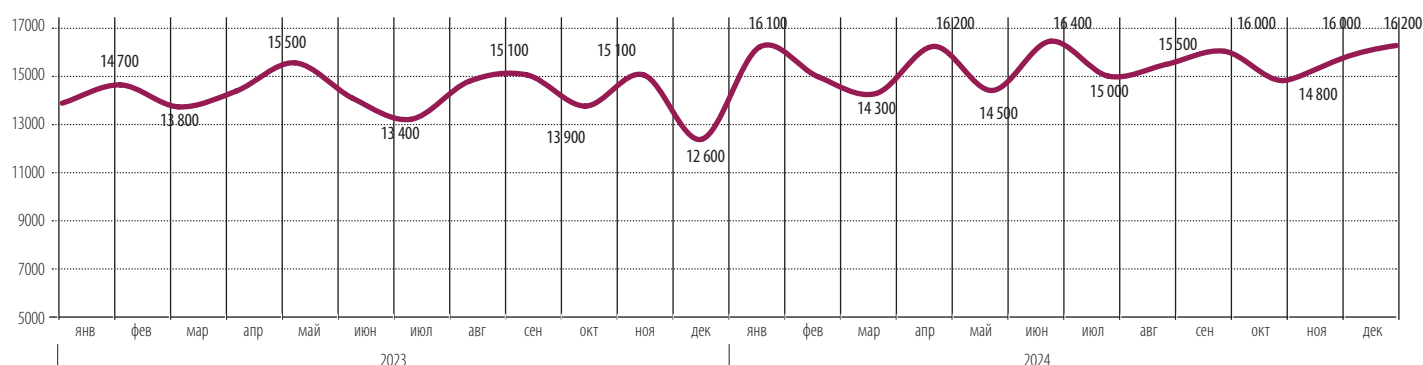
до 9 млн руб. 9-12 млн руб. 12-15 млн руб. 15-30 млн руб. свыше 30 млн руб.



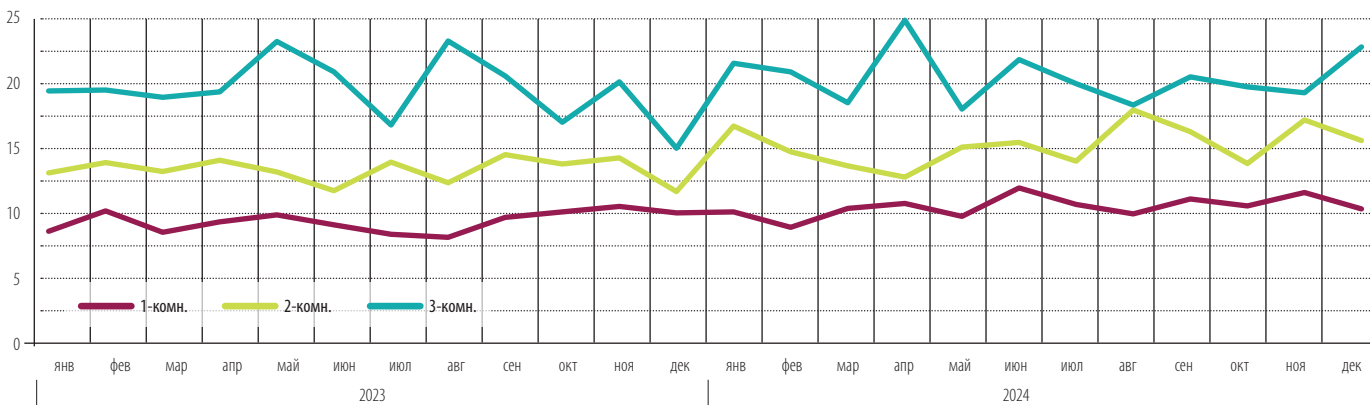
Структура продаж по бюджету покупки: в декабре структура продаж по бюджету покупки стабилизировалась после значительного крена в ноябре (всплеск спроса в сегменте 12-15 млн)

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

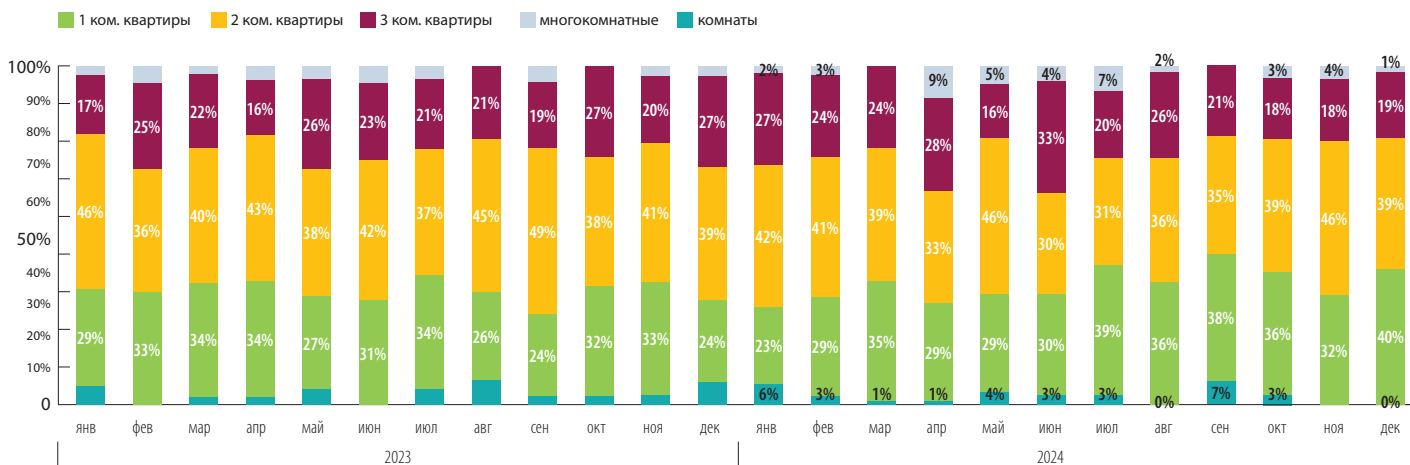
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы (без комнат), тыс. руб.



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



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



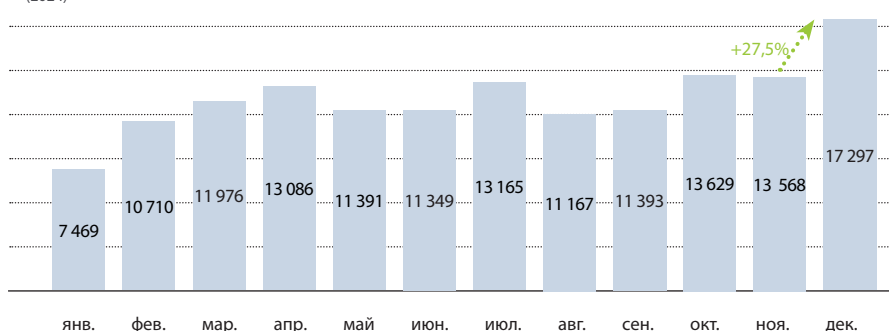
В декабре продажи двушек и однушек практически на одном уровне.

За январь-декабрь 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **146 200 переходов прав** на основании договоров купли-продажи (мены) жилья. К результату 2023 года (174 952) динамика составила — 16,4%. При этом к 2022 году (132 637) показатель увеличился на 10,2%. Об этом сообщил **руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов**.

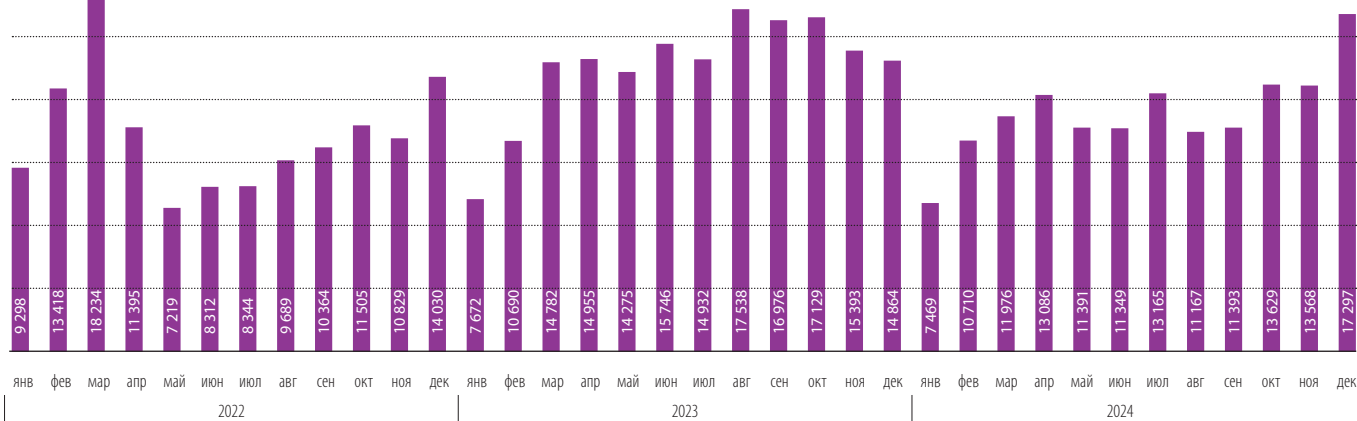
«Интерес к покупке квартир на вторичном рынке не ослабевает. Начиная со второй половины 2024 года, после изменения условий льготных ипотечных программ, статистика Управления отражает равномерное «перетекание» спроса с первичного на готовое жилье. Популярность «вторички» до сих пор формируют более гибкие цены за квадратный метр, накопления покупателей и возможность оформить альтернативную сделку для приобретения более просторной квартиры. Завершился 2024 год и вовсе оптимистично — декабрь не только показал прирост к предыдущему месяцу более чем на четверть, но и превысил предыдущий максимальный показатель, установленный в октябре (13,6 тыс.) на 27%», — рассказал **Игорь Майданов**.

В декабре 2024 года в Москве зарегистрировано **17 297 переходов прав** на вторичное жилье, что на 27,5% больше ноября 2024 года (13 568). В годовом выражении число оформленных договоров на вторичное жилье выросло на 16,4% (14 864 в декабре 2023 года), а к аналогичному месяцу 2022 года (14 030) рост составил 23,3%.

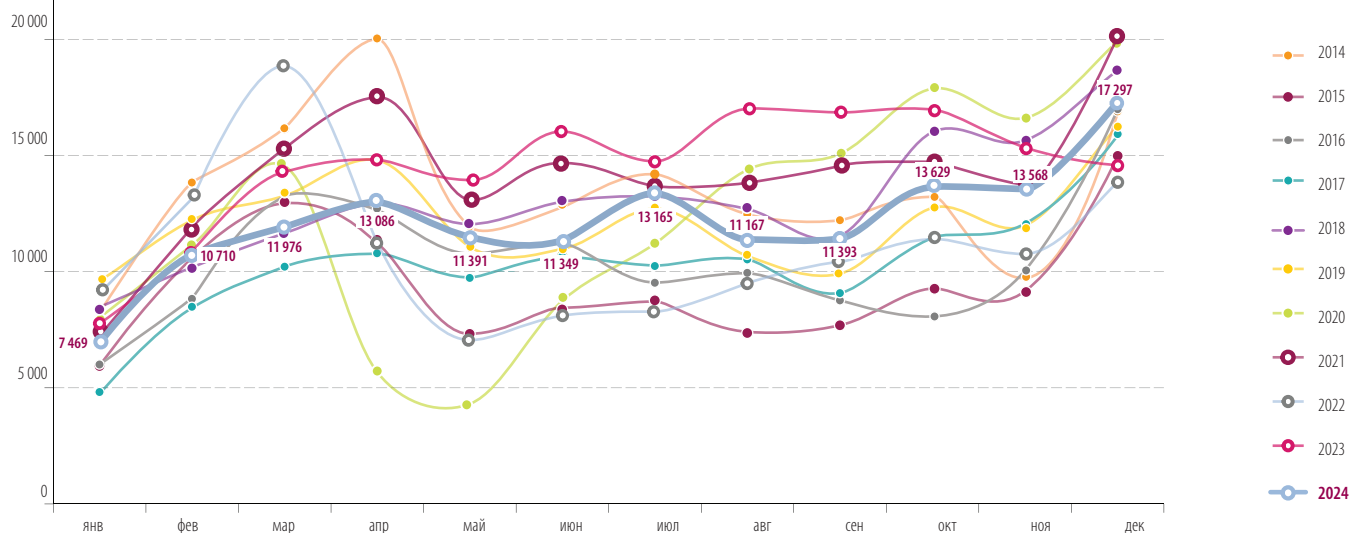
Динамика числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (2024)



Зарегистрировано прав по данным УФРС Москвы



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



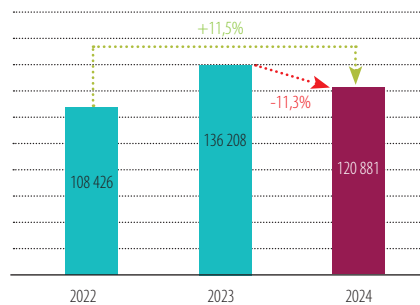
Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	7 469	↓ -3%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	10 710	0%
март	16 154	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	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	17 297	↑ 16%
Итого	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636	148 946	170 939	132 637	174 952	146 200	

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

С января по декабрь 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрирован **120 881 договор ипотечного жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках недвижимости**. Динамика к аналогичному показателю рекордного прошлого года (136 208) составила -11,3%, в то же время к 2022 году (108 426) зафиксирован рост числа ипотечных договоров при покупке жилья на 11,5%. Об этом сообщил **руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов**.

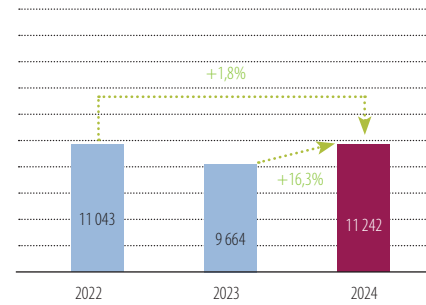
В декабре 2024 года Управлением оформлено **11 242 ипотечных кредита**. За месяц показатель увеличился на 27,1% (8 846 договоров в ноябре 2024 года). Положительная динамика наблюдается и в годовом отношении — к декабрю 2023 года (9 664) рост на 16,3%, а к аналогичному месяцу 2022 года (11 043) показатель увеличился на **1,8%**.

Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования* (январь – декабрь)



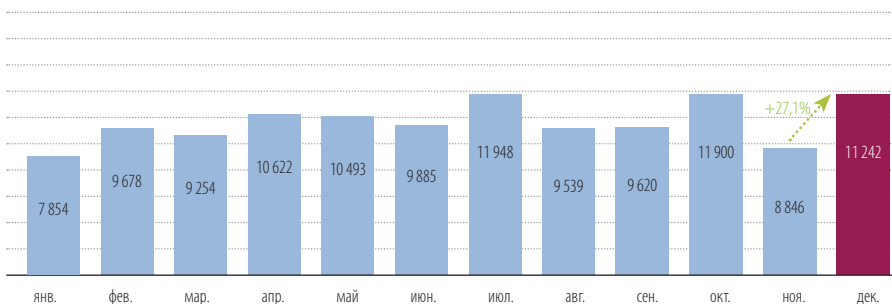
* первичный и вторичный рынки недвижимости

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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

«Ипотечный рынок столицы в последний месяц года продемонстрировал уверенный рост показателей и к предыдущему периоду, и в годовом выражении — на 27% и 16% соответственно. В течение года наблюдались колебания с пиковыми показателями в июле и октябре, и после ноябрьского охлаждения декабрь показал третий за год результат. Безусловно, пока говорить о позитивных тенденциях преждевременно, конец года традиционно является благоприятным периодом для реализации сделок с недвижимостью. Начало 2025 года, по всей вероятности, продемонстрирует умеренные показатели в ипотечном сегменте, дальнейшая картина будет складываться из решений регулятора как в случае коррекции ключевой ставки, так и при сохранении ее уровня. Однако рыночная ипотека, даже в текущей более адресной направленности, все же остается одним из основных инструментов покупки жилья, поэтому спрос на нее сохраняется», — прокомментировал **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

«Объем выданных кредитов с господдержкой в 2024 году составил 618,9 миллиарда рублей — это 19,3 процента от общероссийского уровня льготных ипотечных средств. Всего в столице за все время действия программ выдано займов на сумму 2,7 триллиона рублей», — сообщил **Владимир Ефимов, заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства**.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

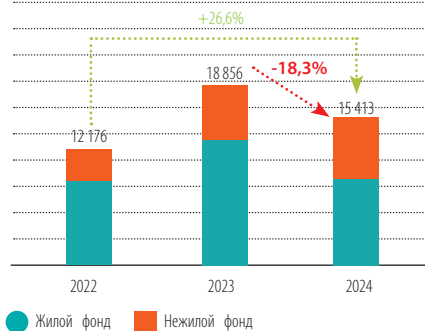
В декабре 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **15 413 договоров участия в долевом строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**. Это на 32% больше, чем в ноябре этого же года (11 680 ДДУ).

Если сравнивать с рекордным декабрем 2023 года (18 856 ДДУ), то показатель снизился на 18,3%, а к аналогичному периоду 2022 года (12 176 ДДУ) результат вырос на 26,6%.

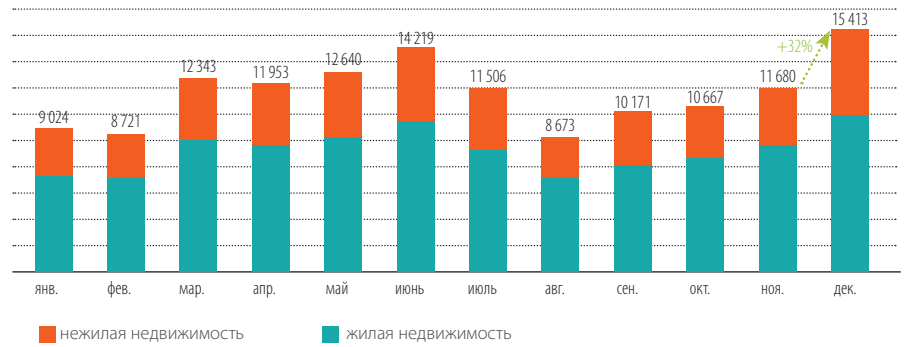
На рынке жилья в декабре 2024 года зарегистрировано 9 938 ДДУ, что на 37,5% превышает результат предыдущего месяца (7 229 ДДУ). По отношению к декабрю 2023 года (13 090 ДДУ) показатель снизился на 24,1%, а к аналогичному периоду 2022 года (8 943 ДДУ) число первичных сделок выросло на 11,1%.

В сегменте нежилых за месяц зарегистрировано 5 475 ДДУ, что на 23% превышает результат ноября (4 451 ДДУ). По сравнению с декабрем 2023 года (5 766 ДДУ) число сделок в новостройках уменьшилось на 5,1%, а к аналогичному периоду 2022 года (3 233 ДДУ) показатель вырос на 69,4%.

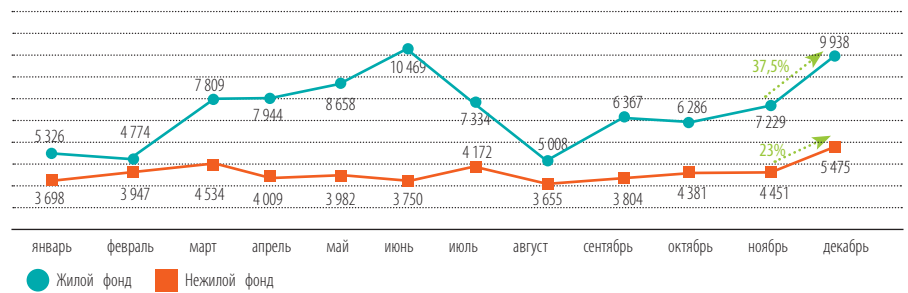
Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (декабрь)



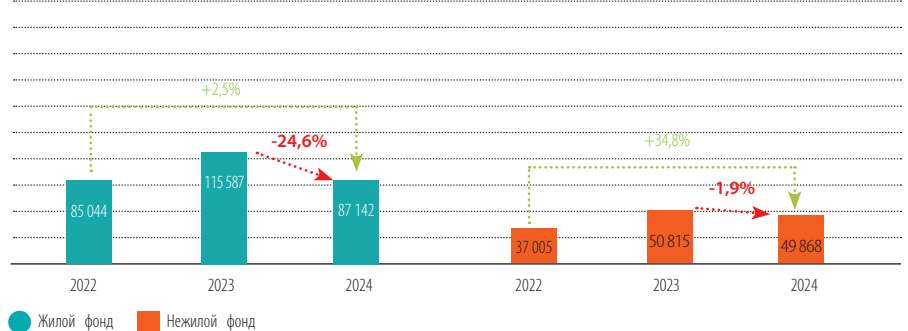
Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (2024)



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 (январь-декабрь)



«В 2024 году спрос на московские новостройки оставался стабильным, в среднем ежемесячно регистрировалось свыше 11 тысяч сделок. Несмотря на снижение к рекордному 2023 году, **коммерческая недвижимость** (49 868 ДДУ) почти достигла уровня предыдущего года, уступив менее 1 тысячи договоров (-1,9%), а вот **первичные сделки с квартирами** (87 142 ДДУ) сократились почти на четверть (-24,6%). При этом к 2022 году наблюдается положительная динамика: год к году рост числа регистраций как в жилом (+2,5%), так и в нежилом (+34,8%) сегментах», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

В январе-декабре 2024 года в Москве зарегистрировано 137 010 договоров участия в долевом строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости. По сравнению с рекордом 2023 года (166 402 ДДУ) показатель уменьшился на 17,7%, а к аналогичному периоду 2022 года (122 049 ДДУ) зафиксирован рост на 12,3%.



МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ
январь, 2025
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.