

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

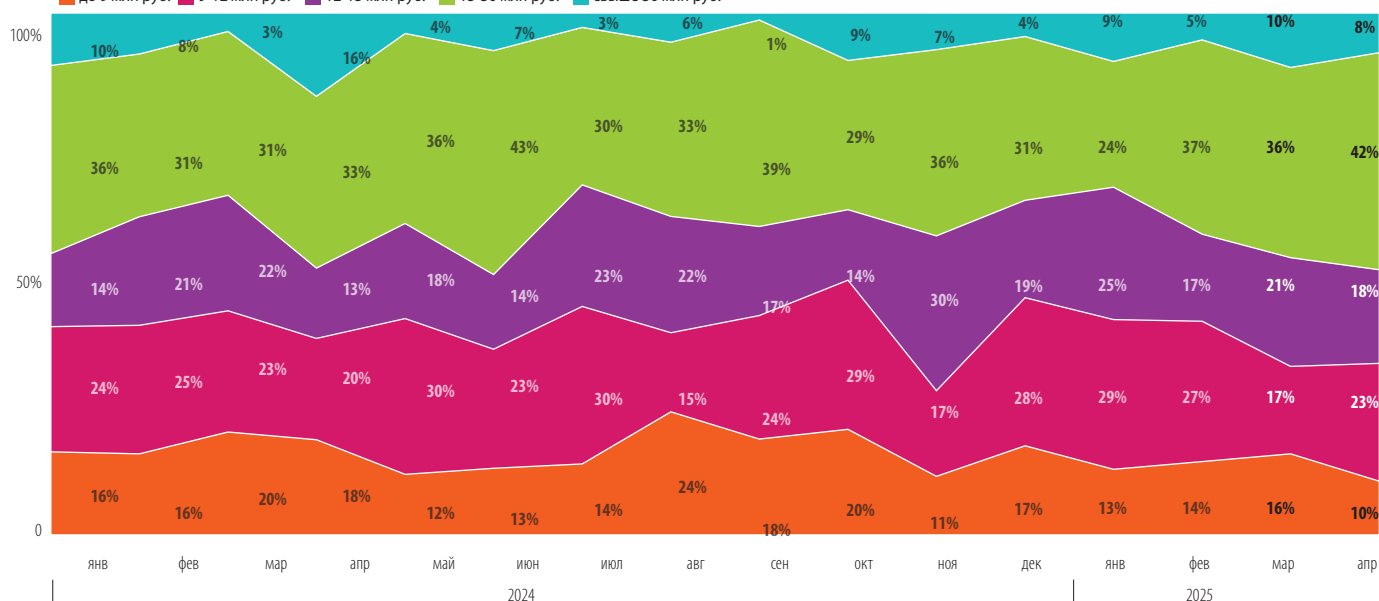
Апрель 2025

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.



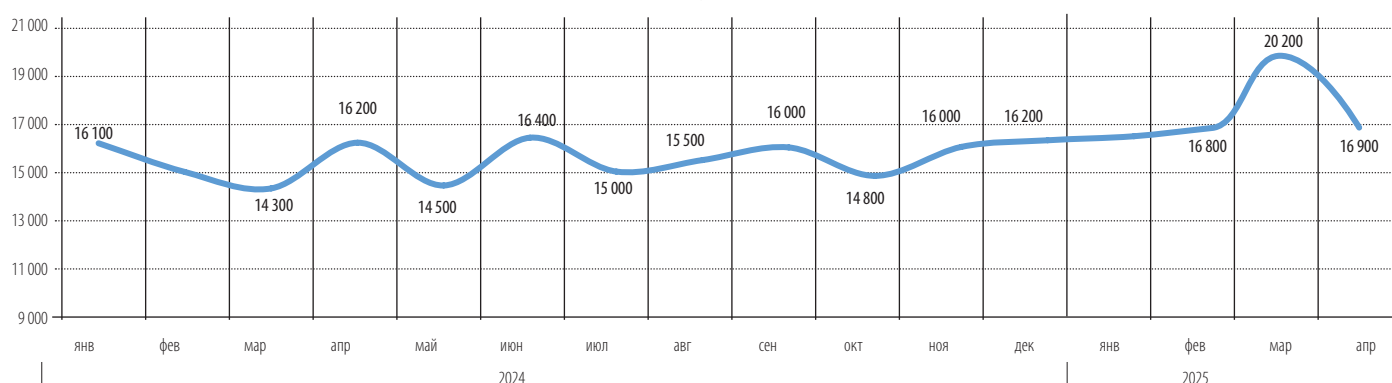
Структура продаж по бюджету покупки стабильна.

Наибольшая доля продаж в сегменте 15-30 млн.

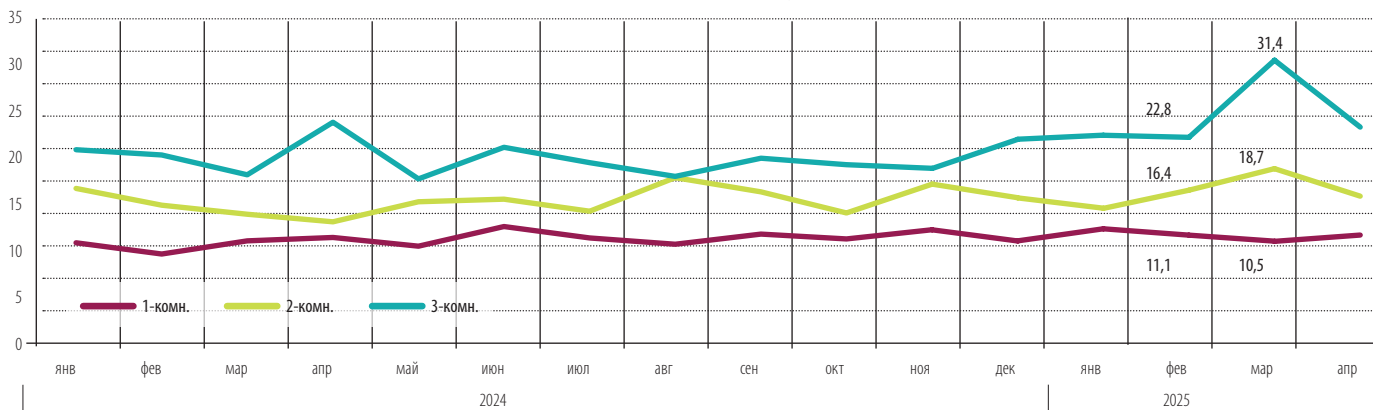
Всплеск средней цены был в прошлом месяце, что связано с продажей нескольких дорогих объектов.

В апреле мы видим привычную структуру.

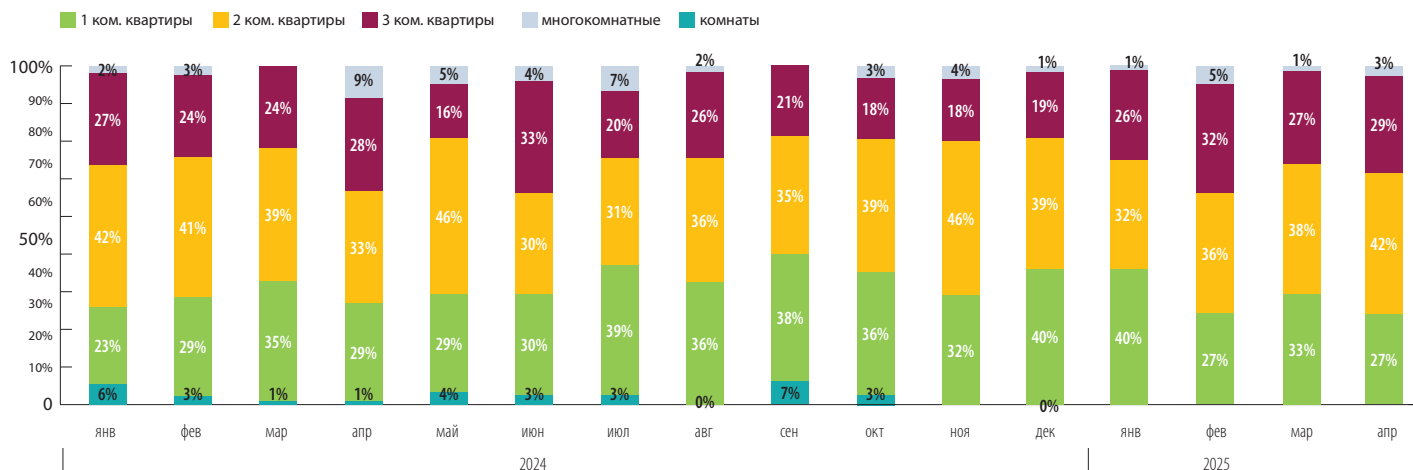
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы (без комнат), тыс. руб.



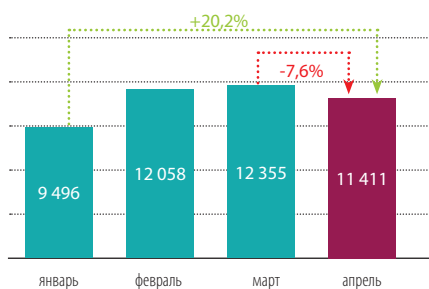
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



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



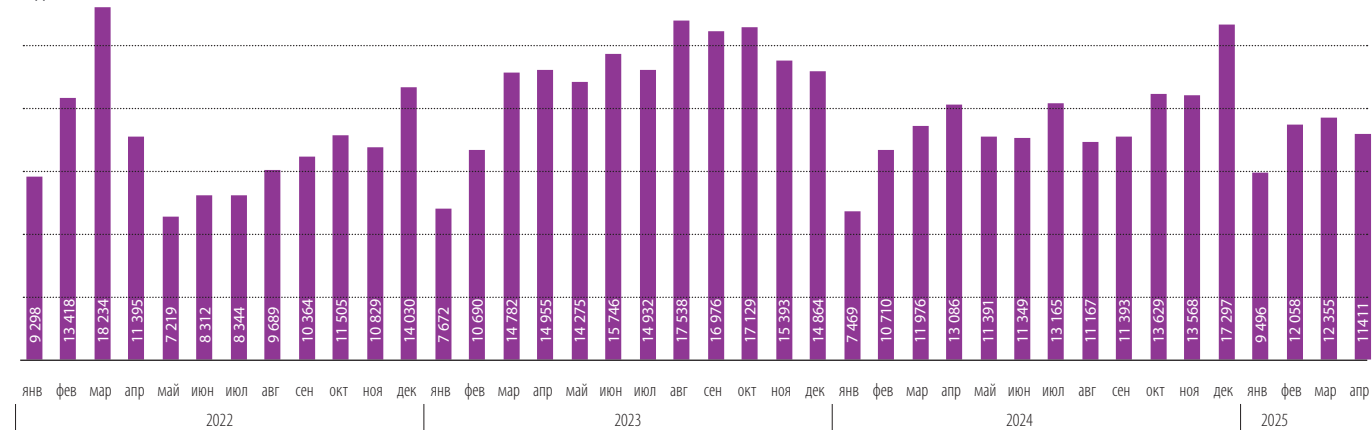
Динамика числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (январь-апрель)



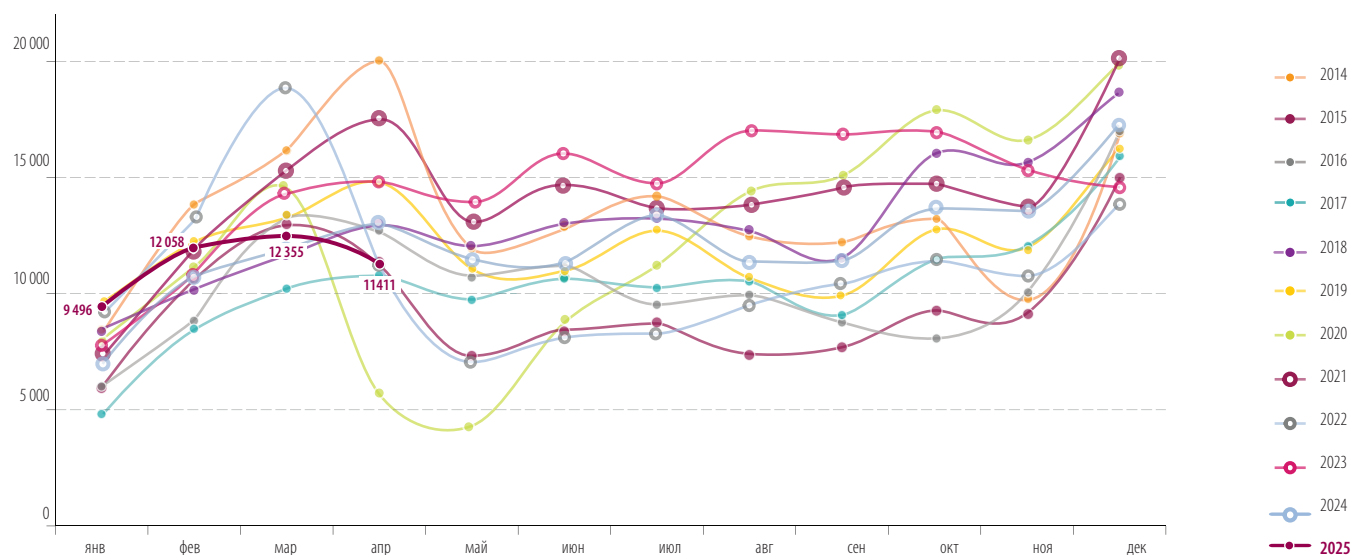
В среднем с начала текущего года ежемесячно в столице регистрируется 11 330 вторичных сделок, что соответствует апрельскому значению. Так, в апреле 2025 года зарегистрировано 11 411 переходов прав по договорам купли-продажи. Это на 7,6% меньше результата марта этого года (12 355).

По сравнению с апрелем 2024 года (13 086) данный показатель уменьшился на 12,8%, а к аналогичному периоду 2023 года (14 955) число переходов прав на вторичное жилье сократилось на 23,7%.

Зарегистрировано прав по данным УФРС Москвы



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

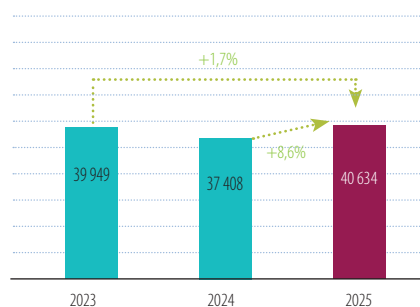


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	к аналогичному периоду
янв	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	7 469	9 496	↑ 27%
фев	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	10 710	12 058	↑ 13%
мар	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	18 234	14 782	11 976	12 355	↑ 3%
апр	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5 196	17 345	11 395	14 955	13 086	11 411	↓ -13%
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000	3 918	13 084	7 219	14 275	11 391		
июн	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375	8 312	15 746	11 349		
июл	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481	8 344	14 932	13 165		
авг	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969	9 689	17 538	11 167		
сен	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666	10 364	16 976	11 393		
окт	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	14 847	11 505	17 129	13 629		
ноя	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072	13 794	10 829	15 393	13 568		
дек	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787	20 128	20 374	14 030	14 864	17 297		
	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636	148 946	170 939	132 637	174 952	146 200		

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

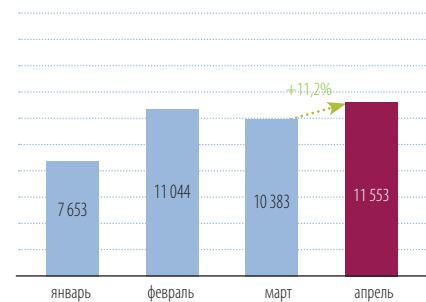
В январе-апреле 2025 года в Москве зарегистрировано **40 634 договора ипотечно-го жилищного кредитования** на первичном и вторичном рынках недвижимости. Показатель вырос на 8,6% к 4 месяцам 2024 года (37 408) и к аналогичному периоду 2023 года (39 949) на 1,7%.

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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования* (2025)



* первичный и вторичный рынки недвижимости

В апреле 2025 года в столице оформлено 11 552 договора жилищной ипотеки. Показатель вырос к предыдущему месяцу (10 385) на 11,2%, а годовая динамика составила 8,8% (10 622 в апреле 2024 года). Тем не менее, в сравнении с апрелем 2023 (11 633) года число оформленных кредитов снизилось на 81 сделку (0,7%).

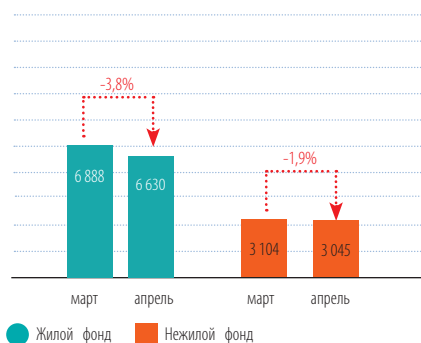
«Результат января-апреля текущего года впервые превысил показатель в 40 тысяч кредитных сделок и стал максимальным для данного периода за все время ведения статистики. Положительная динамика зарегистрированных договоров показывает, что москвичи продолжают использовать ипотеку для решения своих жилищных вопросов, ориентируясь на доступные льготные программы и разнообразное предложения на рынке недвижимости», — пояснил **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

«Москва остается лидером среди российских регионов по объемам жилищных кредитов с господдержкой. В рамках «Семейной ипотеки» в столице в январе-апреле 2025 года выдано 148,6 миллиарда рублей — это 22,8 процента от общероссийского уровня в рамках данной программы и 22,2 процента от всех льготных ипотечных займов по стране. Всего в городе с начала действия программ выдано таких кредитов более чем на 2,8 триллиона рублей», — рассказал **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства.**

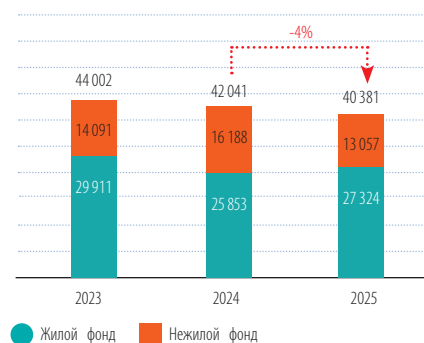
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

В апреле 2025 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **9 675 договоров участия в долевом строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**, что на 3,2% меньше результата марта текущего года (9 992 ДДУ).

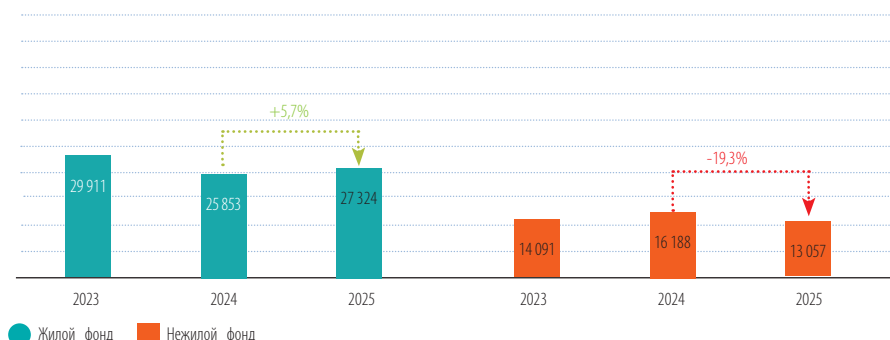
Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (2025)



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



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



«Первичная недвижимость столицы в апреле показала незначительное снижение по числу оформленных сделок. Так, по сравнению с мартом этого года зарегистрировано на 258 меньше первичных договоров на квартиры (-3,8%), а в коммерческом сегменте количество ДДУ снизилось за месяц на 59 сделок (-1,9%)», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

Годовая динамика апреля демонстрирует, что общее число первичных сделок сократилось на 19,1% (2025 – 9 675 ДДУ; 2024 – 11 953 ДДУ), в том числе: по жилью – на 16,5% (2025 – 6 630 ДДУ; 2024 – 7 944 ДДУ), в нежилом сегменте – на 24,1% (2025 – 3 045 ДДУ; 2024 – 4 009 ДДУ).

Всего с начала 2025 года Росреестром по Москве зарегистрировано **40 381 ДДУ в отношении жилой и нежилой недвижимости**, что на 4% уступает результату января-апреля 2024 года (42 041 ДДУ), а к аналогичному периоду 2023 года (44 002 ДДУ) показатель снизился на 8,2%.

«Несмотря на фиксируемую динамику на рынке недвижимости к сокращению числа первичных сделок в жилом сегменте по итогам первых четырех месяцев текущего года зафиксирован прирост почти на 1,5 тысячи ДДУ (+5,7%) к январю-апрелю 2024 года (2025 – 27 324 ДДУ; 2024 – 25 853 ДДУ). При этом по нежилым снижение составило 19,3% (2025 – 13 057 ДДУ; 2024 – 16 188 ДДУ). Апрельское «охлаждение» спроса на первичном рынке также связано с сезонными факторами: майскими праздниками и началом отпускного периода», — отметил **Игорь Майданов**.



МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим
центром МИЭЛЬ
май, 2025
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.