



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

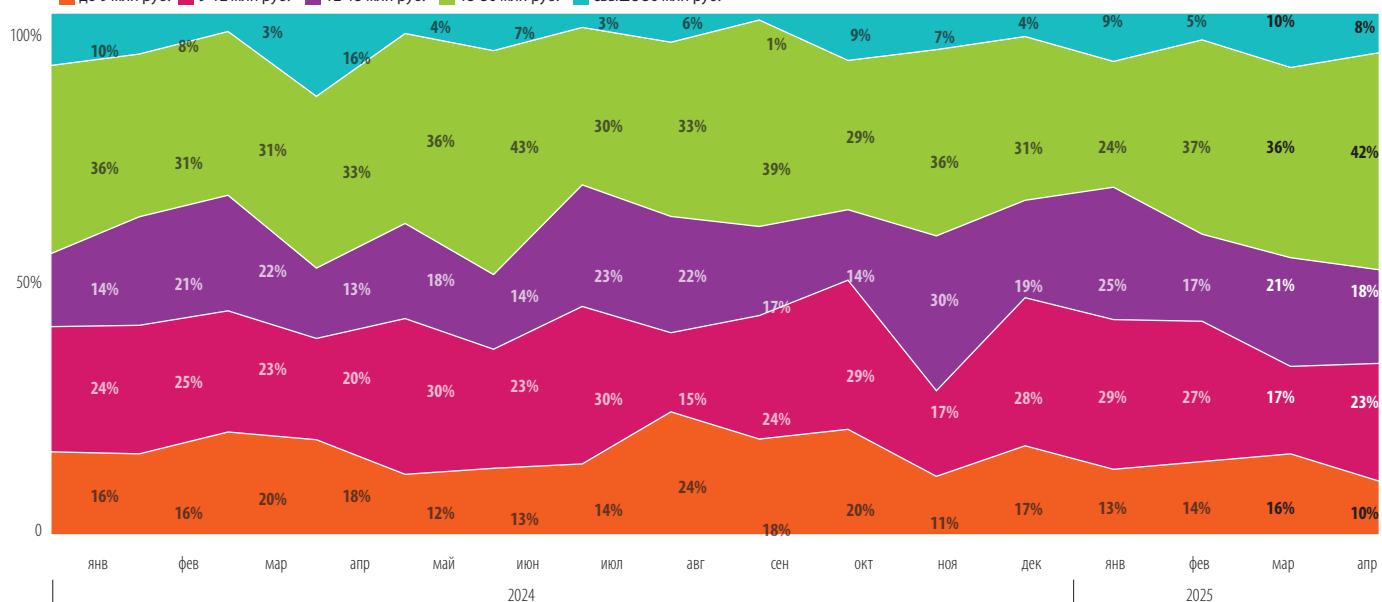
Апрель 2025

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.



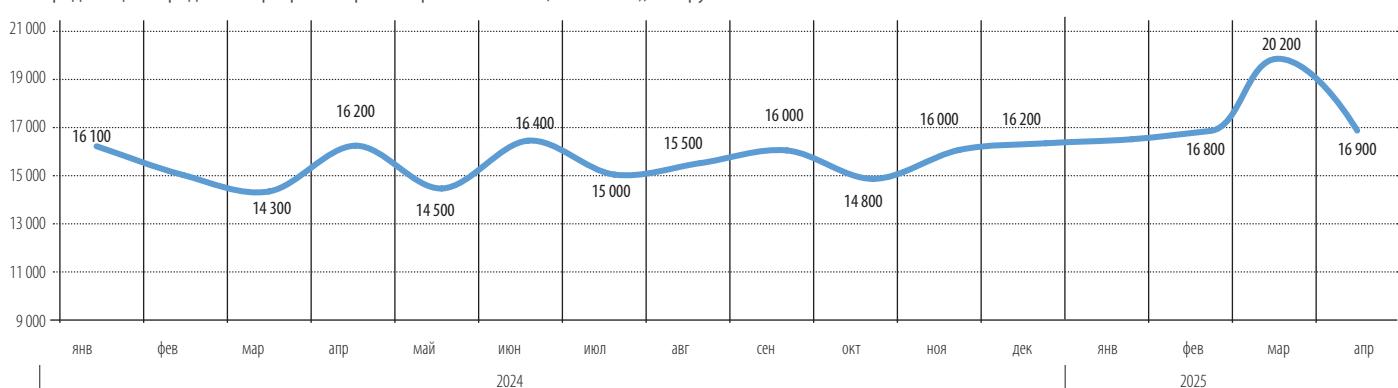
Структура продаж по бюджету покупки стабильна.

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.

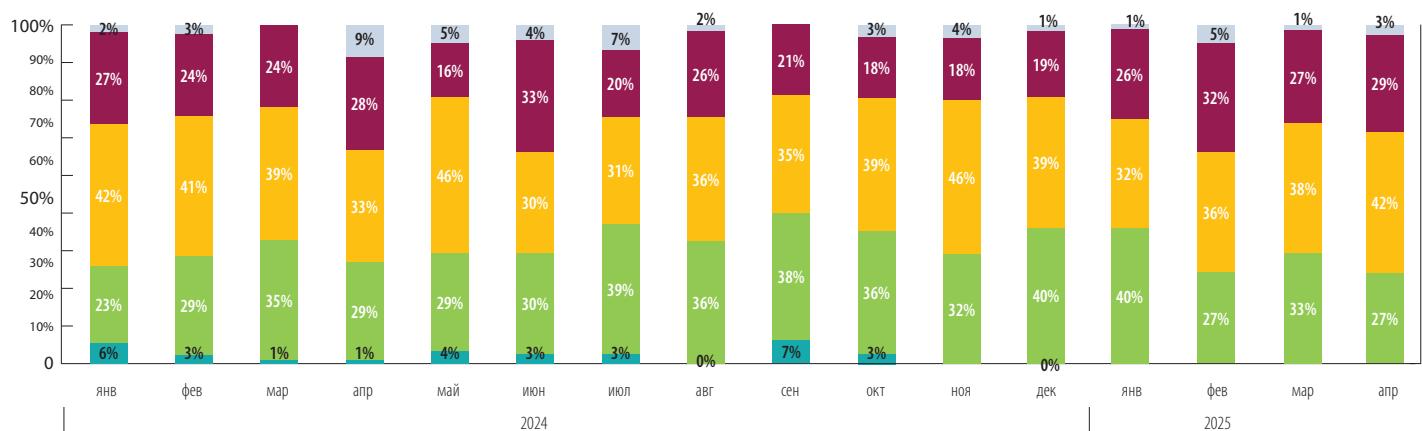


Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы по типологии (без комнат), млн руб.

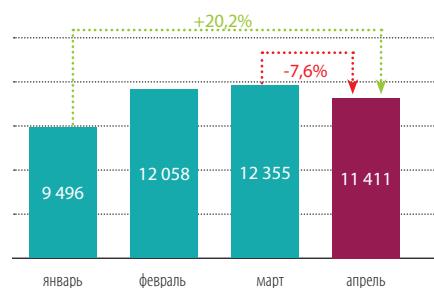


Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %

1 ком. квартиры 2 ком. квартиры 3 ком. квартиры многокомнатные комнаты



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



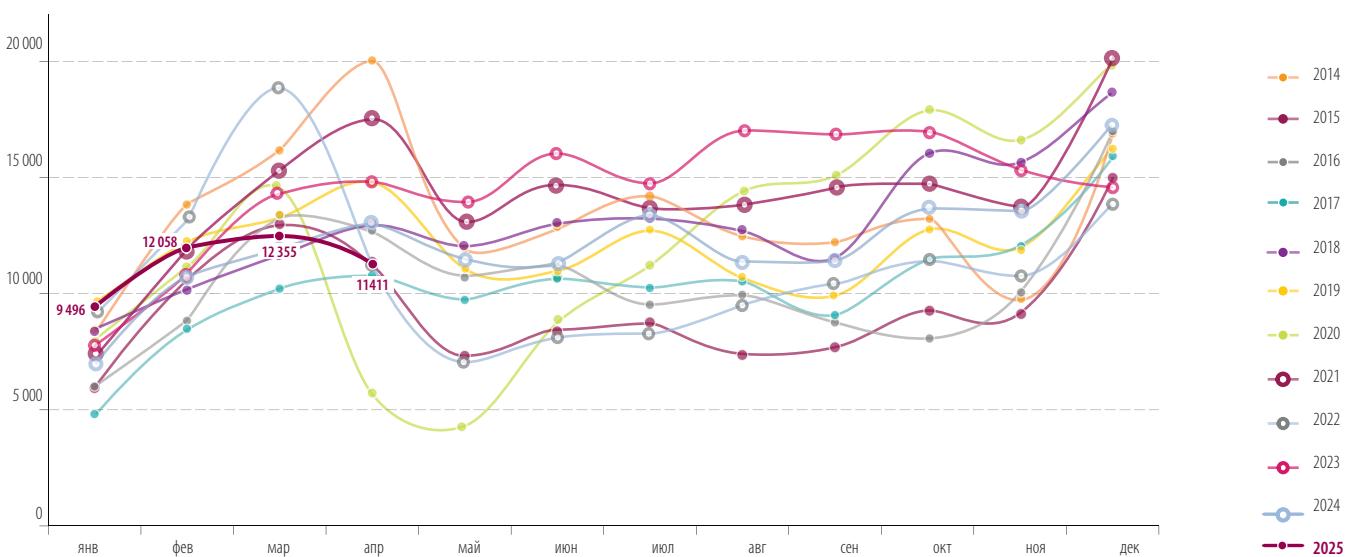
В среднем с начала текущего года ежемесячно в столице регистрируется 11 330 вторичных сделок, что соответствует апрельскому значению. Так, в апреле 2025 года зарегистрировано 11 411 переходов прав по договорам купли-продажи. Это на 7,6% меньше результата марта этого года (12 355).

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% |
| март | 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

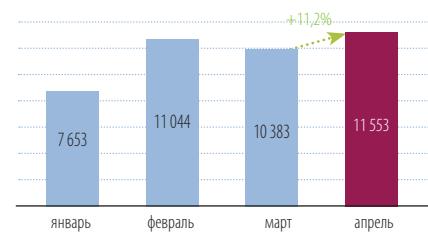
В январе-апреле 2025 года в Москве зарегистрировано **40 634 договора ипотечно-жилищного кредитования** на первичном и вторичном рынках недвижимости. Показатель вырос на 8,6% к 4 месяцам 2024 года (37 408) и к аналогичному периоду 2023 года (39 949) на 1,7%.

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%).

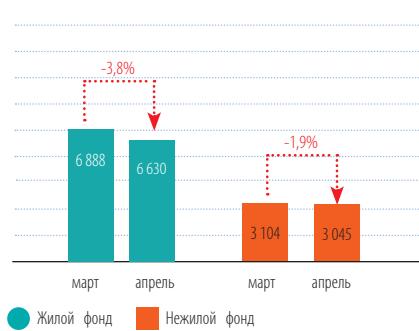
«Результат января-апреля текущего года впервые превысил показатель в 40 тысяч кредитных сделок и стал максимальным для данного периода за все время ведения статистики. Положительная динамика зарегистрированных договоров показывает, что москвичи продолжают использовать ипотеку для решения своих жилищных 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**.

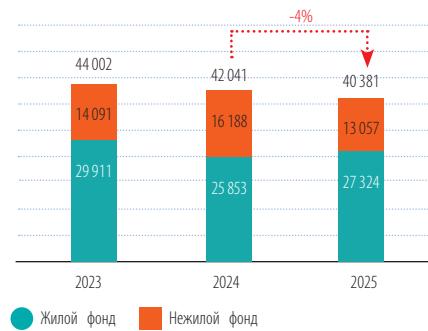
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

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 марта 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 нежилью 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. Николоямская, д. 40, стр. 1
телефон: (495) 777 33 77
miel.ru

Подготовлено аналитическим
центром МИЭЛЬ
май, 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.