

# ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

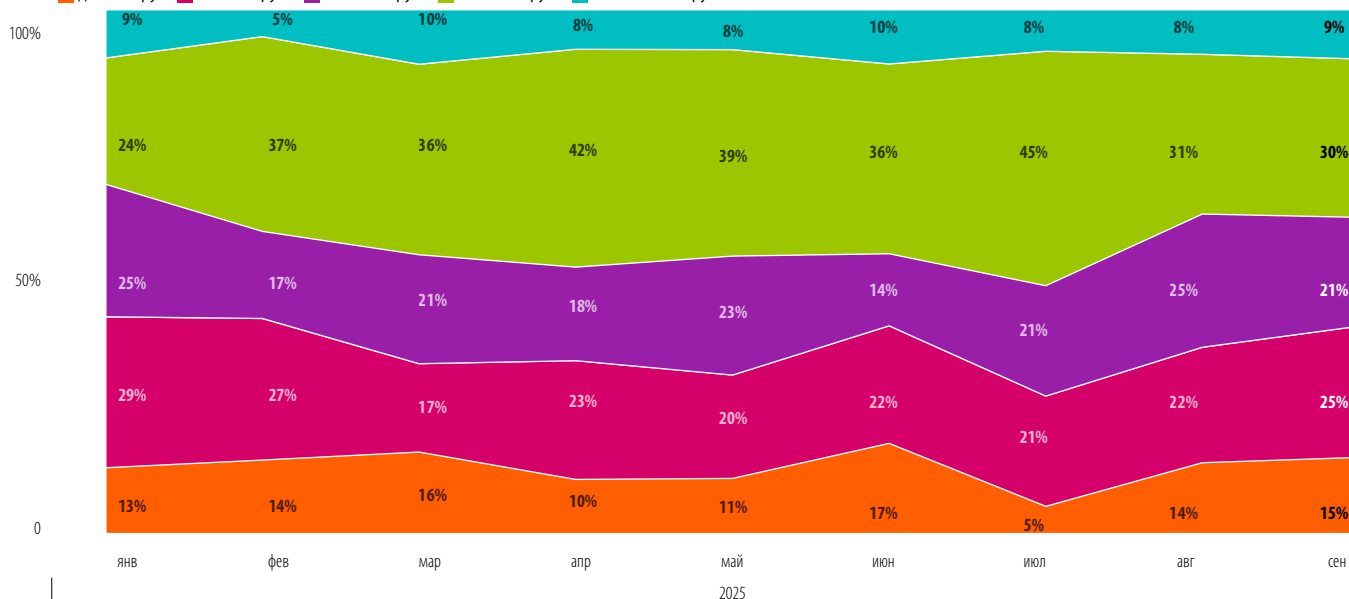
Сентябрь 2025

## 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.

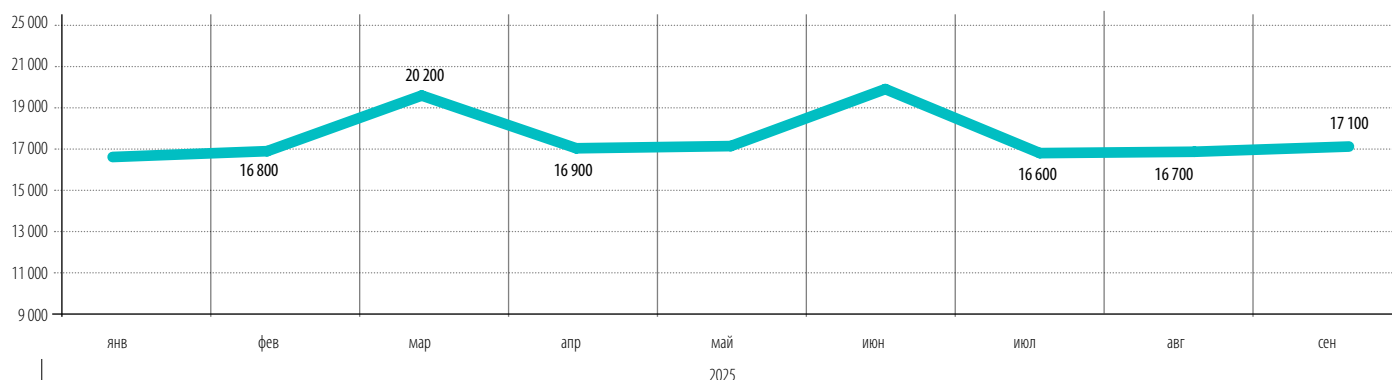


#### Структура продаж по бюджету покупки

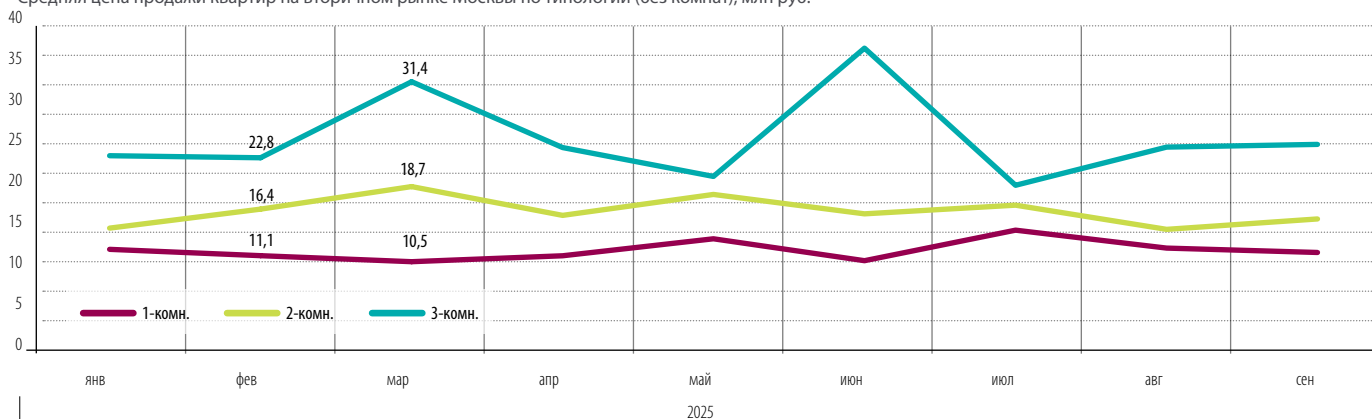
В сентябре несмотря на существенный рост абсолютного показателя сделок по сравнению с месяцем ранее, структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки остается стабильной.

Изменилась доля сегмента 9-12 млн, наблюдается рост доли на 3%; так же изменения коснулись сегмента 12-15 млн, здесь напротив наблюдается снижение (-4%)

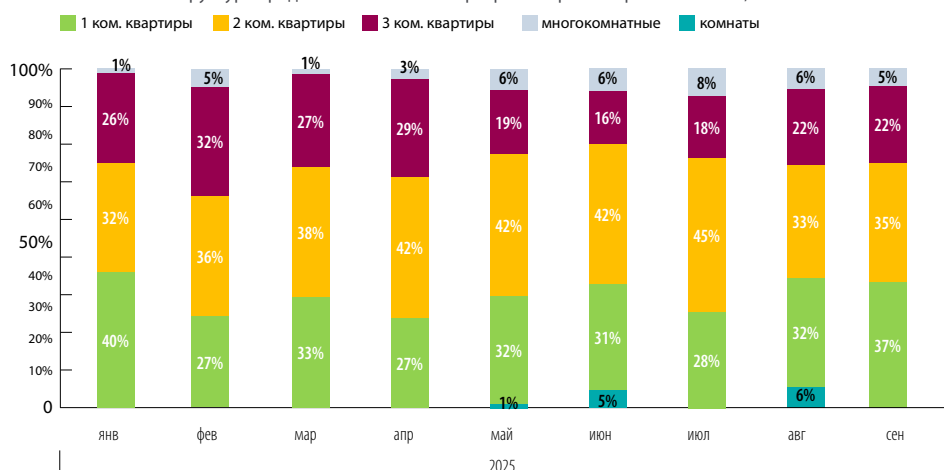
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы (без комнат), тыс. руб.



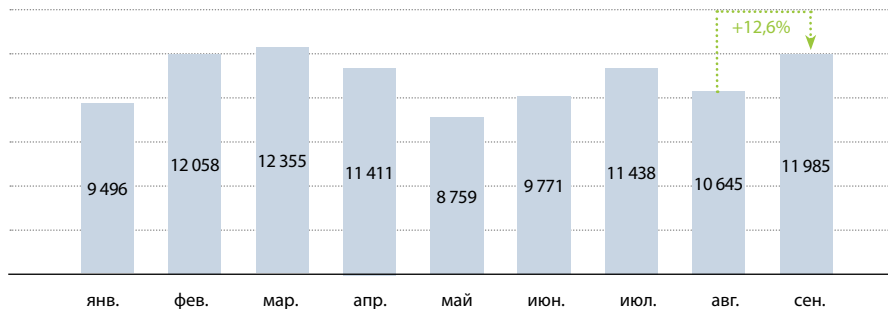
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



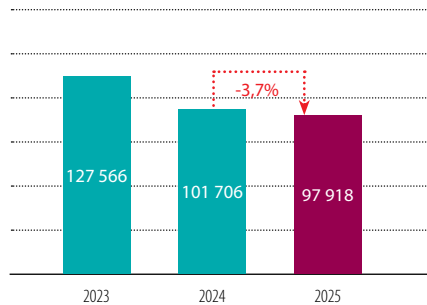
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



Динамика числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (2025)



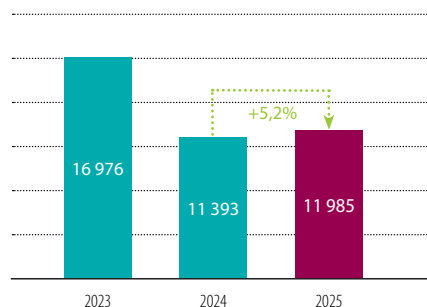
Динамика числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (январь – сентябрь)



В сентябре 2025 года Росреестром по Москве зарегистрировано 11 985 переходов прав на основании договоров купли-продажи жилья. К предыдущему месяцу (10 645) число оформленных сделок на вторичном рынке выросло на 12,6%. Об этом рассказал **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

«Старт осеннего сезона на рынке готового столичного жилья ознаменовался ростом числа зарегистрированных договоров купли-продажи к августовскому значению. Также, в годовом разрезе к сентябрю 2024 года (11 393), показатель увеличился на 5,2%. Однако к аналогичному месяцу 2023 года (16 976), показавшему абсолютный рекорд для сентября, число зарегистрированных договоров сократилось на 29,4%», — прокомментировал **Игорь Майданов**.

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

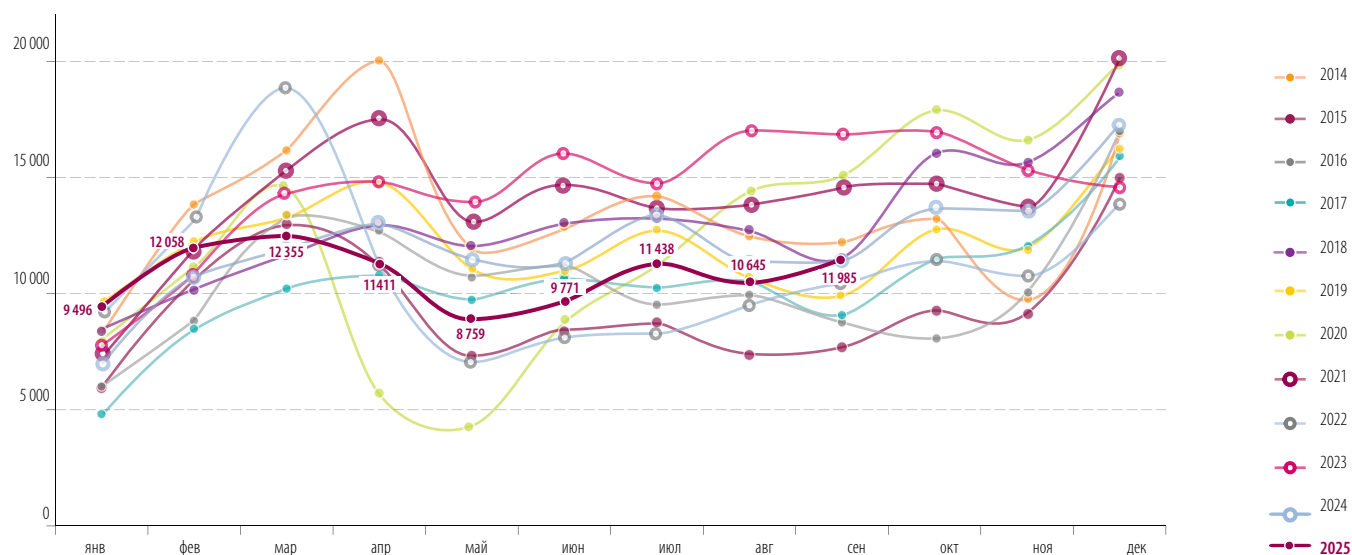


За январь-сентябрь 2025 года в Москве зарегистрировано 97 918 переходов прав по договорам купли-продажи жилья. Показатель снизился на 3,7% к аналогичному периоду прошлого года (101 706) и уступил 9 месяцам 2023 года (127 566) 23,3%.

Зарегистрировано прав  
по данным УФРС Москвы



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

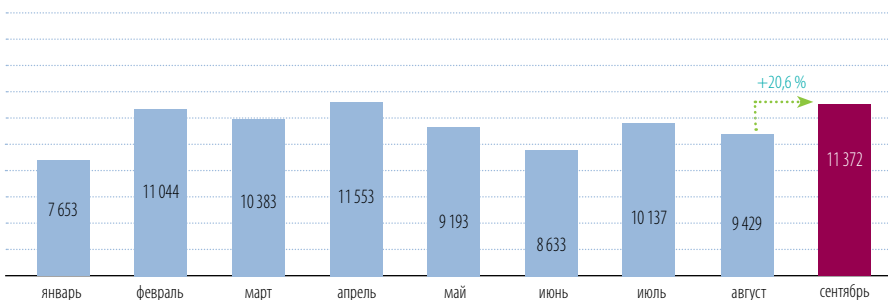


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	к аналогичному периоду
янв	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	7 469	9 496	↑ 27%
фев	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	10 710	12 058	↑ 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	8 759	↓ -23%
июн	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375	8 312	15 746	11 349	9 771	↓ -14%
июл	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481	8 344	14 932	13 165	11 438	↓ -13%
авг	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969	9 689	17 538	11 167	10 645	↓ -5%
сен	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666	10 364	16 976	11 393	11 985	↑ 5%
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

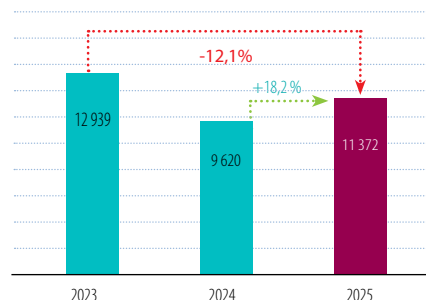
В сентябре 2025 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **11 372 договора ипотечного жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках недвижимости**. Об этом сообщил **руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов**.

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



\* первичный и вторичный рынки недвижимости

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

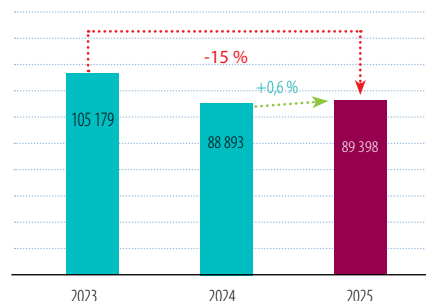


\* первичный и вторичный рынки недвижимости

«В первый осенний месяц ипотечные сделки с жильем продемонстрировали уверенный результат – свыше 11 тысяч договоров оформлено в столице. При этом даже минимальное смягчение денежно-кредитной политики значительно отразилось на динамике показателей на старте делового сезона. Так наблюдается рост на 20,6% к августу, когда было зарегистрировано 9,4 тыс. договоров, и на 18,2% к сентябрю прошлого года (9,6 тыс. ипотек). Не удалось обойти лишь максимальный сентябрьский показатель 2023 года, когда число сделок практически достигло 13 тыс.», — отметил **Игорь Майданов**.

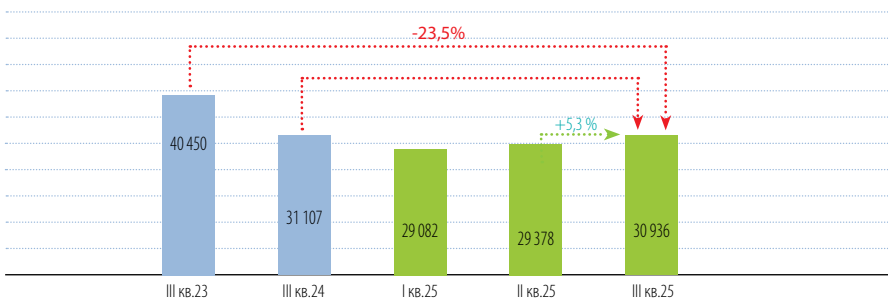
В годовом выражении отмечается рост показателя на 18,2% к сентябрю 2024 года (9 620) и снижение на 12,1% к аналогичному месяцу 2023 года (12 939).

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



\* первичный и вторичный рынки недвижимости

Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования\* (2023 – 2025)



\* первичный и вторичный рынки недвижимости

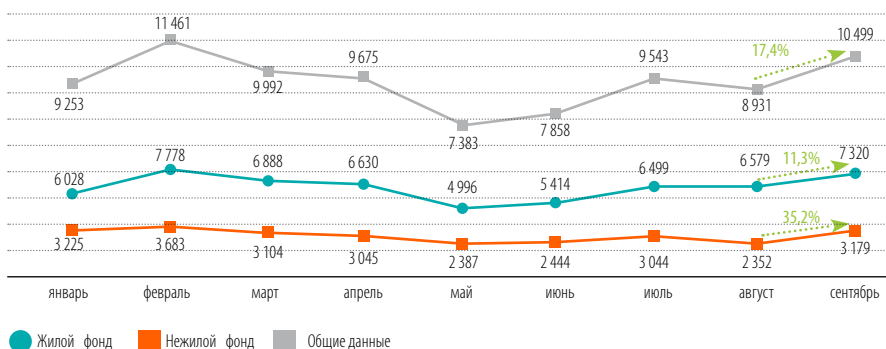
# ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

В сентябре 2025 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **10 499 договоров участия в долевом строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**. Результат на 17,6% превышает итог предыдущего месяца (8 931 ДДУ), рост зафиксирован во всех сегментах первичного рынка, рассказал **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

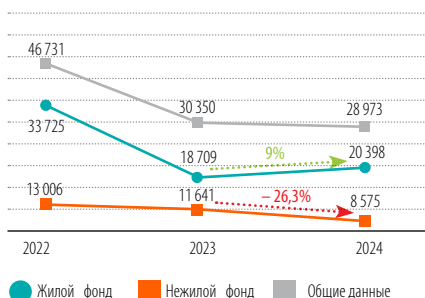
Наиболее активную динамику показал рынок **коммерческой недвижимости**, где было зарегистрировано 3 179 ДДУ — на 35,2% больше, чем в августе текущего года (2 352 ДДУ). Также с новостройками было оформлено 7 320 ДДУ, что на 11,3% первичных договоров больше, чем в предыдущем месяце (6 579 ДДУ).

«Стоит отметить, что четвертый месяц подряд в столице планомерно растет число зарегистрированных договоров долевого участия с жилой недвижимостью. Так, с мая текущего года (4 996 ДДУ) число оформленных первичных сделок выросло до 7,3 тыс. ДДУ в сентябре — второй с начала года результат после февральского значения (7 778 ДДУ)», — прокомментировал **Игорь Майданов**.

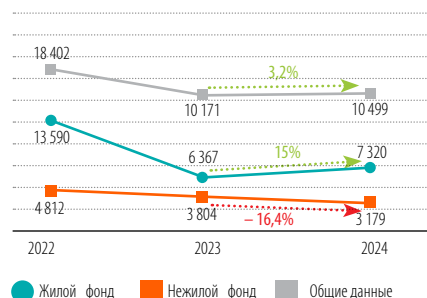
Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (2025)



Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (январь – сентябрь)



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



В годовом выражении число ДДУ в жилом и нежилом сегменте за месяц (10 499 ДДУ) выросло к сентябрю 2024 года (10 171 ДДУ) на 3,2%. К аналогичному месяцу 2023 года (18 402 ДДУ) число оформленных сделок на первичном рынке недвижимости сократилось на 43%. С жилой недвижимостью (7 320 ДДУ) за год также было оформлено на 15% ДДУ больше, чем в сентябре 2024 года (6 367 ДДУ); с коммерческими объектами недвижимости на 16,4% меньше к сентябрю прошлого года (3 804), а также — 33,9% к аналогичному месяцу 2023 года (4 812 ДДУ).

«В третьем квартале 2025 года столичным Росреестром зарегистрировано 28 973 ДДУ в отношении жилой и нежилой недвижимости — ко второму кварталу (24 916 ДДУ) показатель вырос на 16%. В годовой ретроспективе к результату июля-сентября прошлого года (30 350 ДДУ) показатель уступил 1,3 тыс. сделок или 4,5%. Тем не менее в жилом сегменте (20 398) за указанный период было оформлено на 9% больше, чем в прошлом году (18 709)», — прокомментировал **Игорь Майданов**.

Всего в январе-сентябре 2025 года в столице зарегистрировано **84 595 ДДУ**. Это на 14,8% меньше чем за 9 месяцев 2024 года (99 250) и на 25,8% уступает аналогичному периоду 2023 года (113 970 ДДУ).

**В сегменте жилья** за 9 месяцев 2025 года оформлено 58 132 ДДУ (63 689 ДДУ за январь-сентябрь 2024 года; за аналогичный период 2023 года — 79 543 ДДУ).

В секторе **коммерческой недвижимости** за указанный период зарегистрировано 26 463 ДДУ (35 561 ДДУ за январь-сентябрь 2024 года; за аналогичный период 2023 года — 34 427 ДДУ).



**МИЭЛЬ**

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

Подготовлено аналитическим  
центром МИЭЛЬ  
октябрь, 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.