



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

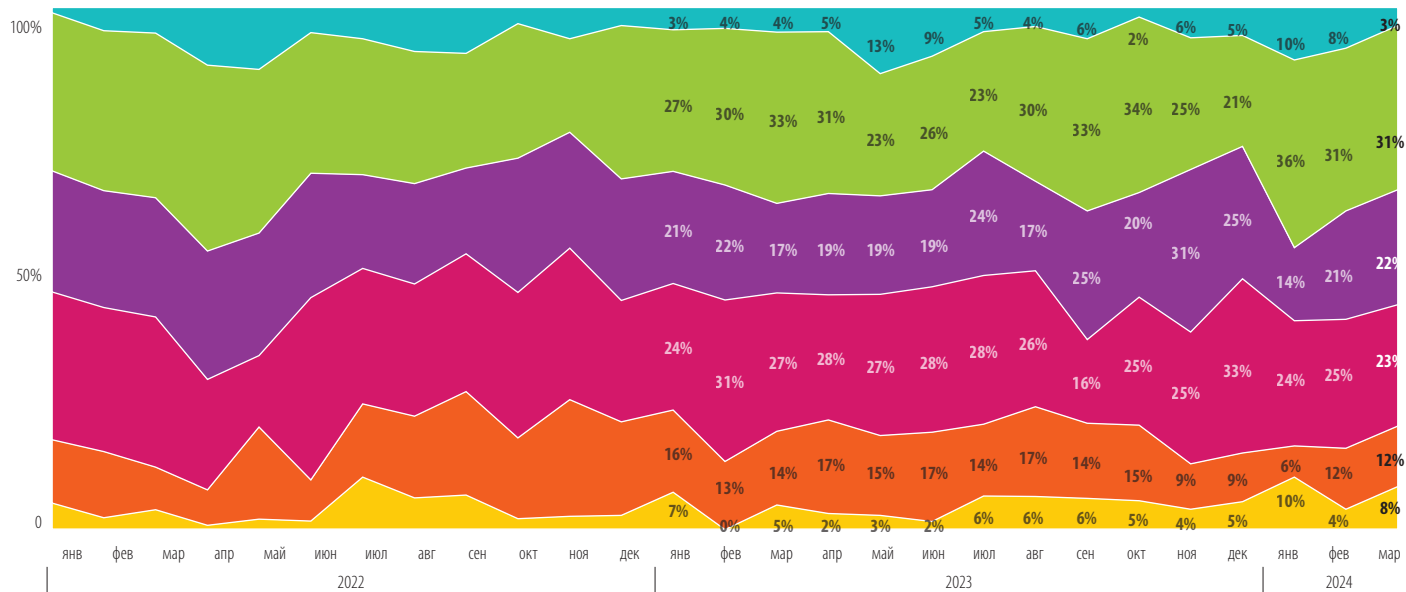
Март 2024

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

Вторичная городская недвижимость

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

■ до 6 млн руб.
 ■ 6-9 млн руб.
 ■ 9-12 млн руб.
 ■ 12-15 млн руб.
 ■ 15-30 млн руб.
 ■ свыше 30 млн руб.



Структура продаж по бюджету покупки в марте 2024 года мало изменилась по сравнению с февралем.

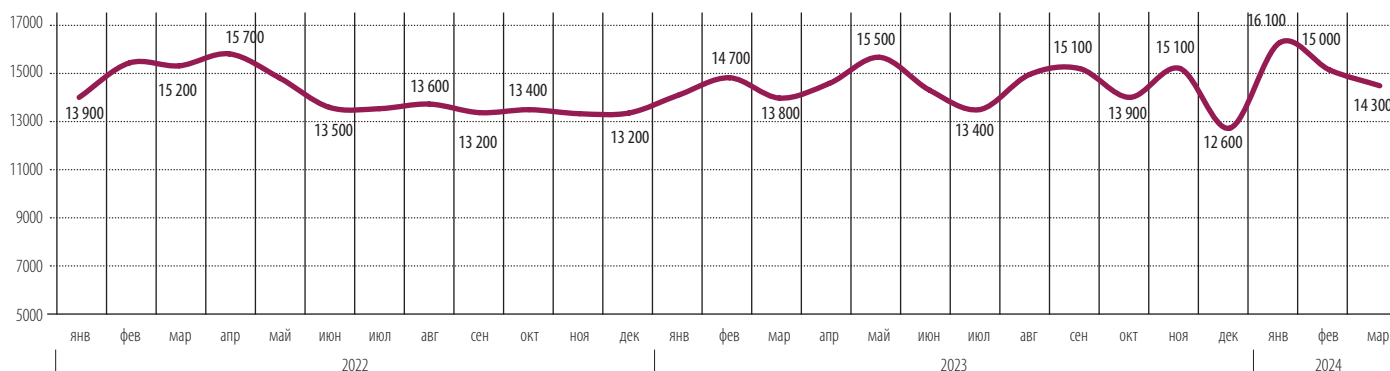
Самую большую долю занимают сегменты 15-30 млн руб. (31%), 9-12 млн руб. (23%), 12-15 млн руб. (22%).

Выросли доли сегментов: 12-15 млн руб. на 1%, до 6 млн руб. на 4%.

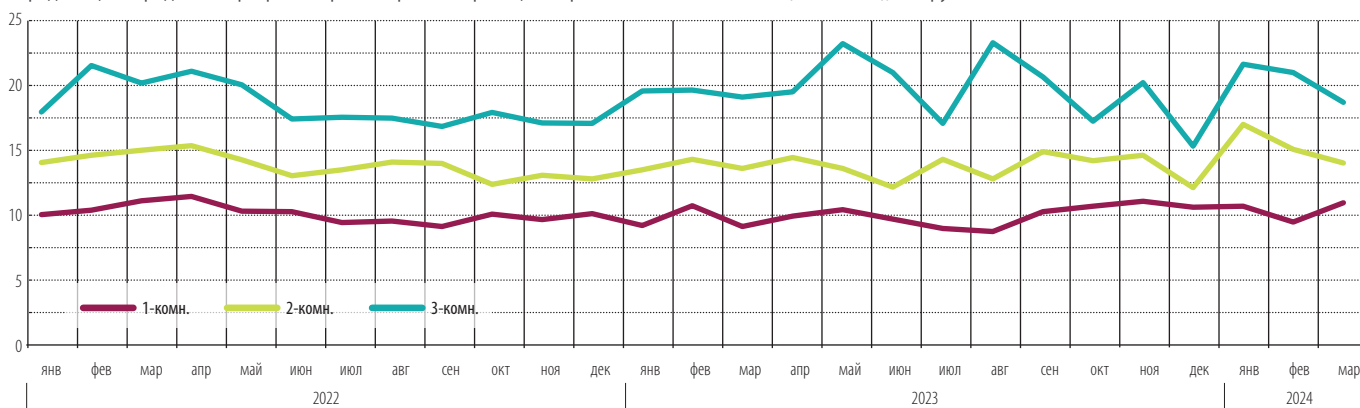
Снизилась доля сегментов: 9-12 млн руб. на 2%, свыше 30 млн руб. на 5%.

Не изменились доли сегментов: 6-9 млн руб. (12%), 15-30 млн руб. (31%).

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



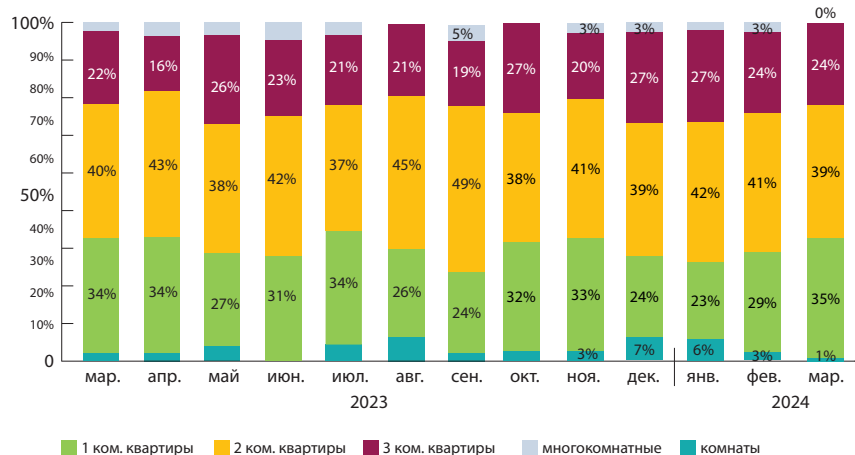
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



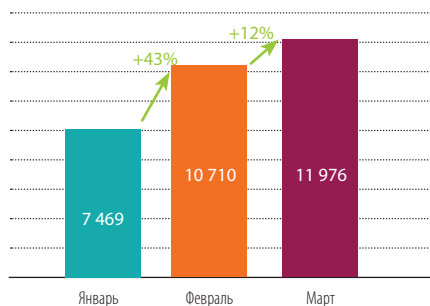
В марте лидирующие позиции **по комнатности** в общей структуре продаж занимают двухкомнатные квартиры (39%), следом идут однокомнатные (35%) и трехкомнатные (24%).

Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным сделок ГК МИЭЛЬ, в марте 2024 года составила 14,3 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры составил 10,6 млн руб., двухкомнатной — 13,9 млн руб., трехкомнатной — 18,6 млн руб.

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



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



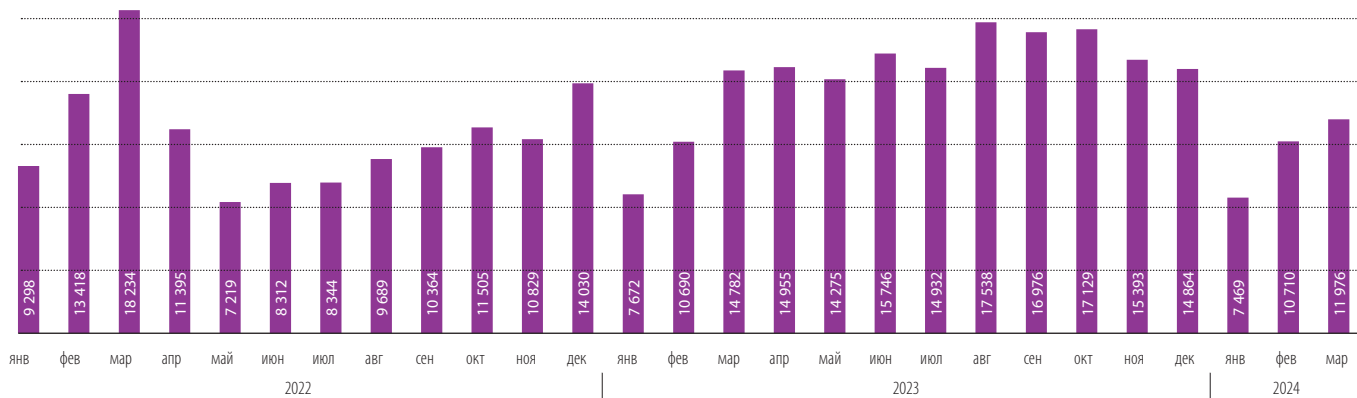
В марте 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 11 976 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья, что на 11,8% превышает результат февраля (10 710).

«С начала года в Москве стабильно растет число переходов прав на вторичное жилье. Так, по сравнению с первым месяцем этого года (7 469) в марте оформлено на 60% больше вторичных сделок. Рост числа регистраций наблюдался в течение всего квартала. Например, февраль (10 710) к январю увеличился в 1,4 раза, а март показал прирост к февралю на 1 266 сделок. При этом показатель третьего месяца текущего года уменьшился почти на 19% к марту 2023 года (14 782)», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

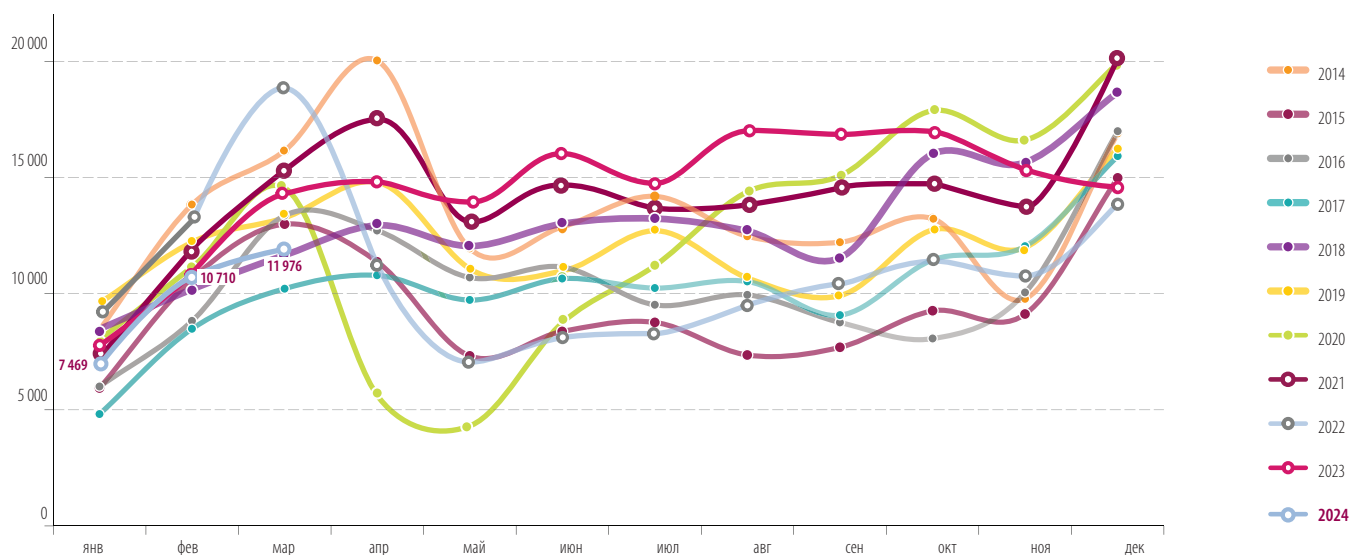
Всего в январе-марте 2024 года в Москве зарегистрировано **30 155 переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья.** Данный показатель сократился на 9% к I кварталу 2023 года, когда было зарегистрировано 33 144 договора.

«В целом данные по кварталу демонстрируют некоторое замедление спроса, что можно связать с ожиданиями покупателей, которые надеются на снижение цен из-за сложившейся конъюнктуры на рынке недвижимости. Поэтому дальнейшая динамика, настроения приобретателей жилья и возможные «перетекания» спроса из одного сегмента в другой проявятся не раньше получения итоговых данных первого полугодия», — резюмировал **руководитель Управления Росреестра по Москве.**

Зарегистрировано прав
по данным УФРС Москвы



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

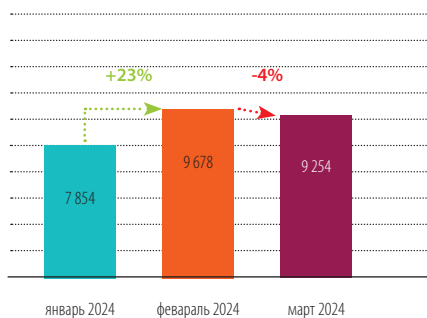


| Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | к аналогичному периоду |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------|------------------------|
| янв | 8 447 | 5 929 | 6 000 | 4 812 | 8 367 | 9 853 | 7 969 | 7 606 | 9 298 | 7 672 | 7 469 | ↓ -3% |
| фев | 13 833 | 10 637 | 8 824 | 8 486 | 10 139 | 12 197 | 11 320 | 12 065 | 13 418 | 10 690 | 10 710 | 0% |
| мар | 16 154 | 12 989 | 13 363 | 10 213 | 11 654 | 13 130 | 14 801 | 15 333 | 18 234 | 14 782 | 11 976 | ↓ -19% |
| апр | 20 027 | 11 367 | 12 714 | 10 784 | 12 971 | 14 875 | 5 196 | 17 345 | 11 395 | 14 955 | | |
| май | 11 940 | 7 316 | 10 690 | 9 722 | 12 041 | 11 000 | 3 918 | 13 084 | 7 219 | 14 275 | | |
| июн | 12 874 | 8 373 | 11 144 | 10 644 | 13 040 | 11 011 | 8 689 | 14 375 | 8 312 | 15 746 | | |
| июл | 14 187 | 8 762 | 9 515 | 10 239 | 13 270 | 12 563 | 11 303 | 13 481 | 8 344 | 14 932 | | |
| авг | 12 468 | 7 357 | 9 944 | 10 521 | 12 721 | 10 683 | 14 695 | 13 969 | 9 689 | 17 538 | | |
| сен | 12 211 | 7 690 | 8 760 | 9 071 | 11 494 | 10 027 | 15 422 | 14 666 | 10 364 | 16 976 | | |
| окт | 13 229 | 9 257 | 8 062 | 11 449 | 16 129 | 12 605 | 18 433 | 14 847 | 11 505 | 17 129 | | |
| ноя | 9 775 | 9 118 | 10 043 | 12 041 | 15 758 | 11 905 | 17 072 | 13 794 | 10 829 | 15 393 | | |
| дек | 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 | | |

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

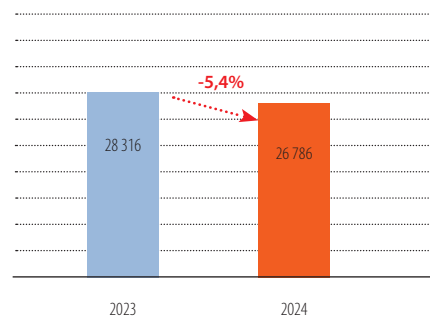
В марте 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **9 254 договора ипотечного жилищного кредитования** на первичном и вторичном рынках недвижимости. Это на 424 ипотечные сделки меньше (-4,4%) результата февраля (9 678), но на 17,8% превышает показатель января (7 854).

Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования*



* первичный и вторичный рынки недвижимости

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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

«По сравнению с мартом прошлого года число оформленных договоров по жилищной ипотеке уменьшилось на 19,3%. Стоит отметить, что в 2022-2023 годах фиксировались максимальные мартовские показатели за все годы статистических наблюдений. Так, в прошлом году было оформлено 11 464 договора, уступая только рекордному месячному результату марта в 2022 году (12 341), — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**. — В целом можно заключить, что меры, направленные на адресный подход при использовании льготных программ, постепенно дают свои результаты. При этом активность на ипотечном рынке столицы все равно остается высокой, о чем говорит незначительное снижение числа регистраций по сравнению с высокими показателями последних лет».

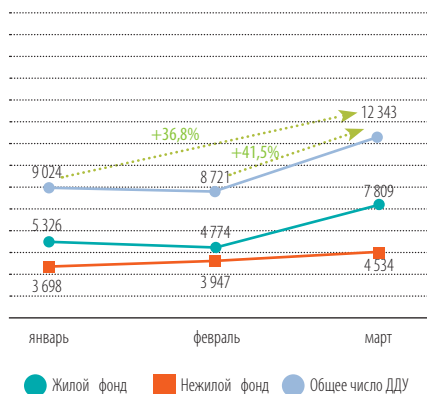
Всего в январе-марте 2024 года в Москве зарегистрировано **26 786 договоров ипотечного жилищного кредитования** на первичном и вторичном рынках недвижимости. Данный показатель на 5,4% меньше результата первых трех месяцев 2023 года (28 316).

«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в марте 2024 года составил 70 миллиардов рублей – это 22,4 процента от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице за все время действия программ выдано кредитов на сумму 2,2 триллиона рублей», — отметил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений**.

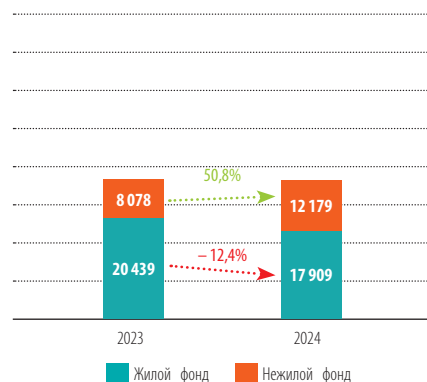
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

В марте 2024 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **12 343 договора долевого участия в строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**, что на 41,5% больше результата февраля (8 721 ДДУ) и на 5% меньше мартовского показателя прошлого года (13 001 ДДУ).

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-март)



— **на рынке жилья** зарегистрировано 7 809 ДДУ. Данный показатель более чем в 1,6 раза (+63,6%) превышает результат февраля (4 774 ДДУ), при этом к марту прошлого года уменьшился на 16,7% (9 376 ДДУ)

— **в нежилом сегменте** за месяц оформлено 4 534 ДДУ. Результат на 14,9% вырос к прошлому месяцу, когда было оформлено 3 947 ДДУ и на 25% больше марта 2023 года (3 625 ДДУ)

«По сравнению с началом года в марте, безусловно, заметно увеличение числа первичных договоров во всех сегментах рынка недвижимости. Доля оформленных квартир составила 59,5% от всех первичных сделок. Для сравнения, в прошлом месяце на них пришлось 54,7%, от общего объема ДДУ. Нежилой сегмент растет более плавно и сохраняет приблизительно одинаковую долю в структуре сделок. На коммерческие «квадраты» с начала года в среднем пришлось 40,5% от общего числа первичных договоров», — рассказал **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

За I квартал в столице всего оформлено **30 088 ДДУ на рынках жилья и нежилых**. Показатель вырос на 5,5% к аналогичному периоду прошлого года (28 517 ДДУ).

«В январе-марте сделки с коммерческой недвижимостью (12 179 ДДУ) показали прирост в 1,5 раза (+50,7%) к аналогичному периоду прошлого года (8 078 ДДУ). Однако в жилом сегменте данный показатель уменьшился на 12,4% (17 909 к 20 439 ДДУ соответственно)», — отметил **Игорь Майданов.**



МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим
центром МИЭЛЬ
Март, 2024
ekaterina.berezhnova@miel.ru

Содержащаяся в настоящем отчете 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 отчете.