



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

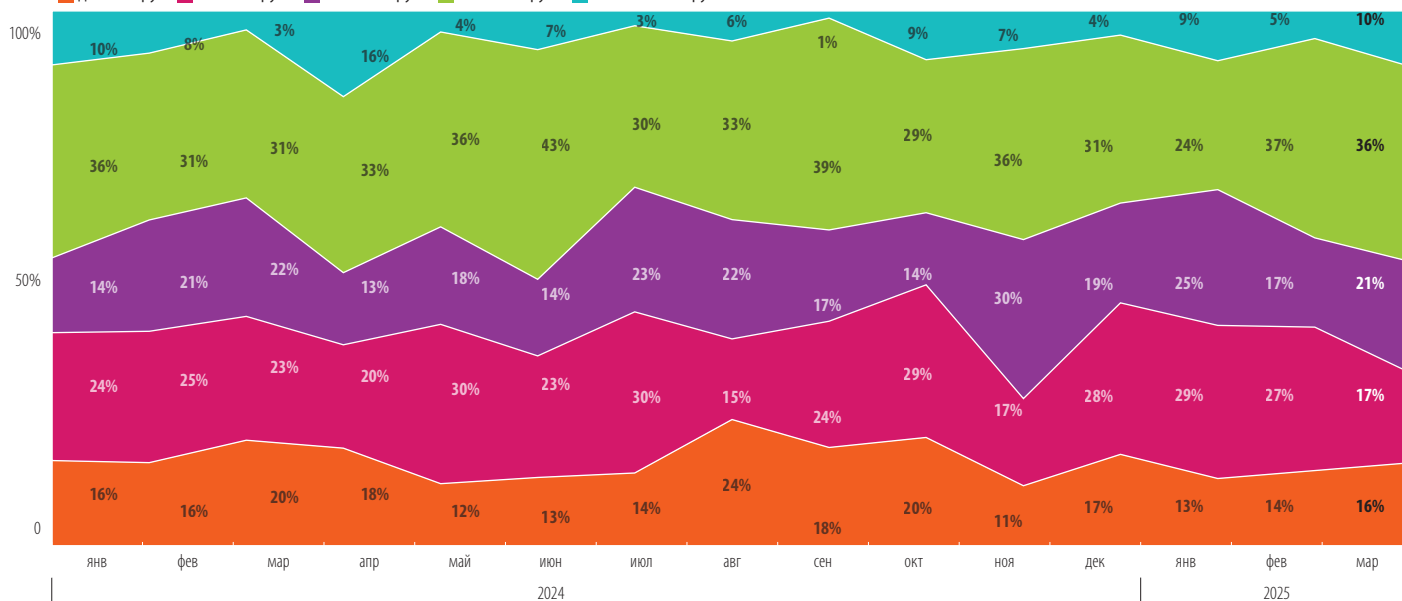
Март 2025

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.



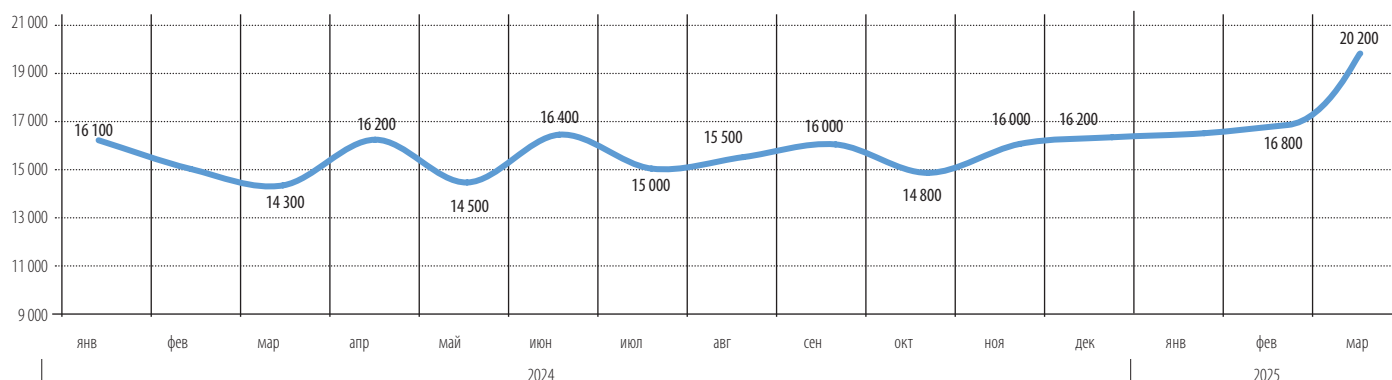
Структура продаж по бюджету покупки:

из изменений в ценовых диапазонах можно отметить сокращение доли проданного жилья в сегменте 9-12 млн до 17% и увеличение доли сегмента свыше 30 млн. Эти изменения сразу же сказались на средней цене продажи, вытолкнув ее к 20 млн. Пока эти изменения не стоит рассматривать как тенденцию, возможно, это особенности продаж в марте.

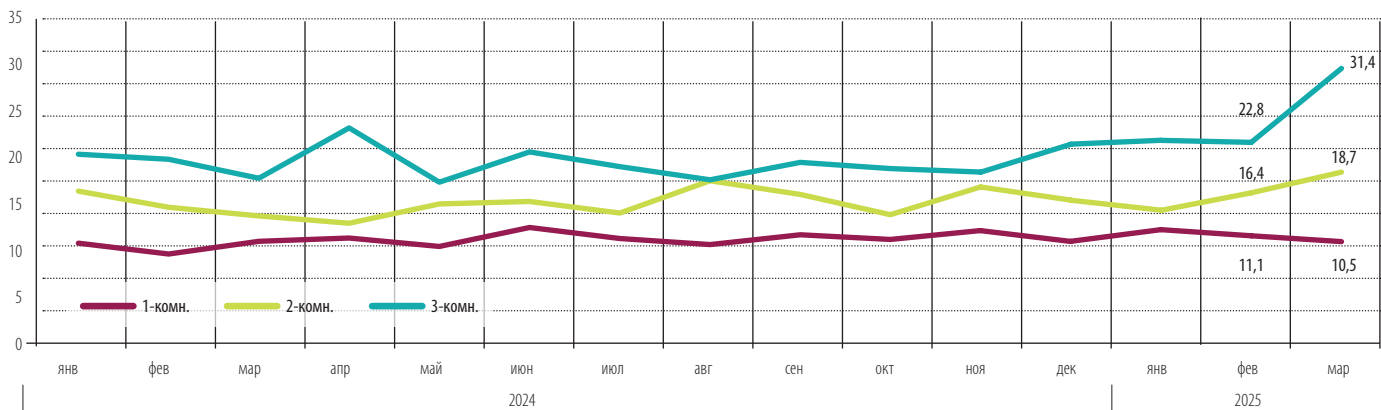
Средний срок экспозиции

объекта по Московскому региону в марте составляет ~ 4,5 месяца. В марте более 15% объектов имели срок экспозиции более 18 месяцев. При этом почти 20% от всех объектов проданы сразу же, в первый месяц экспозиции.

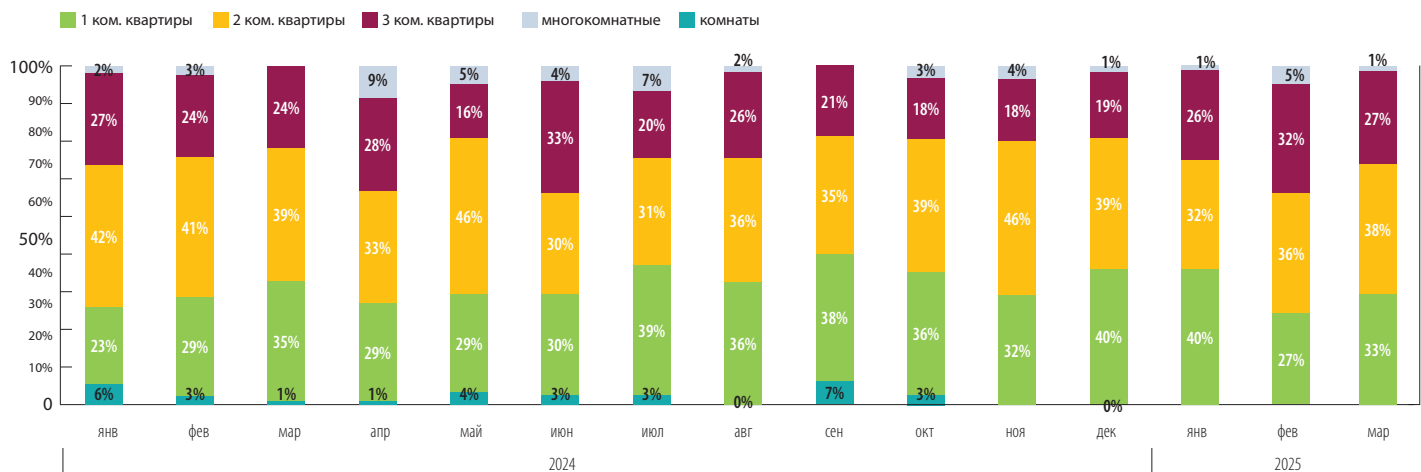
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы (без комнат), тыс. руб.



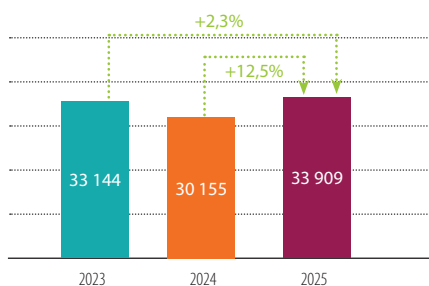
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



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



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



В I квартале 2025 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **33 909 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья**. По сравнению с результатом января-марта 2024 года (30 155) увеличение на 12,5%, а к аналогичному периоду 2023 года (33 144) рост составил 2,3%.

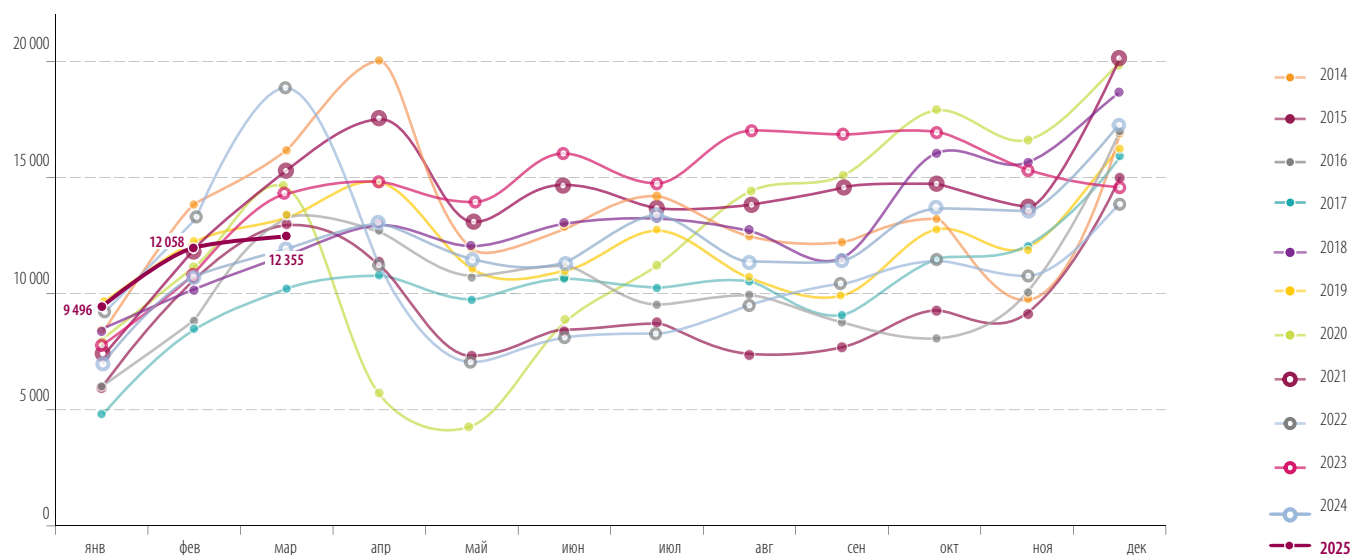
«С начала года интерес к покупке квартир на вторичном рынке Москвы не снижается, а в феврале-марте число регистраций держится на уровне свыше 12 тысяч переходов прав. При этом совокупный квартальный показатель превысил данные первых трех месяцев прошлого года на 3,7 тысячи сделок», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**. — Интересно, что основная часть переходов прав пришлась на массовый сегмент жилья в границах «старой» Москвы. Дорогостоящие лоты продаются, но их доля не так существенна».

В марте 2025 года в столице зарегистрировано **12 355 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья**, что на 2,5% больше февраля этого года (12 058). По отношению к марту 2024 года (11 976) число оформленных вторичных сделок увеличилось на 3,2%, а к марту 2023 года (14 782) наблюдается снижение на 16,4%.

Зарегистрировано прав по данным УФРС Москвы



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

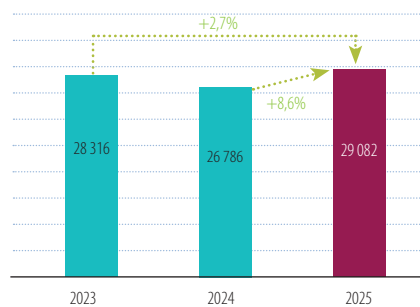


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	к аналогичному периоду
янв	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	7 469	9 496	↑ 27%
фев	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	10 710	12 058	↑ 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		
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

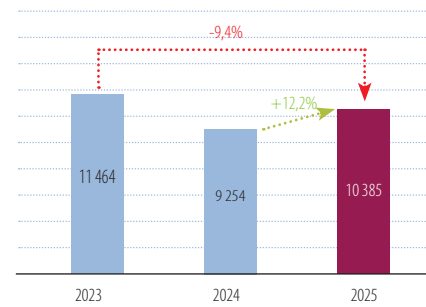
В январе-марте 2025 года в Москве зарегистрировано **29 082 договора ипотечного жилищного кредитования** на первичном и вторичном рынках недвижимости. Показатель превышает результат I квартала прошлого года (26 786) на 8,6% и аналогичный период 2023 года (28 316) на 2,7%, рассказал **Игорь Майданов**, руководитель Управления Росреестра по Москве.

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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

В марте 2025 года Управлением Росреестра по Москве оформлено **10 385 договоров ипотечного жилищного кредитования**. Результат вырос к марту прошлого года (9 254) на 12,2%, однако уступил аналогичному месяцу 2023 года (11 464) на 9,4%.

«Впервые с 2022 года число зарегистрированных ипотечных сделок в Москве за первый квартал превысило отметку в 29 тысяч. Тем не менее, зафиксировано и незначительное снижение помесечной динамики февраля-марта примерно на 6%. Реагируя на изменения рынка, число оформленных кредитных сделок с первичной и вторичной недвижимостью в дальнейшем может показать умеренную динамику», — рассказал **Игорь Майданов**.

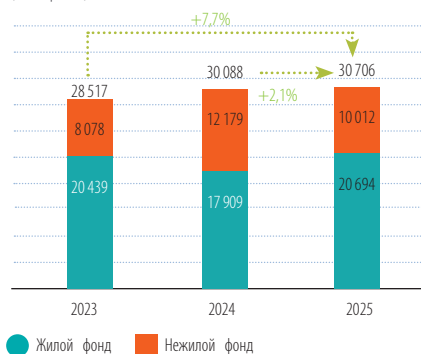
«Москва остается лидером среди российских регионов по объемам жилищных кредитов с господдержкой. В рамках «Семейной ипотеки» в столице в январе-марте 2025 года выдано 107,8 миллиарда рублей — это 24,1 процента от общероссийского уровня в рамках данной программы и 23,6 процента от всех льготных ипотечных 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

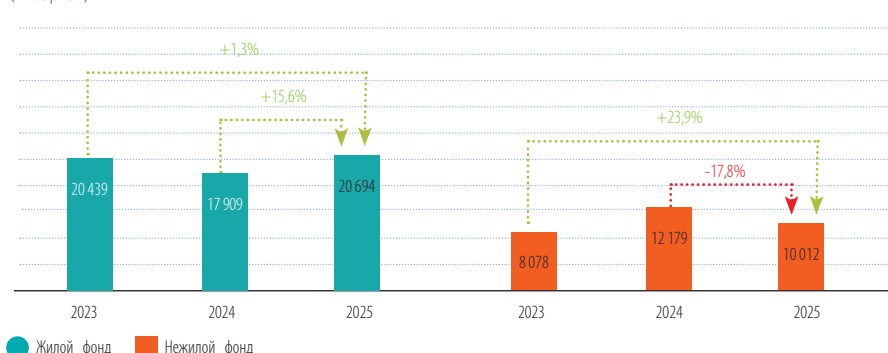
В январе-марте 2025 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **30 706 договоров участия в долевом строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**.

Данный показатель увеличился на 2,1% по сравнению с первым кварталом 2024 года (30 088 ДДУ), а к аналогичному периоду 2023 года (28 517 ДДУ) рост составил 7,7%.

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



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



«Первый квартал на рынке строящегося жилья в Москве выглядит оптимистично по сравнению с аналогичным периодом последних трех лет, превысив показатель прошлого года на 618 сделок. И, если в 2024 году активно рос сегмент коммерческой недвижимости, то в текущем динамика сместилась на жилой фонд. Среднее число сделок при покупке квартир в январе-марте держится на уровне 6,8 тысячи в месяц. Такое же значение фиксировалось в 2023 году, а в прошлом первом квартале среднее число регистраций составляло 5,9 тысячи ДДУ», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

При этом **на рынке квартир** за первый квартал зарегистрировано **20 694 первичных сделок**, что на 15,6% превышает результат января-марта 2024 года (17 909 ДДУ), а также на 1,3% выше аналогичного периода 2023 года (20 439 ДДУ).

В сегменте нежилы за первые три месяца этого года зарегистрировано **10 012 договоров долевого участия**, что на 17,8% ниже результата в январе-марта прошлого года (12 179 ДДУ), но на 23,9% больше квартального показателя в 2023 году (8 078 ДДУ).

В марте 2025 года Росреестром по Москве зарегистрировано **9 992 договора участия в долевом строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**, что на 12,8% меньше февраля (11 461 ДДУ). Число сделок при покупке квартир за месяц сократилось на 11,4% и составило 6 888 ДДУ, в коммерческом сегменте снижение на 15,7% при объеме 3 104 ДДУ.

По сравнению с аналогичным месяцем прошлого года общее число договоров долевого участия в строительстве в марте снизилось на 19%, жилой фонд уступил 11,8%, а разница регистраций сделок с коммерческой недвижимостью достигла 31,5%.



МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим
центром МИЭЛЬ
апрель, 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.