



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

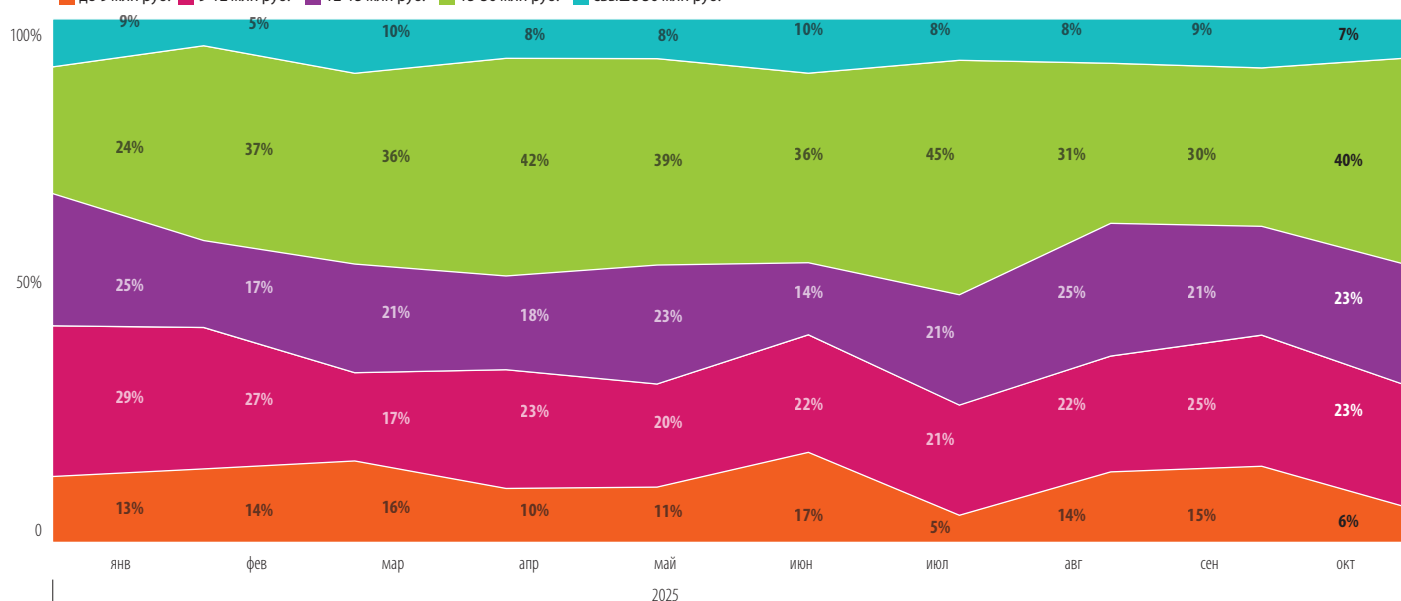
Октябрь 2025

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.



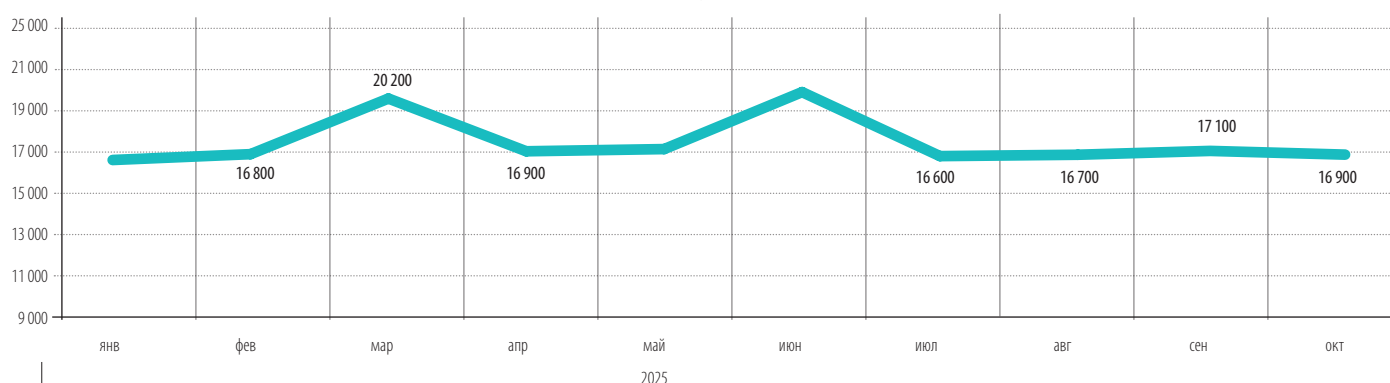
Структура продаж по бюджету покупки

В октябре структуру продаж по бюджету покупки настигли изменения.

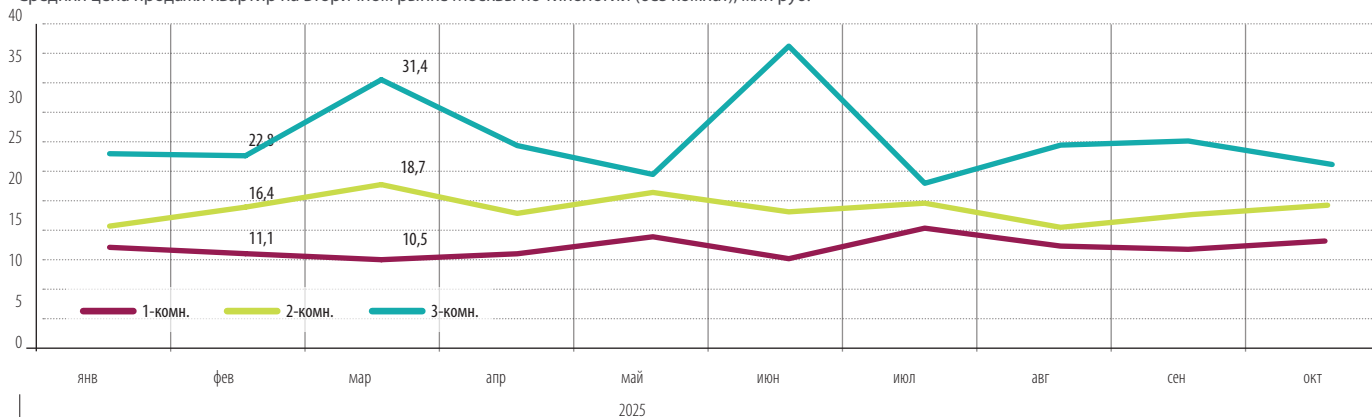
На 10% увеличилась доля сегмента 15-30 млн за счет снижения доли всех остальных сегментов на несколько процентов.

Особенно явное снижение произошло в сегменте до 9 млн.

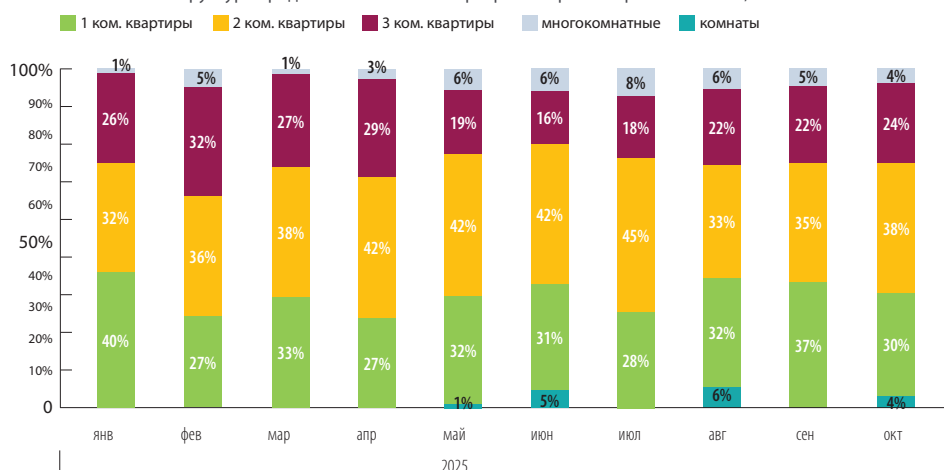
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы (без комнат), тыс. руб.



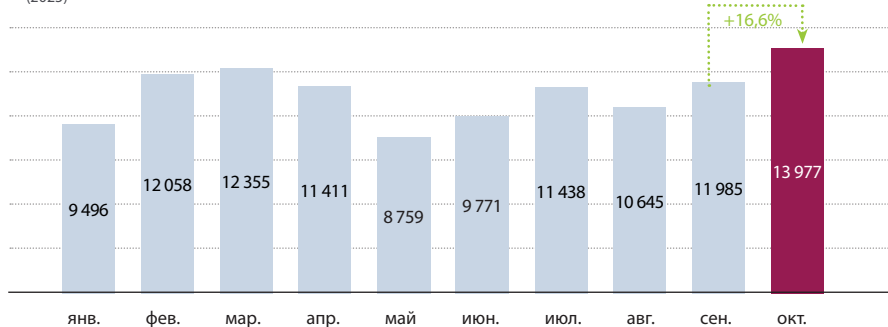
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



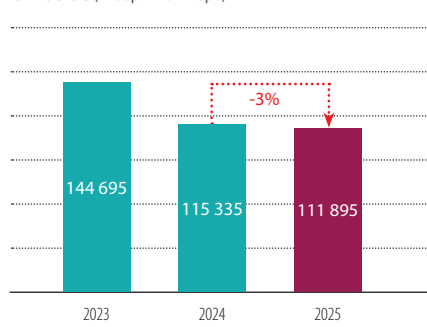
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



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 – октябрь)



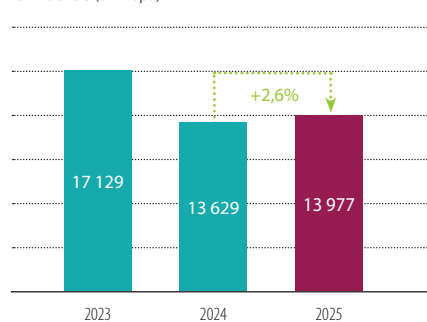
В октябре 2025 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **13 977 переходов прав на основании договоров купли-продажи жилья**, что превышает результат сентября текущего года (11 985) на 16,6%.

По сравнению с октябрьским значением 2024 года (13 629) число переходов прав выросло на 2,6%, а к октябрю 2023 года (17 129) снижение составило 18,4%.

Октябрь на рынке вторичного жилья стал максимальным в этом году по числу оформленных переходов прав – зарегистрировано почти 14 тысяч сделок. Это на 13% больше предыдущего пикового значения в марте (12 355). При этом за десять месяцев наблюдается незначительное сокращение к январю–октябрю прошлого года, а к рекордному 2023 году показатель снизился на 22,7%.

Всего за 10 месяцев 2025 года Росреестром по Москве зарегистрировано **111 895 переходов прав по договорам купли-продажи жилья**. Данный показатель уменьшился почти на 3% к январю–октябрю 2024 года (115 335), а также на 22,7% к аналогичному периоду 2023 года (144 695).

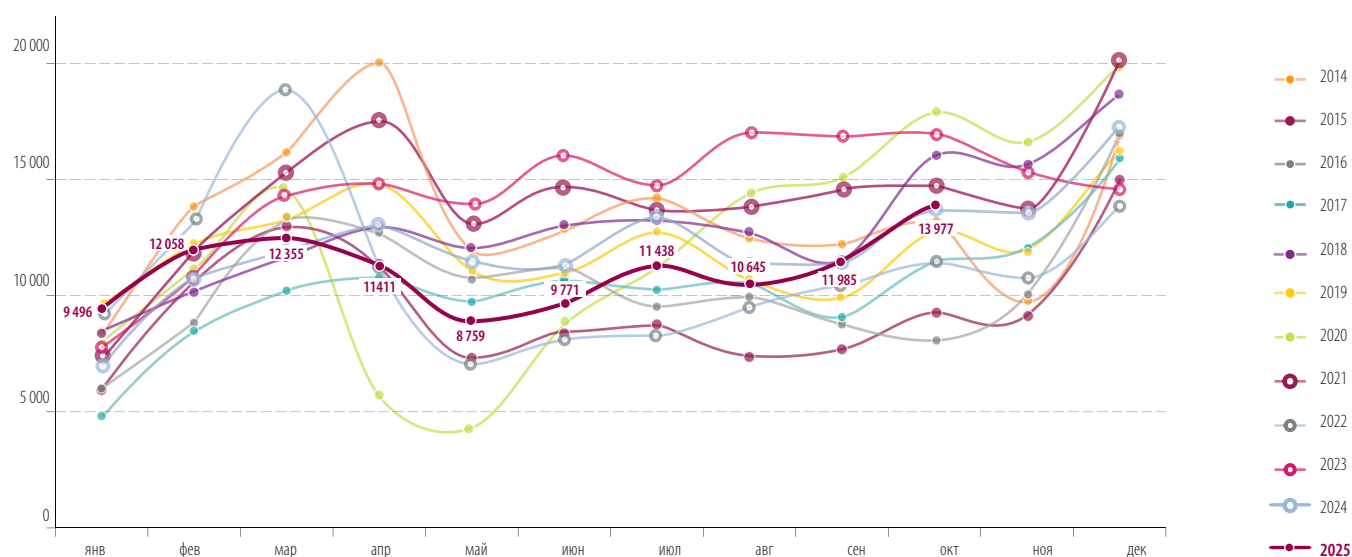
Динамика числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (октябрь)



Зарегистрировано прав по данным УФРС Москвы



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



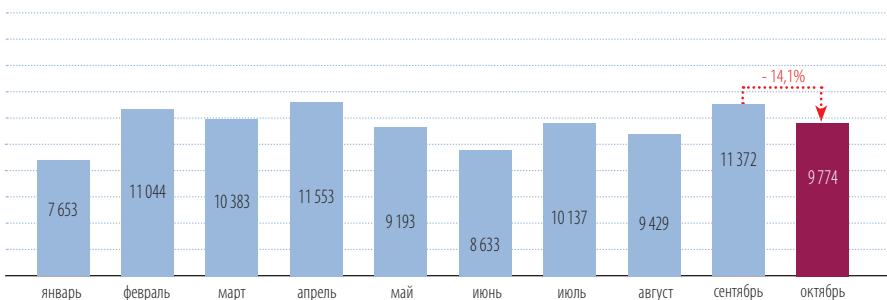
Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	к аналогичному периоду
янв	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	7 469	9 496	↑ 27%
фев	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	10 710	12 058	↑ 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	13 977	↑ 3%
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-октябре 2025 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **99 172 договора ипотечного жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках недвижимости**. Показатель сопоставим с 10 месяцами 2024 года (-1,6% к 100 793), но уступает аналогичному периоду 2023 года (116 435) на 14,8%.

В октябре 2025 года Росреестром по Москве зарегистрировано **9 774 договора жилищной ипотеки**. Динамика к предыдущему месяцу (11 372) составила -14,1%. Данный показатель также снизился на 17,9% к октябрю 2024 года (11 900) и на 13,2% к аналогичному месяцу 2023 года (11 256). При этом число оформленных ипотек за месяц соответствует среднему ежемесячному значению (9,9 тысячи).

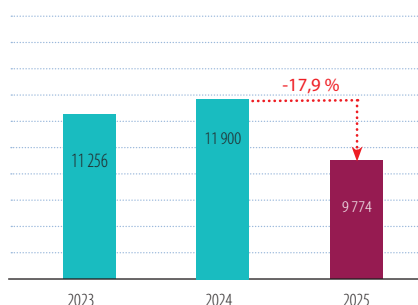
Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования* (2025)



* первичный и вторичный рынки недвижимости

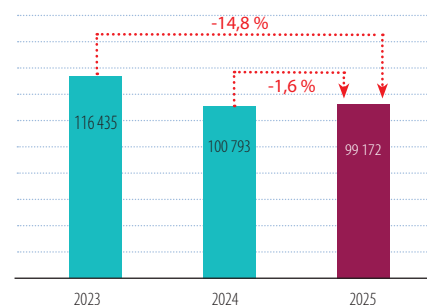
«Изменение ключевой ставки ЦБ пока не привело к явному пересмотру условий жилищного кредитования, а ставки рыночной ипотеки по-прежнему остаются достаточно высокими. В сложившихся обстоятельствах покупатели скорее предпочитают брать ипотеку для доплаты в альтернативных сделках. Улучшая жилищные условия на вторичном рынке, москвичи делают выбор в пользу готовых современных проектов с ремонтом, экспозиция которых разнопланово представлена в столице», — прокомментировал **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

«Москва остается лидером среди российских регионов по объемам жилищных кредитов с господдержкой. В рамках «Семейной ипотеки» в столице в январе-октябре 2025 года выдано 422,8 миллиарда рублей — это 19,3 процента от общероссийского уровня в рамках данной программы и 18,8 процента от всех льготных ипотечных займов по стране. Всего в городе с начала действия программ выдано таких кредитов более чем на 3,1 триллиона рублей», — отметил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства**.

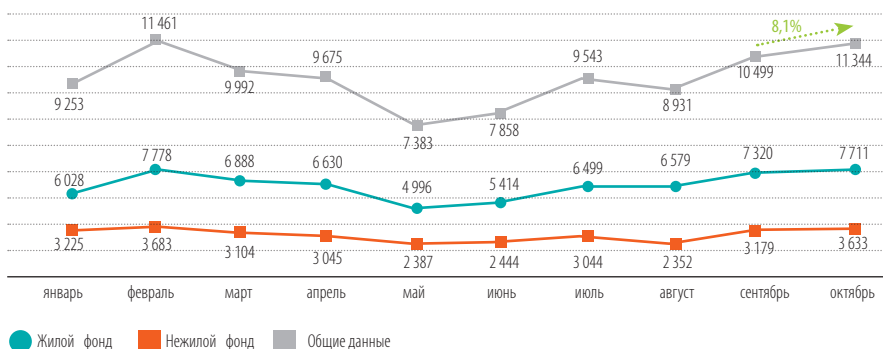
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

В октябре 2025 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано **11 344 договора участия в долевом строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости**, что на 8,1% больше результата сентября текущего года (10 499 ДДУ).

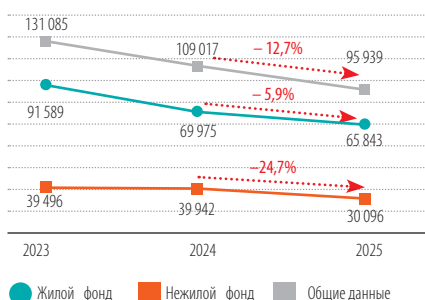
По отношению к октябрю 2024 года (10 667 ДДУ) показатель увеличился на 6,4%, а по сравнению с аналогичным периодом 2023 года (17 115 ДДУ) сократился на треть (33,7%).

Первичный рынок московской недвижимости к середине осени показывает умеренный рост по числу регистрации доле-вых сделок. Так, например, сегмент жилья (7 711 ДДУ) увеличился как к сентябрю (+5,3%), так и к октябрю прошлого года – плюс 22,7% месяц к месяцу. При этом нежилой фонд (3 633 ДДУ) демонстрирует положительную динамику за месяц на 14,3%, но к октябрьскому значению 2024 года наблюдается сокращение на 17,1%.

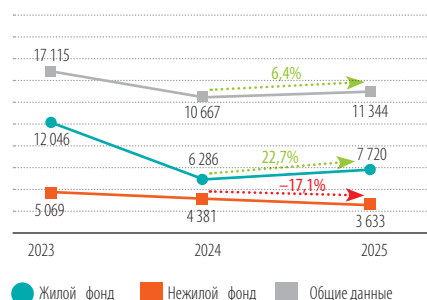
Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (2025)



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



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



Всего в январе–октябре 2025 года Росреестром по Москве зарегистрировано 95 939 договоров участия в долевом строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости. Данный показатель оказался меньше результата 10 месяцев 2024 года (109 917 ДДУ), а к аналогичному периоду 2023 года (131 085 ДДУ) снижение составило 26,8%.

При этом, если сделки с квартирами (65 843 ДДУ) год к году сократились на 5,9%, то в сегменте коммерческой недвижимости (30 096 ДДУ) число договоров уменьшилось на 24,7% к январю–октябрю 2024 года.



МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим
центром МИЭЛЬ
ноябрь, 2025
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.