



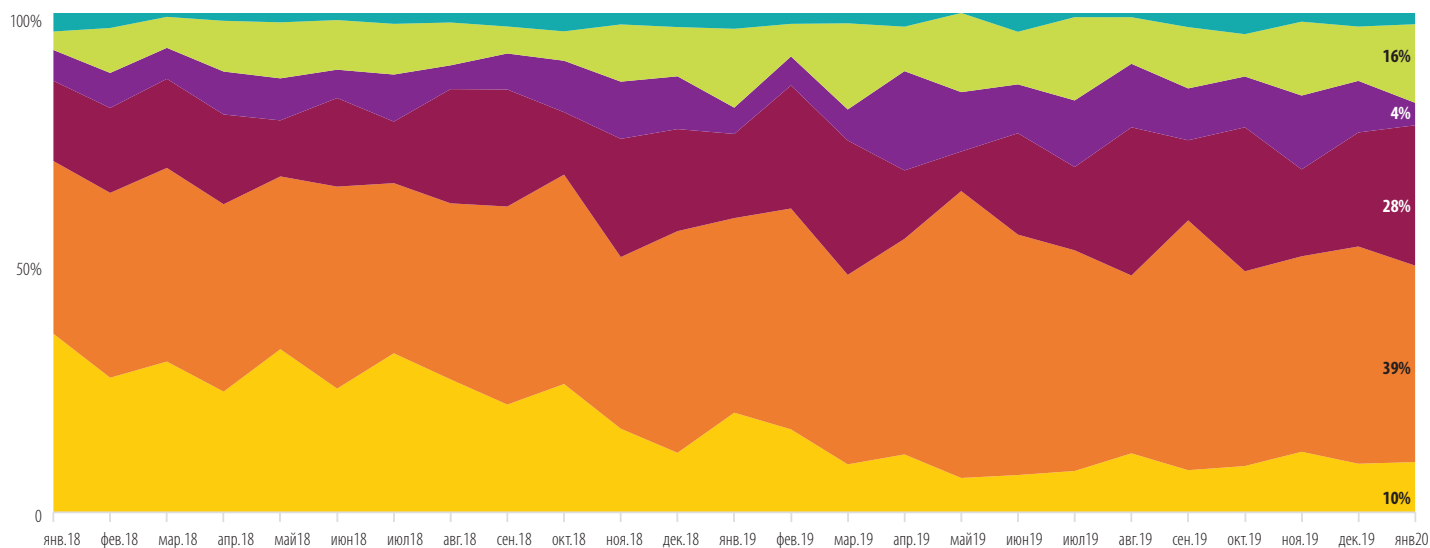
ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Январь 2020

ПРОДАЖИ «МИЭЛЬ»

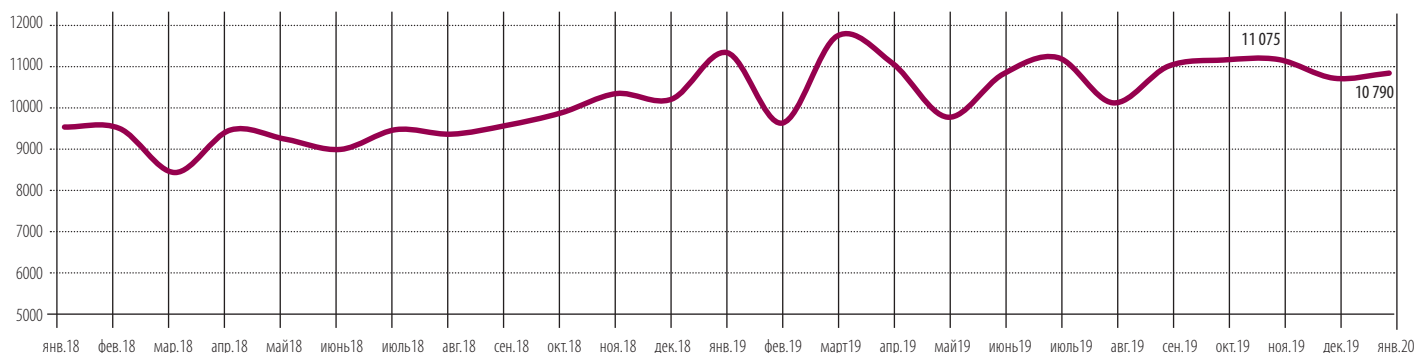
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

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

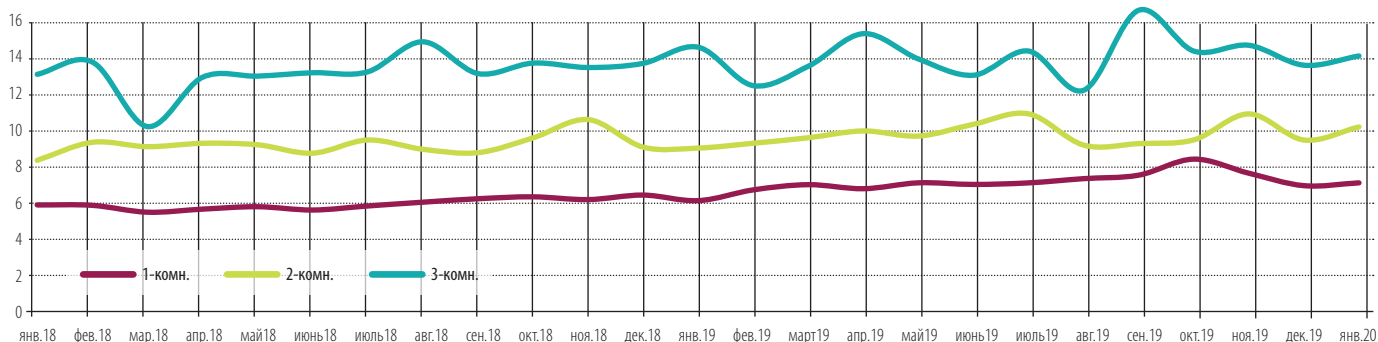


С начала 2019 года явно сократилась доля проданных объектов в ценовой категории до 6 млн. В январе 2020 доля сегмента 10%, как и месяцем ранее. Наибольшее количество сделок произошло в ценовом диапазоне 6-9 млн. - 39%, как и на протяжении всего 2019. Свыше четверти сделок произошло в сегменте 9-12 млн. 16% в диапазоне 15-30 млн. Остальные сегменты представлены незначительно.

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



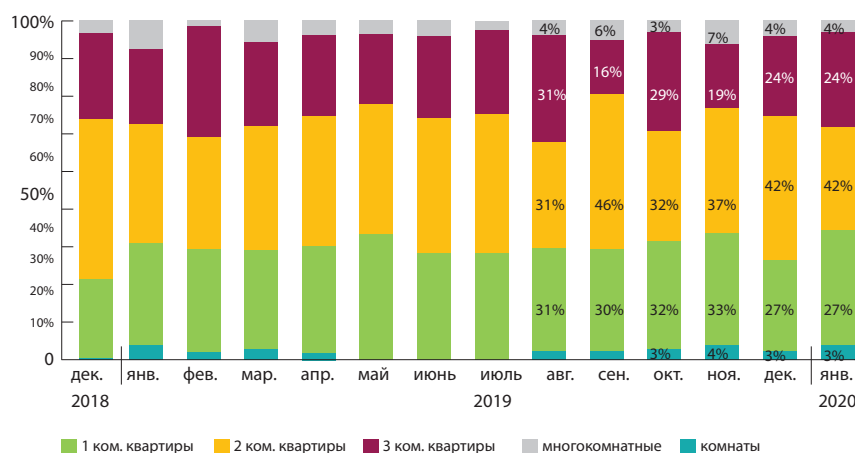
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии(без комнат), млн руб.



Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК «МИЭЛЬ» в январе 2020 составила 10,8 млн.руб. Небольшое снижение средней цены по сравнению с ноябрем наблюдается как в сегменте однокомнатных, так и двух-, трехкомнатных квартир.

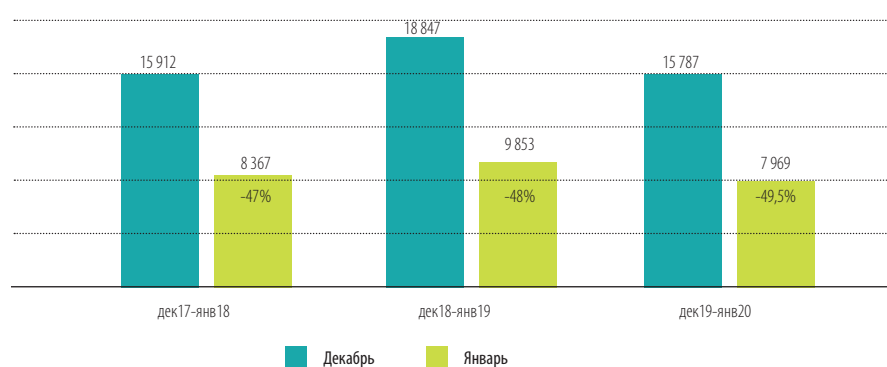
В январе 2020 наиболее популярными в структуре продаж были однокомнатные квартиры – 34%, двухкомнатные 30%, 28% трехкомнатные.

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



Управлением Росреестра по Москве в январе 2020 года зарегистрировано 7 969 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья – на 19% меньше, чем в январе 2019 года (9 853 переходов), и на 49,5% ниже показателя декабря 2019 года.

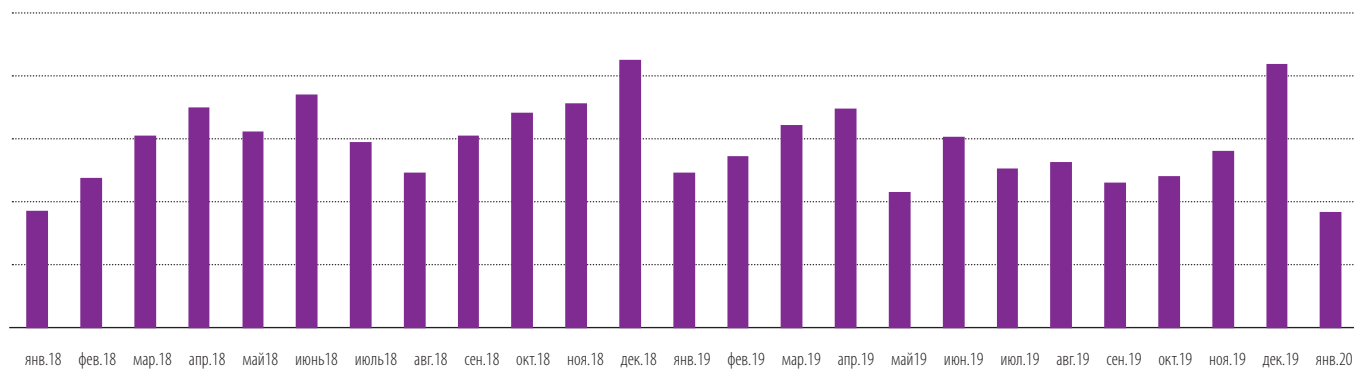
Купля-продажа (мена) жилья в Москве



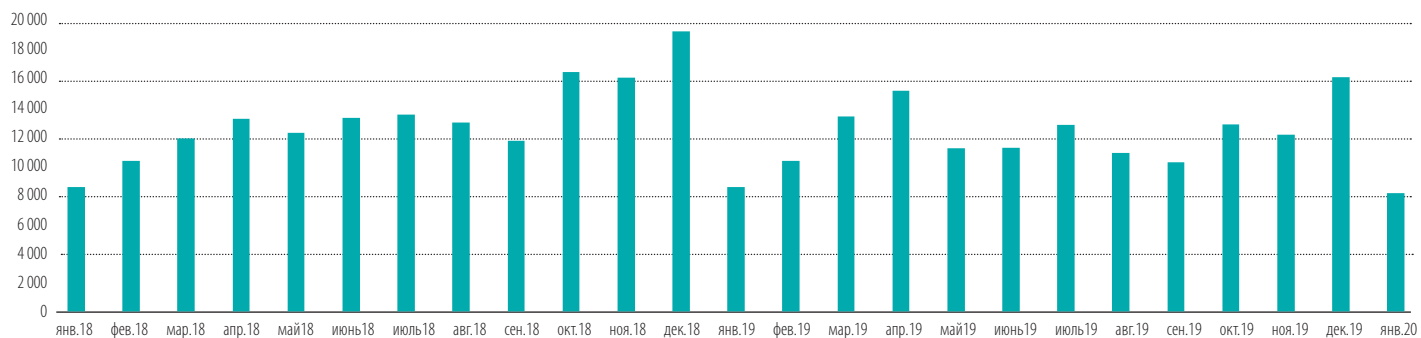
Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов:

«По статистике последних трех лет январские показатели по числу зарегистрированных переходов прав на вторичном рынке традиционно ниже декабрьских практически вдвое – в среднем на 48%. Снижение показателя января в годовом выражении можно объяснить тем, что в конце 2018 – начале 2019 гг. покупатели реализовывали отложенный спрос на недвижимость в преддверии грядущих изменений в законодательстве, о чем свидетельствуют рекордно высокие показатели регистрации прав по договорам купли-продажи. Но если сравнить статистику первого месяца текущего года с наиболее релевантным вариантом – январем 2018 года – разница составляет 5%, то есть 397 зарегистрированных прав».

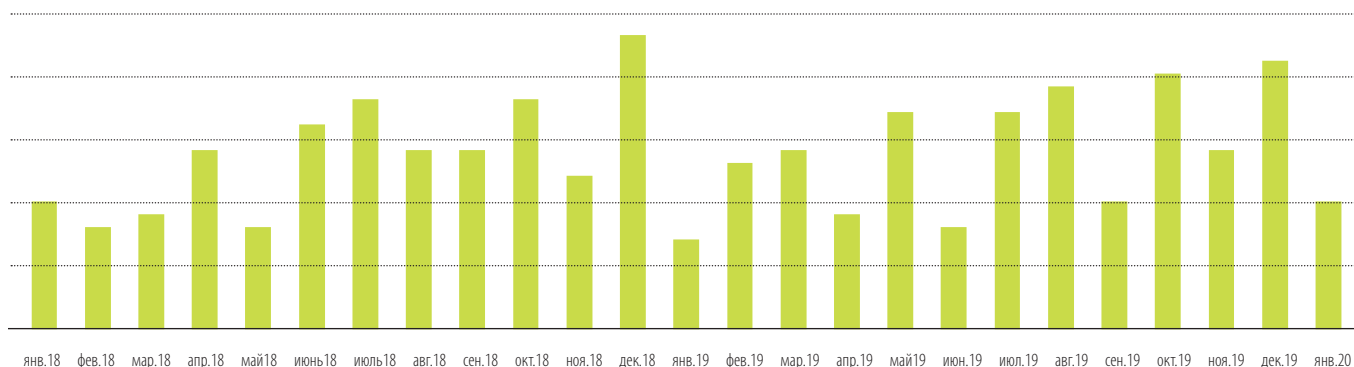
Сделки МИЭЛЬ на вторичном рынке Москвы
(офисы БД), покупка+продажа



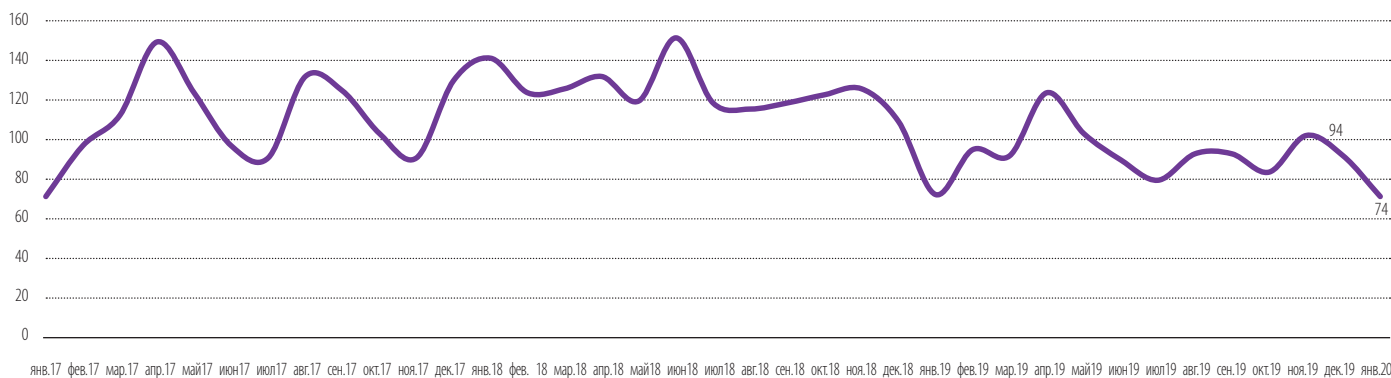
Зарегистрировано прав, по данным УФРС г Москвы



Динамика сделок ГК «МИЭЛЬ» с загородной недвижимостью
(количество сделок с ЗН по данным ФЭУ)

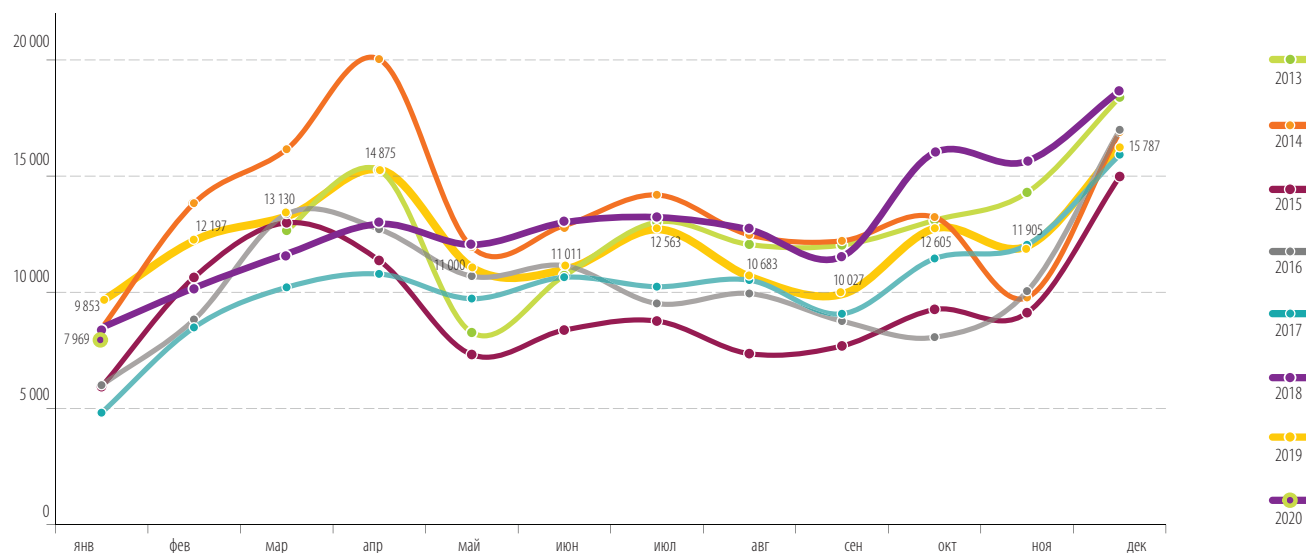


Период экспозиции на вторичном рынке (по данным операций ГК «МИЭЛЬ»)



В 2019 году средний период экспозиции на вторичном рынке (от выставления на продажу до аванса, дней) по данным Миэль составил 94 дня. Среднее значение за 2014 год – 108 дней, 2015 год – 105 дней, 2016 – 116 дней, 2017 – 112 дней, 2018-126 дней. В январе 2020 период экспозиции был очень коротким-всего 74 дня. Многие объекты, которые были выставлены в ноябре-декабре по рыночной цене, были проданы.

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



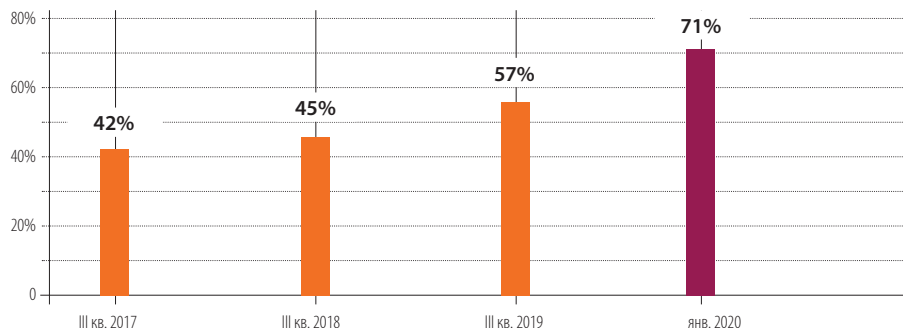
Уровень января 2020 соответствует 2018 и 2014 году. Количество переходов прав зарегистрированных в январе 2019 выше на 19%, это объясняется повышенным спросом на рынке в период с октября 2018 до весны 2019.

Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	к аналогичному периоду
янв	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	↓ -19%
фев	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197		
мар	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130		
апр	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875		
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000		
июн	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011		
июл	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563		
авг	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683		
сен	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027		
окт	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605		
ноя	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905		
дек	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787		
Итого	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636		

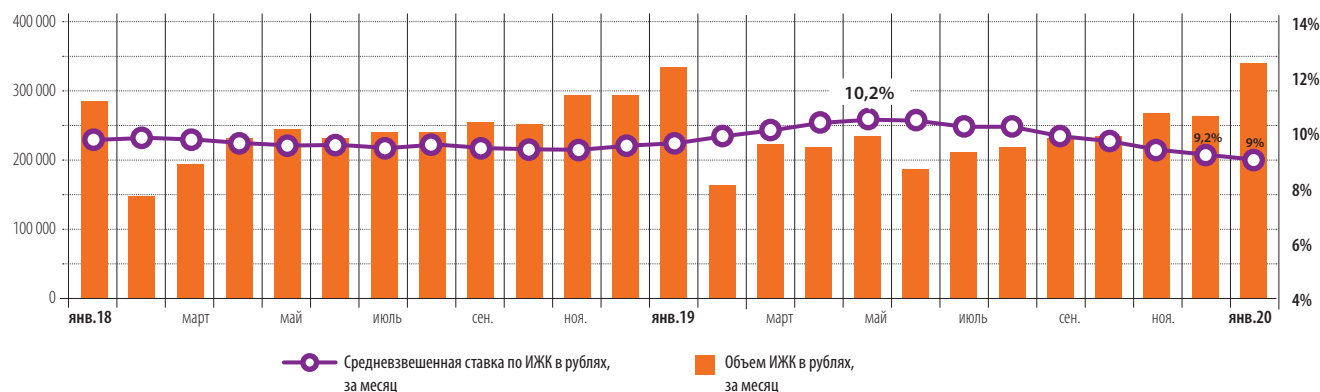
ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

Доля ипотечных сделок по данным Миэль составила 71% в январе 2020. Такое количество ипотек связано со снижением ставки рефинансирования в декабре 2019. Аналитики прогнозируют дальнейшее снижение ставки рефинансирования и, как следствие, снижение ставок по ипотечным кредитам. К концу года можно ожидать ставки в 8% по ипотеке. Текущее значение 9%.

Доля ипотечных сделок на вторичном рынке (по данным операций ГК «МИЭЛЬ»)

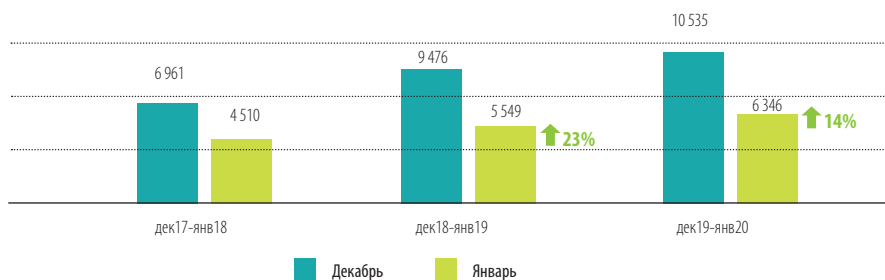


Ипотечное жилищное кредитование в Москве



В январе 2020 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 6 346 договоров ипотечного жилищного кредитования. В годовом выражении их количество увеличилось на 14% – 5 549 ипотек было зарегистрировано в январе 2019 года. При этом к декабрю прошлого года (10 535 ипотек) показатель снизился на 40%.

Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования

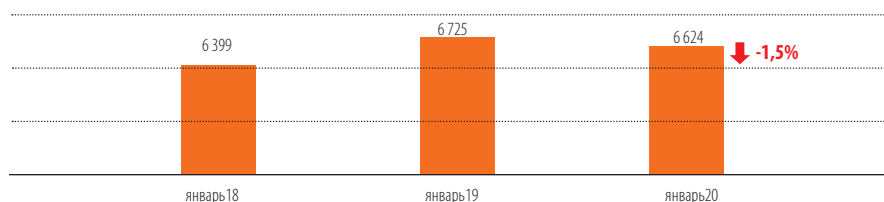


«Несмотря на устоявшуюся отрицательную динамику января к декабрю по количеству учетно-регистрационных действий, в прошлом месяце показатель зарегистрированных в столице ипотек увеличился на 14% в годовом выражении, и на 41% – к январю 2018 года. Таким образом, за последние 12 лет это наивысший показатель первого месяца года по числу ипотек, где преодолен порог в 6 тысяч договоров. Принимаемые Правительством и Центральным Банком РФ меры по смягчению монетарной политики направлены, в том числе, на развитие рынка ипотечного кредитования. При этом последовательная корректировка ставки рефинансирования шесть раз подряд, безусловно, отразилась на росте спроса на квартиры и повысила доступность жилья», – комментирует руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов.

НОВОСТРОЙКИ

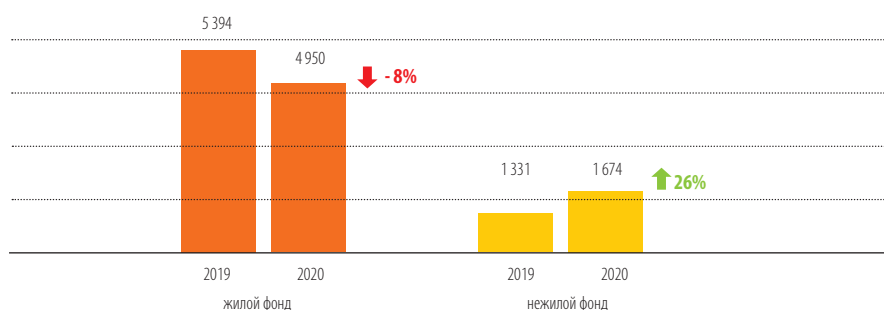
Управлением Росреестра по Москве в январе 2020 года зарегистрировано 6 624 договора участия в долевом строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости – данный показатель практически сопоставим (-1,5%) с аналогичным месяцем 2019 года, разница составляет 101 ДДУ. В сравнении с январем 2018 года рост составил 3,5%.

Количество зарегистрированных ДДУ в Москве (жилой и нежилой фонды)



На первичном рынке нежилой недвижимости в январе оформлено 1 674 договора – на 26% больше, чем годом ранее (1 331 ДДУ). В жилом фонде в январе зафиксировано 4 950 договоров долевого участия – на 8% меньше, чем за аналогичный период 2019 года, когда столичный Росреестр зарегистрировал 5 394 ДДУ.

Количество зарегистрированных в Москве договоров долевого участия (ДДУ) в январе



По сравнению с показателями декабря 2019 года в первом месяце текущего года зафиксировано снижение сделок и в жилом, и в нежилом фондах на 29%.

Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов:

«Если брать во внимание статистику последних пяти лет, то на рынке жилья столичным Росреестром в первом месяце года в среднем регистрировалось на 43% меньше сделок, чем в декабре. В нежилом фонде – на 41%. В январе 2020 года – как на рынке жилой, так и нежилой недвижимости – показатели снизились практически на треть. При этом с учетом общего показателя по числу оформленных сделок на первичном рынке жилья, Москва сохраняет свои лидирующие позиции, по сравнению с другими субъектами Центрального федерального округа. Так, в январе Управлением зарегистрировано свыше шести с половиной тысяч договоров участия в долевом строительстве, что составляет 43% от общего количества договоров, оформленных в ЦФО».



Группа компаний «МИЭЛЬ»

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

Содержащаяся в настоящем отчёте информация и данные носят исключительно информационный характер. ГК «МИЭЛЬ» не несёт ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данном отчёте.