



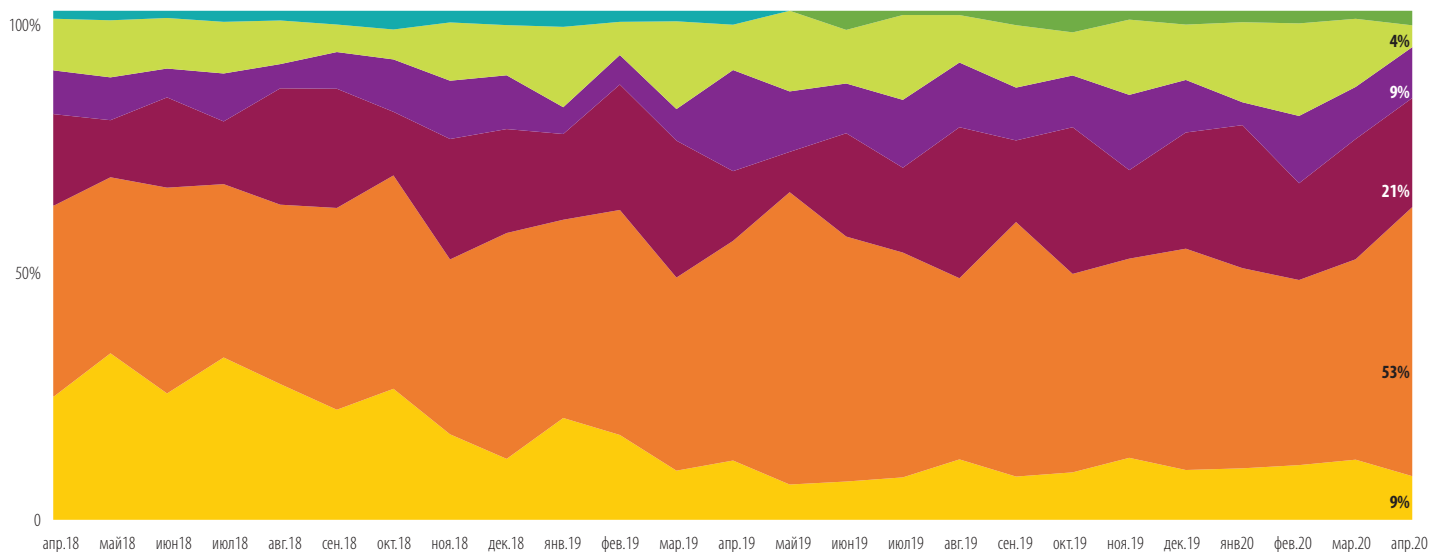
ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Апрель 2020

ПРОДАЖИ «МИЭЛЬ»

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

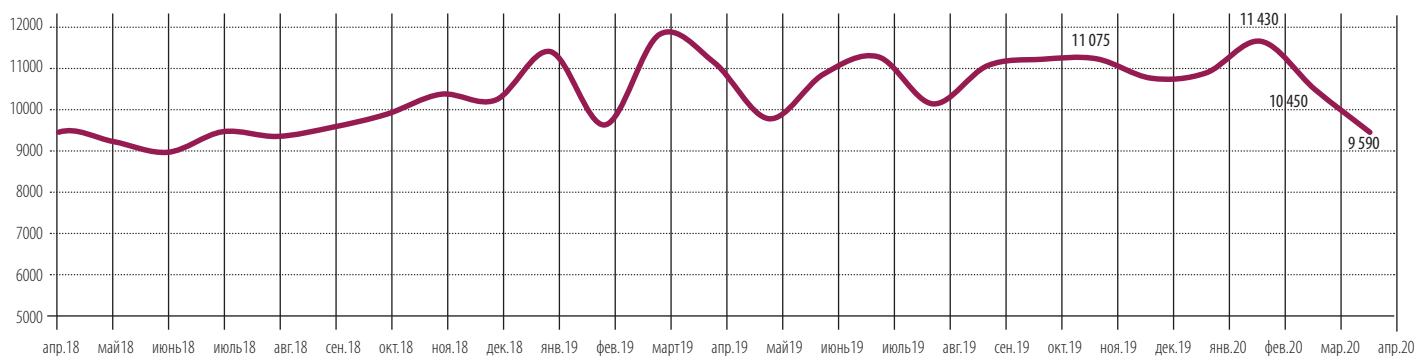
■ до 6 млн руб
 ■ 6-9 млн руб
 ■ 9-12 млн руб
 ■ 12-15 млн руб
 ■ 15-30 млн руб
 ■ свыше 30 млн руб



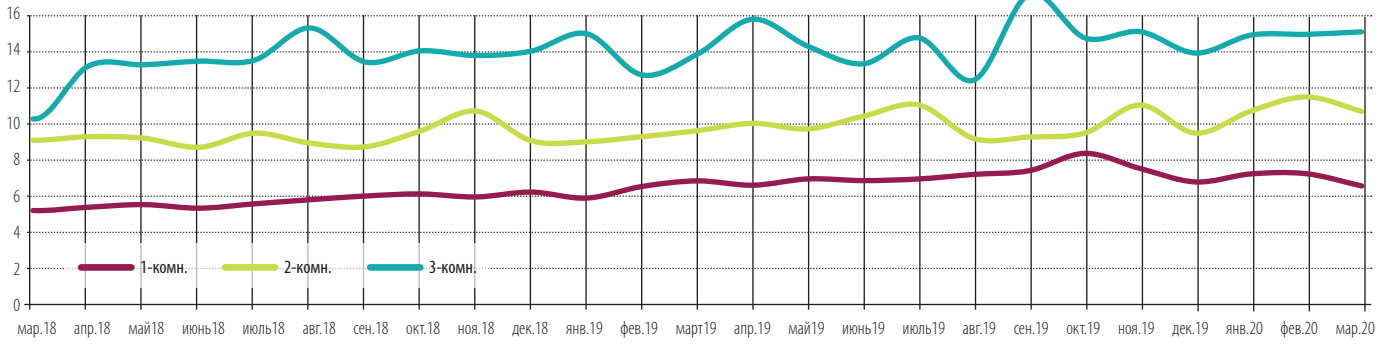
В апреле произошло значительное уменьшение количества сделок, что повлекло за собой структурные изменения. Среди проданных объектов преобладали квартиры в ценовом диапазоне 6-9 млн. : 53%. Сильно сократилось количество сделок в дорогих сегментах, 15-30 млн- всего 4%, хотя за последние полгода было в среднем 15%. Эконом сегмент (до 6 млн): 9%.

Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК «МИЭЛЬ» в апреле 2020 составила 9,590 млн.руб. Ощутимые колебания в цене так же объясняются сокращением количества сделок, особенно остро наблюдающимся в дорогих сегментах.

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

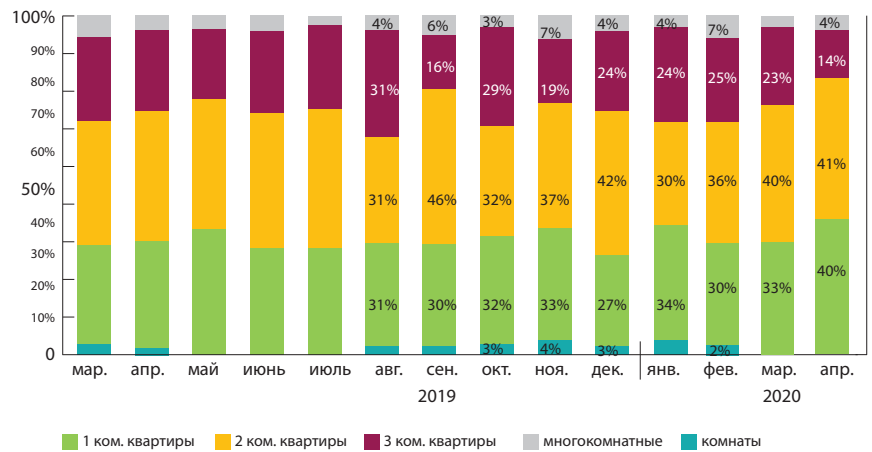


Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии(без комнат), млн руб.



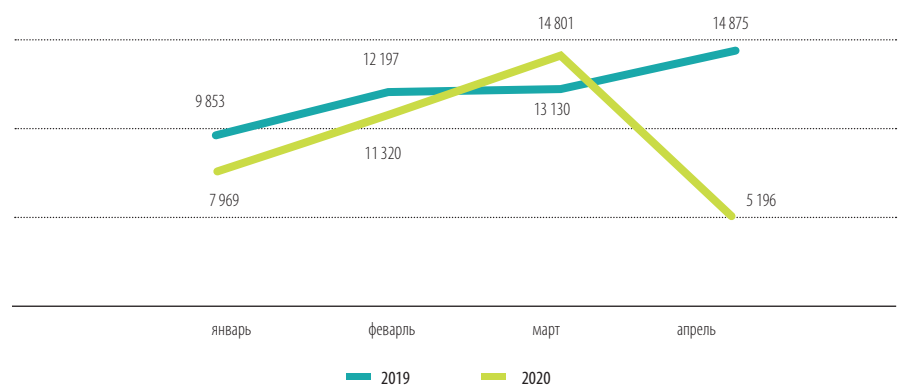
Среди изменения в структуре продаж по типологии: резкое сокращение трехкомнатных квартир. В январе-феврале доля трехкомнатных была свыше 25%, то есть четверть продаж. В апреле всего 14%.

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



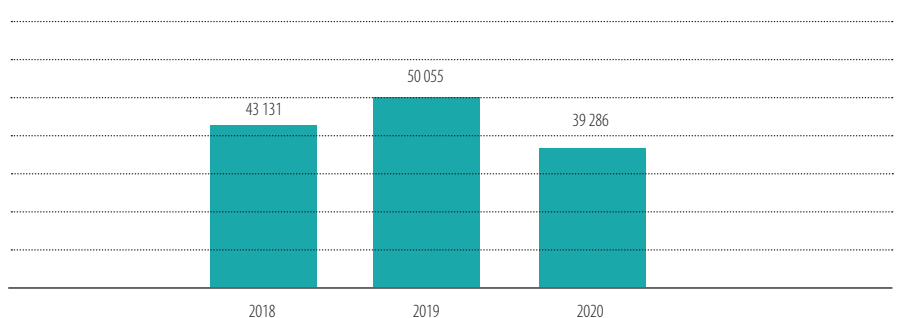
Управлением Росрестра по Москве в апреле 2020 года зарегистрировано 5 196 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья, что почти втрое (на 65%) ниже показателя прошлого месяца (14 801) и апреля 2019 года (14 875).

Купля-продажа (мена) жилья в Москве



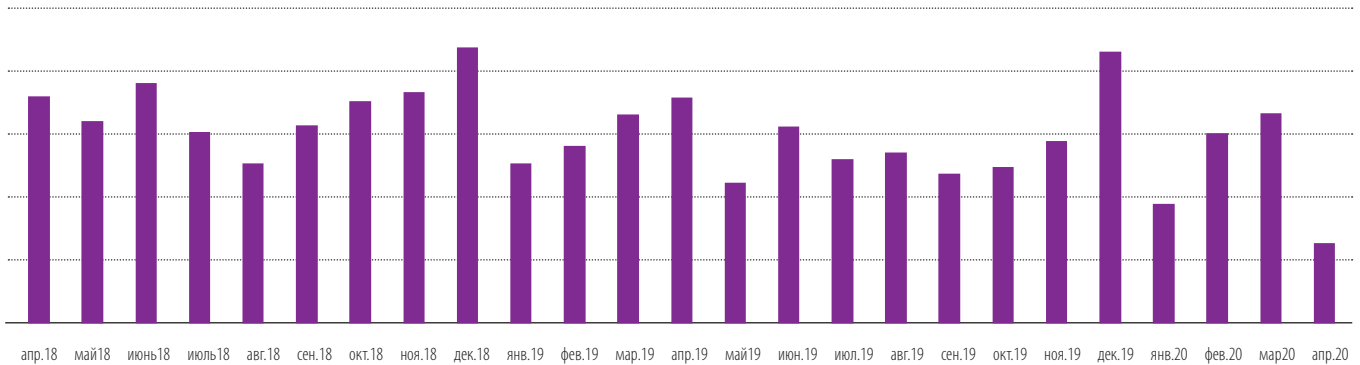
В сумме за 4 месяца текущего года зарегистрировано 39 286 переходов прав на вторичном рынке недвижимости, что на 21,5% ниже уровня прошлого года, когда было зарегистрировано 50 055 переходов прав.

Купля-продажа (мена) жилья в Москве за январь-апрель

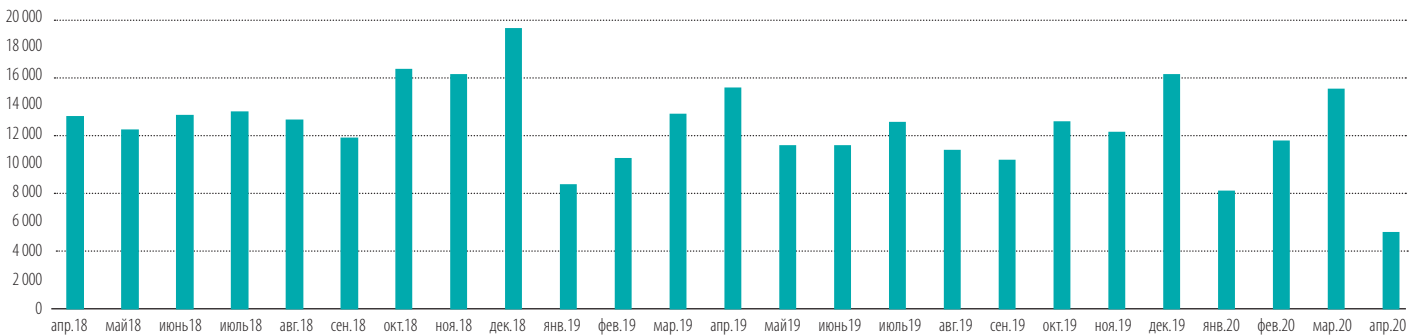


«В апреле статистические данные на вторичном рынке ожидаемо продемонстрировали значительное снижение в связи с введением ограничительных мер как для граждан, так и для обеспечивающих процесс оформления сделок организаций. Так, показатель зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи в Москве в прошлом месяце откатился ниже январского уровня. Похоже, что часть сделок на вторичном рынке была отложена сторонами до стабилизации ситуации и ослабления карантинных мер». – комментирует Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов.

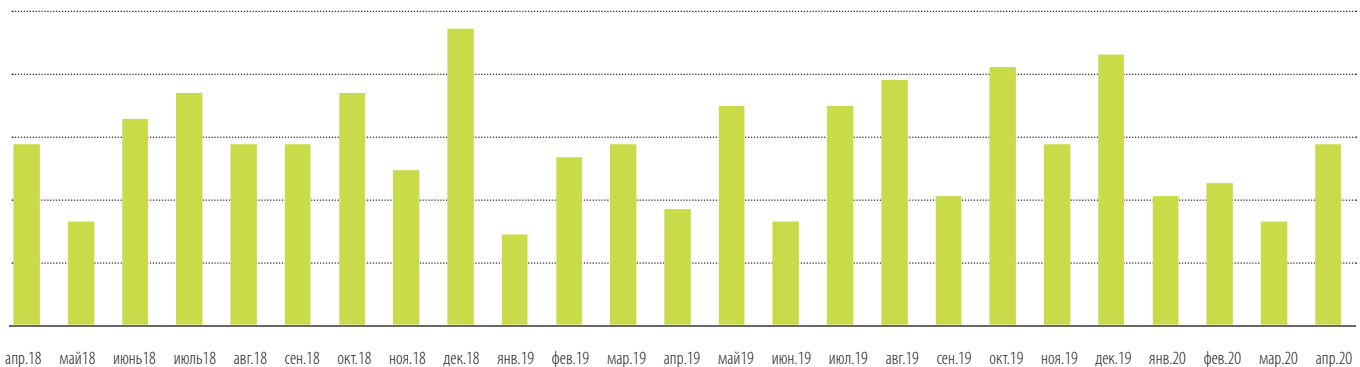
Сделки МИЭЛЬ на вторичном рынке Москвы (офисы БД), покупка+продажа



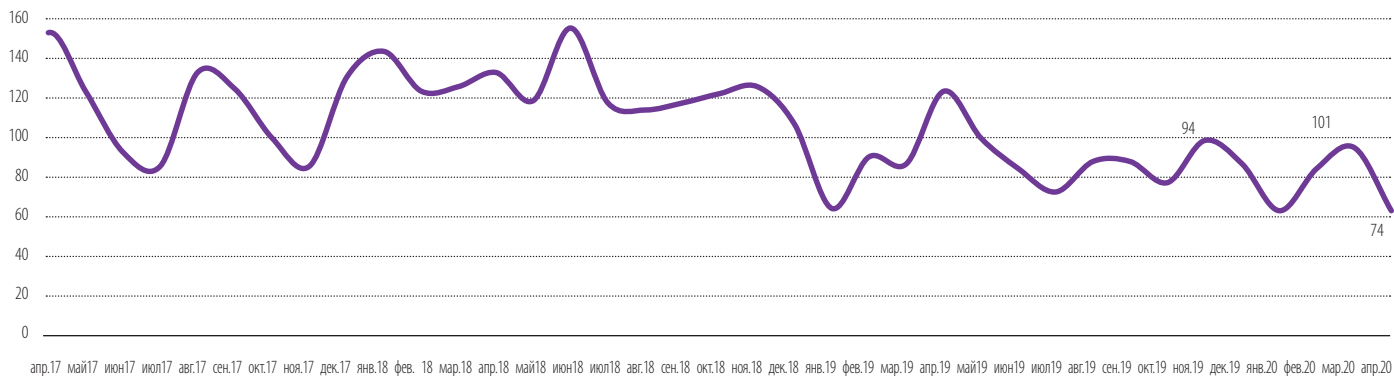
Зарегистрировано прав, по данным УФРС г Москвы



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

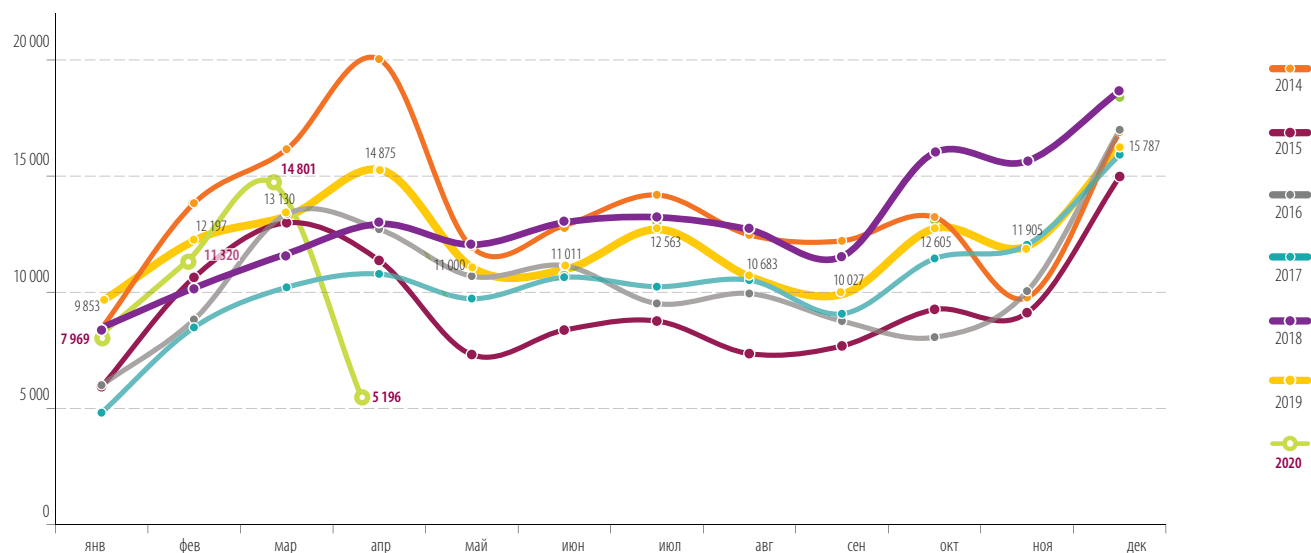


Период экспозиции на вторичном рынке (по данным операций ГК МИЭЛЬ)



Период экспозиции в апреле 74 дня. В основном продавались объекты вышедшие на рынок в январе-феврале 20го года.

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



Количество зарегистрированных прав в апреле 2020 года ниже аналогичного периода 2019 на 65%. От уровня марта текущего года значение апреля так же отличается более чем на 65%.

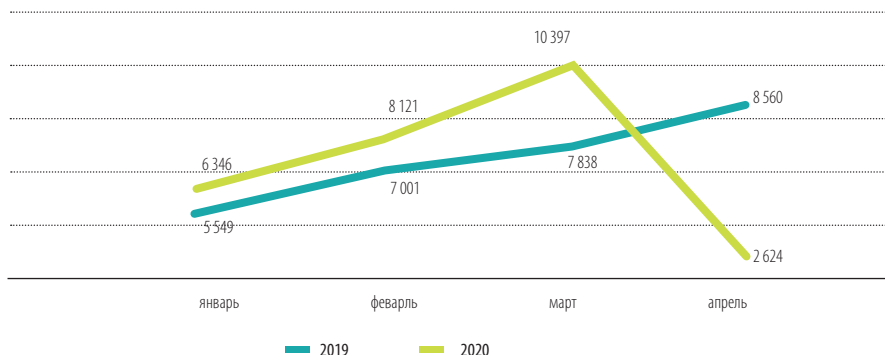
Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	↓ -19%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	↓ -7%
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	↑ 13
апрель	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5 196	↓ -65%
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000		
июнь	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011		
июль	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563		
август	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683		
сентябрь	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027		
октябрь	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605		
ноябрь	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905		
декабрь	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

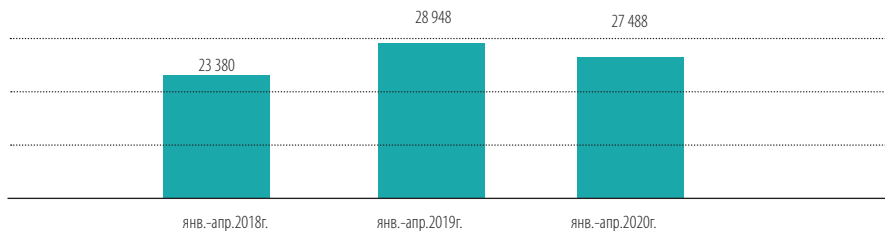
Управлением Росреестра по Москве с января по апрель 2020 года зарегистрировано 27 488 договоров ипотечного жилищного кредитования, что практически сопоставимо (-5%) с аналогичным периодом 2019 года, когда было оформлено 28 948 ипотек, и на 18% выше показателя четырех месяцев 2018 года (23 380).

В апреле количество зарегистрированных ипотек составило 2 624, снизившись на 75% по отношению к марту (10 397). При этом разница к апрелю прошлого года составила -69% – в четвертом месяце 2019 года было зарегистрировано 8 560 ипотечных договоров.

Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования



Ипотечное жилищное кредитование в Москве

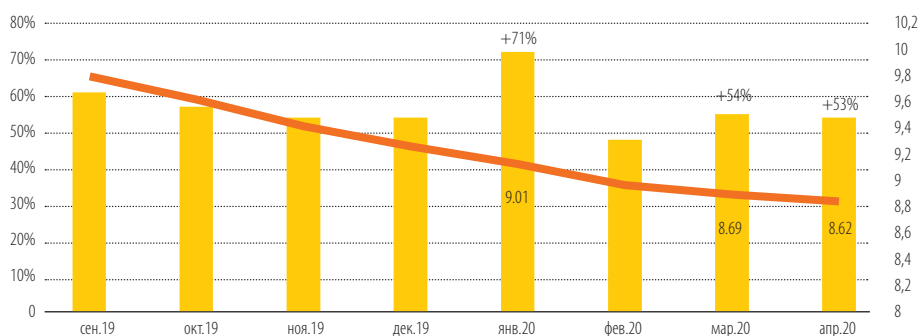


Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов:

«В апреле 2020 года число зарегистрированных ипотечных договоров значительно снизилось по отношению к марту, при этом за счет более высоких показателей в первом квартале текущего года, статистика за 4 месяца практически не просела по отношению к прошлому году (-5%), и в 1,2 раза превышает показатель аналогичного периода 2018 года. Анонсированная Правительством России в середине апреля и запущенная рядом банков льготная ипотека под 6,5% годовых направлена, в первую очередь, на поддержку всех участников строительной отрасли. Ожидается, что данная мера позволит стабилизировать со временем все процессы ипотечного кредитования».

Максимальная доля ипотечных сделок в МИЭЛЬ была достигнута в январе 20, когда ставка по ипотечным жилищным кредитам впервые достигла 9%-уровня-исторический минимум на тот момент. Многие граждане, очевидно, спешили взять ипотеку, т.к. не было уверенности на сколько долго ЦБ продержит ставку. Такая спешка в январе привела к оттягиванию ипотечных сделок с февраля, и хотя ставка осталась на прежнем уровне, и даже продолжила снижение, такого ажиотажа уже не наблюдалось. В марте 2020 доля ипотечных сделок вернулась на привычный уровень.

Доля ипотечных сделок на вторичном рынке (по данным операций ГК МИЭЛЬ) и динамика средневзвешенной ипотечной ставки (по данным ЦБ)



НОВОСТРОЙКИ

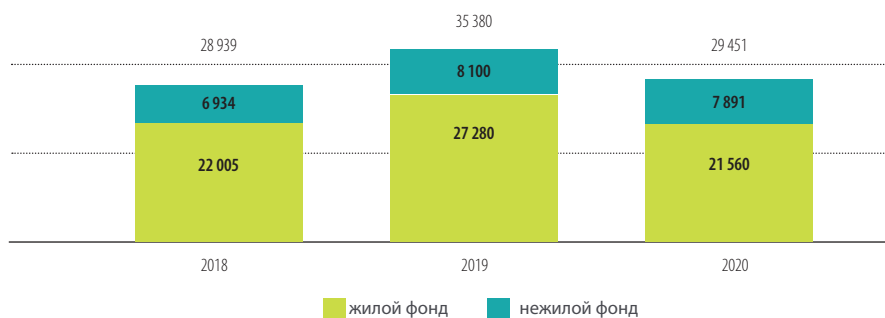
Управлением Росреестра по Москве с начала 2020 года зарегистрирован 29 451 договор участия в долевом строительстве, **включая жилой и нежилой фонды**, – на 17% меньше аналогичного периода прошлого года (35 380 ДДУ) и на 2% больше, чем двумя годами ранее (28 939 ДДУ).

В частности, **на рынке жилой недвижимости** за указанный период оформлено 21 560 договоров – на 21% меньше, чем в 2019 году (27 280 ДДУ). Наименее выраженное снижение показывает первичный рынок **нежилой недвижимости**: с января по апрель текущего года зарегистрирован 7 891 договор, что практически сопоставимо (-3%) с прошлым годом (8 100 ДДУ).

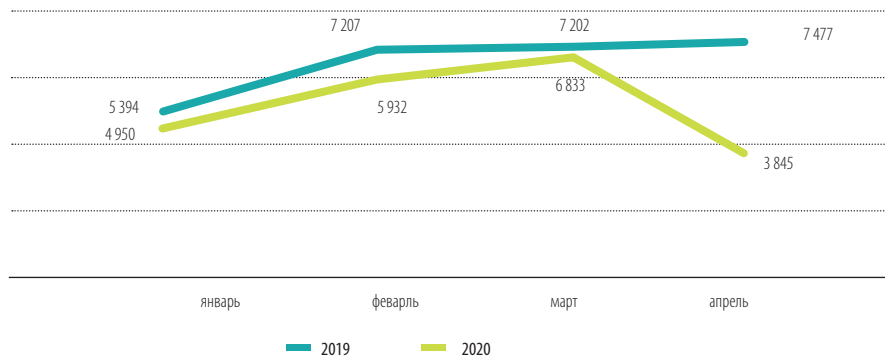
В апреле 2020 года столичным Росреестром зарегистрировано 3 845 договоров долевого участия на рынке **жилой недвижимости** – на 44% меньше марта (6 833 ДДУ) и на 49% ниже апреля 2019 года (7 477 ДДУ).

Похожая динамика зафиксирована и по количеству ДДУ в **нежилом фонде** столицы: в апреле текущего года оформлено 1 248 договоров, что на 56% меньше, чем в предыдущем месяце (2 840 ДДУ). В годовом выражении данный показатель снизился на 47% – в апреле прошлого года было зарегистрировано 2 352

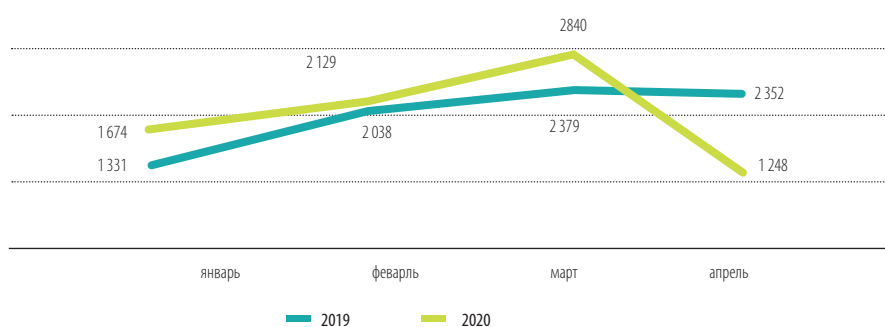
Количество зарегистрированных ДДУ в Москве, (жилой и нежилой фонд)



Количество зарегистрированных ДДУ в Москве, (жилой фонд)



Количество зарегистрированных ДДУ в Москве, (нежилой фонд)



Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов:

«В апреле 2020 года, по сравнению с мартом, в столичный Росреестр за регистрацией договоров участия в долевом строительстве обратилось значительно меньше заявителей. Так, по итогам месяца нами оформлено минимальное с февраля 2017 года число ДДУ, включая жилой и нежилой фонды столицы. Конечно, на объем сделок не мог не повлиять введенный на территории страны и в частности в Москве режим самоизоляции граждан».



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.