



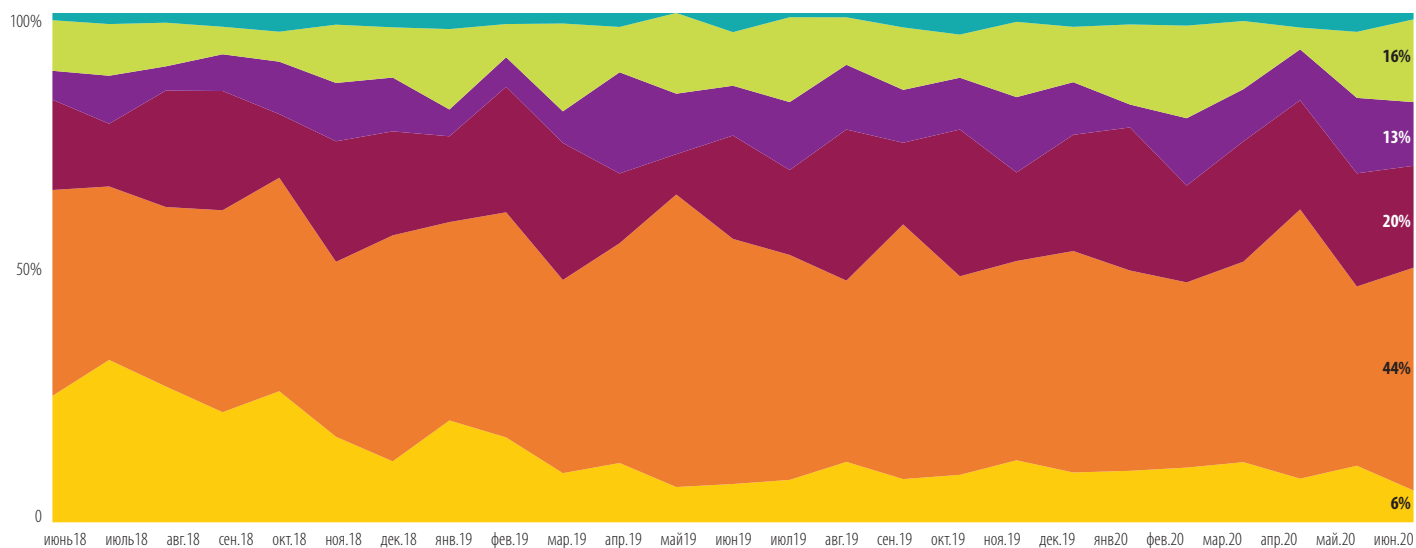
ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Июнь 2020

ПРОДАЖИ «МИЭЛЬ»

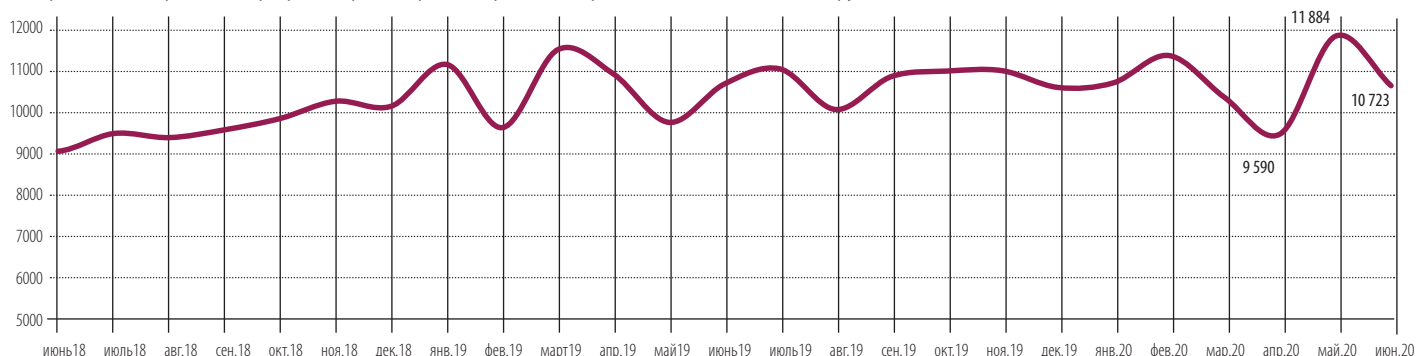
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

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

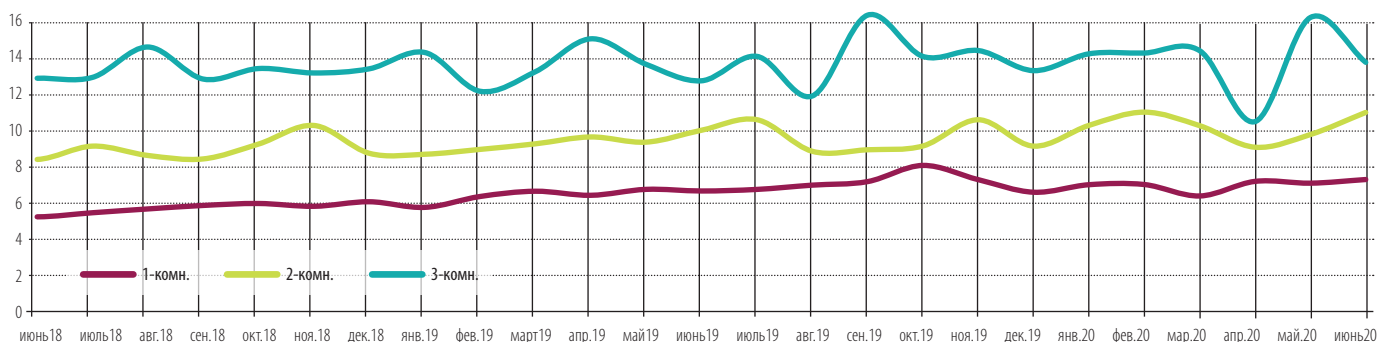


В июне распределение продаж по бюджету покупки стандартно. Наибольшую долю занимают квартиры в ценовом сегменте 6-9 млн – 44%, далее сегмент 9-12 млн. – 20%. На 3% в сравнении с месяцем ранее возросла доля сегмента 15-30 млн и составляет 16%. Доля продаж в сегменте 12-15 млн немного снизилась – 13%. Эконом-сегмент «до 6 млн» демонстрируем минимальное значение за последние полгода – 6%.

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



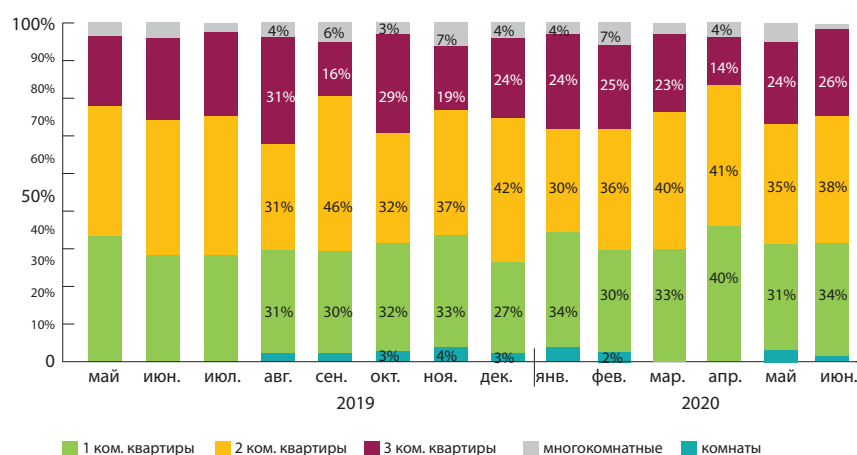
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии(без комнат), млн руб.



Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК «МИЭЛЬ» в июне 2020 составила 10,723 млн.руб. Количество сделок выравнивается, как и средний чек. В прошлом месяце было продано несколько очень дорогих трехкомнатных квартир, при малом общем количестве сделок, это существенно повлияло на стредний чек.

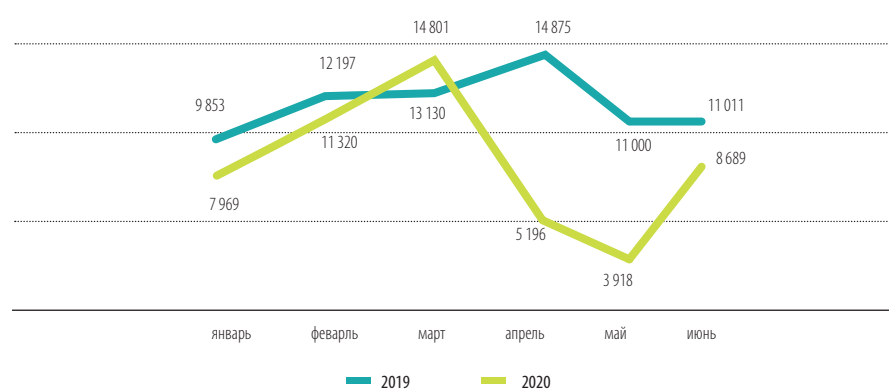
Структура по комнатности обычная.

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

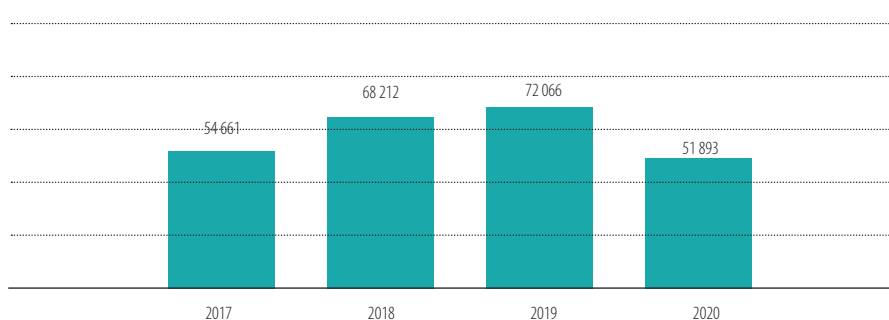


В июне 2020 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 8 689 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья – в 2,2 раза (+122%) выше, чем месяцем ранее (3 918). В сравнении с июнем прошлого года, когда было оформлено 11 011 договоров, зафиксировано снижение на 21%.

Купля-продажа (мена) жилья в Москве



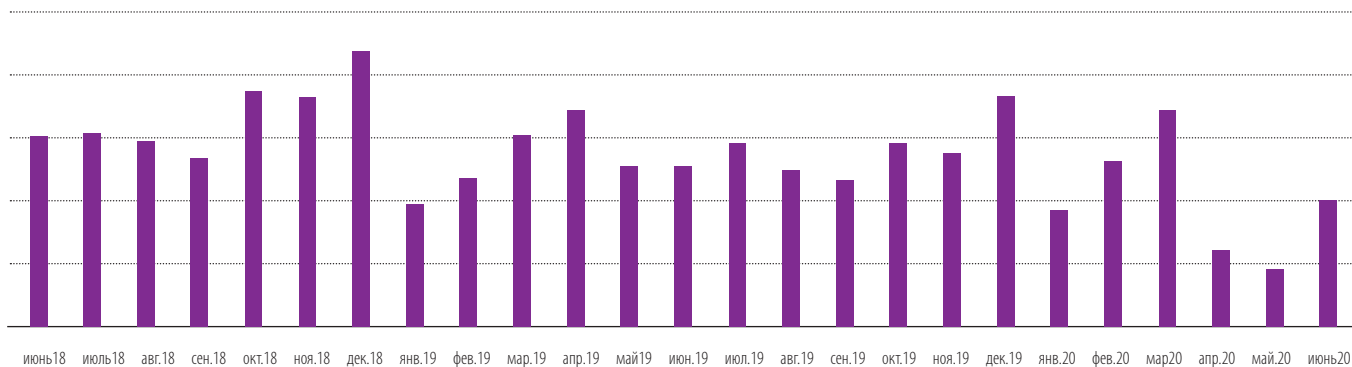
Купля-продажа (мена) жилья в Москве за первое полугодие



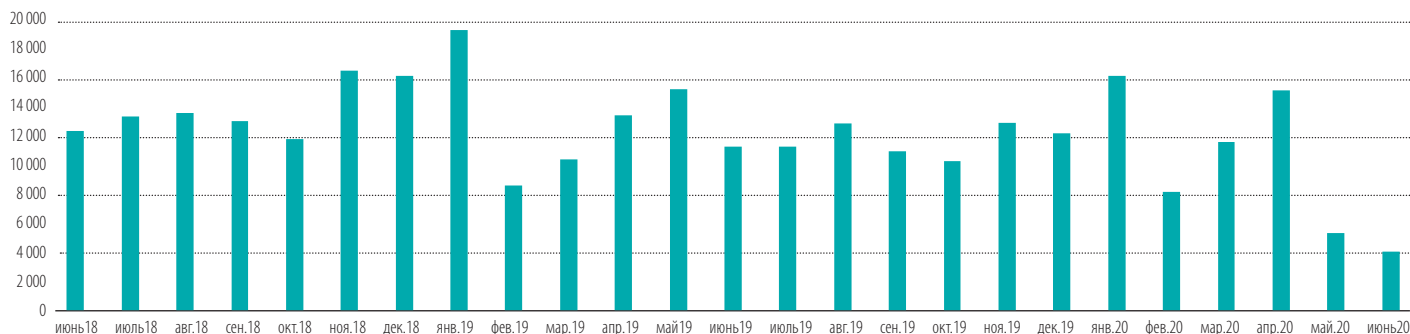
Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов:

«Еще в середине прошлого месяца, подводя промежуточные итоги, мы не увидели значительного подъёма на вторичном рынке – по итогам первых двух недель июня к аналогичному периоду мая рост числа зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи составлял лишь 14%. Однако к концу месяца динамика стремительно выросла на 108 п.п. до 122%. То есть основной всплеск активности на вторичном рынке жилья столицы пришелся на вторую половину июня. Отчасти это обусловлено смягчением ограничительных мер. В частности, 19 июня было снято ограничение в виде предварительной записи в центры госуслуг «Мои документы», через которые в Росреестр поступает значительная часть заявлений на осуществление учетно-регистрационных действий».

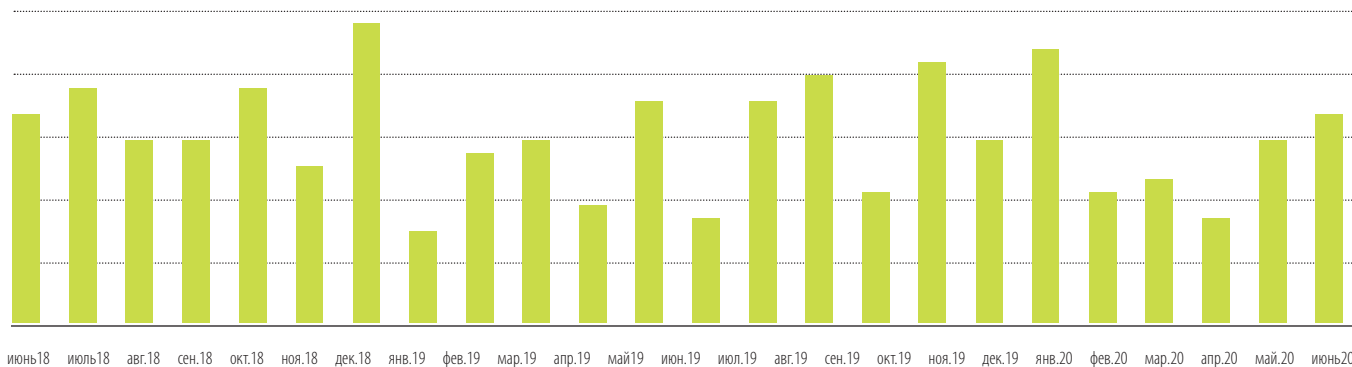
Сделки МИЭЛЬ на вторичном рынке Москвы
(офисы БД), покупка+продажа



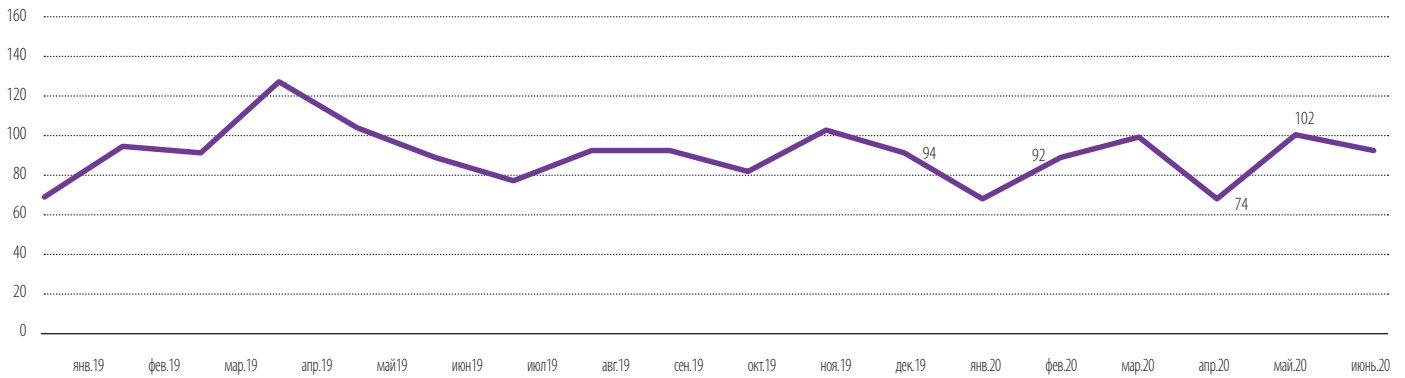
Зарегистрировано прав, по данным УФРС г Москвы



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

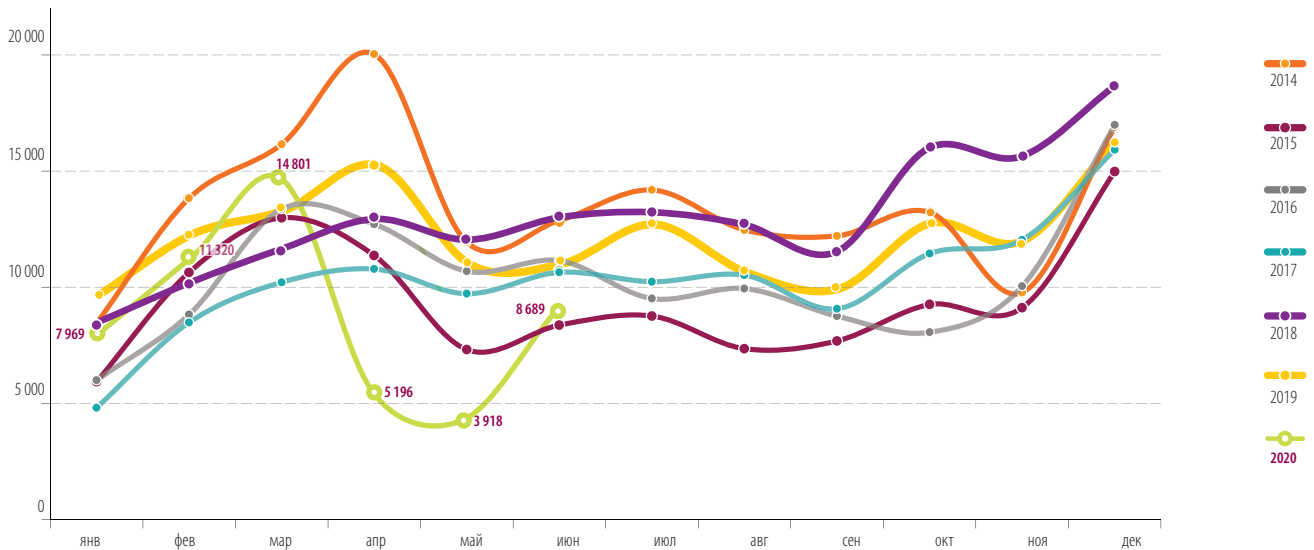


Период экспозиции на вторичном рынке (по данным операций ГК МИЭЛЬ)



Средний период экспозиции по всем сделкам состоявшимся в месяце - 102 дня. Период экспозиции немного увеличился из-за пандемии. Этому способствовали сбои в работе банков, регистрирующих органов, ограничения передвижения

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

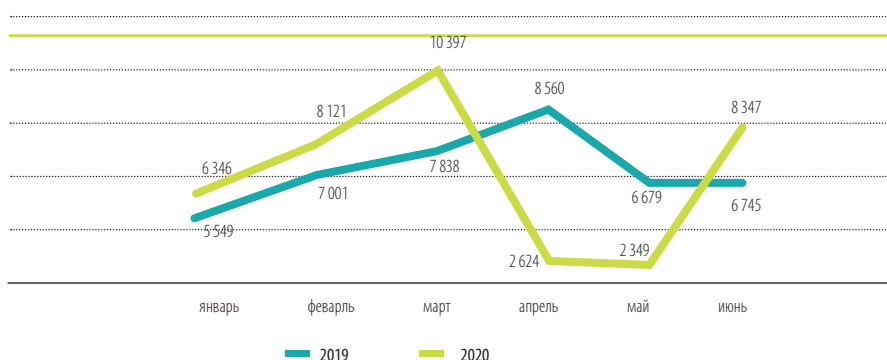


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	к аналогичному периоду
янв	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	↓ -19%
фев	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	↓ -7%
мар	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	↑ 13
апр	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5 196	↓ -65%
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000	3 918	↓ -64%
июн	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	↓ -21%
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 за период	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636		

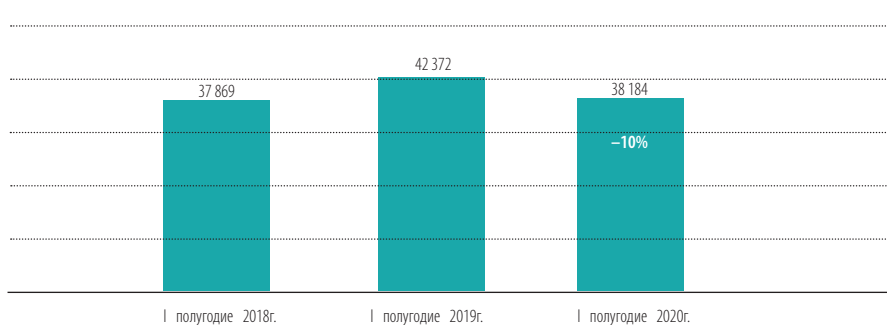
ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

Управлением Росреестра по Москве в июне 2020 года зарегистрировано 8 347 договоров ипотечного жилищного кредитования – в 3,5 раза (+255%) больше, чем в предыдущем месяце (2 349). В годовом выражении данный показатель увеличился практически на четверть (+24%) – в июне прошлого года было оформлено 6 745 ипотек. сего за первое полугодие 2020 года столичным Росреестром зарегистрировано 38 184 ипотечные сделки – на 10% меньше, чем годом ранее за аналогичный период (42 372).

Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования



Ипотечное жилищное кредитование в Москве

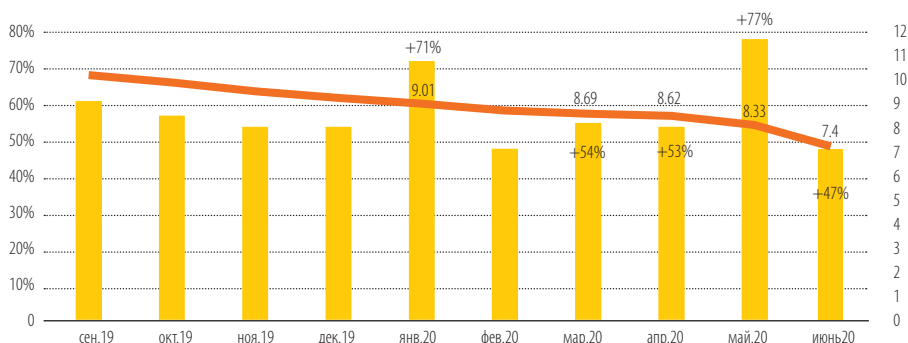


Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов:

«Июнь отыграл потерянные в апреле - мае позиции и даже превысил докарantinные показатели февраля. Так, рост по сравнению с маем составил 255%. Безусловным триггером на рынке ипотечного кредитования стала льготная ставка банков. Хотя еще в начале июня мы фиксировали 3 672 зарегистрированные сделки и лишь 1 256 ипотек под 6,5% годовых и менее. Уже за вторую половину месяца количество сделок увеличилось более чем вдвое. Причем июньский показатель текущего года стал максимальным по объему оформленных в первом месяце лета ипотек за последние 10 лет, преодолев порог в 8 тыс. договоров».

На графике выше приведены данные МИЭЛЬ без учета новостроек. Рекордным по количеству ипотечных сделок стал май. Возможно, клиенты получившие одобрение банка до пандемии старались успеть получить ипотеку. Отсюда рекордные 77%. Июнь 47%.

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

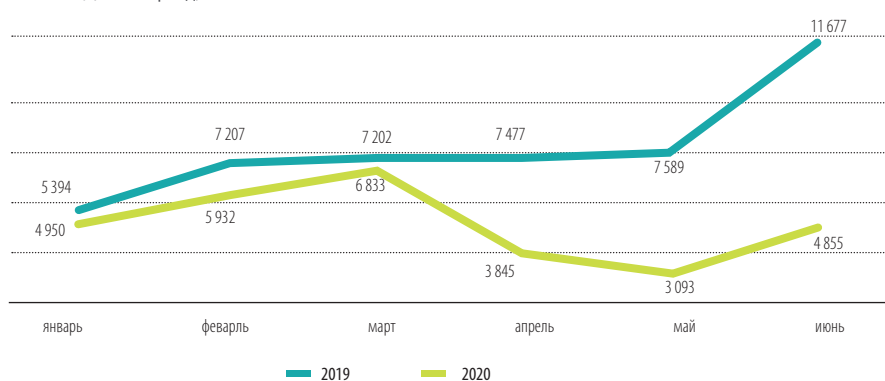


НОВОСТРОЙКИ

В июне 2020 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 6 468 договоров участия в долевом строительстве в жилом и нежилом фондах, что в 1,6 раз (+64%) выше показателя мая (3 939 ДДУ). В то же время динамика к июню 2019 года составила -55% (14 461 ДДУ).

Число зарегистрированных договоров на первичном рынке жилья увеличилось за месяц на 57% - 4 855 ДДУ в июне против 3 093 ДДУ в мае. В годовом выражении снижение составило 58%, 11 677 ДДУ было зарегистрировано в июне 2019 года в жилом сегменте.

Количество зарегистрированных ДДУ в Москве, (жилой фонд)



Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов:

«В июне росту зарегистрированных ДДУ в полтора раза способствовала совокупность факторов – нарастающая популярность льготной ипотеки в новостройках, начало стандартного функционирования офисов предоставления госуслуг и в целом постепенное возвращение москвичей к привычному ритму жизни. При этом даже снижение июньского показателя более чем в 2 раза в годовом выражении объясняется рекордным за все годы числом зарегистрированных ДДУ в июне прошлого года, обусловленным грядущим на тот момент переходом рынка на проектное финансирование. Учитывая повышенный интерес к недвижимости на первичном рынке, в настоящее время не наблюдается серьезных причин для снижения потока регистраций ДДУ до конца года».



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.