



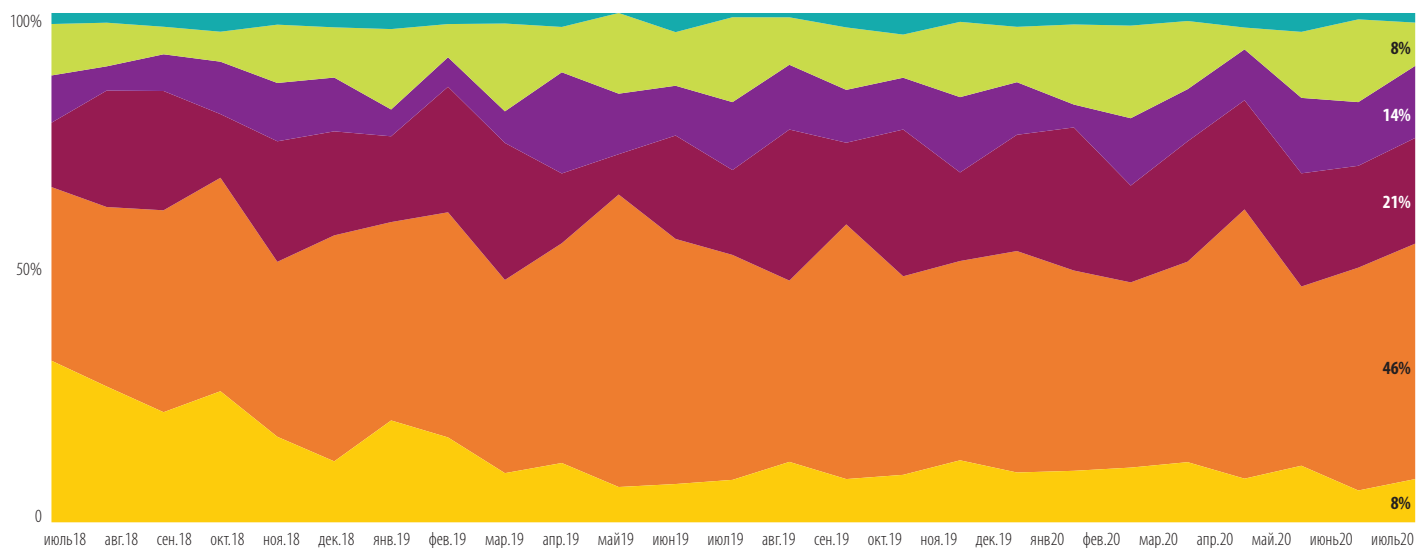
ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Июль 2020

ПРОДАЖИ «МИЭЛЬ»

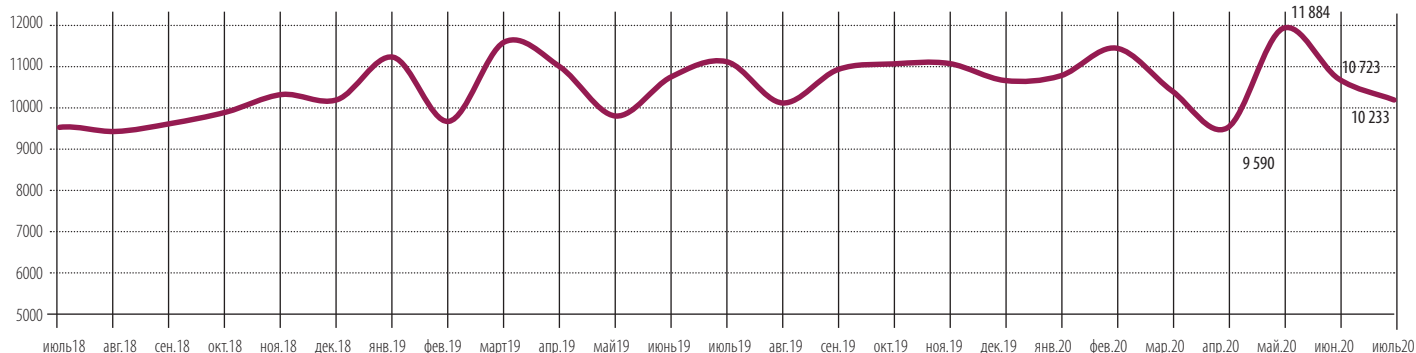
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

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

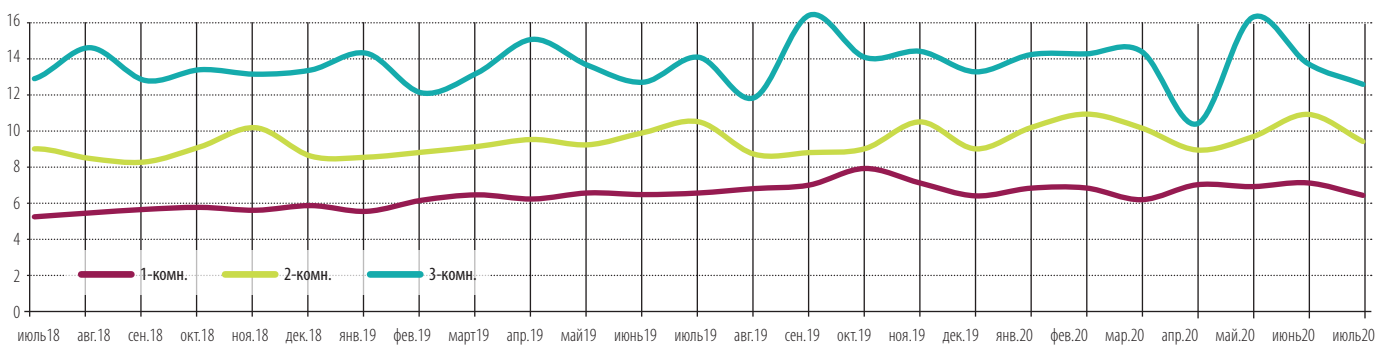


В июле не произошло значительных колебаний в структуре сделок по бюджету покупки. Ситуация идентична предыдущему месяцу. Можно отметить снижение доли сделок в диапазоне 15-30 млн, но снижение доли произошло из-за роста общего количества сделок.

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



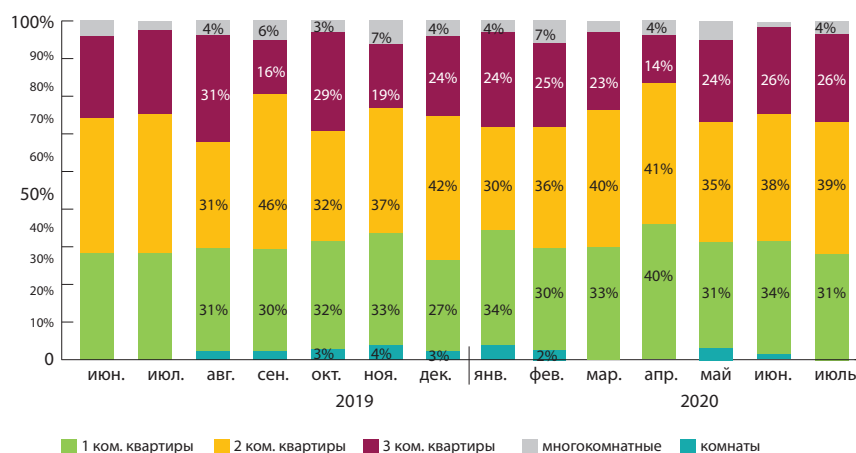
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии(без комнат), млн руб.



Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК «МИЭЛЬ» в июле 2020 составила 10,233 млн.руб. Относительно предыдущего месяца есть снижение средней цены, т.к. увеличилось количество сделок в недорогих сегментах.

Структура по комнатности обычная.

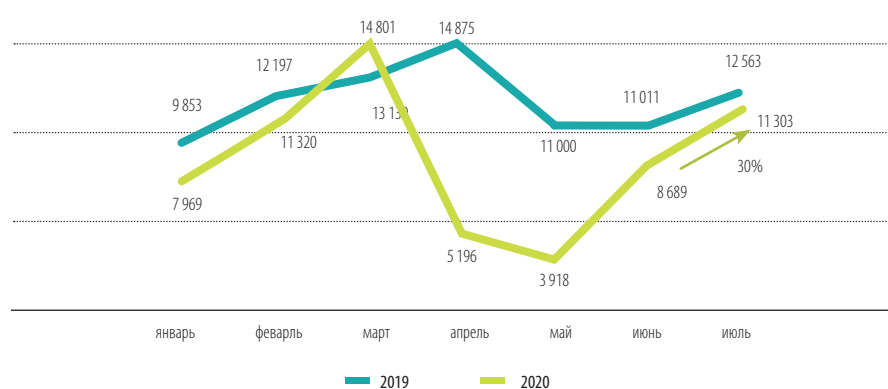
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



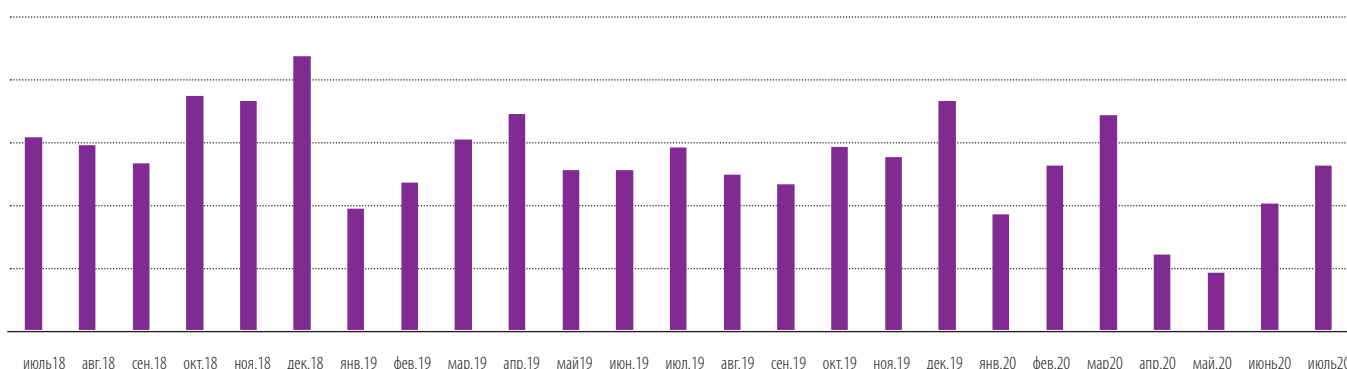
Управлением Росреестра по Москве в июле 2020 года зарегистрировано 11 303 перехода прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья – на 30% больше, чем месяцем ранее (8 689). В сравнении с июлем прошлого года, когда было оформлено 12 563 договора, показатель снизился на 10%.

Всего с января по июль столичным Росреестром зафиксировано 63 196 переходов прав на вторичном рынке недвижимости, что на четверть (-25%) меньше аналогично-го периода прошлого года (84 629).

Купля-продажа жилья в Москве

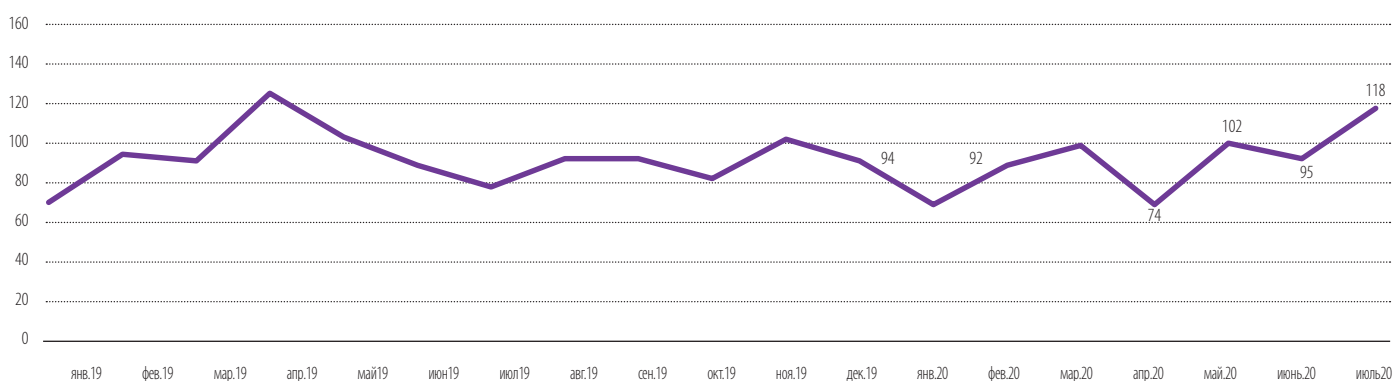


Сделки МИЭЛЬ на вторичном рынке Москвы (офисы БД), покупка+продажа



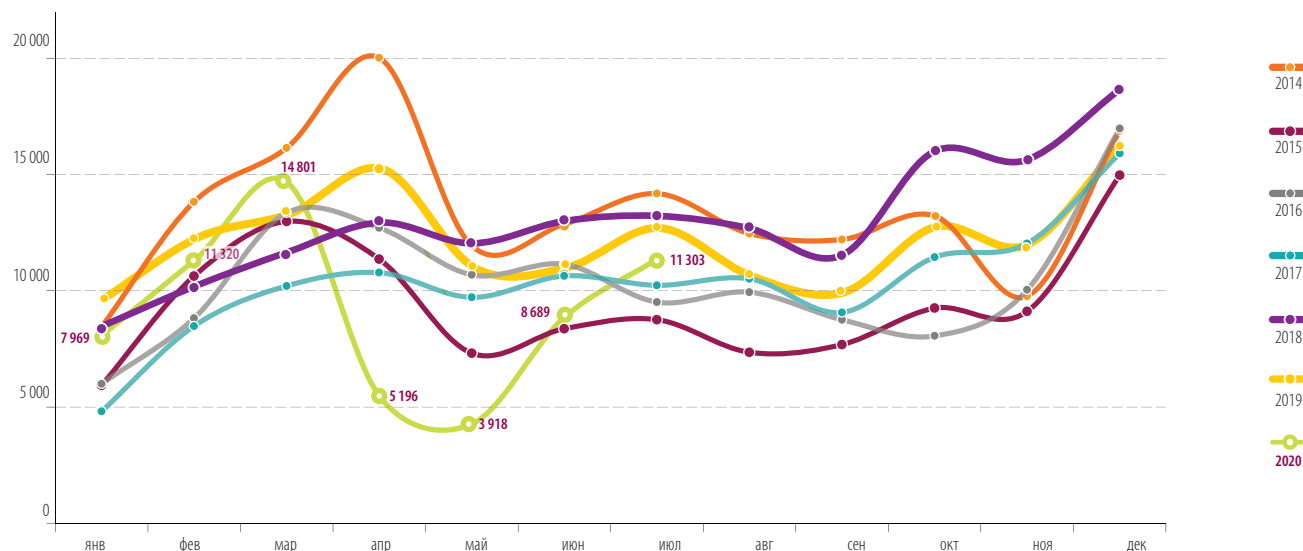
«В июле количество зарегистрированных переходов прав на основании договоров купли-продажи жилья значительно возросло по сравнению с июнем, когда рынок недвижимости только начал восстанавливаться после отмены в столице режима самоизоляции граждан. При этом если сравнивать ежемесячные показатели, то в апреле-мае спад на вторичном рынке жилья по отношению к прошлому году составил 64-65%, тогда как уже по итогам июля зафиксирован наименьший с апреля разрыв в годовом выражении - 10%, — комментирует руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов. — В целом, несмотря на возросшую доступность ипотеки на новостройки, объем сделок на вторичном рынке жилья вполне сопоставим с сегодняшними условиями рынка. При сниженной ключевой ставке ЦБ РФ банки стали предлагать более мягкие кредитные условия на покупку вторичного жилья, да и сами продавцы рассматривают возможность снижения цены, чтобы переманить покупателей с первичного рынка».

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



Средний период экспозиции по всем сделкам состоявшимся в июле — 118 дней. В данный момент период экспозиции больше, чем обычно. Пандемия внесла свои коррективы. В этом месяце закрылось много сделок начатых еще до пандемии. Так же стоит отметить, что есть сделки со сроком экспозиции около года и даже больше. Возможно, такой срок экспозиции связан с завышенными ожиданиями продавца.

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



Не смотря на то, что пандемия, самоизоляция и все принятые ограничения сильно ударили по рынку недвижимости, стоит отметить, что уровень июля 2020 выше уровня нескольких лет: 2015; 2016; 2017. До 2019 не добрали 10%. Это хороший результат.

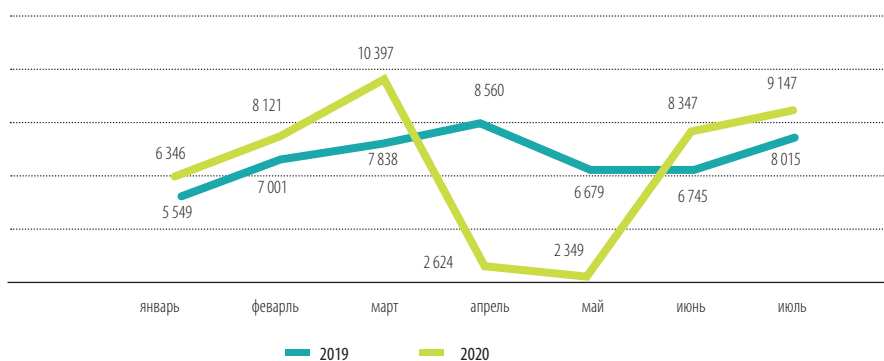
Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 9696	↓ -19%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	↓ -7%
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	↑ 13
апрель	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5 196	↓ -65%
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000	3 918	↓ -64%
июнь	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	↓ -21%
июль	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	↓ -10%
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		
	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636		

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

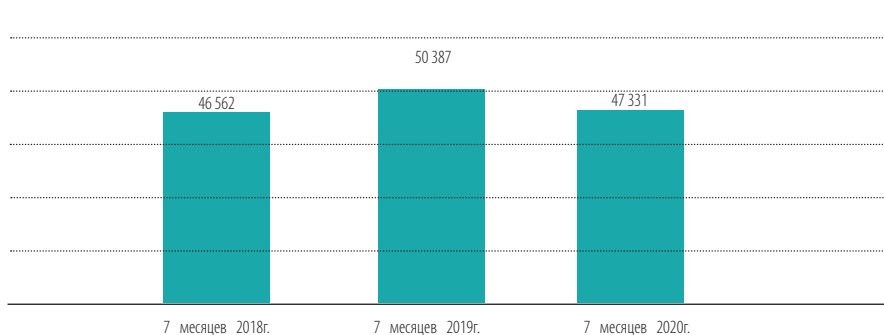
Управлением Росреестра по Москве в июле 2020 года зарегистрировано 9 147 договоров ипотечного жилищного кредитования, что на 10% выше июньского показателя (8 347). В то же время в годовом выражении рост составил 14% – в июле 2019 года было зарегистрировано 8 015 ипотек.

Всего за 7 месяцев 2020 года столичным Росреестром зарегистрирована 47 331 ипотечная сделка, что на 6% меньше, чем за аналогичный период прошлого года (50 387).

Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования



Ипотечное жилищное кредитование в Москве

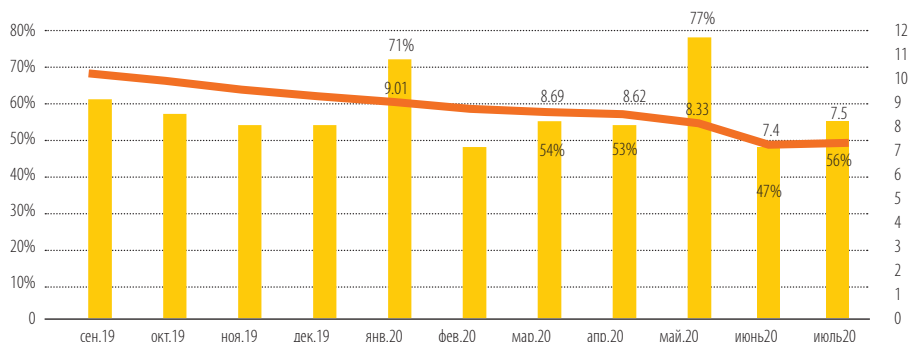


Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов:

«В июле мы вновь наблюдаем положительную динамику зарегистрированных в столице ипотек как в месячном, так и в годовом выражении. При этом если в июне имел место значительный всплеск активности, то текущий рост показателей выглядит достаточно умеренным. Тем не менее обуславливающие факторы остались прежними – это стабильный интерес москвичей к госпрограмме льготного ипотечного кредитования, особенно после увеличения лимита покупки квартиры в столице до 12 млн рублей, а также очередное смягчение денежно-кредитной политики ЦБ РФ. В целом же, несмотря на значительное снижение в апреле-мае, показатель семи месяцев 2020 года находится на уровне аналогичных периодов 2018 года (+2%) и 2019 года (-6%)».

На графике 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%. В июне резкое падение, а июль уже вырвался на привычные 56%.

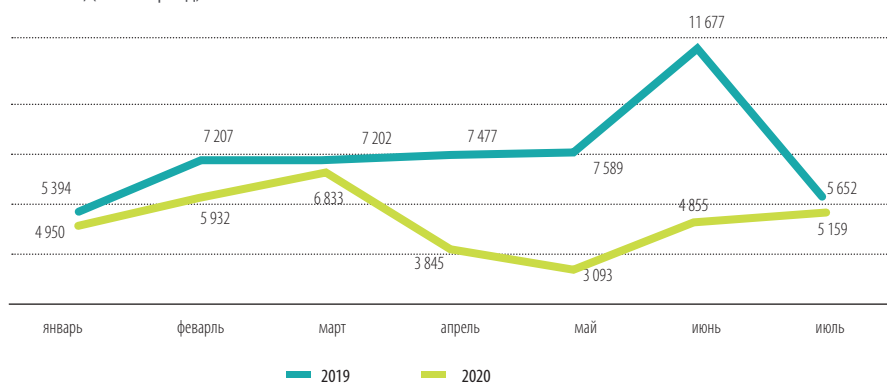
Доля ипотечных сделок на вторичном рынке (по данным операций ГК МИЭЛЬ) и динамика средневзвешенной ипотечной ставки (по данным ЦБ)



НОВОСТРОЙКИ

На первичном рынке **жилой недвижимости** в июле оформлено 5 159 договоров – на 6% больше, чем месяцем ранее (4 855 ДДУ). В годовом выражении данный показатель снизился на 9% – в июле прошлого года оформлено 5 652 ДДУ.

Количество зарегистрированных ДДУ в Москве, (жилой фонд)



Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов:

«В Москве увеличилось количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, при этом наиболее выраженную динамику в июле показал именно рынок жилья — плюс 6%, тогда как в нежилом фонде оформлено сопоставимое с июнем число ДДУ. В целом, если сравнивать с маем — как наиболее сложным месяцем для оформления сделок в связи с режимом самоизоляции москвичей и ограничениями в работе центров госуслуг, то июль вырос на 72%. Таким образом, статистика подтверждает эффективность государственной поддержки москвичей и факт восстановления активности на рынке недвижимости».



Группа компаний «МИЭЛЬ»

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

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