



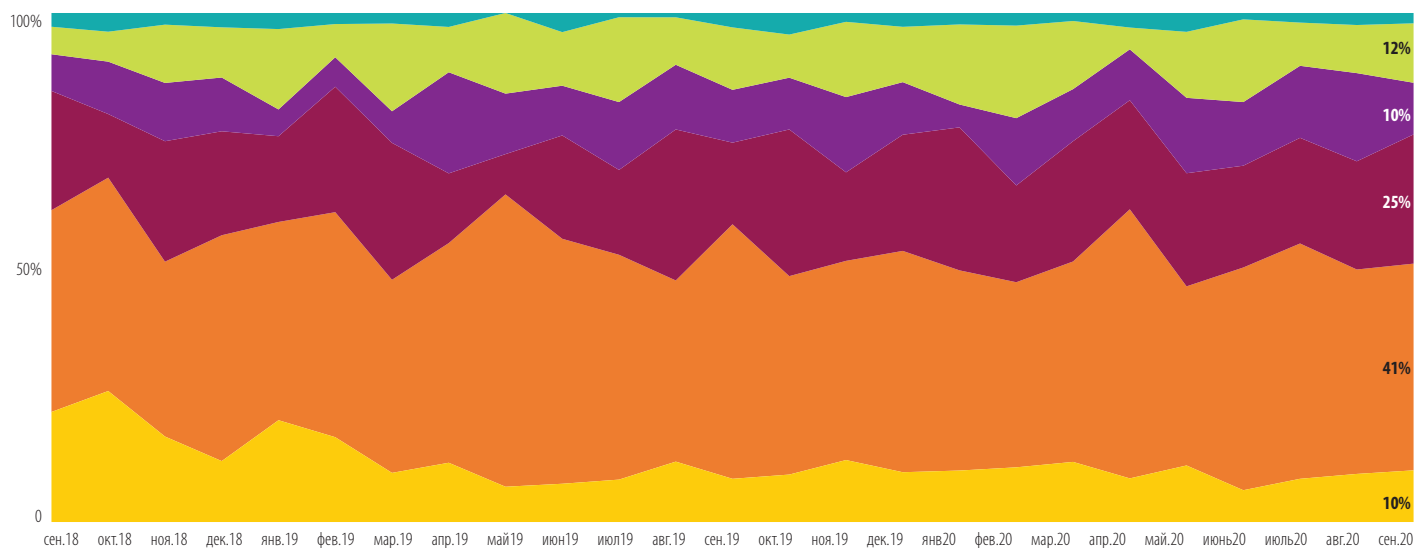
ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Сентябрь 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

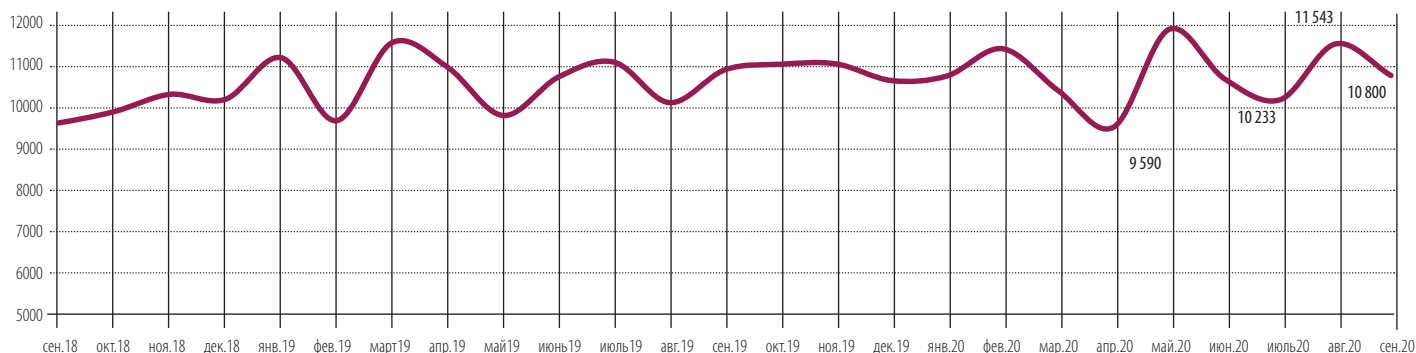


По абсолютному количеству сделок с городской недвижимостью сентябрь показал лучшее значение с 2018 года. Уровень августа 2020 превышен в 1,5 раза, а уровень сентября 2019 в 1,8 раз.

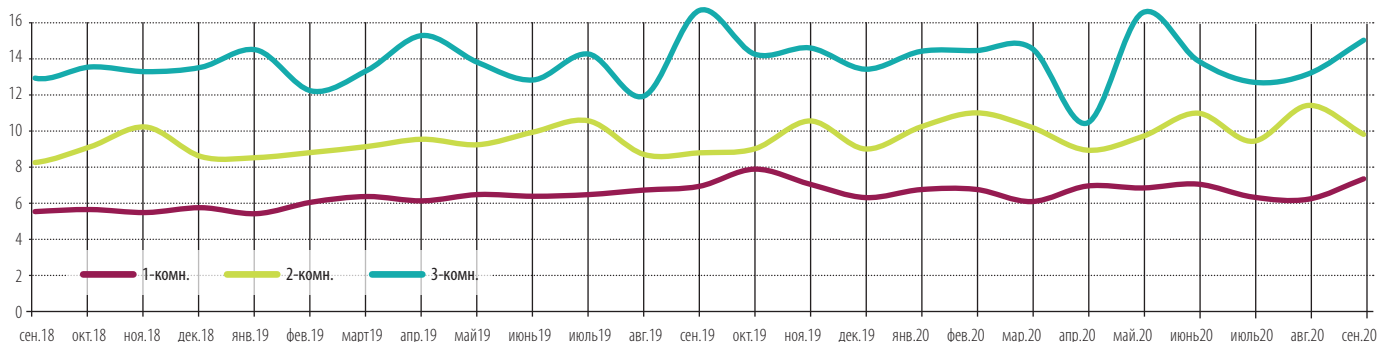
В структуре продаж по бюджету покупки значительных изменений нет. Можно отметить рост до 25% в сегменте 9-12 млн.

В абсолютном количестве сделок все сегменты выросли в 1,5-2 раза, кроме сегмента 12-15 млн. – здесь роста нет.

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



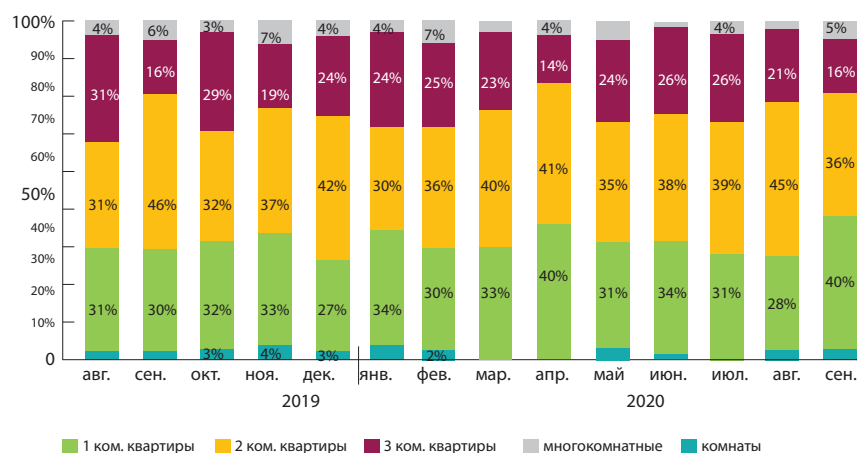
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК «МИЭЛЬ» в сентябре 2020 составила 10,8 млн.руб. Средний чек однокомнатной квартиры 7,9 млн; двухкомнатной 10,2 млн; трехкомнатной 14,9 млн.

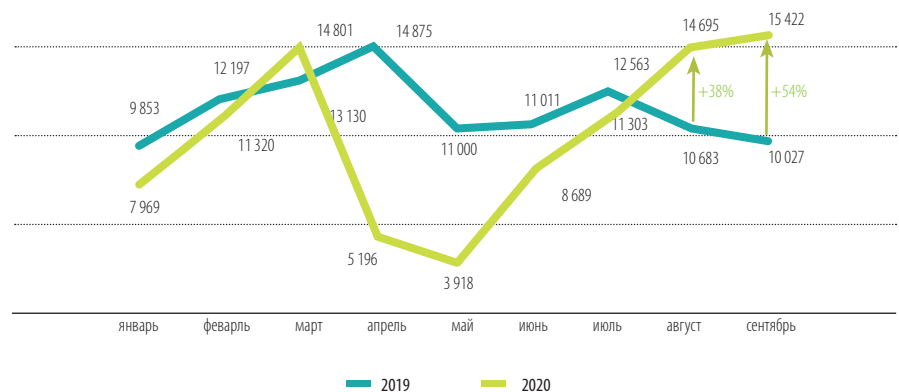
В сентябре лучше всего продавались однокомнатные квартиры -40% продаж. На втором месте двухкомнатные 36%, а вот доля трехкомнатных всего 16%.

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

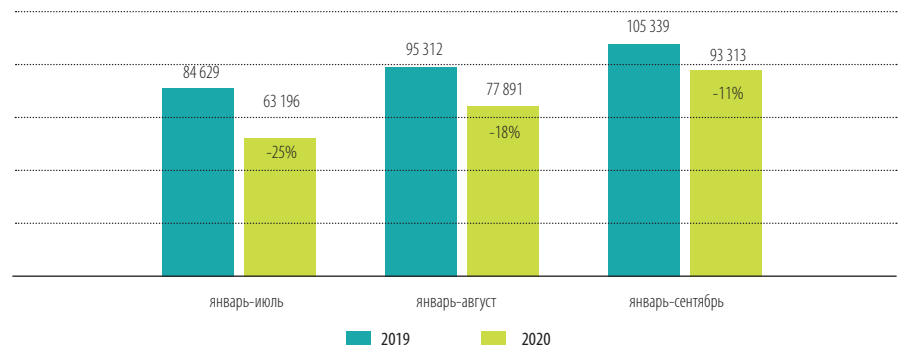


Управлением Росреестра по Москве в сентябре 2020 года зарегистрировано 15 422 перехода прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья – в 1,5 раза больше (+54%), чем годом ранее (10 027). В сравнении с августом, когда было зафиксировано 14 695 таких договоров, показатель увеличился на 5%.

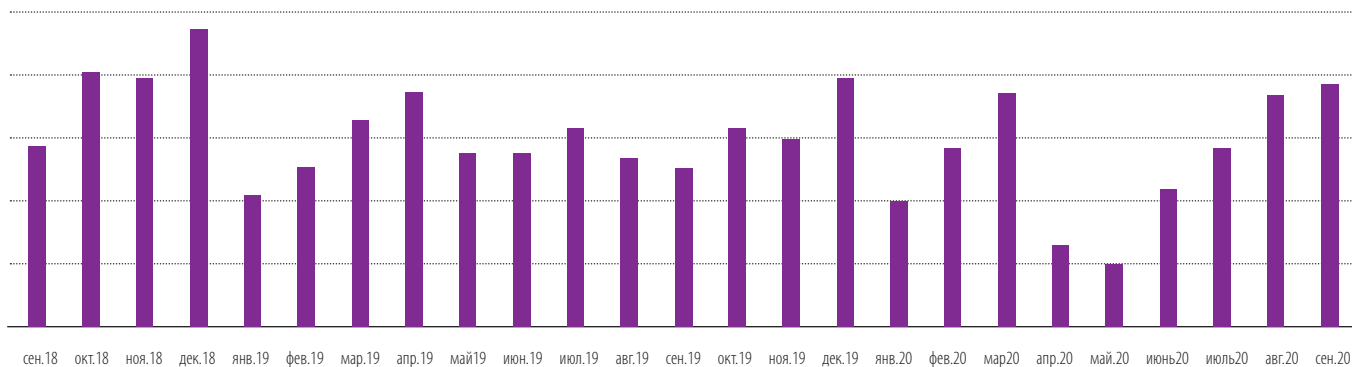
Купля-продажа жилья в Москве



Купля-продажа (мена) жилья в Москве



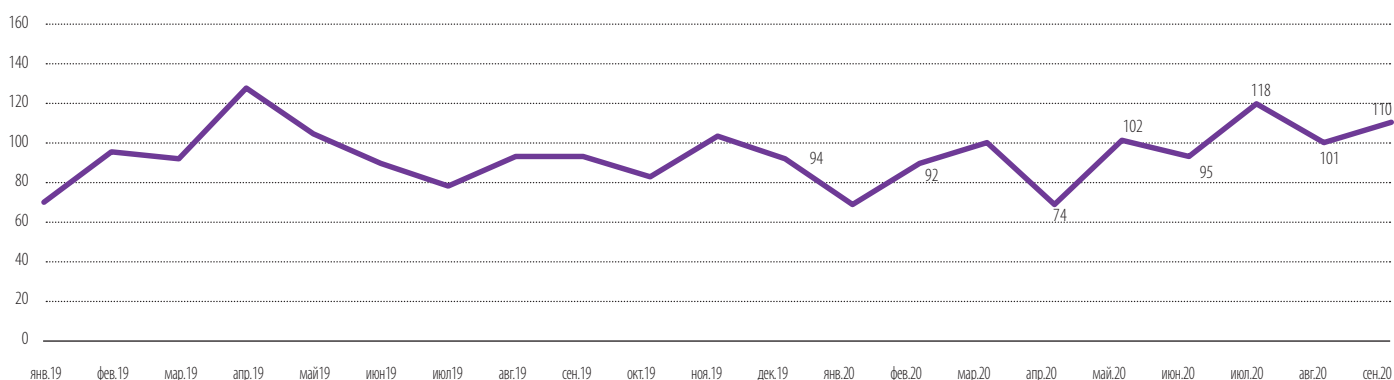
Сделки МИЭЛЬ на вторичном рынке Москвы
(офисы БД), покупка+продажа



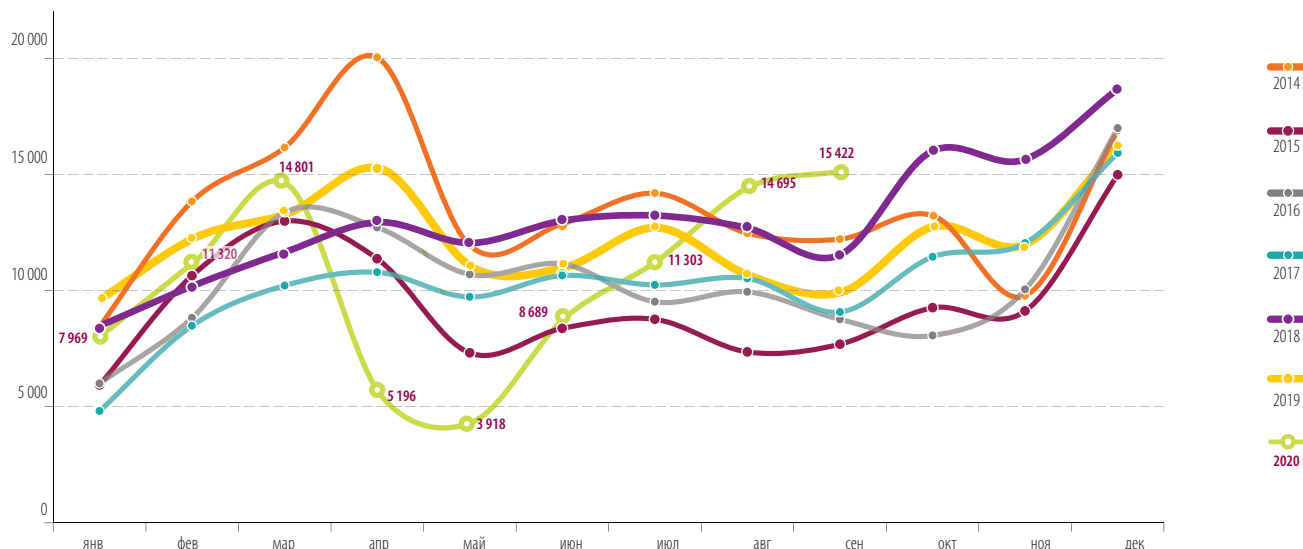
Всего с января по сентябрь текущего года столичным Росреестром зарегистрировано 93 313 переходов прав по договорам купли-продажи жилья - на 11% меньше, чем за аналогичный период прошлого года (105 339).

«В сентябре на московском рынке вторичной недвижимости зафиксирован новый в этом году рекорд – почти 15 с половиной тысяч переходов прав, что практически сопоставимо с декабрем прошлого года, когда в столице было зарегистрировано наибольшее в 2019 году число таких сделок - 15,8 тыс., – комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве. – Также важно отметить, что разрыв в годовом выражении от месяца к месяцу значительно сокращается. Так, в январе – сентябре годовая динамика составила 11%, в январе – августе 18%, а в январе – июле и вовсе 25%».

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



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



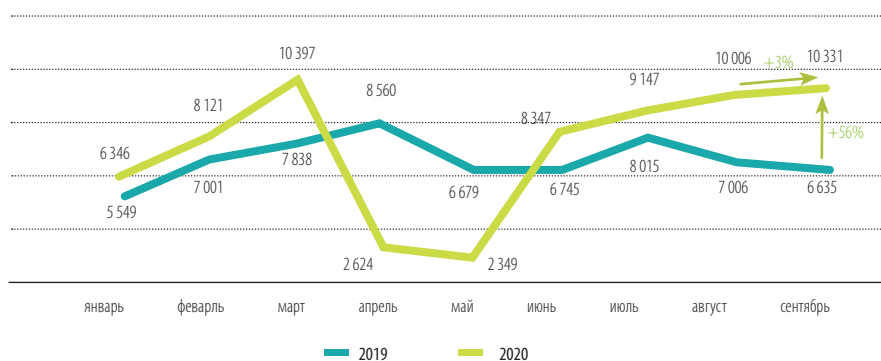
Сентябрь 2020 был очень плодотворным месяцем на рынке недвижимости. С 2014 года не было более удачного сентября. Уровень 2019 года превышен на 38%.

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	14 695	↑ 38%
сентябрь	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	↑ 54%
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

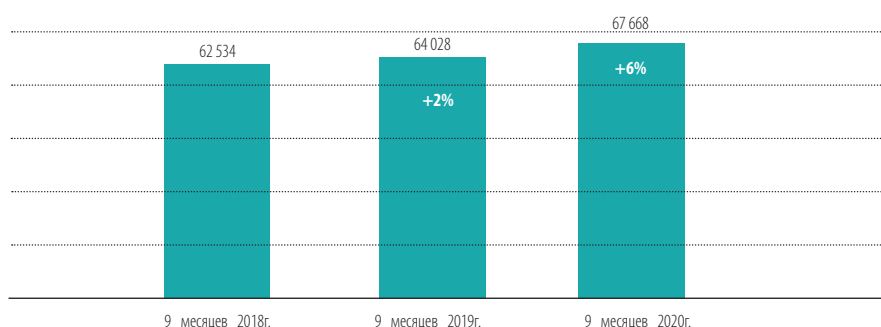
Управлением Росреестра по Москве в сентябре 2020 года зарегистрирован 10 331 договор ипотечного жилищного кредитования – в 1,6 раза (+56%) больше, чем годом ранее (6 635). За месяц показатель увеличился на 3% - в августе текущего года было зарегистрировано 10 006 таких договоров.

Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования



С января по сентябрь текущего года количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования увеличилось на 6% в годовом выражении – 67 668 против 64 028 ипотек в 2019 году. При этом показатель третьего квартала 2020 года – 29 484 зарегистрированных ипотек – вырос более чем на треть (+36%) по отношению аналогичному периоду 2019 года (21 656 ипотек).

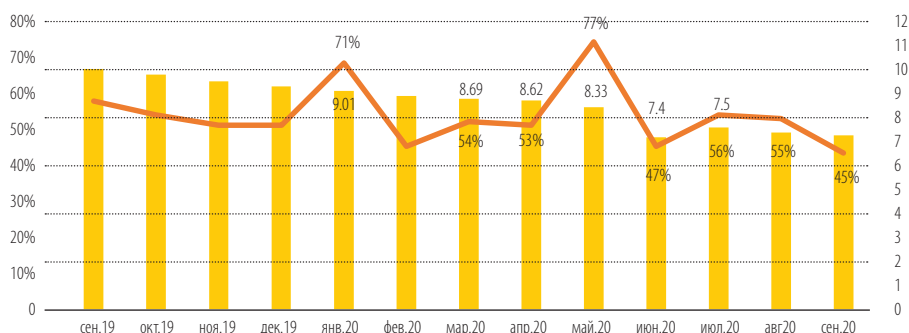
Ипотечное жилищное кредитование в Москве



«Четвертый месяц подряд число зарегистрированных договоров ипотечного кредитования в столице устойчиво растет и по итогам сентября приблизилось к рекордному мартовскому показателю текущего года, преодолев порог в 10,3 тыс. ипотек. Если говорить о тенденции, то в прошлые периоды - августе-сентябре 2019 и 2018 годов – мы наблюдали спад активности покупателей в среднем на 8%, – **отметил Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.** – Безусловно, на ситуацию повлияли различные факторы, в том числе колебания валютного курса, сниженные депозитные ставки на вкладах и т.д. При этом, конечно, немаловажную роль сыграла возможность покупки жилья по льготной ипотеке. Жители столицы смело начали реализовывать отложенный спрос и рассматривать недвижимость в Москве как надежную инвестицию».

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 в июле–августе уже привычные 56%. В сентябре доля ипотечных сделок на вторичке 45%

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

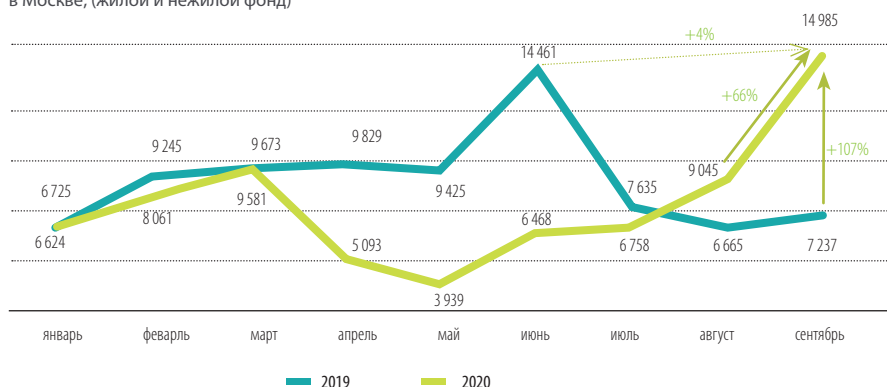


НОВОСТРОЙКИ

Управлением Росреестра по Москве в сентябре 2020 года зарегистрировано 14 985 договоров участия в долевом строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости – в 1,7 раза (+66%) больше, чем в предыдущем месяце (9 045 ДДУ). В годовом выражении данный показатель увеличился вдвое – в сентябре прошлого года было зафиксировано 7 237 таких договоров.

По итогам III квартала 2020 года столичным Росреестром зарегистрировано 30 788 договоров на первичном рынке недвижимости, что на 43% больше, чем годом ранее за аналогичный период (21 537 ДДУ). В сравнении со II кварталом текущего года (15 500 ДДУ) показатель увеличился в два раза (+99%).

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



Всего с января по сентябрь текущего года в Москве зафиксировано 70 646 договоров долевого участия – на 13% меньше, чем в прошлом году за этот же период (80 803 ДДУ). Таким образом, благодаря рекордному сентябрьскому показателю годовая разница по итогам девяти месяцев сократилась практически вдвое, при этом еще месяцем ранее, в январе – августе, она составляла 24%.

«В сентябре 2020 года в Москве обновлен рекорд по количеству зарегистрированных Росреестром договоров участия в долевом строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости – почти 15 тыс. Данный показатель на 4% превысил июнь прошлого года, когда в столице был зафиксирован предыдущий максимальный объем регистраций на первичном рынке – 14,5 тыс. ДДУ, – комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве. – Такой ажиотаж, вероятнее всего, основан на том, что большинство граждан не стали откладывать покупку недвижимости на октябрь – последний месяц действия госпрограммы льготного кредитования»

Напомним, что предложение о продлении действия государственной программы льготной ипотеки под 6,5% годовых до середины 2021 года было озвучено Президентом Российской Федерации Владимиром Путиным 14 октября 2020 г. на заседании Правительства РФ.



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.