



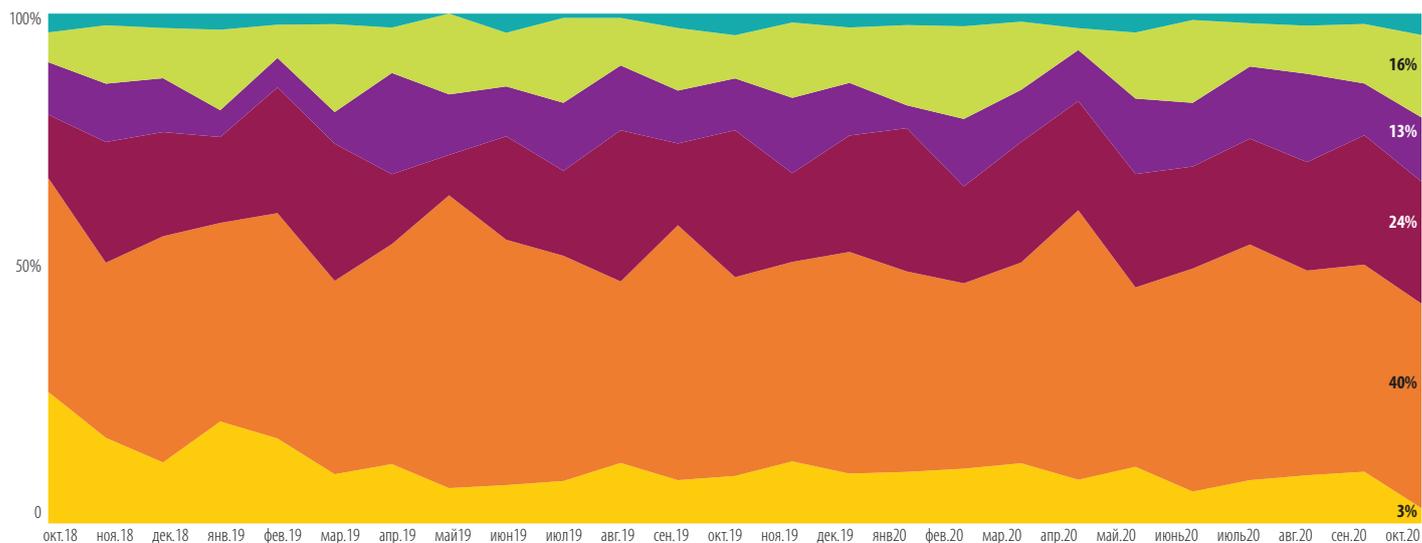
ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Октябрь 2020

ПРОДАЖИ «МИЭЛЬ»

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

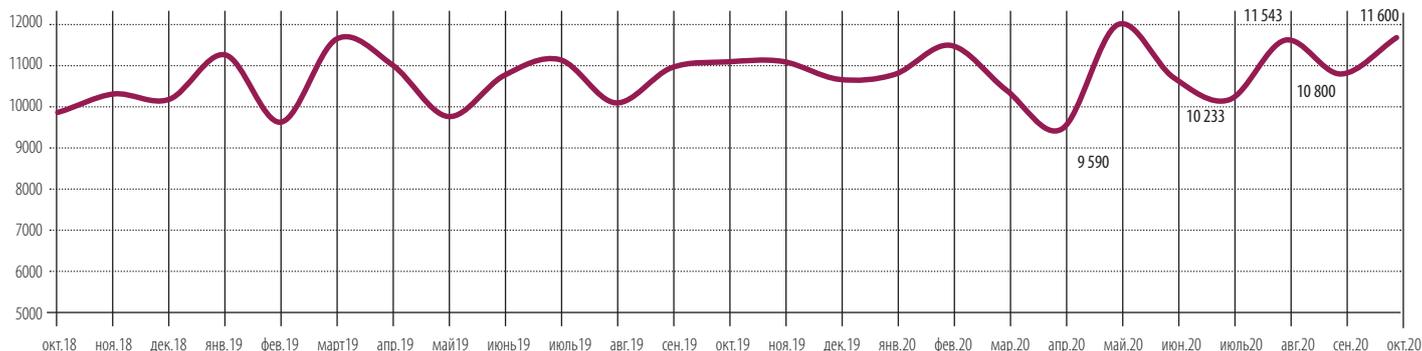
■ до 6 млн руб
 ■ 6-9 млн руб
 ■ 9-12 млн руб
 ■ 12-15 млн руб
 ■ 15-30 млн руб
 ■ свыше 30 млн руб



Октябрь в Миэль оказался продуктивным месяцем, но все же спокойнее сентября. Сделок в октябре на 48% больше, чем годом ранее. По сравнению с сентябрем отставание составило 16%.

Что касается структуры по бюджету покупки, очень мало было продаж в сегменте до 6 млн. Доступное жилье было быстро раскуплено. Есть рост в дорогих сегментах: 15-30 млн +4% к уровню сентября, итого 16% от всех продаж. Так же, стоит заметить, что было продано несколько очень дорогих квартир, 4% в сегменте «более 30 млн».

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.

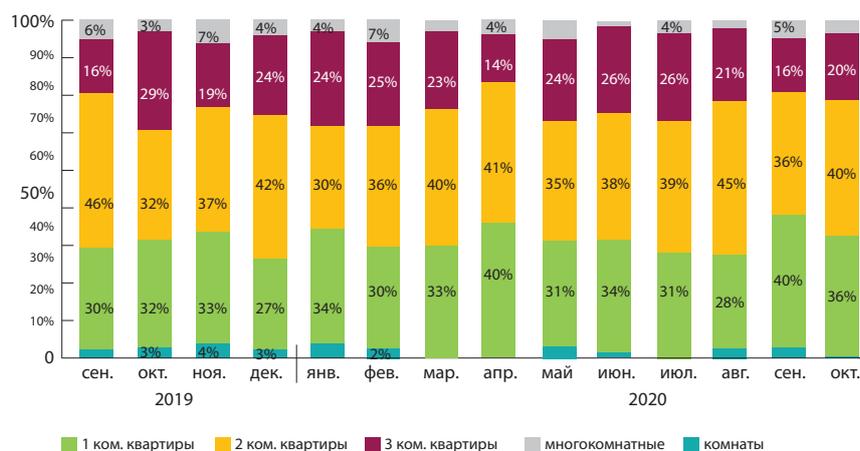


Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК «МИЭЛЬ» в октябре 2020 составила 11,6 млн.руб.

Средний чек однокомнатной квартиры 9,1 млн; двухкомнатной 10,7млн; трехкомнатной 17,3 млн.

В октябре небольшой перевес на стороне двухкомнатных квартир. В сентябре было наоборот.

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



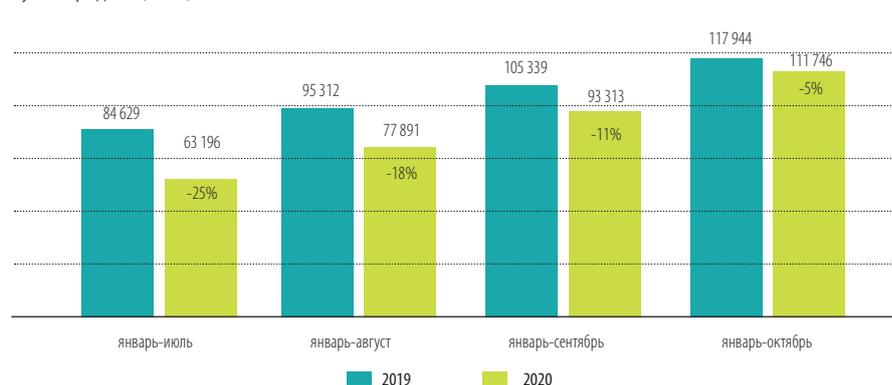
Управлением Росреестра по Москве в октябре 2020 года зарегистрировано 18 433 перехода прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья – в 1,2 раза (+20%) больше, чем в предыдущем месяце (15 422). В годовом выражении показатель увеличился в полтора раза (+46%) – в октябре прошлого года оформлено 12 605 переходов прав.

Купля-продажа жилья в Москве

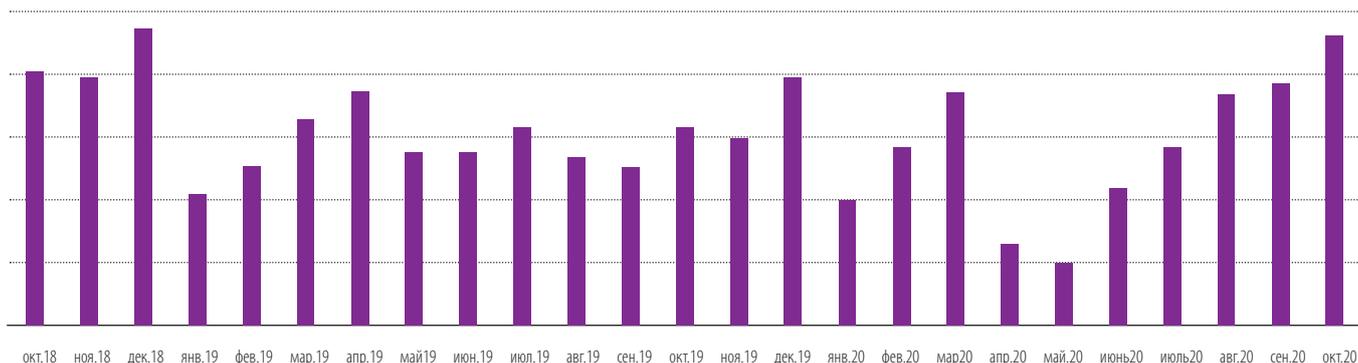


Несмотря на то, что с июня объем зарегистрированных столичным Росреестром переходов прав ежемесячно растет, превысить совокупный показатель прошлого года за аналогичные месяцы пока не удалось. Так, с января зафиксировано 111 746 переходов прав по договорам купли-продажи жилья, что на 5% меньше, чем годом ранее за десять месяцев (117 944). При этом с июля отрицательная годовая динамика сокращается.

Купля-продажа (мена) жилья в Москве



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

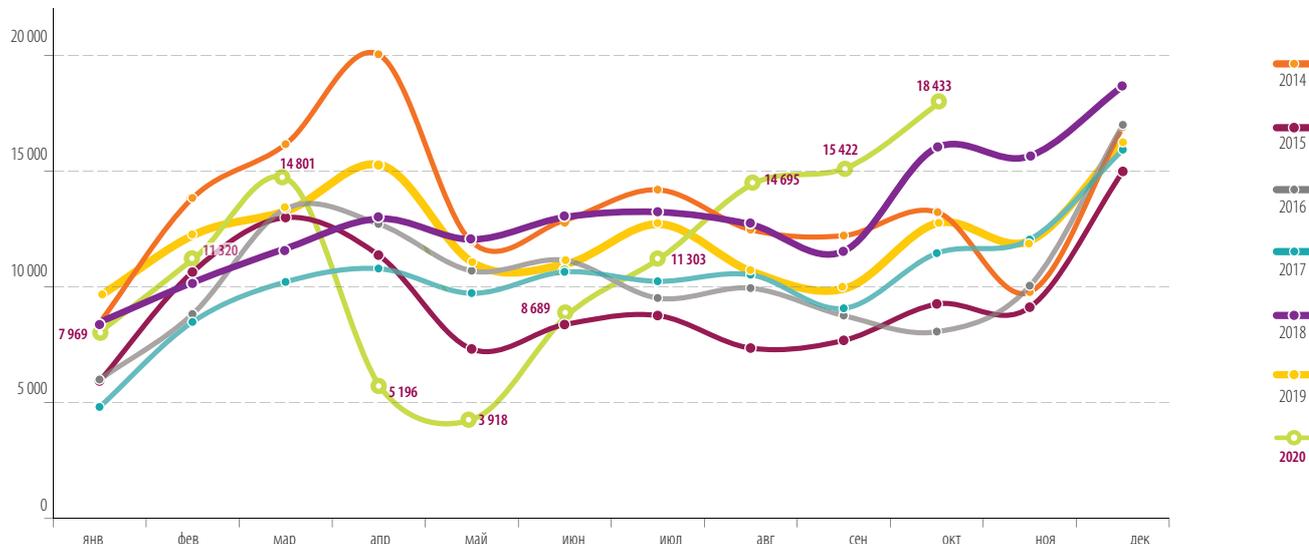


«По итогам октября в Москве на вторичном рынке недвижимости обновлен рекорд текущего года – зарегистрировано почти 18,5 тыс. переходов прав купли-продажи жилья. Данный показатель сопоставим с декабрем 2018 года, когда был зафиксирован максимальный за последние шесть лет объем таких договоров – почти 19 тыс., разница с октябрём текущего года составляет всего два процента. – **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.** – С одной стороны, возможно, подобный ажиотаж связан с отложенным спросом населения, который не был реализован весной во время режима самоизоляции. Кроме того, на рост числа покупок квартир могла повлиять и возможность приобретения так называемой «новой вторички», когда продавец, являясь юридическим лицом, после оформления прав продает объект недвижимости по договору уступки прав требования по ДДУ. На такие сделки распространяются условия льготной ипотеки – в отличие от случаев, когда договор заключается между физическими лицами».

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)



Октябрь 2020 был очень удачным месяцем для рынка недвижимости. Уровень сопоставим с декабрем 2018 или весной 2014 года.

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	11320	↓ -7%
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14801	↑ 13%
апрель	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5196	↓ -65%
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000	3918	↓ -64%
июнь	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8689	↓ -21%
июль	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11303	↓ -10%
август	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14695	↑ 38%
сентябрь	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15422	↑ 54%
октябрь	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18433	↑ 46%
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

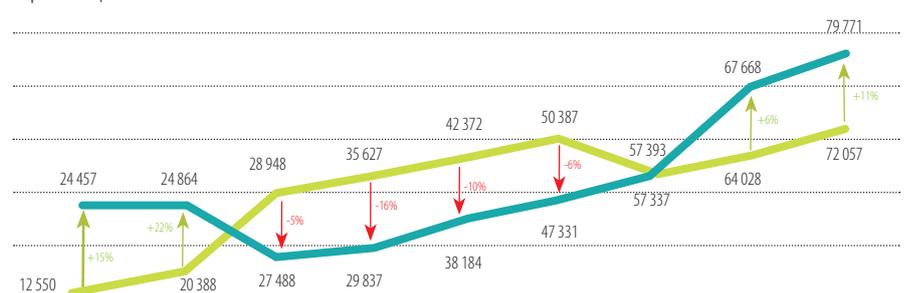
Управлением Росреестра по Москве в октябре 2020 года зарегистрировано 12 103 договора ипотечного жилищного кредитования – в полтора раза (+51%) больше, чем годом ранее (8 029). В сравнении с предыдущим месяцем, когда была оформлена 10 331 ипотека, показатель увеличился на 17%.

Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования



Всего с января по октябрь зарегистрирован 79 771 ипотечный договор, что на 11% больше, чем за десять месяцев прошлого года (72 057) и на 10% - по сравнению с аналогичным периодом 2018 года (72 595).

Ипотечное жилищное кредитование в Москве нарастающим итогом

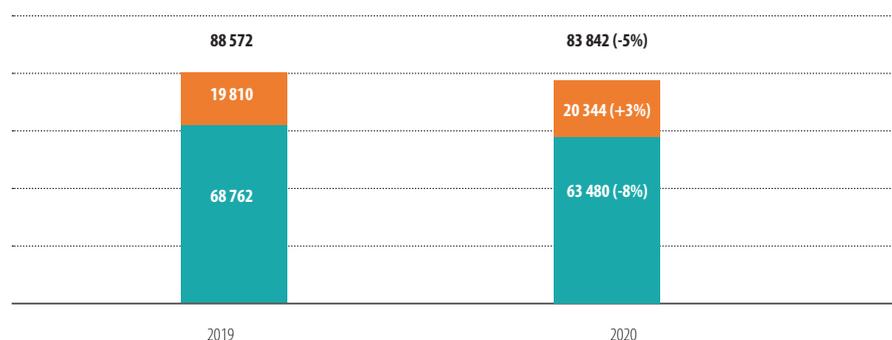


«В столичном регионе в октябре зарегистрировано наибольшее за все годы количество ипотек – превышен показатель в 12 тыс. договоров, что на 15% больше рекордного декабря прошлого года, когда было зафиксировано 10,5 тыс. кредитов на приобретение недвижимости. При этом число сделок растет в среднем на 10% ежемесячно с июня, практически сразу после начала действия программы льготного кредитования при покупке квартиры на первичном рынке жилья», - **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.** - Эффективность государственной поддержки подтверждается еще и тем, что в августе показатели текущего года были сопоставимы с аналогичным прошлогодним периодом, в сентябре превысили его на 6%, а теперь, по итогам десяти месяцев, разрыв увеличился почти в два раза».

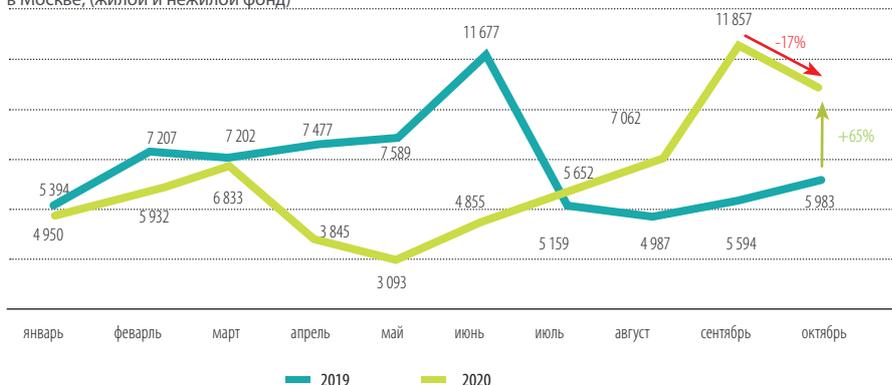
НОВОСТРОЙКИ

Управлением Росреестра по Москве в октябре 2020 года зарегистрировано 13 178 договоров участия в долевом строительстве, включая жилой и нежилой фонды, - в 1,7 раза больше (+70%), чем годом ранее (7 769). В сравнении с рекордным предыдущим месяцем, когда было оформлено 14 985 ДДУ, показатель снизился на 12%. Всего за 10 месяцев текущего года зафиксировано 83 824 таких договора – на 5% меньше, чем за аналогичный период прошлого года (88 572).

Количество зарегистрированных ДДУ в Москве, (январь-октябрь)



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



На первичном рынке жилья в октябре зафиксировано 9 895 договоров – в 1,7 раза (+65%) больше аналогичного месяца прошлого года (5 983) и на 17% меньше, чем в сентябре (11 856).

На рынке нежилой недвижимости в октябре обновлен максимальный за все годы показатель – зарегистрировано 3 283 ДДУ, что на 5% больше предыдущего месяца (3 129). В сравнении с октябрём прошлого года (1 786) их число увеличилось практически вдвое (+84%).

«Вопреки ожиданиям участников рынка недвижимости, октябрь не стал показательным по числу сделок на первичном рынке Москвы – рекордный объем регистраций сохранил за собой сентябрь. Количество зафиксированных столичным Росреестром ДДУ на рынке жилой и нежилой недвижимости сократилось почти на 2 тыс. договоров в месячном выражении, – **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.** – Вероятно, на окончательное решение ряда покупателей повлияло продление программы льготной ипотеки, о котором было озвучено во второй половине октября. На фоне отмеченного аналитиками роста цен на жилье у москвичей появилось время для того, чтобы более избирательно и взвешенно подойти к выбору квартир, не торопиться со сделками».

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 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.