

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

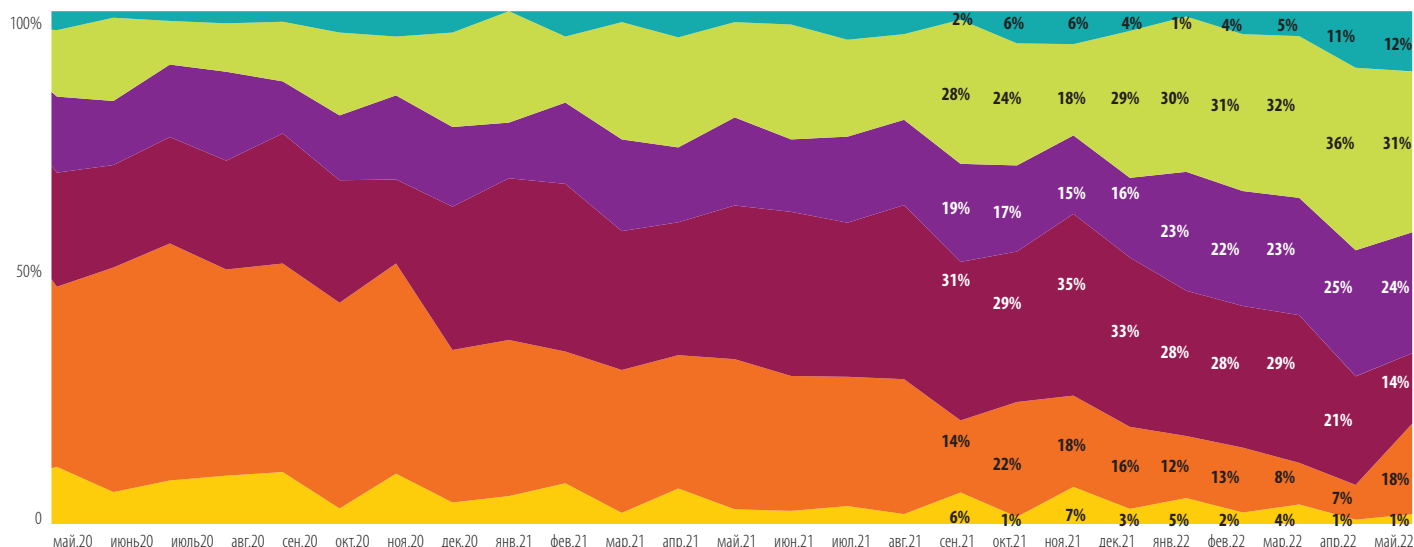
Май 2022

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

Вторичная городская недвижимость

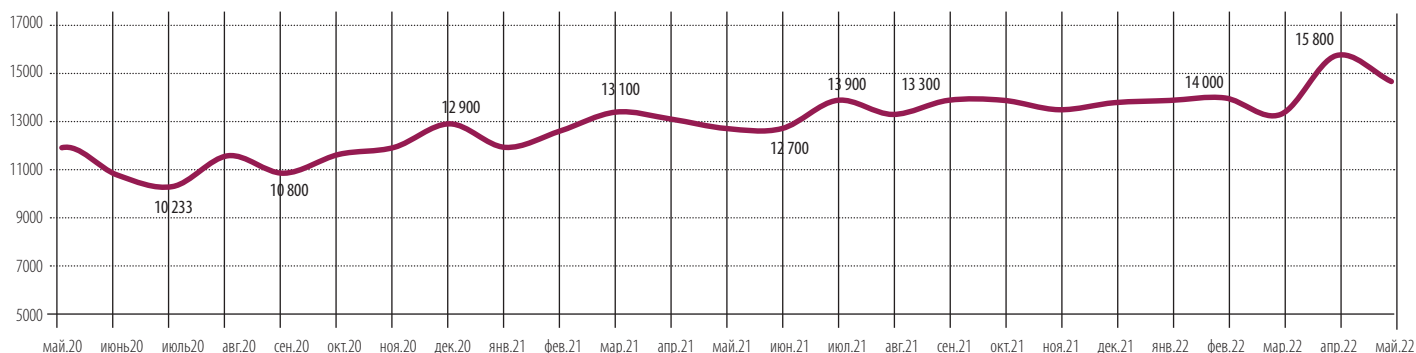
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

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

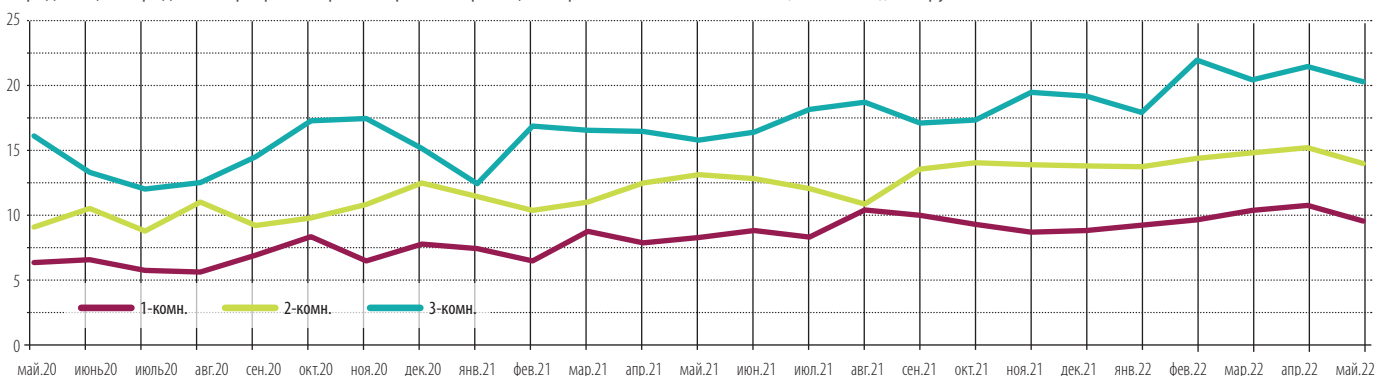


Структура продаж в мае 2022 года немного изменилась по сравнению с предыдущим месяцем. Самую большую долю по-прежнему занимают продажи в сегменте 15-30 млн руб. – 31% продаж, сегмент от 12-15 млн – 24% продаж. Доля сегмента от 9-12 млн сократилась на 7% и составила 14%. Сегмент 6-9 млн – 18%. (рост в сегменте обусловлен исключительно снижением общего количества продаж). Также на 1% выросла доля самого дорогого сегмента 30+ млн, сейчас она составляет 12%.

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



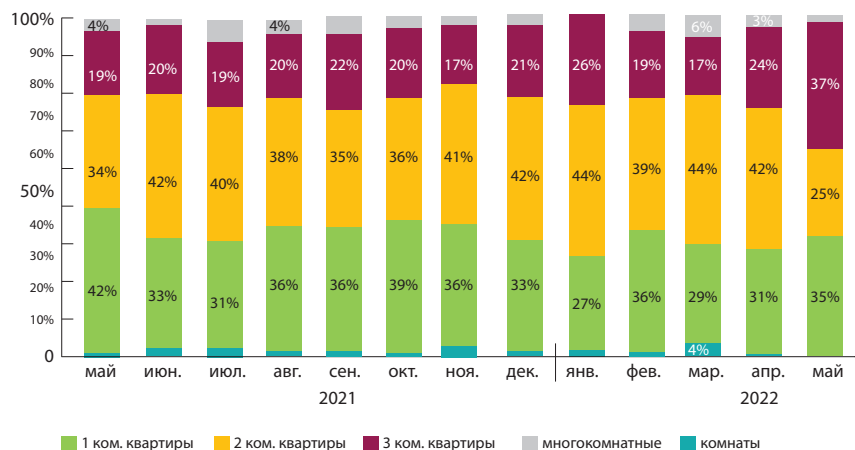
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



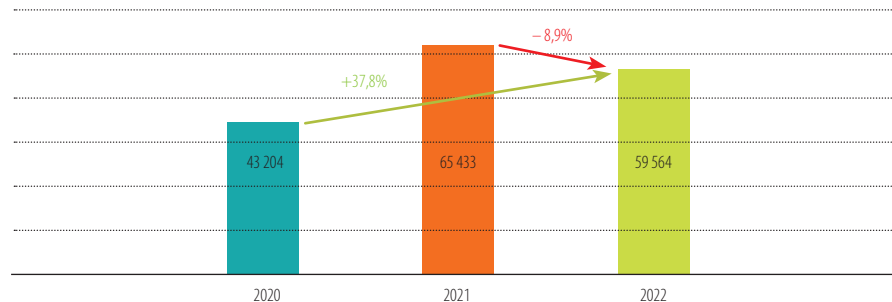
Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах) по данным операций ГК МИЭЛЬ в мае 2022 года составила 14,7 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры в мае 10 млн руб., двухкомнатной – 14,1 млн руб., трехкомнатной – 19,9 млн руб.

В мае лидирующие позиции по комнатности занимают трехкомнатные квартиры – 37%, однокомнатные – 35%, двухкомнатные – 25%. При этом по сравнению с апрелем число сделок по двухкомнатным квартирам снизилось на 17%, однокомнатных – выросло на 4%. Продажи трехкомнатных квартир выросли на 13%.

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



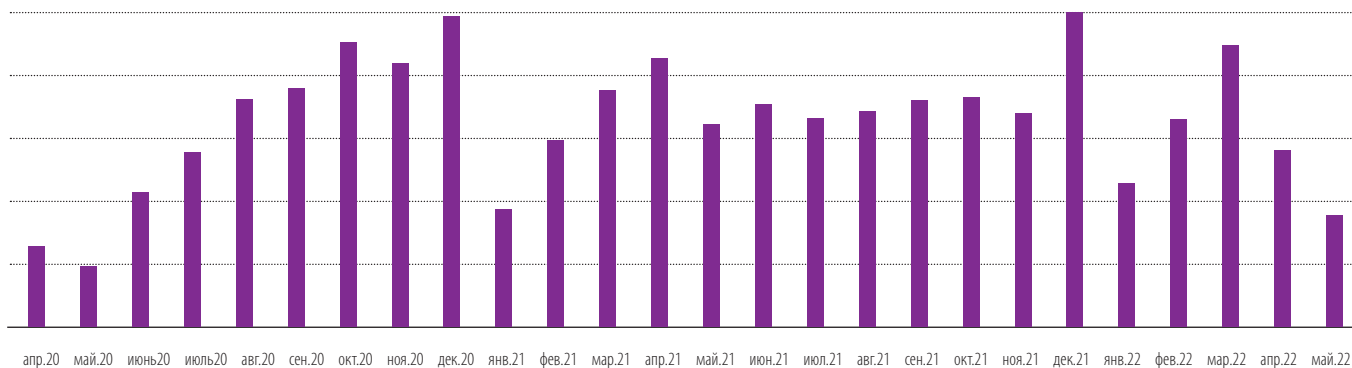
Количество зарегистрированных в Москве договоров купли-продажи (мены) жилья (январь-май)



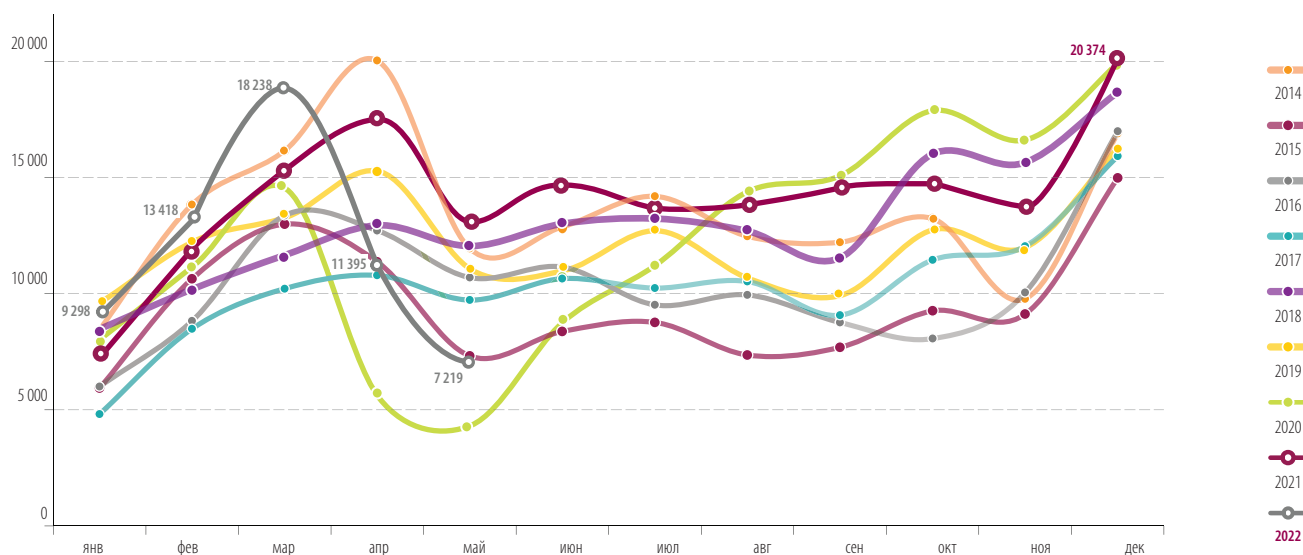
С января по май 2022 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 59 564 перехода прав на вторичном рынке недвижимости, что на 9% меньше аналогичного периода рекордного 2021 года, когда было оформлено 65 433 переходов прав. При сравнении с пятью месяцами 2020 года прирост сделок на вторичном рынке составил 38% (43 204). В мае 2022 года зарегистрировано 7 219 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья – на 4 176 (36,6%) переходов прав меньше, чем в предыдущем месяце (11 395). Такая же динамика снижения фиксировалась и в прошлом году: разница между апрельским и майским показателями 4 261 договор: 17 345 и 13 084 регистраций прав соответственно.

Как отметил **руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов**, в мае права на квартиры регистрировались по договорам, которые были заключены один - два месяца назад, еще до снижения ключевой ставки ЦБ РФ: «По статистике мы видим, что итоги первых пяти месяцев вернули рынок на допандемийный уровень 2018 (55 172) и 2019 (61 055) годов. Рекордные показатели 2021 года наглядно демонстрировали максимальную эффективность антикризисных мер и большой спрос граждан на недвижимость. И в нынешней ситуации Правительство прилагает усилия по поддержке строительства и улучшения жилищных условий граждан. При этом недвижимость в Москве по-прежнему остается одним из самых надежных активов: пока продавцы квартир не спешат ощутимо снижать цены, а покупатели ждут комфортных ставок по ипотеке при покупке готового жилья», — добавил **Игорь Майданов**.

Зарегистрировано прав
по данным УФРС Москвы



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

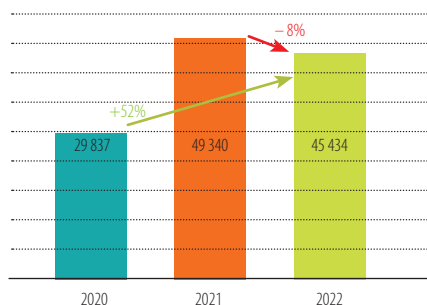


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	↑ 22%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	↑ 11%
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	18 238	↑ 19%
апрель	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5 196	17 345	11 395	↓ -34%
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000	3 918	13 084	7 219	↓ -45%
июнь	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375		
июль	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481		
август	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969		
сентябрь	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666		
октябрь	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	14 847		
ноябрь	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072	13 794		
декабрь	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787	20 128	20 374		
Итого	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636	148 946	170 939		

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

В январе-мае 2022 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 45 434 договора ипотечного жилищного кредитования, что на 8% меньше рекордного показателя в 2021 за аналогичный период, когда в столице было оформлено 49 340 ипотечных сделок. При этом по сравнению с первыми пятью месяцами 2020 года (29 837) результат увеличился на 52%.

Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования (январь-май)



«В мае столичный рынок ипотечного кредитования традиционно продемонстрировал сокращение числа регистраций по отношению к апрельскому показателю. Так, за месяц число сделок снизилось на 26%. В прошлом году была аналогичная ситуация, когда количество зарегистрированных в мае договоров сократилось с 12,9 тысяч в апреле до 9,8 тысяч, — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**, — Исходя из статистики за пять месяцев можно уверенно говорить, что ипотечный механизм остается в Москве востребованным. Это видно, как по символическому уменьшению к прошлогоднему рекордному числу сделок – менее 8%, так и по росту в 1,5 раза к показателю января-мая 2020 года, когда жилищный спрос, как и сегодня, адаптировался к изменяющимся условиям на рынке недвижимости и в экономике в целом».

«Москва традиционно является лидером по выданным ипотечным кредитам — на ее долю приходится 24 процента от общей суммы в стране. В мае 2022 года в столице было выдано льготных ипотечных кредитов общим объемом 22,9 миллиарда рублей, это в 2,8 раза больше показателя апреля, когда было выдано таких кредитов на 8,2 миллиарда рублей. Всего в столице с начала действия программы выдано кредитов на сумму свыше полутриллиона рублей», — сообщил **заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов**.

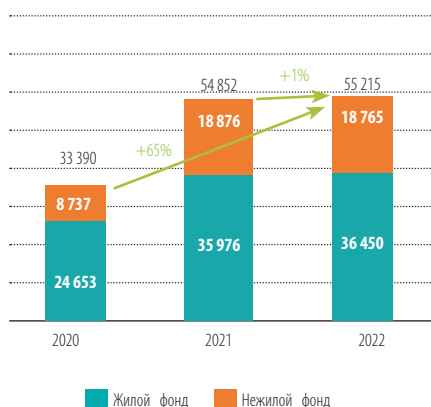
Игорь Майданов подчеркнул, что статистика по жилищной ипотеке в мае – 5 905 договоров – показывает динамику, связанную с изменениями условий предоставления ипотечных кредитов за предыдущие месяцы этого года. «Однако Управлением ожидается новый виток роста заинтересованности в ипотечных предложениях и увеличению количества регистраций таких договоров после того, как граждане начнут регистрировать сделки по новым льготным условиям», — резюмировал **Игорь Майданов**.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

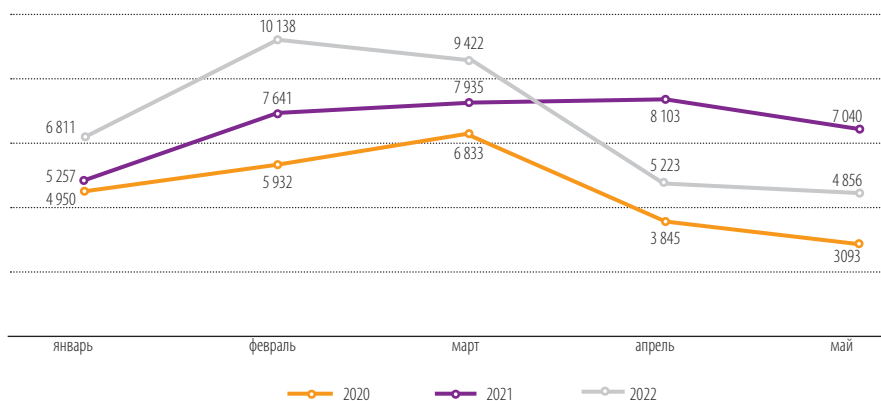
С января по май 2022 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 55 215 договоров участия в долевом строительстве, включая жилой и нежилой фонды, что на 1% выше аналогичного периода прошлого года (54 852 ДДУ) и на 65% больше показателя 2020 года (33 390 ДДУ).

На рынке жилой недвижимости за 5 месяцев текущего года оформлено 36 450 договоров – на 1,3% выше, чем в 2021 году (35 976 ДДУ). В то же время на рынке **нежилой недвижимости** с января по май текущего года зарегистрировано 18 765 договоров, что всего на 111 ДДУ меньше результата прошлого года (18 876 ДДУ).

Количество зарегистрированных в Москве ДДУ на рынке жилой и нежилой недвижимости (январь-май)

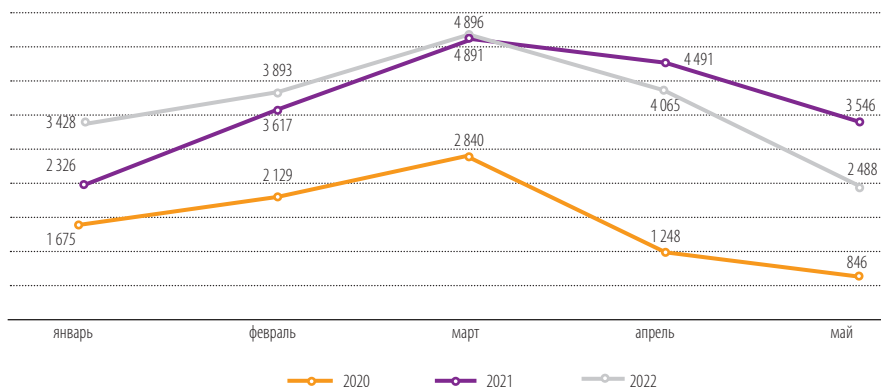


Количество зарегистрированных в Москве ДДУ в Москве (жилой фонд)



В мае 2022 года столичным Росреестром зарегистрировано 4 856 договоров долевого участия **на рынке жилой недвижимости** – на 7% меньше апреля (5 223 ДДУ). **В нежилом фонде** столицы в мае текущего года зарегистрировано 2 488 ДДУ, на 1 577 ДДУ меньше, чем в апреле (4 065 ДДУ).

Количество зарегистрированных в Москве ДДУ в Москве (нежилой фонд)



Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве:

«Государство разработало и направило на реализацию большой пакет антикризисных мер. Субсидирование ипотечных ставок на покупку недвижимости в новостройках помогает гражданам улучшить жилищные условия и оказывает поддержку строительную отрасль в целом. При этом майская статистика остается не показательной, не только с точки зрения того, что сам месяц неполный, в связи с праздничными днями, но и с точки зрения того, что в мае на регистрацию поступали сделки еще без привлечения господдержки, которых безусловно меньше. Но стоит отметить, что несмотря на трансформирование и адаптацию рынка недвижимости, количество ДДУ за первые пять месяцев остались на уровне рекордного 2021 году, немного превысив показатель на 363 ДДУ».



Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ
Май, 2022
ekaterina.berezhnova@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.