

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

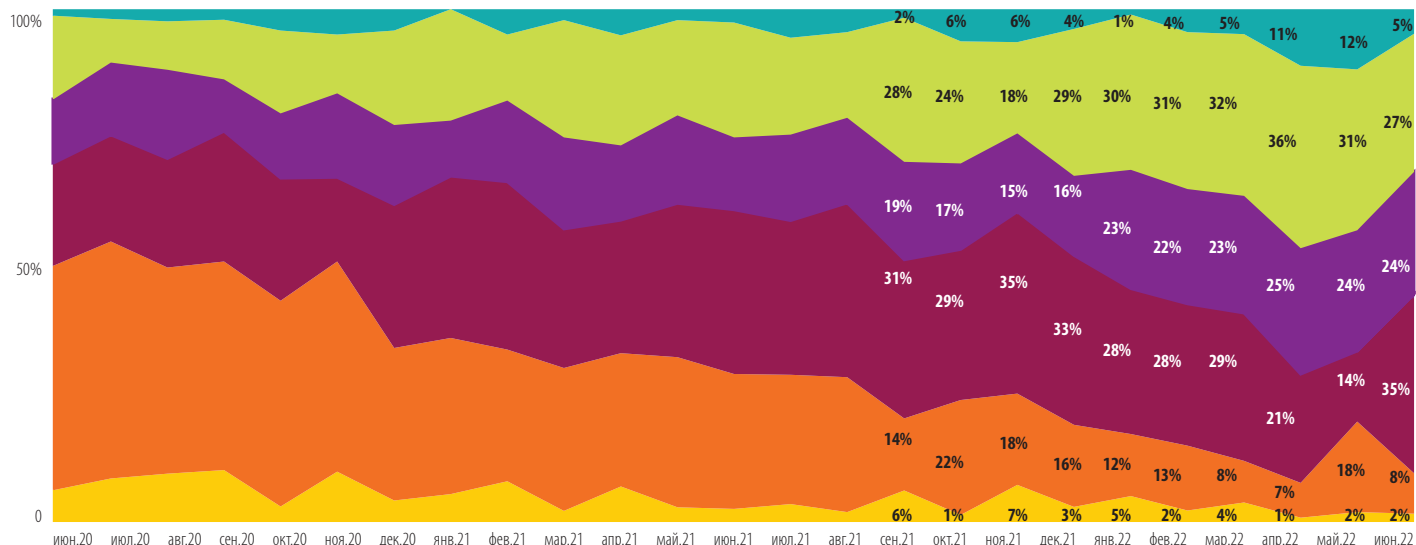
Июнь 2022

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

Вторичная городская недвижимость

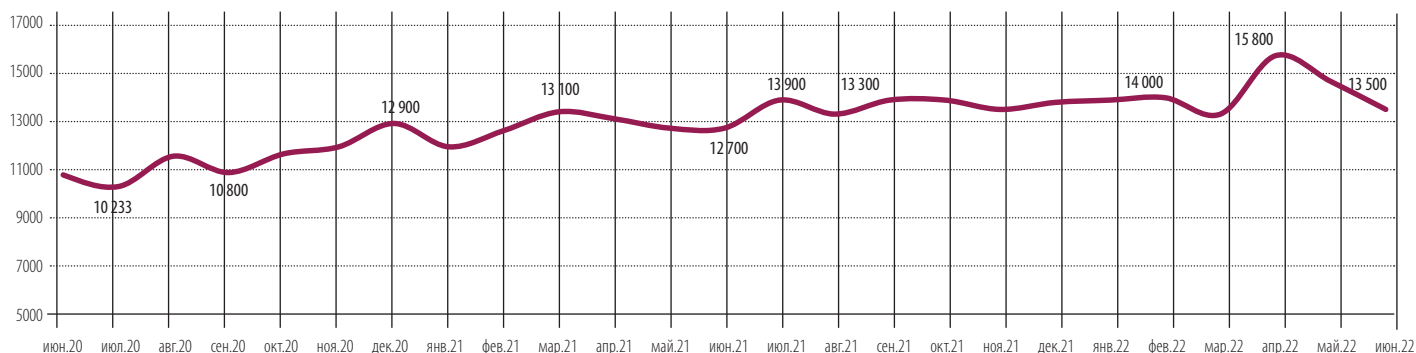
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

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

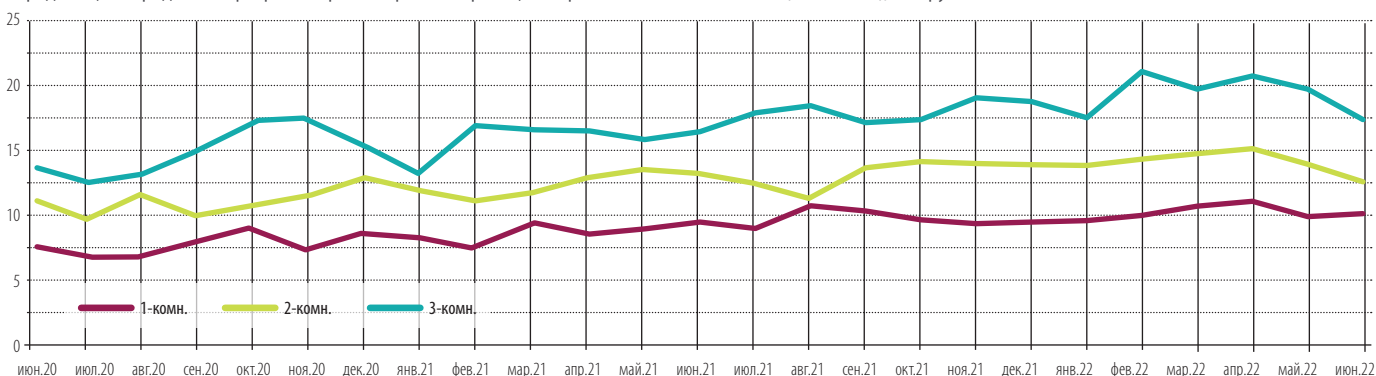


Структура продаж в июне 2022 года немного изменилась по сравнению с предыдущими месяцами 2022 года. Самую большую долю занимают продажи в сегменте 9-12 млн руб. – 35% продаж. Это естественная доля сегмента, которая наблюдалась весь 21 год. Вернулся на более привычный уровень и сегмент 6-9 млн – 8%. Остальные сегменты без существенных изменений.

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



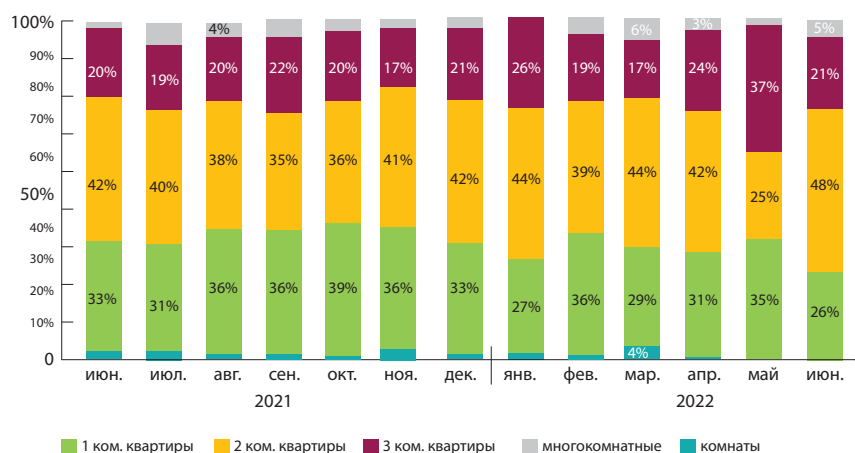
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



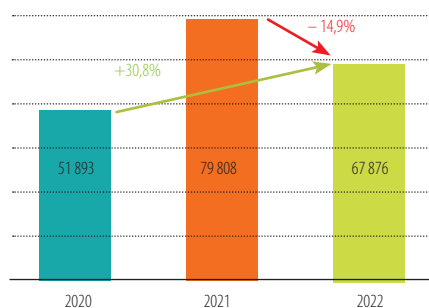
Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах) по данным операций ГК МИЭЛЬ в июне 2022 составила 13,5 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры в июне 10 млн рублей, двухкомнатной – 12,99 млн рублей, трехкомнатной – 17,38 млн рублей.

В июне лидирующие позиции по комнатности занимают двухкомнатные квартиры (48%), затем – однокомнатные (26%) и трехкомнатные (21%). Такой рост связан с увеличением продаж именно среди двухкомнатных квартир в два раза по сравнению с маем. Похожая ситуация была в мае 2021 года, когда продажи однокомнатных квартир превысили продажи двухкомнатных.

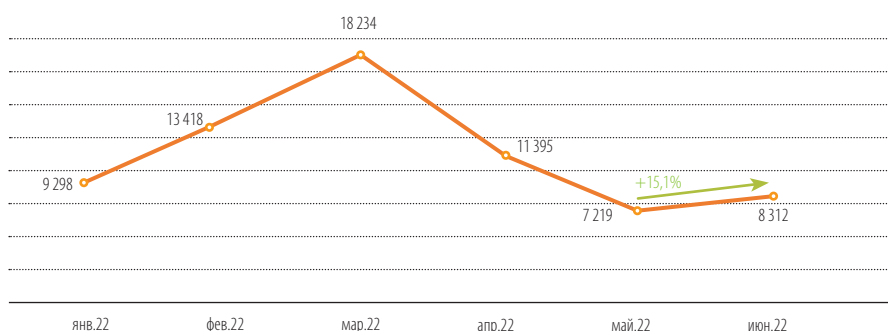
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



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



Купля-продажа (мена) жилья в Москве (2022)

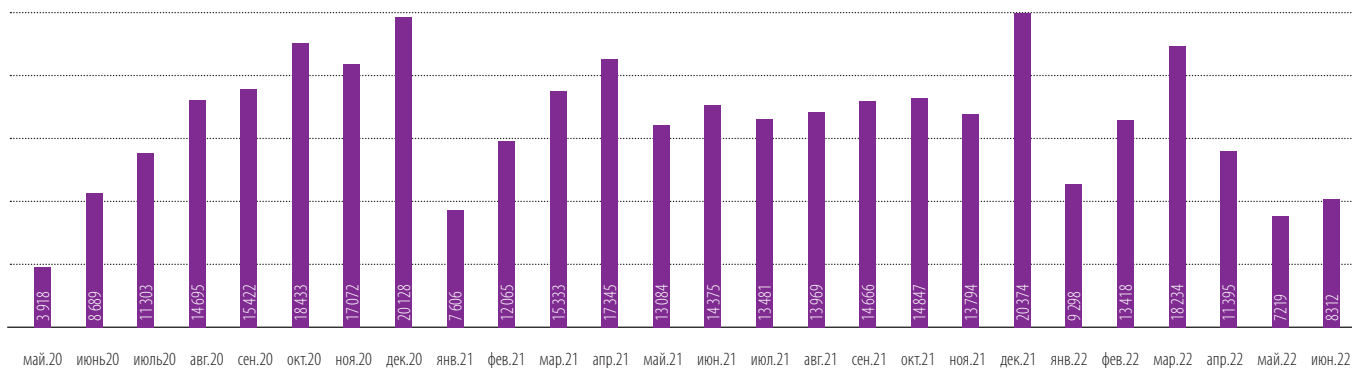


Управлением Росреестра по Москве в июне 2022 года зарегистрировано 8 312 переходов прав на основании **договоров купли-продажи (мены) жилья**, что на 15% больше показателя мая (7 219).

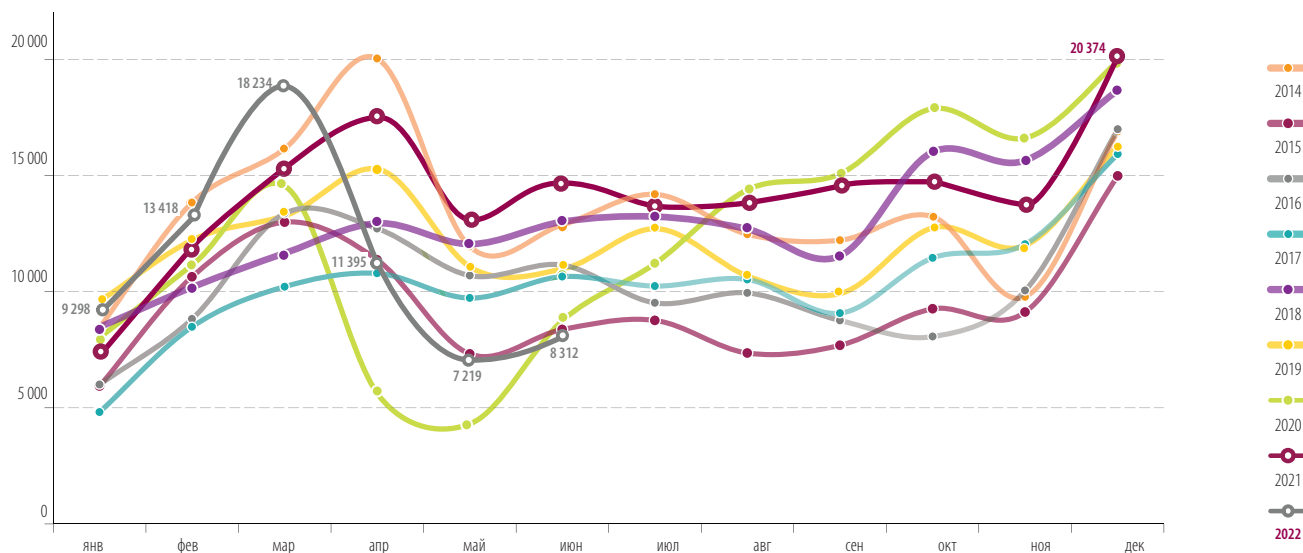
«Охлажденный спрос в апреле и в мае стал подогреться в июне за счет снижения ипотечных ставок и более гибких условий продавцов вторичных квартир в Москве. В итоге за месяц число регистраций переходов прав выросло на 15%, что позволило сократить разницу с максимальным июньским показателем прошлого года – 14,3 тыс. договоров. При этом, если смотреть на все полугодие, то объем сопоставим с результатом 2018 года, когда в Росреестре было оформлено 68 тыс. сделок. В текущем году в январе-июне зарегистрировано 67,8 тыс. прав, что на 14,9% меньше аналогичного периода 2021 года, но по сравнению с шестью месяцами 2020 число регистраций увеличилось почти на треть», — **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

Всего с начала текущего года Росреестром по Москве на вторичном рынке жилой недвижимости зарегистрировано 67 876 переходов прав, что 14,9% ниже результата прошлого года (79 808), но на 30,8% больше, чем в январе-июне 2020 года (51 893).

Зарегистрировано прав
по данным УФРС Москвы



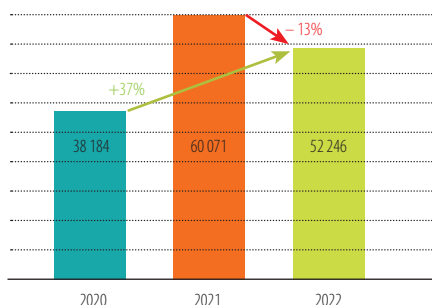
Динамика сделок по УФРС г. Москва (зарегистрировано прав на жилую недвижимость по договорам купли/продажи и мены)



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	18 234	↑ 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	8 312	↓ -42%
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		

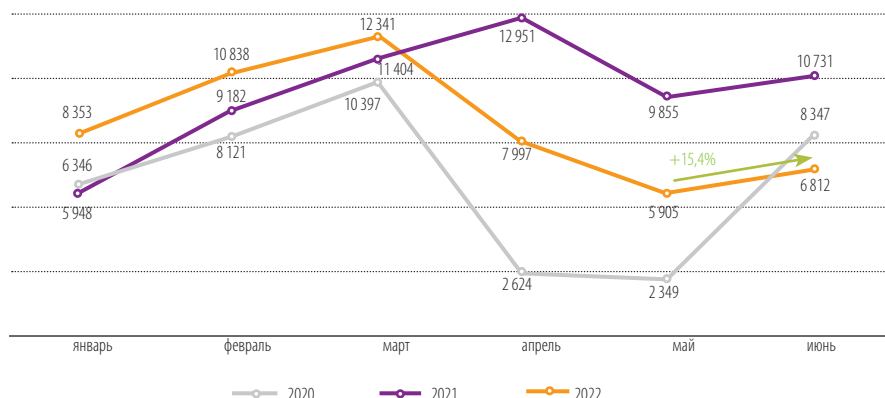
ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования (январь-июнь)



Управлением Росреестра по Москве в июне 2022 года зарегистрировано 6 812 договоров ипотечного жилищного кредитования, учитывается общее число ипотечных сделок на первичном и вторичном рынках при покупке квартир. По сравнению с маем (5 905) июньский показатель увеличился на 15,4%.

Ипотечное жилищное кредитование (первичный и вторичный рынок)



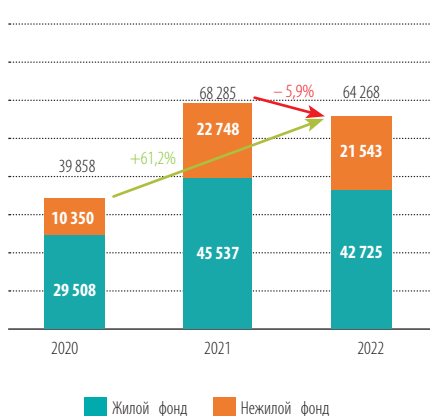
В годовом выражении первый летний месяц уступил аналогичному показателю прошлого года 36,5% (10 731). Всего в январе-июне Росреестром по Москве зарегистрировано 52 246 договоров жилищной ипотеки, что на 13% ниже, чем в рекордном 2021 году за аналогичный период (60 071). При этом по отношению к шести месяцам 2020 года увеличение составило почти 37% (38 184).

«В первый месяц лета положительную динамику на рынке недвижимости в Москве обеспечили в большей степени продажи строящегося жилья. Основной рост в июне мы фиксировали именно при оформлении ипотечных сделок в новостройках. Восстановлению интереса покупателей способствовали меры поддержки строительной отрасли, разработанные и принятые Правительством страны, а также предлагаемые застройщиками рассрочки по платежам и лояльные кредитные программы банков. Вторичный рынок показал более сдержанный рост, но это не помешало в общем объеме регистраций ипотек превысить показатель докризисного 2019 года, когда за шесть месяцев Росреестром по Москве было оформлено 42,4 тысячи ипотечных сделок», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

Ранее **Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин** отметил, что одним из главных драйверов жилищного строительства является ипотека. В прошлом году по данному направлению удалось добиться серьезных результатов. Так, в рамках субсидируемых государством программ со сниженным процентом выдано кредитов на сумму свыше 1,5 трлн рублей. Как подчеркнул премьер-министр, темп набран высокий, и Президент поручил его удерживать, обеспечив при этом ввод жилья на уровне не ниже прошлого года.

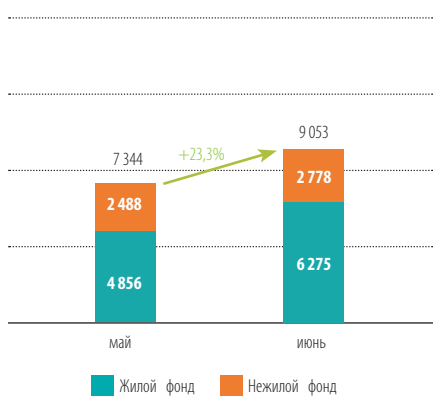
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

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

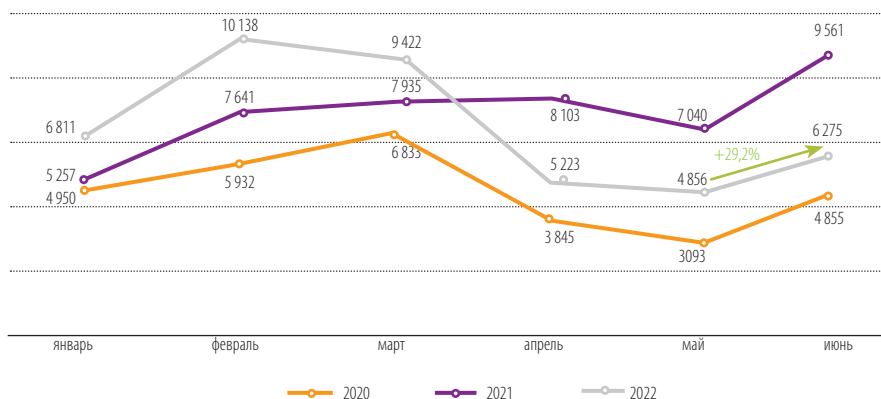


Управлением Росреестра по Москве в июне 2022 года зарегистрировано 9 053 **договора участия в долевом строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости**, что на 23% больше результата мая (7 344 ДДУ), на 23% больше результата мая (7 344 ДДУ). Показатель сократился на 33% к 2021 году (13 433 ДДУ), но увеличился на 40% по отношению к июню 2020 года (6 468 ДДУ).

Количество зарегистрированных в Москве ДДУ на рынке жилой и нежилой недвижимости (2022)



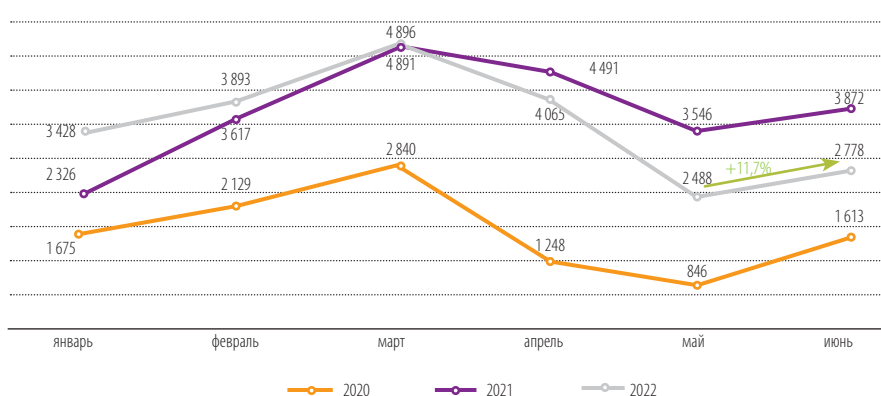
Количество зарегистрированных в Москве ДДУ в Москве (жилой фонд)



На рынке **жилой недвижимости** в июне зарегистрировано 6 275 договоров долевого участия в строительстве, что на 29,2% больше майского показателя (4 856 ДДУ). Всего с начала года при покупке квартир в новостройках зарегистрировано 42 725 ДДУ. Это на 6% меньше результата января-июня 2021 года (45 537 ДДУ), но на 45% выше аналогичного периода 2020 года (29 508 ДДУ).

В секторе **нежилой недвижимости** в июне зарегистрировано 2 778 первичных договоров, что на 12% больше показателя мая (2 488 ДДУ). При этом с начала года на рынке нежилых зарегистрировано 21 543 ДДУ, что на 5% ниже результата 2021 года (22 748 ДДУ) и на 108% больше, чем за шесть месяцев 2020 года (10 350).

Количество зарегистрированных в Москве ДДУ в Москве (нежилой фонд)



«По итогам месяца общее число зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве увеличилось на 23%. При этом лучше всего себя показал в июне жилой сектор – число оформленных ДДУ при покупке квартир в строящихся домах за месяц выросло почти на 30%. Основной объем сделок пришелся на вторую половину месяца, когда на оформление в Росреестр стали поступать договоры с использованием кредитных средств по льготным ипотечным программам. Забегая вперед скажу, что и в июле положительная динамика продолжается. Таким образом, статистика подтверждает эффективность государственной поддержки москвичей и факт постепенного восстановления активности на рынке недвижимости», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**



Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ
июнь, 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.