

# ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

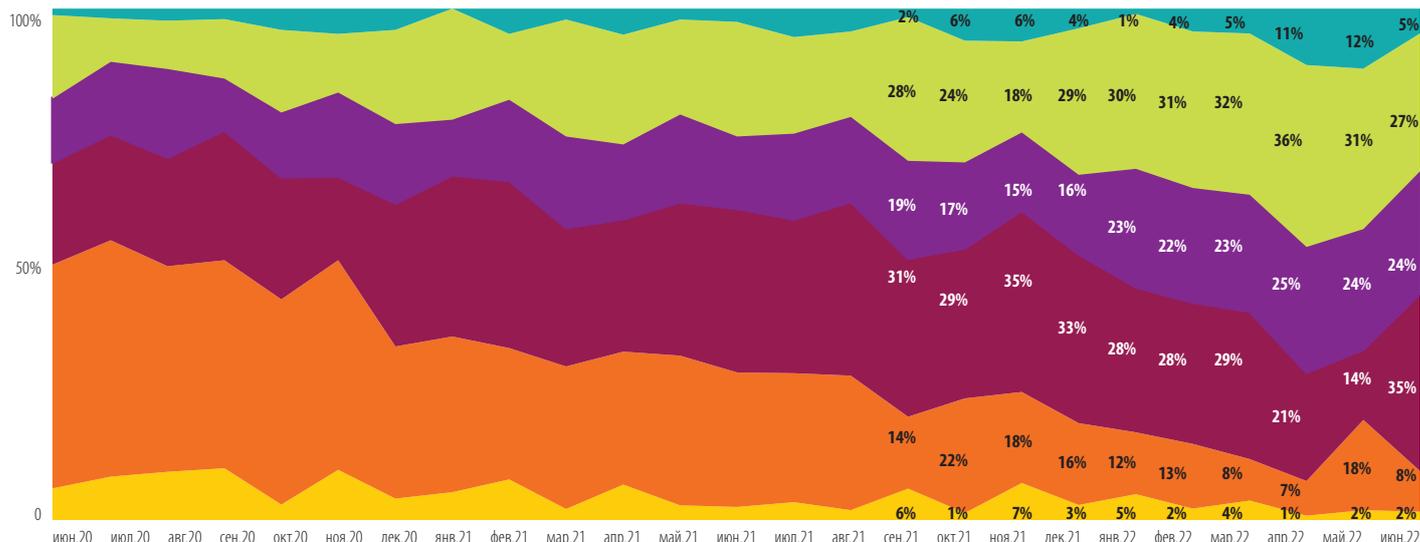
Июнь 2022

## 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

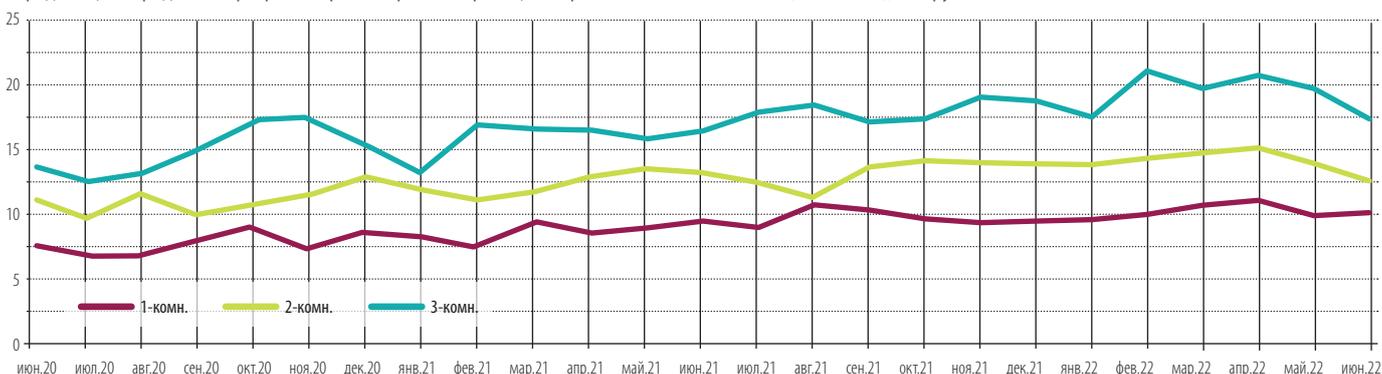


Структура продаж в июне 2022 года немного изменилась по сравнению с предыдущими месяцами 2022 года. Самую большую долю занимают продажи в сегменте 9-12 млн руб. – 35% продаж. Это естественная доля сегмента, которая наблюдалась весь 21 год. Вернулся на более привычный уровень и сегмент 6-9 млн – 8%. Остальные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

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



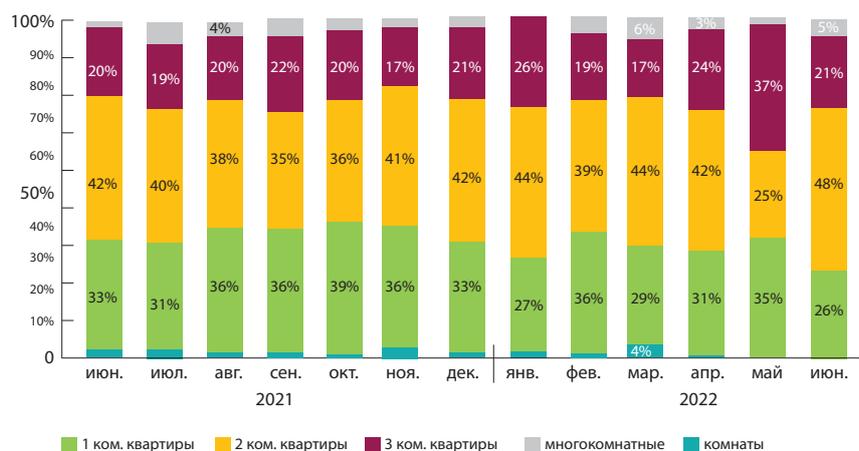
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



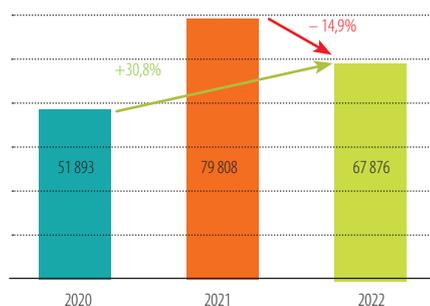
Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах) по данным операций ГК МИЭЛЬ в июне 2022 составила 13,5 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры в июне 10 млн рублей, двухкомнатной – 12,99 млн рублей, трехкомнатной – 17,38 млн рублей.

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.

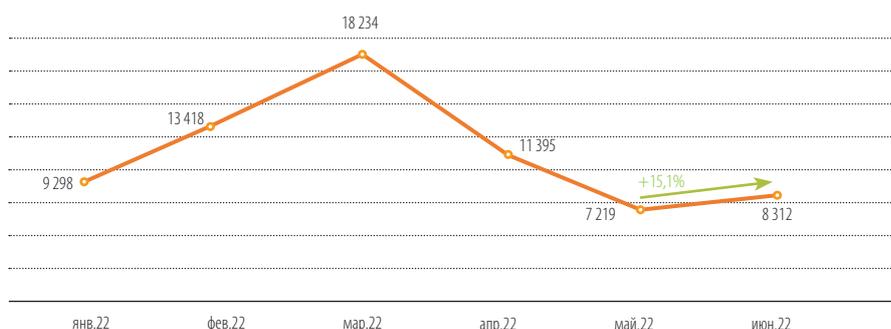
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



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).

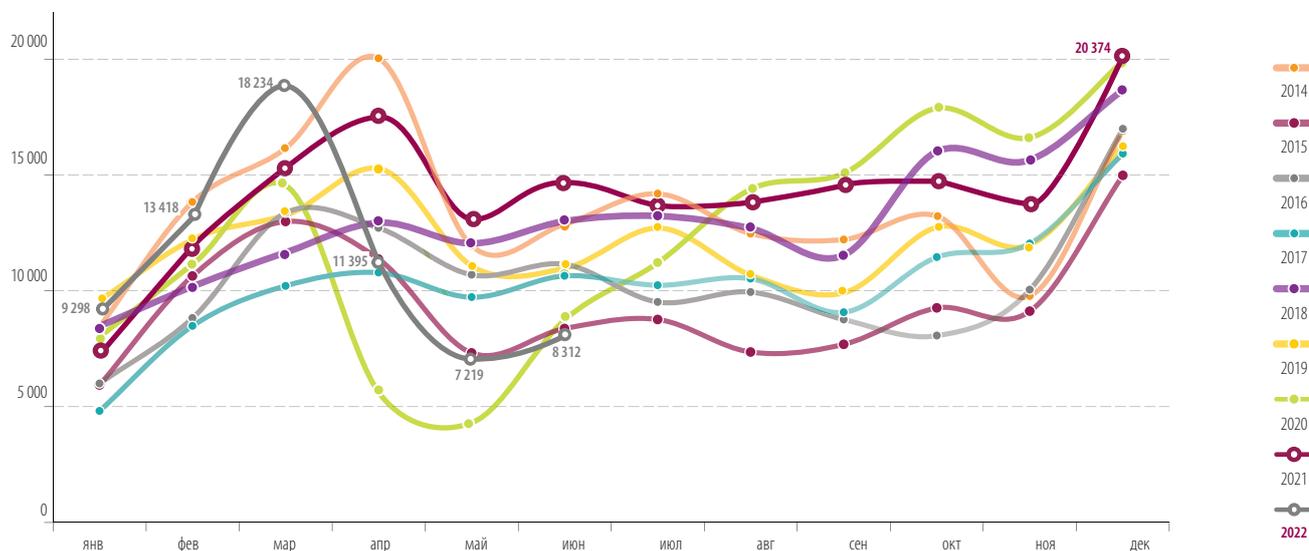
«Охлажденный спрос в апреле и в мае стал подогриваться в июне за счет снижения ипотечных ставок и более гибких условий продавцов вторичных квартир в Москве. В итоге за месяц число регистраций переходов прав выросло на 15%, что позволило сократить разницу с максимальным июньским показателем прошлого года – 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



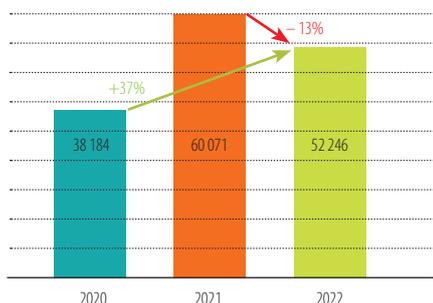
Динамика сделок по УФРС г. Москва (зарегистрировано прав на жилую недвижимость по договорам купли/продажи и мены)



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		
<b>Итого</b>	<b>162 038</b>	<b>113 769</b>	<b>126 044</b>	<b>123 894</b>	<b>156 431</b>	<b>145 636</b>	<b>148 946</b>	<b>170 939</b>		

# 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)



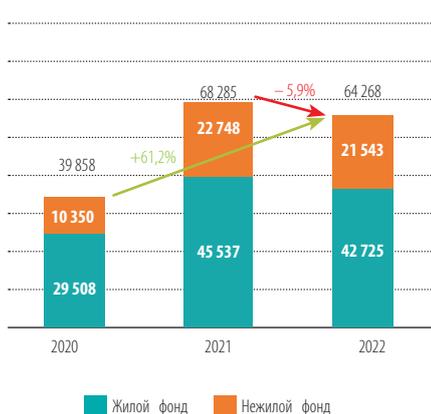
В годовом выражении первый летний месяц уступил аналогичному показателю прошлого года 36,5% (10 731). Всего в январе-июне Росреестром по Москве зарегистрировано 52 246 договоров жилищной ипотеки, что на 13% ниже, чем в рекордном 2021 году за аналогичный период (60 071). При этом по отношению к шести 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 удержать, обеспечив при этом ввод жилья на уровне не ниже прошлого года.

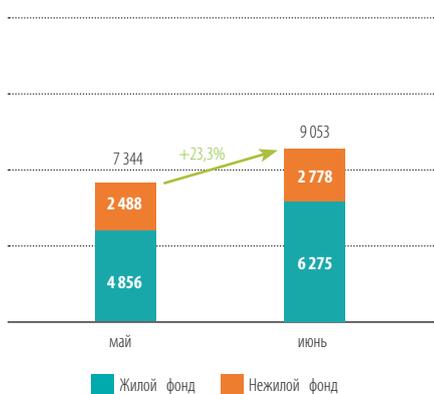
# ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

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

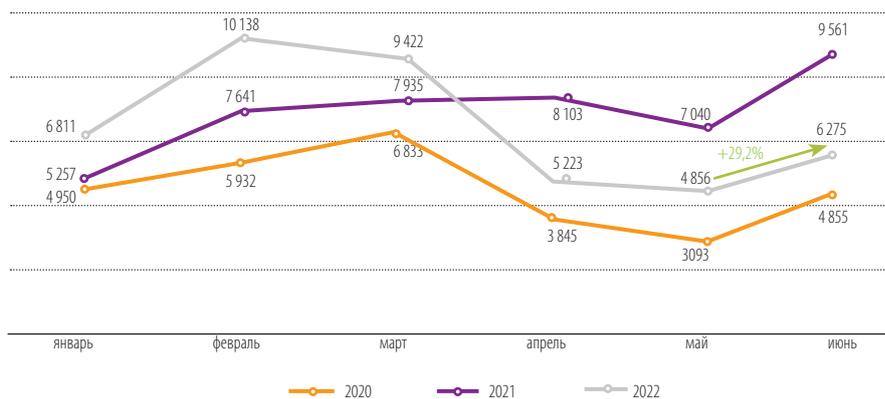


Управлением Росреестра по Москве в июне 2022 года зарегистрировано 9 053 **договора участия в долевом строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости**, что на 23% больше результата мая (7 344 ДДУ), на 23% больше результата мая (7 344 ДДУ). Показатель сократился на 33% к 2021 году (13 433 ДДУ), но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

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



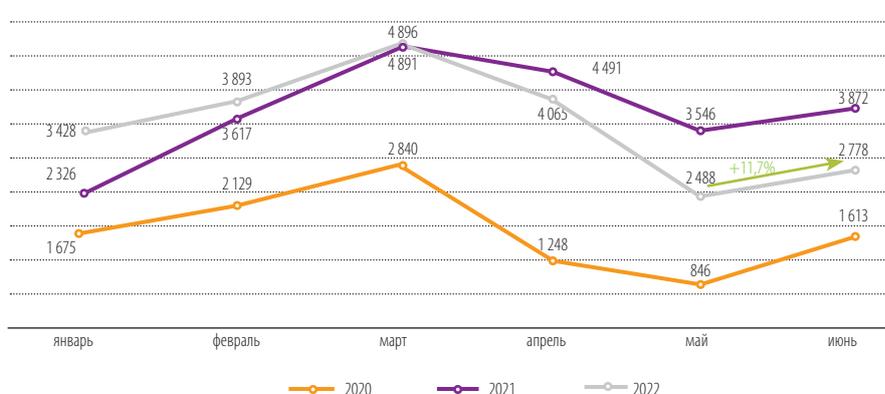
Количество зарегистрированных в Москве ДДУ в Москве (жилой фонд)



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.