

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

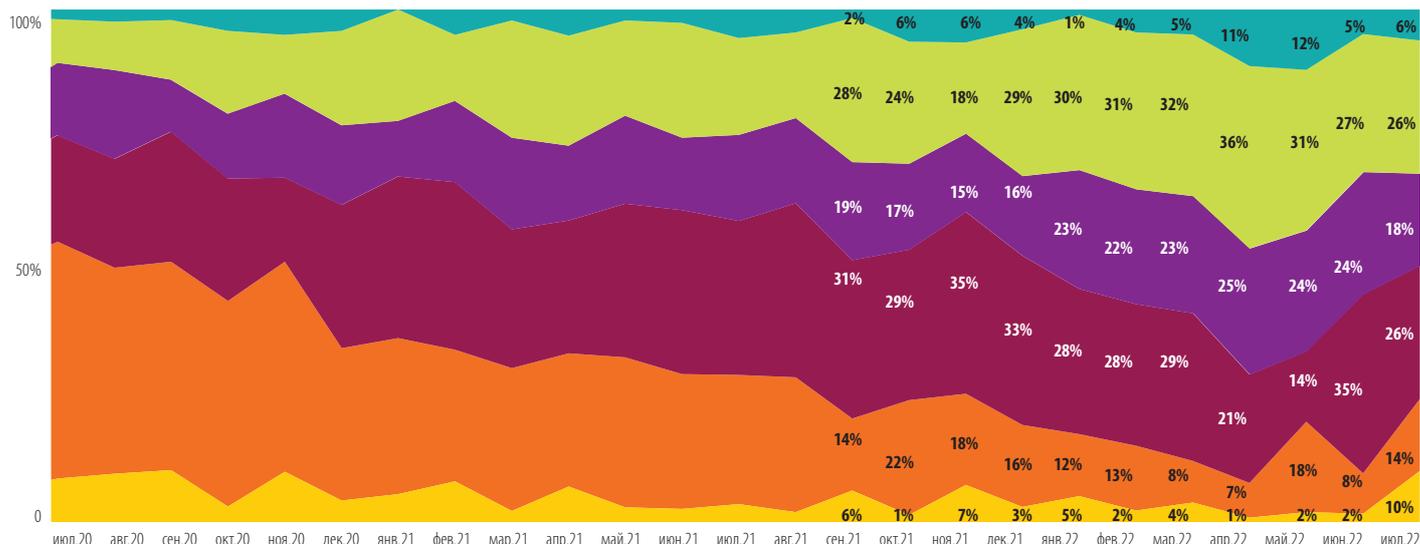
Июль 2022

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

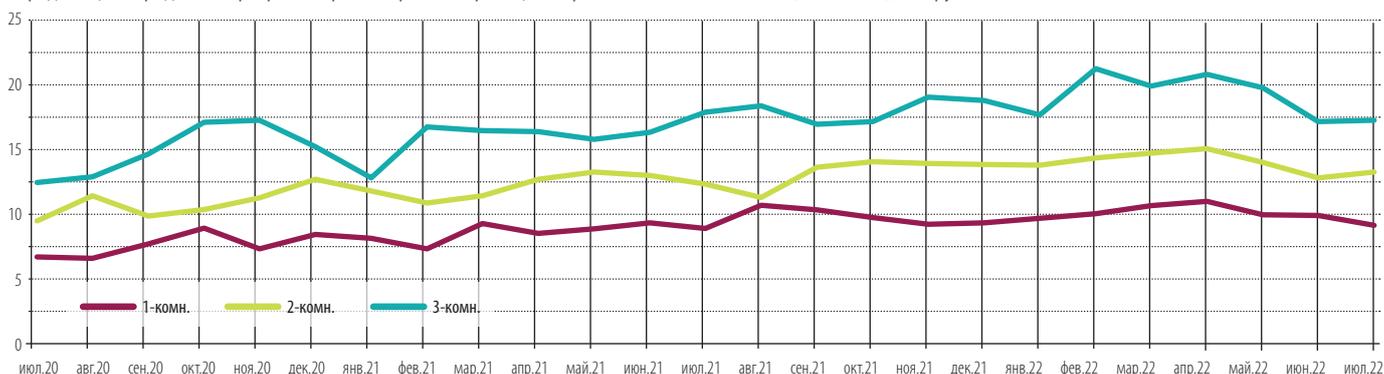


Структура продаж по бюджету покупки в июле 2022 года изменилась по сравнению с июнем 2022 года. Самую большую долю занимают продажи в сегменте 9-12 млн руб. и 15-30 млн руб. – по 26%. При этом их доля в общей структуре продаж снизилась на 9% и 1% соответственно по сравнению с предыдущим месяцем, так же как и доля сегмента от 12-15 млн руб., которая составляет теперь 18% вместо 24%. В сегменте до 6 млн руб. заметно увеличение доли на 8%, в сегменте 6-9 млн руб. – на 6%. Сегмент свыше 30 млн руб. остался практически без изменений.

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



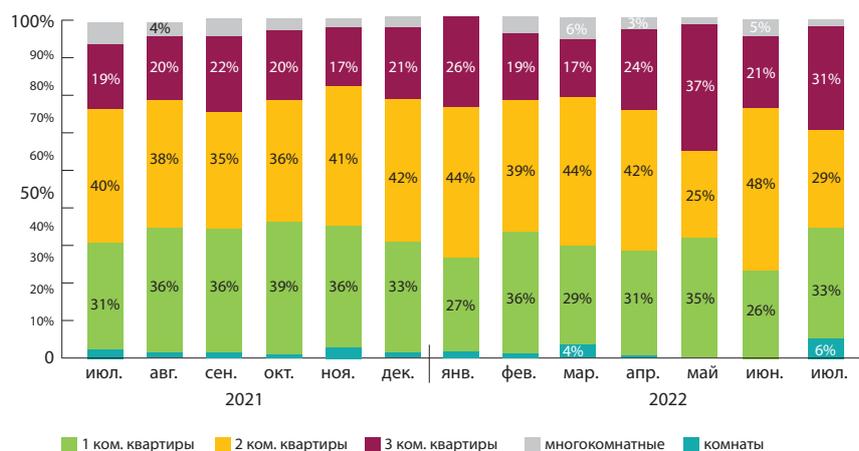
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



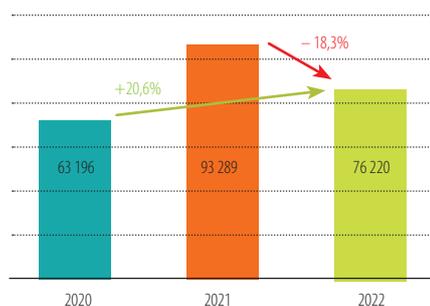
Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах) по данным операций ГК МИЭЛЬ в июле 2022 года составила 13,4 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры составил 9,3 млн рублей, двухкомнатной – 13,4 млн рублей, трехкомнатной – 17,5 млн рублей.

В июле лидирующие позиции по комнатности занимают однокомнатные квартиры (33%), затем – трехкомнатные (31%) и двухкомнатные (29%). Такой рост продаж среди однокомнатных и трехкомнатных квартир обусловлен снижением числа продаж двухкомнатных квартир в два раза по сравнению с июнем 2022 года.

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



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



Купля-продажа (мена) жилья в Москве



Управлением Росреестра по Москве в июле 2022 года зарегистрировано 8 344 перехода прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья, в сравнении с июнем показатель увеличился на 0,38% (8 312).

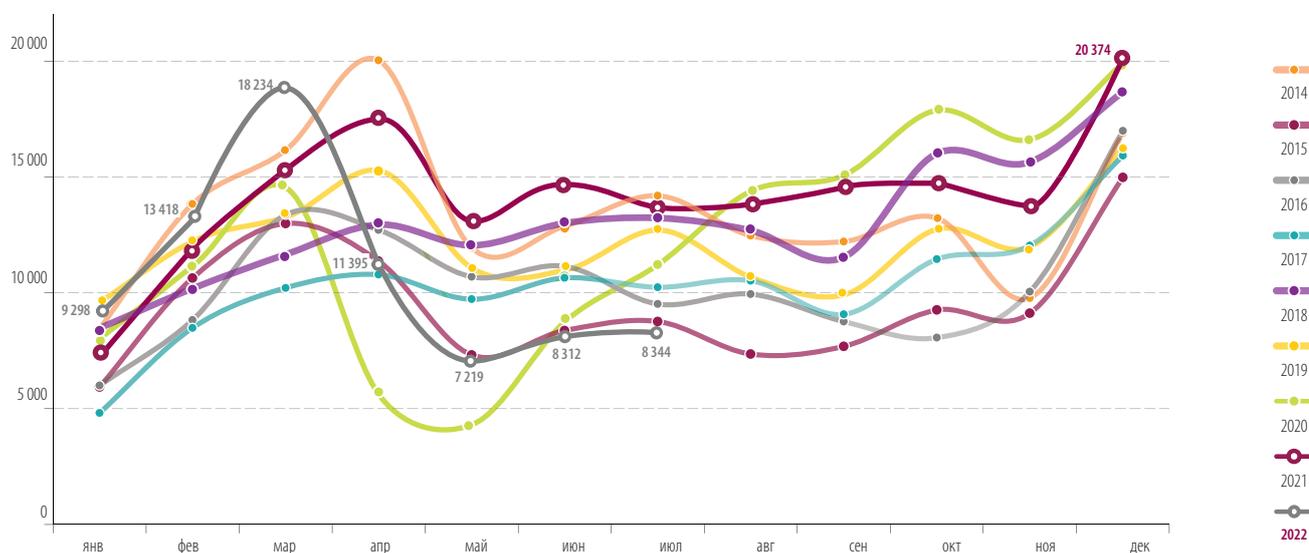
«Второй месяц лета отражает равномерный спрос на вторичном рынке жилья в Москве, разница с июнем – 32 перехода прав. Пока эффект от очередного снижения ключевой ставки в конце июля до 8% не успел отразиться на числе сделок при продаже квартир от собственников. И в отличие от быстрой реакции вторичного рынка в пандемийном 2020 году, в нынешней ситуации динамика продаж квартир несоизмерима с первичным рынком, где число сделок уверенно растет. За 7 месяцев на вторичном рынке также было зарегистрировано на 18% меньше договоров купли-продажи в сравнении с прошлым годом. Но сопоставляя данные января-июля 2020 года объемы регистраций переходов прав выросли на 20%», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

Всего с января по июль Росреестром по Москве на вторичном рынке жилой недвижимости зарегистрировано 76 220 переходов прав. Пока этот показатель остается ниже на 18,3%, рекордного 2021 года, когда число сделок близилось к 100 тысячам (93 289), но при этом выше показателя 7 месяцев пандемийного 2020 на 20,6% (63 196).

Зарегистрировано прав
по данным УФРС Москвы



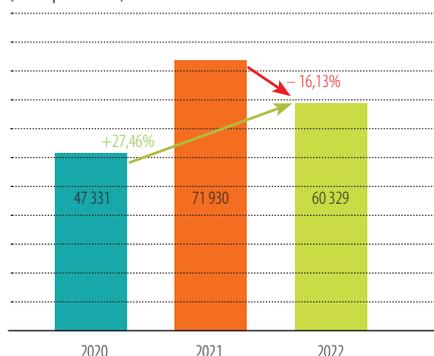
Динамика сделок по УФРС г. Москва (зарегистрировано прав на жилую недвижимость по договорам купли/продажи и мены)



| 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 | 8 344 | ↓ -38% |
| 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 | | |

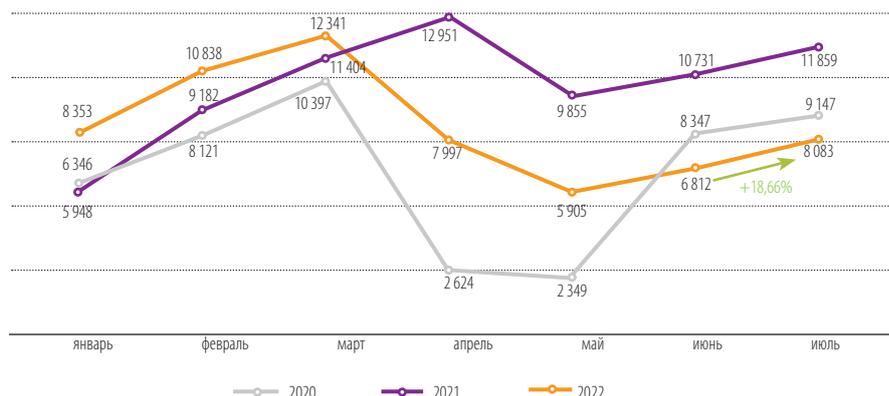
ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования (январь-июль)



Управлением Росреестра по Москве в июле 2022 года зарегистрировано 8 083 договора ипотечного жилищного кредитования, учитывается общее число ипотечных сделок на первичном и вторичном рынках при покупке квартир. Данный показатель увеличился по отношению к июню на 18,66% (6 812).

Ипотечное жилищное кредитование (первичный и вторичный рынок)



Всего с начала года зарегистрировано 60 329 договоров ипотечного кредитования, что на 16,13% ниже января-июля 2021 (71 930), но больше показателя 7 месяцев 2020 на 27,46% (47 331).

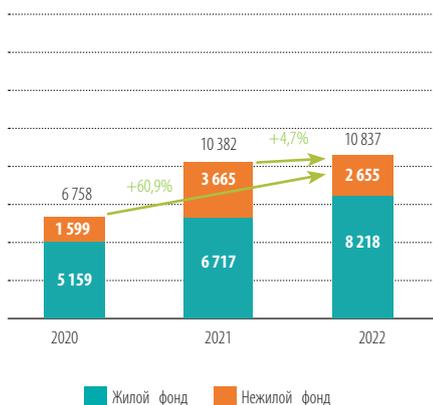
«В месячном выражении мы отмечаем сокращение разрыва к прошлогодним показателям: если разница с июнем была 36%, то сейчас июльский результат по отношению к аналогичному периоду 2021 года снизился до 31% (11,8 тыс.). Постепенная адаптация рынка к непростым экономическим реалиям и государственная поддержка отрасли в целом дают наиболее действенные результаты, что отражается в том числе и на регистрации ипотек в Москве. За 7 месяцев текущего года в Росреестре москвичами оформлено свыше 60 тысяч сделок по ипотеке, что всего на 16% уступает рекордному прошлому году, а в сравнении с 2020 годом число жилищных ипотек в январе-июле выросло на 27%. При этом важно учитывать, что Управление регистрирует уже состоявшиеся сделки по ипотеке, а значит, в полной мере оценить эффективность господдержки мы сможем к концу летнего периода, когда Росреестр официально зафиксирует отклик покупателей на льготное кредитование», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

Заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов добавил:

«Москва сохраняет лидирующую позицию по выданным кредитам среди регионов России. Так, на долю Москвы в июле 2022 года пришлось 33,1% от общего объема выданных кредитов. В июле в столице было выдано льготных ипотечных кредитов общим объемом 37,9 миллиарда рублей – это на 51,7% больше показателей июня, рекордный показатель с начала года. Всего в столице с начала действия программы выдано кредитов на сумму свыше полутриллиона рублей».

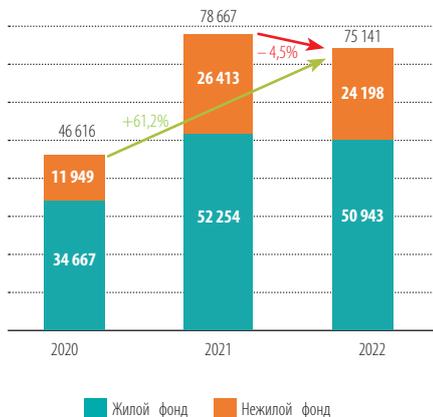
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

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



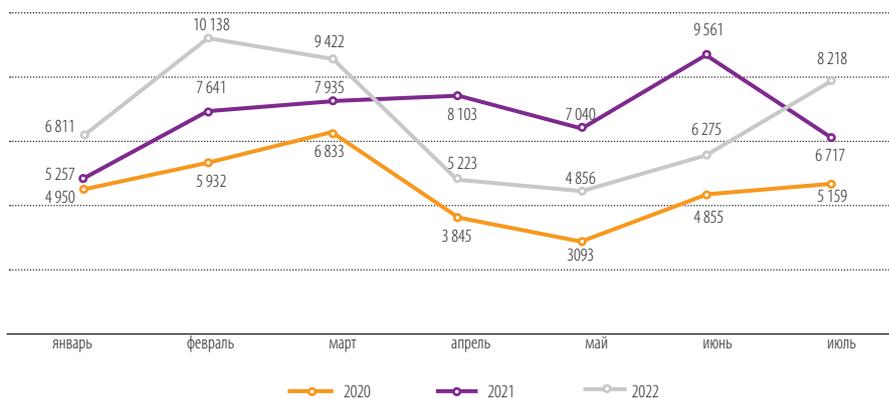
Управлением Росреестра по Москве в июле 2022 года зарегистрировано 10 873 **договора участия в долевом строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости**, результат на 20,1% превзошел показатель июня (9 053 ДДУ). При сравнении с седьмым месяцем 2021 года увеличение составило 4,7% (10 382 ДДУ), по отношению к тому же периоду 2020 года – 60,9% (6 758 ДДУ).

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



Всего в январе-июле 2022 года Росреестром по Москве на рынке **жилой и нежилой недвижимости** зарегистрирован 75 141 договор участия в долевом строительстве. Это на 4,5% меньше 2021 года (78 667 ДДУ) и на 61,2% больше 2020 года за аналогичный период (46 616 ДДУ). В жилом сегменте за 7 месяцев этого года оформлено 50 943 ДДУ, разница с прошлым годом 1 311 договоров (52 254 ДДУ), в нежилом – 24 198 ДДУ в годовом выражении уменьшение на 8,3% (26 413 ДДУ).

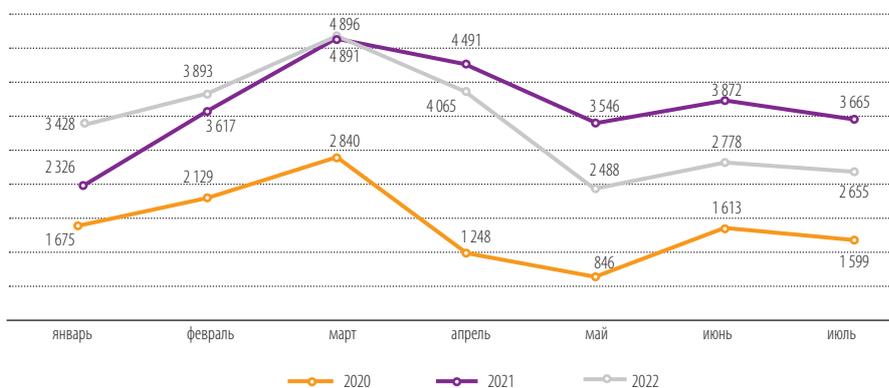
Количество зарегистрированных в Москве ДДУ в Москве (жилой фонд)



В секторе **жилой недвижимости** в июле зарегистрировано 8 218 договоров долевого участия в строительстве, что превысило июньский показатель на 30,9% (6 275 ДДУ). Проводя сравнение с июлем 2021 и 2020 годов показатель вырос на 22,3% (6 717 ДДУ) и на 59,3% соответственно (5 159 ДДУ).

На **рынке нежилой** недвижимости в июле текущего года зарегистрировано 2 655 первичных договоров, что на 4,4% меньше показателя месяцем ранее (2 778 ДДУ) и на 27,6% уступает результату июля прошлого года (3 665 ДДУ). По сравнению с 2020 годом рост – 66% (1 599 ДДУ).

Количество зарегистрированных в Москве ДДУ в Москве (нежилой фонд)



«Комплексный и взвешенный подход со стороны участников рынка плюс государственные меры поддержки способствуют восстановлению спроса в строящихся домах. В Москве за месяц общий объем регистраций ДДУ вырос на 20% и почти 5% превысил июльский показатель прошлого года. Наиболее активная динамика в жилом фонде, где число регистраций прав на квартиры увеличилось к июню почти на треть, а к июлю 2021 года – на 22%», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**. «В целом за 7 месяцев результат сопоставим с максимальными продажами прошлого года, если рассматривать сегмент жилья, то здесь разница довольно символическая 2,5%».



Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ июль, 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.