

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

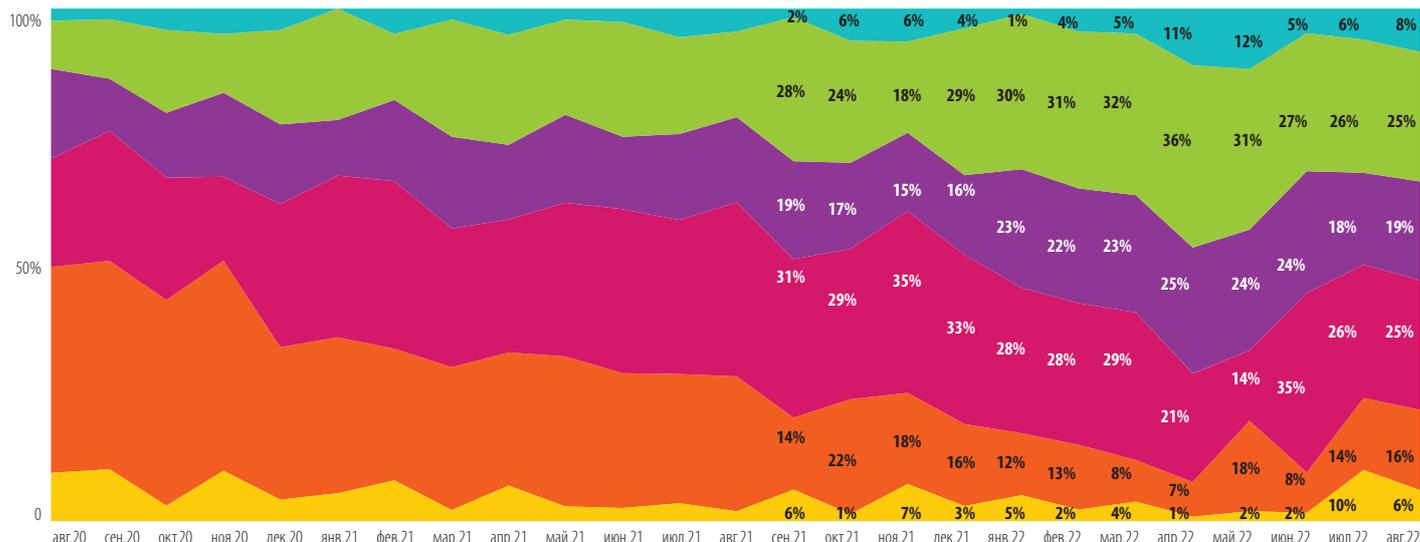
Август 2022

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

Вторичная городская недвижимость

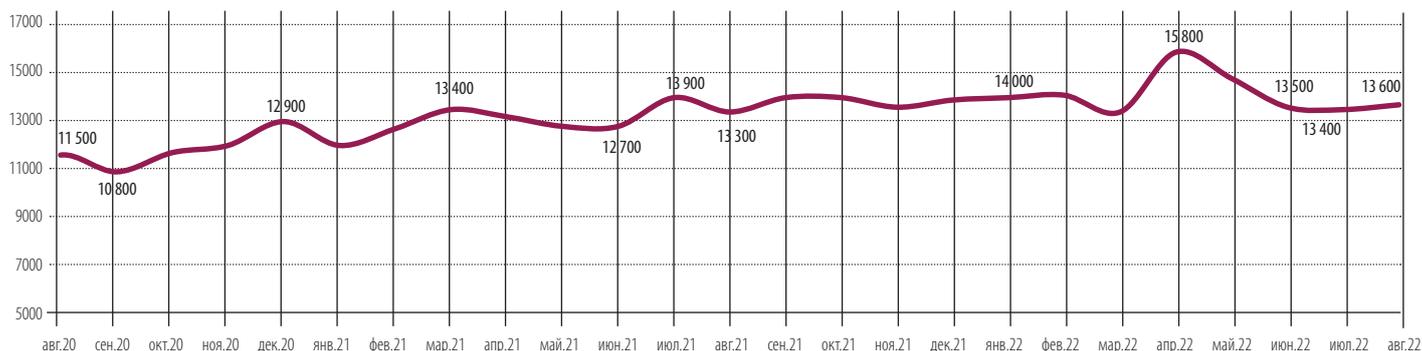
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

■ 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 августе 2022 года практически не изменилась по сравнению с июлем. Самую большую долю по-прежнему занимают продажи в сегменте 9-12 млн рублей и 15-30 млн рублей – по 25%. За ними идет доля сегмента 12-15 млн рублей, она составила 19%, и доля сегмента 6-9 млн, занявшая 16% в общей структуре. На 4% сократилась доля сегмента до 6 млн и составила 10%. А доля сегмента свыше 30 млн выросла на 2% и составила 8%.

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



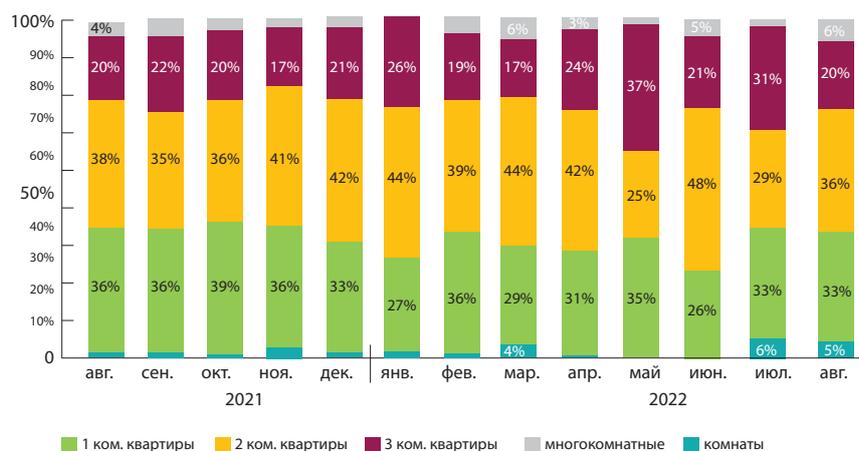
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



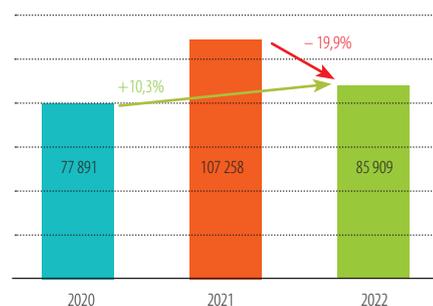
Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК МИЭЛЬ, в августе 2022 года составила 13,6 млн рублей. Средний чек однокомнатной квартиры составил 9,4 млн рублей, двухкомнатной – 14 млн рублей, трехкомнатной – 17,5 млн рублей.

В августе лидирующие позиции по комнатности занимают двухкомнатные квартиры (36%), затем – однокомнатные (33%) и трехкомнатные (20%).

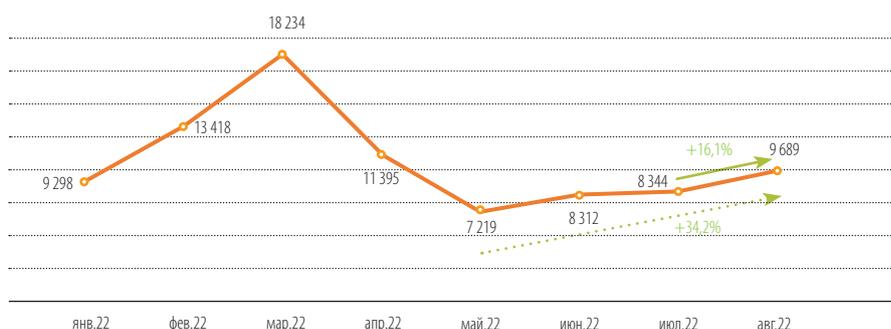
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



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



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

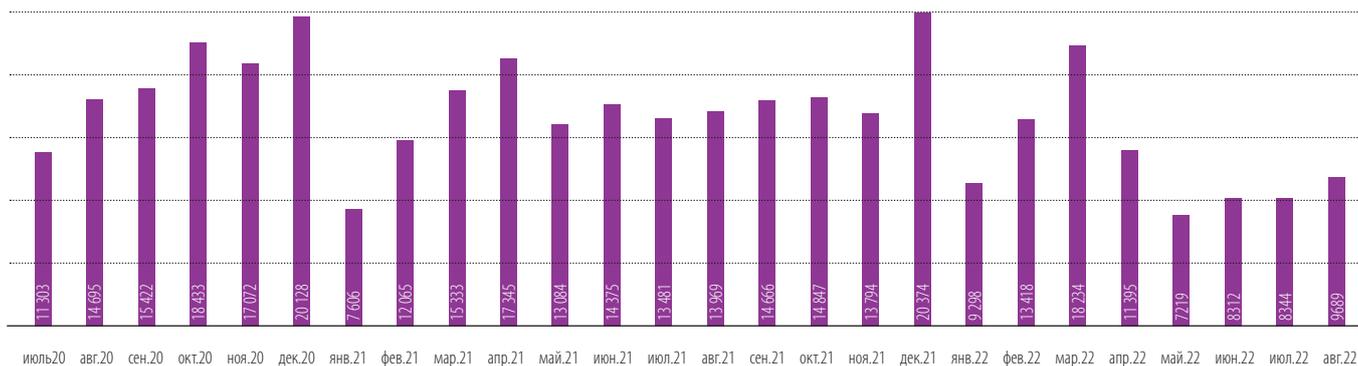


Управлением Росреестра по Москве в августе 2022 года зарегистрировано 9 689 **договоров купли-продажи (мены) жилья**. По отношению к июню (8 312), и к июлю (8 344) число сделок на вторичном рынке жилой недвижимости в Москве выросло на 16%, в сравнении с маем (7 219) объемы регистраций переходов прав увеличились на 34%.

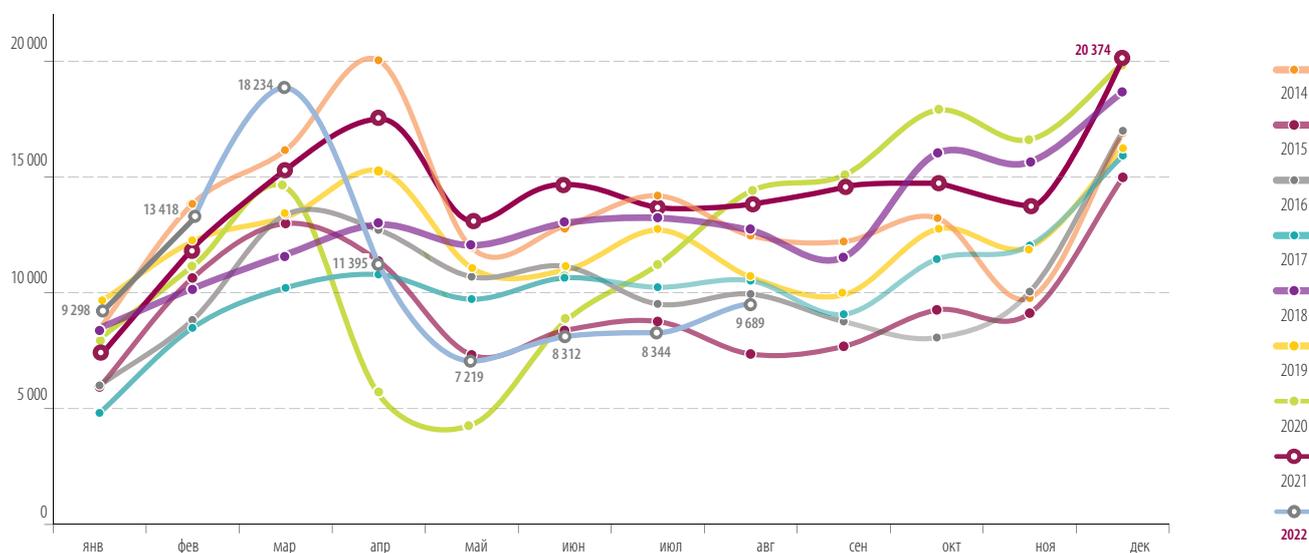
«Август по числу оформленных прав собственности при купле-продаже квартир в Москве соответствует январским показателям. После резкого скачка регистраций до 13 тыс. договоров в феврале, а также достигнутого в марте пика – 18 тыс. переходов прав, началось сокращение. Однако, такая тенденция продержалась недолго и уже начиная с мая на рынке жилья наблюдается восстановительный рост», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

Всего в январе-августе 2022 года Росреестром по Москве зарегистрировано 85 909 переходов прав на вторичном рынке жилья в столице. Данный показатель на 19,9% меньше аналогичного периода прошлого года (107 258), тогда Росреестр фиксировал максимальный результат за последние семь лет. При этом по отношению к 2020 году число сделок увеличилось на 10,3% (77 891).

Зарегистрировано прав
по данным УФРС Москвы



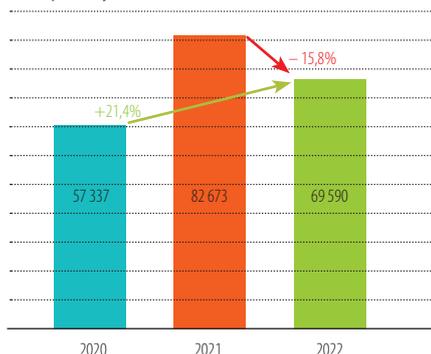
Динамика сделок по УФРС г. Москва (зарегистрировано прав на жилую недвижимость по договорам купли/продажи и мены)



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	9 689	↓ -31%
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-август)



Управлением Росреестра по Москве в августе 2022 года зарегистрирован 9 261 договор ипотечного жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках Москвы. Данный показатель стал максимальным, начиная с мая этого года, когда в среднем количество ипотек увеличивалось на 16% каждый месяц. При этом по отношению к июлю (8 083) число регистраций выросло на 14,6%.

Ипотечное жилищное кредитование (первичный и вторичный рынок)



В годовом выражении разница к августу 2021 года (10 743) составила 13,8% (1 482 сделки) и 7,4% (745 сделок) к 2020 году (10 006).

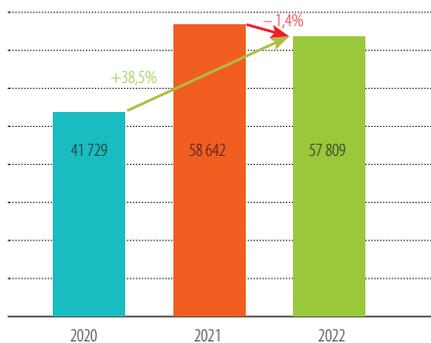
Всего с начала года в Москве Росреестр зарегистрировал 69 590 ипотечных договоров при покупке квартир: на 15,8% меньше (82 673) аналогичного периода 2021 года и на 21,4% больше января-августа 2020 года (57 337).

«В августе сохраняется положительная динамика, которая началась в мае – за три месяца число зарегистрированных ипотек выросло почти на 57%. Безусловной поддержкой при покупке квартир остается программа льготного кредитования в Москве, которая в последние месяцы значительно расширилась за счет выгодных предложений со стороны банков и застройщиков: одни существенно увеличивают возрастной диапазон заемщиков и сроки выплаты кредитов, другие выходят на рынок с новыми форматами квартир, подкрепляя спрос интересными скидками», — **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в августе достиг 40,1 миллиарда рублей, это рекордный показатель с июля 2021 года и 30,5% от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице с начала действия программы выдано кредитов на сумму около 600 миллиардов рублей», — **добавил заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов.**

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Количество зарегистрированных в Москве ДДУ на рынке жилой недвижимости (январь-август)



Управлением Росреестра по Москве в августе 2022 года **на рынке жилой недвижимости** зарегистрировано 6 866 договоров участия в долевом строительстве, что на 7,5% превысило показатель августа прошлого года (6 388 ДДУ), а также соизмеримо с аналогичным периодом 2020 года (7 062 ДДУ) с разницей 196 сделок.

Всего в январе-августе 2022 года на первичном рынке **жилой** недвижимости оформлено 57 809 сделок, что незначительно на 1,4% уступает данным за восемь месяцев прошло-

Количество зарегистрированных в Москве ДДУ в Москве (жилой фонд)



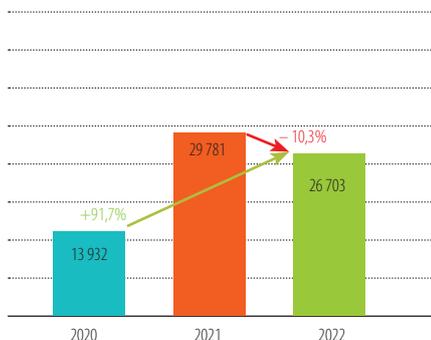
го года (58 642 ДДУ) и в 1,4 раза (38,5%) больше количества сделок с жильем в 2020 году (41 729 ДДУ).

В секторе нежилой недвижимости, включая коммерческие помещения и машино-места, за месяц зарегистрировано 2 505 ДДУ, что на 25,6% или на 863 договора меньше, чем в августе 2021 года (3 368 ДДУ), но в сравнении с тем же периодом 2020 года (1 983 ДДУ) результат увеличился на 26,3%. Всего за восемь месяцев 2022 года Росреестром оформлено 26 703 ДДУ, против

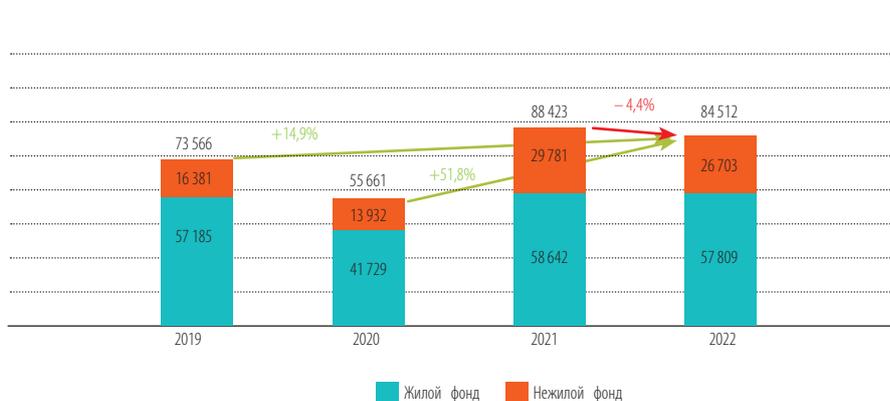
29 781 ДДУ в 2021 с разницей 10,3%. В 2020 году за аналогичный период зафиксировано в два раза меньше сделок с нежилем – на уровне 13 932 ДДУ.

Итого **в жилом и нежилом фондах** в августе 2022 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 9 371 ДДУ, что на 385 договоров (3,9%) меньше августа прошлого года (9 756 ДДУ), но на 3,6% выше аналогичного результата 2020 года (9 045 ДДУ).

Количество зарегистрированных в Москве ДДУ на рынке нежилой недвижимости (январь-август)



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



«Общая статистика за восемь месяцев показывает рекордные показатели за всю историю регистраций сделок на первичном рынке – порог в 80 тысяч сделок в январе-августе был преодолен впервые в прошлом году и здесь тенденция сохранилась с небольшой разницей в 4% – свыше 84 тысяч ДДУ. При этом при сравнении данных периодов в 2020 и 2019 годах отмечен значительный рост: 51,8% (55 661 ДДУ) и 14,8% (73 566 ДДУ) соответственно», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**. «С учетом того, что в мае сокращение регистраций было по всем видам сделок, рынок новостроек первый отреагировал на меры поддержки отрасли и уже в июне вернулся к средним месячным показателям. А число сделок при покупке квартир в Москве в июле-августе и вовсе на 15% превысило аналогичный результат 2021 года».



Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ
Август, 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.