

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

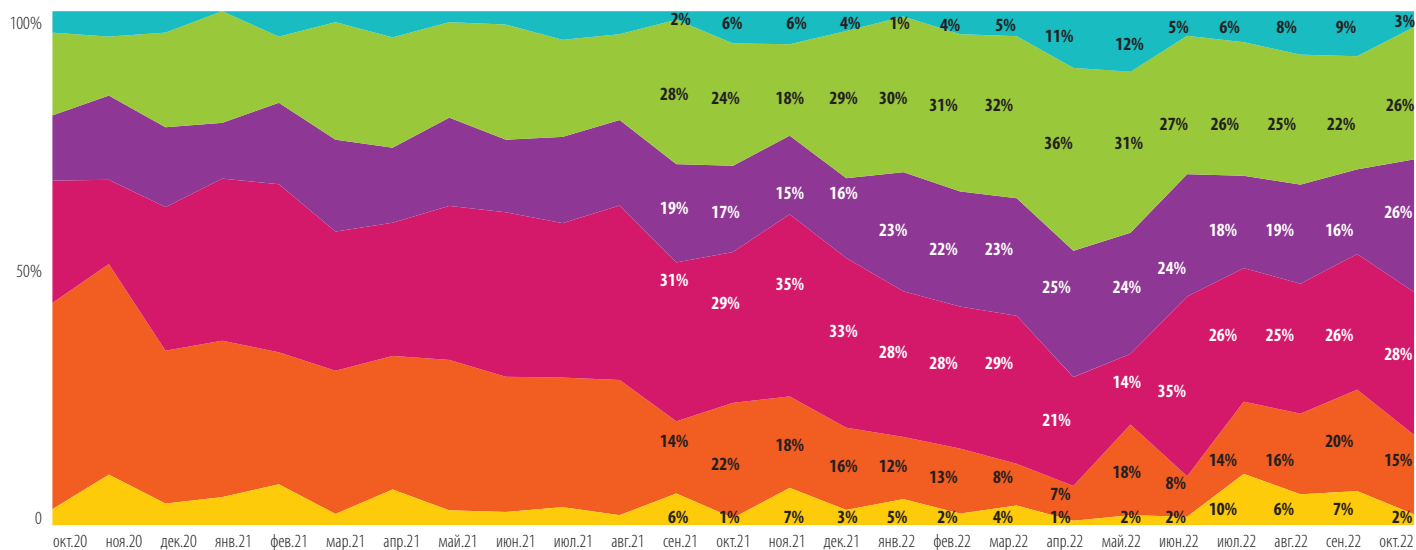
Октябрь 2022

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

Вторичная городская недвижимость

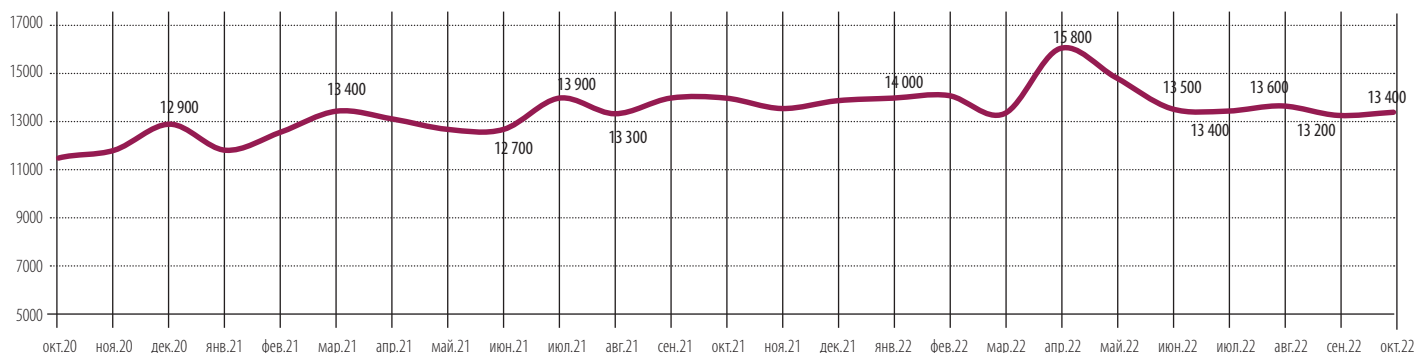
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

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

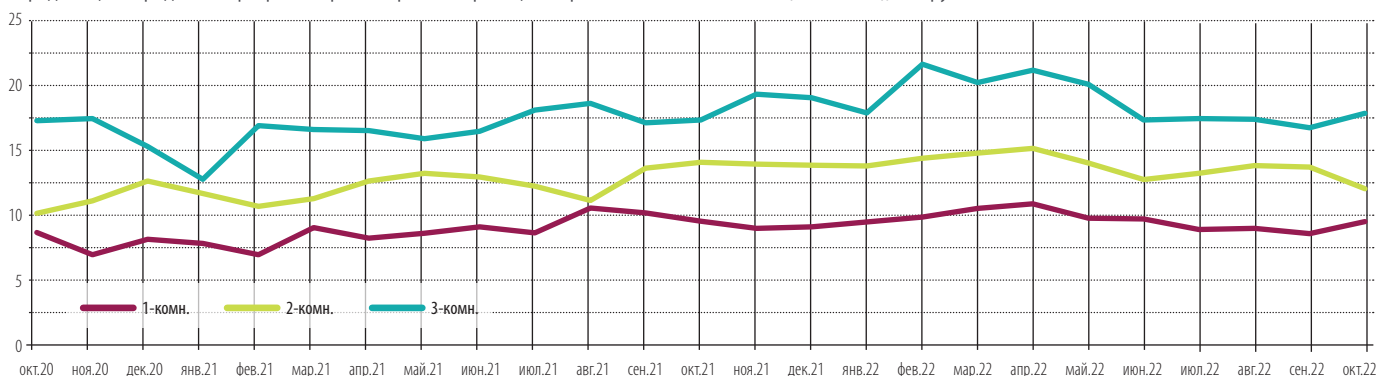


Структура продаж по бюджету покупки в октябре 2022 года почти не изменилась по сравнению с сентябрем. Самую большую долю занимают продажи в сегменте 9-12 млн руб. (28%), затем 12-15 млн руб. и 15-30 млн руб. (по 26%). После идет доля сегмента 6-9 млн руб., которая составила 15%. Самую скромную долю занимают сегменты до 6 млн руб. (2%) и свыше 30 млн руб. (3%).

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



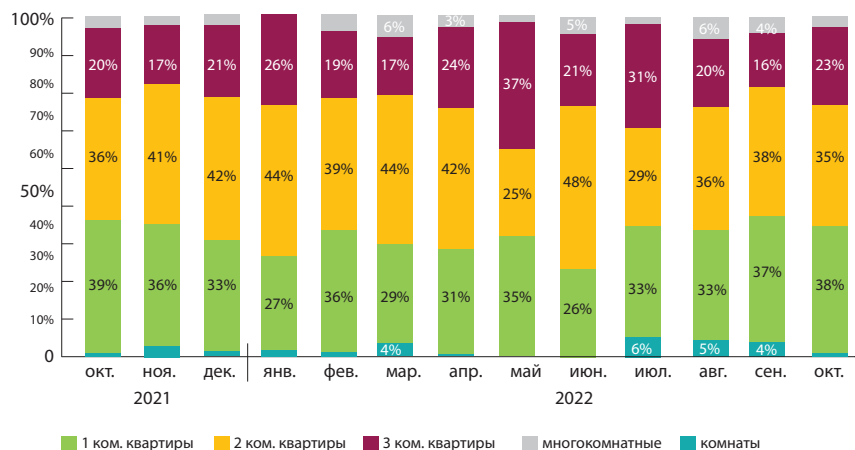
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



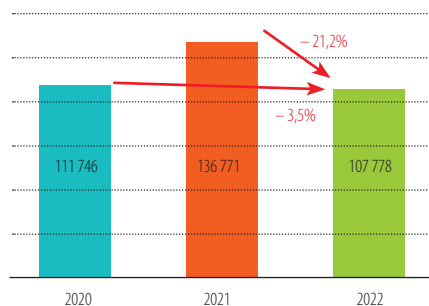
Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК МИЭЛЬ, в октябре 2022 года составила 13,4 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры составил 9,8 млн руб., двухкомнатной – 12,3 млн руб., трехкомнатной — 17,8 млн руб.

В октябре лидирующие позиции по комнатности в общей структуре продаж занимают однокомнатные квартиры (38%) и двухкомнатные (35%). Доля трехкомнатных квартир составила 23%.

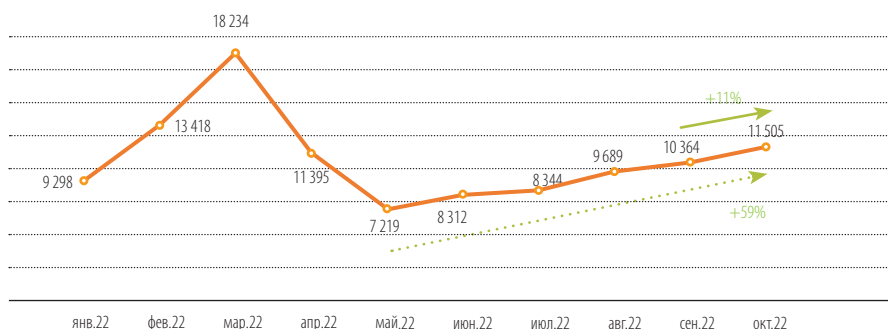
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



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



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

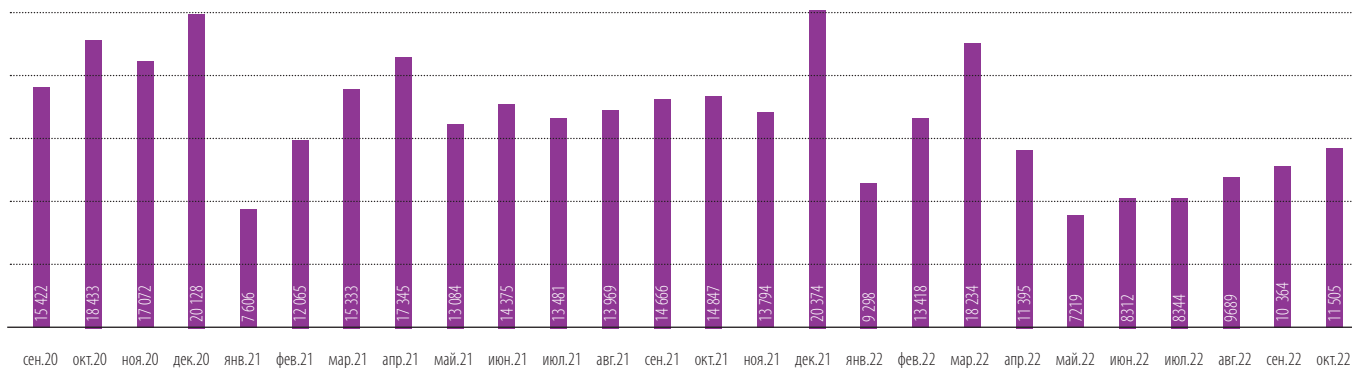


Управлением Росреестра по Москве в октябре 2022 года зарегистрировано 11 505 договоров купли-продажи (мены) жилья, по отношению к сентябрю показатель вырос на 11% (10 364). Почти на 60% октябрьские данные превосходили майское число сделок в секторе, когда фиксировался минимальный в этом году показатель (7 219).

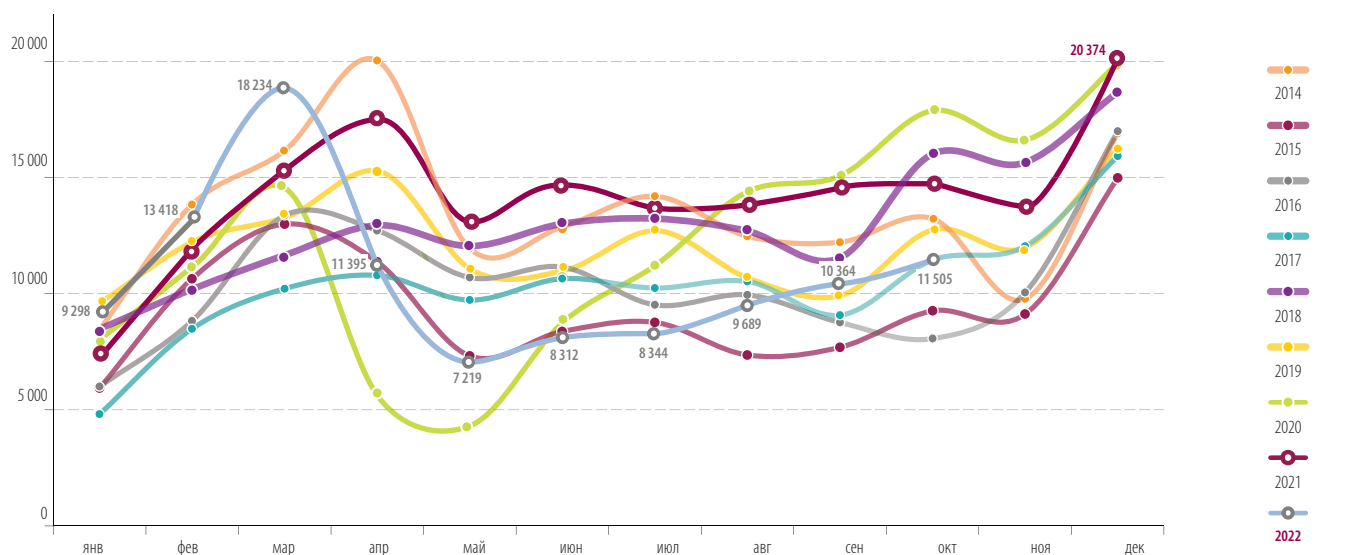
«На рынок недвижимости, как и на экономику в целом, в данный период времени оказывает большое влияние целый ряд различных факторов. Но тем не менее мы отмечаем, что в ходе структурной экономической трансформации и адаптации к новым условиям сектор вторичного жилья ожидаемо демонстрирует востребованность среди покупателей столичной недвижимости. Начиная с мая количество переходов прав растет, в октябре число сделок увеличилось почти на 60%. Сокращается и разрыв с 2021 годом, если в сентябре разница год к году составляла 29%, в октябре она уменьшилась до 22,5%», — **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

Всего с начала текущего года проведено 107 778 регистраций договоров на вторичном рынке жилья. Разница с аналогичным периодом 2021 года составила 21,2% (136 771), показатель уменьшился по отношению к январю-октябрю 2020 года на 3,5% (111 746).

Зарегистрировано прав
по данным УФРС Москвы



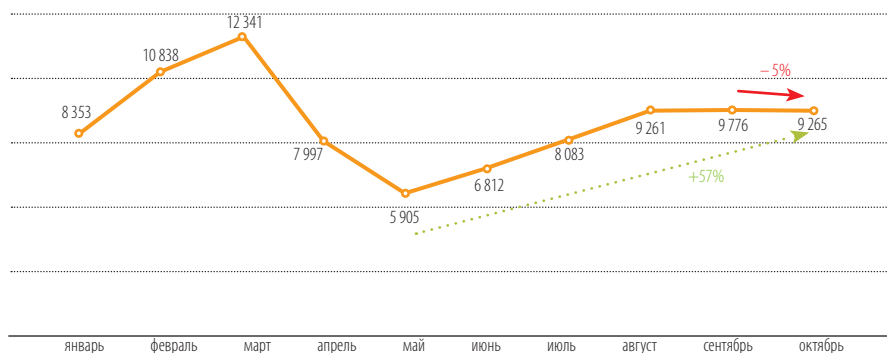
Динамика сделок по УФРС г. Москва (зарегистрировано прав на жилую недвижимость по договорам купли/продажи и мены)



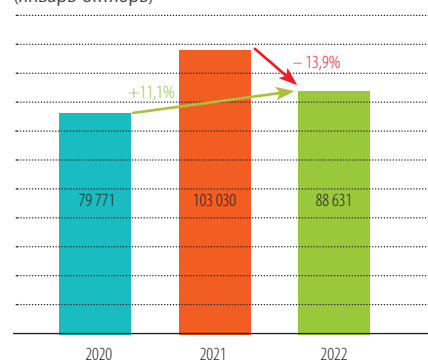
Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	↑ 22%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	↑ 11%
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	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	10 364	↓ -29%
октябрь	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	14 847	11 505	↓ -23%
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 за год	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636	148 946	170 939		

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

Ипотечное жилищное кредитование
(первичный и вторичный рынок)



Количество зарегистрированных договоров
ипотечного жилищного кредитования
(январь-октябрь)



Управлением Росреестра по Москве в октябре 2022 года зарегистрировано 9 265 договоров ипотечного жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках недвижимости, данный показатель на 5,2% ниже числа сентябрьских сделок с привлечением кредитных средств (9 776) и на 13% меньше десятого месяца 2021 года (10 653).

«В октябре снижение показателей по ипотечным договорам на 5% к прошлому месяцу лежит в приемлемом диапазоне движения сделок на рынке недвижимости, тем более с привлечением кредитных средств, ведь в данном вопросе граждане максимально осторожно и взвешенно принимают решения. К аналогичному месяцу 2021 года показатель снизился на 13%, при этом в октябре значительная часть ипотечных сделок сместилась в сторону покупки квартир на вторичном рынке», — **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

Всего с начала года зарегистрировано 88 631 ипотечный договор, что на 13,9% меньше десяти месяцев 2021 года (103 030), и на 11,1% больше января-октября 2020 года (79 771).

«Несмотря на снижение в октябре показателей по общей выдаче ипотек в Москве, столица сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в октябре составил 27,3 миллиарда рублей – это 22,2% от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице с начала действия программы выдано кредитов на сумму более 725 миллиардов рублей», — добавил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений.**

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Управлением Росреестра по Москве в январе-октябре 2022 года зарегистрировано 101 783 договора участия в долевом строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости. Год к году показатель десяти месяцев уменьшился на 11,5% по сравнению с результатом прошлого года (114 994 ДДУ) и в 1,2 раза или на 21,4% превысил аналогичный период 2020 года (83 824 ДДУ).

В октябре в отношении жилой недвижимости зарегистрировано 4 597 первичных договоров. Данный показатель сократился

на 40,1% по отношению к сентябрю (7 675 ДДУ) и на 53,8% к октябрьскому результату прошлого года (9 951 ДДУ).

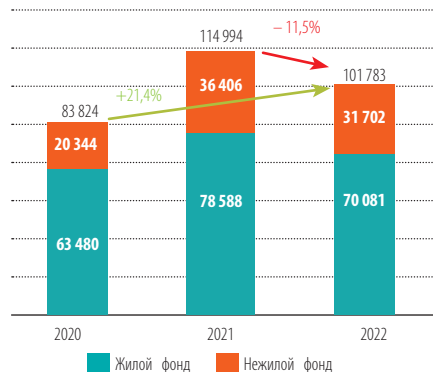
Всего на рынке жилья в Москве с начала текущего года зарегистрировано 70 081 договор долевого участия, что на 10,8% меньше января-октября прошлого года (78 588 ДДУ), но на 10,4% превышает показатель аналогичного периода 2020 года (63 480 ДДУ).

В сегменте нежилой недвижимости, включая коммерческие помещения и машино-места, в

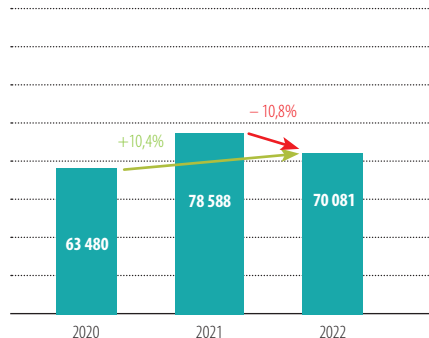
октябре зарегистрирован 2 181 договор участия в долевом строительстве. Данное значение на 22,6% меньше сентября (2 818 ДДУ), год к году показатель снизился на 51,6% (4 507 ДДУ).

За десять месяцев этого года на рынке нежилая в Москве зарегистрировано 31 702 договора участия в долевом строительстве, что на 12,9% меньше января-октября 2021 года (36 406 ДДУ), а к аналогичному периоду 2020 года рост составил 55,8% (20 344 ДДУ).

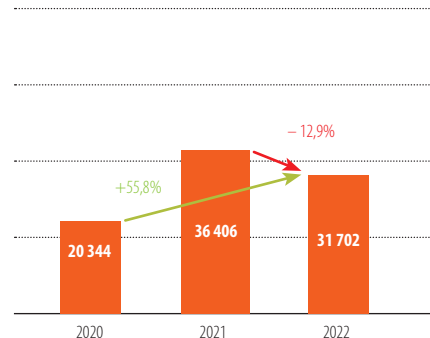
Количество зарегистрированных в Москве ДДУ на рынке жилой и нежилой недвижимости (январь-октябрь)



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



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



«Статистика октября наглядно показывает смещение спроса со строящихся объектов в сторону уже готового жилья. Вместо долгосрочного планирования покупатели квартир выбирают вариант «здесь и сейчас», при этом и предложения, и ценовой диапазон на вторичном рынке к этому располагают. В сентябре при регистрации ДДУ мы фиксировали снижение средней цены сделки на 7,3% за месяц, в октябре существенных изменений по стоимости квадратных метров в новостройках тоже нет. А вот сами частные собственники, даже если и выставляют на продажу квартиры по средней рыночной цене, то по факту реальной сделки могут пойти на значительные скидки», — 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
Октябрь, 2022
ekaterina.berezhnova@miel.ru

Содержащаяся в настоящем отчёте информация и данные носят исключительно информационный характер. ГК МИЭЛЬ не несёт ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данном отчёте.