

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

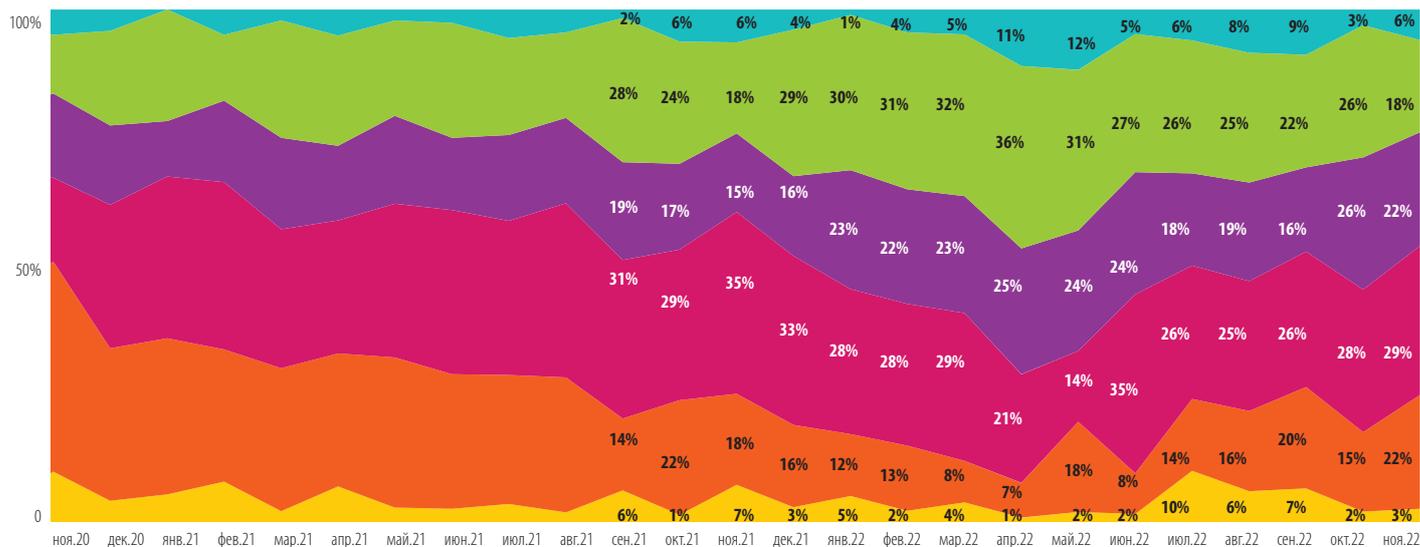
Ноябрь 2022

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

Вторичная городская недвижимость

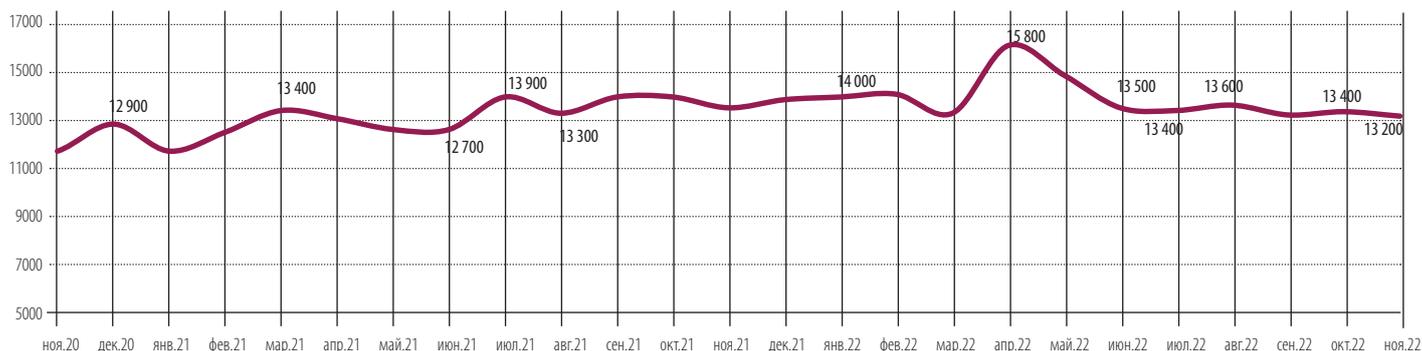
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

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

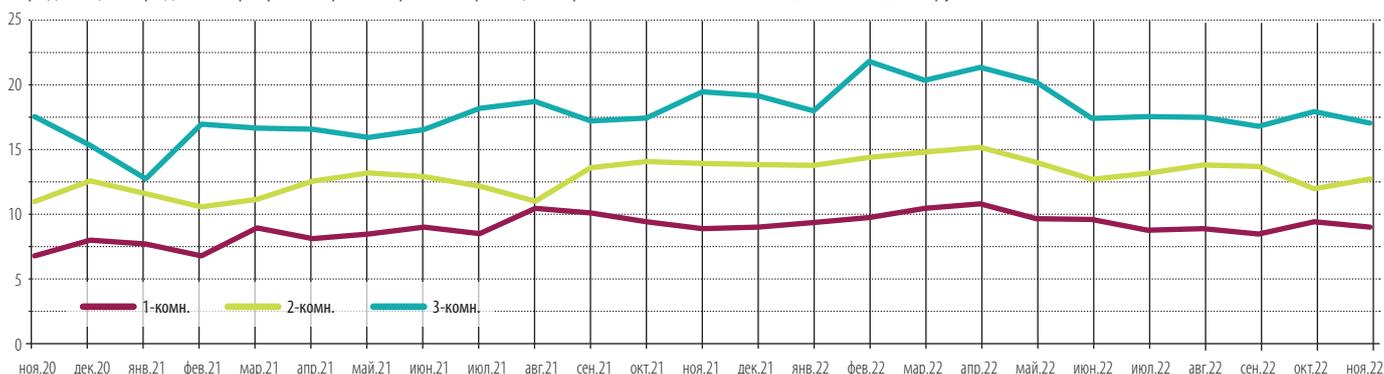


Структура продаж по бюджету покупки в ноябре 2022 года изменилась по сравнению с октябрём. Самую большую долю занимают продажи в сегменте 9-12 млн руб (29%), затем 6-9 млн руб и 12-15 млн руб (по 22%). Доля сегмента 15-30 млн руб снизилась на 8% (до 18%), а доля самого дорогого сегмента свыше 30 млн руб повысилась на 3% (до 6%). Самую малую долю в 3% занимает сегмент до 6 млн руб.

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



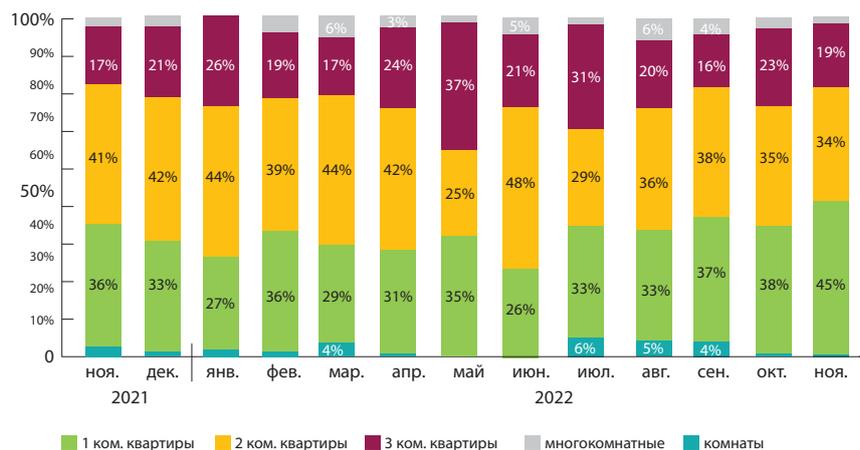
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



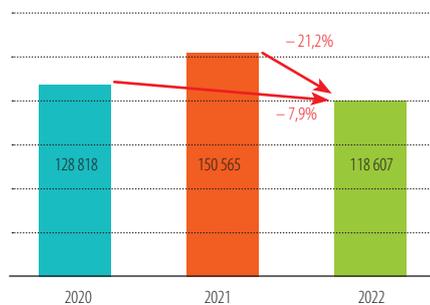
Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК МИЭЛЬ, в ноябре 2022 года составила 13,2 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры составил 9,4 млн руб., двухкомнатной – 13 млн руб., трехкомнатной – 17 млн руб.

В ноябре лидирующие позиции по комнатности в общей структуре продаж занимают однокомнатные квартиры (45%), следом идут двухкомнатные (34%) и трехкомнатные (19%).

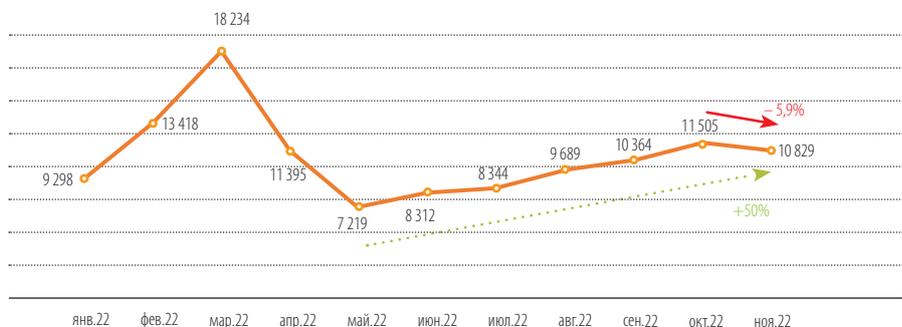
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



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



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



На вторичном рынке столичной недвижимости в ноябре 2022 года зарегистрировано 10 829 договоров купли-продажи (мены) жилья, что на 5,9% меньше показателя предыдущего месяца (11 505). Об этом сообщил руководитель Управления Росреестра по Москве **Игорь Майданов**.

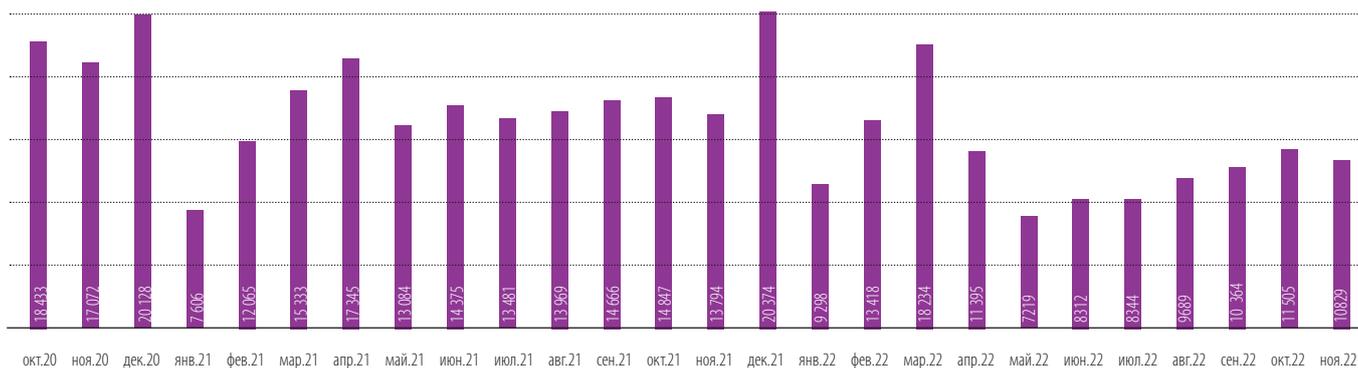
«На протяжении последних пяти лет в ноябре прослеживалась тенденция к снижению показателей по отношению к октябрю в среднем на 5,6%. Текущий год не стал исключением, разница в месячном выражении составила 676 договоров, и это меньше чем в рекордном 2021, когда число регистраций на вторичном рынке Москвы сократилось на 1 053 в ноябре», — подчеркнул **Игорь Майданов**.

По сравнению с ноябрем 2021 года (13 794) число переходов прав снизилось на 21,5%, но к маю, когда отмечался минимальный в 2022 году показатель (7 219), регистрации договоров выросли в 1,5 раза или на 50%.

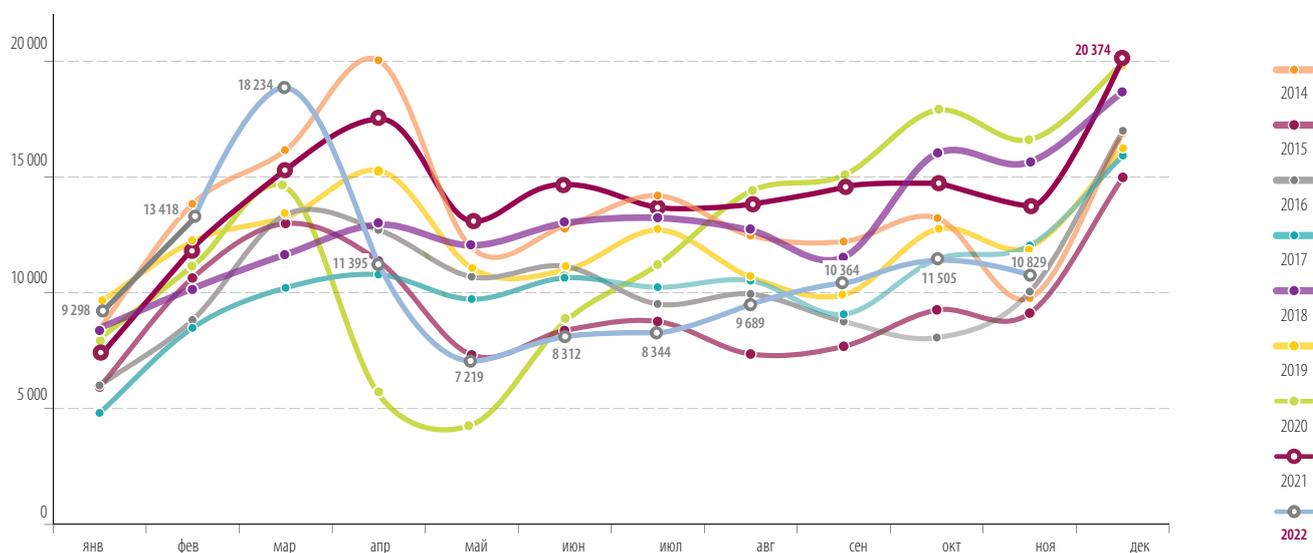
Всего в январе-ноябре 2022 года Росреестром по Москве зарегистрировано 118 607 договоров купли-продажи (мены) жилья. Разница с аналогичным значением прошлого года 21,2% (150 565).

«Снижение на 21% в годовом выражении можно объяснить в том числе, рекордным реализованным спросом на протяжении всего 2021 года и в первом триместре 2022 года. При этом, начиная с сентября в Москве регистрировалось свыше десяти тысяч вторичных договоров ежемесячно, что подтверждает стабильный интерес покупателей к готовым квартирам на столичном рынке недвижимости. Исходя из многолетней статистики, в последнем месяце года показатели купли-продажи традиционно демонстрируют рост, даже если в декабре цифры останутся на уровне ноября, то снижение годового показателя не составит более 25% по отношению к 2021 году», — сказал **Игорь Майданов**.

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	10 829	↓ -21%
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

Ипотечное жилищное кредитование
(первичный и вторичный рынок)



Количество зарегистрированных договоров
ипотечного жилищного кредитования
(январь-ноябрь)



Управлением Росреестра по Москве в ноябре 2022 года зарегистрировано 8 752 договора ипотечного жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках недвижимости. Данный показатель на 5,5% меньше результата октября (9 265) и на 20,8% ниже ноября прошлого года (11 055).

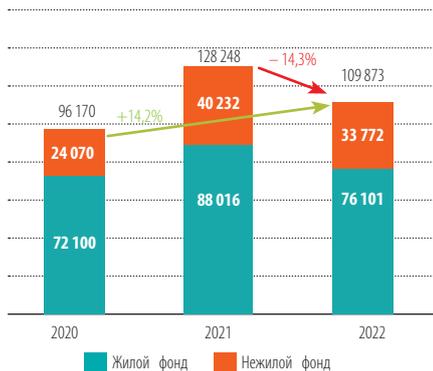
«Статистика регистраций сделок с привлечением кредитных средств отражает общие тенденции на рынке недвижимости. Умеренное сокращение на 513 ипотек к октябрьскому значению показывает в целом стабильную заинтересованность покупателей, готовых использовать долгосрочное финансовое планирование и доступность банковских инструментов, — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**. — Снижение показателей на 21% год к году характеризуется большим спросом на недвижимость того периода, который был вызван окончанием пандемии, адаптацией экономики к ее последствиям и льготными условиями кредитования».

Всего в январе-ноябре текущего года Росреестром по Москве зарегистрировано 97 383 ипотечных договора, что на 14,6% меньше аналогичного периода 2021 года (114 085).

«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в ноябре составил 35,7 миллиарда рублей – это 25,2% от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице с начала действия программы выдано кредитов на сумму около 761 миллиарда рублей», — добавил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений**.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

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

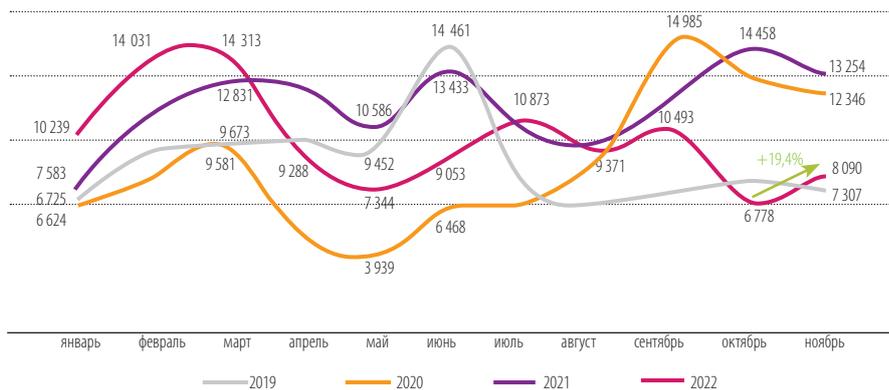


Управлением Росреестра по Москве в ноябре 2022 года зарегистрировано 8 090 договоров долевого участия в строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости. По отношению к октябрю (6 778 ДДУ) общее число регистраций увеличилось на 19,4%. Всего в январе-ноябре текущего года на рынке жилой и нежилой недвижимости зарегистрировано 109 873 ДДУ, что на 14,3% меньше показателя аналогичного периода прошлого года (128 248 ДДУ).

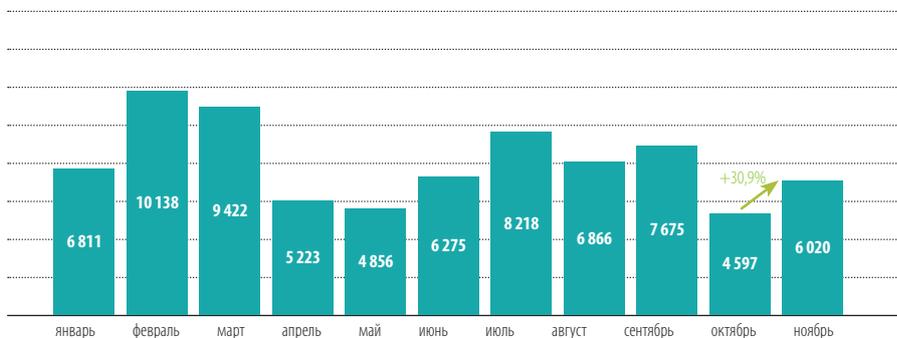
В отношении жилой недвижимости в ноябре 2022 года зарегистрировано 6 020 первичных договоров, что на 30,9% больше значения октября (4 597 ДДУ) и на 36,2% меньше ноября 2021 года (9 428 ДДУ). По сравнению с октябрём годовая отрицательная динамика сократилась на 17,6%. Если смотреть на результат 11 месяцев, то в Москве зарегистрирована 76 101 сделка при покупке квартир в строящихся домах - на 13,5% меньше аналогичного объёма прошлого года.

В сегменте нежилой недвижимости, включая коммерческие помещения и машино-места, в ноябре показатель снизился на 111 долевых договоров или на 5,1% (2 070 ДДУ) к октябрю (2 181 ДДУ). При этом общий показатель в январе-ноябре составил 33 772 ДДУ, что на 16% ниже такого же периода прошлого года (40 232 ДДУ).

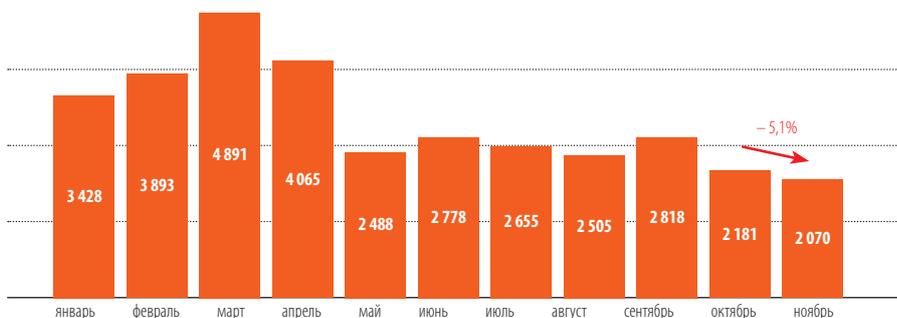
Количество зарегистрированных в Москве ДДУ в Москве (жилой и нежилой фонд)



Количество зарегистрированных в Москве ДДУ на рынке жилой недвижимости



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



«Подводя предварительные итоги года на рынке новостроек, мы отмечаем, что значения ноября и 11 месяцев в целом демонстрируют не столько снижение, сколько возврат к точке роста. Данные показатели в 2019 и 2020 годах держались на уровне 96 тысяч сделок. Уже сейчас преодолен порог в 100 тысяч ДДУ, впервые такой результат мы фиксировали по аналогичным прошлогодним объемам. И это при том, что май и октябрь по количеству зарегистрированных договоров с жильем показали минимальные значения за последние два года», — 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
Ноябрь, 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.