

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

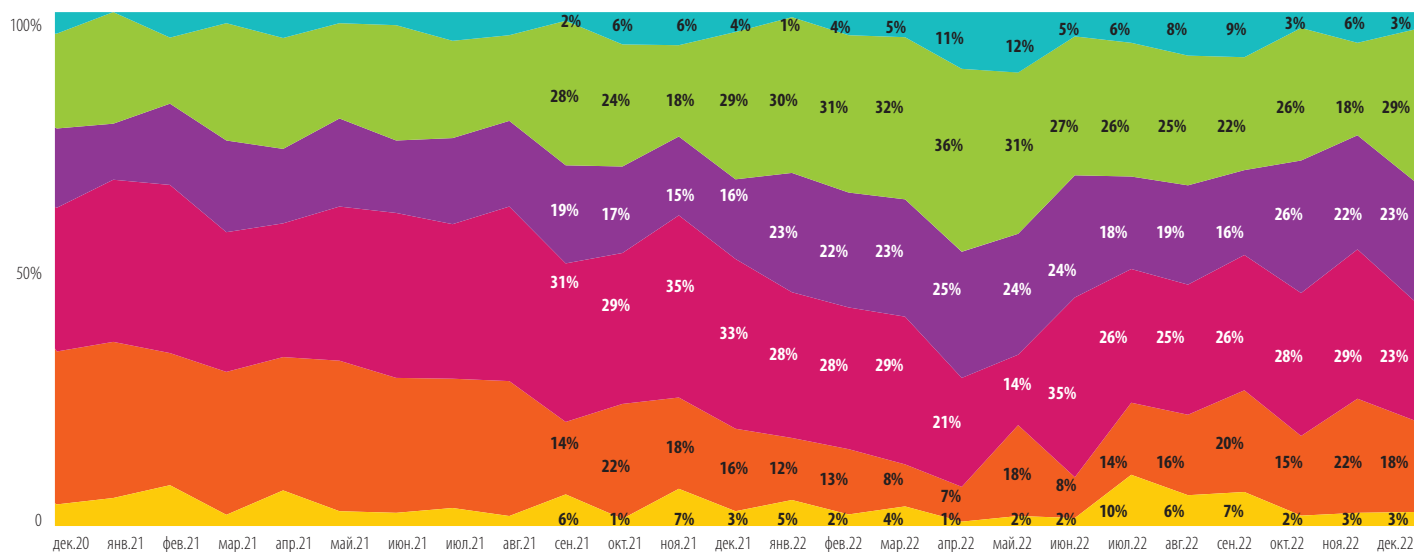
Декабрь 2022

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

Вторичная городская недвижимость

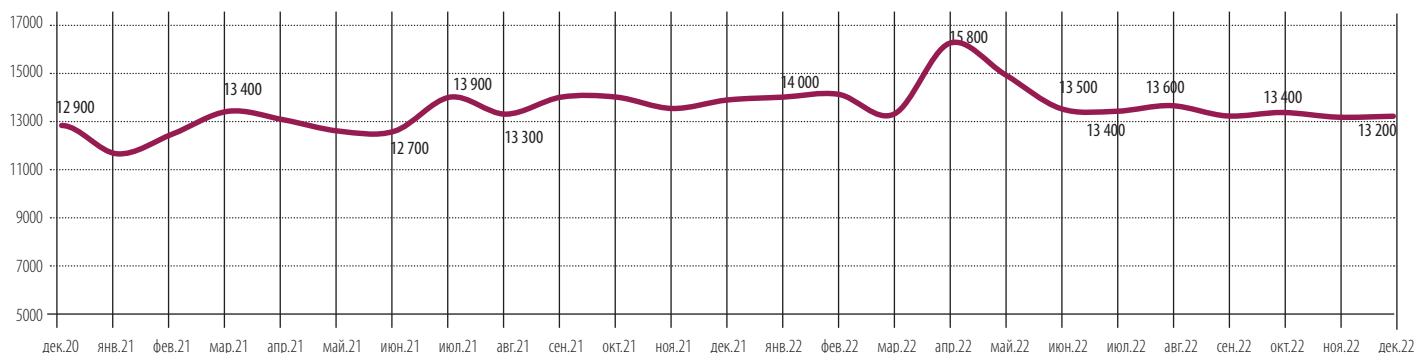
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

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

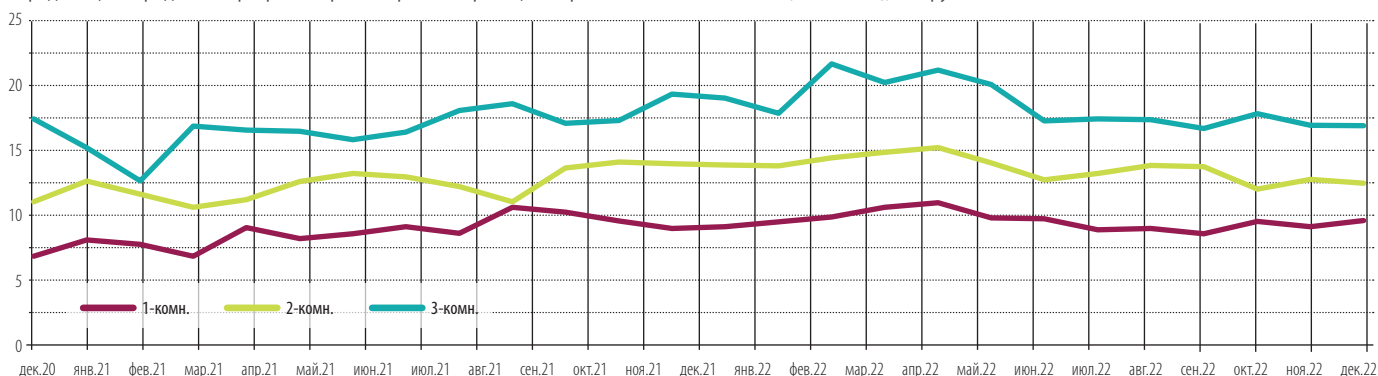


Структура продаж по бюджету покупки в декабре 2022 года изменилась по сравнению с ноябрем. Самую большую долю, почти треть всех продаж, занимает доля сегмента 15-30 млн руб. (29%), затем 9-12 млн руб. и 12-15 млн руб. (по 23%). Доля сегмента 6-9 млн руб. снизилась на 4% (до 18%), а доля дорогого сегмента свыше 30 млн руб. упала на 3% (до 3%). Такую же долю в 3% занимает и сегмент до 6 млн руб.

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



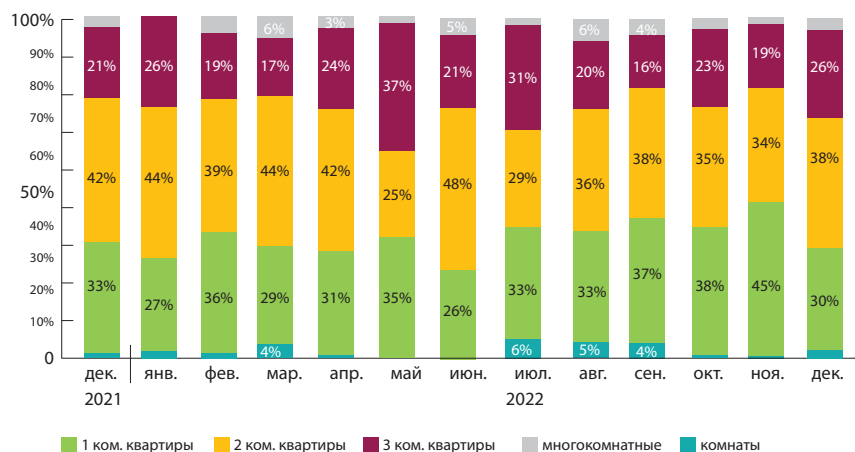
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



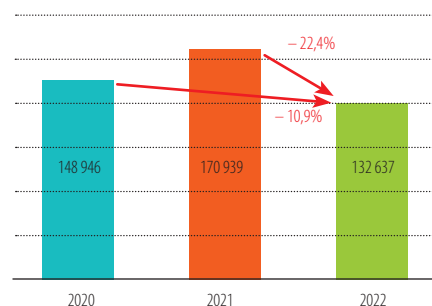
Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК МИЭЛЬ, в декабре 2022 года составила 13,2 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры составил 9,9 млн рублей, двухкомнатной – 12,8 млн рублей, трехкомнатной – 17 млн рублей.

В декабре лидирующие позиции по комнатности в общей структуре продаж занимают двухкомнатные квартиры (38%), следом идут однокомнатные (30%) и трехкомнатные (26%).

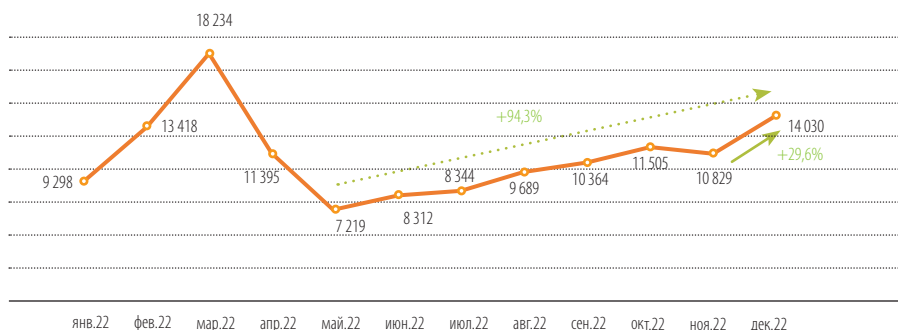
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



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



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

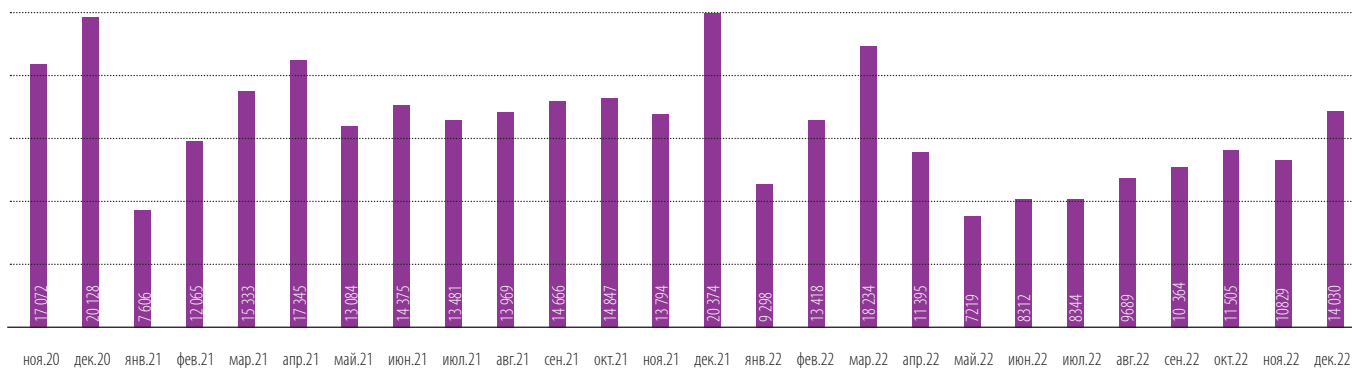


Управлением Росреестра по Москве в декабре 2022 года зарегистрировано 14 030 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья – в 1,3 раза (+29,6%) больше, чем в ноябре (10 829). По отношению к декабрю 2021 года показатель снизился на 31,1% (20 374).

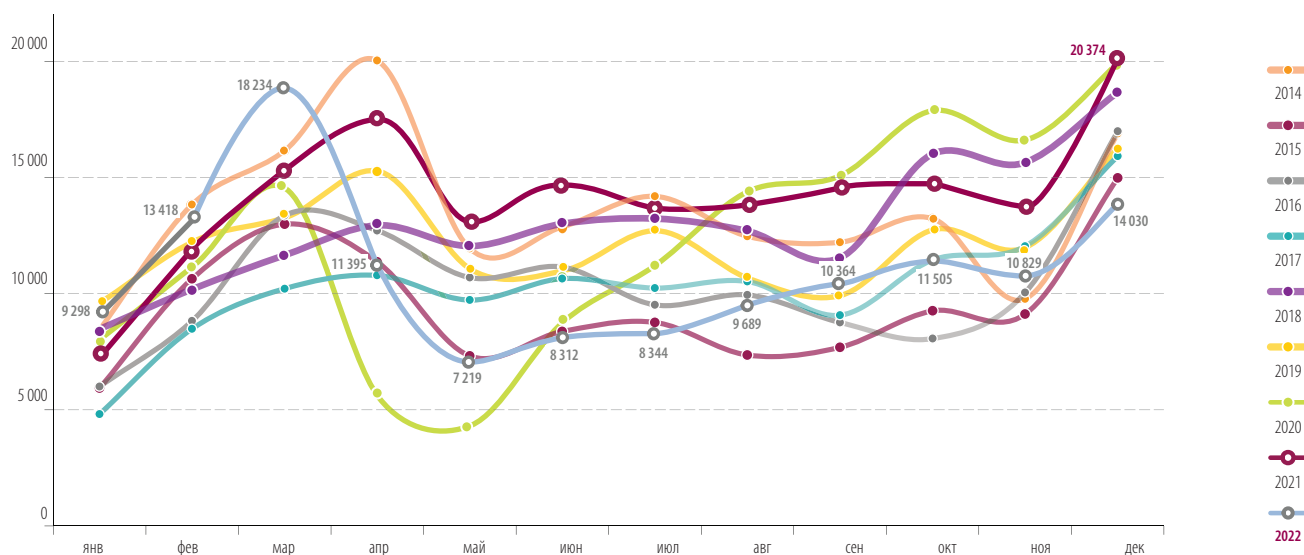
Всего в 2022 году зарегистрировано 132 637 переходов прав, что на 22,4% ниже показателя аналогичного периода 2021 года (170 939) и на 10,9% меньше, чем за 12 месяцев 2020 года (148 946).

«Разница год к году не превысила 23%, декабрь традиционно удержал звание насыщенного предновогодними сделками месяца. В целом вторичный рынок в Москве оживился во второй половине 2022 года и показал наиболее активную динамику. По сравнению с маем, когда был установлен минимальный объем, в декабре он вырос вдвое с 7 тыс. до 14 тыс. договоров и увеличился на треть к ноябрю, установив тем самым второй максимальный месячный показатель по регистрации переходов прав после мартовских значений, когда Росреестр оформил 18,2 тыс. договоров купли-продажи квартир на столичном рынке», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

Зарегистрировано прав
по данным УФРС Москвы



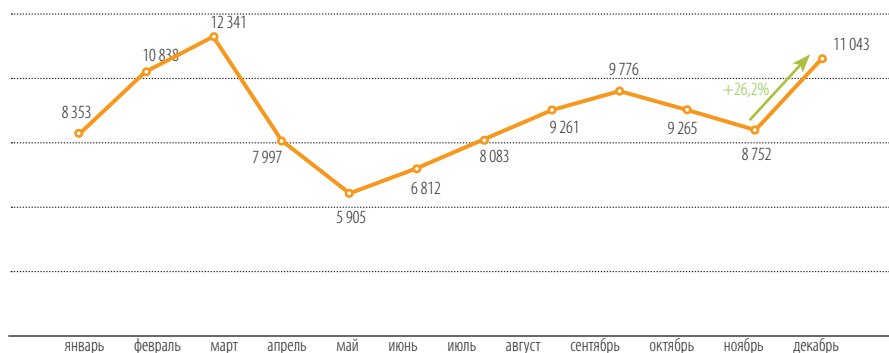
Динамика сделок по УФРС г. Москва (зарегистрировано прав на жилую недвижимость по договорам купли/продажи и мены)



| 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 | 14 030 | ↓ -31% |
| Итого | 162 038 | 113 769 | 126 044 | 123 894 | 156 431 | 145 636 | 148 946 | 170 939 | 132 637 | |

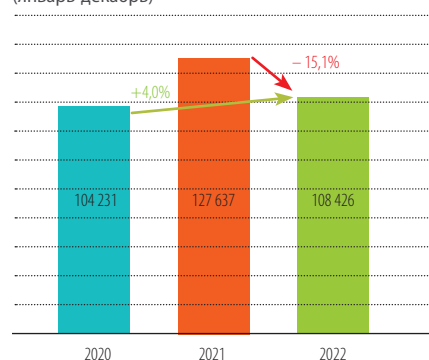
ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

Ипотечное жилищное кредитование (первичный и вторичный рынок)

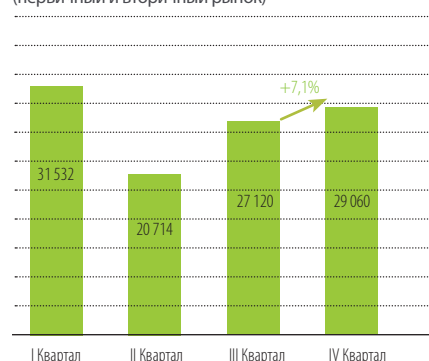


Управлением Росреестра по Москве в декабре 2022 года зарегистрировано 11 043 договора ипотечного жилищного кредитования на первичном и вторичном рынках столичной недвижимости, что на 26,2% больше показателя ноября (8 752).

Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования (январь-декабрь)



Квартальные показатели по регистрации договоров ипотечного жилищного кредитования в Москве (первичный и вторичный рынок)



«Более 11 тысяч ипотечных сделок зарегистрированы на столичном рынке недвижимости в декабре. В 2022 году больше фиксировалось только в марте (12 341). При этом по сравнению с декабрьским результатом рекордного 2021 года число договоров уменьшилось на 2,5 тысячи или на 18,5%, но тогда Росреестр оформил максимальное значение за все предыдущие годы статистических наблюдений», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

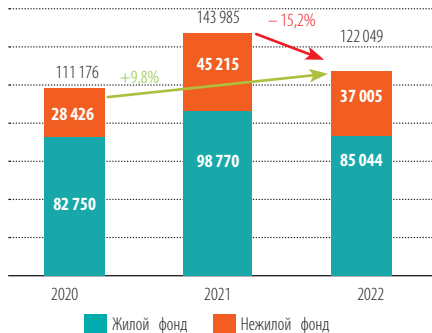
По итогам четвертого квартала 2022 года в московском регионе зарегистрировано 29 060 ипотечных договоров. Данный показатель на 7,1% превысил количество сделок в третьем квартале (27 120).

Всего в январе-декабре 2022 года в Москве зарегистрировано 108 426 договоров ипотечного жилищного кредитования. Это на 15,1% меньше абсолютного рекорда прошлого года (127 637), но на 4,0% больше 2020 года, когда впервые в столице число регистраций ипотечных сделок превысило 100 тысяч (104 231).

«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в декабре составил 69,6 миллиарда рублей – это 25,2% от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице с начала действия программы выдано кредитов на сумму более 830 миллиардов рублей», — добавил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений**.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

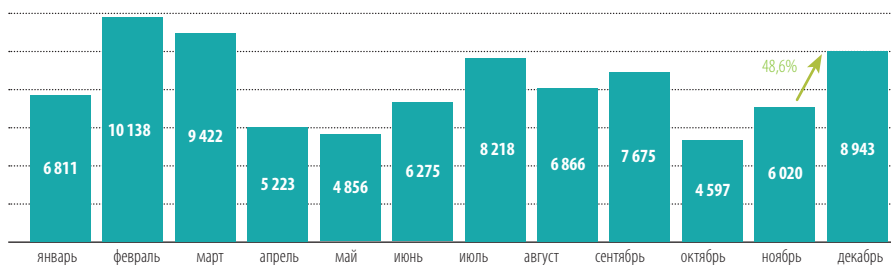
Количество зарегистрированных в Москве ДДУ на рынке жилой и нежилой недвижимости (январь-декабрь)



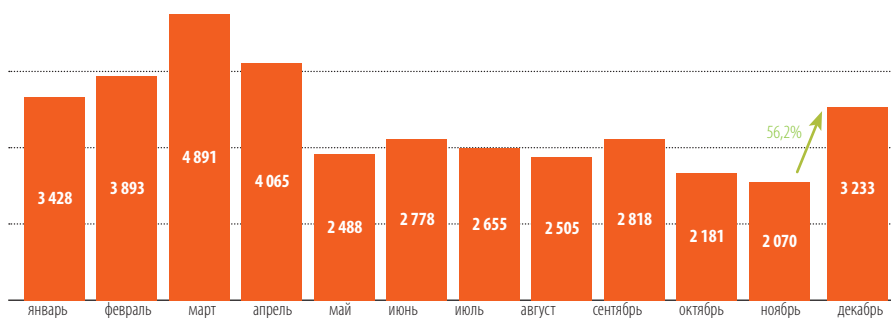
Управлением Росреестра по Москве в декабре 2022 года зарегистрировано 12 176 договоров долевого участия в строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости, что на 50,5% выше данных ноября (8 090 ДДУ) и на 22,6% ниже декабря 2021 года (15 737 ДДУ). Всего за 12 месяцев Росреестр оформил 122 049 ДДУ – результат превышает показатели всех прежних лет, за исключением 2021 года с разницей 15,2%.

На рынке жилой недвижимости в декабре оформлено 8 943 договора долевого участия в строительстве, что на 48,6% выше ноябрьских значений (6 020 ДДУ). К декабрю 2021 года число сделок с квартирами снизилось на 16,8% (10 754 ДДУ). Всего в январе-декабре 2022 года Росреестр по Москве зафиксировал 85 044 ДДУ, что стало вторым максимальным показателем за все годы. В рекордном 2021 году зарегистрировано на 13,9% больше договоров на первичном рынке (98 770 ДДУ).

Количество зарегистрированных в Москве ДДУ на рынке жилой недвижимости



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



Декабрь 2022 года в сегменте нежилой недвижимости также показал рост по отношению к ноябрю на 56,2% (3 233 ДДУ). За весь год Росреестром по Москве оформлено 37 005 первичных договоров при покупке коммерческих помещений, что на 18,2% меньше аналогичного периода 2021 года (45 215 ДДУ).

«Тенденция роста числа сделок с жильем в последний месяц года сохраняется на протяжении последних четырех лет, начиная с 2019 объем регистраций в декабре по отношению к ноябрю увеличивался в среднем на 19%. Прошлый год не стал исключением с максимальным месячным приростом 48%, что значительно нивелировало разницу в объеме регистраций сделок году к году. В итоге число договоров, оформленных Росреестром при покупке квартир в строящихся домах превысило 85 тыс. ДДУ, для сравнения в 2020 году мы фиксировали 82,7 тыс. ДДУ, в 2019 – 81,5 тыс. ДДУ», — **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
Декабрь, 2022
ekaterina.berezhnova@miel.ru

Содержащаяся в настоящем отчете 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 отчете.