

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

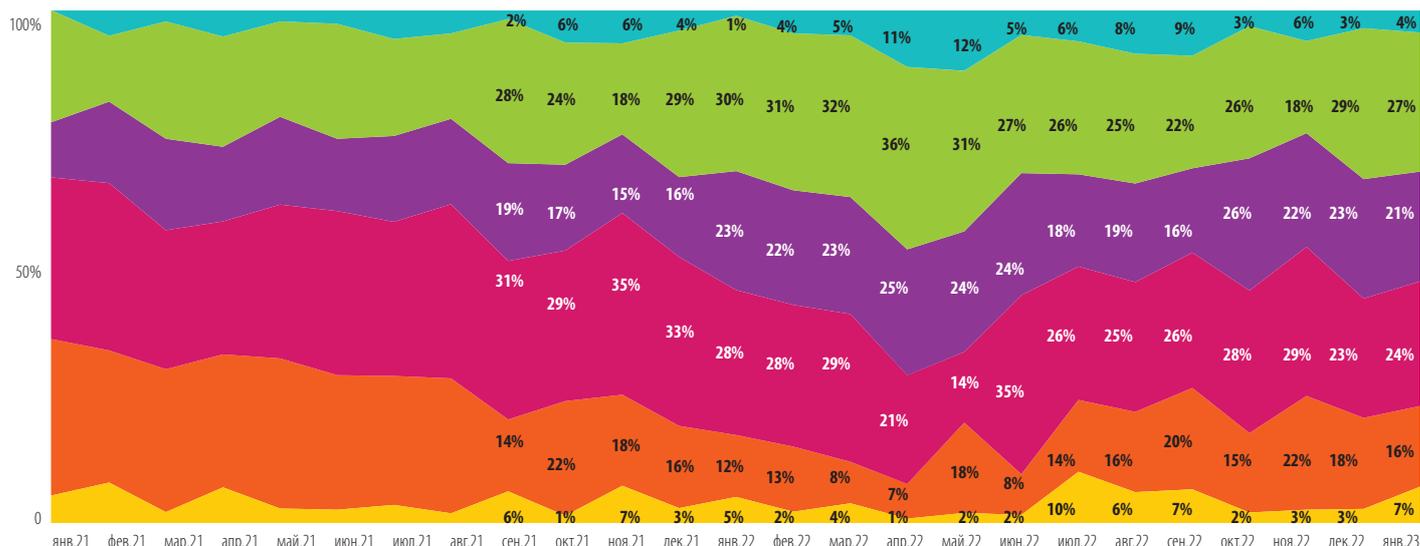
Январь 2023

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

Вторичная городская недвижимость

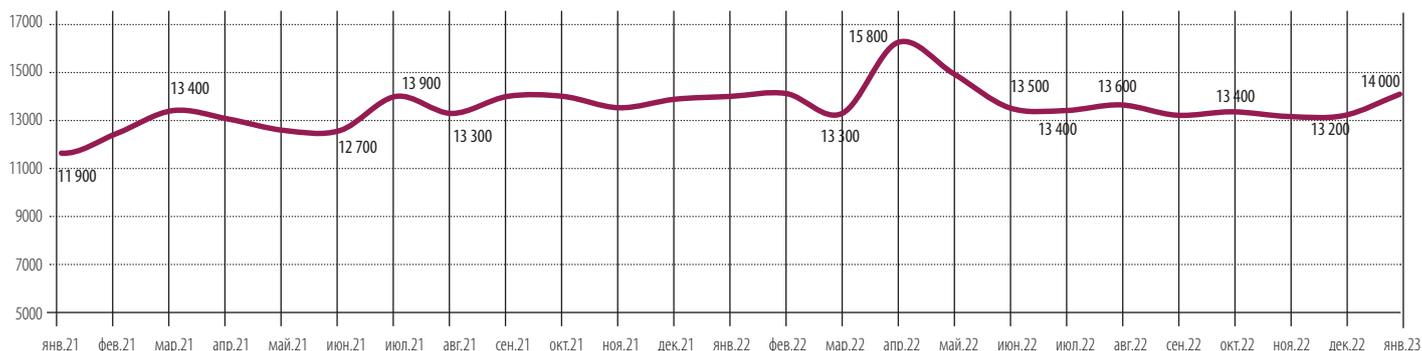
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

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

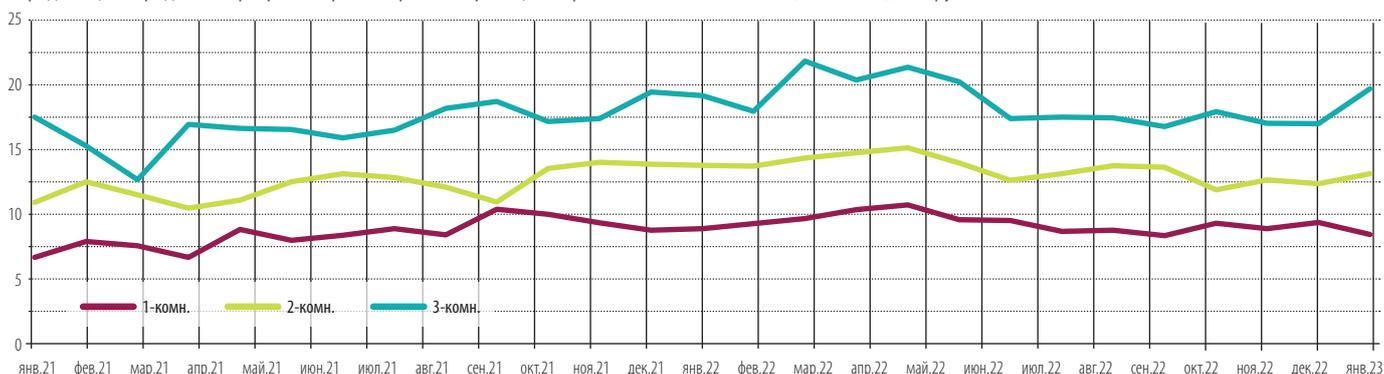


Структура продаж по бюджету покупки в январе 2023 года почти не изменилась по сравнению с декабрем. Самую большую долю занимает доля сегмента 15-30 млн руб. (27%), затем 9-12 млн руб. (24%) и 12-15 млн руб. (21%). Доля сегмента 6-9 млн руб. снизилась на 2% (до 16%), а доля дорогого сегмента свыше 30 млн руб. повысилась до 4%. Увеличилась и доля сегмента до 6 млн руб., она составила 7%.

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



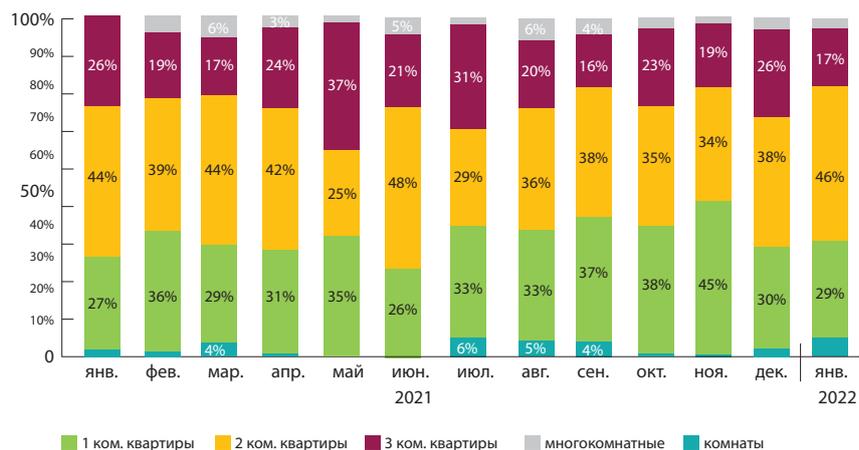
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК МИЭЛЬ, в январе 2023 года составила 14 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры составил 9 млн руб., двухкомнатной – 13,4 млн руб., трехкомнатной – 19,4 млн руб.

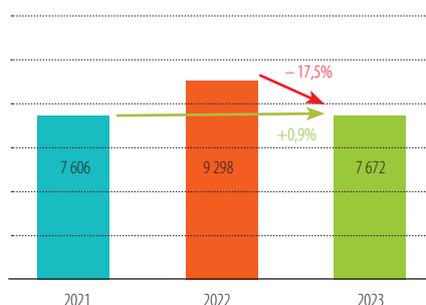
В январе лидирующие позиции по комнатности в общей структуре продаж занимают двухкомнатные квартиры (46%), следом идут однокомнатные (29%) и трехкомнатные (17%).

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



Управлением Росреестра по Москве в январе 2023 года зарегистрировано 7 672 перехода прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья, что практически сопоставимо (+0,9%) с показателем первого месяца 2021 года, и на 17,5% ниже января 2022 года.

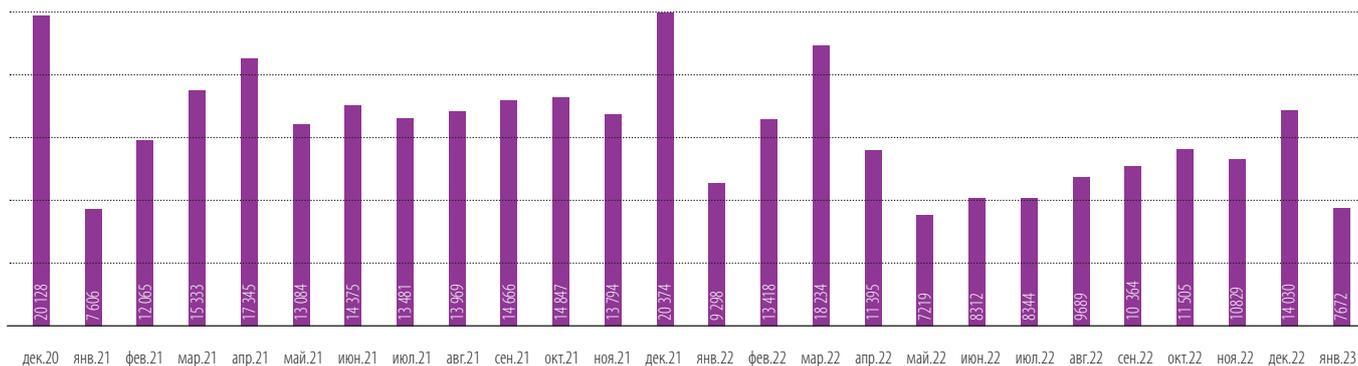
Количество зарегистрированных в Москве договоров купли-продажи (мены) жилья (январь)



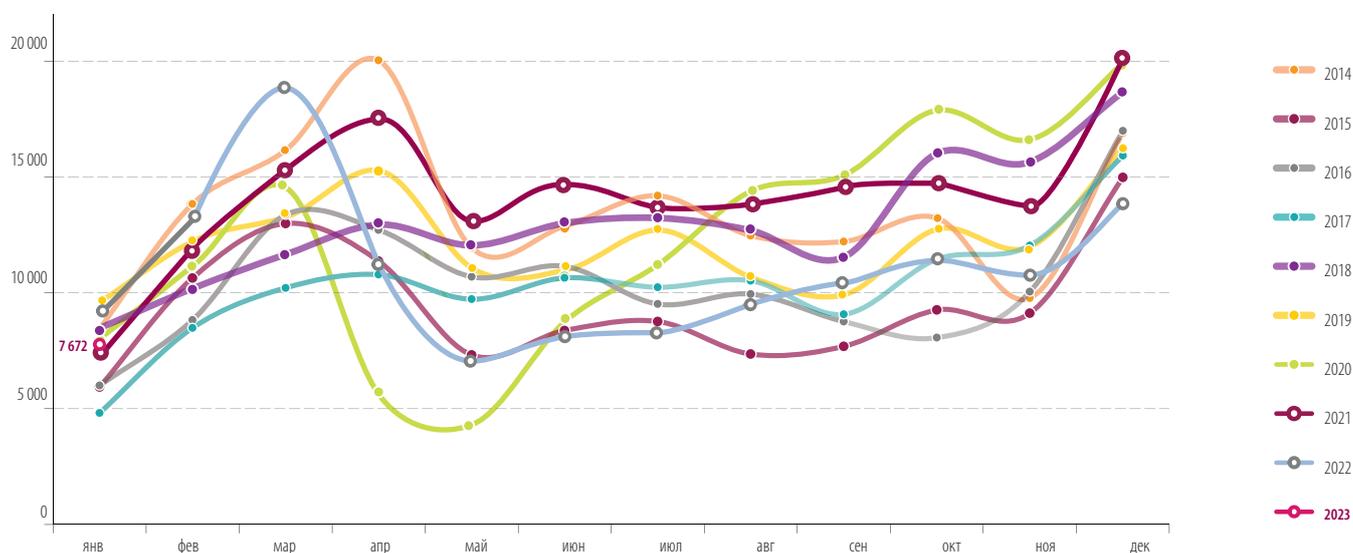
«С учетом праздничных дней, а также традиционного предновогоднего всплеска в конце года, январь показал достаточно высокую активность и уверенный спрос на покупку готовых квартир в столичном регионе, — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**, — После значительного роста в прошлом году, текущий январь скорректировался до значений двухлетнего периода, когда было зарегистрировано сопоставимое число переходов прав – чуть более 7,6 тысяч».

При сравнении значений января к декабрю сохраняется ежегодная тенденция снижения числа регистраций: в первом месяце 2023 года показатель уменьшился на 45,3% к декабрю 2022 года; годом ранее разница составила 54,4%, в 2021 году – 62,2%.

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	2023	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	↓ -17%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418		
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	18 234		
апрель	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5 196	17 345	11 395		
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000	3 918	13 084	7 219		
июнь	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375	8 312		
июль	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481	8 344		
август	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969	9 689		
сентябрь	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666	10 364		
октябрь	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	14 847	11 505		
ноябрь	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072	13 794	10 829		
декабрь	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787	20 128	20 374	14 030		
Итого за год	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636	148 946	170 939	132 637		

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

Показатели января по регистрации жилищных ипотечных сделок за 15 лет*



В январе 2023 года на первичном и вторичном рынках столичного жилья в Росреестре оформлен 7 071 **договор ипотечного жилищного кредитования**. Об этом сообщил руководитель Управления Росреестра по Москве **Игорь Майданов**.

По сравнению с рекордным январским показателем прошлого года, когда в Москве были зарегистрированы 8 353 ипотечные сделки при покупке строящихся и готовых квартир, в первый месяц текущего года число обращений сократилось на 15,3% (меньше на 1 282 договора).

«Статистика регистраций договоров за январь этого года показала стабильный спрос на ипотеку в Москве, несмотря на снижение к аналогичному периоду 2022 года. При этом показатель на 18,9% больше первого месяца 2021 года (5 948) и превышает январские результаты всех предыдущих лет», — отметил **Игорь Майданов**.

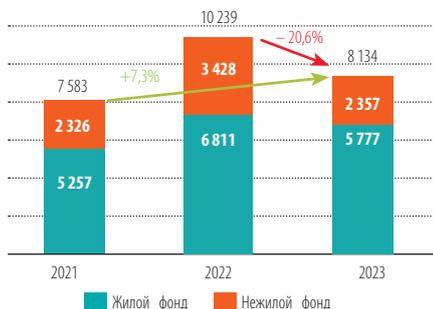
«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в январе составил 11,2 миллиарда рублей - это 17,8% от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице с начала действия программы выдано кредитов на сумму более 840 миллиардов рублей», — добавил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений**.

По данным Агентства стратегических инициатив, Москва второй год подряд занимает лидирующую позицию в рейтинге качества жизни среди российских регионов. Результаты проведенного исследования представила Президенту РФ **Владимиру Путину** генеральный директор АСИ **Светлана Чупшева** на заседании наблюдательного совета Агентства.

При составлении рейтинга оценивались десять направлений: медицинское обслуживание, образование и развитие, жилье и инфраструктура, потребление и досуг, чистота и экология, инклюзивность и равенство, безопасность, социальная защита, государственные услуги и сервисы, возможности для работы и своего дела.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

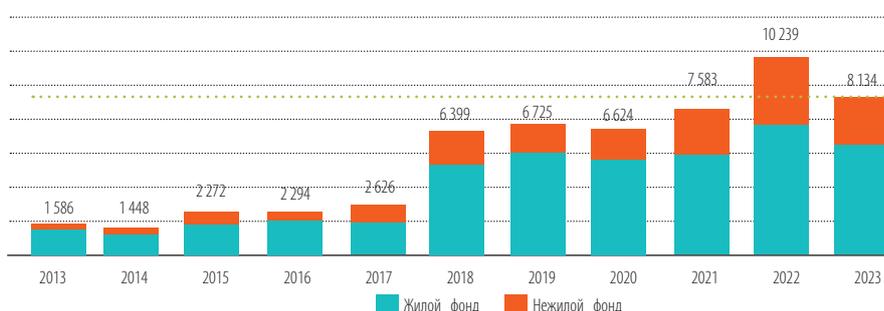
Количество зарегистрированных в Москве ДДУ на рынке жилой и нежилой недвижимости (январь)



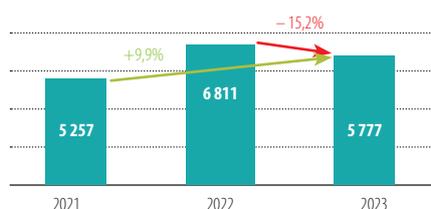
В январе 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 8 134 договора долевого участия в строительстве жилой и нежилой недвижимости. Об этом сообщил руководитель Управления Росреестра по Москве **Игорь Майданов**.

Результат первого месяца текущего года (8 134 ДДУ) сократился на 20,6% по отношению к январю 2022 года (10 239 ДДУ). При этом при сравнении с аналогичным периодом 2021 года (7 583 ДДУ) показатель вырос на 7,3%.

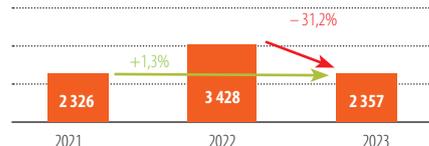
Показатели за 10 лет зарегистрированных в Москве ДДУ на рынке жилой и нежилой недвижимости (январь)



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



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



«Интерес со стороны покупателей на квартиры и коммерческие помещения в столичных новостройках сохраняется. В прошлом году Росреестр фиксировал нетипичный всплеск активности в первый месяц года, в текущем – результат января превышает все значения с 2013 по 2022 годы», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

На рынке жилья за месяц проведено 5 777 регистраций первичных сделок, что на 15,2% ниже январского результата 2022 года (6 811 ДДУ), но на 9,9% превысило месячный показатель 2021 года (5 257 ДДУ).

В нежилом сегменте в январе зарегистрировано 2 357 долевых договоров. Данный показатель на 31,2% меньше первого месяца прошлого года (3 428 ДДУ), но соответствует аналогичному периоду 2021 года (2 326 ДДУ), рост месяц к месяцу составил 1,3%.

Если брать во внимание статистику последних пяти лет, то на рынке жилья столичным Росреестром в первом месяце года в среднем регистрировалось на 38% меньше сделок, чем в декабре. В нежилом фонде – на 36%. В январе 2023 года разница с декабрьскими значениями в обоих сегментах также составила около трети.

«При этом с учетом общего показателя по числу оформленных сделок на первичном рынке, Москва сохраняет свои лидирующие позиции, по сравнению с другими субъектами Центрального федерального округа. Так, в январе Управлением зарегистрировано свыше восьми тысяч ДДУ, что составляет около 40% от общего количества договоров, оформленных в ЦФО», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

Всего в 2022 году в России зарегистрировано 703,4 тыс. договоров долевого участия в строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости. Москва по итогам прошлого года заняла первое место по количеству первичных сделок. За двенадцать месяцев 2022 года в столице зарегистрировано 17,3% (122 049 ДДУ) от общего количества регистраций ДДУ во всех регионах страны.



Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим
центром МИЭЛЬ
Январь, 2023
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.