



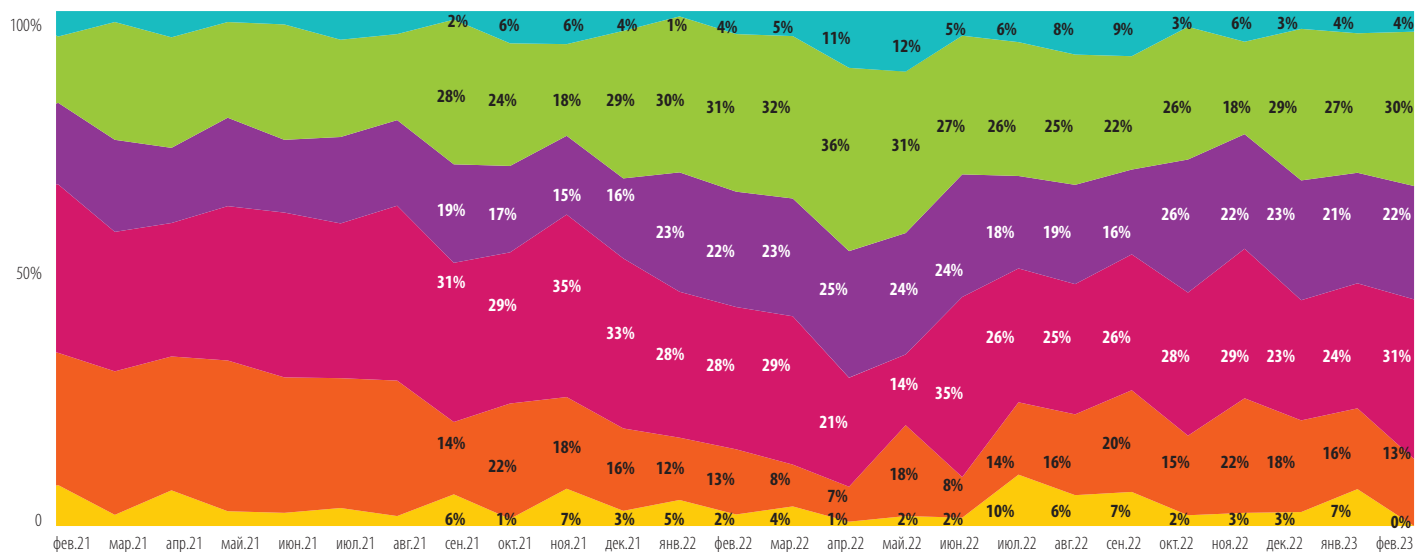
ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Февраль 2023

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ. Вторичная городская недвижимость

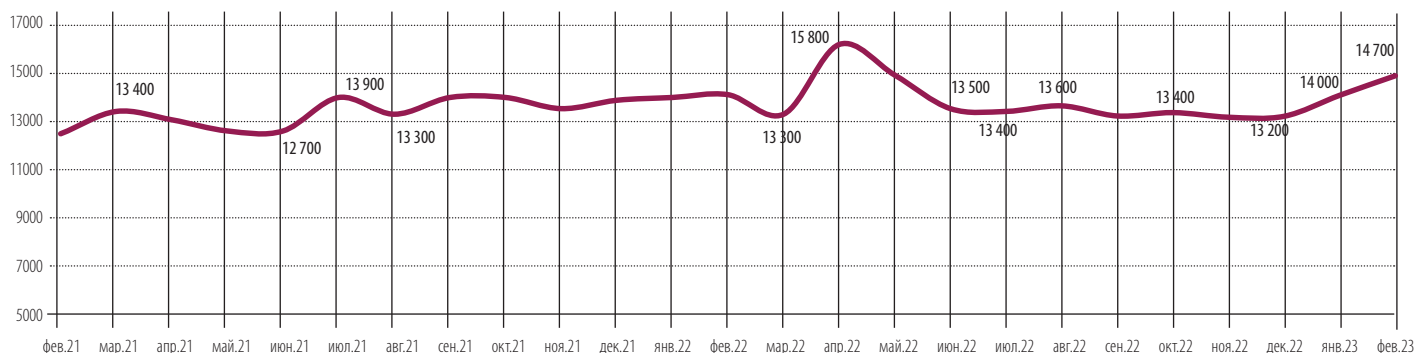
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

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

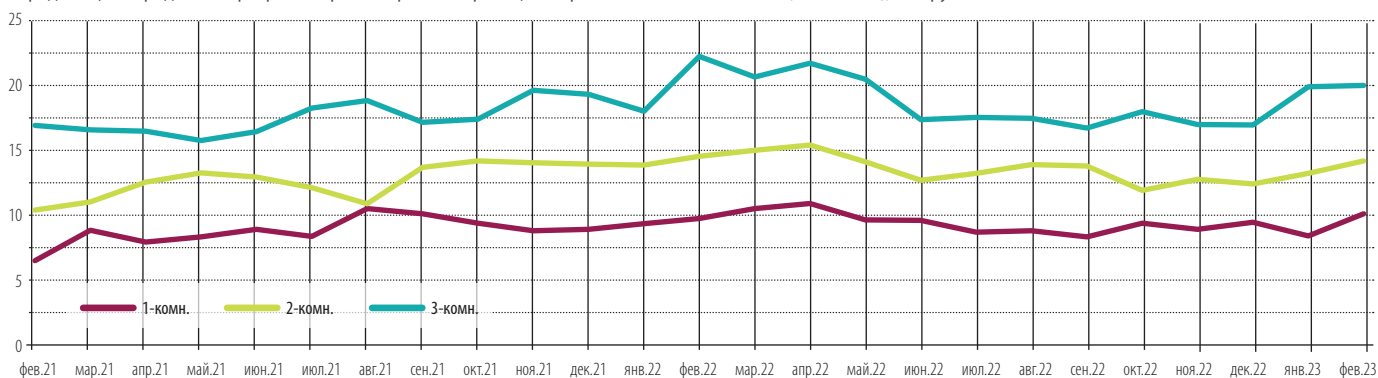


Структура продаж по бюджету покупки в феврале 2023 года немного изменилась по сравнению с январем. Самую большую долю занимает сегмент 9-12 млн руб. (31%), затем 15-30 млн руб. (30%) и 12-15 млн руб. (22%). Доля сегмента 6-9 млн руб. снизилась на 3% (до 13%). Доля дорогого сегмента свыше 30 млн руб. без изменений (4%). Продажи в сегменте до 6 млн руб. в феврале не зафиксированы.

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



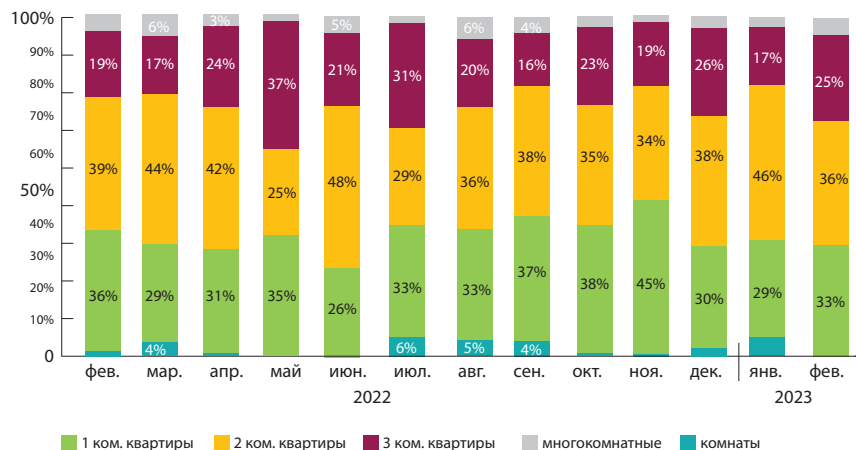
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным сделок ГК МИЭЛЬ, в феврале 2023 года составила 14,7 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры составил 10,4 млн рублей, двухкомнатной – 14,1 млн рублей, трехкомнатной – 19,5 млн рублей.

В феврале лидирующие позиции по комнатности в общей структуре продаж занимают двухкомнатные квартиры (36%), следом идут однокомнатные (33%) и трехкомнатные (25%).

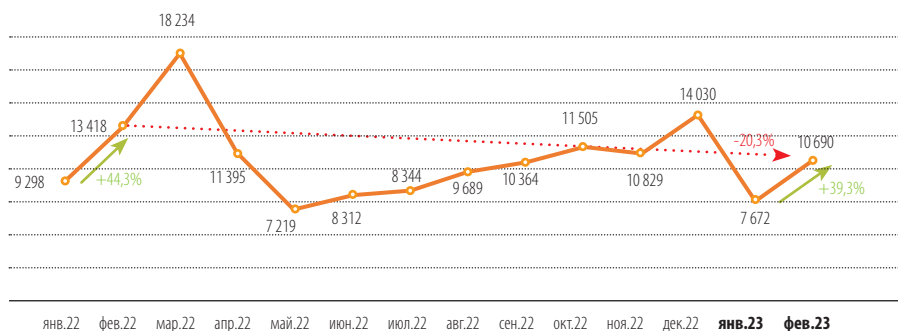
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



Управлением Росреестра по Москве в феврале 2023 года зарегистрировано 10 690 переходов прав на основании **договоров купли-продажи (мены) жилья**, что на 39% выше показателя января текущего года (7 672).

По сравнению с февралем 2022 года, когда было зарегистрировано 13 418 договоров при покупке квартир в готовых домах, снижение составило 20,3%.

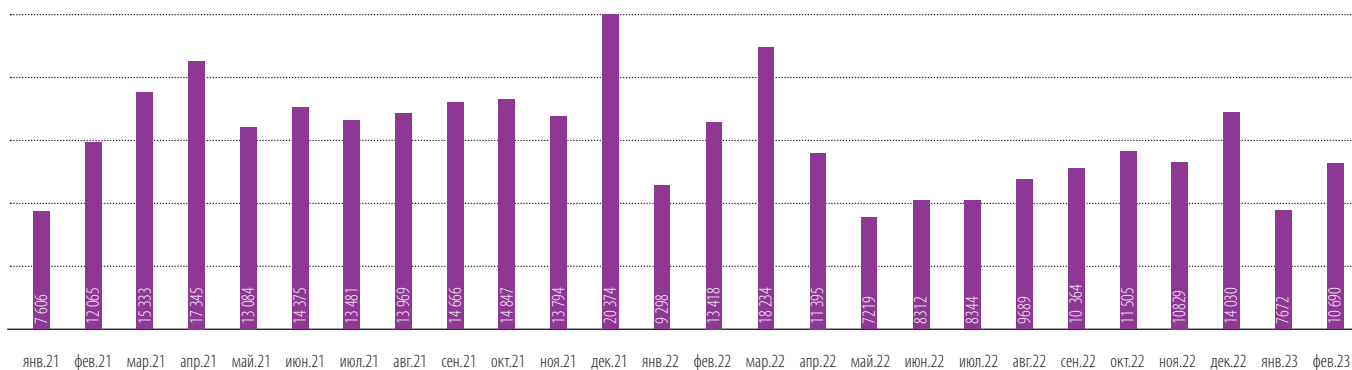
Количество зарегистрированных в Москве договоров купли-продажи (мены) жилья



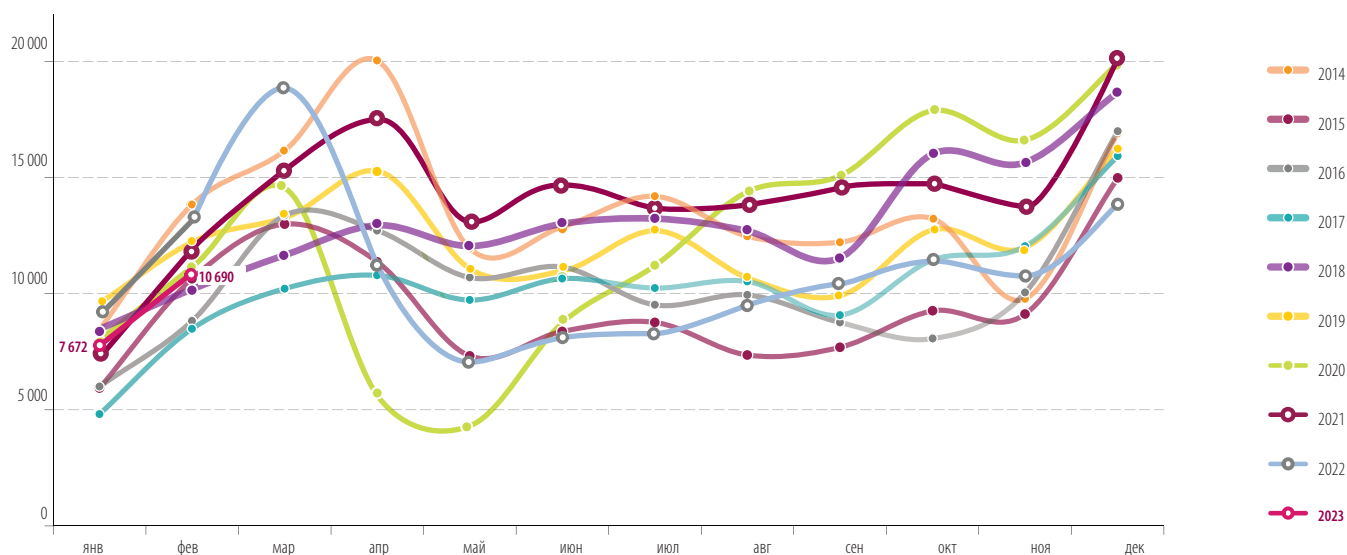
«Первые два месяца текущего года на вторичном рынке демонстрируют достаточно стабильные показатели. При этом, если январский показатель скорректировался до значений 2021 года, то в феврале мы наблюдаем рост числа зарегистрированных прав на вторичке в 1,4 раза – аналогично разнице января-февраля прошлого года. В целом показатель второго месяца 2023 года сопоставим со средним значением 2022 года (11 053), даже с учетом рекордного числа зарегистрированных переходов прав в марте», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

За первые два месяца текущего года Росреестр по Москве зарегистрировал 18 362 перехода прав на вторичном рынке жилой недвижимости, что на 19,2% меньше аналогичного результата прошлого года (22 716), в то же время к показателю января-февраля 2021 года (19 671) снижение составляет 6,7%.

Зарегистрировано прав
по данным УФРС Москвы



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

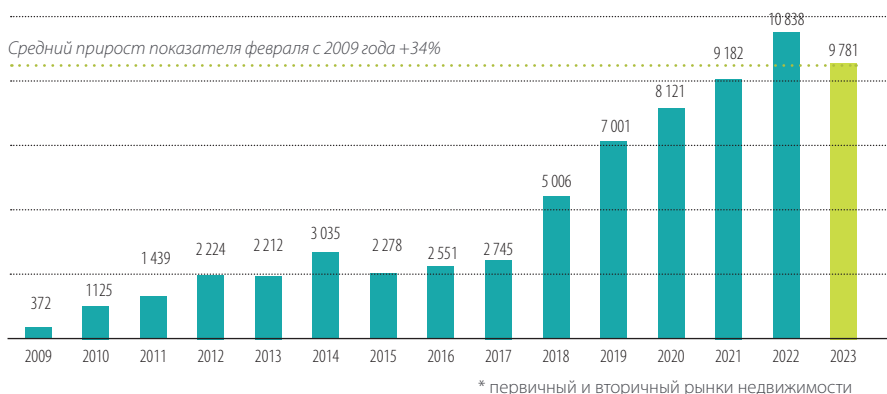


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	к аналогичному периоду
янв	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	↓ -17%
фев	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	↓ -20%
мар	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	18 234		
апр	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		
июн	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375	8 312		
июл	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481	8 344		
авг	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969	9 689		
сен	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666	10 364		
окт	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	14 847	11 505		
ноя	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072	13 794	10 829		
дек	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		

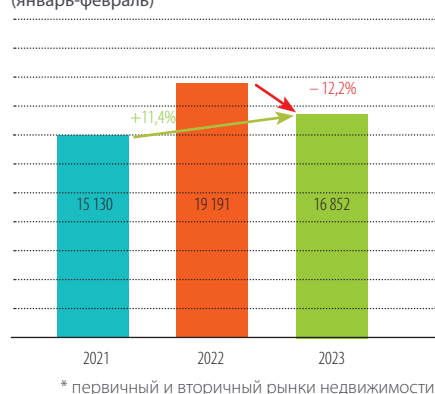
ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

Показатели февраля по регистрации жилищных ипотечных сделок за 15 лет*

Средний прирост показателя февраля с 2009 года +34%



Динамика числа регистраций ипотечных жилищных сделок* (январь-февраль)



В феврале 2023 года на первичном и вторичном рынках недвижимости столичным Росреестром зарегистрирован 9 781 **договор ипотечного жилищного кредитования**, что в 1,4 раза или на 38,3% выше показателя января текущего года (7 071). Об этом сообщил руководитель Управления Росреестра по Москве **Игорь Майданов**.

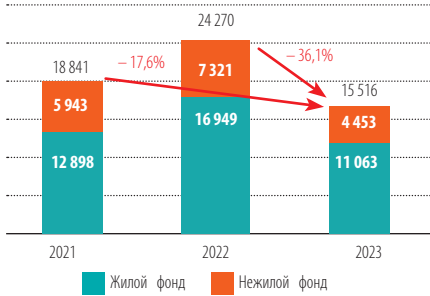
«По сравнению с рекордным для февраля результатом прошлого года (10 838) снижение не превысило 10 процентов (-9,7%). По отношению к февральским значениям всех предыдущих лет текущее число регистраций ипотек стало максимальным. При этом в разрезе 15 лет объемы ипотечных сделок в феврале, несмотря на колебания в 2015-2017 гг., увеличивались в среднем на треть от года к году», — комментирует **Игорь Майданов**.

Всего за два месяца Росреестром по Москве оформлено 16 852 ипотеки при покупке жилья на первичном и вторичном рынках. По отношению к январю-февралю 2022 года (19 191) число сделок уменьшилось на 12,2%, к аналогичным данным 2021 года (15 130) рост составил 11,4%.

«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в феврале составил 22,3 миллиарда рублей — это 24,9% от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице с начала действия программы выдано 118 тысяч кредитов», — добавил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений**.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

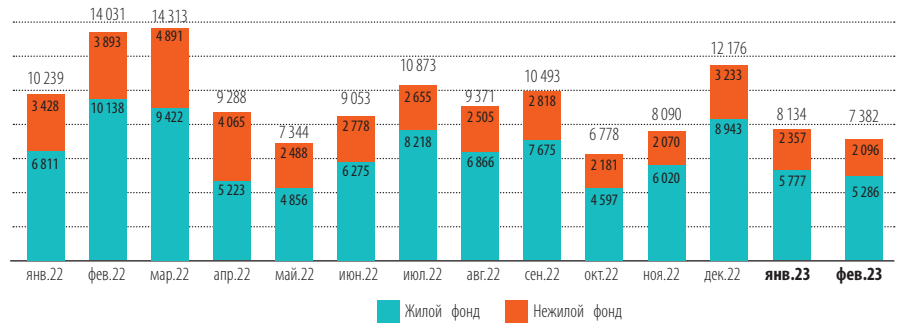
Количество зарегистрированных в Москве ДДУ на рынке жилой и нежилой недвижимости (январь-февраль)



В январе-феврале 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 15 516 договоров участия в долевом строительстве, **включая жилой и нежилой фонды**, что на 36% ниже аналогичного периода прошлого года (24 270 ДДУ) и на 17,6% меньше 2021 года (18 841 ДДУ).

В феврале 2023 года столичным Росреестром зарегистрировано 5 286 договоров долевого участия на рынке жилой недвижимости – на 8% меньше января (5 777 ДДУ) и на 48% ниже показателя февраля 2022 года (10 138 ДДУ).

Динамика числа зарегистрированных в Москве ДДУ на рынке жилой и нежилой недвижимости 2022-2023



В нежилом фонде столицы в феврале текущего года зарегистрировано 2 096 ДДУ, что на 11% меньше, чем в предыдущем месяце (2 357 ДДУ). В годовом выражении данный показатель снизился на 46% (3 893 ДДУ).

Второй месяц подряд показатели первичного рынка недвижимости в столице демонстрируют снижение. При этом, если в январе спад был почти на треть по отношению к декабрю, то в феврале разница составила 8%.

Цифры января-февраля выглядят вполне закономерно, учитывая изменение программ кредитования и возросший интерес покупателей на вторичном рынке Москвы, о чем свидетельствует февральская статистика Росреестра. В то же время застройщики продолжают предлагать гибкие условия покупки квартир, а с учетом выхода на рынок новых комфортных проектов, показатели марта могут изменить динамику зарегистрированных ДДУ.



Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ
Февраль, 2023
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 лицом в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данном отчёте.