

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

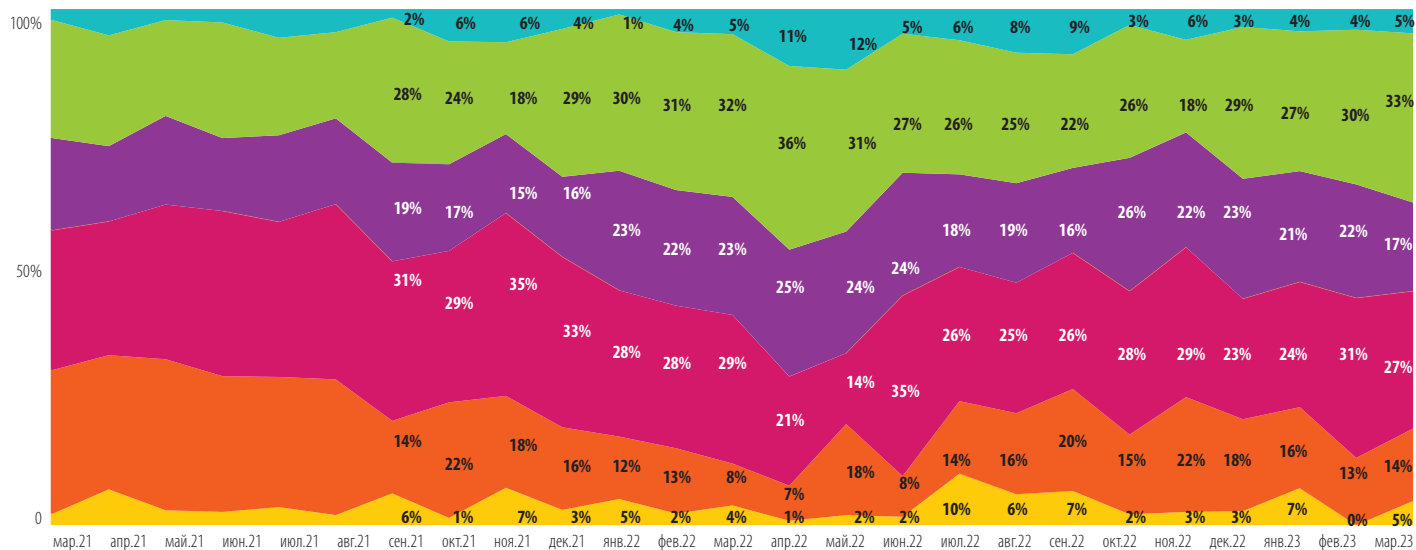
Март 2023

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

Вторичная городская недвижимость

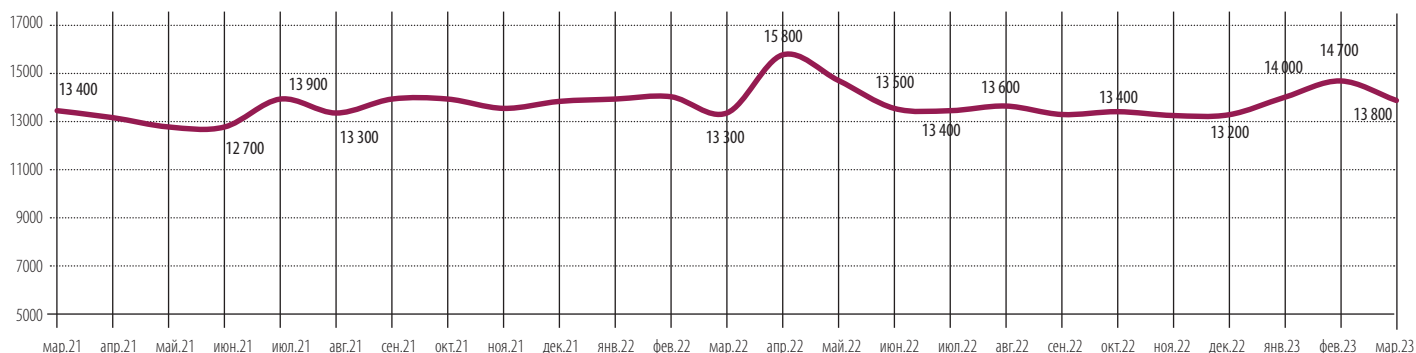
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

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

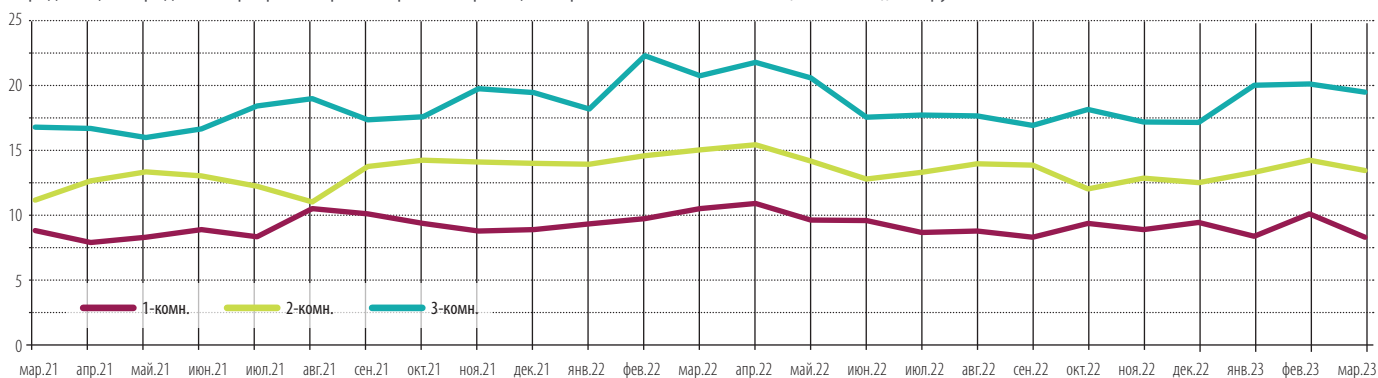


Структура продаж по бюджету покупки в марте 2023 года изменилась по сравнению с февралем. Самую большую долю занимает сегмент 15-30 млн руб. (33%) и 9-12 млн руб. (27%). Доля сегмента 12-15 млн руб. снизилась на 5% (до 17%). Доля сегмента 6-9 млн руб. выросла на 1% (до 14%). Доля дорогого сегмента свыше 30 млн руб. и доля сегмента до 6 млн руб. составили по 5%.

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



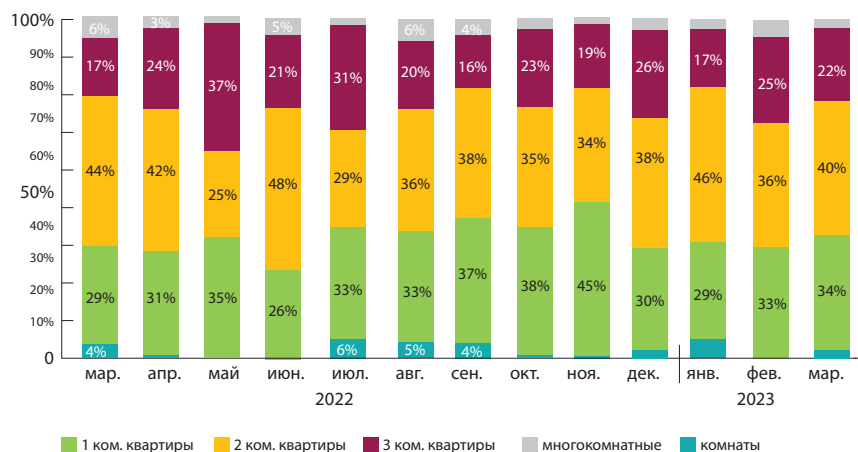
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



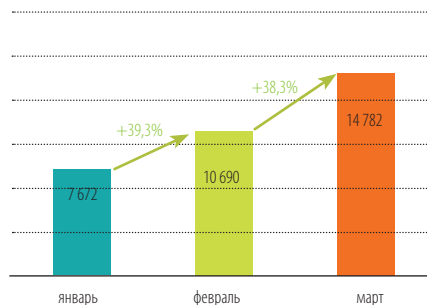
Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным сделок ГК МИЭЛЬ, в марте 2023 года составила 13,8 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры составил 9 млн руб., двухкомнатной – 13,5 млн руб., трехкомнатной – 18,9 млн руб.

В марте лидирующие позиции по комнатности в общей структуре продаж занимают двухкомнатные квартиры (40%), следом идут однокомнатные (34%) и трехкомнатные (22%).

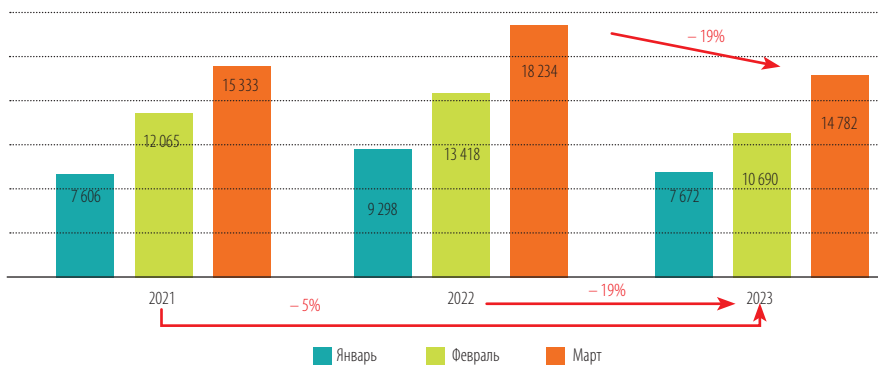
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



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



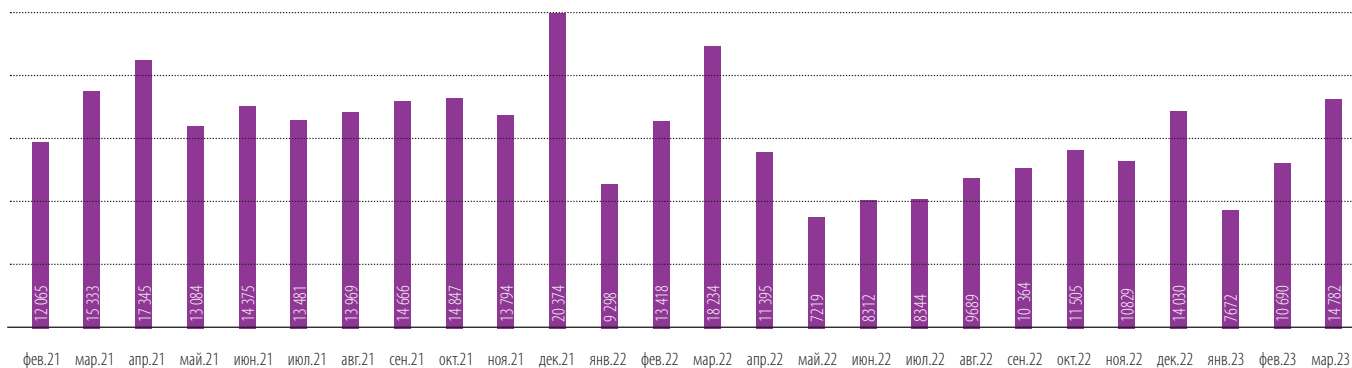
Количество зарегистрированных в Москве договоров купли-продажи (мены) жилья I квартал



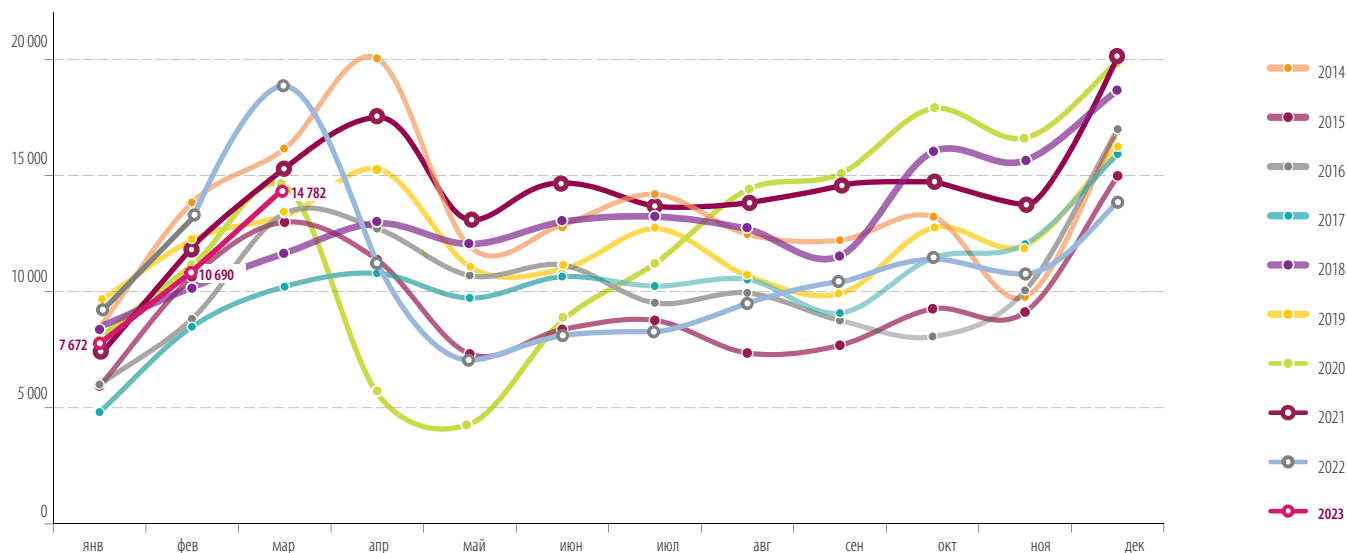
Управлением Росреестра по Москве в марте 2023 года зарегистрировано 14 782 перехода прав на основании **договоров купли-продажи (мены) жилья**, показатель на 38,3% превзошел февральский результат (10 690). Всего в первом квартале оформлено 33 144 таких договора.

«Весь первый квартал мы отмечаем позитивную динамику на вторичном рынке жилой недвижимости, прирост из месяца в месяц в среднем на треть. Квартальные результаты год к году все еще находятся в отрицательном поле с разницей 19%, но здесь важно отметить влияние активного 2021 года и последующий рост востребованности готового жилья в первом триместре 2022 (40 950), — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**, — При этом мартовский объем регистраций договоров больше, чем в предпраздничном декабре (14 тыс.) и сопоставим с результатом 2020 года, когда за март москвичи оформили 14,8 тыс. прав на квартиры. Постпандемийные настроения нового времени внесли свои коррективы в секторе, но государственная поддержка строительной отрасли в целом и рынка недвижимости в частности, способствуют улучшению жилищных условий граждан – только в Москве ежемесячно в Управление обращаются в среднем свыше 11 тысяч человек с заявлениями на регистрацию переходов прав на квартиры».

Зарегистрировано прав
по данным УФРС Москвы



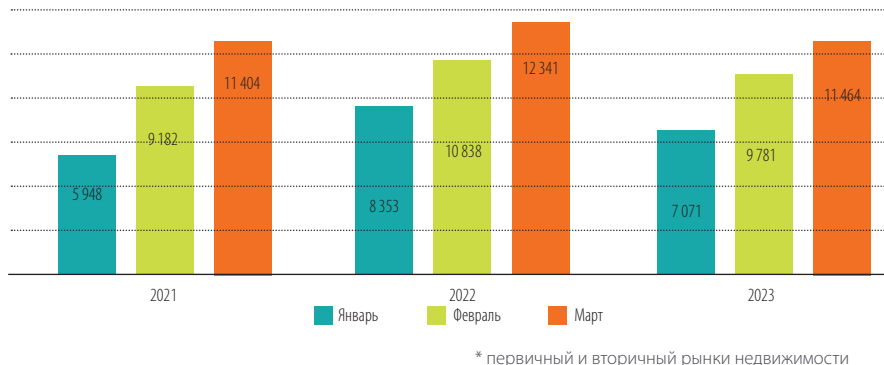
Динамика сделок по УФРС г. Москва (зарегистрировано прав на жилую недвижимость по договорам купли/продажи и мены)



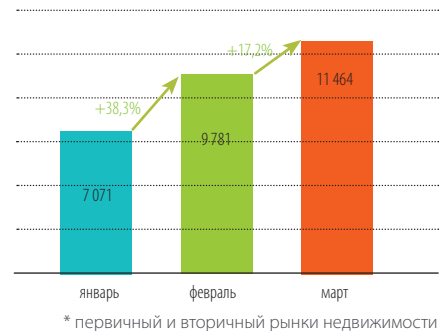
Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	↓ -17%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	↓ -20%
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	18 234	14 782	↓ -19%
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 период	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636	148 946	170 939	132 637		

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

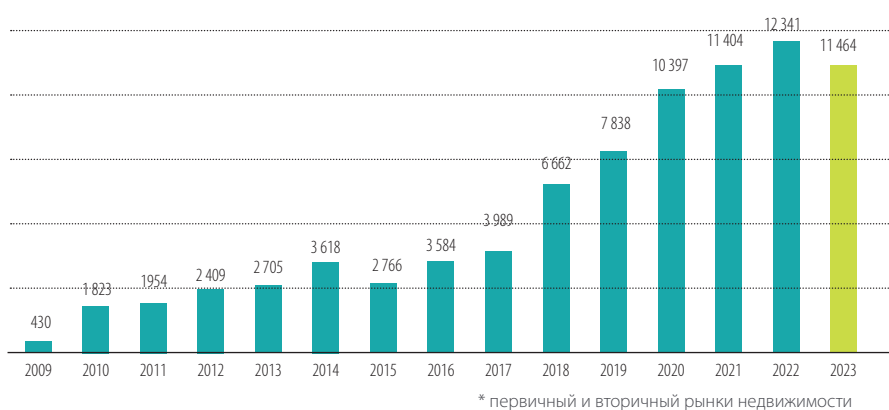
Динамика числа регистраций договоров ипотечного жилищного кредитования* (I квартал)



Регистрация договоров ипотечного жилищного кредитования* (2023)



Динамика числа регистраций договоров ипотечного жилищного кредитования* (март)



В марте 2023 года на первичном и вторичном рынках столичной недвижимости зарегистрировано 11 464 **договора ипотечного жилищного кредитования**, что на 17,2% превысило результат предыдущего месяца (9 781). Об этом сообщил руководитель Управления Росреестра по Москве **Игорь Майданов**.

По отношению к марту прошлого года (12 341) показатель текущего года сократился на 7,1% или на 877 сделок, но на 0,5% превысил число регистраций за аналогичный период 2021 года (11 404).

По итогам I квартала 2023 года в Москве зарегистрировано 28 316 договоров жилищной ипотеки. Данный показатель на 10,2% уступил январю-марту минувшего года (31 532), но на 6,7% превышает результаты за аналогичный период 2021 года (26 534).

«За первых три месяца года число регистраций ипотечных сделок в Москве показало неплохую динамику, уступив первому кварталу 2021 года 3,2 тысячи договоров. Некритичная разница к рекордному результату января-марта предыдущего года говорит о сохранившемся спросе на ипотечные программы и желании граждан вложить свои свободные средства в недвижимость, которая традиционно воспринимается одним из наиболее безопасных способов сбережения активов. При этом по сравнению с аналогичным периодом в 2008-2021 годах текущий первый квартал стал максимальным по количеству зарегистрированных ипотек», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в марте составил 25,5 миллиарда рублей – это 21,4% 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**.

Ранее в рамках итогового заседания коллегии Росреестра руководитель ведомства **Олег Скуфинский** отметил, что в 2022 году в России удалось увеличить долю электронных услуг по кадастровому учету и регистрации прав на 34%. Глава Службы подчеркнул, что наиболее стремительный рост — в 9 раз — показала за прошлую трехлетку электронная ипотека.

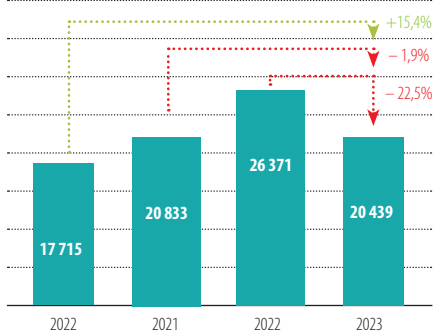
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

В марте 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 13 001 договор участия в долевом строительстве **в отношении жилой и нежилой недвижимости**, что на 76,1% больше результата предыдущего месяца (7 382 ДДУ). Данный показатель на 9,2% меньше марта 2022 года (14 313 ДДУ), но на 1,3% больше аналогичного периода 2021 года (12 831 ДДУ).

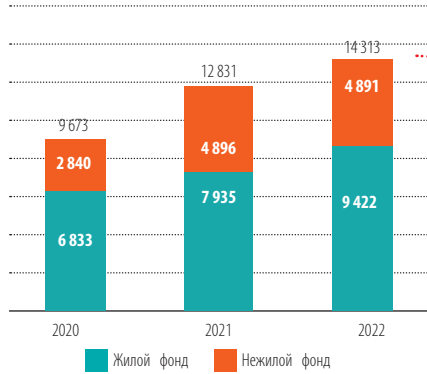
На рынке жилой недвижимости в марте текущего года зарегистрировано 9 376 долевых договоров, что на 77,4% больше результата предыдущего месяца (5 286 ДДУ). По сравнению с мартом 2022 года (9 422 ДДУ) показатель сократился на 0,5% или на 46 договоров, но на 18,2% превысил аналогичный период 2021 года (7 935 ДДУ).

В нежилом сегменте в марте этого года зарегистрировано 3 625 первичных договоров, что на 72,9% выше результата февраля (2 096 ДДУ). По отношению к марту в 2022 (4 891 ДДУ) и 2021 (4 896 ДДУ) годах показатель снизился на четверть месяца к месяцу.

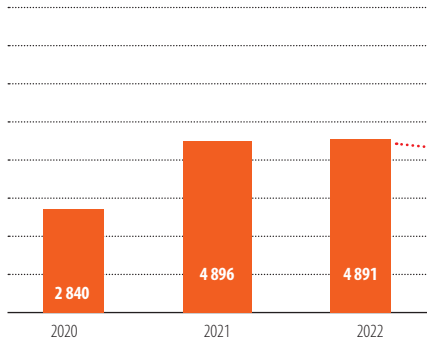
Число регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой недвижимости (I квартал)



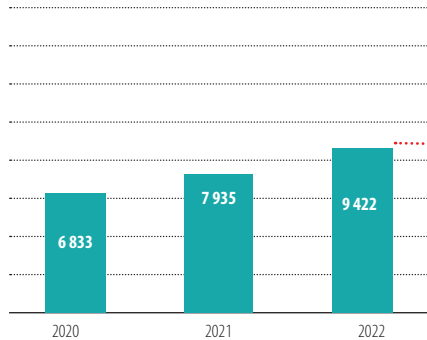
Общее число регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (март)



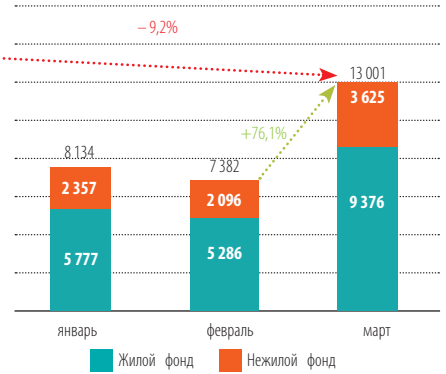
Общее число регистраций ДДУ в Москве в отношении нежилой недвижимости (март)



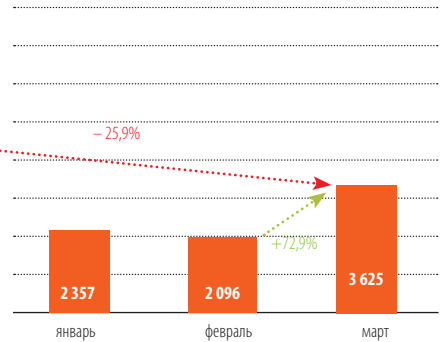
Общее число регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой недвижимости (март)



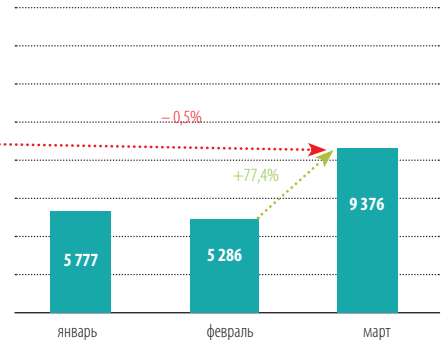
Общее число регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (январь-март)



Общее число регистраций ДДУ в Москве в отношении нежилой недвижимости (январь-март)



Общее число регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой недвижимости (январь-март)



«Никогда еще март не показывал такого резкого скачка сделок по отношению к февралю – рост на 77% регистраций договоров при покупке квартир мы фиксируем впервые. Конечно, мартовский показатель скорректировал отрицательную динамику на первичном рынке жилья и в итоге первый квартал закрылся сопоставимым с 2021 годом объемом сделок (20,8 тыс. ДДУ). При этом разница к январю-марту 2022 года в сегменте жилой недвижимости составила 22,5%», — 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
Март, 2023
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.