



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

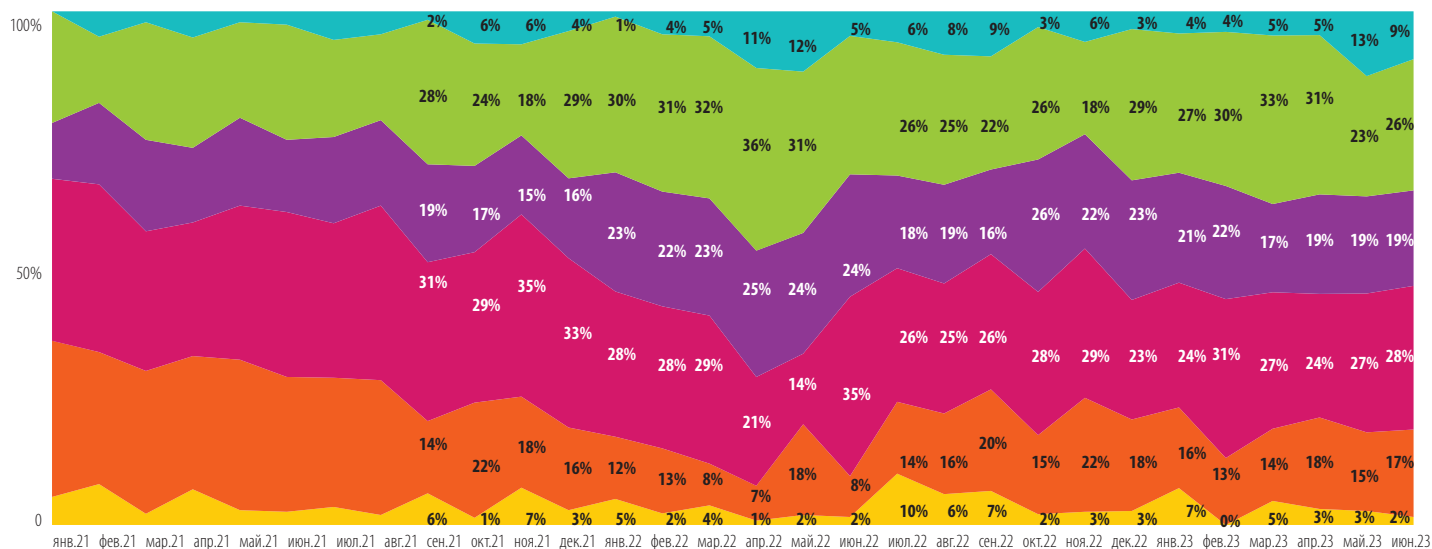
Июнь 2023

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.



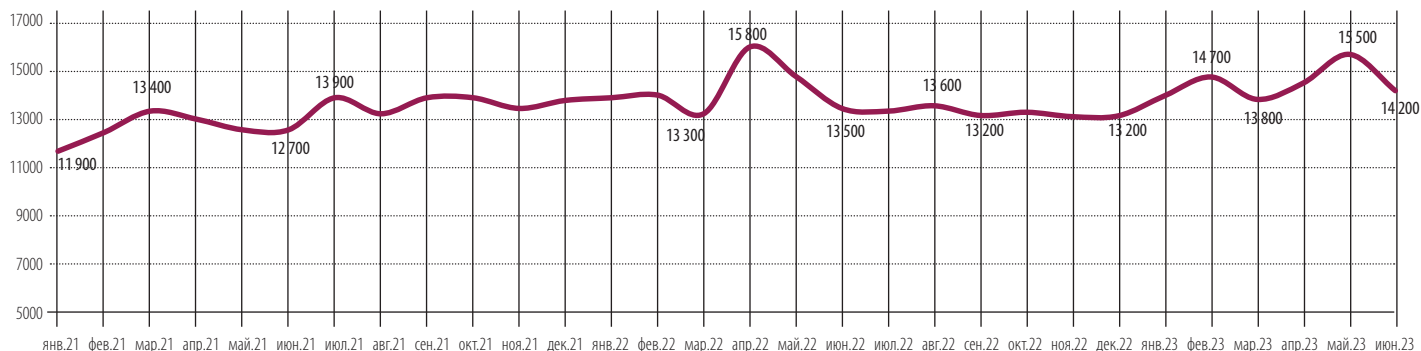
Структура продаж по бюджету покупки в июне 2023 года мало изменилась по сравнению с маем.

Самую большую долю занимают сегменты 9-12 млн руб. (28%) и 15-30 млн руб. (по 26%).

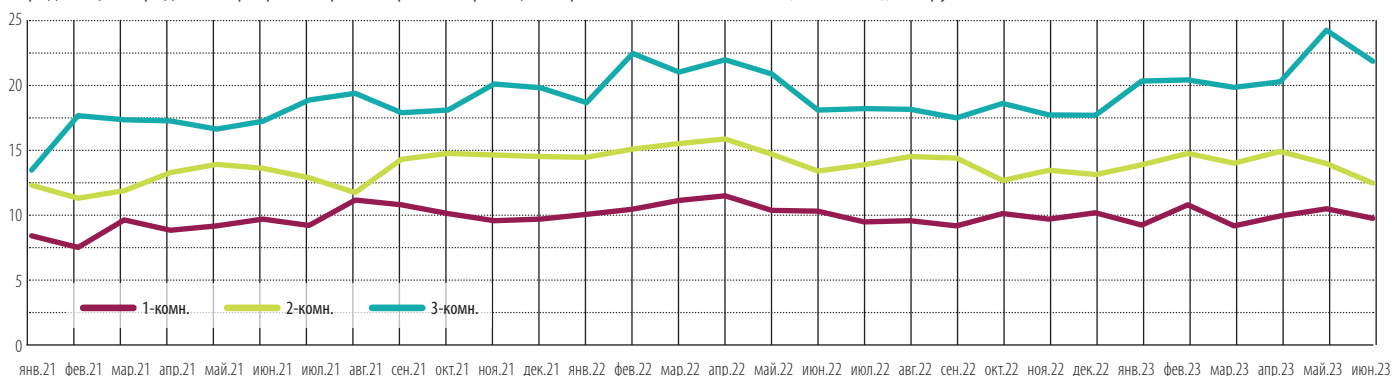
Доля сегмента 15-30 млн руб. выросла на 3%. Тогда как доля дорогого сегмента свыше 30 млн руб. снизилась на 4% (до 9%).

В остальных сегментах изменения от 0 до 2%.

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



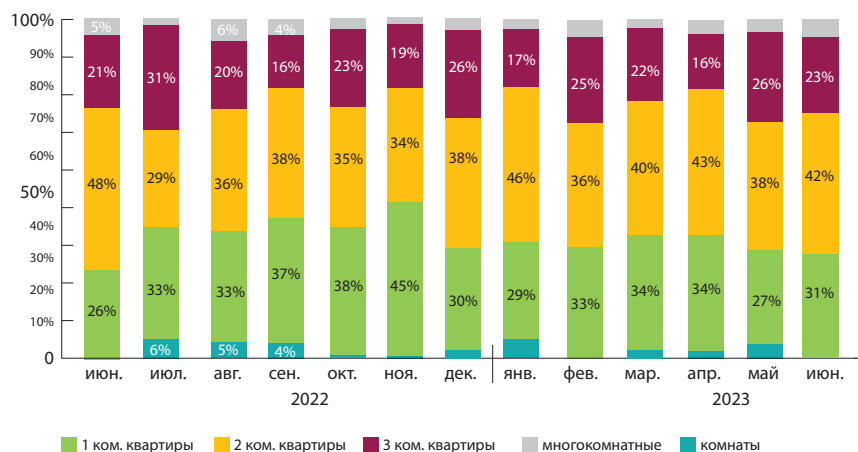
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



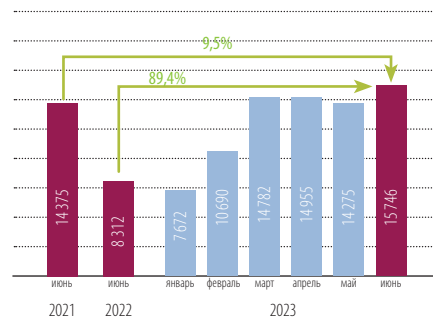
В июне лидирующие позиции по **комнатности** в общей структуре продаж занимают двухкомнатные квартиры (42%), следом идут однокомнатные (31%) и трехкомнатные (23%).

Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным сделок ГК МИЭЛЬ, в июне 2023 года составила 14,2 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры составил 9,5 млн руб., двухкомнатной — 12,2 млн руб., трехкомнатной — 20,8 млн руб.

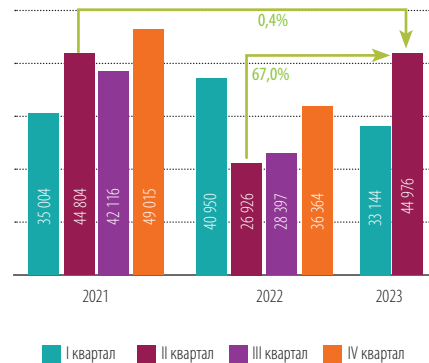
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



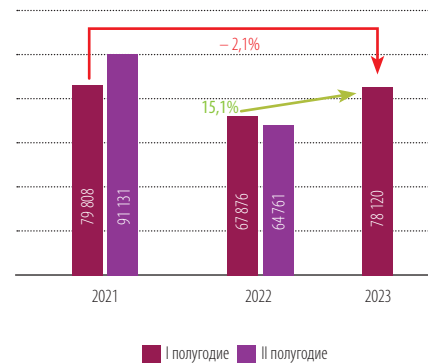
Динамика числа переходов прав по зарегистрированным договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (июнь)



Динамика числа переходов прав по зарегистрированным договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (II квартал)



Динамика числа переходов прав по зарегистрированным договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве (I полугодие)



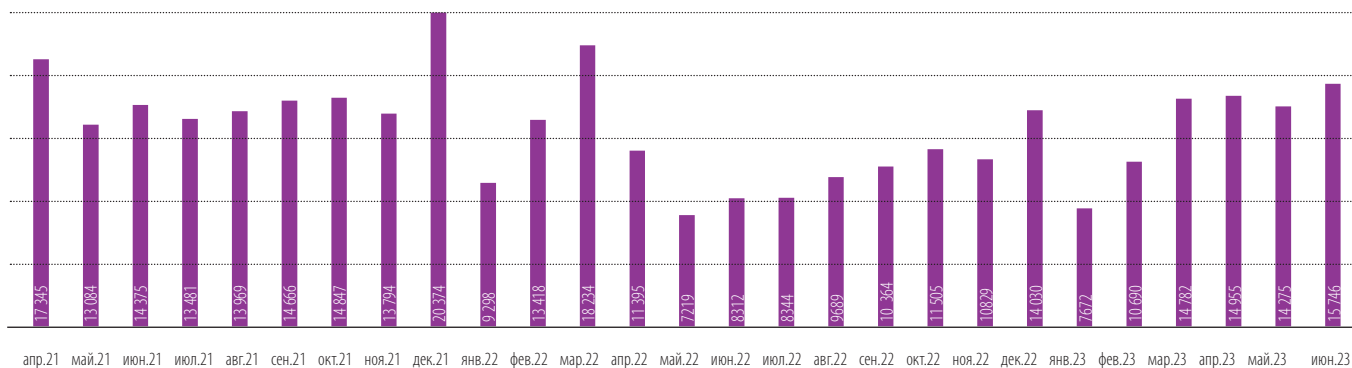
В июне 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 15 746 **переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья**, что на 10,3% больше показателя мая 2023 года. По отношению к июню 2022 года (8 312) отмечается увеличение числа на 89,4%, а к аналогичному периоду 2021 года (14 375) рост составил 9,5%.

«Июнь стал рекордным. Во-первых, за месяц зарегистрировано максимальное с начала года число переходов прав, что почти в два раза больше июньского показателя прошлого года. Во-вторых, за 15 лет ведения статистических наблюдений мы еще ни разу не фиксировали в июньских показателях свыше 15 тысяч договоров на вторичном рынке Москвы, — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**, — В целом II квартал превысил значения января-марта на 35,7%. При этом положительная квартальная динамика фиксируется и к 2022 году, и 2021 году – рост числа переходов прав составил 67% и 0,4% соответственно».

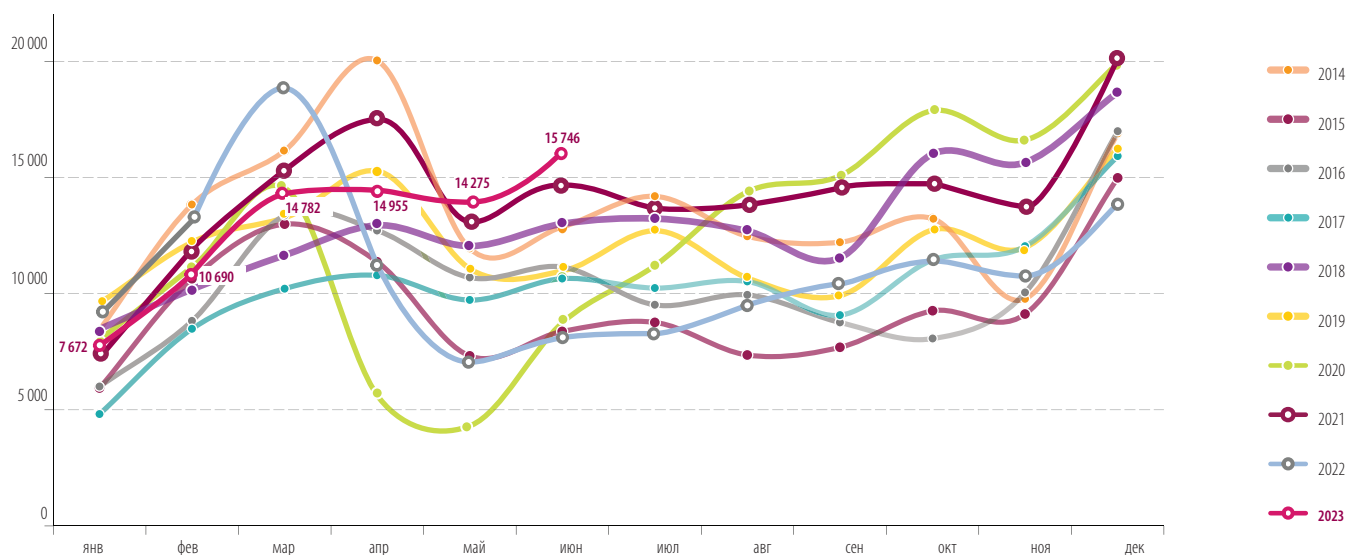
По словам **Игоря Майданова**, на объемы сделок также повлияло существенное сокращение сроков осуществления учетно-регистрационных действий, в том числе на объекты, так называемой, «бытовой недвижимости», предусмотренных распоряжением Правительства РФ. Если раньше регистрация занимала неделю, то сейчас оформление права проводится в течение дня. При этом и на вторичном рынке поступают договоры купли-продажи в рамках проекта «Электронная ипотека за 24 часа» – москвичи подают документы с использованием кредитных средств дистанционно, без личного присутствия в офисах «Мои Документы».

Всего с начала 2023 года Росреестром по Москве зарегистрировано 78 120 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья. Данный показатель на 15,1% превышает результат первого полугодия прошлого года (67 876), но незначительно уступил аналогичному периоду 2021 года, когда было зарегистрировано на 1 688 вторичных договоров больше (79 808).

Зарегистрировано прав
по данным УФРС Москвы



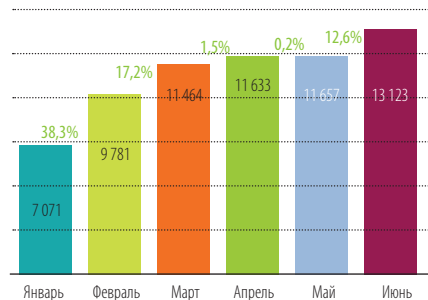
Динамика сделок по УФРС г. Москва (зарегистрировано прав на жилую недвижимость по договорам купли/продажи и мены)



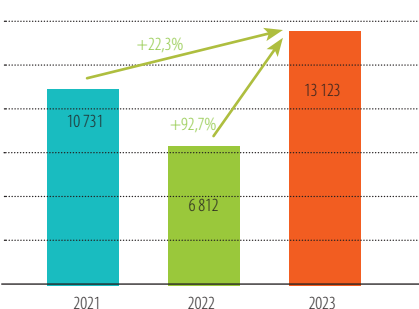
Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	↓ -17%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	↓ -20%
март	16 154	12 989	13 363	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	14 955	↑ 31%
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000	3 918	13 084	7 219	14 275	↑ 98%
июнь	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375	8 312	15 746	↑ 89%
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

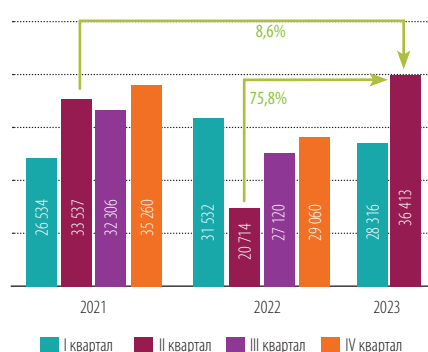
Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования* (2023)



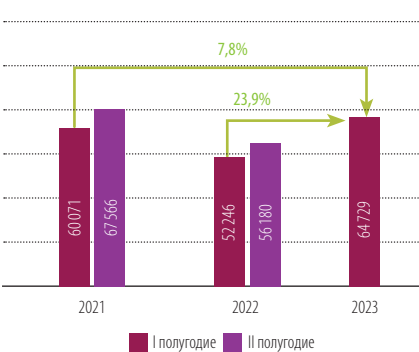
Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования* (июнь)



Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования* (II квартал)



Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования* (I полугодие)



* первичный и вторичный рынки недвижимости

В июне 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 13 123 **договора ипотечного жилищного кредитования** в отношении первичной и вторичной недвижимости столицы, что на 12,6% больше показателя мая (11 657).

По словам **Игоря Майданова, руководителя Управления Росреестра по Москве**, такой месячный порог по числу жилищных ипотек в прошлом году вообще не был достигнут, а в 2021 году объем в 13 тысяч сделок фиксировался только в декабре – традиционно высоком месяце по объему регистраций.

По сравнению с показателем июня прошлого года (6 812) число ипотечных договоров при покупке жилья увеличилось на 92,7%, а к аналогичному периоду 2021 года (10 731) рост составил 22,3%.

«И по итогам второго квартала мы фиксируем рекордное число ипотечных сделок при покупке жилья в строящихся домах и на вторичном рынке – свыше 36 тысяч. Это на 28,6% превышает результат первых трех месяцев текущего года и на 75,8% больше апреля-июня прошлого года (20 714), а к предыдущему максимуму второго квартала 2021 года (33 537) увеличение составило 8,6%. Такой рост обусловлен, в том числе реализацией проекта «Электронная ипотека за 24 часа». Все ипотечные сделки, поданные в Росреестр через банковские сервисы, обрабатываются менее чем за сутки, что обеспечивает высокие объемы регистраций», — **отметил Игорь Майданов.**

«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в июне составил 26,5 миллиарда рублей – это 19,6% от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице с начала действия программы выдано кредитов на сумму 910,5 миллиарда рублей», — добавил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений.**

По результатам первого полугодия Росреестром по Москве зафиксированы также наивысшие показатели всех лет — никогда еще в январе-июне объем регистраций жилищных ипотек не превышал 64 тысячи сделок (64 729). Данный показатель на 23,9% увеличился по сравнению с первым полугодием прошлого года (52 246), а к аналогичному периоду 2021 года (60 071), когда фиксировался предыдущий максимум, рост составил 7,8%.

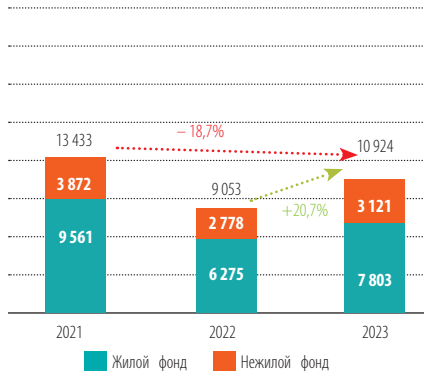
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Во II квартале 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 38 722 договора участия в доле в строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости, что на 35,8% больше I квартала текущего года (28 517 ДДУ). По сравнению с апрелем-июнем прошлого года (25 685 ДДУ) число таких договоров увеличилось на 50,8%. Об этом сообщил руководитель Управления Росреестра по Москве **Игорь Майданов**.

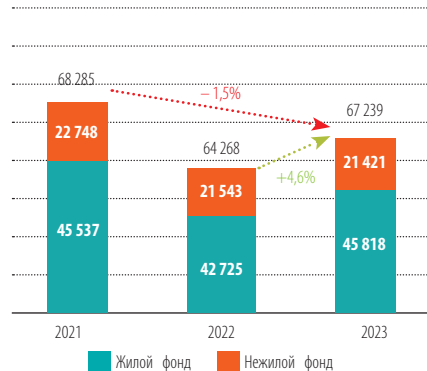
При покупке квартир во II квартале было оформлено 25 379 ДДУ, по сравнению с аналогичными периодами 2022 года (16 354 ДДУ) и 2021 года (24 704 ДДУ) число сделок с жильем увеличилось на 55% и на 2,7% соответственно.

В сегменте нежилой недвижимости в апреле-июне 2023 года зарегистрировано 13 343 ДДУ, что на 65,2% превышает результат I квартала текущего года (8 078 ДДУ) и на 12% выше рекордного значения апреля-июня 2021 года (11 909 ДДУ).

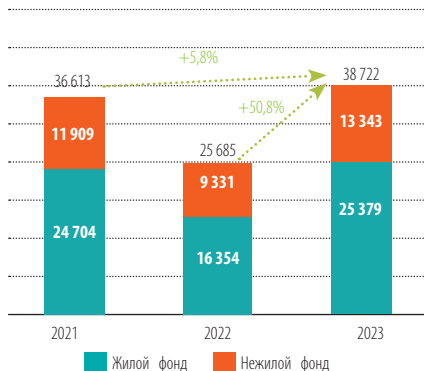
Общее число регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (Июнь)



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



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



«И для первичного рынка второй квартал преподнес новые рекорды. Общее число ДДУ превысило отметку в 38 тысяч, тем самым установив очередной максимум за 15 лет. В апреле-июне 2021 года было оформлено на 5,8% меньше договоров (36 613 ДДУ). На объемы регистраций, в том числе повлиял нежилой сегмент, который за последние три месяца оживился и показал рекордный результат – свыше 13 тысяч сделок», — отметил **Игорь Майданов**.

В июне на рынке столичных новостроек оформлено 10 924 первичных договора, что на 20,7% выше аналогичного периода прошлого года (9 053 ДДУ). При этом по отношению к маю текущего года и к июню 2021 года зафиксировано снижение: 11% и 18,7% соответственно.

Всего за полгода Росреестром по Москве зарегистрировано 67 239 ДДУ в отношении **жилой и нежилой недвижимости**, что на 4,6% больше результата первых шести месяцев 2022 года (64 268 ДДУ) и на 1,5% меньше аналогичного периода 2021 года (68 285 ДДУ).

При этом **жилая недвижимость** в первом полугодии текущего года (45 818 ДДУ) показала рост к аналогичному периоду 2022 и 2021 годов – на 7,2% (42 725 ДДУ) и на 0,6% (45 537 ДДУ) соответственно.

Сегмент нежилых в разрезе первой половины текущего года (21 421 ДДУ) снизился на 0,6% к январю-июню 2022 года (21 543 ДДУ) и на 5,8% к аналогичному периоду 2021 года (22 748 ДДУ).



Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ
Июнь, 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 лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данном отчёте.