



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

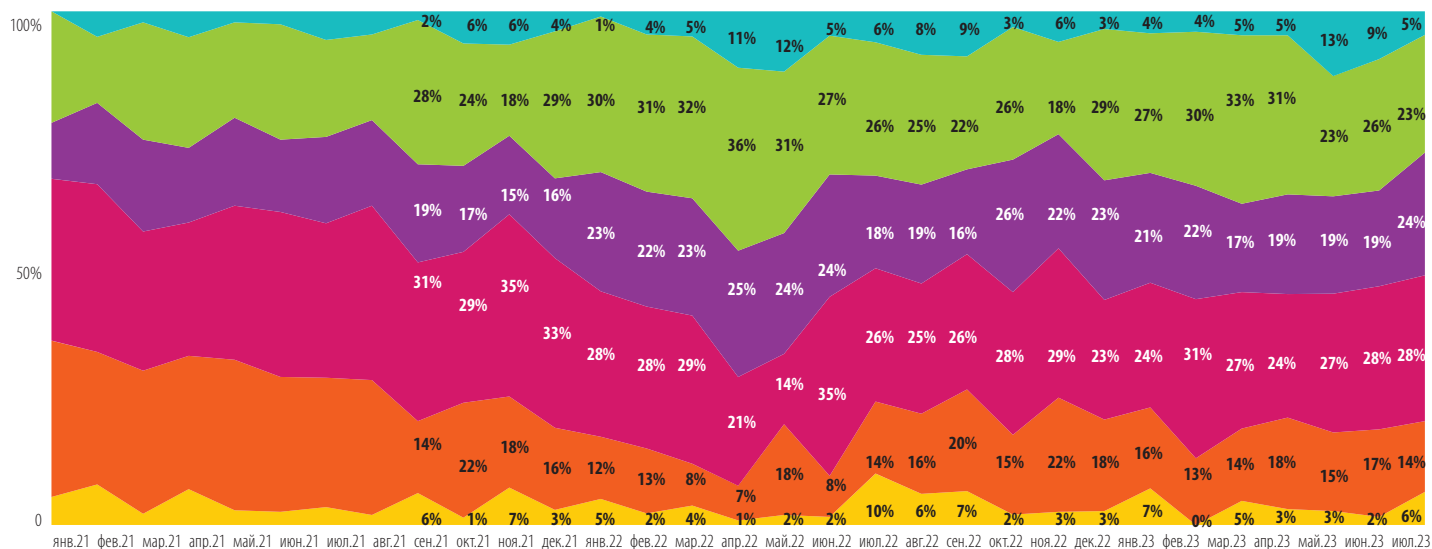
Июль 2023

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 июле 2023 года изменилась по сравнению с июнем.

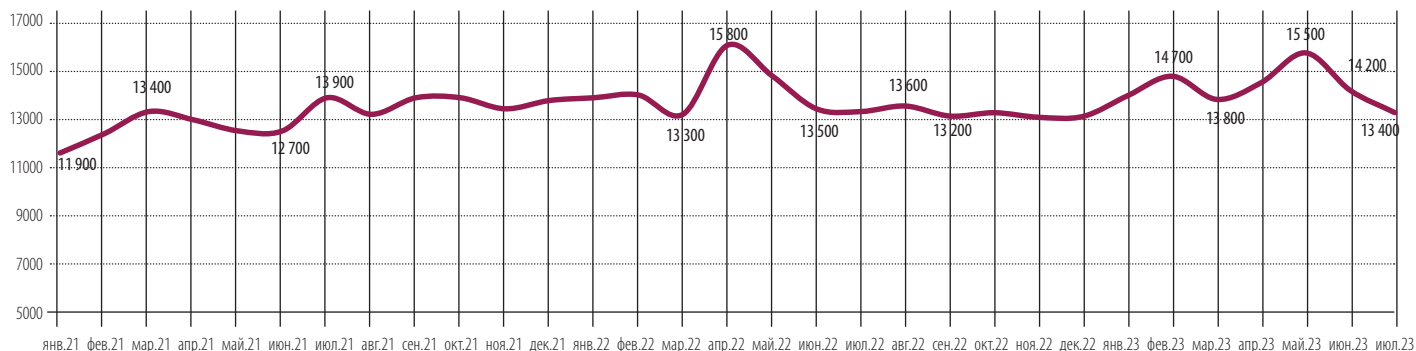
Самую большую долю занимают сегменты 9-12 млн руб. (28%) и 12-15 млн руб. (24%).

Доля сегмента 12-15 млн руб. выросла на 5%. А доли сегментов 15-30 млн руб. и свыше 30 млн руб. снизились на 3% и 4% соответственно.

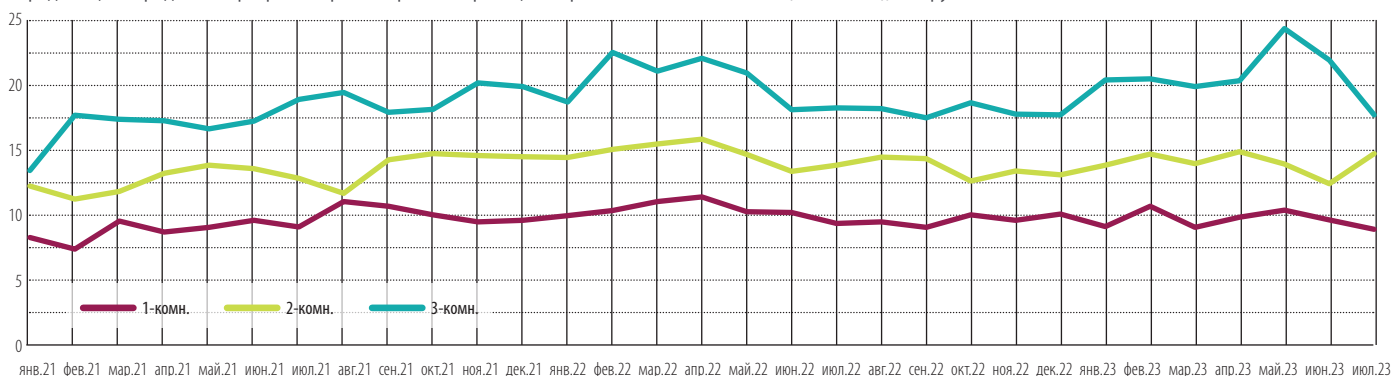
Сократилась и доля сегмента 6-9 млн руб. на 3% (до 14%).

Доля самого недорогого сегмента до 6 млн руб увеличилась на 4% (до 6%).

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



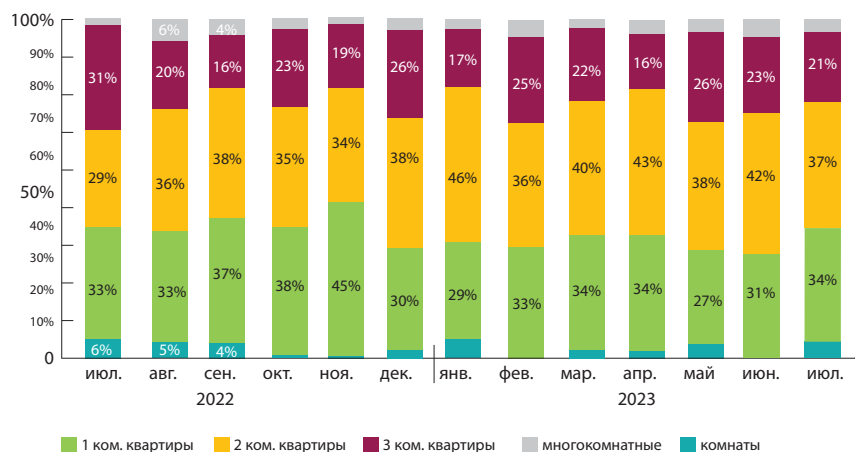
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



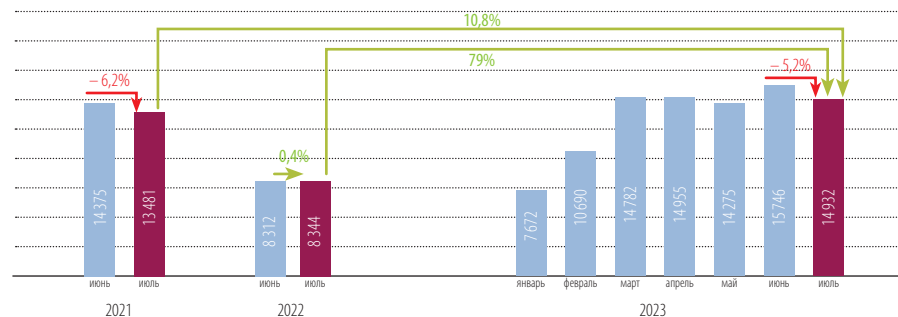
В июле лидирующие позиции по комнатности в общей структуре продаж занимают двухкомнатные квартиры (37%), следом идут однокомнатные (34%) и трехкомнатные (21%).

Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным сделок ГК МИЭЛЬ, в июле 2023 года составила 13,4 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры составил 8,9 млн руб., двухкомнатной – 14,1 млн руб., трехкомнатной – 17 млн руб.

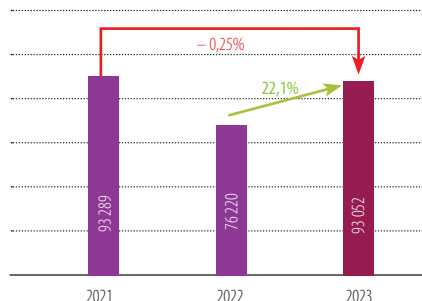
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



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



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

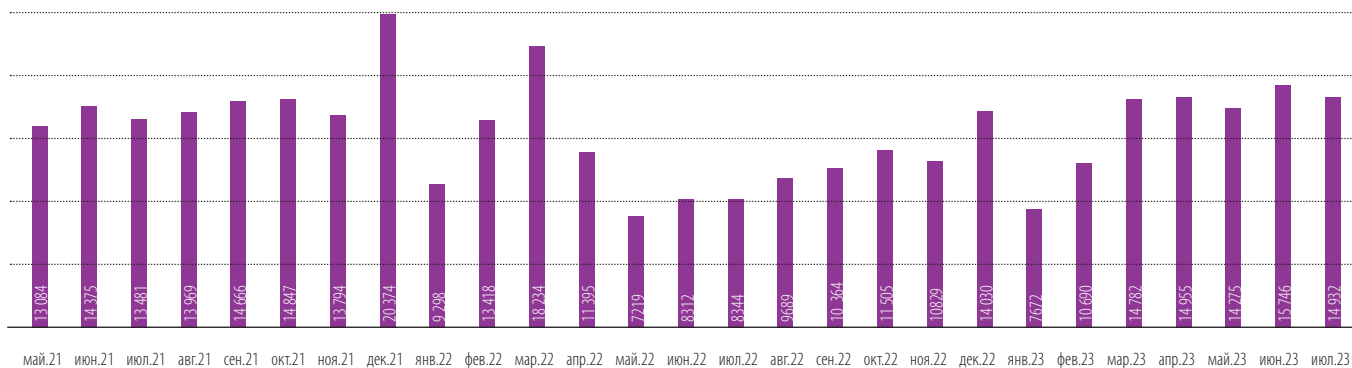


В июле 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 14 932 **перехода права на основании договоров купли-продажи (мены) жилья**, что на 5,2% ниже показателя июня (15 746). По отношению к июлю 2022 года (8 344) отмечается увеличение на 79%, а к аналогичному периоду 2021 года (13 481) рост составил 10,8%.

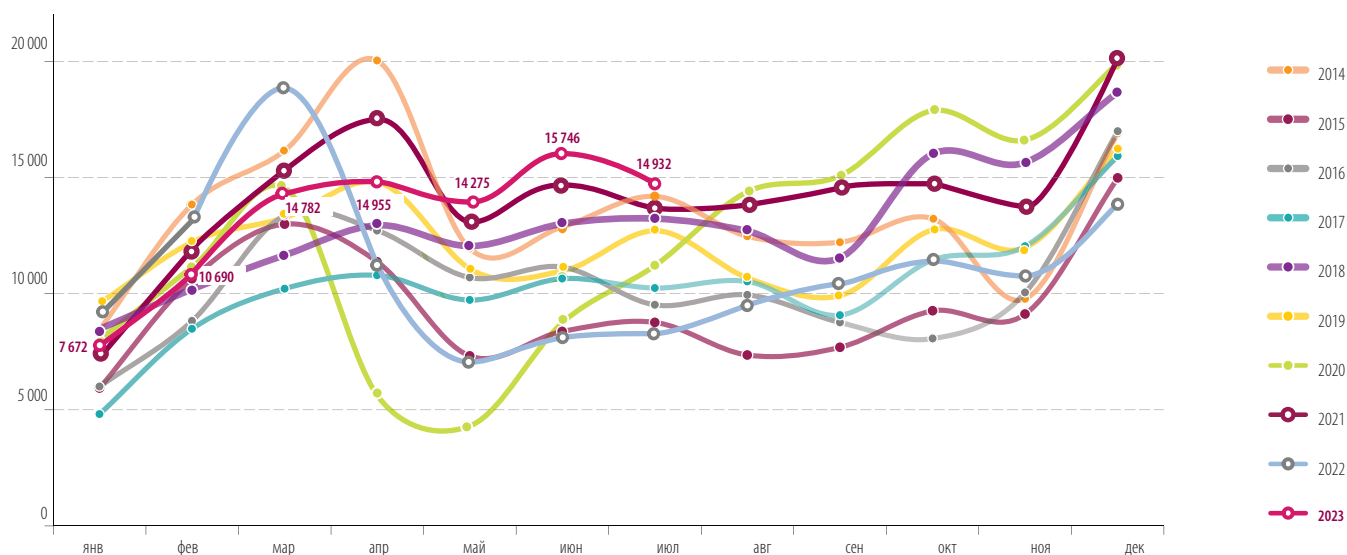
«В текущем году, начиная с марта, объем зарегистрированных переходов прав на вторичном рынке устойчиво держится на уровне свыше 14 тысяч сделок в месяц, при этом в июне был достигнут максимальный с начала года показатель 15,7 тыс. договоров. Июльское снижение в 5,7% на фоне статистических данных прошлых лет лишь подтверждает тенденцию минимальных колебаний между первыми месяцами лета. Так, в прошлом году в июне-июле было оформлено одинаковое число переходов – 8,3 тыс., а в 2021 июль уступил июню 6,2%», — **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве,** — В целом результат 7 месяцев показал активный интерес покупателей готового жилья в Москве – оформлено свыше 93 тыс. переходов прав, больше было только в январе-июле 2021 года с разницей в 237 договоров».

Всего с начала 2023 года Росреестром по Москве зарегистрировано 93 052 перехода прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья. Данный показатель на 22,1% превышает результат первых семи месяцев прошлого года (76 220) и незначительно, на четверть процента (0,25%), уступает аналогичному периоду 2021 года (93 289).

Зарегистрировано прав
по данным УФРС Москвы



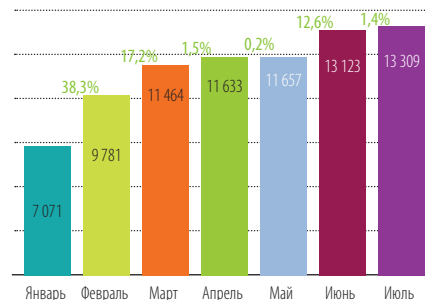
Динамика сделок по УФРС г. Москва (зарегистрировано прав на жилую недвижимость по договорам купли/продажи и мены)



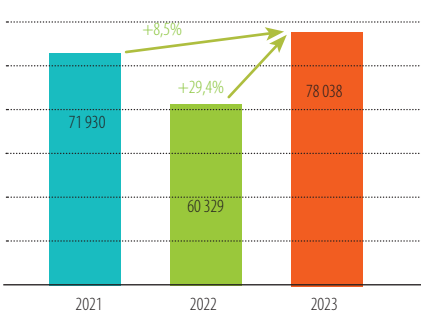
Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	↓ -17%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	↓ -20%
март	16 154	12 989	13 363	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	14 932	↑ 79%
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 зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования* (2023)



Динамика числа зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования* (январь-июль)



* первичный и вторичный рынки недвижимости

В июле 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 13 309 **договоров ипотечного жилищного кредитования** в отношении первичной и вторичной недвижимости столицы. Это максимальный месячный показатель с начала года, который на 1,4% превышает июньский результат (13 123). Об этом сообщил руководитель Управления Росреестра по Москве **Игорь Майданов**.

По сравнению с данными за июль прошлого года (8 083) число регистраций ипотечных договоров при покупке жилья увеличилось на 64,7%, а к аналогичному периоду 2021 года (11 859) рост составил 12,2%.

«По итогам семи месяцев зафиксировано рекордное число ипотечных сделок при покупке квартир в строящихся домах и на вторичном рынке – свыше 78 тысяч. Это почти на треть превышает аналогичный результат прошлого года (60 329) и на 8,5% больше января-июля 2021 года (71 930). При этом доля оформленных онлайн ипотек – более 67%, что подтверждает эффективность электронных сервисов Росреестра не только в работе с физическими лицами, но и с банками, и с застройщиками. Все договоры, поданные на регистрацию через банковские сервисы, в том числе по «Электронной ипотеке за 24 часа», обрабатываются менее чем за сутки», — отметил **Игорь Майданов**.

«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в июле составил 29,8 миллиарда рублей – это 18,9% от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице с начала действия программы выдано кредитов на сумму 940 миллиардов рублей» — добавил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений**.

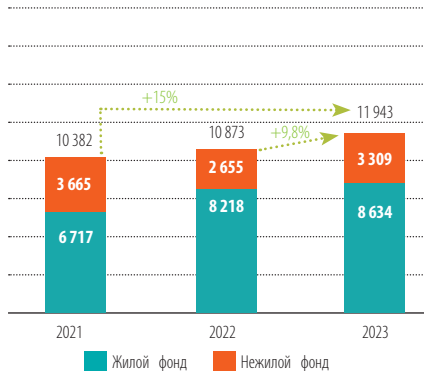
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Управлением Росреестра по Москве в июле зарегистрировано 11 943 ДДУ, включая **жилой и нежилой сегменты**. По сравнению с предыдущим месяцем число дольщиков увеличилось на 9,3% (10 924 ДДУ), а с июлем 2022 и 2021 годов (10 873 и 10 382) – рост составил 9,8% и 15% соответственно.

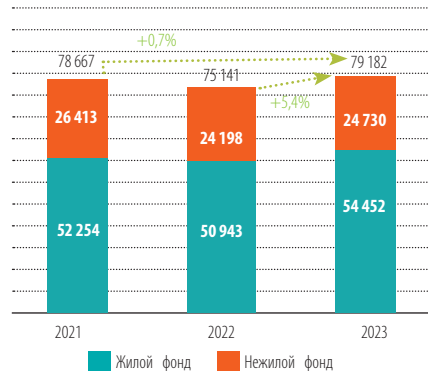
Жилье за месяц (8 634 ДДУ) выросло на 10,6% (7 803 ДДУ в июне), за год число регистраций ДДУ при покупке квартир в июле увеличилось на 5% (8 218 ДДУ), к 2021 – рост на 28,5% (6 717 ДДУ).

На рынке **нежилая** (коммерческие помещения, кладовки, машино-места) в июле зарегистрировано 3 309 ДДУ. Динамика к предыдущему месяцу составила +6% (3 121 ДДУ в июне), к году +24,6% (2 655 ДДУ). По сравнению с июльским значением 2021 года показатель снизился на 9,7% (3 665 ДДУ).

Динамика числа регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (Июль)



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



Всего в январе-июле Росреестром по Москве зарегистрировано 79 182 ДДУ в отношении **жилой и нежилой недвижимости**, что на 5,4% превышает результат первых семи месяцев 2022 года (75 141 ДДУ) и на 0,7% больше аналогичного периода 2021 года (78 667 ДДУ).

«По итогам первых семи месяцев мы зафиксировали два максимальных показателя. Это общий объем сделок в новостройках, который впервые перешагнул порог в 79 тысяч договоров. Кроме того, при оформлении квартир достигнуто рекордное число дольщиков – более 54 тысяч, что на 7% превышает аналогичное значение прошлого года и на 4,2% больше января-июля 2021 года, когда результат в 52 тысячи ДДУ был наивысшим за все время наблюдений», – комментирует руководитель Управления Росреестра по Москве **Игорь Майданов**.

В январе-июле **жилая недвижимость** (54 452 ДДУ) увеличилась к аналогичному периоду 2022 и 2021 годов – на 6,9% (50 943 ДДУ) и на 4,2% (52 254 ДДУ) соответственно.

Сегмент нежилая в разрезе семи месяцев текущего года (24 730 ДДУ) вырос на 2,2% к январю-июлю 2022 года (24 198 ДДУ) и на 6,4% снизился к аналогичному периоду 2021 года (26 413 ДДУ).



Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим
центром МИЭЛЬ
Июль, 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.