



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

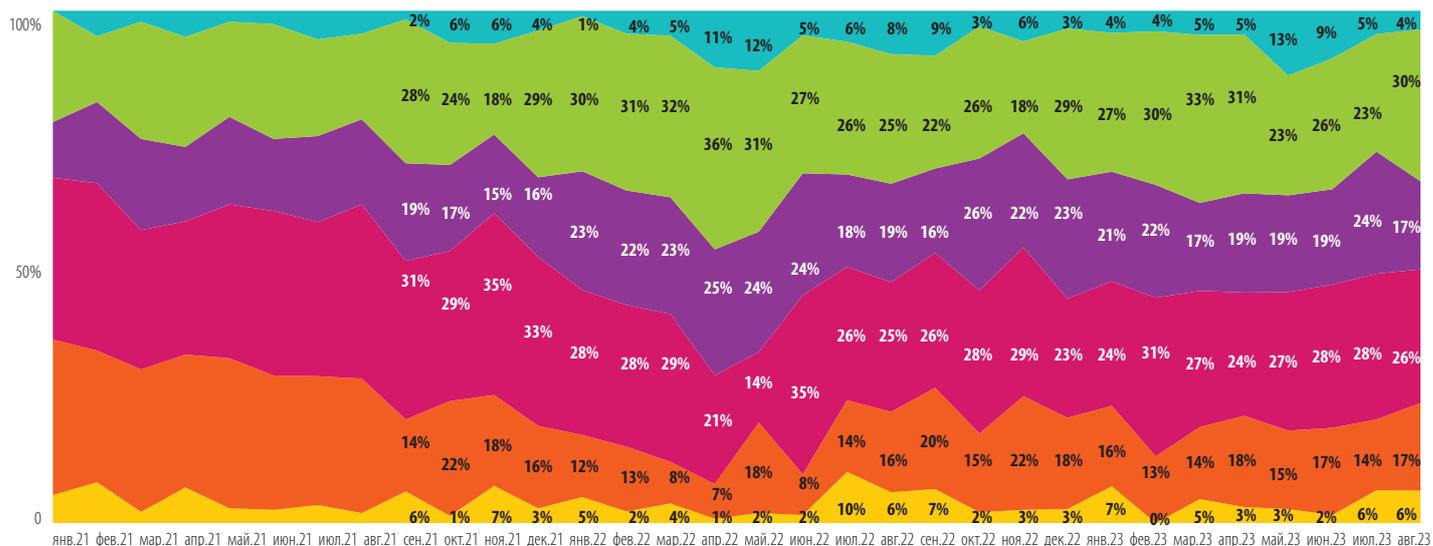
Август 2023

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 августе 2023 года изменилась по сравнению с июлем.

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

Доля сегмента 15-30 млн руб. выросла на 7%, 6-9 млн руб. на 3%.

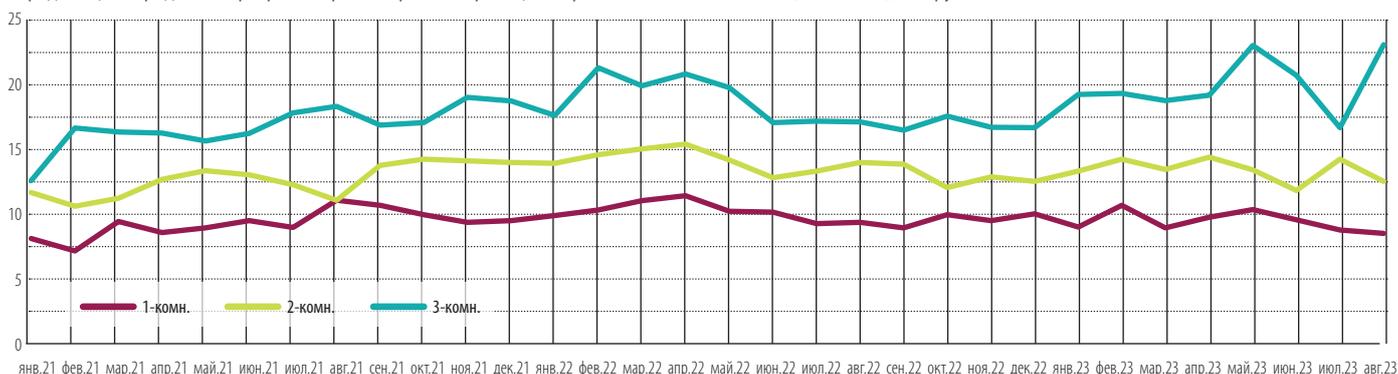
Доли сегментов 9-12 млн, 12-15 млн и свыше 30 млн сократились на 2%, 7% и 1% соответственно.

Доля самого недорогого сегмента до 6 млн руб осталась без изменений (6%).

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



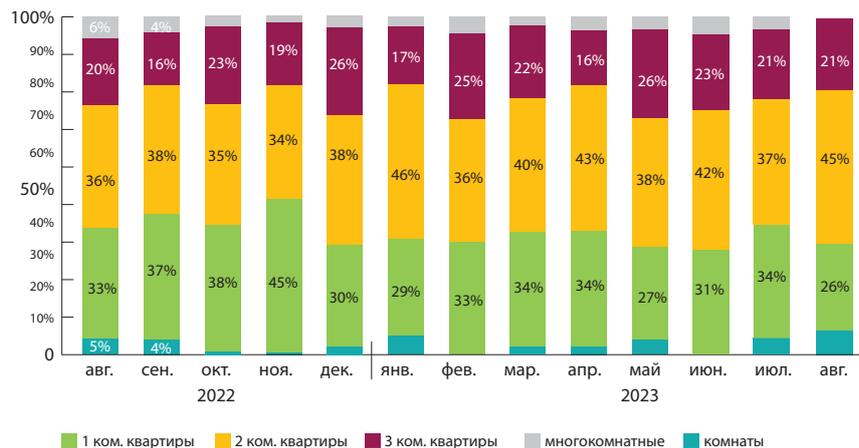
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



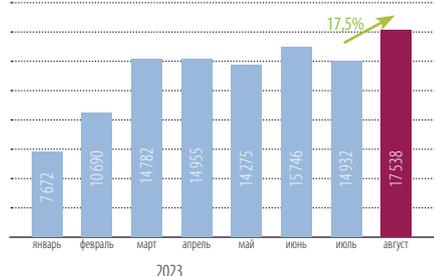
В августе лидирующие позиции **по комнатности** в общей структуре продаж занимают двухкомнатные квартиры (45%), следом идут однокомнатные (26%) и трехкомнатные (21%).

Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным сделок ГК МИЭЛЬ, в августе 2023 года составила 14,8 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры составил 8,7 млн рублей, двухкомнатной – 12,7 млн руб., трехкомнатной – 23 млн руб.

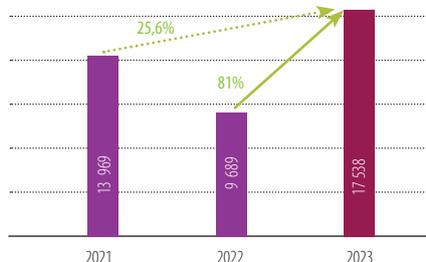
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



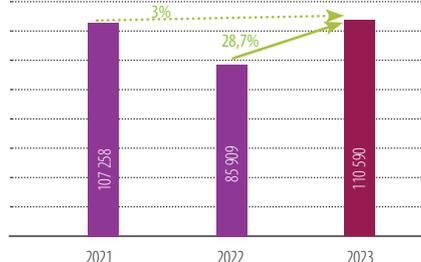
Динамика числа переходов прав по зарегистрированным договорам купли-продажи (мены) жилья в Москве



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



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



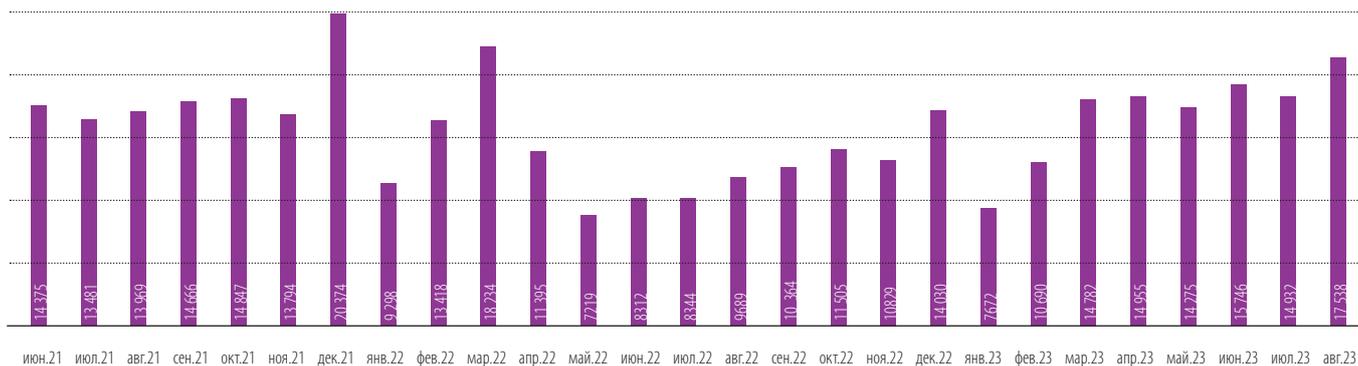
В августе 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 17 538 **переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья**, что на 17,5% превышает июльский результат текущего года (14 932).

По сравнению с августом прошлого года (9 689) показатель увеличился на 81%, а к аналогичному периоду 2021 года (13 969) число переходов выросло на 25,6%.

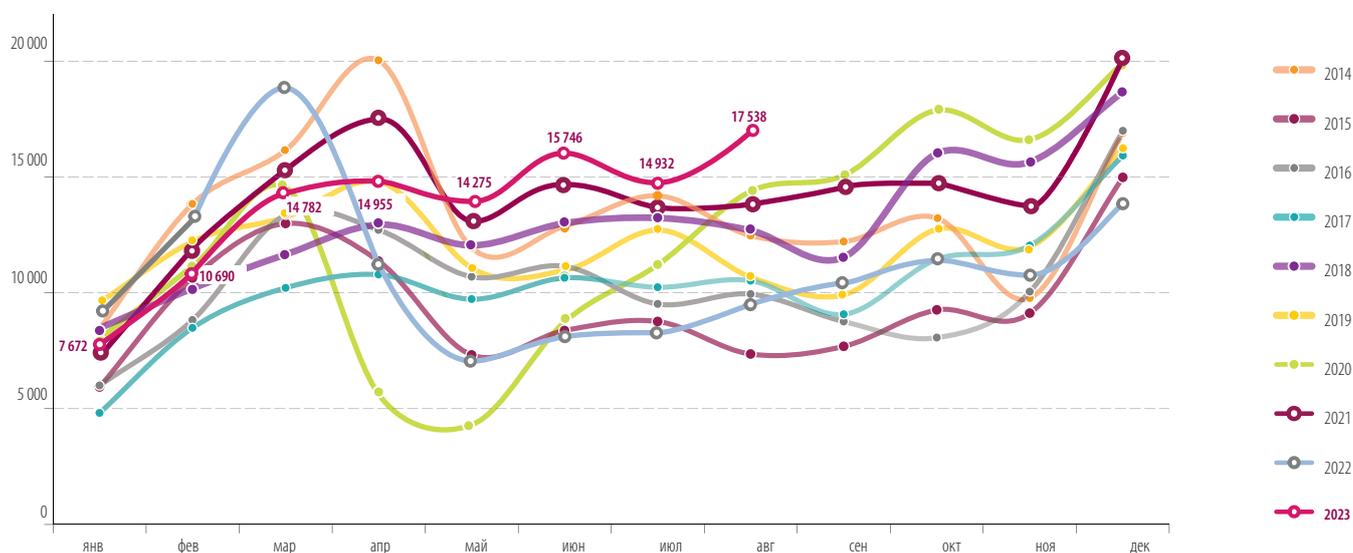
«Вторичный рынок столичного жилья в августе показал рекордное для этого месяца число переходов прав за все годы ведения статистических наблюдений. Так, он обогнал на 19% прошлое пиковое августовское значение 2020 года, когда было зарегистрировано 14,6 тыс. договоров, а также стал наивысшим в этом году месячным показателем с начала года. Но на этом рекорды не заканчиваются. За январь-август зарегистрировано свыше 110,5 тыс. вторичных сделок. Это абсолютный максимум восьмью месяцами за все предыдущие годы» — **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**

Всего в январе-августе 2023 года в Москве зарегистрировано 110 590 переходов прав на рынке вторичного жилья. Данный показатель на 28,7% превышает результат восьми месяцев 2022 года (85 909) и на 3,1% больше аналогичного периода 2021 года (107 258).

Зарегистрировано прав
по данным УФРС Москвы



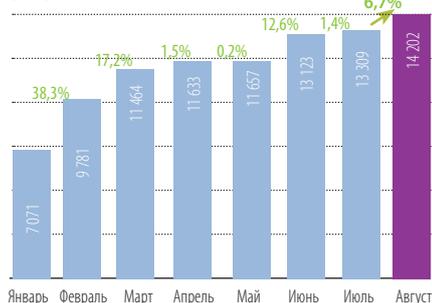
Динамика сделок по УФРС г. Москва (зарегистрировано прав на жилую недвижимость по договорам купли/продажи и мены)



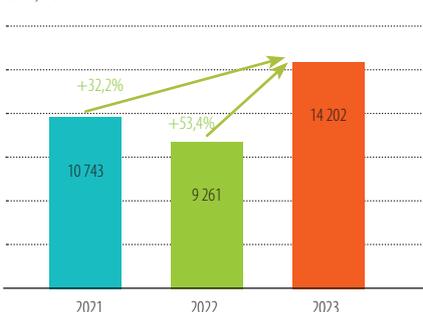
Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	к аналогичному периоду
янв	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	7 672	↓ -17%
фев	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	10 690	↓ -20%
мар	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	18 234	14 782	↓ -19%
апр	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%
июн	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375	8 312	15 746	↑ 89%
июл	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481	8 344	14 932	↑ 79%
авг	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969	9 689	17 538	↑ 81%
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	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* (август)



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



* первичный и вторичный рынки недвижимости

В августе 2023 года в Москве зарегистрировано 14 202 **договора ипотечного жилищного кредитования** в отношении первичной и вторичной недвижимости столицы, что на 6,7% больше результата июля (13 309). Об этом сообщил **руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов**.

По сравнению с августом прошлого года (9 261) показатель увеличился на 53,4%, а к аналогичному периоду 2021 года (10 743) рост составил 32,2%.

«В августе в столице впервые был превышен порог в 14 тысяч ипотечных сделок за месяц при покупке квартир. Прошлый рекорд был зафиксирован в декабре 2021 года – 13 552 договора, что почти на 5% меньше текущего значения, — **рассказал Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**, — При этом за восемь месяцев число регистраций ипотек достигло 92,2 тыс., что стало максимальным показателем января-августа за все годы московской статистики, а также на 9,6 тыс. больше аналогичного периода 2021 года, когда было оформлено 82,6 тыс. сделок».

Всего в январе-августе 2023 года зарегистрировано 92 240 ипотечных договоров. Данный показатель на 32,6% превысил показатель восьми месяцев прошлого года (69 590) и на 11,6% превышает результат за аналогичный период 2021 года (82 673).

«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в январе-августе 2023 года составил 455,2 миллиарда рублей — это 19 процентов от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице с начала действия программы выдано кредитов на сумму свыше 1,5 триллиона рублей», — добавил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений**.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

В августе 2023 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 16 386 договоров долевого участия **в отношении жилой и нежилой недвижимости**. Данный показатель на 37,2% превышает число первичных сделок в июле текущего года (11 943 ДДУ).

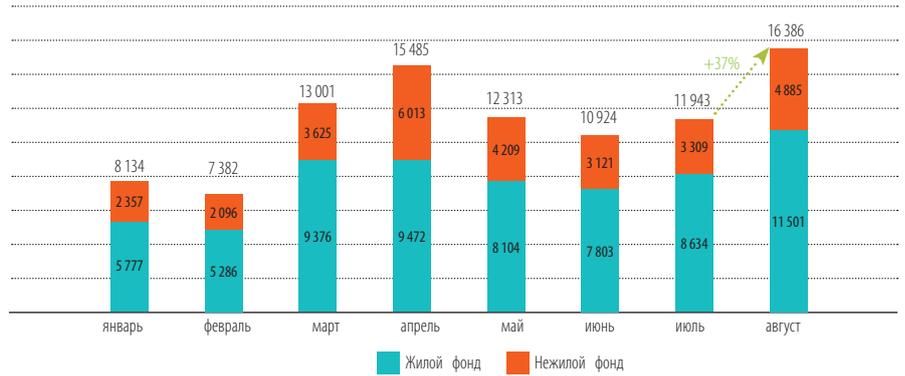
По сравнению с результатами августа прошлого года (9 371 ДДУ) показатель увеличился на 75%, а к аналогичному периоду 2021 года (9 756 ДДУ) рост составил 68%.

При этом в августе положительная динамика числа регистраций первичных договоров отмечается и при покупке квартир, и в отношении сделок с коммерческими помещениями:

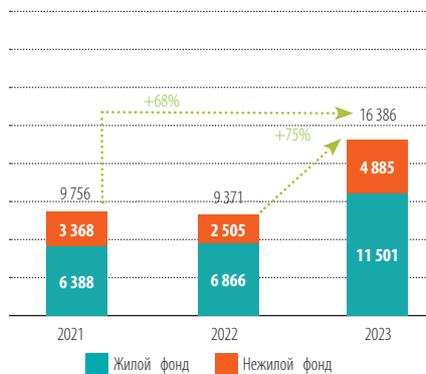
— **на рынке жилья** за месяц зарегистрировано 11 501 договор долевого участия, что на 33,2% больше результата июля (8 634 ДДУ). По отношению к августу 2022 года (6 866 ДДУ) показатель увеличился на 67,5%, а к аналогичному периоду 2021 года (6 388 ДДУ) рост составил 80%;

— **в нежилом сегменте** за месяц зарегистрировано 4 885 договоров долевого участия, что на 47,6% больше результата месяцем ранее (3 309 ДДУ). По отношению к августу 2022 года (2 505 ДДУ) показатель увеличился на 95%, а к аналогичному периоду 2021 года (3 368 ДДУ) вырос на 45%.

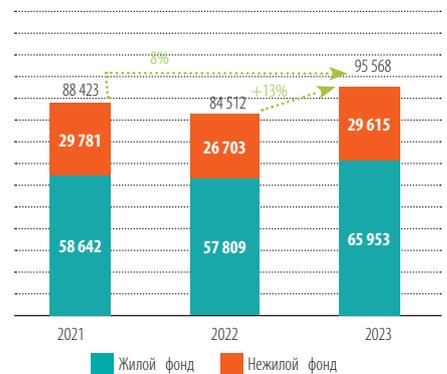
Динамика числа зарегистрированных в Москве ДДУ на рынке жилой и нежилой недвижимости, 2023



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



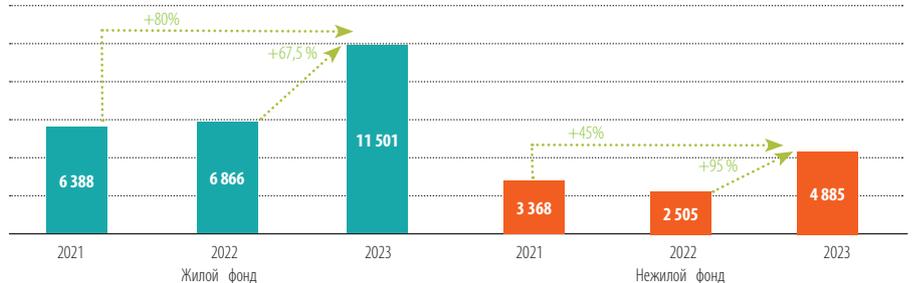
Общее число регистраций ДДУ в Москве в отношении жилой и нежилой недвижимости (январь-август)



«Август, вопреки многолетней тенденции снижения по отношению к июлю, в этом году показал стремительный рост и стал самым насыщенным по числу сделок. Никогда ранее за месяц показатель не превышал 16 тыс. ДДУ, т.е. ежедневно специалисты Росреестра регистрировали в среднем по 700 договоров долевого участия при покупке квартир и коммерческой недвижимости в Москве, — **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве,** — Общий результат восьми месяцев тоже стал рекордным — 95,5 тыс. ДДУ. В жилом сегменте число договоров превысило 65 тыс., что на 12,5% больше прошлого максимума января-августа 2021 года. А вот нежилой сегмент за этот же период уступил 2021 году 166 сделок».

Всего в январе-августе 2023 года в Москве зарегистрировано 95 568 договоров долевого участия в строительстве **в отношении жилой и нежилой недвижимости**. Данный показатель на 13,1% превышает результат января-августа прошлого года (84 512 ДДУ), а к аналогичному периоду 2021 года (88 423 ДДУ) рост составил 8,1%.

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



Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ
Август, 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.