

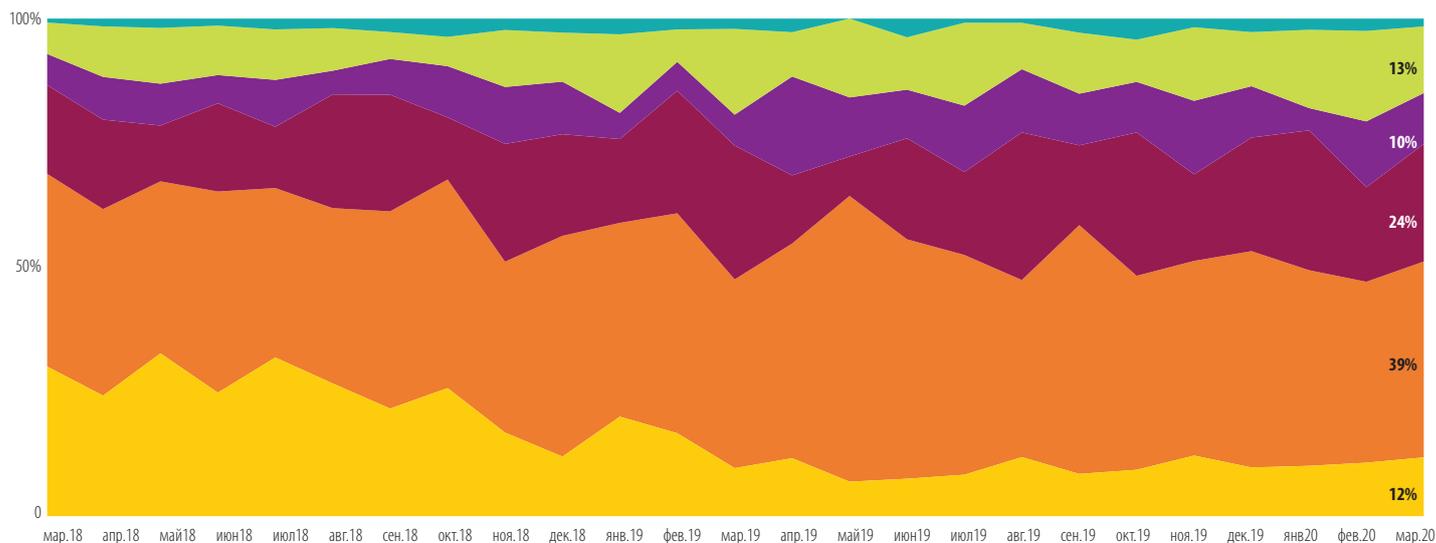
ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Март 2020

ПРОДАЖИ «МИЭЛЬ»

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

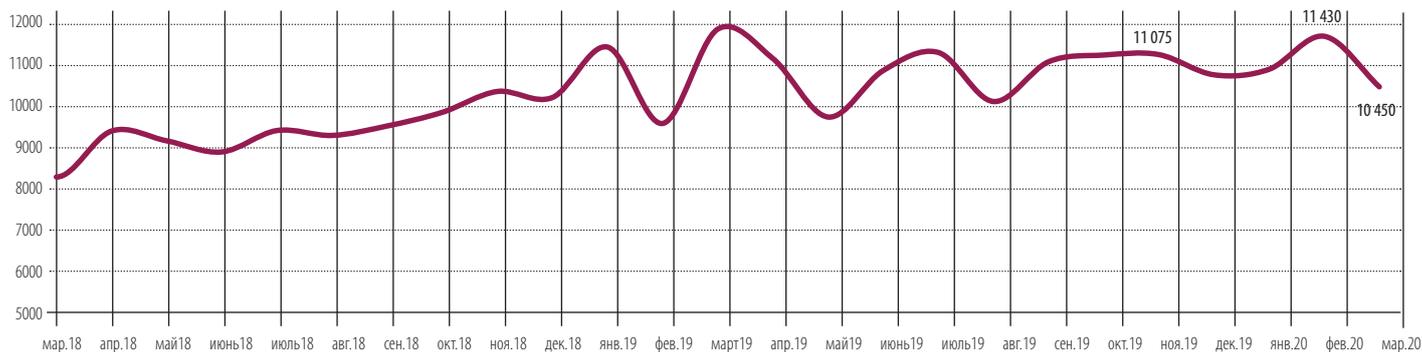
■ до 6 млн руб
 ■ 6-9 млн руб
 ■ 9-12 млн руб
 ■ 12-15 млн руб
 ■ 15-30 млн руб
 ■ свыше 30 млн руб



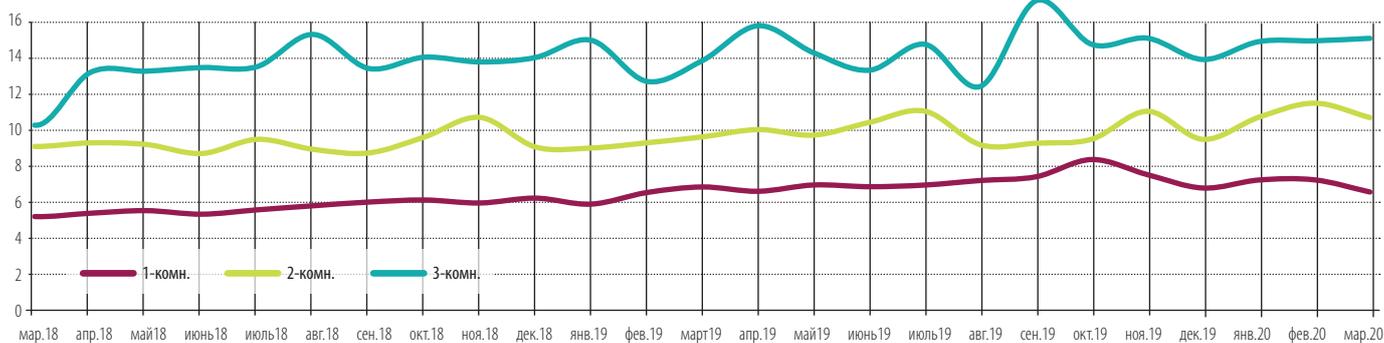
Наибольшая доля продаж сохраняется в сегменте 6-9 млн.-39%, второе место: сегмент 9-12 млн. -24%, 12-15 млн.-10%, 15-30 млн.-13%. Стоит отметить эконом-сегмент «до 6 млн.», его доля 12%, но в марте 2020 сегмент полностью состоит из продаж квартир, обычно в него так же входят комнаты (иногда до половины продаж в сегменте это комнаты).

Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК «МИЭЛЬ» в марте 2020 составила 10,45 млн.руб. В феврале был всплеск продаж в дорогом сегменте «15-30 млн.», что не могло не отразиться на средней цене. Сокращение среднего чека коснулось 2комнатных и 1комнатных квартир.

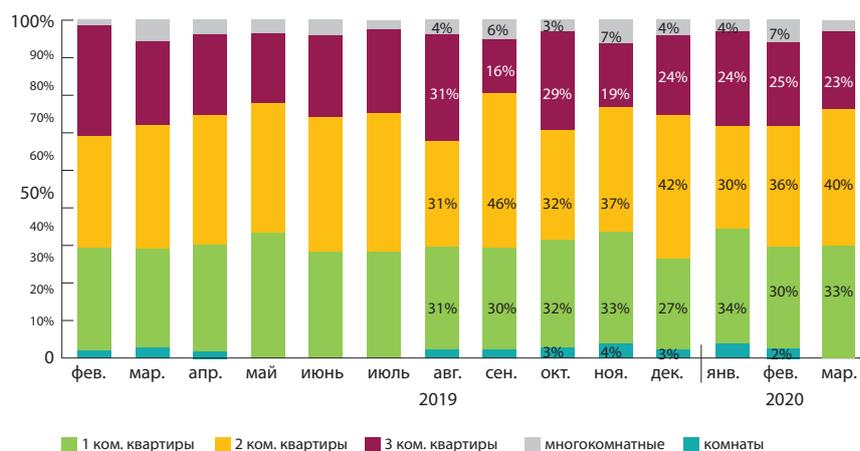
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы (без комнат), млн руб.



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



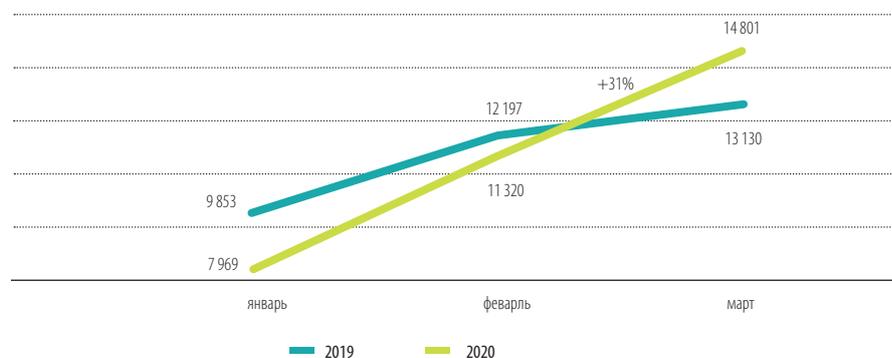
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



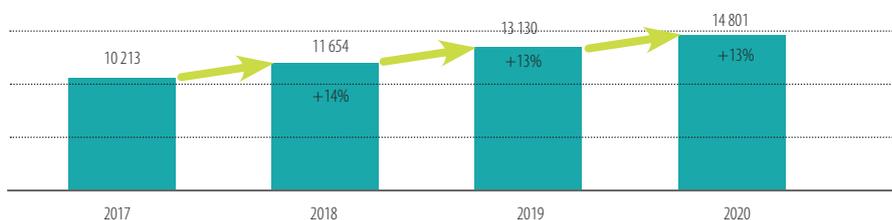
Управлением Росрестра по Москве в марте 2020 года зарегистрирован 14 801 переход прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья – в 1,3 раза больше (+31%), чем в предыдущем месяце, когда было оформлено 11 320 переходов прав. В годовом выражении данный показатель вырос на 13%.

Всего по итогам I квартала 2020 года в Москве на вторичном рынке недвижимости зарегистрировано 34 090 переходов прав, что практически сопоставимо (-3%) с аналогичным периодом прошлого года (35 180).

Купля-продажа (мена) жилья в Москве



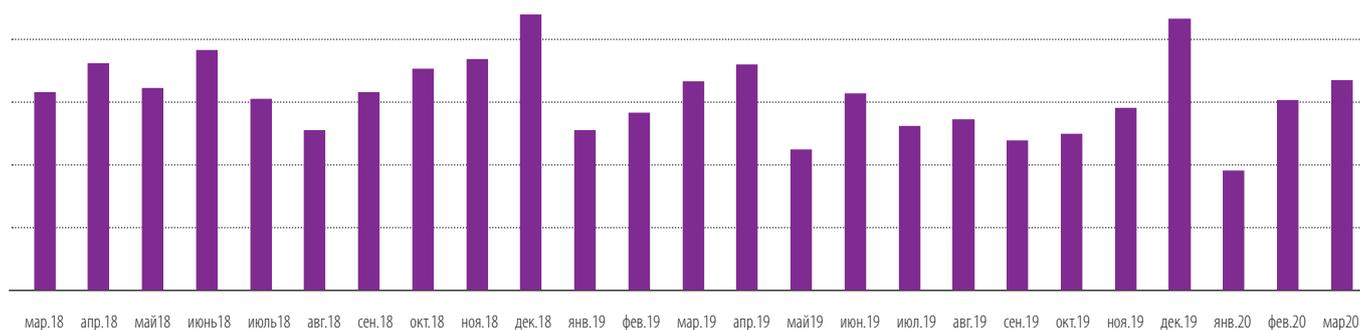
Купля-продажа (мена) жилья в Москве



Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов:

«В Москве зафиксирован максимальный в 2020 году показатель по количеству зарегистрированных столичным Росреестром переходов прав по договорам купли-продажи жилья – почти 15 тысяч. Причиной этого, по мнению многих экспертов, является стремление покупателей выгодно приобрести недвижимость на фоне валютных колебаний. Однако, если обратиться к мартовской статистике последних четырех лет, то называть это резким ростом активности покупателей нельзя: мы видим, что показатели марта стабильно растут в годовом выражении на 13-14 процентов».

Сделки МИЭЛЬ на вторичном рынке Москвы (офисы БД), покупка+продажа



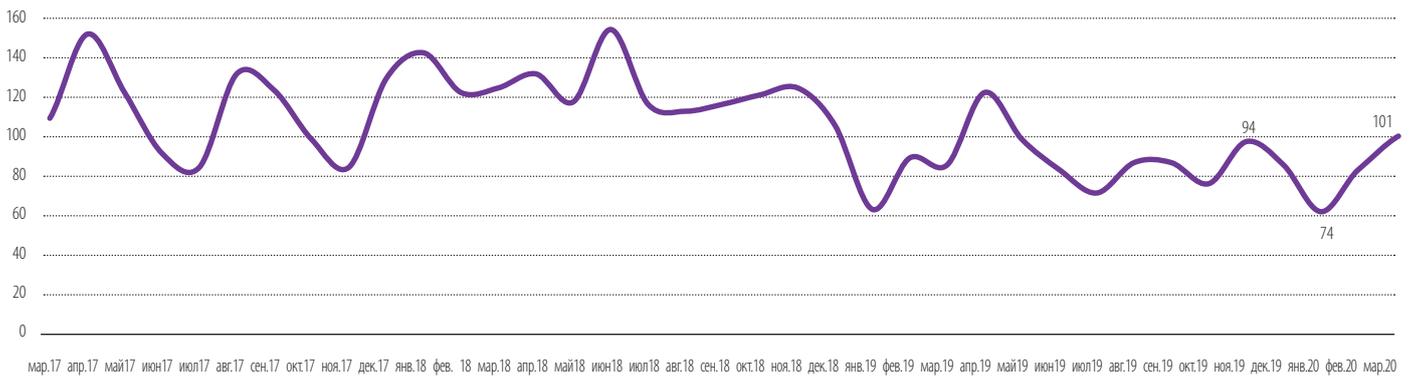
Зарегистрировано прав, по данным УФРС г Москвы



Динамика сделок ГК «МИЭЛЬ» с загородной недвижимостью (количество сделок с ЗН по данным ФЭУ)



Период экспозиции на вторичном рынке (по данным операций ГК «МИЭЛЬ»)



В 2019 году средний период экспозиции на вторичном рынке (от выставления на продажу до аванса, дней) по данным Миэль составил 94 дня. Среднее значение за 2014 год – 108 дней, 2015 год – 105 дней, 2016 – 116 дней, 2017 – 112 дней, 2018 – 126 дней. В январе 2020 период экспозиции был очень коротким – всего 74 дня. Многие объекты, которые были выставлены в ноябре-декабре по рыночной цене, были проданы. В марте средний период экспозиции 101 день.

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



Значение марта 2020 14 801, превысило уровень 2019 года на 13%. Фактически это значение соответствует уровню апреля предыдущего года

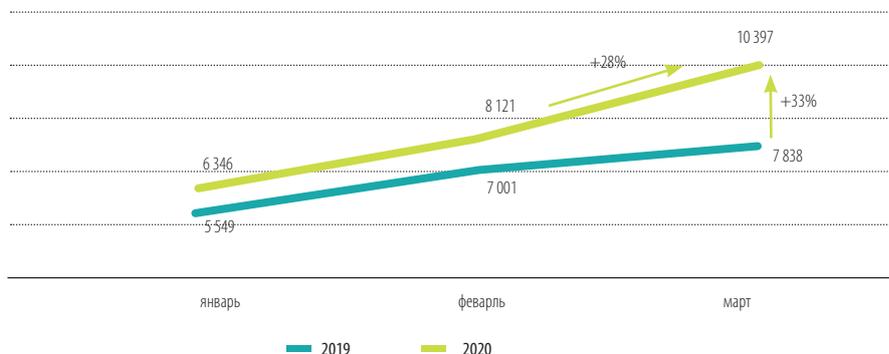
Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	↓ -19%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	↓ -7%
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	↑ 13
апрель	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875		
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000		
июнь	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011		
июль	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563		
август	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683		
сентябрь	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027		
октябрь	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605		
ноябрь	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905		
декабрь	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787		
Итого	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636		

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

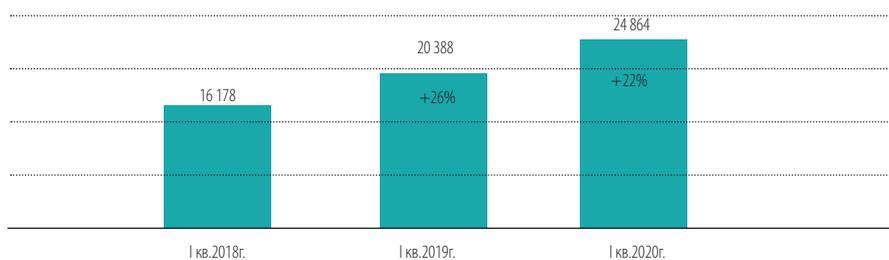
Управлением Росреестра по Москве по итогам I квартала 2020 года зарегистрировано 24 864 договора ипотечного жилищного кредитования – в 1,2 раза (+22%) больше аналогичного периода прошлого года (20 388). В сравнении с январем-мартом 2018 года данный показатель вырос в полтора раза.

В марте москвичи оформили 10 397 ипотек – на треть больше, чем годом ранее (7 838). В месячном выражении их число увеличилось на 28% – в феврале был оформлен 8 121 ипотечный договор.

Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования



Ипотечное жилищное кредитование в Москве

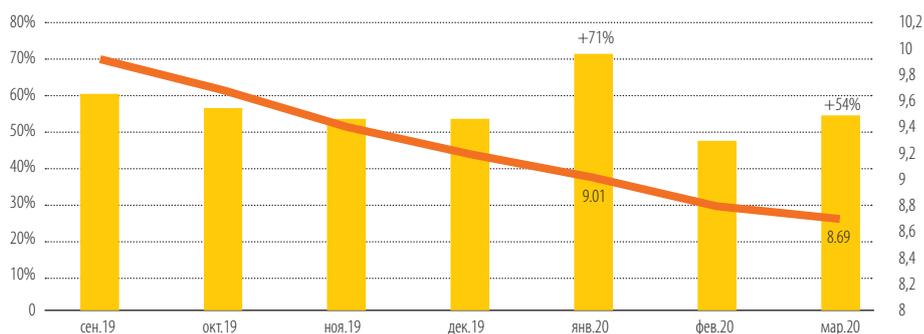


Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов:

«В марте 2020 года зарегистрировано 10,4 тыс. ипотечных договоров, что практически сопоставимо с декабрем прошлого года, когда в столице был установлен рекордный за все годы показатель в 10,5 тыс. ипотек. Конечно, такой беспрецедентный спрос связан с политикой государства, направленной на повышение доступности ипотечного жилищного кредитования среди населения. В частности, за последние десять месяцев Центральный Банк России шесть раз подряд снизил ключевую ставку, оставив в марте ее неизменной на уровне 6%, что повлекло за собой появление на рынке выгодных предложений от банков. Вместе с тем, в марте на покупательское поведение москвичей, видимо, повлияло ожидание дальнейшего повышения ипотечных ставок, анонсированное экспертами в связи с нестабильным курсом российской валюты».

Максимальная доля ипотечных сделок в Миэль была достигнута в январе 2020, когда ставка по ипотечным жилищным кредитам впервые достигла 9%-уровня-исторический минимум на тот момент. Многие граждане, очевидно, спешили взять ипотеку, т.к. не было уверенности на сколько долго ЦБ продержит ставку. Такая спешка в январе привела к оттягиванию ипотечных сделок с февраля, и хотя ставка осталась на прежнем уровне, и даже продолжила снижение, такого ажиотажа уже не наблюдалось. В марте 2020 доля ипотечных сделок вернулась на привычный уровень.

Доля ипотечных сделок на вторичном рынке (по данным операций ГК «МИЭЛЬ») и динамика средневзвешенной ипотечной ставки (по данным ЦБ)



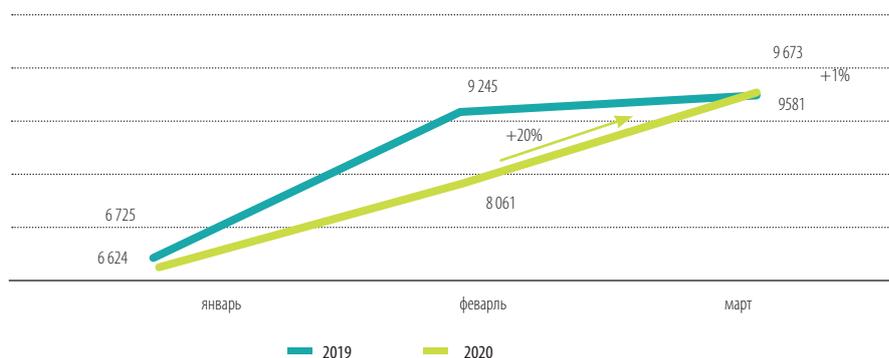
НОВОСТРОЙКИ

Управлением Росреестра по Москве в марте 2020 года зарегистрировано 9 673 договора участия в долевом строительстве **на рынке жилой и нежилой недвижимости** – в 1,2 раза (+20%) больше, чем в предыдущем месяце (8 061 ДДУ). Данный показатель сопоставим (+1%) с аналогичным периодом прошлого года, когда был оформлен 9 581 договор. Всего с начала текущего года зарегистрировано 24 358 ДДУ, включая **жилье и нежилье**, – на 5% меньше, чем за первые три месяца 2019 года (25 551 ДДУ).

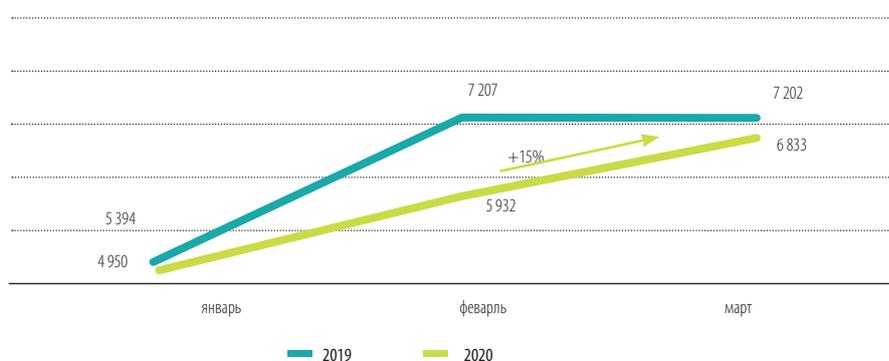
На первичном рынке **жилья** в марте зарегистрировано 6 833 договора долевого участия, что на 15% больше февраля (5 932 ДДУ). В годовом выражении данный показатель снизился на 5% – в марте 2019 года было оформлено 7 202 ДДУ.

На рынке **нежилой** недвижимости в марте зарегистрировано 2 840 договоров участия в долевом строительстве – на треть больше, чем месяцем ранее (2 129 ДДУ). В сравнении с мартом прошлого года (2 379 ДДУ) количество оформленных ДДУ выросло на 19%.

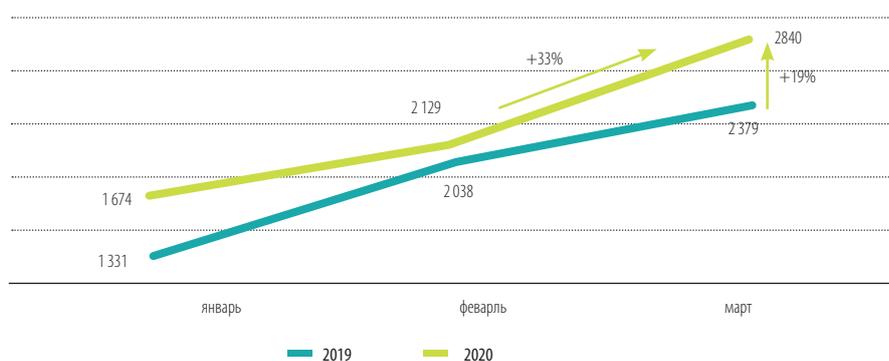
Количество зарегистрированных ДДУ в Москве, (жилой и нежилой фонд)



Количество зарегистрированных ДДУ в Москве, (жилой фонд)



Количество зарегистрированных ДДУ в Москве, (нежилой фонд)



Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов:

«В 2020 году количество оформленных столичным Росреестром договоров участия в долевом строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости увеличивается с каждым месяцем. В частности, в марте в столице зарегистрировано почти 10 тыс. договоров – это наивысший показатель за последние девять месяцев. Кроме того, в марте зафиксирован рекордный за все годы спрос на первичном рынке нежилой недвижимости – более 2,8 тыс. ДДУ. Ранее максимальный показатель был установлен в июне прошлого года, когда столичным Росреестром было зарегистрировано всего на 56 договоров меньше».



Группа компаний «МИЭЛЬ»

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