



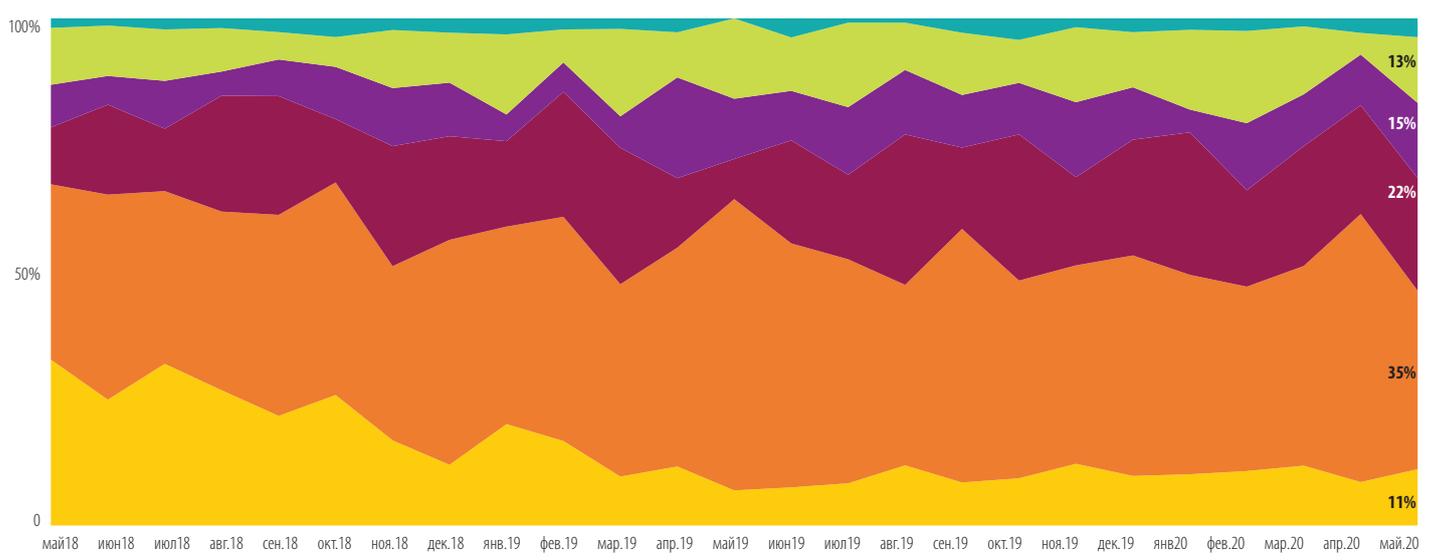
ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Май 2020

ПРОДАЖИ «МИЭЛЬ»

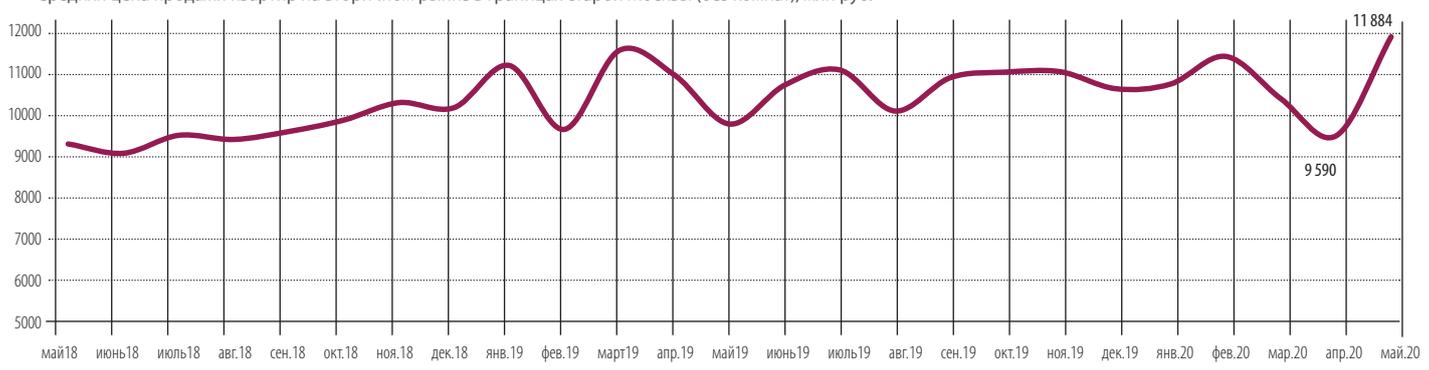
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

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

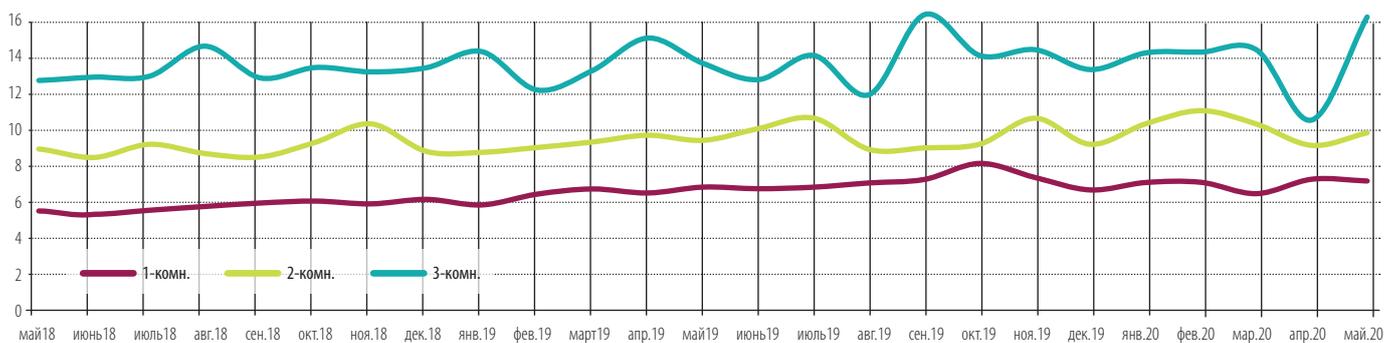


В мае произошло сокращение количества сделок в сегменте 6-9 млн. Доля сегмента всего 35%. Эконом-сегмент «до 6 млн» остается на привычном уровне - 11%, как и сегмент «9-12 млн» - 22%. А вот в дорогих сегментах можно увидеть увеличение количества сделок. 15% в сегменте «12-15 млн», 13% «15-30 млн». Так как сокращение общего количества сделок из-за пандемии произошло в основном за счет недорогих и ликвидных объектов, в мае ощутимо вырос средний чек.

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



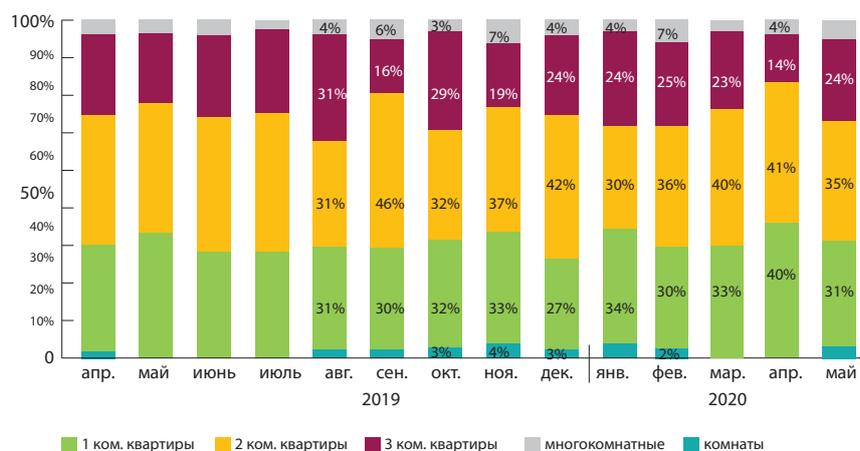
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии(без комнат), млн руб.



Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК «МИЭЛЬ» в мае 2020 составила 11,884 млн.руб. Сделок немного, но при этом они довольно «дорогие». Особенно сильно увеличился средний чек продажи трехкомнатных квартир. Ситуация сильно отличается от предыдущего месяца, когда сделок с трешками было еще меньше и все они попадали в эконом-сегменты.

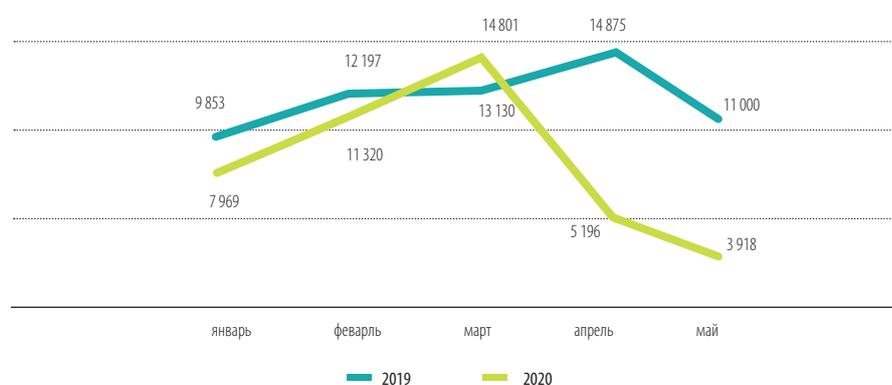
В мае произошло возвращение доли трехкомнатных на привычный уровень. В апреле было аномальное падение доли до 14%

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



Управлением Росрестра по Москве в мае 2020 года зарегистрировано 3 918 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья – на 25% меньше, чем в предыдущем месяце (5 196). В сравнении с маем прошлого года, когда было оформлено 11 000 договоров, показатель снизился практически втрое (-64%). Всего с начала года зарегистрировано 43 204 перехода прав на вторичном рынке недвижимости, что на 29% меньше аналогичного периода 2019 года, когда было оформлено 61 055 переходов прав.

Купля-продажа (мена) жилья в Москве



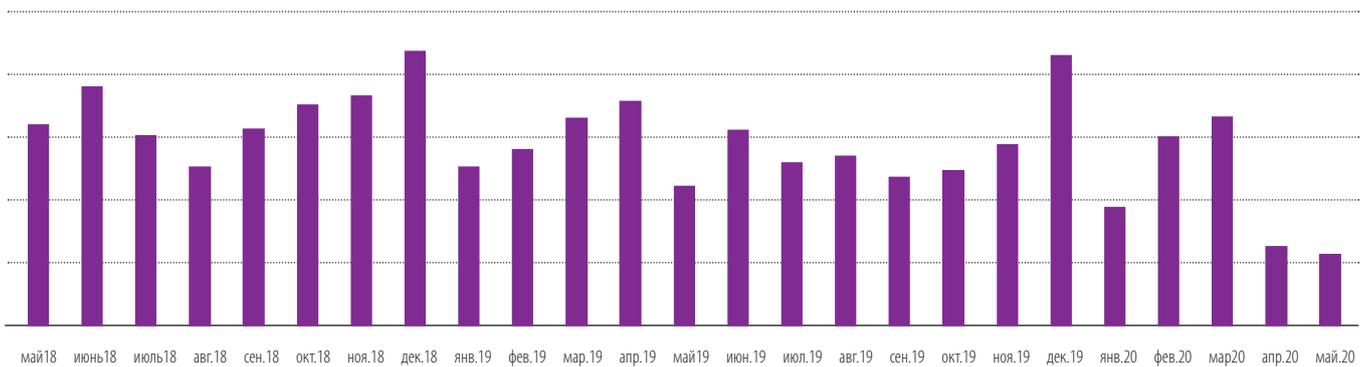
Купля-продажа (мена) жилья в Москве за январь-май



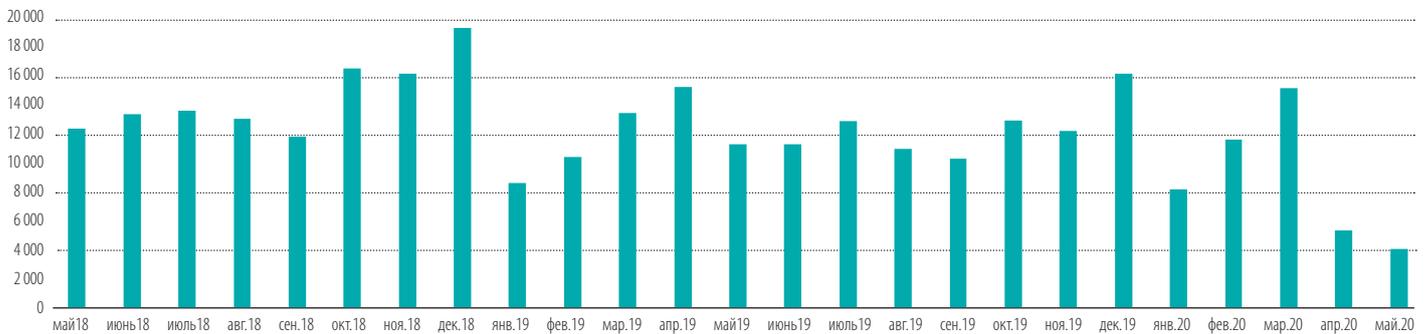
Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов:

«С учетом сложившейся ситуации права на квартиры регистрировались по договорам, которые были заключены месяц, а то и два назад, еще до начала карантинных мер. Жители столицы стремились улучшить жилищные условия, покупая при этом новые, более просторные квартиры. А также частично реализовывался отложенный спрос за счет недорогих и доступных вариантов. В отличие от первичной недвижимости, на покупку вторички льготная программа кредитования не распространяется, а по текущим ставкам банков покупатели не торопятся брать кредит. Продавцы, в свою очередь, не спешат снижать цены на квартиры, занимая либо выжидательную позицию, либо вообще снимают свой лот с продажи».

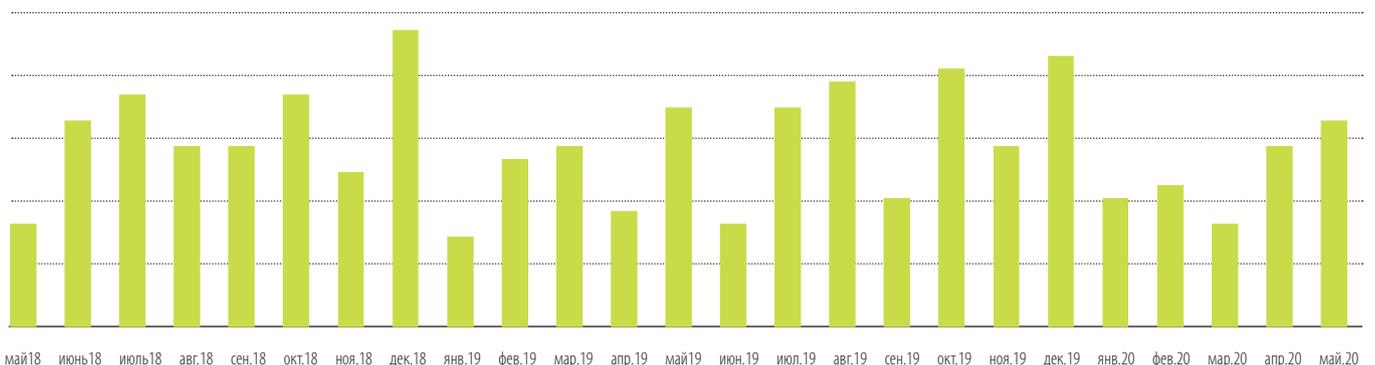
Сделки МИЭЛЬ на вторичном рынке Москвы
(офисы БД), покупка+продажа



Зарегистрировано прав, по данным УФРС г Москвы



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

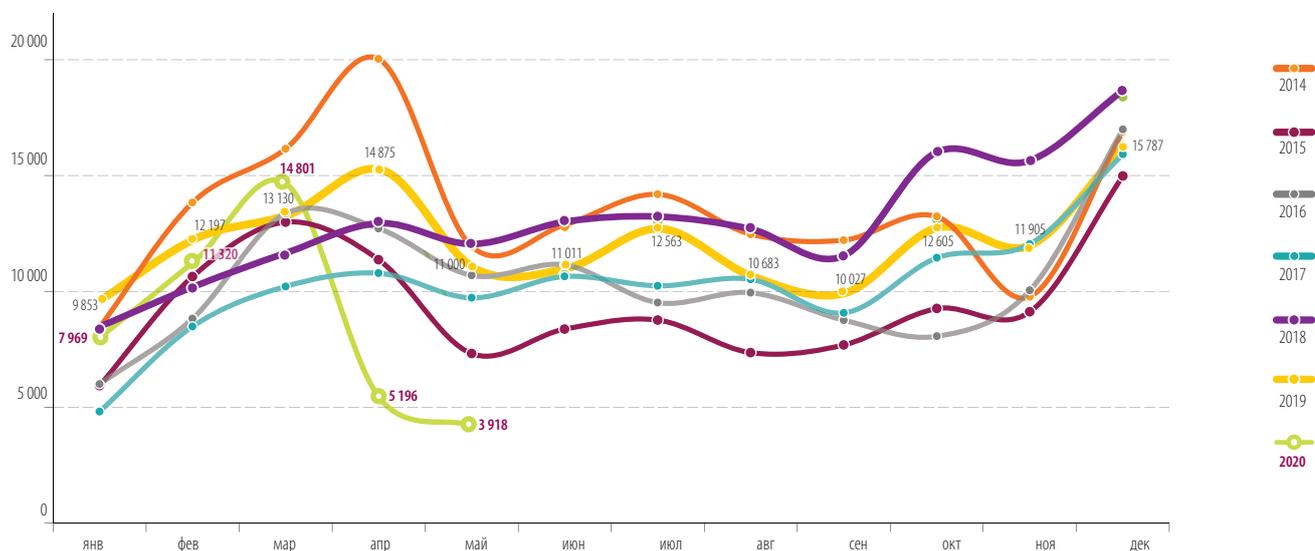


Период экспозиции на вторичном рынке (по данным операций ГК МИЭЛЬ)



Средний период экспозиции по всем сделкам состоявшимся в мае – 102 дня. Период экспозиции немного увеличился из-за пандемии. Этому способствовали сбои в работе банков, регистрирующих органов, ограничения передвижения

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



Количество зарегистрированных прав в мае 2020 года ниже аналогичного периода 2019 на 64%. От уровня марта текущего года значение апреля так же отличается более чем на 65%.

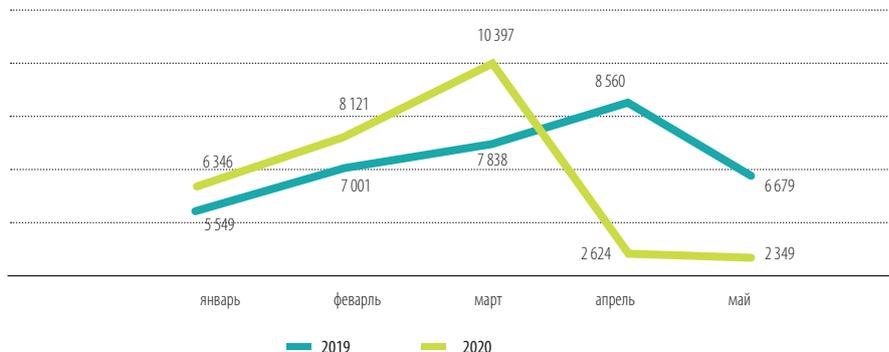
Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	↓ -19%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	↓ -7%
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	↑ 13
апрель	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5 196	↓ -65%
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000	3 918	↓ -64%
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

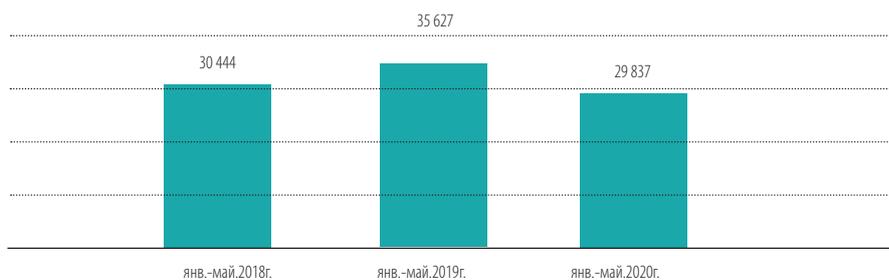
Управлением Росреестра по Москве с января по май 2020 года зарегистрировано 29 837 договоров ипотечного жилищного кредитования, что на 16% ниже аналогичного периода 2019 года, когда было оформлено 35 627 ипотек, и практически сопоставимо (-2%) с показателем пяти месяцев 2018 года (30 444).

Количество зарегистрированных в мае ипотек составило 2 349, при этом снижение к апрелю составило -10%. В годовом выражении по отношению к маю 2019 года показатель снизился на 65%, когда было зарегистрировано 6 679 ипотечных договоров.

Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования



Ипотечное жилищное кредитование в Москве

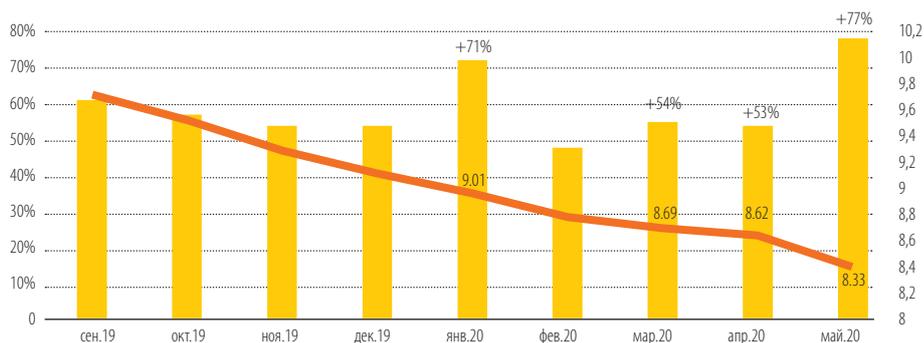


Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов:

«Если в апреле был отмечен четырехкратный спад числа зарегистрированных ипотек, в мае показатель остался практически на прежнем уровне, снизившись на 275 договоров (-10%). Учитывая постепенную отмену ограничений в столице и возвращение к привычному ритму жизни как москвичей, так и обеспечивающих различные процессы организаций, в июне мы ожидаем положительную динамику статистических показателей, в частности, по ипотеке. Кроме того, накануне Правительство РФ сообщило о том, что не планирует продлевать программу льготного ипотечного кредитования под 6,5% после ноября текущего года, что также может повлиять на реализацию отложенного спроса».

Доля ипотечных сделок Миэль в мае рекордно высокая. Связано это как с привлекательной ставкой по ипотечным кредитам, так и с уменьшением общего количества сделок

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



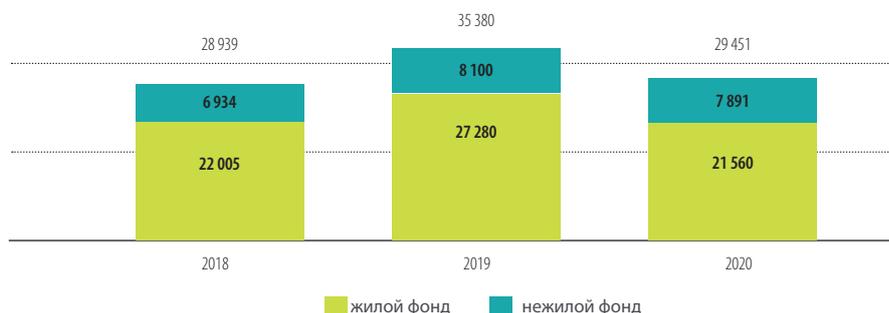
НОВОСТРОЙКИ

С января по май 2020 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 33 390 договоров участия в долевом строительстве, **включая жилой и нежилой фонды**, что на четверть (-25%) ниже аналогичного периода прошлого года (44 805 ДДУ) и на 11% меньше показателя 2018 года (37 566 ДДУ).

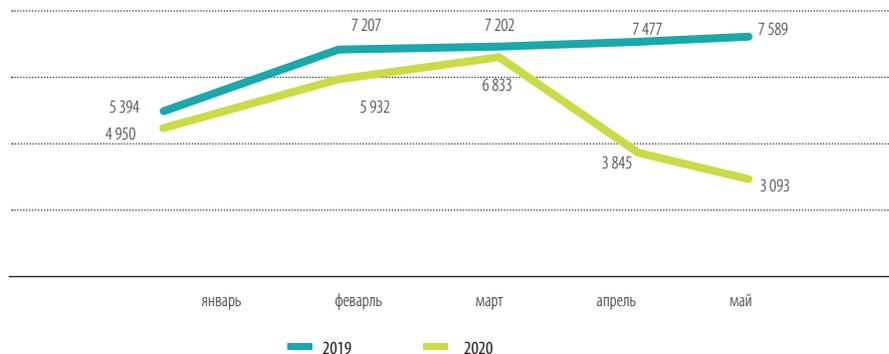
На рынке жилой недвижимости за 5 месяцев текущего года оформлено 24 653 договора – на 29% меньше, чем в 2019 году (34 869 ДДУ). В то же время на рынке нежилой недвижимости с января по май текущего года зарегистрировано 8 737 договоров, что на 12% ниже показателя прошлого года (9 936 ДДУ).

В мае 2020 года столичным Росреестром зарегистрировано 3 093 договора долевого участия **на рынке жилой недвижимости** – на 20% меньше апреля (3 845 ДДУ) и в 2,5 раза (-59%) ниже показателя мая 2019 года (7 589 ДДУ).

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



Количество зарегистрированных ДДУ в Москве, (жилой фонд)



Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов:

«Второй месяц подряд показатели первичного рынка недвижимости в столице демонстрируют снижение. При этом если в апреле спад был почти двукратным, то в мае динамика немного сгладилась до -20%. Цифры апреля-мая выглядят вполне закономерно, учитывая меры самоизоляции, ограничения работы застройщиков, МФЦ и в целом неготовности граждан к удаленной покупке недвижимости. Тем не менее благодаря субсидированной ипотеке под 6,5% годовых, которая стала своевременным инструментом поддержки первичного рынка недвижимости, и в то же время интересным и выгодным предложением для покупателей, показатели июня могут переломить понижательную тенденцию и стать отправной точкой роста числа зарегистрированных в Москве ДДУ».



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.