

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

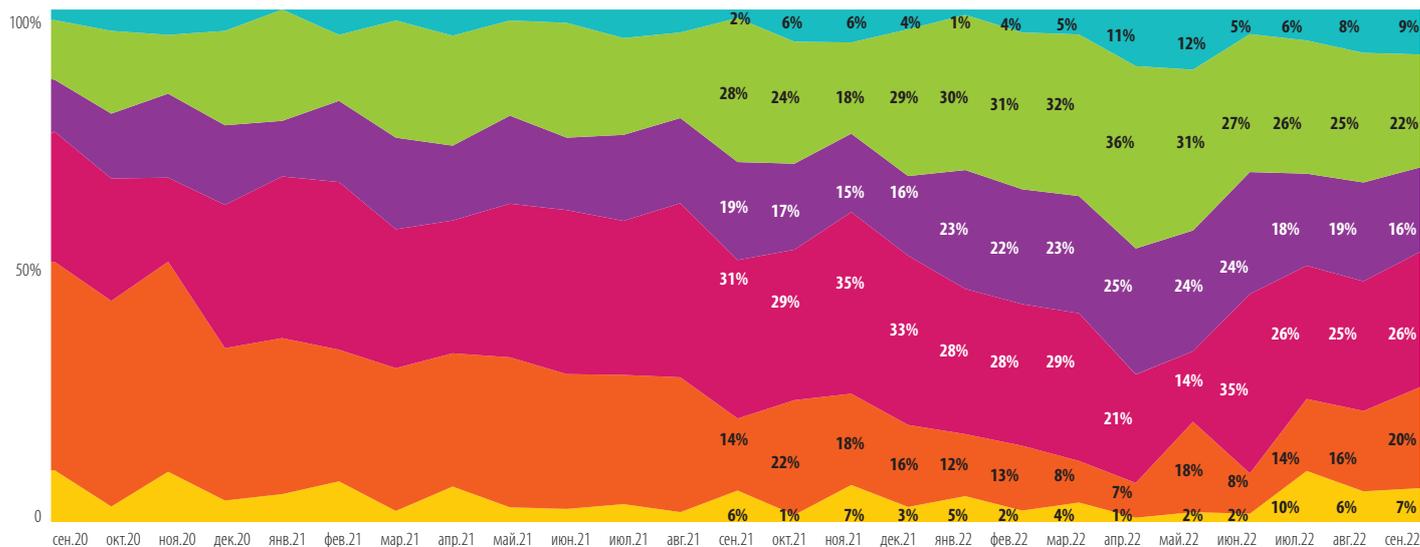
Сентябрь 2022

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

Вторичная городская недвижимость

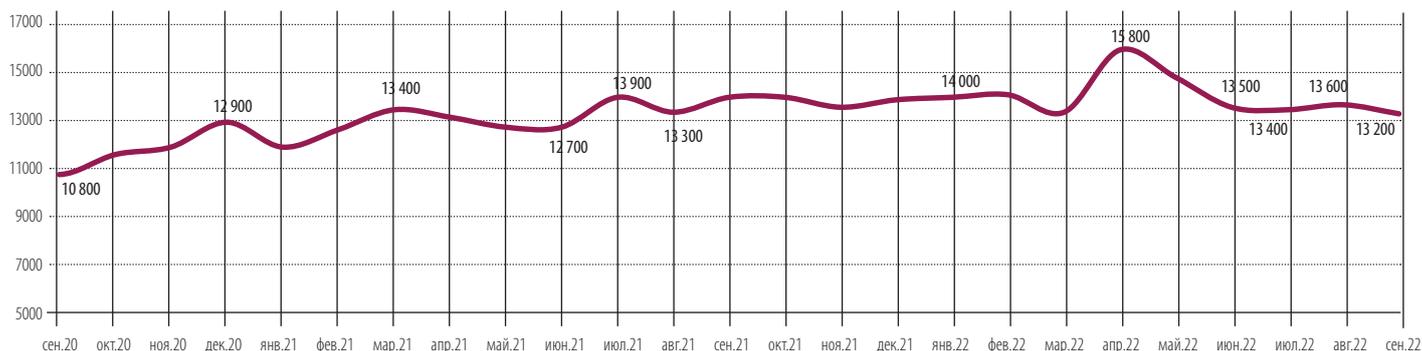
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

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

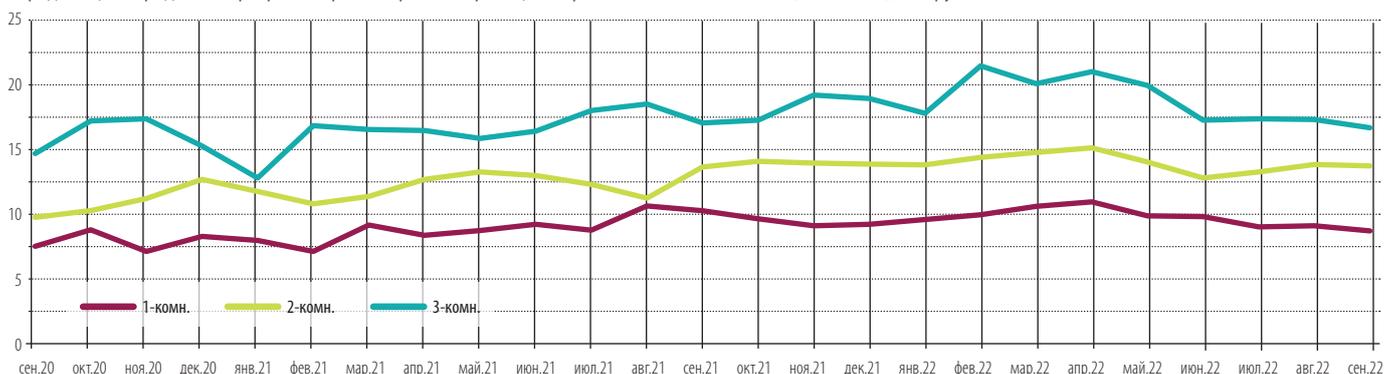


Структура продаж по бюджету покупки в сентябре 2022 года немного изменилась по сравнению с августом. Самую большую долю занимают продажи в сегменте 9-12 млн руб. (26%), затем 15-30 млн руб. (22%). Затем идет доля сегмента 6-9 млн руб., которая выросла на 4% и составила 20%. А доля сегмента 15-30 млн руб. сократилась на 3% и теперь составляет 22%. Продолжает расти доля самого дорогого сегмента свыше 30 млн руб., в сентябре она составила 9% структуры продаж.

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



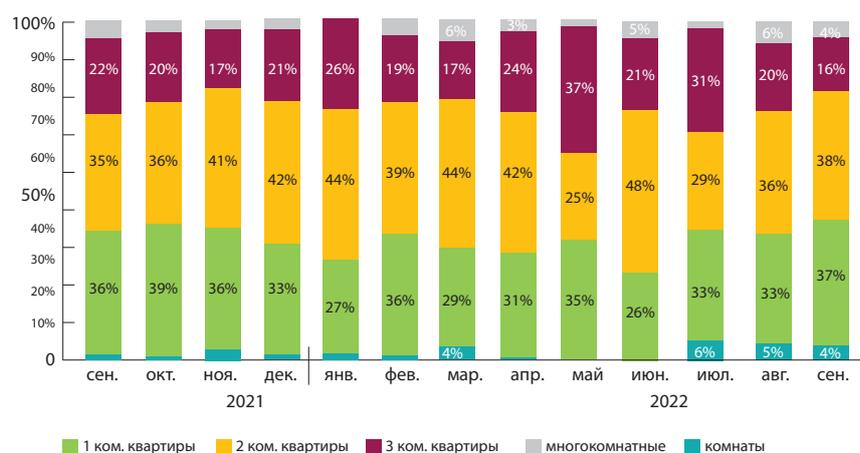
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



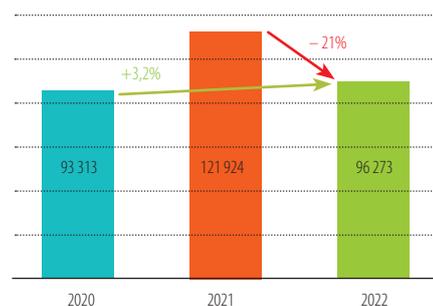
Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы в старых границах, по данным операций ГК МИЭЛЬ, в сентябре 2022 года составила 13,2 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры составил 9 млн руб., двухкомнатной – 13,8 млн руб., трехкомнатной – 16,8 млн руб.

В сентябре лидирующие позиции по комнатности в общей структуре продаж занимают двухкомнатные квартиры (38%) и однокомнатные (37%). Доля трехкомнатных квартир в сентябре снизилась до 16% с 20% прошлого месяца.

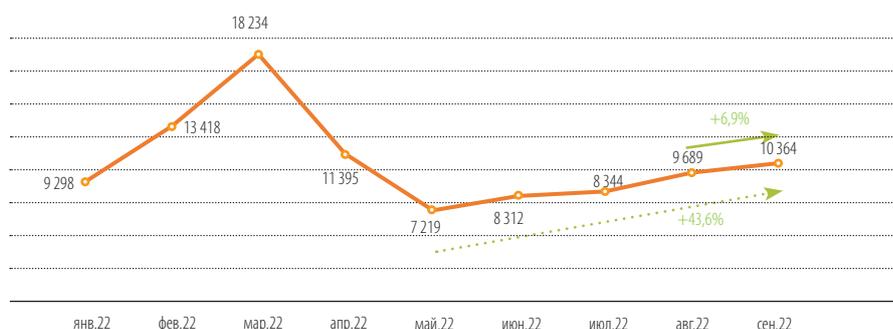
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



Количество зарегистрированных в Москве договоров купли-продажи (мены) жилья (январь-сентябрь)



Количество зарегистрированных в Москве договоров купли-продажи (мены) жилья

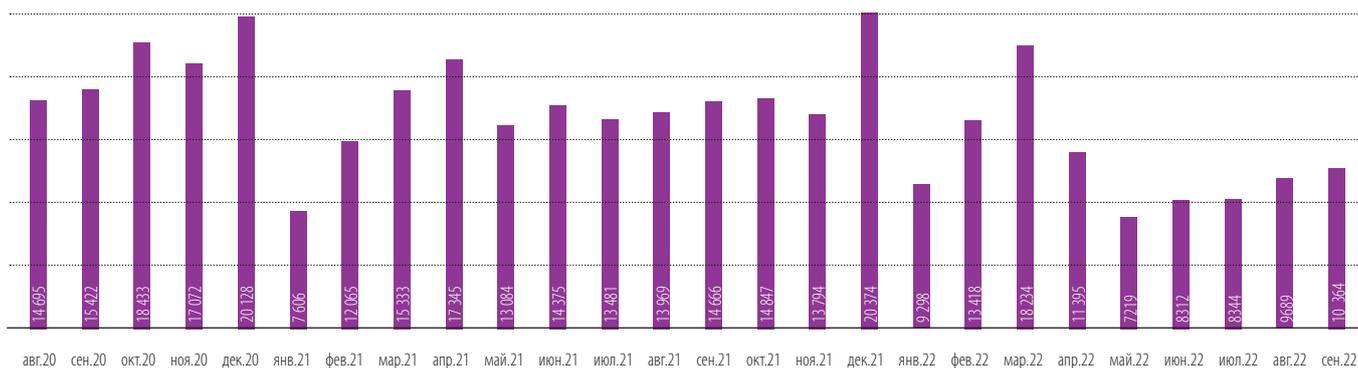


Управлением Росреестра по Москве в сентябре 2022 года зарегистрировано 10 364 **договора купли-продажи (мены) жилья**, что на 6,9% больше результата августа (9 689). Начиная с мая, когда фиксировался минимальный показатель в текущем году (7 219), число переходов прав увеличилось на 43,6%.

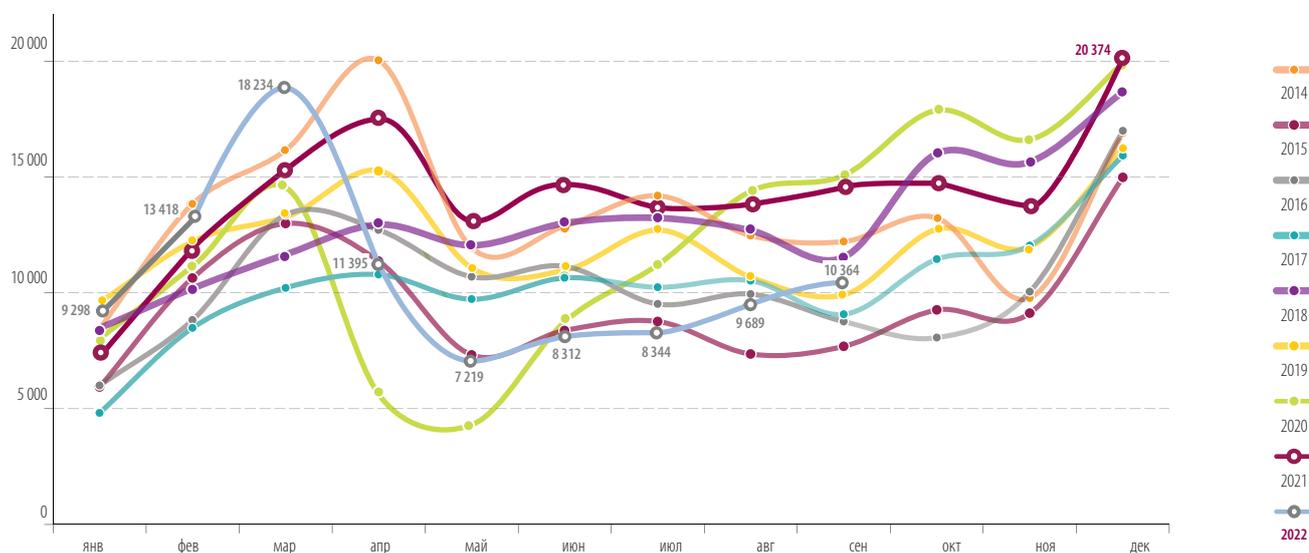
«Мы продолжаем фиксировать положительную тенденцию восстановления вторичного рынка жилья, с мая по сентябрь рост составил 1,4 раза. При этом в прошлом году в первый месяц осени Управлением зарегистрировано 14,6 тыс. переходов прав, что на 29% выше текущего показателя. И если проводить параллель с 2021 годом, то в прошлом году среднее ежемесячное число оформленных сделок в Москве варьировалось на уровне 14 тыс. договоров, за исключением января, который по результату сопоставим с маем этого года, — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**, — В настоящее время вторичный сегмент, как «тихая гавань» для консервативных собственников. Продавцы не спешат избавляться от квартир, демонстрируя устойчивость и обдуманность действий».

Всего в январе-сентябре в Москве зарегистрировано 96 273 договора на вторичном рынке жилья, что на 21,0% меньше аналогичного результата прошлого года (121 924), но на 3,2% больше трех кварталов 2020 года (93 313).

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	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	↑ 22%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	↑ 11%
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	18 234	↑ 19%
апрель	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5 196	17 345	11 395	↓ -34%
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000	3 918	13 084	7 219	↓ -45%
июнь	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375	8 312	↓ -42%
июль	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481	8 344	↓ -38%
август	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969	9 689	↓ -31%
сентябрь	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666	10 364	↓ -29%
октябрь	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	14 847		
ноябрь	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072	13 794		
декабрь	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787	20 128	20 374		
Итого за период	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636	148 946	170 939		

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

В сентябре 2022 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 9 776 **договоров ипотечного жилищного кредитования** на первичном и вторичном рынках. За месяц показатель увеличился на 5,6% – в августе Росреестр зарегистрировал 9 261 ипотеку. В годовом выражении сентябрь не только достиг показателя 2021 года (9 704), но и превысил его на 0,74%.

Ипотечное жилищное кредитование
(первичный и вторичный рынок)



Количество зарегистрированных договоров
ипотечного жилищного кредитования
(январь-сентябрь)



«Число регистраций ипотечных договоров при покупке квартир в Москве планомерно увеличивается: к маю, когда отмечалось минимальное в этом году количество сделок (5 905), показатель вырос в 1,6 раза или на 65,5%», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

«Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в сентябре достиг 42,7 миллиарда рублей, это рекордный показатель с июля 2021 года и 27,9% от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице с начала действия программы выдано кредитов на сумму почти 700 миллиардов рублей», — добавил **Владимир Ефимов, заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений**.

Всего с начала года Росреестр по Москве зарегистрировал 79 366 ипотечных договоров. Данный показатель на 14,1% меньше аналогичного периода 2021 года (92 377), но на 17,3% больше января-сентября 2020 года (67 668).

«Число сделок с использованием кредитных средств при оформлении квартир на первичном и вторичном рынках показывает эффективность и востребованность льготных ипотечных программ. По итогам девяти месяцев, даже с учетом незначительного снижения к рекордному 2021 году, мы фиксируем хороший результат, который превышает максимальные показатели всех прошлых лет – ранее верхний порог достигал лишь 67 тысяч», — отметил **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

В сентябре 2022 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 10 493 договора участия в долевом строительстве в жилом и нежилом фондах, что на 11,9% больше результата августа (9 371 ДДУ) и на 42,8% превышает минимальный майский показатель (7 344 ДДУ). В месячном выражении разница с прошлым годом в общем объеме ДДУ составляет 1 620 договоров или 13,4% (12 113 ДДУ).

На первичном рынке жилой недвижимости в сентябре зарегистрировано 7 675 договоров долевого участия, что на 11,8% больше августовских значений, когда было оформлено 6 866 ДДУ. Если в месячном выражении разница с прошлым годом составляет 23,2% (9 995 ДДУ), то с учетом числа сделок в сентябре III квартал с результатом 22 759 ДДУ отыграл падение II квартала на 39,2% (16 354 ДДУ) и достиг объема июля-сентября 2021 года (23 100 ДДУ) с незначительным снижением на 341 договор или 1,48%.

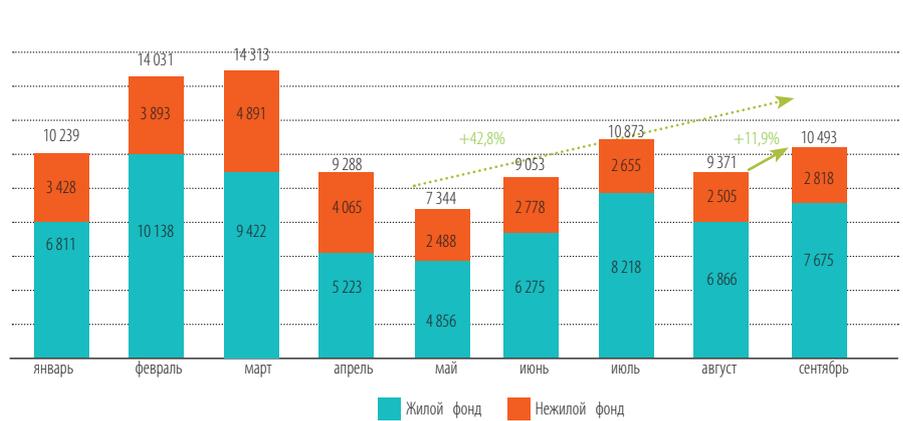
Число зарегистрированных договоров долевого участия в нежилом сегменте в сентябре на 12,5% выше августа: 2 818 и 2 505 ДДУ соответственно, при этом разница к сентябрю 2021 года составила 700 договоров (2 118 ДДУ). По результатам III квартала 2022 года оформлено 7 978 ДДУ, что на 12,8% ниже июля-сентября прошлого года (9 151 ДДУ) и на 18,9% выше аналогичного периода 2020 года (6 711 ДДУ). Всего в январе-сентябре 2022 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 95 005 договоров участия в долевом строительстве в жилом и нежилом фондах, что на 5,5% меньше аналогичного показателя прошлого года (100 536 ДДУ), и на 34,5% выше 9 месяцев 2020 года (70 646 ДДУ).

На рынке жилой недвижимости по итогам девяти месяцев текущего года количество сделок сократилось на 4,6% по отношению к аналогичному периоду 2021 года – 65 484 и 68 637 ДДУ соответственно. При этом к 2020 году число регистраций выросло на 22,2% (53 585 ДДУ). В нежилом фонде зарегистрировано 29 521 ДДУ, что на 7,5% меньше прошлогоднего значения (31 899 ДДУ), но в 1,7 раза (+73,0%) больше результата за 2020 года (17 061 ДДУ).

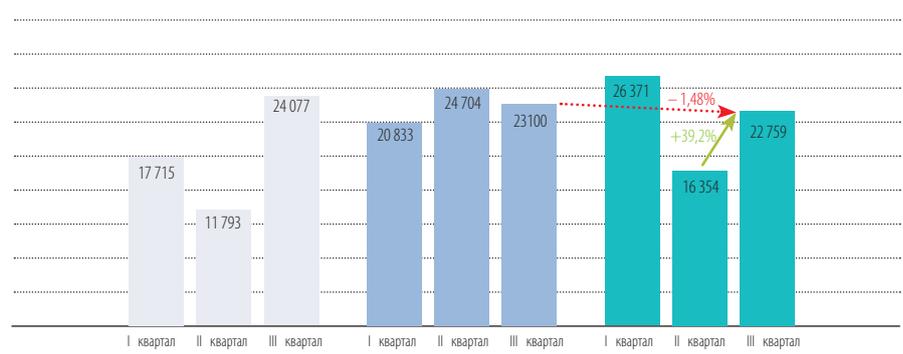
Количество зарегистрированных в Москве ДДУ на рынке жилой и нежилой недвижимости (январь-сентябрь)



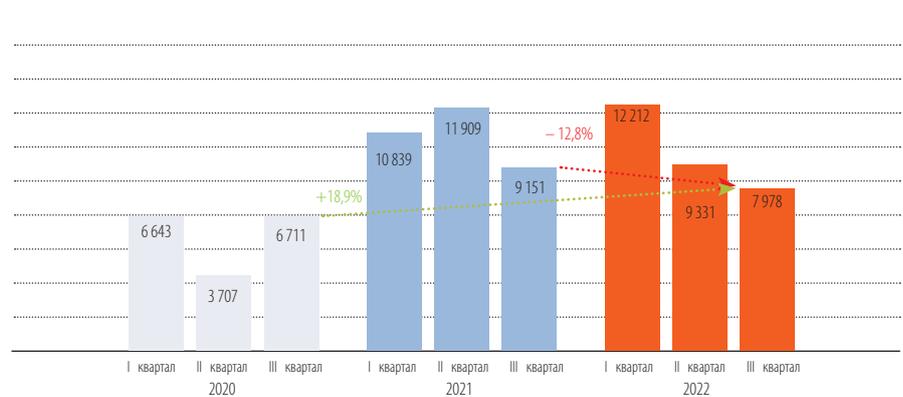
Количество зарегистрированных в Москве ДДУ на рынке жилой и нежилой недвижимости (январь-сентябрь)



Количество зарегистрированных в Москве ДДУ (жилой фонд)



Количество зарегистрированных в Москве ДДУ (нежилой фонд)



«После сокращения числа зарегистрированных ДДУ в жилом сегменте на 16% в августе, в сентябре этот показатель вновь увеличился на 12%. По сути, третий квартал текущего года (22 759 ДДУ) по объему сделок при покупке жилья в Москве соответствует высоким показателям прошлого года (23 100 ДДУ), с небольшой разницей в 341 договор. В месячном выражении мы фиксируем незначительное снижение к прошлому году и при покупке жилья, и при оформлении коммерческой недвижимости. Подобные показатели обусловлены тем, что в настоящий момент первичный рынок находится в поиске баланса между новыми экономическими условиями, стабилизацией цен на квартиры в Москве и коррекции ипотечных ставок», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**



Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ
Сентябрь, 2022
ekaterina.berezhnova@miel.ru

Содержащаяся в настоящем отчете информация и данные носят исключительно информационный характер. ГК МИЭЛЬ не несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данном отчете.