



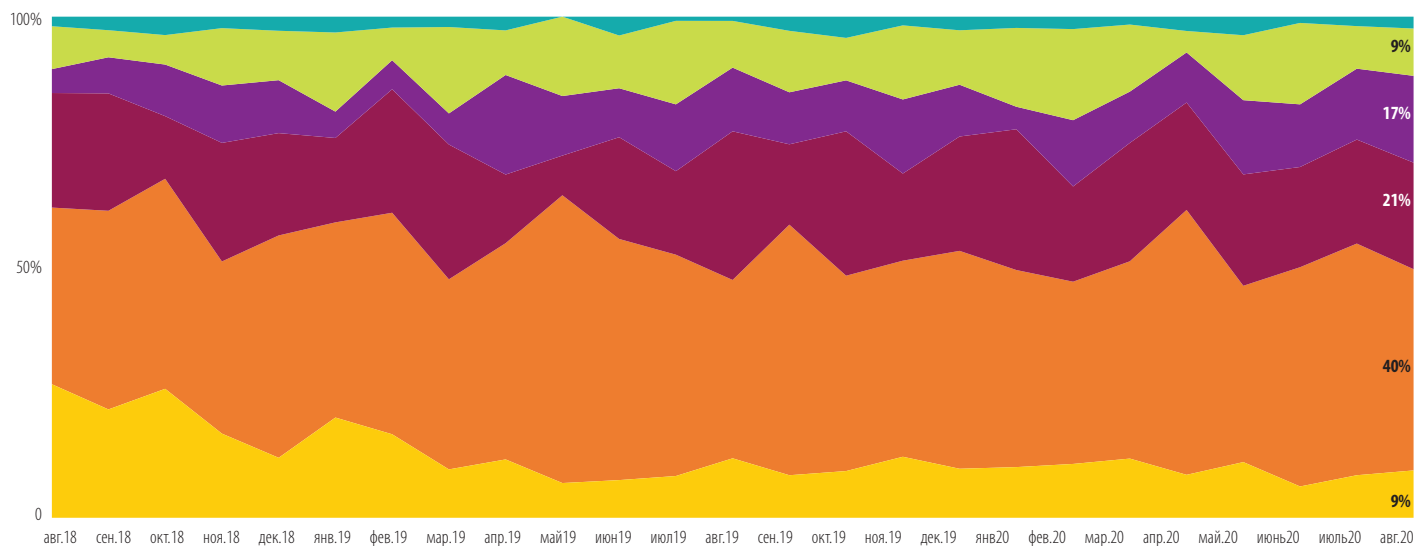
ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Август 2020

ПРОДАЖИ «МИЭЛЬ»

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

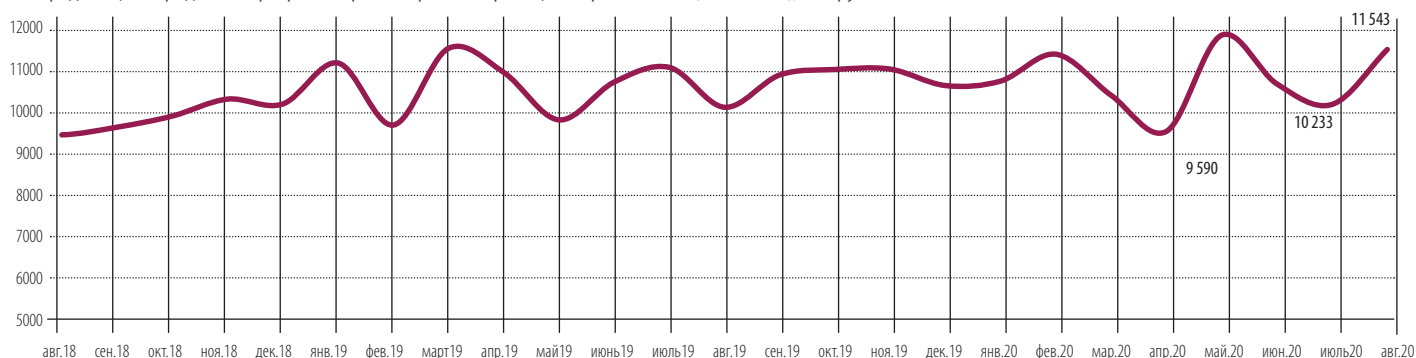
■ до 6 млн руб
 ■ 6-9 млн руб
 ■ 9-12 млн руб
 ■ 12-15 млн руб
 ■ 15-30 млн руб
 ■ свыше 30 млн руб



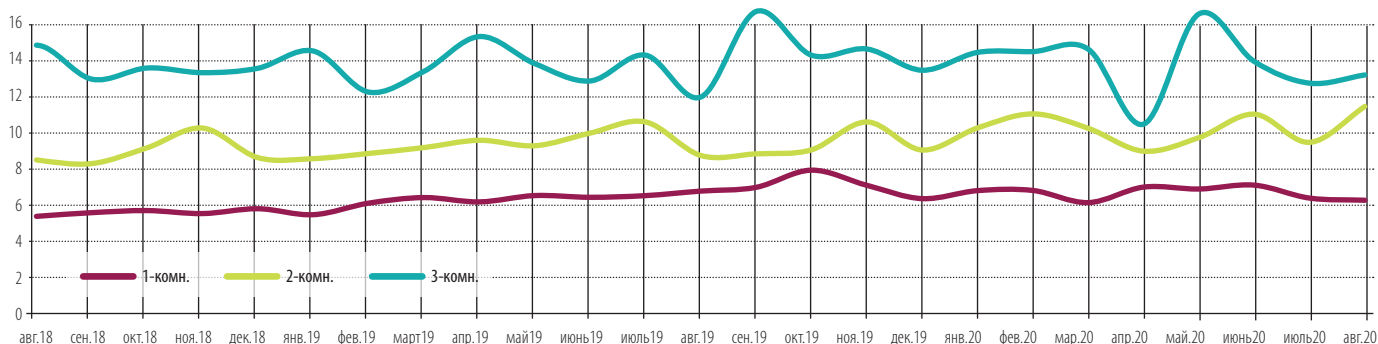
Август показал очень хороший результат по количеству проданных объектов, обогнав предыдущий месяц почти на 20%. Если сравнивать с августом 2019, рост составил 7%.

Среди изменений в структуре продаж ГК «Миэль» на вторичном рынке городской недвижимости можно отметить некоторое сокращение доли в сегменте 6-9 млн, которое компенсировалось равномерным ростом на 1-3% в других сегментах.

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.



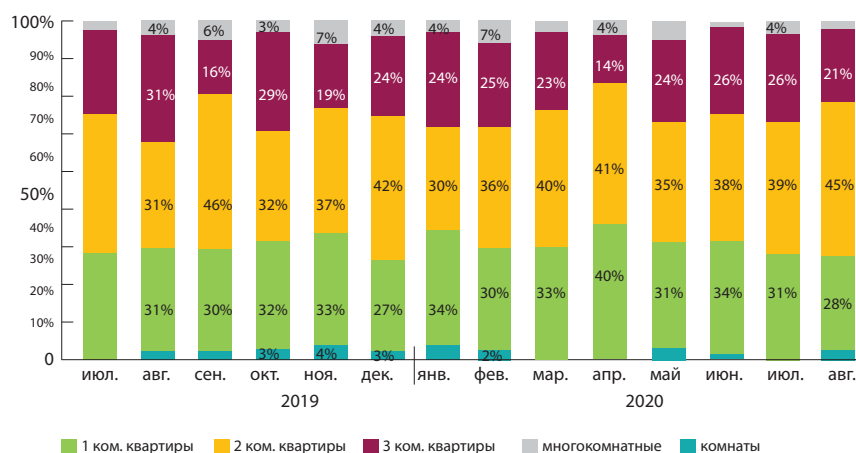
Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК «МИЭЛЬ» в августе 2020 составила 11,543 млн.руб. Было продано несколько очень дорогих квартир, что не могло не отразиться на среднем показателе. Если же исключить анамально дорогие объекты из расчета, мы получим цену соответствующую предыдущему месяцу.

Средний чек однокомнатной квартиры 6,5 млн; двухкомнатной 11,5 млн; трехкомнатной 13 млн.

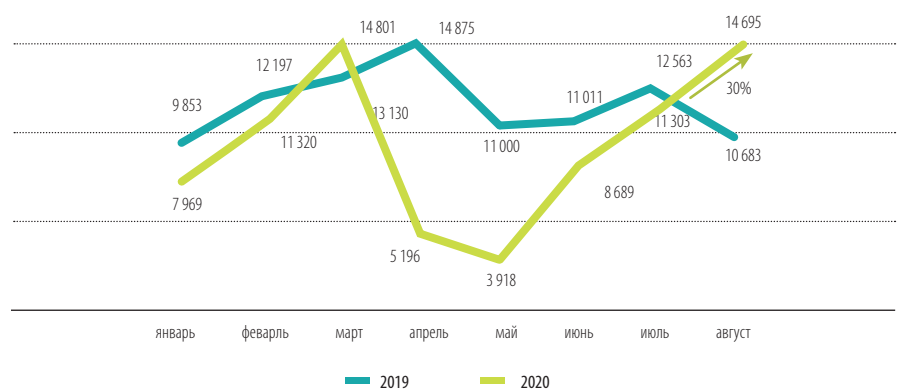
В августе лидирующая доля продаж у двухкомнатных квартир. Доля трехкомнатных в этом месяце опустилась до 21%.

Управлением Росреестра по Москве в августе 2020 года зарегистрировано 14 695 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья – на 30% больше, чем в предыдущем месяце (11 303). В сравнении с августом прошлого года, когда было оформлено 10 683 таких договора, показатель увеличился на 38%. Всего с января по август текущего года столичным Росреестром зафиксирован 77 891 переход прав на вторичном рынке недвижимости, что на 18% меньше аналогичного периода прошлого года (95 312). При этом еще месяцем ранее, т.е. с января по июль, годовая динамика составляла 25%.

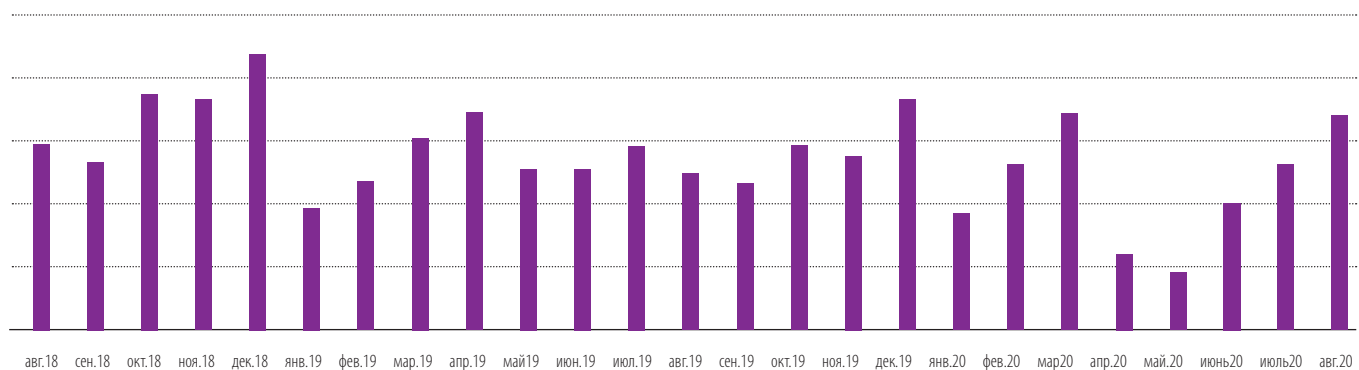
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



Купля-продажа жилья в Москве

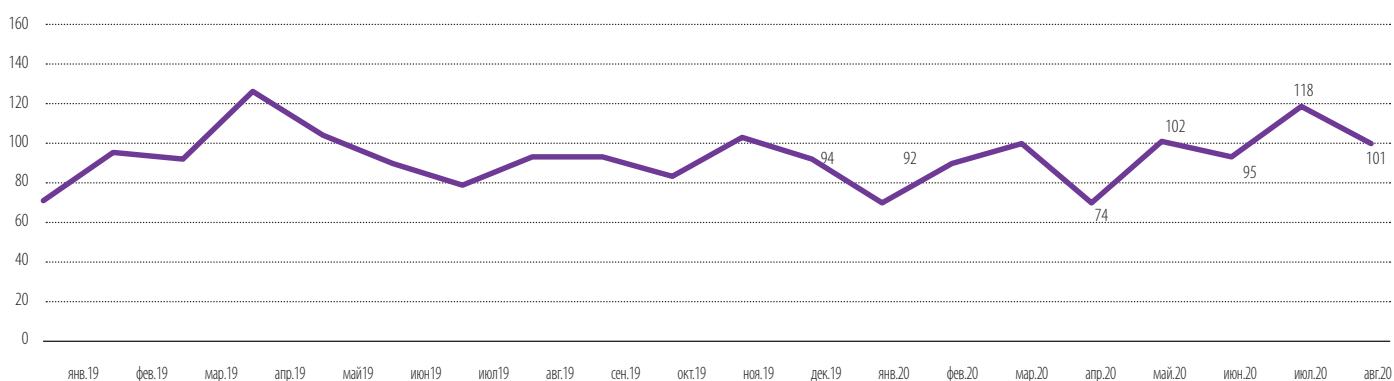


Сделки МИЭЛЬ на вторичном рынке Москвы (офисы БД), покупка+продажа



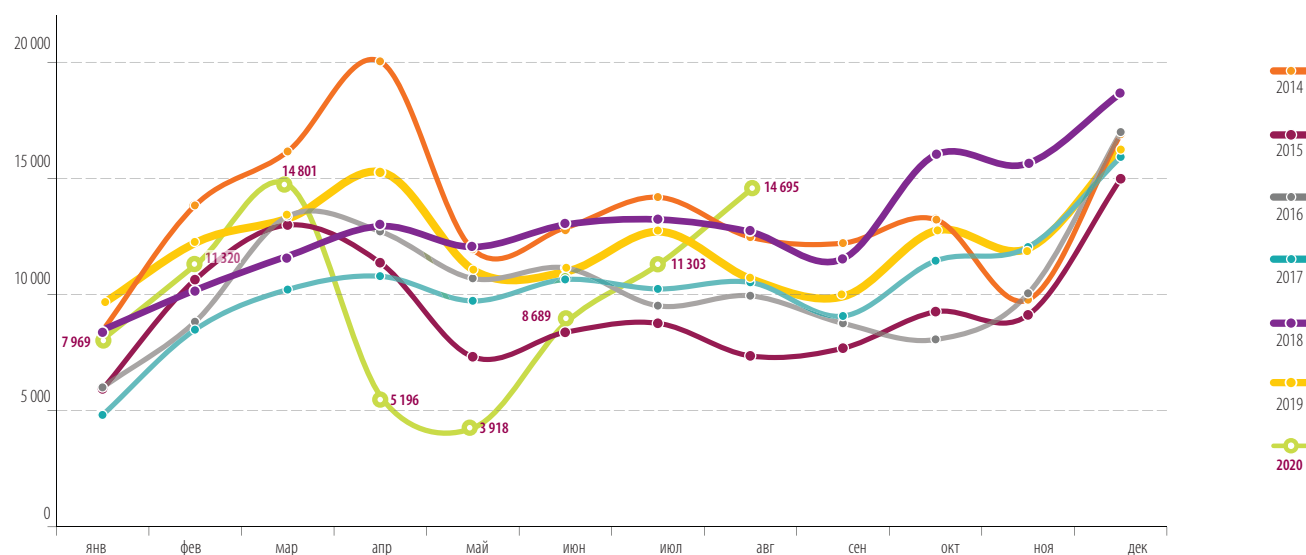
«В августе число зарегистрированных переходов прав на основании договоров купли-продажи жилья, как и по итогам июля, увеличилось по отношению к предыдущему месяцу на 30%. Кроме того, августовский показатель сопоставим с мартом текущего года, когда был зафиксирован наибольший в 2020 году объем регистраций на вторичном рынке недвижимости – разница составляет менее 1%. Данная статистика подтверждает заявления экспертов строительной отрасли о том, что к осени объём сделок со вторичкой вернулся к показателям докарантинного периода», – **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

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



Не смотря на то, что пандемия, самоизоляция и все принятые ограничения сильно ударили по рынку недвижимости, стоит отметить, что уровень июля 2020 выше уровня нескольких лет: 2015,2016,2017. До 2019 не добрали 10%. Это хороший результат.

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

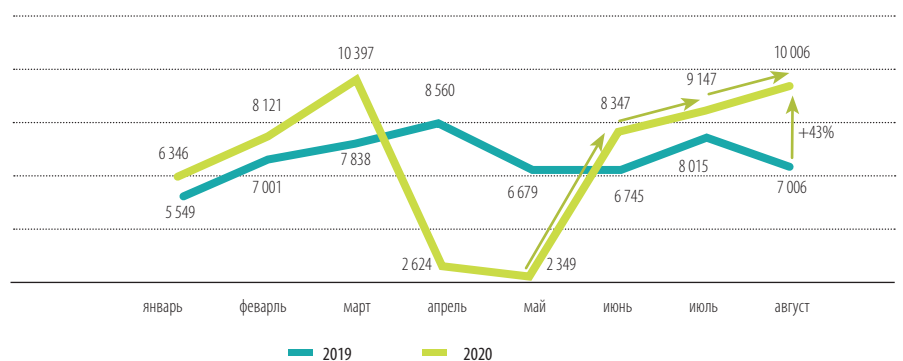


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 9696	↓ -19%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11320	↓ -7%
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14801	↑ 13
апрель	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5196	↓ -65%
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000	3918	↓ -64%
июнь	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8689	↓ -21%
июль	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11303	↓ -10%
август	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14695	↑ 38
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 за период	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636		

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

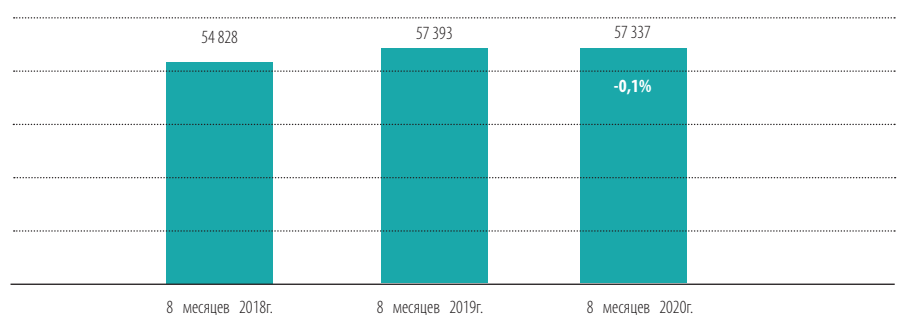
Управлением Росреестра по Москве в августе 2020 года зарегистрировано 10 006 договоров ипотечного жилищного кредитования – в 1,4 раза (+43%) больше, чем годом ранее (7 006). В сравнении с предыдущим месяцем, когда было оформлено 9 147 таких договоров, показатель увеличился на 9%.

Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования



Всего с января по август столичным Росреестром зарегистрировано 57 337 ипотечных договоров, что сопоставимо (-0,1%) с аналогичным периодом прошлого года (57 393). В сравнении с январем-августом 2018 года, когда было зафиксировано 54 828 ипотек, показатель вырос на 5%.

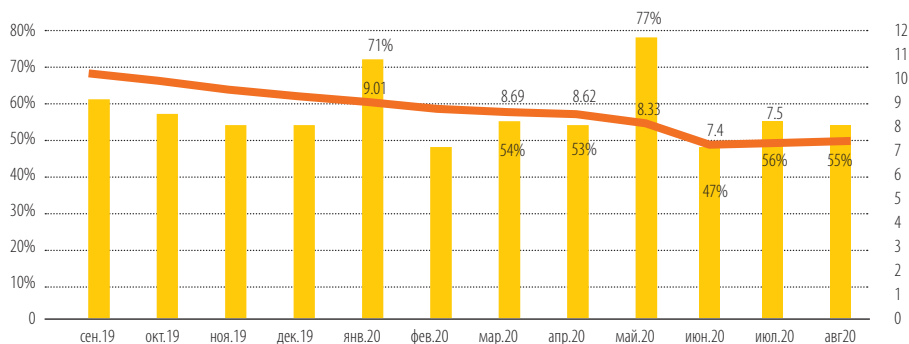
Ипотечное жилищное кредитование в Москве



«В Москве третий месяц подряд растет число зарегистрированных Росреестром договоров на рынке недвижимости, в том числе и со вторичным жильем. Однако, несмотря на это, только объем ипотечного жилищного кредитования приблизился к прошлому году. Так, за восемь месяцев 2020 года нами зарегистрировано сопоставимое с прошлым годом количество ипотек – разница составляет лишь 56 договоров», – комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.

На графике выше приведены данные Миэль без учета новостроек. Рекордным по количеству ипотечных сделок стал май. Возможно, клиенты получившие одобрение банка до пандемии старались успеть получить ипотеку. Отсюда рекордные 77%. В июне резкое падение, а в июле -августе уже привычные 56%.

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

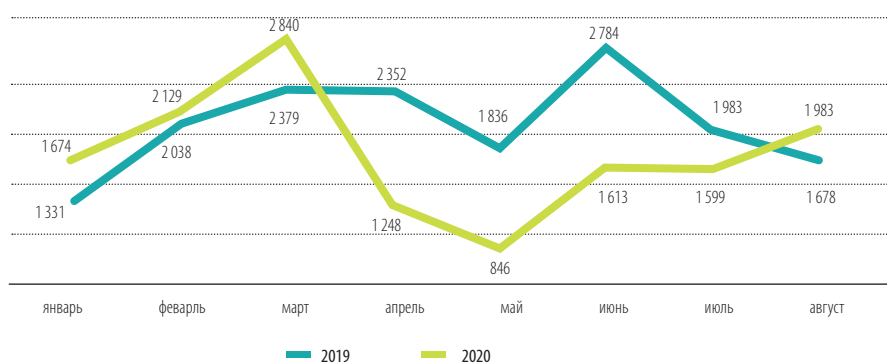


НОВОСТРОЙКИ

В августе 2020 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 9 045 договоров участия в долевом строительстве **в жилом и нежилом фондах**, что на треть (+34%) выше июльского показателя – 6 758 ДДУ. При этом по отношению к августу 2019 года, когда было зарегистрировано 6 665 ДДУ, показатель увеличился на 36%.

На первичном рынке **жилья** в августе 2020 года зарегистрировано 7 062 ДДУ, что на 37% превышает показатель июля (5 159 ДДУ). В годовом выражении рост составил 42% – 4 987 договоров в жилом сегменте было зарегистрировано в августе 2019 года.

Количество зарегистрированных ДДУ в Москве, (жилой фонд)



Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов:

«В августе Управлением зарегистрировано рекордное в 2020 году число договоров участия в долевом строительстве жилья, которое на 3% превысило предыдущий максимум, установленный в марте. Более того, впервые с начала года итоги месяца превзошли аналогичный период прошлого года – в 1,4 раза увеличился августовский показатель зарегистрированных ДДУ в жилом сегменте в годовом выражении. Таким образом, мы констатируем возвращение показателей к докарантинному уровню, что позволяет говорить о стабилизации покупательского спроса на первичном рынке недвижимости столицы».



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.