



«Метриум»: Спад окончен – итоги II квартала на рынке жилья Москвы

Тематика: **Недвижимость**
Статьи и исследования

Дата публикации: 21.07.2022

г. Москва

Дата мероприятия / события: 21.07.2022

В июне спрос на новостройки в Москве вырос на 29% по сравнению с маем, а на вторичном рынке жилья – на 15%, подсчитали аналитики «Метриум» по данным Росреестра Москвы. Активность ипотечных заемщиков также повысилась за июнь на 15%. При этом в годовом измерении динамика спроса по-прежнему отрицательная.

В июне спрос на новостройки в Москве вырос на 29% по сравнению с маем, а на вторичном рынке жилья – на 15%, подсчитали аналитики «Метриум» по данным Росреестра Москвы. Активность ипотечных заемщиков также повысилась за июнь на 15%. При этом в годовом измерении динамика спроса по-прежнему отрицательная.

В июне участники долевого строительства, по данным Росреестра Москвы, заключили 6,3 тыс. договоров с застройщиками, что на 29% больше, чем в мае 2022 года, когда было зарегистрировано 4,9 тыс. ДДУ. Положительная месячная динамика зафиксирована впервые с февраля текущего года. В то же время июньский показатель сделок на рынке строящегося жилья все-таки ниже на 34%, чем аналогичный результат в июне 2021 года. Впрочем, отмечают аналитики «Метриум», в предыдущие годы в июне всегда заключали меньше сделок, чем в 2022 году. Так, в пандемийном 2020 году в июне Росреестр Москвы зарегистрировал 4,9 тыс. ДДУ.

В целом во II квартале на рынке новостроек Москвы зафиксировано 16,4 тыс. сделок, что на 34% меньше, чем в аналогичный период 2021 год. Суммарное число заключенных ДДУ за первое полугодие 2022 года составило 42,7 тыс., что на 6% меньше, чем в I полугодии 2021 года.

«В июне активность покупателей постепенно начала восстанавливаться на рынке новостроек, – говорит **Дмитрий Железнов, коммерческий директор компании «Кортрос-Москва» (девелопер ЖК в Московском регионе Headliner, I Love, Bauman House, «Равновесие»)**. – Это стало результатом антикризисных мер властей, которые ввели новые программы поддержки ипотечных заемщиков, а также снизили ставки по прежним банковским продуктам. Помимо того, экономика начала адаптироваться к новым условиям, повышается деловая активность. На этом фоне клиенты возвращаются на рынок новостроек, где сейчас очень выгодные предложения от банков и застройщиков со сниженными ставками по ипотеке».

Восстанавливается спрос на ипотечный кредит. В июне заемщики получили почти 6,8 тыс. кредитов на покупку нового и вторичного жилья, тогда как в мае 2021 года Росреестр Москвы зафиксировал 5,9 тыс. ипотечных сделок. Таким образом, за месяц спрос на кредит вырос на 15%, тогда как в апреле и мае он снижался на 35% и 26% соответственно. Относительно июня 2021 года в текущем июне число сделок уменьшилось на 37%.

В сумме за II квартал банки выдали 20,7 тыс. ипотечных сделок, что на 38% меньше, чем в аналогичный период 2021 года. В целом за I полугодие 2022 года заемщики ипотеки заключили 52,3 тыс. сделок – на 13% меньше, чем в I полугодии 2021 года.

«Ипотечный кредит сейчас является основным драйвером спроса, – говорит **Алексей Перлин, генеральный директор девелоперской компании «СМУ-6 Инвестиции» (девелопер проектов «Любовь и голуби» и Clementine)**. – В наших проектах до 70% сделок сейчас проходят с покупателями, которые привлекают для покупки жилья кредит. Ставки по льготной ипотеке фактически в среднем составляют около 6,5% годовых, по семейной –

меньше 5%. Полагаю, именно выгодные условия по кредитам помогут рынку восстановиться до конца текущего года».

Постепенно улучшается ситуация и на рынке вторичного жилья в Москве. В июне зарегистрировано 8,3 тыс. договоров купли-продажи вторичных квартир, а также жилья в готовых новостройках, что на 15% больше, чем в мае 2022 года. По сравнению с июнем 2021 года спрос в текущем июне тем не менее оказался на 42% ниже. За второй квартал в Москве заключили почти 27 тыс. договоров купли-продажи, что на 40% меньше, чем в аналогичный период 2021 года. За все I полугодие спрос на вторичное жилье составил 67,9 тыс. сделок. По сравнению с I полугодием 2021 года активность во вторичном сегменте рынка уменьшилась на 15%.

«Июньские показатели спроса позволяют сделать осторожный прогноз относительно его восстановления, – комментирует **Надежда Коркка, управляющий партнер компании «Метриум»**. – Несмотря на отпускной сезон, а также на новые ограничители в экономике, покупатели постепенно возвращаются на рынок жилья в Москве. Лучше всего выглядит сегмент новостроек, где в июне спрос был довольно мощным, и уступил по своим результатам только июню 2020 года, что можно отнести к эффекту высокой базы прошлого года, когда был бум спроса. Если поддержка рынка будет сохраняться, то в ближайшие месяцы позитивный тренд укрепится».

Постоянная ссылка на материал: <http://www.smi2go.ru/publications/145406/>