



Развитие рынка недвижимости в 2021-2022 году

События. Показатели. Итоги

Екатерина Бережнова,
главный аналитик ГК МИЭЛЬ

февраль 2023



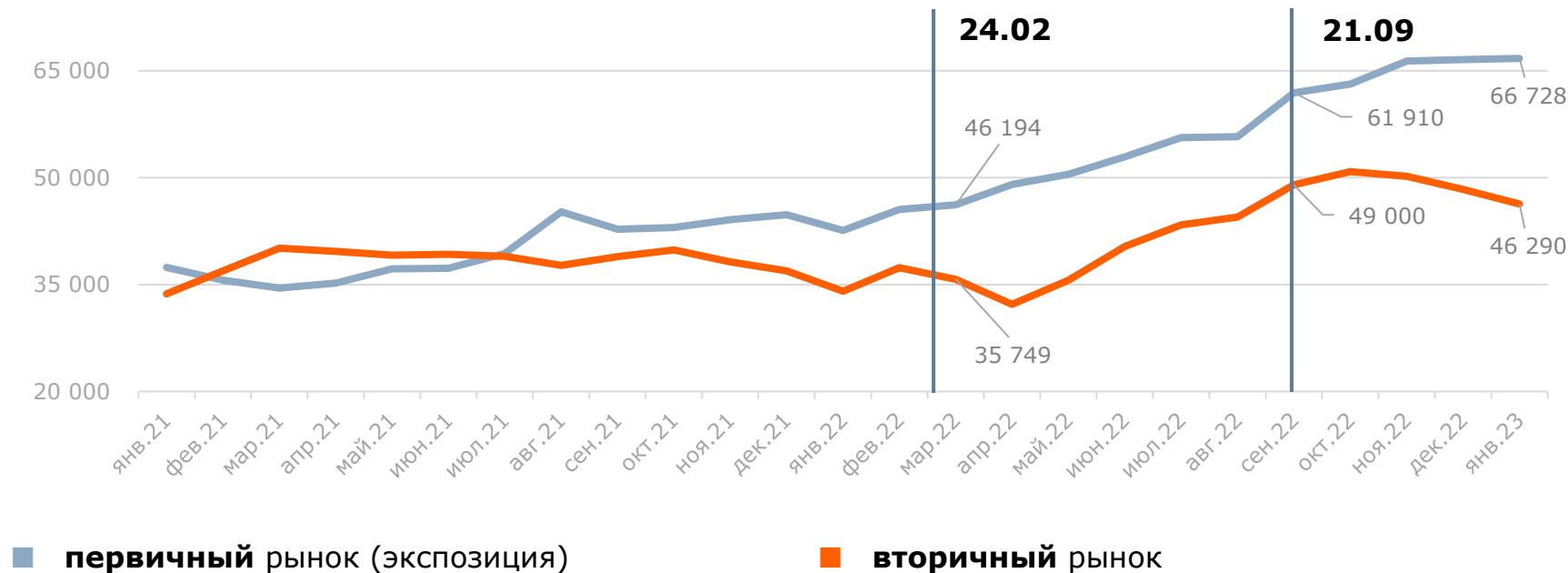
Ретроспектива или анамнез

Продажи на первичном и вторичном рынках



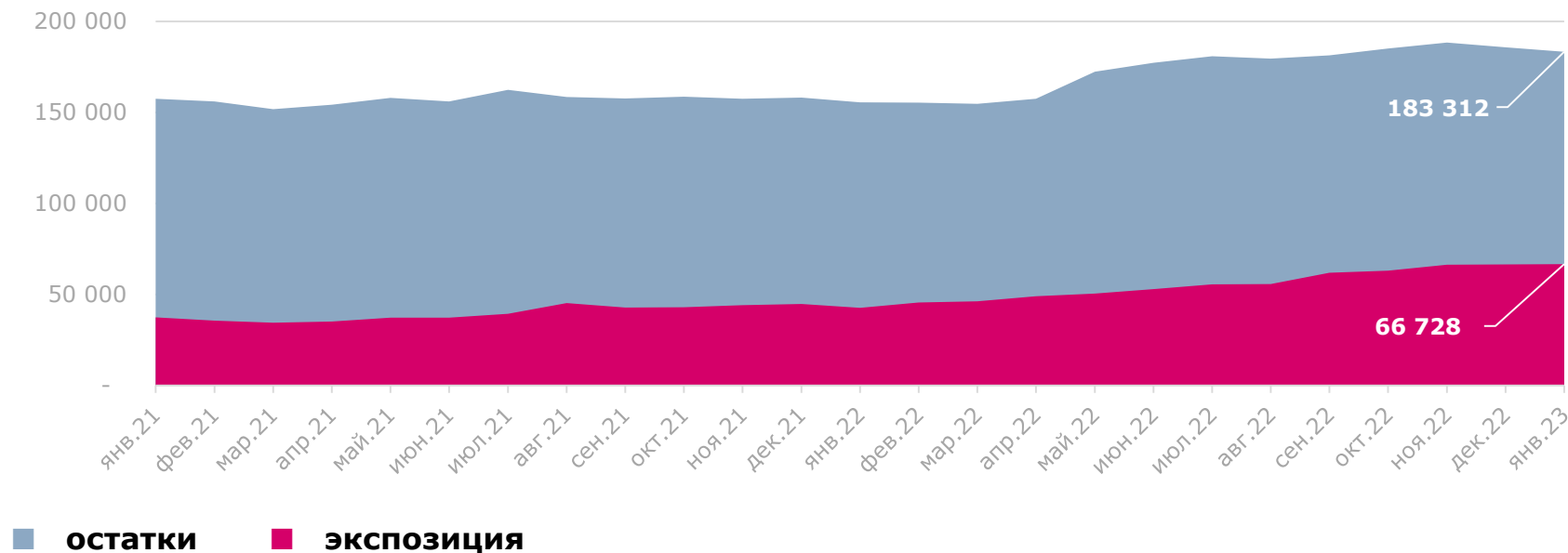
Ретроспектива или анамнез

Объём предложения (лоты)



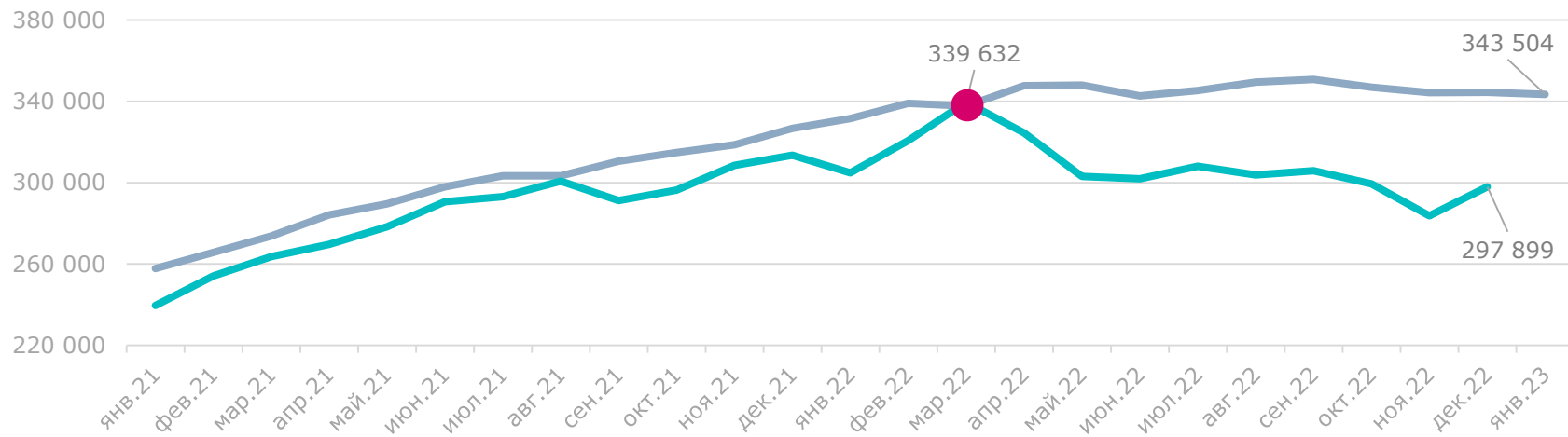
Ретроспектива или анамнез

Экспозиция и остатки (лотов)



Цена экспозиции и цена продажи*

объектов на первичном рынке, Москва

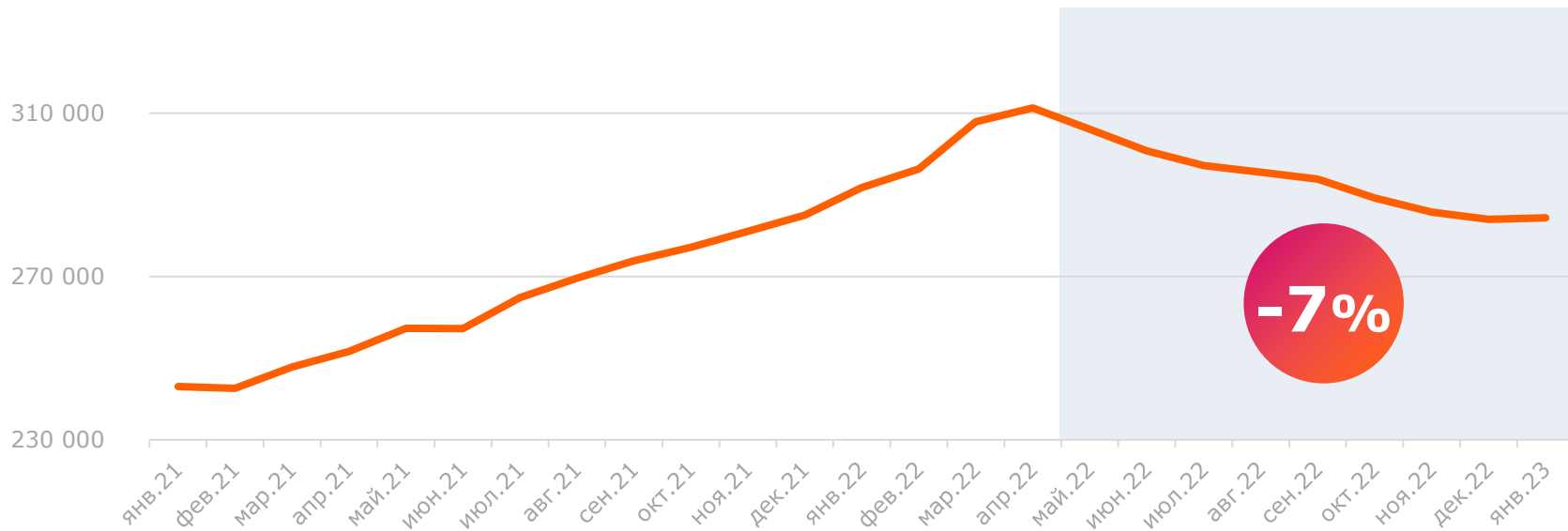


■ средняя цена в прайс-листах (руб./м²)

■ средняя цена продажи по ДДУ
(руб./м², оценка сделок по прайс-листам)

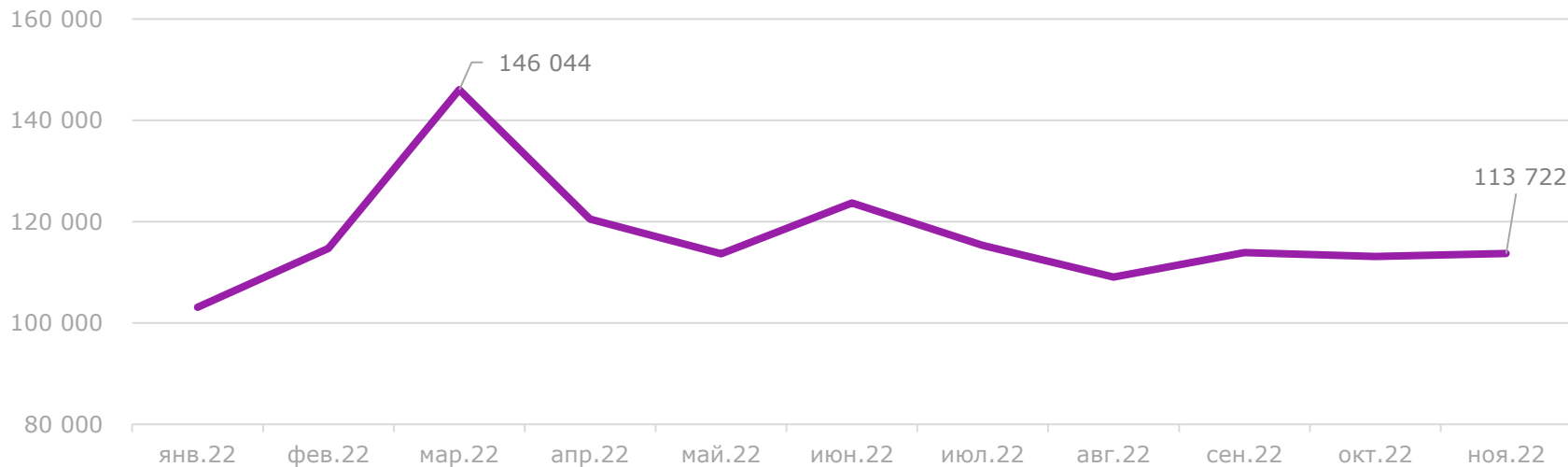
* В прайс-листах новостроек, руб./м² (оба показателя без учёта премиум и элит)

Средняя взвешенная цена на вторичную недвижимость, Москва (старые границы)



Среднемесячная зарплата москвича

(данные Росстата)



Коэффициент доступности жилья

Дано: 300 тыс. рублей – стоимость м²
38 м² – площадь 1-комнатной квартиры
114 тыс. рублей – средняя зарплата
24,8 тыс. рублей – прожиточный минимум
2 человека – состав семьи

$$\text{КДЖ} = \frac{(300 * 38)}{(114 - 24,8) * 2 * 12} = 5 \text{ лет}$$

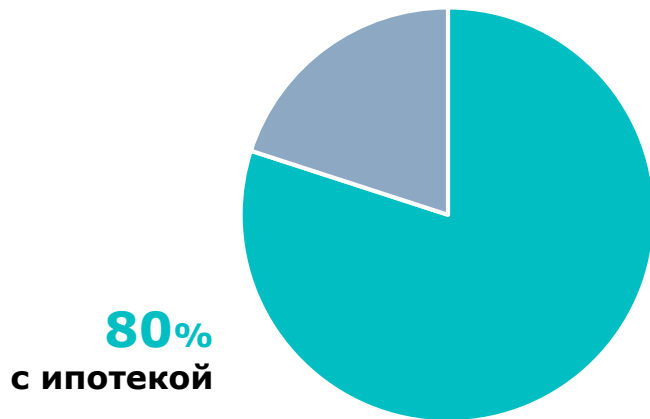
Применение ипотеки в заключенных ДДУ

и средняя ставка по выданной ипотеке

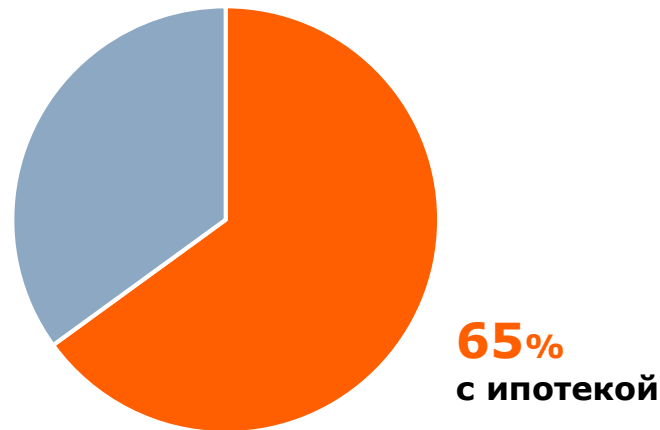


Доля сделок с ипотекой на первичном и вторичном рынках

Новостройки



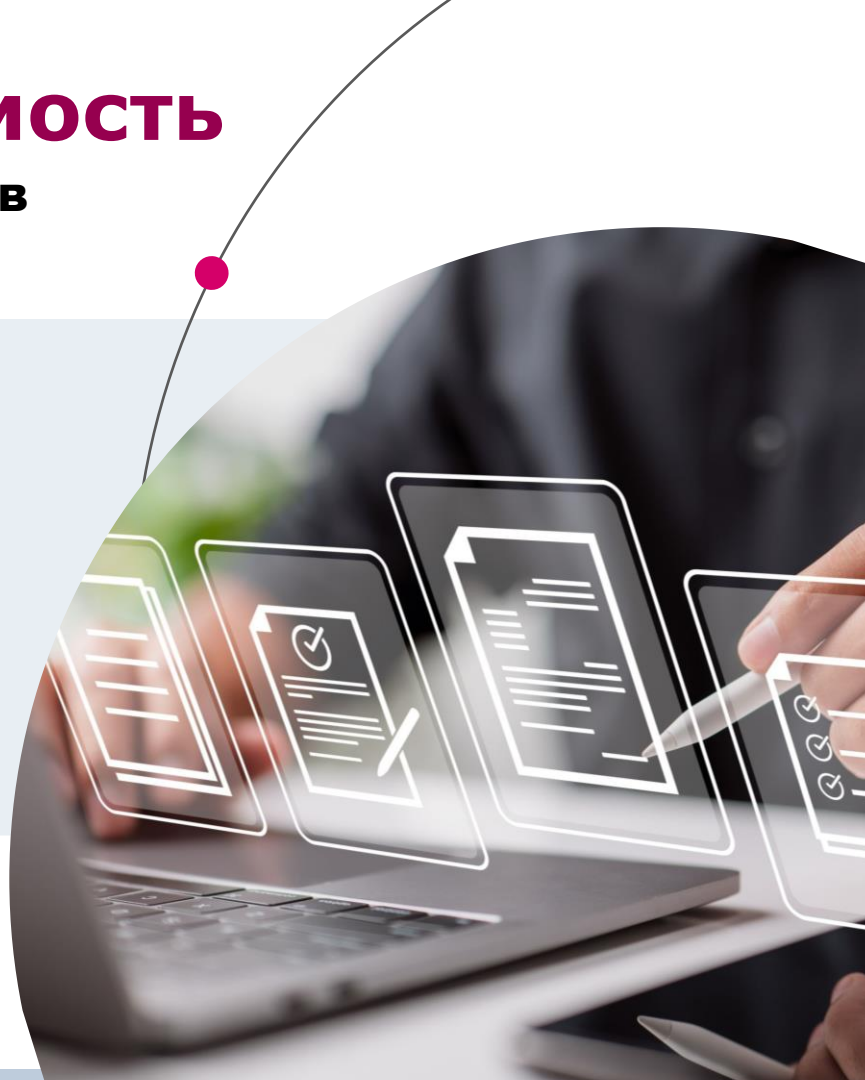
Вторичная недвижимость



Городская недвижимость

Востребованные запросы клиентов

- Для сдачи в аренду
- Перепродажа
- Приобретение для детей



Приобретение квартиры для сдачи в аренду

Дано: 11 млн рублей – стоимость 1-комнатной квартиры на вторичном рынке
43 тыс. рублей – ежемесячный платёж по аренде

Доходность: 5% годовых

Ограничения:

- время на поиск квартиросъемщика ~ 1 месяц
- расходы на ремонт и покупку мебели
- налоги
- расходы на услуги риелтора



3,5-4%

Приобретение квартиры для перепродажи

Дано: 1-комнатная квартира, район Южный порт

2020 год	8,5 млн рублей	
2023 год	12 млн рублей	41% – прирост стоимости

Ограничения:

- налог
- ипотека
- затраты на ремонт
- рынок может измениться,
трудности с прогнозом!



Спасибо!

Екатерина Бережнова,
главный аналитик ГК МИЭЛЬ

