

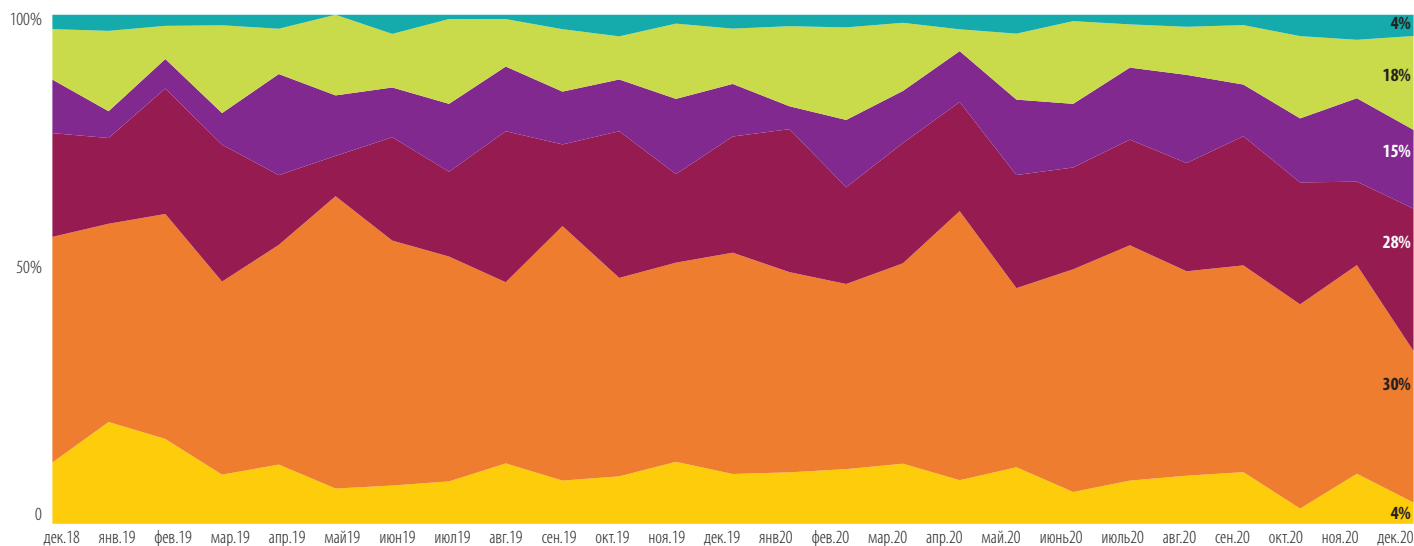
# ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Декабрь 2020

## ПРОДАЖИ «МИЭЛЬ»

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

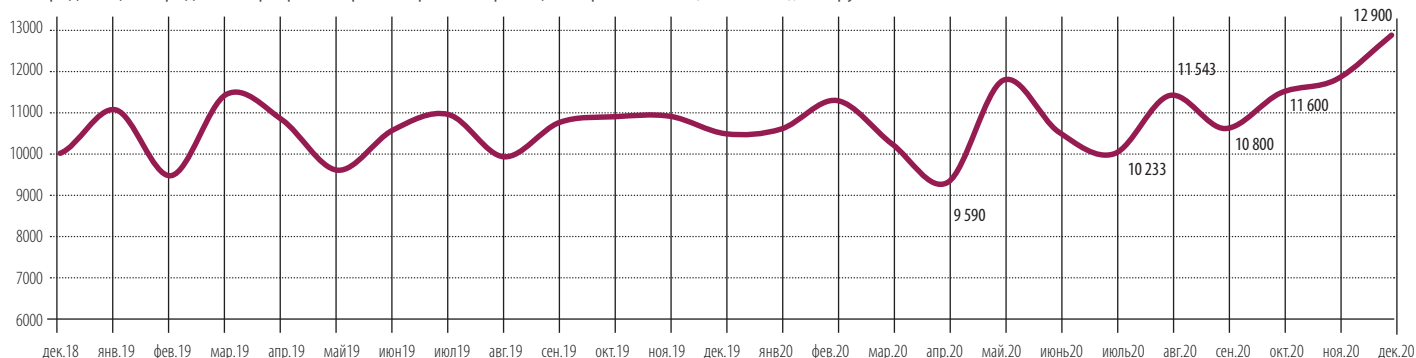
■ до 6 млн руб 
 ■ 6-9 млн руб 
 ■ 9-12 млн руб 
 ■ 12-15 млн руб 
 ■ 15-30 млн руб 
 ■ свыше 30 млн руб



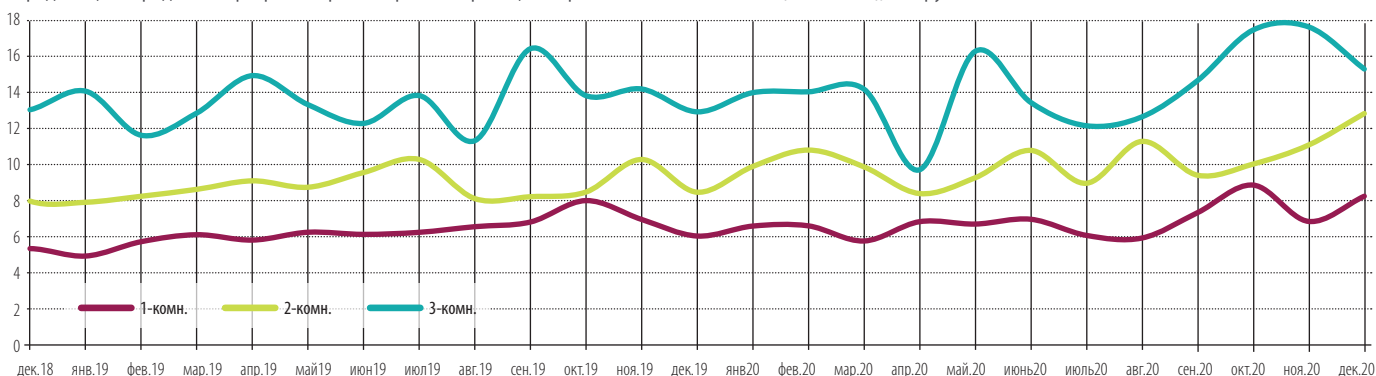
Декабрь – очень продуктивный месяц на рынке недвижимости. Показатели декабря 2020 выше, чем показатели соответствующего месяца 2019 года на 16%. Но самым продуктивным месяцем на вторичном рынке, по данным МИЭЛЬ, был сентябрь 2020 года.

По структуре продаж декабрь очень похож на сентябрь. Минимум сделок отмечен в сегменте до 6 млн. В границах «старой» Москвы очень трудно найти объект такой ценовой категории, да еще и в период ажиотажного спроса. Да и в следующем сегменте «6-9 млн», самом популярном, сделок стало меньше. Подросли сегменты 9-12 млн, 15-30 млн. Даже сегмент «свыше 30 млн» в последние 3 месяца устойчиво держит свои 4-5%. Фактически в декабре одинаковое количество сделок в самом дорогом и самом бюджетном сегменте.

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.

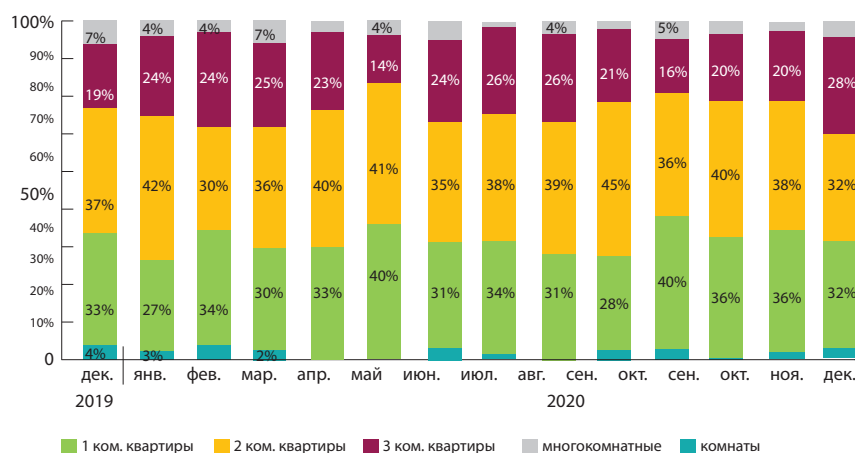


Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК МИЭЛЬ в декабре 2020, составила 12,9 млн руб.

Средний чек однокомнатной квартиры – 8,6 млн руб.; двухкомнатной – 12,8 млн руб.; трехкомнатной – 15,52 млн руб.

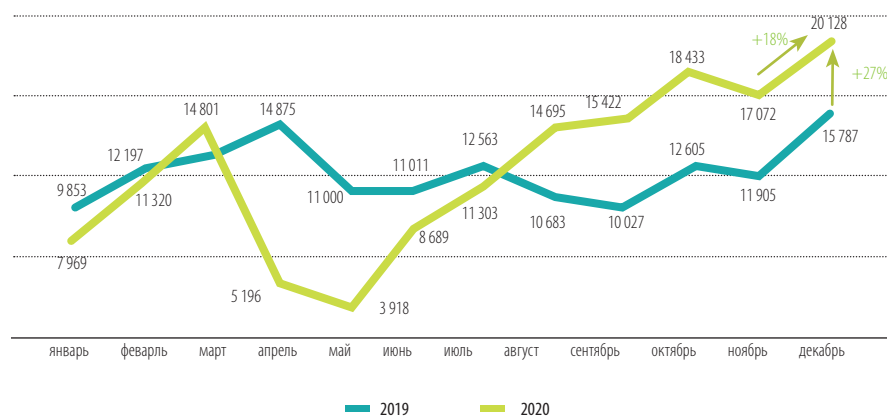
В декабре структура продаж по комнатности равномерная. По 32% приходится на продажи однокомнатных и двухкомнатных квартир. Остальное – трехкомнатные и многокомнатные.

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



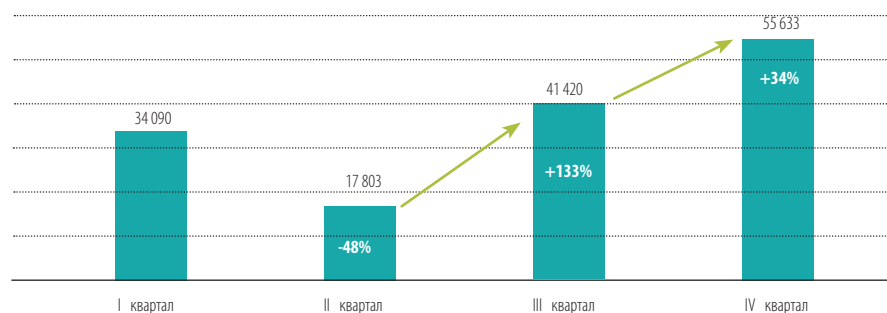
Управлением Росреестра по Москве в декабре 2020 года зарегистрировано 20 128 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья, что на 18% больше, чем в предыдущем месяце (17 072). В сравнении с декабрем прошлого года (15 787) показатель увеличился более чем на четверть (+27%).

Купля-продажа жилья в Москве

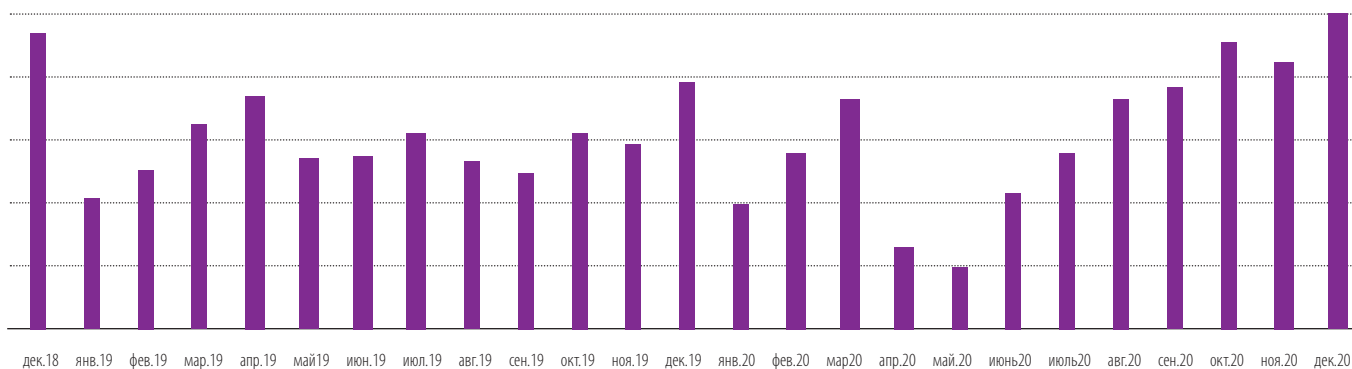


Всего в 2020 году зарегистрировано 148 946 переходов прав – на 2% больше, чем годом ранее, когда было оформлено 145 636 договоров купли-продажи жилья, и на 5% меньше 2018 года (156 431).

Купля-продажа (мена) жилья в Москве



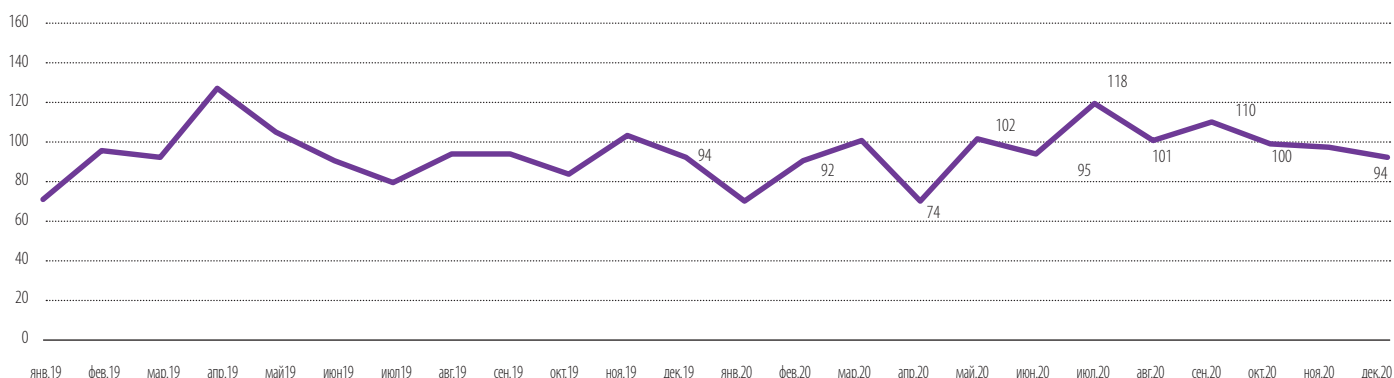
Зарегистрировано прав  
по данным УФРС Москвы



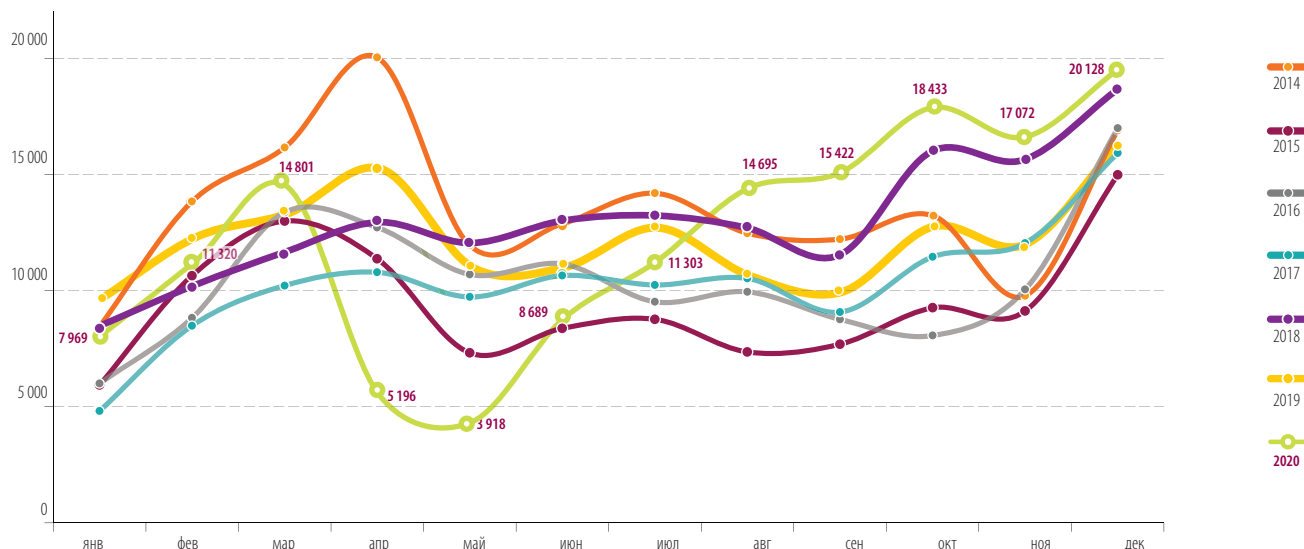
«Обычно замедленный и неторопливый вторичный рынок жилья в 2020 году показал быструю ответную реакцию на вызванные пандемией процессы, в том числе на рынке столичной недвижимости. В частности, после введения программы льготного кредитования, вслед за новостройками, выросли продажи квартир в готовых домах – в июне динамика составила 122%. Покупательскую активность также стимулировали низкая доходность по депозитам и ослабление рубля, - **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.** – Традиционно именно в декабре мы фиксируем предновогодний ажиотаж по всем видам сделок – рост в среднем составляет 20% по отношению к ноябрю. Но в прошлом году уже начиная с августа количество регистраций переходов прав стабильно росло, достигнув к декабрю рекордных за последние десять лет 20 тысяч».

Средний период экспозиции по сделкам состоявшимся в декабре -94 дня. 34% сделок закрылись ранее, чем через 2 месяца.

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



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



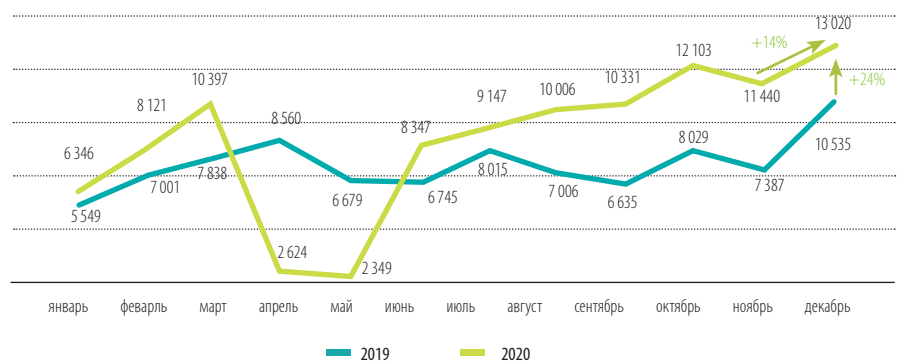
Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	↓ -19%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	↓ -7%
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	↑ 13%
апрель	20 027	11 367	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	8 689	↓ -21%
июль	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	↓ -10%
август	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	↑ 38%
сентябрь	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	↑ 54%
октябрь	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	↑ 46%
ноябрь	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072	↑ 43%
декабрь	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787	20 128	↑ 27%
	<b>162 038</b>	<b>113 769</b>	<b>126 044</b>	<b>123 894</b>	<b>156 431</b>	<b>145 636</b>	<b>148 946</b>	

## ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

Управлением Росреестра по Москве в декабре 2020 года зарегистрировано 13 020 договоров ипотечного жилищного кредитования – на четверть (+24%) больше, чем годом ранее (10 535). В сравнении с ноябрем, когда было оформлено 11 440 ипотек, показатель увеличился на 14%.

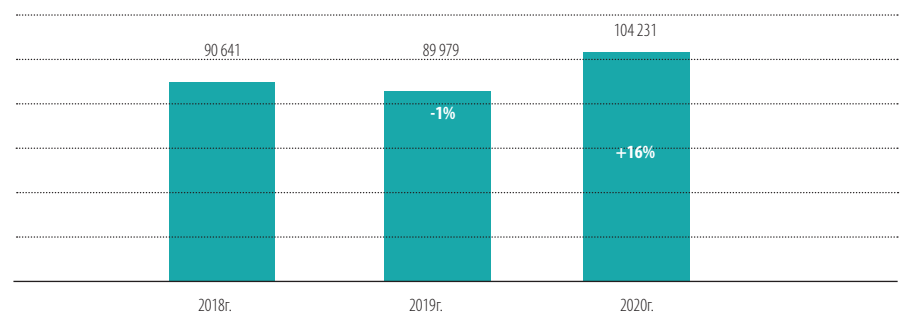
Как и в случае со вторичной недвижимостью, наибольшее число ипотек зафиксировано в IV квартале – 36 563 договора, что на 24% больше, чем в предыдущем отчетном периоде (29 484).

Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования



Всего в 2020 году москвичи оформили в столичном Росреестре 104 231 ипотечный договор – на 16% больше аналогичного периода прошлого года (89 979).

Ипотечное жилищное кредитование в Москве



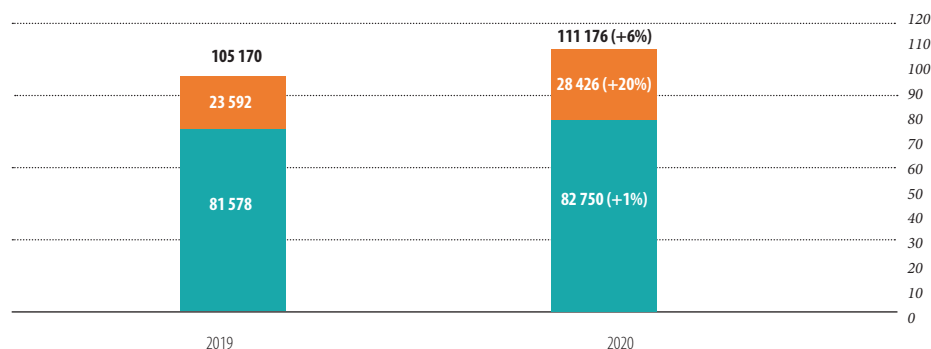
«Благодаря планомерному снижению ключевой ставки и, как следствие, изменению кредитной политики банков, а также запущенной с середины апреля программы льготного кредитования первичного жилья в Москве за год число регистраций ипотечных договоров увеличилось вдвое. Так, в январе мы зафиксировали 6,3 тыс. ипотек, в июне – после снятия в Москве режима самоизоляции граждан и возобновления работы госуслуг «Мои Документы» – 8,3 тыс., а по итогам декабря уже свыше 13 тыс. сделок, что стало максимальным за все годы показателем», – комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве. – При этом льготная ипотека не только стала бустером роста на строительном рынке недвижимости, но и напрямую повлияла на вторичные продажи. На фоне ее доступности многие москвичи стали продавать свои квартиры в готовых домах, чтобы приобрести новое, более просторное жилье, а другие рассматривали недвижимость в столице как надежную инвестицию».

# НОВОСТРОЙКИ

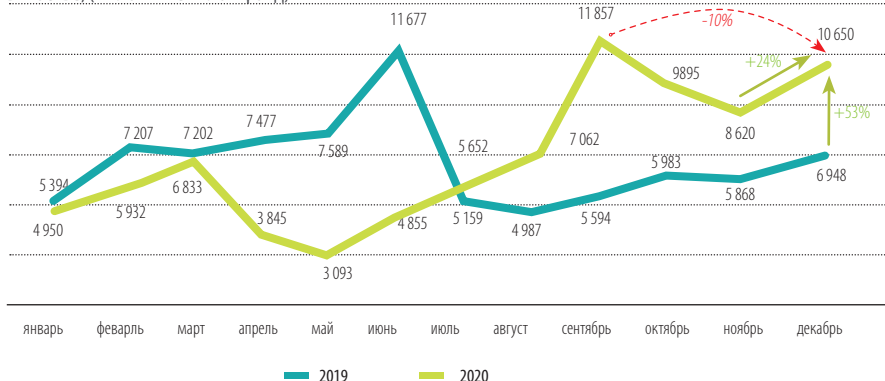
Управлением Росреестра по Москве в декабре 2020 года зарегистрирован наибольший за все годы объем договоров участия в долевом строительстве, включая жилой и нежилой фонды, - 15 006 тыс., что в 1,6 раза больше (+62%), чем годом ранее (9 291). В сравнении с предыдущим месяцем, когда было оформлено 12 346 ДДУ, показатель увеличился на 22%.

Всего за 2020 год зафиксировано 111 176 таких договоров – на 6% больше, чем за аналогичный период 2019 года (105 170).

Количество зарегистрированных ДДУ в Москве, (январь-октябрь)



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



На первичном рынке жилья в декабре 2020 года зарегистрировано 10 650 договоров – в полтора раза больше (+53%), чем год назад (6 948). По отношению к ноябрю (8 620) число оформленных ДДУ выросло практически на четверть (+24%).

«В Москве второй год подряд на первичном рынке жилья максимальный показатель достигается не в канун нового года, что до 2018 года наблюдалось систематически, а в другие месяцы. В 2019 году июньский ажиотаж вызван реформой долевого строительства, в 2020 сентябрьский всплеск (рост по отношению к августу 68%) спровоцирован желанием москвичей успеть оформить жилье до окончания действия льготной ипотеки. Кроме того, на колебания спроса в течение года влияли карантинные меры, удаленный режим работы, переход на сделки онлайн. При этом, несмотря на значительное сокращение числа регистраций с апреля по июнь, четвертый квартал установил новый рекорд в жилом фонде – почти 30 тыс. сделок, тем самым закрыв год в плюсе», – **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

Напомним, что предложение о продлении действия государственной программы льготной ипотеки под 6,5% годовых до середины 2021 года было озвучено Президентом Российской Федерации Владимиром Путиным 14 октября 2020 г. на заседании Правительства РФ.



## 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.