

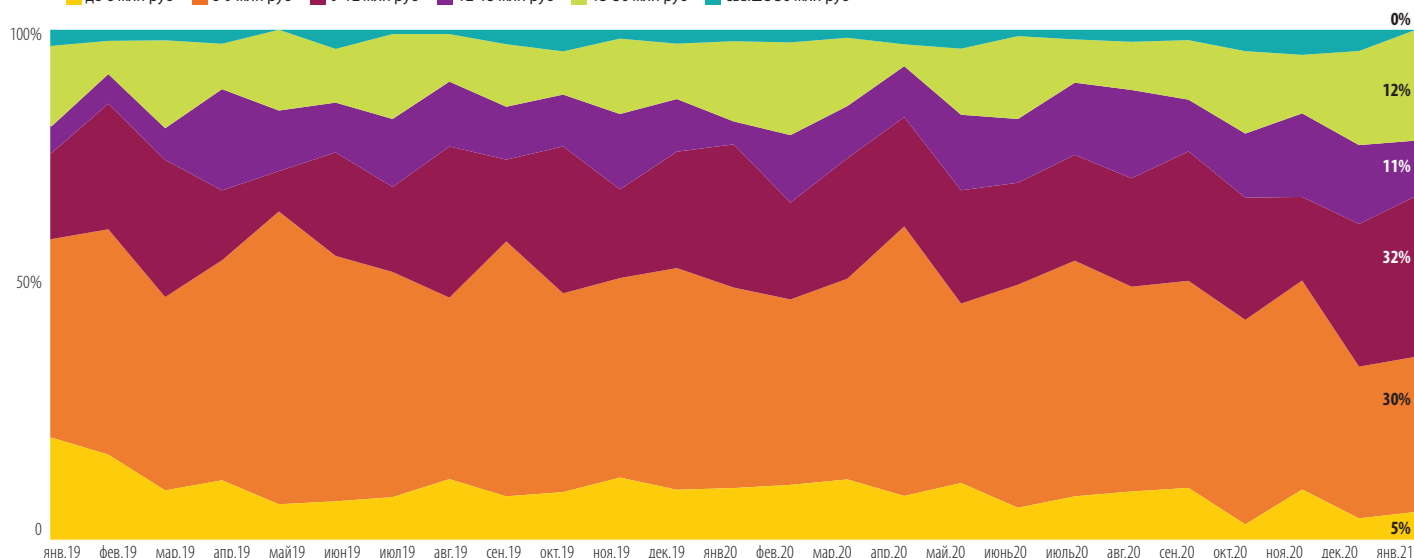
## ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Январь 2021

### ПРОДАЖИ МИЭЛЬ

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

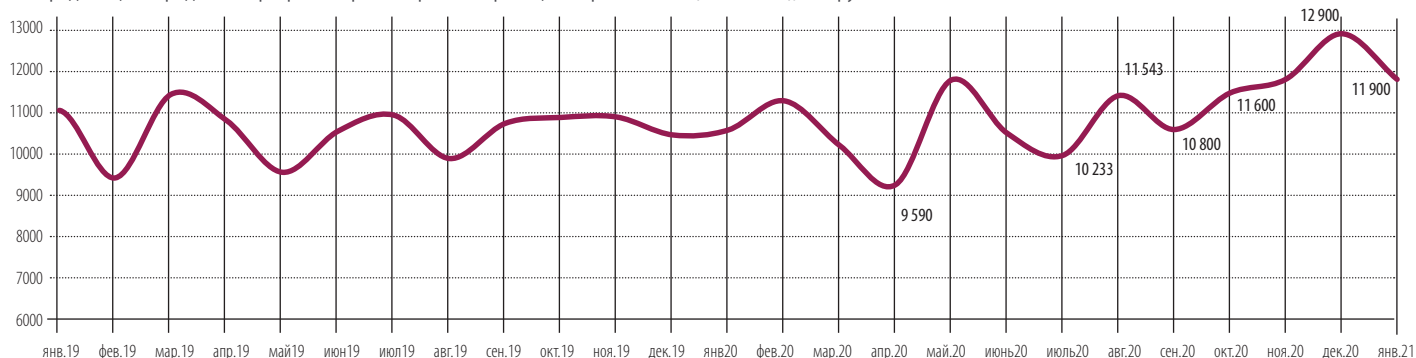
■ до 6 млн руб 
 ■ 6-9 млн руб 
 ■ 9-12 млн руб 
 ■ 12-15 млн руб 
 ■ 15-30 млн руб 
 ■ свыше 30 млн руб



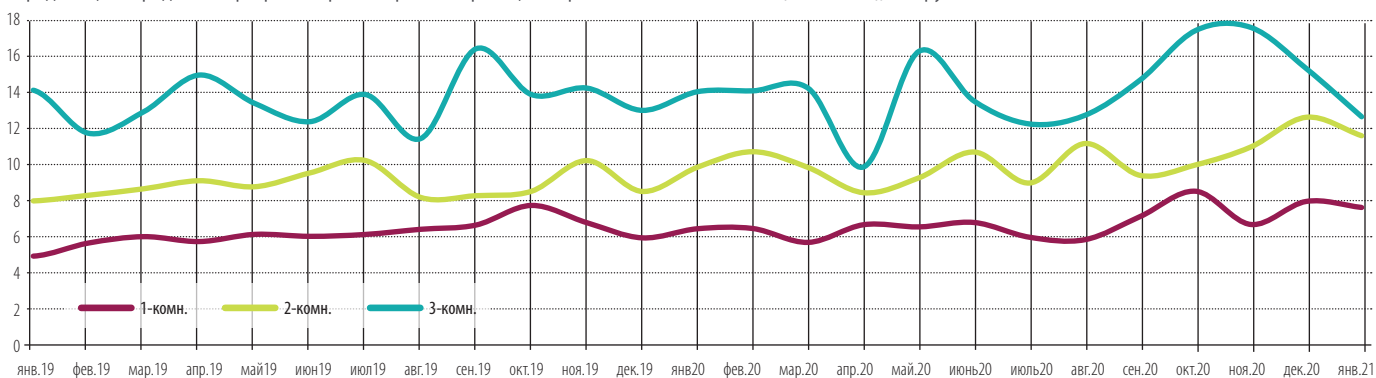
Январь праздничный месяц в РФ. Сделок традиционно существенно меньше, чем в декабре (-45%). Это нормально, так происходит на всем рынке недвижимости.

По структуре продаж значимых изменений нет. Отсутствуют сделки в сегменте «свыше 30 млн.» 30%, как и в прошлом месяце, занимает самый популярный сегмент «6-9 млн». Есть структурный сдвиг в 4% в сегменте «9-12 млн», но в абсолютном выражении сделок существенно меньше, чем месяцем ранее.

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.

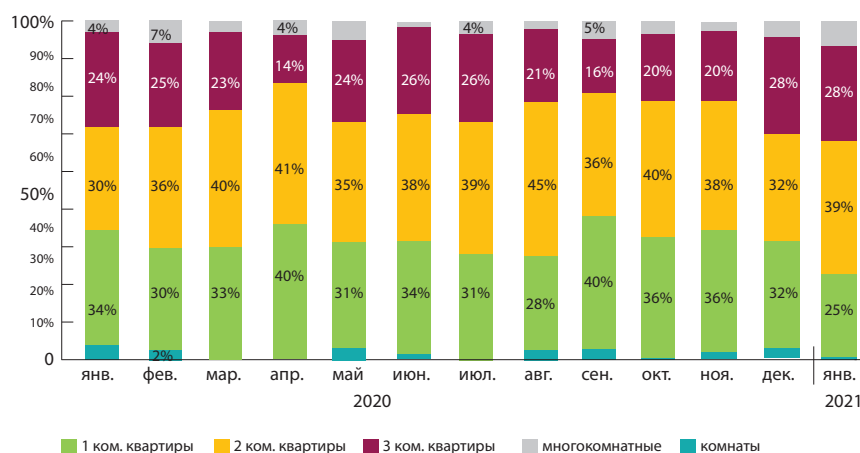


Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК МИЭЛЬ в январе 2021 составила 11,9 млн.руб.

Средний чек однокомнатной квартиры 8,3 млн; двухкомнатной 12,0 млн; трехкомнатной 13,21 млн.

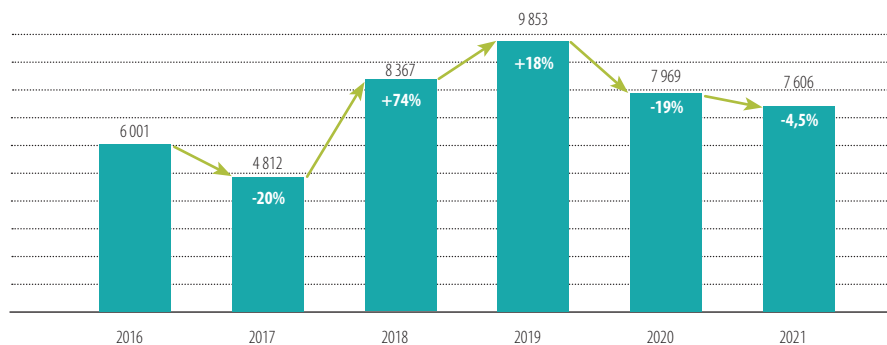
Больше всего в январе было продано двухкомнатных квартир (39%)

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



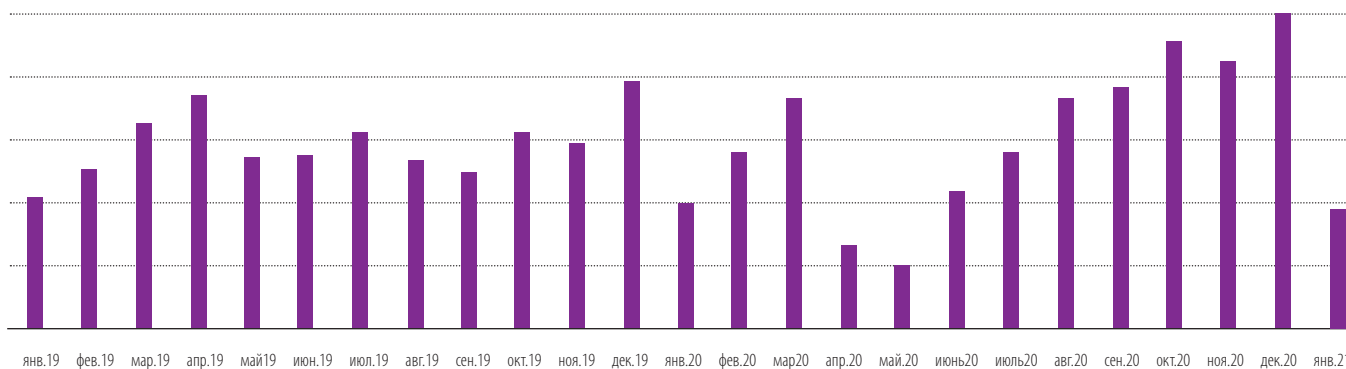
Управлением Росреестра по Москве в январе 2021 года зарегистрировано 7 606 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья – на 4,5% меньше, чем годом ранее (7 969). В сравнении с декабрем прошлого года (20 128) показатель снизился более чем в два с половиной раза (-62%).

Купля-продажа (мена) жилья в Москве

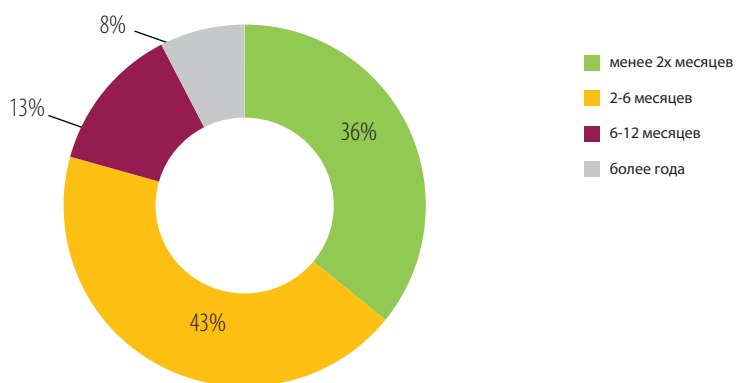


«Последние пять лет в январе статистика на вторичном рынке недвижимости не отражает отчетливой тенденции – количество зарегистрированных Росреестром договоров по отношению к аналогичному месяцу прошлого года то резко увеличивалось, то весьма заметно снижалось. В текущем году январь продемонстрировал самую устойчивую за последние годы позицию – объем оформленных в нем сделок лишь на 363 перехода прав меньше, чем годом ранее. В процентном выражении это менее 5%, – комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве. – При этом по отношению к рекордному за все годы декабрю прошлого года, когда число регистраций со «вторичкой» превысило 20 тыс. договоров, наоборот, отмечен наиболее выраженный за три года спад – минус 62%, тогда как средний показатель января к декабрю составляет 50%».

Зарегистрировано прав  
по данным УФРС Москвы

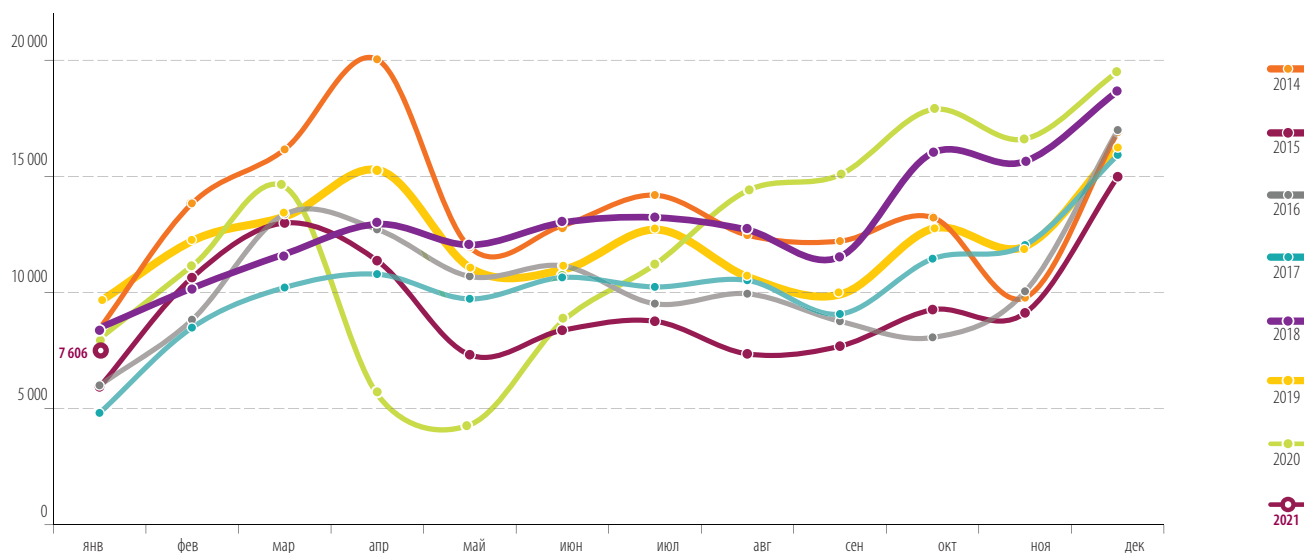


Срок экспозиции объектов, проданных в январе 2021



Большая часть объектов, проданных в январе, имела срок экспозиции от 3 до 6 месяцев. Огромную долю так же занимают объекты со сроком экспозиции до 2 месяцев включительно.

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

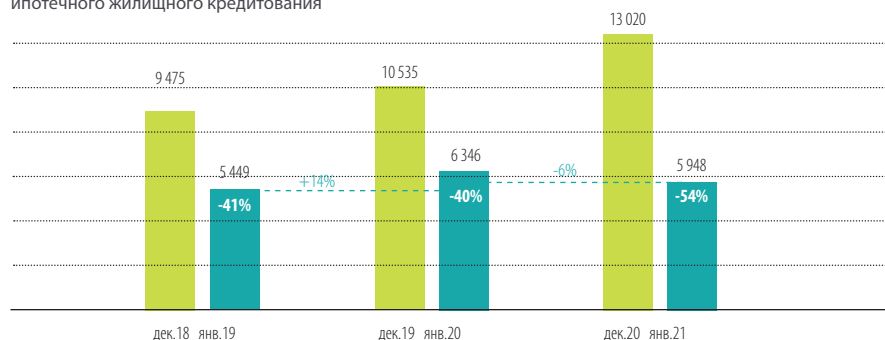


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	↓ -5%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320		
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801		
апрель	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5 196		
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000	3 918		
июнь	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689		
июль	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303		
август	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695		
сентябрь	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422		
октябрь	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433		
ноябрь	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072		
декабрь	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787	20 128		
<b>Итого</b>	<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 январе 2021 года зарегистрировано 5 948 договоров ипотечного жилищного кредитования – на 6% меньше, чем годом ранее (6 346). В сравнении с декабрем, когда было оформлено 13 020 ипотек, показатель снизился вдвое (-54%).

Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования

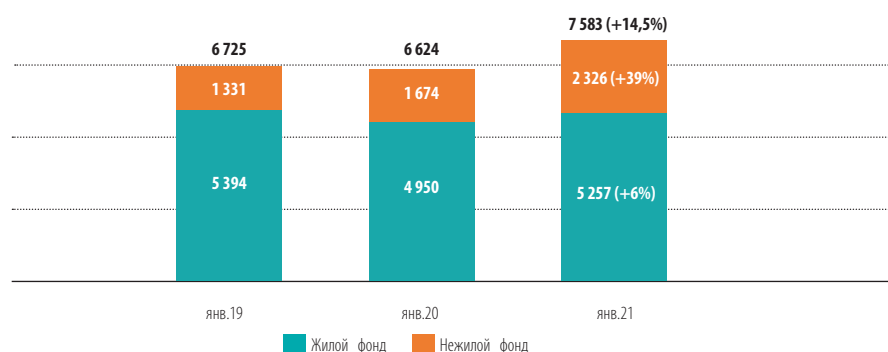


«Январь никогда не был показательным с точки зрения далекоидущих прогнозов. С учетом длительных выходных и 15 рабочих дней – порог почти в 6 тысяч сделок весьма сопоставим с числом регистраций прошлого (6,3 тыс.) и позапрошлого (5,5 тыс.) годов. Безусловно, в конце 2020 года мы наблюдали абсолютные рекорды регистраций по всем видам сделок, чему способствовали программа льготного кредитования жилья и традиционный предновогодний ажиотаж. Если проводить анализ последних трех лет, январь пребывает в «состоянии покоя» и уступает декабрю в среднем на 45%, поэтому говорить о побочном влиянии или инспирации происходящих процессов на рынке столичной недвижимости преждевременно», – комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве

## НОВОСТРОЙКИ

Управлением Росреестра по Москве в январе 2021 года зарегистрировано 7 583 договора участия в долевом строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости – на 14,5% выше аналогичного месяца 2020 года (6 624 ДДУ). По сравнению с декабрем прошлого года (15 006 ДДУ) показатель снизился на 49%.

Количество зарегистрированных ДДУ в Москве, (январь-октябрь)



На первичном рынке нежилой недвижимости в январе оформлено 2 326 договоров – на 39% больше, чем годом ранее (1 674 ДДУ). В жилом фонде в январе зафиксировано 5 257 договоров долевого участия, что более чем на 6% (6,2%) превышает показатель аналогичного периода 2020 года, когда столичный Росреестр зарегистрировал 4 950 таких сделок.

«То, что январь уступает декабрю по количеству сделок на первичном рынке недвижимости – уже тенденция. В случае с общим числом регистраций ДДУ (жилой и нежилой сегменты) на протяжении последних пяти лет средний показатель снижения составляет 40%. К тому же можно провести аналогию с периодом конца 2018 – начала 2019 гг., когда покупатели реализовывали отложенный спрос на недвижимость в преддверии грядущих изменений в законодательстве, о чем свидетельствовали рекордно высокие показатели регистрации прав. Сейчас ситуация еще подкрепляется ожиданием дальнейших действий банков: как долго будут сохраняться ипотечные программы по льготным ставкам или же проценты по кредитам постепенно начнут меняться», – **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

Напомним, что постановление о продлении льготной ипотеки под 6,5% годовых до 1 июля 2021 года было подписано Председателем Правительства РФ Михаилом Мишустиним в октябре прошлого года.



### Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим  
центром МИЭЛЬ  
Январь, 2021  
ekaterina.berezhnova@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.