



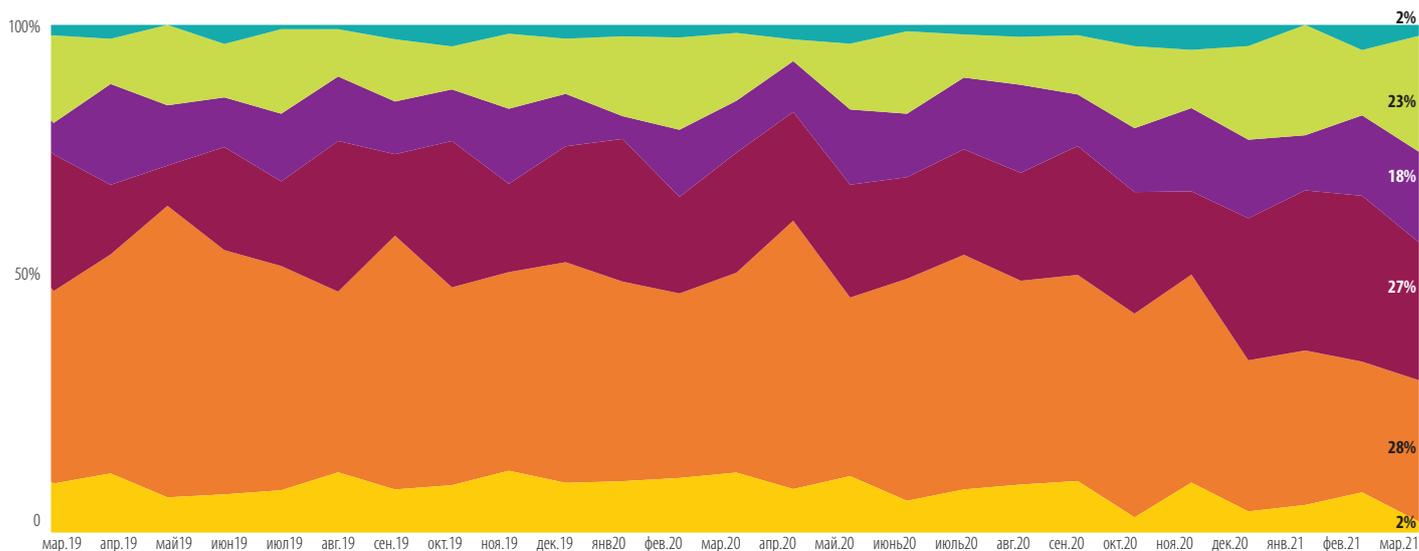
## ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Март 2021

### ПРОДАЖИ МИЭЛЬ

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

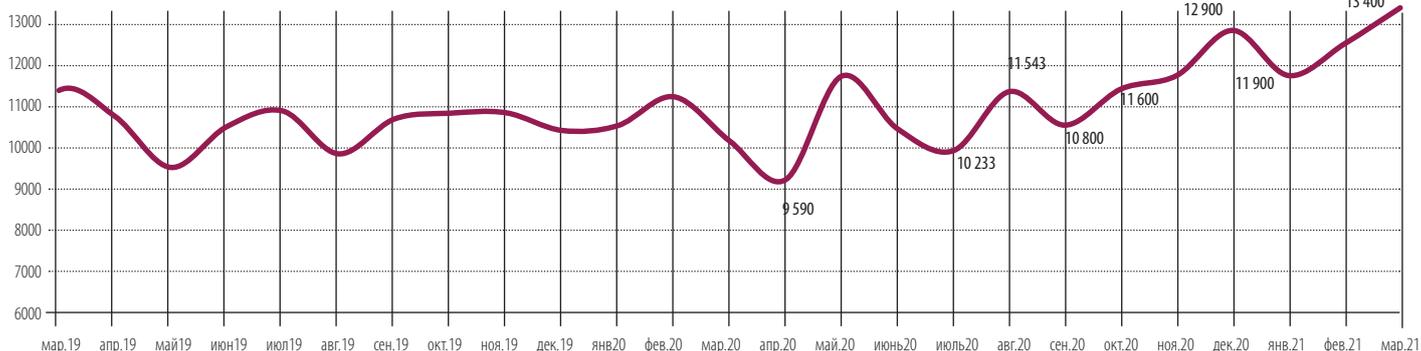
■ до 6 млн руб 
 ■ 6-9 млн руб 
 ■ 9-12 млн руб 
 ■ 12-15 млн руб 
 ■ 15-30 млн руб 
 ■ свыше 30 млн руб



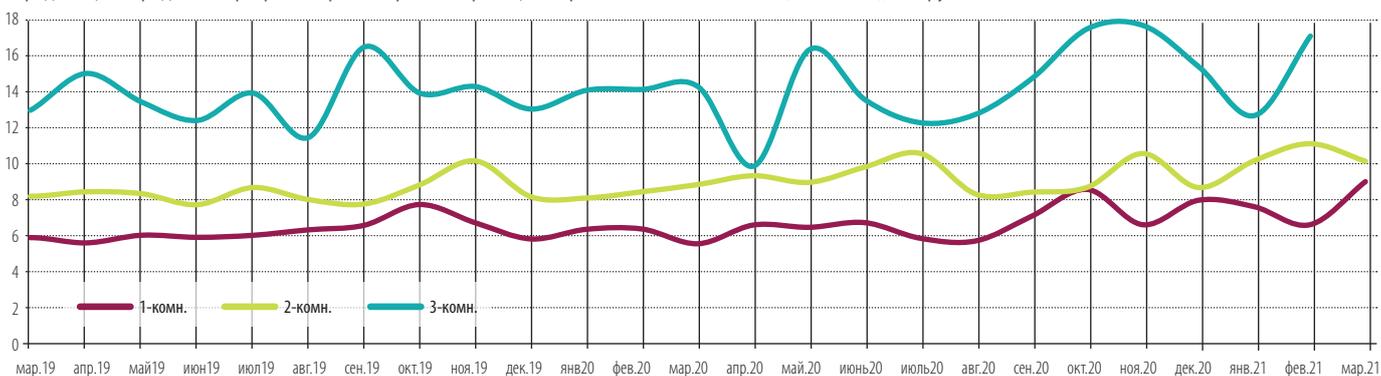
Из структурных изменений марта можно отметить:

- доля сделок в сегменте до 6 млн. упала до 2%, это самое низкое значение в 2021 году
- сегмент 15-30 млн., сокративший свой вклад до 13% в прошлом месяце, по итогам марта составляет 23%. Практически четверть всех сделок происходит в этом сегменте
- сокращение на 6% в сегменте 9-12 млн.

Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы (без комнат), млн руб.

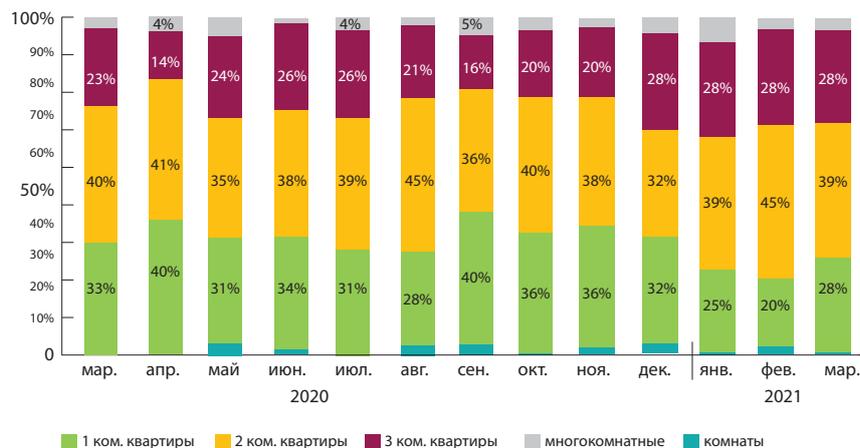


Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии(без комнат), млн руб.



Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах) по данным операций ГК МИЭЛЬ в марте 2021 составила 13,4 млн рублей. Рост средней цены объясняется структурными сдвигами в ценовых сегментах проданных квартир (график 1) Средний чек однокомнатной квартиры в марте – 9,4 млн рублей, двухкомнатной – 11,6 млн рублей, трехкомнатной – 16,7 млн рублей.

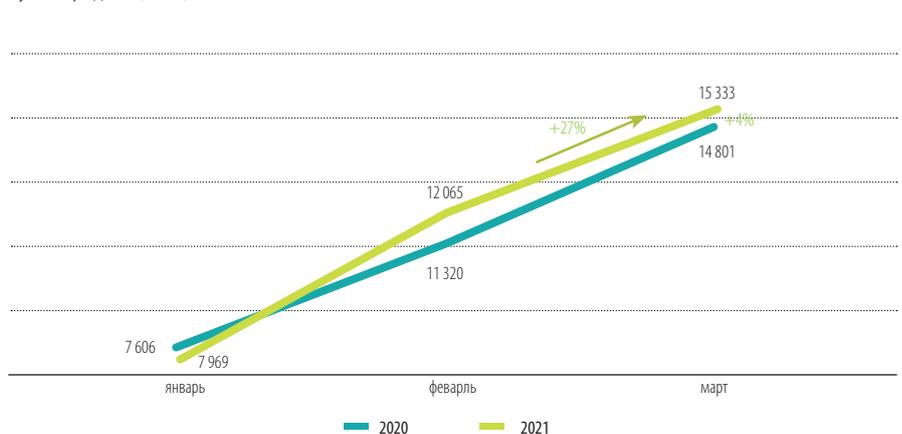
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



В марте в структуре продаж по комнатности, как и на протяжении последних 3-х месяцев, лидируют двухкомнатные квартиры. Доли же трехкомнатных и однокомнатных в этом месяце совпадают.

Управлением Росреестра по Москве в марте 2021 года зарегистрировано 15 333 перехода прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья – в 1,3 раза (+27%) больше предыдущего месяца (12 065). В сравнении с аналогичным месяцем прошлого года (14 801) показатель увеличился на 4%.

Купля-продажа (мена) жилья в Москве



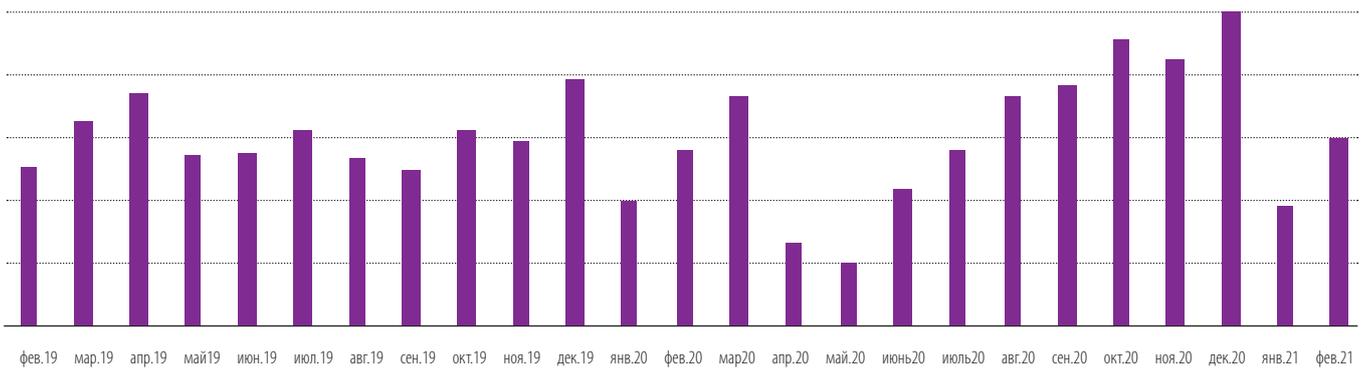
Всего в I квартале 2021 года оформлено 35 004 переходов прав на вторичном рынке жилья, что на 3% больше, чем за этот же период 2020 года (34 090).

Купля-продажа (мена) жилья в Москве



«В марте москвичи стабильно регистрируют в Росреестре больше переходов прав на вторичном рынке жилья, чем в феврале. Этот год – не исключение. Кроме того, в текущем году в столице зафиксировано наибольшее количество оформленных в марте сделок – свыше 15 тыс., – комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.** – При этом совокупный показатель текущего года еще по итогам двух первых месяцев превысил прошлогодний, но все еще оставался меньше объема 2019 года, когда фиксировались максимальные значения по сделкам за всю историю столичной статистики. По итогам первого квартала вторичный рынок Москвы почти догнал рекордный 2019, уступив лишь незначительные полпроцента или 176 переходов прав».

Зарегистрировано прав по данным УФРС Москвы



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

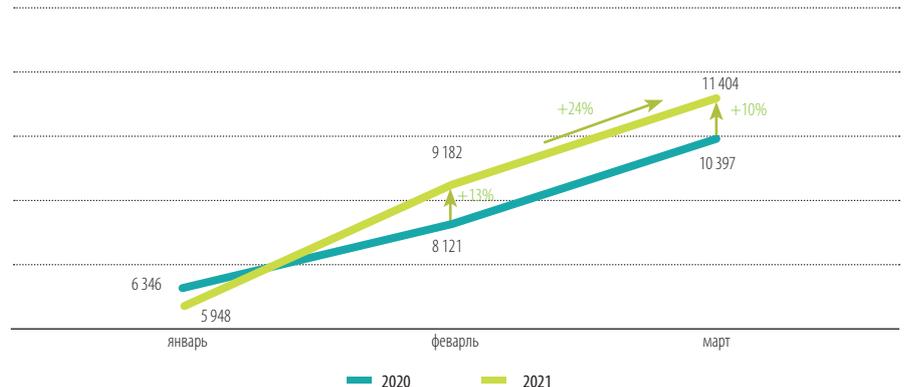


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	к аналогичному периоду
янв	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	↓ -5%
фев	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	↑ 7%
мар	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	↑ 4%
апр	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		
июн	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689		
июл	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303		
авг	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695		
сен	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422		
окт	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433		
ноя	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072		
дек	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787	20 128		
	<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

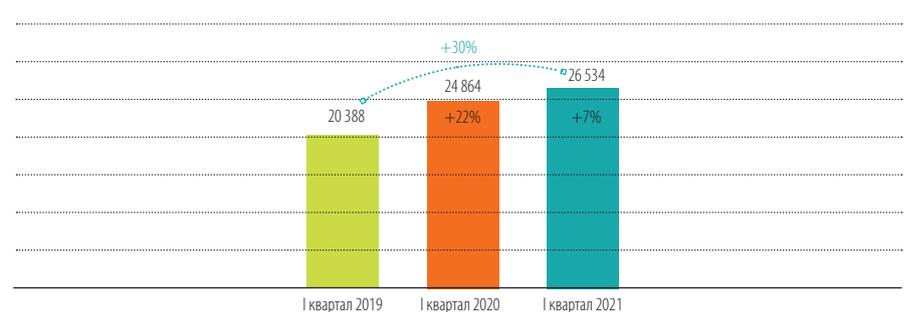
Управлением Росреестра по Москве в марте 2021 года зарегистрировано 11 404 договора ипотечного жилищного кредитования – почти на четверть (+24%) больше, чем в феврале (9 182). В сравнении с мартом прошлого года, когда москвичи оформили 10 397 ипотек, показатель увеличился на 10%.

Количество зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования



Всего в I квартале 2021 года зарегистрировано 26 534 ипотечных договора, что на 7% больше аналогичного периода прошлого года (24 864) и на 30%, чем двумя годами ранее (20 388).

Ипотечное жилищное кредитование в Москве



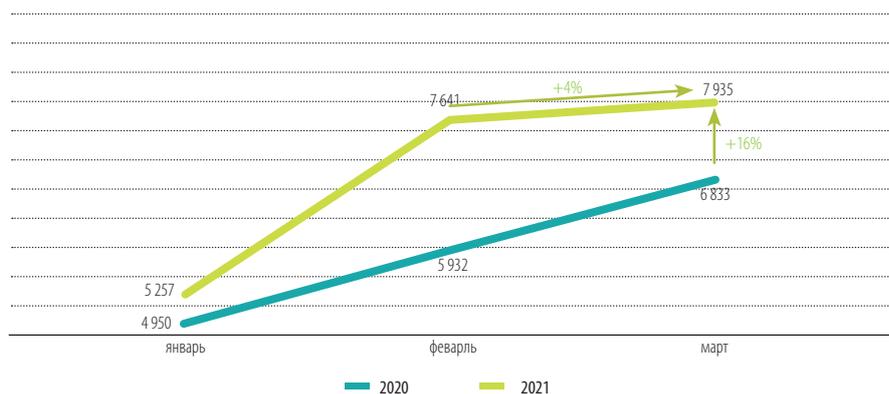
«По итогам прошлого месяца зафиксирован наивысший за все годы мартовский показатель по количеству ипотечных сделок с жильем – 11,4 тыс. В прошлом году достигнуть сопоставимого месячного объема удалось лишь к октябрю. Кроме того, максимальным стало и число оформленных москвичами ипотек в первом квартале, - комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве. – Если смотреть на общий объем сделок (55 890), включая не только жилой фонд, но и нежилой, то он распределился в соизмеримых долях: жилье (26,5 тыс.) и нежилые помещения (29,4 тыс.). И пока нет очевидных предпосылок к снижению активности на рынке: продолжают колебания курса валют, обозначены сроки окончания «льготной ипотеки», к тому же Центробанк уже начал менять ставку рефинансирования. Очевидно, для покупателей квартира в Москве по-прежнему рассматривается как надежный вариант инвестирования».

## НОВОСТРОЙКИ

Управлением Росреестра по Москве в марте 2021 года зарегистрирован 12 831 договор на рынке жилой и нежилой недвижимости – на треть больше (+33%), чем годом ранее (9 673). По отношению к февралю, когда было оформлено 11 258 ДДУ, показатель увеличился на 14%.

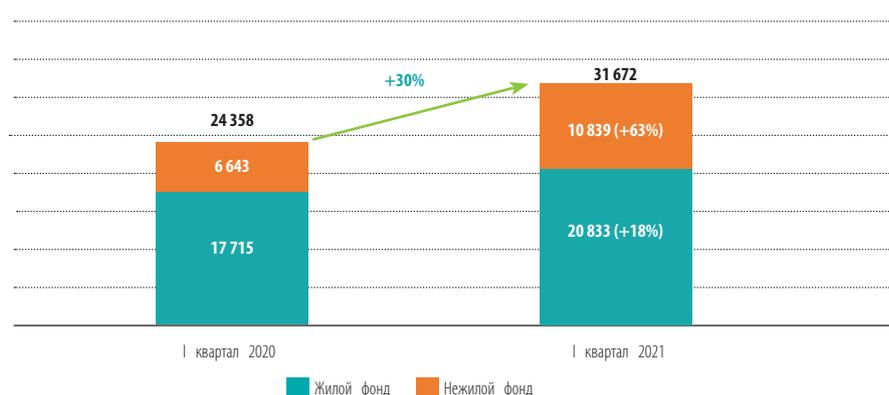
В частности, на рынке жилья в марте зафиксировано 7 935 договоров долевого участия – в 1,2 раза (+16%) больше аналогичного месяца прошлого года (6 833). В месячном выражении объем оформленных москвичами ДДУ вырос на 4%.

Количество зарегистрированных ДДУ в Москве (жилой фонд)



Всего в I квартале 2021 года зарегистрировано 31 672 договора участия в долевом строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости – в 1,3 раза (+30%) больше, чем в январе-марте прошлого года (24 358).

Количество зарегистрированных в Москве договоров участия в долевом строительстве (ДДУ)



«В Москве за первые три месяца текущего года зафиксирован один из самых высоких квартальных показателей на первичном рынке недвижимости – 31,7 тыс. ДДУ. В прошлом году сопоставимый объем был достигнут лишь по итогам третьего квартала, когда жители столицы оформили 30,8 тыс. таких договоров, – комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве. – Вообще, если вспоминать прошлый год, то именно с марта 2020 стала очевидной важность проводимой работы по модернизации электронных услуг ведомства. На примере ДДУ мы видим, что в режиме локдауна сделки онлайн были единственным вариантом оформления прав на квартиры. Подтверждает их востребованность и статистика по регистрации ДДУ: за год их число увеличилось более чем в полтора раза (+55%), а доля электронных обращений от общего объема зарегистрированных сделок в новостройках по итогам первого квартала увеличилась до 54%. Для сравнения: в январе-марте 2019-го данный показатель составлял 38%».



### Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ  
Апрель, 2021  
ekaterina.berezhnova@miel.ru

Содержащаяся в настоящем отчете информация и данные носят исключительно информационный характер. ГК МИЭЛЬ не несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данном отчете.