



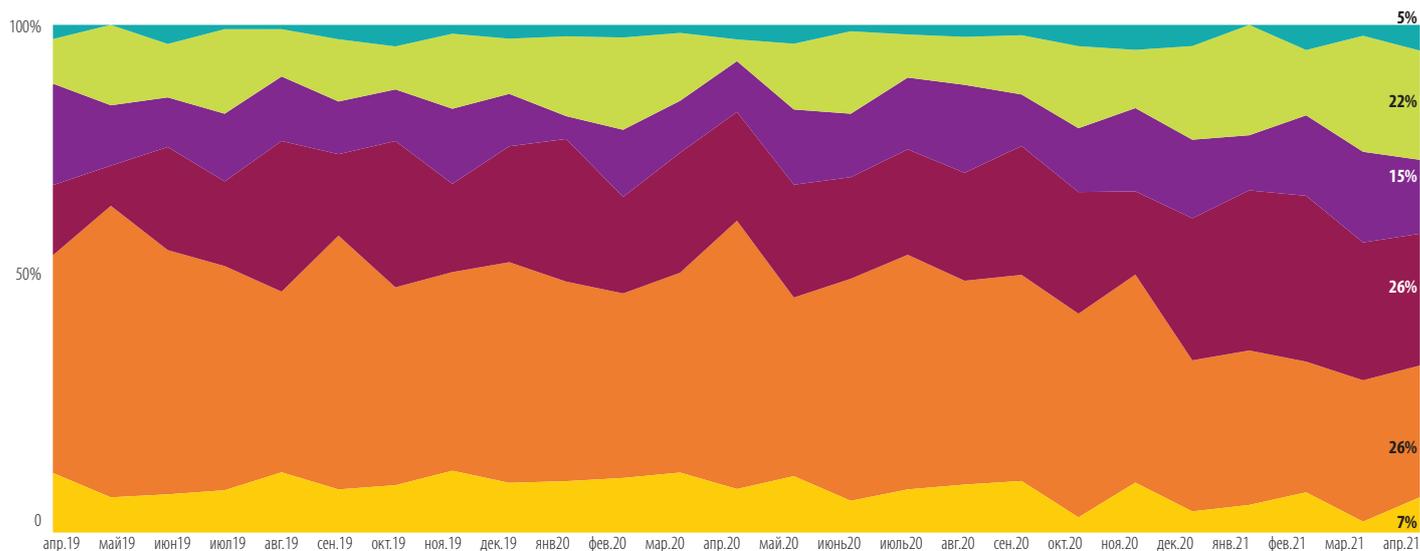
ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Апрель 2021

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ

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

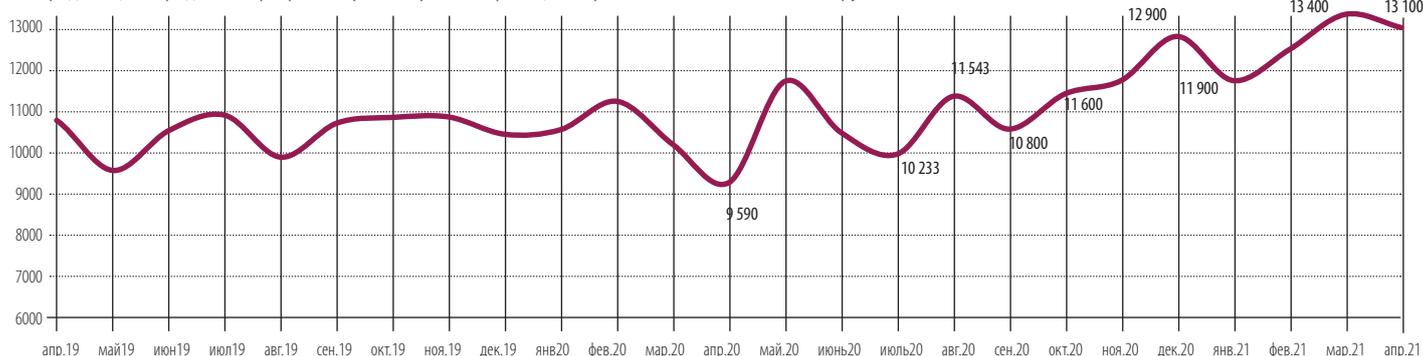
■ до 6 млн руб
 ■ 6-9 млн руб
 ■ 9-12 млн руб
 ■ 12-15 млн руб
 ■ 15-30 млн руб
 ■ свыше 30 млн руб



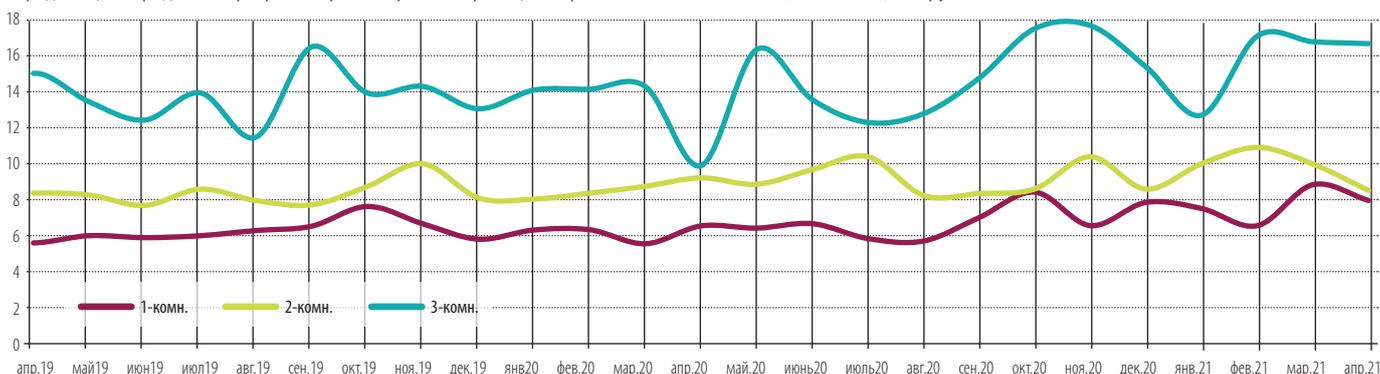
Из структурных изменений апреля можно отметить:

- доля сделок в сегменте до 6 млн. возросла до 7%. Это связано с увеличением числа проданных комнат;
- доля сегмента 12-15 млн. сократилась до 15%, что является средним показателем для данного сегмента;
- доля сделок в сегменте «свыше 30 млн» составляет 5%, это максимум с января 2019

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



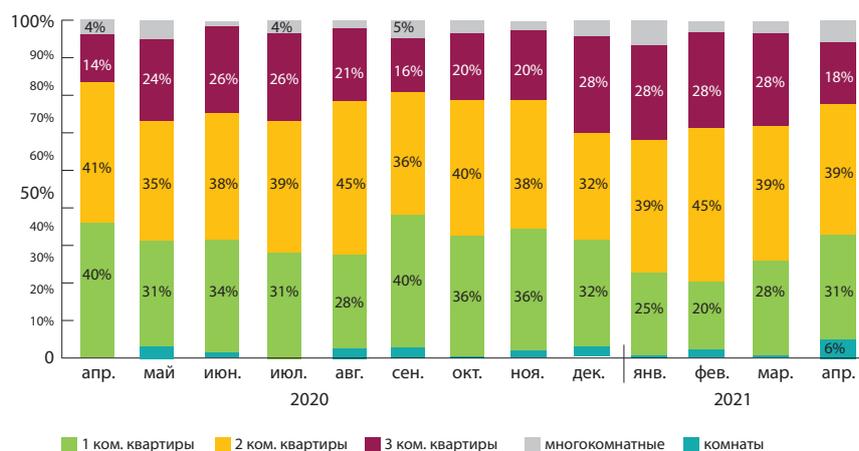
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии(без комнат), млн руб.



Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах) по данным операций ГК МИЭЛЬ в апреле 2021 составила 13,1 млн рублей. Средний чек однокомнатной квартиры в марте – 8,7 млн рублей, двухкомнатной – 12,8 млн рублей, трехкомнатной – 16,7 млн рублей.

В апреле доля многокомнатных квартир возросла до 6%, как и доля комнат. Доля трехкомнатных квартир сократилась до 18%.

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



Управлением Росреестра по Москве в апреле 2021 года зарегистрировано 17 345 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья, что в 1,1 раза (+13%) больше предыдущего месяца (15 333). В сравнении с апрелем прошлого года (5 196), когда часть сделок на вторичном рынке покупатели квартир откладывали до стабилизации ситуации и ослабления карантинных мер, показатель увеличился почти в 3,3 раза (234%).

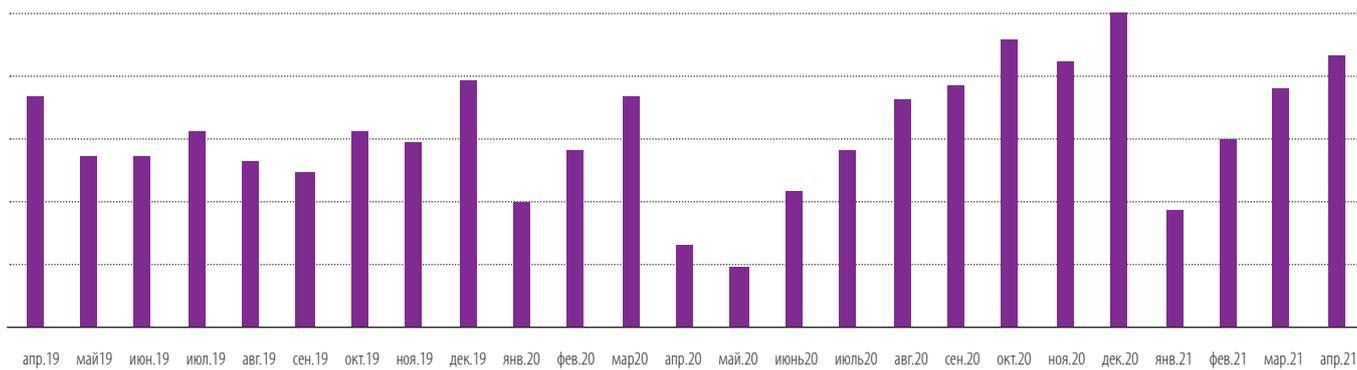
Всего с января по апрель 2021 года зарегистрировано 52 349 переходов прав на вторичном рынке недвижимости Москвы, что на 33% выше уровня прошлого года с показателем 39 286 договоров купли-продажи жилья.

Купля-продажа (мена) жилья в Москве

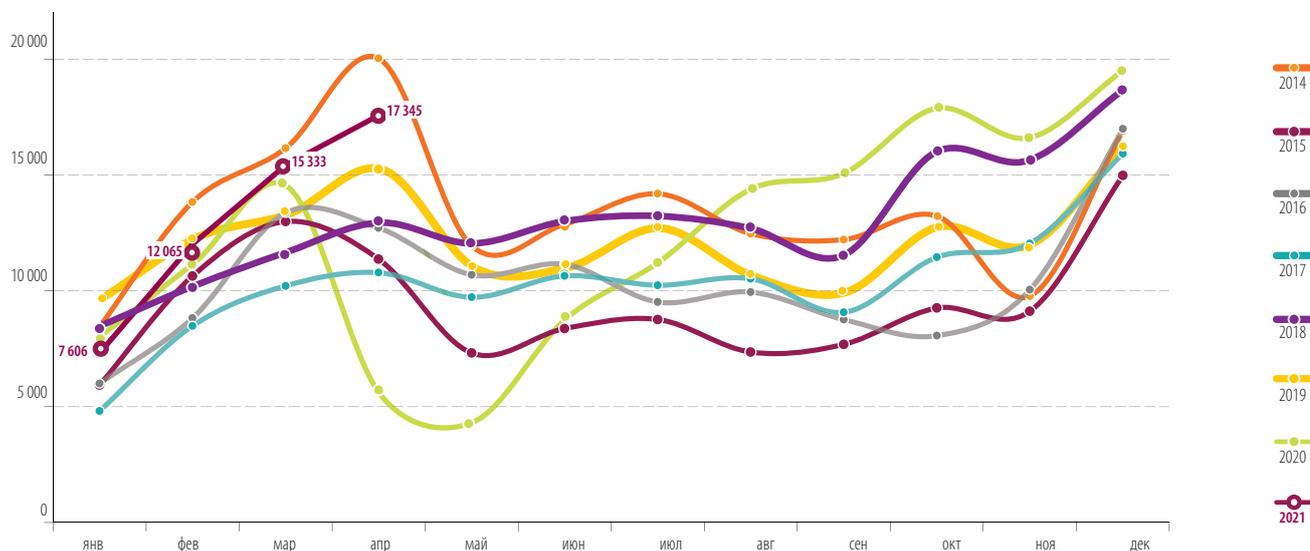


«И, хотя льготная программа кредитования подразумевает выгодные условия покупки квартир в новостройках, вторичный рынок не только не отстает, но и демонстрирует уверенное нарастающее движение. За 4 месяца этого года Управление Росреестра зарегистрировало свыше 52 тысяч договоров купли-продажи жилья, что на треть превышает аналогичный период годом ранее. При этом с января впервые количество переходов прав к апрелю увеличилось в 2,3 раза», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**. — Это рекорд последних лет, в том числе почти на 5% превышен показатель 2019 года (50 055), когда был достигнут предыдущий пик. Больше сделок мы фиксировали только в 2014 году – свыше 58 тысяч, тогда на фоне падения курса рубля покупатели рассматривали приобретение квартир как один из основных и надежных активов».

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	17 345	↑ 234%
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		
Итого	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636	148 946		

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

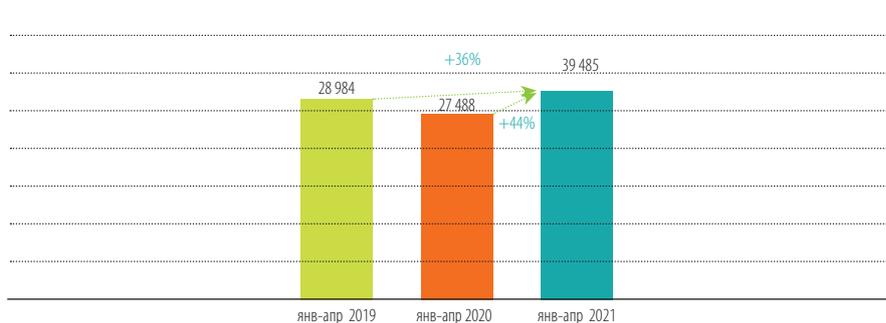
Управлением Росреестра по Москве с января по апрель 2021 года зарегистрировано 39 485 договоров ипотечного жилищного кредитования, что на 44% превышает аналогичный показатель 2020 года, когда было оформлено 27 488 ипотек, и на 36% выше рекордных четырех месяцев 2019 года (28 948).

В месячном выражении апрель с результатом 12 951 превысил март на 14% (11 404). При этом, если сравнивать с апрелем прошлого года, именно тогда впервые начали действовать строгие карантинные ограничения, количество сделок увеличилось почти в пять раз (394%), в апреле 2020 зарегистрированы 2 624 ипотечные сделки.

Количество зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования



Ипотечное жилищное кредитование в Москве



«С начала года апрель стал абсолютным рекордсменом по количеству регистраций ипотечного жилья, незначительно (69 договоров) уступив прошлогоднему лидеру-декабрю, когда было зафиксировано больше 13 тысяч и пока это наивысший объем за все время учета ипотечного жилищного кредитования в Москве», — **отмечает Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.** — Как и в прошлом году мы наблюдаем поступательный рост количества сделок в преддверии окончания льготной ипотеки. Начиная с февраля их число от месяца к месяцу растет в среднем на 19%».

Льготная ипотека поддерживает высокий спрос на жилье и стимулирует развитие столичного строительного комплекса. Объем ввода недвижимости в Москве в марте превысил показатели 2020 года на 6,5%. Всего за I квартал 2021 года в столице введено 1 141,5 тысячи кв.м. жилья или 6,4% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом. Это второй показатель среди субъектов Российской Федерации после Московской области.

«С начала действия госпрограммы льготного ипотечного кредитования Москва занимает первое место по сумме выданных льготных кредитов. По состоянию на 6 мая 2021 в столице было выдано 69,9 тысячи кредитов на общую сумму в 399,1 млрд рублей или 28% от общего объема выданных в Российской Федерации льготных ипотечных кредитов. При этом за январь-апрель текущего года выдано 21,3 тысячи кредитов на общую сумму в 129,7 млрд рублей», — **сообщил заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов.**

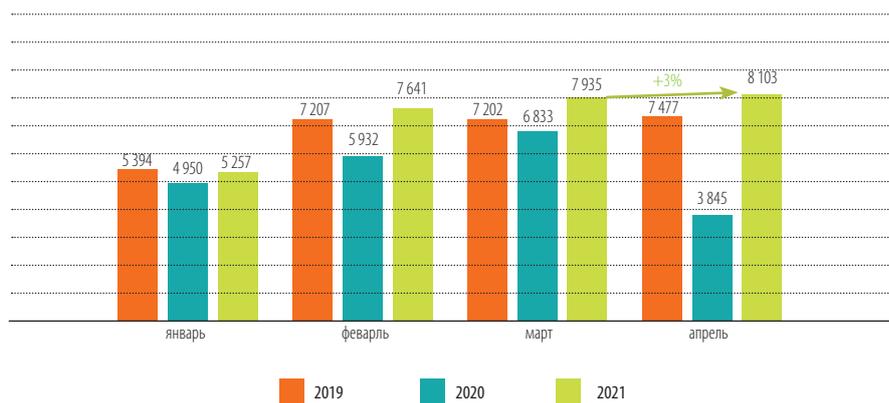
НОВОСТРОЙКИ

Управлением Росреестра по Москве за январь-апрель 2021 года зарегистрировано 44 266 договоров долевого участия в строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости, что в 1,5 раза (50%) выше показателя четырех месяцев прошлого года. При этом в апреле оформлено 12 594 договора – почти треть от всех ДДУ с начала года.

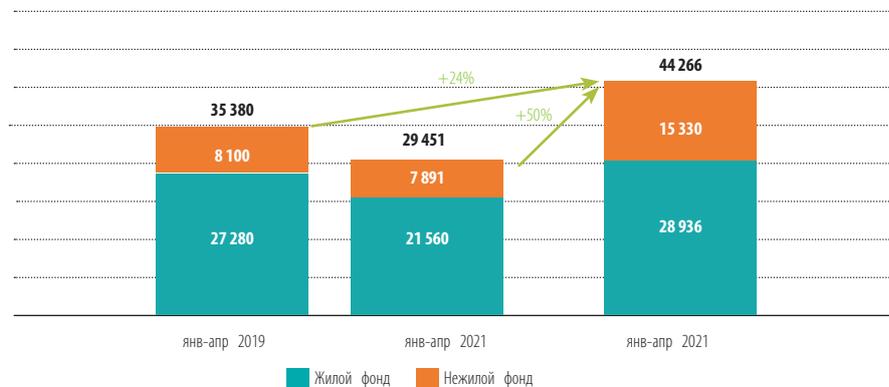
В частности, в жилом фонде за четыре месяца оформлено 28 936 договоров – на 34% больше, чем в 2020 году (21 560 ДДУ). Наиболее выраженный рост показывает первичный рынок нежилой недвижимости: с января по апрель 2021 года зарегистрировано 15 330 сделок, что на 94% превышает результат прошлого года (7 891 ДДУ). И пока это максимальный показатель в сегменте офисной и коммерческой недвижимости, зафиксированный Управлением.

В апреле 2021 года столичным Росреестром зарегистрировано 8 103 договора долевого участия на рынке жилой недвижимости – на 2% больше марта (7 935 ДДУ) и в 2 раза выше апреля 2020 года (3 845 ДДУ), когда из-за ограничительных мер регистрация сделок полностью проводилась в онлайн формате.

Количество зарегистрированных ДДУ в Москве (жилой фонд)



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



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 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.