



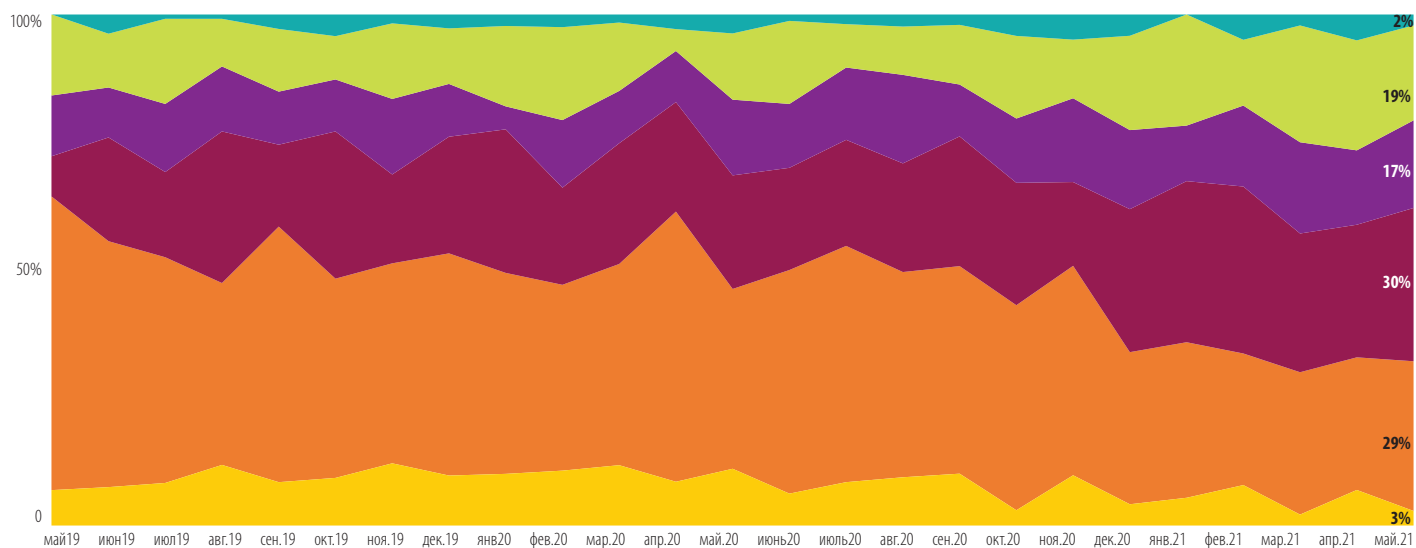
ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Май 2021

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ

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

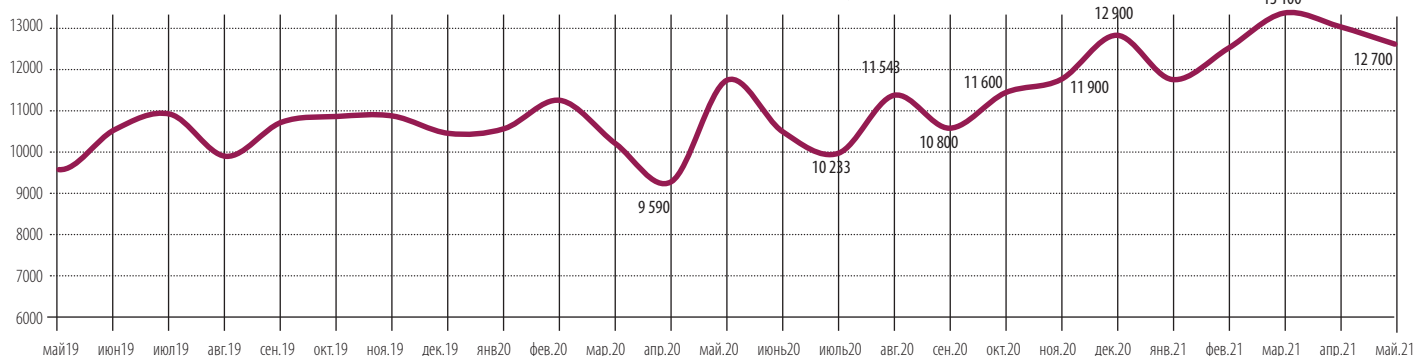
■ до 6 млн руб
 ■ 6-9 млн руб
 ■ 9-12 млн руб
 ■ 12-15 млн руб
 ■ 15-30 млн руб
 ■ свыше 30 млн руб



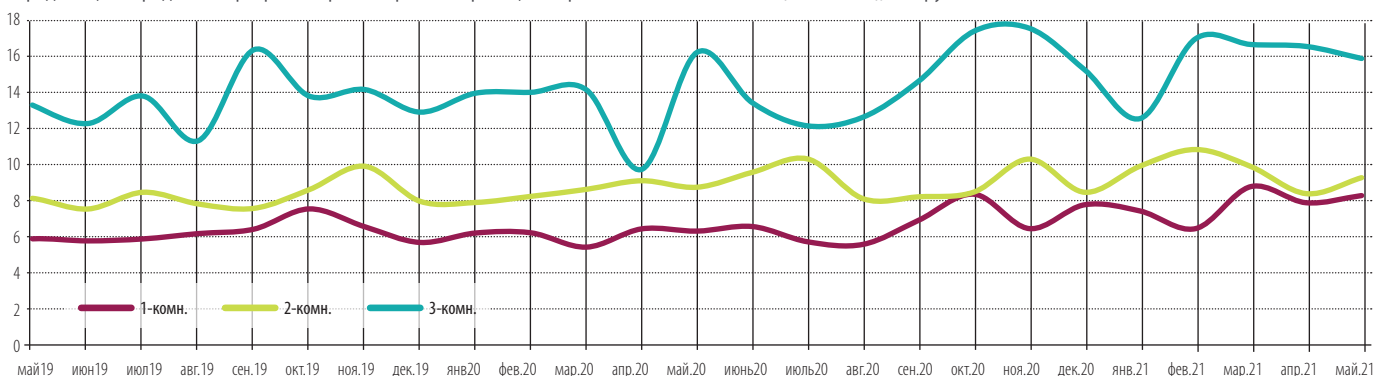
В мае резких изменений в структуре сделок не наблюдается.

Сокращение в сегменте «до 6 млн» вызвано сокращением количества проданных комнат.

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.



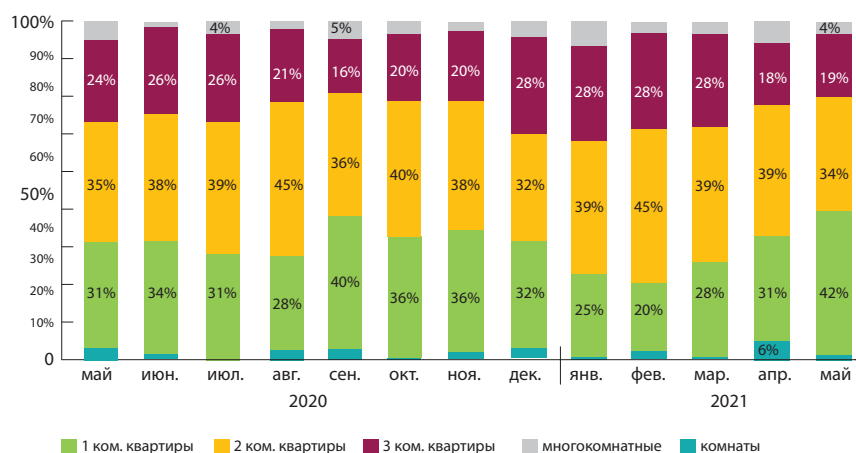
Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах) по данным операций ГК МИЭЛЬ в мае 2021 составила 12,7 млн рублей. Средний чек однокомнатной квартиры в мае – 9 млн рублей, двухкомнатной – 13,4 млн рублей, трехкомнатной – 16 млн рублей.

В мае лидирующие позиции в продажах занимают однокомнатные квартиры – 42%, далее двухкомнатные – 34%, трехкомнатные – 19%.

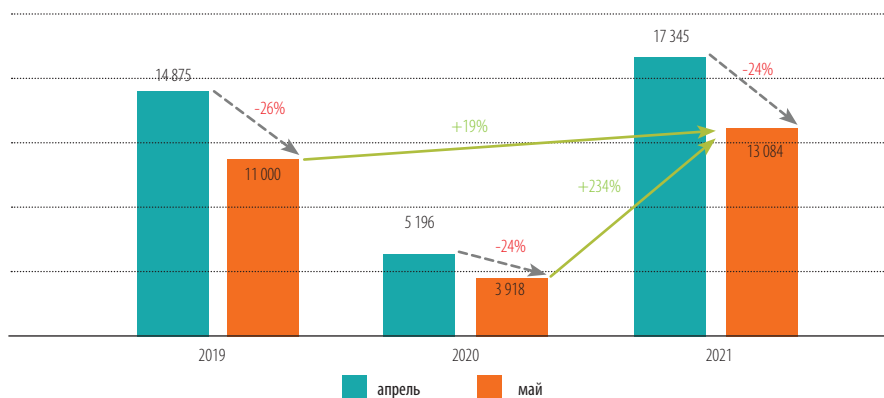
Управлением Росреестра по Москве в мае 2021 года зарегистрировано 13 084 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья, что в 3,3 раза больше (+234%), чем за аналогичный период годом ранее (3 918) и на 19% выше по сравнению с маем 2019 года.

Всего в январе-мае 2021 года зарегистрировано 65 433 перехода прав на вторичном рынке недвижимости в Москве, что на 51% выше уровня первых пяти месяцев прошлого года, когда было зафиксировано 43 204 договора купли-продажи жилья и на 7% превышает аналогичный результат 2019 года.

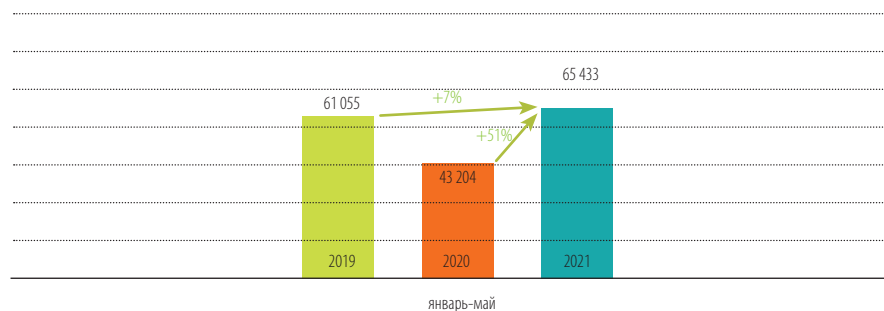
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



Купля-продажа (мена) жилья в Москве

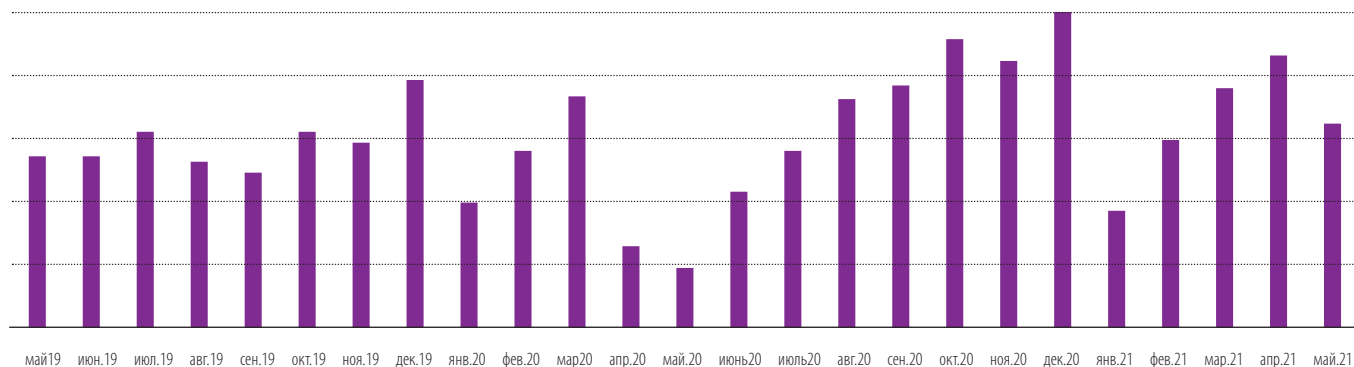


Купля-продажа (мена) жилья в Москве

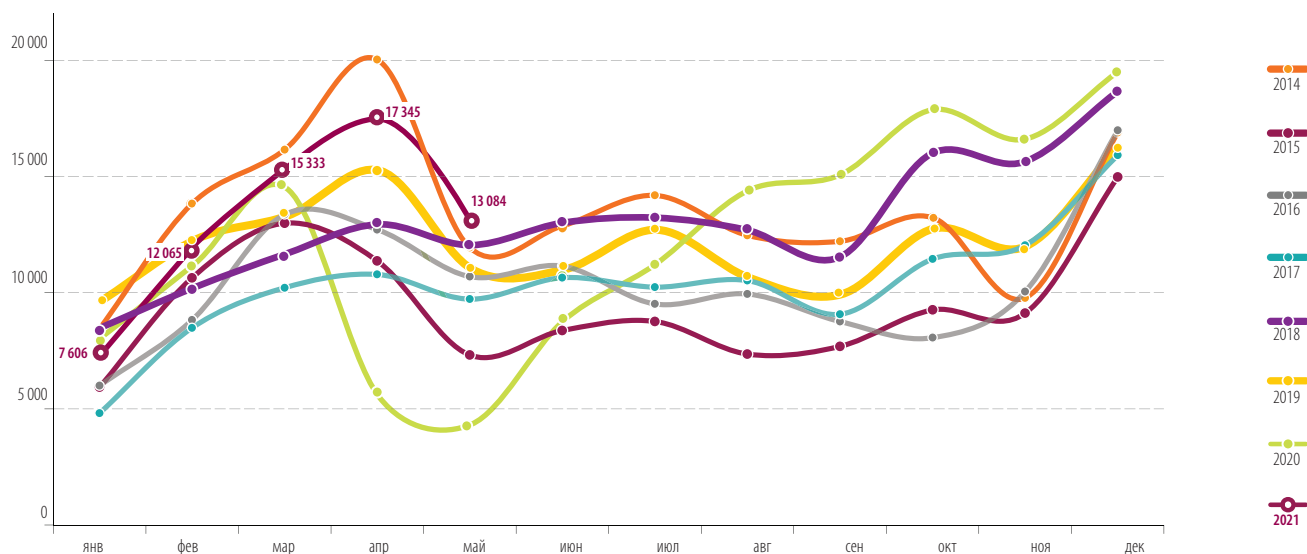


«По сравнению с апрелем в мае нами зарегистрировано почти на 25% меньше сделок на «вторичке», что объясняется большим количеством праздничных дней, когда традиционно отмечается снижение активности на рынке недвижимости в целом. Например, так было в прошлом и в позапрошлом годах, в среднем число регистраций сокращается на четверть», – **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.** – Если же смотреть показатели в динамике, где нагляднее видна общая тенденция, то в годовом выражении майские показатели дают прирост почти в 234%. Однако не совсем корректно проводить параллели с 2020 годом, как раз в период карантинных ограничений. При этом в мае этого года нами зарегистрировано почти на 19% больше договоров, чем в 2019 году».

Зарегистрировано прав по данным УФРС Москвы



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

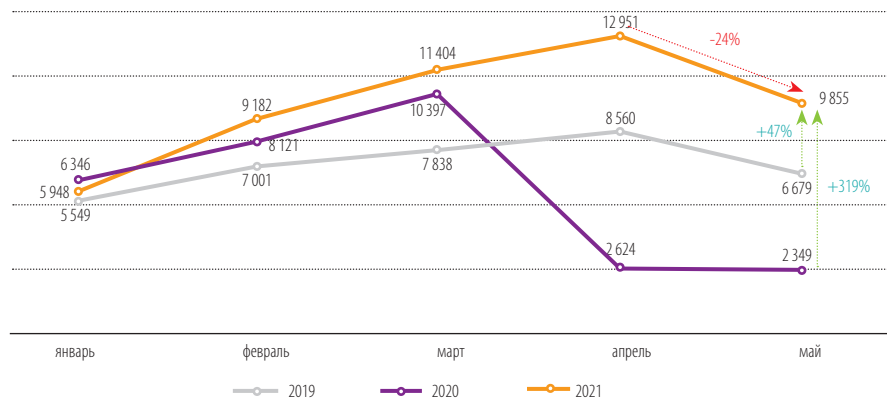


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	к аналогичному периоду
январ	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	↓ -5%
февр	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	↑ 7%
мар	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	↑ 4%
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	13 084	↑ 234%
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		

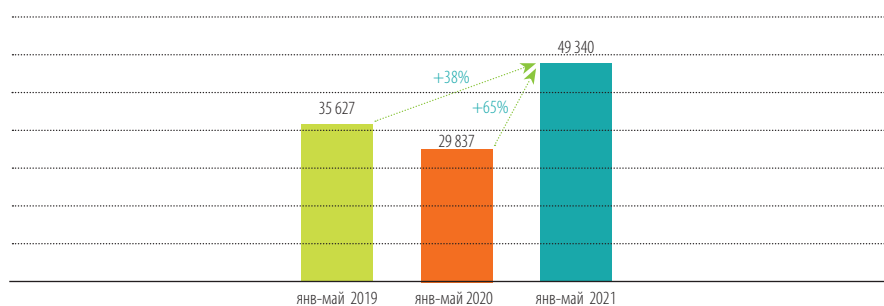
ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

Управлением Росреестра по Москве в мае 2021 года зарегистрировано 9 855 договоров ипотечного жилищного кредитования, что в 4 раза (+319%) больше аналогичного месяца прошлого года (2 349). В сравнении с маем 2019 года, когда было оформлено 6 679 ипотек, показатель увеличился на 47%. Всего в январе-мае 2021 года Росреестром по Москве зарегистрировано 49 340 ипотечных договоров в жилом сегменте. Данный показатель на 65% превышает результат пяти месяцев прошлого года и на 38,5% опережает продуктивный 2019 год (35 627).

Количество зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования



Ипотечное жилищное кредитование в Москве



«В столичном регионе в январе-мае зарегистрировано максимальное количество ипотек за все время учета статистики – не хватило символических 660 договоров для преодоления очередного порога в 50 тысяч сделок. Пока, это наивысший показатель для первых пяти месяцев даже с учетом майских праздничных дней, наличие которых, как и в ситуации со «вторичкой» отразилось в разнице с апрелем на 24%», – комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве. – При этом, если уйти от периода ограничений и брать во внимание показатели 2019 года, когда фиксировались внушительные объемы регистраций, то в текущем году мы установили новое рекордное значение: никогда еще май не закрывался с результатом почти 10 тысяч ипотек, ранее максимальный рубеж в 7 тысяч мы устанавливали в 2018 году».

«Драйвером рекордного роста объемов и количества ипотечных договоров в Москве стала программа льготного ипотечного кредитования на покупку нового жилья в столице. В рамках программы за май в Москве было выдано 4,7 тыс. кредитов общим объемом 31,7 млрд рублей. В целом за пять месяцев количество договоров составило 26 тыс. на 161,4 млрд рублей. Доля Москвы среди российских регионов стабильна и на начало июня составляет 27,9%», – сказал, комментируя данные статистики, заместитель мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов.

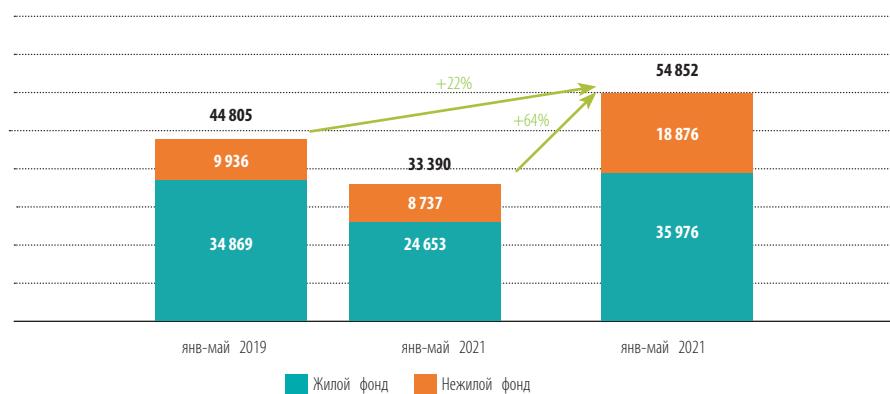
НОВОСТРОЙКИ

Управлением Росреестра по Москве в мае 2021 года зарегистрировано 10 586 договоров долевого участия в строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости, что в 2,7 раза (169%) больше показателя за аналогичный период прошлого года (3 939 ДДУ), а также на 12% превышает уровень мая 2019 года (9 425 ДДУ).

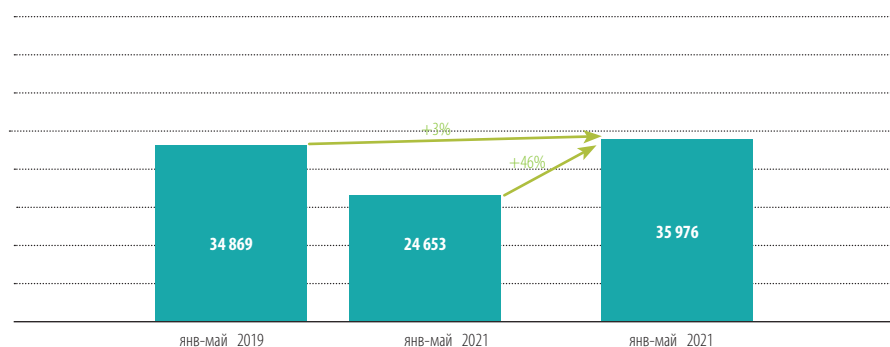
С начала года общее число договоров участия в долевом строительстве составило 54 852 – это на 64% больше прошлогоднего значения (33 390) и на 22% выше уровня первых пяти месяцев 2019 года (44 805).

В частности, на рынке жилой недвижимости за январь-май оформлено 35 976 договоров участия в долевом строительстве – на 46% больше, чем в 2020 году (24 653) и на 3% выше уровня 2019 года (34 869).

Количество зарегистрированных ДДУ в Москве на рынке жилой и нежилой недвижимости



Количество зарегистрированных в Москве договоров участия в долевом строительстве (жилой фонд)



«Несмотря на то, что по сравнению с апрелем в мае количество зарегистрированных договоров долевого участия снизилось на 16%, общая позитивная тенденция на рынке «новостроек» сохраняется. В целом в январе-мае рубеж в 50 тысяч преодолен, максимум в аналогичном периоде мы фиксировали два года назад – около 45 тыс. ДДУ. Особенно выстрелил в текущем году нежилой фонд и по итогам пяти месяцев показал наивысший результат – более 18 тысяч сделок. Однако, в сравнении с жильем, где разница с апрелем составила 13%, сегмент коммерческой недвижимости просел больше всего – в 1,3 раза (с 4,5 тыс. до 3,5 тыс. ДДУ)», – комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве. – Статистика достаточно четко и быстро реагирует на различные колебания в строительной сфере, в том числе отражая неполное количество рабочих дней и начало летнего сезона. При этом в июньских показателях мы ожидаем первую ответную реакцию всех участников рынка недвижимости на ряд мер, среди которых повышение ключевой ставки ЦБ РФ и новые условия льготного ипотечного кредитования».



Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ
Май, 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.