



## ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

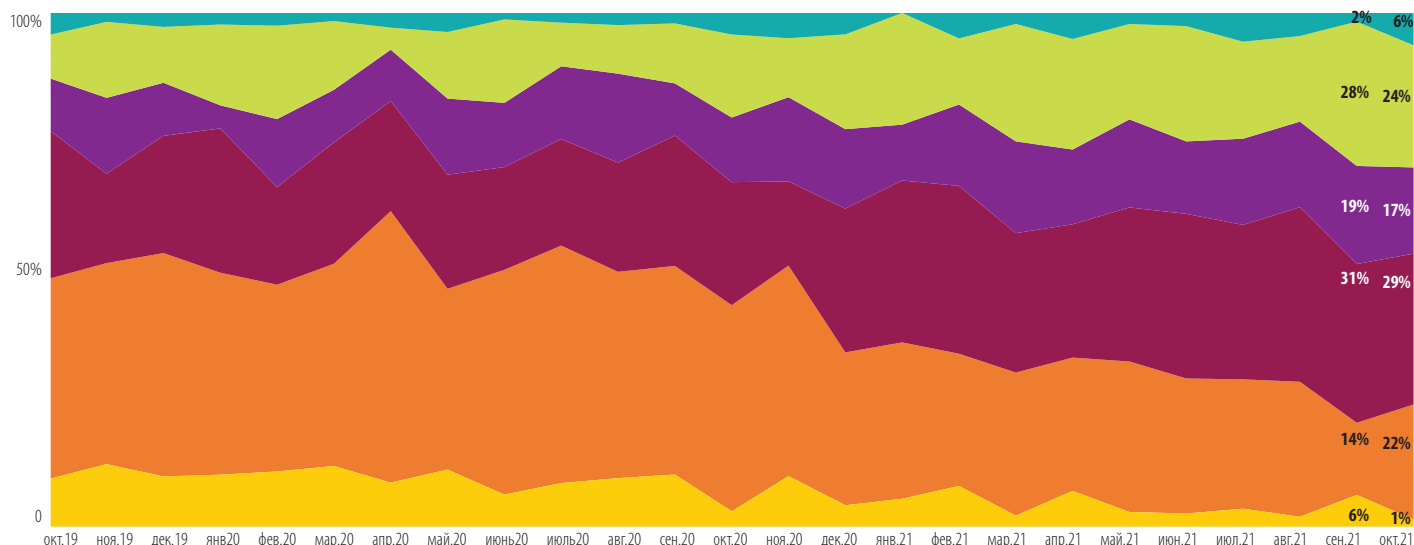
октябрь 2021

### ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

#### Вторичная городская недвижимость

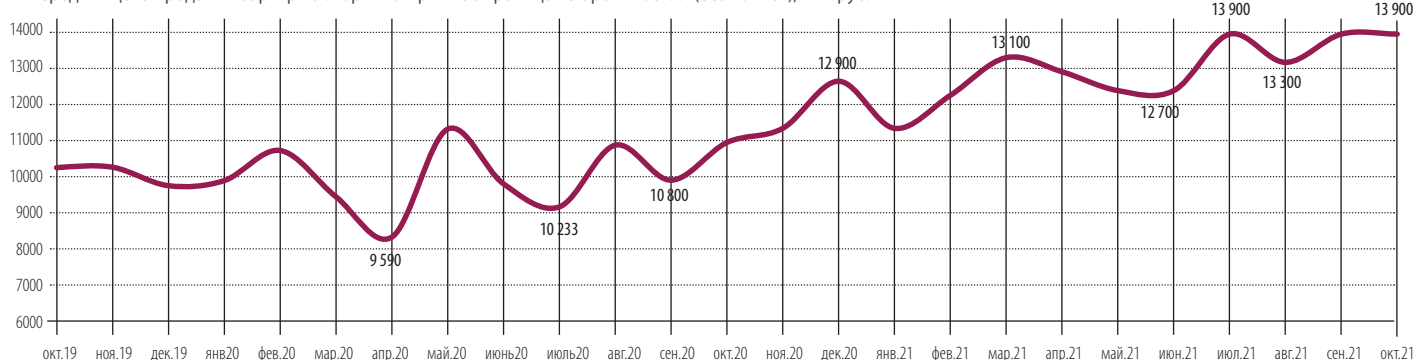
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

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

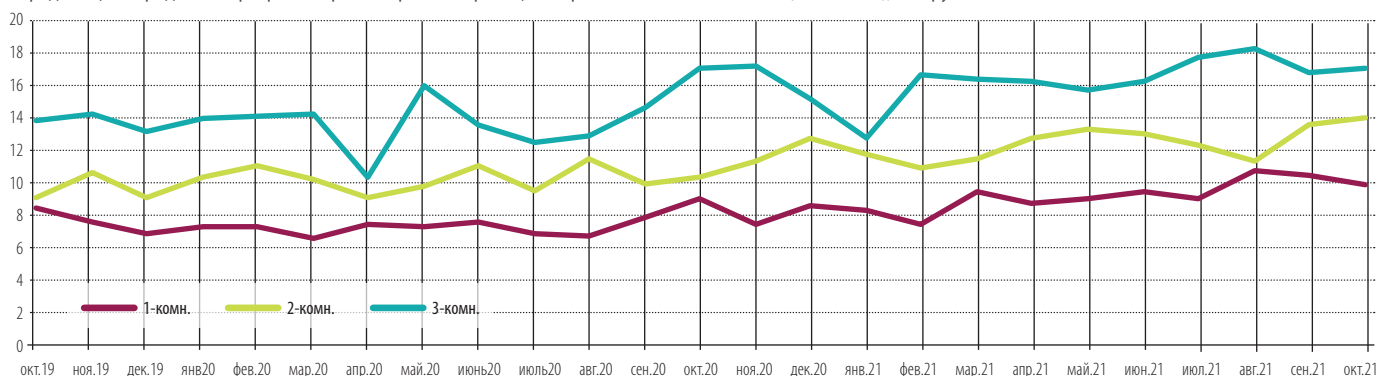


Осенью 2021 года в структуре продаж по бюджету покупки наблюдается увеличение доли объектов в ценовом диапазоне 15–30 млн рублей. Изменение произошло в основном за счет уменьшения доли сегмента 6–9 млн. Доля сегмента до 6 млн сократилась до 1% и содержит в основном комнаты.

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



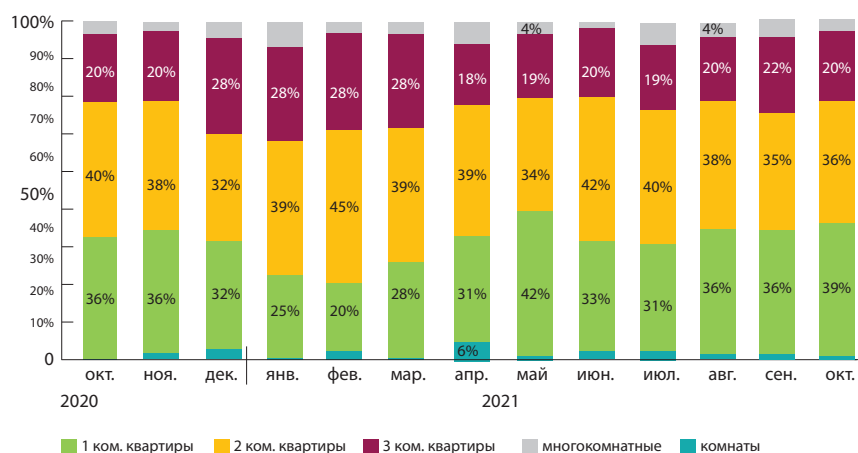
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



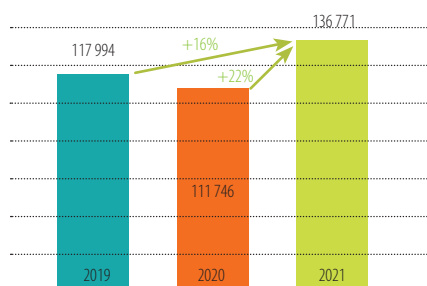
Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах) по данным операций ГК МИЭЛЬ в августе 2021 составила 13,3 млн руб., в сентябре-октябре 13,9 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры в октябре – 9,8 млн руб., двухкомнатной – 14,6 млн руб., трехкомнатной – 17,4 млн руб.

В октябре лидирующие позиции по комнатности занимают однокомнатные квартиры – 39%, двухкомнатные – 36%, трехкомнатные – 20%.

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



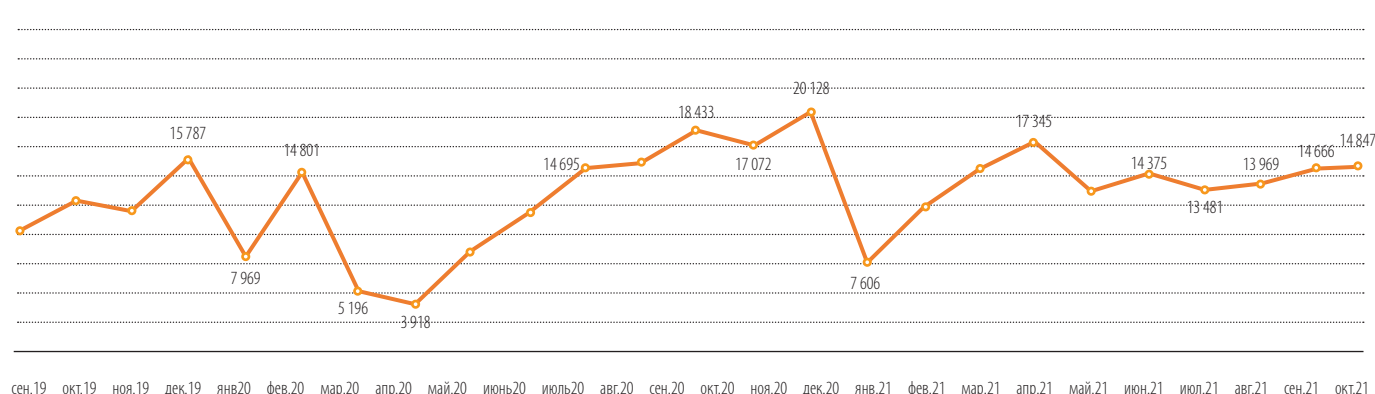
Купля-продажа (мена) жилья в Москве (январь-октябрь)



Управлением Росреестра по Москве в октябре 2021 года зарегистрировано 14 847 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья, что на 1,2% больше, чем за сентябрь текущего года. В годовом выражении данный показатель снизился на 19%, но вырос по отношению к октябрю 2019 года на 18%.

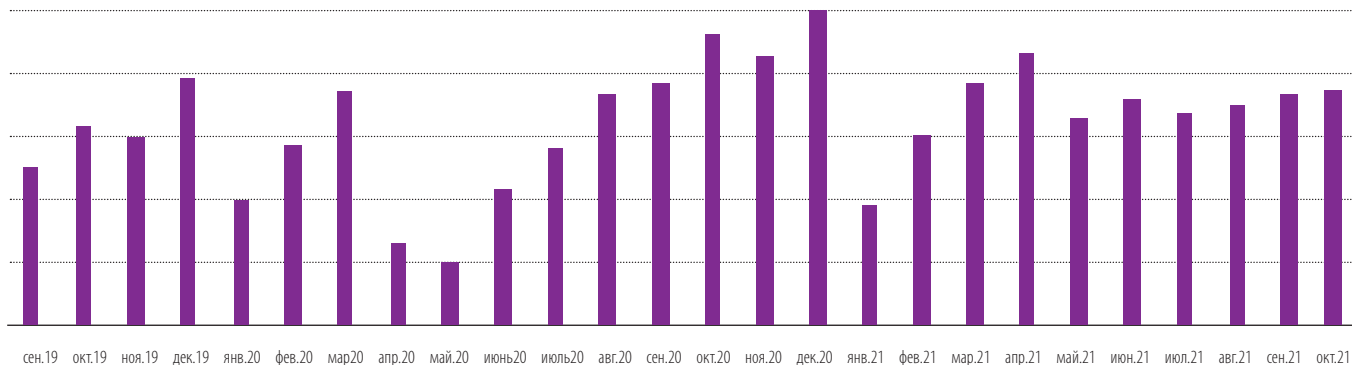
Всего с начала текущего года Управление Росреестра по Москве зарегистрировало 136 771 договор мены жилья – на 22% превысив показатель прошлого года за аналогичный период, а также на 16% – результат января-октября 2019 года.

Купля-продажа (мена) жилья в Москве (январь-август)

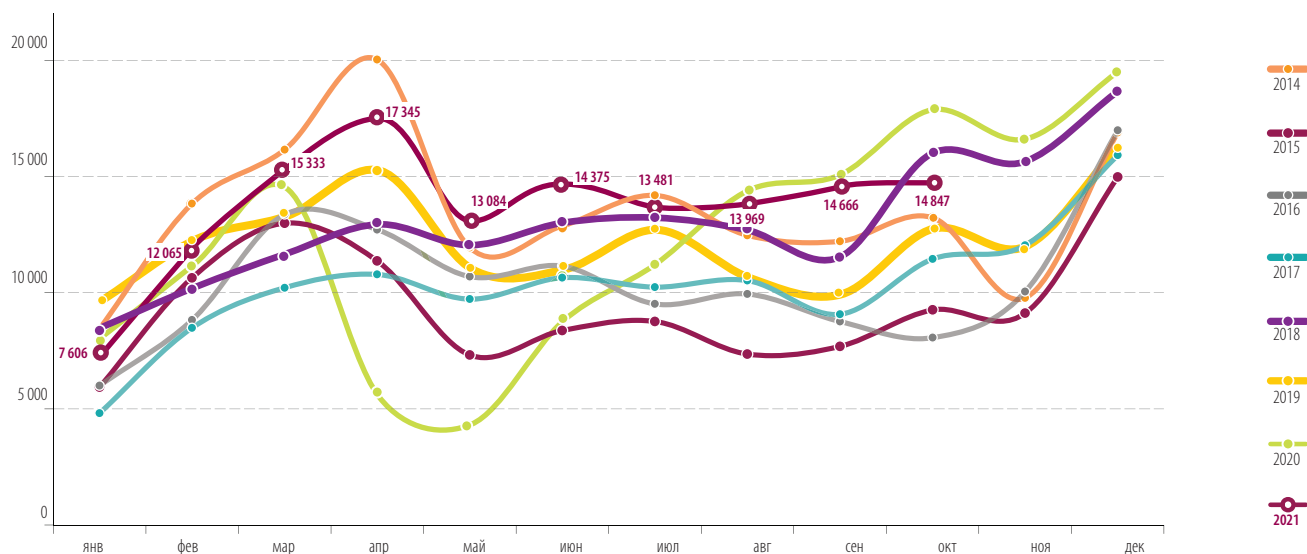


«Интерес к покупке квартир на вторичном рынке не ослабевает, даже несмотря на изменение кредитной политики банков. С учетом октября впервые преодолен рубеж в 136 тысяч переходов прав, в 2020 году по итогам 10 месяцев мы оформили порядка 111 тысяч, — комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве, — в месячном выражении октябрь текущего года в 1,2 раза уступил прошлому. Но тогда, начиная с сентября, каждый отчетный период мы фиксировали рекорды: москвичи реализовывали отложенный спрос после самоизоляции и спешили оформить квартиры до подорожания. Напомню, что после запуска программы льготной ипотеки вслед за новостройками стали стремительно меняться цены и на вторичное жилье. В текущем году ситуация относительно стабильна, уже полгода число переходов прав держится на уровне 13-14 тысяч договоров в месяц.»

Зарегистрировано прав по данным УФРС Москвы



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

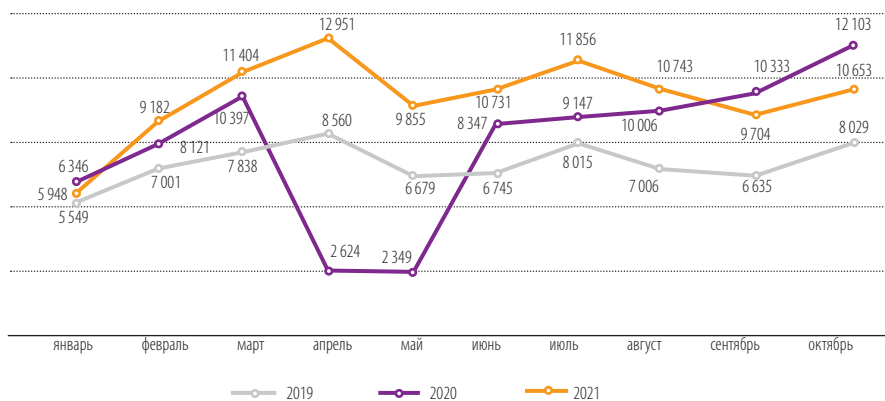


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	к аналогичному периоду
январ	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	↓ -5%
февр	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	↑ 7%
мар	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	↑ 4%
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	14 375	↑ 65%
июл	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481	↑ 19%
авг	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969	↓ -5%
сен	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666	↓ -5%
окт	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	14 847	↓ -19%
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>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

Управление Росреестра по Москве в октябре 2021 года зарегистрировало 10 653 договора ипотечного жилищного кредитования. Это почти на 10% больше, чем в сентябре (9 704). По сравнению с октябрём прошлого года данный показатель уменьшился на 12% (12 103). При этом на 33% вырос по отношению к 2019 году за аналогичный период (8 029).

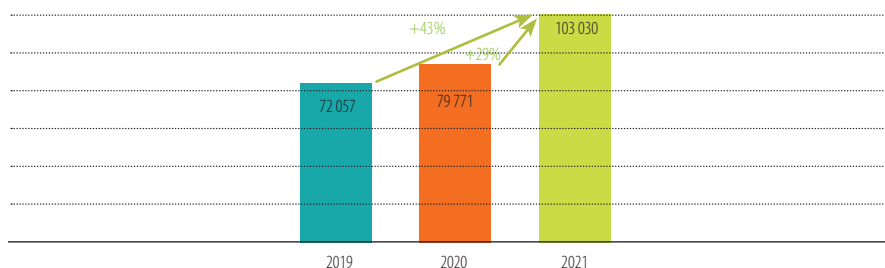
Количество зарегистрированных в Москве договоров ипотечного жилищного кредитования



Всего с начала текущего года Управлением Росреестра по Москве оформлено 103 030 договоров ипотечного жилищного кредитования, что на 29% превышает показатель января-октября 2020 года (79 771), а также на 43% результат 2019 года за аналогичный период (72 057).

В августе на встрече с **Председателем Правительства РФ Михаилом Мишустинным** руководитель **Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Олег Скуфинский** отметил, что Росреестр уделяет особое внимание электронной ипотеке. По словам главы ведомства, по отношению к январю прошлого года электронная ипотека выросла в пять раз и составляет уже почти 50%. До конца текущего года планируется обеспечить этот показатель на уровне 60%, что в три раза превышает показатель нацпроекта, установленный на 2021 год.

Ипотечное жилищное кредитование в Москве (январь-октябрь)



«С точки зрения статистики октябрь не показал резких колебаний. По отношению к сентябрю отмечен 10-ти процентный рост регистраций ипотек, а в сравнении с октябрём прошлого года мы видим снижение на 1 450 регистраций. Тем не менее в целом за январь-октябрь Росреестром зафиксирован новый абсолютный рекорд — свыше 103 тысяч договоров. В настоящий момент это самый внушительный десятимесячный результат за все время статистических наблюдений — за весь прошлый год мы оформили 104 тысячи ипотечных сделок», — **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

«В Москве по-прежнему регистрируется рекордное количество ипотечных договоров, спрос на столичное жилье сохраняется на высоком уровне. Так, по данным на 11 ноября доля Москвы составляет 26,2% от общей суммы кредитов, одобренных на приобретение жилья в рамках льготной ипотеки. Объем выданных на эту дату кредитов составил 506 млрд рублей, увеличившись с начала года на 87,8%. За 10 месяцев 2021 года было заключено 39,4 тысячи договоров», — **сообщил заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов.**

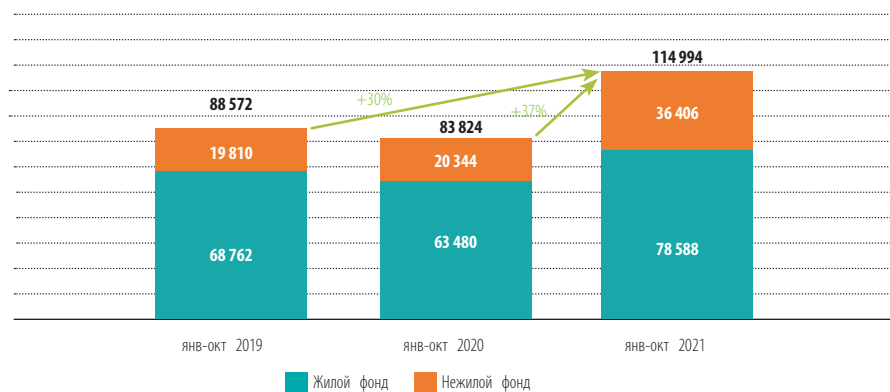
## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Управлением Росреестра по Москве в октябре 2021 года зарегистрировано 14 458 договоров долевого участия в строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости, что почти на 10% больше месячного показателя прошлого года (13 178) и на 86% превышает число зарегистрированных ДДУ в аналогичный месяц 2019 (7 769).

За десять месяцев в столице заключено 114 994 договора участия в долевом строительстве. К январю – октябрю 2020 года, когда число сделок составило 83 824, увеличение произошло в 1,4 раза (+37%) и в 1,3 раза (+30%) показатель вырос к данному периоду 2019 года (88 572).

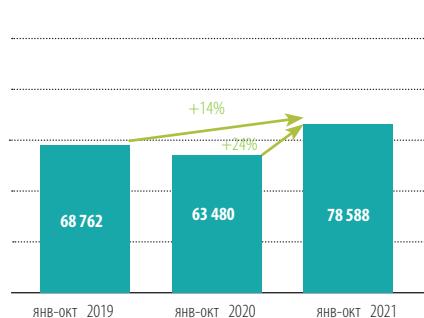
Число зарегистрированных ДДУ в нежилом секторе за десять месяцев составило 36 406 – этот показатель на 79% выше аналогичного периода прошлого года (20 344 ДДУ) и на 84% превышает число договоров в январе–октябре 2019 году (19 810 ДДУ).

Количество зарегистрированных ДДУ в Москве на рынке жилой и нежилой недвижимости

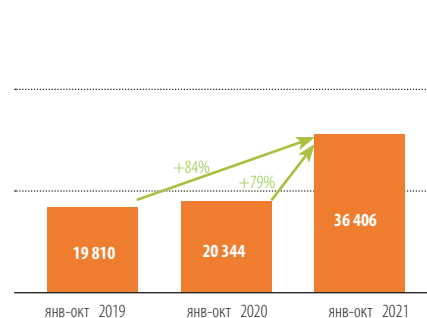


На первичном рынке жилой недвижимости десятимесячный показатель составил 78 588 договоров, что в 1,2 раза (24%) превышает данные января-октября прошлого года (63 480 ДДУ) и в 1,1 раза (14%) больше количества сделок в 2019 году (68 762 ДДУ). По сравнению с сентябрем число регистраций на квартиры осталось практически на том же уровне - 9 951 ДДУ - разница 0,4%.

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



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



«Мы продолжаем наблюдать общую положительную динамику на первичном рынке недвижимости. Более того, Росреестр фиксирует рекордные показатели: за десять месяцев мы зарегистрировали на 3,8 тыс. договоров долевого участия больше, чем за весь 2020 год (111 176), — комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве, — наибольший интерес граждан в октябре проявился на регистрации договоров долевого участия в нежилом фонде. Показатель практически достиг рекордных значений марта текущего года, тогда число ДДУ в коммерческом секторе превысило 4,8 тыс. сделок. Октябрь уступил всего 389 договоров».



### Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ  
Ноябрь, 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.