

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

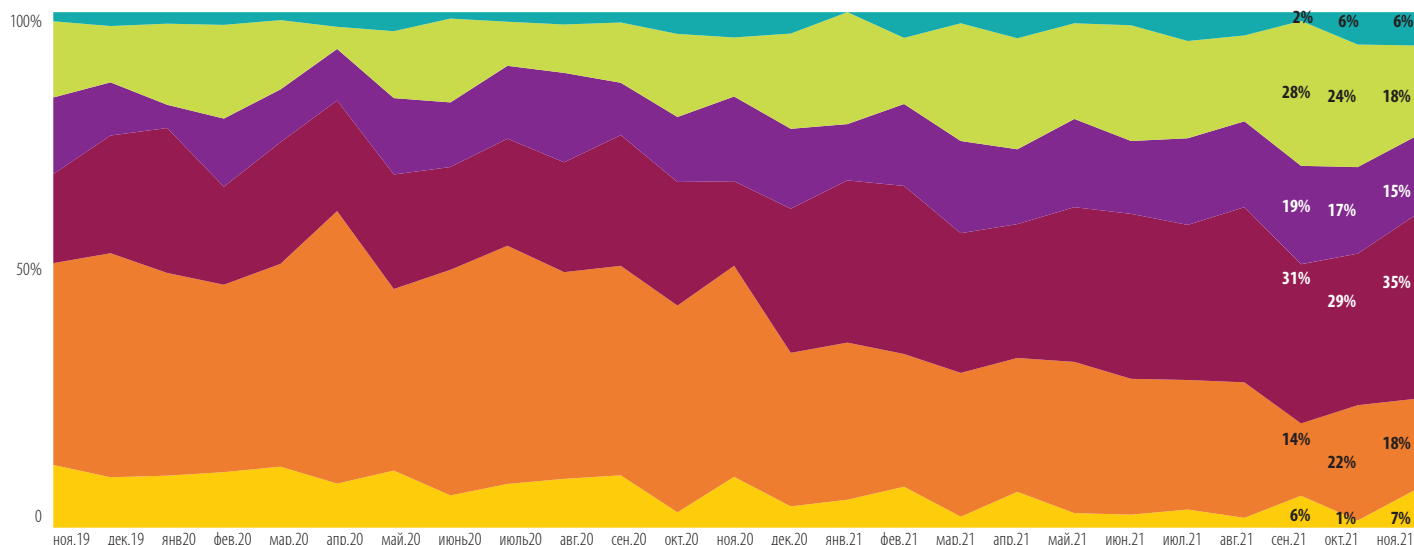
ноябрь 2021

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

Вторичная городская недвижимость

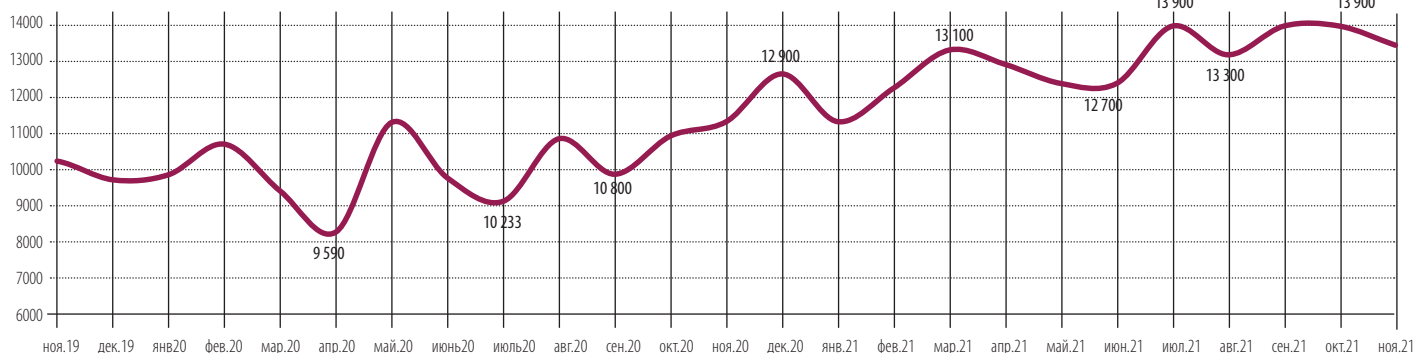
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

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

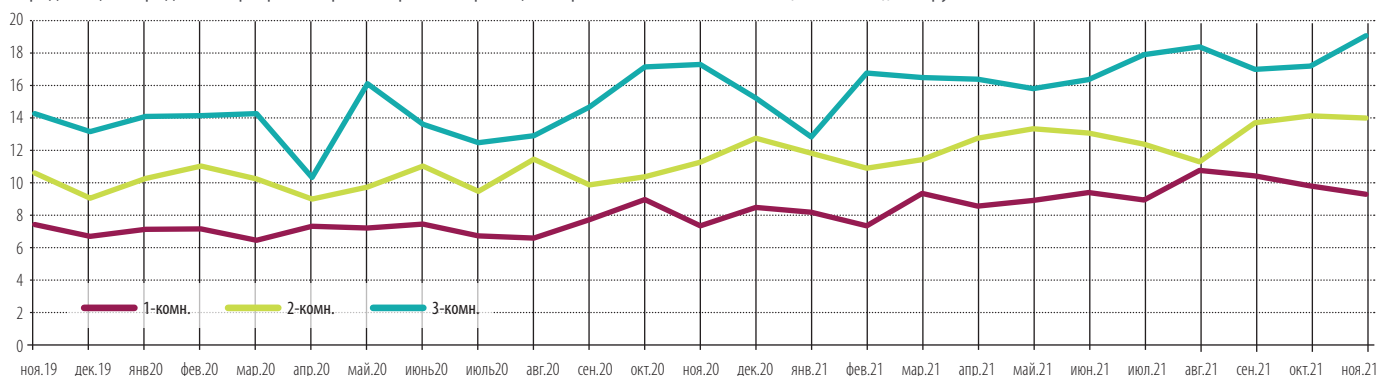


В ноябре 2021 из структурных изменений можно отметить рост сегмента до 6 млн – продано много комнат. После всплеска в сентябре-октябре вернулся на средний уровень сегмент 15-30 млн – 18%

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

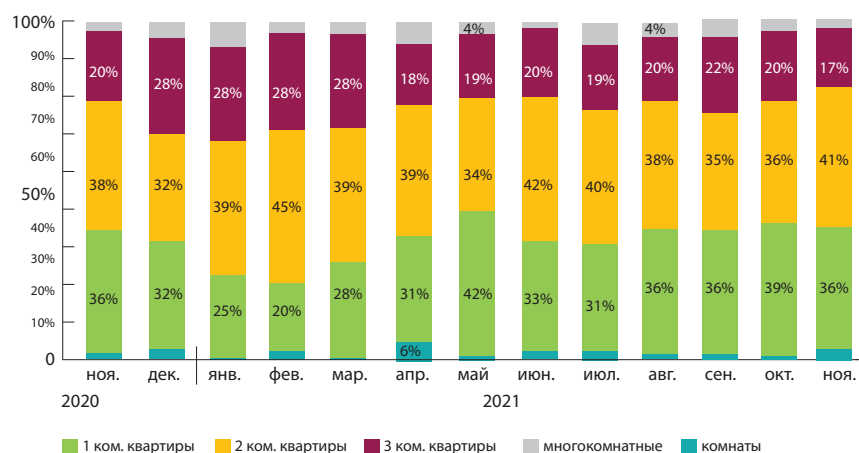


Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы в старых границах по данным операций ГК МИЭЛЬ в ноябре 2021 составила 13,5 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры в ноябре – 9,4 млн рублей, двухкомнатной – 14,0 млн рублей, трехкомнатной – 19,2 млн рублей.

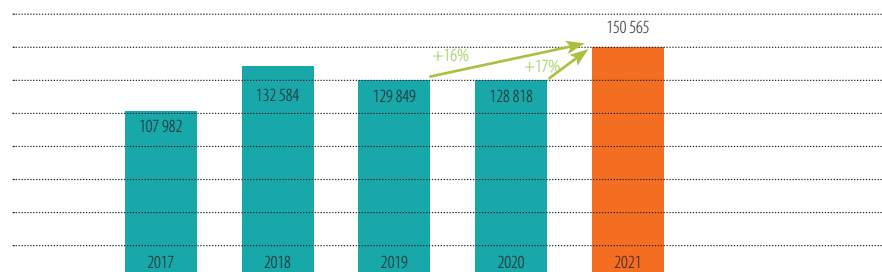
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



Управлением Росреестра по Москве в ноябре 2021 года зарегистрировано 13 794 перехода прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья. По сравнению с октябрем результаты ноября снизились на 7%, разница составила 1 053 договора.

При этом общий результат за 11 месяцев достиг 150 565 зарегистрированных переходов прав, что на 16,8% выше аналогичного показателя прошлого года. Тем самым установлен новый рекорд: в январе-ноябре Росреестр Москвы в среднем регистрировал по 670 договоров в день при продаже-купле квартир на вторичном рынке.

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



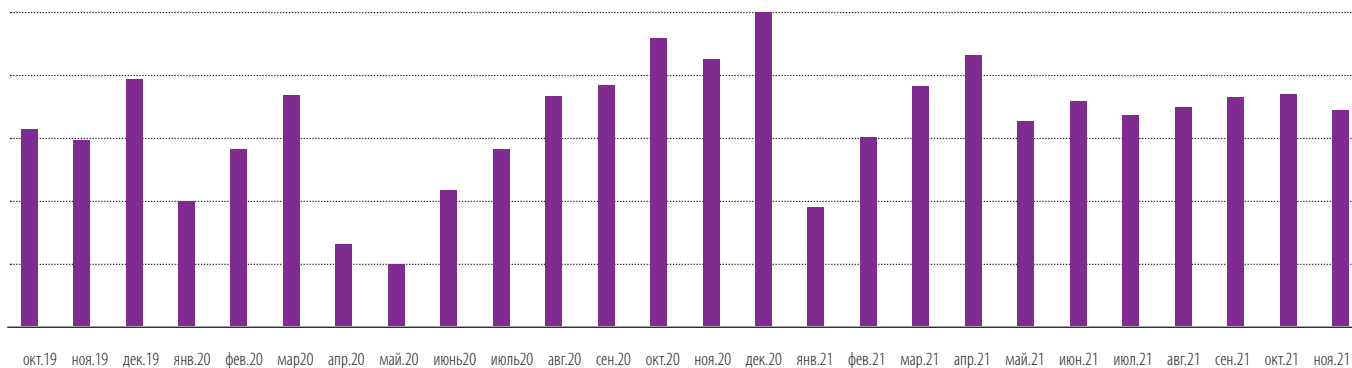
«Никогда еще за всю историю статистики Росреестра такой рубеж в 150,5 тысяч договоров превышен не был на вторичном рынке Москвы. По итогам всего 2020 года было зарегистрировано 148 тысяч прав на жилье», — рассказала **заместитель руководителя Управления Росреестра по Москве Мария Макарова**, выступая на форуме РБК «Инфраструктурные инвестиции. Общество. Технологии. Бизнес».

«Буквально за два года образовалась выраженная тенденция, где «вторичка» не только не уступает первичному жилью, но и показывает превосходство по числу сделок. Если брать вторичный рынок в разрезе 5 лет, то здесь в реестр недвижимости Москвы внесены сведения о 725 тысячах переходов прав на жилье, где 280 тысяч зарегистрировано в течение последних двух лет, что составляет почти 40%», — отметила **Мария Макарова**.

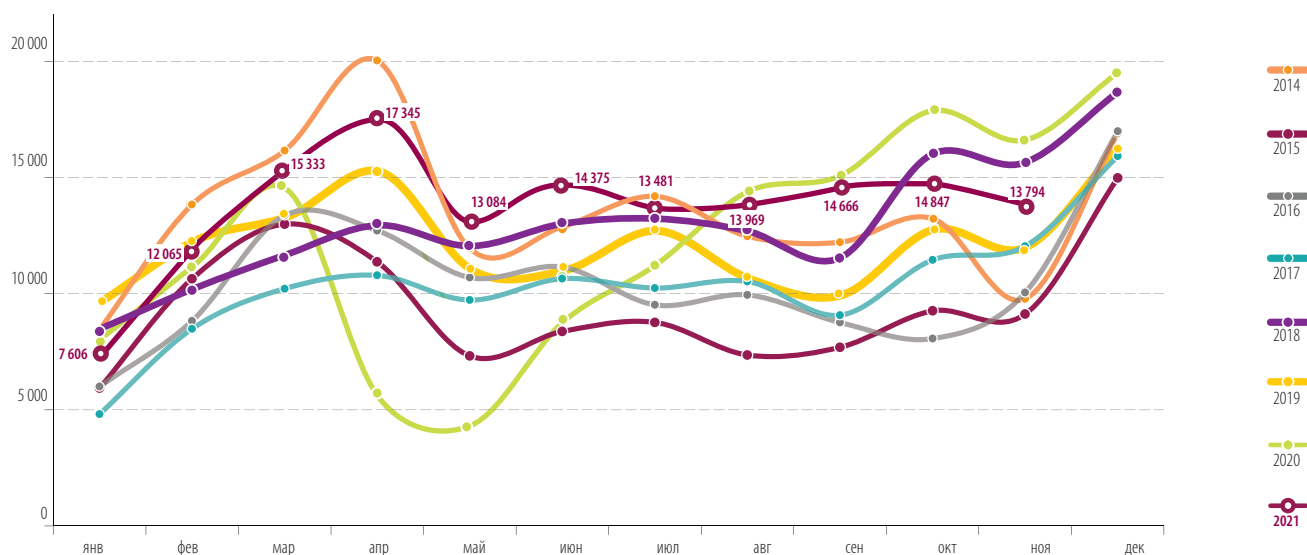
На рост показателей повлияла, в том числе, инициированная руководителем Росреестра **Олегом Скуфинским** работа по упрощению регистрационных процедур, сокращению сроков оформления документов, а также развитию электронных услуг. Стоит отметить, что ведомством принята программа цифровой трансформации до 2023 года, согласно которой срок по государственной регистрации прав по всем видам сделок должен составлять 4 рабочих дня.

Ранее заместитель Председателя Правительства РФ **Марат Хуснуллин** сообщал: в 2021 году были предприняты меры по сокращению сроков регистрации недвижимости, чтобы за один день человек мог оформить свою недвижимость. Планируется, что на квартиры результат будет достигнут в конце 2021 — в середине 2022 года.

Зарегистрировано прав
по данным УФРС Москвы



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

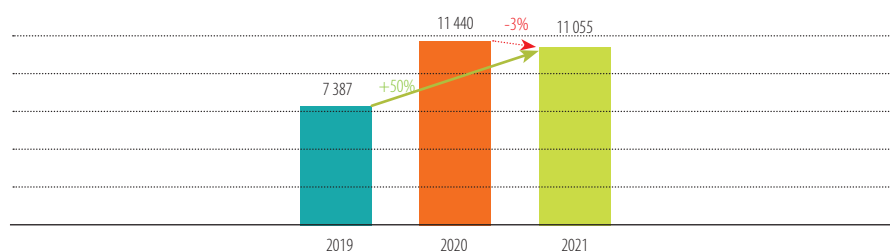


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	↓ -5%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	↑ 7%
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	↑ 4%
апрель	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%
июнь	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375	↑ 65%
июль	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481	↑ 19%
август	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969	↓ -5%
сентябрь	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666	↓ -5%
октябрь	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	14 847	↓ -19%
ноябрь	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072	13 794	↓ -19%
декабрь	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787	20 128	17 345	↓ -19%
Итого	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636	148 946		

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

Управлением Росреестра по Москве в ноябре 2021 года зарегистрировано 11 055 договоров ипотечного жилищного кредитования, что почти на 4% больше, чем месяцем ранее (10 653). По сравнению с ноябрем прошлого года данный показатель снизился на 3% (11 440) и на 50% превысил результат 2019 года за аналогичный период (7 387).

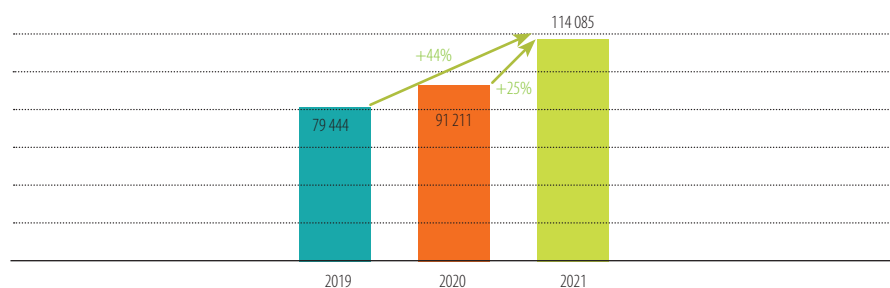
Ипотечное жилищное кредитование в Москве (ноябрь)



«На ноябрь пришлось свыше 11 тысяч зарегистрированных ипотечных договоров, что лишь на 385 сделок меньше, чем в ноябре прошлого года, когда спрос на столичном рынке жилья подогревался льготной программой ипотеки, — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**, — При этом за 11 месяцев зарегистрировано уже более 114 тысяч ипотек — это превышает результаты прошлых лет не только за отчетный период, но и за целый год. Так, за 12 месяцев 2020 года число регистраций составило 104 тысячи, а в 2019 году около 90 тысяч оформленных сделок».

Всего с начала года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 114 085 ипотечных договоров на рынке жилья. В годовом выражении данный показатель увеличился на 25%, а по отношению к январю-ноябрю 2019 года увеличился на 44%.

Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования (январь – ноябрь)



«В Москве по-прежнему регистрируется рекордное количество ипотечных договоров, спрос на столичное жильё сохраняется на высоком уровне. Так, по данным на 9 декабря доля Москвы составляет 25,7% от общей суммы кредитов, выданных на приобретение жилья в рамках льготной ипотеки. Объем выданных на эту дату кредитов составил 508,9 млрд рублей, увеличившись с начала года на 88,9%. За 11 месяцев 2021 года было заключено 40,5 тысячи договоров льготной ипотеки», — сообщил заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений **Владимир Ефимов**.

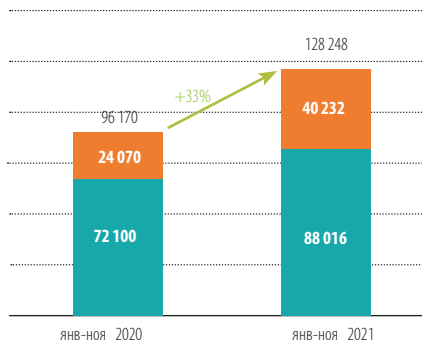
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Управлением Росреестра по Москве в ноябре 2021 года зарегистрировано 13 254 договора долевого участия в строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости. В годовом выражении данный показатель увеличился на 7% (12 346).

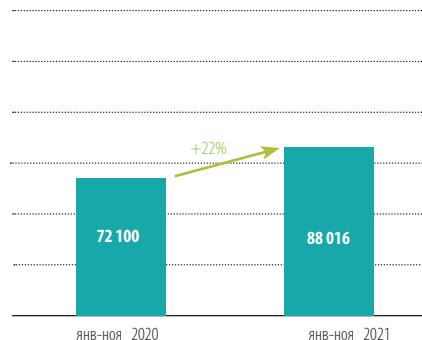
Всего с начала года Росреестром по Москве зарегистрировано 128 248 договоров участия в долевом строительстве, что в 1,3 раза (+33%) больше, чем в январе-ноябре прошлого года (96 170).

На рынке жилой недвижимости в январе-ноябре зарегистрировано 88 016 первичных договоров. Указанный показатель увеличился в 1,2 раза (+22%) по сравнению с прошлогодним аналогичным значением (72 100).

Количество зарегистрированных в Москве договоров участия в долевом строительстве



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



В нежилом секторе с начала текущего года зарегистрировано 40 232 договора долевого участия. Это в 1,7 раза (+67%) превышает результат за 11 месяцев 2020 года (24 070). В совокупности результаты прошлого и этого годов на рынке новостроек составляют почти половину (239 тысяч ДДУ) от всего объема сделок, зарегистрированных с 2017 года. Всего за пять лет в реестре недвижимости оформлено больше полумиллиона ДДУ – 519 тысяч договоров долевого участия в строительстве в Москве.

«В ноябре во время действия ограничительных мер Росреестр продолжал прием документов в онлайн формате, тем не менее праздничные дни незначительно, но отразились на показателях. По отношению к октябрю общее число ДДУ снизилось на 8%, разница составила 1 204 договора. Больше всего – на 15% - снизился показатель в секторе коммерческой недвижимости, на рынке жилья количество сделок уменьшилось на 5%, — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**, — В целом за 11 месяцев в новостройках Москвы оформлено более 128 тысяч ДДУ, что на 15% превышает итог всего прошлого года, когда зарегистрировано было чуть больше 111 тысяч. Пока это наивысший объем сделок на первичном рынке Москвы за все годы».



Группа компаний МИЭЛЬ

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

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

Содержащаяся в настоящем отчете 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 отчете.