

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

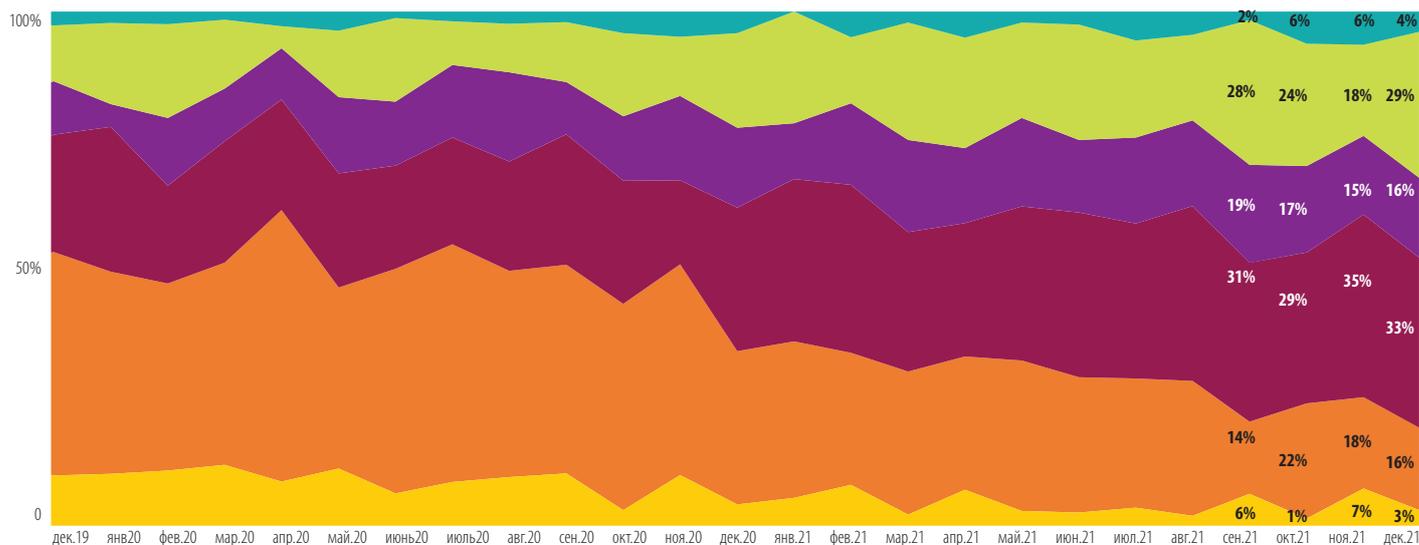
декабрь 2021

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 декабре 2021 из структурных изменений наблюдается увеличение доли сегмента 15-30 млн до 29% – это максимальная доля с января 2019, то есть в этом сегменте сейчас в среднем проходит четверть сделок по вторичке. В 2020 году всего 13% сделок было в этом сегменте, в 2019 – 12%. Это, безусловно, следствие увеличения цен. А в сегменте 6-9 млн, наоборот, зарегистрирован годовой минимум в 16%. В 2019-2020 это был самый крупный сегмент, большинство сделок происходило в этом ценовом диапазоне.

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



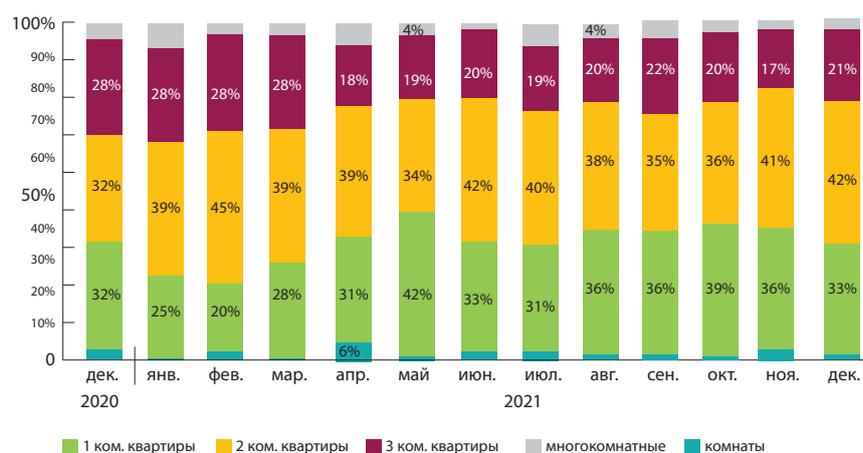
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



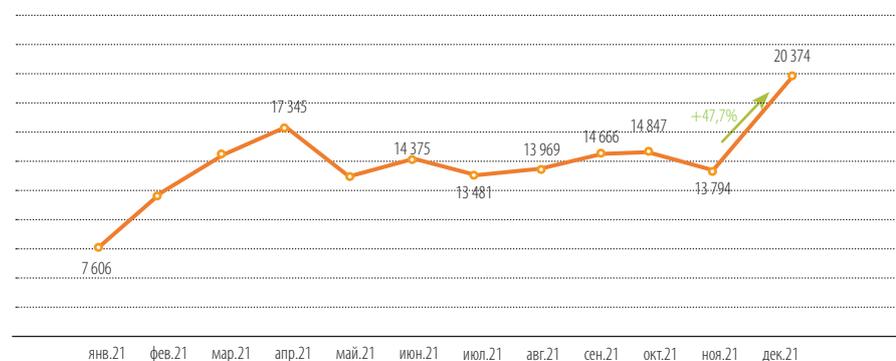
Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах) по данным операций ГК МИЭЛЬ в декабре 2021 составила 13,8 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры в декабре – 9,5 млн рублей, двухкомнатной – 14,0 млн рублей, трехкомнатной – 19,0 млн рублей.

В декабре лидирующие позиции по комнатности занимают двухкомнатные квартиры – 42%, однокомнатные – 33%, трехкомнатные – 21%.

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



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



Управлением Росреестра по Москве в январе-декабре 2021 года зарегистрировано 170 939 переходов прав на основании **договоров купли-продажи (мены) жилья**, что в 1,1 раза (+14,8%) превышает результат 2020 года за аналогичный период (148 946).

В декабре 2021 года Росреестром по Москве на вторичном рынке жилой недвижимости проведено 20 374 регистрации договоров купли-продажи. Данный показатель является максимальным месячным значением за все годы статистических наблюдений. По сравнению с ноябрем (13 794) прирост составил 47,7%, а также на 1,2% увеличился по отношению к декабрю 2020 года (20 128).

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

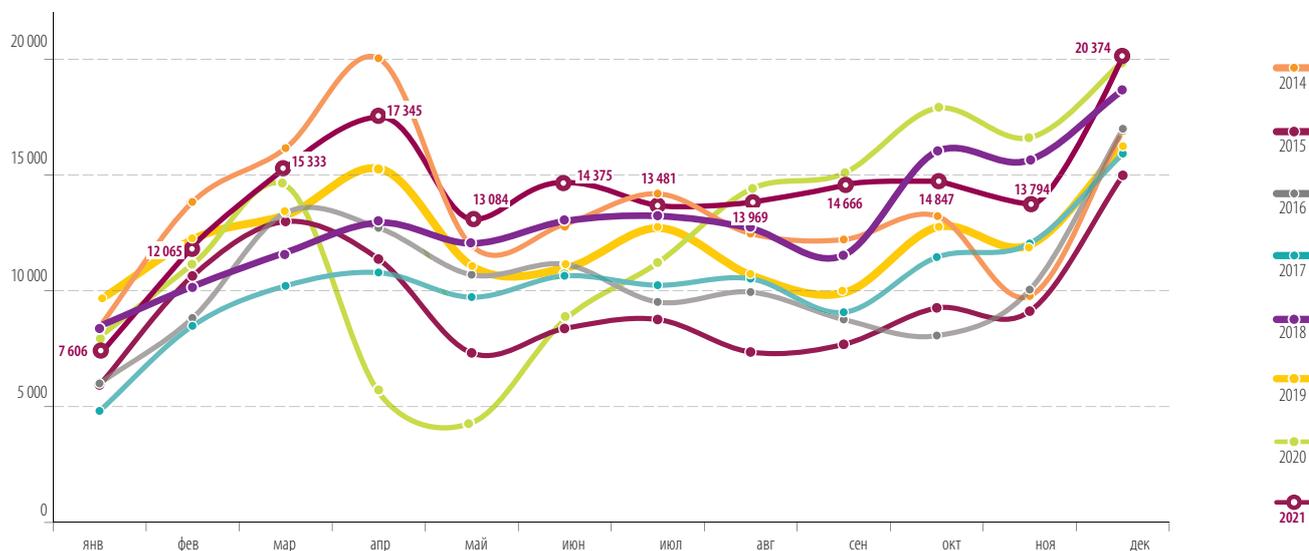


«За 12 месяцев 2021 года Росреестр оформил свыше 170 тысяч договоров купли-продажи жилья — небывалый объем переходов прав на вторичном рынке Москвы. Ранее максимальный показатель мы фиксировали в 2020 году — 148 тысяч. При этом установлен новый месячный рекорд — в декабре более 20 тысяч регистраций, — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**, — Декабрь традиционно показал высокую активность и вывел год в лидеры. В годовом выражении число зарегистрированных переходов прав на квартиры в Москве выросло на 15% по отношению к 2020 году, а если сравнивать показатель с 2019 годом, то значение увеличилось на 17,4%».

Зарегистрировано прав
по данным УФРС Москвы



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

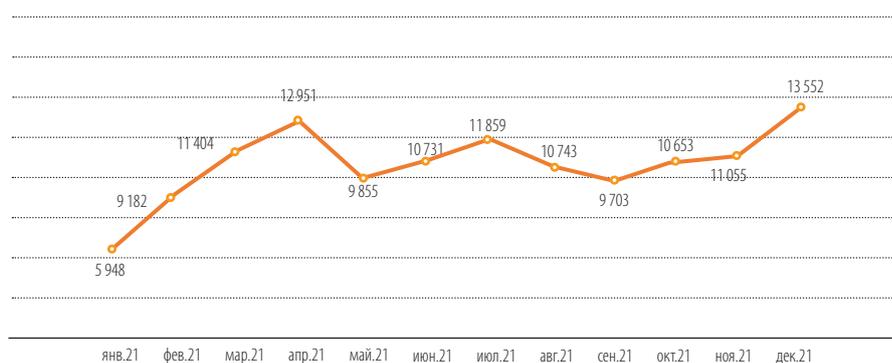


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	↓ -5%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	↑ 7%
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	↑ 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	20 374	↑ 1%
Итого	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636	148 946		

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

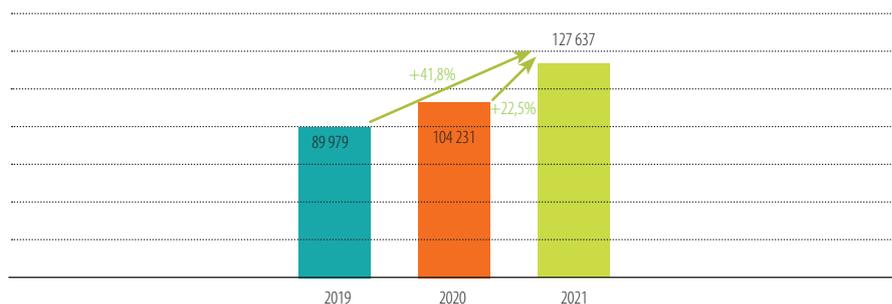
Управлением Росреестра по Москве в январе-декабре 2021 года зарегистрировано 127 637 договоров ипотечного жилищного кредитования, что в 1,2 раза (+22,5%) больше, чем за аналогичный период 2020 года (104 231).

Ипотечное жилищное кредитование в Москве (январь-декабрь)



«В последний месяц минувшего года Росреестром зарегистрировано более 13,5 тысяч сделок на жилищном рынке столичной недвижимости. Это в 1,2 раза превысило результат ноября и на 4% больше, чем в декабре 2020 года, — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**, — При этом по итогам года нами зафиксирован новый максимум — 127,6 тысяч регистраций ипотечных договоров в Москве, что более чем на 23,4 тысячи сделок больше, чем в рекордном 2020 году».

Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования (январь – декабрь)



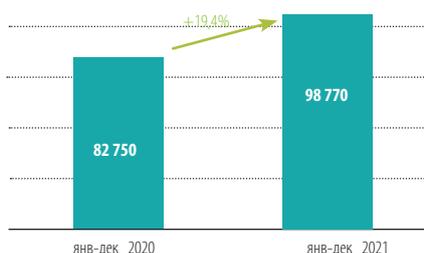
Как сообщил **заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов**, в 2021 году в столице было выдано 41,7 тыс. льготных ипотечных кредитов общим объемом 241,6 млрд рублей. «Москва традиционно является лидером по выданным ипотечным кредитам — на ее долю приходится 25,2% от общей суммы в стране. Всего в столице с начала действия программы выдано 90,3 тысячи кредитов на сумму 511 миллиардов рублей», — подчеркнул **Владимир Ефимов**.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Управлением Росреестра по Москве в январе-декабре 2021 года зарегистрировано 143 985 договоров долевого участия в строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости, что в 1,3 раза (+29,5%) больше, чем за аналогичный период 2020 года (111 176).

На рынке жилой недвижимости в 2021 году зарегистрировано 98 770 первичных договоров. Указанный показатель увеличился в 1,2 раза (+19,4%) по сравнению с аналогичным значением в 2020 году (82 750).

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



«Декабрь закрылся значительным ростом как в жилом, так и в нежилом сегментах, в итоге за 12 месяцев в Москве зафиксирован новый количественный рекорд – почти 144 тысячи регистраций ДДУ на первичном рынке. Очевидно, среди решающих факторов повышенного спроса стала льготная ипотека, которая даже после изменений ее условий продолжала стимулировать продажи в Москве. Кроме того, в столице все больше покупателей вместе с квартирами в новостройках сразу приобретали нежилые помещения (кладовки) и машиноместа, что также отражалось на объемах регистраций, — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**, — Интерес граждан поддерживается еще программой комплексной застройки в Москве. Все новостройки возводятся по современным требованиям, а жильцы в новых домах помимо квадратных метров получают комфортную городскую среду, где в шаговой доступности есть вся социальная инфраструктура, включая поликлиники, школы, детские сады и спортивные объекты».



Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим
центром МИЭЛЬ
Январь, 2022
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.