

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

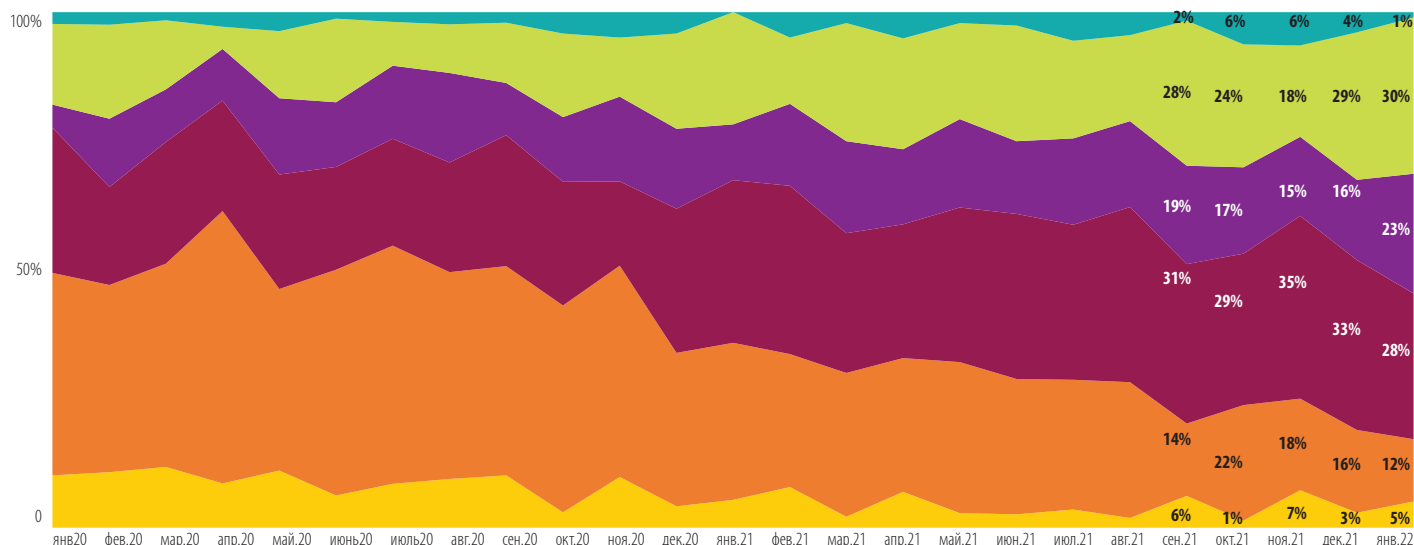
январь 2022

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

Вторичная городская недвижимость

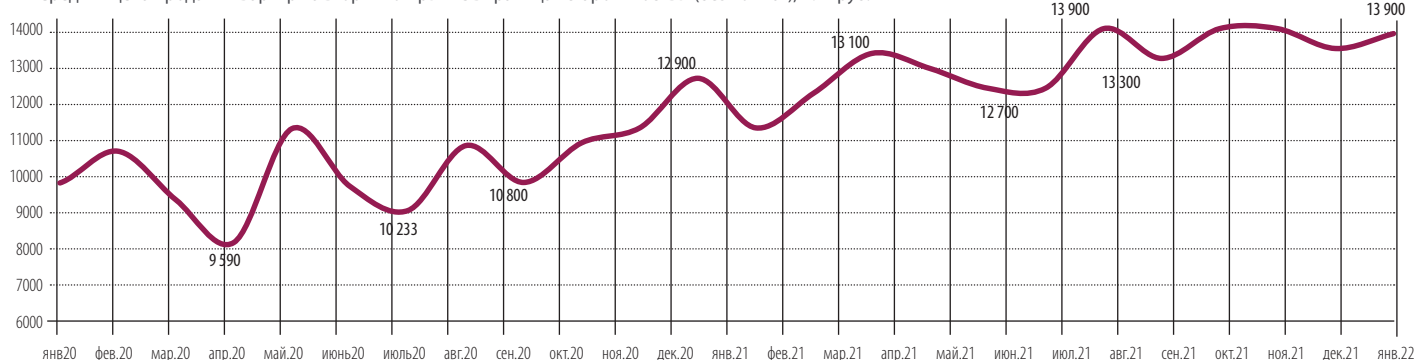
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

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

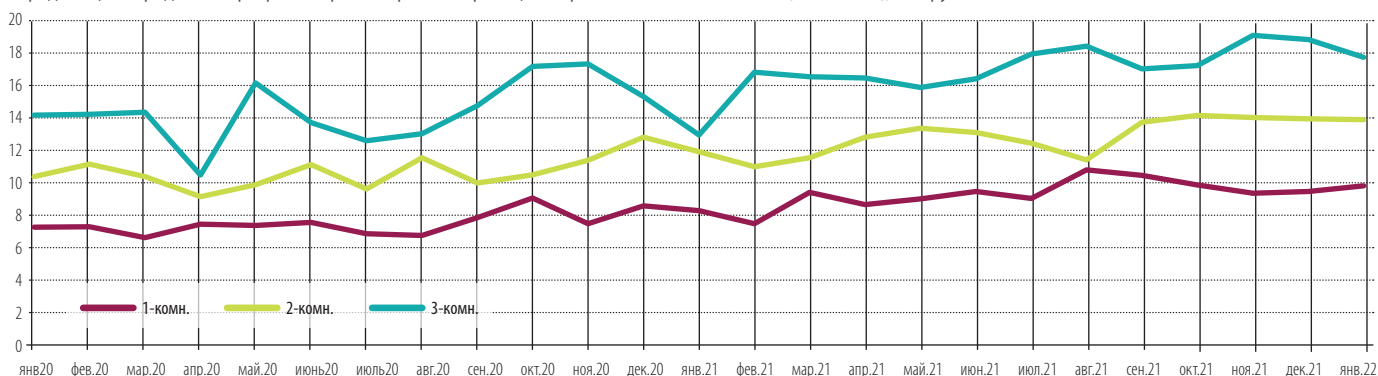


В январе 2022 среди структурных изменений можно отметить: рост продаж в диапазоне 12-15 млн до 23% - это абсолютный исторический максимум данного диапазона. Диапазон 15-30 млн тоже обновил свой максимум – 30%. Всё это говорит о подорожании недвижимости. Если в начале 2020 года львиная доля продаж, около ~ 40%, приходилась на диапазон 6-9 млн, то сейчас доля этого диапазона 12%, т.е. в границах старой Москвы уже сложно купить объект такой ценовой категории.

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



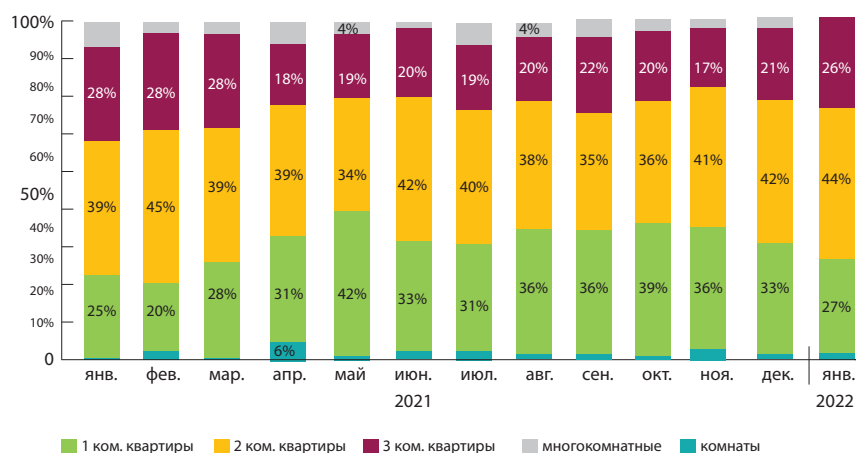
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



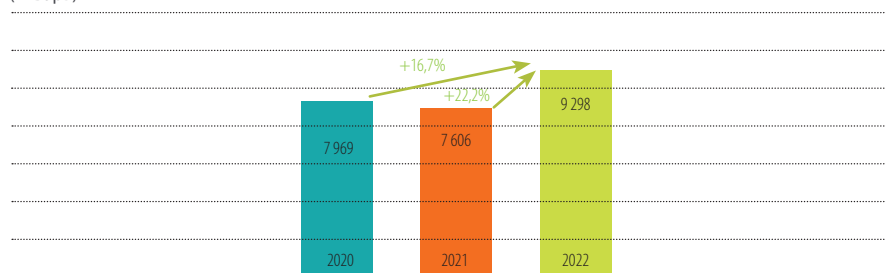
Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК МИЭЛЬ, в январе 2022 составила 13,8 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры в декабре – 9,8 млн рублей, двухкомнатной – 13,9 млн рублей, трехкомнатной – 17,9 млн рублей.

В январе лидирующие позиции по комнатности занимают двухкомнатные квартиры – 44%, однокомнатные – 27%, трехкомнатные – 26%.

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



Количество зарегистрированных в Москве договоров купли-продажи (мены) жилья (январь)

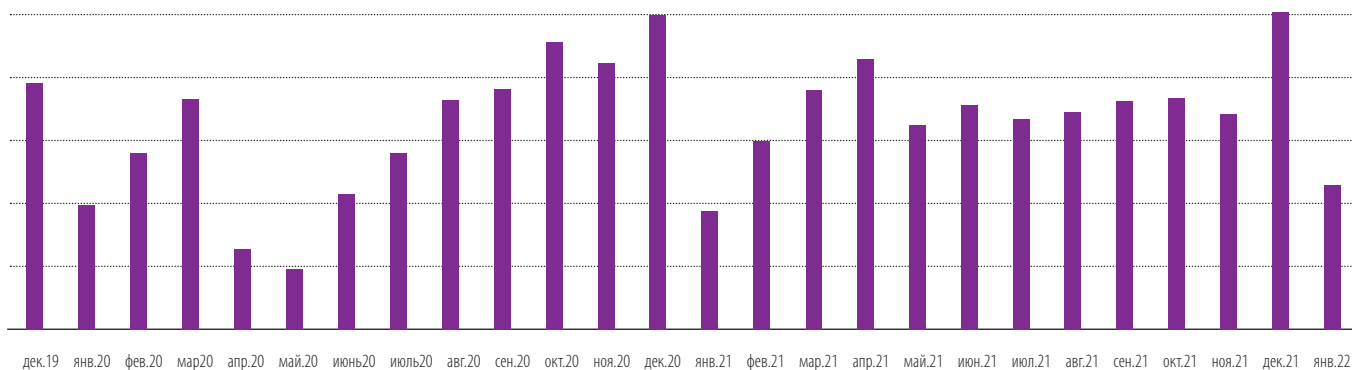


Управлением Росреестра по Москве в январе 2022 года зарегистрировано 9 298 переходов прав на основании **договоров купли-продажи (мены)** жилья, что на 22,2% превышает показатель 2021 года за аналогичный период и на 16,7% больше 2020 года.

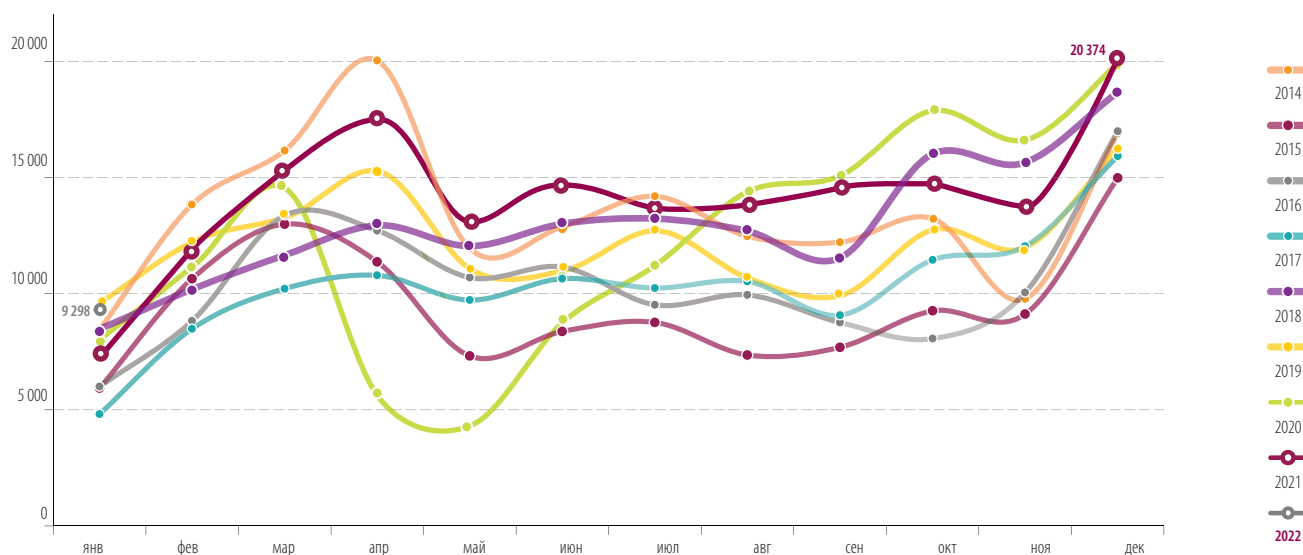
«Первый месяц года демонстрирует нетипичную активность – в январе при покупке квартир на вторичном рынке Москвы оформлено почти 9,3 тыс. переходов прав, что в 1,2 раза выше прошлого года. Хочу отметить, что впервые порог в 9 тысяч договоров в январе Росреестр фиксировал в рекордном 2019 году, когда было проведено почти 9,9 тыс. регистраций. Нынешний показатель уступил лишь 555 переходам прав, показав при этом максимальное за последние два года значение, — **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**, — По сравнению с декабрем показатель снизился на 54%, что характерно для «неполного» рабочего января. В среднем за последние три года такая разница составляла 55%».

Ранее Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии сообщила, что в 2021 году спрос на вторичном рынке недвижимости в России вырос на 14,5%. Всего за минувший год в стране зарегистрировано 4,2 млн прав собственников на основании договоров купли-продажи. По данному показателю Москва вошла в тройку лидеров среди всех субъектов РФ.

Зарегистрировано прав
по данным УФРС Москвы



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

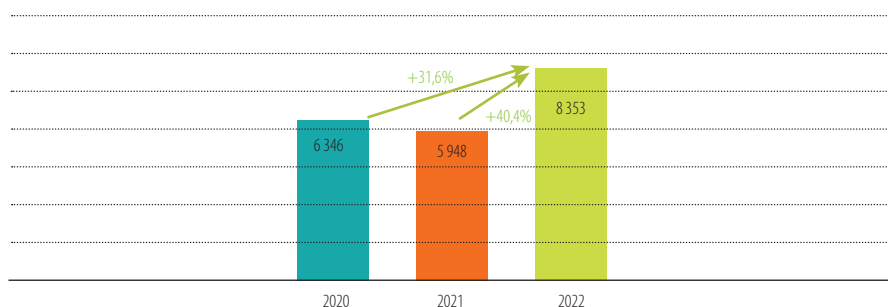


Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	↑ 22
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065		
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333		
апрель	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5 196	17 345		
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000	3 918	13 084		
июнь	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375		
июль	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481		
август	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969		
сентябрь	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666		
октябрь	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	14 847		
ноябрь	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072	13 794		
декабрь	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787	20 128	20 374		
Итого за год	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636	148 946	170 939		

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

Управлением Росреестра по Москве в январе 2022 года зарегистрировано 8 353 договора ипотечного жилищного кредитования, что на 40,4% превышает показатель прошлого года за аналогичный период (5 948) и на 31,6% больше 2020 года (6 346).

Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования (январь)



«В Москве продолжается активная динамика по оформлению ипотечных квартир, о чем свидетельствует статистика Росреестра. И это несмотря на то, что банковские ставки растут, а январь традиционно считается месяцем постпраздничного покоя, — **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**, — Так, впервые в январе превышен результат 8 тыс. ипотечных сделок на рынке жилья в Москве. По сравнению с началом 2020 года, когда Росреестр отмечал предыдущий месячный максимум в 6,3 тыс., число регистраций выросло в 1,3 раза. По-прежнему значительную роль продолжает играть программа льготного кредитования по полученным ранее одобрениям плюс все больше семей с детьми используют сниженную ставку по ипотеке. Также подогревает интерес к покупке квартир возможное дальнейшее повышение ключевой ставки».

Как сообщил **заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов**, в январе 2022 года в столице было выдано более тысячи льготных ипотечных кредитов общим объемом 2,6 миллиарда рублей. «Москва традиционно является лидером по выданным ипотечным кредитам — на ее долю приходится 24,8% от общей суммы в стране. Всего в столице с начала действия программы выдано 91,7 тысячи кредитов на сумму 514,7 миллиарда рублей», — подчеркнул **Владимир Ефимов**.

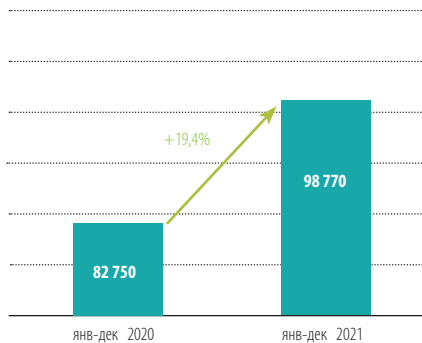
Ранее Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии сообщила, что в 2021 году в России зарегистрировано 3,8 млн ипотечных договоров (как в бумажном, так и в электронном виде), продемонстрировав рост на 9,5% по сравнению с результатом за 2020 год (3,5 млн ипотек).

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

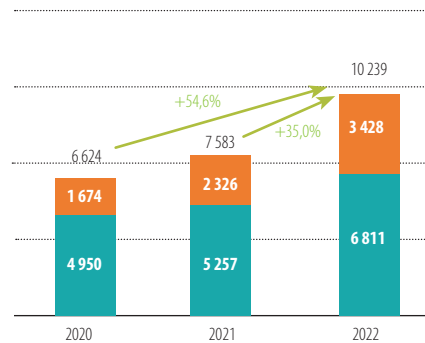
Управлением Росреестра по Москве в январе 2022 года зарегистрировано 10 239 договоров долевого участия в строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости – максимальный за все годы показатель, который на 35% превышает аналогичный период прошлого года (7 583 ДДУ) и на 54,6% больше значения 2020 года (6 624 ДДУ).

На рынке жилой недвижимости (сделки с квартирами в строящихся домах) в январе текущего года также установлен новый рекорд – 6 811 регистраций первичных договоров. По сравнению с прошлым годом рост составил 29,6% (5 257 ДДУ), с 2020 годом – 37,6% (4 950 ДДУ).

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



Количество зарегистрированных в Москве ДДУ на рынке жилой и нежилой недвижимости (январь)



«Новый психологический рубеж – свыше 10 тысяч регистраций ДДУ в первый месяц года. Предыдущий максимум января в жилом и нежилом сегментах Росреестр фиксировал в прошлом году, когда было оформлено около 7,6 тыс. договоров – почти в 1,4 раза меньше текущего показателя. При этом если жилье в годовом выражении показало прирост в 1,3 раза, то нежилая недвижимость за год увеличилась в 1,5 раза», — **комментирует Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве.**

Ранее Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии сообщила, что общее количество договоров долевого участия, зарегистрированных в России в 2021 году, составило 898,6 тыс. ДДУ. Это на 17% больше, чем в 2020 году. По данному показателю Москва стала лидером среди всех регионов страны — почти 144 тыс. ДДУ.



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 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.