

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

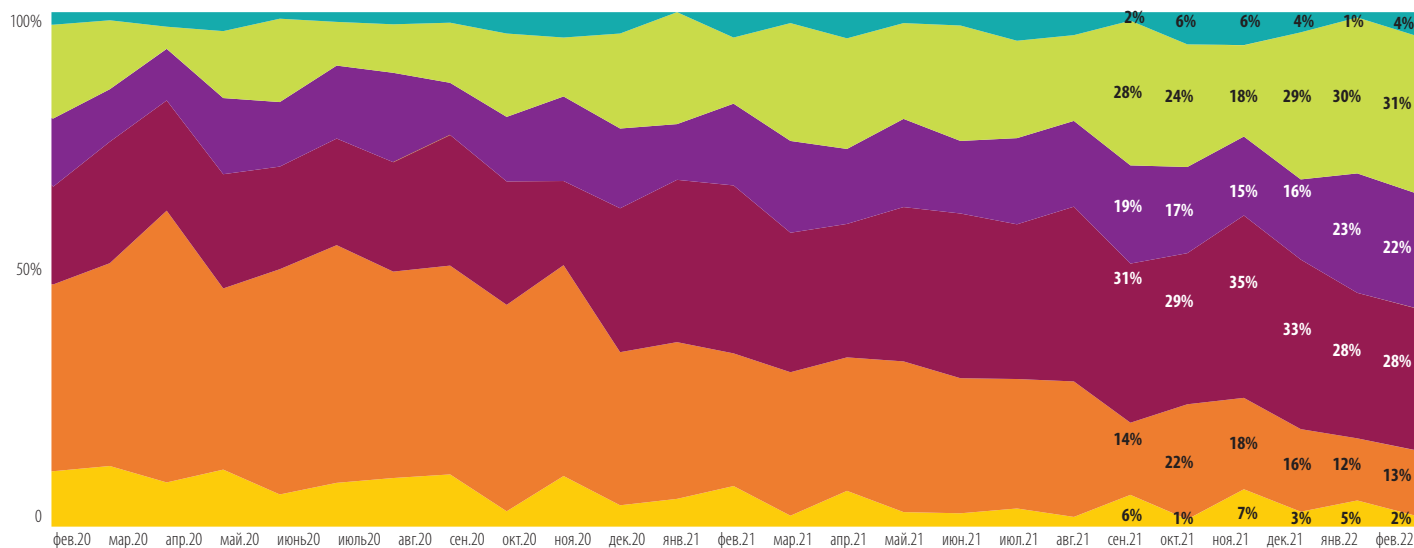
февраль 2022

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

Вторичная городская недвижимость

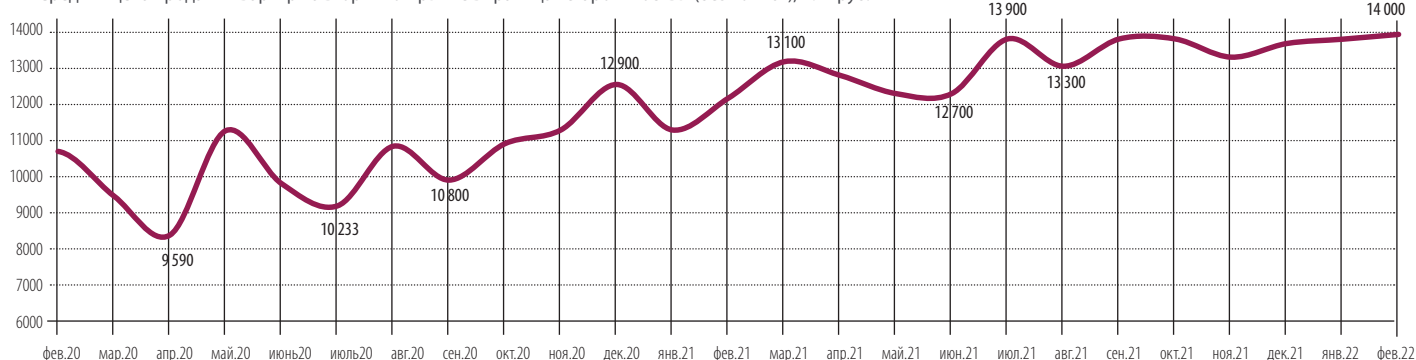
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

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

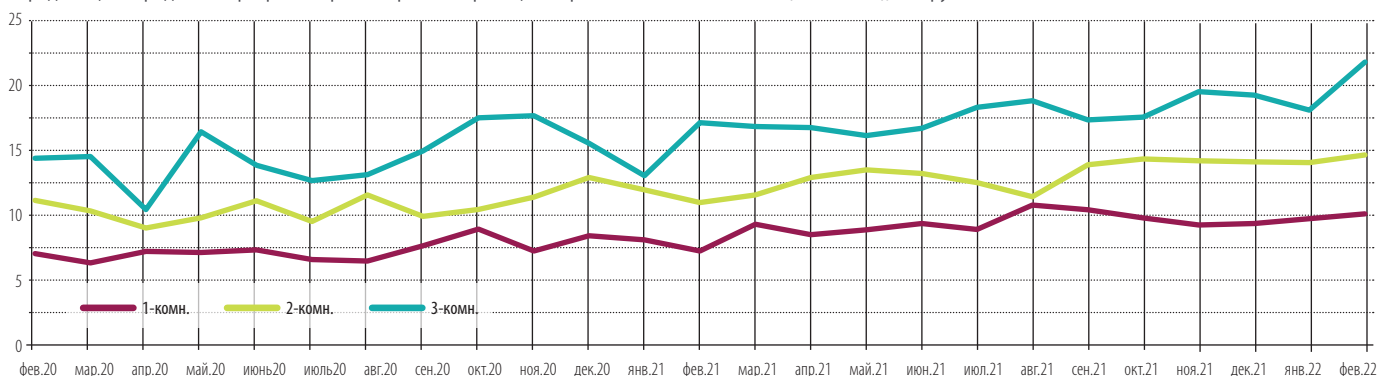


В конце 2021 – начале 2022 года видно существенное изменение в структуре продаж. На первое место (наибольшее количество сделок) выходит сегмент 15-30 млн – 31% в феврале 2022, то есть почти треть сделок проходит в данном ценовом диапазоне. Сегмент 9-12 млн на втором месте – 28%, на третьем 12-15 млн – 22%. Сегмент 6-9 млн занимает всего 13%, хотя еще в феврале 2019 занимал 44%.

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.

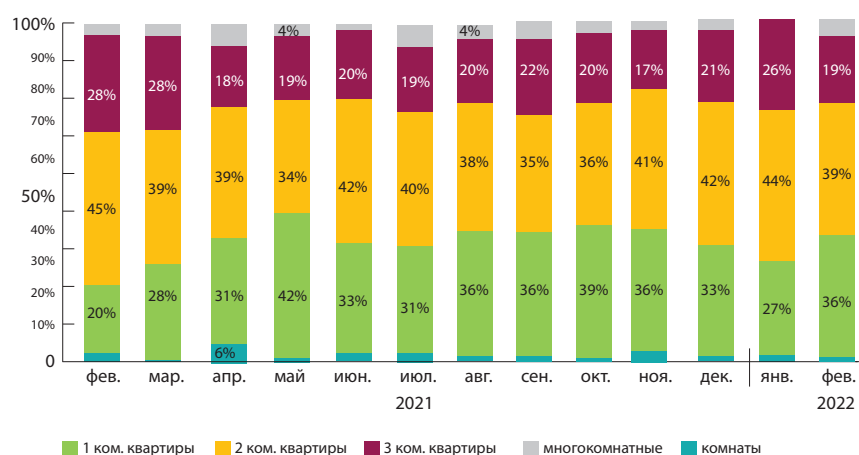


Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах) по данным операций ГК МИЭЛЬ в феврале 2022 составила 14,0 млн рублей. Средний чек однокомнатной квартиры в феврале – 10,1 млн рублей, двухкомнатной – 14,4 млн рублей, трехкомнатной – 21,3 млн рублей.

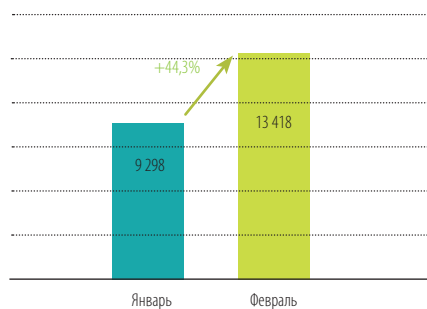
Рост среднего чека трехкомнатных квартир обусловлен продажей нескольких очень дорогих объектов (40-50 млн)

В феврале лидирующие позиции по комнатности занимают двухкомнатные квартиры – 39%, однокомнатные – 36%, трехкомнатные – 19%.

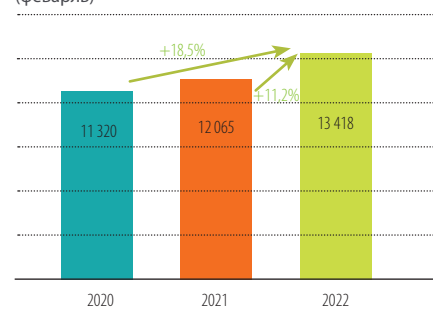
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



Количество зарегистрированных в Москве договоров купли-продажи (мены) жилья, 2022 г.



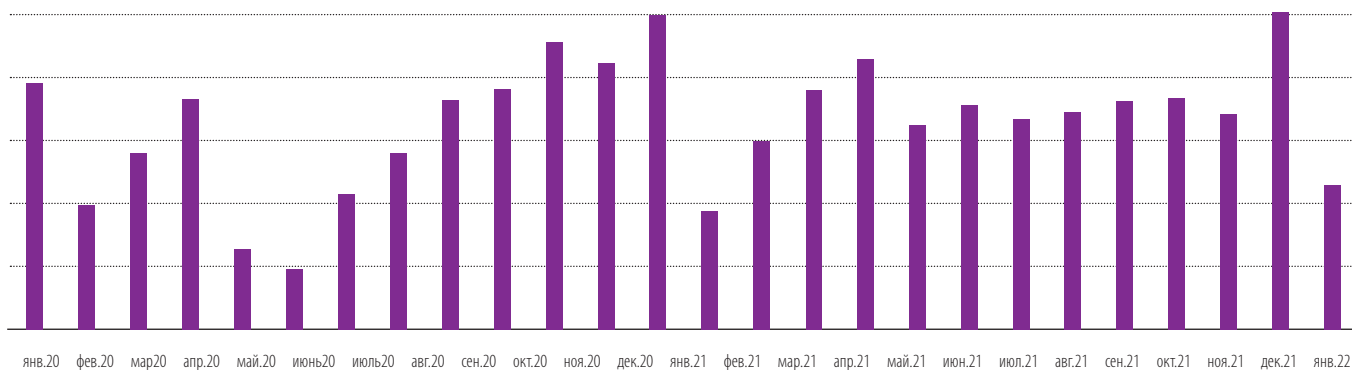
Количество зарегистрированных в Москве договоров купли-продажи (мены) жилья (февраль)



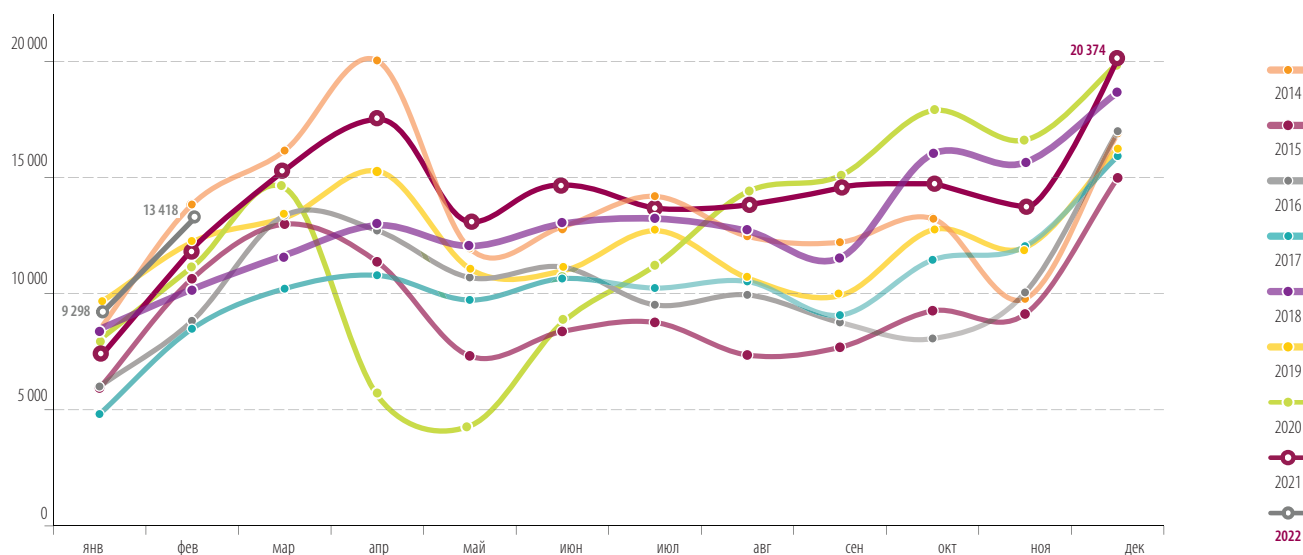
«За второй месяц года столичным Росреестром оформлено 13,4 тыс. переходов прав при покупке квартир на вторичном рынке — это максимальное февральское значение за последние восемь лет. За аналогичный период больше нами регистрировалось лишь в 2014 году, когда было оформлено 13,8 тыс. договоров. При этом по сравнению с январем текущего года показатель увеличился в 1,4 раза, — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве,** — В годовом выражении показатель увеличился на 11,2% по отношению к февралю прошлого года и на 18,5% к 2020 году за аналогичный период».

Ранее Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии сообщала, что по итогам 2021 года Москва вошла в тройку лидеров среди всех субъектов РФ по числу зарегистрированных прав собственности на основании договоров купли-продажи.

Зарегистрировано прав
по данным УФРС Москвы



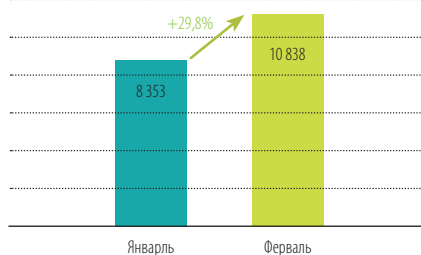
Динамика сделок по УФРС г. Москва (зарегистрировано прав на жилую недвижимость по договорам купли/продажи и мены)



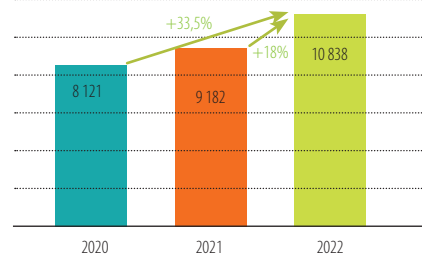
Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	к аналогичному периоду
янв	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	↑ 22%
фев	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	↑ 11%
мар	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333		
апр	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		
июн	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375		
июл	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481		
авг	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969		
сен	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666		
окт	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	14 847		
ноя	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072	13 794		
дек	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787	20 128	20 374		
Итого	162 038	113 769	126 044	123 894	156 431	145 636	148 946	170 939		

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования



Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования (февраль)



«В феврале на ипотечном рынке Москвы преодолен очередной психологический рубеж — 10,8 тыс. зарегистрированных сделок. Это рекордное для февраля значение, которое в 1,2 раза превышает прошлогодний февральский максимум в 9,2 тыс. ипотечных договоров. Всего с начала года в столице проведено свыше 19 тыс. регистраций ипотек — почти в 1,3 раза больше, чем за два первых месяца годом ранее», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

«Москва традиционно является лидером по выданным ипотечным кредитам — на ее долю приходится 24,4% от общей суммы в стране. В феврале 2022 года в столице было выдано льготных ипотечных кредитов общим объемом 3 миллиарда рублей. Всего в столице с начала действия программы выдано кредитов на сумму свыше полутриллиона рублей», — подчеркнул **заместитель мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов**.

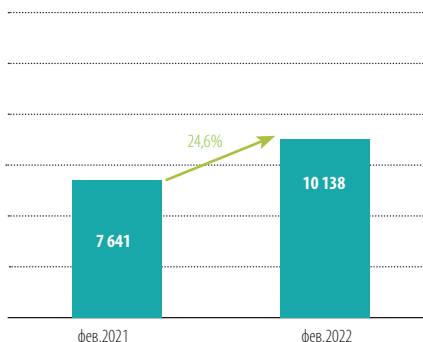
По итогам двух первых месяцев 2022 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано 19,2 тыс. ипотечных сделок при покупке квартир, включая новостройки и вторичное жилье. Данный результат стал наивысшим за всю историю ведения статистики регистраций таких договоров в Москве. По сравнению с прошлым годом, когда в январе-феврале было оформлено 15,1 тыс. ипотек, показатель увеличился на 27%. В 2020 и 2019 гг. число сделок в первые два месяца года составляло 14,4 тыс. и 12,5 тыс. соответственно.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

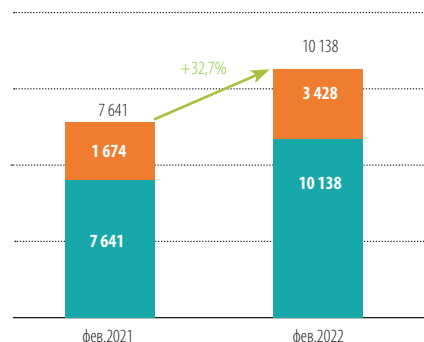
Управлением Росреестра по Москве в феврале 2022 года зарегистрирован 14 031 договор долевого участия в строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости – на 37% больше, чем месяцем ранее (10 239). В годовом выражении показатель февраля увеличился на 24,6%.

В феврале на рынке жилой недвижимости московским Росреестром зарегистрировано 10 138 договоров участия в долевом строительстве, что на 48,9% превышает результат прошлого месяца. По сравнению с февралем 2021 года прирост составил 32,7%.

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



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



Как отметил **руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов**, до конца февраля еще в полной мере реализовывались сделки по льготным кредитным условиям, в том числе на покупку квартир в строящихся домах.

«Именно сегмент жилья в прошлом месяце показал наибольший рост — почти в 1,5 раза по отношению к январю и на треть к февралю 2021 года. Всего же в январе-феврале в Москве оформлено рекордное число договоров при покупке квартир в новостройках — почти 17 тыс. ДДУ (16 949). Для сравнения в прошлом году за аналогичный период зарегистрировано на 31% меньше — 12,8 тыс. ДДУ, — комментирует **Игорь Майданов**.



Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим центром МИЭЛЬ
Февраль, 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.