

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

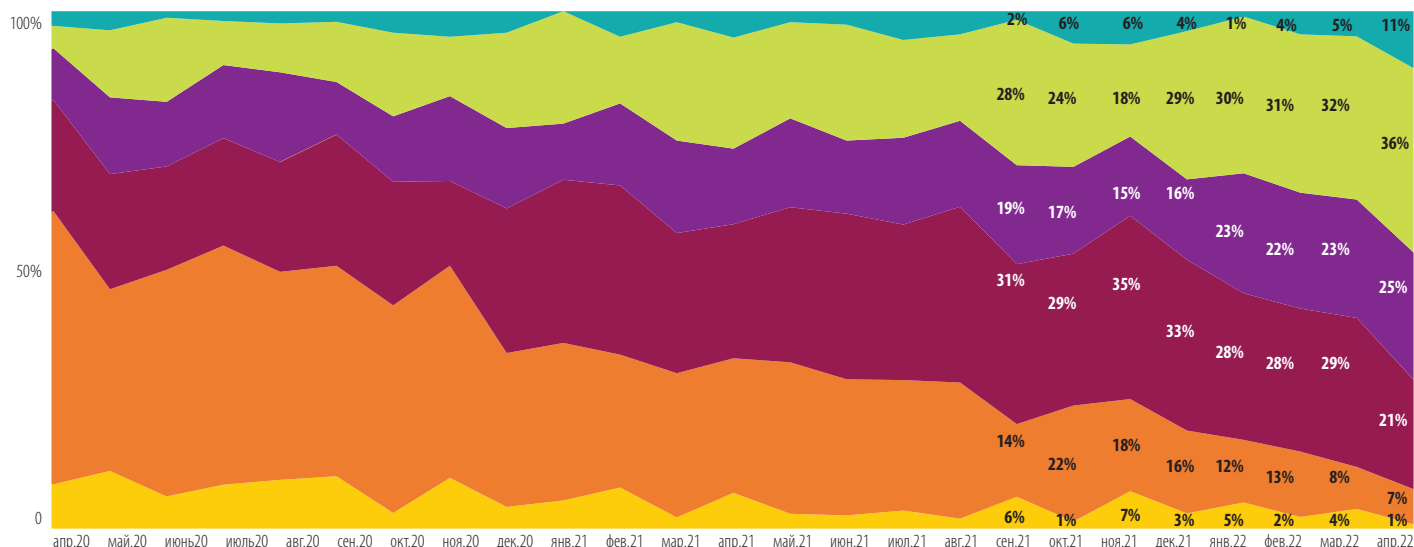
апрель 2022

ПРОДАЖИ МИЭЛЬ.

Вторичная городская недвижимость

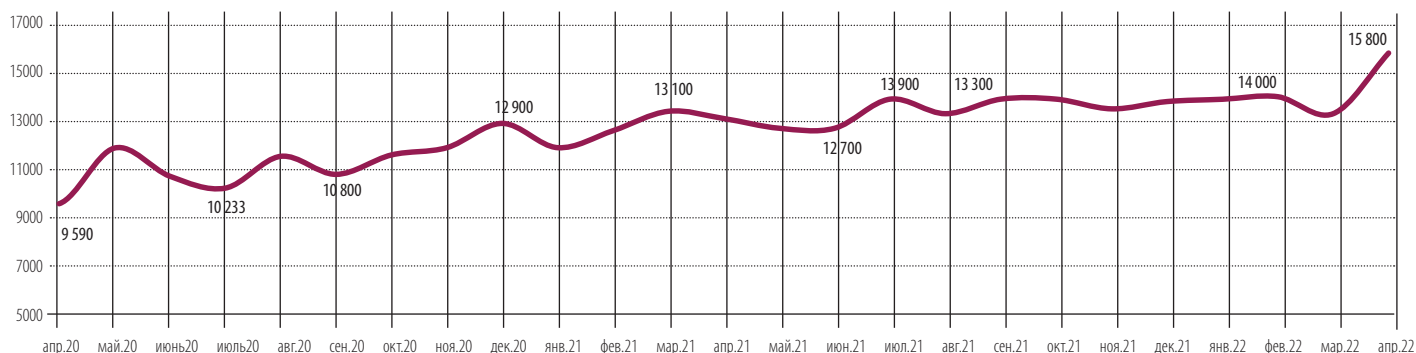
Структура продаж на вторичном рынке по бюджету покупки (в границах старой Москвы, с учетом комнат)

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

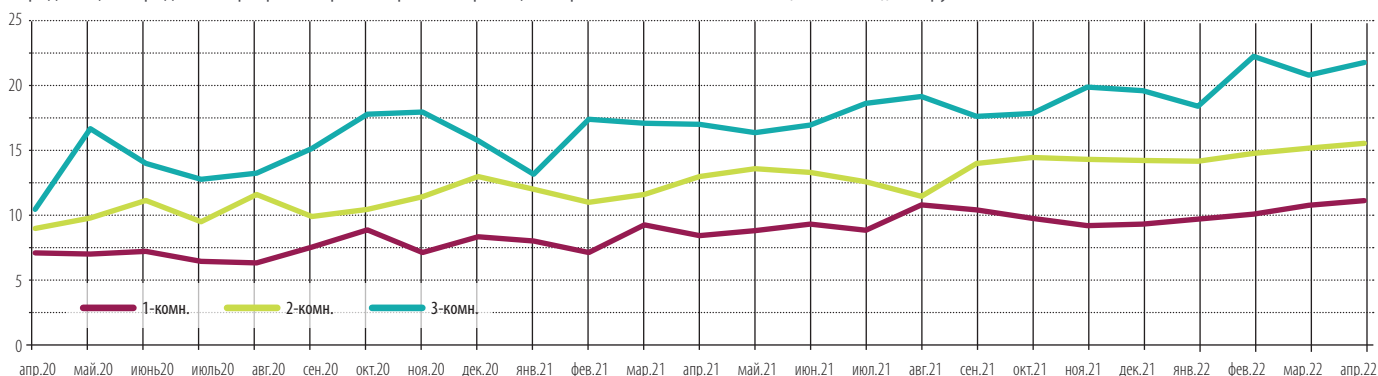


Структура продаж в апреле 2022 года немного изменилась по сравнению с предыдущим месяцем. Самую большую долю занимают продажи в сегменте 15-30 млн руб. – 36% продаж, сегмент 12-15 млн вышел на второе место – 25% продаж, доля сегмента 9-12 млн сократилась на 8% и составила 21%. Существенно выросла доля самого дорогого сегмента 30+ млн, и сейчас составляет 11%, против 5% месяцем ранее.

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



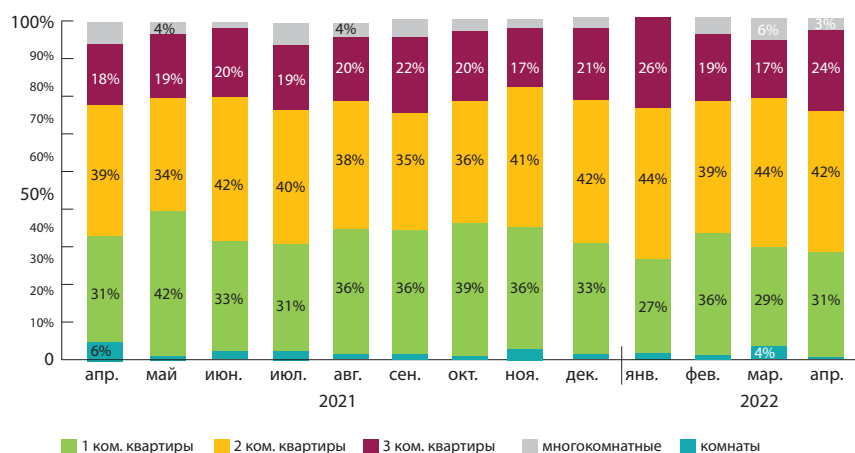
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии (без комнат), млн руб.



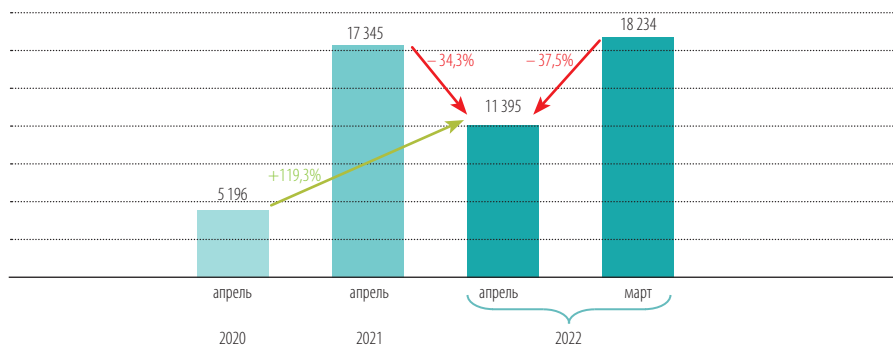
Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах) по данным операций ГК МИЭЛЬ в апреле 2022 года составила 15,8 млн руб. Средний чек однокомнатной квартиры в апреле – 11 млн руб., двухкомнатной – 15,1 млн руб., трехкомнатной – 20,9 млн руб.

В апреле лидирующие позиции по комнатности занимают двухкомнатные квартиры – 42%, однокомнатные – 31%, трехкомнатные – 24%. При этом по сравнению с мартом число сделок по двухкомнатным квартирам снизилось на 2%, а однокомнатных выросло на 2%. Продажи трехкомнатных квартир выросли на 7%.

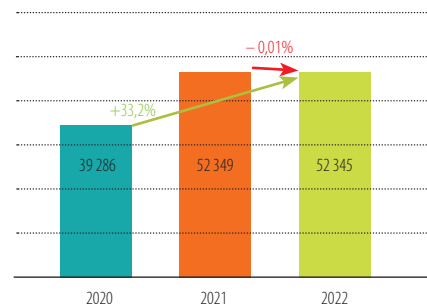
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



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



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

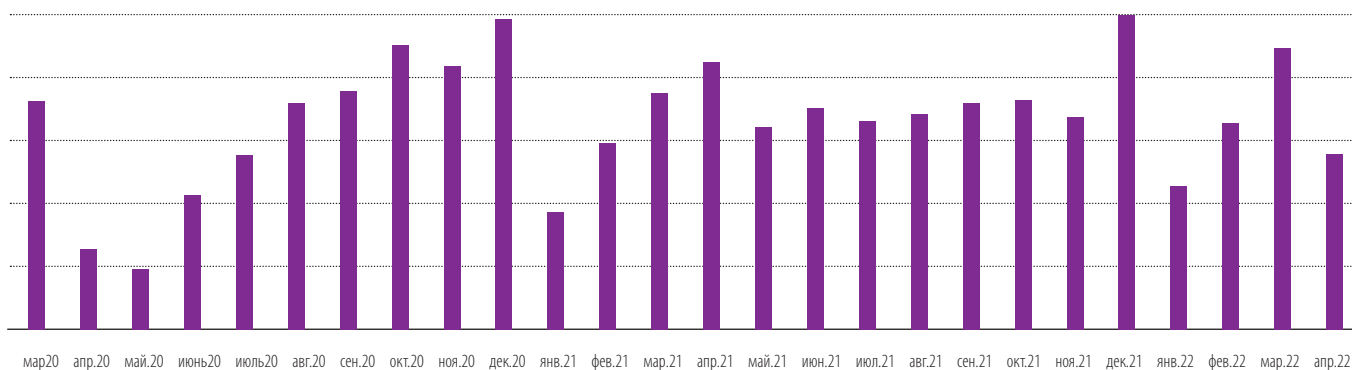


Управлением Росреестра по Москве в апреле 2022 года зарегистрировано 11 395 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья, что на 37,5% меньше, чем месяцем ранее (18 234). По сравнению с апрелем 2021 года показатель снизился на 34,3% (17 345). При этом по отношению к 2020 году за аналогичный период результат увеличился на 119,3% (5 196).

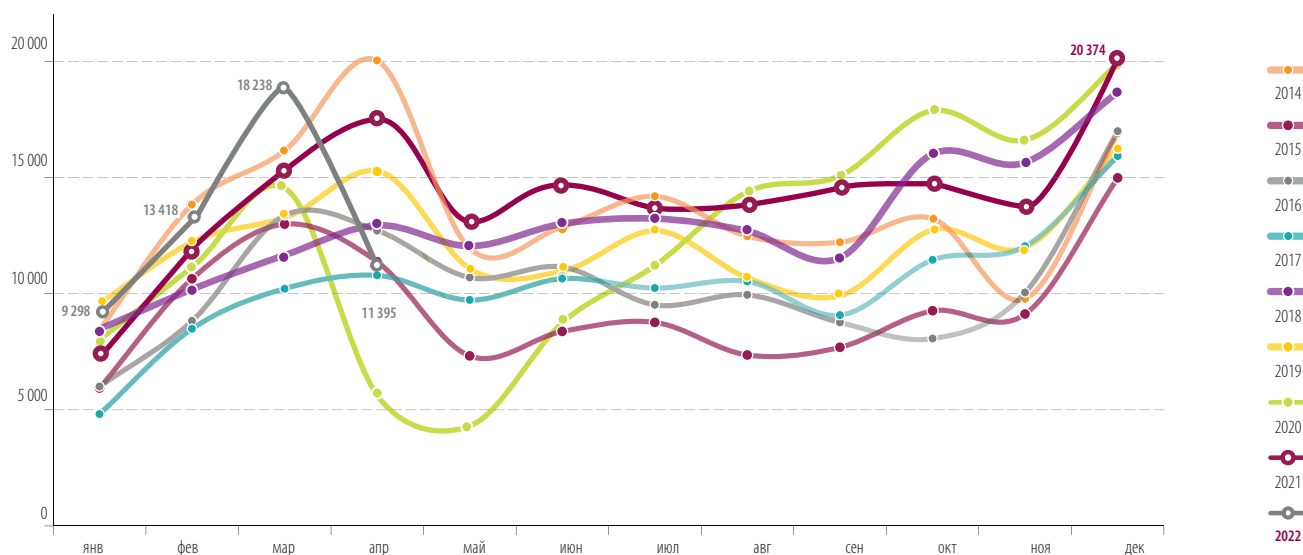
«По итогам апреля на вторичном рынке жилой недвижимости Москвы зафиксирован спад числа переходов прав и по отношению к годовому аналогичному показателю, и к предыдущему месяцу. Так, по сравнению с мартом число таких договоров сократилось в 1,6 раза, а к прошлогоднему апрельскому показателю – в 1,5 раза. Однако месячный результат в 2,2 раза превзошел результат 2020 года», — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**.

Всего в январе-апреле текущего года Росреестром по Москве зарегистрировано 52 345 переходов прав на вторичном рынке. «Общий показатель за четыре месяца равен объему сделок в прошлом году, с небольшой разницей в 4 договора. А если сравнить с 2020 годом, то за тот же период увеличение составило 33,2%», — добавил **Игорь Майданов**.

Зарегистрировано прав
по данным УФРС Москвы



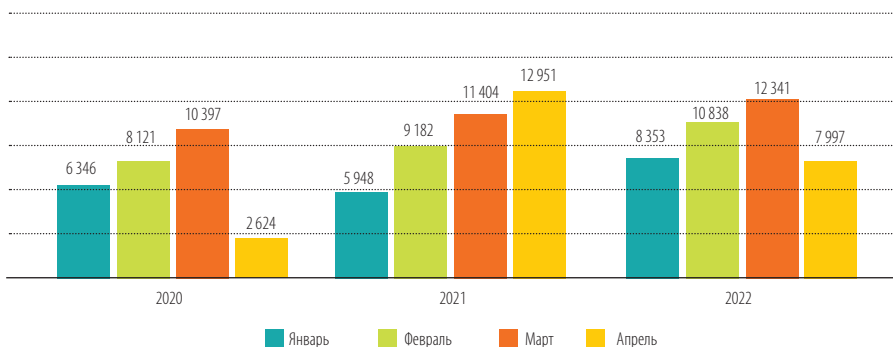
Динамика сделок по УФРС г. Москва (зарегистрировано прав на жилую недвижимость по договорам купли/продажи и мены)



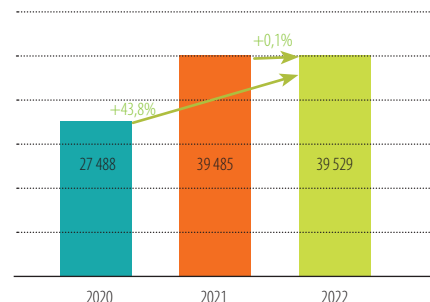
Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	7 606	9 298	↑ 22%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	12 065	13 418	↑ 11%
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	15 333	18 238	↑ 19%
апрель	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5 196	17 345	11 395	↓ -34%
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000	3 918	13 084	11 395	
июнь	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011	8 689	14 375	11 395	
июль	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563	11 303	13 481	11 395	
август	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683	14 695	13 969	11 395	
сентябрь	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027	15 422	14 666	11 395	
октябрь	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605	18 433	14 847	11 395	
ноябрь	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905	17 072	13 794	11 395	
декабрь	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787	20 128	20 374	11 395	
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 (январь-апрель)



Управлением Росреестра по Москве в апреле зарегистрировано 7 997 договоров ипотечного жилищного кредитования, что на 35,2% меньше показателя марта (12 341). В годовом выражении число заявителей с жилищными кредитами снизилось на 38,3%, в апреле 2021 года Росреестр оформил 12 951 сделку. Апрельский результат стал наименьшим с января прошлого года, когда было зарегистрировано 5 948 сделок с привлечением кредитных средств при покупке квартир на первичном и вторичном рынках Москвы. Самые низкие значения по количеству ипотек фиксировались в 2020 году во время действия ограничительных мер из-за пандемии.

По словам **руководителя Управления Росреестра по Москве Игоря Майданова**, объем регистраций ипотечных сделок ожидаемо снизился в апреле: «Безусловно, на фоне рекордного 2021 года, когда меры поддержки рынка недвижимости продемонстрировали эффективные результаты и подтверждались высокими статистическими показателями, сейчас мы наблюдаем закономерное снижение после пересмотра условий льготного ипотечного кредитования. В первой половине апреля на регистрацию в основном поступали заявления по ранее одобренным кредитам. К концу же месяца ипотечные сделки оформлялись на новых условиях, при этом рынок испытывал дополнительное давление роста инфляции, мартовского падения рубля, а также увеличения ключевой ставки ЦБ РФ в феврале, что привело к пересмотру банками кредитной политики. В свою очередь, новые принятые Правительством антикризисные меры, которые могут поддержать спрос и отрасль в целом, а также снижение ключевой ставки в конце апреля, еще не успели отобразиться на статистических данных.»

«Москва традиционно является лидером по выданным ипотечным кредитам — на ее долю приходится 23,6% от общей суммы в стране. В апреле 2022 года в столице было выдано льготных ипотечных кредитов общим объемом 8,2 миллиарда рублей, что на 34% больше показателей марта. Всего в столице с начала действия программы выдано кредитов на сумму свыше полутриллиона рублей», — добавил **заместитель мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов**.

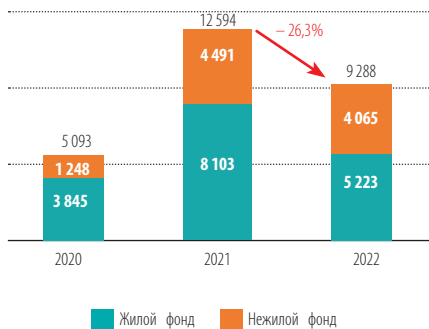
В целом по результатам регистраций в январе-апреле Росреестром по Москве оформлено 39 529 договоров ипотечного жилищного кредитования, что на 0,1% больше значения прошлого года и на 43,8% превышает показатель четырех месяцев 2020 года.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

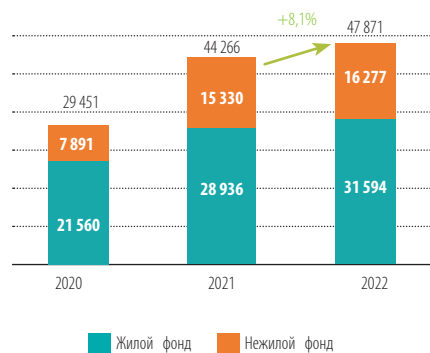
Управлением Росреестра по Москве в апреле 2022 года зарегистрировано 9 288 договоров долевого участия в строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости. По сравнению с мартом, когда было оформлено 14 313 ДДУ, число сделок сократилось на 35,1%. В годовом выражении данный показатель снизился на 26,3% по отношению к апрелю 2021 года (12 594 ДДУ).

Всего в январе-апреле текущего года зарегистрировано 47 871 ДДУ, что на 8,1% превышает аналогичный период прошлого года (44 266 ДДУ) и на 62,5% выше показателя первых четырех месяцев 2020 года (29 451 ДДУ).

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



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



«Росреестром по Москве зафиксировано снижение регистраций в апреле по всем видам сделок, но общий результат первых четырех месяцев текущего года сопоставим с рекордным прошлым годом, при этом на рынке нового строительства достигнут максимальный результат – оформлено свыше 47 тыс. сделок, — комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**, — Статистика апреля отражает настроение рынка на фоне влияния большого количества новых условий. Правительство направило большой пакет антикризисных мер на поддержку строительной отрасли и, соответственно, первичного рынка жилья. Эффективность пересмотра условий льготной ипотеки под 9%, увеличение ее максимального размера до 30 млн рублей, а также повышение до 15 млн рублей лимита для семейного ипотечного кредитования, мы сможем отследить на статистических данных последующих месяцев».



Группа компаний МИЭЛЬ

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

Подготовлено аналитическим
центром МИЭЛЬ
Апрель, 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.