



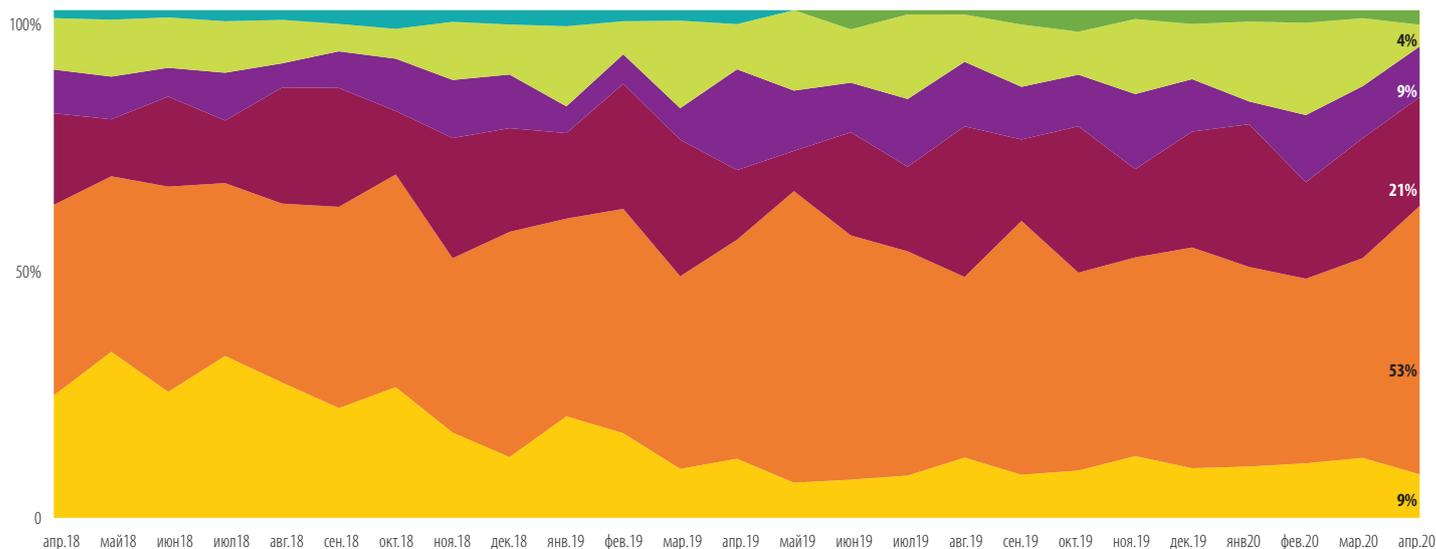
## ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Апрель 2020

### ПРОДАЖИ «МИЭЛЬ»

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

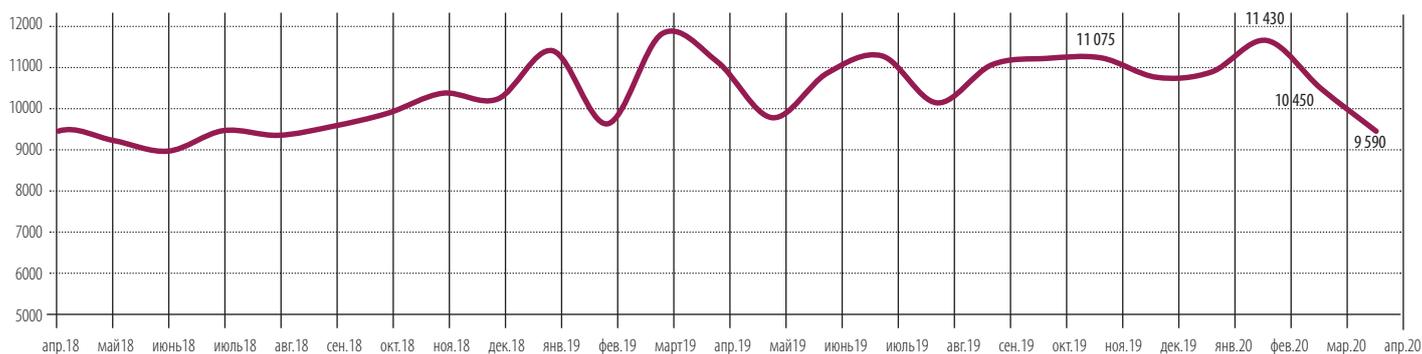
■ до 6 млн руб 
 ■ 6-9 млн руб 
 ■ 9-12 млн руб 
 ■ 12-15 млн руб 
 ■ 15-30 млн руб 
 ■ свыше 30 млн руб



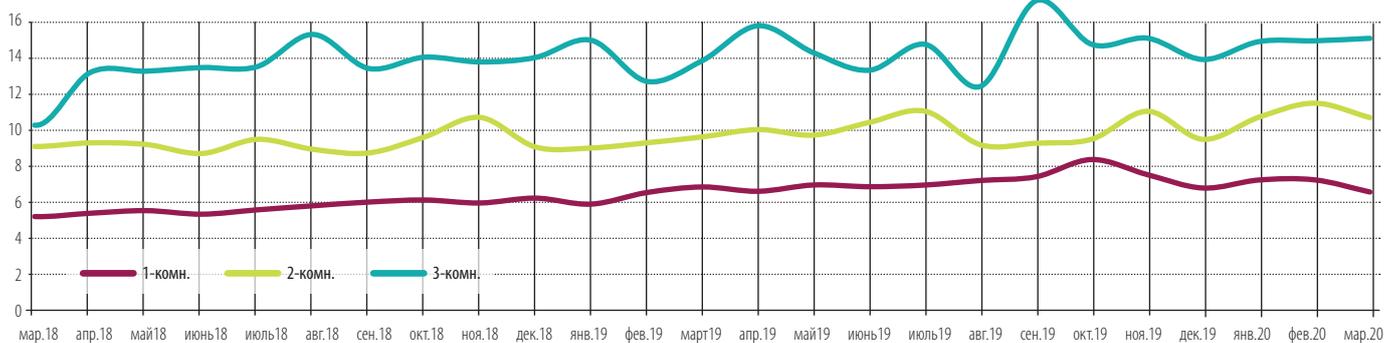
В апреле произошло значительное уменьшение количества сделок, что повлекло за собой структурные изменения. Среди проданных объектов преобладали квартиры в ценовом диапазоне 6-9 млн. : 53%. Сильно сократилось количество сделок в дорогих сегментах, 15-30 млн- всего 4%, хотя за последние полгода было в среднем 15%. Эконом сегмент (до 6 млн): 9%.

Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК «МИЭЛЬ» в апреле 2020 составила 9,590 млн.руб. Ощутимые колебания в цене так же объясняются сокращением количества сделок, особенно остро наблюдающимся в дорогих сегментах.

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

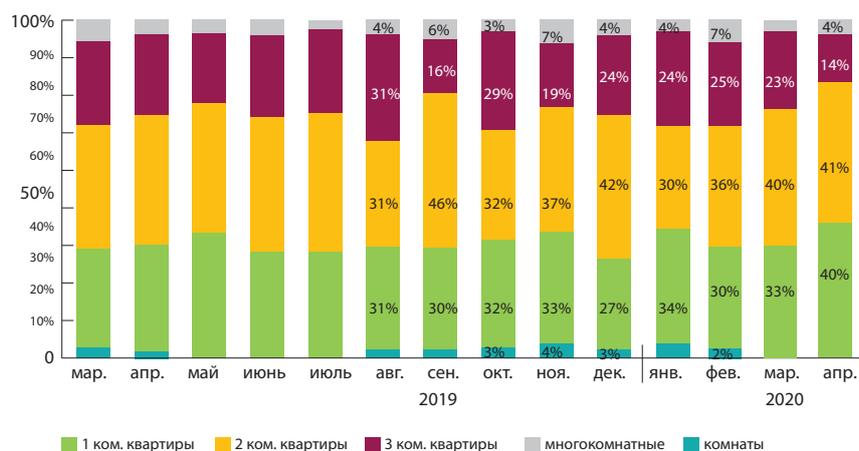


Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии(без комнат), млн руб.



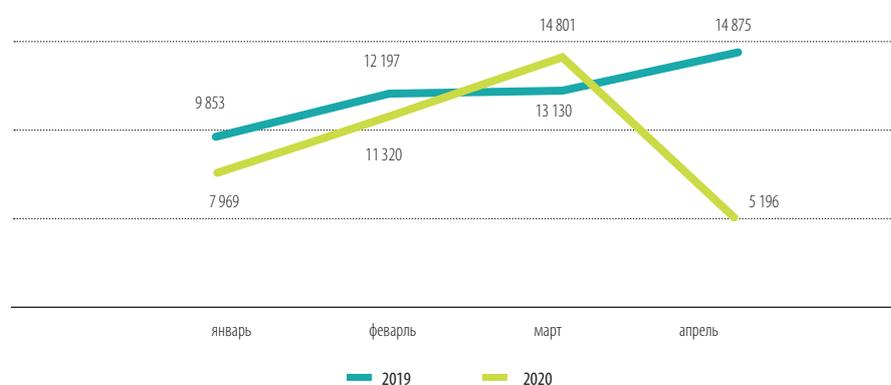
Среди изменения в структуре продаж по типологии: резкое сокращение трехкомнатных квартир. В январе-феврале доля трехкомнатных была свыше 25%, то есть четверть продаж. В апреле всего 14%.

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



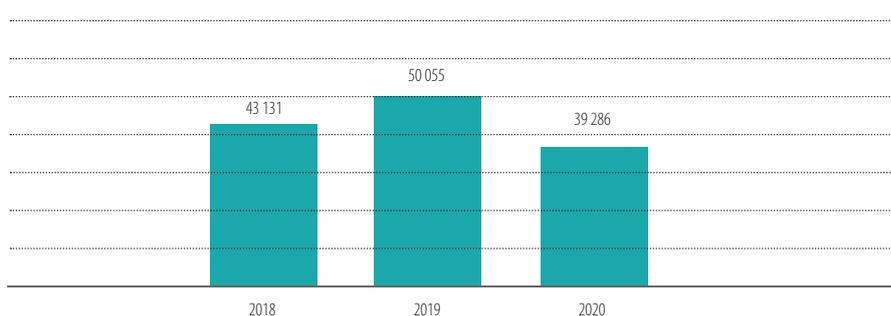
Управлением Росрестра по Москве в апреле 2020 года зарегистрировано 5 196 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья, что почти втрое (на 65%) ниже показателя прошлого месяца (14 801) и апреля 2019 года (14 875).

Купля-продажа (мена) жилья в Москве



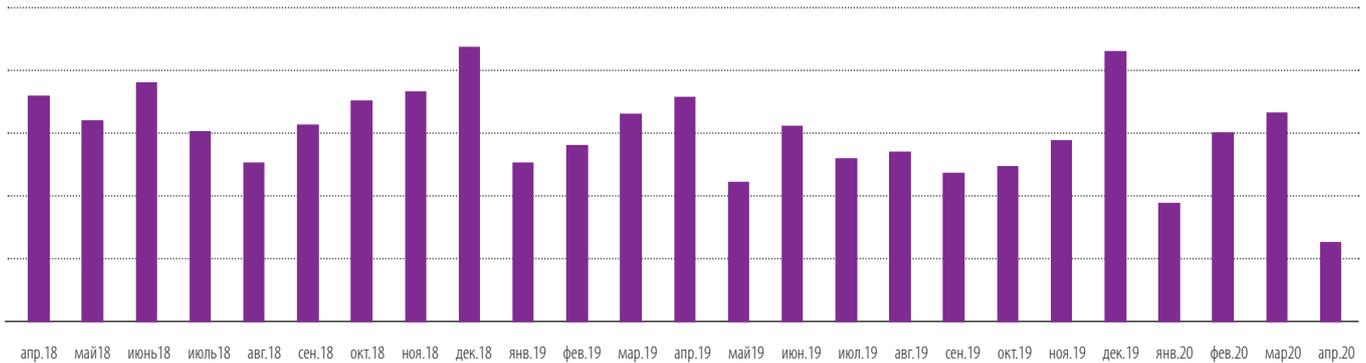
В сумме за 4 месяца текущего года зарегистрировано 39 286 переходов прав на вторичном рынке недвижимости, что на 21,5% ниже уровня прошлого года, когда было зарегистрировано 50 055 переходов прав.

Купля-продажа (мена) жилья в Москве за январь-апрель



«В апреле статистические данные на вторичном рынке ожидаемо продемонстрировали значительное снижение в связи с введением ограничительных мер как для граждан, так и для обеспечивающих процесс оформления сделок организаций. Так, показатель зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи в Москве в прошлом месяце откатился ниже январского уровня. Похоже, что часть сделок на вторичном рынке была отложена сторонами до стабилизации ситуации и ослабления карантинных мер». – комментирует Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов.

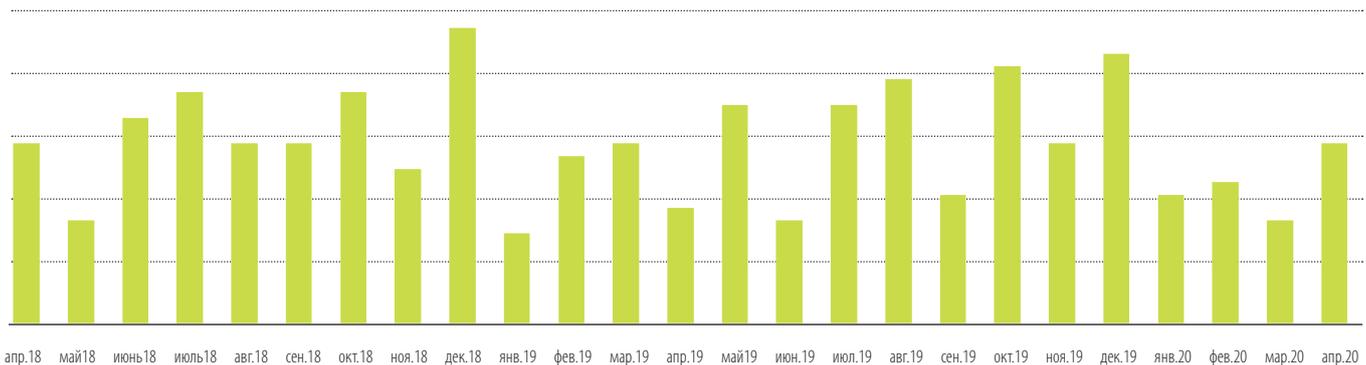
Сделки МИЭЛЬ на вторичном рынке Москвы (офисы БД), покупка+продажа



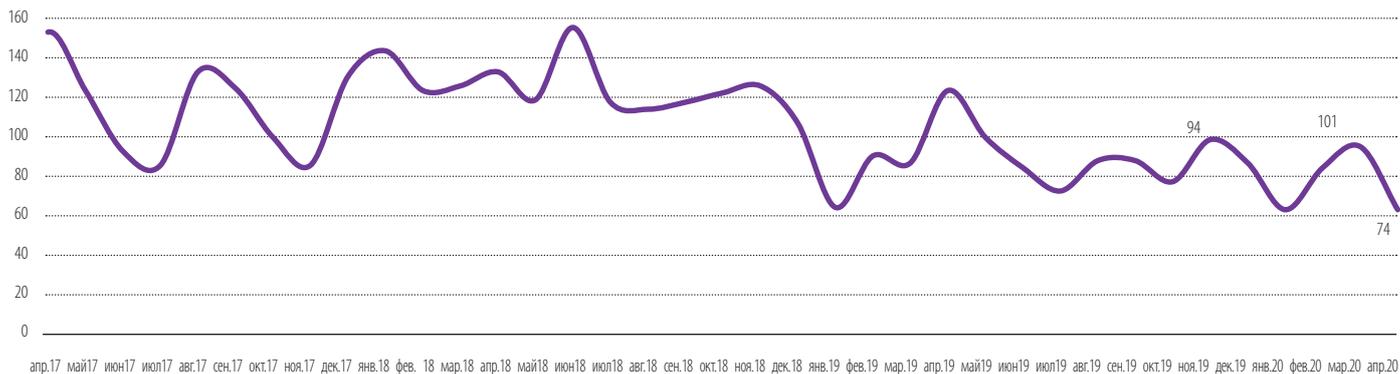
Зарегистрировано прав, по данным УФРС г Москвы



Динамика сделок ГК «МИЭЛЬ» с загородной недвижимостью (количество сделок с ЗН по данным ФЭУ)



Период экспозиции на вторичном рынке (по данным операций ГК «МИЭЛЬ»)



Период экспозиции в апреле 74 дня. В основном продавались объекты вышедшие на рынок в январе-феврале 20го года.

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



Количество зарегистрированных прав в апреле 2020 года ниже аналогичного периода 2019 на 65%. От уровня марта текущего года значение апреля так же отличается более чем на 65%.

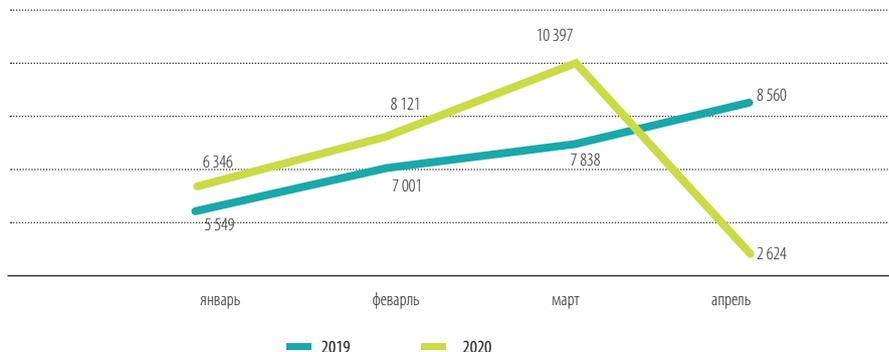
Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	↓ -19%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	↓ -7%
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	14 801	↑ 13
апрель	20 027	11 367	12 714	10 784	12 971	14 875	5 196	↓ -65%
май	11 940	7 316	10 690	9 722	12 041	11 000		
июнь	12 874	8 373	11 144	10 644	13 040	11 011		
июль	14 187	8 762	9 515	10 239	13 270	12 563		
август	12 468	7 357	9 944	10 521	12 721	10 683		
сентябрь	12 211	7 690	8 760	9 071	11 494	10 027		
октябрь	13 229	9 257	8 062	11 449	16 129	12 605		
ноябрь	9 775	9 118	10 043	12 041	15 758	11 905		
декабрь	16 893	14 974	16 985	15 912	18 847	15 787		
<b>Итого за год</b>	<b>162 038</b>	<b>113 769</b>	<b>126 044</b>	<b>123 894</b>	<b>156 431</b>	<b>145 636</b>		

## ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ

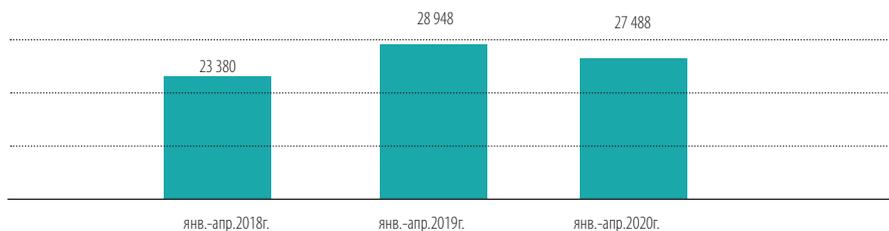
Управлением Росреестра по Москве с января по апрель 2020 года зарегистрировано 27 488 договоров ипотечного жилищного кредитования, что практически сопоставимо (-5%) с аналогичным периодом 2019 года, когда было оформлено 28 948 ипотек, и на 18% выше показателя четырех месяцев 2018 года (23 380).

В апреле количество зарегистрированных ипотек составило 2 624, снизившись на 75% по отношению к марту (10 397). При этом разница к апрелю прошлого года составила -69% – в четвертом месяце 2019 года было зарегистрировано 8 560 ипотечных договоров.

Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования



Ипотечное жилищное кредитование в Москве

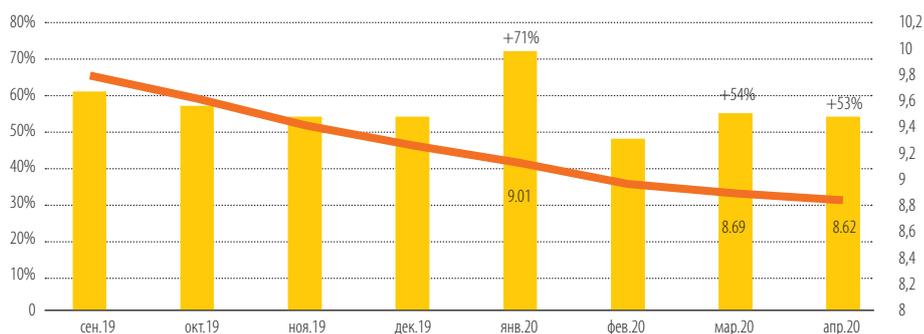


### Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов:

«В апреле 2020 года число зарегистрированных ипотечных договоров значительно снизилось по отношению к марту, при этом за счет более высоких показателей в первом квартале текущего года, статистика за 4 месяца практически не просела по отношению к прошлому году (-5%), и в 1,2 раза превышает показатель аналогичного периода 2018 года. Анонсированная Правительством России в середине апреля и запущенная рядом банков льготная ипотека под 6,5% годовых направлена, в первую очередь, на поддержку всех участников строительной отрасли. Ожидается, что данная мера позволит стабилизировать со временем все процессы ипотечного кредитования».

Максимальная доля ипотечных сделок в МИЭЛЬ была достигнута в январе 20, когда ставка по ипотечным жилищным кредитам впервые достигла 9%-уровня-исторический минимум на тот момент. Многие граждане, очевидно, спешили взять ипотеку, т.к. не было уверенности на сколько долго ЦБ продержит ставку. Такая спешка в январе привела к оттягиванию ипотечных сделок с февраля, и хотя ставка осталась на прежнем уровне, и даже продолжила снижение, такого ажиотажа уже не наблюдалось. В марте 2020 доля ипотечных сделок вернулась на привычный уровень.

Доля ипотечных сделок на вторичном рынке (по данным операций ГК «МИЭЛЬ») и динамика средневзвешенной ипотечной ставки (по данным ЦБ)



## НОВОСТРОЙКИ

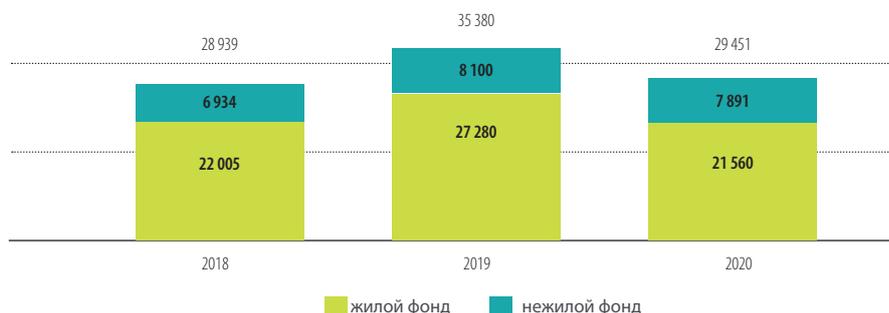
Управлением Росреестра по Москве с начала 2020 года зарегистрирован 29 451 договор участия в долевом строительстве, **включая жилой и нежилой фонды**, – на 17% меньше аналогичного периода прошлого года (35 380 ДДУ) и на 2% больше, чем двумя годами ранее (28 939 ДДУ).

В частности, **на рынке жилой недвижимости** за указанный период оформлено 21 560 договоров – на 21% меньше, чем в 2019 году (27 280 ДДУ). Наименее выраженное снижение показывает первичный рынок **нежилой недвижимости**: с января по апрель текущего года зарегистрирован 7 891 договор, что практически сопоставимо (-3%) с прошлым годом (8 100 ДДУ).

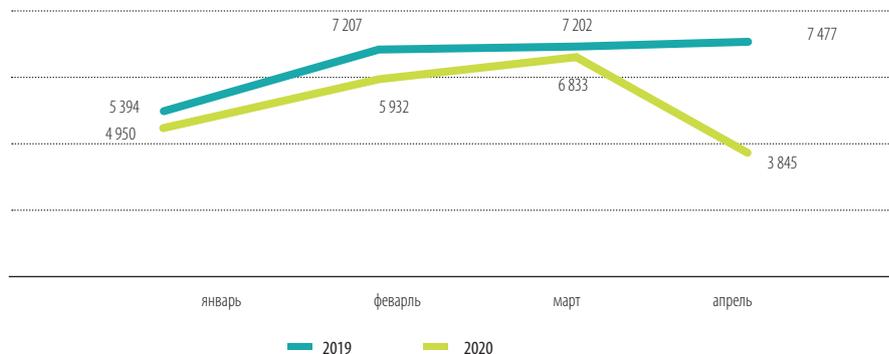
В апреле 2020 года столичным Росреестром зарегистрировано 3 845 договоров долевого участия на рынке  **жилой недвижимости** – на 44% меньше марта (6 833 ДДУ) и на 49% ниже апреля 2019 года (7 477 ДДУ).

Похожая динамика зафиксирована и по количеству ДДУ в **нежилом фонде** столицы: в апреле текущего года оформлено 1 248 договоров, что на 56% меньше, чем в предыдущем месяце (2 840 ДДУ). В годовом выражении данный показатель снизился на 47% – в апреле прошлого года было зарегистрировано 2 352

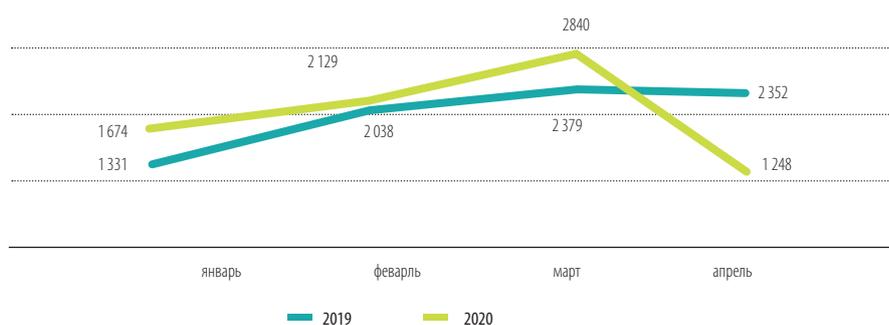
Количество зарегистрированных ДДУ в Москве, (жилой и нежилой фонд)



Количество зарегистрированных ДДУ в Москве, (жилой фонд)



Количество зарегистрированных ДДУ в Москве, (нежилой фонд)



### Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов:

«В апреле 2020 года, по сравнению с мартом, в столичный Росреестр за регистрацией договоров участия в долевом строительстве обратилось значительно меньше заявителей. Так, по итогам месяца нами оформлено минимальное с февраля 2017 года число ДДУ, включая жилой и нежилой фонды столицы. Конечно, на объем сделок не мог не повлиять введенный на территории страны и в частности в Москве режим самоизоляции граждан».



### Группа компаний «МИЭЛЬ»

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