



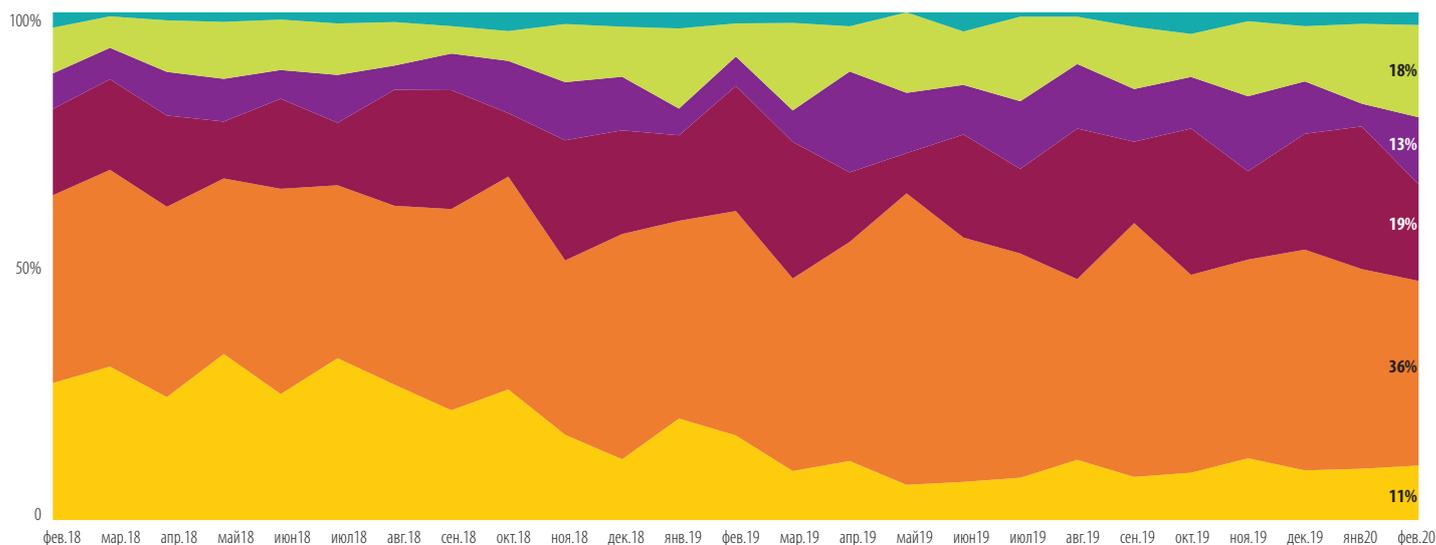
## ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Февраль 2020

### ПРОДАЖИ «МИЭЛЬ»

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

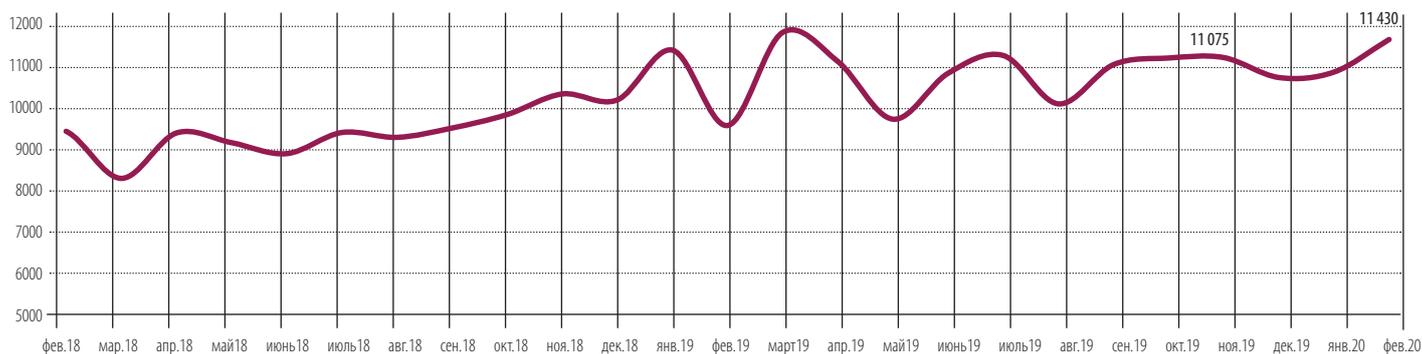
■ до 6 млн руб ■ 6-9 млн руб ■ 9-12 млн руб ■ 12-15 млн руб ■ 15-30 млн руб ■ свыше 30 млн руб



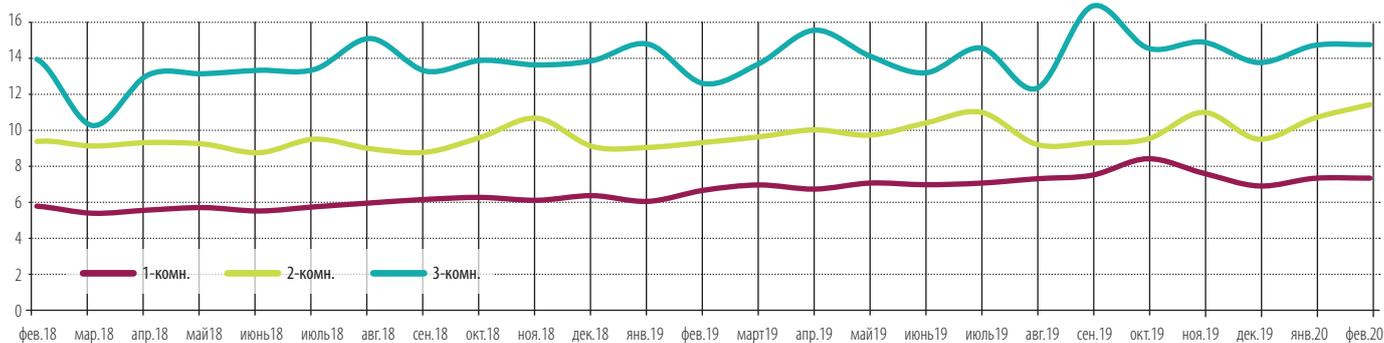
С начала 2019 года явно сократилась доля проданных объектов в ценовой категории до 6 млн. Среди структурных изменений февраля стоит отметить рост продаж квартир в ценовом диапазоне 12-15 млн.руб. до 13%. Доля сегмента 9-12 млн. сократилась до 19%. Самыми востребованными квартирами остаются квартиры стоимостью 6-9 млн.

Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК «МИЭЛЬ» в феврале 2020 составила 11,43 млн.руб.

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

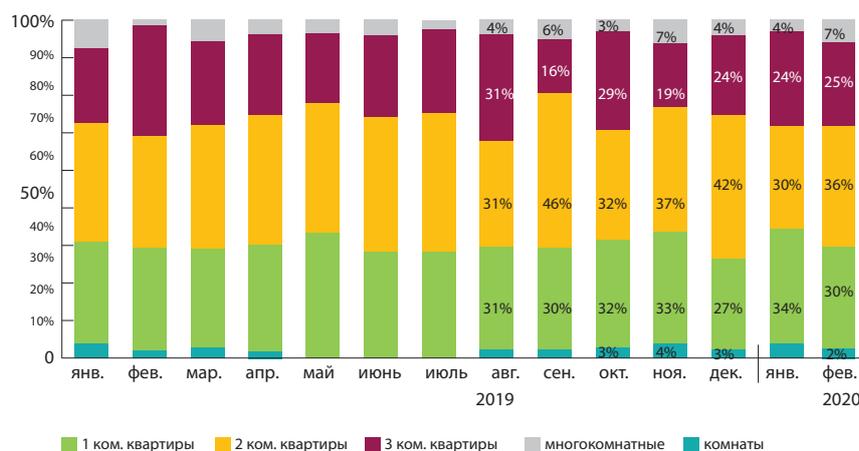


Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке в границах старой Москвы по типологии(без комнат), млн руб.



В феврале 2020 наиболее популярными в структуре продаж были двухкомнатные квартиры – 36%, однокомнатные 30%, 25% трехкомнатные. В этом месяце было продано довольно много многокомнатных квартир – 7%

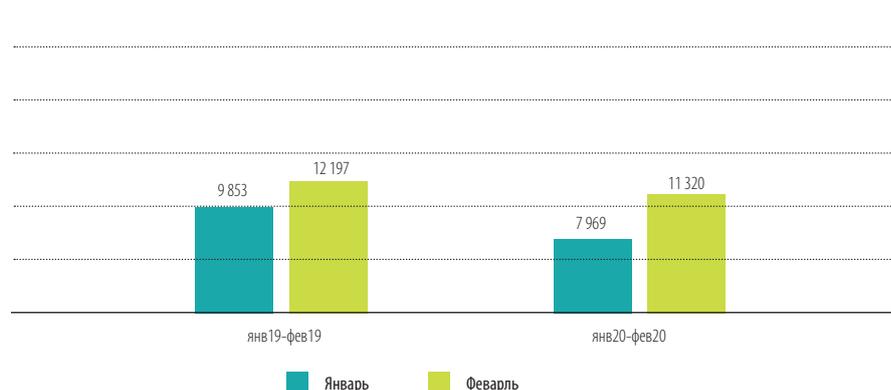
Ежемесячная структура продаж по типологии квартир на вторичном рынке Москвы, %



Управлением Росреестра по Москве в феврале 2020 года зарегистрировано 11 320 переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья – на 42% выше показателя января (7 969). В то же время в годовом выражении наблюдается незначительное снижение на 7% - 12 197 переходов прав было зарегистрировано в феврале 2019 года.

За первые 2 месяца года Управлением зарегистрировано 19 289 переходов прав на вторичном рынке, что на 12,5% ниже аналогичного показателя прошлого года (22 050).

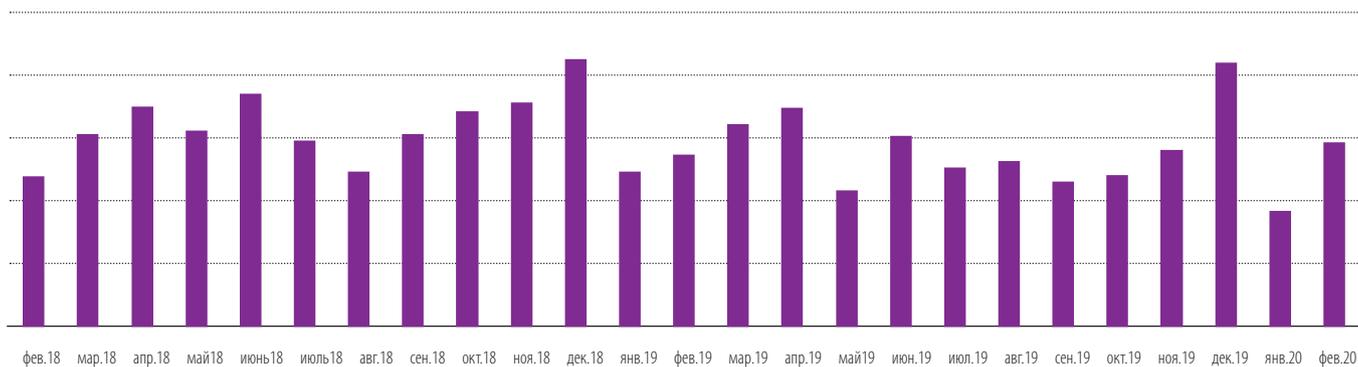
Купля-продажа (мена) жилья в Москве



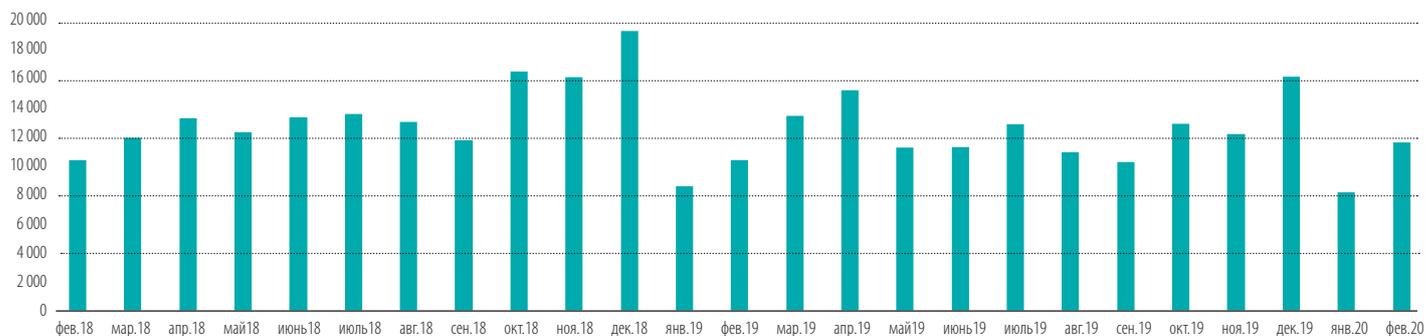
**Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов:**

«Сезонный спад на вторичном рынке в январе текущего года стремительно отыгрался в феврале – число зарегистрированных сделок увеличилось на 42%, что почти вдвое превышает динамику первых месяцев 2018 и 2019 годов, когда она составляла +21% и +24% соответственно. При этом за последние 5 лет показатель февраля 2020 года по числу зарегистрированных переходов прав купли-продажи в годовом выражении уступает лишь аналогичному месяцу 2019 года с разницей в 7%».

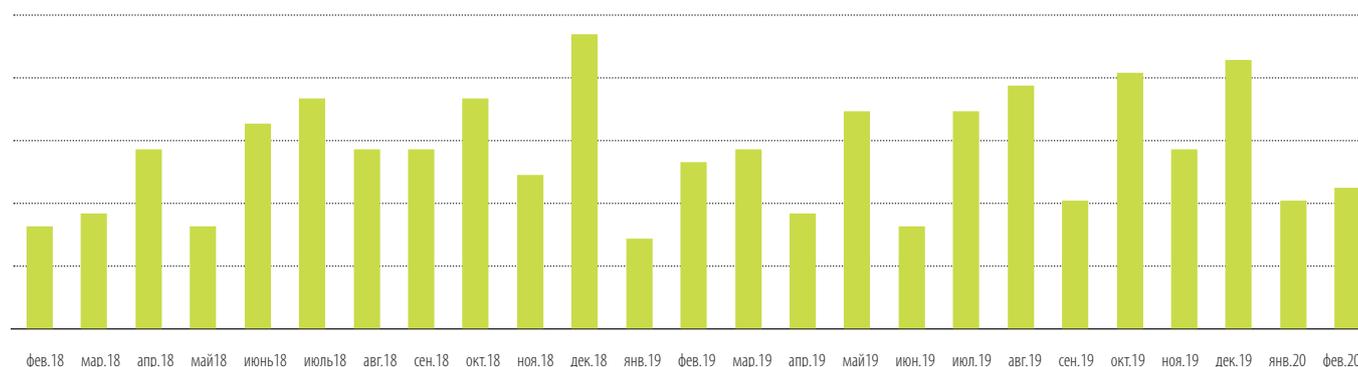
Сделки МИЭЛЬ на вторичном рынке Москвы  
(офисы БД), покупка+продажа



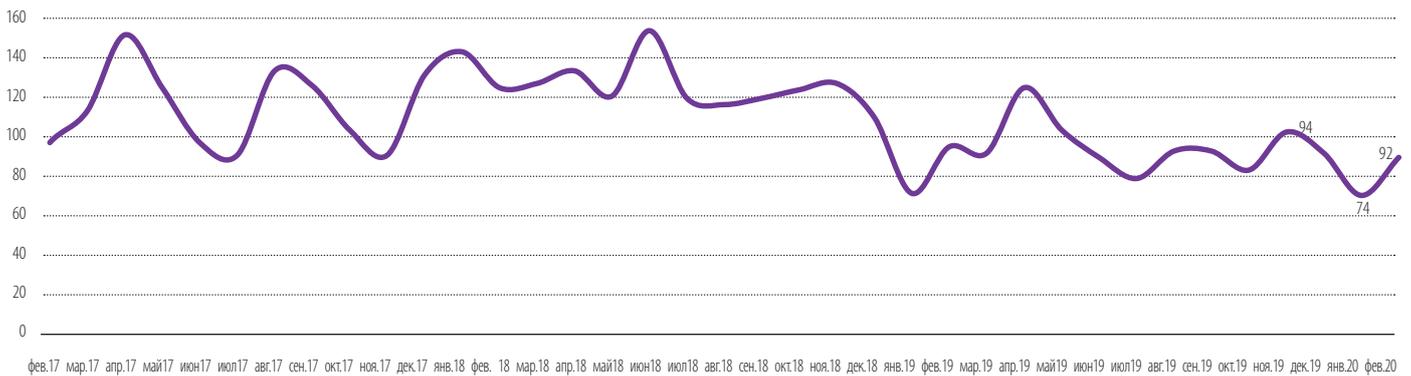
Зарегистрировано прав, по данным УФРС г Москвы



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



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



В 2019 году средний период экспозиции на вторичном рынке (от выставления на продажу до аванса, дней) по данным Миэль составил 94 дня. Среднее значение за 2014 год – 108 дней, 2015 год – 105 дней, 2016 – 116 дней, 2017 – 112 дней, 2018 – 126 дней. В январе 2020 период экспозиции был очень коротким-всего 74 дня. Многие объекты, которые были выставлены в ноябре-декабре по рыночной цене, были проданы. В феврале средний период экспозиции 92 дня.

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



Значение февраля 2020 превышает уровень 2014-2017 годов, ниже 2019 менее чем на тысячу переходов.

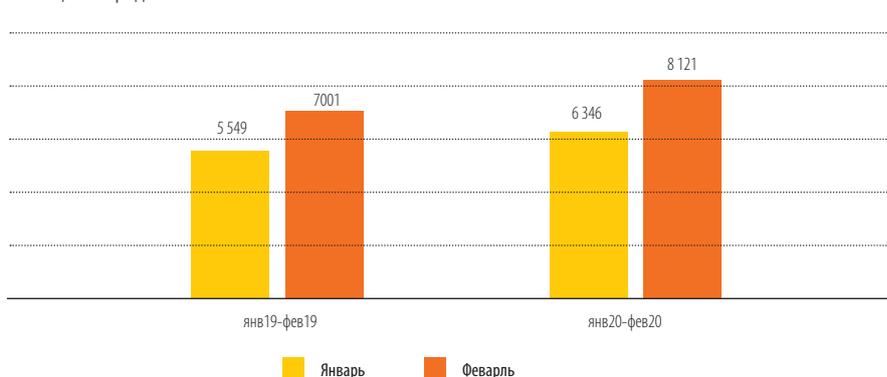
Зарегистрировано прав по договорам купли-продажи	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	к аналогичному периоду
январь	8 447	5 929	6 000	4 812	8 367	9 853	7 969	↓ -19%
февраль	13 833	10 637	8 824	8 486	10 139	12 197	11 320	↓ -7%
март	16 154	12 989	13 363	10 213	11 654	13 130	13 130	
апрель	20 027	11 367	12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

В феврале 2020 года Управлением Росреестра по Москве зарегистрировано на 28% больше договоров ипотечного жилищного кредитования, чем в январе – 8 121 против 6 346 договоров. В годовом выражении их количество увеличилось на 16% – 7001 ипотека была зарегистрирована в феврале 2019 года.

20 марта Банк России принял решение о сохранении ставки рефинансирования на уровне 6% годовых. Ставка по ИЖК в данный момент на уровне 8,79%

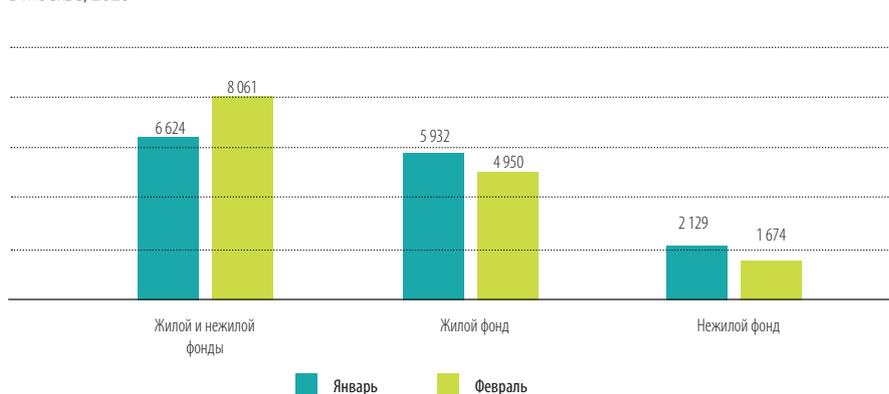
Количество зарегистрированных договоров ипотечного жилищного кредитования в Москве



## НОВОСТРОЙКИ

Управлением Росреестра по Москве в феврале 2020 года зарегистрирован 8 061 договор участия в долевом строительстве на рынке жилой и нежилой недвижимости. За месяц показатель увеличился на 22% – 6 624 ДДУ было оформлено в столице в январе текущего года. Тем не менее к февралю 2019 года (9 245 ДДУ) снижение составило 13%.

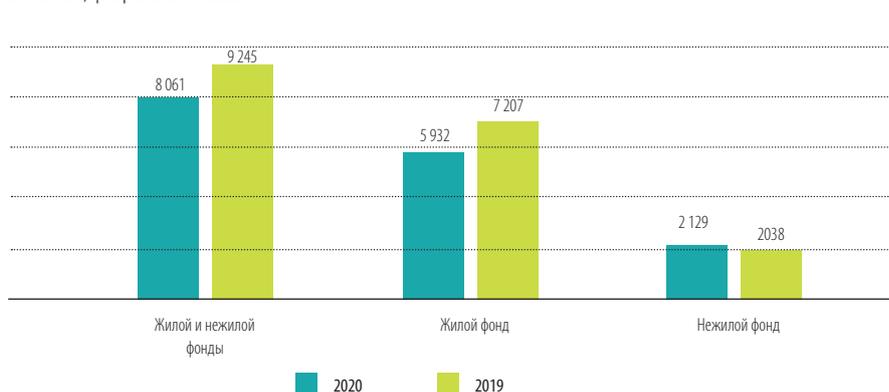
Количество зарегистрированных ДДУ в Москве, 2020



На первичном рынке жилой недвижимости в феврале зарегистрировано 5 932 договоров долевого участия, при этом динамика к предыдущему месяцу составила +20% (4 950 ДДУ), и – 18% к февралю 2019 года (7 207 ДДУ).

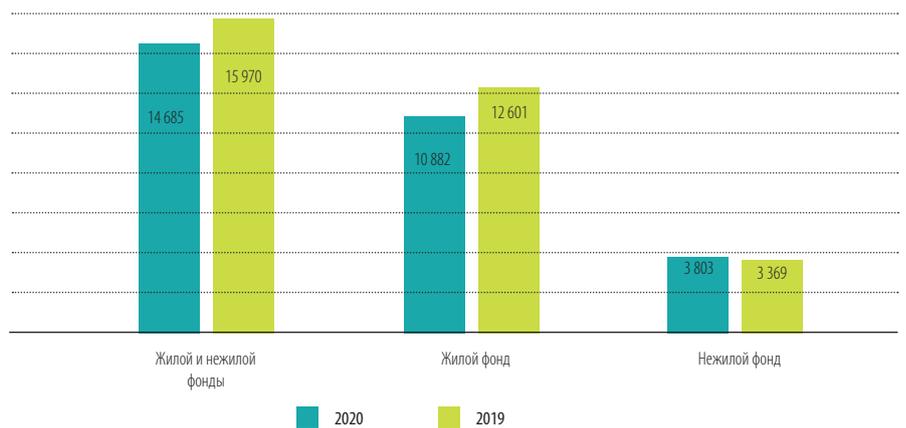
В нежилом фонде в феврале зарегистрировано 2 129 договоров, что на 27% выше показателя января (1 674 ДДУ), и на 4,5% больше, чем в феврале 2019 года (2 038 ДДУ).

Количество зарегистрированных ДДУ в Москве, февраль 2019-2020



За первые 2 месяца года на первичном рынке жилой и нежилой недвижимости количество сделок снизилось на 8% к аналогичному периоду прошлого года – 14 685 против 15 970 ДДУ соответственно. В жилом фонде в январе-феврале зарегистрировано 10 882 ДДУ, что на 14% ниже показателя прошлого года (12 601 ДДУ). В то же время в нежилом фонде зафиксирован 13%-ный рост числа ДДУ в годовом выражении – 3 803 и 3 369 ДДУ.

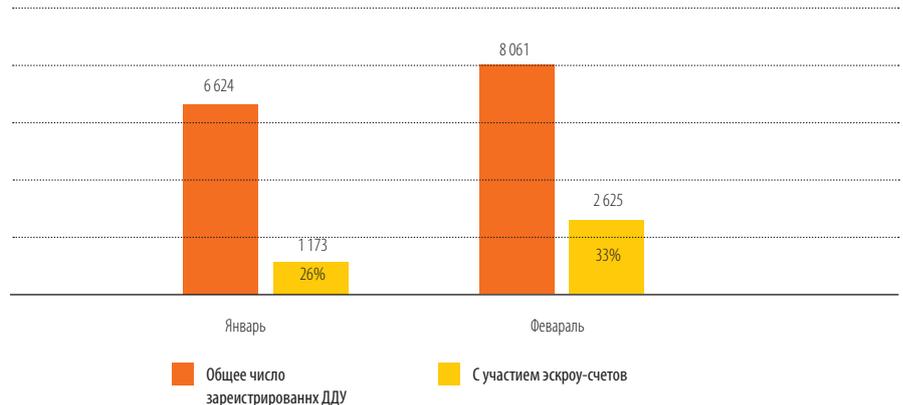
Количество зарегистрированных ДДУ в Москве, февраль 2019-2020



Управлением Росреестра по Москве в феврале 2020 года зарегистрировано 2 625 договоров участия в долевом строительстве в отношении жилых и нежилых помещений с использованием эскроу-счетов. В сравнении с январем (1 737 ДДУ) данный показатель увеличился в полтора раза.

По итогам февраля доля договоров на первичном рынке недвижимости, оформленных с привлечением эскроу-счетов, достигла 33% от общего числа зарегистрированных столичным Росреестром ДДУ (8 061 ДДУ). Данный показатель на 7 процентных пунктов выше, чем в предыдущем месяце: в январе в рамках проектного финансирования было заключено 26% от общего количества договоров (6 624 ДДУ).

Количество зарегистрированных в Москве договоров участия в долевом строительстве (жилое и нежилое)



«Москва по-прежнему остается лидером среди регионов Центрального федерального округа России по числу зарегистрированных Росреестром договоров участия в долевом строительстве с привлечением эскроу-счетов. В частности, по итогам прошлого года их доля составила 64%, тогда как в январе-феврале текущего года увеличилась до 70%», – комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росреестра по Москве**



**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.