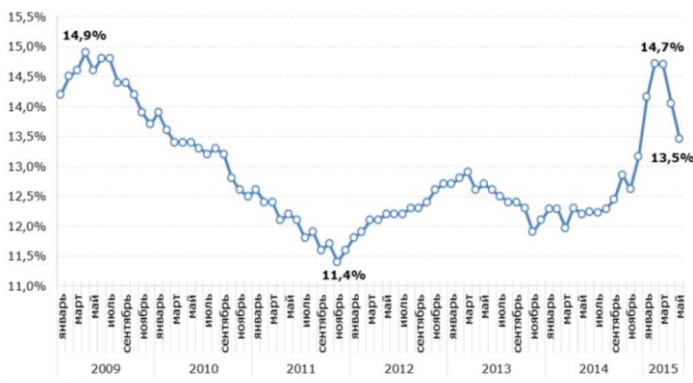


Рынок жилой недвижимости

По данным Минстроя РФ, в России в первом полугодии построено 33,9 кв.м жилья, что на 24,6% больше, чем за аналогичный период 2014г., когда ввод составил 27,2 млн кв.м. По итогам января-июня лидерами по вводу жилья в РФ стали Краснодарский край (2,54 млн кв.м), Московская область (2,29 млн кв.м), Москва (1,84 млн кв.м) и Санкт-Петербург (1,45 млн кв.м).

После покупательского ажиотажа в конце 2014г. в январе-феврале спрос на первичном рынке жилья резко пошел на снижение на фоне сокращения доходов населения и существенного снижения доступности ипотеки. Из-за повышения ключевой ставки Центробанка РФ в декабре 2014г. до 17% многим коммерческим банкам пришлось поднять ипотечные ставки до 20% и выше. В марте начала работу государственная программа по субсидированию ипотечной ставки. На ее реализацию было выделено 20 млрд руб. Эти меры оживили спрос на ипотечные продукты и положительно повлияли на первичный рынок недвижимости. В мае, который традиционно является периодом спада деловой активности на рынке недвижимости, спрос на новостройки оставался на стабильно высоком уровне. В июне Банк России снизил ключевую ставку до уровня 11,5% годовых. Это привело к сокращению процента по ипотеке еще на 0,5-1п.п.. Однако заметного оживления в силу наложения сезонного фактора это рынку не принесло. В июне покупательская активность пошла на спад.

Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца 2009–2015 гг., % годовых



Источник: Банк России

Данные Банка России на июнь свидетельствуют о начале восстановления рынка ипотеки. В мае объем выданных кредитов был на 45% ниже уровня аналогичного периода прошлого года. Началу восстановления рынка ипотеки во многом способствовала и реализация государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку новостроек, в рамках которой для заемщика ставка по кредиту не должна превышать 12% годовых. Наиболее активными операторами программы являются Сбербанк, ВТБ24 и Банк Москвы. Такая популярность Сбербанка и банков группы ВТБ достигается в том числе и за счет самых широких баз аккредитованных новостроек. Следующими лидерами

являются Россельхозбанк, ХМБ Открытие, Банк Санкт-Петербург и Связь банк.

Из-за общерыночного снижения покупательской активности застройщики в последние месяцы вынуждены сдерживать рост цен. Цена на новостройки, по мнению экспертов рынка, достигла равновесного положения: дороже граждане покупать не будут, но и дешевле застройщики продавать не могут. В тоже время значительные скидки на строящееся жилье сегодня все-таки исключение, а не общепринятая практика. В Подмоскovie нормальный дисконт для текущего состояния рынка не превышает 10-13%, в Москве скидки в среднем составляют 3-7%, в Новой Москве размер дисконта составлял в июне примерно 7-10%. Сейчас многие покупатели на рынке жилья занимают выжидательную позицию в надежде на очень значительную коррекцию цен осенью в сторону снижения. Однако уже в ближайшем будущем ситуация изменится, как заявляют сами девелоперы московского региона: осенью скидки исчезнут, а рублевые цены начнут расти, т.к. необходимо учитывать и инфляционные индексы, и рост себестоимости строительства, и удорожание стоимости кредитов для незавершенного строительства объектов.

Отдельно стоит отметить, что на рынке жилья готовится очередная реформа: девелоперам хотят запретить продавать недостроенные квартиры. Минстрою России поручено разработать предложения по усовершенствованию программы субсидирования ипотечной ставки и разработать предложения по изменению 214-ФЗ. Обсуждаемые поправки в 214-ФЗ ведут к полному отказу от схемы долевого строительства с 2020г. До этого же времени будет действовать переходный период, когда финансирование возведения домов будет происходить через специальный счет в банке и под банковскую гарантию. Предполагается, что с 1-го января 2016г. между покупателем, банком и застройщиком будет заключаться трехсторонний договор, по которому средства дольщиков должны будут поступать на спецсчет в банке, а из банка – направляться на проектное финансирование. Таким образом будет обеспечено финансирование полной стоимости проекта, и строительство будет завершено в срок.

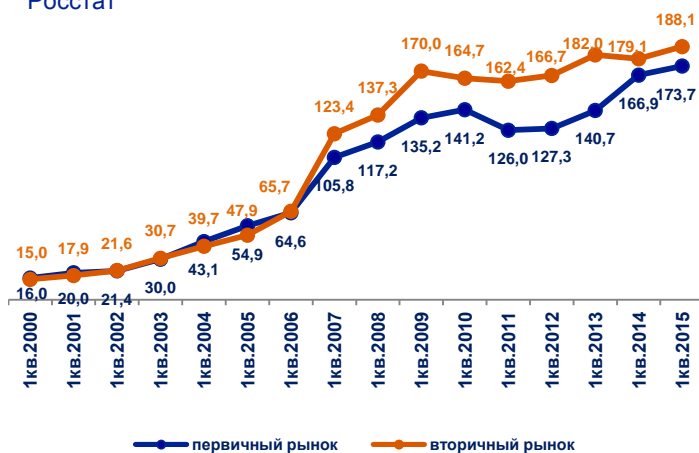
Москва

В первом полугодии 2015г. в Москве сдано в эксплуатацию 146 жилых домов общей площадью 1,836 млн кв.м. Достигнутые полугодовые результаты на 17,7% больше, чем годом ранее, тогда ввод составил 1,56 млн кв.м. 874,5 тыс. кв.м жилья, введенного в январе-июне, расположено в Старой Москве (в пределах МКАД в первой половине прошлого года здесь было сдано меньше – 682,5 тыс. кв.м). На присоединенных к Москве территориях ввод увеличился за то же время с 879,8 тыс. до 961,4 тыс. кв.м. Ранее сообщалось, что в 2015г. планируется сдать около 3,4 млн кв.м жилья плюс еще 0,5 млн кв.м апарт-манов.

Основное влияние на первичный рынок жилой недвижимости помимо сезонных особенностей продолжают

оказывать внешнеполитические и внешнеэкономические факторы, которые могут, как ухудшить ситуацию, так и способствовать стабилизации. Главным локомотивом позитивных прогнозов является очередное снижение Центральным банком ключевой ставки в июне до 11,5%, которое призвано спровоцировать активность на рынках. Тем не менее, полное восстановление рынка возможно только в случае роста доходов населения и минимизации рисков ухудшения негативного экономического фона, который сейчас останавливает ряд потенциальных покупателей жилья.

Динамика цен на рынке жилья г. Москвы (тыс. руб./кв.м), Росстат



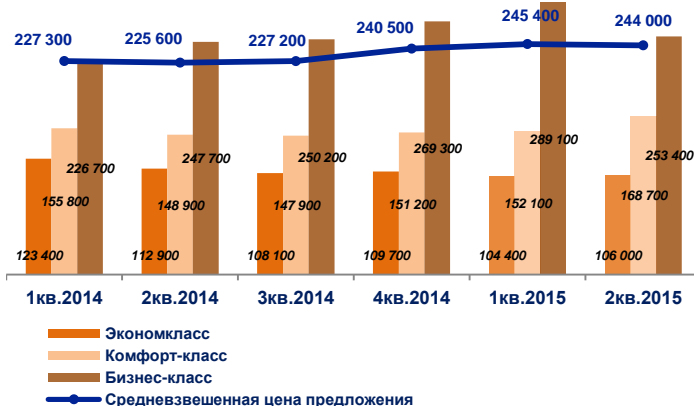
С начала года в традиционных границах Москвы стартовали продажи в шести новых масштабных проектах: ЖК «Мичурино-Запад», ЖК «Варшавское шоссе 141», МФК «Орехово», ЖК «Город на реке Тушино – 2018», ЖК «Ботанический сад» и ЖК «Терлецкий парк». Для сравнения, за аналогичный период 2014г. на рынок вышло всего три новых проекта.

Во 2-ом квартале 2015г. общее количество новостроек в Москве выросло на 7,4% по отношению к марту и составило 246 корпусов в 105 проектах. Общая площадь квартир в продаже соответствовала 1,26 млн кв.м (-2,3%), что составляет 17,2 тыс. квартир. Самый значительный прирост объемов предложения, в 2,6 раза, отмечен в САО благодаря старту продаж ЖК «На Базовской улице» и ЖК «Невский». На втором месте – СЗАО, где после выхода на рынок ЖК «Город на реке Тушино – 2018» и новых корпусов в ЖК «Хорошевский» объем предложения вырос на 76,3%. В СВАО уменьшились объемы предложения в «Жилом квартале 1147», и в результате количество реализуемых квартир в округе сократилось на 43,2%.

Средневзвешенная цена предложения на рынке первичного жилья Москвы (без учета апарт-апартаментов) составила 244 тыс.руб./кв.м (-0,6% к 1-ому кварталу 2015г.). Средневзвешенная цена предложения на квартиры в новостройках экономкласса незначительно увеличилась на 1,5% и составила 106 тыс.руб./кв.м. В сегменте комфорт-класса средняя цена за июнь составила 168,7 тыс. руб./кв.м (+10,9% к марту), в бизнес-классе цена уменьшилась на 12,3% до 253,4 тыс.руб./кв.м.

В первой половине 2015г. в пределах МКАД активнее

Средневзвешенная цена предложения в новостройках г. Москвы (по сегментам), руб./кв.м, 2014-2015гг.

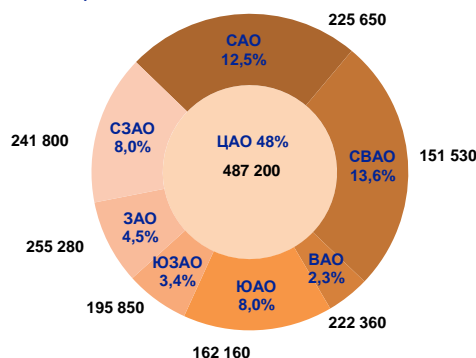


всего на первичном рынке жилья продавались бюджетные новостройки. По итогам полугодия средняя стоимость 1-комнатной квартиры в новостройках Москвы составила 7,2 млн руб., 2-х комнатной – 10,4 млн руб., а 3-х комнатной – 14,4 млн руб. По сравнению с началом года рост составил 8-10%. Рейтинг самых доступных комплексов по итогам полугодия возглавляет мкр-н «Северный», где студию площадью 30,3 кв.м можно приобрести за 3,3 млн руб. За ним следует ЖК «Варшавское шоссе 141», в котором за площадь 22,4 кв.м нужно заплатить 3,98 млн руб. Замыкает тройку мкр-н «Некрасовка» – 39,8 кв.м за 4,24 млн руб.

В течение первого полугодия 2015г. на рынке апарт-апартаментов появилось 14 новых адресов. В результате объем предложения на рынке апарт-апартаментов в конце 2-го квартала составил около 8 тыс. единиц, что соответствует уровню предыдущего отчетного периода (марта 2015г.). При этом количество проектов увеличилось до 88 (в 4-ом квартале 2014г. велась реализация 75 апарт-комплексов, в 1-ом квартале 2015 г. – 80).

Средневзвешенная цена кв.м по итогам полугодия снизилась на 4,9% к марту 2015г. и составила 291,2 тыс.руб./кв.м. Однако внутри округов цены менялись значительно более активно. Причем динамика была разнонаправленной.

Структура предложения апарт-апартаментов по количеству проектов и средневзвешенная цена (руб./кв.м) по округам г. Москвы, 2-ой квартал 2015г.



Первое полугодие для рынка апарт-апартаментов выдалось противоречивым. Высокая динамика появления и анонсирования новых проектов, как основная тенденция

последних трех лет, сопровождалась новостями о переводе отдельных объектов в жилые комплексы. Обсуждения дальнейшей судьбы формата, растянувшиеся на весь 2014 и начало 2015 года, к концу полугодия преобразовались в законопроект. В концепции федерального закона, разработанной Фондом «Институт экономики города», предлагается ввести в законодательство понятие «апартаментов», которыми, согласно проекту, станут жилые помещения в домах смешанного использования (ДСИ). ДСИ, по замыслу законодателей, являются совокупностью всех жилых и нежилых помещений в многофункциональном здании (МФЗ), а МФЗ в свою очередь – зданием в общественно-деловой зоне. Таким образом, в законодательстве появятся три новых типа недвижимости, а апартаменты, несмотря на то, что будут располагаться в не жилой, а общественно-деловой застройке, получат статус жилья. При этом, принципиальные различия, имеющиеся между квартирами и апартаментами сегодня, сохраняются. Они касаются обеспеченности социальной инфраструктурой, коммунальных платежей и режима налогообложения. Таким образом, главным достижением законопроекта в случае его принятия станет возможность регистрации в апартаментах.

Динамика числа зарегистрированных сделок (2013-2015 г.), Управление Росреестра по г. Москве



В июне число сделок с квартирами в Москве выросло на 14,4% – Росреестр зарегистрировал 8373 новых права на жилье против 7316 в мае. При этом в годовом исчислении, то есть по сравнению с июнем 2014г., число сделок сократилось на 35%. В целом за 1-ое полугодие 2015г. в Москве было зарегистрировано 56611 переходов прав на недвижимость – на 32% меньше, чем годом ранее. При этом можно отметить, что вторичный рынок планомерно снижается вот уже полтора года. По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, в первой половине текущего года количество заключенных договоров долевого участия составило 9418 единиц. По сравнению с аналогичным периодом 2014г., снижение составило 10,4% (10517 единиц). Если же сравнивать со второй половиной 2014г., когда квартиры в столичных новостройках пользовались ажиотажным спросом, то снижение количества заключенных ДДУ будет более существенным –

30,3% (13512 единиц). Впрочем, есть и положительные моменты: во 2-ом квартале 2015г. спрос на новостройки вырос на 17,6% к 1-ому кварталу 2015г. (5090 против 4328 ДДУ). Во многом этому способствовало укрепление позиций рубля и запуск льготной ипотеки с государственной поддержкой. Ярким примером этому являются показатели отчетного квартала: по сравнению с первой четвертью прирост составил 26% – с 6747 до 8504 ипотечных сделок.

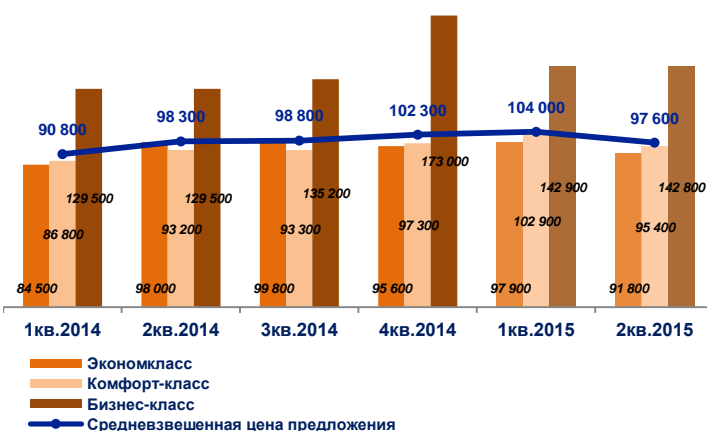
Проанализировав динамику спроса на рынке новостроек Москвы за первое полугодие 2015г. Можно сформулировать основные тенденции отрасли: отставание реализованного спроса от потенциального, смещение спроса в массовые сегменты, рост доли ипотечных сделок, превышающий показатели 2014г., увеличение числа покупателей из Подмоскovie.

Новая Москва

За 2015г. в Новой Москве построено 1,3 млн кв.м недвижимости, более 960 тыс. кв.м жилья. За три года, с момента присоединения новых территорий к Москве, на них введено 7 млн кв.м недвижимости (в т.ч. 4,25 млн кв.м жилья).

Общее количество новостроек в Новой Москве во 2-ом квартале 2015г. выросло на 3,4% и составило 303 корпуса. Предложение пополнилось новыми корпусами в уже реализуемых масштабных проектах: город-парк «Первый Московский», ЖК «Испанские кварталы», ЖК «Новое Бутово» и ЖК «Рассказово». Помимо этого компания «Самолет Девелопмент» вывела на рынок новый проект – ЖК «Внуково 2016», средняя цена кв.м в котором составляет 85,8 тыс. руб. Количество реализуемых квартир в Новой Москве выросло на 9,6% и составило 9,1 тыс. (538,9 тыс. кв.м).

Средневзвешенная цена предложения в новостройках Московской области (по сегментам), руб./кв.м, 2014-2015гг.



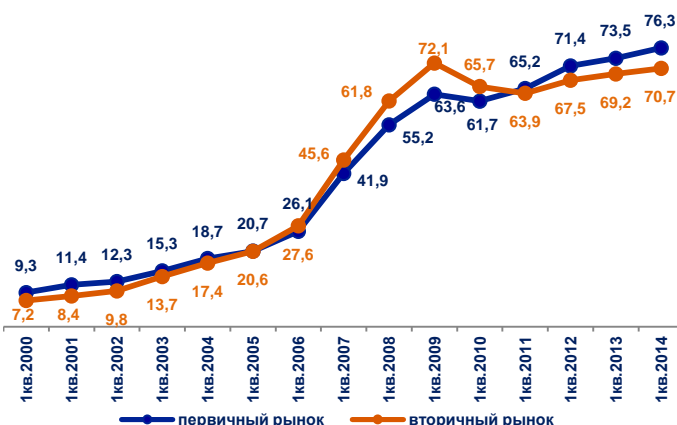
В июне 2015г. средневзвешенная цена предложения на рынке Новой Москвы уменьшилась на 6,2% и составила 97,6 тыс.руб./кв.м. В домах экономкласса цена за кв.м сократилась также на 6,2% (91,8 тыс.руб./кв.м), в комфорт-классе – на 7,3% (95,4 тыс.руб./кв.м). При этом в бизнес-классе цена осталась на уровне предыдущего квартала – 142,8 тыс.руб./кв.м (-0,1%).

Московская область

Среди всех субъектов РФ Московская область является лидером по вводу жилья с 2004г.. Почти 2,3 млн кв.м жилья построили в Московской области с начала 2015г., что сопоставимо с показателями аналогичного периода прошлого года. На сегодняшний день в реализации представлено около 1 500 корпусов, а совокупная площадь квартир в продаже превышает 4 млн кв.м.

Более 80% новостроек области сконцентрировано на удалении до 25 км от МКАД, порядка 90% из них относятся к массовому сегменту. Средняя стоимость квадратного метра новостроек в Московской области равна 81 тыс.руб./кв.м. Самые высокие цены отмечены в Реутове, Красногорске, Химках, Котельниках и Одинцово.

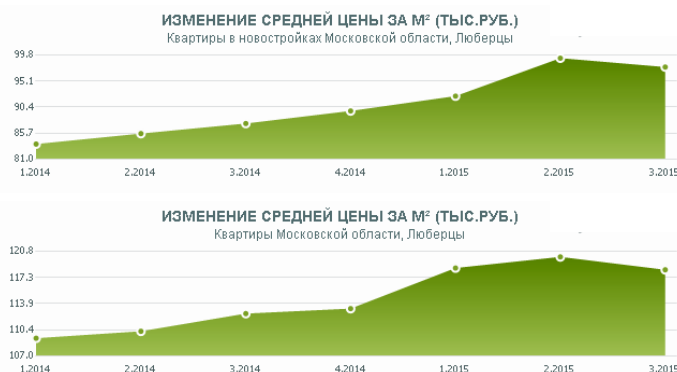
Динамика цен на рынке жилья МО (тыс. руб./кв.м), Росстат



За последний год, с мая 2014г. по май 2015г., среди подмосковных городов-спутников сильнее всего подорожало жилье в Красногорске и Люберцах. Если не обращать внимания на административное деление, то Люберцы вполне можно считать одним из спальных московских районов.

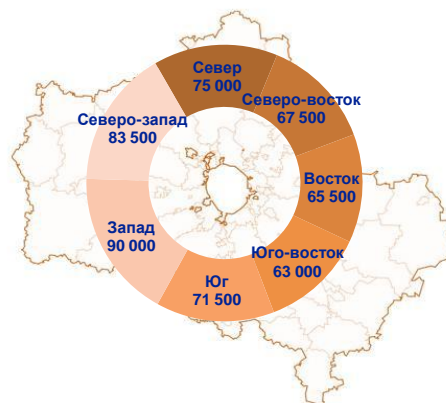
Средняя цена квадратного метра в новостройках г. Люберцы на конец отчетного квартала составляет 97,1 тыс.руб./кв.м, что на 20% выше, чем средневзвешенная цена квадратного метра в новостройках МО.

Динамика средневзвешенной цены на первичном и вторичном рынке жилой недвижимости г. Люберцы (тыс. руб./кв.м)



Значительно повысили транспортную доступность Люберец новые станции метро «Жулебино» и «Лермонтовский проспект». На очереди – станция «Котельники», которую введут в эксплуатацию в этом году. А в конце 2017г. столичные власти планируют запустить Кожуховскую линию метро. Две станции ветки – «Некрасовка» и «Лухмановская» – будут расположены в непосредственной близости от Люберец. Порядка 80% новостроек на рынке Люберец – это монолитные дома, доля панельных домов, соответственно, – 20%. Но в Люберецком районе ведется не только многоэтажная застройка, но также и малоэтажная. Из-за сравнительно низкой себестоимости и популярности подобного формата его выгодно развивать девелоперам, а за счет более доступного бюджета покупки он пользуется спросом у покупателей. Помимо этого, именно малоэтажное жилье все чаще рассматривается в качестве объекта для инвестирования: за счет небольшой этажности риск заморозки проекта практически отсутствует, минимален порог входа в проект, соответственно, инвестировать можно уже при наличии относительно небольшой суммы.

Уровень цен в малоэтажных жилых комплексах МО в зависимости от направления (руб./кв.м)



Предложение в Московской области (на расстоянии до 30 км от МКАД) продолжает увеличиваться. Продажи стартовали в 10-ти новых проектах – ЖК «Новое Измайлово-2», ЖК «Мытищи Light», ЖК «Петровский Парк», ЖК «Лермонтова, 10», ЖК «Новоград Павлино» и другие. В сегменте бизнес-класса вышел один проект – ЖК «Авеню». Также объем предложения пополнился за счет выхода новых корпусов в строящихся проектах. Сегодня в области строится 4,5 тысячи объектов площадью 36 млн кв.м, из которых 20 составляют жилье.

В июне в Подмосковье число зарегистрированных прав на жилые помещения снизилось на 7,4% по сравнению с майскими объемами. Оно достигло показателя почти в 56 тыс. прав. В прошлом году статистика демонстрировала противоположную картину: в июне 2014г. общее число зарегистрированных прав на жилье выросло на 38,2% по сравнению с маем 2014г.. Между тем, по данным, подготовленным Росреестром, в июне 2015г. ипотека и ДДУ показали рост – на 5,7% и 11% соответственно. В июне число записей об ипотеке подмосковного жилья составило более 16 тысяч. Также за месяц было оформлено 8,9 тыс. договоров участия в долевом строительстве.

Фонды недвижимости «Доступное жилье»

ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» приобрела в ЗПИФН «Доступное жилье 3» имущественные права на часть площадей строящегося жилого комплекса «Корневский Форт» (2-ая очередь: «Лес»).

Стоимость пая на первую дату размещения, руб. (19.06.2014)	499 804,44
Стоимость пая на 30.06.2015, руб.	573 308,21
СЧА на 30.06.2015, руб.	352 553 386,20

Текущее увеличение стоимости пая ЗПИФН «Доступное жилье 3» (19.06.2014 – 30.06.2015) – +14,7%, что соответствует 14,3% годовых.

В ЗПИФН «Доступное жилье 4» ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» приобрела имущественные права на часть площадей строящегося жилого комплекса «Корневский Форт 2» (2-ая очередь).

Стоимость пая на дату размещения, руб. (10.10.2014)	505 016,30
Стоимость пая на 30.06.2015, руб.	542 461,56
СЧА на 30.06.2015, руб.	414 141 124,84

Текущее увеличение стоимости пая ЗПИФН «Доступное жилье 4» (10.10.2014 – 30.06.2015) – +7,4%, что соответствует 10,3% годовых.

К настоящему времени все строительные и озеленительные работы по проекту «Корневский Форт» окончены. Жилой комплекс проходит экспертную проверку Государственной Комиссии для ввода в эксплуатацию жилых корпусов и присвоения почтового адреса. После получения разрешительной документации дома будут готовы к заселению. Планируется, что в сентябре будет оформлено право собственности на квартиры, входящие в активы ЗПИФН «Доступное жилье 3», а в октябре текущего года – на квартиры ЗПИФН «Доступное жилье 4».

Продажи квартир из Фондов ведутся с соблюдением запланированных сроков реализации:

- из ЗПИФН «Доступное жилье 3» продано более 60% активов;
- из ЗПИФН «Доступное жилье 4» продано более 50% активов.



июнь 2015

ЖК «Корневский Форт» - 2-ая очередь застройки: «Лес» (ЗПИФН «Доступное жилье 3»)



июнь 2015

ЖК «Корневский Форт 2» - 2-ая очередь застройки (ЗПИФН «Доступное жилье 4»)

Ограничение ответственности

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» осуществляет инвестиционную деятельность на основании следующих лицензий: лицензия на осуществление деятельности по управлению ИФ, ПИФ и НПФ № 21-000-1-00096 от «20» декабря 2002г., выдана ФСФР России, лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами № 077-10104-001000 от «10» апреля 2007г., выдана ФСФР России. Адрес местонахождения: РФ, Москва, ул. Стромынка, д.18, стр. 27, оф. 3, тел. (495) 662-40-92, факс (495) 662-40-91, сайт компании: www.upravlyaem.ru. ПДУ ЗПИФН «Доступное жилье 3» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» зарегистрированы ЦБ РФ под № 2756 от 21.03.2014г.. По состоянию на 30.06.2015г. изменение расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФН «Доступное жилье 3» за 1 месяц: +2,71%, за 3 месяца: +2,74%, за 6 месяцев: +3,18%, за 1 год: +14,14%. ПДУ ЗПИФН «Доступное жилье 4» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» зарегистрированы ЦБ РФ под № 2836 от 25.07.2014г.. По состоянию на 30.06.2015г. изменение расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФН «Доступное жилье 4» за 1 месяц: +0,42%, за 3 месяца: +0,66%, за 6 месяцев: +8,72%. Информация о местах, где до приобретения инвестиционных паев можно получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами и иными документами: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27, офис 3, тел. (495) 662-40-92.

Иные источники информации, в которых в соответствии с Правилами доверительного управления раскрывается информация: сайт в сети Интернет <http://www.upravlyaem.ru>, а также информационный бюллетень «Приложение к Вестнику ФСФР». Агент по выдаче и погашению инвестиционных паев: ПАО «Промсвязьбанк». Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление брокерской деятельности № 177-03816-100000, выдана ФКЦБ РФ 13.12.2000 г., тел. (495) 777-10-20. Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами. Настоящий материал имеет исключительно информационное значение, не предназначен и не должен трактоваться как реклама каких-либо услуг на территории соответствующей юрисдикции. Управляющий и его сотрудники не несут ответственности за полноту и точность предоставленной информации, а также последствия её использования, и оставляют за собой право пересмотреть ее содержание в любой момент без предварительного уведомления. Данные материала подготовлены аналитиками управляющей компании с использованием данных компаний ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ», МИЭЛЬ-Новостройки, Метриум Групп, ИРН-Консалтинг, Est-a-Tet, отображают частное мнение и не являются обещанием в будущем эффективности деятельности, доходности финансовых вложений. Использование представленной информации не обеспечивает защиту от убытков или получение прибыли. Данный материал предназначен исключительно для целей предоставления информации лицу, которому он адресован, и не должен быть использован для дальнейшего распространения третьим лицам.