

Рынок жилой недвижимости

По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат), за 9 месяцев 2014г. объем ввода жилья в России вырос по сравнению с аналогичным периодом 2013г. на 24,6%. Он составил 48,2 млн кв.м. Среди субъектов РФ в январе-сентябре 2014г. наибольшие объемы жилищного строительства осуществлялись в Подмосковье, где введено 9,7% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России (4,7 млн кв.м).

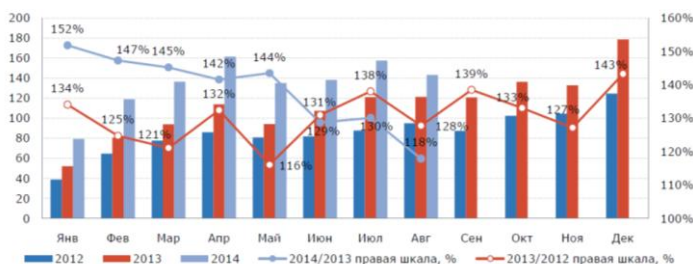
В тройку лидирующих регионов также вошли Краснодарский край и Москва – 3,5 млн кв.м (7,3% от общего объема по стране) и 2,3 млн кв.м (4,8%) соответственно. На четвертой позиции расположился Санкт-Петербург – 2,1 млн кв.м (4,4%), а замыкает пятерку лидеров Башкирия с 1,9 млн кв.м жилья (3,9%).

В целом по стране за девять месяцев текущего года было построено 624 тыс. новых квартир.

За восемь месяцев 2014г. было выдано 619026 ипотечных кредитов на общую сумму 1070,3 млрд руб., что в 1,3 раза превышает уровень января – августа 2013г. в количественном и в 1,4 – в денежном выражении.

В условиях напряженности на финансовых и валютных рынках общий рост стоимости денег в экономике отражается и на стоимости фондирования ипотечных кредитов. Последовательное повышение ключевой ставки, нестабильность на финансовых рынках и сложности в привлечении внешних заимствований неизбежно подталкивали банки к увеличению ставок, в том числе и по ипотечным кредитам. Активные участники рынка уже повысили ставки по ипотеке в 2014г. на 0,5 – 1 п.п. Эти факторы привели к замедлению темпов роста рынка ипотеки.

Динамика объема выдачи ипотечных кредитов (млрд руб.) и годовые темпы роста (%) в 2012 -2014 гг., помесячно



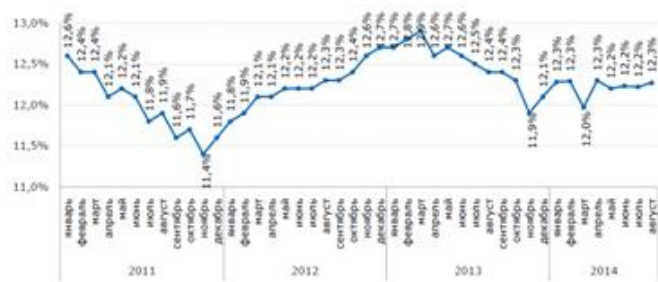
Источник: Банк России, расчеты АИЖК

В январе-августе 2014г. средняя ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,2%, что соответствует уровню четвертого квартала 2012г., однако в августе ипотечные кредиты выдавались в среднем по ставке 12,3%. Учитывая сохранение высокой стоимости фондирования и коррекцию ценовых параметров ипотечных программ основных участников, ожидается, что в статистике Банка России будет продолжаться плавный рост ставок, и по итогам 2014г. средняя ставка по ипотечным кредитам составит около 12,3-12,5%.

В тоже время банки не ставят перед собой задачу значительно повышать процентные ставки по ипотеке,

чтобы сохранить клиентов. Эксперты также не ожидают кардинальных перемен на рынке ипотеки до конца года. Ипотечные ставки пока зафиксированы, и резких скачков не будет, пока банки поддерживает государство. Сейчас ипотека по-прежнему доступна для населения, но возможно ужесточение требований к заемщикам, в случае если начнется рост задолженности по ипотеке. Если макроэкономическая ситуация будет ухудшаться, ставки плавно пойдут вверх, с 12-13% до 13-14% в 2015г.

Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца 2011–2014 гг., % годовых



Примечание: по данным АИЖК, anomalно высокие значения месячной ставки выданы в ноябре 2013 г. и марте 2014 г. январь. Следствием дублирования отдельных Банками отчетностей при заполнении форм отчетности и округлений. Фактические ставки выданы составлены, по данным АИЖК, около 12,1 – 12,2% в ноябре 2013 г. и около 12,2 – 12,3% в марте 2014 г.

Несмотря на то, что рынок недвижимости до конца года ожидает стагнация: коррекция цен будет в пределах +/-1%, причин для снижения цен пока нет.

В текущей экономической ситуации недвижимость, по-прежнему, представляется надежным активом для инвестирования, чтобы сохранить накопленный капитал. Вкладывая средства лучше в жилье экономкласса, поскольку доходность у него самая высокая среди других классов. Купив квартиру на начальном этапе строительства, можно увеличить свой капитал на четверть, при удачном выборе проекта. И даже если экономическая ситуация усугубится в 2015г., жилье эконом- и комфорт-классов вряд ли упадет в цене, поскольку спрос на него всегда высок, даже в кризисные времена. Это наиболее ликвидный актив.

Средний бюджет предложения квартиры в новостройках Москвы и Новой Москвы различается в 3 раза: средний бюджет предложения квартир в Москве составляет 17 млн руб., в Московской области – 4,5 млн руб., в Новой Москве – 5,9 млн руб.

При этом на протяжении нескольких лет наблюдается снижение средней площади приобретаемых квартир и среднего бюджета покупки. Эта тенденция характерна для всех сегментов рынка, но особенно заметна в сегменте жилья экономкласса. Так, сегодня в Московском регионе наиболее востребованы квартиры стоимостью от 2 до 3 млн руб. (на них приходится 27% от общего объема спроса) и от 3 до 5 млн руб. (36%).

Большинство сделок (75%) совершается на первичном рынке Московской области. В Москве основная доля сделок приходится на двух- и трехкомнатные квартиры (33% и 37%, соответственно). В Московской области наибольшим спросом традиционно пользуются 1-комнатные

квартиры (включая квартиры-студии) и 2х-комнатные квартиры (49% и 42%, соответственно).

В Московской области (на удалении до 30 км от МКАД) квартиры-студии представлены в 46 проектах. Площадь объектов составляет от 20 до 31 кв.м. Стоимость варьируется от 1 до 4 млн руб. Доля жилых комплексов, имеющих в своем составе такие квартиры, составляет 15%. Лидерами по количеству объектов с квартирами-студиями являются Люберецкий, Одинцовский, Щелковский районы. Меньше всего таких объектов – в Домодедовском, Нарофоминском и Раменском районах МО. Квартиры-студии проектируются, в основном, в проектах комфорт- и экономкласса. Большинство квартир-студий сдаются без отделки, что позволяет покупателю планировать пространство по своему усмотрению и реализовывать самые смелые идеи по проектированию и ремонту. Именно такие квартиры приобретены в активы закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости категории «Доступное жилье». Это наиболее ликвидный актив на рынке, т.к. квартиры-студии раскупаются в первую очередь, привлекая покупателей низкой ценой. Прибыль формируется за счет роста стадии строительной готовности объекта и за счет рыночного роста цен. Такие квартиры выгодно сдавать в аренду – арендная ставка студии сопоставима со стоимостью аренды однокомнатной квартиры. Стоит отметить несомненный плюс квартир-студий – минимальные коммунальные платежи.

Только 17% покупателей приобретают квартиру в рассрочку, подавляющее большинство привлекает ипотечный кредит (42% покупателей) или выбирают 100%-ную оплату (41%).

Основное число сделок по покупке квартиры в новостройках совершает наиболее активная часть населения – покупатели в возрасте 30-40 лет (78%).

Большинство покупателей квартир в Московском регионе проживают в Москве, однако на протяжении 7-ми лет их доля постоянно снижалась с 76% в 2007г. до 42% в 2014г. При этом увеличивалась доля жителей регионов России: так, в 2007 году на региональных покупателей приходилось 8% сделок, в 2011г. – уже 18%, в 2014г. – 28%.

Осенью 2014г. в Московском регионе предлагалось на продажу 164 малоэтажных жилых комплекса (МЖК) с квартирами (формат жилых комплексов, квартиры в которых приобретены в ЗПИФН категории «Доступное жилье»).

В Новой Москве рынок МЖК был представлен 17 объектами. Из них 15 объектов, или 88%, располагались в радиусе 30 км от МКАД. В Подмосковье доля проектов на аналогичной удаленности от МКАД меньше, чем в Новой Москве, – 65%. Но по объемам застройки Московская область в 30 км от МКАД существенно опережала Новую Москву. Здесь велись продажи в 95 комплексах. Всего же в Подмосковье насчитывалось 147 МЖК.

Основная часть малоэтажных квартирных домов в Новой Москве находится в зоне Калужского и Варшавского шоссе: девять объектов из пятнадцати, расположенных в 30-километровой зоне от МКАД. В Подмосковье самыми развитыми направлениями в сегменте малоэтажных квартирных домов являются Ленинградское, Пятницкое, Новорижское, Минское и Ярославское шоссе. Осенью 2014г. на каждом из них предлагалось от шести до четырнадцати жилых комплексов, а в сумме они занимали 46% от общего

числа малоэтажных проектов в 30 км от МКАД.

Общие характеристики рынка малоэтажных жилых комплексов в 2014г.

	весна 2014	осень 2014
Количество МЖК, шт.	146	164
в Новой Москве	18	17
в Московской области	128	147
Средняя площадь квартиры, кв.м	55,0	55,2
в Новой Москве	56,3	60,1
в Московской области	54,6	54,3
Средневзвешенная стоимость кв.м, руб.	76 670	77 960
в Новой Москве	85 700	92 190
в Московской области	73 850	74 670
Средневзвешенная стоимость квартиры, руб.	4 218 000	4 307 000
в Новой Москве	4 826 000	5 545 000
в Московской области	4 035 000	4 052 000

Среди направлений-лидеров по количеству МЖК Подмосковья самым дорогим является Новорижское шоссе. Осенью 2014г. средняя стоимость квартир в радиусе 30 км от МКАД здесь составляла 142,4 тыс. руб./кв.м. Жилье по другим направлениям предлагалось значительно дешевле, в среднем оно стоило от 65,8 тыс. до 100,0 тыс. руб./кв.м. При этом средняя стоимость квартир в малоэтажных домах, расположенных в 30 км от МКАД Подмосковья, составляла 74,7 тыс. руб./кв.м. Это на 19% дешевле, чем в Новой Москве, где данный показатель был равен 92,2 тыс. руб./кв.м.

Для решения проблемы перегруженности транспортной инфраструктуры в Московской области планируется построить четыре линии «легкого» метро, которые свяжут густонаселенные города региона между собой и с ключевыми аэропортами.

Предполагается, что первой очередью станет южная широтная связь: Подольск - Домодедово - аэропорт «Домодедово» - Раменское. Ее планируется ввести в эксплуатацию до конца 2018г. Вторая очередь - восточная хордовая линия: Раменское – аэродром «Раменское» - Жуковский - Томилино - Люберцы - Железнодорожный - Балашиха. Ее планируется запустить до 2022г. Третья очередь – северная хордовая линия: Мытищи - Королев - Юбилейный - Пушкино - Ивантеевка - Фрязино - Щелково - Балашиха с заходом в Москву. Четвертая очередь предполагает строительство западной хордовой линии: Мытищи - Долгопрудный - аэропорт «Шереметьево» - Химки с заходом в Москву - Путилково - Красногорск - Одинцово - аэропорт «Внуково» - Остафьево - Щербинка - Подольск.

Однако, повышенный покупательский интерес и рост цен на жилье может начаться только после начала строительных работ, когда люди поймут, что станция метро действительно будет построена в обозримой перспективе. Максимальный прирост в размере 10–15%, получат города, в которых сейчас наблюдается тяжелая транспортная ситуация.

Москва

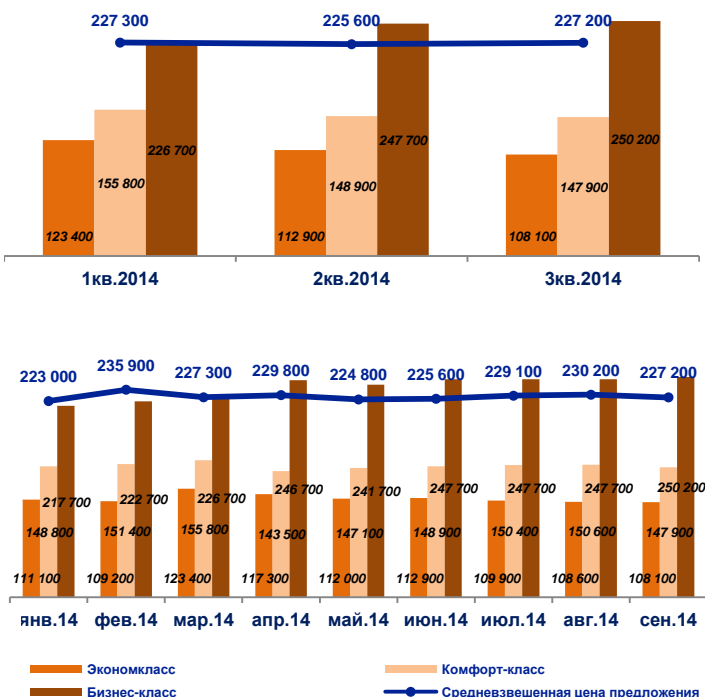
В третьем квартале 2014г. (сентябре) в новостройках Москвы в прежних ее границах на продажу предлагалось 14,5 тыс. квартир в 233 домах (101 проект). Для сравнения, в июне количество квартир не превышало 8704 в 154 домах, а в марте 2014г. – 7205 в 140 новостройках.

В сентябре предложение новостроек Москвы увеличилось за счет начала реализации новых объектов и вывода застройщиками новых объемов в уже реализуемых корпусах. Средневзвешенная цена несущественно изменилась, так как повышение цен было сбалансировано выводом из продажи однокомнатных квартир в некоторых проектах. Средняя стоимость кв.м увеличилась на 0,7% до 227,2 тыс. руб./кв.м. Средняя цена квартиры осталась на уровне июня – 17,0 млн руб.

На первичном рынке Москвы максимальную долю занимают квартиры бизнес-класса (46,9% от общего объема предложения квартир в новостройках «старой» Москвы). На втором месте – объекты комфорт-класса (36,8%). Квартир экономкласса в предложении чуть больше элитных (11,5% и 4,8%, соответственно).

Что касается установившихся цен, то средневзвешенная цена предложения квартир в новостройках экономкласса несущественно сократилась в течение месяца до 108,1 тыс. руб./кв.м. В сегменте комфорт-класса средневзвешенная цена составила 147,9 тыс. руб./кв. м. В бизнес-классе цена подросла до 250,2 тыс. руб./кв.м.

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



По итогам третьего квартала 2014г. на рынке элитных новостроек был представлен 41 объект, совокупный объем

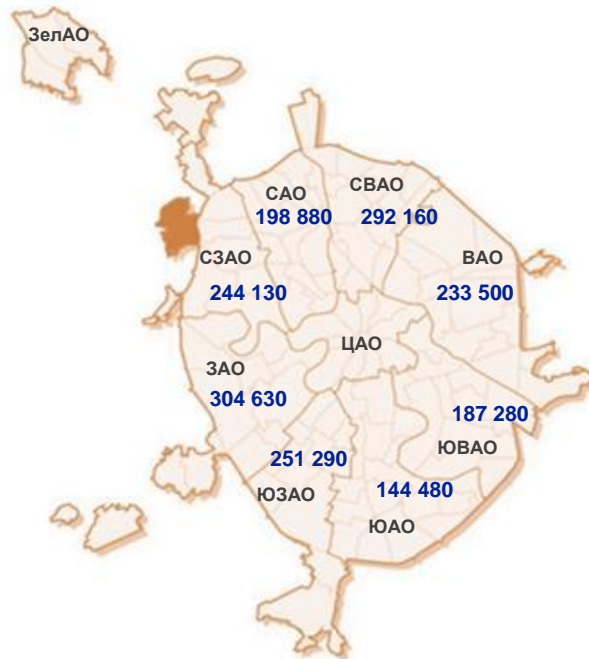
предложения составлял около 1130 квартир. Средняя цена кв.м составила 539,9 руб./кв.м.

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



В третьем квартале текущего года в зависимости от административного округа столицы наибольшее количество новостроек возводится в ЦАО – 31,8%, второе место делят между собой ЮЗАО и СЗАО – 10,6% и 10,1% соответственно, по 9,5% от общего количества новых проектов столицы возводится в округах ЮАО, ВАО и САО. Меньше всего новостроек сосредоточено в ЮВАО – 1,7%.

Распределение средневзвешенной цены предложения на рынке новостроек г. Москвы (руб./кв.м), сентябрь 2014 г.



В сентябре в структуре предложения по типам квартир относительное равенство. В анализируемом месяце больше всего на рынке трехкомнатных квартир 28,0% от общего объема предложения, второе место занимают

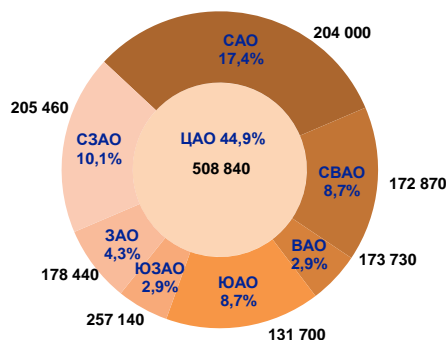
1-комнатные квартиры, обладающие наибольшей инвестиционной ликвидностью и спросом, 26,3% от общего объема. На третьем месте 2х-комнатные квартиры с 25,3% от общего объема предложения. Доля многокомнатных квартир не превышает 20,4%.

В столице доля квартир в монолитных домах составляет 86% (238,9 тыс. руб./кв.м), в панельных – 14% (142,7 тыс. руб./кв.м).

В третьем квартале 2014г. на рынке апарт-апартаментов продолжился активный выход новых проектов. Стало известно о старте продаж в пяти новых комплексах. По состоянию на конец сентября на рынке апарт-апартаментов было представлено 69 проектов (+4,5% к июню 2014г.).

Значительных изменений в структуре предложения по округам Москвы не произошло. По-прежнему максимальная доля проектов с апарт-апартаментами приходится на ЦАО (44,9%), за которым следуют САО (17,4%) и СЗАО (10,1%).

Структура предложения апарт-апартаментов по количеству проектов и средневзвешенная цена (руб./кв.м) по округам г. Москвы, сентябрь 2014г.



Апартаменты бизнес-класса продолжают составлять более половины предложения на рынке. За прошедший квартал их доля возросла на 0,6% и достигла 54,6%. За ними следуют апартаменты экономкласса, процент которых практически не изменился и составил 18,2%. Третье место занимают элитные апартаменты, чья доля за последние три месяца возросла на 0,9% - до 14,1%. Наконец, наименьшую долю рынка занимают апартаменты комфорт-класса (13,1%). За счет активного спроса в третьем квартале их доля понизилась на 1,1%.

По итогам третьего квартала средний уровень цен на рынке апарт-апартаментов составил 251,0 тыс. руб./кв.м, по сравнению с июнем текущего года рост составил 6,4%. Росту цен по большей части способствовал выход новых высокобюджетных проектов, а также снижение предложения в наиболее бюджетных сегментах.

За третий квартал в столице было зарегистрировано 38,9 тысячи прав на жилую недвижимость. Как следует из данных федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по Москве, это на 4,8% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года – тогда этот показатель составлял 37,1 тысячи прав. Количество ДДУ в этом квартале увеличилось на 2% по сравнению со вторым кварталом 2014г. и на 31,1% по сравнению с третьим кварталом 2013г.

В Росреестре также отметили, что в отчетном периоде москвичи оформили 11,5 тысяч ипотечных сделок. Всего за 2014г. было проведено более 31,8 тысяч таких сделок. Если сравнить этот показатель с аналогичным в 2013г., то можно увидеть, что рост составил более 30%.

Динамика числа зарегистрированных сделок (2013-2014 г.), Управление Росреестра по г. Москве



Новая Москва

По результатам третьего квартала объем предложения Новой Москвы увеличился на 17,4% (к концу второго квартала 2014г.) и составил 303 корпуса.

В реализацию традиционно поступили новые корпуса в таких проектах как город-парк «Первый Московский» и город-парк «Перedelкино Ближнее». Также предложение пополнилось новыми домами в жилых комплексах «Татьянин парк», «Новые Ватутинки. Мкр. Центральный», «Бутовские аллеи», «Бунинский», «Спортивный квартал».

Количество квартир, реализуемых в новостройках Новой Москвы, за квартал выросло на 13,3% до 9,4 тысяч (564 тыс. кв.м).

В сентябре средневзвешенная цена предложения в новостройках Новой Москвы увеличилась на 0,5% к показателю второго квартала и на 8,8% к показателю первого квартала 2014г., и составила 98,8 тыс. руб./кв.м. Рост цен наблюдался во всех сегментах, наибольший рост показал бизнес-класс, где цена возросла на 4,4% к концу второго квартала.

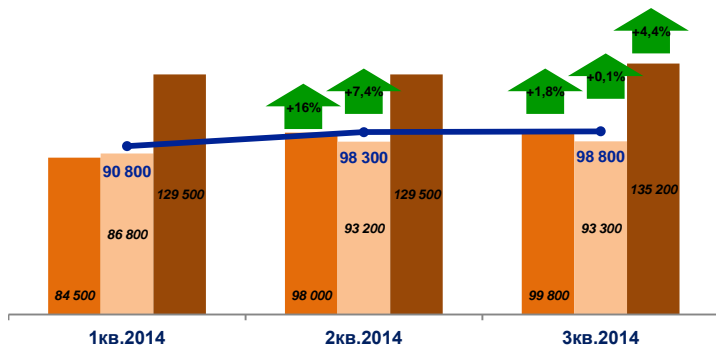
В Новой Москве лидером предложения являются квартиры комфорт-класса (66,0%). На втором месте – объекты экономкласса (28,6%). Элитных проектов здесь не строится, доля квартир бизнес-класса составляет 5,4%.

Средневзвешенные цены предложения (руб./кв.м) на рынке новостроек Новой Москвы по классам, сентябрь 2014г.

Класс	Средневзвешенная цена (руб./кв.м)	Доля (%)
Эконом	99 800	28,6%
Комфорт	93 300	66,0%
Бизнес	135 200	5,4%

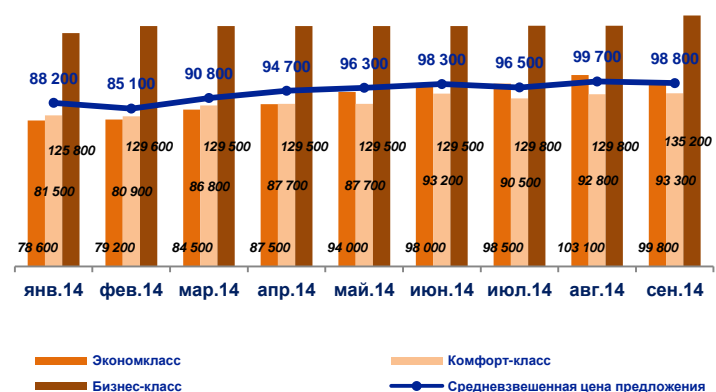
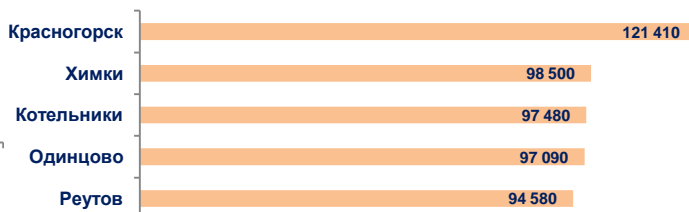
В Новой Москве доля панельного жилья составляет – 25% (96,9 тыс. руб./кв.м), монолитного – 75% (96,3 тыс. руб./кв.м).

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

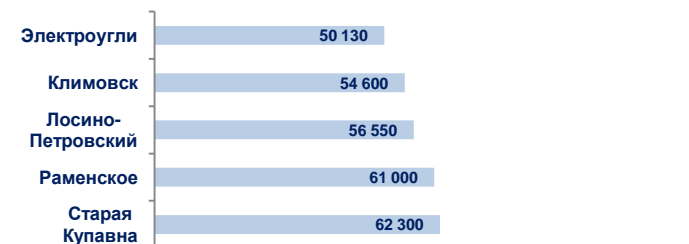


и благоустроенных городах Московской области, прежде всего, наиболее близких к столице: таких как Одинцово, Красногорск, Железнодорожный, Подольск. Более сложной ситуация окажется на «дальних подступах» к Москве.

Самые дорогие города Московской области, руб./кв.м, октябрь 2014г.



Самые доступные города Московской области, руб./кв.м, октябрь 2014г.



По данным аналитиков рынка, каждый третий из 10-ти купивших квартиру в Новой Москве признается, что продал недвижимость в столице и планирует жить за МКАД в новом жилье. Покупателей привлекают цены, московская прописка, перспективные планы по развитию социально-экономической инфраструктуры. Есть также группа покупателей, которые хотят уехать из шумного и загрязненного мегаполиса, соглашаясь на временные трудности с транспортной доступностью и инфраструктурой. Взамен этого, помимо московской прописки, они получают просторное жилье, качественно новый уровень комфорта и, фактически, все прелести загородной жизни.

Застройщики пока не спешат повышать цены в строящихся проектах. Объем предложения продолжает увеличиваться за счет выхода большого количества новых корпусов и находящихся в стадии проектирования крупных объектов, на которые уже выдаются разрешения на строительство. Ценовая ситуация, с высокой долей вероятности, останется на прежнем уровне – в том случае, если не произойдет значительных изменений макроэкономических показателей.

Московская область

На рынке новостроек Подмосковья главным фактором, влияющим на цену, является месторасположение объекта. Важна не только удаленность от МКАД, но также и сектор. Традиционно новостройки на западе, севере, северо-западе и северо-востоке дороже за счет благоприятной экологии, богатых водных ресурсов и обширных лесопарковых зон. Поэтому средняя стоимость кв.м в городах Московской области может различаться в 2,4 раза. Самые высокие цены характерны для г. Красногорск (121,4 тыс. руб./кв.м). Минимальная средняя стоимость кв.м зафиксирована в г. Электроугли (50,1 тыс. руб./кв.м).

Среди грядущих изменений на данном рынке аналитики видят концентрацию спроса в наиболее развитых

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



На рынке новостроек Московской области в пределах 30 км от МКАД по итогам сентября продолжился рост объемов предложения (+4,97%). Сейчас на рынке первичного жилья Подмоскovie экспонируется порядка 1140 корпусов в 325 проектах. Общая площадь квартир в реализации составляет 4,3 млн кв.м (-5,9% к июню), количество квартир – 76 тыс. шт. (-3,8% к июню).

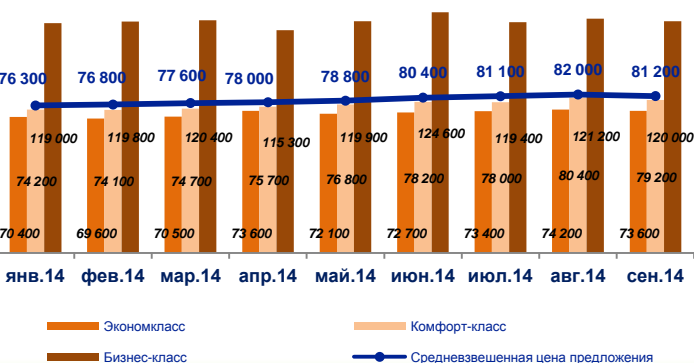
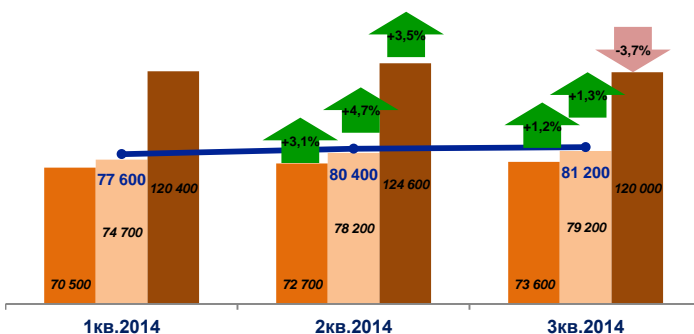
Всего в сентябре на рынок вышло 63 новых корпуса – в два раза больше по сравнению с августом (32 – в августе, 46 – в июле). Среди них 70% строится по технологии монолитно-кирпичного домостроения, 19% – монолит, 11% – панель.

В третьем квартале 2014г. (сентябре) на рынке первичного жилья в Московской области был отмечен рост средневзвешенной цены кв.м до 81,2 тыс. руб./кв.м, что на 1% больше цены во втором квартале 2014г. (июне) и на 4,6% больше цены в первом квартале 2014г. (марте).

На удаленности 0-5 км и 10-20 км от МКАД средняя цена показала небольшое снижение к показателям второго квартала и составила 96,4 тыс. руб./кв.м (-0,6%) и 68,2 тыс. руб./кв.м (-0,7%), соответственно. Такая коррекция цены объясняется тем, что в этих районах на рынок вышли проекты с более низкой ценой. На участках 5-10 км и 20-30 км от МКАД цены, наоборот, выросли до 80,5 руб./кв.м (+1,6%) и 58,2 руб./кв.м (+3,9%).

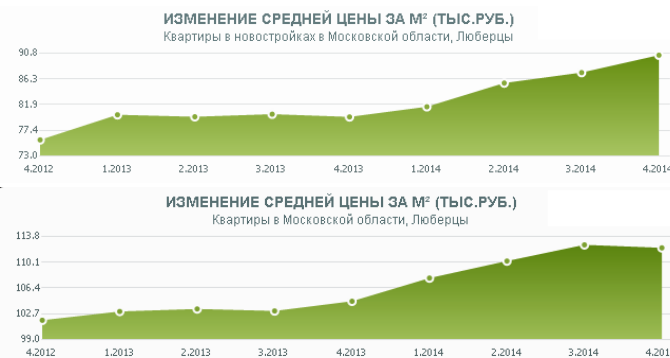
По сегментам жилья средние цены в сентябре распределились следующим образом: в новостройках бизнес-класса средневзвешенная цена снизилась до 120 тыс. руб./кв.м (-3,7% к июню), в новостройках комфорт-класса и экономкласса отмечен небольшой рост цены до 79,2 тыс. руб./кв.м (+1,3%) и 73,6 тыс. руб./кв.м (+1,2%).

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



В зависимости от технологии домостроения средневзвешенная цена предложения в сентябре показала динамику в пределах 1% к данным июня: в новостройках, возводимых по панельной технологии, средневзвешенная цена составила 73,4 тыс. руб./кв.м (+1,1%), в монолитных новостройках цена снизилась до 83,4 тыс. руб./кв.м (-0,6%), а в монолитно-кирпичных домах цена не превысила 81,8 тыс. руб./кв.м (+0,8%).

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



Обзор средневзвешенных цен на первичном и вторичном рынке жилой недвижимости г. Люберцы, октябрь 2014г.

	Первичный рынок	Вторичный рынок
Средневзвешенная цена кв. м, руб.		
Однокомнатная квартира	95 310	122 740
Двухкомнатная квартира	86 050	111 610
Трехкомнатная квартира	79 180	104 310
Многокомнатная квартира	83 520	96 500
Средневзвешенная цена квартиры, руб.		
Однокомнатная квартира	3 731 490	4 854 210
Двухкомнатная квартира	6 133 730	6 283 890
Трехкомнатная квартира	7 371 670	7 930 370
Многокомнатная квартира	8 914 000	10 893 550

В первый месяц осени положительная динамика на областном рынке недвижимости сложилась по всем показателям статистики Росреестра. В частности, рост числа ипотечных договоров в сравнении с предыдущим месяцем составил 107,6%. Общее число зарегистрированных прав на жилье в Подмоскovie увеличилось на 42,7%. Как следует из сообщения Росреестра, наименьший рост в сентябре показала «долевка» - рост таких договоров в области составил 33,1%. Из прошлогодних публикаций видно, что сентябрь 2013г. также демонстрировал подъем. Однако, статистика тогда обошлась без столь резких колебаний. В частности, в сентябре 2013г. количество договоров ипотеки в Московской области выросло на 9,8% по сравнению с предыдущим месяцем. Численность зарегистрированных договоров долевого участия выросла на 9,6%. Численность зарегистрированных прав на жилье в прошлом году и вовсе – понижалось (было отмечено снижение на 3,2 %).

Фонд недвижимости «Доступное жилье 2»

ЖК «Корневский Форт» (1-ая очередь) введен в эксплуатацию - постановление № 640 от 22.10.2014 об утверждении разрешения на ввод в эксплуатацию.

30 октября 2014г. ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» провела погашение паев ЗПИФН «Доступное жилье 2»: в результате успешной инвестиционной деятельности, доход на привлеченные в Фонд денежные средства пайщиков составил 24% за полтора года работы Фонда, что соответствует 15,8% годовых в рублях.

	Стоимость пая, руб.	Доход в год. (%)
На первую дату размещения, (29.04.2013)	498 238,88	15,8%
На дату погашения паев (30.10.2014)	616 776,94	



Фонд недвижимости «Доступное жилье 3»

Вторая очередь проекта «Корневский Форт» предполагает строительство 8 трехэтажных многоквартирных домов, состоящих из 17-ти корпусов, ввод в эксплуатацию которых намечен на 3-ий квартал 2015г. В настоящее время в этих корпусах завершена кладка наружных стен, продолжается остекление, монтаж внутренних инженерных систем. Строители уже приступили к монтажу крыш. Согласно утвержденному графику строительных работ по проекту, строительство корпусов планируется завершить до конца зимы, в апреле 2015г. – приступить к работам по озеленению, и уже летом 2015г. – оформить сдачу жилых домов в эксплуатацию.

В октябре 2014г. были начаты продажи квартир из Фонда. К настоящему времени заключены несколько договоров купли-продажи квартир и переданы на регистрацию.



Фонд недвижимости «Доступное жилье 4»

По второй очереди ЖК «Корневский Форт 2» проектом предусмотрено строительство 14 трехэтажных секций в 5 корпусах. Ввод в эксплуатацию которых планируется на 3-ий квартал 2015г. Возведение жилого комплекса ведется активными темпами: во всех корпусах уже завершены работы по устройству монолитных конструкций, строители приступили к устройству наружных и внутренних стен 1-3 этажей, а в части корпусов уже ведутся подготовительные работы к монтажу крыш зданий. Параллельно на объекте завершается прокладка внешних инженерных сетей.

Интервал на размещение дополнительных инвестиционных паев Фонда завершился **10 октября 2014г.** Всем пайщикам, подавшим заявки на приобретение паев, были начислены паи по котировке **505 016,30 руб./ пай.** Всего в Фонд было привлечено более 380 млн руб.

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. Стромьинка, д.18, стр. 27, оф. 3, тел. (495) 662-40-92, факс (495) 662-40-91, сайт компании: www.promsvyaz.ru. ПДУ ЗПИФН «Доступное жилье 2» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» зарегистрированы ФСФР под № 2556 от 28.02.2013г. По состоянию на 30.10.2014г. изменение расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФН «Доступное жилье 2» за 1 месяц: +6,75%, за 3 месяца: +7,18%, за 6 месяцев: +5,93%, за 12 месяцев: +12,80%. ПДУ ЗПИФН «Доступное жилье 3» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» зарегистрированы ЦБ РФ под № 2756 от 21.03.2014г. ПДУ ЗПИФН «Доступное жилье 4» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» зарегистрированы ЦБ РФ под № 2836 от 25.07.2014г. Информация о местах, где до приобретения инвестиционных паев можно получить информацию о левом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами и иными документами: 107076, г. Москва, ул. Стромьинка, 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.upravluyet.ru>, а также информационный бюллетень «Приложение к Вестнику ФСФР». Агент по выдаче и погашению инвестиционных паев: ОАО «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 ее 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», МИЗЛЬ-Новостройки, Метриум Групп, ИРН-Консалтинг, 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.

