

Итоги квартала

➤ За 9 месяцев 2013 г. по показателю темпов ввода жилья на долю Московского региона пришлось 15% от общего объема ввода жилья по РФ.

➤ Несмотря на возрастающие темпы ввода жилья в Москве и Подмосковье сохраняется относительно низкий уровень обеспеченности – 19 кв. м на человека и 22 кв. м на человека соответственно. Для сравнения аналогичный показатель в странах Европы – 30-50 кв. м на человека.

➤ Вывод недорогого предложения на этапе «котлована» по-прежнему сдерживает рост средних цен на новое жилье в Московском регионе. Однако, если рассматривать каждую новостройку в отдельности, то без учета инфляции и роста рынка совокупное увеличение стоимости по проекту достигает 20-25% годовых. В первую очередь рост цены кв. м связан с повышением стадии строительной готовности объекта. Этот этап включает строительство самого жилого дома и общую капитализацию района застройки.

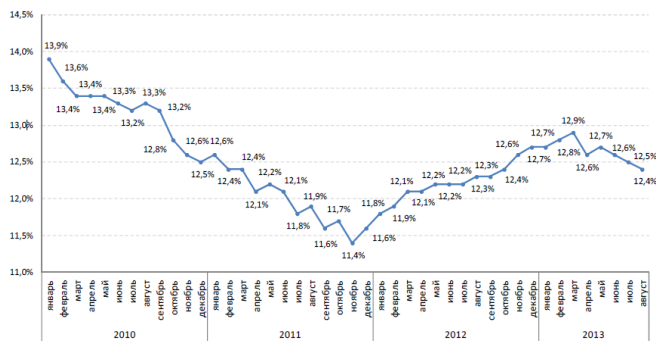
➤ По оценкам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, в июле-августе ставки, по которым были выданы кредиты, незначительно, но снижались. Среднегодовая ставка выдачи ипотечных кредитов в рублях по итогам восьми месяцев 2013 г. снизилась до 12,6%, что на 0,5 процентного пункта превышает уровень восьми месяцев 2012 г. (итоговая ставка 2012 г. – 12,3%).

➤ Число ипотечных сделок в столице, по данным Росреестра, в минувшем квартале составило 9 347 договоров, что на 19% больше, чем в аналогичном периоде 2012 г.

По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, за январь-сентябрь 2013 г. было выдано 120 218 ипотечных кредитов, что на 6% больше, чем за девять месяцев прошлого года. Для сравнения в 1-ом квартале 2013 г. объем ипотечных покупок был на уровне 20%, во втором – свыше 20%, в третьем – достиг 30%.

➤ По итогам 3-го квартала 2013 г., объем строящегося малоэтажного жилья, выставленного на продажу в Московском регионе (новостройки за МКАД), составляет порядка 12-13%, которые в количественном выражении представлены 97 малоэтажными жилыми комплексами или 1 067 домами. Это на 50% больше, чем в конце прошлого года, и почти в 2 раза превышает объемы 2011 г. : в 4-ом квартале 2012 г. на рынке было выставлено на продажу 708 домов в 77 загородных и малоэтажных жилых комплексах, в 2011 г. – 586 домов в 65 проектах. В сравнении со 2-ым кварталом 2013 г. средняя цена кв. м в отчетном периоде выросла на 3% – с 71 410 до 73 540 руб. В первую очередь это связано с повышением цен в объектах в активной фазе реализации. Одновременно средняя стоимость квартир МЖК в целом по рынку снизилась с 4,106 до 3,997 млн руб. Причина – уменьшение средней площади квартиры на 5,5%: с 57,5 до 54,4 кв. м.

Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца, в % годовых



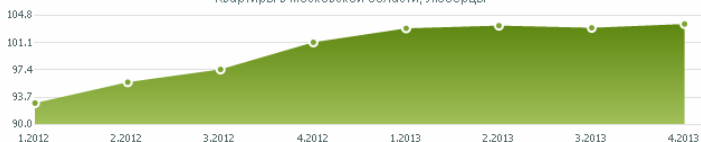
Источник: Банк России

Динамика средневзвешенной цены на первичном и вторичном рынке жилой недвижимости г. Люберцы

ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ЗА М² (ТЫС.РУБ.)
Квартиры в новостройках в Московской области, Люберцы



ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ЗА М² (ТЫС.РУБ.)
Квартиры в Московской области, Люберцы



Обзор средневзвешенных цен на первичном и вторичном рынке жилой недвижимости г. Люберцы, по состоянию на 28 октября 2013 г.

	Первичный рынок	Вторичный рынок
Средневзвешенная цена кв. м, руб.		
Однокомнатная квартира	90 120	112 640
Двухкомнатная квартира	79 040	101 900
Трехкомнатная квартира	68 760	98 200
Многокомнатная квартира	71 740	98 890
Средневзвешенная цена квартиры, руб.		
Однокомнатная квартира	4 101 580	4 426 870
Двухкомнатная квартира	5 838 440	5 513 340
Трехкомнатная квартира	7 665 750	7 625 640
Многокомнатная квартира	7 430 460	10 459 760

Средние цены на квартиры в г. Люберцы выше среднерыночных цен по МО более чем на 20%, как в новостройках, так и на вторичном рынке.

Москва

За 9 месяцев текущего года было сдано в эксплуатацию 5,6 млн кв. м недвижимости. Всего до конца 2013 г. планируется сдать 8,5 млн кв. м. В отчетном периоде по объему ввода жилья Москва заняла третье место – 2,044 млн кв. м (5,3% от общего объема ввода в РФ), что на 59,5% превышает аналогичный показатель 2012 г.

За 9 месяцев 2013 г. в Москве выдано разрешений на строительство 591 объекта общей площадью 8,06 млн кв. м. За аналогичный период прошлого года было оформлено 407 разрешений на новые объекты общей площадью 5,59 млн кв. м. При этом на присоединенных территориях с начала текущего года выдано разрешений на строительство 211 объектов площадью 2,23 млн кв. м.

Из всего объема предложения корпусов, находящихся в продаже, в 2013 г. на рынок вышло 20% адресов в «старой» Москве и 41% – в «Новой» Москве. В «старых» границах столицы вышло 15% новых проектов, а на присоединенных территориях – чуть меньше 30%.

В 3-м квартале 2013 г. средневзвешенная цена предложения по Москве в «старых» границах соответствовала 178 700 руб./ кв. м (без учета элитного сегмента, апартаментов и таунхаусов):

- для эконом-класса – 129 130 руб./ кв. м;
- для комфорт-класса – 141 970 руб./ кв. м;
- для бизнес-класса – 216 000 руб./ кв. м.

Отмеченные ценовые изменения вызваны, главным образом, появлением в продаже новых корпусов и проектов. За рассматриваемый период наибольший прирост предложения квартир наблюдается в сегменте комфорт-класса: в продажу вышли ЖК «Эталон-Сити», ЖК «Вершинино», ЖК «Белый парк», многоэтажный дом по адресу: ул. Мельникова вл. 1, 3, корп. 5 и новые корпуса в ЖК «Life-Митинская». В сегменте бизнес-класса на рынок вышел ЖК «Лобачевский» и новый корпус ЖК «Мосфильмовский». Предложение эконом-класса пополнилось новыми корпусами в ЖК «Некрасовка-парк». Однако объектов эконом-класса на первичном рынке Москвы в «старых» границах немного – предложение недорогих новостроек смещается за МКАД.

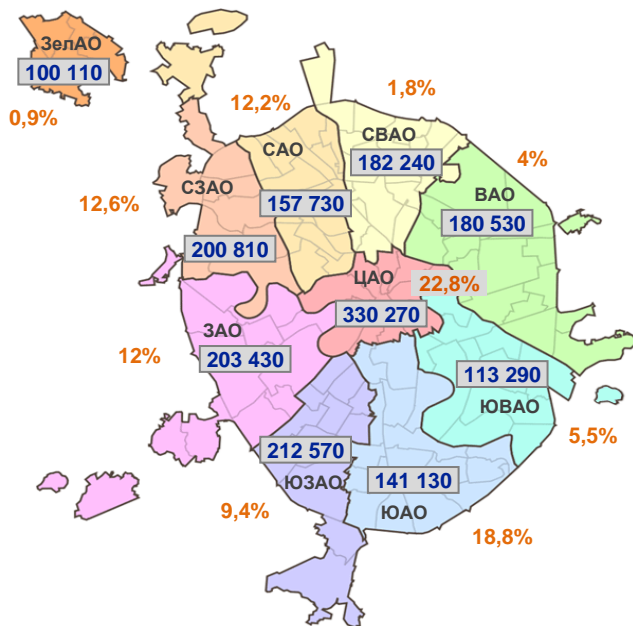
В структуре предложения новостроек по г. Москве преобладают 3-х комнатные и многокомнатные квартиры – их доля в общем объеме 30% и 31% соответственно. На долю 2-х комнатных квартир приходится 24% рынка, 1-комнатных – всего 15%.

Средневзвешенная цена предложения в сентябре на вторичном рынке столицы составила 200 490 руб./ кв. м. Объем предложения достиг 56 140 квартир.

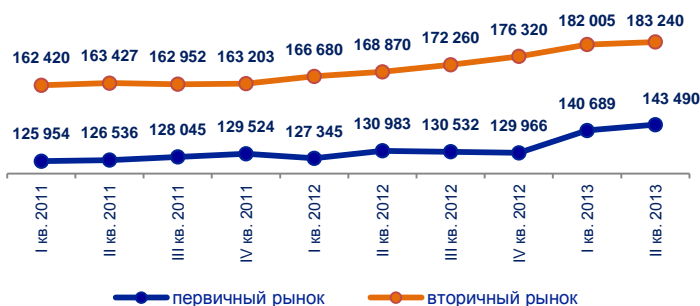
За период с июля по сентябрь на рынке появилось всего 3 новых апарт-комплекса. На конец 3-го квартала 2013 г. на рынке апартаментов реализуется 48 проектов, совокупный объем предложения в которых составляет 3 728 единиц, из них 46% относится к бизнес-классу, 44% к элит- и всего 10% приходится на комфорт- и эконом-класс.

По итогам 3-го квартала, средневзвешенная цена кв. м в апарт-комплексах составила 238 120 руб., что на 11% больше, чем во 2-ом квартале. Среди причин роста можно назвать выход новых проектов, плановые повышения цен, уход с рынка наиболее дешевых предложений и колебание курса доллара по отношению к рублю.

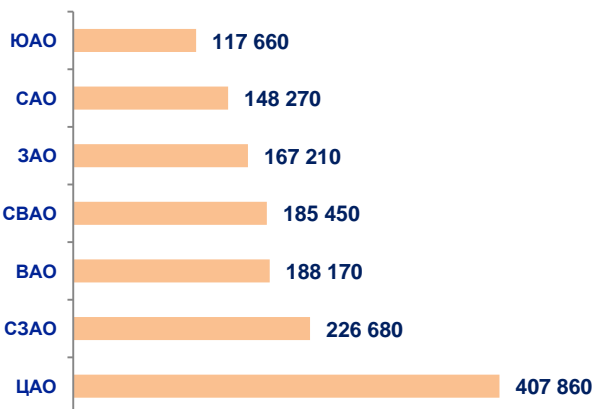
Средневзвешенные цены на рынке новостроек г. Москвы (руб./ кв. м) и структура предложения, сентябрь 2013 г.



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



Средневзвешенные цены на рынке апартаментов г. Москвы (руб./ кв. м), 3-ий квартал 2013 г.



Московская область и «Новая» Москва

По итогам января-сентября 2013 г. МО стала лидером среди субъектов РФ по объему ввода жилья – за этот период в Подмоскovie было построено 3,724 млн кв. м общей площади жилых домов, что на 19,2% больше, чем за аналогичный период 2012 г. В итоге на регион пришлось 9,6% от общего объема ввода жилья по России.

Согласно данным Росреестра по МО, за период январь-сентябрь 2013 г. было зарегистрировано 61 651 договоров участия в долевом строительстве, что на 30,2% выше, чем за аналогичный период 2012 г.

По итогам сентября значение средневзвешенной цены предложения на первичном рынке МО составило 71 800 руб./ кв. м, на вторичном рынке – 88 210 руб./ кв. м.

В 3-м квартале 2013 г. объем предложения в «Новой» Москве увеличился на 8% и составил 282 корпуса. Основной объем предложения, порядка 60%, сконцентрирован в радиусе до 7 км от МКАД.

В сегменте эконом-класса количество объектов выросло на 15% и пополнилось 11 новыми новостройками (всего 85 объектов), в комфорт-классе вышло в продажу 10 проектов (всего 191 объект) и прирост был 6%, в бизнес-классе роста объемов предложения не было.

Рост произошел за счет выхода в продажу второй очереди в ЖК «Новые Ватушки», новых корпусов в ЖК «Garden Park Эдадьго», «Николин парк», «Первый Московский», «Переделкино Ближнее», «Бутовские аллеи», а также в реализацию поступили новые проекты – «Спортивный квартал» и «Борисоглебское».

Средневзвешенная цена предложения на новостройки «Новой» Москвы в 3-м квартале 2013 г. составила 85 400 руб./ кв. м:

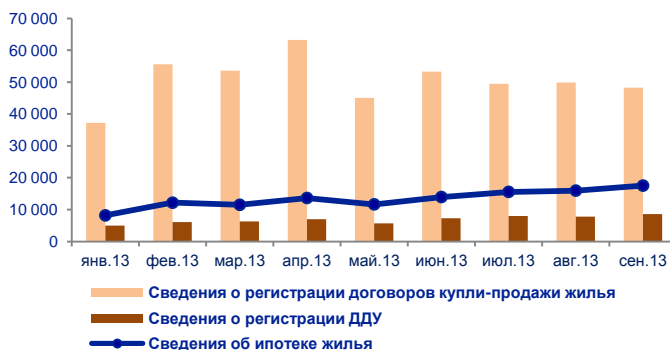
- для эконом-класса – 88 100 руб./ кв. м;
- для комфорт-класса – 80 100 руб./ кв. м;
- для бизнес-класса – 126 100 руб./ кв. м.

Что касается средневзвешенной цены кв. м на вторичном рынке «Новой» Москвы, то в сентябре 2013 г. она составила 103 900 руб.

В сентябре подмосковные застройщики продолжили активно выводить на рынок новые объекты и корпуса в строящихся микрорайонах, поэтому, несмотря на положительную динамику цен в отдельных проектах, показатели средней стоимости кв. м в большинстве городов снизились.

Самая дорогая недвижимость в ближнем Подмоскovie расположена в г. Реутове (94 700 руб./ кв. м), средний бюджет покупки здесь превышает 7 млн руб. В г. Московском («Новая» Москва) и Красногорске кв. м превышает по стоимости 92 000 руб., стоимость квартиры приближается к 6 млн руб. Тройку городов с самой высокой средневзвешенной стоимостью квартиры замыкает г. Люберцы – 5,65 млн руб. В тройку городов с самой низкой стоимостью кв. м в новостройках в сентябре вошли Балашиха, Железнодорожный и Пушкино. Если рассматривать полную стоимость покупки, то наиболее доступным городом для потенциальных новоселов в сентябре стал г. Пушкино, так, новую квартиру здесь можно приобрести в среднем за 3,69 млн руб.

Динамика числа зарегистрированных сделок,
Управление Росреестра по МО



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



Средневзвешенные цены и объем предложений по
крупнейшим городам Московского региона, сентябрь 2013 г.

Город	Ср. цена кв. м, руб.	Ср. стоимость квартиры, руб.	Объем предложения, кол-во квартир
Реутов	94 720	7 157 410	1 306
Московский	92 650	5 587 340	973
Красногорск	92 280	5 905 730	3 534
Люберцы	91 400	5 649 730	1 158
Мытищи	88 670	5 271 550	1 498
Одинцово	88 280	5 465 340	1 579
Химки	85 420	5 566 620	2 616
Щербинка	83 360	5 131 200	253
Королев	81 990	5 267 200	1 054
Долгопрудный	75 430	4 635 720	523
Видное	75 020	4 625 890	1 124
Подольск	67 330	4 119 540	3 714
Пушкино	66 740	3 685 530	986
Железнодорожный	66 190	3 714 360	2 218
Балашиха	64 490	3 927 440	6 087

Фонд недвижимости «Доступное жилье»

Инвестиции в строительство многоквартирных жилых домов эконом-класса в Московской области - ЖК «Малое Павлино» (9 км от МКАД, Люберецкий район)

Стоимость пая на дату размещения, руб. (07.12.2012)	441 332,72
Стоимость пая на 31.10.2013, руб.	561 894,50
Изменение стоимости пая	+27,32 %*
СЧА на 31.10.2013, руб.	240 066 659,41

*соответствует 30,4% годовых

ЖК «Малое Павлино» введен в эксплуатацию - постановление № 533 от 4 сентября 2013 г. об утверждении разрешения на ввод в эксплуатацию квартала жилой застройки; на все квартиры фонда оформлено право собственности.

«Малое Павлино» готовится к встрече жильцов, ведется работа по передаче ключей от квартир покупателям-собственникам.



Июнь 2012



Июнь 2013



Сентябрь 2013

Продолжается благоустройство территории: укладка тротуарной плитки вокруг домов, укладка асфальта на придомовой территории, организация уличного освещения, а также устройство детской площадки и гостевой парковки.

Фонд недвижимости «Доступное жилье 2»

Инвестиции в строительство многоквартирных жилых домов эконом-класса в Московской области - ЖК «Корневский Форт» (10 км от МКАД, Люберецкий район)

Стоимость пая на 31.10.2013, руб.	546 764,78
СЧА на 31.10.2013, руб.	373 623 878,63

ЖК «Малое Павлино» и «Корневский Форт» пользуются популярностью у покупателей, что обусловлено небольшой удаленностью проектов от МКАД, перспективами развития транспортной инфраструктуры, а также имиджем комфортного места проживания за счет низкой этажности и плотности застройки.

80% всего рынка новостроек приходится на территорию 10-15 км от МКАД. Именно в этом поясе расположены наиболее развитые районы с оптимальной транспортной доступностью, здесь же строятся жилые комплексы, квартиры в которых приобретены в закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости категории «Доступное жилье».



Июль 2013



Октябрь 2013

В домах, квартиры в которых приобретены в фонд, ведется активное строительство – в части корпусов заканчиваются работы по заливке пола третьего этажа, в других – завершается монтаж стен третьего этажа, началась подготовка к монтажу кровли, в отдельных – приступили к остеклению.

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 2002 года, выдана ФСФР России, лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами № 077-10104-001000 от 10 апреля 2007 года, 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. Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Доступное жилье» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам под № 2458 от «04» октября 2012 г. По состоянию на 31.10.2013г. изменение расчетной стоимости инвестиционного пая за 1 месяц: +1,01%, за 3 месяца: +4,32%, за 6 месяцев: +7,12%, за 12 месяцев: +12,6%. Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Доступное жилье 2» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам под № 2556 от «28» февраля 2013 г. 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: 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. Данные материалы подготовлены аналитиками управляющей компании с использованием данных компаний ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ», Blackwood, Пересвет-Инвест, МИЗПЬ-Новостройки, Метриум Групп, Домус финанс, АИЖК, Индикаторы рынка недвижимости, отображают частное мнение и не являются обещанием в будущем эффективности деятельности (доходности финансовых вложений).