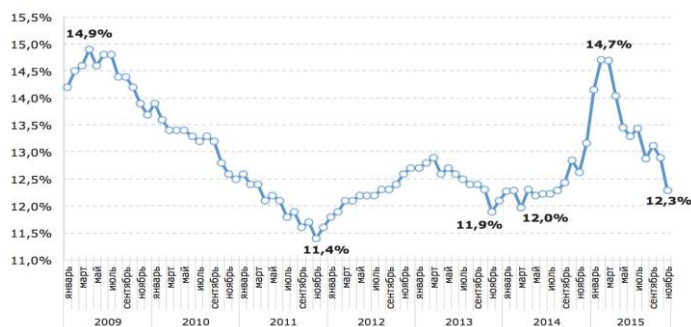


## Рынок жилой недвижимости

По данным Росстата, по итогам 2015г., объем ввода жилья в России составил 83,8 млн кв.м (270,2 тыс. квартир). Это на 0,5% меньше, чем за 2014г. (84,2 млн кв.м).

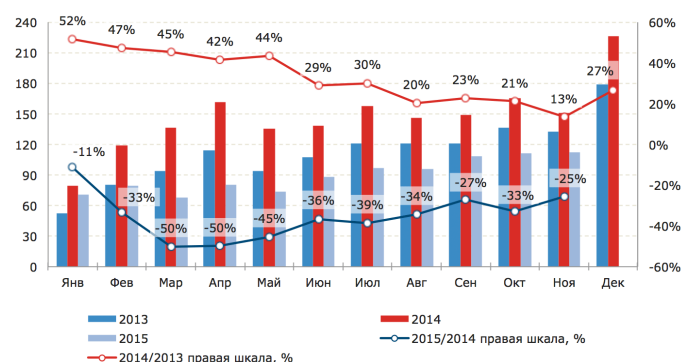
По данным Центрального Банка РФ, объем выдачи ипотеки в РФ упал в 1,5 раз за 11 месяцев 2015г., средневзвешенная ставка по выданным с начала года кредитам составила 13,43%.

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



В марте 2015г. правительство запустило программу субсидирования ипотечных ставок на рынке новостроек ввиду удорожания коммерческой ипотеки после повышения ключевой ставки ЦБ РФ в декабре 2014г.. Согласно условиям программы, ипотечные кредиты по льготной ставке в 12% можно взять на приобретение жилья на первичном рынке. Размер первоначального взноса должен составлять не менее 20% от стоимости жилья, а размер кредита не превышать 3 млн руб.. Исключение сделано для Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга, где максимальная сумма кредита составляет 8 млн руб.. Программа субсидирования ипотечного кредитования, принятая в начале 2015г., рассчитана на год и действует до 1 апреля 2016г.. На ее реализацию из бюджета было выделено 20 млрд руб..

**Динамика объёма выдачи ипотечных кредитов (млрд руб.) и годовые темпы роста (%) в 2013-2015 гг., помесячно**



Правительством обсуждается решение о завершении программы субсидирования, что может серьезно отразиться на первичном рынке жилья: уровень доступности жилья для

населения снизится, изменятся ставки по кредитам на покупку жилья, часть покупателей сделает выбор в пользу квартир на вторичном рынке жилья.

Спрос на рынке новостроек массового сегмента довольно чувствителен к размеру ипотечных ставок, поскольку доля сделок с привлечением заемных средств в проектах может достигать 80-85% от общего объема продаж. Реакцией спроса на изменение условий кредитования в сторону повышения ставок будет сокращение объема сделок, которое может достигнуть 40% от среднегодового уровня 2015г.. Однако глубина падения спроса на ипотеку будет во многом зависеть от того, какие ставки будут предложены банками после отмены субсидирования. При текущей ключевой ставке в размере 11% по стандартным программам без субсидирования банки предлагают ставки не ниже 13,5%.

В рамках альтернативных мер, возможно, банки будут разрабатывать новые партнерские программы с застройщиками по снижению ставки. Предполагается, что также будут развиваться социальные программы по выдаче жилищных сертификатов. В правительстве рассматривают вопрос о субсидировании первого ипотечного взноса. Эта мера также может прийти на смену заканчивающейся программе государственного субсидирования ипотечного кредитования. Одновременно с этим, агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) запускает выдачу ипотеки с переменной ставкой. Кредит с плавающим процентом можно оформить на приобретение квартир как в новостройках, так и на вторичном рынке, а также взять его на рефинансирование ранее выданного кредита. Ставка по такой ипотеке будет равна официальному (по данным Росстата) уровню инфляции за три месяца, которые предшествовали выдаче кредита, плюс 4,9%. Выдавать ипотеку с переменной ставкой АИЖК будет за счет собственных средств.

В 2015г. была отмечена активность со стороны государства в сфере жилищного законодательства в части разработки поправок в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Основное изменение связано с привлечением третьей стороны в процесс заключения договора долевого участия – банковской структуры. В настоящее время проект находится в разработке, в связи с чем трудно спрогнозировать масштаб его влияния на рынок первичной недвижимости в целом.

## Москва

Основными тенденциями конца 2015г. на рынке новостроек Москвы можно назвать снижение цен, в том числе за счет скидок, уменьшение покупательского спроса, увеличение доли предложения бюджетных квартир и рекордное для последних лет повышение девелоперской активности, несмотря на отсутствие соответствующего спроса.

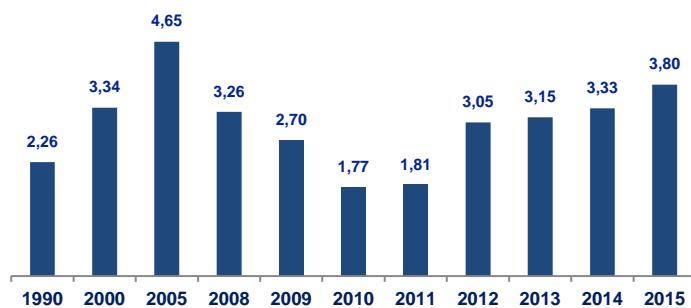
Увеличение предложения привело к обострению конкуренции между застройщиками, как следствие они были

вынуждены предоставлять скидки, предлагать сравнительно доступные по меркам Москвы стартовые цены и проявлять максимальную лояльность по отношению к покупателю. Из-за высокой конкуренции на рынке новостроек средний уровень скидок вырос за полгода с 2-4% до 7-15%, дисконт в конце года предлагали большинство застройщиков Москвы.

Еще одной знаковой тенденцией первичного рынка жилья в столице можно назвать рекордный для последних лет рост объемов предложения, главным образом – на территории «старой» Москвы. Это объясняется тем, что в 2015г. в активную стадию реализации одновременно вошли несколько масштабных проектов комплексного редевелопмента промзон: «ЗИЛ» (ЖК «Зиларт»), «Серп и молот» (ЖК «Символ»), «Грайварово» (ЖК «Квартал 21/19» и SREDA), «Соколиная гора» (ЖК «Золотая звезда»), «Тушинский аэродром» (ЖК «Город на реке Тушино-2018»), «Красный строитель» (ЖК «Варшавское шоссе 141»).

Согласно данным департамента градостроительной политики Москвы, в 2015г. в городе было сдано в эксплуатацию 3,8 млн кв.м жилья. Это на 14,3% больше, чем годом ранее, когда ввод составил 3,326 млн кв.м. Большая часть введенного жилья пришлась на Новую Москву: там, по предварительным данным, построено около 2 млн кв.м, в пределах МКАД ввод также немного вырос по сравнению с 2014г. – с 1,6 млн до 1,8 млн кв.м. Данные показатели ввода были заложены в программе «Градполитика», и под них был сформирован и согласован с застройщиками пообъектный график.

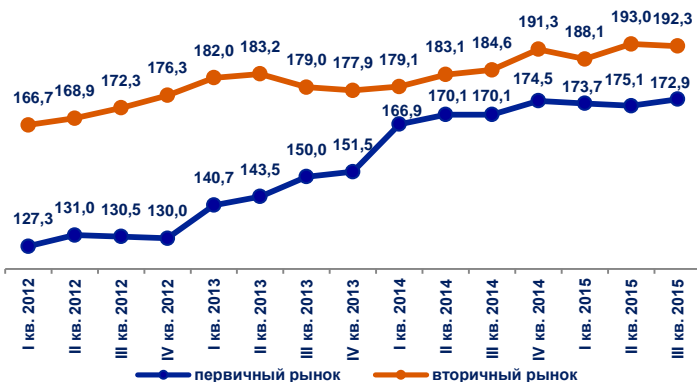
## Ввод жилых домов в г. Москве, млн кв.м, Росстат



Проекты, сданные в 2015г., начинали строиться несколько лет назад, когда команда московского мэра Сергея Собянина завершила основной этап ревизии инвестиционных контрактов, и было выдано много разрешений на строительство. В последние годы город фактически сдерживал ввод, так как формировал новую градостроительную политику. В 2015г. Москва разрешила построить 9,4 млн кв.м, а всего действующих разрешений – на 32 млн кв.м. В 2016г. на рынок выйдет рекордное количество проектов от ЛСР, «Лидер-Инвеста», ОПИН и др..

Больше всего новостроек в прошедшем году в Москве между ТТК и МКАД вышло в экономклассе: 55 домов с общей площадью квартир 887,4 тыс. кв.м, на втором месте – комфорт-класс: 44 корпуса на 740,4 тыс. кв.м, в бизнес-классе появилось 29 новых корпусов на 488,0 тыс. кв.м. Таким образом, в конце 2015г. объем предложения новостроек в Москве между ТТК и МКАД превысил 1 млн кв.м. С учетом сложившихся темпов продаж первичного жилья за последний год, его хватит примерно на 2-2,5 года.

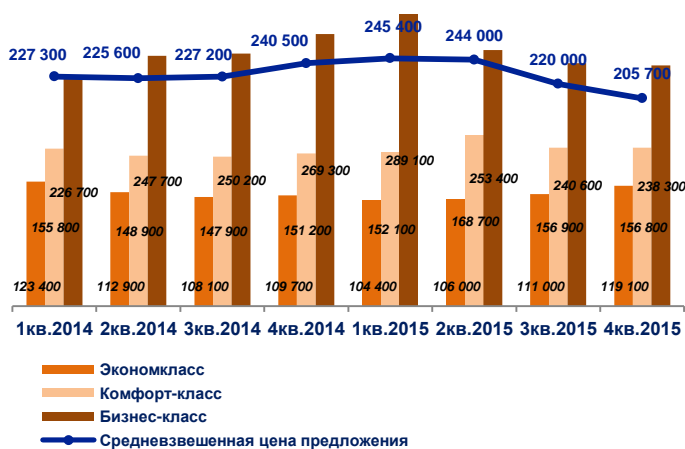
## Динамика цен на рынке жилья г. Москвы (тыс. руб./кв.м), Росстат



В 2015г. на столичный рынок вышло более 130 новых корпусов. Это почти вдвое больше, чем в 2014г.. Как следствие, на первичном рынке столицы в конце 4-го квартала насчитывалось 323 корпуса в 122 проектах, как новых, так и уже строящихся. Сейчас в продаже находится почти 38 тыс. квартир: около 28,3 тыс. – в «старой» Москве и порядка 9,5 тыс. – в Новой. За прошедшие 12 месяцев декабрь показал наибольший уровень текущего объема предложения – 1,9 млн кв.м, что на 45% превышает показатель декабря 2014г. (1,31 кв.м).

В структуре объема предложения преобладают однокомнатные (39,4%) и двухкомнатные (38,3%) квартиры. Доля многокомнатных квартир не превышает 22,3%.

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



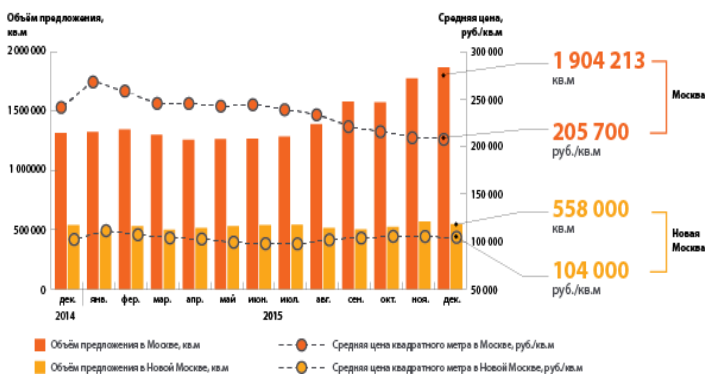
В декабре средневзвешенная цена предложения продолжила снижаться (-6,5% за квартал) и достигла 205,7 тыс.руб./кв.м (-14,5% за отчетный год). Снижение средневзвешенного уровня цен вызвано двумя факторами: выходом новых проектов на низкой стадии строительства по стартовым ценам и активным привлечением покупателей с помощью различных скидок и акций (размер некоторых скидок достигает 16%), которые многие застройщики продлили и до середины января 2016г..

Средневзвешенная цена предложения на квартиры в новостройках экономкласса выросла на 7,3% (к концу 3-го квартала 2015г) и составила 119,1 тыс.руб./кв.м. За год цены

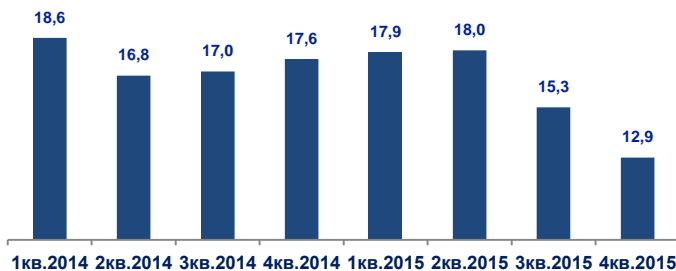
в данном сегменте увеличились на 8,6%, к концу 2014г. В сегменте комфорт-класса средневзвешенная цена за 4-ый квартал не изменилась и составила 156,8 тыс.руб./кв.м (+3,7% за год). В бизнес-классе цена за отчетный квартал снизилась на 1,0% и составила 238,3 тыс.руб./кв.м (-11,5% к декабрю 2014г.).

По итогам отчетного года квартиру в новостройке Москвы от ТТК до МКАД в среднем можно было приобрести за 12,9 млн руб., что на 26,7% дешевле, чем годом ранее, и более чем на треть дешевле, чем в начале 2014г.

Динамика изменения объема предложения и средней цены квадратного метра на рынке Москвы и Новой Москвы



Средняя стоимость квартиры в Москве (от ТТК до МКАД), млн руб.

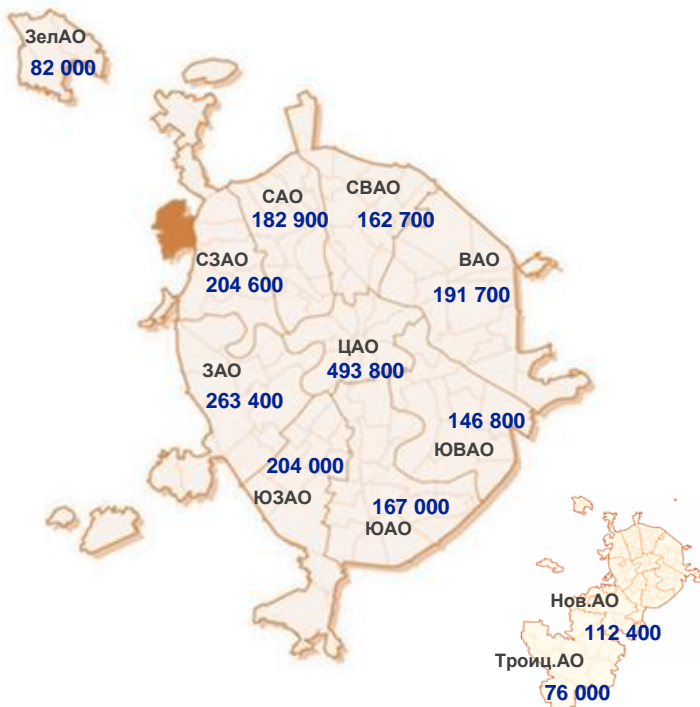


Впервые объем предложения массового сегмента превысил объем предложения бизнес-класса. На данный момент, на жилье экономкласса и комфорт-класса приходится 55% рынка новостроек, на бизнес-класс – 39%. В конце 2014г. соотношение было обратным: 40% предложения в массовом сегменте и 53% – в бизнес-классе.

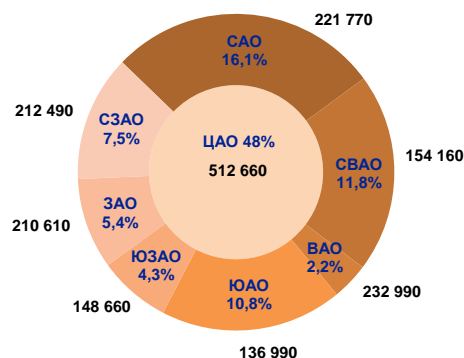
В 2015г. просел спрос на апартаменты, в связи с чем столичные власти предприняли антикризисную меру – приравнять апартаменты к жилью в тех проектах, где соблюдены все необходимые нормы строительства объектов жилой недвижимости. Такие изменения дополнительно увеличили объем предложения на рынке квартир.

Распределение средневзвешенной цены предложения на рынке новостроек г. Москвы (руб./кв.м), декабрь 2015г.

В 2015г. рынок апартаментов пополнился 24 новыми проектами, что сопоставимо с итогами предыдущего года – в 2014г. в реализацию вышло 26 жилых комплексов. Старт продаж наибольшего числа комплексов (десяти) пришелся на 4-ый квартал отчетного года. Таким образом, по итогам 2015г. на рынке экспонировалось 10,2 тыс. апартаментов в 93 комплексах.



Структура предложения апартаментов по количеству проектов и средневзвешенная цена (руб./кв.м) по округам г. Москвы, 4-ый квартал 2015г.



Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в ЦАО – 493,8 тыс.руб./кв.м, на втором месте ЗАО – 263,4 тыс.руб./кв.м. Последние места в данном рейтинге занимают ЮВАО и ЗелАО.

Лидером по количеству комплексов с апартаментами по-прежнему является ЦАО (41,9%).

Средняя цена квадратного метра на рынке апартаментов снизилась за год на 15,6% (к декабрю 2014г.) и составила 266,5 тыс.руб./кв.м. Корректировка средневзвешенной цены в сторону уменьшения обуславливается выходом новых проектов по стартовым ценам, изменением структуры предложения, а также переводом стоимости в некоторых комплексах из валюты в рубли (по состоянию на 4-ый квартал 2015г. только в восьми проектах стоимость лотов исчислялась в долларах США).

В настоящее время в законодательстве по-прежнему нет четкого определения понятия «апартаментов». В 2016г. планируется рассмотрение федерального закона, который должен закрепить их юридический статус и внести ясность относительно понимания данного продукта. Однако нет уверенности, что этот проект будет принят в первоначальном виде. Таким образом, вопрос о дальнейшей судьбе данного сегмента остается открытым.

На рынке элитной недвижимости в отчетном году сформировалось несколько трендов. Первым трендом является переход рынка премиального сегмента в рублевое ценообразование. Второй тенденцией стало смещение предложения и спроса в сторону объектов стоимостью до 1 млн долларов США. Следующим трендом 2015г. является уменьшение среднего размера проданных квартир и апартаментов на элитном рынке. К последнему тренду можно отнести увеличение спроса на элитные апартаменты более чем в два раза. Первое место по популярности в этом году заняли новостройки Хамовников – здесь заключалась каждая третья сделка.

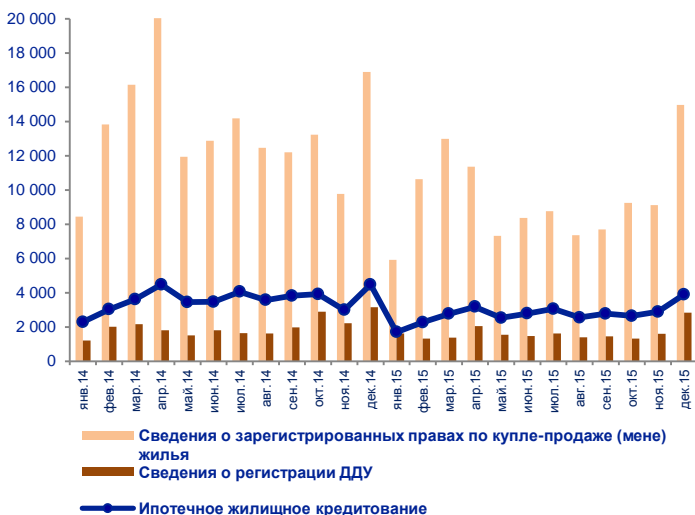
По состоянию на конец 2015г. на первичном рынке элитного жилья г.Москвы в продаже находилось 1580 квартир и апартаментов в 46 проектах, что соответствует 216 тыс. кв.м. Девелоперская активность в данном сегменте в 2015г. сократилась. Рынок пополнился всего 8 новыми проектами против 11 в 2014г.

Средняя цена квадратного метра на рынке элитных московских новостроек в рублевом выражении по итогам декабря составила 738,9 тыс.руб./кв.м, в долларовом выражении – 10 580 \$/кв.м. В конце 2014г. минимальный бюджет покупки квартиры в элитной новостройке составлял 22,16 млн руб. в конце 2015г. «входной билет» на рынок снизился в два раза – до 10,95 млн руб.

В 2015г. в Москве было зарегистрировано почти на 30% меньше сделок с переходом прав собственности на жилье, чем в 2014г., следует из данных управления Росреестра по Москве, – 113 769 против 162 038. В 4-ом квартале падение уменьшилось до 16,4% (33 349 и 39 897). Эта статистика описывает в основном сделки купли-продажи квартир на вторичном рынке. Рынок новостроек за год, по данным Росреестра по Москве, по сравнению со вторичным просел меньше – на 18,2% (19 611 и 24 029 договоров долевого участия соответственно). Падение на вторичном рынке серьезнее по двум причинам: это отсутствие льготных ипотечных кредитов и более высокие цены экспонирования. В декабре отчетного года было заключено 33 080 ипотечных сделок, что на 23,4% меньше, чем годом ранее, когда Росреестр регистрировал более 43 тыс. ипотечных сделок. При этом показатель сделок с переходом прав собственности на жилье и регистраций ДДУ в декабре 2015г. по сравнению с концом 3-го квартала 2015г. вырос вдвое – на 94,7% и 94,2% соответственно, а сделок по ипотечному кредитованию – на 40,6%.

В границах «старой» Москвы можно выделить следующие тенденции, характерные для 2015г.: уменьшение площадей квартир в новых проектах всех сегментов; перевод апартаментов в жильё; объем предложения массового сегмента превысил объем предложения бизнес-класса; рост предложения квартир с отделкой; увеличение доли объема предложения в панельных домах.

Динамика числа зарегистрированных сделок (2014-2015 гг.), Управление Росреестра по г. Москве



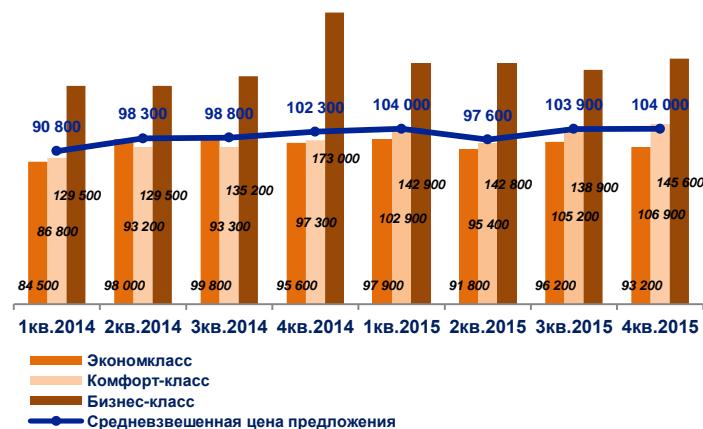
## Новая Москва

В 2015г. на первичном рынке жилья Новой Москвы была отмечена высокая динамика выхода новых проектов по сравнению с 2014г. Всего в 2015г. в Новой Москве, по данным департамента развития новых территорий столицы, в эксплуатацию было сдано 2,4 млн кв.м жилья. Объем введенной многоэтажной жилой недвижимости составил 1,7 млн кв.м, еще около 700 тыс. кв.м пришлось на малоэтажное и индивидуальное жильё.

По количеству квартир наибольшую долю предложения, 71%, составляют новостройки комфорт-класса, экономкласс занимает 24% и всего 5% приходится на проекты бизнес-класса. При этом более 60% новостроек в Новой Москве находится в высокой степени строительной готовности, а основная доля экспозиции, 63% квартир, сконцентрирована в Новомосковском АО.

На конец 2015г. около половины новых квартир (53,1%) реализовывались в многоэтажных домах, на дома малой и средней этажности пришлось 23% и 23,9% соответственно.

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



За 4-ый квартал 2015г. средневзвешенная цена предложения на рынке Новой Москвы не изменилась и составила 104,0 тыс.руб./кв.м (за год цена изменилась на +1,7%). В домах экономкласса цена за квадратный метр сократилась на 3,1% за отчетный квартал (93,2 тыс.руб./кв.м) и на 2,5% за прошедший год. В комфорт-классе цена за 4-ый квартал выросла незначительно на 1,6% – 106,9 тыс.руб./кв.м, прирост за год составил почти 10%. В бизнес-классе средневзвешенная цена предложения снизилась на 15,8% за 2015г, до 145,6 тыс.руб./кв.м.

Риелторы отмечают снижение интереса среди потенциальных покупателей к новостройкам на присоединенных территориях. В 2016г. новостройкам Новой Москвы будет очень сложно конкурировать с первичным рынком жилья столицы в старых границах, средний бюджет покупки на котором неуклонно снижается. Тенденция смещения спроса в пользу новостроек, реализуемых в пределах МКАД, наблюдалась уже в 2015г.. Чтобы ее остановить в следующем году, застройщикам, работающим на рынке ТиНАО, придется идти на дальнейшее снижение цен и увеличение размера скидок. Помимо этого, могут быть использованы другие методы стимулирования спроса: быстрые сроки строительства, включение отделки в стоимость квартиры, длительные рассрочки, совместные с банками ипотечные программы и др..

Развитие территорий Новой Москвы в 2016г. будет связано с вводом в эксплуатацию новых станций метро (в 2016г. начнут работать «Румянцево» и «Саларьево») и улучшением транспортного сообщения со столицей за счет завершения реконструкции существующих трасс (к началу 2017г. планируется завершить реконструкцию Калужского шоссе), а также строительства новых транспортных развязок. Именно новостройки в районах новых и строящихся станций метро могут стать наиболее востребованными на рынке.

Общее количество новостроек за 2015г. в Новой Москве сократилось на 2,6% и составило 301 корпус. Количество реализуемых квартир в Новой Москве на конец отчетного периода составило 9,5 тыс. (558 тыс. кв.м). По сравнению с декабрем 2014г. (537 тыс. кв.м) объем предложения вырос на 3,9%. В структуре объема предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры.

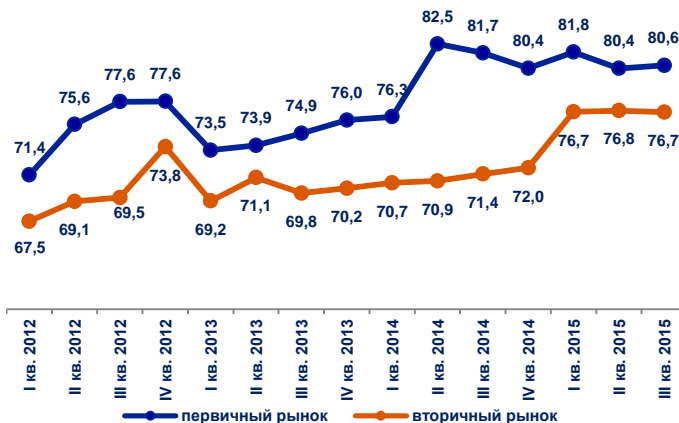
В конце 2015г. столичные власти утвердили территориальную схему Новой Москвы. Среди основных принципов развития новых территорий столицы – формирование полицентрической системы расселения и создание устойчивых точек роста, сбалансированное распределение мест приложения труда, объектов социального обеспечения, инфраструктурных объектов в пешей доступности от жилых домов, а также создание и развитие транспортного и инженерного каркасов. Согласно документу, на территории Новой Москвы планируется ежегодно строить около 2,7 млн кв.м жилой и 1,6 млн кв.м нежилой недвижимости. Предполагается, что общий фонд жилой недвижимости до конца 2035г составит 71,3 млн кв.м.

По результатам 2015г. в Новой Москве можно выделить следующие тенденции: на рынке наступило затишье по сравнению с предыдущими годами; уменьшение площадей квартир в новых проектах всех сегментов; рост предложения квартир с отделкой.

## Московская область

Объем предложения на рынке первичного жилья в Московской области (удаленность до 30 км от МКАД) по итогам декабря 2015г. составил 1 366 корпусов (+12,9% по сравнению с декабрем 2014г.). Сейчас на рынке ближнего Подмосковья экспонируется 357 проектов. По сравнению с декабрем 2014г. рыночные показатели по количеству проектов в продаже увеличились на 8,2%, количество квартир в реализации сократилось на 1,3% и составило 80,9 тыс. Уменьшение объемов может быть связано с растущей покупательской способностью в связи с выгодными новогодними акциями и маркетинговыми предложениями на приобретение квартир. В некоторых проектах скидка достигала 16%, что было символично в канун нового 2016г..

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



За счёт выхода новых проектов в массовом сегменте в структуре объёма предложения преобладают однокомнатные квартиры (49,5%), на втором месте – двухкомнатные (33,5%), трехкомнатные и четырехкомнатные составляют 15% и 2% соответственно.

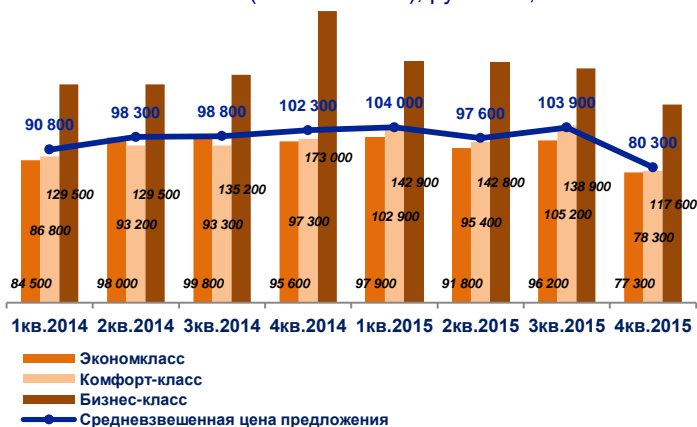
По результатам 2015г., более чем вдвое сократилась доля москвичей, приобретающих жилье в ближнем Подмосковье. Теперь основной целевой аудиторией подмосковных проектов стали жители этих же локаций, на их долю приходится 40,7% сделок. Для сравнения, в прошлом году данная категория покупателей составляла всего 20%. При этом в текущем году в подмосковных проектах первичного рынка резко сократилась доля покупателей-москвичей – с 64% до 27,6%. Доля жителей других регионов в структуре покупателей также увеличилась – до 21%.

Анализ портрета ипотечного заемщика и покупателя квартир по 100%-ной оплате в Московском регионе показывает, что ипотечники предпочитают двухкомнатные квартиры, а покупатели, приобретающие недвижимость за счет собственных накоплений, – однокомнатные. Среди ипотечников почти 40% сделок заключают покупатели из регионов, 34% – из Москвы. Среди покупателей при 100% оплате преобладают москвичи – 41%.

Средневзвешенная цена предложения за отчетный год снизилась на 21,5% и составила 80,3 тыс.руб./кв.м. В домах экономкласса цена за квадратный метр сократилась

на 19,1% (77,3 тыс.руб./кв.м). В сегменте «бизнес» цена уменьшилась существенно по сравнению с предыдущим годом и составила 117,6 тыс.руб./кв.м (-32% к декабрю 2014г.), а в комфорт-классе – 78,3 тыс. руб./кв.м (-19,5%). Относительно предыдущего квартала падение средневзвешенных цен достигло 15,3% в бизнес-классе, 25,6% и 19,6% в комфорт- и экономклассе соответственно. Таким образом, основное снижение цен предложения на рынке новостроек Московской области пришлось на 4-ый квартал 2015г, что может быть обусловлено многочисленными новогодними акциями и маркетинговыми предложениями от застройщиков.

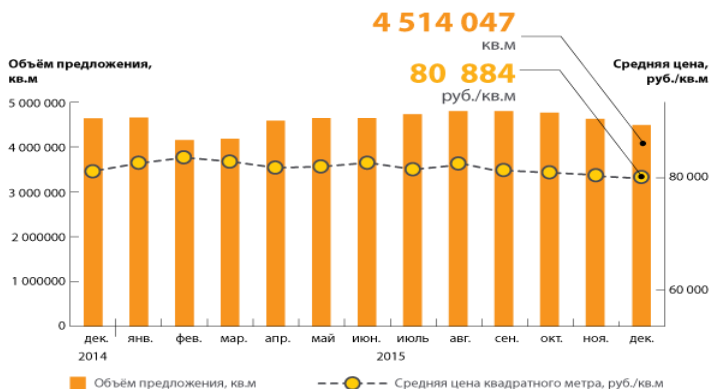
Средневзвешенная цена предложения в новостройках Московской области (по сегментам), руб./кв.м, 2014-2015гг.



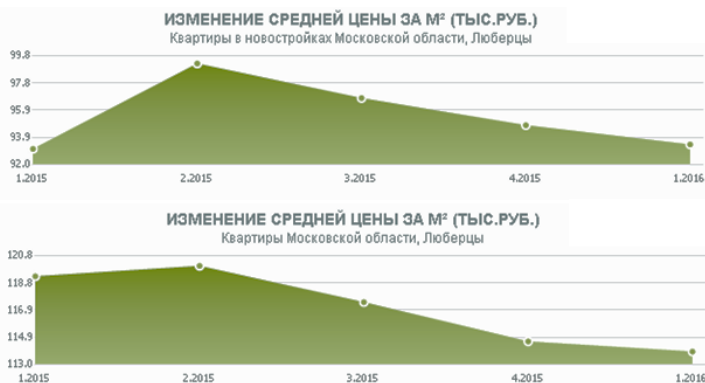
Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локации до 5 км от МКАД – 96,2 тыс.руб./кв.м. Цена за квадратный метр в зоне 5-10 км от МКАД составила 83,2 тыс.руб./кв.м, в пределах 10-20 км – 75,8 тыс.руб./кв.м, в зоне 20-30 км – 62,3 тыс.руб./кв.м.

Наиболее бюджетным вариантом покупки станет квартира в монолитно-кирпичном доме, где средняя стоимость квадратного метра составляет 77,1 тыс.руб./кв.м, а самая высокая цена по-прежнему остается в домах, возводимых по монолитной технологии, средневзвешенная цена составила 84,4 тыс.руб./кв.м в конце 4-го квартала 2015г.. Промежуточным вариантом являются квартиры в панельном доме (79,5 тыс.руб./кв.м).

Динамика изменения объема предложения и средней цены квадратного метра



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, январь 2016г.

	Первичный рынок	Вторичный рынок
<b>Средневзвешенная цена кв. м, руб.</b>		
Однокомнатная квартира	100 060	123 870
Двухкомнатная квартира	86 560	109 210
Трехкомнатная квартира	83 270	106 460
Многокомнатная квартира	121 700	117 640
<b>Средневзвешенная цена квартиры, руб.</b>		
Однокомнатная квартира	3 748 160	4 634 360
Двухкомнатная квартира	5 292 210	5 765 210
Трехкомнатная квартира	6 276 210	7 635 640
Многокомнатная квартира	8 267 820	9 772 220

По итогам года общее количество проведенных в управлении по Московской области регистрационных действий составляет 1,7 млн, что является самым высоким показателем среди всех территориальных органов Росреестра. В декабре 2015г. общее количество зарегистрированных прав на недвижимое имущество и сделок с ним составило 174 440. Всего за год зарегистрировано 60 323 прав на жилые помещения. В Росреестр внесли 18 037 регистрационных записей об ипотеке и 10 664 о договорах долевого строительства.

Подводя итоги 2015г., можно отметить следующие тенденции на рынке недвижимости Московской области: увеличение предложения новостроек комфорт-класса по цене экономкласса; неизменное лидерство в спросе занимает жилье массового сегмента; рост предложения квартир с отделкой в целях повышения привлекательности объекта покупки; увеличение доли предложения в панельных домах; увеличение проектов комплексной застройки с развитой инфраструктурой; увеличение предложения по выбору планировок; увеличение индивидуальных проектов с оригинальной архитектурной; увеличение предложения с оптимальной ценой и качеством.

## Фонды недвижимости «Доступное жилье»

### ЗПИФН «Доступное жилье 3»

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, руб.	Доход в год. (%)
На первую дату размещения, (19.06.2014)	499 804,44	10,4%
На вторую дату размещения, (21.07.2014)	499 895,16	11,0%
<b>На дату погашения паев (28.01.2016)</b>	<b>583 636,51</b>	

12 октября 2015г. ООО «УК Промсвязь» было принято решение о прекращении Фонда. 28 января 2016г. ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» провела погашение паев ЗПИФН «Доступное жилье 3»: в результате успешной инвестиционной деятельности, доход на привлеченные в Фонд денежные средства пайщиков составил 16,8% за полтора года работы Фонда, что соответствует 11,0% годовых в рублях.



#### 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, 123242, Москва, пер. Капранова, д. 3, стр. 2, тел. (495) 662-40-92, факс (495) 662-40-91, сайт компании: [www.upravlyaem.ru](http://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 28.01.2016г. изменение расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФН «Доступное жилье 3» за 1 месяц: +4,15%, за 3 месяца: +3,90%, за 6 месяцев: +1,87%, за 1 год: +4,61%. ПДУ ЗПИФН «Доступное жилье 4» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» зарегистрированы ЦБ РФ под № 2836 от 25.07.2014г.. По состоянию на 31.12.2015г. изменение расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФН «Доступное жилье 4» за 1 месяц: -0,05%, за 3 месяца: -0,44%, за 6 месяцев: +5,70%, за 1 год: +14,91%. Информация о местах, где до приобретения инвестиционных паев можно получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами и иными документами: 123242, Москва, пер. Капранова, д. 3, стр. 2, 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 13.12.2000г., 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, Blackwood, БЕСТ-Новострой, ИНКОМ-Недвижимость, МИЦ-Недвижимость, Азбука жилья, АИЖК, 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.



### ЗПИФН «Доступное жилье 4»

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 31.12.2015, руб.	573 360,15
СЧА на 31.12.2015, руб.	437 730 591,54

Текущее увеличение стоимости пая ЗПИФН «Доступное жилье 4» (10.10.2014 – 31.12.2015) – +13,53%, что соответствует 11,05% годовых.

Строительство ЖК «Корневский Форт» завершено, дома готовы к заселению. 27 ноября 2015г. Министерство строительного комплекса Московской области выдало разрешение на ввод в эксплуатацию ЖК «Корневский Форт-2» (2-й квартал). Проекту присвоен почтовый адрес ЖК «Корневский Форт 2», 2-квартал – городское поселение Красково, дер. Мотяково, дом 66, корп. 14-27.

В настоящее время ведется оформление права собственности на квартиры, входящие в активы ЗПИФН. Продажи объектов из Фонда ведутся с соблюдением запланированных сроков реализации.