

## Москва

По итогам 1 полугодия 2013 г., Москва оказалась на четвертом месте среди лидеров строительства, после Московской области, Краснодарского края и республики Татарстан. Всего за 1 полугодие в Москве было введено в эксплуатацию 1,187 млн. кв. м (40% от прогнозируемого объема ввода в 2013 г.), из них на территории города в старых его границах – 580,5 тыс. кв. м, а на присоединенных территориях – 606,5 тыс. кв. м.

В течение 1 полугодия 2013 г. рынок жилых новостроек активно пополнялся новыми объектами. Суммарный объем нового предложения по результатам отчетного периода оценивается на уровне 380 тыс. кв. м, что ниже показателя 1 полугодия 2012 г. на 5,5%, но составляет четверть от всего объема предложения на рынке новостроек г. Москвы, с учетом апартаментов и элитных новостроек (1,54 млн. кв. м). Наибольший объем предложения вышел в сегменте жилья бизнес-класса - 140 тыс. кв. м. Всего по итогам 1 полугодия 2013 г., в предложении были представлены 265 объектов, цены в которых распределились следующим образом:

- **эконом-класс – 106 150 руб./ кв. м (-10,1%);**
- **комфорт-класс – 143 550 руб./ кв. м (-1,5%);**
- **бизнес-класс – 222 410 руб./ кв. м (-2,8%).**

Отмеченное во 2 кв. 2013 г. падение средневзвешенных цен обусловлено выходом новых проектов.

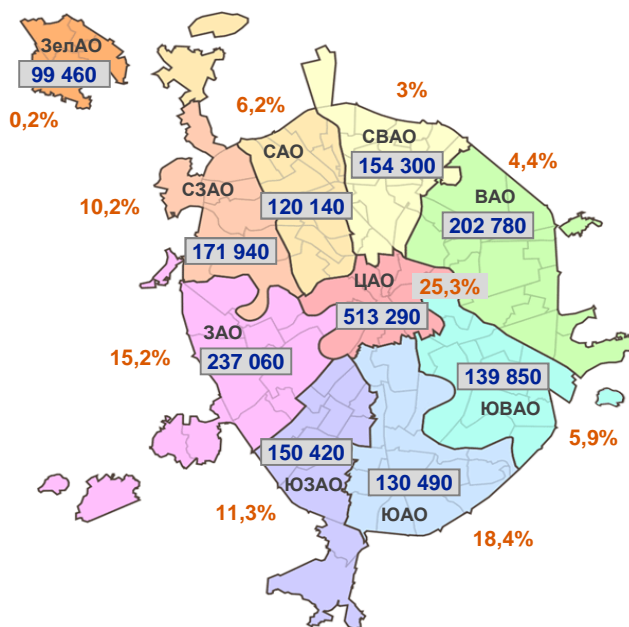
**Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек по итогам 2 кв. 2013 г. составила 189 070 руб./ кв. м** (без учета элитного сегмента, апартаментов и таунхаусов). **Средняя цена предложения на вторичном рынке жилья снизилась примерно на 4% относительно 1 кв. 2013 г. до уровня 198 500 руб./ кв. м.**

За 1 полугодие 2013 г. по данным Управления Росреестра по г. Москве было заключено 14 869 ипотечных сделок, что выше аналогичных показателей прошлого года на 5%. При этом во 2 кв. был отмечен рост числа сделок по сравнению с 1 кв. на 25%. Основные объемы спроса и продаж отмечены в эконом- и комфорт-классах - более половины проданного жилья в 1 полугодии 2013 г. Это связано в том числе с активной реализацией масштабных объектов компании ПИК, мкр. Царицыно, Загорье и Некрасовка-Парк. В то же время в 1 полугодии прошлого года лидером по объему реализации был бизнес-класс.

Объем предложения по итогам 1 полугодия увеличился более чем в два раза и составил 4 400 апартаментов и 342 тыс. кв. м. Апартаменты предлагались в 45 комплексах. В 1 полугодии 2013 г. на первичный рынок апартаментов вышло 12 новых комплексов. Доля апартаментов в структуре предложения на рынке новостроек Москвы (в старых границах) выросла по итогам 2 кв. до 22,5%. Средняя цена предложения на первичном рынке апартаментов по итогам 1 полугодия 2013 г. снизилась на 7,3%, что связано с изменением структуры предложения - выход на рынок объектов комфорт-класса. Без учета изменения структуры предложения, средняя цена предложения практически не изменилась. Средняя цена на:

- апартаменты элит-класса – 506 600 руб./ кв.м (+14,5 %);
- апартаменты бизнес-класса – 180 900 руб./ кв.м (+7,4 %);
- апартаменты комфорт-класса – 122 400 руб./ кв.м (-1 %).

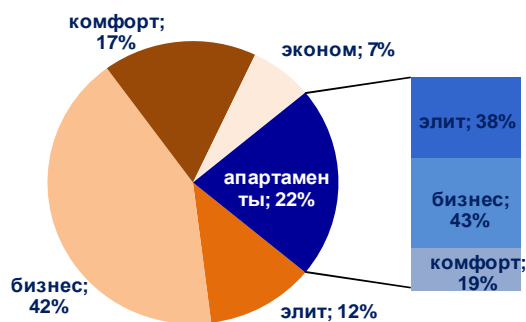
Средние цены на рынке новостроек по округам г. Москвы, (руб./ кв.м) и структура предложения, июнь 2013 г.



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



Структура предложения на рынке новостроек г. Москвы по классам, июнь 2013 г.



До конца года средняя цена на жилье будет оставаться стабильной с возможным ростом на уровне инфляции.

## Московская область

В течение 2 кв. 2013 г. рынок новостроек Московской области пополнился 133 новыми жилыми корпусами (11% от всего количества новостроек в предложении) общей совокупной площадью 1,5 млн. кв. м. Показатели объемов предложения сохраняются на высоком уровне - по состоянию на конец 2 кв. 2013 г. в предложении было представлено порядка 67 100 квартир в 1 235 корпусах.

Цены предложения в отчетном периоде не претерпели существенных изменений. **На конец июня 2013 г. средний ценовой уровень по региону - 72 270 руб./ кв. м, что фактически соответствует показателю предыдущего квартала.**

**Средний уровень цены квадратного метра в июне 2013 г. на вторичном рынке Московской области составил 88 690 руб./ кв. м.**

По итогам 2 кв. 2013 г. средние цены предложения на рынке новостроек Подмоскovie в зависимости от класса установились на следующих уровнях:

- **эконом-класс – 66 720 руб./ кв. м** (-2%, благодаря существенному пополнению предложений);
- **комфорт-класс – 72 850 руб./ кв. м** (+3%);
- **бизнес-класс – 158 700 руб./ кв. м** (-2,8%).

Среди городов Подмоскovie наиболее дорогие предложения представлены в Реутове (96 060 руб./ кв. м), Химках (93 580 руб./ кв. м), Люберцах (93 440 руб./ кв. м), Красногорске (89 900 руб./ кв.м) и Мытищи (87 350 руб./ кв.м).

На первичный рынок Московской области продолжают выходить новые предложения в больших объемах, обеспечивающие сохранение высоких показателей предлагаемых новостроек. Вместе с тем при высоком уровне покупательской активности ценовая динамика не претерпевает существенных изменений.

По данным Управления Росреестра по Московской области в январе-мае 2013 г. заключено 30 031 сделка по ДДУ (фактически соответствует показателю января-мая 2012 г.), что свидетельствует о сохранении высокой покупательской активности.

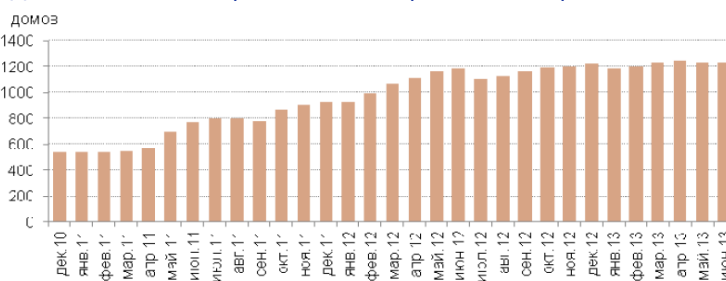
В зависимости от типа дома в июне 2013 г. наибольшее количество продаваемых квартир было в монолитных домах (67,3%). Это обусловлено преобладанием данного типа застройки в области в целом. Доля квартир в кирпичных домах составила 8,1%, а в панельных домах доля квартир составила 24,6%.

В сравнении с показателями аналогичного периода 2012 г. структура предложения не претерпела существенных изменений, так панельных и монолитных домов стало больше на 2,8% и 3,7% соответственно, а вот доля кирпичных домов снизилась на 6,5%.

В зависимости от типа квартир структура предложения остается весьма стабильной на протяжении последних лет. В июне 2013 г. наибольшее количество продаваемых квартир было 1- и 2-комнатными – 42,2% и 35,1% соответственно. Доля 3-комнатных квартир в июне составила 20,5%, а доля многокомнатных квартир традиционно самая низкая 2,2%.

Средняя стоимость квартиры составила 4,61 млн. руб. В сравнении с аналогичным периодом 2012 г. (июнем) она выше на незначительные 1,9%.

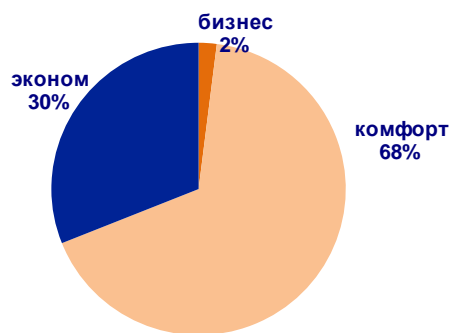
Динамика объема предложения на рынке новостроек МО



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



Структура предложения новостроек МО по классам, июнь 2013 г.



Средняя стоимость квадратного метра в новостройках МО и «Новой» Москвы (руб.), июнь 2013 г.

Тип квартир	МО	«Новая» Москва
1 к.кв.	77 320	86 200
2 к.кв.	70 840	80 260
3 к.кв.	69 050	79 240
4+ к.кв.	75 190	н/д

## «Новая» Москва

Первичный рынок «Новой» Москвы активно пополняется новыми предложениями – за 2 кв. 2013 г. вышли предложения квартир в 69 новых корпусах (31% от общего количества новостроек в предложении). Объем предложения на присоединенных территориях на конец июня 2013 г. составил 224 новостройки (на 11% выше показателя 1 кв. 2013 г.), в которых на продажу было выставлено порядка 5 340 квартир. Большинство вышедших на рынок предложений – это новые корпуса в уже реализуемых крупных жилых массивах.

Также рынок новостроек «Новой» Москвы пополняется и новыми форматами. Во 2 кв. 2013 г. в рамках ЖК «Солнцево-парк» началось строительство офисного центра с апартаментами.

Во 2 кв. 2013 г. на первичном рынке «Новой» Москвы сохранялась стабильная ценовая ситуация – **средняя цена предложения в июне составила 86 300 руб./ кв. м, что фактически соответствует аналогичному показателю марта 2013 г.**

По состоянию на июнь 2013 г. средняя цена в новостройках «Новой» Москвы выше показателя средней цены кв.м. Подмосковных районов застройки примерно на 10%.

За 2 кв. 2013 г. новостройки эконом- и комфорт-класса в среднем в цене прибавили по 1%, в бизнес-классе отмечалась отрицательная ценовая динамика, снижение цен на квартиры в данном сегменте составило 2%, а уровень цен соответствовал:

- **эконом-класс – 85 300 руб./ кв. м;**
- **комфорт-класс – 86 200 руб./ кв. м;**
- **бизнес-класс – 122 600 руб./ кв. м.**

До конца текущего года серьезных изменений в ценовой динамике не ожидается.

Средняя стоимость квартир в июне 2013 г. в городах «Новой» Москвы составила 5,367 млн. руб. Для сравнения средняя стоимость 1-комнатной квартиры в новостройках эконом-класса в июне составила 5,504 млн руб., 2-комнатной – 7,952 млн руб., 3-комнатной – 10,474 млн руб.

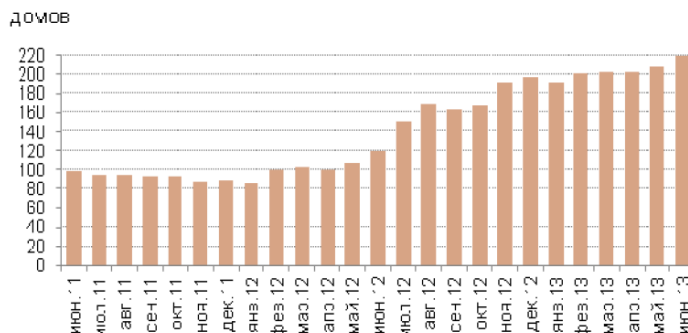
В настоящее время на территории «Новой» Москвы квартиры на продажу выставлены примерно по 34 адресам застройки.

Структура предложения по типам квартир аналогична городам МО, самая большая доля квартир – 1-комнатные (39,5%), 2-комнатные квартиры составляют 35,3%, 3-комнатные – 22,5%, самая незначительная доля – 2,7% – многокомнатные. Для сравнения, в столице в старых ее границах в июне 2013 г. на долю 1-комнатных квартир приходилось 12% рынка новостроек, 2-комнатных – 22%, 3-комнатных – 27%, многокомнатных – 39%.

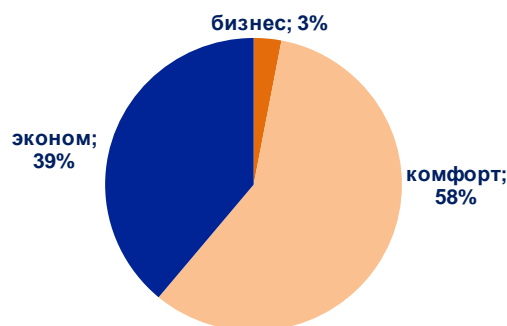
В структуре предложения по типу домов в июне 2013 г. преобладали квартиры, продаваемые в монолитных домах, их доля составила 79,3%, далее панельные дома – 16,4% и меньше всего квартир продается в кирпичных домах – 4,3%.

На рынке «Новой» Москвы мы можем наблюдать практически ту же «картину», что и на рынке Подмосковных новостроек – незначительные колебания в сторону увеличения или уменьшения показателя средней цены квадратного метра из месяца в месяц.

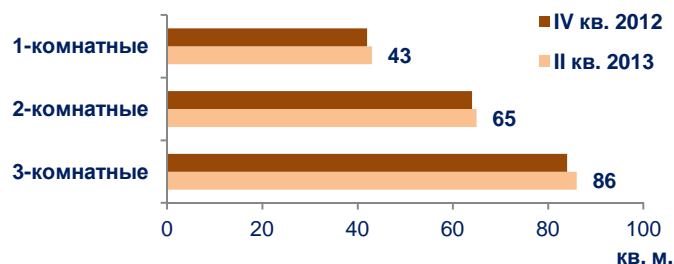
Динамика объема предложения на рынке новостроек «Новой» Москвы



Структура предложения новостроек «Новой» Москвы по классам, июнь 2013 г.



Динамика средней площади квартир на рынке новостроек «Новой» Москвы



Динамика объема площадей по стадии готовности на рынке новостроек «Новой» Москвы



## 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 31.07.2013, руб.	538 643,55
<b>Изменение стоимости пая</b>	<b>+22,05 %*</b>
СЧА на 31.07.2013, руб.	230 132 806,46

\*соответствует 34,1% годовых

С 11 марта 2013 г. инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Доступное жилье» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» допущены к торгам на Московской бирже. Инвестиционным паям фонда на Московской бирже присвоен торговый код – RU000AOJTBX5 и ISIN код – RU000AOJTBX5, паям фонда – тикер ПИФДосЖил.



По состоянию на июль 2013 г. – технические условия на канализование и водоснабжение жилого комплекса выполнены в полном объеме. Корпуса готовятся к сдаче в эксплуатацию.

## Фонд недвижимости «Доступное жилье 2»

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

Стоимость пая на 31.07.2013, руб.	514 989,37
СЧА на 31.07.2013, руб.	351 910 607,16

В совокупности инвесторы вложили в фонд более 300 млн. руб., на которые были приобретены права на квартиры в 6 корпусах ЖК «Кореневский Форт» в соответствии с положениями федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».



Март 2013



Июль 2013

Ведется активное строительство жилого комплекса. Корпуса, часть площадей которых приобретены в фонд, подготавливаются к монтажу кровли.

Вопреки летнему демпингу Люберецкий район показал рост цен на новостройки +2% за квадратный метр в июне к маю 2013 г., до 90 760 руб./ кв. м, а средневзвешенный бюджет новой квартиры в городе Люберцы превысил 6,3 млн. руб. Данный рост цен обусловлен в первую очередь открытием станции метро, запланированным на сентябрь.

По состоянию на 29 июля 2013 г., средняя цена за квадратный метр квартиры на вторичном рынке в г. Люберцы составляет 102 995 руб., средняя цена квартиры в г. Люберцы – 6,03 руб., что выше среднерыночной стоимости квартир на вторичном рынке в Московской области. Средняя цена за квадратный метр 1-комнатной квартиры – 112 460 руб., 2-комнатной квартиры – 101 930 руб., 3-комнатной квартиры – 96 160 руб., 4+-комнатной квартиры – 97 950 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 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. Стрельбицкая, д.18, стр. 27, оф. 3, тел. (495) 662-40-92, факс (495) 662-40-91, сайт компании: [www.promsvyaz.ru](http://www.promsvyaz.ru). Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Доступное жилье» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» зарегистрированы Федеральной службой по финансовым под № 2458 от «04» октября 2012 г. По состоянию на 31.07.2013г. изменение расчетной стоимости инвестиционного пая за 1 месяц: -0,37%, за 3 месяца: +2,69%, за 6 месяцев: +0,95%. 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. Стрельбицкая, 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.uzr.ru/uzrnet.ru](http://www.uzr.ru/uzrnet), 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 доходности 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, БЕСТ-Новострой, отображают частное мнение и не являются обещанием в будущем эффективности деятельности (доходности финансовых вложений).