

Рынок жилой недвижимости

С начала года в России построили и ввели в эксплуатацию 375,8 тыс. квартир общей площадью 29,4 млн кв.м, что на 30,2% больше по сравнению с аналогичными показателями прошлого года, согласно данным Федеральной службы государственной статистики (Росстата). В прошлом году к концу первого полугодия этот рост составил всего 7,5%. Московская область стала лидером среди регионов РФ по вводу жилья, здесь с начала года ввели 10,3% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом. На втором месте – Краснодарский край (7,2%), на третьем – Москва (5,3%). При этом в Подмоскowie в январе-июне 2014г. ввели в эксплуатацию свыше 3 млн кв.м жилья, что на 33% больше соответствующих показателей аналогичного периода прошлого года, а в Москве – 1,56 млн кв.м жилья, рост составил 31,6%. По данным правительства Москвы, 855 тыс. кв.м построили на землях Новой Москвы и около 708 тыс. кв.м – «старой». Для сравнения: в первом полугодии 2013г. в городе было введено 1,19 млн кв.м, из них в Новой Москве – 606,5 тыс. кв.м и 580,5 тыс. кв.м – в прежних границах города. То есть объемы ввода жилья увеличились примерно на 41% и на 22% соответственно. И это без учета апартментов, которые официальная статистика жильем не считает, хотя реально этот вид недвижимости предназначен для постоянного проживания и продается в качестве квартир. По данным департамента градостроительной политики Москвы, в январе-июне этого года на всей территории Москвы сдали 200 тыс. кв.м апартментов.

С начала 2014г. в бывших промышленных зонах Москвы введено в эксплуатацию 44 объекта площадью 667 тыс. кв.м. Треть введенной недвижимости составляет жилая застройка, около 247,5 тыс. кв.м. Всего в этом году на производственно-коммунальных территориях планируется возвести более 1,3 млн кв.м. недвижимости.

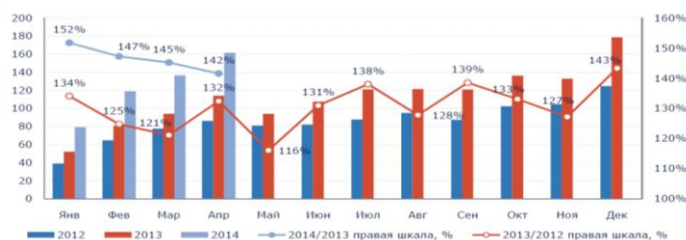
Строительство дома занимает не менее двух лет, поэтому наметившийся рост объемов ввода жилья в Москве – это результат оживления рынка в 2011-2012гг., когда застройщики воспрянули духом после кризиса и тотальной ревизии инвестиционных контрактов. Наблюдающийся ныне рост объемов строительства, скорее всего, будет краткосрочным, так как возросший объем предложения вряд ли удастся быстро продать по текущим ценам, а при значительном их снижении проекты рискуют стать нерентабельными для застройщика. Нельзя исключать и появление крупных проектов по демпинговым ценам на площадках, которые оптимально подходят для строительства больших объемов жилья эконом- и комфорт-класса. В таких проектах застройщики будут зарабатывать на оборотах.

В первые месяцы 2014г. отмечался всплеск активности покупателей на первичном и вторичном рынках Московского региона. Во многом это объясняется тем, что в условиях макроэкономической нестабильности, снижения курса рубля и отзыва лицензий у ряда коммерческих банков Цетробанком, недвижимость стала популярным объектом для инвестиций, люди спешили побыстрее решить квартирный вопрос или просто искали способ сохранить обесценивающиеся рублевые капиталы.

Однако финансовые возможности большинства потенциальных покупателей недвижимости остаются крайне ограниченными, и ажиотаж быстро сошел на нет. В апреле – мае риелторские и девелоперские компании сообщали о падении числа сделок с квартирами на 20% и более, на рынке наступила стагнация. Если стагнация спроса на рынке новостроек продлится еще месяц-два, возможно, мы увидим некоторую коррекцию цен вниз в Подмоскowie – через различные акции и скидки. А вот в Москве, где высокие цены поддерживает дефицит предложения, на массовые скидочные кампании пока рассчитывать не стоит. Однако, если стагнация на рынке недвижимости будет продолжаться, застройщики скорее предпочтут заморозить часть проектов, в первую очередь «бумажных», чем строить и продавать себе в убыток.

С начала года объемы ипотечного кредитования растут большими темпами, что связано с несколькими факторами. Один из них – это отзыв лицензий у ряда банков, вкладчики которых были вынуждены искать альтернативу депозитам и нашли ее в ипотеке. Рост ипотечных сделок также объясняется изменением условий ипотечного кредитования в сторону большей привлекательности для заемщиков. В свою очередь, покупатели с меньшей опаской стали относиться к кредитам и с годами становятся все более дисциплинированными, некоторые воспользовались ипотекой уже не один раз.

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



Источник: Банк России, расчеты АИЖК

По итогам первого полугодия 2014г. доля ипотечных сделок на первичном рынке Московского региона составила 45%, в ряде проектов – 80%. Покупатели квартир в новостройках погашают кредит, в среднем, за 10-12 лет. Итоги полугодия подтверждают установившуюся тенденцию улучшения банками условий предоставления ипотечных кредитов. Так, средние ставки по кредиту в рублях при покупке квартиры в новостройке снижены до 12-12,5%, тогда как в 2013г. средняя ставка составляла 12,8%. Со второго квартала начался некоторый рост ставок на 0,5-1%, но данные изменения незначительно скажутся на ежемесячных платежах и сумме переплаты. Происходит снижение величины первоначального взноса – вплоть до 5%. Смягчаются требования банков к заемщикам: все больше банков работают с нерезидентами, появляются новые программы, такие как «ипотека без первоначального взноса», «без подтверждения официального дохода» и рассмотрение по двум документам.

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



Примечание: по оценкам АИЖК, аномально низкие значения месячной ставки выдачи в ноябре 2013 г. и марте 2014 г. явились следствием допущенных отдельными банками неточностей при заполнении форм отчетности и округлений. Фактические ставки выдачи составляли, по оценкам АИЖК, около 12,1 – 12,2% в ноябре 2013 г. и около 12,2 – 12,3% в марте 2014 г.
Источник: Банк России

Средняя сумма ипотечного кредита в первом полугодии 2014г. составила 2,76 млн. руб. По сравнению с 2013г. средняя сумма кредита увеличилась на 430 тыс. руб. Что касается величины первоначального взноса, то в большинстве случаев он колеблется в пределах от 10% до 40%.

Дальнейшая динамика ипотечного рынка будет определяться именно тем, повысятся ли ставки по ипотечным кредитам. Несмотря на существующие предпосылки к увеличению ставок, на рынке идет жесткая конкуренция за ипотечного заемщика. Ввиду того, что ипотека постепенно ставится локомотивом развития кредитования физических лиц, банкам крайне важно укрепить позиции в этом сегменте. Повысив ставки сейчас и потеряв рыночную долю, такие банки в дальнейшем могут не восстановить утраченные позиции.

Еще одной тенденцией сегодняшнего рынка новостроек является уменьшение зависимости цены квартиры от класса жилья, и даже некоторое смешение характеристик различных сегментов. При этом, с одной стороны, класс жилья может повышаться за счет престижности месторасположения. С другой, качественные характеристики проекта могут повысить класс жилья, находящегося в традиционно менее престижной локации. Развивается тренд продажи квартир с отделкой.

Москва

Во втором квартале 2014г. (июне) в новостройках Москвы в прежних ее границах на продажу предлагалось 8704 квартиры в 154 домах против 7205 квартир в 140 новостройках в марте 2014г. Основным локомотивом роста рынка недвижимости во втором квартале стал экономкласс, где объем предложения увеличился на 49,3%. Пополнение объемов предложения в экономклассе способствовало увеличению его доли на рынке новостроек Москвы: если в марте она составляла 40,0%, то в июне – уже 49,5%. Доля бизнес-класса, который в марте был лидером по объемам предложения, за второй квартал снизилась с 48,5% до 38,8%. Доля комфорт-класса оставалась постоянной и по итогам июня 2014г. составила 11,8%.

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

112 900	148 900	247 700
эконом	комфорт	бизнес
49,5%	11,8%	38,8%

Июнь дал рост сделок с жильем в Москве: число зарегистрированных переходов прав собственности на жилье в Москве в июне составило 12874 (Росреестр). Данные органа статистики свидетельствуют, что число ипотечных сделок в июне выросло незначительно, на 18,7% подскочило число сделок с долевым участием. Оно составило 1802 договоров. Если сравнить данные июня 2014г. с аналогичным периодом 2013г., то можно заметить, что число переходов прав за год выросло на 20,1%, количество ипотечных сделок – на 20,6%, а ДДУ – только на 5,7%.

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



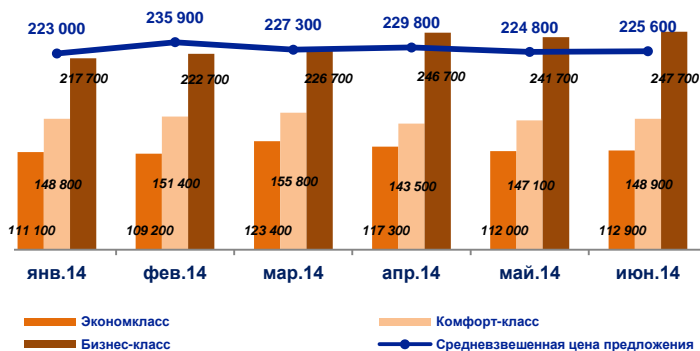
Во втором квартале каких-либо значимых изменений цен в масштабе отдельных проектов не произошло. Динамика средней стоимости кв.м первичного жилья в разных классах и округах Москвы зависела от изменений структуры предложения, т.е. от того, каких квартир было больше в продаже – больших или маленьких, дорогих или дешевых, в строящихся или готовых домах.

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



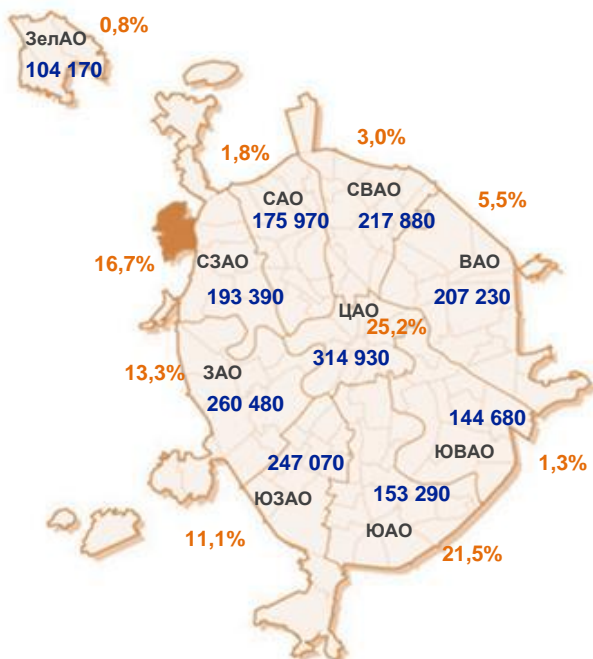
В итоге средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Москвы в пределах старых границ составила 225,6 тыс. руб./кв.м.

Средневзвешенная цена предложения в новостройках г. Москвы (по сегментам), руб./кв.м, 1-ое полугодие 2014г.



Разноплановая динамика, которую в июне продемонстрировали цены эконом- и комфорт-классов, обусловлена тем, что в первом случае снижение средней стоимости кв.м связано с выходом новых корпусов по минимальным, стартовым ценам, а во втором – продолжающимся «вымыванием» самых доступных по цене квартир одновременно с увеличением общей строительной готовности объектов. По ряду жилых комплексов в июне прошли плановые повышения цен. Можно также отметить рост числа акций и скидок, которые в июне действовали практически во всех новостройках Москвы.

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



Структура предложения на рынке новостроек г. Москвы по стадиям строительства, июнь 2014г.

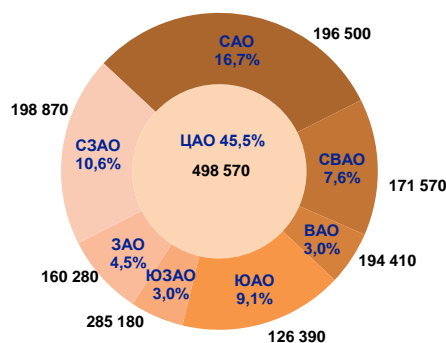
Подготовка площадки	Котлован/ фундамент	Монтаж этажей	Отделочные работы	Сдан
11%	24%	24%	12%	29%

По итогам первого полугодия 2014г. рынок апартментов показал не менее активный рост, чем в аналогичном периоде прошлого года. Продажи открылись в 12 новых проектах. Таким образом, за прошедший период 2014г. число апартментов, реализуемых на первичном рынке, увеличилось почти на треть. По состоянию на конец июня в продаже находилось 66 проектов с объемом предложения порядка 6740 апартментов. Новые апартментные проекты появляются там, где строительство жилья запрещено, т.е. в зонах, отданных согласно Генплану, под административно-деловые функции, зонах многофункциональной застройки.

С учетом апартментов объем предложения на первичном рынке столицы достиг показателя 1,76 млн кв.м. Таким образом, доля апартментов на рынке жилья на конец первого полугодия 2014г. составила 33%.

В первом полугодии 2014г. доля апартментов бизнес-класса превысила половину объема предложения и составила 54%, незначительно изменилась доля экономкласса до 18,6%. Доли предложения комфорт- и элитного классов, к концу июня достигли сопоставимых значений – 14,2% и 13,2%.

Структура предложения апартментов по количеству проектов и средневзвешенная цена (руб./ кв.м) по округам г. Москвы, июнь 2014г.



По итогам полугодия на рынке апартментов Москвы отмечена тенденция роста средневзвешенной цены кв.м. По сравнению с четвертым кварталом 2013г. она выросла на 1,1% и составила 235,8 тыс. руб./кв.м. Однако в зависимости от округа средняя цена кв.м показала разнонаправленную динамику, что связано с активным выходом на рынок новых проектов.

Июньская активность на первичном рынке элитного жилья обусловлена повышенным инвестиционным спросом. Около 50% сделок в июне совершено на объектах в

начальных стадиях строительства, средний бюджет покупки составил \$2,2 млн (-27%). На 26% отмечено и снижение средней продаваемой площади – до 130 кв.м. Более 35% приобретенных квартир и апартаментов имели площади до 100 кв.м.

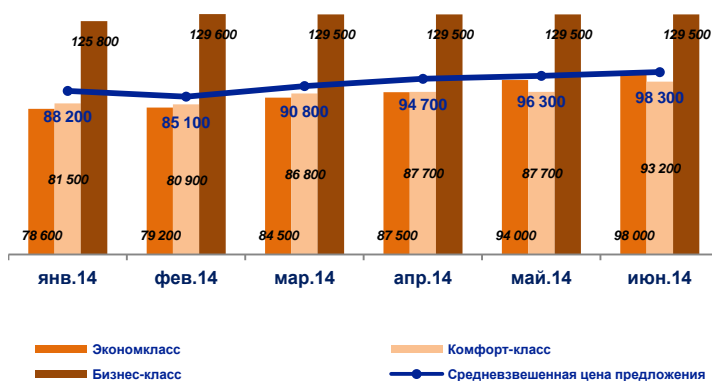
В первом полугодии 2014г. первичный рынок жилья элитного класса пополнился 5 новыми проектами. С начала года он увеличился на 46,8% и составил в конце полугодия более 900 квартир в 41 жилом комплексе. Безусловным лидером, по-прежнему, являются Хамовники, на которые приходится более трети проектов и порядка 44% корпусов.

Новая Москва

По результатам второго квартала объем предложения Новой Москвы вырос на 0,8% (к концу первого квартала 2014г.) и составил 258 корпусов. Количество объектов также увеличилось. Число реализуемых квартир в Новой Москве выросло на 1,2% и составило 8,3 тыс., или 501 тыс. кв. м.

В июне 2014г. средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек Новой Москвы увеличилась на 8,3% (к марту 2014г.) и составила 98,3 тыс. руб./кв.м. В домах экономкласса цена за кв.м во втором квартале увеличилась на 16% (98,0 тыс. руб./кв.м). В комфорт-классе также отмечен рост – на 7,4% до 93,2 тыс. руб./кв.м. В бизнес-классе цена не изменилась по сравнению с предыдущим отчетным периодом и осталась на уровне 129,5 тыс. руб./кв.м.

Средневзвешенная цена предложения в новостройках Новой Москвы (по сегментам), руб./кв.м, 1-ое полугодие 2014г.



При этом в Новомосковском округе кв.м, в среднем, стоит 99,5 тыс. руб., в Троицком – 67,7 тыс. руб.

Структура предложения новостроек Новой Москвы по удалению от МКАД (количество домов), июнь 2014г.

до 5 км	6-15 км	16-30 км	31-60 км
15%	59%	13%	13%

Наибольшую часть предложения на присоединенных к столице территориях составили однокомнатные квартиры (44,4%). Более трети предложения пришлось на двухкомнатные квартиры (35,1%). Доля трехкомнатных квартир составила 20,1%, многокомнатных – 0,4%.

В течение полугодия существенно (на 16,2%) выросла доля предложения, приходящегося на дома средней этажности. В июне она составила 30,3%. Тем не менее, по-прежнему, наибольшая часть квартир реализовывалась в многоэтажных корпусах (44,5%). Квартиры в малоэтажной застройке составили четверть предложения.

Все заявленные на рынке Новой Москвы и Подмосковья малоэтажные квартирные дома (МЖК), строящиеся и предлагающиеся на продажу в настоящий момент, представлены 146 жилыми комплексами.

Общие характеристики рынка малоэтажных жилых комплексов

	4 кв. 2011	4 кв. 2012	4 кв. 2013	1 кв. 2014
Количество малоэтажных жилых комплексов, шт.	65	77	97	146
Общее количество корпусов в МЖК, шт.	586	708	1 067	1 278
Средневзвешенная стоимость кв. м, руб.	66 840	73 990	73 540	76 670

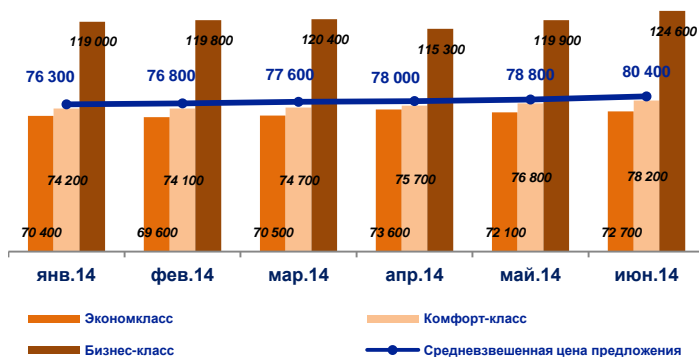
Новый виток в развитии рынка Новой Москвы может произойти в 2015г., когда должна быть готова основная градостроительная документация – территориальные схемы развития Новой Москвы и генплан. К этому же периоду выйдут на реализацию комплексы, разрешение на строительство которых было получено в конце 2013 – начале 2014 гг.

Московская область

На рынке новостроек Московской области в пределах 30 км от МКАД по итогам первого летнего месяца не отмечено сокращения объема предложения, несмотря на уход с рынка проектов на высокой стадии готовности, уже введенных в эксплуатацию. Сейчас экспонируется порядка 1086 корпусов в 300 проектах. Общая площадь квартир в реализации – 4,57 млн кв.м (+4,6% к марту), количество квартир – 79 тыс. шт. (+2,7% к марту). Всего в июне 2014г. на рынок вышел 51 новый корпус, среди которых 35% относится к панельному домостроению, 45% – монолит, 20% – монолит-кирпич.

В июне 2014г. на рынке первичного жилья в Московской области отмечена положительная ценовая динамика. Это связано в первую очередь с сезонным увеличением цен, а также с повышением строительной готовности объектов. Средневзвешенная цена предложения за квартал подросла на 3,6% и составила 80,4 тыс. руб./кв.м.

Средневзвешенная цена предложения в новостройках МО (по сегментам), руб./кв.м, 1-ое полугодие 2014г.

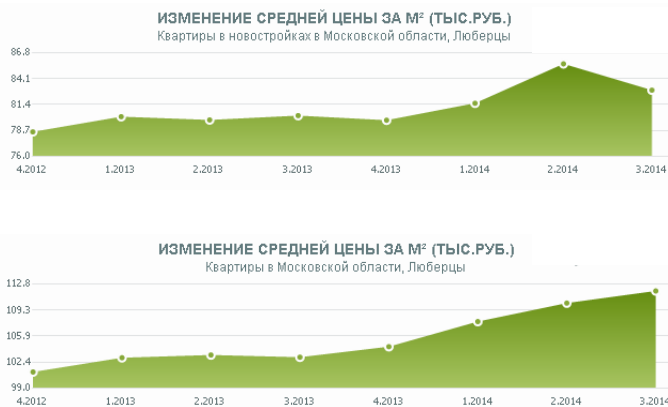


Средневзвешенная цена предложения за прошедший квартал выросла во всех поясах удаленности до 30 км от МКАД: 0-5 км – 97,0 тыс. руб./кв.м (+3%); 6-10 км – 79,2 тыс. руб./кв.м (+6,3%); 11-20 км – 68,7 тыс. руб./кв.м (+2,4%); 21-30 км – 56,0 тыс. руб./кв.м (+0,2%). Ценовой рост также был отмечен во всех сегментах – больше всего в комфорт-классе – средняя цена кв.м выросла на 4,7% (к марту 2014г.), в эконом- и бизнес-классе – на 3,1% и 3,5% соответственно.

По данным на конец июня наиболее высокие цены на новостройки зафиксированы в Реутове – 103,3 тыс. руб./кв.м. В тройку лидеров также стабильно входят Красногорск (95,5 тыс. руб./кв.м) и Люберцы (92,1 тыс. руб./кв.м).

Рост рыночных цен в Люберецком районе связано с различными факторами, в т.ч. с улучшением транспортной доступности района: в конце мая 2014г. Мэр Москвы дал старт проходке тоннелей между станциями «Косино-Ухтомская» и «Некрасовка» Кожуховской линии метро, расположенными на юго-востоке столицы. Открытие станций метро «Некрасовка» планируется провести до 2016г.

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

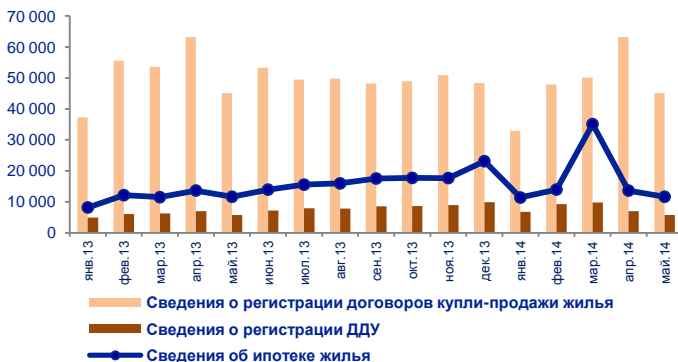


Обзор средневзвешенных цен на первичном и вторичном рынке жилой недвижимости г. Люберцы, июль 2014 г.

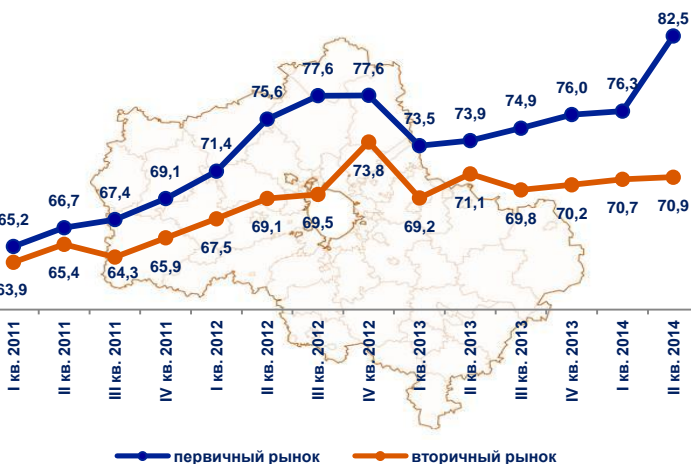
	Первичный рынок	Вторичный рынок
Средневзвешенная цена кв. м, руб.		
Однокомнатная квартира	110 130	124 640
Двухкомнатная квартира	82 080	111 860
Трехкомнатная квартира	71 090	104 950
Многокомнатная квартира	87 680	91 560
Средневзвешенная цена квартиры, руб.		
Однокомнатная квартира	3 980 580	4 992 490
Двухкомнатная квартира	6 204 950	6 228 150
Трехкомнатная квартира	6 199 190	8 258 290
Многокомнатная квартира	9 086 250	10 320 500

Спрос на жилую недвижимость продолжает стимулировать ипотека, объемы выдачи растут. Число регистрационных записей об ипотеке в МО увеличилось в январе-мае 2014г., по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в 1,5 раза – до 85 800 записей.

Динамика числа зарегистрированных сделок (2013-2014 гг.), Управление Росреестра по МО



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



Фонд недвижимости «Доступное жилье»

29 мая 2014г. ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» провела погашение паев ЗПИФН «Доступное жилье»: в результате успешной инвестиционной деятельности, доход на привлеченные в фонд денежные средства пайщиков превысил 37% за полтора года работы фонда, что соответствует 25,4% годовых в рублях и 15,7% годовых в долларах США, с учетом изменения курса доллара США к рублю.

Стоимость пая на дату размещения, руб.
(07.12.2012) 441 332,72

Стоимость пая на дату погашения, руб.
(29.05.2014) 606 677,20



Фонд недвижимости «Доступное жилье 2»

Инвестиции в строительство многоквартирных жилых домов экономкласса в Московской области - ЖК «Корневский Форт» - 1-ая очередь застройки (10 км от МКАД, Люберецкий район)

Стоимость пая на первую дату размещения, руб. (29.04.2013) 498 238,88

Стоимость пая на 30.06.2014, руб. 576 995,59

СЧА на 30.06.2014, руб. 394 281 666,41

Текущие результаты ЗПИФН «Доступное жилье 2» свидетельствуют о приросте стоимости пая на 15,81% (29.04.2013 – 30.06.2014), что в годовом выражении соответствует 13,51%.



Срок сдачи в эксплуатацию 1-ой очереди намечен на 3-ий квартал 2014 г. (сентябрь).

Фонд недвижимости «Доступное жилье 3»

Инвестиции в строительство многоквартирных жилых домов экономкласса в Московской области - ЖК «Корневский Форт» - 2-ая очередь застройки (10 км от МКАД, Люберецкий район)

Возведение корпусов 2-ой очереди жилого комплекса идет активными темпами. К настоящему времени монолитный бетонный каркас достиг высоты 3-го этажа. Параллельно выполняются работы по кирпичной кладке стен.

Четвертый фонд категории «Доступное жилье» управляющая компания планирует запустить в сентябре 2014г.



Ограничение ответственности

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» осуществляет инвестиционную деятельность на основании следующих лицензий: лицензия на осуществление деятельности по управлению ИФ, ПИФ и НПФ № 21-000-1-00096 от «20» декабря 2002г., выдана ФСФР России, лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами № 077-10104-001000 от «10» апреля 2007г., выдана ФСФР России. Адрес местонахождения: РФ, Москва, ул. Стромынка, д.18, стр. 27, оф. 3, тел. (495) 662-40-92, факс (495) 662-40-91, сайт компании: www.upravlyaem.ru. 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 2012г. По состоянию на 29.05.2014г. изменение расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФН «Доступное жилье» за 1 месяц: -0,39%, за 3 месяца: +4,58%, за 6 месяцев: +8,41%, за 12 месяцев: +12,03%. 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 2013г. По состоянию на 30.06.2014г. изменение расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФН «Доступное жилье 2» за 1 месяц: -0,36%, за 3 месяца: +5,87%, за 6 месяцев: +6,77%, за 12 месяцев: +12,15%. Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Доступное жилье 3» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации под № 2756 от «21» марта 2014г. 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. 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, Вискноуд, отображают частное мнение и не являются обещанием в будущем эффективности деятельности, доходности финансовых вложений. Использование предоставленной 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.