

## Москва

В январе-марте 2014г. объем ввода жилья в России составил 13,6 млн кв.м (Росстат). Такой объем превышает уровень аналогичного периода 2013г. на 31%. В 1-ом квартале в стране было построено 178 тыс. квартир.

С января по апрель 2014г. московские строители ввели в эксплуатацию 823 тыс. кв.м жилья, из них за счет городского бюджета 28,7 тыс. Всего до конца года планируется ввести не менее 3,2 млн кв.м.

На новых территориях столицы сейчас можно наблюдать инвестиционно-строительный бум. Если раньше здесь строили в среднем 250 тыс. кв.м недвижимости в год, то в 2013г. сдали более двух миллионов. В 1-ом квартале текущего года на присоединенной к Москве территории введено в эксплуатацию около 400 тыс. кв.м жилья, причем четверть этого объема пришлось на малоэтажную застройку. Всего в этом году на новых территориях планируется построить больше 1,5 млн кв.м жилья.

Суммарный объем рынка новостроек Московского региона в кв. м (общая площадь запроектированных квартир в домах, выставленных на продажу) по итогам 1-го квартала 2014г. составил 21,63 млн кв.м: из них 15% пришлось на столичные районы от ТТК до МКАД, 34% – на 5-километровую зону от МКАД, 41% – на сегмент в 5-30 км от МКАД и 10% – на сегмент за 30 км от МКАД.

В марте 2014г. в районах г. Москвы от ТТК до МКАД предлагалось на продажу 7205 квартир в 140 новостройках.

В зависимости от типа дома в марте 2014г. в структуре предложения в новостройках Москвы преобладали квартиры в монолитных домах – 86,9%. Преобладание данной технологии домостроительства является традиционным для города. Доля квартир в кирпичных новостройках составила 9,0%, а в панельных доля квартир – 4,1%.

Рынок недвижимости г. Москвы в 1-ом квартале 2014г. демонстрировал очень высокую активность. Согласно данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по г. Москве, за первые три месяца текущего года было зарегистрировано 38434 перехода прав собственности на жилье. Этот показатель уступает на 16% зафиксированному в 4-ом квартале 2013г., однако превосходит количество переходов прав, регистрация которых прошла во 2-ом и 3-ем кварталах 2013г. – на 12% и 4% соответственно. Самым активным месяцем в 1-ом квартале года стал март: Росреестр зарегистрировал 16154 перехода прав. Активность рынка недвижимости подтверждается и растущими объемами регистрации договоров долевого участия. В марте 2014г. было заключено 2157 ДДУ. Это на 52% больше, чем в марте 2013г.. За весь 1-ый квартал на первичном рынке Москвы было зарегистрировано 5380 сделок в рамках 214-ФЗ. Это на четверть больше, чем за аналогичный период прошлого года (4325).

В марте 2014г. в «старых» границах Москвы цены выросли во всех сегментах, максимальное увеличение зафиксировано в сегменте эконом: +12,7% (к ценам декабря 2013г.). Отмеченные ценовые колебания вызваны стабильным ростом строительной готовности объектов, завершением продаж в нескольких проектах.

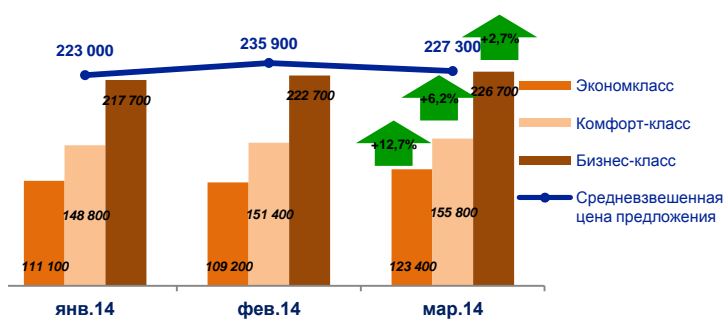
Динамика числа зарегистрированных сделок (2013-2014 гг.), Управление Росреестра по г. Москве



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



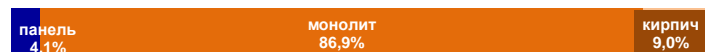
Средневзвешенная цена предложения в новостройках г. Москвы (по сегментам), руб./кв.м, в 1-ом квартале 2014г., динамика к декабрю 2013г.



Структура предложения в разбивке по комнатности квартир на рынке новостроек г. Москвы, март 2014г.



Структура предложения в разбивке по технологии строительства на рынке новостроек г. Москвы, март 2014г.



Средняя стоимость однокомнатной квартиры экономкласса в марте превысила рубеж в 7 млн руб. и составила 7,1 млн руб., двухкомнатной – 9,8 млн руб., а трехкомнатной – 12,5 млн руб.

Общее количество новостроек в «старых» границах Москвы в марте сократилось и составило 218 корпусов в 102 проектах. Несмотря на то, что число проектов увеличилось, в целом произошло сокращение объемов предложения за счет завершения продаж в ряде готовых комплексов.

В 1-ом квартале 2014г. на рынке недвижимости элитного класса наблюдалось оживление. Поскольку большинство объектов номинировано в долларах, покупатели старались совершить покупку до значительного повышения курса валюты относительно рубля. На текущий момент на рынке элитной недвижимости реализуется 34 проекта, совокупный объем предложения превышает 850 единиц. Средняя стоимость кв.м жилья на первичном рынке элитной недвижимости по итогам 1-го квартала составила 533000 руб.

По итогам первых трех месяцев 2014г. с учетом выхода новых проектов, а также изменений в структуре предложения уже реализуемых комплексов, число апарт-комплексов в продаже увеличилось с конца прошлого года на 27,6%. По состоянию на конец марта в реализации находилось 57 комплексов. Общий объем апарт-комплексов в продаже оценивается на уровне 6500 единиц. Наибольшая часть предложения по-прежнему приходится на Северный округ (43%). По числу проектов, несмотря на уменьшение доли до 45,6%, безоговорочно лидирует ЦАО, на который приходится почти половина всех апарт-комплексов.

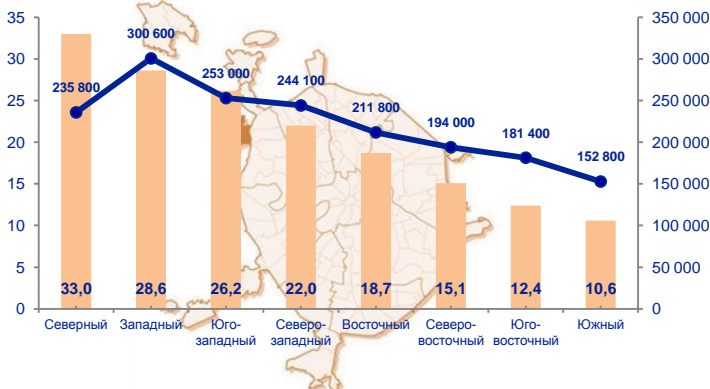
В марте объем предложения на первичном рынке Новой Москвы сократился на 4,8% и составил 256 корпусов в 41 проекте. Количество реализуемых квартир в Новой Москве равнялось 8,2 тыс., что соответствует 426 тыс. кв.м.

В Новой Москве по большей части возводится низкобюджетное жилье: 49% корпусов могут быть отнесены к экономклассу, 45% – к комфорт-классу и только 6% новостроек принадлежат к бизнес-классу.

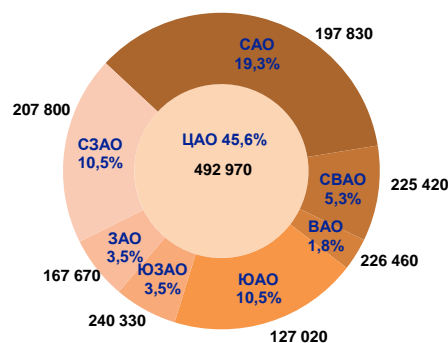
В настоящее время в Новой Москве преобладают малоэтажные корпуса не выше 5 этажей (58% от общего числа). На высотные новостройки (свыше 10 этажей) приходится 36%, а на среднеэтажные (6-10 этажей) – 6%.

По итогам 1-го квартала средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Новой Москвы увеличилась на 9% (к декабрю 2013г.) и составила 90800 руб./кв.м. В новостройках экономкласса цена выросла на 9,3% (84500 руб./кв.м), в проектах комфорт-класса – на 7,6% (86800 руб./кв.м), в бизнес-классе – на 2,9% (129500 руб./кв.м). В Новой Москве одним из определяющих факторов ценообразования является удаленность комплекса от МКАД: на расстоянии менее 10 км средняя цена кв.м – 115100 руб., а средняя стоимость 1-комнатной квартиры – 5,81 млн руб.; на удалении от 10 до 20 км уровень цен значительно ниже – 81900 руб./кв.м и 2,86 млн руб. за 1-комнатную квартиру; на расстоянии более 20 км от МКАД средняя цена кв.м – 68200 руб., а стоимость 1-комнатной квартиры – 3,17 млн руб. Столь значительная разница объясняется тем, что вблизи Москвы сконцентрированы все высокобюджетные проекты.

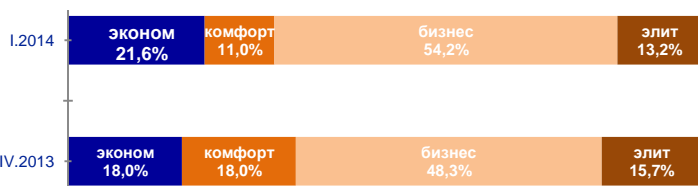
Распределение средней стоимости квартир (млн руб.) и кв.м (руб.) на рынке новостроек г. Москвы по округам, март 2014г.



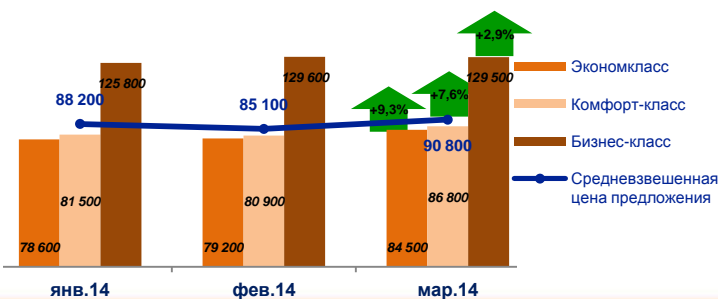
Структура предложения апарт-комплексов по количеству проектов и средневзвешенная цена квадратного метра (руб.) по округам г. Москвы, март 2014г.



Структура предложения по сегментам на рынке апарт-комплексов г. Москвы, декабрь 2013г. - март 2014г.



Средневзвешенная цена предложения в новостройках Новой Москвы (по сегментам), руб./кв.м, в 1-ом квартале 2014г., динамика к декабрю 2013г.



## Московская область

В марте на первичном рынке недвижимости Подмосковья на удалении до 30 км от МКАД экспонировалось порядка 295 проектов, общая площадь квартир в реализации равнялась 4,37 млн кв.м, а количество квартир – 76,9 тыс. Такие изменения объема предложения связаны с выходом на рынок новых корпусов, особенно на фоне того, что покупательская активность по сравнению с февралем не снизилась, а осталась на высоком уровне. При этом инвестиционные покупки не потеряли своей популярности из-за колебаний курсов валют. Основной спрос фокусировался на жилых проектах с хорошей транспортной доступностью, расположенных в непосредственной близости от обжитых районов со сложившейся системой транспортного сообщения и инфраструктурой.

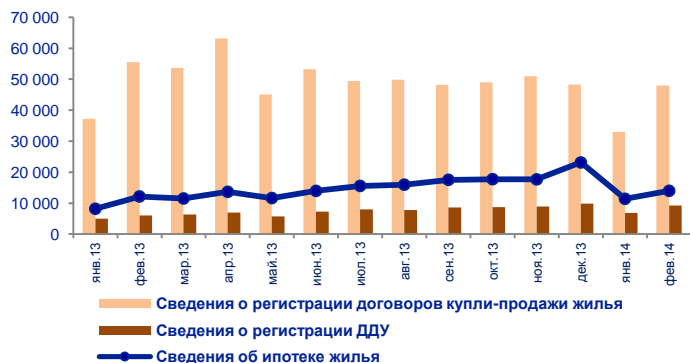
В марте на первичном рынке Московской области был зафиксирован растущий ценовой тренд: средневзвешенная цена предложения выросла на 1,04% по сравнению с декабрем 2013г. и составила 77600 руб./кв.м. Традиционно весной рынок недвижимости оживает – девелоперы стремятся вывести на рынок новые проекты и повышают цены на находящиеся в реализации объекты. В зимний период, желая подогреть ослабевающий покупательский интерес, застройщики снижают цены и предлагают скидки, весной же, напротив, цены корректируются на основании повышения строительной готовности и сезонных особенностей рынка.

В марте на новостройки, возводимые по монолитной технологии, отмечено изменение средневзвешенной цены до 81100 руб./кв.м, на монолитно-кирпичные – до 78000 руб./кв.м, на панельные дома – до 70200 руб./кв.м.

В 1-ом квартале 2014г. положительную динамику стоимости кв.м продемонстрировали 11 из 15 городов, на которые приходится основной объем предложения новостроек ближнего Подмосковья и Новой Москвы. Максимальный прирост средней стоимости кв.м в новостройках по итогам первых трех месяцев года зафиксирован в Королеве: +9,7% до 86150 руб.; Реутове (+5,7%; 98850 руб.) и Балашихе (+5%; 69640 руб.). Реутов в 1-ом квартале сохранил статус города с самой высокой стоимостью нового жилья, далее следует Красногорск (91270 руб./кв.м), третье место в списке самых дорогих городов, с точки зрения стоимости кв.м нового жилья, занимает Московский (91080 руб./кв.м).

Развитие социальной инфраструктуры в Подмосковье отстает от активного жилищного строительства, и это является сегодня едва ли не первостепенной проблемой. Независимые эксперты весной 2014г. провели исследование, чтобы оценить степень развития социальной инфраструктуры городов ближнего и среднего Подмосковья, и составили соответствующий рейтинг. Первое место по уровню обеспеченности социальной инфраструктурой занял город Люберцы: обеспеченность ДОУ – 97,1%; общеобразовательными учреждениями – 139,5%; школами по различным видам искусства – 107,4%; детскими и юношескими спортивными школами – 64,9%; амбулаторно-поликлиническими учреждениями – 147,0%; больничными учреждениями – 111,7% и т.д.

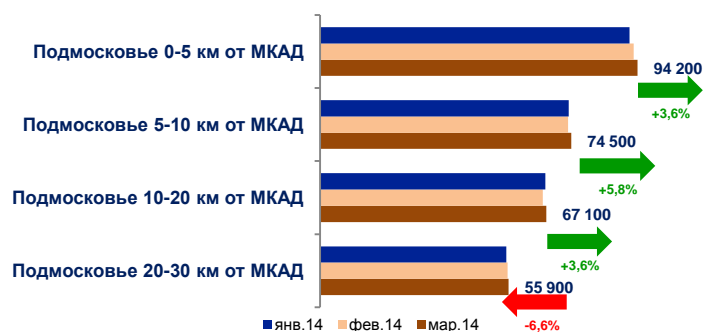
Динамика числа зарегистрированных сделок (2013-2014 гг.), Управление Росреестра по МО



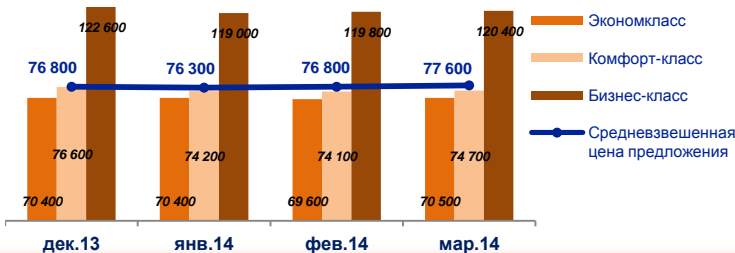
Динамика цен на рынке недвижимости МО (руб./ кв.м), Росстат



Распределение средневзвешенной стоимости квадратного метра (руб.) в 1-ом кв. 2014 г., динамика к декабрю 2013г.



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



На сегодняшний момент перспективы рынка новостроек в Московской области и Новой Москве по большей части следует связывать с развитием транспортной системы и реконструкцией основных магистралей. Поэтому вопрос развития транспортной инфраструктуры также немаловажен. И чтобы понимать, какие территории сегодня самые перспективные, эксперты провели исследование и в этой области. Рейтинг населенных пунктов был сформирован на основе расчета времени, затрачиваемого на дорогу до МКАД, также были учтены дальнейшие перспективы развития, способствующие улучшению транспортной доступности (наличие подземного метро, легкого метро, железнодорожного сообщения, сроки реконструкции основных трасс). В этом рейтинге выдвинулся в лидеры город Люберцы (и Люберецкий район): направление – Новорязанское ш., сроки реконструкции – 2013-2014 гг.; расстояние от МКАД – 5 км; ж/д остановочные пункты – ст. Люберцы I, ст. Люберцы II, ст. Панки, пл. Ухтомская; подземное метро – станции «Лермонтовский проспект» и «Жулебино» введены в эксплуатацию, «Котельники» (2014), «Некрасовка» (2015), «Косино-Ухтомская» (2015), «Салтыковская улица» (2015); легкое метро – 2017г.. Несмотря на то, что все указанные станции подземного метро (кроме ст. «Котельники») официально расположены не на территории города, они фактически с трех сторон окружают его. Таким образом, из многих районов Люберец появилась либо появится возможность до «подземки» добраться пешком, из других – время на дорогу до метро существенно сократится. В самом же городе будет расположена конечная станция наземного метро Казанского направления «Люберцы-1». По плану строительство линии должно быть завершено в 2017г.. Для автомобилистов улучшение связи с Москвой ожидается со следующего года. К этому сроку должны быть завершены основные работы по реконструкции Новорязанского шоссе. Средняя цена кв.м на первичном рынке жилья г. Люберцы – 89200 руб.

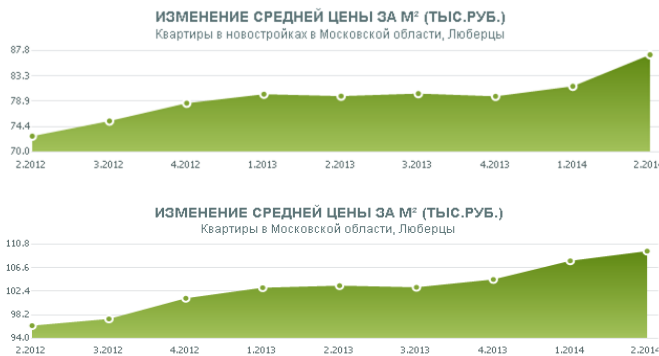
Пятерку лидеров также составляют г. Реутов, г. Мытищи, г. Котельники, г. Химки. Замыкает данный рейтинг – г. Домодедово, г. Московский, г. Подольск, г. Ивanteevka (17-20 место соответственно).

Весной 2014г. на рынке первичного жилья территорий Московского региона за МКАД предлагалось на продажу 117 проектов, где предусмотрены малоэтажные квартирные дома. Общее количество жилых комплексов на рынке квартирной «малоэтажки» составило 146, т.к. некоторые проекты застраиваются очередями с различными свойствами и уровнем цен. Всего в этих комплексах запроектировано 1278 малоэтажных корпусов. Для сравнения: осенью 2013 г. квартиры предлагались в 97 жилых комплексах. То есть за последние полгода число малоэтажных жилых комплексов в продаже выросло в полтора раза. Основная причина кроется в увеличении количества новых проектов. Рост нового строительства является ярким свидетельством эволюции малоэтажного квартирного рынка в совершенно другой сегмент – сегмент жилья экономкласса, который на сегодняшний день конкурирует с обычными многоквартирными новостройками и по свойствам, и по уровню цен.

Средневзвешенные цены и объем предложений по крупнейшим городам Московского региона, март 2014г.

| Город           | Ср. цена кв. м, руб. | Ср. стоимость квартиры, руб. | Объем предложения, кол-во квартир |
|-----------------|----------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Реутов          | 98 850               | 6 991 920                    | 1 524                             |
| Красногорск     | 91 270               | 5 819 910                    | 2 976                             |
| Московский      | 91 080               | 6 095 930                    | 468                               |
| Химки           | 90 100               | 5 503 500                    | 2 120                             |
| Люберцы         | 89 210               | 5 452 840                    | 929                               |
| Одинцово        | 89 050               | 5 670 930                    | 1 398                             |
| Щербинка        | 87 590               | 5 346 130                    | 69                                |
| Королев         | 86 150               | 5 495 540                    | 1 524                             |
| Мытищи          | 85 440               | 5 326 340                    | 2 270                             |
| Видное          | 77 890               | 4 869 900                    | 1 345                             |
| Долгопрудный    | 75 840               | 4 655 990                    | 725                               |
| Железнодорожный | 69 640               | 4 034 720                    | 1 803                             |
| Балашиха        | 69 640               | 3 960 960                    | 4 488                             |
| Пушкино         | 67 130               | 3 755 950                    | 1 093                             |
| Подольск        | 66 750               | 4 100 830                    | 3 471                             |

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



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

|   | Первичный рынок | Вторичный рынок |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Средневзвешенная цена кв. м, руб.</b>    |                 |                 |
| Однокомнатная квартира                      | 99 380          | 123 420         |
| Двухкомнатная квартира                      | 84 900          | 108 380         |
| Трехкомнатная квартира                      | 65 440          | 103 950         |
| Многокомнатная квартира                     | 73 130          | 99 810          |
| <b>Средневзвешенная цена квартиры, руб.</b> |                 |                 |
| Однокомнатная квартира                      | 4 949 650       | 4 749 950       |
| Двухкомнатная квартира                      | 6 942 780       | 6 001 050       |
| Трехкомнатная квартира                      | 8 332 280       | 8 092 500       |
| Многокомнатная квартира                     | 7 840 000       | 10 551 720      |

## Фонд недвижимости «Доступное жилье»

Инвестиции в строительство многоквартирных жилых домов экономкласса 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 31.03.2014, руб.                   | 592 086,97     |
| СЧА на 31.03.2014, руб.                             | 252 966 243,35 |

Текущие результаты ЗПИФН «Доступное жилье» свидетельствуют о приросте стоимости пая на 34,16% (07.12.2012 – 31.03.2014), что в годовом выражении соответствует 26,03%.

25 марта 2014г. ООО «УК Промсвязь» было принято решение о досрочном прекращении Фонда.



## 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 31.03.2014, руб.                          | 545 010,01     |
| СЧА на 31.03.2014, руб.                                    | 372 424 782,50 |

Текущие результаты ЗПИФН «Доступное жилье 2» свидетельствуют о приросте стоимости пая на 9,39% (29.04.2013 – 31.03.2014), что в годовом выражении соответствует 10,20%.



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

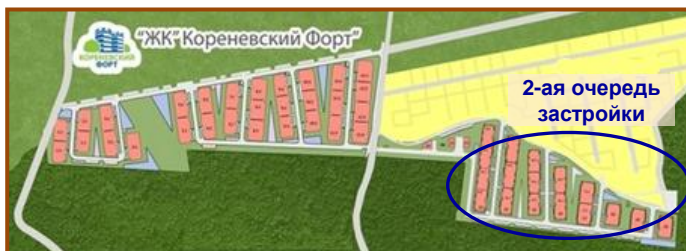
## Фонд недвижимости «Доступное жилье 3»

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

Правила доверительного управления ЗПИФН «Доступное жилье 3» зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации «21» марта 2014г. за № 2756.

Минимальная сумма инвестиций - 500 тыс. рублей.

Планируемый срок реализации проекта - 3 года.



### 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 № 21-0001-00096 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.upravlivaem.ru](http://www.upravlivaem.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 31.03.2014г. изменение расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФН «Доступное жилье» за 1 месяц: +2,07%, за 3 месяца: +5,33%, за 6 месяцев: +6,44%, за 12 месяцев: +12,27%. 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 31.03.2014г. изменение расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФН «Доступное жилье 2» за 1 месяц: -0,58%, за 3 месяца: +0,85%, за 6 месяцев: +7,08%, за 9 месяцев: +5,93%. 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.upravlivaem.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», МИЭЛЬ-Новостройки, Метриум Групп, ИРН-Консалтинг, Домус Финанс, Пересвет-Инвест, 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.