

Москва

Согласно данным Федеральной службы государственной статистики (Росстата), в прошлом году в стране ввели в эксплуатацию 69,4 млн кв. м жилья. Это на 5,5 % больше, чем в 2012 г. (65,7 млн кв. м). За 2013 г. в России построили 912,1 тысяч квартир - на 10,3% превышает показатель за 2012 г..

В Москве, по итогам 2013 г., ввели в строй 3,1 млн кв.м жилой недвижимости (в старых границах города - 1,93 млн кв. м; на присоединенных территориях - 1,17 млн кв. м). На присоединенной территории ввод жилья почти удвоился, а в прежних границах снизился по сравнению с результатами 2012 г. на 10 % и оказался даже ниже показателей кризисного 2010 г. (1,97 млн кв. м). Одной из причин резкого снижения объемов строительства является жесткий пересмотр инвестконтрактов с отменой большинства из них, после смены главы города и правительства. Торможение строительства жилья укладывается в негласную политику московских властей по расселению города в пригороды.

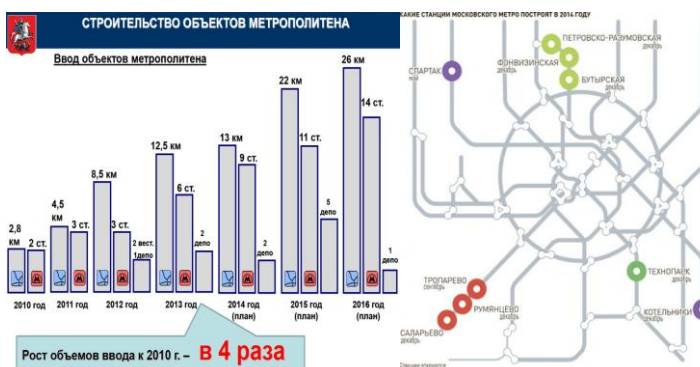
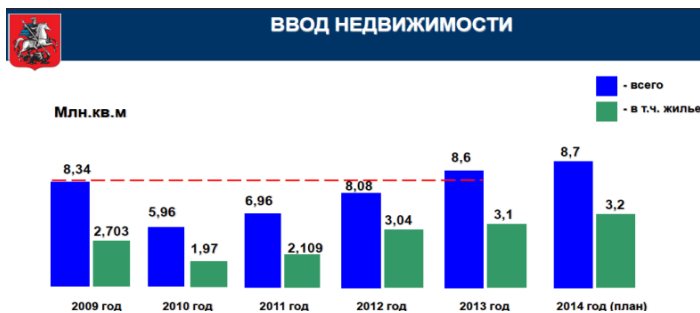
В 2014 г. столичные власти планируют ввести в эксплуатацию не менее 3,2 млн кв. м жилья. Значительного изменения в структуре жилищного рынка «старой» Москвы в ближайший год не произойдет: апартаменты наращивают свою долю медленно, но верно, а промзоны выдадут первые результаты по комплексной застройке не раньше 2016 г.

Обеспеченность жильем москвичей в столице составляет в среднем 22 кв. м на человека. Это самый низкий показатель в Европе. В Западной Европе он составляет не менее 40 кв. м на жителя.

2013 г. стал для Москвы рекордным по количеству выданных разрешений на строительство - 827 (в 2010 г. - 590, в 2011 г. - 402, в 2012 г. - 526). На начало 2014 г. в Москве действуют разрешения на строительство объектов общей площадью 43 млн кв. м.

В 2014 г. появятся девять новых станций Московского метрополитена. В этом же году рассматривается техническая возможность ввода в эксплуатацию первого участка новой линии столичного метрополитена - Кожуховской, и четырех станций: Некрасовка, Косино-Ухтомская, Салтыковская улица и Косино.

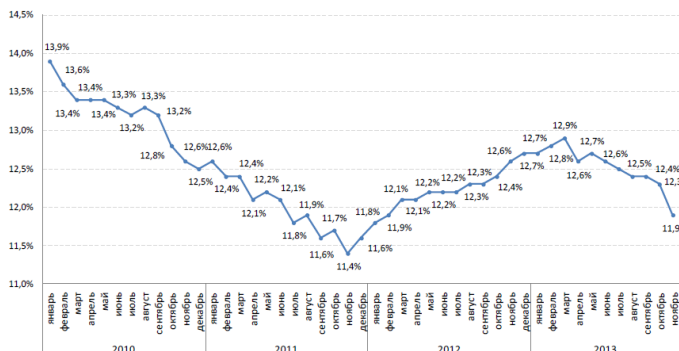
Согласно отчету Управления Росреестра по г. Москве в 2013 г. в столице было заключено 145 775 сделок с жилой недвижимостью, что на 51% больше, чем годом ранее. Однако этот показатель несколько завышен из-за изменившейся процедуры регистрации сделок: с 1 марта 2013 г. Росреестр перестал регистрировать договор купли-продажи, а стал фиксировать переход права собственности. Более точно о высокой активности на рынке недвижимости г. Москвы можно судить по количеству сделок купли-продажи жилья в столичных новостройках, реализуемых согласно 214-ФЗ. В 2013 г. было заключено 21 251 договоров на долевое строительство. Это на 75,5% больше, чем годом ранее. Всего за 4 года (2010-2013 гг.) количество заключенных в Москве ДДУ возросло в 15 раз. Если бы Росреестр учитывал не только жилые новостройки, но и комплексы апартаментов, которые продаются по 214-ФЗ, то эта цифра была бы еще выше.



В 2013 г. увеличилось и количество сделок с жильем, совершаемых с привлечением ипотечного кредитования: + 10,4% к 2012 г. (с 31 961 до 35 282 договоров). Доля сделок по покупке жилья с ипотекой по итогам года составила 24,2% от общего количества зарегистрированных договоров.

Ставка по рублевым ипотечным кредитам, выданным в конце 2013 г., упала ниже 12% (11,9% в ноябре) и близка к минимальным значениям, по данным Банка России на 1-ое декабря 2013 г. Достигнув своего максимума в марте 2013 г. (12,9%), месячные ставки начали постепенно снижаться, и в ноябре уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам приблизился к зафиксированному в конце 2011 г. минимуму. Снижение эксперты Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) связывают с сезонными акциями банков. Дополнительным фактором, мотивирующим крупные банки активизировать усилия по расширению своих ипотечных портфелей, является политика Банка России, направленная на ограничение темпов роста беззалогового кредитования, в том числе рост размера минимальных резервов на потери по необеспеченным потребительским ссудам. Снижение ставок основными участниками рынка способствовало росту объемов выдачи ипотеки.

Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2010-2013 гг.), в % годовых



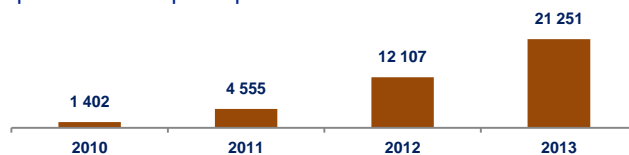
Источник: Банк России

В декабре 2013 г. средневзвешенная цена предложения в «старых» границах Москвы выросла на 0,7% и составила 212 900 руб./ кв.м:

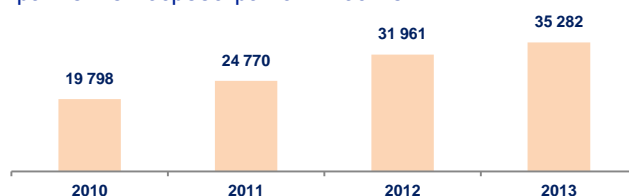
- для экономкласса – 109 500 руб./ кв.м (+2%);
- для комфорт-класса – 146 700 руб./ кв.м (+0,2%);
- для бизнес-класса – 220 800 руб./ кв.м (+1,3%).

Апартаменты продолжают оставаться одним из динамично развивающихся сегментов на первичном рынке г. Москвы. На текущий момент в реализации находится более 5100 апартаментов в 53 комплексах. Таким образом, объем предложения вырос за год более чем в 2,5 раза. Доля апартаментов в общей структуре предложения увеличилась с 15% до 29%. Согласно заявленному плану девелоперов, в 2014 г. к существующему предложению на продажу добавятся еще 15 новых проектов. Значительная часть строящихся сегодня в столице площадей в объектах с апартаментами – более трех четвертей – заявлена к вводу до конца 2016 г..

Количество заключенных в г. Москве ДДУ (2010-2013 гг.), Управление Росреестра по г. Москве



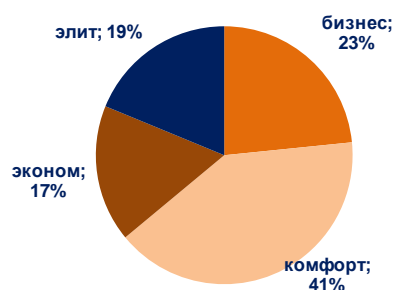
Количество сделок с ипотекой в г. Москве (2010-2013 гг.), Управление Росреестра по г. Москве



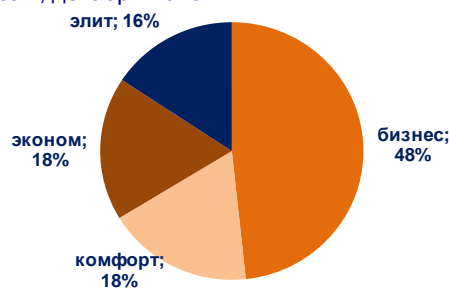
Динамика цен на рынке новостроек г. Москвы (руб./ кв.м.), Росстат



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



Структура предложения на рынке апартаментов г. Москвы по классам, декабрь 2013 г.



Московская область и Новая Москва

Согласно данным Управления Росреестра по Московской области, в 2013 г. было зарегистрировано 603 754 прав на жилые помещения; подписано 178 776 договоров ипотеки (против 153 880 в 2012 г.: +16,17%); заключено 89 139 договоров долевого строительства (в 2012 г. их было 68 513: +30%).

По итогам 2013 г. на рынке новостроек Московского региона насчитывалось более 1000 объектов. Первое место по числу новостроек занимал сегмент между 5 и 30 км от МКАД – здесь располагалось 535 домов. На втором месте находилась 5-километровая зона от МКАД – 378 объектов, на третьем – дальше Подмосковье (за 30 км от МКАД) с 178 проектами.

В лидеры по количеству строящегося жилья в 2013 г. попали города Химки (1,65 млн кв. м) и Железнодорожный (1,3 млн кв. м). Далее следуют Одинцово (1 млн кв. м), Мытищи (1 млн кв. м), Красногорск (640 тыс. кв. м) и Домодедово (570 тыс. кв. м).

Пока в Новой Москве не утвержден Генплан, количество новых проектов здесь ограничено. Рынок новостроек в основном пополняется новыми корпусами в уже строящихся жилых комплексах.

В 2013 г. формат малоэтажной застройки продолжил свое динамичное развитие. По итогам 2-го полугодия, объем строящегося малоэтажного жилья, выставленного на продажу в Московском регионе (новостройки за МКАД), составляет порядка 12-13%. Это 97 малоэтажных жилых комплексов (МЖК) или 1067 домов/ корпусов. Что на 50% больше, чем в конце прошлого года, и почти в два раза превышает объемы 2011 г..

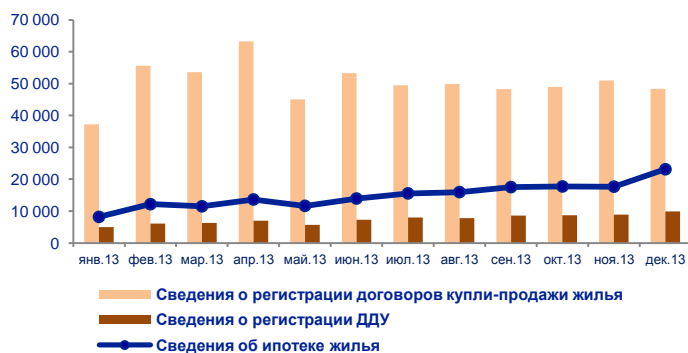
Пять наиболее привлекательных для потребителей характеристик малоэтажных жилых комплексов: комфорт проживания, благодаря низкой социальной нагрузке; более высокий уровень безопасности; большая экологичность по сравнению с многоэтажной застройкой благодаря низкой плотности застройки; уникальные архитектурные решения и концепции; низкий риск покупки квартиры на ранней стадии проекта из-за короткого цикла строительства.

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

За IV кв. 2013 г. средняя стоимость кв. м в Новой Москве в радиусе 5 км от МКАД выросла на 7,8%, а в Подмосковье на аналогичной удаленности от МКАД – на 1,4%. В 5-30 км от Московской кольцевой автодороги прирост составил 3,2% и 0,2% для Новой Москвы и Подмосковья соответственно.

Всего по итогам года средняя стоимость квартир в Новой Москве показала положительную динамику в сравнении с I кв.: на 5,4% в 5 км от МКАД и на 5,9% в 5-30 км от МКАД.

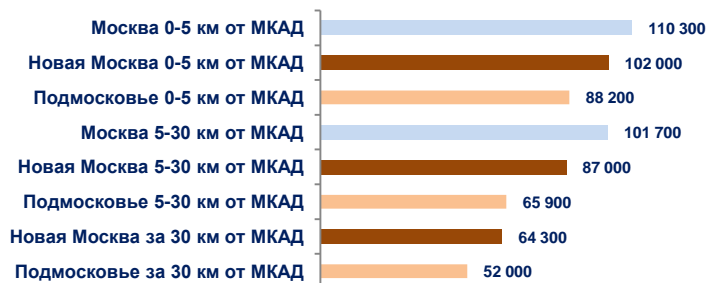
Динамика числа зарегистрированных сделок,
Управление Росреестра по МО



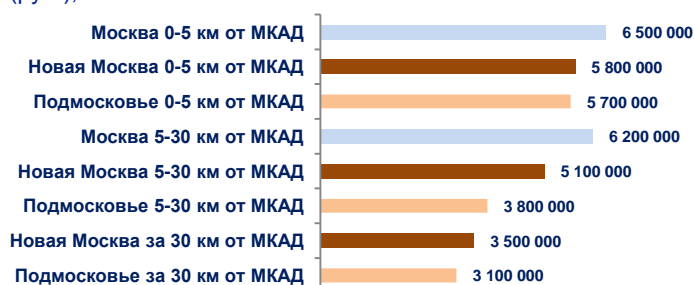
Динамика цен на рынке недвижимости МО (руб./ кв.м),
Росстат



Распределение средневзвешенной стоимости 1 кв.м (руб.),
4 кв. 2013 г.



Распределение средневзвешенной стоимости квартиры
(руб.), 4 кв. 2013 г.



В Подмоскowie этот показатель почти не изменился в радиусе 5 км от МКАД (0,6%) и снизился на 2,3% в 5-30 км от МКАД.

Отмеченные ценовые изменения обусловлены, в первую очередь, изменением строительной готовности корпусов.

В декабре 2013 г. больше всего в цене выросли новостройки комфорт-класса, их средневзвешенная цена увеличилась на 1,25% и составила 76 600 руб./ кв.м. Средневзвешенная цена в бизнес-классе снизилась на 2,8% и равнялась 122 600 руб./ кв.м. В экономклассе средневзвешенная цена выросла до 70 400 руб./ кв.м (+0,9%).

Среди населенных пунктов Московского региона самыми дорогими оказались Заречье (169 000 руб./ кв.м), Реутов (102 500 руб./ кв.м), Котельники (95 000 руб./ кв.м), Красногорск (88 000 руб./ кв.м) и Люберцы (86 000 руб./ кв.м).

Открытие станций метро «Лермонтовский проспект» и «Жулебино» спровоцировало локальный рост цен на первичном рынке в Котельниках и Люберцах уже с момента начала строительства. За два года возведения новых станций средние цены в указанных районах продемонстрировали уверенную восходящую динамику и выросли на 15-20%. На сегодня транспортная доступность – один из решающих факторов при выборе жилья, поэтому улучшение этого показателя, особенно открытие метро в районе, способно вызвать серьезный рост стоимости недвижимости.

В декабре 2013 г. средневзвешенная цена предложения на рынке Новой Москвы уменьшилась на 1,1% и составила 83 300 руб./кв.м.

- для экономкласса – 77 300 руб./кв.м (-4,5%);
- для комфорт-класса – 80 700 руб./кв.м (+0,3%);
- для бизнес-класса – 125 800 руб./кв.м (-0,4%).

Почти половина реализуемых новостроек (46,5%) находится на высокой стадии строительной готовности (проводятся отделочные работы). Также велика доля корпусов (28,3%), где ведется монтаж этажей. На нулевом цикле строительства находится 13,5% объектов, 11,7% домов построены и введены в эксплуатацию.

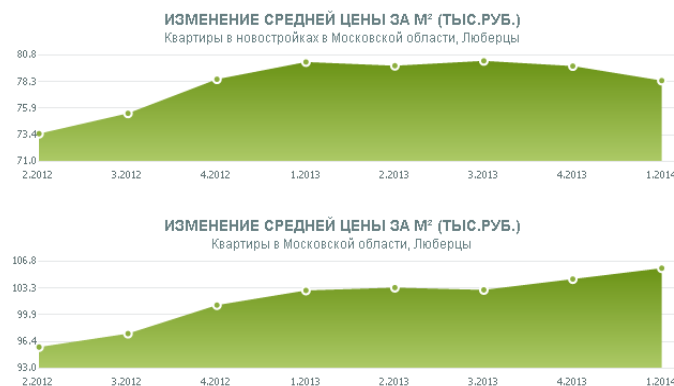
В зависимости от типа дома в декабре 2013 г. наибольшее количество продаваемых квартир было в монолитных домах (60,2%). Это обусловлено преобладанием данного типа застройки в области в целом. Доля квартир в кирпичных домах составила 15,7%, а в панельных домах доля квартир составила 24,1%. В декабре средневзвешенная цена на монолитные новостройки упала до 81 500 руб./ кв.м (-2,3%), а на монолитно-кирпичные дома средневзвешенная цена, напротив, увеличилась до 76 900 руб./ кв.м (+1,8%). Средневзвешенная цена на панельные дома показала небольшое снижение на 0,1% (70 200 руб./ кв.м).

По итогам года на вторичном рынке жилья Московской области средняя удельная цена предложения составила 88 600 руб./ кв.м. С начала 2013 г. цена кв.м выросла на 3,5%. Средневзвешенная цена кв.м на вторичном рынке Новой Москвы с начала 2013 г. увеличилась на 1,8% и составила 105 400 руб./ кв.м.

Фрагмент схемы линий Московского метро к 2020 г.



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



Обзор средневзвешенных цен на первичном и вторичном рынке жилой недвижимости г. Люберцы, по состоянию на 27 января 2014 г.

	Первичный рынок	Вторичный рынок
Средневзвешенная цена кв. м, руб.		
Однокомнатная квартира	89 790	118 440
Двухкомнатная квартира	76 370	104 540
Трехкомнатная квартира	63 040	101 150
Многокомнатная квартира	73 140	99 830
Средневзвешенная цена квартиры, руб.		
Однокомнатная квартира	4 131 640	4 705 350
Двухкомнатная квартира	6 095 960	5 756 100
Трехкомнатная квартира	8 175 420	7 928 540
Многокомнатная квартира	7 918 270	10 666 100

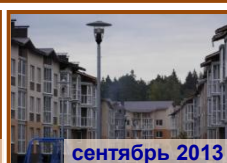
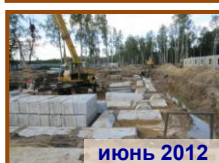
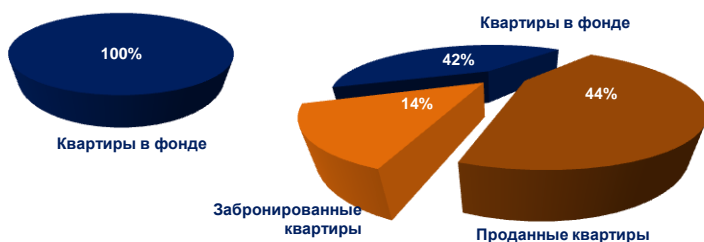
Фонд недвижимости «Доступное жилье»

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 31.12.2013, руб.	562 130,39
СЧА на 31.12.2013, руб.	240 167 441,66

Текущие результаты ЗПИФН «Доступное жилье» свидетельствуют о приросте стоимости пая за 2013 г. на 27,37% (07.12.2012 – 31.12.2013), что в годовом выражении соответствует 25,68%.

СЧА на 29.12.2012 – 204 282 502,56 руб. СЧА на 31.12.2013 – 240 167 441,66 руб.



Фонд недвижимости «Доступное жилье 2»

Инвестиции в строительство многоквартирных жилых домов экономкласса в Московской области - ЖК «Корневский Форт» (10 км от МКАД, Люберецкий район) - срок сдачи в эксплуатацию 1-ой очереди намечен на III кв. 2014 г. (июль).

Стоимость пая на первую дату размещения, руб. (29.04.2013)	498 238,88
Стоимость пая на 31.12.2013, руб.	540 404,46
СЧА на 31.12.2013, руб.	369 277 646,97

Текущие результаты ЗПИФН «Доступное жилье 2» свидетельствуют о приросте стоимости пая за 2013 г. на 8,46% (29.04.2013 – 31.12.2013), что в годовом выражении соответствует 12,56%.



Ограничение ответственности

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» осуществляет инвестиционную деятельность на основании следующих лицензий: лицензия на осуществление деятельности по управлению ИФ, ПИФ и НПФ № 21-000-1-00096 от 20 декабря 2002 года, выдана ФСФР России, лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами № 077-10104-001000 от 10 апреля 2007 года, выдана ФСФР России. Адрес местонахождения: РФ, Москва, ул. Стромынка, д.18, стр. 3, тел. (495) 662-40-92, факс (495) 662-40-91, сайт компании: www.upravlyaem.ru. Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Доступное жилье» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам под № 2458 от «04» октября 2012 г. По состоянию на 31.12.2013г. изменение расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФН «Доступное жилье» за 1 месяц: +0,45%, за 3 месяца: +1,05%, за 6 месяцев: +3,97%, за 12 месяцев: +17,57%. 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. По состоянию на 31.12.2013г. изменение расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФН «Доступное жилье 2» за 1 месяц: -0,58%, за 3 месяца: +6,17%, за 6 месяцев: +5,04%. Информация о местах, где до приобретения инвестиционных паев можно получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами и иными документами: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27, офис 3, тел. (495) 662-40-92. Иные источники информации, в которых в соответствии с Правилами доверительного управления раскрывается информация: сайт в сети Интернет <http://www.upravlyaem.ru>, а также информационный бюллетень «Приложение к Вестнику ФСФР». Агент по выдаче и погашению инвестиционных паев: ОАО «Промсвязьбанк». Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление брокерской деятельности № 177-03816-100000, выдана ФКЦБ РФ 13.12.2000 г., тел. (495) 777-10-20. Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами.

Данные материалы подготовлены аналитиками управляющей компании с использованием данных компаний ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ», МИЭЛЬ-Новостройки, Метриум Групп, АИЖК, Индикаторы рынка недвижимости, Доклада заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства М.Ш.Хуснуллина от 23.01.2014г., отображают частное мнение и не являются обещанием в будущем эффективности деятельности (доходности финансовых вложений).