ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

АВГУСТ 2010

Отдел консалтинга и аналитики

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 2
ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 3
РЫНОК НОВОСТРОЕК МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 7
Предложение 8
Спрос 12
Цены 13
РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 15
Предложение 15
Спрос 17
Цены 18
ИПОТЕКА 20
РЫНОК АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 22
Предложение 22
Спрос 24
Цены 25
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Классификация объектов жилой городской недвижимости 27
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Стадии строительной готовности объектов 28
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Новостройки компании «Азбука Жилья» 28
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. «Азбука Жилья». Информация о компании 29

ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МО

Как правило, в августе на рынке жилой недвижимости Москвы и Московской области[1] начинают формироваться тенденции, согласно которым будет развиваться рынок на протяжении всей наступающей осени. Однако в этом году, помимо влияния общерыночных факторов, существует ряд предпосылок, сохраняющих состояние неопределенности, среди которых:

- нестабильный макроэкономический фон;
- колебания курсов валют;
- волатильность цен на нефть;
- сохраняющийся высокий уровень безработицы, соответствующим образом влияющий на уровень доходов населения.

НОВОСТРОЙКИ

По итогам завершившегося августа, рынок новостроек Москвы и МО начинает набирать обороты. Однако, в отличие от периодов ажиотажного спроса и роста цен, наблюдавшихся перед наступлением кризисных событий, сегодня он характеризуется следующими тенденциями:

- планомерное увеличение спроса на объекты с оптимальным соотношением цена/ качество;
- ограниченный объем предложения в Москве и более широкий выбор доступного жилья в МО;
- положительная динамика цен на наиболее востребованные объекты и незначительная корректировка ценовых показателей на не пользующееся спросом жилье, что в совокупности выражается в стабилизации ценового тренда.

Отсутствие новых проектов и минимизация заделов по объемам строительства в кризисный период в совокупности с продолжительностью инвестиционно-строительного цикла продолжают сказываться на объемах ввода жилья в Москве. По данным Росстат в январе-июле в столице было сдано в эксплуатацию 0,832 млн. кв. м жилых площадей, что на 34,4% ниже по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

В Московской области ситуация в строительной отрасли более благоприятная. За прошедшие 8 месяцев 2010 г. застройщиками в МО было введено 2,898 млн. кв. м жилья, что всего на 7,6% ниже относительно аналогичного периода 2009 г.

По итогам августа количество жилых корпусов, находящихся в открытой продаже, в Москве возросло на 1,8% и превысило 360. Количество свободных квартир[2] при этом увеличилось на 6,6% относительно июля. Заметная разница вышеуказанных показателей обусловлена тем, что в последнее время ряд столичных застройщиков применяют поэтапную схему продаж, выводя на рынок не все квартиры единовременно, а постепенно, несколькими частями. Таким образом, в августе число свободных квартир пополнилось как объемом во вновь выведенных на рынок корпусах, так и дополнительными партиями квартир, выставленными на продажу в новостройках, уже предлагаемых ранее.

Наиболее доступные по цене объекты продолжают вымываться с рынка, вследствие этого структура предложения столичных новостроек по классам[3] жилья в августе еще более сместилась в сторону объектов верхних ценовых категорий. Доля новостроек бизнес-класса по сравнению с июлем возросла на 5% составила 67%. Показатель комфорт-класса на аналогичную величину сократился – до 11%. На жилые корпуса эконом и элитного классов в августе, также как и в предыдущем месяце, пришлось 7% и 15%.

В Московской области девелоперы более активно выходят на рынок, однако и поглощение существующего объема предложения здесь осуществляется более динамично, по сравнению с Москвой. Количество жилых корпусов, находящихся в открытой продаже в МО в августе возросло на 2,8% и почти достигло 580 объектов. Количество свободных квартир при этом увеличилось всего на 0,4% относительно июля.

Как и ожидалось, в августе на рынок новостроек начали возвращаться покупатели. ***Потенциальный спрос*** (количество обращений в риелторские компании по вопросу покупки квартир в новостройках) ***относительно июля увеличился на 5% в Москве, на 10% – в Московской области.*** При этом, по данным компании «Азбука Жилья», количество

[1] Далее при упоминании Московской области используется сокращение МО.

[2] Указание точного количества квартир не представляется возможным. Специфика рынка новостроек такова, что застройщики и риелторы, в целях решения конкретных маркетинговых задач, зачастую выставляют квартиры на продажу не единовременно в полном объеме, а частями. Поэтому, для формирования объективной картины рынка, целесообразно оценивать не собственно количество свободных квартир, а динамику этого показателя.

[3] Критерии классификации объектов жилой недвижимости приведены в Приложении 1.

совершенных сделок[4] по сравнению с предыдущим месяцем, как в столице, так и в МО возросло почти на треть. Одним из факторов, оказавших наиболее значимое влияние на зафиксированный прирост реализованного спроса, стали проводимые застройщиками летние акции и применение ряда других маркетинговых инструментов. Например, широкое анонсирование сентябрьского повышения цен на объекты.

Вследствие постепенного улучшения положения многих строительных компаний и возобновления реализации большинства приостановленных в кризис проектов (в настоящее время «замороженными» остаются не более 10% объектов), уровень доверия к застройщикам постепенно повышается. Покупатели-инвесторы, приобретающие квартиры в новостройках на ранних стадиях готовности, все более активно выходят на рынок. Доля инвестиционных покупок в августе возросла до 5-7% (по сравнению с 4-5% в середине весны). Однако, относительно докризисных значений 2007-2008 гг., когда на них в среднем приходилось 10-15% (в периоды наиболее ажиотажного спроса – 30%) в структуре продаж, их доля сегодня сравнительно невелика.

Несмотря на возросшую относительно июля покупательскую активность, средний уровень цен на новостройки в августе оставался стабильным. ***Средневзвешенная[5] цена предложения кв. м в Москве увеличилась всего на 0,1% и составила 146,4 тыс. руб. В Московской области ее показатель сократился на 0,9% до 65,5 тыс. руб.*** При этом наблюдаемое состояние ценового тренда нельзя назвать стагнацией. Увеличение среднего уровня цен, обусловленное вымыванием с рынка наиболее востребованных объектов, компенсировалось за счет скидок, предлагаемых застройщиками на ряд не пользующихся спросом объектов.

В январе-августе 2010 г. средневзвешенная цена кв. м предложения новостроек в Москве и МО увеличилась на 10,3 и 7,1% относительно конца прошлого года соответственно. Осенью, с началом нового делового сезона и оживления покупательского интереса, вероятно, ее дальнейшее повышение. Таким образом, годовой прирост средней цены кв. м на первичном рынке Москвы и МО, вероятнее всего, составит 12-15% относительно конца 2009 г.

При этом темпы удорожания новостроек эконом и комфорт классов, пользующихся массовым спросом, будут стремиться к верхнему пределу вышеуказанного диапазона и, скорее всего, достигнут 15%. Показатели ценовой динамики жилых комплексов бизнес и элитного классов будут несколько отставать от среднерыночных темпов: годовое увеличение цен в этих сегментах, вероятнее всего, не превысит 10-12%.

Дальнейшее развитие рынка новостроек будет преимущественно зависеть от инвестиционной активности строительных компаний. Вероятнее всего, ближайшие 1,5-2 года для столичного домостроения окажутся достаточно сложными, что обусловлено минимальным объемом заделов и продолжительностью инвестиционного-строительного цикла. Наиболее дефицитными могут оказаться юго-восточный, северный и северо-западный административные округа. Существующий объем предложения квартир в готовых домах здесь постепенно сокращается, в то время как новые проекты пока единичны.

Объем заявленных проектов строительства жилья в Москве, которые могут выйти на рынок во II полугодии 2010 – I полугодии 2011 года, оценивается примерно в 1 млн. кв. м. С учетом проектов, информация о которых отсутствует в открытых источниках, объемы запланированного строительства могут оказаться более существенными. Кроме того, осенью на рынок вернутся снятые с продажи квартиры в жилых комплексах верхних ценовых сегментов общей площадью около 0,2-0,3 млн. кв. м.

В Московской области ожидается начало реализации нескольких крупных проектов застройки эконом и комфорт классов.

О серьезности намерений Правительства МО в сфере жилищного строительства свидетельствуют данные, озвученные в прогнозе Министерства строительного комплекса МО на период с 2010 по 2013 гг. Ожидаемый объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования по итогам 2010 г. составит 355,4 млрд. руб., в 2011 году – 383,3 млрд. руб. (по второму разработанному варианту прогноза – 403,4 млрд. руб.). В 2012-2013 гг. стройкомплекс МО прогнозирует оживление инвестиционной активности предприятий всех видов деятельности, в т.ч. за счет увеличения кредитных ресурсов. Это подтверждает перспективность инвестиций в строительство жилья в Московской области.

[4] Более подробная информация о динамике и структуре совершенных сделок может быть предоставлена Отделом консалтинга и аналитики компании «Азбука Жилья» по дополнительному запросу.

[5] Анализ средневзвешенной цены кв. м новостроек Москвы проведен на базе выборки жилых корпусов эконом, комфорт и бизнес-класса. Средневзвешенная цена кв. м элитных новостроек (доля которых составляет около 15% в общем объеме предложения), в 3-5 раз превышает аналогичные показатели по другим классам жилья. В виду этого, в целях формирования более объективной картины ценового тренда, при определении средневзвешенной цены кв. м в целом по рынку учитывать элитные объекты не целесообразно.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

В отличие от докризисных лет, когда в августе на рынке вторичного жилья начинали проявляться тенденции, характерные для осеннего периода (активизация продавцов и покупателей, планомерный рост среднего уровня цен), в завершившимся месяце существенных событий отмечено не было:

- собственники квартир пока еще не вернулись на рынок;
- потенциальный спрос нарастает крайне медленными темпами, не выражаясь в количестве реальных сделок;
- ценовые показатели демонстрируют стабильное состояние, свидетельствуя о сохраняющемся балансе спроса и предложения.

В августе некоторые владельцы столичных квартир, временно сняли объекты с продажи, рассчитывая вновь выставить их на рынок в сентябре-октябре месяцах по более выгодной для себя цене, когда уровень спроса, по их ожиданиям заметно возрастет. Вследствие этого, ***объем предложения на рынке вторичного жилья Москвы относительно июля сократился на 12,8% и составил 51,2 тыс. квартир. В МО количество предлагаемых квартир сохранилось на уровне предыдущего месяца – 39,5 тыс. объектов.***

Потенциальные покупатели вторичного жилья хоть и медленными темпами, но постепенно возвращаются на рынок. ***Уровень потенциального спроса*** (количество обращений в агентства недвижимости по вопросу покупки квартир), ***в Москве и МО относительно июля увеличился на 5-7%.*** Возрастающий покупательский интерес пока еще не конвертируется в реализованный спрос. По данным агентства «Азбука Жилья», количество сделок, совершенных в августе по сравнению с предыдущим месяцем практически не изменилось.

В наступившем периоде стабилизации цен повышенную активность демонстрируют участники альтернативных сделок, показатель которых достигает 80% в структуре совершаемых операций с жильем. Причем в настоящее время все чаще осуществляются многоходовые альтернативные цепочки, включающие до 5-6 параллельных обменов (в отличие от традиционного количества – 2-3 участника). Это, с одной стороны, обусловлено тем, что на рынок жилья постепенно возвращается отложенный спрос. С другой стороны, – в условиях все еще пониженного уровня благосостояния населения крайне незначительное число граждан могут позволить себе приобретение нового жилья на свободные средства. В основном покупка новой квартиры осуществляется за счет уже имеющейся в собственности недвижимости.

Средние ценовые показатели на рынке вторичного жилья демонстрируют стабильное состояние, свидетельствуя о сохраняющемся балансе спроса и предложения. ***По итогам августа средняя удельная цена предложения в Москве возросла на 0,2% и составила 163,9 тыс. рублей. В Московской области ее значение сохранилось на уровне июля – 72,3 тыс. руб./кв. м.*** При этом показатели прироста цен на жилье массового спроса продемонстрировали положительную динамику на уровне +0+2%. Квартиры верхних ценовых сегментов изменились в цене в этом же диапазоне, однако вектор изменения носил отрицательный характер.

По итогам прошедших 8 месяцев рост средней удельной цены предложения на рынке вторичного жилья Москвы составил около 6%, в МО – 1,2% относительно конца 2009 г. При существующем балансе спроса и предложения предпосылок для значительного роста цен в ближайшей перспективе нет. Однако и на заметное их снижение рассчитывать не приходится. Осенью, с началом нового делового сезона ожидается увеличение емкости рынка вторичного жилья, но не за счет ценового удорожания, а вследствие роста числа сделок. Годовое увеличение средней цены предложения в Москве, вероятнее всего, составит около 10%, в Московской области – порядка 5-7%.

ИПОТЕКА

На ипотечном рынке продолжается поступательное восстановление. Однако кардинально значимых событий в завершившемся августе отмечено не было:

- продолжилась разумная либерализация условий выдачи кредитов и повышение клиентоориентированности банков;
- активно восстанавливаются докризисные партнерские программы на рынке новостроек;
- банки совместно с партнерами разрабатывают новые интересные программы для клиентов.

По данным компании «Кредитмарт»[6] среднерыночная ставка по ипотечным продуктам в августе 2010 г. незначительно увеличилась на 0,05 п.п[7]. и составила 16,27% (июль 2010 г. – 16,22%). По сравнению с

[6] Один из крупнейших участников российского рынка ипотечного брокериджа, первый профессиональный финансовый супермаркет.
[7] Здесь и далее по тексту – процентные пункты.

августом 2009 года (20,32%) снижение среднерыночной ставки по рублевым кредитам составило 4,05 п.п.

В то время как кредитование вторичного жилья с каждым месяцем набирает обороты, ипотечные программы на рынке новостроек фактически только начинают работать в должной мере. В настоящее время можно говорить о заметной либерализации ипотеки по сравнению с прошлым годом, но не о восстановлении докризисных условий кредитования. Кроме того, выбор ипотечных программ по кредитованию новостроек (по сравнению с докризисным) крайне мал.

В Москве доля сделок с использованием кредитных средств на рынке новостроек составляет 8-10%, в Московской области – 3-5% (в то время как на вторичном рынке Москвы и МО показатель ипотечных сделок составляет 15-20%).

Дальнейшее восстановление спроса на рынке ипотеки будет зависеть не только от условий ипотечного кредитования, но, в первую очередь, от темпов восстановления экономики, уверенности покупателей в завтрашнем дне, а также уровне и стабильности доходов населения.

АРЕНДА

Как и прогнозировали эксперты по аренде компании «Азбука Жилья», в августе рынок найма жилья Москвы и Московской области развивался согласно сценарию, соответствующему началу периода деловой активности:

- ***динамично растущий спрос;***
- ***сокращающийся объем предложения;***
- ***повышение арендных ставок.***

По разным оценкам[8], в Москве ежемесячно предлагается в аренду более 200 тыс. квартир, в МО – около 130 тыс. На фоне растущего интереса со стороны нанимателей и вследствие поглощения рынком существующего ассортимента квартир, ***объем предложения на рынке аренды в Москве в августе сократился на 10-12%, в Московской области – почти на 15%.***

В виду того, что с рынка ушли наиболее ликвидные квартиры массового спроса, структура предложения сместилась в сторону верхних ценовых сегментов. В столице доля квартир экономкласса сократилась с 37% в июле до 34% в завершившемся месяце. Показатель элитного жилья, напротив, увеличился с 5% до 9%. На квартиры классов комфорт и бизнес пришлось 35% и 22% в общей структуре соответственно.

В Московской области доля наиболее ликвидных квартир, стоимость найма которых не превышает 20 тыс. руб./ месяц, относительно июля снизилась на 11% и составила 47%. Показатель объектов с арендной платой 20-40 тыс. руб., напротив, на 10% возрос – до 48% в структуре предложения. Оставшиеся 5% приходится на квартиры, сдаваемые дороже, чем за 40 тыс. руб. (что на 1% выше по сравнению с июлем).

Как и ожидалось, в августе в столицу вернулись иногородние наемные работники и студенты московских ВУЗов. Вследствие этого, ***потенциальный спрос*** (количество обращений в агентства недвижимости по вопросу аренды), ***как в Москве, так и в МО увеличился на 10%.*** При этом, если на рынке вторичного жилья активизация потребителей пока не отражается на количестве сделок, более динамичный сегмент аренды уже демонстрирует заметный прирост реализованного спроса. По данным компании «Азбука Жилья», число заключенных договоров найма в августе возросло на 30% относительно июля. Максимальным интересом пользовались наиболее доступные по ценовым показателям квартиры эконом и комфорт классов. Их период экспозиции сократился с 3-5 дней в начале лета до 1-2 дней во второй половине августа.

В завершившемся месяце на фоне нарастающего спроса многие собственники увеличили арендную плату. С другой стороны, ряд владельцев квартир в конце лета – начале осени пролонгируют договоры найма, что, как правило, также сопровождается повышением стоимости найма. Вследствие этого, ***средняя арендная ставка в Москве относительно июля возросла на 2,8% и составила 67,6 тыс. руб./ месяц. В Московской области ее значение увеличилось на 3,9% до 23,6 тыс. руб./ месяц.*** Повышение ценовых показателей отмечено во всех сегментах и категориях предлагаемого в аренду жилья, вне зависимости от их технического состояния и месторасположения.

Наступающей осенью ожидается сезонное увеличение спроса на аренду, отмеченное уже в завершившемся августе. В случае отсутствия негативных экономических событий, оказывающих влияние на уровень благосостояния населения, годовое повышение уровня средней арендной платы, как в Москве, так и в МО составит около 10%. В противном случае вероятна стагнация арендных ставок, либо их незначительная корректировка в сторону снижения до уровня показателей середины весны.

[8] Приведение более точных показателей не представляется возможным, поскольку, в отличие от рынка купли-продажи, сделки аренды в большинстве своем не регистрируются.

РЫНОК НОВОСТРОЕК МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Судя по итогам завершившегося августа, рынок новостроек Москвы и Московской области начинает набирать обороты. Однако, в отличие от периодов ажиотажного спроса и роста цен, наблюдавшихся перед наступлением кризисных событий, сегодня рынок новостроек характеризуется следующими тенденциями:

- ***планомерное увеличение спроса на объекты с оптимальным соотношением цена/ качество жилья;***
- ***ограниченный объем предложения в Москве и более широкий выбор доступного жилья в Московской области;***
- ***положительная динамика цен на наиболее востребованные объекты и незначительная корректировка ценовых показателей на не пользующееся спросом жилье, что в совокупности выражается в стабилизации ценового тренда.***

Отсутствие новых проектов и минимизация заделов по объемам строительства в кризисный период в совокупности с продолжительностью инвестиционно-строительного цикла продолжают сказываться на объемах ввода жилья в Москве. По данным Росстат в январе-июле в столице было сдано в эксплуатацию 0,832 млн. кв. м жилых площадей, что на 34,4% ниже по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

По оценкам экспертов на сегодняшний день в разных стадиях активного строительства в Москве находится 2,0-2,3 млн. кв. м жилья. Этот объем включает около 0,5 млн. кв. м в домах массового спроса, остальные 1,5-1,8 млн. кв. м (то есть более 75%) представляют собой объекты бизнес и элитного классов. В настоящее время московский рынок новостроек все еще сохраняет равновесие благодаря значительному объему предложения квартир в домах высокой степени готовности, а также введенных в эксплуатацию новостройках.

В Московской области ситуация в строительной отрасли боле благоприятная. За прошедшие 8 месяцев 2010 г. застройщиками в МО было введено 2,898 млн. кв. м жилья, что всего на 7,6% ниже относительно аналогичного периода 2009 г. В настоящее время для рынка новостроек Московской области характерны следующие особенности:

- Низкий (в сравнении с Москвой административный барьер), отсутствие жесткой административно-распределительной системы участков под застройку, меньшее количество инстанций для согласования исходно-разрешительной и проектной документации для строительных проектов.
- Значительно более низкая стоимость земли, что делает её доступнее для освоения застройщиками.
- Комплексный подход к развитию территорий – застройка московской области преимущественно осуществляется не точечно, а жилыми комплексами или целыми микрорайонами.

Современные жилые комплексы пользуются повышенным интересом со стороны покупателей, в виду того, вместе с квартирой будущие жильцы приобретают однородную социальную среду, более высокий уровень комфорта проживания, определенный набор объектов социальной инфраструктуры в рамках возводимого комплекса.

Более выгоден комплексный подход и самим девелоперам. В столице точечная застройка не может быть основой для масштабного бизнеса, поскольку количество свободных площадок под отдельно стоящие дома с каждым годом сокращается. Кроме того, возведение жилых комплексов положительным образом сказывается на репутации и узнаваемости компании, поскольку реализация таких проектов более заметна, нежели строительство нескольких отдельно стоящих жилых корпусов.

В Москве в виду высокой стоимости земли жилые комплексы эконом и комфорт классов в ограниченном количестве возводятся только в спальных районах восточного сектора (СВАО, ВАО, ЮВАО) и юга столицы. В западной части (ЗАО, ЮЗАО, СЗАО) преимущественно строятся объекты бизнес-класса, как правило, охватывая территорию между Садовым и Третьим транспортным кольцом. Элитные жилые комплексы в основном располагаются в престижных районах ЗАО и центральном административном округе.

Однако с каждым годом число свободных площадок под комплексную застройку на территории столицы сокращается. В перспективе московское правительство предполагает следующие варианты выделения участков под комплексное развитие:

- свободные и неосвоенные территории;
- вывод промышленных зон;
- снос домов и кварталов ветхого жилого фонда.

В Московской области земельных участков под возведение жилых комплексов вполне достаточно. Выбор современного жилья приемлемого уровня качества и, при этом, доступного массовому покупателю здесь более широк.

В I полугодии количество анонсированных строительных проектов по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилось в 5-6 раз. Однако в летние месяцы темпы вывода на рынок новых проектов несколько замедлились. Одним из сдерживающих факторов стали принятые в июне поправки в законодательстве о долевом строительстве.

Тем не менее, в августе было заявлено о начале строительства следующих объектов:

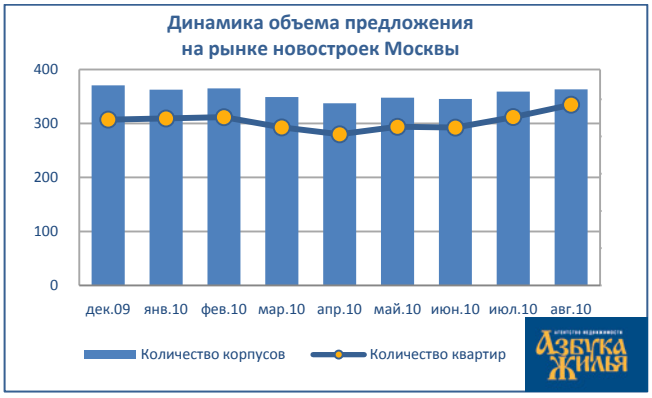
- Москва, СЗАО, Митинская ул./ Пятницкое ш.
- МО, Ивантеевка, Колхозная ул., поз. 13, 14 (II оч.)
- МО, Жуковский, мкр. 5а, д.14
- МО, Ленинский р-н, Молоково дер., ЖК «Ново-Молоково»
- МО, Истринский р-н, Снегири пос., ЖК «Новые Снегири»

Кроме того, в открытую продажу были выведены жилые корпуса по адресам:

- Москва, ЦАО, Мытная ул., вл. 13, корп. 1А
- Москва, САО, Базовская ул., вл. 20а, ЖК «Новый»
- Москва, ЮАО, Коломенская наб., вл. 22
- Москва, ЮЗАО, Миклухо-Маклая ул., вл. 31-33, кв-л 44-47, корп. 6
- Москва, ЗАО, Мичуринский пр., мкр. 5-6, корп. 20А, ЖК «Мичуринский»
- Москва, ЗАО, Нежинская ул., вл. 8-12, ЖК «Нежинский Ковчег»
- МО, Химки, Левобережный мкр., Совхозная ул., корп.12
- МО, Лобня, мкр. «Катюшки», корп. 15, 16
- МО, Лобня, Восточный мкр., Свободный пр-д, корп. 1, 5, 9
- МО, Дубна, Школьная ул., ЖК «Маленькая Бавария»
- МО, Мытищи, мкр. 22, корп. 6, ЖК «Цветочный Город»
- МО, Пушкино, Серебрянская 1-я ул., д. 301, ЖК «Победитель»
- МО, Ивантеевка, Новоселки-Слободка ул., д. 18
- МО, Щелковский р-н, Анискинское пос., к. 7, ЖК «Аничково»
- МО, Балашиха, Южный мкр., Некрасова ул., корп. 22, 22а, ЖК «Некрасовский»
- МО, Железнодорожный, Северное Кучино мкр., Леоновское ш., вл. 2, корп. 7
- МО, Люберцы, Калараш ул., ЖК «Калараш»
- МО, Люберецкий р-н, Марусино пос., д. 11.3, 11.4, ЖК «Марусино»
- МО, Домодедово, Северный мкр., Ломоносова ул., д. 6, Северная ул., д. 20
- МО, Ленинский р-н, Володарский с/о, Большое Саврасово д.
- МО, Ленинский р-н, Воскресенское пос.
- МО, Ленинский р-н, Боровское ш., Пыхтино д., корп. 2, 3, 5, 7, ЖК «Солнцево-Парк»
- МО, Звенингород, Восточный р-н, мкр. 3, вл. 15
- МО, Красногорск, Почтовая ул., д. 16
- МО, Красногорск, Опалиха мкр., Аннинская ул., корп.1, ЖК «Изумрудные Холмы»

Предложение

По итогам августа количество жилых корпусов, находящихся в открытой продаже, в ***Москве*** возросло на 1,8% и превысило 360. Количество свободных квартир[9] при этом увеличилось на 6,6% относительно июля. Заметная разница вышеуказанных показателей обусловлена тем, что в последнее время ряд столичных застройщиков применяют поэтапную схему продаж, выводя на рынок не все квартиры единовременно, а постепенно, несколькими частями. Таким образом, в августе число свободных квартир пополнилось как объемом во вновь выведенных на рынок корпусах, так и дополнительными партиями квартир, выставленными на продажу в новостройках, уже предлагаемых ранее.

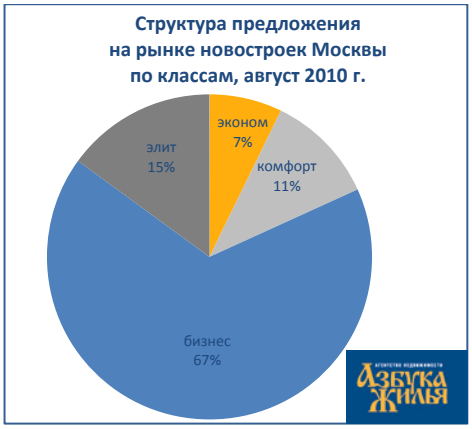


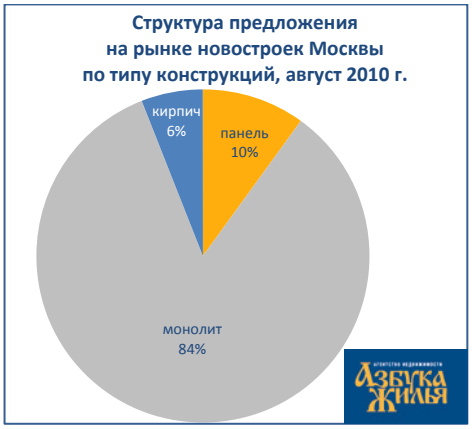
Наиболее доступные по цене объекты продолжают вымываться с рынка, вследствие этого структура предложения столичных новостроек по классам[10] жилья в августе еще более сместилась в сторону объектов верхних ценовых категорий.

[9] Указание точного количества квартир не представляется возможным. Специфика рынка новостроек такова, что застройщики и риелторы, в целях решения конкретных маркетинговых задач, зачастую выставляют квартиры на продажу не единовременно в полном объеме, а частями. Поэтому, для формирования объективной картины рынка, целесообразно оценивать не собственно количество свободных квартир, а динамику этого показателя.

[10] Критерии классификации объектов жилой недвижимости приведены в Приложении 1.

Доля новостроек бизнес-класса относительно июля возросла на 5% составила 67%. Показатель объектов комфорт-класса на аналогичную величину сократился – до 11%. На жилые корпуса экономкласса в августе, также как и в предыдущем месяце, пришлось всего 7%. Показатель элитного жилья сохранился на уровне июля – 15%.





В распределении московских новостроек по типу строительных конструкций доля монолитных объектов, в августе увеличилась почти на 10% и составила 84%. Показатель панельных жилых корпусов относительно июля сократился на 6% (около 10% в общей структуре предложения). На кирпичную застройку пришлось 6% предлагаемых объектов – на 3% ниже по сравнению июлем.

В структуре предложения новостроек Москвы в зависимости от количества комнат в августе на 5% сократилась доля многокомнатных квартир – до 17%. Показатели 1-комн., 2-комн. и 3-комн. квартир, напротив, на 1-2% возросли и составили 17%, 29% и 37% в общем объеме соответственно. Квартиры в новостройках, сданных ГК, интенсивнее других поглощаются рынком. Кроме того, с принятием в июне закона о внесении изменений в федеральный закон №214-ФЗ[11], ряд застройщиков не спешат выводить свои объекты на рынок на ранних стадиях[12] готовности.

Вследствие этого, в августе доля новостроек, введенных в эксплуатацию (5-я стадия), сократилась на 4% и составила 22% в общей структуре. При этом показатель объектов, монтаж которых завершен и осуществляется подготовка к сдаче ГК (4-я стадия) на аналогичную величину увеличился – до 49%. На жилые корпуса, находящиеся на более ранних этапах строительства, также как и в июле, пришлось около 30% объема предложения: 20% и 9% на 3-ю и 2-ю стадию соответственно.

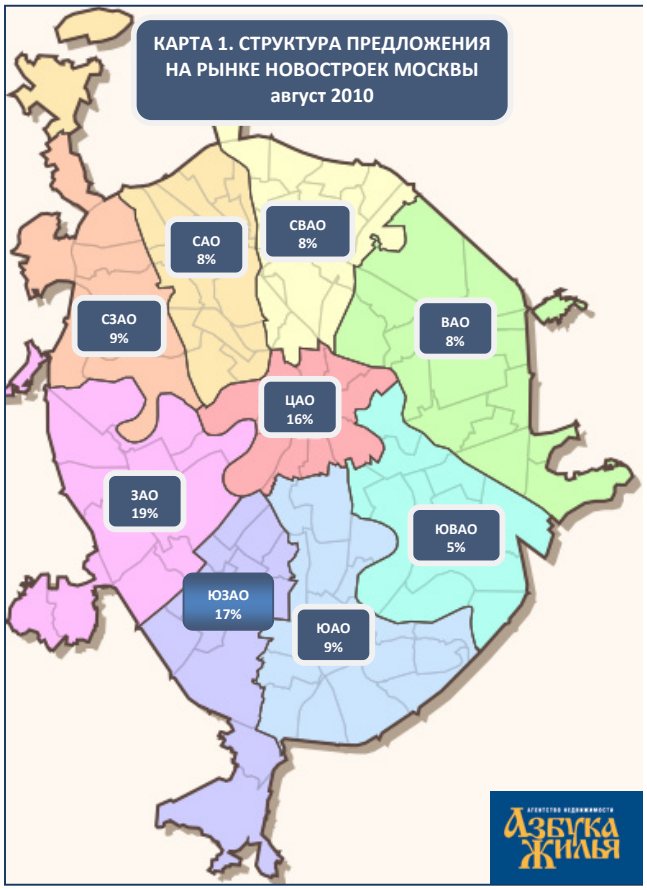
В августе большинство новостроек предлагалось в Западном, Юго-западном и Центральном округах (Карта 1) – в совокупности более половины (52%) объектов в общем объеме предложения (19%, 17% и 16% соответственно). На долю ЮВАО пришлось около 5% жилых корпусов. Это минимальных показатель по Москве, не считая Зеленограда, где в течение последних нескольких месяцев количество предложений первичного жилья единично (ведутся остаточные продажи наименее ликвидных квартир, а также реализация по переуступке). Доля остальных округов в структуре предложения составила 8-9%.

[11] Федеральный закон от 30.12.2004 г. N214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

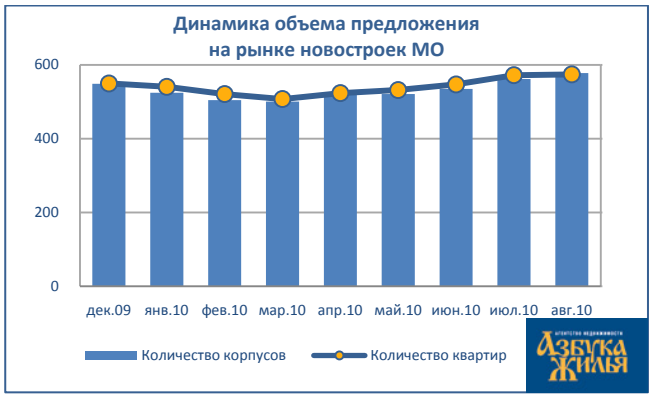
[12] Обозначение и краткое описание стадий строительной готовности объектов приведено в Приложении 2.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Изменения, отмеченные относительно июля, крайне незначительны: доля новостроек, расположенных в Восточном округе на 1% возросла, в то время как показатель СЗАО на аналогичную величину сократился.



В ***Московской области*** девелоперы более активно выходят на рынок, однако и поглощение рынком существующего объема предложения здесь осуществляется более динамично, по сравнению с Москвой. Количество жилых корпусов, находящихся в открытой продаже в августе в МО возросло на 2,8% и почти достигло 580 объектов. Количество свободных квартир увеличилось всего на 0,4% относительно июля.



В структуре предложения Московской области по классам[13] возводимых новостроек показатель превалирующего комфорт-класса увеличился на 2% и составил почти 3/4 всего объема предложения. Доля новостроек экономкласса, напротив, сократилась с 24% до 22%. Жилые комплексы бизнес-сегмента по-прежнему представлены в минимальном объеме – около 4%.

В распределении возводимых объектов по типу строительных конструкций преобладают современные монолитные здания – 64% от всего объема предложения. Еще около 31% приходится на панельную застройку. Доля кирпичных жилых корпусов составляет 5%. По сравнению с июлем структура новостроек практически не изменилась: отмечено 2%-ное снижение показателя монолитных жилых комплексов за счет незначительного (не более 1%) прироста доли панельных и кирпичных объектов.

Распределение новостроек Московской области по количеству комнат в целом соответствует июльским показателям. На фоне преобладания 1-комнатных (36% в общей структуре) и 2-комнатных

[13] К элитному классу в Московской области объективно (несмотря на маркетинговую политику и заявления девелоперов) можно отнести только несколько малоэтажных жилых комплексов, возводимых в западном секторе на удаленности не более 20 км от МКАД. Их доля в общем объеме предложения не превышает 0,1%.

(39%) квартир доля многокомнатных остается минимальной – 2%. Показатель 3-комнатных квартир составляет около 23%.

Структура возводимых в МО корпусов по стадиям готовности[14], также как и в июле смещена в сторону объектов на 3-й и 4-й стадиях – 31% и 36% в общем объеме соответственно. Доля сданных ГК новостроек (5-я стадия) составляет 21%. Показатель объектов на этапе нулевого цикла (2-я стадия) не превышает 12%.

Более 70%, реализуемых на территории Московской области новостроек, сосредоточено в 20 крупных городах (график ниже). Лидирующие позиции по количеству жилых корпусов, находящихся в продаже, сохраняют спутники Москвы – Красногорск и Балашиха (по 5,9% в общем объеме предложения), а также интенсивно застраиваемый в последние годы Подольск. Однако, в результате поглощения рынком объемов возводимого здесь жилья, а также отсутствия новых проектов показатель Подольска в общем объеме предложения с начала года сократился почти в 1,5 раза и в августе составил около 5,5%.

Вследствие открытия продаж в нескольких жилых корпусах в Балашихе и Дмитрове, показатели этих городов в структуре предлагаемых новостроек МО относительно июля почти на 1% возросли.

По итогам августа количество жилых корпусов, находящихся в открытой продаже, в Москве возросло на 1,8% и превысило 360. Количество свободных квартир при этом увеличилось на 6,6% относительно июля. Заметная разница вышеуказанных показателей обусловлена тем, что в последнее время ряд столичных застройщиков применяют поэтапную схему продаж, выводя на рынок не все квартиры единовременно, а постепенно, несколькими частями. Таким образом, в августе число свободных квартир пополнилось как объемом во вновь выведенных на рынок корпусах, так и дополнительными партиями квартир, выставленными на продажу в новостройках, уже предлагаемых ранее.

Вследствие вымывания с рынка наиболее доступных объектов, доля новостроек бизнес-класса относительно июля возросла на 5% и составила 67%. Показатель жилых корпусов комфорт-класса на аналогичную величину сократился – до 11%.

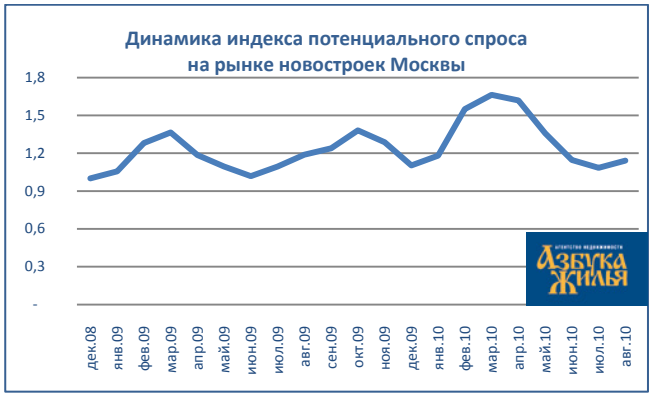
В Московской области девелоперы более активно выходят на рынок, однако и поглощение рынком существующего объема предложения здесь осуществляется более динамично, по сравнению с Москвой. Количество жилых корпусов, находящихся в открытой продаже в МО в августе возросло на 2,8% и почти достигло 580 объектов. Количество свободных квартир при этом увеличилось всего на 0,4% относительно июля.

[14] Обозначение и краткое описание стадий строительной готовности объектов приведено в Приложении 2.

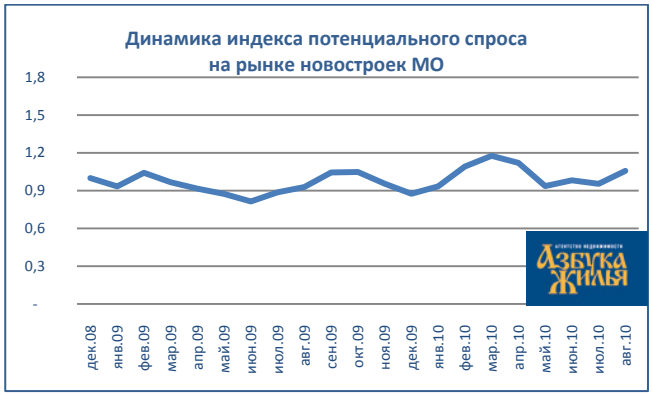
Спрос

Как и ожидалось, к окончанию летнего периода, традиционно характеризовавшегося пониженной потребительской активностью, в августе на рынок новостроек начали возвращаться покупатели.

Потенциальный спрос (количество обращений в риелторские компании по вопросу покупки квартир в новостройках) относительно июля увеличился на 5% в ***Москве***, на 10% – в ***Московской области***.



При этом, по данным компании «Азбука Жилья», количество совершенных сделок[15] по сравнению с предыдущим месяцем, как в столице, так и в МО возросло почти на треть. Одним из факторов, оказавших наиболее значимое влияние на зафиксированный прирост реализованного спроса, стали проводимые застройщиками летние акции и применение ряда других маркетинговых инструментов. Например, широкое анонсирование сентябрьского повышения цен на объекты.



Структура продаж новостроек, как в Москве, так и в Московской области сохранилась на уровне июля. Большинство сделок осуществлялось с объектами комфорт-класса – 45% в Москве и более 60% в МО. Доля наиболее доступных по цене жилых корпусов экономкласса в структуре продаж составляет 27% и 36% соответственно. На более дорогостоящее жилье в столице приходится около 30% покупок (24% – бизнес-класс, 4% – элитные новостройки), в МО – всего 2% (бизнес-класс).

Вследствие постепенного улучшения положения многих строительных компаний и возобновления реализации большинства приостановленных в кризис проектов (в настоящее время «замороженными» остаются не более 10% объектов), уровень доверия к застройщикам постепенно повышается. Покупатели-инвесторы, приобретающие квартиры в новостройках на ранних стадиях готовности, все более активно выходят на рынок. Доля инвестиционных покупок в августе возросла до 5-7% (по сравнению с 4-5% в середине весны). Однако, относительно докризисных значений 2007-2008 гг., когда на них в среднем приходилось 10-15% (в периоды наиболее ажиотажного спроса – до 30%) в структуре продаж, их доля сегодня сравнительно невелика.

Среди проектов, реализуемых компанией «Азбука Жилья», в августе максимальное число продаж зафиксировано по адресам:

- МО, Лобня, мкр. «Катюшки»
- МО, Люберцы, мкр. 7-8 «Красная Горка»
- МО, Ленинский р-н, ЖК «Град Московский»
- МО, Одинцово, мкр. 5а
- МО, Раменский р-н, Островецкое с/п, Подмосковная ул.

В августе потенциальный спрос на квартиры в новостройках увеличился на 5% в Москве, на 10% – в Московской области. При этом, по данным компании «Азбука Жилья», число совершенных сделок, как в столице, так и в МО возросло почти на треть. Доля инвестиционных покупок, преимущественно осуществляемых на ранних этапах строительства, в августе возросла до 5-7% (по сравнению с 4-5% в середине весны).

[15] Более подробная информация о динамике и структуре совершенных сделок может быть предоставлена Отделом консалтинга и аналитики компании «Азбука Жилья» по дополнительному запросу.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Цены

Несмотря на возросшую относительно июля покупательскую активность, средний уровень цен на новостройки в целом по МО в августе оставался стабильным.

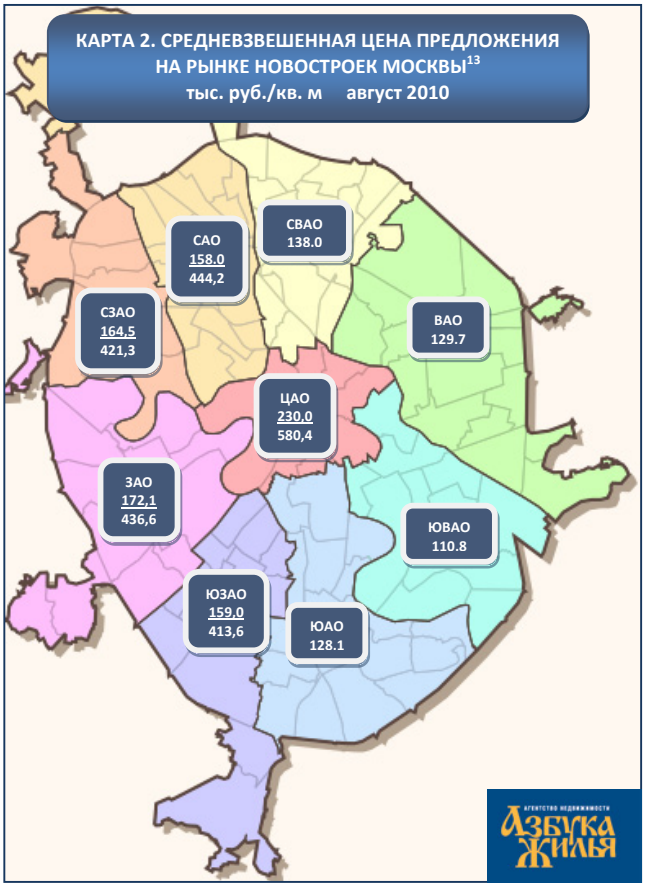
При этом наблюдаемое состояние ценового тренда рынка нельзя назвать стагнацией. Увеличение среднего уровня цен, обусловленное вымыванием с рынка наиболее востребованных объектов нижних ценовых сегментов, компенсировалось за счет скидок, предлагаемых застройщиками на ряд не пользующихся спросом объектов. Вследствие чего средневзвешенная[16] цена предложения кв. м новостроек в ***Москве*** в августе увеличилась всего на 0,1% и составила 146,4 тыс. руб.

При этом новостройки экономкласса прибавили в цене 0,6% и в среднем предлагались за 96,2 тыс. руб./кв. м. Элитное жилье на те же 0,6% относительно июля подешевело – до 524,4 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена кв. м новостроек комфорт и бизнес классов сохранилась на уровне предыдущего месяца – 113,0 и 176,5 тыс. руб./кв. м соответственно.

Стоимость наиболее ликвидных 1-комнатных и 2-комнатных квартир в августе увеличилась на 1,2-1,4% и составила 138,3 и 139,8 тыс. руб./кв. м. 3-комнатные квартиры в среднем предлагались за 146,8 тыс. руб./кв. м, что всего на 0,2% выше относительно июля. Многокомнатные квартир в завершившемся месяце незначительно (на 0,2%) подешевели: их можно было приобрести за 156,1 тыс. руб./кв. м.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек Москвы			
Август 2010	тыс. руб./ кв.м	август/ июль,%	млн.руб./ квартира
Эконом	96,2	0,6%	8,339
Комфорт	113,0	0,0%	10,930
Бизнес	176,5	0,1%	18,796
Элит	524,4	-0,6%	93,026
В среднем	**146,4**	**0,1%**	**15,288**
1-комн.	138,3	1,4%	7,363
2-комн.	139,8	1,2%	11,333
3-комн	146,8	0,2%	16,920
4 и более комн.	156,1	-0,2%	26,499

По географическому распределению (Карта 2)[17] минимальное значение средневзвешенной цены кв. м отмечено в ЮВАО – 110,8 тыс. руб., наибольший показатель традиционно фиксируется в новостройках Центрального административного округа – 230,0 тыс. руб.



По сравнению с предыдущим месяцем максимальный прирост среднего уровня цен – на 2,2-2,5% – отмечен в ВАО и СВАО, стоимость квартир-новостроек в которых составила 129,7 и 138,0 тыс. руб./кв. м соответственно.

[16] Анализ средневзвешенной цены кв. м новостроек Москвы проведен на базе выборки жилых корпусов эконом, комфорт и бизнес-класса. Средневзвешенная цена кв. м элитных новостроек (доля которых составляет около 15% в общем объеме предложения), в 3-5 раз превышает аналогичные показатели по другим классам жилья. В виду этого, в целях формирования более объективной картины ценового тренда, при определении средневзвешенной цены кв. м в целом по рынку учитывать элитные объекты не целесообразно.

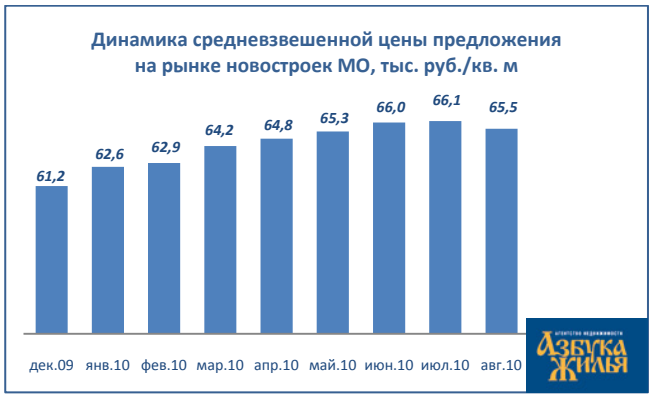
[17] Для 5 административных округов (ЦАО, ЗАО, ЮЗАО, СЗАО, САО), на территории которых расположены элитные новостройки, указано 2 значения средневзвешенной цены кв. м: верхнее определено на базе выборки жилых корпусов эконом, комфорт и бизнес-класса, нижнее – для элитных объектов.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Наиболее заметное снижение (2,4-2,5%) зафиксировано районах центра (230,0 тыс. руб./кв. м), запада (172,1 тыс. руб./кв. м) и юго-запада (159,0 тыс. руб./кв. м) столицы, традиционно характеризующихся преобладанием жилья верхних ценовых сегментов.

По итогам августа диапазон средневзвешенной цены предложения элитных новостроек в разрезе административных округов составил от 413,6 тыс. руб./кв. м в ЮЗАО до 580,4 тыс. руб./кв. м в ЦАО. Относительно предыдущего месяца в ЮЗАО элитные объекты прибавили в цене 7,1%, в СЗАО, напротив, на 4,2% подешевели. В остальных округах отмечена отрицательная ценовая динамика 0,5-1%.

В ***Московской области*** в августе средневзвешенная цена кв. м новостроек сократилась на 0,9% и составила 65,5 тыс. руб.

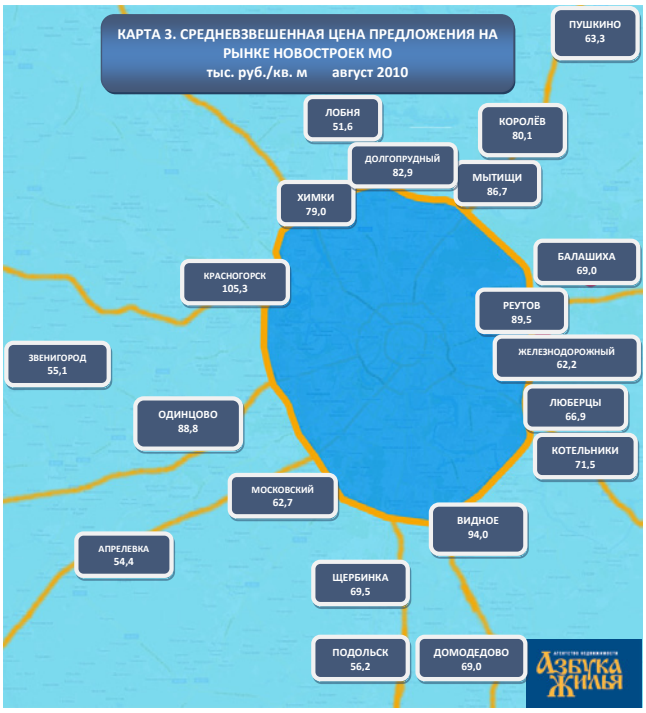


Относительно июля стоимость квартир в жилых комплексах эконом и комфорт классов снизилась на 1,1% и 0,6% и в среднем составила 55,8 и 86,9 тыс. руб./кв. м соответственно. Средневзвешенная цена единицы площади в бизнес-классе сохранилась на уровне предыдущего месяца – 137,2 тыс. руб.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек МО			
Август 2010	тыс. руб./ кв.м	август/ июль,%	млн.руб./ квартира
Эконом	55,8	-1,1%	3,473
Комфорт	86,9	-0,6%	5,728
Бизнес	137,2	0,0%	9,409
В среднем	65,5	-0,9%	4,271
1-комн.	71,0	-1,0%	3,147
2-комн.	64,7	-1,1%	4,347
3-комн	62,0	-1,0%	5,608
4 и более комн.	70,0	1,7%	8,769

Темпы динамики цен в квартирах с различным количеством комнат в августе носили разнонаправленный характер. Многокомнатные квартиры подорожали на 1,7% и в среднем предлагались за 70,0 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена кв. м 1-комнатных, 2-комнатных и 3-комнатных квартир сократилась на 1,0-1,1% и составила 71,0 тыс. руб., 64,7 тыс. руб. и 62,0 тыс. руб. соответственно.

В зависимости от географического распределения (Карта 3) наиболее высокие цены зафиксированы в крупных городах МО в радиусе 15-20 км от МКАД. Средневзвешенная цена предложения в августе здесь составила от 51,6 тыс. руб./кв. м в Лобне до 105,3 тыс. руб./кв. м в Красногорске. Минимальный уровень цен наблюдается в восточном секторе МО в радиусе 80-90 км от Москвы: средневзвешенная цена кв. м новостроек в Электрогорске и Орехово-Зуево – 37,5 и 42,4 тыс. руб. соответственно. Диапазон изменения среднего уровня цен на новостройках МО относительно июля составил от -1,8% в Лобне до +2,4% в Мытищах. В ряде городов ближнего и среднего Подмосковья средневзвешенная цена единицы площади квартир в новостройках в августе практически не изменилась.



Средневзвешенная цена на рынке новостроек в Москве в августе увеличилась всего на 0,1% и составила 146,4 тыс. руб./кв. м, в Московской области – на 0,9% сократилась – до 65,5 тыс. руб./кв. м. При этом наблюдаемое состояние ценового тренда рынка нельзя назвать стагнацией или корректировкой. Увеличение среднего уровня цен, обусловленное вымыванием с рынка наиболее востребованных и доступных по цене объектов, компенсировалось за счет скидок, предлагаемых застройщиками на ряд новостроек, не пользующихся спросом.

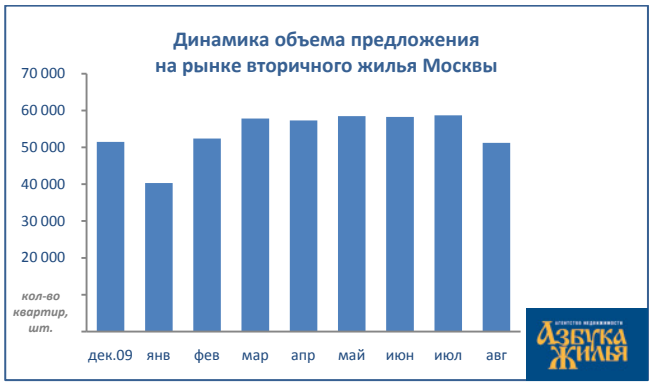
РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В отличие от докризисных лет, когда в августе на рынке вторичного жилья начинали формироваться тенденции, характерные для осеннего периода (активизация всех участников рынка, планомерный рост цен), в завершившимся месяце существенных событий отмечено не было:

- ***собственники квартир пока еще не вернулись на рынок;***
- ***потенциальный спрос нарастает крайне медленными темпами, не выражаясь в количестве реальных сделок;***
- ***ценовые показатели демонстрируют стабильное состояние, свидетельствуя о сохраняющемся балансе спроса и предложения.***

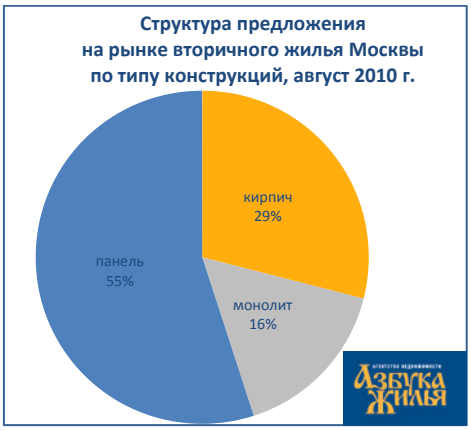
Предложение

В августе некоторые владельцы столичных квартир, планирующие реализовать свое жилье в текущем году, временно сняли объекты с продажи. Скорее всего, они рассчитывают вновь выставить их на рынок в сентябре-октябре месяцах по более выгодной для себя цене, когда уровень спроса, по их ожиданиям заметно возрастет. Вследствие этого, объем предложения на рынке вторичного жилья ***Москвы*** относительно июля сократился на 12,8% и составил 51,2 тыс. квартир.



Распределение по классам[18] по сравнению с предыдущим месяцем практически не изменилось. В объеме предложения вторичного жилья Москвы по-прежнему преобладают объекты категорий эконом и комфорт, совокупная доля которых достигает 70% (40% и 29% соответственно). Показатели квартир бизнес и элитного классов в общей структуре предложения последние 1,5 года сохраняют показатели 27% и 4%.

Распределение экспонируемых на рынке квартир по типу конструкций, как и в предыдущем месяце, смещено в сторону панельной застройки – более половины (55%) всего объема предложения. Еще почти 30% приходится на кирпичные дома, преимущественно старого фонда. Доля современных монолитных зданий – около 16%.



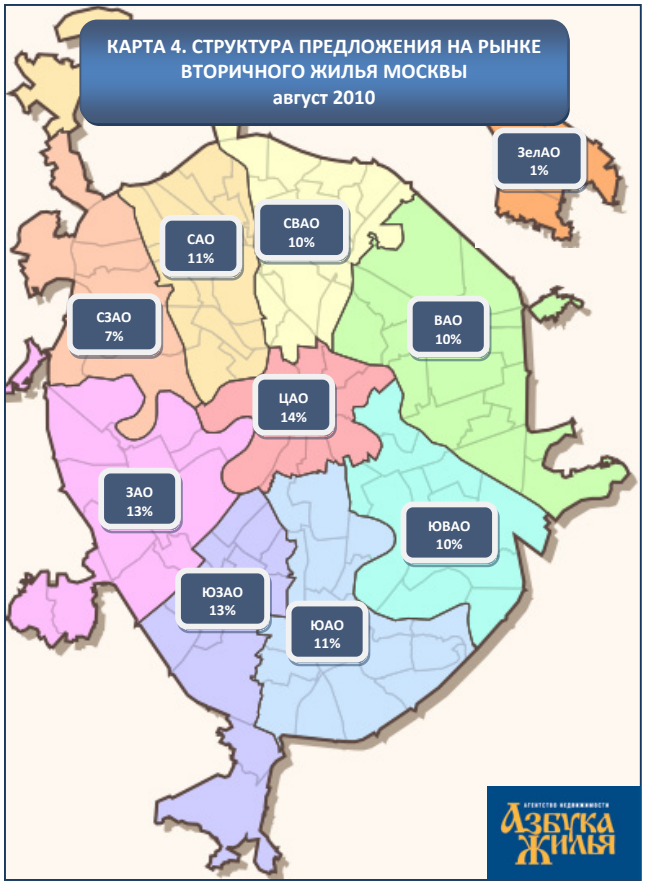
Структура предложения по числу комнат в целом повторяет июльскую: 24%-35%-32%-9% в распределении на 1-2-3-многокомнатные квартиры соответственно.

[18] Критерии классификации объектов жилой недвижимости приведены в Приложении 1.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

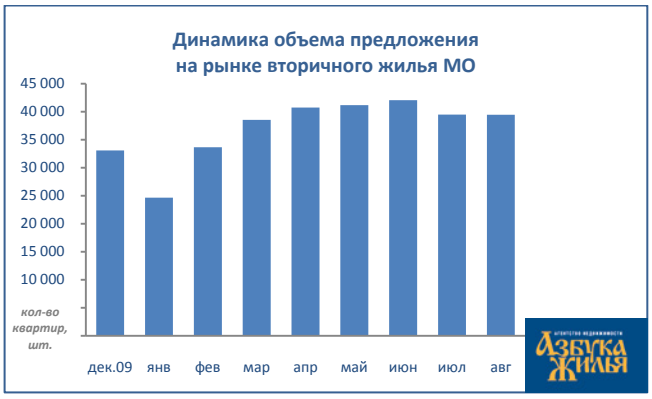
Среди административных округов лидирующие позиции в ранкинге по количеству предлагаемых на вторичном рынке квартир сохраняет ЦАО (Карта 4). В августе на продажу здесь было выставлено почти 7,3 тыс. квартир (14% от общего объема). По 6,5 тыс. квартир (или по 13% в общей структуре) предлагалось в ЗАО и ЮЗАО. Наименьшее число объектов – менее 0,7 тыс. или 1,3% в общей структуре предложения было выведено на продажу в удаленном от МКАД Зеленограде.

Относительно июля, структура предложения вторичного жилья по административным округам практически не изменилась.

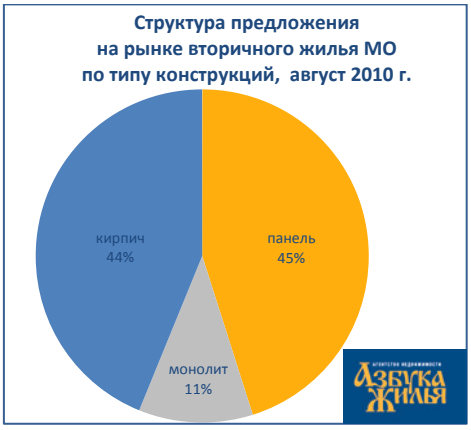


В *Московской области* количество предлагаемых квартир в августе составило около 39,5 тыс., что всего на 0,1% ниже относительно предыдущего месяца.

В структуре предложения по типу строительных конструкций преобладают панельные и кирпичные дома – 45% и 44% в общем объеме экспонируемых на рынке квартир соответственно. Доля объектов, расположенных в современных жилых комплексах, возведенных с использованием технологий монолитного домостроения, составила около 11%.



Распределение квартир по количеству комнат сохранилось на уровне июля. Почти 3/4 объема предложения приходится 1-комнатные и 2-комнатные квартиры – 34% и 39% соответственно. Почти каждая четвертая предлагаемая квартира – 3-комнатная. Показатель многокомнатных квартир минимален – около 3%.



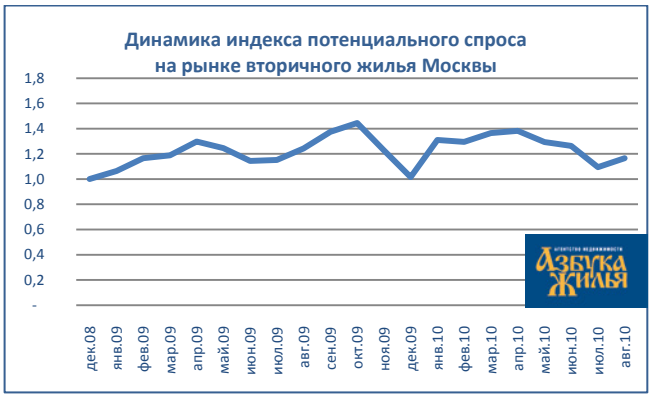
Около 2/3 квартир, экспонируемых на вторичном рынке Московской области, сконцентрировано в 20 крупных городах. Лидирующие позиции по количеству предложений в завершившемся августе сохранил наиболее густонаселенный и интенсивно застраиваемый в последние годы Подольск – почти 4,9 тыс. квартир или 12,3% от общего объема, что на 1,4% выше относительно июня.

Кроме него, пятерку ведущих городов составили спутники Москвы: Балашиха (5,3% в структуре предложения или 2,1 тыс. квартир), Люберцы (4,5% или 1,8 тыс. квартир) и Мытищи (4,0% или 1,6 тыс. квартир), а также развивающаяся в последние годы Электросталь (4,6% или 1,8 тыс. квартир).

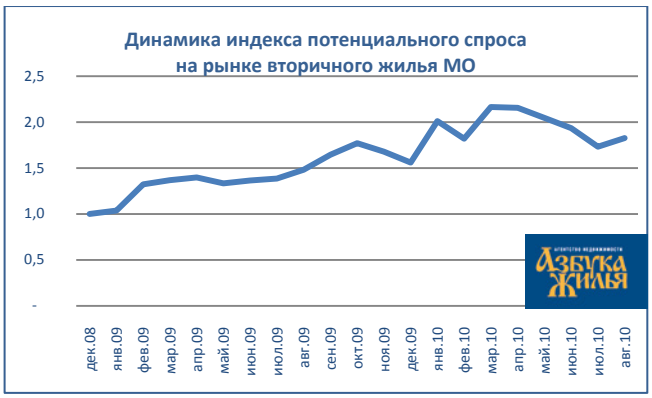
В августе некоторые владельцы столичных квартир, временно сняли объекты с продажи, рассчитывая вновь выставить их на рынок в сентябре-октябре месяцах по более выгодной для себя цене, когда уровень спроса, по их ожиданиям заметно возрастет. Вследствие этого, объем предложения на рынке вторичного жилья столицы относительно июля сократился на 12,8% и составил 51,2 тыс. квартир. В Московской области количество предлагаемых квартир сохранилось на уровне предыдущего месяца – около 39,5 тыс. объектов.

Спрос

В августе потенциальные покупатели вторичного жилья хоть и медленными темпами, но постепенно возвращались на рынок, проявляя интерес к произошедшим за лето событиям, текущему ассортименту предложения, сложившемуся уровню цен. Уровень потенциального спроса, определяемого количеством обращений в агентства недвижимости по вопросу покупки квартир, в ***Москве*** и ***Московской области*** увеличился на 5-7% относительно июля.



Возрастающий покупательский интерес пока еще не конвертируется в реализованный спрос. По данным агентства «Азбука Жилья», количество сделок[19], совершенных в августе сохранилось на уровне предыдущего месяца.



В наступившем периоде стабилизации цен повышенную активность демонстрируют участники альтернативных сделок, показатель которых достигает 80% в структуре совершаемых операций с жильем. Причем если в докризисный период число сторон, участвующих в подобных схемах преимущественно составляло не более 2-3 участников, в настоящее время все чаще и чаще совершаются альтернативные цепочки, включающие до 5-6 параллельных обменов.

Это, с одной стороны, обусловлено тем, на рынок жилья постепенно возвращается отложенный спрос. С другой стороны, – в условиях все еще пониженного уровня благосостояния населения крайне незначительное число граждан могут позволить себе приобретение нового жилья полностью на свободные средства. В основном покупка новой квартиры осуществляется за счет уже имеющейся в собственности недвижимости.

[19] Более подробная информация о динамике и структуре совершенных сделок может быть предоставлена Отделом консалтинга и аналитики компании «Азбука Жилья» по дополнительному запросу.

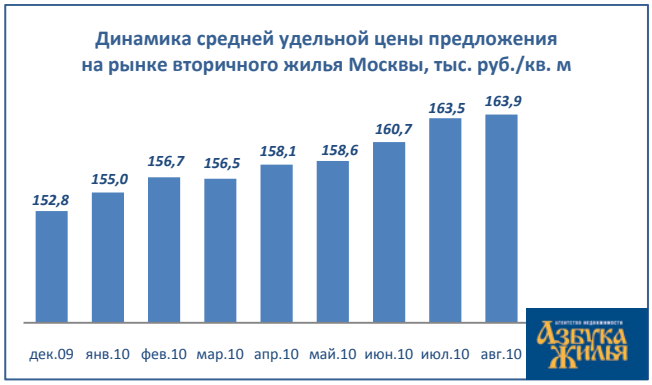
ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В августе потенциальные покупатели вторичного жилья медленными темпами возвращались на рынок. Уровень потенциального спроса, определяемого количеством обращений в агентства недвижимости по вопросу покупки квартир, в Москве и Московской области увеличился на 5-7% относительно июля. Однако возрастающий покупательский интерес пока еще не конвертируется в реализованный спрос. По данным агентства «Азбука Жилья», количество совершенных сделок по сравнению с предыдущим месяцем практически не изменилось.

В наступившем периоде стабилизации цен повышенную активность демонстрируют участники альтернативных сделок, показатель которых достигает 80% в структуре совершаемых операций с жильем. При этом все чаще совершаются альтернативные цепочки, включающие до 5-6 параллельных обменов.

Цены

Средние ценовые показатели на рынке вторичного жилья демонстрируют стабильное состояние, свидетельствуя о пока еще сохраняющемся балансе спроса и предложения. По итогам августа средняя удельная цена предложения в ***Москве*** возросла на 0,2% (относительно предыдущего месяца) и составила 163,9 тыс. рублей.

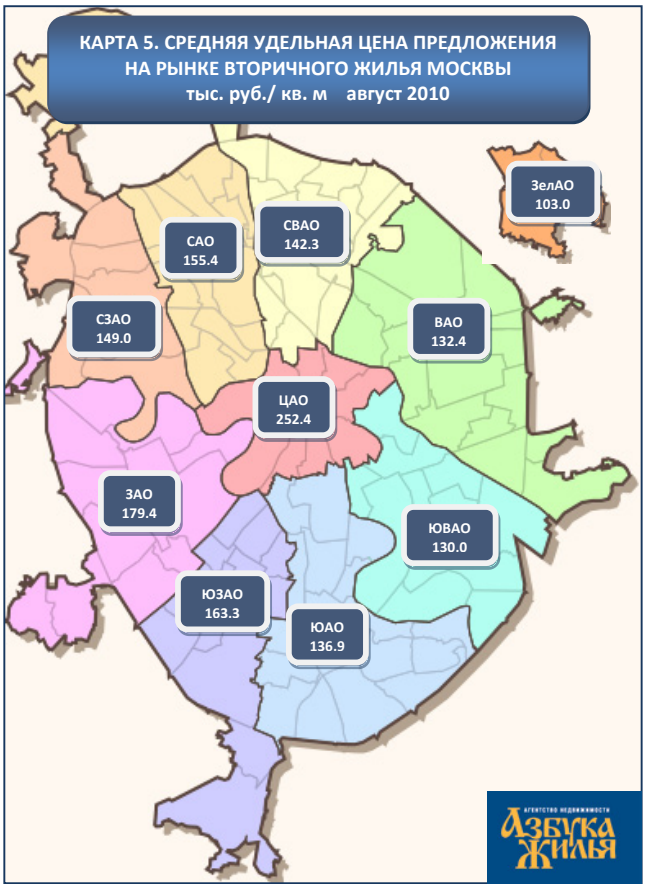


При этом показатели прироста цен на жилье массового спроса продемонстрировали положительную динамику на уровне +0+2%. Квартиры верхних ценовых сегментов изменились в цене в этом же диапазоне, однако вектор изменения был отрицательный.

Средние удельные цены предложений на жилье эконом и комфорт классов возросли на 0,9-1,0% и составили 137,4 и 158,6 тыс. руб./кв. м соответственно. Квартиры бизнес и элитного сегментов, напротив, на 0,7-1,7% подешевели: до 209,5 и 394,7 тыс. руб. за единицу площади.

Средняя удельная цена предложения на рынке вторичного жилья Москвы			
Август 2010	тыс. руб./ кв.м	август/ июль,%	млн.руб./ квартира
Эконом	137,4	1,0%	6,517
Комфорт	158,6	0,9%	11,525
Бизнес	209,5	-1,7%	19,189
Элит	397,4	-0,7%	49,528
В среднем	163,9	0,2%	11,566
1-комн.	151,1	0,7%	5,654
2-комн.	158,7	0,4%	8,709
3-комн	163,0	-0,3%	13,372
4 и более комн.	219,0	-1,7%	30,991

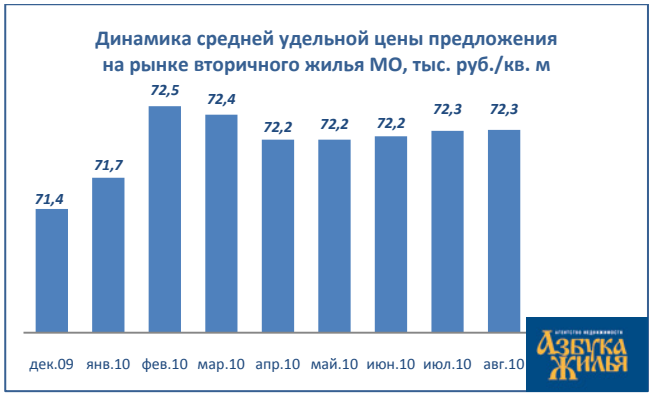
Аналогичное расслоение ценовых трендов отмечено относительно квартир с различным количеством комнат. Наиболее ликвидные 1-комнатные и 2-комнатные квартиры прибавили в цене 0,4-0,7% и в августе в среднем предлагались за 151,1 и 158,7 тыс. руб./кв. м. Стоимость недоступных массовому покупателю 3-комнатных (163,0 тыс. руб./кв. м) и многокомнатных (219,0 тыс. руб./кв. м) квартиры снизилась на 0,3-1,7% относительно предыдущего месяца.



В разбивке по административным округам (Карта 5) максимальная цена кв. м зафиксирована в ЦАО – 252,4 тыс. руб./кв. м. Наименьший показатель – в ЮВАО и ВАО (130,0 и 132,4 тыс. руб./кв. м), а также в удаленном от МКАД Зеленограде – 103,0 тыс. руб./кв. м.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Показатели изменения уровня средней удельной цены предложения относительно предыдущего месяца варьировались в пределах 0,1-1,5%. Минимальные их показатели были отмечены в ЗелАО, ЮАО и СЗАО. Наиболее заметное удорожание зафиксировано в западных и юго-западных районах.



На более инертном вторичном рынке ***Московской области*** средняя цена предложения с начала весны практически не меняется. По итогам августа ее значение составило 72,3 тыс. руб./кв. м, что соответствует показателю предыдущего месяца.

Динамика среднего уровня в различных сегментах коррелирует с московским сценарием. Стоимость единицы площади в более дорогостоящих современных жилых комплексах, возведенных с применением технологий монолитного домостроения, сократилась на 0,3% до показателя 78,8 тыс. руб./кв. м. Кирпичные дома, преимущественно старого фонда, характеризующиеся минимальной стоимостью единицы площади конечной ценой квартир, прибавили в цене 0,3% и в среднем предлагались за 70,2 тыс. руб./кв. м. Средний уровень цен в панельной застройке сохранился на уровне июля – 72,8 тыс. руб./кв. м.

Средняя удельная цена предложения на рынке вторичного жилья МО			
Август 2010	тыс. руб./кв.м	август/июль,%	млн.руб./квартира
Панель	72,8	0,0%	3,779
Монолит	78,8	-0,7%	5,122
Кирпич	70,2	0,3%	3,532
В среднем	**72,3**	**0,0%**	**3,815**
1-комн.	76,5	0,1%	2,840
2-комн.	70,2	0,3%	3,693
3-комн	69,7	-0,5%	5,029
4 и более комн.	72,0	0,0%	6,636

В разбивке по числу комнат прирост стоимости единицы площади на 0,1-0,3% по сравнению с июлем зафиксирован для 1-комнатных (76,5 тыс. руб.) и 2-комнатных (70,2 тыс. руб.) квартир. 3-комнатные квартиры в августе незначительно потеряли в цене (-0,5%) и в среднем предлагались за 69,7 тыс. руб./кв. м. Средняя удельная цена единицы площади многокомнатных квартир, так же как и в июле, составила 72,0 тыс. руб.

Наиболее высокие ценовые показатели зафиксированы в городах-спутниках Москвы (Карта 6). Средняя удельная цена предложения в июле здесь варьировалась от 80,5 тыс. руб./кв. м в Балашихе до 101,4 тыс. руб./кв. м в Реутове, территория которого интегрирована в столичную (город с трех сторон окружен районами Москвы). Минимальный уровень цен отмечен в населенных пунктах юго-восточного сектора Московской области на удалении свыше 120 км от МКАД (например, в Рошале – 28,5 тыс. руб./кв. м).

Разброс показателей динамики цен в различных городах незначителен: от -0,6% относительно июля в Пушкино до +2,2-2,3% в Апрелевке и Московском. При этом в городах-спутниках Москвы преимущественно отмечена незначительная отрицательная или нулевая динамика, в населенных пунктах среднего и дальнего Подмосковья наблюдался положительный ценовой тренд.

Средние ценовые показатели на рынке вторичного жилья демонстрируют стабильное состояние, свидетельствуя о сохраняющемся балансе спроса и предложения. По итогам августа средняя цена предложения кв. м в Москве возросла на 0,2% и составила 163,9 тыс. руб., в МО ее значение сохранилось на уровне июля – 72,3 тыс. руб.

ИПОТЕКА

Ипотечный рынок продолжает поступательно восстанавливаться. Однако кардинально значимых событий в августе 2010 года отмечено не было.

По данным компании «Кредитмарт»[20] среднерыночная ставка по ипотечным продуктам в августе 2010 г. незначительно увеличилась на 0,05 п.п[21]. и составила 16,27% (июль 2010 г. – 16,22%). По сравнению с августом 2009 года (20,32%) снижение среднерыночной ставки по рублевым кредитам составило 4,05 п.п.

По сравнению с июлем 2010 г. среднерыночная ставка в долларах США уменьшилась на 0,06 п.п. и в абсолютном выражении составила 13,20% (июль 2010 г. – 13,26%). По сравнению с августом 2009 г. (15,79%) снижение среднерыночной ставки по долларовым кредитам составил 2,59 п.п.

Предложение банков по программам с плавающими процентными ставками остается ограниченным. За прошедший месяц среднерыночная ставка по данной категории кредитов в рублях незначительно снизилась, составив 13,16% (июль 2010 г. – 13,27%), в долларах США также несколько сократилась – 11,60% против 11,81% в июле 2010 г. Причиной изменения среднерыночной плавающей ставки является снижение индексов Libor и MosPrime. Таким образом, по сравнению с августом 2009 г. (19,75%) снижение среднерыночной ставки по программам с плавающими процентными ставками в рублях составило 6,59 п.п.

Максимальное соотношение показателя кредит/залог по всем рассматриваемым программам составляет 90%. Максимальный срок кредита по программам кредитования на приобретение квартиры на вторичном рынке составляет 50 лет, по целевому кредиту под залог имеющегося объекта недвижимости, а также по кредиту на покупку дома с участком − 30 лет.

В августе 2010 г. общее количество банков, предлагающих ипотечные кредиты на покупку жилья на вторичном рынке, составило 21 банк. Количество банков, предлагающие целевые кредиты под залог имеющегося объекта недвижимости и кредиты на покупку дома с земельным участком на вторичном рынке, составляет 19 банков. Число банков, реализующих кредитные программы на рынке новостроек, в настоящее время составляет около 15 (в начале года их количество не превышало 5). Наиболее популярные банки, предлагающие кредиты на первичном рынке под залог имеющейся недвижимости:

- Сбербанк
- Газпромбанк (АБ «ГПБ Ипотека»)
- ВТБ 24
- Собинбанк
- Банк Возрождение
- Росевробанк
- Московский кредитный банк
- Транскредитбанк
- Юникредит Банк
- Нордеа Банк

В августе ***продолжилась разумная либерализация условий выдачи кредитов***. Однако кризис внес коррективы в принципы оценки банками заемщиков. Текущие требования к платежеспособности по-прежнему заметно выше, чем в докризисный период, и в этом вопросе банки достаточно консервативны. В настоящее время приоритет имеют заемщики:

- работающие по найму (владельцы бизнеса имеют меньше шансов, так как их доходы менее стабильны);
- имеющее высшее образование;
- опыт работы заемщиков по своему профилю не должен быть менее трех лет.

Кроме того, ***банки продолжают повышать свою клиентоориентированность***. Например, Сбербанк открывает в Москве ипотечные центры, в которых клиенты могут получить информацию о кредитных программах, компаниях-партнерах, подобрать объект недвижимости, рассчитать суммы платежей, оформить заявку на кредит. Весной 2010 г. в Москве было открыто только 2 подобных центра, летом появилось еще 12. В планах Сбербанка довести этот показатель до 90.

Активно восстанавливаются докризисные партнерские программы на рынке новостроек. Связь-Банк совместно с ГК «ПИК» возобновили программу кредитования на первичном рынке недвижимости в Москве и МО.

Финансирующими организациями совместно с партнерами разрабатываются новые интересные программы для клиентов. Например, Банк «Возрождение» в рамках программы «Переменная ставка» предлагает привязку величины процентной ставки к ставке рефинансирования, приобретение недвижимости по данной программе возможно как на первичном, так и на вторичном рынках.

Сбербанк в августе запустил акцию «10-10-10» в рамках программы «Ипотечный+». Согласно

[20] Один из крупнейших участников российского рынка ипотечного брокериджа, первый профессиональный финансовый супермаркет.
[21] Здесь и далее по тексту – процентные пункты.

условиям данной акции возможна покупка недвижимости, построенной с участием кредитных средств Сбербанка. Ставка по кредиту независимо от размера первоначального взноса и периода (до и после регистрации ипотеки) – 10% годовых, минимальный срок кредитования – 10 лет.

По условиям «Юбилейной программы» Газпромбанка, процентные ставки по кредиту на покупку новостроек в рублях составляют 13% до и после регистрации права собственности[22]. Минимальный размер первоначального взноса снижен до 20%. Подтверждение дохода возможно как по справке 2-НДФЛ, так и в свободной форме от работодателя. Существует возможность досрочного погашения.

В то время как кредитование вторичного жилья с каждым месяцем набирает обороты, ипотечные программы на рынке новостроек фактически только начинают работать в должной мере. В настоящее время можно говорить о заметной либерализации ипотеки по сравнению с прошлым годом, но не о восстановлении докризисных условий кредитования. Каждый шаг по смягчению параметров программ в настоящее время досконально просчитывается банком и, как правило, сопровождается определенными ограничениями, направленными на страхование рисков. По возобновленным программам банки либо повышают стоимость кредита за счет дополнительных сборов, либо предъявляют определенные требования к заемщику или объекту ипотеки, ограничивая, таким образом, круг заемщиков. Кроме того, выбор ипотечных программ по кредитованию новостроек (по сравнению с докризисным) пока еще крайне мал.

До оформления права собственности на приобретаемую квартиру в новостройке средние ставки по ипотечным кредитам установлены на уровне 15-15,5% в рублях и 12,5-13% в иностранной валюте. По сравнению с прошлым годом их снижение составило 2-3%.

Если заемщик располагает 50% первоначального взноса, то по программе АИЖК[23] можно получить ипотечный кредит под 10,5% (самая низкая ставка на рынке). В Москве и Санкт-Петербурге заемщик может рассчитывать на сумму кредита до 8 млн. руб. Однако, программа[24] АИЖК по кредитованию новостроек, не стала массовой, поскольку в ней существует строгое ограничение по способу подтверждения дохода (только 2-НДФЛ), а также по максимальной сумме кредита.

Несмотря на поступательное снижение ипотечных ставок, кредитами при покупке новостроек пользуется крайне ограниченное число покупателей. В Москве доля сделок с использованием кредитных средств составляет 8-10%, в Московской области – 3-5% (в то время как на вторичном рынке Москвы и МО показатель ипотечных сделок составляет 15-20%).

Частично недоступность ипотеки на первичном рынке компенсируют рассрочки, предлагаемые застройщиками. Рассрочки не являются альтернативой или заменой ипотеки, так как не могут решить проблему долгосрочных займов. При этом предоставление их крайне необходимо, поскольку на условие 100%-ной оплаты, по разным оценкам, готовы не более 10-20% покупателей. Ипотека и рассрочка, как способы оплаты имеют следующие особенности:

- Рассрочка, как правило, предоставляется на период строительства объекта, то есть на 2-3 года, в то время как ипотечный кредит выдается на более длительные срок.
- Рассрочка предоставляется застройщиком, а ипотека – банком, при этом застройщик получает полную стоимость квартиры.
- Стоимость рассрочки в целом меньше, чем стоимость ипотеки. Например, рассрочка увеличит стоимость покупаемого объекта на 8-12%, а ипотека – на 70% и более (речь идет о кредите, выданном на 20 лет под 12% годовых).
- Оплата в рассрочку выгодна покупателям, которые имеют необходимые для покупки квартиры собственные средства, однако на момент совершения сделки по той или иной причине не могут их использовать в полном объеме (деньги вложены в бизнес, находятся на депозитных счетах и пр.).
- Ипотечные программы интересуют покупателей, не располагающих собственными средствами в полном объеме на момент покупки, но имеющих возможность получить их в будущем в виде заработной платы или иных доходов.

Дальнейшее восстановление спроса на рынке ипотеки будет зависеть не столько от условий ипотечного кредитования, сколько от темпов восстановления экономики, уверенности покупателей в завтрашнем дне, а также уровне и стабильности доходов населения.

[22] Для сравнения: по стандартной программе ставки по рублевым кредитам установлены на уровне 15,75-16,25% до регистрации права собственности и 15-15,5% после регистрации права собственности. По долларовым кредитам – 12,5-13% до оформления права собственности и 11,5-12% после.

[23] ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

[24] Партнеры АИЖК с 1 июля также получили возможность снижения размера первоначального взноса по ипотеке до 10% стоимости приобретаемого жилья при условии обязательного страхования ответственности заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату кредита.

РЫНОК АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

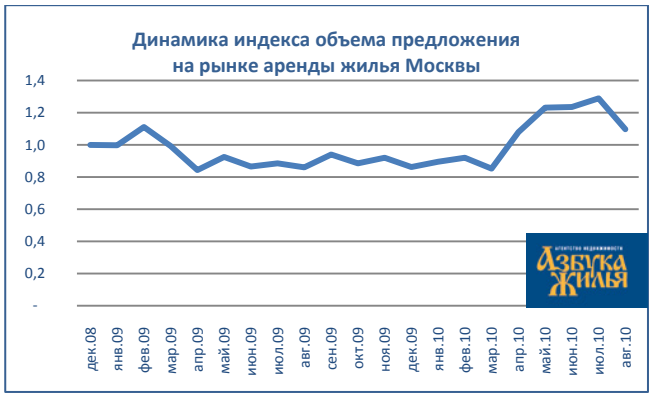
Как и прогнозировали эксперты по аренде компании «Азбука Жилья», в августе рынок Москвы и Московской области развивался согласно сценарию, соответствующему началу периода деловой активности:

- ***динамично растущий спрос;***
- ***сокращающийся объем предложения;***
- ***повышение арендных ставок.***

Предложение

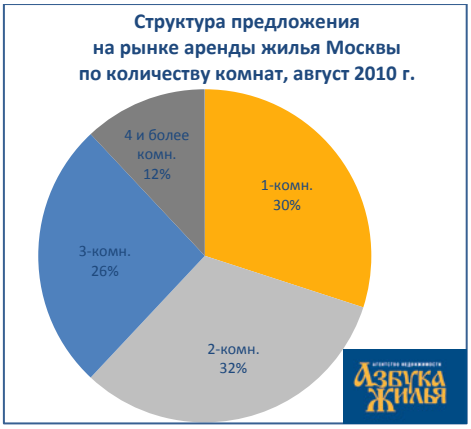
По разным оценкам[25] в ***Москве*** ежемесячно предлагается в аренду более 200 тыс. квартир.

На фоне растущего интереса со стороны нанимателей, оживление которого было отмечено еще в последней декаде июля, и вследствие поглощения рынком существующего ассортимента квартир, объем предложения на рынке аренды Москвы в августе сократился на 10-12%.



В виду того, что с рынка ушли наиболее ликвидные квартиры массового спроса, структура предложения по классам[26] сместилась в сторону верхних ценовых сегментов. Доля квартир экономкласса сократилась с 37% в июле до 34% в завершившемся месяце. Показатель элитного жилья, напротив, увеличился с 5% до 9%. На квартиры классов комфорт и бизнес, так же как и в предыдущем месяце, приходится 35% и 22% соответственно в общей структуре предлагаемого в аренду столичного жилья.

Аналогичные изменения в августе отмечены в распределении предложения в зависимости от количества комнат в квартире. Доля наиболее ликвидных 1-комнатных квартир сократилась с 34% до 30%. Показатели 2-комнатных и 3-комнатных квартир относительно июля возросли на 2% и составили 32% и 26% соответственно. На многокомнатное жилье, так же как и в июле, пришлось 12% от всего объема предложения.



Более четверти (26%) от общего объема предлагаемых в аренду квартир в августе было расположено в Центральном административном округе (Карта 7). Относительно предыдущего месяца доля ЦАО увеличилась на 2%. Еще около 13% сконцентрировано на западе столицы. Минимальное число объектов предлагается в аренду в СЗАО (6%) и Зеленограде (0,2%). На остальные административные округа приходится от 8% до 11% в общей структуре предложения.

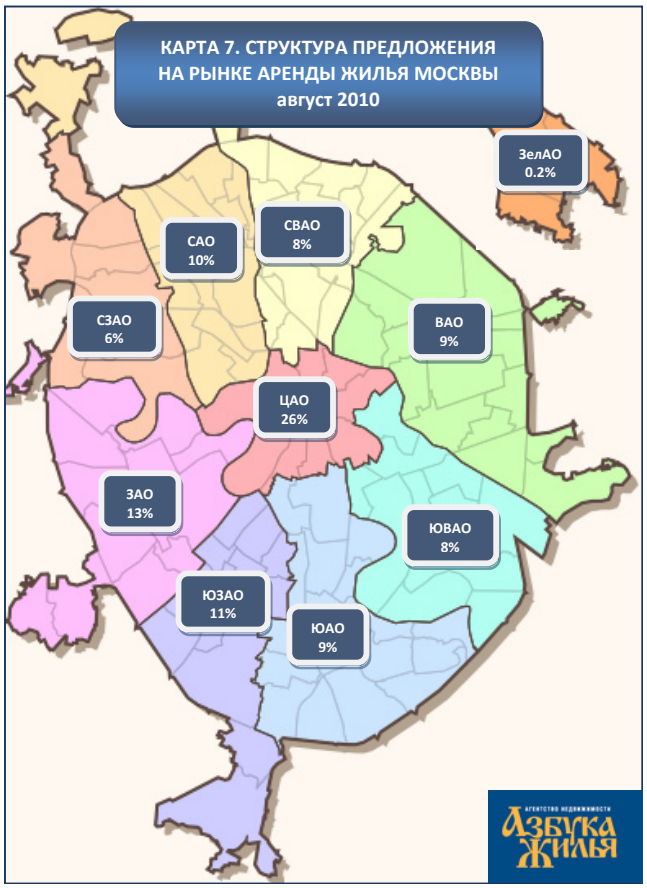
Типовые параметры столичной квартиры, предлагаемой в аренду:

- 1-комнатная или 2-комнатная квартира;
- общей площадью 30-40 кв. м или 40-55 кв. м соответственно, площадь кухни – 9-12 кв. м;
- расположена на средних этажах панельного или кирпичного дома высотой от 9 до 17 этажей;
- в квартире сделан косметический ремонт;
- имеется гарнитурная мебель в кухне, наборная – в комнатах, необходимая бытовая техника;
- расположение – САО, ЮЗАО, ЗАО, 5-15 минут пешком до станции метрополитена.

[25] Приведение более точных показателей не представляется возможным, поскольку, в отличие от рынка купли-продажи, сделки аренды в большинстве своем не регистрируются.

[26] Критерии классификации объектов жилой недвижимости приведены в Приложении 1.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



Объем предложения на рынке аренды ***Московской области***, по разным оценкам, составляет более 130 тыс. квартир. В августе на фоне повышения активности со стороны нанимателей количество предлагаемых в найм квартир в МО, также как и в столице, сократилось почти на 15%

Аналогично московскому сценарию, в области отмечено вымывание с рынка доступных массовому нанимателю предложений, в виду чего структура предложения аренды сместилась в сторону верхних ценовых сегментов.

Доля наиболее ликвидных квартир, стоимость найма которых не превышает 20 тыс. руб./ месяц, относительно июля снизилась на 11% и составила 47% от всего предлагаемого в найм жилья. Показатель объектов с арендной платой 20-40 тыс. руб. в месяц, напротив, на 10% возрос – до 48% в структуре предложения по итогам августа. Оставшиеся 5% приходится на квартиры, сдаваемые дороже, чем за 40 тыс. руб./ месяц, – это на 1% выше по сравнению с предыдущим месяцем.

Соответствующие изменения произошли и в распределении предлагаемых в найм квартир в зависимости от количества комнат. Доля самых популярных 1-комнатных квартир за август сократилась в 1,4 раза – с 58% до 41%. Показатель 2-комн. квартир, напротив, в 1,5 раза возрос – с 26% до 39% в общем объеме предложения. Еще около 17% пришлось на 3-комнатные квартиры, что на 3% выше по сравнению с июлем. Доля наименее ликвидных многокомнатных предложений увеличилась с 2% до 3%.

Около 80% всех квартир, предлагаемых в аренду в Московской области, сосредоточены в 20 крупных городах в радиусе 30 км от МКАД. Лидером по количеству предложений по итогам августа является Химки – 10,9% в общем объеме. В первую пятерку также входят города-спутники: Мытищи (9,3%), Люберцы (7,3%), Балашиха (6,4%) и Королев (5,9%).

Относительно предыдущего месяца на 0,5-3,5% увеличились показатели городов, расположенных на востоке и северо-востоке МО – Мытищи, Балашиха, Королев, Железнодорожный. В то же время на 0,5-1,5% сократились показатели Красногорска, Одинцово, Химок и Долгопрудного.

Типовые параметры квартиры, предлагаемой в аренду в Московской области:

- 1-комнатная или 2-комнатная квартира;
- общей площадью 30-35 кв. м или 40-50 кв. м соответственно, площадь кухни – 8-10 кв. м;
- расположена на 4-7 этажах панельного или кирпичного дома высотой от 5 до 14 этажей;
- в квартире сделан косметический ремонт;
- имеется минимально необходимый набор мебели и бытовой техники;
- расположение – один из крупных городов ближнего или среднего Подмосковья, 5-10 минут пешком до железнодорожной станции.

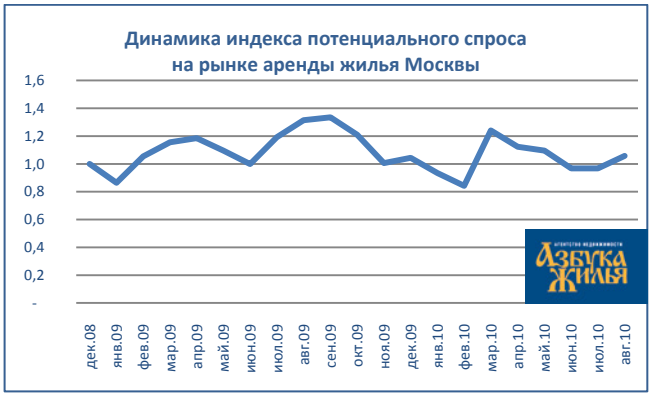
Вследствие растущего интереса со стороны нанимателей и поглощения рынком существующего ассортимента квартир, объем предложения на рынке аренды в августе сократился на 10-12% в Москве и почти на 15% в Московской области.

В виду того, что с рынка ушли наиболее ликвидные квартиры массового спроса, структура предложения сместилась в сторону верхних ценовых сегментов. В столице доля предложений экономкласса сократилась с 37% в июле до 34% в завершившемся месяце, показатель элитного жилья, напротив, возрос с 5% до 9%.

В МО доля квартир со стоимостью найма менее 20 тыс. руб./ месяц снизилась на 11% и составила 47% от всего предлагаемого в найм жилья. Показатель объектов с арендной платой 20-40 тыс. руб./ месяц, напротив, на 10% возрос – до 48% по итогам августа.

Спрос

Как и ожидалось, ***в августе в столицу вернулись иногородние наемные работники и студенты московских ВУЗов. Вследствие этого, потенциальный спрос, измеряемый количеством обращений в агентства недвижимости по вопросу аренды квартир, как в Москве, так и в Московской области увеличился на 10% относительно июля.***



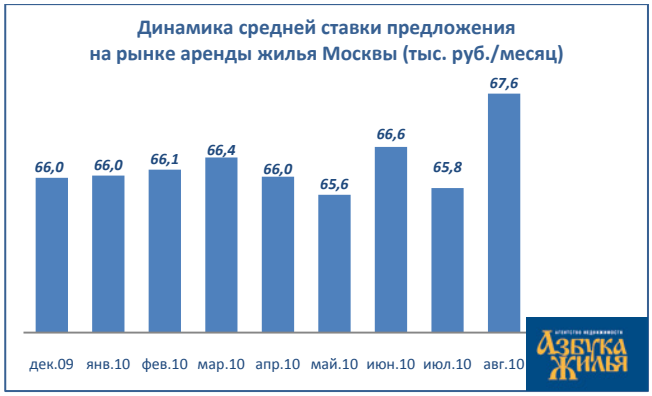
При этом если, например, на рынке купли-продажи жилья активизация потребителей пока еще не отражается на количестве совершаемых сделок, более динамичный сегмент аренды уже демонстрирует заметный прирост реализованного спроса. ***По данным компании «Азбука Жилья», число заключенных договоров найма[27] в августе возросло на 30%.***

[27] Более подробная информация о динамике и структуре совершенных сделок может быть предоставлена Отделом консалтинга и аналитики компании «Азбука Жилья» по дополнительному запросу.

Максимальным интересом пользовались наиболее доступные по ценовым показателям квартиры эконом и комфорт классов. Их период экспозиции сократился с 3-5 дней в начале лета до 1-2 дней во второй половине августа.

Цены

В завершившемся месяце на фоне нарастающего спроса со стороны нанимателей жилья многие собственники увеличили арендную плату. С другой стороны, ряд владельцев квартир в конце лета – начале осени пролонгируют договоры найма с жильцами, что, как правило, также сопровождается повышением стоимости найма.



Таким образом, средняя арендная ставка в ***Москве*** относительно июля возросла на 2,8% и составила 67,6 тыс. руб./ месяц. Повышение ценовых показателей отмечено во всех сегментах и категориях предлагаемого в аренду жилья, вне зависимости от месторасположения.

Средняя ставка предложения на рынке аренды жилья Москвы		
Август 2010	тыс. руб./ кв.м	август/ июль,%
Эконом	25,8	3,3%
Комфорт	43,1	2,1%
Бизнес	96,1	1,8%
Элит	281,3	2,4%
В среднем	67,6	2,8%
1-комн.	28,6	3,3%
2-комн.	44,6	1,3%
3-комн	78,7	0,7%
4 и более комн.	214,2	4,5%

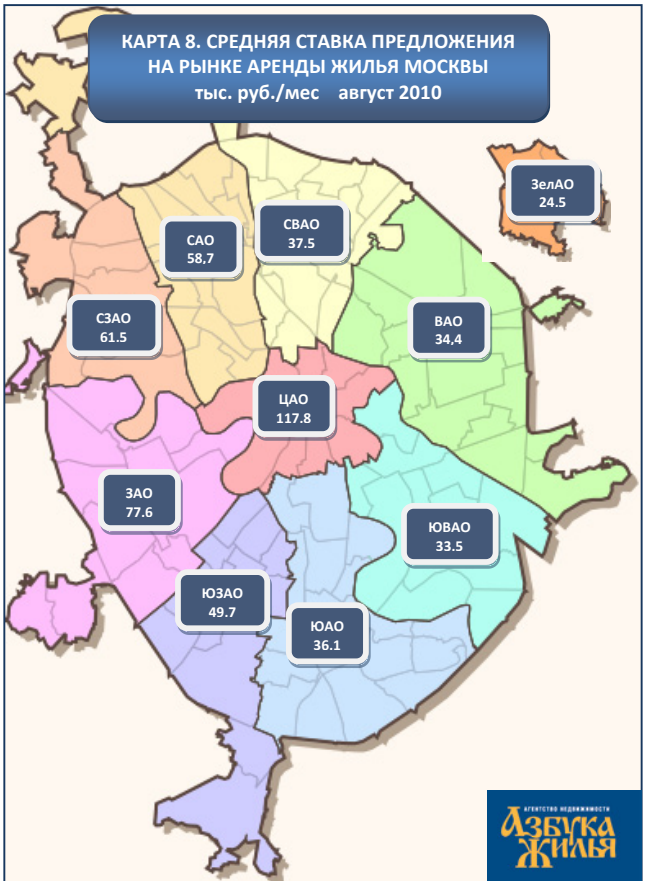
Более динамично в августе возросла стоимость найма квартир экономкласса[28]: на 3,3% относительно предыдущего месяца, до 25,8 тыс. руб./ месяц. Наименьший прирост (1,8%) зафиксирован в сегменте бизнес – 96,1 тыс. руб./ месяц.

Средние арендные ставки на квартиры комфорт-класса и элитное жилье увеличились на 2,1-2,4% и составили 43,1 тыс. руб./ месяц и 281,3 тыс. руб./ месяц соответственно.

Диапазон показателей динамики средней арендной платы для квартир с различным числом комнат – от 0,7% до 4,5% относительно июля. В августе 1-комнатную квартиру можно было арендовать за 28,6 тыс. руб./ месяц, 2-комнатную – за 44,6 тыс. руб./ месяц, 3-комнтную – за 78,7 тыс. руб./ месяц. Средняя арендная плата на многокомнатные квартиры, преимущественно представленные в бизнес и элитном классах жилья, составило 281,3 тыс. руб./ месяц.

С точки зрения географии расположения (Карта 8) самые высокие показатели арендной платы отмечены в престижных центральных районах (117,8 тыс. руб./ месяц) и ЗАО (77,6 тыс. руб./ месяц). По наиболее доступным ценам можно арендовать жилье в Зеленограде (24,5 тыс. руб./ месяц), а также на юго-востоке и востоке Москвы (33,5 и 34,4 тыс. руб./ месяц соответственно).

Диапазон показателей прироста арендных ставок относительно предыдущего месяца варьируется от 0,7-0,8% в ЮАО и СЗАО до 3,0-3,1% в Зеленограде и Юго-восточном округе.

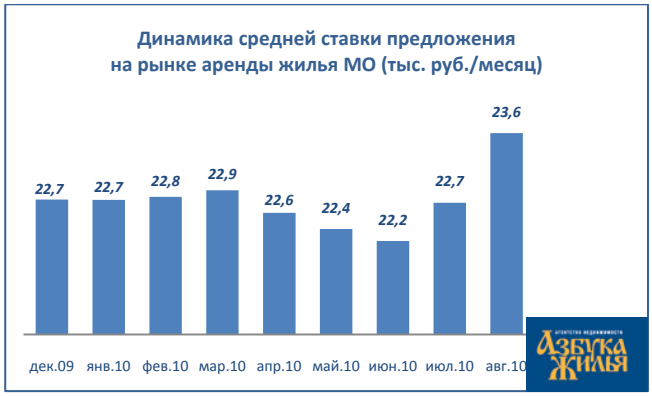


[28] Критерии классификации объектов жилой недвижимости приведены в Приложении 1.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Максимальный прирост – 6,5% по сравнению с июлем – отмечен на западе столицы, где на рынок аренды было выведено значительное количество квартир верхних ценовых сегментов.

В ***Московской области***, где средний уровень арендных ставок в 2,5-3 раза ниже столичного, изменение арендной платы происходит более интенсивными темпами. В августе средняя стоимость найма в МО увеличилась на 3,9% и составила 23,6 тыс. руб./ месяц.



Средняя арендная плата квартир нижней ценовой категории (до 20 тыс. руб./ месяц) возросла на 4,5% по сравнению с июлем. Аренда квартир с бюджетом найма 20-40 тыс. руб./ месяц подорожала на 3,2% - до показателя 28,2 тыс. руб./ месяц. Прирост арендных ставок в верхнем ценовом сегменте (свыше 40 тыс. руб./ месяц, в среднем – 66,8 тыс. руб.) составил 4,2%.

Средняя ставка предложения на рынке аренды жилья МО		
Август 2010	тыс. руб./ кв.м	август/ июль,%
до 20 тыс. руб./месяц	17,4	4,5%
20-40 тыс. руб./месяц	28,2	3,2%
свыше 40 тыс. руб./месяц	66,8	4,2%
В среднем	23,6	3,9%
1-комн.	19,1	4,0%
2-комн.	23,8	4,6%
3-комн	34,7	2,0%
4 и более комн.	56,7	3,1%

Показатели прироста арендных ставок на квартиры с различным количеством комнат – от 2,0% относительно июля на 3-комнатные квартры (34,7 тыс. руб./ месяц) до 4,6% на 2-комнатные квартиры (23,8 тыс. руб./ месяц). Стоимость найма 1-комнатных квартир относительно июля увеличилась на 4,0% и составила 19,1 тыс. руб./ месяц. Многокомнатные квартиры в августе в среднем можно было арендовать за 56,7 тыс. руб./ месяц (на 3,1% выше по сравнению с предыдущим месяцем).

В крупных городах среднего и ближнего Подмосковья, на территории которых сконцентрировано почти 80% предлагаемого в аренду жилья в МО, показатели увеличения арендной платы составили от 0,3% относительно июля в Одинцово и Видном до 6,5-6,6% в Химках и Реутове.

Наиболее высокие арендные ставки в августе в Московской области зафиксированы в Химках (32,9 тыс. руб./ месяц) и Одинцово (31,6 тыс. руб./ месяц). Минимальная стоимость аренды – в Электростале (12,7 тыс. руб./ месяц). Дифференциация средней арендной платы по крупным городам МО приведена на Карте 9.

В августе на фоне нарастающего спроса со стороны нанимателей многие собственники увеличили арендную плату. С другой стороны, ряд владельцев квартир в конце лета – начале осени пролонгируют договоры найма с жильцами, что, как правило, также сопровождается повышением стоимости найма. Таким образом, средняя арендная ставка в Москве относительно июля возросла на 2,8% и составила 67,6 тыс. руб./ месяц, в Московской области – на 3,9%, до 23,6 тыс. руб./месяц. Повышение ценовых показателей отмечено во всех сегментах и категориях предлагаемого в аренду жилья, вне зависимости от технического состояния квартир и их месторасположения.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Классификация объектов жилой городской недвижимости[29]

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон (подъезды, лифтовые холлы, лестничные клетки)	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	ограничение доступа в подъезд – домофон или видеодомофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонифицированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

[29] Критерии классификации объектов жилой недвижимости, принятые в компании «Азбука Жилья»

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Стадии строительной готовности объектов

Стадия	Описание
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория
2-я стадия	Работы «0» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа)
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы
5-я стадия	Дом сдан государственной приемочной комиссии

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Новостройки компании «Азбука Жилья»

Москва

- ЮВАО, Кожухово, мкр. 9 (Лухмановская ул.)
- ЮВАО, Кузьминки, Жигулевская ул.
- СЗАО, Митино, мкр. 1а
- ЮАО, Южное Чертаново, мкр. 26
- ЗАО, Фили, Береговой пр.
- ЮАО, Нагорный, Черноморский бул.
- ЗАО, Солнцево, Главмосстроя ул.
- ЗАО, Ново-Переделкино, Лукинская ул.

Московская область

- Наро-Фоминский р-н, Апрелевка г., Горького ул.
- Балашиха, мкр. Восточное Щитниково
- Балашиха, мкр. Совхоза им. 1 Мая
- Балашиха, мкр. 22
- Железнодорожный г., Кооперативная ул.
- Железнодорожный г., Юбилейная ул.
- Железнодорожный г., мкр. Южное Кучино
- Звенигород г., Маяковского кв-л
- Звенигород г., мкр. "Пронина"
- Звенигород г., Василия Фабричнова ул.
- Красногорск г., мкр. Южный
- Красногорский р-н, Путилково пос., Садовая ул.
- Лобня г., мкр. «Катюшки»
- Люберцы г., мкр. «Красная Горка»
- Люберцы г., Хлебозаводской пр-д
- Люберецкий р-н, Красково г., Лорха ул.
- Ленинский р-н, Московский г., Град Московский, кв. 1, 2
- Одинцово г., мкр. 5А
- Подольск г., Ленина пр.
- Подольск г., Садовая ул.
- Подольск г., Советская ул., ЖК «Атлант»
- Раменский р-н, Островецкое с/п, Подмосковная ул.
- Солнечногорск г., мкр. Рекинцо-2, Молодежная ул.
- Солнечногорский р-н, Брехово пос., ЖК «Пятница»
- Химки, мкр. 7, жилой район «Новокуркино»
- Щелково г., Неделина ул.
- Щелковский район, Анискинское с/п, ЖК «Аничково»
- Щелковский р-н, Свердловский пос., Народного Ополчения ул.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. «Азбука Жилья». Информация о компании

Агентство недвижимости «Азбука Жилья»

«Азбука Жилья» - одно из крупнейших агентств недвижимости Москвы и Московской области. Агентство специализируется на продаже, покупке, аренде недвижимости на первичном и вторичном рынках жилья, коммерческой и загородной недвижимости, а также предоставляет услуги в сфере консалтинга и аналитики. Агентство осуществляет помощь в получении ипотеки, юридическое сопровождение сделок, покупку жилья при помощи субсидий, регистрацию перепланировок.

Компания была образована в 1997 году и в настоящее время имеет 7 отделений в Москве. На протяжении 13 лет агентство недвижимости «Азбука Жилья» характеризуют динамичное развитие и финансовая устойчивость. Прозрачность отношений с клиентами, включая гибкий подход к ценообразованию в области риелторских и консалтинговых услуг – основа доверия клиентов и партнеров.

«Азбука Жилья» — действительный член Российской Гильдии Риэлторов и Гильдии Риэлторов Московской Области.

Отдел консалтинга и аналитики

В компании «Азбука Жилья» действует собственный Отдел консалтинга и аналитики, объединяющий экспертов рынка жилой и коммерческой недвижимости, а также специалистов в области инвестиций, девелопмента, финансового анализа и архитектуры.

Агентство Недвижимости «Азбука Жилья» предоставляет полный спектр консалтинговых услуг в области недвижимости, от проведения маркетинговых исследований, анализа наилучшего использования участка, создания концепции объекта до сопровождения проекта на этапах проектирования, строительства, ввода в эксплуатацию и последующей реализации площадей объекта в Москве, Московской области и других регионах РФ и ближнего зарубежья.

Для реализации каждого проекта создается рабочая группа, включающая в себя консультантов, аналитиков, маркетологов, оценщиков, архитекторов. В работе, в качестве экспертов, также участвуют юристы, финансисты и брокеры. После завершения консалтингового проекта наша компания готова предложить сопровождение проекта на стадиях «Предпроект» и «Проект», а также услуги брокерского и рекламного подразделений компании **по продвижению и успешной реализации** Вашего будущего объекта недвижимости.

В своей работе мы используем достоверные источники данных о предложении и спросе, а также передовые технологии сбора, обработки и оптимизации внутренних и внешних информационных ресурсов:

- Собственная база данных реализуемых объектов, в том числе архив сделок за последние 10 лет (реализованный спрос)
- Регулярные полевые исследования в районах точечной и массовой застроек
- Регулярный мониторинг условий и цен продажи
- Использование информации об объектах, ещё не вышедшие на рынок
- Несколько независимых электронных баз данных объектов
- База данных персональных, телефонных и Internet-обращений (потенциальный спрос)
- Полностью автоматизированная система сбора и обработки информации о рынке недвижимости
- Использование ГИС-технологий
- Использование в работе методик анализа и сценарного прогноза, одобренных РГР

Услуги, оказываемые Отделом консалтинга и аналитики:

- Постоянный мониторинг первичного и вторичного рынков недвижимости (покупка / продажа, аренда)
- Анализ наилучшего использования участка
- Разработка концепции объекта
- Аудит существующей концепции
- Разработка архитектурной концепции
- Оценка инвестиционной привлекательности проекта
- Подготовка бизнес-плана и инвестиционного меморандума
- Тематические исследования по заказу клиентов
- Экспресс-оценка активов как физических, так и юридических лиц