ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СЕНТЯБРЬ 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 11
Цены 12
РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 14
Предложение 15
Спрос 17
Цены 18
ИПОТЕКА 19
РЫНОК АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21
Предложение 21
Спрос 23
Цены 24
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Классификация объектов жилой городской недвижимости 26
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Стадии строительной готовности объектов 27
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Новостройки компании «Азбука Жилья» 27
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. «Азбука Жилья». Информация о компании 28

ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МО

Итоги завершившегося сентября позволяют сделать выводы о том, что рынок новостроек московского региона еще не полностью преодолел последствия кризисного периода, однако, продолжает уверенно демонстрировать все признаки восстановления. Сентябрь добавил в сценарий его развития некоторые неопределенности:

- ***стагнация основных макроэкономических показателей, отсутствие ожидаемой положительной динамики;***
- ***разнонаправленные колебания курсов валют;***
- ***волатильность индекса РТС и цен на нефть;***
- ***досрочное освобождение от должности мэра Москвы.***

НОВОСТРОЙКИ

В свете досрочной отставки мэра Москвы одни участники рынка новостроек предполагают самые неблагоприятные последствия: передел рынка, приостановка работ на многих стройплощадках, рост цен на жилье. Другие, напротив, ожидают, что появление новой команды положительно скажется на развитии строительной отрасли и, в первую очередь, ожидают упрощения многоступенчатой системы согласований исходно-разрешительной документации. Третьи высказывают мнение, что ситуация существенно не изменится, поскольку рынок недвижимости достаточно инертен и зарегулирован.

Тем не менее, как отмечает глава стройкомплекса, временно исполняющий обязанности мэра Москвы, намеченные строительные программы будут выполняться без существенных изменений.

О налаживании ситуации в строительной отрасли свидетельствуют растущие объемы ввода жилья в эксплуатацию. После отставания от показателей 2009 г. в 1,3-1,5 раза, отмеченного по итогам I квартала, темпы ввода с каждым месяцем приближаются к прошлогодним. ***В январе-августе 2010 г. в Москве было сдано 1873,4 тыс. кв. м жилья, что на 10,0% ниже по сравнению с аналогичным периодом 2009 г. В МО за первые 8 месяцев ввели в эксплуатацию 3623,9 тыс. кв. м жилых площадей, отставание от показателей 2009 г. составило всего 2,4%.***

На рынок продолжают выходить новые проекты, однако, интенсивность их выхода, по сравнению с I полугодием, несколько снизилась. Это обусловлено тем, что многие строительные компании планируют ввод в эксплуатацию основного объема своих объектов на IV квартал, в виду чего осенью большая часть ресурсов направляется на завершение этих проектов, нежели на начало новых.

По итогам сентября количество жилых корпусов, находящихся в открытой продаже, как в Москве, так и в Московской области возросло на 1,0%. В столице количество предлагаемых новостроек[1] составило около 370 объектов, в городах МО – более 580.

В сентябре покупательская активность продолжила своё повышение***. Потенциальный спрос на новостройки, измеряемый количеством обращений в риелторские компании со стороны покупателей возводимого жилья, как в Москве, так и в Московской области увеличился на 18% относительно августа. При этом по данным компании «Азбука Жилья» число совершенных сделок[2] в Москве возросло почти на треть, в МО – на 10%.*** Предпочтения покупателей начали смещаться в сторону квартир с большим числом комнат. Так, например, доля 3-комнатных квартир в структуре продаж относительно августа увеличилась в 1,5 раза и составила 23% в Москве и 16% в МО.

При этом растущий покупательский интерес на новостройки не сопровождается стремительным ростом цен, в отличие от периодов ажиотажного спроса до наступления кризиса. Это обусловлено все еще недостаточным уровнем платежеспособности населения, а также тем, что в посткризисный период покупатель стал более разборчиво относится к выбору и покупке квартиры и не готов покупать за любую сумму, выставленную продавцом, готов покупать лишь то, что ему действительно нужно. Основным фактором выбора квартиры является соотношение цена/ качество жилья.

Таким образом, востребованные покупателями новостройки умеренно прибавляют в цене. Продавцы объектов, заявленная цена которых не соответствует потребительским характеристикам,

[1] 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.

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

вынуждены снижать цены с помощью проводимых маркетинговых мероприятий и предлагаемых скидок, не афишируя данное снижение. В результате общий ценовой тренд существенно не меняется.

В сентябре средневзвешенная[3] цена предложения кв. м новостроек в Москве составила 146,2 тыс. руб., что всего на 0,1% ниже относительно предыдущего месяца. В Московской области ее показатель сократился на 1,9%, квартиры здесь в среднем предлагались за 64,3 тыс. руб./кв. м.

За первые три квартала средняя стоимость кв. м новостроек в Москве возросла на 10%. В Московской области прирост среднего уровня цен составил около 5% относительно конца 2009 года в основном за счет более интенсивного выхода на рынок новых объектов на ранних этапах строительства.

Вероятнее всего, по итогам 2010 г. прирост средней цены кв. м новостроек, как в Москве, так и в Московской области, составит 10-12% относительно конца 2009 г. При этом темпы удорожания объектов эконом и комфорт классов, пользующихся массовым спросом, будут стремиться к верхнему пределу вышеуказанного диапазона и, скорее всего, достигнут 12%. Показатели ценовой динамики жилых комплексов бизнес и элитного сегментов будут несколько отставать от среднерыночных темпов: годовое увеличение цен не превысит 8-10%.

По мнению многих экспертов, до назначения нового мэра и формирования им собственной команды, ситуация на рынке новостроек существенно не изменится. Первые значимые инициативы московской администрации начнут реализовываться не ранее весны 2011 г. и, вероятнее всего, будут направлены на:

- отмену, в том числе и в судебном порядке, некоторых решений городской администрации старого состава по передаче ряда объектов рынка аффилированным бизнес-структурам;
- пересмотр отдельных положений Генплана Москвы с большим учетом интересов бизнес-сообщества;
- решение транспортных проблем;
- сокращение в 3-4 раза сроков согласования исходно-разрешительной документации.

При этом изменения, ожидаемые в составе московского правительства, в ближайшие 2-3 года могут повлиять на рынок новостроек следующим образом. Если объемы строительства нового жилья сохраняться на прежнем уровне, либо возрастут, уровень цен на возводимые площади будет определяться соотношением предложения и платежеспособного спроса и преимущественно соответствовать темпам инфляции. Если же показатели ввода нового жилья существенно сократятся, возможно более интенсивное удорожание новостроек.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

В сентябре на рынке вторичного жилья наблюдались следующие тенденции:

- ***рост покупательского интереса к покупке квартир, динамично конвертирующегося в реальные сделки, что характерно для осеннего периода;***
- ***активный выход на рынок продавцов и, как следствие, – расширение ассортимента предлагаемого жилья;***
- ***незначительная положительная ценовая динамика.***

Как и прогнозировали специалисты компании «Азбука Жилья», в сентябре собственники, временно убравшие свои объекты из открытой продажи на время летних отпусков, вернулись на рынок в ожидании роста спроса.

Объем предложения вторичного жилья в Москве за месяц увеличился на 11,7% и составил 57,2 тыс. квартир. В Московской области количество предлагаемых квартир в сентябре достигло 42,8 тыс., что на 8,5% выше по сравнению с предыдущим месяцем.

В завершившемся сентябре ожидаемо увеличивалась покупательская активность на рынке вторичного жилья Москвы и МО. ***Уровень потенциального спроса, определяемого количеством обращений в агентства недвижимости по вопросу покупки квартир, в Москве относительно августа увеличился более чем на 20%, в Московской области – почти на 10%.***

В отличие от прошлого месяца, когда покупатели только интересовались рыночной ситуацией, ***в сентябре число совершенных операций с жильем, по данным «Азбука Жилья» в Москве возросло почти на четверть, в Московской области – на 12%.***

[3] 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.

По-прежнему большинство сделок (до 80%) - альтернативные операции. Вопрос улучшения жилищных условий для значительной части семей остается актуальным, а приобрести квартиру на свободные средства может себе позволить небольшое число граждан с высоким уровнем дохода.

Средние ценовые показатели на рынке вторичного жилья в целом сохраняют стабильное значение, демонстрируя незначительную положительную динамику. ***По итогам сентября средняя удельная цена предложения в Москве возросла на 0,7% относительно предыдущего месяца и составила 165,0 тыс. руб./кв. м. Во всех категориях и классах[4] жилья отмечен ценовой прирост на уровне 0,1-1,2%.***

На рынке вторичного жилья Московской области средняя цена предложения увеличилась на 1,1% и достигла 73,0 тыс. руб. Показатели ценовой динамики в МО в зависимости от сегмента отражают положительный ценовой тренд в пределах 0,7-2,3%.

По итогам первых трех кварталов 2010 года рост средней удельной цены предложения на рынке вторичного жилья Москвы составил около 8%, в Московской области – почти 2,5%. При существующем балансе спроса и предложения предпосылок, как для значительного роста цен, так и для их снижения в ближайшей перспективе нет.

В IV квартале 2010 года ожидается продолжение увеличения оборотов вторичного рынка жилья Москвы и Московской области, которое будет выражаться в росте числа совершаемых сделок. Годовой прирост средней цены предложения в Москве, вероятнее всего, составит около 10%, в Московской области – порядка 5-7%.

В среднесрочной перспективе на рынке недвижимости ожидается установление положительного ценового тренда в пределах инфляции с возможным небольшим опережением в случае постепенного улучшения макроэкономических показателей, не сопровождающегося возникновением кризисных ситуаций.

ИПОТЕКА

В течение первых трех кварталов 2010 г. рынок ипотечного кредитования, активно поддерживаемый государством, характеризовался следующими тенденциями:

- ***Постоянное снижение банками процентных ставок по ипотечным кредитам*** – до 10-14% у Сбербанка, 11-15% у ВТБ (докризисный уровень – 9-12%).
- ***Снижение первоначального взноса***: в кризисный период его размер достигал 50-70%, сейчас около 20 банков готовы кредитовать покупку жилья при взносе менее 30%.
- ***Появление ипотечных кредитов с плавающими ставками***. Коммерческие банки привязывают ставки к индексам LIBOR, EURIBOR, MosPrime, госбанки – к ставке рефинансирования ЦБ РФ.
- ***Возобновление программ кредитования строящегося жилья***. Если в кризисный период покупку квартир в новостройках кредитовал фактически только Сбербанк, сейчас – около 10 крупнейших банков.
- ***Отмена комиссий и дополнительных платежей за выдачу кредитов банками***. Однако была отмечена и обратная тенденция – ***предложение заемщикам уплатить более высокую комиссию в обмен на снижение процентной ставки по кредиту*** (Дельтакредит, ЖилФинанс).

По данным компании «Кредитмарт»[5], среднерыночная ставка по ипотечным продуктам в сентябре 2010 г. уменьшилась на 0,31 п.п.[6] и составила 15,96% (август 2010 г.: 16,27%). По сравнению с сентябрем 2009 г. (20,29%) снижение среднерыночной ставки по рублевым кредитам составило 4,33 п.п.

По данным АИЖК[7], ***в I полугодии 2010 г. было выдано 107,2 тыс. ипотечных кредитов на сумму 133,4 млрд. руб. Это в 2,5 раза выше относительно аналогичного периода прошлого года. Ожидается, что по итогам 2010 г. года объем выданных ипотечных средств достигнет 320-360 млрд. руб.***

Правительство планирует активно поддерживать рынок ипотеки как минимум до 2015 г. Утвержденная летом 2010 г. «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования РФ до 2030 г.» ставит целевой ориентир – доступность ипотеки к 2030 г. для 60% российских семей.

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

[5] Один из крупнейших участников российского рынка ипотечного брокериджа, первый профессиональный финансовый супермаркет.

[6] Здесь и далее по тексту – процентные пункты.

[7] Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

АРЕНДА

В сентябре на рынке аренды жилой недвижимости столичного региона продолжился рост активности его участников, однако, увеличение спроса и арендных ставок стало более умеренным, а объем предложения стабилизировался.

По разным оценкам[8] в Москве ежемесячно предлагается в аренду более 200 тыс. квартир. После сокращения объема предложения на рынке аренды в августе на 12-15%, в сентябре этот показатель ***уменьшился всего лишь на 2% относительно прошлого месяца, что вызвано резким спадом ажиотажа на рынке аренды квартир в преддверии нового делового сезона в столице.***

Объем предложения на рынке аренды Московской области, по разным оценкам, составляет более 130 тыс. квартир. В сентябре его уровень увеличился на 4%.

Потенциальный спрос, измеряемый количеством обращений в агентства недвижимости по вопросу аренды квартир, как в Москве, так и в МО увеличился на 8-10% относительно августа.

При этом по данным агентства «Азбука Жилья», количество реальных сделок[9] возросло на 6% в Москве и почти на 9% в городах Московской области.

Увеличение арендных ставок в сентябре несколько замедлилось. Собственники квартир, которые в августе на фоне растущего спроса, чрезмерно подняли арендную плату и не смогли сдать квартиру на этих условиях, вынуждены были скорректировать свои ожидания в соответствии с возможностями нанимателей. Квартиры, выведенные на рынок по адекватным ставкам, напротив, динамично поглощались рынком.

Средняя арендная плата за квартиру в Москве относительно августа возросла на 1,3% и составила 68,5 тыс. руб./ месяц. При этом квартиры массового спроса демонстрировали положительную ценовую динамику на уровне 0,5-3,0% в месяц, в то время как арендная плата на переоцененные объекты подверглась корректировке в сторону снижения.

В МО в сентябре средняя стоимость найма увеличилась на 2,0% и составила 24,0 тыс. руб./ месяц.

По итогам трех кварталов увеличение средней арендной платы в Москве составило 4%, в Московской области – 6%.

Вплоть до конца осени спрос на рынке аренды Москвы и Московской области сохранится на высоком уровне, с постепенным снижением к декабрю. Объем предложения, скорее всего, существенно не изменится.

В случае отсутствия негативных экономических событий, оказывающих влияние на уровень благосостояния населения, годовое повышение уровня средней арендной платы, как в Москве, так и в Московской области 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.

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

РЫНОК НОВОСТРОЕК МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Итоги завершившегося сентября позволяют сделать выводы о том, что рынок новостроек московского региона еще не полностью преодолел последствия кризисного периода, однако, продолжает уверенно демонстрировать все признаки восстановления. Сентябрь добавил в сценарий его развития некоторые неопределенности:

- ***стагнация основных макроэкономических показателей, отсутствие ожидаемой положительной динамики;***
- ***разнонаправленные колебания курсов валют;***
- ***волатильность индекса РТС и цен на нефть;***
- ***досрочное освобождение от должности мэра Москвы.***

В свете последнего из перечисленных событий одни участники рынка недвижимости предполагают самые неблагоприятные последствия: передел рынка, приостановка работ на многих стройплощадках, рост цен на жилье. Другие, в свою очередь, напротив, ожидают, что появление новой команды положительно скажется на развитии строительной отрасли и, в первую очередь, ожидают упрощения многоступенчатой системы согласований исходно-разрешительной документации. Третьи высказывают мнение, что ситуация существенно не изменится, поскольку рынок недвижимости (в отличие от, например, фондового) достаточно инертен и зарегулирован.

Тем не менее, как отмечает глава стройкомплекса, временно исполняющий обязанности мэра Москвы, намеченные ранее строительные программы будут выполняться без существенных изменений.

О продолжающемся налаживании ситуации в строительной отрасли свидетельствуют растущие объемы сдаваемого в эксплуатацию жилья. После отставания от показателей 2009 г. в 1,3-1,5 раза, отмеченного по итогам I квартала, темпы ввода с каждым месяцем приближаются к прошлогодним.

В январе-августе 2010 г. в Москве было сдано 1873,4 тыс. кв. м жилья, что на 10,0 ниже по сравнению с аналогичным периодом 2009 г. В МО за первые 8 месяцев ввели в эксплуатацию 3623,9 тыс. кв. м жилых площадей, отставание от показателей 2009 года составило всего 2,4%.

Принятие летом 2010 г. поправок[10] к Федеральному закону РФ №214-ФЗ[11] неоднозначно отразилось на рынке новостроек. С одной стороны, застройщики начали приводить документацию на строительство объектов в соответствие действующему законодательству и осуществляют реализацию новых проектов только согласно закону №214-ФЗ.

С другой стороны, поправки не предусматривают переходного периода для девелоперских компаний, которые ранее не работали по договорам участия в долевом строительстве. Это законодательное нововведение привело к приостановке ряда строительных проектов, что в перспективе повлечет перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию.

Однако в целом на рынке новостроек Москвы остановки работ на стройплощадках и прекращение продаж были единичны, в Московской области количество таких объектов немного выше, однако в общем объеме предложения их доля крайне низка.

Тем временем, рынок новостроек продолжает демонстрировать признаки восстановления и выходит на новый виток развития. На рынок возвращаются финансовые средства и девелоперские компании, у застройщиков снова появляются возможности для проектного финансирования. Некоторые банки рассматривают возможность открытия кредитных линий под 13-15% годовых против распространенной в кризисном 2009 г. ставки 18-20%.

Несмотря на замедление темпов появления новых проектов относительно I полугодия, в сентябре на рынок были выведены следующие объекты:

- Москва, ЦАО, Афанасьевский Б. пер.,вл. 24-28;
- Москва, ЦАО, Мытная ул., вл. 13, корп. 1А, ЖК «Английский Квартал»;
- Москва, СВАО, Юрловский пр., вл. 14, корп. 1, 3, 4, ЖК «Юрлово»;
- Москва, ВАО, Рокоссовского Маршала бул., вл. 5-8, блок Г, ЖК «Богородский»;
- Москва, ЗАО, Рублёвское ш., вл. 107, ЖК «Рублевские Огни»;
- Москва, ЗАО, Очаковская Б. ул., д. 1, ЖК «Мичурино»;
- Москва, ЗАО, Ельнинская ул., вл. 28а, ЖК «Солнце»;

[10] Федеральный закон от 17 июня 2010 г. N119-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

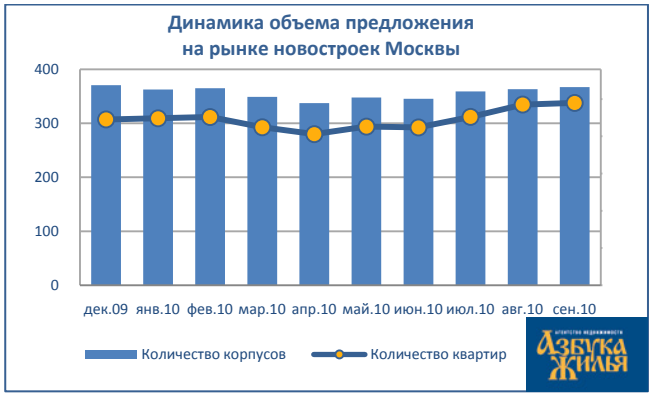
[11] Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

- Москва, ЮАО, Коломенская наб., д. 22;
- Москва, ЮАО, Царицыно мкр., корп. 10, ЖК «Царицыно»;
- МО, Химки, мкр. "Лобаново", корп. 4, ЖК «Лобаново-4»;
- МО, Мытищи, мкр. 15, корп. 5, ЖК «Ярославский»;
- МО, Котельники, Южный мкр., группа «Б», корп. 2, ЖК «Зеленый Остров»;
- МО, Наро-Фоминский р-н, Селятино пос., мкр. «Б», корп. 54, 55, 55А, ЖК «Новое Селятино»;
- МО, Одинцово, мкр. 8, Маковского ул., корп. 14.

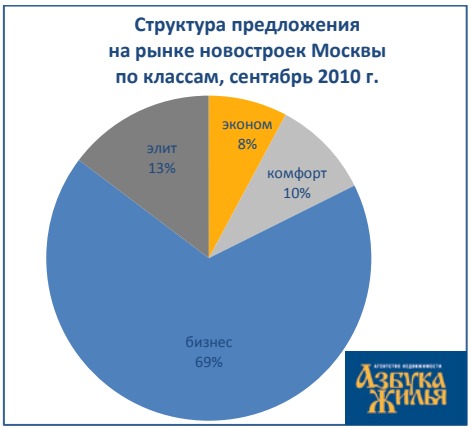
Предложение

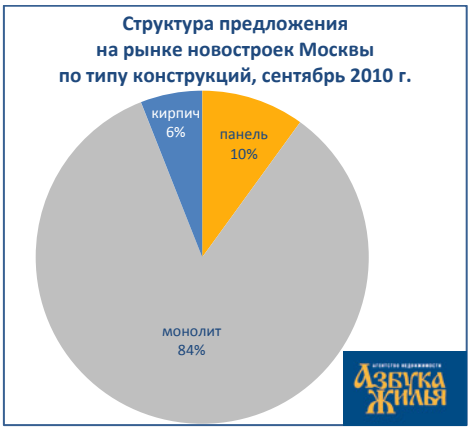
Рынок новостроек Москвы и Московской области продолжает пополняться новыми проектами. Однако, осенью интенсивность их выхода, по сравнению с I полугодием, несколько снизилась. Это обусловлено тем, что многие строительные компании на IV квартал планируют ввод в эксплуатацию ряда объектов, в виду чего основные ресурсы направляются на их завершение, а не на запуск новых стройплощадок.

По итогам сентября количество жилых корпусов, находящихся в открытой продаже, в ***Москве*** возросло на 0,9% и составило около 370. Количество свободных квартир[12] при этом также увеличилось почти на 1,0% относительно августа.



В сентябре были открыты продажи в нескольких объектах бизнес-класса в ЦАО и ЗАО, вследствие чего структура предложения новостроек по классам[13] жилья сместилась в сторону объектов этого сегмента. Доля новостроек бизнес-класса возросла на 2% относительно августа и почти достигла 70%. Новостройки эконом и комфорт классов также продолжают выходить на рынок, однако, вследствие интенсивного поглощения, показатели их в общем объеме предложения сохранились на уровне прошлого месяца: 8% и 10% соответственно. Доля элитного жилья на 1% сократилась и составила около 13%.





Распределение квартир по типу строительных конструкций относительно предыдущего месяца не изменилось. Подавляющее большинство (около 84%) предлагаемых жилых корпусов возводятся с применением технологий монолитного домостроения. Каждый десятый продаваемый объект относится к панельной застройке, доля кирпичных зданий не превышает 6%.

[12] 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.

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

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

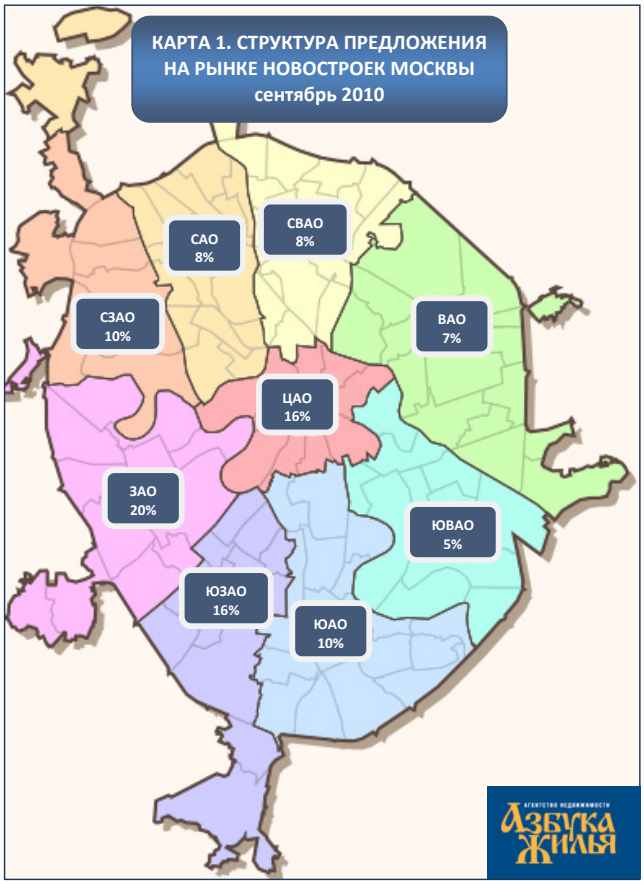
В структуре предложения новостроек Москвы в зависимости от количества комнат в сентябре доля 1-комнатных увеличилась на 2% и составила около 19%. При этом показатель 2-комнатных квартир, напротив, на 2% сократился, до 27%. На 3-комнатные и многокомнатные квартиры так же, как и в предыдущем месяце, пришлось 37% и 17% соответственно.

Распределение новостроек на рынке Москвы по стадиям[14] строительной готовности по сравнению с предыдущим месяцем практически не изменилось. Почти половина (48%) предлагаемого жилья продается на этапе проведения отделочных работ в уже смонтированном корпусе (4-я стадия). Еще около 22% объектов введены в эксплуатацию. Каждая пятая новостройка находится на этапе монтажа наземной части (3-я стадия – 20%), около 10% – на стадии нулевого цикла (2-я стадия).

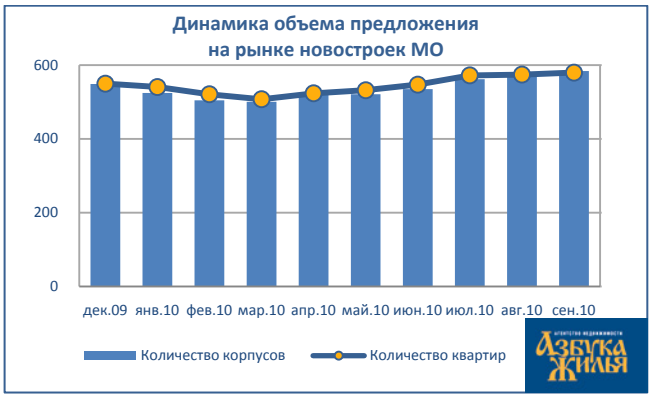
В сентябре большинство новостроек предлагалось в Западном, Юго-западном и Центральном округах (Карта 1) – в совокупности более половины объектов в общем объеме предложения (20%, 16% и 16% соответственно). На долю ЮВАО пришлось всего 5% жилых корпусов. Это минимальных показатель по Москве, не считая Зеленограда, 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 о 7% до 10%.

Изменения, отмеченные в географическом распределении новостроек Москвы относительно августа, незначительны. Доля объектов, расположенных в Восточном, Северном и Юго-западном округах на 1-2% сократилась, в то время как показатели северо-запада и юга столицы на 1-2% возросли.

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



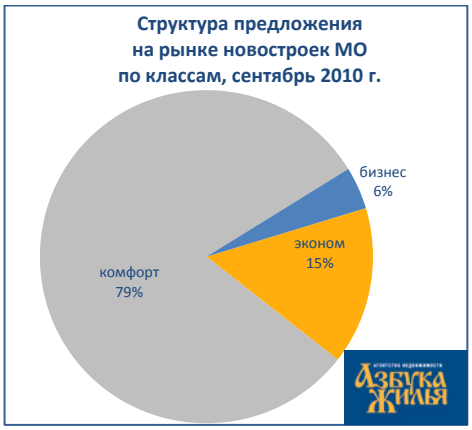
В ***Московской области*** по итогам сентября как количество жилых корпусов, находящихся в открытой продаже (более 580), так и число свободных квартир в них увеличилось на 1% относительно предыдущего месяца.



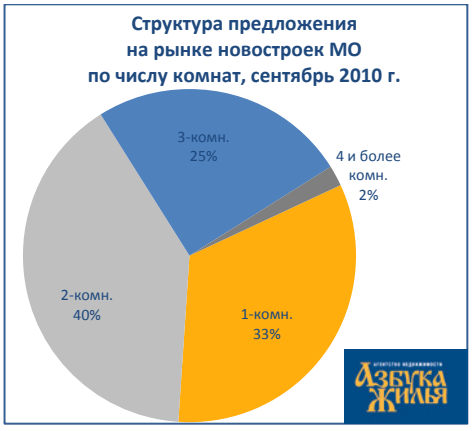
В структуре предложения Московской области по классам[15] возводимых новостроек показатель наиболее ликвидного экономкласса сократился почти на 7% и составил около 15%. При этом доля превалирующего комфорт-класса на 5% возросла,

[15] 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%.

почти до 80% в общем объеме. На объекты бизнес-класса пришлось около 6%, что на 2% выше относительно августа.



Вышеуказанные изменения коррелируют с динамикой структуры предложения новостроек МО по типу строительных конструкций. Доля жилых корпусов, возведенных с применением современных технологий монолитного домостроения в сентябре возросла на 3% и составила две трети (67%) всего объема предложения. Показатель панельной застройки на 3% сократился. Кирпичные объекты на рынке Московской области по-прежнему представлены в минимальном количестве – около 5%.



В распределении новостроек МО по количеству комнат в квартире относительно августа на 3% сократилась доля 1-комнатных квартир, на которые в настоящее время приходится около трети от всего объема предложения. При этом показатель 3-комнатных на аналогичную величину увеличился – до 25%. 2-комнатные квартиры в структуре предложения по-прежнему превалируют – около 40%, в то время как доля многокомнатных квартир минимальна – всего 2%

Структура возводимых в Московской области корпусов по стадиям строительной готовности[16], также как и в августе смещена в сторону объектов, находящихся на 3-й и 4-й стадиях – 31% и 35% в общем объеме соответственно. Доля сданных ГК новостроек (5-я стадия) составляет 22%. Показатель объектов на этапе нулевого цикла (2-я стадия) не превышает 12%.

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

Более 70%, реализуемых на территории МО новостроек, сосредоточено в 20 крупных городах (график выше). Лидирующие позиции по количеству жилых корпусов, находящихся в продаже, сохраняют спутники Москвы – Балашиха (6,0% в общем объеме предложения) и Красногорск (5,8%), а также интенсивно застраиваемый в последние годы Подольск (5,4%).

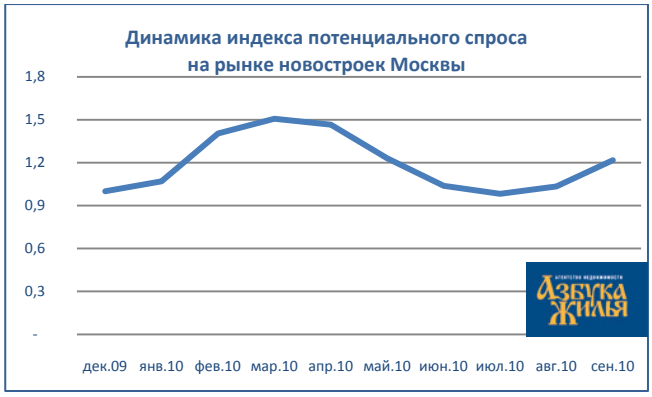
Вследствие открытия продаж новостроек в Химках (ЖК «Лобаново-4») и Котельниках (ЖК «Зеленый Остров») их показатели в общей структуре предложения относительно предыдущего месяца увеличились почти на 0,5% и составили 4,8% и 2,1% соответственно. Доля городов Одинцово (5,2%) и Мытищи (3,5%), несмотря на вывод на рынок новых объектов, на 0,5% сократилась, что обусловлено интенсивным поглощением существующих объемов предложения.

На рынок продолжают выходить новые проекты, однако, интенсивность их выхода, по сравнению с I полугодием, несколько снизилась. Это обусловлено тем, что многие строительные компании планируют ввод в эксплуатацию основного объема своих объектов на IV квартал, в виду чего осенью большая часть ресурсов направляется на завершение этих проектов, нежели на начало новых.

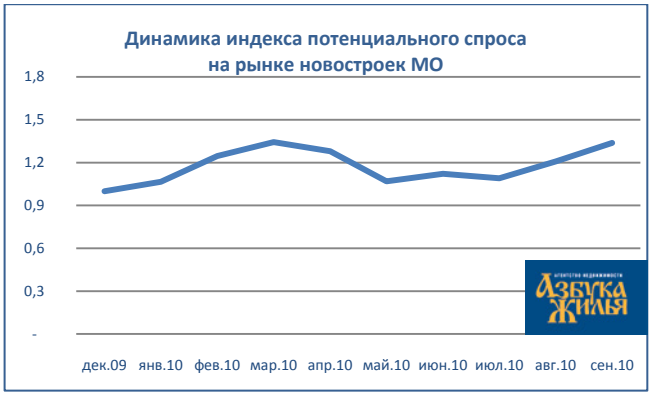
По итогам сентября количество жилых корпусов, находящихся в открытой продаже, как в Москве, так и в Московской области возросло на 1,0%. В столице количество предлагаемых новостроек составило около 370 объектов, в городах МО – более 580.

Спрос

В сентябре усилилась тенденция роста покупательской активности, проявившаяся еще в конце лета. Потенциальный спрос на новостройки, измеряемый количеством обращений в риелторские компании со стороны покупателей возводимого жилья, как в ***Москве***, так и в ***МО*** увеличился на 18% относительно августа.



При этом по данным компании «Азбука Жилья», количество совершенных сделок[17] по сравнению с предыдущим месяцем, в Москве увеличилось почти на треть, в Московской области – на 10%.



Помимо традиционного осеннего увеличения спроса на новое жилье, одним из факторов, оказавших наиболее значимое влияние на зафиксированный прирост реализованного спроса, стали маркетинговые программы, проводимые застройщиками и риелторами в преддверии прошедшей в конце сентября – начале октября 23-ей выставки «Недвижимость – 2010» в Москве.

Кроме того, ряд риелторских компаний на фоне увеличивающегося спроса на жилье, открыли в сентябре новые офисы, что привлекло дополнительный поток покупателей.

Структура продаж новостроек, как в Москве, так и в МО в сентябре еще более сместилась в сторону нижних ценовых сегментов. Три четверти покупок нового жилья в столице приходится на объекты эконом и комфорт классов: 28% и 47% соответственно, это на 2-3% выше относительно августа. Квартиры в жилых комплексах бизнес и элитного сегментов могут себе позволить всего 22% и 3% покупателей.

[17] 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 структуре продаж новостроек Московской области в сентябре на 2% увеличилась доля экономкласса и составила 38%. Показатель комфорт-класса на ту же величину сократился, однако по-прежнему этот сегмент является наиболее популярным среди покупателей – около 60% приобретаемых новостроек. Жилые комплексы бизнес-класса почти не пользуются спросом – всего 2% в структуре продаж.

Кроме того, в сентябре были отмечены признаки не только количественного, но и качественного изменения спроса. Предпочтения покупателей начали смещаться в сторону квартир с большим количеством комнат. Так, например, согласно данным агентства «Азбука Жилья», доля 3-комнатных квартир в структуре продаж относительно августа увеличилась в 1,5 раза и составила 23% в Москве и 16% в МО. Все чаще наблюдаются ситуации, когда покупатели, зарезервировав 1-комнатные квартиры, изыскивают средства на большую жилую площадь и, в результате, приобретают 2-3-комнатные квартиры. Однако покупки многокомнатных квартир все еще единичны: не более 0,5% в общей структуре продаж.

В настоящее время наблюдаемая на рынке новостроек динамика цен в целом сопоставима с темпами инфляции, но ниже среднего уровня процентных ставок по ипотечным кредитам. В этом случае приобретение жилья становится целесообразным не только для собственного проживания, но и с точки зрения инвестирования. На сегодняшний день доля инвестиционных покупок составляет 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 сравнительно невелика.

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

- МО, Люберцы, мкр. 7-8 «Красная Горка»
- МО, Лобня, мкр. «Катюшки»
- МО, Ленинский р-н, ЖК «Град Московский»
- Москва, ЗАО, Солнцево, мкр. 1, Главмосстроя ул., корп. 22-24
- МО, Солнечногорский р-н, Брехово пос., ЖК «Пятница»

В сентябре покупательская активность продолжила повышаться. Потенциальный спрос на новостройки, измеряемый количеством обращений в риелторские компании со стороны покупателей возводимого жилья, как в Москве, так и в Московской области увеличился на 18% относительно августа. При этом по данным компании «Азбука Жилья» число совершенных сделок в Москве возросло почти на треть, в МО – на 10%. Предпочтения покупателей начали смещаться в сторону более габаритных квартир. Так, например, доля 3-комнатных квартир в структуре продаж относительно августа увеличилась в 1,5 раза и составила 23% в Москве и 16% в Московской области.

Цены

Текущей осенью растущий покупательский интерес на новостройки, в отличие от периодов ажиотажного спроса до начала кризиса, не сопровождается стремительным ростом цен. Это, с одной стороны, обусловлено все еще сравнительно низким уровнем платежеспособности населения, с другой, – тем, что в последние 1,5-2 года покупатели стали гораздо более требовательными, основным фактором выбора квартиры является соотношение цена/ качество жилья.

Востребованные покупателями новостройки умеренными темпами прибавляют в цене. Объекты, заявленная цена которых не соответствует потребительским характеристикам, испытывают скрытую ценовую коррекцию, посредством проводимых маркетинговых мероприятий и предлагаемых скидок. В результате общий ценовой тренд существенно не меняется.

Средневзвешенная[18] цена предложения кв. м новостроек в ***Москве*** в сентябре составила 146,2

[18] 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.

тыс. руб., что всего на 0,1% ниже относительно предыдущего месяца.

При этом новостройки экономкласса прибавили в цене 5,4% и в среднем предлагались за 101,4 тыс. руб./кв. м. Стоимость кв. м в жилых комплексах комфорт-класса существенно не изменилась: 113,6 тыс. руб., что на 0,5% выше по сравнению с августом. Объекты бизнес (173,2 тыс. руб./кв. м) и элитного (508,7 тыс. руб./кв. м) сегментов за сентябрь потеряли в цене 1,9% и 3,0% соответственно.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек Москвы			
Сентябрь 2010	тыс. руб./ кв.м	сентябрь/ август,%	млн.руб./ квартира
Эконом	101,4	5,4%	8,788
Комфорт	113,6	0,5%	10,981
Бизнес	173,2	-1,9%	18,446
Элит	508,7	-3,0%	90,241
В среднем	146,2	-0,1%	15,266
1-комн.	137,2	-0,8%	7,302
2-комн.	143,4	2,6%	11,628
3-комн	146,7	-0,1%	16,905
4 и более комн.	150,3	-3,7%	25,511

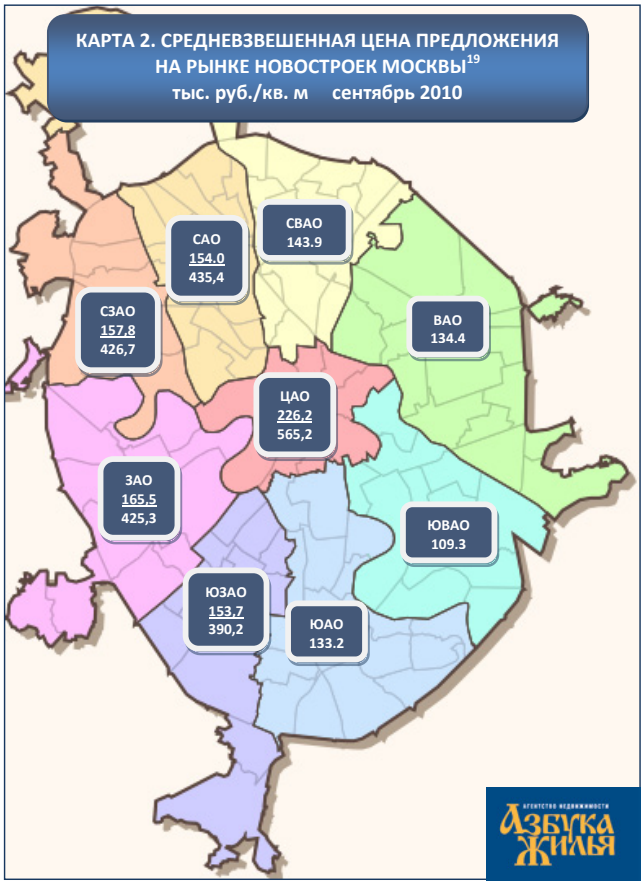
Стоимость 2-комнатных квартир в сентябре увеличилась на 2,6% и составила 143,4 тыс. руб./кв. м. Цена единицы площади в 1-комнатных (137,2 тыс. руб.) и 3-комнатных (146,7 тыс. руб.) квартирах незначительно сократилась: на 0,8% и 0,1% относительно августа. Наименее ликвидные многокомнатные квартиры потеряли в цене 3,7% и в среднем предлагались за 150,3 тыс. руб./кв. м.

По географическому распределению (Карта 2)[19] минимальное значение средневзвешенной цены кв. м отмечено в ЮВАО – 109,3 тыс. руб., наибольший показатель традиционно фиксируется в новостройках Центрального административного округа – 226,2 тыс. руб.

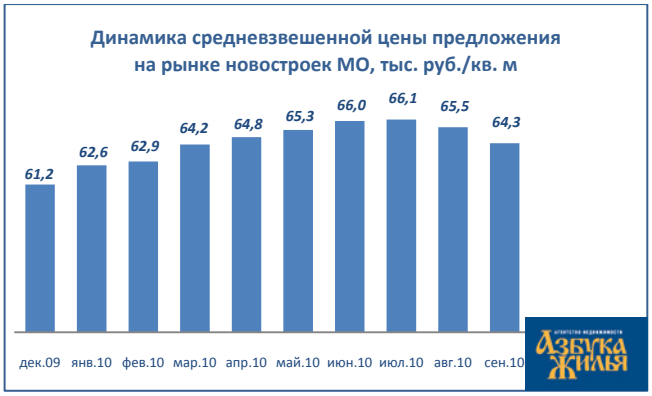
По сравнению с августом максимальный прирост среднего уровня цен – на 4,0-4,3% – отмечен в ЮАО и СВАО, стоимость единицы площади в которых составила 133,2 и 143,9 тыс. руб. соответственно. Наиболее значительное снижение – на 3,9-4,1% –зафиксировано в районах запада (165,5 тыс. руб./кв. м) и северо-запада (154,0 тыс. руб./кв. м) столицы.

По итогам сентября диапазон средневзвешенной цены предложения элитных новостроек в разрезе административных округов составил от 390,2 тыс. руб./кв. м в ЮЗАО до 565,2 тыс. руб./кв. м в ЦАО.

Показатели ценовой динамики относительно предыдущего месяца варьировались от -6% на юго-западе до -2% в северных районах. Исключение составил северо-западный округ, цена единицы площади элитных новостроек в котором увеличилась на 1% – до 426,7 тыс. руб.



В *Московской области* в сентябре средневзвешенная цена кв. м новостроек сократилась на 1,9% и составила 64,3 тыс. руб.



Относительно предыдущего месяца стоимость квартир в жилых комплексах эконом и комфорт классов снизилась на 3,7% и 1,7% и в среднем составила 53,8 и 85,5 тыс. руб./кв. м соответственно.

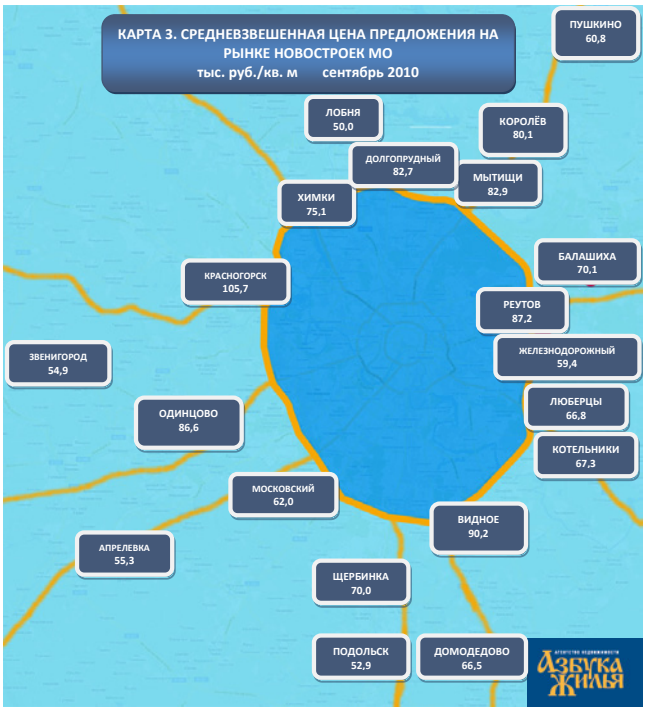
[19] Для 5 административных округов (ЦАО, ЗАО, ЮЗАО, СЗАО, САО), на территории которых расположены элитные новостройки, указано 2 значения средневзвешенной цены кв. м: верхнее определено на базе выборки жилых корпусов эконом, комфорт и бизнес-класса, нижнее – для элитных объектов.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Зафиксированная в этих сегментах отрицательная динамика преимущественно обусловлена выводом на рынок новых объектов на ранних этапах строительства по сравнительно низким ценам. Средневзвешенная цена единицы площади в объектах бизнес-класса незначительно возросла (на 0,3%) – до 137,6 тыс. руб.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек МО			
Сентябрь 2010	тыс. руб./ кв.м	сентябрь/ август,%	млн.руб./ квартира
Эконом	53,8	-3,7%	3,345
Комфорт	85,5	-1,7%	5,632
Бизнес	137,6	0,3%	9,440
В среднем	64,3	-1,9%	4,191
1-комн.	69,5	-2,1%	3,080
2-комн.	63,8	-1,5%	4,283
3-комн	60,0	-3,3%	5,421
4 и более комн.	71,8	2,6%	8,995

Темпы динамики цен в квартирах с различным количеством комнат носили разнонаправленный характер. 1-комнатные (69,5 тыс. руб./кв. м), 2-комнатные (63,8 тыс. руб./кв. м) и 3-комнатные (60,0 тыс. руб./кв. м) квартиры потеряли в цене от 1,5% до 3,3% относительно августа. Многокомнатные квартиры на 2,6% подорожали и в среднем предлагались за 71,8 тыс. руб./кв. м.



В зависимости от географического распределения (Карта 3) наиболее высокие цены зафиксированы в крупных городах Московской области в радиусе 30 км от МКАД. Средневзвешенная цена предложения в сентябре здесь составила от 50,0 тыс. руб./кв. м в Лобне до 105,7 тыс. руб./кв. м в Красногорске. Минимальный уровень цен наблюдается в восточном секторе МО свыше 50 км от Москвы: средняя цена единицы площади новостроек в Павловском Посаде и Электроуглях – 39,4 и 41,1 тыс. руб. соответственно.

Показатели динамики среднего уровня цен на новостройки в различных городах Московской области относительно августа преимущественно находились в отрицательной зоне. Темпы изменения цен варьировались от -6,0-6,2% в Котельниках и Щелково до +1,6% в Балашихе и Апрелевке.

Осенью растущий покупательский интерес на новостройки не сопровождается стремительным ростом цен, в отличие от периодов ажиотажного спроса до наступления кризиса. Это обусловлено все еще недостаточным уровнем платежеспособности населения, а также тем, что в посткризисный период покупатель стал более разборчиво относится к выбору квартиры и не готов покупать за любую сумму, выставленную продавцом, готов покупать лишь то, что ему действительно нужно. Основным фактором покупки квартиры является соотношение цена/ качество жилья.

Таким образом, востребованные покупателями новостройки умеренно прибавляют в цене. Продавцы объектов, заявленная цена которых не соответствует потребительским характеристикам, вынуждены снижать цены с помощью проводимых маркетинговых мероприятий и предлагаемых скидок, не афишируя данное снижение. В результате, общий ценовой тренд существенно не меняется. В сентябре средневзвешенная цена предложения кв. м новостроек в Москве составила 146,2 тыс. руб., что всего на 0,1% ниже относительно предыдущего месяца. В МО ее показатель сократился на 1,9%, квартиры здесь в среднем предлагались за 64,3 тыс. руб./кв. м.

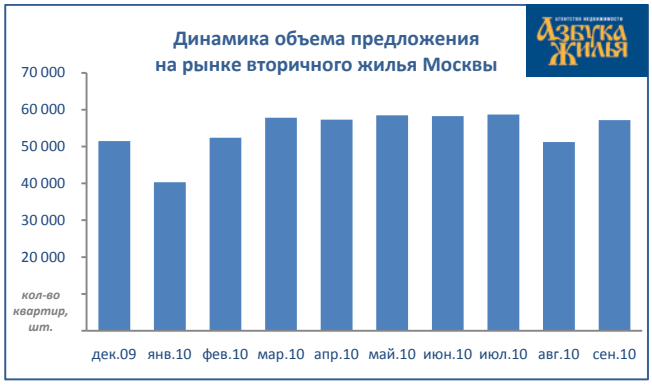
РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В сентябре на рынке вторичного жилья наблюдались следующие тенденции:

- ***рост покупательского интереса к покупке квартир, динамично конвертирующегося в реальные сделки, что характерно для осеннего периода;***
- ***активный выход на рынок продавцов и, как следствие, – расширение ассортимента предлагаемого жилья;***
- ***незначительная положительная ценовая динамика.***

Предложение

Как и прогнозировали специалисты компании «Азбука Жилья», в сентябре собственники, временно убравшие свои объекты из открытой продажи на время летних отпусков и рассчитывавшие выставить их на рынок осенью в период растущего спроса, вернулись на рынок. Объем предложения вторичного жилья в ***Москве*** относительно августа увеличился на 11,7% и составил 57,2 тыс. квартир.



Распределение по классам[20] 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 общем объеме предложения последние 1,5 года сохраняют показатели 27% и 4%.

Структура предложения по числу комнат повторяет соотношение, отмеченное по итогам августа: 24%-35%-32%-9% в распределении на 1-2-3-многокомнатные квартиры соответственно.

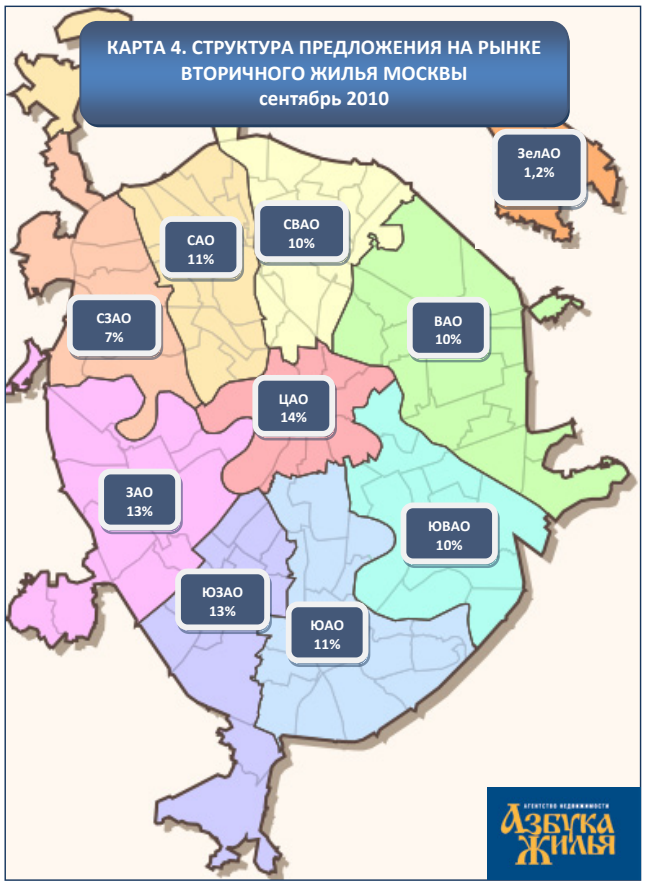
Ассортимент экспонируемых на рынке квартир по типу строительных конструкций, смещен в сторону панельной застройки – более половины (56%) всего объема предложения. Еще почти 30% приходится на кирпичные дома, преимущественно старого фонда. Доля современных монолитных зданий составляет около 15%. В течение сентября этот показатель незначительно сократился (на 1%), в то время как доля панельных объектов на ту же величину возросла.

Среди административных округов лидирующие позиции в ранкинге по количеству предлагаемых на вторичном рынке квартир сохраняет ЦАО (Карта 4). В сентябре на продажу здесь было выставлено более 7,9 тыс. квартир (14% от общего

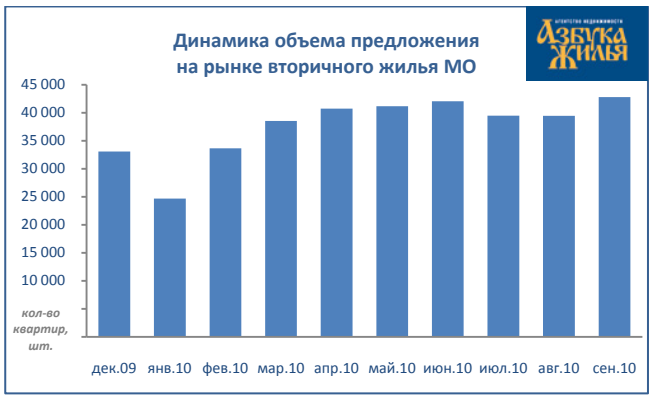
[20] Критерии классификации объектов жилой недвижимости приведены в Приложении 1.

объема). По 7,2 тыс. квартир (по 13% в общей структуре) предлагалось в ЗАО и ЮЗАО. Наименьшее число объектов – менее 0,7 тыс. или 1,2% от всего предлагаемого жилья было выведено на продажу в Зеленоградском округе.

По сравнению с августом структура предложения вторичного жилья по административным округам практически не изменилась.



В ***Московской области*** количество предлагаемых квартир в сентябре составило около 42,8 тыс., что на 8,5% выше относительно предыдущего месяца.



В структуре предложения по типу строительных конструкций, так же как и в предыдущем месяце, преобладают панельные и кирпичные дома – 45% и 44% от общего объема экспонируемых на рынке квартир соответственно. Доля объектов, расположенных в современных жилых комплексах, возведенных с использованием технологий монолитного домостроения, составила около 11%.

В распределение квартир по количеству комнат более 70% всего объема предложения приходится 1-комнатные и 2-комнатные квартиры – 33% и 39% соответственно. Каждая четвертая предлагаемая квартира – 3-комнатная. Показатель многокомнатных квартир минимален – около 3%. В течение сентября доля 3-комнатных квартир незначительно увеличилась (на 1%), в то время как показатель 1-комнатных квартир на ту же величину сократился.

Около 2/3 квартир, экспонируемых на вторичном рынке Московской области, сконцентрировано в 20 крупных городах, расположенных в радиусе 50 км от МКАД (график ниже). Лидирующие позиции по количеству предложений в сентябре сохранил наиболее густонаселенный и интенсивно застраиваемый в последние годы Подольск – более 5,1 тыс. квартир или 11,9% от общего объема, что на 0,4% ниже относительно августа.

Кроме него, пятерку ведущих городов составили спутники Москвы: Балашиха (5,1% в структуре предложения или 2,2 тыс. квартир), Люберцы (4,5% или 1,9 тыс. квартир) и Королев (4,0% или 1,7 тыс. квартир), а также развивающаяся в последние годы Электросталь (4,8% или 2,1 тыс. квартир).

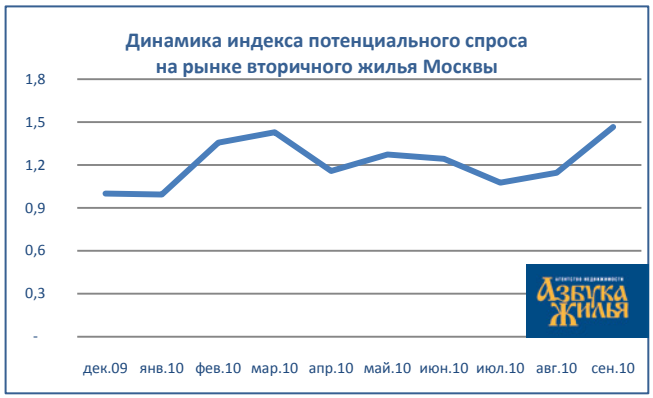
По итогам сентября наиболее заметные показатели прироста объема предложения отмечены в Одинцово (+18,8% относительно августа) и Пушкино (+14,6%). На рынке вторичного жилья здесь предлагалось 1,2 и 0,8 тыс. квартир соответственно. Число объектов, находящихся в открытой продаже в Раменском, напротив, на 2,1% сократилось и составило 0,8 тыс. квартир.

Как и прогнозировали специалисты компании «Азбука Жилья», в сентябре собственники, убравшие свои объекты из открытой продажи на время летних отпусков, вернулись на рынок в ожидании роста спроса.

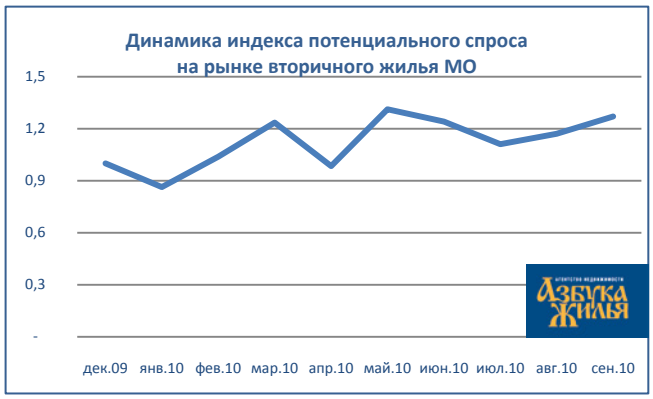
Объем предложения вторичного жилья в Москве относительно августа увеличился на 11,7% и составил 57,2 тыс. квартир. В Московской области количество предлагаемых квартир в сентябре достигло 42,8 тыс., что на 8,5% выше относительно предыдущего месяца.

Спрос

В завершившемся сентябре ожидаемо увеличивалась покупательская активность на рынке вторичного жилья Москвы и МО. ***Уровень потенциального спроса, определяемого количеством обращений в агентства недвижимости по вопросу покупки квартир, в Москве относительно августа увеличился более чем на 20%, в Московской области – почти на 10%.***



В отличие от прошлого месяца, когда покупатели только интересовались рыночной ситуацией, ***в сентябре число совершенных операций с жильем, по данным «Азбука Жилья»***[21] ***в Москве возросло почти на четверть, в Московской области – на 12%.***

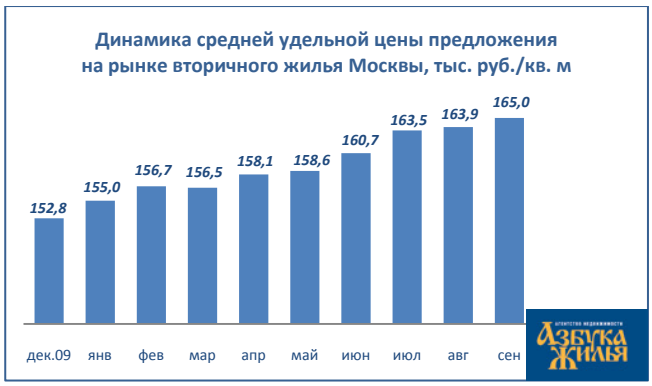


По-прежнему большинство сделок с жильем (до 80%) составляют альтернативные операции. Вопрос улучшения жилищных условий для значительной части семей остается актуальным, а приобрести квартиру на свободные средства может себе позволить небольшое число граждан с высоким уровнем дохода.

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

Цены

Средние ценовые показатели на рынке вторичного жилья сохраняют стабильное значение, демонстрируя незначительную положительную динамику. По итогам сентября средняя удельная цена предложения в ***Москве*** возросла на 0,7% относительно предыдущего месяца и составила 165,0 тыс. руб./кв. м.

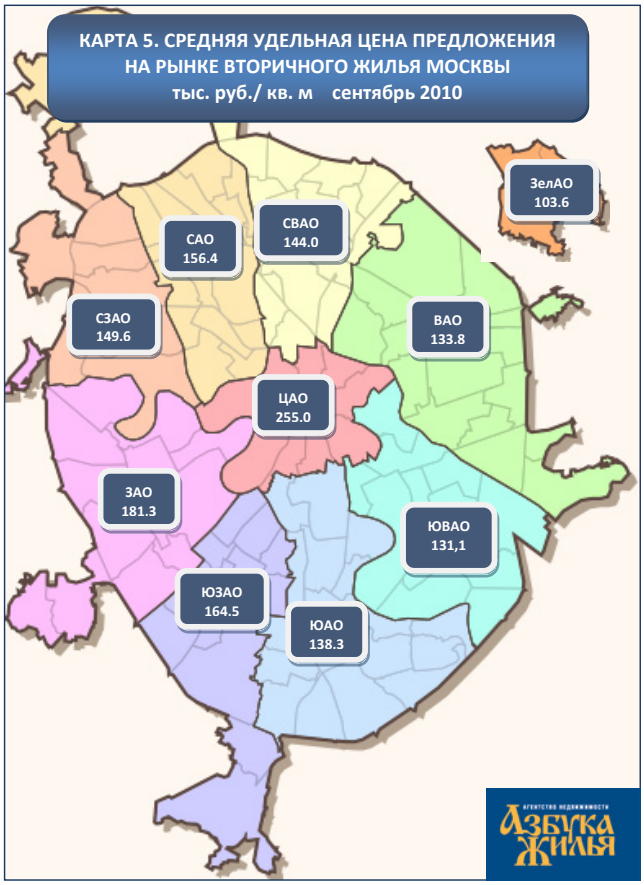


При этом во всех сегментах жилой недвижимости отмечен ценовой прирост на уровне 0,1-1,2%.

Средние удельные цены предложений на жилье эконом и комфорт классов возросли на 1,0% и 0,4% и составили 138,8 и 159,3 тыс. руб./кв. м соответственно. Квартиры бизнес и элитного сегментов подорожали на 0,8% и 0,1% относительно августа: до 211,2 и 397,8 тыс. руб. за единицу площади.

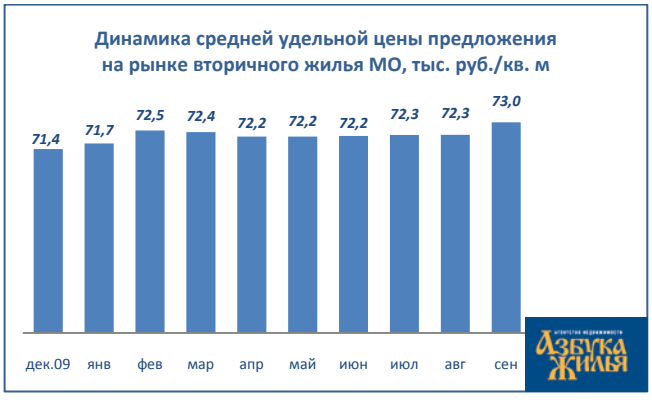
Средняя удельная цена предложения на рынке вторичного жилья Москвы			
Сентябрь 2010	тыс. руб./ кв.м	сентябрь/ август,%	млн.руб./ квартира
Эконом	138,8	1,0%	6,555
Комфорт	159,3	0,4%	11,456
Бизнес	211,2	0,8%	19,280
Элит	397,8	0,1%	49,316
В среднем	165,0	0,7%	11,556
1-комн.	152,4	0,9%	5,690
2-комн.	159,9	0,8%	8,778
3-комн	164,8	1,1%	13,532
4 и более комн.	219,8	0,4%	31,258

Расслоение ценовых трендов в зависимости от количества комнат в квартире также не подлежит какой-либо систематизации. Наиболее ликвидные 1-комнатные и 2-комнатные квартиры прибавили в цене 0,8-0,9% и в сентябре в среднем предлагались за 152,4 и 159,9 тыс. руб./кв. м. 3-комнатные квартиры относительно августа подорожали на 1,1% – до 164,8 тыс. руб./кв. м. Стоимость единицы площади недоступных массовому покупателю многокомнатных квартир возросла на 0,4% и в среднем составила 219,8 тыс. руб.



В разбивке по административным округам (Карта 5) максимальная цена вторичного жилья зафиксирована в ЦАО – 255,0 тыс. руб./кв. м. Наименьший показатель – в ЮВАО и ВАО (131,1 и 133,8 тыс. руб./кв. м), а также в удаленном от МКАД Зеленограде – 103,6 тыс. руб./кв. м.

Показатели изменения уровня средней удельной цены предложения относительно августа варьировались в пределах 0,4-1,2%. Минимальные их значения (0,4-0,6%) отмечены в районах северо-западной дуги – СЗАО, САО и ЗелАО. Наиболее заметное удорожание (1,1-1,2%) зафиксировано в восточном и северо-восточном административных округах.



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

На вторичном рынке ***Московской области*** средняя удельная цена предложения относительно августа возросла на 1,1% и составила 73,0 тыс. руб. Показатели ценовой динамики в МО, также как и в Москве, не характеризуются каким-либо расслоением по сегментам и отражают общий положительный ценовой тренд в пределах 0,7-2,3%

Панельные и кирпичные дома прибавили в цене 0,9% и в среднем предлагались за 73,4 тыс. руб./кв. м и 70,8 тыс. руб./кв. м соответственно. Стоимость единицы площади в более современных комфортабельных жилых комплексах, возведенных с применением технологий монолитного домостроения, возросла на 2,3% до показателя 80,6 тыс. руб./кв. м.

Средняя удельная цена предложения на рынке вторичного жилья МО			
Сентябрь 2010	тыс. руб./ кв.м	сентябрь/ август,%	млн.руб./ квартира
Панель	73,4	0,9%	3,822
Монолит	80,6	2,3%	5,202
Кирпич	70,8	0,9%	3,561
В среднем	73,0	1,1%	3,854
1-комн.	77,6	1,4%	2,868
2-комн.	70,9	1,1%	3,721
3-комн	70,2	0,7%	5,050
4 и более комн.	72,6	0,8%	6,839

В разбивке по числу комнат прирост стоимости единицы площади на 1,1-1,4% по сравнению с августом зафиксирован для 1-комнатных (77,6 тыс. руб.) и 2-комнатных (70,9 тыс. руб.) квартир. 3-комнатные и многокомнатные квартиры в сентябре прибавили в цене 0,7-0,8% и в среднем предлагались за 70,2 тыс. руб./кв. м и 72,6 тыс. руб./кв. м соответственно.

Наиболее высокие ценовые показатели зафиксированы в городах-спутниках Москвы (Карта 6). Средняя удельная цена предложения в сентябре здесь варьировалась от 80,6 тыс. руб./кв. м в Балашихе до 101,9 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 – 28,3 тыс. руб./кв. м, в пгт. Рязановский – 27,9 тыс. руб./кв. м).

Разброс прироста цен в крупных городах крайне незначителен: от 0,1% относительно августа в Балашихе до 1,3-1,4% в Домодедово и Раменском. Исключение составил только г. Московский Ленинского района, средняя цена кв. м вторичного жилья в котором в сентябре незначительно сократилась (на 0,4%) до показателя 85,5 тыс. руб.

Средние ценовые показатели на рынке вторичного жилья в целом сохраняют стабильное значение, демонстрируя незначительную положительную динамику. По итогам сентября средняя удельная цена предложения в Москве возросла на 0,7% относительно предыдущего месяца и составила 165,0 тыс. руб./кв. м. Во всех сегментах отмечен ценовой прирост на уровне 0,1-1,2%.

На рынке вторичного жилья Московской области средняя удельная цена предложения увеличилась на 1,1% и достигла 73,0 тыс. руб. Показатели ценовой динамики в МО в зависимости от сегмента отражают общий положительный ценовой тренд в пределах 0,7-2,3%.

ИПОТЕКА

В течение первых трех кварталов 2010 г. рынок ипотечного кредитования, активно поддерживаемый государством, характеризовался следующими положительными тенденциями:

- ***Постоянное снижение банками процентных ставок по ипотечным кредитам*** – до 10-14% у Сбербанка, 11-15% у ВТБ (докризисный уровень – 9-12%)
- ***Снижение первоначального взноса***: в кризисный период его размер достигал 50-70%, сейчас около 20 банков готовы кредитовать покупку жилья при взносе менее 30%.
- ***Появление ипотечных кредитов с плавающими ставками***. Коммерческие банки привязывают ставки к индексам LIBOR, EURIBOR, MosPrime, госбанки – к ставке рефинансирования ЦБ РФ.
- ***Возобновление программ кредитования строящегося жилья***. Если в кризисный период покупку квартир в новостройках кредитовал фактически только Сбербанк, сейчас – около 10 крупнейших банков.
- ***Отмена комиссий и дополнительных платежей за выдачу кредитов банками***.
- Однако была отмечена и обратная тенденция – ***предложение заемщикам уплатить более высокую комиссию в обмен на снижение процентной ставки по кредиту*** (Дельтакредит, ЖилФинанс).

По данным компании «Кредитмарт»[22], среднерыночная ставка по ипотечным продуктам в сентябре 2010 г. уменьшилась на 0,31 п.п.[23] и составила 15,96% (август 2010 г.: 16,27%). По сравнению с сентябрем 2009 г. (20,29%) снижение среднерыночной ставки по рублевым кредитам составило 4,33 п.п.

По сравнению с августом 2010 г. среднерыночная ставка в долларах США увеличилась на 0,02 п.п. и составила 13,22% (август 2010 г.: 13,20%). По сравнению с сентябрем 2009 г. (15,75%) снижение среднерыночной ставки по долларовым кредитам составило 2,53 п.п.

Предложение банков по программам с плавающими процентными ставками остается ограниченным. За прошедший месяц среднерыночная ставка по данной категории кредитов в рублях не изменилась и осталась на уровне 13,16%, в долларах США немного снизилась − 11,48% против 11,60% в августе.

Причиной изменения среднерыночной плавающей ставки является колебание индексов Libor и MosPrime. Таким образом, по сравнению с сентябрем 2009 г. (19,13%) снижение среднерыночной ставки по программам с плавающими процентными ставками в рублях составило 5,97 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 − 30 лет.

Для последних месяцев характерна тенденция по возобновлению банками программ рефинансирования ранее предоставленных ипотечных кредитов другими банками. На сегодня количество таких банков пока остается ограниченным, в основном это банки с государственным участием: Сбербанк, ВТБ24, Банк Москвы, Газпромбанк, КБ «МИА», BSGV.

Большинство банков предлагают рефинансирование ипотечного кредита другого банка, выданного на приобретение квартиры в новостройке, на вторичном рынке или под залог имеющейся квартиры. Общие условия программ:

- рефинансирование до 80% от оценочной стоимости объекта недвижимости (до 70% – в Банке Москвы и BSGV);
- средний срок рефинансирования составляет 25-30 лет (до 50 лет – в ВТБ24);
- средние ставки в рублях ранжируются от 13,5 до 14,7%, в долларах США – от 10,5% до 12%.

ВТБ24 и Газпромбанк также предоставляют возможность рефинансирования нецелевых кредитов под залог имеющейся квартиры. Банк Москвы предлагает программу рефинансирования собственных ипотечных кредитов.

По данным АИЖК[24], ***в I полугодии 2010 г. было выдано 107,2 тыс. ипотечных кредитов на сумму 133,4 млрд. руб. Это в 2,5 раза выше относительно аналогичного периода прошлого года. Ожидается, что по итогам 2010 г. года объем выданных ипотечных средств достигнет 320-360 млрд. руб.***

Правительство планирует активно поддерживать рынок ипотеки как минимум до 2015 г. Утвержденная летом 2010 г. «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования РФ до 2030 г.» ставит целевой ориентир – доступность ипотеки к 2030 г. для 60% российских семей.

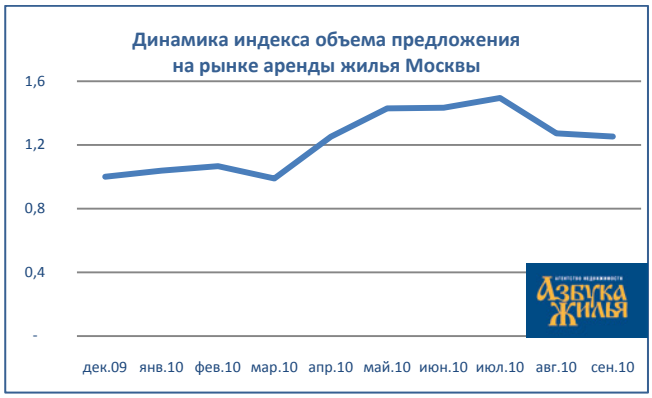
[22] Один из крупнейших участников российского рынка ипотечного брокериджа, первый профессиональный финансовый супермаркет.
[23] Здесь и далее по тексту – процентные пункты.
[24] Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

РЫНОК АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В сентябре на рынке аренды жилой недвижимости столичного региона продолжился рост активности его участников, однако, увеличение спроса и арендных ставок стало более умеренным, а объем предложения стабилизировался.

Предложение

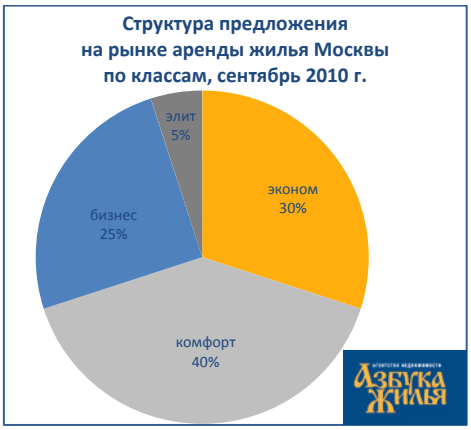
По разным оценкам[25] в ***Москве*** ежемесячно предлагается в аренду более 200 тыс. квартир. После вымывания с рынка наиболее доступных по цене объектов, повлекшего за собой 12-15% сокращение объема предложения на рынке аренды в августе, в завершившемся сентябре количество предлагаемых внаем квартир, подпитываемое вариантами, выставленными собственниками, окончательно вернувшимися из отпусков, продемонстрировало более стабильное состояние. Ассортимент сдаваемых квартир в Москве незначительно сократился – на 2% относительно прошлого месяца.



В структуре предложения на рынке аренды Москвы по классам[26] показатели квартир экономкласса и элитного жилья на 4-5% сократились, в то время как доли комфорт и бизнес сегментов на те же 4-5% возросли.

Около 70% предлагаемых внаем квартир относятся к объектам массового спроса: показатели эконом и комфорт классов составляют 30% и 40% в структуре предложения аренды соответственно. Каждая четвертая квартира (25%) представлена в сегменте бизнес. Доля элитного жилья минимальна – около 5%.

В распределении предложения в зависимости от количества комнат в квартире доля 1-комнатных квартир сохранилась на уровне предыдущего месяца (30%), показатель 2-комнатных квартир увеличился на 2% и составил 34% от всего объема предложения. На 3-комнатные и многокомнатные квартиры в сентябре пришлось 25% и 11% в общей структуре предложения соответственно, что на 1% ниже относительно августа.



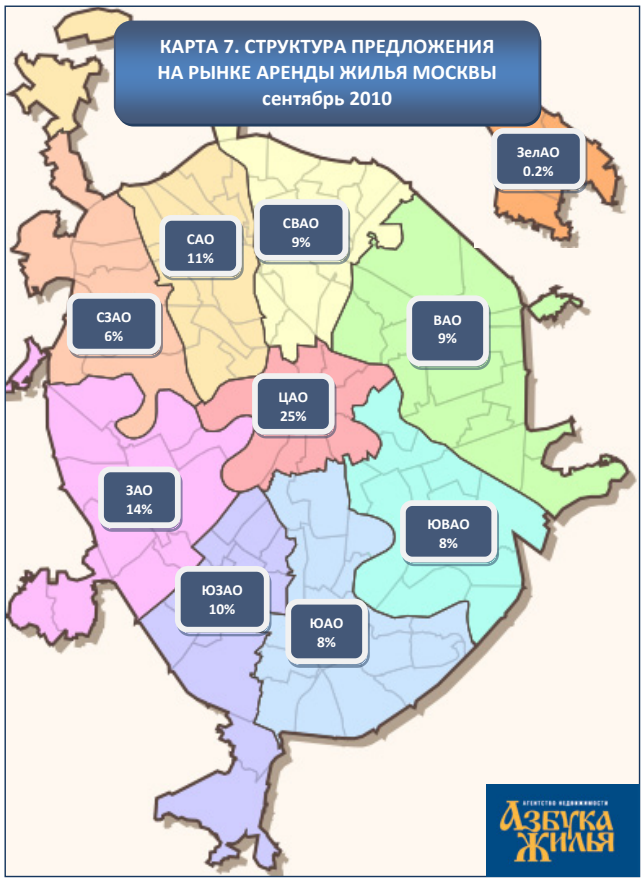
Около четверти (25%) общего объема предлагаемых в аренду квартир в сентябре было расположено в Центральном административном округе (Карта 7). Еще 14% сконцентрировано на западе столицы. Минимальное число объектов предлагается в аренду в СЗАО (6%) и Зеленограде (0,2%). На остальные административные округа приходится от 8% до 11% в общей структуре предложения.

По сравнению с предыдущем месяцем изменения географического ассортимента предлагаемого внаем жилья крайне незначительны. Показатели центрального, южного, восточного и юго-восточного округов на 1-2% сократились, в то время как доли ЗАО, САО и СВАО, напротив, на 1-2% возросли.

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

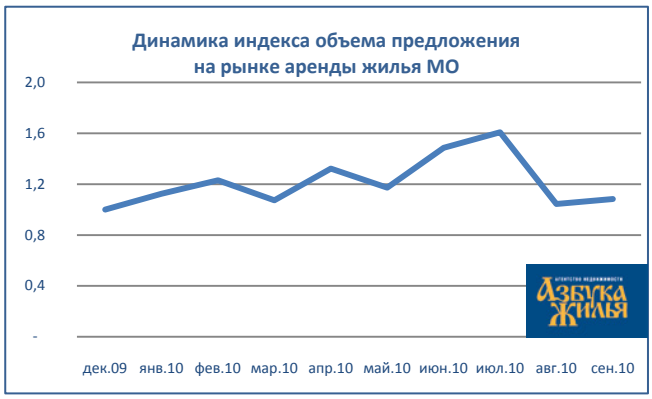
[26] Критерии классификации объектов жилой недвижимости приведены в Приложении 1.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



Типовые параметры столичной квартиры, предлагаемой внаем в Москве:

- 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.



Объем предложения на рынке аренды ***Московской области***, по разным оценкам, составляет более 130 тыс. квартир. В сентябре количество предлагаемых внаем квартир в МО увеличилось на 4%.

Доля наиболее ликвидных квартир, стоимость найма которых не превышает 20 тыс. руб./ месяц, относительно августа незначительно (на 1%) сократилась и составила 46% от всего объема предлагаемого внаем жилья. Показатель объектов с арендной платой 20-40 тыс. руб. в месяц, напротив, возрос до 49% по итогам сентября. Оставшиеся 5% приходится на квартиры, сдаваемые дороже 40 тыс. руб./ месяц, что соответствует уровню предыдущего месяца.

В распределении квартир в зависимости от количества комнат доля 1-комнатных квартир в сентябре возросла на 5% и составила 46%. Еще около трети сдаваемого внаем жилья пришлось на 2-комнатные квартиры, что на 5% выше относительно августа. Показатели 3-комнатных и наименее популярных среди нанимателей многокомнатных квартир сохранились на уровне прошлого месяца – 17% и 3% соответственно.

Около 80% всех квартир, предлагаемых в аренду в Московской области, сосредоточены в 20 крупных городах в радиусе 30 км от МКАД (график ниже).

Лидером по количеству предложений по итогам сентября является Химки – 10,4% в общем объеме. В первую пятерку также входят города-спутники: Мытищи (10,1%), Люберцы (7,1%), Балашиха (6,5%) и Красногорск (5,3%). Относительно предыдущего месяца на 0,5-1,0% увеличились доли Мытищ, Железнодорожного, Долгопрудного и Видного. В то же время на 0,5-1,0% сократились показатели Королева, Подольска и Домодедово.

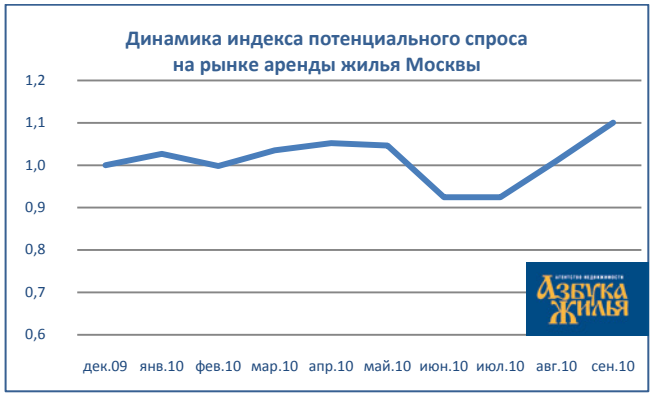
Типовые параметры квартиры, предлагаемой в аренду в Московской области:

- 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.

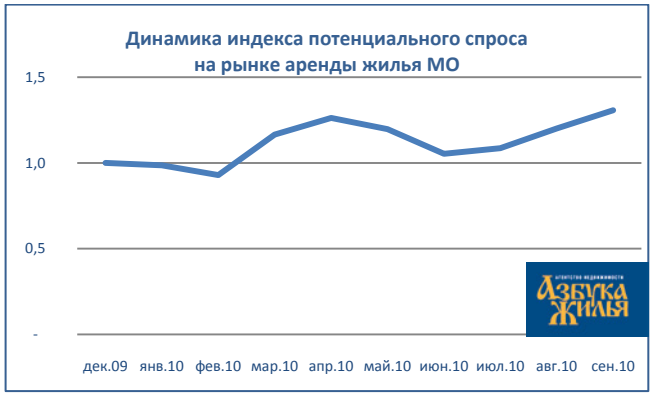
После сокращения объема предложения на рынке аренды в августе на 12-15%, в сентябре этот показатель уменьшился всего лишь на 2% относительно прошлого месяца, что вызвано резким спадом ажиотажа на рынке аренды квартир в преддверии нового делового сезона в столице. Объем предложения на рынке аренды Московской области увеличился на 4%.

Спрос

Потенциальный спрос, измеряемый количеством обращений в агентства недвижимости по вопросу аренды квартир, как в Москве, так и в МО увеличился на 8-10% относительно августа.



При этом по данным агентства «Азбука Жилья», количество реальных сделок[27] возросло на 6% в Москве и почти на 9% в городах Московской области.

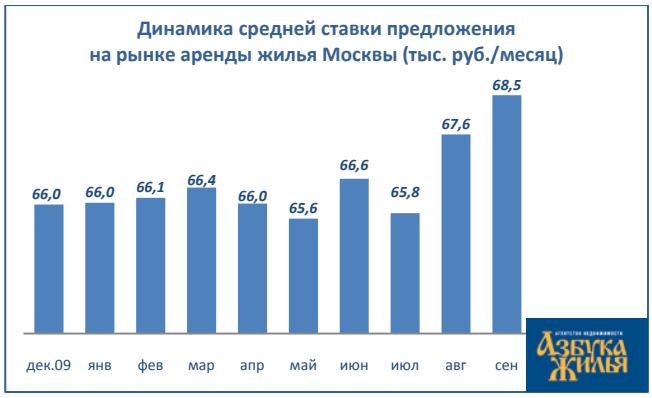


Максимальным спросом пользовались 1-2-комнатные квартиры эконом и комфорт классов. Однако, если в прошлом месяце потенциальные наниматели, основной пул которых составили студенты столичных ВУЗов и наемные работники, стремились ускорить процесс заключения сделки, и, в первую очередь, исходили из цены аренды. В сентябре квартиросъемщики были более избирательны и предъявляли определенные требования к техническому состоянию квартиры, наличию мебели и бытовой техники.

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

Цены

Увеличение арендных ставок, отмеченное в конце лета, в сентябре несколько замедлилось. Собственники квартир, которые в августе на фоне растущего спроса, чрезмерно подняли арендную плату и не смогли сдать квартиру на этих условиях, вынуждены были скорректировать свои ожидания в соответствии с возможностями нанимателей. Квартиры, выведенные на рынок по адекватным ценам, напротив, динамично поглощались рынком.



Таким образом, средняя арендная ставка в ***Москве*** относительно августа возросла на 1,3% и составила 68,5 тыс. руб./ месяц. При этом квартиры массового спроса продемонстрировали положительную ценовую динамику на уровне 0,5-3,0% в месяц, в то время как арендная плата на переоцененные объекты, не соответствующие заявленному качеству, напротив, подверглась корректировке в сторону снижения.

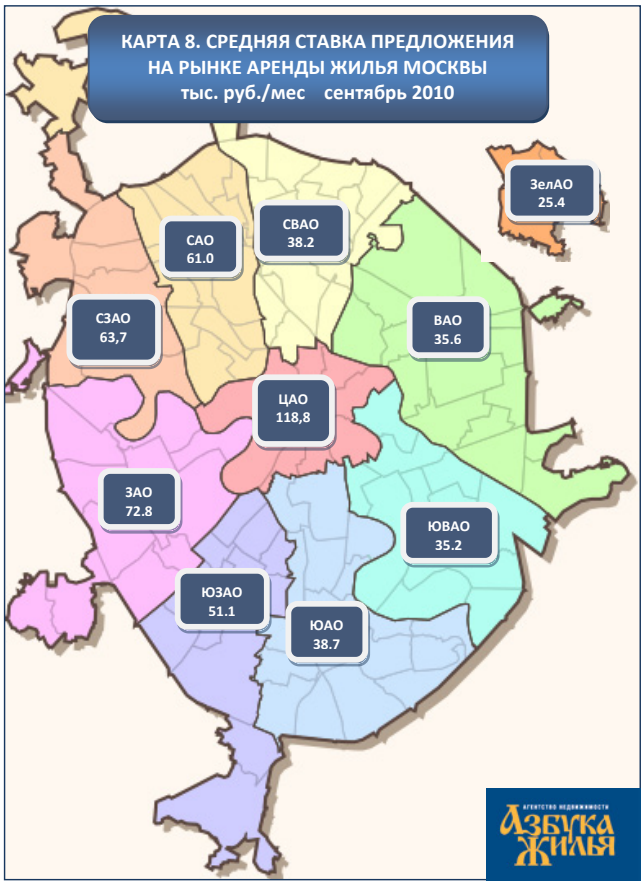
Средняя ставка предложения на рынке аренды жилья Москвы		
Сентябрь 2010	тыс. руб./ кв.м	сентябрь/ август,%
Эконом	26,4	2,1%
Комфорт	44,2	2,4%
Бизнес	93,3	-2,9%
Элит	280,0	-0,4%
В среднем	68,5	1,3%
1-комн.	29,7	3,8%
2-комн.	45,5	2,0%
3-комн	79,0	0,4%
4 и более комн.	206,6	-3,6%

Стоимость найма квартир эконом и комфорт классов в сентябре возросла на 2,1-2,4% и составила 26,4 и 44,2 тыс. руб./ месяц соответственно. Арендная плата в бизнес (93,3 тыс. руб.) и элитном (280,0 тыс. руб.) сегментах на 2,9% и 0,4% сократилась.

В распределении по количеству комнат 1-комнатные и 2-комнатные квартиры прибавили в цене 3,8% и 2,0% относительно августа и в среднем предлагались внаем за 29,7 и 45,5 тыс. руб./ месяц соответственно. Стоимость найма 3-комнатных квартир практически не изменилась (0,4% по сравнению с предыдущим месяцем) и в сентябре составила 79,0 тыс. руб./ месяц. Арендная плата многокомнатных квартир сократилась на 3,6% до показателя 206,6 тыс. руб./ месяц.

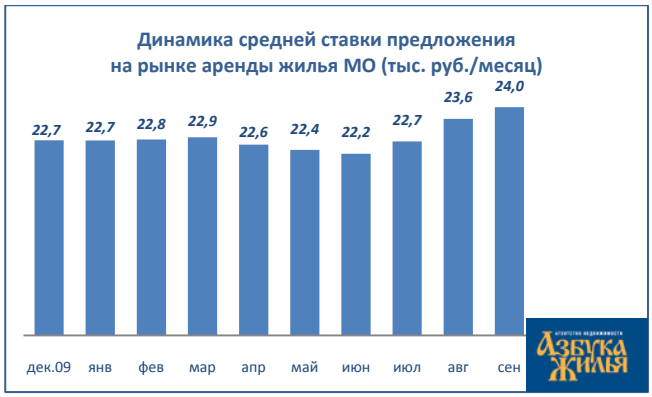
С точки зрения географии расположения (Карта 8) самые высокие показатели арендной платы отмечены в престижных центральных районах (118,8 тыс. руб./ месяц) и ЗАО (72,8 тыс. руб./ месяц). По наиболее доступным ценам можно арендовать жилье в Зеленограде (25,4 тыс. руб./ месяц), а также в юго-восточном и восточном округах Москвы – 35,2 и 35,6 тыс. руб./ месяц соответственно.

Стоимость найма наиболее доступных по цене квартир, расположенных в юго-восточной дуге Москвы (ЮАО, ЮВАО и ВАО) увеличилась на 5-7% относительно августа. Жилье, предлагаемое внаем в северной части (САО, СЗАО, ЗелАО) и на юго-западе столицы, прибавило в цене 3-4%. Исключение составил западный округ, средняя арендная плата в котором (после 6,5%-ного прироста, отмеченного в прошлом месяце) в сентябре на 6,2% сократилась.



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В ***Московской области*** в сентябре средняя стоимость найма увеличилась на 2,0% и составила 24,0 тыс. руб./ месяц.



Средняя арендная плата квартир нижней ценовой категории (до 20 тыс. руб./ месяц) возросла на 2,8% по сравнению с августом и составила 17,9 тыс. руб./ месяц. Стоимость найма квартир с бюджетом 20-40 тыс. руб./ месяц подорожала на 1,2% – до показателя 28,5 тыс. руб./ месяц. Квартиры верхнего ценового сегмента (свыше 40 тыс. руб./ месяц), напротив, потеряли в цене 0,8% и в сентябре в среднем предлагались внаем за 66,2 тыс. руб./ месяц.

Средняя ставка предложения на рынке аренды жилья МО		
Сентябрь 2010	тыс. руб./ кв.м	сентябрь/ август,%
до 20 тыс. руб./месяц	17,9	2,8%
20-40 тыс. руб./месяц	28,5	1,2%
свыше 40 тыс. руб./месяц	66,2	-0,8%
В среднем	24,0	2,0%
1-комн.	19,7	3,3%
2-комн.	24,0	0,7%
3-комн	33,7	-2,9%
4 и более комн.	58,8	3,7%

В зависимости от количества комнат в квартире цена аренды 1-комнатных и многокомнатных квартир относительно августа возросла на 3,3-3,7% и составила 19,7 тыс. руб./ месяц и 58,8 тыс. руб./ месяц соответственно. 2-комнатные квартиры прибавили в цене 0,7%, до показателя 24,0 тыс. руб./ месяц. Арендная плата на 3-комнатные квартиры, напротив, подешевела на 2,9%: в сентябре их можно было в среднем арендовать за 33,7 тыс. руб./ месяц.

Среди городов МО наиболее высокими арендными ставками характеризуются города-спутники Москвы, расположенные непосредственно за МКАД. В сентябре арендная плата здесь варьировалась от 23,4 тыс. руб. в Балашихе до 32,8 тыс. руб. в Химках. Минимальная стоимость найма зафиксирована – в Шатуре (6,0 тыс. руб.).

Наиболее заметный прирост арендных ставок отмечен в Щелково (19,5 тыс. руб./ месяц) и Подольске (19,8 тыс. руб./ месяц) – на 7,0-7,3% относительно августа. Существенное снижение средней арендной платы зафиксировано в Долгопрудном (22,9 тыс. руб./ месяц) и Апрелевке (21,7 тыс. руб./ месяц) – на 6% и 8% соответственно. Дифференциация средней арендной платы по крупным городам Московской области приведена на Карте 9.

Увеличение арендных ставок, отмеченное в конце лета, в сентябре несколько замедлилось. Собственники квартир, которые в августе на фоне растущего спроса, чрезмерно подняли арендную плату и не смогли сдать квартиру на этих условиях, вынуждены были скорректировать свои ожидания в соответствии с возможностями нанимателей. При этом квартиры, выведенные на рынок по адекватным ценам, динамично поглощались рынком.

Средняя арендная ставка в Москве относительно августа возросла на 1,3% и составила 68,5 тыс. руб./ месяц. Квартиры массового спроса демонстрировали положительную ценовую динамику на уровне 0,5-3,0% в месяц. В то время как арендная плата на переоцененные объекты, не соответствующие заявленному качеству, подверглась корректировке в сторону снижения. В МО в сентябре средняя стоимость найма увеличилась на 2,0% и составила 24,0 тыс. руб./ месяц.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Классификация объектов жилой городской недвижимости[28]

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

[28] 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, мкр. 115 (Жигулевская ул.)
- СЗАО, Митино, мкр. 1а
- ЮАО, Южное Чертаново, мкр. 26
- ЗАО, Фили, Береговой пр.
- ЮАО, Нагорный, Черноморский бул.
- ЗАО, Солнцево, Главмосстроя ул.

Московская область

- 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.
- Ленинский р-н, ЖК «Солнцево-Парк»
- Лобня г., мкр. «Катюшки»
- Люберцы г., мкр. 7-8 «Красная Горка»
- Люберцы г., Хлебозаводской пр-д
- Люберецкий р-н, Красково г., Лорха ул.
- Ленинский р-н, Московский г., Град Московский, кв-л 1, 2
- Одинцово г., мкр. 5А
- Подольск г., Ленина пр.
- Подольск г., Садовая ул.
- Подольск г., Советская ул., ЖК «Атлант»
- Пушкино г., мкр. «Серебрянка», кв-л 13
- Солнечногорск г., мкр. Рекинцо-2, Молодежный пр-д
- Солнечногорский р-н, ЖК «Андреевская Ривьера»
- 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