

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ИЮЛЬ 2010

Отдел консалтинга и аналитики

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	3
РЫНОК НОВОСТРОЕК МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	6
Предложение	7
Спрос	10
Цены	11
РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	13
Предложение	13
Спрос	15
Цены	16
ИПОТЕКА	18
РЫНОК АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	20
Предложение	20
Спрос	22
Цены	23
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Классификация объектов жилой городской недвижимости	25
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Стадии строительной готовности объектов	26
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Новостройки компании «Азбука Жилья»	26
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. «Азбука Жилья». Информация о компании	27

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МО

По итогам июля 2010 года состояние рынка недвижимости Москвы и Московской области¹ можно охарактеризовать как стабильное. События, происходящие на рынке, свидетельствуют о его постепенном восстановлении. Основные игроки и участники рынка адаптировались к новым условиям:

- преимущественно позитивный характер информационного поля в СМИ;
- укрепление курса российской валюты;
- возобновление ранее приостановленных и реализация новых строительных проектов;
- восстановление рынка ипотечного кредитования;
- ожидаемая осенняя активизация покупателей, первые признаки которой были отмечены в конце июля практически во всех сегментах рынка;
- значительный рост количества сделок по сравнению с показателями лета 2009 г.

НОВОСТРОЙКИ

Тенденции, сложившиеся на рынке новостроек Москвы и Московской области еще в конце весны – начале лета 2010 года, получили продолжение и в июле. По итогам завершившегося месяца состояние рынка новостроек можно охарактеризовать как стабильное, сопровождаемое поступательным увеличением объема предложения и незначительной положительной динамикой цен.

Начиная с осени 2009 г. в Москве и МО отмечается возобновление реализации ранее замороженных проектов, а также анонсирование новых. Если в столице положительные изменения еще не отразились на показателях объема ввода жилья, то в Московской области по итогам I полугодия можно говорить о преодолении периода нехватки объектов нового строительства.

По данным Росстат, в январе-июне 2010 года в Москве было сдано в эксплуатацию 0,8 млн. кв. м жилья, что на 31,8% ниже относительно аналогичного периода 2009 г. Московская область по итогам I полугодия 2010 г. стала лидером по объемам ввода жилья в России. В январе-июне здесь было сдано ГК 2,5 млн. кв. м жилых площадей, что составило 11,8% от всего объема введенного жилья в России (21,6 млн. кв. м). Это всего на 2,6% ниже по сравнению с I полугодием

2009 г. Учитывая итоги I квартала 2010 года, когда годовое снижение темпов ввода составило 53% в Москве и 32% в Московской области, можно говорить о постепенном восстановлении строительной отрасли.

По итогам июля количество жилых корпусов, находящихся в открытой продаже, в Москве возросло на 3,8% и составило около 360. Число свободных квартир² при этом увеличилось на 6,6% относительно июня. В МО объем предложения новостроек возрос на 5,1% и превысил 560 объектов, количество свободных квартир увеличилось на 4,6% относительно июня. Это связано с тем, что подмосковные девелоперы более активно выходят на рынок с новыми проектами.

В июле потенциальный спрос на новостройки Москвы снизился на 5%, в МО на 3%. Однако по итогам последней недели месяца число обращений в агентства недвижимости на 7% превысило значения начала июля. Несмотря на невысокий уровень покупательского интереса в целом по рынку, количество квартир³, приобретенных в агентстве «Азбука Жилья», сохранилось на уровне июня 2010 г., в 2,7 раза превысив показатели июля кризисного 2009 г.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек в Москве⁴ в июле увеличилась на 3,4% и составила 146,3 тыс. руб./кв. м, в Московской области – на 0,2% – до 66,1 тыс. руб./кв. м. Менее интенсивный темп роста цен в МО обусловлен более широким ассортиментом предложения, чем в Москве, а также тем, что подмосковные девелоперы активнее выводят на рынок новые объекты на ранних стадиях строительства.

По мнению многих экспертов, как минимум, до конца текущего года развитие рынка новостроек в Москве будет определяться недостаточным объемом предложения. Новые объекты при условии грамотно разработанной концепции будут

¹Далее при упоминании Московской области используется аббревиатура 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 одновременно в полном объеме, а частями. Поэтому, для формирования объективной картины рынка, целесообразно оценивать не собственно количество свободных квартир, а динамику этого показателя.

³ Более подробная информация о динамике и структуре совершенных сделок может быть предоставлена Отделом консалтинга и аналитики компании «Азбука Жилья» по дополнительному запросу.

⁴ 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. Ввиду этого, в целях формирования более объективной картины ценового тренда, при определении средневзвешенной цены кв. м в целом по рынку учитывать элитные объекты не целесообразно.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

пользоваться повышенным покупательским интересом. Однако затруднить появление на московском рынке новых проектов может принятие в 2010 г. «Правил землепользования». Согласно данному документу, на всех земельных участках, находящихся на кадастровом учете, объекты должны разрабатываться в строгом соответствии с определенными для них нормами плотности и высотности застройки, функциональным назначением и видами разрешенного использования. В Московской области подобных препятствий нет, поэтому перспективы строительной отрасли здесь более благоприятны.

В краткосрочной и среднесрочной перспективе быстрее всего будут развиваться сегменты жилья эконом и комфорт-классов, активно поддерживаемые государством. Это обусловлено устойчивым спросом со стороны покупателей и высокой ликвидностью жилья этих сегментов. Кроме того, некоторые девелоперы для минимизации финансовых рисков и повышения ликвидности своих проектов произвели их реконцепцию. Основным трендом подобных преобразований стало снижение конечной стоимости квартир за счет изменения соотношений жилой и нежилых площади домов, снижения затрат на благоустройство и дополнительное оборудование и общей переориентации проектов в более доступные сегменты эконом и комфорт.

По итогам прошедших семи месяцев средний уровень цен на новостройки Москвы увеличился на 9,4%, в Московской области – на 8,0%. Осенью, с ростом покупательского интереса, ожидается его дальнейшее повышение. Вероятнее всего, по итогам 2010 года рост средней цены предложения на рынке новостроек Москвы и МО составит порядка 12-15% относительно конца 2009 г.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

Завершившийся июль не внес существенных изменений в сценарий развития рынка вторичного жилья. Покупательская активность по-летнему невысока, большинство собственников продолжают занимать выжидательную позицию, ценовой уровень характеризуется незначительной колебательной динамикой.

В июле объем предложения на рынке вторичного жилья Москвы практически не изменился и составил 58,7 тыс. квартир, что всего на 0,7% ниже июня. В Московской области количество экспонируемых на рынке квартир сократилось на 6,1% – до 39,5 тыс. Структура предложения, как в

Москве, так и в МО, в целом соответствовала показателям июня.

В июле уровень потенциального спроса на рынке вторичного жилья в Москве снизился на 12%, в Московской области – на 10% относительно июня.

Количество сделок, совершенных специалистами агентства «Азбука Жилья» в июле увеличилось в 1,6 раза относительно июня (в 2,5 раза относительно лета 2009 года). Такой рост обусловлен стремлением риелторских компаний поддержать на высоком уровне интерес к своим продуктам даже в разгар отпускного периода. Для этого повышается уровень обслуживания, вводятся дополнительные сервисы, скидки на стоимость услуг и пр.

На протяжении последних 2-3 месяцев ценовые показатели на рынке вторичного жилья Москвы и Московской области сохраняют достигнутый уровень. По итогам июля средняя удельная цена предложения в Москве практически не изменилась и составила 160,5 тыс. рублей, что всего на 0,2% ниже относительно июня. На вторичном рынке МО ее значение сократилось на 0,1% – до 72,3 тыс. руб./кв. м.

По итогам прошедших 7 месяцев рост средней удельной цены предложения на рынке вторичного жилья Москвы составил около 5%, в МО – 1,2% относительно конца 2009 г.

Осенью, с началом нового делового сезона на рынке вторичного жилья ожидается постепенное повышение уровня цен. Годовой рост средней цены предложения в Москве, вероятнее всего, составит около 10%, в Московской области – порядка 5-7%. При этом основной прирост придется на вторую половину года.

ИПОТЕКА

Аналогично сезонному сценарию развития рынка недвижимости в банковской сфере летний период также считается «кредитным затишьем». Большинство потенциальных заемщиков предпочитают отложить крупные покупки на осень. Однако, несмотря на это, **на рынке ипотечного кредитования июль выдался весьма оживленным.** Главные тенденции, отмеченные по итогам завершившегося месяца:

- **дальнейшая либерализация условий ипотечного кредитования;**
- **расширение аудитории потенциальных заемщиков посредством увеличения филиальных сетей банков и повышения качества обслуживания;**

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

- **появление новых партнерских программ между финансирующими организациями, с одной стороны, и застройщиками и риелторскими компаниями с другой;**
- **возобновление кредитования новостроек рядом крупных банков;**
- **разработка ипотечных программ для покупателей гаражей, машиномест, долевых частей в квартире, а также участников жилищно-накопительных кооперативов;**
- **появление на рынке ипотеки новых игроков.**

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.07.2010 г. №1201-р утверждена «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года», которая определила новые направления деятельности АИЖК⁵. Принятая стратегия концептуально закрепляет необходимость развития ипотеки в жесткой взаимосвязи с правительственными мерами, призванными стимулировать строительство жилья экономкласса. **Стратегия предполагает, что к 2030 г. ипотечные кредиты будут доступны 60% российских семей** (по итогам 2009 г. значение этого показателя составил всего 17%).

По данным компании «Кредитмарт»⁶ среднерыночная ставка по ипотечным продуктам в июле 2010 г. уменьшилась на 0,30 п.п.⁷ и составила 16,22% (июнь 2010 г. – 16,52%). По сравнению с июлем 2009 г. (19,69%) снижение среднерыночной ставки по рублевым кредитам составило 3,47 п.п.

В июле АИЖК презентовало три новых ипотечных продукта: материнский капитал, переменная процентная ставка и малоэтажное жилье.

АРЕНДА

Как правило, рынок аренды жилья быстрее реагирует на приближающийся период деловой активности, чем рынок купли-продажи. В текущем году первые признаки оживления были отмечены уже в последней декаде июля.

Собственники московских квартир начинают возвращаться на рынок после летней паузы: по итогам июля объем предложения аренды увеличился на 5-7%, при этом основной прирост пришелся на последнюю декаду. В Московской

области количество предлагаемых квартир на 10-12% сократилось.

В июле потенциальный спрос на аренду квартир в Москве сохранился на уровне июня, в МО возрос на 3-5%. При этом в последней декаде месяца был отмечен рост количества обращений со стороны клиентов (на 12-15% относительно первой декады июля).

Число реальных сделок, совершенных в агентстве «Азбука Жилья», возросло на 20% относительно июня, по сравнению с июлем 2009 г. количество заключенных договоров увеличилось более чем в 2 раза.

Данный факт свидетельствует о том, что рынок аренды восстанавливается до докризисного уровня быстрее, чем рынок купли-продажи.

Собственники сдаваемых в аренду столичных квартир пока не успели отреагировать на начавшееся в последней декаде июля оживление спроса повышением ставок. Средняя арендная плата за квартиру в Москве относительно июня сократилась на 1,2% и составила 65,8 тыс. руб./мес. В Московской области средняя арендная ставка возросла на 2,2% и составила 22,7 тыс. руб./мес.

По итогам 7 месяцев уровень средних арендных ставок практически не изменился относительно конца 2009 г. В конце лета – начале осени, с возвращением в Москву и МО основного пула арендаторов – иногородних наемных работников и студентов ВУЗов, ожидается сезонное увеличение спроса на аренду жилья, сопровождающееся ростом арендных ставок. Вероятнее всего, повышение уровня средней арендной платы с началом сезона деловой активности, как в Москве, так и в МО составит около 10%.

⁵ ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

⁶ Один из крупнейших участников российского рынка ипотечного брокериджа, первый профессиональный финансовый супермаркет.

⁷ Здесь и далее по тексту – процентные пункты.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЫНОК НОВОСТРОЕК МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Тенденции, сложившиеся на рынке новостроек Москвы и Московской области еще в конце весны – начале лета 2010 года, получили продолжение и в июле. По итогам завершившегося месяца состояние рынка можно охарактеризовать как стабильное, сопровождаемое поступательным увеличением объема предложения и незначительной положительной динамикой цен.

Начиная с осени 2009 г. в Москве и МО отмечается возобновление реализации ранее замороженных проектов, а также анонсирование новых. Если в столице положительные изменения еще не отразились на показателях объема ввода жилья, то в Московской области по итогам I полугодия можно говорить о преодолении периода нехватки объектов нового строительства.

По данным Росстат, в январе-июне в Москве было сдано в эксплуатацию 0,8 млн. кв. м жилья, что на 31,8% ниже относительно аналогичного периода 2009 г. Таким образом, согласно заявлению главы столичного строительного комплекса, план по вводу жилья был выполнен только наполовину. В качестве причин, помимо финансовых проблем, возникших в период кризиса у многих девелоперских компаний, следует отметить и ощутимое замедление реализации программы сноса ветхой пятиэтажной застройки, сроки окончания которой были передвинуты до конца 2012 года.

По мнению многих экспертов, как минимум, до конца текущего года развитие рынка новостроек в Москве будет определяться недостаточным объемом предложения. Новые объекты при условии грамотно разработанной концепции будут пользоваться повышенным покупательским интересом. Однако затруднить появление на московском рынке новых проектов может принятие в 2010 г. «Правил землепользования». Согласно этому документу, на всех земельных участках, находящихся на кадастровом учете, объекты должны разрабатываться в строгом соответствии с определенными для них нормами плотности и высотности застройки, функциональным назначением и видами разрешенного использования. В Московской области подобных препятствий нет, поэтому перспективы строительной отрасли здесь более благоприятны.

Московская область по итогам I полугодия 2010 г. стала лидером по объемам ввода жилья среди других регионов. В январе-июне здесь было введено 2,5 млн. кв. м жилых площадей, что

составило 11,8% от всего объема введенного жилья в России (21,6 млн. кв. м). Это всего на 2,6% ниже по сравнению с I полугодием 2009 г. Учитывая итоги I квартала 2010 года, когда отставание от прошлогодних темпов ввода составило 53% в Москве и 32% в Московской области, положительные тенденции очевидны.

В июле было заявлено о начале реализации ряда строительных проектов, среди которых:

- Москва, ЦАО, Серпуховская Б. ул., вл. 46, к. 10
- Москва, ЦАО, Нижегородская ул., вл. 9, корп. 11
- Москва, ЦАО, Нижегородская ул., вл. 9Б, корп. А
- Москва, САО, Свободы ул./ Химкинский бул.
- МО, Ступинский р-н, Жилево г/п, ЖК «Новое Ступино»
- МО, Солнечногорский р-н, Пешковское с/п, Жуково пос.
- МО, Раменский р-н, Островцы пос., Подмосковная ул., д. 8, корп. 1, 2, 3
- МО, Красногорский р-н, Отраденское с/п, ЖК «Kingston»

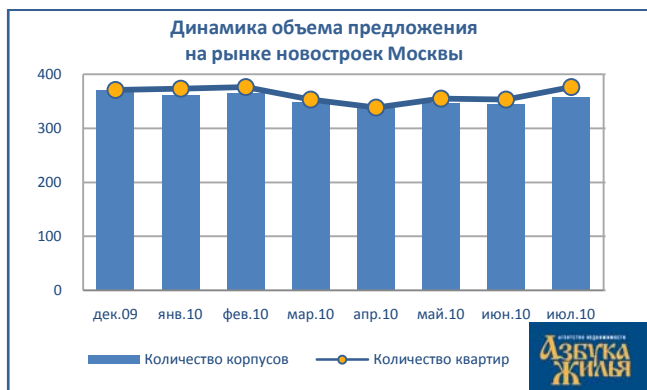
Кроме того, в открытую продажу были выведены следующие адреса новостроек:

- Москва, ЦАО, Проспект Мира, д. 83, ЖК «Мирный»
- Москва, ЦАО, Мясницкая ул., вл. 9-11, ЖК «Дом на Мясницкой»
- Москва, ЗАО, Мичуринский пр., кв-л 5-6, к. 20А
- Москва, САО, Ляпидевского ул., вл. 1
- МО, Химки, Новокуркино р-н, мкр. 7, корп. 21
- МО, Химки, Юннатов ул., ЖК «Правый берег»
- МО, Лобня, Красная Поляна мкр., Спортивная ул., д. 3, корп. 1
- МО, Лобня, Восточный мкр., Свободный пр-д, ЖК «Киово», д. 1, 5, 9
- МО, Пушкино, Набережная ул., ЖК «О'Пушкино»
- МО, Балашиха, Южный мкр., Некрасова ул., корп. 22, 22а
- МО, Балашиха, мкр. 22, корп. 3
- МО, Железнодорожный, Маяковского ул., д. 5/2
- МО, Подольск, Садовая ул., к. 2, ЖК «Красная Горка-2»
- МО, Ленинский р-н, Сосенское с/п, ЖК «Коммунарка» (VII очередь)
- МО, Ленинский р-н, Боровское ш., Пыхтино д., ЖК «Солнцево-Парк», к. 1, 4, 9
- МО, Ленинский р-н, Дубровский пос., Турова ул., ЖК «Аполлон-Клуб»
- МО, Ленинский р-н, Спасское дер., ЖК «Спасское»
- МО, Ленинский р-н, Московский г., ЖК "Юго-Западный", корп. 14
- МО, Одинцово, мкр. 2 (Маршала Жукова ул.), ЖК «Единый Стандарт», к. 16.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Предложение

По итогам июля количество жилых корпусов в **Москве**, находящихся в открытой продаже, возросло на 3,8% и составило около 360. Количество свободных квартир⁸ увеличилось на 6,6% относительно июня.



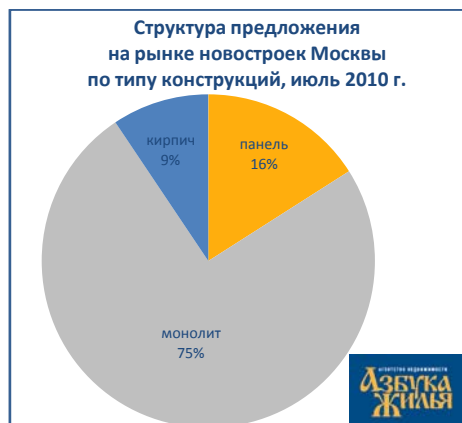
Вследствие открытия продаж в ряде нескольких объектов в ЦАО, ЗАО и САО и поглощения рынком наиболее ликвидных и доступных по цене квартир структура⁹ предложения столичных новостроек по классу за июль еще более сместилась в сторону объектов верхних ценовых категорий.

Доля новостроек бизнес-класса составила 62% (против 57% в июне), элитных объектов – 16% в общем объеме предложения (на 2% выше относительно предыдущего месяца). На наиболее востребованные новостройки эконом и комфорт-классов пришлось 7% и 15% соответственно.



В распределении московских новостроек по типу строительных конструкций показатели панельных

и кирпичных корпусов сократились на 1-2% – до 16% и 9% в общей структуре предложения соответственно. Доля объектов, возводимых с применением технологий монолитного домостроения, напротив, на 3% возросла – до 75%.



Структура предложения квартир в строящихся домах в зависимости от количества комнат в целом соответствует июню: преобладают 3-комн. и 2-комн. квартиры, на которые приходится 36% и 26% соответственно. Еще около 23% составляют многокомнатные квартиры. Доля 1-комн. квартир минимальна – около 15%.



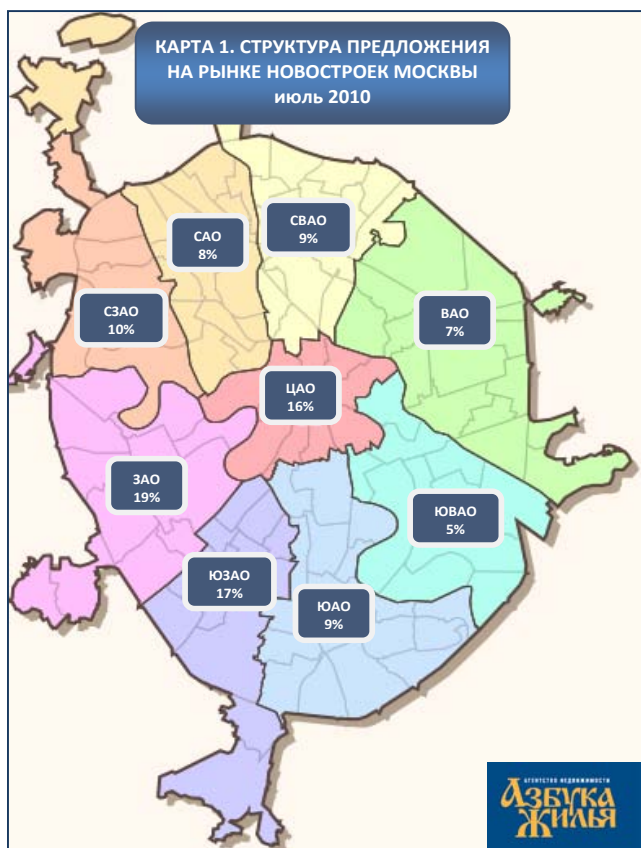
⁸ Указание точного количества квартир не представляется возможным. Специфика рынка новостроек такова, что застройщики и риелторы, в целях решения конкретных маркетинговых задач, зачастую выставляют квартиры на продажу не одновременно в полном объеме, а частями. Поэтому, для формирования объективной картины рынка, целесообразно оценивать не собственно количество свободных квартир, а динамику этого показателя.

⁹ Критерии классификации объектов жилой недвижимости приведены в Приложении 1.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

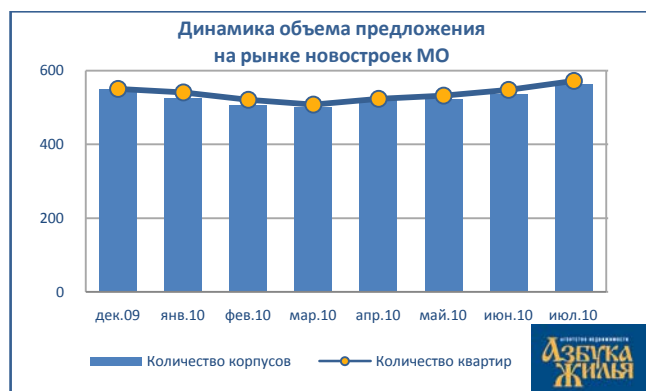
В конце I полугодия ряд новостроек перешли на более высокую стадию готовности. С другой стороны, квартиры в сданных ГК корпусах продолжали вымываться с рынка. Вследствие этого, в июле доля готовых новостроек в распределении объектов по стадии строительства¹⁰ сократилась на 3% и составила 26%. В то же время показатель новостроек 3-й стадии готовности (монтаж наземной части) на аналогичную величину возрос – до 20%. В структуре предложения по-прежнему преобладают (около 45%) объекты на стадии подготовки к ГК (4-я стадия). На каждой десятой стройплощадке ведутся работы нулевого цикла (2-я стадия).

В июле большинство новостроек предлагалось в Центральном, Западном и Юго-западном округах (Карта 1) – в совокупности более половины (52%) объектов в общем объеме соответственно. На долю ЮВАО пришлось около 5% экспонируемых на рынке объектов. 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 продажи по переуступке). Доля остальных округов в структуре предложения составляет от 7% до 10%.



¹⁰ Обозначение и краткое описание стадий строительной готовности объектов приведено в Приложении 2.

В **Московской области** девелоперы более активно выходят на рынок. Вследствие этого количество жилых корпусов, находящихся в открытой продаже в июле возросло на 5,1% и превысило 560 объектов. Количество свободных квартир при этом увеличилось на 4,6% относительно июня. Более низкий показатель прироста числа квартир свидетельствует о достаточно высокой интенсивности поглощения рынком предлагаемых объемов.



В структуре предложения Московской области по классам¹¹ возводимых новостроек доля экономкласса в июле возросла на 2% и почти достигла четверти всего объема предложения. Показатель преобладающего комфорт-класса сократился до 72% (против 74% в июне). Жилые комплексы бизнес-класса по-прежнему представлены в минимальном объеме – около 4%.



В распределении возводимых объектов по типу строительных конструкций (график ниже) преобладают современные монолитные здания – около 2/3 объема предложения. Почти 30% приходится на панельную застройку. Доля кирпичных новостроек составляет 4%.

¹¹ 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%.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



Распределение новостроек МО по количеству комнат в целом соответствует июньским показателям. На фоне преобладания 1-комн. (36% в общей структуре) и 2-комн. (38%) квартир доля многокомнатных остается минимальной – 3%.

Динамика структуры возводимых в МО корпусов по стадиям готовности¹² повторяет московскую. В июле здесь также отмечено смещение в сторону объектов на 3-й и 4-й стадиях – 31% и 36% в общем объеме. Доля сданных ГК новостроек сократилась на 3% – до 21%. Доля объектов на этапе нулевого цикла (2-я стадия) составила 12%.

Около 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 (6,0%), Одинцово (5,8%) и Балашиха (5,4%). В результате интенсивного поглощения рынком объемов возводимого жилья в Подольске, а также перевода ряда квартир в сданных ГК в конце I полугодия объектах во вторичный сегмент, показатель города в общем объеме предложения сократился до 5,4%.



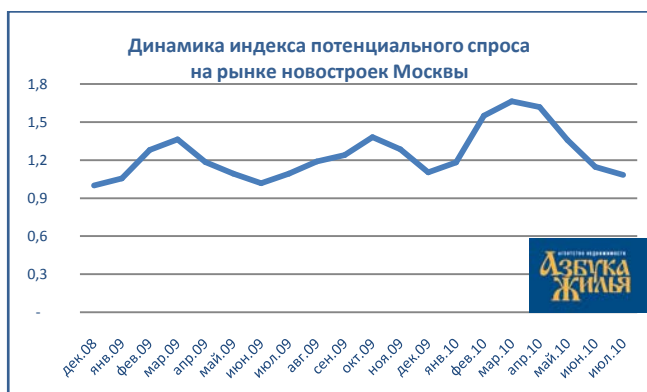
Начиная с осени 2009 г. в Москве и Московской области отмечается возобновление реализации ранее замороженных проектов, а также анонсирование новых. Если в столице положительные изменения еще не отразились на показателях объемах ввода жилья, то в МО по итогам I полугодия можно говорить о преодолении периода нехватки объектов нового строительства. По итогам июля количество жилых корпусов, находящихся в открытой продаже, в Москве возросло на 3,8% и составило около 360. Число свободных квартир при этом увеличилось на 6,6% относительно июня. В Московской области объем предложения новостроек возрос на 5,1% и превысил 560 объектов, количество свободных квартир увеличилось на 4,6% относительно июня. Это связано с тем, что подмосковные девелоперы более активно выходят на рынок с новыми проектами.

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

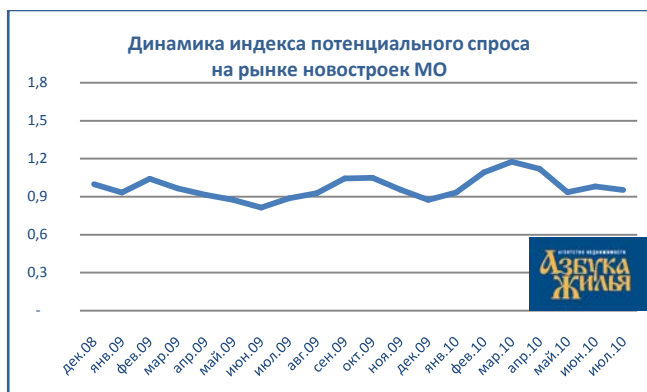
ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Спрос

В целом, по итогам июля можно констатировать, что покупатели, разъехавшиеся на период отпусков, не проявляли особой активности. Потенциальный спрос относительно июня снизился на 5% в **Москве**, на 3% – в **Московской области**.



Однако в течение месяца вектор потребительского интереса характеризовался разнонаправленной динамикой. Если в первой половине июля количество обращений в агентства недвижимости снижалось, то в конце месяца этот показатель начал расти. Таким образом, по итогам последней недели июля уровень потенциального спроса на 7% превысил значения начала месяца. Зафиксированный по итогам июля уровень потенциального спроса превысил показатели лета 2009 года на 12-15% в Москве, на 20-25% в МО.



Несмотря на невысокий уровень покупательского интереса, отмеченного в июле в целом по рынку, количество сделок¹³ с новостройками в агентстве «Азбука Жилья» сохранилось на уровне июня, в 2,7 раза превысив показатели июля 2009 г. В компании были открыты продажи в нескольких новых объектах ближнего и среднего

Подмосковья, в ряде новостроек предлагались скидки и выгодные схемы рассрочки оплаты.

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



Типичный объект, приобретаемый в Москве, – 1-комн. квартира в панельной или монолитно-кирпичной новостройке эконом/комфорт-класса площадью 40-50 кв. м. Бюджет покупки варьируется в диапазоне от 4 до 6 млн. в зависимости от расположения и стадии готовности объекта. В Московской области покупатели чаще всего останавливали свой выбор на 1-2-комн. квартирах площадью 40-50 и 55-70 кв. м. В первом случае бюджет покупки преимущественно варьируется от 1,5 до 3,7 млн. руб., во втором – от 2,5 до 4,3 млн. руб.

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

- МО, Лобня, мкр. «Катюшки»
- МО, Одинцово, мкр. 5а
- МО, Железнодорожный, мкр. Южное Кучино
- МО, Ленинский р-н, ЖК «Град Московский»
- МО, Люберцы, мкр. 7-8 «Красная Горка»

В целом, в июле потенциальный спрос на новостройки Москвы снизился на 5%, в Московской области на 3%. Однако по итогам последней недели месяца число обращений в агентства недвижимости на 7% превысило значения начала июля. Несмотря на невысокий уровень покупательского интереса в целом по рынку, количество квартир, приобретенных в агентстве «Азбука Жилья», сохранилось на уровне июня.

¹³ 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

В июле открылись продажи в нескольких новостройках бизнес-класса в ЦАО, ЗАО и САО, ряд других объектов были переведены в более высокую стадию готовности, либо сданы ГК. С другой стороны, продолжилось поглощение рынком наиболее ликвидных и доступных по цене квартир. Вследствие этого средневзвешенная¹⁴ цена кв. м новостроек в **Москве** увеличилась на 3,4% и составила 146,3 тыс. руб.

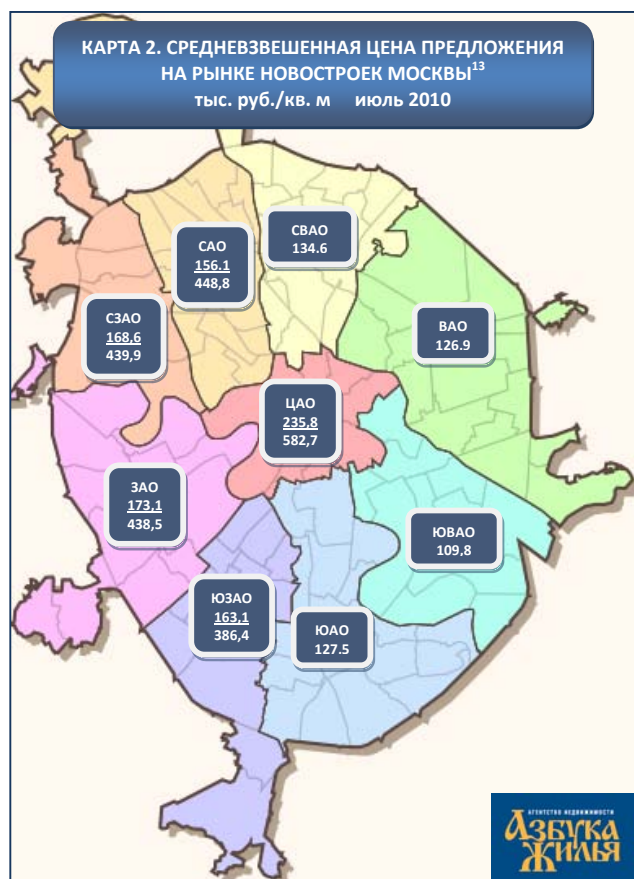


Как и в прошлом месяце, основной прирост зафиксирован в объектах бизнес и элитного классов – 6,3% и 3,4% относительно июня, которые в среднем предлагались за 176,3 и 527,6 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная стоимость единицы площади новостроек эконом и комфорт-класса фактически сохранилась на уровне предыдущего месяца – 95,6 и 113,0 тыс. руб. соответственно.

В зависимости от количества комнат в квартирах зафиксированные в июле темпы прироста более равномерны – от 2,8% до 4,7% (таблица выше).

¹⁴ 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.

Минимальные ценовые показатели по-прежнему соответствуют 1-комн. и 2-комн. квартирам – в среднем 136,5 и 138,1 тыс. руб./кв. м соответственно. Максимальная средневзвешенная стоимость единицы площади – 156,5 тыс. руб. – в многокомнатных квартирах, преимущественно представленных в бизнес и элитном классах.



По географическому распределению (Карта 2)¹⁵ минимальное значение средневзвешенной цены кв. м отмечено в ЮВАО – 109,8 тыс. руб., наибольший показатель традиционно фиксируется в новостройках Центрального округа – 235,8 тыс. руб. Величины ценового прироста относительно июня варьировались от 2,2% в ЮАО до 6,3% на северо-западе столицы.

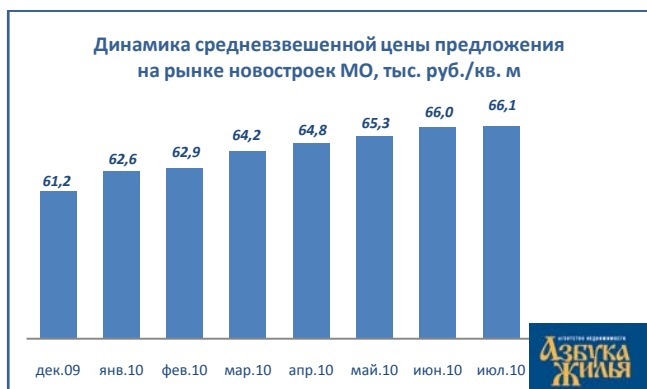
По итогам июля диапазон средневзвешенной цены предложения элитных новостроек в разрезе административных округов составил от 386,4 тыс. руб./кв. м в ЮЗАО до 582,7 тыс. руб./кв. м в ЦАО. Относительно предыдущего месяца в СЗАО элитные объекты прибавили в цене около 8%, в САО, напротив, на 4% подешевели. В остальных округах отмечен ценовой прирост на уровне 2-4%.

¹⁵ 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

В **Московской области** где выбор доступного жилья эконом и комфорт-классов более широк, застройщики в условиях по-летнему невысокой покупательской активности не спешат увеличивать цены. С другой стороны, местные девелоперы более активно выводят на рынок новые объекты на ранних этапах строительства. Таким образом, фиксируемые в МО темпы прироста цен более сдержаны.

В июле средневзвешенная цена кв. м новостроек составила 66,1 тыс. руб., что всего на 0,2% выше относительно предыдущего месяца.



Более востребованные жилые комплексы эконом и комфорт-класса прибавили в цене 0,6% и 0,2% по сравнению с июнем и в среднем предлагались за 56,5 и 87,5 тыс. руб./кв. м соответственно. Средневзвешенная цена единицы площади в бизнес-классе, напротив, несколько сократилась (на 0,3%) и составила 137,2 тыс. руб.

Темпы динамики цен в квартирах с различным количеством комнат в июле носили разнонаправленный характер: от -0,4% в 2-комн. (65,4 тыс. руб./кв. м) и многокомнатных (68,2 тыс. руб./кв. м) квартирах до +1,6% в 3-комн. квартирах (62,7 тыс. руб./кв. м). Максимальный показатель средневзвешенной стоимости кв. м отмечен в наиболее ликвидных 1-комн. квартирах – 71,8 тыс. руб., что на 0,5% выше относительно июня.

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 здесь в июле составила от 52,5 тыс. руб./кв. м в Лобне до 106,3 тыс. руб./кв. м в Красногорске. Минимальный уровень цен наблюдается в юго-восточном секторе МО в радиусе 100 км от Москвы: средневзвешенная цена кв. м новостроек в Орехово-Зуево и Воскресенске – 43,8 и 45,2 тыс. руб. соответственно.

В различных населенных пунктах отмечены разнонаправленные показатели ценовой динамики в пределах -2+4%. При этом в ближнем и дальнем Подмоскovie преимущественно отмечен нулевой, либо незначительный отрицательный ценовой прирост, в городах срединного пояса Московской области – повышение среднего уровня цен.



Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек в Москве в июле увеличилась на 3,4% и составила 146,3 тыс. руб., в МО – на 0,2% – до 66,1 тыс. руб./кв. м. Менее интенсивный темп роста цен в Московской области обусловлен более широким ассортиментом предложения, чем в Москве, а также тем, что подмосковные девелоперы активнее выводят на рынок новые объекты на ранних стадиях строительства.

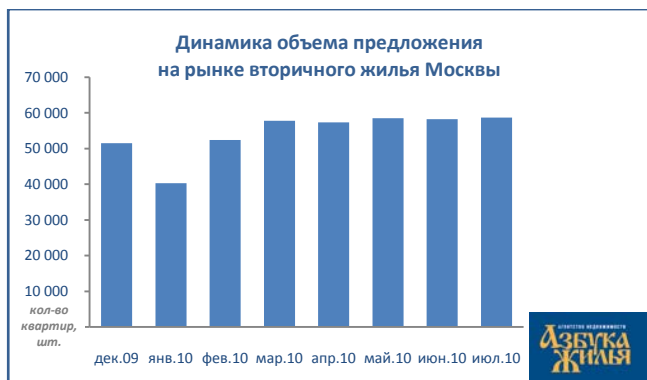
ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Завершившийся июль не внес существенных изменений в сценарий развития рынка вторичного жилья. Покупательская активность по-прежнему невысока, большинство собственников продолжают занимать выжидательную позицию, ценовой уровень характеризуется незначительной колебательной динамикой.

Предложение

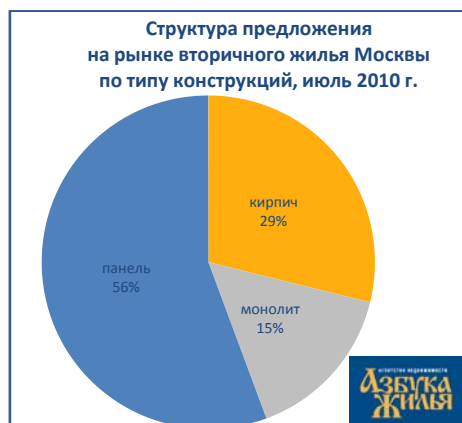
В июле объем предложения на рынке вторичного жилья **Москвы** практически не изменился и составил 58,7 тыс. квартир, что всего на 0,7% ниже по сравнению с июнем.



Распределение по классам¹⁶ сохранилось на уровне предыдущего месяца. По-прежнему преобладают объекты категорий эконом и комфорт, совокупная доля которых составила около 70% (41% и 29% соответственно). Собственники квартир верхних ценовых сегментов в условиях снизившегося (по сравнению с докризисными значениями) уровня цен не спешат возвращаться на рынок. Вследствие этого, показатели квартир бизнес и элитного классов в общей структуре предложения на протяжении 1-1,5 года колеблются вокруг значений 26% и 4%, что на 5-10% ниже относительно показателей докризисного периода – 35% и 10% соответственно.

Распределение экспонируемых на рынке квартир по типу конструкций по-прежнему смещено в сторону панельной застройки – более половины (56%) всего объема предложения. Еще почти 30% приходится на кирпичные дома, преимущественно старого фонда, доля современных монолитных зданий составила около 15%.

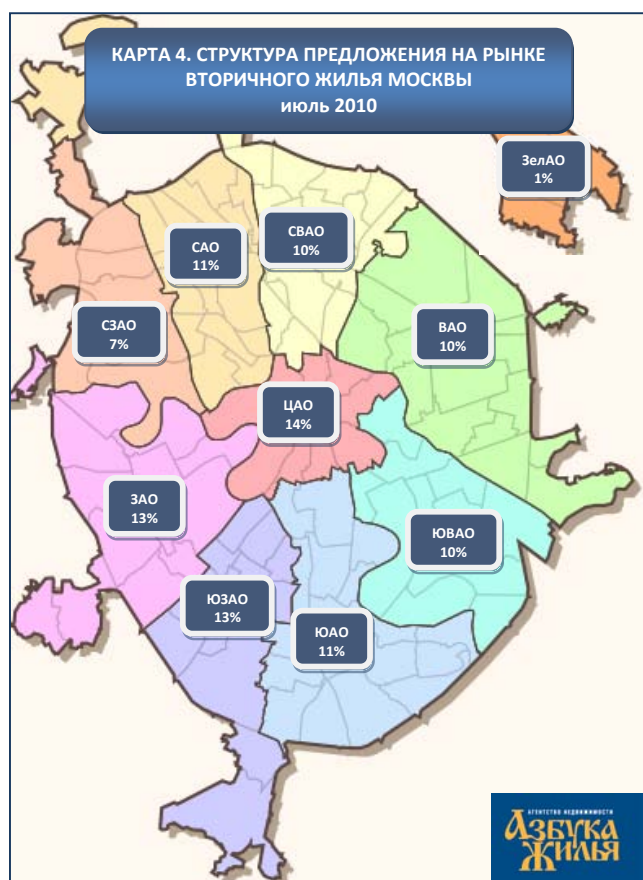
Структура предложения по числу комнат (1-2-3-многокомнатные квартиры) так же, как и в июне составила 24%-35%-32%-9%.



По географическому расположению лидирующие позиции в ранжировке по количеству предлагаемых на вторичном рынке квартир сохраняет Центральный административный округ (Карта 4). В июле на продажу здесь было выставлено почти 8,0 тыс. квартир (14% от общего объема). По 7,5 тыс. квартир (или по 13%) предлагалось в ЗАО и ЮЗАО. Наименьшее число объектов – 0,7 тыс. или около 1% в общей структуре предложения – зафиксировано в удаленном от МКАД Зеленограде.

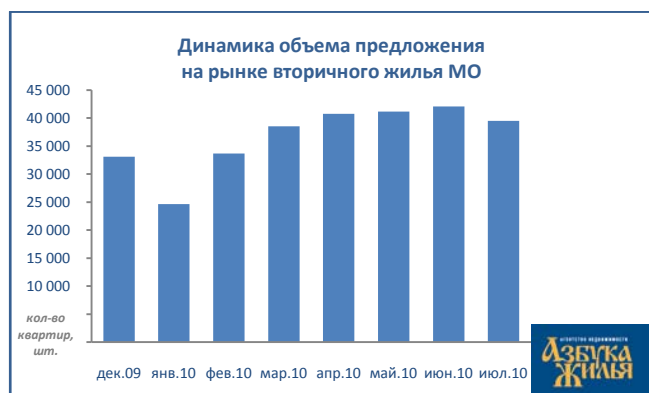
¹⁶ Критерии классификации объектов жилой недвижимости приведены в Приложении 1.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

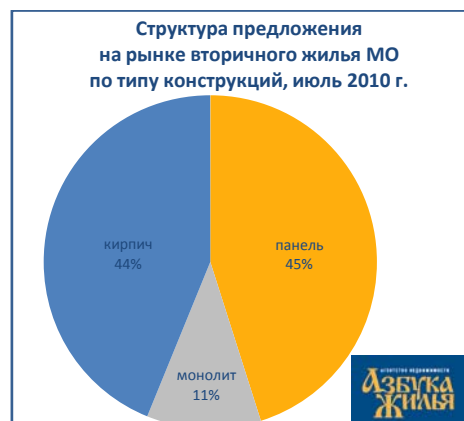


По сравнению с июнем, структура предложения вторичного жилья по административным округам изменилась крайне незначительно. Доля квартир, предлагаемых в СВАО, возросла с 9% до 10%, в то время как показатель Восточного округа с 11% до 10% сократился.

В **МО** количество предлагаемых квартир в июле сократилось на 6,1% относительно предыдущего месяца и составило 39,5 тыс.



В структуре предложения по типу строительных конструкций, также как и в июне, преобладают панельные и кирпичные дома – 45% и 44% в общем объеме соответственно. Доля квартир, расположенных в современных монолитных жилых комплексах составила около 11%.



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



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Около 70% квартир, экспонируемых на вторичном рынке МО, как правило, сконцентрировано в 20 крупных городах ближнего и среднего Подмоскovie. Лидирующие позиции по количеству предложений в завершившемся июле сохранил самый густонаселенный и интенсивно застраиваемый в последние годы Подольск – 4,5 тыс. квартир или 11,4% от общего объема, что на 1,4% выше относительно июня. Кроме него, пятерку ведущих городов составили спутники Москвы: Балашиха (5,0% в структуре предложения или 2,0 тыс. квартир), Люберцы (4,7% или 1,9 тыс. квартир) и Мытищи (4,2% или 1,7 тыс. квартир), а также развивающаяся в последние годы Электросталь (4,8% или 1,9 тыс. квартир).

В июле объем предложения на рынке вторичного жилья Москвы практически не изменился и составил 58,7 тыс. квартир, что всего на 0,7% ниже июня. В Московской области количество экспонируемых на рынке квартир сократилось на 6,1% – до 39,5 тыс. Структура предложения, как в Москве, так и в МО, в целом соответствовала июньской.

Спрос

В целом, по итогам июля уровень потенциального спроса, определяемого количеством обращений в агентства недвижимости по вопросу покупки квартир, в **Москве** снизился еще на 12%, в **Московской области** – на 10% относительно предыдущего месяца.



При этом к концу июля некоторые потенциальные покупатели, вернувшиеся из отпусков и планирующие улучшить свои жилищные условия до конца 2010 года, уже начали интересоваться текущим уровнем цен и ассортиментом предложения на рынке. Количество обращений со стороны клиентов в компанию «Азбука Жилья» за последнюю неделю месяца возросло почти на 6% (относительно предыдущей недели).

Зафиксированный по итогам июля уровень потенциального спроса более чем на треть превысил значения аналогичного периода 2009 г.



Количество сделок¹⁷, совершенных специалистами агентства «Азбука Жилья» в июле увеличилось в 1,6 раза относительно июня (в 2,5 раза относительно лета 2009 года). Такой рост обусловлен стремлением риэлторских агентств и застройщиков поддержать на высоком уровне интерес к своим продуктам даже в разгар отпускного периода. Для этого повышается уровень обслуживания, вводятся дополнительные сервисы, скидки на стоимость услуг и пр.

Подавляющее большинство сделок по-прежнему осуществляется в сегментах эконом и комфорт, совокупная доля которых в структуре продаж составляет около 80%. Средний период экспозиции квартир в этих классах жилья сократился с 3-3,5 месяцев в середине 2009 г. до 2-2,5 месяцев в июле 2010 г. Это практически соответствует средним показателям, фиксируемыми на рынке до начала финансового кризиса, – около 2 месяцев. В бизнес и элитном сегментах показатели среднего периода экспозиции практически не изменились.

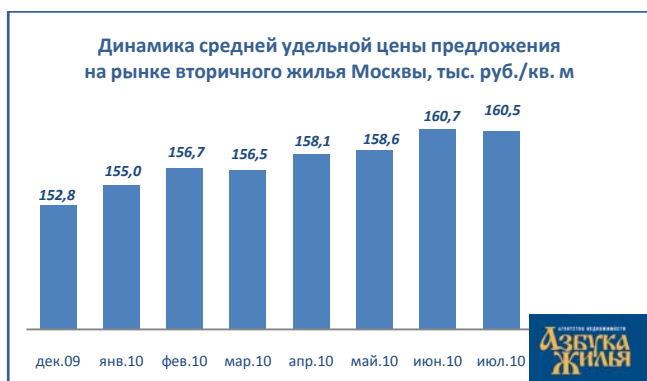
В целом, по итогам июля уровень потенциального спроса на рынке вторичного жилья в Москве снизился еще на 12%, в Московской области – на 10% относительно предыдущего месяца. При этом, в конце июля ряд покупателей начали проявлять интерес к текущему уровню цен и ассортименту предложений на рынке, увеличив количество обращений в агентства недвижимости на 6% в течение последней недели июля.

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

Цены

На протяжении последних 2-3 месяцев, с начала периода майских праздников и летних отпусков, средние ценовые показатели на рынке вторичного жилья Москвы и Московской области сохраняют достигнутый уровень. По итогам июля средняя удельная цена предложения в **Москве** также практически не изменилась и составила 160,5 тыс. рублей, что всего на 0,2% ниже по сравнению с предыдущим месяцем.

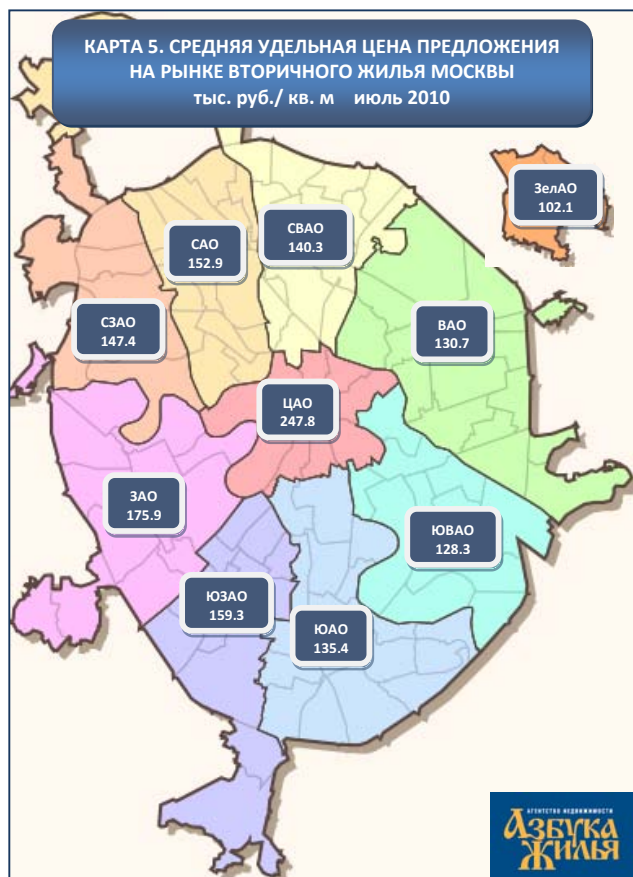


При этом, цены на жилье эконом и комфорт-класса (таблица ниже) возросли на 0,5-0,8% и составили 135,3 и 155,7 тыс. руб./кв. м соответственно. Квартиры бизнес и элитного сегментов, напротив, на 0,3-1% подешевели: до 206,0 и 394,7 тыс. руб. за единицу площади.

Показатели июльской ценовой динамики квартир в зависимости от количества комнат коррелируют с изменением стоимости жилья различных классов. Незначительный отрицательный ценовой тренд (-0,3% и -1,7% относительно июня) отмечен в категории 3-комн. и многокомнатных квартир, средняя удельная цена предложения которых составила 159,8 и 215,2 тыс. руб./кв. м соответственно. В свою очередь 1-комн. и 2-комн. квартиры прибавили в стоимости 0,4-0,7% и в июле в среднем предлагались за 148,8 и 155,5 тыс. руб./кв. м.

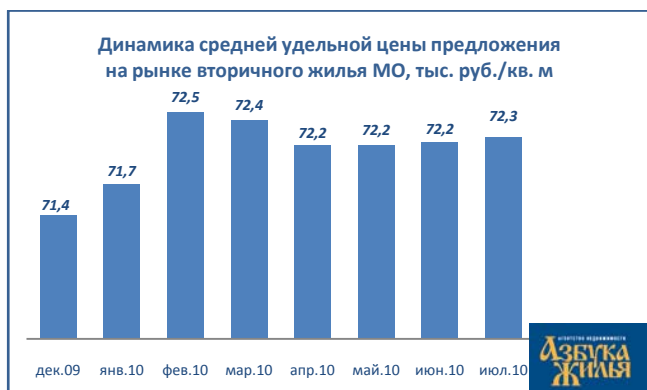
В разбивке по административным округам (Карта 5) максимальная цена кв. м зафиксирована в ЦАО – 247,8 тыс. руб./кв. м. Наименьший показатель – в ЮВАО и ВАО (128,3 и 130,7 тыс. руб./кв. м), а также в удаленном от МКАД Зеленограде – 102,1 тыс. руб./кв. м.

Показатели изменения уровня средней удельной цены предложения относительно предыдущего месяца носили разнонаправленный характер: от -1,4% в районах центрального округа до +1,1% на юге Москвы. В ЗАО и САО средний уровень цен сократился на 0,4%, в северо-западном округе – сохранился на уровне июня, в остальных административных округах вторичное жилье прибавило в цене 0,2-0,6%.



На вторичном рынке **Московской области** средняя цена предложения с начала весны практически не менялась. По итогам июля ее значение составило 72,3 тыс. руб./кв. м, что всего на 0,1% выше относительно июня (график ниже). Динамика среднего уровня цен в домах с различным типом конструкций варьировалась около нулевых показателей: от -0,4% в кирпичных зданиях (70,0 тыс. руб./кв. м) до 0,3% в панельной застройке (72,8 тыс. руб./кв. м). Средняя цена единицы площади в современных монолитных домах соответствует июньскому значению – 79,3 тыс. руб.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



В разбивке по числу комнат прирост стоимости единицы площади на 0,2-0,4% по сравнению с июнем зафиксирован для 1-комнатных (76,4 тыс. руб.), 3-комнатных (70,0 тыс. руб.) и многокомнатных (72,0 тыс. руб.) квартир. 2-комнатные квартиры в июле незначительно потеряли в цене (-0,2%) и в среднем предлагались за 70,0 тыс. руб./кв. м.



Разброс показателей динамики цен в различных городах незначителен: от -0,7% относительно июня в Щелково и Раменском до +1,5% в Железнодорожном и Реутове. При этом, в отличие от сегмента новостроек, на вторичном рынке изменение цен в сторону удорожания (не более 3%) преимущественно отмечено в ближнем и дальнем Подмоскovie. Квартиры в городах срединного пояса области, в свою очередь, напротив незначительно потеряли в цене (в пределах 2%).

На протяжении последних 2-3 месяцев ценовые показатели на рынке вторичного жилья Москвы и Московской области сохраняют достигнутый уровень. По итогам июля средняя удельная цена предложения в Москве практически не изменилась и составила 160,5 тыс. руб./кв. м, что всего на 0,2% ниже относительно июня. На вторичном рынке МО ее значение сократилось на 0,1% – до 72,3 тыс. руб./кв. м.

Наиболее высокие ценовые показатели зафиксированы в городах-спутниках Москвы (Карта 6). Средняя удельная цена предложения в июле здесь варьировалась от 80,0 тыс. руб./кв. м в Балашихе до 100,0 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 – 29,8 тыс. руб./кв. м).

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ИПОТЕКА

Аналогично сезонному сценарию развития рынка недвижимости, в банковской сфере летний период также считается «кредитным затишьем». Большинство потенциальных заемщиков разъезжаются на время проведения отпусков, предпочитая перенести крупные покупки на осень. Однако, несмотря на это, **на рынке ипотечного кредитования июль выдался весьма оживленным**. Главные тенденции, отмеченные по итогам завершившегося месяца:

- дальнейшая либерализация условий ипотечного кредитования;
- расширение аудитории потенциальных заемщиков посредством увеличения филиальных сетей банков и повышения качества обслуживания;
- появление новых партнерских программ между финансирующими организациями, с одной стороны, и застройщиками и риелторскими компаниями с другой;
- возобновление кредитования новостроек крупными банками;
- разработка ипотечных программ для покупателей гаражей, машиномест, долевых частей в квартире, а также участников жилищно-накопительных кооперативов;
- появление на рынке ипотеки новых игроков.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 19 июля 2010 г. №1201-р утверждена «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года», которая определила новые направления деятельности АИЖК¹⁸. **Принятая стратегия концептуально закрепляет необходимость развития ипотеки в жесткой взаимосвязи с правительственными мерами, призванными стимулировать строительство жилья экономкласса.**

В документе неоднократно подчеркивается необходимость параллельного развития ипотеки и системы кредитования застройщиков. Адекватные условия выдачи ипотечных кредитов заставят строительные компании возводить жилье, которое они впоследствии смогут продать по разумным ценам. Доступное жилье должно стать массовым, иначе строительные компании не смогут выйти на необходимый уровень рентабельности. Таким образом, разумные условия ипотечного кредитования, заложенные в рамках принятой стратегии, предполагают, что ипотека будет одним из инструментов регулирования роста цен на

недвижимость, и предусматривают следующие целевые параметры ипотечных программ:

- срок предоставления кредитов до 30 лет;
- фиксированная процентная ставка на уровне индекса потребительских цен плюс 2-3 п.п.¹⁹;
- первоначальный взнос не ниже 30% (в случае отсутствия ипотечного страхования);
- доля кредитов с ипотечным страхованием и первоначальным взносом 10% не должна превышать 20%;
- аннуитетный порядок погашения кредита с возможностью применения гибких схем управления задолженностью.

Стратегия предполагает, что к 2030 г. ипотечные кредиты будут доступны 60% российских семей (по итогам 2009 г. значение этого показателя составил всего 17%). Достижение стратегических целей запланировано в 3 этапа.

2010–2011 гг. Период восстановления экономики до докризисного уровня, формирование необходимой нормативной правовой базы, снятие административных ограничений и внедрение механизмов по стимулированию строительства жилья экономкласса.

2012–2020 гг. Период полного восстановления экономики и выхода на устойчивые темпы роста. Достижение баланса между спросом и предложением на рынке жилья с поддержанием устойчивых темпов строительства при низкой волатильности цен и процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам, появление дифференциации кредитных программ. Резкий качественный скачок запланирован на 2015–2020 гг., когда доля ипотечной задолженности к ВВП вырастет с 7,8% в 2015 г. до 21,8% в 2020 г.

2021–2030 гг. Период полного насыщения рынка ипотеки – к 2030 году задолженность по ипотечным кредитам должна увеличиться до 31,8% ВВП²⁰.

Однако нельзя не отметить два принципиальных ограничителя развития рынка ипотеки согласно принятой стратегии:

- Дефицит ресурсов, за счет которых будет фондироваться ипотека: темпы развития рынка ипотечного кредитования, заложенные в программе, крайне высоки и предполагают рост либо реальной рублевой денежной массы, либо внешнего долга и дефицита платежного баланса. И то, и другое может быть сопряжено с

¹⁹ Здесь и далее по тексту – процентные пункты.

²⁰ Для справки: исторический максимум размера ипотечной задолженности отмечен в США в начале 2008 г. – 74% ВВП.

¹⁸ ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

последующими макроэкономическими проблемами.

- Физический объем предложения нового жилья²¹: согласно стратегии, к 2015 г. в России должно вводиться не менее 144,3 млн. кв. м жилья, к 2020 г. – не менее 171,5 млн. кв. м и к 2030 г. – 172,8 млн. кв. м.

В июле АИЖК презентовало заемщикам три новых кредитных продукта: материнский капитал, переменная процентная ставка и малоэтажное жилье:

- Продукт наибольшей степени готовности – материнский капитал, бюджет которого на 2010 г. составит 6,3 млрд. руб. На первичном рынке ставка по кредиту будет колебаться от 10,25% до 10,75%, на вторичном – составит 11,25-11,75%.
- Бюджет кредитного продукта на программы с переменной ставкой – 10,5 млрд. руб. Весьма интересные условия кредитования: срок кредита до 30 лет, сумма кредита – от 300 тыс. руб. до 4 млн. руб. (для жителей Санкт-Петербурга и Москвы максимальный размер кредита – в 2 раза больше).
- Согласно новой программе АИЖК по малоэтажному строительству потенциальный заемщик имеет возможность сразу приобрести жилье и участок, а также квартиру в малоэтажном доме (до трех этажей). При этом, предъявляются жесткие требования к территории застройки – только организованная комплексная застройка (КОТ или КОЗУ), наличие готового, оснащенного всей необходимой инженерной и социальной инфраструктурой участка. Обеспечением по кредиту служит приобретаемый жилой дом с земельным участком.

По данным компании «Кредитмарт»²² среднерыночная ставка по ипотечным продуктам в июле 2010 г. уменьшилась на 0,30 п.п. и составила 16,22% (июнь 2010 г. – 16,52%). По сравнению с июлем 2009 года (19,69%) снижение среднерыночной ставки по рублевым кредитам составило 3,47 п.п.

По сравнению с июнем 2010 г. среднерыночная ставка в долларах США также уменьшилась на 0,19 п.п. и в абсолютном выражении составила 13,26%. По сравнению с июлем 2009 г. (15,65%) снижение среднерыночной ставки по долларовым кредитам – 2,39 п.п.

Предложение банков по программам с плавающими процентными ставками остается

ограниченным. За прошедший месяц среднерыночная ставка по данной категории кредитов в рублях незначительно увеличилась, составив 13,27% (июнь 2010 г. – 13,14%), в долларах США также несколько возросла – 11,81% против 11,68% в июне 2010 г. Причиной изменения среднерыночной плавающей ставки является рост индексов Libor и MosPrime. Таким образом, по сравнению с июнем 2009 г. (20,06%) снижение среднерыночной ставки по программам с плавающими процентными ставками в рублях составило 6,79 п.п.

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

В течение завершившегося июля в отношении программ, предлагаемых крупнейшими участниками рынка ипотечного кредитования, отмечены следующие изменения:

- Снижение минимального первоначального взноса²³ Сбербанком и ВТБ 24 до 10%, Альфа-банком и банком DeltaCredit – до 20% стоимости приобретаемого жилья;
- снижение процентных ставок в среднем на 1-1,5 п.п. – ЗАО «Банк Интеза», BSGV, Альфа-банк и банк Возрождение
- в ЮниКредитБанк проведена сезонная акция: до 31 июля 2010 г. фиксированные ипотечные ставки были снижены на 1,5 п.п.;
- увеличение сроков и сумм кредитования, отмена комиссии за организацию кредита – ЗАО «Банк Интеза»;
- возобновление программ кредитования новостроек – Нордеа Банк, ЮниКредитБанк, банк Возрождение;
- вывод на рынок новых программ рефинансирования кредитов – ОАО КБ «МИА», Банк Жилищного Финансирования, BSGV;
- появление новых игроков рынка – Банка СОЮЗ и Барклайс Банка.
- Бин-Банк вернулся на рынок ипотечного кредитования, предложив заемщикам программы по приобретению жилья со ставками от 11,5%.

²¹ Для справки: в лучшем докризисном 2008 году построили 64,1 млн. кв. м.

²² Один из крупнейших участников российского рынка ипотечного брокериджа, первый профессиональный финансовый супермаркет.

²³ 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.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

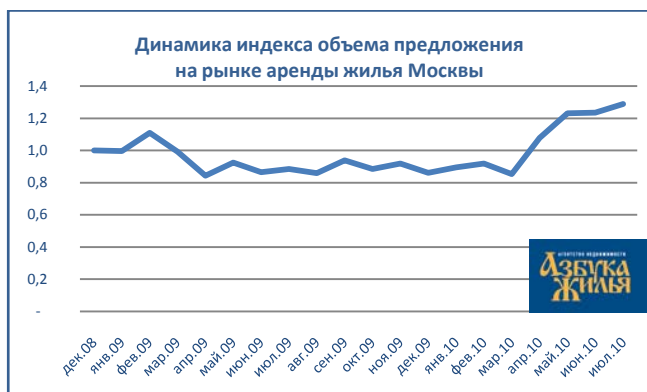
РЫНОК АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Как правило, рынок аренды жилья быстрее реагирует на приближающийся период деловой активности, чем рынок купли-продажи. В текущем году первые признаки оживления были отмечены уже в последней декаде июля.

Предложение

По разным оценкам²⁴ в **Москве** ежемесячно предлагается в аренду более 200 тыс. квартир.

Собственники московских квартир, временно покинувшие рынок на период летних отпусков, постепенно начинают возвращаться. По итогам июля объем предложения аренды квартир в Москве увеличился на 5-7%. Основной прирост пришелся на последнюю декаду месяца.

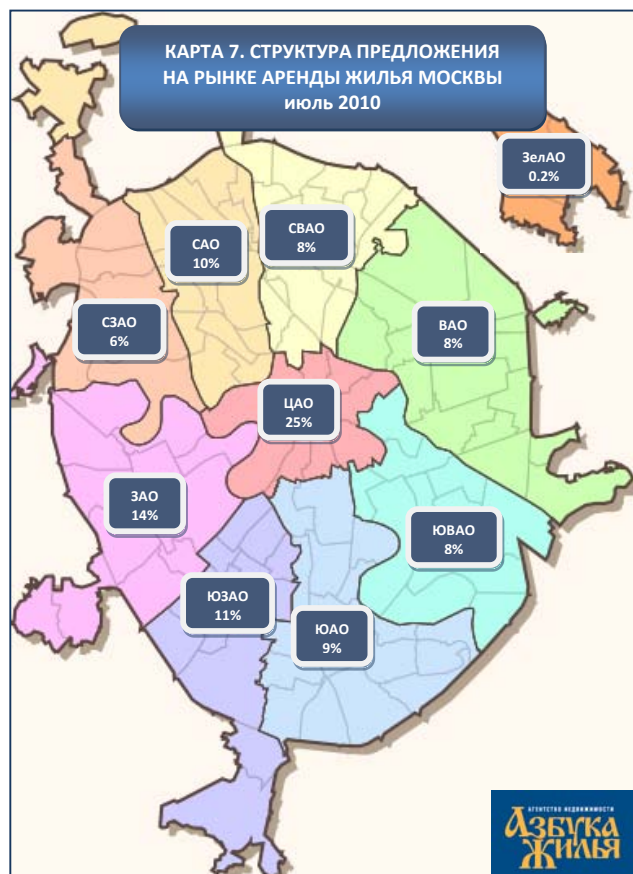


Структура предложения аренды столичного жилья смещена в сторону сегментов массового спроса – эконом и комфорт-классов²⁵ – 38% и 35% в общем объеме соответственно. Почти каждая четвертая (22%) предлагаемая в найм квартира относится к сегменту бизнес, около 5% составляет элитное жилье. По сравнению с июнем показатели квартир эконом и бизнес-класса на 1-2% сократились, в то время доля комфорт-класса, на 3% возросла.

В структуре предложения аренды в зависимости от количества комнат на 1% увеличилась доля 2-комнатных и 3-комнатных квартир – до 30% и 24% от общего объема сдаваемых квартир в июле. В то же время показатель самых ликвидных 1-комнатных квартир относительно предыдущего месяца на 2% сократился и составил 34%. Процент многокомнатных квартир (12%) сохранился на уровне июня.

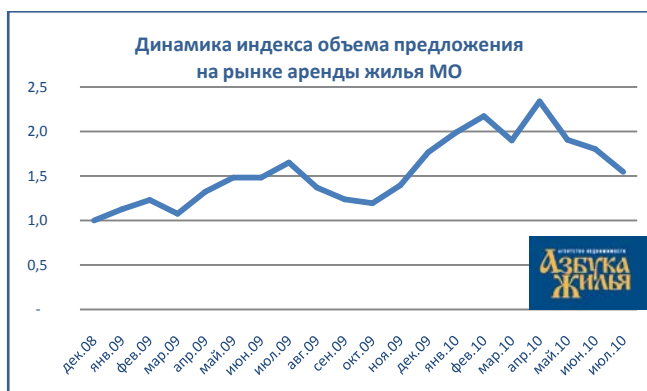
²⁴ Приведение более точных показателей не представляется возможным, поскольку, в отличие от рынка купли-продажи, сделки аренды в большинстве своем не регистрируются.

²⁵ Критерии классификации объектов жилой недвижимости приведены в Приложении 1.



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Почти четверть от общего объема предлагаемых в аренду квартир расположено в Центральном административном округе (Карта 7), еще около 14% – на западе столицы. Минимальное число объектов сдается в СЗАО (6%) и Зеленограде (0,2%). На остальные административные округа приходится от 8% до 11%. Относительно предыдущего месяца доля ЦАО и ВАО в общей структуре предложения возросла на 1-2%. Показатели СЗАО, САО, СВАО на 1% сократились.



Объем предложения на рынке аренды **Московской области**, по разным оценкам, составляет более 130 тыс. квартир. Динамика некоторых показателей рынка здесь, как правило, на 1-1,5 месяца отстает от столичных темпов. Так, в июле собственники квартир здесь продолжили придерживаться ожидательного поведения, в то время как потенциальные арендаторы уже начали проявлять активность. В результате количество предлагаемых в аренду квартир в МО сократилось на 10-12% относительно июня.



В структуре предложения аренды по бюджету найма доля квартир среднего ценового сегмента (ставка аренды – 20-40 тыс. руб./месяц) на 2% снизилась – до 38% от общего объема. Показатели квартир, арендная плата которых менее 20 тыс. руб. и свыше 40 тыс. руб. в месяц, напротив, на 1% возросли – до 58% и 4% соответственно.



В распределении квартир в зависимости от количества комнат доля 1-комн. квартир в июле возросла на 2% и составила 58% за счет сокращения показателя 2-комн. квартир до 26%. На 3-комн. и многокомнатные квартиры, так же как в предыдущем месяце пришлось 14% и 2% квартир от общего объема предложения.



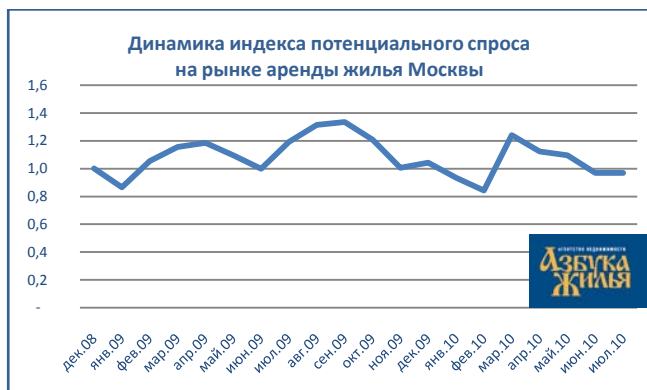
Более 3/4 всех квартир, предлагаемых в аренду в МО, сосредоточены в 20 крупных городах в радиусе 30 км от МКАД. Лидером по количеству предложений является Химки – 11,3% в общем объеме. В первую пятерку также входят города-спутники: Люберцы (7,8%), Мытищи (5,9%), Балашиха (5,9%) и Королев (5,6%).

Собственники московских квартир начинают возвращаться на рынок после летней паузы: по итогам июля объем предложения аренды увеличился на 5-7%, при этом основной прирост пришелся на последнюю декаду. В Московской области количество предлагаемых квартир на 10-12% сократилось.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Спрос

В целом, по итогам июля – периода разгара летних отпусков – потенциальный спрос (количество обращений в агентства недвижимости) на аренду квартир в **Москве** сохранился на уровне предыдущего месяца, в **Московской области** – увеличился на 3-5%.



При этом в последней декаде месяца в сегменте найма были отмечены первые признаки приближающейся активизации арендаторов. Количество обращений со стороны клиентов в компанию «Азбука Жилья» увеличилось на 12-15% относительно первой декады июля.



Число реальных сделок²⁶, совершенных специалистами агентства относительно июня возросло почти на 20%, по сравнению с июлем 2009 г. количество заключенных договоров найма возросло более чем в 2 раза.

По мере нивелирования кризисных процессов столичные компании открывают новые вакансии, привлекая, в том числе, и иногородних наемных работников. Кроме того, некоторые студенты столичных ВУЗов предпочитают решить вопрос найма жилья, не дожидаясь конца лета – начала

осени, когда спрос на рынке аренды достигает максимальных показателей.

В отличие от периода начала деловой активности, во время которого рынком поглощаются любые доступные по ценам квартиры, вне зависимости от уровня качества, в июле более востребованными были квартиры комфорт-класса. Потенциальные наниматели предъявляли определенные требования к ремонту и необходимому набору мебели и бытовой техники. Кроме того, в последнее время существенным фактором становится наличие в квартире выделенной линии Интернет. На фоне наблюдаемых текущим летом погодных условий многие наниматели обращают особое внимание на наличие в квартире приборов климат-контроля: приточно-вытяжной вентиляции, кондиционеров, ионизаторов воздуха, а также расположение в шаговой доступности от снимаемого жилья парков и скверов.

По итогам завершившегося июля следует отметить частичное перетекание спроса в Московскую область, а именно, в города-спутники Москвы и крупные города среднего Подмосковья. Транспортная доступность и уровень развития инфраструктуры здесь с каждым годом повышается и уже вполне сопоставимы со спальными районами Москвы. Многие столичные компании в целях экономии на аренде помещений переводят сюда свои бэк-офисы и производственные цеха. Экологическая ситуация в МО ощутимо лучше столичной, что вполне наглядно продемонстрировал завершившийся жаркий июль. При этом уровень арендных ставок в ближнем Подмосковье на 25-30% ниже по сравнению со спальными районами Москвы, в городах срединного пояса Московской области аналогичная разница достигает 40-45%.

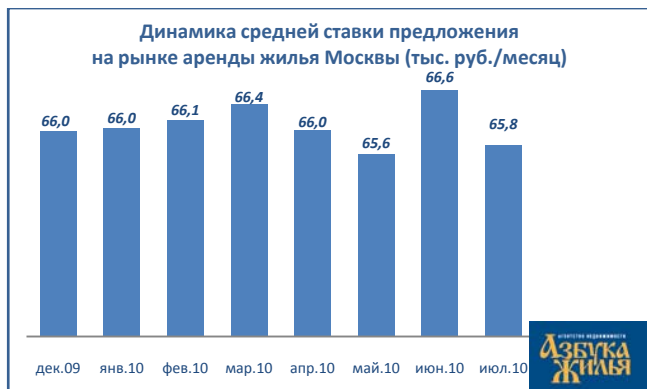
В целом, по итогам июля потенциальный спрос на аренду квартир в Москве сохранился на уровне июня, в Московской области возрос на 3-5%. При этом в последней декаде месяца был отмечен рост количества обращений со стороны клиентов (на 12-15% относительно первой декады июля). Данный факт свидетельствует о том, что рынок аренды восстанавливается до докризисного уровня быстрее, чем рынок купли продажи.

²⁶ 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

Собственники сдаваемых в найм столичных квартир пока еще не успели отреагировать на начавшееся в последней декаде июля оживление спроса повышением ставок аренды. Таким образом, арендная плата за квартиру в **Москве** относительно июня сократилась на 1,2% и составила 65,8 тыс. руб. в месяц.



При этом, стоимость найма квартир экономкласса²⁷ на 1,5% возросла – до 25,0 тыс. руб./ месяц. В остальных сегментах отмечено снижение на 1,0-1,4%. В среднем в июле квартиру комфорт-класса можно было арендовать за 42,2 тыс. руб./ месяц, бизнес-класса – за 94,4 тыс. руб./ месяц. Месячная арендная плата за элитное жилье в среднем составила 274,6 тыс. руб.

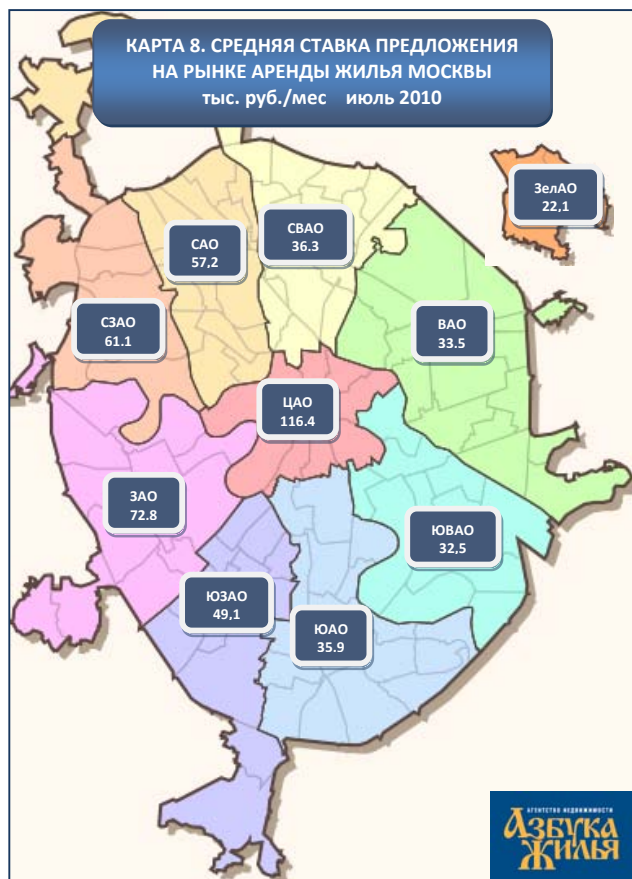
Показатели динамики средней арендной платы для квартир с различным числом комнат не отражают каких-либо тенденций и преимущественно обусловлены изменением локальной структуры предложения, а также урегулированием интересов собственников и нанимателей в каждом конкретном случае.

По итогам июля стоимость найма 1-комн. квартир возросла на 2,2% и составила 27,7 тыс. руб./месяц. Средняя арендная плата за 2-комн. (44,0 тыс. руб./ месяц) и 3-комн. (79,2 тыс. руб./

месяц) квартиры на 3,1-3,6% сократилась. Ставка аренды многокомнатных квартир, преимущественно представленных в бизнес и элитном классах, сохранилась на уровне июня – 204,9 тыс. руб./ месяц.

С точки зрения географии расположения (Карта 8) самые высокие показатели арендной платы отмечены в престижных центральных районах (116,4 тыс. руб./ месяц) и ЗАО (72,8 тыс. руб./ месяц). По наиболее доступным ценам можно арендовать жилье в Зеленограде (22,1 тыс. руб./ месяц), а также на юго-востоке и востоке Москвы (32,5 и 33,5 тыс. руб./ месяц соответственно).

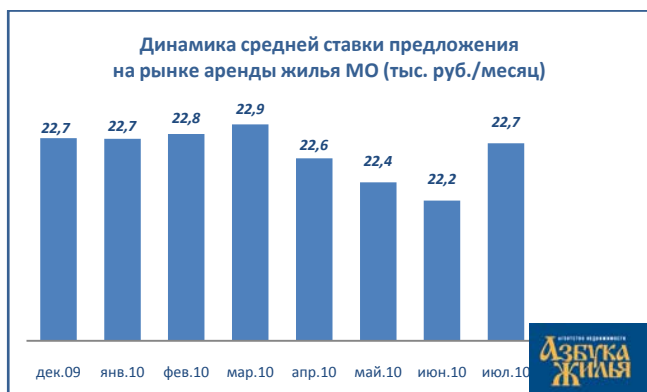
Диапазон показателей прироста арендных ставок относительно предыдущего месяца варьируется от -3,9% в престижных центральных районах столицы, где в аренду преимущественно предлагается жилье верхних ценовых сегментов, до +2+3% в СВАО и ВАО.



В **Московской области** ряд собственников квартир на фоне частичного перетекания спроса из столицы увеличили стоимость найма, вследствие этого средняя арендная плата в июле возросла на 2,2% и составила 22,7 тыс. руб./ месяц.

²⁷ Критерии классификации объектов жилой недвижимости приведены в Приложении 1.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



При этом, в основном, удорожание коснулось среднего и верхнего ценовых сегментов, которые преимущественно представлены в ближнем и среднем Подмоскowie. Средняя ставка аренды квартир с бюджетом найма 20-40 тыс. руб./ месяц возросла на 2,1% и составила 27,3 тыс. руб. Жилье, предлагаемое в найм дороже 40 тыс. руб./ месяц прибавило в цене 3,2% и в июле в среднем сдавалось за 64,1 тыс. руб. Средняя ставка аренды квартир нижнего ценового сегмента (менее 20 тыс. руб./ месяц) составила 16,6 тыс. руб., что на 0,3% выше относительно июня.

Показатели прироста арендных ставок на квартиры с различным количеством комнат вполне коррелируют с вышеуказанной динамикой по бюджету найма жилья. Показатели увеличения арендной платы относительно июня составили от 0,8% для 1-комн. квартир (18,3 тыс. руб./ месяц) до 3,1-3,4% в для 3-комн. (34,0 тыс. руб./ месяц) и многокомнатных (55,0 тыс. руб./ месяц) квартир. 2-комн. квартиры в июле в среднем можно было арендовать за 22,8 тыс. руб./ месяц, что на 2,6% выше по сравнению с предыдущим месяцем.

Аналогично ценовой ситуации на рынке купли-продажи, наиболее высокие ценовые показатели в сегменте аренды традиционно характерны для городов-спутников: от 23,8 тыс. руб./ месяц в Люберцах до 31,5 тыс. руб./ месяц в Одинцово. Минимальный уровень ставок аренды отмечен на юге и востоке Московской области в радиусе 100 км от МКАД (Орехово-Зуево и Куровское – около 9 тыс. руб./ месяц).

Показатели июльской динамики арендных ставок в различных городах МО варьировались от -2,5% до +4%. При этом основной прирост зафиксирован в городах-спутниках и крупных районных центрах среднего Подмоскowie. На них в первую очередь обращают внимание как студенты столичных ВУЗов и наемные работники, прибывающие из других регионов РФ, так и потенциальные наниматели, переезжающие в Московскую область из столицы. В дальнейшем Подмоскowie отмечен нулевой прирост арендных ставок. При этом в ряде населенных пунктов востока, юго-востока и севера Московской области, наиболее пострадавших от наблюдаемых в июле негативных климатических явлений, отмечен отрицательный тренд уровня средней арендной платы.



Собственники сдаваемых в аренду столичных квартир пока не успели отреагировать на начавшееся в последней декаде июля оживление спроса повышением ставок. Средняя арендная плата за квартиру в Москве относительно июня сократилась на 1,2% и составила 65,8 тыс. руб./ месяц. В Московской области средняя арендная ставка возросла на 2,2% и составила 22,7 тыс. руб./ месяц.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Классификация объектов жилой городской недвижимости²⁸

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 или 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»

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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 Фабричного ул.
- Котельники г., мкр. Силикат, ЖК «Зеленый Остров»
- Красногорск г., мкр. Южный
- Красногорский р-н, Путилково пос., Садовая ул.
- Лобня г., мкр. «Катюшки»
- Люберцы г., мкр. «Красная Горка»
- 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.
- Одольск 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 р-н, Свердловский пос., Народного Ополчения ул.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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 4 отделения 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