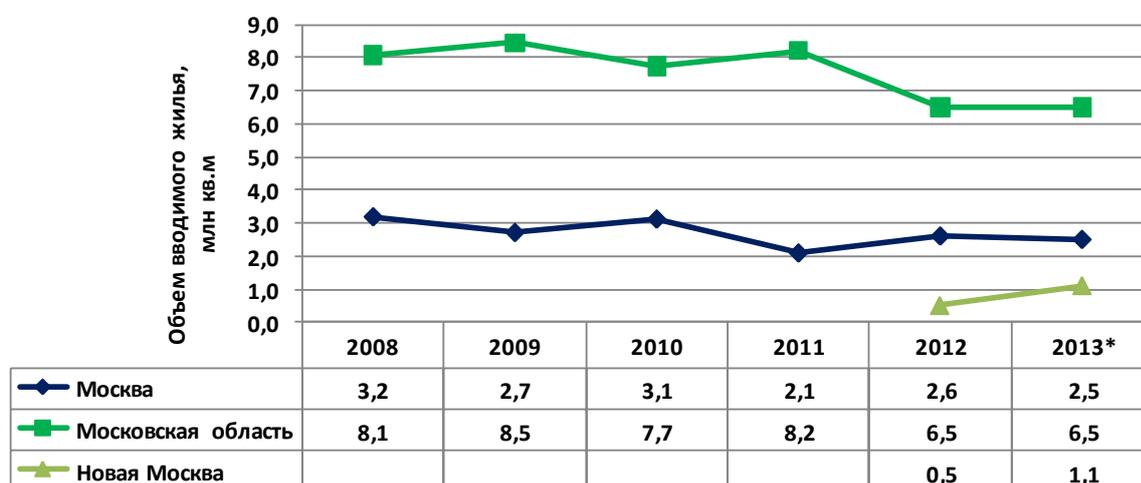


Обзор рынка жилой недвижимости в Московском регионе 2010—2013 гг.

Прогнозируемый объем строительства жилья в Москве в 2013 году соответствует уровню 2012 года и составляет 2,5 млн. кв. м. В рамках целевой программы «Жилище 2011 – 2015» планируется построить 12,7 млн. кв. м жилой недвижимости, таким образом, в 2014-2015 гг. прогнозный объем строительства составит в среднем по 2,75 млн. кв. м в год. В Московской области также отмечены стабильные темпы строительства: объем вводимых площадей в 2013 году планируется на уровне 2012 года - 6,5 млн. кв. м жилья. Соответствие плановым показателям наблюдается и на присоединенных территориях, в «Новой Москве», где на момент исследования (июль 2013) уже построено около 600 тыс. кв.м жилья. При этом, по итогам текущего года, планируется ввести в эксплуатацию около 1,1 млн. кв.м жилой недвижимости. Таким образом, за уже за 1-ое полугодие «план» выполнен на 55%.

Объемы вводимого жилья в Московском регионе (данные — Росстат)



*Прогнозируемые показатели

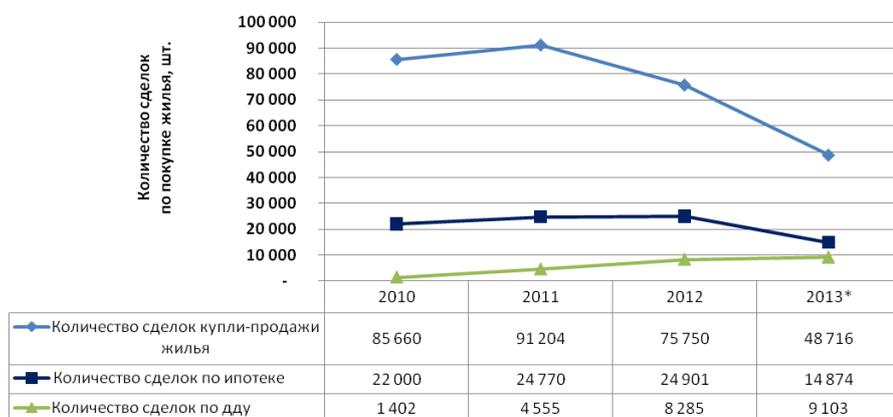
Анализ текущего предложения жилья в Московском регионе показывает, что больше половины объема площадей находится на стадии строительства (62%). Наибольший процент строящегося жилья сосредоточен в Новой Москве: 84% от общего объема реализуемых объектов в Новой Москве. Высокий показатель обусловлен интенсивным освоением земель к юго-западу от МКАД после изменения их официального статуса. В границах «старой» Москвы обратная ситуация: больше половины новостроек, находящихся на реализации, уже построены (55%).

	Общая площадь квартир в реализуемых корпусах, млн кв.м	Общая площадь квартир в строящихся корпусах, млн кв.м	Доля возводимого жилья от общего объема строительства	Количество корпусов на реализации, шт.	Средняя площадь корпуса, кв.м
Москва	4,4	2,00	45%	213	20 650
Новая Москва	2,1	1,76	84%	190	11 050
Московская область	15	9,6	64%	980	15 300
ИТОГО	21,5	13,36	62%	1 383	15 500

В Московской области, которая остается безусловным лидером по объемам предложения в регионе, на активной стадии строительства находится 9,6 млн. кв.м жилья. Это почти в 3 раза больше объемов строящейся жилой недвижимости в новых границах Москвы.

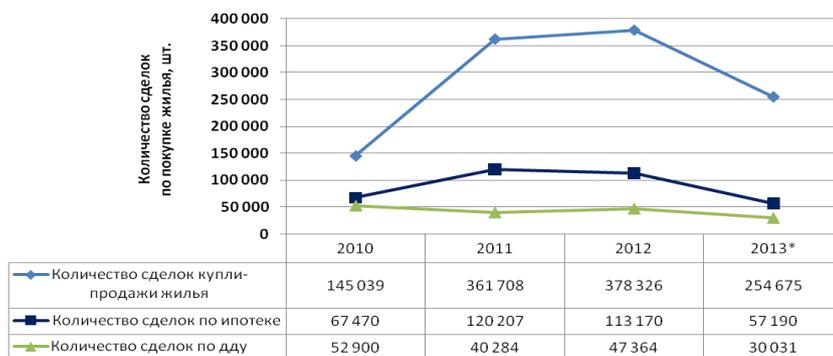
Анализируя показатель количества сделок с недвижимостью, стоит отметить, что ипотека остается одним из основных инструментов приобретения жилья. При этом, рост ставок по ипотечным кредитам по-разному отразился на динамике спроса на заемные средства в Москве и Московской области. Так, в границах «старой» Москвы, несмотря на рост средней ставки по ипотечным кредитам в 2012 году, количество сделок по ипотеке оставалось на уровне 2011 года (24,9 тыс. и 24,8 тыс. сделок соответственно). Это связано с тем, что при высоком бюджете покупки отсутствуют альтернативные способы приобретения квартиры, помимо ипотеки или собственных средств. Из этого следует, что покупатель вынужден брать ипотеку при отсутствии 100% оплаты, независимо от динамики ставки по кредиту. На момент исследования (июль 2013), суммарное количество сделок по ипотеке и по ДДУ в Москве за полгода зафиксировано на уровне в 60% (14 874) и 110% (9 103) соответственно по сравнению с показателями за весь 2012 год.

Количество сделок с недвижимостью. Москва (данные — Росреестр по Москве)



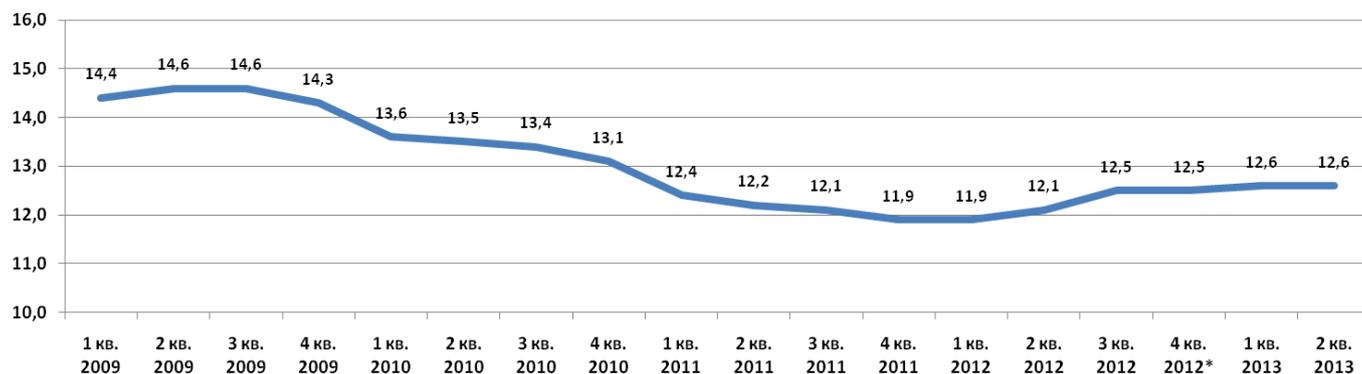
Обратная ситуация наблюдается в динамике показателей прошлых лет в Московской области: спрос на ипотечные кредиты более чувствителен к средней ставке по ипотеке. Так, в 2011-2012 годах вместе с ростом ставки по ипотеке (с 11,9% до 12,5%) произошло снижение количества сделок с использованием ипотечных кредитов (с 120 207 сделок в 2011 году до 113 170 в 2012). При этом, количество сделок по ДДУ в Подмосковье увеличилось на 17,5% (с 40 284 в 2011 году до 47 364 в 2012 году).

Количество сделок с недвижимостью. Московская область (данные — Росреестр по МО)



*показатели за январь – июнь 2013 г. С 1 марта 2013 государственная пошлина при сделках с недвижимостью в РФ должна уплачиваться только за государственную регистрацию права. Это означает, что сделка считается заключенной уже на этапе подписания договора. Вследствие этого, изменяется параметры статистики по количеству сделок купли

Изменение средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам в рублевом эквиваленте (данные - АИЖК)



Темпы роста средней цены квадратного метра в новостройках Москвы за последние три года находятся в пределах инфляции, ярко выраженной динамики данного показателя не отмечено. Аналогичная ситуация наблюдается и в Московской области: появление большого количества проектов с комплексной застройкой на свободных территориях Подмосковья и Новой Москвы является причиной низкой волатильности среднего уровня цен на квартиры в новостройках. Таким образом, показатели средней цены за 1 кв. м жилья за пределами «старой» Москвы остаются на уровне 2012 года (69 900 руб./кв.м – 2012 г., 70 700 руб./кв.м – 2013 г. в Подмосковье; 82 350 руб./кв.м - 2012 г., 84 150 руб./кв.м – 2013 г. в Новой Москве).

Изменение среднего уровня цен в 2010—2013 гг.

