



www.RWAY.ru, www.RWAY-Online.ru
Телефон/факс: (495) 933 5503
e-mail: info@rway.ru

Индикаторы доступности на первичном рынке жилья Московской области

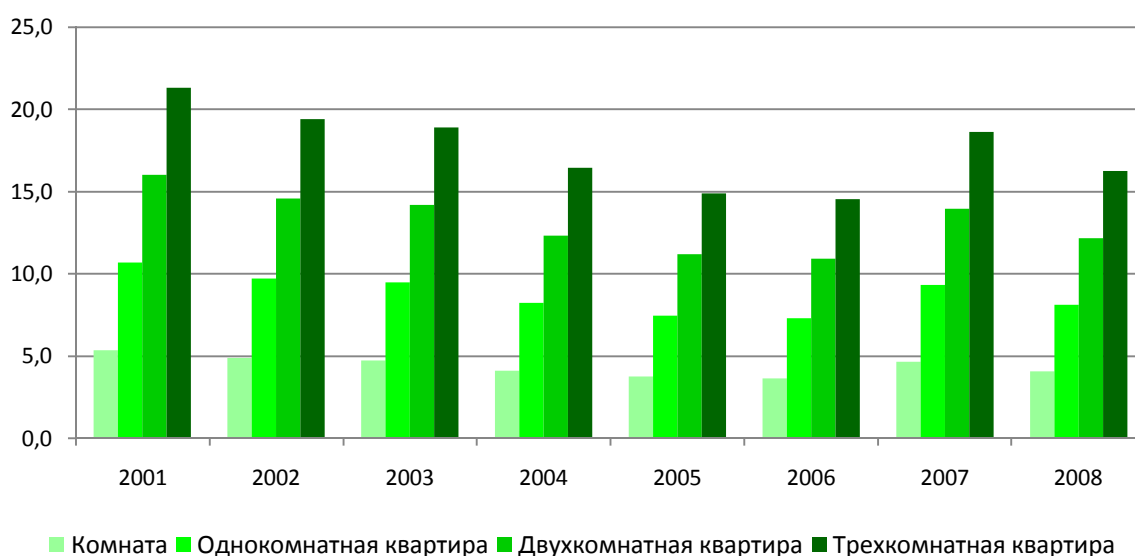
Как показал анализ доступности жилья на первичном рынке Московской области, проведенный специалистами RWAY, с 2001 года доступность жилья в целом повысилась (в отличие от вторичного рынка). Например, если в 2001 году коэффициент доступности жилья для однокомнатной квартиры на первичном рынке составлял 5,3 для жителей Подмоскovie, то к 2008 году этот показатель снизился до 4,1. Снизились коэффициенты доступности и для других домовладений (доступность выросла).

Такая динамика объясняется тем, что доходы населения в области в период экономического роста увеличивались большими темпами, чем цены на жилье. Если средний прирост для доходов в период 2002-2008 годов составил 33% годовых, то жилье росло в цене со средним темпом 29%.

В период 2001-2006 годов первичный рынок жилья Московской области не был спекулятивным, в том числе, потому что на рынке присутствовал значительный объем социального жилья. В 2007 году «пузырь» на столичном рынке начал воздействовать на ситуацию в области, однако его влияние не было долгосрочным – сказалось начало кризиса в 2008 году.

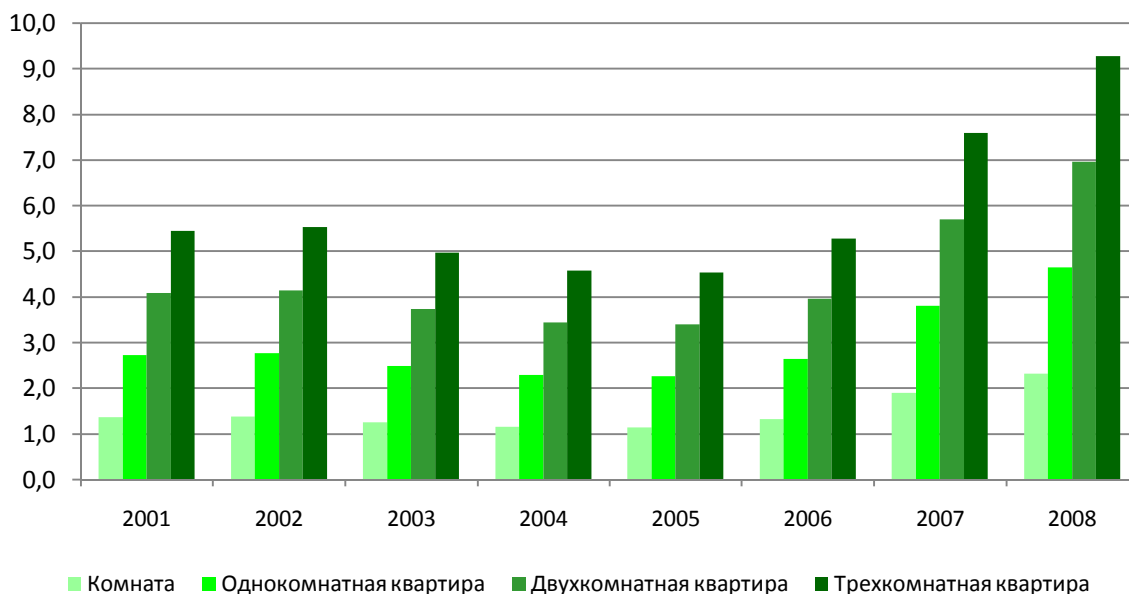
Специалисты RWAY обращают внимание, что статистика доходов домохозяйств по Московской области обладает некоторыми особенностями. Отчетность по заработной плате отражает данные по предприятиям, находящимся на территории Подмоскovie, соответственно заработок тех, кто живет в области, а работает в Москве, не учитывается службами статистики. Поэтому расчетные коэффициенты доступности, скорее всего, несколько выше реальных показателей (в реальности доступность выше).

Коэффициенты доступности жилья на первичном рынке Московской области для жителей Подмоскovie



| Коэффициенты доступности на вторичном рынке жилья Московской области для жителей Подмосквья | | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
| Комната | 5,3 | 4,8 | 4,7 | 4,1 | 3,7 | 3,6 | 4,7 | 4,1 |
| Однокомнатная квартира | 10,7 | 9,7 | 9,4 | 8,2 | 7,4 | 7,3 | 9,3 | 8,1 |
| Двухкомнатная квартира | 16,0 | 14,5 | 14,2 | 12,3 | 11,2 | 10,9 | 14,0 | 12,2 |
| Трехкомнатная квартира | 21,3 | 19,4 | 18,9 | 16,4 | 14,9 | 14,5 | 18,6 | 16,2 |

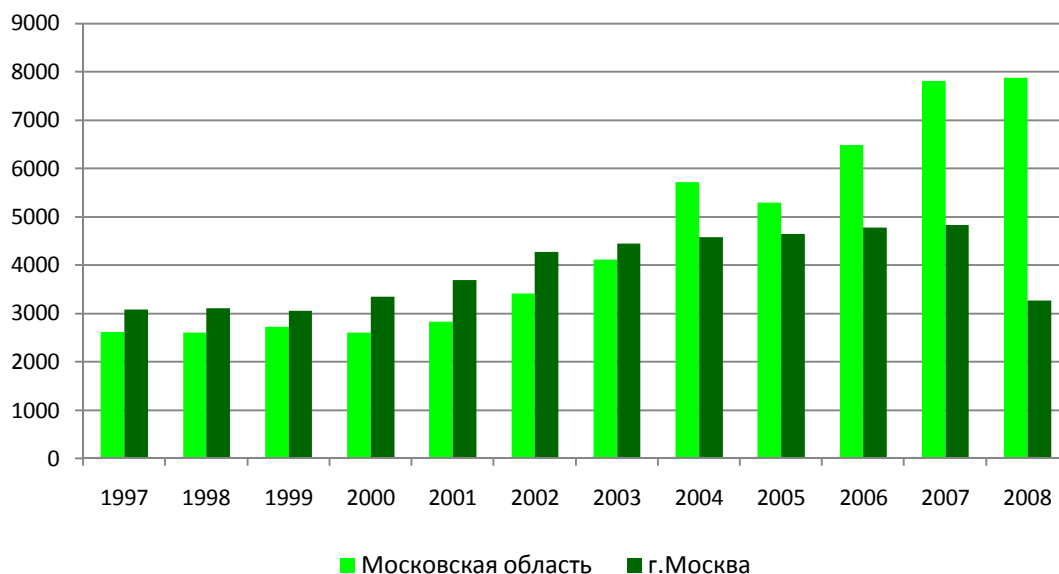
Коэффициенты доступности жилья на первичном рынке Московской области для жителей Москвы



| Коэффициенты доступности на вторичном рынке жилья Московской области для жителей Москвы | | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
| Комната | 1,4 | 1,4 | 1,2 | 1,1 | 1,1 | 1,3 | 1,9 | 2,3 |
| Однокомнатная квартира | 2,7 | 2,8 | 2,5 | 2,3 | 2,3 | 2,6 | 3,8 | 4,6 |
| Двухкомнатная квартира | 4,1 | 4,1 | 3,7 | 3,4 | 3,4 | 4,0 | 5,7 | 7,0 |
| Трехкомнатная квартира | 5,4 | 5,5 | 5,0 | 4,6 | 4,5 | 5,3 | 7,6 | 9,3 |

Специалисты RWAY отмечают, что в 2004 году Московская область «обогнала» столицу по абсолютным объемам введенного жилья, став, таким образом, лидером среди регионов России. На фоне отрицательных темпов ввода жилья в Москве в 2008 году, Подмосквье продемонстрировало небольшой прирост (порядка 1%).

**Ввод в действие общей площади домов и общежитий,
тысяч квадратных метров общей площади**



| Ввод в действие общей площади жилых домов и общежитий, тысяч квадратных метров общей площади | | | | | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
| Московская область | 2613 | 2728 | 2610 | 2827 | 3414 | 4114 | 5720 | 5296 | 6484 | 7805 | 7881 |
| г. Москва | 3113 | 3052 | 3342 | 3690 | 4274 | 4443 | 4578 | 4648 | 4779 | 4824 | 3263 |

Согласно расчетам RWAY в течение 2009 года доступность жилья по области в целом увеличивалась. По итогам первого квартала 2009 года среднестатистическому подмосковному домохозяйству для приобретения однокомнатной квартиры на первичном рынке требовалось 7,7 года, к концу третьего квартала этот показатель снизился до 7,3 лет. Доступность выросла и для других типов домовладений.

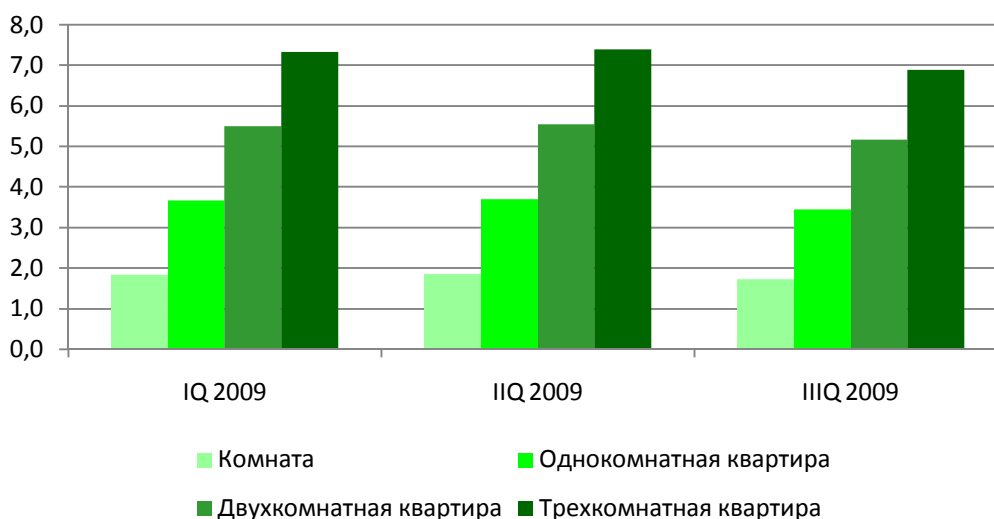
Коэффициенты доступности на первичном рынке жилья Московской области для жителей Подмосковья



Коэффициенты доступности на первичном рынке жилья Московской области для жителей Подмоскovie

| | IQ 2009 | IIQ 2009 | IIIQ 2009 |
|------------------------|---------|----------|-----------|
| Комната | 3,9 | 3,9 | 3,6 |
| Однокомнатная квартира | 7,7 | 7,8 | 7,3 |
| Двухкомнатная квартира | 11,6 | 11,7 | 10,9 |
| Трехкомнатная квартира | 15,5 | 15,6 | 14,5 |

Коэффициенты доступности на первичном рынке жилья Московской области для жителей Москвы



Коэффициенты доступности на первичном рынке жилья Московской области для жителей Москвы

| | IQ 2009 | IIQ 2009 | IIIQ 2009 |
|------------------------|---------|----------|-----------|
| Комната | 1,8 | 1,8 | 1,7 |
| Однокомнатная квартира | 3,7 | 3,7 | 3,4 |
| Двухкомнатная квартира | 5,5 | 5,5 | 5,2 |
| Трехкомнатная квартира | 7,3 | 7,4 | 6,9 |

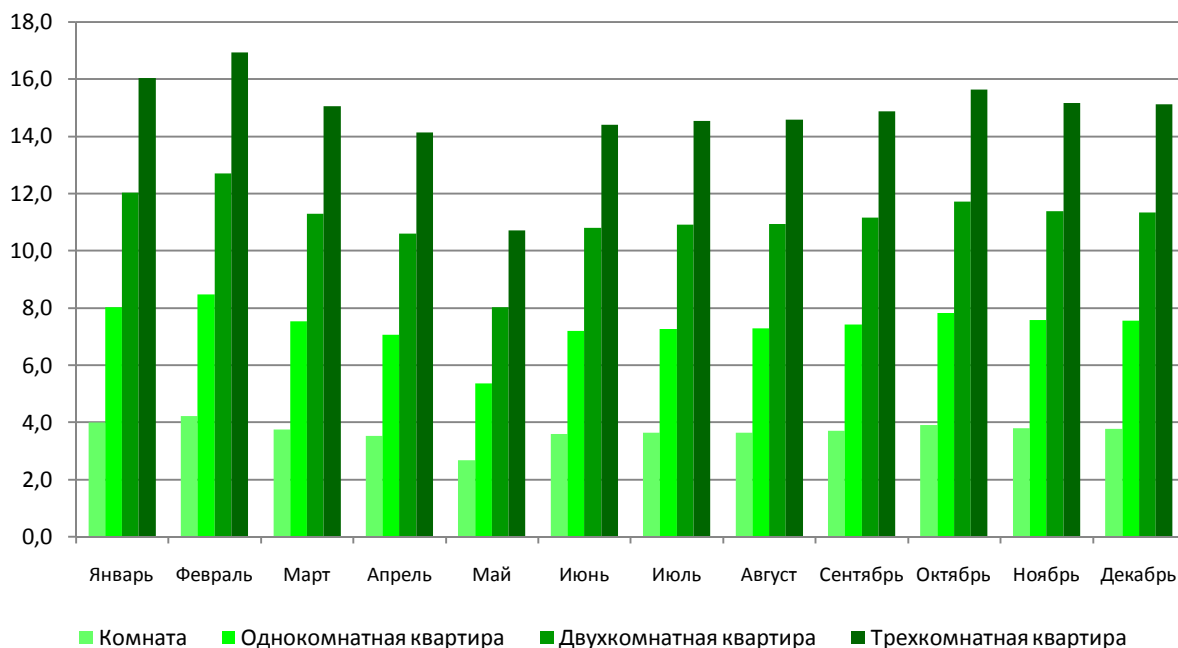
Аналитики агентства RWAY обращают внимание, что в расчетах учитывался медианный доход домохозяйства, посчитанный на основе данных за первые девять месяцев 2009 года, т.к. ежемесячная статистика доходов не является репрезентативной.

Агентством RWAY был также проведен анализ динамики доступности жилья на первичном рынке городов Северо-восточного сектора Подмоскovie (в предыдущем анализе рассматривался вторичный рынок данных городов).

По данным экспертов Гильдии Риэлторов Московской области ситуация на локальных рынках новостроек городов области в 2009 г., прежде всего, зависела от финансового положения застройщика. В целом, как показал анализ Агентства RWAY, наиболее тяжелая ситуация складывалась в начале весны – середине лета, когда девелоперы вынуждены были снижать цены. Соответственно в этот период жилье на местных рынках было наиболее доступным для покупки. Стоит отметить, что динамика первичного рынка оказывала существенное воздействие на «вторичку».

В городе Мытищи, расположенном в непосредственной близости от МКАД, минимальные значения коэффициента доступности наблюдались в мае. В частности для однокомнатной квартиры коэффициент составил 7,1 (для сравнения - в январе 8,0). После этого застройщики постепенно начали повышать цены, однако в декабре значения коэффициента доступности стабилизировались, а для некоторых типов домовладений – незначительно снизились (доступность жилья повысилась).

Коэффициенты доступности на первичном рынке жилья г. Мытищи, 2009 г.



Коэффициенты доступности на первичном рынке жилья г. Мытищи, 2009 г.

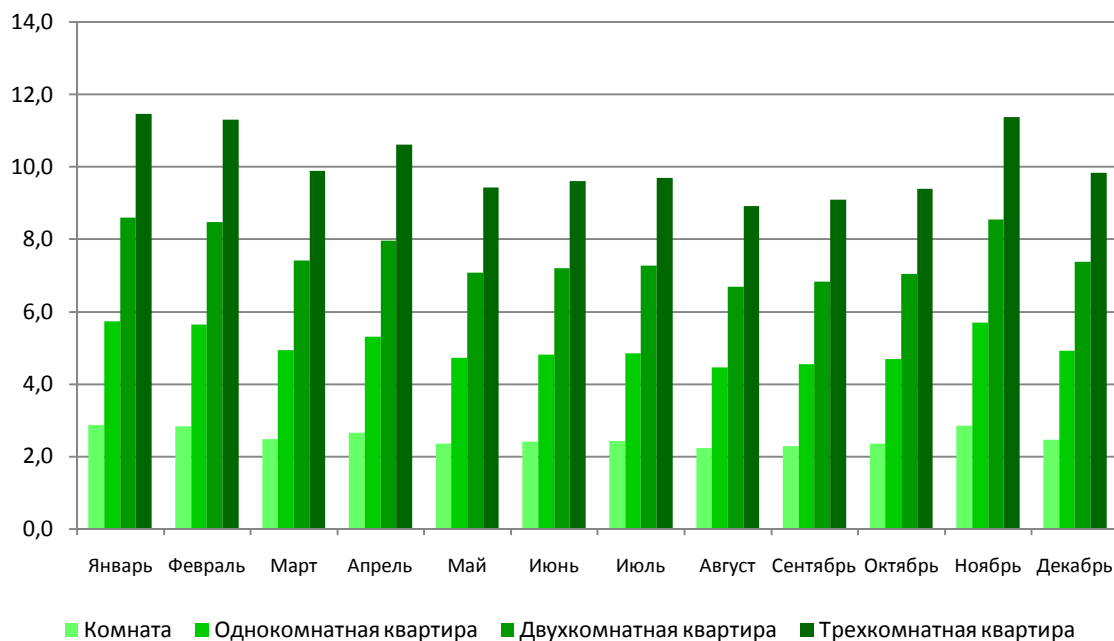
| | Янв | Фев | Мар | Апр | Май | Июн | Июл | Авг | Сен | Окт | Ноя | Дек |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Комната | 4,0 | 4,2 | 3,8 | 3,5 | 2,7 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 3,7 | 3,9 | 3,8 | 3,8 |
| Однокомнатная квартира | 8,0 | 8,5 | 7,5 | 7,1 | 5,4 | 7,2 | 7,3 | 7,3 | 7,4 | 7,8 | 7,6 | 7,6 |
| Двухкомнатная квартира | 12,0 | 12,7 | 11,3 | 10,6 | 8,0 | 10,8 | 10,9 | 10,9 | 11,2 | 11,7 | 11,4 | 11,3 |
| Трехкомнатная квартира | 16,0 | 16,9 | 15,1 | 14,1 | 10,7 | 14,4 | 14,5 | 14,6 | 14,9 | 15,6 | 15,2 | 15,1 |

В Пушкино (17 километров от МКАД) минимальные значения коэффициента доступности жилья наблюдались в августе. Для двухкомнатной квартиры он составил 6,7 (в январе для сравнения – 8,6). Затем застройщики вплоть до декабря повышали цены, однако в последний месяц 2009 года ценники опять изменились в сторону понижения – доступность выросла.

Коэффициенты доступности на первичном рынке жилья г. Пушкино, 2009 г.

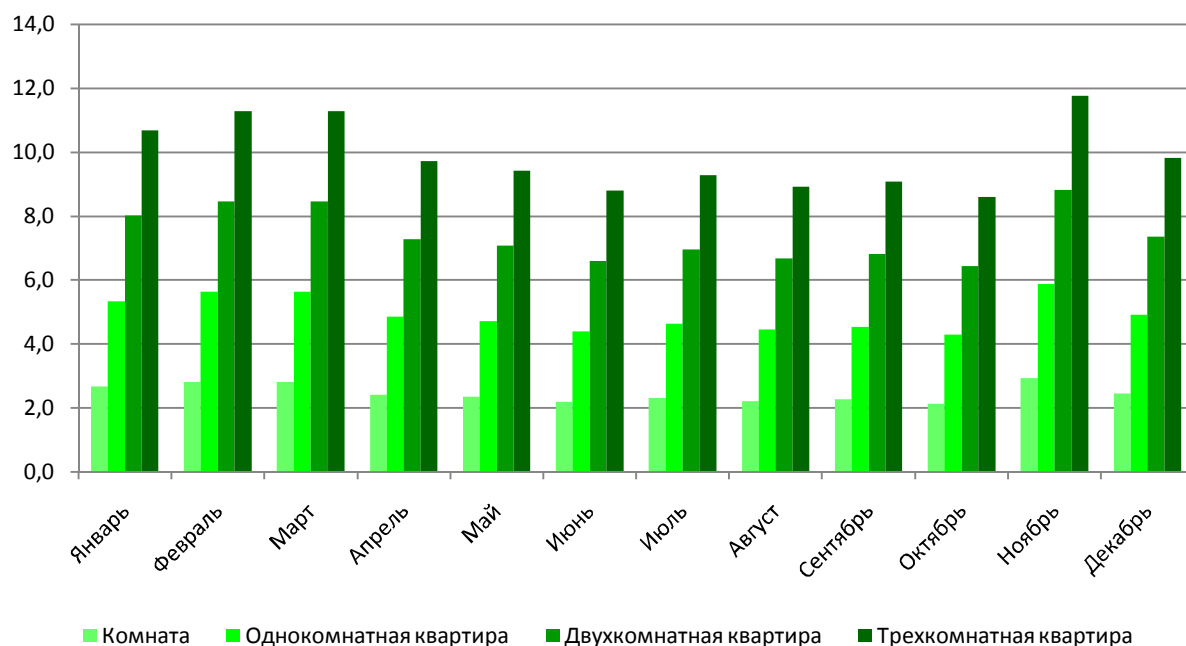
| | Янв | Фев | Мар | Апр | Май | Июн | Июл | Авг | Сен | Окт | Ноя | Дек |
|------------------------|------|------|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|
| Комната | 2,9 | 2,8 | 2,5 | 2,6 | 2,4 | 2,4 | 2,4 | 2,2 | 2,3 | 2,3 | 2,8 | 2,5 |
| Однокомнатная квартира | 5,7 | 5,6 | 4,9 | 5,3 | 4,7 | 4,8 | 4,8 | 4,5 | 4,5 | 4,7 | 5,7 | 4,9 |
| Двухкомнатная квартира | 8,6 | 8,5 | 7,4 | 7,9 | 7,1 | 7,2 | 7,3 | 6,7 | 6,8 | 7,0 | 8,5 | 7,4 |
| Трехкомнатная квартира | 11,5 | 11,3 | 9,9 | 10,6 | 9,4 | 9,6 | 9,7 | 8,9 | 9,1 | 9,4 | 11,4 | 9,8 |

Коэффициенты доступности на первичном рынке жилья г. Пушкино, 2009 г.



В Сергиеве Посаде (50 км от МКАД) ситуация с доступностью в целом сходная. Падение цен в весенне-летние месяцы сменилось ростом в конце осени. Однако в декабре застройщик вновь вынужден был пойти на снижение цен. Соответствующим образом реагировала доступность (рост весной/летом, снижение в ноябре).

Коэффициенты доступности жилья на первичном рынке г. Сергиев Посад, 2009 г.



Коэффициенты доступности на вторичном рынке жилья г. Сергиев-Посад, 2009 г.

| | Янв | Фев | Мар | Апр | Май | Июн | Июл | Авг | Сен | Окт | Ноя | Дек |
|------------------------|------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|
| Комната | 2,7 | 2,8 | 2,8 | 2,4 | 2,4 | 2,2 | 2,3 | 2,2 | 2,3 | 2,1 | 2,9 | 2,5 |
| Однокомнатная квартира | 5,3 | 5,6 | 5,6 | 4,9 | 4,7 | 4,4 | 4,6 | 4,5 | 4,5 | 4,3 | 5,9 | 4,9 |
| Двухкомнатная квартира | 8,0 | 8,5 | 8,5 | 7,3 | 7,1 | 6,6 | 7,0 | 6,7 | 6,8 | 6,4 | 8,8 | 7,4 |
| Трехкомнатная квартира | 10,7 | 11,3 | 11,3 | 9,7 | 9,4 | 8,8 | 9,3 | 8,9 | 9,1 | 8,6 | 11,8 | 9,8 |

Методическое пояснение

Аналитическое Агентство RWAY строит свой мониторинг доступности жилья на основе методики, предложенной специалистами портала demographia.com.

Жилье согласно этой методике считается доступным, если оно соответствует трем (или менее) годовым доходам семьи (до вычета налогов), причем в качестве показателя берется среднемедианный доход.

На 2006 год среднее значение составляли следующие значения:

- для Англии - 5,5,
- для США - 3,7,
- для Канады - 3,2.

Причем, по сравнению с 2005 годом, в 2006 году эти значения снизились. Например, в США на целую единицу.

Для оценки доступности жилья на рынке Московской области специалистами RWAY использовались следующие данные:

- Среднегодовой и ежемесячный душевой уровень доходов населения Московской области согласно обследованиям Росстата
- Среднегодовые и ежемесячные данные по ценам квадратного метра на вторичном рынке жилья Московской области (типовое жилье)

С учетом специфики российской статистики и особенностей московского рынка жилья специалистами RWAY при расчетах были сделаны следующие допущения:

- Согласно данным переписи населения среднее домохозяйство Московской области состоит из 2,6 человек, но в расчетах учитывалось, что работающими являются только два человека.
- Среднемедианный доход в 1,7 раза меньше среднего, что отражает поляризацию населения Московской области по доходам (коэффициент 1,7 является почти постоянной величиной с тенденцией к постепенному возрастанию)
- В качестве типовых домовладений были выбраны: комната (18 кв. метров), однокомнатная квартира (36 кв. метров), двухкомнатная квартира (54 кв. метра), трехкомнатная квартира (72 кв. метра).

Оценка доступности жилья на рынке Московской области рынка проводится Агентством RWAY, имеющим 14-летний опыт информационно-аналитической работы на рынке недвижимости, и являющегося лауреатом Национальной Премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга за 2009 г. в номинации «**Лучшее аналитическое агентство года**». Расширенный анализ показателей доступности по рынку жилья Москвы, Подмосковья и регионов публикуется в **ежемесячном бюллетене недвижимости Агентства RWAY**. С более полной информацией по рынку жилья и коммерческой недвижимости вы можете ознакомиться на наших порталах: www.rway.ru и www.rway-online.ru