



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

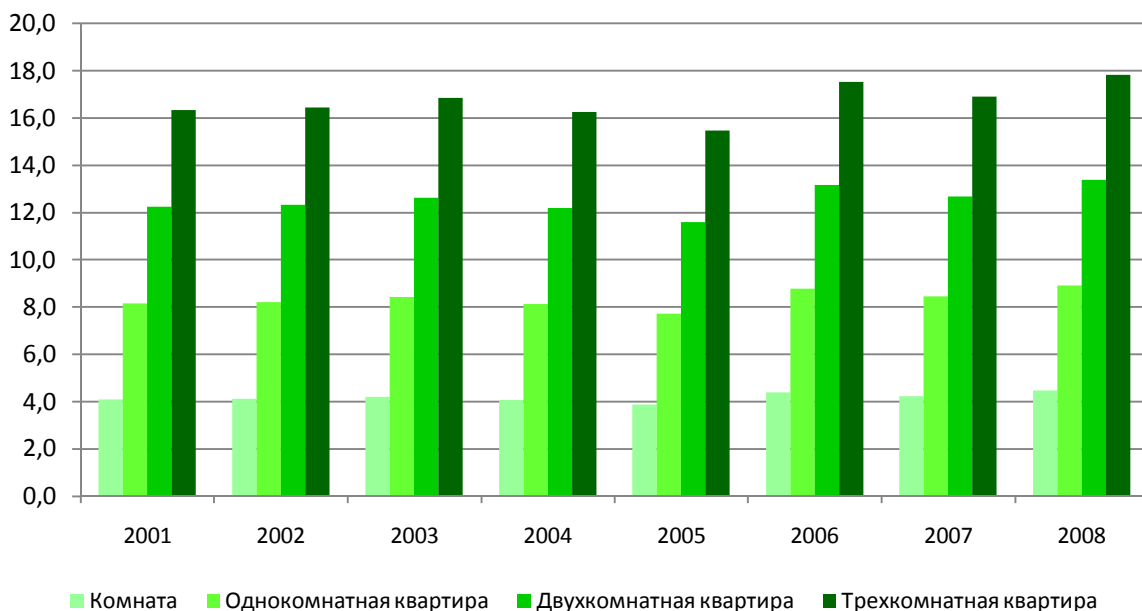
Индикаторы доступности на вторичном рынке жилья Московской области

Как показал анализ доступности жилья на вторичном рынке Московской области, проведенный специалистами RWAY, с 2001 года доступность жилья в целом понизилась. Например, если в 2001 году коэффициент доступности жилья для комнаты на вторичном рынке составлял 4,1, то к 2008 году этот показатель вырос до 4,5. Выросли коэффициенты доступности и для других домовладений.

При этом по сравнению со столичным рынком жилья доступность домовладений в области снижалась не так быстро. Более того, в отдельные годы на рынке наблюдалась обратная динамика. Это связано с тем, что рынок области в целом менее спекулятивен, чем столичный. В регионе не наблюдалось в 2007-2008 годах такого резкого снижения доступности, как в Москве.

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 вторичном рынке Московской области



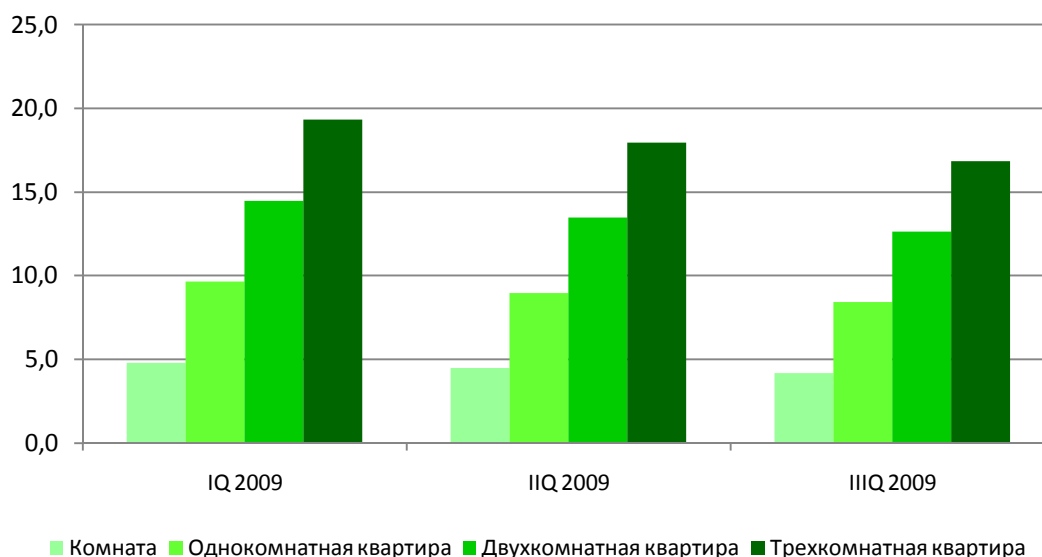
| Коэффициенты доступности на вторичном рынке жилья Московской области | | | | | | | | |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
| Комната | 4,1 | 4,1 | 4,2 | 4,1 | 3,9 | 4,4 | 4,2 | 4,5 |
| Однокомнатная квартира | 8,2 | 8,2 | 8,4 | 8,1 | 7,7 | 8,8 | 8,5 | 8,9 |
| Двухкомнатная квартира | 12,2 | 12,3 | 12,6 | 12,2 | 11,6 | 13,2 | 12,7 | 13,4 |
| Трехкомнатная квартира | 16,3 | 16,4 | 16,9 | 16,3 | 15,5 | 17,5 | 16,9 | 17,8 |

По мнению специалистов RWAY в период экономического роста рынок жилья Московской области во многом ориентировался на внешний спрос. В условиях постоянного роста цен при относительно невысоких доходах местного населения происходило сокращение доли покупателей из Московской области при росте покупателей из Москвы и других регионов.

| Динамика структуры приобретателей квартир в Московской области, % | | | | | | |
|---|---------------------------|---------------|---------------------------|------------|------------------------------|-------|
| | Жители Московской области | Жители Москвы | Жители других регионов РФ | Иностранцы | Внешние приобретатели, всего | Итого |
| 2002 г. | 62,9 | 12,5 | 22,1 | 2,5 | 37,1 | 100 |
| 2003 г. | 60,1 | 14,5 | 23,5 | 1,9 | 39,9 | 100 |
| 2005 г. | 58,2 | 15,1 | 25,5 | 1,5 | 41,8 | 100 |

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 комнаты на вторичном рынке требовалось 4,8 года, к концу третьего квартала этот показатель снизился до 4,2 лет. Доступность выросла и для других типов домовладений.

Кoeffициенты доступности жилья на вторичном рынке Московской области



| Кoeffициенты доступности на вторичном рынке жилья Московской области | | | |
|--|---------|----------|-----------|
| | IQ 2009 | IIQ 2009 | IIIQ 2009 |
| Комната | 4,8 | 4,5 | 4,2 |
| Однокомнатная квартира | 9,7 | 9,0 | 8,4 |
| Двухкомнатная квартира | 14,5 | 13,5 | 12,6 |
| Трехкомнатная квартира | 19,3 | 18,0 | 16,9 |

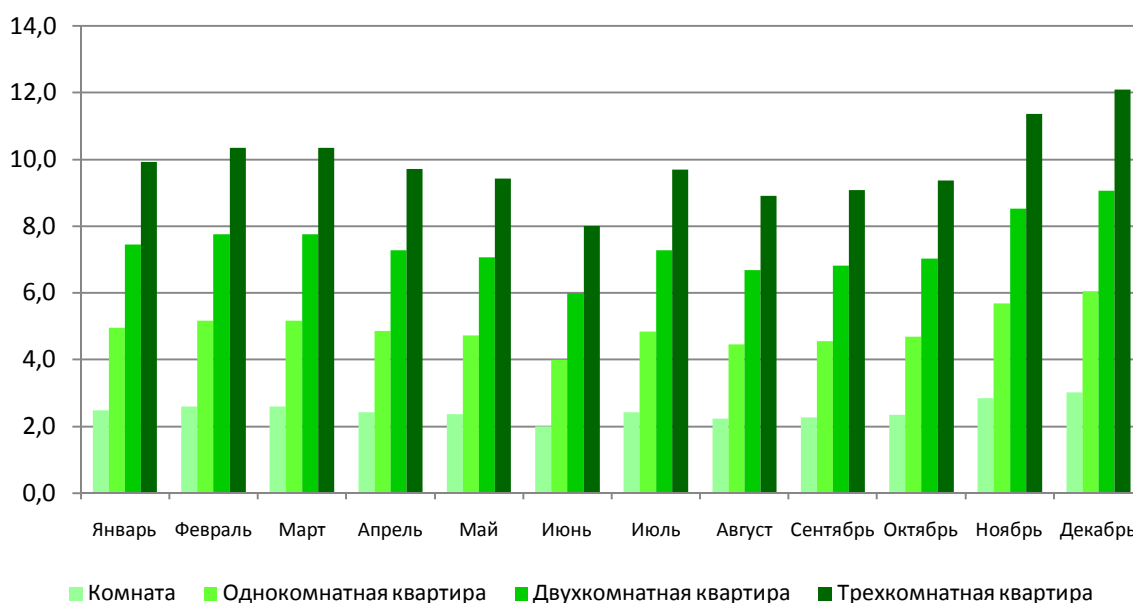
Аналитики агентства RWAY обращают внимание, что в расчетах учитывался медианный доход домохозяйства, посчитанный на основе данных за первые девять месяцев 2009 года, т.к. ежемесячная статистика доходов не является репрезентативной.

Агентством RWAY был также проведен анализ динамики доступности жилья на вторичном рынке городов Северо-восточного сектора Подмосковья.

Город Мытищи располагается в непосредственной близости от МКАД. Во многом благодаря своему положению он стал одним из наиболее инвестиционно привлекательных городов области в период экономического роста. Это нашло отражение и в развитии рынка недвижимости (долгое время находился в десятке лидеров по объемам возводимого жилья).

Локальный вторичный рынок типового жилья в первом полугодии 2009 года демонстрировал постепенное снижение ценовых показателей, однако с июля ситуация стала развиваться в обратном направлении. Соответственно, во втором полугодии для всех типов домовладений доступность снижалась.

**Коэффициенты доступности на вторичном рынке жилья г. Мытищи
2009 год**



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

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

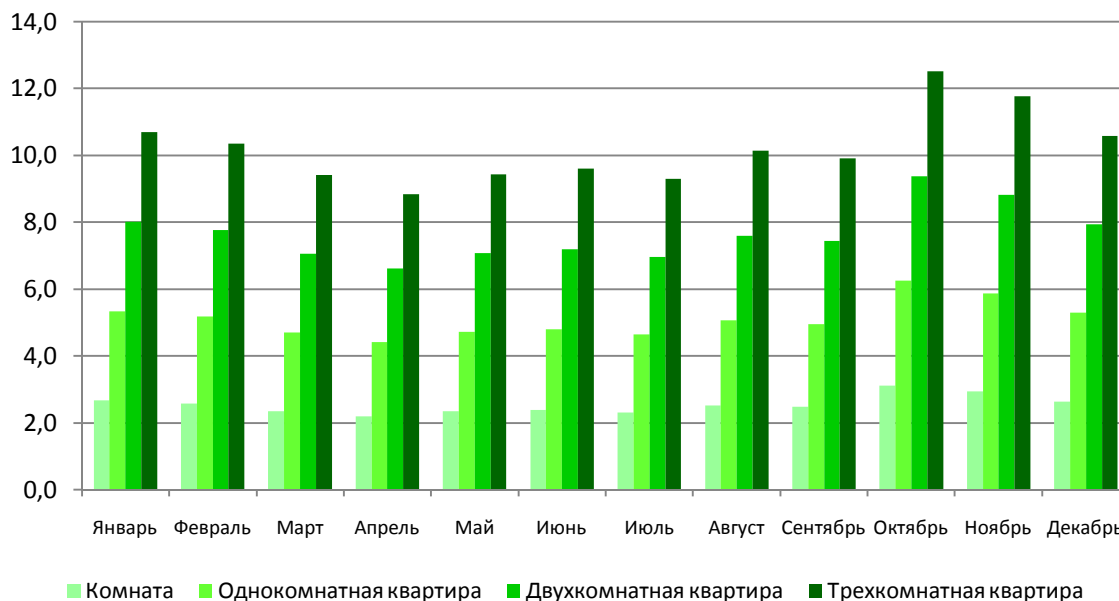
Город Пушкино (17 км от МКАД) существенно меньший центр, чем Мытищи (население города чуть менее 100 тысяч человек). Однако в действительности на сегодняшний день он практически «слился» с соседней Ивантеевкой. Население этой своеобразной агломерации около 150 тысяч.

Если в Мытищах пик роста доступности в середине 2009 года пришелся на июнь, то в Пушкино минимальные коэффициенты доступности зафиксированы в апреле. Затем, постепенно повышаясь и достигнув максимума в октябре, они понизились в ноябре и декабре.

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

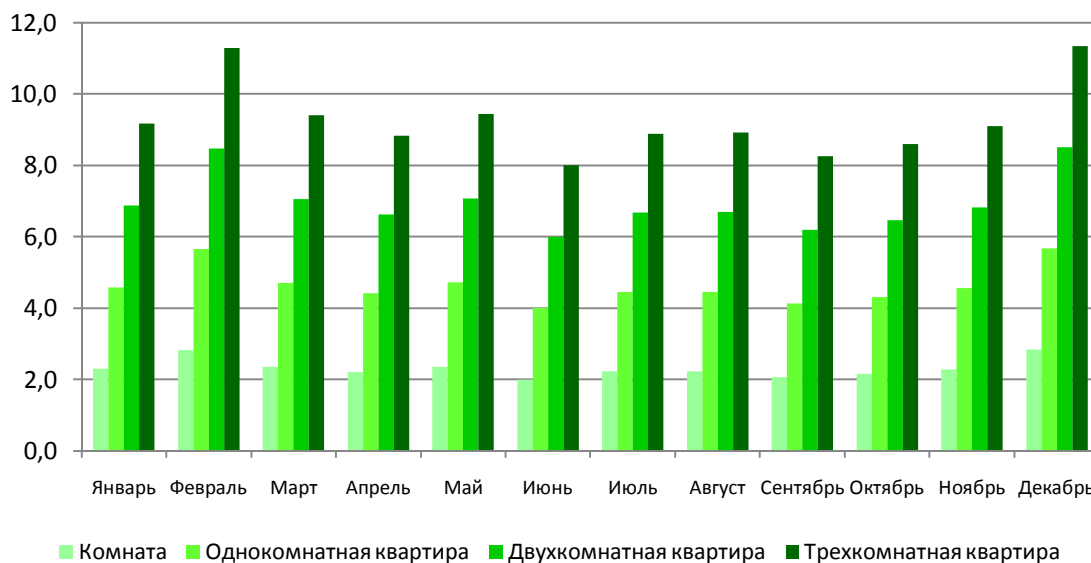
| | Янв | Фев | Мар | Апр | Май | Июн | Июл | Авг | Сен | Окт | Ноя | Дек |
|------------------------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|------|------|------|
| Комната | 2,7 | 2,6 | 2,4 | 2,2 | 2,4 | 2,4 | 2,3 | 2,5 | 2,5 | 3,1 | 2,9 | 2,6 |
| Однокомнатная квартира | 5,3 | 5,2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

**Коэффициенты доступности на вторичном рынке жилья г. Пушкино
2009 год**



Сергиев Посад, расположенный в 50 км от МКАД является одним из самых крупных городов области – население около 110 тысяч. Город - прежде всего, крупный рекреационный и духовный центр Подмосковья, здесь располагается Троице-Сергиева лавра.

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



В течение 2009 года максимальный уровень доступности на местном локальном рынке наблюдался в июне. По данным на этот месяц коэффициент доступности для комнаты составлял 2,0 года, для трехкомнатной квартиры – 8,0 лет. На декабрь 2009 года значения этих показателей выросли до 2,8 и 11,3 соответственно.

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

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

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 Москвы состоит из 2,7 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. 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