



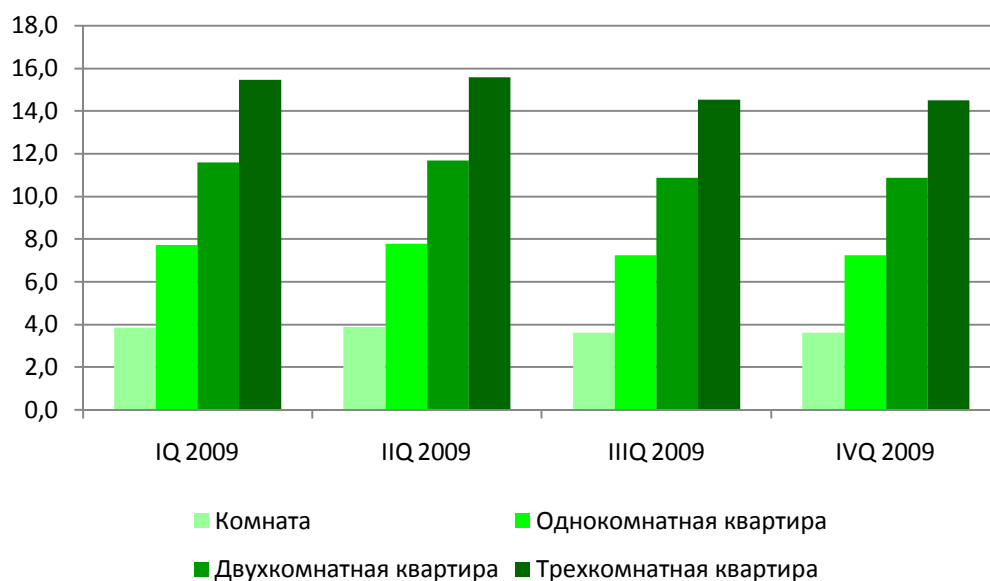
www.RWAY.ru, www.RWAY-Online.ru
Телефон/факс: (495) 933 5503
e-mail: info@rway.ru

Индикаторы доступности на первичном рынке жилья Московской области

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 четвертого квартала этот показатель снизился до 7,2 лет. Доступность выросла и для других типов домовладений. Как показал анализ, проведенный аналитиками RWAY, основной рост доступности жилья на рынке Подмосквья пришелся на первые три квартала 2009 года. К концу года падение цен (и как следствие – рост доступности) замедлилось.

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 Подмосквья, 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 на первичном рынке жилья Московской области для жителей Московской области

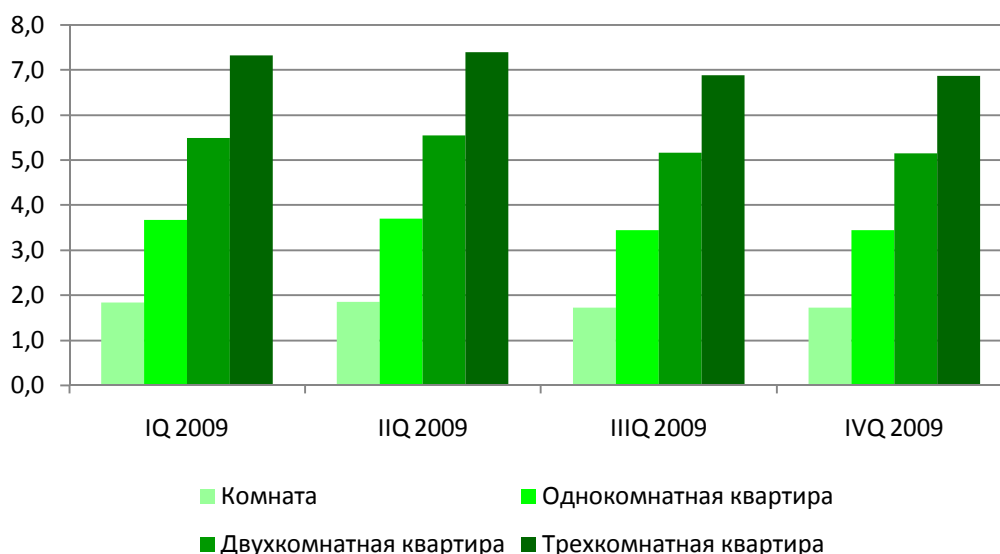


Коэффициенты доступности на первичном рынке жилья Московской области для жителей Подмосквья				
	IQ 2009	IIQ 2009	IIIQ 2009	IVQ 2009
Комната	3,9	3,9	3,6	3,6
Однокомнатная квартира	7,7	7,8	7,3	7,2
Двухкомнатная квартира	11,6	11,7	10,9	10,9
Трехкомнатная квартира	15,5	15,6	14,5	14,5

Рынок жилья Московской области является весьма привлекательным и для жителей столицы в силу своих ценовых характеристик. С учетом того, что многие жилые районы городов Подмоскovie по своим качественным характеристикам практически не отличаются от «спальных» районов столицы, специалисты RWAY считают целесообразным привести данные по доступности подмосковного жилья для домохозяйств Москвы.

В силу того, что доходы москвичей существенно выше, коэффициенты доступности оказались соответственно ниже. Так, среднему столичному домохозяйству для покупки однокомнатной квартиры на первичном рынке потребовалось бы в IV квартале 2009 года 3,4 года, в то время как для жителей области аналогичный показатель был почти в два раза выше.

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	IVQ 2009
Комната	1,8	1,8	1,7	1,7
Однокомнатная квартира	3,7	3,7	3,4	3,4
Двухкомнатная квартира	5,5	5,5	5,2	5,1
Трехкомнатная квартира	7,3	7,4	6,9	6,9

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

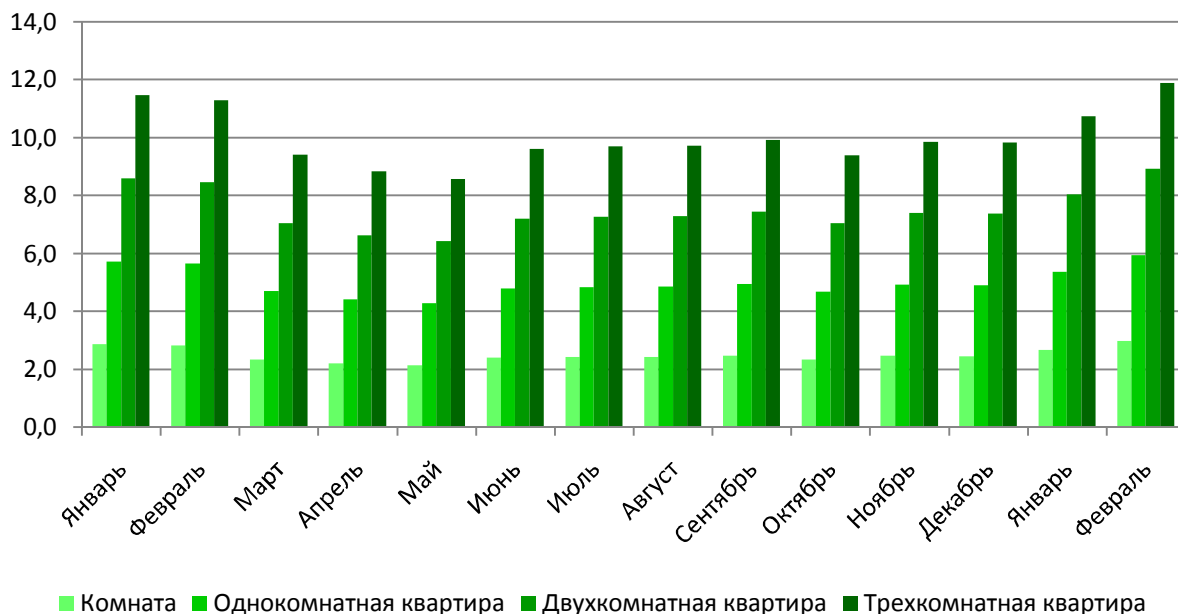
Агентством RWAY был также проведен анализ динамики доступности жилья на первичном рынке городов западного и юго-западного сектора Подмоскovie (Белорусское и Киевское направления железной дороги).

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.

В городе Одинцово (128 тысяч жителей), расположенном в 8 километрах от МКАД, как и во многих других городах ближнего Подмоскovie, минимальные значения коэффициента доступности наблюдались в мае. В частности, для однокомнатной квартиры коэффициент составил 4,3 (для сравнения - в январе 5,7). С июня по декабрь цены находились в неустойчивом равновесии, однако с начала 2010 года застройщики существенно подняли стоимость

квадратного метра. К февралю значения коэффициента доступности превысили показатели начала года, фактически доступность возвращается к своим докризисным характеристикам.

Коэффициенты доступности на первичном рынке жилья г. Одинцово в 2009/2010 гг.



Коэффициенты доступности на первичном рынке жилья г. Одинцово, 2009/10 гг.									
	Фев09	Апр09	Июн09	Авг09	Окт09	Ноя09	Дек09	Янв10	Фев10
Комната	2,8	2,2	2,4	2,4	2,3	2,5	2,5	2,7	3,0
Однокомнатная квартира	5,6	4,4	4,8	4,9	4,7	4,9	4,9	5,4	5,9
Двухкомнатная квартира	8,5	6,6	7,2	7,3	7,0	7,4	7,4	8,0	8,9
Трехкомнатная квартира	11,3	8,8	9,6	9,7	9,4	9,9	9,8	10,7	11,9

Город Голицыно (29 километров от МКАД) - относительно небольшой центр в составе Одинцовского района Московской области (более 17 тысяч жителей). Агентство RWAY располагает данными по первичному рынку только за первые месяцы 2009 года, а также за август. Опираясь на эти показатели, можно предположить, что, как и в целом по области, доступность жилья на первичном рынке повышалась к весне-лету 2009 года. В виду небольшого размера локального первичного рынка, к осени он, скорее всего, оказался полностью исчерпанным.

Коэффициенты доступности на первичном рынке жилья г. Голицыно, 2009 г.					
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Август
Комната	2,9	2,8	2,5	2,6	2,2
Однокомнатная квартира	5,7	5,6	4,9	5,3	4,5
Двухкомнатная квартира	8,6	8,5	7,4	7,9	6,7
Трехкомнатная квартира	11,5	11,3	9,9	10,6	8,9

Наро-Фоминск – центр одноименного района Подмосковья – расположен в 55 км от МКАД. Как и Голицыно, этот рынок достаточно небольшой по своим размерам. В том числе в связи с этим, Агентство RWAY располагает данными только за март, ноябрь и декабрь 2009 года. Но и по этим данным очевидно, что к концу 2009 года доступность жилья существенно возросла. Так, коэффициент доступности для однокомнатной квартиры с марта по декабрь снизился на 19,7% (доступность выросла).

Коэффициенты доступности на вторичном рынке жилья г. Наро-Фоминск, 2009 г.			
	Март	Ноябрь	Декабрь
Комната	2,8	2,9	2,5
Однокомнатная квартира	5,6	5,9	4,9
Двухкомнатная квартира	8,5	8,8	7,4
Трехкомнатная квартира	11,3	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 среднемединный 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.
- Среднемединный 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, Подмоскovie 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