



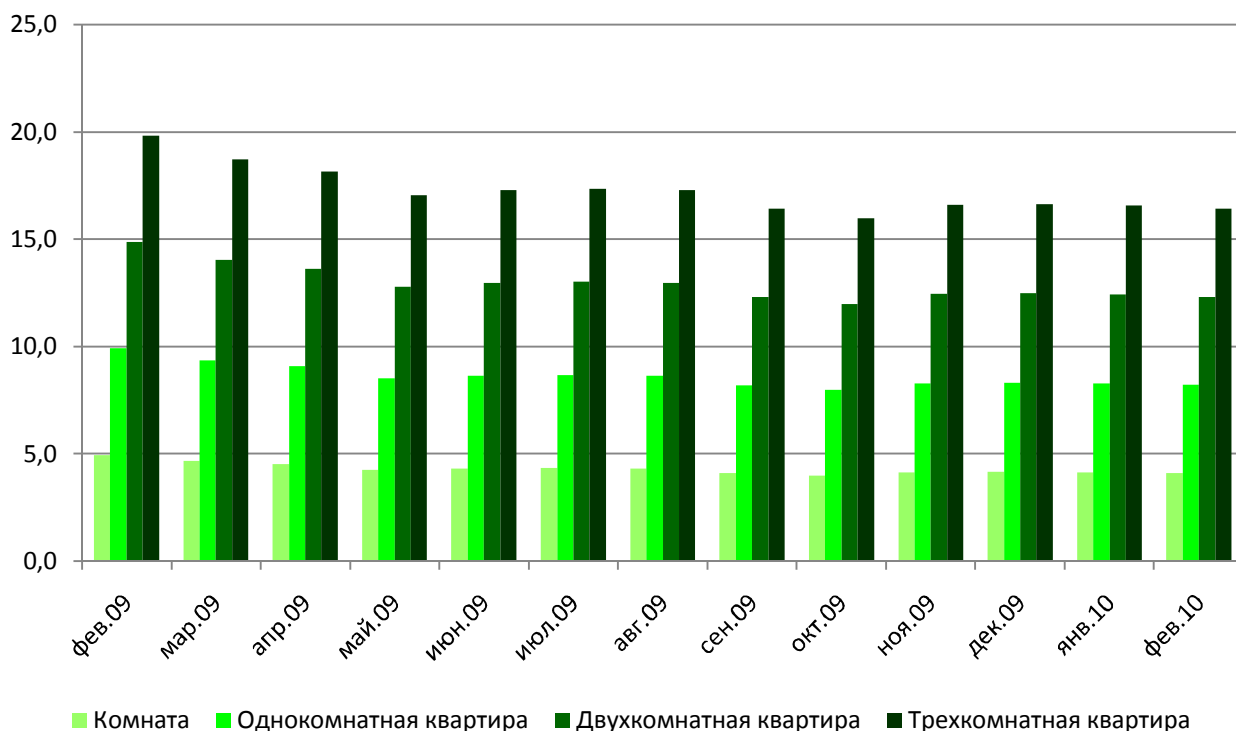
www.RWAY.ru, www.RWAY-Online.ru
Телефон/факс: (495) 933 5503
e-mail: info@rway.ru

Индикаторы доступности на вторичном рынке жилья Москвы

Как показал анализ доступности жилья на вторичном рынке Москвы, проведенный специалистами RWAY, по итогам февраля доступность домовладений для покупки практически не изменилась. Аналитики агентства RWAY обращают внимание, что в расчетах учитывался медианный доход столичного домохозяйства, посчитанный на основе данных за двенадцать месяцев 2009 года, т.к. помесечная статистика доходов не является репрезентативной. По итогам года специалистами агентства были проведены перерасчеты годового медианного дохода среднего столичного домохозяйства в сторону его повышения. Естественно это сказалось и на показателях доступности за весь рассматриваемый период.

После проведения новых расчетов за прошедшие двенадцать месяцев результаты оказались следующими. Наиболее доступным для покупки типом домовладения на вторичном рынке жилья продолжает оставаться комната. Среднему столичному домохозяйству для ее покупки требовалось в феврале 2009 года 5 лет, в феврале 2010 года – 4,1 года.

Коэффициенты доступности на вторичном рынке жилья Москвы



Для приобретения однокомнатной квартиры на вторичном рынке домохозяйству требовалось в феврале 2009 9,9 года, через 12 месяцев этот показатель снизился до 8,2 лет. Коэффициенты доступности для двухкомнатной и трехкомнатной квартиры на первичном рынке снизились с 15,3 до 12,4 и с 20,4 до 16,6 соответственно.

Коэффициенты доступности на вторичном рынке жилья Москвы

	фев. 2009	март 2009	апр. 2009	май 2009	июнь 2009	июль 2009	авг. 2009	сент. 2009	окт. 2009	ноя. 2009	дек. 2009	январь 2010	фев. 2009
Комната	5,1	5,0	4,7	4,5	4,3	4,3	4,3	4,3	4,1	4,0	4,1	4,2	4,1
Однокомнатная квартира	10,2	9,9	9,4	9,1	8,5	8,6	8,7	8,6	8,2	8,0	8,3	8,3	8,3
Двухкомнатная квартира	15,3	14,9	14,0	13,6	12,8	13,0	13,0	13,0	12,3	12,0	12,4	12,5	12,4
Трехкомнатная квартира	20,4	19,8	18,7	18,2	17,1	17,3	17,3	17,3	16,4	16,0	16,6	16,6	16,6

Как показало исследование, проведенное специалистами агентства RWAY, доступность жилья на первичном рынке Москвы в период с 2001 года постепенно снижалась.

В частности для покупки комнаты на вторичном рынке Москвы среднему домохозяйству в 2001 году требовалось чуть более двух лет. К концу 2008 года этот показатель увеличился до 4,7 года.

По данным на 2008 год наименее «доступным» жильем из всех выбранных вариантов являлась трехкомнатная квартира - для ее покупки требовалось 18,7 ежегодных среднемедианных доходов столичного домохозяйства, для двухкомнатной квартиры этот коэффициент составлял в 2008 году 14,0, для однокомнатной – 9,4.

Федеральными властями сейчас ставится задача сделать доступным жилье не менее чем для 40% населения. При этом делается упор на строительство жилья экономкласса стоимостью около 30 тысяч рублей за квадратный метр.

Специалисты RWAY отмечают, что доступность жилья является одним из наиболее важных индикаторов состояния рынка. При этом ориентироваться стоит, прежде всего, на коэффициент доступности, рассчитанный для комнаты на вторичном рынке (типовое жилье). Вплоть до 2006 года этот показатель (количество лет, которое требуется домохозяйству для приобретения жилья) составлял менее 3, т.е. жилье было доступным. Однако с 2006 года начался спекулятивный «перегрев» рынка. Наряду с таким индикатором, как количество сделок, доступность комнаты на вторичном рынке может свидетельствовать о достижении ценового дна. Но нужно учитывать, что достижение последнего будут определять сильные игроки рынка.

Оценка доступности жилья на рынке Москвы 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

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 Москвы специалистами RWAY использовались следующие данные:

- Среднегодовой и ежемесячный душевой уровень доходов населения г. Москвы согласно обследованиям Росстата
- Среднегодовые и ежемесячные данные по ценам квадратного метра на первичном и вторичном рынке жилья Москвы (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 Москвы 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).