



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

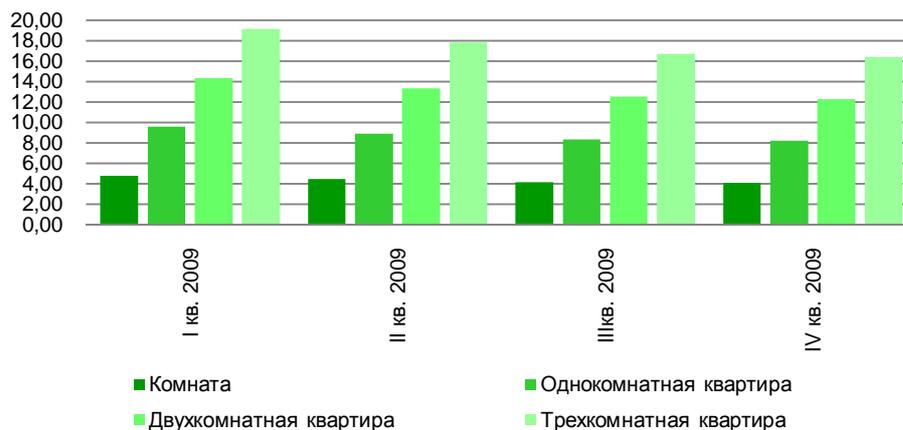
Индикаторы доступности на вторичном рынке жилья Московской области

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 четвертого квартала этот показатель снизился до 4,1 лет. Доступность выросла и для других типов домовладений. Как показал анализ, проведенный аналитиками RWAY, основной рост доступности жилья на рынке Подмоскovie пришелся на первые три квартала 2009 года. К концу года падение цен (и как следствие – рост доступности) замедлилось.

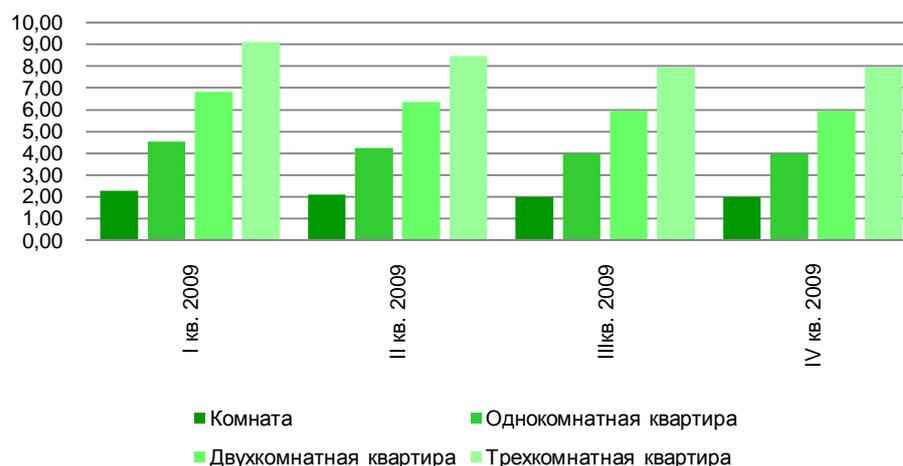
Доступность вторичного жилья для жителей Московской области, лет

	I кв. 2009	II кв. 2009	III кв. 2009	IV кв. 2009
Комната	4,78	4,45	4,17	4,10
Однокомнатная квартира	9,56	8,90	8,35	8,19
Двухкомнатная квартира	14,35	13,35	12,52	12,29
Трехкомнатная квартира	19,13	17,79	16,69	16,39

Доступность жилья для жителей Московской области.
 Вторичное жилье (лет)



Доступность жилья для жителей Москвы. Вторичное жилье
 (лет)



Доступность вторичного жилья для жителей Москвы, лет

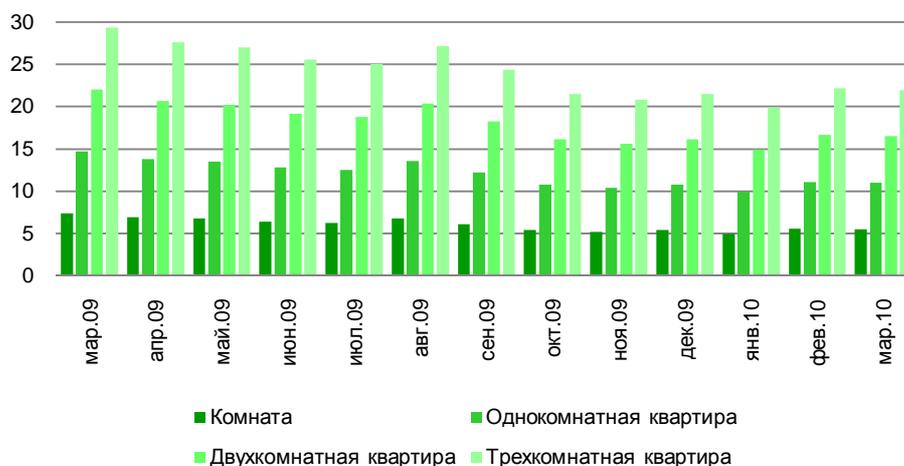
	I кв. 2009	II кв. 2009	III кв. 2009	IV кв. 2009
Комната	2,28	2,12	1,99	1,99
Однокомнатная квартира	4,55	4,23	3,97	3,97
Двухкомнатная квартира	6,83	6,35	5,96	5,96
Трехкомнатная квартира	9,10	8,47	7,94	7,94

Для жителей Москвы доступность жилья на вторичном рынке области аналогично повышалась. Для среднестатистического столичного домохозяйства для покупки комнаты к концу IV кв. 2009 г. требовалось около двух лет, что по сути означает возвращение к значениям начала 2008 года.

Агентством RWAY был также проведен анализ динамики доступности жилья на первичном рынке городов восточного сектора Подмосковья (Горьковское шоссе).

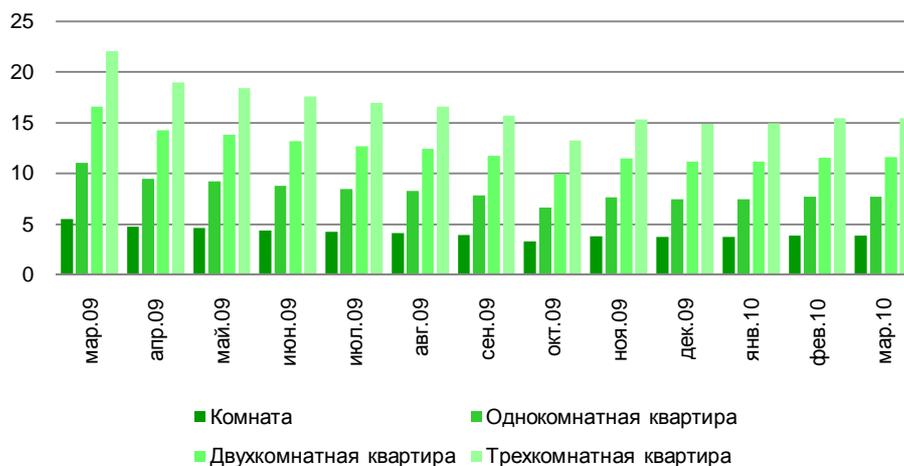
В городе Балашихе (192,8 тыс. жителей), расположенном в 8 км от МКАД, как и во многих других городах ближнего Подмосковья, минимальные значения коэффициента доступности наблюдались в ноябре и декабре 2009 г. В частности, для однокомнатной квартиры коэффициент составил 10,4 (для сравнения - в марте 14,6). С сентября по март цены находились в неустойчивом положении. С начала 2010 года застройщики существенно подняли стоимость квадратного метра. Фактически доступность начинает возвращаться к своим докризисным характеристикам.

**Доступность жилья для жителей Московской области.
Вторичное жилье. Балашиха (лет)**

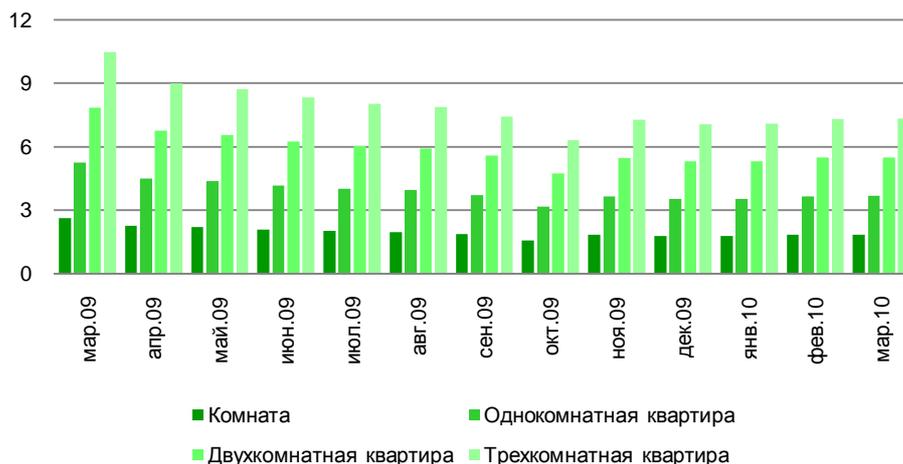


В городе Ногинске (37 км от МКАД) проживает около 115,7 тыс. жителей. Коэффициент доступности, начиная с апреля 2009 г., постепенно снижался, но с февраля 2010 г. зафиксировался на уровне 15 лет. Стоимость кв.м вторичного жилья в г. Ногинске на конец I квартала 2010 г. составляет \$1950-2025/кв.м.

**Доступность жилья для жителей Московской области.
Вторичное жилье. Ногинск (лет)**

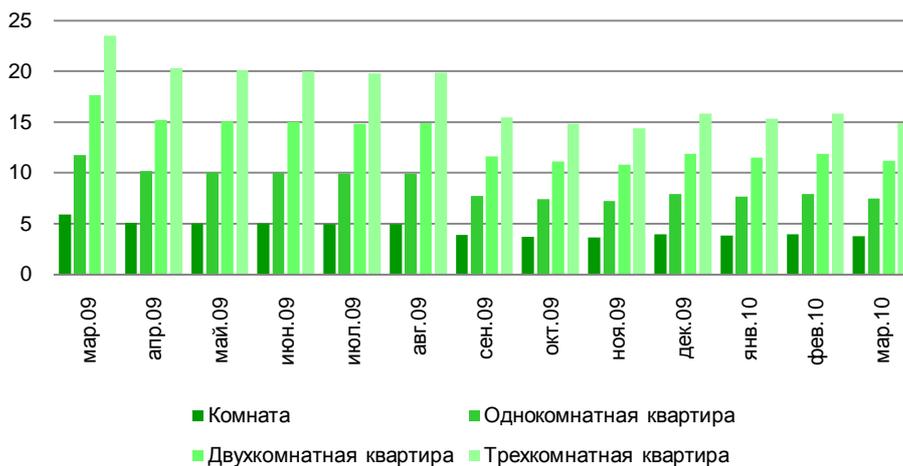


**Доступность жилья для жителей Москвы. Вторичное жилье.
Ногинск (лет)**

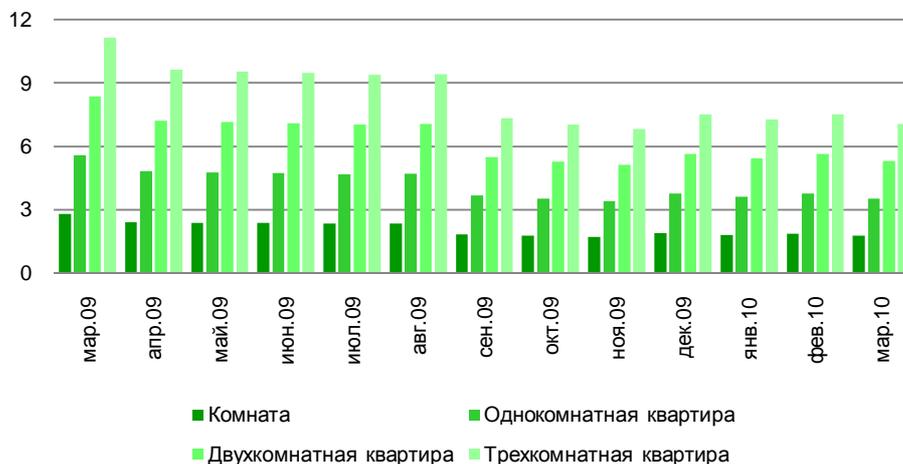


г. Электросталь расположен в 40 км от МКАД. Численность населения составляет 146, 3 тыс. жителей. Обвал цен на вторичное жилье зафиксирован в сентябре 2009 г., этому свидетельствует уменьшение коэффициента доступности. Снижение составило для однокомнатных квартир: с \$2450 /кв.м (в августе 2009 г.) по \$1875/кв.м (в сентябре 2009 г.). На конец I квартала 2010 года ситуация на рынке вторичного жилья г. Электросталь достаточно стабильная, средняя цена кв.м на вторичном рынке составляет \$1950-2000/кв.м.

**Доступность жилья для жителей Московской области.
Вторичное жилье. Электросталь (лет)**



**Доступность жилья для жителей Москвы. Вторичное жилье.
Электросталь (лет)**



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:

- 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.м), однокомнатная квартира (36 кв.м), двухкомнатная квартира (54 кв.м), трехкомнатная квартира (72 кв.м).

Оценка доступности жилья на рынке Москвы проводится Агентством RWAY, имеющим 15-летний опыт информационно-аналитической работы на рынке недвижимости. Расширенный анализ показателей доступности по рынку жилья Москвы, Подмосковья и регионов публикуется в **ежемесячном Бюллетене 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