



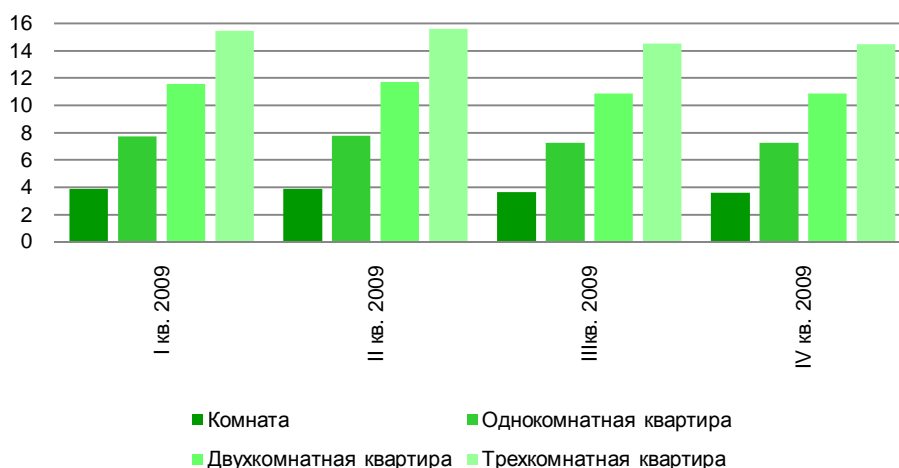
www.RWAY.ru, www.RWAY-Online.ru
 Телефон/факс: (495) 933 5503
 e-mail: info@rway.ru

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 Подмоскovie 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 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).

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



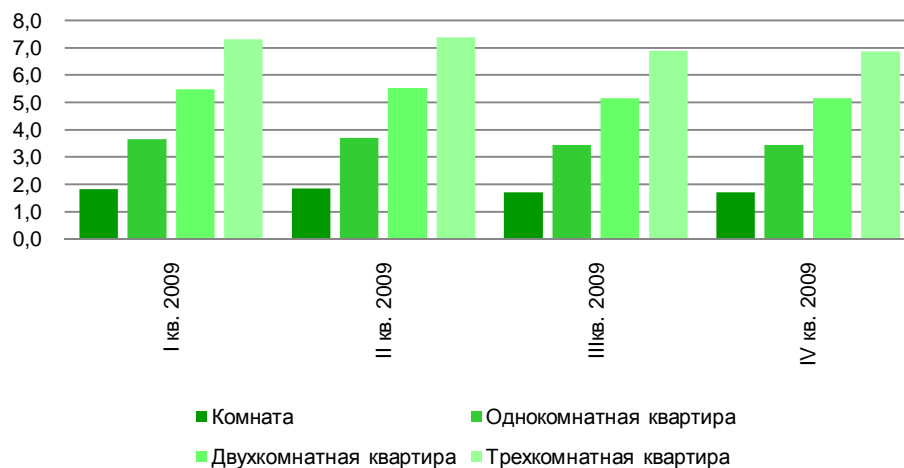
Доступность первичного жилья для жителей Московской области, лет

	I кв. 2009	II кв. 2009	III кв. 2009	IV кв. 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.

Доступность жилья для жителей Москвы. Первичное жилье (лет)



Доступность первичного жилья для жителей Москвы, лет

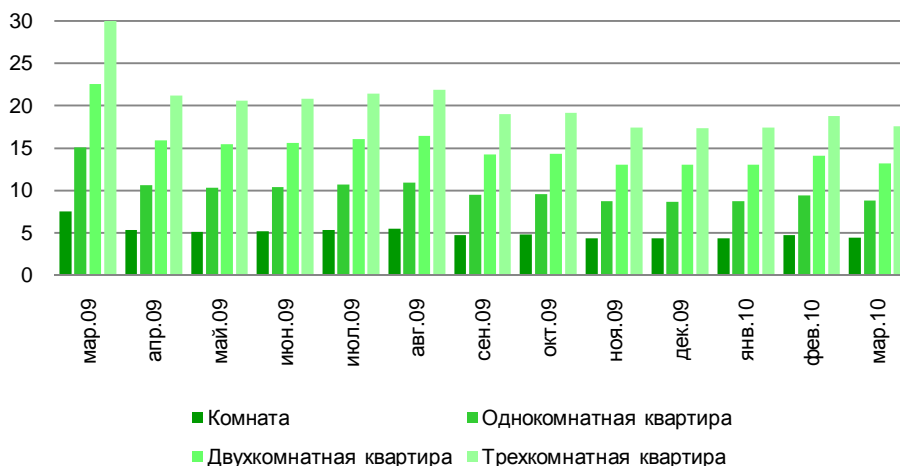
	I кв. 2009	II кв. 2009	III кв. 2009	IV кв. 2009
Комната	1,8	1,8	1,7	1,7
Однокомнатная квартира	3,7	3,7	3,4	3,4
Двухкомнатная квартира	5,5	5,5	5,2	5,1
Трехкомнатная квартира	7,3	7,4	6,9	6,9

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

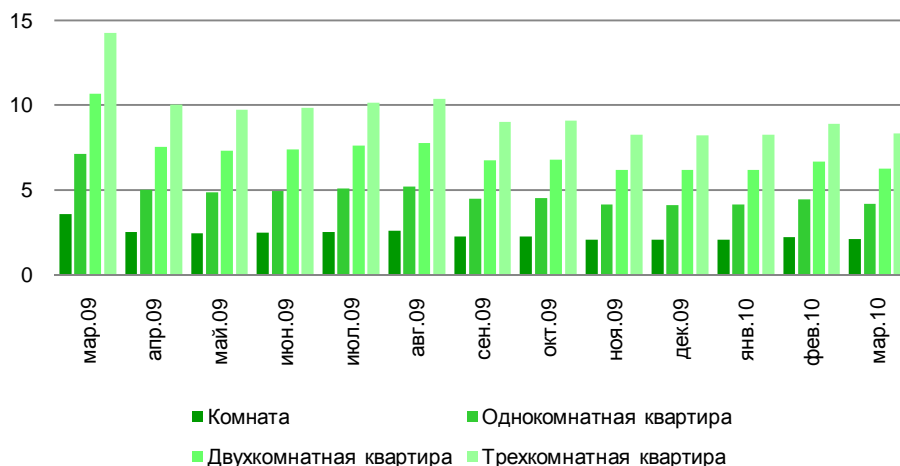
Агентством RWAY был также проведен анализ динамики доступности жилья на первичном рынке городов восточного сектора Подмосковья (Горьковское шоссе).

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 8,7 (для сравнения - в марте 2009 г. - 15). 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. Первичное жилье. Балашиха (лет)

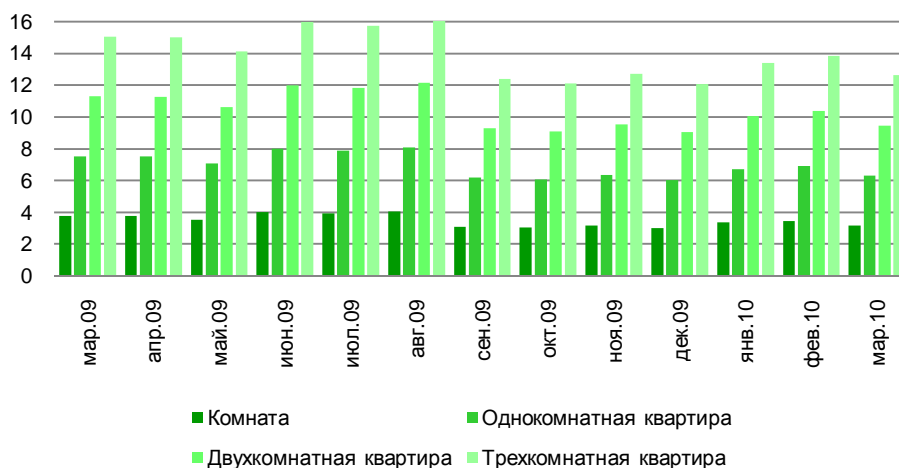


**Доступность жилья для жителей Москвы. Первичное жилье.
Балашиха (лет)**

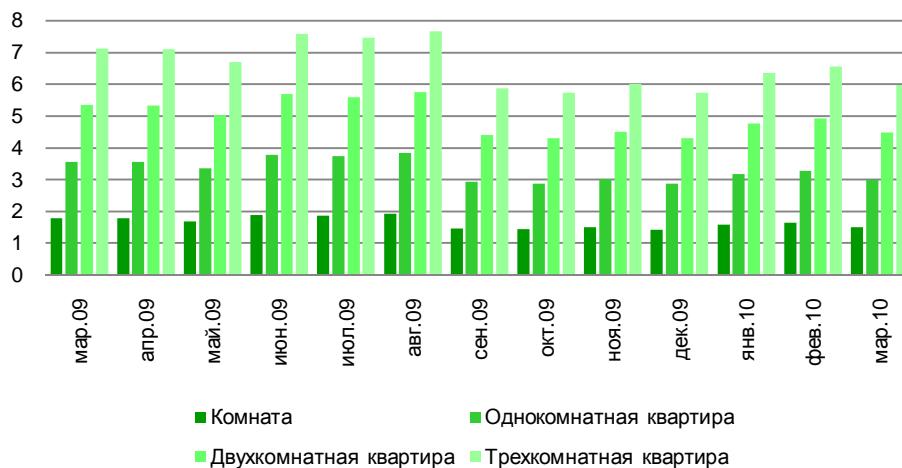


В городе Ногинске (37 км от МКАД) проживает около 115,7 тыс. жителей. Максимальное значение коэффициента доступности наблюдалось в августе 2009 г. – 8 лет для приобретения однокомнатной квартиры. С сентября в этом районе наблюдается провал цен. Стоимость кв.м на конец марта 2010 г. составляет – \$1650/кв.м (или 48444 руб./кв.м).

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



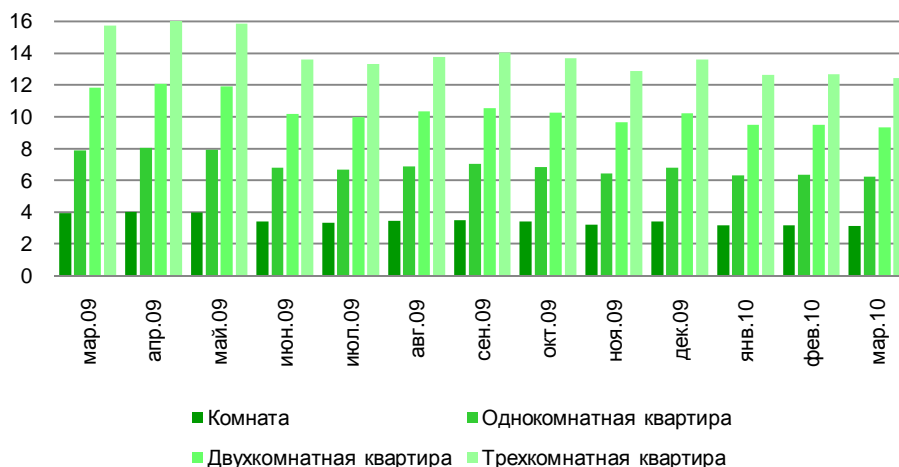
**Доступность жилья для жителей Москвы. Первичное жилье.
Ногинск (лет)**



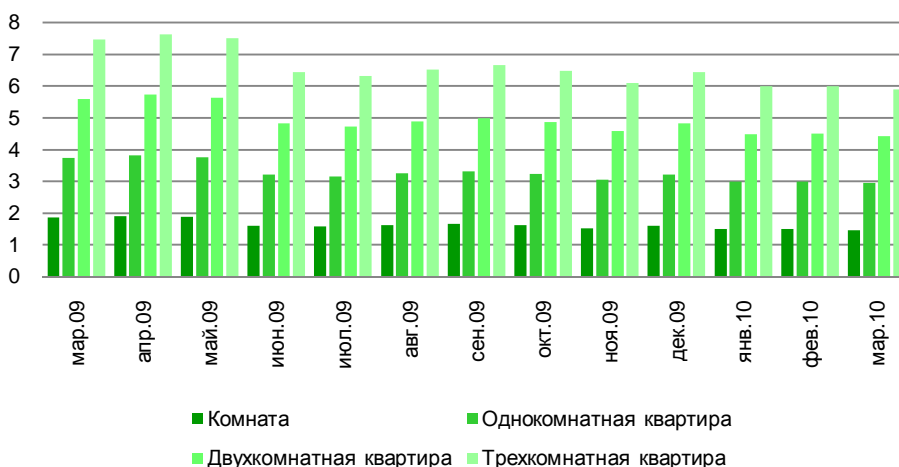
г. Электросталь расположен в 40 км от МКАД. Численность населения составляет 146, 3 тыс. жителей. Показатель доступности в этом районе ведет себя достаточно стабильно. С середины 2009 г. жилье на первичном

рынке стало более доступным (на 1 год). На конец марта 2010 года стоимость кв.м первичного жилья составляет \$1625/кв.м.

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



Доступность жилья для жителей Москвы. Первичное 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 средне медианный 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.
- Средне медианный 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