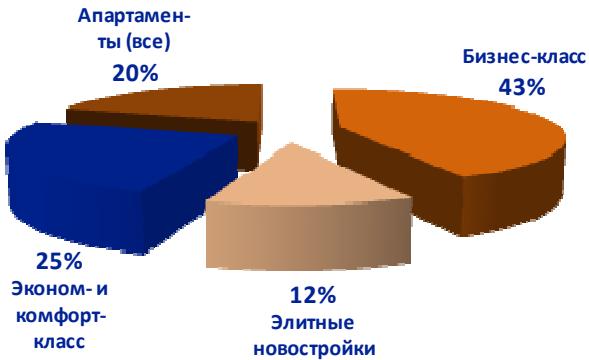


Москва

В течение 1 квартала 2013 г. на рынок московских новостроек вышло 18 новых объектов (жилых домов, корпусов в составе ЖК) как в сегменте жилья, так и в сегменте апартаментов. Объем нового предложения составил около 130 тыс. кв. м, из которых почти половина – апартаментные комплексы комфорт-, бизнес- и элит-класса. Сравнительно одинаковый объем нового предложения (по 20%) приходится на традиционные жилые комплексы бизнес- и комфорт-класса, 10% - новые предложения в эконом-классе. Еще 2% приходится на новый объем предложения в сегменте элитного жилья.

Совокупный объем предложения на рынке новостроек, по итогам первого квартала 2013 г., остался на уровне предыдущего периода и составил 1,4 млн. кв. м (с учетом апартаментов и элитных новостроек) или 262 объекта.

Структура предложения на рынке новостроек Москвы по классам по состоянию на 1 квартал 2013 г. выглядит следующим образом:

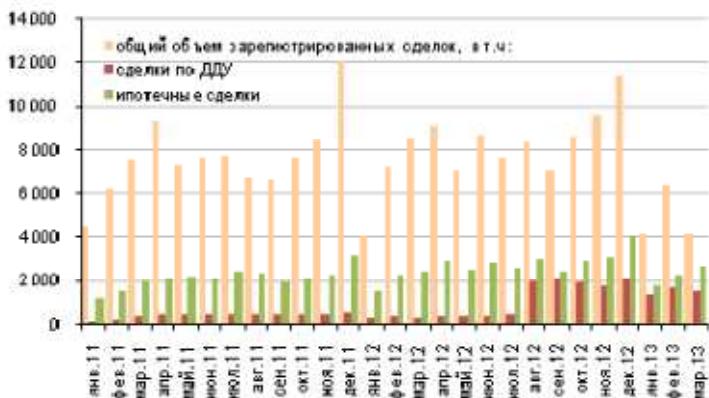


В 1 квартале 2013 г., по данным Управления Росреестра по Москве, было заключено 14 523 сделки, что ниже прошлогодних показателей более чем на 25%. Снижение объема сделок было зафиксировано в марте, что нетрадиционно для данного месяца.

В целом же, покупательская активность на рынке оставалась высокой, о чем свидетельствует рост объема ипотечных сделок и сделок по ДДУ. Так, в 1 квартале 2013 г. было заключено 6 594 ипотечные сделки, что на 9% выше прошлогоднего показателя.

Всего в 1 квартале 2013 г. было заключено 4 325 сделок по ДДУ, что выше аналогичных показателей 2012 г. почти в 5 раз.

Динамика числа зарегистрированных сделок, Москва
Источник: данные Управления Росреестра по Москве



По итогам 1 квартала 2013 г. средние цены предложения на рынке новостроек в зависимости от класса установились на следующих уровнях:

- **эконом-класс** - 118 010 руб. за кв. м (что соответствует уровню цен МО для объектов комфорт- и бизнес-класса удаленностью 5 - 8 км от МКАД);
- **комфорт-класс** - 145 690 руб. за кв. м, +6,8% (что связано с повышением цен по ряду объектов, в том числе в связи с ростом стадии строительной готовности, а также с выходом на рынок новых объектов по достаточно высоким ценам; данное завышение цен обусловлено успешными продажами в предлагаемых жилых комплексах, ограниченностью предложения на рынке столицы и увеличением предложения по апартаментам);
- **бизнес-класс** - 228 690 руб. за кв. м, +4,6% (что обусловлено как повышением цен, так и изменением структуры предложения в сегменте – в течение исследуемого периода данный сегмент пополнился новыми объектами, среди которых есть объекты на высокой стадии строительной готовности).

Средняя цена предложения на вторичном рынке жилья колеблется на уровне 207 340 руб. за кв. м. Очевидно, что разница стоимостей качественного жилья на первичном и вторичном рынках столицы незначительная.

В 2013 г. рынок Москвы продолжит активно пополняться новыми предложениями как в сегменте жилья: ЖК «Варшавские Холмы», «Донской Олимп», так и в сегменте апартаментов комфорт- и бизнес-класса. К уже стартовавшему в этом году апартаментному комплексу в составе МФК «Водный», в ближайшее время добавятся апартаментный комплекс «Царицыно-2», МФК «Фили-Град» и другие.

Московская область

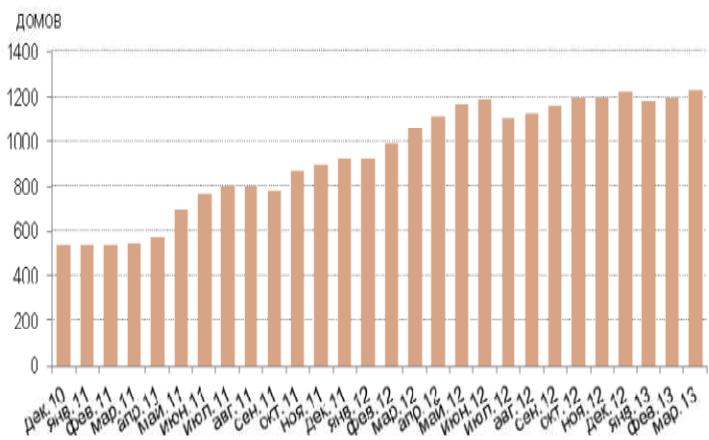
Несмотря на объявление властей о пересмотре инвестиционных контрактов и приостановке выдачи новых разрешений на строительство, на территории Московской области сохраняется высокая строительная активность, преимущественно жилых комплексов комфорт-класса. За 1 квартал 2013 г. первичный рынок пополнился предложениями по более чем 100 адресам, а объем предложения, по состоянию на конец марта 2013 г., составил 1 230 домов (+1% относительно декабря 2012 г.). Основной объем нового предложения представлен объектами комфорт-класса - среди появившихся в 1 квартале 2013 г. новостроек 70% относятся к данному сегменту. На долю эконом-класса приходится 30%. Среди вышедших на рынок предложений порядка 33% объектов относятся к сегменту среднеэтажного строительства, 16% - малоэтажного.

По данным Управления Росреестра по Московской области, в первые месяцы 2013 г. (январь-март) количество зарегистрированных прав на жилые помещения снизилось относительно показателей конца 2012 г. За 1 квартал 2013 г. данный показатель соответствовал 146 404 ед. При этом по сравнению с предыдущими периодами существенно снизилось и количество ипотечных сделок (31 879 сделок). В тоже время на первичном рынке сохраняется достаточно высокая покупательская активность, однако показатели количества зарегистрированных сделок по ДДУ в 1 квартале 2013 г. (17 335 зарегистрированных договоров) уступают значениям предыдущего и аналогичного периодов 2012 г. Что может быть обусловлено отложенным спросом со стороны потенциальных покупателей.

За первые месяцы 2013 г. средний уровень цен в новостройках Подмосковья в рублевом эквиваленте вырос на 2,8% и составил 72 300 руб. за кв. м, таким образом превысив докризисный показатель на 6%.

Во многом увеличение средних цен предложения обусловлено повышением ценового уровня новостроек в ближнем поясе удаления, где сконцентрирован основной объем новостроек – по итогам прошедшего квартала, в городах и поселках, примыкающих к столице (до 5 км от МКАД), цены на первичном рынке в среднем выросли на 4% до уровня 85 450 руб. за кв. м.

Динамика объема предложения на рынке новостроек МО



Количество зарегистрированных прав на жилые помещения и сделок с ними в Московской области, тыс. шт.



Структура предложения новостроек Московской области по классам, март 2013 г.



В Московской области средняя удельная цена предложения на вторичном рынке жилья в марте 2013 г. составила 88 700 руб. за кв. м.

«Новая» Москва

План по строительству на присоединенных территориях в 2013 г. составляет 1,1 млн. кв. м.

В 1 квартале 2013 г. были представлены предложения по 202 объектам, что на 2,5% больше показателя предыдущего периода. При этом на продажу было выставлено порядка 6 620 квартир (+13% относительно 4 квартала 2012 г.). Несмотря на увеличение объемов предложения, новые проекты выходили на рынок в ограниченном количестве. В основном среди новых предложений представлены квартиры в отдельных корпусах ранее вышедших жилых комплексов.

В структуре предложения первичного рынка «Новой» Москвы преобладают новостройки, расположенные вблизи от МКАД. Порядка 30% приходится на предложения в территориальном поясе до 5 км от МКАД, основной объем предложений которого сконцентрирован в пос. Коммунарка. В городах и поселках на расстоянии 6-15 км от МКАД предлагается практически половина (49%) всех предлагаемых новостроек Новой Москвы. К ним относятся объекты в г. Московский, г. Щербинка, пос. Марьино и другие.

За 1 квартал 2013 г. цены на первичном рынке «Новой» Москвы не претерпели существенных изменений. По состоянию на конец марта 2013 г., ценовой уровень новостроек соответствовал 86 000 руб. за кв. м, что выше показателя декабря 2012 г. лишь на 1%:

- эконом-класс – 84 600 руб. за кв. м;
- комфорт-класс – 85 000 руб. за кв. м;
- бизнес-класс – 125 700 руб. за кв. м.

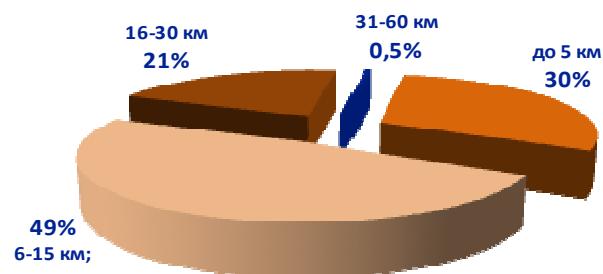
С момента объявления о присоединении юго-западных территорий в состав столицы цены на квартиры первичного рынка «Новой» Москвы выросли на 35% в рублевом эквиваленте. Основной рост по данным новостройкам пришелся на период до официального включения указанных территорий в состав г. Москвы.

Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке «Новой» Москвы в марте 2013 г. составила 106 200 руб. за кв. м.

Структура предложения новостроек «Новой» Москвы по классам, март 2013 г.



Структура предложения новостроек «Новой» Москвы по удалению от МКАД, март 2013 г.



Средневзвешенные цены предложения в новостройках «Новой» Москвы, 2013 г.

Населенный пункт, расстояние от МКАД	Средняя стоимость квадратного метра, руб.
менее 5 км	88 000
5-7 км	103 900
7-9 км	83 800
9-11 км	78 600
11-13 км	76 700
13-15 км	83 400
более 15 км	63 500

Фонд недвижимости «Доступное жилье»

Инвестиции в строительство многоквартирных жилых домов эконом-класса в Московской области - ЖК «Малое Павлино» (9 км от МКАД, Люберецкий район)

Стоимость пая на дату размещения, руб. (07.12.2012)	441 332,72
Стоимость пая на 30.04.2013, руб.	524 393,99
Изменение стоимости пая	+18,82 %
СЧА на 30.04.2013, руб.	224 044 752,34



Фонд недвижимости «Доступное жилье 2»

Инвестиции в строительство многоквартирных жилых домов эконом-класса в Московской области - ЖК «Кореневский Форт» (10 км от МКАД, Люберецкий район)

30.04.2013 - 01.07.2013

Продажа паев фонда инвесторам

01.07.2013

Завершение срока выдачи дополнительных инвестиционных паев фонда



По состоянию на конец мая 2013 г., стоимость квадратного метра в новостройках г. Люберцы соответствовала уровню 107 400 руб. для однокомнатных квартир.

Для жилых комплексов эконом- и комфорт-класса, расположенных в территориальном пояске 7-12 км от МКАД, стоимость квадратного метра в однокомнатных квартирах варьировалась в пределах от 65 000 руб. до 82 000 руб. Данная разница обусловлена не только зависимостью цены от класса объекта и его удаленности от МКАД, но и от стадии строительной готовности дома. Следует отметить, что среднестатистическая разница в цене на квартиры в новостройках на стадии котлована и окончания стройки, но еще до работы Госкомиссии, составляет 15-20%, а после получения прав собственности – 25-30%. В отдельных жилых комплексах разница в цене жилья на старте продаж и на стадии сдачи дома в эксплуатацию может доходить до 40%.

Прогнозируемый рост средневзвешенных цен на квартиры первичного рынка жилья «старой» Москвы, по итогам 2013 г., – 8-10% и 5-7% на квартиры в «Новой» Москве и Московской области.

Рынок жилой недвижимости в 1 квартале 2013 г.



Ограничение ответственности

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» осуществляет инвестиционную деятельность на основании следующих лицензий: лицензия на осуществление деятельности по управлению ИФ, ПИФ и НПФ № 21-0000-1-00096 от 20 декабря 2002 года, выдана ФСФР России, лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление деятельности по управлению ценностями бумагами № 077-10104-001000 от 10 апреля 2007 года, выдана ФСФР России.

Адрес местонахождения: РФ, Москва, ул. Стромынка, д.18, стр. 27, оф. 3, тел. (495) 662-40-92, факс (495) 662-40-91, сайт компании: www.upravlyuem.ru

Результаты деятельности управляющего по управлению ценностями бумагами в прошлом не определяют доходы учредителя управления в будущем.

Сведения о фондах недвижимости

- Название и тип паевого инвестиционного фонда: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Доступное жилье» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»

Номер и дата регистрации Федеральной службой по финансовым рынкам правил доверительного управления фондом: № 2458 от 04 октября 2012 г.

По состоянию на 30.04.2013г. изменение расчетной стоимости инвестиционного пая за 3 месяца: - 1,69%, изменение расчетной стоимости инвестиционного пая за 6 месяцев: +5,12%

- Название и тип паевого инвестиционного фонда: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Доступное жилье 2» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»

Номер и дата регистрации Федеральной службой по финансовым рынкам правил доверительного управления фондом: № 2556 от 28 февраля 2013 г.

- Информация о местах, где до приобретения инвестиционных паев можно получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами и иными документами: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27, офис 3, тел. (495) 662-40-92.
- Иные источники информации, в которых в соответствии с Правилами доверительного управления раскрывается информация: сайт в сети Интернет <http://www.upravlyuem.ru>, а также информационный бюллетень «Приложение к Вестнику ФСФР».
- Агент по выдаче и погашению инвестиционных паев: ОАО «Промсвязьбанк». Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление брокерской деятельности № 177-03816-100000, выдана ФКЦБ РФ 13.12.2000 г., тел. (495) 777-10-20.

Данные материалы подготовлены аналитиками управляющей компании с использованием данных компаний ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ», Blackwood, Индикаторы рынка недвижимости, Метриум Групп, отображают частное мнение и не являются обещанием в будущем эффективности деятельности (доходности финансовых вложений).

Настоящий материал не предназначен для широкого распространения и не является рекламой, адресованной неограниченной группе лиц в отношении ценных бумаг или соответствующих финансовых инструментов, а также финансовых услуг, и предназначен только индивидуальным получателям, являющимися квалифицированными инвесторами в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все получатели данного материала являются лицами, которым данный материал может быть адресован на законных основаниях (далее именуемые «Указанными получателями материала»).

Данный материал не может быть использован лицами, которые не являются Указанными получателями материала. Любой вид инвестиций или инвестиционной деятельности, если о нем говорится в данном материале, доступен только Указанным получателям материала и имеет отношение только к Указанным получателям материала. Настоящий материал не предназначен для доступа к нему третьих лиц, в том числе - розничных инвесторов за пределами Российской Федерации. В случае, если данный материал содержит указание на ценные бумаги, то описываемые в материале ценные бумаги, могут не подлежать продаже во всех юрисдикциях или определенным категориям инвесторов.

Производные финансовые инструменты и/или структурированные финансовые инструменты, если таковые указаны в материале, могут не подходить для всех инвесторов, и торговля этими инструментами, может носить риск потери средств инвестора. Прошлые показатели, в том числе основанные на реальных показателях в прошлом (в случае их наличия в материале), не являются обещанием доходности и/или гарантией будущих результатов. Все цифры и/или значения включая, но не ограничиваясь цифры и/или значения, указанные в «границе роста базисного актива», «защите капитала», «купоне», «базисном активе», «доходности», «минимальной доходности», «стоимости варранта», «стоимости ноты», а также любые обозначения любых валют, а также любые сроки, указанные в настоящем материале предназначены исключительно в качестве примера описания финансового инструмента, ноты, ценной бумаги и не являются какими-либо реальными показателями и/или обещанием доходности и/или гарантией будущих результатов. Стоимость инвестиций, в любом случае, подвержена влиянию множества факторов и, соответственно, может упасть или вырасти, при этом инвестор может не вернуть себе сумму первоначальных инвестиций, как в части, так и полностью. При этом, отдельные инвестиции могут стать неосуществимыми в связи с неликвидностью рынка ценных бумаг или отсутствием вторичного рынка, и поэтому оценка инвестиций и определение рисков инвестора могут не поддаваться какой-либо оценке. Инвестиции в неликвидные ценные бумаги подразумевают высокую степень риска и приемлемы только для квалифицированных инвесторов, разбирающихся в соответствующих рисках и не требующих, не рассчитывающих на легкую и быструю возможность преобразования инвестиций в наличные денежные средства. Стоимость номинированных в иностранной валюте ценных бумаг подвержена колебаниям в зависимости от курсов иностранных валют по отношению к российскому рублю и/или курсов иностранных валют по отношению друг к другу, что может негативно сказаться на стоимости или цене инвестиций, а также на доходах, получаемых от инвестиций. Иные факторы риска, влияющие на цену, стоимость или доходы от инвестиций, включают, но не обязательно ограничиваются политическими рисками, экономическими рисками, кредитными рисками, а также рыночными рисками. Инвестиции в развивающиеся рынки имеют высокую степень риска, и инвесторы перед осуществлением инвестиций должны тщательно оценить все возможные риски, связанные с осуществлением деятельности на таких рынках.

Информация, содержащаяся в настоящем материале, не является инвестиционно-аналитическим материалом, не содержит какие-либо сведения технического и прочего анализа финансового рынка. Информацию, содержащуюся в данном материале, не следует рассматривать в качестве предложения, приглашения или побудительной причины приобрести либо продать те или иные ценные бумаги и/или финансовые инструменты; данный материал не является советом или личной рекомендацией либо другой формой выражения нашего мнения о том, отвечает ли конкретная ценная бумага или финансовый инструмент Вашим финансовым или иным интересам. Данная информация не основана на конкретных обстоятельствах, связанных с указанным получателем материала.