

**Мониторинг ключевых событий на
зарубежных рынках жилья и
ипотеки**

Сентябрь 2013 года

Аналитический центр АИЖК



Содержание:

Ключевые темы	3
США	4
Канада	6
Европейские страны	8
Великобритания	11
Швейцария	13
Испания	15
Израиль	16
Турция	17
Юго-Восточная Азия	18
Китай	19

КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ

Аналитический центр АИЖК проанализировал ключевые события и выделил основные тенденции на рынках недвижимости зарубежных стран в сентябре 2013 г.

Аналитики АИЖК отмечают позитивную динамику на рынке недвижимости. Об этом свидетельствует последняя доступная статистика: снижение процентных ставок и уровня просрочек по ипотечным кредитам, повышение рейтингов агентством Moody's с негативного на стабильный рейтингов региональных агентств по жилищному финансированию (Housing Finance Agencies – HFA). Также наблюдается высокий спрос со стороны иностранных инвесторов на недвижимость в США.

У соседей – Канады, рынок жилья также идет на поправку: зафиксирована положительная динамика в сегменте строительства жилья. Однако темпы «выздоровления», по оценкам экспертов, могут оказаться недостаточными для полного удовлетворения спроса на рынке жилья, что может впоследствии спровоцировать рост цен и надувание пузыря на рынке недвижимости.

Европейский рынок жилья и ипотеки, по оценкам Аналитического центра АИЖК, продолжает оставаться сильно зависимым от состояния национальных экономик. В странах Северной Европы, которые несильно пострадали от кризиса, рынок жилья растет достаточно быстрыми темпами, которые усиливают опасения формирования ценового пузыря и вынуждают регуляторов принимать меры, направленные на ограничение такого роста (например, введение ограничений на выдачу кредитов с выплатой в конце срока кредитования). В странах Южной Европы ситуация на рынке жилья и ипотеки по-прежнему остается нестабильной. В частности, в Греции и на Кипре продолжается спад на рынке недвижимости, вследствие чего эти страны вынуждены искать дополнительные источники доходов, например, повышая налоги, в том числе на недвижимость, продавая или сдавая в аренду государственную собственность, проводя массовые сокращения госслужащих.

В Великобритании правительство продолжает реализацию своей политики по стимулированию рынка ипотеки: в сентябре были озвучены параметры новой программы, которая позволяет гражданам приобретать недвижимость с минимальным первоначальным взносом под определенные государственные гарантии. Однако принимая во внимание, что дефицит жилья в стране достаточно высокий (сопоставимый с дефицитом в годы после Второй мировой войны), то существуют опасения того, что действия правительства стимулируют формирование ценового пузыря на рынке недвижимости, поскольку программа не сможет эффективно повлиять на увеличение предложения жилья на рынке и дефицит жилья все равно сохранится.

Схожая с Европой ситуация наблюдается и в странах Ближнего Востока. Так, аналитики отмечают сохранение высокого спроса на покупку и аренду жилья в Израиле, что отражается в более высоких темпах роста стоимости жилья по сравнению с ростом доходов населения. В снижении доступности жилья регуляторы видят угрозу перекредитования домохозяйств. Поскольку налицо явные признаки формирования «пузыря», то Центральный банк Израиля вынужден принимать меры по «охлаждению» ситуации на рынке недвижимости, вводя различные ограничения.

С перегревом рынков жилья борются финансовые регуляторы и в странах Юго-Восточной Азии. Так, в сентябре появились сообщения о новых ограничениях, введенных в Китае, Сингапуре и Индонезии с целью сокращения высокого инвестиционного спроса на жилье со стороны иностранцев (в особенности на недвижимость премиум-класса). Также ограничения коснулись возможностей резидентов (местных жителей) приобретать вторые и последующие дома. Более того, с целью предотвращения массового строительства в сегменте дорогого жилья правительства некоторых стран региона активно проводят политику по строительству социального жилья, тем самым пытаясь сместить акцент деятельности застройщиков со строительства дорогого жилья в сегмент строительства бюджетного жилья.

СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА

США

Рейтинговое агентство Moody's повысило прогноз по рейтингам американских агентств по жилищному финансированию

Международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service пересмотрело прогноз по рейтингам американских агентств по жилищному финансированию (HFA) с «негативного» на «стабильный». Такое изменение прогноза по рейтингам агентств, суммарная стоимость активов которых составляет \$100 млрд, вызвано диверсификацией агентствами бизнеса, связанной с необходимостью решения проблем, касающихся финансирования деятельности по выдаче ипотечных кредитов. HFA стали использовать новые стратегии по финансированию выдачи кредитов, изменили структуру облигационных займов для снижения стоимости привлечения заемных средств и расширили клиентскую базу, осуществляя кредитование на покупку и строительство не только односемейных, но и многосемейных домов.

HFA существуют в большинстве американских штатов и реализуют программы по обеспечению населения доступным жильем и развитию инфраструктуры жилых районов.

Старший аналитик агентства Moody's Рэчел Макдональд (Rachel McDonald) сообщила в отчете о рейтинговом действии следующее: «Мы ожидаем, что предпринятые меры будут способствовать стабилизации деятельности HFA, поскольку в настоящее время указанные агентства способны привлечь финансирование для выдачи диверсифицированных кредитных продуктов (это касается как линейки кредитных продуктов, так и ставок кредитования)».

В период 2008 – 2011 гг. финансовые показатели агентств оставались стабильными, а в 2011 и 2012 гг. был отмечен их рост. В опубликованном отчете Moody's отмечено, что в течение ближайших 18 мес., по-видимому, продолжится рост финансовых показателей HFA. Устойчивое финансовое положение агентств позволит им покрыть убытки, связанные с просроченной задолженностью и дефолтом заемщиков, уровень которых был высок, а в ближайшее время, возможно, станет еще выше, в

Основные макроэкономические показатели США

ФРС США	0,25%	ВВП, млрд USD (II кв. 2013 г.)	16 661 ▲
DowJones	15 130 ▼	ИПЦ (август 2013 г. к августу 2012 г.)	101,5 ▼
S&P500	1 682 ▼	Безработица (август 2013 г.)	7,3 ▼
EUR/USD	1,35 ▲	GBP/USD	1,62 ▲
Оборот розничной торговли		4214 147 ▲	

Источники: Reuters, Bankrate

Ставки по ипотечным кредитам США

	по состоянию на 04.10.2013	по состоянию на 30.08.2013
30 Year Jumbo	4,45 ▼	4,71
30 Fixed Rate	4,42 ▼	4,73
15 Fixed Rate	3,52 ▼	3,75
5 Year ARM	3,25 ▼	3,49
FHA 203 (b)	4,15 ▼	4,48

Источник: Mortgage Bankers Association

Доходность облигаций США

	US Treasuries	Fannie Mae	Freddie Mac
3M	0,04 ▲	0,12 ▼	0,12 ▲
6M	0,04 ▼	0,17 ▼	0,17 ▼
5Y	1,39 ▼	1,63 ▲	1,40 ▼
10Y	2,62 ▼	1,08 ▼	2,75 ▼
30Y	3,69 ▼	3,92 ▼	3,96 ▼

Источник: Reuters

результате чего усилится давление на финансовую устойчивость HFA.

Moody's сообщает о том, что «результаты стресс-тестирования с учетом возможных убытков по кредитам показали, что HFA могут обеспечить достаточное покрытие, даже если вероятность дефолта и снижения цен на жилье будет значительно выше текущего уровня».

В конце 2008 года у HFA начали возникать проблемы, связанные с выпуском так называемых «доходных ипотечных облигаций» (tax exempt mortgage revenue bonds), которые агентства традиционно используют для привлечения средств, необходимых для выдачи по низким процентным ставкам ипотечных кредитов заемщикам, приобретающим первое жилье. Процентный доход по таким облигациям освобождается от подоходного налога. Согласно данным Moody's, проблемы были вызваны тем, что более высокий доход, выплачиваемый держателям таких облигаций, не позволял агентствам поддерживать на достаточно низком уровне ставки по выдаваемым ими ипотечным кредитам заемщикам, покупающим первое жилье.

В 2009 году Минфин США запустил программу выкупа облигаций, которая позволила агентствам сохранить свое конкурентное преимущество, осуществляя выпуск облигаций с доходностью ниже среднерыночной.

HFA также стали выпускать новые виды облигаций: вместо облигаций на предъявителя с переменной процентной ставкой (variable-rate demand bonds) стали выпускаться облигации с плавающей процентной ставкой (floating-rate notes), облигации, покупку которых напрямую осуществляют банки (direct bank purchases), и облигации с индексируемой ставкой (index floaters).

Китайские инвесторы скупают американскую недвижимость. Нью-Йорк и Сан-Франциско до сих пор пользуются большим спросом у покупателей недвижимости из Китая, но выходцы из Поднебесной все чаще обращают внимание и на менее дорогие Хьюстон, Сиэтл и Чикаго.

Китайские инвесторы, которые стремятся получить наиболее высокую прибыль, начали покупать недвижимость в менее дорогих американских городах. «Есть большой спрос на ключевые города как на западном, так и на восточном побережье, а именно: Нью-Йорк, Сан-Франциско и Лос-Анджелес. Но эти рынки сейчас «перегретые» с точки зрения ценообразования. Поэтому вторая область, на которую нацелены китайские инвесторы – это Хьюстон, Сиэтл и Чикаго», – пояснил Алистер Мидоуз глава International Capital Group агентства Jones Lang LaSalle в Сингапуре.

КАНАДА

В сентябре в Канаде отмечен рост количества начатых объектов жилищного строительства

В сентябре 2013 года на фоне увеличения объемов строительства многоквартирных домов возобновился и рост количества новых объектов строительства жилой недвижимости в целом; столь существенный рост показателей, наблюдавшийся после завершения летнего периода, дает основания предполагать, что сектор жилищного строительства будет сдерживать рост канадской экономики меньше, чем предполагалось ранее.

Согласно опубликованным недавно данным Канадской ипотечной жилищно-строительной корпорации (Canada Mortgage and Housing Corporation – CMHC), с учетом сезонных колебаний в сентябре количество новых объектов строительства жилых домов в годовом исчислении составило 193,6 тыс. ед., что выше показателя, наблюдавшегося в августе (184 тыс. ед.). Достигнутые в сентябре показатели были значительно выше ожиданий аналитиков, согласно прогнозам которых количество начатых строек должно было составить 185 тыс. ед. Касательно прогнозов CMHC на август, ожидаемое количество начатых строек должно было составить 183,3 тыс. ед. Отмеченный рост объемов жилищного строительства был связан с активизацией строительства многоквартирных домов, как правило, кондоминиумов. По данным CMHC, в сентябре количество новых объектов строительства многоквартирных домов выросло на 5,9% и достигло 113 705 ед., в то время как количество начатых строительства односемейных домов увеличилось всего на 1,4% и составило 63 705 ед.

Эмануэлла Эненаджор (Emanuella Eneajor), экономист инвестиционной компании CIBC World Markets, отметила, что «показатели, достигнутые в сфере жилищного строительства в конце лета и в начале осени, значительно лучше прогнозировавшихся». Восстановление канадского рынка жилья, начавшееся весной и продолжившееся летом текущего года, пришло на смену замедлению рынка, наблюдавшемуся с конца 2012 года в связи с введением канадским правительством более жестких правил ипотечного кредитования для того, чтобы

Основные макроэкономические показатели Канады

Учетная ставка	1,0% ▲	ВВП, млрд CAD (II кв. 2013 г.)	412 068 ▲
S&P/TSX COMPOSITE INDEX	12 787 ▲	ИПЦ (сентябрь 2013 г. к сентябрю 2012 г.)	101,1 ▼
USD/CAD	1,03 ▼	Безработица (сентябрь 2013 г.)	6,9% ▼
EUR/CAD	1,39	GBP/CAD	1,67 ▲

Источники: Reuters, Bloomberg

Основные показатели рынка ипотеки Канады

	2 полугодие 2010	2 полугодие 2009
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. шт.	550,65	639,1
- на покупку недвижимости на первичном рынке, тыс. шт.	46,16	59,15
- на покупку недвижимости на вторичном рынке, тыс. шт.	504,49	579,95
Объем ипотечного кредитования, млрд CAD	114,69	119,36
- на покупку недвижимости на первичном рынке, млрд CAD	11,87	15,64
- на покупку недвижимости на вторичном рынке, млрд CAD	102,82	103,72

Источник: Canada Mortgage and Housing Corporation

Ставки по ипотечным кредитам в Канаде

	август 2013	июль 2013	август 2012
1 год	3,09%	3,09%	3,12%
3 года	3,47%	3,46%	3,63%
5 лет	4,14%	4,08%	4,23%

Источник: Canada Mortgage and Housing Corporation

Рынок жилья Канады

	II кв. 2013	2012 год	2011 год
Выданные разрешения на строительство, млрд CAD	12,7	48,3	44,5
Новое строительство, ед.	46 242	214 827	193 950
В процессе строительства, ед.	192 380	206 530	174 437
Построено, ед.	45 385	180 093	175 623

Источники: Reuters, Canada Mortgage and Housing Corporation

предотвратить надувание пузыря, аналогичного тому, который возник на американском рынке жилой недвижимости.

Хотя с увеличением объемов продаж и строительства жилья некоторые аналитики стали опасаться повторного всплеска инфляции на рынке жилой недвижимости Канады, большая часть экономистов ожидает снижения в ближайшие месяцы темпов жилищного строительства в связи с повышением ставок по ипотечным кредитам.

Дэвид Оньетт-Джеффрис (David Onyette-Jeffries), экономист крупнейшего коммерческого канадского банка Royal Bank of Scotland (RBC), сообщил в аналитической заметке, что «в начале 2014 года ожидается снижение спроса на жилье в связи с уменьшением его доступности, вызванным ростом цен на объекты жилой недвижимости и повышением процентных ставок по кредитам, в результате чего произойдет замедление темпов жилищного строительства. Согласно прогнозам RBC, в следующем году будет наблюдаться уменьшение количества новых объектов строительства жилых домов, так что в последние месяцы 2014 года этот показатель в годовом исчислении составит 172 тыс. ед.». Анализ сентябрьских показателей с разбивкой по регионам показал, что в Онтарио, самой популярной канадской провинции, отмечено самое низкое количество новых объектов строительства, в то время как в других регионах этот показатель был значительно выше. На атлантическом побережье Канады он вырос на 29,8%, в Канадских Прериях – на 24,7%, в Британской Колумбии – на 17,4%, а в Квебеке – на 5,9%; в Онтарио за аналогичный период отмечено снижение количества новых объектов строительства на 15,6%.

Дерек Холт (Derek Holt), экономист Scotiabank, сообщил, что в результате увеличения темпов роста жилищного строительства объем строительства в Канаде в 3 квартале был выше соответствующего показателя за 2 квартал всего на 1,5%. Такой рост объемов строительства с трудом может обеспечить рост канадской экономики в целом.

Вместе с тем, Эмануэлла Эненаджор отметила, что опубликованные данные позволяют сделать вывод о том, что в 3 квартале сектор жилищного строительства сдерживал экономическое развитие Канады в меньшей степени, чем ожидалось ранее.

В июле Банк Канады (Bank of Canada) опубликовал прогноз, согласно которому рост канадской экономики в 2013 году составит 1,8%, что несколько выше показателя за 2012 год (1,7%).

ЕВРОПЕЙСКИЕ СТРАНЫ

Замедление темпов экономического развития стран Северной Европы в связи с ростом задолженности домохозяйств

Несмотря на высокий уровень бюджетной дисциплины, соблюдавшейся в странах Северной Европы в период кризиса, в настоящее время в экономике этих стран начали наблюдаться негативные явления.

Через 5 лет после краха банка Lehman Brothers отмечаются низкие темпы роста экономики Швеции, Финляндии, Дании и Норвегии, поскольку недостаточный спрос внутри Евросоюза ограничивает объем экспорта этих стран, в связи с чем растет их внешний долг, вызывающий опасение аналитиков. Руководство центральных банков европейских стран и МВФ предупреждало о том, что перегрев рынков жилья в Швеции и Норвегии может вызвать такие же последствия, как в Дании, где в течение пяти лет трижды происходила рецессия. Правительства стран Северной Европы стремятся к тому, чтобы снизить объем государственного долга. Входящая в еврозону Финляндия, ВВП которой уменьшился за годы кризиса на 10%, больше всех критиковала оказание финансовой помощи Греции. Страны Северной Европы были теми немногими, кто сохранил кредитный рейтинг на уровне AAA.

Благодаря росту нефтяных доходов, Норвегия сумела поддерживать на низком уровне учетную ставку и обеспечить приток ликвидности корпоративным заемщикам, привлекая внешние займы в счет будущих доходов от продажи нефти. К 2017 году уровень государственного долга Швеции составит всего 25% от ВВП, в то время как средний показатель для стран, входящих в еврозону, составляет 90%. Вместе с тем, благодаря налоговым льготам, возможности легко получить кредит и дефициту жилья в крупных городах уровень задолженности домохозяйств в Норвегии и Швеции является одним из самых высоких в развитых странах.

МВФ предупреждает о том, что резкое падение цен на жилье в этом регионе может привести к снижению объема потребления и росту безработицы, а увеличение уровня дефолтов может оказать неблагоприятное воздействие на кредитные учреждения. По оценкам МВФ, цены на жилье в Норвегии переоценены на 40%, а в Швеции – завышены на 15%.

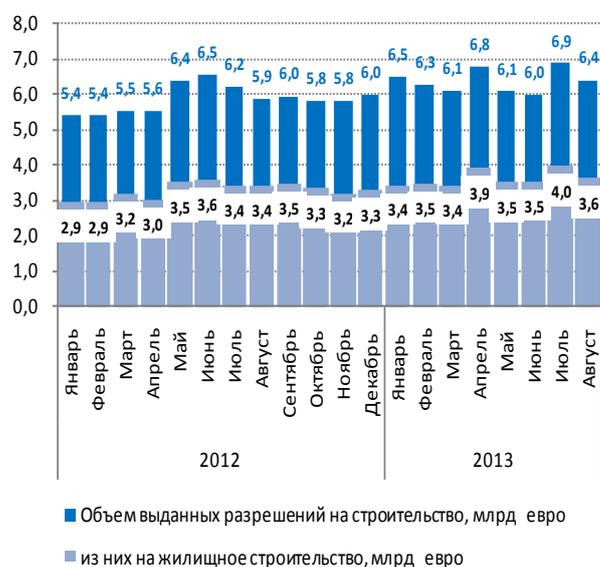
Министр финансов Норвегии Сигбьёрн Йонсен (Sigbjørn Johnsen) отметил в своём интервью,

Основные макроэкономические показатели стран Еврозоны

Ставка Европейского Центрального банка		0,5% ▼
Libor 1m	0,18 ▼	ВВП, млрд EUR (II квартал 2013 г.) 2 397 ▲
Euribor 6m	0,34	ИПЦ (сентябрь 2013 г. к сентябрю 2012 г.) 101,1% ▼
STXE 50 Pr	2 776 ▲	Безработица (август 2013 г.) 12,1%
USD/EUR	0,74 ▼	GBP/EUR 1,20 ▲

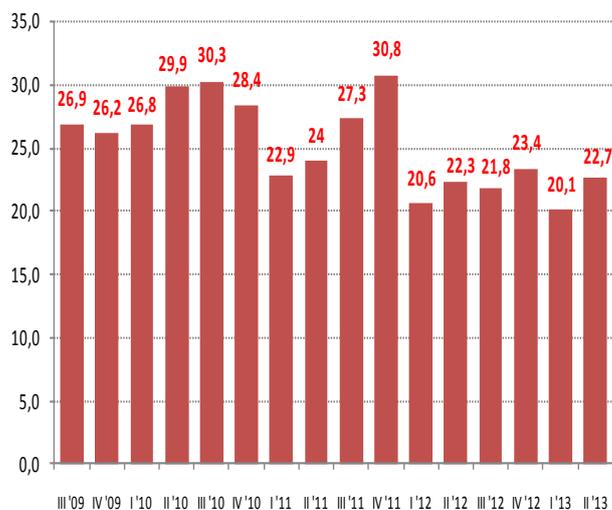
Источники: Reuters, Bloomberg

Рынок жилья Германии



Источник: Reuters

Объем продаж на первичном рынке жилья Франции, тыс. шт.



Источники: Reuters

которое он дал в ходе проведения саммита, что «Уровень долговой нагрузки домохозяйств является очень высоким, и многие из них являются уязвимыми к малейшему повышению процентных ставок». Он также указал, что «резкий подъем цен на жилье, наблюдавшийся в последние годы, не может продолжаться в течение длительного периода».

Соседняя Дания является примером того, что случается, когда происходит схлопывание пузыря. По сравнению с серединой 2007 года цены на датское жилье снизились примерно на 20%, десятки мелких банков обанкротились или были вынуждены объединяться, а ВВП страны все еще не достиг докризисного уровня. В этом году, спустя 5 лет после окончания кризиса, рост датской экономики составил всего 0,3%. С целью избежать такого же спада в экономике, в последние месяцы в Норвегии и Швеции ужесточены правила выдачи кредитов как для заемщиков, так и для кредиторов. Банки обязаны формировать более крупные резервы на возможные потери по ипотечным кредитам. Заемщики обязаны вносить больший первоначальный взнос. Однако такие меры могут свести на нет и без того слабый экономический подъем. Кроме того, сдерживание роста количества домовладельцев будет неуместным до проведения выборов, которые состоятся в следующем году.

Во втором квартале текущего года шведская экономика продемонстрировала отрицательный показатель роста (-0,2%). В этом году количество банкротств шведских компаний по сравнению с прошлым годом увеличилось почти на 10%; в Норвегии этот показатель увеличился на 16%. Несмотря на то, что в прошлом году макроэкономические показатели Норвегии были самыми высокими в Европе, центральный банк снизил прогноз роста экономики материковой части Норвегии с 2,5% до 1,75%. Центральные банки Швеции и Норвегии не вняли призывам о смягчении политики, опасаясь того, что такие меры будут стимулировать рост долговой нагрузки домохозяйств.

Сесилия Скингсли (Cecilia Skingsley), заместитель управляющего Центрального банка Швеции, подчеркнула, что «финансовый кризис показал, что высокий уровень долга как в государственном, так и в частном секторе является губительным для экономики».

МВФ предупреждает об опасности формирования пузыря на рынке недвижимости Норвегии
В Норвегии образовался один из самых больших в мире пузырей на рынке недвижимости, а жилье переоценено на 40%. Такое мнение озвучил Международный валютный фонд.

В своем последнем отчете, посвященном Норвегии, МВФ увеличил показатель того, насколько переоценена местная недвижимость, с 15-20% до 40%. «Значительная ценовая коррекция может существенно повлиять на экономику, снизив уровень потребления и местных инвестиций. Негативное влияние может быть значительным, учитывая высокий уровень долгов домохозяйств», – говорится в заявлении МВФ. Цены на жилье в Норвегии подскочили на 71% с 2005 года, по данным Статистического ведомства страны, поскольку увеличившийся доход страны от нефтяных месторождений привел к экономическому росту и увеличению зарплат. Стоит отметить, что ранее о возможном возникновении пузыря на рынке недвижимости Норвегии предупреждал министр финансов страны.

Цены на недвижимость в Вене продолжают расти
Больше половины апартаментов в Вене стоят как минимум €300 тыс. Людям со средним доходом понадобится 30 лет, чтобы накопить средства на их приобретение.

Александр Эртлер, эксперт по недвижимости и директор портала Immobilien.net, говорит: «Повышение цен на жилье в основном обусловлено переобустройством элитных объектов. Существует большой спрос со стороны состоятельных людей, которые готовы платить за недвижимость большие деньги. Это привело к появлению большого числа дорогих апартаментов в городе». Об этом сообщает портал Austrian Independent. В настоящий момент 45,5% апартаментов на продажу в Вене стоят более €300 тыс. Почти четверть из общего количества квартир – 23,3% – стоят свыше €500 тыс. Такие данные приводит портал Immobilien.net, который проанализировал статистику за первую половину 2013 года.

«По данным Статистического ведомства Австрии, средний доход австрийца составляет €30 тыс. в год. Поэтому гражданину страны потребуется около 30 лет на то, чтобы приобрести апартаменты в Вене», – добавляет Эртлер.

По словам специалиста, Вена нуждается в новом жилье, для того чтобы предложение превышало высокий спрос и цены на недвижимость не росли так быстро.

Кипр снимет ограничения на движение капитала в 2014 году. Правительство Кипра планирует снять ограничения на движение капитала в стране с января 2014 года.

Об этом сообщает портал Cyprus Property News со ссылкой на интервью Bloomberg президента страны. Никос Анастасиадес, президент страны,

подчеркнул, что целью является создание необходимых условий для экономического роста, чтобы справиться с проблемой безработицы и стабилизировать финансовую систему. Снятие таких ограничений должно обрадовать тех, кто уже продал свою недвижимость на Кипре, но не смог вывести капитал за пределы страны. Напомним, что ограничения на движение капитала на Кипре были введены весной 2013 года для того, чтобы предотвратить финансовый коллапс.

Власти Кипра предлагают государственную недвижимость в долгосрочную аренду. Кабинет министров принял решение по содействию долгосрочной аренде государственного недвижимого имущества.

После неудачных попыток по содействию в использовании государственного имущества кабинет министров принял пакет мер, стимулирующих частных инвесторов брать в долгосрочную аренду объекты и земли, находящиеся в государственной собственности. Целью новой политики является развитие государственной собственности под управлением частных инвесторов, а стабильность условий будут гарантировать долгосрочные договоры аренды. У инвесторов будет возможность заключить договор на срок до 99 лет и развивать недвижимое имущество по своему усмотрению в рамках градостроительных регламентов, сообщил пресс-секретарь правительства Кростос Стилианидес. Министерство связи, которое представило законопроект, хочет развить и разнообразить варианты использования территорий, которые включают старый аэропорт Ларнаки и незастроенные земли напротив отеля Хилтон в Никосии. Для этих участков ранее существовали проекты стратегических многомиллионных инвестиций, однако из-за кризиса и застоя в строительной отрасли от них пришлось отказаться. Стилианидес сказал, что в дополнение к строгому выполнению соглашения с международными кредиторами, государство пытается найти новые стимулы для развития страны. Он отметил, что для каждого участка государственной недвижимости будет организован тендер, в котором будут оговорены все условия по каждому отдельному случаю. В соответствии с соглашением со своими кредиторами, власти Кипра не могут вступать в новые тендеры и подписывать новые договоры о государственно-частных партнерствах (ГЧП) до создания "адекватной правовой и институциональной базы", разработанной в соответствии с лучшими мировыми практиками для таких соглашений.

За пять лет недвижимость в Афинах обесценилась на 50%. Экономический кризис и низкий спрос на рынке недвижимости Афин привели к тому, что с 2008 года цены на жилье в столице Греции обрушились на 50%.

На сегодняшний день обычная квартира на первом этаже площадью в 70 кв. м продается за €38 тыс., хотя ее объективная стоимость составляет €50 тыс., пишет издание Ekathimerini. За аналогичную квартиру в 2008 году просили никак не меньше €80 тыс., то есть ее рыночная цена упала на 52,5%.

В престижном районе Колонаки в центре Афин квартира на первом этаже, но уже площадью в 114 квадратных метров, продается за €250 тыс.. До кризиса такая недвижимость стоила около €400 тыс., то есть на 37,5% больше, чем сегодня. В Зографу, к востоку от центра города, за двухуровневую квартиру на втором и третьем этажах общей площадью 138 кв. м вместе с парковкой и складскими помещениями просят €150 тыс. При этом несколько лет назад все это стоило бы €250 тыс., то есть на 40% дороже. Наконец, в Нео Псайкико, к северу от центра города, готовая квартира на третьем этаже с парковкой и складскими помещениями выставлена на продажу за €220 тыс. А всего несколько лет назад она бы стоила около €370 тыс., или на 40,5% больше.

ВЕЛИКОБРИТАНИЯ

Программа ипотечного кредитования стартует раньше намеченного срока

Правительство Великобритании планирует осуществить запуск программы, которая должна помочь заемщикам, приобретающим первое жилье, получить ипотечные кредиты, не в начале следующего года, а в самое ближайшее время.

Известные британские банки Royal Bank of Scotland (RBS) и Lloyds Banking Group (Lloyds), крупнейшим акционером которых является Минфин Великобритании, объявили о том, что в ближайшее время они начнут маркетинговую кампанию в рамках реализации программы «Помощь в покупке жилья» (Help to Buy). Небольшие банки Virgin Money и Aldermore уже сообщили о своем участии в этой программе.

Однако переговоры с более крупными кредитными учреждениями, возможно, затянутся. Такие банки как Barclays и HSBC хотят уточнить размер резервов для покрытия возможных убытков по кредитам заемщикам, первоначальный взнос которых составит всего 5%. Премьер-министр Великобритании Дэвид Кэмерон и министр финансов Джордж Осборн не согласны с мнением экспертов, опасющихся, что реализация этой программы приведет к возникновению бума на британском рынке жилья, который сменится последующим спадом. Они утверждают, что программа «Help to Buy» поможет заемщикам, для которых покупка жилья была недоступной из-за требования о внесении большого первоначального взноса и которым трудно собрать такую сумму в связи с недавно окончившимся финансовым кризисом.

Кроме того, с апреля текущего года британцы могут покупать новое жилье, стоимость которого не превышает £600 тыс., по схеме Help to Buy equity loan. По этой схеме покупатель, имеющий на руках сумму, составляющую, как минимум 5% от суммы кредита, может получить от государства еще 20% от стоимости недвижимости и представить банку первоначальный взнос, составляющий 25% от суммы кредита, что позволяет заемщику получить кредит по более низкой процентной ставке. За кредит, полученный от государства, в первые пять лет владения домом не надо будет выплачивать проценты; начиная с шестого года, процентная ставка по нему будет составлять 1,75%. По этой схеме за прошедшие полгода новую недвижимость

Основные макроэкономические показатели Великобритании

Ставка Банка Англии	0,5%	ВВП, млрд GBP (II кв. 2013 г.)	396,131 ▲
FTSE 100	6 621 ▲	ИПЦ (сентябрь 2013 г. к сентябрю 2012 г.)	102,7% ▼
USD/GBP	0,62 ▼	Безработица (сентябрь 2013 г.)	4,0% ▼
EUR/GBP	0,84 ▼		

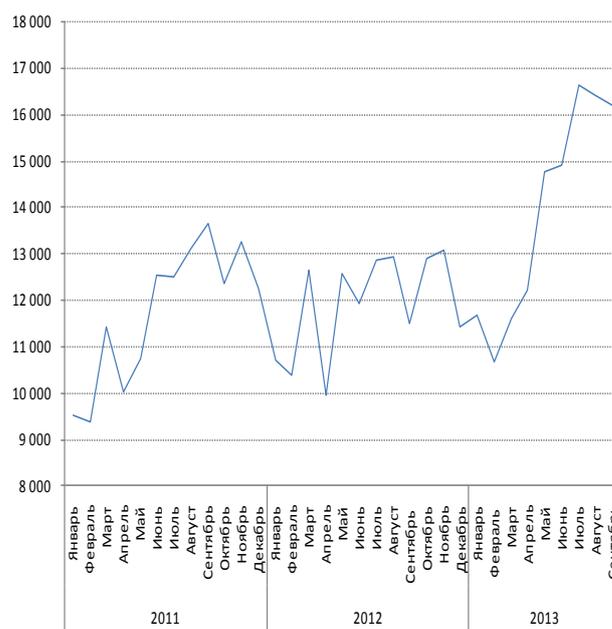
Источники: Reuters, Bloomberg

Рынок ипотеки Великобритании

	июль 2013	июнь 2013
Объем ипотечного кредитования, млрд фунтов стерлингов	9,1	8,0
Количество кредитов на покупку жилья, тыс. шт., в т. ч.:	57,4	52,3
- заемщикам, приобретающим жилье впервые, тыс. шт.	25,3	24,0
- заемщикам, улучшающим жилищные условия, тыс. шт.	32	28,2
Количество рефинансированных кредитов, тыс. шт.	27	25,5

Источник: The Council of Mortgage Lenders

Общий объем ипотечного кредитования в Великобритании, млн фунтов стерлингов в месяц



Источник: The Council of Mortgage Lenders

приобрели уже 15 тыс. человек. Оппоненты, критикующие эту программу, указывают, что она была разработана в популистских целях в связи с предстоящими парламентскими выборами (в свое время Маргарет Тэтчер, возглавившая правительство в 1980-х гг., прибегла к аналогичной тактике, разрешив британцам покупку жилья, которое они ранее арендовали).

Представители оппозиционной лейбористской партии утверждают, что программа «Help to Buy» не будет способствовать решению такой серьезной проблемы как недостаточно высокий объем жилищного строительства. Крис Лесли, секретарь по вопросам теневой экономики в министерстве финансов Великобритании, заявил: «Даже если Джордж Осборн действительно стремится обеспечить увеличение темпов роста строительства доступного жилья, приобрести эти объекты жилой недвижимости заемщикам, покупающим первое жилье, будет труднее в связи с быстрым ростом цен».

Популярность предложенной программы в большей степени зависит от объема государственных гарантий. В настоящее время правительство предусматривает государственные гарантии в объеме £12 млрд (\$19,3 млрд) по ипотечным кредитам, суммарный объем которых составит £130 млрд, однако фактическая сумма государственных гарантий может оказаться гораздо ниже. Указанная программа может стать привлекательной для кредиторов, поскольку она не будет предусматривать принудительное формирование больших резервов при выдаче ипотечных кредитов с высоким уровнем LTV. По мнению Мэттью Пойнтон, экономиста Capital Economics, компании, проводящей макроэкономические исследования, «основным фактором будет размер высвобождаемого капитала».

За предоставление гарантии по ипотечным кредитам государство будет взимать комиссию в размере 0,9% от суммы кредита, которая будет покрывать расходы при наступлении дефолта заемщиков; такой размер комиссии соответствует правилам оказания государственной помощи в ЕС. Правительство впервые объявило о планах по реализации программы Help to Buy в марте текущего года, когда на британском рынке жилья и в экономике в целом наблюдался застой. За истекший период был отмечен значительный рост цен на жилье, особенно в Лондоне, что вызвало у экономистов опасения относительно того, что реализация этой программы может привести к возникновению нового пузыря на рынке недвижимости.

Исследование, проведенное Королевским институтом лицензированных оценщиков (Royal Institution of Chartered Surveyors), показало, что в сентябре 2013 г. был отмечен самый высокий за последние 11 лет рост цен на жилье; а показатель продаж достиг рекордно высокого уровня за последние 4 года.

Представители Специального парламентского комитета, рассматривающего вопросы, связанные со сферой финансов (Treasury Select Committee), уже высказывавшие критические замечания по поводу новой программы, заявили о том, что связанные с ней «ошибки могут оказать неблагоприятное воздействие на рынок жилья и негативное воздействие на финансовую стабильность в целом».

Лондон нуждается в более чем 800 тыс. новых домов, чтобы к 2021 году удовлетворить потребности растущего городского населения.

Согласно расчетам Совета Лондона, 526 тыс. новых домов необходимо построить, чтобы просто идти в ногу со сложившимся спросом на жилье в столице. Оставшиеся 283 тыс. удовлетворяют накопившийся спрос. Согласно прогнозам, население Лондона вырастет еще на 1 млн человек в течение следующего десятилетия.

«Нынешний уровень предложения жилья указывает, что к 2021 году образуется дефицит в размере 559 тыс. домов. Даже если исключить такие факторы, как перенаселенность города, Лондону по-прежнему не хватает 329 тыс. домов, что может пошатнуть будущий статус Лондона как глобального города и оказать огромное давление на бюджеты правительства и физических лиц». Совет Лондона пришел к таким неутешительным выводам, проанализировав данные Департамента по делам общин и местного самоуправления (DCLG) и Управления Большого Лондона (GLA). По мнению членов Совета Лондона, дефицит 1 млн домов в Лондоне аналогичен дефициту жилья после Второй мировой войны.

Для того чтобы подстегнуть строительство недвижимости, группа выступает за отмену существующего запрета для местных властей, который вместо строительства жилья на продажу обязывает их вкладывать в сектор аренды.

Цены на жилье в Лондоне продолжают расти, и вызывает озабоченность тот факт, что многие клиенты уже вытеснены с рынка сложившимися ценами.

ШВЕЙЦАРИЯ

Национальный банк Швейцарии принимает меры по охлаждению рынка жилья

Недавно Национальный банк Швейцарии увеличил норму резервирования собственного капитала банков, стараясь замедлить рост рынка жилья. Данная мера идет вразрез с принятым ФРС решением о продолжении выкупа гособлигаций и ипотечных ценных бумаг, в связи с которым усилилось давление на цену активов в сторону повышения.

Национальный банк Швейцарии стремится к охлаждению рынка недвижимости, стараясь не прибегать к повышению процентной ставки, которая может помешать ему сохранять курс швейцарского франка к евро на уровне 1,20. Центробанк Швейцарии начал проводить такую политику два года назад для того, чтобы снизить привлекательность швейцарского франка в качестве «валюты укрытия» и предотвратить сползание экономики в рецессию.

Введение в Швейцарии контрциклического буфера капитала должно предотвратить резкий скачок цен на недвижимость и рост объемов ипотечного кредитования, который составил 20% по сравнению с 2008 годом, обогнав по темпам другие европейские страны. В Женеве и Цюрихе, а также в районах вокруг этих мегаполисов отмечен даже более высокий уровень цен на недвижимость.

В феврале текущего года Национальный банк Швейцарии объявил о том, что к 1 октября швейцарские банки должны обеспечить дополнительный собственный капитал в размере 1% от взвешенных по риску активов, входящих в состав их кредитных портфелей, для снижения активности на рынке недвижимости.

Благодаря этому шагу Швейцария стала первой страной, в которой был введен контрциклический буфер капитала для снижения рисков по портфелям ипотечных кредитов. В настоящее время другие страны также рассматривают введение контрциклического буфера капитала для предотвращения бума с последующим спадом на рынках жилья.

Решение, принятое ФРС в сентябре текущего года, предусматривает продление программы покупки гособлигаций и ипотечных ценных бумаг, ежемесячная сумма которой составляет \$85 млрд. Указанное решение могло бы ослабить борьбу за ликвидность между ФРС и ЕЦБ. Однако в Швейцарии, в которой нет проблем с ликвидностью, характерных для еврозоны, оно вызвало ряд проблем.

Сверхнизкие процентные ставки вместе с притоком иммигрантов, а также статус Швейцарии в качестве

безопасной гавани для финансовых инвестиций привели к повышению объемов ипотечного кредитования. В случае если бы ЦБ Швейцарии стал действовать вразрез с политикой, проводимой ЕЦБ и ФРС, и повысил базовую ставку, это привело бы к усилению давления на швейцарский франк в сторону повышения, в то время как Национальный банк Швейцарии, начиная с 2011 года, сдерживает рост национальной валюты, наращивая при этом валютные резервы.

Повышение ставок по кредитам с фиксированной процентной ставкой, введение контрциклического буфера и меры, предпринятые банковским сектором по ужесточению политики кредитования, привели к некоторому охлаждению рынка жилья, однако не вывели его из зоны риска.

По мнению экспертов, швейцарская банковская ассоциация недооценивает признаки перегрева рынка, утверждая, что значительный рост цен наблюдается только в наиболее популярных районах. Вместе с тем, ЦБ Швейцарии по-прежнему выражает озабоченность этой ситуацией: в прошлом месяце он сообщил, что несбалансированность ипотечного рынка и рынка жилья может усугубиться. Это мнение подтверждают результаты исследования рынка жилья, проведенного банком UBS: жилищный индекс UBS указывает на то, что во II квартале 2013 года уменьшилась вероятность возникновения пузыря на рынке жилья; однако при этом увеличились объемы ипотечного кредитования и цены по-прежнему остались завышенными.

В швейцарских банках ограничивают сумму снятия наличных. Под давлением стратегии «чистых денег», проводимой Федеральным советом, банковские учреждения уменьшают лимиты выдачи наличных денег.

В соответствии с положениями действующего Закона по борьбе с отмыванием денег и финансированием терроризма, хотя банки и не обязаны проверять, задекларирован ли счет, на них лежит обязанность следить за использованием денег. На сегодняшний день клиенты, получающие наличными более €20,3 тыс., должны не только заполнить специальный формуляр «А», но и предоставить банку достоверную информацию о том, как будут использованы эти деньги. При этом, даже если объяснения владельца счета не вызывают сомнений, некоторые банки устанавливают ограничения для суммы, которую можно снять со счета в течение года. Например, BNP Paribas установил лимит в районе €81 тыс., а HSBC упоминает €110 тыс. или 20% суммы всех активов за последние полгода.

В соответствии с новым проектом закона, который весной предложил Федеральный совет, наличные расчеты будут ограничены суммой, не превышающей €81 тыс. Но многие банки уже сегодня спешат установить еще более строгие рамки. Финансово-кредитные учреждения предпочитают усложнить процедуру получения наличных в надежде избежать того, что однажды новые законодательные нормы поставят их за рамки закона.

ИСПАНИЯ

Испанские депутаты одобрили закон о ВНЖ через покупку недвижимости.

Испанский конгресс депутатов одобрил проект Закона о поддержке предпринимателей, который в ближайшее время будет опубликован в официальном государственном бюллетене (BOE) и после этого уже вступит в силу. Новый закон предусматривает получение вида на жительство (НВЖ) для иностранцев, покупающих дорогую недвижимость в Испании.

Закон о предпринимательстве включает положение о выдаче ВНЖ иностранцам, которые купили испанскую недвижимость дороже €500 тыс. Кроме того, получить испанский ВНЖ смогут иностранные граждане, которые создадут в стране рабочие места. В законе также «появилась» новая форма собственности – предприниматель с ограниченной ответственностью (ERL). С ее помощью коммерсанты, имеющие долги на сумму менее €300 тыс., смогут избежать изъятия объектов недвижимости, в которых они постоянно проживают. Новый закон стал «очередным шагом вперед в сфере реформ, которые позволят как можно скорее вернуться к экономическому росту и созданию рабочих мест», – отметил министр финансов Кристобаль Монторо. Он заверил, что данные нормативы дадут возможность ускорить процесс выхода из кризиса.

В Испании частные лица приобрели у "плохого" (Sareb) банка более 2 тыс. домов и квартир

Жилье, которое находится в активах у испанского банка Sareb, до сих пор является привлекательным для частных лиц. За пять месяцев работы этого финансового органа такие клиенты купили у Sareb более 2 тыс. объектов недвижимости.

Согласно данным «плохого» банка, рост продаж недвижимости частным лицам был обусловлен введением в мае специального плана продаж. На сегодняшний день Sareb управляет 55 тыс. домов и квартир. Аналитики полагают, что рост количества продаж частным лицам произошел тогда, когда в секторе снова началось движение денежных средств. По прогнозам, в среднесрочной перспективе не произойдет существенного снижения цен на жилье. Как отмечают эксперты, такая тенденция приведет к ускорению процесса реструктуризации некоторых банков, передавших свою недвижимость в Sareb и реализующих ее в своих отделениях. Помимо этого, пять банков – Santander, BBVA, Caixabank, Sabadell и Popular – подписали соглашение о выдаче ипотечных

кредитов на покупку жилья «плохого» банка. Приобретение недвижимости в Sareb происходит по стандартной схеме и включает этапы поиска жилья, торгов по поводу его стоимости, получения финансирования и подписания договора купли-продажи. Напомним, что "плохой" банк, учрежденный для откупа неликвидных активов Испании, в том числе и проблемных сделок с недвижимостью, совсем недавно заключил свой первый контракт с фондом HIG Capital из Майами по продаже 1000 объектов недвижимости.

ИЗРАИЛЬ

Израильскому рынку ипотеки грозит кризис

Тенденции на израильском рынке ипотеки указывают на значительный рост риска банкротства получателей ипотеки и дестабилизации банковского сектора.

В период 2008 – 2012 гг. стоимость квартир выросла в среднем на 54%, а средний доход израильской семьи – только на 20%, говорится в специальном отчете Банка Израиля. Рост размера ежемесячной выплаты по ипотеке значительно превышает рост доходов. Соответственно, увеличивается доля ипотеки в общих расходах домохозяйств. Около 18% ипотечных ссуд уже сейчас находятся в зоне повышенного риска, то есть сумма ежемесячных платежей по ипотеке превышает 40% семейного бюджета. Вместе с тем международный опыт показывает, что резкий рост доли ипотечных выплат в бюджетах семей предвещает банковский кризис, и чем резче рост, тем масштабнее кризис. В отчете рассматривались несколько сценариев, включая сохранение существующей ситуации в ближайшие годы и сценарий кризиса 2002 – 2003 гг., когда учетная ставка резко возросла, а объемы реальной экономики начали сокращаться. В первом случае уровень риска банкротства получателей ипотеки продолжит расти существующими темпами из-за увеличения вероятности повышения учетной ставки. Во втором случае аналитики ученые прогнозируют резкий рост количества банкротств, волна которых приведет к обрушению цен на квартиры и серьезной дестабилизации банковской системы страны, как это уже происходило в других странах. Вместе с тем стоимость недвижимости в Израиле по-прежнему продолжает расти рекордными темпами. В частности, жилье в этой стране за период 2007 – 2012 гг. подорожало на 72%. Пик роста пришелся на 2009 год, когда апартаменты подорожали сразу на 21%. Согласно данным центрального статистического бюро Израиля, собственным жильем в Израиле владеет около 70% семей. Данный показатель остается неизменным на протяжении последних 40 лет. В то же время размер квартир существенно вырос. Например, если в 70-х годах прошлого века квартиры размером от пяти комнат составляли 4% жилого фонда, то в 2012 году доля таких квартир составила уже 55%. В связи с постоянным ростом цен на жилье правительство страны пытается не допустить образования "пузыря" на рынке. Для этого Банк Израиля ужесточил условия выдачи кредитов как инвесторам, так и покупателям первого жилья. Кроме того, были введены ограничения по ипотечным займам.

Продажи земли под жилищное строительство в Израиле подскочили на 90%. За первые восемь месяцев 2013 года продажи участков под жилищное строительство в Израиле увеличились на 90% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Такие данные предоставило Управление земельных ресурсов. В частности, если в январе – августе 2012 года ведомство заключило сделки по продаже земли под строительство всего лишь 11 506 ед. жилья, то в 2013 году за соответствующий период эта цифра равнялась 21 755. При этом за весь 2012 год девелоперы купили у Управления земельных ресурсов участки под строительство 15,5 тыс. квартир. Согласно прогнозам экспертов ведомства, до конца 2013 года им будут проданы участки под строительство около 30 тыс. ед. жилья. Около половины проданных с начала года земельных участков располагается в Хайфском и Северном округах, около 20% – в Иерусалимском округе, 17% – в Центральном и Тель-Авивском округах, чуть более 10% – в Южном округе, около 3% – в Иудее и Самарии. В Израиле рекорды бьют продажи не только земельных участков, но и квартир. Во II квартале 2013 года в различных районах Израиля было продано почти 32 тыс. квартир, что на 24% больше, чем в первом квартале и на 29% больше, чем годом ранее. Это рекордный показатель за последние 11 лет.

Аренда жилья в Израиле за шесть лет подорожала почти на 50%. В первой половине 2013 года цены на аренду квартир увеличились на 4,5% по сравнению со средним показателем 2012 года. С 2007 года аренда квартир подорожала на 49%.

Такие данные опубликовало Министерство строительства. Самое резкое подорожание съемного жилья с 2007 года было зафиксировано в 2009 году (17,4%). Лидировал по росту цен Тель-Авив, где с 2007 года он составил 60,7%. В Иерусалиме съемные квартиры подорожали на 39,8%, а в Хайфе – на 35,6%. Напомним, что в августе 2013 года в большинстве городов Израиля зафиксировано снижение цен на аренду недвижимости. В первую очередь это относится к самым востребованным на рынке трех- и четырехкомнатным квартирам.

ТУРЦИЯ

Турецкие банки начнут уведомлять клиентов о дополнительных комиссиях

Новые правила, которые вступили в силу в турецкой банковской индустрии с 1 сентября 2013 года, сократят различные платежи и взносы, которые клиентам банков приходится платить помимо основной суммы кредита.

По новым правилам, введенным Турецкой ассоциацией банков, кредитные организации должны будут получать согласие клиентов на оплату комиссионных взносов за различные услуги. Кроме того, перед введением любой новой комиссии банки должны будут уведомить об этом клиента за один месяц. И у клиентов будет две недели на то, чтобы решить, согласны ли они на эти платежи, или запросить изменения. Турецкие союзы потребителей долгое время критиковали банки за то, что они получали несправедливую прибыль, вводя произвольные комиссии за такие услуги, как пользование кредитной картой, электронный перевод денежных средств или просто снятие наличных. Из-за того, что прибыль банков быстро сокращалась по мере снижения ставок по кредитам, они вводили все больше дополнительных комиссионных платежей. За последние два года их число выросло с 31 до 65. Поэтому введение новых правил было ожидаемо. Но есть мнение, что эти правила приведут к дискриминации клиентов, потому что банки просто начнут отключать им те сервисы, за которые пользователи различных кредитных продуктов не захотят платить. К тому же, теперь банки смогут взимать с клиентов около €1 за каждую отправку им SMS-уведомлений.

Рост цен на недвижимость в Турции превысил 12% за год

Во II квартале 2013 года годовой рост цен на недвижимость в Турции составил 12,2%, что стало самым высоким показателем во всей Европе.

На протяжении всего 2013 года на рынке недвижимости Турции наблюдается бурный рост. Основную причину аналитики видят в увеличении инвестиционной привлекательности турецкой недвижимости. Пока другие европейские страны стараются восстановиться от затяжного кризиса еврозоны, цены на недвижимость в Турции растут внушительными темпами. Особенно впечатляет рост на 12% по сравнению с соседней Грецией, где спад цен на жилье за тот же период составил 11,5%. Впервые продажи недвижимости в стране улучшились в мае 2012 года, когда турецкие власти отменили принцип взаимности, ранее

действовавший при совершении сделок купли-продажи жилья иностранцами. Согласно данному принципу, ранее покупка недвижимости и земельных участков в Турции разрешалось только представителям тех стран, в которых аналогичный процесс для граждан Турции был разрешен на официальном уровне. Это позволило расширить круг инвесторов, которые вкладывают свои капиталы в Турцию. В частности, турецкая недвижимость стала доступна для покупки гражданам 89 стран (в т. ч. стран Персидского залива, России и др.). Последствия введения нового закона стали заметны сразу же: только за май 2012 года продажи недвижимости принесли Турции \$1,1 млрд, в четыре раза больше, чем совокупная сумма за весь 2011 год.

В первой половине 2013 года количество иностранных покупателей жилья в Турции выросло более чем в два раза, сообщило Министерство окружающей среды и городского планирования. За это время в страну вложили свой капитал 7 145 международных инвесторов. Для сравнения, в первой половине 2012 года их было всего 3 107. Напомним, что правительство Турции ожидает в 2013 году доход в \$5 млрд от продажи недвижимости иностранцам.

ЮГО-ВОСТОЧНАЯ АЗИЯ

Правительство Индонезии вводит новые ограничения по ипотечным кредитам. Стремительно растущие цены на жилье в Индонезии вынудили Банк Индонезии приступить к "охлаждению" рынка жилья страны с помощью новых ограничений по ипотечным займам.

Центральный банк страны вводит новые правила по размеру первоначального взноса на покупку второй недвижимости. По новым правилам минимальный авансовый платеж по кредиту должен составлять 40% для второй недвижимости и 50% за каждый дополнительный объект жилья. Покупатели также теперь будут обязаны декларировать уже имеющиеся ипотечные кредиты при подаче заявлений на новые займы. Ранее банк требовал, чтобы размер первоначального платежа по кредиту составлял 30%. Власти надеялись, что это поможет охладить рынок недвижимости страны. Однако этих мер оказалось недостаточно. Охлаждение рынка недвижимости Индонезии было необходимо, поскольку в этой стране стремительно росли цены на жилье. Отметим, что Китай и Гонконг также пытались сдержать рост рынка недвижимости путем регулирования банковского сектора. В Гонконге правительству удалось таким образом уменьшить рост цен на дома и квартиры.

Принятые правительством меры привели к снижению цен на жилую недвижимость в Сингапуре

В III квартале текущего года наблюдалось снижение цен на жилье в Сингапуре. Некоторые аналитики предсказывают дальнейшее снижение цен на социальное жилье, строительство которого осуществляют государственные компании в рамках программ Совета по жилищному строительству и развитию (Housing and Developing Board – HDB), в связи с введенными недавно ограничениями, предусмотренными при выдаче жилищных ипотечных кредитов и вызвавшими снижение спроса на жилье. В квартирах, расположенных в домах, построенных по программам HDB, живет около 80% населения Сингапура, составляющего 5,4 млн человек. Несмотря на принимаемые правительством Сингапура меры по охлаждению рынка жилья, им достигнуты более чем скромные успехи, что связано с низкими процентными ставками, обусловленными смягчением кредитно-денежной политики развитых стран.

По опубликованным недавно предварительным оценкам, впервые за последние четыре года наблюдалось снижение цен на жилье в Сингапуре в домах, построенных по программам HDB. В III

квартале 2013 года индекс цен на жилье снизился на 0,7% по сравнению с предыдущим кварталом. По данным управления городского развития Сингапура (Urban Redevelopment Authority), в третьем квартале был отмечен рост индекса цен на частное жилье на 0,4% по сравнению с предыдущим кварталом, что вызвано повышением цен на жилье в окраинных районах. В то же время наблюдалось снижение цен на квартиры в историческом центре Сингапура (0,5%). В остальных центральных районах цены впервые за последние полтора года снизились на 1,1%. Аналитики связывают снижение цен на жилье в III квартале с мерами, принятыми правительством Сингапура в конце июня и в августе 2013 г. (введено ограничение на размер кредита с учетом дохода заемщика). Ожидается, что цены на частное жилье сохранятся на текущем уровне, цены на квартиры на вторичном рынке в домах, построенных по программам HDB, в ближайшие месяцы будут снижаться.

КИТАЙ

Китайцы массово скупают недвижимость по всему миру. Инвестиции китайских фирм в зарубежную недвижимость в течение последних трех лет выросли более, чем в шесть раз. В 2010 году они составляли \$900 млн, а в 2012 уже \$5,6 млрд.

В 2013 году объемы инвестиций уже превысили прошлые уровни благодаря многим масштабным проектам в таких «ключевых» городах мира, как Лондон, Нью-Йорк и Сидней, пишет портал PropertyWire. Вложения в недвижимость в этих городах считаются весьма выгодными и безопасными, отмечают специалисты агентства Savills Research China. Более того, тенденция по увеличению инвестирования в зарубежную недвижимость может продолжиться в будущем. По прогнозам, объем инвестиций может ежегодно увеличиваться на 20% в течение следующих десяти лет. Уже сегодня китайские инвесторы активно раскупают недвижимость южной Европы и Америки. Также жители Поднебесной лидируют среди иностранных покупателей лондонской недвижимости.

Недвижимость в Китае стремительно дорожает

В августе в главных китайских городах существенно подскочили цены на жилье. Это может привести к дальнейшему вмешательству государства в рынок недвижимости, чтобы предотвратить появление пузыря.

Самый большой годовой скачок стоимости недвижимости произошел в таких городах, как Пекин (15%), Шанхай (15%) и Шеньчжэнь (18%). В целом по стране стоимость жилья увеличилась по сравнению с предыдущим годом на 7,5%, что стало самым быстрым темпом роста с декабря 2010 года. Аналитики ожидают, что такой значительный рост цен может привести к новым ограничительным мерам, вводимых правительством Китая для предотвращения образования пузыря на рынке недвижимости. Напомним, что последними мерами правительства Китая стали ограничения на число объектов жилья, которые могут приобретать резиденты страны и увеличение минимальной суммы платежа для покупки второго жилья.

Основные макроэкономические показатели Китая

Ставка по кредитам	6,56% ▲	ВВП, млрд CNY (II квартал 2013 г.)	12 915 ▲
SHANGHAI COMPOSITE	2 098 ▲	ИПЦ (август 2013 г. к августу 2012 г.)	102,6% ▼
USD/CNY	6,12	Безработица (IV квартал 2012 г.)	4,1%
EUR/CNY	8,28 ▲	SHIBOR3M	4,67% ▲
GBP/CNY	9,90 ▲	SHIBOR6M	4,22% ▼

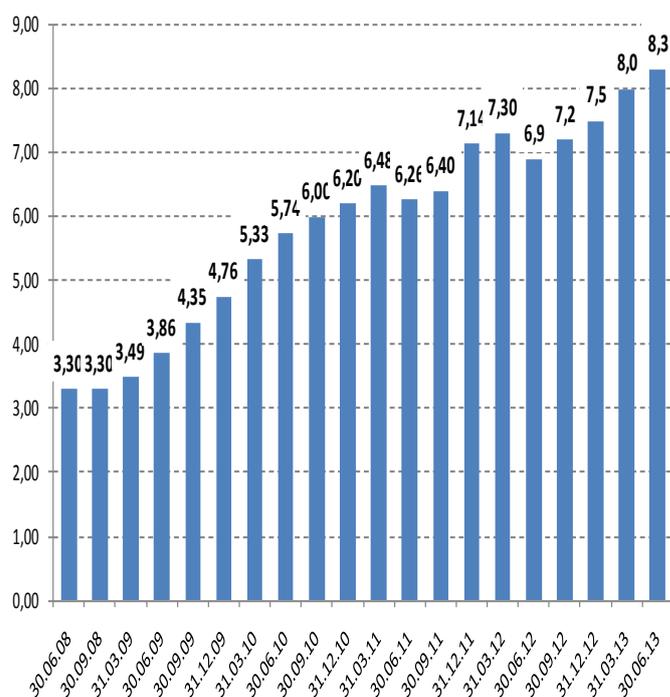
Источники: Reuters, Bloomberg

Рынок жилья Китая

	август 2013	июль 2013
Совокупный объем инвестиций в жилищное строительство, млн юаней	4,06	3,44
Объем продаж жилой и коммерческой недвижимости, трлн юаней	3,85	3,34
Площадь единиц недвижимости, находящихся в процессе строительства, млрд кв. м	4,99	4,82
Площадь единиц недвижимости, строительство которых завершено, млрд кв. м	1 046,1	860,29

Источники: Reuters

Объем задолженности по ипотечным кредитам в Китае, трлн юаней



Источник: Reuters

Девелоперам в Гонконге предложили строить социальное жилье. Власти Гонконга предложили девелоперам строить социальное жилье, в то время как город борется с высокими ценами на недвижимость.

Общественное обсуждение инициативы состоится в течение ближайших трех месяцев, сообщил Энтони Чеунг, секретарь транспорта и жилищного строительства. Данное предложение стало одной из рекомендаций, вынесенных на рассмотрение комитетом, который изучал долгосрочный жилищный план Гонконга. С 2009 года цены на жилье в Гонконге выросли больше, чем в два раза, что увеличило опасения по поводу образования пузыря на рынке недвижимости. Правительство Гонконга стремится увеличить запас на рынке жилья и уменьшить спрос мерами, включающими дополнительные налоги для иностранных покупателей. Люнь Чун-инь, глава Гонконга с июля 2012 года, в этом году снова запустил программу субсидируемого социального жилья, которая была приостановлена в 2004 году. Г-н Чеунг заявил, что комитет рекомендует построить около 470 тыс. объектов недвижимости в ближайшие 10 лет. При этом 60% всего нового запаса недвижимости должно составить социальное жилье.

При подготовке обзора использованы материалы следующих информационных источников:

1. European Mortgage Federation
2. The Council of Mortgage Lenders
3. Canada Mortgage and Housing Corporation
4. www.zagranhouse.ru
5. The Guardian
6. www.prian.ru
7. www.chinapro.ru
8. Reuters Eikon (информационный терминал)
9. www.rusipoteka.ru

Аналитический центр АИЖК

Контакты:

тел.: +7 (495) 775 47 40 (доб.: 1044/ 1196/ 1276)

эл. почта: research@ahml.ru

Заявление об ограничении ответственности (disclaimer)

Настоящий отчет подготовлен АИЖК на основании информации, получаемой из источников, которые АИЖК считает надежными. АИЖК не несет ответственности за упущенную прибыль, а также любые убытки и затраты, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в настоящем документе.

АИЖК оставляет за собой право корректировать и обновлять предоставленные данные в любое время и по своему усмотрению без уведомления.