

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

Октябрь 2013 года

Аналитический центр АИЖК



Содержание:

Ключевые темы	3
США	4
Канада	9
Европейские страны	10
Великобритания	14
Прибалтика	16
Испания	18
Китай	20

КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ

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

Продолжают приходить позитивные новости из-за океана. На фоне продолжающегося восстановления американского рынка появляются новые финансовые инструменты. Так, инвестиционный фонд Blackstone планирует выпустить ценные бумаги, погашение которых будет производиться из средств, поступающих в виде платежей от сдачи в аренду односемейных домов, на которые ранее было обращено взыскание и которые находятся в собственности самого фонда Blackstone. По мнению Аналитического центра АИЖК, в случае удачного проведения данной сделки и наличия спроса на него со стороны инвесторов, данный инструмент может стать интересным и для российского рынка.

Благополучно обстоят дела и у соседней Канады. Несмотря на ранее озвученные негативные прогнозы, цены на жилье изменились лишь незначительно, что позволило скорректировать в положительную сторону и прогноз на 2014 год.

Из новостей на европейском континенте можно выделить тот факт, что правительства некоторых стран объявили о введении / корректировке налоговой нагрузки в секторе недвижимости. В частности, в Берлине с 2014 года планируется повысить налог на покупку жилья до 6% от рыночной стоимости недвижимости (вместо действующих в настоящее время 5%), в Швейцарии - ввести налог на пустующие шале, в Греции под действие единого налога теперь попадает не только сама недвижимость, но и прилегающие гаражи, хозяйственные постройки и др. В Словении вводится налог на покупку второго и последующего жилья.

Разумеется, при введении таких мер правительства стран руководствовались разными принципами: от профилактики угрозы возникновения «пузыря» на рынке недвижимости до увеличения налоговых поступлений в бюджет.

Положительная динамика наблюдается в европейских странах, которые сильнее всех пострадали от финансового кризиса. В данном случае речь идет об Испании и Ирландии. Аналитический центр АИЖК отметил, что в обеих странах впервые с начала кризиса прекратилось снижение стоимости недвижимости. В Испании этому способствовал в том числе мощный приток иностранных покупателей на местный рынок недвижимости.

Достаточно интересная ситуация сложилась в Великобритании. В октябре правительство объявило о запуске второго этапа программы Help to Buy. Суть данной программы заключается в том, чтобы дать возможность заемщикам, которые не могут приобрести жилье вследствие отсутствия необходимого первоначального взноса, приобрести его, внося первоначальный взнос в размере лишь 5% (при этом ставка по кредиту не отличается от ставки по кредитам со среднерыночным первоначальным взносом в 20%). В первую очередь это касается молодых семей, а также людей, которые приобретают недвижимость впервые. Также был расширен спектр недвижимости, которую заемщики могут приобрести в рамках программы: если на первом этапе была включена недвижимость только на первичном рынке, то на втором - в список включили и вторичную недвижимость. Тем не менее об участии в программе заявили лишь два банка. Эксперты связывают такую осторожность с тем, что в ходе реализации программы увеличившийся спрос на жилье может ещё больше взвинтить цены, что в конечном итоге приведет к «схлопыванию» пузыря на рынке недвижимости, а также возможному отказу государства от гарантий.

По мнению Аналитического центра АИЖК, данные опасения имеют под собой основания ещё и потому, что, согласно исследованиям, у порядка 20% британских заемщиков по кредитам, которые предусматривают выплату только процентов, периодически возникают трудности с выплатой ежемесячных платежей, что свидетельствует о чрезмерной долговой нагрузке домохозяйств Великобритании.

Ситуация в Китае, по мнению Аналитического центра АИЖК, складывается достаточно благоприятная. Правительству в некоторой степени удалось справиться с галопирующим ростом стоимости недвижимости благодаря ужесточению стандартов выдачи ипотеки, увеличению объемов строительства и переориентации части спроса на недвижимость за пределы страны. Так, китайские инвесторы приобретают недвижимость по всему миру, даже в таких удаленных от Азии регионах, как, например, Прибалтика.

СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА

США

Инвестиционный фонд Blackstone проведет сделку секьюритизации нового класса активов

Банки надеются на то, что в случае успешной реализации планов крупнейшего частного американского инвестиционного фонда Blackstone по выпуску новых для пост-кризисного американского рынка ценных бумаг (ABS), погашение которых будет вестись из средств, поступающих в виде платежей от сдачи в аренду односемейных домов, на американском финансовом рынке появится абсолютно новый класс активов. В случае, если новый финансовый продукт привлечет внимание инвесторов, в ближайшие полтора года Blackstone планирует разместить несколько выпусков ценных бумаг, обеспеченных арендными платежами, на общую сумму \$10 млрд.

Некоторые участники финансового рынка считают, что общественное мнение вряд ли склонится в пользу нового вида структурированных сделок, базовым активом по которому станут дома, купленные инвестфондом после обращения взыскания на жилье в случае дефолта заемщиков и называемые скептиками «продуктами распада» американского рынка жилья в результате финансового кризиса. До проведения первой сделки, предусматривающей выпуск фирмой Invitation Homes (дочерней компанией Blackstone) ценных бумаг серии 2013-SFR1 на сумму \$500 млн, был организован ряд встреч с инвесторами в Нью-Йорке, Бостоне и Лос-Анджелесе.

Deutsche Bank является структурирующим банком, а Credit Suisse и JP Morgan - ведущими организаторами по сделке. Deutsche Bank понадобился почти год на разработку структуры сделки; эта работа осуществлялась совместно с Blackstone, который потратил \$7,5 млрд на покупку 40 тыс. жилых домов, служивших ранее обеспечением по дефолтным кредитам. Выпуску будут присвоены рейтинги международных рейтинговых агентств Kroll, Morningstar и Moody's. Как минимум один из них будет иметь рейтинг AAA. Данный факт удивил некоторых инвесторов, поскольку, согласно многочисленным отчетам рейтинговых агентств, опубликованным в течение последнего года, первая сделка по выпуску ценных бумаг, обеспеченных поступлениями от сдачи в аренду многоквартирных домов, купленных инвестфондом в результате обращения

Основные макроэкономические показатели США

ФРС США	0,25%	ВВП, млрд USD (III кв. 2013 г.)	16 858 ▲
DowJones	15 616 ▲	ИПЦ (сентябрь 2013 г. к сентябрю 2012 г.)	101,2 ▼
S&P500	1 762 ▲	Безработица (октябрь 2013 г.)	7,3 ▲
EUR/USD	1,37 ▲	GBP/USD	1,60 ▼

Источники: Reuters

Ставки по ипотечным кредитам США

	по состоянию на 01.11.2013	по состоянию на 04.10.2013
30 Year Jumbo	4,37 ▼	4,45
30 Fixed Rate	4,32 ▼	4,42
15 Fixed Rate	3,44 ▼	3,52
5 Year ARM	3,08 ▼	3,25
FHA 203 (b)	4,07 ▼	4,15

Источник: Mortgage Bankers Association

Доходность облигаций США

	US Treasuries	Fannie Mae	Freddie Mac
3M	0,04	0,16 ▲	0,16 ▲
6M	0,08 ▲	0,13 ▼	0,13 ▼
5Y	1,30 ▼	1,55 ▼	1,28 ▼
10Y	2,62 ▼	0,97 ▼	2,62 ▼
30Y	3,62 ▼	3,82 ▲	3,86 ▼

Источник: Reuters

взыскания на жилье дефолтных ипотечных заемщиков (REO-to-Rental deal), могла в лучшем случае получить рейтинг А.

Банк Америки оштрафован за недобросовестную продажу проблемных активов

Выплата Банком Америки (Bank of America) штрафа в соответствии с принятым судебным решением может быть столь же проблематичной, как и его ипотечные кредиты. Суд установил, что американский банк виновен в продаже низкокачественных жилищных кредитов ипотечным компаниям Fannie Mae и Freddie Mac. Судья окружного суда штата Нью-Йорк Джед Ракофф (Jed Rakoff) должен вынести окончательное решение по поводу размера компенсации, которую предстоит выплатить Bank of America. Коллегия присяжных окружного суда приняла решение о том, что компания Countrywide, которую Bank of America купил в 2008 году и которая до начала финансового кризиса 2008 года являлась крупнейшим кредитором в США на рынке жилья, с 2007 года выдавала кредиты на покупку жилья, не проверяя, способность заемщика их погасить. Выданные кредиты перепродавались ипотечным агентствам Fannie Mae и Freddie Mac. При этом Countrywide уверяла ипотечные агентства в том, что она ужесточает стандарты кредитования, а информация о проблемных кредитах представителями Countrywide тщательно скрывалась. Всего ипотечные агентства приобрели проблемные ипотечные кредиты Countrywide на общую сумму \$850 млн. Было установлено, что в компании действовала программа Hustle, суть которой заключалась в выплате бонусов сотрудникам, которые в наибольшем количестве выдают ипотечные кредиты. В соответствии с действующим законодательством, штраф за каждое нарушение закона может составить \$1,1 млн; \$5,5 млн будет выплачено за продолжающееся нарушение (continuing breach); в некоторых случаях размер штрафа будет определяться с учетом суммы, полученной лицом, нарушившим закон, или убытком, понесенным потерпевшей стороной. Установлено, что за ущерб, нанесенный Fannie и Freddie, судья Ракофф теоретически может заставить каждое из указанных лиц выплатить штраф, размер которого может составить от \$11 до \$850 млн. Суд также учтет размер причиненного ущерба, регулярность совершения ненадлежащих действий и серьезность преступления. Причиненный компанией Countrywide ущерб при выдаче, обслуживании и секьюритизации жилищных кредитов сложно переоценить, а масштаб её деятельности был впечатляющим. Совокупность этих факторов может привести к

увеличению размера штрафа на несколько сотен миллионов долларов.

Еще одним фактором, который будет принят во внимание, станет изменение платежеспособности Bank of America и лишение Анджело Мозило (Angelo Mozilo), бывшего руководителя Countrywide, гражданских прав (infamy), что может также привести к увеличению штрафа.

Изменение приоритетов при выборе кредитных продуктов: от фиксированной к регулируемой ставке

Америке необходимо избавиться от приверженности к долгосрочным кредитным продуктам с фиксированной процентной ставкой; в настоящее время жилищные кредиты с фиксированной ставкой, выдаваемые на 30-летний срок, занимают львиную долю американского ипотечного рынка. Такие кредитные продукты имеют право на существование, особенно в период, когда наблюдается стабильная экономическая ситуация. Однако при снижении рыночных ставок такие кредиты становятся невыгодными для заемщиков, а когда ставки повышаются, создают массу проблем для кредиторов. Ипотечные кредиты с плавающей процентной ставкой являются более гибкими и лучше приспособлены к изменению экономической ситуации, и все же ни потребители, ни регуляторы их не любят. Такой подход может осложнить восстановление американского рынка жилья.

Со времен Великой депрессии заемщики предпочитают брать кредиты, погашать которые можно равномерными платежами в течение 30 лет. Наблюдалось только несколько коротких периодов популярности кредитов с плавающей процентной ставкой (floating-rate loans) или, как они называются в США, кредитов с регулируемой процентной ставкой (adjustable-rate mortgages). По данным ФРС, доля их на рынке, начиная с 1990-х гг., составляла не более 30% от общего количества кредитов, выдаваемых на покупку жилья.

В этом отношении американский рынок ипотечного кредитования кардинально отличается от рынков других стран, в которых распространены кредиты с плавающей процентной ставкой, выдаваемые на более короткий срок. Финансовый кризис привел к тому, что отношение американских заемщиков к кредитам с регулируемой процентной ставкой значительно ухудшилось. Такая тенденция связана с тем, что кредитные учреждения стали предлагать заемщикам более рискованные кредитные продукты, такие как кредиты, предусматривающие выплату на начальном этапе только процентов (interest-only loans), а также позволяли заемщикам самим определять параметры досрочного

погашения. Предлагая такие льготные условия, кредитные учреждения привлекли клиентов, которые, в противном случае, не могли бы позволить себе взять ипотечный кредит. С этого времени доля кредитов с регулируемой процентной ставкой стала составлять менее 10% от общего объема кредитования.

В связи с этим популярность кредитов с фиксированной процентной ставкой еще больше выросла. После выдачи таких кредитов в случае снижения процентных ставок заемщики могут перекредитоваться, и многие так и поступают.

Помимо этого, расходы, которые несет заемщик по каждому ипотечному кредиту с фиксированной процентной ставкой, включают по умолчанию штраф за досрочное погашение, независимо от того, осуществляет ли его заемщик. В результате исследований, проведенных МВФ в 2009 году, установлено, что суммарные затраты американских ипотечных заемщиков соизмеримы с расходами канадских заемщиков, хотя в кредитных договорах последних прямо указаны штрафы за досрочные погашения. При рефинансировании кредита заемщик вынужден готовить новый пакет документов, и ему необходимо вновь проходить процедуру андеррайтинга, что связано с трудностями для заемщика в период экономического спада в связи со снижением его зарплаты и стоимости его жилья. Пересмотр ставки по кредиту с регулируемой процентной ставкой происходит автоматически через установленные периоды. Однако заемщики часто бывают не готовы к тому, что процентные ставки по кредитам могут повышаться; особенно болезненным для них становится резкое повышение ставок по сравнению со сверхнизкими первоначальными процентными ставками. С другой стороны, это может произойти и при выдаче кредитов с фиксированной процентной ставкой, что объясняется следующим образом. В настоящее время кредиты с фиксированной процентной ставкой, выдаваемые на 30 лет, предоставляются под 4,4%. Если в ближайшие годы ставка привлечения капитала на кредитных рынках удвоится, кредитор не сможет даже компенсировать собственные затраты. Ситуация усугубляется тем, что при повышении процентных ставок количество заемщиков уменьшается, в связи с чем инвестирование средств в ипотечный бизнес становится еще менее выгодным. Вполне естественно, что при выдаче кредитов по фиксированной ставке, банк будет стремиться повысить свою комиссию. Ипотечные кредиты с регулируемой процентной ставкой являются более гибкими. Именно поэтому в 1994 году, когда наблюдалось повышение ставок, две трети заемщиков выбрали именно этот вид кредитов.

Однако дважды войти в одну и ту же реку нельзя: новое законодательство, которое вступит в силу в следующем году, предусматривает тщательную проверку кредитором способности заемщика вносить максимальные платежи по кредитам с плавающей ставкой в течение первых 5 лет. Такой подход выглядит целесообразным, однако потребует и от кредитора, и от заемщика дополнительных усилий, в связи с чем интерес заемщиков к таким кредитам может еще больше снизиться, равно как и желание кредиторов выдавать их. В этом случае более высокая стоимость кредитов с фиксированной процентной ставкой может привести к снижению количества потенциальных покупателей жилья. Если только заемщики и банки не преодолеют свое нежелание выдавать и получать кредиты с регулируемой процентной ставкой, уменьшение спроса и предложения на ипотечном рынке приведет к замораживанию или снижению цен на жилье и замедлению темпов восстановления американской экономики.

Недвижимость в мегаполисах США подорожала почти на 11% за год.

Летом покупатели жилья были особенно активны, в связи с чем к концу сентября стоимость недвижимости в крупных американских городах оказалась на 10,9% выше, чем годом ранее. Согласно последнему докладу Clear Capital, во всех регионах страны в сентябре был отмечен квартальный рост цен на недвижимость. Лидерами оказались: Сан-Франциско с квартальным ростом цен на 4,4% и годовым - на 28,3%, а также Детройт - на 4,3% и 23,3% соответственно. Рынок Детройта больше других пострадал от кризиса, однако годовые темпы роста в 23,3% свидетельствуют о его пути к восстановлению. "Ранее инвесторы сосредотачивались на самых типичных городах - таких, как Майами, Феникс и Лас-Вегас, - говорят риэлторы. - Теперь же, свидетельствуя о всестороннем восстановлении рынка, их интерес распространяется и на менее популярные города вроде Детройта".

Средние цены на недвижимость в Сан-Франциско колеблются в районе \$600 тыс. (минус 28,2% от последних пиковых показателей), в то время как особняк в Детройте стоит в среднем \$107,5 тыс. (минус 64,5% от последних пиковых показателей).

Продажи вторичного жилья в США сократились на 1,9% в сентябре 2013 года по сравнению с месяцем ранее.

Такие данные опубликовала Национальная ассоциация риэлторов (National Association of Realtors - NAR). «Доступность жилья упала до пятилетнего минимума, в это время рост цен обогнал рост доходов», - говорит Лоуренс Юн (Lawrence Yune), главный экономист NAR. «Ожидаемо растущие процентные ставки по ипотечным кредитам в ближайшие месяцы еще сильнее уменьшат доступность недвижимости», - добавляет он. Об этом сообщает Forbes. Тем не менее, продажи вторичного жилья в США в сентябре 2013 г. оставались на 10,7% выше, чем годом ранее. Средняя цена недвижимости в США в сентябре 2013 года составила \$199 тыс. - это на 11,7% больше, чем годом ранее.

Рынок жилья и жилищного строительства США

Наименование показателя	август 2013	июль 2013
Количество разрешений, выданных на строительство жилья, тыс. ед.	85 200	88 100
Объем нового строительства, тыс. ед.	81 200	82 400
Объем завершеного строительства, тыс. ед.	72 000	66 500
Объем продаж нового жилья, тыс. ед.	35 000	34 000
Объем продаж вторичного жилья, тыс. ед., в т. ч.	5 390	5 480
- кондоминиумы	550	720
- односемейные дома	4 840	4 760

Источник: Reuters

Доля кредитов с просроченными платежами, по видам кредитов

	II квартал 2013 года	I квартал 2013 года	II квартал 2012 года
Prime кредиты			
- Фиксированная ставка	3,54%	3,77%	4,24%
- Плавающая ставка	6,75%	7,62%	9,19%
Subprime кредиты			
- Фиксированная ставка	18,81%	20,12%	19,85%
- Плавающая ставка	21,01%	23,72%	22,60%
VA кредиты	6,14%	6,34%	6,65%
FHA кредиты	11,03%	10,97%	11,89%
Общий уровень	6,96%	7,25%	7,58%

Источник: Mortgage Bankers Association

Доля кредитов, по которым начат процесс взыскания имущества, по видам кредитов

	II квартал 2013 года	I квартал 2013 года	II квартал 2012 года
Prime кредиты			
- Фиксированная ставка	1,71%	1,98%	2,42%
- Плавающая ставка	5,39%	5,95%	8,31%
Subprime кредиты			
- Фиксированная ставка	9,13%	8,74%	10,15%
- Плавающая ставка	16,26%	16,27%	21,12%
VA кредиты	1,88%	1,98%	2,28%
FHA кредиты	3,68%	3,96%	4,23%
Общий уровень	3,33%	3,55%	4,27%

Источник: Mortgage Bankers Association

КАНАДА

Прогнозы для рынка недвижимости Канады изменились в лучшую сторону. Опасения экспертов не оправдались: жилищный рынок Канады продемонстрировал улучшение годовых показателей.

Вопреки негативным прогнозам, средние цены на канадскую недвижимость лишь незначительно изменились. Причиной послужило повышение покупательской активности в Британской Колумбии и Канадских Прериях по сравнению с прошлым годом. Ассоциация недвижимости Канады (Canada Real Estate Agency - CREA) произвела перерасчет и подготовила новые, более оптимистичные, прогнозы для жилищного рынка на конец 2013 и 2014 год.

Согласно обновленным прогнозам, общее количество сделок по продаже к концу 2013 года достигнет 449,9 тыс. ед., а средняя цена дома увеличится на 3,6% в годовом соотношении и составит \$376 300. Самый значительный рост (6%) ожидается в Ньюфаундленде и Лабрадоре, а также в Канадских Прериях (4-5%). Средний рост цен в Британской Колумбии и Онтарио, как ожидается, будет меньше национального, а в Квебеке, Нью-Брансуике и Новой Шотландии составит менее 1%. Касательно 2014 года, в среднем по стране ожидается рост цен на недвижимость на уровне примерно 1,7%, а средняя стоимость возрастет до \$382 800: в Альберте - 3,4%, в провинциях Саскачеван, Манитоба, Ньюфаундленд и Лабрадор рост едва покроет общую инфляцию. Средние цены в Квебеке и Нью-Брансуике, как ожидается, в 2014 году останутся стабильными и поднимутся на 0,5-1,5%.

Основные макроэкономические показатели Канады

Учетная ставка	1,0% ▲	ВВП, млрд CAD (II кв. 2013 г.)	412 068 ▲
S&P/TSX COMPOSITE INDEX	13 337 ▲	ИПЦ (сентябрь 2013 г. к сентябрю 2012 г.)	101,1 ▼
USD/CAD	1,04 ▲	Безработица (октябрь 2013 г.)	6,9%
EUR/CAD	1,40 ▲	GBP/CAD	1,66 ▼

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

	сентябрь 2013	август 2013	сентябрь 2012
1 год	3,12%	3,09%	3,11%
3 года	3,58%	3,47%	3,65%
5 лет	4,33%	4,14%	4,20%

Источник: Canada Mortgage and Housing Corporation

Рынок жилья Канады

	III кв. 2013	2012 год	2011 год
Выданные разрешения на строительство, млрд CAD	12,1	48,3	44,5
Новое строительство, ед.	46 893	214 827	193 950
В процессе строительства, ед.	195 576	206 530	174 437
Построено, ед.	43 719	180 093	175 623

Источники: Reuters, Canada Mortgage and Housing Corporation

ЕВРОПЕЙСКИЕ СТРАНЫ

Жилищная политика Швеции ущемляет арендаторов. Экономисты утверждают, что владельцы особняков в Швеции находятся в гораздо более выгодной позиции, чем те, кому из-за недостатка средств приходится арендовать жилье.

Согласно новому докладу Института реформ Швеции, законодательство страны еще больше усугубляет разрыв между богатыми и бедными. Сегодня в Швеции строится мало нового жилья из-за роста цен на материалы и сложной процедуры согласования строительства. Ситуацию усугубляет то, что упомянутая процедура варьируется в разных муниципалитетах. Специалисты подсчитали: если бы такие условия начали существовать 15 годами ранее, к сегодняшнему дню было бы построено всего 500 тыс. новых домов вместо 9 млн. К тому же, с 1997 года цены на недвижимость выросли на 120%, а аренда подорожала еще сильнее. Все это грозит социальными проблемами: молодые специалисты скорее будут пытаться счастья в городах с большим количеством жилья и высоким уровнем безработицы, чем в городах с дорогими и малочисленными домами и квартирами, нуждающихся в рабочей силе. Соответственно, обречены на успех лишь те, чьи дома (или дома их родителей) оценены на кругленькую сумму - они беспрепятственно могут переезжать с целью учебы или работы и не настолько зависят от арендных ставок. Кроме того, имея точку опоры в виде собственного жилья, они получают больше возможностей для дополнительного образования и лучше переносят кризисные ситуации.

Стоимость жилья в Нидерландах снижается

Цены на жилье в Нидерландах снизились в III квартале 2013 года, поскольку недвижимость в сельских районах страны перестала интересовать покупателей.

По сообщениям Bloomberg, к такому выводу пришли аналитики из компании NVM. Средняя цена недвижимости за III квартал 2013 года снизилась на 0,6% до €205 тыс. Стоимость жилья упала на 3,6% за год. «Ценовой спад был относительно ограниченным», - заявил специалист из компании NVM. «Мы ожидаем, что эта тенденция сохранится, а снижение цен только усилится», - добавил он.

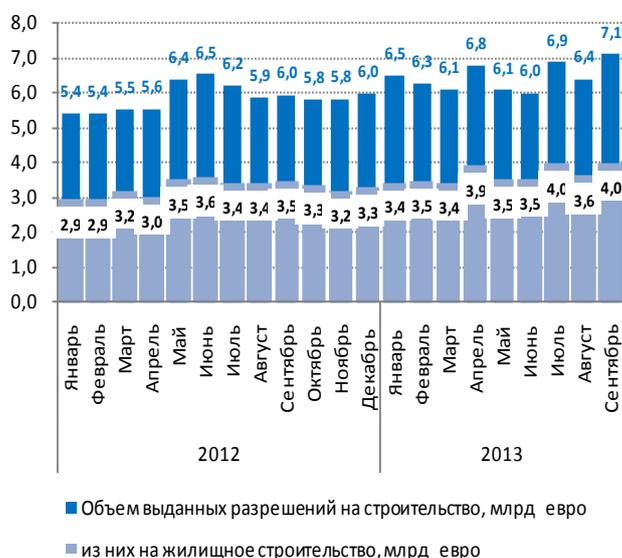
Отметим, что благодаря затянувшемуся падению цен, стоимость недвижимости в

Основные макроэкономические показатели стран Еврозоны

Ставка Европейского Центрального банка		0,5% ▼
Libor 1m	0,17 ▼	ВВП, млрд EUR (II квартал 2013 г.) 2 397 ▲
Euribor 6m	0,34	ИПЦ (октябрь 2013 г. к октябрю 2012 г.) 100,7% ▼
STXE 50 Pr	2 874 ▲	Безработица (сентябрь 2013 г.) 12,2% ▲
USD/EUR	0,74	GBP/EUR 1,18 ▼

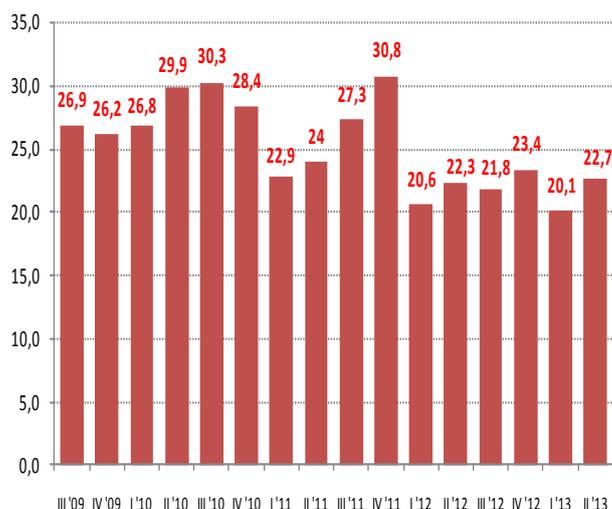
Источники: Reuters, Bloomberg

Рынок жилья Германии



Источник: Reuters

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



Источник: Reuters

Амстердаме является относительно низкой по сравнению с другими столицами Европы, например Парижем или Лондоном. Цены на жилье на главных каналах Амстердама варьируются от \$6 600 до \$12 000 за кв. м.

Центробанк Германии боится "пузыря" на рынке недвижимости

Немецкий Bundesbank предупредил о том, что стремительный рост цен на жилье в главных городах Германии - Берлине, Мюнхене и Франкфурте - может свидетельствовать об образовании "пузыря" на рынке недвижимости.

Низкие процентные ставки и процветающая экономика Германии привели к тому, что цены на недвижимость в ведущих городах выросли за последние три года на 8,25%. Самый большой ценовой прирост был зафиксирован на апартаменты, он составил больше четверти за указанный период, что подстегнуло страхи по поводу необоснованности текущих цен. «В привлекательных больших городах - Берлине, Гамбурге, Мюнхене, Кельне, Франкфурте, Штутгарте и Дюссельдорфе - прирост цен в этом сегменте составил 20%», - добавляют авторы исследования. Напомним, что цены на жилье в Германии выросли на 5,79% за 12 месяцев по отношению к июлю 2013 года, и на 0,7% по сравнению с июнем 2013 года. В основном рост был обусловлен повышением цен на вторичное жилье и апартаменты.

В Берлине будет повышен налог на покупку недвижимости. С января 2014 года покупателям жилья в Берлине придется платить уже не 5% от цены продажи объекта, а 6%.

По оценке Сената Берлина, который одобрил нововведение, повышение налога принесет дополнительно €100 млн в год в городской бюджет. Задолженность Берлина на настоящий момент составляет €63 млрд. В пересчете на душу населения это составляет €22 тыс. на человека, что больше, чем в городе-банкроте Детройте (€20 тыс. на человека).

В то же время, средние цены на жилье в городе растут каждый год и сейчас составляют €1 954 за кв. м, по сравнению с €1 757 в 2012 году. Это означает, что квартира площадью 60 кв. м с двумя спальнями будет стоить в среднем €117 тыс. на сегодняшний день, по сравнению с €105 тыс. годом ранее. Учитывая, что продажи жилья в Берлине растут, увеличение налога на недвижимость рассматривается как наилучший вариант привлечения дополнительного дохода в бюджет города. За последние четыре года доход города с налога на продажу жилья вырос больше, чем в два

раза, с €300 млн в 2009 году до €680 млн в 2013 году.

Налоги за пустующие шале в Швейцарии превысят €10 000 в год.

С 2014 года владельцы недвижимости, которые проведут в своих шале менее 60 дней в году, должны будут заплатить около €13 тыс. в качестве налога. Подобный сбор пока собираются ввести только в одной коммуне Швейцарии.

Спорное нововведение предложил и реализовал президент коммуны Шампери, бывший корпусный комендант, а ныне государственный советник по вопросам безопасности Люк Фелле. Ему удалось убедить в необходимости введения нового налога не только местный парламент, но и власти кантона Вале, в состав которого и входит Шампери. С 2014 года каждый владелец загородного дома, приезжая отдохнуть в нем, должен сообщить о своем появлении, отправив письмо в местный туристический офис. Сообщение, конечно, можно отправить и задним числом, но это может обнаружить полиция, которая будет контролировать исполнение нового правила. Поэтому в любое время суток к вам могут наведаться местные полицейские. Президент коммуны уверен в обоснованности подобных мер. "90% доходов Шампери поступает от туризма. Надо, чтобы инфраструктура постоянно работала. Мы можем использовать только рычаги налогового давления. Если человек проводит здесь не менее 60 дней в году, то он не платит сбор. Это адекватный минимальный срок, в течение которого житель начинает принимать участие в социальной жизни деревни и ощущает свою ответственность. Таких большинство, и мы не хотим никого наказывать", - объяснил Фелле. Налог, который придется заплатить некоторым жителям, составляет 2% от кадастровой стоимости объекта. При средней стоимости местного домика около €650 тыс. годовой налог составит около €13 тыс.

В Чехии за 20 лет удвоилось количество пустующих квартир. За последние 20 лет количество незаселенных квартир в Чехии почти удвоилось, увеличившись с 372 тыс. до 652 тыс. объектов.

В богатых городах, таких, как Прага и ее города-спутники, люди обычно покупают квартиры, чтобы инвестировать средства, и часто даже не ищут жильцов для того, чтобы недвижимость сдавать в аренду. В сельской местности же, наоборот, все больше и больше квартир освобождаются в связи с ростом безработицы, например в северной Моравии или северной Богемии, откуда люди уезжают искать работу в другом месте. С 1990-х

годов девелоперы построили в Чехии около 300 тыс. ед. жилья, однако большинство из них, включая элитные квартиры, остаются незаселенными. По данным властей, четверть незаселенных квартир остаются свободными, поскольку служат жильем для отдыха, а десятая часть таких объектов свободна из-за реконструкции или плохого технического состояния, которые делают их непригодными для жизни. Таким образом, остаются неизвестными причины, по которым незаселены около 400 тыс. квартир. Доля пустого жилья максимальна (около 30%) в маленьких деревнях с населением меньше 500 жителей. В больших же городах доля таких объектов составляет 8%. А вот в Черногории пустует почти 120 тысяч квартир. Таким образом, государство ежегодно теряет на налогах €32 млн.

В Греции единым налогом на недвижимость будет облагаться даже гараж. Окончательный вариант закона о едином налоге на недвижимость начнет действовать с 2014 года.

Законопроект был выставлен на публичное обсуждение 23 октября и предусматривает налогообложение объектов недвижимости, к которым, кроме самого жилья, относятся парковочные места на территории многоквартирных домов, а также складские помещения, земельные участки и фермы. Даже за бассейны общего пользования в многоквартирных домах придется заплатить. Ставка налога будет варьироваться от €2,3 до €17 за квадратный метр. Напомним, что новая выплата заменит уже существующий налог на имущество FAP со специальным налогом на жилье, который включен в счет за электричество.

Правительство Кипра заставит владельцев недвижимости снизить арендную плату. 17 октября 2013 года Парламент Кипра принял закон о снижении арендной платы в жилом и коммерческом секторах. Кроме того, срок действия скидки на налог по недвижимости был продлен до ноября 2013 года.

Таким образом, если стоимость арендной платы не превышает €300 в месяц, то сумма будет уменьшена на 15%. На более высокую арендную плату ожидается снижение на 20%, но при этом скидка не может превышать €120. Что касается коммерческой недвижимости, то при арендной плате до €600 в месяц, снижение составит 15%. Для коммерческой недвижимости стоимостью от 600 до €2000 в месяц скидка составит 20%, но при этом она не может превышать €250, такая же скидка предусмотрена для коммерческой недвижимости стоимостью от €2000, но при этом она не может

превышать €400. Закон вступил в силу с 1 ноября 2013 года и истекает в октябре 2014 года, под его действие попадают контракты на аренду недвижимости, заключенные до 1 сентября 2012 года. Депутаты единогласно приняли закон о продлении сроков действия 10% скидки на новый налог на недвижимость. Скидка действовала при уплате налога до 5 ноября 2013 года, налог без скидки владельцы недвижимости имели возможность заплатить с 6 по 15 ноября, а после этого срока начали действовать штрафные санкции в 10%. Напомним, что скидка на налог на недвижимость в размере 10% была введена в июне 2013 года.

Активность покупателей недвижимости на Кипре остается крайне низкой. В сентябре 2013 года всего 285 объектов недвижимости на острове сменили собственников, что на 36% меньше, чем годом ранее.

Согласно отчету Земельного департамента Кипра, 73% или 208 транзакций прошли с участием местных покупателей, а 27% или 77 сделок заключили иностранцы. Продажи упали во всех регионах острова: в Пафосе – на 56%, в Фамагусте – на 44%, в Ларнаке – на 36%. Наименьший спад в количестве сделок зарегистрирован в Никосии (18%) и Лимассоле (9%). Как пишет Cyprus Property News, спрос со стороны киприотов за год снизился на 43%, при этом интерес иностранцев к недвижимости на острове остался на уровне сентября 2012 года. Продажи нерезидентам в Пафосе и Лимассоле даже выросли на 25% и 12% соответственно. Впрочем, в количественном выражении это прирост лишь на восемь сделок в Пафосе и на две в Лимассоле. Несмотря на открытие крупного газового месторождения в акватории острова, которое, как ожидалось, повысит интерес инвесторов к недвижимости Кипра, местный жилищный рынок продолжает пребывать в рецессии.

В Польше продолжают снижаться цены на квартиры. С сентября 2012 года цены на апартаменты на вторичном рынке в крупнейших городах Польши снизились в среднем на 3,4%.

Согласно исследованию, подготовленному компанией Open Finance совместно с порталом domy.pl, самый значительный ценовой спад был зафиксирован в городе Катовице. Стоимость жилья снизилась здесь на 6,1% за последние 12 месяцев, а средняя цена квадратного метра в этом городе сейчас составляет €887. Второй по величине ценовой спад отмечен в Гданьске, где средняя стоимость квадратного метра сейчас на 5,7% ниже, чем в сентябре 2012 года. Третье место по

снижению цен на жилье занял город Ополе, где цены упали на 5%. В то же время, самый небольшой ценовой спад был зафиксирован в городах Жешув, Гожув-Велькопольский и Лодзь, где цены снизились всего на 1%. Стоимость жилья в Варшаве снизилась на 3,1%, в Кракове – на 2,1%. Всего в исследовании приняли участие 18 польских городов.

В Словении вводят налог на второе жилье и дорогую недвижимость. Правительство Словении ввело налог на второе жилье и объекты стоимостью выше €500 тыс. Новым сбором будет также обложена церковная собственность.

Согласно закону, ежегодный налог на второе жилье составит 0,15% от рыночной стоимости объекта. При этом недвижимость, в которой никто не проживает и которая не сдается в аренду, будет обложена налогом в 0,5%. Для объектов дороже €500 тыс. налог составит 0,25% от рыночной стоимости. Для коммерческой и промышленной недвижимости будет применена налоговая ставка в 0,75%, за исключением объектов энергетического сектора, которые будут обложены налогом в 0,4%. Налог не касается зданий, которыми владеют иностранные государства, то есть дипломатических представительств и офисов международных организаций.

ВЕЛИКОБРИТАНИЯ

Программа Help to Buy – задача со многими неизвестными

В начале октября британское правительство озвучило подробную информацию, касающуюся вызывающей вопросы политики, стимулирующей получение покупателями жилья крупных кредитов путем предоставления по таким кредитам государственных гарантий, в то время, когда процентные ставки достигли в Великобритании нижней отметки. В такой ситуации банки имеют все основания для того, чтобы проявить осторожность, однако есть серьезные финансовые причины, побуждающие их участвовать в указанной программе.

Начиная с 2008 года, отмечено значительное снижение объемов выдачи жилищных ипотечных кредитов с коэффициентом LTV (Loan-to-value) выше 80%. Благодаря предоставляемой по программе Help to Buy гарантии обеспечивается погашение определенной части каждого кредита, так что покупатели, вносящие первоначальный взнос в размере всего 5%, могут получить заемные средства для покупки жилья по такой же ставке кредитования, по которой банк выдает кредиты при первоначальном взносе, составляющем 20%.

Отказ кредитных учреждений от предоставления кредитов с высоким коэффициентом LTV, как правило, связан с тем, что банки, выдающие кредиты с коэффициентом LTV, составляющим 95%, обязаны поддерживать совокупный капитал в размере 20% от взвешенных по риску активов, в то время как для кредитов с LTV, составляющим 80%, этот показатель снижается до 13%. Таким образом, банки, выдающие кредиты с высоким LTV, должны увеличивать свой капитал. Программа Help to Buy позволит банкам увеличить объем кредитования, не привлекая дополнительный капитал, что особенно целесообразно в случае, если первоначальный взнос заемщика не превышает 90%, ведь именно таких кредитов на данный момент выдается очень мало.

В настоящее время об участии в программе заявили только 2 крупных банка, основным акционером которых является государство; это Lloyds Banking Group и Royal Bank of Scotland. Управление пруденциального надзора (Prudential Regulation Authority) должно подтвердить, смогут ли банки в полном

Основные макроэкономические показатели Великобритании

Ставка Банка Англии	0,5%	ВВП, млрд GBP (II кв. 2013 г.)	396,131 ▲
FTSE 100	6 735 ▲	ИПЦ (октябрь 2013 г. к октябрю 2012 г.)	102,2% ▼
USD/GBP	0,63 ▲	Безработица (октябрь 2013 г.)	3,8% ▼
EUR/GBP	0,85 ▲		

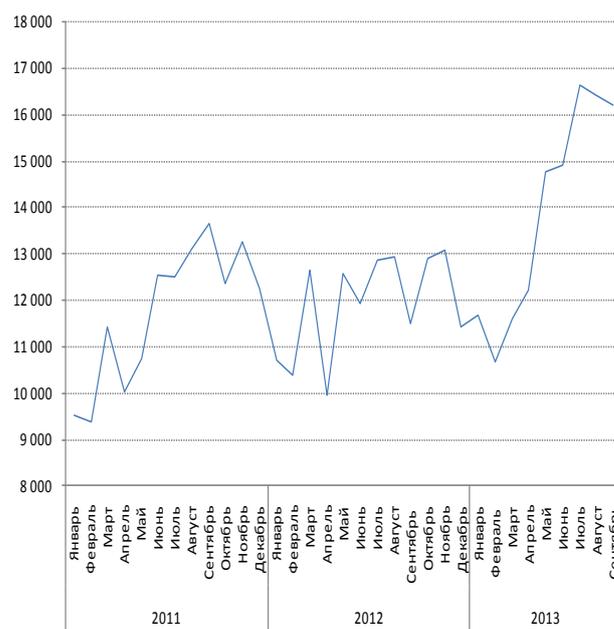
Источники: Reuters, Bloomberg

Рынок ипотеки Великобритании

	август 2013	июль 2013
Объем ипотечного кредитования, млрд фунтов стерлингов	9,7	9,1
Количество кредитов на покупку жилья, тыс. шт., в т. ч.:	61,3	57,4
- заемщикам, приобретающим жилье впервые, тыс. шт.	27,1	25,3
- заемщикам, улучшающим жилищные условия, тыс. шт.	34,2	32
Количество рефинансированных кредитов, тыс. шт.	25,1	27

Источник: The Council of Mortgage Lenders

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



Источник: The Council of Mortgage Lenders

объеме воспользоваться предусмотренным программой снижением требований к достаточности капитала и снизить веса риска по кредитам, по которым предоставляются государственные гарантии, на 7%. В соответствии с законодательством Евросоюза, касающимся секьюритизации (Директивы CRR и CRD4), снижение требований к достаточности капитала может быть предоставлено в несколько меньшем объеме. Банки, получающие государственную гарантию по ипотечным кредитам с LTV, составляющим 90-95%, должны будут выплачивать комиссию в размере 90 б.п.

Тем не менее, программа Help to Buy может быть выгодной для банков: выплата комиссии в размере 90 б.п. может осуществляться не одновременно, а в течение четырех лет. Кроме этого, по мнению некоторых экспертов в сфере ипотечного кредитования, благодаря снижению требований к достаточности капитала, размер указанной комиссии может быть снижен как минимум на треть. Несмотря на это, некоторые банки пока воздерживаются от участия в программе, ссылаясь на возможные скрытые издержки и обвинения в том случае, если реализация программы приведет к схлопыванию пузыря на рынке недвижимости, а также на возможную вероятность того, что в будущем правительство откажется от гарантий по ипотечным кредитам.

Цены на дома в Лондоне подскочили на €60 тыс. всего за месяц.

Рост более чем на 10% за такой короткий промежуток времени является показателем неустойчивости рынка, считают аналитики. Как говорится в исследовании британского портала о недвижимости Rightmove, средняя запрашиваемая цена на лондонское жилье достигла в октябре 2013 г. €642 тыс., а еще месяцем ранее эта цифра составляла €582 тыс. В Англии и Уэльсе месячный рост был более скромным – 2,8%, стоимость выросла до €298 тыс. В центральной части столицы за дом придется выложить не меньше €1 млн. В годовом исчислении жилье в британской столице подорожало на 13,8%, что в денежном выражении составляет солидную прибавку к стоимости в €80 тыс. Недвижимость Лондона быстро дорожает, в том числе благодаря иностранным инвесторам, которые приобретают много новой недвижимости. За счет этого цены идут вверх еще более быстрыми темпами.

У каждого пятого британского ипотечного заемщика не хватает средств для погашения основной суммы долга по кредиту, предусматривающему на начальном этапе выплату только процентов.

В отчете британской компании, оказывающей услуги в сфере финансов, сообщается о том, что каждый пятый британский домовладелец, сначала выплачивающий по ипотечному кредиту только проценты, может столкнуться с проблемами при погашении основной суммы долга в конце периода кредитования. Согласно сведениям аутсорсинговой компании Ascent Performance Group, осуществляющей взыскание просроченной задолженности по заявкам кредитных организаций, результаты последнего опроса британских домовладельцев, имеющих ипотечные кредиты, предусматривающие выплату на первоначальном этапе только процентов, показали, что только 43% респондентов сообщили о наличии стабильного финансового источника для погашения основной суммы долга. Наибольшую настороженность вызывает тот факт, что у 20% опрошенных не было не только финансового источника, но и планов погашения основной суммы долга единовременным платежом. Проведенный опрос показал, что больше трети (37%) заемщиков планируют поменять дом на жилье меньшей площади или более дешевое жилье для уменьшения суммы кредита (downsizing), продать нынешнее жилье, рассчитывая на финансовую поддержку родственников, продать второе жилье или перекредитоваться.

Найэлл Гилхули (Niall Gilhooley), руководитель компании Ascent, сообщил: «Наши исследования позволили выявить серьезную потенциальную проблему, которая коснется не только домовладельцев, но и кредитных организаций, если они не будут заниматься решением указанных вопросов».

Управление по финансовому поведению (Financial Conduct Authority или FCA) заявило о том, что хотя 90% британских кредитных учреждений стремится к тому, чтобы добросовестно обслуживать клиентов, их планы по решению указанного вопроса находятся на различной стадии проработки.

ПРИБАЛТИКА

На рижском рынке недвижимости растет спрос на новые квартиры. Благодаря активности покупателей возобновляется ранее замороженное строительство и запускаются новые проекты.

«В ближайшее время в центре Риги и ее микрорайонах завершится строительство и реконструкция ряда жилых зданий, таким образом, расширится предложение, соответствующее требованиям как иностранных, так и местных покупателей», - отметил руководитель отдела по продаже квартир и особняков «Latio» Вяй Гайлите. Общая активность покупателей в сегменте нового жилья в сентябре была на уровне прошлого месяца. Иностранные граждане в основном ищут полностью построенные квартиры с отделкой, которые стоят €150 - €180 тыс. Спрос местных покупателей главным образом связан с новыми проектами эконом-класса, но в последнее время вырос интерес и к более дорогим объектам. Отметим, что стоимость нового жилья продолжает расти. Средняя цена квадрата в центре Риги в III квартале 2013 года составила €2500, что на 13,4% выше, чем в 2012 году. Квадратный метр в новых проектах в Старой Риге оценивался в €4200, что на 9,3% выше, чем в аналогичный период прошлого года. Сделки по новым квартирам в Риге ежемесячно составляют примерно 10% от общего числа приобретенной жилой недвижимости.

В сентябре цены на жилье выросли во всех балтийских столицах, кроме Таллина.

В Вильнюсе цены на апартаменты растут восемь месяцев подряд, они увеличились на 0,2% до €1204 за кв. м в сентябре 2013 года. В течение года стоимость квартир в литовской столице выросла на 1,2%, а с момента самого низкого ценового уровня в мае 2010 года – на 4,3%. В сентябре 2013 года цены на апартаменты в Риге увеличились на 0,3% до средней стоимости в €1000 за кв.м. За последние 12 месяцев средняя цена апартаментов выросла на 1,1%. Самое большое (и единственное) увеличение в сентябре 2013 года было зафиксировано на квартиры в старых домах столицы (1,4%). В сентябре стоимость апартаментов в Таллине осталась неизменной, а средняя цена составила €1254 за кв.м. По сравнению с сентябрем 2012 года, средняя цена увеличилась на 12,1%.

Цены на апартаменты в Вильнюсе растут восьмой месяц подряд

В сентябре средняя цена квадратного метра в Вильнюсе составила €1204. За год цены на апартаменты в Вильнюсе увеличились на 1,2%. Такая ценовая динамика была опубликована

компанией Ober-Haus, которая изучает изменения цен на квартиры в пяти главных литовских городах (Вильнюс, Каунас, Клайпеда, Шяуляй и Паневежис). Об этом сообщает портал The Baltic Course. В сентябре 2013 года, по сравнению с предыдущим месяцем, цены на апартаменты увеличились на 0,1%. Повышение в основном было обусловлено ростом цен на апартаменты в Вильнюсе, а также Шяуляе (0,4%). Средняя цена квадратного метра в Шяуляе увеличилась до €550. В Каунасе и Клайпеде апартаменты подешевели на 0,2%. Средняя цена квадратного метра в Каунасе снизилась до €931, а в Клайпеде – до €960. В Паневежисе цены на квартиры остались такими же, как и в августе – €515 за кв. м. Отметим, несмотря на то, что активность на жилищном рынке Вильнюса почти достигла докризисного уровня, недвижимость дорожает сравнительно небольшими темпами. Благодаря этому, столичный рынок находится в состоянии равновесия, утверждают эксперты.

Активность на рынке недвижимости Эстонии побил рекорд пятилетней давности.

Согласно данным Земельного департамента, в Эстонии в III квартале 2013 года было совершено 13 815 сделок на общую сумму €630 млн. За год количество операций с недвижимостью выросло на 11%, а оборот на рынке – на 16%. Оборот по сделкам с недвижимостью в III квартале 2013 года побил рекорд пятилетней давности – именно в 2008 году он находился на аналогичном уровне. То же самое касается числа сделок, которое было выше только во II квартале 2008 года, о чем сообщает портал The Baltic Course. Почти 37 340 гектаров земли в Эстонии сменили владельца в III квартале 2013 года по сравнению с 33 742 гектарами годом ранее. Больше всего земли было продано в округе Сааремаа – 4 458 гектар, а меньше всего – в округе Ида-Вирумаа – 1 088 гектар. Напомним, что количество иностранцев, покупающих жилье в Таллине, снижается ежегодно, за исключением россиян, которые остаются активными на этом рынке недвижимости.

В Литве сократилось количество сделок с жильем В сентябре в Литве собственников сменили 10,4 тыс. объектов недвижимости, что на 6,3% меньше, чем в августе 2013 года.

Как передает LETA/ELTA, в сентябре 2013 года наблюдалось уменьшение количества сделок с частным жильем в Литве, зато значительно чаще стали приобретать нежилые помещения и участки земли. Об этом сообщает портал The Baltic Course. В сентябре 2012 года в стране было приобретено 8 296 объектов недвижимости, 2011 года – 8 533, 2010 года – 6893, 2009 года – 5 237 объектов

недвижимости. Несмотря на то, что активность на жилищном рынке Вильнюса почти достигла докризисного уровня, недвижимость дорожает сравнительно невысокими темпами. Благодаря этому, столичный рынок находится в состоянии равновесия, утверждают эксперты.

Китайцы активно инвестируют в латвийскую недвижимость. За первые девять месяцев 2013 года представители Поднебесной приобрели в Латвии в восемь раз больше недвижимости, чем за аналогичный период 2012 года.

75% китайских инвесторов подыскивают для своей латвийской недвижимости арендаторов или уже сдают ее, и только 25% переехали в страну или планируют сделать это в ближайшее время, сообщает портал The Baltic Course со ссылкой на данные агентства Rent in Riga.

Покупатели из Китая обычно приобретают хотя бы два объекта. В одном они могут жить, а другой – постоянно сдавать в аренду и таким образом зарабатывать дополнительные деньги. Предпочтение отдают Риге и ее окрестностям. Жильем здесь обзавелись 70% всех китайских собственников. "Основная часть китайцев приобретает латвийскую недвижимость, чтобы получить вид на жительство в стране и в дальнейшем иметь возможность свободно передвигаться в Шенгенской зоне. Если же они на самом деле хотят переехать в Латвию, то обычно это связано с работой в международной компании, либо они планируют жить за счет аренды", - сказал член правления Rent in Riga Янис Липса.

Согласно данным Управления по делам гражданства и миграции Латвии на сентябрь 2013 года, вид на жительство в обмен на инвестиции в недвижимость получили 186 китайских граждан. За весь 2012 год этот показатель составил всего 118 человек. Жители Поднебесной активно скупают недвижимость не только в Старом, но и в Новом Свете. В течение 2013 года они уже потратили \$12,3 млрд на американскую недвижимость.

ИСПАНИЯ

Проблема с достаточностью капитала испанского банка Santander стала менее острой

Ситуация с достаточностью капитала крупнейшего испанского банка Santander улучшилась, однако все еще не идеальна. Данные по итогам третьего квартала, приведенные в пресс-релизе, опубликованном 24 октября, внушают оптимизм. Было отмечено, что, согласно прогнозам МВФ, в 2014 году объемы деятельности Santander во всех 10 странах, в которых он имеет отделения, будут расти. В настоящее время финансовые показатели банка неоднозначны. Отмечено улучшение балансовых показателей и ликвидности, наблюдается рост объема депозитов в банках, входящих в группу Santander. Как и у большинства крупных испанских банков, объем резервов Santander значительно увеличен: размер покрытия составляет более 50% от общего объема жилищных кредитов, выданных в Испании. По итогам 9 месяцев 2013 года, прибыль Santander увеличилась на 77% и достигла €30,31 млрд. В III квартале 2013 г. в результате уменьшения объема активов достаточность основного капитала крупнейшего испанского банка повысилась на 45 б.п. и составила 11,6%. Этот показатель соответствует нормативам Базеля III. По данным банка Nomura, с учетом требований Базеля III, капитализация Santander поднялась всего на 7,3%. Даже если регулятор позволит банку учитывать при расчете финансовых показателей половину его отложенных налоговых активов, достаточность капитала Santander составит всего 8,5%. В настоящее время аналогичный показатель многих других крупных европейских банков составляет 10%.

В следующем году ЕЦБ планирует провести пересмотр качества активов банков еврозоны, в рамках которого будет осуществляться стресс-тестирование банков. Ожидается, что пересмотр не преподнесет Santander неприятных сюрпризов в связи с тем, что стресс-тестирование Испании проводилось в прошлом году. Помимо этого, в течение переходного периода минимальный показатель достаточности капитала составит всего 8%. Однако для обеспечения капитализации банка на уровне 10% потребуется увеличения его собственного капитала на €6,9 млрд.

Santander может обеспечить получение большего дохода, избавиться еще от части активов и продолжать выдачу дивидендов, выплачиваемых акциями в виде подписных сертификатов. Однако прибыльность банка в настоящее время является низкой: в третьем квартале доход на собственный капитал/осязаемые активы (return on tangible

equity) составил всего 7,4%, а чистый процентный доход банковской группы снизился в сентябре на 14% в годовом исчислении; особенно резкое снижение наблюдалось в Бразилии. Вместе с тем следует отметить, что дальнейшее развитие ситуации зависит от макроэкономических факторов. Доля кредитов с серьезной просрочкой в Бразилии начала снижаться; начался выход испанской экономики из рецессии. Эмилио Ботин (Emilio Botin), председатель совета директоров Santander, недавно заявил о том, что отмечено усиление притока иностранных инвестиций в Испанию.

Испанский "плохой банк" Sareb продает портфель элитной недвижимости

Проект Paramount включает 35 роскошных домов в Мадриде, Барселоне, Коста-дель-Соль, Коста-Бланке и на Балеарских островах общей стоимостью €38 млн.

В каталоге Sareb в ближайшее время будет представлен ряд эксклюзивных домов, расположенных в престижных районах ведущих городов Испании и значимых туристических центрах. Цены варьируются от 500 тыс. до €3 млн. Самым дорогим объектом является дом в Айгуамурсии, провинции Таррагона, что в каталонской Коста-Дораде. Особняк с пятнадцатью спальнями, который первоначально задумывался как отель высшей категории, продают за €3,15 млн. В портфель загородной недвижимости входит широкий спектр недвижимости по всей Испании, в том числе охотничьи хозяйства, скотоводческие ранчо, фермы и плантации оливковых деревьев. Напомним, что Sareb был специально создан для того, чтобы управлять не востребовавшей и проблемной испанской недвижимостью. Под контроль "Плохого банка" уже передано около 107 тыс. объектов, в числе которых частично построенные гостиницы, квартиры, земля и 76000 пустых домов, отчужденных банками у прошлых владельцев за долги. Только с 2007 по 2010 гг. было изъято 270 тыс. домов.

В сентябре недвижимость в Испании подешевела почти на 10% за год. С декабря 2007 года, когда жилье в стране достигло своей максимальной стоимости, цены снизились на 39,1%.

Такие данные опубликовала оценочная компания Tinsa. Самое существенное падение за последний год произошло в городских агломерациях (15,6%). За ними следуют столицы и крупные города (11%) и муниципалитеты средиземноморского побережья (10,7%). По сравнению с максимальными показателями самое значительное снижение цен произошло на побережье Средиземного моря

(45,7%). В городских агломерациях этот показатель составил 43,6%, в столицах и крупных городах – 45,7%, в остальных муниципалитетах – 31,9%, а на Балеарских и Канарских островах – 29,6%. Напомним, специалисты финансового конгломерата Morgan Stanley провели анализ экономической ситуации в Испании и пришли к выводу, что падение цен на недвижимость еще не завершено. Недвижимость в Испании должна подешеветь, по их мнению, еще на 30%.

Иностранные инвестиции в недвижимость Испании выросли на 33% за год

По данным Банка Испании, зарубежные инвесторы во втором квартале 2013 года вложили €1,7 млрд в испанскую недвижимость, что на 53,7% больше, чем в предыдущие три месяца. В годовом исчислении прирост составляет 32,9%.

Количество сделок по продаже жилья иностранцам в Испании восстановилось после падения в предыдущие два квартала, что стало положительным сигналом для рынка. Зарубежные инвестиции в Испанию с 2003 года неуклонно снижались с €7,07 млрд в 2003 году до €6,7 млрд в 2004 году, €5,5 млрд в 2005 году и €4,2 млрд в 2006 году. Тенденция была сломлена в 2007 году, когда иностранцы инвестировали в страну €5,3 млрд. К концу 2008 года прямые зарубежные инвестиции в Испанию составили €5,3 млрд, что всего на 1% больше, чем в 2007 году. Тем не менее, в 2009 году кризис подорвал иностранные капиталовложения, которые составили €3,6 млрд, а в 2010 году – €3,8 млрд. Напомним, что, согласно недавнему исследованию компании Knight Frank, зарубежные фонды готовы вложить в недвижимость Испании €14 млрд.

Бельгийцы оказались самыми активными покупателями на рынке недвижимости Испании. Количество сделок с участием бельгийцев выросло на 78,1% за год. За ними в рейтинге следуют французы и немцы.

В свою очередь, среди иностранцев-резидентов лидерами также стали бельгийцы, среди которых количество сделок купли-продажи жилья выросло на 42,1%. Существенный рост числа подобных транзакций зафиксирован также среди марокканцев (40,2%), россиян (20,5%), французов (8,1%) и немцев (5,2%). Статистика Генерального совета нотариата показывает, что на рынке испанской недвижимости число сделок купли-продажи, совершенных во втором квартале 2013 года зарубежными покупателями, выросло на 22,6%. За это время они приобрели 14 593 квартир и домов в Испании. Самыми популярными направлениями стали Мурсия, Андалусия и

Валенсия. Из общего числа иностранных покупателей 54,9% являются нерезидентами. Представители совета нотариата объясняют такую тенденцию введением нового закона о выдаче вида на жительство покупателям недвижимости дороже €500 тыс. Среди испанских резидентов-иностранцев количество покупателей жилья увеличилось на скромные 4%, в то время как среди нерезидентов за последний год этот показатель увеличился на 43%. Большинство объектов недвижимости, приобретенных нерезидентами, находится в прибрежных районах Испании, что можно объяснить существенным спросом на жилье для отдыха. Во II квартале 2013 года в Мурсии был зафиксирован наибольший рост объемов продаж данной группы клиентов – на 42,9%. За ней в рейтинге следуют Андалусия (37%), Валенсия (31,5%), Астурия (25,6%), Канарские острова (21,8%), Каталония (20,9%) и Кантабрия (16%). Отрицательная динамика наблюдается в Стране Басков (-35%), Кастилии и Леоне (33,1%), Наварре (30,8%), Кастилии – Ла-Манче (26,3%), Галисии (20,4%), Мадриде (10,4%), Риохе (9,1%), Эстремадуре (7,7%) и Арагоне (1,5%). Напомним, что в настоящее время каждый шестой объект недвижимости в Испании покупается иностранцем.

Вторичное жилье в Испании прекратило дешеветь впервые с 2007 года. Средняя стоимость квадратного метра на рынке вторичного жилья составила €1762 в конце третьего квартала 2013 года.

Впервые за 24 квартала цены прекратили снижаться. Еще в предыдущий трехмесячный период падение составляло 3,8%, пишет Kyero.com со ссылкой на данные, подготовленные fotocasa.es совместно с IESE business school.

Стоимость вторичного испанского жилья в сентябре 2013 г. снизилась на 9,4% по сравнению с тем же месяцем 2012 года. Тем не менее, эти данные отражают положительную динамику. Ведь в предыдущем квартале падение в годовом исчислении составляло 11%. Кроме того, в девяти регионах Испании в III квартале 2013 года зарегистрирован рост цен. В Валенсии стоимость квадратного метра увеличилась на 1,3%. Канарские острова и Кастилия-Ла-Манча прибавили 1,2% и 1,1% соответственно. Кантабрия «выросла» на 0,9%, Балеарские острова и Мадрид подорожали на 0,6%, а вторичная недвижимость Мурсии, Арагона и Ла-Риохы стала дороже на 0,3%.

КИТАЙ

В КНР быстрыми темпами растет кредитование на приобретение недвижимости. По состоянию на конец сентября 2013 года, задолженность по кредитам, выданным банками Китая на приобретение и строительство недвижимости, достигла 14,17 трлн юаней (\$2,3 трлн), что на 19% больше, чем аналогичный показатель 2012 года. Темпы роста данного показателя держались на 0,9% выше, чем в июне текущего года, сообщил Народный банк КНР.

По итогам января-сентября 2013 года, общий объем кредитов, потраченных на недвижимость в Поднебесной, увеличился на 1,9 трлн юаней, что на 917,6 млрд юаней больше, чем годом ранее. При этом в конце сентября 2013 г. задолженность по кредитам, выданным на развитие промышленного сектора КНР, составила 6,6 трлн юаней, что на 4,1% больше, чем в сентябре 2012 года. Темпы роста данного показателя держались на 1,3% выше, чем в июне 2013 года. По итогам девяти месяцев 2013 года, объем займов на развитие промпредприятий в стране вырос на 267,3 млрд юаней, что на 29 млрд юаней больше, чем за аналогичный период прошлого года.

В КНР выросла площадь участков под строительство жилья

Согласно официальному сообщению Министерства земли и природных ресурсов, за январь-сентябрь 2013 г. общая площадь земельных участков, выделенных в КНР под жилищное строительство, достигла 91700 га, а под возведение коммерческого жилья – 71300 га, что на 7,3% больше, чем за аналогичный период 2012 года.

В частности, в течение девяти месяцев текущего года площадь, занятая коммерческим жильем в Пекине, составила 589 га, что на 128% больше, чем в прошлом году. Аналогичный показатель в Шанхае достиг 789 га, в Гуанчжоу – 526 га, в Шэньчжэне – 115 га. Напомним, что, согласно данным Государственного статистического управления КНР, в сентябре 2013 года цены на новое коммерческое жилье в китайских городах

Основные макроэкономические показатели Китая

Ставка по кредитам	6,56% ▲	ВВП, млрд CNY (II квартал 2013 г.)	12 915 ▲
SHANGHAI COMPOSITE	2 150 ▲	ИПЦ (октябрь 2013 г. к октябрю 2012 г.)	102,1% ▲
USD/CNY	6,10 ▼	Безработица (IV квартал 2012 г.)	4,1%
EUR/CNY	8,22 ▼	SHIBOR3M	4,69% ▲
GBP/CNY	9,71 ▼	SHIBOR6M	4,22%

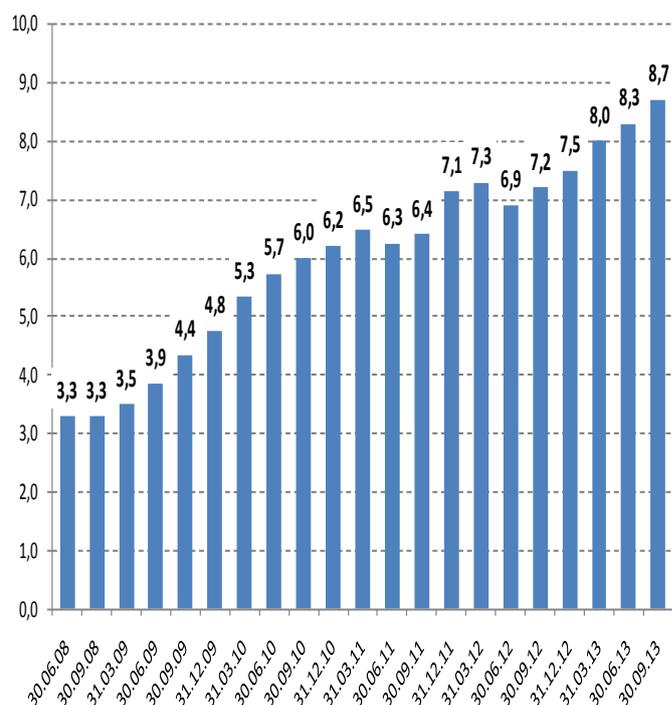
Источники: Reuters, Bloomberg

Рынок жилья Китая

	октябрь 2013	сентябрь 2013
Совокупный объем инвестиций в жилищное строительство, млн юаней	5,4	4,8
Объем продаж жилой и коммерческой недвижимости, трлн юаней	5,15	4,54
Площадь единиц недвижимости, находящихся в процессе строительства, млрд кв. м	5,33	5,19
Площадь единиц недвижимости, строительство которых завершено, млрд кв. м	1 466	1 251

Источники: Reuters

Объем задолженности по ипотечным кредитам в Китае, трлн юаней



Источник: Reuters

Пекин, Шанхай, Гуанчжоу и Шэньчжэнь выросли на 1,4% по сравнению с уровнем августа текущего года.

В то же время в 65 из 70 городов страны цены на эту недвижимость выросли на 0,6-0,7%, что на один город меньше, чем в августе текущего года. В сентябре 2013 г. новое коммерческое жилье подешевело в двух городах относительно аналогичного показателя августа текущего года. В трех городах цены на новое коммерческое жилье не изменились. По сравнению с уровнем сентября 2012 года цены на жилье выросли в 69 городах Поднебесной, а снизились – в одном. На вторичном рынке недвижимости КНР за сентябрь 2013 года жилье подорожало в 63 из 70 крупных и средних городов, подешевело – в четырех по сравнению с аналогичным показателем августа. Относительно уровня сентября 2012 года вторичное жилье в Китае выросло в цене в 68 городах, а снизилось – в двух. Ранее сообщалось, что в августе 2013 года цены на новые коммерческие квартиры выросли в 66 из 70 крупных и средних городов Китая, что на 4 города больше, чем в июле этого года. В частности, за август 2013 г. цены на новое жилье в Пекине, Шанхае, Гуанчжоу и Шэньчжэне поднялись на 18-20% по сравнению с аналогичным показателем 2012 года. Темпы роста данного показателя сократились до 0,8%. Вторичное жилье подорожало в 58 китайских городах. Это на один город больше, чем месяцем ранее.

Наряду с этим некоторые банки КНР ужесточили требования по выдаче кредитов на покупку жилья. Так, граждане, приобретающие первое жилье, должны вносить первоначальный взнос по ипотеке в размере 30%. А от тех, кто приобретает второе жилье, могут потребовать оплатить первоначальный взнос в размере 70% приобретаемой недвижимости. По информации Народного банка Китая, государство не меняло кредитную политику. Тем не менее, оно стремится к тому, чтобы удовлетворить в первую очередь потребности покупателей, приобретающих первое жилье.

Борьба со спекулятивными операциями иностранных инвесторов на рынке жилья Гонконга принесла плоды

Кампания по борьбе со спекулятивными операциями иностранных инвесторов на рынке жилья Гонконга дала неоднозначные результаты. Год назад правительство специального автономного района КНР ввело для иностранных инвесторов, покупающих объекты жилой недвижимости, дополнительный гербовый сбор в размере 15%. Решительные меры правительства

Гонконга привели к снижению спроса на элитное жилье и заставили инвесторов из материкового Китая искать другие регионы для вложения средств. Вместе с тем, рост цен на небольшие квартиры, которые в первую очередь стремятся приобретать граждане Гонконга, продолжается. Хотя введенный специальный гербовый сбор еще не был закреплен законодательно, именно он отпугнул иностранных инвесторов, в связи с чем снизился спрос на элитную недвижимость в Гонконге. По сравнению с прошлым годом средняя цена на большую квартиру в Гонконге (100 кв. м. и более) выросла всего на 1%. Количество сделок за последний год уменьшилось вдвое, что свидетельствует о нежелании крупных девелоперских компаний оперативно корректировать цены на элитную жилую недвижимость.

Новый налог также привел к оттоку с гонконгского рынка недвижимости средств инвесторов из материкового Китая. По данным риэлтерского агентства Centaline, в III квартале 2013 г. доля покупателей квартир из материкового Китая составила немногим более 6% по сравнению с 11% за аналогичный период прошлого года. Многочисленные факты указывают на то, что сфера интересов китайских покупателей недвижимости переместилась в такие города как Сидней и Лондон. В то время как проводимая правительством политика привела к снижению спроса в секторе элитного жилья, спрос на небольшие квартиры по-прежнему остался высоким. В августе стоимость квартир площадью менее 100 кв. м выросла на 10% по сравнению с ценами, наблюдавшимися до введения гербового сбора.

Власти Гонконга приняли ряд мер, способствующих росту предложения жилья: в частности, в последнее время стало выделяться больше участков под застройку, однако для эффективной борьбы с пузырем на рынке недвижимости необходимо будет прибегнуть к повышению процентных ставок по ипотечным кредитам. Вместе с тем, следует отметить, что ключевым фактором кредитно-денежной политики Гонконга является то, что уже в течение 30 лет национальная валюта Гонконга (гонконгский доллар) привязана к доллару США, поэтому потенциальным покупателям жилья в Гонконге остается уповать скорее на помощь ФРС США.

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)

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.