

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

Ноябрь 2013 года

Аналитический центр АИЖК



Содержание:

Ключевые темы	3
США	4
Канада	8
Европейские страны	10
Норвегия	13
Великобритания	14
Германия	16
Индия	17
Индонезия	18
Китай	19
Австралия	21

КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ

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

По-прежнему наиболее активно обсуждаемой темой является борьба регуляторов разных стран за сохранение ценовой стабильности и предотвращение образования пузырей на рынках жилья. В то время как одни страны пытаются разными способами «обуздать» рост цен, в других странах основной задачей является вывод рынка жилья из затянувшегося кризиса. Стоит отметить позицию властей Германии, крупнейшей страны еврозоны: они пока не планируют принимать меры по ограничению роста цен на жилье в крупнейших немецких городах, которые несмотря на строительный бум, по мнению экспертов, переоценены не менее чем на 20%.

В США продолжает восстанавливаться рынок жилья: количественно выданных в октябре разрешений на строительство стало рекордным с начала кризиса (с июня 2008 года). Однако на фоне улучшающихся показателей статистики рынка США регуляторы до сих пор не пришли к единому мнению относительно судьбы главных американских ипотечных компаний – Fannie Mae и Freddie Mac. Признавая, что чрезмерное участие государства в форме гарантирования исполнения обязательств по ипотечным кредитам является неэффективным, так как в случае дефолта основные потери несет именно государство, в настоящее время ведутся активные дискуссии относительно альтернативных моделей развития ипотечного рынка. Главным нерешенным на текущий момент вопросом является определение форм и механизмов государственной поддержки рынка жилья, в том числе через специализированные институты – Fannie Mae и Freddie Mac.

Из соседней с США Канады также приходят позитивные вести. Основные макроэкономические показатели, в т. ч. инфляция, находятся в пределах ранее сделанных прогнозов, в связи с чем регуляторы пока не собираются предпринимать каких-либо действий «охлаждающего» характера не смотря на достаточно высокий рост стоимости жилья и темпов кредитования домохозяйств. В то же время регуляторы внимательно отслеживают ситуацию с накоплением населением задолженности посредством анкетирования банков и готовы принять экстренные меры при необходимости. В Канаде, как и в США, был взят курс на планомерное снижение роли государства на рынке жилья, в частности, планируется сокращение государственной поддержки ипотечного страхования.

В Швейцарии правительству для сохранения ценовой стабильности на рынке жилья приходится принимать ограничительные меры. В частности, из-за высокого спроса на недвижимость (в особенности на дома в сельской местности (шале)) со стороны иностранных инвесторов была введена квота на приобретение недвижимости такими покупателями.

В Германии сейчас преобладают весьма низкие процентные ставки по ипотечным кредитам, что провоцирует повышенный спрос на рынке недвижимости и, как следствие, бум в строительном секторе (за первые три квартала текущего года выдано рекордное за последние 9 лет количество разрешений на строительство). Поскольку в Германии высока доля населения, проживающего в арендном жилье (более 50% населения), то правительство заинтересовано в сохранении стабильности в данном секторе. Поскольку высокий спрос на недвижимость может спровоцировать и рост арендных платежей, то в будущем году планируется принять закон, который ограничивает рост арендной платы.

В Великобритании регулятор продолжает высказывать свою обеспокоенность ростом цен на жилье. Для «охлаждения» рынка регулятор вносит изменения в действующие государственные программы. Так, из программы Funding for Lending (финансирование для кредитования) был исключен пункт, в соответствии с которым банки могли использовать средства, полученные в рамках данной программы, на предоставление ипотечных кредитов населению (теперь в рамках данной программы можно осуществлять кредитование только малого бизнеса). Кроме того планируется повысить налог при продаже недвижимости иностранцами. С другой стороны, ранее правительство анонсировало новые программы поддержки приобретения жилья в собственность и в аренду, что, по оценкам экспертов, приведет к большему росту спроса на жилье, а не предложения нового жилья (см. аналитический отчет АИЖК № 16, октябрь 2013).

В Норвегии и во Франции, напротив, озабоченность регуляторов вызывает падение цен на жилье. И если во Франции несмотря на ожидаемое падение, недвижимость, по прогнозам, все равно останется переоцененной,

то в Норвегии в результате ранее принятых регулятором мер по ужесточению стандартов ипотечного кредитования фактические темпы снижения цен оказались выше ожиданий регулятора.

Азиатские страны по-прежнему являются «горячими» точками, которые характеризуются бурным ростом. В частности, в Китае правительство проводит превентивную политику на перегретом рынке жилья. Однако в настоящее время акцент сменился от фискальных мер в сторону популяризации арендного жилья (как альтернатива приобретения в собственность).

Индонезия по примеру Китая также пытается «охладить» перегретый рынок недвижимости. По словам представителей Банка Индонезии, темпы роста ипотечного кредитования в стране выше, чем темпы роста кредитования в целом.

Таким образом, наряду с мерами, введенными год назад (при покупке жилья с помощью ипотечного кредита размер первоначального взноса должен быть не менее 30%), регулятор озвучил, что планируется увеличить размер первоначального взноса при приобретении второй недвижимости до 40%, а при покупке третьей и последующей – до 50%.

Интересно складывается ситуация в Австралии. Аналитики также идентифицируют там признаки наличия пузыря, который подогревается рекордно низкими ставками по ипотеке и повышенным спросом со стороны иностранных покупателей. Тем не менее, правительство пока не торопится вводить какие-то фискальные меры. Дело в том, что вследствие активного притока в страну мигрантов, образовался дефицит жилья. В то же время правительство полагает, что растущие цены на недвижимость будут стимулировать возведение новых объектов, что поможет ликвидировать дефицит жилого фонда.

СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА

США

Серьезные изменения на американском рынке жилья произойдут в 2014 г.

Фрэнк Нотхафт (Frank Nothhaft), вице-президент и главный экономист ипотечной корпорации Freddie Mac, сообщил в опубликованном недавно отчете о том, что в следующем году на американском ипотечном рынке закончится бум рефинансирования и впервые за последние 14 лет объем кредитов, выданных на покупку жилья, превысит объем кредитов, выдаваемых в рамках программ рефинансирования. Увеличение процентных ставок приведет к снижению темпов роста продаж жилья и цен на жилую недвижимость, которые достигнут более устойчивого уровня».

М-р Нотхафт сообщил, что в течение последних недель наблюдался рост процентных ставок, уровень которых достиг 4,35% на фоне снижения активности на ипотечном рынке. Ожидается, что в следующем году повышение процентных ставок будет более плавным, так что к концу 2014 года будет достигнут уровень 5%. Хотя увеличение ставок по ипотечным кредитам, возможно, приведет к снижению доступности жилья в дорогостоящем сегменте, жилье в других сегментах, в целом, останется доступным, что обеспечит стабильность национального рынка. Прогнозируется, что в 2014 году рост объемов жилищного строительства составит 20-25%, количество новых объектов, строительство которых уже начато, составит 1,15 млн, а продажи жилья вырастут на 5-6%. В этом году цены на жилую недвижимость в США выросли на 14%; в 2014 году ожидается рост цен на уровне 5-6%. Аналогичный прогноз (увеличение цен на уровне 6%) представила и Национальная ассоциация риэлторов (National Association of Realtors).

В связи с тем, что в США растет популярность многосемейных домов, Freddie Mac ожидает продолжения роста инвестиций в этот сектор рынка жилой недвижимости. В прошлом месяце консалтинговая компания Jones Lang LaSalle сообщила о том, что в масштабах страны продажи жилья в многоквартирных домах выросли на 47%.

FNFA планирует снизить объем кредитования компаний, занимающихся строительством многоквартирных домов

Основные макроэкономические показатели США
(по состоянию на 02.12.2013)

ФРС США	0,25%	ВВП, млрд USD (III кв. 2013 г.)	16 858 ▲
DowJones	16 009 ▲	ИПЦ (октябрь 2013 г. к октябрю 2012 г.)	10,96 ▼
S&P500	1 801 ▲	Безработица (ноябрь 2013 г.)	7,0 ▼
EUR/USD	1,35 ▼	GBP/USD	1,64 ▲

Источник: Reuters

Ставки по ипотечным кредитам
США

	по состоянию на 29.11.2013	по состоянию на 01.11.2013
30 Year Jumbo	4,49 ▲	4,37
30 Fixed Rate	4,51 ▲	4,32 ▼
15 Fixed Rate	3,56 ▲	3,44 ▼
5 Year ARM	3,09 ▲	3,08 ▼
FHA 203 (b)	4,17 ▲	4,07 ▼

Источник: Mortgage Bankers Association

Доходность облигаций США
(по состоянию на 29.11.2013)

	US Treasuries	Fannie Mae	Freddie Mac
3M	0,06 ▲	0,18 ▲	0,18 ▲
6M	0,10 ▲	0,09 ▼	0,11 ▼
5Y	1,42 ▲	1,61 ▲	1,31 ▲
10Y	2,80 ▲	0,93 ▲	2,81 ▼
30Y	3,86 ▲	4,02 ▲	4,08 ▼

Источник: Reuters

Федеральное агентство жилищного финансирования (FHFA), регулирующее деятельность американских ипотечных корпораций Fannie Mae и Freddie Mac, планирует уменьшить в следующем году масштаб их деятельности по финансированию компаний, осуществляющих строительство многоквартирных домов, в результате чего, как утверждают противники этого плана, сократится имеющая большое значение поддержка сектора арендного жилья.

В настоящее время доля рынка многоквартирного жилья, которую контролируют и поддерживают ипотечные гиганты, составляет около 45%. Хотя пока неизвестно, насколько снизится доля Fannie и Freddie, это уменьшение произойдет помимо сокращения на 10% объемов финансирования строительства многоквартирных домов, осуществленного в этом году по требованию FHFA с целью привлечения средств частных инвесторов в сектор жилищного строительства.

Девелоперские компании, кредитные учреждения и сторонники строительства доступного жилья противятся принятию этого плана, заявляя, что его реализация может привести к тому, что в сельскохозяйственных районах и некоторых небольших городах арендного жилья не будет, поскольку его строительство может быть невыгодным для частных инвесторов. Многие респонденты в ответ на просьбу FHFA поделиться мнением по этому вопросу продемонстрировали отрицательное отношение к этой инициативе.

Э.Дж. Берк (E.J. Burke), председатель Ассоциации ипотечных банков (Mortgage Bankers Association) и вице-президент кливлендского банка KeyBank, заявил: «Без Fannie и Freddie нам будет гораздо труднее осуществлять сделки в небольших городах. Я пока не знаю, насколько серьезными будут последствия такого сокращения, но, в любом случае, меня беспокоит проводимая консерваторами политика, предусматривающая уменьшение объемов финансирования жилищного строительства».

Руководство FHFA заявило, что доля Fannie и Freddie в финансировании строительства многоквартирных домов по-прежнему выше, чем в докризисный период, когда она оставляла 30%. Директор FHFA Эдвард Дж. Демарко (Edward J. DeMarco) отметил, что в этом году на рынке жилья не наблюдалось серьезных негативных последствий, связанных с сокращением объемов деятельности ипотечных корпораций.

Сокращение доли ипотечных корпораций предусмотрено в рамках долгосрочного плана FHFA по привлечению частного капитала на рынок жилищного финансирования. М-р Демарко отметил, что в связи с отсутствием действий по

созданию новой системы ипотечного финансирования со стороны законодателей FHFA «будет постепенно снижать долю, занимаемую ипотечными корпорациями, вместе с тем сохраняя их присутствие на рынке».

В послекризисный период портфели ипотечных корпораций, в состав которых входят кредиты на покупку и строительство многоквартирного жилья, приносят им стабильный доход. Согласно отчетности, за первые три квартала текущего года доход до выплаты налогов Fannie Mae, полученный от указанного кредитного портфеля, составил \$1,4 млрд; Freddie Mac заработало за этот период \$1,8 млрд.

По результатам исследований, проведенных ипотечными корпорациями в этом году по требованию FHFA, Fannie и Freddie сделали вывод о том, что без государственной гарантии значимость бизнеса ипотечных корпораций, связанного с финансированием деятельности по выдаче кредитов для строительства многоквартирных домов, невелика, в связи с чем встал вопрос о продаже этого бизнеса частным компаниям.

Более 10 лет уровень просрочек в кредитном портфеле, в состав которого входят кредиты на строительство многоквартирных домов, составляет менее 1%. Операции по выдаче кредитов на покупку квартиры являются более стабильными, что отчасти связано с тем, что структура кредитования деятельности по строительству многоквартирных домов отличается от структуры финансирования выдачи кредитов для покупки односемейного дома, предусматривающих предоставление гарантии.

Планы FHFA по снижению объемов финансирования компаний, занимающихся строительством многоквартирных домов, разрабатываются в то время, когда спрос на арендное жилье опережает темпы роста строительства нового жилья. По оценкам участников рынка жилья, в 2012 году было построено 158 тыс. ед. такого жилья, а спрос на него составил 300 - 400 тыс. ед.

В США выдали самое большое количество разрешений на строительство с июня 2008 года

В октябре 2013 года выдали на 6,2% разрешений на строительство больше, чем в сентябре. Годовой показатель составил 1,03 млн разрешений, что стало самым высоким результатом с июня 2008 года.

С середины 2008 года это всего лишь второй случай, когда была превышена отметка в миллион. Кроме того, показатели октября не только достигли максимума за последние несколько лет, но и превзошли прогнозы специалистов, которые ожидали около 930 тыс. разрешений. Количество одобренных проектов в октябре превысило прошлогодние показатели за аналогичный период на 13,9%. Напомним, что в сентябре подскочили цены на жилье в 20 мегаполисах США. Жилье подорожало на 13,3% в годовом исчислении, что стало самым большим приростом с февраля 2006 года. При этом эксперты ожидают замедления роста цен на недвижимость в ближайшие месяцы. «Спрос на жилье остается высоким как никогда, но страховая и ипотечная ставки постоянно поднимаются, а доходы населения не поспевают за ростом цен», - объяснил Стефани Кароль (Stephanie Karol), американский экономист IHS Global Insight в Лексингтоне (штат Массачусетс). Напомним, что американская жилищная недвижимость растет в цене уже 11 месяцев подряд, а в 2014 году ожидается увеличение стоимости еще на 6,5%.

Федеральная корпорация по страхованию вкладов (FDIC) объявила о заключении мирового соглашения с банком JPMorgan Chase

Федеральная корпорация по страхованию вкладов (FDIC), действуя в качестве конкурсного управляющего по делам о банкротстве 6 американских банков, объявила 19 ноября этого года о заключении мирового соглашения с банком JPMorgan Chase & Co. и его филиалами (JP Morgan) по иску, возбужденному в соответствии с законодательством штатов и федеральным законодательством о ценных бумагах, в связи с предоставлением недостоверной информации в документах об эмиссии по 40 выпускам ценных бумаг, обеспеченных ипотечными жилищными кредитами (RMBS), купленными банками, ставшими банкротами. В

Рынок жилья и жилищного строительства США

(по состоянию на 02.12.2013)

Наименование показателя	ноябрь 2013	октябрь 2013
Количество разрешений, выданных на строительство жилья, тыс. ед.	71 700	90 300
Объем нового строительства, тыс. ед.	82 800	77 300
Объем завершеного строительства, тыс. ед.	70 400	74 600
Объем продаж нового жилья, тыс. ед.	33 000	38 000
Объем продаж вторичного жилья, тыс. ед., в т. ч.	5 530	5 700
- кондоминиумы	630	580
- односемейные дома	4 900	5 120

Источник: Reuters

Доля кредитов с просроченными платежами, по видам кредитов

(по состоянию на 29.11.2013)

	III квартал 2013 года	II квартал 2013 года	III квартал 2012 года
Prime кредиты			
- Фиксированная ставка	3,35%	3,54%	4,05%
- Плавающая ставка	5,97%	6,75%	8,70%
Subprime кредиты			
- Фиксированная ставка	19,23%	18,81%	19,20%
- Плавающая ставка	22,95%	21,01%	21,46%
VA кредиты	6,34%	6,14%	5,41%
FHA кредиты	11,14%	11,03%	10,06%
Общий уровень	7,40%	6,96%	6,41%

Источник: Mortgage Bankers Association

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

(по состоянию на 02.12.2013)

	III квартал 2013 года	II квартал 2013 года	III квартал 2012 года
Prime кредиты			
- Фиксированная ставка	1,72%	1,71%	2,34%
- Плавающая ставка	4,54%	5,39%	7,82%
Subprime кредиты			
- Фиксированная ставка	8,99%	9,13%	9,36%
- Плавающая ставка	16,45%	16,26%	19,30%
VA кредиты	1,81%	1,88%	2,21%
FHA кредиты	3,36%	3,68%	4,08%
Общий уровень	3,08%	3,33%	4,07%

Источник: Mortgage Bankers Association

соответствии с условиями мирового соглашения, JPMorgan согласился выплатить \$515,4 млн; указанная сумма будет распределена в рамках конкурсного управления между банками Citizens National Bank, Strategic Capital Bank, Colonial Bank, Guaranty Bank, Irwin Union Bank and Trust Company и United Western Bank. Согласно условиям мирового соглашения, JP Morgan также отказывается от любых претензий к FDIC, действующей как в качестве самостоятельного субъекта корпоративных правоотношений, так и в качестве конкурсного управляющего потерпевшего банкротство банка Washington Mutual Bank, в рамках мирового соглашения, сумма которого составляет \$13 млрд, заключенного с Министерством юстиции США и другими государственными учреждениями, касающегося продажи ценных бумаг, обеспеченных ипотечными жилищными кредитами, включая, в т. ч., мировое соглашение с FDIC, сумма которого составляет \$515,4 млн.

Председатель FDIC Мартин Дж. Грюнберг (Martin J. Gruenberg) заявил: «Мировое соглашение, о заключении которого было объявлено, позволит получить значительные суммы возмещения в рамках шести случаев управления конкурсной массой. Оно также обеспечивает полную защиту FDIC от требований о возмещении убытков других сторон в рамках данного мирового соглашения. В случае необходимости FDIC будет продолжать практику подачи исковых заявлений в суд для получения максимальных сумм возмещения, которые, в конечном итоге, будут возвращены в Фонд страхования вкладов (Deposit Insurance Fund), незастрахованным вкладчикам и кредиторам обанкротившихся банков.

Действуя в качестве управляющего конкурсной массой обанкротившихся финансовых учреждений, FDIC имеет право возбуждать иски против лиц, в результате действий которых указанные учреждения понесли убытки, для получения максимальных сумм возмещения. С мая по сентябрь 2012 года FDIC как управляющий конкурсной массой пяти обанкротившихся банков возбудил 10 судебных исков против JP Morgan, его филиалов и других ответчиков по фактам допущенных нарушений федерального законодательства и законодательства штатов о ценных бумагах в связи с выпуском ценных бумаг, обеспеченных ипотечными жилищными кредитами. На 30 октября 2013 года FDIC инициировал подачу судебных исков, касающихся продажи ценных бумаг, обеспеченных ипотечными жилищными кредитами, восьми обанкротившимся финансовым учреждениям, а также подал в суд 18 исков о возмещении убытков, возникших в

результате нарушения федерального законодательства и законодательства штатов о ценных бумагах.

КАНАДА

МВФ считает, что Банку Канады не следует повышать учетную ставку до 2015 года

По данным Международного валютного фонда (МВФ), замедление темпов роста задолженности домохозяйств и охлаждение рынка жилья позволит Банку Канады не поднимать до начала 2015 года учетную ставку в ожидании роста экспорта. В заявлении группы экспертов МВФ по Канаде было указано, что к концу 2015 года будет достигнут плановый показатель по инфляции (2%); в 2014 г. он увеличится с 1,5% до 2,25%, что соответствует прогнозу Банка Канады.

Роберто Кардарелли (Roberto Cardarelli), руководитель группы экспертов МВФ по Канаде, заявил на пресс-конференции: «Мы полагаем, что кредитно-денежная политика, с учетом текущего низкого уровня инфляции, в ближайшие месяцы может оставаться стимулирующей. Нам кажется, что Банк Канады может занять выжидательную позицию и в течение некоторого времени наблюдать за развитием событий».

Управляющий Банка Канады Стивен Полоз (Stephen Poloz), который в прошлом месяце отказался от намерения повысить учетную ставку главного канадского банка, сообщил в опубликованном отчете о кредитно-денежной политике о том, что прогнозировавшееся увеличение объемов экспорта и инвестирования бизнеса откладывается.

В отчете МВФ сообщалось, что министр финансов Джим Флаэрти (Jim Flaherty) может отложить реализацию намерения сбалансировать бюджет к 2015 году, «если не будет наблюдаться значительного увеличения темпов роста экономики».

Ипотечное страхование

Среди других рекомендаций, озвученных МВФ, можно отметить совет о сокращении программы ипотечного страхования с предоставлением гарантий государства и передаче большей доли рисков частному сектору для предотвращения системных рисков в финансовом секторе.

В Канаде отмечено ужесточение надзора за Канадской ипотечной жилищной корпорацией (СМНС), государственной организацией, осуществляющей ипотечное

Основные макроэкономические показатели Канады
(по состоянию на 02.12.2013)

Учетная ставка	1,0% ▲	ВВП, млрд CAD (II кв. 2013 г.)	412 068 ▲
S&P/TSX COMPOSITE INDEX	13 420 ▲	ИПЦ (ноябрь 2013 г. к ноябрю 2012 г.)	100,9 ▲
USD/CAD	1,06 ▲	Безработица (ноябрь 2013 г.)	6,9%
EUR/CAD	1,44 ▲	GBP/CAD	1,74 ▲

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
(по состоянию на 02.12.2013)

	ноябрь 2013	октябрь 2013	ноябрь 2012
1 год	3,15%	3,15%	3,09%
3 года	3,63%	3,63%	3,50%
5 лет	4,39%	4,40%	4,15%

Источник: Canada Mortgage and Housing Corporation

Рынок жилья Канады
(по состоянию на 29.11.2013)

	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

страхование при выдаче большей части ипотечных кредитов. Правительство рекомендовало СМНС организовать свою деятельность по образцу коммерческих финансовых институтов.

М-р Кардарелли указал, что СМНС, возможно, «нецелесообразно распределяет ресурсы». «Нам кажется, - сообщил он, - что слишком много средств направляется на ипотечное кредитование, и гораздо меньше средств идет на выдачу кредитов, обеспечивающих более эффективное использование капитала». «СМНС создает условия, при которых банком проще всего заниматься выдачей ипотечных кредитов, а не другими видами кредитования, приносящими большую пользу реальной экономике».

Роль государства

М-р Кардарелли также подчеркнул, что «роль государства сохраняется, однако можно говорить о ее уменьшении». Он также добавил, что «любое изменение должно происходить постепенно, чтобы в этот переходный период не произошло деформации рынка жилья». В заявлении, сделанном Министром финансов страны Джимом Флаэрти (Jim Flaherty), было отмечено, что в отчете МВФ была одобрена проводимая канадским правительством политика, в т. ч. и в жилищной сфере. М-р Кардарелли сообщил, что канадский рынок жилья переоценен на 5-10%, что ниже уровня прошлого года. «Нам кажется, что динамика спроса и предложения на рынке жилья стабилизируется», - указал он, добавив, что избыточное предложение жилья в Торонто может сойти на нет в течение ближайших пяти лет.

Тщательный контроль

Джули Диксон (Julie Dickson), глава Управления по надзору за финансовыми учреждениями Канады (The Office of the Superintendent of Financial Institutions - OSFI), сообщила о том, что в связи с опасениями относительно возможности возникновения пузыря на рынке жилой недвижимости, следует по-прежнему внимательно отслеживать ситуацию на рынке жилья. Несмотря на то, что финансового регулятора удовлетворяет размер капитала банков, осуществляющих ипотечное кредитование, отметила миссис Диксон, продолжается сбор поступающей из банков информации, которая позволит OSFI провести оценку их деятельности, связанной с ипотечным кредитованием. Выступая перед представителями Канадской ассоциации аккредитованных профессиональных участников ипотечного рынка (Canadian Association of Accredited Mortgage Professionals), Джули Диксон подчеркнула, что финансовый регулятор не будет озвучивать свою

позицию относительно того, возник ли пузырь на канадском рынке жилья. В свою очередь она заявила, что задачей ведомства, которое она возглавляет, является обеспечение соответствия деятельности по кредитованию требованиям пруденциального надзора.

На фоне того, что в ряде канадских провинций отмечено увеличение цен на жилье, правительство Канады принимает меры по охлаждению рынка жилой недвижимости, стремительный рост которого после завершения рецессии вызван тем, что домохозяйства, воспользовавшись низкими ставками по ипотечным кредитам, стремятся приобрести жилье.

Хотя меры, предпринятые в прошлом году правительством по инициативе руководителя OSFI и министра финансов Канады Джима Флаэрти, временно замедлили рост рынка, через некоторое время цены на жилье вновь стали расти. Согласно данным, представленным Канадской ассоциацией риэлтеров (Canadian Real Estate Association - CREA) в ноябре 2013 года, в этом году рост цен на жилье составил 4,6%.

Джули Диксон сообщила, что OSFI пока не планирует вносить дальнейшие изменения в правила проведения банками андеррайтинга при выдаче ипотечных кредитов. Она подчеркнула, что любое последующее изменение стандартов ипотечного кредитования будет осуществляться после проведения консультаций с общественностью.

Миссис Диксон заявила, к концу марта OSFI подготовит аналогичные правила для компаний, занимающихся ипотечным страхованием, с целью получения откликов и комментариев. Она отметила, что новые правила не затронут напрямую кредитные учреждения, не подпадающие под федеральные нормы регулирования.

Джим Флаэрти заявил, что в настоящее время он не планирует принятие новых мер по охлаждению рынка.

ЕВРОПЕЙСКИЕ СТРАНЫ

Ограничения на покупку недвижимости иностранцами в Швейцарии останутся в силе. Закон 1983 года, почти не оставляющий иностранцам шанса приобрести жилье в Швейцарии, предварительно решили оставить без изменений.

Правительство Швейцарии придерживается строгой политики в отношении иностранцев: на всю страну выделена квота в 1500 объектов недвижимости, которые могут быть проданы иностранцам в течение года. При этом власти каждого кантона (иностранец должен обращаться с запросом на покупку именно к ним) могут устанавливать дополнительные региональные ограничения, что практически сводит шансы иностранца на покупку недвижимости к нулю. В 2005 году поступило предложение отменить устаревший закон: правительство посчитало, что иностранцы не смогут навредить рынку недвижимости Швейцарии, поскольку их интерес ограничивался, за редким исключением, горными шале в туристических регионах. Причиной сомнений в актуальности закона послужил случай с кантоном Вале, который не уложился в годовую квоту продаж недвижимости иностранцам, в результате чего последние не смогли вовремя вступить в права собственности. На рассмотрение был внесен законопроект, заменяющий ограничения на иное: по его условиям, количество загородных резиденций (именно их чаще всего приобретают иностранцы) должно составлять не более 20% всех объектов кантона. Целью несостоявшегося "закона Вебера" было уменьшение количества недвижимости, пустующей большую часть года. Тем не менее, Федеральный совет не поддержал инициативу Вебера: по мнению властей, стоит только снять ограничения – иностранцы тут же скупят всю швейцарскую недвижимость. Впрочем, точка зрения властей не лишена основания: спрос на жилье в Швейцарии по-прежнему не ослабевает.

Ипотечный рынок в Чехии вырос на 25%

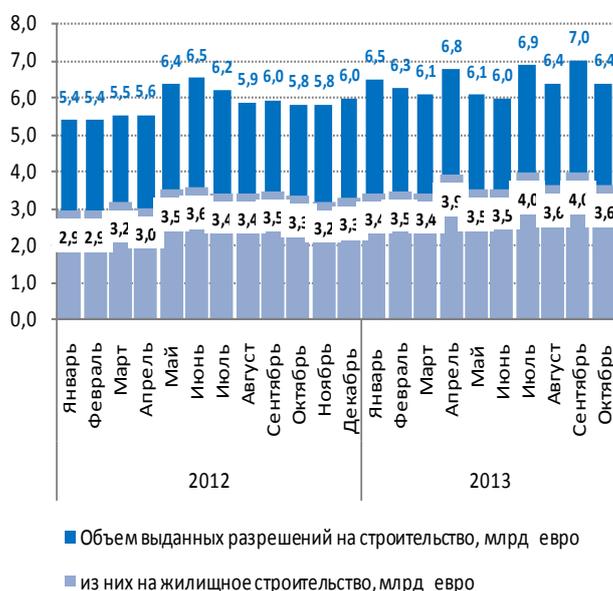
За первые три квартала 2013 года ипотечный рынок в Чехии вырос на 25% и достиг отметки почти в \$5,7 млрд. Банки Чехии за этот период выдали гражданам страны 67,8 тыс. жилищных займов. По мнению экспертов, такой рост кредитования недвижимости свидетельствует об увеличении финансирования в этой области. Общая сумма ипотечных кредитов, которые

Основные макроэкономические показатели стран Еврозоны (по состоянию на 29.11.2013)

Ставка Европейского Центрального банка	0,5%	▼
Libor 1m	0,17	
Euribor 6m	0,33	▼
STXE 50 Pr	2 893	▲
USD/EUR	0,74	
GBP/EUR	1,21	▲
ВВП, млрд EUR (III квартал 2013 г.) 2 393 ▼		
ИПЦ (октябрь 2013 г. к октябрю 2012 г.) 100,7% ▼		
Безработица (октябрь 2013 г.) 12,1% ▼		

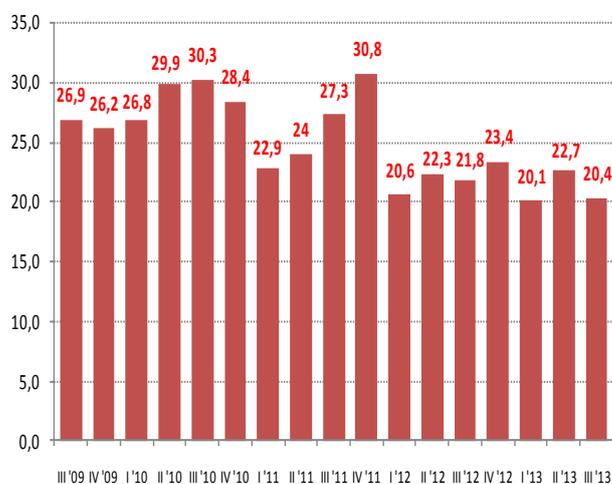
Источники: Reuters, Bloomberg

Рынок жилья Германии (по состоянию на 29.11.2013)



Источник: Reuters

Объем продаж на первичном рынке жилья Франции, тыс. шт. (по состоянию на 29.11.2013)



Источник: Reuters

были выданы физическим лицам, а также фирмам и муниципалитетам, составила \$6,8 млрд. Рост объема общего кредитования жилья в стране по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 28%. Рост ипотечного кредитования в Чехии свидетельствует о развитии всего рынка недвижимости, что подтверждается и другими показателями, например, увеличением числа новостроек.

Во Франции ждут падения цен на недвижимость В среднем цены на французское жилье упали на 1,1% в годовом исчислении, но по стране наблюдается противоречивая картина – от больших взлетов до глубоких падений.

Специалисты Notaires de France ожидают, что цены продолжат свое падение и в 2014 году из-за планируемого увеличения процентных ставок по кредитам, налога на имущество и нотариальных сборов. Более того, снижение стоимости жилья увеличится до 4%, хотя изначально планировалось только 3% в год. В Па-де-Кале апартаменты на вторичном рынке подешевели значительно больше всего – на 10,7%, за ним следуют Эндр и Луар – на 8,9% и 7,4% соответственно. В департаменте Мерт и Мозель зафиксировали крупнейший в стране подъем цен на квартиры – на 10,6%, а в Ланд рост составил 8,9%, в Эро – 5,1%. Тот же департамент Эро отметился самым большим подъемом цен на дома – на 11,7%, далее следуют вышеупомянутые Мерт и Мозель с по 7%. Самое значительное снижение стоимости прошло в Гар и Кальвадосе с на 6,7% и 5,7% соответственно. К концу июня 2013 года продажи на вторичном рынке жилья снизились на 13% в годовом исчислении. Существуют и региональные вариации с Иль-де-Франс и пригородами Парижа, где уровень продаж вырос на 10% и 5% соответственно. При этом, несмотря на общее годовое снижение по стране, французское жилье до сих пор остается переоцененным примерно на 15%, отмечают эксперты.

Продажи квартир в Вильнюсе выросли на 49% в третьем квартале

С июля по сентябрь 2013 года в столице Литвы было продано почти 680 новых квартир, что существенно выше, чем за аналогичный период годом ранее. Активность на жилищном рынке Вильнюса практически достигла докризисного уровня, утверждают эксперты. Согласно данным, предоставленным Ober-Haus Real Estate, в третьем квартале количество проданных квартир в Вильнюсе выросло на 21% по сравнению со вторым кварталом того же года и на 49% – по сравнению с III кварталом 2012 года.

Однако далеко не все города могут похвастаться такими темпами продаж: в то время как в столице было продано около 680 квартир, в таких городах, как Каунас и Клайпеда, их количество составило примерно 60 и 70 соответственно, сообщает The Baltic Course. Касательно квартальных показателей для этих городов, то в Каунасе продажи новых квартир увеличились на 33% по сравнению со вторым кварталом, а в Клайпеде – всего на 6%. Стоимость квартир в Вильнюсе также продолжает расти и составляет €1 204 за "квадрат", в то время как в Каунасе и Клайпеде квартиры подешевели в сентябре.

Рынок недвижимости Македонии не может выкарабкаться из кризиса

Жилищный рынок в Македонии остается слабым, несмотря на свое краткосрочное возрождение в 2011 году. В 2012 году средняя цена недвижимости осталась на уровне прошлого года, снизившись всего на 0,2%. В среднем, за "квадрат" жилья в Македонии в 2012 году просили €800.

Квадратный метр жилья в столице Македонии, Скопье, в 2012 году продавался в среднем за €950, в других регионах страны за недвижимость просили порядка €700 за кв. м. В июне 2013 года общее количество разрешений на строительство сократилось на 27,7% до 180 по сравнению с аналогичным периодом 2012 года. Оценочная стоимость строительства за этот же период снизилась на 83,1% в годовом исчислении. Не улучшает ситуацию и высокий уровень безработицы, который составил в 2012 году 31% от трудоспособного населения. Напомним, что краткосрочный, но интенсивный подъем жилищный сектор Македонии испытал в 2011 году.

Минфин Испании начинает борьбу с теневой арендой жилья. Министерство финансов Испании продолжает борьбу с налоговыми преступлениями. Теперь она направлена на доходы от аренды, не декларируемые владельцами.

В 2012 году Налоговая служба выявила 20 446 случаев незаконной сдачи недвижимости в аренду. В 2011 году эта цифра была почти в два раза ниже (11 964 случая). В этом году Министерство финансов отслеживает не только квартиры, сдаваемые на долгий срок, но и туристические апартаменты. Последние позволяют туристам найти недорогие варианты размещения, однако владельцы таких квартир часто не платят налоги с данной экономической деятельности. Кроме того, министерство будет обращать особое внимание на субаренду комнат в съемных квартирах. Данный вид деятельности является незаконным, и сведения

о нем также не предоставляются в налоговую службу. Согласно действующему законодательству Испании, лица, не являющиеся резидентами Испании, при аренде жилья в Испании должны платить налог с этого дохода в размере 24,75%. В 2014 году указанная ставка составит 24%.

Испанский рынок недвижимости перенасыщен.

По разным оценкам, в Испании сейчас от 600 до 750 тыс. непроданных квартир из числа вновь построенных.

Несмотря на то, что различные банки часто проводят акции сброса жилья по демпинговым ценам, объемы нераспроданного «кирпича» почти не меняются. Более того, кроме новостроя предлагается около 800 тыс. ед. жилья на вторичном рынке, утверждают эксперты одного из крупнейших агентств недвижимости страны Fotocasa. Получается, что в совокупности объем жилой недвижимости Испании составляют 1,4 – 1,5 млн квартир и домов. Кроме того, в пределах страны имеется еще около 400 тыс. недостроенных жилых объектов. Сегодня рынок испанской недвижимости живет за счет иностранных инвесторов, но этого недостаточно для того, чтобы он нормально функционировал, считают аналитики агентства. «Активизация внутреннего потребителя возможна будет тогда, когда испанское общество почувствует выход из кризиса, а не только узнает об этом из газетных цитат политиков и экономистов, доходы налогоплательщиков вырастут, а требования к оформлению банковских кредитов смягчатся».

Банки Кипра снижают ставки по ипотечным кредитам. Alpha Bank, Bank of Cyprus and the Hellenic Bank официально объявили о своих планах по снижению процентных ставок по некоторым категориям кредитов, включая ипотечные, бизнес-кредиты и займы по кредитным картам.

Bank of Cyprus планирует сократить процентные ставки по ипотеке для "финансово уязвимых" групп населения на 1%, на 2% - по кредитным картам и на 1% - по студенческим займам. Alpha Bank объявил снижение ставки на 1,7% по новым потребительским кредитам и кредитам для малого и крупного бизнеса. Процентные ставки по ипотечным кредитам будут сокращены на 1%. Кредитование по новым ставкам началось 25 ноября. В случае Hellenic Bank речь идет о сокращении процентных ставок менее чем на 1%. В то же время, руководство банка заявило, что даже эти меры помогут клиентам ослабить долговое бремя в период кризиса. Изменения вступили в

силу с 13 ноября и затронули шесть категорий кредитов, среди которых и два вида ипотечных кредитов. Кроме того, банк заявил, что рассматривает дополнительные меры по сокращению выплат, о которых будет объявлено в ближайшее время.

На Кипре вступили в силу штрафы за неуплаченный налог на недвижимость. С 15 ноября 2013 года тех, кто до сих пор не оплатил налог на недвижимость на Кипре, ожидает штраф в 10%.

Согласно кипрскому законодательству, все собственники недвижимости на Кипре обязаны платить ежегодный налог, исходя из оценочной стоимости жилья по ценам на 1 января 1980 года. Те, кто внесли этот налог до 15 октября 2013 года, получили скидку в 10%. Затем в течение месяца владельцы жилья могли уплатить номинальную стоимость налога. И вот теперь начали действовать штрафные санкции.

НОРВЕГИЯ

Норвегия рассматривает вопрос о смягчении стандартов ипотечного кредитования, стремясь остановить падение цен на жилье

Падение объемов продаж на норвежском первичном рынке жилой недвижимости вызывает озабоченность у норвежских законодателей и наводит на мысли о том, что текущие стандарты ипотечного кредитования являются слишком жесткими, в связи с чем Норвегию, возможно, ожидает смягчение нормативов.

В настоящее время наблюдается резкое снижение цен на недвижимость, которые за последнее десятилетие удвоились и достигли в этом году рекордно высокой отметки. Поскольку темпы падения цен выше, чем прогнозировал норвежский центробанк, правительство Норвегии, сообщило о том, что, стремясь поддержать заемщиков, покупающих первое жилье, оно рассматривает вопрос о повышении коэффициента кредит/зalog с 85% до 90% при выдаче им банковских кредитов.

Рост норвежского рынка жилья, на котором еще в 2012 году, по мнению нобелевского лауреата Роберта Шиллера (Robert Shiller), надулся пузырь, происходил в период выдачи кредитов по рекордно низким процентным ставкам, способствовавшим резкому увеличению объемов кредитования, в результате чего стремительно росла долговая нагрузка граждан. В результате величина задолженности домохозяйств превысила размер располагаемых доходов в 2 раза; Норвежский банк и национальный финансовый регулятор предупредили о недопустимости столь высокого уровня долговой нагрузки.

Согласно прогнозу крупнейшего норвежского кредитного банка Nordea Bank AB, в течение ближайших двух лет цены на норвежскую жилую недвижимость снизятся на 20%, в результате чего центробанк будет вынужден дважды снижать учетную ставку, в настоящее время составляющую 1,5%.

По мнению Эрика Брюса (Erik Bruce), главного экономиста Nordea Bank, столь значительное падение можно назвать «жесткой посадкой». И все же экономисты не уверены в том, каково будет воздействие смягчения стандартов ипотечного кредитования на рынок жилья на этом этапе экономического цикла. М-р Брюс подчеркнул: «Такая мера может сдержать падение цен, однако я не уверен в том, следует ли прибегать к ней, хотя рынок может справиться с последствиями смягчения стандартов кредитования».

В Норвегии, так же как и в Швеции, установлены более жесткие требования к достаточности банковского капитала по сравнению с нормативами

европейских и международных финансовых регуляторов. К июлю следующего года соотношение показателей достаточности капитала банков к взвешенным по риску активам должны будут составить не 9%, как в целом по Евросоюзу, а 10%. Введение разработанных Базельским комитетом по банковскому надзору требований к достаточности базового капитала первого уровня (7%) планируется лишь в 2019 году.

Министр финансов Норвегии Сив Йенсен (Siv Jensen) направила в Управление финансового надзора запрос об оценке воздействия на банки и домохозяйства введенных в действие в 2011 году правил выдачи ипотечных кредитов, согласно которым максимальный размер коэффициента кредит/зalog составляет 85%. Миссис Йенсен заявила: «У нас сложилось понимание того, что ситуация на рынке жилья диктует необходимость изменения законодательства. Я направила в Управление финансового надзора письмо о повышении гибкости законодательства». До проведения выборов, состоявшихся в сентябре 2013 г., консервативная коалиция обещала избирателям смягчение стандартов ипотечного кредитования. Новое правительство во главе с премьер-министром Эрной Сольберг также предусмотрит налоговые льготы для домохозяйств, что позволит им снизить расходы и уменьшить их долговую нагрузку.

Nordea не является единственным банком, прогнозирующим резкое снижение стоимости норвежского жилья. Согласно прогнозу SEB AB, к 2015 году цены на жилье снизятся по сравнению с пиковыми значениями на 15%. По мнению аналитиков крупнейшего норвежского банка DNB ASA, в течение каждого из ближайших двух лет цены на жилую недвижимость будут уменьшаться на 2,5%. Кьерсти Хаугланд (Kjersti Haugland), аналитик DNB, хотя и ожидает относительно «мягкой посадки» экономики, считает, что смягчение стандартов кредитования, не подкрепленное другими мерами, приведет к росту цен на жилье.

ВЕЛИКОБРИТАНИЯ

В Великобритании иностранцам могут повысить налог на продажу недвижимости. Чиновники предложили взять под контроль ситуацию на разогретом рынке, подняв налог на продажу недвижимости для иностранных граждан.

В настоящий момент иностранные собственники в Великобритании освобождены от такого налога, однако есть вероятность, что их затраты вырастут, заявил 18 ноября вице-премьер Ник Клегг. Иностранцы, особенно из Азии и Еврозоны, массово скупают британскую недвижимость, подогревая и без того высокие цены и вытесняя граждан страны с рынка. В настоящий момент налог на прирост капитала (в т. ч. при продаже недвижимости) платят только британцы. Обычно он составляет 28%, при этом налог не платится при продаже основного жилья. Предложение о введении аналогичного налога для иностранных собственников вызывает живую дискуссию среди чиновников. Снижение цен на жилье (или замедление роста цен) окажется хорошей новостью для тех, кто еще не обзавелся собственным жильем, однако собственники предпочли бы, чтобы их объекты росли в цене. Кроме того, власти не хотят подорвать статус Великобритании как страны с открытой экономикой.

Банк Англии ограничивает поддержку ипотечного кредитования в Великобритании для предотвращения пузыря на рынке жилья

Банк Англии объявил об изменении проводимой им программы «Финансирование для кредитования» (Funding for Lending), в рамках которой банки привлекают на льготных условиях средства для финансирования деятельности по кредитованию. Британские банки больше не смогут использовать средства, предоставляемые Банком Англии по ставке 0,25%, для выдачи ипотечных кредитов, они смогут направлять данные средства только на кредитование малого бизнеса. С января по сентябрь 2013 г. цены на жилье выросли на 6,8%, и британский банковский регулятор, отвечающий за выработку кредитно-денежной политики, стремится снизить темпы их роста и предотвратить возникновение пузыря на рынке недвижимости Великобритании. Однако в краткосрочной перспективе, вероятно, не произойдет повышения базовой ставки, установленной Банком Англии, который, по-

Основные макроэкономические показатели Великобритании (по состоянию на 02.12.2013)

Ставка Банка Англии	0,5%	ВВП, млрд GBP (II кв. 2013 г.)	396,131 ▲
FTSE 100	6 498 ▼	ИПЦ (ноябрь 2013 г. к ноябрю 2012 г.)	102,1% ▼
USD/GBP	0,61 ▼	Безработица (ноябрь 2013 г.)	3,7% ▼
EUR/GBP	0,83 ▼		

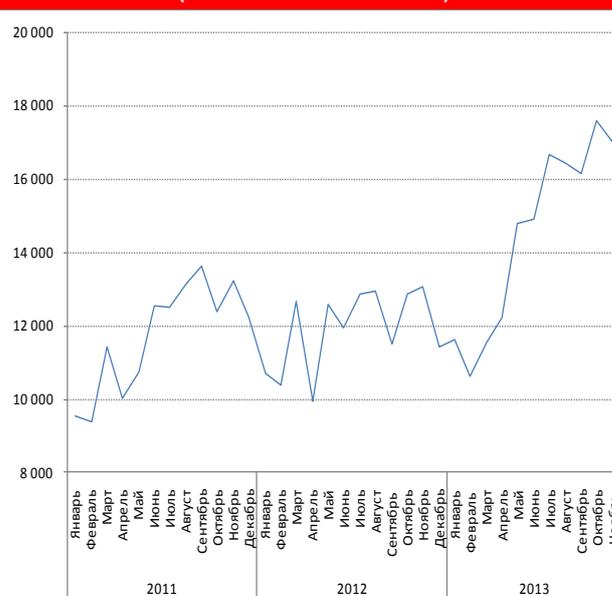
Источники: Reuters, Bloomberg

Рынок ипотеки Великобритании (по состоянию на 29.11.2013)

	октябрь 2013	сентябрь 2013
Объем ипотечного кредитования, млрд фунтов стерлингов	9,7	8,4
Количество кредитов на покупку жилья, тыс. шт., в т. ч.:		52,8
- заемщикам, приобретающим жилье впервые, тыс. шт.	28,6	23,6
- заемщикам, улучшающим жилищные условия, тыс. шт.	34,6	29,1
Количество рефинансированных кредитов, тыс. шт.	28,3	32,9

Источник: The Council of Mortgage Lenders

Общий объем ипотечного кредитования в Великобритании, млн фунтов стерлингов в месяц (по состоянию на 29.11.2013)



Источник: The Council of Mortgage Lenders

видимому, совершает указанный выше маневр в рамках проводимой им сравнительно либеральной финансовой политики. Он ориентируется на то, что целесообразнее стимулировать бизнес, который обеспечит создание рабочих мест, чем подстегивать спекулятивный рост цен на рынке, на котором по сравнению с докризисным периодом строительство жилья снизилось на треть.

Управляющий Банка Англии отреагировал на рост цен на британскую жилую недвижимость и восстановление экономики

По данным британского строительного общества Nationwide Building Society, цены на жилую недвижимость в Великобритании достигли в ноябре этого года самого высокого уровня за последние 5 лет, что связано с по-прежнему низкими процентными ставками по ипотечным кредитам и высоким спросом на жилье, подогреваемым доступностью кредитов. По сравнению с октябрём цены выросли на 0,6% и в среднем составляют £174 566 (\$285 тыс.); рост цен в годовом исчислении составил 6,5%.

В Отчете о финансовой стабильности (Financial Stability Report) Банка Англии указано, что хотя в настоящее время «не наблюдается признаков того, что рынок жилья создает непосредственную угрозу стабильности экономики», в случае стремительного роста цен и резкого роста долговой нагрузки потребителей возможно усиление рисков. Банковский регулятор планирует предотвратить усиление потенциальной угрозы, сохранив в рамках программы Funding for Lending выдачу кредитов только малому бизнесу.

Глава Банка Англии Марк Карни (Mark Carney) отметил, что «эта мера позволит сохранить устойчивость рынка жилья и продолжить в течение необходимого периода стимулирование экономики в целом для обеспечения ее восстановления. Поэтапный дифференцированный подход, используемый в настоящее время, снижает вероятность того, что впоследствии регулятор будет вынужден прибегнуть к более серьезному вмешательству в экономику».

Ожидается, что в рамках реализации второго этапа программы Help to Buy средний возраст заемщиков уменьшится до 27 лет

Согласно данным о 3700 британцах, которые приобрели в этом году первое жилье и воспользовались услугами компании Premier Property Lawyers, дочерней компании фирмы myhomemov, для регистрации перехода прав на объекты жилой недвижимости, средний возраст покупателя, приобретающего первое жилье, составляет 33 года, а средняя стоимость жилья,

покупаемого им, равна £180 тыс. Дуг Кроуфорд (Doug Crawford), директор компании myhomemov, уточнил: «В настоящее время большинство ипотечных кредиторов требуют от заемщиков внесения 20%-ного первоначального взноса (если стоимость объекта жилой недвижимости составляет £180 тыс., первоначальный взнос равен £36 тыс.), что является довольно значительной суммой, для накопления которой, согласно исследованию, проведенному финансовой группой Barclays, в среднем требуется 8 лет; и все эти годы будущим заемщикам придется экономить, а зачастую и прибегать к финансовой помощи родителей (в прошлом году британские семьи получили £2 млрд из средств родителей для внесения первоначального взноса). Согласно оценкам Premier Property Lawyers, после того как начнется второй этап реализации программы Help to Buy, средний возраст заемщика, приобретающего первое жилье снизится до 27 лет, поскольку для накопления суммы 5%-ного первоначального взноса потребуются всего 2 года. В случае, если правительство будет предоставлять гарантии по ипотечным кредитам, может быть, заемщикам больше не придется обращаться за помощью в «семейный банк».

Первый этап программы Help to Buy предусматривал оказание помощи заемщикам при покупке жилья на первичном рынке; на втором этапе недвижимость будет приобретаться и на вторичном рынке, так что заемщикам придется прибегнуть к помощи специализированных компаний, занимающихся оформлением перехода прав на недвижимость (conveyancers). Начиная со 2 января 2014 г. (с этой даты начнет действовать гарантия государства по кредитам, предоставляемым в рамках второго этапа), оформить сделку, получив кредит по программе Help to Buy, можно будет так же быстро, как и при получении традиционного ипотечного кредита.

ГЕРМАНИЯ

Власти Германии не собираются бороться с завышенными ценами на жилье. Спрос, намного превышающий предложение, создает идеальную среду для спекулянтов недвижимостью, взвинчивающих цены на жилье. Однако Национальный банк Германии не стремится контролировать рост цен.

Германия давно известна как страна арендаторов. Более половины населения не имеет собственного жилья, предпочитая жить в арендованном. Однако ситуация меняется. Сегодня многие стремятся обезопасить свои активы в долгосрочной перспективе, купив недвижимость. По данным Немецкого национального банка, многие семьи убеждены, что приобретение жилья – максимально выгодная инвестиция в условиях современной европейской экономики, особенно с учетом низких ипотечных ставок. Немецкий рынок всколыхнул резкий рост спроса и цен на жилье. Согласно данным Бундесбанка, цены на жилье в некоторых городах Германии могут быть завышены на 20%, однако власти пока не планируют вмешиваться. По мнению специалистов банка, нет никаких признаков завышения цен в целом по стране. Проблема пока характерна лишь для семи крупных немецких городов: Берлина, Мюнхена, Гамбурга, Франкфурта, Кельна, Штутгарта и Дюссельдорфа, в которых жилье подорожало более чем на 25% с 2010 года. Однако в отчете банка обращается внимание на то, что ограниченное количество предложений может создать "питательную среду" для спекулянтов на рынке недвижимости.

В Германии хотят ограничить рост арендной платы.

Правящие партии Германии хотят установить верхнюю планку для арендных ставок в самых популярных регионах Германии. В то время как эти планы приветствует большинство съемщиков, не все в правительстве с ними согласны.

Политики хотят запретить владельцам жилья взимать со съемщиков плату в размере больше 10% сверх средней арендной ставки по соответствующему региону. Нововведение должно коснуться, главным образом, крупных городов и университетских центров Германии, где аренда жилья дорожает быстрее всего. Закон, если он будет принят, затронет новые контракты на аренду жилья, в то время тем, кто уже сейчас снимает жилье, будет позволено увеличивать арендную плату не более, чем на 15% каждые четыре года. В настоящий момент такое увеличение возможно через три года.

Напомним, что в 2012 году цены на аренду жилья активно росли. В Мюнхене они подскочили на 6,25%, в Гамбурге – на 5,29% и в Штутгарте – на 4,17%. Столица Германии опередила всех и показала рост на 7,62%. В целом, средняя стоимость аренды в Берлине с 2007 года подскочила на 35,6%. В 2013 году эта тенденция продолжилась, и лишь совсем недавно было зафиксировано небольшое снижение арендных ставок.

Низкие процентные ставки по кредитам поддерживают строительный бум в Германии. За первые девять месяцев 2013 года в Германии было утверждено строительство столько новых квартир, сколько не возводило за последние девять лет.

С января по сентябрь 2013 года было одобрено строительство 202 100 квартир, по сообщениям Федерального статистического бюро, что на 13,5% или на 24 тыс. квартир больше, чем за первые девять месяцев 2012 года, и такого большого количества новых квартир не было построено с 2004 года. Таким образом, продолжается тенденция, начавшаяся в 2010 году. Главной причиной роста темпов строительства являются низкие процентные ставки по кредитам для застройщиков. Другая причина строительного бума заключается в доходности главных метрополий страны. В таких городах, как Мюнхен, Берлин, Штутгарт и Гамбург цены на продажу и аренду жилья сильно подскочили. Застройщики и владельцы недвижимости выигрывают от увеличившихся доходов с бизнеса. Федеральная Ассоциация немецкого жилья и компаний по недвижимости (GdW) отмечает, что рост количества новостроек «является позитивным для рынка недвижимости Германии». Алекс Гедашко, президент GdW, заявляет, что «новая тенденция необходима для того, чтобы не усиливать и без того высокую нехватку жилья в крупных городах страны».

ИНДИЯ

"Пузырь" на рынке недвижимости Индии скоро лопнет – мнение

Обычно перед тем, как лопаются «пузыри», цены замедляют свой рост. Так и произошло в Индии. В период с апреля по июнь 2013 года 22 из 26 крупнейших городов страны показали снижение цен на недвижимость по сравнению с предыдущим кварталом. Такое мнение высказал Рагу Кумар, сооснователь брокерской компании RKSV.

В Мумбаи цены на жилье снизились на 0,5%, а в Дели – на 1,5% за квартал. В то же самое время недвижимость в Ченнаи подешевела на 2,3%, а в Калькутте – на 4,1%. Если же говорить о годовом снижении цен на жилье, то во II квартале 2013 года из 15 крупнейших городов Индии цены снизились в 11. Так, в Калькутте недвижимость подешевела на 12,9%, а в Сурате – на 11,5%. В настоящий момент застройщики пока не снижают цены на свои объекты, опасаясь вызвать панику на рынке, но когда им все же придется это сделать, то «пузырь» на рынке жилья Индии неизбежно лопнет. Напомним, что цены на недвижимость в Мумбаи взлетели на 35% за последние два года. В целом же за последние четыре года индийские «квадраты» выросли в цене более чем на 50%. Все это в сочетании с большим количеством нераспроданного жилья говорит об образовании "пузыря".

В Индии будут строить меньше бюджетного жилья. Отныне лишь в проектах, занимающих площадь от 4 тыс. кв. м, 20% должно быть отведено под строительство доступного жилья.

Власти Индии не отступают от идеи строительства недорогого жилья для местного населения. С этой целью в январе 2012 года они обязали застройщиков выделять 20% участков свыше 2 тыс. кв. м под бюджетную недвижимость для граждан с низкими доходами. Однако 2 ноября 2013 года в закон была внесена поправка, демонстрирующая изменение правительственных приоритетов. Как только она вступит в силу, выделять 20% под доступное жилье придется только при застройке 4 тыс. кв. м и более. Кроме того, требование не будет распространяться за пределы основных районов: Мумбаи, Пуны, Тана и Нагпура. С момента вступления в силу первоначального закона правительство получило большое количество жалоб от заинтересованных лиц. Застройщики выступили с коллективным обращением, призывая власти увеличить минимальный размер участка, на который распространялись особые требования. По данным правительства, в обращении фигурировала площадь в 10 тыс. кв. м. Согласно новому закону, на вышеупомянутых 20% участка застройщики обязаны построить многоквартирные дома,

занимающие 30 и 50 кв. м территории. Права на эти объекты должны быть переданы жилищной организации Maharashtra Housing and Area Development Authority (MHADA) в процессе продажи без наценок. 50% такого жилья предполагается разыграть в государственную лотерею, остальные же 50% - распределить между работниками госорганов и остальными гражданами Индии.

Индийские девелоперы стремятся привлечь покупателей на фоне замедления рынка жилья

В связи с тем, что нынешней осенью наблюдается снижение активности на индийском рынке жилой недвижимости, девелоперские компании предлагают различные стимулы роста покупке.

Отмеченное падение цен на недвижимость обусловлено высокими процентными ставками, замедлением индийской экономики и наличием непроданных объектов жилой недвижимости в крупнейших городах Индии. В отчете, недавно опубликованном Национальным жилищным банком (National Housing Bank), указывалось, что в 22 из 26 изучавшихся городов цены на жилую недвижимость снизились.

Анудж Пури (Anuj Puri), глава индийского филиала Jones Lang LaSalle, отметил: «В этом году низкая активность наблюдается на рынках недвижимости многих индийских городов; она достигла того предела, когда кардинально изменить ситуацию можно только за счет значительных скидок. Подарки и льготные схемы покупки – последний способ, к которому могут прибегнуть многие девелоперские компании. В случае, если это не сработает, им придется снижать цены для увеличения объема продаж». В период проведения в Индии национальных праздников (большинство которых приходится как раз на осень), как правило, наблюдается пик продаж жилой недвижимости.

Цены на недвижимость в Мумбаи ползут вниз.

Рынок жилой недвижимости Мумбаи все больше благоприятствует покупателям. Запас жилья на рынке увеличивается, а цены снижаются.

Стоимость недвижимости в таких районах центрального Мумбаи, как Парел, Нижний Парел и Махалакши, снизилась на 10% за предыдущие три квартала, а количество нераспроданного жилья увеличилось, по данным Knight Frank India.

Девелоперы открыты для торгов, особенно в премиальном сегменте, и снижают цены на недвижимость до 25%. За период с января по сентябрь 2013 года было начато строительство 47 488 объектов, что на 28% меньше, чем год назад. Почти 290 тыс. объектов жилья на рынке недвижимости Мумбаи находятся на стадии строительства, а количество нераспроданных домов и квартир приближается к 130 тыс.

ИНДОНЕЗИЯ

Введение новых правил в сфере ипотечного кредитования призвано охладить рынок жилой недвижимости Индонезии

Банк Индонезии планирует добиться охлаждения рынка недвижимости, на котором наблюдается беспрецедентный рост цен, путем введения новых правил в сфере ипотечного кредитования. Предусмотрено увеличение размера первоначального взноса при покупке второго жилья. При приобретении заемщиками второго объекта жилой недвижимости коэффициент LTV будет снижен до 60%; при каждой последующей покупке он будет составлять 50%, так что сумма первоначального взноса составит, соответственно, 40 и 50%. При подаче заявления о выдаче новых кредитов заемщики также будут обязаны предоставить информацию о полученных ими ранее кредитах.

Год назад Банк Индонезии ввел в отношении ипотечных заемщиков требование о выплате первоначального взноса в размере 30% от стоимости приобретаемого жилья, надеясь, что таким образом ему удастся замедлить рост цен. Однако рост цен на жилье в Индонезии по-прежнему остается одним из самых высоких в мире.

Питер Джейкобс (Peter Jacobs), руководитель департамента внешних связей Банка Индонезии, заявил: «Мы надеялись на то, что в результате принятия нового законодательства, вступившего в силу в прошлом году, темпы роста ипотечного кредитования снизятся. Однако этого не произошло». Согласно данным, представленным банком, по сравнению с прошлым годом объемы выдачи ипотечных кредитов на покупку жилья площадью более 70 кв. м выросли на 25,5%, а для квартир площадью 21 кв. м. этот показатель увеличился на 85,6%.

М-р Джейкобс сообщил, что темпы роста ипотечного сектора опережают темпы роста рынка кредитования в целом, которые в годовом исчислении составили около 20 – 25%. Он также отметил: «Мы прогнозируем, что сохранение опережающих темпов роста ипотечного кредитования приведет к концентрации банковских портфелей и возникновению бума на рынке недвижимости, который впоследствии сменится спадом».

После того как Центральный Банк Индонезии сообщил о введении новых правил, рейтинговое агентство Fitch Ratings выступило с положительной оценкой перспектив развития индонезийского рынка жилья. В заявлении, опубликованном

агентством, указано следующее: «Мы считаем, что, несмотря на замедление роста цен на жилье, рынок будет оставаться привлекательным и девелоперские компании сумеют противостоять ухудшению экономической ситуации».

Как принятые меры повлияют на индонезийский рынок недвижимости – покажет время. По мнению Fitch Ratings, хотя снижение коэффициента кредит/залог и приведет к замедлению темпов роста цен на жилье, в большей степени на них может повлиять отложенный спрос и неопределенная экономическая ситуация.

КИТАЙ

К 2015 году в Китае построят 36 млн социальных квартир

К 2015 году в Китае планируется построить 36 млн социальных квартир, сообщил генеральный секретарь ЦК КПК Си Цзиньпин. По его словам, до 20% населения страны получит доступное жилье. В частности, власти Поднебесной намерены сделать упор на строительство общественного арендного жилья и реконструкции старых кварталов. Будет увеличено бюджетное финансирование возведения доступного для населения жилья. Ранее сообщалось, что к октябрю 2013 г. объем задолженности по кредитам, выданным банками Китая на приобретение и строительство недвижимости, достигли 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.

По итогам января – сентября 2013 года, общий объем кредитов, использованных с целью приобретения недвижимости в Поднебесной, увеличился на 1,9 трлн юаней, что на 917,6 млрд юаней больше, чем годом ранее.

Китайские инвестиции в иностранную недвижимость продолжают активно расти.

90% китайских инвестиций направлены в пять отраслей: коммерческие услуги, горнодобывающая промышленность, оптовая и розничная торговля, промышленность и строительство.

Согласно данным Reuters, за десять месяцев 2013 года инвестиции Китая в иностранную недвижимость выросли на 95%. Теперь они составляют \$1,7 млрд. Китайские покупатели наводнили рынки по всему миру, например, большой популярностью пользуется американская недвижимость. За аналогичный период вложения в зарубежное строительство выросли на 426% и составили \$5,1 млрд. Несмотря на устойчивый рост инвестиций, правительство делает очень осторожные прогнозы, ссылаясь на неблагоприятные факторы, такие как изменчивый спрос, быстрый рост курса юаня, жесткая конкуренция и др. При этом Китай не

Основные макроэкономические показатели Китая
(по состоянию на 29.11.2013)

Ставка по кредитам	6,56% ▲	ВВП, млрд CNY (III квартал 2013 г.)	13 875 ▲
SHANGHAI COMPOSITE	2 207 ▲	ИПЦ (ноябрь 2013 г. к ноябрю 2012 г.)	103,0% ▲
USD/CNY	6,09 ▼	Безработица (IV квартал 2012 г.)	4,1%
EUR/CNY	8,25 ▲	SHIBOR3M	4,72% ▲
GBP/CNY	9,96 ▲	SHIBOR6M	4,22%

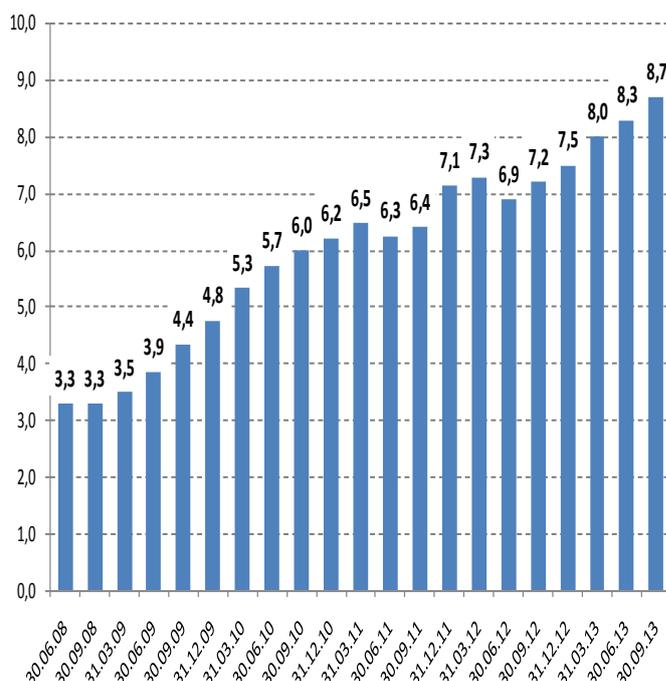
Источники: Reuters, Bloomberg

Рынок жилья Китая

(по состоянию на 02.12.2013)

	ноябрь 2013	октябрь 2013
Совокупный объем инвестиций в жилищное строительство, млн юаней	6,1	5,4
Объем продаж жилой и коммерческой недвижимости, трлн юаней	5,87	5,15
Площадь единиц недвижимости, находящихся в процессе строительства, млрд кв. м	5,58	5,34
Площадь единиц недвижимости, строительство которых завершено, млрд кв. м	1 725	1 466

Источник: Reuters

Объем задолженности по ипотечным кредитам в Китае, трлн юаней
(по состоянию на 29.11.2013)

Источник: Reuters

только вкладывает сам, но и привлекает зарубежный капитал. За 2013 год общий объем иностранных инвестиций в страну увеличился на 5,8% и составил \$97 млрд.

Власти Шанхая ужесточают правила ипотечного кредитования, стремясь обуздать рост цен на жилье

Власти Шанхая объявили о повышении размера первоначального взноса для покупателей, приобретающих второе жилье. Шанхай, последовавший примеру Шэньчжэня, стал последним китайским городом, в котором увеличена сумма первоначального взноса для сдерживания роста цен на жилую недвижимость.

Указано, что теперь при приобретении второго жилья жители Шанхая будут обязаны вносить не 60, а 70% от стоимости недвижимости. Для граждан, не имеющих постоянной прописки в Шанхае, также предусмотрено ужесточение требований при покупке жилья. Шанхайские власти не сообщили о точной дате введения новых правил, отметив, однако, что они разработаны для «эффективной борьбы с быстро растущими ценами». Наряду с этим власти Шанхая планируют увеличивать площадь земельных участков, выделяемых под строительство многоквартирных домов с малогабаритными квартирами. Аналитики утверждают, что ранее правительство КНР не препятствовало росту цен на недвижимость в связи с тем, что рынок жилья вносит в экономику Китая значительный вклад, однако принимаемые в последнее время меры по обузданию инфляции на рынке жилой недвижимости показывают, что новое руководство страны придерживается другой политики.

АВСТРАЛИЯ

Рост цен на недвижимость в Австралии порождает страхи о возникновении пузыря

Австралия в последнее время присоединилась к таким странам, как Канада, Швеция и Китай, по стремительному росту цен и низким расходам на ипотечное кредитование. Данные факторы подогревают страхи о возникновении пузыря на рынке недвижимости. Согласно данным Bloomberg, в Сиднее средняя цена на жилье взлетела на 13% за 10 месяцев к концу октября 2013 года до \$683 тыс., а средняя цена недвижимости в главных городах Австралии составила в конце октября 2013 года \$576 тыс.

У Сиднея есть 122 пригорода, в которых средняя цена жилья превышает \$951 тыс., что на 31% выше, чем год назад. В то же самое время существуют и недорогие пригороды Сиднея, где недвижимость стоит \$350 тыс. или меньше.

Самый крупный город Австралии не одинок – в пригороде Перта, Оакфорде, в 34 километрах от центра города, цены на жилье за последние 15 лет достигли отметки в \$810 тыс. В остальных частях страны прирост цен был более скромным – в Канберре он составил 3,5% за год, в Брисбене – 3,4%, в Аделаиде – 1,9%. А цены на жилье в Хобарте и Дарвине снизились на 0,7% и 0,1% соответственно. Данные об актуальных ценах в последнее время породили большое количество разговоров о возможном образовании пузыря на рынке недвижимости Австралии.

Подогревают рост цен на недвижимость в Австралии рекордно низкие ипотечные ставки, средняя отметка по которым составила 5,95% – это самый низкий уровень с сентября 2009 года. Свою лепту вносят и иностранцы, количество которых на рынке недвижимости Австралии за последние два года удвоилось. Правительство страны приветствует рост цен в надежде на то, что строительная отрасль своей активностью преодолеет слабый экономический рост. Оно полагает, что растущие цены на недвижимость будут стимулировать возведение новых объектов, что поможет сократить нехватку жилья в стране. Рост населения в Австралии означает, что стране необходимо около 170 тыс. ед. жилья в год, в то время как актуальный запас недвижимости составляет всего 154 тыс. шт.

Основные макроэкономические показатели

Австралии

(по состоянию на 02.12.2013)

Учетная ставка	4,75% ▲	ВВП, млрд AUD (III квартал 2013 г.)	387,4 ▲
ALL ORDINARI ES INDX	5 273 ▼	ИПЦ (III квартал 2013 г. к III кварталу 2012 г.)	102,26% ▼
USD/AUD	0,91 ▼	Безработица (ноябрь, 2013 г.)	5,41% ▼
EUR/AUD	1,49 ▲	GBP/AUD	1,80 ▲

Источники: Reuters, Bloomberg

Рынок жилья Австралии

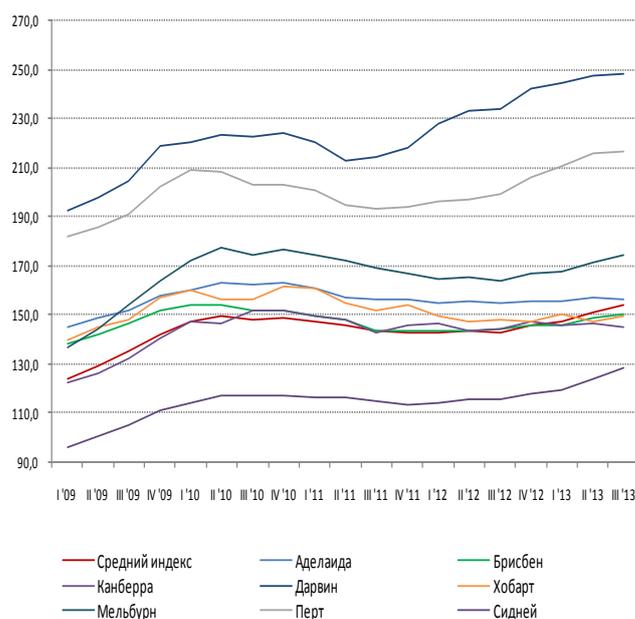
(по состоянию на 29.11.2013)

	октябрь 2013	сентябрь 2013
Объем разрешений на строительство недвижимости, млрд AUD, в том числе:		
- на жилую недвижимость	9 155	7 646
Количество разрешений на строительство жилья, ед., в том числе:		
- на строительство частного жилья	16 491	16 791
Продажи на первичном рынке жилья, ед.	16 260	16 508
	6 654	6 914

Источник: Reuters

Индекс стоимости недвижимости на вторичном рынке жилья Австралии по регионам

(по состоянию на 02.12.2013)



Источник: Reuters

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.