

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

Декабрь 2013 года

Аналитический центр АИЖК



Содержание:

Ключевые темы	3
США	5
Канада	9
Европейские страны	11
Дания	16
Прибалтика	18
Испания	19
Великобритания	22
Индия	24
Китай	25

КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ

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

В США продолжился тренд на ужесточение правил для игроков первичного и вторичного рынка ипотеки. В частности, в рамках реализации закона Додда-Франка о реформировании финансового сектора и защите прав потребителей Министерству жилищного строительства и городского развития США было поручено разработать понятие «надлежащий ипотечный кредит», который должен соответствовать ряду критериев (срок кредита не более 30 лет, регулярные платежи заемщика в счет погашения и др.). Наряду с этим регулятор ипотечных компаний Fannie Mae и Freddie Mac Федеральное Агентство по финансированию жилья объявил о возможном снижении лимитов по рефинансируемым Fannie Mae и Freddie Mac кредитам, которые могут вступить в силу в октябре 2014 года. Таким образом, можно с большой долей вероятности предположить, что в 2014 году фискальные власти США продолжают введение мер по усилению контроля за первичным и вторичным рынками ипотеки, при этом планомерно сокращая прямое участие государства при гарантировании обязательств по производным от ипотечных кредитов инструментам и абсорбировании рисков.

Достаточно противоречивые новости приходят из соседней с США Канады. Дело в том, что некоторые аналитики считают, что на рынке недвижимости страны возник «пузырь», при этом официальные монетарные власти данную гипотезу не подтверждают. Одновременно некоторые аналитики считают темп роста стоимости недвижимости умеренным. Такое разнообразие мнений привело к тому, что прогнозы по развитию рынка жилья Канады значительно расходятся от планомерного роста стоимости жилья до полного обвала.

На европейском континенте рынки недвижимости развиваются разнонаправленно.

В Северной Европе ситуация относительно благополучная. В частности в Финляндии наблюдается высокий спрос на жилье со стороны иностранцев, в связи с чем было введено ограничение на покупку иностранцами недвижимости в стране.

Картина на рынках недвижимости в Норвегии и Швеции схожая. Регуляторы обеих стран предприняли меры по либерализации требований к заемщикам. В частности, в Швеции были снижены ставки по ипотечным кредитам, а в Норвегии планируется снизить первоначальный взнос с 15 до 10%. Такие нововведения были связаны со снижением стоимости жилья (в Норвегии стоимость жилья снижается даже быстрее, чем предсказывал регулятор). Тем не менее, аналитики не считают, что такие меры подстегнут спрос на рынке недвижимости, так как объем закредитованности домохозяйств в обеих странах составляет почти 200% их совокупных доходов.

В Великобритании рынок ипотеки также переживает подъем. В большей части это обусловлено тем, что там сейчас действует много программ помощи при покупке жилья платежеспособным группам населения, но которые пока не накопили необходимый первоначальный взнос. В частности, эту тенденцию подтверждают и данные социологического исследования, проведенного одним из ипотечных брокеров. Согласно исследованию, до 2016 года 40% взрослого населения собираются взять кредит, а 12% из них рассчитывают взять ипотеку уже в ближайшие 12 месяцев.

В южной части Европейского континента ситуация довольно сложная. Например, в Греции продолжается падение стоимости недвижимости, вызванное увеличившейся безработицей, снижением доходов домохозяйств и увеличивающейся налоговой нагрузкой. Особенно тяжелая ситуация сложилась с налогом на недвижимость. Дело в том, что собственники в настоящее время вынуждены платить налоги исходя из «пиковой» стоимости их недвижимости, зафиксированной в 2007 году, что усугубляет их и без того тяжелое финансовое положение. Одновременно в Италии был отменен налог на недвижимость. Вместо него был введен единый местный муниципальный налог, который будет включать все сборы. Также стоит отметить, что ранее налог платили собственники недвижимости, а теперь – граждане, которые фактически пользуются недвижимостью. Позитивная динамика наметилась на рынке недвижимости Испании. Об этом свидетельствуют сообщения о росте цен на жилье, прогнозах по стабилизации строительного сектора и увеличению количества арендного жилья.

Азиатские рынки недвижимости продолжают оставаться «горячими точками». В частности, в Индии (третьем по величине азиатским рынке недвижимости), по мнению некоторых аналитиков, цены завышены до предела, что в сочетании с нестабильностью экономики (высокие процентные ставки, низкий уровень доходов населения и др.) создает крайне опасную ситуацию.

В Китае монетарные власти в очередной раз заявили о принятии мер, предотвращающих увеличение стоимости недвижимости. Стоит отметить, что на протяжении последних нескольких лет, было реализовано четыре этапа кампаний по «охлаждению» рынка жилья, однако ощутимых результатов они не принесли, так как в некоторых регионах периодически обновляются ценовые рекорды.

Суть новых реформ заключается в введении новой системы налогообложения недвижимости, детали которой пока не раскрываются. Наряду с этим, для того чтобы вывести огромный спрос с внутреннего рынка недвижимости страны, предполагается в 2014 году смягчить ограничения для китайских граждан на покупку недвижимости за рубежом. Несмотря на то, что китайцы уже являются одними из самых активных покупателей мировой недвижимости, их по-прежнему сдерживают годовые ограничения на сумму средств в юанях, допустимых к обмену на иностранную валюту.

СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА

США

Закон Додда-Франка о реформировании финансового сектора и защите прав потребителей предполагает разработку Министерством жилищного строительства и городского развития США (Housing and Urban Development - HUD) определения «надлежащего ипотечного кредита», приведенного в соответствие с критерием *кредитоспособности*, предусмотренным Законом о достоверности информации об условиях кредитования, а также поручает министерству важнейшую задачу по разработке доступных вариантов ипотечного кредитования для групп населения с ограниченным доступом к банковским услугам. Правило HUD учитывает действующее правило о надлежащем ипотечном кредите, принятое в этом году Бюро защиты прав потребителей финансовых услуг. Для соответствия применяемому HUD определению надлежащего ипотечного кредита кредитный продукт должен удовлетворять следующим критериям:

- регулярные платежи;
- срок погашения не более 30 лет;
- комиссии и сборы при выдаче кредита не более 3%, что призвано стимулировать предоставление кредитов на более низкие суммы (за исключением кредитов, подпадающих под действие титула I, титула II «Переносные дома», раздела 184, раздела 184A и других разделов, указанных ниже);

- страховое обеспечение или гарантия Федеральной жилищной администрации (Federal Housing Administration - FHA) или HUD.

В настоящее время HUD не выдает гарантий и не обеспечивает страхование по ипотечным кредитам с признаками риска, такими как чрезмерно длительный срок погашения (свыше 30 лет), выплата только начисленных процентов и отрицательная амортизация, при которой увеличивается сумма основного долга, а также не осуществляет управления такими кредитами. Кроме того, применяемые в настоящее время министерством нормы андеррайтинга требуют от кредиторов проведения оценки способности заемщика погасить ипотечный кредит. Новые ограничения на комиссии и сборы, взимаемые при выдаче ипотечных кредитов, предоставляемых на все застрахованные Федеральным управлением жилищного строительства и соответствующие титулу II дома

Основные макроэкономические показатели США
 (по состоянию на 31.12.2013)

ФРС США	0,25%	ВВП, млрд USD (III кв. 2013 г.)	16 913 ▲
DowJones	16 577 ▲	ИПЦ (ноябрь 2013 г. к ноябрю 2012 г.)	101,24 ▲
S&P500	1 848 ▲	Безработица (декабрь 2013 г.)	6,7 ▼
EUR/USD	1,37 ▲	GBP/USD	1,66 ▲

Источник: Reuters

Ставки по ипотечным кредитам
 США

	по состоянию на 03.01.2014	по состоянию на 29.11.2013
30 Year Jumbo	4,58 ▲	4,49
30 Fixed Rate	4,66 ▲	4,51
15 Fixed Rate	3,72 ▲	3,56
5 Year ARM	3,28 ▲	3,09
FHA 203 (b)	4,29 ▲	4,17

Источник: Mortgage Bankers Association

Доходность облигаций США
 (по состоянию на 31.12.2013)

	US Treasuries	Fannie Mae	Freddie Mac
3M	0,08 ▲	0,20 ▲	0,20 ▲
6M	0,10	0,15 ▲	0,15 ▲
5Y	1,74 ▲	1,87 ▲	1,55 ▲
10Y	3,01 ▲	1,08 ▲	3,05 ▲
30Y	3,94 ▲	4,13 ▲	4,20 ▲

Источник: Reuters

капитальной постройки на отдельную семью, не противоречат правилам предоставления стандартных ипотечных кредитов, гарантируемых ипотечными агентствами Fannie Mae и Freddie Mac, что позволяет присвоить таким кредитам статус надлежащего ипотечного кредита по правилу Бюро защиты прав потребителей финансовых услуг.

Правилом устанавливаются два вида надлежащих ипотечных кредитов с различными механизмами защиты прав потребителей и разной юридической ответственностью кредиторов. Министерство жилищного строительства и городского развития (Housing and Urban Development - HUD) выделяет два типа надлежащих ипотечных кредитов: кредит с опровержимой презумпцией и кредит безопасного типа — в зависимости от соотношения годовой процентной ставки и среднерыночной процентной ставки, взимаемой по стандартным ипотечным кредитам. Ниже приводятся два типа надлежащих ипотечных кредитов:

1. Надлежащий ипотечный кредит с опровержимой презумпцией: годовая процентная ставка устанавливается на уровне среднерыночной + 115 б. п. + действующая ставка страховой премии. С юридической точки зрения предполагается, что кредиторы, предлагающие такие кредиты, проводят оценку кредитоспособности заемщика. Потребители вправе опровергнуть эту презумпцию и доказать, что их фактический доход недостаточен для погашения кредита и оплаты прочих расходов на проживание.

2. Надлежащий ипотечный кредит безопасного типа: годовая процентная ставка устанавливается на уровне, равном или ниже среднерыночной + 115 б. п. + действующая ставка страховой премии. Указанные два типа ипотечных кредитов обеспечивают кредиторам более высокую степень правовой определенности, поскольку соответствуют правилу о кредитоспособности. Потребители могут законными методами оспаривать решения кредитора, если они полагают, что кредит не соответствует определению квалифицированного ипотечного кредита безопасного типа.

Кроме того, правило HUD распространяется на ипотечные кредиты, выданные на приобретение переносных домов, а также на кредитование индейского населения и коренного населения Аляски и Гавайских островов. В соответствии с новым правилом, кредиты, застрахованные в рамках этих программ, считаются надлежащими ипотечными кредитами безопасного типа, независимо от взимаемых при выдаче комиссий/сборов и отношения годовой процентной ставки к среднерыночной, чтобы не нарушать сложившуюся практику кредитования до того

момента, когда для данных кредитов будут разработаны собственные параметры. Наряду с этим HUD применяет разработанный Бюро защиты прав потребителей финансовых услуг перечень сделок, освобожденных от проведения оценки кредитоспособности, в который входят обратная ипотека, промежуточные кредиты сроком не более 12 месяцев, кредиты на строительство постоянного жилья сроком не более 12 месяцев (на стадии строительства), кредиты, предоставляемые Агентством по финансированию строительства, кредиты, предоставляемые финансовыми институтами местного развития, кредиты, предоставляемые в рамках программы, предусмотренной разделами 101 и 109 Закона о неотложных мерах по стабилизации экономики 2008 года.

Программа HUD по страхованию и обеспечению гарантиями кредитов играет центральную роль на рынке жилищного кредитования и выступает стабилизирующим фактором во времена экономической нестабильности, а также поддерживает ипотечное кредитование в период действия строгих ограничений на традиционных рынках. Цель введения итогового правила — обеспечить бесперебойную доступность жилищного финансирования для кредитоспособных заемщиков с ограниченным доступом к банковским услугам, и одновременно в равной мере усилить механизмы защиты заемщиков Федерального управления жилищного строительства и налогоплательщиков.

Рейтинговое агентство Fitch Ratings: Федеральное агентство по финансированию жилья (Federal Housing Finance Agency – FHFA) предпринимает меры по поддержке ипотечного кредитования

По данным агентства Fitch Ratings, многочисленные меры, предпринятые за последние несколько недель FHFA, призваны поддержать возвращение частного капитала на ипотечный рынок США.

FHFA распространило запрос на предоставление комментариев по поводу будущего снижения лимитов ипотечных агентств Fannie Mae и Freddie Mac на приобретаемые ипотечные кредиты, которое может вступить в силу в октябре 2014 года. Данное предложение стало следствием сделанного в ноябре 2013 года FHFA заявления о сохранении существующих лимитов кредитования на прежнем уровне еще на один год. Кроме того, оба агентства объявили о повышении комиссий за предоставление гарантий и корректировок к ставкам по кредитам, вступающих в силу с 1 апреля 2014 года, что затронет кредиты наиболее высокого качества, к которым ранее данное правило не применялось.

Предложение по снижению кредитных лимитов — еще одна мера, предпринятая FHFA в рамках выполнения Стратегического плана по опеке предприятий, направленного на снижение роли государства в финансировании ипотечного кредитования и одновременную минимизацию риска падения рынка. Хотя этот шаг и является положительным вкладом в возвращение на рынок частного капитала, по мнению Fitch, общий эффект будет весьма умеренным. Мнение Fitch основывается на проведенном FHFA исследовании, показавшем, что снижение допустимого остатка приблизительно на 4% (с 417 до \$400 тыс. и \$625 тыс. (в штатах с более высокими ценами) до \$600 тыс.) могло бы дополнительно привлечь на рынок крупных кредитов 1% заемщиков, если бы кредитный лимит был снижен в начале прошлого года (из расчета объемов за весь 2012 год).

Аналогичным образом, повышение комиссий за предоставление гарантий также должно способствовать возвращению частного капитала на рынок. Предприятия с государственным участием намерены поднять действующие комиссии за выдачу гарантий по кредиту на одну семью на 10 б.п.,

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

а также ввести или повысить корректировки, применяемые к ставкам по кредитам в зависимости от кредитного риска заемщика. Так, по кредитам, к которым корректировка ставки ранее не применялась или применялась в минимальной степени, ожидается повышение ставки минимум на 25 б. п., что увеличит стоимость финансирования для заемщиков. В качестве возможной компенсации была отменена разовая комиссия за риск ухудшения рыночной конъюнктуры в большинстве штатов, кроме Нью-Йорка, Нью-Джерси, Калифорнии и Флориды, где сохраняются высокие расходы и длительные сроки обращения взыскания на заложенное имущество заемщиков. По мнению Fitch, повышение как минимум части упомянутых комиссий и корректировок скажется отрицательно на стоимости ипотечных кредитов для заемщиков.

Принимаемые меры могут привести к некоторому увеличению объемов предоставления ипотечных кредитов другими участниками рынка, но при гораздо более низких общих объемах кредитования по сравнению с уровнем 2012–2013 гг. с учетом сокращения объемов рефинансирования. Такое развитие событий едва ли приведет к значительному росту объемов выпуска частными эмитентами ценных бумаг, обеспеченных жилищной ипотекой. Скорее всего, эти изменения вызовут дальнейшее повышение спроса на высококачественные ипотечные активы. По мнению Fitch, в 2014 году рынок выпускаемых частными эмитентами ценных бумаг, обеспеченных жилищной ипотекой, продолжит восстановление и превысит объем выпуска 2013 года (\$13 млрд). Учитывая вышесказанное, пока не ясно, какова будет интенсивность роста и как на нее повлияют существующие и новые проблемы, связанные с волатильностью ставок, неустойчивым спросом со стороны инвесторов и новыми правилами о «надлежащих ипотечных кредитах», вступившими в силу в январе 2014 года.

КАНАДА

Федеральное жилищное агентство: канадский рынок жилья на подъеме

В докладе, представленном Федеральным жилищным агентством Канады, отмечен значительный рост строительства кондоминиумов, а также указано, что избыток предложения сдерживается темпами увеличения численности населения. В отчете также были приведены данные о сокращении просроченной задолженности по ипотечным кредитам, и значительном объеме кредитов, выданных под залог жилой недвижимости.

По данным ежегодного обзора рынка жилой недвижимости, выпускаемого Канадской ипотечной и жилищной корпорацией (Canada Mortgage and Housing Corporation - CMHC), уровень спроса на ипотечные кредиты остается стабильным, а количество домохозяйств растет, что указывает на благоприятное состояние жилищного рынка страны, несмотря на предупреждения о его возможном перенасыщении.

Случившийся пять лет назад в США ипотечный кризис не отразился на рынке недвижимости Канады, отчасти благодаря более консервативным требованиям при выдаче ипотечных кредитов, а также более сильной экономике. Аналитики давно сходятся во мнении, что канадский рынок жилья неминуемо ждет спад цен, и расходятся лишь в том, насколько резким он будет: одни считают, что стоит ожидать самого настоящего обвала, тогда как другие прогнозируют стагнацию (в случае реализации сценария плавного снижения экономических показателей).

«Основным аргументом в пользу положительного сценария развития выступает тот факт, что канадский жилищный рынок до сих пор остается довольно привлекательным», — комментирует Эрик Лассель (Eric Lascelles), старший экономист RBC Global Asset Management в Торонто.

В 2012 году приблизительно 31% покупателей недвижимости оплатили покупку единовременным платежом или увеличили размер своих регулярных платежей, что позволит им быстрее погасить ипотечный кредит, а 44% при оформлении ипотечного кредита

Основные макроэкономические показатели Канады
(по состоянию на 31.12.2013)

Учетная ставка	1,0% ▲	ВВП, млрд CAD (III кв. 2013 г.)	427 286 ▲
S&P/TSX COMPOSITE INDEX	13 622 ▲	ИПЦ (декабрь 2013 г. к декабрю 2012 г.)	101,2 ▲
USD/CAD	1,06	Безработица (декабрь 2013 г.)	7,2% ▲
EUR/CAD	1,46 ▲	GBP/CAD	1,76 ▲

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)

	декабрь 2013	ноябрь 2013	декабрь 2012
1 год	3,16%	3,15%	3,08%
3 года	3,63%	3,63%	3,49%
5 лет	4,39%	4,39%	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

установили уровень регулярных платежей на уровне выше минимально возможного. Средний размер первоначального взноса при покупке недвижимости с помощью ипотеки составлял 47%, 71% покупателей вносят как минимум 25%. По состоянию на апрель 2013 года, только у 7% покупателей первоначальный взнос не превысил 10%, таким образом, лишь около 7% владельцев жилья понесут убытки в случае понижения цены более чем на 10%. Примерно 41% объектов недвижимости были приобретены без привлечения ипотечного кредита, остальные покупатели обычно вносят значительный первоначальный взнос, погашают кредиты досрочно или имеют минимальные задолженности по платежам.

Некогда быстрорастущий рынок кондоминиумов сейчас переживает фазу снижения показателей и считается слабым местом канадского рынка городского жилья. По данным СМНС в объемах строительства кондоминиумы значительно опережают объекты индивидуальной застройки. Несмотря на это, на текущий момент не наблюдается никаких признаков избытка предложения, в первую очередь, из-за растущего числа людей, которые живут одни, а также роста численности населения за счет притока иммигрантов.

В 2012 году объемы нового строительства индивидуальных домов выросли на 1,5% и составили 83 657 площадок, тогда как объемы многоквартирного строительства (по большей части кондоминиумов) увеличились на 17,6% и достигли показателя 131 170 объектов. В 2012 году на кондоминиумы приходился 61% объемов строительства нового жилья, что продолжило тенденцию, начавшуюся еще в 2002 году.

Резкое увеличение было особенно заметно в крупнейших мегаполисах Канады, усеянных башенными кранами, год за годом возводящими тысячи новых зданий. Самая большая доля кондоминиумов в общем объеме нового строительства — 64% — наблюдается в Ванкувере, следом идет Торонто (59%) и Монреаль (58%).

Из сложившейся ситуации можно заключить, что через год или два на рынке появится значительный объем предложения кондоминиумов, однако активность на жилищном рынке стала постепенно снижаться. Как сообщает СМНС, количество готовых и предназначенных для продажи объектов жилой недвижимости не превышает показателей прошлых периодов. Впрочем, это не уменьшает обеспокоенности экономистов по поводу значительных объемов незавершенного строительства в некоторых крупных городах.

«Предложение недвижимости в кондоминиумах, которое выйдет на рынок в 2014 и 2015 гг., сохраняется на весьма высоком уровне, особенно в Торонто», — считает Диана Петрамала (Diana Petramala), экономист банка Toronto Dominion в Торонто.

Объемы нового строительства стали снижаться только во второй половине 2012 года и I квартале 2013 года, объемы нового строительства многоквартирных домов сокращались на протяжении трех кварталов, и небольшой рост был зафиксирован только во II квартале 2013 года.

По данным СМНС, в 2012 году на 10 тыс. чел. приходилось 4,7 объекта готовой жилой недвижимости, немногим больше, чем в период 1992 – 2012 гг., когда этот показатель составлял 4,6. Однако уже ко II кварталу 2013 года эта цифра выросла до 5,1. По мнению СМНС, спрос на малогабаритное жилье (в т. ч. квартиры в кондоминиумах) продолжит расти именно из-за увеличения численности населения и количества одиноких людей. В период с 1996 – 2011 гг. среди всех возрастных групп наблюдается увеличение объемов приобретения объектов недвижимости в многоквартирных домах, квартиры в кондоминиумах при этом были особенно популярны среди пенсионеров и молодых людей. В 2011 году возраст 19% владельцев квартир в кондоминиумах составлял 35 и менее лет, а 29% — от 65 лет.

«Очевидно, что часть спроса на недвижимость обусловлена демографическими факторами, особенно это касается спроса на квартиры в кондоминиумах», — сообщила Диана Петрамала. Объемы предложения недвижимости могут оказаться не настолько избыточными, как считают некоторые специалисты.

ЕВРОПЕЙСКИЕ СТРАНЫ

В Финляндии хотят ограничить право иностранцев на приобретение недвижимости

Более половины финских парламентариев (101 из 200) подписали законодательную инициативу об ограничении права на приобретение недвижимости в Финляндии для граждан стран, не входящих в Евросоюз и Европейское экономическое сообщество.

Законопроект поступит на рассмотрение профильных комиссий после его обсуждения на пленарной сессии парламента, о чем сообщает портал YLE. Законопроект ограничивает право иностранцев на приобретение участков и коттеджей в Финляндии. Авторы предлагают разрешить покупку недвижимости только после пяти лет проживания в Финляндии. Кроме того, авторы инициативы указывают на риски, связанные со сделками иностранцев, для стратегической безопасности страны.

Доступные кредиты перегревают шведский рынок недвижимости. После того, как шведский Цетробанк снизил процентные ставки по кредитам, одно из международных рейтинговых агентств Standard & Poor's заявило о перегреве местного рынка недвижимости на 25%.

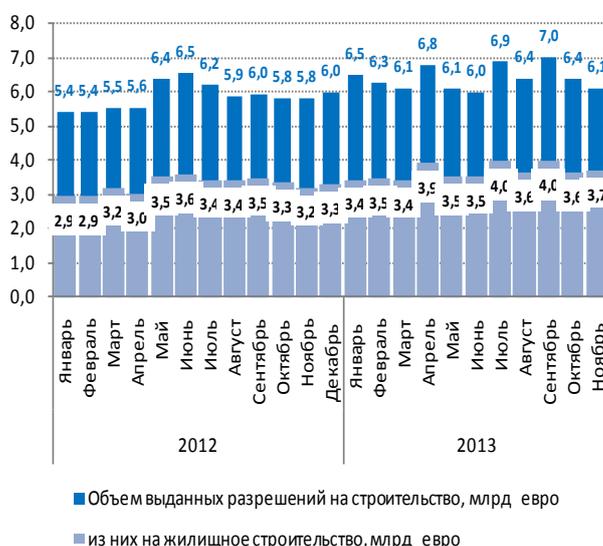
Крупнейшие банки страны считают, что высокие цены на недвижимость держатся за счет дефицита предложения, а не из-за высокой доступности кредитов, хотя специалисты Standard & Poor's с этим не согласны, пишет Bloomberg. Именно доступность кредитов толкает цены вверх, считают аналитики агентства. К тому же, ипотечная задолженность в стране значительно выросла, после того как в Швеции приняли закон, который запрещает изымать недвижимость за невыплаты по кредиту. Глава Центробанка Швеции Стефан Ингвес, который одновременно является председателем Базельского комитета по банковскому надзору, неоднократно предупреждал, что рекордный уровень задолженности, который составляет более чем 170% от располагаемых доходов домохозяйств Швеции, это большой риск, который просто нельзя игнорировать. Правда, проблема может решиться не через падение цен на недвижимость, а путем роста доходов самих домохозяйств, считают аналитики. «Мы видим этот дисбаланс и считаем, что с течением времени мы должны будем вернуться к точке равновесия, при которой рост цен на жилье

Основные макроэкономические показатели стран Еврозоны (по состоянию на 29.11.2013)

Ставка Европейского Центрального банка		0,5% ▼
Libor 1m	0,17	ВВП, млрд EUR (III квартал 2013 г.) 2 393 ▼
Euribor 6m	0,39 ▲	ИПЦ (декабрь 2013 г. к декабрю 2012 г.) 100,9% ▲
STXE 50 Pr	2 919 ▲	Безработица (ноябрь 2013 г.) 12,1%
USD/EUR	0,73 ▼	GBP/EUR 1,20 ▼

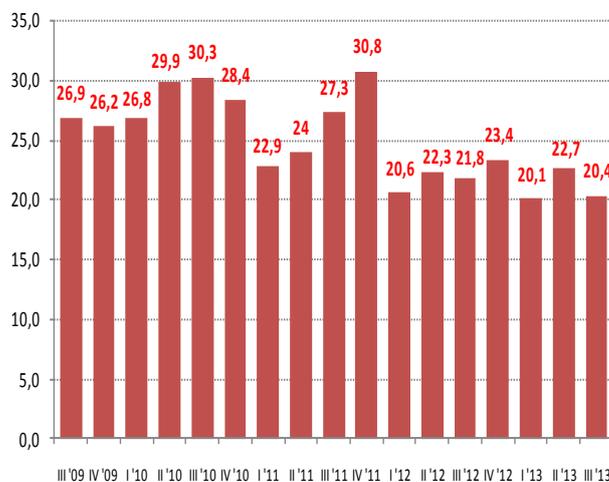
Источники: Reuters, Bloomberg

Рынок жилья Германии (по состоянию на 31.12.2013)



Источник: Reuters

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



Источник: Reuters

будет соответствовать росту доходов», - отметил аналитик Standard & Poor's в Стокгольме Александр Икбом.

Норвежские банки близки к смягчению условий выдачи ипотечных кредитов. В ближайшей перспективе в банках Норвегии могут понизить обязательный первоначальный взнос с 15% до 10% для получения ипотечного кредита. Такое нововведение должно поддержать покупателей, приобретающих свое первое жилье.

Цены на недвижимость, которые увеличились в два раза за последние десять лет и достигли рекордного уровня в 2013 году, в настоящее время снижаются. Причем падают они быстрее, чем это предсказывал Центробанк страны, пишет Bloomberg. Правительство считает, что настало время для смягчения требований по ипотечным кредитам. «Мы просим более гибких правил. 10% первоначального взноса должно быть достаточно, если банки учитывают счета физических лиц и их собственную платежеспособность», - сказал Ханс Олав Сайверсен, глава парламентского финансового комитета в Осло. На норвежском рынке недвижимости образовался пузырь, о котором в 2012 году предупреждал нобелевский лауреат Роберт Шиллер. Рост цен поддерживался благодаря рекордно низким процентным ставкам, которые, в свою очередь, подпитывали «кредитный» бум у самой богатой нации Скандинавии. В итоге, норвежцы остались с самой большой задолженностью за всю свою историю. Домохозяйства должны по своим кредитам примерно в два раза больше, чем их реальные доходы. Ситуация сложилась неустойчивая. Тем не менее, последние данные по операциям с недвижимостью показывают, что прирост цен на жилье достиг переломного момента. Стоимость жилья с учетом сезонных колебаний в октябре понизилась на 1,5% по сравнению с предыдущим месяцем. Таким образом, падение фиксируется уже второй месяц подряд, показывают данные Norwegian Real Estate Agents Association. Нордеа Банк АВ (NDA), крупнейший скандинавский кредитор в начале этого месяца представил прогноз, что цены на жилье упадут на 20% в течение следующих двух лет, что, в свою очередь, заставило центральный банк снизить учетную ставку. Тем не менее, экономисты не уверены, что ослабление ипотечных стандартов кредитования на данный момент возымеет эффект. «Это может скорректировать ценовые прогнозы «вниз». Но я не уверен, что это мудрый поступок», - сказал Эрик Брюс (Erik Bruce), старший экономист Nordea.

Норвежская недвижимость дешевеет третий месяц подряд. В ноябре 2013 года цены на жилье упали на 0,9%, в октябре на 0,8%, а в декабре ожидается, что годовые показатели уйдут в минус.

Последние данные являются дополнительными аргументами для того, чтобы норвежский центробанк отложил запланированное повышение процентных ставок по кредитам, пишет Reuters. Специалисты Ассоциации риэлторов (EFF) отметили, что снижение стоимости жилья в последние месяцы стало возможным благодаря ужесточению правил кредитования. Годовой рост цен на недвижимость снизился до 0,2%, что намного меньше, чем прирост на 7,5% в 2012 году. Дальнейшее снижение будет наблюдаться в декабре, а уже в начале 2014-го произойдет небольшое восстановление, прогнозирует EFF. «Рынок жилья в настоящее время ведет себя более жестко, чем это было в последние годы, но мы не думаем, что увидим «свободное» падение цен», - сказал глава EFF Кристиан Ваммерволд Дрейер. Напомним, что норвежские домохозяйства - одни из самых больших должников в мире. Их задолженность по кредитам составляет около 200% от располагаемых доходов. Ранее в МФВ отметили, что местная недвижимость может быть переоценена не менее чем на 40%, что грозит образованием пузыря. В течение многих лет рынок пытались обуздать за счет регулирования, сейчас центральный банк заявил, что цены могут упасть на целых 10%, но это будет упорядоченное и необходимое снижение.

Ограничение на строительство вторых домов в Швейцарии повышает цены на жилье

Ограничение на строительство вторых домов на первоклассных лыжных курортах Швейцарии Давосе и Клостерсе вызвало рост цен на недвижимость на 20% за последние 20 месяцев. Сейчас средняя стоимость квадратного метра в Давосе и Клостерсе варьируется от \$11 тыс. до \$20 тыс.

Engel & Völkers, агентство, специализирующееся на элитной недвижимости, предсказывает дальнейший рост цен на эксклюзивное жилье, в то время как пропорция вторых домов теперь ограничена до 20% от всего жилищного рынка. Это означает, что теперь не будет увеличиваться объем строительства домов для отдыха, кроме тех, у которых уже есть разрешение на строительство. Существующий спрос от инвесторов в недвижимость приходит в основном от покупателей из Цюриха, но зарубежные покупатели также показывают большой интерес к недвижимости на популярных горнолыжных курортах. Ян Кристманн, управляющий партнер в

Engel & Völkers в Давосе, говорит: «Люди, которые ищут дом для отдыха в этих горнолыжных регионах, особенно заинтересованы в местоположении рядом со склонами, хороших видах и высококачественном жилье. Они готовы заплатить исключительную цену за исключительную недвижимость».

«Самая большая группа покупателей в этих регионах постоянно проживает в Цюрихе и окрестностях. Иностранцы покупатели из Германии, Нидерландов и Великобритании также демонстрируют уверенность в стабильности этих рынков недвижимости», - отмечает он.

Цены на жилье в Дублине взлетели на 15% за год. Цены на жилую недвижимость Ирландии за последний год восстановились, а самый большой ценовой прирост зафиксирован в Дублине.

По данным Центрального статистического бюро (CSO), цены на жилую недвижимость в стране выросли на 6,1% в годовом исчислении к октябрю 2013 года, что резко контрастирует со спадом в 8,1%, зафиксированным за 12 месяцев к октябрю 2012 года, о чем сообщает портал OPP Connect. В октябре 2013 года цены на жилье в Дублине выросли на 2,3% в месячном исчислении и на 15% в годовом исчислении. При этом стоимость домов была на 14,6% больше, чем в октябре 2012 года, а стоимость квартир – на 18% больше, чем в октябре 2012 года. Средняя цена недвижимости в Ирландии на текущий момент составляет €177 тыс., что гораздо меньше пикового показателя в €332 тыс., зафиксированного в 2007 году. Отметим, что рост цен на рынке недвижимости Ирландии притягивает международных инвесторов.

В Германии ждут роста цен на аренду и покупку недвижимости в 2014 году. С первого по третий квартал 2014 года, как прогнозируют аналитики, покупка недвижимости в главных немецких городах подорожает на 6,5%. Аренда же повысится в цене на 3,5%.

Такие прогнозы делает Немецкий институт экономического развития (DIW). Цены на апартаменты в крупных городах Германии выросли в среднем на 6% с начала 2010 года по третий квартал 2013 года. Арендные ставки увеличились на 4% за тот же период. Самый большой прирост цен на аренду жилья за последние три года зафиксирован в Берлине, он составил 8%.

Рынок недвижимости Австрии возвращается в привычное русло

Спрос на австрийское жилье снова замедлился. Тем не менее, уровень цен на него остается высоким.

За последние 10 лет цены на жилье в Австрии существенно увеличились. В городах страны объекты недвижимости подорожали на 80%. Об этом сообщает портал FriedlNews. Однако, несмотря на то, что в первой половине 2013 года наблюдался значительный ценовой прирост, во втором полугодии он замедлился. Всего за 2013 год цены на жилье в Вене выросли на 18%, несмотря на замедление рынка. За первые девять месяцев 2013 года количество операций с недвижимостью сократилось на 22,5%. Ожидается, что в 2014 году рынок недвижимости Австрии будет медленно расти или стагнировать.

С начала финансового кризиса цены в Греции упали почти на 40%. Цены на жилье в Греции упали на 37,6% в реальном выражении с начала финансового кризиса - то есть за последние пять лет.

Агентства недвижимости сообщили даже о большем падении цен, пишет Ekathimerini.com со ссылкой на доклад Банка Греции. Примечательно, что больше всего пострадали Афины и Салоники. Это говорит о том, что крупная недвижимость в самых дорогих и престижных регионах страны приняла на себя основной удар. В докладе также отмечается, что местный рынок недвижимости по-прежнему страдает от значительного снижения спроса на фоне избыточного предложения. Это может быть связано с резким ростом безработицы, падением доходов домохозяйств, увеличивающимися налогами на имущество и нестабильностью налоговой системы. Учитывая очень строгие условия, на которых выдают кредиты греческие банки, отсутствие денежных средств является еще одним важным фактором, из-за которого сокращается спрос на греческую недвижимость.

Налоги на недвижимость в Греции завышены из-за раздутых цен

Разрыв между реальной и оценочной стоимостью жилья продолжает расти, увеличивая несправедливое налоговое бремя собственников.

Специалисты утверждают, что оценочная стоимость недвижимости, служащая базой для расчета налога, несоразмерно велика. Собственники содрогаются от одной мысли, что им придется платить налог в соответствии с ценами на их недвижимость от 2007 года, которые практически не отличаются от цен 2004 года - совершенно иного времени для греческой экономики. Таким образом, несмотря на кризис и падение цен, владельцы недвижимости сейчас платят максимальные налоги, установленные на пике развития жилищного рынка, сообщает портал Ekathimerini. В

частности, в некоторых районах страны текущая рыночная стоимость на 30 - 60% ниже оценочной. Феномен раздутой оценочной стоимости стал проявлять себя около 18 месяцев назад, затрагивая дорогие регионы. Сначала этому подверглись некоторые афинские пригороды, однако теперь тенденция стала повсеместной, затронув с углублением кризиса и недорогую недвижимость. Даже самые дешевые объекты часто переоценены, считают эксперты.

По данным Центрального банка Греции, к концу 2013 года цены на жилье будут на 40% ниже пиковых показателей. "В интересах государства тщательно пересмотреть политику налогообложения и оценки недвижимости: только это сейчас может стимулировать рынок", - заявил Лефтерис Потамианос, вице-президент Ассоциации риэлторов.

Падение продаж жилья на Кипре замедлилось. Продажи недвижимости в ноябре были ниже, чем в аналогичный период 2012 года на 11%. Такие результаты показывают, что уровень падения заметно снизился по сравнению с предыдущими месяцами, что может говорить о начале стабилизации жилищного сектора Кипра.

В общей сложности в ноябре 2013 года на Кипре было совершено 394 сделки купли-продажи недвижимости, что на 11% меньше, чем в аналогичном месяце 2012 года, когда было приобретено 444 объекта. 76% сделок (298) совершили граждане Кипра, а 24% (96) - пришлось на иностранцев, пишет Cypus Property News. Положительную динамику показал внутренний рынок. Уровень продаж местным жителям в ноябре вырос на 10% по сравнению с ноябрем 2012 года. Лимассол и Пафос прибавили 39% и 9% соответственно. Однако падение зафиксировано в Ларнаке - на 26% и Никосии - на 15%. Зарубежные покупатели в ноябре, наоборот, стали менее активны на рынке. В результате было заключено 96 сделок по сравнению со 172 в прошлом году (минус 44%). Рост показал только Лимассол, где количество сделок выросло на 21%. Все остальные регионы завершили месяц в минусе. Отметим, что, несмотря на снижение темпов падения продаж, активность покупателей на рынке недвижимости Кипра остается крайне низкой. По итогам 11 месяцев 2013 года, на острове было зарегистрировано 3 388 сделок с жильем. Для сравнения: за аналогичный период прошлого года собственников сменили 5774 объекта.

Комиссионным риэлторам в Сербии будут платить продавец и покупатель

Комиссию агентствам при купле-продаже и аренде недвижимость будет платить как покупатель, так и продавец объекта. Минимальный размер комиссии в сделках, в которых продается или покупается недвижимость в Сербии, составит 4%.

Агентства недвижимости в Сербии переходят на новые правила работы, которые предусматривает принятый Закон о посредничестве при купле-продаже и аренде недвижимости. Об этом сообщает портал Balkanpro.ru. С момента начала действия закона комиссию в размере 3% уплачивает покупатель. При этом размер вознаграждения, которое вносит продавец, определяется по договоренности. Тем не менее, представители агентств недвижимости отмечают, что они стремятся к достижению договоренности между продавцами и покупателями об оплате комиссии в равных долях по 2%. Отметим, что недавно в Сербии появился закон, который должен обеспечить юридическую безопасность граждан и юридических лиц при использовании услуг посредников в сделках с жильем и другими помещениями.

Италия отменила налог на недвижимость Подтвердив предвыборные обещания, кабинет итальянского премьер-министра Энрико Летты принял решение об отмене налога на основное жилье.

IMU, муниципальный налог на недвижимость на основе ее стоимости, отраженной в Земельном регистре, был учрежден в рамках правительственных мер, призванных удержать экономику Италии на плаву в разгар кризиса. Данный налог пришел на смену ICI, который не распространялся на основное жилье, и поднял волну недовольства среди населения страны, поскольку не учитывал местоположение недвижимости или уровень доходов владельца - ставка IMU рассчитывалась лишь с учетом стоимости и площади объекта. Евросоюз и Организация экономического сотрудничества и развития были уверены, что Италии следовало снизить налоги на заработную плату и инвестиции вместо того, чтобы отказываться от нового налога на недвижимость.

Тем не менее, Италия по-прежнему собирается выполнять свои долговые обязательства и сохранять дефицит бюджета в рамках 3% ВВП, продолжая продавать государственную недвижимость и изыскивая средства через другие налоги. "В 2014 году бюджет страны увидит меньше расходов, меньше долгов и меньше налогов - увеличится потенциал восстановления и экономического роста страны", - заявил Энрико

Летта. Будет введен единый местный муниципальный налог, включающий все сборы. Несмотря на федеральную основу налога, местные власти будут наделены полномочиями расчета сбора с учетом ставок. В отличие от IMU, "налог на услуги" будет платить не собственник жилья, а фактический пользователь недвижимости.

Рынок недвижимости Болгарии начал восстанавливаться - мнение

Представители агентств по продаже недвижимости Болгарии заявляют, что в 2013 году рынок недвижимости страны начал восстанавливаться, и эта тенденция должна продолжиться в 2014 году.

Риэлторы отмечают, что в 2013 году наблюдается рост количества сделок, а в отдельных районах – увеличение цен. Они подчеркивают, что причиной этому стало негативное развитие рынка недвижимости в последние четыре года, когда цены в Болгарии в среднем упали на 40%, а количество сделок сократилось в три раза. По их словам, тенденция спада себя исчерпала, и в 2014 году тренд восстановления продолжится. Об этом сообщает портал NewsBG.ru. Эксперты заявляют, что из-за снижения цен в последние годы двухкомнатные апартаменты сменили по популярности трехкомнатные. Ситуация в секторе жилья развивается стабильно, и в текущем году ожидается, что количество предложений начнет сокращаться, поэтому будет наблюдаться дефицит качественных объектов, на которые и сегодня спрос превышает предложение. Брокеры прогнозируют и дефицит недвижимости площадью от 120 до 130 кв.м, спрос на которую в последнее время значительно вырос, особенно в престижных районах Софии, как и на участки для строительства дома. По заявлениям брокеров, цены на жилье в Болгарии стабилизировались. Можно сказать, что в 2013 году темпы снижения цен на недвижимость в стране значительно замедлились, а в некоторых районах и городах даже зафиксировано небольшое увеличение цен.

Болгарский парламент принял новую редакцию Закона об иностранцах. Право на постоянное место жительства в Болгарии, согласно новым правилам, можно получить, инвестировав в страну 1 млн левов или чуть более €500 тыс.

10 декабря 2013 года депутаты болгарского парламента приняли новые формулировки некоторых положений Закона об иностранцах. В новой редакции закона, иностранцы могут получить в Болгарии статус постоянного жителя, инвестировав €511 тыс. в лицензированную кредитную организацию по договору

доверительного управления на минимальный срок в 5 лет. Контроль и надзор за инвестициями возлагается на Болгарское агентство по инвестициям.

Также получение ПМЖ в Болгарии упрощается при заключении брака с иностранцем, который уже имеет данный статус, полученный на основании инвестиций. Иностранцы граждане, вложившие в Болгарию более €1 млн, и члены их семей также пользуются привилегиями в получении гражданства. В новом законе также предполагается лишение статуса ПМЖ иностранцев, чья инвестиция будет прекращена или передана третьему лицу до срока, определенного в законе. Нововведения призваны привлечь в Болгарию иностранных инвесторов, которые все меньше вкладывают в страну. Например, инвестиции в местную недвижимость за последний год уменьшились на 45%.

ДАНИЯ

Дания выступает против принятия решения о признании обеспеченных облигаций активами второго класса ликвидности

Дания готовит новый план действий, направленный на защиту своих ипотечных облигаций, общий объем которых составляет \$555 млрд, в связи с правилами, предложенными европейским банковским регулятором, после принятия которых датским банкам, возможно, придется продавать ценные бумаги. В то время как правительство Дании призывает Европейскую комиссию (European Commission) игнорировать план, разработанный Европейской службой банковского надзора (European Banking Authority, EBA), согласно которому обеспеченные облигации (covered bonds) будут относиться к активам второго класса ликвидности (second-class liquid assets), участники датского ипотечного рынка ссылаются на содержащееся в рекомендациях EBA положение, предусматривающее введение специального режима (special treatment) для стран с низким уровнем государственного долга.

Мортен Фредериксен (Morten Frederiksen), руководитель отдела нормативно-правового регулирования Ассоциации датских банков (Danish Bankers Association), отметил, что заинтересованные стороны выработали «запасной план». Он также отметил: «Мы стремимся к тому, чтобы Европейская комиссия полностью отвергла предложение EBA. Однако если будет принято иное решение, нам придется разработать альтернативные варианты».

Напомним, что в ноябре прошлого года датские ипотечные банки ожидали неприятный сюрприз: Европейская служба банковского надзора проигнорировала результаты проведенного ею специального исследования, подтвердившего, что обеспеченные облигации имеют такой же уровень ликвидности, как и государственные ценные бумаги. EBA настаивает на том, чтобы доля обеспеченных облигаций в общем объеме ликвидных активов европейских банков составляла не более 40% и чтобы на балансе банков отражалось только 85% от рыночной стоимости таких облигаций, что соответствует правилам, установленным в 2010 году Базельским комитетом по банковскому надзору (Basel Committee on Banking Supervision). EBA считает, что государственные облигации, будь то в Греции или в Италии, должны иметь максимальный уровень ликвидности.

На балансе датских банков находится около 34% обеспеченных облигаций; размер таких банковских инвестиций составляет около 1,1 млрд датских

крон. По оценкам экспертов, ипотечные ценные бумаги составляют 75% буферов ликвидности банков. М-р Фредериксен сообщил, что Дания будет использовать в качестве аргумента ссылку на положение, содержащееся в рекомендациях EBA по обеспеченным облигациям от 20 декабря 2013 года, согласно которому допускается превышение 40%-ного порогового уровня для стран, в которых отмечен недостаточный объем выпущенных государственных ценных бумаг.

Согласно данным Национального банка Дании, объем датского рынка обеспеченных облигаций в 4 раза больше объема рынка государственных долговых обязательств с рейтингом AAA и в 1,5 раза больше объема ВВП Дании (\$ 340 млрд). По сведениям Европейской комиссии, в 2013 году госдолг Дании составил 43,7% ВВП (в среднем по Евросоюзу этот показатель составляет 95,9%).

Поскольку государственные долговые обязательства Дании по большей части являются долгосрочными, Национальный банк указал, что такие ценные бумаги «не могут служить инструментами для эффективного управления риском ликвидности. Требование о включении в состав буфера ликвидности большого объема государственных облигаций окажет негативное воздействие на ликвидность самих гособлигаций».

Согласно данным Ассоциации датских ипотечных банков (Association of Danish Mortgage Banks), в состав которой входит финансовая группа Nykredit Realkredit A/S, объем выпускаемых в Дании государственных облигаций недостаточен для выполнения требований к ликвидности банков.

Европейская банковская ассоциация внесла предложение о том, чтобы для смягчения удара Дании и Норвегии было разрешено держать часть активов в иностранной валюте, ведь объем рынка государственных облигаций этих стран мал в связи с тем, что наиболее развитым в них является рынок обеспеченных облигаций, деноминированных в кронах.

Народный банк Дании заявил, что если Еврокомиссия последует рекомендации EBA, «крона должна быть включена в список национальных валют, для которых должны быть ограничены требования, касающиеся наличия ликвидных активов».

EBA предложила центральным банкам Дании и Норвегии открыть специальные кредитные линии для того, чтобы удовлетворять потребность банков в ликвидности, что будет не просто для Народного банка Дании, который проводит политику, предусматривающую привязку кроны к евро. М-р Фредериксен также считает, что хранение части ликвидных средств в иностранной валюте может привести к возникновению новых рисков для

банков. «Мы предпочитаем не покупать активы, деноминированные в евро, в связи с валютными рисками», - отметил он.

Министр экономики Маргрет Вестагер (Margrethe Vestager) заявила в декабре прошлого года, что правительство Дании будет активно выступать против принятия предложения ЕВА. Национальный банк Дании распорядился, чтобы пока датские банки игнорировали инициативу ЕВА.

Дания не является единственной страной, пытающейся отстаивать свою позицию в Еврокомиссии, которая должна принять соответствующее решение в июне. К этой борьбе подключились представители ипотечного сектора Норвегии и Германии, члены Европейского совета по обеспеченным облигациям (European Covered Bond Council) и Совета инвесторов в обеспеченные облигации (Covered Bond Investor Council).

ПРИБАЛТИКА

Эстонцы боятся "пузыря" на рынке недвижимости Таллинский рынок заметно активизировался. С 2011 года продажи квартир выросли почти на 30%.

Эксперты считают, что все происходит слишком быстро и это грозит появлением пузыря, пишет Postimees. "Эстония слишком быстро восстанавливается после предыдущего кризиса, а преодоление каждого кризиса – предпосылка для нового", - считает глава EfTEN Capital Вильяр Аракас. Аналитик Adaur Grupp Тынну Тоомпарк убежден, что бум уже наступил, но он касается не всего рынка, а только сектора жилой недвижимости и, преимущественно, старых квартир. При этом выросли не только объемы продаж, но и стоимость жилья. В сравнении с III кварталом 2012 года цены на квартиры в Эстонии выросли на 12,7%, а цены на дома - на 6,8%.

В Эстонии появились "дома-призраки" Безработица, внутренняя миграция и старение населения привели к тому, что многоквартирные дома в небольших городах и поселках начали пустеть. По стране уже насчитывается около 500 таких объектов.

Минувшей осенью эксперты по недвижимости насчитали в Эстонии 476 таких домов, сообщает Postimees со ссылкой на «Новости Эстонии». Судьбу "домов-призраков" и их жильцов в 2014 году будет решать Министерство экономики и коммуникаций. Проблемными считаются объекты, в которых располагается от трех квартир, и пустующими среди них является не менее 25%. Острее всего данная проблема стоит в уезде Валгамаа и непосредственно в городе Валга, также сложная ситуация сложилась в Ида-Вирумаа, в котором очень много полузаброшенных промышленных поселков. Нашей целью было изучить ситуацию в данной области, картографировать проблемный жилищный фонд. Теперь, имея на руках результаты исследования, проведенные в 72 городах и волостях 13 уездов, мы начнем анализировать их и составлять план дальнейших действий. Одна из проблем состоит в том, что большинство квартир приватизированы, ни государство, ни местные власти не могут без согласия владельцев ничего предпринять", - говорит Маргус Сармет, руководитель отдела строительства жилья Министерства экономики. При этом стоимость недвижимости в стране продолжает увеличиваться. С 2009 года она взлетела на 60%.

Стоимость недвижимости в Эстонии растет В III квартале 2013 года цены на жилье в Эстонии увеличились на 5,3% за квартал и на 11,1% за год.

Цены на апартаменты в III квартале 2013 года увеличились на 4,9% за квартал, а на дома – на 6,4%, о чем сообщает портал The Baltic Course. В сравнении с III кварталом 2012 года цены на квартиры в Эстонии выросли на 12,7%, а цены на дома - на 6,8%. Стоимость апартаментов увеличилась во всех регионах страны – на 14,1% в Таллине, на 14% в областях, граничащих с Таллином, Тарту и Пярну, и на 1,5% в остальной части государства. В сравнении со II кварталом 2013 года, цены на апартаменты в Таллине выросли на 6,8%, а на квартиры в областях, граничащих с Таллином, Тарту и Пярну, - на 5,8%, однако уменьшились на 7,9% в остальной части Эстонии. Напомним, что стоимость квадратного метра жилья в Эстонии с 2009 года взлетела на 60%.

Количество сделок с жильем в Латвии выросло на 11% почти за год. За первые 11 месяцев 2013 года количество сделок с недвижимостью в Латвии выросло на 11,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Такие данные опубликовала компания Latio, о чем сообщает портал The Baltic Course. Количество сделок с квартирами выросло за соответствующий период на 20,9%, в то время как количество сделок с частными домами увеличилось на 12,9%. Сделок по покупке недвижимости в Риге за первые 11 месяцев 2013 года было на 18,5% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Число сделок с квартирами в латвийской столице выросло на 18,1%, а с домами - на 22%. Отметим, что вместе с увеличением числа сделок значительно вырос приток иностранных покупателей.

Цены на жилье в Литве уменьшились В III квартале 2013 года по сравнению с предыдущим кварталом цены на жилье в Литве снизились на 1,8%.

Согласно данным Статистического ведомства Литвы, цены на дома на одну или две семьи снизились на 3,4%, а цены в многоквартирных новых домах – на 2,5%. Об этом сообщает портал The Baltic Course. Цены на дома на одну или две семьи снизились на 4,7%, а на квартиры в старых многоквартирных домах – на 0,4%. В III квартале 2013 года по сравнению с аналогичным периодом 2012 года цены на жилье в стране снизились на 0,4%. Цены на новые апартаменты в многоквартирных домах упали на 10,7%, а на дома на одну или две семьи – на 2,1%. Цены на вторичные квартиры увеличились на 2%, в то время как цены на вторичные дома на одну или две семьи потеряли 0,7%. Напомним, что во II квартале 2013 года в Вильнюсе и по всей Литве цены на недвижимость в новостройках остались

неизменными или упали по сравнению с 2012 годом, в то время как цены на рынке вторичной недвижимости продолжили расти.

ИСПАНИЯ

Испанский «плохой банк» заметил признаки возможного повышения цен на жилье. Около ста инвестиционных фондов ведут переговоры с банком Sareb о покупке недвижимости из его активов.

Высокий интерес приводит «к здоровой конкуренции за портфель недвижимости, выпущенной для продажи», пишет Spanish Property Insight со ссылкой на слова Вальтера де Луны (Walter de Luna), директора-распорядителя банка Sareb. Заинтересованность в недвижимости инвесторов является хорошим признаком. В дальнейшем это может привести к росту цен, поделился мнением де Луна. Он вспомнил и о недавнем повышении цен на жилье в некоторых районах Барселоны и Мадрида. «Эти города, как правило, выступают в качестве двигателей для всего сектора недвижимости», - подчеркнул специалист. Кроме того, международные инвесторы больше не беспокоятся о «катастрофической» ситуации в Испании. Теперь их, в первую очередь, интересует вопрос, как много времени уйдет на восстановление рынка. Конечно, такие изменения не повод для празднования, но это уже большой шаг вперед по сравнению с прошлым годом, считает представитель банка.

Долговые дома в Испании с начала кризиса подешевели на 63%. Данные рейтингового агентства Moody's показывают, что испанская долговая недвижимость - жилье, изъятое банками за неуплату ипотечных кредитов - потеряла в цене на 20% больше, нежели обычные дома и квартиры.

Рейтинговое агентство заявляет, что с I квартала 2007 года по II квартал 2013-го наибольшее снижение цен на долговые дома и квартиры зарегистрировано в таких регионах, как Мурсия – падение на 78%, Валенсия – на 71%, Каталония и Андалусия – на 69% и Канарские острова – на 67% с начала 2007 года, пишет Куеро.

Для сравнения: по данным Статистического института Испании, цены на жилье в среднем по стране снизились на 41% с начала 2007 года. В том числе, на 32% в Мурсии, Андалусии и на Канарских островах, на 37% в Валенсии, на 48% в Каталонии. Напомним, что о значительном снижении цен на долговые дома и квартиры говорили также аналитики компании Fitch. По их оценкам, главная причина - это переизбыток предложений на жилищном рынке Испании. Около миллиона новых домов и квартир остаются непроданными. При

этом покупательская способность местного населения снижена, так как банки ужесточили условия по предоставлению ипотечных займов.

Цены на жилье в Испании выросли первый раз за три года. С июня по сентябрь 2013 года средние цены на жилье в Испании увеличились на 0,7%, что стало первым квартальным приростом за три года.

Такие данные приводит Совет нотариусов Испании, о чем сообщает портал Spanish Property Insight. Марк Стаклин (Mark Stucklin), эксперт портала Spanish Property Insight, объясняет, почему этот рост нельзя назвать признаком стабилизации рынка недвижимости Испании. Во-первых, это всего лишь квартальный прирост. Более важными являются годовые показатели. В годовом же исчислении цены на жилье в Испании все равно продолжают снижаться, и сейчас они на 7,9% ниже, чем в прошлом году. Во-вторых, количество сделок сейчас настолько маленькое, что средняя цена может легко колебаться вверх или вниз в связи с незначительным количеством транзакций. Поэтому трудно делать заключения на основании этих данных. В-третьих, ценовой прирост был обусловлен продажей нового жилья, большая часть из которого реализована банками по повышенным ценам в связи с возможностью предоставить покупателям выгодные условия по кредитованию. И, наконец, по данным Жилищного департамента, цены на жилье в Испании в третьем квартале, наоборот, снизились на 0,5%, а не выросли. Так что ситуация на рынке зависит от источника статистических данных.

Объемы жилищного строительства в Испании стабилизируются в 2015 году - прогноз 2014 год обещает падение объемов строительства на 6,7%, но уже в 2015 г. отрасль должна выйти в плюс.

В Испании в 2013 году построили жилья на 23% меньше, чем в 2012, но уже 2014 г. несет более оптимистические прогнозы. Ожидается, что снижение составит всего 6,7%, пишет портал Cuero.com со ссылкой на данные Euroconstruct, независимую аналитическую группу, состоящую из 19 европейских институтов, которые два раза в год анализируют ситуацию в секторе и делают свои собственные прогнозы. Жилищное строительство в 2015 году должно вырасти на 6%, а в 2016 - уже на 8%. Тем не менее, это улучшение вряд ли будет серьезно чувствоваться в отрасли, ведь в период 2007 – 2013 гг. совокупный спад превысил 83%. Кроме того, в Испании до сих пор наблюдается большой переизбыток предложения. Специалисты Euroconstruct также подчеркивают, что

возвращение иностранных инвестиций в местную недвижимость являются очень хорошим знаком, но без восстановления внутреннего спроса строительный рынок не поднимется.

Количество арендного жилья в Испании за 10 лет выросло на 51%. С 2001 по 2011 год количество жилья для аренды в Испании подскочило на 51,1%, достигнув 2 438 574 объектов.

Данные, опубликованные Национальным институтом статистики, показывают, что доля жилья в собственности за 10 лет снизилась до 78,9%, до уровня 20-летней давности, в то время как доля арендного жилья увеличилась с 11,4% в 2001 году до 13,5% в 2011 году. Об этом сообщает портал Cuero.

Провинциями с самой большой долей арендного жилья стали Мелилья (24,1%), Жирона (22%) и Балеарские острова (21,6%), в то время как в Хаэне (5,5%), Саморе (6,2%) и Кордове (7,4%) был зарегистрирован самый низкий уровень такового.

Напомним, самыми прибыльными, по подсчетам экспертов, могут стать вложения в недвижимость на Канарских островах, в Мурсии и Кастилии – Ла-Манче. Так, на Канарах доходность от сдачи в аренду составляет 5,1%, а в двух других регионах – 4,8% годовых. За ними следуют Андалусия и Каталония (4,7%), а также Мадрид (4,6%).

Испанские банки завышают цены на недвижимость – мнение. Несмотря на падение цен на недвижимость в Испании, банки до сих пор продают принадлежащую им недвижимость по более высоким ценам, чем частные лица.

К такому выводу пришли в Ассоциации клиентов банков и страховых компаний (Adicae). По данным организации, стоимость банковской недвижимости иногда может превышать цены на квартиры и дома от частных лиц в два раза. Авторы доклада попарно сопоставили 96 объектов, принадлежащих риэлторским филиалам шести испанских банков (BBVA, Bankia, La Caixa, Banco Sabadell, Banco Santander и Banco Popular), а также частным лицам. При этом в расчет брались квартиры с похожими характеристиками и местоположением стоимостью до €150 тыс., которые могла бы позволить себе испанская семья со средним уровнем дохода. В 45 случаях жилье от частных продавцов оказывалось дешевле банковского – в среднем на 20,36%. Например, аналитики Adicae сравнили апартаменты стоимостью €90,5 тыс. в Таррагоне, принадлежащие банку BBVA, и аналогичную квартиру на той же улице, выставленную владельцем на продажу за €39 тыс. Разница в цене составляет 56,9%. Подобную ситуацию можно наблюдать в Валенсии, где частное лицо продает

объект на 53,1% дешевле, чем Solvia (филиал банка Sabadell), и в Мадриде, где владелец предлагает жилье на 51,4% дешевле, чем Bankia. Помимо этого, представители Adicae отмечают, что «на сайтах банки публикуют крайне мало сведений об объекте». Финансовые учреждения используют определенную стратегию, предлагая квартиры по ценам, которые кажутся низкими, не являясь на самом деле таковыми. Клиентам нужно посещать эти объекты, чтобы посмотреть на их состояние, которое часто оказывается плачевным: многие из них были изъяты у неплательщиков за долги и оставлены полностью разоренными. Дома и квартиры от частных лиц чаще всего продаются меблированными, что позволяет покупателю сэкономить от €4 тыс. до €6 тыс.

ВЕЛИКОБРИТАНИЯ

Доступная ипотека разогревает рынок недвижимости Великобритании. Исследования показали, что 40% взрослого населения Великобритании планирует купить свой первый дом с привлечением ипотечного кредита.

Согласно данным Ипотечного бюро, большинство британцев стремится получить максимальный ипотечный кредит, покрывающий 95% стоимости недвижимости. До 2016 года 40% взрослого населения собирается взять кредит, а 12% рассчитывают на ипотеку в течение ближайших 12 месяцев, надеясь на новые возможности для граждан с ограниченным доходом. Для половины из них это будет первое собственное жилье, 35% готовятся к переезду, остальные 15% будут брать новый кредит, чтобы погасить предыдущий, передает Property Wire. Благоприятствует такому решению и максимальное снижение ипотечных ставок. Около четверти заемщиков могут позволить себе первый взнос в размере не более 5% от стоимости жилья, в связи с чем максимальная сумма кредита и была повышена до 95%. При этом 32% людей, собирающихся взять кредит в 2014 году, вполне могли бы обойтись и без него. 26% покупателей первого жилья (каждый третий среди покупателей в возрасте до 40 лет) надеются на родительскую помощь. Покупатели, возраст которых составляет 40 и более лет, в основном полагаются на ипотечный кредит с максимальным уровнем покрытия - 95%.

"Люди быстро замечают попутный ветер, когда речь идет о покупке жилья", - говорит Брайан Мерфи, руководитель отдела кредитования в Ипотечном бюро. - "Мы видим огромный энтузиазм во всем, что касается ипотечного кредитования - как со стороны покупателей, так и со стороны кредиторов. Последние нередко предлагают условия, аналогичные государственным, или просто присоединяются к государственной программе".

Дефицит жилья в Англии обходится налогоплательщикам в \$2,78 млн ежедневно
Количество занятого населения, не имеющего возможности обеспечить себя жильем и требующего выплаты пособия, выросло на 104% с 2009 года. Ежедневно это число увеличивается на 310 человек.

По данным Национальной жилищной

Основные макроэкономические показатели Великобритании (по состоянию на 31.12.2013)

Ставка Банка Англии	0,5%	ВВП, млрд GBP (III кв. 2013 г.)	406,467 ▲
FTSE 100	6 749 ▲	ИПЦ (декабрь 2013 г. к декабрю 2012 г.)	102,0% ▼
USD/GBP	0,60 ▼	Безработица (декабрь 2013 г.)	3,6% ▼
EUR/GBP	0,83		

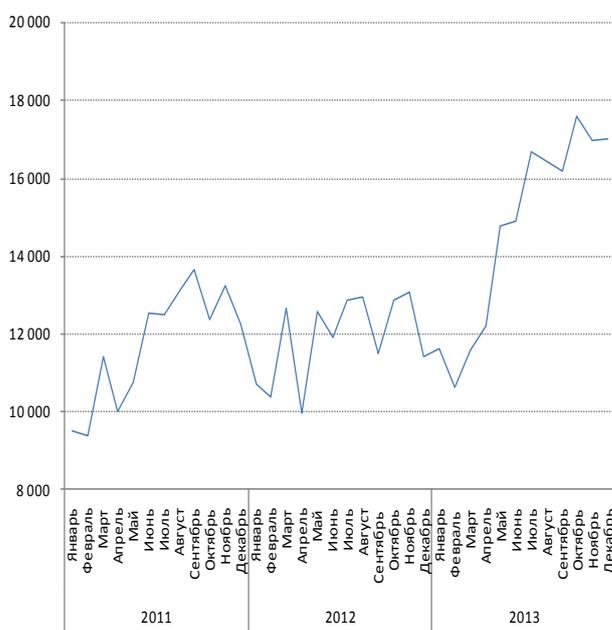
Источники: Reuters, Bloomberg

Рынок ипотеки Великобритании (по состоянию на 31.12.2013)

	ноябрь 2013	октябрь 2013
Объем ипотечного кредитования, млрд фунтов стерлингов	9,4	9,7
Количество кредитов на покупку жилья, тыс. шт., в т. ч.:	60	59,4
- заемщикам, приобретающим жилье впервые, тыс. шт.	27	28,6
- заемщикам, улучшающим жилищные условия, тыс. шт.	33	34,6
Количество рефинансированных кредитов, тыс. шт.	27,5	28,3

Источник: The Council of Mortgage Lenders

Общий объем ипотечного кредитования в Великобритании, млн фунтов стерлингов в месяц (по состоянию на 31.12.2013)



Источник: The Council of Mortgage Lenders

федерации (National Housing Federation - NHF), ежедневно из бюджета страны выделяется \$2,78 млн на пособия гражданам, чьи финансовые возможности не позволяют даже арендовать жилье. С 2009 года общая сумма пособия составила более \$19,62 млрд. Одной из причин недоступности жилья стал дефицит предложений на рынке: сегодня, чтобы удовлетворить растущий спрос, Англии необходимо вводить в эксплуатацию 240 тыс. ед. жилья в год, но в период 2012-2013 гг. было построено лишь 107 тыс. домов, что на 11% ниже, чем в период спада на рынке в 2009 году. По причине хронического дефицита жилья, цены на недвижимость достигли небывалого уровня, равно как и арендные ставки, оказавшись вне досягаемости граждан со средним и низким уровнем дохода. С учетом роста цен на жилье и отстающим от него ростом заработной платы, количество нуждающихся в государственной поддержке растет со скоростью один человек каждые пять минут. Единственным доступным для такой категории граждан жильем остается социальное, однако сегодня очередь на такую недвижимость составляет 4,5 млн человек или 1,8 млн семей. Общая сумма государственных расходов на жилищное пособие составила \$39,23 млрд, однако большая часть этих денег идет не на строительство новых объектов, а оседает в карманах частных собственников посредством оплаты аренды. "Опора на частный сектор аренды является не устранением проблемы, а дорогостоящей маскировкой. Единственным выходом является строительство нового жилья", - утверждает Дэвид Орт (David Orr), исполнительный директор NHF.

Цены на британскую недвижимость могут повыситься. Уже в 2014 году цены на жилье могут вырасти на 8%, но при условии, что на рынке не будет переизбытка новых предложений.

Ожидается, что только в британской столице недвижимость подорожает на 6%, пишет The Guardian со ссылкой на компанию Rightmove. Среднее повышение цен по стране составит 6-8% и сомневаться в таких прогнозах практически не приходится, так как предложение никак не может догнать увеличивающийся спрос на недвижимость Туманного Альбиона. «В 2013 году количество сделок купли-продажи уже выросло на 13%, а число новых объектов, появившихся на рынке - только на 2%. Цены поднялись на 5,4%», - сказал директор Rightmove Майлз Шипсайд (Miles Shippside). Типичный зимний спад цен на дома, который составил 1,9% по сравнению с ноябрем, стал самым низким с декабря 2006 года. Также было отмечено, что рост стоимости жилья в некоторых городах

будет более значительным, чем в регионах вокруг них. Уже в 2013 году такая "модель поведения цен" была замечена в более благополучных южных регионах страны.

ИНДИЯ

Цены на недвижимость в Мумбаи и Дели слишком завышены. После стремительного роста на 10% и более в течение нескольких лет подряд, цены на недвижимость в крупных городах Индии, как ожидается, вырастут едва ли не на 8% в 2014 году.

Опрос 11 аналитиков рынка недвижимости Индии показал, что в 2014 году третий по величине рынок Азии ожидает рост на 7,8%, что значительно ниже 10%-ного уровня потребительской инфляции. Результаты опроса касательно рынка недвижимости Индии схожи с результатами опросов Reuters, проведенных в США, Канаде, Великобритании, Китае и Бразилии, где рост цен несколько замедлится, но останется далек от отрицательных показателей, передает NDTV Profit.

Продажи недвижимости в Индии замедлились в 2013 году, уменьшив вдвое 10%-ные показатели экономического роста, характерные для рынка с 2008 года. Но главной проблемой для страны, где почти четверть населения зарабатывает менее 50 центов в день, является цена. Сачин Сандир, управляющий директор RICS в Южной Азии отметил: "На некоторых из ключевых рынков страны цены завышены до небес. В связи с неопределенностью в экономике, высокими процентными ставками и ростом инфляции многие застройщики поднимают цены, что делает недвижимость недоступной большей части населения". Например, квартира площадью 185,8 кв. м. в южном пригороде Мумбаи стоит более \$2 млн, что сравнимо с трехкомнатными апартаментами на Манхэттене стоимостью \$2,6 млн.

В 2014 году самый значительный рост цен на недвижимость ожидается в Ченнаи, Нью-Дели и Бангалоре, в то время как цены в Мумбаи будут подвержены стагнации, уверены аналитики. Они же дали Мумбаи и Нью-Дели 9 из 10 очков по шкале, где 1 означает слишком заниженные цены на жилье, а 10 - экстремально завышенные.

Рынок недвижимости Индии ждут тяжелые времена – мнение. Цены на недвижимость Индии неустойчивы и ожидается, что они снизятся в ближайшем будущем.

Президент агентства Jones Lang LaSalle (JLL) Колин Дайер (Colin Dyer) предупредил о том, что рынок индийской недвижимости ждут непростые времена. Эксперт заявил, что рынок недвижимости Индии «может быть неустойчивым при текущем уровне чрезмерных цен». Наряду с этим господин Дайер отметил, что сектор недвижимости Индии

является необычайно эластичным, поэтому он убежден: лучшие времена для рынка страны еще впереди. В качестве подтверждения своих слов он привел примеры Мумбаи и Бангалора, которые в последнее время привлекли большое количество инвестиций. В этих городах, а также в Дели, сконцентрирован самый большой спрос на жилье.

КИТАЙ

Китайский министр обещает держать рынок недвижимости под контролем

В 2014 году Китай будет продолжать контролировать свой рынок недвижимости и делать все для стабилизации цен на жилье.

Несмотря на четырехлетнюю государственную кампанию по охлаждению рынка, стоимость жилья в крупных китайских городах неоднократно устанавливала новые рекорды. Все это увеличивает угрозу пузыря и социальных волнений, ведь жилье становится недоступным. "Мы будем и дальше придерживаться политики ужесточения и продолжать осуществление уже начатых инициатив", - заявил министр жилищного строительства Цзян Вэй Синь.

В то же время, политики должны соблюсти баланс между необходимостью предотвращения пузыря на рынке и вклада сектора недвижимости в общий рост экономики страны. Аналитики ожидают, что чиновники постепенно перейдут к «более рыночным» рычагам, в том числе, налогу на имущество. Напомним, что еще в конце 2009 года правительство страны приняло жесткие меры для предотвращения пузыря на китайском рынке недвижимости, в т. ч., строгие правила ипотечного кредитования и ограничения единиц жилья, которым может владеть одна семья.

В Китае будет введена новая система налогообложения имущества. Спрос на жилье, подогреваемый ростом спекуляции на рынке, раздувает цены на недвижимость, несмотря на предпринимаемые властями охлаждающие меры.

В октябре 2013 года Национальное бюро статистики Китая сообщило, что цены на недвижимость в 69 из 70 крупных городов страны снова выросли, при этом в таких городах, как Пекин, Шанхай, Гуанчжоу и Шэньчжень - на 16-21% в годовом соотношении, передает Global Property Guide. На сегодняшний день уже предприняты некоторые меры, призванные обуздать рост количества

Основные макроэкономические показатели Китая (по состоянию на 31.12.2013)

Ставка по кредитам	6,56% ▲	ВВП, млрд CNY (III квартал 2013 г.)	13 896 ▲
SHANGHAI COMPOSITE	2 116 ▼	ИПЦ (декабрь 2013 г. к декабрю 2012 г.)	102,5% ▼
USD/CNY	6,05 ▼	Безработица (IV квартал 2012 г.)	4,1%
EUR/CNY	8,32 ▲	SHIBOR3M	5,56% ▲
GBP/CNY	10,02 ▲	SHIBOR6M	4,92% ▲

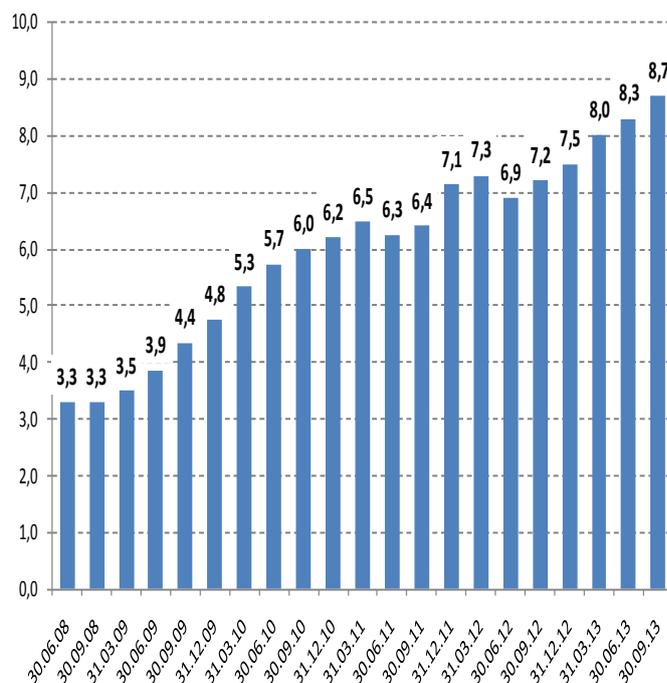
Источники: Reuters, Bloomberg

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

покупок с целью скорейшей перепродажи (спекуляция): 20% налога на прирост капитала при продаже второго и последующих домов, повышение единовременного первичного платежа при покупке второго дома до 70%, запрет на использование ипотеки при покупке третьего и последующих домов, запрет на предварительную продажу элитной недвижимости, а также ограничения на покупку жилья нерезидентами. На экспериментальной основе и только для элитной недвижимости или недвижимости, включающей несколько объектов, эти меры введены в действие в Шанхае и Чунцине с января 2011 года. Хотя детали общенационального развертывания системы охлаждающих мер еще не известны, ожидается, что она будет направлена не столько на повышение доходов местного самоуправления, сколько на установление паритета внутри страны. Таким образом, вероятно, тарифы и ограничения будут варьироваться в зависимости от города таким образом, чтобы был достигнут более или менее равномерный результат по всей стране. Реформа также предусматривает дальнейшее уменьшение ограничений для китайских граждан, желающих инвестировать средства в зарубежную недвижимость. Жилье за рубежом станет здоровой альтернативой китайской недвижимости, недоступной многим из-за раздутых цен. Несмотря на то, что китайцы уже являются одними из самых активных покупателей мировой недвижимости, их по-прежнему сдерживают годовые ограничения на сумму средств в юанях, допустимых к обмену на иностранную валюту.

Уровень цен и продаж жилья в Гонконге снизится в 2014 году – прогноз

Снижение будет обусловлено продолжающимися охлаждающими рынок недвижимости мерами правительства страны.

Уровень продаж жилья в Гонконге снизится до 45 тыс. объектов в 2014 году по сравнению с 53 тыс. в 2013 году и 80 тыс. в 2012 году. Такой прогноз делает Томас Лан (Thomas Lang), директор гонконгского офиса компании Knight Frank. Об этом сообщает портал Property Wire. Специалист считает, что на рынке недвижимости Гонконга в 2014 году будут доминировать продажи первичной недвижимости, цены на которую не превышает стоимость объектов на "вторичке". Он также полагает, что большинство покупателей будут конечными пользователями этого жилья, однако в 2014 году на рынок начнут возвращаться и иностранные инвесторы. Томас Лан предсказывает спад цен на недвижимость в Гонконге на уровне 10-15% в 2014 году, из-за охлаждающих мер правительства и ограниченного запаса жилья. Цены

на элитное жилье будут более устойчивыми и опустятся всего на 5-10%. Отметим, что это уже не первый прогноз по снижению цен на недвижимость в Гонконге в ближайшие годы.

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.