



Мониторинг ключевых событий на зарубежных рынках ипотеки

I КВАРТАЛ 2014

Аналитический центр АИЖК
Выпуск №1, 2014 год

Оглавление

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ	3
СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА	4
ЕВРОПЕЙСКИЙ СОЮЗ.....	7
ВЕЛИКОБРИТАНИЯ	11
СКАНДИНАВСКИЕ СТРАНЫ	12
КИТАЙСКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА.....	14
АВСТРАЛИЯ.....	16
ИНФОГРАФИКА.....	17

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Анализ состояния основных мировых рынков недвижимости показывает, что практически все они с разной интенсивностью продолжают проходить этап посткризисного восстановления. На практике это выражается в возобновлении активности рынков недвижимости, которое характеризуется увеличением спроса на жилье, объемов строительства, выдачи ипотеки, замедлением темпов снижения либо планомерным повышением стоимости недвижимости.

Тем не менее, некоторые рынки восстанавливаются значительно медленнее. В данном случае речь идет о рынках Испании и Греции, восстановление которых прогнозируется не ранее 2017-2018 гг.

В то же время финансовые власти стран, рынки недвижимости которых не испытали влияния финансового кризиса, либо это влияние было незначительным проводят политику «сдерживания» темпов роста рынка с целью недопущения «перегрева» и профилактики повторного возникновения кризисных явлений. Регуляторы используют многообразный инструментарий, который включает в себя различные методы: от повышения налогов на недвижимость до ввода различных ограничений выдачи ипотечных кредитов.

В качестве наиболее значимых шагов властей в области регулирования рынка недвижимости можно выделить инициативы по внедрению единых стандартов функционирования отрасли ипотечного кредитования. В данном случае речь идет о реализованных в начале года в США и странах Евросоюза законодательных инициативах, призванных создать единый конкурентоспособный комфортный для всех участников рынок ипотечного кредитования. Главной целью данных инициатив является формирование более ответственного отношения всех участников рынка к процессу ипотечного кредитования для создания в долгосрочной перспективе надежных механизмов функционирования сферы жилищного финансирования.

СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА

Основными рынками недвижимости североамериканского континента являются рынки США и Канады. В обеих странах рынки недвижимости демонстрируют положительную динамику восстановления.

США: значимые законодательные изменения в сфере регулирования и налогообложения рынка жилищного финансирования

Одним из значимых событий рынка ипотеки США в начале года стал ввод в действие новых правил в отношении участников ипотечного рынка. В частности, в январе 2014 года вступили в действие правила Бюро по финансовой защите потребителей (Consumer Financial Protection Bureau - CFPB), которые были разработаны в соответствии с Законом о реформировании Уолл-стрит и защите прав потребителей (Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act of 2010 - The Dodd-Frank Act).

Согласно новым правилам отныне кредиторы обязаны проверять и подтверждать в письменной форме способность заемщика погасить ипотечный кредит. Наиболее тщательной проверке со стороны кредиторов подвергнутся доходы, активы, финансовые обязательства потенциальных заемщиков. Кредиторы должны оценить платежеспособность заемщика в долгосрочной перспективе, а не только на ближайшее будущее. Кредиты, удовлетворяющие определенным требованиям, могут быть классифицированы как «качественные» (qualified mortgage - QM), что в перспективе дает кредитору более качественный портфель и защиту от судебных исков по обвинениям в «хищническом» кредитовании (predatory lending). В целом, критерии для отнесения кредитов к «качественным» следующие:

- кредит должен быть выдан заемщику, предоставившему полный пакет документов в соответствии с требованиями стандартов кредитора;
- ставка по кредиту не должна превышать учетную ставку более чем на 3 п. п.;
- сборы и комиссии при выдаче кредита не должны превышать 3% от суммы кредита;
- срок кредита не должен превышать 30 лет;
- запрещены кредиты, содержащие опцию «отрицательной» амортизации, а также кредиты с шаровым платежом (balloon payment);
- доля всех долговых обязательств (включая ипотечный кредит) в совокупном доходе домохозяйства должна составлять не более 43%.

В то же время кредиторы могут выдавать кредиты, не отвечающие вышеперечисленным требованиям, однако кредитор должен быть уверен, что заемщик обладает достаточными средствами для погашения кредита. Изменения коснулись и сервисных компаний. Впредь помимо того, что они обязаны отвечать на все запросы, претензии, им также придется регулярно составлять сводный отчет, в котором будет содержаться вся необходимая информация об обслуживаемых кредитах: общая задолженность по портфелю, средняя процентная ставка и др.

В феврале 2014 года власти анонсировали проект реформы налогообложения, которая затронет и сферу недвижимости. В части налогообложения жилья предлагается снизить лимит возврата средств подоходного налога, который равен уплаченным ранее средствам в счет погашения процентов по ипотеке на приобретение первого и единственного жилья. Предлагается планомерно в ближайшие несколько лет снизить данный лимит до \$500 тыс. (в настоящее время он составляет \$1 млн). В то же время компенсация процентов по ипотеке на приобретение загородной недвижимости (второй дом, летний дом) будет рассчитываться

исходя из новой схемы. Одновременно предполагается упразднить налоговые льготы по кредитам home equity (кредит под залог на цели, отличные от приобретения жилья). Однако данная льгота сохранится в случае, если такой кредит используется для реконструкции / улучшения существующего жилья.

Рынок жилья США: планомерное восстановление

Непосредственно ситуация на рынке недвижимости страны демонстрировала положительную динамику. Согласно данным Национальной ассоциации риэлтеров (National Association of Realtors – NAR), в большинстве городов (metropolitan areas – в терминологии NAR) стоимость недвижимости продолжала увеличиваться. Согласно данным по завершённым сделкам в I квартале 2014 г., стоимость недвижимости увеличилась в 74% районов, причем в 22% был зафиксирован двузначный рост.

Медианная стоимость односемейного дома (согласно статистике NAR) в I квартале составила \$191,6 тыс., что на 8% больше, чем год назад (\$176,4 тыс.). Согласно методологии NAR в расчет медианной стоимости входят и дома, на которые обращено взыскание (distressed homes). Их доля в общем количестве сделок составляет 15%, что значительно меньше, чем год назад (23%).

Количество объектов недвижимости, выставленных на продажу, составило 1,99 млн шт., что на 3,1% больше, чем год назад. Средний срок пребывания объектов недвижимости в экспозиции составил 5 месяцев (по сравнению с 4,6 месяцев годом ранее). Согласно методике NAR, в случае если срок экспозиции объекта составляет 6-7 мес., то это свидетельствует о дисбалансе между спросом и предложением.

Совокупный объем продаж вторичного жилья (включая кондоминиумы и односемейные дома) в отчетном периоде снизился на 6,9% до 4,6 млн шт. по сравнению с предыдущим кварталом и на 6,6% по сравнению с годом ранее.

В целом, аналитики также высказывают позитивные прогнозы относительно дальнейших перспектив рынка жилья США, однако с оговоркой, что по всей стране восстановление будет происходить неравномерно, вследствие чего одни рынки достигнут докризисных показателей быстрее, чем другие. Аналитики сходятся во мнении, что к 2018 году средняя стоимость односемейного дома будет близка к пиковым показателям (показателям, достигнутым в 2006 году до наступления мирового финансового кризиса). Ожидается, что штаты, рынки которых испытали самое большое падение, будут восстанавливаться дольше, что вполне логично, ведь чтобы достичь своих пиковых показателей им понадобится больше времени. При этом средняя стоимость жилья по стране в ближайшие годы будет расти более скромными темпами, чем в 2013 году, подорожание в котором составило 11,5%. В период между 2015 и 2018 годами ожидается среднее подорожание на 2,1%, так как спрос и предложение начнут выравниваться.

Канада: стабильное функционирование рынка жилья в краткосрочной перспективе

Согласно прогнозу Канадской ипотечной жилищной компании (Canada Mortgage and Housing Corporation - CMHC), объем ввода жилья в стране в 2014 – 2015 гг. стабилизируется. По мнению экспертов CMHC, наметившиеся улучшения в экономике и демографической сфере, которые могли бы сформировать высокий спрос на недвижимость, будут сдержаны таким сочетанием факторов как небольшое планомерное повышение процентных ставок по ипотеке и снижение спроса со стороны покупателей, которые приобретают жилье впервые. Согласно прогнозам CMHC, объем нового строительства в 2014 году прогнозируется на уровне 187300

ед. жилья, что практически не отличается от показателей 2013 года (187923 ед. жилья.). Целевой показатель на 2015 год составляет 184900 шт.

Цены на жилье ожидает аналогичная динамика. Согласно данным Канадской ассоциации риэлторов (Canada Real Estate Association – CREA), объем продаж составит в текущем году 466500 ед. жилья, что также не сильно отличается от показателя предыдущего года (457485 ед. жилья). Прогнозное значение показателя на 2015 год составляет 474700 ед. жилья.

Средняя стоимость недвижимости, согласно данным CREA, будет варьироваться в диапазоне 380,1 – 400,7 тыс. долл. в 2014 году и 384,3 – 409,9 тыс. долл. - в 2015 г. Таким образом, прогноз по росту стоимости составляет 2,1% в 2014 году и 1,7% в 2015 г.

Прогнозы CREA согласуются и с мнением некоторых аналитиков в части величины цен на жилье. Например, эксперты рейтингового агентства Fitch Ratings считают, что стоимость недвижимости в Канаде завышена на 20%, в связи с чем в текущем году существенного роста стоимости недвижимости происходить не будет. В частности, в отчете Fitch говорится, что в настоящий момент строится достаточно большое количество объектов недвижимости, а уровень потребительской задолженности заметно вырос. Таким образом, несмотря на рекордно низкие ставки по ипотеке, доступность жилья находится на низком уровне из-за цен, которые росли быстрее, чем доходы населения.

ЕВРОПЕЙСКИЙ СОЮЗ

В Европе вводятся единые стандарты кредитования

28 января 2014 года Советом Европы была принята Директива по ипотечному кредитованию (The Directive on Credit Agreements Relating to Residential Immovable Property - Mortgage Credit Directive) (далее - директива). Основная цель директивы - создание конкурентоспособного эффективного единого рынка для всех участников - кредиторов, заемщиков, оценщиков, страховщиков и брокеров.

Директива регулирует практически все аспекты деятельности всех участников ипотечного рынка, а именно кредиторов, заемщиков, оценщиков и посредников (страховых и кредитных брокеров). Целью такого регулирования является профилактика ошибок, которые привели к мировому финансовому кризису в 2007 - 2008 гг.

Согласно директиве кредиторы должны будут предоставлять максимально полную информацию касательно кредитного продукта в форме единого информационного листа (European Standardised Information Sheet - ESIS), которая позволит заемщикам провести сравнительный анализ аналогичных продуктов у др. участников.

Предполагается введение единых стандартов кредитования на всей территории Евросоюза, что позволит кредиторам проводить более тщательный анализ финансового состояния заемщика и оценку его платежеспособности в долгосрочной перспективе. Также планируется принять и утвердить единые принципы работы посредников (страховых и оценочных компаний, риэлторов, брокеров и др.). Дополнительно таких посредников обяжут страховать свою деятельность от ошибок и профессиональной халатности. Предполагается, что страховка будет действовать на всей территории стран, где посредник осуществляет свою деятельность.

Директива регулирует и вопрос о так называемом «навязывании» дополнительных услуг. В данной директиве под «навязыванием» услуг понимается продажа каких-либо услуг совместно с ипотечным кредитом, без которых получение лишь ипотечного кредита становится невозможным. Согласно директиве данный вид практики полностью запрещается. Однако существуют и исключения из правил. Например, некоторые ипотечные кредиты предусматривают наличие страхования на случай дефолта заемщика (ипотечное страхование). На этот случай заемщик должен будет выбрать свою уполномоченную страховую компанию, а страховая компания должна будет предложить заемщику страховой продукт, обеспечивающий защиту, адекватную риску, который потенциально содержит ипотечный кредит.

В то же время директива не устанавливает никаких конкретных параметров непосредственно для ипотечного кредита (например, такие коэффициенты как кредит/залог или платеж/доход). В данном случае цель директивы - стимулировать кредитора проводить взвешенную оценку платежеспособности заемщика. Преимущество для финансово уязвимых категорий населения будет состоять в том, что они будут защищены от риска принятия непосильных для себя финансовых обязательств и, как следствие, последующих возможных дефолтов в будущем.

Директива не предусматривает каких-либо ограничений для заемщиков по досрочному погашению. Более того - такое право гарантировано заемщику, в случае если он сможет

получить какую-либо выгоду от такого погашения (например, перекредитование под более низкую процентную ставку). Кроме того, свободное рефинансирование кредита для заемщика выгодно в случае, если он захочет консолидировать свою задолженность, продать недвижимость (например, в связи с личными обстоятельствами). Тем не менее, директива содержит положение, согласно которому в случае досрочного погашения кредитор имеет право взыскать с заемщика компенсацию адекватного размера.

Данное стремление монетарных властей Еврозоны к созданию единых стандартов регулирования рынка ипотечного кредитования неслучайно. Дело в том, что ситуация на рынках недвижимости большинства европейских стран все ещё далека от нормализации. Об этом свидетельствует ряд независимых исследований. В частности, согласно исследованию, проведенному журналистами британского издания The Guardian, в Европе пустует порядка 11 млн домов. Лидером по количеству пустующих домов стала Испания – 3,4 млн или 14% от всей недвижимости. Власти полагают, что еще около 500 тыс. недостроенных объектов по всей стране «брошены» девелоперскими компаниями. Во Франции и Италии аналитики The Guardian насчитали около 2 млн вакантных объектов недвижимости, в Германии – 1,8 млн, а в Великобритании – 700 тыс. Сотни тысяч домов и квартир пустуют в Португалии (около 735 тыс.), Греции (300 тыс.) и Ирландии (400 тыс.).

На фоне сложившейся ситуации закономерно и стремительное снижение стоимости недвижимости. Согласно последним данным Евростата, рынок недвижимости ЕС переживает стагнацию: в конце 2013 года цены на недвижимость снизились в большинстве европейских стран. Среди стран-участниц Европейского союза цены на недвижимость увеличились только в 14 странах из 28, причем в пяти из них рост не превысил 1%. В остальных странах жилая недвижимость подешевела. Исследования также выявили ещё одну интересную закономерность: экономика стран с единой валютой евро развивается более вяло, чем у стран-участниц ЕС, сохранивших национальную валюту.

Рынок недвижимости южной Европы постепенно оживает, но до восстановления ещё далеко

Важно отметить, что южная часть Европы пострадала от кризиса наиболее значительно, в особенности это касается Испании и Греции.

Что касается рынка недвижимости Греции, эксперты сходятся во мнении о его восстановлении не ранее 2017 года. Стоит отметить, что данные о величине снижения стоимости жилья в стране разнятся. Согласно данным Банка Греции, в период 2008-2013 гг. цены на жилье в городах упали более чем на 33%. Вместе с тем риэлторы считают, что спад цен в этот период был более значительным – 40 - 60%. Объем непроданных объектов на рынке недвижимости по разным данным оценивается от 200 до 270 тыс. шт. Переизбыток жилья объясняется строительным бумом в 2006-2007 гг. Поэтому, несмотря на то что экономика страны может восстановиться, а условия на рынке труда – улучшиться, излишки недвижимости не будут быстро реализованы, а, следовательно, и цены на жилье восстановятся также не скоро.

Помимо вышеперечисленных факторов на восстановление рынка недвижимости страны негативно повлияет и налоговая реформа, которая вступила в силу в начале года. Введение такой реформы было одним из условий получения Грецией транша кредита в €240 млн от ЕЦБ и МВФ. Согласно нововведениям, с 2014 года ставка налога на недвижимость снижена с 8 до 3%. Стоит пояснить, что ранее действовала минимальная ставка в 8% (ей облагались первые €20 тыс. стоимости недвижимости, а каждые последующие €20 тыс. – по ставке 10%).

Недостающие налоговые поступления вследствие смягчения режима налогообложения власти планируют получить за счет распространения налогового бремени не только на жилую и коммерческую недвижимость, но и на пустующую недвижимость, спортивные сооружения, фермы и сельскохозяйственные постройки. Согласно новой системе, все ставки унифицированы, а взимание налогов будет происходить вне зависимости от того, приносит объект недвижимости доход или нет. Тем не менее, изменения системы налогообложения, по мнению экспертов, не принесут стране какую-либо ощутимую пользу, а доходы в текущем году составят €2,65 против €2,90 млрд при предыдущем налоговом режиме. Ожидается, что, для того чтобы покрыть возникший дефицит, правительство урежет финансирование основных инвестиционных проектов. Некоторые аналитики предсказывают снижение стоимости недвижимости ещё на 20% в 2014 году.

Испании пришлось также во всей полноте ощутить на себе последствия кризиса. Здесь, как и в Греции, аналитики прогнозируют, что реализовать все запасы недвижимости удастся лишь к 2017 году. Эксперты полагают, что в настоящее время излишки предложения в сфере жилья уже понемногу исчезают. Так, если в начале года этот показатель составлял около 400 тыс. объектов, то, по прогнозам, к 2016 году он снизится до 300 тыс. шт., а в 2017 избыток исчезнет полностью. В докладе также сказано о снижении потребности населения в жилье. По мнению аналитиков, этот тренд сохранится до 2015 года, когда уровень спроса достигнет 100 тыс. объектов. По этой причине для удовлетворения потребности населения в жилье, которая возникнет к 2017 году, во II полугодии 2015 года возникнет необходимость в начале строительства новых объектов.

Эксперты также связывают текущие небольшие улучшения на рынке недвижимости и с деятельностью так называемого государственного «плохого» банка (банк Sareb). Банк Sareb, уже в 2014 году планирует завершить строительство 130 проектов, которые включают в себя более 3 тыс. ед. недвижимости по всей стране. Известно, что организация планирует вложить в проект более €100 млн. В среднем все объекты построены на 80% и более, при этом 60% жилых комплексов уже завершены на 95%, поэтому специалисты Sareb считают, что с завершением строительства и продаж не возникнет никаких проблем. Помимо продажи, руководство "плохого" банка рассматривает возможность сдачи в аренду каждого из 89 тыс. объектов недвижимости.

Не только государственный «плохой» банк, но и частные финансовые институты готовы заняться строительством. Это обусловлено тем, что на их балансах вследствие многочисленных обращений взысканий по долгам скопилось большое количество земельных участков, причем среди них есть как полностью пустые, так и площадки с недостроенной недвижимостью. Крупнейшие банки Santander, BBVA и Banco Sabadell планируют построить в Испании 8 тыс. домов и квартир на землях, которые им принадлежат. По плану, возведение новых объектов поможет банкам избавиться от активов в виде земельных участков.

Поскольку проблема пустующей недвижимости в Испании стоит остро, а содержание жилья в надлежащем состоянии для собственников в финансовом плане обременительно, то начинают появляться новые жилищные модели, отличные от привычных для всех аренды и владения жильем. В частности, одна из таких моделей появилась в провинции Каталония. Такая модель называется Andel, и она сочетает в себе элементы аренды и покупки жилья. Она основана на так называемой системе двойной передачи прав. Владелец земельного участка / квартиры передает их будущим арендаторам на длительный срок от 75 до 99 лет. Арендаторы берут на себя расходы по строительству / реставрации здания. Данные работы финансируются как за счет собственных (первоначальный взнос передается владельцу недвижимости) арендатора, так и за счет заемных средств. Каждая квартира обретает одного

владельца, который получает право на использование помещения, и может записать своих родственников или компаньонов в «семейную ячейку». Данное право невозможно продать, однако оно может быть передано по наследству детям или другим членам ячейки при условии, что ранее они уже проживали в квартире. Принципиальное отличие такой модели от аренды с выкупом состоит в том, что арендатор не может стать владельцем. Покидая квартиру, он отказывается от права аренды, и ему возмещается первоначальный взнос, ранее уплаченный владельцу.

В целом, аналитики дают оптимистичные прогнозы относительно будущего рынка недвижимости Испании. Основания для этого им дает восстановление экономических показателей, снижение уровня безработицы, а также высокий интерес со стороны иностранных инвесторов. В свою очередь местные банки и риэлторы считают, что в текущем году количество сделок с недвижимостью увеличится, а спад цен замедлится. В частности, специалисты финансового института JPMorgan прогнозируют, что в 2014 году экономика Испании вырастет на 1%. Эксперты La Caixa, одного из крупнейших испанских банков, в свою очередь ожидают, что во второй половине года уровень безработицы в стране пойдет на спад. Аналитики компании PwC считают, что в 2014 году Испания станет одной из главных «горячих точек» для инвесторов в недвижимость.

Противоположная ситуация наблюдается на рынках некоторых стран западной и северной Европы, где монетарные власти озабочены чрезмерным ростом стоимости недвижимости. В частности, Центробанк Германии заявил о том, что в стране формируется «пузырь» на рынке недвижимости, а жилье в основных городах страны переоценено на 25%. К этому привели недостаточное предложение жилой недвижимости в совокупности с высоким спросом международных инвесторов на местное жилье. В целом с 2010 года цены на жилье выросли почти на 20%, а ежегодный прирост стоимости жилья составлял 5,25%. Быстрый рост цен усиливает у экспертов опасения перегрева рынка Германии. Тем не менее, большинство экспертов продолжают отрицать этот факт, считая рост цен на недвижимость в Германии признаком устойчивой экономики. Аналогичной точки зрения придерживаются и представители крупнейших банков. Например, по мнению экспертов Deutsche Bank AG, цены на вторичное жилье вырастут на 4%, а стоимость первичного жилья увеличится на 5%, а в крупных городах Германии вторичные квартиры прибавят в цене 6%. Отметим, что, по мнению того же Deutsche Bank AG, жилье в Германии недооценено на 15%.

Тем не менее, видимо опасаясь ввести серьезные ограничения в части выдачи ипотечных кредитов, власти Германии решили повлиять на рынок жилья посредством повышения налога на покупку недвижимости. Стоит отметить, что таким шагом власти могут добиться двойного эффекта: увеличить доходы бюджета и несколько «остудить» рынок недвижимости. С 1 января 2014 года единовременный налог на приобретение недвижимости был увеличен в четырех федеральных землях: Берлин, Бремен, Нижняя Саксония и Шлесвиг-Гольштейн. Теперь покупатели недвижимости в этих регионах будут платить за покупку жилья больше, чем раньше. В 2012-2013 гг. восемь федеральных земель Германии увеличили налог, а с 1 января 2014 последовало очередное повышение в еще четырех землях. Теперь самый высокий сбор за приобретение недвижимости платят покупатели в Шлесвиг-Гольштейне - 6,5% от стоимости имущества. Налоговая ставка в Берлине всего шесть лет назад была на уровне 3,5%. В 2014 году произошло уже третье повышение: с 1 января налоговая ставка выросла до 6%. В землях Бремен и Нижняя Саксония налоговая ставка была увеличена более скромно - до 5% (ранее 4,5%). Бавария и Саксония остаются единственными федеральными землями, которые за последние годы не повышали налоговую ставку и по-прежнему взимают при покупке недвижимости всего 3,5% от стоимости объекта.

ВЕЛИКОБРИТАНИЯ

Одной из ключевых проблем рынка недвижимости Великобритании является острый дефицит жилого фонда, который страна испытывает со второй половины прошлого века. Следствием сложившейся ситуации является крайне высокая стоимость недвижимости, в особенности в Лондоне и его пригородах. Согласно официальной статистике Банка Англии, стоимость недвижимости в Великобритании составляет £254 тыс., стоимость жилья в Лондоне сейчас на 23% выше докризисных пиковых значений. Проблема приобретения жилья в настоящее время в Великобритании стоит очень остро. Заемщики, которые приобретают жилье впервые (first-time buyers), испытывают трудности в накоплении первоначального взноса, в связи с этим они вынуждены либо продолжать жить с родителями, либо арендовать недвижимость, что резко снижает их возможность для накопления первоначального взноса и приобретения жилья в собственность. Таким образом, при сохранении текущей тенденции половина людей, возраст которых в настоящее время составляет 20 – 34 года, в 2040 году будет вынуждена жить с родителями. Такие данные содержатся в исследовании, подготовленном консалтинговой компанией KPMG совместно с компанией Shelter.

Сознавая данную проблему, правительство Великобритании пытается повысить доступность жилья посредством различных социальных программ. В апреле 2013 года была запущена программа Help-to-Buy, суть которой сводится к тому, чтобы дать возможность заемщикам, которым затруднительно накопить первоначальный взнос, приобрести жилье в ипотеку, имея лишь 5% от стоимости недвижимости. В дополнение заемщику предоставляется финансирование на льготных условиях (возврат кредита гарантируется правительством, с кредитора взимается комиссия за приобретение данных гарантий), которое может достигать ещё 20% стоимости недвижимости (в зависимости от размера первоначального взноса). Оставшаяся сумма, необходимая для приобретения недвижимости, обеспечивается, как правило, кредитными средствами на рыночных условиях.

Согласно официальным данным, за время действия программы (с апреля 2013 года) ей воспользовались порядка 25 тыс. домохозяйств (они приобрели жилье впервые либо улучшили свои жилищные условия). В марте 2014 года премьер-министр Великобритании Джордж Осборн (George Osborne) объявил, что действие программы продлено до 2020 года. Эксперты уже подсчитали, что объем инвестиций за это время составит примерно £6 млрд, что позволит улучшить жилищные условия ещё 120 тыс. домохозяйств. Более того, популярность программы подтверждает и тот факт, что, по оценкам Джорджа Осборна, более 30% спроса на новостройки поддерживается как раз за счет программы Help-to-Buy.

Однако есть и «обратная сторона медали». В частности, Банк Англии (Bank of England) обеспокоен увеличивающимся спросом на ипотечные кредиты и планирует принять меры по ужесточению стандартов выдачи. Согласно данным регулятора, доля платежа в реально располагаемых доходах домохозяйств постепенно увеличивается и сейчас составляет наибольшую величину с 2005 года (дата начала сбора статистики). Более того, резкое увеличение выдачи происходит на фоне возможного увеличения процентной ставки в ближайшем будущем. В связи с этим Комитет по финансовой политике Банка Англии (BoE's Financial Policy Committee - FPC) дал кредитным учреждениям указание проверять платежеспособность заемщиков не только в условиях текущих процентных ставок, но и в условиях их роста. Стоит отметить, что регулятор сохраняет ставку в 0,5% на протяжении пяти последних лет, однако недавно представители Банка Англии дали понять, что возможно увеличение ставки до 3% в течение последующих 3-5 лет. Наряду с этим регулятор планирует провести стресс-тестирование банковской системы на предмет резкого снижения стоимости недвижимости и увеличения процентных ставок.

Новая инициатива властей Великобритании по увеличению объемов строительства

В качестве возможного решения проблемы снижения дефицита жилья министр строительства Великобритании Крис Хопкинс (Kris Hopkins) анонсировал программу строительства малоэтажного жилья в городах. Данная инициатива является частью долгосрочной стратегии экономического развития страны. Основной акцент в данной программе будет сделан на «размораживание» строительных площадок, которые были заморожены во время кризиса. Финансирование планируется осуществлять посредством специально созданного фонда Builder Finance Fund (далее - BHF). На первом этапе предполагается выделение порядка £525 млн, что поможет закончить строительство 15-250 ранее «законсервированных» объектов, что, в свою очередь, будет способствовать восстановлению около 15 тыс. рабочих мест.

Стоит отметить, что это не единственная инициатива министра строительства. В частности, в ближайшие три года планируется построить 165 тыс. единиц доступного жилья. Реализация данной программы намечена на 2015 – 2018 гг., а объем финансирования ожидается на уровне £23 млрд. Данную программу будет курировать Управление по жилью и делам общин (Homes and Communities Agency - HCA)¹. В настоящее время идет сбор заявок на участие от застройщиков. По замыслу авторов проекта данная программа должна стать продолжением ныне действующей программы, согласно которой 170 тыс. единиц доступного жилья должно быть построено в 2015 году. Таким образом, совокупный объем введенного жилья в период 2011 – 2018 гг. составит 335 тыс. шт.

Оценочно в настоящее время дефицит жилья в Великобритании находится на уровне 1 млн кв. м. По расчетам экспертов для сокращения дефицита необходимо строить ежегодно 200-260 тыс. единиц жилья в год. Одновременно, если не применить экстренные меры в области увеличения предложения доступного жилья, через 10 лет (в 2024 году) есть риск увеличения стоимости жилья вдвое - до £446 тыс., а через 20 лет – до £900 тыс., что может спровоцировать очередной кризис.

СКАНДИНАВСКИЕ СТРАНЫ

Рынки недвижимости скандинавских стран по-прежнему демонстрируют хорошую динамику, которая в частности выражается в росте стоимости недвижимости и увеличении объемов выдачи ипотечных кредитов. Тем не менее, там также существует обеспокоенность некоторых ведущих экспертов относительно ситуации на рынке недвижимости некоторых регионов. В данном случае речь идет о Швеции и Финляндии.

Ряд экспертов считает, что Швеция демонстрирует признаки образования «пузыря», поскольку за последние 13 лет цены на жилье в стране выросли на 300%. Такая позиция объясняется тем, что существенно выросли не только цены на жилье, но и долги домохозяйств, что и является обычно признаками наличия «пузыря». Однако бывший председатель шведского Центробанка Ларс Свенссон считает, что рост цен обусловлен фундаментальными факторами: низкая безработица и ограниченное предложение на рынке жилья.

Недвижимость дорожает и в Финляндии, однако в отличие от Швеции аналитики не видят здесь признаков формирования «пузыря». Тем не менее, в настоящее время в стране

¹ Национальное жилищное агентство, которое является органом реализации политики по увеличению предложения доступного жилья на рынке, а также является регулятором всех компаний, занимающихся предоставлением жилья населению

готовится законопроект, согласно которому будут введены некоторые ограничения в части ипотечного кредитования. Введение закона планируется не ранее 2016 года. Согласно данным Министерства финансов Финляндии, максимальная величина кредита составит до 90% от стоимости недвижимости. Покупателям, которые приобретают свое первое жилье, будут доступны кредиты до 95% от стоимости недвижимости. Согласно законопроекту, регулятор - Financial Supervisory Authority (Fiva) будет иметь право ужесточать вышеназванные правила, если рынок недвижимости окажется в сложной ситуации. Например, Fiva может снизить «верхнюю планку» кредита до 80% и 85% для покупателей, которые приобретают недвижимость впервые. При этом министр экономики страны Ян Вапаавуори заявил, что это несвоевременные меры, и они не отражают текущее состояние рынка недвижимости. По его мнению, в настоящее время нет признаков перегрева, а вместо ограничений необходима разработка экономических инструментов, которые позволят Финляндии гарантировать долгосрочную стабильность рынка.

Обеспокоенность экспертов вызывает и ситуация на рынке жилья в Норвегии. Дело в том, что, начиная с 2008 года, цены на недвижимость в Норвегии непрерывно росли, что привело к резкому снижению доступности жилья (в настоящее время не все, даже состоятельные, граждане могут позволить себе купить жилье). Этому способствовали стабильный рост экономики, основанный на внутренней нефтегазовой промышленности, что выразилось, в частности, в повышении уровня жизни населения по сравнению с другими странами (уровень безработицы в Норвегии составляет лишь 3,5%). Однако начало 2014 года принесло изменение тенденции: на фоне избыточного предложения цены наконец-то пошли вниз. Тем не менее, получить ипотеку в Норвегии все ещё сложно, так как кредитные организации устанавливают жесточайшие требования к заемщикам. Аналитики Норвежской ассоциации агентов по недвижимости при сохранении текущих условий предсказывают снижение цен на 1-3% в 2014 году. Согласно докладу ассоциации, средний рост цен на недвижимость уже замедлился с 7,7% в 2012 году до 4,9% в 2013 г. В текущем году эксперты также прогнозируют небольшое сокращение строительной деятельности и инвестиций в нефтяной сектор, что должно повлиять на стоимость жилья к осени.

КИТАЙСКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА

Правительство Китая на протяжении последних нескольких лет борется с ростом стоимости недвижимости для избежания сильного скачка цен. В настоящее время действуют следующие виды ограничений: налог в 20%, которым облагается прибыль при продаже второго и последующего домов; минимальный размер первоначального взноса при покупке второго и последующих домов составляет 70% от стоимости недвижимости; запрет застройщикам продавать недвижимость на стадии строительства при высокой степени готовности; ограничение на продажу жилья нерезидентами. В качестве отдельной меры был принят ряд программ по строительству жилья для низкодоходных категорий граждан.

Вышеуказанные меры принесли некоторые результаты. Согласно данным Государственного статистического управления КНР, по итогам I квартала 2014 года рост цен на недвижимость в стране несколько замедлился. В частности, в марте 2014 года рост цен на новые квартиры зафиксирован в 56 из 70 крупных городов страны, что на один город больше, чем в предыдущем месяце. Одновременно по итогам января-марта 2014 года площадь проданной жилой недвижимости в Китае сократилась на 3,8% относительно уровня января-марта 2013 г. За первые три месяца текущего года продажи жилья в стране упали на 7,7% и составили 1,11 трлн юаней (\$178 млрд). На 25% сократился и объем застраиваемых площадей – до 290,9 млн кв. м.

Тем не менее, некоторые показатели рынка недвижимости сохранили существенные темпы роста. В частности, по итогам января-марта 2014 г. инвестиции в сферу недвижимости страны составили 1,53 трлн юаней, что на 16,8% больше, чем годом ранее. Примечательно, что эти показатели были достигнуты не смотря на то, что иностранные инвесторы постепенно теряют интерес к китайскому рынку недвижимости. Об этом свидетельствует тот факт, что в первые месяцы 2014 года доля иностранных инвестиций упала до 0,08%, что является самым низким уровнем за последние 10 лет. Эксперты связывают такое снижение объемов инвестиций с введенными в прошлом году ограничениями на покупку недвижимости иностранцами и одновременным ростом рисков. Стоит напомнить, что правительство Китая ужесточило правила для иностранных инвесторов, требуя создание юридического лица на территории страны для каждой покупки, повысив размер минимального уставного капитала фирмы, а также запретив заимствования у оффшорных кредиторов и акционеров. Данные Бюро статистики показали, что сумма иностранных инвестиций на рынке недвижимости остается ниже 1% после мирового финансового кризиса. Однако даже в период своего расцвета доля иностранного капитала никогда не превышала 2% от общего объема.

Тем не менее, ситуация с «охлаждением» рынка недвижимости имеет и обратную сторону. На фоне замедления роста стоимости недвижимости есть угроза стагнации рынка жилья, что в свою очередь вызывает опасения снижения темпов роста ВВП. В связи с этим власти некоторых крупных городов задумались о снятии некоторых ограничений в части рынка недвижимости, в связи с чем обратились за соответствующим разрешением к федеральным властям. Более того, эксперты полагают, некоторые ранее введенные меры и вовсе оказали негативное воздействие на экономику страны. Речь идет о налоге в 20% от стоимости недвижимости при продаже «второго» и последующих домов. После того как данный налог был введен, количество разводов в стране подскочило на 40%. Дело в том, что женатые пары предпочитали разводиться, разделив недвижимость, после чего кто-то из бывших супругов продавал «первый» дом, избегая уплаты налога. От продажи «первого» жилья государство получает налог в размере 1-3% от стоимости недвижимости.

Тем не менее, правительство страны продолжает вводить новые законодательные инициативы, однако не с целью «охлаждения», а для регулирования деятельности рынка недвижимости. В частности, в текущем году в стране планируется создать единую национальную систему регистрации собственности. Первый вариант изменений планируется представить уже в июне - июле 2014 года.

АВСТРАЛИЯ

Характерным признаком австралийского рынка недвижимости является значительно возросший приток иностранных инвесторов. По мнению экспертов, такая популярность обусловлена непосредственной близостью большинства азиатских стран и высоким уровнем жизни. Данная гипотеза подтверждается статистикой объемов вложений китайских инвесторов в австралийскую недвижимость. Согласно докладу, опубликованному в марте 2014 года компанией Credit Suisse, в течение следующих семи лет покупатели из Китая приобретут австралийскую жилую недвижимость на сумму \$44 млрд. Аналитики инвестиционного банка подсчитали, что 12% приобретенного первичного жилья в Австралии (при этом 18% в Сиднее и 14% в Мельбурне) принадлежит китайцам. Несмотря на то, что лица, не являющиеся постоянными резидентами Австралии, ограничены в возможности купить первичное жилье, из года в год китайцы тратят на него около \$5 млрд.

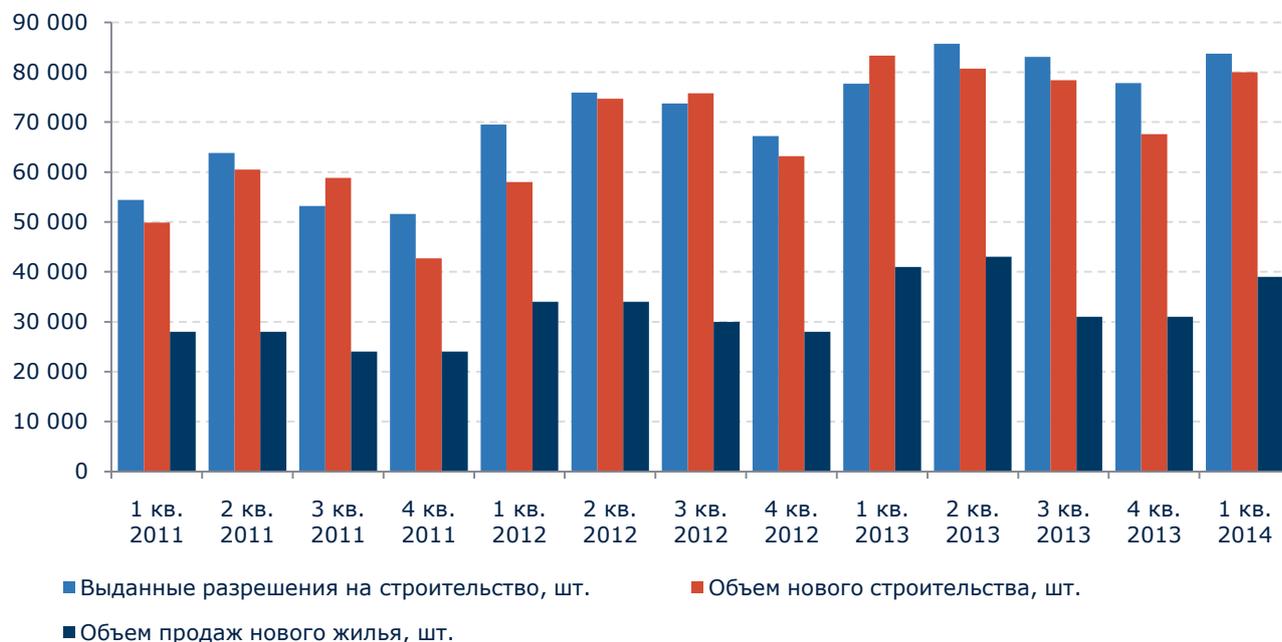
В настоящее время в Австралии действует ряд ограничений для иностранцев: для покупки первичного жилья им требуется получать разрешение от Совета по иностранным инвестициям. Специальные правила также распространяются на иностранцев, имеющих временный вид на жительство в стране. Тем не менее, китайские инвесторы оказались самыми влиятельными в стране в 2012-2013 гг. За последние же семь лет сумма, потраченная ими на жилую недвижимость в Австралии, составила \$24 млрд. Ожидается, что к 2020 году число китайцев, имеющих возможность приобрести жилье в Австралии, увеличится на 30%.

В то же время среди местных властей существуют опасения, что большой приток иностранного капитала может исказить ситуацию на рынке недвижимости Австралии, поскольку цены станут меньше коррелировать с уровнем доходов граждан. Стоит отметить, что уже сегодня в стране растет беспокойство, что нынешнее молодое поколение австралийцев из-за растущих цен на недвижимость вынуждено арендовать, а не покупать жилье, как это уже случилось в Лондоне. Правительство Австралии также уже выразило обеспокоенность тем, что зарубежные покупатели вытесняют местных жителей с рынка недвижимости. В связи с этим был создан комитет, целью которого является изучение влияния покупки местной недвижимости иностранцами на ценообразование на рынке. В задачи данного комитета входит проведение общественных слушаний, касающихся «горячих точек» на рынке недвижимости, рассмотрение законов, регулирующих иностранные инвестиции, что в итоге должно помочь выяснить, приводит ли присутствие иностранных инвесторов к повышению цен.

Беспокойство экспертов вызывает и высокий рост стоимости недвижимости. По данным портала The Sydney Morning Herald, это обусловлено тем, что цены на недвижимость подскочили в марте 2014 года на 10% в годовом исчислении. Одновременно в Сиднее и Мельбурне, население которых составляет 55% общей популяции мегаполисов, недвижимость подорожала на 15% и 11% соответственно. Тем временем уровень доходов на душу населения увеличился всего на 1,7% по сравнению с 2013 годом. Стоит напомнить, что, когда в 2013 году в прессе впервые зазвучали сигналы тревоги, рост цен на недвижимость в 4,1 раза превышал рост доходов домохозяйства. К концу марта 2014 года эта разница достигла 4,4 раз. Нет никаких признаков того, что тенденции изменятся в 2014 году. При сложившихся условиях, если инфляция увеличится, низкие кредитные ставки будут неизбежно повышены. Это, в свою очередь, может вызвать существенную корректировку цен, которые на настоящий момент не отражают истинной ситуации. По мнению экспертов, рынок австралийской недвижимости объемом в \$4 трлн в настоящее время переоценен как минимум на 10%.

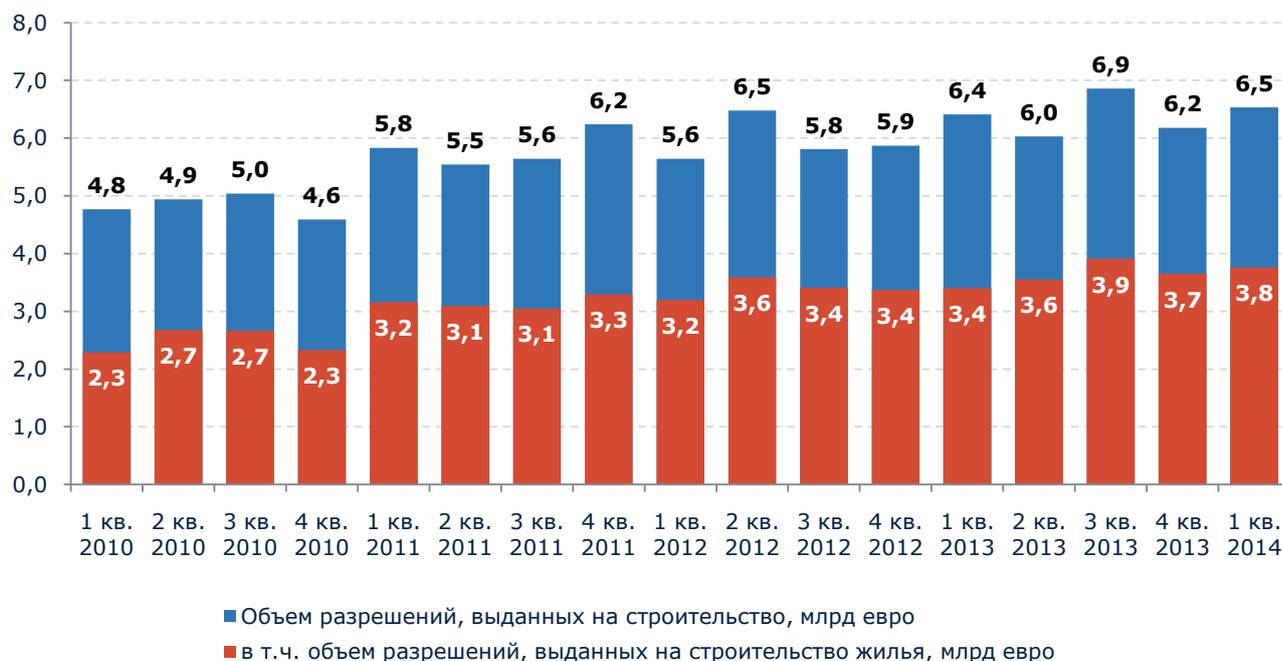
ИНФОГРАФИКА

Рис. 1: США: основные показатели рынка строительства



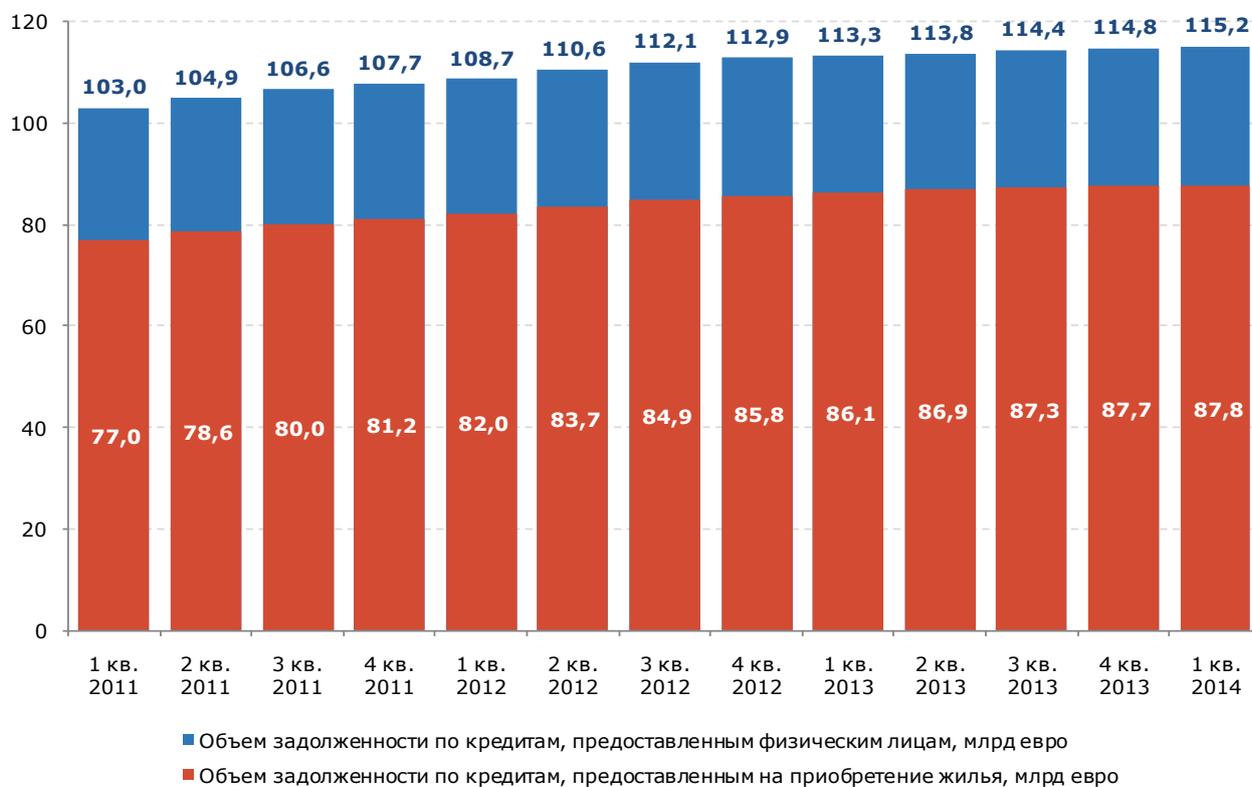
Источник: Рейтерс

Рис. 2: Германия: объем выданных разрешений на строительство, в т. ч. жилищное



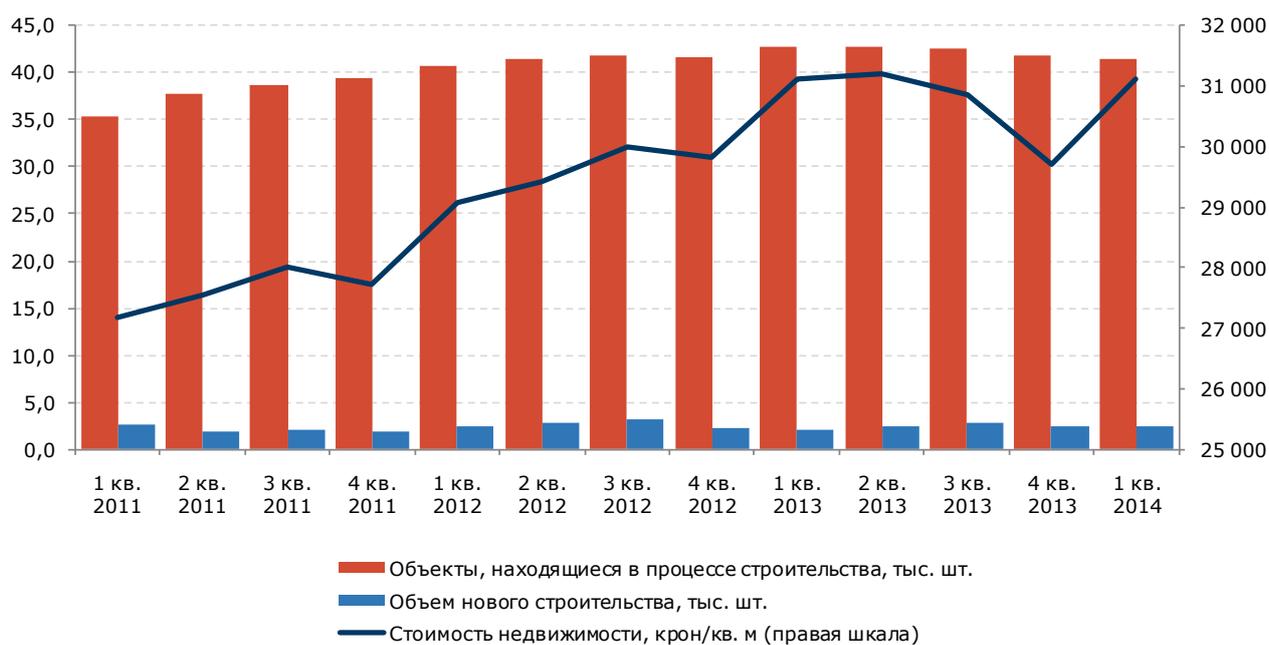
Источник: Рейтерс

Рис.3: Финляндия: статистика по кредитной задолженности домохозяйств



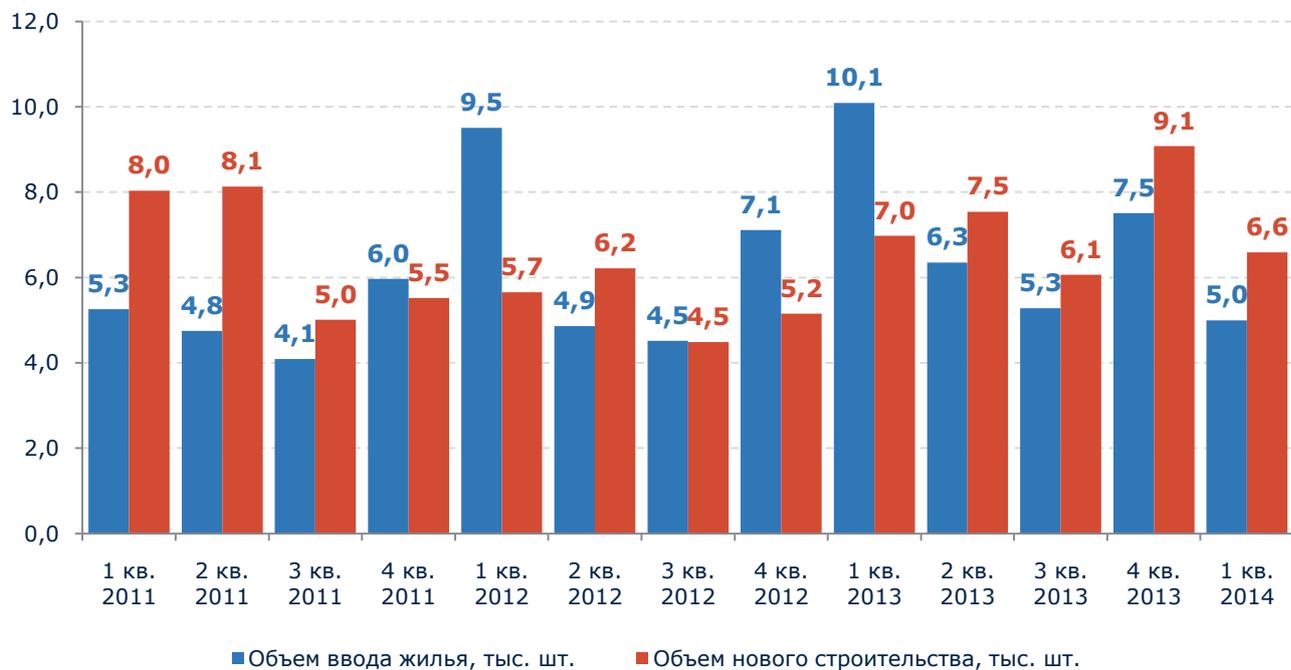
Источник: Рейтерс

Рис.4: Норвегия: некоторые показатели рынка недвижимости



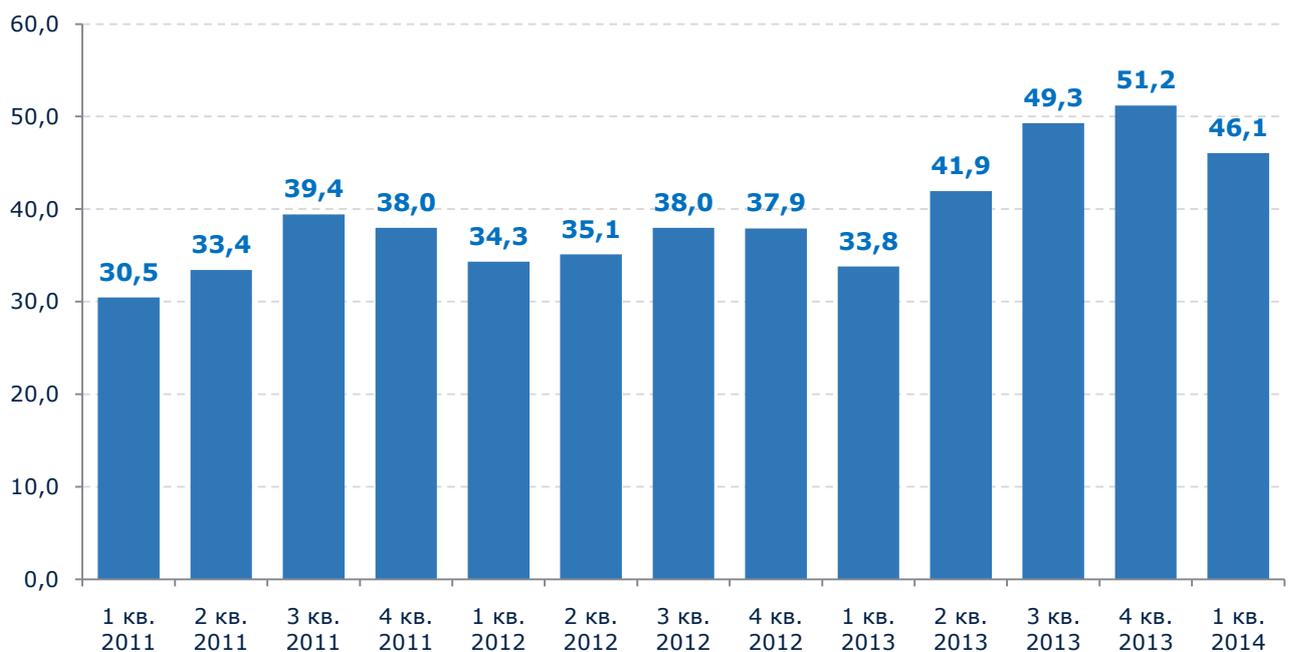
Источник: Рейтерс

Рис.5: Швеция: некоторые показатели жилищного строительства, ед. жилья



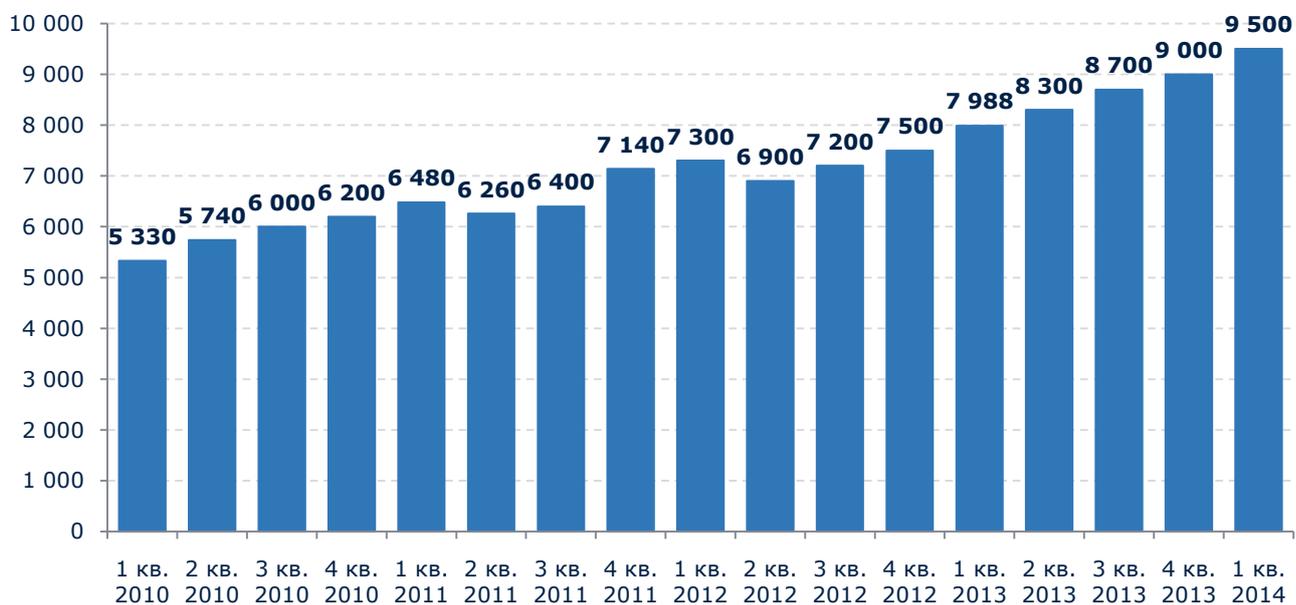
Источник: Рейтерс

Рис.6: Великобритания: объем выдачи ипотечных кредитов, млрд фунтов стерлингов



Источник: Совет ипотечных кредиторов

Рис.7: Китайская народная республика: объем задолженности по ипотечным кредитам, млрд юаней



Источник: Рейтерс



Аналитический центр АИЖК

Тел.: +7 (495) 775 47 40

Электронная 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 данном отчете.

Настоящий отчет содержит информацию только общего характера, содержащаяся в нём информация и выводы не являются рекомендацией или офертой на покупку или продажу каких-либо ценных бумаг, фьючерсов, опционов, других инструментов или производных на какой-либо из них.

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