

**Оперативный мониторинг
ключевых событий на зарубежных
рынках жилья и ипотеки:**

01 - 13 января 2012 года

Аналитический центр АИЖК



Содержание:

США	3
Бразилия	5
Аргентина	7
Европейские страны	8
Великобритания	12
Израиль и ОАЭ	14
Оман	15
Китай	16

СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА**США**

Одно из двух ипотечных агентств США Freddie Mac, операции которого контролируются государством, планирует разместить в 2012 году долговые обязательства, обеспеченные пулами ипотечных активов, на сумму от \$20 млрд до \$40 млрд.

Компания попытается рефинансировать часть задолженности под более низкую стоимость.

Руководство компании воодушевили результаты аукциона по размещению 10-летних векселей, который прошел 13 января 2012 года. Тогда Freddie Mac разместило бумаги на \$3 млрд при верхней границе прогнозного диапазона в \$1,5 млрд, при этом средневзвешенная доходность составила \$2,6 млрд. Объем заявок на векселя Freddie Mac превышал \$4,5 млрд.

В настоящее время Freddie Mac принадлежат ипотечные облигации и кредиты на \$663 млрд. Freddie Mac и его более крупный конкурент Fannie Mae были взяты под контроль Федеральным агентством жилищного финансирования (Federal Housing Finance Agency, FHFA) в сентябре 2008 года на фоне краха рынка ипотечного кредитования, поставившего обе компании на грань банкротства.

Основные макроэкономические показатели США

ФРС США	0,25%	ВВП, млрд USD (III кв. 2011 г.)	15 199 ▲
DowJones	12 442 ▲	ИПЦ (ноябрь 2011 г. к ноябрю 2010 г.)	103,4 ▼
S&P500	1 290 ▲	Безработица (ноябрь 2011 г.)	8,5 ▼
EUR/USD	1,27 ▼	GBP/USD	1,53 ▼

Оборот розничной торговли 397 666 ▲

Источники: Reuters, Bankrate

Ставки по ипотечным кредитам США

	по состоянию на 13.01.2012	по состоянию на 30.12.2011	год назад
30 Fixed Rate	3,88 ▼	3,90	4,74
15 Fixed Rate	3,22 ▼	3,23	4,02
5/1 ARM	2,86 ▼	2,88	3,42
30 Fixed Jumbo	4,55 ▼	4,62	5,56
5/1 ARM Jumbo	3,14 ▼	3,21	4,10

Источник: Bloomberg

Индексы ипотечного рынка США

(по состоянию на 11.01.2012 – изменение за месяц, базовый период 16.03.1990)

MCI объем заявок на ипотечный кредит	6 075 ▲
Индекс рефинансирования (Refinance Index)	3 918 ▲
Индекс покупки (Purchase Index)	109,3 ▼
Доля рефинансированных кредитов	80,8% ▲
Выдача кредитов с плавающей ставкой	5,4% ▼

Источник: Mortgage Banker Association

Рынок жилья США

Дома и квартиры в США теряют в цене

Ноябрь 2011 года стал четвертым месяцем снижения цен на жилую недвижимость в Штатах. За месяц цены на "вторичку" снизились на 1,4%. В годовом исчислении жилье в США подешевело на 4,3%.

В октябре 2011 года по сравнению с октябрём 2010 года снижение цен на "вторичку" составляло всего 3,7%, отмечает портал Property Wire.

При подсчете индекса HPI компания CoreLogic учитывала продажи всех видов вторичной недвижимости, в т. ч. отчужденное жилье и объекты так называемых "быстрых" продаж. Напомним, что под "короткой" или "быстрой" продажей подразумевается, что сумма сделки не покрывает долг предыдущего владельца по кредиту, однако продавец освобождается от долговых обязательств.

В период апрель 2008 - ноябрь 2011 гг. индекс стоимости жилья в США упал на 32,8%. В ноябре 2011 года в 77 регионах из ста основных, учитываемых статистикой, было отмечено снижение цен на жилую недвижимость в годовом исчислении. В октябре 2011 года таких регионов было 80.

Более всего в ноябре 2011 года цены на жилье снизились в таких штатах как: Невада (11,2%), Иллинойс (9,7%), Миннесота (7,8%), Джорджия (7,7%) и Огайо (7,2%). Увеличение стоимости "вторички" было отмечено в Вермонте (4,3%), Южной Каролине (2,8%), округе Колумбия в Вашингтоне (2,1%), Небраске (1,9%) и Нью-Йорке (1,7%).

По словам Марка Флеминга, главного экономиста CoreLogic, именно продажи отчужденного и "проблемного" жилья оказывают негативное давление на цены. На фоне стабильного снижения цен объемы продаж на рынке вторичной недвижимости США в ноябре 2011 года даже подросли на 4% в годовом исчислении. При этом объемы продаж жилья на первичном рынке в США в конце года тоже увеличивались.

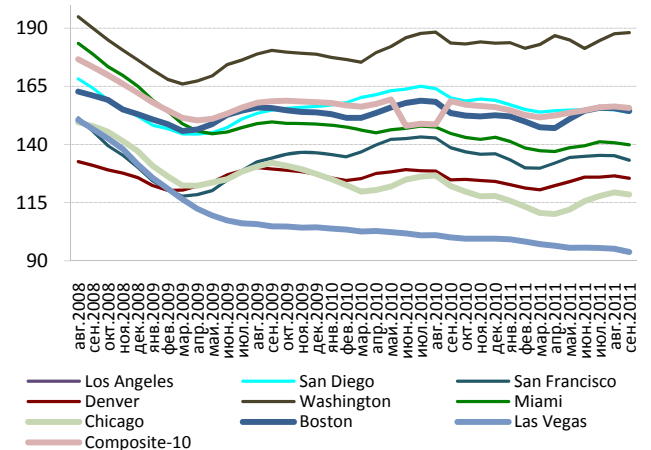
Рынок жилья и жилищного строительства США

	октябрь 2011	сентябрь 2011
Количество разрешений, выданных на строительство жилья, тыс. ед.	50,3	50,5
Объем нового строительства, тыс. ед.	51,8	53,1
Объем завершеного строительства, тыс. ед.	47,2	52
Объем продаж нового жилья, тыс. ед.	22	25
Объем продаж вторичного жилья, тыс. ед., в т. ч.	4 420	5 360
- кондоминиумы	470	580
- односемейные дома	3 950	4 780

Источник: Reuters

Индекс цен на жилье в разрезе регионов в 2008 - 2011 гг.

10 S&P/Case Shiller Home Price Indices



Источник: Standard&Poor's

Доходность облигаций США

	US Treasuries	Fannie Mae	Freddie Mac
3M	0,03 ▲	0,09 ▲	0,09 ▲
6M	0,06	0,10 ▼	0,10 ▼
5Y	0,79 ▼	1,07 ▼	1,07 ▼
10Y	1,87 ▼	1,32 ▼	1,67 ▲
30Y	2,91 ▲	3,24 ▲	3,26 ▲

Источник: Reuters

БРАЗИЛИЯ

В 2012 году цены на жилье в Бразилии вырастут – прогноз

Согласно опросу, устроенному агентством Reuters среди 15 банков, исследовательских компаний и деловых ассоциаций, в новом году цены на жилье вырастут в пределах 5-10%, а рынку недвижимости удастся избежать образования пузыря.

Опасения по поводу пузыря стали возникать после того, как в Бразилии наметился бум кредитования. Однако эксперты убеждены в том, что стабильный рост зарплат и качества жизни местного населения нивелируют возможные негативные эффекты этого бума.

По мнению экспертов, быстрорастущий средний класс в Бразилии будет все больше переключаться с аренды жилья на его покупку, что позволит ценам увеличиваться и дальше. Их рост прекратится тогда, когда в Бразилии исчезнут труппы, а жилой сектор станет более зрелым, убежден главный экономист компании Gradual Investimentos Андре Перфейто.

За период апрель 2009 по октябрь 2011 г. средняя стоимость квадратного метра в новостройках Сан-Паулу – крупнейшего города Бразилии – взлетела на 85%, до \$3 250.

Правда, эксперты отмечают также, что в целом рост цен окажется менее значительным, чем в 2011 году, поскольку экономика Бразилии демонстрирует признаки остывания. Ожидается, что ВВП страны по итогам 2012 года поднимется на 3,5%. Для сравнения: в 2010 году этот показатель увеличился на 7,5%.

Лопнет ли в 2012 г. пузырь на бразильском рынке недвижимости?

После завершения обманчивого периода затишья на первом этапе кризиса, разразившегося в 2008 г., Бразилия укрепила свою репутацию страны, рынок недвижимости которой представляет интерес для инвесторов, благодаря огромному дефициту жилья, наличию банковской системы с достаточно высоким уровнем капитализации и ряду других благоприятных экономических показателей. Однако в прошлом году цены на недвижимость достигли уровня, который вызывает беспокойство даже у самых оптимистически настроенных экспертов.

Например, штат Сан-Паулу, в котором по сообщению риэлторского агентства Lello за последние 2 года цены на вторичном рынке жилья в наиболее популярных районах выросли на 175%. Согласно индексу Fipe-ZAP (разработанному Институтом экономических исследований Бразилии и компанией ZAP) в 2011 году цены на жилую недвижимость в Рио-де-Жанейро и Ресифи выросли соответственно на 34,90 и 30,70%.

В то время как так называемые «независимые рыночные эксперты» постоянно твердят о том, что пузырь на бразильском рынке недвижимости не лопнет (ссылаясь на беспрецедентно высокий спрос на недвижимость в стране, подогреваемый тем фактом, что рынок жилищного кредитования Бразилии далеко еще не насыщен), при более внимательном изучении фактов возникает гораздо менее радужная картина.

Рыночные тенденции

Финансовые результаты деятельности ведущих бразильских девелоперских компаний наглядно свидетельствуют о том, что ценовая политика на бразильском рынке жилья расходится с реальным положением дел. Положение одной из четырех крупнейших бразильских девелоперских компаний Gafisa пошатнулось после того, как фирма Equity International, продала в мае 2010 г. свою долю в компании (69,94%), в результате чего рыночная стоимость компании уменьшилась вдвое. Не лучше обстоят дела в других бразильских девелоперских компаниях – Rossi, Brookfield, Cyrela и MRV. Такое ухудшение ситуации вызвано целым рядом факторов. Во-первых, несмотря на повышение уровня располагаемого дохода населения (и произошедшее в последнее время повышение минимального уровня зарплаты) большинство потенциальных покупателей жилья выдавливается с рынка недвижимости. Эта тенденция особенно четко прослеживается на примере самых неимущих слоев населения, которые, несмотря на реализацию (хотя и не очень успешную) программы социального жилья Minha Casa, Minha Vida («Мой дом, моя жизнь») продолжает жить в труппах и страдает от отсутствия пригодного для жизни жилья.

С учетом резкого повышения стоимости земельных участков, затрат на строительство и, самое главное, заработной платы, девелоперские компании с целью получения более высокой прибыли вынуждены увеличивать стоимость жилья, так что его покупка становится не по карману даже среднему классу.

Девелоперская компания Cyrela, несмотря на оптимистические заявления о будущем рынка недвижимости в конце 2011 года, понесла \$533 млн убытков вследствие завышенной стоимости строительных работ. Касательно компании Gafisa, то приобретение ею акций девелоперской компании Tenda, занимающейся строительством доступного жилья, только усугубило существующие проблемы, так что средняя прибыльность ее проектов едва превышает нулевую отметку; на ее балансе оказались 11 тыс. «проблемных» единиц жилья, а доля клиентов, воспользовавшихся ее услугами и

способных погашать свою задолженность по ипотечному кредиту, составляет всего 16%.

Существует ли пузырь на рынке недвижимости?

Падение репутации многих девелоперских компаний в связи с серией разоблачительных статей и передач в СМИ продолжается, количество возбужденных против них судебных исков растет: складывается впечатление, что девелоперы пытаются «жать на тормоза» в ситуации, когда рынок вышел из-под контроля.

Тем не менее, охарактеризовать ситуацию, сложившуюся на бразильском рынке, как пузырь, в контексте того, что произошло на рынках недвижимости США, Великобритании и Европы, было бы не совсем верно, и с таким утверждением можно было бы поспорить.

В частности, бразильская банковская система использует в своей деятельности эффективные принципы андеррайтинга; установленные минимальные требования к капиталу выше уровня, предусмотренного Базельским соглашением, в связи с чем маловероятно возникновение на бразильском рынке кризиса subprime.

Кроме этого, потенциал роста бразильского рынка недвижимости, долгие годы развивавшегося довольно низкими темпами и все еще находящегося на начальной стадии формирования, огромен. Особенно если учесть огромный дефицит и недостаточное предложение достойного жилья, а также тот факт, что на долю ипотечного жилищного кредитования приходится всего 5% ВВП страны (по сравнению с 68% в США).

Для инвесторов возможности бразильского рынка недвижимости огромны, и еще долгое время будут продолжать оставаться такими. Однако им следует проявить осторожность, чтобы не стать жертвой неправильной маркетинговой стратегии, рекламной шумихи и недостоверной информации, которая не отражает действительность.

АРГЕНТИНА

Аргентина решила ограничить право собственности на землю иностранных инвесторов

Правительство Аргентины одобрило новый вызвавший неоднозначную реакцию законопроект об ограничении продажи земель сельскохозяйственного назначения иностранным инвесторам.

Законопроект, который был одобрен Палатой депутатов и должен быть принят в конце этой недели уже в качестве закона Сенатом, ограничивает площадь земельных участков в важных районах Аргентины, приобретаемых иностранными инвесторами. Они могут составлять не более 100 га. В нем также указано, что доля земельных участков, находящихся в собственности иностранных инвесторов, не должна превышать 15% от общей площади земельных ресурсов Аргентины. Целью принятия такого закона является сохранение стратегических и невозобновляемых земель в собственности страны.

Закон, однако, делает исключения для иностранных граждан, заключивших брак с гражданами Аргентины или постоянно проживавших на территории страны более 10 лет.

Американцы Дуглас Томпкинс и Тэд Тернер, британец Джо Льюис, владелец Hard Rock Cafe, и братья-итальянцы Бенеттоны являются собственными крупными земельными участками в Аргентине.

Сторонники законопроекта утверждают, что Аргентина должна защищать свои земельные угодья, являющиеся важным стратегическим ресурсом страны, поскольку именно на них производятся продукты питания и расположены источники возобновляемой энергии, ведь Аргентина известна как крупнейший поставщик продуктов питания и возобновляемой энергии.

Крупнейший аргентинский девелопер ищет возможности для инвестиций в Европе

Ведущий аргентинский инвестор ищет новые возможности для своего бизнеса в Европе, находящейся в пучине кризиса, и расширяет свой бизнес в США и Аргентине. «Наиболее выгодные сделки заключаются в тот момент, когда экономическая активность останавливается и деятельность парализуется» - заметил Эдуардо Эльсцтайн, руководитель девелоперской компании IRSA Inversiones y Representaciones. «Наилучший способ сохранения капитала в ситуации, когда прекращается экономическая активность, - инвестировать средства в реальные активы» -

добавил он, не сообщая, какие именно активы для инвестиций и в какой европейской стране он ищет. Согласно данным английской компании Investment Property Databank кризис суверенного долга в Европе обусловил снижение цен на недвижимость. После снижения цен на протяжении более чем двух лет только в октябре 2011 года Великобритании отмечено первое повышение цен на коммерческую недвижимость.

Греческая газета Kathimereni сообщила в прошлом месяце, ссылаясь на отчет риэлторской компании RE/MAX Hellas, что с конца 2010 года цены на недвижимость в Греции упали на 15%.

«Когда возникает экономический коллапс, люди не продают свои квартиры за полцены, но можно купить долю в высококачественных активах со скидкой, составляющей 60%» - объяснил г-н Эльсцтайн.

В течение последних двух лет ISRA увеличила объем своих инвестиций в реальном и гостиничном секторах США. По словам Эльсцтайна в январе 2012 года она увеличила до 49% свою долю в здании Lipstick Building в Манхэттене, Нью-Йорк, и приобрела здание на Мэдисон Авеню и 34 Стрит.

Эльсцтайн также сообщил, что другая аргентинская компания из Буэнос-Айреса вложила средства в акции Hersh Hospitality Trust и теперь владеет 10% доли в этом инвестиционном трасте, владеющем и управляющем гостиничной сетью в нескольких американских штатах на Северо-Востоке США.

Между тем, риэлторские агентства сообщают о буме жилищного строительства в Палермо-Сохо, аргентинском городе, расположенном недалеко от Буэнос-Айреса: по сравнению с 2010 годом объем строительства здесь вырос на 70%. В районах вокруг Санта-Фе, Кордовы, Скалабрини Ортис и Годой Крус отмечен рост цен, которые достигли 230 и, в некоторых районах, даже 300 долларов за кв. фут. Риэлторы связывают такой рост цен с весьма высокой коммерческой активностью в этом регионе.

ЕВРОПЕЙСКИЕ СТРАНЫ

Инвестиционная активность на рынке недвижимости Центральной и Восточной Европы в 2011 г. удвоились

Согласно данным компании «Кушман энд Вейкфилд», консультанта в сфере недвижимости, инвестиционная активность на основных рынках Центральной и Восточной Европы – в Польше, Чехии, Словакии, Венгрии и Румынии в 2011 году выросла. В 2011 г. совокупный объем инвестиций составил €6,1 млрд, что вдвое больше, чем в 2010 г. (€2,9 млрд).

Польша продолжает оставаться лидером в Центральной и Восточной Европе по объему инвестиций, а в Чехии отмечен наиболее высокий рост объема сделок по сравнению с прошлым годом. В частности, если в 2010 г. он составлял €479 млн, то в 2011 г. он вырос до €2,2 млрд. Однако Польша по-прежнему лидирует: общий объем сделок, заключенных в стране в 2011 году, равен €2,58 млрд.

Объем инвестиций в Венгрии увеличился с €240 до €729 млн евро, в Румынии был достигнут уровень €32 млн по сравнению с €241 млн в предыдущем году, а в Словакии объем сделок вырос на €53 млн и достиг в 2011 г. €263 млн.

Эксперты ожидали такого увеличения инвестиционной активности и превышение уровня €6 млрд в связи с высокими результатами, достигнутыми в I и III кварталах 2011 года, однако в IV квартале темпы ее роста замедлились после получения инвесторами информации о кризисе на рынке еврозоны; медленнее стали расти и объемы банковского кредитования.

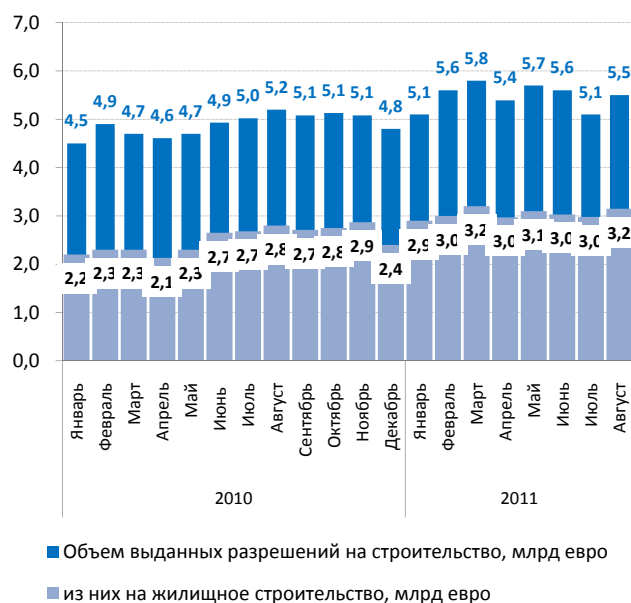
«Наблюдавшийся в большинстве стран значительный рост активности был вызван увеличением привлекательности активов для инвесторов и достаточное предложение высококачественных активов. В 2012 году в этом регионе усилится диспропорция, которая будет касаться как аналитических показателей, так и снижения доверия инвесторов. С учетом ухудшения ситуации с финансированием вряд ли в 2012 году будут достигнуты аналогичные результаты. Согласно нашему прогнозу суммарный объем сделок составит €5 млрд» - отметил Чарльз Тэйлор, партнер компании «Кушман энд Вейкфилд».

Предпочтения инвесторов в выборе сектора недвижимости в 2011 г. практически не изменились по сравнению с предшествующим годом. Основной объем инвестиций пришелся

Основные макроэкономические показатели стран Еврозоны

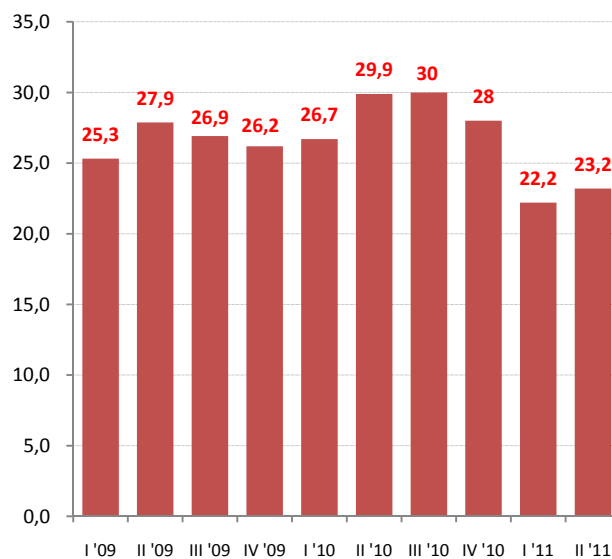
Ставка Европейского Центрального банка	1,25% ▲	
Libor 1m	0,28 ▲	ВВП, млрд EUR (II квартал 2011 г.)
Euribor 6m	1,51 ▼	ИПЦ (октябрь 2011 г. к октябрю 2010 г.)
STXE 50 Pr	2 370 ▲	Безработица (сентябрь 2011 г.)
USD/EUR	0,64 ▼	GBP/EUR
Источники: Reuters, Bloomberg		

Рынок жилья Германии



Источник: Reuters

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



Источники: Reuters

на ритейл, хотя их доля снизилась с 49% в 2010 до 40% в 2011 году. Доля инвестиций в офисную недвижимость не изменилась и осталась на уровне 37%, а объем инвестиций в промышленную недвижимость увеличился: их доля возросла с 8% в 2010 до 15% в 2011 году.

Несмотря на достигнутое в 2011 году соглашение о том, что Польша получает статус основного рынка, не все инвесторы искали безопасную гавань для инвестиций, и некоторые из них были привлечены более низкими ценами в Чехии. 37% от общего объема инвестиционных сделок были заключены институциональными и корпоративными инвесторами, которые были привлечены большим потенциалом этого региона по сравнению со странами Западной Европы.

В 2011 году на большинстве рынков к III кварталу произошло снижение доходности, после чего ценообразование стало стабилизироваться. Цены на основные активы в секторе ритейла поползли вверх к ценовому ориентиру, составляющему 6%, но не достигли его. В то же время цены на офисную недвижимость в центральных деловых районах выросли больше и вплотную подошли к отметке 6,25%. Самые высокие цены на промышленную недвижимость повысились на 7,75%.

«Настроения инвесторов в отношении Польши и Чехии остаются позитивными, чего нельзя сказать о Венгрии, которая является для Евросоюза следующей костяшкой домино, которую может ожидать падение. Если это произойдет, интрига состоит в том, увлечет ли она за собой другие страны Центральной и Восточной Европы, или последствия этого падения обрушатся на рынок Западной Европы, как это произошло с Австрией и Грецией» - объяснил Тэйлор.

Новостройки в Праге пользуются рекордным спросом

В 2011 году чешские девелоперы продали 3 445 новых столичных квартир. Спрос со стороны покупателей превзошел даже докризисные показатели 2008 года, когда было зарегистрировано 3 409 сделок с новостройками в Праге.

По мнению экспертов рынка недвижимости Чехии, одной из причин повышенного спроса на новостройки в Праге стало повышение с 2012 года минимальной ставки НДС с 10% до 14%. Покупатели стремились совершить сделку до того, как новые правила вступят в силу.

Самыми востребованными оказались девелоперские проекты с различными скидками, цена квадратного метра в которых не превышала €1,9 тыс.

Несмотря на повышение НДС, в 2012 году эксперты не ожидают существенного падения спроса на квартиры в новостройках Праги. По мнению аналитика рынка недвижимости Евжена Корицы, количество сделок снизится максимум на 10%.

Рынок недвижимости Риги остается раздвоенным. Типовое жилье в столице Латвии постепенно дешевеет: к декабрю средняя цена «квадрата» достигла €573, опустившись за 2011 год на 1,5%. Цены на квартиры бизнес-класса, напротив, уверенно растут благодаря высокому спросу со стороны иностранных покупателей. Эксперты уверены: рынок недвижимости Риги останется «раздвоенным» и в 2012 году.

Средняя цена квартир в серийных домах в таких жилых микрорайонах Риги как Пурвциемс, Плявниеки, Золитуде, Иманта и Зиепниекалнс в декабре составила €21-29 тыс. на однокомнатные, €29–38 тыс. - на двухкомнатные, €33- 45тыс. - на трехкомнатные апартаменты. Как говорится в отчете компании Latio, активность покупателей типового жилья, которое интересует в основном местных жителей, была невысокой. Наибольшим спросом пользовались одна- двухкомнатные квартиры.

Аналитики Latio обращают внимание на то, что, в отличие от типового жилья в Риге, цены на апартаменты в новых комплексах бизнес-класса за последние два года стабильно повышались. «Это объясняется как сравнительно небольшим количеством имеющихся предложений и паузой в строительстве новых жилых домов, так и повышением интереса иностранных покупателей к покупке новых квартир, особенно в Риге и Старой Риге».

Как сообщалось, в III квартале 2011 года средняя стоимость жилья, расположенного в Старой Риге, составила €3180 за «квадрат», подскочив почти на 23% в годовом исчислении. В некоторых жилых комплексах, наиболее популярных среди иностранных покупателей, в течение двух лет был зафиксирован рост цен на 50-70%.

Эксперты Latio прогнозируют, что и в 2012 году на рынке недвижимости Риги сохранятся прежние тенденции. «Пока нельзя прогнозировать резких изменений спроса местного населения, поэтому активность на рынке серийного жилья и частных домов будет на уровне 2011 года. Ожидается, что наибольший интерес у этих покупателей будет вызывать качественная недвижимость, цена на которую отвечает ситуации на рынке.

Иностранные покупатели, по-прежнему будут проявлять высокий интерес к недвижимости, расположенной в лучших районах Риги, что в свою

очередь, приведет к дальнейшему повышению цен на объекты бизнес-класса.

«Недвижимость сейчас является привлекательным объектом для инвестиций. Данный факт подтверждает и ставка капитализации, или доходность аренды квартир, которая за год резко повысилась и в зависимости от вида квартиры составляет 5-7%. По мнению экспертов, спрос на рынке аренды под влиянием различных факторов сохранится высоким и в 2012 году.

Жилье на побережье Хорватии дорожает, в Загребе - дешевеет

Жилая недвижимость на Адриатике продолжает расти в цене. В 2011 году стоимость домов и квартир на побережье Хорватии медленно, но верно повышалась. Зато апартаменты в столичном Загребе становятся все доступнее для покупателей.

По данным интернет-сервиса CentarNekretnina, за год цены на жилье в Загребе снизились на 3,2%. В декабре 2011 года средняя цена квартиры в столице составила €1744 за кв.м. Недвижимость на побережье, наоборот, подорожала за год на 4,9% до €2038 за кв.м.

Самые дорогие хорватские квартиры, стоимостью €2978 за "квадрат", расположены в южном округе Дубровник-Неретва. В районе Сплит-Далмация метр жилья оценивается в €2447. Наиболее дешевые апартаменты, по цене €1691 за "квадрат", можно обнаружить в округе Лика-Сень.

По словам представителя школы экономики Загреба Иосифа Тика, на сегодняшний день многие здания в Хорватии пустуют, однако их собственники-банкиры еще не готовы снижать цены. В случае, если правительство введет налог на неиспользуемое недвижимое имущество для юридических лиц, банки столкнутся со значительными расходами. Кредитные организации будут вынуждены выставить такое жилье на продажу, и оно значительно подешевеет. Напомним, что падение цен на недвижимость в Хорватии прогнозируют многие эксперты.

Что касается жилой недвижимости на побережье, то цены и объемы продаж в этом сегменте напрямую зависят от экономической ситуации в Италии, Австрии, Словении и Германии. Собственникам, которые надеются выгодно продать свои дома и апартаменты, не следует рассчитывать на покупателей из этих стран в обозримом будущем, уверен экономист.

В 2012 г. возрастет спрос на элитную недвижимость в Испании

Подводя итоги достаточно сложного для международных рынков недвижимости года, посвященный недвижимости портал Kyero.com

опубликовал результаты проведенного недавно анализа наиболее востребованной недвижимости в Испании. Выяснилось, что в 2012 году иностранные покупатели будут по-прежнему стремиться к приобретению объектов недвижимости в наиболее популярных районах Испании.

Отчет по результатам анализа почти 130 тыс. запросов, сделанных по электронной почте во второй половине 2011 года, демонстрирует, что в период июль - декабрь 2011 года 47,4% запросов о недвижимости в Испании касались объектов в ценовом диапазоне от 50 до 100 тыс. фунтов стерлингов.

Статистические данные свидетельствуют о том, что 31,6% запросов касались квартиры, а 32% - дома с тремя спальнями. Одновременно более половины (55%) запросов содержали требование о бассейне.

«Отчет, опубликованный на Keygo.com, позволяет лучше понять ожидания потенциальных покупателей, касающиеся испанской недвижимости. В 2012 году необходимо будет уловить тенденции покупательского поведения и интерес к испанской недвижимости для того, чтобы привлечь внимание покупателей недвижимости» - отметил Марк Притчард (Marc Pritchard), директор по продажам и маркетингу испанской девелоперской компании Taylor Wimpey Espana.

Установлено, что Аликанте и Коста-Бланка являются наиболее популярными районами у иностранных покупателей, стремящихся приобрести недвижимость в Испании: на их долю приходится почти 35% запросов; следом за ними идут Малага и Коста дель Соль (14,4%).

Цены на болгарское жилье достигли дна?

В 2011 году жилая недвижимость Болгарии подешевела на 5-10%. Предварительные прогнозы местных брокерских компаний, которые предполагали, что цены задержатся на уровне 2010 года, не оправдались.

Как отмечает Sofia Echo, в 2010 году квартиры в столице выставляли на продажу по €1100 за кв. м., но в 2011 году стоимость софийского «квадрата» снизилась до €920. Аналогичная динамика цен отмечалась и в Варне. В конце прошлого года квартиры в Бургасе подешевели до €860, а в Пловдиве - до €770 за «квадрат». Наиболее серьезное падение цен (-25%) произошло в Банско. По словам риэлторов, рынок недвижимости этого курорта практически замер.

В интервью телеканалу bTV, менеджер одного из отелей, Димитар Илиев, сообщил, что объемы продаж апартаментов на горнолыжных курортах снизились на 30% по сравнению с 2010-2009 гг. Среди покупателей почти не осталось британцев, собственники повысили расходы на рекламу. По

мнению Илиева, цены на жилье уже достигли минимальных значений.

В настоящий момент владельцы недвижимости на курортах ожидают лучших времен, надеясь на рост цен и объемов продаж. В крупных городах страны жилье дешевело медленнее, чем в провинции, однако, в последнее время, из-за снижения спроса, цены там тоже начали падать. В некоторых районах Варны стоимость квартир снизилась на 8-10%.

По утверждению исполнительного директора болгарского агентства недвижимости Полины Стойковой, в 2010 году покупателей больше интересовала дорогая недвижимость. Теперь намного лучше продается жилье в низкой ценовой категории, например, квартиры в крупных городах по цене €50 тыс. Хорошим спросом пользуются двух- и трех-комнатные квартиры, а определяющим фактором при заключении сделки повсеместно является цена.

Большинство специалистов-брокеров воздерживаются от прогнозов на 2012 год. Напомним, что в ноябре-декабре 2011 года многие эксперты предполагали, что цены на недвижимость в Болгарии, а также объекты продаж, сохранят стабильность, оставшись на уровне «кризисного» 2010 года. Падение показателей, если и допускалось, то незначительное.

Продажи недвижимости на Кипре достигли исторического минимума

Согласно последним данным земельного департамента, количество сделок с кипрской недвижимостью, которые были зарегистрированы за прошедший 2011 год, оказалось минимальным.

Внутренний спрос на недвижимость в значительной степени подавлен неопределенностью, царящей на рынке, нехваткой ликвидности и рекордным уровнем безработицы, передает Cyprus Property News.

Иностранные инвесторы тоже опасаются вкладывать деньги в кипрские метры. В 2011 году на долю иностранцев пришлось чуть менее четверти купленных объектов. В рядах покупателей из-за рубежа преобладали инвесторы из России, Азии и ОАЭ.

За 2011 год на Кипре продали всего 7018 объектов недвижимости, что на 18% меньше, чем в 2010 году, когда было зарегистрировано 8598 сделок. Значительнее всего объемы продаж снизились в восточных (Айя-Напа, Ларнака) и западных (Пафос) регионах. Признаки депрессии прослеживаются даже в Лимассоле и Никосии, обычно самых популярных у покупателей районах.

Многих покупателей отпугнули просочившиеся в прессу скандалы, которые освещали махинации с выдачей поддельных титулов на недвижимое

имущество. По мнению экспертов, чтобы восстановить интерес покупателей в полном объеме, правительству Кипра следует озаботиться проблемой махинаций с выдачей титулов.

Быстрого улучшения ситуации в 2012 году не предвидится, однако желающие приобрести жилье на Кипре все-таки найдутся, так как именно сейчас рынок богат на интересные и выгодные предложения. Требовательность инвесторов к качеству и местоположению объектов возрастет. Напомним, что для стимуляции спроса власти Кипра на полгода ввели льготный порядок налогообложения при заключении сделок с недвижимостью.

Жилье в Греции станет еще дешевле

Эксперты констатируют: в 2012 году недвижимость в Греции продолжит дешеветь. По самым скромным подсчетам, падение цен составит от 5% до 10%.

Специалисты утверждают, что недвижимость старого фонда подешевеет сильнее новостроек, поскольку объем предложения на вторичном рынке Греции традиционно велик и намного превышает покупательский спрос, отмечает издание Ekathimerini. Стоит добавить, что с момента начала кризиса, цены на жилье в греческих новостройках (не старше пяти лет) упали только на 10,4%, тогда как жилье старого фонда уже подешевело на 15,8%.

В докладе Eurobank EFG подчеркивается, что цены на недвижимость в Греции в настоящий момент на 14% ниже пиковых показателей I квартала 2008 года и фактически достигли уровня 2005 года. По данным анализа консалтинговой компании Knight Frank, падение цен на рынке недвижимости Греции за последние три года соответствует динамике их изменения в Ирландии в прошлом году.

Несмотря на кажущуюся дешевизну жилья, греки не раскупают старые дома и квартиры, и объемы продаж жилья в Греции снова снижаются. Банковские кредиты становятся все менее доступными для населения. Вместо утверждения новых программ по выдаче кредитов, банки концентрируются на сборе долгов с заемщиков. Однако, по мнению экспертов, падение спроса со стороны местных покупателей обусловлено скорее нежеланием приобретать жилье, нежели финансовыми сложностями.

Однако вероятность подыскать добротный старый дом на греческом побережье при этом увеличивается. Напомним, что в августе 2011 года были внесены поправки в процедуру приобретения недвижимости иностранцами в приграничных регионах, что должно привлечь покупателей из-за рубежа.

ВЕЛИКОБРИТАНИЯ

Совет ипотечных кредиторов Великобритании (The Council of Mortgage Lenders - CML) опубликовал статистику по выдаче ипотечных кредитов за ноябрь 2011 года.

В ноябре 2011 года было выдано 47 тыс. ипотечных кредитов на сумму £6,9 млрд, что на 4% в количественном и на 5% в стоимостном выражении больше по сравнению с предыдущим месяцем. В годовом исчислении прирост составил 3% в количественном и 5% в стоимостном выражении. Объем кредитов, выданных для рефинансирования ранее выданных кредитов, также увеличился. В частности, было выдано 31,2 тыс. таких кредитов на сумму £4 млрд, что на 5,8% больше в количественном выражении и на 8% в стоимостном выражении. В годовом исчислении рост данного показателя составил 1,6% и 5% в количественном и стоимостном выражении соответственно.

Количество кредитов, выданным заемщикам, впервые приобретающим жилье, в ноябре 2011 года составило 17,3 тыс. кредитов на сумму £2,1 млрд, что на 4% в количественном и на 5% в стоимостном выражении больше по сравнению как с октябрём 2011 и ноябрём 2010 года.

Количество кредитов, выданных заемщикам, улучшающим свои жилищные условия, в отчетном периоде увеличилось на 5% в количественном и на 4% в стоимостном выражении относительно октября 2011. В годовом исчислении увеличение составило 2% как в количественном, так и стоимостном выражении.

Доля кредитов с фиксированной ставкой в ноябре 2011 года составила 65%, увеличившись на 3% по сравнению с предыдущим месяцем, что является максимальным значением за последние два года. Эксперты объясняют данный факт тем, что потенциальные заемщики оценивают возможный рост процентных ставок, в связи с чем предпочитают зафиксировать текущий уровень ставок на весь срок кредита.

Недвижимость в Ирландии продается за полцены

Результаты исследований двух независимых источников демонстрируют, что со времен безудержного ажиотажа на рынке недвижимости Ирландии, который наблюдался в 2007 году, цены на дома и квартиры упали более чем в два раза.

Как отмечает The Irish Echo, многие домовладельцы и собственники квартир не в состоянии выплачивать долги по кредитам,

Основные макроэкономические показатели Великобритании

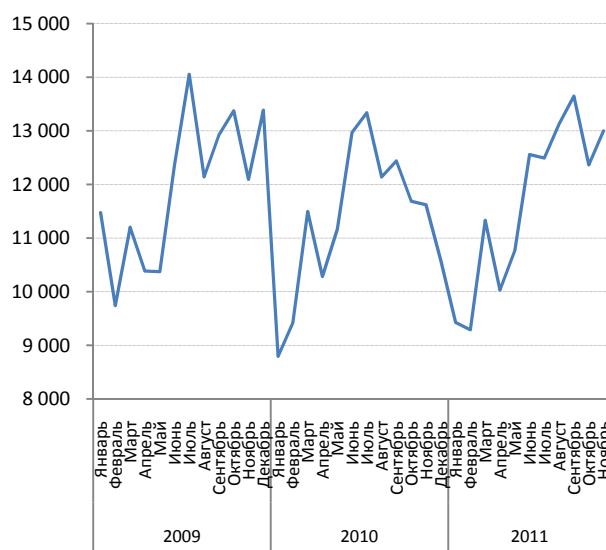
Ставка Банка Англии	0,5%	ВВП, млрд GBP (II кв. 2011 г.)	374 274 ▲
FTSE 100	5 697 ▲	ИПЦ (октябрь 2011 г. к октябрю 2010 г.)	105,0% ▼
USD/GBP	0,66 ▲	Безработица (октябрь 2011 г.)	4,9% ▲
EUR/GBP	0,83 ▼		
Источники: Reuters, Bloomberg			

Рынок ипотеки Великобритании

	ноябрь 2011	октябрь 2011
Объем ипотечного кредитования, млрд фунтов стерлингов	6,9	6,5
Количество кредитов на покупку жилья, тыс. шт., в т. ч.	47	44,5
- заемщикам, приобретающим жилье впервые, тыс. шт.	17,3	16,4
- заемщикам, улучшающим жилищные условия, тыс. шт.	29,8	28,0
Количество рефинансированных кредитов, тыс. шт.	31,2	28,9

Источник: The Council of Mortgage Lenders

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



Источник: The Council of Mortgage Lenders

однако продажа жилья не решает этой проблемы.

Средняя стоимость недвижимости в настоящий момент не превышает €175 тыс., хотя до начала кризиса, в 2007 году, аналогичные по качеству объекты предлагались по цене как минимум в €366 тыс.

По данным исследования портала Daft.ie в IV квартале 2011 года цены на жилье снизились почти на 8%, что оказалось самым значительным падением за последние годы. Снижение цен на жилье в Дублине составило 8,9%, в Корке - 5,4%. За весь 2011 год стоимость жилой недвижимости в среднем по стране упала на 18%, считают эксперты. Таким образом, за один год дома и квартиры в Ирландии подешевели настолько же, насколько они потеряли в цене за период с 2007 по 2010 гг.

Согласно результатам анализа, который проводился порталом MyHome.ie, средняя сумма сделки в Дублине опустилась до уровня 2000 года. По сравнению с III кварталом 2006 года, цены на недвижимость в Ирландии обвалились на 43%, в Дублине - на все 50%, считают аналитики. Снижение цен на недвижимость за весь прошлый год составило около 13%, при этом цены на жилье в последнем квартале 2011 года снизились на 2,4%. Менее всего подешевело жилье в новостройках, стоимость таких объектов недвижимости составляет около €230 тыс. На вторичном рынке цены на жилье снизились в среднем на 2,5%, до €237 тыс.

Напомним, что в середине 2012 года правительство Ирландии намерено внести поправки в схему налогообложения сделок с недвижимостью.

ИЗРАИЛЬ И ОАЭ

Жилье в Израиле продолжает дешеветь

Во второй половине 2011 года средняя стоимость жилья в Израиле оказалась на 3,3% ниже по сравнению со II кварталом. Эксперты констатируют: падение цен обусловила политика министерства финансов и министерства жилищного хозяйства страны.

Как пишет израильский портал Globes.co, в 2011 году цены выросли лишь на 2%, в то время как в 2010 году подъем составил 9%. Генеральный директор института Geocartography Рина Дегани отмечает, что падение цен коснулось квартир высокого ценового сегмента, стоимость которых составляет больше 2 млн шекелей (€408 тыс.). Одновременно менее дорогие квартиры, цены на которые не превышают 1,5 млн шекелей (€306 тыс.), наоборот, продолжили расти в стоимости.

«Цены на жилье упали в наиболее востребованных районах, где расположены дорогие квартиры. Например, в Тель-Авиве и Шароне. Жилье здесь подешевело на 3,2 - 4,2%», – добавляет специалист. Эксперты не спешат делать прогнозы на 2012 год. Однако, по их мнению, стремительное падение цен на жилье не предвидится в том случае, если экономике страны не будет нанесен вред, и уровень безработицы не будет расти.

В Дубае выросли объемы продаж недвижимости Согласно официальным данным, за прошедший год количество сделок с недвижимостью в Дубае увеличилось на 20% относительно 2010 года.

В статистику Земельного департамента попали непосредственно продажи, выданные ипотечные кредиты, ипотечные портфели, сделки с отложенным платежом и прочие виды сделок, пишет Arabian Business. Совокупный объем сделок достиг \$38,9 млрд.

По словам генерального директора Департамента, Султана Бутти бин-Меджрина, эти данные свидетельствуют о том, что рынок недвижимости Дубая вновь стал привлекательным для инвесторов.

Помимо усилий по привлечению инвестиций, власти Дубая уделяли внимание повышению прозрачности рынка. Так, Управление по регулированию рынка недвижимости Дубая (RERA) опубликовало список из 23 подозреваемых компаний, которые занимаются риэлтерской или брокерской деятельностью на местном рынке недвижимости, но не указывают номера лицензий в рекламных объявлениях.

Однако в конце года имидж Дубая подпортила девелоперская компания Nakheel, которая решила взимать плату за доступ на пляж с жильцов

элитного комплекса Palm Jumeirah, что вызвало негодование владельцев и арендаторов квартир в комплексе.

ОМАН

Подогреваемый высокими ценами на нефть, и поддерживаемый сильной экономикой, рынок жилой недвижимости Омана, по всей видимости, останется столь же устойчивым в 2012 году. По мнению аналитиков в условиях продолжающегося превышения предложения над спросом, ключевыми фигурами на этом рынке будут покупатели и арендаторы.

Международная компания Cluttons, являющаяся ведущим экспертом, который, начиная с 1986 года, отмечал наличие стабильного предложения на рынке Омана, утверждает, что поскольку средний бюджет арендаторов за последние годы уменьшился, повысился уровень их ожиданий: они стремятся получить за те же деньги услуги более высокого качества и объема.

Арендаторы продолжают искать помещения с хорошей планировкой и высоким качеством отделки, с современной обстановкой и высококачественными устройствами и приспособлениями, архитектурно-ландшафтным пространством, эффективным техническим обслуживанием и местами для отдыха. Очевидным является тот факт, что арендаторы все больше готовы идти на уступки в вопросах, касающихся размера и местоположения арендуемого помещения, но не его качества.

Cluttons ожидает, что двухуровневый рынок будет продолжать развиваться в тех районах, где арендные ставки объектов недвижимости с хорошей планировкой, отвечающей потребностям арендаторов, являются стабильными и, следовательно, высок коэффициент занятости. И наоборот, стоимость объектов недвижимости с плохой планировкой или плохим качеством строительных работ и отделки снижается наряду со снижением коэффициента занятости. В 2012 году арендодателям придется вести более жесткую конкуренцию и обеспечивать необходимое соотношение цены и качества для того, чтобы удовлетворить желания арендаторов.

Что касается продажи недвижимости, этот рынок по-прежнему останется неустойчивым и, до некоторой степени, непредсказуемым, поскольку покупатели и продавцы придерживаются выжидательной политики. Касательно новых планов строительства жилья, вводимого в строй в 2012 году, как на национальных, так и на международных рынках, Cluttons стоит на позициях осторожного оптимизма в отношении роста объемов продаж объектов жилой недвижимости.

В настоящее время в секторе коммерческой недвижимости большая часть офисных помещений в Маскате относится к классу В или С; количество

офисных помещений класса А ограничено. Cluttons полагает, что в следующем году ситуация изменится, поскольку в ближайшее время планируется введение в строй нескольких крупных офисных комплексов класса А.

Четыре офисных комплекса, строительство которых было недавно или будет вскоре завершено, позволят вывести на рынок около 158 тыс. кв. м. дополнительных офисных помещений класса А. В связи с увеличением объемов предлагаемых офисных помещений после ввода в эксплуатацию новых офисных комплексов Cluttons ожидает некоторого снижения арендных ставок.

Спрос на офисные помещения в столице Омана в ближайшие 12 месяцев останется относительно стабильным. Львиная доля спроса будет по-прежнему приходиться на офисные помещения площадью до 500 кв. м. Свободная (открытая) планировка, обеспечивающая достаточную гибкость при размещении в офисном здании небольших арендаторов, по мнению Cluttons, будет играть существенную роль. Для привлечения арендаторов офисные здания должны располагать достаточным количеством парковочных мест. Несмотря на значительный интерес к офисным помещениям класса А, многие арендаторы по-прежнему будут не готовы платить значительно больше, чем за офисы класса В в аналогичном районе.

«Совершенно ясно, что в 2012 г. количество офисных помещений в Маскате существенно увеличится. Рынок офисной недвижимости характеризуется высоким уровнем конкуренции; арендодателям необходимо будет использовать опережающую стратегию для того, чтобы удержать арендаторов» - подчеркивается в отчете. Cluttons ожидает, что широкое применение получат такие методы, как аренда с первоначальным бесплатным периодом или аренда с постепенным повышением арендной ставки. Для привлечения и удержания арендаторов ключевыми факторами будут высокое качество предоставляемых услуг и профессиональное управление объектами недвижимости.

Общая площадь помещений для розничной торговли в специализированных торговых центрах Маската составляет около 300 тыс. кв. м. Она не включает площадь отдельных торговых точек на первых этажах зданий и торговых помещений в зданиях смешанного назначения, которые преобладают в Руви, Губра Норт и Аль-Кувэр. В ближайшие 18 месяцев в Маскаре будет выстроено еще 100 тыс. кв. м. торговых площадей.

КИТАЙ

Власти Китая ужесточают подход к иностранным инвесторам в недвижимость. Министерство торговли КНР обратилось с просьбой к властям провинций усилить наблюдение за инвестициями в недвижимость с участием иностранцев и уделять больше внимания контролю над рисками в секторе недвижимости.

В заявлении Министерства говорится о том, что девелоперы, находящиеся на иностранном финансировании, не должны извлекать прибыль из покупки и перепродажи проектов в области недвижимости.

Кроме того, Министерство будет вести строгий мониторинг всех сделок с участием иностранных инвесторов вместе с Министерством земельных и природных ресурсов и Государственным управлением по валютным рынкам.

Дополнительно власти Китая собираются в течение этого года распространить программу введения налога на недвижимость по всей стране.

Подобные меры правительство КНР принимает для того, чтобы остудить местный рынок недвижимости и сделать жилье более доступным для населения. Частичный эффект они уже возымели: как пишет *IBTimes*, в декабре цены на жилье в Китае падали в месячном исчислении четвертый месяц подряд.

Власти Шанхая намерены и дальше сбивать цены на недвижимость

В первой декаде января 2012 года мэр Шанхая Хань Чжэн официально подчеркнул, что правительство города продолжит придерживаться выработанных ранее мер по охлаждению рынка жилья, чтобы не допустить роста цен на квартиры в новых домах.

Хань Чжэн абсолютно уверен в правильности поставленных целей и задач, отмечает *China Daily*. В частности, ещё в 2011 году власти Шанхая приложили массу усилий, чтобы сократить объемы кредитования населения и ограничить количество объектов недвижимости, которые могут находиться в частной собственности граждан.

В дальнейшем правительство Шанхая планирует выделять больше земельных участков для строительства новых домов, сделать их более доступными для девелоперов и продолжит реформу налогообложения в сфере недвижимости.

Основные макроэкономические показатели Китая

Ставка по кредитам	6,56% ▲	ВВП, млрд CNY (II квартал 2011 г.)	10 815 ▲
SHANGHAI SE COMPOSITE	2 245 ▲	ИПЦ (ноябрь 2011 г. к ноябрю 2010 г.)	104,2% ▼
USD/CNY	6,30 ▼	Безработица (III квартал 2011 г.)	4,1%
EUR/CNY	7,99 ▲	SHIBOR3M	5,46% ▼
GBP/CNY	9,66 ▲	SHIBOR6M	5,42% ▼

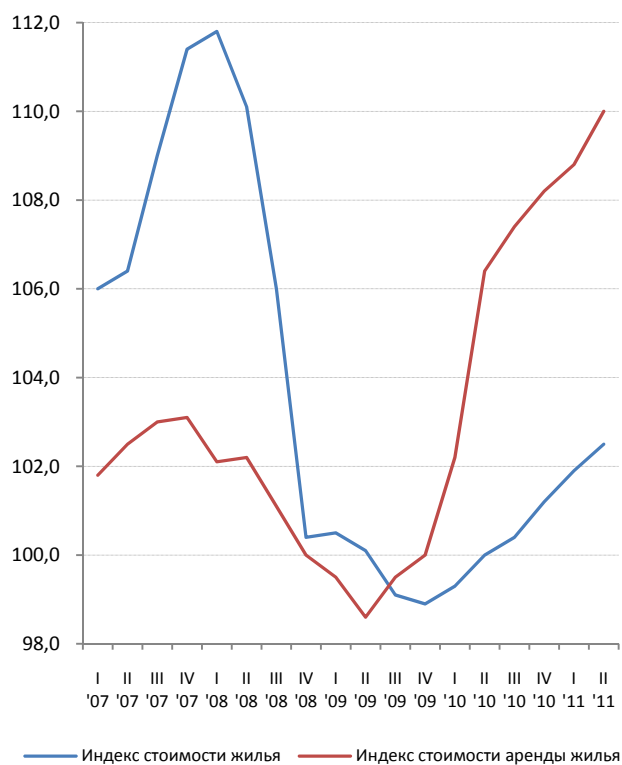
Источники: Reuters, Bloomberg

Рынок жилья Китая

	октябрь 2011	сентябрь 2011
Индекс объема завершеного строительства в годовом исчислении		17,9
Индекс объема строительства в годовом исчислении		26,1
Индекс объема инвестиций в жилищное строительство	32,7	35,3
Объем инвестиций в жилищное строительство, трлн CNY		3 690

Источники: Reuters

Индекс стоимости недвижимости в Китае



Источник: Reuters

По словам мэра, власти намереваются увеличить объемы строительства недорогих квартир для покупателей с низким и средним уровнем доходов. Вырастет и количество домов, где апартаменты будут сдаваться в аренду по низким ценам, чтобы обеспечить жильем малоимущие слои населения. Напомним, что попытки охладить раскалившийся рынок недвижимости Китая принесли первые результаты еще в конце 2011 года. В частности, в ноябре 2011 года был зарегистрирован месячный спад цен на новые апартаменты по меньшей мере в 50 из 70 крупнейших городов Поднебесной. Снижение цен на жилье в большинстве городов стало первым за трехлетний период. В Шанхае падение цен на "первичку" было отмечено в октябре 2011 года. На протяжении всего прошлого года средняя цена кв. мю в новостройках Китая составляла 22 432 юаней или \$3 532.

Девелоперы в Китае ожидают снижения цен в 2012 г.

Вялый рынок и наличие больших объемов непроданного нового жилья приведут к усилению давления на китайских девелоперов и могут заставить их снизить цены для того, чтобы стимулировать продажи.

В последнем отчете «Рынок недвижимости Поднебесной» консалтинговой компании Knight Frank указывается, что «теперь, когда цены на жилую недвижимость, похоже, стали управляемыми, правительство Китая вряд ли будет еще больше ужесточать кредитную политику. Однако в 2012 г. вряд ли можно ожидать ее смягчения».

«В этом году произойдет лишь незначительное изменение цен, поскольку местные органы власти корректируют свою политику с учетом ситуации в каждом из городов. Хотя произойдет значительное снижение объемов сделок с элитными квартирами, цены несколько увеличатся в Шанхае и Пекине и останутся стабильными в Гуанчжоу».

Несмотря на нестабильность мировой экономики прогноз Knight Frank, касающийся экономического роста Китая, остается позитивным. Отмечено, что возрастет спрос на высококачественную коммерческую недвижимость.

Быстрый рост национальных и международных компаний и нехватка офисных помещений класса А, а также крупных торговых центров означают, что в 2012 г. арендные ставки и цены на коммерческую недвижимость в крупнейших городах будут продолжать расти. Согласно прогнозу, содержащемуся в отчете, в 2012 году арендные ставки и цены на офисные помещения класса А могут вырасти соответственно на 15 и 10% в

Шанхае, за которым с небольшим отрывом будут следовать Гуанчжоу и Пекин.

В Гонконге тенденции рынка недвижимости будут зависеть от экономических показателей, которые будут достигнуты в этом регионе. В отчете подчеркивается, что определенное влияние на эти показатели окажет кризис суверенного долга в странах еврозоны и США.

Спрос на офисные посещения в 2012 году будет оставаться слабым, что вызовет снижение арендных ставок. На рынке жилья в 2012 г., скорее всего, произойдет снижение цен на квартиры в районах массовой застройки, которое составит 10-15%.

Вместе с тем, недостаточный объем предложения в секторе элитного жилья приведет к замедлению темпов снижения цен: их уровень в 2012 году составит не более 10%.

Согласно информации, предоставленной компанией China Vanke, являющейся крупнейшим китайским девелопером, меры, к которым прибегло правительство для обуздания инфляции на рынке жилья, привели к падению на 30% объемов продаж компании в декабре 2011 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

Китай рассматривает возможность введения ограничений на покупку недвижимости иностранными инвесторами

Согласно заявлению Министерства коммерции КНР Китай планирует введение ограничений на покупку китайской недвижимости иностранными инвесторами. Министерство требует, чтобы местные органы власти усилили надзор за инвестициями в недвижимость, в частности, за сделками с участием иностранных инвесторов, и предусмотрели меры по снижению рисков в секторе недвижимости.

В заявлении отмечено, что иностранным инвесторам будет запрещено извлекать прибыли путем совершения сделок купли и перепродажи объектов недвижимости в Китае.

Министерство подчеркнуло, что оно будет осуществлять пристальный контроль за всеми сделками с недвижимостью совместно с Министерством земли и природных ресурсов Китая, а также Государственной администрацией валютного обмена.

Планируется также проведение налоговых реформ, касающихся сектора недвижимости. В 2012 году в Китае начнется реализация пилотной программы налоговой реформы, и продолжится более активная реализация налоговой реформы, касающейся природных ресурсов Китая.

Пилотная программа налогообложения недвижимости, которая стартует в Чонгджинге и Шанхае, затем распространится и на другие регионы страны. Ее целью является снижение цен на жилую недвижимость.

Споры по поводу предложенных правительством мер, касающихся рынка недвижимости, разгораются. Обнаружилось, что вопреки предписанному правительством ужесточению контроля в ключевом для Китая секторе некоторые местные органы власти наоборот стремятся вводить более мягкие требования.

В то время как в Пекине, Циндао и Хайкоу введены ограничения на сделки по покупке жилья и ужесточены требования к инвесторам и девелоперам, в других регионах Китая местные органы власти противятся реализации предложенных правительством мер, направленных на оказание помощи заемщикам, приобретающим жилье в первый раз.

Причиной этого является вызванное реализацией таких мер снижение доходов, поступающих в местный бюджет, уменьшение стоимости земельных участков и объемов продаж жилой недвижимости. Указанные меры включают в себя ограничения, на покупку объектов жилой недвижимости, увеличение размера первоначального взноса для покупателей, повторно приобретающих жилье, более жесткие стандарты андеррайтинга и ограничения, касающиеся финансирования девелоперских компаний.

Объем продаж жилой недвижимости в крупных городах Китая начал существенно снижаться по сравнению с предшествующим годом; средние цены на недвижимость в ноябре 2011 года снижались уже второй месяц подряд. Аналитики связывают эти тенденции с реализацией начатой еще 2 года назад Пекином кампанией по ужесточению мер в секторе недвижимости.

Эксперты связывают перспективы экономического роста Китая с тем, удастся ли правительству и в 2012 г. поддерживать стабильность рынка недвижимости, основного сектора китайской экономики.

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. www.prian.ru
6. www.chinapro.ru
7. Reuters Eikon (информационный терминал)
8. www.rusipoteka.ru

Аналитический центр АИЖК

Контакты:

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