

Еженедельный обзор рынка жилья и ипотечного жилищного кредитования

I. СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА

30 ноября 2009 г.

1.1. США

• Американская ипотечная компания Fannie Mae планирует повысить минимальные требования к оценке потенциальных заемщиков в декабре текущего года и ограничить отношение объема общей задолженности, которые заемщики могут брать на себя, к их доходам.

Начиная с 12 декабря 2009 года автоматическая система оценки заемщиков, которую использует государственная компания Fannie Mae, будет отсекаать клиентов, у которых значение так называемого кредитного счета окажется меньше 620 пунктов из 850 возможных. Предыдущая линия отсечения проходила на отметке в 580 пунктов. Также не смогут претендовать на получение ипотеки лица, чьи ежемесячные процентные выплаты по ней должны будут превысить 45% от их дохода. Эти условия, как и прежде, касаются тех заемщиков, которые способны оплатить не менее 20% первоначального взноса. Источник: K2Kapital

• МВФ увеличил до объем средств для использования помощи странам, пострадавшим от мирового финансового кризиса, с \$500 млрд. до \$600 млрд.

Глава МВФ Доминик Стросс-Кан (Dominique Strauss-Kahn) заявил, что решение об увеличении объема средств является важным шагом, укрепляющим эффективность фонда NAV в деле борьбы с последствиями мирового финансового кризиса. NAV является соглашением о предоставлении кредитных средств между МВФ и группой стран и институтов. Средства, выделяемые фонду членами NAV, используются МВФ для борьбы кризисными явлениями в мировой финансовой системе, а также для предотвращения краха этой системы.

К 26 нынешним членам программы присоединятся еще 13 стран - потенциальных новых членов программы. МВФ принял решение увеличить гибкость программы, а также установить перечень кредитных условий для предоставления дополнительных средств в рамках реализации программы.

Источник: K2Kapital

Основные макроэкономические показатели США

www.bloomberg.com
www.bankrate.com

ФРС США	0,25%	ВВП, в млрд. USD (3 квартал 2009 г.)	14 301,0 ▲
DowJones	10 309,92 ▼	ИПЦ (октябрь 2009 г. к октябрю 2008 г.)	99,82 ▲
S&P500	1 091,49 ▲	Безработица (октябрь 2009 г.)	10,2% ▲
EUR/USD	1,50 ▲	GBP/USD	1,65
Оборот розничной торговли, млрд. USD			347,483 ▲

Ставки по ипотечным кредитам в США

www.bloomberg.com

	На текущей неделе	На предыдущей неделе	Год назад
30 Fixed Rate	4,97 ▼	5,03	5,76
15 Fixed Rate	4,48 ▼	4,53	5,50
5/1 ARM	4,24 ▲	4,06	5,95
30 Fixed jumbo	5,89 ▼	5,90	7,26
5/1 jumbo ARM	4,81 ▲	4,67	6,18

Индексы ипотечного рынка США

(изменение к прошлой неделе, базовый период – 16 марта 1990 года)

www.mortgagebankers.com

MCI объем заявок на ипотечный кредит	591,15 ▼
Индекс рефинансирования (Refinance Index)	2 667,27 ▼
Индекс покупки (Purchase Index)	242,68 ▲
Доля рефинансированных кредитов	71,7% ▼
Выдача кредитов с плавающей ставкой	5,3% ▼

• По данным отчета Национальной ассоциации риэлтеров США (National Association of Realtors), продажи на вторичном рынке жилья, включая односемейные дома, таунхаусы и кондоминиумы, в октябре 2009 года увеличились на 10,1% - до 6,1 млн. единиц (с учетом сглаженной годовой сезонности) по сравнению с сентябрем текущего года, когда данный показатель составлял 5,54 млн. единиц. По сравнению с октябрём 2008 года, когда продажи составили 4,94 млн. единиц, продажи выросли на 23,5%.

Количество домов, находящихся в экспозиции в октябре 2009 года, составило 3,57 млн. единиц, что ниже на 3,7%, чем в сентябре.

Средняя стоимость жилья всех типов домов на вторичном рынке в октябре 2009 года составила \$173,1 тыс., снизившись, таким образом, на 7,1% по сравнению с октябрём 2008 года.

• Продажи односемейных домов выросли в октябре 2009 года на 9,7%, и составили 5,33 млн. единиц (с учетом сглаженной годовой сезонности). В сентябре 2009 года данный показатель составлял 4,86 млн. ед., в октябре 2008 года - 4,39 млн. единиц, что на 21,4% меньше показателя октября 2009 года. Средняя стоимость односемейных домов снизилась за год на 6,8%, и в октябре 2009 года составила \$173,1 тыс.

• Продажи жилья в кондоминиумах в октябре 2009 года по сравнению с сентябрем выросли на 13,2%, с 680 тыс. единиц до 770 тыс. единиц (с учетом сглаженной годовой сезонности), и на 40,8% - по сравнению с октябрём 2008 года, когда этот показатель составил 547 тыс. единиц. Средняя стоимость жилья в кондоминиумах в октябре 2009 года составила \$172,9 тыс., что на 10,4% меньше, чем по данным октября 2008 года.

• В региональном разрезе сложилась следующая ситуация :

- на Северо-Востоке продажи на вторичном рынке жилья в октябре 2009 года выросли на 11,6% по сравнению с сентябрем, и составили 1,06 млн. единиц. По сравнению с октябрём 2008 года рост составил 27,7%. Средняя стоимость жилья по сравнению с октябрём 2008 года снизилась на 2,6% и составила \$235,4 тыс.

- на Среднем Западе продажи на вторичном рынке жилья в октябре 2009 года выросли на 14,4% по сравнению с сентябрем, и составили 1,43 млн. единиц. По сравнению с октябрём 2008 года рост составил 28,8%. Средняя стоимость жилья по сравнению с октябрём 2008 года выросла на 1,1% и составила \$146,6 тыс.

- на Юге продажи на вторичном рынке жилья в октябре 2009 года выросли на 12,7% по сравнению с сентябрем, и составили 2,3 млн. единиц. По сравнению с октябрём 2008 года рост составил 25,7%. Средняя стоимость жилья по сравнению с октябрём 2008 года снизилась на 6,3% и составила \$151,1 тыс.

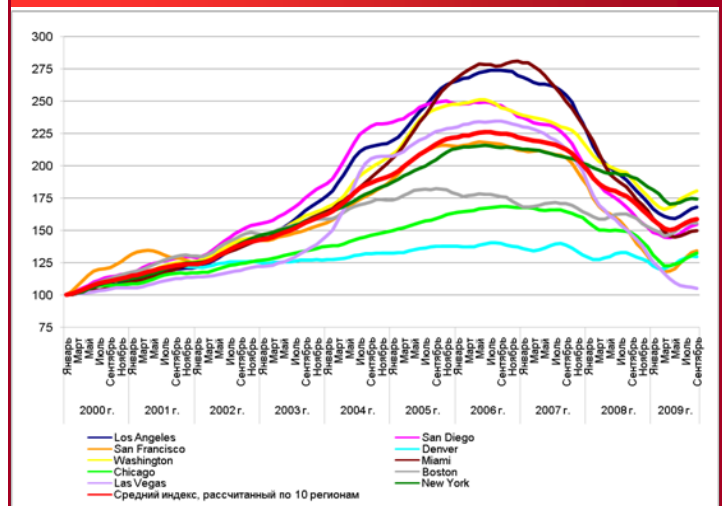
- на Западе продажи на вторичном рынке жилья в октябре 2009 года выросли на 1,6% по сравнению с сентябрем, и составили 1,31 млн. единиц. По сравнению с октябрём 2008 года рост составил 12%. Средняя стоимость жилья по сравнению с октябрём 2008 года снизилась на 14,7% и составила \$220,2 тыс.

Рынок жилья США
(показатели в годовом исчислении)
www.realtor.org, www.bankrate.com

	Октябрь 2009	Сентябрь 2009
Новое строительство, тыс. ед.	501	479
Строительство жилья (в т. ч. завершение ранее начатого), в тыс. ед.	529	598
Продажи существующего жилья, в тыс. ед.	6 100	5 540
Продажи вновь построенного жилья, в тыс. ед.	430	405
Средняя цена жилья (вторичный рынок), в тыс. USD	173,1	174,9
Средняя цена жилья (первичный рынок), в тыс. USD	216,6	211,8

Индекс цен на жилье в разрезе регионов, 2000-2009 гг.

10 S&P/Case-Shiller Home Price Indices



Доходность облигаций США
(данные Reuters)

	Казначейские облигации	Fannie Mae	Freddie Mac
3 M	0,03 ▼	0,06 ▼	0,06 ▼
6 M	0,13 ▼	0,14 ▼	0,14 ▼
5 Y	2,03 ▼	2,30 ▼	2,19 ▼
10 Y	3,20 ▼	3,19 ▼	3,55 ▼
30 Y	4,21 ▼	4,70 ▼	4,70 ▼

1.2. Канада

• The Teranet-National Bank Composite House Price Index (индекс, который рассчитывает количество односемейных домов, которые были проданы два и более раза) в целом по стране за сентябрь 2009 года увеличился на 1,3% по сравнению с августом.

Данный индекс показывает позитивную динамику уже пятый месяц подряд. В то же время, в годовом выражении величина этого индекса в сентябре снизилась на 1,8%.

Несмотря на то, что данный индекс не дает показателей в стоимостном выражении, можно заключить, что низкие ставки по ипотеке значительно увеличивают спрос. Таким образом рынок жилья демонстрирует устойчивую позитивную динамику на фоне относительно слабых позиций других секторов национальной экономики.

• Самое большое месячное увеличение индекса - на 2,1% - зафиксировано в Ванкувере, далее следует Торонто с ростом в 1,5%. В провинции Калгари увеличение составило 1,1%, в Оттаве - 0,9%, а в Галифаксе - 0,6%.

• После прохождения острой фазы кризиса в прошлом году, рынок жилья Канады очень быстро восстановился. В октябре 2009 года объем продаж на рынке вторичного жилья увеличился до рекордного уровня. Однако происходящее в настоящее время оживление в некоторых сегментах экономики, и, в частности, на рынке недвижимости, может послужить причиной возникновения новых "пузырей".

Следует отметить, что рынку жилья Канады удалось избежать сильного снижения, такого как в США и других западных странах, в том числе и потому, что канадские банки придерживались традиционных способов кредитования, которые не подразумевали либерализацию условий выдачи кредитов.

По мнению аналитиков, Банк Канады (Bank of Canada) в ближайшее время не будет ужесточать кредитную политику путем повышения процентных ставок, и они сохранятся на прежнем уровне вплоть до середины 2010 года. Это подтверждают высказывания представителей монетарных властей. Например, глава Банка Канады Марк Карни (Mark Carney) заявил, что резкое повышение спроса на рынке жилья связано с реализацией отложенного спроса, сформированного в период проявления кризисных явлений в канадской экономике.

В то же время некоторые аналитики придерживаются иной точки зрения относительно величины процентных ставок в Канаде. В частности, Royal Bank of Scotland (RBC) прогнозирует снижение доступности жилья в Канаде до конца года в результате возможного небольшого увеличения ставок по ипотечным кредитам и переоценкой недвижимости.

Источник: Reuters

Основные макроэкономические показатели Канады

Учетная ставка	0,5%	ВВП, в млрд. CAD (2 квартал 2009 г.)	314,20 ▲
S&P/TSX COMPOSITE INDEX	11 464,4 ▼	ИПЦ (октябрь 2009 г. к октябрю 2008 г.)	114,6% ▼
USD/CAD	1,06 ▼	Безработица (октябрь 2009 г.)	8,6% ▲
EUR/CAD	1,59	GBP/CAD	1,75 ▼

Ставки по ипотечным кредитам в Канаде

	Сентябрь 2009	Август 2009	Сентябрь 2008
1 год	3,67%	3,75%	6,07%
3 года	4,21%	4,32%	6,11%
5 лет	4,97%	5,13%	6,16%

Основные показатели рынка ипотеки Канады

	2008 год	2007 год
Количество выданных ипотечных кредитов, в тыс. ед.	1 227,7	1 290,7
на покупку недвижимости на первичном рынке, в тыс. ед.	105,5	112,6
на покупку недвижимости на вторичном рынке, в тыс. ед.	1 122,2	1 178,1
Объем ипотечного кредитования, в млрд. CAD	216,3	218,5
на покупку недвижимости на первичном рынке, в млрд. CAD	26,4	26,1
на покупку недвижимости на вторичном рынке, в млрд. CAD	189,9	192,4

Рынок жилья Канады

	3 квартал 2009	2 квартал 2009
Разрешения, выданные на строительство, в млрд. CAD	2 913,65 *	2 704,34
Новое строительство, в ед.	42 934	35 798
В процессе строительства, в ед.	154 629	157 300
Построено, в ед.	45 363	46 636

* Данные за июль-август 2009 года

II. Соединенное Королевство

• Согласно данным Бюро национальной статистики Соединенного Королевства (UK National Statistics), внутренний валовой продукт (ВВП) Великобритании, по пересмотренным данным, в третьем квартале 2009 года снизился на 0,3% по сравнению со 2 кварталом.

Улучшение оценки британского ВВП связано с уточнением данных по обрабатывающей промышленности и сектору услуг. В июле – сентябре объем промышленного производства в Британии снизился на 0,1%, а не на 0,2%, как предполагалось ранее. Сектор услуг также сократился на 0,1%, а не на 0,2%. В связи с этим предыдущая оценка падения ВВП (- 0,4%) пересмотрена в сторону улучшения.

Банк Англии прогнозирует, что британская экономика выйдет из рецессии уже в четвертом квартале 2009 года. Согласно оценкам Банка Англии, ВВП Великобритании в 2010 году вырастет на 2,2% и на 4,1% - в 2011 году. Источник: K2Kapital

• Согласно данным Совета ипотечных кредиторов Великобритании (Council of Mortgage Lenders), в Шотландии объем ипотечных кредитов, предоставленных заемщикам, приобретающим жилье впервые, в третьем квартале 2009 года увеличился на 26% по сравнению со вторым кварталом, и составил 471 млн. фунтов стерлингов. Количество выданных кредитов выросло с 4,3 тыс. до 5,4 тыс. По сравнению с третьим кварталом 2008 года объем выданных ипотечных кредитов названной категории не изменился.

• Количество кредитов, предоставленных заемщикам, улучшающим жилищные условия, в Шотландии в третьем квартале 2009 года увеличилось на 15% по сравнению со вторым кварталом: с 7,2 тыс. до 8,3 тыс. кредитов на общую сумму в 1 млрд. фунтов стерлингов. Однако по сравнению с третьим кварталом 2008 года количество выданных кредитов названной категории уменьшилось на 15%.

• В целом в Шотландии в третьем квартале 2009 года было предоставлено 13,7 тыс. кредитов на покупку жилья, что на 19% больше, чем во втором квартале, но на 10% меньше, чем в третьем квартале 2008 года.

Средний размер кредита в третьем квартале 2009 года, также, как и во втором, составлял 73% от общей стоимости жилья или 2,7 от годового дохода заемщика.

• Рынок перекредитования в Шотландии остается очень слабым. В третьем квартале 2009 года с целью перекредитования было предоставлено 10 тыс. кредитов на общую сумму 1 млрд. фунтов стерлингов, что на 11% больше, чем во втором квартале, однако на 44% меньше, чем в третьем квартале 2008 года.

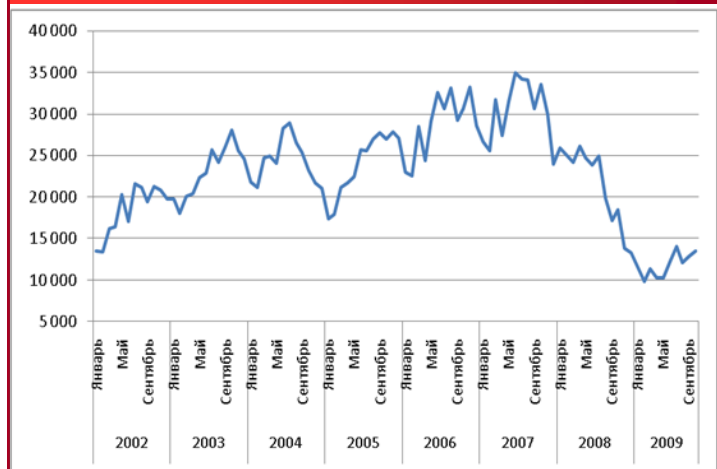
Основные макроэкономические показатели Великобритании (данные Reuters)

Банк Англии	0,5%	ВВП, в млрд. GBP (3 квартал 2009 г.)	339,75 ▼
FTSE 100	5 245,73 ▼	ИПЦ (октябрь 2009 г. к октябрю 2008 г.)	111,7% ▲
USD/GBP	0,61	Безработица (октябрь 2009 г.)	4,9%
EUR/GBP	0,91 ▲		

Рынок ипотеки Великобритании www.cml.org.uk

	Август 2009	Июль 2009
Объем ипотечного кредитования, в млрд. фунтов стерлингов (октябрь/сентябрь)	13,5	12,9
Количество кредитов на покупку жилья, в тыс. штук	52,7	56,0
заемщикам, приобретающим жилье в первый раз, в тыс. штук	19,2	20,4
заемщикам, улучшающим жилищные условия, в тыс. штук	33,4	35,7
Количество кредитов на перекредитование, в тыс. штук	32,0	34,0

Объем ипотечного кредитования в Великобритании, в млрд. фунтов стерлингов/месяц www.cml.org.uk



III. ЕВРОПЕЙСКИЕ СТРАНЫ

• Согласно исследованию компании Global Property Guide, в Европе в третьем квартале 2009 года наибольшее падение цен на жилье по сравнению с третьим кварталом 2008 года произошло в Латвии - на 59,7%. В квартальном исчислении цены на жилье в Латвии упали на 6,75%.

• Падение стоимости жилья в годовом исчислении отмечено в 17 из 27 стран, данные по которым поступили в распоряжение Global Property Guide. По величине годового снижения цен на жилье за Латвией следуют ОАЭ (- 48,1%), Болгария (- 28,7%), Исландия (- 21,2%), Россия (- 19,5%) и Словакия (-15,3%).

• В 10 странах, напротив, обозначился рост цен. Лидером стал Израиль, где жилье в третьем квартале 2009 года подорожало на 10,2% по сравнению с третьим кварталом 2008 года.

• Global Property Guide отмечает, что в отношении рынков жилья азиатские экономики (за исключением Таиланда) характеризуют тенденции, диаметрально противоположные тем, которые демонстрируют экономики стран Восточной Европы и ОАЭ. Первые демонстрируют уверенный рост и высокие цены на недвижимость, тогда как в последних экономический рост остановился и цены на недвижимость находятся на рекордно низких уровнях.

• В целом же аналитики Global Property Guide отмечают стабилизацию общемирового рынка недвижимости. Источник: K2Kapital

• Согласно данным Европейского Центрального Банка, объем кредитов частному сектору в Еврозоне в октябре 2009 года снизился на 0,8% по сравнению с показателем октября 2008 года, и на 0,3% по сравнению с показателем сентября. Кроме того, до 0,3% замедлился рост денежного предложения (M3), который рассматривается ЕЦБ как индикатор будущей инфляции. В то время как аналитики ожидали в октябре его роста на 0,7%. Это минимальный показатель M3 за весь период подсчета с 1981 года (в сентябре M3 увеличился на 1,8%).

• По мнению экспертов, замедление темпов роста денежной массы связано с резким скачком показателя M3 в октябре 2008 года, зафиксированным в самый разгар финансового кризиса. Поэтому текущую ситуацию не следует воспринимать слишком пессимистично.

• В ЕЦБ считают, что рост экономики еврозоны будет незначительным, если объемы кредитования не восстановятся, а компании и потребители не увеличат расходы. ЕЦБ снизил процентную ставку до рекордной отметки 1%, и накачивает банки ликвидностью с целью возобновить кредитование. Источник: K2Kapital

Основные макроэкономические показатели стран Еврозоны Данные (Reuters)

Ставка Европейского Центрального Банка (ЕЦБ) 1,00%

Libor 1m 0,24 ВВП, в млрд. EUR (2 квартал 2009 г.) 2 235 ▲

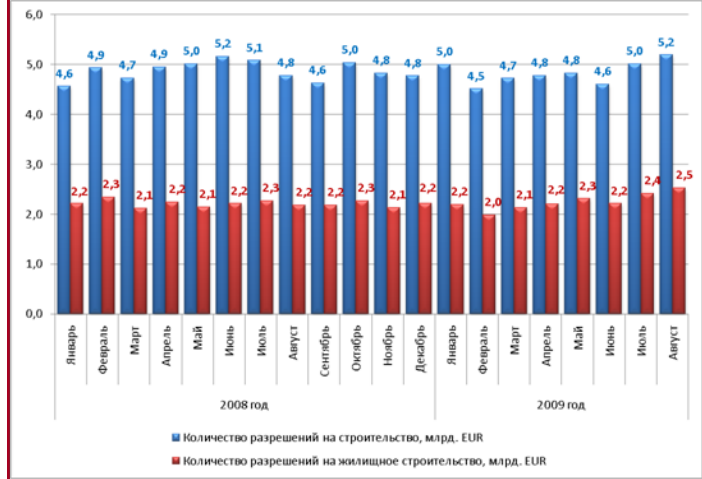
Euribor 6m 0,72 ▼ ИПЦ (октябрь 2009 г. к октябрю 2008 г.) 110,03% ▲

STOXX 50 2 465,28 ▼ Безработица (сентябрь 2009 г.) 9,2% ▲

USD/EUR 0,67 GBP/EUR 1,10 ▼

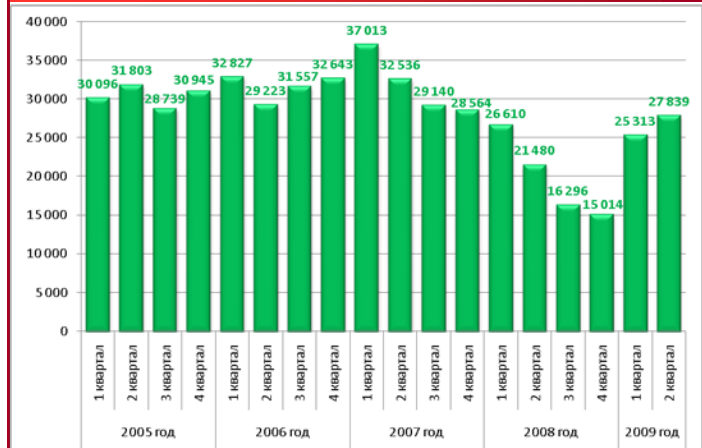
Рынок жилья Германии

(данные Reuters)



Количество продаж на первичном рынке жилья Франции, в ед.

(данные Reuters)



Европейский рынок секьюритизации

• На минувшей неделе Европейская Ипотечная Федерация (European Mortgage Federation) (EMF) опубликовала прогнозы по выпуску облигаций с покрытием (с обеспечением) в среднесрочной перспективе, согласно которым объем выпуска облигаций с обеспечением составит 168 млрд. евро в 2010 году.

• Облигации с покрытием в 2009 году стали одним из самых популярных инструментов фондирования для европейских финансовых институтов. В частности, в 2009 году впервые выпустили подобные долговые обязательства порядка 20 европейских финансовых организаций (в 2008 году – 18, в 2007 году – 13). Ожидается, что данная положительная динамика сохранится и в 2010 году. Одновременно с ростом количества участников рынка постепенно усиливается и региональная дифференциация. В 2009 году подобные сделки впервые были проведены в Швейцарии и Греции.

• Объем облигаций с покрытием, подлежащих погашению в 2008 году, составлял порядка 82 млрд. евро, в 2009 году – 107 млрд. евро. В 2010 году ожидается погашение облигаций более чем на 157 млрд. евро, что является своеобразным рекордом. Наибольший объем погашения ожидается в Германии (77 млрд. евро), Франции (23 млрд. евро) и Испании (22 млрд. евро).

Следует отметить, что не весь объем погашенных немецких облигаций с покрытием будет вновь эмитирован впоследствии. В частности, из общего объема облигаций на 77 млрд. евро, погашение которых ожидается в 2010 году, вновь будет эмитировано облигаций только на 30 млрд. евро. Это объясняется тем, что в Германии в 2005 году перестал действовать механизм гарантирования государством облигаций, выпускаемых сберегательными банками.

• Наибольшее увеличение объемов облигаций с покрытием ожидается во Франции – согласно прогнозу EMF, размер эмиссии в 2010 году составит порядка 34 млрд. евро. Это практически совпадает с данным показателем за 2009 год – 36 млрд. евро.

• Испания, Великобритания и Ирландия испытывают серьезные проблемы на рынке жилья, однако в 2010 году объем эмиссии облигаций с покрытием в этих странах ожидается выше, чем был в 2009 году.

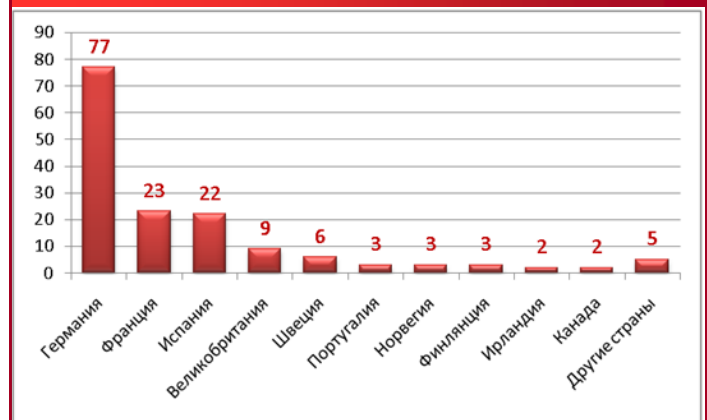
Такой прогноз основан на сведениях о том, что некоторым участникам удалось сохранить свои инвестиции, другие были дополнительно капитализированы государством. По прогнозу EMF объем выпуска по странам распределится следующим образом: Испания – 27 млрд. евро, Великобритания – 12 млрд. евро, а Ирландия – 8 млрд. евро.

• По мнению EMF, участники рынка ценных бумаг США не намерены эмитировать облигации с покрытием на европейских рынках.

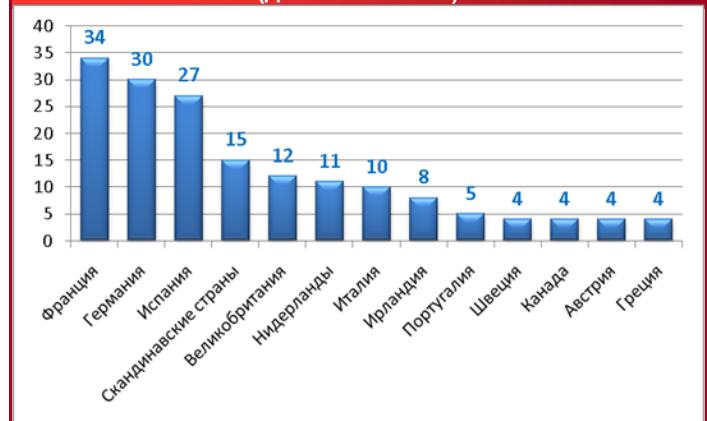
Объем выпуска облигаций в 2008 году, в млрд. евро (данные Reuters)

	Всего	в т.ч. ипотечные
Германия	152,9	57,3
Дания	113,5	113,2
Великобритания	104,2	104,2
Франция	79,6	59,7
Испания	55,9	54,2
Швеция	44,2	44,2
Норвегия	16,7	16,7
Другие	80,1	53,9

Объем погашения облигаций в 2010 году по странам, в млрд. евро (данные Reuters)



Прогноз объема выпуска облигаций по странам на 2010 год, в млрд. евро (данные Reuters)



IV. АЗИЯ

Китай

• Правительство Китая берет на себя обязательства по дальнейшему стимулированию экономического роста в 2010 году с тем, чтобы смягчить нежелательные последствия глобального финансового кризиса.

Хотя власти Китая подтвердили свою приверженность сравнительно мягкой кредитно-денежной и активной фискальной политике, объявленной год назад, при этом правительство использует гибкий подход для ее реализации. На последнем заседании Политбюро Компартии КНР прозвучало обещание сделать рост экономики устойчивым и сбалансированным. С этой целью Китай будет развивать устойчивый внутренний спрос, импорт, и стимулировать свои компании к вложению капитала за рубежом. В сложившихся условиях Китай стремится перенаправить рост на отрасли, ориентированные на внутренний рынок, в том числе в сферу услуг, которая потребляет меньше ресурсов, и не наносит серьезный ущерб окружающей среде. Источник: K2Kapital

• 27 ноября 2009 года Китай впервые разместил облигации государственного займа сроком на 50 лет. Министерство финансов КНР продало инвесторам облигации объемом 20 млрд. юаней (около \$2,9 млрд.) по ставке 4,30%.

Как отмечает Wall Street Journal, выпуск "сверхдолгих" гособлигаций правительством КНР связан не с необходимостью привлечения средств в казну, а с необходимостью удовлетворить спрос на такие инвестиционные инструменты со стороны страховых компаний и пенсионных фондов. Кроме того, китайские финансовые власти ставят долгосрочную задачу по развитию ликвидного и емкого рынка гособлигаций - по аналогии с американским рынком Treasuries. Источник: K2Kapital

Основные макроэкономические показатели

Китай
(данные Reuters)

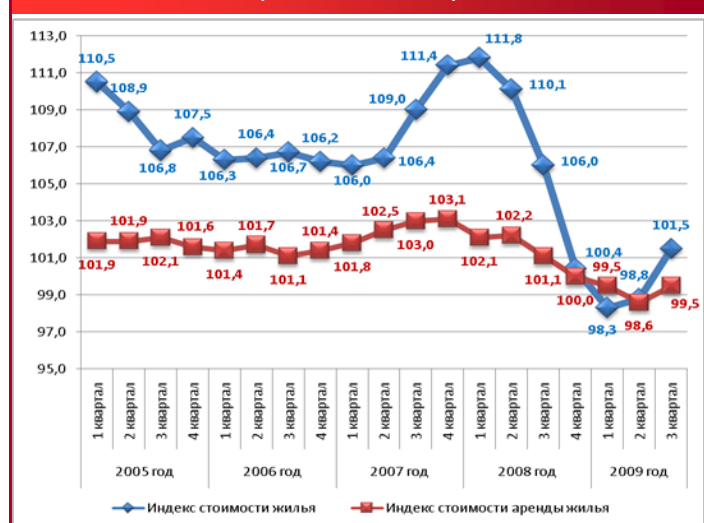
Ставка по кредитам	5,31%	ВВП, в млрд. CNY (3 квартал 2009 г.)	7 795,5 ▲
SHANGHAI SE COMPOSITE IX	3 195,3 ▼	ИПЦ (октябрь 2009 г. к октябрю 2008 г.)	99,5% ▲
SHIBOR 3M	1,89% ▲	Безработица (2008 г.)	4,2% ▼
SHIBOR 6M	2,58%	USD/CNY	6,83
SHIBOR 3M	1,80% ▲	EUR/CNY	10,22 ▲
SHIBOR 6M	1,86% ▼	GBP/CNY	11,24 ▼

Рынок жилья Китая
(данные Reuters)

	Сентябрь 2009	Август 2009
Индекс объема завершеного строительства в годовом исчислении	30,8	30,2
Индекс объема строительства в годовом исчислении	18,4	16,6
Индекс объема инвестиций в жилищное строительство	15,4	13,3
Объем инвестиций в жилищное строительство, в трлн. CNY	2,09	1,77

Индекс стоимости недвижимости в Китае

(данные Reuters)



V. Австралия

• Согласно заявлениям представителей Reserve Bank of Australia (RBA) в ближайшем будущем национальная экономика будет динамично развиваться благодаря повышению объемов инвестирования в добычу природных ресурсов, увеличения населения и роста доходов домохозяйств. В то же время монетарные власти страны склоняются к увеличению процентных ставок кредитования. Аналитики Credit Suisse оценивают вероятность повышения учетной ставки с текущих 3,5% до 3,75% на уровне 77%. В то же время существует мнение, что финансовый регулятор в ближайшее время примет решение о повышении ставки лишь до 3,69%, а к июню 2010 года ставка достигнет 4,5%. Австралия стала первой страной, входящей в G20, которая решила на увеличение процентной ставки с начала кризиса.

• О положительной динамике развития экономики страны свидетельствуют и данные по объемам завершенных строительных работ. В частности, в третьем квартале 2009 года объем завершенных строительных работ в стоимостном выражении увеличился на 2,2% по сравнению со вторым кварталом, и на 6,9% - по сравнению с третьим кварталом 2008 года, составив 39,63 млрд. AUD (\$36,5 млрд.).

По мнению экспертов, такое увеличение объема строительных работ обусловлено низкими ставками по ипотечным кредитам и стартом правительственной программы по финансированию строительства школ. Дополнительно в стране в настоящее время строится большое количество автомобильных и железных дорог, что влечет за собой увеличение объемов выполненных работ по прокладке инженерных коммуникаций.

Резкое увеличение объемов жилищного строительства отчасти вызвано высоким спросом азиатских стран на австралийские природные ресурсы, такие как уголь, железная руда и природный газ. За счет этого сохраняется высокий спрос на рынке труда, который способствует притоку иммигрантов, и, как следствие, повышенный спрос на жилье.

По мнению экспертов, сохранение существующего спроса на природное сырье будет и в дальнейшем способствовать увеличению населения, росту его доходов и, таким образом, поддерживать спрос на жилье.

• Поскольку на строительную отрасль приходится 16% от общего объема экономики, за счет нее в третьем квартале 2009 года можно ждать увеличения ВВП Австралии примерно на 0,4%. Свидетельством тому служит позиция UBS, который планирует пересмотреть свой прогноз по ВВП страны в сторону увеличения. При этом аналитики UBS уверены, что позитивная статистика по объемам строительства станет для RBA еще одной причиной продолжать повышать учетную ставку. По их мнению, учетная ставка RBA к первому кварталу 2010 года достигнет уровня 4,25%. Источник: Reuters

Основные макроэкономические показатели Австралии

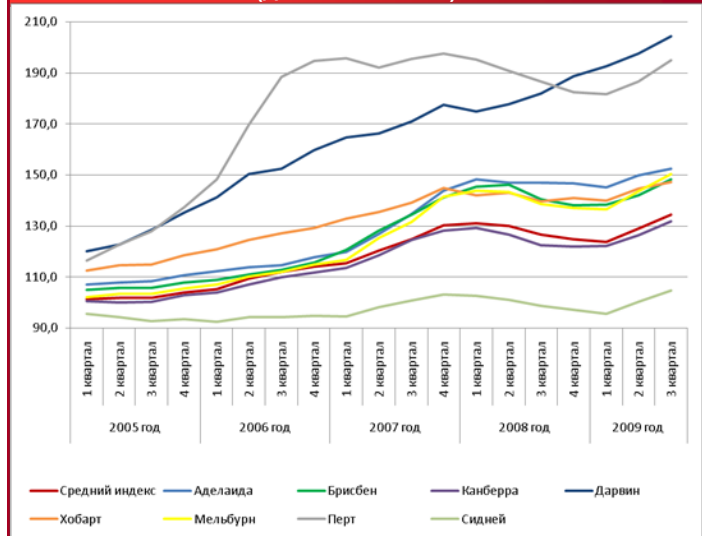
Учетная ставка	3,5% ▲	ВВП, в млрд. AUD (2 квартал 2009 г.)	272,54 ▲
ALL ORDINARIES INDX	4 715,5 ▼	ИПЦ (3 квартал 2009 г. к 3 кварталу 2008 г.)	101,3% ▼
USD/AUD	0,91 ▲	Безработица (октябрь 2009 г.)	5,38% ▼
EUR/AUD	1,65 ▲	GBP/AUD	1,82 ▼

Рынок жилья Австралии (данные Reuters)

	Сентябрь 2009 г.	Август 2009 г.
Количество разрешений на строительство недвижимости, млрд. AUD, итого	7,06	8,94
в том числе, на жилую недвижимость, в млрд. AUD	3,76	3,49
Количество разрешений на строительство жилья, в ед.	12 476	12 145
в том числе, на строительство частного жилья, в ед.	11 909	11 510
Продажи на первичном рынке жилья, в ед.	8 273	8 663

Индекс стоимости недвижимости на вторичном рынке жилья Австралии по регионам

(данные Reuters)



VI. Россия

• За период с 17 по 23 ноября 2009 года индекс потребительских цен (ИПЦ), по оценке Росстата, составил 100,1%, с начала месяца - 100,3%, с начала года - 108,4%. В 2008 году ИПЦ за период с 17 по 23 ноября составил 100,6%, в целом за ноябрь - 100,8%, с начала года - 112,5%).

• Банк России с 25 ноября 2009 года снизил ставку рефинансирования на 0,5 процентного пункта - до 9%. По официальному сообщению Банка России данное решение было принято в целях дальнейшего повышения доступности кредитных ресурсов для экономических субъектов и стимулирования конечного спроса. Возможность снижения процентных ставок обусловлена благоприятной тенденцией в динамике инфляции и последовательным снижением инфляционных ожиданий. Ставка по кредитам overnight также снижается на 0,5 процентного пункта и устанавливается в размере 9% годовых. Фиксированные ставки по операциям РЕПО снижаются на 0,5 процентного пункта. В течение 2009 года Банк России снижал ставку рефинансирования восемь раз начиная с 13% годовых. Предыдущее снижение ставки произошло 30 октября 2009 года - с 10% до 9,5%.

• 23 ноября 2009 года директор департамента банковского регулирования и надзора Банка России Алексей Симановский сообщил, что Банк России пересмотрел прогноз в отношении доли просроченной задолженности по кредитам в России, снизив ожидаемый к концу 2009 года уровень с 10% до 7%.

• Банк России постепенно сворачивает антикризисные меры, направленные на поддержку банков. 25 ноября первый зампред Банка России РФ Алексей Улюкаев на конференции "Финансовый форум России" объявил об ужесточении доступа к беззалоговому рефинансированию. По его словам, в Банке России будут рассматривать и другие варианты выхода из антикризисных мер. «Динамика проблемных кредитов оказалась далеко не такой серьезной, как мы предполагали. Думаю, в этом году доля проблемных кредитов будет менее 10%, и в следующем году так же», - отметил Алексей Улюкаев. По его словам, снижение объема проблемных кредитов позволит банкам получать "неплохой финансовый результат" в связи с тем, что резервы, сформированные под эти кредиты, будут постепенно распускаться.

Источник: РБК

Основные макроэкономические показатели России

www.cbonds.ru, www.cbr.ru, Reuters

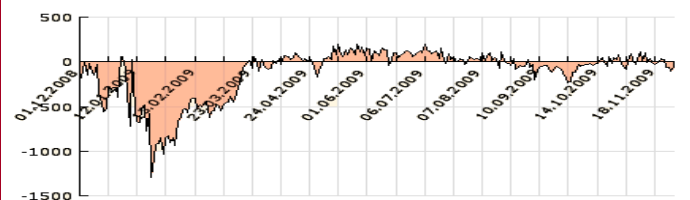
Ставка рефинансирования ЦБ РФ		9,00%	▼		
Mosprime 3M	7,63%	▲	ВВП (2 квартал 2009 г.)	9 326,4	▲
MIACR 8-30 дней	5,19%	▼	Безработица (сентябрь 2009 г.)	7,6%	▼
MIBOR 8-30 дней	8,98%	▲	ИПЦ (октябрь 2009 г. к октябрю 2008 г.)	109,71	▼
ММВБ	1 286,04	▼	RUR/USD	28,88	▲
РТС	1 369,60	▼	RUR/EUR	43,55	▲

Состояние банковской системы

www.cbonds.ru, www.rencap.com

(значение на конец последнего дня недели, изменение к прошлой неделе)

Депозиты банков в ЦБ РФ	231,1 (312,5)	▼
Остатки на корп. счетах Банка России	693,4 (608,5)	▲
Денежная масса, млрд. руб.	4 133,8 (4 081,3)	▲
% овернайт	5,5/6,25	▲
% РЕПО	6,51% (6,83%)	▼
Сальдо ЦБ по предоставл./абсорб. денежной ликвидности, млрд. руб.	-109,1 (-1,9)	▼



Фондовый рынок

www.cbonds.ru, www.micex.ru

(еженедельное изменение по отношению к значению на конец прошлой недели)

IFX-Cbonds	256,28 (255,65)	▲
IFX-Cbonds средневзвешенная доходность	10,64 (10,51)	▲
Объем выпущенных корпоративных еврооблигаций, млрд. долл. (октябрь)	104,72 (104,27)	▲
Секьюритизация ABS, USD млрд. (октябрь)	6,19 (6,15)	▲
Объем выпущенных корпоративных облигаций, млрд. руб. (октябрь)	2 328,94 (2 294,57)	▲
Доходность по ср. взвешен. цене, % годовых (прошлая неделя)		
АИЖК-7	10,40% (---)	▲
АИЖК-8	10,88% (10,78%)	▲
АИЖК-9	10,89% (---)	▲
АИЖК-10	10,61% (10,39%)	▲
АИЖК-11	--- (11,42%)	▼
Возрождение-1	9,87% (9,63%)	▲
ВТБ 24 - 1	10,06% (---)	▲

Условия предоставления ипотечных кредитов в РФ

• За период с 18 по 25 ноября 2009 года фиксированные ставки в рублях по ипотечным кредитам снизились, а в долларах США остались без изменений. Плавающие ставки как в рублях, так и в долларах снизились в результате изменения индикативных ставок MosPrime и Libor. Средняя фиксированная ставка предложения в рублях находится на уровне 17,51%, в долларах – на уровне 14,60%.

• Вслед за Банком России, ОАО "АИЖК" с 25 ноября 2009 года снизило ставку рефинансирования по ипотечным кредитам на 0,5 п.п. В настоящее время ставки находятся в пределах от 9,05% до 11,71%.

• Банк "Евротраст" снизил процентные ставки в рублях по ипотечным программам, действующим по стандартам АИЖК.

• Газпромбанк (Москва) 23 ноября 2009 года снизил процентные ставки по кредитам на покупку квартир на вторичном и первичном рынках жилья в рублях на 0,75 - 1% годовых, в долларах США - на 0,5% годовых. Источник: FinNews.ru

• Сведбанк (Москва) с 23 ноября 2009 года изменил условия по ипотечному кредитованию. Теперь по кредитам в валюте по программам "Ипотечный кредит на приобретение жилой недвижимости на вторичном рынке" и "Кредит под залог существующей жилой недвижимости" процентные ставки составляют 1Y Libor + 8% для кредитов до 10 лет, 1Y Libor + 9% для кредитов до 15 лет и 1Y Libor + 10,0% для кредитов до 25 лет. Срок кредитования по наименьшей ставке 1Y Libor + 8% увеличен с пяти до десяти лет.

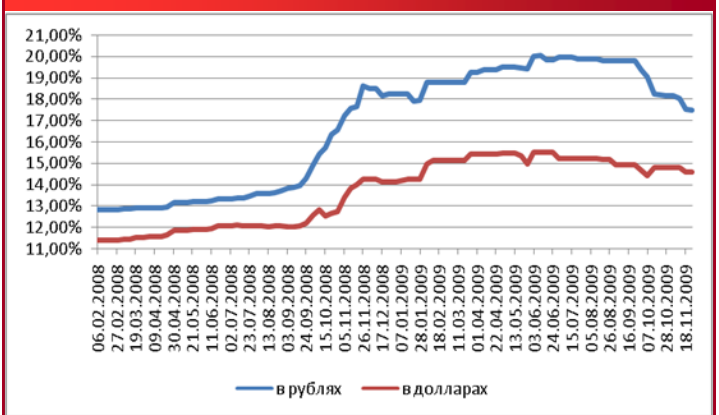
Сведбанк также изменил условия по кредитам в рублях: максимальные сроки кредитования теперь составляют 25 лет, процентные ставки - 16,5 - 20% годовых для кредитов до трех лет, а также на первые три года программ сроком более четырех лет - далее выплата кредита осуществляется по плавающей ставке 6mMosPrime + 8%. Источник: FinNews.ru

• РосЕвроБанк 27 ноября 2009 года понизил ставки по ипотечным программам. Теперь процентные ставки на кредиты под залог квартиры или загородной недвижимости, приобретаемой на вторичном рынке, составляют 14 - 16% годовых в рублях и 11 - 13% в валюте. По кредитам на приобретение квартир и загородной недвижимости на первичном рынке процентные ставки составляют 16 - 17,5% годовых в рублях, и 13 - 14,5% - в валюте. Ставки по нецелевым кредитам под залог имеющейся недвижимости составляют 16 - 17,5% в рублях и 13 - 14% в валюте. Источник: РосЕвроБанк

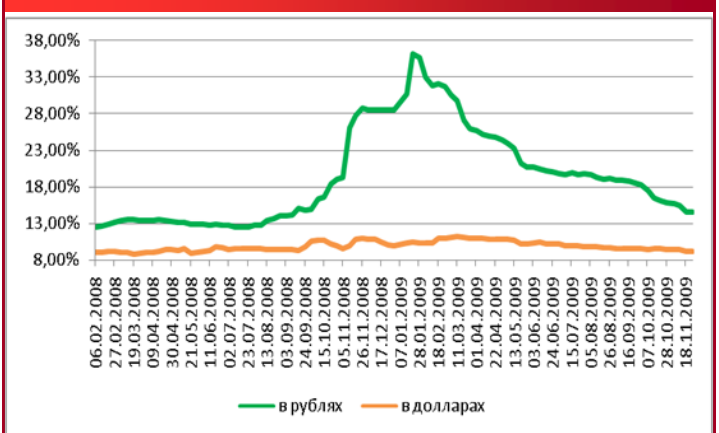
Средневзвешенные ставки предложения * по ипотечным кредитам, рассчитанные по программам 25 банков (расчеты и мониторинг Кредитмарт для АИЖК)

	На этой неделе	На прошлой неделе	Индекс (отношение к 6 февраля 2008 г.)
Фиксированная в рублях	17,48% ▼	17,51%	136,38%
Фиксированная в долларах	14,60%	14,60%	127,91%
Плавающая в рублях	14,55% ▼	14,57%	115,85%
Плавающая в долларах	9,12% ▼	9,16%	100,26%

Средневзвешенная фиксированная "ставка предложения" по ипотечным кредитам (расчеты и мониторинг Кредитмарт для АИЖК)



Средневзвешенная плавающая "Ставка Предложения" по ипотечным кредитам (расчеты и мониторинг Кредитмарт для АИЖК)



*Средневзвешенная ставка предложения рассчитывается по крупнейшим игрокам ипотечного рынка, без учета объемов предоставления кредитов этими игроками. Ставка предложения отражает изменение объявляемых банками ставок с учетом различных программ. В выборку включены 25 банков (из Топ 50 ипотечных).

**Минимальные и максимальные ставки по ипотечным кредитам
(расчеты и мониторинг Кредитмарт для АИЖК)**

№ п/п	Название кредитной организации	Минимальное значение ставки, %	Изменение за неделю	Изменение с базового периода (06.02.2008)	Максимальное значение ставки, %	Изменение за неделю	Изменение с базового периода (06.02.2008)
1	АИЖК	9,05%	-0,50%	-1,70%	11,71%	-0,50%	-2,29%
2	"Евротраст"	9,05%	-0,50%	0,00%	11,71%	-0,50%	0,00%
3	ГИБ	10,05%	0,00%	0,00%	12,91%	0,00%	0,00%
4	"Возрождение"	11,00%	0,00%	-0,50%	21,50%	0,00%	5,75%
5	БЖФ	11,99%	0,00%	2,24%	16,75%	0,00%	4,00%
6	Сбербанк	13,50%	0,00%	3,00%	16,00%	0,00%	4,00%
7	"Дельтакредит"	13,75%	0,00%	3,50%	28,45%	0,00%	14,95%
8	ВТБ-24	14,10%	0,00%	3,10%	17,10%	0,00%	3,60%
9	UniCredit Bank	15,50%	0,00%	0,00%	18,00%	0,00%	0,00%
10	МИА	15,50%	0,00%	4,50%	15,50%	0,00%	0,50%
11	РосЕвроБанк	16,00%	0,00%	4,50%	18,00%	0,00%	1,50%
12	Банк Москвы	16,50%	0,00%	5,50%	18,50%	0,00%	5,50%
13	"Уралсиб"	19,00%	0,00%	8,20%	19,50%	0,00%	6,00%
14	Юниаструм Банк	19,00%	0,00%	6,50%	20,00%	0,00%	5,50%
15	Кредит ЕвропаБанк	19,00%	0,00%	7,50%	26,00%	0,00%	11,00%
16	Райффайзенбанк	20,00%	0,00%	8,10%	23,50%	0,00%	10,60%
17	Альфа-банк	20,60%	0,00%	7,40%	25,30%	0,00%	9,30%
18	Абсолют банк	25,00%	0,00%	15,00%	30,00%	0,00%	14,00%

**Еженедельная справка о рынке закладных, рефинансированных
ОАО "АИЖК"**

1. ПРИРОСТ ОБЪЕМА ВЫКУПЛЕННЫХ ЗАКЛАДНЫХ

за период с 16.11.2009 по 20.11.2009.

	Количество закладных, в шт.			Общая стоимость закладных на дату выкупа (по остатку основного долга), в млн. руб.		
	на начало отчетного периода	прирост	на конец отчетного периода	на начало отчетного периода	прирост	на конец отчетного периода
Российская Федерация в целом,	156 704	698	157 402	126 754,06	650,79	127 404,85
в т.ч. по округам						
Дальневосточный	5 009	24	5 033	4 798,98	25,83	4 824,81
Приволжский	56 600	219	56 819	41 305,07	185,08	41 490,15
Северо-Западный	14 559	65	14 624	13 777,60	61,03	13 838,63
Сибирский	46 256	197	46 453	37 571,10	181,42	37 752,52
Уральский	13 926	69	13 995	12 435,81	75,02	12 510,83
Центральный	11 512	89	11 601	9 119,32	87,40	9 206,72
Южный	8 842	35	8 877	7 746,17	35,02	7 781,20

2. КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОРТФЕЛЯ закладных, рефинансированных АИЖК

	Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м ²		Средняя площадь приобретаемого жилья, м ²		Ежемесячный совокупный доход семьи заемщика, в руб.	
	неделя	12 недель	неделя	12 недель	неделя	12 недель
Российская Федерация в целом,	36 520,03	35 524,57	49,04	50,72	42 378,77	43 905,62
в т.ч. по округам						
Дальневосточный	47 785,04	45 339,69	44,94	51,25	48 506,47	52 156,32
Приволжский	33 908,07	33 334,86	47,70	49,80	37 976,89	40 558,28
Северо-Западный	41 691,79	40 461,07	49,61	50,06	43 084,97	44 461,57
Сибирский	33 894,82	34 161,17	48,73	50,01	41 224,97	43 647,64
Уральский	35 600,16	34 919,58	55,03	52,14	50 722,51	46 996,64
Центральный	41 557,60	39 406,45	48,00	49,80	45 233,32	45 492,43
Южный	39 314,04	36 727,79	51,67	59,04	47 194,96	48 434,66

VII. Сокращения, использованные в отчете:

Ставки по ипотечным кредитам США:

- **30 Fixed Rate, 15 Fixed Rate** – фиксированная ставка по ипотечным кредитам со сроком кредитования 30 и 15 лет соответственно.
- **5/1 ARM (adjustable-rate mortgage)** – плавающая процентная ставка. 5/1 означает, что ставка пересматривается 1 раз в 5 лет.
- **Jumbo кредиты (30 Fixed jumbo, 5/1 jumbo ARM)** – кредиты, размер которых превышает размер, установленный государственными агентствами.

Индексы ипотечного рынка США (рассчитываются Ассоциацией ипотечных банков США еженедельно с 1990 года, и охватывают 50% рынка ипотечного кредитования):

- **MCI объем заявок на ипотечный кредит** – Market Composite Index – отражает динамику общего объема поступивших заявок на ипотечные кредиты за отчетный период, по отношению к базовой дате 16.03.90.
- **Индекс рефинансирования (Refinance Index)** – отражает динамику общего объема кредитов, выданных на перекредитование, по отношению к базовому периоду 16 марта 1990 года.
- **Индекс покупки (Purchase Index)** – отражает объем выданных ипотечных кредитов.
- **Индекс ожидаемого объема продаж (The Pending Home Sales Index)** – один из основных индикаторов рынка жилья США, основывающийся на ожидаемых объемах продаж на вторичном рынке жилья. Продажи являются ожидаемыми, когда договор уже подписан, но сделка еще не завершена (до завершения сделки проходит обычно один - два месяца после подписания договора).
- **Кредиты prime** – предполагают строгие стандарты выдачи и рассчитаны на категорию надежных заемщиков, имеющих хорошую кредитную историю, кредиты выданные по стандартам государственных агентств.
- **Кредиты subprime** – кредиты высокого риска; заемщики с неудовлетворительной кредитной историей и более либеральными стандартами кредитов, часто желающие получить кредит с большим соотношением кредит-залог, имеющие “серый” доход”.
- **RMBS** – Residential Mortgage-Backed Securities (ценные бумаги, обеспеченные жилищной ипотекой) — наиболее распространенная форма секьюритизации. Обеспечением по таким ценным бумагам выступает пул однородных ипотечных кредитов, обеспеченных жилой недвижимостью.
- **DOW JONES INDUS. AVG** – средневзвешенная стоимость акций торгующихся 30 компаний - "голубых фишек", которые являются лидерами в своей области.
- **S&P 500 INDEX** – индекс, рассчитываемый рейтинговым агентством Standard and Poor's, на основе котировок акций 500 самых капитализированных компаний.
- **S&P/TSX COMPOSITE INDEX** – является крупнейшим фондовым индексом Канады. Акции, входящие в данный индекс отображают 71% рыночной капитализации всех канадских компаний, котирующихся на Toronto Stock Exchange.
- **MEXICO BOLSA INDEX** – отображает средневзвешенные по капитализации цены основных акций, торгующихся на мексиканской бирже Mexican Stock Exchange.
- **BRAZIL BOVESPA STOCK IDX** – обратный индекс, отражающий средневзвешенный объем торгов, в расчет которого берутся наиболее ликвидные акции, торгующиеся на Фондовой Бирже в Сан Паоло.
- **FTSE 100 INDEX** - биржевой индекс, рассчитываемый агентством Financial Times. Считается одним из наиболее влиятельных биржевых индикаторов в Европе. Индекс основывается на курсах акций 100 компаний с наибольшей капитализацией, включённых в список Лондонской фондовой биржи (LSE). Суммарная капитализация этих компаний составляет 80 % капитализации биржи.
- **DJ EURO STOXX 50** – индекс, отражающий состояние лидеров суперсектора региона. Индекс охватывает акции 50 компаний в 12 странах еврозоны: Австрии, Бельгии, Финляндии, Франции, Германии, Греции, Ирландии, Италии, Люксембурга, Нидерландов, Португалии и Испании.
- **NIKKEI 225** - индекс вычисляется как средневзвешенное значение цен акций 225 наиболее активно торгуемых компаний первой секции Токийской фондовой биржи. Список компаний, охваченных индексом Nikkei 225, пересматривается как минимум раз в год, в октябре.
- **SHANGHAI SE COMPOSITE IX** – отображает средневзвешенные по капитализации цены котировок акций секторов А и В, котирующихся на Шанхайской Фондовой бирже.
- **ALL ORDINARIES INDX** - средневзвешенный индекс, который рассчитывается исходя из котировок акций 500 компаний, котирующихся на Австралийской фондовой бирже (Australian Stock Exchange ASX). Данный индекс охватывает более 95% компаний, котирующихся на ASX.
- **Kazakhstan KASE Stock Ex** – индекс рынка акций KASE представляет собой отношение рыночных цен акций, входящих в представительский список индекса на дату его составления, к ценам акций этого списка на определенную дату, которое взвешено по капитализации с учетом акций, находящихся в свободном обращении. Значение индекса рынка акций KASE пересчитывается после каждой сделки, заключенной с акциями, которые входят в представительский список индекса.

VIII. Источники информации:

www.bloomberg.com – сайт компании Bloomberg, основанной в 1981 году, содержащий деловую и финансовую информацию.

www.bankrate.com – лидер среди веб-сайтов США, распространяющих информацию по ставкам.

www.realtor.org – официальный сайт Национальной Ассоциации Риэлторов США.

www.cml.org.uk - официальный сайт Совета ипотечных кредиторов Великобритании.

www.standardandpoors.com – официальный сайт международного рейтингового агентства Standard & Poor's.

www.europeansecuritisation.com – официальный сайт Европейского Форума Секьюритизации.

www.mbaa.org – официальный сайт Ассоциации Ипотечных Кредиторов США. Содержит информацию по ипотечным компаниям, ипотечным брокерам, коммерческим банкам, сберегательным банкам, страховым компаниям и др.

www.cmhc.ca – официальный сайт Канадской Ипотечной Жилищной Корпорации.

www.nationalbank.kz – официальный сайт Банка Казахстана.

www.hypo.org – сайт Европейской Ипотечной Федерации.

www.interfax.ru – официальный сайт информационного агентства Интерфакс.

www.k2kapital.com – информационно-аналитический портал, предоставляющий оперативную и актуальную информацию по зарубежным финансовым рынкам.

Reuters 3000 Xtra – информационный сервис Thomson Reuters, в котором собрана информация с различных сегментов финансового рынка, а именно, с рынка валютно-обменных операций, МБК, рынка акций, облигаций, товарного и энергетического рынков, макроэкономическая информация, включая цифровые, новостные и аналитические данные.

www.rusipoteka.ru – сайт освещает разные точки зрения на проблемы и перспективы развития в России ипотечного кредитования и секьюритизации, доводит до аудитории новости участников рынка, законодательные инициативы.

www.cbr.ru – официальный сайт Банка России.

www.rbc.ru – сайт группы компаний РБК, работающей в сферах масс-медиа и высоких технологий. Содержит бизнес-новости политики, экономики и финансов, аналитические материалы, комментарии и прогнозы, тематические статьи, оперативные данные по всем сегментам финансового рынка, трансляция торгов ведущих российских биржевых площадок.

www.cbonds.ru – информационный ресурс CBONDS был создан в июне 2000 года, и первоначально был посвящен рынку корпоративных облигаций в России. В дальнейшем тематика сайта была расширена до российского рынка долговых ценных бумаг в целом, и в последующем - до рынка долговых бумаг и синдицированных кредитов стран СНГ и других развивающихся рынков.

www.gks.ru – официальный сайт Федеральной службы государственной статистики РФ.

www.kreditmart.ru – официальный сайт первого в России супермаркета финансовых продуктов и услуг для частных лиц.

www.finnews.ru - банковский портал, создан в июне 2002 года.

www.banki.ru – информационный портал, содержащий полную информацию о банках, банковских продуктах.

www.rencap.com – официальный сайт компании Ренессанс Капитал.

www.micex.ru – официальный сайт ФБ ММВБ.

Настоящий отчет подготовлен АИЖК и содержит оценку ситуации на рынке ипотечного кредитования и факторов, оказывающих влияние на развитие рынка. Данный отчет основан на информации, получаемой из источников, которые АИЖК считает надежными, с обязательным указанием ссылок на источник материалов. 2009 год.

Департамент информационной политики

Главный специалист управления анализа и исследований Юлия Нестерова JBLeonova@ahml.ru

Главный специалист управления анализа и исследований Евгения Железова EPzhelezova@ahml.ru