

| ДИНАМИКА РОСТА ЦЕН НА ЖИЛЬЕ В РАЗНЫХ СТРАНАХ |                           |                                |                               |                              |
|----------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| МЕСТО<br>В РЕЙТИНГЕ                          | СТРАНА                    | ИЗМЕНЕНИЯ<br>ЗА 12 МЕСЯЦЕВ (%) | ИЗМЕНЕНИЯ<br>ЗА 6 МЕСЯЦЕВ (%) | ИЗМЕНЕНИЯ<br>ЗА 3 МЕСЯЦА (%) |
| 1                                            | ТУРЦИЯ                    | 25,7                           | 17,4                          | 11,2                         |
| 2                                            | ЛЮКСЕНБУРГ                | 13,9                           | 6,0                           | 3,8                          |
| 3                                            | ЛИТВА                     | 12,4                           | -1,6                          | -6,6                         |
| 4                                            | ЭСТОНИЯ                   | 11,5                           | 7,8                           | 4,8                          |
| 5                                            | ПОЛЬША                    | 11,3                           | 6,6                           | 3,6                          |
| 6                                            | СЛОВАКИЯ                  | 11,2                           | 8,4                           | 3,6                          |
| 7                                            | УКРАИНА                   | 11,2                           | 2,4                           | 0,0                          |
| 8                                            | ЧЕХИЯ                     | 9,5                            | 4,7                           | 2,6                          |
| 9                                            | ЛИТВА                     | 9,1                            | 1,2                           | 1,1                          |
| 10                                           | ХОРВАТИЯ                  | 9,1                            | 5,7                           | 2,7                          |
| 11                                           | НОВАЯ ЗЕЛАНДИЯ            | 9,1                            | 1,6                           | -4,1                         |
| 12                                           | ПОРТУГАЛИЯ                | 8,3                            | 2,2                           | 0,5                          |
| 13                                           | РУМЫНИЯ                   | 8,1                            | 4,9                           | 3,3                          |
| 14                                           | РОССИЯ                    | 8,1                            | 5,8                           | 1,4                          |
| 15                                           | НИДЕРЛАНДЫ                | 7,6                            | 4,5                           | 1,9                          |
| 16                                           | ГРЕЦИЯ                    | 6,9                            | 2,5                           | 2,0                          |
| 17                                           | ГЕРМАНИЯ                  | 6,8                            | 2,7                           | 0,3                          |
| 18                                           | ИСЛАНДИЯ                  | 6,7                            | 3,4                           | 1,5                          |
| 19                                           | АВСТРАЛИЯ                 | 6,1                            | -0,4                          | -2,0                         |
| 20                                           | КАНАДА                    | 5,9                            | 4,3                           | 3,2                          |
| 21                                           | МЕКСИКА                   | 5,8                            | 2,9                           | 1,2                          |
| 22                                           | СЛОВЕНИЯ                  | 5,5                            | 1,0                           | 1,1                          |
| 23                                           | АВСТРИЯ                   | 5,2                            | 4,8                           | 3,0                          |
| 24                                           | ШВЕЦИЯ                    | 5,2                            | 1,8                           | 1,5                          |
| 25                                           | ФРАНЦИЯ                   | 5,0                            | 3,2                           | 1,9                          |
| 26                                           | КОЛУМБИЯ                  | 5,0                            | 2,7                           | 1,3                          |
| 27                                           | КИТАЙ                     | 4,9                            | 1,9                           | 1,5                          |
| 28                                           | БОЛГАРИЯ                  | 4,7                            | 2,7                           | 1,2                          |
| 29                                           | ВЕНГРИЯ                   | 4,5                            | -0,1                          | 1,4                          |
| 30                                           | СОЕДИНЕННЫЕ ШТАТЫ АМЕРИКИ | 4,5                            | 1,5                           | 1,3                          |
| 31                                           | ДЖЕРСИ                    | 4,3                            | -0,4                          | 0,9                          |
| 32                                           | ПЕРУ                      | 4,1                            | 5,1                           | 3,7                          |
| 33                                           | ЯПОНИЯ                    | 3,7                            | 4,8                           | 4,1                          |
| 34                                           | ТАЙВАНЬ                   | 3,6                            | 1,1                           | 0,6                          |
| 35                                           | БЕЛЬГИЯ                   | 3,6                            | -0,4                          | -0,0                         |
| 36                                           | ВЕЛИКОБРИТАНИЯ            | 3,5                            | 0,6                           | 1,4                          |
| 37                                           | ИЗРАИЛЬ                   | 3,1                            | 1,7                           | 0,5                          |
| 38                                           | ДАНИЯ                     | 2,5                            | -0,4                          | 0,0                          |
| 39                                           | НОРВЕГИЯ                  | 2,3                            | 5,3                           | 3,2                          |
| 40                                           | ШВЕЙЦАРИЯ                 | 2,0                            | 0,8                           | 1,1                          |
| 41                                           | КИПР                      | 1,8                            | 0,6                           | 0,4                          |
| 42                                           | МАЛАЙЗИЯ                  | 1,8                            | 0,6                           | -0,3                         |
| 43                                           | ИТАЛИЯ                    | 1,7                            | 0,6                           | 0,9                          |
| 44                                           | ИНДОНЕЗИЯ                 | 1,6                            | 0,8                           | 0,3                          |
| 45                                           | ЮЖНАЯ КОРЕЯ               | 1,3                            | 1,1                           | 0,5                          |
| 46                                           | БРАЗИЛИЯ                  | 0,8                            | 1,1                           | 0,6                          |
| 47                                           | ЮЖНАЯ АФРИКА              | 0,7                            | -0,2                          | 0,7                          |
| 48                                           | СИНГАПУР                  | 0,4                            | -0,6                          | 0,4                          |
| 49                                           | ЧИЛИ                      | 0,3                            | -2,6                          | -0,9                         |
| 50                                           | ИСПАНИЯ                   | 0,3                            | 0,1                           | -0,8                         |
| 51                                           | ИРЛАНДИЯ                  | 0,2                            | 0,0                           | 0,0                          |
| 52                                           | МАРОККО                   | -0,5                           | 0,7                           | -0,4                         |
| 53                                           | ФИНЛЯНДИЯ                 | -1,1                           | -1,4                          | 0,6                          |
| 54                                           | ИНДИЯ                     | -1,9                           | -2,3                          | -1,6                         |
| 55                                           | МАЛЬТА                    | -2,6                           | -0,7                          | -3,8                         |
| 56                                           | ГОНКОНГ                   | -2,8                           | 0,6                           | 1,6                          |

Источник: Knight Frank Research.

Британские рекорды

Россия не единственная страна, в которой наблюдается ипотечный бум. В ответ на коронавирус Банк Англии уже дважды подряд снижал базовую ставку: сперва она упала с 0,75% до 0,25%, а затем до 0,1%. Как и в России, только лишь снижением ставок правительство не ограничилось. Так, в стране по сей день временно отменен гербовый сбор, или налог, взимаемый при приобретении недвижимости. В итоге объем продаж жилья в Великобритании в июле вырос на 38% по сравнению с годом ранее и достиг десятилетнего максимума в \$48 млрд. На этом рекорды не заканчиваются. Как утверждает ипотечная компания Nationwide Building Society, в августе текущего года средние цены на недвижимость на острове возросли на максимальную величину за 16 лет. Более того, количество квартир и домов, проданных за первую неделю с того момента, как они были выставлены на продажу, в конце лета было на 125% выше, чем за аналогичный период прошлого года.

Максимум по-американски

Лучшие результаты в истории зафиксировали и американские кредитные организации, в которых в июле ставки ипотечного кредитования впервые рухнули до исторического минимума — ниже 3% годовых, а затем продолжили снижаться. В результате по подсчетам исследовательской компании Black Knight, во втором квартале местные банки выдали ипотечные займы на общую сумму \$1,1 трлн, что стало рекордом с 2000 года, когда Black Knight начала выпускать подобные исследования. Для сравнения, по итогам всего 2019 года объем ипотечных кредитов в США не превышал и \$2,5 трлн. Как и в случае с Россией и Великобританией, причины роста интереса к ипотеке финансисты объясняют в первую очередь действиями регуляторов финансового рынка. «Ультратягкая политика ФРС в ответ на кризис и рекордно низкая доходность долгосрочных казначейских облигаций способствовали снижению ставок по ипотечным кредитам. По данным агентства Freddie Mac, ставка по 30-летним кредитам на покупку жилья в настоящий момент впервые находится на уровне ниже 3%. Соответственно, и спрос на ипотеку в Америке сейчас на 25% выше, чем за аналогичный период прошлого года», — говорит Евгений Дорофеев. Двигателем роста рынка также стало рефинансирование: его объемы взлетели на 60% по сравнению с пер-

вым кварталом текущего года и на 200% по сравнению со вторым кварталом 2019-го. «Это позволило миллионам американцев рефинансироваться и сэкономить деньги», — объясняет президент Black Knight по анализу данных Бен Грабоске.

Несколько особняком в этом случае стоит европейский рынок. ЕЦБ уже снизил ставку рефинансирования до нуля, а депозитная ставка ЕЦБ ушла в отрицательную зону. «Европейские ставки кредитования достаточно давно находятся в околонулевой зоне, поэтому ковидное стимулирование экономики не привело к их дальнейшему снижению. Более того, в отдельных случаях был даже зафиксирован рост ставок из-за возросшего кредитного риска», — отмечает Анна Морина.

Тем не менее лишь 9% государств из 59 стран, включенных в Global House Price Index консалтинговой компании Knight Frank, констатировали снижение цен на недвижимость летом этого года относительно 12 месяцев прошлого года. В России, находящейся на 14-м месте в рейтинге, цены на жилье в этом году выросли на 8,1%. Наиболее бурный рост отечественный рынок недвижимости пережил в июле—августе, следует из отчета «СберИндекса». В этот период средняя стоимость квартиры по стране выросла на 6,2% по сравнению с тем же июлем—августом 2019 года. Для сравнения, США и Великобритания в Global House Price Index занимают места в третьей десятке с увеличением в 4,5% годовых и 3,5% соответственно.

Ставки больше не принимаются

Впрочем, эксперты уверены, что интерес к покупке жилья снизится сразу после отмены правительственных льгот. «В России ажиотажный спрос вызывает неопределенность касательно того, будут ли льготные условия продлены после первого ноября», — говорит Алексей Коренев. Он напоминает, что при решении о снижении ставок ЦБ, как правило, ориентируется на ситуацию с инфляцией. «При последнем сокращении ставки она была на уровне 3,2%. Столь низкий уровень позволял, в свою очередь, снижать проценты по кредитам и ипотеке. Сейчас инфляция в районе 3,6%, в этих условиях увеличения льготного периода вряд ли стоит ожидать», — резюмирует аналитик. Сворачивание госпрограмм совпадет с ухудшением положения на рынке труда и сокращением доходов населения, что замедлит дальнейший рост стоимости жилья. «Реальные располагаемые доходы населения сейчас стремительно сокращаются, что является существенным негативным фактором для рынка. Совокупность всех этих причин вряд ли позволит ценам на недвижимость значительно вырасти», — считает руководитель направления новостроек в «Авито Недвижимость» Дмитрий Алексеев. «Снижение процентных ставок по ипотечным кредитам стимулирует в первую очередь рефинансирование. На объем новых (вновь выданных) кредитов серьезное влияние оказывают общая потребительская уверенность, ожидания людей по росту доходов, динамика цен на недвижимость. Поэтому снижение ставок по кредитам не панацея. Напротив, более низкие ставки могут стимулировать перекредитование и рост долговой нагрузки среди наиболее уязвимой части заемщиков», — соглашается Евгений Дорофеев. Запад уже получил жестокий урок в 2007 году, когда США перегрели рынок ипотечного кредитования. Сегодня этот горький опыт используется всем миром как раз наоборот, чтобы пресекать все угрозы наступления нового финансового кризиса», — напоминает Алексей Коренев. Тем не менее количество проблемных долгов в России уже начало расти. Например, по данным бюро кредитных историй «Эквифакс», в начале лета в ипотеке объем кредитов в России, по которым не было погашений больше месяца, превысил 601,5 млн руб. и за три месяца кризиса вырос в 2,2 раза. Количество займов с такой просрочкой поднялось почти втрое ●