

## Индекс недвижимости Обзор европейских рынков жилой недвижимости



<b>Введение</b>	<b>3</b>
<b>Основные выводы</b>	<b>4</b>
<b>Экономическая ситуация в Европе</b>	<b>5</b>
<b>Европейские рынки жилой недвижимости</b>	<b>6</b>
Интенсивность жилищного строительства	6
Объем жилищного фонда	6
Собственное и арендуемое жилье	7
Размер квартир (по количеству комнат)	7
Стоимость содержания жилья	8
<b>Сравнение цен на жилую недвижимость в рассматриваемых странах и городах</b>	<b>9</b>
Средние цены сделок с новостройками (по странам)	9
Средние цены сделок с новостройками (в рассматриваемых городах)	10
Доступность собственного жилья	11
<b>Ипотечные рынки Европы</b>	<b>13</b>
Ипотечная задолженность	13
Уровень ипотечной задолженности на душу населения	13
<b>Контакты участников проекта</b>	<b>14</b>

# Введение

Мы рады предложить вашему вниманию Второй выпуск «**Индекса недвижимости**».

В данной публикации анализируются факторы, определяющие развитие рынков жилой недвижимости и проводится сравнение цен в рассматриваемых европейских странах и городах, а также в России.

Цель наших публикаций – регулярно предоставлять вам актуальную информацию о европейском жилищном рынке – уровне жизни европейцев и их тратах на приобретение и содержание жилья. В этом выпуске основное внимание уделяется специфике и ценам на жилую недвижимость в следующих странах Западной и Восточной Европы:

- Австрия
- Бельгия
- Великобритания
- Венгрия
- Германия
- Дания
- Испания
- Италия
- Нидерланды
- Польша
- Франция
- Чехия

Помимо этого, в данный выпуск была добавлена информация о ценах на жилую недвижимость в России.

Цены в рассматриваемых странах и городах значительно различаются, что обусловлено спецификой их исторического развития, а также рыночными факторами, основными из которых являются:

- Интенсивность жилищного строительства
- Распределение жилого фонда по типу владения (собственность и аренда)
- Размер жилья (по количеству комнат).

Эти и другие факторы, влияющие на стоимость жилья, подробно анализируются в соответствующих разделах настоящего издания.

«**Индекс недвижимости**» подготовлен международной командой экспертов по строительству, ипотечному кредитованию и рынкам недвижимости. В своих расчетах мы использовали открытые рыночные данные, а также результаты собственных исследований специалистов, работающих в представительствах «Делойта» по всему миру, что позволяет нам предоставлять независимую и заслуживающую доверия информацию.

Надеемся, что Второй выпуск «**Индекса недвижимости**» будет представлять интерес для вашего бизнеса и для вас лично. Мы ждем ваших отзывов и готовы ответить на вопросы, а также поделиться дополнительной информацией.

**О наших дальнейших планах.** Если первый выпуск этого издания был целиком посвящен вопросам европейского рынка жилья, а текущий – сравнению отдельных показателей жилищного рынка стран Европы и России, то в последующих выпусках мы планируем провести сравнительный анализ ситуации на рынках России и стран Европы по более широкому спектру показателей. Следите за нашими публикациями.

# ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В 2012 г. самая высокая интенсивность жилищного строительства наблюдалась во Франции, России и Австрии.
- Россия находится в тройке стран с самым низким объемом жилого фонда, обгоняя только Бельгию и Польшу.
- Самая высокая доля жилья в собственности по-прежнему отмечается в странах Центральной и Восточной Европы. Наиболее низкая доля жилья в собственности приходится на Германию.
- В 2012 г. самое значительное число больших квартир отмечено в Великобритании, Испании и Бельгии.
- Наиболее высокая стоимость содержания жилья среди рассматриваемых стран в 2012 г. зафиксирована в Дании.
- Годовое изменение цен в рассматриваемых странах заметно различалось. Самый высокий рост цен наблюдался в Великобритании и России. И наоборот, в Нидерландах и Испании произошло существенное падение цен.
- Сравнение по странам и городам:
  - Лондон и Париж остаются самыми дорогими столицами Европы – средняя цена сделок во Внутреннем Лондоне составляла почти 10 000 евро/кв. м, а в Париже – 8300 евро/кв. м.
  - Самые дешевые города находятся в Центральной и Восточной Европе, в том числе: Будапешт со средней ценой сделок 1200 евро/кв. м и Варшава – 1650 евро/кв. м.
  - В двух крупных городах – Мюнхене и Москве – цены на жилье превышают средние национальные уровни более чем в три раза (355%).
- Количество годовых зарплат (до вычета налогов), необходимое для покупки новой квартиры стандартного размера (70 кв. м), варьируется от 2,2 в Дании до 10,1 в России.

# Экономическая ситуация в Европе

В 2012 г. Европейский союз (ЕС) столкнулся со сложными экономическими условиями – усугублением кризиса суверенных долгов в странах еврозоны, угрозой второй волны рецессии и замедлением роста, даже в государствах с достаточно сильной экономикой. Реальный рост ВВП сократился до -0,3%.

Накопление недопустимо высоких долгов в частном и государственном секторах, сопровождаемое неопределенностью относительно макроэкономической ситуации и качества активов, а также неблагоприятными условиями кредитования, привело к значительной корректировке бюджетов отдельных европейских стран.

Начиная с 2009 г. уровни корпоративной задолженности постепенно снижались, однако в 2012 г. снижение было приостановлено из-за слабой экономической активности, которая привела к падению рентабельности компаний.

В 2012 г. экономика ЕС находилась под влиянием трех взаимосвязанных факторов – банковского кризиса, проблем суверенных долгов и кризиса конкурентоспособности.

Банковский кризис продолжает развиваться. За счет совершенных Европейским центральным банком (ЕЦБ) крупномасштабных приобретений облигаций стран Южной Европы ему удалось сдержать панику среди населения (изъятие средств с депозитов в евро из банков отдельных стран ЕС и их перевод в Германию), однако свести к минимуму отрицательные последствия кризиса и стабилизировать банковскую систему станет возможным, скорее всего, только после проведения полномасштабной банковской реформы.

Еврозона продолжила усилия по решению проблем суверенных долгов таких стран, как Испания, Италия и Греция. Неспособность правительств этих стран выплачивать проценты по долговым обязательствам повлияла на банки даже в более сильных европейских странах, в частности во Франции и Германии, которые являются держателями большого количества суверенных облигаций. Европейская рецессия привела к тому, что банки, имеющие у себя проблемные активы, начали снижать объемы кредитования, что вызвало снижение темпов роста по всему региону.

В 2012 г. министры финансов стран еврозоны согласовали второй пакет помощи Греции, предусматривающий списание 53% стоимости инвестиций держателей греческих облигаций. В мае усилилась озабоченность по поводу состояния финансов Испании, после того как один из крупных банков обратился за финансовой помощью и раскрыл информацию о наличии проблемных активов. После июньских выборов в Греции ЕЦБ обещал предоставить денежную поддержку для защиты евро, запустив тем самым рост котировок акций и облигаций.

Стабильности еврозоны угрожают снижение экономической активности и социальное неравенство. При относительно высоком уровне безработицы внутренний спрос в рассматриваемых странах ЕС падает. По состоянию на конец 2012 г. частное потребление и инвестиции непрерывно снижались на протяжении пяти кварталов. На волне глобального экономического восстановления основным фактором роста остается внешний спрос. Для возвращения к экономическому росту страны, затронутые кризисом, должны наращивать экспорт. К сожалению, после десятилетия экономического бума 2000-х гг. заработная плата и цены в некоторых странах ЕС находятся на относительно высоком уровне (с учетом показателя производительности труда), что делает их товары и услуги менее конкурентоспособными.

Уровень безработицы в течение последних двух лет стабильно повышался, достигнув 12% в еврозоне и 11% – в целом по ЕС, при этом данный показатель сильно варьируется по странам.

Вслед за снижением цен на сырьевые товары произошло ослабление инфляционного давления. В 2012 г. темпы снижения инфляции потребительских цен возросли. Это стало следствием, с одной стороны, выпадения из горизонта годового сравнения повышений косвенных налогов в прошлом и скачков цен на сырьевые товары, а с другой – слабой экономической активности и пессимистических прогнозов по рынку труда.

В целом перспективы экономического развития в Европе можно рассматривать как положительные, однако такие факторы, как сохранение высокого уровня безработицы, стагнация потребления и нестабильность экспорта, могут приводить к снижению темпов экономического роста. Таким образом, в ближайшее время (как и в 2012 г.) существенного восстановления европейской экономики после кризиса ожидать не приходится.

# Европейские рынки жилой недвижимости

## Интенсивность жилищного строительства

Показатель интенсивности жилищного строительства на рынке жилой недвижимости ЕС, измеряемый количеством построенных квартир на тысячу жителей, снизился с 3,9 в 2011 г. до 3,3 в 2012 г.

Самая высокая интенсивность в рассматриваемых странах в 2012 г. отмечена во Франции (7,8 квартиры на 1000 жителей), в России (5,8) и Австрии (5,0). Данные показатели превышали средние по ЕС соответственно на 133, 75 и 50%.

В Италии, Польше, Бельгии и Нидерландах показатели интенсивности в 2012 г. находились на уровне среднего значения по европейским странам. В Дании и Великобритании объемы строительства жилья в 2012 г. остались практически на таком же уровне, как в 2011 г.

Самая низкая интенсивность жилищного строительства в 2012 г. наблюдалась в Венгрии (1,1 квартиры на 1000 жителей) и Германии (1,9), что составило соответственно 42 и 68% от среднего показателя по ЕС.

## Объем жилищного фонда

К жилищному (жилому) фонду относятся все помещения, предназначенные для проживания, – как заселенные, так и свободные. Объем жилого фонда в рассматриваемых странах ежегодно меняется, в зависимости главным образом от интенсивности жилищного строительства. В 2012 г. средний объем в ЕС оставался таким же, как в 2011 г., – 473,6 квартиры на 1000 жителей.

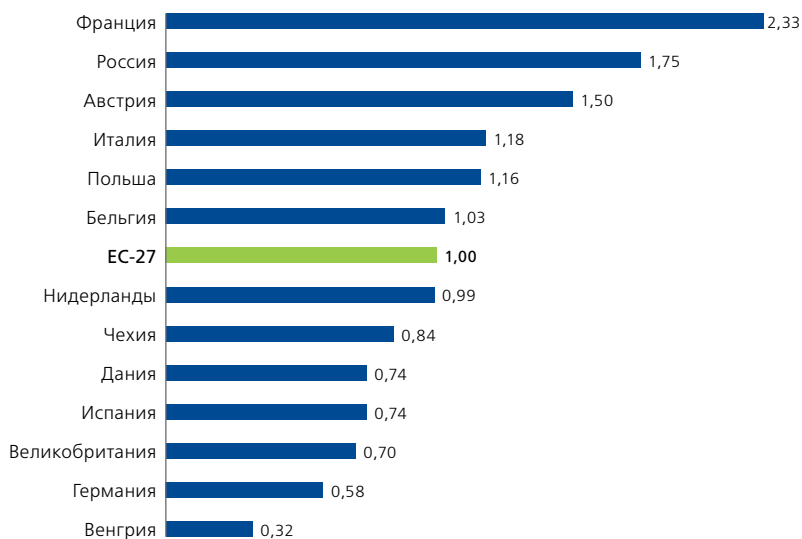
В рассматриваемых странах самый высокий объем жилого фонда в 2012 г. отмечен в Испании – 563 квартиры на 1000 жителей, что более чем на 19% превышает среднеевропейский показатель. Второе место заняла Франция с превышением на 12% (532 квартиры на 1000 жителей).

Следует отметить, что такие страны, как Испания и Франция, в долгосрочной перспективе останутся довольно специфическими рынками, поскольку многие их жители являются собственниками второй квартиры или апартаментов для отдыха.

Самый низкий объем жилого фонда зафиксирован в Польше – 357 квартир на 1000 жителей, что почти на 25% ниже среднеевропейского показателя, в Бельгии – 398 квартир (на 16% ниже) и России – 425 квартир (на 10% ниже). В целом показатели восточноевропейских стран ниже, чем в среднем по ЕС.

## Интенсивность жилищного строительства

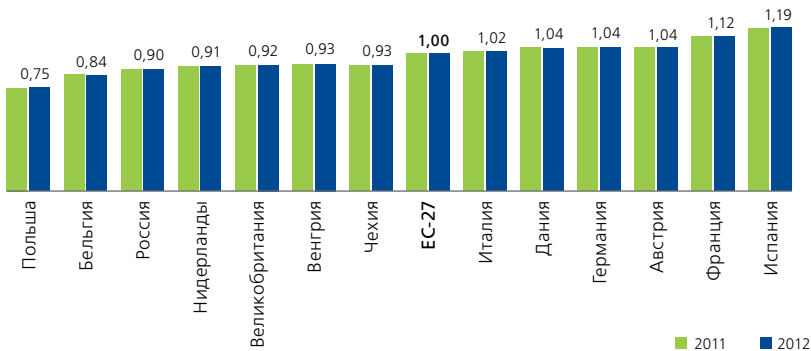
Индекс числа построенных квартир на 1000 жителей, 2012 г. (за 1 принят средний показатель по 27 странам, равный 3,3 квартиры на 1 тыс. жителей)



Источник: Национальные службы статистики / Euromonitor International, расчеты «Делойта»

## Объем жилого фонда в 2012 г.

Индекс числа квартир на 1000 жителей (за 1 принят средний показатель по 27 странам ЕС, равный 473,6 квартиры на 1000 жителей)



Источник: Национальные службы статистики / Euromonitor International, расчеты «Делойта»

## Собственное и арендуемое жильё

В 2012 г. самая высокая доля квартир, используемых их владельцами для собственного проживания (в расчете на 1000 жителей), зафиксирована в Венгрии: на 127 квартир больше, чем в среднем по ЕС.

В Германии, Дании, Австрии и Франции значительную роль играет аренда жилья. Например, в Германии в 2012 г. на 1000 жителей приходилось примерно 300 арендуемых квартир.

В Германии отмечается и самая низкая в Европе доля жилья, используемого владельцами для собственного проживания, – на 81 квартиру ниже среднеевропейского показателя (на 1000 жителей).

Одна из особенностей жилищных рынков – наличие кооперативного жилья, которое по своим характеристикам близко к жилью, находящемуся в собственности. Такая форма жилья играет заметную роль, в частности в Чехии, Польше и Италии.

Самые высокие доли жилья в собственности по-прежнему отмечаются в странах Восточной Европы, а также в западноевропейских странах Испании и Великобритании.

В восточноевропейских странах доля владельцев жилья, имеющих обязательства по ипотечным кредитам, остается более низкой, чем в западноевропейских, что объясняется в основном особенностями развития региона:

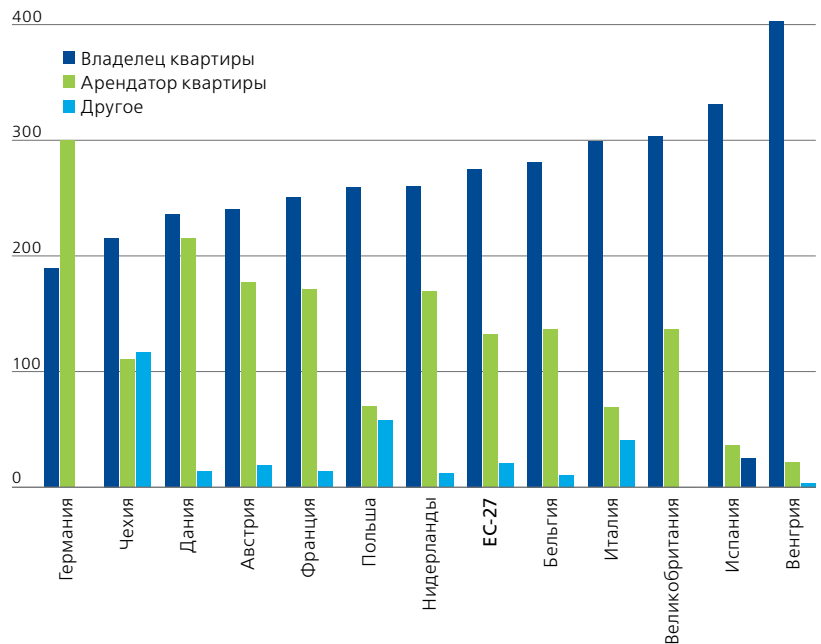
- отсутствие на протяжении десятков лет функционирующих рынков ипотеки и жилой недвижимости
- массовая приватизация жилого фонда по нерыночным ценам.

## Размер квартир (по количеству комнат)

Сравнение жилого фонда по типам недвижимости по-прежнему показывает, что население западноевропейских стран (предпочитающее жить в индивидуальных домах) склонно приобретать или арендовать жилье с большим количеством комнат, по сравнению с жителями других европейских стран.

## Структура собственного и арендуемого жилья

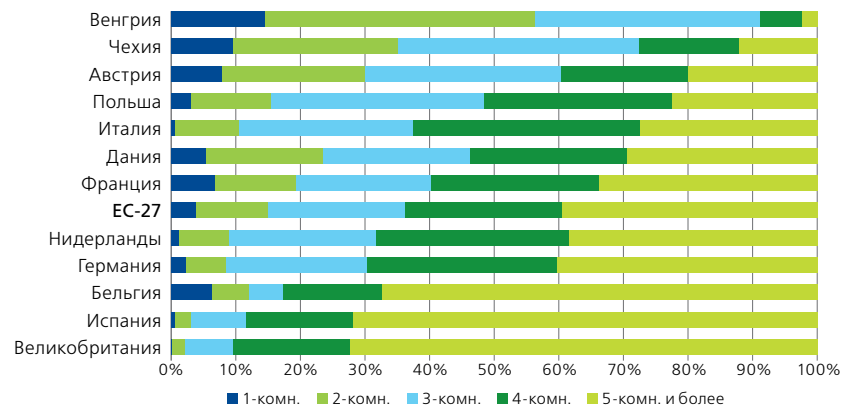
Количество квартир на 1000 жителей в 2012 г. (по ЕС-27 среднее количество квартир в собственности равно 275,1, в аренде – 131,9 на 1000 жителей)



Источник: Национальные службы статистики / Euromonitor International, расчеты «Делойта»

## Структура жилого фонда (по числу комнат в квартирах)

Число комнат в квартире (на домохозяйство) в 2012 г.



Источник: Национальные службы статистики / Euromonitor International, расчеты «Делойта»

Распределение европейских семей по типам занимаемых квартир представлено ниже (данные за 2012 г.):

- 1-комнатные – 4%
- 2-комнатные – 11%
- 3-комнатные – 21%
- 4-комнатные – 24%
- 5-комнатные и более – 40%.

В 2012 г. (как и в 2011-м) максимальные доли квартир с большим количеством комнат приходились на Великобританию, Испанию и Бельгию. Большинство квартир в этих странах относятся к категории пятикомнатных и более. Например, в Великобритании и Испании такие квартиры составляют более 70% жилого фонда.

В Венгрии, Чехии и Австрии преобладали 2-3-комнатные квартиры.

Сравнение в географическом разрезе показывает, что население восточноевропейских стран, как правило, живет в меньших квартирах.

### Стоимость содержания жилья

Затраты на содержание жилья в ЕС (т.е. расходы домохозяйств в отдельных странах ЕС на арендную плату, коммунальные услуги, ремонт и реконструкцию) в 2012 г. превысили 3 543 000 евро на 1000 жителей, или 8300 евро на одно домохозяйство (в текущих ценах, с учетом курсов валют за соответствующие периоды).

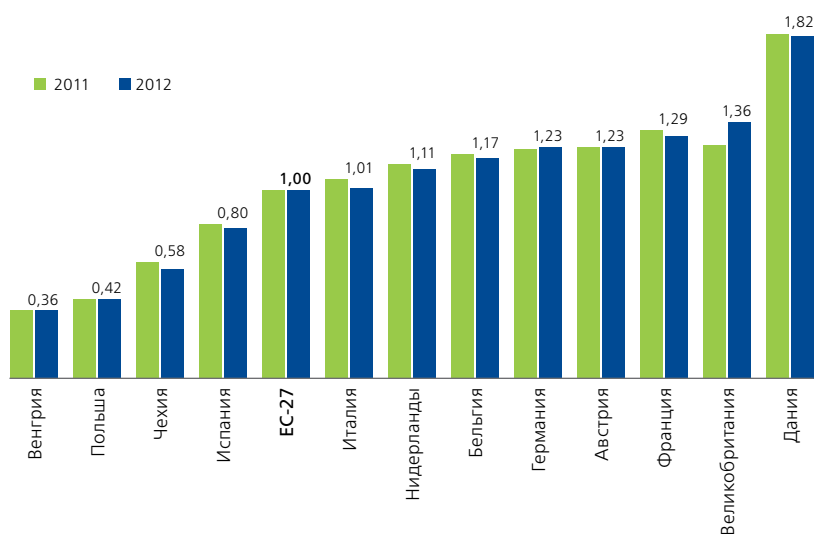
Самая высокая общая стоимость содержания жилья среди рассматриваемых стран в 2012 г. была зафиксирована в Дании – она превысила среднюю для ЕС на 82%.

Самая низкая стоимость содержания жилья среди рассматриваемых стран в 2012 г. (как и в 2011-м) наблюдалась в Венгрии и Польше, где в течение довольно длительного времени она не превышала соответственно 36 и 42% от средней стоимости по ЕС.

Сравнение стоимости содержания жилья по группам стран показывает, что для Восточной Европы средний показатель значительно ниже, чем для Западной. Вместе с тем в будущем в восточноевропейских странах все же можно ожидать значительное увеличение совокупной стоимости содержания жилья, особенно учитывая возраст большинства квартир (необходимость реконструкции или ремонта индивидуальных и многоквартирных домов).

### Стоимость содержания жилья

Индекс годовой стоимости содержания жилья на 1000 жителей (за 1 принят средний показатель по ЕС-27, равный 3,5 млн евро)



Источник: Национальные службы статистики / Euromonitor International, расчеты «Делойта»



# Сравнение цен на жилую недвижимость в рассматриваемых странах и городах

## Средние цены сделок с новостройками (по странам)

Во второй выпуск «Индекса недвижимости» были включены также данные по России, чтобы продемонстрировать ее отличия от западноевропейских стран и стран Восточной Европы с переходной экономикой. Сравнение цен сделок в европейских странах за 2011 и 2012 гг. выявило следующее:

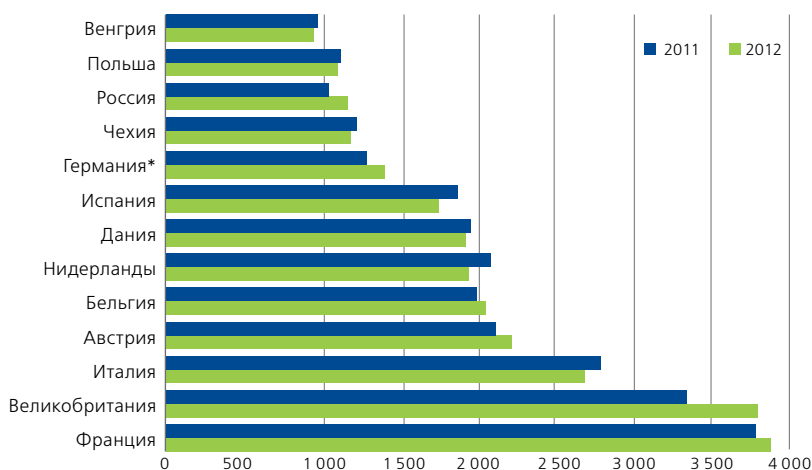
- После значительного роста, отмечавшегося в период после 2000 г., цены на недвижимость в Венгрии, Польше и Чехии снижались. В России цены на новостройки в 2012 г. росли. В целом в странах с переходной экономикой и России наблюдаются самые низкие средние цены сделок с жилой недвижимостью – немногим более 1000 евро/кв. м (за исключением Венгрии, где они даже ниже 1000 евро/кв. м).
- В Германии, несмотря на гораздо более высокий уровень экономического развития и наблюдающийся рост, цены не сильно отличаются от Чехии или Польши. Относительно низкая средняя цена объясняется довольно невысокими ценами в Восточной Германии, а также различиями между сельскими и урбанизированными районами.
- К группе стран, где средняя фактическая цена составляет 2000 евро/кв. м, относятся Австрия, Бельгия, Дания, Нидерланды, а также Испания (в которой цены немного ниже этого уровня).
- Неудивительно, что самые высокие цены были зафиксированы в Великобритании и Франции, за которыми следует Италия.

Годовое изменение цен по странам заметно различалось. Самый высокий рост цен наблюдался в Великобритании (+13,5%) и России (+11,1%), за которыми следует Германия (+9,1%). Умеренный рост цен зафиксирован в Австрии (+4,8%), Бельгии (+3,1%) и Франции (+2,5%). В странах с переходной экономикой наблюдалось снижение цен в евро: в Польше (-1,8%), Венгрии (-2,4%) и Чехии (-3,0%). Снижение цен продолжилось в Испании (-6,2%) и Италии (-3,6%). Цены в Нидерландах снизились на 6,9%.

Разница между ценами предложения и фактическими ценами сделок на рынке новостроек является очень важным индикатором рынка, поскольку она отражает позиции покупателей (спрос) и продавцов (предложение) и их возможности оказывать влияние на цену. Сравнение по данному показателю можно провести для Польши, Дании, Чехии, Италии и России, поскольку в других странах статистические службы анализируют только цены сделок или цены предложения.

В целом в 2012 г. скидки к цене предложения были выше, по сравнению с 2011 г. (за исключением Дании), и достигали: в Италии 12,2%, в Чехии – 11,7%, Дании – 10,2% и Польше – 5,7%. Увеличение разрыва между ценами сделок и ценами предложения может указывать на низкий спрос, что ухудшает положение продавцов.

Средние цены сделок с новостройками, евро/кв. м



Источник: Национальные службы статистики, расчеты «Делойта»

\*Цена предложения

Различия отмечаются также по ценам на новостройки и на вторичное жилье. Как правило, на вторичном рынке жилье продается существенно дешевле, особенно в Венгрии (-46% в 2012 г.) и Австрии (-37%). В Чехии, Германии и Испании вторичная недвижимость продается по ценам соответственно на 29, 25 и 23% ниже цен новостроек. Менее заметна эта разница в Польше, Франции и Италии, где она составляет 14–18%.

В Великобритании цены на новостройки и вторичное жилье сближаются, но несмотря на это, совместно с Россией эти две страны являются единственными, где новостройки продаются по ценам, более низким, чем вторичное жилье.

## Средние цены сделок с новостройками (в рассматриваемых городах)

Сравнение цен сделок в европейских городах за 2011 и 2012 гг. привело к следующим выводам:

- Самым дорогим городом Европы признан Внутренний Лондон (центральная часть города), где средняя цена сделок достигает 10 000 евро/кв. м и в 2011–2012 гг. наблюдался рост цен. Во Внешнем Лондоне в 2012 г. цены также выросли и достигли 6000 евро/кв. м. В Париже средние цены сделок с квартирами на вторичном рынке в 2012 г. составили 8300, а в Парижском регионе – 5500 евро/кв. м. В Мюнхене, самом дорогом немецком городе по стоимости жилья, средняя цена в 2012 г. составила 5000 евро/кв. м.
- В число городов со средней ценой сделок около 4000 евро/кв. м вошли Москва, Милан, Рим, Лион и Марсель.
- Неудивительно, что самые «дешевые» города расположены в регионе Восточной Европы, к ним относятся, в том числе:
  - Будапешт (со средней ценой сделок 1198 евро/кв. м)
  - Варшава (1656 евро/кв. м).

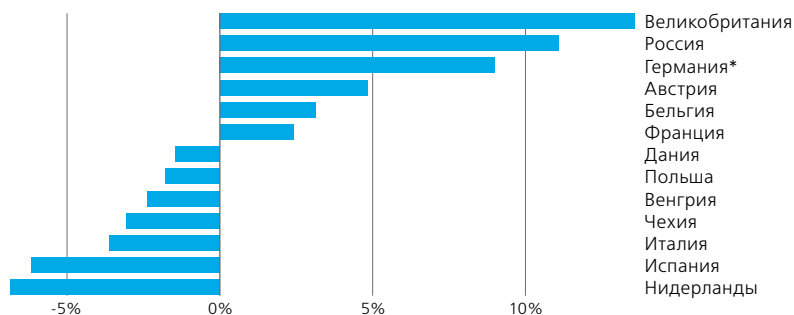
Сравнение цен на жилую недвижимость в крупных европейских городах с соответствующими средними национальными значениями позволяет выявить самую значительную ценовую дифференциацию по странам. В рамках данного сравнения города можно разделить на три группы:

- Два крупных города – Мюнхен и Москва – по ценам превзошли средние национальные значения более чем в три раза (355%).
- В следующей группе городов, куда вошли Лондон, Берлин, Франкфурт, Гамбург, Париж и Прага, цены превысили 200% от средних национальных уровней.
- Цены в других четырех столицах – Мадриде, Копенгагене, Варшаве и Амстердаме – превысили средние национальные уровни более чем на 50%.

В 2011–2012 гг. цены в столицах рассматриваемых стран демонстрировали разнонаправленную динамику. Наиболее существенное снижение цен (в евро) наблюдалось в Варшаве (-8,1%), за которой следует Амстердам (-7,3%).

Противоположная тенденция – динамический рост цен – проявилась в Берлине (+13,3%), Внутреннем Лондоне (+11,6%), Москве (+11,3%) и Вене (+9,7%).

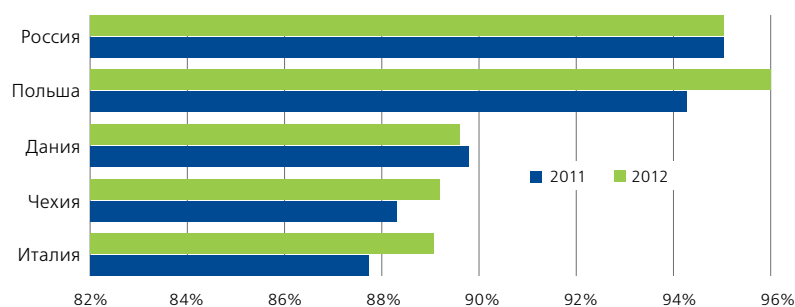
## Изменение цен сделок с новостройками в 2012 г., % за год



Источник: Национальные службы статистики, расчеты «Делойта»

\*Цена предложения

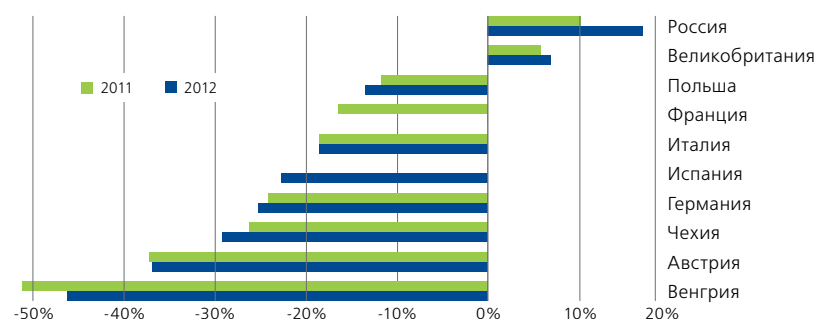
## Цены сделок (% от цен предложения новостроек)



Источник: Национальные службы статистики, расчеты «Делойта»

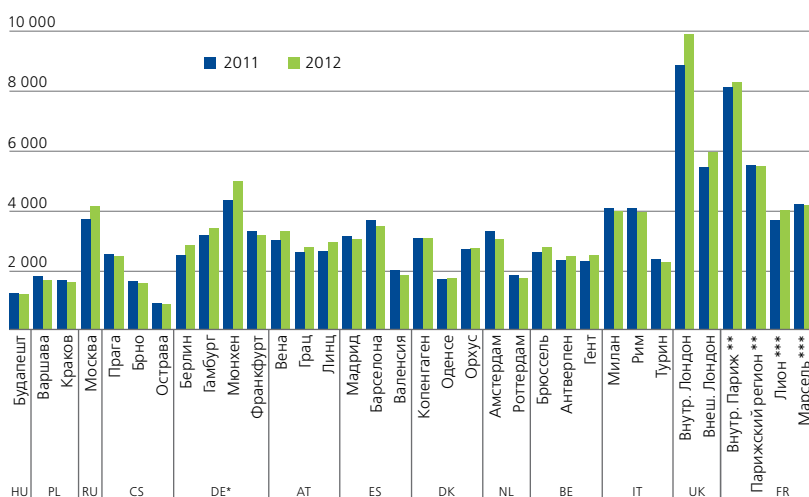
## Различия между ценами на новостройки и на вторичную недвижимость

Размер скидок на вторичном рынке жилья (%)



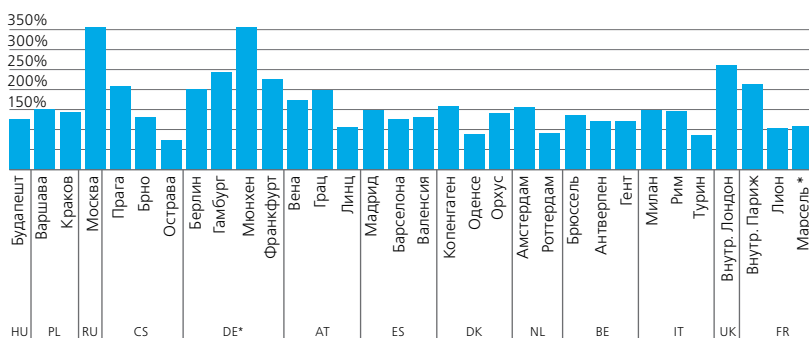
Источник: Национальные службы статистики, расчеты «Делойта»

## Средние цены сделок с новостройками евро/кв. м



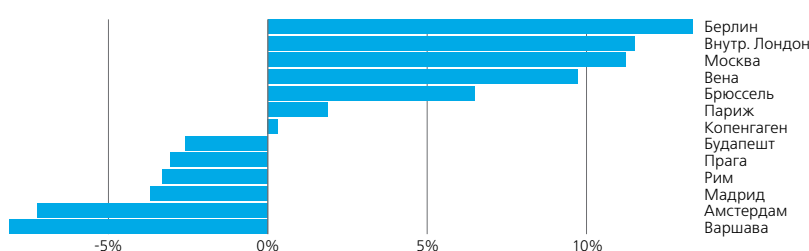
\* Цена предложения \*\* Вторичное жилье \*\*\* Расчетный показатель.  
Источник: Национальные службы статистики, расчеты «Делойта»

## Сравнение цен в крупных европейских городах со средними национальными значениями в 2012 г. за 100% приняты средние значения по странам



\* Расчетный показатель  
Источник: Национальные службы статистики, расчеты «Делойта»

## Изменение цен сделок с новостройками в столицах европейских стран в 2012 г. % за год



Источник: Национальные службы статистики, расчеты «Делойта»

## Доступность собственного жилья

Как и в первом выпуске «Индекса недвижимости», для оценки доступности собственного жилья было проведено сравнение уровней заработной платы с ценами сделок по покупке жилья в новостройках в рассматриваемых городах и странах. В качестве критерия использовалось число годовых зарплат (до уплаты налогов), требуемое для покупки новой квартиры стандартного размера (площадью 70 кв. м). Этот показатель варьируется от 2,2 года в Дании до 10,1 года в России.

Как показало сравнение, наиболее доступным (по отношению к средней заработной плате) является жилье в Дании и Германии. За ними следует группа стран, включающая Бельгию, Нидерланды, Испанию и Австрию, в которых для покупки типового жилья требуется 3,6–5,4 года.

К следующей группе, в которой сроки покупки новой квартиры составляют 6,9–7,7 года, относятся Чехия, Венгрия, Польша и Италия.

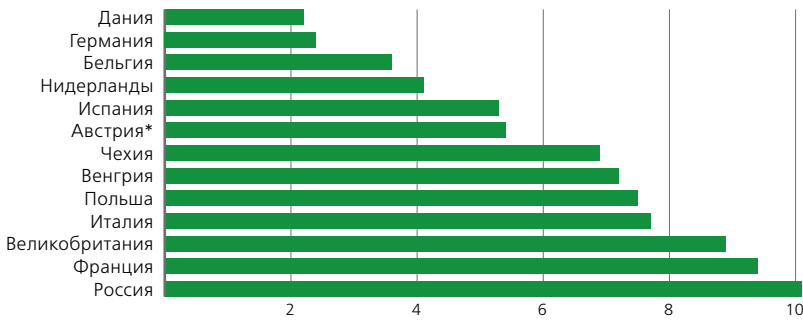
Самое большое число годовых зарплат необходимо для покупки жилья в Великобритании (8,9), Франции (9,4) и России (10,1).

Между доступностью собственного жилья и уровнем экономического развития страны значительной корреляции не установлено. Если объединить на одном графике показатель ВВП на душу населения (по паритету покупательной способности – ППС) и уровень доступности жилья, то можно выделить три группы стран:

1. Дания, Германия, Бельгия, Нидерланды и Австрия, для которых характерны высокий уровень ВВП на душу населения и наибольшая доступность собственного жилья.
2. Италия, Великобритания и Франция, где ВВП на душу населения (по ППС) равен среднеевропейскому показателю или немного превышает его (100–109% от уровня ЕС-27) и наименьшая доступность собственного жилья (для покупки нового типового жилья требуется 7,7–9,4 годовой зарплаты).
3. Страны с переходной экономикой – Чехия, Венгрия и Польша, у которых ВВП на душу населения в целом ниже (66–80% от среднего по ЕС-27), а для покупки жилья необходимо 6,9–7,5 годовой зарплаты. Таким образом, доступность собственного жилья находится на уровне ниже среднего.

### Доступность собственного жилья

Число годовых зарплат (до вычета налогов), необходимых для покупки новой квартиры стандартного размера (70 кв. м) в 2012 г.

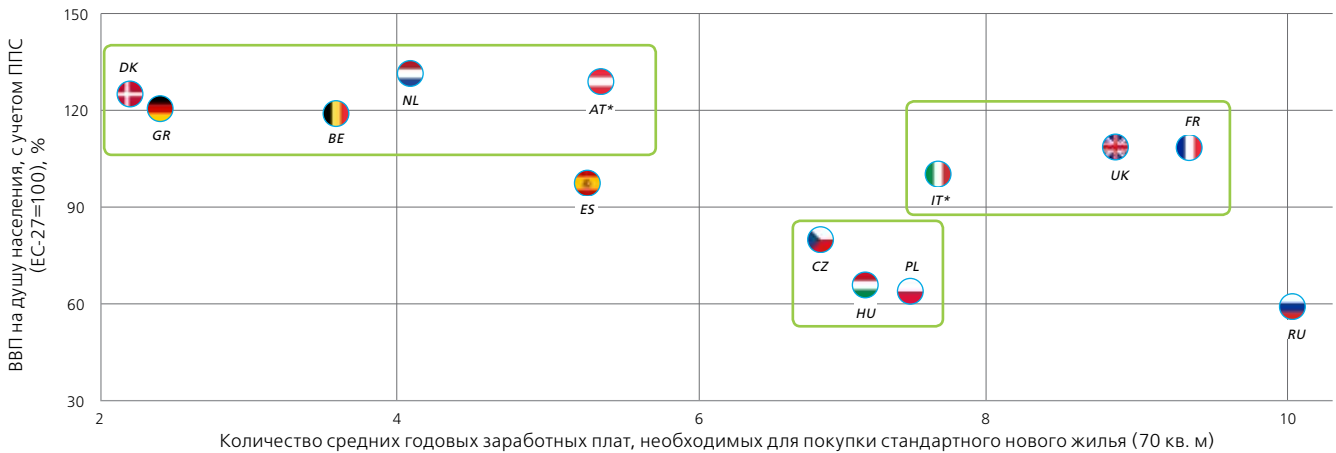


\*Зарплаты за 2011 г.

Источник: Национальные службы статистики, расчеты «Делойта»

Особняком стоят Испания и Россия. Испанию невозможно включить в первую группу, поскольку наблюдаемое в ней снижение цен на недвижимость способствовало увеличению доступности собственного жилья, однако при этом ВВП на душу населения ниже среднего уровня по ЕС-27. Что касается России, то в рамках данного сравнения она считается наименее развитой – жилье является самым недоступным.

### Доступность собственного жилья и уровни экономического развития по странам



\*Зарплаты за 2011 г.

Источник: Национальные службы статистики, расчеты «Делойта»

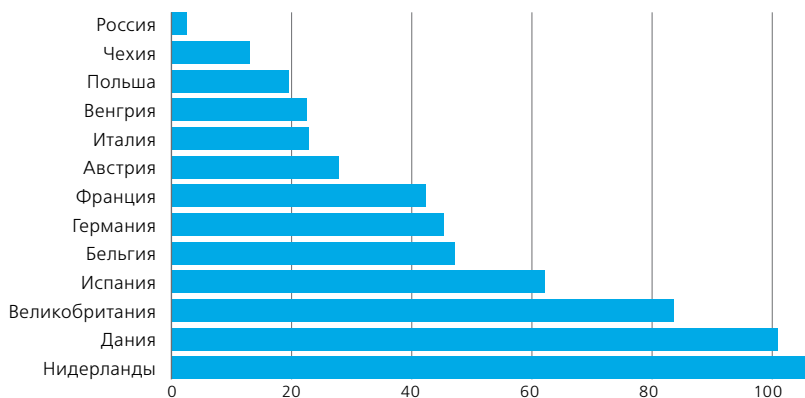
# Ипотечные рынки Европы

## Ипотечная задолженность

Важным индикатором рынка жилой недвижимости является ипотечная задолженность, то есть доля ипотечных кредитов в ВВП. В рассматриваемых странах данный показатель значительно варьируется: в среднем по ЕС-27 он составляет 51,7%, в Чехии зафиксирован самый низкий уровень среди членов ЕС (13% от ВВП), а в Нидерландах и Дании – максимальный (более 100% ВВП). Россия, не входящая в ЕС, имеет, в сравнении с его странами, самый низкий уровень ипотечной задолженности (2,6% ВВП).

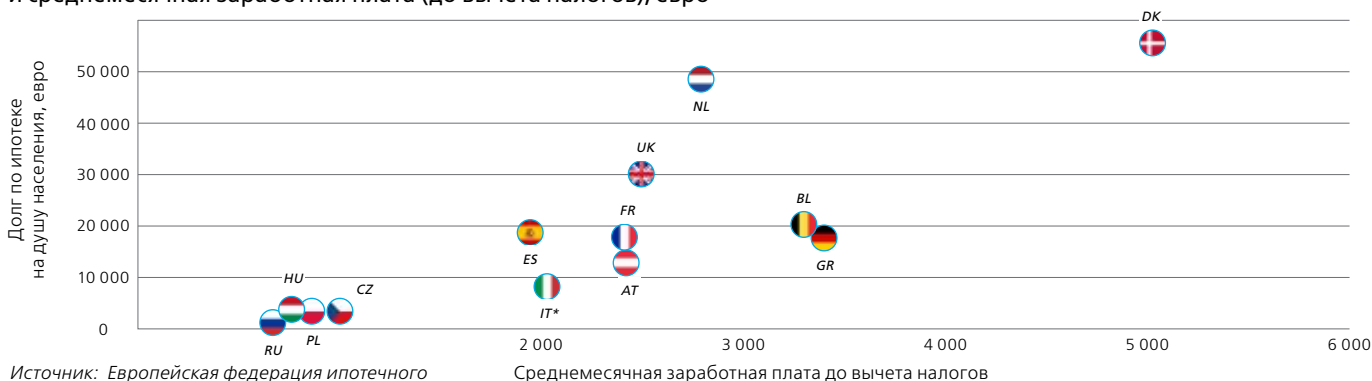
Из рассматриваемых западноевропейских стран самый низкий уровень ипотечной задолженности отмечается в Италии и Австрии – соответственно 23 и 28% ВВП. В двух крупнейших экономиках ЕС – Франции и Германии – объем ипотечных кредитов составляет соответственно 42 и 45% ВВП.

## Отношение ипотечной задолженности к ВВП (%) в 2012 г.



Источник: Европейская федерация ипотечного кредитования

## Задолженность по ипотеке на душу населения (взрослые старше 18 лет) и среднемесячная заработная плата (до вычета налогов), евро



Источник: Европейская федерация ипотечного кредитования, Национальные службы статистики, расчеты «Делойта»

## Уровень ипотечной задолженности на душу населения

Данный показатель зависит от ряда факторов:

- Цена недвижимости
- Отношение размера кредита к цене сделки
- Количество выданных ипотечных кредитов на число жителей.

Страны с переходной экономикой – Венгрия, Польша и Чехия, которые последними присоединились к ЕС, отличаются самым низким уровнем заработной платы и также самым низким показателем ипотечной задолженности на душу населения.

В соответствии с правилом «более низкая зарплата – более низкий уровень ипотечного долга», в России уровень задолженности по ипотеке на душу населения является самым низким среди рассматриваемых стран (311 евро).

В Нидерландах, Великобритании, Франции и Австрии, где средняя заработная плата составляет 2400–2800 евро, показатели ипотечной задолженности на душу населения сильно различаются – в Нидерландах уровень долга в 4 раза выше, чем в Австрии (47 590 против 11 930 евро). Показатель Великобритании (28 790 евро) значительно выше, чем во Франции (16 340 евро).

Италия, по сравнению с другими западноевропейскими странами, имеет довольно низкий уровень ипотечной задолженности на душу населения, даже с учетом относительно низкой средней заработной платы.

Самый высокий уровень долга на душу населения наблюдается в Дании, с другой стороны, средняя заработная плата здесь также самая высокая.

# Контакты участников проекта

## Московский офис



**Алексей Воронкин**  
Партнер  
Корпоративные финансы  
Группа по оценке недвижимости  
avoronkin@deloitte.ru  
+7 (495) 580 9712



**Андрей Петров**  
Старший менеджер  
Корпоративные финансы  
Группа по оценке недвижимости  
apetrov@deloitte.ru  
+7 (495) 580 9823

## Зарубежные офисы

Нидерланды  
**Пауль Меленберг**  
pmeulenberg@deloitte.nl  
+31 8 828 819 82

Великобритания  
**Джон Уайтхед**  
jgwhitehead@deloitte.co.uk  
+44 20 700 729 78

Бельгия  
**Жан-Поль Лозен**  
jlouzen@deloitte.com  
+32 2 639 49 40

Франция  
**Лор Сильвестр-Сиаз**  
lsilvestresiaz@deloitte.fr  
+ 33 1 556 121 71

Испания  
**Хавье Парада**  
japarada@deloitte.es  
+ 34 915 145 000

Дания  
**Ларс Андерсен**  
larshandersen@deloitte.dk  
+45 361 025 30  
Германия

**Михаэль Мюллер**  
mmueller@deloitte.de  
+49 89 290 368 428

Центральная Европа, Чехия  
**Диана Радль Рогерова**  
drogerova@deloitteCE.com  
+420 246 042 572

Австрия  
**Александр Хохенданнер**  
ahohendanner@deloitte.at  
+43 1 537 002 700

Италия  
**Елена Вистарини**  
evistarini@deloitte.it  
+ 39 02 833 251 22

Чехия  
**Диана Радль Рогерова**  
drogerova@deloittece.com  
+420 246 042 572

Наименование «Делойт» относится к одному либо любому количеству юридических лиц, входящих в «Делойт Туш Томацу Лимитед», частную компанию с ответственностью участников в гарантированных ими пределах, зарегистрированную в соответствии с законодательством Великобритании; каждое такое юридическое лицо является самостоятельным и независимым юридическим лицом. Подробная информация о юридической структуре «Делойт Туш Томацу Лимитед» и входящих в нее юридических лиц представлена на сайте [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about). Подробная информация о юридической структуре «Делойта» в СНГ представлена на сайте [www.deloitte.com/ru/about](http://www.deloitte.com/ru/about).

«Делойт» предоставляет услуги в области аудита, налогообложения, управленческого и финансового консультирования государственным и частным компаниям, работающим в различных отраслях промышленности. «Делойт» – международная сеть компаний, которые используют свои обширные отраслевые знания и многолетний опыт практической работы при обслуживании клиентов в любых сферах деятельности в более чем 140 странах мира. 169 000 специалистов «Делойта» по всему миру привержены идеям достижения совершенства в предоставлении профессиональных услуг своим клиентам.

Сотрудники «Делойта» объединены особой культурой сотрудничества, которая в сочетании с преимуществами культурного разнообразия направлена на развитие высоких моральных качеств и командного духа и повышает ценность наших услуг для клиентов и рынков. Большое внимание «Делойт» уделяет постоянному обучению своих сотрудников, получению ими опыта практической работы и предоставлению возможностей карьерного роста. Специалисты «Делойта» способствуют укреплению корпоративной ответственности, повышению общественного доверия к компаниям объединения и созданию благоприятной атмосферы в обществе.

© 2013 ЗАО «Делойт и Туш СНГ». Все права защищены.