

Индекс недвижимости Обзор европейских рынков жилой недвижимости



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

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 годовичного 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.

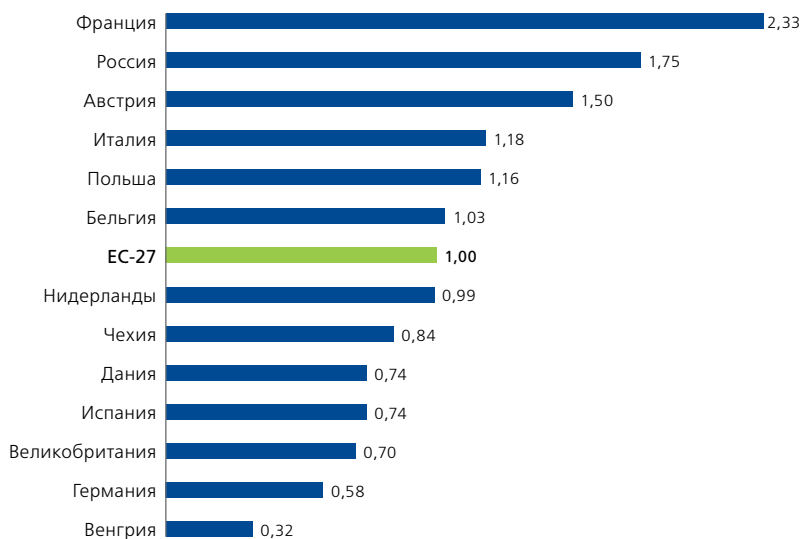
В рассматриваемых странах самый высокий объем жилого фонда в 2012 г. отмечен в Испании – 563 квартиры на 1000 жителей, что более чем на 19% превышает среднеевропейский показатель. Второе место заняла Франция с превышением на 12% (532 квартиры на 1000 жителей).

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

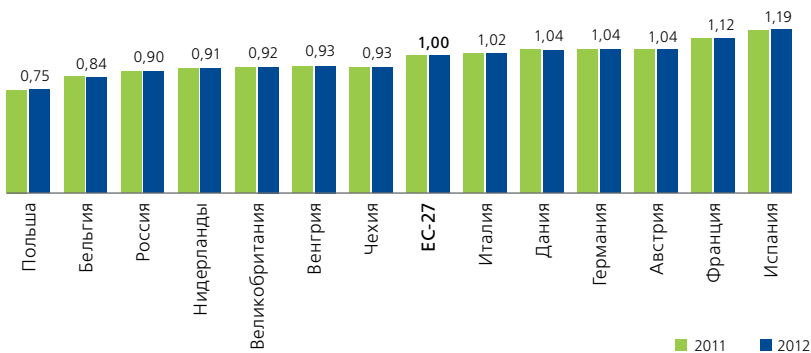
Индекс числа построенных квартир на 1000 жителей, 2012 г. (за 1 принят средний показатель по 27 странам, равный 3,3 квартиры на 1 тыс. жителей)



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 жилье

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:

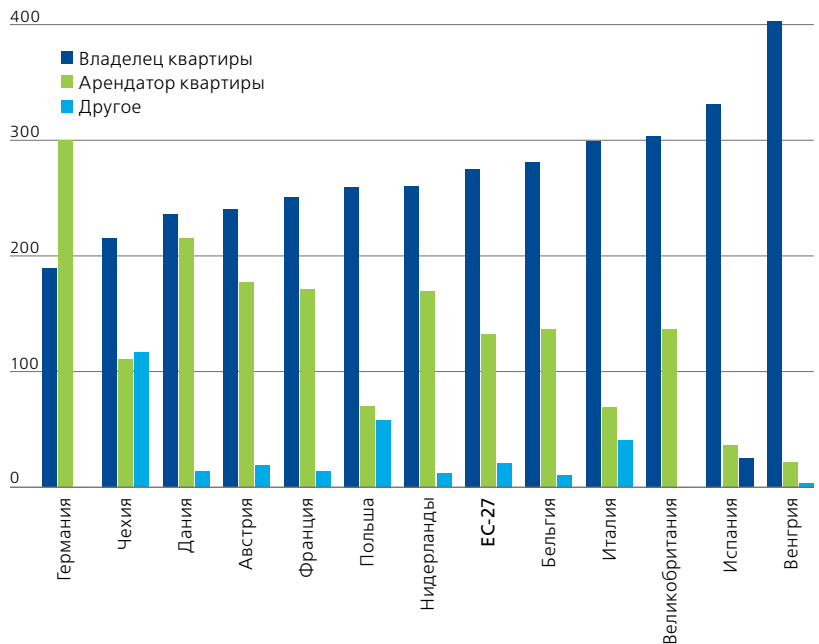
- отсутствие на протяжении десятков лет функционирующих рынков ипотеки и жилой недвижимости
- массовая приватизация жилого фонда по нерыночным ценам.

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

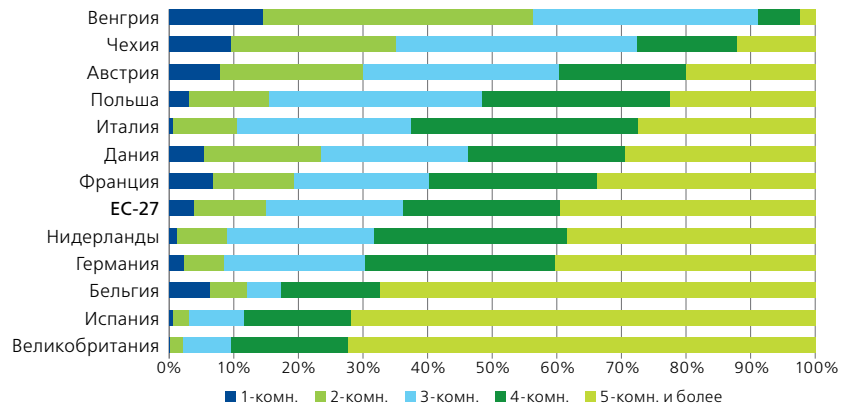
Количество квартир на 1000 жителей в 2012 г. (по ЕС-27 среднее количество квартир в собственности равно 275,1, в аренде – 131,9 на 1000 жителей)



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).

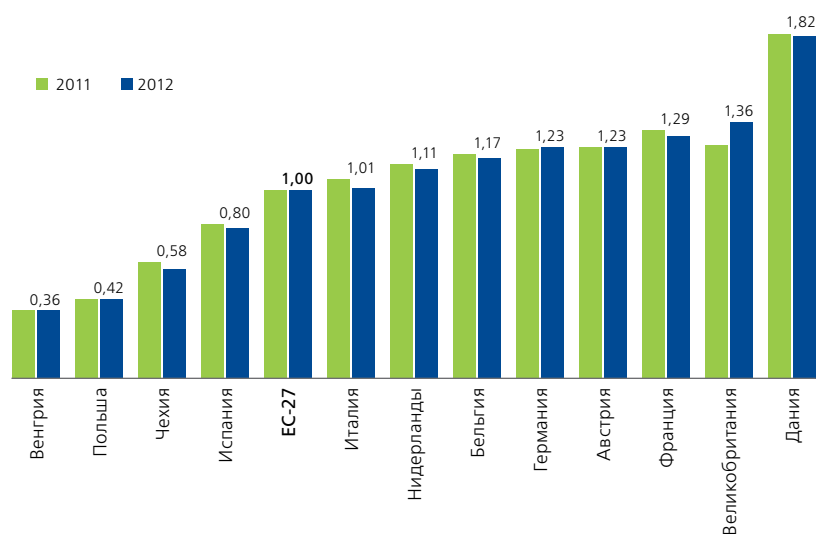
Самая высокая общая стоимость содержания жилья среди рассматриваемых стран в 2012 г. была зафиксирована в Дании – она превысила среднюю для ЕС на 82%.

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:

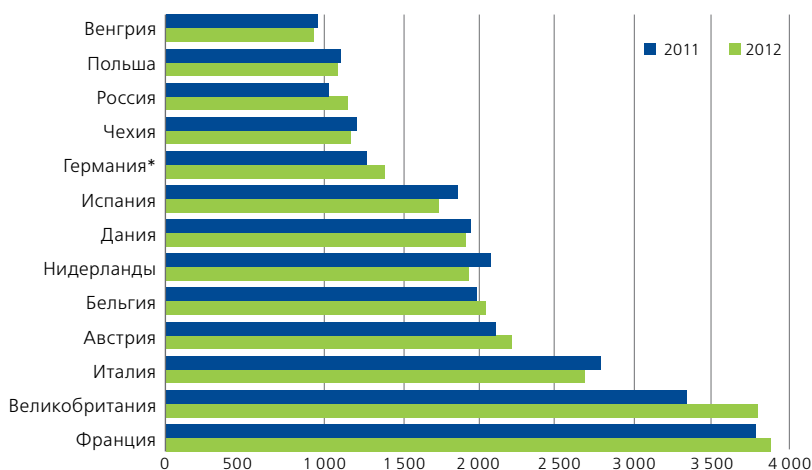
- После значительного роста, отмечавшегося в период после 2000 г., цены на недвижимость в Венгрии, Польше и Чехии снижались. В России цены на новостройки в 2012 г. росли. В целом в странах с переходной экономикой и России наблюдаются самые низкие средние цены сделок с жилой недвижимостью – немногим более 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).

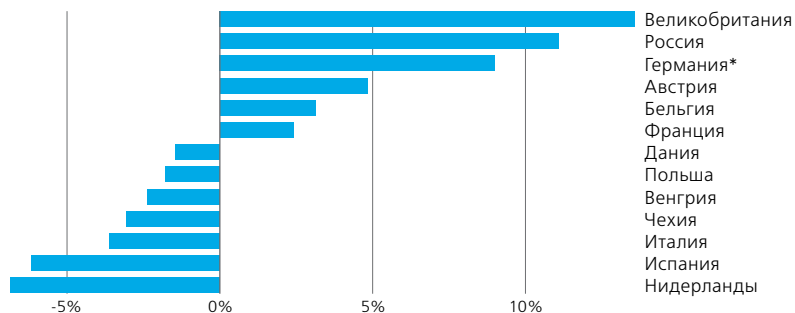
Сравнение цен на жилую недвижимость в крупных европейских городах с соответствующими средними национальными значениями позволяет выявить самую значительную ценовую дифференциацию по странам. В рамках данного сравнения города можно разделить на три группы:

- 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%).

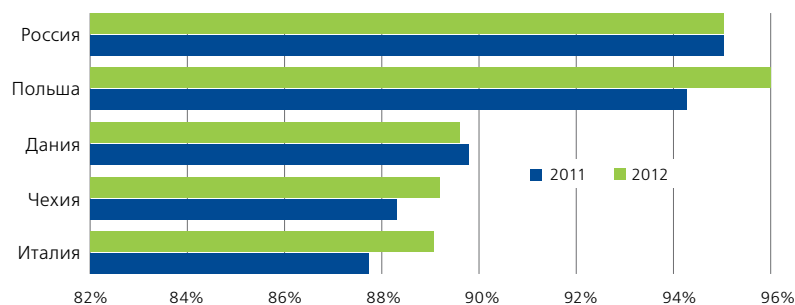
Изменение цен сделок с новостройками в 2012 г., % за год



Источник: Национальные службы статистики, расчеты «Делойта»

*Цена предложения

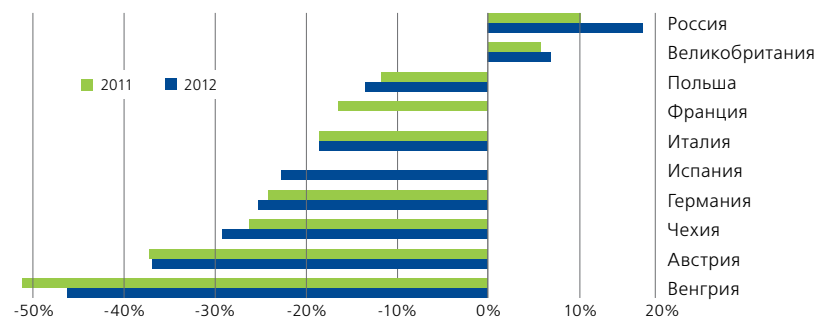
Цены сделок (% от цен предложения новостроек)



Источник: Национальные службы статистики, расчеты «Делойта»

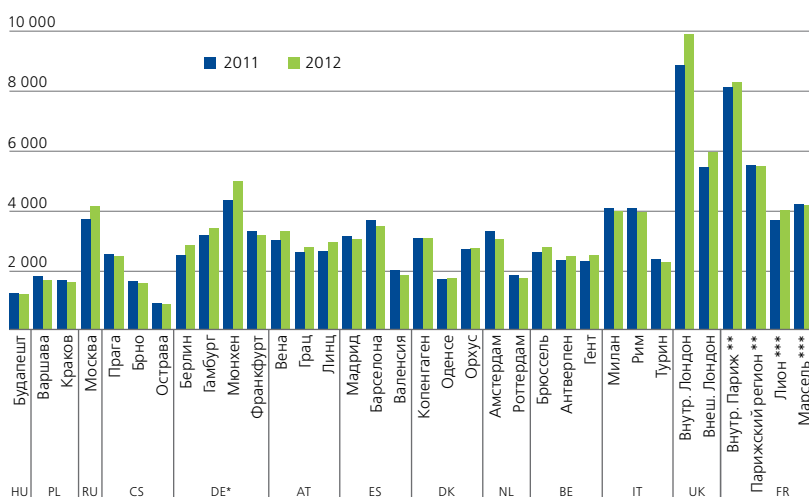
Различия между ценами на новостройки и на вторичную недвижимость

Размер скидок на вторичном рынке жилья (%)



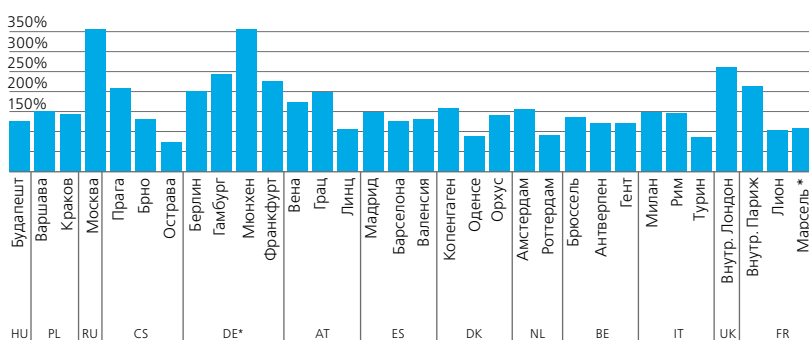
Источник: Национальные службы статистики, расчеты «Делойта»

Средние цены сделок с новостройками евро/кв. м



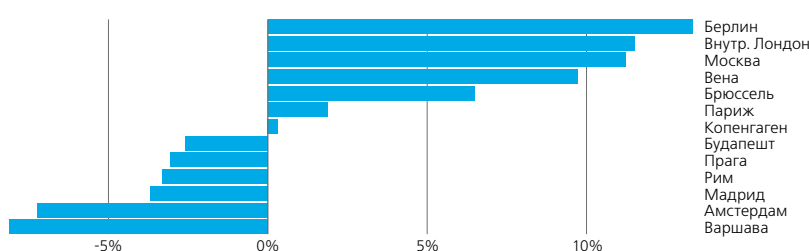
* Цена предложения ** Вторичное жилье *** Расчетный показатель.
Источник: Национальные службы статистики, расчеты «Делойта»

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.

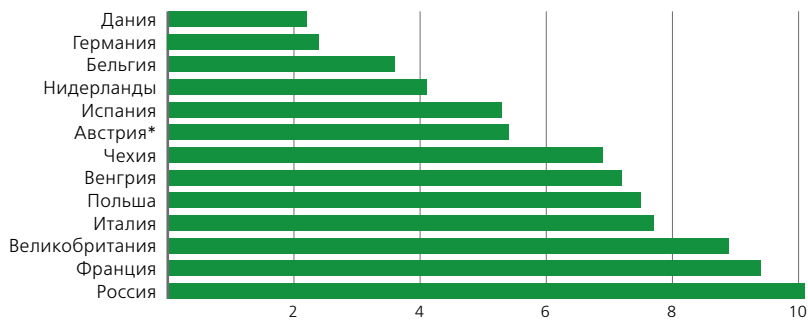
Самое большое число годовых зарплат необходимо для покупки жилья в Великобритании (8,9), Франции (9,4) и России (10,1).

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.

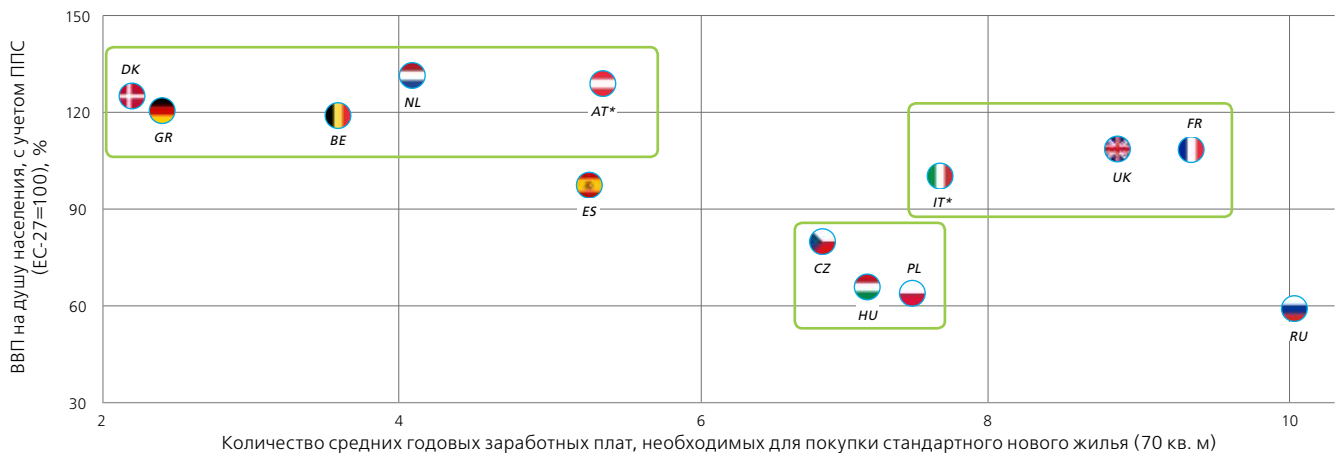


*Зарплаты за 2011 г.

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»

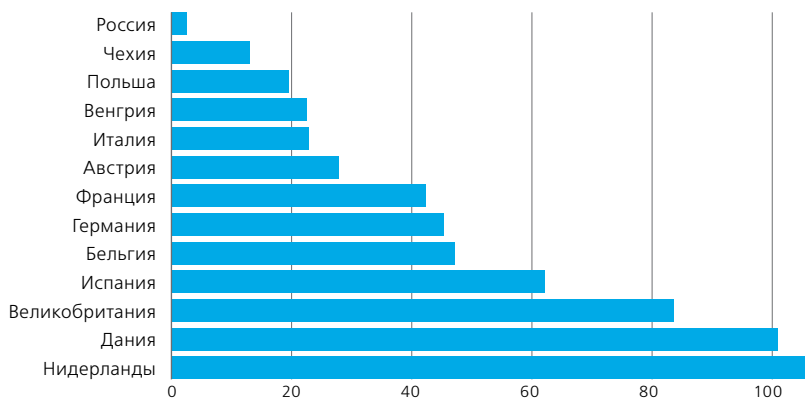
Ипотечные рынки Европы

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).

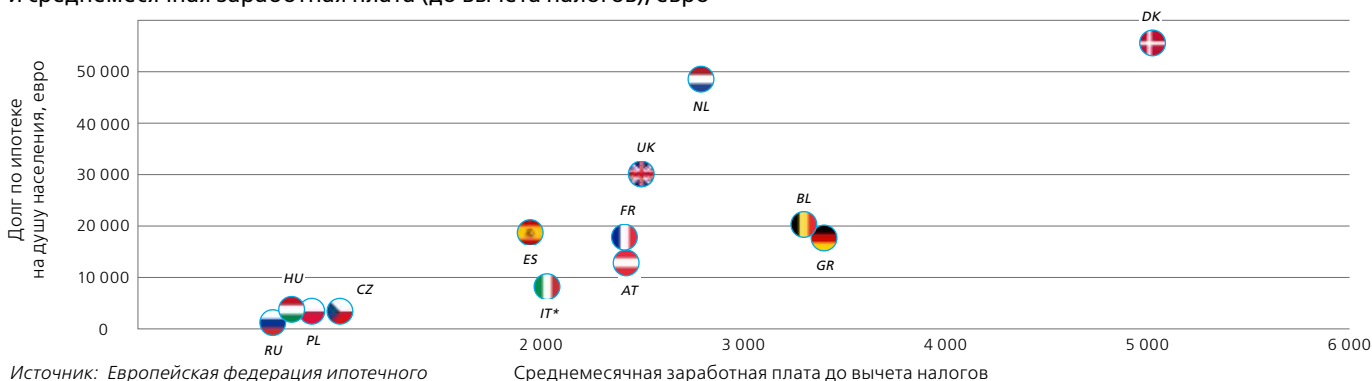
Из рассматриваемых западноевропейских стран самый низкий уровень ипотечной задолженности отмечается в Италии и Австрии – соответственно 23 и 28% ВВП. В двух крупнейших экономиках ЕС – Франции и Германии – объем ипотечных кредитов составляет соответственно 42 и 45% ВВП.

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. Подробная информация о юридической структуре «Делойта» в СНГ представлена на сайте 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.