

# Рынок Недвижимости в Мире

Рынок недвижимости развивается несинхронно, разная динамика в разных странах:

- Европа: падение цен на 1.7% в 2023
- Германия (Дания, Швеция): падение цен на жилье на 7%-10% в 2023
- Хорватия (Болгария, Литва): увеличение цен на 9%-14%
- Великобритания: падение цен на жилье на 10% после пика в 2022
- США: возможные проблемы на рынке коммерческого жилья (падение спроса, увеличение ставок)
- Китай: кризис на рынке недвижимости 2020-2023, банкротство Evergrande, Country Garden, Zhongrong Trust, LGFV

# Показатели “перегрева” рынка в России?

основные индикаторы

наиболее проблемные регионы

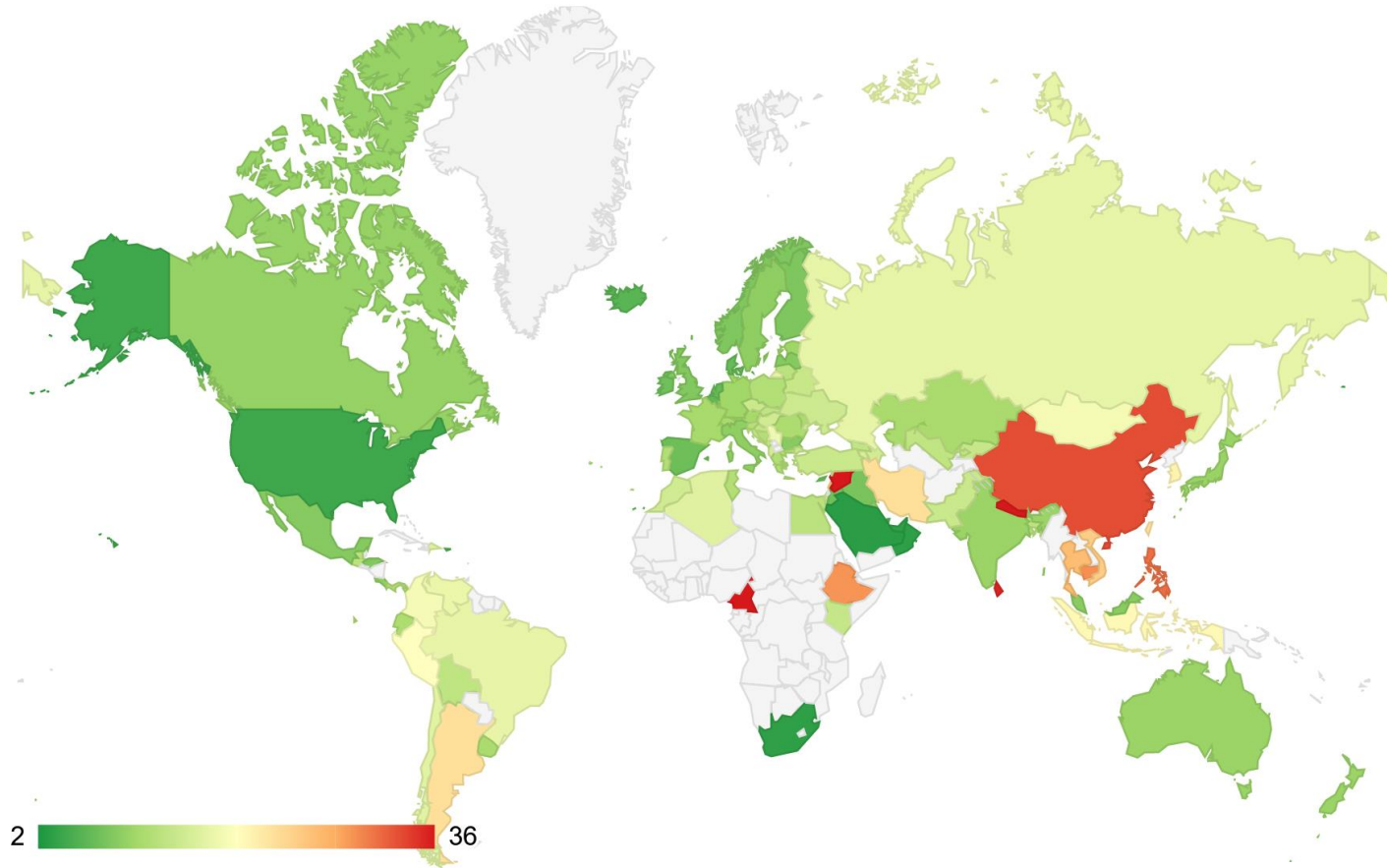
коммерческая/жилая недвижимость, инфраструктурные проекты

первичное / вторичное жилье, льготная ипотека

риски финансовой стабильности?

# Цена-к-Доходу

## Property Prices Index by Country 2023 Mid-Year



Россия – 16.75

Китай – 32.99

Бразилия – 16.79

Германия – 10.23

США – 4.24

Великобритания – 8.37

Chart: Price to Income Ratio  
numbeo.com

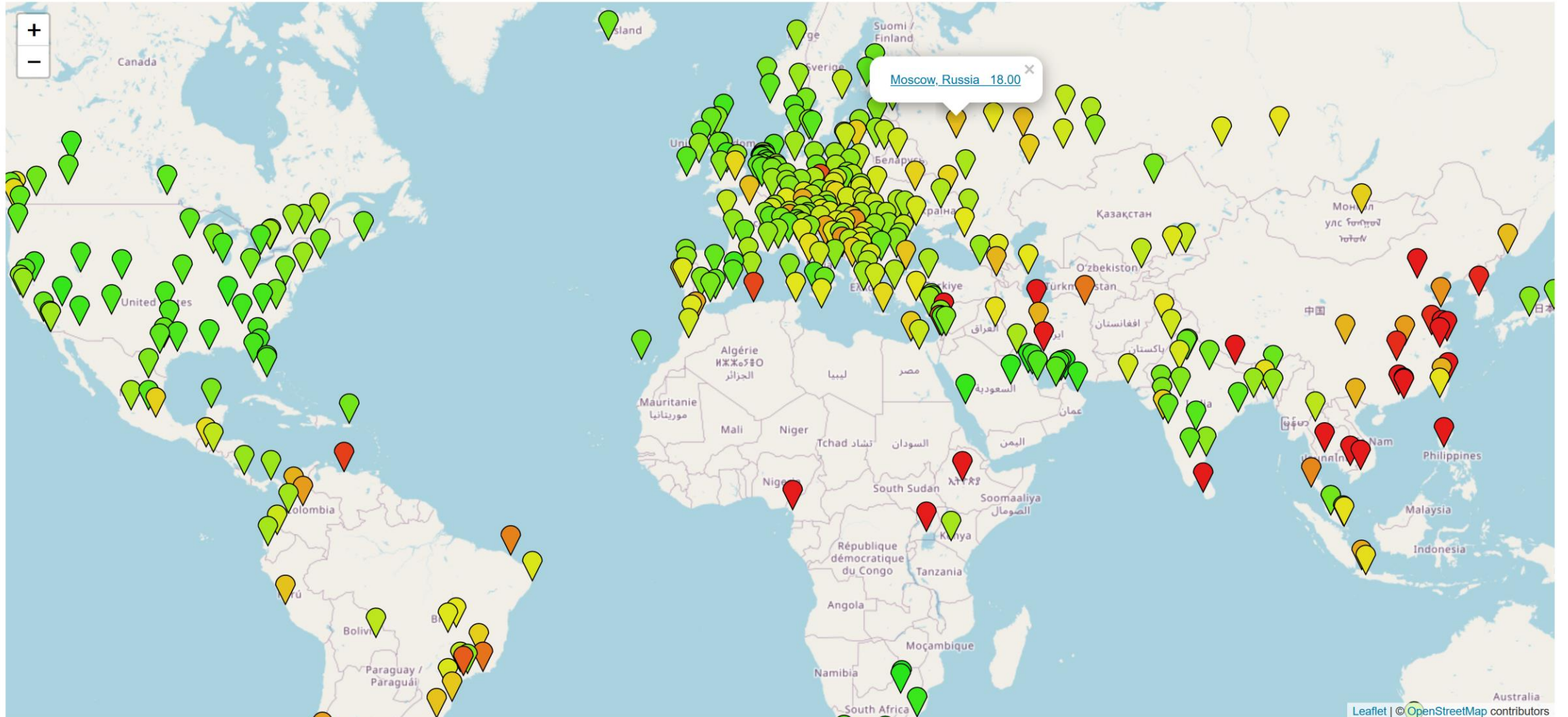
# Цена-к-Доходу

NUMBEO

Index: Price to Income Ratio

[Tweet](#)

Lowest  Highest



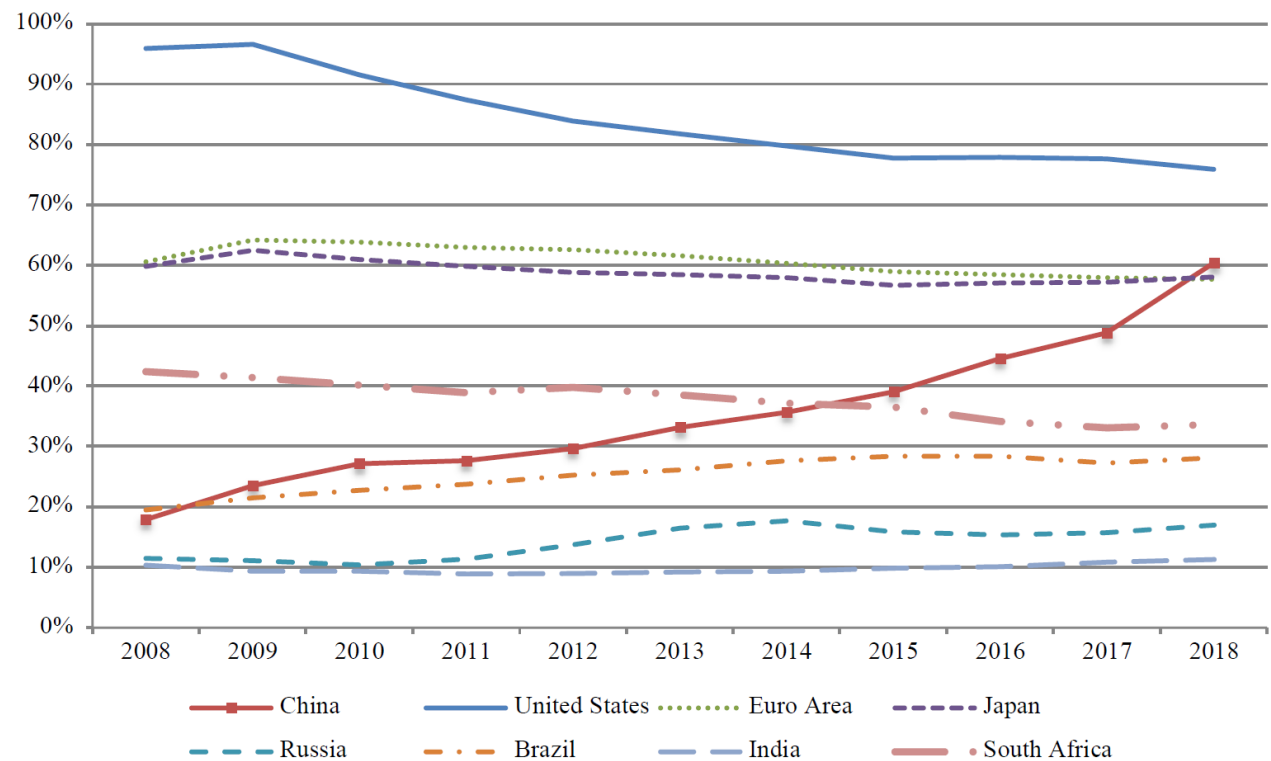
<https://www.numbeo.com/property-investment/>

Moscow – 18, London – 16, Paris – 18, New York – 10, Beijing – 34

# Долговая Нагрузка

## Household Leverage Ratios by Country

This figure presents household leverage ratios in China, U.S., Euro Area, Japan, Russia, Brazil, India, and South Africa, respectively, from 2008 to 2018.



Source: Bank for International Settlements, People's Bank of China

В России относительно низкая долговая нагрузка

# Показатели “перегрева” рынка в России?

основные индикаторы

наиболее проблемные регионы

коммерческая/жилая недвижимость, инфраструктурные проекты

первичное / вторичное жилье, льготная ипотека

риски финансовой стабильности?

# Антикризисные Меры?

Регуляторы мониторят риски на рынке недвижимости. Банк России указывает на существенным повышением доли кредитов с небольшим первоначальным взносом (ПВ) и заемщиками с высоким показателем долговой нагрузкой (ПДН), например, доля с ПДН > 80% в ДДУ возросла до 40% в ДДУ, поэтому:

- 1) Увеличение риск-весов для ипотек с небольшим ПВ и заемщиков с высокой ПДН.
- 2) Поднятие минимального ПВ по льготной ипотеке с 15% до 20%.
- 3) Повышение ключевой ставки до 15%.

Другие возможные меры?

# Данные?

Для проведения исследований необходимо иметь детальные исторические данные в удобном для анализа формате:

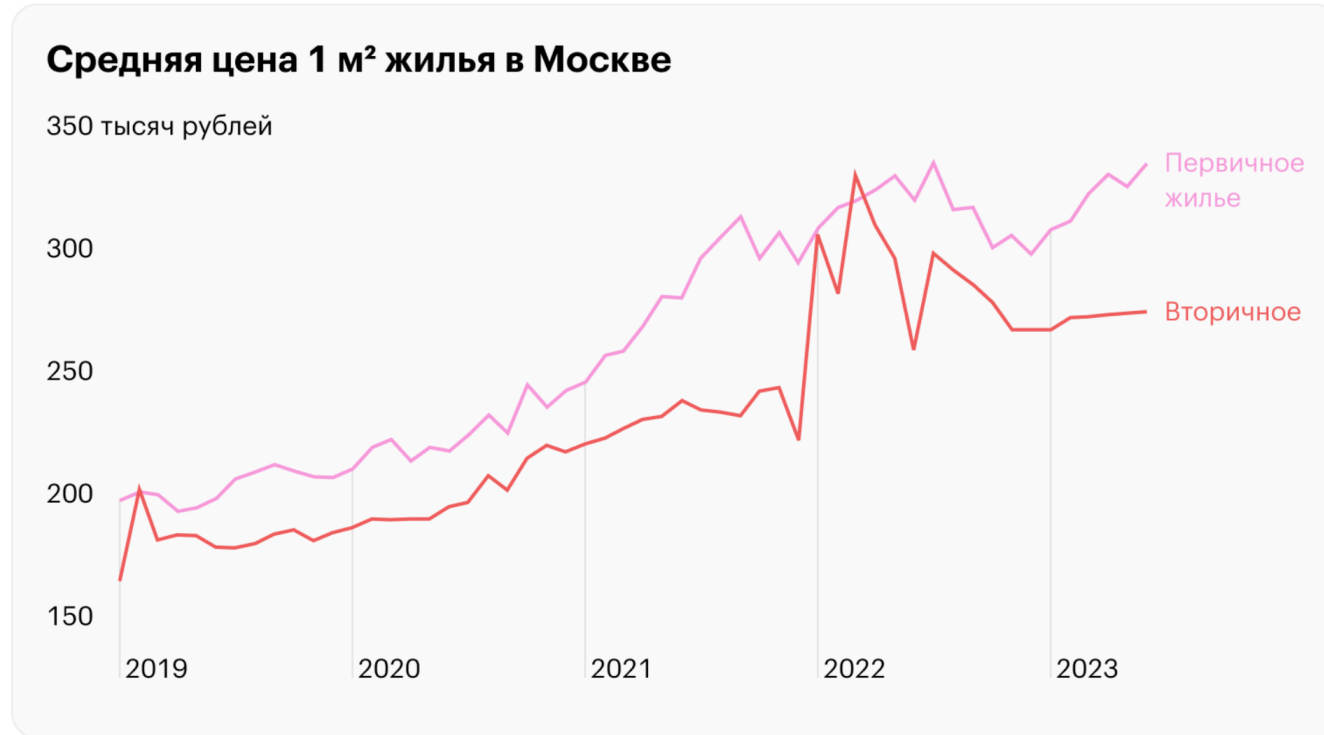
- По сделкам на покупку недвижимости
- По сделкам с земельными участками
- По ипотеке
- По объявлениям

ЕГРН, Росреестр, Росстат, Домрф, ДомКлик, Циан, застройщики?



# Индексы цен на недвижимость?

- Цена 1 м2



- Hedonic approach:  $P = f(\text{атрибуты})$ , оценка цены стандартной квартиры
- Case-Shiller Home Price Index: изменение цен на основе повторных транзакций (или транзакций внутри жилого комплекса - Fang, Gu, Xiong, and Zhou (2015))
- Опросы (NBS 70-city Index, China)

# Возможные точки роста?

жилая и коммерческая недвижимость

инфраструктурные проекты

новые форматы (эскроу-счета, субсидированная ипотека)

новые источники финансирования (налог на недвижимость, секьюритизация и т. д.)