

Диаграмма недели. Мировые цены на жилье — где же подъем?

[Блог МВФ](#)

27 марта 2017 года

Последние четыре года во всем мире происходит рост цен на жилье, но если присмотреться внимательнее, то становится очевидно, что этот рост определяется тремя факторами: местоположением, местоположением, и еще раз местоположением.

В течение последних четырех лет [Индекс мировых цен на жилье МВФ](#) (средний показатель реальных цен на жилье в разных странах) повышался. Однако цены на жилье растут не во всех странах. Как отмечается в нашем [Ежеквартальном бюллетене за ноябрь 2016 года](#), изменения цен на жилье в странах, включенных в индекс, делятся на три категории: **мрачная ситуация, спад и подъем, и рост**.

Первая группа — **мрачная ситуация** — состоит из стран, в которых цены на жилье значительно снизились с началом Великой рецессии и остались на нисходящей траектории.

Во вторую группу — **спад и подъем** — входят страны, в которых рынки жилья находятся на подъеме с 2013 года после резкого спада в 2007–2012 годах.

Третья группа — **рост** — включает страны, в которых снижение цен на жилье в 2007–2012 годах было довольно умеренным и сменилось быстрым ростом.

На графике показано, что цены на жилье различаются как внутри категорий, так и внутри отдельных стран. Недавние оценки МВФ дают более тонкое представление об изменениях цен на рынке жилья внутри отдельных стран.

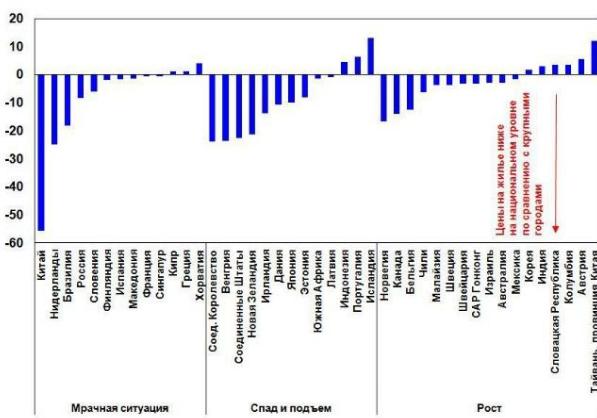
Например, в [Австралии](#) самый быстрый рост цен на жилье по-прежнему наблюдается в Сиднее и Мельбурне, где базовый спрос на жилье остается высоким.

В [Австрии](#) совокупный рост индекса цен на жилье за 2007–2015 годы составил почти 40 процентов. В значительной степени этот рост был обусловлен динамикой цен в Вене.

Местоположение имеет значение

Мировой рынок жилья демонстрирует увеличивающееся расхождение между ценами на жилье в среднем по стране и в отдельных городах.

(Темпы роста цен на жилье после 2013 года, в процентах)



Источники: Банк международных расчетов; Европейский центральный банк; Федеральный резервный банк Далласа; исследования компании Knight Frank; компания Savills; национальные источники; расчеты автора.



Если взять [Турцию](#), то здесь рынок жилья демонстрирует значительный разброс цен по разным городам. Региональные различия еще более усугубляются появлением в стране с марта 2011 года почти 3 миллионов сирийских беженцев. В городах, расположенныхных вблизи сирийской границы, которые приняли большую часть сирийских беженцев, с 2011 года наблюдается существенное повышение цен на жилье, хотя в последние месяцы эта тенденция стала более умеренной.

Страны/регионы и города по категориям

Мрачная ситуация = Бразилия (Рио-де-Жанейро); Греция (Афины); Испания (Мадрид); Китай (Шанхай); Кипр (Никосия); Македония (Скопье); Нидерланды (Амстердам); Россия (Москва); Сингапур (Сингапур); Словения (Любляна); Финляндия (Хельсинки); Франция (Париж); и Хорватия (Загреб).

Спад и подъем = Венгрия (Будапешт); Дания (Копенгаген); Индонезия (Джакарта); Ирландия (Дублин); Исландия (Рейкьявик); Латвия (Рига); Новая Зеландия (Окленд); Португалия (Лиссабон); Соединенное Королевство (Лондон); Соединенные Штаты (Сан-Франциско); Эстония (Таллин); Южная Африка (Йоханнесбург); и Япония (Токио).

Рост = Австралия (Мельбурн); Австрия (Вена); Бельгия (Брюссель); САР Гонконг (Гонконг); Израиль (Тель-Авив); Индия (Нью-Дели); Канада (Торонто); Колумбия (Богота); Корея (Сеул); Малайзия (Куала-Лумпур); Мексика (Мехико); Норвегия (Осло); Словакия (Братислава); Тайвань, провинция Китая (Тайбэй); Чили (Сантьяго); Швеция (Стокгольм); и Швейцария (Цюрих).

Читайте об [исследованиях](#) МВФ мировых цен на жилье и посетите наш сайт, посвященный [наблюдениям за мировыми рынками жилья](#).

Блог МВФ служит форумом для выражения мнений сотрудников и официальных лиц Международного Валютного Фонда (МВФ) об актуальных экономических и политических вопросах.

МВФ — международная организация, расположенная в Вашингтоне, которая насчитывает 189 стран-членов и которая стремится способствовать глобальному сотрудничеству и поддержанию финансовой стабильности во всем мире.