

ЖИЛЬЕ В БЕРЛИНЕ УШЛО В ОТРЫВ

БЕРЛИН СТАЛ ЛИДЕРОМ В МИРОВОМ РЕЙТИНГЕ ИНДЕКСА РОСТА ЦЕН НА ЖИЛЬЕ, МОСКВА И ПЕТЕРБУРГ — ВО ВТОРОЙ СОТНЕ ГОРОДОВ. КИРИЛЛ ОРЛОВ

По итогам 2017 года столица Германии возглавила рейтинг Global Residential Cities Index (GRCI) международной консалтинговой компании Knight Frank с годовым ростом цен на жилье в размере 20,5%. Способствовали столь позитивной динамике несколько факторов: высокие темпы роста населения, стабильная экономика, рекордно низкий уровень безработицы и интерес к Германии со стороны зарубежных инвесторов. В первой десятке городов-лидеров также оказались Гамбург (рост +14,1%), Мюнхен (+13,8%) и Франкфурт (+13,4%).

По словам директора по зарубежной недвижимости и частным инвестициям компании Knight Frank Марины Шалаевой, Германия — одно из самых востребованных направлений для инвестиций как в жилую, так и коммерческую недвижимость среди российских покупателей. По количеству запросов стабильно входит в пятерку направлений вместе с Великобританией, Кипром, Францией и Италией. Основной спрос сконцентрирован в Берлине, Франкфурте, Мюнхене, эти же города показывают самые высокие темпы роста цен за последние полгода. В Берлине востребована покупка пулов небольших лотов (площадью 40–60 кв. м) в новостройках, расположенных в бизнес-районах и недалеко от учебных заведений. Цена за лот составляет €300–400 тыс., инвесторы покупают от пяти квартир для последующей сдачи в аренду. Приобретая жилье на этапе строительства, покупатели получают прирост стоимости минимум 5% в год в ближайшие несколько лет, а после регулярный доход от сдачи в аренду в пределах 3–5% годовых.

Санкт-Петербург занял в рейтинге 107-е место с годовым темпом роста цен в размере 1,2%, Москва — 119-е место с показателем 0,2%. За год в двух российских столицах динамика цен на жилье оказалась противоположной. По итогам 2016 года Москва находилась на последнем, 150-м месте рейтинга с 15-процентным падением цен на жилье. Санкт-Петербург, напротив, занимал 83-ю строчку с ростом цен в размере 4,5%.

По словам директора департамента управления продажами жилых проектов



РЕЗКОМУ РОСТУ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ В БЕРЛИНЕ СПОСОБСТВОВАЛИ ВЫСОКИЕ ТЕМПЫ РОСТА НАСЕЛЕНИЯ, СТАБИЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА, РЕКОРДНО НИЗКИЙ УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ И ИНТЕРЕС К ГЕРМАНИИ СО СТОРОНЫ ЗАРУБЕЖНЫХ ИНВЕСТИТОРОВ

компании Knight Frank Ольги Широковой, после 2016 года, ознаменовавшегося высокой девелоперской активностью и адаптацией рынка к новым реалиям, на протяжении прошлого года цены на жилую недвижимость оставались относительно стабильными. За 12 месяцев на рынок столицы вышло 170 новых корпусов в 57 новых объектах, а также три новых корпуса в уже реализуемых проектах. В 2017 году, ввиду большого объема предложения и, как результат, высокой конкуренции, девелоперы были вынуждены выводить на рынок новые проекты по более низким ценам. Однако, в отличие от 2016 года, когда новое предложение явно доминировало над «старыми запасами» и приводило к

отрицательному изменению средних цен, в 2017 году выход новых объектов по привлекательным ценам был нивелирован ростом цен в уже реализуемых и наиболее успешных объектах. Высокие темпы поглощения также способствовали росту цен в самых интересных проектах. Что касается спроса, то 2017 год побил все рекорды: в Москве было зарегистрировано 54 207 ДДУ (+52% относительно 2016 года). Высокие объемы поглощения стимулировались снижающейся ставкой по ипотеке.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, отметил: «В течение 2017 года на рынке недвижимости Петербурга отмечалась разнонаправленная динамика цен. Стоимость квадратного метра элитного жилья практически не изменилась, в бизнес-классе и сегменте жилья массового спроса цены выросли на 3 и 4% соответственно, а в пригородных проектах упали на 4%. Это отчасти связано с тем, что покупатели из пригородного сегмента постепенно переориентируются на объекты массового спроса, расположенные в черте города внутри КАД. Поэтому проекты, возводящиеся на административно подчиненных территориях, из-за локального затоваривания однотипным жильем невысокого качества вынуждены конкурировать друг с другом ценой. В связи с поправками в 214-ФЗ до конца года можно ожидать роста стоимости квадратного метра на 10–15%. Однако при условии ажиотажного спроса, который может возникнуть на фоне макроэкономических событий, застройщики могут существенно поднять цены».

Во всем мире темпы роста цен на жилье замедлились: по итогам прошлого года совокупный индекс составил в среднем 4,5%, годом ранее — 6,6%. Отмена фискальных стимулов, введение контроля над капиталом в Китае и переход многих стран к нормализации денежно-кредитной политики успокоили локальные рынки. В результате по итогам 2017 года темпы роста цен на жилье свыше 20% были зафиксированы только в Берлине, а годом ранее — в 12 городах мира.

Замедление темпов роста цен на жилье в китайских городах оказало заметное влияние на общую динамику индекса. В 2016 году цены в 15 китайских городах, входящих в рейтинг GRCI, в среднем увеличились на 23% в годовом исчислении. В 2017 году — всего на 1,6%. Город Чунцин теперь является лидером (23-е место с динамикой +10%), а предыдущие «горячие» рынки Шэньчжэнь и Пекин сползли на дно рейтинга — соответственно с 11-го на 138-е и с 6-го на 123-е места.

Самыми динамичными и укрепляющимися рынками в 2017 году стали Севилья и Гонконг. В Севилье за год цены выросли с 7,4 до 9,9%, в Гонконге — с 4,3 до 14,8%.

Несмотря на то, что за последние 18 месяцев повышение процентных ставок на покупку жилья в США происходило четыре раза, рост цен ускорился. В 15 городах они выросли в среднем на 6,3% в 2017 году. Сидней и Сан-Франциско стали лидерами рейтинга GRCI с ростом 12,7% (12-е место) и 9,3% (27-е место) соответственно. ■

МИРОВОЙ ИНДЕКС РОСТА ЦЕН ЗА ПЕРИОД С IV КВАРТАЛА 2016 ГОДА ПО IV КВАРТАЛ 2017 ГОДА

МЕСТО	ГОРОД	ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ЗА ГОД, %
1	БЕРЛИН	20,5
2	ИЗМИР	18,5
3	РЕЙКЬЯВИК	16,6
4	ВАНКУВЕР	16,0
5	БУДАПЕШТ	15,5
6	ГОНКОНГ	14,8
7	ГАМБУРГ	14,1
8	МЮНХЕН	13,8
9	РОТТЕРДАМ	13,4
10	ФРАНКФУРТ	13,4
...
107	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	1,4
119	МОСКВА	0,2

ИСТОЧНИК: GLOBAL RESIDENTIAL CITIES INDEX, KNIGHT FRANK RESEARCH, 2018

ДЕСЯТКА ГОРОДОВ МИРА С САМОЙ ВЫСОКОЙ РАЗНИЦЕЙ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН МЕЖДУ IV КВАРТАЛОМ 2016 ГОДА И IV КВАРТАЛОМ 2017 ГОДА

ГОРОДА	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД, %
1 СЕВИЛЬЯ	12,10
2 ГОНКОНГ	10,50
3 ЭДИНБУРГ	9,50
4 АХМАДАБАД	7,50
5 ГЛАЗГО	7,10
6 ГЕТЕБОРГ	7,10
7 АБЕРДИН	5,40
8 ВАРШАВА	5,40
9 ХАЙДАРАБАД	5,30
10 МАРСЕЛЬ	4,30

ИСТОЧНИК: GLOBAL RESIDENTIAL CITIES INDEX, KNIGHT FRANK RESEARCH, 2018