РОССИЙСКИЕ СТОЛИЦЫ ПОКАЗАЛИ ЦЕНОВОЙ РАЗНОБОЙ

В 2019 ГОДУ МОСКВА ВОЗГЛАВИЛА МИРОВОЙ РЕЙТИНГ РОСТА ЦЕН НА ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ С ГОДОВОЙ ДИНАМИКОЙ В 11%. В ПЕТЕРБУРГЕ ЦЕНЫ СНИЗИЛИСЬ НА 2,3%.

ДЕНИС КОЖИН



ДМИТРИЙ ДУХАНИН

ПОЛОЖИТЕЛЬНАЯ ДИНАМИКА ЦЕН В МОСКВЕ СВЯЗАНА ПРЕЖДЕ ВСЕГО С СОХРАНЕНИЕМ АКТИВНОГО СПРОСА НА НЕДВИЖИМОСТЬ, А ТАКЖЕ С ВЫХОДОМ НА РЫНОК РЯДА ДОРОГИХ ПРОЕКТОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В НАИБОЛЕЕ ПРЕСТИЖНЫХ ЛОКАЦИЯХ ГОРОДА

По данным исследования Prime Global Cities Index международной консалтинговой компании Knight Frank, Москва заняла первое место в мировом рейтинге изменения средних цен на элитную недвижимость среди 45 исследуемых городов. За год (с третьего квартала 2018 года по третий квартал 2019 года) прирост цен в Москве составил 11,1%, что связано с выходом новых проектов и высоким уровнем спроса на недвижимость в городе.

Положительная динамика цен на элитную недвижимость во всех 45 городах составила в среднем 1,1% в третьем квартале 2019 года — по сравнению с 3,4% за аналогичный период в 2018 году и 4,2% в 2017 году. Замедленный рост вызван целым рядом факторов, таких как торговая война между США и Китаем, политическая напряженность в Гонконге, грядущие президентские выборы в США в 2020 году и Brexit.

Несмотря на более длительный, чем ожидалось, период свободной денежно-кредитной политики и стабильного повышения уровня благосостояния, объемы продаж в элитном сегменте находятся на самом низком уровне за последние несколько лет во многих городах мира.

Тем не менее, в 76% городов, рассматриваемых в Индексе, зафиксированы стабилизация или рост цен на элитную недвижимость в годовой динамике.

Москва стала лидером Prime Global Cities Index в третьем квартале 2019 года, продемонстрировав прирост цен на элитную недвижимость на 11,1% за 12 месяцев. Для сравнения, в третьем квартале 2018 года показатель годового роста цен в российской столице составлял всего 7%. Относительно результатов аналогичного периода прошлого года Москва поднялась в рейтинге на семь строчек (с восьмого на первое место).

«Положительная динамика цен в Москве связана, прежде всего, с сохранением активного спроса на недвижимость, а также с выходом на рынок ряда дорогих проектов, расположенных в наиболее престижных локациях города: на Остоженке и Тверской улице. Кроме того, растет и доля предложения с отделкой, что также сказывается на росте цены квадратного метра»,— отмечает Алексей Новиков, управляющий партнер Knight Frank.

Санкт-Петербург, наоборот, продемонстрировал снижение показателей Индекса. Если в третьем квартале 2018 года годовой прирост составил +0,4%, что позволило городу оказаться на 31-й строке рейтинга, то в третьем квартале 2019 года Северная столица заняла уже 37-е место с отрицательным показателем в –2,3%.

«Средневзвешенная цена предложения на элитное жилье в Санкт-Петербурге по итогам сентября 2019 года составила 345 тыс. руб./кв. м, что на 2% ниже показателя в третьем квартале 2018 года. Это связано с тем, что все вышедшие в продажу объекты относятся к нижнему ценовому подсегменту элитного жилья, где постепенно происходит упрощение концепций за счет сокращения затрат на инженерию, исключения объектов внутренней инфраструктуры и упрощения квартирографий»,— комментирует Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St Petersburg.

Лидер третьего квартала 2018 года — Сингапур (+13,1%) — значительно сдал свои позиции, всего за год переместившись с первой строчки рейтинга на 27-ю (+1,2%). Занимавший второе место Эдинбург (+10,6%) постигла та же судьба: в третьем квартале 2019 года он оказался уже на 13-м месте (+3,4%). Чуть лучше ситуация с Мадридом (+10,1%): с третьего места в третьем квартале 2018 года он опустился на 10-ю строчку (+4,2%) в текущем году.

Франкфурт и Тайбей, на данный момент занимающие второе и третье места в рейтинге (+10,3% и +8,8%), в третьем квартале 2018 года находились на более низких позициях. Так, Франкфурт, где прирост цен в 2018 году составил +0,9%, находился на 28-м месте, а Тайбэй с отрицательным показателем в –6,3% занимал 40-ю строчку, практически замыкая рейтинг.

Марина Шалаева, директор по зарубежной недвижимости Knight Frank, отмечает, что отличный показатель роста цен (+10,3%) на элитное жилье Франкфурта во многом объясняется высоким уровнем доверия покупателей к рынку недвижимости Германии. Поскольку немецкий рынок строго регламентирован законодательством и имеет славу одного из самых стабильных (но достаточно недооцененных в Европе), он пользуется высоким спросом у инвесторов, которые ищут варианты стабильного вложения своих средств с интересным потенциалом роста стоимости актива. Кроме того, сыграли свою роль и особенности самого города. Франкфурт — это один из самых сильных финансовых центров Германии, где сконцентрировано большое количество крупных компаний. В связи с этим в город съезжаются специалисты со всего мира, что влечет за собой нехватку качественной жилой и офисной недвижимости. Спрос на нее во Франкфурте сейчас значительно превышает предложение. К тому же это самый крупный транспортный хаб во всей Германии: именно там располагается крупнейший в стране аэропорт. ➔ 25

РЕЙТИНГ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН НА ЭЛИТНУЮ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ (PGCI)

ПОЗИЦИЯ	ГОРОД	РЕГИОН	ДИНАМИКА ЗА ГОД, %	ДИНАМИКА ЗА 3 МЕСЯЦА, %
1	МОСКВА	РОССИЯ И СНГ	11,10%	1,30%
2	ФРАНКФУРТ	ЕВРОПА	10,30%	0%
3	ТАЙБЭЙ	АЗИЯ	8,90%	1,40%
4	МАНИЛА	АЗИЯ	7,40%	3%
5	БЕРЛИН	ЕВРОПА	6,50%	0%
6	ГУАНЧЖОУ	АЗИЯ	6,20%	1,80%
7	ЖЕНЕВА	ЕВРОПА	5,60%	0,20%
8	ЦЮРИХ	ЕВРОПА	4,50%	0,80%
9	ДЕЛИ	АЗИЯ	4,40%	0%
10	МАДРИД	ЕВРОПА	4,20%	1%
11	ПАРИЖ	ЕВРОПА	4,20%	1,90%
12	ДЖАКАРТА	АЗИЯ	4,10%	0%
13	ЭДИНБУРГ	ЕВРОПА	3,40%	0,90%
14	ТОКИО	АЗИЯ	3,30%	2,50%
15	ПЕКИН	АЗИЯ	3,30%	-1,20%
16	МОНАКО	ЕВРОПА	3%	0%
17	СИДНЕЙ	АВСТРАЛИЯ	2,60%	-0,90%
18	СТОКГОЛЬМ	ЕВРОПА	2,60%	4%
19	ТОРОНТО	СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА	2,20%	-1,40%
20	БАНГАЛОР	АЗИЯ	2,10%	0,50%
21	МЕЛЬБУРН	АВСТРАЛИЯ	2,00%	0,20%
22	БРИСБЕН	АВСТРАЛИЯ	2,00%	-0,10%
23	ДУБЛИН	ЕВРОПА	1,60%	0%
24	ВЕНА	ЕВРОПА	1,40%	0,30%
25	МАЙЯМИ	СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА	1,40%	0,60%
26	ГОЛД-КОАСТ	АВСТРАЛИЯ	1,30%	0,80%
27	СИНГАПУР	АЗИЯ	1,20%	2%
28	МУМБАИ	АЗИЯ	0,80%	0%
29	БУХАРЕСТ	ЕВРОПА	0,70%	0,10%
30	ПЕРТ	АВСТРАЛИЯ	0,70%	-0,60%
31	МИЛАН	ЕВРОПА	0,70%	0,20%
32	БАНГКОК	АЗИЯ	0,30%	0,20%
33	ЛОС-АНДЖЕЛЕС	СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА	0,20%	-0,10%
34	САН-ФРАНЦИСКО	СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА	0%	-1,50%
35	КУАЛА-ЛУМПУР	АЗИЯ	-0,40%	0,30%
36	ГОНКОНГ	АЗИЯ	-1,30%	-0,50%
37	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	РОССИЯ И СНГ	-2,30%	-0,90%
38	ШАНХАЙ	АЗИЯ	-3,70%	-0,60%
39	ОКЛЕНД	АВСТРАЛИЯ	-3,70%	-2,80%
40	ДУБАЙ	БЛИЖНИЙ ВОСТОК	-3,70%	0,20%
41	ЛОНДОН	ЕВРОПА	-3,90%	-0.4%
42	НЬЮ-ЙОРК	СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА	-4,40%	-1,40%
43	НАЙРОБИ	АФРИКА	-5,40%	-1,10%
44	ВАНКУВЕР	СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА	-10.2%	-1,10%
45	СЕУЛ	АЗИЯ	-12,90%	-1,50%

ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK