

29 → Он отмечает, что апартаменты — это все-таки коммерческая недвижимость, которая предназначена для сдачи в аренду и извлечения дохода. Наиболее последовательно этот подход воплощается в формате апарт-отеля, а не МФК. При этом многофункциональность — обязательное условие успешного апарт-отеля. Для создания инфраструктуры, необходимой приезжим, нужны торговые и офисные площади в том же здании, поясняет эксперт.

«В то же время совместить в одном проекте торговлю в формате торгового центра и любую недвижимость для более или менее длительного проживания людей крайне трудно, особенно в центре города. Мало кому удастся качественно разделить трафик, обеспечить звукоизоляцию. Кроме того, с точки зрения управления вы получаете крайне сложный объект. Для управления бизнес-центром, торговыми площадями и апарт-отелем

требуются совершенно разные компетенции, не говоря уже о том, что большая часть здания принадлежит одному крупному собственнику, а апартаменты распроданы множеству мелких владельцев, с каждым из которых придется договариваться. В нашем Avenue-Apart инфраструктура находится в ведении товарищества собственников недвижимости, а задача привлечения и размещения гостей лежит на гостиничном операторе

— компании „МТЛ. Апартаменты“, — рассказал господин Антонов.

Он добавляет, что окупаемость любого проекта коммерческой недвижимости можно считать только индивидуально. Разумным сроком считается десять лет. Цифры существенно выше этой отметки лишают проект инвестиционной привлекательности, а те, что находятся ниже, отдают авантюрой, полагает господин Антонов. ■

МОСКВА ПОДБИРАЕТСЯ К НАЧАЛУ СПИСКА

МОСКВА ЗА ГОД ПОДНЯЛАСЬ НА СЕМЬ СТРОЧЕК В МИРОВОМ РЕЙТИНГЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН НА ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ И ЗАНЯЛА 16-Е МЕСТО, РАЗДЕЛИВ ЕГО С ДЕЛИ: РОСТ ЦЕН В ЭТИХ ГОРОДАХ СОСТАВИЛ 4,7%. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ОСТАЛСЯ НА 61-Й ПОЗИЦИИ С ПОЛОЖИТЕЛЬНОЙ ДИНАМИКОЙ В 1% (+0,7% В 2018 ГОДУ). В 100 ГОРОДАХ, ПРОАНАЛИЗИРОВАННЫХ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ РЕЙТИНГА, БЫЛ ЗАФИКСИРОВАН СРЕДНИЙ РОСТ ЦЕН НА 1,8% В СРАВНЕНИИ С 1,3% В 2018 ГОДУ. ДЕНИС КОЖИН

Рейтинг представлен в исследовании международной консалтинговой компании Knight Frank The Wealth Report 2020, в котором содержатся данные об изменении цен на элитную недвижимость Prime International Residential Index (PIRI 100, индекс отслеживает глобальную динамику цен на элитное жилье на первичном и вторичном рынках в 100 ключевых городах мира в национальной валюте).

Алексей Новиков, управляющий партнер Knight Frank Russia, говорит: «Невзирая на рост благосостояния и уровень процентных ставок, который в самых развитых экономиках продолжает оставаться на рекордно низком уровне, увеличение цен на элитную недвижимость сдерживается снижением темпов развития глобальной экономики, повышением налогов на имущество и в ряде ситуаций избытком предложения. Темпы роста на разных рынках варьировались от двузначных положительных до существенных отрицательных величин, хотя в целом мы наблюдаем замедление показателей с 2013 года. В 2019 году в 100 городах, учитываемых при составлении PIRI, был зафиксирован средний рост цен почти на 2% в сравнении с 1,3% в 2018 году, что по-прежнему ниже 2,8%, зафиксированного в 2013 году». В топ-10 доминируют европейские и азиатские города. В Европе — Франкфурт (+10,3%), Лиссабон (+9,6%), Афины (+7%) и Берлин (+6,5%). В Азии — Сеул (+8,9%), Тайбэй (+7,6%), Манила (+6,5%) и Гуанчжоу (+6,3%).

Марина Шалаева, директор по зарубежной недвижимости Knight Frank Russia, отмечает: «Значительный рост цен на элитное жилье Франкфурта можно объяснить в первую очередь высоким уровнем доверия покупателей к рынку недвижимости Германии. Он считается одним из самых стабильных (и при этом достаточно недооцененных в Европе), строго регламентирован законодательством и отмечен устойчивым интересом среди инвесторов, ищущих решения для вложений с потенциалом роста стоимости актива. Конечно, примечательны и особенности самого города. Франкфурт считается одним из сильнейших финансовых центров Герма-

нии. В нем расположено множество крупных компаний, в город приезжают специалисты со всего мира, что влечет за собой нехватку качественной жилой и офисной недвижимости. Спрос на нее во Франкфурте сейчас значительно превышает предложение».

Москва в списке расположилась на 16-й позиции, поделив это место с Дели. Годовое изменение цен составило 4,7% с декабря 2018 года по декабрь 2019 года — на 0,4 п. п. больше, чем годом ранее. По сравнению с 2018 годом Москва поднялась на семь позиций, обогнав по росту цен Париж (+4,3) и Лос-Анджелес (+1,3%). Санкт-Петербург остался на 61-й позиции с положительной динамикой в 1% (+0,7% в 2018 году).

Андрей Соловьев, директор департамента городской недвижимости Knight Frank Russia, говорит: «В прошлом году мы фиксировали уверенный рост цен на элитное жилье в Москве на уровне 4,7%, что обусловлено несколькими ключевыми причинами. Так, на рынке отмечаются структурные изменения девелопмента: застройщики ищут новые площадки, компании укрупняются, а небольшие игроки уходят. Можно утверждать, что сейчас в сегменте остаются только профессионалы высокого уровня с глубоким пониманием рынка и сильными командами. Кроме того, емкость рынка остается на прежнем уровне, поскольку количество российских ультрахайнетов стабильно, а покупательская активность высокая. На сегодняшний день рынок полностью перешел в рублевую зону, а покупатели предъявляют высокие требования к качеству строительства и отделки за разумную стоимость».

Цены в Афинах и на Кипре (+4,3%) сегодня растут, хотя и с низкого начального уровня, но при этом базисные цены по-прежнему примерно на 35% ниже рекордных уровней 2008 года. Остались в прошлом периоды тридцатипроцентного годового роста цен в китайских мегаполисах. Сегодняшние региональные лидеры — Сеул и Тайбэй — демонстрируют положительную динамику, близкую к 9 и 8% соответственно. В Лондоне в 2019 году

было зафиксировано падение на 2,6%. Однако уверенная победа консерваторов на декабрьских общих выборах принесла столь необходимую политическую определенность, и, по-видимому, в 2020 году рынок будет наращивать обороты.

Сидней с ростом цен, который поддерживается ограниченным предложением и относительно дешевой стоимостью финансирования и составляет 3,7%, лидирует среди пяти австралийских рынков, включенных в PIRI 100.

Проведение в Дубае «Экспо-2020», первой выставки в регионе Персидского залива наряду с пересмотром инвестиционных виз, а также расширением полномочий Дубайского агентства недвижимости и регулирования (RERA), которое наделяет его полномочиями по надзору за стратегией для всех будущих проектов в области недвижимости, добавляет рынку оптимизма. Годовой темп снижения замедлился до -0,7% в 2019 году.

Анализ мировых рынков недвижимости Knight Frank также включает в себя Индекс миллиона долларов, который отражает, сколько квадратных метров недвижимости можно приобрести за \$1 млн в двадцати ключевых городах по всему миру.

Кейт Эверетт-Аллен, партнер и руководитель подразделения Knight Frank по изучению международного рынка жилья, сообщает: «Городом с самым дорогим в мире элитным жильем остается Монако. За \$1 млн здесь можно купить всего 16,4 кв. м, что эквивалентно одной спальне. За ним следуют Гонконг и Лондон. Нью-Йорк в 2019 году опустился на четвертое место, хотя разрыв между Лондоном и Нью-Йорком небольшой, и очевидно, что на цены влияют колебания курсов валют».

В Индексе миллиона долларов Москва заняла 13-е место, поднявшись на две позиции за год. Сейчас в столице за \$1 млн можно купить 76 кв. м элитной жилой недвижимости (94 кв. м в 2018 году).

По прогнозам на 2020 год сильнее всего увеличатся цены на парижском рынке: рост составит 7%. В Берлине и Майами изменения достигнут 5%, в Москве — 4,5%, а в Женеве и Сиднее — 4%. Дешевле ку-

пить недвижимость можно будет в Мумбае (-1%), Дубае (-2%) и Гонконге (-2%). В Нью-Йорке ожидается падение цен на 3%, а самое сильное отрицательное изменение прогнозируется в Буэнос-Айресе (-6%). В среднем по миру цены увеличатся на 1,1%.

«Что касается Москвы, то динамика средневзвешенной цены зависит преимущественно от структуры предложения на рынке, возможны колебания показателя при выходе крупных проектов по ценам, отличающимся от среднерыночных. В 2020 году мы ожидаем старта нескольких масштабных проектов премиального уровня — доля этого сегмента в Москве продолжит расти, что также будет сдерживающим фактором роста цен на высокобюджетное жилье в столице России», — говорит Андрей Соловьев.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, резюмирует: «По итогам 2019 года роста цен на элитную жилую недвижимость в Санкт-Петербурге не наблюдалось. В течение года средний показатель колебался в пределах 2% и к концу года установился на уровне 2018 года. В 2020 году ожидается небольшая положительная динамика за счет вывода на рынок новых более дорогих объектов — рост цен может составить около 1,5%». ■

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКАХ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ, %

№	ГОРОД	12.2018 - 2019	12.2017 — 2018
1	ФРАНКФУРТ	10,30	5,10
2	ЛИССАБОН	9,60	6,00
3	ТАЙБЭЙ	8,90	-1,50
4	СЕУЛ	7,60	—
5	ХЬЮСТОН	7,40	—
6	АФИНЫ	7,00	—
7	МЕХИКО	6,60	9,50
8	МАНИЛА	6,50	11,10
8	БЕРЛИН	6,50	10,50
10	ГУАНЧЖОУ	6,30	2,30
...			
16	МОСКВА	4,70	4,30

ИСТОЧНИК: PIRI 100

Все изменения цен определены в национальной валюте