

ПЕТЕРБУРГ ПОПАЛ В «ОТРИЦАТЕЛЬНУЮ» ТРЕТЬ

НЕСМОТЯ НА ПАНДЕМИЮ, РОСТ СТОИМОСТИ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ПРОДОЛЖАЕТСЯ. ВСПЛЕСК СПРОСА ПОСЛЕ ВСЕОБЩЕЙ ИЗОЛЯЦИИ УВЕЛИЧИЛ ПРОДАЖИ И ПОДДЕРЖАЛ ЦЕНЫ НА НЕСКОЛЬКИХ КЛЮЧЕВЫХ РЫНКАХ. В ЦЕЛОМ РОСТ ПОКАЗАТЕЛЯ В МИРЕ СОСТАВИЛ 1,6% ЗА ГОД, ПРИ ЭТОМ В 62% ГОРОДОВ ЦЕНЫ ПРОДОЛЖАЮТ РАСТИ ПО СРАВНЕНИЮ С ПРЕДЫДУЩИМ ПЕРИОДОМ. ДОЛЯ ГОРОДОВ, НАБЛЮДАЮЩИХ ГОДОВОЕ СНИЖЕНИЕ ЦЕН, УВЕЛИЧИЛАСЬ С 23% В КОНЦЕ 2019 ГОДА ДО 38% В ТРЕТЬЕМ КВАРТАЛЕ 2020 ГОДА. В ПЕТЕРБУРГЕ ТАКЖЕ ЗАФИКСИРОВАНО СНИЖЕНИЕ, ХОТЬ И НЕБОЛЬШОЕ.

ДЕНИС КОЖИН

Международная консалтинговая компания Knight Frank обновила данные индекса цен на элитную недвижимость Prime Global Cities Index (PGCI) за третий квартал 2020 года. Так, к сентябрю текущего года в 45 анализируемых городах цены выросли в среднем на 1,6% в годовом исчислении. Рейтинг возглавил Окленд с ростом показателя на 12,9% за год. Манила (+10,2%) и Шэньчжэнь (+8,9%) заняли оставшиеся места в тройке лидеров. Москва за период со второго по третий квартал 2020 года переместилась с четвертой на 22-ю позицию (+1,3% за год), демонстрируя отрицательную динамику стоимости в квартальном исчислении (–1,4%). Санкт-Петербург поднялся с 36-й на 31-ю строчку: падение цен составило –0,6% за год и –1,4% за квартал.

В первую десятку городов по росту цен на элитное жилье вошли Окленд (12,9%), Манила (10,2%), Шэньчжэнь (8,9%), Торонто (8,4%), Сеул (7,4%), Цюрих (7,3%), Ванкувер (6,6%), Лос-Анджелес (6,2%), Женева (6,1%) и Шанхай (5,7%). Кварталом ранее Окленд с показателем –0,7% занимал лишь 33-е место рейтинга. Париж, входивший в топ-10 списка, опустился на 29-ю строчку по итогам третьего квартала 2020 года. При этом следует отметить устойчивость показателей ряда других городов, в том числе Манилы, Сеула, Цюриха и Жены, Стокгольма, а также восстановление китайских городов, таких как Шэньчжэнь и Шанхай.

«Тихие гавани» — страны, которые эффективно справились с пандемией или применили менее строгие ограничительные меры, а также рынки, на которых уже наблюдается экономический подъем, поднялись в рейтинге на более высокие позиции. В условиях ограничений на путешествия, действующих во многих странах, укрепляется внутренний спрос.

Северная Америка не только занимает три места в первой десятке рейтинга — Торонто (8%), Ванкувер (7%) и Лос-Анджелес (6,2%), — но и по итогам третьего квартала опережает Австралию и становится одним из сильнейших регионов мира. Восстановление Ванкувера продолжается: после введения налога 20% для иностранных покупателей он занимал последние позиции рейтинга в течение четырех лет. Однако низкие ставки по ипотечным кредитам и рост спроса после периода изоляции привели к тому, что к сентябрю продажи рядом с Большим Ванкувером достигли уровня в 3643 сделки, увеличившись на 56% за год.

Во времена неопределенности покупатели относятся к элитной недвижимости с большим интересом — подобная ситуация наблюдалась и в 2008 году. Сейчас, в условиях волатильности на фондовых рынках, нависшим над Европой Brexit, последстви-

ями президентских выборов в США, а также в связи с ожиданием новых волн пандемии, на первый план выходит качество недвижимости как безопасного и материального актива.

Ольга Широкова, директор департамента консалтинга и аналитики Knight Frank, отмечает, что в третьем квартале 2020 года на рынке элитной жилой недвижимости Москвы было зафиксировано техническое снижение средневзвешенной цены. Дело в том, что по большинству проектов и районов отмечался рост цен на уровне 5–7% за квартал, но выход масштабного проекта Victory Park Residences по стартовым ценам, которые существенно ниже средних по рынку, привел к снижению среднего показателя на 1,4% за квартал, практически обнулив годовой прирост. Без учета этого проекта средневзвешенная цена выросла на 9% в годовом выражении. На конец сентября цена предложения для элитных новостроек составила 852 тыс. рублей за квадратный метр. До конца года планируется выход нового довольно крупного проекта в высоком ценовом сегменте, что, по оценке консультантов компании Knight Frank, позволит Москве вернуться в лидеры рейтинга.

Марина Шалаева, директор департамента зарубежной недвижимости и частных инвестиций Knight Frank, говорит: «Мы видим превалирование азиатских городов среди лидеров рейтинга, обусловленное тем, что рынки данного региона начали восстановление после карантина уже с февраля этого года. Так, был реализован отложенный спрос со стороны инвесторов, активно вкладывающихся в сектор недвижимости, поступления в который составляют значительную часть ВВП стран Азии. В Европе, напротив, за лето спрос не успел полностью восстановиться, а затем началась вторая волна пандемии, поэтому большинство европейских городов не вошло в десятку лидеров рейтинга. При этом наиболее востребованным направлением при покупке жилой недвижимости для наших клиентов остается именно Европа — благодаря программам ВНЖ и наличию излюбленных курортных локаций, а также возможности получить наиболее привлекательные условия покупки жилья, в том числе и дисконт. Европейская недвижимость имеет хороший инвестиционный потенциал, а также отличается географической доступностью ввиду коротких перелетов. Среди участников рейтинга наиболее популярными для россиян остаются Цюрих и Женева — это стабильные локации Швейцарии, обладающие инвестиционным потенциалом. Многие клиенты отправляют туда учиться своих детей, а также рассматривают их для переезда. Кроме того, среди наших клиентов

традиционно пользуются спросом такие направления, как США и ОАЭ».

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, добавляет: «В Санкт-Петербурге индекс цен на элитную недвижимость показал слабоотрицательную динамику (–0,6% за год и –0,1% за квартал). Инвестиционный характер сделок, а именно приобретение квартиры с целью сохранения денежных средств, способствовал смещению спроса в сторону первичного рынка, где был зафикси-

рован существенный прирост цен (+9% за год и +3% за квартал). Вторичный рынок показал меньший спрос, а также сокращение ликвидного предложения в продаже. В условиях неопределенности и кризиса в экономике собственники не стремились к продаже своей недвижимости. В третьем квартале 2020 года дисконт на элитные квартиры вторичного рынка, особенно с длительным периодом экспозиции, составил в среднем 2–3% относительно прошлого периода».

ИНДЕКС KNIGHT FRANK PRIME GLOBAL CITIES, ИТОГИ III КВАРТАЛА 2020 ГОДА

	ГОРОД	МИРОВОЙ РЕГИОН	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ГОД	ИЗМЕНЕНИЕ ЗА 3 МЕС.
			(III КВ. 2019 Г. — III КВ. 2020 Г.)	(II КВ. — III КВ. 2020 Г.)
1	ОКЛЕНД	АВСТРАЛАЗИЯ	12,90%	0,10%
2	МАНИЛА	АЗИЯ	10,20%	0,00%
3	ШЭНЬЧЖЭНЬ	АЗИЯ	8,90%	2,20%
4	ТОРОНТО	СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА	8,40%	3,80%
5	СЕУЛ	АЗИЯ	7,40%	3,90%
6	ЦЮРИХ	ЕВРОПА	7,30%	1,90%
7	ВАНКУВЕР	СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА	6,60%	1,80%
8	ЛОС-АНДЖЕЛЕС	СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА	6,20%	2,70%
9	ЖЕНЕВА	ЕВРОПА	6,10%	1,60%
10	ШАНХАЙ	АЗИЯ	5,70%	2,10%
11	САН-ФРАНЦИСКО	СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА	5,50%	1,90%
12	МАЙАМИ	СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА	4,90%	1,90%
13	СТОКГОЛЬМ	ЕВРОПА	4,60%	4,30%
14	ЭДИНБУРГ	ЕВРОПА	4,00%	2,30%
15	ФРАНКФУРТ	ЕВРОПА	3,80%	1,80%
16	СИДНЕЙ	АВСТРАЛАЗИЯ	2,30%	-1,50%
17	ПЕРТ	АВСТРАЛАЗИЯ	2,20%	-1,30%
18	ГОЛД-КОСТ	АВСТРАЛАЗИЯ	1,80%	-0,70%
19	ГУАНЧЖОУ	АЗИЯ	1,60%	1,70%
20	ВЕНА	ЕВРОПА	1,50%	0,10%
21	ТОКИО	АЗИЯ	1,30%	-0,20%
22	МОСКВА	РОССИЯ И СНГ	1,30%	-1,40%
23	БРИСБЕН	АВСТРАЛАЗИЯ	1,10%	-1,40%
24	БЕРЛИН	ЕВРОПА	0,90%	1,40%
25	ТАЙБЭЙ	АЗИЯ	0,70%	0,00%
26	МЕЛЬБУРН	АВСТРАЛАЗИЯ	0,30%	-0,70%
27	ДЕЛИ	АЗИЯ	0,20%	-0,10%
28	БУХАРЕСТ	ЕВРОПА	0,10%	0,10%
29	ПАРИЖ	ЕВРОПА	-0,50%	-2,10%
30	ПЕКИН	АЗИЯ	-0,50%	0,60%
31	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	РОССИЯ И СНГ	-0,60%	-0,10%
32	ДЖАКАРТА	АЗИЯ	-1,00%	0,00%
33	МУМБАИ	АЗИЯ	-1,30%	-0,70%
34	БАНГАЛОР	АЗИЯ	-1,40%	-1,50%
35	МОНАКО	ЕВРОПА	-3,30%	0,00%
36	МАДРИД	ЕВРОПА	-3,50%	-1,60%
37	КУАЛА-ЛУМПУР	АЗИЯ	-3,60%	-1,10%
38	ДУБАЙ	БЛИЖНИЙ ВОСТОК	-3,70%	-1,70%
39	ДУБЛИН	ЕВРОПА	-4,10%	-0,30%
40	НЬЮ-ЙОРК	СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА	-4,10%	-1,30%
41	ЛОНДОН	ЕВРОПА	-4,50%	0,20%
42	НАЙРОБИ	АФРИКА	-5,30%	-1,10%
43	ГОНКОНГ	АЗИЯ	-5,40%	-1,50%
44	БАНГКОК	АЗИЯ	-6,00%	0,00%
45	СИНГАПУР	АЗИЯ	-6,10%	-1,10%
ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK RESEARCH, 2020				