САМЫЕ ПРОДАВАЕМЫЕ НОВОСТРОЙКИ ПРЕМИУМ- И ЭЛИТНОГО КЛАССА В 2020 ГОДУ

	ПРОЕКТ	РАЙОН	КЛАСС	ПРОДАНО, ТЫС. КВ. М	ДОЛЯ РЫНКА, В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ПРОДАЖ В СЕГМЕНТЕ (%)	СРЕДНЯЯ ЦЕНА В КОНЦЕ ГОДА, ТЫС. РУБ./КВ. М
1	LUCKY	ПРЕСНЕНСКИЙ	ПРЕМИУМ	23,7	11,40	709,4
2	PRIME PARK	ХОРОШЕВСКИЙ	ПРЕМИУМ	22,8	10,90	463,2
3	VICTORY PARK RESIDENCE	ДОРОГОМИЛОВО	ПРЕМИУМ	16,7	8,00	646,1
4	«ПОКЛОННАЯ 9»	ДОРОГОМИЛОВО	ПРЕМИУМ	14,3	6,90	547,7
5	CAPITAL TOWERS	ПРЕСНЕНСКИЙ	ПРЕМИУМ	14	6,70	799,7
6	HIDE	РАМЕНКИ	ПРЕМИУМ	12,6	6,00	386,2
7	«САДОВЫЕ КВАРТАЛЫ»	ХАМОВНИКИ	ПРЕМИУМ	11,4	5,50	776,5
8	SPIRES	ОЧАКОВО-МАТВЕЕВСКОЕ	ПРЕМИУМ	11,4	5,40	428,9
9	CITY PARK	ПРЕСНЕНСКИЙ	ПРЕМИУМ	8,3	4,00	380
10	NEVA TOWERS	ПРЕСНЕНСКИЙ	ЭЛИТ	7,5	3,60	589,7

Источник: Metrium.

енный по проекту архитектора с мировым именем Захи Хадид. «Он представляет культурную ценность, о нем говорят, что это единственный частный дом, который она спроектировала»,— отмечает Анастасия Могилатова. Это особняк в Барвихе, на Рублевском шоссе, площадью 3,2 тыс. кв. м, участок в один гектар земли. Он выставлен на продажу за $100 млн. «Объект на рынке несколько лет, но покупателя до сих пор не нашел. Собственник не снижает цену. Возможно, потому, что земля под дом была куплена на пике цен. Загородный рынок до сих пор не восстановился до этого уровня (2007 года.— **„Деньги“**)»,— полагает госпожа Могилатова. По ее словам, в 2020 году, когда были сняты ограничения, введенные в связи с пандемией коронавируса, резко подскочил интерес к загородной недвижимости. «У нас в базе около 2 тыс. объектов. Было очень много заявок и гораздо меньше сделок, потому что значительная часть предложения — это неликвидные объекты, многие без отделки, это никому не интересно»,— рассказывает Анастасия Могилатова. «Приходится оценивать — если участок хороший, рассматриваем возможность сносить дом и строить новый. Снос — процесс недешевый, поэтому его актуальность напрямую связана с потенциалом участка. Если участок неинтересный, единственный вариант — снижать цену»,— резюмирует она. Нина Резниченко вспомнила: «В Николино за последние два-три года были проданы шесть лотов со старыми домами, построенными в девяностых годах прошлого века. Их покупали сразу под снос, так как самой интересной была локация».

Собственники недвижимости неохотно снижают цену по понятным причинам. «В перспективе снижение цены даже до 50% может оказаться более выгодным, чем многолетнее ожидание покупателя. Вырученные деньги можно вложить и через год-три отбить потери за счет других инструментов и стратегий с покупкой новостроек на рынке недвижимости»,— убеждена Анастасия Могилатова.

Для продажи сложной городской недвижимости основной вариант ускорения процесса выхода на сделку то же дисконтирование плюс обновление дизайна. «Есть и третий вариант — привести в порядок документы»,— отмечает директор департамента городской недвижимости Knight Frank Андрей Соловьев. В Москве продажу неликвидных квартир осложняет смена поколения покупателей. «Покупатели молодеют. Современным тридцатилетним не нужны квартиры с вертолетными площадками и бассейнами. Им нужна квартира, до которой удобно доехать, а рядом есть где припарковаться»,— говорит генеральный директор компании We Know Александр Галицын, отмечая, что в ЦАО появляются лоты стоимостью 15–20 млн руб. и их выбирают именно из-за локации ●

ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ БУДЕТ ДОРОЖАТЬ

Цены на люксовую недвижимость в этом году будут расти быстрее, чем до пандемии

Прошлый год показал, что для инвесторов во всем мире определяющими остаются реакция правительств на внезапные масштабные кризисы и экономические показатели на глобальных и локальных рынках. Стратегии инвестирования меняются: возвращается приоритет доходности, а низкорисковые стратегии вложения в облигации и золото отходят на второй план. Чтобы найти подходящий объект в сегменте люксового жилья, придется учитывать специфику местных рынков — во многих странах продолжается локдаун. Но прогнозы оптимистичные: в большинстве популярных локаций недвижимость в этом году будет дорожать.

В 2021 году средний рост цен в 22 городах, ситуацию в которых изучили эксперты Knight Frank, составит 2%. В прошлом году динамика была нулевой, а по итогам 2019 года цены повысились на 1%. Самый высокий рост ожидается в Шанхае и Кейптауне — на 5%. Цены упадут в Буэнос-Айресе (–8%) и Дубае (–2%). На цены будут влиять активный внутренний спрос и дефицит предложения на некоторых рынках, отмечает директор департамента зарубежной недвижимости и частных инвестиций Knight Frank Марина Шалаева. «Нельзя забывать про стабильный интерес ультрахайнетов, в особенности российских, к востребованным европейским локациям — Великобритания, Франция, Испания, Швейцария, Германия, Кипр»,— отмечает она. Дополнительные факторы влияния — колебания курса валют, изменения в налоговой политике и фискальных стимулов, к которым относятся ипотечные каникулы, низкие процентные ставки. «Правительствам нужно пополнять казну, скорее всего, налоговый ландшафт изменится: в Испании и Канаде рассматривают изменения налогов на богатство, в США и Великобритании — налогов на прирост капитала»,— предупреждает Марина Шалаева.

По прогнозу Knight Frank, рынки элитной недвижимости разделятся на три группы. В первую войдут города, где ожидается восстановление цен. В ней Лондон, Сидней, Париж, Берлин, Мадрид и Нью-Йорк. Во второй — города, на элитную недвижимость в которых пандемия повлияла незначительно: Буэнос-Айрес, Шанхай и те, где цены стали расти до глобального локдауна и сейчас эта тенденция продолжается, например Лиссабон. В третьей группе — города, жители которых в 2020 году активно улучшали жилищные условия: рынки Окленда, Ванкувера, Женевы, Лос-Анджелеса и Майами. В 2021 году в этих мегаполисах рост цен на элитную недвижимость сохранится на уровне 3–4%.

Оптимизма пока больше — его подпитывают тенденции прошлого года и статистика. В третьем квартале 2020 года в 45% проанализированных городов объемы продаж элитной недвижимости вернулись на доковидный уровень. Аналогичная доля приходится на мегаполисы, где возобновился приток иностранных покупателей: в эту выборку вошли Нью-Йорк, Лондон, Сингапур, Сидней, Кейптаун, Ванкувер и Окленд. В 36% городов наблюдается отток сделок из центральных локаций в пригород. При этом 24% респондентов среди потенциальных покупателей элитной недвижимости планируют сменить место жительства в течение ближайшего года.

ДИНАМИКА PRIME GLOBAL INDEX* (%)

	1 КВАРТАЛ	2 КВАРТАЛ	3 КВАРТАЛ	4 КВАРТАЛ
2018	4,10	3,40	3,30	1,70
2019	2	1,70	1,70	2,10
2020	2,30	1,30	1,60	

*Индекс рассчитывается в рамках одноименного исследования, на основе которого формируется прогноз цен на элитную недвижимость в 22 городах мира, обновляется ежегодно. **Источник:** Knight Frank Research.

ПРОГНОЗ ДИНАМИКИ ЦЕН НА ПРЕМИАЛЬНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В МИРЕ (%)

МОСКВА	5-6
ШАНХАЙ	5
КЕЙПТАУН	5
ЛОНДОН	4
ЛИССАБОН	4
МАЙАМИ	4
ОКЛЕНД	3
ПАРИЖ	3
БЕРЛИН	3
СИНГАПУР	3
МОНАКО	3
МАДРИД	3
СИДНЕЙ	3
ВАНКУВЕР	3
ЛОС-АНДЖЕЛЕС	3
ЖЕНЕВА	3
ВЕНА	2
МЕЛЬБУРН	1
ГОНКОНГ	0
МУМБАЙ	0
НЬЮ-ЙОРК	0
ДУБАЙ	-2
БУЭНОС-АЙРЕС	-8

Источник: Knight Frank Research.