

ПЕТЕРБУРГ «РВАНУЛ» В РЕЙТИНГЕ МИРОВЫХ ГОРОДОВ

МОСКВА ЗА ГОД ПОДНЯЛАСЬ НА 11 ПОЗИЦИЙ В РЕЙТИНГЕ PRIME INTERNATIONAL RESIDENTIAL INDEX (PIRI 100), ЗАНЯВ ПЯТОЕ МЕСТО ИЗ СТА С ПОКАЗАТЕЛЕМ РОСТА ЦЕН ПОЧТИ НА 10%. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ В 2020 ГОДУ ВОШЕЛ В ТОП-10, ПЕРЕМЕСТИВШИСЬ С 61-ГО НА ВОСЬМОЕ МЕСТО: ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПОДОРОЖАЛА НА 8,7%. В СТА ГОРОДАХ, ПРОАНАЛИЗИРОВАННЫХ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ РЕЙТИНГА, БЫЛ ЗАФИКСИРОВАН СРЕДНИЙ РОСТ ЦЕН НА 1,9% (+1,8% В 2019 ГОДУ). ДЕНИС КОЖИН

Такие данные содержатся в исследовании The Wealth Report 2021 международной консалтинговой компании Knight Frank. Наибольший средний рост цен в 2020 году наблюдался в Северной Америке (+6,3%) и Австралии (+4,9%). В данных регионах отмечалось увеличение спроса после снятия ряда ограничений из-за пандемии и активный интерес ультрахайнетов к изменению своих жилищных условий.

В 2020 году в 29% городов цены на элитное жилье снизились, для сравнения, в 2019 году только в 21% локаций отмечалась отрицательная динамика. При этом на пяти рынках зарегистрированы значения в 10% и более, тогда как годом ранее — только в двух (Лиссабон, +9,6%, и Франкфурт, +10,3%).

Первое место в рейтинге Knight Frank PIRI 100 занял Окленд: в 2020 году цены на элитную недвижимость здесь выросли на 17,5%, хотя еще годом ранее была зафиксирована отрицательная динамика (–0,7%) и город находился в конце списка. На уве-

РЕЙТИНГ ГОРОДОВ ПО ПЛОЩАДИ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ, КОТОРУЮ МОЖНО ПРИОБРЕСТИ ЗА \$1 МЛН

ГОРОД	КОЛ-ВО КВ. М В 2020 Г. ЗА \$1 МЛН	
1	МОНАКО	15
2	ГОНКОНГ	23
3	СЕН-ТРОПЕ	29
4	ЛОНДОН	31
5	НЬЮ-ЙОРК	34
6	ЖЕНЕВА	35
7	ЦЮРИХ	36
8	СИНГАПУР	36
9	ВЕНА	41
10	КАННЫ	42
11	ПАРИЖ	42
12	ЛОС-АНДЖЕЛЕС	44
13	СИДНЕЙ	45
14	ШАНХАЙ	50
15	СЕУЛ	50
16	ЛОЗАННА	51
17	ТОКИО	58
18	ФРАНКФУРТ	58
19	ПЕКИН	62
20	РИМ	64
21	ОКЛЕНД	70
22	БЕРЛИН	70
23	ВАНКУВЕР	74
24	МОСКВА	83
25	МАЙАМИ	85

ИСТОЧНИКИ: KNIGHT FRANK RESEARCH, DOUGLAS ELLIMAN, KEN CORPORATION

Курс валют рассчитан на 31 декабря 2020 года

личение цен повлияли эффективная политика Новой Зеландии по борьбе с COVID-19 и, как следствие, быстрое восстановление экономики, а также сверхнизкие ставки по ипотечным кредитам и ограниченный объем предложения. Однако в 2021 году ожидается корректировка цен, поскольку правительство намерено ужесточить правила кредитования и повысить налоги.

Следующие три места в рейтинге заняли азиатские мегаполисы: Шэньчжэнь (+13,3%), Сеул (+11,7%) и Манила (+10,2%). Регион восстанавливался особенно быстро, например, уже 26 марта 2020 года объем продаж недвижимости в 30 крупных городах Китая вернулся к уровню 2019 года.

Москва замыкает пятерку лидеров с показателем роста цен на 9,9%, переместившись за год сразу на 11 позиций вверх. Годом ранее элитная жилая недвижимость в городе подорожала на 4,7% (16-е место). По словам Андрея Соловьева, директора департамента городской недвижимости Knight Frank Russia, одним из ключевых событий 2020 года стал высокий уровень покупательской активности, особенно в последние месяцы, на фоне которого существенно сократилось предложение и выросла цена квадратного метра во всех сегментах жилой недвижимости Москвы. Помимо структурных изменений, цены на столичном рынке корректировались на стадии строительной готовности, а также повышались в некоторых уже сданных проектах.

Еще более динамичный взлет по строчкам рейтинга продемонстрировал Санкт-Петербург: с 61-го (+1%) на восьмое место (+8,7%) в 2020 году. Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, говорит: «2020 год и сопровождающие его события изменили традиционную динамику цен и расстановку городов в мировом рейтинге. Рынок недвижимости России и, в частности, Санкт-Петербурга был подвержен в большей степени влиянию нестабильной экономической ситуации в стране, нежели пандемии и распространения COVID-19 в мире. Покупатели инвестировали накопленные средства в наиболее стабильную «валюту» — недвижимость. Снижение процентных ставок по ипотеке также способствовало повышению спроса на жилье, что и стало причиной существенного увеличения среднего уровня цен на элитную недвижимость (+8,7%)».

В Австралии наибольший рост цен зафиксирован в Перте (+4%), а в Сиднее (+1%) в третьем квартале 2020 года был установлен рекорд по объему продаж элитного жилья на первичном рынке.

В топ-20 индекса вошли 10 из 11 городов Северной Америки. Исключением стал Нью-Йорк (94-е место, –5%): девелоперская активность в 2020 году была минимальной почти за десять лет, а низкие объемы нового строительства смягчили падение цен в городе.

Для Ванкувера, аутсайдера рейтинга 2019 года, 2020 год стал переломным: после трех лет снижения цен на элитное жилье в связи с повышением налогов рынок наконец восстанавливается (+8,1% за год). Поскольку зарубежные покупатели отсутствовали, повышенный спрос реализовали местные жители, стремящиеся приобрести большее по площади жилье. В Торонто (+6,4%) наблюдалась аналогичная тенденция.

Ситуация с ценами на европейском рынке элитного жилья менялась в течение года. Марина Шалаева, директор департамента зарубежной недвижимости и частных инвестиций Knight Frank Russia, утверждает: «Несмотря на то, что Цюрих (+8%), Стокгольм (+6,3%) и Амстердам (+6%) оставались в числе лидеров рейтинга в течение всего



2020 ГОД И СОПРОВОЖДАЮЩИЕ ЕГО СОБЫТИЯ ИЗМЕНИЛИ ТРАДИЦИОННУЮ ДИНАМИКУ ЦЕН И РАССТАНОВКУ ГОРОДОВ В МИРОВОМ РЕЙТИНГЕ

2020 года, фокус внимания постепенно смещался на недвижимость в прибрежных и курортных регионах. На самые желанные рынки Тосканы, Прованса и юга Франции каждый раз после снятия ограничений фиксировался активный спрос, в особенности на вторичное жилье. Интерес к европейским локациям проявляли как местные жители, так и российские ультрахайнеы, которых не остановили ни переход на онлайн-просмотры, ни закрытие границ. В особенности востребованными оставались Португалия, Испания, Кипр и Греция, где летом наблюдался всплеск активности в связи с возросшим интересом на приобретение недвижимости (преимущественно в бюджете до €500 тыс.) с целью получения ВНЖ».

Великобритания значительно пострадала весной после восьминедельного локдауна, поскольку это произошло в традиционный пик сезона продаж в Лондоне. Летом рынок постепенно начал восстанавливаться благодаря сформировавшемуся отложенному спросу и налоговым каникулам. По итогам года Лондон занял 91-ю строчку рейтинга (–4%). Буэнос-Айрес (–12%) на последнем месте: недвижимость в городе экспонируется преимущественно в долларах США, но ипотечные кредиты предлагаются только в песо. ■

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКАХ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ

ГОРОД		ДИНАМИКА С ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА ПО ДЕКАБРЬ 2020 ГОДА	ДИНАМИКА С ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА ПО ДЕКАБРЬ 2019 ГОДА
1	ОКЛЕНД	17,50%	-0,7% (82-Е МЕСТО)
2	ШЭНЬЧЖЭНЬ	13,30%	1,9% (52-Е МЕСТО)
3	СЕУЛ	11,70%	7,6% (4-Е МЕСТО)
4	МАНИЛА	10,20%	6,5% (8-Е МЕСТО)
5	МОСКВА	9,90%	4,7% (16-Е МЕСТО)
6	САН-ДИЕГО	9,10%	2,6% (39-Е МЕСТО)
7	АСПЕН	9,00%	5,0% (13-Е МЕСТО)
8	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	8,70%	1,0% (61-Е МЕСТО)
9	ШАНХАЙ	8,50%	-0,1% (79-Е МЕСТО)
10	ВАНКУВЕР	8,10%	-8,3% (100-Е МЕСТО)
11	ЦЮРИХ	8,00%	4,5% (18-Е МЕСТО)
12	ХЭМПТОН	8,00%	-2,5% (92-Е МЕСТО)
13	ЛОС-АНДЖЕЛЕС	7,60%	1,3% (58-Е МЕСТО)
14	САН-ФРАНСИСКО	6,80%	-1,2% (87-Е МЕСТО)
15	ХЬЮСТОН	6,70%	7,4% (5-Е МЕСТО)
16	БОСТОН	6,70%	2,1% (45-Е МЕСТО)
17	ТОРОНТО	6,40%	4,9% (15-Е МЕСТО)
18	СТОКГОЛЬМ	6,30%	5,2% (11-Е МЕСТО)
19	МАЙАМИ	6,10%	2,3% (42-Е МЕСТО)
20	АМСТЕРДАМ	6,00%	4,0% (21-Е МЕСТО)

ИСТОЧНИК: THE WEALTH REPORT 2021 PIRI 100