

РОСТ ЦЕН ПРОДОЛЖИТСЯ

В 2021 ГОДУ МАКСИМАЛЬНЫЙ РОСТ ЦЕН НА ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ОЖИДАЕТСЯ В СЕУЛЕ — НА УРОВНЕ 7%, ВТОРОЕ МЕСТО ДЕЛЯТ МОСКВА, ШАНХАЙ И КЕЙПТАУН, В КОТОРЫХ ПРОГНОЗИРУЕТСЯ УВЕЛИЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ НА 5%. ДЕНИС КОЖИН

Такие данные содержатся в The Wealth Report 2021 международной консалтинговой компании Knight Frank. Алексей Новиков, управляющий партнер Knight Frank Russia, отмечает: «В 2020 году результаты большинства мировых рынков оказались лучше, чем мы могли ожидать. Только в 29 городах из индекса PIRI 100 Knight Frank, отражающего изменения цен на элитную недвижимость в 100 ключевых мегаполисах, была зафиксирована отрицательная динамика. При этом средний рост цен составил 1,9%. В 2021 году мы прогнозируем схожий показатель — примерно 2%».

Согласно прогнозам на 2021 год, рост цен на элитную недвижимость в Сеуле составит 7%. Несмотря на все принятые меры по сдерживанию цен, спрос на недвижимость по-прежнему превышает предложение в городе, население которого больше, чем, к примеру, в Лондоне или Нью-Йорке.

Москва, Шанхай и Кейптаун делят второе место: рост цен составит 5%, однако по разным причинам. Так, восстановление экономики в континентальном Китае происходит столь стремительно, что к концу 2021 года в стране прогнозируется увеличение ВВП на 8%. В случае с Кейптауном цены продемонстрируют положительную динамику после снижения, обусловленного валютными колебаниями и общей экономической ситуацией.

По словам Андрея Соловьева, директора департамента городской недвижимости Knight Frank Russia, на рынке элитного жилья Москвы рост цен наблюдался на протяжении всего 2020 года и ускорился в последние месяцы на фоне сокращения объема предложения. В данном сегменте не видно предпосылок к существенному снижению показателя, и на протяжении следующего года ожидается сохранение возрастающей тенденции в пределах 5–6% в случае стабильной политической и экономической ситуации в России. Если учесть, что изменение цены в основном определяется структурой предложения, то возможны колебания показателя с появлением на столичном рынке крупномасштабных проектов, в которых лоты предлагаются по отличным от среднерыночных ценам.

Третье место делят еще три города: Майами, Лиссабон и Окленд (+4%). По прогнозам, реализация отложенного спроса, налоговые льготы и низкие процентные ставки останутся ключевыми драйверами роста цен.

Марина Шалаева, директор департамента зарубежной недвижимости и частных инвестиций Knight Frank Russia, добавляет: «В Лондоне, как и в ряде других городов, в 2021 году цены на элитное жилье могут вырасти на 3%. Вместе с новой волной интереса к недвижимости со стороны зарубежных ультрахайнетов, в особенности российских, и укреплением фунта стерлингов рост цен простимулирует освобождение от уплаты гербового сбора и окончание периода политической



В НЕКОТОРЫХ ГОРОДАХ МИРА ВЛАСТИ ПЫТАЮТСЯ СДЕРЖИВАТЬ РОСТ ЦЕН, НО СПРОС НА НЕДВИЖИМОСТЬ ТАМ ПО-ПРЕЖНЕМУ ПРЕВЫШАЕТ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

неопределенности из-за Brexit. Кроме того, интерес иностранных граждан поддерживается беспроцентными рассрочками от застройщиков с первым взносом в размере 10%, а также выгодными ставками по кредитам. В связи с этим мы неоднократно отмечали всплеск спроса на элитное жилье в городе. Очевидно, что активный интерес к рынку сохранится и в 2021 году».

В Ванкувере (+3%), где был реализован значительный отложенный спрос после окончания локдауна, ожидаются умеренные темпы роста цен и количества сделок. Местные государственные органы намерены повлиять на рынок в целях снижения инфляции.

В Сиднее, Сингапуре и Лос-Анджелесе (+3%) сниженный объем предложения был зафиксирован еще до пандемии, а коронакризис только усугубил ситуацию. В 2021 году можно ожидать изменений в городах США: если доллар ослабнет, как предполагают многие аналитики, это наверняка вызовет у иностранных инвесторов дополнительный интерес к американскому рынку. Изменения в государственной и местной налоговой политике также могут повлиять на то, что ультрахайнеы обратят внимание на недвижимость в таких штатах, как Нью-Йорк и Калифорния.

Берлин, Париж и Мадрид покажут стабильный рост цен на 3%, чему способствуют ограниченное предложение и выход на рынок новых высококлассных проектов.

Лишь в двух проанализированных городах ожидается снижение цен на элитную недвижимость — в Дубае (–2%) и Буэнос-Айресе (–8%). В Латинской Америке, где

распространение вакцин от COVID-19 ограничено, восстановление будет происходить дольше, чем в других регионах. Корректировка цен в Дубае должна замедлиться со смягчением ограничений на перелеты и отложенным проведением всемирной выставки Expo-2020.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, рассказал: «По итогам 2020 года рост средних цен на элитную недвижимость в Петербурге составил 8,7% относительно показателя 2019 года. Рост был связан как с общим удорожанием элитного жилья на фоне повышенного спроса, так и с изменением ассортимента, из которого ушло наиболее доступное предложение. В 2021 году мы прогнозируем сохранение тенденции роста средних цен на элитное жилье. Предпосылкой для этого послужит обновление предложения на рынке — в текущем году мы ожидаем начала реализации новых объектов с ценой, превышающей средний показатель по рынку».

Кейт Эверетт-Аллен, глава департамента международных исследований жилой недвижимости Knight Frank, заключает: «Конечно, пандемия и связанный с ней кризис внесли значительные коррективы в наши прогнозы. Однако относительно 11 рынков ожидания оказались точны с погрешностью в 3%, а в Вене и Мумбаи — менее 0,5%. В Окленде ситуация развернулась совсем не так, как мы предполагали, однако в конце 2019 года было затруднительно предсказать резкий всплеск спроса, спровоцированный окончанием локдауна из-за COVID-19. Результаты европейских городов разнятся: в Лиссабоне, Женеве и Монако погреш-

ность находилась в пределах 1%. В отношении Парижа, Мадрида и Берлина мы оказались менее точны: рост цен во всех трех городах был слабее, так как запрет на международные поездки «остудил пыл» некоторых покупателей».

ПРОГНОЗ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН НА ЭЛИТНУЮ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

	2020		2021
ГОРОД	ПРОГНОЗ	ФАКТ	ПРОГНОЗ
СЕУЛ	2,00%	11,70%	7,00%
МОСКВА	4,50%	9,90%	5,00%
ШАНХАЙ	2,50%	8,50%	5,00%
КЕЙПТАУН	0,00%	-9,20%	5,00%
МАЙАМИ	5,00%	6,10%	4,00%
ЛИССАБОН	4,00%	3,00%	4,00%
ОКЛЕНД	1,00%	17,50%	4,00%
ЛОНДОН	1,00%	-4,30%	3,00%
ВАНКУВЕР	-5,00%	8,10%	3,00%
ЛОС-АНДЖЕЛЕС	2,00%	7,60%	3,00%
ЖЕНЕВА	4,00%	3,00%	3,00%
СИДНЕЙ	4,00%	1,10%	3,00%
МОНАКО	0,00%	1,00%	3,00%
СИНГАПУР	3,00%	-0,20%	3,00%
БЕРЛИН	5,00%	0,90%	3,00%
ПАРИЖ	7,00%	-2,30%	3,00%
МАДРИД	3,00%	-4,00%	3,00%
ТОКИО	3,00%	6,00%	3,00%
ВЕНА	1,00%	0,80%	2,00%
БАРСЕЛОНА	2,00%	1,00%	2,00%
МЕЛЬБУРН	3,00%	0,20%	1,00%
МУМБАИ	-1,00%	-1,50%	0,00%
НЬЮ-ЙОРК	-3,00%	-5,10%	0,00%
ГОНКОНГ	-2,00%	-6,90%	0,00%
ДУБАЙ	-2,00%	-5,90%	-2,00%
БУЭНОС-АЙРЕС	-6,00%	-12,00%	-8,00%

ИСТОЧНИК: THE WEALTH REPORT 2021