

25 → Согласно данным исследования Prime Global Forecast максимальный рост цен будет зафиксирован в Майами (+10%). Сидней займет второе место в рейтинге, ожидаемая динамика составит +9%. Российские города — Москва и Санкт-Петербург — вошли в десятку лидеров: в 2022 году элитная недвижимость тут может дорожать на 7% и 6,5% соответственно.

Согласно прогнозам экспертов спрос в Майами поддерживает благоприятный налоговый режим во Флориде, конкурентоспособные цены на жилье и повысившаяся привлекательность объектов на побережье. С начала пандемии только в Палм-Бич были проданы 35 лотов в бюджете свыше \$30 млн, 20 лотов — от \$40 млн, два — стоимостью, превышающей \$100 млн.

В Сиднее также ожидается существенный рост цен — на 9%. Среди факторов, которые приведут к усилению положительной динамики, можно выделить открытие границ и, как следствие, возвращение инвесторов на рынок, а также растущий интерес местных покупателей к вторичному жилью в Австралии.

Рекордно низкий уровень предложения и высокий спрос на большие по площади дома на фоне низких ставок по ипотечным кредитам приведут к росту цен в Лос-Анджелесе примерно на 8% в 2022 году.

Четвертое место разделили Москва, Окленд и Лондон, для которых положительная динамика цен составит 7%. Согласно оценке Knight Frank по итогам 2021 года цена одного квадратного метра элитной жилой недвижимости в Москве достигнет 1266 тыс. рублей, а в 2022 году — 1355 тыс. рублей. Алексей Новиков, управляющий партнер Knight Frank

Russia, отмечает: «Среди ключевых тенденций 2022 года в Москве мы ожидаем постепенное восстановление баланса спроса и предложения, а также замедление темпов роста цен. Серьезных рисков для появления и реализации новых проектов на рынке не предвидится, к выходу готовятся несколько интересных новинок. Кроме того, ожидается пополнение пула девелоперов элитной недвижимости: сразу несколько компаний, работающих в более бюджетных классах, планируют выйти в дорогой ценовой сегмент. Что касается покупателей, то при выборе жилья для них по-прежнему на первом месте будет локация, бюджет покупки и качественные характеристики проекта».

Для Окленда рост цен на 7% станет результатом сдерживающей политики правительства, а для Лондона такая динамика будет максимальным показателем за последние восемь лет. Завершение многочисленных локдаунов, возобновление туристических поездок, отмена гербового сбора и прекращение политической нестабильности в связи с Brexit приведут к нормализации рыночных условий. Кроме того, для покупателей, которые проводят сделки в евро и долларах, действуют скидки в размере 20–30% с учетом изменений цен и валюты после референдума по вопросу выхода страны из ЕС в июне 2016 года.

ПЕТЕРБУРГ ОПЕРЕДИТ НЬЮ-ЙОРК

Динамика цен на элитное жилье в Санкт-Петербурге в 2022 году достигнет +6,5%. Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St Petersburg, говорит: «Мы ожидаем, что до конца 2021 года квартальная динамика показателя средневзвешенной цены квадратного метра элитного жи-

лья в Санкт-Петербурге будет находиться в пределах 2–3%, составив к концу года около 490 тыс. рублей. В следующем году с учетом базового сценария прогноза Центрального банка РФ по возвращению уровня инфляции до показателя 2020 года мы ожидаем небольшую стабилизацию ценовой динамики, которая по итогам 2022 года может составить около 6,5%».

Элитное жилье в Женеве и Мадриде в 2022 году дорожает на 6%. Марина Шалаева, региональный директор по зарубежной недвижимости и частным инвестициям Knight Frank Russia, рассуждает: «Ожидаемо растет количество запросов и сделок в странах, в которых границы вновь открыты. Например, в Дубае в ноябре мы видим всплеск запросов (+20% в сравнении с ноябрем 2020 года), в особенности на курортную недвижимость. В следующем году мы рассчитываем на стабилизацию ситуации с путешествиями и дальнейшую реализацию отложенного спроса в наиболее полюболюбившихся российским хайнетам европейских направлений. Такие крупные города и финансовые центры, как Женева, Цюрих, Мадрид, Берлин, Париж, Лондон и Лиссабон, неизменно будут вызывать интерес наших соотечественников. Самой востребованной недвижимостью можно назвать объекты, лицензированные для получения ВНЖ, для собственного проживания и инвестиций (бюджет от €500 тыс. до €3 млн)».

В Гонконге, Сингапуре и Нью-Йорке ожидается умеренный рост цен на 5%. Экономический спад в континентальном Китае наряду с резким снижением индекса Hang Seng является сдерживающим фактором. Однако цены на элитный сегмент жилья остаются на рекордно высоком уровне, также ожидается при-

ток покупателей после открытия границ. В Сингапуре ограниченное предложение элитной недвижимости в центре в сочетании с реализацией отложенного спроса после стабилизации международного сообщения будет способствовать росту продаж и цен. Цены на жилье данного сегмента в Нью-Йорке выйдут на положительную территорию впервые за три года.

Аналитики Knight Frank выделили пять драйверов, которые будут влиять на динамику цен элитной недвижимости в 2022 году. Во-первых, возобновление международного сообщения. Во-вторых, повышение базовых процентных ставок, которые окажут влияние в том числе на ставки по ипотечным кредитам. Новая Зеландия, Норвегия и Польша уже скорректировали ключевую ставку в сторону повышения, а США и Великобритания — нет, но в этих странах замечен рост ставок по ипотечным продуктам, поскольку банки уже сейчас начинают устанавливать значения согласно ставкам, повышение которых ожидается в 2022 году. Однако для ряда городов данный фактор будет в меньшей степени оказывать влияние на рынок, поскольку в структуре сделок превалирует доля покупателей, приобретающих недвижимость наличными. В-третьих, будет влиять на цены дефицит предложения, характерный для некоторых городов. Строительство новых объектов было отложено из-за пандемии и сбоя в цепях поставок — особенно пострадали Сидней, Лос-Анджелес и Сингапур.

В-четвертых, накопленные сбережения в развитых странах еще не исчерпаны, а капитал увеличился в связи с ростом стоимости активов. В-пятых, повысившийся спрос на вторичное жилье на ликвидных рынках. ■



САМОЙ ВОСТРЕБОВАННОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ МОЖНО НАЗВАТЬ ОБЪЕКТЫ, ЛИЦЕНЗИРОВАННЫЕ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВНЖ, ДЛЯ СОБСТВЕННОГО ПРОЖИВАНИЯ И ИНВЕСТИЦИЙ