



Рост цен на элитное жилье в глобальных городах мира замедляется

- В 2018 г. Индекс жилой недвижимости премиум-класса в глобальных городах мира, недавно представленный компанией Savills (*Savills World Cities Prime Residential Index*, далее *Индекс Savills*), продемонстрировал рост на **+2.3%**.
- Темпы роста **замедлились до 0,4% во второй половине года. Таким образом, цены остаются на высоком стабильном уровне.**
- Самый значительный прирост цен (**+9%**) зафиксирован в Берлине, но только в Париже в 2018 г. увеличение стоимости премиального жилья в первом полугодии было больше, чем во втором.
- Гонконг по-прежнему остается **самым дорогим городом мира**: рост Индекса Savills в 2018 г. составил здесь **+7,3%**, а за последние 10 лет: **+199%**.

Согласно данным последнего Индекса жилой недвижимости премиум-класса компании Savills, темпы роста цен на рынках ведущих мировых городов во второй половине 2018 г. значительно замедлились. Таким образом, по итогам прошлого года было зафиксировано самое незначительное увеличение цен с момента начала глобального финансового кризиса.

Эксперты Savills утверждают, что уровень цен на рынках премиальной жилой недвижимости ведущих мировых городов остается стабильно высоким. Среди городов, в которых в 2018 г. цены на элитное жилье по-прежнему росли, только в Париже этот рост имел место в период с июля по декабрь.

В то же самое время в городах, где цены в прошлом году снизились, отмечаются признаки оживления рынка. Темпы падения цен во второй половине года замедлились, что свидетельствует о наличии тенденции стабильного роста. Исключение составляет Нью-Йорк – во второй половине года цены на этом рынке «просели» более значительно, чем в первой, что объясняется избыточным объемом предложения в сегменте элитных новостроек. В то же время в Дубае снижение цен в течение года происходило достаточно стабильными темпами.

В целом, в 2018 г. Индекс Savills вырос всего на 2,3%. При этом темпы роста замедлились до незначительных 0,4% во второй половине года. Для сравнения – по итогам 2017 г. рост индекса Savills составил 3,3%. Согласно данным исследования, рост арендных ставок в мировых городах также снизился, в результате чего доходность от сдачи в аренду премиального жилья достигла минимальных показателей за последние 10 лет - 3,2%.

Софи Чик, директор, департамент мировых исследований (Savills World Research), отмечает: «Рынки премиального жилья в мировых городах сейчас входят в период более плавного, но стабильного роста, и мы не ожидаем повторения ситуации докризисного периода, когда процент годового роста цен выражался двузначными цифрами».

«Еще в 2007 г. благодаря глобальному росту благосостояния и конкуренции за трофейные активы в развитых и развивающихся городах мира наш Индекс премиальной жилой

недвижимости увеличился за год на 15,4%. Но поскольку сейчас прогнозируется замедление темпов роста, мы ожидаем, что самые состоятельные люди мира (high net worth individuals – HNWI) будут стремиться к безопасным вложениям в стабильные активы на рынках недвижимости мировых городов, где они хотят жить и заниматься бизнесом. Это будет способствовать поддержанию стабильного уровня цен».

Что представляют собой основные драйверы развития рынков? Примеры отдельных городов.

Помимо примера ослабления рынка Большого Яблока (Нью-Йорка) основные темы, затронутые в исследовании, следующие: меры, предпринятые для замедления роста цен; Brexit, затормозивший развитие лондонского рынка, что привело к росту спроса на недвижимость более доступного ценового сегмента в материковой Европе; и продолжающийся рост экономики технологических городов Западного побережья США.

Согласно данным Индекса Savills, самый заметный рост цен на премиальную недвижимость (+9%) наблюдался в Берлине. Цены в Париже увеличились на +4,5%, в Мадриде – на +4,3%. В то же время стоимость премиального жилья в Лондоне снизилась на -2,7%. Однако в столице Великобритании, где темпы падения цен во второй половине 2018 г. замедлились на -0,7%, рынок постепенно выходит из состояния кризиса, приспосабливаясь к ситуации с Brexit.

Такие крупные азиатские города как Шанхай (+7,9%), Сингапур (+7,7%), Гонконг (+7,3%), Токио (+5,7%) и Шэньчжэнь (+4,8%) также оказались среди лидеров рейтинга, но во всех случаях в течение года рост ценовых показателей значительно замедлился ввиду эффекта от «охлаждающих» мер.

Гонконг продолжает жить по своим собственным законам ценообразования, оставаясь на протяжении последних 10 лет городом с самой дорогой премиальной недвижимостью. Средняя цена премиальной жилой недвижимости в Гонконге сейчас находится на уровне €44,130 или \$49,740 за кв.м, что на 50% больше чем в Токио, который расположился на втором месте рейтинга Savills. Четверку лидеров замыкают Нью-Йорк (€24,540 или \$27,660 за кв.м.) и Лондон (€17,650 или \$19,900 за кв.м.), соответственно. Шанхай, расположившийся на пятой позиции, обогнал Сидней, где цены в условиях действия «охлаждающих» мер, ужесточения условий кредитования и повышения налогов упали на -1,7%.

Такие мегаполисы как Сан-Франциско (+6,9%) и Лос-Анджелес (+1,9%), где цены выросли, тем не менее, значительно дешевле Нью-Йорка. Пока спрос на технологии продолжает стимулировать рост цен в Сан-Франциско, где объем предложения на рынке ограничен, в Лос-Анджелесе обеспокоенность по поводу волатильности финансовых рынков тормозит рост цен.

Колебания цен на нефть повлияли на ситуацию на рынках Москвы и Дубая, где цены за год упали на -4,6% и -6% (в долларовом выражении), соответственно. При этом арендные ставки в этих городах снизились приблизительно на -8% (в долларовом выражении).

Софи Чик считает: «Нет никаких сомнений в том, что представители самой обеспеченной части населения планеты будут продолжать приобретать премиальную жилую недвижимость как часть инвестиционного портфеля в различных мировых городах. Одновременно такие объекты будут использоваться и как источник прироста капитала, и как место для работы и отдыха».

«Но поскольку растет число мировых городов, рынки недвижимости которых становятся все более зрелыми, остается все меньше предпосылок для стремительного роста цен в течение короткого периода времени. Поэтому мы ожидаем, что среди тенденций развития рынков премиальной жилой недвижимости в мировых городах в обозримом будущем возобладает именно тренд стабильного плавного роста».

«Конечно, будут и исключения из правил, так как появляются новые глобальные города или улучшаются экономические условия. Считается, что именно в европейских городах в ближайшее время будет наблюдаться самый активный рост цен, спровоцированный Brexit. В настоящее время цены в странах Европы весьма доступны, и к ним возвращается доверие покупателей, в частности, к таким рынкам, как Испания».

Цены в мировых столицах - города представлены по убыванию стоимости кв.м.

Город	Цена за кв.м. (USD)	Цена за кв.м. (EUR)	Изменение цен за полугодие	Изменение цен за год	Изменение цен за 5 лет	Изменение цен за 10 лет
Гонконг	\$49,740	€ 44,130	-0.4%	7.3%	38.7%	199.1%
Токио	\$32,880	€ 29,170	1.8%	5.7%	54.8%	44.6%
Нью-Йорк	\$27,660	€ 24,540	-3.1%	-4.3%	18.6%	40.3%
Лондон	\$19,900	€ 17,650	-0.7%	-2.7%	-14.6%	41.2%
Шанхай	\$18,440	€ 16,360	2.4%	7.9%	28.8%	133.3%
Сидней	\$18,200	€ 16,150	-0.6%	-1.7%	55.9%	80.2%
Сан-Франциско	\$17,220	€ 15,280	2.2%	6.9%	52.4%	80.5%
Сингапур	\$16,500	€ 14,640	0.4%	7.7%	0.4%	40.1%
Париж	\$16,380	€ 14,530	3.5%	4.5%	13.3%	41.4%
Шэньчжэнь	\$15,410	€ 13,670	-0.2%	4.8%	101.1%	387.5%
Пекин	\$15,410	€ 13,670	0.0%	-1.7%	95.1%	321.7%
Лос-Анджелес	\$14,920	€ 13,240	0.5%	1.9%	38.7%	75.1%
Москва	\$13,350	€ 11,840	-1.3%	-4.6%	-15.5%	5.6%
Майами	\$10,800	€ 9,580	-0.1%	0.5%	22.4%	38.7%
Берлин	\$9,470	€ 8,400	3.8%	9.0%	52.8%	118.2%
Дубай	\$8,000	€ 7,100	-3.1%	-6.0%	-12.3%	-28.6%
Мадрид	\$7,890	€ 7,000	0.9%	4.3%	13.3%	-12.4%

Конвертация валют представлена согласно обменному курсу Банка Англии на конец 2018 г. Источник: Savills

Для получения более подробной информации, пожалуйста, обращайтесь:

Оксана Кобзарева, PR-Директор, o.kobzareva@savills.ru +7 (495) 252 00 99

Информация о компании:

Savills – один из мировых лидеров в области недвижимости. Компания была основана в 1855 году в Великобритании и в настоящий момент насчитывает более 35 000 сотрудников, работающих в 600 офисах в более чем 60 странах мира, в том числе в Великобритании, странах Европы, Америки, Азии и Ближнего Востока. Savills предлагает широкий спектр услуг, включая услуги по купле-продаже и аренде недвижимости по всему миру, консалтингу, управлению недвижимостью. Savills в России – российский офис международной группы Savills. На московском рынке элитной недвижимости компания работает с 1993 года. (Подробнее –

<http://www.savills.ru/>). **Русскоязычный отдел Savills в Лондоне** оказывает полный спектр услуг по сопровождению сделок: купля-продажа, аренда элитной жилой и коммерческой недвижимости в престижных районах Лондона и других городов Великобритании, а также оказывает поддержку по приобретению, продаже или аренде недвижимости в других странах. (Подробнее об услугах – Savills Russian Desk <http://www.savills.co.uk/languages/russian.aspx>)