

Гонконг восстановил свой титул самого дорогого города мира

За ним следуют Нью-Йорк и Лондон

Согласно индексу стоимости жилья и рабочего места компании Savills (Savills Live/Work Index), Гонконг обогнал Нью-Йорк и стал самым дорогим городом для аренды впервые с 2011 года. Лондон, который удерживал лидирующую позицию с 2011 по 2015 гг. сейчас занимает третье место после Нью-Йорка. Но главной новостью последних 12 месяцев стал рост цен на размещение сотрудников в ведущих европейских и китайских городах (см. таблицу на след. странице). Напомним, что Live/Work Index рассчитывается на основе стоимости аренды жилья и рабочего места для одного сотрудника в год.

Средняя стоимость аренды жилья и офисного пространства для одного сотрудника в Гонконге выросла на 5% за последние 12 месяцев и сейчас составляет 112 400 долларов США. Средняя цена размещения сотрудника в Нью-Йорке эквивалентна 108 200 долларам США (-1,7% за год). Чек за аренду в Лондоне в фунтах стерлингов снизился на 1,3%. Из-за колебания курсов валют аренда в Лондоне в долларовом выражении, наоборот, подорожала на 2,7% за последние 12 месяцев и сегодня равна 96 000 долларов США.

Плата за аренду жилья в Гонконге выросла из-за ограниченного предложения, особенно на премиальных рынках, а росту стоимости аренды офисов способствовал спрос со стороны фирм со штаб-квартирами в основной части Китая, а также со стороны новых компаний технологического сектора и коворкингов. В то же время избыток предложения продолжил оказывать давление на арендные ставки на жилье в Нью-Йорке, а стоимость аренды офисов несколько снизилась, так как работодатели стремятся свести к минимуму арендуемую площадь и уплотняют офисные пространства.

Европа в деталях: Британская столица по-прежнему значительно дороже других европейских городов с точки зрения размещения сотрудников, однако разрыв начинается сокращаться. Быстрорастущая городская экономика подогревает рост арендных ставок, а укрепление евро сделало эти города более дорогими для арендаторов из стран, находящихся за пределами еврозоны.

Амстердам занял вторую строчку среди самых дорогих европейских городов после того, как издержки в долларовом выражении выросли здесь на 16% за год (+11,3% в местной валюте), что в основном было вызвано возросшими затратами на жилье. Показатель Live/Work Index в расчете на одного сотрудника сейчас здесь составляет 62 800 долларов США. Затраты на размещение сотрудников в Амстердаме все еще на 1/3 ниже чем в Лондоне, но цены продолжают расти.

Другие европейские города также попадают в центр внимания в связи с Брекситом. В Дублине и Париже, которые входят в ТОП-10 городов по версии Savills, цены выросли на 9,4% и 4,6% и составили 59 900 и 58 100 долларов США соответственно. В Брюсселе (+6,6% до 50 200 долл.), Стокгольме (+9,3% до 45 500 долл.), Мадриде (+13,7% до 40 600 долл.), Франкфурте (+10,2% до 38 400 долл.) и Берлине (+13% до 32 100 долл.) наблюдался рост затрат, который был выше среднего прироста среди всех рассматриваемых городов (+5,2%).

Азия в деталях: По затратам на размещение сотрудников Гонконгу нет равных среди других азиатских городов, но города основной части Китая существенно поднялись в рейтинге за последние несколько лет. Самый дорогой город, расположенный в основной части Китая – Пекин, где совокупные издержки

на аренду составляют всего 54 900 долларов США на человека, меньше половины издержек в Гонконге. В Пекине рассматриваемый показатель упал на 0,2% за год (-5,5% в местной валюте), так как предпринимались меры, направленные на стабилизацию рынка.

Шэньчжэнь поднялся с 20-й на 16-ю строчку рейтинга Savills. Этот город Китая продемонстрировал самое значительное перемещение в рейтинге. Издержки выросли на 14,4% в местной валюте и на 20,9% в долларовом выражении, составив 48 700 долл. США. Это лишь немного ниже показателя Шанхая – 49 300 долларов США. Рост численности населения вследствие внутренней миграции означает, что стоимость аренды жилья в городах будет расти. Спрос на офисное пространство остается высоким, особенно со стороны финансовых компаний, фирм технологического сектора и сектора новых производственных технологий, а также работающих с ними операторов.

Увеличение затрат на аренду в других городах Китая находилось в диапазоне от +8,0% в Чунцине до +22% в Тяньцзине (самый большой рост издержек в индексе Savills). Несмотря на столь значительный рост издержек на аренду Тяньцзине, они составляют всего 1/7 от затрат на размещение сотрудников в Гонконге.

«Стоимость размещения – это единственный фактор, который оказывает влияние на компании, когда они решают, где разместить свои центры. Однако наш анализ дает представление о меняющихся отношениях между мировыми городами с течением времени, – рассказывает Шон Хайатт, аналитик департамента мировых исследований Savills. – Возрастающие издержки на аренду жилья и офисов являются показателям успешности городов в определенный момент времени. Но в средне- и долгосрочных периодах для конкретного города и экономики его страны лучшим руководством являются будущие издержки арендаторов и доходность инвесторов».

«Тот факт, что Лондон с большим отрывом сохранил лидерство среди ведущих городов Европы, несмотря на высокий уровень неопределенности относительно переговоров по Брексит, говорит о его значимости как города для жизни и ведения бизнеса».

Savills Live/Work Index		В долларах США		В местных валютах
Города	Место в рейтинге	Размещение сотрудника	Рост за год в % 1 year (to H1 2018)	% 1 year (to H1 2018)
Гонконг	1	\$112 400	4,4%	5,0%
Нью-Йорк	2	\$108 200	-1,7%	-1,7%
Лондон	3	\$96 000	2,7%	-1,3%
Токио	4	\$84 500	3,7%	3,5%
Амстердам	5	\$62 800	16,0%	11,3%
Сан-Франциско	6	\$62 700	-0,1%	-0,1%
Дубай	7	\$62 300	-8,1%	-8,0%
Дублин	8	\$59 900	9,4%	5,0%
Париж	9	\$58 100	4,6%	0,4%
Пекин	10	\$54 900	-0,2%	-5,5%
Лос-Анджелес	11	\$54 300	0,9%	0,9%
Сидней	12	\$51 600	2,4%	4,2%
Сингапур	13	\$51 200	2,4%	-0,1%
Брюссель	14	\$50 200	6,6%	2,3%
Шанхай	15	\$49 300	11,2%	5,3%
Шэньчжэнь	16	\$48 700	20,9%	14,4%
Майами	17	\$47 000	2,0%	2,0%
Стокгольм	18	\$45 500	9,3%	9,7%
Москва	19	\$44 000	1,9%	1,9%
Чикаго	20	\$43 800	-0,8%	-0,8%
Мадрид	21	\$40 600	13,7%	9,1%
Франкфурт	22	\$38 400	10,2%	5,7%

Берлин	23	\$32 100	13,0%	8,5%
Мумбаи	24	\$30 900	-3,6%	1,6%
Нанкин	25	\$30 100	14,9%	8,7%
Ханчжоу	26	\$29 400	1,4%	-4,1%
Гуанчжоу	27	\$23 800	9,1%	3,3%
Йоханнесбург	28	\$23 400	0,1%	4,2%
Ухань	29	\$22 500	8,7%	2,9%
Чэнду	30	\$19 900	7,2%	1,4%
Чунцин	31	\$16 700	8,0%	2,2%
Тяньцзинь	32	\$16 100	22,0%	15,5%
Рио-де-Жанейро	33	\$14 400	-20,2%	-9,5%

Источник: Savills

Примечание

* Специалисты Savills используют для исследования условную группу высокооплачиваемых управленцев компании, состоящую из 7 человек и схожую во всех анализируемых городах. Для получения индекса стоимости жилья и рабочего места были проанализированы размеры расходов для двух групп, одна из которых базируется в элитном районе, где размещаются офисы крупных финансовых компаний, а другая – в менее престижном районе, где обычно располагаются предприятия креативной отрасли. Таким образом, были получены более репрезентативные показатели для сравнения разных городов. Рассматриваемый индекс основан на ежегодных затратах на аренду жилья и офисной площади на одного сотрудника в двадцати городах мирового значения. Все цифры в этом исследовании приведены для данной группы лиц.

Информация о компании:

Savills – один из мировых лидеров в области недвижимости. Компания была основана в 1855 году в Великобритании и в настоящий момент насчитывает 30 000 сотрудников, работающих в 700 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/lanquages/russian.aspx>)