



# **ВЛИЯНИЕ МИРОВЫХ ТРЕНДОВ НА СТРУКТУРУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В СЕГМЕНТЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ МОСКВЫ И ПЕТЕРБУРГА**

Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St Petersburg

# ИНВЕСТИЦИИ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МИРА



- ❖ В 2016 г. **доля элитной жилой недвижимости** в портфеле активов мировых ультрахайнетов (людей с состоянием от \$30 млн) составила **16%**.
- ❖ Доля недвижимости в структуре инвестиций ультрахайнетов из России и стран СНГ составила 29%, из которых на элитную жилую недвижимость пришлось 10%.
- ❖ **Ультрахайнеты из России и СНГ** заинтересованы преимущественно во вложениях **в элитную недвижимость** – **57%**, 29% рассматривают торговую недвижимость, 21% интересуются офисами, 21% - объектами здравоохранения, 21% - энергообъектами.

## AROUND THE WORLD

Countries private property investors are most likely to invest in



1: UK



2: USA



3: GERMANY



4: FRANCE



5: SINGAPORE



6: SPAIN



7: SWITZERLAND



8: AUSTRALIA



9: CHINA



10: HONG KONG

# ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МИРА

- ❖ В 2016 г. среди регионов мира **наибольший рост** цен на элитную недвижимость показали **Австралия и Новая Зеландия (+11,4%)**, Азиатско-Тихоокеанский регион (+5,1%) и Северная Америка (+4,5%). Европа и страны Карибского бассейна обосновались в середине рейтинга с умеренной динамикой +0,5% и -0,3% соответственно. Латинская Америка (-2,7%), Ближний Восток (-3,3%), Африка (-3,4%) и **Россия и страны СНГ (-5,5%)** демонстрируют **отрицательную динамику**.\*
- ❖ Десятка городов-лидеров в 2016 г. по темпам роста цен на элитную недвижимость претерпела существенные изменения по сравнению с 2015 г. Так, двузначный рост цен показали 9 городов мира, 3 из которых находятся в Китае. **Шанхай (+27,4%)**, Пекин (+26,8%) и Гуанчжоу (+26,6%) заняли первые строчки рейтинга.

*\*Индекс изменения цен считается в национальной валюте*

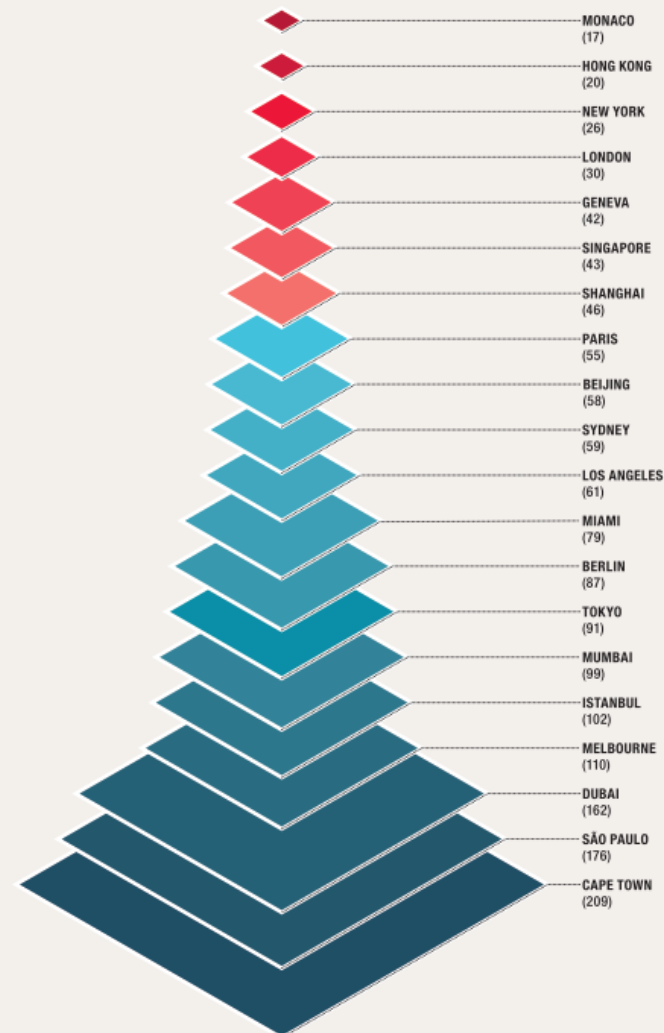


# ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МИРА

- ❖ **Петербург** в 2016 году занял **56 место** с показателем роста в размере 0,2%. Москва находится на 99 месте из 100 по темпам роста цен на элитную недвижимость с показателем падения 11,2% в рублевом эквиваленте.
- ❖ **Монако** лидирует в мире по стоимости элитной недвижимости уже 6 лет: здесь за **\$1 млн** можно купить всего **17 кв. м** элитного жилья. В Гонконге и Нью-Йорке на \$1 млн можно приобрести 20 кв. м и 27 кв. м. соответственно. В то же время Лондон стал более доступным для зарубежных покупателей, в 2016 г. здесь можно было купить 30 кв. м элитного жилья против 22 кв. м в 2015 г.
- ❖ За **\$1 млн** в **Петербурге** можно приобрести **181 кв. м** элитного жилья, в Москве - 77 кв. м.

## RELATIVE VALUES

How many square metres of prime property US\$1m buys across the world



Source: Knight Frank Research

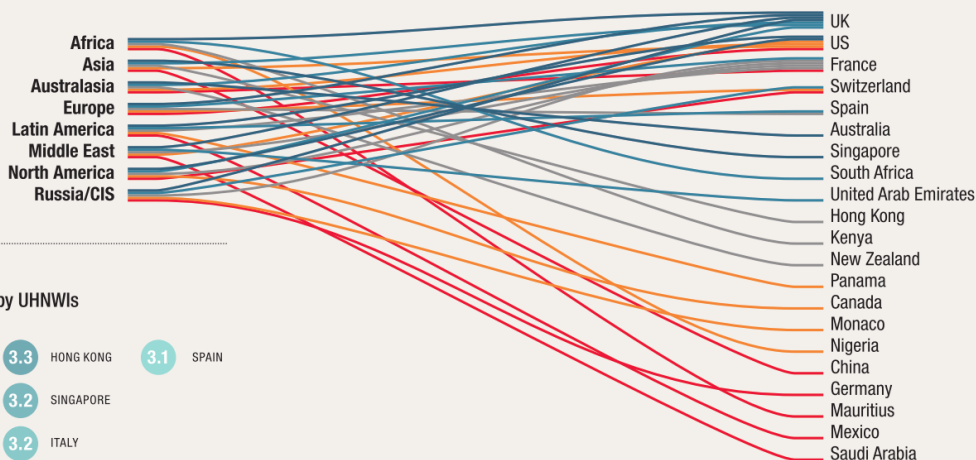
Notes: Price ranges for Hong Kong, Beijing and Shanghai are for properties considered 'super prime'.  
Hong Kong based on apartments. Currency calculation based on exchange rates prevailing 30 December 2016.

# ГДЕ ПОКУПАЮТ ЖИЛЬЕ БОГАТЫЕ ЛЮДИ?

- ❖ Наиболее популярная локация для покупки недвижимости у ультрабогатых людей со всего мира – это **Европа**. В частности **все ультрахайнеты** из России и стран СНГ уже имеют в Европе элитную недвижимость. На втором месте по популярности – Северная Америка. В свою очередь, недвижимость в России и СНГ имеют только 9% ультрахайнетов из Северной Америки, 4% - из Европы.
- ❖ В 2016 г. российские ультрахайнеты вошли в **топ-10** по количеству объектов жилой недвижимости на 1 человека. Наряду с Индией и Гонконгом ультрабогатые россияне владеют в среднем **3,3 объектами**. Ультрахайнеты Саудовской Аравии владеют самым большим количеством жилых объектов – 4,3 на 1 человека.
- ❖ В России и СНГ 41% ультрахайнетов планирует приобрести жилье за рубежом, 27% - в своей стране.

## DESTINATION BOARD Most popular second home locations for UHNWIs

CHOICES BY POPULARITY  
1<sup>ST</sup> 5<sup>TH</sup>

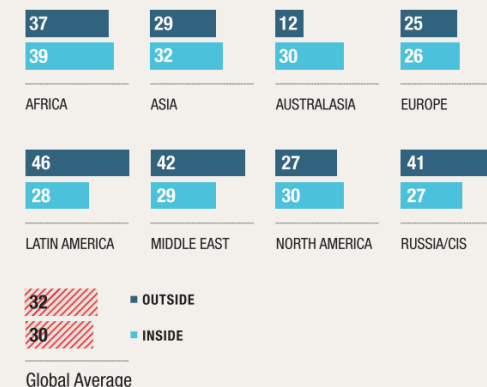


## PORTFOLIO BUILDING Average number of homes owned by UHNWIs



## HOME AND AWAY

% of UHNWIs likely to buy a new home in or outside their country of residence in the next two years



# ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ЕВРОПА VS ПЕТЕРБУРГ



12 Charles Street , Лондон



Art View House, Санкт-Петербург

# ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ЕВРОПА VS ПЕТЕРБУРГ



Landmark Place, Лондон



«Крестовский de Luxe», Санкт-Петербург

# ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ЕВРОПА VS ПЕТЕРБУРГ



Riverwalk, Лондон



«Привилегия», Санкт-Петербург



# ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ЕВРОПА VS ПЕТЕРБУРГ



Twenty Grosvenor Square, Лондон



«Венеция», Санкт-Петербург

# ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ЕВРОПА VS ПЕТЕРБУРГ



Chelsea Barracks, Лондон



«Смольный парк», Санкт-Петербург

# ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПЕТЕРБУРГ



ИТОГИ I ПОЛУГОДИЯ 2017

## Основные показатели

|  | Показатель | Динамика* |
|--|------------|-----------|
| Первичный рынок                          |            |           |
| Предложение квартир, тыс. м <sup>2</sup> | 149        | -19% ▼    |
| Спрос на квартиры, тыс. м <sup>2</sup>   | 21         | -23% ▼    |
| Средняя цена, тыс. руб./м <sup>2</sup>   | 370        | -0,8%** ▼ |
| Вторичный рынок                          |            |           |
| Предложение квартир, тыс. м <sup>2</sup> | 307        | 10% ▲     |
| Средняя цена, тыс. руб./м <sup>2</sup>   | 186        | -12% ▼    |

\* По сравнению с I полугодием 2016 г.

\*\* По сравнению с I кварталом 2017 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

# ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВА



ИТОГИ I ПОЛУГОДИЯ 2017

Основные показатели. Динамика

| Предложение                                  |                     |            |                 |            |
|--|---------------------|------------|-----------------|------------|
|  | Премиальный сегмент | Динамика*  | Элитный сегмент | Динамика*  |
| <b>Объем предложения, шт.</b>                | 1 469               | +47%       | 1 093           | -5%        |
| <b>Средняя цена, тыс. руб./м<sup>2</sup></b> | 559                 | -10%       | 850             | -4%        |
| <b>Средняя площадь, м<sup>2</sup></b>        | 102                 | -4%        | 149             | -1%        |
| <b>Средняя стоимость, млн руб.</b>           | 57                  | -13%       | 127             | -5%        |
| Спрос  |                     |            |                 |            |
|  | Премиальный сегмент | Динамика** | Элитный сегмент | Динамика** |
| <b>Число сделок, шт.</b>                     | 226                 | -17%       | 159             | +130%      |
| <b>Средняя площадь, м<sup>2</sup></b>        | 109                 | -1%        | 163             | -10%       |
| <b>Средняя стоимость, млн руб.</b>           | 52                  | -8%        | 144             | -27%       |

\* I полугодие 2017 г. / II полугодие 2016 г.

\*\* I полугодие 2017 г. / I полугодие 2016 г.

Источник: Knight Frank Research. 2017



## Екатерина Немченко

Директор департамента  
элитной жилой недвижимости  
Knight Frank Санкт-Петербург