

АКТУАЛЬНЫЕ ТРЕНДЫ НА ЗАРУБЕЖНЫХ РЫНКАХ НЕДВИЖИМОСТИ В ПОСТПАНДЕМИЙНОЙ РЕАЛЬНОСТИ



Марина Шалаева,
региональный директор по зарубежной недвижимости
и частным инвестициям Knight Frank Russia & CIS

АКТУАЛЬНЫЕ ТРЕНДЫ

Майами, Окленд, Лос-Анджелес, Сидней, Женева – рынки элитной жилой недвижимости, на которых рост цен составил **более 10%** в 2021 году.

Сильный рост цен (10%+)

Майами, Окленд, Лос-Анджелес, Сидней, Женева

Умеренный рост цен (от +1 до 9,9%)

Гонконг, Париж, Мадрид, Сингапур, Лондон

Прогноз на 2022 г.: годовое изменение роста цен

- ♦ В 2022 году аналитики Knight Frank прогнозируют **умеренный рост** на большинстве рынков
- ♦ Цены на недвижимость в Майами вырастут **на 10% – это самый большой прирост цен в 2022 году**

Сильный рост цен (10%+)

Майами

Умеренный рост цен (от +1 до 9,9%)

Сидней, Лос-Анджелес, Окленд, Лондон, Женева, Мадрид, Сингапур, Нью-Йорк, Гонконг, Париж

KNIGHT FRANK PRIME GLOBAL CITIES INDEX

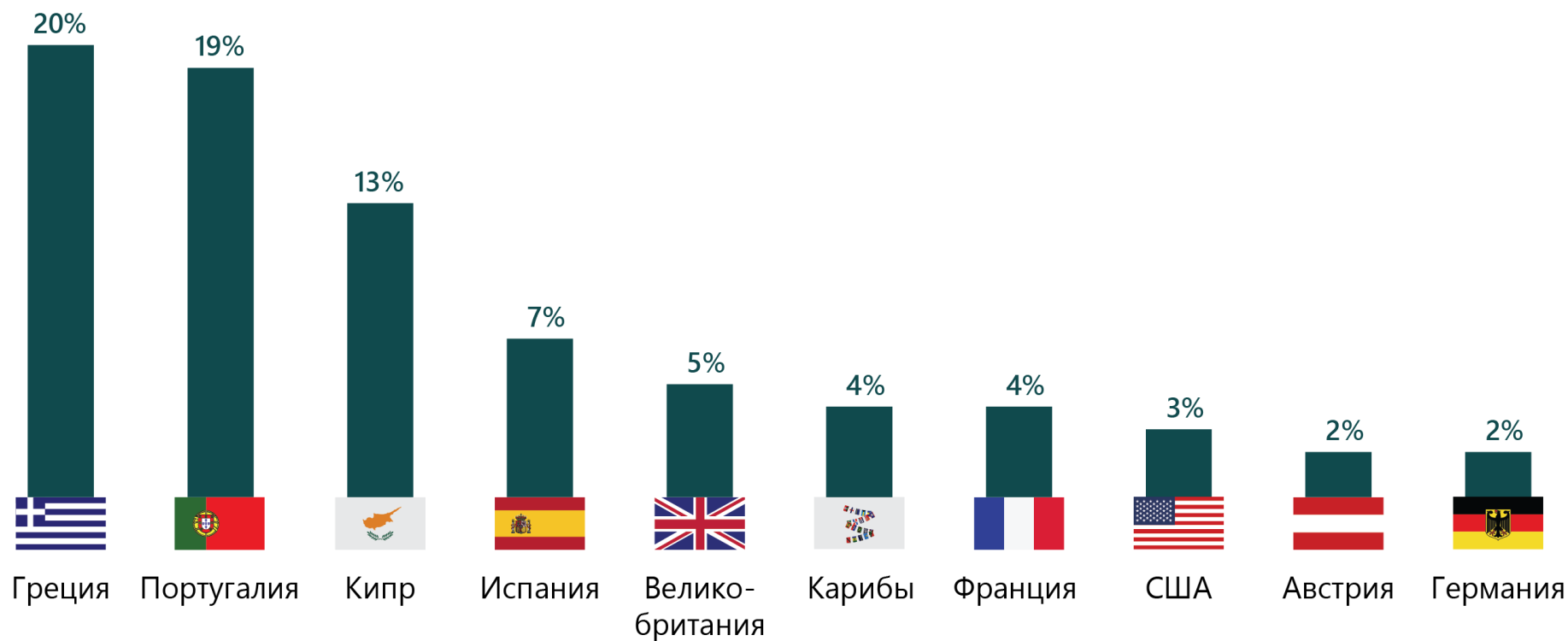
Q3 2021

Город	Динамика за год
1 Майами	26,4%
2 Сеул	22,6%
3 Шанхай	20,5%
4 Москва	20,5%
5 Торонто	20,4%
6 Сан-Франциско	20,2%
7 Тайбэй	18,9%
8 Лос-Анджелес	18,2%
9 Гуанчжоу	17,6%
10 Санкт-Петербург	15,5%
11 Ванкувер	15,0%
12 Стокгольм	11,6%
13 Женева	10,8%
14 Сидней	10,7%
15 Голд-Кост	10,5%
16 Перт	10,4%
17 Окленд	9,8%
18 Пекин	8,8%
19 Эдинбург	8,5%
20 Манила	8,4%
21 Брисбен	8,4%
22 Цюрих	7,6%
23 Гонконг	7,2%

Город	Динамика за год
24 Мельбурн	6,5%
25 Токио	6,3%
26 Монако	5,0%
27 Дублин	4,9%
28 Берлин	4,7%
29 Франкфурт	4,5%
30 Сингапур	4,3%
31 Вена	3,6%
32 Париж	3,1%
33 Лиссабон	2,4%
34 Мадрид	2,0%
35 Найроби	1,3%
36 Шэньчжэнь	1,0%
37 Лондон	0,7%
38 Бухарест	0,6%
39 Дели	0,0%
40 Мумбаи	- 0,1%
41 Куала-Лумпур	- 0,9%
42 Бангалор	- 1,1%
43 Нью-Йорк	- 1,8%
44 Бангкок	- 2,3%
45 Дубай	- 3,6%
46 Джакарта	- 4,2%

НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫЕ СТРАНЫ ДЛЯ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ

ТОП-10 СТРАН ПО ЗАПРОСАМ ПОКУПАТЕЛЕЙ ИЗ РОССИИ



1. ГРЕЦИЯ

20%

Запросов
клиентов

Наиболее востребованные направления инвестиций:

- ◆ Покупка апартаментов в Афинах для сдачи в аренду с целью получения ВНЖ ЕС.
Минимальный объем инвестиций в недвижимость для получения ВНЖ Греции составляет **€250 000**.
- ◆ Покупка недвижимости для собственного проживания на островах – виллы на о. Крит, апартаменты на Пелопоннесе стоимостью €1-4 млн.



2. ПОРТУГАЛИЯ

19%

Запросов
клиентов

Наиболее востребованные направления инвестиций:

- ♦ Покупка номеров в отелях, апартаментов с обслуживанием и доходной недвижимости на гольф-курортах с целью получения иммиграционного статуса.

Минимальный объем инвестиций в недвижимость для получения ВНЖ Португалии составляет **€280 000**.



3. КИПР

13%

Запросов
клиентов

Наиболее востребованные направления инвестиций:

- ◆ Покупка жилой недвижимости с целью получения ВНЖ ЕС.
Минимальный объем инвестиций в недвижимость составляет **€300 000**.



4. ИСПАНИЯ

7%

Запросов
клиентов

Наиболее востребованные направления инвестиций:

- ◆ Покупка недвижимости с целью получения ВНЖ ЕС. Минимальный объем инвестиций в недвижимость составляет **€500 000**.
- ◆ Покупка элитной недвижимости для собственного проживания.



5. ВЕЛИКОБРИТАНИЯ

5%

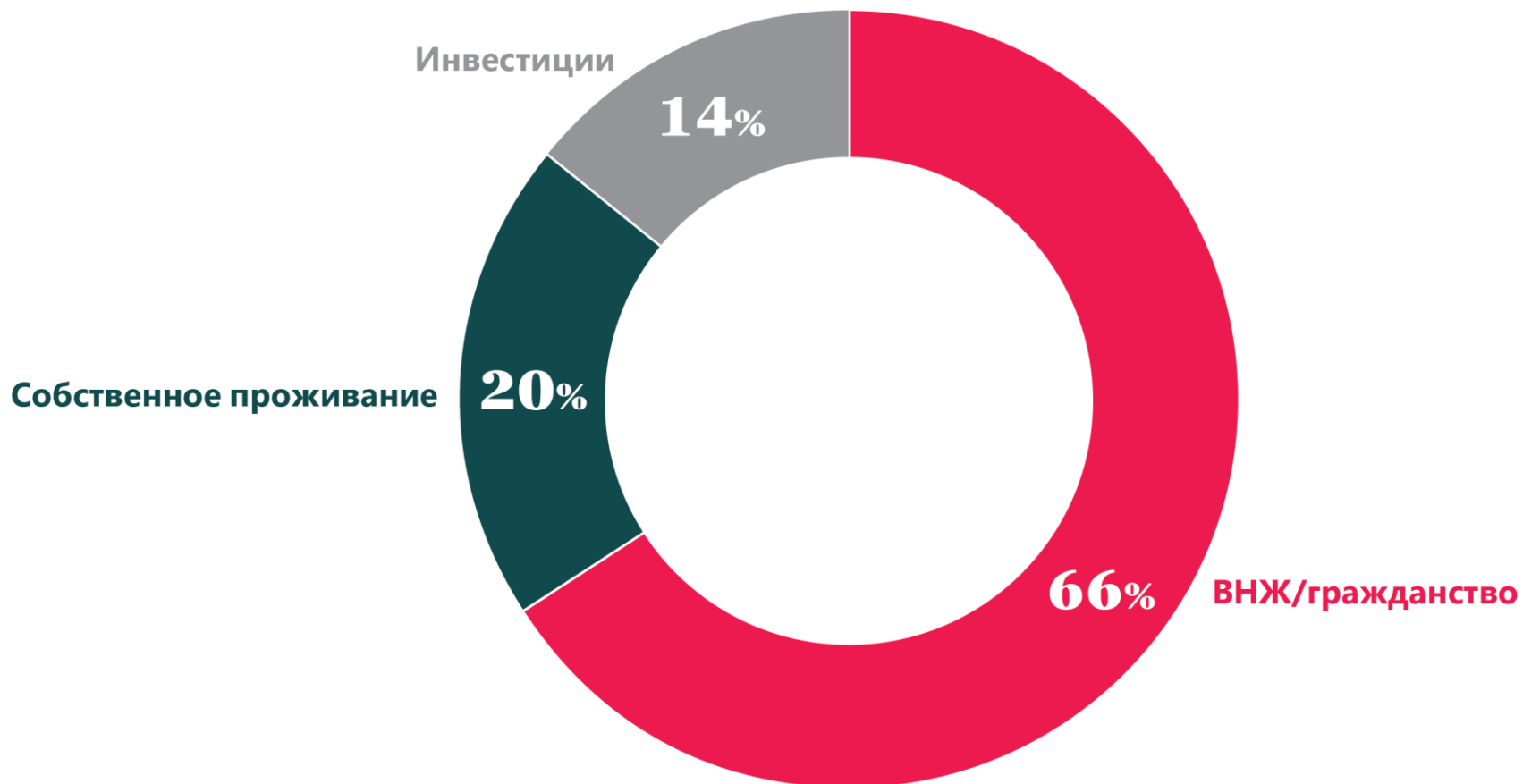
Запросов
клиентов

Наиболее востребованные направления инвестиций:

- ◆ Онлайн-покупка премиальной недвижимости в новостройках.



ЦЕЛИ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА РУБЕЖОМ



ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА РУБЕЖОМ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВНЖ/ ВТОРОГО ГРАЖДАНСТВА

66%

Запросов
клиентов

Основная доля покупателей приобретает недвижимость с целью получения ВНЖ или второго гражданства. Наиболее популярные иммиграционные программы:

- ◆ ВНЖ Греции (инвестиции от **€250 000**)
- ◆ ВНЖ Португалии (инвестиции от **€280 000**)
- ◆ ВНЖ Испании (инвестиции от **€500 000**)
- ◆ Гражданство стран Карибского бассейна (инвестиции от **\$200 000**)
- ◆ Гражданство Мальты (инвестиции от **€750 000**)



ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА РУБЕЖОМ ДЛЯ СОБСТВЕННОГО ПРОЖИВАНИЯ

20%

Запросов
клиентов

Наиболее популярные страны для покупки недвижимости для собственного проживания:

- ◆ Великобритания
- ◆ Швейцария
- ◆ Кипр
- ◆ Франция
- ◆ Португалия



ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА РУБЕЖОМ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

14%

Запросов
клиентов

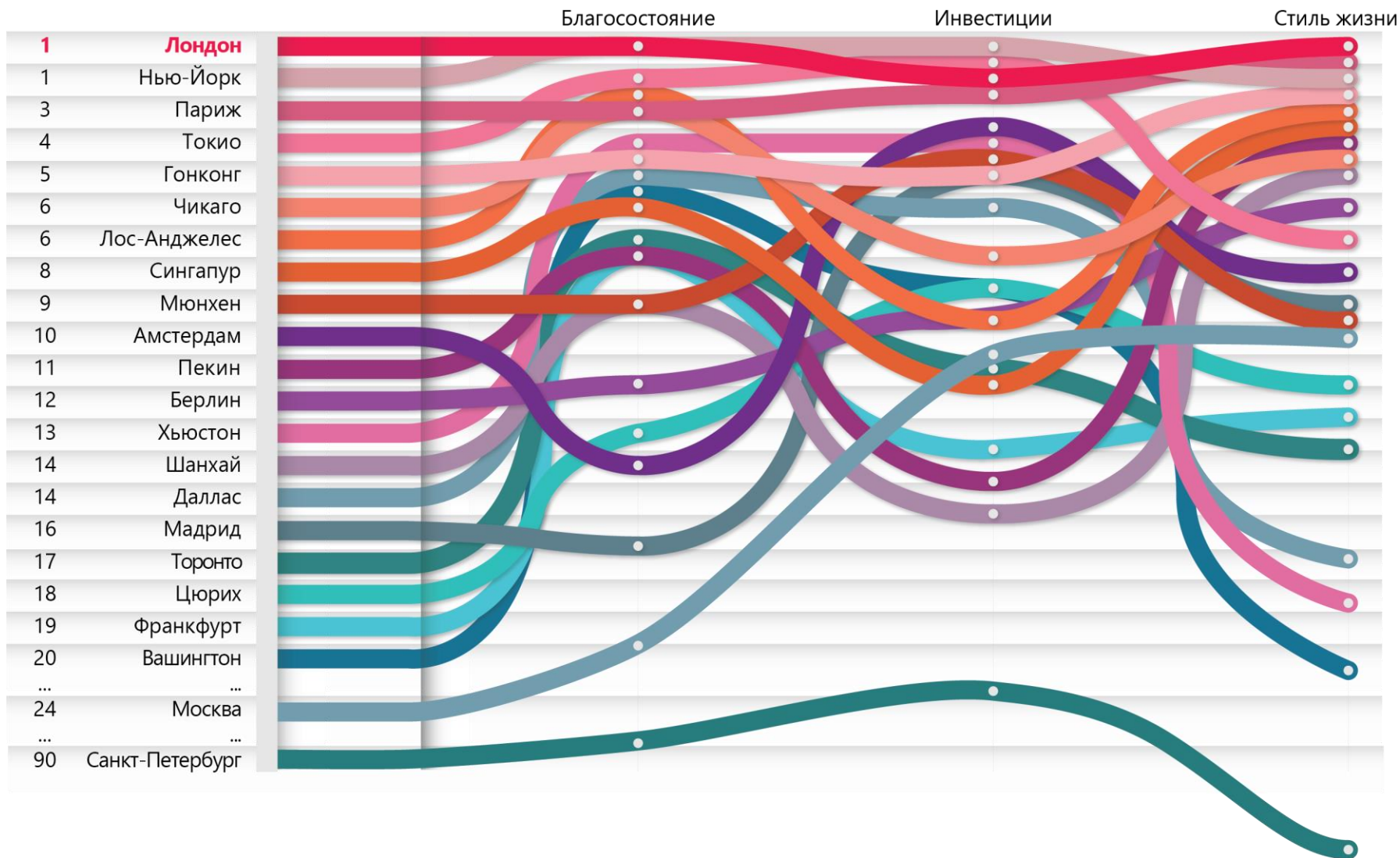
Инвесторы интересуются покупкой апартаментов для последующей сдачи в аренду, складской и торговой недвижимостью.

Наиболее популярные страны для инвестиций в недвижимость:

- ◆ Италия
- ◆ Франция
- ◆ Германия



KNIGHT FRANK CITY WEALTH INDEX



РЫНОК ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЛОНДОНА



В июне 2021 г. было заключено рекордное количество сделок: показатель на **53%** превысил результат марта 2021 года и стал максимумом за анализируемые 6 лет



Цены на недвижимость также демонстрируют положительную динамику: в июле годовой рост показателя в центральном Лондоне составил **0,8%** (максимум с мая 2016 года), в пригородах – **3,1%**



Летом 2021 г. спрос на недвижимость Лондона среди россиян увеличился в среднем на **20%** относительно аналогичного периода прошлого года

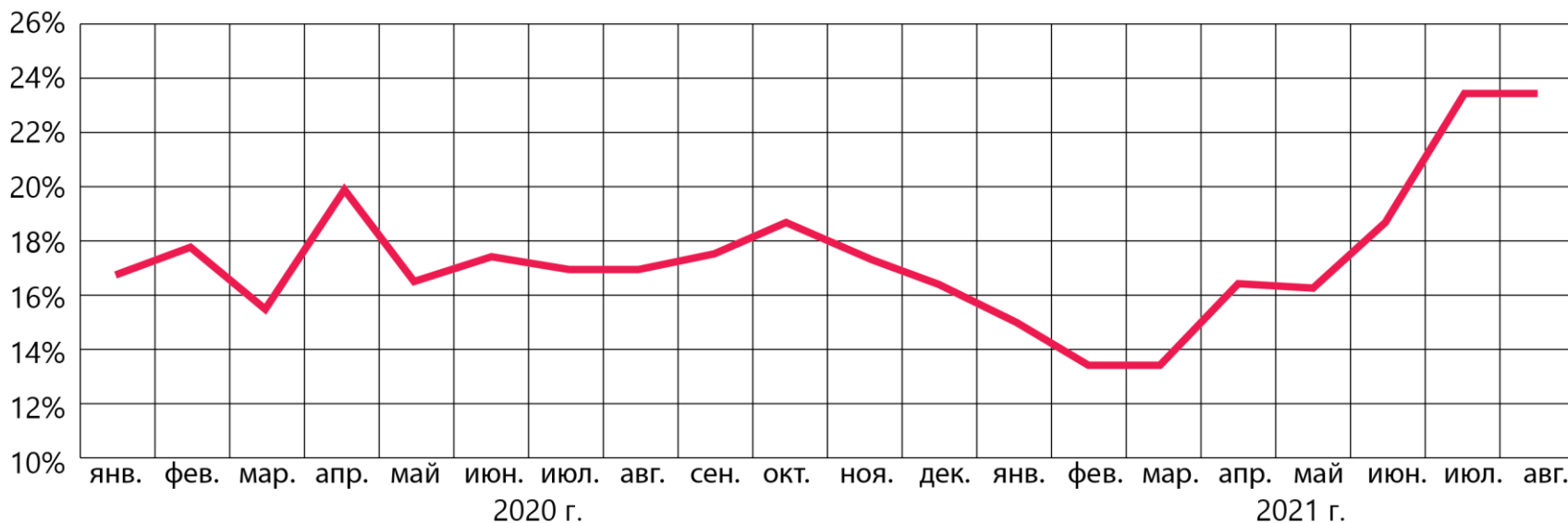


Согласно прогнозам, к 2025 году цены могут увеличиться на **20-21%** в зависимости от района

СПРОС НА ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В ВЕЛИКОБРИТАНИИ

- ♦ В июле 2021 г. количество новых потенциальных покупателей на **46%** превысило средний показатель за пять лет, а в августе – на **21%**.
- ♦ Количество поисковых запросов от иностранцев, ищущих недвижимость в Великобритании на сайте Knight Frank, достигло самого высокого уровня с начала пандемии: почти четверть (**24%**) всех интернет-пользователей, просматривавших объекты в августе, проживают за границей.

Трафик иностранных поисковых запросов на покупку недвижимости в Великобритании



ЦЕНЫ НА ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В ВЕЛИКОБРИТАНИИ

- ♦ Растущий спрос на пригородные локации привел к удорожанию недвижимости в таких локациях, как Далидж и Ричмонд (**+6,7%** за год к июлю 2021 года).
- ♦ Рост цен на недвижимость был наиболее заметным в самых высоких сегментах в центре Лондона: годовая динамика для элитного жилья стоимостью выше £10 млн составила **+1,6%** к июлю. В бюджетах £1 – 2 млн показатель достиг **0,5%** за год.



ЦЕНЫ НА ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В ВЕЛИКОБРИТАНИИ

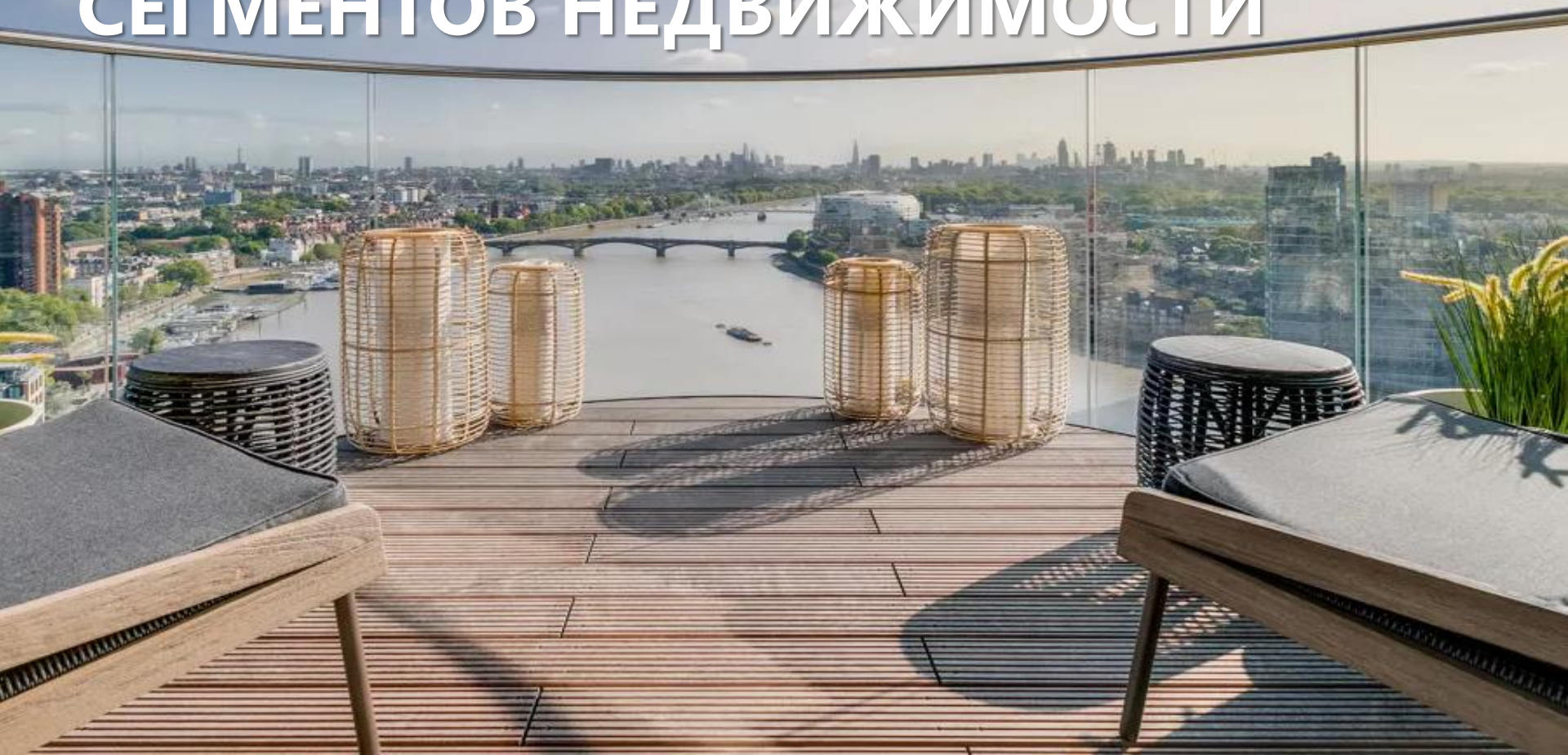
Согласно прогнозам, центральный Лондон превзойдет остальные рынки жилой недвижимости Великобритании (+8% в следующем году и +21% – за период 2021-2025 гг.). В пригороде цены вырастут на 6% в 2022 году и на 20% к 2025 году.

Прогноз изменения цен на элитное жилье в Великобритании и Лондоне, 2021-2025 гг.

	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2021–2025 гг.
Центральный Лондон	0%	8%	4%	4%	4%	21%
Пригороды Лондона	0%	6%	4%	4%	5%	20%
Великобритания	2%	3%	3%	3%	3%	15%



ТОП-3 САМЫХ ВОСТРЕБОВАННЫХ СЕКМЕНТОВ НЕДВИЖИМОСТИ









ТОП-10 ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ



ВЕЛИКОБРИТАНИЯ

Жилой комплекс в Лондоне



- ◆ Апартаменты с 2 – 4 спальнями
- ◆ Площадь: 80 – 218 кв. м
- ◆ Балконы с видом на город и Темзу во всех апартаментах
- ◆ Консьерж-сервис
- ◆ На территории комплекса: бассейн, фитнес-центр, ресторан высокой кухни, кафе, бары, магазины, охраняемый подземный парк
- ◆ Расположение: район Челси
- ◆ Рядом: наиболее востребованные школы и высшие учебные заведения страны

Цена: от £1 400 000

Комплекс апартаментов в Лондоне



- ◆ Площадь: 51 – 243 кв. м
- ◆ 1 – 4 спальни
- ◆ Балконы с видом на сад и город, панорамные окна, отделка от одного из лучших дизайнерских бюро Лондона
- ◆ Круглосуточный консьерж-сервис
- ◆ На территории комплекса: фитнес-центр, спа-комплекс с джакузи, сауной и просторным бассейном, частный кинотеатр и конференц-залы, охраняемый подземный паркинг
- ◆ Расположение: район Челси
- ◆ Рядом: станция метро West Brompton, Hyde Park и Темза

Цена: от £830 000

ГРЕЦИЯ

Готовый жилой проект в центральном районе Афин



- ◆ Реновация здания 1970 г.
- ◆ Апартаменты с 1 – 3 спальнями
- ◆ Площадь: 52 – 99 кв. м
- ◆ Апартаменты оборудованы всей необходимой бытовой техникой, системами кондиционирования и отопления, сигнализацией
- ◆ Балконы во всех апартаментах
- ◆ Расположение: один из старейших и наиболее оживленных афинских районов – Амбелокипи
- ◆ Рядом: рестораны, развлекательные центры, магазины
- ◆ Подходит для получения ВНЖ ЕС

Цена: от €220 000

Апартаменты для сдачи в аренду на о. Крит



- ◆ Площадь: 71 – 115 кв. м
- ◆ Двухуровневые апартаменты и апартаменты с садами с 2 – 3 спальнями
- ◆ Панорамные окна, балконы, частные сады, меблировка
- ◆ Владельцы имеют возможность проживать на территории комплекса 4 недели в году
- ◆ Гарантированный доход от аренды: 3% на 7 лет
- ◆ Расположение: северо-западная часть о. Крит, рядом с протяженными и чистыми пляжами
- ◆ Готовность: конец 2022 г.
- ◆ Подходит для получения ВНЖ ЕС

Цена: от €270 000

КИПР

Комплекс апартаментов рядом с пляжем в Като-Пафосе



- ◆ Площадь: 66 – 114 кв. м
- ◆ 1 – 3 спальни
- ◆ Террасы, балконы и панорамные окна во всех апартаментах
- ◆ На территории: бассейн, терраса на крыше, крытый паркинг
- ◆ Расположение: жилой район Като-Пафоса, в нескольких минутах ходьбы до пляжа и набережной
- ◆ Рядом: пляж, магазины, отели, банки, школа
- ◆ Готовность: конец 2023 г.
- ◆ Подходит для получения ВНЖ ЕС

Цена: от €263 000

Комплекс вилл с видом на море в престижном пригороде Пафоса



- ◆ Площадь вилл: 185 – 200 кв. м
- ◆ Площадь участков: 300 – 470 кв. м
- ◆ 3 – 4 спальни
- ◆ Высококачественная отделка, современный дизайн
- ◆ Террасы на крыше с садом и видом на море
- ◆ Расположение: престижный жилой район в Хлораке – пригороде Пафоса
- ◆ Рядом: пляж, супермаркеты, рестораны, школа, новая марина Пафоса, гольф-клуб
- ◆ Готовность: июнь 2022 г.
- ◆ Подходит для получения ВНЖ ЕС

Цена: от €440 000

ПОРТУГАЛИЯ

Апартаменты на первой линии под управлением отельного оператора



- ◆ 279 номеров
- ◆ Расположение: юг Португалии, регион Алгарве
- ◆ На территории: бассейн, ресторан, спа-центр, оздоровительный клуб, детский клуб, дзен-сад, залы для проведения мероприятий, паркинг
- ◆ Рядом: центр города, пляж Дона Ана, парк Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina
- ◆ Инвестор может проживать в отеле бесплатно в течение 14 дней в году
- ◆ Гарантированная доходность с начала работы отеля: 7% в год
- ◆ Обратный выкуп апартаментов девелопером через 5-7 лет
- ◆ Открытие отеля: лето 2023 г.
- ◆ Подходит для получения ВНЖ ЕС

Цена: от €418 000 (цена указана за покупку двух номеров, приобретая которые инвестор может получить ВНЖ Португалии)

Проект строительства отеля в Лиссабоне



- ◆ 225 номеров
- ◆ Расположение: лиссабонский деловой район Алфражиде с развитой инфраструктурой и сетью общественного транспорта
- ◆ Рядом: офисы крупнейших международных компаний, достопримечательности, центр Лиссабона
- ◆ Возможность проживать в отеле бесплатно 7 дней в году
- ◆ Гарантированная доходность инвестора: 3% в год
- ◆ Обязательный выкуп доли девелопером после 6 лет по стоимости инвестиции
- ◆ Готовность: I кв. 2023 г.
- ◆ Подходит для получения ВНЖ ЕС

Минимальный объем инвестиций: €350 000

ИСПАНИЯ

Апартаменты в престижном жилом комплексе в провинции Малага



- ◆ Площадь: 220 кв. м
- ◆ 3 спальни
- ◆ Панорамные окна, оборудованная кухня, система «умный дом», кондиционирование воздуха, возможность постройки бассейна или установки джакузи на террасе
- ◆ На территории комплекса: бассейны, спа-центр, сауна, хаммам, тренажерный зал
- ◆ Расположение: престижный жилой район Эстепоны, на побережье Коста-дель-Соль
- ◆ Рядом: супермаркеты, магазины, рестораны, гольф-клубы, международные школы и детские сады, больницы
- ◆ Подходит для получения ВНЖ ЕС

Цена: €583 000

Два коммерческих помещения в Барселоне




- ◆ Арендаторы: винный магазин с дегустацией и магазин одежды
- ◆ Площадь: 104 кв. м + 76 кв. м
- ◆ Фасад: 12 м
- ◆ Договоры аренды заключены в 2021 г. на 6 и 10 лет
- ◆ Доходность: 6% и 5,6%
- ◆ Подходит для получения ВНЖ ЕС

Цена: €740 000

**Уважаемые инвесторы,
обращайтесь за консультацией:**

 kf.expert


 kf@kf.expert

 +7 (495) 981 0000


**Больше новостей
и актуальных объектов:**

 [Knight Frank Russia](#)

 [Knight Frank Russia](#)

 [knightfrankrussia](#)
[knightfrankresidential](#)
[marina.expert](#)

 [Knight Frank Russia](#)

 Москва, 123100,
1-й Красногвардейский пр-д, д. 15
Mercury Tower



Информация в данной презентации не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией и не может рассматриваться в качестве гарантий безубыточности инвестиций. Knight Frank не несет ответственности за возможные убытки в случае инвестирования в объекты недвижимости, упомянутые в данной презентации. Размер и условия выплаты гарантированного дохода определяются договором с застройщиком.

Юридические услуги по оформлению ВНЖ и гражданства оказывают лицензированные компании-партнеры Knight Frank.