

THE WEALTH REPORT.

ГЛОБАЛЬНЫЙ ОБЗОР ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ИНВЕСТИЦИЙ
2018





Ольга Широкова

директор департамента
консалтинга и аналитики,
управления продажами
жилых проектов

ГЛОБАЛЬНЫЕ ТРЕНДЫ. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ БЛАГОСОСТОЯНИЯ В МИРЕ

ОБ ИССЛЕДОВАНИИ

- ♦ Выпускается ежегодно с 2007 года
- ♦ Текущее издание двенадцатое.
- ♦ 20 авторитетных источников:
 - Wealth-X (изучает распределение богатства по всему миру)
 - Real Capital Analytics (изучает инвестиции в коммерческую недвижимость мировых городов)
 - Банк международных расчетов
 - Oxford Economics
 - Five Star Alliance
 - Mastercard и т.д.
- ♦ Посвящено рынкам недвижимости высшего ценового сегмента, экономическим тенденциям в мире и направлениям инвестиций долларовых миллионеров.





Multi-millionaires
Мультимиллионеры
(более \$5 млн)



Ultra-wealth people
Ультра-богатые люди
(от \$50 млн)



Demi-billionaires
Полумиллиардеры
(более \$500 млн)

The Knight Frank City Wealth Index 2018 – индекс значимых для мультимиллионеров городов, включает в себя несколько составляющих: где живут и тратят богатые люди, во что инвестируют, где им нравится отдыхать и где их дети получают образование.

Prime International Residential Index – индекс отслеживает изменение цен на элитную жилую недвижимость в 100 городах мира.

Knight Frank Luxury Investment Index – индекс инвестиционной привлекательности 10 классов роскоши: произведения искусства, классические автомобили, коллекционные вина, ювелирные украшения, монеты, часы, почтовые марки, китайский фарфор, мебель, драгметаллы. Индекс отслеживает изменение стоимости «корзины», где каждому классу роскоши присвоен свой вес.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ БЛАГОСОСТОЯНИЯ

ЧИСЛЕННОСТЬ УЛЬТРА-БОГАТЫХ ЛЮДЕЙ В МИРЕ

2012



2017



Источник: Wealth-X

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ БЛАГОСОСТОЯНИЯ

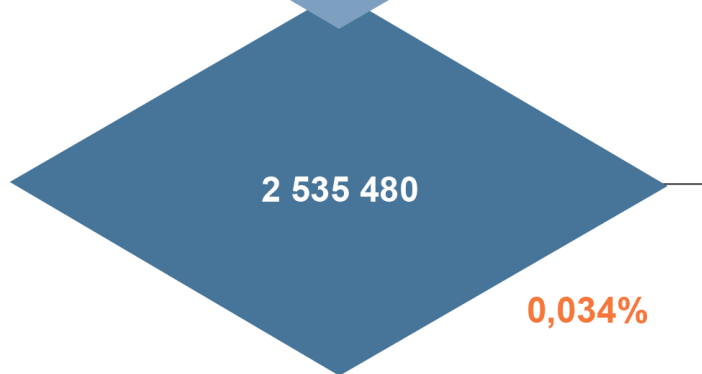
В мире



Demi-billionaires
Полумиллиардеры
(более \$500 млн)

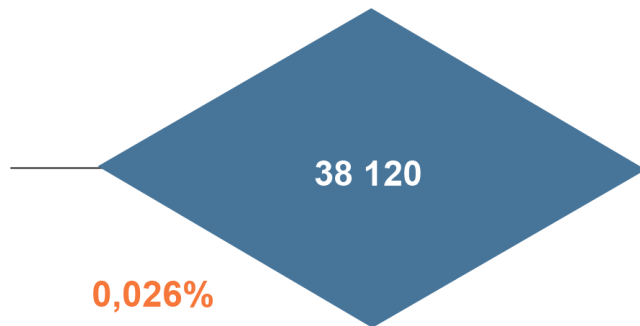
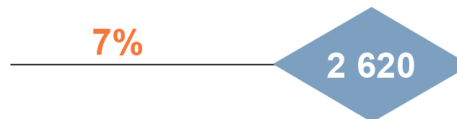


Ultra-wealth people
Ультра-богатые люди
(от \$50 млн)

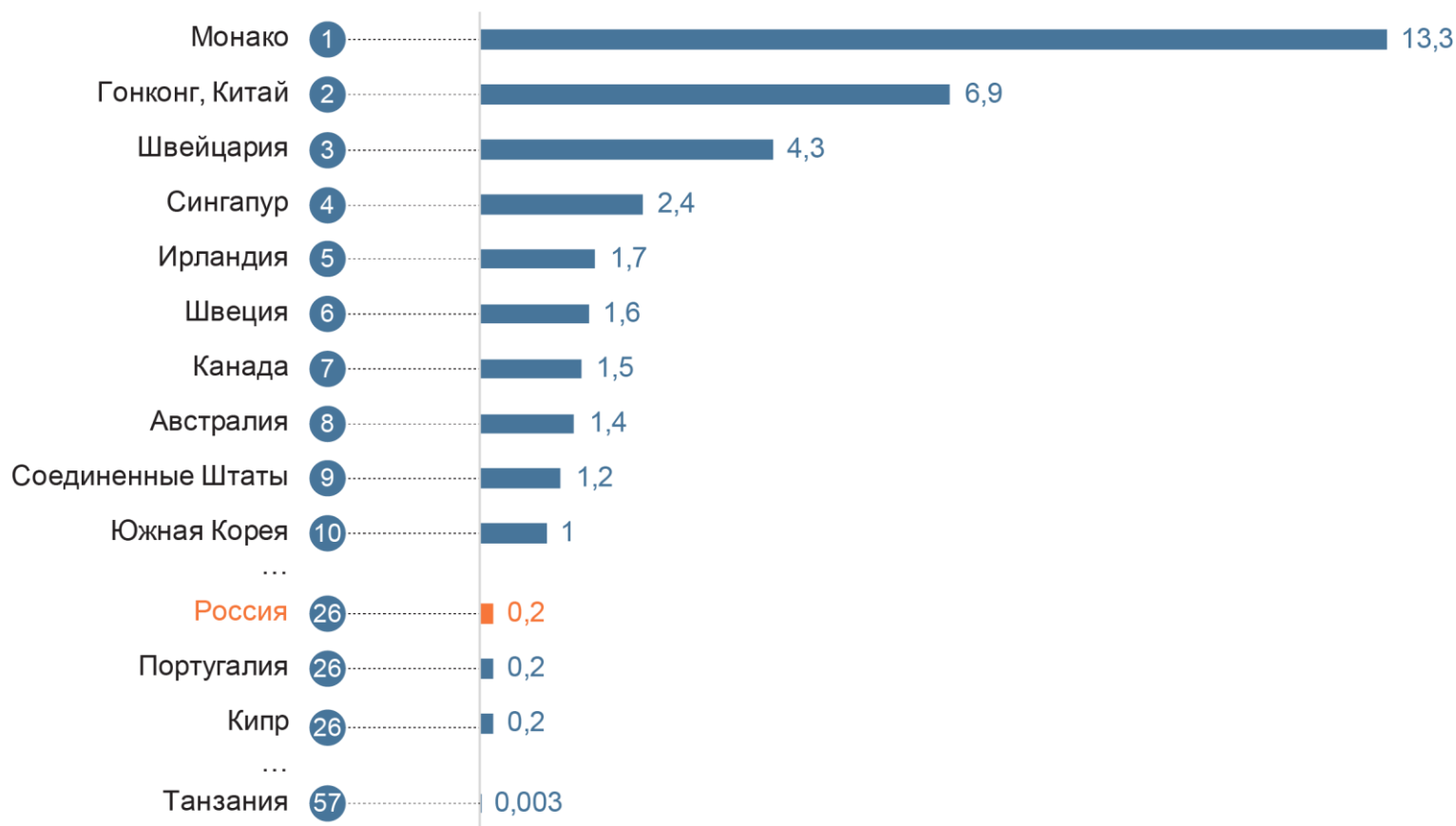


Multi-millionaires
Мультимиллионеры
(более \$5 млн)

Россия



РЕЙТИНГ СТРАН ПО ЧИСЛУ УЛЬТРА-БОГАТЫХ ЛЮДЕЙ НА 10 000 НАСЕЛЕНИЯ

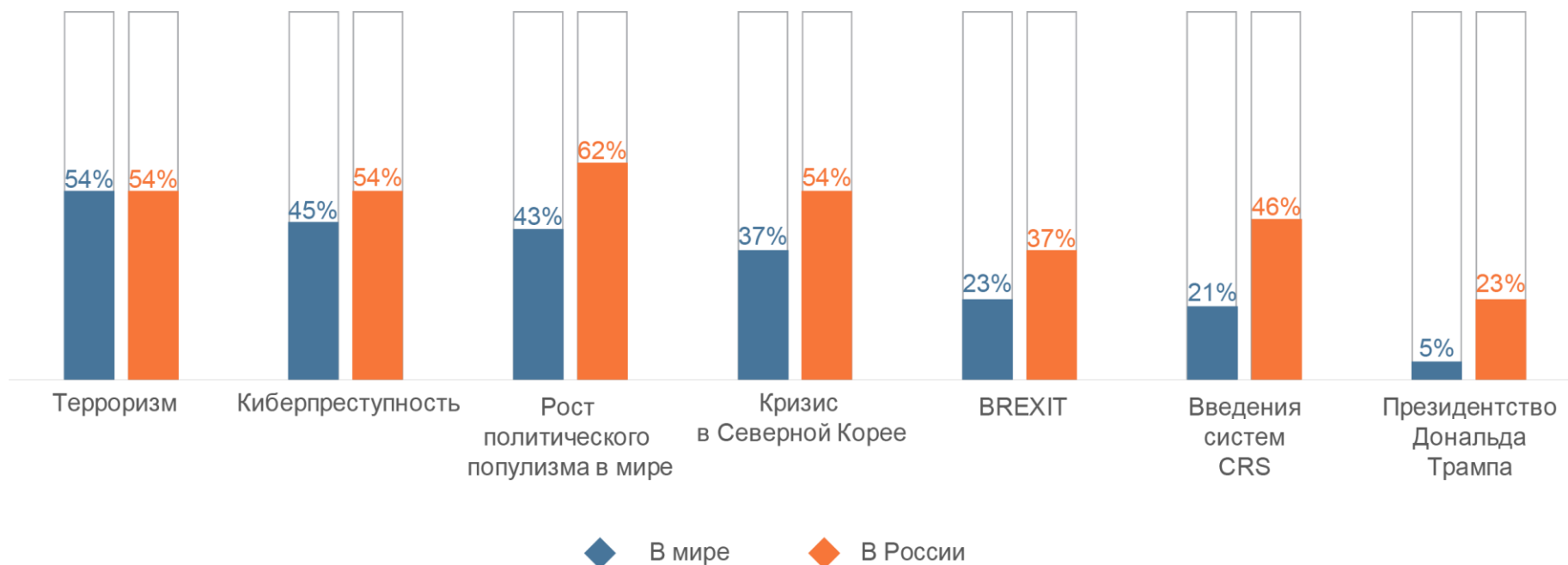


Источник: Wealth-X, Knight Frank

ГЛОБАЛЬНЫЕ ТРЕНДЫ

РИСКИ И УГРОЗЫ

Больше всего российские мультимиллионеры обеспокоены распространением политического популизма: 62% респондентов опасаются, что он будет негативно влиять на их благосостояние.



Источник: The Wealth Report Attitudes Survey, 2018



ЛЮДМИЛА
ПОТАПОВА

директор департамента
элитной жилой
недвижимости

ДОСЬЕ НА МУЛЬТИМИЛЛИОНЕРОВ

КАКИМ КОЛИЧЕСТВОМ ДОМОВ ВЛАДЕЮТ УЛЬТРА-БОГАТЫЕ ЛЮДИ В МИРЕ



Источник: The Wealth Report Attitudes Survey, 2018

ГДЕ УЛЬТРА-БОГАТЫЕ ЛЮДИ МИРА ПОКУПАЮТ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Доля опрошенных, которые собираются купить новый дом в родной стране и за рубежом в 2018 году

	На родине	За рубежом
Россия	22%	39%
Африка	15%	17%
Азия	27%	23%
Австралия	13%	10%
Европа	21%	22%
Латинская Америка	24%	28%
Ближний Восток	33%	36%
Северная Америка	20%	10%

Самыми популярными странами для покупки «второго дома» у ультра-богатых людей всего мира являются Великобритания и США.

Источник: The Wealth Report Attitudes Survey, 2018

ИТОГИ 2017 ГОДА

НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Первичный рынок			Вторичный рынок	
2016	2017		2016	2017
706	790	Количество проданных квартир, шт.	176	171
61,7	66,6	Суммарная стоимость, млрд руб.	28,7	30,1
88,4	98,7	Суммарная площадь, тыс. кв. м	30,2	32,6
125,2	124,9	Средняя площадь, кв. м	171,7	190,5
87,4	84,3	Средний бюджет, млн руб.	162,9	175,9

Источник: Knight Frank, TBA

ТРЕБОВАНИЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ. ОПЫТ ЛОНДОНА

88% потребителей считают, что спецификация недвижимости (отделка, инженерия, мебель) является важным фактором при принятии ими решения о покупке

64% готовы платить премию за более качественные характеристики жилья.

Например, около **63%** покупателей заявили, что хотели бы иметь в квартирах системы кондиционирования, а свыше **77%** опрошенных – потолки свыше 2,6 м, когда в среднем высота потолков в лондонских домах составляет 2,4 м.

« Основное требование покупателей элитной недвижимости – дом с потолками высотой три метра или более. Для размещения значимых произведений искусства это минимально возможная высота, поэтому многие из наших клиентов обращают внимание на этот параметр. »

*Руперт де Форж, руководитель
департамента элитных новостроек
центрального Лондона Knight Frank*

« Я замечаю, что наши клиенты все больше интересуются современным искусством, особенно из-за его инвестиционного потенциала. Тем не менее, это требование иногда бывает сложно выполнить. В рамках недавнего капитального ремонта один из моих клиентов захотел установить эффектную стеклянную скульптуру Дейла Чихули в своем доме из 1 категории списка памятников архитектуры. Размеры скульптуры – семь на шесть футов, и весом почти 900 кг. Пришлось укрепить потолок, чтобы поместить ее »

*Джеймс Картер-Браун, глава департамента
по консалтингу в сфере жилищного
строительства Knight Frank*

САМЫЕ ПОПУЛЯРНЫЕ МАРШРУТЫ НА РЫНКЕ ЧАСТНОЙ АВИАЦИИ



Источник: WINGS

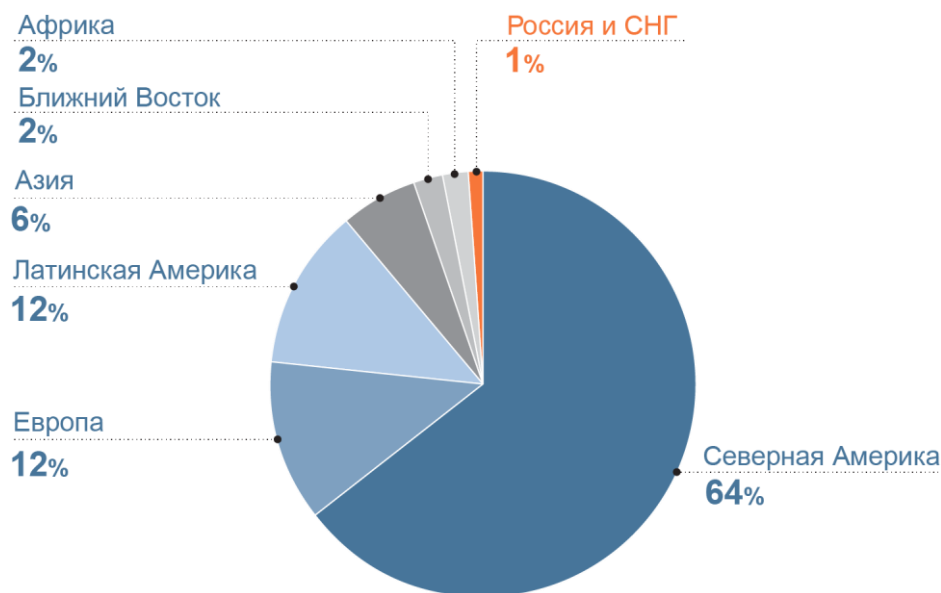
КОЛИЧЕСТВО ЧАСТНЫХ САМОЛЕТОВ В РОССИИ & СНГ И МИРЕ

Россия и страны СНГ лидируют по росту числа частных бизнес-джетов. За год оно выросло на **7%**.

В общем количестве частных самолетов Россия и СНГ занимают **1%**. Лидер – США.

Количество	Q3 2016	Q3 2017	% изменение
Россия и СНГ	226	241	7%
Африка	481	476	-1%
Ближний Восток	523	514	-2%
Азия	1 186	1 229	4%
Европа	2 569	2 580	0%
Латинская Америка	2 596	2 626	1%
Северная Америка	13 392	13 775	3%
Общее число	20 973	21 441	2%

Доля в общем числе



Источник: Jetnet

КОЛИЧЕСТВО ЯХТ В РАЗНЫХ РЕГИОНАХ МИРА

ВЕЛИКОБРИТАНИЯ

96
КОЛИЧЕСТВО
54 м
СРЕДНЯЯ ДЛИНА
738 т.
СРЕДНИЙ ВЕС

РОССИЯ

168 **59 м** **1 328 т.**
КОЛИЧЕСТВО СРЕДНЯЯ ДЛИНА СРЕДНИЙ ВЕС

США

407 **52 м** **697 т.**
КОЛИЧЕСТВО СРЕДНЯЯ ДЛИНА СРЕДНИЙ ВЕС

ГРЕЦИЯ

107
КОЛИЧЕСТВО
50 м
СРЕДНЯЯ ДЛИНА
598 т.
СРЕДНИЙ ВЕС

САУДОВСКАЯ АРАВИЯ

54 **68 м** **1 873 т.**
КОЛИЧЕСТВО СРЕДНЯЯ ДЛИНА СРЕДНИЙ ВЕС

Флот крупных яхт
длиной свыше 30 метров
во всем мире
на конец 2017 года



ПАРУСНЫЕ ЯХТЫ

765
КОЛИЧЕСТВО
158
НА ПРОДАЖУ

€6,6 млн
СРЕДНЯЯ ЗАПРАШИВАЕМАЯ ЦЕНА



МОТОРНЫЕ ЯХТЫ

4 030
КОЛИЧЕСТВО
773
НА ПРОДАЖУ

€12 млн
СРЕДНЯЯ ЗАПРАШИВАЕМАЯ ЦЕНА

Источник: Superyacht iQ



МАРИНА
ШАЛАЕВА

директор по частным
инвестициям и зарубежной
недвижимости

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

САМЫЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ГОРОДА МИРА



- 1 Нью-Йорк
- 2 Лондон
- 3 Сан-Франциско
- 4 Лос-Анджелес
- 5 Чикаго
- 6 Сингапур
- 7 Париж
- 8 Токио
- 9 Гонконг
- 10 Вашингтон

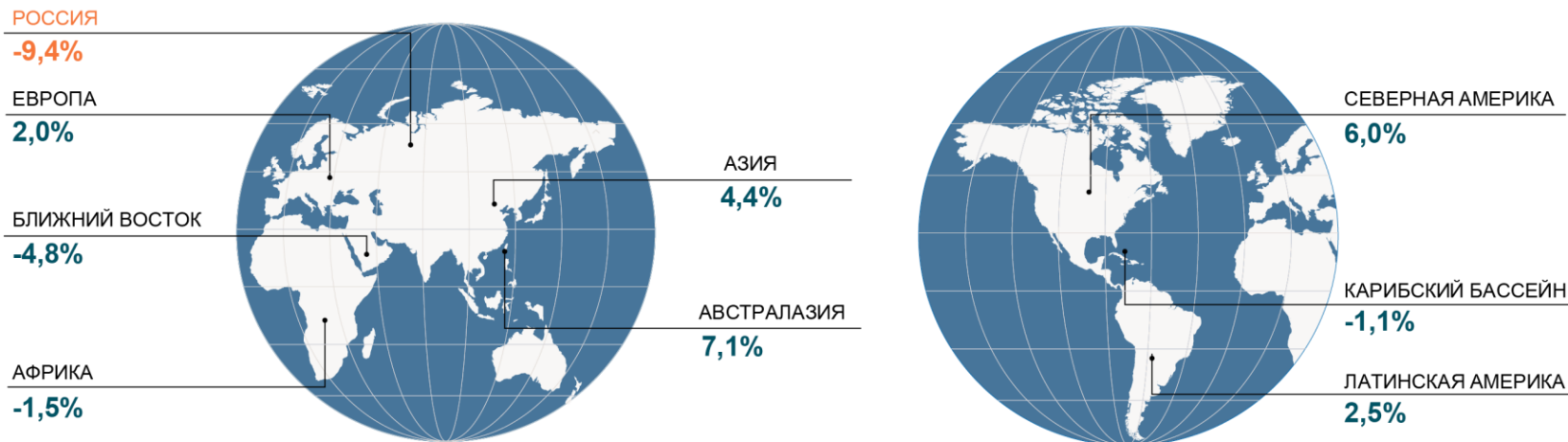
Рейтинг был составлен из совокупности показателей четырех категорий:

- 1 Благосостояние**
(города с наибольшим количеством жителей с годовым доходом от \$250 тыс. Анализ также включает ожидаемые темпы роста благосостояния в городе)
- 2 Инвестиции**
(города с самым высоким объемом частных инвестиций в коммерческую и жилую недвижимость на сумму от \$10 млн.)
- 3 Образ жизни**
(города с самым большим числом пятизвездочных отелей, качественных ресторанов, ведущих вузов и школ)
- 4 Будущее**
(города с самым высоким уровнем развития инноваций и прогнозируемым ВВП в ближайшие пять лет)

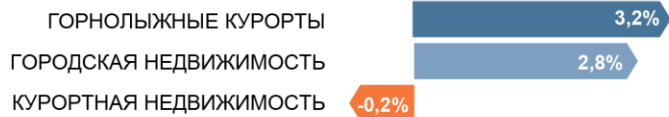
Источник: Oxford Economics

ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ НА МИРОВЫХ РЫНКАХ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ

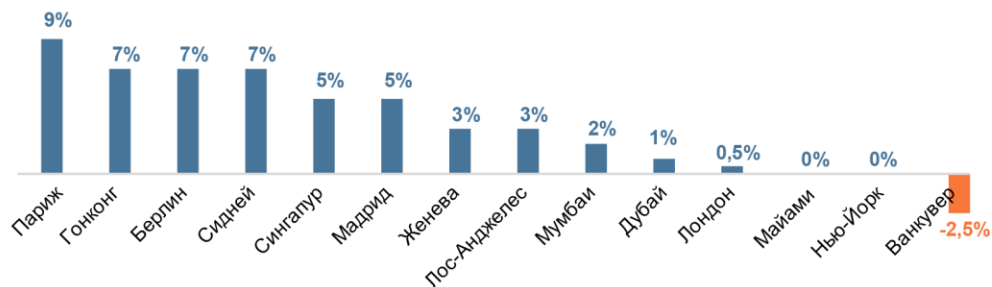
Изменение средней стоимости элитного жилья по регионам мира, 2017 год



Изменение цен по типам недвижимости в 2017 году



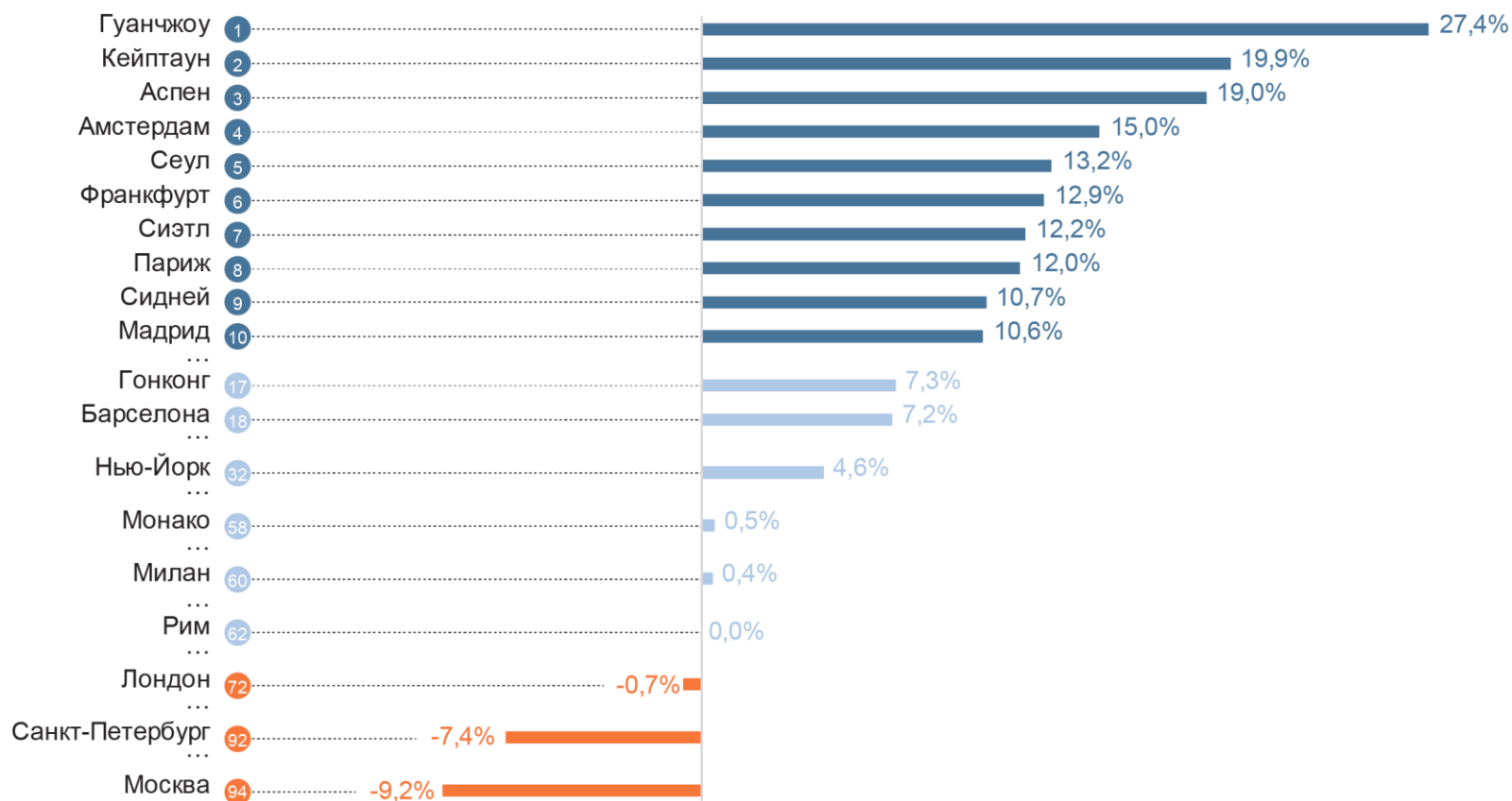
Прогноз роста цен на элитную недвижимость, 2018 год



Источник: Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ НА МИРОВЫХ РЫНКАХ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ

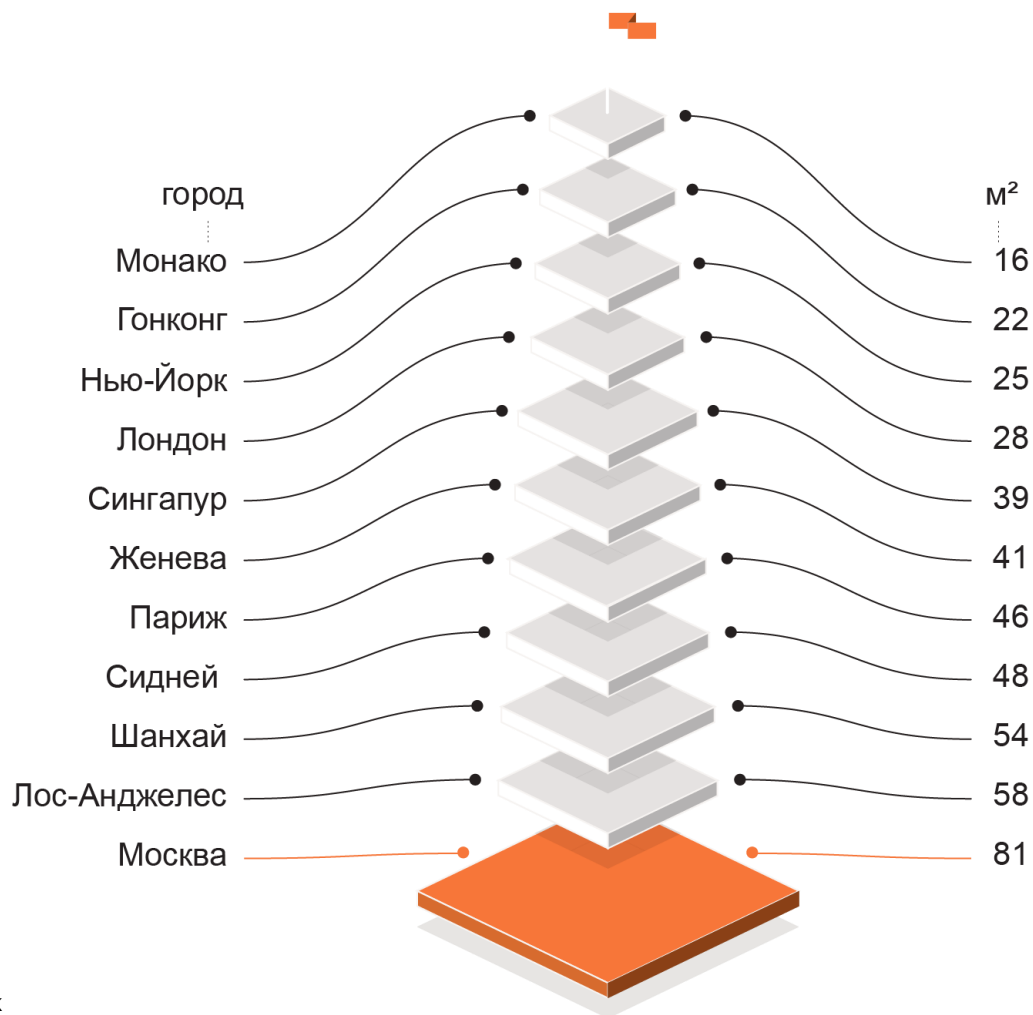
В 2017 году общий индекс цен увеличился на **2,1%**. Годом ранее из-за усиления политической напряженности он вырос на **1,4%**. В текущем рейтинге две трети городов зафиксировали статическую или позитивную динамику, а **11%** участников продемонстрировали двузначный рост цен.



Источник: Knight Frank

САМАЯ ДОРОГАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В МИРЕ

СКОЛЬКО М² МОЖНО КУПИТЬ НА \$1 МЛН

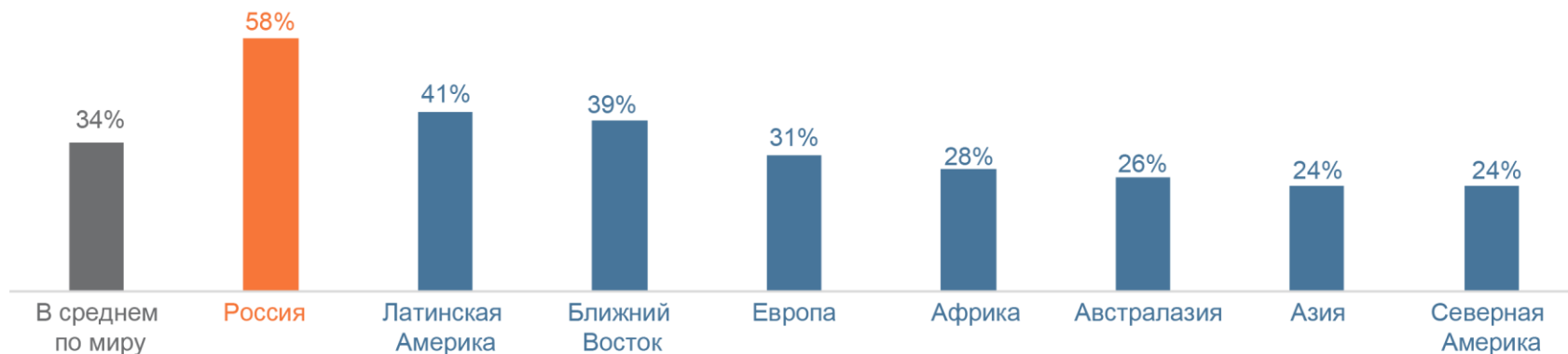


Источник: Knight Frank

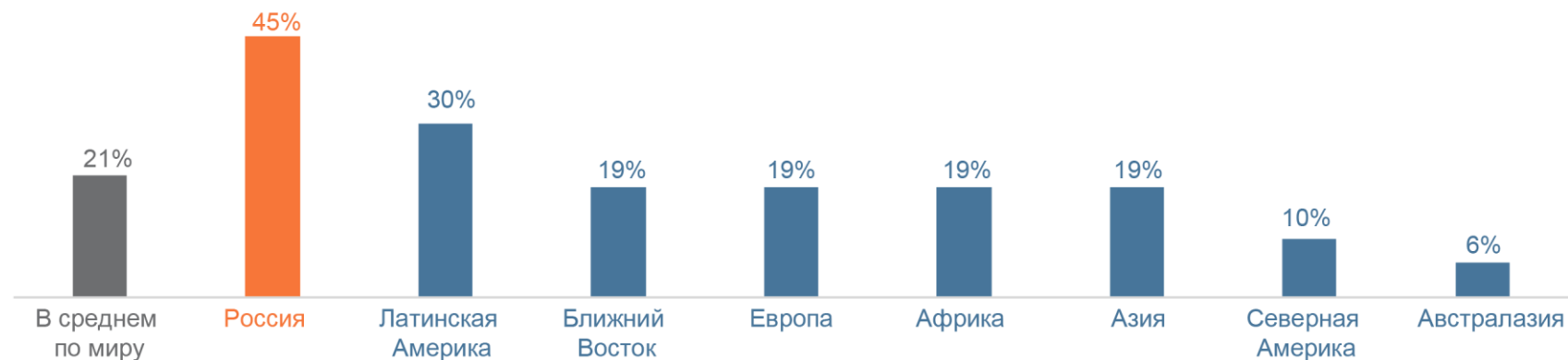
БЕГСТВО ЗА ГРАНИЦУ

КАКОЙ ПРОЦЕНТ УЛЬТРА-БОГАТЫХ ЛЮДЕЙ ИМЕЮТ ВТОРОЙ ПАСПОРТ

Имеют второй паспорт/ двойное гражданство



Рассматривают вариант постоянной эмиграции в другую страну



Источник: The Wealth Report Attitudes Survey, 2018

ГДЕ ПОКУПАЮТ НЕДВИЖИМОСТЬ УЛЬТРА-БОГАТЫЕ ЛЮДИ РОССИИ?

По итогам 2017 года количество запросов на покупку недвижимости на Кипре выросло **в 4 раза**, в Швейцарии – **в 4 раза**. Общее число запросов увеличилось на **35%**, по сравнению с 2016 годом.



Источник: Knight Frank

САМЫЕ ПОПУЛЯРНЫЕ СТРАНЫ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ В ЗАРУБЕЖНУЮ КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ У РОССИЯН В 2017 Г.

В 2017 году количество запросов на покупку инвестиционной недвижимости за рубежом выросло **в 2 раза**. При этом количество запросов на покупку недвижимости в США с целью инвестиций упало на **40%** в связи с ухудшением политических взаимоотношений между США и Россией.

- 1  Великобритания
- 2  Швейцария/Австрия
- 3  Кипр
- 4  Италия
- 5  Германия

Направления инвестиций клиентов Knight Frank
в 2016 и 2017 гг.



Источник: Knight Frank

ИНВЕСТИЦИИ В ПРЕДМЕТЫ РОСКОШИ

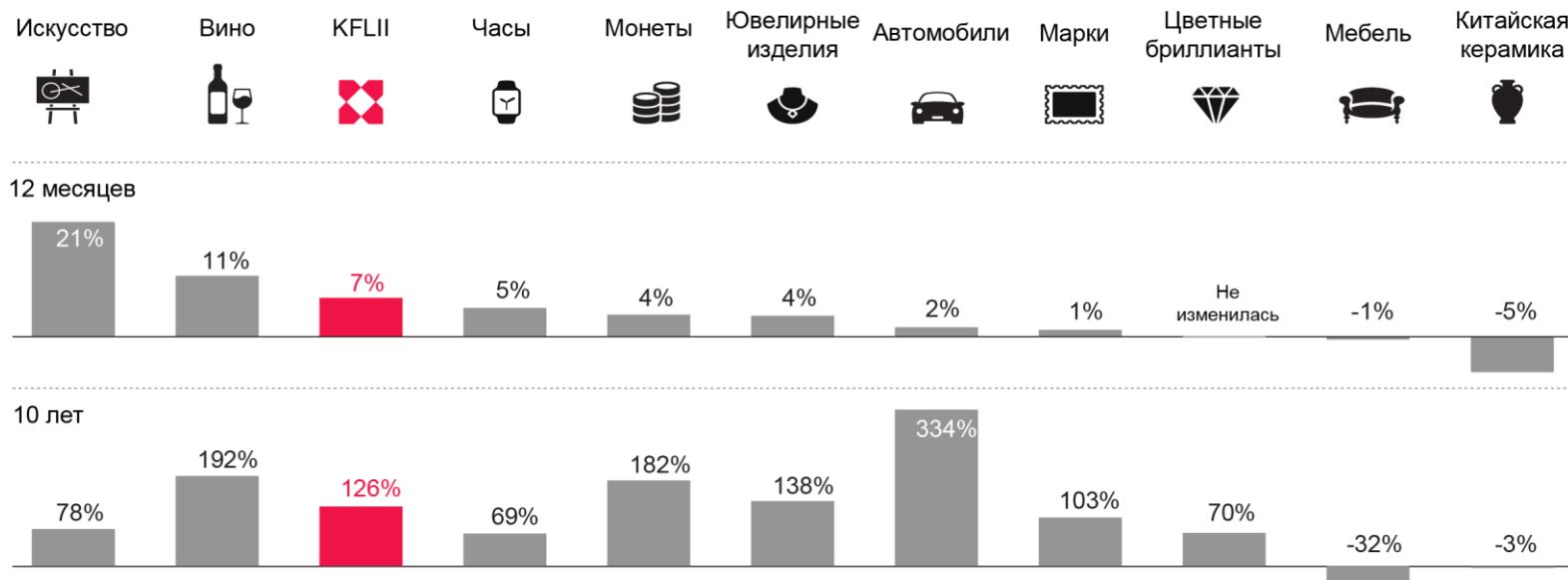
Рост индекса за 10 лет – **126%**.

В течение нескольких лет искусство отставало по динамике цен от классических автомобилей и вин в рейтинге KFLII. С IV квартала 2016 года по IV квартал 2017 года средняя стоимость проданных на аукционе произведений искусства выросла на **21%**.

Лидер роста – искусство (**+21%**).

Вино заняло второе место (**+11%**).

Автомобили – лидер в десятилетней ретроспективе (**+334%**).



Источник: artmarketresearch.com, HAGI, Wine Owners, Stanley Gibbons, Fancy Color Research Foundation

САМЫЕ ДОРОГИЕ ЛОТЫ, ПРОДАННЫЕ НА АУКЦИОНАХ МИРА В 2017 ГОДУ

Картина «Спаситель мира»
Леонардо да Винчи – \$450 млн



59,6-каратный ярко-розовый
бриллиант «Розовая Звезда» –
\$71 млн



1000-летняя китайская
фарфоровая чаша –
\$40 млн



Часы Rolex Daytona
Пола Ньюмана –
\$17,8 млн



Автомобиль
Aston Martin DBR1 1956 года –
\$22,5 млн



КИТАЙЦЫ – САМЫЕ АКТИВНЫЕ ПОКУПАТЕЛИ РОСКОШИ СРЕДИ УЛЬТРА-БОГАТЫХ ЛЮДЕЙ МИРА

Гонконгский ювелир Чау Тай Фук заплатил \$71 млн за 59,6-каратный ярко-розовый бриллиант «Розовая Звезда». А маленькая 1000-летняя чаша для мытья кисточек была продана вдвое дороже ее предварительной оценки – за \$40 млн. Обе сделки состоялись на аукционе Sotheby's.



В 2017 году аукционный дом Bonhams продал редкий набор из четырех китайских складных стульев XVI–XVII веков из белого сандала. Предварительно лот оценивался в £200 тыс., но азиатский покупатель приобрел его почти за £5,3 млн.



АЛАН БАЛОЕВ

директор департамента
финансовых рынков
и инвестиций

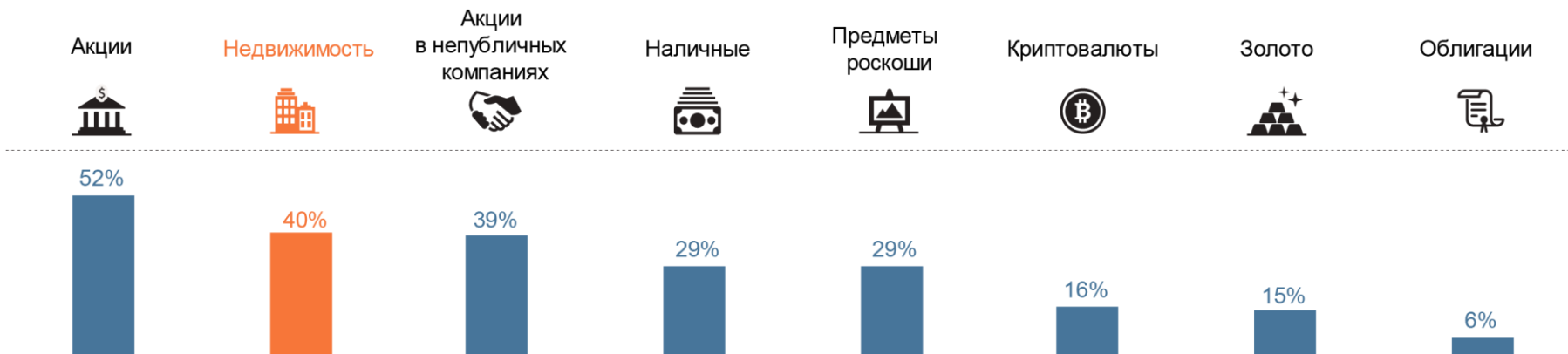
РЫНКИ КАПИТАЛА И ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ПО ВСЕМУ МИРУ

ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МИР

Итоги 2017 года на рынке капитала подтвердили, что частные и институциональные инвесторы оценивают недвижимость как привлекательную часть своего глобального инвестиционного портфолио.

По данным опроса The Wealth Report Attitudes Survey 2018, в 2017 году **40%** респондентов увеличили свои инвестиции в недвижимость.

Рост привлекательности инструментов инвестиций



Источник: The Wealth Report Attitudes Survey, 2018

ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МИР

Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость по всему миру по итогам 2017 года вырос на **1,3%** и составил **\$840 млрд**

Рейтинг мировых городов по объему привлеченных инвестиций в коммерческую недвижимость в 2017 году



Источник: Real Capital Analytics, Knight Frank

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МИР



Во всем мире растет доля крупных сделок размером **более \$500 млн.**

В частности, за последние пять лет число сделок на сумму **более \$1 млрд** выросло на треть – с **18** до **25** транзакций, размером **более \$500 млн** – на **28%**, до **108** транзакций.

Источник: Knight Frank

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИЯ

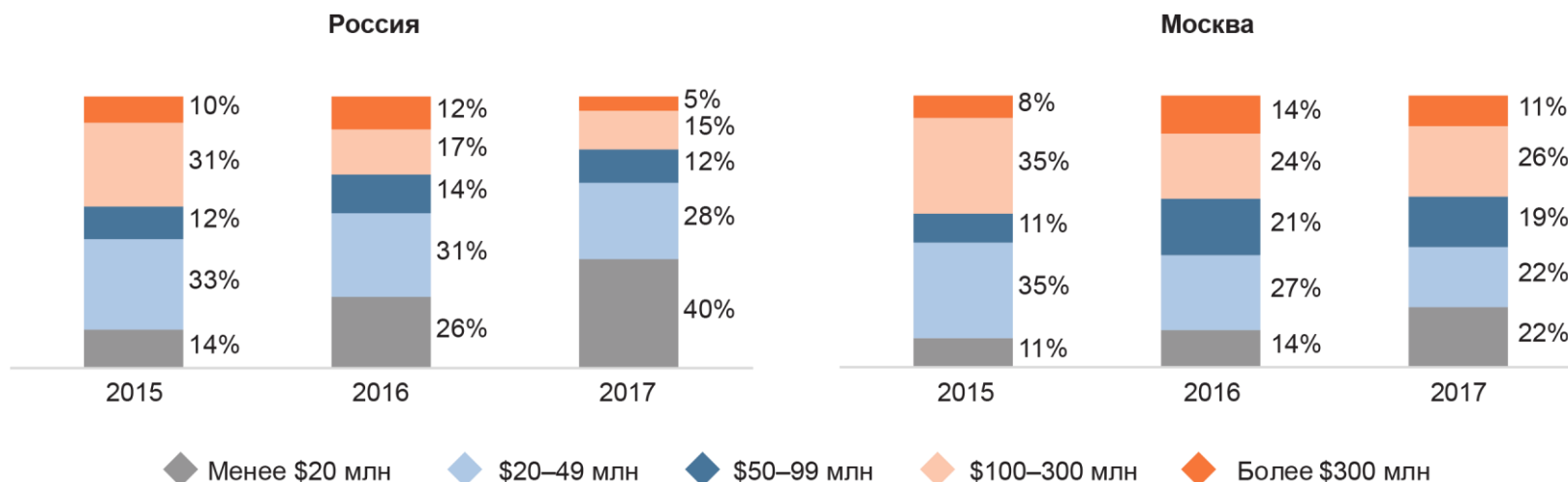
В России ситуация противоположная – «средний чек» за последние несколько лет сократился.

На рынке уменьшается число игроков, которые могут совершать крупные сделки.

Это влечет за собой определенный дефицит ликвидности.

Кроме того, начиная с 2014 года многие активы потеряли в цене, что могло отразиться на размере сделок.

**Распределение инвестиционных сделок на рынке коммерческой недвижимости
за последние три года с разбивкой по ценовым сегментам**



Источник: Knight Frank

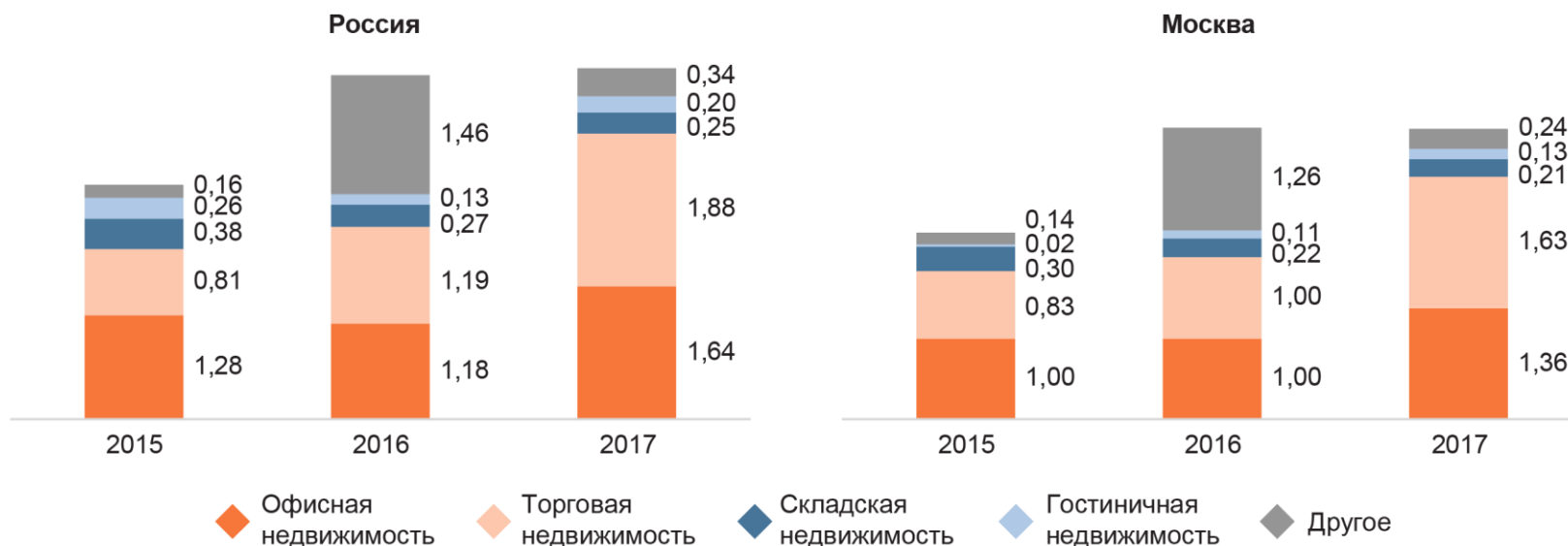
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

САМЫЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ СЕГМЕНТЫ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ РОССИЙСКИХ ИНВЕСТОРОВ

Наиболее привлекательный актив в сделках объемом **более \$500 млн** - офисы.

На них пришлось в 2017 году примерно **40%** от общего объема мировых сделок, или **81%** транзакций объемом **от \$500 млн**.

Объем инвестиций в различные сегменты коммерческой недвижимости
за последние три года, \$ млрд



Источник: Knight Frank

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

