

15-е издание

Редактор

Эндрю Ширли

Заместитель редактора

Флора Харли

Руководитель департамента международных исследований

Лиам Бэйли

—

Отчет составлен

Департаментом
консалтинга и аналитики
Knight Frank

Кэмерон МакДональд

Джеймс Калли

Кейт Эверетт-Аллен

Патрик Говер

Виктория Ормонд

Департамент маркетинга

Лорен Хаас

Департамент связей с общественностью

Астрид Рекалдин

—

Помощник редактора

Sunny Creative

Дизайн

Quiddity Media

Адам Эванс

Визуализация данных

Supermassive

Иллюстрации

Бен Ферли

Мэтт Мерфи

Фотографии

Грэхем Ли

Термины и определения

УЛЬТРАХАЙНЕТ

Сверхсостоятельное лицо, размер активов которого превышает 30 млн долл. США, включая недвижимость по основному месту жительства.

ХАЙНЕТ

Лицо с высоким уровнем дохода, размер активов которого превышает 1 млн долл. США, включая недвижимость по основному месту жительства.

Элитная недвижимость

Самая престижная и дорогая недвижимость в конкретной локации. Как правило, к этому сегменту относят верхние 5% высокобюджетного предложения. На многих рынках ядро аудитории элитной недвижимости формируют международные клиенты.

- **PIRI 100.** Уже 14-й год мировой рейтинг изменения цен на элитное жилье Knight Frank показывает динамику стоимости элитной недвижимости на ведущих мировых рынках жилья. Индекс, созданный на основе данных наших аналитиков по всему миру, охватывает основные финансовые центры, транзитные города и популярные локации для приобретения второго дома (прибрежные, загородные, а также ведущие элитные горнолыжные курорты).
- **Опрос 2021.** Уникальное исследование, посвященное планам на 2021 год и основанное на ответах, предоставленных в октябре и ноябре 2020 года более чем 600 частными банкирами, финансовыми консультантами, посредниками и представителями семейных офисов, управляющими средствами своих клиентов-ультрахайнетов на сумму более 3,3 трлн долл. США. Выражаем особую благодарность «Альфа-Банку», Ambit Finance, ANZ Bank Australia, ANZ Bank New Zealand, Bank of Ireland, Bank of Singapore, Barclays Asia, China Banking Corporation, Citi Private Bank, CTBC Bank (Philippines), Dry Associates, Edelweiss, Genghis Capital Ltd, HSBC Singapore, ICEA Lion, ICICI Bank, JB Were, Julius Baer, Kairos Capital Pte Ltd, Maybank Philippines Inc., Motilal Oswal, Nedbank Private Wealth, NCBA Bank Kenya, NH Investment & Securities Co. Ltd, RBC Wealth Management, Stanbic Bank Kenya, Sumitomo Mitsui Trust Bank Ltd, TOB Partners Co. Ltd, UOB Private Bank и Westpac за их участие.
- **Модель Knight Frank для оценки благосостояния.** Модель, разработанная нашими специалистами в области информационных технологий, определяет размер которты хайнетов, ультрахайнетов и миллиардеров более чем в 200 странах и территориях.

Свяжитесь с нами:

kf@kf.expert



Выбор дизайна обложки

Оформление этого выпуска мы начали с концепции «пробуждения». В прошлом году произошло много невероятных событий, и нам хотелось, чтобы обложка отражала не только влияние пандемии на все аспекты нашей жизни, но и — что более важно — представление о том, как мир будет развиваться в эпоху постпандемии. Сначала наш дизайнер Бен Ферли планировал изобразить древнюю стену, покрытую иероглифами, которые мы назвали глифами. Затем эта идея получила дальнейшее развитие, и на обложке появился куб: меняя положение его элементов, как в головоломке, и составляя разные комбинации, мы можем по-новому взглянуть на ситуацию. Каждый глиф — это часть истории, которую мы расскажем на страницах этого выпуска *The Wealth Report*. Читатель сможет вместе с нами окунуться в события прошедшего года и получить заряд оптимизма на будущее.

Обозначения

Эти значки помогут вам при использовании *The Wealth Report 2021* и его материалов.



РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА



ОНЛАЙН-КОНТЕНТ



СВЯЗАННЫЕ СТАТЬИ



ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ



Ознакомьтесь с *The Wealth Report* и объектами недвижимости со всего мира на вашем устройстве уже сегодня:

www.knightfrank.com/wealthreport

Добро пожаловать!

РОРИ ПЕНН, РУКОВОДИТЕЛЬ KNIGHT FRANK PRIVATE OFFICE

Вы держите в руках 15-е издание журнала *The Wealth Report*. С момента первого выпуска в мире произошло много радикальных изменений. Одним из первых, кто дал нам интервью, был Дональд Трамп, тогда еще «всего лишь» предприниматель в сфере недвижимости. Все вы знаете, что случилось дальше — начался мировой финансовый кризис. Но мы справились с этим испытанием.

Скажу честно, за долгие годы своей карьеры на рынке недвижимости я еще ни разу не видел, чтобы мир менялся так стремительно, как сейчас. Ровно год назад на этой самой странице я писал, что мы приближаемся к очередной эпохе «бурных двадцатых». Но я и представить не мог, что нас ждет впереди.



В прошлом году мы анализировали некоторые устойчивые тенденции, например постепенное изменение роли офиса. По нашим оценкам, мы должны были прийти к новой модели рабочей среды за пять или даже за десять лет, но в условиях пандемии коронавируса все произошло буквально за несколько месяцев.

В этом выпуске, опираясь на данные, предоставленные нашими исследовательскими группами по всему миру, мы попытались предсказать возможные изменения на рынке жилой и коммерческой недвижимости. Мы надеемся, что этот анализ поможет нашим клиентам использовать возможности, созданные в результате ускоренного развития многих тенденций, с максимальной выгодой.

В этом году исполняется 125 лет с момента основания Knight Frank. За это время в нашем бизнесе произошли существенные изменения: из лондонской компании, которая занималась оценкой недвижимости и ее продажей на аукционах, мы превратились в международную консалтинговую компанию, которая оказывает весь спектр услуг на рынке недвижимости. Однако главные ценности Knight Frank остаются неизменными — мы предлагаем эффективные инновационные решения, которые помогают клиентам повысить уровень благосостояния. Ответственный подход к работе и сотрудничество с надежными партнерами позволяют улучшать качество жизни людей и окружающую среду.

Пандемия сказалась как на нашем финансовом благополучии, так и на личной жизни. Темой прошлого издания *The Wealth Report* был здоровый образ жизни. Хотя это просто совпадение, но в этом было что-то пророческое: пандемия заставила нас следить за своим здоровьем и здоровьем наших близких с особым вниманием.

Желаю вам крепкого здоровья и всего самого лучшего в 2021 году. Если вам понадобится наша помощь, вы можете обратиться в Private Office или другое подразделение Knight Frank.



Скажу честно, за долгие годы моей карьеры на рынке недвижимости я еще ни разу не видел, чтобы мир менялся так стремительно, как сейчас

На стр. 67 вы можете ознакомиться с данными экспертного анализа мирового рынка недвижимости, проведенного подразделением Knight Frank Private Office во главе с Рори Пенном



10,6%

КОЛЛЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В СКЛАД OZON

- ▶ Инвестируйте в главный логистический центр OZON с целевой доходностью 10.6% годовых
- ▶ Простая покупка пая на Московской бирже по одинаковой для всех цене
- ▶ Ежемесячные выплаты дохода
- ▶ Простой «выход» через продажу паёв на бирже

Время новых рекордов



АЛЕКСЕЙ НОВИКОВ,
УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР KNIGHT FRANK RUSSIA & CIS



Несмотря на все сложности и потери, с которыми нам пришлось столкнуться в прошлом году, 2020-й оказался самым успешным и даже рекордным для команды Knight Frank Russia & CIS за всю историю!

Каждый новый выпуск *The Wealth Report* – особенный, и сегодня мы с радостью представляем вашему вниманию 15-е издание. Оно уникально не только тем, что это юбилейный выпуск, но и тем, что международная команда Knight Frank работала над ним в период максимальной неопределенности и, более того, страха перед будущим.

Однако мы справились и смело шагнули вперед к новой реальности, которая оказалась весьма непростой, но позволила нам по-новому взглянуть на себя, свои бизнес-процессы и своих клиентов. И мне приятно констатировать тот факт, что несмотря на все сложности и потери, с которыми нам пришлось столкнуться в прошлом году, 2020-й оказался самым успешным и даже рекордным для команды Knight Frank Russia & CIS за всю историю!

Несмотря на все ограничения и локдауны, удаленную работу, наша международная команда авторов и аналитиков также достойно справилась с поставленной задачей.

Под обложкой *The Wealth Report 2021* вы найдете результаты уникальных исследований и опросов хайнетов и ультрахайнетов, актуальную аналитику и комментарии международных экспертов. В процессе чтения вас ждет увлекательное путешествие в страны Европы, Африки и Азии, обзоры привлекательных городов для жизни и инвестиций, а также вдохновляющие истории людей, инвестирующих по всему миру.

Заглядывая вперед, в новый экономический цикл и постпандемическую реальность, мы видим возможности для экономического роста, в рамках которого все больше внимания будет уделяться ESG-инвестированию, социальной ответственности бизнеса, устойчивому развитию и развитию технологий.

В 2021 году компании Knight Frank исполняется 125 в мире и 25 лет в России. В этот юбилейный год мы стали победителями премии CRE Moscow Awards 2021 в номинации «Консультант года»! Это самая важная и престижная награда на российском рынке недвижимости, и я бесконечно горжусь своей командой!

Я желаю вам никогда не останавливаться на достигнутом и ставить перед собой самые смелые и амбициозные цели. В свою очередь, мы всегда с радостью ответим на ваши вопросы и поможем в решении задач, связанных с жилой и коммерческой недвижимостью. Берегите себя и своих близких!

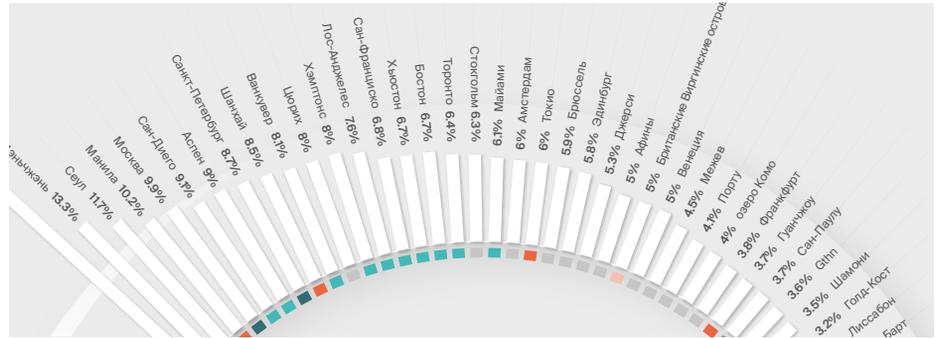
Содержание

6 Главные открытия

Мнение. Основные темы выпуска

8 Африканский дракон

Интервью. Откровенный разговор с Вуси Тембеквайо специально для The Wealth Report



ЧАСТЬ 1

Благосостояние

- 12 **Стабильность в эпоху глобальных потрясений**
Исследование. Влияние пандемии Covid-19 на благосостояние
- 14 **Саммит ультрахайнетов**
Исследование. Как попасть в клуб «1% богатейших людей мира»?
- 15 **Смена парадигмы**
Анализ. Основные факторы, влияющие на благосостояние
- 18 **Радужные перспективы благосостояния**
Исследование. Какое будущее ждет состоятельных людей по всему миру?
- 20 **Год, когда иностранные паспорта потеряли свою силу**
Факты. Программу инвестиционного гражданства какой страны выбрать в условиях ограничений на передвижения по миру?



ЧАСТЬ 2

Города

- 22 **Повесть о двух городах**
Исследование. Какие города состоятельные люди выбирают для инвестиций, жизни и отдыха
- 24 **Здоровье, богатство и инновации**
Исследование. Оцениваем показатели благополучия, уровня инноваций и благосостояния для выявления самых перспективных городов
- 26 **Города как лидеры устойчивого развития**
Интервью. Профессор Саския Сассен о том, почему города переживают подъемы и падения
- 28 **Винный консьерж L-Priority**
Партнерский материал. Амбициозный проект, объединяющий последние тренды винной культуры и закрытых клубов с премиальным сервисом



ЧАСТЬ 3

Дом

- 30 **Драйверы развития**
Исследование. Наш рейтинг PIRI 100 и ключевые тенденции рынка
- 36 **Зарубежная недвижимость: постпандемийная реальность**
Мнение. Влияние Covid-19 на девелоперов и покупателей недвижимости за рубежом
- 40 **Тихая гавань**
Мнение. Как Covid-19 меняет подход к градостроительству
- 42 **Покупатель элитной недвижимости: вчера, сегодня, завтра**
Мнение. Эволюция предпочтений клиентов
- 46 **Что нас ждет впереди?**
Исследование. Наши прогнозы по элитной недвижимости на 2021 год
- 48 **Новые места на карте недвижимости**
Факты. Лучшие локации жилой недвижимости во всем мире на ближайшее будущее





Об авторах

Редколлегия издания
The Wealth Report 2021

ЧАСТЬ 4

Инвестиции

- 56 **Восходящие тренды**
Факты. *Пять ключевых трендов, которые будут формировать глобальный рынок инвестиций*
- 58 **Выбор состоятельных**
Мнение. *Возможности клиентов Private Banking в сфере недвижимости*
- 60 **Как инвестировать в недвижимость через ЗПИФ?**
Мнение. *Особенности инвестиций через закрытые паевые фонды*
- 62 **Частная собственность**
Исследование. *Тенденции частных инвестиций в недвижимость*
- 66 **Дела семейные**
Факты. *Куда инвестируют семейные офисы после пандемии*
- 68 **Директорами не рождаются**
Интервью. *Отец и сын, Эндрю и Кевин Таны, владельцы Alliance Global*
- 70 **Отдых для души и тела**
Интервью. *Элис и Жером Турбье, владельцы сети бутик-отелей, рассказывают о своем видении индустрии гостеприимства*
- 74 **Данные по полочкам**
Анализ. *Как геопространственный анализ влияет на принятие инвестиционных решений*
- 76 **Старое и новое**
Факты. *Как пандемия изменила сегмент офисной недвижимости и медико-биотехнологический сектор*
- 80 **В поиске альтернатив**
Факты. *Наши международные эксперты делятся интересными возможностями в сфере инвестиций*

ЧАСТЬ 5

Увлечения

- 82 **Сумки и не только**
Исследование. *Индекс инвестиционной привлекательности предметов роскоши Knight Frank по итогам 2020 года*
- 84 **Бестселлеры**
Факты. *Самые запоминающиеся продажи на аукционах 2020 года*
- 86 **Жизнь в объективе**
Интервью. *Беседа с Дэвидом Ярроу, одним из самых популярных фотографов в мире*
- 92 **Счастье в фотографии**
Факты. *Взгляд на фотографию как на коллекционный класс активов*
- 93 **База данных**
The Wealth Report в цифрах

93 **База данных**
The Wealth Report в цифрах

98 О компании Knight Frank

100 Заключительное слово



ФЛОРА ХАРЛИ

Флора — заместитель редактора *The Wealth Report*, эксперт в сфере экономики, курирует разделы «Благополучие» и «Города»



КЕЙТ ЭВЕРЕТТ-АЛЛЕН

Наш гуру международных исследований в области недвижимости, Кейт составляет PIRI 100 — наш собственный уникальный рейтинг объектов элитной недвижимости по всему миру



ВИКТОРИЯ ОРМОНД

В партнерстве с нашей группой по исследованию рынков капитала Виктория занимается анализом лидеров рынка и является соавтором нашего исследования *Active Capital*



ЭНДРЮ ШИРЛИ

Это уже тринадцатый выпуск *The Wealth Report*, редактором которого является Эндрю. Он занимается большими интервью и наполняет раздел «Увлечения»

Главные

Лиам Бэйли, руководитель департамента международных исследований Knight Frank, о главных открытиях *The Wealth Report 2021*

ОТКРЫТИЯ



Почему в самый разгар охватившей мир пандемии и экономического кризиса нас должен интересовать образ жизни состоятельных людей? Все просто: чтобы понять конъюнктуру рынка и оценить показатели эффективности активов, нужно составить полную картину.

В этом выпуске *The Wealth Report* мы постарались проследить, как меняется финансовое состояние ультрахайнетов, где они проводят время, во что инвестируют и каковы их планы на будущее. Мы анализируем поведение и менталитет богатейших людей мира — от политиков до инвесторов. Любое упущение может привести к неправильному пониманию экономических тенденций. В новом выпуске мы заполним все пробелы в этих знаниях.



10 | Во время пандемии число ультрахайнетов в некоторых регионах выросло

Сниженные процентные ставки и новые программы бюджетного стимулирования привели к росту стоимости активов. В результате за год общее количество ультрахайнетов увеличилось на 2,4%, превысив 520 000 человек. Этот процесс наблюдался в Северной Америке и Европе, но Азия побила все рекорды, продемонстрировав 12-процентный рост. Положительная тенденция характерна не для всех регионов. В Латинской Америке, России и на Ближнем Востоке валютные колебания и пандемия подорвали экономику и привели к сокращению количества ультрахайнетов.

16 | Стремительный рост благосостояния в Азии

В течение пяти ближайших лет США останется центром финансового благосостояния, но в Азии будет наблюдаться самый быстрый рост числа ультрахайнетов — 39%, в то время как общее количество сверхбогатых людей увеличится на 27%. К 2025 году в Азии будет жить 24% ультрахайнетов — рост их числа за 10 лет составит 17%. Регион уже вышел на первое место по количеству миллиардеров (36% от общего числа). Большинство из них живут в континентальном Китае. Ожидается, что десятилетний рост числа состоятельных жителей к 2025 году составит 246%.

14 | Неравенство усилит риски для накопления богатства

Считается, что Covid-19 представляет больше всего опасности для накопления капитала. Однако почти половина респондентов, принявших участие в нашем опросе (управляющие активами и частные банкиры), ожидают, что финансовое неравенство возрастет. Возникнет необходимость принимать меры для снижения дисбаланса, например вводить «налог на богатство». В некоторых странах, например в Аргентине, Канаде и Южной Корее, это уже обсуждается. Не исключено, что эту идею поддержат и другие регионы.



36 ▶ Мир станет менее глобальным...

В секторе международного туризма спрос останется слабым (что неудивительно). 84% респондентов в этом году планируют путешествовать меньше. К тому же, согласно данным нашего опроса, тренд подогревает явное снижение спроса на международное образование. Однако в 11% случаев жители Азии планируют приобрести дома в связи с обучением, и это может привести к тому, что многие семьи переедут на постоянное место жительства в города с развитой образовательной инфраструктурой, преимущественно в Лондон.

18 ▶ ...но состоятельным людям всегда нужен выбор

Немногие планируют путешествия, но почти четверть всех ультрахайнетов на земле намерены получить второе гражданство — за год этот показатель вырос на 50%. Однако получение гражданства за инвестиции — довольно специфичный процесс, так как регулирующие органы зачастую стремятся обеспечить его прозрачность и использовать ее для того, чтобы пополнить государственный бюджет.

24 ▶ Да здравствует город!

По словам профессора урбанистики Саскии Сассен, история была свидетелем подъема и падения многих городов. Но каждое падение всегда сменяется подъемом. Пандемия не разрушила наши города, но показала возможности для перерождения: вы еще не раз услышите о концепции 15-минутных «зеленых» городов, создании комфортных мест для жизни и буме редуверопмента. Неудивительно, что третьим самым популярным активом, в который ультрахайнеы вкладываются в этом году, стали площадки под застройку. В 2021 году самые лучшие условия для развития благосостояния, инвестирования, бизнеса и инноваций предлагают Лондон и Нью-Йорк, а самые благополучные условия для жизни — Хельсинки и Мадрид.

32 ▶ Цены на жилую недвижимость растут из-за пандемии, а не вопреки ей

Мы проанализировали ключевые мировые рынки элитной недвижимости и выяснили, что средняя стоимость существенно выросла за последний год. Возглавил этот рейтинг Окленд, где рост составил 18% благодаря строгим мерам Новой Зеландии по борьбе с коронавирусом. Эта тенденция наблюдается даже на сильно пострадавших рынках. Росту цен способствуют низкие ставки ипотечного кредитования, стремление людей улучшить окружающее пространство, найти место для уединения и сменить обстановку.

40 ▶ В 2021 году спрос на жилье, вызванный пандемией, останется на высоком уровне

Опрос показал, что 26% ультрахайнетов планирует приобрести новый дом в 2021 году. Основной причиной стало желание расширить пространство: состоятельные люди все чаще смотрят в сторону домов с открытыми зонами за городом и в курортных локациях. Во время пандемии стремительно возрос спрос на жилье, расположенное в горных районах, вблизи

озер и на побережье — климат здесь способствует укреплению здоровья. Благодаря этой тенденции цены на ключевых рынках в этом году вырастут на 7%.

52 ▶ Объем частных инвестиций в недвижимость растет

Несмотря на сокращение общего объема капиталовложений в недвижимость в 2020 году, объем частных инвестиций на 9% превысил средний показатель за 10 лет. Отличный результат по сравнению с шестипроцентным снижением вложений со стороны корпоративных инвесторов. Этот тренд останется в 2021 году: кроме участков под строительство четверть ультрахайнетов готовы инвестировать в том числе в жилую недвижимость и сферу логистики.

62 ▶ Развитие инноваций в сфере недвижимости из-за пандемии

Amazon и Zoom подтвердили: технологии привлекают деньги. Наш опрос подтверждает, что ключевым сегментом инвестирования после пандемии станут новые технологии, особенно центры обработки данных, которые еще находятся на самой ранней стадии своего развития, и стремительно развивающаяся медико-биологическая промышленность. Пандемия способствует развитию высоких технологий, расширенной аналитики данных и медико-биологической сферы, а также создает новые возможности для переосмысления офисных пространств на ключевых рынках. Ожидается, что объем инвестиций в «зеленые» и энергоэффективные здания увеличится: 43% инвесторов стали больше, чем год назад, интересоваться проектами, связанными с защитой окружающей среды, социальной ответственностью и корпоративным управлением (ESG).

66 ▶ Инвестиции в предметы роскоши как способ повышения доходности

В заключение заметим, что, несмотря на логистические трудности, в прошлом году инвесторы вкладывали больше средств в сумки (+17%), коллекционные вина (+13%), классические автомобили (+6%) и другие предметы роскоши. Однако после приостановления аукционов возросло количество частных продаж, и цены на рынке искусства пошли на спад. В первой половине 2021 года ситуация на этих глобальных рынках останется тяжелой, только во втором полугодии долгосрочные инвестиционные стратегии начнут приносить доход.

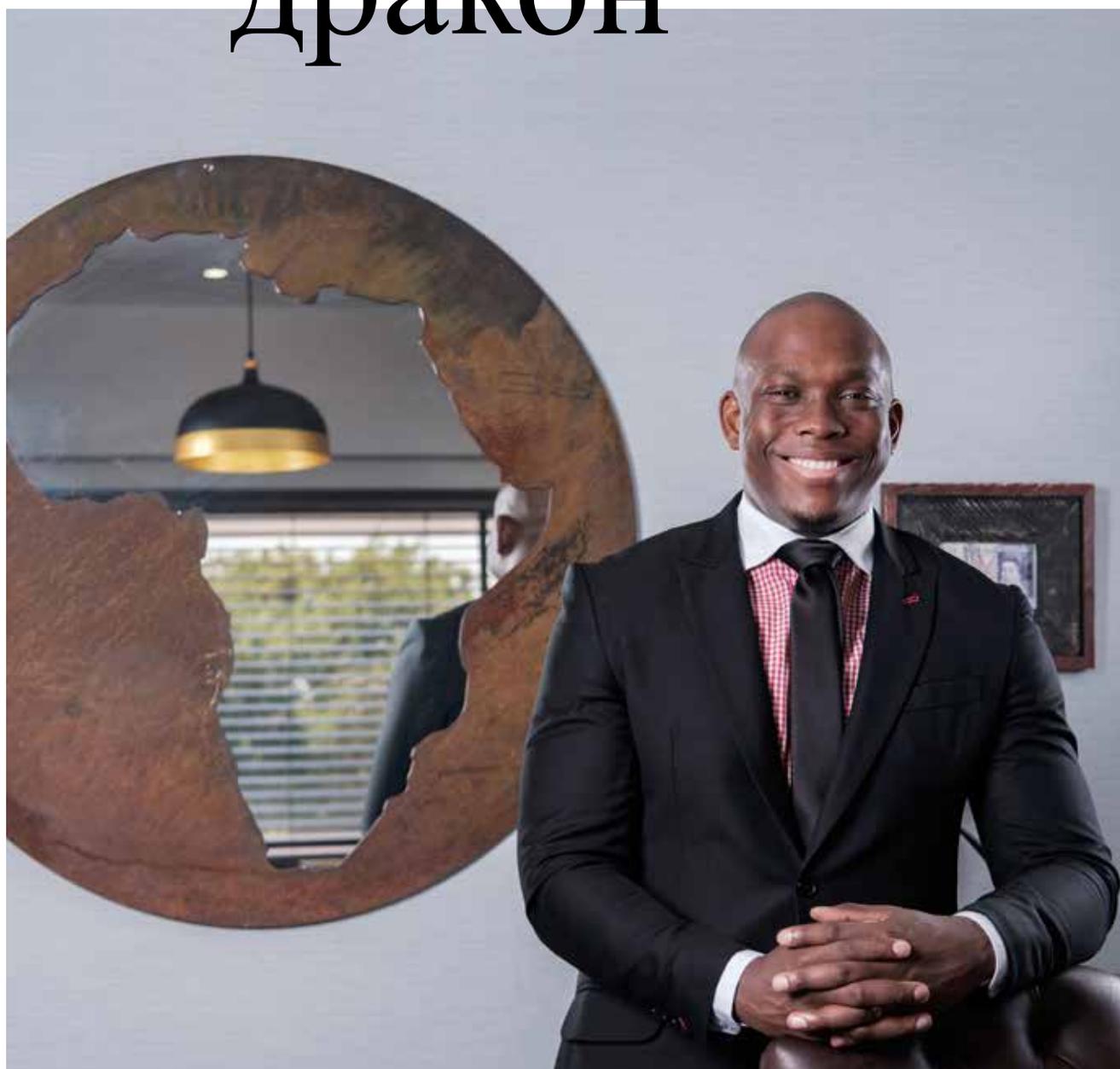


Новая цифровая платформа Knight Frank уже доступна онлайн! Не пропустите глобальные исследования, статьи и актуальную аналитику: www.knightfrank.com

В Африке много возможностей для инвестирования, однако полностью раскрыть свой потенциал ей пока не удалось. Мы поговорили об этом с человеком, который готов изменить ситуацию и укрепить предпринимательский дух на континенте. Это Вуси Тембеквайо, венчурный капиталист и филантроп из Южной Африки

Африканский дракон

ИНТЕРВЬЮ: ЭНДРЮ ШИРЛИ



Вуси Тембеквайо, или просто Вуси, как он сам себя называет, очень общительный человек. Это качество приносит ему приличный доход. Он путешествует по миру (вернее, путешествовал, когда это еще было возможно) и проводит мотивационные тренинги для компаний, исследовательских центров, общественных организаций и даже для ООН.

Когда Вуси было 17 лет, он стал победителем турнира США по ораторскому искусству, и по возвращении домой получил приглашение от самого Нельсона Манделы. Мандела описывал его как «олицетворение той Южной Африки, за которую мы боролись». Джон Говард, бывший премьер-министр Австралии, называет его «звездой ораторского искусства».

Хорошо, что я об этом не знал, когда сидел рядом с ним на презентации *The Wealth Report 2020* в Кампале — там главным событием должен был стать я, и его слава могла меня сильно взбудоражить. Вуси не планировал выступать и приехал на мероприятие, которое проводилось при поддержке подразделения Knight Frank в Уганде.



Предприниматели и начинающие инвесторы просто используют слово «единорог» в презентации, и модель оценки тут же перестает подчиняться простым законам логики

Но когда я завершил свою речь, снискав скромные аплодисменты, он захотел поделиться «парой своих мыслей». Аудитория ловила каждое его слово, а после выступления не было отбоя от желающих сделать с ним селфи. Оказалось, что Вуси Тембеквайо — настоящая знаменитость. Он был одним из участников реалити-шоу «Логово драконов» (*Dragons' Den*), съемки которого состоялись в ЮАР, а журнал GQ South Africa признал его лучшим бизнесменом 2019 года.

Откровенный разговор

В основном мы обсуждали, как восстанавливаются развивающиеся рынки и чем они привлекают инвесторов. Я начал свою карьеру в Африке и знаю, как вдохновляют такие материалы. Однако если углубиться в аналитические отчеты, можно убедиться, что Азии и Латинской Америке уделяется более пристальное внимание, чем Африке — чаще она упоминается как второстепенный регион.

Учитывая человеческие ресурсы и природное богатство континента, это весьма недальновидно. Неужели инвесторов отпугивает негативная информация об Африке в СМИ? И соответствует ли она действительности? Об этом я спросил Вуси, позвонив ему в Teams. И он ответил откровенно.

«Об этом не принято говорить, но я считаю, что средне-статистический житель Африки может добиться успеха вопреки действиям политиков и вопреки системе, а не благодаря им. Поэтому все, что вы читаете и слышите в СМИ, — правда. Это не выдумки. Все так и есть. Вам показывают реальную картину. Это невозможно придумать».

Конечно, иногда трудно найти баланс между хорошими и плохими новостями. На CNN выходит программа «Голоса Африки» (*African Voices*). Она достойно справляется с этой задачей. У BBC тоже есть отличная платформа. Но чаще всего — чаще, а не всегда — простому человеку удастся преуспеть только вопреки обстоятельствам, а не благодаря им».

Вуси считает, что ситуация не меняется из-за менталитета — и в первую очередь именно над этим надо работать. «Однажды африканцы обрели свободу. Я думаю, и всегда так думал, что сейчас это стало проблемой. Возможно, нам пора освободиться от такой свободы. Для этого придется полностью пересмотреть наши подходы к работе и сотрудничеству, а также переосмыслить роль Африки и ее жителей в мире».

По словам Вуси, проблема отчасти кроется в том, что экономические возможности в Африке сосредоточены в руках небольшой группы людей. «У нас практически ничего нет для развития и внедрения инноваций. Рынки капитала здесь не очень емкие, поэтому даже если у молодежи есть желание заняться собственным делом, найти средства для этого практически невозможно. Вот с чем мы должны бороться».

Сам Вуси создал венчурную компанию MyGrowthFund Venture Partners, которая занимается поиском молодых предпринимателей на континенте и помогает им открыть свое дело. Предприятие уже добилось заметных успехов. Однако Вуси с досадой отмечает, что начинающие бизнесмены зачастую имеют неверное представление о венчурном капитале, поэтому приходится формировать у них правильное мышление.

«Предприниматели и начинающие инвесторы просто используют слово "единорог" в презентации, и модель оценки тут же перестает подчиняться простым законам логики, — писал он в LinkedIn. — Венчурные капиталисты вкладывают средства в бизнес с высоким уровнем риска, нередко сочетающийся отсутствием четкой стратегии получения прибыли с агрессивной, но неумелой политикой на рынке в попытке привлечь новых клиентов и расширить сферу своего влияния».

Возникает "риск недобросовестности", поскольку венчурные капиталисты даже в Африке зарабатывают на капитале, который они размещают и которым управляют. Многие считают, что нельзя упускать очередного крупного единорога, ведь зачастую управляющий фондами практически не рискует собственными средствами. "Успешный подъем" интересует инвесторов больше, чем "год стабильной прибыли" — вот такая у нас сложилась культура, и нам нужно от нее отходить».

Планы на будущее

Во время разговора я не удержался и рассказал Вуси, что, пока искал информацию для нашего интервью, заметил в южно-африканском Twitter набирающий популярность хештег #VusiForPresident. Я поинтересовался, есть ли у него планы в этом направлении? ▶



Мы можем перевести деньги человеку, который находится на другом конце света, и он получит их за долю секунды. Это существенно влияет на мировую торговлю. И на формирование компаний

«Желание есть, — без промедления ответил Вуси. — Но не сейчас. Если люди окажут мне эту честь и доверие, я стану тем, кем они хотят меня видеть. Но на это, конечно, нужно время. В ближайшие лет пять этого точно не случится. Я не к этому стремлюсь. Я считаю, что самый важный дар, данный мне Богом, — это умение быть терпеливым. И сейчас время воспользоваться им: я готов подождать».

Вуси подчеркивает: если уж ему суждено стать политиком, он будет стремиться к тому, чтобы люди оценили отличие его личных качеств от тех, что традиционно приводили к власти многих государственных деятелей на континенте.

«Я вижу одну из самых серьезных проблем Африки в том, что во власть приходят популярные лидеры, которые принесли африканцам свободу. А это не всегда лучший выбор. Мир сильно изменился, он стал совсем иным и больше не разделен на две части.

Ваши новые технологии распространяются с огромной скоростью, при этом ваша глобальная система финансовых рынков рушится. Мы можем перевести деньги человеку, который находится на другом конце света, и он получит их за долю секунды. Это существенно влияет на мировую торговлю. И на формирование компаний.

В мире есть корпорации, превосходящие по размеру некоторые страны. Освободители Африки никогда не задумывались о том, что им придется иметь дело с такими сложными структурами. Каждый должен заниматься своим делом — я искренне так считаю и говорю это с величайшим уважением».

По словам Вуси, лучший способ доказать, что вы на своем месте, — постоянно работать над собой и прогрессировать. «Я уверен, что на выборах именно этот фактор должен стать решающим. Именно тогда людям следует спросить вас: "Чего вы достигли?"».

Я поинтересовался, как бы он сам ответил на этот вопрос. «У нас есть четкая программа — VUKA Foundation. Ее цель —

вырастить новое поколение лидеров. В течение ближайших десяти лет мы планируем обучать сто человек в год.

Наша венчурная компания занимается подготовкой новаторов. Они создадут для нашего континента возможности, которые позволят ему выйти на мировой рынок и получить признание в XXI веке. Такова моя программа. Этого я хочу достичь».

Оглядываясь назад, я жалею, что не рассказал Вуси о наших беседах с будущими президентами — одним из первых нам дал интервью Дональд Трамп, причем задолго до того, как занять этот пост. Однако в свете комментариев Вуси о получении им награды GQ, я не уверен, что он бы провел аналогию.

На вопрос о том, какие навыки он считает самыми важными, Вуси ответил: «Навык, который мне не хотелось бы потерять, — это эмпатия. Сейчас нам очень ее не хватает. Мы живем в мире, где можно повысить личный рейтинг, критикуя других, где никто не оценит ваше умение сопереживать».

Да, важно уметь не только красиво говорить, но и слушать.



Подробную информацию о Вуси вы можете найти в нашем отчете *Africa Horizons*

Б Л А Г О С Т О Я Н И Е

Краткий обзор

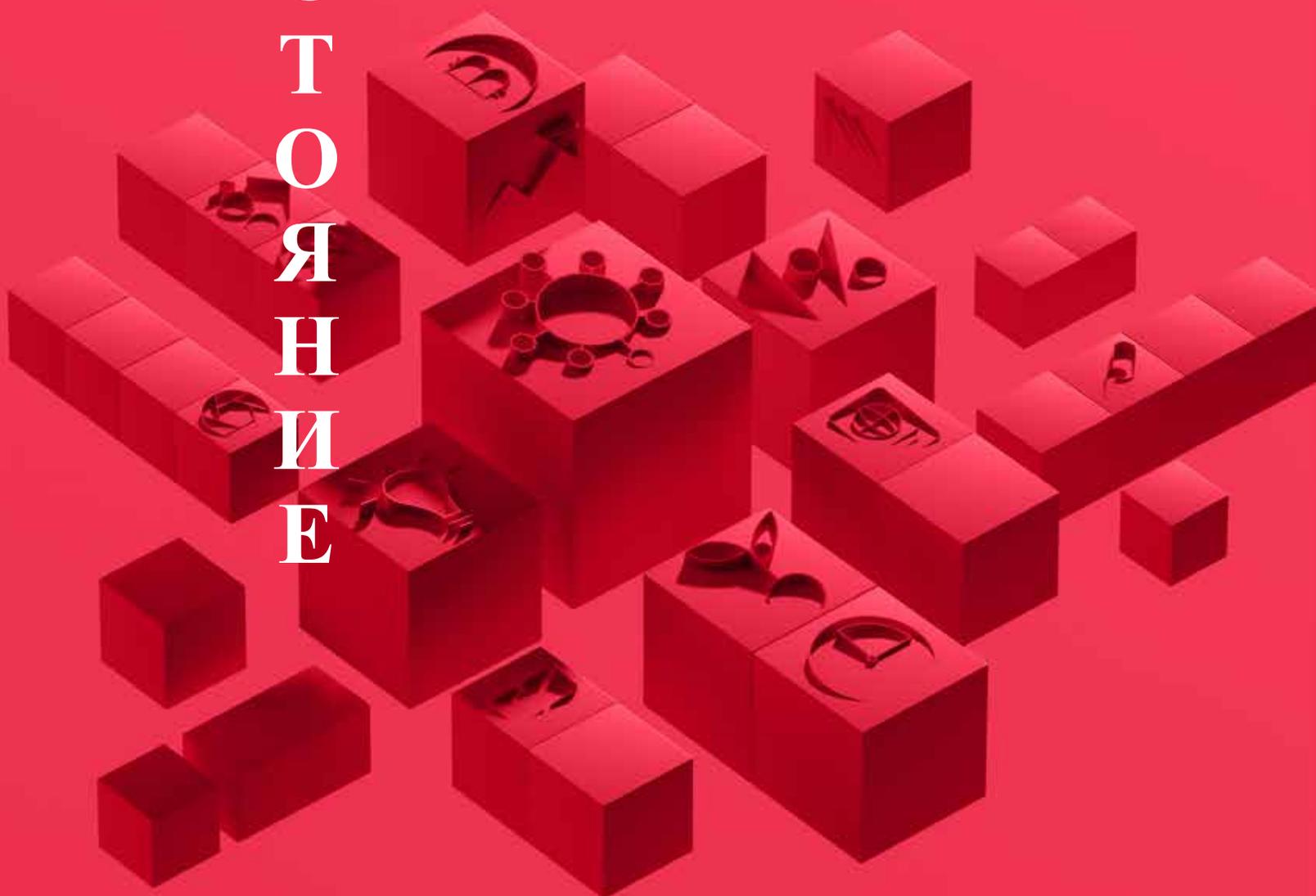
12
Стабильность благосостояния
Несмотря на пандемию, в 2020 году общее количество ультрахайнетов выросло на 2,4%

14
Поиск эталона
Чтобы попасть в число самых богатых людей США, вам нужно 4,4 миллиона долларов

15
Новые идеи
Почти 50% респондентов, принявших участие в опросе, видят новые возможности в технологическом прорыве

18
Развивающиеся рынки
За пять лет количество африканских семей с высокими доходами вырастет на 139%

Узнайте, почему количество состоятельных людей продолжает расти, несмотря на экономические потрясения, и что ждет ультрахайнетов в будущем



СТАБИЛЬНОСТЬ В ЭПОХУ

ТЕКСТ: ФЛОРА ХАРЛИ
МОДЕЛИРОВАНИЕ ДАННЫХ: ДЖЕЙМС КАЛЛИ

ГЛОБАЛЬНЫХ ПОТряСЕНИЙ

Несмотря на пандемию коронавируса, общий уровень благосостояния остался стабильным.

Мы анализируем результаты, полученные с помощью модели Knight Frank для оценки благосостояния, и сопоставляем их с данными нашего опроса, чтобы выявить наиболее успешные и пострадавшие в 2020 году регионы и понять причины этих взлетов и падений

+10%

рост австралийского доллара по отношению к доллару США в 2020 году

Пандемия коронавируса была прежде всего кризисом системы здравоохранения, затронувшим весь мир. Он повлек за собой беспрецедентный экономический кризис, который нанес беспощадный удар по государственным и корпоративным финансам. В этом обзоре мы анализируем последствия пандемии для личного благосостояния граждан по всему миру — ведь именно от него зависят размер и распределение инвестиций. В некоторых странах и регионах число ультрахайнетов сократилось, но в других, наоборот, возросло.

Используя модель Knight Frank для оценки благосостояния, мы определили, что общее количество ультрахайнетов в 2020 году увеличилось на 2,4%. Это всего лишь треть от показателя 2019 года, но с учетом последствий пандемии в первой половине года мы не могли ожидать даже этого.

Однако при этом результаты моделирования соответствуют ответам респондентов (ведущих частных банкиров и финансовых консультантов), которые приняли участие в нашем опросе в IV квартале 2020 года. Половина из них отметила, что благосостояние их клиентов за последний год увеличилось.

Респонденты, работающие с клиентами из Северной Америки, были самыми оптимистичными: 73% указали на рост благосостояния и 23% — на его стабильность. Сейчас в регионе насчитывается 190 085 ультрахайнетов, что почти на 4% больше, чем в конце 2019 года. Азия и Австралия, в которых были приняты наиболее эффективные меры по сдерживанию вируса, продемонстрировали самые высокие показатели роста — 12% и 10% соответственно.

Респонденты, отметившие рост благосостояния клиентов, называли три основные причины: диверсификация портфеля, инвестиции в акции и недвижимость.

Диверсификация портфеля и долгосрочные инвестиционные стратегии, разработанные с учетом последних тенденций, например, развития технологий, позволили компенсировать потери в одних областях за счет повышения прибыли в других. Независимо от того, были ли средства вложены в разные классы активов или в активы, находящиеся в разных юрисдикциях, такой подход при грамотном планировании помог многим пережить кризисный период.

Согласно опросу, примерно четверть инвестиционного портфеля ультрахайнетов составляют акции, поэтому неудивительно, что именно они стали основным фактором роста благосостояния в некоторых странах. После мартовского обвала большинства фондовых рынков почти на 30%, когда стали окончательно ясны истинные масштабы и возможные последствия пандемии, показатели пришли в норму и даже выросли, особенно в США, где индекс S&P поднялся почти на 70% (см. график на следующей странице).

Лишенные возможности путешествовать, ультрахайнеы посвятили свободное время тщательному планированию своих инвестиционных стратегий. Каждый, кто смог поймать рыночный тренд и выгодно купить и продать акции, значительно увеличил свой капитал.

Как показал опрос, недвижимость и земельные участки составляют самую крупную часть портфелей многих ультрахайнетов — 27% — и играют важную роль в формировании благосостояния. Некоторые респонденты считают, что стоимость владений их клиентов упала, но большинство отмечают их стабильность.

Положительное влияние вложений в недвижимость было особо отмечено респондентами из Австралии, 84% из которых указали, что благосостояние их клиентов не снизилось. Благодаря росту цен на недвижимость и укреплению австралийского доллара, который за год поднялся на 10% относительно доллара США, число ультрахайнетов в регионе увеличилось на 10%, что вывело

Австралию на 11-е место в мире по показателю роста.

Валютные колебания (наша модель оценивает показатели в долларах США) повысили ценность некоторых портфелей.

Но несмотря на этот рост, почти четверть респондентов отметили снижение благосостояния своих клиентов, что в большинстве случаев было связано с пандемией. В трех регионах количество ультрахайнетов сократилось: в Латинской Америке — на 14%, на Ближнем Востоке — на 10%, в России и СНГ — на 21%. И в этом тоже немалую роль сыграли валютные колебания: курс российского рубля по отношению к доллару США в 2020 году упал на 16%.

В странах, которые пострадали от пандемии сильнее других, наблюдалось самое большое снижение числа ультрахайнетов, особенно в Италии (-3%), Франции (-9%) и Испании (-14%). Индустрия путешествий была практически парализована, и положение таких стран, как Испания и ОАЭ, экономика которых в большей степени зависит от притока иностранных туристов, значительно ухудшилось.

Старт программ вакцинации в 2021 году — знаковое событие, которое отмечает начало нового экономического цикла в мире после пандемии. Результаты нашего моделирования говорят о том, что число ультрахайнетов в разных регионах снова будет расти (подробнее об этом читайте на стр. 18).

-16%

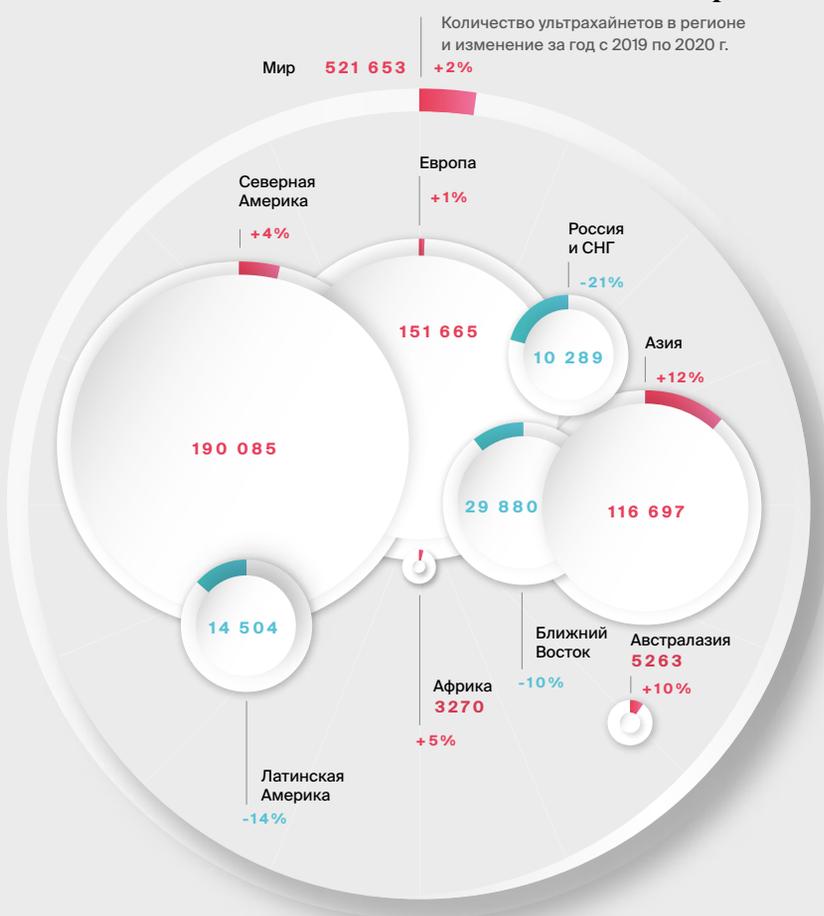
падение рубля по отношению к доллару США в 2020 году



Подробные данные об уровне благосостояния в 44 странах и регионах вы найдете в разделе «База данных» на стр. 93

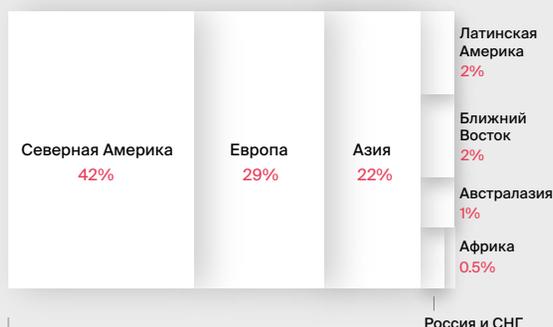
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ МИРОВОГО БОГАТСТВА

Сводные данные по регионам Уровни благосостояния



Доля миллионов и миллиардеров по регионам от общего количества во всем мире в 2020 г.

МИЛЛИОНЕРЫ



МИЛЛИАРДЕРЫ



10 лидеров роста

Страны максимальным приростом ультрахайнетов в 2020 г.



Примечание. Рейтинг составлен на основе абсолютного изменения количества ультрахайнетов

10 лидеров падения

Страны максимальным снижением числа ультрахайнетов в 2020 г.



Источник: модель Knight Frank для оценки благосостояния

Колебания финансового рынка и курсов валют

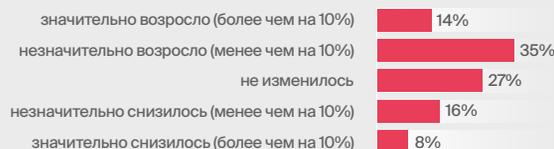
Изменения курса некоторых валют по сравнению с долларом США и динамика рынка ценных бумаг



Источник: Macrobond

Устойчивость благосостояния

Респонденты, ответившие, что благосостояние их клиентов...



Источник: опрос в рамках The Wealth Report

САММИТ

ТЕКСТ: ФЛОРА ХАРЛИ
МОДЕЛИРОВАНИЕ ДАННЫХ: ДЖЕЙМС КАЛЛИ

УЛЬТРАХАЙНЕТОВ

С помощью модели Knight Frank для оценки благосостояния можно проверить, достаточно ли у вас средств для того, чтобы вы могли присоединиться к 1% самых состоятельных людей определенной страны или региона



Один процент самых богатых людей планеты часто на слуху, не всегда в позитивном ключе, но мало кто точно может их определить. Уровень чистого благосостояния, который является порогом для входа в этот закрытый клуб, отличается в разных странах и регионах.

По нашему определению, ультрахайнеты — люди, чье состояние превышает 30 млн долларов США. Это высокий уровень даже для Монако, государства с самой высокой плотностью состоятельных людей. Клуб богатейших людей княжества — самый эксклюзивный в мире — открыт для тех, чье состояние превышает 7,9 млн долларов США.

На втором месте разместилась Швейцария, родина знаменитого частного банка. Доступ в общество сверхбогатых здесь открыт людям с состоянием не менее 5,1 млн долларов США. На третьем месте — США, где проживает больше всего ультрахайнетов. В этой стране присоединиться к 1% состоятельных людей можно, владея 4,4 млн долларов США.

На четвертом месте — Сингапур. Здесь самый высокий в Азии проходной балл — 2,9 млн долларов США. От него чуть отстает Гонконг — 2,8 млн. В Новой Зеландии вам потребуется 2,8 млн долларов США, а в соседней Австралии — на 80 000 меньше.

Аргентина установила самый высокий порог в Латинской Америке — 360 000 долларов США, а в Африке он составляет 180 000 долларов США для жителей ЮАР.

В странах с развивающейся экономикой, Индонезии и Кении, нужно всего 60 000 и 20 000 долларов США соответственно. Это меньше 1% от заветной суммы, которая открывает двери в высшее общество жителям Монако. Для богачей Индии установлен такой же уровень дохода для входа в «клуб 1%» — 60 000 долларов США. Однако здесь проживает в 10 раз больше ультрахайнетов, чем в Индонезии, и в 14 раз больше, чем на Филиппинах. Согласно прогнозам, в течение ближайших пяти лет в Индии этот порог входа увеличится почти вдвое.

От 7,9 млн долл. США

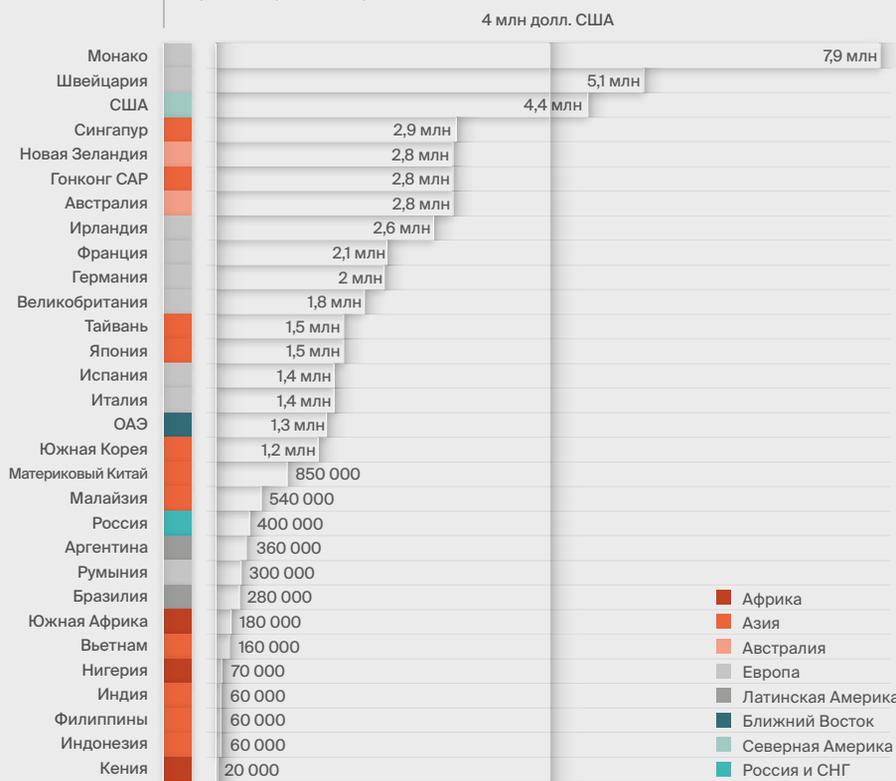
состояние самых богатых людей в Монако

От 2,9 млн долл. США

состояние самых богатых людей в Сингапуре — самый высокий порог в Азии

Птицы высокого полета

Уровень дохода, необходимый для включения в «клуб 1%» в разных странах и регионах (долл. США)



Источник: модель Knight Frank для оценки благосостояния

В континентальном Китае тоже ожидается повышение текущего порога на 70%. В 2020 году он составлял 850 000 долларов США. Это показатель роста уровня благосостояния, но он, как и везде, неравномерен. Неравное благосостояние стало еще более заметным внутри стран и во всем мире, особенно в результате пандемии Covid-19. Вероятно, в будущем на этом фоне могут возникнуть серьезные разногласия. Об этом мы подробно поговорим на следующей странице.



Хотите узнать, какой порог входа в «клуб 0,1%»?
Переходите на сайт www.knightfrank.com

Смена парадигмы

ТЕКСТ И АНАЛИЗ ДАННЫХ: ФЛОРА ХАРЛИ

Заглядываем в будущее в попытке оценить, что окажет самое серьезное влияние на повышение и сохранение благосостояния читателей The Wealth Report в 2021 году и позже

Во многих странах лингвисты и издатели словарей выбирают «слово года» — понятие, которое вызвало особенный общественный резонанс. Но потрясения 2020-го вызвали такую языковую бурю, что компания Oxford Languages, выпускающая словарь *Oxford English Dictionary*, сочла своим долгом подготовить целый доклад о феноменальной скорости, с которой менялся и развивался язык на протяжении года.

В этом — отражение перемен, которые коснулись каждого из нас. Чтобы оценить их влияние на нашу жизнь, мы поговорили с геополитическими аналитиками, финансовыми консультантами и управляющими активами. Сопоставив их мнения с результатами опроса *The Wealth Report*, мы определили значимые риски и возможности для тех, кто намерен повысить и сохранить свое благосостояние. Рассмотрим пять самых важных из них.

Время на переоценку и исследования

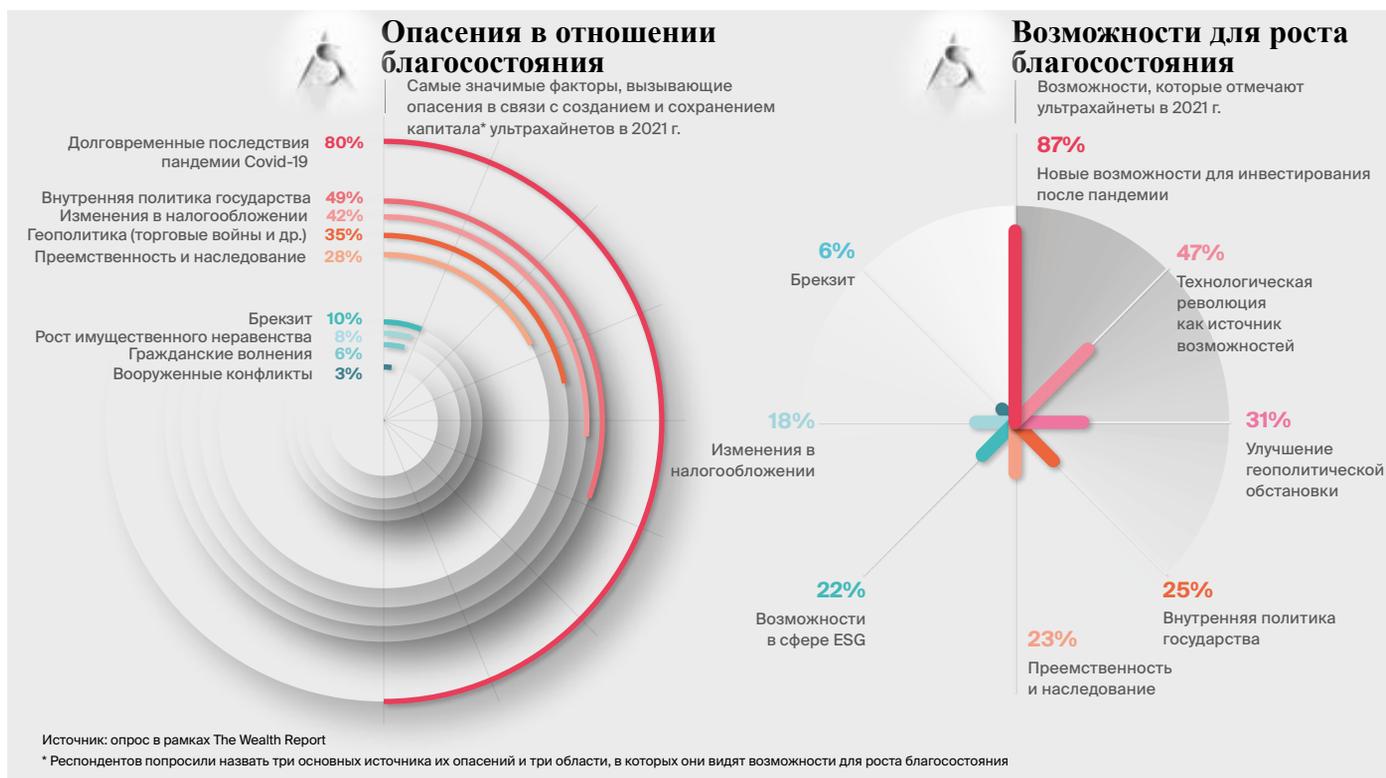
Средний риск | Большие возможности

Среди проблем, которые больше всего волнуют их клиентов, участники опроса в 80% случаев отмечали Covid-19, и в этом нет ничего удивительного. Интересно другое: около 90% респондентов считают, что пандемия создаст новые возможности для инвестирования.

У нас появилось время, чтобы переосмыслить жизнь в целом — в том числе и вопросы вложений и собственного бизнеса. В результате в мире стало появляться все больше новых компаний (см. диаграмму на стр. 17). «Мы на пороге нового экономического цикла. Сейчас невероятно широки возможности для создания и укрепления своего благосостояния», — говорит Дэвид Бэйлин, директор по инвестициям Citi Private Bank.

Расширят горизонты доступность и повсеместное внедрение новых технологий. Революционные изменения на их основе считает увлекательной перспективой почти половина респондентов. Бэйлин добавляет: «У нас будут появляться все новые инструменты для сбора и анализа финансовых данных. Мир инвестирования перевернется, число инвесторов побьет все рекорды. Небольшие игроки уже неплохо освоились на рынке, это может стимулировать рост благосостояния во всем мире».

Например, в январе дневные трейдеры разбили в прах многомиллионные амбиции торговавших без покрытия хедж-фондов: договорившись через сайт Reddit, частные инвесторы стимулировали рост акций GameStop и других компаний, на понижение которых те рассчитывали. ▶



Новый общественный порядок

Высокий риск Средние возможности

Пандемия резко обострила неравенство. Мир переживает К-образное восстановление — для разных отраслей промышленности и групп населения оно идет в разном темпе.

Исследователи из Гарварда выяснили, что в США с февраля по октябрь 2020 года уровень занятости работников с зарплатой в нижнем квартиле (до 27 000 долл. США в год) снизился почти на 20%, а количество тех, кто получает от 60 000 долл. США в год, выросло на 1%.

Хотя неравенство редко (всего в 8% случаев) считают фактором, напрямую влияющим на благосостояние, оно ведет к изменению политики на местах и особенностей налогообложения. А их значимость признают уже 49% и 42% респондентов соответственно.

«Можно ожидать, что правительства попытаются покрыть огромные расходы бюджета из-за пандемии за счет налогов на богатство. Эта стратегия обычно не вызывает неприязни у электората», — говорит Филиппо Носеда, юрист компании Mishcon de Reya, работающий с частными клиентами.

В декабре парламент Аргентины принял законопроект о разовом сборе налога в размере 2% с физических лиц, стоимость активов которых превышает 2,5 млн долл. США. Премьер-министр Канады Джастин Трюдо объявил о намерении вложить миллиарды долларов в социальную сферу: заботу о детях, обеспечение граждан

жильем и здравоохранение. Часть этих средств будет собрана за счет «налога на роскошь». В Великобритании тоже предложили разовый сбор с богатых для компенсации расходов в связи с пандемией.

Возможности здесь в том, чтобы признать и сгладить неравенство. По словам Винсента Маньёна из группы компаний Lombard Odier, в ходе недавнего исследования выяснилось, что «80% азиатских ультрахайнетов считают технологии одной из причин усиления неравенства и предсказывают сохранение этого тренда. С другой стороны, с помощью технологий можно и сократить разрыв — например, сделать доступнее образование. Для этого нужно инвестировать в общедоступную инфраструктуру. Технологии и частный капитал вместе могут многое изменить, и мы уверены, что в этом важнейшую роль сыграют ультрахайнеты».

Отношения между поколениями

Средний риск Большие возможности

Не стало сюрпризом и то, что во время пандемии многие респонденты или их клиенты задумались о вопросах преемственности и наследования (60% опрошенных) — кто-то с тревогой, кто-то с оптимизмом. Первое немного чаще: 28% респондентов назвали их среди трех самых пугающих тем года, в то время как 23% видят здесь новые возможности.

«Впервые тенденции сливаются — несколько поколений одной семьи работают

вместе, а ультрахайнетам и их родным становятся ближе глобальные ценности, — отмечает Пьер-Ив Ломбар из группы компаний Lombard Odier. — Молодые люди все чаще уезжают учиться в Англию или США, а получив диплом, возвращаются в Азию, чтобы продолжить семейный бизнес. Они привносят свежие перспективы, что зачастую приводит к различным столкновениям, и настаивают, чтобы старшие переосмыслили абсолютно все».

Арне Элиас Корнелиуссен, основатель и директор центра глобального геополитического анализа NRCI, согласен, что «непросто найти баланс между уважением к тому, что создали старшие — бизнесу, семейному благосостоянию, и необходимостью приспособливаться к новым условиям и развиваться».

Сохранить и приумножить богатство поможет взгляд в будущее. Поэтому часто причиной столкновений становятся вопросы экологии и социальной ответственности. Именно в них, по словам Ломбары, «молодежь настаивает, чтобы старшее поколение делало больше». Подробнее об этом мы рассказываем на стр. 66.

Восстановление экологии

Высокий риск Большие возможности

В прошлых выпусках *The Wealth Report* мы писали о росте влияния экологии и изменения климата на решения в сфере инвестирования, благотворительной деятельности и повседневной жизни.



Раньше в кризисные времена вопросы защиты окружающей среды отходили на второй план, но в этот раз они в самом центре внимания

Геополитический маятник

Средний риск | Большие возможности

Глобальная геополитика всегда будет играть важнейшую роль для создания капитала. В нашем прошлогоднем опросе политическая напряженность и торговые войны заняли второе место среди самых актуальных проблем. В этом году они опустились на четвертую строчку.

От правительства Байдена ожидают смягчения международной политики. В конце 2020 года Великобритания и Евросоюз договорились об условиях «брекзита», а 15 стран АТР подписали крупнейшее в истории экономическое соглашение и создали Всестороннее региональное экономическое партнерство (ВРЭП). Все это, а также очередной торговый договор между ЕС и Китаем в начале 2020 года, открывает возможности для роста — и одновременно создает почву для противоречий.

Несмотря на предпринимаемые меры по развитию сотрудничества, напряженность сохраняется. Между Австралией и Китаем продолжается противостояние, а администрация Байдена едва ли радикально сменит жесткую позицию в отношении Поднебесной. Кроме того, усиливается государственный контроль за вложениями: так, Дональд Трамп запретил гражданам США инвестировать в китайские компании, связанные, по мнению его администрации, с вооруженными силами.

Ангела Меркель после долгих лет на посту канцлера Германии уходит с политической арены, и европейскую политику наверняка ждут серьезные перемены. Кое-где намечается политический раскол. Посткризисное восстановление, если оно останется К-образным, только усугубит ситуацию. Интернет тоже подливает масла в огонь, как мы видим в документальном фильме Netflix «Социальная дилемма». А после того, как сам президент США, теперь уже бывший, поставил демократический процесс под сомнение, мы снова можем столкнуться с усилением популизма.

О технологиях, приватности, устойчивом развитии и «зеленой» повестке написано немало, в том числе и в прошлых выпусках *The Wealth Report*. Новизна ситуации в том, что между этими сферами возникла тесная связь, и они стали перекликаться с государственной политикой. Чтобы снизить риски и расширить возможности, нужно понимать, где вероятнее всего усиление давления.

Во время пандемии эта тенденция набрала обороты. Более 40% ультрахайнетов инвестировали в проекты по защите окружающей среды, социальной ответственности и корпоративному управлению (ESG) чаще, чем год назад, а 22% видят в них большие возможности (это наиболее характерно для инвесторов из Великобритании, Австралии и Северной Америки).

Раньше в кризис экология отходила на второй план, но сейчас она в самом центре внимания. Пример показал Евросоюз, выпустив «зеленые облигации». Новая администрация Джо Байдена планирует больше заниматься устойчивым развитием. «Расходы на сдерживание климатических изменений, новые технологии в энергетике, меры для борьбы с глобальным потеплением — все это будет развиваться так же стремительно, как когда-то интернет», — считает Дэвид Бэйлин.

Возможностей в этой сфере очень много, но и рисков не меньше. Более 61% респондентов считают, что у их клиентов недостаточно информации для оценки ESG-инвестиций. Это пытаются исправить Целевая группа по раскрытию финансовой информации, связанной с климатом, а также другие организации, однако здесь есть над чем работать. На стр. 74 мы расскажем об использовании геопрозрачного анализа для оценки возможностей и рисков, но это лишь верхушка айсберга.

Предпринимательский дух

Количество новых компаний, зарегистрированных в первые три квартала года

■ 2018 ■ 2019 ■ 2020



Источники: UK Companies House, US Census Bureau, INSEE, Australian Securities & Investments Commission
Примечания. Данные по Великобритании и Австралии относятся к новым зарегистрированным компаниям, по США — к заявкам на регистрацию бизнеса с высоким потенциалом, по Франции — к созданию предприятий.



Еще пять факторов...

Кризис конфиденциальности

Стремление властей к прозрачности вступит в конфликт с правом граждан на неприкосновенность частной жизни, по крайней мере в ЕС, где защита персональных данных — фундаментальное право. Филиппо Носеда ожидает в 2021 году кризиса в связи с геополитическими интересами и защитой прав личности. Агентство GZERO Media, эксперт в вопросах мировой политики, отмечает значимость конфиденциальности: «...технологии искусственного интеллекта и 5G на основе больших данных будут развиваться, но правительства, переживающие о том, кто и как получает доступ к данным их граждан, подорвут основы открытого мирового интернета». Если напряженность возрастет, как действия этих правительств повлияют на передачу банковских и налоговых данных между юрисдикциями?

Пузыри на фондовом рынке

После серьезного обвала в первые дни пандемии фондовые рынки поднялись на новые высоты, а значит, риск образования пузыря сохраняется.

Голос Африки

Демографические факторы и развитие инфраструктуры на континенте станут источниками новых возможностей.

Устойчивый курс Азии

Новое торговое соглашение (см. диаграмму слева), расширение поля для инвестиций и расцвет среднего класса повысят благосостояние населения в регионе.

Практический опыт

Мало быть простым наблюдателем. Для ультрахайнетов важен новый опыт, и это будет выражаться не только в выборе места жительства, но и направлениях и особенностях инвестиций. На стр. 58 мы поговорим о том, как это влияет на индустрию туризма и путешествий.



Если вы хотите узнать, куда ультрахайнеы планируют инвестировать в 2021 году, ознакомьтесь с результатами опроса на сайте www.knightfrank.com

РАДУЖНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ БЛАГОСОСТОЯНИЯ

С помощью модели Knight Frank для оценки благосостояния мы узнали, как изменится количество ультрахайнетов в разных регионах

ТЕКСТ: ФЛОРА ХАРЛИ
МОДЕЛИРОВАНИЕ ДАННЫХ: ДЖЕЙМС КАЛЛИ



По нашим оценкам, в ближайшие пять лет суммарное количество ультрахайнетов (людей, стоимость активов которых превышает 30 миллионов долларов США) увеличится на 27%, а число хайнетов (миллионеров) — на 41%.

В 2020 году наблюдалась другая ситуация: общий прирост хайнетов был меньше, а ультрахайнетов — немного больше. Это соответствует нашему прогнозу, опубликованному в *The Wealth Report 2020*, и еще раз подтверждает устойчивость благосостояния.

Наш опрос тоже показывает оптимистичные настроения: 93% респондентов ожидают, что в 2021 году благосостояние их клиентов останется на прежнем уровне или увеличится. Пятая часть предвидит существенный рост — более 10%. Самые оптимистичные прогнозы делают респонденты из Северной Америки, Австралии и Азии: 86%, 82% и 81% соответственно ждут либо небольшого увеличения, либо существенного роста капитала.

В Азии ожидается самый высокий рост числа ультрахайнетов в ближайшие пять лет — 39%. При этом в Индонезии их количество увеличится на 67%, а в Индии — на 63%. Таким образом, доля Азии в мировом распределении ультрахайнетов вырастет с 22% до 24%. Европа удержит позиции второго по величине мирового центра финансового благосостояния: богатство региона возрастет на 23%, а число ультрахайнетов достигнет 185 860 человек. Самый большой рост ожидается в Польше (61%) и Швеции (59%).

Африка станет вторым регионом с самым высоким ростом числа ультрахайнетов в ближайшие пять лет 33%. Лидерами будут Замбия и Южная Африка. Согласно данным Oxford Economics, количество семей с доходом более 100 000 долларов США в год за этот же период вырастет на 139%.

Нам бы хотелось обратить особое внимание на этот показатель: он говорит о том, что в Африке и Азии существует большой потенциал для увеличения числа состоятельных людей. Предпринимательский дух и новые технологические возможности будут способствовать быстрому росту категории людей с более скромным уровнем благосостояния, что позволит сгладить неравенство, возникшее в 2020 году.

В момент сдачи *The Wealth Report* в печать взять под контроль ситуацию с пандемией удалось далеко не везде, но прогнозы на этот год полны оптимизма: мы ждем начала очередного экономического цикла и новых перспектив в мире без Covid-19.

НОВЫЕ ДОСТИЖЕНИЯ: Индонезия выводит Азию на первое место в мире по показателям роста

Рост числа людей с высокими доходами

Прогноз роста в течение пяти лет (2020–2025 гг.) по группам



Источник: модель Knight Frank для оценки благосостояния, Oxford Economics

Центры благосостояния

Прогноз количества ультрахайнетов на региональном уровне в 2025 г. и страны с самым высоким прогнозируемым ростом в течение пяти лет*



Источник: модель Knight Frank для оценки благосостояния

* Из тех, по которым составлялись модели

Большие ожидания

Респонденты ожидают, что благосостояние их клиентов в 2021 г.:

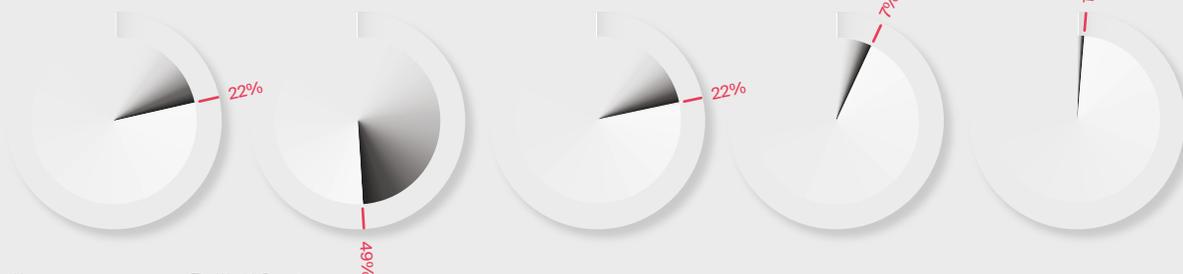
Значительно возрастет (более чем на 10%)

Незначительно возрастет (менее чем на 10%)

Не изменится

Незначительно снизится (менее чем на 10%)

Значительно снизится (более чем на 10%)



Источник: опрос в рамках The Wealth Report

663 483

ультрахайнета будет в мире в 2025 году

27%

рост числа ультрахайнетов с 2020 по 2025 год



Ознакомьтесь с моделью оценки благосостояния Knight Frank можно на сайте www.knightfrank.com

Год, когда иностранные паспорта потеряли свою силу

ТЕКСТ И АНАЛИЗ ДАННЫХ: ФЛОРА ХАРЛИ

Невозможность путешествовать показала нам истинную силу второго гражданства. Это произошло в разгар пандемии, которая нарушила наши планы на 2020 год, и мы столкнулись с совершенно новыми и неожиданными ограничениями свободы. Давайте посмотрим, что будет дальше

СВОЮ СИЛУ

В начале 2020 года для граждан США были открыты границы 171 страны — в них можно было попасть без визы или получить визу по прибытии. Через год из-за пандемии и введения ограничительных мер этот список сократился до 103 стран. В начале года паспорт ОАЭ возглавлял мировой рейтинг по общему баллу мобильности, а сейчас он занимает четырнадцатое место.

Второе гражданство или статус резидента другого государства дали бы гражданам этих стран больше свободы передвижения. Именно поэтому многие ультрахайнеты неожиданно для себя начали изыскивать возможности стать резидентом или получить гражданство другой страны. Как сообщает компания Bloomberg, большую их часть составляют американцы.

Наш опрос показал, что почти четверть всех ультрахайнетов в мире планирует получить второе гражданство. Кэти Гуд, юрист компании Fragomen по миграционному праву, подтверждает эту информацию: «В конце 2020 года мы получали очень много запросов, связанных с иммиграцией, но сейчас их количество вернулось к доковидным

показателям». В ноябре международная консалтинговая компания deVere Group сообщила, что количество запросов на получение второго гражданства или приобретение жилой недвижимости за рубежом увеличилось более чем на 50% по сравнению с предыдущим годом.

Однако выбор страны второго гражданства сужается. Телекомпания Аль-Джазира провела собственное расследование и выявила случаи коррупции среди высокопоставленных чиновников в рамках Инвестиционной программы Кипра. Программа была приостановлена, а дальнейшим расследованием занялась Еврокомиссия.

На Мальте продолжает действовать популярная программа инвестиционного гражданства, которую недавно перезапустили на более строгих условиях. Со временем в этих программах могут появиться положения об обязательном трудоустройстве или физическом присутствии в принимающей стране.

Для стран с высочайшим уровнем государственного долга, возникшим в связи с пандемией, такие программы очень выгодны. И действительно, как пишет Кейт Эверетт-Аллен на стр. 48, многие государства активно привлекают состоятельных цифровых кочевников. Ежегодный размер инвестиций в страны Карибского бассейна — Антигуа и Барбуду, Доминику, Гренаду, Сент-Люсию, Сент-Китс и Невис — достигает 25 млрд долларов США.

Благодаря ограничительным мерам у многих появилась возможность работать удаленно по более гибкому графику, и, скорее всего, эта тенденция будет набирать все большую популярность даже после того, как пандемия пойдет на спад. В мире, где мобильность, а точнее ее отсутствие, стала центром внимания, вряд ли кто-то откажется от новых возможностей.

Почему программы инвестиционного гражданства так популярны?

«Эти программы повышают нашу мобильность сейчас и в будущем и открывают новые возможности для бизнеса, — говорит Кристин Сурак, профессор Лондонской школы экономики, проводившая исследование этой тенденции. — В большинстве случаев иммигрантам нужны лишь экономические преимущества, которые дает второе гражданство, а не проживание в принимающей стране. В условиях пандемии люди начинают тщательнее выбирать место жительства на ближайшее время, уделяя особое внимание эффективности системы здравоохранения».

Австралия в центре внимания

С 2012 года правительство Австралии одобрило 2 349 заявок на получение визы, поданных в рамках программы для крупных инвесторов. За счет привлечения иностранного капитала удалось пополнить бюджет на 12 млрд австралийских долларов. Эндрю Мартин, руководитель отдела управления активами компании Moelis Australia, считает, что это не предел. «Австралия становится все более привлекательным направлением для инвестиционных мигрантов, отчасти это связано с тем, как мы справляемся с пандемией с точки зрения экономики и здравоохранения. Основной поток заявок поступает от жителей материкового Китая: между 2012 и 2015 гг. они составляли 90% от всего объема заявок, и совсем недавно их количество сократилось до 84%. Однако программа начинает привлекать и жителей других стран. Например, количество заявок от жителей Гонконга увеличилось с 3% до 5%. Также появился интерес к программе среди граждан Южной Африки, Северной и Южной Америки и некоторых регионов Западной Европы».

Смена позиций

Рейтинг паспортов некоторых стран в 2020 году



	ЯНВ 20	МАЙ 20	ДЕК 20
ОАЭ	1	13	14
Германия	2	2	1
Япония	3	19	6
США	3	18	19
Мальта	4	3	7
Великобритания	5	1	4
Новая Зеландия	5	18	3
Сингапур	5	20	13
Австралия	6	19	7
Гонконг SAR	13	25	25
Барбадос	17	26	23
Материковый Китай	63	39	52

Источник: Global Passport Power, Passport Index
Примечание. Место в рейтинге рассчитывается по количеству стран, въезд в которые возможен без визы или при условии получения визы, в том числе по прибытии.

24%

всех ультрахайнетов в мире планируют получить второе гражданство

Г О Р О Д А

Краткий обзор

22

Фотофиниш

Лондон и Нью-Йорк разделили первое место в глобальном рейтинге City Wealth Index

24

Лучшие места

Наш новый Trifecta Index определяет лидеров в области инноваций и здравоохранения

26

Еще не все потеряно

Города рано списывать со счетов, говорит профессор урбанистики Саския Сассен

28

Знакомство с винным консьержем

Ваш личный сервис исполнения желаний

Рассказываем, почему города будут процветать вопреки пандемии и продолжают притягивать ультрахайнетов, бизнесменов и предпринимателей



ПОВЕСТЬ О ДВУХ ГОРОДАХ

ТЕКСТ И АНАЛИЗ ДАННЫХ: ФЛОРА ХАРЛИ

В этом году City Wealth Index как нельзя лучше отражает непредсказуемость и неустойчивость современного мира — впервые первое место делят два города. Мы проанализировали все — от количества ультрахайнетов до элитных магазинов. Посмотрим, какие города состоятельные люди выбирают для инвестиций, жизни и отдыха

В 2020 году во время первого этапа пандемии коронавируса наблюдался временный отток населения из городов. Он был действительно временным, и об этом мы расскажем на стр. 30.

Ультрахайнеты продолжают проводить основную часть времени в городах, вошедших в наш City Wealth Index. При его составлении мы оцениваем три основных показателя: уровень благосостояния, инвестиционные возможности и образ жизни.

Лондон и Нью-Йорк остаются на вершине рейтинга, и впервые мы не можем выбрать одного лидера. Четвертое и пятое место заняли азиатские города — Токио и Гонконг соответственно. Восемь из 20 лидирующих позиций заняли европейские города, которые предлагают широкие инвестиционные возможности и благоприятные условия для жизни, семь — города Северной Америки и пять — азиатские города.

По показателю благосостояния, который учитывает количество проживающих в городах ультрахайнетов и хайнетов, США остаются

бесспорным лидером. В Нью-Йорке проживает 7 743 ультрахайнета, стоимость чистых активов которых превышает 30 млн долларов США. Однако по числу хайнетов лидирует Лондон, который привлек 874 354 миллионера. Эти города делят первое место в рейтинге.

Нью-Йорк остается важнейшим центром инвестирования: здесь не только сосредоточено множество штаб-квартир ведущих мировых компаний, но и существуют широкие возможности для внутренних инвестиций. Однако с сентября 2019 г. по сентябрь 2020 г. больше всего иностранного капитала из самых разных стран привлек лондонский рынок недвижимости. В десятку лучших городов входят Париж, Амстердам, Мюнхен и Мадрид. Амстердам разделит второе место по показателю разнообразия инвесторов и занял седьмую строчку по объему иностранных капиталовложений.

Что касается благоприятных условий для жизни — здесь все еще лидирует Лондон, но его уже уверенно догоняет Париж. В этом году

мы оценивали не только лучшие университеты, мишленовские рестораны, пятизвездочные отели и развитость сети воздушного транспорта, но и некоторые элитные розничные магазины отдельных брендов на основании данных, предоставленных маркетинговым агентством ClaraVista. По этому показателю Париж занял второе место, уступив Гонконгу. Сидней, получивший самую высокую оценку среди городов Австралии, занял третье место по количеству лучших университетов, но по числу направлений перелетов опустился ниже.



С полными результатами и методологией исследования можно ознакомиться на нашем сайте www.knightfrank.com



4 млрд долл. США

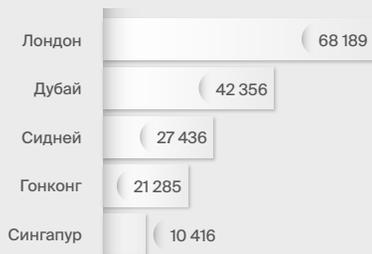
частных иностранных инвестиций
в недвижимость Лондона за год с сентября
2019 г. по сентябрь 2020 г.

7 743

ультрахайнета, проживающих в Нью-Йорке

Элитная недвижимость

Количество домов, которые
считаются «элитными»,
в каждом городе*



Источник: департамент консалтинга и аналитики Knight Frank

* Стоимость элитной недвижимости: Лондон – от 2 млн фунтов; Дубай – от 3,6 млн дирхамов; Гонконг – от 5 млн долл. США; Сидней – от 3 млн австр. долл.; Сингапур – частные дома от 5 млн синг. долл., квартиры – площадью от 2 500 кв. футов

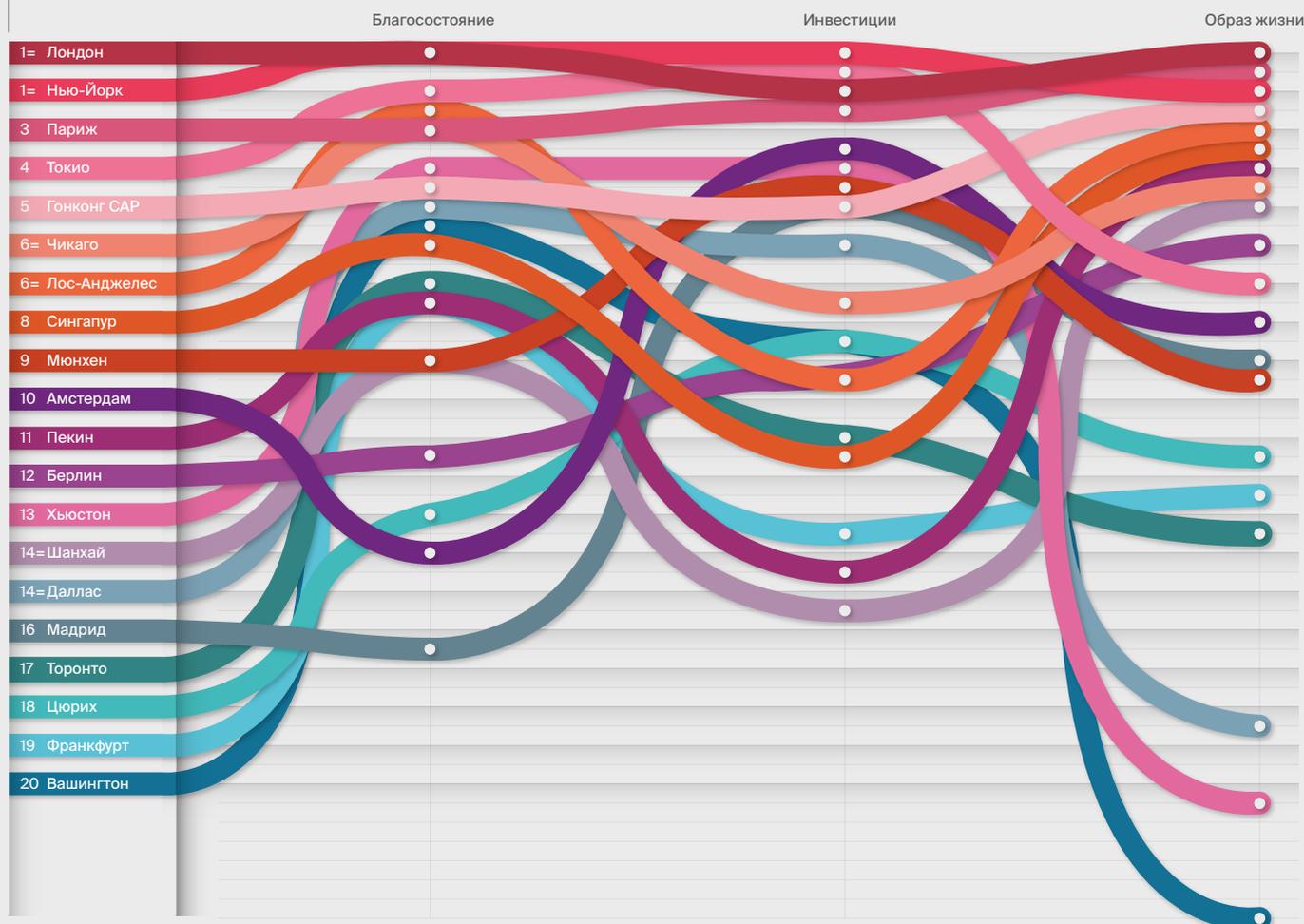
Простые числа



Определение элитной недвижимости отличается в разных регионах, но, как правило, на ее долю приходится 5% высокобюджетного предложения. Диаграмма слева составлена на основе точных данных и отражает количество объектов элитной недвижимости в пяти городах. Лондон занимает первое место, а Дубай, где проживает 536 ультрахайнетов, расположился на второй строчке из пяти. Сингапур с его ограниченным предложением элитной недвижимости на рынке занимает нижнюю позицию. Об этом Кейт Эверетт-Аллен расскажет подробнее на стр. 40.

Города-лидеры

Рейтинг City Wealth Index компании Knight Frank, 2021 г.



Источники: департамент консалтинга и аналитики Knight Frank, RCA, Fortune Global 500, Michelin, Five Star Alliance, Times Higher Education, FlightsFrom.com, ClaraVista

ЗДОРОВЬЕ, БОГАТСТВО И ИННОВАЦИИ



Состоятельные жители, не привыкшие экономить, стремятся в города, которые активно осваивают инновации и предлагают благоприятные условия для жизни. Мы сопоставили эти два фактора с имеющимися у нас данными о состоянии ультрахайнетов в попытке определить, какие города станут лидерами, для создания нашего нового рейтинга City Trifecta

ТЕКСТ И АНАЛИЗ ДАННЫХ: ФЛОРА ХАРЛИ

Инновации способствуют экономическому развитию и процветанию. Ничего нового в этом нет. А вот забота о здоровье и благополучии стала важным фактором относительно недавно, а во время пандемии вышла на первый план.

Проанализировав, как самые богатые города, согласно нашему рейтингу City Wealth Index, развиваются в этих двух направлениях, мы надеемся определить, какие из них получат или удержат пальму первенства по привлекательности в будущем: так появился наш новый рейтинг City Trifecta.

С учетом уровня инноваций и условий для жизни первое место займет Мюнхен, хотя в City Wealth Index ему досталась всего лишь девятая строчка. Токио с четвертого места поднимается на второе. Эдинбург кардинально меняет свое положение, переместившись на 28 позиций. Мельбурн, Стокгольм и Бостон поднимаются более чем на 20 строк каждый. Эти города получили значительное преимущество за счет инновационности, а Бостон также вошел в топ-10 самых благоприятных для здоровья.

В отчете *Active Capital* мы анализируем динамику капитала на мировом рынке недвижимости. Оттуда мы взяли информацию о самых инновационных городах мира, которые будут привлекать специалистов и инвесторов, открывая новые возможности. Мы оценивали уровень инновационности по четырем критериям: качество факторов, влияющих на инновации; инфраструктура для них, например, количество научно-исследовательских организаций в городе; финансирование; стремление к внедрению инноваций.

На основе набранных баллов мы распределили города по уровням. На следующей странице можно посмотреть, какие города попали на четыре верхних уровня. Лондон — абсолютный лидер рейтинга и единственный город первого уровня. За ним следуют Нью-Йорк и Токио (второй уровень).

Сеул и Цюрих попали на третью и четвертую «ступеньки» соответственно, что улучшило их позиции по сравнению с рейтингом City Wealth Index на десять строк.

Новые претенденты

В прошлогоднем выпуске *The Wealth Report* мы представили новый рейтинг городов с самыми комфортными условиями для жизни — City Wellbeing Index. В этом году мы усовершенствовали подход к его составлению и разделили его на части по четырем показателям, на которые люди обращают особое внимание при выборе места для жизни и инвестирования, — это здравоохранение, безопасность, качество воздуха и устойчивое развитие.

На вершине рейтинга, поднявшись с третьего места, располагается Хельсинки, за ним следуют Мадрид и Ванкувер. Европа по-прежнему занимает большую часть рейтинга: в топ-10 вошли четыре европейских города и по три — из Австралии и Северной Америки. Лучший город Азии, Тайбэй, занял всего лишь 13 место, хотя по уровню здравоохранения обошел все остальные.

Данные об устойчивом развитии мы взяли из отчета *Active Capital*, в котором проанализировано количество экологических зданий. По этому показателю в лидеры вышли Лондон, Нью-Йорк и Лос-Анджелес — правда, по другим, особенно по качеству воздуха, они проигрывают остальным участникам.

Пока национальные правительства, погрязшие в рутине, пытаются угодить электорату с его диаметрально противоположными требованиями, местные органы власти и влиятельные люди, привыкшие мыслить прогрессивно, берут ситуацию в свои руки и меняют мир к лучшему. В результате у нас появляется все больше кандидатов, готовых подняться на вершину нового рейтинга.

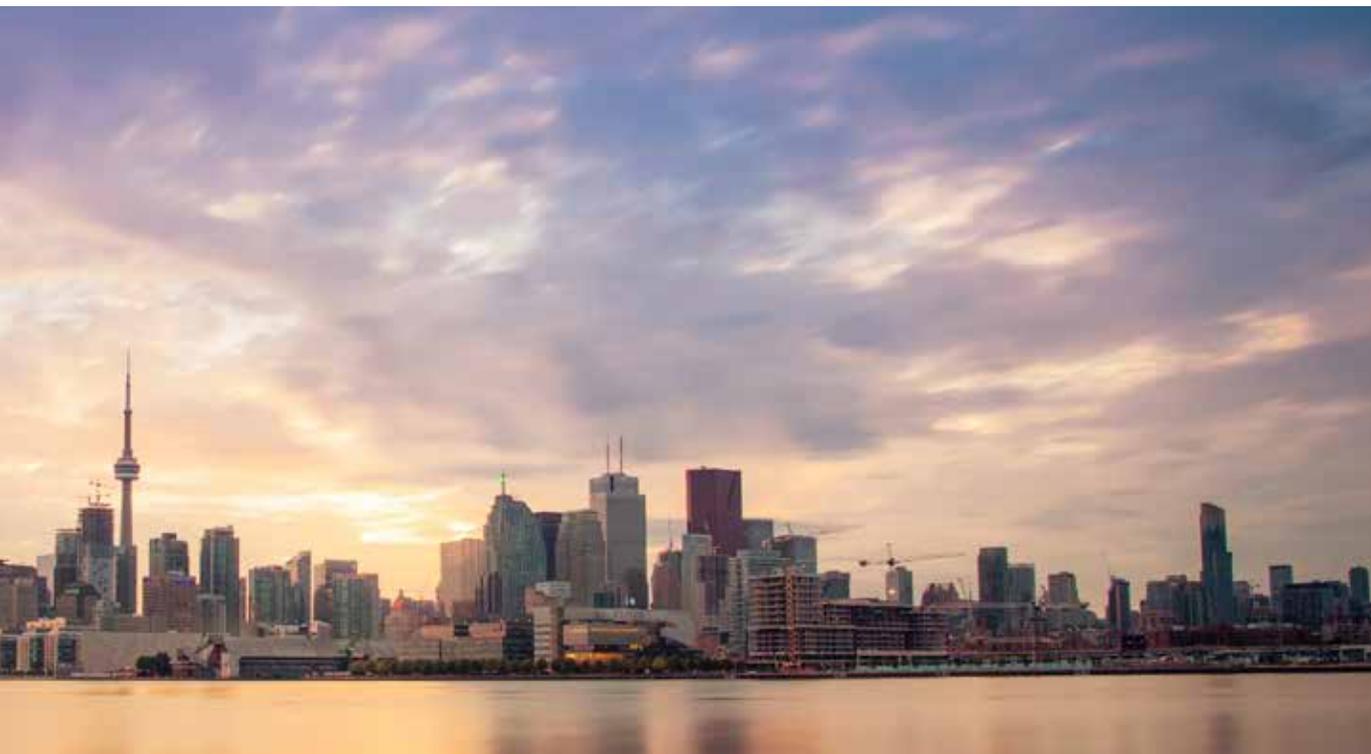


Абсолютные лидеры

20 лидеров рейтинга City Trifecta

1	Мюнхен
2	Токио
3=	Париж
3=	Нью-Йорк
5	Бостон
6	Торонто
7	Лондон
8	Цюрих
9	САР Гонконг
10	Берлин
11	Сингапур
12=	Сидней
12=	Мадрид
14	Сан-Франциско
15=	Амстердам
15=	Стокгольм
15=	Вашингтон
18	Сиэтл
19=	Сеул
19=	Лос-Анджелес

Источники: рейтинг City Wealth Index агентства Knight Frank; отчет *Active Capital* компании Knight Frank, Numbeo, IQAir

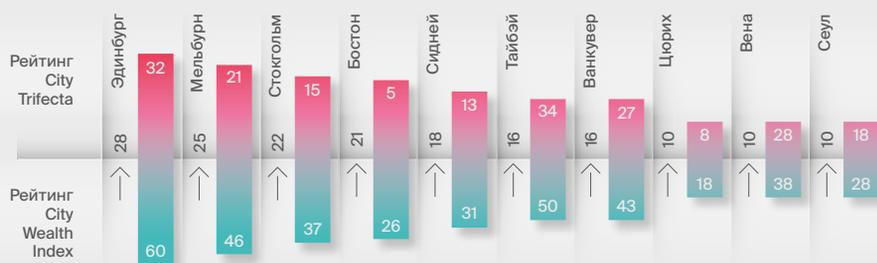


ОТЛИЧНАЯ ПЕРСПЕКТИВА

Торонто занимает четвертое место в рейтинге городов с самыми комфортными условиями для жизни

Вырвались вперед

Города, рейтинг которых больше всего вырос в сравнении с City Wealth Index



Источники: рейтинг City Wealth Index и отчет Active Capital Knight Frank, Numbeo, IQAir

В добром здравии

Рейтинг City Wellbeing Index агентства Knight Frank



Источники: департамент консалтинга и аналитики Knight Frank, Numbeo, IQAir

Творческое мышление

Города, занимающие первые четыре уровня в нашем рейтинге инновационности

1	Лондон	
2	Нью-Йорк	Токио
3	Бостон	Париж
	Сан-Франциско	Сеул
4	Пекин	Берлин
	САР Гонконг	Лос-Анджелес
	Мельбурн	Москва
	Мюнхен	Стокгольм
	Торонто	Цюрих

Источник: отчет Active Capital, Knight Frank



Хотите узнать больше об экологических и инновационных городах? Читайте наш отчет на сайте knightfrank.com/active-capital

Города как лидеры устойчивого

ТЕКСТ И ИНТЕРВЬЮ: ФЛОРА ХАРЛИ

Многие задаются вопросом: не станет ли пандемия Covid-19 началом конца эпохи городов? *The Wealth Report* рассказывает, почему это маловероятно

РАЗВИТИЯ

Безлюдные улицы, запертые двери и заколоченные окна. В апреле 2020 года, в разгар пандемии коронавируса, многие густонаселенные города мира выглядели покинутыми. Многие жители оказались взаперти дома, не выходя даже на работу, кто смог — уехал подальше, на природу. Некоторые заговорили о начале конца городов.

В числе таких пессимистов был и писатель, владелец стендап-клуба и бывший управляющий хедж-фонда Джеймс Альтушер, опубликовавший очерк «Нью-Йорк умер — и вот почему». И все же, хотя пандемия, несомненно, сильно повлияла на жителей крупных мегаполисов, я не могу с ним согласиться. В поисках доказательств я поговорила с Саскией Сассен — преподавателем социологии на кафедре им. Роберта Линда в Колумбийском университете и автором книги «Глобальный город».

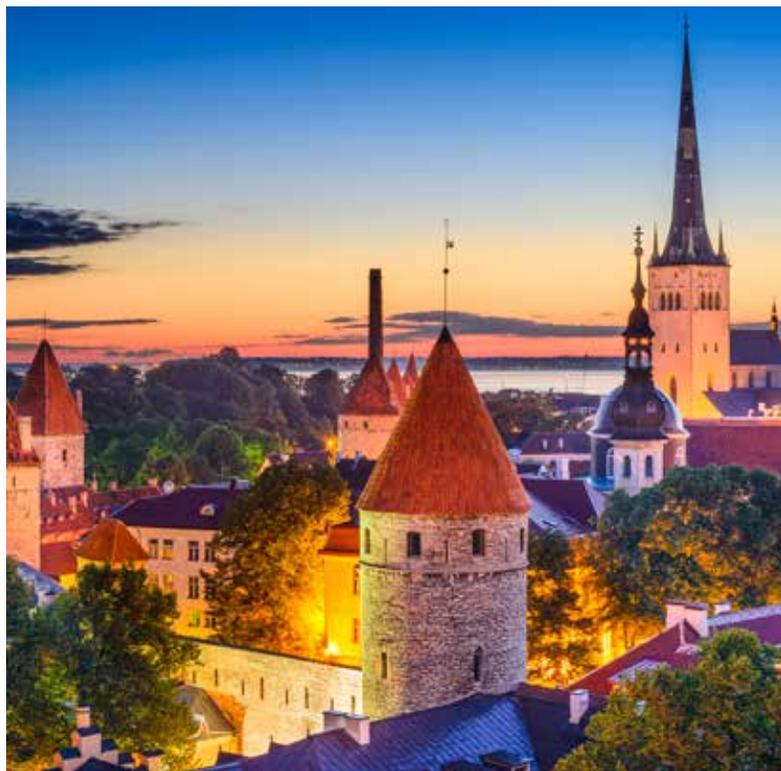
«Мы часто забываем, что многие города появились гораздо раньше, чем страны, — отмечает Сассен. — Их долгая история с предельной ясностью показывает, что города постоянно проходят через изменения: периоды упадка сменяются расцветом, потерянные в одну эпоху позиции снова укрепляются, когда наступает другая».

В пример она приводит то, что в 1960-х и 1970-х годах города в США были намного беднее, чем сейчас. «Король американских городов, Нью-Йорк, практически обанкротился. Тогда много говорили о том, что городам пришел конец... Но прогнозы не оправдались, и впоследствии мы наблюдали расцвет глобальных городов».

Расцвет — очень верное слово. К 2020 году, по оценкам ООН, в городах проживало 56% населения Земли — более половины. Города производят более 80% мирового ВВП. К 2030 году появятся десять новых мегаполисов с населением более 10 млн человек (сейчас в мире их около 35).

Сассен рассказывает, что «все больше квалифицированных молодых финансистов и юристов нуждаются к городам». Почему? «Потому что, как я писала в "Глобальном городе",

В ПЕРВЫХ РЯДАХ
Таллин
(Эстония) —
один из самых
«зеленых»
городов



глобализация порождает спрос на совершенно новые навыки и знания в области ведения бизнеса по всему миру», — объясняет она.

Затем рост временно остановился — в связи с пандемией Covid-19. По всей видимости, огромное количество людей успешно используют современные технологии для удаленной работы, прекрасно справляясь с ней и в менее густонаселенных локациях. Что же поможет городам возродиться и адаптироваться к новой реальности?

«Это актуальный вопрос, — говорит Саския Сассен. — Я считаю, что трансформацию определяют два главных фактора». Первым она

называет неравенство вследствие географического положения.

«С точки зрения распределения ресурсов положение разных городов может очень сильно отличаться. Например, города в Европе и Китае получают гораздо большую поддержку от правительств, чем в США. Логика США поразительно... как бы это назвать... неэффективна.

Привилегии получают богатые городские районы, а более бедные часто остаются обделенными. Давайте вспомним нашумевший случай серьезного загрязнения системы водоснабжения. В Интернете популярно фото

> 80%

мирового ВВП производится в городах

двух братьев, один из которых живет в Нью-Йорке, а другой в Нью-Джерси, и второй намного ниже первого. Почему? Потому что вода в Нью-Джерси сильно загрязнена химикатами.

Второй фактор, занимающий многие умы — изменение климата. «Это, без сомнения, большая проблема для городов, — говорит Сассен. — Весь этот асфальт и бетон!». По оценкам экспертов, транспортные системы и здания больших городов являются источниками 70% выбросов углекислого газа во всем мире.

Однако она продолжает: «Все больше городов — и крупных, и не очень — усердно внедряют инновации (см. "Ритм города"). Это сложная задача, но она открывает огромные возможности. Например, если говорить о замене старой инфраструктуры, которая обычно плохо влияет на климат, загрязняет воздух и требует все больших затрат по мере устаревания и износа».

В целом 2020 год может стать поворотным для городов — и открыть им большие возможности. «В конечном итоге самые значимые возможности для городов должны быть связаны с человеческим капиталом: с новыми специальностями, знаниями и образованием, которые помогут градостроителям реализовать инновационные проекты», — говорит Сассен.

После разговора с профессором Сассен я как никогда твердо уверена, что настал решающий момент для городов и для экологических инициатив. Города становятся центрами инноваций и нашими проводниками в более устойчивое будущее. По словам Генерального секретаря ООН Антониу Гутерриша, именно в городах «будет выиграна или проиграна битва за климат».



Города постоянно проходят через изменения: периоды упадка сменяются расцветом, потерянные в ту или иную эпоху позиции снова укрепляются

Ритм города



«15-минутный город» — концепция, к которой обращаются власти и урбанисты в поисках способа безопасно и экологично восстановить жизнь городов в условиях пандемии коронавируса. Эта идея не нова. По сути это еще один пример тенденции, которую усилили пандемия и нацеленность на благополучие, ставшие главной темой выпуска *The Wealth Report* за 2020 год.

«Такая простая и легко реализуемая, гениальная идея! Поэтому она быстро набрала популярность во всем мире», — так отреагировала Саския Сассен, преподаватель социологии на кафедре им. Роберта Линда в Колумбийском университете (см. основную статью), когда я спросила, что она об этом думает.

Теория Карлоса Морено, профессора парижской Сорбонны, базируется на четырех главных принципах: близость, разнообразие, плотность и повсеместность городских объектов. Идея заключается в том, что все необходимое жителям города (работа, магазины, места для отдыха) должно находиться не дальше, чем в 15 минутах пешком или на велосипеде от дома. Ритм города должен подстраиваться под людей, а не под автомобили, и каждый район должен служить нескольким целям.

Это принесет пользу как экологии, так и обществу. Чем меньше будет автомобилей, тем меньше будет выбросов, тем лучше качество воздуха и, как следствие, тем здоровее будет население.

От Парижа до Хьюстона, от Чэнду до Мельбурна — города по всему миру начинают внедрять некоторые из принципов «15-минутного города». Среди них привлекает внимание Барселона, где появились так называемые «суперкварталы», в которых запрещен проезд автомобилей. Для этого пять лет назад в городе изменили схему движения транспорта.



Подробнее о концепции 15-минутного города рассказывает представитель строительной компании Lendlease на стр. 40, а на нашем сайте вы найдете примеры городов, реализующих ее

Перейти на зеленую сторону не так просто



Уже 452 города, 22 региона, 1101 компания, 45 крупнейших инвесторов и 549 университетов по всему миру присоединились к инициативе ООН «Гонка за нулем» (Race to Zero). По этим числам видно, что у городов есть все шансы стать лидерами в области устойчивого развития. Некоторые уже начали реализовывать планы по борьбе с изменением климата, чтобы достичь нулевых выбросов не позднее 2050 года. Ниже мы приведем примеры трех таких городов.

Ланкастер, Калифорния

Ланкастер, город с населением около 158 000 человек на севере округа Лос-Анджелес, поставил перед собой цель стать столицей чистой энергетики. Для этого его власти организовали государственно-частное партнерство с SolarCity, подразделением Tesla Inc. Городская целевая программа упрощает процесс перехода на солнечную энергию для местных жителей и компаний — цены на установку солнечных батарей снижены, а процесс одобрения ускорен. Кроме того, любые частные дома, построенные после 2014 года, обязательно должны быть оборудованы солнечными коллекторами мощностью не менее 1 кВт.

Таллин, Эстония

В столице Эстонии установили солнечные батареи на 100 муниципальных зданиях, а для экономии энергии внедряют умные технологии для дистанционного управления городским освещением. Власти Таллина также взаимодействуют с ассоциациями жилищного строительства, чтобы повысить энергоэффективность зданий по крайней мере до класса C. Две электростанции Таллина получают 90% энергии из возобновляемых источников и поставляют ее в 130 000 квартир.

Шэньчжэнь, материковый Китай

Компания McKinsey & Company в 2016 году назвала Шэньчжэнь самым экологичным городом Китая. Там принимают серьезные меры, чтобы сократить выбросы парниковых газов. В 2017 году Шэньчжэнь стал первым крупным городом, где все муниципальные автобусы работают на электрических двигателях, а к 2019 году примеру последовали и 99% такси. Теперь город предлагает 13 миллионам жителей субсидии на покупку электромобилей в размере до 20 000 юаней. Среди других преимуществ для владельцев экологических авто — бесплатный первый час парковки.

МАТЕРИАЛ ПАРТНЕРОВ

ВИННЫЙ КОНСЬЕРЖ L-PRIORITY: ВАШ ЛИЧНЫЙ СЕРВИС ИСПОЛНЕНИЯ ЖЕЛАНИЙ

Амбициозный проект Luding group, который объединяет последние тренды винной культуры и закрытых клубов с премиальным сервисом



Если вы привыкли летать первым классом и часто бываете в модных ресторанах White Rabbit, Maison Dellos и Lucky Group, то наверняка хорошо знакомы с винами и крепкими напитками из портфолио Luding group, которые представлены во всех топовых винных картах Москвы и бизнес-лаунжах. Компания, созданная в 1993 году, сегодня является крупнейшим импортером напитков в России и может похвастаться портфолио из 5000+ позиций от ведущих производителей из 30 стран мира.

Luding group ставит перед собой весьма масштабную цель — изменить структуру потребления алкоголя в стране в сторону «средиземноморского» типа, когда хорошего и очень хорошего вина, люди пьют больше, чем крепких напитков или пива. Так, в формировании коллекции L-Wine принимали участие известные международный эксперты, в том числе обладатель титула «Лучший сомелье мира» Оливье Пуссье и итальянский винный критик Лука Марони. С 2019 года компания развивает сеть школ сомелье по всей России под брендом WineState, а сейчас запускает уникальный для России винный консьерж-сервис L-Priority.

«Мы много лет работаем с частными клиентами и хорошо понимаем потребности этой аудитории», — рассказывает руководитель проекта Евгения Фомина. — «С каждым годом все

сильнее увеличивается запрос на качественный индивидуальный сервис, но пока мало кто может его удовлетворить. L-Priority — это уникальный сервис винных советников, в котором менеджер одновременно выступает как эксперт в своей области и личный помощник, досконально знающий коллекцию клиента и его личные предпочтения. Вы получаете полный спектр услуг, связанных с вином: от формирования, аудита и пополнения личной коллекции до организации эногастрономических вечеров и винных туров, закрытых ужинов с топовыми мировыми виноделами и сомелье, поиском и приобретением редких бутылок из лимитированных коллекций.

Новый проект Luding group отражает общемировую тенденцию на создание закрытых клубов, участники которого получают привилегии, недоступные другим клиентам компании, и безграничные возможности для нетворкинга. Уже сейчас члены L-Priority получают индивидуальный сервис и ряд привилегий в закрытом формате, а до конца года набор премиум-услуг значительно расширится и винный консьерж начнет функционировать на 100%.

Участники программы L-Priority встречаются на винных ужинах, общаются, вместе дегустируют вино и делятся винными открытиями, пользуются эксклюзивными привилегиями от наших партнеров

и формируют новые личные и деловые связи», — поясняет Евгения Фомина.

Консьерж-служба — это всегда сервис исполнения желаний. Мы верим, что будущее премиального сегмента именно в индивидуальном подходе. Пользуясь услугами винного консьержа L-Priority, каждый клиент сможет почувствовать собственную ценность. Это и является главным приоритетом в нашей работе. Для нас важно держать свою аудиторию близко, постоянно с ней общаясь, добавляя комплиментарные услуги, и тем самым увеличивать лояльность к бренду. На наших мероприятиях члены клуба смогут не просто дегустировать интересные вина, но и прикоснуться к опыту, знаниям, ощущениям других сильных людей, и делать это в доверительной атмосфере.

Для владельцев карт L-Priority действуют специальные условия на все услуги компании Luding group, в том числе и обучение в Школе сомелье WineState. Кроме того, они могут бесплатно участвовать в индивидуальных дегустациях.



Клиенты Knight Frank и Газпром Private Banking могут получить доступ к услугам персонального винного советника на 3 месяца. Чтобы посетить тематическую дегустацию и получить доступ к услугам сервиса, оставьте заявку на сайте l-priority.ru или свяжитесь с персональным винным советником по телефону + 7 495 477 46 46.

Д О М

30

Драйверы развития

Окленд возглавил ежегодный рейтинг рынков престижного жилья

40

Больше пространства

Как Covid-19 влияет на проектирование зданий: от комплексного планирования до дизайна интерьеров

46

Подъем на Востоке

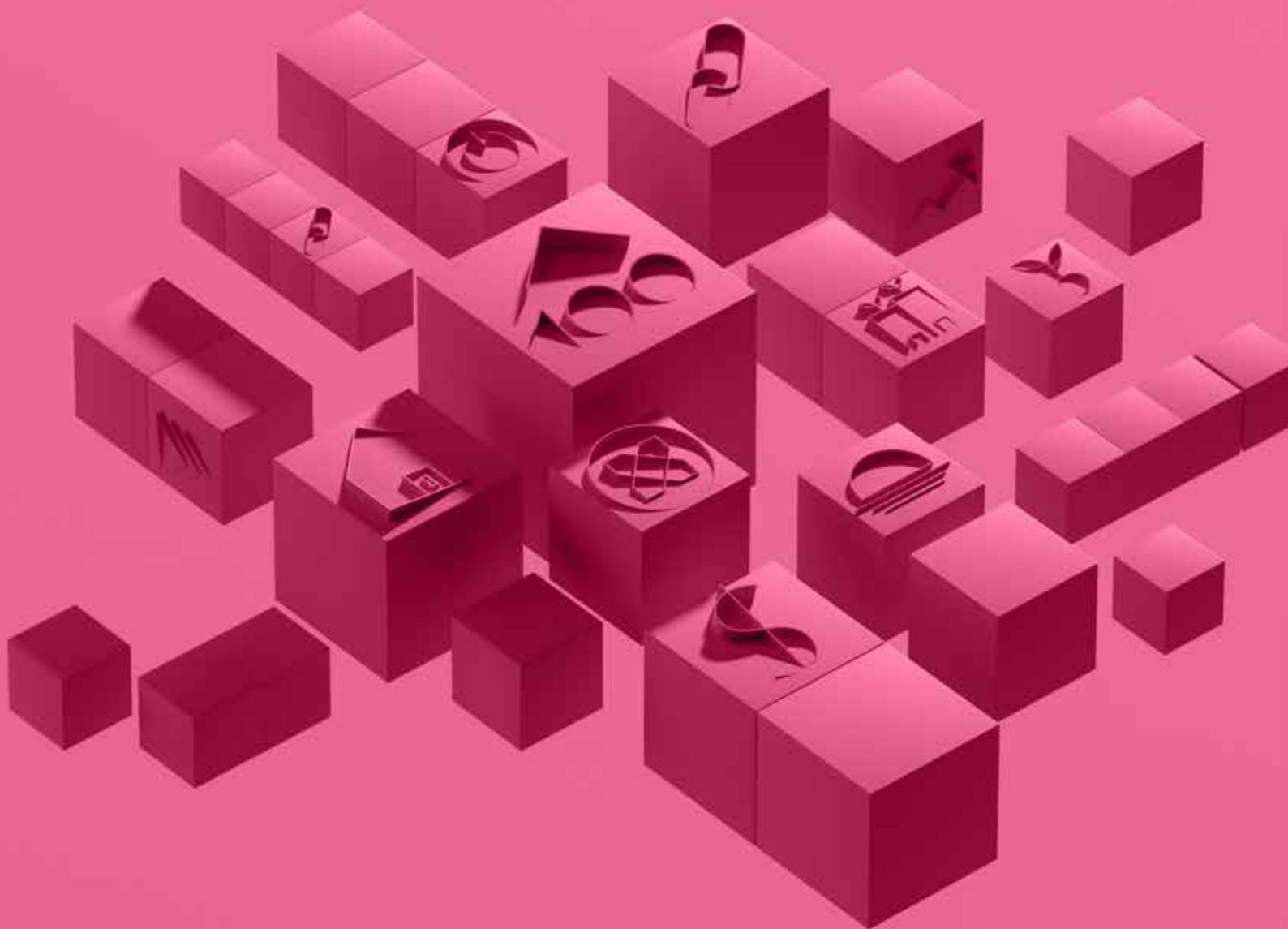
В Азии в 2021 году вырастут цены на элитное жилье

48

Рекомендации покупателям

Выбираем самые привлекательные места

Получите свежие аналитические данные
и узнайте о перспективах глобального рынка
элитного жилья



ДРАЙВЕРЫ РАЗВИТИЯ

Предлагаем вам ознакомиться с PIRI 100 — нашим уникальным глобальным индексом изменения цен на элитную недвижимость в 2020 году — и ключевыми тенденциями, определившими направления развития мировых рынков элитного жилья

ТЕКСТ И АНАЛИЗ ДАННЫХ: КЕЙТ ЭВЕРЕТТ-АЛLEN



ЛОКАЛЬНАЯ СВОДКА

В стремлении к благополучию и повышению благосостояния жители Сиднея все больше интересуются приобретением жилья в прибрежной части города. Это привело к существенному росту цен в 2020 году.

Мишель Чеселски, Knight Frank Australia

В 2020 году цены на элитное жилье, вопреки прогнозам, продемонстрировали хорошую динамику. Рост, зарегистрированный нашим индексом PIRI 100, который ежегодно отслеживает стоимость элитной недвижимости на 100 ведущих мировых рынках жилья, составил 1,9%, что на 0,1 процентного пункта превысило рост 2019 года.

Но давайте посмотрим на полную картину. В 2020 году падение цен зафиксировано почти на трети рынков (29%). В 2019 году снижение наблюдалось на 21% рынков. Впрочем, на пяти рынках цены в 2020 году выросли на 10% и более, в то время как годом ранее такой рост отмечался всего на двух.

Лидеры рейтинга

Окленд стал лидером нашего рейтинга. За год цены здесь в среднем выросли на 18%. Этому способствовало несколько факторов: меры, принятые в Новой Зеландии в ответ на пандемию Covid-19,

быстрое восстановление экономики, сверхнизкие ипотечные ставки и ограниченное предложение. В 2021 году правительство планирует принять меры к сдерживанию цен, ужесточив правила кредитования или повысив налоги.

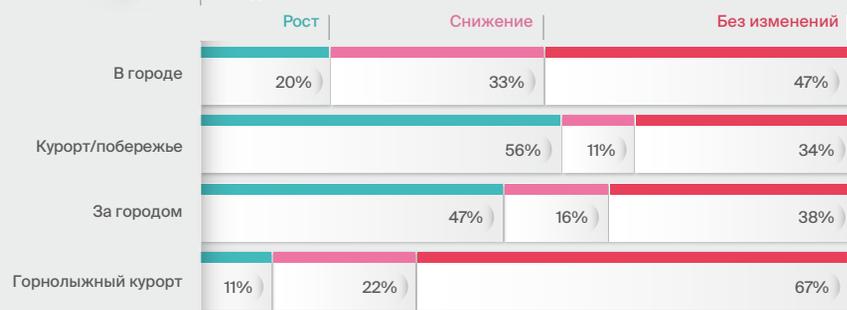
Следующие три места в рейтинге принадлежат городам Азии: Шэньчжэню (+13%), Сеулу (+12%) и Маниле (+10%). В 2020 году некоторые азиатские рынки, особенно в континентальном Китае, восстановились удивительно быстро. По данным компании Capital Economics, к 26 марта объемы продаж недвижимости в 30 крупных городах Китая вернулись к среднему показателю 2019 года.

Несмотря на то, что Азия занимает несколько ведущих позиций в индексе PIRI, самый высокий годовой рост в 2020 году продемонстрировали Австралия и Северная Америка — 4,9% и 6,3% соответственно. В этих регионах смягчение условий локдауна и переосмысление домовладельцами потребности в жилье привело к высвобождению накопленного спроса. ▶



Чем просторнее, тем лучше

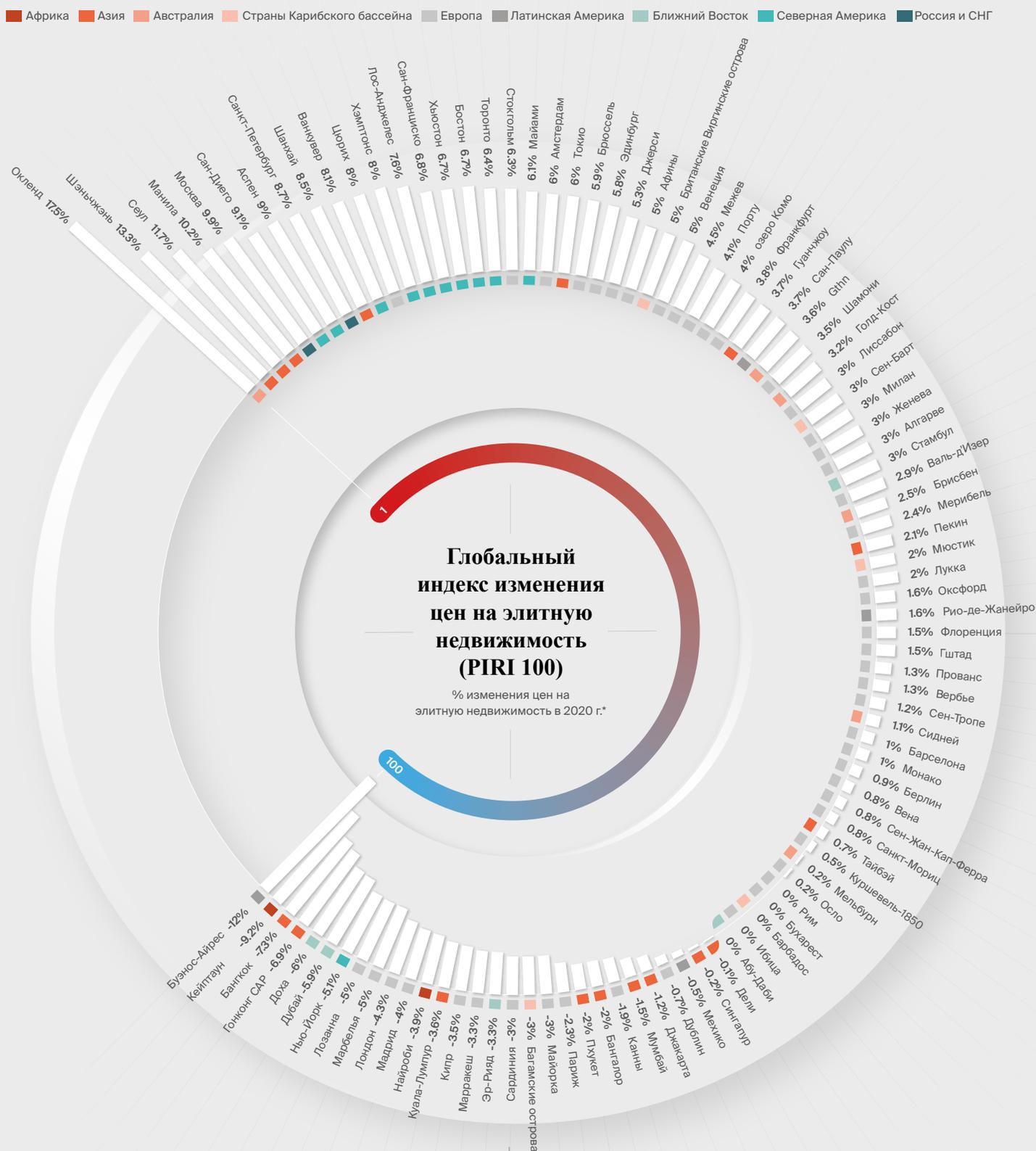
Изменение интереса ультрахайнетов в типах жилья в результате пандемии Covid-19*



* Респонденты выбирали несколько вариантов ответа
Источник: опрос в рамках The Wealth Report

Основные выводы

- Окленд возглавил рейтинг, продемонстрировав рост цен на 18%.
- В некоторых городах континентального Китая объем продаж и цены восстановились очень быстро.
- Люди приобретали жилье на внутреннем рынке в связи с ограничениями на передвижение.
- Вырос спрос на жилье, расположенное на горнолыжных курортах, за городом и на побережье.
- Изменчивые визовые и налоговые режимы стали главным стимулом для принятия решений.



Источники: все данные получены из международной сети Knight Frank, кроме данных для Берлина и Франкфурта Ziegert Research и ImmobilienScout24), Токио (Ken Corporation), Нью-Йорка (StreetEasy), Бостона, Лос-Анджелеса, Майами, Сан-Диего и Сан-Франциско (S&P CoreLogic Case-Shiller), Джерси (States of Jersey), Торонто (Toronto Real Estate Board), Ванкувера (Vancouver Real Estate Board), Мехико (Sociedad Hipotecaria Federal), Сан-Паулу и Рио-де-Жанейро (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas), Осло (Advokat Ek, Осло), Стокгольма (Svensk Mäklarstatistik AB).

* Примечания. Если не указано иное, изменения цен измерены в местной валюте и относятся к периоду между 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2020 г. Данные по Берлину, Брюсселю, Франкфурту, Хьюстону, Куала-Лумпур, Маниле, Мехико и Тайбэю приведены за период по сентябрь 2020 г., по Бостону, Лос-Анджелесу, Майами, Сан-Диего и Сан-Франциско — по октябрь 2020 г., по Нью-Йорку — по ноябрь 2020 г., по Токио — в отношении объектов недвижимости дороже 100 млн иен. Данные по Сингапuru и Санкт-Петербургу предварительные.

В Австралии в лидеры вырвался Перт (+4%), притом что в Сиднее (+1%) в III квартале 2020 года был зарегистрирован самый высокий объем продаж элитной недвижимости за всю историю. Состоятельные жители Австралии, лишенные возможности путешествовать, начали приобретать жилье на материке, чему отчасти способствовал рост национального фондового рынка.

В поисках свободы

В Северной Америке, от Хэмптонса до Флориды и Аспена, большой популярностью пользовалось жилье в пригородах, на побережье и горнолыжных курортах. В двадцатку лидеров, во главе с Сан-Диего, вошли 10 из 11 рынков Северной Америки, представленных в PIRI 100. Прирост покупателей суперэлитного жилья наблюдался в Палм-Бич: в 2020 году здесь было продано 20 объектов недвижимости стоимостью более 20 млн долларов США, в то время как в 2019 году — только 10.

В первом полугодии Нью-Йорку (-5%) не удалось увеличить объем рынка из-за пандемии, но к концу года ситуация улучшилась: по сравнению с прошлым годом в декабре было подписано на 14% больше договоров купли-продажи недвижимости на Манхэттене, а количество выставленных на продажу домов и квартир сократилось на 31%. Предотвратить дальнейшее падение цен удалось за счет сокращения объема строительства. Региональный совет по недвижимости в Нью-Йорке оценивает общий объем строительных работ в городе в 2020 году как минимальный почти за десять лет.



ЛОКАЛЬНАЯ СВОДКА

В 2020 году самыми популярными европейскими районами для приобретения вторых домов премиум-класса стали Прованс, Лазурный берег, северная Тоскана и Женевское озеро.

Марк Харви, Knight Frank International

К северу от американо-канадской границы, в Ванкувере (+8%) 2020 год стал переломным. После трехлетнего снижения цен на рынке элитной недвижимости вновь наблюдается подъем — отчасти в связи с увеличением налогов. В отсутствие иностранных покупателей большими домами, расположенными на крупных участках, заинтересовались местные жители. В Торонто (+6%) наблюдалась похожая тенденция, но в более скромных масштабах.

В Европе продажи были неравномерными. Несмотря на то, что лидерами стали большие города — Цюрих (+8%), Стокгольм (+6%) и

Амстердам (+6%) — уже в июне большинство сделок, как и в США, были направлены на приобретение недвижимости на побережье, за городом и на горнолыжных курортах. В Провансе, Тоскане и на юге Франции поток покупателей, желающих приобрести вторые дома, возрастал каждый раз, когда правительство смягчало условия локдауна. В Испании рост был сдержанным: в лидеры по количеству продаж элитной недвижимости вышла Барселона с ростом в +1%.

Среди стран Карибского бассейна лучшие показатели продемонстрировали Британские Виргинские острова (+5%). В целом цены здесь поднимаются с низкого уровня, на котором они находились после разрушений, причиненных ураганом «Ирма» в 2017 году. В Сен-Бартелеми (+3%) резко увеличилось количество крупных сделок, а на острове Мюстик (+2%), который пленил воображение уставших от пандемии ультрахайнетов, зарегистрировано рекордное количество



ЛОКАЛЬНАЯ СВОДКА

В Азии люди стремятся в города. Если вы живете в мегаполисе — Токио, Шанхае или Гонконге — и хотите улучшить свои жилищные условия, вы просто покупаете квартиру побольше, а не уезжаете за город.

Джастин Энг, Knight Frank Asia-Pacific



продаж — в этом райском уголке люди ищут спокойствия и единения.

В Великобритании восемь недель весенней самоизоляции пришлось на период, когда традиционно возрастает активность на рынке недвижимости. В этот раз Лондону (-4%) пришлось «отыгрываться» летом, при этом продажи сдерживались постоянно возникающими новыми ограничениями на передвижение и угрозой выхода Соединенного Королевства из ЕС без сделки.

Как только ситуация нормализовалась, всплеск отложенного спроса, отчасти вызванный налоговыми каникулами, оживил рынок недвижимости. Люди стали активно скупать просторные владения, вызвав рост цен в загородных районах Оксфорда (+2%) и графствах, окружающих Лондон. Но с Эдинбургом (+6%) и Джерси (+5%), где особо популярными стали большие коттеджи, соперничать было сложно.

На азиатском рынке стоимость элитного жилья в Сингапуре (-0,2%) оказалась устойчивее, чем в Гонконге (-7%). Этому способствовало вступление в силу сингапурского закона о компаниях с переменным капиталом — новом варианте корпоративной структуры для хедж-фондов и семейных офисов, призванном сделать страну ведущим финансовым центром Азии. Хотя в Гонконге наблюдалось несколько крупных распродаж в пиковый период, слабый рынок труда, несколько волн пандемии и напряженные отношения между США и Китаем подавили спрос.

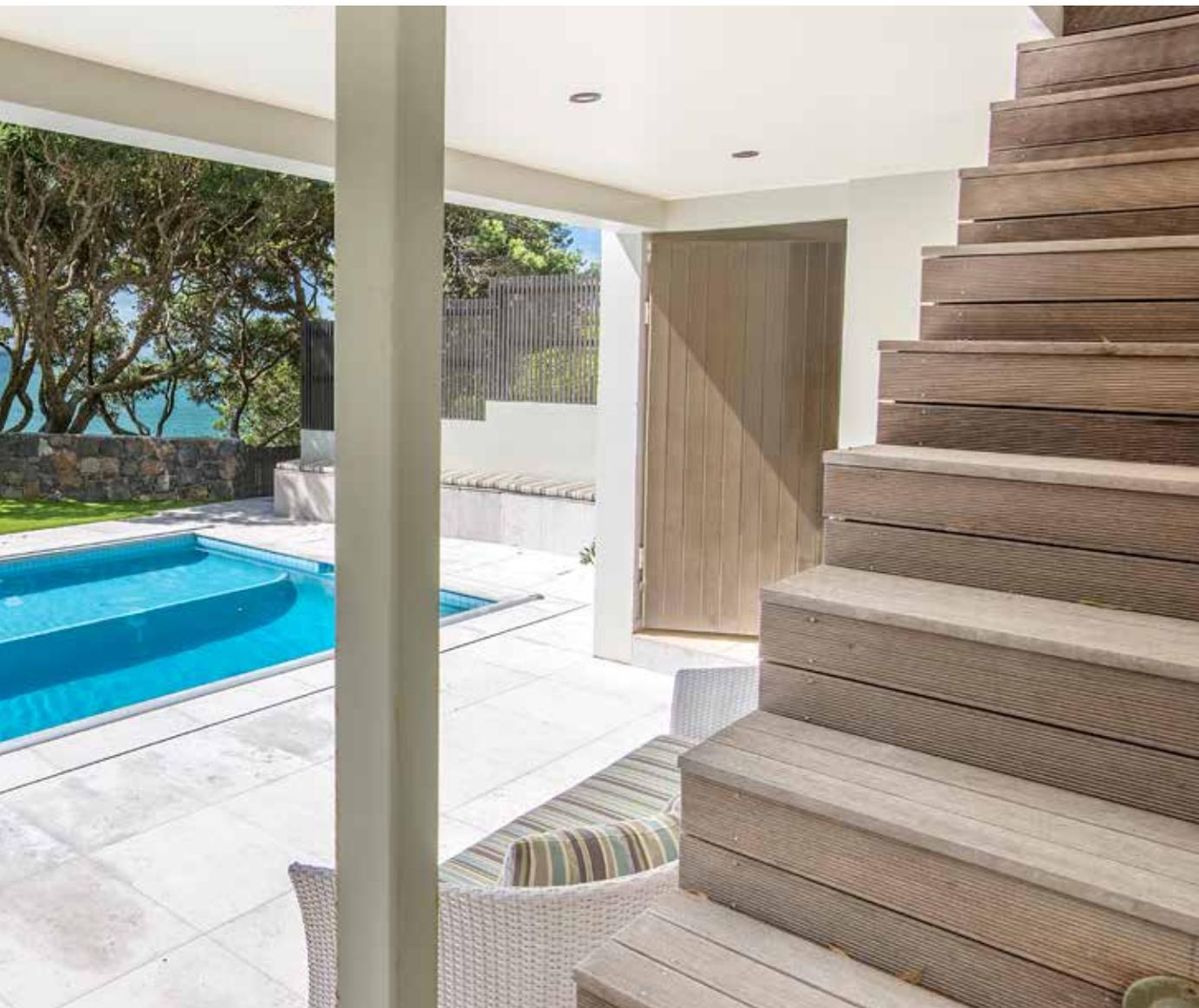
Последнюю строчку нашего рейтинга в этом году занимает Буэнос-Айрес (-12%). В Аргентине купить недвижимость довольно сложно: цены устанавливаются в долларах США, а ипотечное кредитование осуществляется только в песо, не говоря уже о контроле движения капитала.



ЛОКАЛЬНАЯ СВОДКА

2020 год стал «повестью о двух городах» для Нью-Йорка. Во втором и третьем кварталах все внимание сосредоточилось на загородном жилье, и только к концу года рынок городской недвижимости оживился, особенно в таких районах, как Бруклин и Манхэттен. Нью-Йорк привлекает зарубежных инвесторов своей «договороспособностью», и спрос на аренду восстанавливается.

Стивен Джеймс, Douglas Elliman, Нью-Йорк



Недвижимость по адресу 12A Seaciff Avenue, Belmont, Такапуна, Auckland (Окленд) можно приобрести через компанию Vauleys, которая является нашим партнером.

УЕДИНЕНИЕ НА ПОБЕРЕЖЬЕ
Окленд – лидер рейтинга PIRI 100

Движущие силы рынка



Основные тенденции, которые формировали цены на элитное жилье в 2020 году

1 Жилье приобретается в основном на внутреннем рынке

Многие страны закрыли границы, и активность на рынках элитного жилья, привлекавших большое количество иностранных покупателей, снизилась. Это произошло, например, в Монако и Дубае. В Ванкувере и Майами, наоборот, жители стали приобретать больше недвижимости на местном рынке.

2 Появляются новые налоги

Правительства стремятся восполнить государственный бюджет, опустошенный пандемией Covid-19. Регулирующие органы устанавливают новые налоги на недвижимость и высокие доходы, чтобы наполнить казну и контролировать цены на жилье. В 2020 году Аргентина ввела налог на богатство, а Южная Корея повысила налоги для тех, кому принадлежит несколько домов. Новые налоги обсуждаются в Канаде, Испании, Великобритании и США.

3 2020 – это не 2008

Реакция рынков элитной недвижимости на пандемию значительно отличалась от реакции на мировой финансовый кризис. Поспешной продажи вторых домов в этот раз не произошло, а отток низковолатильных инвестиций в крупные города был минимальным.

4 Люди хотят жить ближе к природе... везде, кроме Азии

Около 56% респондентов, принявших участие в нашем опросе, сказали, что из-за пандемии их клиенты, скорее всего, купят жилье в прибрежной или курортной зоне; на склонность клиентов к приобретению недвижимости за городом указали 47%. Интерес к просторному жилью, часто предлагаемому по сниженным ценам, — вполне естественное явление, особенно в ситуации, когда многим людям не нужно ездить на работу или учебу. Но в Азии все иначе: только 27% респондентов готовы покупать жилье в прибрежной или курортной зоне. Организация жилья по курортной модели здесь находится в зачаточном состоянии, и люди предпочитают жить в городах.

5 Люди стали больше думать о здоровье и благополучии

Спрос на элитное жилье в местности, где созданы условия для здоровой и благополучной жизни, начал

расти еще до пандемии, но с ее распространением он стремительно взлетел. В 2020 году среди ультрахайнетов были особенно популярны страны Карибского бассейна, Альпы, озера Италии и Аспен. Мы думаем, что в будущем качество здравоохранения станет ключевым фактором, определяющим выбор инвесторов и людей, подыскивающих вторые дома.

6 Визы все еще в цене

После мирового финансового кризиса страны Южной Европы, накопившие долги, начали выдавать «золотые визы» в надежде восстановить свою хрупкую экономику. План оказался успешным: согласно данным Миграционной и пограничной службы Португалии, с 2012 года страна пополнила бюджет на 5,6 млрд евро. Но поскольку ЕС и ОЭСР требуют все больше прозрачности, странам с туристической экономикой, пострадавшим от кризиса, приходится выдавать путешественникам краткосрочные визы вместо «золотых». Барбадос начал выдавать «приветственную» визу на 12 месяцев, чтобы привлечь новое поколение цифровых кочевников. С июля по ноябрь 2020 года такой возможностью захотели воспользоваться 2000 человек, а Дубай и некоторые страны Карибского бассейна переняли эту модель.

7 Образование – ключевой фактор спроса на элитное жилье

Как показал наш опрос, в Азии и Африка в 10% случаев ультрахайнеы приобретали жилье в связи с обучением. Связь между стилем жизни и образованием все больше укрепляется. Многие ультрахайнеы приобретают жилье на горнолыжных курортах Швеции, особенно там, где расположены международные школы, предлагающие возможность краткосрочного обучения во время пандемии. Одним из таких примеров является международная школа Lemania-Verbier, другие расположены в деревне Виллар и Кран-Монтане.

8 Иммигранты думают о новом доме

Пандемия заставила переосмыслить свои планы и приоритеты многих иммигрантов, особенно тех, кто находится очень далеко от своих пожилых родителей или детей, обучающихся в школах-интернатах. Около 64% консультантов Knight Frank во время пандемии заметили рост запросов от иммигрантов, но, по их оценкам, лишь треть

планировали сменить постоянное место жительства; большинство присматривали себе второй дом.

9 У людей появляется второе основное место жительства

Люди все чаще покупают вторые дома. Имея возможность работать удаленно, они проводят там больше времени, чем раньше, и многие уже считают такие дома вторым основным местом жительства. Теперь собственники тщательнее продумывают их обустройство: проводят скоростной интернет, оборудуют кинозалы и спортзалы, внедряют ультрасовременные технологии.

10 Валютные колебания позволяют приобрести жилье с дисконтом

2020-й был годом высокой турбулентности валютных рынков. Традиционно надежные валюты — доллар США, швейцарский франк и японская иена — укрепились в начале пандемии, когда инвесторы искали тихую гавань, но к концу года доллар отстал от остальных валют на 7%. Такие колебания при одновременном снижении цен, как это произошло в Лондоне и Нью-Йорке, позволяют приобрести недвижимость по очень выгодным ценам.

Валюта имеет значение

Снижение стоимости элитного жилья в центральном Лондоне за пятилетний период с учетом цен и изменения курсов валют



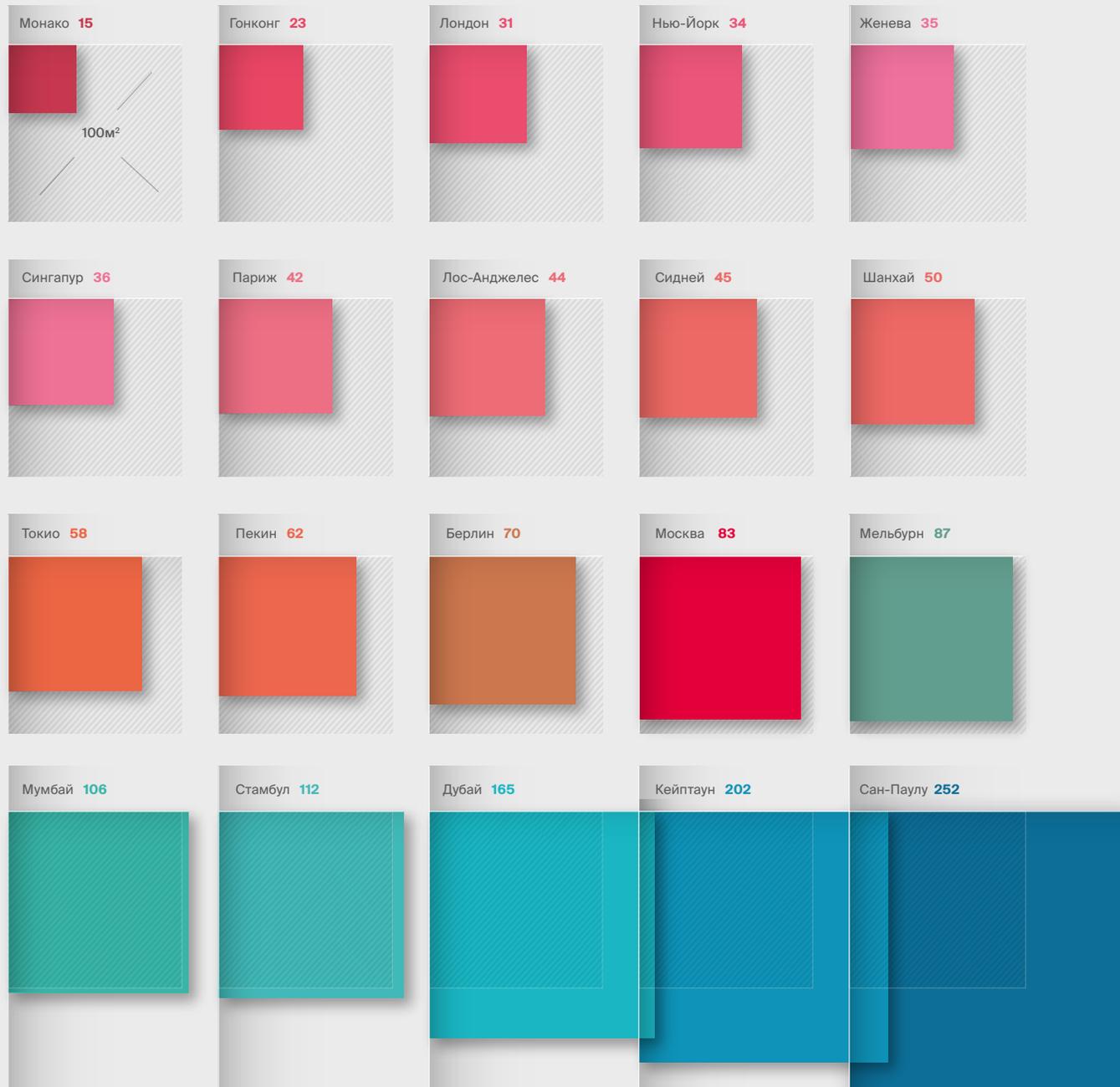
Источник: департамент консалтинга и аналитики Knight Frank



Подробнее о последних тенденциях на рынках элитной недвижимости можно узнать на нашем сайте www.knightfrank.com

Относительная стоимость жилья

Сколько квадратных метров элитной недвижимости можно купить на 1 млн долл. США в разных городах



Источник: департамент консалтинга и аналитики Knight Frank, Douglas Elliman, Ken Corporation
Курсы валют рассчитаны по состоянию на 31 декабря 2020 г.

Ежегодно мы выбираем 20 городских рынков элитной недвижимости и рассчитываем, сколько квадратных метров вы сможете купить на 1 млн долларов США на основе стандартных цен на элитную недвижимость и обменного курса, действующего на конец года.

Монако и Гонконг вот уже в течение десяти лет остаются самыми дорогими мировыми рынками элитного жилья. Лондон занимает третье место, за ним следует Нью-Йорк. Женева в этом году поднялась в рейтинге, а в городах с развивающейся экономикой, например в Кейптауне

и Сан-Паулу, благодаря смягчению цен и колебаниям валютных курсов вы можете купить недвижимость большей площади, чем год назад, за те же деньги.

Зарубежная недвижимость: постпандемийная реальность

За последний год мы наблюдаем рост запросов на покупку зарубежной недвижимости. Пандемия заставила многих пересмотреть свой образ жизни, отношение к сохранению капитала, и, конечно, инвесторы активно рассматривают зарубежные рынки. С января по апрель 2021 года доля запросов с целью получения ВНЖ и гражданства через инвестиции достигла 60% в общей структуре спроса. В 2020-м количество таких заявок составляло только 25%. Поговорим о том, как изменились предпочтения покупателей и инвесторов в связи с пандемией и что сейчас значит зарубежная недвижимость для владельцев



МАРИНА ШАЛАЕВА,
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР, ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ И ЧАСТНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ KNIGHT FRANK RUSSIA & CIS

Итоги 2020 года

Подводя итоги 2020 года, мы понимаем, что результаты продаж зарубежной недвижимости зависят в большей степени от того, как правительство каждой конкретной страны отреагировало на пандемию: ограничительные меры, поддержка отрасли, стимулирование туризма и другие факторы,

способствующие притоку капитала в сектор недвижимости (например, выгодные ставки по ипотеке, льготы молодым семьям и так далее). Стоит учитывать и адаптацию девелоперов к этому кризису: ценообразование и предложение продукта, соответствующего нынешней ситуации (усиление безопасности, новые варианты планировок), а также варианты рассрочек по оплате.

Например, многие азиатские рынки начали активное восстановление еще с февраля-марта 2020 года, когда первая волна пандемии в этих странах пошла на спад. Уже в феврале 2020 года цены на недвижимость в Китае выросли на 5,8% и государство здесь активно поддерживает сектор недвижимости, поступления в экономику от которого составляют 25%.

В Сингапуре наблюдался аналогичный подъем: в феврале 2020 года было почти в 1,5 раза больше продаж, чем в феврале 2019 года. Реализовался отложенный спрос – 1 464 сделки против 916 за аналогичный период прошлого года, а процент по ипотеке в городе-государстве составляет менее 1,5%. Неудивительно, что нестабильность и высокая волатильность финансовых потоков сподвигает азиатских инвесторов вкладываться в относительно безопасные классы активов, к которым относится и недвижимость. Этот сценарий наблюдается на протяжении всего 2020 года.

Вопреки распространенным ожиданиям краха мировых рынков недвижимости в связи с пандемией Covid-19, согласно динамике цен в период с III квартала 2019 года по III квартал 2020 мы увидели устойчивый прирост цен на элитную недвижимость во многих локациях. Так, в Цюрихе за указанный временной промежуток стоимость недвижимости увеличилась на 7,3%, в Ванкувере на 6,6%, в Лос-Анджелесе на 6,2%, в Женеве на 6,1%, в Майами на 4,9%, в Вене на 1,5% и в Берлине на 0,9%.

Все это связано с несколькими факторами:

- ♦ Во-первых, многие девелоперы и агентства недвижимости адаптировались к онлайн-формату работы, что позволило им продолжить эффективно оформлять куплю-продажу зарубежной недвижимости во время пандемии;
- ♦ Во-вторых, девелоперы сделали акцент на внутреннем спросе (например, на протяжении всего лета курортная недвижимость на Лазурном берегу Франции была востребована у жителей крупных городов);
- ♦ В-третьих, наблюдается бум спроса на программы ВНЖ и получения гражданства через покупку недвижимости, что значительно поддерживает рынки таких стран как Португалия, Испания, Греция, Карибы и Кипр;
- ♦ В-четвертых, многие приняли решение улучшить качество жизни и сделать ее безопаснее, в чем им помогал переезд за город или к морю и увеличение площади жилья.

Адаптация девелоперов к новым условиям

Согласно опросу 160 девелоперов в 22 странах мира, в среднем четыре из 10 крупных застройщиков вносят в свои проекты изменения в соответствии со сложившейся ситуацией, в то время как остальные приняли решение приостановить свои проекты. В опросе принимали участие застройщики из Австрии, Франции, Бельгии, Португалии, Германии, США, Австралии, Великобритании, а также Малайзии, Индонезии, Австралии и других стран.

Данные опроса говорят о том, что не стоит ожидать перенасыщения рынка новым предложением; более того, существует риск его недостатка, учитывая, что после открытия границ реализуется внушительный объем отложенного спроса. А желание обзавестись домиком у моря или сменить квартиру на более просторную – с балконом, а лучше с террасой и видом на море – возникло за этот год у многих.

По нашим данным, в ближайшем будущем 38% девелоперов планируют спроектировать в своих объектах помещения для хранения велосипедов. 75% застройщиков

с большой вероятностью запланируют в квартирах и домах место для домашнего кабинета. Большинство девелоперов будут использовать в своих проектах более современные антибактериальные материалы, инновационные системы «умный дом» и бесконтактные технологии, высокоскоростной интернет для удаленной работы. В планах также введение больших площадей открытого пространства и внедрение коммерческих элементов – от комнат для переговоров до арендуемых рабочих мест. Чувствительность девелоперов к требованиям внутреннего рынка в период закрытия границ возрастет, большая часть объектов для постоянного места жительства будет проектироваться рядом с зелеными зонами. Однако за город девелоперы не спешат, понимая, что брендовые резиденции с инфраструктурой, обслуживанием и всеми условиями безопасности в крупных финансовых центрах останутся востребованными.

Выбор покупателей

Спрос на зарубежную недвижимость растет, поскольку покупатели рассматривают варианты переезда, оформления ПМЖ и ВНЖ по ускоренному треку с целью оформить «билет» в другие страны вне зависимости даже от таких глобальных событий, как пандемия.

Прежде всего, стоит отметить, что в ценовом сегменте от 300 до 500 тыс. евро количество запросов в год выросло на 40%. Это объекты в странах, где есть возможность получить ВНЖ. Так, минимальный входной порог в Греции – 250 тыс. евро, в основном на эту сумму можно приобрести апартаменты или небольшие дома с участками. На Кипре в этой категории стоимости также доступны небольшие дома для собственного проживания, переезда, получения ПМЖ, при этом наши клиенты преимущественно рассматривают Пафос. Португалия и Испания – очень перспективные направления, потому что сделки в этих странах проходят дистанционно. Там можно купить апартаменты, например, в Лиссабоне, Алгарве или Порто. Кроме того, сейчас действуют программы гражданства стран Карибского бассейна и Турции, это также обойдется инвестору в 250 тыс. евро.

Вторая группа популярных запросов связана с желанием улучшить свои жилищные

условия. Большим спросом пользуются люксовые дома в теплых странах с большим количеством спален (4-5 спален), большие участки с бассейном, иногда это даже уединенные поместья со своим теннисным кортом, и здесь речь идет уже о бюджете от 3 млн евро. Сейчас хайнеты активно интересуются такими вариантами, и триггером стала именно пандемия, так как международный спрос все-таки снизился – сделок с зарубежными покупателями стало гораздо меньше. По мере открытия границ есть возможность согласовывать хорошие скидки на такие элитные объекты.

Когда пандемия пошла на спад, постепенно возвращается инвестиционный спрос – клиенты, ранее занимавшие выжидательную позицию, сейчас активно рассматривают дистресс-активы. Это отели, бутик-отели, потому что туризм и активность в сфере гостеприимства в любом случае со временем вернется в самых популярных туристических локациях, поэтому мы наблюдаем интерес к коммерческой недвижимости и небольшим участкам под строительство проектов стоимостью от 300 до 500 тыс. евро за лот.

Конечно, не все запросы пока переходят в сделки в силу того, что авиасообщение пока не везде восстановлено. Однако по мере открытия границ отложенный спрос будет реализовываться более активно. Мы ожидаем, что в этом сезоне большое количество сделок будет связано с курортной недвижимостью.

Как мы видим, кризис только увеличил спрос как на жилую, так и на инвестиционную недвижимость. Задачей инвестора остается выбрать локацию и объект, найти варианты для вылета или оформления объекта дистанционно. Для покупателей, ищущих новое жилье, недвижимость перестала быть просто квадратными метрами или мимолетной эмоциональной прихотью. Дом сейчас стал местом для жизни, работы, отдыха, занятий с детьми, спорта... Это безопасная гавань, в которой должно быть максимально комфортно вне зависимости от того, какие потрясения ожидают наш мир в будущем.

Инвестиции в зарубежную недвижимость



Знаковый жилой комплекс на берегу Темзы

Лондон, Великобритания

Жилой комплекс, расположенный в одном из самых престижных районов Лондона, насчитывает 709 роскошных апартаментов и пентхаусов и отличается великолепной транспортной доступностью до лучших школ и учебных заведений страны, а также прекрасными видами на город и Темзу. Для жильцов комплекса доступны ресторан высокой кухни, бары, кафе и магазины.

Характеристики

- ◆ 80–294 м²
- ◆ 2–4 спальни
- ◆ Фитнес-центр, бассейн
- ◆ Консьерж-сервис
- ◆ Подземный паркинг

Цена: от £1 400 000



Жилой комплекс в прибрежном районе

Лиссабон, Португалия

Современный 14-этажный жилой комплекс находится в шаговой доступности до основной инфраструктуры города. Резидентам комплекса доступны бассейны, SPA-центр, тренажерный зал, игровая площадка, кафе и коворкинг. Приобретение апартаментов в этом комплексе подходит для инвестиционных целей: специализированная управляющая компания организует сдачу в аренду.

Характеристики

- ◆ 25 апартаментов и студий
- ◆ 38–196 м²
- ◆ Вид на реку Тежу
- ◆ Охраняемая территория, консьерж-сервис, паркинг
- ◆ Подходит для получения ВНЖ ЕС

Цена: от € 350 000



Резиденции в жилом комплексе в районе Джумейра

Дубай, ОАЭ

Жилой комплекс расположен в одном из самых привилегированных районов города: 2 минуты ходьбы до Burj Al Arab, 5 минут езды до Mall of the Emirates и Dubai Marina, 15 минут до Burj Khalifa и 20 минут до аэропорта. Поблизости также находится один из крупнейших аквапарков Дубая и пляж Umm Suqeim. На территории жилого комплекса будут расположены магазины, рестораны, бары, парки, детские сады.

Характеристики

- ◆ 75–330 м²
- ◆ Вид на Burj Al Arab и море
- ◆ Консьерж-сервис
- ◆ Фитнес-центры, бассейны
- ◆ Подземный паркинг

Цена: от \$1 905 000



Жилой комплекс в центре города рядом с морем

Лимасол, Кипр

Жилой комплекс расположен в престижном районе, примерно в 500 метрах от моря. Резидентам доступны консьерж-сервис, SPA-центр, открытый бассейн, закрытый бассейн с подогревом, тренажерный зал, ландшафтные сады, игровая площадка и детский клуб. Все апартаменты имеют большие балконы, пентхаусы – бассейны и джакузи, а таунхаусы на первом этаже – частные сады.

Характеристики

- ◆ Апартаменты, таунхаусы и пентхаусы
- ◆ 104–615 м²
- ◆ Паркинг
- ◆ Закрытый охраняемый комплекс
- ◆ Подходит для получения ВНЖ ЕС

Цена: от € 900 000

Тихая гавань

Covid-19 кардинально изменил подход застройщиков, архитекторов и дизайнеров к проектированию жилья и окружающего его пространства — от комплексного планирования будущих сообществ до дизайна интерьеров. Мы поговорили с ведущими специалистами о современных трендах

ТЕКСТ: ЭНДРЮ ШИРЛИ

Организация городских пространств

Район, местоположение — именно это всегда было важнейшим фактором для риелторов и застройщиков по всему миру. Однако Дэвид Хаттон, управляющий директор одной из крупнейших в мире девелоперских компаний Lendlease, расположенной в Сингапуре, считает, что пандемия Covid-19 сместила акценты.

«Традиционный подход начинает терять свою актуальность. Теперь самыми важными становятся три фактора — транспортная доступность, инфраструктура и благоустройство. Место, где люди проводят рабочее время, досуг и где они фактически живут, начинает играть все более важную роль. Думаю, что пандемия лишь усилит стремление жителей перебраться в максимально комфортные места».

Эта идея отражена в одной из концепций, которая за последние 12 месяцев набрала большую популярность, — в концепции 15-минутного города. Хаттон считает, что подобные идеи продолжат развиваться в той или иной мере.

«15-минутный город, 15-минутное сообщество... речь идет о доступности всего необходимого для жизни, в том числе транспорта. Я не говорю, что мы будем проводить всю жизнь в пределах 15 минут езды от дома».

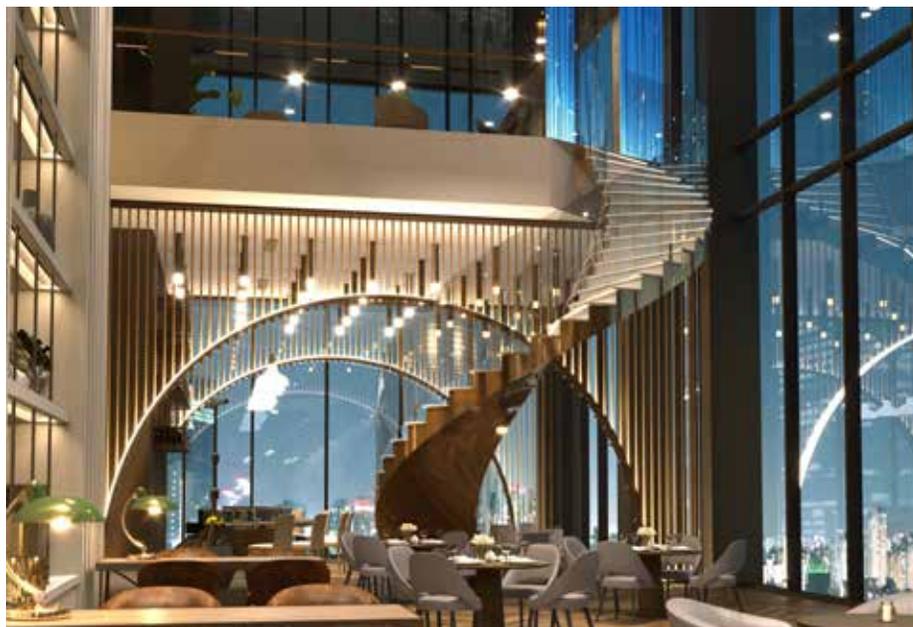
Как только пандемия утихнет, люди снова начнут активно общаться и путешествовать. И все-таки в связи с пандемией многие люди хотят жить в районах, где все самое необходимое находится в шаговой доступности. Я уверен, что будет появляться все больше проектов комплексного освоения территории. Появятся больше районных центров, больше внимания будет уделяться благоустройству и озеленению».

Пожалуй, одно из самых суровых испытаний, которые преподнесла городским жителям пандемия, — это необходимость оставаться в ограниченном пространстве. И именно поэтому многие начали искать возможность переселиться в загородные дома. Однако Хаттон не думает, что из-за пандемии люди начнут массово покидать города:

«Учитывая принципы устойчивого развития, транспортную инфраструктуру и климатические изменения, переезд горожан в сельскую местность может стать недопустимой роскошью. С экономической точки зрения, мне кажется, мы уже увидели, что этот вариант не работает. Лично я уверен, что значение городов только вырастет».

А вот что изменится, так это, думаю, количество зелени в городах. Органы власти и застройщики, которые мыслят проактивно, будут уделять больше внимания природным зонам и открытым зеленым пространствам.

Вот, например, сейчас в большинстве городов 25% площади покрыто дорожным полотном. Новейшие достижения в области технологий и беспилотного транспорта создают потрясающие возможности: вместо искусственного ландшафта, асфальта и довольно невзрачных пространств мы сможем создать в городе ландшафтные зоны, которые будут радовать жителей».





Посмотреть полное интервью с Дэвидом Хаттоном и узнать, что он думает об изменении рабочего пространства, вы можете на сайте www.knightfrank.com

Мало кто покупает или арендует помещение, ориентируясь только на здание и не учитывая других факторов. Окружающая территория, сообщество и развитая инфраструктура играют важнейшую роль. Мы как раз заканчиваем строительство Elephant Park — нового крупного парка в Лондоне, и надеемся, что он станет центром притяжения для жителей. Думаю, что после окончания пандемии люди будут больше ценить открытые пространства. Даже проживая в густонаселенном районе, вы в любой момент сможете отдохнуть в парковой зоне».

Оазис в городе

Ной Хён Пак, вице-президент компании WONYANG Architects & Engineers, который сейчас активно работает над проектированием многофункционального комплекса Gallery832 в районе Каннам в Сеуле, говорит, что пандемия коронавируса изменила его подход к работе: «Основная цель архитектурных решений — создать новые возможности для человека и защитить его от опасностей внешнего мира».

На менее глобальном уровне Пак отмечает, что пандемия напомнила, насколько важны самые базовые ценности — гигиена и безопасность: «По мере распространения вируса все большую популярность получают бесконтактные технологии. В комплексе Gallery832 используется технология распознавания лиц, и этим мы обязаны пандемии».

Применяются и решения попроще. «В эпоху коронавируса люди стали уделять больше внимания тем зонам в своих домах, о дизайне которых они раньше не задумывались», — говорит Чару Ганди, основатель дизайн-студии Eliison.

«В Лондоне оформление вспомогательных помещений и второго входа в дом часто отходило на задний план. Сейчас клиенты просят создать зону, изолированную от других, где они могли бы хранить покупки, мыть руки или переодеться. Они чаще обращают внимание на отделочные материалы с противовирусными свойствами, например медь или латунь».

Локдаун принес новые трудности и семьям. «Пандемия показала, что при проектировании жилых помещений мы должны тщательнее продумывать зоны для уединения и совместного времяпрепровождения жильцов», — говорит Пак.

Ганди отмечает также, что многие клиенты уделяют особое внимание звукоизоляции. «Многие из моих клиентов столько времени проводят в разрезках, что шум во время самоизоляции, когда вся семья дома, оказался для них настоящим сюрпризом».

«Во время пандемии для многих из нас дом стал не только местом жительства, но и рабочим местом, — добавляет Пак. — Современное элитное жилье в центре города должно удовлетворять потребности не только тех, кто приходит после работы и проводит вечер, уютно устроившись на диване в гостиной, но и тех, кто находится дома большую часть времени и пользуется всеми помещениями».

От разлуки любовь горячее, считает Миа Китсинис, дизайнер интерьеров компании Accouter, клиенты которой все чаще заказывают дизайн с природными элементами. «В прошлом году мы проводили большую часть времени дома. Скорее всего, в 2021 году нас ждет то же самое. Людям тяжело оставаться столько времени в помещении, им хочется больше чистого воздуха и кислорода, поэтому многие клиенты просят озеленить их жилье».

Насущная потребность в городских оазисах и связи с природой подарила Паку новые идеи. «В каждой секции мы спроектировали террасу, что позволило нам одновременно создать больше открытого пространства и мест для уединения в самом центре Каннам. В Сеуле это стало беспрецедентным решением».

«Пространство и уединение — это именно то, к чему привыкли жители Aman Resorts, — говорит представитель группы отелей класса люкс, которая сейчас работает над первым жилым комплексом под собственным брендом в знаменитом здании Crown Building на Манхэттене. — Можно много говорить о дизайне и развитой инфраструктуре, но не стоит забывать и о доверии. Большинство покупателей жилья в Aman New York Residences — это наши давние клиенты, которые уже знакомы с ценностями нашего бренда».

«Оазисы» позволяют группе Aman воссоздать в новом проекте атмосферу курорта. Жильцы смогут почувствовать себя ближе к природе даже в центре мегаполиса. «Надеюсь, что весной, когда мы откроемся, Нью-Йорк перелистнет очередную страницу своей жизни и начнет восстанавливаться после пандемии».



Более подробную информацию вы можете получить, направив запрос на адрес staceywatson@knightfrank.com

ГОРОДСКИЕ ОАЗИСЫ

На предыдущей странице
Наверху: квартал Paya Lebar, спроектированный компанией Lendlease, Сингапур.

Внизу: Gallery832, Каннам, Сеул

На этой странице: комплекс Aman Residences, Нью-Йорк

Покупатель элитной недвижимости: вчера, сегодня, завтра

АНДРЕЙ СОЛОВЬЕВ, РЕГИОНАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР, ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ KNIGHT FRANK RUSSIA & CIS



Ретроспектива: как менялся рынок

На заре появления элитных новостроек, в середине-конце 90-х, предпочтения покупателей был еще на этапе формирования. В тот период появилась категория людей, желающих существенно улучшить свои жилищные условия. Началось точечное строительство корпоративных домов, где все квартиры предназначались для «своих», обеспечивая единый социальный уровень жильцов. Основные требования включали наличие закрытой территории, охраны, парковки. Это были крупногабаритные квартиры исключительно для собственного постоянного проживания, зачастую с неудобными планировками и большим количеством дополнительных площадей, например, неоправданно больших холлов. Внутреннюю отделку покупатели предпочитали выполнять самостоятельно, реализуя собственные представления о дизайне, стиле и моде. Именно тогда появились карикатурные «золотые унитазы», дворцовая лепнина и другие атрибуты дорогого жилья, характеризующие богатство и роскошь интерьеров и их владельцев. Во внешней отделке и архитектуре здания важным было отличие от существующего жилого фонда, выделение на фоне окружающих построек. Среди первых элитных объектов можно вспомнить дом на ул. Вересаева, д. 6, «Палаццо на Цветном», «Агаларов Хаус», «Золотые ключи-1». Нужно сказать, что эти дома до сих пор популярны у части наших покупателей.

В начале 2000-х происходит активное освоение локации Остоженки и других районов: Арбата, Патриарших прудов, Плющихи. Вместе с этим растут и требования покупателей: большее значение приобретает высота потолков, инженерное обеспечение, появляются первые системы «умный дом», особое внимание уделяется инфраструктуре – преимущественно, внутреннему клубному наполнению домов «для своих» – бассейны, тренажерные залы, сигарные и винные комнаты, комнаты для водителей и прочее. В тот период осуществляются и инвестиционные покупки, в том числе для последующей сдачи в аренду. Одним из главных критериев, определяющих при-

надлежность объекта к элитному классу, выступает «клубность» и камерность (чем меньше лотов, тем более престижным считалось жилье), а также своеобразная архитектура «московского стиля» 2000–2010 годов.

Расширение целевой аудитории и изменение ее предпочтений произошло с появлением премиум-класса – нового для элитного рынка подсегмента, к которому стали относиться более масштабные проекты, с большим числом квартир и меньшими площадями, но с определенным качеством строительства, соответствующим элитному сегменту. После кризиса 2008 года девелоперы обратили внимание на площадки для строительства более масштабных проектов, в том числе на территориях бывших промзон. Локации таких проектов были чуть менее престижными, чем у традиционной «элитки», но тоже центральными. Первым знаковым объектом премиального уровня считается комплекс «Садовые кварталы» в Хамовниках, где предлагались новые для элитного рынка решения: большое число квартир, относительно невысокие цены (от \$12 тыс./м² при средней по рынку на уровне \$20 тыс./м²), при этом высокое качество самого проекта с продуманной и прогрессивной инфраструктурой. Важно отметить, что район Хамовники также стал популярным благодаря новому проекту, таким образом девелоперу удалось создать центр притяжения и сформировать интерес к локации.

Что сегодня выбирает покупатель

Именно после 2008-2009 годов сформировался современный портрет покупателя с определенным набором предпочтений, более-менее приближенный к сегодняшнему дню, но и он за последние 10 лет претерпел ряд изменений. Согласно данным опроса, проведенного в 2020 году среди клиентов компании Knight Frank, уже купивших или планирующих покупку элитной недвижимости в Москве, в числе основных факторов можно выделить следующие:

- ♦ рост доли запросов на квартиры с отделкой – если 10 лет назад на такие запросы приходилось не более 30%, то сейчас квартиру с отделкой

Элитный рынок, как и рынок жилой недвижимости Москвы в целом, за последние десятилетия прошел долгий путь трансформации. Менялись застройщики, объекты, подходы к проектированию и строительству, выбору материалов, в результате сейчас довольно высокая конкуренция, и клиентам есть из чего выбрать в отличие от периода 10–20-летней давности.

Безусловно, за это время сам покупатель элитного жилья существенно изменился: он стал более разборчивым и требовательным, он посетил престижные зарубежные проекты, может оценить качество строительства и инженерных коммуникаций, у него сформировалось представление о комфортном жилье с точки зрения планировочных решений, отделки и видовых характеристик. Но по-прежнему покупатель элитной недвижимости отличается главным – он хочет приобрести лучший продукт в качественном проекте: знакомом и уникальном.

от застройщика хотели бы приобрести 58% клиентов. При этом среди доступных опций большинство выбирают кухню с бытовой техникой и встроенную мебель в гардеробных;

- ♦ рациональный подход к выбору планировок (удобное планировочное решение с минимальными потерями пространства) – принцип разумной достаточности;
- ♦ заинтересованность в доступности услуг, например, гостиничных, для экономии времени без потери качества;
- ♦ появились запросы на меньшее число машино-мест: если ранее на одну квартиру требовалось два и более машино-места для 72% покупателей, то сейчас их доля снизилась до 50%;
- ♦ рациональный подход к инфраструктурному обеспечению (отказ от закрытой и дорогостоящей внутренней инфраструктуры в пользу качественного окружения в пешей доступности);
- ♦ требования по «правильному» наполнению внутренней инфраструктуры в связи с модой на спортивный образ жизни и личностное развитие (комнаты для индивидуальных занятий

спортом, массажные кабинеты, переговорные и конференц-залы).

- ♦ интерес к экотрендам в строительстве, отделке, инженерных системах, ЭКО-сертификатах.

Влияние пандемии на выбор элитного жилья

2020 год внес существенные изменения в запросы клиентов. Так, в квартирах стало важно наличие балконов и террас, возможность организации рабочего пространства в квартире / доме, тогда как еще 10 лет назад основной тенденцией было присоединение лоджий для расширения внутреннего пространства квартиры.

В лобби для повышения удобства доставки и минимизации контактов появились комнаты для курьеров, системы очистки и обеззараживания помещений и поверхностей.

В инженерно-технических системах действуют бесконтактные логистические и транспортные системы в комплексе, современные инженерные системы с высокой степенью защиты и очистки.

В инфраструктуре добавились залы для индивидуальных занятий и мероприятий, звонков (спортивные, конференц-залы и так далее).

Кроме того, срок владения жилой недвижимостью снизился с 12 до 7-8 лет, что связано с ускорением темпа жизни, скоростью вывода новых проектов и динамикой развития мегаполиса.

Сейчас центр притяжения покупателей элитной недвижимости Москвы – западные и центральные районы Москвы, при этом клиенты рассматривают локацию, для них важно наличие школ или конкретной школы, медицинских учреждений, парков и прогулочных зон. В связи с пандемией и удаленного формата работы транспортная доступность и близость к офису отошла на второй план, на первом месте оказались дети, семья, медицина и здоровье.

К счастью, сегодняшний рынок жилья успевает за покупателем и готов предлагать все новые и новые решения. Девелоперы «растут» вместе со своими клиентами, предлагая интересную архитектуру, дизайн и планировочные решения, высокую скорость и качество строительства.

Параметры идеальной квартиры для покупателя элитной жилой недвижимости*



* Данные опроса, проведенного в 2020 году среди клиентов компании Knight Frank, купивших или планирующих покупку элитной недвижимости в Москве
Источник: Knight Frank Research, 2021

Инвестиции в жилую недвижимость Москвы



Пентхаус Fairmont & Vesper Residences

1-я Тверская-Ямская ул., д. 2

Пентхаус площадью более 1 000 м² занимает весь девятый этаж. Панорамные окна выходят на четыре стороны света с видами на Триумфальную площадь и Тверскую улицу. Первые сервисные апартаменты под управлением Fairmont Hotels в России.

Характеристики

- ♦ 9-й этаж
- ♦ Площадь 1 051 м²
- ♦ Высота потолков 4,05
- ♦ Терраса 90 м²
- ♦ Персональная входная группа с лифтом



«Бадаевский»

Кутузовский пр-т, д. 12 стр. 2

Проект реконструкции Бадаевского завода от швейцарского бюро Herzog & de Meuron (лауреаты Притцкерской премии 2001 года) претендует на появление абсолютно новой типологии жилья и принципа работы с объектами культурного наследия. К сохраняемым историческим корпусам с активно развитой общественной функцией добавятся новые жилые, офисные и общественные площади. Основная масса застройки поднята на 55 метров, предоставив жителям верхних этажей захватывающие виды на московский Сити и гостиницу «Украина».

Характеристики

- ♦ 871 квартира: 326 в первой очереди и 545 – во второй
- ♦ Площадь лотов: 57–245 м²
- ♦ Подземный паркинг
- ♦ Панорамное остекление каждой квартиры
- ♦ Особняки на самом верху — Sky Villas
- ♦ Прямой выход к инфраструктуре, парку и ритейлу



Sky View

Дружинниковская ул., д. 15

Эксклюзивно в Knight Frank! Апартаменты с отделкой white box в комплексе премиум-класса у высотки на Кудринской, в 800 метрах от Садового кольца и шаговой доступности метро «Баррикадная». 4 башни с уникальными видовыми характеристиками, построенными по проекту бюро «Цимайло, Ляшенко и партнеры», презентабельная входная группа, скоростные лифты, консьерж-сервис.

Характеристики

- ♦ Апартаменты от 43 м² с предчистовой отделкой
- ♦ Высота потолка – 3 м
- ♦ Фитнес-центр с бассейном 25 м
- ♦ Ресторан
- ♦ Детский досуговый центр
- ♦ Подземный паркинг

ЧТО НАС ЖДЕТ ВПЕРЕДИ?

Мы подготовили прогноз по ценам на элитное жильё в 25 ключевых городах в 2021 году

ТЕКСТ И АНАЛИЗ ДАННЫХ: КЕЙТ ЭВЕРЕТТ-АЛЛЕН

В 2020 году показатели рынка элитного жилья оказались лучше, чем можно было ожидать. Мы зафиксировали рост 66 рынков из 100, вошедших в наш Индекс изменения цен на элитную недвижимость (PIRI), а цены в среднем поднялись на 2%.

Предположительно для 2021 года будут характерны те же тенденции: стоимость жилья в среднем увеличится на 2%, но среди 25 перспективных городов рост цен может существенно различаться (см. диаграмму на следующей странице).

Первое место занимает Сеул. Цены здесь вырастут на 7%. Несмотря на меры по снижению спроса на недвижимость в городе, который по численности населения обошел Лондон и Нью-Йорк, здесь продолжает наблюдаться дефицит предложения.

Второе место делят Шанхай и Кейптаун, где цены вырастут на 5%, хотя и по совершенно разным причинам. Экономика континентального Китая продолжает восстанавливаться. По прогнозам, в 2021 году рост ВВП в стране превысит 8%. В Кейптауне цены начинают повышаться с очень низкого уровня — после падения на фоне слабости экономики, нестабильности валютных курсов и засухи 2018 года.

В Майами, Лиссабоне и Окленде — эти города разделили четвертое место — цены вырастут на 4%. Мы считаем, что рост цен здесь будет обусловлен, соответственно, стабильно высоким уровнем спроса, мягким налоговым режимом и низкими процентными ставками.

Лондон — один из нескольких городов, где цены в 2021 году увеличатся на 3%. Налоговые

каникулы, окончание вызванной «брекситом» политической неопределенности и ожидаемое смягчение ограничений на международные поездки, скорее всего, скомпенсируют эффекты дополнительного налога для иностранных покупателей и потенциального укрепления фунта.

Берем контроль в свои руки

В Окленде и Ванкувере, где после локдауна спрос на жильё был стабильно высоким, объем продаж и рост цен будут умеренными. Оба города имеют успешный опыт в сдерживании роста цен.

На 3% цены вырастут в Сиднее, Сингапуре и Лос-Анджелесе, которые расположились в середине таблицы. Здесь предложение элитной недвижимости во время пандемии держалось на низком уровне.

Зато американские города могут нас удивить в 2021 году. Если доллар ослабнет так, как предсказывают некоторые аналитики, рынок недвижимости США привлечет больше иностранных покупателей. Обновление программы налоговых вычетов для налогов штата и местных налогов (SALT) может снова сделать штаты Нью-Йорк и Калифорния центрами инвестирования.

В Европе устойчивый рост (3%) будет наблюдаться в Берлине, Париже и Мадриде. Основными движущими силами этих рынков будут высокая сравнительная ценность, ограниченное предложение новых объектов и завершение крупномасштабных проектов соответственно. В этих городах в ближайшие десять лет будут реализованы про-

екты восстановления — на рынке появится новое жильё, повысится его доступность.

Только в двух городах из индекса — Дубае (-2%) и Буэнос-Айресе (-8%) — стоимость элитного жилья будет снижаться. В Латинской Америке в связи с низким охватом вакцинацией восстановление будет происходить медленнее, чем в других регионах. В Дубае после ослабления ограничений на передвижение и проведения (на что мы очень надеемся) выставки Экспо-2020, которая была отложена в связи с пандемией, снижение цен замедлится.

Конечно, делать прогнозы в такое беспокойное время — это своего рода авантюра. На следующей странице мы перечислим несколько обстоятельств, которые могут повлиять на состояние мирового рынка элитной недвижимости в 2021 году.

Сбылись ли наши прогнозы на 2020 год?

Несмотря на охватившую мир пандемию и самый крупный со времен Великой депрессии экономический кризис, для 11 из 25 анализируемых рынков наши прогнозы сбылись с точностью до 3 п. п. или даже точнее, а для Вены и Мумбаи — всего до 0,5 п. п.

В Окленде и Ванкувере наши прогнозы не сбылись, но в свое оправдание заметим, что в конце 2019 года сложно было предсказать такой стремительный рост цен после локдауна.

Для европейских городов часть прогнозов сбылась, другая — нет. Мы ошиблись меньше чем на один процентный пункт, оценивая перспективы Лиссабона, Женевы и Монако, но для Парижа, Мадрида и Берлина наши прогнозы оказались неточными. В этих трех городах цены росли медленнее, чем мы предполагали, поскольку запрет на поездки ограничил возможности как инвесторов, так и покупателей элитного жилья.

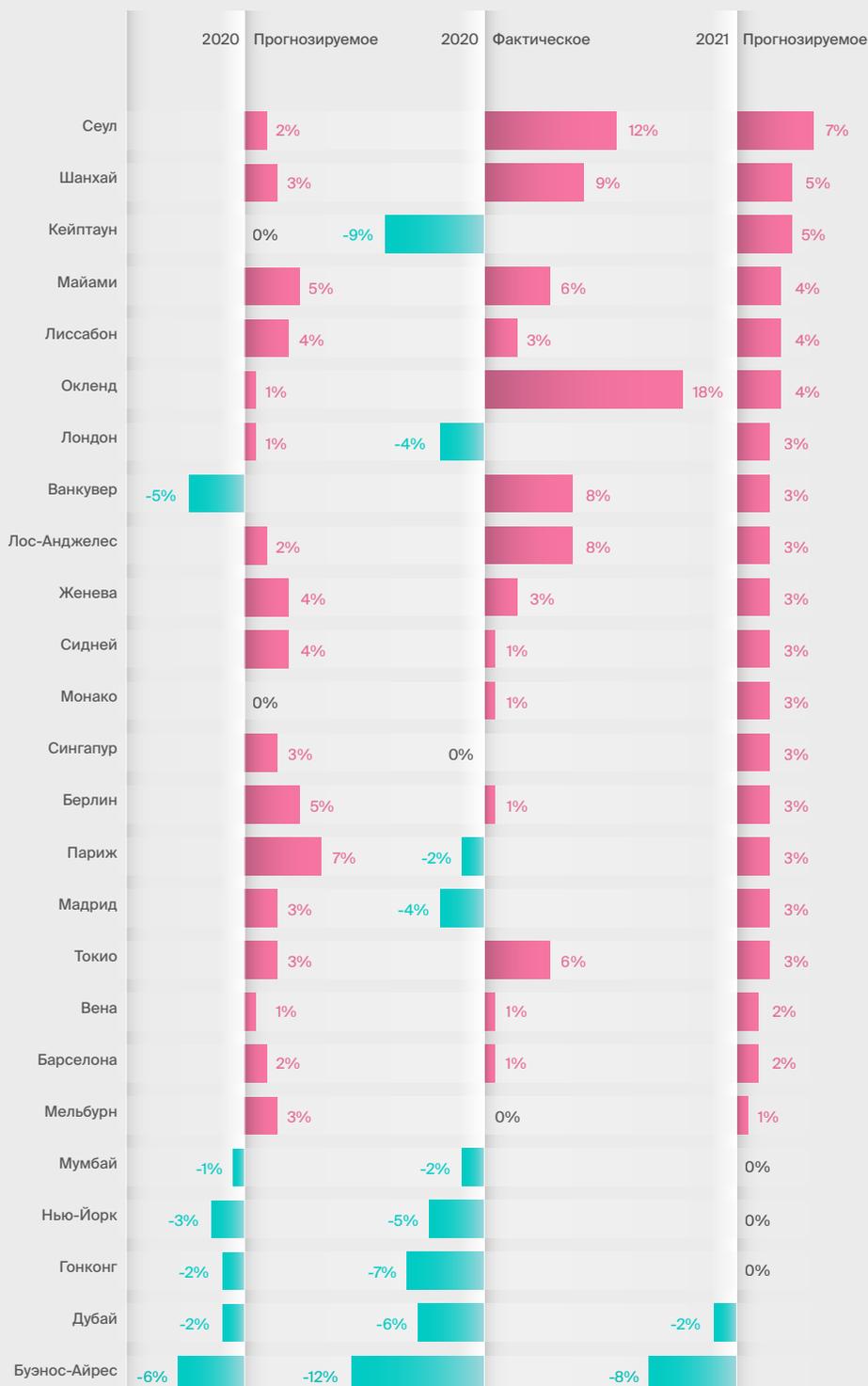
Четыре волны Covid-19 и усиление политической напряженности заставили цены в Гонконге снизиться сильнее, чем мы думали. Положительный прогноз для Лондона мы переносим на следующий год: даже налоговые каникулы не смогли нивелировать последствия приостановки сделок весной и ограничений на передвижение. Нью-Йорк «обхитрил» нас на 2%. Мы делали прогноз на спокойный год — но мы и не подозревали, насколько спокойным он будет.



**РЫНОК
ВСТАЕТ
С КОЛЕН**
Clifton
Terraces,
Кейптаун

Перспективы элитной недвижимости

Цены на элитное жилье, % изменения за год



Источник: департамент консалтинга и аналитики Knight Frank

За чем мы будем следить в 2021 году?



Отмена ограничений на передвижение

Насколько быстро восстановятся коммерческие перелеты и бизнес-модель Airbnb

Возвращение арендаторов

Как скоро иностранные студенты и сотрудники вернутся в транзитные города

Близость к дому

Будут ли ультрахайнеты приобретать вторые дома ближе к основному месту жительства

Визы и гражданство

Что будет происходить с выдачей и аннулированием золотых виз и «приветственных» виз, а также инвестиционным гражданством

Успех проектов

Какое влияние Covid-19 окажет на масштаб будущих проектов капитального строительства (например, Олимпийские игры в Париже, китайская инициатива «Один пояс и один путь»)

Жажда скорости

Какую роль при выборе второго дома будет играть скорость интернет-соединения для людей, работающих удаленно

26%

ультрахайнетов планирует приобрести новый дом в 2021 году (по данным нашего опроса, проведенного в этом году)



Если вы хотите узнать, куда ультрахайнеты планируют инвестировать средства в 2021 году, ознакомьтесь с результатами опроса на сайте www.knightfrank.com

В этом году мы снова сделали подборку перспективных мест для приобретения жилья, в которую вошло еще больше предложений — от престижных городских районов до тихих загородных локаций. Эксперты по жилой недвижимости из нашей международной команды рассказывают, на какую недвижимость стоит обратить внимание и почему

Новые места на карте

НЕДВИЖИМОСТИ

СОСТАВИТЕЛЬ: КЕЙТ ЭВЕРЕТТ-АЛЛЕН

События 2020 года заставили нас по-новому взглянуть не только на роль жилья в нашей жизни, но и на удобства и неудобства, связанные с его расположением. Близость к природе, возможность общения с людьми (в том числе наличие высокотехнологичных средств связи) и приватность сейчас важны как никогда.

Опираясь на свое знание региональной специфики, эксперты по недвижимости из международной команды Knight Frank выбрали наиболее перспективные рынки, роста которых они ожидают после пандемии. На этих страницах мы рассказываем только о десяти из них, но на нашем сайте вы найдете описание более 40 привлекательных городов и районов, в которых можно приобрести жилье.

Вынуждая нас жить, работать, отдыхать и общаться друг с другом не так, как раньше, глобальные потрясения открывают новые возможности. Хотя ограничения на передвижение создали некоторые неудобства покупателям престижной недвижимости, массовый переход на удаленную работу может стать мощным стимулом к развитию рынков «вторых домов» во всем мире и способствовать привлечению инвесторов в эту сферу.

Мы определили четыре категории потенциальных покупателей и в зависимости от факторов, определяющих решение о приобретении, отнесли каждую локацию к одной из этих категорий.



ЦИФРОВЫЕ КОЧЕВНИКИ

Новые нестандартные рынки с хорошей инфраструктурой и возможностью удаленной работы для тех, кто покинул офис из-за пандемии.



ОХОТНИКИ ЗА ВЫГОДОЙ

Хорошие сделки любят все. Предложения, оставшиеся без внимания, но с большим потенциалом для роста цен.



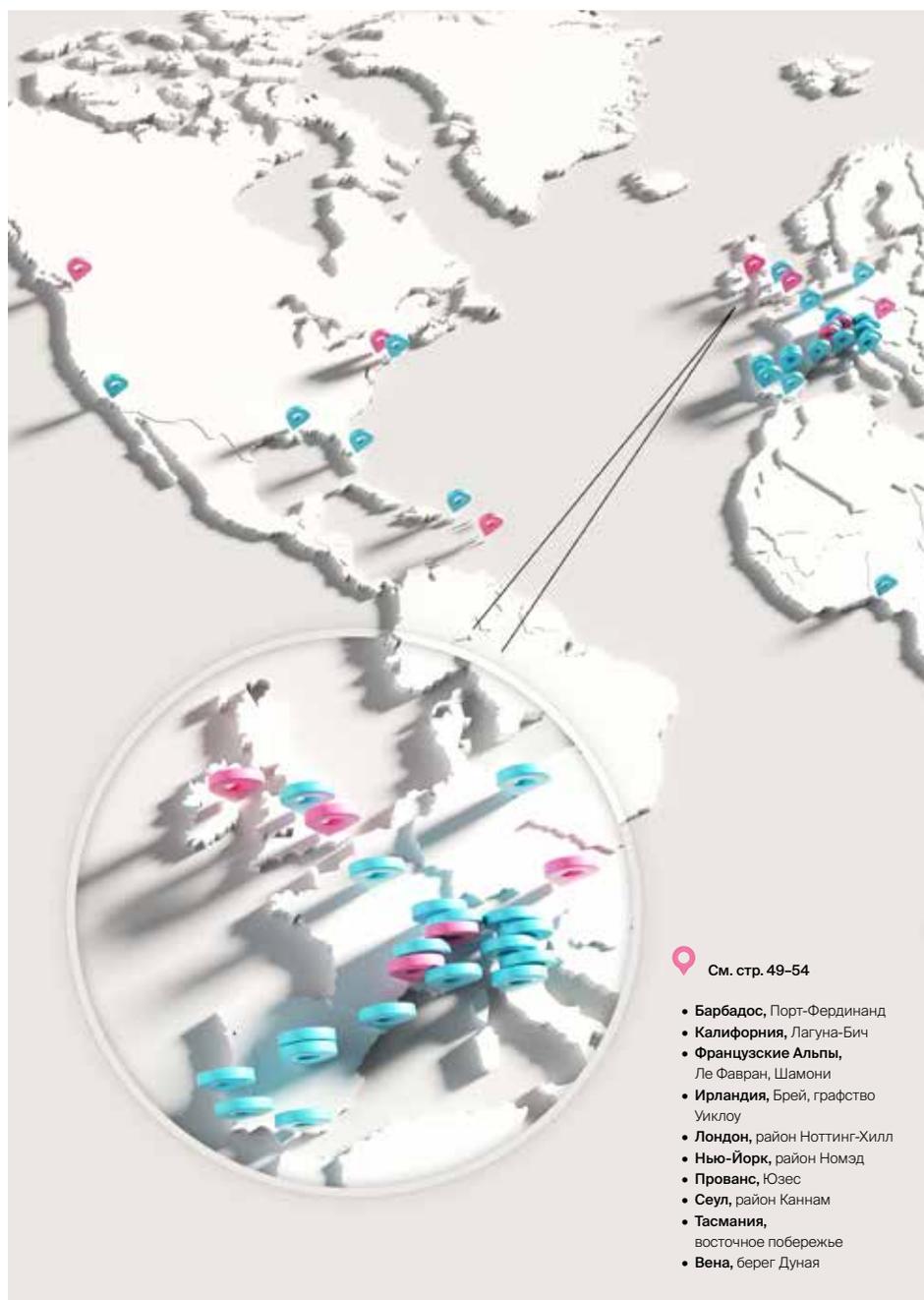
ЛЮБИТЕЛИ ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ

Никогда еще мы так сильно не ценили природу. В этих местах есть где разгуляться — в буквальном смысле.



ПРИВЕРЖЕНЦЫ НАДЕЖНЫХ РЫНКОВ

Хорошо зарекомендовавшие себя рынки, которые до сих пор обладают большим потенциалом.



См. стр. 49–54

- Барбадос, Порт-Фердинанд
- Калифорния, Лагуна-Бич
- Французские Альпы, Ле Фавран, Шамони
- Ирландия, Брей, графство Уиклоу
- Лондон, район Ноттинг-Хилл
- Нью-Йорк, район Номэд
- Прованс, Юзес
- Сеул, район Каннам
- Тасмания, восточное побережье
- Вена, берег Дуная



Вынуждая нас жить, работать, отдыхать и общаться друг с другом не так, как раньше, глобальные потрясения открывают новые возможности.



Описания остальных предложений смотрите на сайте www.knightfrank.com

Африка и Ближний Восток

- Кейптаун, район Де-Ватеркрант
- Дубай, район Дистрикт-Уан
- Кения, Тигони, Лимуру
- Лагос, Лекки, район Первая фаза
- Лусака, Бонанза-Эстейт
- Найроби, Миотони
- Уганда, Энтеббе

Азиатско-Тихоокеанский регион

- Гонконг, Кайтак

- Малайзия, Куала-Лумпур, район Деса-Парксити
- Новая Зеландия, Тауранга, Папалмоа
- Новая Зеландия, Окленд, Бичлендс
- Сингапур, район 21
- Сидней, Лоуэр-Норт-Шор
- Токио, специальный район Сибуя

Европа

- Барселона, Форум
- Берлин, Шарлоттенбург

- Бирмингем, Ювелирный квартал
- Лазурный берег, Суперканни
- Лазурный берег, Бовальон
- Флоренция, Виа-дель-Корсо
- Женевское озеро, Аньер
- Лукка, пригороды
- Мадрид, Аргансуэла
- Мадрид, Пасео-де-ла-Дирексьон
- Марбелья, Ла-Загалета
- Милан, Скало-Порта-Романа
- Париж, 16-й округ
- Португалия, Прая-да-Луш
- Португалия, Кинта-да-Маринья

- Швейцарские Альпы, Шампери
- Тоскана, Больери
- Венеция, Дорсодуро

Северная Америка

- Британские Виргинские острова, залив Норд-Саунд, остров Верджин-Горда
- Флорида, Помпано-Бич
- Хьюстон, район Мемориал
- Массачусетс, Мартас-Виньярд
- Ванкувер, Шонесси



Весь список перспективных мест для покупки жилья вы найдете на сайте www.knightfrank.com

АЗИАТСКО-ТИХООКЕАНСКИЙ РЕГИОН

Восточное побережье Тасмании, Австралия



Мишель Чеселски, Knight Frank Australia

Островной штат Тасмания богат дикой фауной и природными красотами: живописными озерами и водопадами, белыми песчаными пляжами, горными хребтами и густыми лесами. Неторопливая жизнь вдали от шума городов привлекает потенциальных покупателей так же сильно, как и элитное жилье, рассредоточенное вдоль побережья.

В чем заключается потенциал?

За последние два десятилетия экономика штата претерпела серьезные структурные изменения — лесозаготовка и добыча полезных ископаемых утратили приоритет. Цены на недвижимость значительно выросли и продолжают расти, учитывая интерес со стороны активных пенсионеров и сотрудников крупных компаний, получивших возможность работать удаленно.

Мои любимые места

Ни с чем не сравнить виды, которые открываются с вершины пика Кунани (гора Веллингтон), бирюзовые воды залива Уайнгласс в национальном парке Фрейсине или подводный мир Залива Огней, которым можно поллюбоваться во время снорклинга. Не торопитесь, насладитесь чудесными видами! А заодно — свежими тасманскими деликатесами, купленными утром в местной кулинарии или фермерском магазине.

Сколько стоит жилье?

Цены на новую квартиру в Хобарте с тремя спальнями и ограниченным видом на море начинаются от 800 000 австралийских долларов. Дом с пятью спальнями, садом и хорошим видом на море стоит от 1,2 млн австралийских долларов.

Секрет местных жителей

Тасманийцы любят покупать свежий яблочный сидр, ягоды, сыр, вино, виски, свежих устриц и лангустов с острова Бруни на еженедельном фермерском рынке в Саламанка-Плейс или Фарм-Гейт.



Наверху: восточное побережье Тасмании
 Слева внизу: станция метро в районе Каннам, Сеул
 Справа внизу: Пляс-оз-Эрб, Юзес

Каннам, Сеул, Южная Корея

Джун Чхве, Knight Frank South Korea



Район Каннам, который в 2012 году эксцентричный поп-исполнитель Psy прославил на весь мир своим хитом Gangnam Style, является третьим по величине из 25 районов Сеула. Каннам, название которого дословно можно перевести как «к югу от реки», расположен между районом-спутником Бундан, бизнес-районом Канбук и южнокорейской «Кремниевой долиной» Панъё.

В чем заключается потенциал?

Район притягивает состоятельных людей. За последние 18 лет цены на квартиры здесь выросли на 86%, и сейчас стоимость квадратного метра в Каннаме самая высокая в Сеуле. Каннам удобно расположен и связан транспортным сообщением с другими районами. Сюда ежедневно приезжают на работу около миллиона жителей пригородов. В настоящее время здесь реализуются крупные проекты реновации с участием LG, Lotte и других компаний, которые обновляют целые кварталы для размещения своих штаб-квартир. Школы этого района известны тем, что их выпускники поступают в Сеульский университет и другие престижные вузы.

Мои любимые места

Каннам — это не только визитная карточка Южной Кореи, но и место размещения самого крупного в Азии подземного торгового центра Starfield COEX. В этом торговом центре и соседних зданиях расположены бесчисленные магазины дорогих брендов, кинотеатры, аквариум, казино, магазины беспшпинной торговли, пятизвездочные гостиницы и универмаги.

Сколько стоит жилье?

Поселившись здесь, вы получите доступ в узкий круг очень богатых и влиятельных людей. Цены в новом элитном жилом комплексе Gallery832 в районе Каннам варьируются от 2,8 до 4,6 млн долларов США. В основном квартиры не сильно отличаются по размеру, а цена больше зависит от видовых характеристик.

Секрет местных жителей

От популярных клубов, баров и ресторанов (в этом районе находятся 19 из 33 заведений Сеула, отмеченных звездами «Мишлен») до клиник пластической хирургии и дорогих автосалонов — практически везде можно встретить самых богатых жителей Южной Кореи и их не менее состоятельных друзей из других стран. Самый тщательно оберегаемый секрет местных жителей — это простая истина: «В Каннаме веди себя как каннамец».

ЕВРОПА

Ноттинг-Хилл, Лондон

Крис Дрюс, Knight Frank Research



Ноттинг-Хилл, удивительно разноплановый и оживленный район восточного Лондона, в котором смешались богема и элита, находится совсем рядом с Холланд-Парком и Кенсингтонскими садами и предлагает своим жителям ряд замечательных культурных развлечений и удобную инфраструктуру.

В чем заключается потенциал?

16 восхитительных общественных садов и делают проживание в этом районе похожим на жизнь в сельской местности — сейчас это особенно актуально для горожан.

Мои любимые места

Мне нравятся изогнутые полумесяцем улицы, которые выходят к городским садам, и скрытые от беглого взгляда «сокровища» Ноттинг-Хилла. На Вестборн-Гроув, главной улице района, пересекающей центр Ноттинг-Хилла с востока на запад, вы найдете превосходные кафе и лавки, в том числе недавно открывшийся ресторан натуральных продуктов Салли Кларк, пекарню The Good Plot, доставляющую молоко с фермы на дом, и рыбно-мясной магазин The Notting Hill Fish & Meat Shop, который называют «супермаркетом для шеф-поваров».

Сколько стоит жилье?

Цены на квартиры начинаются с 500 000 фунтов стерлингов, однако лучшее жилье для семьи вы найдете на площади Ладброк-Сквер (от 7,45 млн фунтов) или улице Элджин-Кресент (от 12,5 млн

фунтов), откуда можно попасть в сады, показанные в знаменитом фильме «Ноттинг-Хилл».

Секрет местных жителей

Многие наши клиенты скажут – а мы подтвердим, что стоит только обосноваться в этом особенном месте, и оно станет частью вашей ДНК.

Юзес, Прованс, Франция

Летиция Ходсон, Knight Frank International



Красивый средневековый город расположен к западу от Авиньона и к северу от Нима в регионе Лангедок-Руссильон. Министерство культуры провозгласило Юзес, первое герцогство во Франции, городом искусства и истории благодаря его прекрасно сохранившемуся историческому центру.

В чем заключается потенциал?

Юзес только недавно открыли для себя иностранные покупатели недвижимости, которые ранее обращали внимание преимущественно на более привычные направления Прованса между Авиньоном и Экс-ан-Провансом. Город идеально расположен — в получасе езды от Авиньона, где есть железнодорожный вокзал, и аэропорта в Ниме. Испания находится рядом.

Мои любимые места

Побродите по маленьким пешеходным улочкам и полюбуйтесь фасадами старинных зданий, средневековым садом, герцогским замком и парком, собором и маленькими тенистыми площадями с фонтанами. Затем отдохните под тенью платанов в одном из кафе на площади Пляс-оз-Эрб и попробуйте местную лазанью с брандадой из трески.

Сколько стоит жилье?

Вы можете найти традиционный прованский дом в бюджете от 1 до 1,5 млн евро. За 1,5–3 млн евро можно приобрести эксклюзивный — и хорошо сохранившийся — замок эпохи Ренессанса. Отреставрированные апартаменты в историческом центре города будут стоить примерно 500 000 евро.

Секрет местных жителей

Если вам пришлось по душе юзесская лазанья, закажите в Maison de la Brandade на бульваре Гамбетта домашнюю брандаду наввынос. Это кремобразное пюре из трески с оливковым маслом и молоком, приправленное чесноком и щепоткой трюфеля. Настоящий деликатес.

Брей, графство Уиклоу, Ирландия

Рэй Палмер-Смит, Knight Frank Ireland



Брей традиционно считался прибрежным курортом, но сейчас это популярный спальный пригород для семейного проживания. Город находится к югу от Дублина, на границе графств Дублин и Уиклоу.

В чем заключается потенциал?

Растущая популярность соседнего города Грейстонс и перспективы развития транспортного сообщения — в том числе новой железнодорожной станции и увеличения количества поездов в Дублин — повлияли на решение таких застройщиков, как Ballymore, Glenveagh и Lincor, приобрести участки для крупномасштабного жилищного строительства. Кроме того, в городе постоянно открываются новые кофейни и ресторанички.

Мои любимые места

Здесь один из лучших пляжей на восточном побережье. Купите кофе в Corper & Straw и поднимитесь на холм Брей-Хед — вам обеспечена отличная прогулка с невероятным видом на Ирландское море.

Сколько стоит жилье?

Квартира в элитной новостройке на побережье будет стоить от 350 000 до 600 000 евро. Дальше от берега цены на новые дома начинаются от 400 000 евро.

Секрет местных жителей

В стороне от популярных прибрежных баров и ресторанов вы сможете найти уютные заведения, например Catalyst и The Harbour Bar. Поля местного гольф-клуба Powerscourt — одни из самых живописных в мире.



Берег Дуная, Вена, Австрия

Оливер Бэнкс, Knight Frank International

Дёблинг, 19-й район Вены, находится на берегу Дуная и окружен виноградниками. В нем удивительным образом сочетаются насыщенная городская жизнь и курортная расслабленность. За 15 минут вы доседаете до центра Вены, а за пять минут — до старинного городка Клостернойбург, где расположены аббатство в стиле барокко и превосходные международные школы.

В чем заключается потенциал?

Это место в районе затона Кюхелау уникально, так как больше нигде в Вене нет жилых районов возле реки. Престижное жилье по доступным ценам и развитая инфраструктура со школами и культурными заведениями в центре Вены и в Клостернойбурге, — вот основные факторы развития района.

Мои любимые места

Частные пляжи в Дёблинге и пирсы для купания, лодочные причалы, спортивные залы и фитнес-центры, восхитительные маршруты для хайкинга, проложенные в местных сосновых лесах и виноградниках, — вот что мне здесь нравится. Трудно поверить, что все это разнообразие находится лишь в 15 минутах от центра Вены.

Сколько стоит жилье?

За 1,5 млн евро вы сможете купить роскошный пентхаус с тремя спальнями и двумя террасами, балконом и восхитительным видом на реку. 930 000 евро хватит на квартиру с тремя спальнями, большим садом, террасой и лоджией.

Секрет местных жителей

Посетите очаровательную деревушку Каленбергердорф с улочками, опоясывающими живописную приходскую церковь, и рестораны с меню из рыбы, жареных цыплят и вина. После прогулки по виноградникам можно насладиться видом на деревни, Дунай и Вену из таверны Heurigen Hirt, где подают отличные вина.



Ле-Фавран, Шамони, Французские Альпы

Родди Арис, Knight Frank International

Жилой район Ле-Фавран, расположенный к юго-западу от центра Шамони, становится все более популярным среди инвесторов благодаря близости к городу, инфраструктуре и хорошим ценам.

В чем заключается потенциал?

Цены на жилье во многих более крупных районах на северо-востоке Шамони достигли уровня, который может отпугнуть семьи, желающие приобрести шале с четырьмя-пятью спальнями. Городская администрация намерена увеличить постоянное население долины и стимулирует качественную застройку в Ле-Фавране. Здесь есть две школы и защищенная велосипедная дорожка, ведущая в город. Отсюда также открываются

великолепные виды на Эгюий-дю-Миди, ледник Боссон и Монблан.

Мои любимые места

Узкие тропинки, проходящие через местные деревушки и ведущие к небольшому курорту Лез-Уш и выше в горы по обеим сторонам долины.

Сколько стоит жилье?

За 1,5 млн евро вы сможете купить семейное шале в пешей доступности от города, на которое в северо-восточных районах пришлось бы потратить 2,3 млн евро.

Секрет местных жителей

Все вышеперечисленное! Здесь проживает четвертая часть постоянного населения долины. Инфраструктура и дружелюбие местных жителей привлекают многих потенциальных покупателей.



СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА

Район Номэд, Нью-Йорк

Трейси Хамерсли, Douglas Elliman



Район Номэд находится к северу от парка Мэдисон-Сквер, располагающегося на 2,5 гектарах живописного зеленого пространства. Номэд охватывает несколько кварталов от 25-й до 30-й улицы и состоит из довоенных и современных коммерческих и жилых зданий, включая Эмпайр-Стейт-Билдинг и несколько лучших ресторанов города.

В чем заключается потенциал?

Здесь возводятся впечатляющие многоквартирные дома, например Madison House и The NOMA, а также первая гостиница Virgin Hotel в Нью-Йорке (открытие планируется в 2021 году). Недвижимость в Номэде приобрел также основатель компании Amazon Джефф Безос, ему принадлежит многомиллионный пентхаус и квартиры в доме 212 на Пятой авеню — одном из самых престижных новых кондоминиумов в районе.

Мои любимые места

Первый в этом районе бутик-отель с баром Ace Hotel, построенный в 1904 году, и 230 Fifth — огромный двухуровневый бар на крыше, напоминающий Майами-Бич своими столиками и скамейками среди пальм. Из него открывается отличный вид на Эмпайр-Стейт-Билдинг (не рекомендую посещать в выходные!)

Сколько стоит жилье?

Вы можете поселиться в Номэде всего за 345 000 долларов США, купив студию в многоквартирном доме. Квартиры с одной спальней доступны в бюджете от 600 000 до 2,5 млн долларов, а с двумя спальнями — от 1,3 до 8 млн долларов США. Элитные пентхаусы в многоквартирных домах предлагаются по цене 3000 долларов США за кв. фут (около 32 500 долларов США за кв. м) при общей стоимости от 14 до 25 млн долларов США.

Секрет местных жителей

Я поделюсь трюком: Sid Gold's Piano Bar, «секретный» бар Веспроке (спрятан за кофейней) и Oscar Wilde с самой длинной барной стойкой в Нью-Йорке — 36 метров.



**На сайте
www.
knightfrank.
com
вы сможете
узнать,
каким еще
рынкам
недвижи-
мости
в США наши
эксперты
предска-
зывают
рост в 2021
году и более
отдаленном
будущем**



На предыдущей
странице
наверху:
берег Дуная,
Вена

На предыдущей
странице внизу:
Шамони

Справа: вид из
Мэдисон-Сквер-
Парк-Тауэр,
район Номэд,
Нью-Йорк

Лагуна-Бич Калифорния, США

Пеги Дириенцо, Douglas Elliman



Город Лагуна-Бич, расположенный между Лос-Анджелесом и Сан-Диего, известен своими художниками и уютной атмосферой. Около 8000 гектаров заповедных зон, окружающих город, а также побережье с бухтами, пляжами, морскими пещерами и крутыми утесами, где можно увидеть пеликанов, морских котиков и даже китов, делают это место райским уголком, перед очарованием которого трудно устоять.

В чем заключается потенциал?

Администрация Лагуна-Бич реализует план развития местного бизнеса и придает большое значение позитивному образу города в глазах жителей и туристов. Сердце города — община художников, здесь множество успешных галерей и театров, проводятся фестивали. В Лагуна-Бич немало процветающих предприятий, включая бутик-отели, винодельни, бистро и рестораны высокой кухни.

Мои любимые места

В Фестивале искусств Лагуна-Бич участвуют более 500 лучших художников округа Ориндж. Его ключевое событие — Парад Шедевров, участники которого одеваются и позируют в затейливых декорациях как персонажи известных живописных полотен. Демонстрацию этой уникальной постановки в сопровождении оркестра и рассказчика нельзя пропустить!

Сколько стоит жилье?

Сейчас на продажу выставлены квартиры стоимостью в среднем по 600 000 долларов США и три особняка на побережье в бюджете от 31 до 41,5 млн долларов США — в них пять или шесть спален и до восьми ванных комнат.

Секрет местных жителей

Не пропустите время отлива, чтобы найти подводную пещеру с туннелем, ведущим в уединенную скалистую бухту. Сначала доберитесь до пляжа Тысячи Ступенек. Спуститесь на берег по лестнице, пристроенной к скалистому утесу, — к счастью, на самом деле ступенек там не тысяча, а чуть больше двухсот — и направляйтесь на юг.

Порт-Фердинанд Барбадос, Карибские острова

Эндрю Бландфорд-Ньюсон,
Knight Frank International



Порт-Фердинанд расположен к северу от Спейстауна и имеет собственную пристань для яхт. Новый курорт предлагает самые современные опции для желающих воспользоваться годовой приветственной визой. Порт-Фердинанд прекрасно подходит для отдыха в стильных пляжных клубах и ресторанах Барбадоса, а яхтенная гавань порадует тех, кто предпочитает семейные прогулки под парусами.

В чем заключается потенциал?

По нашим прогнозам, этот район на севере восточного побережья острова будет набирать популярность среди покупателей роскошных резиденций, желающих поселиться недалеко от блеска и роскоши Платинового берега Барбадоса.

Мои любимые места

Пляжи курортного комплекса St Peter's Bay, где можно поплавать с морскими черепахами. Добраться из Порт-Фердинанда можно

на бесплатном для посетителей курорта пароме.

Сколько стоит жилье?

За 3 млн долларов США вы приобретете большую роскошную и элегантно обставленную квартиру с тремя спальнями и видом на порт. За 8 млн долларов США можно позволить себе пентхаус с пятью спальнями, видом на море, небольшим бассейном и баром.

Секрет местных жителей

После отдыха на солнечном пляже отправляйтесь в ресторан Sea Shed, чтобы насладиться отменным ужином на закате.



Какие еще города могут быть
интересны ультрахайнетам?
Узнайте на www.knightfrank.com



Справа: у берегов Барбадоса

ИНВЕСТИЦИИ

56

Инвестиции в недвижимость
Объем частных инвестиций в недвижимость в 2020 году составил 232 млрд долларов США

66

Дела семейные
Новейшие тенденции: куда инвестирует семейный бизнес

68

Семья филиппинских магнатов
Правила успеха Эндрю и Кевина Танов

74

Климатическая карта
К 2050 году 20 млн кв. км суши окажутся в новых климатических зонах

Ознакомьтесь с новыми тенденциями, которые формируют глобальные инвестиционные рынки и рынки коммерческой недвижимости сейчас и будут формировать их после пандемии



Рассмотрим самые популярные тенденции в сфере инвестирования. Чем они привлекательны для частных инвесторов и какая роль им отведена в 2021 году?

Восходящие тренды

ТЕКСТ: ФЛОРА ХАРЛИ



Американские горки

Завышенный курс, ценовой пузырь, инфляция... Все эти характеристики подходят для описания фондовых рынков, особенно американских, цены на которых в прошлом году взлетели до рекордно высокого уровня, несмотря на Covid-19. С 2009 года индекс S&P вырос почти на 500% и даже после резкого падения позиций в марте 2020 года смог быстро восстановиться.

Однако аналитическая компания Capital Economics среди других факторов отмечает, что, хотя показатели некоторых фондовых рынков кажутся высокими по сравнению с прошлыми периодами, это компенсируется более низкими процентными ставками.

В швейцарском банке UBS считают, что сейчас для рынка характерны все признаки спекулятивного инвестирования (включая быстрый рост биткойна), что способствует возникновению пузыря. При этом сверхнизкие процентные ставки и стимулирующие меры со стороны государств могут поддержать привлекательность фондовых рынков.

Многие вспоминают, как за свирепствовавшей в 1918 году «испанкой» последовали «бурные двадцатые». Сможем ли мы в этот раз обойтись малой кровью?

Развивающиеся рынки

Ослабление доллара, неопределенность на американском фондовом рынке, восстановление товарной стоимости и потенциально устойчивый рост корпоративных доходов после пандемии (на 28%, по данным UBS) снова привлекли внимание к развивающимся рынкам.

Дэвид Бэйлин, директор по инвестициям Citi Private Bank, говорит о двух основных тенденциях, которых придерживается банк: инвестирование в быстрорастущие азиатские рынки и тактический выход на рынки Латинской Америки.

Вполне разумно. MSCI Emerging Markets, индекс рынков стран с развивающейся экономикой, на момент написания этой статьи (21 января 2021 года) уже поднялся на 9% с начала года за счет роста азиатских компаний в сфере технологий и интернет-торговли. Местные фондовые рынки тоже бьют рекорды.

Однако не все так оптимистичны. Некоторые инвесторы обеспокоены рисками, связанными с бездействием в сфере корпоративного и политического управления. Индикатор fear-greedy компании Bloomberg, оценивающий настроения игроков в сфере инвестиций, достиг рекордных значений с октября 2011 года на развивающихся рынках.

Возможности новой реальности

Технологии и здравоохранение — две крупнейшие отрасли, которые открыли ряд новых возможностей во время пандемии и привлекли внимание инвесторов. Сервисы, которые раньше считались революционными, например, Zoom, теперь используются повсеместно.

Но останутся ли бесконтактные технологии такими же востребованными после того, как мы оправимся от последствий пандемии? Смогут ли образовательные технологии и цифровое здравоохранение устранить неравенство в развитых и развивающихся странах? Продолжим ли мы использовать виртуальные средства для общения, когда появится возможность встречаться и проводить время вместе?

Наибольшую ценность будут представлять тенденции, которые популярны не только здесь и сейчас, но останутся таковыми и в «новой реальности».

Еще один шаг в этом направлении сделал Джо Байден после вступления в должность президента США. Он сразу же начал процесс возвращения к Парижскому соглашению об изменении климата, из которого США вышли при Дональде Трампе. Кроме того, его менее известные, но гораздо более важные инициативы, направленные на борьбу с климатическими изменениями, несомненно, привлекут инвесторов, готовых вкладывать средства в защиту окружающей среды. Об ESG-инвестициях мы поговорим на стр. 62.



Надежная недвижимость



На фоне волатильности фондовых рынков и невысокой доходности облигаций инвестирование в разные секторы недвижимости выглядит гораздо более надежным.

Рынок недвижимости не только предлагает широкие возможности для диверсификации портфеля, но и позволяет застраховать свои средства от инфляции. Стабильность активов обеспечивается экологической и географической устойчивостью, которые открывают доступ к локальным преимуществам и драйверам роста. Не менее важно и то, что этот сегмент быстро восстанавливается даже после пандемии и способен подстроиться под структурные изменения.

Для разных секторов характерны свои тенденции развития. В сегменте жилой недвижимости определяющим фактором роста являются демографические изменения, в то время как центры обработки данных и медико-биологическая промышленность развиваются за счет инноваций, возникающих в переломные времена.

С глобальным распространением электронной коммерции структурные изменения в секторе розничной торговли, которые начались еще до пандемии, стали происходить быстрее. Впрочем, эти изменения коснулись и большей части индустриальной и складской недвижимости, на которую все еще наблюдается активный спрос.

Выбор сегмента зависит от баланса активов в портфеле. Некоторые инвесторы будут использовать перечисленные тенденции для повышения своего благосостояния. Однако многие, как и раньше, стремятся вложить средства в традиционно надежную и прибыльную недвижимость, например в офисы, на самых ликвидных и устойчивых мировых рынках.

Новое золото



Адепты криптовалюты, особенно шумевшего биткоина, с 2014 года пытаются представить ее как надежную альтернативу золоту.

В 2020 году стоимость биткоина выросла более чем на 300%, впервые превысив 40 000 долларов США уже в январе. Однако всего через несколько дней снизилась на 10 000 долларов США, продемонстрировав свою волатильность.

Высокая стоимость биткоина объясняется его дефицитом. В то время как поставки золота ежегодно увеличиваются примерно на 1,25%, количество биткоинов никогда не превысит 21 млн, при этом уже «добыто» 18,5 млн монет, из которых 4 млн потеряны.

Регулирующие органы все еще скептически относятся к криптовалюте, но среди фондов и инвестиционных банков доверие к ней начинает повышаться.

Инвесторы, сделавшие большие ставки на биткоин в прошлом году, пожинают плоды: Forbes отмечает, что рост биткоина привел к появлению новых миллиардеров. А что, если это «огромный пузырь»?

Те, кто любит рисковать, могут остаться в большом выигрыше. Компания JP Morgan считает, что в долгосрочной перспективе стоимость криптовалюты может возрасти до 146 млн долларов США, а по мнению Тайлера Уинкловса, достигнет 500 млн долларов США. Однако при известной нестабильности биткоина вряд ли он когда-то сможет стать таким же надежным вложением, как золото.



**На стр. 62
мы расскажем
о других
тенденциях
на рынке
недвижимости**

МАТЕРИАЛ ПАРТНЕРОВ

Выбор состоятельных: инвестиции в недвижимость

ПОКУПКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ТРАДИЦИОННО ЯВЛЯЕТСЯ ОДНИМ ИЗ САМЫХ ВОСТРЕБОВАННЫХ СПОСОБОВ ВЛОЖЕНИЯ СРЕДСТВ СОСТОЯТЕЛЬНЫХ ЛЮДЕЙ ВО ВСЕМ МИРЕ. НЕСМОТРИ НА ПАНДЕМИЮ И СВЯЗАННЫЕ С НЕЙ ОГРАНИЧЕНИЯ, ПО ИТОГАМ 2020 ГОДА ЗАФИКСИРОВАНЫ ВЫСОКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РОСТА СПРОСА И ЦЕН В ВЫСОКОБЮДЖЕТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. О ТОМ, КАК МЕНЯЮТСЯ ПРЕДПОЧТЕНИЯ КЛИЕНТОВ PRIVATE BANKING В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ, МЫ ПОГОВОРИЛИ С СЕРГЕЕМ ПОТАПЕЙКО, ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТОМ - НАЧАЛЬНИКОМ ДЕПАРТАМЕНТА ЧАСТНО-БАНКОВСКОГО БИЗНЕСА ГАЗПРОМБАНКА



Сергей, какая недвижимость наиболее востребована клиентами Газпромбанк Private Banking?

Наиболее частый запрос сейчас – содействие в подборе и покупке квартиры в новом, строящемся доме. И тому есть несколько причин.

Именно на стадии строительства покупатель может выбрать из максимального числа вариантов, приобрести несколько квартир под объединение, адаптировать планировку под себя.

Несмотря на то, что расчеты по договорам долевого участия реализуются посредством использования эскроу-счетов, финансовые модели застройщиков предполагают рост цены по мере строительства объекта. Соответственно, покупка квартиры на ранней стадии сохраняет и финансовую выгоду.

Наши клиенты хорошо знакомы с лучшими мировыми практиками, и нынешний запрос на качественную инженерию, функциональные планировки, разумное использование общественных пространств и безопасность – отражение современных требований к жилой недвижимости премиального класса.

В чем преимущество для ваших клиентов обращаться за услугой в Газпромбанк Private Banking, если они могут напрямую обратиться к застройщику?

В целях комплексного обслуживания своих клиентов Газпромбанк Private Banking выстраивает долгосрочные партнерские отношения с компаниями – брокерами недвижимости, среди которых Knight Frank, и с наиболее крупными застройщиками жилой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, Сочи. Для застройщиков же работа с банком – не только возможность обратиться напрямую к лояльной и состоятельной аудитории, но и своеобразный знак качества проекта. Также высокая заинтересованность застройщиков и брокеров позволяет нам запрашивать специальные условия для клиен-

тов – это и скидки, и приоритетное информирование о новых проектах до официального старта продаж, и ряд других привилегий. Таким образом, как и при прямом взаимодействии с застройщиком, обратившись в наш банк, клиент может получить не только дополнительный сервис по сопровождению сделки, проверки документов застройщика и т.д., но и подчас условия лучше предлагаемых широкому рынку.

Кроме того, многоступенчатая процедура банковской аккредитации предваряет работу по каждому новому строительному объекту и включает в себя тщательный анализ всего пакета разрешительных документов, а также деловой репутации застройщика, что является дополнительным фактором надежности и комфорта для клиента.

Рынок новостроек, вторичный рынок, загородная недвижимость – это довольно широкая география. Банк может себе позволить иметь настолько многочисленный штат специалистов?

Как известно, один в поле не воин, поэтому в тех случаях, когда мы считаем, что нашей собственной экспертизы может быть недостаточно, мы привлекаем к решению вопроса клиента лучших специалистов рынка. В свою очередь, мы продолжаем комплексное сопровождение клиента и оказываем поддержку в том числе в процессе взаимодействия с профильным экспертом, которого мы рекомендуем.

Что вы можете сказать об инвестициях в коммерческую недвижимость? Расскажите подробнее о тенденциях в этом секторе.

Безусловно, коммерческая недвижимость является одним из самых перспективных направлений инвестирования. Клиенты прежде всего рассматривают ее как инструмент для диверсификации активов, сохранности от инфляции и колебаний классического фондового рынка.

При этом не каждый инвестор располагает достаточной экспертизой для самостоятельного определения привлекательных объектов недвижимости, структурирования сделки, управления объектом(-ами), поддержания и потенциальной реализации на экономически выгодных условиях, не говоря о требуемом объеме средств и рисках концентрации.

Именно по этим причинам в свое время родился рыночный спрос на фонды недвижимости как инструменты доступных коллективных инвестиций, в частности публично торгуемые REITs (real estate investment trusts). REITs под управлением высококвалифицированных специалистов позволяют инвестировать в диверсифицированный портфель объектов недвижимости и получать доход от арендных потоков при небольшом объеме требуемых вложений.

Российский же рынок фондов недвижимости находится в начале своего развития и пока представлен преимущественно нишевыми проектами. Механизм ЗПИФ, пожалуй, является одним из наиболее инвестиционно-привлекательных способов структурирования инвестиций в коммерческую недвижимость. Инфраструктура ЗПИФ дает возможность организовать процесс инвестирования наиболее оптимальным для инвестора образом и увеличить потенциальную доходность инвестиций. ЗПИФ позволяет структурировать сделки по объектам недвижимости с привлечением заемного финансирования, в том числе на начальных этапах реализации проекта (девелопмента), или предлагает самому централизованно финансировать контрагентов под залог приобретаемой ими недвижимости. При этом все доходы и расходы сальдируются на уровне ЗПИФ, что в случае прямого владения объектом позволяет мгновенно и в полном объеме признавать капитальные затраты. Паи являются ценными бумагами, что максимально упрощает процедуру выхода из проекта или передачи прав на объект путем продажи ценных бумаг без реализации долгой и дорогостоящей процедуры по продаже самого объекта. Перечень преимуществ использования ЗПИФ на этом не ограничивается, а в сочетании с высокими стандартами предоставляемого клиентского сервиса этот механизм позволяет инвесторам наиболее эффективно достигать поставленных целей.

Газпромбанк Private Banking совместно с управляющей компанией АО «Газпромбанк – Управление активами» также разрабатывает инвестиционные решения – ЗПИФы для квалифицированных инвесторов, ориентированные на инвестиции в высококлассную индустриальную недвижимость, складские комплексы. Причем для целей увеличения потенциальной ожидаемой доходности таких инвестиционных решений может использоваться механизм кредитного плеча.

Стоит также отметить, что недвижимость всегда была и остается одним из наиболее предпочитаемых кредиторами предметов залога с точки зрения финансирования. В частности через инструментарий ЗПИФ Газпромбанк Private Banking предлагает своим клиентам проекты по секьюритизации кредитных активов, в качестве залога по которым выступают как раз объекты недвижимого имущества. Такие решения предоставляют уникальную комбинацию повышенной фиксированной доходности и приемлемого уровня риска, ограниченного высоким качеством залога.

В завершение хотелось бы отметить, что Газпромбанк Private Banking обладает значительным опытом в решении самого широкого круга задач, связанных с недвижимостью, и если та или иная операция на рынке недвижимости у вас на повестке – профессионализм и индивидуальный подход специалистов Газпромбанк Private Banking к вашим услугам!



Российский рынок фондов недвижимости находится в начале своего развития и пока представлен преимущественно нишевыми проектами

Как инвестировать в недвижимость через ЗПИФ?

АЛЕКСЕЙ НОВИКОВ, УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР KNIGHT FRANK RUSSIA & CIS



Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости (ЗПИФ недвижимости) – это форма коллективных инвестиций без образования юридического лица, позволяющая инвестировать денежные средства в объекты недвижимости с внешним управлением специализированной компанией, лицензированной Центральным банком и находящейся под его надзором. ЗПИФ недвижимости может стать для инвестора хорошей альтернативой вложениям напрямую за счет покупки квадратных метров



Инвестиции в ЗПИФ недвижимости – это более доступный с точки зрения порога входа аналог прямых инвестиций в недвижимость

Основные преимущества

Инвестиции в ЗПИФ недвижимости – это, в первую очередь, более доступный с точки зрения порога входа аналог прямых инвестиций в недвижимость. Коммерческая недвижимость всегда была привлекательной и более доходной, чем жилая, но порог входа у нее намного выше. Продажа паев фондов широкому кругу инвесторов позволяет управляющей компании объединять их средства в единый пул, приобретать крупные объекты недвижимости и впоследствии распределять доход от аренды пропорционально между всеми пайщиками. При этом объекты инвестирования могут стоить миллиарды или даже десятки миллиардов рублей.

Среди несомненных преимуществ ЗПИФ недвижимости я бы также отметил отсутствие необходимости активного управления и содержания объекта недвижимости со стороны пайщика (этим полностью занимается УК за свое вознаграждение), а также привлекательный налоговый режим ЗПИФ недвижимости – УК вычитает из выплат пайщику только НДФЛ от прироста стоимости пая.

Выбор ЗПИФ недвижимости

В настоящее время ЗПИФами недвижимости занимается все больше управляющих компаний, найти их не составляет труда. При выборе инвестиции важно обращать внимание на саму УК – кто учредители, каким бизнесом занимались ранее, какой опыт есть в недвижимости и предложении инвестиционных услуг.

Важна также стратегия фонда. Наиболее традиционной и распространенной для ЗПИФ недвижимости является стратегия CORE – это стратегия вложения средств в стабилизированный качественный объект недвижимости с денежным потоком – она наиболее консервативна и надежна.

Также на рынке представлены фонды, планирующие поработать на недооцененных объектах с высоким потенциалом роста и ставкой на последующую перепродажу. Такая стратегия называется Opportunistic, она более рискованная, и, как правило, намного менее прозрачна для инвестора, зато сулит более высокую доходность.

Хороший пример стратегии CORE является первый ЗПИФ недвижимости УК «Парус Управление Активами» – «Парус-ОЗН». Базовый актив фонда – крупный складской комплекс класса А, сданный в аренду на срок около 10 лет одному из лидеров рынка электронной коммерции – компании Ozon.

Компания Knight Frank Property Management осуществляет комплексный надзор за технической эксплуатацией данного объекта, и мы рады, что даже небольшой инвестор теперь может получить доступ к долгосрочной рентной доходности, которую генерирует такой высококлассный актив.

Как создаются закрытые фонды недвижимости

Есть две основные категории ЗПИФов недвижимости: первые – «рыночные» – создают для приобретения активов и продажи долей фонда розничным инвесторам. Вторая категория – это «упаковка» собственных активов, так называемые «кэптивные» ЗПИФы недвижимости.

Как я уже упоминал ранее, фонд дает возможность оптимизировать налогообложение (ЗПИФ недвижимости не является плательщиком налога на прибыль), и многие крупные владельцы недвижимости предпочитают именно такую форму владения активами. В последние годы благодаря курсу на деофшоризацию мы наблюдаем новый виток интереса к этому способу держания актива со стороны наиболее состоятельных владельцев недвижимости.

В качестве дополнительных преимуществ ЗПИФ недвижимости я бы отметил некоторые аспекты, увеличивающие безопасность держания актива на ЗПИФ недвижимости, а именно то, что управляющая компания контролируется Центральным банком. Соответствие любых сделок ЗПИФ недвижимости декларации данного ЗПИФ недвижимости и интересам его пайщиков контролирует независимое лицензированное юридическое лицо – спецрегистрация.

Таким образом, мы видим все предпосылки того, что уже через несколько лет паи высококлассных ЗПИФ недвижимости станут неотъемлемой частью портфеля огромного количества частных инвесторов и дадут новый толчок к дальнейшему развитию цивилизованного рынка недвижимости в России.



ЗПИФ недвижимости дает возможность оптимизировать налогообложение, и многие крупные владельцы недвижимости предпочитают именно такую форму владения активами

ЧАСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Мы проанализировали тенденции 2020 года в сфере частных инвестиций в недвижимость и выделили пять ключевых факторов, на которые ультрахайнетам следует обратить внимание в 2021 году

ТЕКСТ И АНАЛИЗ ДАННЫХ: ВИКТОРИЯ ОРМОНД

Несмотря на пандемию коронавируса, частный капитал сохранил свои позиции, в 2020 году частные инвесторы продолжали вкладывать средства в коммерческую недвижимость. Хотя размер частного капитала снизился по сравнению с 2019 годом, по предварительным расчетам, в сегмент было инвестировано 232 млрд долларов США — на 9% больше среднего значения за последние десять лет. Ожидается, что этот показатель увеличится после того, как будут учтены все сделки.

Наш опрос показал, что около четверти ультрахайнетов в 2021 году планируют инвестировать в коммерческую недвижимость. Рассмотрим пять основных факторов, которые будут влиять на рынок в этом году. Более подробно мы анализировали их в отчете Active Capital.

Тихая гавань

Крупные и относительно ликвидные, прозрачные рынки в странах с благоприятной правовой системой останутся центрами притяжения мирового частного капитала. В 2020 году Европа сохранила статус "безопасной гавани", и, по нашим прогнозам, недвижимость в таких странах, как Германия и Великобритания, привлечет больше всего инвестиций в 2021 году. В других регионах, например в Южной Корее, где фондовый рынок в прошлом году вырос на десятки процентов, а мобильность вернулась к доковидному уровню, увеличился объем частных инвестиций в недвижимость. Мы ожидаем, что эта тенденция сохранится и в 2021 году.

Ближайшие соседи

Ограничения на передвижение по всему миру открыли частным инвесторам возможности локальных рынков. Они стали вкладывать средства в активы, которыми в обычных обстоятельствах интересуются также международные и корпоративные инвесторы, создавая высокую конкуренцию. Кроме того, местные игроки лучше понимают региональные особенности и могут извлечь большую выгоду. Мы считаем, что инвестирование в свой и соседние регионы станет определяющим фактором на европейском рынке — от скандинавских стран до Восточной Европы, где продолжают развиваться логистические торговые пути.

Экологическая устойчивость

Уже сейчас финансовые компании распоряжаются активами общей суммой в 138 трлн долларов на условиях добровольного раскрытия информации об их влиянии на климат. Частные инвесторы просто не могут игнорировать призывы об инвестировании в «зеленые» активы, в том числе и в недвижимость. Все больше компаний придерживаются принципов защиты окружающей среды, социальной ответственности и корпоративного управ-

ления (ESG) и стремятся вкладывать средства в недвижимость, которая отвечает этим требованиям. Такие здания обладают большим потенциалом для привлечения и удержания арендодателей. Кроме того, инвестирование в экологичную или потенциально экологичную недвижимость — это надежный способ привлечь финансирование для своего проекта.

Спрос на корпоративное управление

По мере активно растущего спроса на ESG-активы среди частных инвесторов увеличивается и интерес к системам корпоративного управления. Грамотное управление включает в себя систему контроля и баланса на местах, а также критерий разнообразия принятых решений. Способность принимать эффективные решения крайне важна в столь непростое время, например, в условиях глобальной пандемии. В исследовании Active Capital мы сравнили результаты рейтинга корпоративного управления глобальных ретейлеров, зарегистрированных на бирже, и выяснили, что чем выше позиция в рейтинге, тем выше средняя прибыльность предприятия и рентабельность капитала. Получается, что хорошее корпоративное управление может косвенно увеличить количество арендаторов, что немаловажно в современных условиях.

Расцвет ЦОД

Почти каждый из нас в повседневной жизни активно пользовался цифровыми технологиями еще задолго до пандемии. Видеоконференции, удаленный доступ к файлам, цифровой контент, социальные сети, онлайн-шопинг, искусственный интеллект и большие данные... Использование этих технологий в мире бизнеса повышает спрос на услуги центров обработки данных и создает новые возможности для инвестирования по всему миру. Этот сегмент находится на самой ранней стадии развития и ставит перед экспертами много уникальных задач в различных сферах: от энергоснабжения и безопасности до соответствия требованиям защиты окружающей среды, социальной ответственности и корпоративного управления. При этом он обладает высоким потенциалом на всех этапах — от разработки до полноценной операционной платформы.



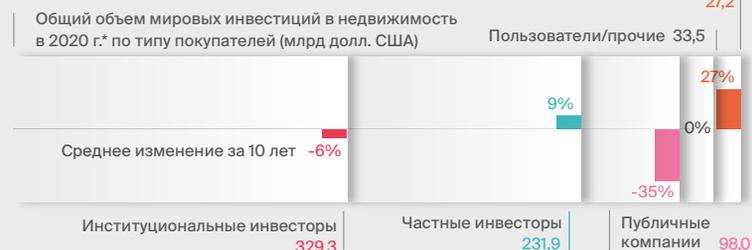
Наш опрос показал, что около четверти ультрахайнетов планируют инвестировать в коммерческую недвижимость в 2021 году



Если вы хотите узнать, куда ультрахайнеты планируют инвестировать средства в 2021 году, ознакомьтесь с результатами нашего опроса на сайте www.knightfrank.com

ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Кто покупает?



Источник: RCA * Предварительные данные

... В каких секторах?



Источник: RCA * Предварительные данные

... Где?



Результаты опроса

Среднее распределение активов в портфелях ультрахайнетов, инвестирующих в недвижимость



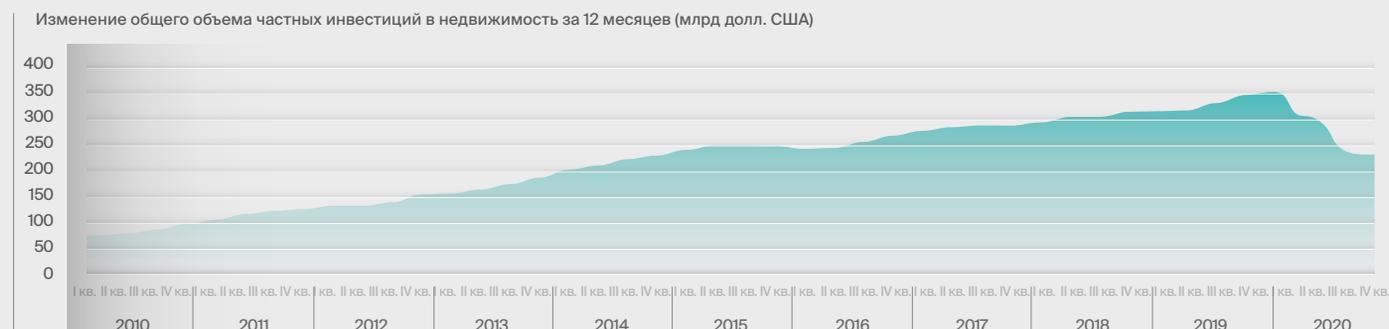
Источник: опрос в рамках The Wealth Report

Примечание. Остаток – «прочие» объекты недвижимости

Обновление данных

Предварительные сведения о частных инвестициях в недвижимость в 2020 году позволяют получить представление о будущих тенденциях, однако показатели, скорее всего, будут пересмотрены в сторону увеличения. Например, в прошлом году, когда *The Wealth Report* ушел в печать, мы предварительно оценили объем инвестиций 2019 года в 333 млрд долларов США. Позже данный показатель вырос до 347 млрд долларов США. Учитывая, что уровень частного капитала, инвестированного в Великобританию в период с I по III квартал, был на 4% выше, чем за тот же период в 2019 году, мы ожидаем, что показатель 2020 года будет намного больше.

Обвал в 2020 г.



Источник: RCA * Предварительные данные

Инвестиции в стрит-ритейл



Мясницкая ул., д. 13, стр. 3

Торговое помещение располагается на первой линии Мясницкой улицы. 3 минуты пешком от станций метро «Чистые пруды» и «Лубянка». Улица пользуется активным спросом у арендаторов различных профилей: кафе, рестораны, магазины. Свободная планировка, высокие потолки. Арендатор — бренд ROOMERS — предлагает предметы мебели и дизайнерские товары для дома, как собственного производства, так и собранные по всему миру. Кроме четырех магазинов ROOMERS в Москве, шоурумы открыты в Гонконге, Минске, Екатеринбурге, Новосибирске, Красноярске, Владикавказе.

Характеристики

- ♦ Площадь: 164 м²
- ♦ Арендатор: мебельный магазин ROOMERS
- ♦ Месячная арендная плата: 1 250 000 руб.
- ♦ Доходность: 8%

Цена: 180 000 000 руб.



Никитский б-р, д. 8

Торговое помещение располагается на первом этаже, на первой линии Никитского бульвара, который находится в центре деловой активности, в непосредственной близости от Арбата, а также Большой и Малой Никитских улиц. Престижный район, исторический и деловой центр. Сложившееся торговое окружение. В непосредственной близости расположены элитные ЖК, а также крупные торговые и бизнес центры. Арендатор: аптечная сеть «Доктор Столетов», которая входит в федеральную розничную компанию из ТОП-3 аптечных сетей.

Характеристики

- ♦ Площадь: 159 м²
- ♦ Арендатор: сетевая аптека «Доктор Столетов»
- ♦ Месячная арендная плата: 900 000 руб.
- ♦ Доходность: 9%

Цена: 120 000 000 руб.



Тверской б-р, д. 9

Помещение располагается в самом центре Москвы, на Тверском бульваре, вблизи Большой Никитской и района Патриарших прудов. Улица пользуется активным спросом у владельцев кафе и ресторанов: количество помещений, которые занимает общепит, значительно преобладает. Арендатор: ресторан «J.E.C» — новая концепция от создателей винного бара Blush.

Характеристики

- ◆ Площадь: 204 м²
- ◆ Арендатор: ресторан «J.E.C»
- ◆ Месячная арендная плата: 1 250 000 руб.
- ◆ Доходность: 9%

Цена: 165 000 000 руб.



Ул. Большая Дмитровка, д. 9

Помещение располагается в элитном ЖК «Большая Дмитровка IX», в самом центре Москвы рядом с главными достопримечательностями города. Помещение на первом этаже располагает отдельным входом и витриной со стороны улицы Большая Дмитровка. Высота потолка 5,7 метра. Помещение свободного назначения.

Характеристики

- ◆ Площадь: 172,42 м²
- ◆ Помещение свободного назначения

Цена: \$ 30 000 за 1 м²

Дела семейные

В этом году в нашем опросе приняли участие более 50 семейных офисов по всему миру. Мы спрашивали их обо всем — от планирования преемственности до инвестирования в недвижимость. Делимся с вами основными наблюдениями, а также аналитическими данными международной команды Private Office

ТЕКСТ И АНАЛИЗ ДАННЫХ: ФЛОРА ХАРЛИ

В ходе опроса мы решили узнать, пересмотрели ли респонденты планы в отношении преемственности из-за Covid-19. Глобальная пандемия, от которой в большей мере пострадало старшее поколение, резко повысила актуальность этого вопроса.

Согласно нашим данным, всего 48% семейных офисов пересмотрело планы относительно преемственности, в то время как среди всех ультрахайнетов — 60%. Ник Арнольд из подразделения по работе с частными клиентами компании PwC объясняет: «Весь смысл создания семейного офиса в том, чтобы управлять благосостоянием с учетом личных пожеланий. Сначала определяются общие ценности семьи и цели, чтобы на их основе разработать план и критерии оценки прогресса. Такой подход обеспечивает непрерывное управление планированием преемственности, как в хорошие, так и в сложные времена».

48%

семейных офисов во время пандемии пересмотрели свой подход к планированию преемственности
48% также отметили, что молодое поколение иначе относится к инвестированию в недвижимость

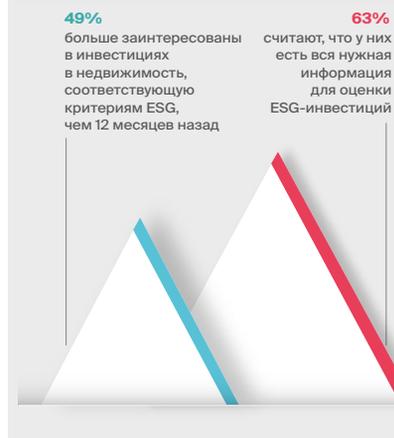
Игры поколений

Согласно результатам опроса и информации от наших сотрудников, работающих с частными клиентами (см. справа), молодое поколение иначе относится к инвестициям в недвижимость. Впрочем, это не единственный вопрос, где взгляды поколений расходятся. «Молодежь гораздо больше интересуется технологиями, искусственным интеллектом и цифровой трансформацией, — говорит Жюли Готье, директор Stonehage Fleming, компании, управляющей состоянием нескольких семей. — Криптовалюта, токенизация активов (как недвижимости, так и предметов искусства) или использование блокчейн-технологий для хранения и защиты данных — меняется все».

Повышается интерес к благотворительности и проектам, связанным с защитой окружающей среды, социальной ответственностью и корпоративным управлением (ESG). Многие молодые предприниматели, с которыми мы общались, хотели бы работать в среде, благоприятной для экологии и общества. Они обращают меньше внимания на прибыльность и больше — на изменения, которые принесут их инвестиции. Что касается благотворительности, вкладывать деньги и усилия предпочитают в проекты в области здравоохранения, борьбы с голодом и улучшения санитарных условий в развивающихся странах».

Арнольд согласен с этим: «Молодое поколение заинтересовано в проектах, направленных на борьбу с климатическими изменениями и защиту окружающей среды. Причем их цель — не просто укрепить репутацию, они действительно считают это правильным и хотят вносить свой вклад в общее дело. Лучше всего встраивать такой подход в бизнес, рассматривая все инвестиции и проекты с точки зрения их значимости для семьи, а не следовать за модой и трендами».

Интерес к ESG-инвестициям



Опрос подтверждает данное мнение. Половина семейных предприятий заинтересована в ESG-проектах больше, чем год назад, и почти столько же (54%) активнее вкладывают средства в благотворительную деятельность. Опрос, проведенный банком UBS, показал: 62% семейных офисов считают, что инвестиции в социальные изменения — их наследие.

Возможно, именно поэтому они охотнее вкладывают средства в такие проекты. 63% респондентов, участвовавших в нашем опросе, считают, что обладают всей необходимой информацией для оценки ESG-инвестиций. Среди ультрахайнетов в целом так же думают только 39%.

38%

семейных офисов планируют приобрести коммерческую недвижимость в 2021 году

Недвижимость – лакомый кусочек

Урбанизация приводит приблизительно к 40% выбросов углерода, и именно в городе мы проводим большую часть жизни. По понятным причинам это может существенно влиять на самочувствие.

Йоанн Флох из нашего подразделения Private Office в Париже отмечает, что семейные офисы стали все чаще приобретать недвижимость. Около 38% респондентов, принявших участие в нашем опросе, указали, что в 2021 году планируют приобрести коммерческую недвижимость. Среди ультрахайнетов желающих несколько меньше.

Опрос также показал, что представители семейного бизнеса предпочитают инвестировать в частный арендный сектор (27%) и офисную недвижимость (24%). Многие ультрахайнеы и семейные предприятия начинают инвестировать в коммерческую недвижимость через уже знакомые рынки и активы. Прежде чем делать рискованные вложения, некоторые игроки предпочитают приобрести небольшую квартиру или торговую площадь — это отличный способ выйти на новый рынок, чтобы понять его законы и динамику.

Наши эксперты отмечают, что большая часть инвестиций будет направлена в жилую недвижимость. Чуть больше трети (35%) семейных офисов, принявших участие в опросе, отмечают, что готовы инвестировать в сектор частной аренды, многие готовы вложиться в дома престарелых, специализированное студенческое жилье и объекты здравоохранения.

Однако офисная недвижимость и гостиничный сектор не теряют популярности: в них намерены инвестировать 24% и 19% респондентов соответственно.

Аналитические данные, полученные группой Private Office компании Knight Frank

Ускорение изменений, лайфстайл и влияние молодежи

Рори Пенн, руководитель Private Office

Прошедший год ознаменовался ускорением изменений и развития. С пандемией увеличились темпы спрогнозированной экспертами миграции капитала из сегментов офисной и торговой недвижимости в складской и альтернативные сегменты.

Молодое поколение начинает активнее влиять на принятие решений о направлении вложений в семейном бизнесе — и приносит новые идеи. Даже до пандемии 60% покупок молодые люди совершали онлайн, поэтому неудивителен рост инвестиций в склады. Недвижимость — это удобный инструмент для диверсификации портфеля. Кроме того, она позволяет поддержать интересный сектор, не заботясь о высокой волатильности, свойственной, например, акциям.

Огромную часть портфеля инвестиций в недвижимость теперь занимает то, что можно назвать «лайфстайл-инвестициями»: загородные дома, жилье в Лондоне или в дальних странах. Пандемия научила семейные офисы и ультрахайнетов быть решительнее и покупать то, что им нужно прямо сейчас, вместо того, чтобы подолгу обдумывать инвестиции.

Долгосрочные инвестиции на местном рынке

Генри Фон, Ближний Восток

В 2020 году многие из моих клиентов вместо того, чтобы инвестировать за рубежом, сосредоточились на местных активах и управляли ликвидностью своих предприятий на Ближнем Востоке.

Клиенты с сильной финансовой позицией предпочитали на долгосрочную перспективу вкладываться сразу в разные сегменты недвижимости, с которыми они уже знакомы. Влияли на решения и эмоции. Например, семья, которая часто останавливалась в определенном отеле, инвестировала именно в него.

Многие пытаются всеми возможными способами повысить эффективность уже имеющегося портфеля, например, вкладывают средства в создание добавленной стоимости, реструктурируют или рефинансируют портфель, чтобы высвободить денежный поток, либо сдают в аренду дома и квартиры, в которые не намерены сами приезжать в ближайшее время.

Инвестиции в жилье и забота о будущем

Йоанн Флох, Париж

Очень многие из моих клиентов повышают долю недвижимого имущества в своих инвестиционных

портфелях. До пандемии они планировали увеличить ее в среднем на 25–30% в течение трех-пяти лет. Но теперь из-за Covid-19 этот период сократился до двух-трех лет.

Инвесторы стремятся диверсифицировать портфель жилой недвижимости, вкладывая средства в разные классы активов, например в студенческое жилье, дома престарелых и частный арендный сектор.

Молодежи важно инвестировать со смыслом. Они оценивают социальные, а не только экономические перспективы своих проектов.

Терпение и укрепление валюты

Сара Хардинг и Кимбал Данн, Австралия

Семейный бизнес очень терпелив. Многие ждут момента, когда можно будет оценить истинные последствия пандемии, в том числе для рынка недвижимости. Многие повысили ликвидность своего бизнеса, конвертировав приобретенные активы в деньги. Также было важно сохранить долгосрочные договоры с надежными арендаторами.

Австралийский доллар в этом году укрепился, благодаря чему у инвесторов появилось много благоприятных возможностей за рубежом. Семейным офисам открылись новые горизонты.

Австралийцы, которые ранее предпочитали покупать преимущественно дома, теперь обращают больше внимания на квартиры класса люкс. Они удобны, имеют доступ к местам общего пользования и, самое главное, отвечают новым международным стандартам проектирования элитного жилья.

Защита доходов

Алекс Джеймс, специалист по работе с клиентами

На первый план вышла защита доходов. Клиенты меняют подход к управлению активами и рассматривают условия договоров аренды, чтобы обезопасить бизнес внутри своих стран и доходы от недвижимого имущества.

Они стремятся максимально снизить инвестиционные риски. Существенно вырос спрос на недвижимость с надежными арендаторами. Речь идет о ведущих компаниях на рынке ценных бумаг, недвижимости и фармацевтической отрасли, правительственных организациях.

Повысился интерес к секторам, которые остались успешными в пандемию, например, к супермаркетам, жилым и складским объектам.



Директорами не рождаются

ИНТЕРВЬЮ: РИК САНТОС, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ И ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР SANTOS KNIGHT FRANK

Эндрю Тан и его сын Кевин рассказывают о том, как их философия, приверженность принципам устойчивого развития и планирование преемственности помогли сделать Alliance Global одним из самых успешных конгломератов на Филиппинах

Эндрю Тан

Я уверен, что планирование преемственности будет успешным, если у действующих и будущих руководителей есть общие ценности: цели, страстный интерес к делу и профессионализм. У каждого поколения свои сильные стороны и методы работы. Однако если эти три основные ценности переходят из поколения в поколение, бизнес, скорее всего, будет расти и развиваться.

У нас этот процесс всегда был естественным. Не было никаких специальных планов. Как отец я знал, что мой долг — заинтересовать своих детей разными направлениями бизнеса. При этом я никогда не заставлял их работать на меня — я всегда считал, что они придут в семейный бизнес, когда сами того захотят. Кевин начал работать со мной в Megaworld — подразделении Alliance Global, занимающемся недвижимостью. Проявив творческий подход и доказав, что он сможет вести наш конгломерат по пути дальнейшего развития, Кевин стал генеральным директором Alliance Global.

Хотя мы с ним не похожи, равно как и наши стили управления, в большинстве случаев мы придерживаемся общих взглядов по поводу нашей деятельности. Кевин с большим энтузиазмом внедряет инновационные технологии, особенно цифровые. Во время пандемии цифровая трансформация открыла для нас революционные возможности, и мы смогли быстро адаптировать бизнес к новой реальности.

Мне интересны все аспекты бизнеса — в нашем деле учиться можно бесконечно! Если вы спросите, чем я горжусь больше все-

го, я не смогу выделить какое-то одно достижение. В Megaworld мы первыми на Филиппинах начали развивать концепцию Live-Work-Play, которая заключается в создании городских районов с благоприятными условиями для жизни, работы и развлечений. Первый район, Иствуд-Сити, был построен в 1996 году, а теперь их уже 26. Наша компания также успешно интегрировала коммерческую и жилую инфраструктуру в 50 городах страны.

Кроме того, нашей компании Emperador исполняется 41 год, и за это время она стала самым крупным производителем алкогольных напитков на Филиппинах. О глобальном росте мы задумались лишь несколько лет назад. В 2014 году мы приобрели пятую по величине в мире компанию по производству шотландского виски, Whyte & Mackay. Через два года стали владельцами Fundador — старейшей и крупнейшей компании по производству бренди в Испании.

Я не упускаю ни одной возможности для расширения и развития. Но есть одно правило — я занимаюсь только тем, что мне по-настоящему интересно, что вызывает энтузиазм.

Устойчивое развитие — это долговечность не только в бизнесе, но и во всех других аспектах нашей жизни. Каждый может и должен по мере сил содействовать достижению целей устойчивого развития. Оно является залогом благополучия будущих поколений. Я считаю, что любая успешная компания должна стараться помогать людям. Начать можно с местного сообщества.

Делать жизнь лучше

Лично я предпочитаю отдавать свой долг обществу, помогая людям учиться. Предоставляя человеку шанс получить образование, вы открываете перед ним дверь в лучшую жизнь. Одна из главных целей нашего фонда Megaworld Foundation — выдавать стипендию талантливым студентам из менее состоятельных семей. Я вырос в простой семье, и именно образование позволило мне осуществить мечту и стать предпринимателем.

Что касается бизнеса, здесь самое главное — знать, как наилучшим образом удовлетворить потребности клиентов. Наши компании очень разные, но все они следуют одному принципу. Мы производим продукты и оказываем услуги, которые делают наших клиентов счастливее. Самая большая награда для меня — знать, что пять миллионов филиппинцев пьют наше бренди и каждый день примерно миллион человек в стране могут насладиться обедом в McDonald's.

Что касается личных отношений, важно, чтобы у всех членов семьи были развиты трудолюбие и порядочность. Правильные ценности — надежный фундамент для любого семейного бизнеса.



Образование всегда было близко моему сердцу



Кевин Тан

Я абсолютно уверен, что право работать в семейном бизнесе не дается от рождения. То, что ты родственник или наследник, еще не означает, что у тебя получится занять должность или управлять компанией. Чем раньше придет это осознание, тем больше шансов, что в дальнейшем вы будете вести себя в соответствии со своим положением и сможете сохранить хорошие отношения с близкими.

Нас с детства учили, что без хорошего образования, профессиональных навыков и опыта работы невозможно стать лидером. Но мой отец всегда говорил, что настоящий лидер должен быть поистине увлечен своим делом, любить его и вести бизнес честно — это самое главное.

Я видел, как много мои родители работали над развитием наших компаний, и хотя я всегда мечтал о том, чтобы продолжить их дело, в то же время знал, что никто не может этого гарантировать. У нас как в семье, так и в бизнесе ценятся прежде всего реальные достижения. Я много работал в течение 20 лет, чтобы заслужить хорошую репутацию и получить право занять ту должность, которую занимаю сейчас.

Я многое перенял от отца. С детства он учил нас, что мы должны много трудиться, наилучшим образом выполнять всю работу, за которую беремся, быть честными и скромными, уметь опереживать тем, кому не так повезло в жизни. Он никогда не приказывает, но умеет убеждать людей в состоятельности своих целей и устремлений.

Цифровые инновации

Все аспекты нашего бизнеса важны и интересны, но лично мне за последние 20 лет работы больше всего нравилось создавать объекты, привлекательные для молодежи. Например, торгово-развлекательные центры, музеи, гостиницы, курорты и, конечно же, наши уникальные тематические районы.

Сейчас я с удовольствием внедряю цифровые инновации в наших компаниях. У Megaworld появилась дочерняя компания AGILE Digital Ventures. Ее задача — создавать и развивать технические стартапы и решения, которые позволят Alliance Global полностью освоиться в цифровом мире.

Сейчас появляется все больше возможностей для создания государственно-частных партнерств, дающих компаниям шанс инвестировать в развитие важнейших инфраструктур и страны в целом. Именно поэтому мы учредили Infasoop — компания отслеживает возможности для заключения таких партнерств. Флаг Филиппин над нашими объектами за рубежом — вот самая главная награда для меня.

Alliance Global придерживается принципов устойчивого развития во всех аспектах своей деятельности. Одним из самых примечательных наших достижений в 2020 году стал запуск инициативы SustainAGility. В рамках этой инициативы компании Alliance Global разрабатывают краткосрочные и долгосрочные стратегии сокращения выбросов углерода. Наша цель — за 10–15 лет достичь полной углеродной нейтральности.

Мы также активно реализуем программы корпоративной социальной ответственности (КСО). С 2007 года стипендиями фонда Megaworld Foundation стали 7000 учащихся. Во время пандемии наша деятельность в области КСО стала даже масштабнее: компании, входящие в группу Alliance Global, выделили 4,1 млрд филиппинских песо (85 млн долларов США) для финансирования программ снабжения питанием малообеспеченных граждан, создания лабораторий для тестирования населения на коронавирус и повышения охвата этих исследований.



Вместе с некоторыми другими конгломератами мы принимаем меры по улучшению доступности вакцинации для наших сограждан, одновременно помогая восстановить экономику страны на последних, как мы надеемся, этапах борьбы с пандемией.

Что посоветовать другим семейным предприятиям? Пожалуй, не забывать, что хотя все мы разные, существуют некоторые принципы, следуя которым, выигрывает каждый. Это правильный образ мышления, уважение более опытных сотрудников и соблюдение иерархии, недопущение конфликтов интересов, честное ведение бизнеса, наличие кодекса корпоративного управления, и наконец, что не менее важно, — сформулированный «высший смысл» существования компании.

Наследие семьи Тан

Alliance Global Group Inc. — один из крупнейших конгломератов на Филиппинах, который семья Тан развивает с учетом собственных интересов в разных отраслях: строительство (Megaworld Corp.), производство алкогольных напитков (Emperador Inc.), общественное питание (Golden Arches Development Corp. или McDonald's Philippines, стратегическое партнерство между Alliance Global и George Yang Group), комплексный туризм (Travellers International Hotel Group Inc.) и развитие инфраструктуры (Infracorp Development Inc.).

Слева: Эндриу Тан, председатель совета директоров Alliance Global

Справа: Кевин Тан, генеральный директор Alliance Global



Полный текст интервью с Эндриу Таном опубликован на сайте www.knightfrank.com

Отдых для души и тела

Элис и Жером Турбье, владельцы французской сети бутик-отелей, рассказали руководителю семейного офиса Knight Frank в Париже о своем видении индустрии гостеприимства и о том, почему пандемия сместит акценты в сторону устойчивого туризма и оздоровительного отдыха

ИНТЕРВЬЮ: ИОАНН ФЛОК

Складывается впечатление, что в основе вашего семейного бизнеса, особенно когда речь идет об отелях Les Sources, лежит идея заботы о здоровье и благополучии. Что вдохновило вас работать в этом направлении? Считаете ли вы, что люди стали уделять больше внимания своему физическому и эмоциональному здоровью?

Нам повезло, что на западе многие люди начинают жить полноценной жизнью, а не только ради удовлетворения базовых потребностей. Каждый выбирает свой путь в зависимости от мечты, образования и возможностей.

Конечно, поднялся спрос и на предметы роскоши. Однако мы также заметили, что для самых состоятельных людей все важнее становятся путешествия с целью укрепления физического и ментального здоровья — то, что мы называем «эмоциональной роскошью». Растет число людей, понимающих, как важно заботиться о своем теле и душе.

Произошли изменения и в туристическом бизнесе. Все больше путешественников ценят аутентичную местную культуру и персонализированную программу отдыха. При этом многие хотят разделить этот опыт со своей семьей. Похоже, что в индустрии роскоши появилась еще одна цель — создавать яркие впечатления, и в этом случае новые направления могут с успехом соперничать с хорошо известными маршрутами.

Благодаря этим тенденциям мы с успехом продвигаем французскую концепцию *art de vivre* (искусство жить), а известный парадокс, гласящий, что французы живут дольше из-за регулярного употребления красного вина, позволил привлечь больше посетителей. Отель Les Sources de Caudalie расположен среди виноградников Бордо. Их владельцы уже давно продают свое потрясающее вино за границу, а вот гостиничный бизнес в этой части Франции — явление относительно новое.

Мы открыли для себя это место 20 лет назад, и оно показалось нам настолько прекрасным, что мы захотели построить свой «дворец виноградных лоз» именно здесь. Укреплять дух и тело можно по-разному. Безусловно, полезна для этого и винотерапия: природная вода из горячего источника, расположенного на глубине 540 м, в сочетании с экстрактами винограда и лоз, обладает отличным оздоравливающим эффектом. Однако и велопрогулка через виноградники, за которой следует профессиональная дегустация вина, тоже поможет почувствовать себя здоровее и счастливее.

Считаете ли вы, что мы должны уделять больше внимания заботе об окружающей среде, как в бизнесе, так и в личной жизни?

Наши отели расположены за городом среди виноградников: Les Sources de Caudalie — в Бордо, а Les Sources de Cheverny — в долине Луары, поэтому для нас забота об экологии является привычной частью жизни на протяжении уже 20 лет. Мы уверены, что гостиничный бизнес должен оказывать только положительное влияние на окружающую среду.

Например, мы сами выращиваем некоторые овощи, но другие продукты покупаем у местных фермеров. У нас с ними не торговля, а партнерство. Мы не пытаемся сбить цену, а они поставляют только качественные продукты, поэтому мы можем приготовить самые лучшие блюда для наших клиентов.

Такое сотрудничество поддерживает работников в сельской местности. Гостиничный бизнес может быть устойчивым, но мы стараемся не допускать массового туризма. Это самый эффективный подход, особенно во Франции.



Растет число людей, понимающих, как важно заботиться о своем теле и душе



Индустрия туризма и гостеприимства понесла серьезный ущерб, и мы думаем, что такая «перезагрузка» лишь подтверждает, что массовый туризм — проигрышная стратегия

Как пандемия повлияла на ваш бизнес? С одной стороны, все мы начали больше думать о своем здоровье, но с другой, в гостиничном секторе сложилась непростая ситуация...

Такого кризиса еще не было. Он повлиял на все рынки и страны. Индустрия туризма и гостеприимства понесла серьезный ущерб, и мы думаем, что такая «перезагрузка» лишь подтверждает, что массовый туризм — это проигрышная стратегия.

С одной стороны, индивидуальные путешествия возобновятся, как только ситуация в мире наладится, но с другой, возможности для корпоративных поездок могут быть ограничены. Цены в секторе массового туризма могут подняться, потому что рейсов будет меньше. Предприятия гостеприимства, делающие акцент на новые впечатления и оздоровительный отдых, после такого шока могут оказаться в выигрыше.

У вас молодая семья. Это как-то повлияло на ваши бизнес-решения? Вы думали о том, чтобы однажды передать свое дело детям?

Мы воспитываем своих детей так, чтобы они принимали благоприятные для себя решения самостоятельно. Что касается бизнеса, здесь нужно найти баланс: не заставлять детей брать на себя руководство компанией, но оставить эту дверь открытой для них.

К тому же это вопрос времени. Слишком рано нельзя, слишком поздно тоже. Сейчас мы работаем, не думая об этом. Нам будет приятно, если дети продолжат наше дело, но это не обязательно.

Какие у вас планы на будущее? Может быть, вы хотите открыть гостиницы или другие предприятия за пределами Франции?

Наша стратегия остается неизменной — мы хотим создать сеть гостиниц, расположенных среди виноградников. У нас уже есть отели в Бордо и долине Луары. Мы планируем развиваться в Шампани, Бургундии, Эльзасе и Провансе. Нам бы хотелось запустить проекты за рубежом, в Тоскане и Калифорнии, но пока мы сосредоточены на Франции.

Инвестиции в загородную недвижимость



Коттеджный поселок «Монолит»

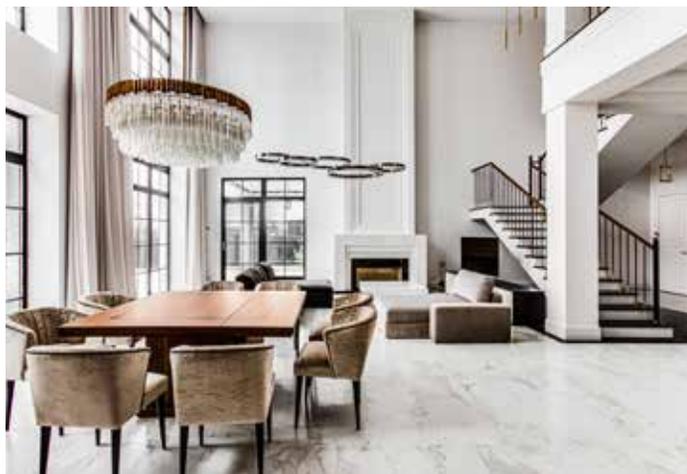
Новорижское шоссе, 21 км

Флагманский представитель загородных резиденций, выполненных по канонам неоклассической архитектуры. Внутреннее оформление дополняется авторской мебелью и декором, которые уравновешивают композицию дизайна интерьера. С террасы открывается вид на живописное озеро.

Характеристики

- ♦ Площадь дома: 1 686 м²
- ♦ Уровней: 3
- ♦ Спален: 6
- ♦ Площадь участка: 80 сот.

Цена: 600 000 000 Р



Коттеджный поселок Agalarov Estate

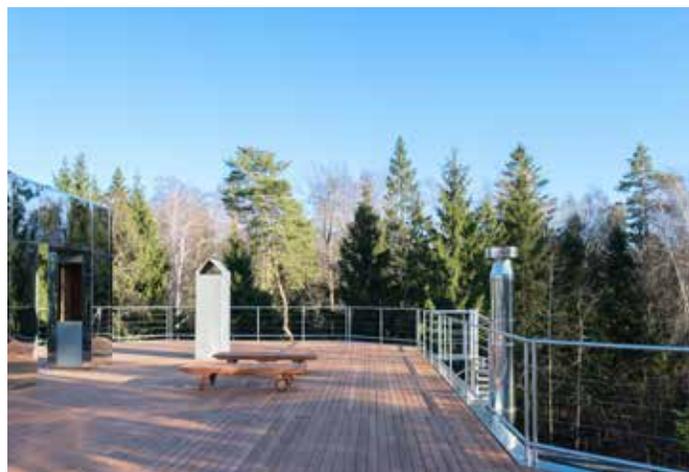
Новорижское шоссе, 24 км

Большие панорамные окна вкупе с высокими потолками придают лёгкость и ощущение пространства. Дом вдохновлён проектами известного архитектора Ллойда Райта, которые стали символом американской жилой архитектуры XX века.

Характеристики

- ♦ Площадь дома: 1 200 м²
- ♦ Уровней: 2
- ♦ Спален: 5
- ♦ Площадь участка: 31 сот.

Цена: 7 500 000 \$



Коттеджный поселок «Ландшафт»

Рублёво-Успенское шоссе, 9 км

Строгая геометрия форм и природные оттенки фасада создают чувство безупречного комфорта. Идеально подобранная цветовая гамма дизайна интерьера, акцент на деталях, делают этот современный проект уникальным. Эксплуатируемая кровля открывает потрясающий вид на хвойный лес.

Характеристики

- ◆ Площадь дома: 917 м²
- ◆ Уровней: 3
- ◆ Спален: 6
- ◆ Площадь участка: 20 сот.

Цена: 750 000 000 Р



Коттеджный поселок «Маленькая Италия»

Новорижское шоссе, 15 км

Уникальные архитектурные решения сделали возможным минимально прочувствовать границы между современным комфортом и природой. Панорамное остекление на втором уровне предоставит по истине умиротворяющую атмосферу.

Внушительный участок на первой линии от воды оставит довольными любителей тишины и приватности.

Характеристики

- ◆ Площадь дома: 800 м²
- ◆ Уровней: 2
- ◆ Спален: 5
- ◆ Площадь участка: 113 сот.

Цена: 5 000 000 \$

ДАННЫЕ ПО ПОЛОЧКАМ



В распоряжении инвесторов, вкладывающих средства в недвижимость, сейчас как никогда много данных. Однако правильно интерпретировать их, чтобы принять верные решения, не всегда легко.

Помочь в этом может геопространственный анализ.

Эксперты Knight Frank исследовали характер глобального изменения климата и делятся результатами

ТЕКСТ: ФЛОРА ХАРЛИ ГЕОПРОСТРАНСТВЕННЫЙ АНАЛИЗ: КЭМЭРОН МАКДОНАЛЬД

Существует множество способов оценить потенциальные риски и возможности при формировании портфеля инвестиций. Все чаще среди факторов фигурируют и предполагаемые последствия глобального изменения климата. Мы решили показать вам мир через призму данных об изменениях климата. Представляем результаты геопространственного анализа, проведенного экспертами Knight Frank, показывающие факторы, которыми могут руководствоваться инвесторы.

Мы разделили всю сушу Земли более чем на 90 000 блоков по 50 кв. км каждый и, опираясь на модели изменения климата из специального доклада о сценариях выбросов Межправительственной группы по климатическим изменениям, определили области, в которых к 2050 году возможно локализованное изменение климата (в соответствии с системой Кёппена — Гейгера). Мы также выделили страны, экономика которых в большей степени зависит от сельского хозяйства (более 30% ВВП) и на которые, следовательно, изменение климата может повлиять особенно сильно — как в положительную, так и в отрицательную сторону.

Изменения в той или иной степени затронут 20 млн кв. км (это более 13% поверхности суши), а 5% перейдут в совершенно другую климатическую зону. Справа вы видите карту, на которой отмечены пять основных типов изменений.

Масштаб возможных последствий может быть огромен. Например, второе по величине изменение — переход от полярного климата к холодному. Там, где раньше в течение всего года среднемесячная температура оставалась ниже 10 °С, впредь она будет выше этого показателя в течение одного-трех месяцев.

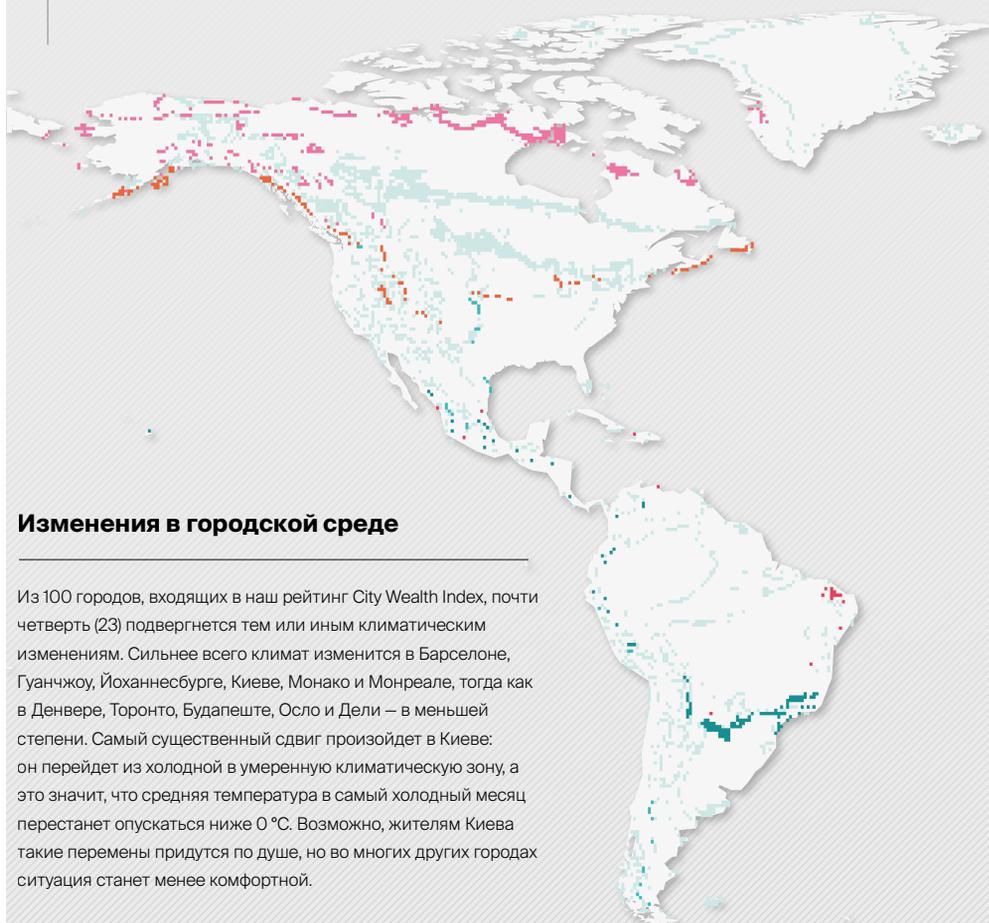


Если у вас возникли вопросы по поводу геопространственного анализа, свяжитесь с Кэмероном Макдональдом по электронной почте cameron.mcdonald@knightfrank.com

Прогноз погоды

Прогноз крупнейших глобальных изменений климата к 2050 г.

- Из умеренной климатической зоны в тропическую
- Из умеренной климатической зоны в сухую
- Из полярной климатической зоны в холодную
- Из тропической климатической зоны в сухую
- Из холодной климатической зоны в умеренную
- Другие изменения
- Страны, в которых на сельское хозяйство приходится более 30% ВВП в 2020 г.



Изменения в городской среде

Из 100 городов, входящих в наш рейтинг City Wealth Index, почти четверть (23) подвергнется тем или иным климатическим изменениям. Сильнее всего климат изменится в Барселоне, Гуанчжоу, Йоханнесбурге, Киеве, Монако и Монреале, тогда как в Денвере, Торонто, Будапеште, Осло и Дели — в меньшей степени. Самый существенный сдвиг произойдет в Киеве: он перейдет из холодной в умеренную климатическую зону, а это значит, что средняя температура в самый холодный месяц перестанет опускаться ниже 0 °С. Возможно, жителям Киева такие перемены придутся по душе, но во многих других городах ситуация станет менее комфортной.

Информация подготовлена исследовательским подразделением Knight Frank с использованием данных Esri, HERE, Garmin, FAO, NOAA, USGS, OpenStreetMap и сообщества пользователей ГИС.

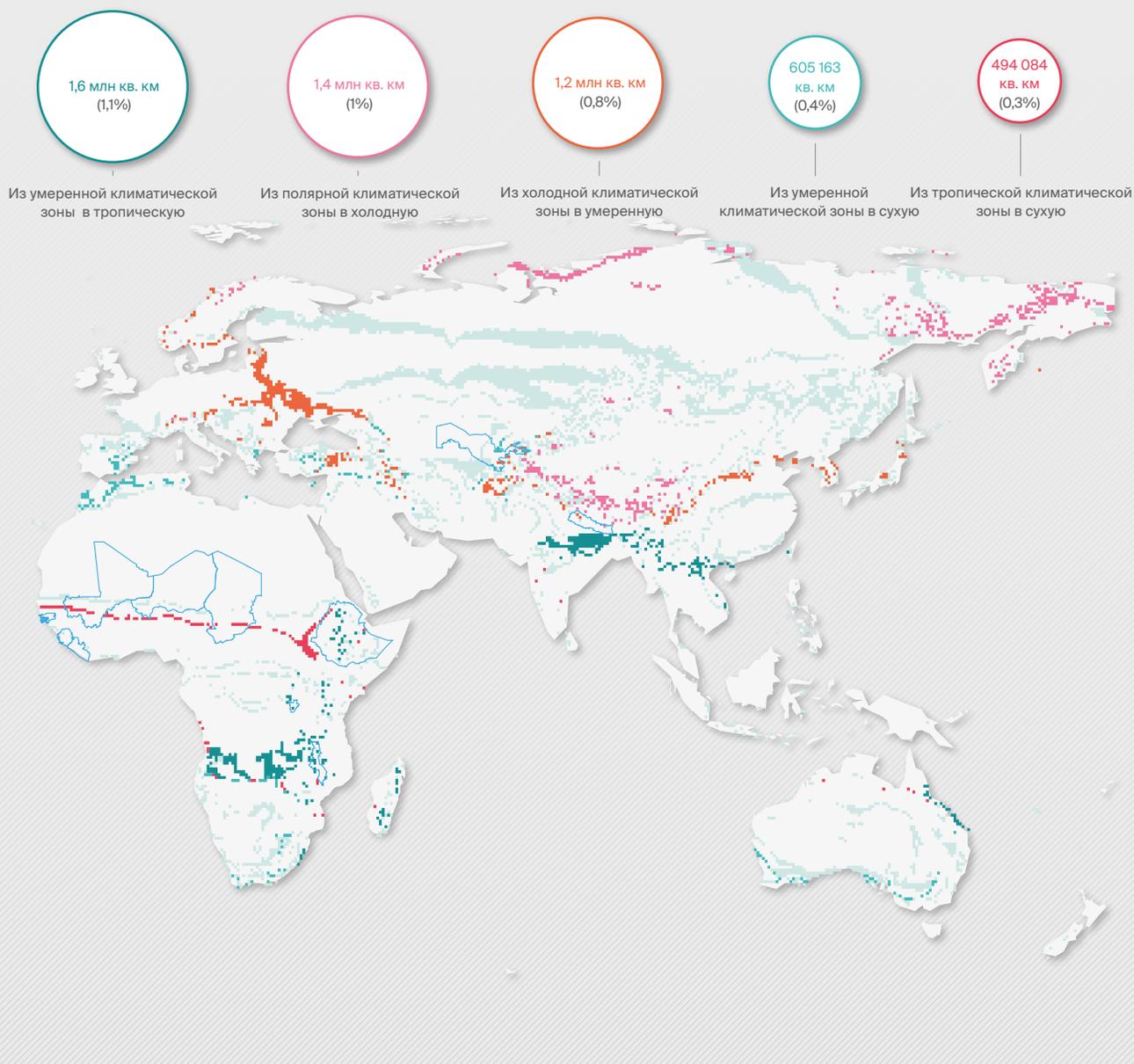
Малоснежные перспективы

Стоит отметить случаи перехода от холодного влажного климата к сухому, хотя они и не являются самыми масштабными. Изменений можно ожидать на больших территориях в Казахстане и Монголии, а также на значительной части Великих равнин на юге Канады и севере США. Это может привести к сокращению количества снежных осадков и сильным перепадам температуры в пределах суток (до 20 °С).

Будущее сельского хозяйства

Большая часть территорий Африки может сменить климатический класс с тропического на сухой, что негативно повлияет на урожай, а в преимущественно сельскохозяйственных странах может привести к серьезным последствиям. Часть Эфиопии перейдет в тропическую зону – там будет больше дождей, но погодные условия станут более суровыми, в том числе из-за периодов сильной засухи.

Площадь суши, подверженная пяти самым значительным изменениям климата



Старое И НОВОЕ

ТЕКСТ: ВИКТОРИЯ ОРМОНД

Рассматриваем два сектора недвижимости — один сформировался довольно давно, а второй — относительно недавно, но стремительно развивается: как влияет на них пандемия и какие перспективы открываются частным инвесторам?



Офисная недвижимость продолжает пользоваться популярностью у инвесторов

Классика

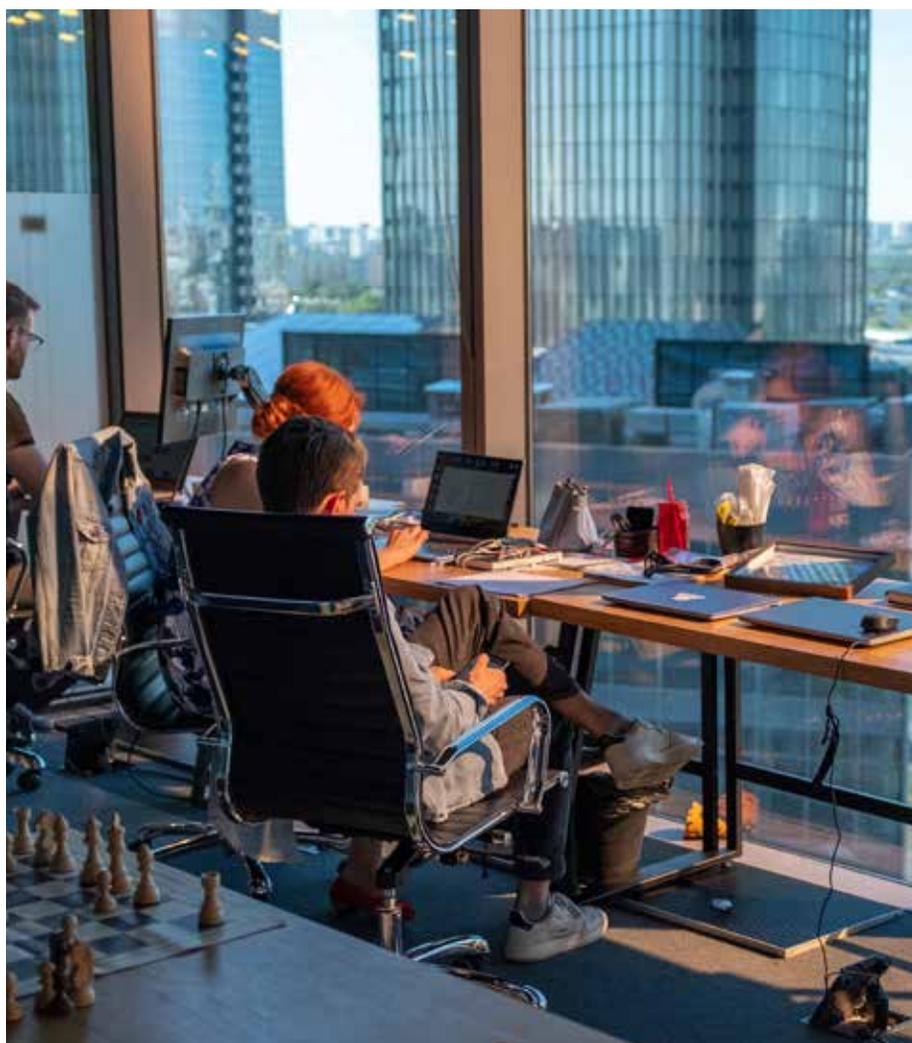
Офисная недвижимость

Офисная недвижимость традиционно считается надежным капиталовложением на мировом рынке инвестиций. Так, за год накануне пандемии в этот сектор было направлено около 35% всего глобального объема инвестиций в недвижимость.

Хотя повсеместный переход на удаленную работу привел к тому, что некоторые компании отказались от части офисных площадей, по мнению экспертов Knight Frank, сегмент сохранит важное место в инвестиционных портфелях. Серьезные структурные изменения на рынке офисной аренды начались до вспышки Covid-19, а вирус их только ускорил, привел к преобразованию формы и функций офисов будущего и схем инвестирования в них.

Несмотря на пандемию, офисная недвижимость по-прежнему в цене: согласно предварительным данным RCA, на ее долю в 2020 году пришлось около 35% глобального объема инвестиций.

Мы решили проанализировать будущее офисной недвижимости в рамках исследования *Active Capital*. Опираясь на расширенную модель Блэка — Литтермана, мы спрогнозировали, как может измениться распределение частного капитала (это



ведущий показатель будущих рыночных тенденций) в офисном секторе.

Исследование показало, что к концу 2020-х годов доля офисной недвижимости в общем частном капитале во всем мире упадет с 39% до 21%, уступив позиции складским объектам и альтернативным сегментам (например, частному арендному сектору).

Падение доли частных инвестиций в офисную недвижимость может означать и сокращение вложений со стороны других игроков, однако наша

модель показала, что общий объем частного капитала, скорее всего, возрастет, поэтому изменения будут не слишком заметны.

Несмотря на перераспределение инвестиций, офисный сектор, по всей видимости, будет по-прежнему занимать важное место в частных портфелях. Особенно это касается инвесторов, ищущих активный доход в регионах, где инновации способствуют росту благосостояния и привлечению перспективных кадров в сферу недвижимости.



По нашим прогнозам, с развитием медико-биологических наук повысится кластеризация сектора соответствующей недвижимости



Источники изображений: первая страница разворота: @scienceinhd; эта страница: @rozetky

Современность

Здравоохранение и биотехнологии



Анализируя инновационность городов, мы уделяем особое внимание инвестициям в медико-биологические исследования. Дело не только в том, что в связи с пандемией это направление попало в центр внимания. Оно представляет собой развивающуюся экосистему, которая все теснее переплетается с высокими технологиями и расширенной аналитикой данных.

Появляются крупные научные кластеры в данной области: от «золотого треугольника» Оксфорд – Кембридж – Лондон в Великобритании до Кремниевой долины и Бостона в США и Токио в Азии. Они тяготеют к университетам с крупными исследовательскими лабораториями, которые тесно сотрудничают с промышленными предприятиями, помогающими монетизировать исследования и выводить их в массы.

Медико-биологическая сфера и биотехнологии быстро эволюционируют. Все чаще, по нашим

наблюдениям, они переходят к исследованиям и разработкам на основе расчетных моделей. Информационные и медико-биологические технологии сливаются. В этой области мы видим возможность для объединения старого и нового: компании, в деятельности которых сочетаются научные исследования, работа с данными, вычисления и технологические разработки, все чаще занимают традиционные офисные здания в центрах городов, открывая новые возможности для инвестирования. Особенно интересны в этом плане гибкие инновационные рабочие пространства с хорошей инфраструктурой.

По нашим прогнозам, с развитием медико-биологических наук повысится кластеризация сектора соответствующей недвижимости, что принесет особую пользу инновационным городам. В отрасли процветает культура сотрудничества, поэтому возникают дополнительные требования к площадкам для исследований и разработок. В новых проектах необходимо будет учитывать качество связи, комфорт рабочей среды, потребности сообщества и цели самой компании. Они должны будут воплощать концепцию «живой лаборатории», а также соответствовать всем требованиям устойчивого развития. Частным инвесторам это открывает беспрецедентные возможности.



Более подробный анализ доступен в нашем новом отчете о недвижимости в сфере здравоохранения на сайте www.knightfrank.com

Инвестиции в офисную недвижимость



iCITY - деловые небоскребы класса А в «Москва-Сити»

Шмитовский пр-д., вл. 37

iCITY – это инновационный проект, в котором применяются самые современные решения для конструкции, фасадов, лифтов, экологичности и минимизации вредных для окружающей среды выбросов.

Характеристики

- ♦ Общая площадь объекта: 230 000 м²
- ♦ Офисная площадь: 136 000 м²
- ♦ Башня Time Tower, 34 этажа: 46 500 м²
- ♦ Башня Space Tower, 61 этаж: 89 500 м²
- ♦ Торговая площадь: 9 800 м²
- ♦ Типовой этаж: 1 800–1 900 м²
- ♦ Паркинг (многоуровневый): 942 м/м
- ♦ Блоки на продажу от 175 м²



Деловой квартал «Парк Легенд»

Автозаводская ул., 23, стр. 120

Деловой квартал «Парк Легенд» – это современный офисный комплекс класса В+, состоящий из четырех корпусов, расположенных на едином стилобате. Офисные помещения свободной планировки с возможностью нарезки на блоки, располагаются на 7–13 этажах зданий. В стилобатной части размещается пятиуровневый паркинг, обеспечивающий сотрудников и посетителей делового центра машино-местами, а также большая зона сопутствующей инфраструктуры. На первом этаже комплекса будут размещены: магазины, кафе и рестораны, аптека, салон красоты, химчистка. Для гостей квартала имеется прямой переход в Ледовый дворец.



Характеристики

- ◆ Общая площадь здания: 12 800 м²
- ◆ Общая площадь типового этажа: 1 700 м²
- ◆ Офисные помещения: 7–13 этажи
- ◆ Высота потолков: 4,3–4,5 м
- ◆ Шаг колонн: 12 м
- ◆ Блоки на продажу от 1 700 м²

Цена: от 180 000 руб./ м²



«Останкино Business Park»

Огородный пр-д., вл. 16.

«Останкино Business Park» – это офисный комплекс из пяти зданий, который сочетает в своем образе современную европейскую архитектуру, функционализм, новейшие технологии и элементы природного ландшафта.

«Останкино Business Park» – по-настоящему комфортное пространство для развития бизнеса.

Характеристики

- ◆ Общая площадь территории бизнес-парка: 5,35 га
- ◆ Количество корпусов: 5
- ◆ Общая площадь проекта: 122 000 м²
- ◆ Площадь каждого из четырех типовых корпусов: 22 250 м²
- ◆ Площадь типового этажа: 1 600–1 800 м²
- ◆ Плоскостная парковка: 474 м/м
- ◆ Блоки на продажу от 170 м²

Цена: от 170 000 руб./ м²

В поиске альтернатив

Эксперты Knight Frank рассказывают об альтернативных сегментах недвижимости, которые могут заинтересовать частных инвесторов

ТЕКСТ: ЭНДРЮ ШИРЛИ

Одна из самых восхитительных возможностей при инвестировании в недвижимость — разнообразие. Некоторые частные инвесторы выбирают рынок готовых офисных зданий, где преобладают сделки с удобными условиями, другие же ориентируются на собственные интересы и с головой погружаются в реализацию проектов. Мы попросили наших экспертов из разных стран поделиться идеями с теми, кто не ищет легких путей.

Углеродное земледелие

Мы уже писали, что проекты в сфере защиты окружающей среды, социальной ответственности и корпоративного управления (ESG) — представляют интерес для инвесторов в недвижимость. Однако роль сельскохозяйственных земель в решении проблемы изменения климата часто недооценивают те, кто далек от этой отрасли. Раньше они были предназначены только для производства пищевых продуктов, а сейчас у них гораздо больше функций. Теперь сельскохозяйственные угодья — еще и источник общественных благ. Они помогают, например, организовать противопожарную защиту или улучшить здоровье жителей.

Самая перспективная возможность земель аграрного сектора — борьба с изменением климата путем секвестрации углерода. Это не приведет к полному отказу от фермерской деятельности или высадки множества деревьев (что само по себе очень хорошо), но изменит подход к сельскому хозяйству. Том Хиткоут, глава британской компании Agri-Consultancy, все чаще рассказывает своим клиентам о преимуществах регенеративного земледелия.

Появляется все больше экологических схем ведения сельского хозяйства, которые предполагают удержание углерода под землей. Они получают признание и поддержку. По словам Хиткоута, рынок еще зарождается, но его огромный потенциал осознают во всем мире (Африка уже в центре внимания), и он начнет функционировать, как только получит приток инвестиционного капитала.

Офисы

Пандемия Covid-19 поставила оживленную деловую жизнь на паузу и заставила многие компании



Рынок регенеративного земледелия еще находится на этапе зарождения, но его огромный потенциал осознают во всем мире, и скоро он начнет функционировать в полную силу

переосмыслить свои потребности в офисных пространствах, что привело к рекордному падению спроса на их аренду. Однако в крупных деловых городах, таких как Лондон, офисные площади премиального уровня востребованы как никогда.

Файзал Дуррани, глава лондонского подразделения коммерческих исследований Knight Frank, объясняет это нехваткой офисных пространств в верхнем ценовом сегменте и ограничениями в возможностях девелопмента.

Без учета проектов капитального ремонта, проведенных за последние 20 лет, 64% недвижимости в Лондоне построено до 2000 года, поэтому помещений, подходящих компаниям высокого уровня, не так уж много. Дуррани предвидит рост конкуренции в этом сегменте рынка.

Возникает вопрос, появятся ли больше площадей для строительства высококлассных офисов? Дуррани отвечает: «Вероятно, нет». Скорее всего, лишь 12% проектов спекулятивного строительства будут закончены в соответствии с исходными условиями.

Дуррани считает, что с учетом острого интереса бизнеса к премиальным офисным помещениям, одна из лучших (и наиболее доступных) возможностей для частных инвесторов в Лондоне — приобретение зданий, построенных до 2000 года.

Если обновить и переоборудовать их в соответствии с современными стандартами устойчивого развития, можно получить перспективные активы и заодно спасти помещения от устаревания или от использования по другому назначению.

Продолжительность жизни здания очень важна, и новые регламенты это подтверждают. Так,

британское правительство предложило новые требования к минимальной энергоэффективности коммерческих зданий в Англии и Уэльсе, которые должны вступить в силу к 2030 году.



Парки и зоны отдыха

Родина Кевина Коппела, главы азиатско-тихоокеанского подразделения Knight Frank, — Австралия. В этом регионе, как в США и Великобритании, давно наблюдается интерес к трейлерным паркам, которые в последнее время превратились в хорошо оборудованные зоны отдыха. Во время пандемии искра интереса вспыхнула еще ярче, ведь трейлер — доступная возможность перемещаться по стране, не выходя из дома.

В феврале, перед началом пандемии, газета *Financial Times* опубликовала статью под заголовком «Почему крупные инвесторы скупают трейлерные парки в США». Инвестиции в такие объекты приносят высокий доход (часто в наличных), а капитальные и эксплуатационные расходы владельца трейлерного парка относительно невысоки.

Зоны, привлекающие арендаторов с различным уровнем достатка, помогают получать стабильную прибыль благодаря долгосрочной аренде и достаточно высоким ценам во время праздников и выходных. Кроме того, трейлерные парки часто находятся на окраинах городов регионального значения с хорошими возможностями кредитования на покупку земли для дальнейшего развития.

Студийные помещения

Последним высказался доктор Ли Эллотт, глава подразделения Occupier Research. Он считает, что привлекательным объектом инвестиций становятся помещения для киностудий. Это связано с развитием таких мультимедийных гигантов, как Netflix и Amazon Prime, которые не только показывают контент других производителей, но и создают собственный в огромных количествах. Он подчеркивает, что данная тенденция может сильно повлиять на сектор офисной и промышленной недвижимости.

У В Л Е Ч Е Н И Я

82
Люксовые сумки
Второй год подряд сумки
возглавляют наш индекс KFLII

84
Бестселлеры
Рекорды аукционов 2020 года.
Продается тираннозавр — дорого!

86
Жизнь в объективе
Честный разговор с фотографом
Дэвидом Ярроу

92
**Фотография как предмет
коллекционирования**
Три эксперта обсуждают рынок
фотографии

Приготовьтесь! Сейчас вашему взору предстанут
самые прекрасные предметы роскоши, когда-либо
появлявшиеся на страницах *The Wealth Report*



Сумки и не только

ТЕКСТ: ЭНДРИУ ШИРЛИ

Covid-19 нарушил логистику на мировом рынке, и это помешало инвестированию в предметы роскоши в 2020 году. Рассказываем, как цены реагировали на кризис



Сумки Hermès снова возглавили наш индекс инвестиционной привлекательности предметов роскоши (Knight Frank Luxury Investment Index, KFLII). Согласно AMR, источнику данных для составления индекса, их стоимость выросла на 17% за год. Регулярные торги на онлайн-аукционах и стремление коллекционеров сумок, многие из которых проживают в Азии, приобрести во время пандемии относительно доступные по цене предметы роскоши помогли активу сохранить высокие позиции.

Предметы искусства

На этом рынке дела обстоят не так хорошо. Совокупный индекс цен произведений искусства (All-Art Index) AMR в 2020 году снизился на 11%. По мнению Себастьяна Дути из AMR, даже учитывая множество факторов, влиявших на рынок, не было оснований для падения средней стоимости предметов искусства.

«По очевидным причинам ведущие аукционные дома увеличили долю частных продаж. За год объемы аукционных продаж Sotheby's и Christie's сократились на 26% и 46% соответственно. Проблема усугубилась сокращением поставок работ, поскольку многие отправители предпочли подождать», — комментирует Себастьян.

Однако покупатели, по словам Дути, не утратили энтузиазма. «Многие коллекционеры, начав работать удаленно, захотели украсить свои дома. Поэтому ко второму полугодю появился новый тип аукционов, на которых торговали самыми разными предметами искусства, антиквариатом и коллекционными товарами», — продолжает он.

Дути считает, что традиционно коллекционеры приобретают активы, имеющие историческую ценность, однако новичков зачастую интересуют предметы искусства, популярные в социальных

сетях. Такая тенденция наблюдалась и во время локдауна. «На аукционах было представлено вдвое меньше художников, чем в 2019 году, и самыми продаваемыми стали в основном работы молодых талантов.

Аяко Роккаку, художница из Токио, автор разноцветных пятнистых картин с человеческими фигурками, и Эмили Мэй Смит, молодая американка, работающая в стиле неосюрреализма, собрали суммы, в три или четыре раза превышающие их самые смелые ожидания. Три работы Мэтью Вонга, о котором мало кто знал до его преждевременной смерти в 2019 году, были оценены более чем в миллион долларов.

В Гонконге многие молодые художники стали настолько популярны среди коллекционеров, что аукционные дома делают большие ставки на их работы», — рассказывает Себастьян.



Цветные бриллианты

На рынке цветных бриллиантов тоже наблюдался некоторый спад, спровоцированный пандемией. «Из-за логистических ограничений мы просто не могли своевременно заключать сделки», — поясняет Мири Чен из Fancy Color Research Foundation. — Продавцам требовалось гораздо больше времени на отправку изготовленных по заказу клиентов украшений в другую страну, а покупатели испытывали сложности с получением товара и денежными переводами.

В результате цены остались на прежнем уровне, однако в этом году они могут взлететь. «Кажется, хайнетам не терпится наконец купить украшения, которые они не смогли получить во время пандемии», — отмечает Чен.



Коллекционное вино

В рейтинге KFLII вино занимает вторую строчку. «За год укрепив свои позиции, этот рынок значи-

тельно вырос», — говорит Майлз Дэвис из компании Wine Owners, которая собирает данные для нашего индекса вин (Knight Frank Fine Wine Icons Index).

«В 2020 году важно было не упустить момент. Промедление или спешка могли обойтись очень дорого. Однако к винам это не относится. В этот раз актив остался стабильным, цены не снизились (в отличие от периода мирового финансового кризиса). Инвесторы готовы вкладывать средства в вина, и, похоже, укрепляются цены даже на бордо», — рассказывает Майлз.

В 2020 году наш индекс вин вырос на 13%, в частности на бордо (+5,8%) и винтажные тосканские вина (+18%). Также покупатели все чаще приобретают винтажные вина из Шампани (+14% рост цен) и Бургундии (+11,5%).

Дэвис говорит, что хотя пандемия замедлила развитие люксового сегмента рынка, климатические изменения влияют на виноградарство и виноделие гораздо сильнее. «Глобальное потепление сказывается на производстве классических вин. Например, в Бургундии виноград "пино-нуар" крайне чувствителен к высоким температурам. Один производитель сказал, что 2019 год стал поворотным для виноделов. Из-за повышения температуры появится так называемая новая Бургундия. Может быть, сейчас самое подходящее время для того, чтобы запастись более доступными классическими винами 2014 и 2016 годов, вкус которых будет сложно воссоздать в будущем».

Редкие сорта виски

В отличие от вина наш индекс виски (Knight Frank Whisky Index, KFWI), составленный компанией Rare Whisky 101, продемонстрировал отрицательную динамику в 2020 году, снизившись на 3,5%. «По сравнению с другими активами корректировка цен не столь критична. Однако, если сравнивать показатель 2020 года с ростом цен на виски в 2018 году (+40%), волатильность очевидна», — отмечает Энди Симпсон.

Широкий рынок лучше пережил пандемию. Индекс Apex1000, подготовленный Rare Whisky

Роскошные инвестиции

Индекс инвестиционной привлекательности предметов роскоши Knight Frank, IV кв. 2020

12 месяцев  10 лет



101, достиг 8% в 2020 году, снизившись на 3,5%. «Большая часть из 100 односолодовых виски, представленных в KFWI, — это очень редкие напитки премиум-класса. В 2020 году этот сегмент пострадал. Стоимость некоторых марок, которые торговались на аукционах в Великобритании, превышала 5 000 фунтов за бутылку, но спрос на них был не так велик, как на представителей других сегментов, и цены оставались менее стабильными», — объясняет Симпсон.

15% всех сортов виски, продаваемых в Великобритании на вторичном рынке, — это Macallan. Падение стоимости этой марки сыграло немалую роль. «В индексе KFWI представлено 15 видов Macallan. В 2020 году их доля на рынке и цены в среднем снизились на 12%. Все остальные представленные виски (85 сортов) поднялись в рейтинге почти на 5%», — говорит Энди.

Он считает, что индекс KFWI дает интересное представление о рынке редкого виски. «Тяжелые экономические времена показывают, что индекс уступает более широкому классу активов. Однако в 2018 году, когда мировая эко-

номика была стабильной, он показал значительную положительную динамику. Сегмент редкого элитного виски может служить полезным индикатором рынка роскошных активов в целом. Возможно, сейчас самый подходящий момент для покупки».

Классические автомобили

После 2019 года, когда индекс HAGI Top, оценивающий стоимость классических автомобилей, снизился на 7%, в 2020 году они снова оказались в лидерах, заняв третье место в KFLII (+6%). Особенно активный рост зафиксирован на Ferrari (+14% в индексе HAGI F).

Однако прошлый год не оправдал ожиданий коллекционеров и аукционеров: из-за пандемии большинство мероприятий отменили, а торги откладывали или проводили онлайн. «Во время первой волны ограничений рынок затих. Было лишь несколько продаж в самом начале, и поку-

патели искали выгодные предложения», — говорит Дитрих Хатлапа из HAGI.

«Летом дилеры и отдельные покупатели заметно активизировались. Аукционы проводили онлайн, чтобы компенсировать отсутствие офлайн-продаж. Вероятно, во время пандемии владельцы стали больше ценить свои автомобили, поскольку они дают личную свободу и являются потенциальной страховкой от инфляции», — продолжает Дитрих.

Он считает, что в 2021 году объемы продаж должны восстановиться, поскольку благодаря вакцинации возобновятся выставки классических автомобилей и традиционные аукционы. Также Дитрих ожидает, что стоимость актива вырастет.

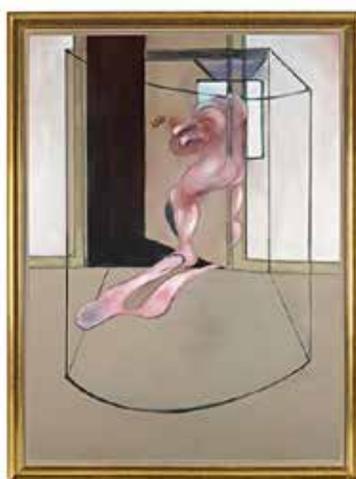


О самых дорогих лотах, проданных на аукционах в 2020 году, читайте на следующей странице

Бестселлеры

В 2020 году ни одно произведение искусства не преодолело барьер в 100 млн долларов США. Тем не менее, аукционные дома быстро адаптировались к пандемии, запустили онлайн-платформы и новые форматы продаж и сумели реализовать ряд лотов по высокой цене. Мы собрали несколько самых дорогих и запоминающихся сделок прошлого года

СОСТАВИТЕЛЬ: ЭНДРЮ ШИРЛИ



«Триптих, вдохновленный «Орестеей» Эсхила», написанный Фрэнсисом Бэконом в 1981 году, был продан за 84,6 млн долларов США на июньском аукционе Sotheby's в Нью-Йорке и стал самым дорогим произведением искусства, выставленным на торги в 2020 году.



Стэн, один из наиболее завершенных среди когда-либо найденных скелетов тираннозавра, был продан за рекордные 31,8 млн долларов США на октябрьском вечернем аукционе Christie's 20th Century Evening Sale.

Spirit of the Rose, 14,83 карата – самый крупный пурпурно-розовый бриллиант, выставленный на торги, был продан в ноябре на аукционе Sotheby's в Женеве за 24,4 млн швейцарских франков (26,6 млн долларов США).

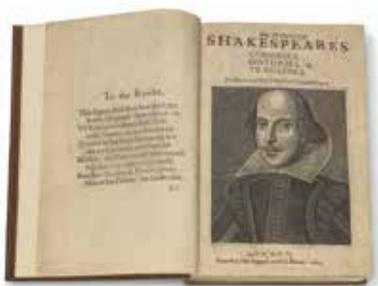


Femme Debout, 72-сантиметровая бронзовая статуя **Альберто Джакометти 1958 года**, на которую в мобильном приложении Sotheby's поступила ставка в размере 12 млн долларов США, была продана в июле на аукционе в Лондоне за 13,7 млн долларов США.





Imperial jade, императорское ожерелье из бусин нефрита с рубином и бриллиантами продано в июле на аукционе Sotheby's за 80,7 млн гонконгских долларов (10,4 млн долларов США).



«Первое фолио» или **Comedies, Histories, & Tragedies Уильяма Шекспира 1623 года** – новый аукционный рекорд для литературного произведения. Christie's в Нью-Йорке, октябрь, 10 млн долларов США.

Сумка из крокодиловой кожи **Hermès Himalaya Niloticus Crocodile Retourné Kelly 25** побила аукционный рекорд в своем классе и продана домом Christie's за 3,4 млн гонконгских долларов (437 330 долларов США) в ноябре прошлого года.



На **Bugatti Type 55 Super Sport Roadster 1932 года** зафиксирована одна из самых высоких цен на классические автомобили в 2020 году. На мартовском аукционе Bonhams на острове Амелия он был продан за 7,1 млн долларов США.



Часы **Rolex Daytona Ref. 6263** из нержавеющей стали с гравировкой, принадлежавшие актеру Полу Ньюману, были проданы в декабре за 5,5 млн долларов США на аукционе Phillips Racing Pulse в Нью-Йорке.



Ваза **времен правления императора Юнчжэня (1722–1735 гг.)** была продана в мае за 6,9 млн сингапурских долларов (4,9 млн долларов США) – рекорд сингапурского дома HotLotz и онлайн-площадки thesaleroom.com.

На аукционе редких вин и виски Bonhams в августе был поставлен рекорд – 6,2 млн гонконгских долларов (795 000 долларов США) заплатили за бутылку **55-летнего японского виски Yamazaki**.



Air Jordan 1s 1985 года, игровые кроссовки Майкла Джордана с его автографом, были проданы в мае на онлайн-аукционе Sotheby's и поставили новый рекорд в своем классе.

Изображения предоставили: Bonhams, Sotheby's, Christie's, Phillips и thesaleroom.com; фотоработы Фрэнсиса Бэкона предоставлены ©The Estate of Francis Bacon. Все права защищены. DACS 2021. Если не указано иное, все суммы включают в себя комиссию покупателя.

Жизнь

Откровения Дэвида Ярроу, одного из самых популярных фотографов в мире, о его карьере, футболе, супермоделях, политике, охране природы и не только

ИНТЕРВЬЮ: ЭНДРЮ ШИРЛИ
ФОТОГРАФИИ: ДЭВИД ЯРРОУ

В ОБЪЕКТИВЕ





Я стараюсь — и это непросто — запечатлеть душу тех, кого фотографирую, и одновременно передать атмосферу места





Спустя неделю после напряженных президентских выборов в США я созвонился в Zoom с фотографом Дэвидом Ярроу. Он известен потрясающими черно-белыми снимками дикой природы. Разговор начался неудачно: в Zoom пропал звук, и какое-то время (казалось, целую вечность) мы молча открывали рты.

Наконец, технические неполадки были устранены, и Дэвид извинился за усталый голос: он поздно лег спать после открытия новой выставки в Далласе, которую посетили более 200 человек. «Это один из городов, где я продаю больше всего работ», — объяснил фотограф.

На мгновение меня охватили угрызения совести за то, что я вытащил Дэвида из кровати так рано — в восемь утра по далласскому времени, — но они быстро прошли. В Великобритании, где во второй раз ввели жесткие ограничения, о вечеринках до рассвета и мечтать не приходится.

Судя по голосу, Дэвид чувствовал себя хорошо, особенно если учесть, что недавно он переболел Covid-19. Возможно, в нем все еще бурлили адреналин и гордость за Шотландию, откуда фотограф родом, а точнее, за ее сборную по футболу: днем ранее команда прошла в финальный этап отложенного Евро-2020, вырвав победу у Сербии по итогам серии пенальти. Для шотландской сборной это первая победа такого уровня за 23 года.

«Мы смотрели игру в баре и очень переживали, когда Сербия сравняла счет в конце матча, — рассказывает Ярроу. — Футбол вызывает у меня такие сильные эмоции, что, проиграв наши, я, возможно, разбил бы пару-другую бокалов».

И неспроста: футбол сыграл важную роль в карьере фотографа. В 1986 году в Мексике, работая на *The Times*, он снял Диего Марадону, окруженного толпой ликующих фанатов после победы Аргентины и держащего в вытянутой вверх руке Кубок мира FIFA. Один из самых знаковых снимков, который обрел



особую актуальность после недавней смерти Марадоны, укрепил репутацию Дэвида как превосходного фотографа.

Сам он преуменьшает свои заслуги. «Мне повезло. Это был один из немногих приличных снимков, которые я сделал на турнире. Я никогда не был хорошим спортивным фотографом». Вскоре после того матча Дэвид оставил фотожурналистику — «слишком много фотографов делают одно и то же, слишком мало денег они за это получают, и слишком мало среди них вдохновляющих примеров» — и стал банкиром и фондовым менеджером в Великобритании и США.

Затем был первый IT-бум — его окончание стало благоприятным периодом для Ярроу. Даже после событий 11 сентября 2001 года он сумел сохранить свой фонд. Однако семейная жизнь трещала по швам, и Дэвида накрыло чувство разочаро-

На предыдущей странице: «Человечество» (*Mankind*) — Южный Судан, 2014 год

Слева вверху: «После человека» (*After Man*) — Кения, 2020 год

Слева внизу: «78 градусов северной широты» (*78 Degrees North*) — Норвегия, 2017 год

Справа внизу: «Марадона» (*Maradona*) — Мексика, 1986 год



вания. Он вернулся к фотографии, но на этот раз сосредоточился на художественных снимках, выставляемых на продажу в галереях.

Всеобщее признание пришло к нему не сразу. Поворотным моментом стало принятое в последнюю минуту решение полететь в Южный Судан, где разгорелась гражданская война, вместо того чтобы провести рождественские праздники дома в одиночестве, отдельно от детей (их у Дэвида двое). Влиятельный владелец галереи в Палм-Бич, который прежде пять раз отказывался выставлять работы Ярроу, поспешил купить снимки людей из племени динка и их скота, сделанные фотографом во время путешествия. «Я очень горжусь этими работами», — сказал Дэвид, когда я спросил, какие свои снимки он любит больше всего.

Африка, ее люди и особенно дикая природа стали неиссякаемым источником вдохновения для Ярроу на втором этапе его фотокарьеры. Он провел большую часть 2020 года там, путешествуя по странам Восточной Африки. «Думаю, я сидел на карантине не меньше 12 раз», — поделился фотограф.

На фоне постоянных неутешительных новостей об экологических проблемах Африки я спросил, не кажется ли ему, что он снимает последние моменты жизни уникальных животных континента. Несмотря на недосып, лишь в этот момент нашей долгой беседы Дэвид показался действительно раздраженным.

«Ох, мне это уже порядком надоело, — сказал он. — Я не имею в виду конкретно ваш вопрос — вы просто говорите о том, что видите или читаете, — я говорю в целом о высказываниях природоохранных организаций, которые закликиваются на плохом. Представьте, что вы поддерживаете фонд исследования раковых заболеваний. Вы ведь хотите больше знать об их успехах, чем о неудачах? То же с охраной природы — есть множество успешных проектов, о которых стоит говорить».

Он перечислил некоторые из них: восстановление популяции слонов в национальных парках Тсаво и Амбосели в Кении; успешная борьба с браконьерами, охотящимися на носорогов в Кении; поддержка популяции горных горилл в Руанде — только за прошлый год там родилось 24 детеныша.

Когда я отважился предположить, что финансирование природоохранных проектов во многом зависит от притока туристов и его снижение из-за пандемии может сильно по нему ударить, Дэвид согласился и снова рассердился. «Люди, которые утверждают, что Covid-19 и ограничение перелетов благоприятно влияют на окружающую среду, просто не знают, о чем говорят».

На протяжении всего интервью он не стесняется обсуждать и воук-культуру (систему взглядов, уделяющую особое внимание проблемам расовой и социальной несправедливости). Когда я спросил, каково было наблюдать самые обсуждаемые президентские выборы в США на памяти живущих, и помогли ли съемки разных представителей электората, от ковбоев Монтаны до супермоделей западного побережья, понять, почему страна раскололась, Ярроу не стал сразу же винить Дональда Трампа, как поступили бы многие.

«В день выборов я был в Монтане на съемке с Карой Де-Левинь, а там воук-культура, распространенная в Калифорнии и подобных местах, не находит отклика. Когда стало ясно, что демократы потеряли Флориду, и многие стали думать, будто Трамп снова победит, небольшая часть меня даже захотела этого, чтобы посмотреть, как они [сторонники воук-культуры] расстроятся».

Дэвид считает, что самой большой ошибкой Трампа был отказ передать власть после выборов. «Я был в Аугусте, где снимал гольфиста Гари Плейера, моего хорошего друга. Гольф-клубы — настоящий оплот республиканцев, но даже там все осуждали Трампа».

Несмотря на признание работ Ярроу и его усилия по привлечению миллионов долларов на защиту природы и детей, в начале прошлого года, когда фотограф полетел в Австралию, чтобы снять пожары и собрать средства на восстановление природы, он подвергся критике за свой стиль и методы. Незадолго до нашей беседы в социальных медиа возникла шумиха (не слишком масштабная) из-за снимка, который Дэвид сделал в национальном парке Амбосели: эффектная модель стоит перед Крейгом, одним из 20 оставшихся в Кении слонов с такими длинными бивнями, что они рыхлят красную африканскую почву во время ходьбы. ▶



Мне повезло. Это был один из немногих приличных снимков, которые я сделал на матче





На искусстве можно делать деньги, но я считаю, что покупать работы нужно потому, что они вам нравятся

Ярроу достойно отреагировал на критику, пообщался с обвинителем, но поделился, что теперь ему приходится больше думать о том, как его работы воспримут другие, особенно с точки зрения объективации женщин.

«Мы живем в другое время, отличное от того, когда Хельмут Ньютон снимал обнаженных женщин, раскинувшихся на кровати. Сейчас это неприемлемо, и задним умом я думаю, что должен был предвидеть реакцию на снимок в Амбосели. Однако я до сих пор считаю, что женщины любят красиво фотографироваться. Каре, Синди [Кроуфорд] понравились наши совместные проекты».

Фотографы дикой природы также обвиняют Ярроу в том, что он использует животных как реквизит для некоторых своих работ, таких как «Волк с Уолл-Стрит» (*Wolf of Wall Street*). Дэвид тут же отвечает, что они упускают из виду главное: он — художник, который делает все, чтобы каждый элемент изображения был там, где должен (что требует огромных усилий и затрат), а не фотограф дикой природы, «высматривающий что-то вдалеке через телеобъектив».

«Если такой фотограф посмотрит в мой ежедневник и увидит, что на понедельник у меня запланирована съемка животных, а на вторник — портретная съемка, вероятно, он скажет: "Ты точно не фотограф дикой природы. Я снимаю только животных, не людей". Я этого не понимаю. Почему нельзя делать и то, и другое, почему нужно вешать на себя ярлык?»

Это вовсе не значит, что Ярроу равнодушен к диким животным, с которыми работает. Он подбирается близко к ним и использует любимые широкоугольные объективы, чтобы снимки лучше раскрывали жизнь «моделей» и их отношения с окружающей средой.

«Я стараюсь — и это непросто — запечатлеть душу того, кого фотографирую, и одновременно передать атмосферу места. Особая магия, и два моих кумира, Спилберг и Скорсезе, обладают врожденным талантом к ней. Я стремлюсь делать снимки, которые людям захочется рассматривать подольше. Например, перед "Ночным дозором" Рембрандта легко провести и полчаса. Вот чего я хочу».

Интересно, что своими героями Дэвид считает режиссеров, добившихся крупного коммерческого успеха. Я предположил, что, возможно, нужно смотреть на вещи более широко. Ярроу усердно работал над созданием собственного бренда и прибыльной модели продажи работ — в этом ему помогла успешная карьера банкира. Дэвид даже написал статью о монетизации фотографии (*The Smart Way to Monetize Strong Photography*). И я спросил: есть ли среди критиков фотографа те, кто считает, что художник должен быть бедным и самопродвижение — недостойное занятие?



Слева наверху:
«Девушка
в поезде 2»
(*The Girl on
a Train 2*) —
Кара Делевинь,
2020 год

Справа наверху:
«Вопрос времени»
(*It is Only a Matter
of Time*) — Чикаго,
2017 год

Внизу:
«Последствия
лесного пожара»
(*Bushfire
Aftermath*) —
о. Кенгуру,
2020 год



Дэвид засмеялся. «Я не уверен, что был действительно успешным банкиром. Скорее удачливым, но вы, возможно, правы. Моя мать-художница рассуждала именно так. Бедность была для нее почти что поводом гордиться».

К слову о деньгах. Фотография в мире искусства в некоторой степени играет роль бедной родственницы. Работы Ярроу продаются за значительные суммы и достигают очень хороших цен на аукционах. Три из них были проданы более чем за 100 000 долларов США. Однако если учесть, что Дэвид — один из самых частых участников выставок в своем жанре, это меньше, чем можно получить за произведение столь же популярного художника.

Ориентировочные цены на работы Анселя Адамса, одного из самых влиятельных фотографов в истории, на предстоящем аукционе Sotheby's также кажутся мне довольно скромными. Фотографы, за исключением Андреаса Гурски, мало представлены в крупных художественных галереях. Я задаюсь вопросом: чувствует ли Ярроу, что фотографию недооценивают или даже не считают искусством?

«Мы, как правило, тиражируем свои работы, поэтому всегда будет казаться, что фотография менее уникальна, чем живопись, — отвечает Дэвид. — Некоторые фотографии не всегда честны с покупателями, и это порождает проблему недоверия.

Тот, кто покупает Хокни за большие деньги, хочет знать, что приобрел единственную копию. В общем, я думаю, что продаю свои работы за подходящую цену». Это хорошая инвестиция? «Большинство покупателей моих снимков не планируют их перепродавать, — уклончиво отвечает Ярроу. — На искусстве можно делать деньги, но я считаю, что покупать работы нужно потому, что они вам нравятся».

На вопрос, является ли фотография искусством, он тоже отвечает не слишком категорично. «Прекрасный вопрос. Портреты знаменитостей, сделанные Энни Лейбовиц, — это искусство? Когда кто-то снимает теннисиста на телеобъектив, это искусство? Все ли работы Андреаса Гурски — искусство? Не думаю, что это всегда так».

Под конец интервью Ярроу признался, что все еще осваивает свое ремесло. «Некоторых животных я мог бы снять лучше. Сейчас из-за Covid-19 у меня появилось больше времени на то, чтобы обдумать, как фотографировать. Мне кажется, что некоторые снимки этого года можно отнести к моим лучшим работам, и определенно, сейчас я лучше фотографирую, чем пять лет назад». В чем секрет? «Быть строгим к себе — и подходить ближе».

Очевидно, что помимо общения с супермоделями и путешествий вокруг света, Дэвид всегда ищет для себя что-то новое и интересное. «Вилли Нельсон пригласил меня поснимать у него дома — отличная возможность. Я бы хотел чаще фотографировать мужчин, они для меня так же интересны, как и женщины. А еще я надеюсь вскоре снова попасть в Антарктиду».

Наш звонок в Zoom закончился так же, как и начался, — техническим сбоем. Хотя я нажал кнопку, чтобы завершить встречу, камера продолжила работать, и я услышал шуточный комментарий коллеги Ярроу, который, по всей видимости, ждал окончания интервью. Кажется, открытие выставки накануне действительно удалось.

Узнайте историю создания самых известных снимков Дэвида Ярроу в новых выпусках его подкаста In Focus





Счастье в фотографии

Вдохновившись интервью с Дэвидом Яроу, мы пригласили трех экспертов-искусствоведов поговорить о фотографии и ее месте в мире коллекционеров и инвесторов в предметы роскоши.

Приводим самые интересные фрагменты бесед

ИНТЕРВЬЮ: ЭНДРЮ ШИРЛИ

ПРИГЛАШЕННЫЕ ЭКСПЕРТЫ

Жиль Дьян,
председатель
Opera Gallery

Лора Патерсон,
директор
по фотографии
Bonhams

Д-р Вероника
Лукасова,
фотограф, лектор
и директор Art Market
Research

Следует ли считать фотографов художниками?

ЖД Я твердо убежден, что люди, использующие фотографию для творческого самовыражения, — такие же художники, как живописцы и скульпторы.

ЛП С самого зарождения фотографии идут споры между теми, кто относит ее к средствам документирования событий, и теми, кто считает ее искусством. Однако фотографы продумывают композицию и тему кадра, используют реквизит и прочие выразительные средства, как художники, скульпторы и т. д. Так что да, фотография — это искусство.

ВЛ Определенно следует. Однако не каждый фотограф — художник, и не каждый представитель изобразительного искусства, использующий в своем творчестве фотографию, считает себя фотографом.

Когда фотография становится искусством?

ЖД Когда она воплощает мысли и чувства автора. Наш взгляд, а не техника, определяет, что такое искусство.

ЛП Когда она пробуждает эмоции у зрителя и может означать совершенно разные вещи для разных людей. В 1970-х была шумиха с известным фотографом Анселем Адамсом, который заявил, что Музей современного искусства в Нью-Йорке не должен выставлять фотографии Уильяма Эгглстона, потому что они цветные.

ВЛ Когда ее автор стремится создать произведение искусства. Фотографии Ричарда Аведона и Роберта Мэпплторпа акцентируют идеи красоты и совершенства. Неудивительно, что они — одни из самых желанных лотов на аукционах.

Должна ли фотография считаться произведением искусства, чтобы стать предметом коллекционирования?

ЖД Существует множество жанров фотографии: репортажная, коммерческая и художественная. Сейчас коллекционеры интересуются каждым из них.

ЛП Люди коллекционируют документальные и исторические фотографии, которые, в отличие от живописных произведений, никогда не предназначались для любования. Например, снимки антарктических экспедиций на аукционах продаются за огромные суммы.

ВЛ В ноябре на продажу было выставлено множество снимков, изображающих освоение космоса НАСА и другими организациями. Многие из них были сделаны неизвестными фотографами или вовсе космическими зондами. Их ценность в изображенных объектах, они отражают историю человечества.

Как с точки зрения спроса и цен сейчас выглядит рынок фотографии?

ЖД С момента основания Opera Gallery в 1994 году определенно вырос спрос не только на всемирно известных фотографов, таких как Эллиен фон Унверт, но и на новых, более молодых авторов. Что касается цен, некоторые работы продаются за шести- или семизначные суммы.

ЛП Мне кажется, цены остаются примерно на одном уровне, за исключением действительно выдающихся снимков. В декабре на продажу были выставлены работы Анселя Адамса, которые имели феноменальный успех.

ВЛ Индекс современной фотографии AMR (Contemporary Photography 50 Index) снизился на 21% в сравнении с 2019 годом, но нельзя сказать, что это относится ко всем фотографам. Снимок, сделанный Ричардом Аведоном, был продан за рекордную сумму — 1,2 млн долларов США. У Билла Виолы, концептуального художника и мастера видеоарта, тоже выдался хороший год.

Какие фотографии сейчас больше всего привлекают коллекционеров?

ЛП На таких авторов, как Адамс, всегда высокий спрос. Рынок современного искусства растет, и зрители все чаще хотят, чтобы фотографии были крупными и служили декоративным целям.

ВЛ Рынок искусства отражает более широкие культурные тенденции. Например, в прошлом году Занеле Мухоли, фотограф из Южной Африки, которая сейчас выставляется в галерее Тейт в Лондоне, установила рекордную цену в 28 000 фунтов стерлингов за одну из своих работ. Рынок будет расти, и признание получат новые художники, о которых сейчас никто не знает.

С вашей точки зрения, изменились ли коллекционеры фотографий?

ЖД В течение многих лет мы замечали, что интерес к фотографии растет среди наших коллекционеров в целом и среди покупателей из других сфер. Вероятно, это связано с тем, что сейчас в музеях, галереях и на ярмарках проводится множество превосходных фотовыставок.

ЛП Да, появляются новые типы коллекционеров, а те, кто занимается этим давно, меняют подход к приобретениям. Раньше коллекционеры считали онлайн-аукционы чем-то несерьезным. Однако молодые клиенты с радостью используют современные технологии. Поэтому я думаю, что рынок будет расширяться.



Ознакомьтесь с другими мнениями наших экспертов на сайте www.knightfrank.com

База данных

The Wealth Report в цифрах



ОПРОС В РАМКАХ THE WEALTH REPORT



ТЕНДЕНЦИИ В СФЕРЕ БЛАГОСОСТОЯНИЯ

Какая доля ваших клиентов в среднем получает основную часть дохода из следующих источников?

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
Собственный бизнес	47%	56%	44%	47%	63%	59%	34%	51%	44%	49%
Инвестиционный портфель	19%	17%	27%	24%	23%	16%	31%	15%	16%	21%
Работа по найму	15%	14%	13%	13%	5%	11%	18%	25%	16%	14%
Смешанные источники дохода	15%	10%	10%	9%	8%	7%	13%	5%	16%	10%
Другое	4%	4%	6%	6%	1%	7%	5%	4%	9%	5%

Как в среднем изменилось благосостояние ваших клиентов в 2020 году? (% респондентов)

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
Значительно увеличилось (более чем на 10%)	3%	23%	16%	11%	0%	15%	36%	7%	11%	14%
Незначительно увеличилось (менее чем на 10%)	26%	30%	47%	38%	29%	29%	36%	39%	40%	35%
Не изменилось	16%	25%	25%	31%	43%	23%	23%	29%	33%	27%
Незначительно снизилось (менее чем на 10%)	33%	16%	11%	16%	21%	25%	0%	11%	10%	16%
Значительно снизилось (более чем на 10%)	22%	6%	2%	3%	7%	8%	5%	14%	6%	8%

По вашему мнению, как изменится благосостояние ваших клиентов в 2021 году? (% респондентов)

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
Значительно увеличится (более чем на 10%)	15%	34%	21%	16%	14%	31%	32%	18%	14%	22%
Незначительно увеличится (менее чем на 10%)	49%	46%	60%	52%	43%	38%	55%	46%	51%	49%
Не изменится	15%	12%	16%	29%	43%	29%	9%	21%	22%	22%
Незначительно снизится (менее чем на 10%)	17%	6%	2%	3%	0%	2%	5%	14%	11%	7%
Значительно снизится (более чем на 10%)	3%	1%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	1%

Какие три главных фактора могут негативно повлиять на благосостояние ваших клиентов в 2021 году? (% респондентов)

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
Долгосрочные последствия пандемии Covid-19	88%	82%	89%	74%	64%	79%	82%	86%	76%	80%
Внутренняя государственная политика	55%	46%	51%	45%	64%	40%	50%	46%	39%	49%
Налоги	31%	35%	26%	58%	57%	25%	50%	43%	52%	42%
Геополитика (торговые войны и др.)	22%	44%	46%	18%	21%	46%	27%	68%	18%	35%
Передача имущества следующему поколению	19%	35%	47%	30%	36%	25%	18%	11%	29%	28%
Выход	4%	3%	0%	23%	0%	6%	5%	4%	45%	10%
Рост имущественного неравенства	7%	4%	5%	8%	14%	10%	18%	0%	6%	8%
Гражданские беспорядки	11%	4%	0%	8%	14%	2%	9%	0%	4%	6%
Вооруженные конфликты	1%	1%	0%	6%	7%	4%	0%	4%	0%	3%

Какие три главных фактора могут позитивно сказаться на приумножении благосостояния в 2021 году? (% респондентов)

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
Новые возможности инвестирования после пандемии	86%	89%	89%	80%	100%	79%	95%	89%	79%	87%
Технологический прорыв	50%	44%	61%	47%	14%	52%	64%	43%	44%	47%
Улучшение геополитической обстановки	23%	23%	25%	24%	50%	35%	14%	61%	20%	31%
Внутренняя государственная политика	33%	31%	26%	29%	36%	33%	9%	11%	19%	25%
Передача имущества следующему поколению	15%	29%	28%	26%	50%	8%	18%	11%	25%	23%
Возможности, связанные с ESG-инвестированием	17%	20%	40%	21%	14%	13%	32%	11%	25%	22%
Налоги	12%	18%	7%	33%	29%	10%	14%	21%	14%	18%
Brexit	3%	3%	0%	5%	0%	8%	5%	11%	23%	6%

Какая доля ваших клиентов планирует получить второй паспорт или сменить гражданство? (% респондентов)

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
	25%	24%	8%	24%	41%	28%	14%	32%	18%	24%

Ожидаете ли вы, что из-за пандемии ваши клиенты сократят количество путешествий за границу? (% респондентов, ответивших утвердительно)

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
В деловых целях	80%	89%	86%	89%	79%	81%	90%	75%	91%	84%
Для отдыха	88%	91%	84%	83%	71%	78%	90%	89%	80%	84%

Из-за пандемии ваши клиенты станут чаще или реже пользоваться частными самолетами? (% респондентов)

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
Чаще	45%	32%	42%	51%	46%	52%	50%	71%	33%	47%
Реже	16%	29%	9%	14%	15%	13%	9%	11%	14%	15%
Без изменений	38%	38%	49%	35%	38%	35%	41%	18%	53%	38%

Как вы считаете, будут ли ваши клиенты чаще или реже отправлять своих детей получать высшее образование за границу из-за пандемии? (% респондентов)

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
Чаще	30%	8%	2%	14%	29%	13%	18%	11%	2%	14%
Реже	26%	41%	64%	45%	14%	19%	32%	29%	23%	33%
Без изменений	44%	51%	34%	42%	57%	67%	50%	61%	74%	53%

Как вы считаете, будут ли ваши клиенты чаще или реже отправлять своих детей получать школьное образование за границу из-за пандемии? (% респондентов)

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
Чаще	12%	6%	2%	3%	7%	12%	9%	7%	0%	6%
Реже	36%	52%	63%	58%	36%	37%	41%	50%	30%	45%
Без изменений	52%	42%	35%	38%	57%	51%	50%	43%	70%	49%

Согласны ли вы с приведенными утверждениями о следующем поколении? (% респондентов, ответивших утвердительно)

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
Мои клиенты пересмотрели отношение к вопросам наследования во время пандемии	67%	65%	54%	42%	64%	62%	75%	36%	51%	57%
Мои молодые клиенты (до 40 лет) иначе относятся к инвестициям в недвижимость	76%	75%	65%	57%	86%	77%	73%	68%	57%	70%

ИНВЕСТИЦИИ

Респонденты, ответившие, что в результате пандемии их клиенты стали активнее вести благотворительную деятельность

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
	56%	45%	26%	45%	29%	63%	67%	26%	50%	45%

Респонденты, ответившие, что их клиенты стали больше интересоваться указанными направлениями благотворительной деятельности

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
Здравоохранение и профилактика заболеваний	91%	92%	77%	81%	85%	81%	95%	79%	66%	83%
Природоохранная деятельность	75%	78%	72%	66%	46%	71%	85%	32%	75%	67%
Образование	71%	70%	41%	50%	64%	70%	67%	43%	46%	58%

Респонденты, ответившие, что во время пандемии их клиенты стали больше инвестировать в роскошные активы (например, в произведения искусства, классические автомобили и т. п.)

Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
10%	21%	35%	21%	29%	18%	29%	17%	28%	23%

Наиболее популярные направления для инвестиций в предметы роскоши (1 = самое популярное)

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
Произведения искусства	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1
Классические автомобили	4	5	2	2	2	3	2	6	2	2
Часы	1	1	4	3	3	2	4	3	4	3
Вино	5	4	3	3	3	6	3	4	3	4
Ювелирные изделия	3	3	5	5	7	4	5	2	5	5
Редкие сорта виски	6	6	9	6	7	7	6	8	7	6
Мебель	7	8	6	8	5	8	7	9	6	7
Цветные бриллианты	8	9	7	9	7	5	10	6	10	8
Монеты	10	10	8	9	5	10	8	5	8	9
Сумки	9	7	10	7	7	9	8	10	8	10

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Какая доля состояния ваших клиентов в среднем приходится на следующие активы?

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
Основное и дополнительное жилье	20%	17%	22%	14%	13%	17%	24%	19%	20%	18%
Портфель инвестиций в недвижимость	23%	18%	24%	26%	22%	23%	20%	16%	16%	21%

Какой процент ваших клиентов...

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
...приобрел новое жилье в 2020 году?	15%	18%	17%	20%	23%	24%	27%	18%	21%	20%
...планирует приобрести новое жилье в 2021 году?	26%	24%	16%	31%	32%	31%	29%	20%	25%	26%

В связи с пандемией где ваши клиенты вероятнее всего захотят приобрести жилье? (% респондентов)

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
В курортной или прибрежной зоне	35%	27%	73%	57%	77%	48%	77%	50%	55%	56%
За городом или в сельской местности	41%	16%	55%	52%	46%	40%	52%	42%	75%	47%
В городе	36%	32%	23%	10%	7%	12%	27%	23%	6%	20%
На горнолыжном курорте	9%	5%	9%	26%	0%	10%	19%	8%	10%	11%

Какова основная причина приобретения нового жилья? (% респондентов)

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
Смена основной резиденции	20%	28%	47%	30%	25%	17%	40%	24%	30%	29%
Приобретение «второго дома»	15%	21%	32%	21%	17%	38%	20%	20%	23%	23%
Переезд на постоянное место жительства в другую страну или регион	23%	19%	4%	13%	50%	17%	10%	32%	13%	20%
Налоги	3%	7%	4%	20%	0%	4%	10%	8%	16%	8%
Потребность в жилье меньшей площади или уход на пенсию	14%	5%	8%	8%	0%	0%	15%	4%	3%	6%
Получение образования	10%	11%	0%	2%	0%	6%	0%	4%	3%	4%

Какие характеристики имеют наибольшую важность для ваших клиентов при выборе нового жилья? (1 = наиболее популярный ответ)

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
Наличие придомовой территории и открытых пространств	5	4	2	1	1	1	1	1	1	1
Наличие домашнего офиса или офисных помещений рядом с домом	1	1	1	3	2	6	2	7	4	2
Транспортная доступность	2	2	6	3	3	4	3	4	2	3
Зоны отдыха в доме или поблизости	6	7	3	2	5	2	4	3	7	4
Близость и качество медицинского обслуживания	3	3	4	7	7	3	5	2	5	5
Технологическая оснащенность	4	5	5	6	6	5	6	6	3	6
Качество воздуха	7	6	7	5	3	7	7	5	6	7

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Какая доля в портфеле недвижимости ваших клиентов приходится на каждый сегмент?

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
Частный арендный сектор	26%	20%	27%	31%	16%	18%	18%	16%	34%	23%
Офисная недвижимость	19%	23%	17%	24%	16%	24%	13%	25%	17%	20%
Торговая недвижимость	12%	7%	11%	8%	12%	8%	6%	12%	8%	9%
Площадки под девелопмент	6%	7%	7%	6%	15%	11%	8%	12%	3%	8%
Гостиницы и рекреационные объекты	7%	7%	3%	9%	6%	12%	12%	9%	6%	8%
Индустриальная недвижимость	5%	5%	14%	2%	6%	7%	8%	4%	5%	6%
Логистические объекты	3%	4%	3%	7%	11%	5%	6%	7%	3%	5%
Пенсионная сфера	7%	9%	1%	4%	0%	2%	6%	4%	1%	4%
Сельскохозяйственные объекты	4%	2%	5%	1%	6%	1%	2%	1%	5%	3%
Инфраструктурные объекты	2%	2%	4%	1%	2%	0%	6%	1%	1%	2%
Образовательные объекты	3%	5%	1%	0%	2%	3%	2%	1%	3%	2%
Специализированное студенческое жилье	3%	2%	0%	1%	0%	3%	4%	3%	4%	2%
Объекты здравоохранения	2%	4%	1%	1%	0%	3%	3%	3%	2%	2%

Какая доля ваших клиентов планирует инвестировать в коммерческую недвижимость в 2021 году?

Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
25%	22%	25%	29%	23%	23%	30%	21%	27%	25%

К каким из следующих секторов недвижимости растет интерес ваших клиентов? (% респондентов, респонденты могли выбрать до трех секторов)

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
Частный арендный сектор	29%	21%	26%	48%	43%	33%	36%	18%	37%	32%
Логистические объекты	10%	23%	19%	39%	43%	33%	27%	36%	20%	28%
Площадки под девелопмент	26%	16%	23%	20%	43%	23%	18%	21%	27%	24%
Офисная недвижимость	19%	32%	9%	15%	21%	13%	18%	14%	17%	18%
Индустриальная недвижимость	15%	11%	51%	5%	21%	19%	18%	4%	13%	17%
Объекты здравоохранения	24%	30%	19%	15%	0%	25%	23%	7%	13%	17%
Пенсионная сфера	21%	26%	11%	14%	0%	15%	18%	7%	15%	14%
Гостиницы и рекреационные объекты	11%	11%	4%	23%	21%	13%	14%	11%	13%	13%
Сельскохозяйственные объекты	18%	3%	26%	3%	7%	15%	18%	4%	13%	12%
Инфраструктурные объекты	12%	9%	18%	9%	14%	8%	18%	7%	7%	11%
Центры обработки данных	13%	13%	11%	11%	7%	23%	0%	14%	7%	11%
Торговая недвижимость	20%	10%	9%	2%	14%	4%	0%	25%	4%	11%
Специализированное студенческое жилье	17%	6%	0%	9%	7%	6%	9%	11%	12%	9%
Образовательные объекты	6%	14%	4%	2%	7%	8%	5%	7%	2%	6%

Инвестиции в недвижимость, соответствующую критериям ESG (% респондентов, ответивших утвердительно)

	Африка	Азия	Австралия	Европа (кроме Великобритании)	Латинская Америка	Ближний Восток	Северная Америка	Россия и СНГ	Великобритания	Средний показатель по всем регионам
Верно ли, что сейчас ваши клиенты больше заинтересованы в инвестициях в недвижимость, соответствующую критериям ESG, чем год назад?	42%	46%	60%	46%	38%	33%	65%	9%	51%	43%
Считают ли ваши клиенты, что у них есть вся нужная информация для оценки ESG-инвестиций?	30%	20%	36%	53%	36%	27%	70%	35%	43%	39%

Опрос, проведенный с октября по ноябрь 2020 года, основан на ответах 600 частных банкиров, финансовых консультантов и семейных офисов, управляющих средствами клиентов-ультрахайнетов на общую сумму более 3,3 трлн долларов США по всему миру. Чтобы получить данные по отдельным странам, отправьте запрос на адрес siobhan.leahy@knightfrank.com.

Если вы хотите участвовать в опросе в следующем году, свяжитесь с нами. Респонденты получают полную базу данных по всем странам.



Ознакомьтесь с методологией исследования и получите данные для отдельных городов и информации о количестве миллиардеров вы можете на сайте www.knightfrank.com

МОДЕЛЬ KNIGHT FRANK ДЛЯ ОЦЕНКИ БЛАГОСОСТОЯНИЯ

Страна/регион	Численность хайнетов (лиц, чье состояние превышает 1 млн долл. США)				Изменение, %			Численность ультрахайнетов (лиц, чье состояние превышает 30 млн долл. США)				Изменение, %		
	2015	2019	2020	2025	2019-2020	2015-2020	2020-2025	2015	2019	2020	2025	2019-2020	2015-2020	2020-2025
Весь мир	42 631 231	52 946 429	48 505 781	68 185 442	-8%	14%	41%	392 038	509 252	521 653	663 483	2%	33%	27%
Африка	248 908	251 511	231 309	290 079	-8%	-7%	25%	3330	3127	3270	4361	5%	-2%	33%
Азия	7 885 560	12 073 601	10 421 021	15 221 529	-14%	32%	46%	65 350	104 570	116 697	161 878	12%	79%	39%
Австралия	541 129	699 644	663 986	928 071	-5%	23%	40%	3476	4790	5263	6689	10%	51%	27%
Европа	11 726 729	15 334 637	14 222 839	21 257 622	-7%	21%	49%	109 118	150 541	151 665	185 860	1%	39%	23%
Латинская Америка	1 320 373	1 341 985	1 105 343	1 481 842	-18%	-16%	34%	14 288	16 770	14 504	18 060	-14%	2%	25%
Ближний Восток	812 349	1 259 070	1 117 232	1 445 362	-11%	38%	29%	22 872	33 236	29 880	37 241	-10%	31%	25%
Северная Америка	19 601 000	21 288 941	20 173 329	26 794 070	-5%	3%	33%	163 727	183 239	190 085	236 297	4%	16%	24%
Россия и СНГ	495 183	697 040	570 722	766 867	-18%	15%	34%	9877	12 979	10 289	13 097	-21%	4%	27%
Аргентина	127 855	95 229	85 583	106 255	-10%	-33%	24%	1147	861	881	1045	2%	-23%	19%
Австралия	134 050	167 064	176 862	215 075	6%	32%	22%	1995	2818	3124	3760	11%	57%	20%
Бразилия	447 933	466 032	373 433	481 158	-20%	-17%	29%	5653	5845	5140	6316	-12%	-9%	23%
Канада	952 632	1 116 925	1 102 765	1 404 006	-1%	16%	27%	7890	9259	10 025	12 342	8%	27%	23%
Материковый Китай	3 735 100	7 195 011	5 843 228	9 105 036	-19%	56%	56%	29 771	60 832	70 426	103 042	16%	137%	46%
Египет	30 009	27 586	30 355	38 630	10%	1%	27%	608	504	583	711	16%	-4%	22%
Франция	1 474 054	2 555 336	2 554 936	3 608 769	0%	73%	41%	12 752	17 119	15 503	23 692	-9%	22%	53%
Германия	1 837 596	2 971 934	2 840 102	4 121 842	-4%	55%	45%	19 889	27 607	28 396	37 554	3%	43%	32%
Греция	107 235	119 002	95 917	151 363	-19%	-11%	58%	865	1013	678	958	-33%	-22%	41%
Гонконг	205 144	272 287	279 090	375 632	2%	36%	35%	3408	4447	5042	6341	13%	48%	26%
Венгрия	27 770	31 674	29 710	39 842	-6%	7%	34%	175	226	242	313	7%	38%	30%
Индия	280 378	378 898	350 050	611 503	-8%	25%	75%	5428	6993	6884	11 198	-2%	27%	63%
Индонезия	14 730	23 594	21 430	45 063	-9%	45%	110%	516	730	673	1125	-8%	30%	67%
Ирландия	195 554	233 836	239 466	326 430	2%	22%	36%	2035	2253	2560	3230	14%	26%	26%
Италия	1 367 740	1 451 979	1 214 736	1 979 311	-16%	-11%	63%	10 886	10 747	10 441	14 721	-3%	-4%	41%
Япония	2 184 691	2 463 205	2 228 305	2 682 897	-10%	2%	20%	10 840	13 557	14 755	17 004	9%	36%	15%
Кения	3321	4235	3323	4840	-22%	0%	46%	89	106	90	110	-15%	1%	22%
Малайзия	15 226	17 936	16 442	22 354	-8%	8%	36%	515	628	606	801	-3%	18%	32%
Мексика	252 282	271 676	241 152	318 011	-11%	-4%	32%	3426	3470	3287	4140	-5%	-4%	26%
Монако	6331	7571	8096	10 474	7%	28%	29%	145	179	184	222	3%	27%	21%
Новая Зеландия	158 782	226 134	208 384	359 251	-8%	31%	72%	1450	1936	1904	2886	-2%	31%	52%
Нигерия	56 444	53 021	43 571	52 029	-18%	-23%	19%	821	855	867	992	1%	6%	14%
Филиппины	14 423	14 570	13 936	18 989	-4%	-3%	36%	542	524	489	658	-7%	-10%	35%
Польша	48 922	64 573	68 146	130 461	6%	39%	91%	608	720	878	1418	22%	44%	61%
Португалия	104 035	126 104	104 374	130 052	-17%	0%	25%	891	1106	841	983	-24%	-6%	17%
Румыния	24 836	33 459	25 848	34 486	-23%	4%	33%	215	212	290	379	36%	35%	31%
Россия	361 899	513 189	404 882	557 988	-21%	12%	38%	6721	9015	8015	10 346	-11%	19%	29%
Саудовская Аравия	178 023	281 003	239 198	287 115	-15%	34%	20%	2146	6402	7020	8416	10%	227%	20%
Сингапур	201 157	275 903	244 700	387 836	-11%	22%	58%	2731	3387	3732	4888	10%	37%	31%
Южная Африка	50 823	52 109	44 605	63 404	-14%	-12%	42%	910	768	742	977	-3%	-18%	32%
Южная Корея	947 423	1 082 684	1 086 328	1 620 536	0%	15%	49%	6349	6918	7354	9985	6%	16%	36%
Испания	695 667	1 157 662	886 014	1 399 670	-23%	27%	58%	5428	6861	5938	8233	-13%	9%	39%
Швеция	420 388	598 488	590 539	864 502	-1%	40%	46%	4132	4712	5243	8350	11%	27%	59%
Швейцария	714 531	760 930	773 076	874 540	2%	8%	13%	6756	6907	7553	8301	9%	12%	10%
Тайвань	103 031	108 144	110 369	124 056	2%	7%	12%	1888	1951	1996	2248	2%	6%	13%
Танзания	3106	4002	3700	4192	-8%	19%	13%	75	95	84	92	-12%	11%	10%
Таиланд	23 932	32 303	31 357	36 330	-3%	31%	16%	687	1028	990	1140	-4%	44%	15%
Турция	172 239	145 810	114 821	187 095	-21%	-33%	63%	1957	1789	1429	2045	-20%	-27%	43%
Уганда	798	1098	1138	1633	4%	43%	43%	10	15	16	20	7%	60%	25%
ОАЭ	171 015	193 641	155 929	205 664	-19%	-9%	32%	1818	1663	1305	1592	-22%	-28%	22%
Великобритания	2 515 426	2 427 847	2 165 040	3 809 638	-11%	-14%	76%	17 877	16 491	16 370	22 741	-1%	-8%	39%
США	18 648 368	20 172 016	19 070 564	25 390 064	-5%	2%	33%	155 838	173 980	180 060	223 955	3%	16%	24%
Вьетнам	15 453	20 645	19 491	25 812	-6%	26%	32%	188	405	390	511	-4%	108%	31%
Замбия	437	877	712	1001	-19%	63%	41%	12	12	10	14	-17%	-17%	40%

О КОМПАНИИ KNIGHT FRANK

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне в 1896 году и является одним из лидеров мирового рынка коммерческой и жилой недвижимости на протяжении 125 лет. Более 20 000 сотрудников работают в 488 офисах компании на территории 57 стран. Knight Frank сопровождает сделки с объектами недвижимости, оказывая агентские и консалтинговые услуги частным и корпоративным инвесторам, арендаторам, девелоперам и другим игрокам рынка. С 1996 года компания предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг на рынке недвижимости России. Мы создали глобальную сеть с местными экспертами. Рассказываем о том, как мы помогаем клиентам.

Человеческий фактор часто недооценивают в сегменте недвижимости. Knight Frank — партнер, который поддержит вас во всех начинаниях в этой сфере. Мы считаем, что личное общение играет ключевую роль в поиске объектов, будь это коммерческая или жилищная недвижимость.

Уже 125 лет мы успешно заключаем партнерские соглашения. Knight Frank не принадлежит банкам и не несет обязательств перед акционерами, поэтому предоставляет независимые консультации и услуги высочайшего качества. Данный принцип распространяется и на наши отношения с клиентами. Мы всегда гордились традицией поддерживать долгосрочные отношения с клиентами по всему миру — со многими мы сотрудничаем десятилетиями.

Центры деловой жизни

Наши офисы расположены в крупных городах, которые лучше всего подходят для оказания услуг нашим клиентам.

488 ОФИСОВ В 57 СТРАНАХ И РЕГИОНАХ



Команда Knight Frank Russia & CIS

РУКОВОДСТВО



**КИРИЛЛ
СТАРОДУБЦЕВ**
председатель совета директоров



**АЛЕКСЕЙ
НОВИКОВ**
управляющий партнер

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



**КОНСТАНТИН
ФОМИЧЕНКО**
региональный директор,
директор департамента
индустриальной и
складской недвижимости



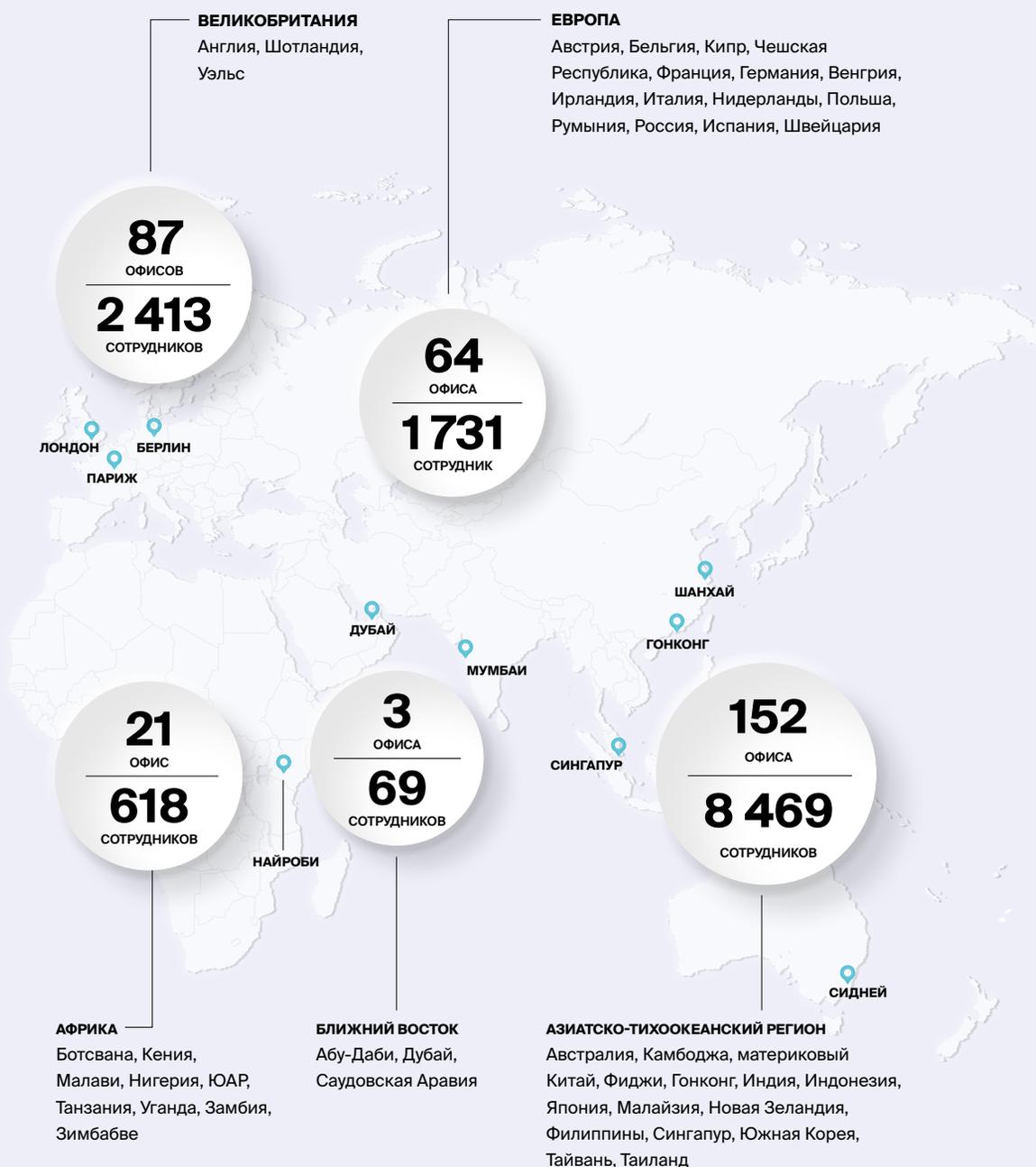
**МАРИЯ
ЗИМИНА**
директор департамента
офисной недвижимости



**ЕВГЕНИЯ
ХАКБЕРДИЕВА**
директор департамента
торговой недвижимости



**ИРИНА
КОЗИНА**
директор направления
стрип-ретейла



Услуги компании

Коммерческая недвижимость

- Офисы
- Ретейл
- Стрит-ретейл
- Складские и промышленные объекты
- Зарубежная недвижимость

Жилая недвижимость

- Городская недвижимость
- Загородная недвижимость
- Зарубежная недвижимость

Профессиональные услуги

- Оценка
- Консалтинг
- Исследования рынка
- Управление недвижимостью

Инвестиции

- Финансовые рынки и инвестиции
- Управление продажами проектов
- Привлечение финансирования



Полный перечень услуг Knight Frank в России доступен на сайте kf.expert

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



АНДРЕЙ СОЛОВЬЕВ
региональный директор,
директор департамента
городской недвижимости



ОЛЕГ МИХАЙЛИК
директор департамента
загородной недвижимости



МАРИНА ШАЛАЕВА
региональный директор,
директор департамента
зарубежной недвижимости

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ



ОЛЬГА ШИРОКОВА
директор департамента
консалтинга и аналитики



ОЛЬГА РЕШЕТНЯКОВА
директор
департамента оценки



ДМИТРИЙ АТОПШЕВ
партнер и
управляющий директор
Knight Frank PM

ИНВЕСТИЦИИ И ПРОДАЖИ



СЕРГЕЙ КУЗИЧЕВ
директор по
инвестициям и
управлению активами

Заключительное слово

ЭНДРЮ ШИРЛИ, РЕДАКТОР



Э то тринадцатый выпуск *The Wealth Report* под моей редакцией. Не сказать, что он несчастливый, но работать над ним пришлось в непривычных условиях.

Из-за режима самоизоляции и ограничений передвижения в Великобритании, связанных с Covid-19, я редко посещал офис. Впервые я не мог взять интервью при личной встрече и провести очное рабочее собрание с нашей прекрасной командой редакторов и дизайнеров, которые собрали выпуск.

Скучал ли я по своим коллегам? Конечно, мне не хватало встреч с ними, но благодаря Teams мы общались, возможно, больше, чем когда-либо раньше и в некотором смысле сотрудничали еще теснее. Пожалуй, мы даже стали работать продуктивнее.

Пострадал ли отчет от нового формата совместной работы? Лично я так не думаю. Надеюсь, вы со мной согласитесь. Я очень горжусь этим выпуском и своей командой. Можно сказать, что в прошлом году мы провели эксперимент, который показал, что работать из дома — эффективно.

Подобные примеры для кого-то будут аргументом в пользу того, что офисная жизнь и деловые поездки ушли в прошлое. Я не могу с этим согласиться. Технологии помогают воссоздать процесс, но не могут заменить все составляющие работы. Ничем нельзя заменить случайные встречи с людьми, меняющие мышление и вдохновляющие на новые идеи.

Если бы в прошлом году я не побывал в Кампале на презентации предыдущего выпуска *The Wealth Report*, я бы не оказался рядом с Вуси Тембеквайо и не увидел бы, как аудитория ловит каждое слово его импровизированной речи. Я бы точно не познакомился с ним и не попросил бы дать интервью для выпуска этого года — его мы провели, конечно, в Teams.

В масштабах жизни это небольшое событие, однако интервью с Тембеквайо может открыть кому-то новые возможности для инвестирования или подтолкнуть к смене карьерного пути. С фотографом Дэвидом Ярроу, с которым я тоже поговорил в этом году, такое случалось.

Я надеюсь, что когда мы победим пандемию, то не потеряем желания путешествовать, начнем возвращаться к нормальной жизни, и интервью для следующего выпуска *The Wealth Report* будут проводиться офлайн.

Я надеюсь, что когда мы победим пандемию, то не потеряем желания путешествовать, начнем возвращаться к нормальной жизни, и интервью для следующего выпуска *The Wealth Report* будут проводиться офлайн.

Важно

© 2021. Все права зарегистрированы.

Эта публикация носит исключительно ознакомительный характер. Данные, отраженные в ней, не являются окончательными и не могут использоваться в качестве основания для принятия решений. Несмотря на то что при подготовке информации, аналитических данных и заключений, представленных в этой публикации, использовались высокие стандарты, Knight Frank не несет ответственности за возможные ошибки, ущерб или убытки, причиненные в связи с использованием материалов этого выпуска или указанием на них. Мы не даем явных или подразумеваемых гарантий относительно точности изложенных данных. Эта публикация не должна рассматриваться как выражение точки зрения Knight Frank по рассмотренным вопросам. Информация могла быть предоставлена третьими лицами без проверки. Информация, изложенная в данной публикации, не должна служить основанием для действий или бездействия.

Целью публикации не является формирование клиентских, консультационных, финансовых или профессиональных отношений. Посредством публикации Knight Frank, равно как и любое другое лицо, не предоставляет консультационных, финансовых или иных услуг. В частности, компания Knight Frank не уполномочена Управлением по финансовому регулированию и надзору осуществлять регулируемые виды деятельности (за исключением некоторых видов страховой посреднической деятельности, связанной с управлением имуществом).

Запрещается полное или частичное воспроизведение, хранение в информационно-поисковых системах или передача настоящего отчета в любой форме или любыми способами, в том числе на электронных носителях, с использованием механических, фотографических, записывающих или иных устройств без предварительного письменного согласия Knight Frank на выполнение указанных действий. Воспроизведение отчета допускается с письменного одобрения компанией Knight Frank формы и содержания материалов, в составе которых будет воспроизводиться отчет.

Knight Frank LLP входит в состав международной сети независимых компаний, которые вправе использовать наименование и (или) логотипы Knight Frank в качестве коммерческого обозначения или его части. Компании, действующие под коммерческим обозначением Knight Frank, не являются агентами или представителями других компаний, действующих под коммерческим обозначением Knight Frank, и не вправе связывать друг друга обязательственными отношениями. Этот выпуск составлен на основе информации, полученной из различных источников, включая Knight Frank LLP, ее дочерние компании в Великобритании, в капитале которых Knight Frank участвует напрямую, и сеть отдельных и независимых зарубежных организаций или фирм, предлагающих услуги в сфере недвижимости. Вместе они известны как «международная консалтинговая компания Knight Frank». Каждая организация или фирма в структуре международной сети Knight Frank является отдельным юридическим лицом. Организации или фирмы, действующие под наименованием Knight Frank или другим наименованием, не имеют общей собственности или органов управления. В соответствующих случаях указание на Knight Frank подразумевает международную сеть компаний Knight Frank. Knight Frank LLP — это партнерство с ограниченной ответственностью, зарегистрированное в Англии под номером OC305934. Наш головной офис находится по адресу: 55 Baker Street London W1U 8AN, где вы можете ознакомиться со списком участников.

В этом выпуске *The Wealth Report* опубликованы статьи, освещающие разные аспекты — от количества состоятельных людей до изменения цен на недвижимость и благотворительной деятельности. Большинство из них были выбраны нашими специалистами по их усмотрению. Иногда мы публикуем статьи, написанные совместно с партнерами, и размещаем их в рубрике «Материал партнеров». Публикация материалов, созданные по заказу или при финансовой поддержке партнера, мы всегда четко пишем об этом. Если партнер полностью или частично спонсирует написание статьи, Knight Frank осуществляет редакторский контроль созданных материалов. Все партнерские материалы пишут наши сотрудники.



Отсканируйте QR-код, чтобы получить доступ к регулярным обновлениям *The Wealth Report*, которые выходят в течение всего года

125 / 25

ЛЕТ
В МИРЕ

ЛЕТ
В РОССИИ

Ваши партнеры
ПО НЕДВИЖИМОСТИ



CRE
MOSCOW AWARDS 2021

ПОБЕДИТЕЛЬ
В НОМИНАЦИИ

КОНСУЛЬТАНТ
ГОДА

+7 (495) 981 0000
www.kf.expert



Семейный капитал, как семейная реликвия, передается от отца к сыну.
Разумно распорядиться капиталом — долг преемников, а сохранить
благополучие семьи — дело надежного банка.
Банка, проверенного временем.

Газпромбанк. *Private Banking*. Объединяя поколения.

