

**Контактна інформація:**

Старунчак Діана

Консультант з маркетингу та PR

CBRE Ukraine

Тел. +38 044 390 0000 | Моб. +38 097 097 6137

[Diana.Starunchak@cbre.ua](mailto:Diana.Starunchak@cbre.ua)

## Гонконг залишається найдорожчим ринком житлової нерухомості у світі

**Лондон - Київ, 10 вересня, 2015** - CBRE, провідна міжнародна консалтингова компанія в області нерухомості, випустила заключну частину серії регіональних досліджень «Глобальний огляд ринку житлової нерухомості: гід по містах світу» (*Global Living Report: A city by city guide*), в якому розглядаються 31 найвідоміший у світі ринок житлової нерухомості у Великобританії та інших країнах.

За даними дослідження CBRE «Глобальний огляд ринку житлової нерухомості», Гонконг зберігає свої позиції найдорожчого в світі ринку житлової нерухомості, середня ціна на якому становить 908 фунтів стерлінгів за квадратний фут. Однак цей високий показник спостерігається на тлі невеликої площі квартир, що переважають на цьому ринку, для якого, як і раніше, характерна дуже обмежена пропозиція.

CBRE також повідомляє, що Сінгапур посідає друге місце за вартістю нерухомості, яка складає 570,000 фунтів стерлінгів, при відносно великій середній площі об'єктів - 1100 кв. футів (92 кв. метри). Для порівняння, середній показник в Гонконгу, Лондоні і Нью-Йорку ближче до 800 кв. футів (74 кв. метри). Лондон закріпив свою позицію на другому місці за вартістю ринку, виходячи із середньої ціни за квадратний фут. У «Глобальному огляді ринку житлової нерухомості» CBRE також з'ясувала, в яких містах починається відновлення після глобальної кризи 2008 року, і які міста виявилися менш стійкими. У дослідженні представлено 31 місто світу з описом різних факторів, що впливають на ринок в кожному із міст, а також порівнювальний аналіз цін на житло, зростання орендних ставок і вартості життя.

### Рейтинг 10 ринків з найбільш високим рівнем вартості житла

10 ринків з найбільш високим рівнем вартості житла	Середня ціна нерухомості (фунти стерлінги за кв.фут)
1. Гонконг	908
2. Лондон	657
3. Нью-Йорк	540
4. Париж	524
5. Сінгапур	519
6. Токіо	447
7. Лос-Анджелес	430
8. Мілан	349
9. Рим	336
10. Единбург	328

*Джерело: CBRE*

Дженнет Сібрітс, директор відділу досліджень ринку житлової нерухомості, CBRE, прокоментувала результати наступним чином:

«У міру зростання населення в світі і появи інновацій, що впливають на ринок нерухомості, ми спостерігаємо рух у бік більшої інтеграції між містами. Однак в результаті нашого дослідження ми прийшли до висновку, що міста світу зберігають те, що робить їх унікальними, одночасно обмінюючись цінними знаннями та досвідом, який може зробити інші міста по всьому світу кращими. Користуючись перевагами унікального положення CBRE як провідної міжнародної компанії в галузі нерухомості, в ході підготовки «Глобального огляду ринку житлової нерухомості» ми прийшли до деяких несподіваних висновків: наприклад, що максимальний приріст цін на житло - 22% - стався в Дубліні, а найбільша частка житла у власності спостерігається в Москві. У Європі ми відзначили, що ринок житлової нерухомості центральних районів Лондона відновився вражаючими темпами: середній приріст цін на житло в період з 2009 року склав 86%. На ринку «великого» Лондона ми відзначили більш повільне зростання, що склало за той же період 63%, проте ця різниця в даний час скорочується, оскільки тільки в 2014 році середні ціни в столиці Великобританії виросли на 14,8%, що надає інвесторам хороші перспективи росту.

Ми рекомендуємо інвесторам звернути увагу на ті ринки, де схід зустрічається із заходом: мінімальна середня вартість нерухомості відзначається в Стамбулі, а також в Йоганнесбурзі та Кейптауні (ПАР). Можливо несподівані інвестиційні можливості пропонує ринок Сіднея, який займає п'яте місце в рейтингу міст з максимальною вартістю нерухомості (367,648 фунтів стерлінгів). Однак площі об'єктів нерухомості відносно великі, тому в перерахунку на квадратний фут місто є відносно доступним.»

## 10 ринків з найменшим рівнем вартості житла

10 ринків з найменшим рівнем вартості житла	Середня ціна нерухомості (фунти стерлінги за кв.фут)
1. Стамбул	72
2. Йоганнесбург	78
3. Кейптаун	106
4. Лісабон	124
5. Торонто	142
6. Чикаго	150
7. Мадрид	157
8. Барселона	159
9. Сідней	165
10. Бангкок	168

*Джерело: CBRE*

У «Глобальному огляді ринку житлової нерухомості» представлено 31 місто світу з описом різних факторів, що впливають на ринок в кожному з міст, і порівняльним аналізом цін на житло, зростання орендних ставок і вартості життя. Раніше були, зокрема, опубліковані дослідження «Райони Лондона» про зростання цін на житло в 33 районах Лондона, і «Ринок житлової нерухомості Великобританії», де були представлені місцеві тенденції і характеристики покупців у 29 найбільш густонаселених містах Великобританії.

## Європа

**Барселона** - Життя в Барселоні досить доступне за іспанським мірками, а зростання середніх цін на житло склало торік 0,6%, що надає ринку необхідну стабільність в умовах після світової фінансової кризи. Очікується, що відновлення буде найістотнішим в 2015 році, і тому Барселона вважається одним із кращих міст для інвестиційних можливостей.

**Берлін** - Завдяки низьким орендним ставкам та авангардній атмосфері, Берлін завжди привертав художників, але достаток жителів починає зростати. 81,2% жителів орендують житло в приватному секторі, однак орендні ставки в даний час високі навіть за мірками Берліна і тільки в минулому році зросли на 5,7%. Також відзначається зростання на ринку продажів, і місто вважається цікавим і доступним для інвесторів.

**Дублін** - Вартість життя в жвавій столиці Ірландії відносно висока, але як і раніше нижча, ніж в Лондоні. Ірландці схильні жити у власному житлі, і ціни на житло на національному ринку поступово відновлюються. Торік зростання цін на житло в Дубліні склало 21,6%. Це максимальний показник у вибірці, покладеній в основу «Глобального огляду ринку житлової нерухомості» CBRE.

**Единбург** - Це історичний місто відрізняється великою часткою студентів, які підтримують ринок оренди: 22% жителів міста орендують житло. Попит з їхнього боку призвів до зростання орендних ставок в минулому році на 19%. Ринок житлової нерухомості є не менш жвавим: ціни на житло виросли за той же період на 20%.

**Франкфурт** - Франкфурт є найбільшим фінансовим центром континентальної Європи, причому безробіття складає всього 5,2%. Приблизно 77,1% жителів орендують житло в приватному секторі, і середня орендна плата у Франкфурті значно вища, ніж в решти Німеччини, - 835 фунтів стерлінгів на місяць (що на 159% вище, ніж у середньому по країні).

**Лісабон** - Це популярний туристичний напрям також є одним з найстаріших міст у світі, історія якого налічує 300 000 років. Вартість життя в місті низька, і ринок нерухомості повільно відновлюється після глобальної фінансової кризи: тут відзначене перше в Португалії за останні п'ять років зростання цін на житлову нерухомість (2,2%). Рушійною силою ринку житлової нерухомості є іноземні інвестори, на частку яких припадає 22% від усіх продажів.

**Лондон** - Це багатонаціональне місто з 8,7 мільйонами жителів, населення якого зросло за останні десять років приблизно на мільйон чоловік. Ринок нерухомості центрального Лондона швидко відновився після глобальної фінансової кризи: ціни на житло зросли з 2009 року на 86%. Ринок «великого» Лондона також зміцнів, і загальний рівень цін в Лондоні виріс в 2014 році на 14,8%.

**Мадрид** - Мадрид має стійку традицію проживання у власному житлі: 78% домовласників є власниками житла. Ринок Іспанії в цілому залишається млявим після глобальної фінансової кризи, однак середні ціни на нерухомість в Мадриді виросли торік на 0,7%, а число угод збільшилася на 28% відносно середнього за десять років. По мірі подальшого поліпшення економічного фону Мадрид пропонує відмінні можливості для інвестицій.

**Манчестер** - Найчастіше вважається другим містом Англії, Манчестер має великий сектор орендного житла: 28% орендують житло на приватному ринку. Орендний сектор спирається на дуже велику частку молодого населення в місті. У Манчестері розташовано чотири університети, а 34% населення належать до вікової групи від 20 до 34 років. Середні ціни на житло виросли в минулому році на 3%, але залишаються на 42% нижче, ніж в середньому по країні.

**Мілан** – Мілан - це не тільки один з найважливіших фінансових і ділових центрів, але й одна з найвідоміших світових столиць моди. Середні ціни на нерухомість в місті в даний час на 52% вище, ніж в середньому по Італії. Мілан популярний серед британських і американських інвесторів, які бачать у ньому ідеальну можливість придбати другий дім.

**Москва** - Москва, один з найважливіших світових центрів, володіє на диво стабільним ринком нерухомості, незважаючи на загальну стагнацію російської економіки в цілому. Незважаючи на кризові явища в економіці, кількість угод за минулий рік склала 162,000 при середньому показнику 115, 000 за останнє десятиліття. На ринку оренди також спостерігається загальна тенденція до зростання.

**Париж** - Париж належить до числа міст з найвищою в світі вартістю життя: келих пива вартістю 4,31 фунта стерлінгів, а проїзд на громадському транспорті - 50 фунтів стерлінгів на місяць. На ринку домінують орендарі, і тільки 33% населення Парижа мають власне житло; в серпні були введені обмеження на вартість оренди, які позначаються на доходах від оренди деяких інвестиційних об'єктів. Також спостерігається сплеск іноземних інвестицій, і в даний час Париж привертає більше іноземних покупців, ніж за останні 15 років.

**Рим** - Завдяки вражаючим історичним руїнам і космополітичній атмосфері, Рим є привабливим туристичним напрямом, приймаючи 30 000 000 туристів щороку. Ціни на нерухомість в Римі на 44% вище, ніж в середньому по Італії. В результаті того, що покупці з Великобританії і США звернули увагу на інвестиційні можливості в місті, кількість угод трохи зросла.

## Північна та Південна Америка

**Чикаго** - Середні ціни на нерухомість у «великому» Чикаго відновилися після світової фінансової кризи і виросли в минулому році на 1,2%. При середній ціні 120-128 фунтів стерлінгів, Чикаго знаходиться вище середнього рівня по країні, і очікується, що протягом наступного року зростання продовжиться і складе 1,7%.

**Лос-Анджелес** - Оскільки 80% території Лос-Анджелеса відведено під житлову нерухомість, розраховану на одну сім'ю, а орендні ставки строго регулюються, в цьому місті існує сильний дисбаланс попиту і пропозиції, що штовхає ціни на нерухомість вгору. Лос-Анджелес має один з найвищих у США показників частки орендарів (51,7%), причому орендні ставки на приватному ринку вищі, ніж у Нью-Йорку, і зросли за останній рік на 5,6% до 1600 фунтів стерлінгів на місяць.

**Маямі** - В Маямі швидко зростаючий ринок нерухомості, середні ціни на якому на 59% вище, ніж в середньому по країні. Період обмеженої пропозиції призвів до стрибка цін на нерухомість, і тільки недавнє збільшення будівельної активності зробило зростання цін більш адекватним.

**Нью-Йорк** - Відсутність пропозиції і високі ціни на Манхеттені призвели до «манхеттенізації» багатьох районів за межами острова, і висотні будівлі елітного класу стали з'являтися в Брукліні і Квінсі. 48% жителів Нью-Йорка орендують житло, і хоча середні ціни нижчі, ніж в Лондоні, вони на 42% вищі середнього показника по США. Середня ціна на житло майже в чотири рази вище, ніж в середньому по країні, і становить 432,243 фунта стерлінгів.

**Торонто** - У Торонто знаходиться 2231 висотна будівля, що є другим найбільшим показником серед міст Північної Америки після Нью-Йорка. Ціни на нерухомість в Торонто нижче, ніж у Ванкувері: в середньому 277,123 фунта стерлінгів проти 339,416 фунтів стерлінгів в Ванкувері. Очікується, що в Торонто зростання цін на житло складе цього року 9,6%.

**Ванкувер** - Ціни на житло в регіоні Ванкувер зросли на 10,3% порівняно з минулим роком, що відображає високий попит з боку мігрантів з інших регіонів Канади та США. Послугами сектора оренди житла у Ванкувері користуються 52% населення, а орендна плата в даний час вища, ніж в Торонто: 675 фунтів стерлінгів на місяць проти 629 фунтів стерлінгів в Торонто.

## Азіатсько-Тихоокеанський регіон

**Бангкок** - Барвистий Бангкок дуже доступний з точки зору вартості життя і в даний час має дуже низький рівень безробіття (1,1%). Елітний сектор ринку показує гарні результати: зростання цін на кондомініуми на первинному ринку склав 30%. Ціни на нерухомість в старіших комплексах залишаються стабільними, оскільки більшість покупців в Таїланді воліють нові проекти існуючим.

**Пекін** - За кількістю жителів (22 млн.) Пекін поступається тільки Шанхаю, найбільш густонаселеному місту в Китаї, і, як очікується, населення Пекіна виросте в наступному десятилітті на 16%. Стимулюючі заходи, прийняті урядом, щоб пожвавити ринок житлової нерухомості, принесли бажаний результат: обсяг продажів виріс за квартал на 25%.

**Гонконг** - Це «вертикальне» місто має найбільшу середню вартість житла у всій вибірці – 508,000 фунтів стерлінгів (908 фунтів стерлінгів за квадратний фут). Незважаючи на введення спеціального гербового збору та посилення політики іпотечного кредитування, ціни продовжили зростати і склали 13,5% в 2014 році і 7,2% в перші п'ять місяців цього року.

**Шанхай** - Шанхай, населення якого становить 24,3 млн. людей (і виросте на 13,3% протягом наступного десятиліття), є одним з найбільших міст світу. Заходи, вжиті урядом у відповідь на ринковий бум в 2013 році, привели до уповільнення темпів зростання цін на житло. У березні 2015 року Народний банк Китаю знизив мінімальний перший внесок для осіб, які купують житло вперше або поліпшують житлові умови, що стимулює вплинуло на попит і викликало зростання продажів.

**Сінгапур** - Міцна економіка і привабливість Сінгапуру в якості місця для проживання зумовили стабільний ринок житла, який протягом останнього десятиліття зростав у середньому на 8% на рік. Втручання, розпочате урядом, вплинуло на існуючий рівень цін, у зв'язку з чим очікується уповільнення зростання на ринку Сінгапуру. Ціни залишаються високими: середня ціна об'єкта житлової нерухомості становить 570,000 фунтів стерлінгів, що відповідає верхній частині вибірки у дослідженні CBRE.

**Сідней** - Концентрація банків в Сідней призвела до того, що місто тепер вважається одним з провідних фінансових центрів Азіатсько-Тихоокеанського регіону. Високий попит і тривалий дефіцит пропозиції зумовили зростання цін на житло, однак дефіцит пропозиції в даний час скорочується завдяки тому, що у 2013-2014 роках було видано 39,114 дозволів на будівництво житла. Середня ціна на житло в Сідней зросла торік на 12,9% і на 38% перевищує середній показник по країні.

**Токіо** - Токіо є найбільшою в світі столичною агломерацією, сукупний ВВП якої склав у 2012 році 1200 млрд. фунтів стерлінгів. Ринок житла постраждав від глобальної фінансової кризи, але відновився в 2010 році. Менше половини жителів Токіо мають власне житло, і хоча середня ціна складає 264,401 фунтів стерлінгів, його відносно скромні розміри обумовлюють досить високу вартість квадратного фути (447 фунтів стерлінгів).

## Африка

**Кейптаун** - Одне з найкрасивіших міст в Південній Африці, Кейптаун приймає 1 500 000 іноземних туристів на рік. Незважаючи на високий рівень безробіття (23,9%), економіка міста прискорюється: торік зростання ВВП склало 2,9%. Нерівномірний розподіл матеріальних благ поширюється і на ринок нерухомості, тому середні показники дещо ненадійні. Ринок оренди добре розвинений: 28% жителів орендують житло в приватному секторі.

**Йоганнесбург** - Будучи економічним і фінансовим центром ПАР, Йоганнесбург виробляє 16% ВВП країни. Оскільки для міста характерна висока частка тимчасової робочої сили, яка воліє орендувати житло на приватному ринку, 37% населення проживає в приватному орендованому житлі. Середні показники орендних ставок приховують за собою великий спектр типів нерухомості і рівня благополуччя. Комерційний ринок житлової нерухомості є жвавим, а ціни на житло виросли в минулому році на 7%.

## Близький Схід, Північна Африка і Туреччина

**Абу-Дабі** - Населення Абу-Дабі, що становить 2 570 000 жителів, як очікується, збільшиться протягом наступного десятиліття на 54%, тобто на 1,38 млн. людей. Ринок нерухомості виріс в 2013 році на 31% і на 24% в 2014 році, після чого сповільнився до спокійніших темпів у результаті зниження цін на нафту. Ринок оренди є жвавим і торік показав 12% зростання орендних ставок до 1 698 фунтів стерлінгів на місяць.

**Дубай** - Розкішний спосіб життя і звільнені від податків заробітні плати залучили в Дубай велику кількість експатів, в результаті чого іноземні працівники складають 92% населення. Торік на жвавому ринку Дубая було укладено 22 989 угод, що на 28% вище 10-річного середнього значення. Очікується, що тенденція до великого числа нових проектів будівництва збережеться, і щороку буде, в середньому, здаватися 25 000 нових одиниць житла.

**Стамбул** - Стамбул, п'яте за величиною місто світу, вважається привабливою можливістю для інвестицій. Торік зростання цін на житло склало 15%; на ринку оренди спостерігалось аналогічне зростання ставок (12%). Стамбул відрізняється найнижчою середньою ціною житла у вибірці - 72 фунта стерлінгів за кв. фут.

# ПРЕС-РЕЛІЗ

## **Про компанію CBRE:**

CBRE є найбільшою консалтинговою компанією у сфері нерухомості в світі (за підсумками 2014 року) і входить до списку 500 найбільших компаній світу згідно з рейтингом Fortune 500. CBRE має 462 офісів та афілійованих компаній у більш ніж 60 країнах світу і штат співробітників близько 70 000 чоловік. Штаб-квартира компанії знаходиться в Лос-Анджелесі (США).

Український офіс CBRE був відкритий в січні 2008 року і є частиною афілійованої мережі компанії. Сьогодні в штаті співробітників CBRE в Україні працює близько 100 фахівців, включаючи персонал на об'єктах нерухомості, переданих компанії в управління та експлуатацію. CBRE в Україні надає повний спектр послуг в області комерційної нерухомості, серед яких: агентські послуги, стратегічний консалтинг і оцінка всіх видів нерухомості, інвестиційні послуги, управління нерухомістю, управління проектами, технічний консалтинг, а також маркетинг нерухомості. Більш детальну інформацію Ви можете отримати, відвідавши наші сайти: [www.cbre.ua](http://www.cbre.ua) і [www.kievoffice.com.ua](http://www.kievoffice.com.ua) .