

ИТАЛИЯ 2018



ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ КОМПАНИИ KNIGHT FRANK ДЕЛИТСЯ СВОИМ ВИДЕНИЕМ ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ИТАЛИИ.

АКТУАЛЬНОЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА

Рост спроса на жилую недвижимость в первом квартале 2018 года – обнадеживающий признак после продолжительного затишья в 2017 году. Значительное увеличение продаж в сегменте Super-prime (от €10 млн.) дает основание полагать, что в следующем году того же можно ждать и в других ценовых сегментах рынка.

Нежелание домовладельцев снижать цены на объекты в течение последнего десятилетия привело к повышению уровня запасов и стало одним из факторов, сдерживающих восстановление рынка недвижимости страны. Эксперты итальянского подразделения Knight Frank отмечают, что, несмотря на это, ценовое дно уже достигнуто, а с 2017 года в Лигурии, Кьянти и Милане наблюдается положительная динамика цен на элитную недвижимость.

Число запросов на приобретение недвижимости в Италии за первый квартал 2018 года выросло на 133% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. На принятие решений покупателями не смогла повлиять даже неопределенность в политической и экономической сферах — всеобщие парламентские выборы, банковский кризис, переговоры по Brexit.

Подобные кризисные явления оказали влияние лишь на сегмент элитной и премиальной недвижимости. Во избежание валютных рисков состоятельные покупатели сократили бюджет, хотя и остались активны.

КТО ПОКУПАЕТ НЕДВИЖИМОСТЬ В ИТАЛИИ?

Итальянский стиль жизни является основной мотивацией для большинства иностранных покупателей. Второй дом на расстоянии короткого перелета от основного места проживания, выгодные арендные перспективы, хороший климат, культура – звучит заманчиво. Весьма активны и жители северной Европы, в частности, те, кто проживает в Еврозоне и кому удалось выиграть на сдерживании цен без валютных потерь.

Любовь к итальянской культуре и образу жизни испытывают и многие американцы. За первый квартал 2018 года онлайн просмотрщики недвижимости потенциальными покупателями из США составили 11% от всех поисковых запросов на сайте Knight Frank.

Стоит отметить всплеск интереса в Австралии и Новой Зеландии. Среди интересующихся много пожилых и частично занятых пар, чьи дети работают в Европе. Они ищут жилье на длительный срок, где можно было бы собираться всей семьей. Особой популярностью пользуются апартаменты во Флоренции и Риме. Они не требуют высоких затрат на эксплуатацию, а при желании их можно просто закрыть и уехать.

«ГОРЯЧИЕ ТОЧКИ» ИТАЛИИ

Флоренция, Рим и Лукка – города, которые в данный момент находятся на пике популярности: 40% от общего числа запросов пользователей сайта Knight Frank. Незначительно отстает от них по популярности Тоскана – воплощение итальянского шарма и по совместительству один из наиболее престижных регионов страны.

Среди курортных городов, которые могут предложить недвижимость на морском побережье, в 2017 году в сегменте Super-prime особенно высокой популярностью пользовались Портофино и Коста Смеральда в Сардинии.

КАКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПОЛЬЗУЕТСЯ НАИБОЛЬШЕЙ ПОПУЛЯРНОСТЬЮ?

Выбор того или иного типа недвижимого имущества зависит в первую очередь от города или региона страны. Среди иностранных покупателей наблюдается особенно высокий спрос на двух и трехкомнатные апартаменты в центральной части Италии. При этом ключевыми моментами являются качество отделки, престижное расположение и удобство заключения сделки купли-продажи.

Наибольшую выгоду для вложения денежных средств представляет недвижимость Венеции и северных островов. Объекты с выходом к озеру или каналу приносят высокую прибыль при сдаче в аренду.

Внимание покупателей с семьями сосредоточено на недвижимости в сельской местности. Как правило, это просторные каменные дома с придомовой территорией в несколько гектаров, бассейном, живописными видами на виноградники и оливковые рощи. Прекрасным примером служит Тоскана – сюда едут не за морем, а за умиротворением и тишиной.

ЧТО НАС ЖДЕТ В 2018 ГОДУ?

Большие возможности. Покупателей ждут возможно лучшие запасы недвижимости за последние несколько лет. С уменьшением их количества ожидается развитие тех областей рынка, где цены оставались неизменными.

Влияние валюты на рынок. В связи с укреплением позиций британского фунта ожидается значительное послабление цен на объекты недвижимого имущества, собственниками которых являются желающие вернуться домой граждане Великобритании.

Доступность. Ожидается рост спроса на недвижимость Северной Италии. Данный регион наиболее привлекателен для покупателей, которые являются частыми гостями Швейцарии и Франции.

ГРАФИК 1 ТИПИЧНЫЕ ЦЕНЫ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

тыс. € за кв.м, 1 квартал 2018



Источник: Knight Frank Research

КОНЪЮНКТУРА РЫНКА

Отдел исследований компании Knight Frank держит руку на пульсе рынка элитной недвижимости. Ниже представлены актуальные и тщательно отобранные данные, показатели и тренды, которые помогают покупателям и продавцам оценить текущее состояние рынка.

ГРАФИК 2 ЦЕНЫ: ЗАМЕДЛЕНИЕ ТЕМПОВ СНИЖЕНИЯ ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ В 2017 ГОДУ

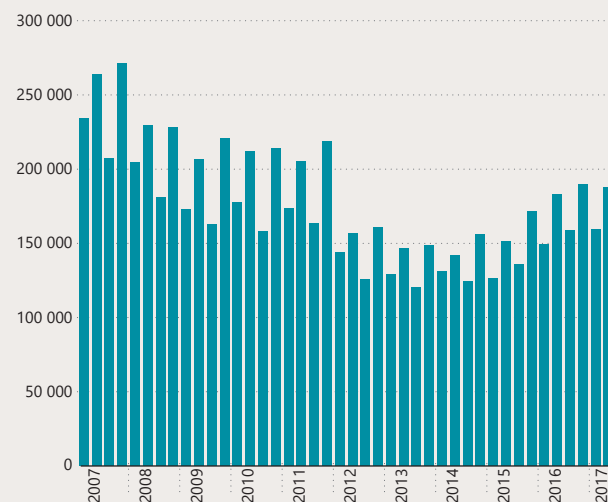
Ежегодный процент изменения цен на элитную недвижимость, 2017 год



Источник: Knight Frank Research, Italian sales network

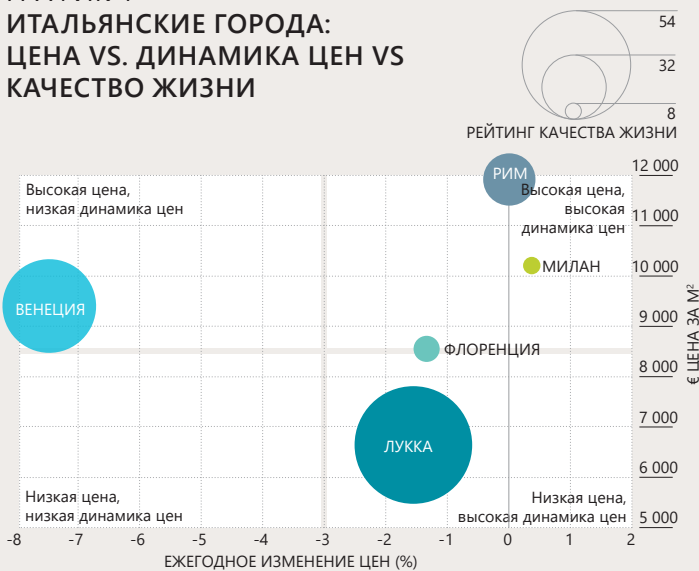
ГРАФИК 3 УКРЕПЛЕНИЕ ПРОДАЖ В 2017 ГОДУ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ИТАЛИИ ПОДВЕРЖЕН СЕЗОННОСТИ

Количество продаж на рынке жилой недвижимости в квартал



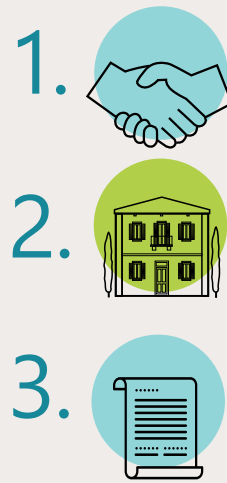
Источник: Knight Frank Research, Macrobond, Istat

ГРАФИК 4 ИТАЛЬЯНСКИЕ ГОРОДА: ЦЕНА VS. ДИНАМИКА ЦЕН VS КАЧЕСТВО ЖИЗНИ



Источник: Knight Frank Research, iSole24ore

ГРАФИК 5 3 ФАКТА, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМО УЧИТЫВАТЬ



1. На число запросов и продаж не смогла повлиять даже неопределенность в политической и экономической сферах. Большинство покупателей учитывают долгосрочные перспективы вложений.

2. Количество продаж в сегменте Super-prime (от €10 млн.) совершенных в 2017/18 – индикатор растущего доверия, что может отразиться и на других ценовых сегментах рынка.

3. Вступление в силу в 2017 году сразу нескольких законов, регулирующих правоотношения в сфере недвижимости, должны привлечь состоятельных клиентов. Так, новым резидентам предоставляется фиксированный налог в размере €100 000 в год на все доходы вне Италии.



КОНТАКТЫ

Анна Андреева
Консультант
+7 (926) 115-9903
Aandreeva@kf.expert

Россия, 115054,
Москва, ул. Валуева, д. 26
БЦ Lighthouse
+7 (495) 981-0000
kf.expert



The Wealth Report 2018

© Knight Frank LLP 2018 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.