

ИТОГОВЫЙ
ОТЧЕТ

2016

ВВЕДЕНИЕ

Портал «Prian.ru – Недвижимость за рубежом» – крупнейший русскоязычный интернет-ресурс, посвященный зарубежной недвижимости. Ежемесячно сайт посещают более 350 000 человек из России, Украины, Казахстана и других стран.

Наша статистика позволяет оценить тенденции рынка, предпочтения покупателей, динамику спроса по различным направлениям. Поэтому мы считаем, что она должна быть открытой.

Отчет «Недвижимость за рубежом – 2016» состоит из двух частей.

Первая часть подготовлена на основе анализа поведения 4 000 000 пользователей, которые искали объекты за границей в 2016 году. Из этого раздела вы узнаете:

- *Как менялся интерес к зарубежной недвижимости*
- *Сколько лет потенциальным покупателям, и где они живут*
- *Какие страны стали более, а какие менее популярными*
- *В какую недвижимость охотнее вкладывают русскоязычные инвесторы*
- *Сколько стоят самые востребованные объекты*

Вторая часть отчета – составлена на основе опроса профессионалов рынка. Мы опросили риэлторов, застройщиков, девелоперов, работающих на российском рынке. Основные вопросы:

- *Как изменилось число сделок и средний чек в 2016 году*
- *С какими целями россияне и граждане стран СНГ покупают недвижимость за рубежом*
- *Вырос ли интерес к продаже заграничной собственности*
- *Как участники рынка оценивают ситуацию в отрасли и чего ждут от 2017 года*

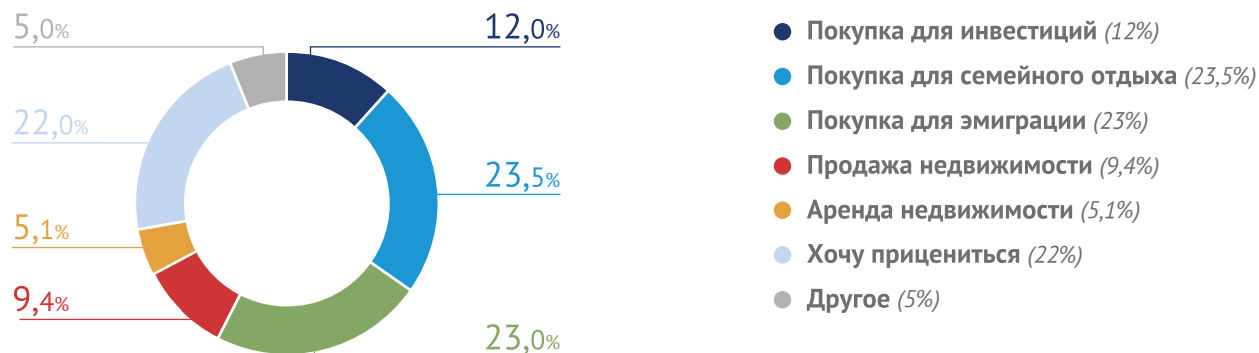
В отчете представлен комментарий от Аналитического центра Prian.ru, в котором мы отметили основные тренды 2016 года.

Будем рады ответить на ваши вопросы и предоставить дополнительные комментарии к отчету. Вы можете обращаться к главному редактору Prian.ru Филиппу Березину (Berezin@prian.ru) или шеф-редактору Prian.ru Анастасии Фалей (Faley@prian.ru).

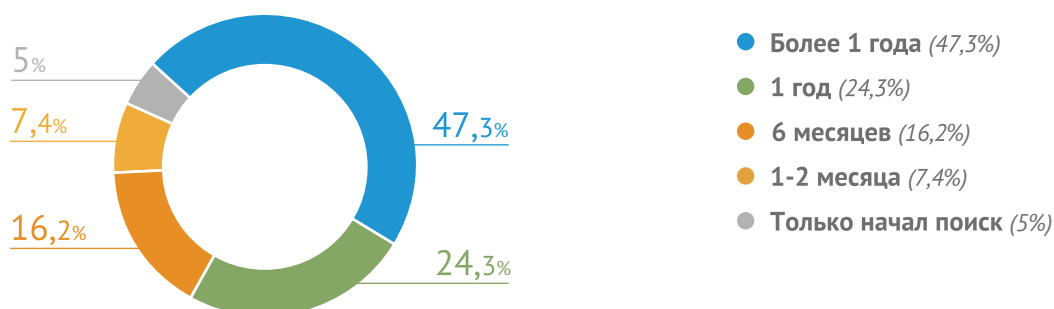
ЧАСТЬ I

ПОРТРЕТ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ

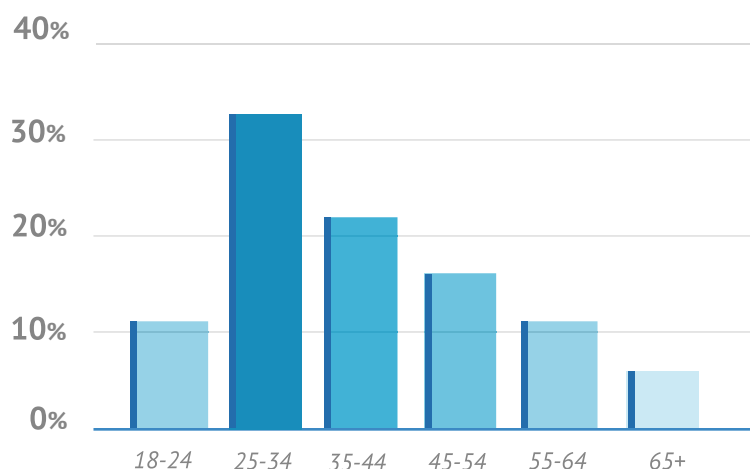
Каковы причины Вашего интереса к зарубежной недвижимости?



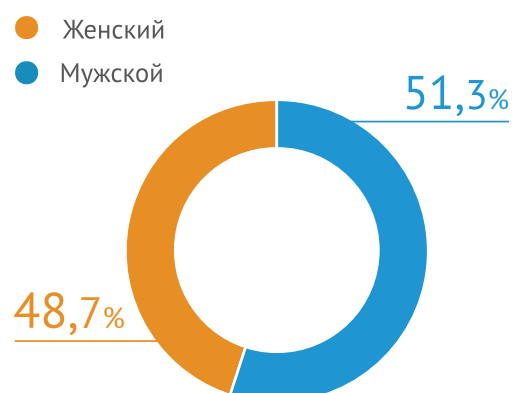
Как долго Вы уже ищите недвижимость за рубежом?



Возраст



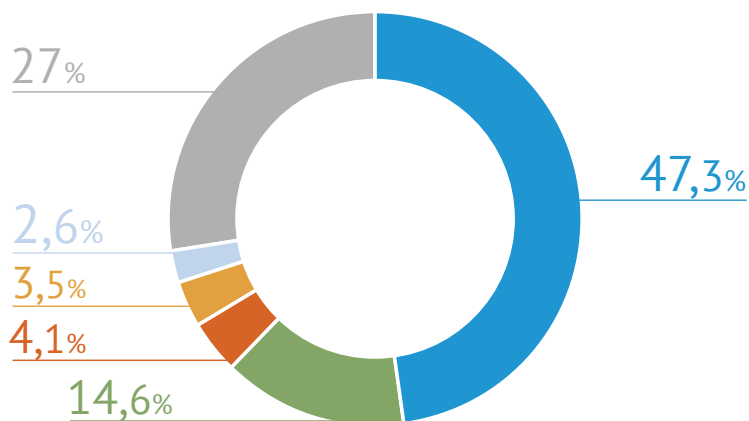
Пол



ПОРТРЕТ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ

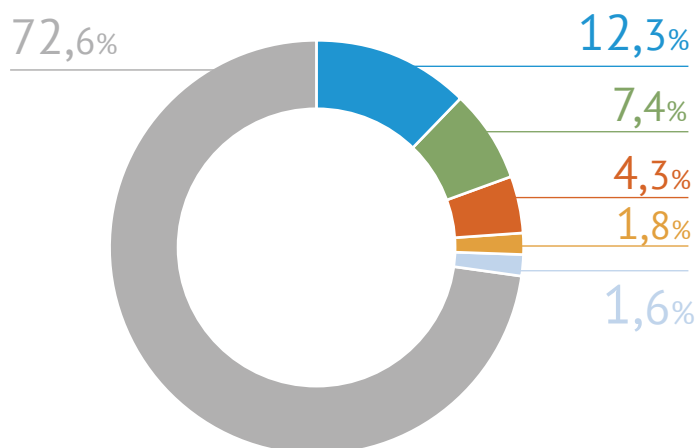
Страна

- Россия (47,3%)
- Украина (14,3%)
- Казахстан (4,1%)
- Беларусь (3,5%)
- Германия (2,6%)
- Другие (27%)



Город

- Москва (12,3%)
- Санкт-Петербург (7,4%)
- Киев (4,3%)
- Минск (1,8%)
- Тель-Авив (1,6%)
- Другие (72,6%)



После спада в 2014 году, вызванного изменениями курса валют, интерес к покупке недвижимости за рубежом еще не восстановился. По сравнению с 2015 годом спрос россиян снизился на 4,8%, украинцев – на 39,9%. Зарубежными квадратными метрами по-прежнему интересуются преимущественно жители крупных городов.

РЕЙТИНГ СТРАН

ТОП-30 популярных стран для покупки зарубежной недвижимости

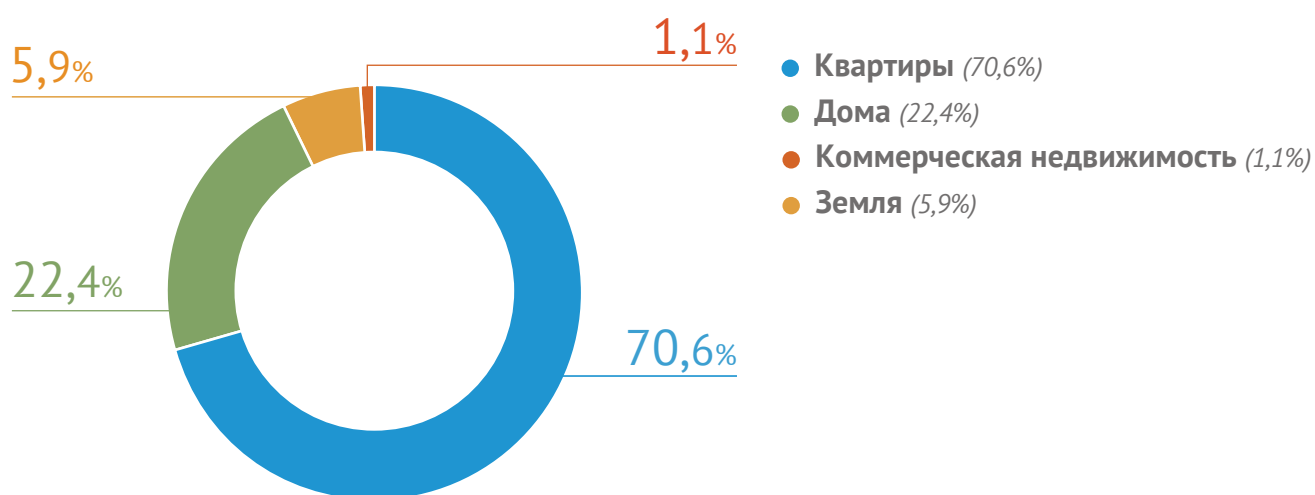
| 2016 | | 2015 | |
|------|--------------------------|------|--------------------------|
| 1 | Испания | ^ +1 | Болгария |
| 2 | Болгария | v -1 | Испания |
| 3 | Италия | ^ +2 | Германия |
| 4 | Германия | v -1 | Греция |
| 5 | Греция | v -1 | Италия |
| 6 | Черногория | ^ +1 | Турция |
| 7 | США | ^ +2 | Черногория |
| 8 | Чехия | - | Чехия |
| 9 | Турция | v -3 | США |
| 10 | Франция | - | Франция |
| 11 | Кипр | ^ +1 | Финляндия |
| 12 | Финляндия | v -1 | Кипр |
| 13 | Латвия | - | Латвия |
| 14 | Таиланд | ^ +2 | Португалия |
| 15 | Португалия | v -1 | Словения |
| 16 | Словения | v -1 | Таиланд |
| 17 | Великобритания | ^ +2 | Венгрия |
| 18 | Хорватия | - | Хорватия |
| 19 | Швейцария | ^ +3 | Великобритания |
| 20 | Доминиканская республика | ^ +1 | ОАЭ |
| 21 | Эстония | ^ +2 | Доминиканская Республика |
| 22 | Австрия | ^ +2 | Швейцария |
| 23 | ОАЭ | v -3 | Эстония |
| 24 | Венгрия | v -6 | Австрия |
| 25 | Израиль | - | Израиль |
| 26 | Канада | ^ +7 | Монако |
| 27 | Албания | ^ +5 | Литва |
| 28 | Нидерланды | - | Нидерланды |
| 29 | Монако | v -3 | Бельгия |
| 30 | Литва | v -3 | Беларусь |

- В 2016 году безусловный лидер спроса – Испания
- Италия и Кипр укрепили позиции благодаря стабилизации экономики
- Интерес к Британии и США подогрели крупные политические события
- Турция потеряла потенциальных покупателей из-за конфликта с Россией
- Изменения в программе «Золотая виза» в Латвии не привели к росту спроса

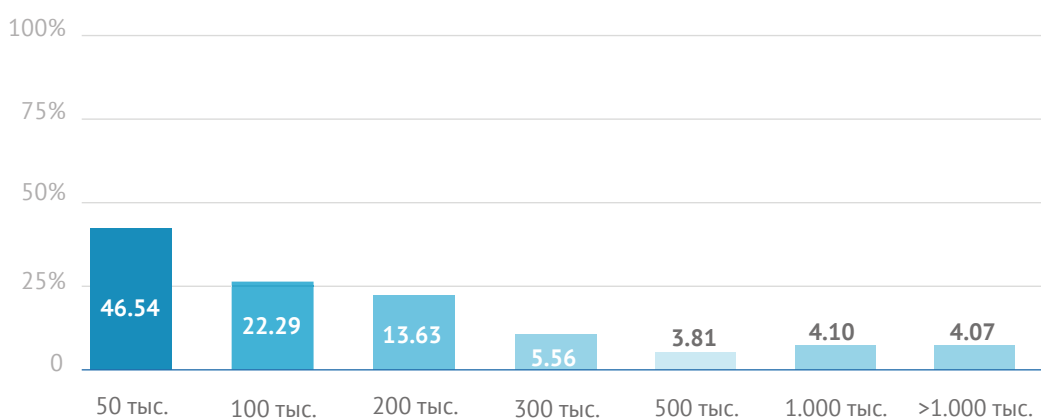
ИСПАНИЯ

Впервые за 10 лет Испания завершила год на первом месте в рейтинге спроса. С 2008 года цены на побережье снизились на 30-40%. Иностранные покупатели поспешили этим воспользоваться. Большинство запросов приходится на дешевые объекты, стоимостью до €100 000. Свою роль сыграла и «Золотая виза», во многом из-за нее увеличилось число покупателей недвижимости от € 500 000.

Распределение спроса по типам недвижимости



Распределение спроса по ценовым сегментам



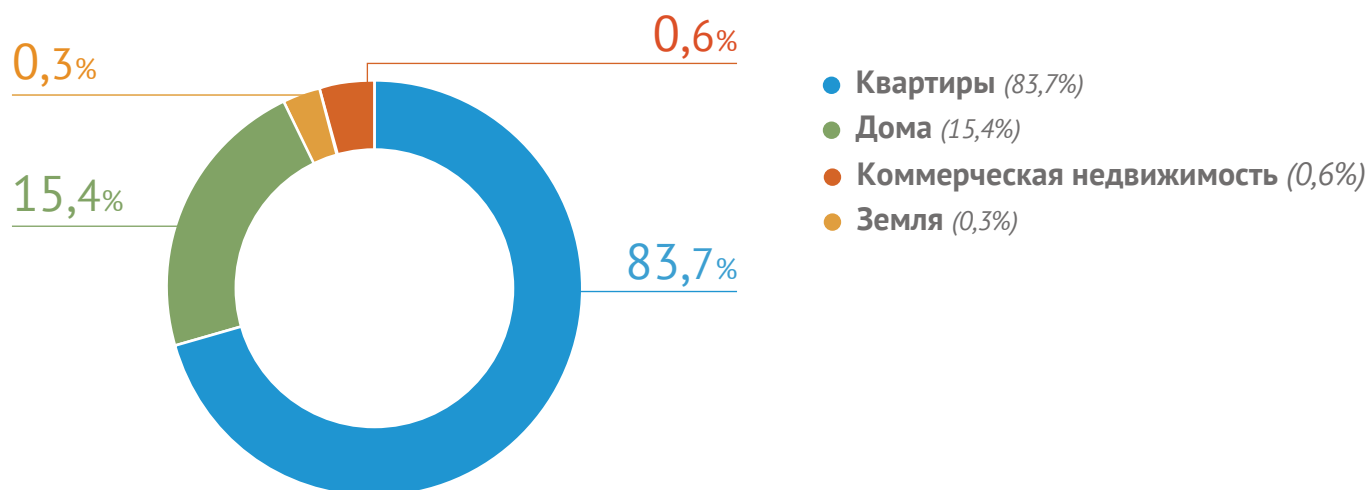
Топ-регионы

- Каталония
- Канарские острова
- Валенсия и Мурсия
- Тенерифе
- Торревьеха

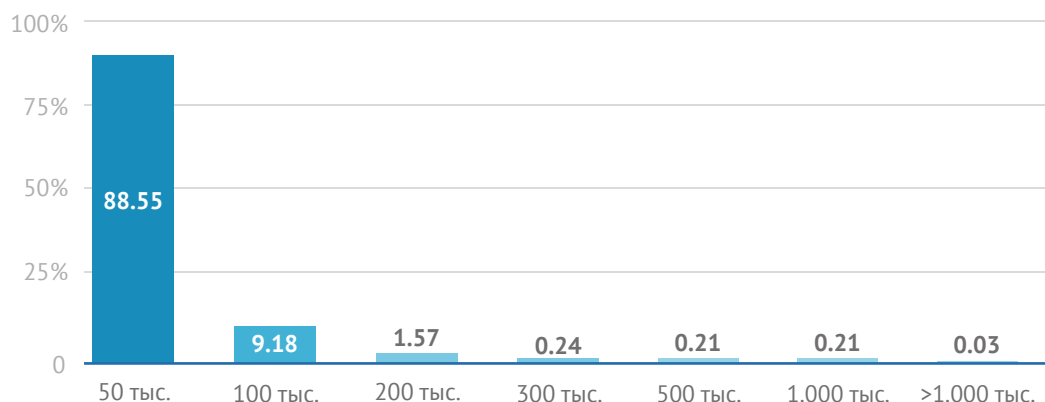
БОЛГАРИЯ

Спрос на Болгарию в 2016 году снизился. На покупателей болгарской недвижимости в наибольшей степени повлияло падение доходов в России и на Украине. Болгария остается самым популярным бюджетным направлением, и кризис в первую очередь сказался на возможностях небогатых клиентов. Подавляющее большинство объектов, которыми интересуются покупатели, стоят дешевле €50 000. В качестве тренда последнего года можно отметить – рост спроса на объекты в столице, жилье в Софии приобретают в основном с целью сдачи в аренду.

Распределение спроса по типам недвижимости



Распределение спроса по ценовым сегментам



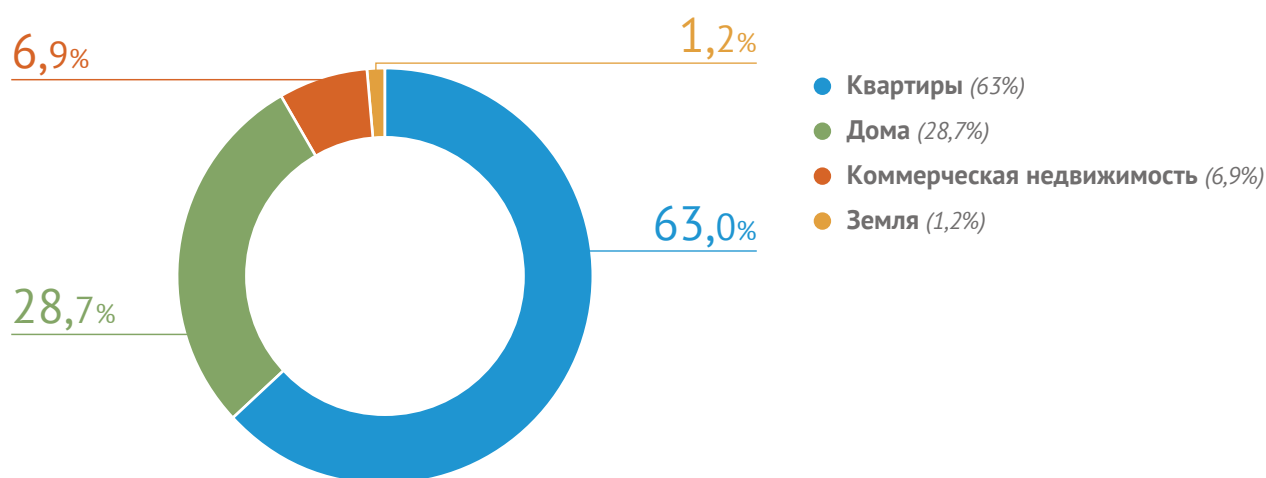
Топ-регионы

- Варна
- Бургас
- Солнечный берег
- София
- Святой Влас

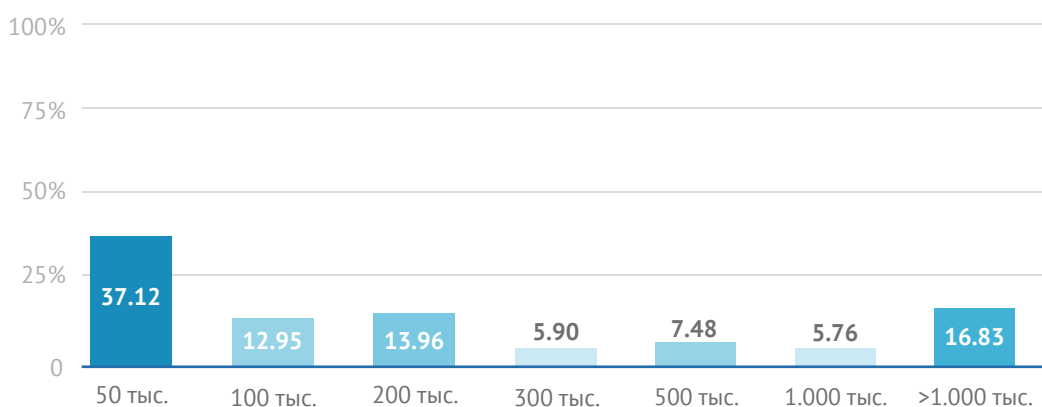
ИТАЛИЯ

Италия набирает популярность благодаря стабилизации местной экономики и разнообразию рынка. На юге страны хороший выбор курортного жилья по ценам до €100 000, на севере побережья и в районе озер есть востребованные интересные предложения элитной недвижимости. Спрос равномерно распределяется по разным типам объектов.

Распределение спроса по типам недвижимости



Распределение спроса по ценовым сегментам



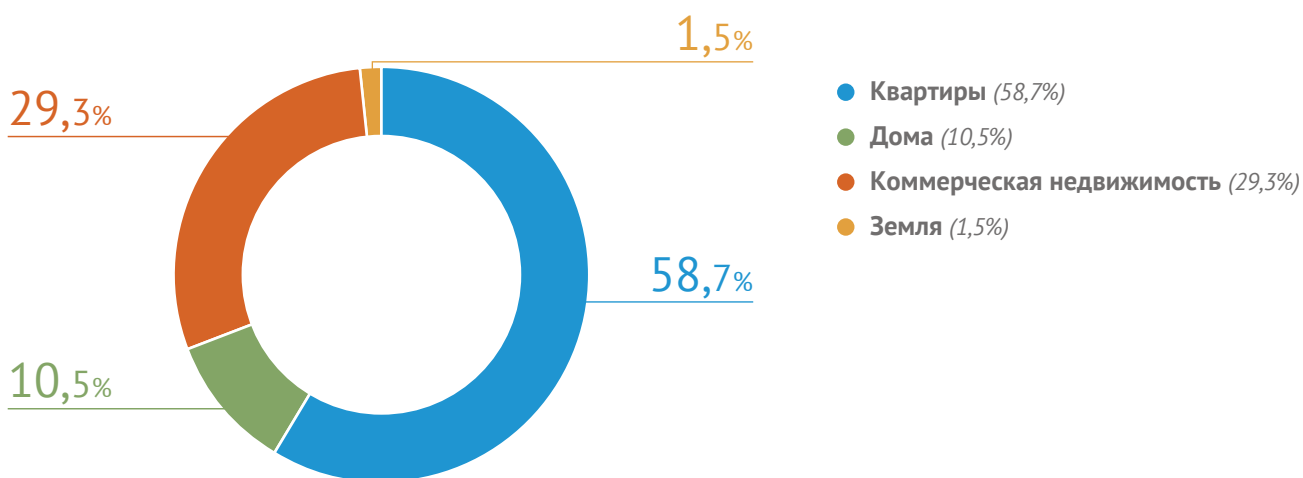
Топ-регионы

Рим
Милан
Сардиния
Лигурия
Тоскана
Озеро Комо

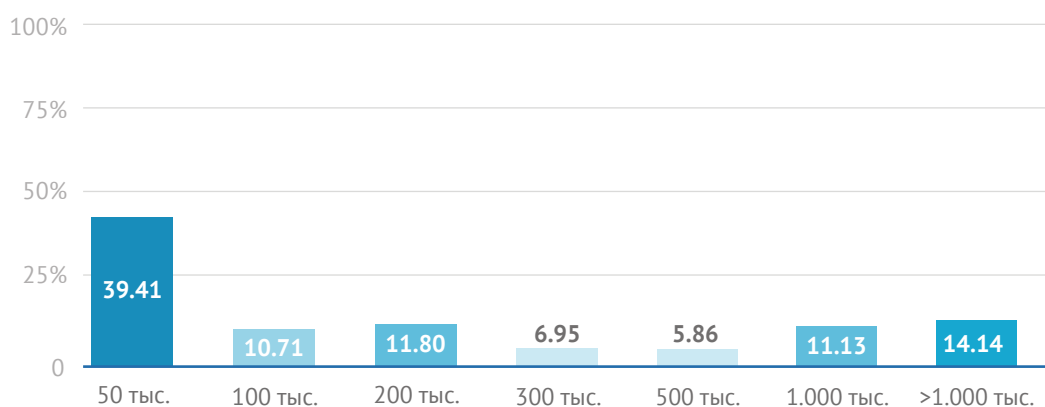
ГЕРМАНИЯ

Германия – самая популярная страна у тех, кто хочет вложить деньги в коммерческую недвижимость Европы. Каждый третий потенциальный покупатель интересуется магазинами, офисами или доходными домами. Цены здесь стабильно растут, но в секторе арендного жилья по-прежнему много объектов стоимостью до €100 000. Ключевая цель покупки в Германии – инвестиции.

Распределение спроса по типам недвижимости



Распределение спроса по ценовым сегментам

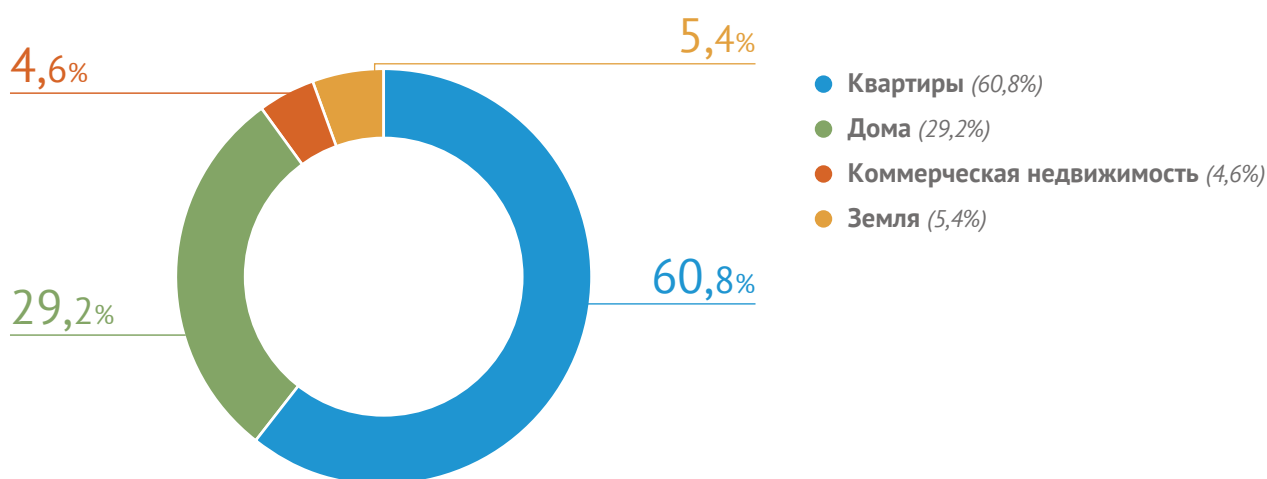


Топ-регионы

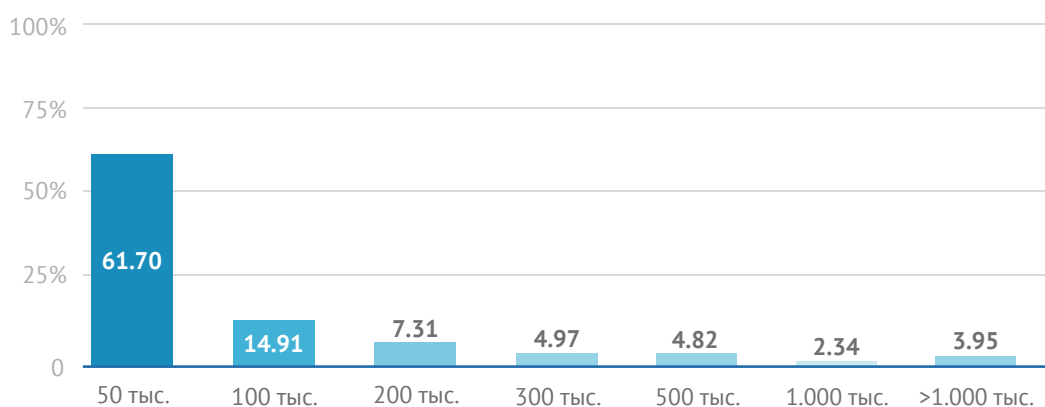
Берлин
Мюнхен
Баден-Баден
Дюссельдорф
Гамбург

Интерес к Греции значительно вырос еще в 2015 году. Из-за кризиса цены на недвижимость резко снизились – многие иностранцы решили этим воспользоваться и недорого купить дачу у моря. В 2016 году ажиотаж пошел на спад, и все же страна по-прежнему в ТОП-5. Причем 8 из 10 покупателей в Греции ищут объекты до €100 000.

Распределение спроса по типам недвижимости



Распределение спроса по ценовым сегментам



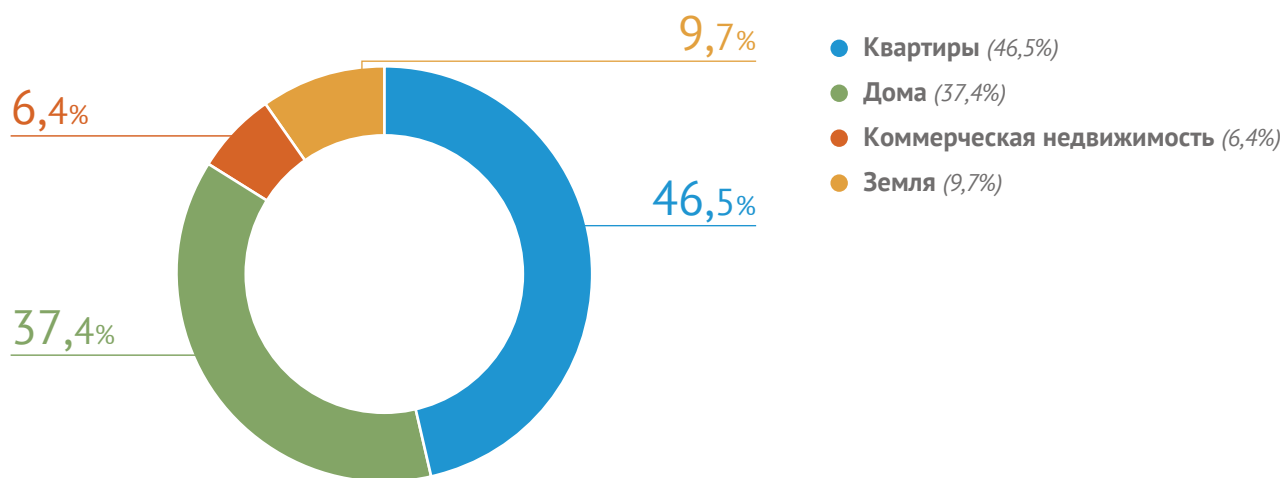
Топ-регионы

- Родос
- Крит
- Салоники
- Афины
- Халкидики

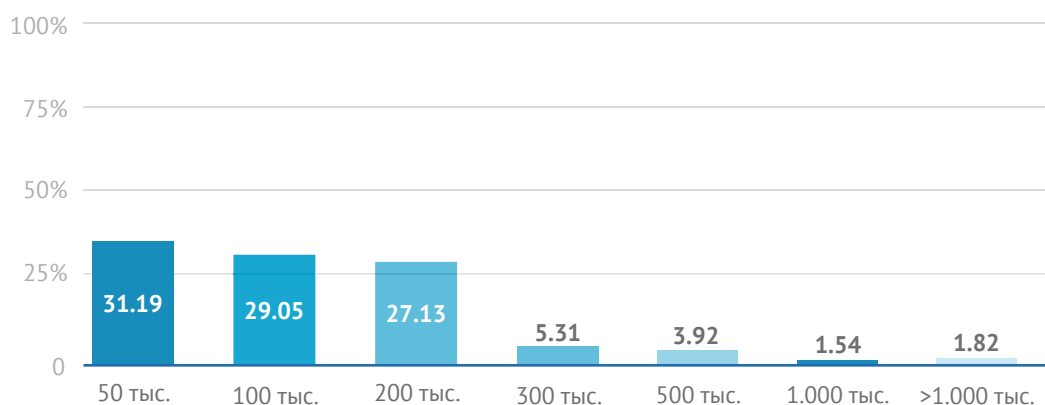
ЧЕРНОГОРИЯ

В конце 2015 года Черногория стала выдавать вид на жительство всем иностранным покупателям недвижимости. Это поддержало спрос на местные дома и квартиры. Страна также популярна у тех, кто планирует самостоятельно построить дом у моря – интерес к покупке земельных участков достаточно высок.

Распределение спроса по типам недвижимости



Распределение спроса по ценовым сегментам

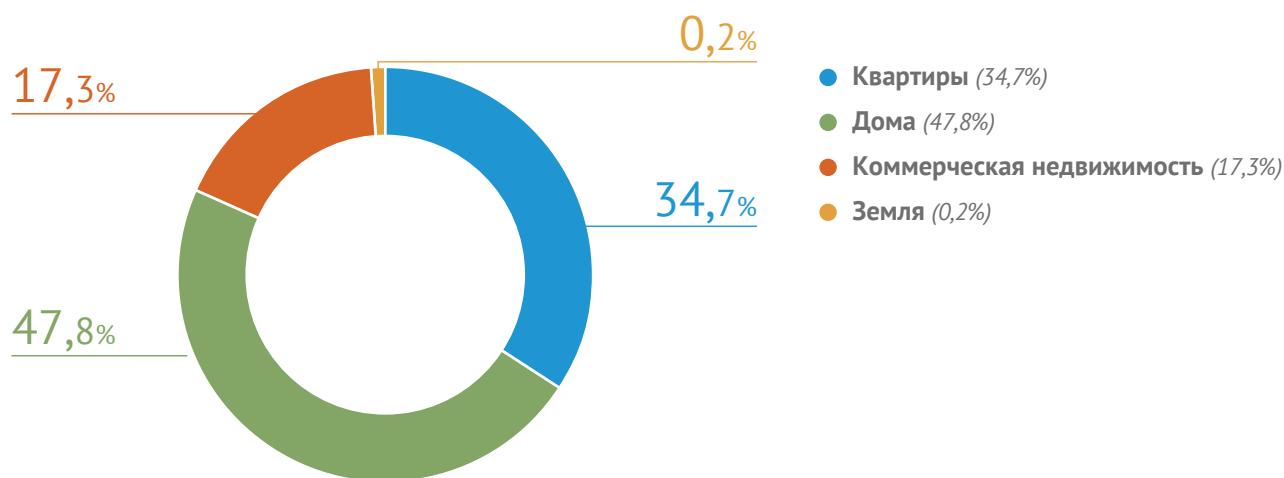


Топ-регионы

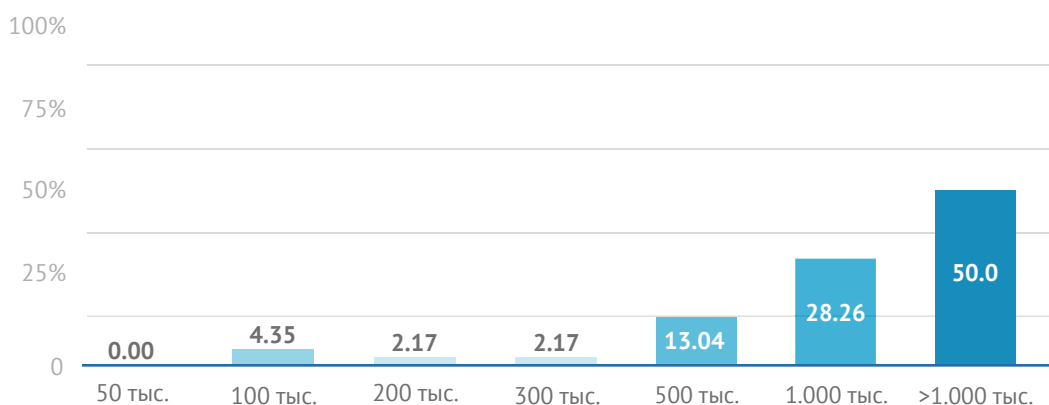
Будва
Бар
Котор
Херцег-Нови
Петровац

Громкие политические события обычно провоцируют рост интереса к стране, но далеко не всегда приводят к повышению числа сделок. Так произошло и с США. Страна поднялась в рейтинге, но спрос остается ограниченным. Большинство заявок поступает на подбор элитного жилья в трех регионах – Лос-Анджелесе, Майами и Нью-Йорке.

Распределение спроса по типам недвижимости



Распределение спроса по ценовым сегментам

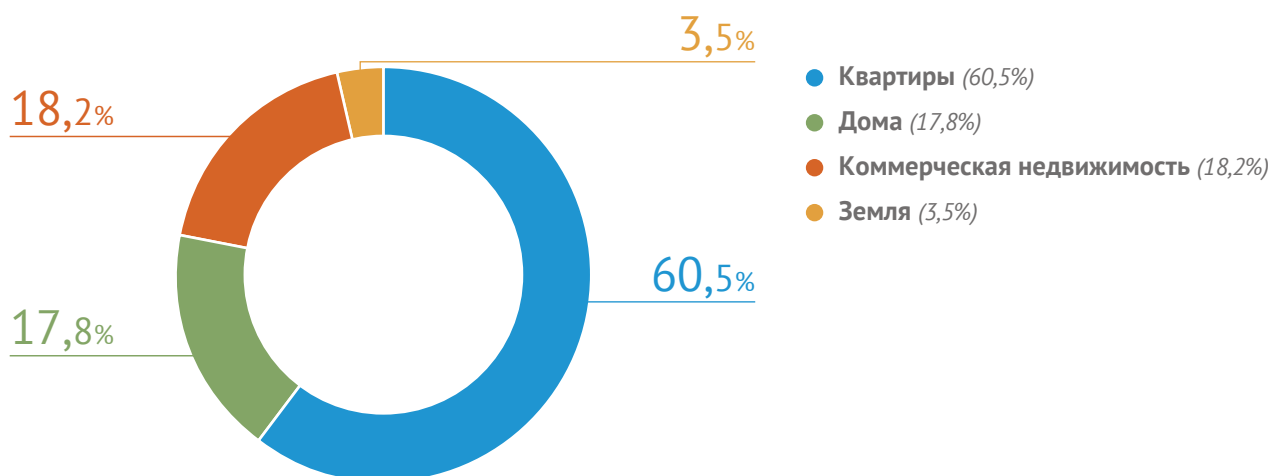


Топ-регионы

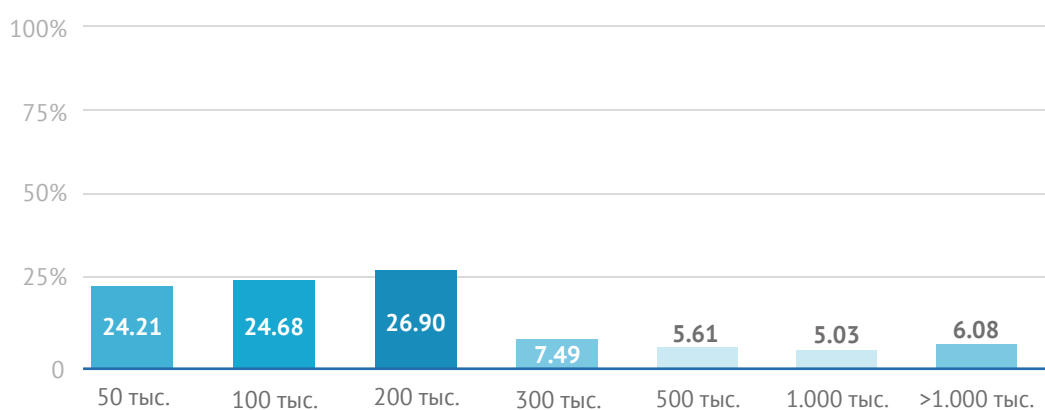
- Лос-Анджелес
- Майами
- Нью-Йорк

В Чехии безусловный лидер спроса – Прага. Покупатели в основном интересуются новыми квартирами стоимостью €100 000 – 200 000. Люди с меньшими бюджетами чаще обращают внимание на регионы – Теплице, Брно. В 2016 году Чехия стала конкурировать с Германией за тех, кто планирует вкладывать в коммерческую недвижимость в Европе.

Распределение спроса по типам недвижимости



Распределение спроса по ценовым сегментам



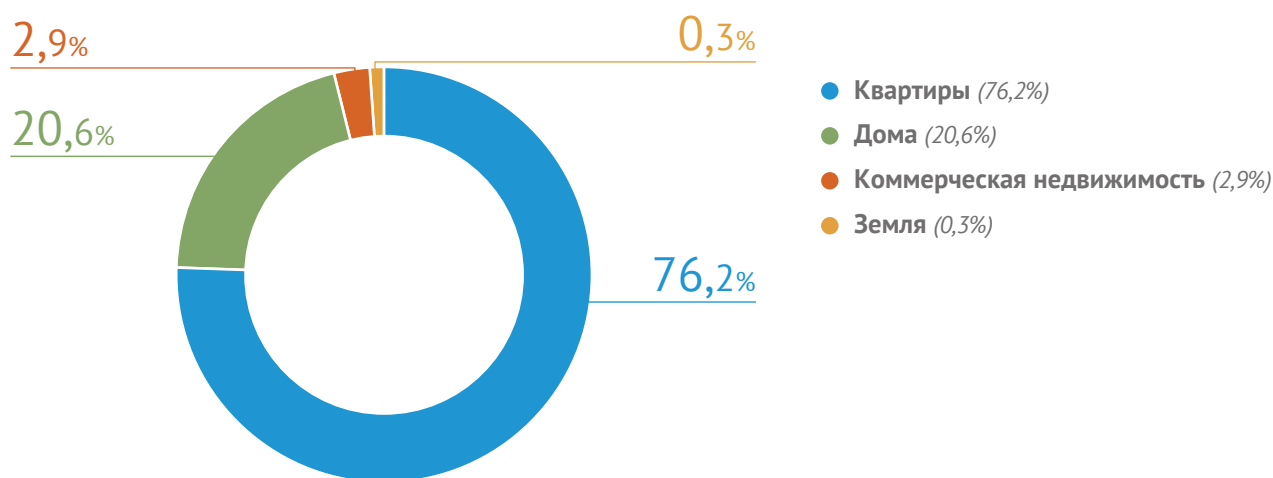
Топ-регионы

- Прага
- Карловы Вары
- Теплице
- Брно
- Марианске-Лазне

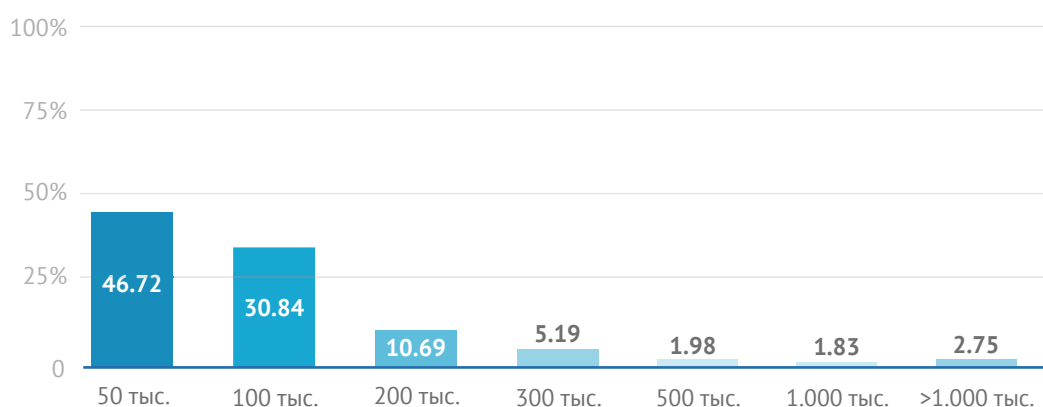
ТУРЦИЯ

В связи с политическими конфликтами число заявок от россиян снизилось, Турция держится в 10-ке в основном за счет сильного спроса из Казахстана и Украины. Самый востребованный регион – Аланья, где по-прежнему немало предложений стоимостью до €50 000. Заметно вырос интерес к недвижимости Стамбула, которая в последнее время дорожает на 10-15% в год.

Распределение спроса по типам недвижимости



Распределение спроса по ценовым сегментам

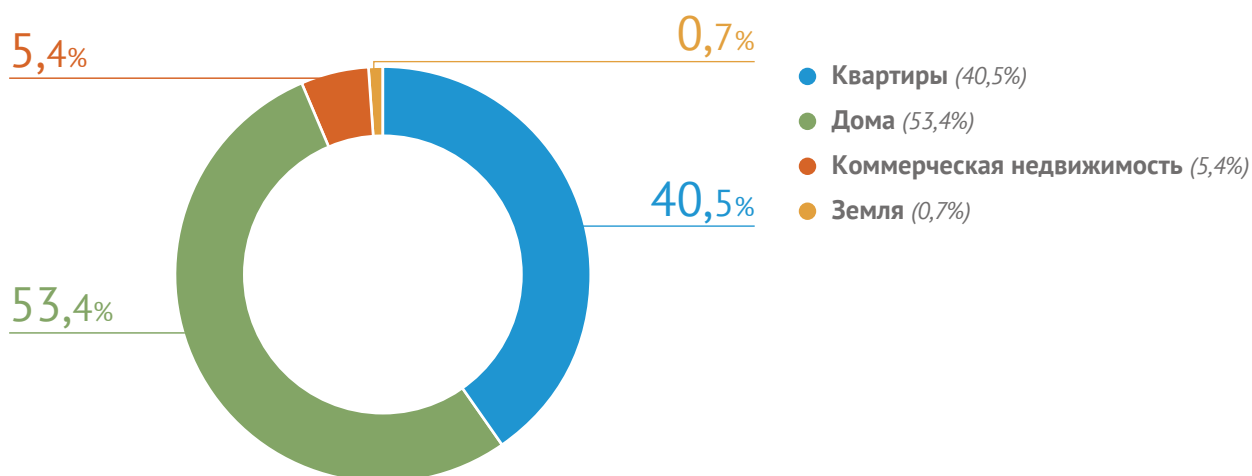


Топ-регионы

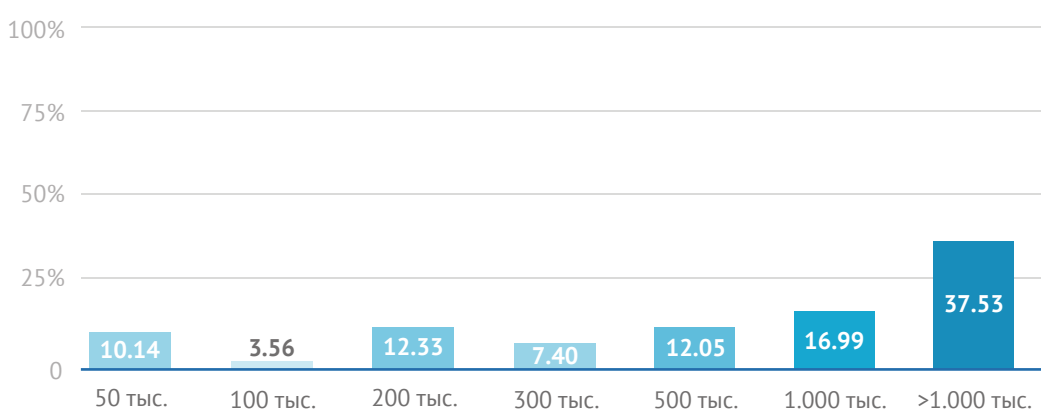
- Стамбул
- Аланья
- Кемер
- Анталия
- Махмутлар

Самая востребованная страна для приобретения элитной недвижимости. 7 из 10 потенциальных покупателей ищут здесь объекты стоимостью от €500 000. Зарубежный спрос сконцентрирован только в двух регионах страны – Париж и Лазурный берег, другие части Франции практически не известны иностранным инвесторам.

Распределение спроса по типам недвижимости



Распределение спроса по ценовым сегментам



Топ-регионы

- Париж
- Ницца
- Лазурный Берег
- Сен-Тропе
- Канны

ЧАСТЬ II

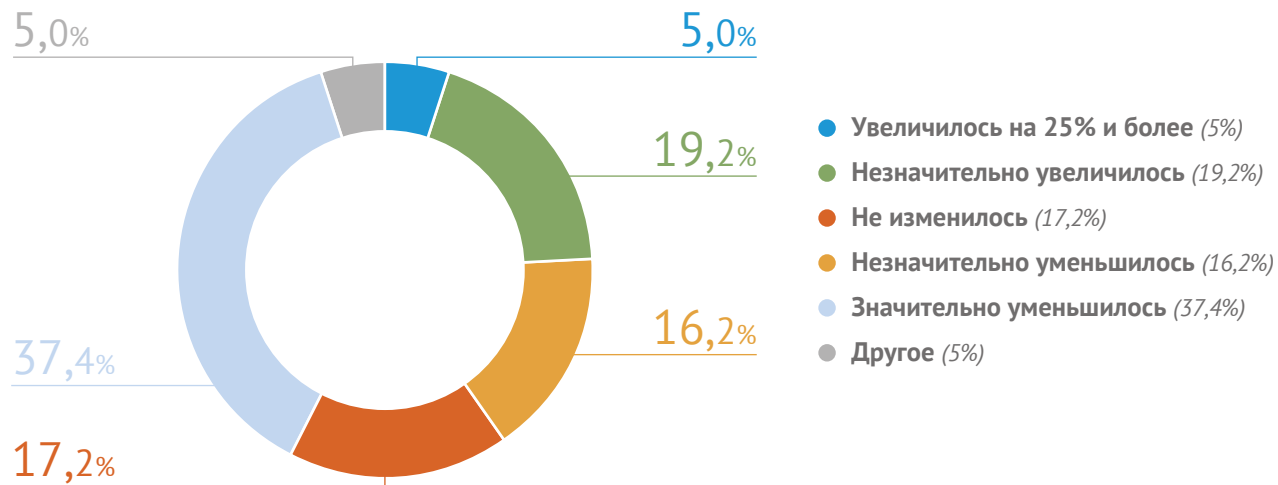
ОПРОС ПРОФЕССИОНАЛОВ



В декабре 2016 года портал Prrian.ru провел опрос среди риэлторов, застройщиков и девелоперов, работающих с покупателями из России и стран СНГ. В исследовании приняли участие **127** профессионалов рынка из разных стран.

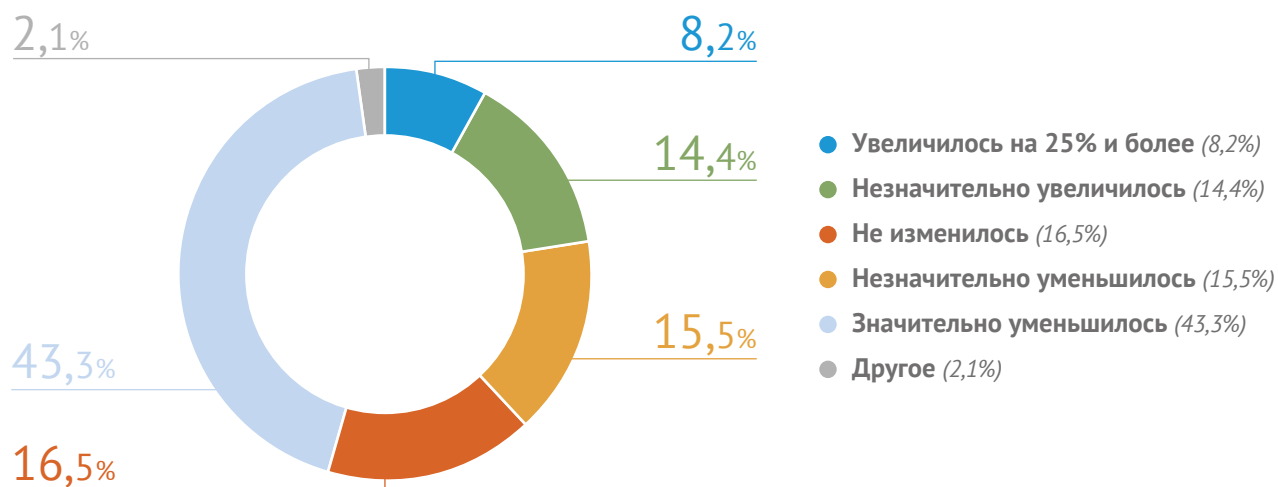
ОПРОС ПРОФЕССИОНАЛОВ

Как в Вашей компании изменилось число запросов от россиян и граждан стран СНГ (2016 год по сравнению с 2015)?



Каждый второй респондент отметил снижение спроса, и все же на рынке немало компаний, где в 2016 году число заявок от русскоговорящих покупателей выросло – около 25%.

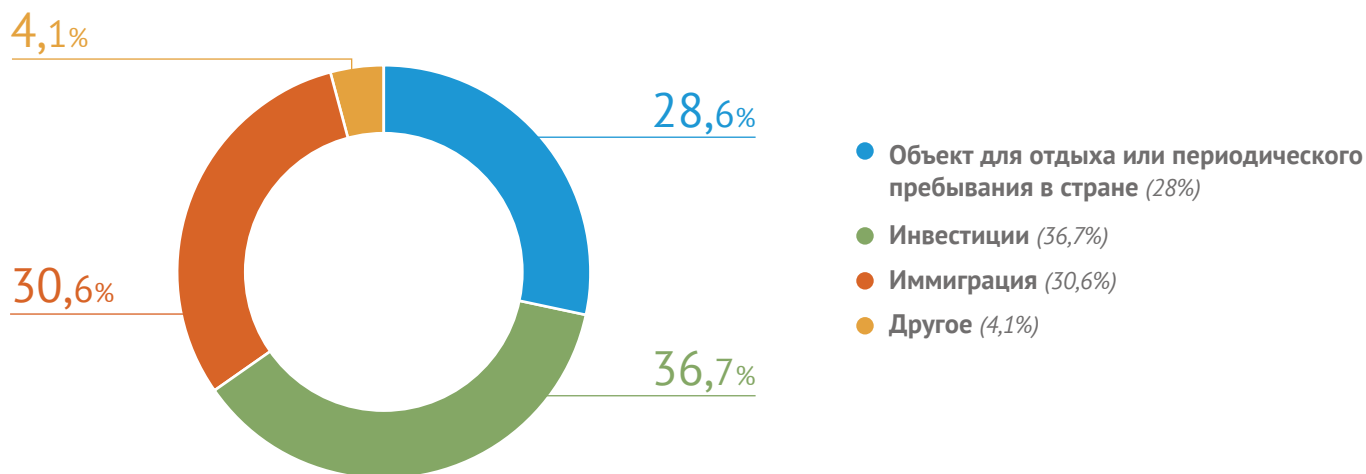
Как в Вашей компании изменилось число сделок, совершаемых россиянами и гражданами стран СНГ – за последние три года (2016 год по сравнению с 2013)?



Большинство участников рынка рассказали о падении числа покупателей по сравнению с 2013 годом, число сделок выросло только у каждой пятой компании.

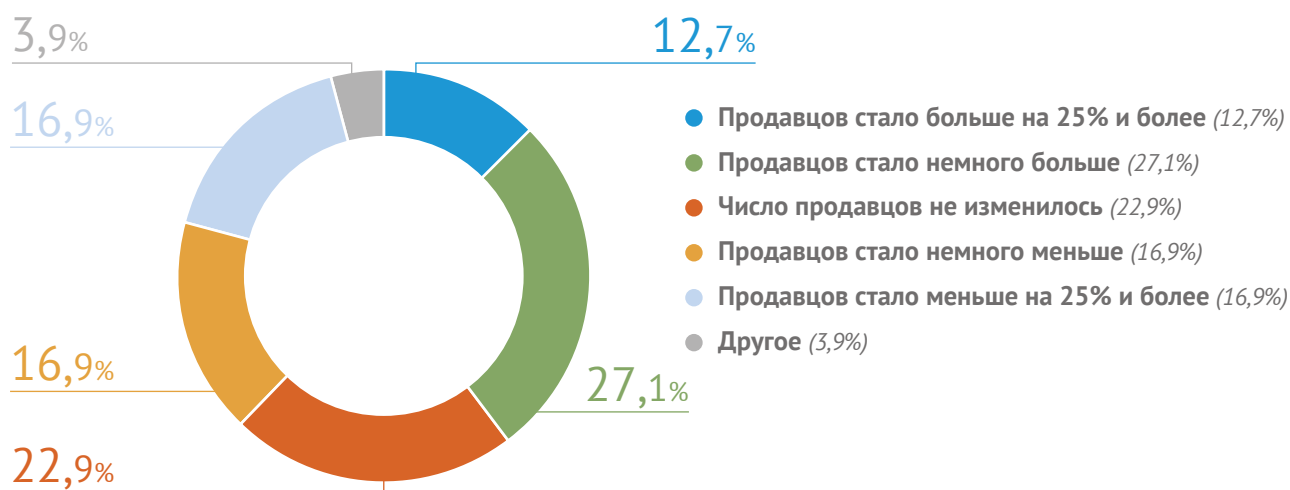
ОПРОС ПРОФЕССИОНАЛОВ

Какую цель преследуют сегодня покупатели из России и стран СНГ, покупая недвижимость в Вашей компании?



За последние годы выросла доля тех, кто ищет недвижимость для инвестиций или иммиграции, число покупателей курортного жилья снижается.

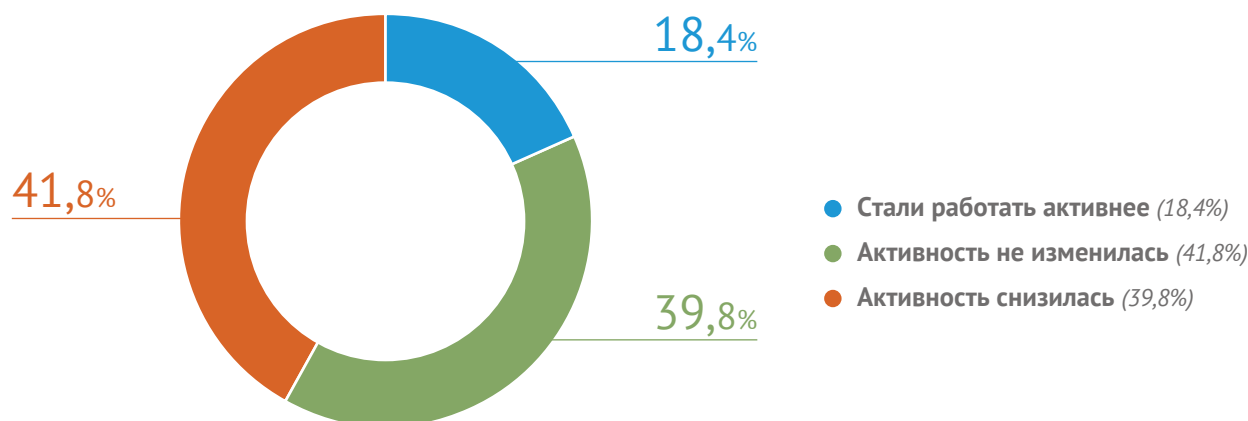
Заметили ли Вы рост интереса россиян и граждан стран СНГ к **продаже** своей недвижимости за рубежом (2016 год по сравнению с 2015)?



Мнения участников опроса разделились примерно поровну. 37% считают, что продавцов стало больше, 34,8% - что меньше, а 23,9% - что их число не изменилось.

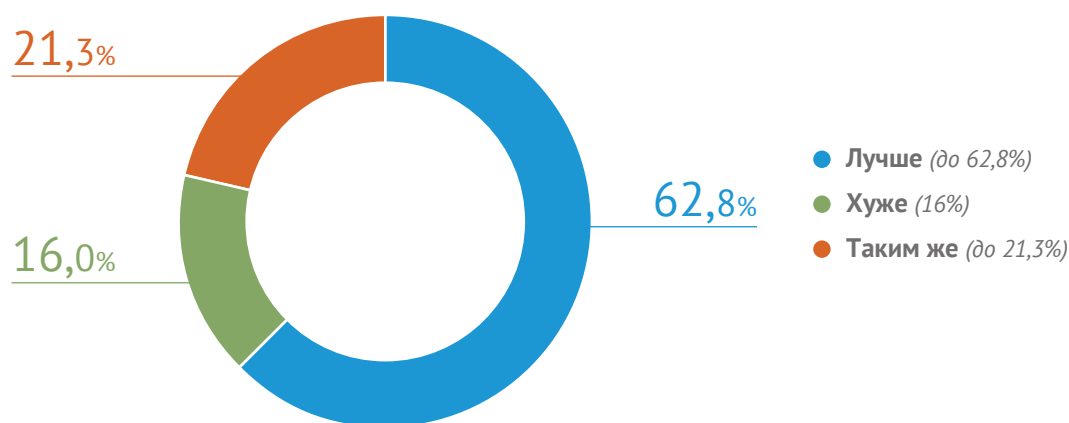
ОПРОС ПРОФЕССИОНАЛОВ

По сравнению с 2015 годом, как изменилась активность Вашей работы в России и странах СНГ?



Компании, предлагающие недвижимость за рубежом, заняли выжидательную позицию и не спешат увеличивать активность работы в России.

Для Вашего бизнеса в России и странах СНГ 2017 год будет ...



Рынок настроен оптимистично. Более 80% опрошенных считают, что в наступающем году число сделок с русскоязычными покупателями увеличится или будет таким же, как в 2016-м.

ТРЕНДЫ – 2016

- Спрос на зарубежную недвижимость остается ослабленным. В 2016 году число потенциальных покупателей сократилось на 5,9% по сравнению с 2015 годом. Спад произошел преимущественно за счет украинцев, которые снизили активность на 39,9%, в то время как интерес россиян практически не изменился – минус 4,8% за год. Граждане Казахстана, напротив, стали чаще искать недвижимость за рубежом – плюс 21,8%. Несмотря на общую стагнацию, некоторые направления уже замечают рост спроса от русскоговорящих покупателей.
- Потенциальных покупателей интересуют три категории стран. Во-первых, пострадавшие от кризиса государства Южной Европы, в которых цены на недвижимость за последние годы заметно снизились – Испания, Греция, Кипр. В 2016 году на всех этих рынках наблюдались признаки стабилизации – динамика падения цен замедлилась, а в Испании уже фиксируют рост. Это стимулирует покупателей, которые в прошлые годы откладывали решение о сделке.
- Во-вторых, страны со стабильной экономикой, недвижимость которых, как правило, подбирается с целью инвестиций. Это, прежде всего, Германия и Чехия, а также традиционно дорогие рынки – Швейцария, Австрия, Франция, Италия (север), Великобритания, США.
- И в-третьих, страны, потенциально подходящие для иммиграции, в которых действуют упрощенные условия получения вида на жительство. Это государства, предоставляющие «Золотые визы» (ВНЖ за покупку недвижимости на определенную сумму) – Испания (от €500 000), Португалия (от €350 000), Кипр (от €300 000), Греция (от €250 000), Латвия (от €250 000). Отдельно отметим Черногорию, которая стала выдавать ВНЖ за покупку объекта любой стоимости. А также Словению, которая в последние годы стала популярна для иммиграции через открытие бизнеса.
- Покупательская способность россиян и граждан стран СНГ на рынке зарубежной недвижимости в последние годы снизилась. В топ-10 популярных стран 65% запросов приходится на объекты дешевле €100 000. Более €500 000 готовы платить 12% потенциальных покупателей.

ТРЕНДЫ – 2016

- Фактором цены во многом объясняется рейтинг популярных стран и регионов. Рынку, который может предложить покупателям широкий выбор недорогих предложений, проще держаться в топе. Среди сравнительно недорогих надо отметить Болгарию, Германию, Грецию, Чехию, Турцию. Во многих странах выделяются отдельные дешевые направления, которые по этой причине привлекают иностранцев. Например, в Испании это Торревьеха, в Италии – Скалея.
- Большинство риэлторов, которые работают с русскоязычными покупателями недвижимости, отметили падение числа сделок в 2016 году, и все же в 25% компаний число продаж выросло. В целом, участники рынка настроены оптимистично и надеются, что самая острая фаза кризиса пройдена. Более 80% опрошенных Prian.ru профессионалов рассчитывают на рост или хотя бы стабилизацию числа сделок с русскоязычными покупателями в 2017 году.

КОНТАКТЫ

PRIAN  RU

НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

