

Где в Лондоне жить хорошо

ПОЧЕМУ БАНКИРЫ СЕЛЯТСЯ В РИЧМОНДЕ, А ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ ВЫБИРАЮТ БАТТЕРСИ, И ГДЕ В ЛОНДОНЕ ЛУЧШИЕ ПОЛЯ ДЛЯ ГОЛЬФА? SPEAR'S RUSSIA СОСТАВИЛ СОБСТВЕННУЮ КАРТУ БРИТАНСКОЙ СТОЛИЦЫ И ВЫЯСНИЛ, ГДЕ ЖИТЬ ПРЕСТИЖНО, А ГДЕ – НЕ ОЧЕНЬ.



ЛОНДОНСКИЕ БОРО

Кенсингтон и Челси

Престижность запада британской столицы эксперты оценивают по максимуму. «Округ Кенсингтон и Челси включает такие районы, как Ладброк-Гров, Холланд-парк, Ноттинг-Хилл, Кенсингтон, Эрлс-Корт, Южный Кенсингтон, Челси, Вест-Бромптон, – сообщает Венера Белова. – Цена сильно зависит от расположения. Наименее престижен Ладброк-Гров, а дороже всего стоят Кенсингтон (от 15 до 31 тыс. фунтов за м²), Южный Кенсингтон (от 15 до 45 тыс. фунтов за м²) и Челси (от 12 до 37 тыс. фунтов за м²)».

По данным Елены Юргеновой, директора департамента жилой недвижимости Knight Frank Russia & CIS, в Челси, многонациональном районе с высококлассными ресторанами и торговой улицей Кингс-роуд, стоимость начинается с 515 тыс. фунтов стерлингов за объект и достигает до 65 млн фунтов. «Челси долгое время являлся олицетворением богемного шика: в XIX веке здесь поселилась плеяда известных художников: Тернер, Уистлер и Сарджент, – говорит Юлия Овчинникова. – Ряды кирпичных домов на Чейни-Уок, классические георгианские террасы Роял-авеню и утонченные дома XIX века в стороне от модной

КЕНСИНГТОН И ЧЕЛСИ

Рейтинг престижности: **10**
Стоимость элитного жилья: от 12 до 45 тыс. фунтов за м²



РИЧМОНД-АПОН-ТЕМС

Рейтинг престижности: **8,5**
Стоимость элитного жилья: от 9 до 14,5 тыс. фунтов за м²



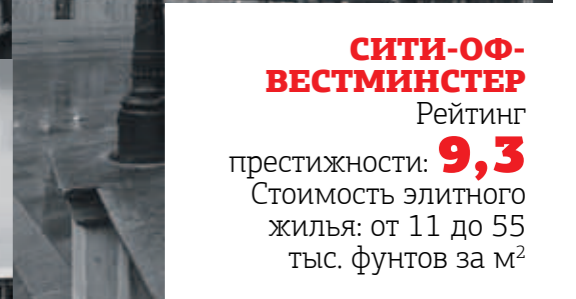
КЭМДЕН

Рейтинг престижности: **6,6**
Стоимость элитного жилья: от 11 до 45 тыс. фунтов за м²



СИТИ-ОФ-ВЕСТМИНСТЕР

Рейтинг престижности: **9,3**
Стоимость элитного жилья: от 11 до 55 тыс. фунтов за м²



ГРИНВИЧ

Рейтинг престижности: **7**
Стоимость элитного жилья: от 8 до 11 тыс. фунтов за м²

6. Мертон – рейтинг 6,3 из 10.

Цены: от 8,5 до 14 тыс. фунтов за м²

7. Ламбет – рейтинг 6 из 10.

Цены: от 12 до 33 тыс. фунтов за м²

8. Саутуарк – рейтинг 5,5 из 10.

Цены: от 10 до 20 тыс. фунтов за м²

9. Кингстон-апон-Темс – рейтинг 5.

Цены: от 8 до 14,5 тыс. фунтов за м²

«Карта» составлена на основе усредненных данных от Ashton Rose, IntermarkSavills и London Relocation Consultancy, которых SPEAR'S Russia попросил оценить престижность боро по десятибалльной шкале и обозначить ценовые границы жилья.



В 2012 году в Лондоне было заключено более 400 сделок с недвижимостью стоимостью свыше 5 млн фунтов. Общая стоимость сделок составила более 4,1 млрд фунтов, продажи особенно активны в районах «золотых почтовых индексов»: две трети реализованных объектов располагались в Белгравии, Челси, Найтсбридже, Кенсингтоне и Мэйфэйре. А в сегменте новостроек по уровню продаж лидируют Вестминстер и Баттерси (боро Уондсворт)

Ламбетский мост

Кинг-роуд добавляют району Челси особый шарм. Центр Кенсингтона – Кенсингтонский дворец, где живут некоторые представители королевской семьи. Рядом Кенсингтон-Палас-Гарденс, известная как «улица миллиардеров». Что касается Холланд-парка, то это зеленые улицы с изысканными особняками викторианской эпохи.

Сити-оф-Вестминстер

Здесь средоточены престижные районы: «Сити-оф-Вестминстер – это Вестминстер, небольшой район на северном побережье Темзы, где цены за элитный квадратный метр составляют от 13 до 21 тыс. фунтов. Кроме того, это Мэйфэйр, Белгравия, Найтсбридж, Риджентс-парк, Сент-Джонс-Вуд, Бэйсуотер, Мэрилебон, Пимлико, Коннахт-Вилладж и другие. Разброс цен очень большой: от 11 тыс. фунтов за м² в Бэйсуотере и Пимлико до 55 тыс. фунтов за м² в Мэйфэйре, – говорит Венера Белова, старший менеджер по продажам элитной недвижимости Ashton Rose. – Здесь сконцентрированы символы британской столицы: “Лондонский глаз”, Вестминстерское аббатство, Биг-Бен, парламент. Жилые комплексы – абсолютно новые

или полностью отреставрированные, с подземными стоянками, портье и охраной. Дома, которые находятся в стороне от главных улиц, выстроены в георгианском или викторианском стиле. Тут очень тихо и спокойно, несмотря на то что это центр. Вестминстер из-за близости к парламенту выбирают для проживания политики, парламентарии и министерские служащие».

Кроме того, в Вестминстере прекрасно развита транспортная сеть. Есть возможность использовать альтернативный транспорт – речное такси.

Квартал Белгравия сохранил свое изящество с 1820-х годов, когда он был создан вторым маркизом Вестминстерским. «Он до сих пор в собственности семьи маркиза, фамилии Гросвеноров, и это помогло району сохранить аристократический облик, – рассказывает Юлия Овчинникова, директор по зарубежной недвижимости IntermarkSavills. – Сейчас владелец Белгравии – девятый герцог Вестминстерский, богатейший человек Англии. Это одно из наиболее привлекательных мест для жизни в мире, а Итон-Сквер – самый желанный адрес в Лондоне и всей Великобритании. Рядом космополитичный район Найтсбридж, известный своими эксклюзивными магазинами, например Harrods и Harvey Nichols. Здесь есть комплекс One Hyde Park, пентхаус в котором был недавно признан самым дорогим жильем в Великобритании. В Мэйфэйре множество отелей класса люкс, в том числе Grosvenor House, Dorchester и Claridge's, аристократическая улица Парк-лэйн и Бонд-стрит – мировой центр продажи предметов роскоши. Большая часть района Сент-Джонс-Вуд находится под охраной государства, и это обеспечило сохранение его старинного облика. Апартаменты на Принц-Альберт-роуд с окнами на Риджентс-парк – желанный объект для покупателей со всего мира».

Ричмонд-апон-Темс

В престижном Ричмонде цены уступают Белгравии, Найтсбриджу или Хэмпстеду. По данным Ashton Rose, они составляют от 9 до 14,5 тыс. фунтов за м². «Район Ричмонд в два раза зеленее, чем любой другой район Лондона, – говорит Елена Юргенева из Knight Frank. – Находясь здесь, ощущаешь, что живешь за городом, а поскольку в этом районе находятся великолепные школы, как государственные, так и частные, его часто выбирают семьи с детьми. Преимущество – чудесные виды на Темзу. Покупателями недвижимости становятся и лондонцы, и иностранцы, и банкиры, и рок-звезды».



Темза в боро Саутварк

Гринвич

Морские ворота Лондона – так называют этот зеленый район английской столицы – оцениваются от 8 до 11 тыс. фунтов за м². «Гринвич населяют в основном англичане, – знает Венера Белова. – Он не так привлекателен для покупателей из других стран, как центральные районы – Кенсингтон, Найтсбридж и Белгравия. Достопримечательность этого боро – всемирно известная Гринвичская обсерватория».

Кэмден

Боро Кэмден контрастен. «Люксовый северо-запад – Хэмпстед и Хайгейт – получил бы 10 баллов по шкале престижности, а в Килберне и Чок-Фарме высока концентрация социального жилья, – объясняет Венера Белова. – Здесь прекрасные экология и виды на Лондон: обозреть столицу Британии можно с Парламент-Хилла, самой высокой точки города. Уютный Хэмпстед стоит на холмах и утопает в зелени Хэмпстед-Хита, самой большой лесопарковой зоны Лондона. А в Хайгейте есть всемирно

известная “улица миллиардеров” – маленькая Бишопс-авеню из 66 домов: здесь живут наиболее состоятельные люди со всего мира. От 13 до 30 тыс. фунтов за м² – такова цена Хэмпстеда; Хайгейт обойдется чуть дешевле – от 11 до 25 тыс. фунтов.

Кэмден-Таун – небольшой район в составе Кэмдена, к северо-востоку от Риджентс-парка. Он неоднороден, а разброс цен на элитную недвижимость велик. Так, рядом со станцией метро Camden несколько концертных залов и клубов – эта часть района любима молодежью и ассоциируется с альтернативной культурой и музыкой. Цены на современные квартиры в новых охраняемых комплексах с портье начинаются от 10 тыс. фунтов за м². Однако в район входит и Риджентс-парк, где недвижимость намного дороже. Он привлекает покупателей своими ландшафтами, возможностью приобрести просторные апартаменты в белоснежных зданиях дворцового типа и видом на парк. Цены на дома викторианской эпохи в стиле знаменитого Джона Нэша и территории парка достигают 45 тыс. фунтов за м²».

	2013	2014	2015	2016	2017	Всего за 5 лет
Прогноз роста цен на премиальном рынке Центрального Лондона	6,0%	3,0%	-1,0%	8,0%	6,5%	24,3%

Источник: Savills Residential Research.

Кингстон-апон-Темс



Кэмден



Это отличное место для семейной жизни, и при этом в полчаса езды от центра».

Ламбет

За квадратный метр элитного жилья в Ламбете придется заплатить от 12 до 33 тыс. фунтов. Боро включает в себя Воксхолл, Овал, Кеннингтон, Клапхэм-Коммон, Брикстон, Стокуэлл, Стритам. По словам Венеры Беловой, Ламбет непрестижен из-за большой концентрации муниципального жилья. Исключение – район Воксхолл на южном берегу Темзы: здесь находятся офисы администрации района и знаменитое здание английской разведки МИ-6. Жемчужина новостройки – The Tower, самое высокое жилое здание в Европе с панорамными видами Лондона.

Саутуарк

Элитное жилье в Саутуарке, одной из самых старых частей Лондона на берегу Темзы, стоит от 10 до 20 тыс. фунтов за м². «Это эклектика, – говорит Венера Белова. – Офисные здания и муниципальные жилые дома располагаются рядом с современными охраняемыми комплексами с портье. Здания мэрии и Административного управления Лондона (GLA) тоже находятся здесь. А кроме того, фонд недвижимости активно обновляется. Престижны такие районы, как Ист-Далвич, Далвич-Виллидж, Херн-Хилл; непрестижен Пекхам».

Мертон

От 8,5 до 14 тыс. фунтов за м² – так, по данным Ashtone Rose, оценивается юго-западное боро Лондона. Его самый престижный район – Уимблдон, место проведения знаменитого ежегодного теннисного турнира. «Помимо тенниса район славится своими гольф-полями и самыми престижными гольф-клубами, – говорит Юлия Овчинникова. – Здесь много престижных школ.

Кингстон-апон-Темс

Цены в Кингстоне начинаются от 8 до 14,5 тыс. фунтов за м² – такова информация Ashtone Rose. По словам Елены Юргеновой, здесь в районе Кингстон много просторных домов на больших участках земли, что делает его идеальным для семей с детьми. Здесь несколько международных школ, гольф-полей высокого класса и отличный шопинг.

ЕСТЬ КУДА РАСТИ

В 2012 году Лондоне было заключено более 400 сделок с недвижимостью стоимостью свыше 5 млн фунтов. Общая стоимость сделок составила более 4,1 млрд фунтов, и это рекордная цифра, сообщает IntermarkSavills. Продажи особенно активны в районах «золотых почтовых индексов»: две трети реализованных объектов располагались в Белгравии, Челси, Найтсбридже, Кенсингтоне и Мэйфэйре. А по данным London Relocation Consultancy, в сегменте новостроек по уровню продаж лидируют Вестминстер и Баттерси (боро Уондсворт).

«Только с апреля по июнь этого года Лондон вырос на 2,5%, – говорит Юлия Овчинникова. – Больше всего поднялся юго-запад Лондона, традиционно пользующийся спросом у британцев: от Фулхэма до Ричмонда, от Баттерси до Уимблдона. За истекший квартал цены здесь выросли на 3,2%. Годовой прирост в настоящее время – 8,5%. И это выше, чем аналогичный показатель в центре Лондона – 4,4%. Что касается прогноза цен, аналитики Savills ожидают по результатам 2013 года роста на 6% в среднем и еще на 3% в 2014 году. Причем за пять лет премиальный рынок центрального Лондона поднимется еще на 24,3%».

ВРЕМЯ ПОКУПАТЬ

Недвижимость для инвестиций и для проживания – не одно и то же. «Если цель – инвестиции, то лучше выбирать новостройку на ранней стадии строительства в районах Вестминстер, Виктория, Фицровия, Баттерси и Кэнэри-Уорф, – рекомендует Оксана Салфали, управляющий директор London Relocation Consultancy. – Здесь инфраструктура развивается очень высокими темпами, а объекты очень качественные. Выбирая новостройку на ранней стадии строительства, покупатель фиксирует цену покупки при подписании контракта, а оплачивает только от 10–20% от стоимости квартиры до завершения строительства. При депозите 20%

Районы со стабильно высоким спросом и ограниченным предложением: Белгравия, Челси, Найтсбридж, Кенсингтон и Мэйфэйр. Обратите внимание и на Баттерси или Докландс. В Баттерси интенсивно развивается инфраструктура, возводятся несколько жилых комплексов, пешеходный мост, соединяющий квартал с Пимлико, продлевается линия метро Northern Line. В 2017 году сюда переедет посольство США

и росте цен на рынке около 10% в год инвесторы зарабатывают до 30% на вложенный капитал еще до того, как дом построен. Причем они имеют право продать контракт до завершения строительства. Новостройки в Лондоне сдаются с 10-летней гарантией от Национальной комиссии по жилищному строительству (National Home Building Council), готовые для заселения, с полностью оборудованными кухней и ванной, качественно отделанными комнатами. Как правило, застройщик также предоставляет гарантию на 1–2 года на отделку».

Knight Frank же предлагает присмотреться к деловым кластерам Сити и Кэнэри-Уорф, где цена за квадратный метр ниже, чем, к примеру, в Белгравии. Высокие арендные ставки и стабильно высокий спрос аккумулируют приток инвестиций и в жилые объекты в этих районах. Причем наиболее выгодны вложения в «студенческую недвижимость», где арендные ставки растут даже в период рецессии.

IntermarkSavills рекомендует вкладываться в районы со стабильно высоким спросом и ограниченным предложением: Белгравия, Челси, Найтсбридж, Кенсингтон и Мэйфэйр. При этом новостройки – наиболее интересный сегмент. Их количество крайне ограничено, и цены растут быстрее, чем рынок в среднем. Можно обратить внимание на Баттерси или Докландс (район к востоку от Сити). В Баттерси интенсивно развивается инфраструктура, возводятся несколько жилых комплексов, пешеходный мост, соединяющий квартал с Пимлико, продлевается линия метро Northern Line. По данным Егора Шишковского, управляющего директора LondonDom.com, особенно привлекателен район Найн-Элмс, расположенный прямо на набережной. В 2017 году сюда переезжает посольство США, также здесь будут посольства Нидерландов и, скорее всего, Китая. Согласно прогнозам, цены здесь вырастут к 2016 году на 140% по сравнению с показателями 2011 года. **‘S**