

Обзор рынка недвижимости Лондона



Инесса Фалина

Автор:
Инесса Фалина,
глава департамен-
та недвижимости,
Ashton Rose
(part of Oracle
Capital Group)

В 2013 году практически во всех регионах Великобритании наблюдался рост цен на недвижимость. Инвесторы же из России остаются одними из наиболее активных на рынке недвижимости центрального Лондона.

В соответствии с данными Национального Статистического бюро, с января 2013 цены на недвижимость в Лондоне выросли на 10%. По информации Земельного Кадастра Великобритании, за последние 16 лет средняя цена на недвижимость в Центральном Лондоне выросла на 600% — с £221,679 до £1,360,000. Только около 15% сделок было заключено с местными покупателями — 80% из числа иностранных инвесторов были представители стран Европы, 20% — стран Азии. Инвесторы из Китая, России и

Ближнего Востока остаются наиболее активными на рынке недвижимости центрального Лондона. Около 70% объектов на стадии строительства либо недавно построенных было продано покупателям из-за рубежа. Повышенный интерес со стороны международных инвесторов обусловил рост стоимости объектов в новостройках примерно на 50% за последние 4 года.

Кроме этого, в Великобритании продолжается снижение числа продавцов, которые готовы снизить запрашиваемую стоимость для привлечения потенциальных покупателей. В про-

шлом году этот показатель был на уровне 37%, в 2013 г. он упал до 32%. Лондон по-прежнему является лидером по продаже недвижимости без снижения начальной цены, только около 22% владельцев вынуждены пересмотреть стоимость для продажи его дома или квартиры, при этом средний размер скидки составляет около £60,000. Растущая активность покупателей также определяется текущими условиями ипотечного кредитования. Специалисты отметили, что предлагаемые на данный момент банками ипотечные продукты — наиболее выгодные за последние 14 лет.

Низкий курс фунта стерлингов и выгодные условия ипотечного кредитования также являются стимулами для иностранных покупателей. Только за прошлый год было заключено около 5,300 сделок (примерно 15 в день). В 2002 этот показатель был равен 9,620, такое падение объясняется тем, что текущий спрос намного превышает предложение. За последние 4 года число активных инвесторов возросло до рекордного уровня. При этом возросло и количество объектов, выставленных на продажу. Однако многие владельцы выставляют свою недвижимость для того, чтобы протестировать рынок — какому количеству покупателей будет интересен их дом или квартира, а также узнать его реальную стоимость.

Принято считать, что “жемчужиной” центрального Лондона являются 2 округа — City of Westminster и Royal Borough of Kensington and Chelsea. На этой территории, окружающей главный парк Лондона Hyde Park, в 7,8 кв км всего 200,000 объектов жилой недвижимости, средняя стоимость которой превышает £1,5 млн. Эти районы неподвластны классическим факторам, влияющим на состояние рынка недвижимости, — безработице, инфляции, экономической стабильности. Дом или квартира здесь — это международный актив, на который влияют мировые факторы.

Конечно же, свою роль играют и факторы, стимулирующие рост стоимости объектов в Центральном Лондоне — статус “тихой гавани” британской столицы, низкая инфляция привлекают инвесторов, стремящихся дифференцировать свои вложения, спастись от кризиса Еврозоны и последствий Арабской Весны. Kensington and Chelsea является одним из лидеров по росту цен, средняя стоимость недвижимости здесь достигла отметки в £1,1 млн. Очень популярной стала шутка о том, что кусочек пола под

Лондон по-прежнему является лидером по продаже недвижимости без снижения начальной цены



дверным ковриком в этом районе стоит более £3,500.

В прошлом июле на продажу был выставлен, наверное, самый необычный объект недвижимости Лондона — старая станция метро, которая служила еще и секретным командным центром Уинстона Черчилля при обороне Лондона от немецких воздушных атак. Считается также, что именно в этом бункере содержался в 1941 году для допросов Рудольф Гесс, заместитель

Адольфа Гитлера в Нацистской Партии, после того, как он был захвачен в плен в Шотландии. Продает станцию площадью 2600 кв метров Министерство Обороны, ожидаемая сумма продажи — около £60 млн. Расположена она недалеко от известного магазина Harrods, и состоит из зала для военного обучения, ангаров, а также тоннелей, лестниц и комнат бывшей станции метро Brompton Underground station.



Pericles Properties & Associates Ltd

15 лет опыт работы на рынке недвижимости в Лондоне

- Помощь с поиском, покупкой и управлением недвижимостью в Лондоне, Женеве и Южной Франции
- Жилая и коммерческая недвижимость
- Организация процесса переезда в Лондон
- Визы Инвестора • Визы Предпринимателя

Полная конфиденциальность — поэтому к нам возвращаются.
Говорим по-русски (Ольга)

2nd FLOOR, BERKELEY SQUARE HOUSE, BERKELEY SQUARE, MAYFAIR, W1J 6BD
UK Office: +44 (0)203 58 222 38 UK Mobile: +44 (0)795 82 448 96



Благодаря постоянно растущему спросу на жилую недвижимость центрального Лондона, активно поддерживаемые правительством застройщики продолжают запускать проекты по реконструкции и полной перестройке коммерческих зданий в жилые, а также строительству новых объектов. Так, некоторое время назад, было принято решение полностью перестроить район, где расположены станция метро и центральный вокзал Лондона Victoria. Планируемая сумма вложений в работы над проектом составляет около £2 миллиардов, и кроме уже начавшегося строительства новых коммерческих и жилых зданий, планируется также перенос автовокзала Victoria в западный Лондон, что делает район более тихим и привлекательным для инвесторов.

Мы уже писали в наших прошлых отчетах о приобретении Романом Абрамовичем особняка в районе Chelsea на берегу Темзы и его планах на перестройку и увеличение жилой площади за счет 2 подземных этажей, которые возмутили владельцев близлежащих домов. Это означало бы наличие шума и пыли на территории соседних домов на протяже-

нии более чем одного года. После долгих попыток получить разрешение на проведение запланированных работ, все необходимые документы были получены, но один из известнейших олигархов в Лондоне внезапно изменил свое решение и остановил все работы, чем несказанно



Некоторое время назад было принято решение полностью перестроить район Victoria...

Кроме уже начавшегося строительства, планируется также перенос автовокзала Victoria в западный Лондона

обрадовал соседей, одним из которых является Мик Джагер. Очень

много в прессе писалось о владении Романом Абрамовичем дома в одном из престижнейших скверов Лондона – Lowndes Square в районе Knightsbridge. После долгих усилий заполучить в свое владение этот дом, фактически состоящий из нескольких квартир, владельцев которых необходимо было уговорить продать свой апартамент, дом был продан за £52 млн через некоторое время после покупки.

Благодаря растущему спросу на жилую недвижимость в Лондоне, многие застройщики перестраивают коммерческие здания в апартаменты или особняки. Так, здание посольства Казахстана в одном из престижнейших районов Лондона South Kensington было продано за £8,6 млн и будет перестроено в просторную семейную резиденцию. Одним из самых громких появлений на рынке недвижимости Лондона за недавний период был особняк с видом на Букингемский дворец и парк Green Park стоимостью £250 млн. Здание с 45-комнатами нуждается в реставрации, однако ко времени окончания всех работ в 2016 году оно станет одним из самых роскошных особняков Лондона.