

# Пульс рынка лондонской недвижимости

Никто не станет спорить с тем, что Великобритания пережила мировой финансовый кризис крайне болезненно. Но, однако же, и оправилась одной из первых: согласно статистике, к концу ушедшего года цены на квадратные метры жилья в британской столице не только не упали, как предсказывали аналитики, но, более того, заметно выросли. И какие заманчивые предложения показал возрождающийся рынок! Впору все продать и отправиться в Лондон «как за синей птицей».

Текст/ Наталья Иванова  
 /Консультант/ британская консалтинговая компания  
 LondonDom.com



Лондон завершил год на высокой ноте: цены на столичную недвижимость, по крайней мере, в ее центральных, наиболее престижных районах, увеличились на 8–12%. Самый авторитетный показатель рынка недвижимости FT House Price Index, который базируется на данных из Земельного Реестра обо всех реально заключенных сделках, а не только на одобренных ипотечных кредитах, зафиксировал рост цен седьмой месяц подряд, а также констатировал факт их возвращения на уровень 2006 года.

## Обнадеживающая статистика

Только за последние три месяца среднестатистические цены выросли на 4%. Авторы исследования отмечают, что рынок восстанавливается неравномерно: так, например, заметны значительные различия между ко-

личеством сделок в разных регионах Великобритании. В Лондоне за эту осень число продаж увеличилось на 14%, в то время как на севере Англии и Уэльсе продажи упали на 2%.

Невозможно не делать поправку и на формат жилья: показатели по разным сегментам рынка различаются столь же существенно, как и по отдельным регионам страны. Показательно, что количество продаж отдельно стоящих домов в последние три месяца выросло на 10%, тогда как объем продаж таунхаусов вырос на 3%, а популярность покупки квартир упала на 3%. Еще бы: попытка создать из «моего дома – мою крепость» в крови у англичан, а отдельный дом в этом случае – самый подходящий плацдарм. Более практичное объяснение находят эксперты: они объясняют такую ситуацию тем, что квартиры в основном приобретают





молодые люди и инвесторы, покупающие для сдачи в аренду, у тех, кто сильнее всего пострадал из-за ипотечного кризиса.

Значительный интерес покупателей к рынку элитного жилья центрального Лондона был вполне предсказуем. Иностранцы поспешили воспользоваться слабостью британской валюты и низкими ценами: то, что раньше было им не по карману, в кризисные времена оказалось вполне «по зубам». Поспособствовало превращению элитного сектора в самый сильный сегмент рынка и то, что на рынок пришли и местные покупатели – представители банков, хедж-фондов и просто инвесторы. Их привлекло заметное оживление экономической ситуации в Сити в последнее время. Сформировавшаяся таким образом конкуренция за лучшие объекты и привела столь существенному росту цен.

Егор Шишковский, управляющий директор LondonDom.com, говорит о прогнозе на 2010 год буквально следующее: «Рынок лондонской недвижимости в краткосрочной перспективе останется позитивным – спрос пока превышает предложение, небольшое падение фунта стерлинга, скорее всего, продолжится, банковские бонусы подстегнут цены в центральных районах, однако в долгосрочной перспективе развитие рынка будет зависеть от общего состояния британской экономики – увеличение базовой процентной ставки может со временем повлиять на баланс спроса и предложения. Мы не ожидаем повторения столь драматичного роста цен как в уходящем году, и думаем, что рост будет наблюдаться в более скромных 3-5% масштабах. Аналитики прогнозируют резкий рост 2011-12 годах до 20%».

### Жемчужное ожерелье британской столицы

Что же сегодня можно считать наиболее выгодными объектами для покупки? Изменились ли радикально предпочтения покупателей? Как ни нищи существенных подвижек – их нет.

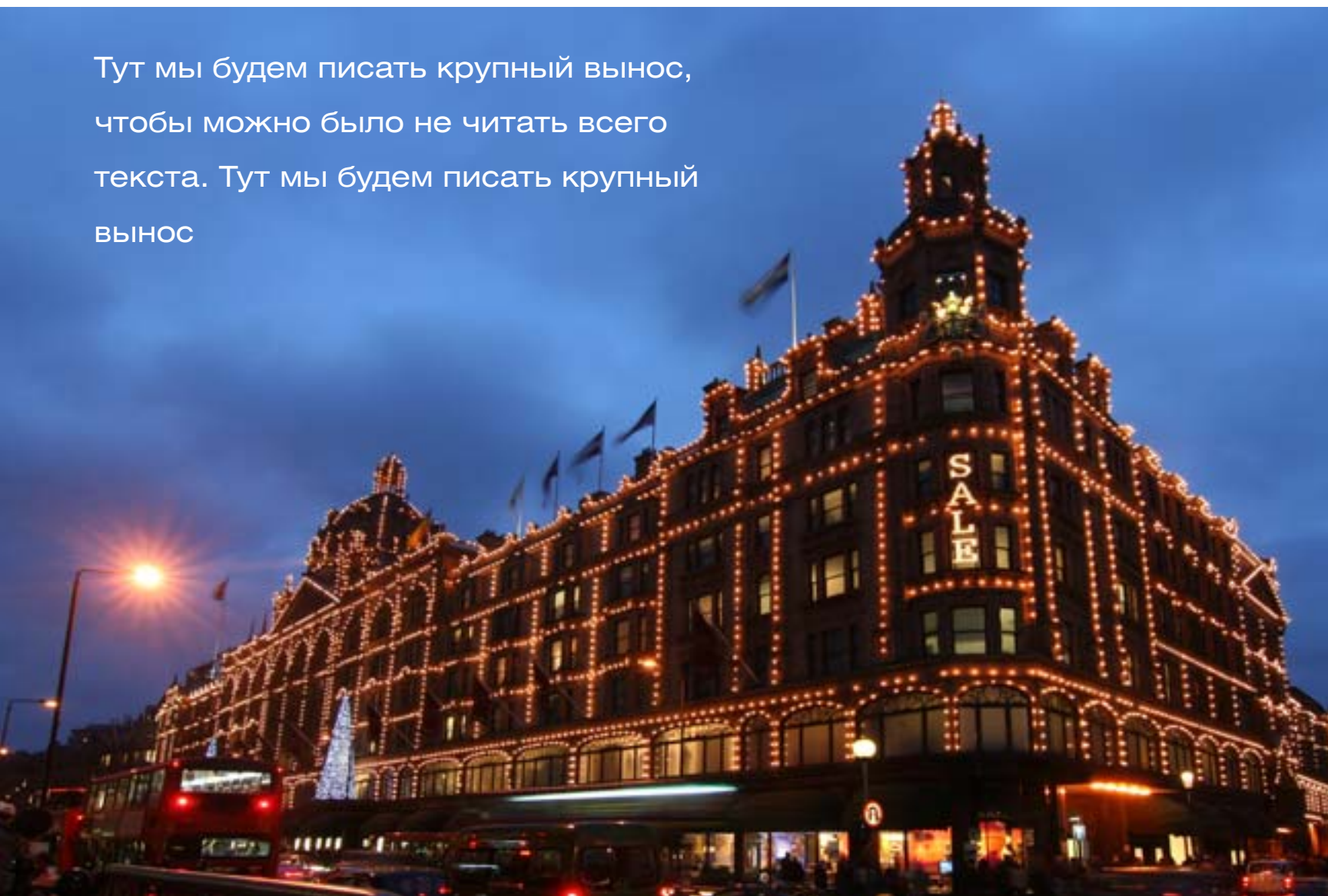
Тут мы будем писать крупный вынос, чтобы можно было не читать всего текста. Тут мы будем писать крупный вынос



Похоже, что покупатели лондонских объектов консервативны в своих вкусах не менее, чем сами коренные жители Британских островов. По-прежнему популярны такие районы, как Кенсингтон, Челси, Вестминстер, Knightsbridge, Belgravia и Notting Hill; в моде – элитные жилые комплексы, а востребованное окружение для тако-



Тут мы будем писать крупный вынос, чтобы можно было не читать всего текста. Тут мы будем писать крупный вынос



го рода недвижимости – парки и скверы, а лучший вид из окна – это вид на воду. А еще говорят, что ничто не вечно под Луной! Консерватизм в самых лучших своих проявлениях прекрасен!

За время финансового кризиса в недрах строительных «моллюсков» британского рынка вывели настоящие жемчужины. Сегодня именно они, пока еще недооцененные из-за общей ситуации на рынке, стали украшением сектора продаж элитного жилья. Одна из таких жемчужин – Imperial Wharf. Это новый жилой комплекс в лондонском Челси представляет собой широкий диапазон стильных квартир, таунхаусов и пентхаусов самой разной ценовой категории. Проект расположен на участке в 12 гектаров, занимающем север-



ный берег реки Темзы. Большинство квартир и таунхаусов имеют террасы и балконы с видом на реку или сад. Кондиционирование, встроенные шкафы, укомплектованные кухни и ванны, круглосуточная охрана и паркинг достаются владельцам за вполне умеренные (по сравнению с докризисными ценами особенно) деньги: квартира с 1 спальней – от 400,000 фунтов стерлингов, 2 спальни – от 525,000, 3 спальни – от 845,000, а таунхаусы и пентхаусы – от 2.000.000

Kensington Green – еще один элитный жилой комплекс в центральном и престижном районе Лондона – Кенсингтоне. Комплекс на территории 3,5 гектара представляет собой ансамбль из современных таунхаусов и квартир. Диапазон предлагаемых апартаментов и таунхаусов очень широк, начиная от квартир с одной, двумя, тремя спальнями до таунхаусов с четырьмя, пятью и





Тут мы будем писать крупный вынос, чтобы можно было не читать всего текста. Тут мы будем писать крупный вынос

населения любого другого региона Великобритании. Здесь приобретают себе жилье люди с высоким уровнем дохода, как правило, владельцы собственного бизнеса, успешные и знающие цену каждому мгновению. Их дети учатся в лучших частных школах, конкурс в которые невероятно высок, а также в престижных университетах, чьи дипломы ценятся во всем мире.

Стабильность – то, чего сегодня не хватает всему человечеству. Лондонский консерватизм и веками складывавшиеся традиции становятся спасательным кругом. Будь то кризис, его отсутствие или периоды преодоления краха, Лондон во все времена, плохие и хорошие, дает своим обитателям ощущение непоколебимости размеренного уклада жизни британских островов. Тем же, кто живет в центральных районах, Лондон неизменно дарит самое высокое качество жизни, какое только возможно в данный момент.



шестью спальнями с собственными гаражами. Здесь же, в рамках комплекса – центр досуга. Как и везде – круглосуточная охрана и подземная автостоянка. Цены варьируют от 700 тысяч до 2 миллионов фунтов.

Несколько менее элитарен новый жилой комплекс Уэстровия. Он построен на границе центральных лондонских районов Вестминстер и Пимлико. Тут имеются квартиры с одной, двумя и тремя спальнями. Отличительной чертой комплекса является современная архитектура. Просторные кухни со всей бытовой техникой. Спальные комнаты выполнены в пастельных тонах. Каждой квартире принадлежит закрепленное машиноместо. В минутах ходьбы находятся станции метро Pimlico и Victoria, и многочисленные автобусные маршруты. Цена на квартиру с одной спальней – от 395,000 фунтов, с двумя – от 595,000 фунтов и, наконец, с тремя – от 895,000 фунтов.

Население престижных лондонских районов сильно отличается от

