

# Риэлторы готовятся к играм

ГОР ШИШКОВСКИЙ  
ДЛЯ ВЕДОМОСТЕЙ

ЛОЛДИОН – До недавнего времени на железнодорожной станции Стратфорд на востоке Лондона можно было частенько увидеть растерянных японских туристов-индивидуалов, обвешанных фотоаппаратами и видеокамерами, которыми не пользуются применения. И действительно, в лондонском Стратфорде нечего было фотографировать, кроме каменных джунглей почти заброшенного спального пригорода английской столицы. А портняжные японские туристы туда попадали по своей же наивности, ожидая на самом деле оказаться в живописном и полном истории Стратфорде-на-Эйволе, родине Шекспира, что находится в нескольких часах езды на машине или поезде к северу от Лондона. Однако после 6 июля 2005 г. лондонская окрестность Стратфорд наконец по праву попала на туристическую карту Великобритании, и это только начало... Ведь именно здесь состоится Олимпийские игры 2012 г.

6 июля в 12 часов 45 минут по Фринтону из Сантальмура от Международного олимпийского комитета пришла радостная для лондонцев новость о том, что их город через

семь лет будет столицей летних игр. Линевали не только вододушевные толпы на Трафальгурской площади и в том же самом Стратфорде на месте, где только планируются строительство Олимпийского стадиона, но и в офисных местах риэлторов. Еще был Недвижимости и теории показывалось, что во всех олимпийских столицах наблюдается весьма оптимистичный рост цен на жилье про-



Грандиозный проект 90-х г. Docklands на востоке Лондона – еще один пример успешной регенерации в прошлом заброшенного района столицы

Получилась парадоксальная ситуация:

спрос достиг невиданного размера, а предложение практически не осталось.

Сейчас реально невозможно ничего купить в Стратфорде, за исключением «кувычков» дорогих новых квартир\*, – комментирует Барбара Лоудман из агентства Stratford Real Estates.

Предполагается, что лондонские райо-

ническая столица является единственными

торгоком в Великобритании, где продолжается пусть и небольшой рост цен на жилье, особенно в престижных центральных районах\*, – добавляет Сандерланд.

Скептики отмечают, что хотя Олимпийские игры 2012 г. и решают этот забитый до предела рынок в виде

своим район Лондона, но программа его

**РОСТ ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ  
В ОЛИМПИЙСКИХ  
СТОЛИЦАХ/СТРАНАХ  
(ЗА ПЯТЬ ЛЕТ ПЕРЕД ИГРАМИ)**

1992 г.	Барселона +131% / Испания +83%
1996 г.	Атланта +19% / США +13%
2000 г.	Сидней +50% / Австралия +39%
2004 г.	Афины (за четыре года до игр) +63% / Греция +55%

\* по данным Eurolux



семь лет будет состоять из пяти ив. Девяти  
Прайвильдерской толпы и в том же самом  
Стратфорд на месте, где только планиру-  
ется строительство Олимпийского стадио-  
на, но и в других местах районов. Гине-  
бий! Недавняя история показывает, что во  
всех олимпийских столицах наблюдается  
неслабая олимпийский рост цен на жилье и про-  
движения ив. Барселона, Сидней и Афины  
зафиксировали повышение цен на недви-  
жимость более чем на 50% за пять лет пе-  
ред играми. Барселона имела самый стре-  
мительный рост — 131%, что на 49% опере-  
жает рост цен по всей Испании.

Пример Эверетт из сетевой компании  
Winkworth эволюционно признается: "Мы  
сложной пылкой от счастья, когда узнали  
полность о победе Лондона, ведь это зна-  
чит, что цены на жилье в этой части Лон-  
дона могут вырасти на 10-20% уже до кон-  
ца этого года". Однако долго плакать се-  
мейству Эверетт не пришлось — надо было  
отвечать на звонки и письма. Эверетт про-  
должает: "За последние четыре часа до  
окончания рабочего дня 6 июля мы полу-  
чили 140 электронных сообщений с заяв-  
ками от потенциальных покупателей. Обыч-  
но в день мы получаем 10-15 подобных за-  
явок. Один изкорреспондент инвестора, у кото-  
рого в этом районе находится уже около 12  
объектов, с трудом сумел до нас дозвонить-  
ся и сказал, что хочет абсолютно все за  
300 000 фунтов стерлингов (\$310 127)".

Подобная ситуация наблюдалась и в  
офисах других риэлторских фирм на юге  
Лондона, где будут проходить игры и  
где до 2012 г. согласно London  
Development Agency будет построено око-  
ло 9000 новых объектов недвижимости.  
"Телефоны здесь почти звонили не переста-  
вая. За всю свою жизнь я ни разу не виде-  
ла водообного ажиотажа. Первыми ажиоти-  
ли владельцы домов и квартир, которые  
до этого безуспешно пытались продать  
свою недвижимость, и которые, получив  
предупреждение, давали нам инструкции  
спинить их недвижимость с рынка продаж.

Подумываясь парадоксальная ситуация:  
спрос дешевеет, недвижимость размер, а  
предложение растет, рынок не остается.  
Спрос реально невозможно ничего бу-  
дущее в Стратфорде, за исключением чрез-  
вычайно дорогих новых квартир", — ком-  
ментирует Барбара Келлинг из агентства  
Stratford Real Estates.

Предполагается, что лондонские райо-  
ны Хакни и Стратфорд являются наиболее  
тупо выгодны из предстоящих ив. До сих  
пор это были один из самых бедных райо-  
нов не только в Лондоне, но и в Велико-  
британии вообще. Если среднестатистиче-  
ская цена на квартиры в Лондоне состав-  
ляет 260 000 фунтов стерлингов  
(\$168 023), то в этих районах она не пре-  
вышает 170 000 (\$306 015).

Эксперты утверждают, что не послед-  
нюю роль сыграют и зарубежные инвесто-  
ры, которые уже начали соревноваться с  
британскими предпринимателями долами и  
оказывать риэлторские компании в поиске  
де получить высокие доходы олимпий-  
ского периода в виде только еще проектиру-  
емых современных квартир или домов.

Джон Салливан, директор компании  
LondonDorm.com по поиску недвижимости  
предшественника, для иностранных инве-  
сторов, указывает на то, что цены на собст-  
венность рядом с будущим стадионом в  
Стратфорде лишь за последние два месяца  
выросли на 10-15%. "Безусловно, олим-  
пийский выстрел покажет на состоянии  
рынка в этом районе. Мы уже отметили  
интерес со стороны инвесторов из других  
стран, включая Россию. Все понимают: да-  
же то, что сейчас кажется дорогим, через  
семь лет, когда тут появится Олимпийские  
игры, будет казаться смешной ценой. Но  
важно помнить, что и там будет стро-  
иться, ведь можно купить квартиру с ин-  
тересом для Олимпийской игры, а можно и на  
предвидимый длительный период". "Пре-  
мечательно, что на ажиотаж инвесторов не  
повлияли последние террористические ак-  
ты. Общее состояние рынка в Лондоне  
оптимистически как всегда стабильное — ани-

дически столица является единственными  
городами в Великобритании, где продолжа-  
ется рост и небольшой рост цен на жи-  
лье, особенно в престижных центральном  
районах", — добавляет Салливан.

Скептики отмечают, что хотя Олимпий-  
ские игры 2012 г. и реализируют этот за-  
битый до недавнего времени ботом и вде-  
скими район Лондона, но программа его  
развития существовала и до недавнего ре-  
шения МОК и цены на жилье там и без то-  
го значительно выросли за последние  
пять лет. Действительно, в 2010 г. пре-  
стижный исторический дом в Стратфор-  
де можно было купить за 95 000 фунтов  
стерлингов (\$171 034). В 2001 г. этот же  
дом продавался уже за 285 000 (\$513 101).

Лондонский Стратфорд (не путать со  
Стратфордом-на-Эйвоне) в 2007 г. стоит  
еще и в рамках традиционной камен, ведь  
стода на строящуюся сейчас стадию  
Stratford International будут приходить,  
спустя несколько поездов Eurostar на Париз-  
жа и Брюссель, которые почти будут сле-  
довать на вокзалы St Pancras в центре Лон-  
дона, а отсюда в Эдинбург, столицу Шот-  
ландии. Стратфорда через два года также  
будет соединен монорельсовой дорогой с  
небольшим, но уютным аэропортом  
London City Airport, откуда можно легко  
добираться до основных европейских сто-  
лиц без необходимости вставать: долгие  
поездки, как в аэропортах Хитроу или Gat-  
уик. Вся эта новая инфраструктура, даде  
машина и бизнес-части реализованная  
еще до исторического для Лондона реше-  
ния МОК, пригодно для будущего лондон-  
дам и инвесторам гораздо больше, чем  
возможность наблюдать за главным спор-  
тивным событием на окон своих квартир.  
Скептики также считают, что данные о  
росте цен на недвижимость в олимпий-  
ских столицах нужно рассматривать, пре-  
жде всего в контексте всемирного бума на  
недвижимость. "Было бы странно, если  
бы Барселона, Афины или Сидней не до-  
стигли в тот период времени подобного  
роста цен на собственность", — отмечает

## РОСТ ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ОЛИМПИЙСКИХ СТОЛИЦАХ/СТРАНАХ (ЗА ПЯТЬ ЛЕТ ПЕРЕД ИГРАМИ)

1992 г.	Барселона +131%	Испания +83%
1996 г.	Афины +94%	Греция +13%
2000 г.	Сидней +50%	Австралия +19%
2004 г.	Афины (за четыре года до игр) +63%	Греция +55%

источник: ИЛЭКО

Росс Кэрик, аналитик извести Daily  
Telegraph. "Но посмотрите, что происхо-  
дит во Аделаиде: там цены выросли всего  
на 19% с 1991 по 1996 г. Это был период  
глобального спада, и Олимпийские игры  
не оказали в данном случае влияния".

По мнению большинства экспертов, бли-  
жайшие семь лет до 2012 г. вряд ли будут  
перiodом очередного глобального роста  
цен на недвижимость. "Тем не менее опти-  
мисты в этом споре явно больше. некото-  
рые считают, что Аделаида останется позади  
из-за того, что американцы традиционно  
меньше инвестируют в олимпийские дви-  
жения, а сами игры в Аделаиде были ста-  
лики неудачными и незапланированными  
в олимпийской истории. Другие напоми-  
нают, что в вообще крупные спортивные  
мероприятия являются на равнине рынков.  
Промешивая в прошлом году чемпионат  
мира по футболу и Португалия, например,  
резко привлек внимание международных  
инвесторов к этой стране.

Лишь время покажет, какую позицию в  
олимпийском хит-параде районов зай-  
мет Лондон, но по крайней мере на восто-  
ке Лондона существуют как средний  
фундамент для роста цен, так и избыток  
эмоций. Об факторах чрезвычайной вы-  
сокой цены недвижимости (по доступной  
цене (если удастся найти что-либо), но со-  
вместе с новыми домами и квартирами  
будет все больше и больше, когда ажиотаж  
олимпийских игр выльется на рынок божес-  
кий дом, и вот тогда предложение мо-  
жет превзойти спрос, хотя в Лондоне все-  
гда был и сохраняется интерес к сравни-  
тельно недорогой недвижимости.