



# Лондонская недвижимость – чего ожидать от цен дальше?

Живя в Великобритании, вы наверняка заметили, что ни один званый ужин или даже дружеский обед в кругу англичан не обходится без подробнейшего обсуждения цен на недвижимость и дальнейших прогнозов на их рост или падение. Здесь у каждого на сей счет есть свое мнение и свои аргументы. Недвижимость – излюбленная тема англичан (после погоды, разумеется), и наш журнал тоже решил разобраться с происходящим на вечно непредсказуемом рынке жилья и уделить этой теме внимание. **Егор Шишковский**, директор компании **LondonDom.com**, специализирующейся на поиске недвижимости в Лондоне, комментирует ситуацию.

**П**окупать или не покупать? Продавать или не продавать? Куда ползут цены – вниз или вверх? Если у вас от этих вопросов начинает болеть голова и появляются морщины на лбу, то не надо волноваться, так как сейчас даже профессионалы в области недвижимости расходятся в своих суждениях, а тем более предсказаниях. Тем не менее, после более чем полугодия некоторой неопределенности и противоречивых прогнозов можно отметить наметившиеся общие тенденции, особенно в центральном Лондоне.

● Если даже в начале 2005-го мнения специалистов были диаметрально противоположными – одни оптимистически утверждали, что цены пойдут вверх, вторые с горечью предрекали снижение, а третьи вообще пророчили обвал, то теперь большинство аналитиков соглашаются, что

лондонский рынок явно стабилизируется, и это не может не радовать покупателей и особенно тех, кто пытается вступить на пресловутую лестницу недвижимости. Позади остался очевидный перегрев, наблюдавшийся на протяжении 5 лет, когда цены быстро шли вверх, но при этом и сейчас цены не снижаются.

● Последняя статистика от банка Halifax, крупнейшего ипотечного кредитора в Великобритании, подтверждает это мнение фактами. Согласно мартовскому анализу рынка, проведенному этим банком, цены на недвижимость в Великобритании в целом практически не изменились, увеличившись на 0.5% в марте. Другой серьезный игрок на ипотечном рынке банк Nationwide в своем последнем отчете также подтвердил эту тенденцию, зафиксировав увеличение цен на 0.6%.

● Но, как мы знаем, нельзя судить обо всем по обобщенным среднеарифметическим суммам, ведь одно дело квартира на Marylebone High Street, другое – где-то в пригороде Бирмингема. Однако даже если судить по сухим статистическим сводкам, не принимающим во внимание особенности того или другого района, цены в вечно дорогом Лондоне снова стали увеличиваться, а именно – на 0.1% с начала 2005 года. Это немного, конечно, но все-таки... Поэтому Halifax сделал вывод, что это даже минимальное увеличение можно расценивать как признак стабилизации рынка в британской столице.

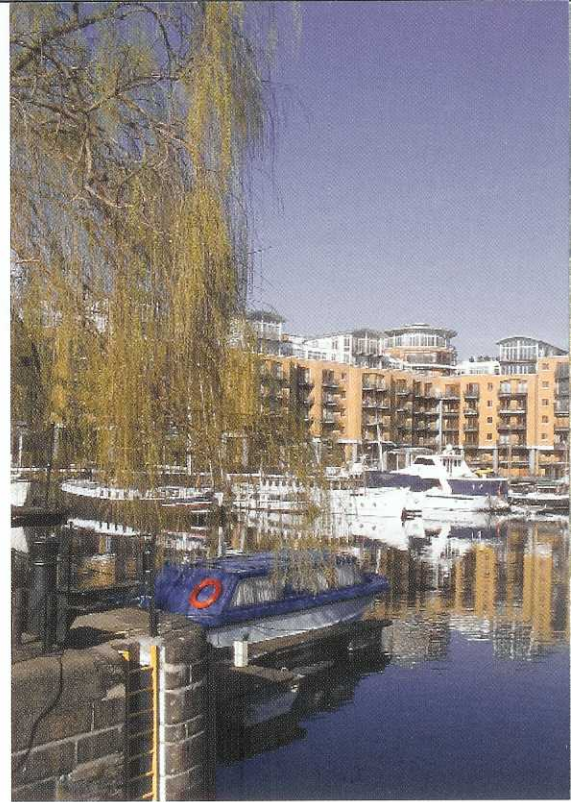
● Но что говорят люди, непосредственно занимающиеся недвижимостью в центральном Лондоне? Я регулярно общаюсь с ними, и картина вырисовывается идентичной в большинстве престижных райо-

нов. Катрин Мэретт, менеджер по продажам риелторского агентства Cluttons, оценивает ситуацию так: "Я бы сказала, что рынок сейчас не настолько горячий, как это было в недавнем прошлом, но цены, в общем-то, удерживаются. Несколько расстраивает недостаток на рынке хороших предложений. Скорее всего это связано с тем, что многие продавцы заняли выжидательную позицию. Не случайно поэтому, что действительно интересные дома и квартиры быстро уходят, особенно в центре. Но при этом есть множество домов, которые не продаются по шесть и более месяцев. Вообще стоит отметить, что покупатели стали более подкованными и неторопливыми - они проводят свой анализ, сравнивают, не спешат с покупкой, как это было полтора-два года назад. Мне думается, что в ближайшее время цены вряд ли серьезно пойдут вниз. Это хорошая новость для покупателей".

● Опять-таки не стоит забывать, что многие мнения и прогнозы касаются общего положения дел на рынке жилья, но традиционно у каждого лондонского района, даже у многих улиц, своя специфика, свой контингент и своя динамика. В этой связи

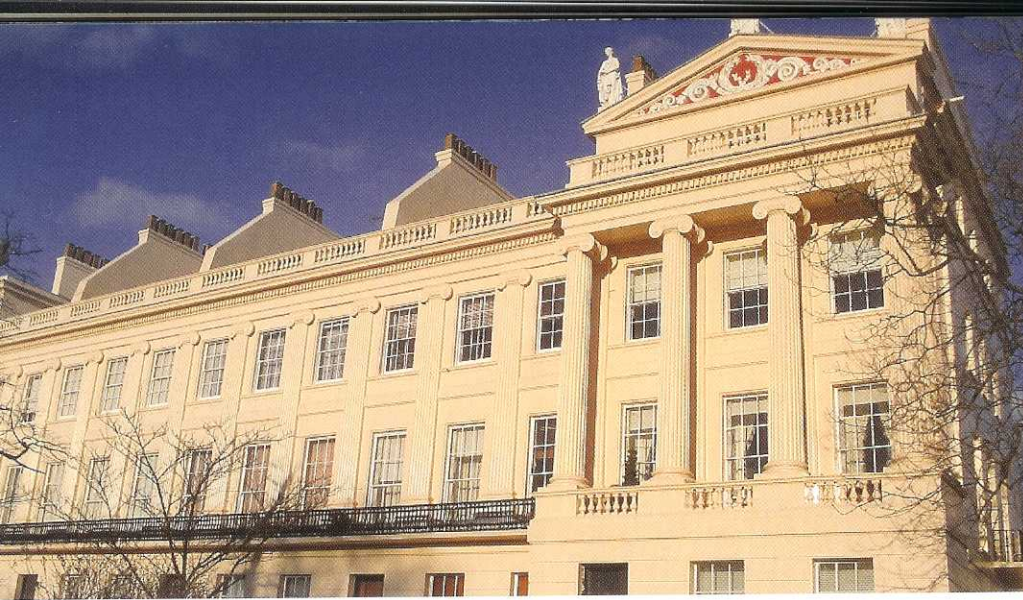
интересны комментарии, которыми мной поделился Марк Шнайдерман, директор агентства Arlington Residential, специализирующегося на элитной недвижимости на севере Лондона от 800 тысяч фунтов стерлингов и выше: "Я могу комментировать только то, что происходит в средней и верхней частях рынка недвижимости, которыми мы и занимаемся. Последние месяцы были чрезвычайно активными, особенно это касается домов стоимостью 3-4 миллиона. Цены на особняки в таких районах как St John's Wood, Regents Park, Hampstead достигли доселе невиданного уровня. Очень примечательно также, что проходит довольно много сделок на дома от 10 миллионов фунтов стерлингов и выше, что до сих пор не так часто случалось на севере Лондона по сравнению с такими традиционно дорогими районами как Holland Park, Belgravia и частично Mayfair".

● Основными покупателями дорогой недвижимости являются не только выходцы из России и Восточной Европы. Господин Шнайдерман продолжает: "Много денег и внутри самой Великобритании: люди продают и поднимаются выше по ступенькам рынка недвижимости, другие получают ►



**St Katharine's** - Новые престижные жилые комплексы недалеко от Тауэр-бридж, где цены резко выросли благодаря близости к Сити

● На предыдущей странице:  
**Little Venice** - лондонская Маленькая Венеция всегда была в цене



**Gloucester Gate** - стабильный рост цен

большие бонусы в Сити, третьи имеют высоко прибыльный бизнес в хедж-фондах. Таким образом, перед нами достаточное количество людей относительно молодых и довольно быстро сделавших состояние. Они ищут особняки или большие квартиры, в которых они будут жить много-много лет и в которых они будут воспитывать своих детей. Эти люди готовы заплатить больше за хороший район, за безопасность, за хорошую школу поблизости, за размер сада, за бассейн. Теперь и понятие "средний и верхний рынок" изменились - недвижимость от 1 до 3-х миллионов фунтов стерлингов ныне считается средней частью рынка, а не верхней".

● Примерно год назад агентство Knight Frank опубликовало отчет, согласно которому каждый 15-й дом в Лондоне стоимостью свыше миллиона фунтов стерлингов покупался именно "русскими". Другие риелторы, с которыми мне приходилось работать, соглашались с этими цифрами, а некоторые идут даже дальше, утверждая, что чем выше цена, тем выше процент "русских" покупателей, особенно касательно недвижимости от 5 миллионов фунтов стерлингов и выше.

● Слово "русские" я не случайно взял в кавычки, поскольку, во-первых, мы все знаем, что зачастую англичане считают украинцев, поляков и казахов тоже за "русских", а во-вторых, даже если это действительно россияне, то это вовсе не означает, что это те "новые русские", только приземлившиеся в Хитроу с чемоданом наличных. Это могут быть покупатели с русскими фамилиями и акцентами, которые прожили в Лондоне 10 и более лет, у которых уже и британское гражданство, и дети, с трудом говорящие на языке Толстого, но которых статистика риелторов все равно заносит в раздел "русские".

● Обычно конец весны - начало лета является самым бурным временем на рынке недвижимости, когда на него выходят больше продавцов со своим товаром, подкрашенным и отремонтированным за зиму. Поэтому в ближайшие два-три месяца и динамика развития рынка станет несколько очевидней. Но по тому, что происходит сейчас, можно предполагать, что цены на британское жилье вряд ли пойдут вниз.



**Park Village West**

● Что касается центрального Лондона и престижных районов, где всегда был и остается недостаток продаваемой недвижимости, то тут спрос по-прежнему явно превышает предложение, а соответственно, цены тем более не пойдут вниз. Это можно увидеть на примере чрезвычайно популярного района St John's Wood. Как это ни парадоксально, но здесь всего порядка двух тысяч домов. Из этих двух тысяч только десятая часть расположена действительно на хороших и престижных улицах, имеет просторные комнаты, хорошие садики, гаражи. А сколько из этих двухсот домов может быть выставлено на продажу в одно и то же время? Очень немного, вот поэтому и спрос здесь всегда был и останется.

● Если ко всему сказанному добавить продолжающееся здоровое состояние британской экономики и по-прежнему низкие процентные ставки, то прогноз на вторую половину 2005 года можно сделать весьма оптимистическим и ждать дальнейшей стабилизации и некоторого роста цен, особенно в престижных и популярных районах. Как говорят англичане, "location, location, location" (местоположение превыше всего!)

**St John's Wood** тоже постоянно растет в цене

