

Текст/ **Егор Шишковский**  
 /Фото/ компания **LondonDom.com**

# Лондон вышел из кризиса



**О том, как неожиданно позитивно развивался 2009 год на лондонском рынке недвижимости специально для журнала «Мир&Дом» пишет руководитель консалтинговой компании LondonDom.com Егор Шишковский**



Уходящий 2009 год был весьма интересным годом на рынке британской недвижимости. Несмотря на пугающие заголовки в российской прессе о том, что британский рынок находится на грани краха, что сделок нет и риэлторы чуть ли не кладут зубы на полку; что за невыплату кредитов людей вот-вот начнут выкидывать на улицы,

ситуация в действительности оказалась совсем иной. Как и везде в мире, в начале года на рынке недвижимости доминировали пессимистические настроения, и казалось, что все может быстро обрушиться. Однако повсеместной паники не произошло, и уже к весне настроения на рынке стали быстро изменяться в лучшую сторону.

## Затишье

Благодаря решительным действиям британского правительства стабилизация на рынке недвижимости произошла даже быстрее, чем предполагали самые оптимистично настроенные граждане. Резкое снижение процентных ставок привело к тому, что выплаты по ипотеке упали нас-



только, что даже потерявшие работу могли не беспокоиться о том, как покрыть свой кредит и сохранить крышу над головой. Богатые девелоперы также решили не спешить с продажей своих объектов «по дешевке» и переждать столь смутное время. Обычные владельцы недвижимости, теряясь в догадках, что будет вообще с миром и экономикой сочли самым лучшим шагом уйти на дно, мол, продавать не особенно надо и не хочется, особенно в нынешних условиях.

### Оживление

После тяжелой осени и зимы оживление наступило неожиданно резко и сразу, буквально с первых дней весны. Проявилось оно в том, что мало кто продавал свою недвижимость при низких процентных ставках, таким образом, и количество предложений на рынке крайне сократилось. Порой называлась цифра в 5 раз??? по сравнению с нормальными годами. Но при этом Лондон всегда будет Лондоном, а упавший курс фунта стерлинга сделал покупку недвижимости в Англии

сразу на 20% дешевле в долларовом или евро эквиваленте, поэтому сюда потянулись европейцы, американцы, россияне, швейцарцы, японцы, индусы, воспользовавшись благоприятным моментом.

### Стабилизация и рост цен

Очень быстро наступил дисбаланс между спросом и предложением, что повлекло сначала стабилизацию рынка, а постепенно и рост цен. Поэтому сейчас с уверенностью можно сказать,

что самым выгодным временем для покупок был период между декабрем 2008-го и мартом 2009 года, когда фунт был низким, продавцы не знали, что будет завтра, и когда реально можно было достичь 20-25% от запрашиваемой цены.

### Спрос превысил предложение

Многие агенты, согласно опросу RICS (Королевского общества дипломированных оценщиков) в мае уже констатировали, что на каждый про-

дающийся объект жилой недвижимости приходится четыре потенциальных покупателя. Крайний недостаток предложений, особенно на рынке центрального Лондона, привел к тому, что многие даже серьезно настроенные покупатели не могли найти себе подходящий объект. Дома и квартиры, которые ранее в этом году никто не хотел даже рассматривать, теперь стали привлекать сразу несколько покупателей, и зачастую продаются за запрашиваемую цену или максимально близкую к ней.

### Конкуренция покупателей

На лондонском рынке дорогой недвижимости даже наблюдался возврат так называемого «газмпинга», то есть когда уже на стадии оформления сделки появляется еще один покупатель, предлагающий более высокую цену. К тому же впервые за последние 18 месяцев стали снова появляться «закрытые оферты», когда несколько конкурирующих покупателей претендуют на один объект и в определенный день подают риэлторам свои



алистическими ожиданиями. Некоторые надеялись увидеть огромное число предложений и пытались слишком жестко торговаться. В результате объекты уходили в другие руки. Нельзя сравнивать то, что сейчас происходит на рынке в Москве с Лондоном. Здесь по-прежнему больше покупателей, нежели объектов, а 30%-ные скидки остались в прошлом году. Лондон одним из первых вошел в кризис и первым из него выходит.

### Правительственная справка

Подтверждение тому, что стабильность вернулась на британский рынок недвижимости, явилось в форме официального сообщения от чиновников Department for Communities and Local Government (Государственного департамента по делам сообществ и местного управления). В сентябре

ком отчете было сказано, что государственный индекс цен на недвижимость, который основан исключительно на заключенных сделках, подсчитал на 1,4% в июле по сравнению с предыдущим месяцем. Помимо этого, Royal Institution of Chartered Surveyors (Королевское Общество Дипломированных Оценщиков) заявило, что с мая 2007 г. больше риэлторов сообщали о повышении цен в своих районах.

### Прогноз

Вряд ли рост цен будет быстрым, и скорее всего, в ближайшие месяцы в статистике будут как подъемы, так и некоторые падения, однако лондонский рынок недвижимости сумел продемонстрировать свою силу и стабильность. Это не пройдет незамеченным у инвесторов во всем мире, которые будут еще охотнее вкладывать сюда свои средства. Но самое примечатель-

ное, что даже наиболее смелые оптимисты не могли предположить того, что цены на недвижимость тут вырастут на несколько пунктов! Но так случилось.

### Британия в цифрах:

Число одобренных ипотечных кредитов в августе 2009 было на 81% выше, чем год ранее. Курс фунта стерлинга стал расти по отношению к доллару и евро, благодаря последним новостям из области экономики, которые в Великобритании оказались более оптимистичными по сравнению с прогнозами. В Великобритании в 2009 году будет построено всего 100 тыс. новых объектов, что является рекордно низким. Это будет способствовать превышению спроса над предложением. Рекордные прибыли ведущих банков HSBC и Barclays констатируют, что банковский сектор начинает выходить из кризиса.



окончательные предложения в закрытых конвертах. Затем эти конверты одновременно вскрываются, и владельцем объекта становится автор наиболее высокого предложения. Все это подтверждает мнение аналитиков, что у населения и предприятий прибавляется оптимизма и уверенности, что самые «черные» дни кризиса уже позади.

В этом году решительные покупатели могли сделать отличные приобретения, в то время как пессимисты по-прежнему предрекают очередную волну кризиса. Меня лично поражали многие российские покупатели, приезжающие в Англию, со своим пессимистическим видением рынка недвижимости Англии и не-

## LondonDom.com

НЕДВИЖИМОСТЬ В ВЕЛИКОБРИТАНИИ

**Лондон: +44 845 430 9197**  
**Москва: +7 495 651 6190**  
[www.LondonDom.com](http://www.LondonDom.com)  
[info@LondonDom.com](mailto:info@LondonDom.com)  
**Обращайтесь по-русски**

**Westminster, Лондон SW1**      **Цена от £425,000**



Выбор квартир преимущественно с двумя спальнями (от 45 метров) в новом жилом здании в минутах ходьбы от Биг-Бена и Вестминстера. Здесь удачно сочетается современный комфорт с внушительным фасадом и фойе. Квартиры имеют кухню-гостиную открытой планировки, основную спальню со встроенной ванной, вторую спальню, отдельную душевую. Консьерж. Фитнес-зал. Сауна.

**Canary Wharf, Лондон E14**      **Цена £1,600,000**



Уникальный пентхаус площадью более 150 кв.м рядом с Canary Wharf с панорамным видом с 11-го этажа на Темзу и Лондон. Светлые апартаменты имеют неповторимую планировку – 60-метровая гостиная, три спальни, терраса на крыше по периметру всего здания, а также подвесные проходы, ведущие в застекленную «беседку». Охраняемый паркинг. Консьерж. Спортзал.

**Easher, графство Суррей**      **Цена от £1,500,000**



Новый комплекс из десяти домов с 4-5 спальнями, расположенный в городке Ишер под Лондоном в 45 минутах езды от столицы. Дома полностью приспособлены к XXI столетию: с интегрированной звуковой системой, современные кухни со встроенной первоклассной бытовой техникой, подогревом полов. Близость к отличному государственному и частным школам.

**Kensington, Лондон W8**      **Цена £11,750,000**



После капитального ремонта, выполненного по высочайшему уровню, таунхаус в Кенсингтоне рядом с Гайд-парком. Застройщик при реставрации использовал лучшие материалы и разработки. Гостиная. Библиотека. Кухня со столовой, выходящей в сад. Кабинет. Хозяйская спальня с гардеробной и ванной. Четыре другие спальни. Кинозал. Винный погреб. Аудиовизуальные системы.

32 / M&D International 11'2009

M&D International 11'2009 / 33