

ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В АНГЛИИ



- Лондон — традиционный хедлайнер списка наиболее привлекательных направлений мира для инвестиций в жилые и коммерческие объекты. Рынок недвижимости столицы Великобритании ценится за свою надежность, перспективность для жизни и образования детей и стабильную «консервативную» доходность. Однако в последнее время он претерпел ряд колебаний, поставив покупателей в выжидательную позицию.
- Традиционно рынок недвижимости Лондона демонстрирует высокую активность. Недвижимость здесь пользуется стабильным спросом у инвесторов, желающих получать стабильный доход, у людей, которые хотят проживать и работать в одной из самых престижных и самобытных европейских столиц, а также у родителей, приобретающих жилье для своих детей — студентов лондонских вузов.



- Рынок недвижимости Великобритании сложился очень давно и поэтому является очень традиционным, "прозрачным", и предсказуемым, что делает его наименее рисковым. В то же время этот рынок является очень разнообразным.
- В Великобритании, в отличие от России, в большинстве случаев, владелец дома/квартиры и жилец это совершенно разные люди. Владение недвижимостью это не жизненная необходимость, а отдельный бизнес. Большинство людей в Великобритании большую часть своей жизни проводят в съемном жилье. Это дает им определенную мобильность и каждый раз при смене работы они могут переезжать поближе к их новому офису. Также это избавляет их от необходимости изыскивать большую сумму для приобретения дома на раннем этапе их жизни. Если англичане и приобретают недвижимость, то, как правило, в тот момент, когда они заканчивают свой трудовой путь, выходят на пенсию и на накопленные за время успешной карьеры деньги приобретают дом в тихом и престижном районе. Там они чинно и размерено проводят вторую половину своей жизни, наслаждаясь видами, дыша свежим воздухом, играя с внуками и предаваясь ряду классических английских развлечений.



- Исходя из этой особенности, основная часть сделок на рынке недвижимости проходит именно среди инвесторов – профессиональных владельцев жилой недвижимости. И именно прозрачность, цивилизованность и наличие всей необходимой инфраструктуры на этом рынке делает выход на него довольно легким и, при правильном подходе, довольно успешным. Рынок Великобритании является высоколиквидным и жилая недвижимость, расположенная в ходовых местах, практически никогда не простаивает и сдается в аренду довольно быстро. Прогнозируемость рынка позволяет Вам достаточно точно планировать инвестиционную стратегию и минимизировать риски. Если, скажем, домик, купленный в какой-нибудь курортной стране, это не более чем дача, то недвижимость в Великобритании – это стабильно работающий инвестиционный инструмент, который будет долго обеспечивать доходом Вас и Ваших наследников.
- Концептуально рынок центрального Лондона отличается от рынка окружающих его районов: в них исторически присутствует меньше иностранных инвесторов, а жилье, по большей части, приобретается для непосредственного проживания.



- Неизменно перспективными для инвестиций являются премиальные районы Лондона, в которых традиционно наблюдается недостаток предложения – такие как Белгравия, Челси, Найтсбридж, Мэй Фэа. Интересен Вестминстер, поскольку цены здесь еще не достигли своего пика, а элитное жилье еще можно приобрести по цене £16 000-18 000 за квадратный метр, в отличие от других премиальных районов, где средняя цена в полтора-два раза выше.
- Для собственного проживания специалисты советуют выбирать районы с развитой инфраструктурой для комфортной жизни – и уже во вторую очередь оценивать их инвестиционную привлекательность. Здесь имеет значение транспорт, школы, престижность района и личные предпочтения будущего собственника жилья. Сегодня покупатели из России также переносят свое внимание с центральных районов на более удаленные, более доступные и имеющие бóльший потенциал. Россияне все чаще рассматривают такие районы как Риджентс-Парк, Сент-Джонс-Вуд и даже Ричмонд, поскольку хотят жить на фоне природы – и при этом находиться не более чем в 30-40 минутах езды от центра Лондона. Статистика показывает, что доля покупок россиянами на рынке центрального Лондона в настоящее время составляет не более 1%, в то время как в некоторых близких к центру районах этот показатель достигает 8-10%.

ЦЕНЫ

- ДАЖЕ В ПРЕДЕЛАХ ОДНОГО РАЙОНА МОГУТ БЫТЬ КАК ПОПУЛЯРНЫЕ, ТАК И НЕПОПУЛЯРНЫЕ УЛИЦЫ. И ДАЖЕ НА ОДНОЙ УЛИЦЕ СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ МОЖЕТ РАЗЛИЧАТЬСЯ — ПОЭТОМУ ЗАЧАСТУЮ ПОКУПАТЕЛЯМ БЫВАЕТ СЛОЖНО ПОНЯТЬ ЛОГИКУ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ. НА ЦЕНЫ ВЛИЯЕТ МНОЖЕСТВО ФАКТОРОВ, КОТОРЫЕ НЕ ВСЕГДА ОЧЕВИДНЫ НА ПЕРВЫЙ ВЗГЛЯД. ТАК, БЛИЗКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ ПОПУЛЯРНОЙ ШКОЛЫ И ПОПАДАНИЕ В ЗОНУ ПРИЕМА В ЭТУ ШКОЛУ МОЖЕТ ПОВЫСИТЬ СТОИМОСТЬ ДОМА НА НЕСКОЛЬКО ДЕСЯТКОВ ТЫСЯЧ ФУНТОВ ПО СРАВНЕНИЮ С СОСЕДНИМИ ДОМАМИ, НЕ ПОПАДАЮЩИМИ В ЭТУ ЗОНУ.
- В ПОСЛЕДНИЕ МЕСЯЦЫ ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ЛОНДОНА ЗАМЕДЛИЛИ СВОЙ РОСТ ПОД ВЛИЯНИЕМ НЕДАВНИХ ФИНАСОВО-ПОЛИТИЧЕСКИХ ИЗМЕНЕНИЙ, НО РЫНОК И ЕГО СОСТОЯНИЕ ОЧЕНЬ ЗАВИСИТ ОТ РАЙОНА И ТИПА НЕДВИЖИМОСТИ. В СРЕДНЕМ СЕГОДНЯ РОСТ ЦЕН СОСТАВЛЯЕТ 2-4% В КВАРТАЛ. В ЦЕЛОМ ЭКСПЕРТЫ ОЖИДАЮТ РОСТА СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ В ПРЕДЕЛАХ 3-5% В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ, НО ЭТО БУДЕТ ВО МНОГОМ ЗАВИСЕТЬ ОТ РЕЗУЛЬТАТОВ РЕФЕРЕНДУМА ПО ВЫХОДУ ВЕЛИКОБРИТАНИИ ИЗ ЕВРОПЕЙСКОГО СОЮЗА.



- Если смотреть на Лондон в целом, то разброс цен на квартиры с одной спальней составляет от £300 000 до £2 млн, квартиры с двумя спальнями предлагаются по цене от £450 000 до £9 млн. Лондонские Кенсингтон и Челси остаются самыми дорогими районами Великобритании. Средняя стоимость квадратного метра недвижимости составляет здесь £11 300. Несмотря на снижение цены на 1% в прошлом году, эта цифра по-прежнему в пять раз превышает средний показатель стоимости жилья по стране. К британским направлениям, стоимость жилья в которых превышает £10 000 / 1 кв. м, также относятся Вестминстер с показателем £10 500. За ним следуют Камден (£9012) и около 17 районов Лондона, цена «квадрата» в которых превышает £5000.
- Согласно официальным прогнозам, рост цен по районам Лондона в ближайшие два-три года будет довольно равномерным, но это без учета центральной части города, где происходит небольшая коррекция цен, — а рост может быть минимальным.



Дмитрий Кругляк, Flickr

- Наиболее популярные районы для покупки недвижимости — Белгравия, Найтсбридж, Мэйфэйр, Челси и Ноттинг-Хилл. Средняя стоимость жилья в Лондоне составляет 6,7 тыс. фунтов стерлингов за квадратный метр, цена элитного жилья гораздо выше — 16,2 тыс. фунтов стерлингов за квадратный метр.
- «В Лондоне очень широкий диапазон цен. Можно найти жилье и за 250 тыс. фунтов стерлингов, например, маленькую квартиру с одной спальней. А за 25 млн фунтов стерлингов можно подобрать дом в центре Найтсбриджа. Причем процент доходности этих объектов будет практически одинаковой, ликвидность тоже будет мало отличаться».