



## Политическая нестабильность по-прежнему тормозит рынки премиальной жилой недвижимости Великобритании

- Во II-м квартале 2019 г. впервые с момента голосования за выход Великобритании из ЕС цены на рынке премиальной жилой недвижимости Лондона оставались стабильными.
- Сегмент жилья премиум-класса центрального Лондона во II-м квартале вырос на +1.2%. Это единственный сектор рынка недвижимости, который до сих пор не испытывает ежегодное ослабление.
- Конкурентные (англ. – competitive) и закрытые торги (англ. - sealed bidding) возвращаются на лондонский рынок<sup>1</sup>, но настроение все еще неопределенно.
- Региональные рынки Великобритании демонстрируют рост цен, сокращая разрыв с Лондоном.
- Обсуждение новых норм налогообложения добавляет неопределенности.

Во II-м квартале 2019 г. среднее значение цен на различных территориальных рынках жилой недвижимости Лондона премиум-класса практически не изменилось впервые с III-го квартала 2015 г. – снизилось всего на -1,8%, что в 2 раза меньше, чем за аналогичный период 2018 г., хотя в годовом измерении цены продолжают падать.

В то же самое время средний уровень цен на региональных рынках жилья премиум-класса во II-м квартале 2019 г. вырос на +0,3%. В итоге, за полгода цены в данном сегменте упали всего лишь на незначительные -0,4%. Все это привело к дальнейшему сокращению разрыва между премиальным рынком Лондона и других регионов Великобритании, где средние цены за прошедшие 5 лет выросли на +4.6%, тогда как в столице туманного Альбиона упали на -12.1%.

---

<sup>1</sup> Competitive bidding – конкурентные торги, суть которых заключается в том, что к объекту недвижимости проявляют интерес несколько потенциальных покупателей, которые делают свои предложения, в связи с чем возникает некое соревнование, кто из них представит лучшую цену.

Sealed bidding – закрытые торги. Когда возникает выше описанная ситуация (competitive bidding), для получения максимально возможной цены продавец предлагает покупателям представить желаемую ими цену к определенному времени в определенный день в закрытом формате (как правило, заявки подаются в запечатанных конвертах). Затем продавец оценивает все предложения и выбирает наиболее его устраивающее. Таким образом определяется победитель, который и становится покупателем объекта недвижимости.

## **Подробнее о премиальном сегменте Лондона**

Квартальный рост (+1,2%) на преимущественно внутренних премиальных рынках **юго-запада Лондона** (районы Фулем и Уимблдон) означает, что данная локация, в отличие от других, демонстрирует скоромный годовой прирост.

**Лусиан Кук**, глава департамента исследований рынка жилой недвижимости **Savills** в **Великобритании**, отмечает: «Все это, в первую очередь, отражает недостаточный объем предложения, который мы уже предсказывали ранее в этой части Лондона. Треть наших агентов, работающих на юго-западе столицы, говорят о том, что сейчас ограниченное предложение является самой большой проблемой рынка, что уже привело к уменьшению ожиданий как покупателей, так и самих продавцов».

«Если же говорить о премиальном рынке Лондона в целом, то мы зафиксировали возвращение конкурентных открытых и даже небольшое количество закрытых торгов. Все это было вызвано относительно низким уровнем предложения и стремлением покупателей зарезервировать за собой самые лучшие лоты на столь нестабильном рынке».

16% сделок компании Savills в прошедшем квартале проводились через конкурентные торги, причем 56% из них дошли до стадии закрытого режима (sealed bids). Все это определенно помогает проводить транзакции, но не ведет к инфляции цен на фоне растущей политической неопределенности. В свою очередь, рост цен все еще зависит от прагматичного поведения продавцов в вопросе ценообразования, как заявляет агентство.

Цены на ультра премиальных рынках центрального Лондона снизились за прошедший квартал еще на -0,9%, что в годовом исчислении привело к их падению на -3,6% аналогично показателям, наблюдавшимся еще с конца 2017 г.

Это означает, что падение цен во всех основных сегментах центрального Лондона в настоящее время приблизилось к отметке в -20% ниже пикового уровня рынка в 2014 г.

**Лусиан Кук** утверждает: «Обычно это явно свидетельствует, что скоро рынок будет переживать стадию ценовой перезагрузки. Однако несмотря на игру валютных курсов, что означает для покупателей, использующих американский доллар, что премиальные районы Лондона для них сейчас дешевле на -40% , чем в июне 2018 г., данные локации все еще остаются крайне чувствительными в перспективе приближающейся политической нестабильности».

«Как показали опросы, проведенные в середине июня, 90% наших агентов, работающих в центральном Лондоне, называют неопределенность Brexit самым большим вызовом рынку супер премиальной недвижимости центральных локаций столицы Великобритании. В среднем же по Лондону, 72% брокеров придерживаются того же мнения».

II-й кв. 2019 г.	Премиальные локации центра Лондона	Премиальные локации северо-запада Лондона	Премиальные локации юго-запада Лондона	Премиальные локации запада Лондона	Премиальные локации севера и востока Лондона	Премиальные локации пригородов Лондона	Премиальный рынок Лондона – в целом
За II-й квартал	-0.9%	-0.7%	+1.2%	+0.4%	-0.4%	+0.4%	-
За год	-3.6%	-3.7%	+0.7%	-1.3%	-2%	-1%	-1.8%
С момента пиковых значений 2014 г.	-20.2%	-11.6%	-7.8%	-9.9%	-8.2%	-8.3%	-12.1%

Источник: Savills Prime London Index

### Помимо Лондона – Премиальные рынки регионов Великобритании

Что касается премиальных рынков за пределами Лондона, то в течение II-го квартал 2019 г. цены здесь продемонстрировали хоть и незначительный, но все-таки рост. В среднем, они увеличились на +0,3%, а по сравнению с показателями за аналогичный период прошлого года – на +0.4%. Все регионы, исключая внутреннюю пригородную зону (в пределах 30 минут езды от Лондона), немного, но все же обогнали премиальный сегмент Лондона как во II-м квартале, так и за весь прошедший год. Наиболее впечатляющий рост при этом продемонстрировала Шотландия.

В целом по всей территории Соединенного Королевства цены во всех бюджетных диапазонах и типах недвижимости во II-м квартале оставались неизменными, хотя в разрезе 5-ти лет лоты стоимостью до £500.000 (~\$625.958 США) выросли на +15,7% по сравнению с объектами ценового диапазона выше £2.000.000 (~\$2.503.830 США), которые упали на -8,5%.

«Традиционные усадьбы в историческом контексте представляют собой большую ценность, в то время как цены на большие загородные дома остаются на -15.8% ниже уровня 2007 г., а их аналоги – современные таунхаусы – превышают этот эталонный показатель почти на +20%», - заявляет **Лусиан Кук**.

### Смотря в будущее

«Сейчас явно можно говорить о том, что на рынке есть факторы, которые должны добавить оптимизма продавцам. Но одновременно мы сталкиваемся и с повышенной неопределенностью в связи с предстоящим решением премьер-министра по Brexit, а также изменениями в экономической и, что особенно важно, налоговой сферах. Все это явно указывает на то, что в течение всего оставшегося 2019 г. премиальный рынок все еще будет оставаться чувствительным к ценам», - говорит **Лусиан Кук**.

«Мы уже видели результаты реформы гербового сбора, инициированной Борисом Джонсоном и теми, кто его поддерживал. Сейчас еще предстоит выяснить, существуют ли убе-

дительные аргументы в пользу уменьшения налогового бремени на топовый сегмент рынка с точки зрения доходов в казну, хотя такой шаг сейчас представляется более вероятным, чем при прежней администрации».

II-й кв. 2019 г.	Весь премиальный рынок Лондона	Все премиальные рынки регионов Великобритании	Пригороды	Внутренняя пригородная зона	Внешняя пригородная зона	Юг	Центральные графства и Север	Шотландия
<b>За II-й квартал</b>	-	+0.3%	+0.7%	-0.6%	+0.4%	+0.6%	+0.3%	+0.6%
<b>За год</b>	-1.8%	-0.4%	-0.1%	-2.4%	-0.3%	-0.7%	+0.6%	+2%
<b>За 5 лет</b>	-12.1%	+4.6%	-4.9%	+3.9%	+5.5%	+7.1%	+6.4%	+5.7%

Source: Savills Prime Regional Index