

Дайджест рынка недвижимости

Самое важное и интересное за последний месяц

Март 2021



Здравствуйтесь!

2020 год показал нам, что один из самых важных навыков – умение видеть возможности. Мы с командой также приспособились к новым реалиям и помогаем нашим клиентам получать выгоду от сложившейся ситуации на рынке.

В сложной экономической обстановке, когда многие бизнесы неизбежно закрываются, в выигрыше оказываются те, кто успевает приобрести освободившиеся коммерческие площади на новых хороших условиях. Поэтому, если вопрос аренды или покупки **коммерческого объекта в Лондоне** является для вас актуальным, сейчас самое время перейти к активным действиям. Также мы продолжаем работать над поиском **жилых объектов** на покупку для клиентов, которые хотят использовать текущие налоговые каникулы.

Весна принесет много новостей: долгожданное, хоть и постепенное, снятие локдауна, новый бюджет, решение по гербовому сбору – все это точно даст толчок британскому рынку недвижимости. О текущих трендах и наших личных победах – читайте ниже.

С теплыми пожеланиями,
Алиса Зотимова и команда



Алиса Зотимова

Как рынок коммерческой недвижимости отреагировал на пандемию?



Перемены на рынке коммерческой недвижимости продолжают оставаться важнейшим вопросом для игроков рынка. Несмотря на непростой 2020 год, рынок коммерческой недвижимости Лондона сохраняет свою **инвестиционную привлекательность**. Результаты опроса среди крупных компаний и независимых бизнесменов показали, что 99% опрошенных, как и до возникновения вспышки COVID-19, планируют проекты в Лондоне, а 79% уже сейчас активно занимаются инвестированием в местный рынок. В качестве вариантов для вложений мы можем предложить вам различные типы объектов:

▼ **Девелопмент** объектов разного назначения (жилые, офисные, смешанные)

Срок проектов: 2-4 года

Доходность на капитал: от 20%

Степень риска: высокая

Сделка в новых реалиях: можно ли и дом продать «удаленно»?



Недавно мы успешно закрыли сделку купли-продажи дома в пригороде Лондона. У нее было несколько особенностей:

▼ Дистанционная продажа

Это была первая сделка в нашей практике, когда на момент продажи мы даже не видели дом. Обычно мы так не делаем. В этот раз, учитывая пандемию и удаленность объекта, мы оценили его дистанционно, сделали качественные фото и видеотур и далее активно обрабатывали заявки потенциальных покупателей. Показы дома делал сам собственник.

▼ Цепочка

Покупатель дома нашего клиента оказался “chain buyer” – то есть для покупки нового дома он должен был продать свой дом. Наличие цепочки всегда осложняет сделку и создает риски срыва в любой момент.

▼ **Стабилизированный** доходный объект (офисы, гостиницы, студенческие общежития)

Доходность: 3-8% годовых

Степень риска: низкая

Кроме того, несмотря на массовый переход на дистанционную работу, **офисные площади** по-прежнему сохраняют свое значение. Опыт предыдущих посткризисных периодов позволяет спрогнозировать повышенный спрос на офисную недвижимость в скором времени. Многие компании уже сейчас начали искать возможность арендовать офисы, сочетающие удачное местоположение с соблюдением новых требований безопасности. Если вас интересует коммерческая недвижимость в Лондоне для аренды или покупки, мы сможем помочь вам с **поиском объекта по вашим требованиям:** от нового офиса и помещений для вашего бизнеса до поиска актива с надежным арендным потоком.

Рынок жилой недвижимости в 4 фактах



1. Четвертый квартал 2020 года показал, что время от времени полезно устраивать налоговые каникулы. Количество **сделок с жилой недвижимостью** за этот период на **17% превышает** показатели 2019 г. и на **26% выше**, чем средние показатели того же периода за последние 10 лет!

2. Изменились и предпочтения покупателей: продолжает расти **спрос на загородные дома** с просторными садами и квартиры с большими террасами. Это связано как с потребностью в более просторном жилье в связи с удаленной работой, так и с желанием видеть рядом с домом обширные зеленые пространства.

3. **Стоимость аренды** жилья в Лондоне продолжает **снижаться**. Арендная плата в Центральном Лондоне упала на 12,4% в сравнении с прошлым годом. Цены на аренду изменились вслед за спросом – арендаторы все чаще предпочитают селиться в пригородах, что привело к росту свободного жилья на рынке недвижимости и, соответственно, снижению цен.

4. Наконец, в **премиальном секторе** британского рынка жилья также были отмечены позитивные изменения. Количество продаж на рынке элитного жилья свыше £1 млн. в 2020 г. было на 15% выше, чем за аналогичный период прошлого года. Поэтому мы рекомендуем тем клиентам, у которых есть желание купить недвижимость в данном сегменте - использовать совокупность налогового и ценового фактора и искать хорошие объекты с нашей помощью!

▼ **Ограниченные сроки**

По инструкции от нашего клиента-продавца мы были должны обеспечить закрытие сделки строго до конца января. В противном случае сделка становилась неактуальной для клиента.

Наряду с нами продажу также вел местный риелтор, который делал физические показы. Несмотря на это, именно нам удалось добиться хорошего предложения от покупателя.

Нашей основной задачей в этой сделке, как и во многих других, стала координация процесса после согласования предложения и подписания меморандума о продаже. Секрет успеха заключался в ежедневных контактах с участниками цепочки, включая агентов и юристов покупателя, с чем отлично справилась наша команда.

Эта сделка - яркий пример того, что после того, как покупатель найден и цена согласована, работа только начинается. А мы делаем все, чтобы закрыть сделку наиболее выгодно и эффективно для вас.

Квартира месяца: апартаменты с большой террасой в центре Лондона



Представляем вам для покупки **стильные апартаменты с 2-мя спальнями** в жилом комплексе **премиум-класса Trinity House**. Дом расположен на **High Street Kensington** в западной части Лондона (W14), в пешей доступности от двух парков: Holland Park и Hyde Park.

Квартира оформлена по самым высоким стандартам: кухня с островом в современном стиле, гостиная с панорамными окнами, камином и выходом на огромную террасу – все преимущества дома в одной квартире. Дизайн квартиры также выполнен со вкусом: люстры с кристаллами Swarovski, ванные комнаты, отделанные мрамором и оснащенные высококачественными продуктами от Villeroy & Boch – все элементы гармонично сочетаются между собой и создают атмосферу комфорта.

- Площадь: **98.5 кв. м**
- Спальни: **2**
- Ванные комнаты: **2**
- Личная терраса (30 кв. м)
- Этаж: **6**
- Цена: **£1 960 000**

Для резидентов круглосуточно работает консьерж и доступны все **услуги клубного дома:** большой бассейн, современный тренажерный зал, спа и сауна, массажные кабинеты, кинозал и лаунж для встреч.

Мы будем рады [**рассказать вам подробнее**](#) об этом объекте.