

ДОМ зарубежная недвижимость

Игра предместий



Три этажа, площадь более 400 кв. м, участок от полугектара: стандарт элитного дома в пригородах Лондона

— памятники —

И вот то, что эта комната никогда не была музеем, создает особую ауру: здесь можно не изучать историю, а жить в ней. Территория, прилегающая к особняку Soames House, более половины гектара, столь же примечательна, сколь и сам дом. Позади основного здания располагается лужайка, а слева — пейзажный парк с подогреваемым бассейном и купальней. Купальня построена в средиземноморском стиле, с портиком, выходящим к бассейну. Кроме того, на территории особняка находится еще один памятник — стена старинного поместья Coombe Watgen Estate. А в парке вам обязательно покажут дерево, которое то ли высадила собственноручно королева Виктория, то ли прислала для этого своего министра, то ли просто бывала поблизости.

Неважно, как было на самом деле. Главное, что в этом парке, который культивируется более полутора сотен лет, действительно могло происходить все перечисленное.

Поместье с оленями

Полтора-два акра (то есть 0,6–0,8 га) — стандартный размер участка в элитных пригородах Лондона. Однако если отъехать подальше, можно приобрести и настоящее поместье на двух десятках гектаров и, конечно, с историей в несколько веков. Поместье Tynningham Hall в графстве Бакингемшир (72 км от Лондона) было спроектировано в 1792 году архитектором Джоном Соуном для банкира и депутата Уильяма Прида. Tynningham Hall занял достойное место в целой серии загородных домов, дизайном которых занимался Джон Соун, считающийся одним из вели-



Левая сторона Soames House — памятник XIX века

чайших архитекторов неоклассического периода. Естественно, поместье является памятником архитектуры. Сейчас оно выставлено на продажу через международное агентство недвижимости Savills за £18 млн. Дом окружен парками и садами на участке общей площадью чуть меньше 60 акров (24 га). На территории также находится крупнейший в Европе зеркальный пруд, один из шедевров ландшафтного дизайнера сэра Эдвина Лаченса. Нынешние владельцы, которые приобрели дом 12 лет назад, провели масштабную реконструкцию совместно с English Heritage (Комиссия по историческим зданиям и памятникам Англии), которая превратила особняк

в жилье мирового класса для семейного проживания и отдыха. Дом неоклассического стиля XVIII века включает в себя четыре гостиные, кухню, комнату для завтрака и кабинет, которые располагаются на втором этаже. СПА-салон, игровая комната, кинозал и спортзал — на первом этаже. В особняке десять спален и девять ванных комнат. Расположенный по соседству второй дом, в котором прежде были конюшни, предназначен для гостей. Здесь также есть СПА и бассейн с «эффектом бесконечности». Криспин Холбороу, руководитель департамента загородной недвижимости Savills, говорит: «Tynningham Hall сочетает лучшие работы Соуна и Лаченса и по праву может быть назван одним из величайших архитектурных шедевров Англии. К тому же он находится в исключительном состоянии после реконструкции».

Интересная деталь: на огороженной части парка неподалеку от главного дома пасется стадо из пары сотен оленей. Это тоже собственность хозяина поместья и продается вместе с ним. Не то что парнокопытные включены в цену, но хозяину просто некуда их забрать. Так что можно считать это своеобразным бонусом. Кстати, земля находится в частной собственности и владелец имеет право охотиться в своих угодьях на любую дичь, включая пролетающую над территорией птицу. Никаких специальных разрешений или лицензий для этого не требуется.

Запрет на элиту

Снова сравню пригородный рынок Лондона с Подмосковьем. У нас на самых популярных направлениях, прежде всего Рублево-Успенском и Новорижском, каждый год выходит на рынок до десятка новых элитных поселков. В окрестностях Лондона за последние 20 лет не появилось ни одного. Логично предположить, что причина этого в нехватке земли. Действительно, это одна из причин. Вся земля находится в частной собственности, кроме того, существует зеленый пояс вокруг Лондона, где вообще запрещено строить, так что найти просторный участок для элитного строительства очень тяжело. Но главная причина, как мне объяснили в агентстве Savills, все-таки не в этом. Против элитного строительства выступают местные власти. Они заинтересованы в первую очередь в решении жилищной проблемы, а на полтора акрах можно комфортно поселить два десятка семей в таунхаусах, вместо того чтобы отдавать эту площадь одной-единственной семье под элитный дом.

В Великобритании имеется острая нехватка жилья. В будущем году предстоят выборы, и вопрос жилищного строительства присутствует в программе всех партий. Так что



Олени — неотъемлемая часть поместья Tynningham Hall

же недвижимости Aston Reed. — Например, средняя цена недвижимости в полюбленном семьям Эйлсбурри составляет £203 678, а в менее гламурном Свиндоне, городе на юго-западе от столицы, — £162 733. Цены в исторически более привлекательных Ридинге и Сант-Албансе несколько выше — £246 676 и £394 485 соответственно, но риэлторы отмечают, что в среднем качество и площадь загородной недвижимости отличаются от лондонских в лучшую сторону. Кроме того, пригороды привлекают средний класс более разумными ценами на услуги в частных школах, ресторанах и развлекательном секторе.

Правда, пригородная жизнь имеет и свои недостатки. В первую очередь это ежедневные поездки на работу в офис и обратно, которые будут занимать в среднем три часа в день с учетом времени в электричках и метро (к тому же пригородные поезда печально известны тем, что опаздывают). Издержки будут также и финансовыми: цена годового абонемента на электричку колеблется от £3208 из Сант-Албанса до £8000 из Свиндона.

Но это все мелочи, и они не останавливают постепенную миграцию среднего класса за пределы столицы, подстегиваемую недавним появлением государственной инициативы Help to Buy, которая облегчает взятие ипотечного кредита в банке британцам, впервые совершающим покупку жилья.

По мнению Дениса Климчука, благодаря повышению спроса цены на недвижимость в пределах лондонского пригородного пояса впервые будут расти быстрее, чем в столице, и должны подняться на 25,1% к 2018 году. Средний класс делает вывод: или покупать сейчас, или останешься без своей крыши над головой.

Андрей Воскресенский

до этого времени новые элитные проекты в окрестностях столицы точно не появятся. Те же, кто хочет поселиться за городом в элитном доме, могут рассчитывать или на вторичный рынок, или на покупку нового дома в старых загородных поселках. Вокруг Лондона в так называемых домашних, то есть ближайших к городу, графствах существует около двух десятков элитных поселков (пользуясь московской терминологией, их можно было бы назвать «стародачными»). Исторически сложилось так, что самые элитные — St George's Hill в Суррее и Wentworth Estate в Беркшире. Там нередки домовладения площадью 10 и более акров (то есть от 4 га). Иногда владельцы земли отрезают часть территории и выставляют на продажу. Обычно участки выкупают девелоперы и продают их уже с построенным домом. Как правило, это двух-трехэтажный особняк площадью от 400 кв. м с полной отделкой. Стоимость такой недвижимости составляет £8–12 млн.

Очевидно, дефицит эксклюзивной недвижимости создает предпосылки для роста цен. Правда, по свидетельству специалистов Savills, традиционно в год выборов, а также во второй половине предвыборного года роста цен на недвижимость не происходит. Что касается прогноза на премиальную загородную недвижимость в перспективе на ближайшие пять лет, то рост цен составит более 22%.

Миграция среднего класса

Обратим, однако, внимание на предложение загородной недвижимости для лондонского среднего класса. Покупка недвижимости в самом Лондоне остается для большинства недостижимой мечтой. В поисках альтернативы все больше лондонцев стремится обосноваться в пригородах, где цены на дома и квартиры в среднем в два раза ниже.

Согласно данным, опубликованным в феврале Государственным кадастровым Регистром, в 2013 году средняя цена на недвижимость в британской столице впервые перешла за £400 тыс. Цены на лондонские дома за прошлый год выросли на 10,9% — таких темпов роста рынок недвижимости не показывал с июля 2010 года, когда Лондон стал потихоньку отряхиваться от последствий глобального финансового кризиса.

Исследование, проведенное Financial Times, показало, что рыночная цена лондонской недвижимости в 17 раз превышает годовую зарплату учителя. Неудивительно, что если раньше типичными клиентами риэлторских фирм были преподаватели и инженеры, то теперь позволить купить для себя домик в столице могут лишь предприниматели и менеджеры высшего звена.

Henley & Partners

GLOBAL CITIZENS

Планирование местожительства

Henley & Partners — международный лидер в сфере планирования местожительства для состоятельных людей.

Компания содействует в получении вида на жительство и гражданства в следующих странах: Великобритания, Швейцария, Мальта, Кипр, Португалия, Сент-Китс и Невис, Антигуа и Барбуда.

Индивидуальные консультации по телефону: +44 207 245 0140 (русская язычная линия) 8 800 333 92 92 (для звонков по России)

henleyglobal.ru

The Firm of Global Citizens

РЕКЛАМА

ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

КВАРТАЛ НОВОГО ПОКОЛЕНИЯ рядом с парком Речной вокзал	БИЗНЕС от 136 000 руб./м²
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС на берегу Москвы-реки Полежаевская	ПРЕМИУМ от 180 000 руб./м²
ЖИЛОЙ ДОМ МПИ СОВРЕМЕННЫЙ ДОМ с отделкой Бабушкинская	КОМФОРТ от 152 000 руб./м²

Москва, ул. Киевская, д. 7

+7 (495) 983-30-00

www.gras-group.ru

РЕКЛАМА