

Мир и Лондон:

2015

ВСЕМИРНЫЙ ЦЕНТР ВЛИЯНИЯ

Детальное исследование причин инвестиционной привлекательности лондонской недвижимости на мировом уровне



Предисловие: ВЫСШАЯ ЛИГА



Пока в Лондоне начинается предвыборная гонка за пост главы города, мы начнем разбираться, что же делает британскую столицу «главой» среди других городов

Данный отчет представляет собой детальное исследование причин инвестиционной привлекательности всех типов лондонской недвижимости. Мы попытались определить и подробно рассмотреть основные факторы, обеспечивающие рост спроса на недвижимость в британской столице: экономику, образование, туризм, систему управления, строительную сферу, розничную торговлю, приобретение жилья и инвестиционную привлекательность. Благодаря огромному разнообразию этих факторов, помогающих Лондону добиться столь удивительного успеха, мы назвали его «универсальным городом» (см. стр. 10).

Разрушители мифов

Особенно приятно нам было писать о плотности населения в Лондоне, а также о тех факторах, которые поистине делают его городом премиум-класса – наряду с Нью-Йорком. Приятно, потому что результаты нашего исследования вполне могут удивить многих и даже развенчать кое-какие мифы.

Полученные нами результаты, касающиеся плотности населения, значимости британской столицы и факторов ее успеха, можно найти на страницах 8-9. Мы обнаружили, что несмотря на практически полное отсутствие супер-густонаселенных центральных районов, которые можно найти в некоторых других городах мирового значения,

на уровне агломерации для Лондона характерна плотность населения выше среднего.

Вызовы

В преддверии выборов мэра, которые состоятся в следующем году, мы сравним систему управления Лондоном с аналогичными системами, существующими в других городах мирового значения. Судя по всему, наличие узнаваемого руководителя и номинального главы в лице мэра является обязательной характеристикой городов мирового значения, и – как в британской столице – мэры этих городов чаще всего избираются путем всеобщего голосования. Новый мэр Лондона столкнется с множеством вызовов, подобных тем, с которыми сталкиваются и главы прочих важнейших городов мира, в последние годы характеризующихся весьма существенным ростом населения.

В данном отчете рассматриваются многие из факторов, обеспечивающих успех Лондона и делающих его столь популярным и инвестиционно привлекательным в мировых масштабах. Для того, чтобы понять и поддержать эти факторы, а также решить такие проблемы, как загрязнение окружающей среды, транспортное сообщение, доступность жилья, любому мэру понадобится много лет.



ИОЛАНДА БАРНС
Отдел мировых исследований
(Savills World Research)
Тел.: 020 7409 8899
ybarnes@savills.com

СОДЕРЖАНИЕ

РЕЙТИНГ ГОРОДОВ МИРОВОГО ЗНАЧЕНИЯ

Лондон возглавляет «двадцатку» городов мирового значения, составленную специалистами Savills – стр. 4

АГЛОМЕРАЦИЯ

Какие показатели демонстрирует Лондон? – стр. 6

НАСЕЛЕНИЕ

Мифы и правда о плотности населения в Лондоне – стр. 8

ЭКОНОМИКА

«Универсальный» город – стр. 10

ОБРАЗОВАНИЕ

В сфере образования Лондон пользуется непревзойденной репутацией – стр. 12

ЗАРУБЕЖНЫЕ ПОКУПАТЕЛИ

Тенденции в области приобретения недвижимости зарубежными покупателями – стр. 14

РЫНОК ЖИЛЬЯ

Соотношение недвижимости премиум-класса и среднеценового сегмента – стр. 16

РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Лондон – мировой центр розничной торговли – стр. 18

ИНВЕСТИЦИИ

Вес денежного фактора – стр. 20

Рейтинг городов мирового значения ОБЛИК И МЕСТО ЛОНДОНА

Лондон является всемирным центром влияния и возглавляет составленный специалистами Savills Рейтинг городов мирового значения

Лондон превосходит другие города в самых разных аспектах городской жизни

Лондон представляет собой один из самых разнообразных и конкурентоспособных городов мира, демонстрирующих прекрасный уровень взаимодействия со всеми частями света и очень высокие показатели в самых разных сферах. Мы выделили четыре основных показателя, определяющих преимущества городов мирового значения. Это связь с другими странами мира (GaWC), достижения и потенциал (Kearney), влияние (Mori) и конкурентоспособность на мировой арене (EIU). На основании этих показателей

мы и составляем наш Рейтинг городов мирового значения. Лондон и Нью-Йорк намного опережают все прочие города и наглядно демонстрируют, каким образом уникальное сочетание сильных сторон делает их всемирными центрами влияния. По причине столь существенного превосходства в самых разных аспектах городской жизни мы назвали Лондон «универсальным городом» (см. стр. 10). При этом, однако, следует отметить, что, несмотря на высокие рейтинги в области экономики, Лондон – как, собственно, и остальные города мирового значения – нередко демонстрирует не столь высокие показатели в социальной и экологической сфере. Кроме того, весьма примечателен тот факт, что ни один из 20 городов мирового значения, к примеру, не входит в первую «десятку» составляемого

Рисунок 1
Рейтинг городов мирового значения

Место	Город	Связь с другими странами	Достижения и потенциал	Влияние	Конкурентоспособность на мировой арене	Общий показатель
		GaWC	Kearney	Mori	EIU	Savills
1	Лондон	Альфа++	58	1 486	70	85
2	Нью-Йорк	Альфа++	62	1 363	71	85
3	Париж	Альфа+	52	1 292	69	77
4	Токио	Альфа+	47	1 276	68	75
5	Гонконг	Альфа+	41	1 013	69	69
6	Сингапур	Альфа+	34	1 139	70	68
7	Сидней	Альфа+	32	969	63	63
8	Пекин	Альфа+	35	960	56	62
9	Лос-Анджелес	Альфа	38	912	62	61
10	Чикаго	Альфа	37	841	66	61
11	Шанхай	Альфа+	29	958	55	59
12	Сеул	Альфа-	33	1 118	61	59
13	Дубай	Альфа+	26	нет данных	56	59
14	Франкфурт	Альфа	27	988	64	59
15	Мадрид	Альфа	32	915	59	58
16	Брюссель	Альфа	33	885	57	58
17	Амстердам	Альфа	26	нет данных	62	58
18	Москва	Альфа	0	760	49	55
19	Берлин	Бета+	29	1 055	58	54
20	Сан-Франциско	Альфа-	27	832	63	54

Источник: Savills World Research, GaWC, Kearney, Mori, EIU

экспертами журнала The Economist «Рейтинга качества жизни». В аналогичном индексе Numbeo за 2015 г. Лондон оказался на 90-м месте из 150-и, опередив Париж, Гонконг, Шанхай, Москву и Пекин, но отстав от остальных 14 городов (в первую «двадчатку» вошел только Франкфурт).

Как можно предположить, самые высокие показатели среди городов мирового значения обходятся недорого. Уровень загрязнения может быть довольно высоким (хотя в Лондоне он немного ниже среднего), а недвижимость в 20 рассматриваемых городах стоит намного больше, чем в других мировых центрах, однако, – что удивительно – в Лондоне цены отнюдь не самые высокие, если сравнивать стоимость среднеценового жилья со средним семейным доходом.

Эта сомнительная честь принадлежит Гонконгу, Пекину,

Шанхаю, Москве и Сингапуру. Еще одним побочным эффектом экономического успеха являются пробки на дорогах и длинные расстояния от места работы до места жительства, однако, в Лондоне дело опять же обстоит не так уж плохо – по сравнению с другими городами мирового значения. Если верить базе данных Numbeo, основным минусом Лондона с точки зрения качества жизни, как и в большинстве остальных 20 городов мирового значения, является низкая покупательная способность жителей (с точки зрения среднего дохода) и высокие розничные цены.

Во главе 65% ведущих городов мира стоят мэры, избираемые путем всеобщего голосования.

City Hall: Резиденция мэра Лондона










Рисунок 2

Управление городами мирового значения

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Тип руководителя

-  Мэр
-  Губернатор
-  Глава
-  Премьер-министр
-  Эмир
-  Министр-президент
-  Мэр-руководитель

Что удивительно – у мирового города есть узнаваемый руководитель, выступающий в качестве его покровителя и представителя на самых разных уровнях. В большинстве случаев (65%) это мэр. Такой же процент приходится на всенародно избираемых руководителей. Основными исключениями в этом плане являются Китай, где главы городов назначаются сверху, и Дубай, где лицом города является эмир.

1. ЛОНДОН  Выборная ассамблея (избирается всеобщим голосованием)	2. НЬЮ-ЙОРК  Совет при мэре (избирается всеобщим голосованием)	3. ПАРИЖ  Мэр (избирается всеобщим голосованием)	4. ТОКИО  Губернатор (избирается всеобщим голосованием)	5. ГОНКОНГ  Глава администрации (назначается в регионе)
6. СИНГАПУР  Парламентская конституционная республика (избирается всеобщим голосованием)	7. СИДНЕЙ  Выборный совет (избирается всеобщим голосованием)	8. ПЕКИН  Муниципалитет (назначается)	9. ЛОС-АНДЖЕЛЕС  Выборный совет (избирается всеобщим голосованием)	10. ЧИКАГО  Выборный совет (избирается всеобщим голосованием)
11. ШАНХАЙ  Муниципалитет (назначается)	12. СЕУЛ  Совет при мэре (избирается всеобщим голосованием)	13. ДУБАЙ  Конституционная монархия (передается по наследству)	14. ФРАНКФУРТ  Обер-бургомистр (избирается всеобщим голосованием)	15. МАДРИД  Автономное сообщество (избирается всеобщим голосованием)
16. БРЮССЕЛЬ  Региональное правительство (назначается)	17. АМСТЕРДАМ  Выборный муниципальный совет (назначается правительством)	18. МОСКВА  Правительство Москвы (назначается)	19. БЕРЛИН  Берлинский сенат (избирается парламентом)	20. САН-ФРАНЦИСКО  Совет при мэре (избирается всеобщим голосованием)

Источник: Savills World Research

Агломерация КАКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕМОНСТРИРУЕТ ЛОНДОН?

Население лондонской городской агломерации составляет 14,5 млн человек

Рейтинг	Город	Количество иностранцев, останавливающихся на ночь (млн/год)
1	Лондон	18,8
3	Париж	16,1
4	Дубай	14,3
6	Нью-Йорк	12,3
7	Сингапур	11,9
9	Сеул	10,4
10	Гонконг	8,7
11	Токио	8,1
13	Амстердам	7,4
17	Шанхай	5,9
20	Лос-Анджелес	5,2
Без рейтинга	Мадрид	4,7
	Берлин	4,5
	Сидней	3,4
	Сан-Франциско	3,4
	Чикаго	2,4

Источник: Mastercard

Рисунок 3

20 самых привлекательных городов мира по версии Mastercard

По численности населения городской агломерации (территории, на которой проживает большинство людей, работающих в Лондоне) британская столица занимает седьмое место среди наших 20 городов мирового значения (14,5 млн человек). Эта цифра выше средней по «двадцатке» (12,4 млн).

По рассматриваемому показателю Лондон представляет собой крупнейший город Европы – его опережают лишь современные азиатские гиганты – Токио, Сеул, Шанхай и Пекин – или огромные североамериканские мегаполисы – Лос-Анджелес и Нью-Йорк.

При этом площадь лондонской агломерации (8 382 км²) намного меньше, чем площадь любого из этих городов, кроме Шанхая,

и ниже среднего показателя по «двадцатке» городов мирового значения (17 521 км²). Иными словами, лондонская агломерация является намного более компактной, чем большинство прочих мировых центров, и – вопреки распространенному мнению – средняя плотность населения на ее территории является средней по сравнению с другими городами мирового значения (см. стр. 8).

Масштабы внутригородской ежедневной миграции в Лондоне очень велики. Каждый день в британскую столицу на работу приезжает более одного миллиона человек, что еще больше увеличивает дневное население города.

Кроме того, население Лондона весьма существенно увеличивается благодаря людям, приезжающим туда из других городов и стран. По количеству людей, останавливающихся в городе на ночь, Лондон занимает первое место среди центров мирового значения. В прошлом году этот показатель составил 18,8 млн человек. В 2014/15 г. они потратили 19,3 млрд долларов.

Помимо людей, приезжающих из других стран, Лондон посещает и много жителей других городов Великобритании. В прошлом году, по данным Mastercard, их количество составило 13,7 млн человек, а траты – 4,7 млрд долларов. При этом общий доход от приезжих составил 139 млрд долларов, что представляет собой весьма существенный вклад в лондонскую экономику.

В Лондоне на ночь останавливаются люди, приехавшие как на отдых, так и по делам. В общем и целом, они довольно существенно увеличивают и без того весьма значительную потребность в жилых площадях. Для сравнения мы рассчитали общее количество людей, занимающих спальные места в Лондоне в течение года, и перевели его в количество

«временных жителей», которое составило немногим меньше 381 000 человек. Это означает, что в Лондоне каждую ночь останавливается больше людей, чем живет, скажем, в Кардиффе.

Использование земли в Лондоне

На Рисунке 4 (стр. 7) показано, как используются 159 000 гектаров лондонской земли и как землепользование различается в зависимости от района.

В большинстве районов британской столицы самую большую долю земельной площади занимают не здания, а зеленые насаждения и водоемы, а также сады и дороги. По рассматриваемому показателю Лондон уже сейчас является настоящим «городом садов», и, возможно, именно это служит одной из причин его популярности по всему миру.

При этом, однако, весьма примечательно, что центральные районы Лондона, для которых характерны самые большие площади застройки (и самое малое количество садов), также являются очень востребованными. Это обусловлено целым рядом факторов, включая близость к центру, историко-архитектурное наследие и городскую инфраструктуру.

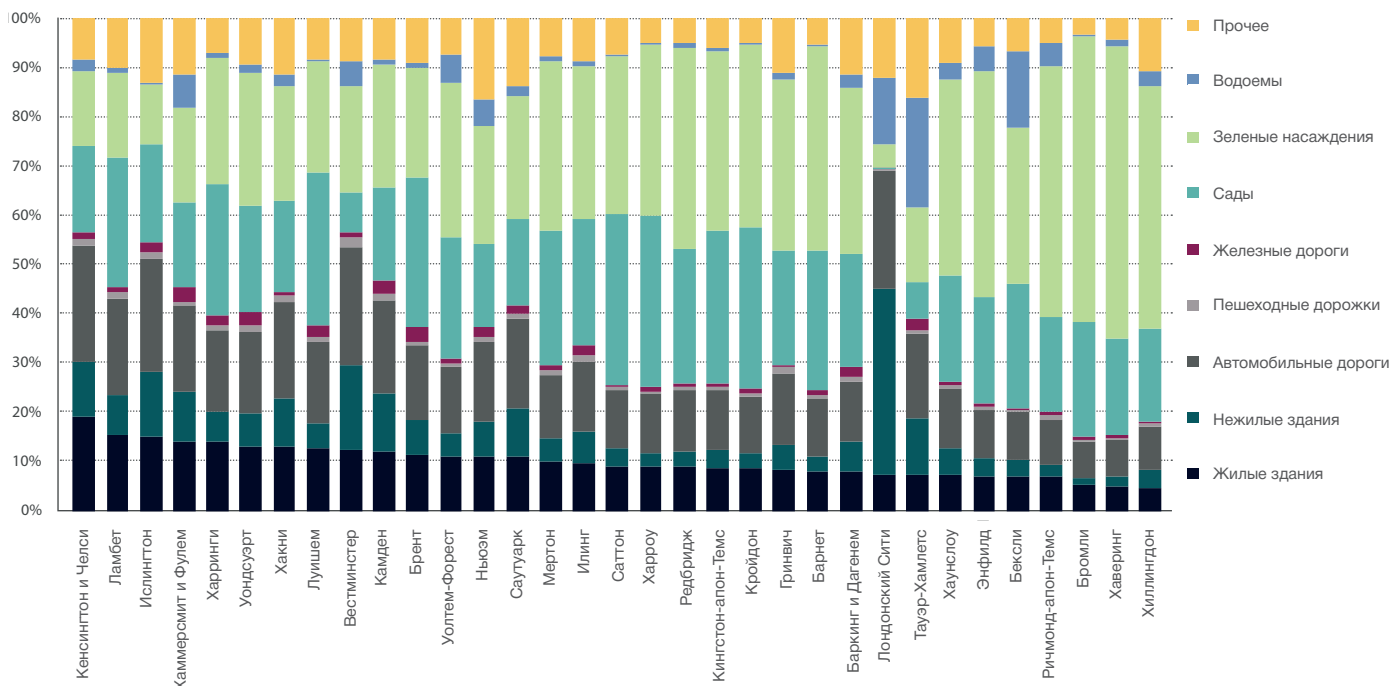
Следует отметить, что особую значимость в пропорциональном использовании земли имеют сами улицы, поскольку большие уличные пространства служат своеобразным противовесом компактно расположенным высоким зданиям и обеспечивают возможность парковки. Подобный характер застройки типичен для многих центральных районов и прочих городов мирового значения.

Более миллиона человек приезжает в Лондон на работу каждый день

Лондон занимает первое место по количеству людей, останавливающихся в городе на ночь

Рисунок 4

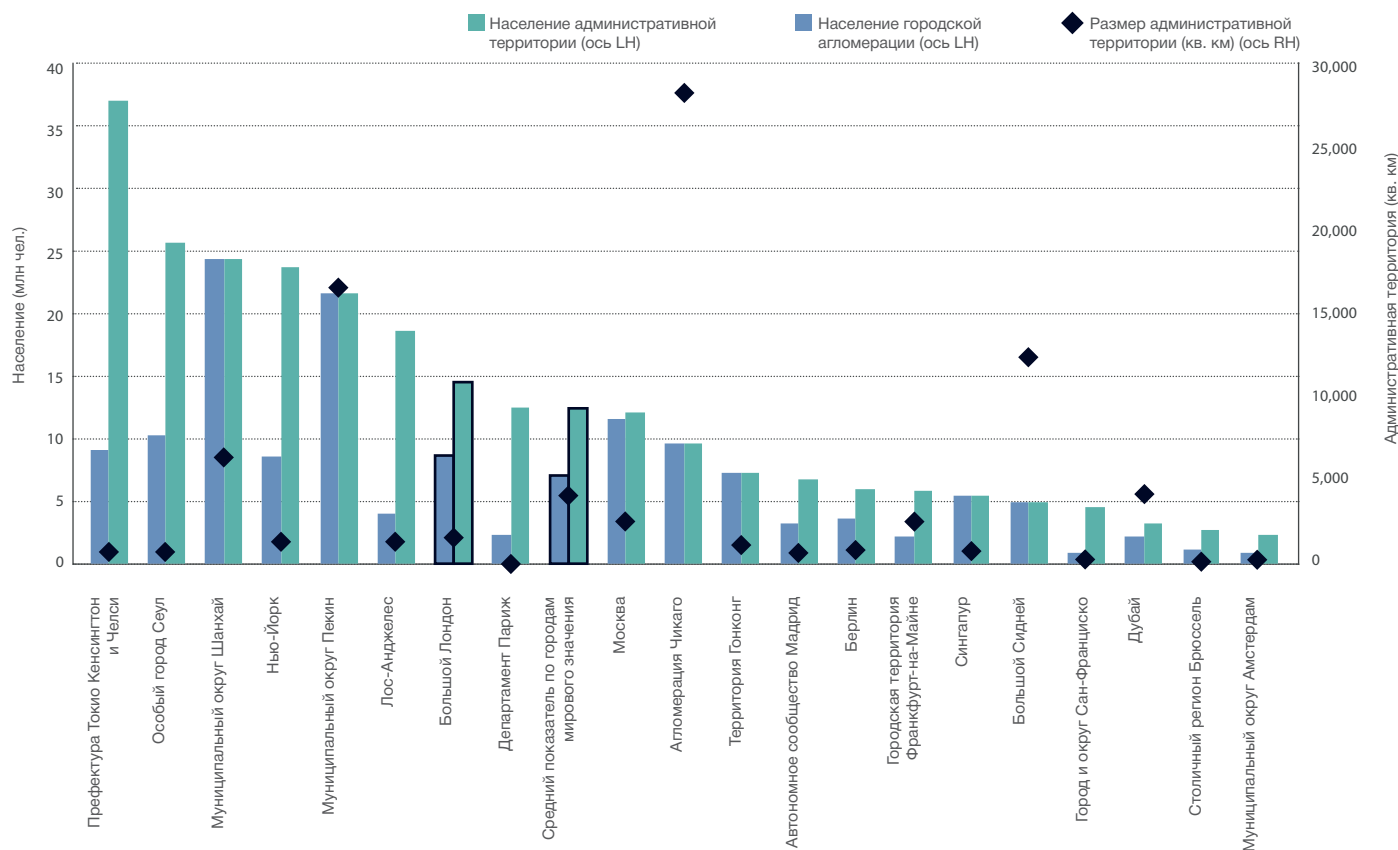
Использование земли в различных районах Лондона



Источник: Национальное исследование землепользования

Рисунок 5

Размеры и население агломераций городов мирового значения



Источник: Savills World Research

Плотность населения МИФЫ И РЕАЛЬНОСТЬ

Плотность населения в Лондоне намного выше, чем думают многие, и существенно превышает средний показатель по городам мирового значения

Среди лондонцев очень распространено представление о том, что на мировой арене их город является карликом и – учитывая отсутствие высоток, подобных манхэттенским или гонконгским – отличается очень низкой плотностью населения.

Мы уже постарались показать, что численность населения в Лондоне превышает средний показатель по городам мирового значения, несмотря на то, что по площади британская столица отстает от многих из них. На уровне агломерации плотность

населения в Лондоне, выраженная в количестве человек на гектар, довольно значительно превышает средний показатель в рейтинге городов мирового значения и уступает лишь азиатским городам – Сингапуру, Гонконгу, Шанхаю, Токио и Сеулу.

Лондонская городская агломерация по плотности населения превосходит все европейские, американские и австралийские города, включенные в рейтинг. Но почему же миф о низкой плотности населения в Лондоне до сих пор существует?

Отчасти ответ на этот вопрос связан с размером тех районов, которые обычно рассматриваются при изучении плотности населения, а отчасти – с ошибочным представлением о том, что в городах, где есть небоскребы, живет больше

людей на единицу земли, чем в городах с традиционными постройками средней высоты.

Плотность населения в центральных районах большинства крупных городов значительно выше, чем в их пригородах. Административная территория разных городов весьма существенно различается по размерам и границам и иногда охватывает только городской центр, а иногда – всю городскую агломерацию. Если плотность населения в Большом Лондоне сравнить с плотностью населения на очень небольшой территории департамента Париж, то Лондон будет очень сильно проигрывать, однако размеры в данном случае несопоставимы. На уровне административной территории Большой Лондон все равно отличается большей плотностью населения, чем 12 прочих городов.

Наши представления о плотности населения в различных городах, как правило, основываются на мелкомасштабных исследованиях центральных районов, а не всего города.

Рисунок 6

Плотность населения в городах мирового значения

Лондон занимает высокое место по плотности населения на уровне городской агломерации

ПЛОТНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ НА УРОВНЕ АГЛОМЕРАЦИИ			ПЛОТНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ НА УРОВНЕ АДМ. ТЕРРИТОРИИ		
Рейтинг	Агломерация	Чел. на га	Рейтинг	Административная территория	Чел. на га
1	Сингапур	75	1	Департамент Париж	213
2	Гонконг	65	2	Особый город Сеул	169
3	Шанхай	38	3	Префектура Токио	145
4	Токио	27	4	Сингапур	76
5	Сеул	22	5	Столичный регион Брюссель	71
6	Лондон	17	6	Нью-Йорк-Сити	70
7	Мадрид	14	7	Территория Гонконг	66
8	Пекин	13	8	Большой Лондон	55
9	Сан-Франциско	13	9	Сообщество Мадрид	52
10	Амстердам	9	10	Москва	46
	Средний показатель значения	9		Средний показатель по городам мирового значения	43
11	Брюссель	8	11	Берлин	40
12	Париж	7	12	Муниципальный округ Шанхай	38
13	Нью-Йорк	7	13	Муниципальный округ Амстердам	37
14	Дубай	5	14	Город и округ Сан-Франциско	37
15	Франкфурт	4	15	Лос-Анджелес	30
16	Сидней	4	16	Муниципальный округ Пекин	13
17	Чикаго	3	17	Городская территория Франкфурт-на-Майне	9
18	Москва	3	18	Дубай	5
19	Лос-Анджелес	2	19	Большой Сидней	4
20	Берлин	2	20	Чикаго	3

Источник: IntermarkSavills

Чтобы проиллюстрировать это, для каждого из 20 рассматриваемых нами городов мы отобрали центральные районы различного размера, данные по которым у нас имеются. Так, например, плотность населения в районе Кенсингтон и Челси, расположенном в центре Лондона, практически идентична средней по 20 городам и превышает показатели по девяти из них. Однако при этом выбранные нами районы весьма значительно различаются по своим размерам.

Анализ показывает, что очень высокая плотность населения может быть вполне устойчивой на уровне отдельных районов и что районы, расположенные в центре, чаще всего отличаются более высокой плотностью населения, чем находящиеся на периферии. Так, например, в Манхэттене на каждом участке земли размером с бейсбольное поле (1 га) живет 188 человек, однако, для всего города этот показатель составляет уже 70, а для всей городской агломерации – и подавно, всего 7 человек на гектар.

Высокая плотность населения

совсем необязательно предполагает наличие высоток. Так, например, в Чайнатауне в Сан-Франциско или в мадридском Сентро проживает соответственно 287 и 286 человек на гектар. Эти небольшие центральные районы весьма примечательны тем, что там практически вообще нет небоскребов. Местная застройка, в основном, представлена зданиями средней высоты (7-8 этажей) и еще более низкими домами рядовой застройки (2-4 этажа). Незастроенное пространство имеет вид улиц, нередко – весьма приятных и обрамленных деревьями. При этом оба рассматриваемых района демонстрируют более высокую плотность населения, чем усыпанный высотками урбанизированный Гонконг – хотя и на намного меньшей площади.

Центр Лондона имеет очень сходный характер, однако, во многих районах компактная застройка нередко перемежается огромными открытыми пространствами в виде садов, площадей и парков. Лондонские районы,

перестроенные в стиле Манхэттена или центра азиатских городов, едва ли продемонстрируют столь высокие показатели плотности населения, если учесть долю этих открытых пространств.



Плотность населения в лондонской городской агломерации выше среднего

По плотности населения Лондон занимает 6-е место среди городов мирового значения

ПЛОТНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ В ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНАХ

Рейтинг	Небольшой центральный район	Чел. на га
1	Сан-Франциско-Чайнатаун	287
2	Мадрид-Сентро	286
3	Гонконг - только городская территория	263
4	Пекин - Старый Город (Дунчэн и Сичэн)	248
5	Шанхай - район Пукси	241
6	Токио – административный район Тосима	226
7	Нью-Йорк – Манхэттен	188
8	Париж – Округа 1-7	183
9	Сеул – район Гангнам	134
10	Берлин – район Фридрихсхайн-Кройцберг	133
	Средний показатель по городам мирового значения	132
11	Лондон – Кенсингтон и Челси	131
12	Москва – Центральный округ	106
13	Амстердам – Центральный район	106
14	Сидней (центральные районы)	68
15	Брюссель – город	51
16	Чикаго	44
17	Лос-Анджелес – Даунтаун	35
18	Франкфурт	29
	Сингапур (Нет данных)	
	Дубай (Нет данных)	

Экономика УСПЕШНАЯ РАБОТА

В экономическом отношении британская столица представляет собой весьма успешный город, демонстрирующий устойчивые показатели в самых разных сферах

Лондон является центром экономического влияния. Это место работы британского правительства и множества связанных с ним государственных учреждений, а также центр финансов, образования, искусства и развлечений. Поскольку Лондон является мировым лидером в сфере финансовых услуг, технологий и средств массовой информации, здесь располагаются штаб-квартиры многих транснациональных компаний. Наконец, британская столица - это крупный туристический центр мирового уровня.

Лондон представляет собой «универсальный город»,

демонстрирующий устойчивые показатели в самых разных сферах и в этом отношении довольно сильно отличающийся от всех прочих городов, за исключением Нью-Йорка.

Своей конкурентоспособностью на глобальном уровне Лондон обязан экономическому, социальному и культурному разнообразию. Так, например, компании, работающие в сфере технологий, извлекают выгоду из близости крупных финансовых учреждений и из большого кадрового резерва, состоящего из выпускников городских образовательных учреждений. Исследовательские университеты представляют собой своеобразный катализатор инноваций в частном секторе столицы. Непревзойденный спектр развлечений привлекает туристов со всего света и высококвалифицированных специалистов, многие из которых стремятся постоянно жить и работать в Лондоне. В мире, где постоянно идет ожесточенная борьба за талантливых

сотрудников, проживание в столь притягательном городе может дать реальные коммерческие преимущества.

Разнообразие лондонской экономики означает и то, что город вносит весьма существенный вклад в национальный ВВП. На долю лондонской городской агломерации (Большой Лондон с пригородами) приходится 33,6% британского ВВП, тогда как ее население составляет всего 22,7% от населения всей страны.

Доминирование Лондона в пределах Великобритании сопоставимо с положением Токио в Японии (33,7%) и Парижа во Франции (30,8%). Что же касается Нью-Йорка, Берлина и Шанхая, то каждый из них, напротив, представляет собой лишь один из множества крупных экономических центров в соответствующих странах. На их долю приходится менее 10% национального ВВП.

Превосходство Лондона над остальной Великобританией в качестве экономического и политического центра означает, что он испытывает непропорционально сильное давление на ограниченный запас ресурсов (жилье, материальная и социальная инфраструктура). Совершенствование региональной транспортной системы,

Рисунок 7



Источник: Savills World Research

расширение делового сотрудничества в рамках всей страны и укрепление связей с британскими поставщиками помогут сделать положение Лондона в качестве мирового экономического центра катализатором состояния всей страны.

Многоотраслевой характер лондонской экономики помог местным рынкам труда быстро восстановиться после мирового экономического кризиса и перейти к активному росту. В 2004–14 гг. на территории лондонской агломерации было создано более миллиона новых рабочих мест.

Согласно прогнозам, в следующем десятилетии рост занятости должен замедлиться, однако, новые рабочие места в Лондоне все равно будут возникать быстрее, чем в других крупных городах мира.

За 10 лет, к 2024 г., численность людей, работающих в Лондоне, должна увеличиться на 10%. В Париже за тот же период численность работающих вырастет всего на 3,1%, а в Гонконге – вообще упадет на 0,8%.

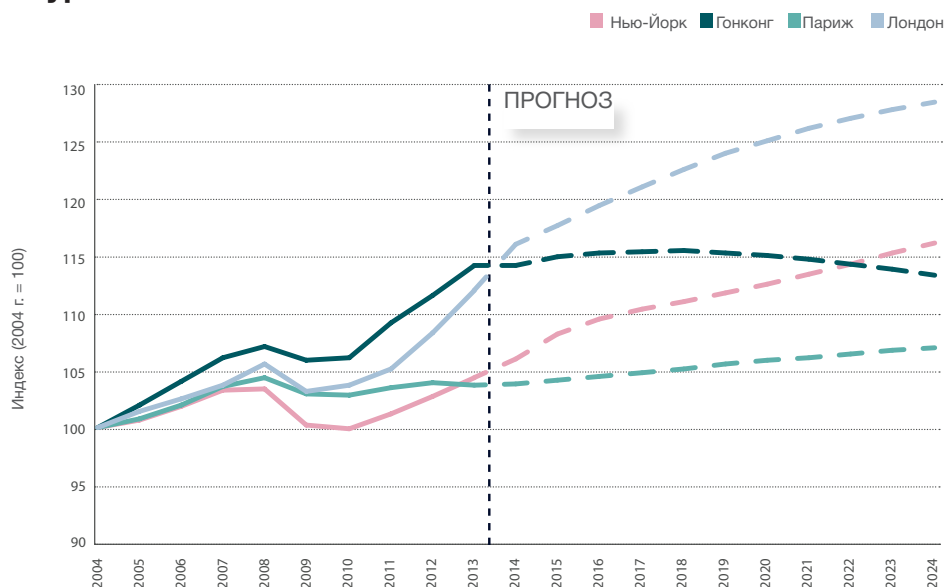
Воздействие на рынок недвижимости

Быстро расширяющаяся база занятости в свою очередь приводит к расширению лондонского рынка офисной недвижимости. В 2014 г. на местном рынке аренды офисов был поставлен новый рекорд – в лондонском Сити было сдано в аренду 745 тыс. квадратных метров офисного пространства. Статус Лондона в качестве одного из важнейших мировых центров в сфере творческой индустрии, СМИ, развлечений и технологий в последнее время в очередной раз подтверждается общим ростом спроса со стороны арендаторов из восточных стран.

Это в свою очередь приводит к быстрому росту арендной платы за офисные помещения. В июне 2015 г. доля офисов, занимаемых компаниями креативного и технологического сектора в лондонском Сити, в годовом исчислении составила 17%, т.е. столько же, сколько арендуется страховыми и финансовыми компаниями.

Рисунок 8

По уровню занятости Лондон обгоняет своих зарубежных конкурентов



Источник: Oxford Economics

При этом, однако, следует отметить, что банковский сектор в этом году начал восстанавливаться, и это означает, что на данный момент на долю банковских и финансовых компаний приходится 38% текущей потребности по всему центру Лондона. Оживление на рынке аренды обеспечивает рекордные инвестиции – на данный момент британская столица занимает первое место в мире по международным инвестициям в офисные помещения.

Быстрый рост занятости оказывает дополнительное давление и на лондонский рынок жилой недвижимости. Количество строящегося жилья является явно недостаточным, и стоимость жизни продолжает расти. По данным ONS, цены на дома в Лондоне за последние пять лет выросли на 43%, а объемы аренды в частном секторе – на 19%. Очень важным моментом для открытия новых частей города для жилищного строительства являются инвестиции в совершенствование транспортной инфраструктуры. Так, например, запуск Crossrail – модернизированного варианта системы Thameslink и дополнения

к Северной Линии – должен открыть дорогу для строительства жилья в ряде новых районов уже в ближайшем будущем.

В настоящее время лондонские власти сосредоточены на том, чтобы обеспечить достаточное количество доступного жилья для растущего населения города. При этом многие озабочены тем, что сочетание высоких цен на землю, низкой производительности промышленности и накопившегося за многие годы недостаточного предложения будет по-прежнему мешать воплощению этих планов в жизнь.

Если это действительно будет так, то, судя по всему, территория, на которой проживают люди, работающие в Лондоне, будет еще больше расширяться, поскольку на данный момент большой популярностью у покупателей пользуется жилье, расположенное все дальше от столицы. В подобных обстоятельствах все большее давление будет испытывать транспортная система. Если ничего не предпринять, то талантливые работники – особенно ничем не связанные – начнут переезжать в другие города Великобритании или переходить к иностранным конкурентам.

Образование ВОПРОС СТЕПЕНЕЙ

Лондон славится непревзойденной репутацией всемирного центра образования

Лондон является одним из самых важных центров образования в мире. Здесь располагается самое большое количество университетов с высочайшими рейтингами, где учится более 360 000 студентов. Кроме того, Лондон предлагает большой выбор учреждений начального и среднего образования мирового класса – как государственных, так и частных, в том числе международных.

Начальное и среднее образование

Особенно высоко среди родителей ценятся расположенные в Лондоне

частные учебные заведения начального и среднего звена, которые готовят детей к поступлению в лучшие частные школы страны. Некоторые из этих школ в настоящее время очень эффективно пользуются своей всемирной репутацией. Не так давно справочник лучших школ Британии Good Schools Guide, реагируя на возросший спрос со стороны иностранцев, впервые в своей 28-летней истории опубликовал специальный выпуск, посвященный исключительно Лондону.

По данным Совета частных школ, с 2007 г. количество учеников этих учебных заведений на территории Большого Лондона увеличилось на 7% и это самый высокий темп роста в Великобритании. В общегосударственном масштабе 8,5% учеников

частных школ – это приезжие из других стран (впрочем, родители трети из них живут в Британии). 26% всех иностранных учеников составляют дети из Китая и Гонконга.

Высшее образование

Кроме того, в Лондоне располагается ряд всемирно признанных университетов (Рисунок 9, стр. 13), а также множество медицинских институтов, бизнес-школ, художественных и театральных училищ, музыкальных колледжей. Примерно 27% студентов лондонских вузов – это уроженцы других стран. В столице учится 17% от общего количества студентов Британии, но при этом – 23% всех иностранных студентов, обучающихся в стране.

В то же время студенты лондонских университетов должны соотносить те преимущества, которые дает им образование в британской столице с высокой стоимостью жизни в этом городе.

На пропитание и проживание в Лондоне у студентов уходит примерно столько же, сколько в Нью-Йорке и Сиднее (около

В Лондоне учится 17% всех британских студентов



2000 долларов в месяц), и в два раза больше, чем в Амстердаме, Берлине и Милане. Впрочем, с учетом платы собственно за обучение Лондон оказывается дешевле, чем американские и австралийские конкуренты (Рисунок 11).

В студенческих общежитиях Лондона может разместиться 70 000 человек (40 000 – в университетских и 30 000 – в частных), однако, это всего лишь 20% от общего количества студентов-очников, обучающихся в Лондоне (367 000 человек). При этом плата за размещение во многих современных общежитиях вполне сравнима с платой за аренду студии или однокомнатной квартиры на открытом рынке.

Лондон славится непревзойденной репутацией всемирного центра высшего образования. Подобное положение будет еще долго привлекать студентов со всего света. При этом, однако, чтобы избежать превращения британской столицы в место для обучения исключительно детей состоятельных родителей, необходимо сделать еще очень многое в сфере увеличения количества недорогого жилья для студентов, которое могло бы конкурировать с весьма обширным сектором «домов гостиничного типа».

70 000 – количество мест в студенческих общежитиях Лондона

На 7% увеличилось количество учеников частных школ в Большом Лондоне с 2007 г.

367 000 – количество студентов-очников, обучающихся в Лондоне

Рисунок 9
Рейтинг университетов мира по версии Times
Совокупные данные по 50 ведущим вузам

Город	Кол-во вузов среди 50 ведущих	Совокупное кол-во баллов	Вузы, входящие в состав 50 ведущих
Лондон, Великобритания	4	307	Имperiал, Университетский колледж (UCL), Лондонская школа экономики (LSE), Кингс
Бостон, США	2	185	Гарвард, Массачусетский технологический институт (MIT)
Сан-Франциско, США	2	182	Стенфорд, Беркли
Лос-Анджелес, США	2	180	Калифорнийский технологический институт (Caltech), Калифорнийский университет в Лос-Анджелесе (UCLA)
Чикаго, США	2	166	Университет Чикаго, Северо-Западный университет
Нью-Йорк, США	2	154	Коламбия, Нью-Йоркский университет (NYU)
Дарем, США	2	146	Дьюк, Университет Северной Каролины в Чепел-Хилл
Пекин, Китай	2	130	Пекинский университет, Циньхуа
Оксфорд, Великобритания	1	93	Оксфордский университет
Кембридж, Великобритания	1	92	Кембриджский университет

Источник: Рейтинг университетов мира по версии Times

Рисунок 10
Состав студентов лондонских университетов

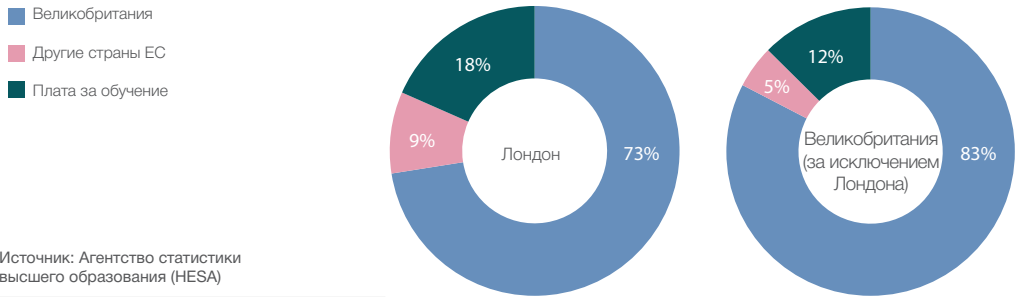
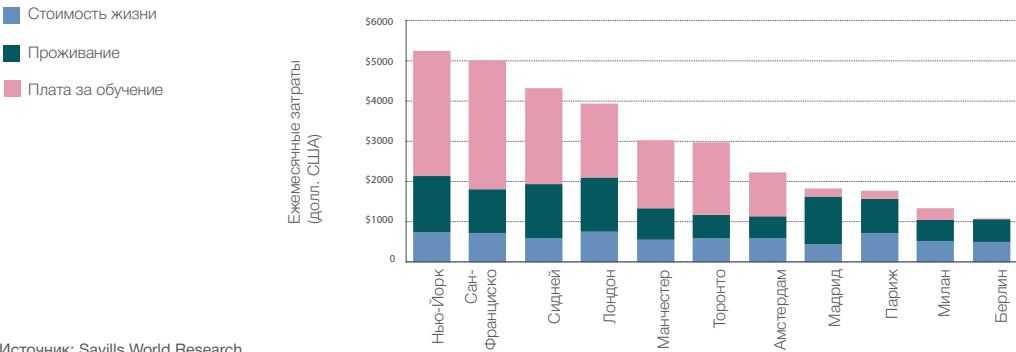


Рисунок 11
Стоимость жизни для студентов



Зарубежные покупатели ПРАВИЛА ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

Основные тенденции развития лондонского рынка жилья премиум-класса определяют зарубежные покупатели

Рисунок 12

Регионы происхождения покупателей вторичного жилья в Лондоне в 2014 г.

Среднеценовой сегмент (все покупатели)	92,0 %
Премиум-класс (покупатели из Великобритании)	4,8 %
Премиум-класс (Западная Европа, включая Скандинавию)	1,3 %
Премиум-класс (Северная Америка)	0,4 %
Премиум-класс (Восточная Европа и СНГ)	0,3 %
Премиум-класс (Северная Африка и Ближний Восток)	0,3 %
Премиум-класс (Китай)	0,3 %
Премиум-класс (Азиатско-Тихоокеанский регион)	0,3 %
Премиум-класс (Южная Азия)	0,2 %
Премиум-класс (Африка)	0,1 %
Среднеценовой сегмент (все покупатели)	0,02 %

Источник: Savills Research

Лондон – это космополитический город, успех которого во многом построен на иммиграции и международной торговле. Примерно 37% всех лондонцев родились в других странах. Пока Лондон остается привлекательным местом для жизни, работы, учебы и инвестиций, он продолжает притягивать людей со всего света.

Как следствие, нет ничего удивительного в том, что тенденции развития лондонских рынков жилья определяются именно зарубежными покупателями. Это особенно хорошо заметно по относительно небольшим рынкам недвижимости премиум-класса, которые отличаются более высокими бюджетами, а также покупательскими привычками, определяемыми не только потребностями, но и свободой действий.

Читая некоторые заголовки в прессе, вполне можно подумать, что богатые иностранцы, которые даже не приезжают в Британию, скупают огромное количество домов в Лондоне.

Впрочем, подобные истории обычно основаны на показателях,

которые демонстрируют высшие сегменты лондонского рынка жилья – составляющие лишь очень небольшую его долю. При этом подчас ничего не говорится о роли Лондона в качестве города всемирного значения, а также о тех людях со всего света, которые приезжают в Лондон для того, чтобы поселиться в британской столице.

В то время как в 2014 г. на долю иностранных покупателей приходилось 40% лондонского рынка вторичного жилья премиум-класса, сама жилая недвижимость премиум-класса в Лондоне составляет всего 8% от местного рынка жилья. Соответственно, если взять рассматриваемый рынок во всей полноте, то на долю иностранных покупателей недвижимости премиум-класса придется всего 3,2% всех сделок, заключенных в Лондоне в 2014 г. При этом 84% рассматриваемых покупателей приобретало недвижимость для постоянного проживания, что довольно близко к количеству британских покупателей, проявивших активность на рынке жилья премиум-класса (91%).

Зарубежные покупатели на лондонском рынке премиум-класса: три тенденции

Мы проанализировали имеющиеся данные по покупателям лондонской недвижимости премиум-класса и выделили три основных тенденции. Результаты

1. ПЕРВОЕ МЕСТО СРЕДИ ПОКУПАТЕЛЕЙ ВЕЗДЕ ЗАНИМАЮТ БРИТАНЦЫ

Доминирующей группой покупателей жилья премиум-класса во всех районах Лондона являются сами британцы. В масштабах всего лондонского рынка недвижимости премиум-класса иностранными покупателями в 2014 г. было заключено всего 3,2% всех сделок. Представители разных стран облюбовали определенные районы. Так, например, французские покупатели концентрируются в юго-западном Лондоне, особенно – вокруг лицеев Кенсингтона и Фулхэма. Что же касается состоятельных русских, то они предпочитают наиболее фешенебельные районы в центре британской столицы.

Рисунок 13

Недвижимость: какие районы Лондона предпочитают жители разных стран (2007-2015 гг.) (вторичное жилье)

Место	Центр (премиум-класс)	Восток (премиум-класс)	Север (премиум-класс)	Северо-Запад (премиум-класс)	Юго-Запад (премиум-класс)
1	 Великобритания	 Великобритания	 Великобритания	 Великобритания	 Великобритания
2	 Россия	 Китай	 Ирландия	 Индия	 Франция
3	 США	 Сингапур	 Италия	 Россия	 США
4	 Франция	 Россия	 США	 ЮАР	 Ирландия
5	 Индия	 Франция	 Австралия	 Франция	 Италия

Источник: Savills Research

нашего исследования наглядно демонстрируют, как иностранцы приносят в британскую столицу свой образ жизни и черты, характерные для рынков их собственных стран.

Например, преобладание в Азии квартир в новых высотках означает, что людям, приезжающим из азиатских стран, придется по душе такой же продукт и в Лондоне. В то же время выходцы из стран Ближнего Востока, которые привыкли к большим семьям и просторному жилью, будут искать нечто иное.

При этом любопытно отметить, что европейцы и жители Северной Америки, издавна приобретающие жилье в Лондоне, чаще всего покупают недвижимость такого же типа, который предпочитают и сами лондонцы.

Для покупателей из всех стран очень важно иметь все это в виду, когда речь заходит о перепродаже недвижимости. «Чисто лондонский» продукт найдет нового покупателя быстрее, чем нечто, созданное специально для представителей определенного зарубежного рынка.

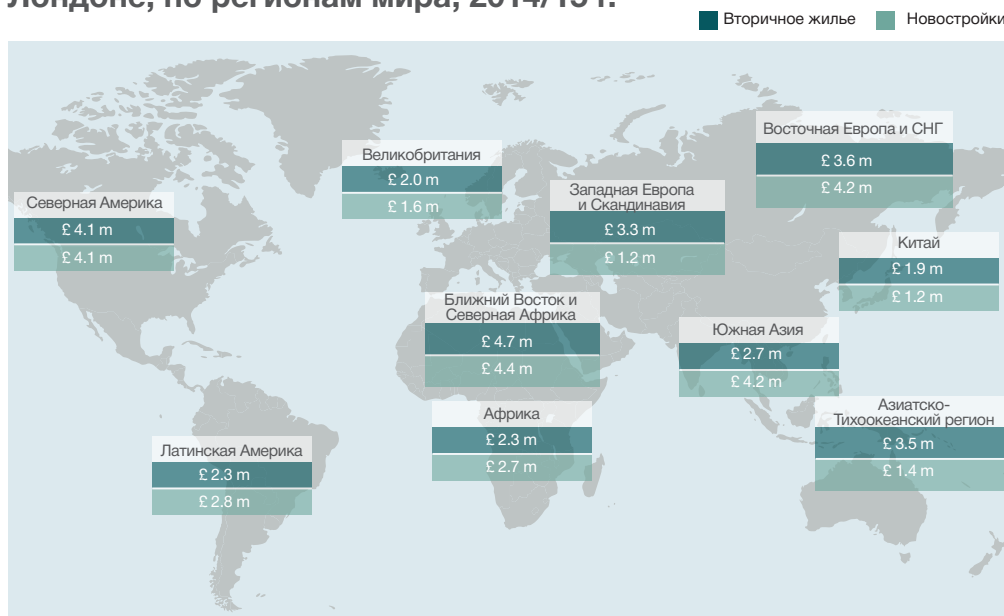
2. ПОКУПАТЕЛЬНАЯ СПОСОБНОСТЬ РАЗЛИЧАЕТСЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РЕГИОНА

Покупатели из стран Ближнего Востока и из Северной Африки в среднем потратили больше всего в 2014/15 г. на вторичную лондонскую недвижимость премиум-класса (4,7 млн. фунтов за объект) и на новостройки премиум-класса (4,4 млн. фунтов за объект).

Средняя цена приобретения среди британцев, составляющих большинство покупателей жилья премиум-класса в Лондоне, в 2014/15 г. равнялась 2,0 млн. фунтов для вторичной недвижимости премиум-класса и 1,6 млн. фунтов для новостроек.

Рисунок 14

Средняя цена покупки недвижимости премиум-класса в Лондоне, по регионам мира, 2014/15 г.



Источник: Savills Research

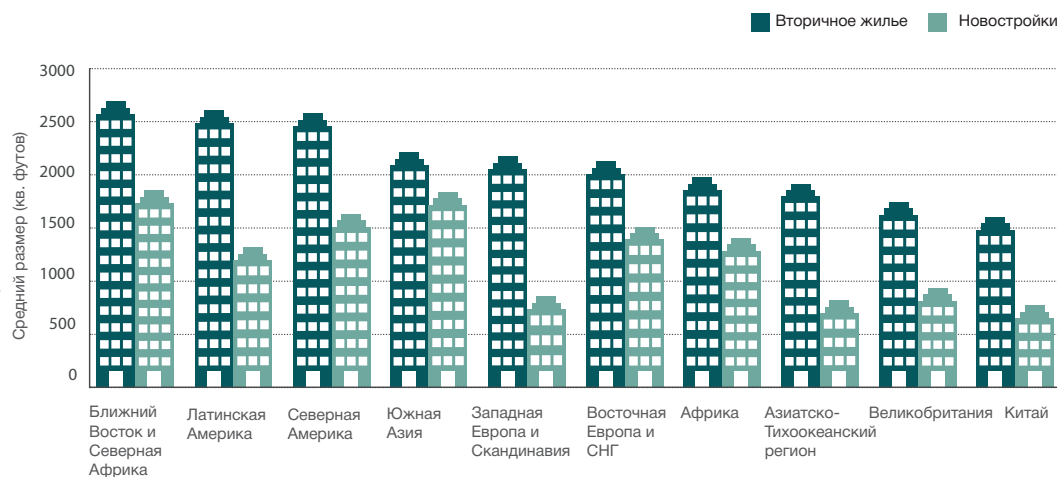
3. ВЫХОДЦЫ ИЗ БЛИЖНЕГО ВОСТОКА ПОКУПАЮТ БОЛЬШИЕ ДОМА, А ПРЕДСТАВИТЕЛИ АТР* - МАЛЕНЬКИЕ

Рисунок 15

Размеры приобретаемой недвижимости премиум-класса в Лондоне, по регионам мира, 2014/15 г.

Люди, привыкшие к просторным домам в своих странах, ищут подобные площади и в Лондоне. Самые большие дома премиум-класса в Лондоне приобретают покупатели из стран Ближнего Востока и Америки.

Покупатели из Азиатско-Тихоокеанского региона и в том числе Китая, следуя тенденциям рынка в собственных странах, в среднем, приобретают квартиры в высотках, отличающиеся меньшей площадью.



*АТР: Азиатско-Тихоокеанский регион

Источник: Savills Research

Рынок жилья ЗАМЕДЛЕНИЕ РОСТА

Частные международные инвестиции оказывают влияние на жилую недвижимость премиум-класса, но не среднеценового сегмента

Глобальная урбанизация и стремление людей жить в городах привели к тому, что международная инвестиционная активность тоже оказалась сосредоточенной в городских центрах. При этом стоимость городской недвижимости премиум-класса довольно существенно выросла по всему миру, чего нельзя сказать о жилье среднеценового сегмента.

Благодаря воздействию международных инвестиций со стороны частных лиц, цены на недвижимость премиум-класса в городах мирового значения довольно ощутимо повысились, чего нельзя сказать о вторичном жилье

среднеценового сегмента.

Так, в Лондоне жилая недвижимость премиум-класса продается в семь раз, а в Нью-Йорке — в четыре раза дороже, чем среднеценовое жилье. Более существенная степень влияния зарубежных покупателей недвижимости в британской столице привела к созданию там международного рынка недвижимости премиум-класса, однако, цены на жилье среднеценового сегмента в Лондоне практически такие же, как в Нью-Йорке.

В мировом масштабе стоимость лондонской недвижимости среднеценового сегмента находится примерно на одном уровне с Сингапуром и Нью-Йорком, но уступает Гонконгу (все эти города отличаются быстро растущим населением и ограниченным количеством свободной земли). Это по-прежнему делает Лондон одним из самых дорогих мест в мире для покупки

Рисунок 16

Соотношение недвижимости среднеценового сегмента и премиум-класса

Города мирового значения	Соотношение недвижимости среднеценового сегмента и премиум-класса
Гонконг	10
Париж	8
Дубай	7
Шанхай	7
Лондон	7
Сингапур	5
Токио	4
Нью-Йорк	4
Сидней	3
Сан-Франциско	3
Лос-Анджелес	3
Чикаго	2
Майями	2

Источник: Savills World Research

В плане роста цен городская недвижимость премиум-класса значительно обогнала жилье среднеценового сегмента

У Лондона получилось расширить предложение недвижимости премиум-класса, но в среднеценовом сегменте подобного успеха достигнуто не было

недвижимости. Однако основная проблема в данном случае заключается в противостоянии высокого спроса и почти статичного предложения, а не в весе денежного фактора на рынках недвижимости премиум-класса.

Подобные проблемы, связанные с недостаточным предложением, обычно обостряются в тех случаях, когда новое жилье чрезмерно концентрируется на рынках премиум-класса. У Лондона получилось расширить предложение премиальной недвижимости, а вот в среднеценовом сегменте подобного успеха достигнуто не было. Проблему, связанную с высокими ценами на жилье в Лондоне, можно решить несколькими способами:

- Усовершенствовать использование земли, особенно в центральных районах с развитой транспортной системой
- Открыть новые районы с современной транспортной инфраструктурой
- Облагородить «второсортные» площади, находящиеся как в государственной, так и в частной собственности
- Активизировать развитие отдельных районов путем смешанного использования объектов недвижимости: под жилье, офисы и розничную торговлю
- Выйти за политические границы, поскольку весьма существенная доля людей, работающих в британской столице, уже живет за пределами Большого Лондона

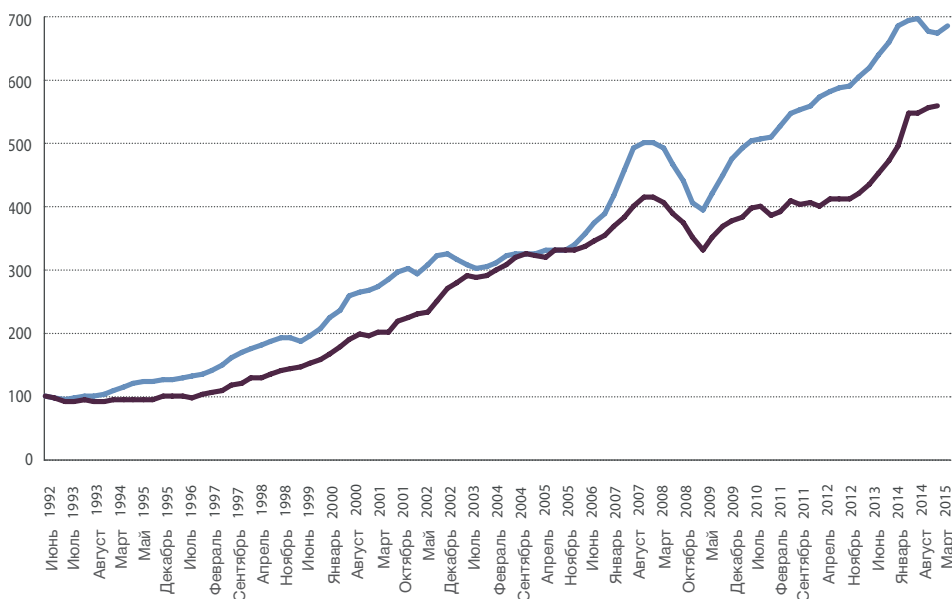
До тех пор, пока эти меры не начнут менять объем предложения на лондонском рынке жилья, британская столица, скорее всего, будет оставаться в числе самых дорогих городов мира.

Рисунок 17

Номинальные цены на жилье

■ Индекс лондонской недвижимости премиум-класса (8,8 %)

■ Индекс лондонской недвижимости среднеценового сегмента (7,9%)



Источник: Земельный кадастр, Savills Research



Источник: IntermarkSavills

Розничная торговля ПРОДАЖИ В БОЛЬШОМ ГОРОДЕ

Благодаря своей способности привлекать состоятельных туристов, Лондон зарекомендовал себя как мировой центр розничной торговли

Автор : Мари Хики

Лондон известен по всему миру как центр шопинга



В отличие от многих других городов, принимавших у себя Олимпийские игры, в течение года, следующего за проведением Олимпиады, в Лондон приехало еще больше людей, которые потратили еще больше денег. Эта тенденция сохраняется и до сих пор. В 2015 г., согласно прогнозам специалистов, количество людей, приезжающих в Лондон на короткое время, составит 18,8 млн человек. С такими показателями британская столица вот уже четвертый раз за пять лет возглавляет составленный экспертами Mastercard индекс самых привлекательных городов мира (исключением был только 2013 г., когда на первом месте оказался Бангкок). Кроме того, Лондон возглавил и рейтинг затрат со стороны туристов (20,2 млрд долларов), которые, в основном, ушли на покупки в розничных магазинах.

Всемирно известные торговые улицы и множество международных брендов, включая местные – типа Burberry, – помогли Лондону весьма существенно увеличить затраты со стороны иностранных туристов. Но еще более весомой причиной того, что британская столица зарекомендовала себя как всемирный центр розничной торговли, стала ее способность привлекать состоятельных туристов.

Больше всего денег в Лондоне тратят люди, приезжающие из ОАЭ и Китая. В среднем у каждого из них на одну покупку уходит более 900 фунтов (1400 долларов). Тот факт, что на данный момент крупнейшими потребителями предметов роскоши в мире являются китайцы и что все более существенную долю своих средств они тратят за рубежом, означает, что они представляют

собой весьма привлекательную целевую потребительскую группу – в частности, в отношении люксовых брендов.

В настоящее время на долю китайских туристов приходится лишь небольшой процент от общего количества денег, которые тратят в Великобритании иностранцы. По официальным данным, полученным от ONS, в прошлом году в Британии побывало 233 000 китайских туристов, которые в общей сложности потратили 559 млн фунтов, т.е. всего 2,6% от общей суммы затрат иностранных туристов.

Для сравнения: во Франции побывало более 1 млн туристов из Китая. Тот факт, что в Великобритании это количество оказалось намного меньше, обычно объясняется сложностями при получении виз китайскими туристами. Согласно прогнозам специалистов, некоторое упрощение визового режима в прошлом году должно повысить вышеупомянутое количество.

Британское управление по туризму (VisitBritain) надеется, что к 2020 г. это поможет привлечь 650 000 китайских туристов, которые смогут потратить почти 1,1 млрд фунтов (1,7 млрд долларов).

Статус Лондона в качестве одного из крупнейших городских рынков для иностранных туристов, а также потенциальное увеличение количества туристов из Китая привлекает сюда все больше международных брендов.

С 2012 г. свои магазины в Лондоне открыли 98 международных брендов, а к концу этого года к ним должно прибавиться еще 11.

Новички на рынке

Большинство этих новичков происходит из Европы (64%), а еще 25% – из Северной Америки, что вполне отражает существующее международное разнообразие магазинов на основных торговых улицах Лондона.

Впрочем, розничные магазины из Азиатско-Тихоокеанского региона и Южной Америки также успели закрепиться в британской столице, что

отражает тенденцию к глобализации лондонской розничной торговли и потока прибывающих сюда туристов. Рассматриваемый приток новичков на розничном рынке – в сочетании с ограничениями в отношении основных традиционных мест для торговли – помог открыть в Лондоне целый ряд новых центров притяжения для любителей шопинга.

Торговые районы, в которых упомянутые выше 98 новичков открыли свои магазины с 2012 г., показаны на Рисунке 18. Исторически все новые розничные бренды чаще всего концентрировались буквально в нескольких основных местах. Количество новичков на рынке, а также повышение спроса – в сочетании с множеством усовершенствований и «курированием» со стороны традиционных и развивающихся земельных владений в центре Лондона – довольно существенно повысило разнообразие розничных «центров притяжения» – как для арендаторов, так и для покупателей.

Наиболее популярные места для новых зарубежных магазинов с 2012 г. – это Вестфилд (Западный Лондон и Стрэтфорд), Ковент-Гарден и Бонд-Стрит.

Рассматриваемый приток иностранных средств не ограничивается исключительно потребителями и арендаторами. Международные инвестиции в торговую недвижимость в центре Лондона также активизировались.

Общее количество средств, вложенных зарубежными инвесторами в торговую недвижимость в 2014 г., составило 1,5 млрд фунтов, т.е. 59,2% от общего объема капиталовложений. Подобное поведение инвесторов значительно меняет структуру собственности на некоторых из главных торговых улиц Лондона. Однако торговую недвижимость все чаще приобретают не только международные инвесторы, но и сами мировые розничные бренды.

Зарубежные собственники

Почти половина (45,2%) всех розничных магазинов на Бонд-Стрит на данный момент принадлежит зарубежным организациям, что на 10% выше, чем в январе 2013 г. Но при этом примерно треть всех иностранных собственников на самом деле представлена международными розничными компаниями, а не инвесторами. В последнее время розничные компании стали все чаще приобретать помещения на Бонд-Стрит, вне зависимости от того, являются ли они арендаторами.

С начала 2013 г. количество магазинов, принадлежащих непосредственно розничным компаниям, увеличилось на 28%, однако, при этом лишь половина этих магазинов не сдается внаем.

Поведение покупателей, судя по всему, было отчасти обусловлено конкуренцией, а отчасти – стремлением оградить себя от дальнейшего роста арендной платы, которая и так уже весьма существенно увеличилась за последние три года (так, например, арендная плата за помещения премиум-класса в Зоне А на Нью-Бонд-Стрит росла, в среднем, на 20,8% в год). Данная тенденция, вероятно, является чисто лондонской, и ее развитию способствует прозрачность и открытость местного рынка недвижимости.

С другой стороны, рассматриваемое стремление к инвестициям, проявленное международными брендами, также внесло весьма значительный вклад в конкуренцию за доходы и в процесс сдачи в аренду помещений собственным конкурентам.

В случае с Оксфорд-Стрит, где необходимость в протекционизме является не столь насущной, количество помещений, находящихся в собственности иностранцев, намного ниже и составляет 10,0% от общего числа магазинов на улице.

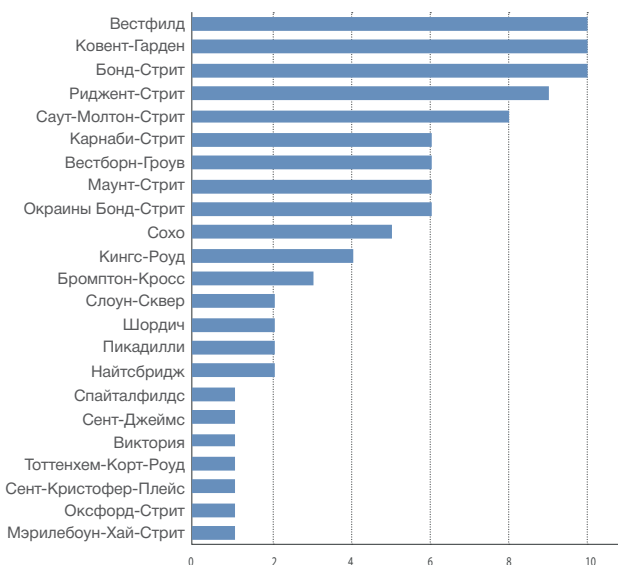
Одновременно произошла

существенная активизация международных инвесторов. Поскольку свободной недвижимости на Бонд-Стрит не так уж много, некоторые зарубежные инвесторы начали обращать внимание и на другие торговые улицы. Например, на Оксфорд-Стрит количество помещений, находящихся в собственности иностранцев, с начала 2013 г. выросло на 24,4%.

Согласно прогнозам специалистов, активность зарубежных инвесторов будет сохраняться и в будущем, однако, они, скорее всего, будут сосредотачиваться на тех торговых местах, где нынешняя структура собственности предоставляет им определенные возможности.

Рисунок 18

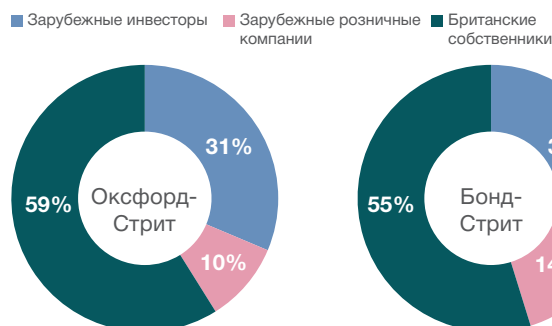
Новички на розничном рынке, по расположению (с 2012 г.)



Источник: Savills Retail Research

Рисунок 19

Собственность на помещения для розничной торговли



Источник: Savills Retail Research

Инвестиции ВЕС ДЕНЕЖНОГО ФАКТОРА

Поскольку вкладывать средства в недвижимость стремятся и крупные организации, и частные инвесторы, возникает вопрос: не слишком ли много денег направляется в Лондон?

Рисунок 20

Наиболее активные рынки
(сделки на 10 млн долларов и более)
по состоянию на июнь 2015 г.
в годовом исчислении

Место	Рынок	Объем (млрд)
1	Нью-Йорк, агломерация	\$89,70
2	Лондон, агломерация	\$58,67
3	Токио	\$38,78
4	Лос-Анджелес, агломерация	\$35,79
5	Шанхай	\$32,34
6	Сан-Франциско, агломерация	\$32,16
7	Пекин	\$28,07
8	Париж	\$24,58
9	Гонконг	\$20,08
10	Даллас	\$19,95
11	Чикаго	\$18,93
12	Округ Колумбия	\$17,64
13	Бостон	\$16,63
14	Южная Флорида	\$16,57
15	Сеул	\$16,54
16	Сидней	\$16,34
17	Нанкин	\$16,27
18	Хьюстон	\$15,73
19	Чунцин	\$15,63
20	Атланта	\$15,40

Источник: RCA

О весе денежного фактора, давящего на недвижимость в городах мирового значения, было сказано уже довольно много. По данным Real Capital, в июне 2015 г. в годовом исчислении Лондон занял второе место после Нью-Йорка по объему капиталовложений со стороны крупных инвесторов.

Однако сосредотачиваются на инвестициях в недвижимость не только крупные организации и корпорации. С 2008 г. разнообразие игроков на рассматриваемом рынке весьма значительно увеличилось – за последние годы в борьбу гораздо активнее включились суверенные фонды и частные лица.

Недавний опрос финансовых консультантов, проведенный компаниями Savills/Wealth Briefing, показал, что состоятельные частные лица очень активны в сфере недвижимости и 45% из них вкладывают более 1/5 своих

средств в прямое владение недвижимым имуществом, а 37% инвестируют дополнительную сумму, составляющую более 10% от их капитала, в косвенное владение (например, компании по операциям с недвижимостью и инвестиционные фонды). Лишь 9% респондентов ответили, что их клиенты планируют сократить свои вложения в прямое владение недвижимостью и 13% – в косвенное.

Недавняя покупательская активность на рынке недвижимости была прежде всего направлена на недвижимость премиум-класса в городах мирового значения, главным образом – в Лондоне и ведущих городах США. Проведенное нами в 2014 г. исследование частных владений показало очень мало признаков ослабления активности. Согласно исследованию Savills/Wealth Briefing, 67% состоятельных частных лиц больше хотят купить недвижимость в Северной Америке, а 63% – в Великобритании. Для сравнения: к приобретению недвижимости в Китае и Гонконге стремится лишь 37%.

Одной из характерных особенностей состоятельных частных лиц является то, что они сосредотачиваются



на различных секторах недвижимости, наиболее популярными из которых являются жилая недвижимость, земля под застройку и сельскохозяйственные угодья (72% всех респондентов отметили, что их клиенты рассматривают данные сектора). Впрочем, определенной популярностью пользуются и офисные помещения (сделать покупки в этом секторе стремится 50%).

Последствия данного процесса для Лондона заключаются в том, что денежный фактор, скорее всего, продолжит оказывать давление на городские рынки недвижимости. Для людей, стремящихся получить наиболее высокую прибыль с самого начала, данное давление, снижающее доходность и увеличивающее цены, означает, что в город направляется слишком много денег.

Как следствие, мы ожидаем, что инвесторы постепенно начнут переключать внимание с недвижимости премиум-класса, расположенной в центре, на доходные объекты на периферии или даже в других городах, например, в Оксфорде, Кембридже и Эдинбурге, которые уже начали ощущать

Рисунок 21

Самые популярные места для приобретения жилой недвижимости частными лицами с очень крупными состояниями (UHNWI)

Место	UHNWI из Европы	UHNWI из Азии	UHNWI с Ближнего Востока
1	Лондон	Гонконг	Дубай
2	Нью-Йорк	Сингапур	Абу-Даби
3	Москва	Джакарта	Доха
4	Монако	Мумбай	Эр-Рияд
5	Женева	Дели	Тель-Авив
6	Париж	Лондон	Лондон
7	Лос-Анджелес	Лос-Анджелес	Бейрут
8	Сингапур	Шанхай	Лос-Анджелес
9	Вена	Нью-Йорк	Джидда
10	Цюрих	Куала-Лумпур	Маскат

Источник: Savills World Research / Wealth X

на себе весьма существенную активность.

Инвесторы, стремящиеся к приросту капитала, безусловно, выиграют от изучения фундаментальных факторов, определяющих рост арендной платы и перспективы данного роста. Это важно для того, чтобы минимизировать дальнейшее сокращение инвестиционной доходности.

При этом статусная недвижимость – особняки,

фермы, спортивные объекты – также начинает испытывать увеличение активности, и мы ожидаем, что данная тенденция будет развиваться в будущем. Кроме того, свою важность будет сохранять и быстрый доступ к Лондону – даже из отдаленных мест, – в силу чего западный коридор с выходом к аэропорту Хитроу (и, соответственно, всему остальному миру) также, вероятно, будет пользоваться определенной популярностью.



Лондон является одним из наиболее популярных мест для приобретения недвижимости и институциональных инвестиций среди UHNWI



По состоянию на июнь 2015 г. в годовом исчислении Лондон занимал второе место по объемам капиталовложений со стороны крупных инвесторов



Недавняя покупательская активность на рынке недвижимости была прежде всего направлена на недвижимость премиум-класса в городах мирового значения

Перспективы ГЛЯДЯ В БУДУЩЕЕ

Благодаря быстрому росту и существенному разнообразию, Лондон по-прежнему будет стоять особняком среди прочих городов мирового значения



Превосходство Лондона в качестве города мирового значения неоспоримо. Однако этому статусу довольно существенно угрожает комфортность проживания в британской столице и ее доступность в финансовом плане. В последние десятилетия конкурентами Лондона все чаще выступают небольшие города Британии и других стран, в особенности те, что постепенно повышают собственный вес за счет развития креативных отраслей и «цифровой экономики».



Способность Лондона привлекать международных инвесторов обеспечит ему конкурентное преимущество в плане расширения возможностей для развития и роста.



Благодаря быстрому росту и многообразию, Лондон по-прежнему будет стоять особняком среди прочих городов мирового значения, особенно западных, для которых характерно сокращение населения. «Универсальная» привлекательность Лондона будет служить «магнитом» для человеческого капитала, который является основным конкурентным фактором в эпоху высоких технологий.



Даже будучи весьма компактным городом со среднеэтажной застройкой, Лондон располагает возможностями для дальнейшего повышения плотности населения и интенсификации. Его центральные районы представляют собой отличный образец того, как можно повысить плотность населения в городе с высоким уровнем жизни.

Наши контакты

Лондон

Русский отдел Savills

+44 (0) 20 3107 5491
+44 (0) 20 3107 5492/93/94

azagudalova@savills.com

Москва

Департамент зарубежной недвижимости

+7 (495) 775 2240
+7 (963) 644 7804

j.ovchinnikova@intermarksavills.ru

119034, Москва, Смоленский б-р, 2/40
Тел.: +7 (495) 775 22 40
www.intermarksavills.ru

