

«БРЕКЗИТ» И РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЛОНДОНА И АНГЛИИ



Герман Кудрявцев,
директор строительной
компании G7

Лондонские девелоперы продолжают продажи жилья и сейчас, во второй половине 2019 года, несмотря на предстоящий «Брекзит». Будущее жилищной сферы будет зависеть от того, на каких условиях Великобритания покинет Европейский союз, однако большинство застройщиков не собирается сбавлять темпы.

ЭКОНОМ-КЛАСС: НАДЕЖНОЕ ВЛОЖЕНИЕ ДЕНЕГ

С учетом того, что волатильность рынка недвижимости не такая сильная, мы не фокусируемся на сегменте роскошной дорогой недвижимости именно в инвест-проектах. Более надежный вариант – это эконом-класс, который востребован всегда. Неопределенность

с «Брекзитом» не мешает выгоды инвестирования в проекты по недвижимости.

Какие сейчас существуют прогнозы? Если брать статистику от Zoopla, Rightmove и подобных порталов, а также независимых аналитиков, информация разнится: одни говорят о подъеме рынка на 3% за год, другие – на 5%. Самый негативный прогноз говорит о спаде на 4%.

Мы же работаем с проектами, на которых мы зарабатываем 30%, поэтому, даже при самом печальном сценарии со снижением стоимости недвижимости, выручка будет все же значительной: например, если недвижимость оценивается в £1,4 млн, а мы будем продавать за £1,3 млн, изначально занизив цену. Для инвестора важно быстро продать объект, быстрее выйти из проекта и получить прибыль, чтобы потом ее снова выгодно вложить.

ПРОГНОЗЫ: ЛОНДОН – ОТДЕЛЬНО

Ошибка многих инвесторов в том, что они не разделяют недвижимость на категории. Если же делать тщательный анализ и подходить с профессиональной точки зрения к вопросу роста-падения цен на

недвижимость, то есть смысл разделить ее на категории: премиум-класс – стоимостью свыше миллиона фунтов; и дома и квартиры, стоимость которых – до миллиона. Тогда мы увидим следующее: все, что стоит выше миллиона, падает в цене в кризис, а то, что меньше миллиона, стабильно растет. Так, с июля 2018 по июль 2019 г. дома в Британии потеряли в цене более 1,4%, непосредственно в центре Лондона – 4,4%, хотя сейчас падение цен на недвижимость немного замедлилось.

Поэтому, когда вы читаете сводки прогнозов, помните, что речь идет о среднем показателе по всей стране. Те же эксперты, разделив свои цифры на центр и периферию, скажут вам, что центр упадет на 10-20%, а периферия вырастет на 5%.

Эконом-класс всегда будет расти и пользоваться спросом: как для продажи, так и для аренды.

ИНВЕСТ-ПРОЕКТЫ

Как работает инвест-проект? К примеру, за £500 тыс. мы покупаем участок с разрешением на строительство, еще £500 тыс. затрачиваем на строительство дома – всего вкладываем миллион фун-

тов, и за £1,3 млн впоследствии продаем. Вся операция проходит за один год, и инвестор получает прибыль в 300 тыс., что составляет около 30% от вложенных средств.

Для инвесторов, которые не уверены в текущей экономической ситуации и в проекте, мы разработали специальную схему, по которой, однако, они гарантированно получают не 30, а 15% прибыли. В таком варианте строительная компания G7 также вкладывает в инвест-проект 10%. К примеру, инвестор дает £900 тыс., мы – £100 тыс., тогда по завершении проекта инвестор получит £900 тыс. + 15%, и весь остаток – наш. Плюс в том, что если проект вышел не настолько выгодным, как предполагалось, наши 10% покроют разницу.

G7 – профессиональная строительная компания с опытом свыше 11 лет: квалифицированный персонал, надежные партнеры и поставщики, демократичная ценовая политика, более 200 реализованных проектов, гарантия на выполненные работы – до 10 лет

Вызов специалиста –
бесплатный: 02038086949
www.g7.ltd
8 Kew Bridge Rd,
London, TW8 0FJ

Стоит ли покупать недвижимость в Великобритании, Лондоне? Как правильно интерпретировать многочисленные прогнозы экспертов? Что будет с рынком после «Брекзита»? Эти и многие другие вопросы я слышу постоянно.



Музыкально-поэтический спектакль

Автор сценария и режиссер Юлия Жженова

«Верните время»

Третьякова
Мария

Ольга
Кабо

7/11
20:00

St Paul's Church Covent
Garden, Bedford Street
London WC2E 9ED

Лучшие билеты на самые значимые мероприятия Лондона (касса открыта круглосуточно!)



www.angliya.com/tickets