

CROSSRAIL: ДОРОГА ПЕРЕМЕН

АВТОР:
Юлия Гуцина, Trano





В 2009 ГОДУ В ЛОНДОНЕ НАЧАЛОСЬ СТРОИТЕЛЬСТВО CROSSRAIL – ВЫСОКОСКОРОСТНОЙ ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ ДЛИНОЙ 118 КМ, КОТОРАЯ СОЕДИНИТ ЦЕНТРАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ С ВОСТОЧНЫМИ И ЗАПАДНЫМИ ПРИГОРОДАМИ. НОВАЯ ТРАНСПОРТНАЯ СЕТЬ СОКРАТИТ ВРЕМЯ ПОЕЗДОК ПО ГОРОДУ В СРЕДНЕМ НА 15 МИН, ПОЗВОЛИВ 1,5 МЛН ЧЕЛОВЕК ДОБИРАТЬСЯ ДО ЦЕНТРА ЛОНДОНА МЕНЬШЕ ЧЕМ ЗА 45 МИН.

Строительство должно завершиться в 2019 году – Crossrail станет крупнейшим инфраструктурным проектом Лондона, поскольку не только улучшит транспортное сообщение, но и будет способствовать развитию отдаленных районов. Столь масштабное событие, разумеется, стимулирует развитие рынка недвижимости и привлекает зарубежных инвесторов.

Эксперты Tranio, сравнив влияние строящейся сети Crossrail на рост цен на жилье, арендные ставки, транспортную доступность и инфраструктуру для жизни, выяснили, в каких районах и пригородах Лондона лучше приобретать недвижимость, чтобы сохранить и преумножить капитал.

С 2012 по 2021 год в радиусе километра от станций Crossrail намечено построить 57 тыс. новых домов и 3,25 млн м² коммерческих площадей

Как только был утвержден план строительства сети Crossrail, тут же изменилась стоимость недвижимости в районе будущих станций. По данным компании Zoopla, с мая 2009 года, когда стартовали первые работы, по февраль 2016-го жилые объекты вблизи будущих станций высокоскоростной железной дороги подорожали в среднем на £188 тыс., то есть на 52%. Это выше среднего роста цен по Англии на 30%.

За прошедшие с начала строительства семь лет стоимость недвижимости в районе станций Crossrail выросла в среднем на 38–66%. Наибольший рост (60–66%) был отмечен вблизи станций Бонд-стрит, Форест-гейт, Вест-Илинг,

Прогнозируемый рост цен на недвижимость около станций Crossrail, 2016–2020 гг.

Станция	Средние цены на недвижимость в районе станций (конец 2015 года), тыс. £/м ²	Средние цены на недвижимость в районе станций (конец 2020 года), тыс. £/м ²	Рост цен, %
Рединг (Reading)	5,4	7,0	30
Твайфорд (Twyford)	4,5	5,8	27
Мейденхед (Maidenhead)	5,3	7,1	33
Тэплов (Taplow)	4,8	6,2	29
Бёрнем (Burnham)	4,0	5,3	32
Слау (Slough)	4,3	5,7	33
Лэнгли (Langley)	3,8	4,9	32
Айвер (Iver)	4,3	5,7	33
Вест-Дрейтон (West Drayton)	5,4	7,4	37
Хейз-энд-Харлингтон (Hayes & Harlington)	5,1	6,7	30
Саутхолл (Southall)	4,8	6,5	33
Хэнвелл (Hanwell)	6,4	8,5	32
Вест-Илинг (West Ealing)	8,6	11,4	33
Илинг-Бродвей (Ealing Broadway)	10,7	14,2	32
Эктон (Acton Main Line)	8,1	10,7	33
Паддингтон (Paddington)	17,2	20,0	15
Бонд-стрит (Bond Street)	32,3	34,9	8
Тоттенхэм-Корт-роуд (Tottenham Court Road)	20,4	24,0	18
Фаррингдон (Farringdon)	16,1	19,2	20
Ливерпуль-стрит (Liverpool Street)	17,2	21,0	22
Уайтчепел (Whitechapel)	8,9	12,0	34
Канэри-Уорф (Canary Wharf)	12,4	15,3	23
Кастом-Хаус (Custom House)	7,3	9,4	29
Вулидж (Woolwich)	6,7	9,4	39
Эбби-Вуд (Abbey Wood)	4,3	5,7	33
Стратфорд (Stratford)	7,8	10,2	31
Мэриленд (Maryland)	6,5	8,5	31
Форест-гейт (Forest Gate)	4,8	6,2	30
Мейнор-парк (Manor Park)	4,3	5,5	28
Илфорд (Ilford)	5,4	7,0	30
Сеуен-Кингс (Seven Kings)	4,6	5,8	27
Гудмейерс (Goodmayers)	4,6	5,9	29
Чедвелл-Хелс (Chadwell Heath)	4,0	5,3	31
Ромфорд (Romford)	4,8	6,3	32
Джидея-парк (Gidea Park)	4,3	5,6	30
Харольд-Вуд (Harold Wood)	4,0	5,3	31
Брентвуд (Brentwood)	4,8	6,3	32
Шенфилд (Shenfield)	5,1	6,7	31

По данным JLL



Хануэлл, Эктон, Илинг-Бродвей, Паддингтон и Ливерпуль-стрит.

Специалисты единодушны во мнении, что стоимость жилья около Crossrail в ближайшие годы будет расти более быстрыми темпами, чем стоимость недвижимости в Лондоне в целом. Отличаются только прогнозируемые аналитиками цифры.

Так, по данным компании JLL, с 2016 по 2020 год рост цен на недвижимость в районе станций Crossrail опередит аналогичный



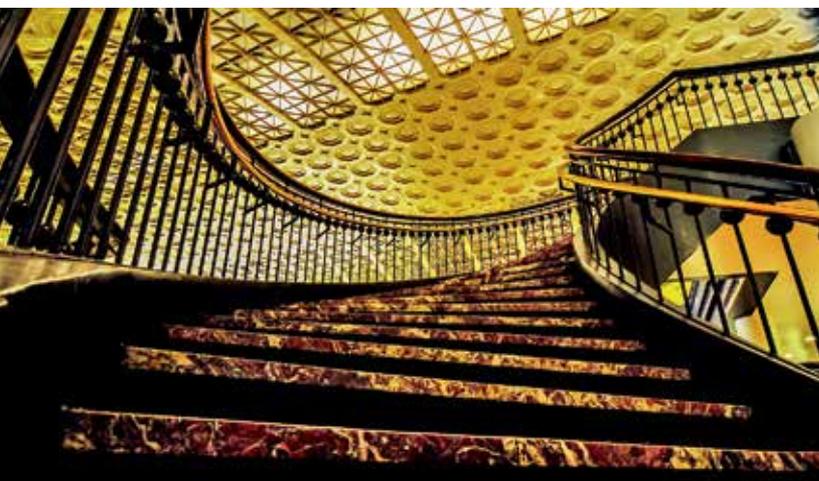
показатель в Большом Лондоне в среднем на 7%, а в некоторых случаях и на 16%. В ближайшие четыре года цены на жилье около новой дороги увеличатся от 8 до 39%. Предполагается, что шутимее всего подорожает недвижимость в районе станций Вулидж, Вест-Дрейтон и Уайтчепел.

Согласно исследованию Knight Frank, 80% квартиросъемщиков в Лондоне называют транспортную доступность важнейшим фактором при выборе места жительства, а 91%

арендаторов ищут жилье в радиусе не более 1 км от ближайшей станции метро.

В последние годы в Лондоне увеличился спрос на недвижимость в пригородах: цены в центре стали слишком высоки. Многие лондонцы, выбирая покупку или аренду за одну и ту же сумму между скромной однокомнатной квартирой в центре и домиком с садом за городом, предпочитают второй вариант. Улучшение транспортной доступности привлечет в пригороды новых арендаторов.

По данным компании Zoopla, с мая 2009 года, когда стартовали первые работы, по февраль 2016-го жилые объекты вблизи будущих станций высокоскоростной железной дороги подорожали в среднем на £188 тыс.



Эксперты JLL полагают, что арендные ставки в районе станций Crossrail с 2016 по 2020 год увеличатся от 22 до 36%, причем наибольший рост (от 33 до 36%) продемонстрирует жилье в районах станций Уайтчепел, Вулидж, Илинг-Бродвей и Вест-Илинг.

Crossrail стимулирует и возведение новой недвижимости. С 2012 по 2021 год в радиусе километра от станций Crossrail намечено построить 57 тыс. новых домов и 3,25 млн м² коммерческих площадей. Почти 50% нового жилья и офисов появится в центральном районе, между станциями Паддингтон и Канэри-Уорф.

Рынок недвижимости в районе станций Crossrail выигрывает и в смысле инфраструктуры.



Limassol DelMar

Your Key to Excellence

ЛИДИРУЮЩИЙ ЗАСТРОЙЩИК КИПРА, LEPTOS ESTATES, ЗАПУСКАЕТ НОВЫЙ ПРОЕКТ — LIMASSOL DELMAR! УНИКАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС БУДЕТ ПОСТРОЕН НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ ПОБЕРЕЖЬЯ ЛИМАСОЛА — В БИЗНЕС-СТОЛИЦЕ ОСТРОВА, ЦЕНТРЕ ТОРГОВЛИ И РАЗВЛЕЧЕНИЙ



Limassol DelMar, протяженностью 170 м, предлагает беспрепятственные виды на Средиземное море. В радиусе нескольких километров находятся одни из самых престижных отелей и ресторанов города. В DelMar вы можете наслаждаться жизнью без каких-либо забот — сервис уровня 5-звездочного отеля, спа, бассейн, рестораны, салоны красоты, супермаркет, бутики элитных брендов. Проект — единственный в своем роде на Кипре, поэтому у него есть все шансы стать визитной карточкой острова. Покупка апартаментов в DelMar — это отличная возможность совместить приятное с полезным: получить качественное жилье в великолепном месте и паспорт Европейского союза, который позволит вам беспрепятственно передвигаться по Европе, жить, работать, получать медицинскую помощь и образование наравне с гражданами ЕС. Помимо получения кипрского гражданства с помощью инвестиций в недвижимость, компания Leptos Estates оказывает услугу по получению ПМЖ на Кипре и в Греции для всей семьи заявителя.

Leptos — одна из самых крупных частных компаний на Кипре, с 55-летним опытом работы по нескольким направлениям:

- Девелопмент
- Архитектура и строительство
- Управление недвижимостью
- Инвестиции
- Туризм и отельный бизнес
- Образование (частный университет Nearpolis)
- Здравоохранение (частный медицинский центр IASIS)
- Инвестиции

ЗА БОЛЕЕ ПОДРОБНОЙ
ИНФОРМАЦИЕЙ
О НЕДВИЖИМОСТИ,
ПРОГРАММАХ ПОЛУЧЕНИЯ
КИПРСКОГО ГРАЖДАНСТВА
И ПМЖ ОБРАЩАЙТЕСЬ
В КОМПАНИЮ
LEPTOS ESTATES.

ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В РОССИИ:

Москва, Кутузовский проспект 9/1, офис 7
+7 495 973 14 53
Sales@Leptos-Estates.ru
www.leptos-estates.ru





Строительство дороги способствует преобразованию всех районов, окружающих станции: запланированы крупные коммерческие и развлекательные зоны, пространства для отдыха и прогулок, парковки и пешеходные маршруты, будут реконструированы улицы.

Наибольший рост (60–66%) был отмечен вблизи станций Бонд-стрит, Форест-гейт, Вест-Илинг, Хануэлл, Эктон, Илинг-Бродвей и Паддингтон

В полной мере оценить влияние Crossrail на рынок недвижимости Лондона можно будет только в течение нескольких лет после запуска проекта, но уже очевидно его позитивное долгосрочное влияние на инфраструктуру британской столицы. Цены на недвижимость в районе наиболее перспективных станций Crossrail в ближайшие пять лет будут расти более высокими темпами по сравнению с другими локальными рынками, поэтому покупка недвижимости тут станет выгодной и надежной инвестицией. (PH)

