

С начала 2000-х годов лондонский рынок элитной недвижимости был прерогативой иностранных инвесторов, многие из которых предположительно являются русскими. В Челси, Хайгейте и Хэмпстеде улицы заброшенных особняков быстро стали неотъемлемой частью городской жизни, а российский инвестиционный феномен получил название «Лондонград».

Благодаря использованию множества офшорных компаний и структур собственности, а также практике покупки недвижимости на имя третьих лиц — так называемых номинальных счетов, установить владельцев этих домов практически невозможно. Точное количество домов, принадлежащих Олигарху, остается загадкой, если не считать выставления частного детектива возле каждого дома на несколько недель подряд и надежды на то, что настоящий владелец объявится.

Ясно то, что многие россияне с высоким уровнем дохода, возможно, сейчас пытаются высвободить капитал, продавая дома, в то время как война бушует в Украине и действуют санкции. Сообщается, что Роман Абрамович выставил на продажу свой особняк стоимостью 150 миллионов фунтов стерлингов в Кенсингтон-Палас-Гарденс и свой трехэтажный пентхаус на набережной в Челси, купленный, как сообщается, за колоссальные 22 миллиона фунтов стерлингов в 2018 году. И он не будет первым, кто почувствует жар от правительства Великобритании и проголосует не просто ногами, а земельным кадастром.

Поэтому возникает вопрос: какую часть Лондона мы можем ожидать выставленной на продажу? И повлияет ли это на рынок недвижимости?

Буквально в прошлом месяце министр внутренних дел Прити Патель объявила о закрытии схемы «золотой визы» первого уровня для инвесторов, позволяющей богатым иностранцам приезжать и обосновываться в Британии. Среди голосов несогласных была Кира Мотли, юрист из Boodle Hatfield. Она указала, что эта схема принесла в страну не

менее 17 миллиардов фунтов стерлингов инвестиций с момента ее создания при лейбористской партии в 2008 году, большая часть которых поступила от россиян. Действительно, в результате еще миллиарды, несомненно, были вложены в собственность — и в самых лучших почтовых индексах, и в оплате обучения в элитных государственных школах. Из 12 000 виз, выданных по схеме Tier 1 с 2008 года, 2 581 визы были выданы россиянам. Это давало им право брать с собой ближайших родственников. И эти члены семьи, возможно, тоже инвестировали в недвижимость от их имени.

Иоланда Барнс, профессор недвижимости Калифорнийского университета Лондона и бывший директор по исследованиям в Savills, считает, что можно с уверенностью предположить, что богатые россияне владеют «несколькими сотнями» первоклассных объектов недвижимости в центре Лондона, включая Вестминстер, Кенсингтон, Челси и Хэмпстед.

Группа чрезвычайно богатых олигархов, покидающих лондонский рынок недвижимости, не принесет ему никакой пользы. Не следует забывать, что она так и не встала на ноги с момента своего пика в 2014 году и только сейчас восстанавливается после затишья цен, вызванного пандемией.

А еще нужно подумать об остальной части столицы: по данным Управления национальной статистики, в Большом Лондоне проживает около 15 000 россиян со значительной жилой недвижимостью.

Могут ли волнения на рынке элитной недвижимости Лондона отразиться на всех лондонцах?

Трудно сказать наверняка. Но исторически столица выступает вожаком для остальной части страны. Осмелюсь сказать, что, подобно директорам престижных государственных школ, которые внезапно высматривают несколько дополнительных вакансий в следующем сентябре, чем они ожидали, в Лондоне нет ни одного агента по недвижимости, который признался бы в этом. Но глубина и широта российского богатства в Британии значительны, и было бы наивно ожидать, что лондонцы не почувствуем его отсутствие, если оно начнёт утекать.

Так же, как и более высокие цены на нефть и газ, многие считают что это цена, которую стоит заплатить за противостояние Кремлю из-за Украины. И они правы. Но просто помните, принципы стоят дорого.

Автор: Алек Марш — главный редактор журнала Spear и автор книг Rule Britannia и Enemy of the Raj.