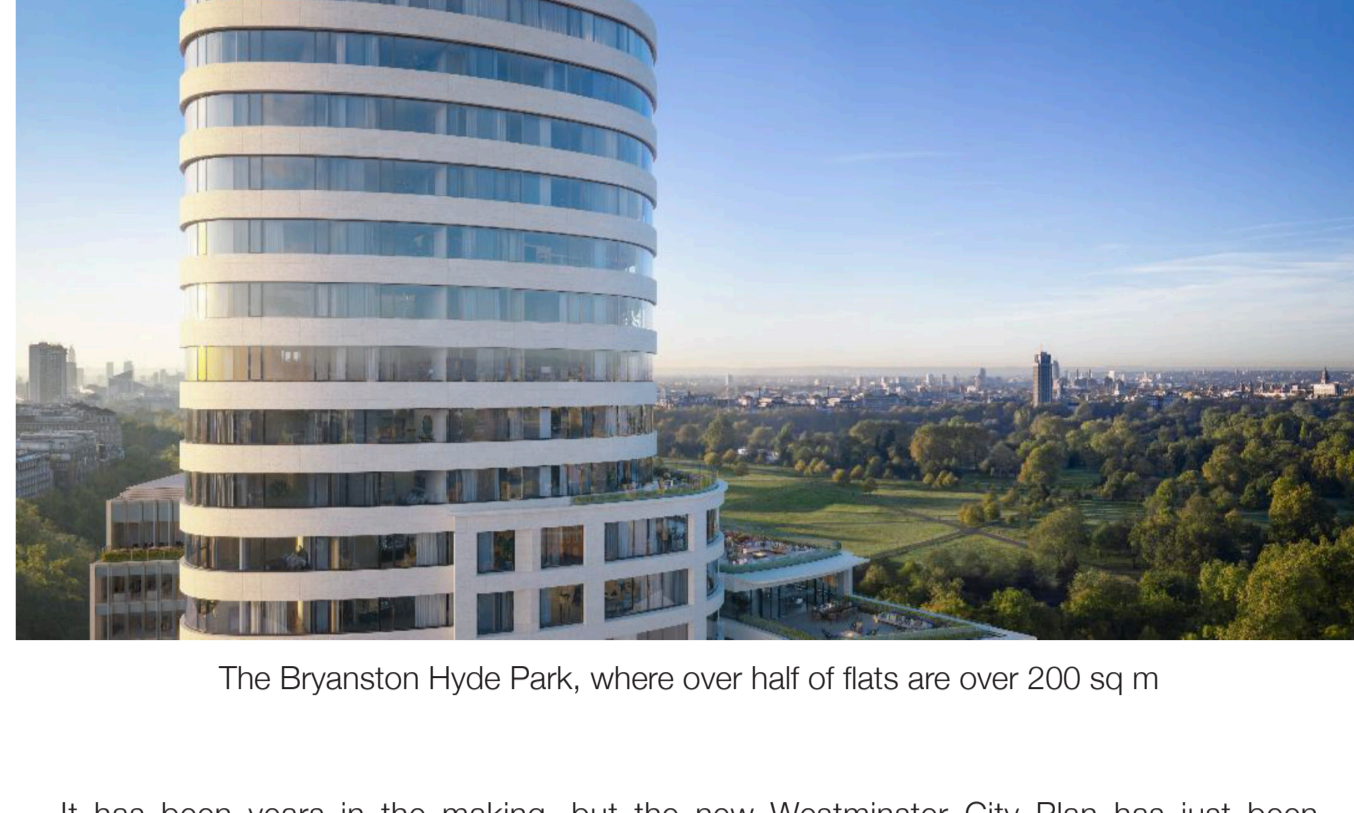


New Westminster Plan has impact on prime resi sector



The Bryanston Hyde Park, where over half of flats are over 200 sq m

It has been years in the making, but the new Westminster City Plan has just been published, providing a clear way forward for future development opportunities in the central London borough. The new rules and restrictions are set to last until 2040.

Westminster is one of the UK capital's largest boroughs, stretching from the Thames in the South to Regent's Park in the North, but it is also one of the most densely populated, with 12,000 residents per square km compared to the London average of 5,700. It includes deprived areas as well as wealthy enclaves like Mayfair.

The plan's main objectives are to increase housing delivery with a focus on affordable homes. The target minimum percentage of affordable housing in developments has been increased to 35% for new developments, or 50% if it is on public sector land.

The other main goal of the plan is carbon neutrality by 2040, with a clear requirement for all major developments to be zero carbon with any remaining carbon off-set via a payment. Retrofitting existing buildings is also being encouraged.

So far, so good. What is more controversial in the plan, however, is a new maximum housing size of 200 sq m for new residential developments.

"The purpose of this policy is to ensure that Westminster's scarce land supply is optimised, with new units over 200 sq m seen as ineffective use of land," said Matt Richards, planning director, Savills. "This is likely to have notable implications for the prime and super-prime residential sector."

New rules give large units rarity value

The new rules add a rarity factor to existing or newly built large-scale residential units, which are likely to become more sought-after and more expensive. The policy also runs counter to the post-lockdown demand for larger homes that have room for a home office.

"The new Westminster City Plan has firmly changed the residential landscape within the borough," said Richard Rogerson, CEO, RFR, a prime London buying agent. "Newly built, supersized homes already built or in construction within Westminster will likely become even more of a prized asset as their days are numbered. It remains to be seen whether smaller properties will be as popular with owner occupiers and investors."

In the short term, it is good news for developments like Almacantar's The Bryanston, an 18-storey development at Marble Arch with views over Hyde Park, where 51% of the apartments are over 200 sq m in size.

"While everyone across the globe has spent the last year reassessing how we live in our homes, we have seen an increased demand from purchasers looking for large lateral apartments with generous spaces and natural light, and of course good views of green space", said Lottie Geaves, sales manager, Almacantar. "This shift in priorities, coupled with the lack of supply of larger properties in the new-build pipeline in Westminster, will only add to the value of these apartments over time." Longer term it could be bad news for Westminster if it deters big spenders from investing in the area.

A new report published by Knight Frank this week highlights the resilience of the prime and super-prime market in the UK capital, which has overtaken Hong Kong and New York. In 2020, despite the pandemic and travel restrictions, more homes worth \$10 million and more were sold in London than in any other city in the world. Sales reached \$3.7 billion, a 3% increase on 2019.

24 Real Estate

Londra, in vigore il Westminster City Plan

Le regole, che saranno in vigore fino al 2040, prevedono almeno il 35% di case a basso costo nei nuovi complessi e tetto alle dimensioni fino a 200 metri quadri

di Nicol Degli Innocenti
16 aprile 2021



I punti chiave

- Le misure del piano per Westminster City
- Vendute molte abitazioni sopra i dieci milioni

Nuove regole per il settore edilizio e immobiliare nel cuore di Londra. Le autorità comunali hanno appena pubblicato il Westminster City Plan, le linee guida che dovrebbero entrare in vigore in maggio e resteranno valide fino al 2040. Il centralissimo quartiere con lo status di "City" è uno dei più grandi della capitale, 21 chilometri quadrati, delimitato dal Tamigi a Sud e da Regent's Park a nord. È anche uno dei quartieri più densamente popolati di Londra, con 12 mila residenti per chilometro quadrato, oltre il doppio della media di 5.700 della capitale.

L'obiettivo del nuovo piano regolatore è quindi stabilire regole chiare per garantire il migliore utilizzo del poco spazio disponibile.

Le misure del piano per Westminster City

Alcune delle misure del piano erano previste e sono in linea con i trend del settore e della politica. Aumenta ad esempio al 35% la percentuale di abitazioni a basso costo che devono fare parte di ogni complesso immobiliare di nuova costruzione. E diventano più stringenti le regole sull'impatto sull'ambiente degli edifici, con l'obiettivo di emissioni zero entro il 2040.

Fin qui tutto previsto e condivisibile. Un'altra delle nuove regole invece sta creando qualche perplessità nel settore. Il Plan prevede un divieto alla costruzione di nuove case o appartamenti di grandezza superiore ai 200 mq. La ragione è la volontà di aumentare il più possibile il numero di nuove unità abitative costruite per ridurre la grande divario tra domanda e offerta nel quartiere.

«Lo scopo del piano è ottimizzare i pochi terreni edificabili disponibili a Westminster e le abitazioni sopra i 200 mq sono considerate uno spreco», spiega Matt Richards, Planning Director, Savills. «Il divieto però avrà un impatto notevole sul mercato residenziale prime e super-prime».

In previsione un aumento dei prezzi

Una conseguenza immediata sarà l'aumento dei prezzi delle case di grande metratura esistenti. «Il nuovo piano regolatore di Westminster cambia notevolmente le regole per il settore residenziale nel quartiere», spiega Richard Rogerson dell'agenzia RFR. «Gli appartamenti grandi già costruiti o in via di costruzione diventeranno ancora più ricercati e preziosi. Resta da vedere se le case più piccole saranno altrettanto apprezzate da investitori e inquilini».

Sacrificare le dimensioni è anche in controtendenza alle esigenze attuali del mercato. In seguito ai lunghi mesi di lockdown oltre alla domanda di case con giardino o spazio all'esterno è aumentata anche la domanda di case di maggiori dimensioni con la possibilità di uno studio o ufficio.

«Le limitazioni imposte dal Piano al settore prime e super-prime arrivano in un momento cruciale per il settore residenziale, in cui la maggiore richiesta è di più spazio», afferma Will Watson, responsabile per Londra di The Buying Solution, parte di Knight Frank. «Ci sarà un impatto positivo sugli appartamenti di grande metratura già sul mercato, dato che diventeranno rari e avranno il potenziale di mantenere il loro valore sul lungo termine».

La domanda di case grandi aumenta

Buone notizie per chi è riuscito a costruire prima dell'entrata in vigore delle nuove regole. Come uno dei maggiori progetti residenziali in via di completamento, The Bryanston, progettato dall'architetto Rafael Vinoly, situato a Marble Arch. Oltre metà dei 54 appartamenti nel complesso di 18 piani hanno metrature superiori ai 200 mq, oltre a soffitti di tre metri e finestre a tutt'altezza con vista su Hyde Park. I prezzi degli appartamenti partono da 2,5 milioni, per le grandi metrature si parte da 6,5 milioni di sterline.

«Abbiamo già notato un aumento della domanda di case con spazi interni generosi, luce naturale e vista sul verde», spiega Lottie Greaves, Sales Manager, Almacantar. «Queste nuove priorità degli acquirenti, unite al fatto che a Westminster non ci sarà più offerta, non possono che far aumentare il valore dei grandi appartamenti».

Poco lontano a Hampshire House, un edificio d'epoca, è in vendita un attico di 288 mq con terrazze e vista su Hyde Park a un costo di 9,25 milioni di sterline. Nella prestigiosa Montagu Square un appartamento d'epoca ristrutturato di 260 mq è in vendita per 6,5 milioni di sterline.

«I prezzi degli appartamenti sopra i 200 mq saliranno in modo esponenziale dato che l'offerta sarà limitata», afferma Martin Bikhit, Managing Director, Berkshire Hathway HomeServices London. «In futuro prevedo un grande divario di prezzo per mq tra le case più piccole e le case di grande metratura. Già ora gli appartamenti con quattro camere da letto sono molto rari e quelli con cinque camere praticamente introvabili».

Il rischio è di ridurre l'effetto-calamita del mercato immobiliare lusso londinese agli occhi degli acquirenti internazionali. Uno studio di Knight Frank appena pubblicato sottolinea quanto il settore prime e superprime continui a trainare il settore immobiliare londinese anche in questo periodo di pandemia.

Vendute molte abitazioni sopra i dieci milioni

Nel 2020 infatti a Londra sono state vendute più case con prezzo superiore ai 10 milioni di dollari che in qualsiasi altra città al mondo. Le compravendite nel settore superlusso hanno raggiunto i 3,7 miliardi di dollari lo scorso anno, registrando un aumento del 3% nonostante i lockdown e superando altri grandi mercati come Hong Kong e New York.

«Il mercato residenziale super-prime di Londra ha ignorato Brexit e perfino la pandemia, confermando la capitale britannica come la prima destinazione al mondo per i grandi capitali», afferma Liam Bailey, global head of research, Knight Frank. «Dopo cinque anni di cali dei prezzi la capitale è di nuovo sul trampolino di lancio e i nostri dati confermano che Londra è il numero uno al mondo».