

НЕДВИЖИМОСТЬ ЛОНДОНА

Рынок недвижимости Лондона продолжает привлекать большой международный интерес со стороны состоятельных покупателей со всех уголков мира, стремящихся инвестировать в столицу Туманного Альбиона. Лондон притягивает по многим причинам: экономическая и финансовая стабильность, благоприятные условия для ведения бизнеса, одна из лучших систем образования в мире и отличная возможность диверсифицировать портфель инвестиций, вкладывая в стабильный и растущий рынок недвижимости.

Очевидно, что Лондон - не дешевый вариант покупки недвижимости за рубежом, но, пожалуй, наиболее надежный из стран Европы. В связи со стабильным интересом к этой бизнес-столице, физической нехваткой места в Лондоне, недостаточным количеством новых проектов жилья и непрерывно увеличивающимся населением, спрос на недвижимость в столице стабильно и сильно превышает, и по прогнозам будет продолжать превышать предложения на рынке.

Стоимость недвижимости в Лондоне, в первую очередь, зависит от района. Лондон разделен на 32 муниципальных района, плюс Лондонский Сити (City of London), который расположен в самом сердце Лондона и иногда называется 33-им муниципальным районом. Самое дорогое жилье, согласно статистике земельной реестра, расположено в центральных районах: это Кенсингтон и Челси, Вестминстер, Камден, и активно развивающийся бизнес- район Лондонский Сити. Наиболее доступная недвижимость традиционно расположена на востоке города – наименьшие цены встречаются в муниципальных районах Ньюхэм, Баркинг и Дагенхэм, Бекслей и Хаверинг.

Ценовой диапазон столицы варьируется также в зависимости от наличия вокруг хороших школ, которые всегда повышают цены на близлежащую недвижимость, транспортных связей района, качества начинки дома (хотя вся новая недвижимость в Англии продается уже готовой к немедленному использованию, с сантехникой, кухней, напольными и настенными покрытиями), и многих дополнительных факторов, которые обязательно нужно учитывать при выборе недвижимости. На данный момент, средняя по городу цена чуть меньше полумиллиона фунтов позволяет приобрести квартиру-студию в одном из лучших центральных районов города, двухкомнатную квартиру во второй зоне Лондона, или даже небольшой отдельный дом в удалении от центра в третьей или четвертой зоне. Рынок элитной недвижимости, конечно, предоставляет уже больше возможности выбора. К примеру, в районе 5 миллионов фунтов покупатели могут позволить себе пентхаус в самом центре, с видом на Темзу или на один из центральных парков Лондона. Любители же загородной жизни за 5 миллионов смогут приобрести шикарный дом в закрытом коттеджном поселке на окраине города, с просторным садом для игр детей и хорошими частными школами неподалеку.

На данный момент средняя стоимость жилья в столице составляет более £460 тысяч фунтов, хотя еще год назад средняя недвижимость продавалась в районе 390 тысяч фунтов. Недвижимость всех муниципальных районов Лондона продолжает расти в цене, но, в зависимости от района, рост цен может составлять как 3%, так и 40% в год, поэтому для получения максимальной доходности стоит уделить время и детально изучить потенциал района, в котором планируется покупка, или обратиться к специалистам, которые сделают это за вас. Важно помнить, что самый дорогой район города далеко не всегда будет самым прибыльным с точки зрения будущего роста недвижимости в цене.

Для покупателей недвижимости, которые планируют переехать в эту страну на постоянное место жительства, важный добавочный фактор выбора места жительства и, соответственно, покупки недвижимости, играет четкая и привлекательная иммиграционная система Великобритании по сравнению с другими странами Европы. Сам факт владения недвижимостью в Англии, к сожалению, не дает

права на проживание в Великобритании. Но, связав свою жизнь с этой страной по одной из действующих визовых категорий и исполняя все иммиграционные требования, ясно прописанные в законодательстве, вы можете быть уверены в получении не только долгосрочной визы, но и гражданства Великобритании. Это и мотивирует многих интернациональных инвесторов на то, чтобы обосноваться в Лондоне, в течение нескольких лет стать британцем, открыв тем самым новые возможности для себя и своей семьи. Правильно же выбранная на этот период недвижимость в Лондоне к моменту получения гражданства значительно увеличивается в стоимости.

Для людей, пока не планирующих переезд в Лондон, рынок недвижимости столицы обеспечивает стойкую платформу для инвестиций в период политической и финансовой нестабильности в родной стране. Глобальная нестабильность в течение последнего десятилетия способствовала тому, что многие состоятельные люди предпочитают удерживать активы в виде недвижимости в Лондоне на протяжении более продолжительного периода времени, с перспективой воспользоваться недвижимостью при возникновении такой необходимости. Лондон идеально подходит для этой цели. Как результат, мотивированный конфликтами на ближнем востоке, обеспеченными покупателями из России, Украины, Китая, и европейскими инвесторами в поиске способа диверсифицировать свои активы, международный капитал продолжает стекаться в столичный рынок жилья.

Безусловно, рассматривая вариант покупки, надо внимательно относиться к изменениям местных законов и налоговых правил, которые могут коснуться приобретаемой недвижимости. Так уже с апреля 2015 г. в Англии начнет взиматься налог в размере 28% на прирост стоимости недвижимости для ее зарубежных владельцев, который пока налогом не облагается. Будущий налог будет распространяться на недвижимость во владении нерезидентов Великобритании в различных формах собственности, принося новые неудобства иностранным владельцам. Однако, при некоторых обстоятельствах существует возможность избежать уплаты данного налога, а также некоторых других налогов.

Из года в год, проходя через кризисы, глобальные изменения и нововведения, Лондон остается городом, в котором хочется работать и жить, с уникально привлекательным образом жизни, как для среднего класса, так и для мультимиллионеров этого мира, что позволяет рынку недвижимости Лондона даже в самые неблагоприятные мировые периоды всегда оставаться на подъеме в долгосрочной перспективе.

Специалисты компании Law Firm Limited помогут решить все вопросы, связанные с подбором подходящих вариантов недвижимости, покупкой, юридическим оформлением, ассистированием по вопросу привлечения ипотечного кредитования. Мы также осуществляем эффективное управление вашей недвижимостью, подготовку налоговых деклараций по итогам финансового года (в случае сдачи квартир в аренду). Вы всегда можете обратиться к нам за общей консультацией, чтобы получить представление о состоянии рынка недвижимости Великобритании на данный момент.