

ВЫБИРАЕМ НЕДВИЖИМОСТЬ

Часто в нашей практике мы сталкиваемся с тем, что наши клиенты не могут полностью оценить правильность выбора объекта недвижимости для покупки.

Недвижимость можно разделить на несколько типов в зависимости от предполагаемого использования: для собственного проживания, для проживания своей семьи, недвижимость для проведения отпуска и командировок, для сдачи в аренду, для сдачи в аренду с возможностью использования в будущем для проживания своих детей.

Для собственного проживания, конечно же, необходимо делать выбор исходя из того, насколько удобно добираться до работы. Нужно не забывать о том, что транспорт в Лондоне развит очень хорошо, и всегда можно рассматривать для покупки районы, на первый взгляд достаточно удаленные от места работы. К тому же сейчас появляется все больше жилых комплексов с бассейнами, тренажерными залами и другими необходимыми для жизни атрибутами. Как правило, такие комплексы находятся за пределами Центрального Лондона.

Если вы собираетесь покупать недвижимость **для проживания своей семьи**, то нужно ориентироваться в первую очередь на учебные заведения для детей. Как показывает наш опыт, на периферии Лондона расположены великолепные школы и колледжи. Это обусловливается тем, что там учебные заведения могут позволить себе большие участки земли, на которых располагается множество корпусов для занятий, лаборатории, спортивные сооружения. И если сравнивать стоимость и качество недвижимости периферий Лондона и центра, то по стоимости квартиры с двумя спальнями в центре можно приобрести хороший дом как минимум с пятью спальнями и участком земли в отдаленных от центра районах города.

Для проведения отпусков и приезда в командировки, конечно же, лучше приобретать недвижимость в тех местах, которые вы любите посещать. Во время вашего отсутствия такую квартиру всегда можно сдавать в аренду на короткие сроки. Стоимость аренды на короткий срок всегда в несколько раз выше долгосрочной аренды. Такая форма будет позволять вам приезжать в свою квартиру, не нарушая графика аренды.

Как правило, квартиры в центре Лондона менее привлекательны для **сдачи в аренду**. Это обусловлено тем, что стоимость покупки достаточно высока, и не всегда удается затем сдать квартиру за ожидаемые деньги. В центре подавляющее большинство домов старые и вследствие этого требуют больше средств на содержание, поэтому увеличивается стоимость обслуживания (Services Charge). Чаше бывает интереснее приобрести квартиру, а то и несколько, в некотором удалении от центра, в новом комплексе, который имеет в своем распоряжении все необходимое для проживания. При такой покупке вы на долгое время будете избавлены от плановых и внеплановых ремонтов. К тому же такие квартиры всегда будут иметь инвестиционную привлекательность.

Покупка квартиры на будущее. В этом есть своя логика, если, например, вашим детям нужно будет где-то жить в Лондоне во время учебы на протяжении нескольких лет. Как правило, в таких случаях родители либо арендуют

квартиру, либо оплачивают проживание детей в студенческих кампусах – в любом случае это достаточно большие деньги, выброшенные на ветер. Всегда можно приобрести квартиру, используя кредитование, которое доступно и для нерезидентов Великобритании. Первоначальный взнос обычно составляет 25-40% от стоимости недвижимости, но в некоторых случаях в зависимости от потенциала клиента и привлекаемого банка может составлять и 10 процентов. Ипотечная ставка - от 2 до 6% годовых.

Ипотека выдается на срок до 30 лет. Пока ваши дети еще не приехали на обучение, квартиру можно сдавать в аренду, и из этих средств будет покрываться ипотека. В итоге квартира будет куплена значительно дешевле, нежели в случае покупки во время переезда ребенка в Великобританию. Достаточно много объектов начинают продаваться на стадии начала строительства, и если производить покупку в это время, то стоимость будет значительно ниже, чем в готовом доме.

Современные комплексы часто рассчитаны именно на квартиры, которые будут сдаваться в аренду. Практически всегда квартиры с двумя спальнями имеют две ванные комнаты, что обеспечивает автономное проживание двух и более человек. Очень удобны в этом плане так называемые квартиры-«распашонки», в которых в средней части расположена большая комната со встроенной кухней, а по бокам – спальни.

Для проживания одного человека очень популярны квартиры-студии и их разновидность, известная под названием «манхэттан». Студия – это единое пространство, как правило, размером до 30 квадратных метров, которое включает в себя и кухню, и спальное место, и кабинет-гостиную. «Манхэттан» - это также единое пространство с выделенным спальным местом, отделенным раздвижными дверями.

Наиболее перспективные объекты для инвестиционной покупки – это небольшие квартиры, расположенные рядом с университетами и другими учебными заведениями. По нашему опыту, такие квартиры никогда не простаивают без арендаторов, да и арендная плата увеличивается от 3 до 8% в год. Хотим еще раз обратить внимание, что более выгодно приобрести несколько маленьких квартир, нежели одну большую.

Стоит обратить внимание на то, что если аренда недвижимости сопряжена с обучением в учебных заведениях, то подбор недвижимости лучше начинать как минимум за два-три месяца до планируемого заезда. Это связано с тем, что к сентябрю приезжает большое количество студентов и качественной недвижимости попросту на всех не хватает.

СПЕЦИАЛИСТЫ КОМПАНИИ LAW FIRM LIMITED ПОМОГУТ РЕШИТЬ ВСЕ ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПОДБОРОМ ПОДХОДЯЩИХ ВАРИАНТОВ, ИХ ПОКУПКОЙ, ЮРИДИЧЕСКИМ ОФОРМЛЕНИЕМ, ПРИВЛЕЧЕНИЕМ 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.