

ЖИЛЬЕ В ЛОНДОНЕ: ПРОГНОЗЫ И ПРОБЛЕМЫ

Ведущие аналитики по недвижимости предполагают, что стоимость жилья в столице Великобритании возрастет на четверть в течение следующих пяти лет.

Самые дорогие центральные районы Вестминстер, Кенсингтон и Челси ожидают наибольшего подъема цен на 25,6 % благодаря иностранным инвестициям в строительство, продолжающим интенсивно поступать в Лондон.

Ожидается, что крайняя нехватка жилья и уменьшающаяся привлекательность перспективы переехать на периферию приведет к тому, что цены на жилье значительно возрастут по всей столице.

Ставки арендной платы в Лондоне также возрастут на 26,4% на протяжении следующих 5 лет.

При этом перспектива еще больше возрастающих цен с большой вероятностью приведет к жилищному кризису, все больше увеличивающимся листам ожидания и острой нехватке доступного жилья.

По прогнозам, средний рост стоимости жилья по Лондону составит 21%, увеличив к концу 2017 года в среднем на £91 000 стоимость обычного среднестатистического дома, которая в настоящее время составляет £364 000. Наименьшее увеличение стоимости недвижимости (на 16,6%) ожидается в районах Баркинг и Дагенхэм.

По мнению аналитиков, в следующем году рынок недвижимости возьмет «короткую передышку», и цены на жилье будут еле заметно меняться, перед тем как снова начать значительный рост в 2014 г.

Одним из наиболее значительных факторов, способствующих увеличению цен, является то, что жители так называемых «семейных» районов, таких, например, как Ричмонд и Фулам, все меньше и меньше хотят переезжать в другие графства Англии. Динамично развивающаяся экономика Лондона, возрастающая стоимость ежедневных поездок из пригорода на работу и обратно и, как следствие, существенно возросшее желание остаться в Лондоне привели к тому, что семьи с маленькими детьми более не желают переезжать в пригороды, как это было принято ранее.

Грандиозные проекты по возрождению и преобразованию таких районов Лондона как Найн Элмс, Уайт Сити и Кингс Кросс, значительно поднимут стоимость жилья в них и сделают их более привлекательными для покупателей, а наличие двух вокзалов пойдет на пользу пригородам Илинг и Актон.

По прогнозам аналитиков, рост цен на жилье в центральном Лондоне значительно превзойдет рост цен во всех других регионах. Стоимость жилья на юге Англии в целом возрастет только на 14,7%.

Несмотря на годы рецессии, цены в Лондоне стабильно увеличивались с весны 2009 г., после коллапса, вызванного банковским кризисом.

В ноябре 2012 г. апартаменты на Парк-Лейн были проданы за £19,5 миллиона, что в 5 раз превышает £3,75 млн. — стоимость, по которой эта недвижимость была в последний раз приобретена в 1996 году.

Вопросы приобретения недвижимости всегда актуальны. Мы предлагаем вашему вниманию ответы специалистов компании Law Firm Limited на некоторые типичные вопросы, которые часто возникают в процессе покупки жилья.

1. При покупке строящейся недвижимости застройщик сообщил предположительную дату окончания строительства, но дом достроился на месяц раньше. Средства мы определили на сберегательный счет. Как поступить в таком случае?

Застройщик всегда оговаривает приблизительные даты окончания работ. Они могут как отдалять, так и приближать срок, оговоренный в контракте. По нашему опыту, не стоит замораживать средства на выкуп недвижимости как минимум за 3 месяца до предполагаемой даты завершения строительства, а также следует внимательно изучать сам контракт.

2. Если родители дарят недвижимость своей дочери, которая заключает брак, можно ли как-то защитить эту недвижимость на случай развода в будущем?

Один из вариантов — заключение брачного контракта, хотя по прошествии лет и при естественном изменении обстоятельств чаще всего бывает очень трудно доказать, что один из супругов, прожив длительное время в доме, изначально принадлежавшем другому супругу, не имеет на этот дом никакого права. Второй вариант — создать траст. Последний вариант — перевести собственность (если нет ипотеки) на одного из родителей, который в своем завещании запишет эту недвижимость на свою дочь.

3. Какие могут быть последствия представления ложной информации при подаче документов на ипотеку?

Если обнаружится, что представлена ложная информация, дело передается в полицию, которая может вас арестовать и допросить. Скорее всего, будет изъят ваш паспорт, и вы дадите подписание о невъезде до выяснения обстоятельств. В самом худшем случае будет грозить тюремное заключение.

4. Мы решили покупать недвижимость на вторичном рынке жилья и оформлять ипотеку. После того, как нашли подходящую квартиру, мы сделали предложение и несколько позднее оплатили 10%-ый депозит. Но когда встретились с банком, нам отказали в ипотеке. В итоге, чтоб не потерять уже оплаченный депозит, пришлось в срочном порядке выплачивать оставшуюся сумму наличными.

Как только ваше предложение было принято продавцом, начинается процесс подготовки документов на обмен контрактами, который, как правило, занимает 21–28 дней. В этот же момент необходимо подавать документы на ипотеку и просить банк выпустить Mortgage Offer. Только когда вы получите на руки этот документ, можно обмениваться контрактами и выплачивать 10%-ый депозит.

СПЕЦИАЛИСТЫ КОМПАНИИ LAW FIRM LIMITED ПОМОГУТ РЕШИТЬ ВСЕ ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПОДБОРОМ ПОДХОДЯЩИХ ВАРИАНТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, 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.