

ИНВЕСТИРОВАНИЕ В НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ СДАЧИ В АРЕНДУ И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ В РАЙОНАХ ЛОНДОНА

МНОГОЕ БЫЛО СКАЗАНО О ПЕРСПЕКТИВНОСТИ И РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ВЛОЖЕНИЙ В ЛОНДОНСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, И ЕСТЬ БОЛЬШОЕ КОЛИЧЕСТВО ПРИМЕРОВ, ДОКАЗЫВАЮЩИХ, ЧТО ЭТО НЕ ПУСТЫЕ СЛОВА.

ТАК НАСКОЛЬКО ВЫГОДНО ПРИБРЕТАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ В ЛОНДОНЕ?

Рынок аренды жилой недвижимости в Лондоне был и остаётся очень насыщенным. Причина кроется в том, что средняя стоимость жилья в Лондоне составляет £534,785. Из этого можно сделать вывод, что жилье подобного ценового уровня было бы вполне ожидаемым выбором представителей среднего класса. Но проблема кроется в том, что средняя зарплата за год в Лондоне составляет около £34,346. Конечно, можно рассмотреть возможность ипотечного кредитования. Но и здесь не все просто. Практика показывает, что максимальная сумма ипотечного кредита – приблизительно четырехкратная сумма годового дохода. При этом очень редко удается получить кредит, сумма которого превышает 80% от стоимости недвижимости. Получается, что у представителя среднего класса шансы приобрести недвижимость невелики, а у людей с более низким доходом практически нет шансов приобрести недвижимость в Лондоне в принципе.

ОТСЮДА РОЖДАЕТСЯ ВЫСОКИЙ СПРОС НА ЖИЛЬЕ, СДАВАЕМОЕ В АРЕНДУ.

По данным Земельного кадастра (Land Registry), наибольший рост цен на недвижимость в диапазоне 19% - 20.8% в год отмечен, как и можно было ожидать, в развивающихся районах столицы. Лидерами ежегодного роста цен в настоящее время являются районы Бексли, Кройдон, Харинги, Хейверинг, Хиллингдон, Ньюхэм, Редбридж и Уолтам Форест.

В трех центральных лондонских районах Камден, Хаммерсмит и Фулем, а также Кенсингтон и Челси цены немного снизились. Без сомнения, и в этих хорошо знакомых не только лондонцам, но и многим посетителям столицы центральных районах цены восстановятся и перейдут в положительную прогрессию роста, однако превысить показатели роста цен менее известных развивающихся районов в ближайшее обозримое время им, конечно, не удастся. Поэтому не привязанным к конкретному местоположению недвижимости покупателям, ищущим максимальную финансовую

отдачу, стоит сосредоточить поиск в менее известных, и пока еще только развивающихся районах.

Наибольшее количество продаж недвижимости, по последним данным, было зарегистрировано в районах Бромли и Кройдон. Покупатели первого жилья приобретают более дешевые варианты по сравнению с теми, кто уже владеет недвижимостью. Количество покупателей первого жилья с прошлого года увеличилось на 12%.

Ниже приведена таблица, представляющая обзор лондонских районов, среднюю стоимость жилья в каждом из них, изменения данной стоимости за последний год и величину средней арендной платы. Приведены только районы с максимальным изменением стоимости. Полную таблицу можно посмотреть на нашем сайте www.lawfirmuk.net в разделе «Недвижимость».

РАЙОН ЛОНДОНА	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ 2016	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ 2015	ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗА 12 МЕСЯЦЕВ	СРЕДНЯЯ ЕЖЕМЕСЯЧНАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА	ЕЖЕГОДНАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ (%) (соотношение средней годовой аренды к средней стоимости недвижимости)
Барнинг и Дагенем	£276,145	£235,702	17.2%	£1,099.00	4.78
Бексли	£328,107	£275,330	19.2%	£1,036.00	3.79
Камден	£788,065	£793,213	-0.6%	£2,285.00	3.48
Сити	£886,713	£779,097	13.8%	£2,249.00	3.04
Вестминстер	£1,029,884	£958,776	7.4%	£2,956.00	3.44
Кройдон	£365,479	£306,206	19.4%	£1,102.00	3.62
Хаммерсмит и Фулем	£760,245	£772,832	-1.6%	£1,886.00	2.98
Кенсингтон и Челси	£1,287,850	£1,328,276	-3.0%	£3,215.00	3.00
Ньюхэм	£359,231	£297,453	20.8%	£1,314.00	4.39
Редбридж	£409,025	£342,833	19.3%	£1,199.00	3.52

Как можно видеть из данной таблицы, рентабельность вложений при аренде в большинстве случаев составляет 3-4%, а в некоторых районах эта цифра уверенно приближается к 5%. В 14 районах сумма годовой аренды не превышает £17,000, что даёт возможность представителям среднего класса и ниже тратить на арендную плату менее поло-

вины своего дохода. В 23 районах рост стоимости недвижимости за последние 12 месяцев превысил 10%.

Так как и стоимость недвижимости, и арендные ставки продолжают расти, правильно выбранный район и тип недвижимости в Лондоне могут послужить надежной платформой для сохранения и прироста капитала в долгосрочной перспективе.

Данная информация представляет собой общий обзор рынка недвижимости и, конечно же, не охватывает все нюансы, которые следует принимать во внимание, принимая решение о покупке квартиры. Наша компания сможет сделать для вас индивидуальный подбор объектов недвижимости, исходя из бюджета, цели инвестирования, продолжительности инвестиционного проекта и прочих факторов.

**Вы всегда можете связаться
с нами, чтобы задать
интересующий вас вопрос или
записаться на консультацию по
телефону в Лондоне
+44 (0) 207 907 1460
или в Москве +7 495 933 7299.**

LF Law Firm Limited

ВАШ FAMILY OFFICE В ВЕЛИКОБРИТАНИИ

Ведение всех аспектов иммиграционного процесса для Инвесторов, Предпринимателей и Единственных представителей зарубежных компаний.

Уникальная программа по сопровождению иммиграционного статуса в Великобритании: от первоначального заявления до натурализации и британского паспорта.

Комплексный подход к иммиграционному процессу, включая вопросы налогового статуса и налогообложения, юридическое сопровождение иммиграционной аппликации, сопровождение инвестиций для Инвесторов и вопросов бизнеса для Предпринимателей и Единственных представителей, недвижимость, образование для ваших детей.

— Все иммиграционные категории и этапы от визовой поддержки до натурализации и британского паспорта. Апелляции. Иммиграционные дела любого уровня сложности.

— Все операции с недвижимостью. Покупка/аренда - поиск, сопровождение сделок, ипотечное кредитование. Управление инвестиционной недвижимостью. Инвестиции в коммерческую недвижимость.

— Английские и оффшорные компании - регистрация, сопровождение, офисный сервис, банковские счета. Общий бизнес консалтинг, бухгалтерское обслуживание и налоговое планирование для юридических и частных лиц.

— Образовательный консалтинг, индивидуальный подбор учебных заведений, зачисление, сопровождение учебного процесса.

WWW.LAWFIRMUK.NET

Офис в Лондоне: Queens House, 180 Tottenham Court Road, London W1T 7PD // Т.: +44 (0) 2079071460

Офис в Москве: Ул. Новый Арбат, 7 Москва // Тел.: +7 495 933 7299

info@lawfirmuk.net