

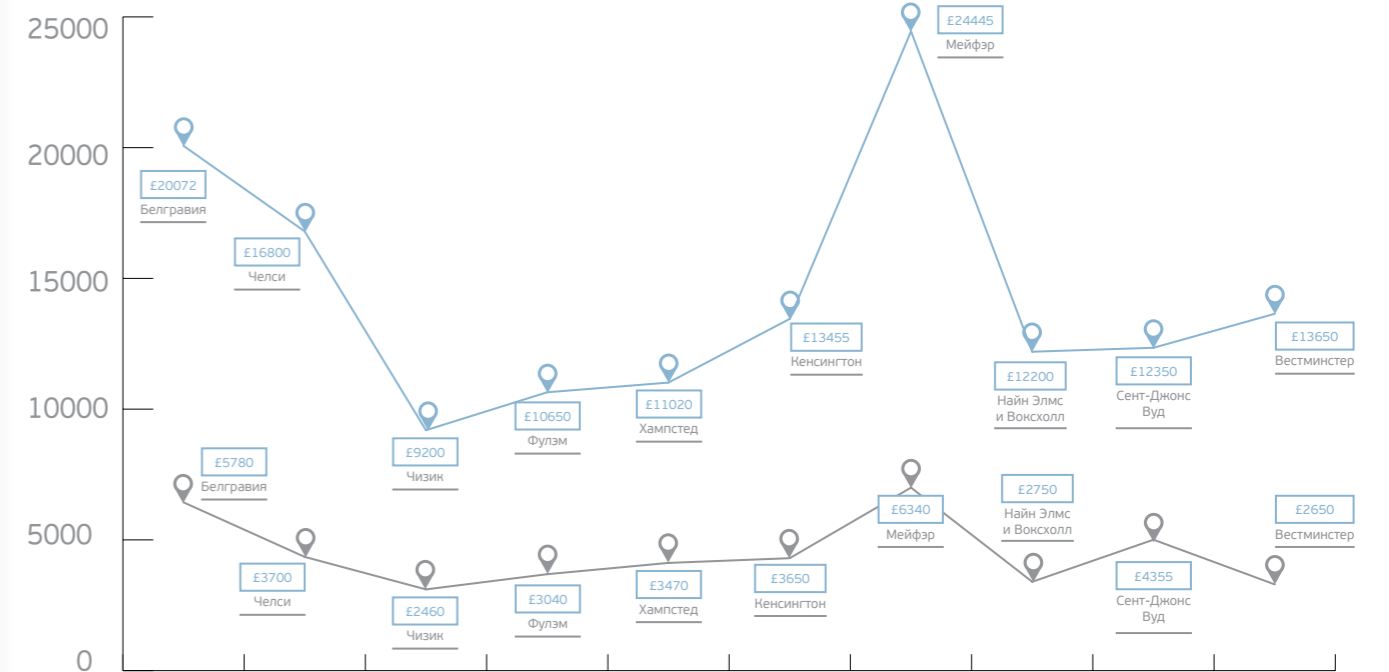
# ЛОНДОН.

## КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС

Записала: София РУДЬ



ЛОНДОН — ФИНАНСОВАЯ, ДЕЛОВАЯ И КУЛЬТУРНАЯ СТОЛИЦА МИРА, ГОРОД, КОТОРЫЙ НЕОДНОКРАТНО ПРИЗНАВАЛСЯ ЛУЧШИМ В ЕВРОПЕ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ БИЗНЕСА. ИНВЕСТИРОВАТЬ В НЕДВИЖИМОСТЬ В БРИТАНСКОЙ СТОЛИЦЕ НЕ ТОЛЬКО ПРЕСТИЖНО И НАДЕЖНО, НО И ВЫГОДНО — ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ УДВАИВАЮТСЯ ЗДЕСЬ КАЖДЫЕ 10 ЛЕТ. КАКИЕ ЛОНДОНСКИЕ РАЙОНЫ САМЫЕ ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ДЛЯ ПОКУПКИ КВАРТИРЫ, ЧТО, КРОМЕ НАЛОГОВ, ПРИДЕТСЯ ПЛАТИТЬ НОВОИСПЕЧЕННЫМ БРИТАНЦАМ И В ЧЕМ ПРЕИМУЩЕСТВА ИПОТЕКИ, МЫ СПРОСИЛИ У ЕГОРА ШИШКОВСКОГО, ОСНОВАТЕЛЯ И УПРАВЛЯЮЩЕГО ДИРЕКТОРА РИЭЛТЕРСКОЙ КОМПАНИИ LONDONDOM.COM, КОТОРАЯ РАБОТАЕТ НА РЫНКЕ ЛОНДОНСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С 2004 ГОДА.



— Средняя стоимость кв. м при покупке  
— Средняя стоимость аренды в месяц

Источник — LondonDom.com (данные на март 2016)

<p><b>БЕЛГРАВИЯ</b></p> <p>Роскошный, спокойный район, презентует королевский Лондон во всей красе</p>	<p><b>ЧЕЛСИ</b></p> <p>Семейный район, знаменитый антикварными и дизайнерскими магазинами, стадионами</p>	<p><b>ЧИЗИК</b></p> <p>Комфортабельный район, любимый богемой, привлекателен близостью к Темзе</p>	<p><b>ХАМПСТЕД</b></p> <p>Зеленый район, любимое место интеллектуалов</p>
<p><b>КЕНСИНГТОН</b></p> <p>Отличается настоящей английской атмосферой, рядом расположены музеи, Гайд-парк</p>	<p><b>МЕЙФЭР</b></p> <p>Престижный район с люксовыми бутиками, дворцами и королевскими парками</p>	<p><b>СЕНТ-ДЖОНС ВУД</b></p> <p>Респектабельный район с лучшими частными школами Лондона</p>	<p><b>ВЕСТМИНИСТЕР</b></p> <p>Тихий центр, славится близким расположением к зданию парламента</p>





**Егор ШИШКОВСКИЙ,**  
основатель и управляющий директор  
риэлторской компании LondonDom.com

**ЕГОР, ВАША КОМПАНИЯ РАБОТАЕТ НА РЫНКЕ ЛОНДОНСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УЖЕ БОЛЕЕ 10 ЛЕТ. КАКИЕ ЗАКОНОМЕРНОСТИ ЕГО СПАДА И ПОДЪЕМА ВЫ НАБЛЮДАЛИ ЗА ЭТО ВРЕМЯ?**

Лондон не сезонный город, это не юг Франции или Испании, где пик активности приходится в основном на летние месяцы. В Лондоне активность на рынке жилья присутствует постоянно, особенно с марта по ноябрь. Пару лет назад я совершил удачную сделку на Рождество. Продавец был из России, покупатель — из Саудовской Аравии, поэтому

25 декабря ни для одного, ни для другого не был особенным днем. Кроме того, не нужно забывать, что в Лондоне очень сильный местный рынок: здесь покупают не только иностранцы, но и сами англичане.

**ВЫ МОЖЕТЕ ПРОГНОЗИРОВАТЬ, КАКОЙ РОСТ ЦЕН НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ЛОНДОНА ОЖИДАЕТСЯ В БЛИЖАЙШИЕ 5 ЛЕТ?**

Статистика последних 40 лет показывает, что, несмотря на взлеты и падения, цены на жилье в Лондоне удваиваются каждое десятилетие. Лишь в 2015 они выросли на 12,4% (официальные данные Земельного реестра), примерно такая же картина наблюдалась в 2014 году. Естественно, такой рост невозможен всё время, и как раз сейчас цены стабилизировались. Как показывают данные аналитиков Savills, в 2016 в центре Лондона рост цен фактически будет отсутствовать. Однако уже в следующем году он возобновится и будет составлять 5-6%. Это приведет к тому, что к 2020 году цены увеличатся на 21,5%. В окрестностях британской столицы рост составит 24%.

**ЧТО ВЫГОДНЕЕ: АРЕНДОВАТЬ КВАРТИРУ В ЛОНДОНЕ НА ДЛИТЕЛЬНЫЙ СРОК ИЛИ БРАТЬ ИПОТЕКУ?**

Англичане считают, что арендовать квартиру — выкидывать деньги на ветер. Стоимость ипотеки значительно ниже стоимости аренды, поэтому если есть возможность взять ипотеку, это надо делать. Другое дело, что покупателям из СНГ местные банки не очень охотно

дают кредиты — их обычно не устраивают источники депозита, справки о происхождении средств и ежемесячных доходах. Однако мы работаем с учреждениями, которые занимаются кредитованием покупателей из СНГ.

**КАКИЕ ОСОБЕННОСТИ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ В ЛОНДОНЕ?**

Процесс оформления купли-продажи в Великобритании строго регламентирован. Покупку можно оформить даже не приезжая в страну, положившись на своего риэлтора и юриста. В отличие от стран СНГ, здесь все платежи совершаются через клиентский счет юристов, то есть покупатель никогда не переводит деньги напрямую продавцу. Это безопаснее — юридическая контора полностью отвечает за чистоту сделки и документации. Кроме того, для приобретения квартиры иметь банковский счет в Великобритании необязательно, деньги можно переводить из любого банка. Исключение — покупка с помощью ипотечного кредита.

**В ВЕЛИКОБРИТАНИИ НЕТ НАЛОГА НА ВЛАДЕНИЕ СОБСТВЕННОСТЬЮ, НО СУЩЕСТВУЕТ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ НАЛОГ. ОТ ЧЕГО ЗАВИСИТ ЕГО РАЗМЕР?**

Муниципальный налог (Council Tax) обязаны платить как владельцы, так и арендаторы недвижимости. Эти средства идут на содержание полиции, школ, уборку улиц. Сумма определяется муниципалитетом и может резко отличаться даже в пределах одного города —

	2016	2017	2018	2019	2020	5-year
Центральный Лондон	☁ 0,0%	☁ 2,0%	☀ 5,0%	☀ 6,5%	☀ 6,5%	<b>21,5%</b>
Окрестности Лондона	☁ 2,0%	☁ 2,0%	☀ 4,0%	☀ 4,0%	☀ 5,0%	<b>18,2%</b>
Пригород	☁ 2,0%	☀ 4,0%	☀ 7,0%	☀ 5,5%	☀ 4,0%	<b>24,5%</b>
Ближайшие окрестности	☁ 3,0%	☀ 4,0%	☀ 6,0%	☀ 4,5%	☀ 4,5%	<b>24,0%</b>
Дальние окрестности	☁ 3,0%	☀ 4,0%	☀ 6,0%	☀ 4,0%	☀ 4,5%	<b>23,4%</b>
Южная Англия	☁ 2,0%	☁ 3,0%	☀ 5,5%	☀ 4,0%	☀ 4,0%	<b>19,9%</b>
Мидленд/Север	☁ 2,0%	☁ 2,0%	☀ 5,0%	☀ 4,0%	☀ 4,0%	<b>18,2%</b>
Шотландия	☁ 2,0%	☁ 3,5%	☀ 4,0%	☀ 4,0%	☀ 4,0%	<b>18,8%</b>

«Цены на недвижимость в Лондоне к 2020 году будут примерно на 80% выше от их пиковых значений до финансового кризиса», — прогнозирует BNP Paribas, европейский лидер мирового рынка банковских и финансовых услуг.

**“ В ОТЛИЧИЕ ОТ СТРАН СНГ, В ВЕЛИКОБРИТАНИИ ВСЕ ПЛАТЕЖИ СОВЕРШАЮТСЯ ЧЕРЕЗ КЛИЕНТСКИЙ СЧЕТ ЮРИСТОВ, ТО ЕСТЬ ПОКУПАТЕЛЬ НИКОГДА НЕ ПЕРЕВОДИТ ДЕНЬГИ НАПРЯМУЮ ПРОДАВЦУ**



от £500 до £2500 в год. Как ни странно, в самом центре Лондона, в Вестминстере, установлен один из самых низких налогов в стране. Рядом есть несколько муниципалитетов, где он чуть ли не в два раза больше. Но в любом случае — это не огромные деньги. Обычно — порядка £1500 в год.

При покупке недвижимости важнее помнить про Гербовый сбор, который покупатель платит по окончании сделки.

**С 4 декабря 2014 Гербовый сбор рассчитывается по прогрессирующей шкале:**  
первые £125 000 — 0%  
от £125 000 до £250 000 — 2%  
от £250 000 до £925 000 — 5%  
от £925 000 до £1 500 000 — 10%  
свыше £1 500 000 — 12%

Также при покупке нужно сразу уточнить размер платежа за обслуживание здания (Service Charge), который устанавливается почти для всех владельцев

квартир. Этот платеж обычно составляет от £4000 до £10000 в год. В него входит оплата страховки и уборки здания, ремонтных работ, консьержа и садовника.

**ЧТО В ЭТОМ ГОДУ МОЖЕТ ПОВЛИЯТЬ НА СПРОС НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ЛОНДОНЕ?**

23 июня в Великобритании пройдет референдум, на котором англичане проголосуют, хотят ли они оставаться в ЕС. Это, несомненно, создает ситуацию неопределенности на рынке недвижимости. Именно поэтому сейчас наблюдается снижение активности покупателей и удешевление некоторых объектов. С другой стороны, это обеспечивает хорошие условия для серьезных инвесторов. Кроме того, именно из-за нынешнего подвешенного положения курс фунта стерлинга по сравнению с долларом США упал до уровня 7-летнего минимума. Только лишь благодаря снижению курса покупателя недвижимости в Лондоне сейчас на 10 процентов дешевле, чем в декабре 2015.

**КАКИЕ РАЙОНЫ ЛОНДОНА ВЫ СЧИТАЕТЕ САМЫМИ ИНТЕРЕСНЫМИ ДЛЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ?**

Найн Элмс — новый жилой район в центре Лондона, который расположен между Воксхоллом и Баттерси, на южном берегу Темзы. До недавнего времени тут были доки и склады. Теперь это крупнейшая зона регенерации в Европе. Найн Элмс — последняя возможность создания нового района в самом центре Лондона, в первой зоне, где большинство квартир будут иметь фантастические виды на Вестминстерский дворец, Биг-Бен, Сити. Летом 2017 в Найн Элмс из Мейфэр переедет посольство США, вокруг которого будет выстроен жилой квартал. Расположенная неподалеку и охраняемая государством электростанция Баттерси, неработающая уже много десятилетий, будет переделана в уникальный жилой и коммерческий комплекс. Важной деталью станет улучшение транспортного сообщения — сейчас там строят две новые станции метро. После завершения строительства всей инфраструктуры цены на недвижимость в Найн Элмс приблизятся к показателям в Вестминстере и Челси.