

ПОДГОТОВЛЕНО КОМПАНИЕЙ **KALINKA GROUP**
МОСКВА



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ ВЕЛИКОБРИТАНИИ
(ЛОНДОН)
ЗА ЯНВАРЬ-АПРЕЛЬ 2020 ГОДА

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ВЕЛИКОБРИТАНИИ (ЛОНДОН)...	3
ПРЕДЛОЖЕНИЕ	3
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ	4
Динамика средней стоимости кв. м (в тыс. фунтов стерлингов), Лондон 2000-2020гг.	5
Сравнительные цены по 10-ти премиальным районам (в фунтах стерлингов)	5
РЫНОК АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ	6
Доходность аренды на рынке Лондона по популярным премиальным районам	7
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	8
ОФИСЫ	8
ДОХОДНОСТЬ.....	8
ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ НИЖЕ СРЕДНЕГО ПОКАЗАТЕЛЯ ЗА 10 ЛЕТ	8
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ЛОНДОНА	9
ПРИМЕЧАНИЕ.....	10
ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ.....	11
РЕКОМЕНДАЦИИ	12
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ.....	14
ИНВЕСТИЦИИ В СТУДЕНЧЕСКОЕ ЖИЛЬЕ	14
ИНВЕСТИЦИИ В ДОМА ПРЕСТАРЕЛЫХ.....	14
КОМПЛЕКСНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ.....	15
ПАРКОВКИ.....	15
ПРИЛОЖЕНИЕ. ВИДЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЛОНДОНЕ.....	16

Существует несколько видов владения недвижимостью в Великобритании:.....	16
FREEHOLD.....	16
Преимущества:	16
ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ (COMMONHOLD).....	17
LEASEHOLD	17
АСПЕКТЫ ВЛАДЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ	19
ОСНОВНЫЕ ТИПЫ ДОМОВ В ЛОНДОНЕ И В АНГЛИИ:.....	21

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ВЕЛИКОБРИТАНИИ (ЛОНДОН)

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объем жилого фонда в Лондоне составляет порядка 3,8 млн. домов. 50 % жилого фонда Лондона находится в собственности жильцов, 25 % — в социальном найме, и около 25 % — в коммерческом найме. При этом в собственных домах проживают, в основном, в районах Внешнего Лондона, а в социальном и съёмном жилье — во Внутреннем Лондоне

Население Лондона растёт с каждым годом, причём быстрее, чем в Великобритании в целом, и быстрее, чем предложение домов и квартир. Поэтому в следующие пять лет рынок предложения, особенно в сегменте эконом-класса не будет насыщен, и проблема нехватки жилья в британской столице может стать достаточно острой.

По данным статистических прогнозов с 2020 по 2025 гг. население Лондона будет увеличиваться на 100 тыс. человек в год, к 2025 году оно достигнет 9,5 млн. человек, а к 2050 — 11,3 млн. Чтобы удовлетворить спрос городу нужно ежегодно вводить на рынок 40–50 тыс. новых единиц жилья.

Согласно градостроительному плану администрации Большого Лондона с 2015 по 2025 гг. должно быть построено 423 880 объектов. На долю Центрального Лондона придется 231150 объект, на периферийные районы 192 730 объектов

Сейчас каждый год строится около ~25 тыс. объектов. Т.е. потенциал спроса в Лондоне будет расти год от года, так как темпы строительства ниже, чем были указаны в первоначальном плане по застройке.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

За двадцать лет (2000-2020 гг.) средняя стоимость лондонской недвижимости выросла почти в 3 раза до показателя 478,9 тыс. фунтов стерлингов за кв. м. За последние 2 года рост цен был ниже, во многом на это оказала влияние ситуация с Brexit. Из-за последствий Brexit Лондон стал дешевле и опустился в рейтинге самых дорогих для проживания городов мира с первого на третье место¹.

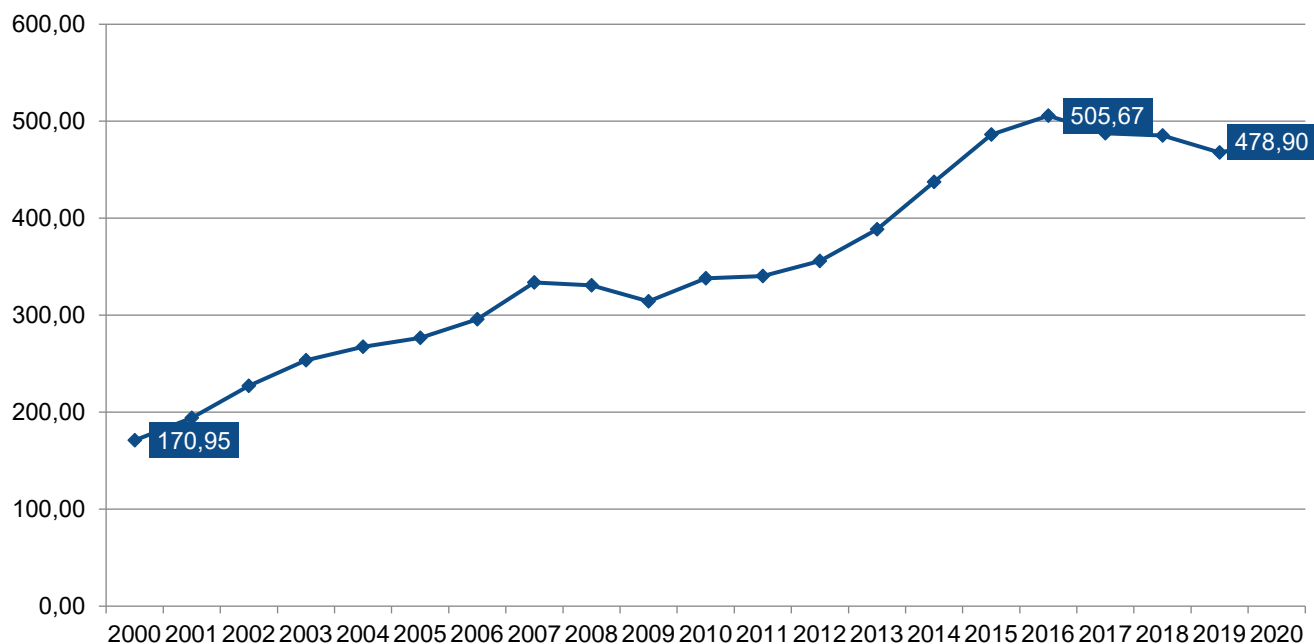
До кризиса Covid-19 в 2019 году цены на жилье в Лондоне начали демонстрировать признаки подъема рынка, после снижения цен на **-2,3%** (после ситуации с Brexit) Внутренний и Внешний Лондон фиксировали положительный годовой рост цен на жилье в год до конца февраля 2020 года. Сейчас в период коронавируса цены начинают опять снижаться.

Борис Джонсон изложил свой план по выводу страны из режима карантина, в том числе разрешив агентам по недвижимости вернуться на работу с 13 мая 2020 года, что позволило брокерам открыть рынок активных продаж.

Эксперты говорят, что внутренний спрос на покупку жилья будет снижен, что повлечет за собой коррекцию цен. Оно фактически уже началось в период с марта по май и зафиксировано на уровне **-5-7%**, причем больше всего цены снизились в Лондоне, чем на региональных рынках.

¹ Лидерами рейтинга стали Нью-Йорк и Гонконг, а Москва, где проживание также подешевело, занимает 15-е место.

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВ. М (В ТЫС. ФУНТОВ СТЕРЛИНГОВ), ЛОНДОН 2000-2020ГГ.



СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ЦЕНЫ ПО 10-ТИ ПРЕМИАЛЬНЫМ РАЙОНАМ (В ФУНТАХ СТЕРЛИНГОВ)

	Район	Квартира	Таунхаус (terraced)	Дом (semi-detached)
1	Westminster	1464444	2774133	4243000
2	Kensington and Chelsea	1467291	4204899	5719487
3	Camden	836868	1899581	2849112
4	Wandsworth	621913	1018970	1506385
5	Hammersmith and Fulham	780511	1393593	1934917
6	Barnet	430738	618588	793744
7	Richmond-upon-Thames	491834	863091	1057812
8	Islington	634871	1368767	1498535
9	Lambeth	528201	889889	955807
10	Southwark	655245	844495	1057812
Средний показатель по top-10		791191,6	1587600,6	2161661,1

Как видно из приведенной таблицы мониторинга цены в премиальных районах Лондона на +50-60% выше средних показателей по городу в целом. Самую высокую планку задают три района Kensington and Chelsea, Westminster и Camden. Более демократичные показатели у районов Lambeth и Barnet (они приближены к среднестатистическим данным по Лондону в целом).

РЫНОК АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ

Позиции, которые теряет рынок продажи жилья, занимает рынок аренды. К 2019 году 20% жилья в Великобритании сдано в аренду, этот показатель вырос на 50% по сравнению с 2007 годом. В Лондоне рынок аренды составляет порядка 50%, причем частная аренда составляет 25%, оставшиеся 25% приходятся на рынок аренды жилья социального найма.

По данным английской компании HomeLet, которая составляет отчеты о рынке аренды, среднемесячная арендная плата в Англии в прошлом году составляла £925, а в Большом Лондоне - £1564. Жилье площадью 50 кв. м в Центральном Лондоне обойдется от £2 500 в месяц, 100-120 кв. м – от £5 000 и выше. Самые высокие средние ставки аренды отмечаются на севере и западе Внутреннего Лондона, самые низкие – на востоке и юге Внешнего Лондона.

Несмотря на эпидемиологическую обстановку эксперты лондонского рынка предполагают, что средняя ставка рынка аренды вырастет. Об этом говорит статистика апреля. Был зафиксирован рост арендных ставок на 2,7% от показателя января 2020 г.

Доходность аренды в Лондоне составляет от 2,5-6% в зависимости от района, вида недвижимости. Средний показатель доходность по аренде в Центральном Лондоне составляет менее 3 % и в большинстве престижных районов центрального Лондона имеет тенденцию к понижению. По информации Global Property Guide, такая доходность свидетельствует о том, что цены на жильё завышены и следует ждать ценовой коррекции. А в периферийных районах просматривается тенденция к повышению доходности от 3,3-4,5% на рынке премиум-жилья.

ДОХОДНОСТЬ АРЕНДЫ НА РЫНКЕ ЛОНДОНА ПО ПОПУЛЯРНЫМ ПРЕМИАЛЬНЫМ РАЙОНАМ

РАЙОН	ДОХОДНОСТЬ
Белгравия	2,84
Гайд-парк	2,81
Канари-Уорф	3,76
Кенсингтон	2,53
Мейфэр	1,96
Мэрилебон	2,92
Найтсбридж	2,42
Ноттинг-Хилл	3,11
Риверсайд	2,97
Канари-Уорф	3,72
Уимблдон	4,35
Уоппинг	3,08
Фулем	2,87
Челси	3,28
Хэмпстед	2,57
Южный Кенсингтон	3,04
Средний показатель Центральный Лондон (премиум-сегмент)	2,92
Средний показатель Периферийные районы (премиум-сегмент)	3,32

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОФИСЫ

Стоимость аренды офисных помещений в Лондоне самая высокая в Европе. На фоне пандемии коронавируса ожидается коррекция вниз на уровне 5-10%.

- Самая высокая ставка аренды офисов в Вест-Энде (примеры, районы Mayfair, St James). Средняя арендная плата за квадратный фут составляла 112,5 фунтов стерлингов.
- Невысокие арендные ставки в Докланде – 49,5 фунтов стерлингов за кв. фут.
- Средние ставки в Сити – 72,5 фунтов стерлингов за кв. фут.

Сравнительная таблица по районам

Район	Средняя арендная ставка (1 кв.2020 г.) за кв. м в фунтах	Доходность
West End	112,5	3,75
City	72,5	4,25
Dockland	49,5	4,75

ДОХОДНОСТЬ

Доходность на офисные помещения растет или снижается в зависимости от уровня занятости района и отраслевого сегмента, а также с учетом рыночной конъюнктуры. В 2019 году доходность офисной недвижимости в Лондоне упала ниже пяти процентов. За пределами Лондона доходность в Соединенном Королевстве колебалась от 4,75% до 6,5%.

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ НИЖЕ СРЕДНЕГО ПОКАЗАТЕЛЯ ЗА 10 ЛЕТ

В начале 2020 года по сравнению со средним десятилетним показателем доля вакантных площадей в столице Англии была низкой. В некоторых районах она составляла 2%, что могло в

дальнейшем увеличить стоимость аренды, но этому помешала пандемия коронавируса.

В среднем доля вакантных площадей в Лондоне на начало 2020 года составляла 4,5%. Понятно, что данный показатель вырастет на фоне пандемии. Можно предположить рост вакантных площадей в 1,5 раза.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ЛОНДОНА

За период с 2013 по 2019 год объем инвестиций в офисную недвижимость Лондона сократился на -17 млрд. евро. Но, тем не менее, в 2019 году он составил 16 млрд. евро.

За три года сводного анализа данных (2017-2019) самые большие инвестиции пришлись на район Лондон-Сити (25,31 миллиарда британских фунтов), далее следует Вест-Энд (14,33 миллиарда британских фунтов) и 2,64 миллиарда британских фунтов для Докленда. В Вест-Энде, в который входят Мэйфэр, Сент-Джеймс, Регент-стрит, Парк-ленд (W1) Фицровия, Сохо, Юстон и Кинг-Кросс, наблюдался самый высокий объем инвестиций в офисную недвижимость в первом квартале 2019 года, но уже к концу года его инвестиционный оборот составил лишь треть от Лондонского Сити.

В первом квартале 2020 объем инвестиций в офисную недвижимость Лондона составил 1,4 млрд. фунтов. (1,5 млрд. евро), что ниже аналогичного показателя прошлого года на 38%.

ПРИМЕЧАНИЕ

2018-2019 гг. стали успешным за последнее десятилетие для мирового рынка офисной недвижимости. Доля вложений в офисы по всему миру составила 36% от совокупного объема сделок – в денежном эквиваленте этот показатель достиг 330 млрд. долларов. 17% составил глобальный спрос на торговую недвижимость. Однако в Лондоне рынок офисной недвижимости стал снижаться еще до пандемии и решающую роль в этом сыграл Брекзит. Именно после его объявления большое количество международных компаний начали выводить свои офисы из центра Лондона, которые ранее на 100% стабильно сдавались в аренду. Владельцам такого типа недвижимости в британской столице пришлось затем долгое время искать арендаторов, а не найдя их – начали демпинговать. Поэтому инвестиции в офисную недвижимость Лондона начиная с 2020 года являются как никогда рискованными. Добавилась проблема с коронавирусом, которая еще больше усложняет ситуацию на офисном рынке.

ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ

Рынок недвижимости Лондона в 2019 году стал восстанавливаться после Brexit-проблем, но началась эпидемия COVID-19.

Великобритания стала самой пострадавшей страной в Европе по уровню смертности. Значительная часть экономических отраслей была фактически приостановлена, это и рынок услуг, и туристический сегмент, и рынок строительства и недвижимости, который находился в вынужденной изоляции из-за отсутствия покупателей, а также из-за запрета на переезды и просмотры апартаментов в рамках ограничений. Также надо учитывать, что иностранные инвесторы не имеют возможности офф-лайн просмотров, что также создает определенные трудности.

С 13 мая лондонские агентства недвижимости возобновили свою работу. Но объем продаж на допандемическом уровне пока не возобновиться в ближайшие 2-3 месяца пока не исчезнет опасность так называемой вторичной волны.

С марта 2018-го по сентябрь 2019-го цены на недвижимость в Лондоне падали ежемесячно, в конце 2019 года они показали рост в 2,3% в годовом измерении. Это задавало тренд на дальнейшие изменения в сторону повышения цен. Но этого не произошло. Пока рынок замер в ожидании.

Первоначальный и достаточно оптимистичный прогноз британских экономистов основывался на том, что ВВП Великобритании упадет не значительно на 2,5% и спрос на недвижимость восстановится уже в первой половине 2021 года.

По мере развития ситуации увеличилось количество пессимистичных прогнозов. Так по данным Office of Budget Responsibility (OBR), британский ВВП может упасть на 35% во втором квартале 2020 года и на 13% в целом по году.

Экономический спад в такой пропорции приведет к безработице (около 2 млн. чел) и, конечно, окажет влияние на внутренний спрос.

В тоже время у иностранных инвесторов, при условии открытия границ и сценария «ненаступления второй волны» уже во втором полугодии 2020 года появится достаточно привлекательная возможность покупки лондонской недвижимости значительно ниже средней стоимости.

Прогноз от ведущих английских риэлторов о снижении цен на уровне 15-20% более чем реалистичен. Особенно в сегменте премиальной недвижимости. Владельцы дорогих домов начнут испытывать финансовые разрывы из-за снижения дивидендов и колебаний финансового рынка и будут вынуждены часть активов в виде жилой и коммерческой недвижимости выставить на продажу.

Профессиональные инвесторы понимают, что в долгосрочной перспективе цены на лондонскую недвижимость будут расти, поэтому уже сейчас готовят short-list по наиболее перспективным объектам, которые в самое ближайшее время начнут продаваться с дисконтов.

РЕКОМЕНДАЦИИ

- В сегменте элитной недвижимости – рассмотреть варианты трофейной недвижимости, стоимость которой снижается только в исключительных и форс-мажорных ситуациях. Обратит внимание на самые дорогие районы Kensington and Chelsea, Westminster и Camden.
- Рассмотреть предложение в среднем ценовом сегменте (рынок бизнес-класса), который до кризиса занимал первую строчку в рейтинге продаж (порядка 30% спроса). Это в основном апартаменты, реже дома, находящиеся в этом диапазоне (от 750 тыс. до 1 млн. фунтов.). Надо учитывать и локацию инвестиций, которая до пандемии уже начала смещаться из 1-й зоны во вторую и третью. Так как доходность в них была выше, динамика роста положительная, а первоначальные инвестиции ниже.
- Рассмотреть комплексные инвестиционные предложения (апартаменты в доходном доме + street retail), которые до кризиса не так часто появлялись на рынке.

- Не рисковать с сегментом офисной недвижимости, но, если появится предложение с дисконтом в люксовых исторических районах Mayfair, St James и пр. необходимо рассмотреть его и оценить эффективность инвестиций с профессиональным рыночным консультантом.

РЕКОММЕНДАЦИИ ПО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

ИНВЕСТИЦИИ В СТУДЕНЧЕСКОЕ ЖИЛЬЕ

Сегодня иметь британское образование престижно во всем мире, поэтому в Лондон съезжается большое количество иностранных студентов. Количество студентов-нерезидентов с каждым годом увеличивается, а также растет общее число обучающихся в вузах. Отчасти это связано с небольшим падением британского фунта, которое позволило привлечь большое количество иностранцев, которые ранее не могли себе позволить пройти обучение в Лондоне.

Инвестиции в студенческие общежития дают более высокую доходность, если сравнивать с обычными апартаментами – доходность студенческого жилья колеблется в промежутке 7-9% годовых, в то время как доходность от инвестиций в жилые помещения может быть не выше 5%. Стоимость студенческих апартаментов в Лондоне начинается от 150 000 фунтов стерлингов. Инвестор может приобрести как одни апартаменты, так и блок из нескольких объектов, что может стать еще более выгодным вложением своих средств.

ИНВЕСТИЦИИ В ДОМА ПРЕСТАРЕЛЫХ

Еще один развивающийся сектор коммерческой недвижимости в Лондоне и в Великобритании в целом - это дома престарелых. Высокий спрос на дома престарелых позволяет инвесторам получать доходность в размере 8-10% годовых.

Инвестор покупает апартаменты или пакет апартаментов в доме престарелых и заключает договор с оператором дома. При этом в договоре прописывается фиксированная годовая доходность и срок договора: обычно он составляется на период от 10 до 25 лет. Таким образом, инвестор может быть уверен в стабильности дохода, так как договор с оператором заключен на долгий срок. Кроме того, в

договорах с оператором часто прописывается опция обратного выкупа. Это означает, что, например, через десять лет инвестор может выйти гарантированно из инвестиции, принудив оператора выкупить назад апартаменты - такая опция прописывается в договоре. Стоимость апартаментов в домах престарелых в Лондоне от 200 000 фунтов стерлингов.

КОМПЛЕКСНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ

Среди иностранных инвесторов популярны пакетные инвестиционные предложения, когда за 10 - 20 млн. фунтов стерлингов приобретается небольшое здание, на территории которого находится несколько апартаментов (обычно 5 или 6 – по две квартиры на каждом этаже), а на первом уровне торговая недвижимость (ресторан или магазин площадью 50-100 кв. м).

Доходность от объекта доходит до 9% годовых, это один из самых высоких показателей. Приобрести небольшой ресторан или магазин в Лондоне достаточно сложно, а через такие комплексные предложения – вполне возможно и инвестиционно привлекательно.

ПАРКОВКИ

Еще один неординарный вид инвестиций – открытый паркинг. Годовой доход на парковки составляет для владельцев в среднем 8%, а стоимость одного машиноместа (открытая парковка) начинается от 25 000 фунтов стерлингов.

ПРИЛОЖЕНИЕ. ВИДЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЛОНДОНЕ

СУЩЕСТВУЕТ НЕСКОЛЬКО ВИДОВ ВЛАДЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В ВЕЛИКОБРИТАНИИ:

- Freehold
- Leasehold
- Commonhold
- Leasehold with a share of the freehold

FREEHOLD

Правообладатель Freehold владеет зданием и землей на которой находится постройка. Если вы покупаете имущество в Лондоне и в Великобритании с правом собственности Freehold, вы несете ответственность за содержание вашего здания и земли, поэтому вам нужно будет составить бюджет на эти расходы. Основная часть частных домов продаются как Freehold, но некоторые из них могут быть в долевой собственности – обычно в рамках схем совместного владения (shared-ownership schemes).

ПРЕИМУЩЕСТВА:

Покупателю не нужно:

- Беспокоится об истечении срока аренды, так как он владеет собственностью полностью.
- Разбираться с владельцем земли (часто называемым арендодателем).
- Оплачивать аренду на землю, оплачивать услуги управляющей компании или любые другие арендные платежи.

Владение долей полного права собственности (share of freehold)

Если вы владелец квартиры в многоквартирном доме, то вы можете выкупить землю у владельца земли совместно с другими владельцами квартир. Вы можете сделать это, если хотя бы

половина арендаторов согласятся купить долю. Это дает вам больше контроля над вашим домом и расходами, которые вы оплачиваете. Это также означает, что вы можете довольно легко продлить аренду на срок до 999 лет. Для этого необходимо зарегистрироваться как новый владелец земли (landlord), также нужно будет создать управляющую компанию (вместе с другими арендаторами) для управления зданием или найти управляющего агента, который сделает это за вас.

ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ (COMMONHOLD)

Commonhold является альтернативой долгосрочной Leasehold. Владельцы недвижимости могут сформировать комитет домоуправления, который владеет землей, зданием и местами общего пользования и отвечает за управление, техническое обслуживание, ремонт и обслуживание этих территорий. Как и в Leasehold, владельцы несут ответственность за свои отдельные квартиры или дома. Но, в отличие от Leasehold, нет ограничений по времени, в течение которого вы владеете собственностью. Любой, владеец земли в здании или кондоминиуме, имеет право участвовать в домоуправлении.

LEASEHOLD

В такой форме собственности недвижимости в Великобритании как Leasehold вы владеете имуществом на срок действия вашего договора аренды с владельцем земли, (например, вы приобрели квартиры от застройщика в Лондоне в многоквартирном доме, это означает что квартира внутри принадлежит вам обычно на срок от 125 лет до 999 лет, но земля и территории общего пользования принадлежат владельцу земли Landlord и вы будите должны платить ему за аренду земли и за обслуживание дома и прилегающих территорий.) Если договор аренды заканчивается, право собственности возвращается владельцу, но у Лизхолдера есть эксклюзивное право на продление аренды. Большинство квартир находятся в собственности Leasehold, поэтому, пока вы

владеете своей собственностью в здании, вы не имеете долю в том здании, в котором оно находится. Некоторые дома так же продаются как Leasehold. Если это так, вы владеете собственностью, а не землей, на которой она находится.

Если вы покупаете вторичную недвижимость с правом собственности Leasehold , вы принимаете условия и длительность аренды у предыдущего владельца.

Поэтому, прежде чем приобретать, потенциальный покупатель должен изучить следующие вопросы:

- Сколько лет осталось в аренде.
- Как планировать расходы на обслуживание и связанные с этим издержки.
- Как срок аренды может повлиять на получение ипотеки и стоимость при перепродаже имущества.

АСПЕКТЫ ВЛАДЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Продолжительность аренды

Если срок аренды составляет менее 70 лет, могут возникнуть сложности в получении ипотеки.

- Банку, как правило, нужно, чтобы срок окончания аренды составлял не менее 25-30 лет после истечения срока действия вашей ипотеки.
- Это означает, что если вы хотите получить ипотечный кредит сроком на 25 лет, срок аренды должен составлять не менее 50-55 лет.
- В результате также может быть достаточно трудно продать недвижимость, если срок аренды составляет менее 80 лет.
- Если вы в конечном итоге захотите продать арендуемую собственность, которую вы покупаете, подумайте о том, сколько лет останется в аренде.

Продление аренды

- Вы можете попросить арендодателя продлить договор аренды в любое время.
- И после того, как вы владеете своим домом в течение двух лет и общий срок аренды не менее 21 года вы имеете право продлить срок аренды на 90 лет.
- Владелец земли будет взимать плату за продление аренды.
- Стоимость будет зависеть от стоимости недвижимости.
- Если вы и владелец не можете договориться о стоимости продления аренды, вы можете подать апелляцию в оценочный трибунал арендованного имущества (Leasehold Valuation Tribunal).

Возможно, вам придется нанять адвоката и оценщика, что может так же повлиять на окончательную стоимость.

Сборы за аренду имущества

Если вы владеете квартирой, но не владеете землей.

- Это означает, что вы не будете нести ответственность за содержание и эксплуатацию здания.

- Арендодатель сделает это или назначит управляющего агента, который сделает это за них.
- Однако арендаторы разделяют расходы на это, оплачивая арендодателю плату за обслуживание.
- Вас также могут попросить заплатить в амортизационный фонд, чтобы помочь покрыть любые неожиданные работы по техническому обслуживанию, необходимые в будущем.

Арендная плата за обслуживание

Плата за обслуживание зависит от типов собственности и должна оплачиваться за такие вещи, как:

- Облагораживание придомовых территорий,
- счета за наружное и внутри подъездное освещение
- Ремонт и обслуживание фасада здания и т.д.

Если вы владеете Leasehold, ответственность за ремонт и техническое обслуживание вашего имущества лежит на вас.

Но вам обычно нужно получить разрешение арендодателя на внесение каких-либо значительных изменений.

Другие расходы могут включать в себя:

- Аренда земли;
- Административные расходы или
- Страхование зданий (организовано арендодателем)

Также в Англии существует понятие «listed buildings», означающее те здания и сооружения, которые входят в список архитектурных и исторических ценностей. В Англии многие частные дома входят в этот список. По закону владелец такого дома обязан следить за сохранностью строения, не имеет права менять внешний вид здания. Это касается всех материалов – от покрытия крыши до фурнитуры (дверных ручек и петель для дверей). Возможно, именно благодаря этому не совсем удобному для владельцев жилья закону англичане смогли сохранить многие старинные здания и постройки в первозданном виде.

ОСНОВНЫЕ ТИПЫ ДОМОВ В ЛОНДОНЕ И В АНГЛИИ:

- **Detached house.** Такие дома представляют собой самое шикарное и престижное жилье. Это отдельно стоящие особняки для одной семьи, у них отсутствуют общие стены с другими домами, а прилегающая территория полностью находится в частной собственности, т.е. в распоряжении хозяев. На этой территории можно устанавливать любые конструкции и постройки – от детских площадок до бассейнов.

Такой вариант жилья является самым затратным, поскольку хозяин дома обязан содержать, обустраивать и ремонтировать все постройки самостоятельно. Средние цены на подобную недвижимость на территории Англии начинаются от 500 тыс. фунтов стерлингов. На территории Лондона, понятно, эти цены увеличиваются в разы. Самые «недорогие предложения» от 2 млн. фунтов стерлингов. В сегменте элитной недвижимости (с учетом фактора престижности района) цены начинаются от 5 млн. фунтов стерлингов

- **Semi-detached house.** Эти дома представляют собой соединенные или смежные строения (в российском варианте чаще встречается название «дуплекс»), когда два дома имеют одну общую стену. Вход, гараж, сад у каждой половины здания свои, а сами дома могут быть как абсолютно идентичные по внешнему виду и планировке, так и совершенно различные. Примерно третья часть всех домов в Англии – смежные, это самый популярный здесь вид жилья. Цены на соединенные дома составляют в среднем по Англии от 400 тысяч фунтов стерлингов. В Лондоне от 1 млн. фунтов стерлингов

- **Terraced houses** (или row house). В нашей стране сейчас также стал популярен данный вид построек, именуемый таун-хаусами. В Англии террасные дома представляют собой ряд или цепь домов,

имеющих две общие стены с соседями. Крайние дома имеют только по одной общей стене и стоят дороже. Стоимость таких домов в среднем по Англии составляет 350 тысяч фунтов стерлингов.

- **Bungalow**. Также в Англии популярны и одноэтажные дома, именуемые бунгало. Обычно площадь дома превышает 200 метров и достаточно просторная по периметру. Соответственно посадка дома занимает намного больше площади, чем таун-хаус или 2-3 этажный дом. Правда, распространены они по большей части в сельской местности, поскольку из-за недостатка земли для строительства и высокой стоимости земли строить одноэтажные дома в городе нецелесообразно.

- **Tower blocks**, квартиры и апартаменты в многоэтажных домах. Это высотные дома. До 2000 года высотные дома считались непрестижным. Они служили в качестве муниципального жилья для малообеспеченных слоев населения (council houses), а изначально строились для постоянно прибывающих иммигрантов. С развитием рынка недвижимости и с началом реновации промышленных территорий в Лондоне (Доклендс, Челси и пр.) высотные дома получили свое новое развитие в сегменте недвижимости для бизнес-класса, а также в элитном сегменте. Теперь премиальные апартаменты могут располагаться не только в домах индивидуальной исторической постройки, но и в небоскребах.



KALINKA

Real Estate Consulting Group
Since 1999

Недвижимость для счастья!

www.kalinka-realty.ru
kalinka@kalinka-realty.ru
Facebook: Kalinka Group

119034, Москва, Молочный пер., д. 1
Телефон: +7 (495) 725 25 81, +7 (495) 725 25 82