

Жилищная сфера Великобритании

Власти Британии проводят масштабное реформирование рынка арендного жилья

Задавшись целью повысить стандарты рынка аренды и защитить права арендаторов, весной 2026 г. правительство Великобритании приступило к реформированию отрасли:

- С апреля внедрена система «Цифрового налогообложения» (MTD), предполагающая более частую отчетность арендодателей по доходам
- С мая вступил в силу Закон о правах арендаторов (RRA), защищающий жильцов от резкого роста стоимости аренды и необоснованных выселений

По мнению властей, реализация принятых мер не создаст трудностей для добросовестных арендодателей, но при этом сделает жизнь в арендном жилье более стабильной и безопасной для более 11 млн граждан

Реализованные и планируемые реформы на рынке аренды Великобритании (2025–2030 гг.)

В 2025 г. повышена надбавка к гербовому сбору с 3% до 5% при покупке жилья для аренды

В 2026 г.:

- Введено «Цифровое налогообложение»: граждане, чей доход от аренды и/или самозанятости превышает £50 тыс. (\$67 тыс.) в год (с 2027 г. – от £30 тыс.), обязаны 5 раз в год (ежеквартально и по итогам года) отчитываться о своих доходах. В ином случае предусмотрен штраф – от £200
- Начал действовать Закон о правах арендаторов: ограничил возможность повышения арендной платы более 1 раза в год, запретил безосновательное выселение жильцов (исключение: продажа жилья, задолженность по аренде), заменил длительные договоры с фиксированной ценой на бессрочные с ежемесячным продлением
- Рассматривается возможность заморозки стоимости аренды на год в связи с резким удорожанием энергоресурсов

В 2027 г. планируется увеличение налога на доход от аренды (базовая ставка – 20%) на 2%

К 2030 г. вводится обязательное получение арендодателями энергетических сертификатов с рейтингом «С» (в большинстве случаев потребует модернизации объектов аренды и значительных капиталовложений от арендодателей)

Однако арендодатели не разделяют позицию властей и все чаще принимают решение уйти с рынка аренды. Так, в I кв. 2026 г.:

- по данным юридического бюро Landlord Action, количество выселений из арендного жилья резко выросло и превысило прошлогодние показатели на 43%
- по данным агентства недвижимости Hamptons, среди продавцов жилой недвижимости доля бывших арендодателей начала расти, составив 15% (+ 2 п.п. к 2025 г.)

Эксперты опасаются, что на фоне и так продолжающегося в последние годы снижения инвестиций в сектор аренды, сокращение еще и текущего предложения арендного жилья может сильно ухудшить его доступность

- повышение надбавки к гербовому сбору в 2025 г., последовавшее за ростом ставки BTL* в 2022–2023 гг., которая по-прежнему держится на высоком уровне, не позволяют рынку BTL-кредитования восстановиться до уровня прошлых лет

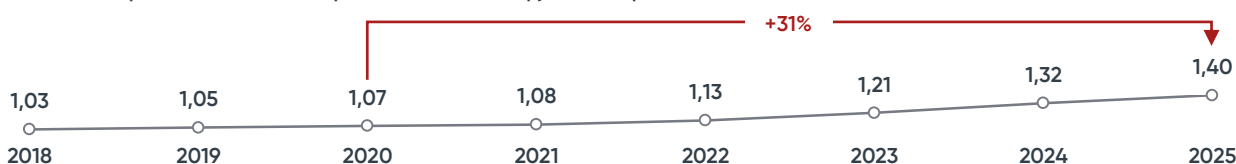
Динамика основных показателей рынка BTL-кредитования* в Великобритании



Источник: UK Finance

В итоге реформы, задуманные как поддержка арендаторов, могут иметь противоположный эффект и спровоцировать дефицит арендного жилья и еще больший рост цен на него. Среднегодовые цены на аренду за пять лет выросли почти на треть, достигнув по итогам 2025 г. £1,4 тыс. (\$1,9 тыс.) в месяц

Динамика средней стоимости аренды жилья, тыс. фунтов стерлингов в месяц



Источник: Office for National Statistics, UK