

Покупка элитной новостройки в Самаре принесет больший доход, чем вложение в квартиры эконом-класса. →



Maraj's, практически во всех кварталах Шестого и Седьмого округов. Здесь однокомнатную квартиру можно приобрести за 450—480 тысяч евро. Спросом пользуются спокойные районы, и это отражается на ценах.

Покупка квартир с целью последующей сдачи в аренду — это распространенный вид получения дополнительного дохода во Франции. Многие французы стараются вложить свободные средства в недвижимость, нередко имея несколько квартир, рента за которые составляет приличную сумму. Кроме того, надо учитывать, что цены на жилье во Франции имеют тенденцию к росту, хоть и не такими темпами, как в нашей стране. «Недвижимость в Париже всегда будет пользоваться спросом. По сравнению с июлем прошлого года в связи с кризисом цены на квартиры опустились в среднем всего лишь на 5 процентов», — отмечает парижский риэлтер Бертран Пелетье. Квартиры, выставленные для сдачи в аренду, более одной недели не простаивают. Имущественный налог взимается при совокупном доходе свыше 12000 евро в год. Земельный налог в Париже рассчитывается в зависимости от места расположения и возраста здания и вряд ли будет выше 700 евро в год. При покупке квартиры оплачивается единовременный налог с покупки в размере 5—6%, еще 1% составят расходы на услуги нотариуса. Для наших граждан дополнительные затраты составит оплата услуг агентства недвижимости, которое будет присматривать за доверенным ему жильем — особенно это актуально, если квартир несколько.

Милан Общие тенденции, характерные для Парижа, с некоторыми поправками в целом верны и для Италии. Например, в Милане цены примерно соответствуют парижским.

За 230—280 тысяч евро, в зависимости от удаленности от центра города, можно приобрести однокомнатную квартиру площадью в 50 кв. м. Сдать в аренду такое жилье можно по цене от 800 до 1200 евро в месяц. Рентабельность составит в таком случае от 4,3 до 5,15%.

«Убить двух зайцев» можно, приобретя жилье на Лигурийском побережье, которое находится всего в 40 минутах пути на электричке до Милана. Цены на покупку недвижимости здесь немного ниже, в то же время аренда жилья благодаря своей близости к городу пользуется спросом среди тех, кто ездит в мегаполис на работу. Кроме того, недвижимость на лигурийском побережье можно использовать для проживания на отдыхе.

Берлин В рамках нашего бюджета здесь можно купить квартиру-студию, например, в престижном комплексе Yoo Berlin, спроектированном Филиппом Старком, которая при сдаче в аренду будет приносить до 5% годовых. Найти желающих снять квартиру в этом доме не составит проблем — подобных знаковых домов немного, и они всегда популярны как среди немцев, так и среди европейцев, которые активно инвестируют в недвижимость Берлина.

Но более популярный способ для тех, кто хочет приобрести недвижимость в Берлине только для получения прибыли от сдачи в аренду, — это приобрести 5 квартир в «хрущевках», каждая из которых обойдется по 50000 евро за квартиру. В этом случае возможно получать доход от аренды по 10 евро за «квадрат» в месяц, что составит примерно 280—350 евро в месяц. За минусом обязательных ежемесячных расходов, в год возврат инвестиций составит от 6 до 7,5%.

Налог на покупку недвижимости (Grunderwerbsteuer) составляет в Берлине 4,5%, на остальных землях — 3,5% от суммы, зафиксированной в договоре купли-продажи. Ежегодный налог на недвижимость и земельный налог составляет от 0,5 до 1,5% от стоимости недвижимости. Помимо дохода владелец жилья в Германии получит мультивизу с правом на пребывание в стране на протяжении 90 дней из каждых шести месяцев.

Отечественное эффективнее Выбирая город для приобретения жилья с целью инвестиций, нужно учитывать, что наибольшим спросом у арендаторов пользуется жилье в мировых столицах, крупных деловых и образовательных центрах. Однако покупка жилья там обойдется в крупную сумму.

Тренд последнего времени — спрос на арендное жилье в динамично развивающихся регионах. Вслед за Европой и США в Россию приходит новая модель рынка труда: специалист становится космополитом, подбирая работу не около дома, а там, где он может эффективнее реализовать себя. Но как можно убедиться, проанализировав цены на жилье и арендные ставки, доход от вложения в недвижимость на территории нашей страны зачастую превышает прибыль от таких же вложений в зарубежную недвижимость.

Например, в Самаре доходность недвижимости выше, чем в Милане и Париже. Выгодное соотношение покупной стоимости жилья и арендных ставок сохраняется в Питере. А в Москве, несмотря на то, что в среднем, согласно данным маркетинговых исследований, доходность от сдачи жилья в аренду не превышает 5%, на практике вполне реально получить прибыль от 7%. ■