



менты очень популярны среди москвичей среднего достатка, которые переезжают в недорогое жилье на побережье Красного моря и живут на деньги, полученные от сдачи внаем своих московских квартир.

Скучно, но надежно Инвестиции в зарубежную недвижимость — один из способов сохранить и приумножить собственный капитал, тем более что мировой финансовый кризис открыл для этого широкие возможности: сегодня недвижимость в США, Испании и других развитых странах продается с хорошим дисконтом. Согласно данным исследования агентства Knight Frank, говорить о восстановлении европейского и американского рынков недвижимости стоит не раньше 2012 года, поэтому у покупателей есть отличная возможность с выгодой вложить свои кровные.

Один из самых стабильных и безопасных вариантов на инвестиционном рынке Европы является Германия, особенно такие крупные города, как Берлин, Штутгарт, Мюнхен, Дюссельдорф. Но здесь есть и некоторые минусы в виде высоких налогов и недешевой стоимости жилья. Например, квартиры в высотном жилом доме-кране Pandion Vista с панорамным остеклением на берегу Рейна в Кельне были распроданы еще на стадии котлована в кризисный 2009 год по цене от 3 тысяч евро за квадратный метр. Сейчас цены поднялись до 6–8 тысяч евро за квадрат. В большинстве случаев вклады в немецкую недвижимость — это стабильные и надежные инвестиции с хоть и небольшим, но гарантированным доходом. К сожалению, немецкая

недвижимость нашими земляками не оценена в полной мере в силу разности в менталитете и языковых барьеров.

Франция, по оценкам Международного агентства недвижимости Gordon Rock, является лидером рейтинга популярности у российских покупателей жилой горнолыжной недвижимости, на которую с начала 2011 года пришлось 35% рынка в бюджете свыше 100 тысяч евро. Но жители Татарстана направляют свои интересы в основном на покупку квартир в Париже, которые являются источником стабильного дохода от их сдачи внаем, ведь более недели апартаменты без жильцов не стоят. Привлекательность покупки недвижимости во Франции объясняется также и по доступности ипотечного кредитования, а также льготам для покупателей со стороны государства. Так, на покупку французских апартаментов россияне могут получить ипотечный кредит на 20 лет в размере 70–80% по ставке от 2.9% годовых. А приобретая французскую недвижимость по схеме leaseback, наши соотечественники получают не только гарантированный доход от сдачи в аренду, но и освобождение от уплаты НДС (19.6%).

В среднем в Западной Европе доходность от вложения в недвижимость составляет 5–12% в год. При этом европейская недвижимость является наиболее надежной и стабильной на рынке. Однако говорить о сверхдоходах здесь не приходится.

Семь раз отмерь Однако зачастую те, кто решается на покупку из соображения выгоды, не всегда являются

по своей сути инвесторами и игнорируют самый важный аспект такого приобретения — инвестиционный анализ. А это зачастую приводит к разочарованиям в низкой ликвидности приобретенных объектов и, как следствие, замороженным средствам и дополнительным расходам.

Так, по словам Жанны Сычуговой, испанские банки заманивают покупателей выгодными предложениями, рассрочками, кредитами с минимальными процентными ставками, хотя в стране пустует сейчас до 1,5 млн квартир в курортных областях. В период до 2007 года недвижимость в Испании была в значительной степени переоценена и коммерческого интереса не представляла. Во время кризиса цены здесь упали на 20–40% в зависимости от региона, но это не увеличило спрос, так как оптимального соотношения цена/качество достигнуто не было. И большинство построенных объектов так и не нашли своих хозяев, поэтому строители были вынуждены передать их банкам в счет уплаты за кредиты. Сейчас банкиры продают апартаменты в новых домах и виллах за половину стоимости. Но даже такое снижение цен не позволяет найти покупателей на все объекты. Ведь спрос здесь значительно ниже предложения. Поэтому в качестве инвестиций в недвижимость Испанию рассматривать не приходится. Она больше подходит тем, кто мечтает о собственной даче на берегу Средиземного моря.

Инвестиционная привлекательность Италии, несмотря на высокие цены, в какой-то степени объясняется тем, что многие объекты недвижимости, выставленные на продажу,