Причины инвестировать в зарубежную недвижимость

Автор: Cyprus
12.07.2009 23:59

Спрос на зарубежные квартиры , дома и апартаменты в начале 2009 года вырос на треть по сравнению с аналогичным периодом 2008 года. Это неудивительно, ведь рынки Европы предлагают инвесторам возможность покупать по более выгодным, чем это было до кредитного кризиса, условиям, а сфера недвижимости, представляет собой относительно надежное и реальное направление для инвестиций.

Инвестиционная привлекательность европейских рынков недвижимости несомненна, в пользу преимуществ таких инвестиций говорят следующие факторы:

1. **Недвижимость даже теоретически не может обесцениться так сильно, как акции или другие инвестиционные инструменты.** Недвижимость, как объект инвестирования, в большинстве стран мира имеет негативный коэффициент корреляции с другими инвестиционными инструментами, то есть, рост или падение рынка недвижимости практически всегда не совпадает с развитием и ростом фондовых рынков или других инвестиционных инструментов, например, таких как хедж-фонды. Даже если недвижимость значительно падает в цене, как сегодня недвижимость Лондона, нервничать не стоит. Это падение виртуально и фактически деньги не потеряны. Владелец потеряет деньги только в случае принятия решения о продаже, например, для того, чтобы расплатиться с долгами.

2. **Недвижимость эффективнее других инструментов защищает инвестиционный капитал.** По сравнению с акциями и облигациями у недвижимости низкая ликвидность. Это в большинстве случаев спасает инвесторов от соблазна быстрого закрытия позиций, который возможен на высоколиквидном фондовом рынке в случае резкого падения котировок (как, например, падения ПИФов на 70%).

3. **Недвижимость - единственный инвестиционный инструмент в мире, который способен сам себя выкупать.**

Пример: Вы покупаете недвижимость на Кипре , оплатив при покупке 30% ее стоимости , в период действия гарантированной ренты получаете право пользоваться этой собственностью до 5 недель в году, а остальное время сдаете ее в аренду. Управляющая компания либо застройщик выплачивает Вам гарантированный доход в течение всего периода действия гарантированной ренты (5-15 лет). Таким образом, объект в течение последующих лет гарантированной ренты сам себя выкупает за счет поступлений от аренды. Применение подобного механизма невозможно на фондовых рынках - акции и облигации не способны себя выкупать. И на российском рынке недвижимости тоже подобная схема не работает по причине неоправданно высоких банковских процентных ставок (в России они в данный момент составляют 20% и выше, на Кипре 5-7%).

4. Недвижимость приносит прибыль, как с точки зрения роста капитала, так и с точки зрения сдачи объекта в аренду. Все большее количество россиян понимают, что собственную недвижимость за рубежом можно и нужно сдавать в аренду и получать от этого постоянный доход. Единственное обязательное условие здесь - верный выбор. Всегда нужно помнить о ликвидности объекта с точки зрения аренды и перепродажи - в каждом регионе только определенная недвижимость имеет ценность с точки зрения сдачи в аренду, и самыми высокими по ликвидности будут только определенные объекты. К примеру, в австрийских Альпах, где сезон продолжается всего три месяца, наибольшую отдачу от недвижимости дает сдача в аренду студии на 30-40 кв. м. Эта недвижимость всегда востребована и легко сдается.

5. Наличие зарубежной недвижимости обеспечивает упрощение визовых процедур. Многие покупатели недвижимости в Европе в дальнейшем ее используют как базу для путешествий. Это создает дополнительные удобства. К тому же в рамках Евросоюза билеты стоят в разы дешевле, к примеру, с Кипра до Лондона можно долететь за ?20.

По оценкам аналитиков рынки стран Восточной и Южной Европы (Кипр , Польша, Чехия, Литва, Италия, Черногория, Болгария), а также горнолыжные курорты (Швейцария, Австрия) продемонстрировали наибольший рост в 2008 году. Здесь практически не изменились условия ипотечного кредитования, налицо стабилизация и некоторое снижение банковских процентных ставок на фоне активного развития инфраструктуры.

Прогнозы экспертов компании на 2009 год таковы: рынки стран, которые демонстрировали рост до наступления кризиса , продолжат расти и в краткосрочной перспективе.