

Автор: Элина ПЛАХТИНА

Россияне уверенно завоевывают звание **самых активных** покупателей на **зарубежных рынках** недвижимости. Более того, наши соотечественники уже не просто покупают заграничное жилье, а покупают его **с прицелом на прибыль**, чтобы радовало не только душу, но и кошелек. Способов получения дохода от покупки иностранной недвижимости великое множество, но мы сегодня остановимся на **инвестировании в buy-to-let недвижимость**, то есть покупке недвижимости с целью получения дохода от сдачи ее в аренду.

ОХОТА ЗА ДОХОДОМ

Существует два основных типа buy-to-let («купить, чтобы сдать») недвижимости. Первый — rental guarantee — недвижимость с гарантированной доходностью от сдачи в аренду (в том числе leaseback-недвижимость, апарт-отели). Второй — доходная недвижимость — недвижимость без гарантированной доходности (в том числе доходные дома, студенческая недвижимость и т. д.).

Доходность от сдачи в аренду на языке профессиональных инвесторов звучит как rental yield и является одним из ключевых показателей, которые необходимо оценивать при инвестициях в недвижимость.

Этот ключевой показатель необходимо учитывать при оценке целесообразности или нецелесообразности инвестирования в недвижимость той или иной страны, естественно, в том

случае, если вы хотите, чтобы ваша недвижимость не простаивала, а приносила существенные дивиденды.

Доходность от сдачи в аренду — это отношение годового дохода от сдачи объекта недвижимости в аренду к стоимости этого объекта. «При этом необходимо различать полную доходность и чистую доходность от сдачи в аренду, — объясняет **Станислав Зингель, президент международного агентства недвижимости Gordon Rock.** — Полная доходность (gross rental yield) рассчитывается до вычета расходов на содержание недвижимости и налогов. Чистая доходность (net rental yield), соответственно, рассчитывается за вычетом расходов и налогов. При оценках инвестиций в недви-

жимость в первую очередь оценивают показатель полной доходности от сдачи в аренду. Например, если объект недвижимости стоит €500 тыс., а годовая выручка от сдачи в аренду составляет €50 тыс., то полная доходность составит 10%».

Эксперты портала Global Property Guide отмечают, что если показатель средней доходности для конкретной страны находится в диапазоне 5–9%, то рынок недвижимости данной страны в целом характеризуется «справедливым» уровнем цен; если показатель доходности составляет 4% и менее, то рынок недвижимости этой страны переоценен, что сигнализирует о рисках для инвестора; если показатель доходности составляет 10% и более,





то рынок недвижимости этой страны недооценен, что сигнализирует для инвестора о возможностях (подробнее о доходности различных рынков см. таблицу).

«Безусловно, показатель доходности от сдачи в аренду является одним из ключевых при оценке перспективности той или иной страны с точки зрения инвестиций в недвижимость. Но при этом важно помнить, что, помимо показателя доходности от сдачи в аренду, есть еще ряд важных для инвестора показателей. Например, Турция, которая по показателю доходности занимает позицию только несколько выше средней по Европе, по результатам совокупного анализа полного набора инвестиционных критериев заслужила у экспертов рынка статус «рекомендация № 1» для тех, кто инвестирует в европейскую недвижимость», — добавляет Станислав Зингель.

По оценкам экспертов международного агентства недвижимости Gordon Rock, «идеальным» объектом для инвестиций является недвижимость с гарантированным доходом, удовлетворяющая следующим критериям: размер ипотечного кредита — не менее 50% от стоимости объекта, а срок действия и ставка по договору гарантированной доходности таковы, чтобы все затраты по обслуживанию недвижимости и выплаты по ипотечному кредиту покрывались доходом, получаемым от сдачи в аренду.

Если сравнить доходность, которую может приносить недвижимость с гарантированным доходом и доходность, приносимую недвижимостью с негарантированным доходом, то уровень негарантированной доходности в среднем вдвое выше, чем уровень гарантированной доходности. Но, несмотря на это, по оценкам экспертов Gordon Rock, россияне в большей степени интересуются недвижимостью с гарантированной доходностью — 80% против 20%.

Такое распределение спроса имеет простое объяснение. Многие начинающие инвесторы из России предпочитают ограничиться меньшим уровнем доходности, но переложить на управляющую компанию не только все вопросы обслуживания недвижимости, но и риски, связанные со стабильностью денежного потока от сдачи объекта недвижимости в аренду.

Благо предложений с гарантированной доходностью на сегодняшний день предостаточно. В качестве приме-

ров Станислав Зингель приводит ряд объектов в различных странах.

«Например, в той же Турции, в Бодруме, можно приобрести апартаменты стоимостью от €45 тыс. в жилом комплексе уровня 4*. Гарантированная доходность от аренды в этом

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЕЙТИНГ

Страна	Полная доходность от сдачи в аренду (gross rental yield), %	Долгосрочный инвестиционный потенциал
Македония	9,91	Отличный
Украина	9,09	Отличный
Бразилия	8,08	Отличный
Египет	7,04	Хороший
Аргентина	6,67	Средний
Япония	5,75	Средний
Турция	5,48	Хороший
ОАЭ	5,37	Средний
Германия	5,12	Средний
Италия	5,04	Средний
Канада	4,51	Плохой
Финляндия	4,42	Плохой
Болгария	4,16	Плохой
Австралия	4,11	Плохой
Швейцария	4,11	Плохой
Литва	4,03	Очень плохой
Франция	3,85	Очень плохой
Испания	3,81	Очень плохой
США	3,75	Очень плохой
Индия	3,67	Очень плохой
Великобритания	3,48	Очень плохой
Россия	3,45	Очень плохой
Китай	3,24	Очень плохой
Кипр	3,21	Очень плохой
Греция	2,48	Очень плохой

По данным Global Property Guide



случае составит 7% в течение пяти лет. При этом у собственника есть возможность личного проживания — четыре недели в год», — рассказывает эксперт.

Есть предложения и в соседней Греции, но уже для тех, кто побогаче: «Греция. Апарта-отель уровня 5*, где можно приобрести апартаменты стоимостью от €139 тыс., отдыхать в них до четырех недель в год и сдавать под 8% в течение двух лет».

Любителям континентальной Европы тоже есть из чего выбирать. «Во Франции большое количество предложений подобного рода: различные проекты в Париже, на горнолыжных курортах, на побережье

хода с аренды, наиболее привлекательно выглядит столица Германии — Берлин: «Германию вообще называют страной аренды, а в Берлине соотношение цена/доход от аренды наиболее выгодно». Трудно поспорить, учитывая тот факт, что более половины жителей Германии проживает именно в арендуемой, а не в собственной недвижимости. Как следствие, сегмент доходной недвижимости в Германии является популярным и развитым направлением инвестирования как у немецких, так и у иностранных инвесторов.

Как рассказывает эксперт, россияне, занявшись вопросом приоб-

В Европе сейчас выгодно покупать объекты с аукционов — это даст 15–30%-ную скидку на подешевевшие объекты. В настоящее время рыночная стоимость недвижимости в Берлине — это 50% от уровня 2005 года

Средиземного моря и Атлантики, — отмечает президент Gordon Rock. — Например, в Каннах можно приобрести апартаменты в резиденции от €395 тыс. и сдавать их в аренду под 5% (без личного проживания) в течение 10–12 лет. Или апартаменты 4* в комплексе на горнолыжном курорте в Альпах, гарантированный доход 3,5% с пятью неделями проживания в течение года, срок девять лет. Стоимость от €174 тыс.».

«В Лондоне есть несколько предложений о продаже домов для инвесторов, заинтересованных в получении дохода от сдачи расположенных в них квартир в аренду, — продолжает тему Елена Юргенева, директор департамента элитной недвижимости Knight Frank. — Один из примеров — на продажу выставлен небольшой, недавно отреставрированный особняк общей площадью 243 м² с 18 меблированными комнатами. Запрашиваемая цена — £2 млн (€2,4 млн). Потенциальный годовой доход от сдачи в аренду составляет £130 тыс. (около €158 тыс.)».

Те же, кто приобретает в Лондоне квартиру для себя, но желают получить доход от сдачи в аренду, по словам эксперта, могут в настоящее время рассчитывать на доход в 5% годовых.

Юлия Кайнова, исполнительный директор компании FiedlerYaro, считает, что с точки зрения получения до-

ретенция доходной недвижимости в Германии, чаще всего начинают поиски с Мюнхена, проводя аналогии по дороговизне жизни с Москвой. Однако при подробном рассмотрении определяют, что доход от аренды выше столичного на 20%, а стоимость приобретения объекта дороже наполовину. Именно поэтому, начав

АНАЛИТИКА

Рейтинг стран, наиболее популярных у россиян для инвестиций в недвижимость с гарантированной доходностью (rental guarantee):

- ◆ Франция — 30%;
- ◆ Кипр — 20%;
- ◆ Англия — 20%;
- ◆ Турция — 15%;
- ◆ остальные страны — 15%.

По данным Gordon Rock

Основными параметрами, характеризующими инвестиционную привлекательность недвижимости с гарантированной доходностью, являются:

- ◆ срок, на который заключается договор гарантированной доходности;
- ◆ % гарантированного дохода;
- ◆ размер ипотечного кредита;
- ◆ % ставка по ипотечному кредиту.

Примеры:

Франция: 9 лет и более/4,5%/80%/3,2%

Кипр: 5 лет/5%/80%/3,5%

Англия: 10 лет/8%/70%/3%

Турция: 5 лет/6,5%/60%/6%

АНАЛИТИКА

Рейтинг стран, наиболее популярных у россиян для инвестиций в доходную недвижимость (доходные дома, студенческая недвижимость, serviced apartments):

- ◆ Германия – 35%;
- ◆ Чехия – 20%;
- ◆ Англия – 15%;
- ◆ Франция – 10%;
- ◆ США – 5%;
- ◆ остальные страны – 15%.

Рейтинг доходности по инвестициям в доходную недвижимость по странам (% годовых, tax):

- ◆ Германия – 11%;
- ◆ Англия – 10%;
- ◆ Чехия – 9%;
- ◆ Франция – 7%;
- ◆ США – 8%.

По данным Gordon Rock



с Мюнхена, большинство инвесторов обращаются в Берлин.

«В Германии существует два арендных термина: брутто и нетто. Брутто аренда включает в себя расходы на отопление, воду, электричество, отчисления муниципальных и мест-

ных налогов на недвижимость, благоустройство территории. Нетто подразумевает лишь выплаты по ипотеке (если таковая имеется), расходы на управляющую компанию (€18–20 на квартиру в месяц), 50 центов/месяц отчислений в стабилизационный фонд (рекомен-

довано владельцу) и налог на доходы (может быть 24–45 % или 2,5 % в зависимости от способа оптимизации)», — проводит ликбез Кайнова.

В Германии, по ее словам, нормой считается 5,5–6,5 % нетто доход с аренды, при этом в Берлине имеются

Solvex
туристическое агентство

Зимняя сказка в Болгарии!

- горные лыжи и сноуборд на Европейском уровне
- гарантированное катание 5 месяцев в году
- лучшие цены и качество
- подбор тура и покупка недвижимости на горнолыжных курортах

Офисы продаж в Москве: ул. Мосфильмовская, д.52; тел.(495) 956-2427
ул. Кузнецкий Мост, д.3; тел.(495) 781-8228
ул. Садовая-Самотечная, д.15/1; тел.(495) 921-0544
ул. Земляной Вал, д.50 А стр.3; тел.(495) 223-4818

высокодоходные объекты, которые приносят 7,5–10% нетто годовых. В то время как, к примеру, в Испании доход от аренды брутто составляет 5,5–6% годовых, в Италии — 6,5–7,2%, в Болгарии — 6,5%.

В качестве примера Юлия Кайнова приводит следующий объект: «Доходный дом площадью 386 м² с участком 275 м², расположенный в Берлине. Первый этаж — кафе, второй и третий — офисы и квартиры. 100% сдан в аренду по долгосрочным договорам. Цена: €270 тыс. Ежегодный доход от аренды нетто: 10% (€27,2 тыс. в год)». Кроме этого, Германия, по заверениям эксперта, выглядит привлекательнее еще и потому, что здесь хорошо развит механизм управления арендованной недвижимостью. Существует

множество компаний по менеджменту, клиентами которых являются собственники многоквартирных домов, отдельных сданных в аренду квартир, дач, мультиплексов, торговых центров.

пересдавать Вашу квартиру за 30–50% комиссионных от месячного дохода, немецкие компании берут на себя налоговую отчетность, связь с муниципальными органами, ведение мелких

Если показатель **средней доходности** для конкретной страны находится в диапазоне **5–9%**, то рынок недвижимости данной страны в целом характеризуется **«справедливым»** уровнем цен


«Бизнес этих компаний — снять все заботы по управлению доходной собственностью с владельца. И, в отличие от небольших агентств недвижимости в Испании или Италии, которые предлагают лишь по необходимости

ремонтных работ, требующихся арендаторам в случае поломок сантехники и т. д.», — поясняет Юлия Кайнова.

Кроме того, в Германии привлекательным условием является отсутствие лимита по ипотеке, то есть банк рассматривает заявки на любые суммы на 10–20 лет (например, в Испании существует ограничение €300 тыс. на соискателя).

«Процент по кредиту 3,75% можно зафиксировать на весь срок использования кредита. В то время как в той же Испании сейчас ставки не превышают 2,7%, тогда как три года назад ставка была 6%, поскольку процент калькулируется по плавающей общеевропейской ставке Евролибор. Используя ипотеку, инвестор получает ускоренный оборот своих средств, таким образом, в том же Берлине можно получить до 24,8% дохода на собственный капитал», — продолжает агитировать за Германию Кайнова.

Помимо этого, по словам эксперта, в любой европейской стране сейчас очень выгодно приобретать объекты с аукционов, что даст дополнительно 15–30%-ную скидку на и без того подешевевшие объекты. «В настоящее время официальная рыночная стоимость недвижимости в Берлине — это 50% от уровня цен 2005 года. На аукционы все еще выставляются интересные, высокодоходные объекты, на которые нередко охотятся акционеры обанкротившихся компаний, которым они ранее принадлежали. Эта ситуация продлится еще полтора–два года», — считает специалист FiedlerYaro.

Так что, если намерения у вас серьезные, то, возможно, стоит прислушаться к профессионалам и поторопиться. Однако, как сказал кто-то из известных, думайте, прежде чем вкладывать деньги, и не забывайте думать, когда уже вложили их. 

CORALLI SPA RESIDENCE

Страна/Регион Кипр/Протарас
 Объект продажи квартиры
 Общая площадь 40-116 м²
 Цена от €205 000



Информация: жилой комплекс, состоящий из 103 роскошных квартир, большинство из которых с видом на море. Место для парковки. Кладовая комната. Лифт. Кипрская современная архитектура. Комплекс расположен на пляже Протараса, в 500 м от центра курорта, в 40 мин от аэропорта Ларнаки, в 3 км от стоянки для яхты и поля для гольфа. Спортивно-оздоровительный центр на основе высоких технологий, ресторан, бар, два бассейна, детские площадки, сад, мини-рынок, SPA-зона, деловой центр. По желанию полное обслуживание квартир, как в отеле: консьерж, уборка и обслуживание номеров, доставка завтраков, обедов, ужинов, служба заботы о детях и т. д.

Телефоны нашего представительства в Москве:
 +7 (495) 542-15-41 +7(926) 226-25-19

www.giovani.com.cy

www.tecoma.ru



KYMMA BEACHSIDE RESIDENCES

Страна/Регион Кипр/Айя-Напа
 Объект продажи виллы и бунгало
 Общая площадь 389-528 м²
 Цена от €450 000



Информация: комплекс вилл и бунгало (всего 41 объект) расположен на морском побережье, рядом с бухтой Потамос. В каждой вилле есть большая веранда, камин и бассейн. Комплекс расположен в 20 мин от Ларнаки и международного аэропорта. В шаговой доступности магазины, автобусная остановка, туристическая зона. Подходит для постоянного проживания, каникул и аренды.

Телефоны нашего представительства в Москве:
 +7 (495) 542-15-41 +7(926) 226-25-19

www.giovani.com.cy

www.tecoma.ru



ЧЕРНОГОРИЯ

1800 объектов по всему побережью

• **низкие цены** • **безвизовый въезд** •



- **Полное юридическое сопровождение**
- **Новое строительство, реконструкция существующих объектов, легализация**
- **Консалтинг, маркетинг**
- **Консультации по иммиграции в Сербию и Черногорию**

Real Estate Agency "ADRIATIK STROINVEST" LTD

85355 MONTENEGRO, BAR-SUTOMORE, str 10 V. KARADZISA
TEL./FAX: +382 30 307200, +382 67 339919, +7 495 9891283

**Adriatik
Stroinvest**

e-mail: astroinvest@t-com.me, reddfx57.57@mail.ru

www.monterreal.ru