



Инвесторы ловят синиц и брезгуют журавлями

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Канун Нового года – традиционное время строить планы на будущее. И хотя на инвестиционных рынках сезонность несколько иная, традиции побуждают аналитиков взяться за гадания на финансовой гуще. В нашей стране предновогодние инвестиционные прогнозы этого сезона обретают особую актуальность ввиду грядущих президентских выборов.

Эксперты констатируют, что, как ни печально, чем ближе выборы, тем активнее россияне интересуются инвестициями в зарубежные активы, особенно в недвижимость. Объем сделок по покупке зарубежной недвижимости, совершенных россиянами, по прогнозам президента международного агентства Gordon Rock Станислава Зингеля, за 2011 год может составить \$15 млрд против 12 млрд в прошлом году.

Руководитель отдела зарубежной недвижимости компании Knight Frank Людмила Аксененко считает, что инвестиционная активность россиян увеличивается благодаря улучшению благо-

состояния наших соотечественников. Причем наряду с обычным ростом числа покупок с целью проживания, увеличилось количество жилых объектов, приобретенных для последующего инвестирования. «В данный момент сдача в аренду является более популярным основанием для покупки инвестиционной недвижимости. Поскольку цены на недвижимость на европейских рынках достаточно стабильны, продажа даже по истечении какого-то времени вряд ли принесет значительную прибыль, аренда — более стабильный источник дохода», — уверена эксперт.

Если же разбирать предпочтения инвесторов по странам, то уходя-



ший год можно назвать годом стабильных государств. Уже который год старая добрая Англия предоставляет своим инвесторам надежную защиту от финансовых невзгод. Так, по оценкам главы консалтингового портала по инвестициям в недвижимость Indriksons.ru Игоря Индриксона, коммерческая недвижимость Лондона (офисы, отели, студенческие общежития) в 2011 году обеспечила своим инвесторам ежегодную доходность на уровне 20%, а жилье экономкласса — до 15%. Если инвестор привлекал на покупку недвижимости ипотечный кредит, доходность могла достигать до 30–35% в год.

Французская (в частности, парижская) недвижимость в 2011 году продемонстрировала несколько меньшие, но одинаково стабильные показатели. В случае с коммерческой недвижимостью доходность достигала 15% годовых, прибыльность жилой — 12%.

Замыкает тройку инвестиционных лидеров, по мнению И. Индриксона, Австрия и ее столица Вена: инвестор

в коммерческую и жилую недвижимость мог рассчитывать на доходность в размере 12 и 10% годовых соответственно.

По мнению разных экспертов, национальный состав наиболее инвестиционно привлекательных регионов отличается, но примой все единогласно признают столицу туманного Альбиона — Лондон. Среди претендентов на второе и третье места в инвестиционном рейтинге помимо Франции и Австрии фигурируют также США (Нью-Йорк), Швейцария и Германия. Разница в оценках, скорее всего, обусловлена сегментами, в котором работают опрошиваемые компании.

Надо признать, что любовь Лондона и инвесторов отличается редким постоянством и взаимностью. По данным, которые приводит в своем исследовании компания Blackwood, суммарный объем инвестиций за 2010 год в Лондоне превысил €14,5 млрд. Для сравнения: в Париже эта цифра оказалась вдвое меньше (€8,4 млрд), в Берлине — почти в пять раз меньше (€3,1 млрд).



**ANEVIX UNION
GmbH IMMOBILIEN**



**доходные
многоквартирные дома**

новостройка

вторичное жилье

земельные участки

**открытие фирм
GmbH счетов в
немецких банках**

**ипотека
и кредитование**

**аукционная
и залоговая
недвижимость**

:)

Контакты в Москве:

Тел: (495) 643-07-12

Моб: (926) 228-50-66

www.ge-rus.ru

skype: anevixunion

@: anevix@mail.ru

**Контакты в
Германии:**

Тел: +49 176 62588212

+49 3334 389677

www.anevix.de



РОСТ ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ В БОЛЬШОМ ЛОНДОНЕ

Временной период, гг.	Рост цен, %
2001–2011	99,3
1991–2001	112,7
1981–1991	147,2
1974–1981	142,4
1971–1974	100

По данным Nationwide

Главный принцип – быть в мейнстриме и не выбиваться из толпы. Сегодня не время для экспериментов и рисков – разумнее делать ставку на стабильность

При этом лидерами среди иностранных инвесторов на рынке недвижимости британской столицы по итогам прошлого года, по данным портала Indriksons.ru, стали выходцы из стран бывшего СССР, потратив на недвижимость \$7 млрд.

В качестве слагаемых инвестиционной привлекательности Лондона эксперты называют политическую и экономическую стабильность, безопасность, регулируемость, прозрачность. Даже в кризис было отмечено падение лишь на 15%. «Не тот рынок хорош, который бешено растет в годы бума, а тот, что падает, не допуская серьезных обвалов во время всеобщего спада, — отмечает И. Индриксонс. — Слабый фунт стерлингов и низкие процентные ставки по ипо-

теке укрепили покупательскую активность. Кроме того, Лондон благоволил состоятельным лицам в плане налогов».

И конечно, самым весомым аргументом являются цифры: по данным аналитиков, средний рост цен на рынке недвижимости Лондона составлял в среднем 100% каждые 10 лет. Поистине эталон стабильности. По прогнозам, лидерство Лондона сохранится еще как минимум пару лет.

Инвестиционную стабильность и процветание аналитики предвещают и ряду других стран. По мнению Людмилы Аксененко, активный спрос, который сегодня можно наблюдать на французском рынке недвижимости, в 2012 году сместится в сторону Германии и Швейцарии, которые в данный момент пользуются наибольшим доверием ЕС. Нынешних поклонников Франции способно спугнуть планируемое введение новой системы налогообложения нерезидентов в стране, полагает она.

Желающим сохранить свой капитал управляющий партнер компании Evans Анна Левитова советует присмотреться к рынку Нью-Йорка. По ее мнению, там, как и в Лондоне, существует значитель-

ПРОГНОЗ ДИНАМИКИ ЦЕН НА ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В МИРЕ

ГОРОД	ОЖИДАЕМАЯ ДИНАМИКА В 2012 ГОДУ
Москва	рост на 10-20%
Бангкок	рост на 10-20%
Киев	рост на 5-10%
Найроби	рост на 5-10%
Париж	рост на 5-10%
Пекин	рост на 5-10%
Санкт-Петербург	рост на 5-10%
Джакарта	рост < 5%
Куала Лумпур	рост < 5%
Лондон	рост < 5%
Рим	рост < 5%
Кейптаун	без изменений
Монако	без изменений
Нью-Йорк	без изменений
Бордо	падение < 5%
Мадрид	падение < 5%
Сидней	падение < 5%
Сингапур	падение < 5%
Ханой	падение < 5%
Хошимин	падение < 5%
Гонконг	падение < 5-10%
Женева	падение < 5-10%
Мумбай	падение < 5-10%
Шанхай	падение < 5-10%

По данным Knight Frank Residential Research

ный платежеспособный спрос как на арендном, так и на рынке продаж. На руку финансовому центру США играет и положение американской валюты: доллар в тяжелые времена инвесторы рассматривают как валюту-убежище.

А вот Игорь Индриксонс не советует в настоящее время вкладываться в недвижимость США: несмотря на многомиллионные вливания, американская сфера real estate продолжает падать. И уверен, что пока никаких признаков восстановления не наблюдается.

В чем единогласны все специалисты — так это в том, что ни сегодня, ни завтра не стоит инвестировать в недвижимость Испании. По мнению И. Индриксонса, рынок Испании на сегодняшний день входит в категорию самых неликвидных рынков мира, обогнав по этому показателю даже Египет. Объем инвестиций в испанскую недвижимость с января по октябрь 2011 года сократился на 52% по отношению к аналогичному периоду 2010 года, составив всего €1,2 млрд. В 2010 году вложения

оценивались на уровне €3,9 млрд. Пик инвестиций в испанскую недвижимость пришелся на 2007 год — €10 млрд. Так что для Испании 2011 год стал самым плохим за последние 12 лет.

«Не рекомендуется покупать недвижимость в странах, где экономическая ситуация вызывает большие опасения, а местного платежеспособного спроса практически не существует. Примером такой страны является Испания, в которой уровень безработицы превышает 20% работоспособного населения. Даже большая скидка способна оказаться недостаточной: найти нового покупателя на недвижимость, купленную сегодня, завтра может быть сложно», — предостерегает Анна Левитова.

Не советуют эксперты вкладываться в рынки развивающихся стран, в основном Азиатско-Тихоокеанского региона, где образовались огромные мыльные пузыри, которые если и не лопнут в ближайшей перспективе, то точно будут сдуваться.

Почему Болгария?

- близкая культура
- отсутствие языкового барьера
- всего в 2,5 ч. перелета
- мягкий климат круглый год
- доступные цены
- возможность оформить ВНЖ
- самые низкие налоги в ЕС
- инвестиция в будущее
- спокойствие и безопасность



Ваш профессиональный консультант по недвижимости

(495) 956-2427

www.solvexproperties.com



РЕЙТИНГ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТОРОВ НА ЛОНДОНСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В 2010 ГОДУ	
Страны бывшего СССР	\$7 млрд
Северная Африка и Ближний Восток	\$4,5 млрд
Индия	\$4 млрд
Другие африканские страны (за исключением Северной Африки)	\$3,2 млрд
Северная Америка (США и Канада)	\$2,9 млрд
Китай	\$2,5 млрд
Страны Западной Европы	\$2,3 млрд

По данным Indriksons.ru

Объем инвестиций в испанскую недвижимость с января по октябрь 2011 года сократился на 52% по отношению к аналогичному периоду 2010 года. Для Испании 2011 год стал самым плохим за последние 12 лет

В целом же специалисты с оптимизмом смотрят на инвестиционный потенциал мировой недвижимости. Так, в европейской консалтинговой компании Patrizia полагают, что в ближайшие пять лет рынок жилой недвижимости в Европе будет привлекательным для инвестиций. В среднем доходность европейской жилой недвижимости при портфельных инвестициях составляет около 4% в год. В случае с жилой недвижимостью на эксплуатационные расходы и различные налоги и сборы тратится треть общего дохода, в случае с коммерческой недвижимостью — в среднем 15% общего дохода,

а в некоторых странах этот показатель не превышает 10%.

По словам И. Индриксона, впервые со времен Великой депрессии в США риск инвестиций в недвижимость стал ниже рисков вложений в гособлигации. «И если для частных инвесторов эта новость на первый взгляд кажется незначительной, то для институциональных инвесторов она имеет огромное значение. Ведь у большинства инвестиционных фондов значительная часть активов представлена гособлигациями тех или иных стран. Сегодня фонды вынуждены перетряхивать свои портфели и переориентировать их в сторону недвижимости. Это означает одно: сегодняшние лидеры по инвестиционной привлекательности завтра покажут еще больший рост», — заключает эксперт.

Так что, взяв за основу правильные ориентиры, инвесторы могут получить в будущем неплохой доход. Главный принцип — быть в мейнстриме и не выбиваться из толпы. Сегодня не время для экспериментов и рисков — разумнее делать ставку на стабильность. **ИН**



Швейцария, кантон Вале, Анзер

Треухороневый дом 300 м². на высоте 1400 м. В 200 м от центра Анзера. В 500 м от подъемника. Участок 750 м. В доме 4 с/у, 2 с джакузи. Турецкая баня и сауна. 4 спальные комнаты и 1 спальня с джакузи и душем на 2 эт. Зал с камином, обеденная зона и кухня. Гараж. Разрешение на продажу иностранцам.

Цены: от 5.000.000 chf

E-mail: swissdreams@live.com

Тел.: +7 (923) 747-10-04



Кипр. Самый большой комплекс на Кипре. Инфраструктура 5*

Квартиры в шикарном жилом комплексе на море. Два больших бассейна с каскадом, две детские и баскетбольные площадки, SPA-зона, ресепшн и ресторан. 10 мин от моря, 20 мин от аэропорта. Ипотека до 70% под 6,2% годовых.

Цена: от €235 000



**www.goldenbrown.ru
info@goldenbrown.ru**

Тел.: +7 (495) 762-37-66



Греция, п-ов Халкидики – Афон «Усадьбы Хантзи»

Элитные виллы «Усадьбы Хантзи» ждут своих хозяев. Каждая вилла – это апартаменты «де люкс» с видом на море от 60 до 120 м². Халкидики, несомненно, покорит Вас своим неповторимым очарованием. Иметь виллу в таком прекрасном месте – значит выиграть лотерейный билет. «Усадьба Хантзи» достойная элитная недвижимость в Халкидиках. Входная дверь и оконные рамы из красного дерева меранти. Итальянская система барбекю. Автоматический полив и выключатель света. Резервуар воды 1000 м³. Автономное и муниципальное водоснабжение. Дренажная система. Фундамент «рантье». Дубовые лестницы, двери, итальянская мебель из дуба. Два дубовых гардероба. Облицовка камнем – византийский кирпич ручной работы. Камин облицованный гранитом и туфом. Система отопления и кондиционирования воздуха, спутниковая антенна и система сигнализации. Крытая парковка. Благоустроенная территория.

АН Триумфальная арка

www.arka.ru

Тел.: +7(495)627-77-77



Латвия, г. Рига, таунхаус «Усадьба Берги»

Двухуровневая квартира 96,5 м², дизайнерский проект. Газовое отопление. Терраса 21 м². Гараж на 2 машины. Территория 2500 м². Личный земельный участок 300 м². Юридическое оформление вида на жительство для всей семьи.

Цена: €143 000

af@mbsegroup.com

Александр Федоринов

+7 (926) 526-11-79



Черногория. Апартаменты, виллы, таунхаусы

Жилой комплекс клубного типа VINO-Grad расположен в местечке Зеленика в 1,5 км от г. Герцег-Нови и в 400 м от морского побережья. Фантастическое сочетание близости живописнейших гор и морского побережья создает здесь уникальную климатическую зону, благоприятную для здоровья человека. Апартаменты площ. 36-90 м² с отделкой «под ключ», duplex, виллы, таунхаусы. Управляющая компания. Охраняемая территория, бассейны, фруктовый сад, кафе, спортивные и детские площадки, SPA-центр, паркинг. Два года гарантии на всю недвижимость. Возможна покупка в рассрочку.

www.mne-vinograd.ru, info@mne-vinograd.ru Тел.: +7 (495) 767-81-25



Болгария. Апартаменты в Созопле

ЖК Lucky Star находится в 200 м от пляжа. Идеальный вариант для круглогодичного и сезонного проживания. Состоит из двух зданий класса «люкс», включает 46 апартаментов и студии. Открытый бассейн, парковка. Квартиры готовы «под ключ». Все с видом на море.

Цены: от €20 000

E-mail: lucky288@abv.bg, Skype: lucky288288

+359886025361