Оценка доходности и рисков инвестирования в европейскую недвижимость

Капустина А.В., студентка 4-ого курса финансового факультета РЭУ им. Г.В. Плеханова

Ляшкова М.К., студентка 4-ого курса финансового факультета РЭУ им. Г.В. Плеханова

Аннотация

В данной статье представлен анализ рисков и доходности инвестирования в европейскую недвижимость. Анализ составлен на основании статистики за последние 10 лет. Результаты исследования могут быть использованы в качестве рекомендаций инвесторам, которые собираются вложить средства в европейскую недвижимость.

Ключевые слова: инвестиции, недвижимость, доходность, риск инвестирования, европейская недвижимость, рынок европейской недвижимости.

Estimation of profitability and risks of investing in European real estate

Kapustina A.V., student, Plekhanov Russian University of Economics

Lyashkova M.K., student, Plekhanov Russian University of Economics

Annotation:

This article presents an analysis of risks and returns on investment in European real estate. The analysis is based on statistics for the last 10 years. The results of the study can be used as recommendations to investors who are going to invest in European real estate.

Keywords: investments, real estate, profitability, investment risk, European real estate, European real estate market.

Любой инвестор, будь он частным или квалифицированным, знает главное правило инвестирование - чем выше риск, тем выше доход. Но чаще всего среднестатистический человек, самостоятельно управляющий своим капиталом или же прибегающий к услугам брокеров и целых инвестиционных компаний, преследуют одну цель - сохранить сбережения и получать стабильный процент со своих вложений. Рисковые вклады в высокодоходные активы не пользуются большой популярностью среди простого населения финансово развитых и образованных стран. Именно поэтому большинство участников рынка ценных бумаг рассматривают недвижимость как один из самых приемлемых активов для вложения

свободных денежных средств, обеспечивающий владельца стабильными денежными потоками без значительного риска. Такой вариант инвестиций отличается от акций, облигаций или банковских вкладов надежностью и стабильностью. Дом или квартира, независящие как финансовый актив от инфляции и краха рынка ценных бумаг, всегда будут востребованы.

Принятие решения об инвестициях в недвижимость связано, в первую очередь, с тщательным рассмотрением всех преимуществ и недостатков, обширным анализом рынка недвижимости и рассмотрением альтернативных вариантов инвестиций. К преимуществам таких вложений относят:

- надежность и защищенность капитала,
- высокая норма прибыли в отличие от банковских вкладов,
- минимальный риск по сравнению с приобретением акций и облигаций,
- получение гарантированного пассивного дохода установленной величины при сдаче недвижимости в аренду,
- тенденции роста цен на недвижимость в перспективе,
- возможность получения долгосрочных виз и вида на жительство,
- широкий выбор вариантов для инвестирования

Но нужно понимать и брать на себя все риски, связанные с инвестициями в зарубежную недвижимость, а именно - общую динамику рынка недвижимости, так как цены на жилье напрямую зависят от экономической ситуации в стране, спрос и предложение на рынке данной страны, дополнительные расходы, связанные с коммунальными услугами, уплатой налогов и бюрократией, а также политические риски. Отдельно стоит отметить высокие цены на объекты недвижимости, которые создают барьер для вхождения инвесторов, обладающих средним размером капитала.

До 2013 года, то есть до девальвации рубля, стагнации экономики и политического и экономического эмбарго, среднестатистический инвестор не рассматривал зарубежную недвижимость как финансовый актив, способный приносить прибыль. Однако после российского кризиса 2013 - 2014 года стратегия поменялась, и недвижимость превратилась в способ сохранить и преумножить капитал. Данная тенденция стала более отчетливой в 2016 - 2017 годах. Состоятельные русскоязычные инвесторы теперь диверсифицируют свой капитал и защищают его от политических и экономических рисков своей страны, вкладывая денежные средства в недвижимость за рубежом. Так, согласно результатам исследования, проведенного компанией Tranio (брокер), именно «экономическая и политическая

стабильность» является основной причиной (42% опрошенных) покупки недвижимости за границей.

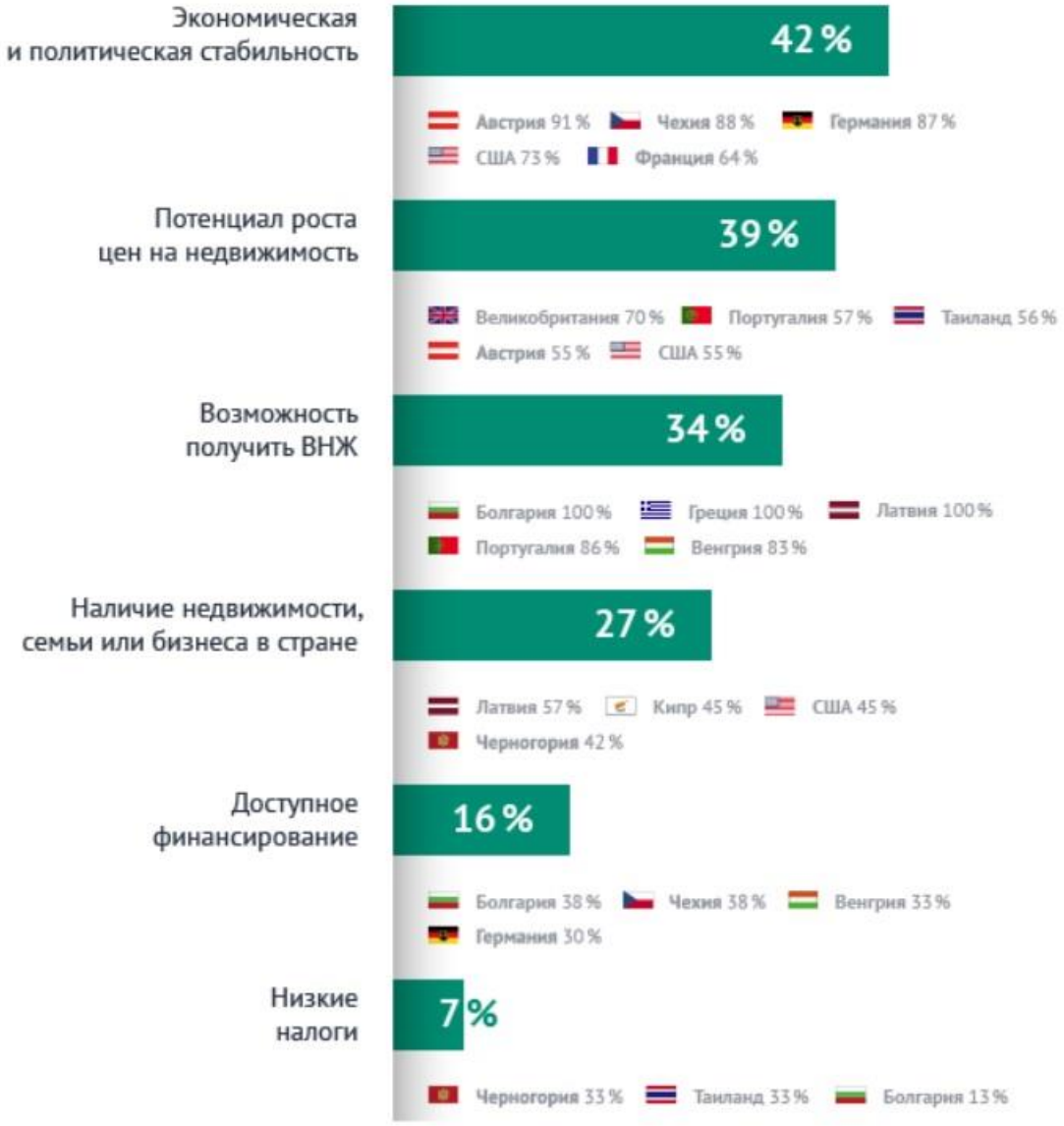

Рис. 1. Причины покупки российскими инвесторами доходной недвижимости за границей[1]

Локация недвижимости является главным залогом удачного вложения денежных средств. И в данном вопросе с большим перевесом лидируют страны Европы. Россияне активно вкладывают свои средства в европейскую недвижимость по ряду причин. Во-первых, рост цены квадратного метра - как жилой, так и коммерческой недвижимости в Европе - опережает темп инфляции. Во-вторых, финансовые кризисы не так сильно влияют на рынок европейской недвижимости, как на российский строительный рынок, который уже несколько лет находится в постоянной стагнации. И, наконец, еще одна причина заключается в росте стоимости доллара и евро по отношению к рублю. Стабильность русские инвесторы

[1] https://tranio.ru/world/analytics/russkoyazychnye-investory-v-dokhodnuyu-nedvizhimost-za-rubezhom-analiticheskoe-issledovanie-tranio-2017_5318/

чаще всего ищут в Австрии, Чехии, Германии и Франции. Квартиры для сдачи в аренду покупают в Болгарии (100%), Венгрии (100%), Греции (100%), Португалии (100%) и Хорватии (100%). В то же время инвесторы трезво оценивают доходность таких инвестиций и, естественно, не претендуют на высокие проценты. Именно за последние два года представления инвесторов о доходности европейской недвижимости стали более реалистичными. Качественные ликвидные объекты в центральных локациях крупных городов приносят в среднем 3-5 % годовых, а доходность выше 7 % подразумевает перефирийную локацию, низкую ликвидность и повышенные риски.

Рис. 2. Ожидаемая доходность инвестиций в недвижимость в 2017 - 2018 гг.[2]

Расположение объекта недвижимости влияет не только на доходность финансового актива, но и на принятие решения о сроках инвестирования в такой актив. К примеру, для краткосрочных вложений больше всего подходят рынки, находящиеся в начале фазы восстановления, то есть локации, где недвижимость резко подешевела, но в последнее время цена пошла вверх и еще имеет тенденцию к дальнейшему росту. Здесь проще и выгоднее заниматься проектами редевелопмента: покупка недвижимости, ее ремонт и дальнейшая продажа по более высокой цене за счет наценки за реновацию и роста цен на рынке недвижимости в определенном городе. В 2018 году такую стратегию будет выгодно реализовывать в 8 городах Европы: Бухаресте, Мадриде, Барселоне, Софии, Дублине, Братиславе, Лиссабоне и Варшаве.[3]

[2] https://tranio.ru/world/analytics/russkoyazychnye-investory-v-dokhodnuyu-nedvizhimost-za-rubezhom-analiticheskoe-issledovanie-tranio-2017_5318/
[3] По данным исследований Tranio

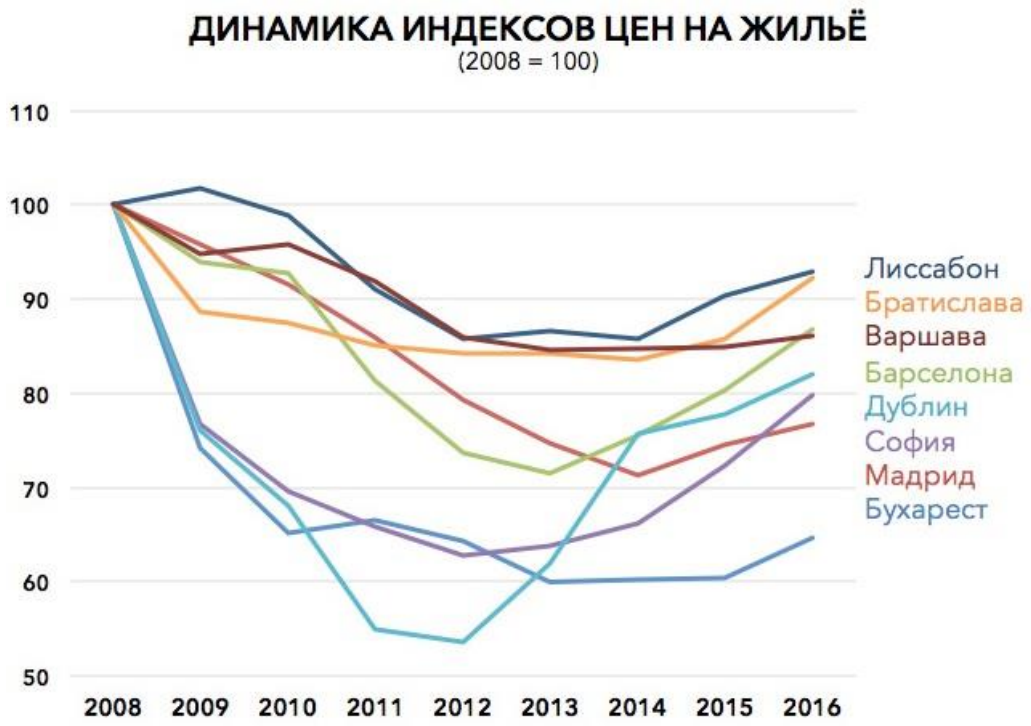

Рис. 3. Динамика индексов цен на жилье 2008 - 2016 гг.[4]

Самый перспективный рынок Европы для краткосрочных инвестиций - Бухарест. За последние 10 лет цены на недвижимость упали на 35,4%, и только в 2016 году рынок начал восстанавливаться. Рост экономики и ВВП (этот показатель вырос на 3,7%) способствуют позитивной динамике на рынке недвижимости Румынии. Однако эта страна не является востребованным направлением у международных инвесторов. Самыми популярными рынками недвижимости в 2017 году стали Мадрид и Барселона. В Мадриде цены начали свое падение в 2008 году, а начало их роста пришло на последний квартал 2015 года. Барселона же прошла фазу дна в 2013 году. Дальнейшему росту цен на недвижимость в Испании будут способствовать рост экономики страны, сокращение безработицы и низкие ставки по ипотеке. Инвесторам, располагающим менее значительным капиталом, подойдет столица Болгарии. Там цены с 2008 года опустились в среднем на 20%, но покупатели на рынке становятся более активными. Дальнейший рост цен будет поддерживаться низким объёмом строительства.

Консервативным инвесторам больше подойдет покупка недвижимости на стабильных рынках с дальнейшей сдачей в аренду. Как показывает статистика, во время кризиса цены на жильё не падали или понижались незначительно в шести городах Европы: Берлине, Лондоне, Вене, Стокгольме, Хельсинки и Люксембурге. Согласно прогнозу Trading Economics, цены на этих рынках будут увеличиваться как минимум до 2020 года.

[4] Национальный институт статистики Португалии, Национальный банк Словакии, Центральный офис статистики Ирландии

Рис.4 Динамика индекса цен на жилье 2008 - 2016 гг.[5]

Три европейских рынка, на которых цена на недвижимость непрерывно повышалась, не смотря на экономические и политические кризисы, - это Вена, Лондон и Берлин. Согласно результатам исследования Investitionsbank Berlin и по данным сайта Wohnungsboerse.net, после кризиса недвижимость в столице Германии подорожала в 2,9 раза (или на 186,5%). Рост населения, рекордно низкие ставки по ипотеке, неудовлетворяющие спрос объемы строительства привели к буму на рынке недвижимости в столице Германии. Также этому способствует развитый местный рынок аренды, так как более 80% жителей снимают квартиры. В ближайшее время спрос на рынке жилья продолжит превышать предложение, и цены будут расти еще.

Цены в Лондоне выросли с 2008 по 2016 год на 84%. Однако в 2017 годуна лондонском рынке буде наблюдаться стагнация, но с 2018 года цены здесь вновь поползут вверх. Особенно высок потенциал роста в периферийных районах рядом со строящимися станциями высокоскоростной железной дороги Crossrail.

Рынок Вены идентичен берлинскому: международные инвесторы скупают недвижимость для дальнейшей сдачи в аренду, так как здесь около 80 % жителей снимают свое жилье; ставки по ипотеке остаются низкими и составляют 2-3%, а спрос, как и в Берлине, превышает предложение на рынке. Квартиры здесь с 2008 года подорожали более, чем на 70%, и эксперты ожидают продолжение повышательной тенденции.

5 Investitionsbank Berlin, Wohnungsboerse.net, Nationwide, Oesterreichische Nationalbank

Таким образом, отличным советом для инвесторов будет диверсификация своего портфеля и распределение риска по разным рынкам. Две трети части портфеля рационально вложить в низкорисковые рынки недвижимости с доходностью в 4 - 5%. Для этого подойдут апартаменты в Германии. Оставшиеся денежные средства целесообразно инвестировать в редевелопмент в Испании, доход которого составит около 12 - 15%. Самым популярным рынком недвижимости в Испании является Барселона - цены на жилье еще ниже средних по Европе, а ставки по кредитам опустились до минимума.

Список использованных источников

1. Инвестиции в недвижимость в 2018 году // Информационный портал для инвесторов Kinvestor [Электронный ресурс] – Режим доступа. – http://kinvestor.ru/investicii-v-nedvizhimost/ (дата обращения 26.02.2018).

2. Инвестиции в зарубежную недвижимость: преимущества и риски // Информационный портал для финансовой свободы TV-Bis [Электронный ресурс] – Режим доступа. – http://tv-bis.ru/investirovanie-za-rubezhom/383-investitsii-v-zarubezhnuyu-nedvizhimost.html (дата обращения 01.03.2018).

3. Ковалев В., Иванов В., Лялин В., Инвестиции. Учебник для бакалавров/ Ковалев В. Иванов В., Лялин В., Издательство Проспект, 2016. – 592 с.

4. Русскоязычные инвесторы в доходную недвижимость за рубежом: аналитическое исследование Tranio (2017) // Информационный портал для инвестиций в недвижимость за рубежом [Электронный ресурс] – Режим доступа. – https://tranio.ru/world/analytics/russkoyazychnye-investory-v-dokhodnuyu-nedvizhimost-za-rubezhom-analiticheskoe-issledovanie-tranio-2017_5318/ (дата обращения 01.03.2018).

5. Недвижимость как объект инвестирования // Информационный портал Constructorus [Электронный ресурс] – Режим доступа. – http://constructorus.ru/finansy/investirovanie-v-nedvizhimost.html (дата обращения 02.03.2018).

References

1. Investicii v nedvizhimost' v 2018 godu // Informacionnyj portal dlja investorov http://kinvestor.ru/investicii-v-nedvizhimost/

2. Investicii v zarubezhnuju nedvizhimost': preimushhestva i riski // Informacionnyj portal dlja finansovoj svobody http://tv-bis.ru/investirovanie-za-rubezhom/383-investitsii-v-zarubezhnuyu-nedvizhimost.html

3. Kovalev V., Ivanov V., Ljalin V., Investicii. Uchebnik dlja bakalavrov/ Kovalev V. Ivanov V., Ljalin V., Izdatel'stvo Prospekt, 2016.

4. Russkojazychnye investory v dohodnuju nedvizhimost' za rubezhom: analiticheskoe issledovanie Tranio (2017) // Informacionnyj portal dlja investicij v nedvizhimost' za rubezhom https://tranio.ru/world/analytics/russkoyazychnye-investory-v-dokhodnuyu-nedvizhimost-za-rubezhom-analiticheskoe-issledovanie-tranio-2017_5318/

5. Nedvizhimost' kak ob#ekt investirovanija // Informacionnyj portal http://constructorus.ru/finansy/investirovanie-v-nedvizhimost.html