Желание многих деловых людей вложить свои средства в недвижимость за рубежом понятно и объяснимо. Хорошо иметь дом в Испании, на Кипре, в Чехии… Вместе с тем, следует четко различать покупку недвижимости для проживания за рубежом и вложение денег в недвижимость с целью получения дохода. Последнее, как правило, и рассматривают как инвестиции в недвижимость.

Какие существуют возможности для вложения денег в недвижимость за рубежом? Их можно условно разбить на два класса: прямые инвестиции (реальные инвестиции), опосредованные вложения.

В первом случае речь идет о покупке недвижимости за рубежом и ее последующем использование с целью получения дохода. Например: Вы покупаете квартиру в Париже, сдаете ее и получаете доход. Для этого необходимо: найти арендатора, следить за порядком и сохранностью квартиры, платить налоги и т.д. Аналогичные проблемы и с коммерческой недвижимостью. Правда, для офисного здания в Берлине или торгового центра в Филадельфии понадобиться гораздо больше денег.

Понятно, что прямые инвестиции в недвижимость за рубежом сопряжены с целым рядом "неудобств", связанных с необходимостью постоянного участия владельца в управление или контроле за приобретенной недвижимостью.

Можно ли этого избежать? Да, если воспользоваться опосредованными методами вложения денег в недвижимость. Так, например, в США одним из наиболее популярных способов инвестирования в недвижимость является вложение через real estate investment trust (REIT).

REIT - это компания, которая аккумулирует деньги частных инвесторов, а затем вкладывает их в жилую или коммерческую недвижимость. Например, приобретает крупный торговый центр, а доход от аренды помещений распределяет между держателями акций. Причем, в положении об REIT сказано, что не менее 90% дохода должно распределяться между инвесторами. За последние пять лет инвестиционные компании REIT принесли своим вкладчикам в среднем около 15% годового дохода.

Похожим инструментом в Европе для инвестирования в недвижимость за рубежом являются, так называемые, закрытые фонды (closed - ended funds). В частности они очень популярны в Германии и позволяют даже мелкому инвестору с 5000 евро опосредованно участвовать, например, в приобретение и профессиональном управление крупным офисным центром во Франкфурте и получать соответствующий доход. Правда, при этом следует иметь в виду, что подобные вложения являются долгосрочными и могут быть рассчитаны на срок от 7 до 15 лет. В 2002 году немцы вложили в недвижимость через подобные фонды около 10 миллиардов евро. Средний доход от таких инвестиций в недвижимость за рубежом колеблется от 8 до 10% годовых.

Инвестиции в недвижимость за рубежом можно осуществлять и с помощью инвестиционных фондов (mutual funds), которые покупают акции компаний, работающих с недвижимостью. Таким образом, например, фонд Morgan Stanley European Property Fund вкладывает деньги в недвижимость Англии, Франции, Голландии, Испании и других европейских стран. Инвестиции распределены в установленной пропорции между жильем, коммерческой и промышленной недвижимостью, офисными зданиями и торговыми центрами. За последние три года фонд принес своим вкладчикам более 52% дохода.

В поисках наилучших возможностей инвестирования в недвижимость за рубежом можно рассматривать вложения в недвижимость какой-либо одной страны. Например, если Вам нравится Швейцария, то можно внимательно присмотреться к соответствующему фонду крупнейшего швейцарского банка UBS Real Estate Fund.

Существуют и более "узкие" (специализированные) возможности в деле инвестирования в недвижимость за рубежом. К ним можно отнести инвестиционный фонд Student Accommodation Fund, который вкладывает деньги в общежития колледжей и университетов Великобритании. Со времени своего создания (июнь 2000 года) фонд "показал" среднегодовую доходность в размере 12.4%.

Таким образом, инвестор, желающий вложить свои деньги в недвижимость за рубежом, имеет достаточно богатый выбор. Для того, чтобы правильно им воспользоваться лучше обратиться за советом к профессиональному финансовому консультанту.

Компания FCP (Financial Management) Ltd будет рада помочь Вам вложить свои деньги в зарубежную недвижимость через лучшие инвестиционные фонды США и Европы. Инвестиции в недвижимость за рубежом - это эффективное и надежное вложение денег!