**Инвестирование в недвижимость**



*Инвестиции в недвижимость* – это вложение капитала в объект недвижимости с целью извлечения определенного дохода в будущем. Многие считают, что именно этот вид инвестирования – один из наиболее надежных и простых, так как не требует специфических знаний от инвестора, а объект инвестирования – легкий и понятный в анализе. Но инвестирование в недвижимость обладает своими нюансами и тонкостями, которые требуют от инвестора особых умений.



*Недвижимость, как объект инвестирования, можно распределить на несколько основных видов:*

* *Жилая недвижимость для последующей ее сдачи в аренду*. Инвестиции в данный вид недвижимости – наиболее простые и наименее рискованные, ведь возможность ошибиться и утратить капитал практически отсутствует. Очень важно при этом выбрать выгодное расположение объекта относительно транспортных развязок и необходимой инфраструктуры. Минусы заключаются в необходимости личного участия в процессе поиска съёмщиков, а также в сложности уделять внимание нескольким объектам одновременно.
* *Строящаяся недвижимость*. Это те объекты недвижимости, строительство которых еще не закончено. По сути, инвестор приобретает недвижимое имущество, дожидается окончания строительства, после которого стоимость объекта значительно возрастает, и продает недвижимость по выгодной цене. Такие инвестиции приносят достаточно высокий доход. Риски заключаются в возможности приостановки строительства и в необходимости ждать определенное время. Поэтому, от инвестора требуется максимально тщательный подбор объекта и застройщика.
* *Коммерческая недвижимость*. Плюсы инвестиций в такой вид объектов заключаются в возможности делегирования полномочий по управлению и найму отдельным специалистам, а также в достаточно высоком уровне дохода. Можно также вложить капитал в арендный бизнес под ключ. Недостатки заключаются в необходимости высоких стартовых вложений и значительных подготовительных работ перед сдачей в аренду коммерческой недвижимости.
* *Загородная недвижимость*. Покупка с целью дальнейшей перепродажи загородных коттеджей – крайне выгодный вид инвестиций, ведь стоимость данных объектов постоянно растет. Особое внимание следует уделять местоположению приобретаемой недвижимости, ее отдаленности от населенных пунктов и автомагистралей, а также развитости инфраструктуры.
* *Земельные участки*. Инвестиции в такой объект требуют меньших вложений, отличаются простотой оформления необходимой документации и низким уровнем налогообложения. При этом, присутствует достаточно тщательный государственный контроль над земельной эксплуатацией.
* *Другие объекты*. К ним можно отнести парковку, инвестирование в которую достаточно выгодно в больших городах. Также в эту группу включают вложения в фонды недвижимости, специалисты которых самостоятельно выбирают, куда вкладывать инвесторский капитал. К другим объектам также относится зарубежная недвижимость, которая оправдана с точки зрения получения доходов и возможности ее использования для постоянного проживания.

При выборе объекта для инвестирования в недвижимость ориентироваться следует на сумму, которой располагает инвестор для совершения вложений, а также на соотношение сопутствующих доходов и рисков.

## **Преимущества инвестиций в недвижимость**

Вкладывать капитал в недвижимость достаточно выгодно. Убедиться в этом можно исходя из преимуществ данного вида инвестиций:



* недвижимость – один из наиболее надежных объектов инвестирования, так как его стоимость практически всегда растет, а даже в случае снижения цен, не может упасть до нуля, благодаря чему риск полной потери капитала практически невозможен;
* возможность использования недвижимости для личных нужд владельца;
* получение дохода двумя способами: от аренды или от дальнейшей продажи объекта;
* возможность быстрого перевода объекта недвижимости в денежные средства, передачи по наследству, использования в качестве залога и проч.;
* возможность полного контроля инвестором объекта вложения капитала;
* сбережение капитала от инфляционных рисков.

## **Риски вложения капитала в недвижимость**



Инвестиции в недвижимость обладают своими особенностями, которые и обуславливают риски, присущие таким вложениям. Среди ключевых источников риска инвестирования в недвижимость можно выделить:

* неудачный подбор объекта недвижимости, который может повлечь снижение доходности таких инвестиций;
* непредвиденные колебания уровней спроса и предложения на данном рынке;
* плохое расположение приобретенного объекта недвижимости, которое станет причиной снижения его стоимости или аренды;
* нарушение условий договора аренды арендатором, в силу чего инвестор может не получить оговоренную плату;
* износ зданий, который влечет за собой падение цен на недвижимость;
* нестабильность налогового законодательства, которое может стать причиной роста налоговых расходов;
* мошенничество или недобросовестный застройщик, которые могут привести к полной потере инвестиционного капитала на стадии покупки недвижимости.