

## Как инвестировать в недвижимость 100 долл. в месяц?

---

Чтобы инвестировать в недвижимость (не покупать квартиру для жизни, а именно инвестировать, вкладывать деньги), необязательно покупать конкретные стены, физические объекты. Финансовый рынок предлагает нам инструменты, напрямую связанные с рынком недвижимости – так называемые фонды REIT, Real Estate Investment Trust. По сути, это компании, которые вкладывают деньги в недвижимость: покупают и продают её, эксплуатируют и сдают в аренду. Эти компании могут специализироваться на офисной, жилой, медицинской, гостиничной или производственной недвижимости, работать в отдельных странах или по всему миру. Очевидно, что стоимость акций этих компаний, в первую очередь, зависит от цен на недвижимость. Не на одну конкретную квартиру или офис, а на рынок недвижимости в целом или в выбранном сегменте.

Согласитесь, это очень удобно. Вложения в конкретный физический объект недвижимости требует значительной суммы денег, значительных затрат времени и денег на содержание этого объекта, страхование, сдачу в аренду. На мой взгляд, инвестиции в физическую недвижимость – это скорее вид бизнеса, чем собственно инвестиции. Слишком много хлопот и рисков. А акции REIT можно покупать на бирже одним нажатием кнопки.

Порядка 30 компаний – REIT, входящих в индекс S&P500, торгуются в России на Санкт-Петербургской бирже через российского брокера. Гораздо больший выбор на крупнейших биржах мира через зарубежного брокера.

Но вот на что хочу обратить внимание. Покупая акции REIT, вы покупаете именно акции, а не инвестиционный фонд. Это значит, во-первых, что вы должны анализировать эти акции методами стоимостного анализа – чтобы «покупать дешево, а продавать дорого», а не наоборот. Во-вторых, покупая акции конкретных компаний, вы принимаете на себя риск банкротства этих компаний. И то, и другое плохо вяжется со стратегией пассивного долгосрочного инвестирования, которой я настойчиво предлагаю придерживаться.

На помощь, как обычно, приходят индексные ETFs – биржевые торгуемые фонды, составленные, в данном случае, из целой линейки различных REITs, повторяющей какой-либо индекс. Такие индексные ETF на REITs будут дешёвыми в обслуживании, безопасными с точки зрения риска одного эмитента и будут хорошо отражать поведение рынка недвижимости в выбранном сегменте.

Примером такого ETF является iShares Global REIT ETF (REET), который повторяет глобальный индекс недвижимости по всему миру, как в развитых, так и в развивающихся странах. Цена пая этого ETF – чуть больше 20 долларов. То есть, вкладывая даже 100 долларов в месяц, вы сможете купить их штуки 4 или 5.

Такие ETF можно приобрести только на зарубежном рынке через зарубежного брокера.

Если вам нужна моя консультация – пишите напрямую или просто поставьте «+» в комментариях