

Текст/ Александр Карпов

Германия - страна, интересная для инвестиций



Рынок недвижимости Германии переживает второе рождение. Многие инвесторы нашли здесь свою «тихую гавань». Недооцененная немецкая недвижимость уже начала дорожать. В ближайшее время эта тенденция только усилится, предупреждают эксперты.



Еще некоторое время назад рынок недвижимости Германии находился в упадке. С 2000 по 2006 год цены здесь снизились на 7%. Причиной этого во многом являлось так называемое перепроизводство – слишком много жилья было построено быстрее намеченных сроков. Спрос отсутствовал, многие квартиры простаивали. Однако в 2007–2008 гг. произошел перелом: цены медленно, но поползли вверх. Ипотечный кризис в США и его влияние на другие страны изменили сознание инвесторов. Рынок недвижимости Германии стал восприниматься как не слишком доходный, но стабильный. Многие обрели здесь новое пристанище. Согласно недавнему опросу IVD (Союза риэлторов Германии), проведенному среди институциональных

инвесторов, более 58% респондентов выдвинули Германию по привлекательности инвестиций в недвижимость на первое место.

Сами жители Германии переосмыслили и вновь оценили привлекательность рынка недвижимости в стране. Сегодня немцы предпочитают покупать коттеджи не в Южной Европе, как было раньше, а в родных пенатах. Многие пенсионеры вернулись в Германию, которая, кроме всего прочего, славится еще и превосходной медициной. Это привело к тому, что, в частности, цены на коттеджи резко подскочили. Так, по данным инвестиционной компании DEGI, в городе Титизее-Нойштадт региона Шварцвальд (Schwarzwald) цены на земельные участки поднялись за 12 месяцев на 33,3%. И это отнюдь не предел.



Цены в Мюнхене (в зависимости от месторасположения) на сентябрь 2008 г.:

Покупка/новостройки:	2 500–7 000 евро/кв.м
Покупка/вторичное жилье:	1 700–4 700 евро/кв.м

УСЛУГИ ПО ИНВЕСТИРОВАНИЮ В НЕДВИЖИМОСТЬ ГЕРМАНИИ

- элитная жилая недвижимость от 1 млн евро
- рентабельная коммерческая недвижимость для инвесторов
- инвестиционные проекты
- помощь в получении ипотеки под коммерческую недвижимость
- Германия (прежде всего Бавария), Австрия и Швейцария
- профессиональное сопровождение



Ваш надежный партнер в Баварии
Людмила Белых (маклер по недвижимости/финансовый консультант)

Тел. в Мюнхене:
+ 49 171 3857779,
+ 49 89 14304894





кий рынок недвижимости еще достаточно дешев, у него есть большой потенциал роста», – поясняет маклер по недвижимости в Мюнхене Людмила Белых. Так, в раскрученном Франкфурте-на-Майне квадратный метр стоит 3–4 тыс. евро, в портовом же городе Росток – примерно 1–1,3 тыс. евро/кв.м. В Гамбурге, Дюссельдорфе, Берлине цены примерно одинаковые – «квадрат» стоит 2–3 тыс. евро.

Мюнхен (Бавария). Недвижимость в самом дорогом городе Германии

Недавно были опубликованы исследования еще одного института – кельнского Института немецкой экономики (IW). К безусловным лидерам по спросу причисляют Мюнхен. С 2006 года безработица здесь непрерывно сокращалась и составляет на сегодня всего лишь 5%. Другая причина популярности Мюнхена – наблюдающаяся в последние годы тенденция возвращения жителей из пригорода в город. Кроме того, здесь низкая преступность, что немаловажно для иностранцев. Чтобы удовлетворить спрос на жилье, в городе, по подсчетам, сделанным в 2007 году, каждый год должно строиться 7 тыс. новых квартир, однако за последние шесть лет возводилось всего 6 тыс. жилых объектов в год. Это в дальнейшем, по мнению экспертов, будет в числе прочих причин способствовать росту цен на жилье в самом престижном городе Германии. «В «приличных» центральных районах города цены на квартиры уже сейчас поднялись до 4–5,5 тыс. евро за квадратный метр, – рассказывает Людмила Белых. – Цены

В ближайшее время самый большой спрос ожидается на офисные и торговые площади, прогнозируют профессионалы рынка. За год арендные ставки на офисную недвижимость выросли в Дюссельдорфе на 2%, в Гамбурге на 7% и во Франкфурте на 6%. До конца года ожидается рост ставок еще на 2%.

Оживление спроса уже отмечается и на рынке жилой недвижимости, отмечают эксперты. «По сравнению с другими странами немец-



на жилье класса люкс выросли, в том числе и за счет интереса иностранных инвесторов, до отметки 7 тыс. евро за «квадрат». На вторичном рынке, правда, пока еще можно купить жилье по условно доступной цене. Стоимость «квадрата» здесь начинается сейчас от 1700 евро».

Вместе с ростом стоимости жилья увеличиваются и арендные ставки. Сейчас средняя цена за «квадрат» в новостройке составляет 12–14 евро.

«Благодаря особому экономическому положению Мюнхена спрос будет расти и дальше, что делает инвестиции в недвижимость баварской столицы надежными и безрисковыми», – считает маклер Людмила Белова.

Другие города и регионы

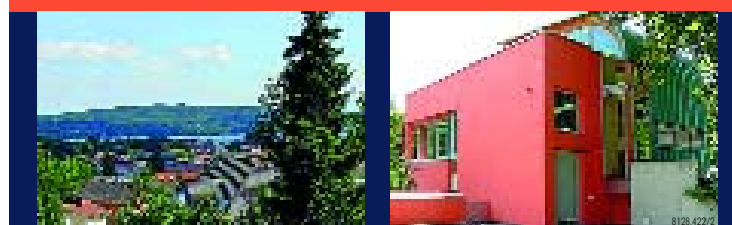
Правда, инвестиционная привлекательность жилья не во всех регионах Германии будет расти быстро, как в Мюнхене. Если Мюнхен, Гамбург, Франкфурт, Дюссельдорф, по прогнозам экспертов, окажут-

/INFO/

Вторая по уровню развития экономики немецкая земля – Баден-Вюртемберг – опережает Баварию, занимая первое место в ЕС, лишь по одному направлению – инновационный потенциал. Результаты анализа института Gewos показали, что рентабельность квартир от 70 до 100 кв.м в 2007 г. составила в Мюнхене 4,0%, а в Штутгарте – 3,3%. Только в Карлсруэ цифра перепрыгнула за 5%. В других крупных городах – Аугсбурге, Регенсбурге и Нюрнберге – доход составил в среднем 4,5%. Хорошие прогнозы ожидают и Регенсбург, т.к. здесь в последние годы обосновались многие международные компании, и к 2010 г. тут ожидается самый большой прирост рабочих мест в Баварии.



Германия - Бавария - Штарнберг



Современная вилла с видом на озеро
 Дизайн-вилла расположена в центральном месте самого богатого города Германии – г. Штарнберг (Starnberg). Площадь: 209 кв.м. Благодаря окнам по всей высоте комнаты просто утопают в свете и перед глазами шикарная панорама. В саду и внутреннем дворике можно расслабиться. В доме есть сейф, сигнализация, саундсистема в гостиной, дизайн-кухня, отдельные кабинет, ателье и апартаменты для гостей. С огромной террасы на крыше открывается великолепный вид на Альпы, Штарнбергское озеро и город.

Цена: 999 000 евро

Kreissparkasse München Starnberg
 Тел.: +49 171 3857779 или +49 89 14304894 (по-русски), e-mail: immobilien-starnberg@kskms.de



/INFO/

Каждый второй немец хотел бы приобрести «второй дом» не где-нибудь, а именно на своей родине, в Германии. По данным инвестиционной компании DEGI, цены на коттеджи выросли с 1995 г. на 42%. Цены поднялись практически во всех излюбленных курортных регионах: на острове Рюген (Rügen) – на 16,6% за последние 3 года, а в городе Титизее-Нойштадт региона Шварцвальд (Schwarzwald) цены на земельные участки подскочили за 12 месяцев на 33,3%.

ся в лидерах роста, то Берлин, например, – скорее в аутсайдерах. Дело в том, что в Берлине наблюдается достаточно высокая для Германии безработица – на уровне 13,8%.

И если Мюнхен по аренде и ценам все также занимает 1-е место, то Берлин – 55-е и 35-е соответственно среди 108 городов Германии (по данным института Empirica за IV квартал 2008 г.). Цены на новостройки в Берлине в последние годы падали и сейчас в зависимости от района составляют в среднем около 2800 евро за «квадрат». На вторичном же рынке они почти не меняются и в настоящий момент достигли отметки около 2200 евро за кв.м. Арендные же ставки в зависимости от района сейчас составляют 3–10 евро за «квадрат».

Где найти виллу с перспективой на будущее?

Самым высоким спросом у покупателей сейчас пользуется район пяти озер Баварии. «В самых дорогих местах вокруг баварских озер Штарнбергер-Зее (Starnberger See) и Аммерзее (Ammersee) за виллу или коттедж придется выложить от 5 до 11,5 млн евро», – рассказывает Людмила Белых. И тем не менее, местные риэлторы считают це-



/ГЕРМАНИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ/

Согласно опросу IVD (Союза риэлторов Германии), проведенному среди институциональных инвесторов, 58,3% выдвинули Германию по привлекательности инвестиций в недвижимость на первое место. За ней следуют Восточная Европа и Азия. По сравнению с другими странами, немецкий рынок относительно дешевый. И второй критерий привлекательности – ожидаемый рост аренды. Самый большой спрос, по мнению инвесторов, ожидается на офисные и торговые площади. Меньшее значение для инвесторов будут иметь инвестиции в отели, логистику и дома престарелых.

ны вокруг «озера миллионеров» заниженными. Только в 2007 году они поднялись в местах класса 1А на 15%.

Прелесть данной местности состоит в близости к самому экономически развитому городу – столице Баварии Мюнхену и к курортным регионам, где существует море возможностей для развлечений и занятий спортом. Особенно привлекают покупателей восточные берега озер. Здесь открывается восхитительная панорама Альп при заходе солнца. Близость к Мюнхену (20 км) и Гармиш-Партенкирхену (около 70 км) делает эти места интересными для любителей и бурной городской, и умеренной баварской жизни.

Договорные отношения

В Германии нет никаких ограничений по части приобретения недвижимости иностранцами. Сам процесс покупки жилья стро-

го регламентирован, но при этом довольно прост. После того как подходящий объект недвижимости найден, необходимо заключить у нотариуса договор, который должен содержать все необходимые данные: имена и адреса сторон, подробную информацию о собственности. Тут следует быть предельно внимательным, потому что если в договоре будет выявлена ошибка, то его можно признать недействительным. Помимо этой информации, в договоре также указывается цена покупки, условия оплаты и положения о том, какие санкции последуют, если одна из сторон не сможет выполнить условия контракта.

Нотариус

Расходы на нотариуса составляют около 1–2% от покупной цены. Важно знать, что переход права собственности на недвижимость происходит не после заключения договора купли-продажи, а после внесения нового собственника в поземельную книгу. На практике это выглядит следующим образом: во время заключения договора продавец доверяет нотариусу произвести изменения в поземельной книге с условием, что покупатель оплатил покупную цену. После перевода денег продавцу или нотариусу документы об изменении собственника направляются в учреждение, ведущее поземельную книгу. После внесения изменения в поземельную книгу покупатель становится полноправным собственником.

Однако между заключением договора купли-продажи и оформлением поземельной книги может пройти несколько недель. Вот почему внести пометку в поземельную книгу нужно сразу же после заключения договора. Эта пометка необходима для безопасности покупателя.

В общей сложности вся процедура покупки занимает, в зависимости от расторопности ведомств, от 3 до 8 недель.

Не забудьте про налоги

При покупке недвижимости покупатель ответственен за уплату налога на приобретение недвижимости. Налог составляет, как правило, 3,5% от покупной цены. Некоторые регионы, например Берлин, увеличили его ставку до 4,5%. Конкретный должник налога оговаривается в договоре купли-продажи, чаще всего это покупатель. Уплата налога – обязательное условие для внесения нового собственника в земельную книгу. Владение недвижимостью в последующем облагается относительно небольшим налогом, система подсчета которого очень сложна и отличается в каждом из регионов. В качестве примера можно привести годовой налог в размере 507 евро на дом жилой площадью около 250 кв.м в престижном пригороде Мюнхена.

Аренда

Как правило, наши соотечественники покупают недвижимость в Германии для себя лично и лишь некоторые – для сдачи в аренду. Тем не менее, для общей картины мы приведем порядок оформления контракта аренды. Процедура проста. Как правило, заключается бессрочный договор. Жилец оплачивает первый месяц и вносит депозит в размере стоимости 2-3 месяцев аренды. Если после выезда из квартиры жилец все привел в тот порядок, как это было во время его заселения, то депозит возвращается, если нет, то за счет депозита проводится косметический ремонт. Сдать приобретенную собствен-

/INFO/

В самых дорогих местах вокруг баварских озер Штарнбергер-Зее (Starnberger See) и Аммерзее (Ammersee) за виллу или коттедж придется выложить от 5 до 11,5 млн евро. В прошлом году поменялся хозяин одной из вилл на берегу озера. Сделка стоимостью 12 млн евро стала самой крупной по всей Германии. И тем не менее, специалисты считают, что это далеко не предел. Не так известно иностранцам другое озеро – Вёртзее (Worthsee). Тут пока еще можно приобрести объект по более доступной цене. Согласно данным исследовательского института GfK, вокруг Штарнбергер-Зее в Баварии живут самые богатые люди Германии. Доход на душу населения здесь составляет на 10 тыс. евро больше, чем в Берлине. Да и вообще у баварцев самый высокий доход по Германии.

ность в долгосрочную аренду и получать ренту можно через управляющую компанию, которая также может заботиться о его содержании в ваше отсутствие. Стоимость такой услуги – 25-30 евро в месяц за одну квартиру. А вообще, общие расходы по содержанию собственности складываются из следующих пунктов: 150-300 евро – налог на имущество раз в год; отчисления в резервный фонд – 0,75-1,5 евро за «квадрат» жилой площади в месяц; коммунальные услуги – 0,5-2 евро за кв.м в месяц. Арендные платежи по получению облагаются налогом, рассчитываемым на основании чистого дохода. Это означает, что при расчете налогообложения все расходы, связанные с недвижимым имуществом, подлежат вычету. Такие расходы включают в себя, к примеру, проценты по финансированию цены покупки, амортизационные выплаты в размере 2% от части цены покупки, относящейся к стоимости здания, расходы на управление, эксплуатацию и т.д.



Residenz K



Мюнхен, вилла

Дом с фантастически прекрасным видом из окон и скрупулезно обустроенным садом, расположенный к северозападу от Мюнхена, примерно в 35 минутах от аэропорта, имеет роскошное, жилую площадь ок. 600 м², 3 санузла, 3 ванны, крытый бассейн, сауна, винный погреб, система

кондиционирования, солнечный, отопление в полу, камин, мраморные и гранитные полы и многое другое. Архитектурное исполнение на высочайшем уровне, отдельные апартаменты, частный подъездный путь, охрана. При желании можно приобрести также соседнюю виллу с 8 комнатами. Продажная цена 2,85 млн евро.

Immobilien Kroner GmbH

Wasserburger Landstraße 200 • D 81827 München
 Telefon: +49 (0) 89 4673670 • Факс: 46736799
 info@immobilien-kroner.de
 www.immobilien-kroner.de

