

# Кризис обошел Баварию стороной



Текст/ Людмила Белых

История финансового и экономического кризиса практически не затронула Баварию, – самую привилегированную область на юге Германии со столицей Мюнхеном. Небывало низкие ипотечные проценты, постоянно растущий спрос, экономическая стабильность земли, самое удачное расположение в Германии и крах курсов на бирже побудили большинство инвесторов к инвестициям в баварскую недвижимость.

## Земля немецких и иностранных эмигрантов

О том, что Бавария любимая земля эмигрантов, говорят официальные статистические данные. Согласно данным Баварского земельного управления по статистике и обработке данных в 2007 г., в Баварии насчитывалось около 2,4 млн мигрантов. Большая их часть, а именно 23%, насчитывалась, естественно, в Верхней Баварии. Доля мигрантов в Мюнхене – 35%.

В Баварии проживают 38% семей-одиночек. Из 5,9 млн семей в Баварии 38% составляли в 2007 г. одиночки. Число всех семей возросло за 10 лет на 9%. Это изменение произошло за счет увеличения семей-одиночек на 18%.

Какой вывод отсюда для инвестора? Тенденция к ведению хозяйства в одиночку не прекращается. Мало того, средняя, занимаемая одной семьей площадь, тоже растет. Т.е. спрос на жилье только по одной этой причине уже будет расти.

Согласно статистическим прогнозам, население Баварии будет в ближайшие 10–20 лет продолжать расти и достигнет 12,6–12,8 млн жителей.

Самое низкое количество разрешений на строительство квартир в Баварии за все последние десятилетия (35 053) было выдано в 2008 г.

10 лет назад число разрешений на строительство было в 2 раза больше. Это грозит настоящим дефицитом на рынке жилья. В Верхней же Баварии было выдано на 2,9% больше разрешений на строительство, чем в 2007 г.

Стабильная аренда на новостройки от 12 евро/кв.м и выше и квота вакантных площадей менее 1% делает инвестицию чрезвычайно привлекательной.

## Образцовый округ Мюнхен

Пригороды Мюнхена по всем показателям – демографический рост, перспективы, экономический рост и производительность – в масштабах Германии постоянно занимают первые места. Близость гор делает юг Германии необычайно привлекательным.

Округ Мюнхен недавно опять занял первое место среди 435 округов Германии. Доход на душу населения

здесь самый высокий: 85 тыс. евро/чел., по сравнению с 24,5 тыс. евро/чел. в среднем по Германии. По покупательной способности регион находится на 5-м месте (12 тыс. евро/чел. по сравнению с 8,5 тыс. евро по Германии).

Логическое следствие высокой покупательной способности – высокие цены на недвижимость.

Оттока населения тут не ожидается. А наоборот: региону предвещают больший приток населения, чем баварской столице – Мюнхену. Это гарантирует стабильность цен и высокий спрос на недвижимость.

Мюнхен – самый дорогой город. Таким он был и оставался на протяжении всего 2009 г. Аренда на сравнимые квартиры здесь составляет 9,41 евро/кв.м в среднем (без коммунальных платежей).

В столице Баварии – Мюнхене – проживают 1,3 млн человек. Из-за сравнительно небольшой площади города плотность населения высокая.

За последние 10 лет численность населения выросла на 8,8%. Она будет и дальше расти в среднем на 0,7% в год.





47,5%, а офисы – на 28,3%. Инфляция за этот же период выросла на 12,6%.

В ноябре 2008 г. цены на жилье в Баварии выросли по сравнению с предыдущим годом на 2,8%, а начиная с 2005 г. – на 13%.

Это еще раз свидетельствует о том, что рост цен на жилье, как правило, идет в ногу с инфляцией, а в особо востребованных районах и регионах – намного опережает рост инфляции.

### Спрос на недвижимость вырос

Во избежание инфляции, которая грозит Германии из-вы высокой задолженности государства, все больше немцев инвестируют в недвижимость. Самый популярный сайт по недвижимости зафиксировал в 2009 г. рост интереса к покупке на 116%, а на аренду – всего на 49%.

Цены остаются стабильными. Вакантных площадей очень мало. Самый крупный Институт исследования рынка недвижимости BulwienGesa создал индекс GPI, который растет. Он отражает не только рост цен, но и рост аренды. Для жилой недвижимости в т.н. А-городах, как Мюнхен, Гамбург и Берлин, на 2009 г. прогнозировалась общая доходность 8,7%. Она складывается из 2,9% роста цен плюс 5,8% доход от аренды.

### Исторически выгодное финансирование

Ипотечный процент пока еще находится на исторически низком уровне – около 4,5% на десять лет. Подсчитанная же институтом BulwienGesa доходность выше этого процента. При наличии 40% собственного капитала проценты по кредиту и его погашение без проблем покрываются доходом от аренды.

Ожидаемая с 2011 г. инфляция в реальном выражении сократит ваши долги, что делает для инвестора инвестицию выгодной именно сегодня.

Чтобы погасить долги, правительство Германии может, например, повысить НДС. Это автоматически повлечет за собой рост цен на недвижимость.

### Цены в Баварии вверх и вниз

Цены на недвижимость в Мюнхене и пригородах растут и дальше. Говорить о каком-то кризисе тут совсем неуместно. В других же районах Баварии они частично падают.

Спустя всего несколько недель после банкротства американского банка Lehmann риэлторы не успевали обслуживать покупателей недвижимости. В один момент недвижимость с ее небольшим, но стабильным доходом, опять стала любимцей инвесторов. Как следствие этого, цены во многих городах и, прежде всего, в Южной Баварии поднялись.

Но однородной тенденции развития цен на землю, квартиры и дома не наблюдалось. За исключением Мюнхена и его округа. Здесь в последние месяцы поднялись цены на все сегменты жилья.

Полдома в Мюнхене (вторичка) подорожали на 5,2% и стоят в среднем 610 тыс. евро. Это в два раза

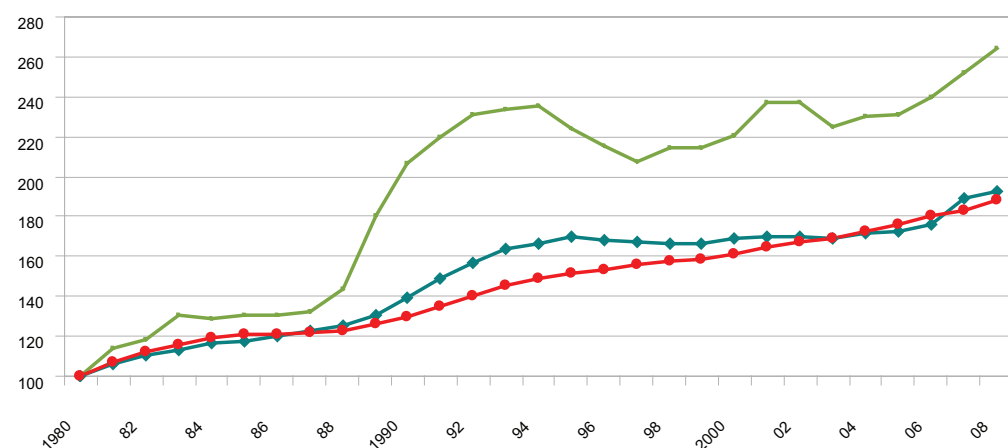
больше, чем в других баварских городах. В самом простеньком месте покупателю придется выложить как минимум 380 тыс. Евро. Квартиры на вторичном рынке подорожали в приличных районах на 3% и стоят в среднем 2,75 тыс. евро/кв.м. А в новостройках квартира стоит 3,75 тыс. евро/кв.м.

Цены в Мюнхене растут не только из-за высокого спроса, но и из-за нехватки площадей. Так, цены на землю под многоквартирные дома выросли за год на 6,5% и в хорошем месте 1 кв.м стоит 1,15 тыс. евро. Средняя цена на землю по Баварии – 425 евро/кв.м.

Чем дальше населенный пункт расположен от Мюнхена, тем ниже спрос на недвижимость. Только большие города являются исключением. Между Северной и Южной Баварией образовалась большая разница в ценах, которая в последние месяцы еще подросла. Если в среднем по Баварии коттедж жилой площадью 150 кв.м стоит



Развитие цен на земельные участки под жильё и на строительство в Мюнхене в сравнении с инфляцией. Базис 1980 г. = 100



Рост цен на земельные участки под жилое строительство (зелёная линия), затрат на строительство (голубая линия) в сравнении с инфляцией в Баварии (красная линия).

Источник: Gutachterausschuss fuer Grundstueckswerte im Bereich der Landeshauptstadt Muenchen (Комитет оценщиков недвижимости Мюнхена)

Столица Баварии является ведущим экономическим центром Южной Германии. Доход на душу населения здесь на 90% выше, чем в среднем по Германии.

### Защита от инфляции и во что инвестировать

Идеальной защитой от инфляции является жилая недвижимость. В среднем ее рентабельность растет в ногу с инфляцией. Это связано с тем, что арендная плата часто индексируется и собственнику легче перенести рост цен на арендатора. Это касается и офисных площадей. Только в данном сегменте аренду повысить сложнее, чем в сегменте жилой недвижимости. В принципе все виды недвижимости в Германии обогнали по рентабельности инфляцию. С 1998 по 2007 г. торговая недвижимость выросла в цене на 50,8%, жилая – на



в среднем 354 тыс. евро, то в Северной Баварии он обойдется покупателю всего в 269 тыс. евро.

Похожая картина с ценами наблюдается и на полдroma. В Эрлангене, Аугсбурге и Бамберге весной прошлого года они немного упали. В Северной Баварии средняя цена опять упала и находится на самом низком уровне за последние 10 лет (220 тыс. евро).

Особенно сильно упали цены на квартиры. Так, в среднем по Баварии 1 кв.м вторичного жилья стоит 1,63 тыс. евро (-1,9%). А в Северной Баварии – даже 1,181 тыс. евро (-1,7%). Особенно сильно упали цены в Нюрнберге (1,38 тыс. евро, -5%), Регенсбурге (1,46 тыс. евро, -18,7%), Розенхайме (1,5 тыс. евро, -8%), Пассау (1,31 тыс. евро, -6,4%). Наоборот, выросли цены в Аугсбурге, Вюрцбурге и Ингольштадте.

### Квартир в Германии катастрофически не хватает

Известный немецкий Pестel Institut прогнозирует огромный дефицит квартир в Германии до 2025 г.

Уже сегодня ощущается нехватка качественных, доступных квартир в особо развитых регионах Германии. И ситуация эта, согласно последним исследованиям института, только обострится.

Откуда возникает рост потребности? Экспертизой были исследованы 439 районов и независимых городов в период с 2007 по 2025 г. В ней было учтено не только демографическое развитие, но и изменение условий жизни и другие общественные тенденции.

Также все меньше жителей будут жить за городом, т.к. расходы на транспорт все время увеличиваются.

Кроме этого, растет потребность в оборудованных квартирах для пенсионеров. Самый большой дефицит квартир ожидается в Баварии. С 2003 по 2007 г. здесь строилось в среднем 52 тыс. квартир в год. Если количество новостроек останется на таком же уровне, то к 2025 г. дефицит квартир в Баварии составит 462 тыс. квартир. Из них на Мюнхен придется 200 тыс. квартир. Это при условии, что в столице Баварии и в ближайшие годы будет строиться не более 5-7 тыс. квартир в год, как это было в последние годы. При этом институт исходит из того, что население Мюнхена вырастет к 2025 г., согласно прогнозам, до 1,5 млн человек.

Если говорить о районе г. Мюнхена, то самый большой дефицит квартир будет в районе Фрайзинга, расположенного неподалеку от аэропорта

Мюнхен. Население этого района выросло с 1995 до 2007 г. на 17% (23 700 чел.).

Имеющаяся проблема обостряется еще из-за финансового кризиса. Если до него застройщику было достаточно иметь 10% собственного капитала, чтобы получить финансирование, то сегодня банки часто требуют 40-50%, что практически нереально.

### Стабильная вещь...

Немцы – необычайно осторожная нация. Именно стабильность и надежность выдвигают недвижимость на первое место.

Все чаще проводятся параллели нынешнего кризиса и гиперинфляции 1923 г. и обвала на бирже в 1923 г. И акции и облигации катастрофически упали тогда в цене. Тот же, кто имел недвижимость, оказался в выигрыше. Мало того, если он покупал ее в кредит, то выплаты по кредиту нивелировались галопирующей инфляцией.

За последнее десятилетие недвижимость по сравнению с другими капиталовложениями однозначно выиграла. С 1998 по 2008 г. акционерам пришлось немало подражать. DAX упал с 8000 до 2200 пунктов. Цена же на недвижимость выросла за этот же период на 54%.

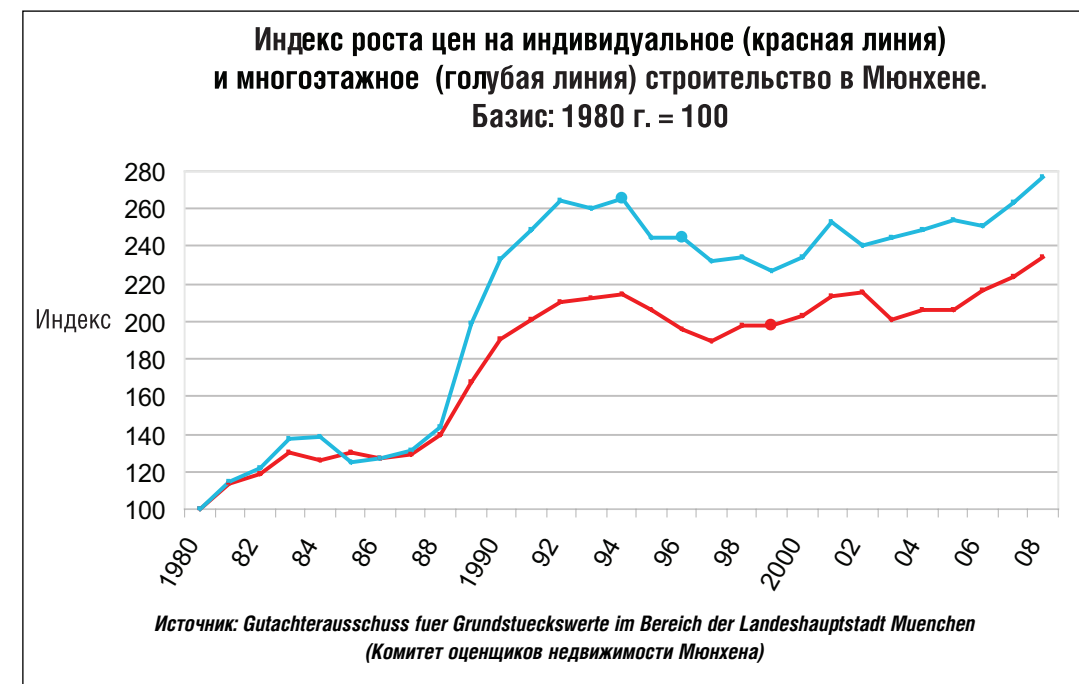
Также и сегодня ожидаемая инфляция является основным стимулом для инвестиций в недвижимость. Эксперты пришли к такому выводу, наблюдая за исторически небывалым ростом задолженности государства. Руководитель Института мировой экономики в Гамбурге (HWWI) ожидает после 2010 г. инфляцию размером 5-10%. Его совет: инвестировать в недвижимость. Пока процентные ставки все еще исторически низки, фиксировать их на длительный срок –

не менее 10 лет. И инфляция облегчит инвестору выплату процентов по кредиту.

Не зря же и самая крупная страховая компания Германии Allianz решила увеличить свои инвестиции в недвижимость на 50%.

### Получить ипотечный кредит все сложнее

Опрос среди европейских кредитных институтов, проведенный DTZ, показал, что больше половины



Регионы Баварии, где чаще всего приобретают недвижимость русские

Средние цены тыс./евро	Местоположение				
	Престижное	Хорошее	Среднее	Простое	
Гармиш-Партенкирхен	коттедж	900-3 000	750-1 500	450-800	350-500
	квартира	3,9-5	2,9-4	2,5-3	2-2,9
Штарнбергское озеро	коттедж	700-9 000			
	квартира	2-6,5			
Тегернзее	коттедж	900-4,500	490-1 200	440-700	390-550
	квартира	5-6,6	3,5-5,5	1,8-3,8	1,3-2,2
Мюнхен	коттедж	750-8 500	600-6,000	400-650	300-420
	квартира	6-15	4-7	2,4-4,2	1,8-2,5

Источник: Immobilien-Kompass, Capital



из них (59%) ожидают улучшения на кредитном рынке лишь после 2010 г.

С выдачей новых кредитов 47% опрошенных попридержатся. Почти 90% институтов ужесточат условия выдачи кредитов. Маржа поднялась в 2009 г. у 78% опрошенных банков. 40% планируют повысить маржу в 2010 г.

Все это ощущается на практике. Пока еще нерезиденту из России получить кредит в надежных регионах Германии реально – до 80% при выполнении определенных условий. Но при разговорах с банками замечаешь каждый раз ужесточение условий.

Излюбленные места состоятельных русских

Так и хочется сказать: «Какой русский не любит и горы, и озера!» Это идеальное сочетание присутствует только в Баварии. Шикарные Альпы предоставляют отличные возможности и для летнего и для зимнего отдыха. А прозрачные горные озера кажутся часто просто неестественными из-за своей небывало бирюзовой воды.

Стабильная температура – зимы без особых морозов и лето с умеренной температурой привлекают большинство отдыхающих.

Кто-то покупает небольшие и большие дома в Гармиш-Партенкирхене и на Тегернзее. А умные русские инвесторы не спят и вовремя взялись за реализацию проекта отеля 5\* в Гармиш-Партенкирхене, которого городу так не хватало уже очень много лет.

Если говорить о квартирах в Мюнхене, то в каждой элитной застройке в центре города как минимум 1-2 квартиры куплены русскими инвесторами по цене от 10 тыс. евро/кв.м и выше.

**Белых Людмила,**  
риэлтор/финансовый консультант  
(Мюнхен, Германия)  
Тел.: +49 89 143 04 894  
Сот.: +49 171 385 77 79  
[www.bavaria-property.com](http://www.bavaria-property.com)

РЕКЛАМА