

КАК РОССИЯНАМ ЗАРАБОТАТЬ НА ЕВРОПЕ

АВТОР:
Юлия Кожевникова





ПО ДАННЫМ ИССЛЕДОВАНИЯ «РУССКИЕ ИНВЕСТИЦИИ В ЗАРУБЕЖНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ», ПРОВЕДЕННОГО МЕЖДУНАРОДНЫМ БРОКЕРОМ «ТРАНИО», ЛИШЬ 10,7 % ОПРОШЕННЫХ РИЕЛТОРОВ ПОЛАГАЮТ, ЧТО ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПОПУЛЯРНА У РУССКОЯЗЫЧНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ. НО С КАЖДЫМ ГОДОМ ЭТОТ ТИП ОБЪЕКТОВ СТАНОВИТСЯ ВСЕ БОЛЕЕ ВОСТРЕБОВАННЫМ.

Спрос на торговую недвижимость на международном рынке заметно вырос за последний год. Согласно информации Colliers, в 2014 году в Европе и на Ближнем Востоке объем инвестиций увеличился на 17 % — до €51,8 млрд, и это самый высокий показатель после кризиса. Более 30 % капитала (€16,9 млрд) было вложено в рынок Великобритании. На втором месте — Германия. Очевидно, в этом году будет взята новая высота: в I квартале 2015 года в торговую недвижимость региона инвестировано на 94 % больше средств, чем за аналогичный период 2014-го.

Торговый сектор в большей степени, чем другие типы недвижимости, зависит от состояния экономики. Поэтому для инвестиций предпочтительны страны со стабильными показателями. Эксперты «Транио» рекомендуют инвестировать в торговую недвижимость Австрии, Великобритании и Германии. Плюсы этих рынков: растущий ВВП, низкая инфляция, сокращающаяся безработица, надежная юридическая система, доступное кредитование.

Самая популярная страна для покупки торговых объектов (и коммерческой недвижимости в целом) — Германия. На нее приходится свыше 45 % заявок на приобретение торговых помещений на сайте «Транио». Инвесторов привлекают торговые центры во всех городах Западной Германии.

Выгодно инвестировать и в торговую недвижимость Великобритании. Торговые помещения в центре Лондона входят в число самых дорогих в мире по стоимости аренды. По данным компании Colliers, аренда на главной торговой улице — Бонд-стрит выросла за год на 25 % — до £1500 за фут² в год. Доля вакантных помещений в центральном Лондоне в 2014 году была минимальной за последние семь лет. А вот спрос со стороны арендаторов и инвесторов постоянно растет.



Торговые помещения в центре Лондона входят в число самых дорогих в мире по стоимости аренды. Аренда на главной торговой улице – Бонд-стрит выросла за год на 25 % – до £1500 за фут² в год

Главные торговые рынки

Страна	Город	Улицы
Австрия	Вена	Кертнерштрассе, Кольмаркт, Мариахильферштрассе, Тухлаубен
	Бирмингем	Нью-стрит, Хай-стрит
Великобритания	Лондон	Бонд-стрит, Бромптон-роуд, Карнаби-стрит, Кенсингтон-Хай-стрит, Кингс-роуд, Ковент-гарден, Риджент-стрит, Слоан-стрит
	Манчестер	Кинг-стрит, Корпорейшн-стрит, Маркет-стрит, Нью-Кафедрал-стрит
Германия	Берлин	Александерплац, Вильмерсдорферштрассе, Курфюрстендамм, Тауэнциенштрассе, Фридрихштрассе, Хакешермаркт, Шлосштрассе
	Дюссельдорф	Грабенштрассе, Кёнигзалле, Миттельштрассе, Флингерштрассе, Шадовштрассе
	Мюнхен	Вайнштрассе, Динерштрассе, Зендлингерштрассе, Кауфингерштрассе, Леопольдштрассе, Максимилианштрассе, Перузаштрассе, Резиденцштрассе, Театинерштрассе
	Франкфурт	Гётештрассе, Гроссе Бокенхаймерштрассе, Нойе Крэме, Россмаркт, Бибергассе, Шиллерштрассе, Цайль

По данным Cushman & Wakefield

В Австрии наибольший интерес вызывают стрит-ритейл и торговые центры в наиболее оживленных местах. По прогнозам компании Cushman & Wakefield, в 2015 году повысятся и спрос со стороны арендаторов, и арендные ставки. Среди иностранных инвесторов преобладают немцы, но в последние годы объекты в Вене все чаще покупают россияне.

В Австрии, Великобритании и Германии имеет смысл вкладываться в недвижимость городов, где нет курортной составляющей, а деловая активность высока в течение всего года. Это столицы (Берлин, Вена, Лондон) и крупные региональные города (Грац, Дюссельдорф, Зальцбург, Инсбрук, Манчестер, Мюнхен и другие).

«Недвижимость в крупных городах более ликвидна и имеет меньше шансов остаться невостребованной, — отмечает консультант по инвестициям «Транио» Анна Курьянович. — Неправильно утверждать, что населенные пункты и города с населением до 50–100 тыс.



ЛЕПТОС ЭСТЭЙТС

Ведущий застройщик на Кипре и Греческих островах



ЕВРОПЕЙСКОЕ ГРАЖДАНСТВО ЧЕРЕЗ ИНВЕСТИЦИИ

в самую востребованную недвижимость на Кипре и в Греции.
Наилучший выбор для постоянного проживания, отпуска или выхода на пенсию.

Лептос Эстейтс

- Лидер на рынке с 1960
- Свыше 25.000 довольных домовладельцев
- Проекты победители международных наград
- Недвижимость по выгодным ценам
- Гибкие условия оплаты
- Более 325 превосходных проектов

Кипр

- 340 солнечных дней в году
- Множество налоговых льгот
- Православная страна
- Безопасность для Вас и Вашей семьи
- Космополитичный стиль жизни
- Проекты в Пафосе, Лачи, Лимассоле

Греция

- Превосходные пляжи, живописные пейзажи
- Богатая история и культура
- Дружелюбный и гостеприимный народ
- Греческая православная церковь
- Отличный потенциал прироста
- Проекты на Крите, Парос и Санторини



ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ:

Кутузовский пр., д.9/1, офис 7, 121248, Москва, Россия Тел.: +7 (495) 974 1453

email: sales@Leptos-Estates.ru | www.LeptosEstates.ru

London - Moscow - Beijing - Dubai - Kiev - Athens - Chania - Paros - Nicosia - Limassol - Coral Bay - Paphos





человек являются высокорискованными. Например, торговая недвижимость в центральной части небольшого населенного пункта в Германии более надежное вложение, чем такой же объект в крупном городе, но не в самом лучшем районе. В любом случае необходимо проводить тщательные процедуры due diligence, в том числе проверяя перспективы конкретного места и окружения».

В большинстве стран торговая недвижимость приносит 5–8% в год рентного дохода. Самая низкая доходность у магазинов на центральных улицах (около 4–5%). Далее следуют торговые центры (5–6%) и торгово-складская недвижимость (6–7%). Это объясняется тем, что у помещений в центре меньше риски остаться без арендаторов и меньше доля вакантных площадей. В районах с плохим транспортным сообщением доходность достигает 10% (из-за повышенных рисков, связанных с простоями). По мнению экспертов «Транио», порог инвестиций в качественные центральные объекты стрит-ритейла начинается от €1 млн. Торговые центры требуют гораздо больших вложений — примерно от €5 млн.

Например, за €10,5 млн в Баварии предлагается торговый центр Rewe с внутренней нормой доходности (IRR) 8,1% и 15-летним жестким (без права выхода) арендным контрактом. В том же регионе за €7,3 млн можно купить строящийся гипермаркет Metro Group площадью более 3 тыс. м². IRR — 8,6%

Стоимость аренды и доходность

Город	Стрит-ритейл			Торговые центры		
	Стоимость премиальной аренды, € за 1 м² в месяц	Годовая динамика аренды, %	Доходность, %	Стоимость премиальной аренды, € за 1 м² в месяц	Годовая динамика аренды, %	Доходность, %
Берлин	330	0	5	180	0	6,50
Бирмингем	167	0	5	238	0	4,75
Вена	400	0	4,25	80	0	6
Гамбург	280	0	4,60	180	0	6
Дюссельдорф	270	8	4,25	200	2,6	6
Лондон	1252	25	2,50	376	6	4
Манчестер	209	0	4,75	209	0	5
Мюнхен	360	2,9	3,5	100	0	5,50
Франкфурт	340	5,3	4,2	320	3,2	5,45
Штутгарт	330	0	4	100	0	5,10

По данным Colliers

Самая популярная страна для покупки торговых объектов (и коммерческой недвижимости в целом) — Германия. На нее приходится свыше 45% заявок на приобретение торговых помещений



При инвестициях в торговые центры пристального внимания заслуживает якорный арендатор — компания, занимающая 45–70% площадей комплекса

годовых, арендная плата — около €494 тыс. в год.

Покупателям с бюджетом €4,3 млн подойдет вариант супермаркета в Баден-Вюртемберге с IRR 8% и договором аренды на 15 лет. В Нижней Австрии €840 тыс. инвестиций в магазин (более 600 м²) обеспечат €72,9 тыс. чистой аренды в год (рентная доходность — 8,7%).

Негативные экономические факторы (инфляция, рецессия, падение потребительского спроса) заставляют продавцов уходить из бизнеса — собственники недвижимости могут остаться без арендаторов. Обезопасить себя от макроэкономических рисков сложно. Основной совет — перед покупкой инвестиционной недвижимости изучать прогнозы на ближайшие годы.

Чтобы не только сохранить, но и приумножить средства, нужно иметь гарантии. В этом качестве выступают в первую очередь

арендаторы. Разумно выбирать арендаторов с инвестиционными рейтингами от BBB⁺ до AAA. В Лондоне это Marc & Spencer, Tesco, Sainsbury's, в Германии — Aldi, Edeka, Lidl, Metro, Rewe, среди фастфудов — Burger King и McDonald's. Подписав договор аренды торгового центра, такие компании точно выполняют свои обязательства — для подобных объектов банки охотно дают кредиты.

При инвестициях в торговые центры пристального внимания заслуживает якорный арендатор — компания, занимающая 45–70% площадей комплекса. Этот арендатор обеспечивает основной поток посетителей в торговый центр или комплекс — во многом с ним связана общая прибыль.

«Успех торгового центра опирается на якорного арендатора — крупную известную сеть, которая своим именем привлекает клиентские потоки для более мелких арендаторов, — говорит Анна Курьянович. — Как правило,

Особенности покупки и владения

	Австрия	Великобритания	Германия
Типичный срок аренды, лет	10 (для торговых центров — 5), максимум — 18	15–25 (иногда 35)	10 или 15
Арендные выплаты	Ежемесячно, на месяц вперед. В фабричных аутлетах, торговых точках при отелях и аэропортах в качестве аренды нередко выплачивается доля с товарооборота (6–10% в год)	Ежеквартально (иногда помесечно), плата вносится вперед. В фабричных аутлетах, торговых точках при отелях и аэропортах в качестве аренды нередко выплачивается доля с товарооборота	Ежемесячно, на месяц вперед. В торговых центрах и торговых комплексах в качестве аренды нередко выплачивается доля с товарооборота
Индексация аренды	Ежегодно по договорам на 5 лет и более	Редко практикуется. Каждые пять лет аренда пересматривается в соответствии с повышением рыночных ставок	Ежегодно по договорам на 10 лет и более
Ремонт и содержание	Арендатор несет ответственность за внутренние помещения, арендодатель — за внешние стены здания и прилегающие территории	Арендатор несет ответственность за внутренние помещения, арендодатель — за внешние стены здания и прилегающие территории	Содержание и ремонт — ответственность собственника; часть работ внутри здания может быть переложена на арендодателя
Налоги	Арендатор платит сервисный сбор (2–3,5% стоимости аренды), в который включается налог на недвижимость, а также гербовый сбор (1% стоимости аренды за весь срок), НДС — 10–20% и депозит (3–6 месяцев аренды)	Арендатор платит сервисный сбор, включающий коммунальные платежи и НДС (20%)	Арендатор платит сервисный сбор, в который включается налог на недвижимость, а также НДС (19%) с арендной платы

По данным Cushman & Wakefield

строительство начинается после подписания договора аренды с главным арендатором торгового центра. Такой договор требуют банки, чтобы организовать финансирование объекта. Якоря имеют определенные льготы в арендной ставке. Мелким розничным арендаторам обычно приходится платить более высокую арендную плату за квадратный метр по сравнению с якорными арендаторами. Договоры заключа-

В 2014 году в Европе и на Ближнем Востоке объем инвестиций увеличился на 17% — до €51,8 млрд, и это самый высокий показатель после кризиса

ются на срок не менее 10 лет. Но если ключевой арендатор принимает решение не продлевать договор аренды, для собственника это влечет большие финансовые потери».

Обезопаситься от инфляции помогает индексация ставок аренды. В Австрии и Германии они обычно пересматриваются ежегодно в соответствии с индексом потребительских цен. В Великобритании индексация практикуется не повсеместно — ставки аренды пересматриваются каждые пять лет в зависимости от рыночных цен.

Целесообразно заключать длительные договоры — на 10–15 лет, которые ежегодно

индексируются по мере роста инфляции.

Арендаторам невыгодно прерывать договоры досрочно, чтобы не рисковать своей репутацией. У собственника существуют аналогичные обязательства перед арендатором. В противном случае тот, по чьей инициативе разрывается договор, выплачивает компенсацию.

Анна Курьянович советует перед принятием решения провести всесторонние экспертизы и убедиться, есть ли у арендатора возможность выйти из договора ранее окончания срока аренды. «Безусловно, следует проверить надежность объекта коммерческой недвижимости: конкретное местоположение, его конкурентное окружение, планы развития. Экономия на оплате услуг независимых экспертов неуместна». (ДН)

Разумно выбирать арендаторов с инвестиционными рейтингами от BBB- до AAA. В Лондоне это Marc & Spencer, Tesco, Sainsbury's, в Германии — Aldi, Edeka, Lidl, Metro, Rewe, среди фастфудов — Burger King и McDonald's



ГЕРМАНИЯ консалтинг и инвестиции

ДОХОДНЫЕ ДОМА В БЕРЛИНЕ —
ВАШ СТАБИЛЬНЫЙ ДОХОД
В ЕВРОСОЮЗЕ

ДОМА, КВАРТИРЫ И БИЗНЕС
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

РЕГИСТРАЦИЯ КОМПАНИЙ,
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА

ПОКУПКА ГОТОВОГО БИЗНЕСА:
КАФЕ, РЕСТОРАНЫ, ГОСТИНИЦЫ И Т.Д.

БИЗНЕС-ИММИГРАЦИЯ
ПОЛУЧЕНИЕ ВИДА НА ЖИТЕЛЬСТВО
ЧЕРЕЗ СОЗДАНИЕ И ВЕДЕНИЕ БИЗНЕСА

ОБРАЗОВАНИЕ:
ВУЗЫ, АСПИРАНТУРА, ЯЗЫКОВЫЕ ШКОЛЫ



ЮРИДИЧЕСКОЕ АГЕНТСТВО
Москва, ул. Арбат, дом 12, офис 211;
Тел.: (495) 690-20-50, (925) 518-36-49;
Сайт: www.partnergermany.ru
info@partnergermany.ru



InterCommerz Consulting und Immobilien GmbH
Lietzenburger Str.34, 10789 Berlin
Tel.: +49 30 30 10 40 54, Fax.: +49 30 30 10 40 64
Сайт: www.icci-berlin.de
info@icci-berlin.de

