

НЕМЕЦКОЕ КАЧЕСТВО ДОБРАЛОСЬ ДО КУРОРТОВ

АВТОР:

Иван Чепижко, «Транио»



ПОКУПАТЕЛИ, ОЗАБОЧЕННЫЕ СОХРАНИ-
НИЕМ НАКОПЛЕННЫХ СРЕДСТВ, ПРИСМА-
ТРИВАЮТСЯ К ЭЛИТНЫМ ДОМАМ И КВАР-
ТИРАМ НА КУОРТАХ ГЕРМАНИИ. ФАКТ
УДИВИТЕЛЬНЫЙ: РАНЬШЕ ПОДОБНЫЙ ТИП
НЕДВИЖИМОСТИ В ЭТОЙ ЕВРОПЕЙСКОЙ
СТРАНЕ НЕ ПРИВЛЕКАЛ ИНВЕСТОРОВ. ПО-
ЧЕМУ ВНЕЗАПНО ВОЗНИК ИНТЕРЕС К ВЛО-
ЖЕНИЯМ В НЕМЕЦКИЕ КУОРТЫ?

Курортная недвижимость — жилые дома
и квартиры, расположенные в популяр-
ных туристических зонах, как правило,
вдали от крупных городов. Обычно она приоб-
ретается в качестве второго дома, там владель-
цы проводят выходные или отпуска. В осталь-
ное время собственники стараются сдавать
такие объекты в аренду.

Дачная недвижимость в Германии чаще
всего представлена отдельными домами,
реже — небольшими кондоминиумами или
таунхаусами. Минимальная стоимость объ-
ектов в элитном сегменте составляет €500 тыс.,
максимальная — около €10 млн. Средняя пло-
щадь курортного жилья, по данным 2014 года,
равнялась 115 м².

При этом варианты недвижимости в ку-
рортных зонах Германии разнообразны и не ис-
черпываются объектами премиум-класса:
предлагаются как небольшие квартиры-студии
за €100 тыс., так и апартаменты с двумя спаль-
нями за €200–300 тыс.

К наиболее популярным направлениям
внутреннего туризма в Германии относятся Ба-
варские Альпы, побережья и острова Северного
и Балтийского морей, а также район Боденско-
го озера на границе со Швейцарией.

Несмотря на достаточно высокую стои-
мость, курортная недвижимость в Германии
пользуется большим спросом. Почти во всех
указанных районах он превышает предложение.
Аналитики объясняют это тем, что новое
строительство на территории уникальных
природных зон, к которым зачастую относятся
и прилегающие к курортам районы, серьезно
ограничено.

Специалисты «Транио» характеризуют
рынок курортной недвижимости Германии как
неоднородный: стоимость объектов со схожими

характеристиками в разных федеральных землях сильно отличается. Так, в последние годы на курортах острова Рюген и полуострова Фишланд-Дарс-Цингст в Балтийском море, на островах Фёр, Вангероге, Лангеог, Амрум в Северном море, а также в районе Грёмиц на побережье Балтийского моря цены зафиксировались на определенном уровне.

С начала 2015 года на остальных курортах наблюдается устойчивый рост цен, самый стремительный демонстрирует остров Зюльт в Северном море, где стоимость «квадрата» равняется €17 тыс. (в прошлом году этот показатель был €13 тыс.). Значительно подорожала дачная недвижимость и на старейшем морском курорте Германии Нордернае в Нижней Саксонии, где 1 м² в 2015 году оценивается в €16 тыс. вместо €14 тыс. в 2014-м.

Недвижимость у озера Тегернзе в Баварии подросла в цене с прошлого года в среднем на €1,5 тыс. — до €14 тыс. за 1 м². На аналогичное значение увеличилась и стоимость дач в Констанце рядом с Боденским озером — в 2015 году она достигла €9 тыс. за 1 м².

С начала 2015 года на курортах Германии наблюдается устойчивый рост цен, самый стремительный демонстрирует остров Зюльт в Северном море, где стоимость «квадрата» равняется €17 тыс.



С точки зрения длительности пребывания наибольшим инвестиционным потенциалом обладает недвижимость на островах Фёр, Амрум и Боркум в Северном море

Рейтинг курортной недвижимости в Германии по продолжительности аренды

Расположение	Общее количество ночевок в 2013 году, ед.	Средняя продолжительность пребывания, сут.
Рюген (Rügen)	5 574 186	5,1
Узедом (Usedom)	4 870 003	5,3
Зюльт (Sylt)	3 086 403	5,8
Гармиш-Партенкирхен (Garmisch-Partenkirchen)	2 934 022	3,4
Альгой (Allgäu)	2 655 003	3,2
Фишланд-Дарс-Цингст (Fischland-Darß-Zingst)	2 330 092	5,2
Кюлунгсборн (Kühlungsborn)	1 606 439	4,9
Нордернай (Norderney)	1 377 386	5,7
Тегернзе (Tegernsee)	1 331 962	4,3
Боркум (Borkum)	1 299 946	7,7
Санкт-Петер-Ординг (Sankt Peter-Ording)	1 188 387	5,9
Варнемюнде (Warnemünde)	1 098 856	3,1
Фемарн (Fehmarn)	989 045	5,2
Кимзе (Chiemsee)	977 647	4,4
Тиммендорфер-Штранд (Timmendorfer Strand)	909 116	4,2
Грёмиц (Grömitz)	798 869	6,2
Амрум (Amrum)	754 551	8,9
Лангеог (Langeoog)	744 591	6,3
Фёр (Föhr)	739 375	9,1
Линдау (Lindau)	668 626	2,8
Констанц (Konstanz)	665 877	2,2
Фридрихсхафен (Friedrichshafen)	587 399	2,4
Йюст (Juist)	552 959	5,8
Травемюнде (Travemünde)	521 738	3,5
Юберлинген (Überlingen)	492 439	3,7
Вангероге (Wangerooge)	483 256	5,1

По данным Engel & Völkers



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



Стоимость курортной недвижимости в Германии в 2015 году

Расположение	Стоимость, тыс. €/м ²	Федеральная земля
Зюльт (Sylt)	10–17	Шлезвиг-Гольштейн
Нордернай (Norderney)	10–16	Нижняя Саксония
Тегернзе (Tegernsee)	8–14	Бавария
Йюст (Juist)	7–12	Нижняя Саксония
Варнемюнде (Warnemünde)	4,6–10	Мекленбург-Передняя Померания
Констанц (Konstanz)	4–9,5	Шлезвиг-Гольштейн
Тиммендорфер-Штранд (Timmendorfer Strand)	5–8,5	Шлезвиг-Гольштейн
Фридрихсхафен (Friedrichshafen)	4–8	Баден-Вюртемберг
Линдау (Lindau)	3,9–8	Бавария
Рюген (Rügen)	3,6–8	Мекленбург-Передняя Померания
Фёр (Föhr)	4,8–7,5	Шлезвиг-Гольштейн
Иберлинген (Überlingen)	4,8–7,5	Баден-Вюртемберг
Узедом (Usedom)	4,7–7,5	Мекленбург-Передняя Померания
Вангероге (Wangerooge)	5,4–7	Нижняя Саксония
Лангеог (Langeoog)	5–7	Нижняя Саксония
Боркум (Borkum)	4,5–7	Нижняя Саксония
Кюлунгсборн (Kühlungsborn)	4–6,5	Мекленбург-Передняя Померания
Амрум (Amrum)	3,8–6,5	Шлезвиг-Гольштейн
Гармиш-Партенкирхен (Garmisch-Partenkirchen)	5,3–6,3	Бавария
Травемюнде (Travemünde)	4–6	Шлезвиг-Гольштейн
Санкт-Петер-Ординг (Sankt Peter-Ording)	3,6–6	Шлезвиг-Гольштейн
Кимзе (Chiemsee)	3,2–5,8	Бавария
Фишланд-Дарс-Цингст (Fischland-Darß-Zingst)	3,5–5,8	Мекленбург-Передняя Померания
Грёмиц (Grömitz)	3–5	Шлезвиг-Гольштейн
Фемарн (Fehmarn)	3–4,5	Шлезвиг-Гольштейн
Альгой (Allgäu)	3–4	Баден-Вюртемберг

По данным Engel & Völkers

Столь убедительное повышение свидетельствует о возрастающем спросе на курортную недвижимость. Более того, этот показатель опережает инфляцию — значит, в ближайшем будущем дачный домик в туристической зоне в Германии способен стать ценным активом и инструментом сохранения капитала.

Аналитики Engel & Völkers опросили своих клиентов — немцев, которые приобретают элитную недвижимость в курортных зонах страны. Покупатели назвали критерии, которыми они руководствовались, выбирая жилье:

- расположение;
- стоимость объекта;
- инфраструктура;
- инвестиционные перспективы;
- вид из окна;
- наличие балкона и террасы.

Клиенты начали проявлять интерес к элитной курортной недвижимости в 2011–2015 годах. Это связано с тем, что после кризиса малые инвесторы и частные покупатели чаще вкладывают свои сбережения в такой надежный актив, как недвижимость. При этом расположение определяет стоимость и ликвидность объекта: более 60% покупателей дачной недвижимости в Германии считают важным критерием возможность сдавать ее в аренду. Другие

К наиболее популярным направлениям внутреннего туризма в Германии относятся Баварские Альпы, побережья и острова Северного и Балтийского морей, а также район Боденского озера на границе со Швейцарией



Болгария. Созополь, «Санта Марина»



Продаю двухуровневую студию (мезонет) с панорамным видом на море, в непосредственной близости до пляжа. Санта Марина расположена в прекрасном, утопающем в зелени месте, а из окон открываются виды на море и лес. В комплексе имеются бассейны для взрослых и детей, рестораны, кафе, детские площадки, парикмахерская, магазины, ресепшн, круглосуточная охрана и многое другое.



Квартира площадью с учетом террасы — 65,81 м². Пятый этаж. На нижнем уровне — гостиная и кухня, на верхнем уровне — две большие кровати, гардероб, совмещенный санузел. Полностью меблирована и укомплектована бытовой техникой. Большая терраса по периметру студии с уникальным видом на море! Готова к проживанию. Квартира застрахована до осени 2016 г. Оплачен зимний уход. Цена: €110 000

+359887618252

zorka.naydenova@abv.bg



Значительно подорожала дачная недвижимость на старейшем морском курорте Германии Нордернае в Нижней Саксонии, где 1 м² в 2015 году оценивается в €16 тыс.

рассматривают курортную недвижимость как средство сохранения пенсионных накоплений.

В Германии развит внутренний туризм, поэтому спрос на аренду в популярных зонах высок и растет с каждым годом. Неудивительно, что большинство покупателей курортной недвижимости сдают ее в аренду в то время, когда не проживают там сами, получая стабильный доход.

Главными показателями спроса на аренду в курортных районах являются средняя продолжительность аренды и общее количество ночевок в году. Лидером по числу ночевок считаются острова Рюген и Узедом, омываемые водами Балтийского моря, а также остров Зюльт в Северном море. Средний период пребывания

туристов на этих курортах — около пяти дней. Чем дольше гости снимают жилье, тем выше доход владельца недвижимости. С точки зрения длительности пребывания наибольшим инвестиционным потенциалом обладает недвижимость на островах Фёр, Амрум и Боркум в Северном море.

Эксперты подчеркивают, что нужно учитывать сезонные колебания спроса на аренду курортной недвижимости. Приобретая объект для инвестиций, особое внимание следует уделить его местоположению. По мнению менеджера «Транио» по продаже недвижимости в Германии Софьи Латыповой, если вы присматриваете дачу за рубежом с уважаемыми соседями в тихом месте, отличным вариантом станет домик на острове Зюльт, на берегу озера Кимзе или в баварском Линдау. «Если же вы планируете приобрести недвижимость исключительно для получения дохода, лучше предпочесть дома и квартиры в крупных городах: минимальная стоимость подобных объектов ниже, а спрос на аренду не подвержен сезонным перепадам», — советует она. (PH)

Если вы присматриваете дачу за рубежом с уважаемыми соседями в тихом месте, отличным вариантом станет домик на острове Зюльт, на берегу озера Кимзе или в баварском Линдау