

РУССКИЕ ИНВЕСТОРЫ В ПОГОНЕ ЗА НЕМЕЦКИМ КАЧЕСТВОМ

АВТОР:
Альберт Акопян



ГЕРМАНИЯ — ЕВРОПЕЙСКИЙ ЛИДЕР ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ. РАСТЕТ ЭКОНОМИКА — УВЕЛИЧИВАЮТСЯ ДЕЛОВАЯ АКТИВНОСТЬ И ПОКУПАТЕЛЬСКАЯ СПОСОБНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ. ЛУЧШИМ ИНДИКАТОРОМ ПОЗИТИВА В ЭКОНОМИКЕ СЛУЖИТ РОСТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. СОВЕТЫ ЭКСПЕРТОВ ПОТЕНЦИАЛЬНЫМ ИНВЕТОРАМ, КАК ЛУЧШЕ РАСПОРЯДИТЬСЯ СБЕРЕЖЕНИЯМИ, РАСХОДЯТСЯ ПОЧТИ КАРДИНАЛЬНО.

Какой сегмент рынка недвижимости предпочесть для вложения средств? Что выбрать: мегаполис или старый курортный городок в сельской местности? Нет единства среди специалистов и относительно минимального порога входа: одним непонятно, что делать с суммой меньше €500 тыс., другие берутся пристроить и €5 тыс.

Директор по недвижимости Pro Consulting Global Limited Наталья Круглова предлагает инвестору помимо временного горизонта планирования, суммы инвестирования и минимальной приемлемой доходности оценить, готов ли он принимать на себя риски девелопмента или ориентирован только на готовые объекты.

«Как и во всем мире, максимальная доходность получается при участии в девелопменте объектов. В Германии — до 50 % годовых. Для сравнения: владение торговым центром, скажем, в Мюнхене приносит 2–4 % в год. Но, выбрав путь девелопмента, инвестор должен или полагаться на местных партнеров, или самостоятельно пройти весь путь с ошибками начинающего строителя, что, безусловно, в разы уменьшит его доход», — предупреждает эксперт.

Управляющий партнер портала ee24.ru Константин Грэйп подчеркивает инвестиционные преимущества съемного жилья: «Немцы очень мобильная нация: сегодня ты работаешь

в Берлине, завтра — в Нюрнберге, Мюнхене, Штутгарте. Собственное жилье рассматривают скорее как пассив, а не актив. Кроме того, законодательство защищает интересы наймодателя. Если съемщик лишается источника дохода, государство продолжит оплачивать его расходы на аренду».

При этом Константин Грэйп обращает внимание на то, что население Германии становится старше — повышенным спросом пользуются дома для престарелых. Понятно, что эта недвижимость, как и жилье, которое покупают достаточно бодрые пенсионеры, расположено уже не в центре крупных городов. Но противоречия в его словах нет: важен все тот же горизонт планирования инвестиций, ведь демографические изменения — процесс, занимающий не один день.

Абсолютно те же рынки сравнивает оценщик и специалист по управлению недвижимостью компании V&M Investment (Германия) Мария Леванова: «Во многих городах Германии в последние годы наблюдается очень быстрый рост цен на жилую недвижимость. В основном это касается наиболее сильных с экономической точки зрения городов, таких как Мюнхен, Гамбург, Штутгарт. Там рынок перегрет, купить ликвидную недвижимость сложно, поскольку спрос значительно превышает предложение. Цена приобретения очень высока: в Штутгарте



«Как и во всем мире, максимальная доходность получается при участии в девелопменте объектов. В Германии — до 50 % годовых. Для сравнения: владение торговым центром, скажем, в Мюнхене приносит 2–4 % в год»



«Можно приобрести коммерческую недвижимость (магазин, офисные площади, отель, склад), диверсифицировать вложения (например, купить несколько доходных домов или доходный дом и магазин) или вложиться в готовый бизнес»

квартиры на вторичном рынке стоят в среднем €2,5 тыс. за 1 м², в Мюнхене — €3,5 тыс. Следствием этого является достаточно низкая доходность при сдаче недвижимости в аренду».

Наталья Круглова особенно выделяет Берлин: в инфраструктуру города вложены огромные инвестиции, так что запас ее прочности обещает инвесторам снижение издержек на многие годы вперед. К тому же адекватная градостроительная и социальная политика привлекают в столицу Германии большое количество туристов и новых резидентов, что гарантирует долговременный спрос на объекты недвижимости — как потребительский, так и инвестиционный.

Но помимо мегаполисов есть городки, расположенные в сельской местности, численность населения в которых снижается. «Тут цены на недвижимость, напротив, падают или не меняются в течение долгого периода времени, — отмечает Мария Леванова, не наблюдая перспектив для роста. — В таких местах реально купить недвижимость по очень низкой цене. Например, в одном из курортных городков в горах Гарц в Центральной

«Немцы очень мобильная нация: сегодня ты работаешь в Берлине, завтра — в Нюрнберге. Собственное жилье рассматривают скорее как пассив, а не актив»



Германии 1 м² квартиры в ухоженном доме обойдется в среднем в €500». И правда, никто же не знает, какие городки превратятся когда-нибудь в мекку для пенсионеров.

Многие сходятся в симпатиях к вложениям в студенческую недвижимость. «В последние годы активно развиваются студенческие города на востоке страны — к ним, например, относятся Лейпциг и Дрезден, — говорит менеджер Just Real Consult Максим Запорожец. — В этих городах ощущается нехватка нового жилья, а также студенческих общежитий. Достаточно много строек сейчас в Берлине и Мюнхене.

Open your heart to the sun*



Leptos Estates

Ведущий застройщик Кипра и Греции воплощает Ваши мечты уже более 50 лет. Leptos Estates предлагает наилучшие варианты в области жилой, курортной, коммерческой и инвестиционной недвижимости, предоставляет высококачественный послепродажный сервис, осуществляет помощь в оформлении вида на жительство. Также компания устраивает ознакомительные туры на Кипр и в Грецию.

Кипр

340 дней солнца
Безопасность для Вас и Вашей семьи
Существенные налоговые льготы
Невысокая стоимость проживания
Проекты в Пафосе, Лимассоле и Никосии

Греция

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



*Открой свое сердце солнцу

Встречаем ВЕЩУ вместе!

Проведите 4 дня
в нашем 5* бутик-отеле
бесплатно!



ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ:
Кутузовский пр., д.9/1, офис 7, 121248, Москва, Россия
+7 (495) 974 1453
sales@Leptos-Estates.ru www.LeptosEstates.ru



Leptos Estates
the Leading property developers

Топ-7 городов Германии по объему инвестиций в недвижимость в 2013 году

№	Город	Объем инвестиций, € млрд
1	Мюнхен	4,68
2	Франкфурт	4,1
3	Берлин	3,5
4	Гамбург	2,95
5	Дюссельдорф	2,18
6	Кёльн	1,2
7	Штутгарт	0,86

По данным Jones Lang LaSalle



Средняя доходность от сдачи квартиры в аренду в Германии составляет 5–6% годовых. А вот доходность от сдачи многоквартирного дома — уже 7–9%

Самая большая проблема для застройщиков — найти подходящий земельный участок, участие в хорошем строительном проекте — большая удача для инвестора».

Эксперты советуют обратить внимание на города, в которых есть университеты: «Если рассматривать квартиру как способ вложения средств, то наиболее надежным вариантом будет объект площадью 60–70 м² в экономическом развитом университетском городе с достойной инфраструктурой, в тихом месте, но недалеко от центра. Очень рекомендую крупные и средние города Центральной Германии: Лейпциг, Дрезден, Галле, Магдебург, Йену, Хемниц. Умеренные пока цены и достаточно высокая арендная плата приносят очень неплохой доход».

Что дальше? Недвижимость не приносит прибыль просто так. Ею надо управлять. Стоимость услуг по управлению доходными домами устанавливается либо в процентах от суммы годового дохода от аренды, либо как фиксированная сумма в зависимости от количества квартир в доме. Например, базовый гонорар за услуги управления домом из восьми квартир равняется в среднем €30 за квартиру в месяц, то есть около €240 за дом. Конечно, допустимо управление и отдельной квартирой. Но чем больше и лучше объект, тем выше прибыль. Так, средняя доходность от сдачи квартиры в аренду в Германии составляет 5–6% годовых. А вот доходность от сдачи многоквартирного дома — уже 7–9%.

Мария Леванова советует все взвесить: «Имея €30–40 тыс. собственного капитала, рассчитывайте на кредит для покупки квартиры, которая стоит €50–60 тыс. При наличии €200 тыс. есть шанс приобрести (опять же с помощью кредита) небольшой многоквартирный дом за €350–400 тыс. Если вы располагаете €500 тыс., то имеет смысл задуматься о покупке по той же схеме многоквартирного дома с небольшой долей коммерческих площадей».

И только тем, у кого сумма собственного капитала инвестора превышает €500 тыс. (более €1 млн с заемными), эксперт предоставляет некоторую свободу выбора: «Можно приобрести коммерческую недвижимость (магазин, офисные площади, отель, склад), диверсифицировать вложения (например, купить несколько доходных домов или доходный дом и магазин) или вложиться в готовый бизнес». Важный момент: недвижимость должна быть расположена в приемлемой досягаемости от управляющей компании — в пределах 40–50 км, лучше — в том же городе.

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



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

ОБРАЗОВАНИЕ:
ВУЗЫ, АСПИРАНТУРА, ЯЗЫКОВЫЕ ШКОЛЫ





«Очень рекомендую крупные и средние города Центральной Германии: Лейпциг, Дрезден, Галле, Магдебург, Йену, Хемниц. Умеренные пока цены и достаточно высокая арендная плата приносят очень неплохой доход»

Для сравнения: Константин Грэйп за те же деньги — €1,2 млн — рекомендует вложиться в небольшой салон красоты или зубную клинику в Мюнхене, «если вы не стеснены в средствах, не хотите заниматься развитием объекта, его заполнением или реконцепцией и вас интересует надежный консервативный вариант». Но и он убежден: «Гораздо сложнее и интереснее, проанализировав рынки, риски и перспективы, инвестировать средства в потенциально интересный объект на севере страны — допустим, добавить в портфель одно-двухкомнатные квартиры в Берлине или других городах северных земель». Эксперт уверяет, что доход от вложения способен оказаться очень хорошим благодаря относительно низкой стоимости объектов и активному арендному спросу.

СПРАВКА



Франк Пёршке,
исполнительный директор
компании Jones Lang
LaSalle в Германии

В 2013 году объем инвестиционных сделок на рынке коммерческой недвижимости Германии вырос на 21% и достиг €30,7 млрд. В результате на рынке в стране был поставлен рекорд по объему сделок с недвижимостью.

Традиционно основная часть инвестиций (около 60%, или €19,5 млрд) приходится на семь сильнейших городов: Мюнхен, Франкфурт, Берлин, Гамбург, Дюссельдорф, Кёльн и Штутгарт. Наибольший объем сделок традиционно закрывается в офисном сегменте: на него в прошлом году пришлось 46% инвестиций, на втором месте — ритейл (26%), на третьем — многофункциональные объекты (11%), замыкают рейтинг складские объекты (7%). Ставки доходности на офисы премиум-класса

в Германии постепенно снижаются: они колеблются в зависимости от места, но во всех городах «великолепной семерки» находятся на уровне не менее 5%, средний показатель по стране — 4,67%.

Ставки доходности торговых центров схожи с цифрами в офисном сегменте — около 4,7%. В складском сегменте показатель значительно снизился за 2013 год из-за высокого спроса на логические объекты: сейчас ставки капитализации в сегменте находятся на уровне 6,56%.

Все это, что называется, золотая середина. Пределов же нет ни по вертикали, ни по горизонтали — ни по суммам, ни по сегментам. «Рост экономики Германии сохранится, поэтому спрос на складскую и логистическую недвижимость останется на лидирующих позициях, — комментирует управляющий инвестициями в недвижимость Игорь Индриксонс. — Сегмент торговой недвижимости также на подъеме. Самый выгодный вид инвестиций — большие торговые центры, особенно в таких крупных городах как Мюнхен, Кёльн, Штутгарт, Гамбург. Но для участия в этом бизнесе нужно обладать большими объемами средств. Офисные здания особенно интересны в Гамбурге и Мюнхене (стоимостью от €50 млн)».

А независимый консультант по вкладам компании AkConsult Андрей Куликов предлагает инвестировать в немецкую недвижимость через фонды прямых инвестиций закрытого типа. В этом случае инвестор становится совладельцем большого пакета недвижимости: девелопмента, готовой жилой и коммерческой, центров логистики.

«Цены на жилую недвижимость в Германии выросли за последние три года в среднем на 10%. Этот рост последовал за долгим периодом, в течение которого цены оставались стабильными. Цены на жилую недвижимость в Берлине и сегодня намного ниже цен в других европейских столицах: потенциал здорового развития еще очень большой, признаков пузыря нет, — говорит Андрей Куликов. — Вступительная сумма в фонды прямых инвестиций — от €5 до 25 тыс. Сроки работы фондов — от 3 до 10–15 лет. Мы рекомендуем короткие сроки». (PH)