



Как русские пошли Германию завоевывать

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

На сегодняшний день экономика Германии признана мировыми экспертами самой стабильной и единственной растущей в Европе. Помимо предприимчивых немцев, которые отказались от иных активов в пользу недвижимости на родине, рынок разогревают и иностранные инвесторы, желающие сохранить свои сбережения в тихой немецкой гавани.

Парадоксально, но германский рынок недвижимости от кризиса только выиграл. В начале кризиса в 2008–2009 годах было зафиксировано падение объемов сделок как с жилой, так и с коммерческой недвижимостью Германии, но с 2010 года объемы рынка стали расти, постепенно приближаясь к пиковым докризисным показателям. Не последнюю роль в столь быстром восстановлении рынка недвижимости Германии сыграл ее имидж стабильной страны с крепкой экономикой.

Неурядицы в Евросоюзе привели к тому, что прагматичные немцы, боясь краха евро, стали активно вкладываться в недвижимость своей страны, предпо-

читая квадратные метры другим инвестициям. Вслед за ними поспешили вывести капитал из местных рынков недвижимости, показавших свою несостоятельность, обеспеченные граждане южных стран Европы — Испании, Италии, Греции, а также иностранцы, активно инвестировавшие в эти страны ранее.

Россияне не отстают от европейских коллег. По оценкам экспертов, Германия сегодня возглавляет список зарубежных стран, наиболее популярных у российских инвесторов для приобретения недвижимости с целью инвестиций. По мнению генерального директора компании Moscow Sotheby's International Realty Анвара Калимова, среди прочих



факторов наших соотечественников привлекают стабильный доход и правовая защищенность. Более того, именно Германия обеспечивает сочетание относительно невысокой стоимости недвижимости, достаточно высокого рентного дохода, гарантированного долгосрочными договорами аренды, и ликвидности объектов. Возможность кредитования — до 70% стоимости приобретаемого объекта недвижимости. К тому же при инвестициях от €250 тыс. реально получить вид на жительство.

Сумасшедшая популярность немецкой недвижимости среди инвесторов отразилась и на ее стоимости. После того как в 2011 году цены на жилье в Германии выросли на 5%, в первом квартале этого года они увеличились еще на 9,5%, показав самый стремительный взлет с 1970 года.

В крупных городах цены скакнули еще выше: например, в Берлине годовой рост цен превысил 20%. Это породило волну разговоров о том, что рынок недвижимости Германии ждет неминуемый крах. В частности, знаменитый инвестор Джордж Сорос вы-

сказал опасения, что существует риск переоценки берлинской недвижимости, поскольку спрос подогревается покупателями, которые в разгар европейского долгового кризиса ищут надежного вложения средств.

Однако сторонники немецкого рынка недвижимости в ответ на подобные заявления утверждают, что мыльный пузырь ему не грозит. Рост цен на недвижимость Германии в отличие от других стран обусловлен весьма реальными и весомыми факторами, как то: низкими процентными ставками и оживленным рынком труда. Кроме того, Германия нагоняет упущенное после долгого периода устойчивых цен.

«Особенностью немецкого рынка является то, что цены на недвижимость здесь росли параллельно увеличению дохода населения, что гарантировало обоснованность стоимости недвижимости, которая подешевела на 10% с 2000 по 2005 год. После чего цены оставались стабильными до 2009 года, а потом на рынке отмечался рост цен в размере 2–3% в год», — поясняет президент



**ANEVIX UNION
GmbH IMMOBILIEN**



**доходные
многоквартирные дома**

новостройка

вторичное жилье

земельные участки

**открытие фирм
GmbH счетов в
немецких банках**

**ипотека
и кредитование**

**аукционная
и залоговая
недвижимость**

:)

Контакты в Москве:

Тел: (495) 643-07-12

Моб: (926) 228-50-66

www.ge-rus.ru

skype: anevixunion

@: anevix@mail.ru

**Контакты в
Германии:**

Тел:

+49 176 62588212

+49 3334 389677

www.anevix.de



Существует очень популярный у европейцев и недолюбиваемый россиянами так называемый косвенный способ инвестирования – покупка пая в REIT – фондах жилой недвижимости, которые инвестируют в доходные дома. Помимо значительно более низкого порога входа на рынок и легкого выхода из него закрытые фонды предоставляют инвестору широкий выбор объектов, а также более привлекательные условия кредитования в немецких банках

Если говорить о ликвидной недвижимости, то минимальная сумма ее покупки, например, в Берлине составит €40 тыс. За эту сумму реально приобрести отремонтированную однокомнатную квартиру площадью 30 м²

агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель.

К тому же, несмотря на увеличившийся темп подорожания недвижимости в Германии, он все равно остается скромным в сравнении с бумом в других странах мира до финансового кризиса, да и сама немецкая недвижимость, считают многие эксперты, до сих пор недооценена. В то время как средняя стоимость квартиры в Париже равняется €8 тыс. за 1 м², в центре Вены — около €6 тыс., в Берлине этот показатель составляет менее €2 тыс. за 1 м². И тот факт, что германская столица уже который год подряд держится в тройке городов — фаворитов среди туристов наряду с Лондоном и Парижем, тоже самым благоприятным образом сказывается на ее инвестиционном потенциале.

Нельзя не учитывать и тот факт, что львиную долю на рынке недвижимости Германии, особенно в крупных городах, занимает арендное жилье, которое поддерживается многочисленными арендаторами и государством. И в этом смысле вряд ли что-нибудь кардинально изменится: немцы традиционно снимают жилье, а не приобретают собственное.

По словам Станислава Зингеля, средне-статистический арендатор в Германии живет в квартире на протяжении 10–12 лет. Кредо немцев: до 60 лет живи как хочешь, а потом — покупай квартиру или дом, о котором мечтаешь. «Если большинство населения живет в съемном жилье, это не означает, что нет своего. Просто они его сдают, а сами предпочитают квартиру попроще», — уточнил эксперт. По его оценкам, около 60% жителей Германии проживают в арендованных квартирах, в крупнейших городах страны этот показатель доходит до 60–75%, а самый высокий процент проживающих в съемных квартирах — в Берлине (84% жителей).

Так что вполне логично, что самым популярным продуктом у инвестирующих в Германию, как местных, так и иностранных, является доходная жилая недвижимость. Чаще всего инвесторы покупают на пробу одну или несколько квартир для сдачи в аренду. Если дело пошло, затем приобретается один или несколько доходных домов. Такой вид инвестирования эксперты называют прямым.

Кроме того, существует очень популярный у европейцев и недолюбиваемый



мый россиянами так называемый косвенный способ инвестирования — покупка пая в REIT — фондах жилой недвижимости, которые инвестируют в доходные дома. Надо признать, что европейские инвесторы не зря предпочитают этот вид инвестиций прямым вложениям: помимо значительно более низкого порога входа на рынок и легкого выхода из него закрытые фонды предоставляют инвестору широкий выбор объектов, а также более привлекательные условия кредитования в немецких банках. Но, пожалуй, самый главный привлекательный фактор — это 100%-ная hands-off инвестиция: за частного инвестора работает команда профессионалов.

Российские же инвесторы, за редким исключением, все еще предпочитают более привычные прямые инвестиции в недвижимость. Эксперты говорят, что это вопрос менталитета и времени. Распробовав все прелести работы через фонды, немногие возвращаются в одиночное плавание, если только речь не идет об очень больших инвестициях, когда инвестор целиком приобретает крупный финансово-емкий проект.

Тем, кто, как и большинство российских покупателей, предпочитает самостоятельно управлять своим капиталом, немецкий рынок недвижимости дает простор для деятельности. Это уже упомянутые доходные квартиры и дома, предназначенные для сдачи в аренду, а также объекты коммерческой недвижимости (помещения под рестораны, офисы, объекты торговли, гостиницы и т.д.). Уровень доходности от сдачи в аренду коммерческой недвижимости, по оценкам специалистов рынка, в среднем сопоставим с отдачей от жи-



Ascent Travel™

горнолыжный
туроператор №1*

* по рейтингам информационной службы БАНКО



SKIFEST 2013



РОЖДЕСТВЕНСКАЯ НЕДЕЛЯ

5-12
января



Вас ждут белоснежные склоны, отличные трассы, прекрасная Новогодняя погода и хорошее настроение!

информационные спонсоры:



SKI.RU



SKI!

SKISPORT

superski.ru

Health

GoSki.ru

moda topical

По вопросам бронирования обращаться:
Алла КАРАСЬ karas@ascent-travel.ru
(495) 744-06-06/08 (доб. 41-30 или 41-29)



Среднестатистический арендатор в Германии живет в квартире на протяжении 10-12 лет. Кредо немцев: до 60 лет живи как хочешь, а потом – покупай квартиру или дом, о котором мечтаешь

Неурядицы в Евросоюзе привели к тому, что прагматичные немцы, боясь краха евро, стали активно вкладываться в недвижимость своей страны, предпочитая квадратные метры другим инвестициям

ля, но при этом она гораздо менее стабильна и более сложна в управлении.

Уровень рентной доходности, отмечает Станислав Зингель, зависит от местоположения объекта: в крупных городах он несколько ниже, чем в менее крупных населенных пунктах. При этом рентная доходность составляет для коммерческой недвижимости 6–9%, для гостиничной недвижимости — 6–8%, для доходных домов — 6–10%, для квартир, сдаваемых в аренду, — 3–7%. Понятно, что это средние значения и для каждого отдельно взятого объекта они отличаются в большую или меньшую сторону.

Эксперт предупреждает: если потенциальному инвестору из России сулят уровень рентной доходности больше 10%, это первый тревожный сигнал. Есть нечистоплотные агентства, кото-

рые через Интернет и на выставках активно предлагают россиянам и гражданам стран СНГ инвестировать в недвижимость, обещая доходность по аренде (не доходность на вложенный капитал) 20–25% в год и даже больше.

Иными словами, «специально для российских инвесторов» ряд немецких агентств недвижимости находит доходные дома с «уникальной» для немецкого рынка доходностью — 20–25% годовых. При этом в среднем доходные дома в Германии приносят 7–9% ренты, а объекты с доходностью более 10% встречаются редко и очень быстро продаются на внутреннем рынке недвижимости.

Секрет такого «аттракциона неслыханной щедрости» раскрывает Станислав Зингель: «К доходным домам, как правило, неприменимо понятие стабильно-



ВСЯ 23–25 ноября НЕДВИЖИМОСТЬ МИРА Москва, Крокус Экспо

www.pw-expo.ru



го долгосрочного дохода. То есть начинающего инвестора из России вводят в заблуждение, приводя расчеты на примере нереальной заполняемости доходного дома арендаторами. Например, рекламируют «доходность от аренды 26% годовых», а где-нибудь внизу, очень мелким шрифтом сообщают, что такая доходность достижима при 100% заполняемости арендаторами, а при нынешнем уровне заполняемости доход равен 7%. Как говорится, почувствуйте разницу».

Директор юридического агентства «Партнер» Алексей Беленицын добавляет, что уровень рентной доходности пусть и значимый, но далеко не единственный показатель ликвидности объекта. Важно оценить, насколько стабилен будет этот доход в перспективе и легко ли собственник в случае необходимости сможет продать недвижимость.

По мнению Алексея Беленицына, минимальный порог вхождения на рынок недвижимости Германии определить довольно непросто, так как рынок страны в целом неоднороден. Но если говорить о ликвидной недвижимости, то минимальная сумма ее покупки, например, в Берлине составит €40 тыс. За эту сум-

му реально приобрести отремонтированную однокомнатную квартиру площадью 30 м². Уровень доходности от сдачи в аренду в этом случае способен составить от 4 до 6% годовых.

Берлинские арендодатели рассчитывают на некоторый рост арендных ставок в ближайшей перспективе. Как говорят специалисты, среди крупнейших городов Германии именно Берлин имеет наилучшие перспективы увеличения арендных ставок: численность населения в Берлине растет, а ставки аренды пока еще существенно ниже, чем в других немецких мегаполисах.

В целом эксперты прогнозируют довольно радужные перспективы рынку real estate не только Берлина, но и всей Германии. Цены на немецкую недвижимость, по их оценкам, продолжат рост как минимум до 2015 года. За это время инвестор еще успеет как войти на этот рынок, так и успешно выйти, зафиксировав неплохой доход. Главное — суметь соблюсти баланс русской решительности и немецкого прагматизма. Впрочем, эта формула видится актуальной для инвестирующих в недвижимость не только Германии, но и любой другой страны. **PH**

Немецкая недвижимость, считают многие эксперты, до сих пор недооценена.

В то время как средняя стоимость квартиры в Париже равняется €8 тыс. за 1 м², в центре Вены – около €6 тыс., в Берлине этот показатель составляет менее €2 тыс. за 1 м². И тот факт, что германская столица уже который год подряд держится в тройке городов – фаворитов среди туристов наряду с Лондоном и Парижем, тоже самым благоприятным образом сказывается на ее инвестиционном потенциале