

HOMIES

COLLECTION

ИТОГИ И ПРОГНОЗЫ / №14 2010

Германия-2009



Стабильность по контрасту?

Германия выгодно выделяется на фоне тревожных новостей о падении многих европейских рынков жилья в 2009 г. В ряде городов и регионов наблюдается рост спроса на недвижимость. Крупнейшая в стране маклерская фирма LBS Immobilien сообщила, что при ее посредничестве за первые шесть месяцев года на вторичном рынке жилья было совершено на 17% больше сделок с квартирами и на 8,5% – с индивидуальными домами.

Рост спроса объясняют низкими процентными ставками по ипотечным кредитам: сегодняшнему немецкому заемщику приходится платить своему банку примерно в два раза меньше, чем покупателю жилья в начале 90-х гг. По мнению экспертов, на рынке сказывается и ограниченность предложения. Так, в Баварии в течение первых двух месяцев текущего года было выдано на 21,5% меньше разрешений на строительство, чем за аналогичный период прошлого года.

Что же отличает рынок недвижимости Германии от других рынков Европы? Ситуация кажется обнадеживающей лишь на общем кризисном фоне или недвижимость Германии была, наконец, оценена по достоинству? Может ли российский покупатель воспользоваться дешевой германской ипотекой?

Лилия Шедел, совладелица компании **Domissimo**, считает, что устойчивость рынка германской недвижимости объясняется его консерватизмом: «В Германии не было чрезмерной эйфории, подстегнувшей колоссальный и нередко необоснованный рост цен на недвижимость в других европейских странах. На данный момент происходит своеобразная чистка на рынках недвижимости, и все становится на свои места – здоровые отношения остаются стабильными, спекулятивность наказывается падением». Ее мнение разделяет Любовь Баумгертнер, совладелец компании **L&B Immobilien**: «Германия всегда оставалась стабильной страной, и цены на недвижимость здесь никогда не были накручены. А поскольку покупатели утратили доверие к рынкам тех стран, где цены на недвижимость были взвинчены, их интерес естественным образом переключается на более устойчивые рынки». К тому же, как считает эксперт, у этой страны есть особенность: даже самый маленький городок имеет хорошую инфраструктуру и все условия для жизни, поэтому население равномерно распределено по всей территории. Здесь нет огромного скопления людей в одном городе, где спрос на недвижимость сильно превышает ее предложение.

Что же касается возможностей получения кредита, то, как объясняет Лилия Шедел, любому банку важны гарантии выплат по займу. Легкость получения ипотеки зависит от возможностей предоставления подобных гарантий. И если заемщик кредитоспособен, а объект оценивается банком как ликвидный, иностранный гражданин может получить ипотечный кредит. Любовь Баумгертнер отмечает, что немецкие банки работают с объектами недвижимости стоимостью не менее €60 тыс. и отдают предпочтение тем из них, которые уже сданы в аренду.

Директор Департамента зарубежной недвижимости **Cliff Property** Светлана Пугачева рассказывает, что Германия в кризисный период также столкнулась с проблемой неплатежей по кредитам, поэтому появились такие формы продажи объектов, как муниципальные аукционы и продажи банкротной недвижимости на этапе, предшествующем аукционам банков. На эти торги

выставляются объекты самого разного рода, срок экспозиции очень мал (от 2 недель до месяца), в скидки достигают 50% от реальной стоимости.

Купить и сдать в аренду: выгодно?

Плата за аренду жилья в 2009 г. продолжала расти, однако темпы ее роста замедлились. В 2009 г. арендные ставки на квартиры увеличились в среднем на 0,6%, в то время как в 2008 г. этот прирост составлял 0,8%, а в 1996 г. – 4%.

На востоке Германии и в земле Северный Рейн-Вестфалия (Nordrhein-Westfalen) арендные ставки поднялись в среднем на 0,4% относительно прошлого года. На севере страны наблюдалась их стагнация. А вот в южных землях Баден-Вюртемберг (Baden Wurttemberg) и Бавария (Bayern) стоимость аренды жилья выросла в среднем на 1,5%.

Приобретают ли российские покупатели недвижимость в Германии для последующей сдачи в аренду?

В каких районах страны это сейчас выгоднее всего?

Статистические данные комментирует Лилия Шедел: «Динамика роста арендной платы в различных землях Германии различается в соответствии с общим положением в экономике и рынке недвижимости земель. Наша компания специализируется на рынке недвижимости Мюнхена, и мы наблюдаем рост арендной платы. Однако этот рост базируется на издаваемом муниципалитетом баварской столицы так называемом «Зеркале аренды», определяющем принятую в различных районах города взимаемую плату за аренду. Ее ставки определяются в зависимости от престижности и развитости районов, отдаленности от станций метрополитена, городского транспорта, возможностей ежедневных покупок, возраста здания, внутренней отделки и т. д.»

По мнению Любови Баумгертнер, покупка жилой недвижимости для сдачи в аренду – приоритетное направление капиталовложения не только среди россиян и граждан СНГ, но и среди инвесторов из других европейских стран (большой частью испанцев, итальянцев и англичан). При этом предпочтение отдается квартирам, уже сданным в аренду: немцы считаются очень надежными арендаторами и зачастую живут в одной и той же квартире многие годы или даже всю жизнь, исправно внося арендную плату.

Выбор района, в котором имеет смысл приобретать жилье для получения дохода от аренды, зависит от того, преследует ли инвестор долгосрочные или краткосрочные цели. В первом случае предпочтительны объекты в популярных районах крупных городов страны: в силу более высокой цены недвижимости доходность будет небольшая, но со временем вырастет стоимость самой недвижимости. Во втором случае имеет смысл присмотреться к объектам в небольших городах и в отдаленных от центра районах мегаполисов – арендные ставки здесь не сильно ниже, а поскольку сама недвижимость не так дорога, доходность будет более высокой, чем в первом варианте. Но на перепродажу такого жилья с большой прибылью рассчитывать не стоит.

Стоит ли покупать коммерческую недвижимость?

Коммерческая недвижимость Германии пользовалась в 2009 г. успехом у российских инвесторов. Как сообщили в агентстве недвижимости **Gordon Rock**, почти четверть заявок на приобретение бизнес-объектов (24%) приходилась на эту страну. По видам коммерческой недвижимости спрос распределился следующим образом: 32% – на торговую недвижимость, 28% – на гостиничную, 18% – на офисную, а 22% – на остальные типы коммерческой недвижимости.

Интересно, что в рейтинге Gordon Rock Германия лидирует также по показателю средней доходности коммерческой недвижимости – 11%. Несмотря на мировой экономический кризис, цены на недвижимость в Германии в 2009 г. остались на прежнем уровне.

Разделяют ли наши эксперты мнение агентства Gordon Rock?

Насколько сложно управлять недвижимостью и бизнесом в Германии из России?

По наблюдениям Любови Баумгертнер, все больше и больше россиян вкладывают деньги в

коммерческую недвижимость Германии: «Это обусловлено как законодательной защищенностью прав предпринимателей, так и более высоким доходом, который может обеспечить коммерческая недвижимость по сравнению с жилой. Естественно, и риски в этом сегменте выше. Наибольшим спросом у клиентов нашей компании пользуются коммерческие помещения, связанные со сферой услуг, гастрономией и гостиничным бизнесом». Лилия Шедел обратила внимание, что спрос на офисные помещения в последнее время снизился. И все эксперты советуют привлекать для управления бизнесом в Германии специалистов или компании, которые оказывают подобные услуги, причем управляющий обязан иметь ВНЖ или ПМЖ в Германии. Понадобится и налоговый консультант. Если же приобретается недвижимость, у которой уже есть арендатор, от владельца не требуется никаких особых усилий – он просто получает арендную плату за помещение. Но и доход в этом случае, разумеется, ниже.

HOMES COLLECTION, №14 / 2010