

Инвестиции в недвижимость Германии – самое надежное капиталовложение

Как профессиональные инвесторы, так и частные потребители считают инвестиции в жилую недвижимость Германии самой выгодной формой капиталовложения во время нестабильности на мировых финансовых рынках.

Если вы ищете рынок без завышенных цен, то вы найдете его в Германии. Здешний рынок характеризуется стабильными ценами с очень хорошей возможностью для инвестиций, нехваткой предложения и ростом арендной платы.

В отличие от многих западноевропейских стран и Соединенных Штатов Америки мировой финансовый кризис не коснулся немецкого рынка жилой недвижимости. Также не произошло существенных изменений в получении ипотечных кредитов для частных инвесторов и владельцев собственного жилья. В то время, когда цены на частные дома в Испании, Англии и США за последние 10 лет увеличились на 300%, в Германии динамика роста цен была стабильной. Это объясняется правкой цен на недвижимость в 1998 г. после строительного бума в связи с воссоединением Германии.

Кроме этого следует отметить солидную систему ипотечного кредитования в Германии. Для получения оптимального ипотечного кредитования здесь принято использовать собственный капитал в размере 20% от стоимости недвижимости. Кредиты выдаются только клиентам с достаточной кредитоспособностью.

Рынок: недостаток предложения вызвал рост арендной платы

Частные и институциональные инвесторы открывают для себя заново жилую недвижимость. Важными условиями этого являются: жилая недвижимость – стабильный класс капиталовложения, сокращение предложения и

пустующих объектов, увеличение численности населения в больших городах.

Согласно данным исследовательского института Empirica количество пустующих квартир в Германии сократилось в 2007 г. с 3,8% до 3,4%. Во всех сегментах рынка жилой недвижимости в Германии наблюдается рост арендной платы. Арендная плата за квартиру выросла в 2008 г. по сравнению с 2007 г. в среднем на 1%.

В городах с населением больше 100 000 человек базовая арендная плата увеличилась на 2–3%. Особенно сильно поднялась арендная плата в больших немецких городах в зданиях старой постройки после капитального ремонта с хорошим месторасположением. Здесь рост цен составил 4%.

В ближайшие годы также ожидается рост арендной платы. Причины: сильное замедление роста жилищного строительства, рост количества домашних хозяйств, значительное превышение спроса над предложением.

Рынок недвижимости Берлина развивается стабильно. Значительный рост цен наблюдается лишь на дорогое жилье в центре города. В долгосрочной перспективе сохранится стабильная динамика роста цен. Средний фактор доходности равен 13,0, что соответствует нетто-рендите 5,9%.

Квартиры, сдаваемые в наем

Арендная плата за квартиру в среднем составляет 5,75 евро/м², что на 2,5% больше показателя прошлого года.

Частные квартиры

Частные квартиры в Берлине стоят в среднем 1.350 €/м². Средняя цена при жилой площади в 90 м² равна 122 000 евро. Самые дорогие квартиры – квартиры класса люкс, находятся в районе Шарлоттенбург-Вильмерсдорф и стоят 3.500 €/м² – 6.000 €/м².

Участники рынка: большой спрос на недвижимость в центре города

В последние 20 лет постоянно росло количество квартир. Сейчас их количество составляет 39,6 миллионов квартир, из которых 52% приходится на многосемейные дома и 46% на одно- и двухсемейные дома.

Профессиональные продавцы недвижимости владеют 9,2 миллионами квартир, и 14,5 миллионов приходится на частных продавцов. В 15,9 миллионах квартир живут сами владельцы. У Германии самый низкий в Европе коэффициент собственности, 43%.

Из-за финансового кризиса с рынка жилой недвижимости Германии ушли все инвесторы с большой долей заемного капитала.

Покупателей интересует сегодня недвижимость с центральным месторасположением.

Заметно вырос среди частных инвесторов спрос на доходные дома. Частные покупатели, сдающие один или несколько объектов недвижимости для

Во всех сегментах рынка жилой недвижимости в Германии наблюдается рост арендной платы.



Алексей Разов –

финансовый консультант,
маклер по недвижимости

Tel.: +49(174) 656 767 0

E-mail: razov@business-plant.de



Фото: www.fotos.eu

обеспечения своей старости, семейные предприятия, а также фонды с большой долей собственного капитала заново открыли для себя возможности немецкого рынка недвижимости. Многие немецкие банки охотно обрабатывают заявления на получение ипотечного кредитования от частных покупателей, имеющих достаточную кредитоспособность.

Недвижимость же не исчезнет за ночь и не потеряет своей реальной стоимости.

Частные покупатели имеют сейчас наилучшую исходную позицию.

Приобретение собственного жилья – надежное обеспечение старости

Многие частные инвесторы заинтересованы в приобретении собственной недвижимости для сохранения от инфляции реальной стоимости своих накоплений. Несмотря на низкий уровень инфляции сегодня, в ближайшие десятилетия ожидается ее значительный рост. Даже при инфляции в 2% значительно снижается уровень покупательской способности накоплений. Так, реальная стоимость 20.000 евро при инфляции в 2% через 10 лет будет равна 16.407 евро.

Недвижимость надежно защищает от инфляции, так как реальная стои-

мость растет вместе с инфляцией, в то время как деньги полностью обесцениваются.

Важной основой для обеспечения старости на средне- и долгосрочную перспективу становится приобретение собственной недвижимости.

Финансовый кризис, обусловленный слишком сложными и непрозрачными формами капиталовложения, показал, насколько опасными могут быть инвестиции в «виртуальные» рынки. Недвижимость же не исчезнет за ночь и не потеряет своей реальной стоимости. Владельцы собственной недвижимости уже с самого начала пользуются преимуществами

своего жилья в отличие от накопления при помощи пенсионного страхования, которым можно воспользоваться только в старости.

Подводя итог вышесказанному, следует еще раз подчеркнуть, что сейчас в Германии можно приобрести недвижимость по очень хорошим ценам.

В 2009 г. особенно хорошие шансы имеют инвесторы с большой долей собственного капитала, после того как покупатели с большей долей заемного капитала покинули рынок после финансового кризиса.

Незначительная волатильность рынка недвижимости Германии и хорошие сопутствующие обстоятельства рынка превратили объекты жилой недвижимости Германии на сегодня в самый интересный класс недвижимости.

Динамика роста базовой арендной платы (nettokalt) в евро/м² жилой площади в месяц в Берлине



Quelle: Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2008/2009