

Алексей Разов –
финансовый
консультант,
маклер
по недвижимости



Тел.: +49 (174) 656 767 0

E-mail: razov@business-plant.net

8 причин инвестиций в недвижимость Берлина

- 1 Германия – самая любимая страна мира
- 2 Инвесторы высоко оценивают рынок недвижимости Германии
- 3 Берлин в Топ-10 рейтинга по недвижимости
- 4 Минимальный риск инвестиций в недвижимость Берлина
- 5 Рост квартплаты
- 6 Самая низкая доля собственного жилья
- 7 Сокращение жилищного строительства
- 8 Низкие цены на недвижимость

Германия – самая любимая страна мира

Неожиданная победа Германии: в результате опроса британской радиостанции ВВС, какая страна оказывает самое положительное влияние на происходящие мировые события, Германия заняла 1-е место. США получили плохую оценку. Китай, Россия, Израиль заметно ухудшили свой рейтинг.

Инвесторы высоко оценивают рынок недвижимости Германии

Согласно исследованию рынка, немецкий рынок недвижимости во время сегодняшнего мирового финансового кризиса представляет для инвесторов наибольший интерес. Мюнхен и Гамбург занимают, согласно опросу аудиторско-консалтинговой компании PricewaterhouseCoopers (PwC), первые места в Европе: они привлекают инвесторов высокими рендитами при сравнительно низком риске.

Рынок недвижимости Германии сейчас занимает лидирующие позиции в Европе. Финансовый кризис и экономический спад сказывается также и здесь, в первую очередь на величине рендита, но несмотря на это Гамбург и Мюнхен привлекают инвесторов выше средней прибылью при сравнительно низкой доле риска. Это подтверждает исследование аудиторско-консалтинговой компании PricewaterhouseCoopers (PwC) и исследовательского института Urban Land Institute (ULI).

Согласно проведенному опросу Берлин и Франкфурт-на-Майне, как и в прошлом году, вошли в список Топ-10.

Согласно опросу более 500 экспертов недвижимости Мюнхен воз-

влекать инвесторов выше средней прибылью при сравнительно низкой доле риска. Это подтверждает исследование аудиторско-консалтинговой компании PricewaterhouseCoopers (PwC) и исследовательского института Urban Land Institute (ULI).

Согласно проведенному опросу Берлин и Франкфурт-на-Майне, как и в прошлом году, вошли в список Топ-10.

Согласно опросу более 500 экспертов недвижимости Мюнхен воз-



Рейтинг городов согласно ожидаемых рендит от инвестиций в недвижимость

Ожидаемый рейтинг в 2009 году	Город	Рейтинг в 2008 году	Оценка
1	Мюнхен	4-е место	5,51
2	Гамбург	3-е место	5,41
3	Стамбул	2-е место	5,38
4	Цюрих	17-е место	5,17
5	Лондон	15-е место	5,13
6	Москва	1-е место	5,02
7	Хельсинки	10-е место	4,98
8	Париж	5-е место	4,98
9	Берлин	9-е место	4,93
10	Франкфурт	7-е место	4,93

Оценочная шкала: 1 («очень плохо») – 9 («отлично»):

главляет рейтинги как относительно ожидаемых рендит, так относительно оценки риска. Берлин поднялся с 18-го на 10-е место и вошел в список десяти лучших стран Европы.

Берлину повезло

Мировой финансовый кризис оказывает негативное влияние на развитие рынков недвижимости Европы. Берлину достается меньше всех. В то время, когда обваливаются цены на жилую и коммерческую недвижимость в Лондоне, Париже и Мадриде, рынок недвижимости Берлина остается стабильным. Инвесторы из скандинавских стран, США и Ближнего Востока продолжают инвестировать в объекты берлинской недвижимости.

Почти каждую неделю стартуют новые проекты по строительству жилой недвижимости и отелей. Строительство нового международного аэропорта ВВ1 и планы использования аэропорта Темпельхоф привлекают институциональных инвесторов со всего мира. Вокруг главного ж/д вокзала Берлина как будто из-под земли вырастают целые жилые массивы. Отрасли информационных и инновационных технологий, фармацевтическая отрасль и туризм развиваются быстрыми темпами.

Берлину удалось сохранить за со-

Рейтинг городов по оценке риска			
Ожидаемый рейтинг в 2009 году	Город	Рейтинг в 2008 году	Оценка
1	Мюнхен	2-е место	6,22
2	Цюрих	3-е место	6,03
3	Гамбург	4-е место	5,84
4	Париж	1-е место	5,77
5	Стокгольм	6-е место	5,56
6	Хельсинки	14-е место	5,43
7	Амстердам	12-е место	5,42
8	Брюссель	5-е место	5,38
9	Вена	8-е место	5,33
10	Берлин	18-е место	5,26

Оценочная шкала: 1 («очень высокий риск») – 9 («очень низкий риск»)

бой 9-е место в рейтинге, в то время когда Франкфурт опустился с 7-го места на 9-е место. Финансовая столица Германии, несомненно, пострадала от последствий финансового кризиса. Эксперты считают основной причиной насыщение рынка офисной недвижимости.

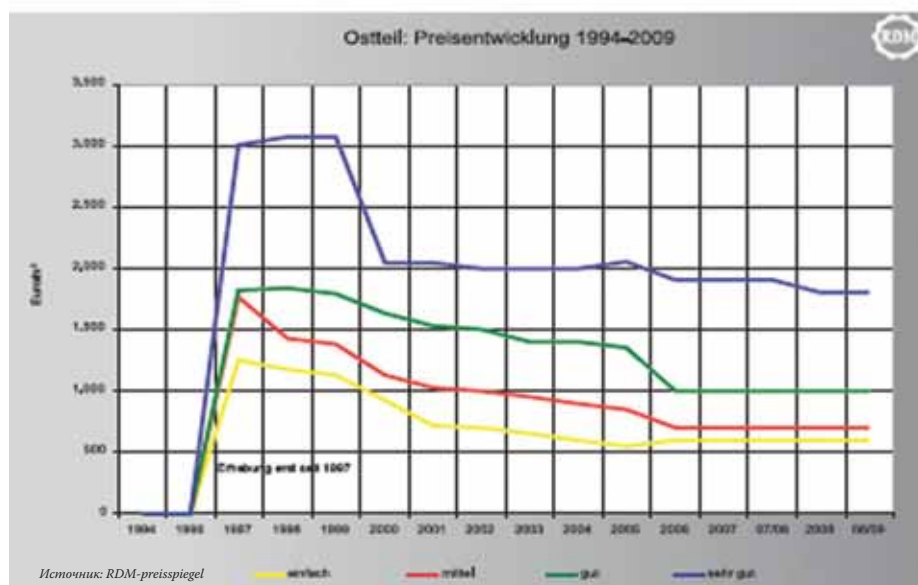
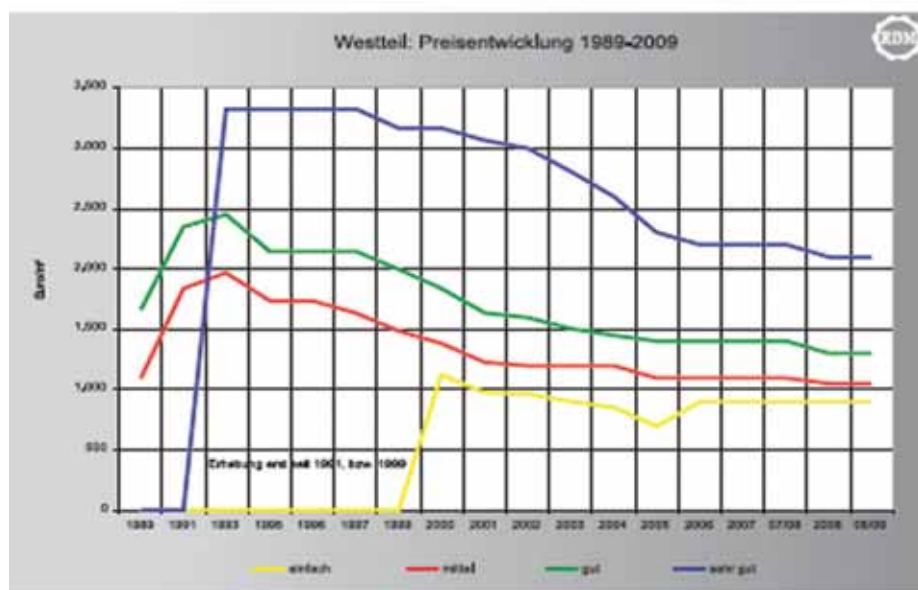
Господин доктор Гельмут Траппманн, руководитель отдела недвижимости

аудиторско-консалтинговой компании PricewaterhouseCoopers (PwC), считает:

«Рынок недвижимости Германии во время кризиса стал интересным для инвесторов. Есть возможность получить довольно хорошие рендиты при значительно низком риске, чем в недавнем прошлом в странах строительного бума».



Wohnimmobilien in Berlin



Минимальный риск инвестиций в недвижимость Берлина

Берлин входит в список Топ-10 городов Европы, где инвестиции в недвижимость подвержены минимальному риску. Приобретение недвижимости в Германии имеет под собой надежную правовую базу.

Рост квартплаты

За последние годы сильно выросла плата на дополнительные расходы. Согласно новой таблице индексов за 2008 год базовая квартплата подорожала, в среднем по Германии на 1%. В больших городах от 2% до 3%.

С 2001 по 2008 год базовая квартплата в Берлине поднялась с 4,80 евро/м² до 5,75 евро/м². За 2008 год рост базовой квартплаты составил 2,5%.

Немецкий союз маклеров по недвижимости IVD считает, что рост базовой квартплаты в Берлине за 2009 год составит в среднем 1,5–2% и ожидает про-

должение роста квартплаты в последующие годы.

Основными факторами роста квартплаты являются сокращение за последние годы жилищного строительства, увеличение количества домашних хозяйств вследствие демографической ситуации, недостаток предложения и рост спроса на квартиры в старых зданиях.

Маклеры IVD наблюдают также рост квартплаты в новых зданиях.

Самая низкая доля собственного жилья

Доля собственного жилья в Берлине за последние 10 лет выросла с 9,3% до 13%. Средняя доля собственного жилья составляет в среднем по Германии 43%.

Сокращение жилищного строительства

Эксперты ожидают в ближайшие годы снос более 1,2 млн квартир. В основном это квартиры, расположенные в плохих районах, без комфорта и плохой постройки. Растет спрос на современные комфортабельные квартиры в центральных районах с достаточным количеством рабочих мест. Увеличение количества домашних хозяйств непосредственно влияет на рост спроса. Несмотря на сокращение населения, граждане предпочитают жить в более просторных квартирах.