



Покупка квартиры в Германии

Удачен ли сейчас момент для приобретения недвижимости в ФРГ?

В публикациях агентства экономической информации «ИнфоКапитал» и фирмы «КУРС Консалтинг» речь до сих пор практически не шла о вложениях сбережений в недвижимость. Причины такой сдержанности весьма просты. Приобретение недвижимости – отдельная большая тема, где помимо чисто инвестиционных соображений огромную роль играют кредитно-финансовые, строительные да и просто личные обстоятельства. Последние, кстати, нередко вообще отодвигают остальные на второй план. Поэтому без учета всего комплекса вопросов мы считаем безответственным давать какие-либо советы, и уж тем более – призывать немедленно «переехать в собственные четыре стены», что реклама нередко представляет как элементарнейшее и всем доступное событие.

Поэтому сейчас мы хотим, никого ни к чему не призывая, сосредоточиться только на инвестиционной стороне дела. Тем более, что и в серьезной экономической прессе в последнее время стали всё чаще встречаться рекомендации тем, кто имеет свободные денежные средства, приобрести недвижимость не в США, Великобритании или России, а именно в ФРГ. Так чего при нынешнем состоянии немецкой экономики ждать от рынка жилой недвижимости? Насколько удачен сейчас момент для приобретения в Германии квартиры или небольшого дома? И, наконец, можно ли, купив жилье в Германии, в долгосрочной перспективе сохранить вложенные деньги и обеспечить себе безбедную старость?

Начнем с того, что все последние 10 лет рынок жилой недвижимости в ФРГ находился в застое. Как же так, спросят некоторые, неужели нынешние заоблачные цены на квартиры еще кто-то считает не безумием, а свидетельством застоя? Цены, что и говорить, высокие – но, как известно, всё познается в сравнении. А сравнение показывает, что в минувшее десятилетие Германия далеко отстала от практически всех ведущих государств Запада по части роста цен на недвижимость. Напомним, что экономический расцвет второй половины 90ых годов привел к устойчивому спросу на жилплощадь в Западной Европе и Америке – и потому цены на нее росли в рекордном темпе. В США, например, за период с 1997 по 2003 стоимость жилья выросла на 30%, в Ирландии – на 70%, Великобритании – на 80%. При этом речь идет об

усредненных показателях – а во многих столицах и административных центрах этих стран цены удваивались! В последнее время рост цен замедлился, но никакого удешевления жилья не намечается.

Напротив, у владельцев недвижимости в Германии поводов для радости было мало. Цены либо топтались на месте (и это – без учета инфляции!), либо снижались, теряя до 1,5% в год. В итоге стоимость квадратного метра по Германии сегодня упала до уровня 1971 года. Однако тут мы хотим сразу обратить внимание на одну особенность этой статистики. Всё это – *средние* показатели, а одной из главных черт рынка недвижимости является его локальность. Так, цены на востоке Германии из-за переизбытка низкосортного жилья заметно снизились – в то время как на западе страны они оставались более менее стабильными или даже немного росли. В итоге эксперты говорят о застое на рынке – но жители и востока, и запада чувствуют себя обманутыми статистикой. Более того: различия в движении цен наблюдаются нередко в пределах одного и того же города, где какие-то районы пользуются спросом, а какие-то – нет.

И всё же даже с учетом местных особенностей экспертам удается выделить некоторые общие закономерности, дающие представление о дальнейшем развитии рынка. Так, аналитики солидного немецкого экономического журнала *WirtschaftsWoche* считают, что поторопиться с покупкой стоит тем, кто подумывает о приобретении жилья в черте крупных городов – и, прежде всего, квартир в хороших районах столиц федеральных земель или административных центров на западе Германии. Конкретно в этой связи называют Дюссельдорф, Франкфурт-на-Майне, Гамбург, Кельн, Бонн, Мюнхен, Штутгарт, Висбаден, Майнц и ряд других.

Свой прогноз эксперты объясняют сразу несколькими причинами. Во-первых, существенным снижением с середины 90ых годов числа возводимых квартир (в отличие, например, от небольших т.н. однофамильных домиков). При условии устойчивого спроса уже одно это должно вести к стабильным или даже растущим ценам. Во-вторых, демографическими и социальными процессами в немецком обществе. Хотя прогнозы говорят о постепенном сокращении населения Германии, эксперты одновременно выявили и другую тенденцию: крупные города продолжают притягивать к себе население из сельской местности. Кроме того, в обществе усиливается склонность к индивидуализму: при всей нежности взаимных чувств, живущие в гражданском браке немцы всё чаще склонны к раздельному проживанию, что опять-таки приводит к увеличению спроса на жилплощадь. А это, в свою очередь – аргумент в пользу растущих цен на качественное жилье в городах. И, наконец, чисто строительный аспект. Многие наспех возведенные в 50-60 годы прошлого века здания находятся в крайне плохом состоянии. Это делает их снос неизбежным – и при этом нет

никакой гарантии, что новые владельцы не сочтут более целесообразным возвести офисные, а не жилые помещения.

К этим факторам в пользу благоприятного развития на рынке жилья обычно добавляют и другой аргумент – низкие проценты по кредитам. Действительно, за 10-тилетний кредит на покупку жилья за последние полвека в Германии приходилось в среднем платить 7% в год – а сейчас это стоит около 5%! Как бы ни развивались события на кредитном рынке, можно сказать совершенно точно, что сейчас мы явно ближе к низшей точке условного графика дороговизны кредитов, чем к его вершине.

Словом, эксперты сегодня, в целом, позитивно смотрят на идею приобретения недвижимости в ФРГ. Что, впрочем, не значит, что этот вид инвестиций абсолютно не подвержен никакому риску. Так, внушают беспокойство общие весьма туманные перспективы экономики Германии. Кроме того, уже описанный взлет цен на жилье в развитых индустриальных странах имеет и свою обратную сторону: рынки недвижимости там явно «перегреты» и при появлении проблем в экономике не исключено снижение цен. Есть ли опасность, что оно окажет негативное влияние и на немецкий рынок? Судя по всему, нет - но полностью исключить этого (за отсутствием сходных примеров в истории) нельзя.

И всё-таки в целом мы умеренно-оптимистично оцениваем перспективы рынка жилья в Германии (в отличие, кстати, от российского). Примечательны в этом смысле неожиданно появившиеся сообщения о том, что несколько инвестиционных фирм из США приобрели крупные пакеты квартир в Берлине, Эссене и ряде других немецких городов. Этот фактор - равно как и другие вышеизложенные - конечно, не должен быть определяющим в размышлениях о приобретении недвижимости. Но может быть одним из многочисленных аргументов, лежащих на чашах весов при принятии этого весьма непростого решения.

Агентство экономической информации «ИнфоКапитал»

2006 г.

Публикации агентства «ИнфоКапитал» носят исключительно **информационный** характер. Как и другие публикации подобного рода, они не могут служить **гарантией** получения прибыли.

Запись на платные телефонные консультации у экспертов агентства «ИнфоКапитал» и фирмы «КУРС Консалтинг» - на сайте www.kurs-consulting.de или по тел. в Кельне 0221 – 340 61 80