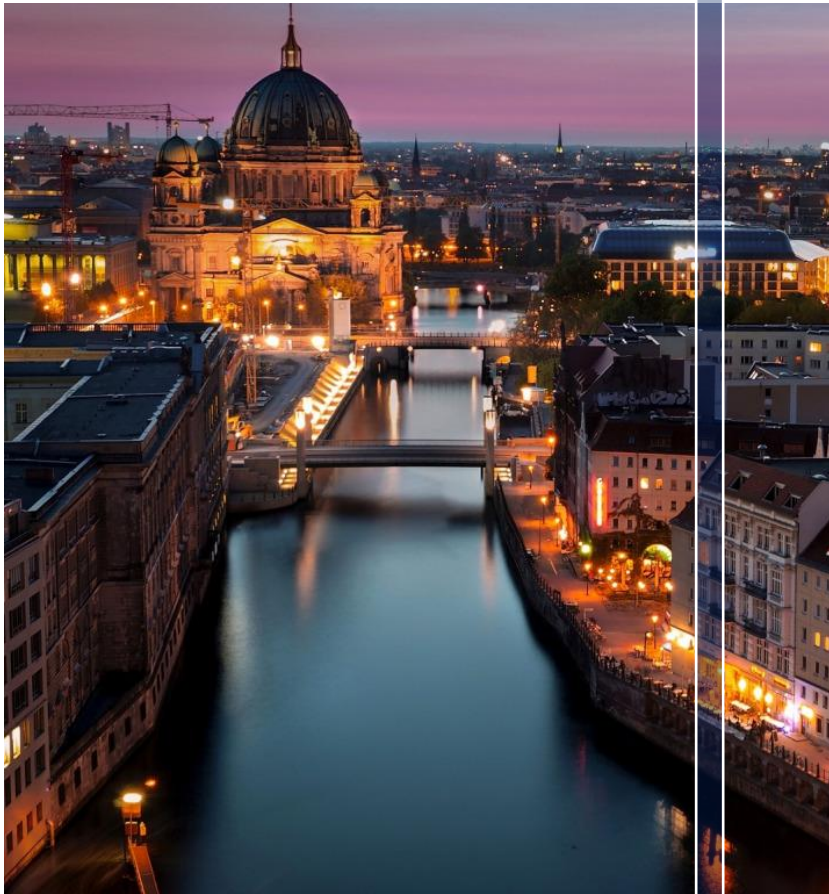




KALINKA
Real Estate Consulting Group

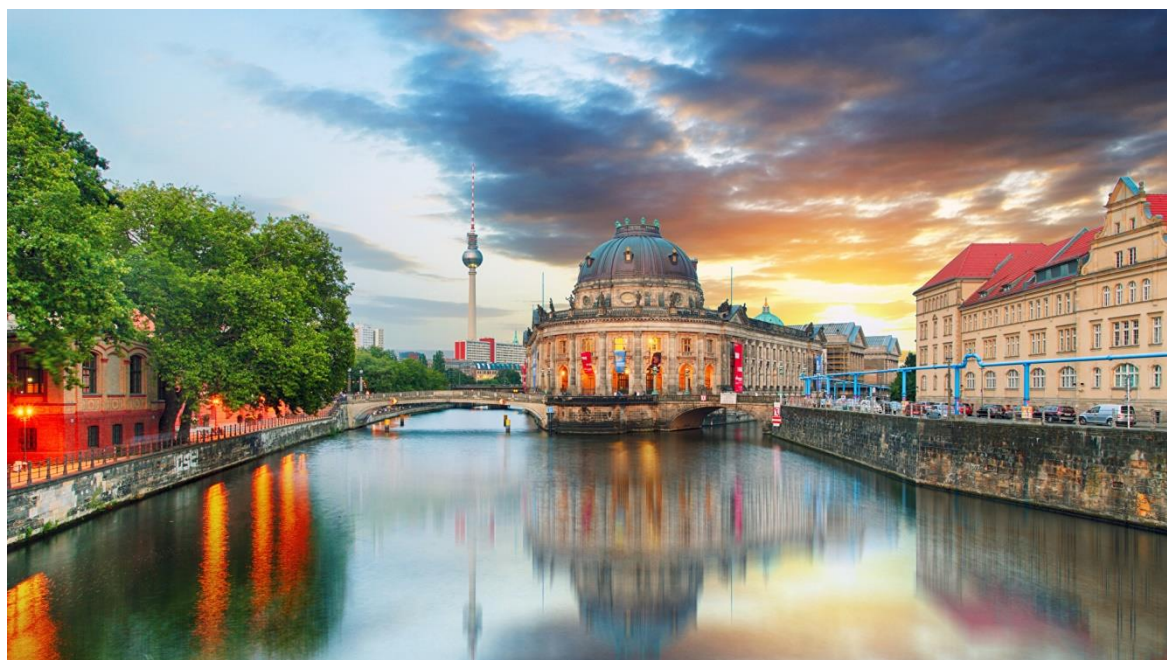
Июнь 2020

Обзор рынка недвижимости Германии



Содержание

1. Общее описание экономики.	3
1.1. Статистические показатели	3
1.2. Особенности экономической системы Германии	5
1.3. Основные отрасли экономики	6
2. Рынок недвижимости Германии	8
2.1. Общее описание рынка недвижимости, структура рынка	8
✓ Жилая недвижимость цены, объем продаж	
✓ Структура рынка жилья	
✓ Кратко о рынке частных домов в Германии	
✓ Коммерческая недвижимость	
2.2. Виды жилой недвижимости в Германии	14
2.3. Классификация и распределение городов Германии по 4-м классам (описание, особенности, цены)	16
2.4. Обзор недвижимости по городам большой семерки (Мюнхен, Берлин, Гамбург, Франкфурт, Дюссельдорф, Кёльн, Штутгарт)	20
2.5. Краткий обзор. Берлин	24
2.6. Преимущества и особенности приобретения недвижимости в Германии	26
2.7. Инвестиции в немецкую недвижимость	27
3. Прогнозы: рынок недвижимости Германии после пандемии	29
✓ Когда экономика Германии выйдет из кризиса?	
✓ Насколько снизятся цены?	
✓ Что будет с рынком аренды?	
✓ Какая недвижимость будет востребована?	
✓ Что будет дальше?	

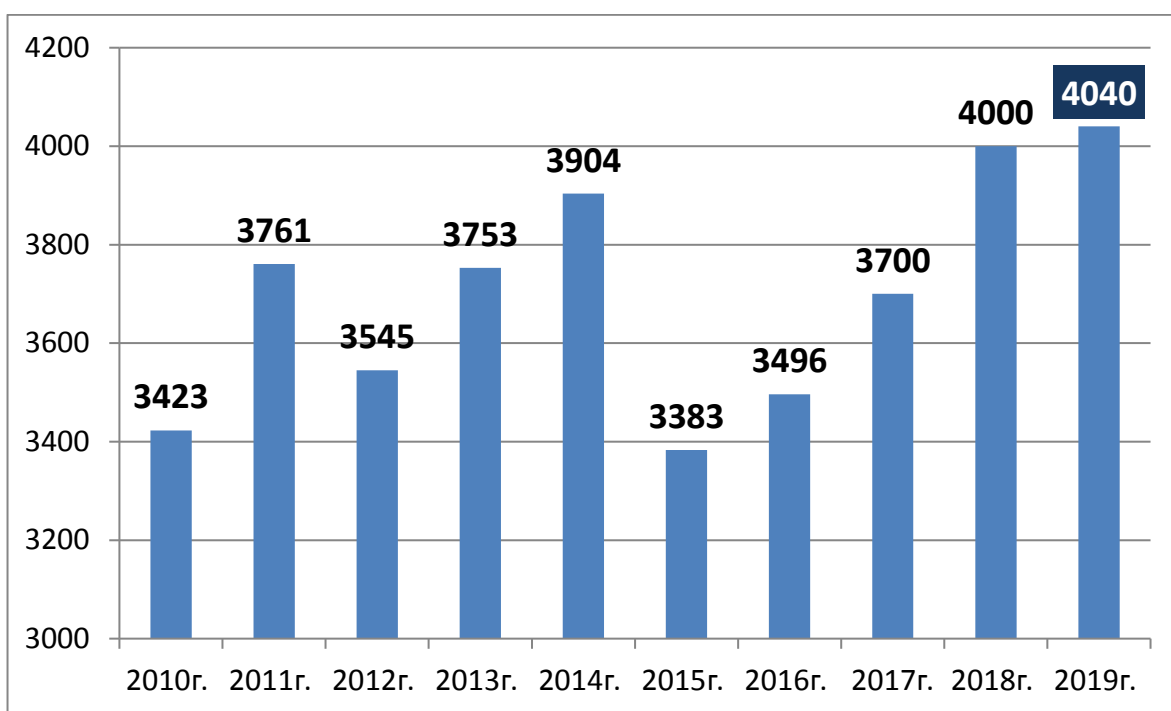


1. Общее описание экономики.

1.1. Статистические показатели¹

Показатель	Значение
Территория, тыс. кв. км	357 578
Население, человек (2019),	83 149 300
Объем ВВП (млрд. долл.), 2019	4040
Темпы роста ВВП (%) , 2019/2018	1,01
Инфляция, % (1 кв. 2020 г.)	0,6
Уровень безработицы, % (1 кв.2020 г.)	3,5

Объем ВВП Германии (2010-2019 гг.), млрд. Долларов.



¹ Данные портала <https://take-profit.org/statistics/countries/germany/>

Федеративная Республика Германия занимает ведущее место в мировой экономике. В 2019 году по общему объему ВВП ФРГ занимала ЧЕТВЕРТОЕ МЕСТО в мире и первое место среди государств еврозоны.

За десять лет до кризиса 2008 года ВВП Германии рос в среднем на 1,6% в год. Однако в 2009 году одна из самых успешных экономик мира упала сразу на 5,2%. Это произошло из-за зависимости страны от экспорта товаров. В 2010 году экономика Германии пришла в норму, и продемонстрировала рост на 4,0%. Последующие года были омрачены постоянным кризисом в Еврозоне, происходили колебания показателей ВВП, однако немецкому правительству все же удалось удержать страну на четвертом месте в рейтинге экономик стран мира. В 2019 году ВВП Германии продолжило свой рост.

Сравнительная таблица ВВП по ведущим странам²

Место	Весь Мир (млрд. долларов)	87265
1	Соединенные Штаты	21344
2	Китай	14216
3	Япония	5176
4	Германия	4040
....12	Россия	1754

Германия — высокоразвитая индустриальная держава. При ограниченных сырьевых ресурсах экономика Германии в большой степени ориентирована на экспорт. Определяющим фактором в достижении высокой конкурентоспособности производимой продукции явилось обеспечение её высокого качества.

² Показатель России включен в качестве сравнения, так как ее место в рейтинге пока не входит и в десятку ведущих стран

1.2. Особенности экономической системы Германии

Германская экономика росла и процветала на протяжении последних 10-ти лет и привлекала большое количество инвестиций благодаря хорошо развитой инфраструктуре, квалифицированной рабочей силе с эффективной мотивацией к труду.

В экономической системе ФРГ можно выделить несколько специфических черт. Во-первых, она организована по принципу так называемой «социальной рыночной экономики», характеризующейся сочетанием социального баланса и рыночной свободы. Это предполагает рост и дифференциацию предложения на рынке наряду с перераспределением дохода и прибыли в соответствии с личностными достижениями (а значит, высокую мотивацию рабочего класса). Данная модель предполагает в значительной мере свободные действия рыночных сил, однако основной упор делается на социальном обеспечении³.

Основные характеристики данной экономической системы таковы:

- ✓ обеспечение фактически полной занятости населения;
- ✓ социальная безопасность, социальная справедливость и социальный прогресс (путем проведения государством мероприятий по перераспределению в форме оказания социальной помощи, социальных пенсий и уравнивающих платежей, субсидий, дотаций, прогрессивной шкалы подоходного налога и т. д., через систему социального обеспечения: пенсионное, медицинское страхование, страхование по безработице и по уходу, от несчастного случая; через трудовое и социальное законодательство);
- ✓ частная собственность на средства производства и свободное ценообразование;
- ✓ создание условий для конкуренции и обеспечение конкуренции (например, путем антимонопольного законодательства, законов против недобросовестной конкуренции); — сознательная политика укрепления конъюнктуры экономического роста;
- ✓ политика стабильной валюты (в том числе через независимый эмиссионный банк); — свобода внешней торговли, свободный валютный обмен.

³ Концепция социальной рыночной экономики была впервые разработана и реализована Людвигом Эрхардом и Альфредом Мюллер-Армаком в 1947—1949 годах в целях послевоенного восстановления ФРГ

1.3. Основные отрасли экономики

Традиционно одной из ведущих отраслей экономики Германии является промышленное производство, доля которой в ВВП страны составляет ~30%, а в совокупном экспорте ~80% , тем самым она является двигателем внешней торговли.

За последние пять лет значение отдельных отраслей экономики изменилось. Значительно повысился вес сферы услуг, которая сегодня почти догнала промышленный сектор ФРГ и составляет 24%. Ведущие позиции в мире занимают германские информационные и биотехнологии, а также технологии по использованию возобновляемых источников энергии и экологически чистые технологии.

Доля строительства за последние 5 лет, также выросла с 5 до 8% , за счет стимулирования отрасли низкими ипотечными ставками, развития новых инвестиционных проектов фактически по всей Германии.

Промышленность Германии

Промышленность Германии обеспечивает стране лидерство на многих мировых рынках готовой продукции. Наиболее конкурентоспособными отраслями являются:

- ✓ автомобилестроение;
- ✓ электротехническая промышленность;
- ✓ общее машиностроение (производство станков, различных приборов);
- ✓ транспортное машиностроение (вагоностроение, самолетостроение);
- ✓ химическая, фармацевтическая и парфюмерно-косметическая промышленность;
- ✓ точная механика и оптика;
- ✓ черная металлургия;
- ✓ авиационная и космическая промышленность;
- ✓ производство информационной и коммуникационной техники.

Крупнейшие германские концерны имеют свои филиалы, производственные и научно-исследовательские мощности по всему миру. Среди них – общеизвестные автомобильные концерны Volkswagen, BMW, Daimler, химические Bayer, BASF, Henkel Group, электротехнический концерн Siemens, энергетические - E.ON и RWE или группа Bosch и многие другие известные бренды мирового уровня.

Распределение ВВП Германии по отраслям (данные за 1 кв.2020 г.)

Показатель	Значение	Период
ВВП от сельского хозяйства	6.74 EUR млрд. 7.623 млрд. USD	1 кв./20
ВВП от строительства	38.78 EUR млрд. 43.859 млрд. USD	1 кв./20
ВВП от производства	160 EUR млрд. 180.955 млрд. USD	1 кв./20
ВВП от государственного сектора	149 EUR млрд. 168.514 млрд. USD	1 кв./20
ВВП от сферы услуг	116 EUR млрд. 131.192 млрд. USD	1 кв./20

2. Рынок недвижимости Германии

2.1. Общее описание рынка недвижимости, структура рынка

Жилая недвижимость

Цены

- ✓ Несмотря на то, что цены на недвижимость в Германии постоянно росли (с 2009 до 2020 г.), стоимость квартир и домов в немецких городах все еще ниже, чем в некоторых европейских мегаполисах такого же размера. К примеру, в среднем цена за городской кондоминиум в Лондоне, Женеве или Париже на 30-50% выше, чем в Мюнхене, в городе с самыми высокими в Германии ценами за квадратный метр (~7,7 тыс. евро за кв.м.).
- ✓ Средневзвешенный показатель на жилую недвижимость в городах большой семерки класса А (классификацию см. в п.2.3.) Германии составляет **5,2 тыс. евро за кв.м.** В городах класса В,С,Д средневзвешенный показатель стоимости квадратного метра на 30-50% ниже, чем в городах класса А. Таким образом, цена входа обеспечивала до 2020 года высокий спрос на недвижимость Германии как среди внутренних, так и среди внешних покупателей.
- ✓ Согласно рейтингу, составленному аналитиками PwC и Urban Land Institute в топ-3 инвестиционно привлекательных городов Европы входят Берлин, Франкфурт и Мюнхен.

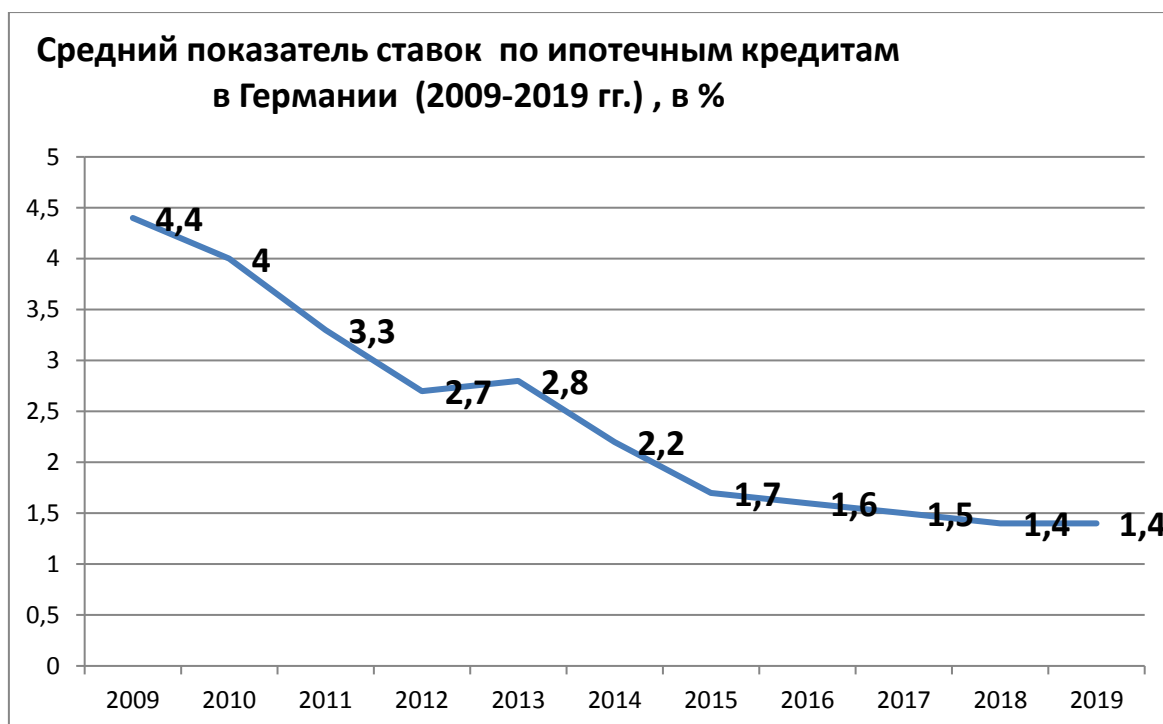
Объем продаж

Объем продаж жилой недвижимости за последние 10 лет вырос на 33%. В годовом выражении он составляет 750 тыс. сделок (2019 г.), в денежном выражении порядка 300 млрд. евро.



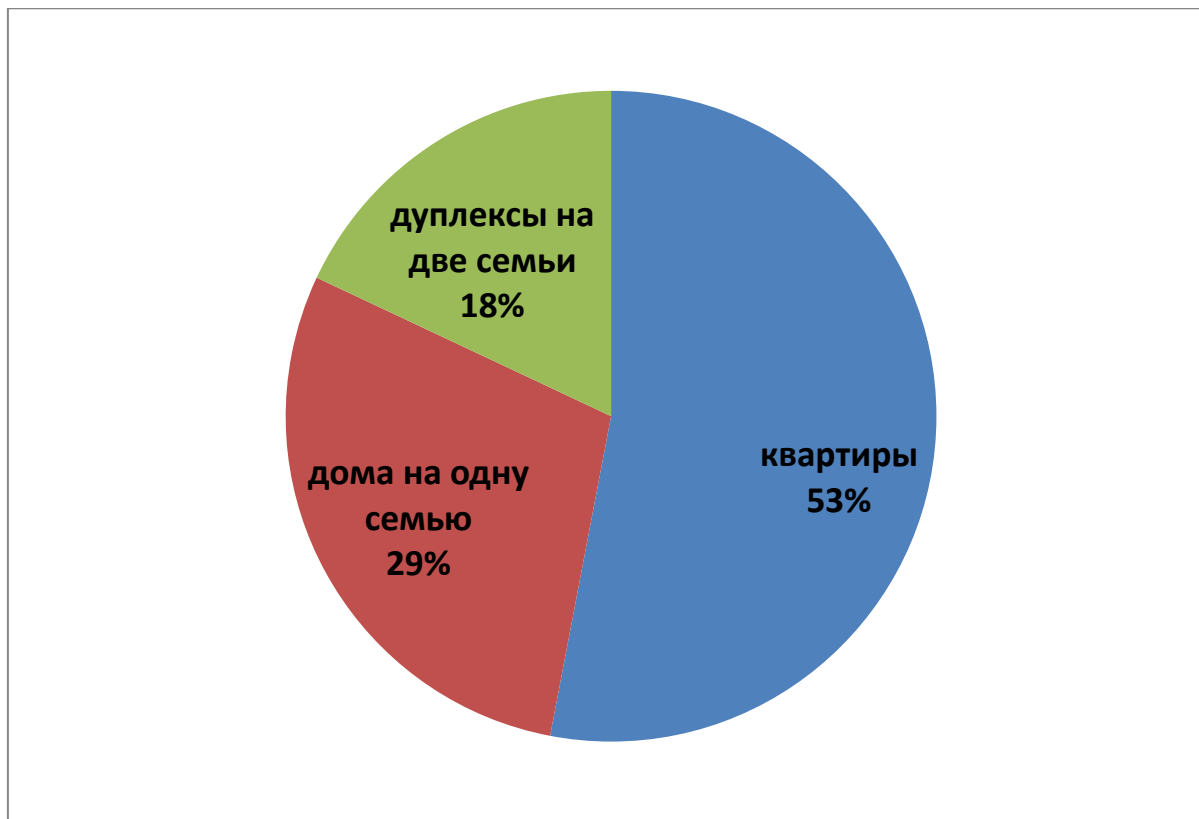
- ✓ В семи крупных городах Германии по-прежнему спрос превышает предложение, поэтому рынок новостроек сейчас растет и во Франкфурте и в Мюнхене и в Берлине.
- ✓ Ощущается сильный прирост населения в связи с внутренней миграцией в большие города и в связи с большим количеством иммигрантов, как из стран еврозоны, так и из развивающихся стран.
- ✓ Основными преимуществами рынка недвижимости Германии, которые создают стабильный тренд для роста инвестирования остаются надежность, стабильность, регулярный доход, а также прозрачность сделок.
- ✓ Важным фактором развития спроса как на покупку, так и аренду жилой и коммерческой недвижимости также стало то, что после выхода Великобритании из Евросоюза привлекательность лондонской недвижимости снизилась, и потоки инвестиций стали перераспределяться по-новому, в основном они направились в финансово-значимые столицы и крупные города Европы, том числе и в города большой семерки Германии (среди офисов международных компаний по спросу лидируют Франкфурт и Мюнхен)
- ✓ Внутренний спрос на аренду недвижимости также пополнился в сегменте молодежи (18-25 лет). Немецкая молодежь все чаще переезжает в более крупные города и студенческие центры, что также влияет на соотношение спроса и предложения.
- ✓ Стабильными и не растущими остаются лишь цены на объекты в деревнях и пригородах и городах класса C и D (классификацию см. в п.2.3.)

Росту спроса, как на жилую, так и коммерческую недвижимость также способствовали низкие ипотечные ставки. За 10 лет ставки по ипотечным кредитам снизились с показателя 4,4 % до 1,4%



Структура рынка жилья

Большинство жилых объектов в Германии — это квартиры (53 %). Доля домов на одну семью составляет 29 %, на две семьи — 18 %⁴.



Кратко о рынке частных домов и коттеджей в Германии

Дом в Германии, в современной центральной, живописной восточной или зажиточной западной части, это прекрасное место для проживания и отдыха всей семьей и достаточно выгодная инвестиция.

Для многих покупателей в премиальном сегменте покупка немецкой виллы является довольно статусной, поэтому выбор чаще падает на частные коттеджи или шале, например в Альпах. В доме не будет докучливых соседей, зато рядом – природа и свежий воздух. Не нужно оплачивать парковку и общедомовые нужды. К тому же, если недвижимость находится за городом, налогооблагаемая стоимость участка не будет умножаться на «повышающий коэффициент» города.

Доход от сдачи дома в аренду будет составлять от 5 до 10% годовых.

⁴ Данные статистического ведомства ФРГ

Однако при всей четкости законодательства и «чистоте» сделок в приобретении жилья есть скрытые риски. Чтобы их избежать, при покупке дома в Германии следует обратиться к опытному консультанту. Следует выяснить, свободен ли дом от ипотеки, имеются ли ограничения прав владения (так бывает, если строение признано культурным или историческим памятником), есть ли у продавца все необходимые документы не только на постройку, но и на землю.

Отличительной особенностью рынка частных домов в Германии является разнообразие предложений. Здесь присутствуют как бюджетные варианты домов и вилл, не превышающие по стоимости 250 тыс. евро, так и роскошные элитные виллы, с ценой в несколько миллионов евро.

Недорогие дома в Германии популярны среди ценителей загородной жизни и среди тех, кто выбрал эту страну для регулярного отдыха. В эконом-сегменте крайне востребована покупка недвижимости «для души» или сохранения средств – прирост цен на эту категорию домов невысок, но и спады для нее не характерны.

Большую часть недвижимости на рынке ФРГ можно отнести к среднему классу: сюда входят и не слишком большие городские дома в мегаполисах, и роскошные пригородные коттеджи. Такие варианты пользуются наибольшим спросом – они удобны для постоянного проживания, пребывания во время отдыха и привлекательны с инвестиционной точки зрения. При удачном расположении дома легко сдаются в аренду, а ежегодный рост стоимости (+2,5-3%) позволяет в любой момент конвертировать недвижимость в денежные средства, получив прибыль.

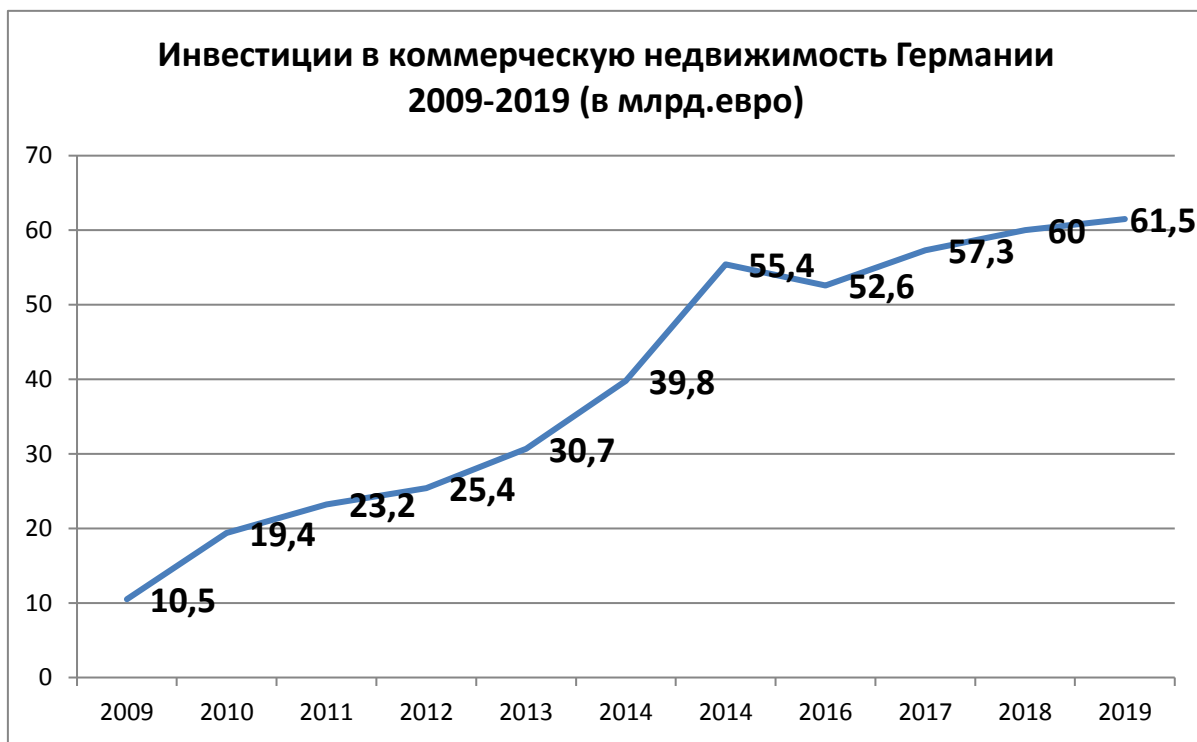
Примерно пятую часть рынка занимает элитная недвижимость – комфортабельные виллы, замки и усадьбы, расположенные у озер и лесов в престижнейших районах ФРГ. Этот вид интересен скорее для тех, кто планирует со временем обосноваться в Германии, открыв здесь свой бизнес.

Рост цен на загородную недвижимость в Германии довольно стабилен и составляет около 3% в год. Впрочем, для частных домов в районах, расположенных рядом с крупнейшими городами и развивающемся пригороде этот показатель может составить и 7-8%.

- ✓ Более престижными и дорогостоящими являются западные и южные районы. Южная часть ФРГ отличается хорошей экологией и высокой динамикой развития. Среди баварских городов лидирует Мюнхен с ценой в предместьях города около 4 500 € за квадратный метр дома. Среди элитного жилья в самых престижных районах актуальны цены около 8 000-10 000 € за квадратный метр. В курортном Баден-Бадене стоимость квадратного метра частного дома существенно ниже – около 3000 €.
- ✓ Запад Германии интересен ценителям старой архитектуры и современного европейского ритма жизни. В таких крупных городах как Кельн стоимость дома составит около 3500 € за квадратный метр.
- ✓ Восточные регионы ФРГ неизменно привлекают российских покупателей своей природой и возможностью спокойного, уединенного отдыха. Как уже было сказано, цены на недвижимость здесь традиционно невысоки, в городах восточной части стоимость дома от 2000 €.
- ✓ На севере ФРГ особым вниманием покупателей пользуется Гамбург с его атмосферными достопримечательностями и парками. Цены на загородные дома от 2500 € за квадратный метр.

Коммерческая недвижимость

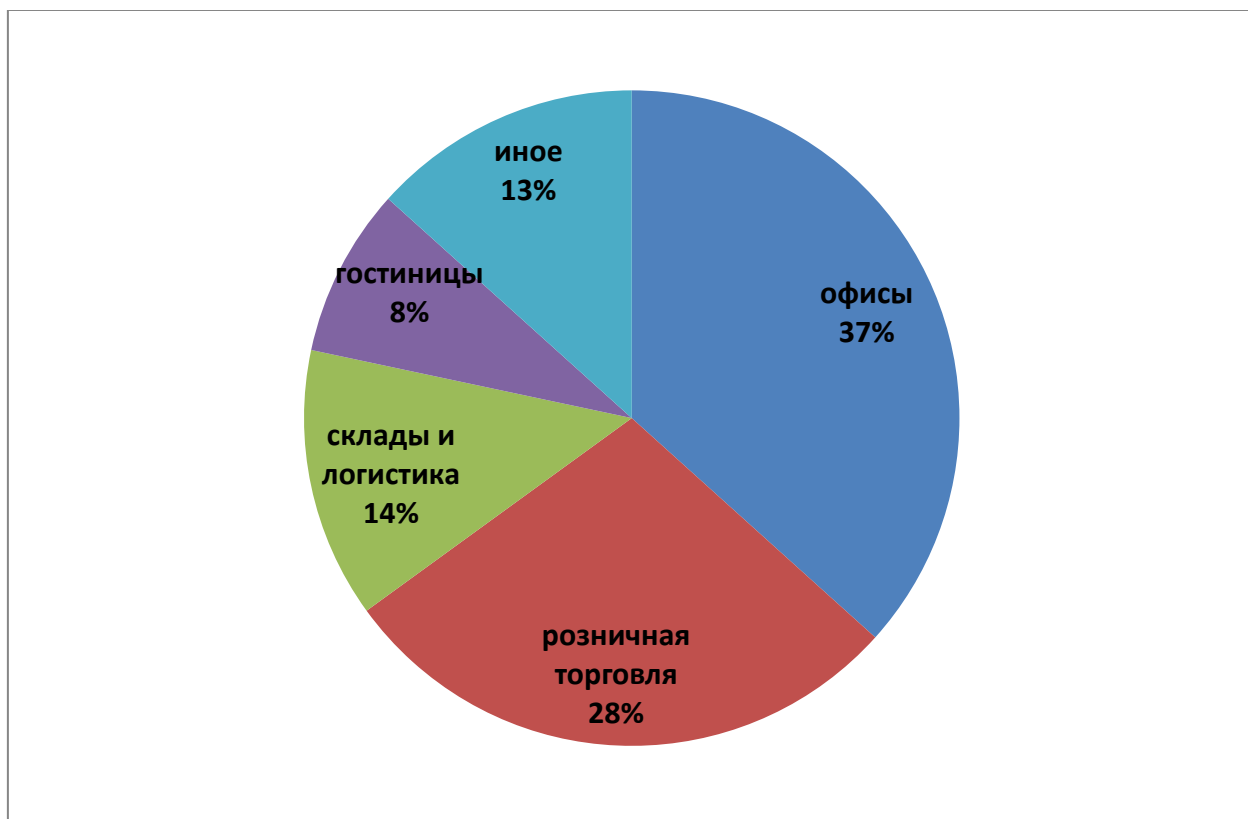
За последние 10 лет также активно рос объем инвестиций в коммерческую недвижимость Германии. С 2009 года этот показатель вырос в 6 раз (с 10,5 млрд. евро до 61,5 млрд. евро).



- ✓ Наиболее активно растущими сегментами за последние 10 лет стали офисы и розничная торговля.
- ✓ В последние 5 лет наблюдается развитие гостиничного сегмента , а также новых коммерческих сегментов, среди которых можно выделить инвестиции в дома престарелых, студенческие общежития, медицинские центры.
- ✓ Особое внимание как для начинающих , так и для опытных инвесторов стоит обратить на логистическую , складскую недвижимость. Онлайн-торговля оказывает положительное влияние на рынок логистики. Во многих городах Германии ощущается дефицит складских помещений. После пандемии коронавируса эксперты прогнозируют, что будут востребованы складские помещения небольших размеров порядка 200-300 м² (для новых он-лайн стартапов как в Германии, так и в Европе).
- ✓ Но доля офисного сегмента все равно остаётся высокой в структуре инвестиций по данным 2019 года она составила 37% (порядка 22,5 млрд. евро)

По данным статистического ведомства Германии , в 2019 году на рынок офисной недвижимости вышло ~2 млн м² площади. В 2020 году планировалось , что рынок пополнится еще 1,7 млн кв.м., в том числе из-за большого объема запланированных офисных новостроек в Берлине. Но эти планы будут пересмотрены в связи с пандемией коронавируса.

Доля инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



2.2. Виды жилой недвижимости в Германии

- ✓ **Дом на одну семью** ☐ **Einfamilienhaus (EFH)**. Наверняка большинство людей, желающих иметь собственное жилье, представляют себе отдельно стоящее здание, принадлежащее одной семье. Этот вид сооружения наиболее вариативен и в плане планировки, и в плане достройки или переделки в будущем. В таком доме при желании можно запланировать небольшую отдельную квартиру ☐ **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**. Этот сегмент самый дорогой из всех видов жилья.
- ✓ **Дом на две семьи** ☐ **Doppelhaus (DH)**. Так как каждая часть дома имеет только три внешние стены, то он обходится заказчику дешевле и при постройке, и при оплате коммунальных услуг. При этом фактически клиент приобретает только полдома ☐ **Doppelhaushälfte (DHH)**, а значит, живет с соседом.
- ✓ **Дома, стоящие в ряд,** ☐ **Reihenhaeuser (RH)**. Это одна из самых доступных по цене форм частного жилья. Экономия достигается за счет стоимости земельного участка, постройки и подключения к городским коммунальным сетям.
- ✓ **Частная квартира** ☐ **Eigentums-wohnung (EW)**. Тем, кто предпочитает жить в черте города или даже в центре, тяжело найти подходящий по цене **земельный участок для постройки (Grundstueck)** или готовый дом. Поэтому Eigentumswohnung ☐ это нередко единственно возможный вариант личного жилья. Квартира является частной собственностью, но лестничная площадка, фасад, инженерные коммуникации ☐ это **особая или общая собственность (Sondereigentum und/oder Gemeinschaftseigentum)**. Именно эта особенность часто мешает уживаться с владельцами других квартир дома.

При покупке недвижимости следует обратить внимание не только на вид, но и на возраст постройки. В современном здании помещения более функциональны и комфортны, их техническая оснащенность выше.

Покупка нового дома (квартиры), построенного под ключ (Schluesselfertig), избавит от волнения и риска в ходе его возведения. Фирмы, специализирующиеся на сооружении и продаже новых домов, также, как правило, оказывают услуги по поиску земельного участка, определяют планировку дома ☐ она обычно типовая, а стоимость услуг архитектора входит в цену дома, которая известна заранее. Индивидуальные изменения в планировке обходятся покупателю достаточно дорого. Владелец дома получает пятилетнюю гарантию, и, если в этот период проявятся строительные недостатки, фирма будет обязана устранить их бесплатно. К сожалению, иногда качество новых домов оставляет желать лучшего, что объясняется стремлением некоторых фирм снизить стоимость строительства за счет низкосортных материалов или использования низкоквалифицированной рабочей силы. Поэтому, прежде чем подписать договор, необходимо проконсультироваться у независимого специалиста, который поможет оценить не только состояние самой постройки, но и составленный фирмой **договор купли-продажи** -☐ **Kaufvertrag**.

Другая возможность приобретения нового дома ☐ строительство с привлечением независимого архитектора, который не только спланирует дом, но и поможет подыскать земельный участок, сделает калькуляцию расходов, а также окажет содействие в организации работ. При этом заказчик имеет право участвовать в разработке индивидуальной планировки, выборе строительного стиля и используемых материалов. Цену дома предварительно рассчитывает архитектор по статистическим показателям, поэтому в некоторых случаях реальные затраты незначительно превышают планируемые. Как обычно, владелец дома получает пятилетнюю

гарантию. Заметим, что, если какие-то виды работ будущий хозяин выполняет самостоятельно, объем затрат на строительство можно снизить.

Многие, однако, предпочитают **дома давней постройки** ☞ **Altbauhaeuser**, так как им по душе особая атмосфера старины. В городах, не разрушенных во время Второй мировой войны, такие здания находятся, как правило, в центральных районах с уже сложившейся инфраструктурой. Обычно они стоят на больших земельных участках, так как раньше земля была не столь дорогая. Иногда такой дом может оказаться **памятником архитектуры (steht unter Denkmalschutz)**, тогда возможность перестройки или изменения его фасада ограничена. Старые дома в основном дешевле, чем новостройки. При покупке очень важна оценка состояния строения, ведь низкая стоимость может обернуться значительными затратами на ремонт.

2.3. Классификация и распределение городов Германии по 4-м классам (описание, особенности, цены)

2.3.1. Четыре категории городов Германии

Для решения вопроса по инвестициям в недвижимость выбор месторасположения объекта занимает важное место. По функциональному значению для международных, национальных, региональных и местных рынков недвижимости города Германии принято делить на 4 категории (условно А,В,С,Д).

Города категории А

Это наиболее важные немецкие центры национального и частично международного значения. Согласно стандартам город международного значения – это город с населением не менее 500.000, в котором представлены как отрасли промышленности, так и культура и образование, управленческий аппарат, транспорт и торговля. Кроме этого, в нем должны быть хорошо развиты внешнеторговые и международные связи.

В Германии к таким городам относят города «Большой семерки» – Мюнхен, Берлин, Гамбург, Франкфурт, Дюссельдорф, Кёльн, Штутгарт.

Инвестиции в город из списка большой семерки рекомендуются для инвесторов, ориентированных на долгосрочные вложения собственного капитала, с допустимым количеством рисков и низким доходом. Так как недвижимость в этих городах значительно переоценена, средняя рентабельность составляет от 0 до 3,5%. Кроме того, скачкообразные изменения стоимости объектов в них самые высокие.

Города категории В

Это крупные города национального и регионального значения с населением более 100.000 человек. В этом сегменте отмечается положительная динамика рынка недвижимости.

Города этой категории значительно меньше, и рынок недвижимости в них менее ликвиден, чем в городах категории А. Инвестиции в недвижимость в них рекомендуют делать с целью ведения пассивного бизнеса с умеренным количеством рисков и средней рентабельностью.

Они оптимально подходят для инвестиций в доходные дома и в торговую недвижимость. Привлекательность категории В доказывает и тот факт, что с 2000 по 2019 гг. объем инвестиций в эти города неизменно растет. И хотя арендные ставки и оборот с площадей здесь несколько ниже, чем в городах категории А, зато – более показатели рынка более устойчивые.

Города категории С

В категорию таких городов входят важные немецкие города ограниченной региональной и национальной значимости, в которых проживают от 20.000 до 100.000 человек населения. Это мультифункциональные средние и маленькие города, чаще индустриального, торгового или дорожного значения, с централизованной функцией.

В связи с низкой ликвидностью, возможность быстрого выхода из инвестиции значительно ограничена. Чаще всего в такие города инвестируют опытные вкладчики, которым более важна низкая цена приобретения объектов недвижимости и их достаточно высокая доходность.

Города категории D

К таким городам относятся моно-города с населением от 2 до 20.000 человек. В основном это маленькие регионально сфокусированные индустриальные, торговые или логистически важные города с централизованной функцией для близлежащих населённых пунктов. Как правило с низким объёмом оборота рынка и прибыли.

Инвестиционный тренд

Интересно, что многие российские инвесторы в немецкую недвижимость часто обращают своё внимание на большую семерку городов в надежде, что потенциал роста цены за квадратный метр и рентабельность в них выше. Анализируя изменения рынка за последние 10 лет, можно сказать, что эти города подвержены частым колебаниям цен и имеют значительные риски для инвестиций с одной стороны, но высокий объем спроса, с другой стороны.

По мнениям немецких экспертов недвижимости тренд в инвестициях с недавнего времени переместился в города категории В. Специалисты немецкого рынка недвижимости отмечают все большую (растущую) готовность инвесторов рассматривать города категорий В,С,Д. Это вызвано тем, что:

- ✓ Города категории А в настоящее время переоценены, арендные ставки в них достигли своего предела и остро стоит вопрос более доступного жилья
- ✓ В городах категорий В и С отмечается оптимальное соотношение показателей рентабельности и риска
- ✓ При одинаковых рисках рентабельность в городами категории В и С значительно выше, чем в городах категории А
- ✓ При рассмотрении двух объектов с одинаковой рентабельностью, риски в городах В и С ниже

Опытные инвесторы рассматривают не только мегаполисы, где перегретый рынок обуславливает высокую стоимость недвижимости, но и города с населением от 50 до 300 тыс. человек, с развитой инфраструктурой и низким уровнем безработицы. Среди таких локаций, где цены на недвижимость сохраняют потенциал роста. Например, Людвигсхафен, Регенсбург, Ингольштадт, Ольденбург, Хайльбронн. А в небольших населённых пунктах, где живёт 20–50 тыс. человек, можно получить ту же доходность, что и в крупных городах Германии: недвижимость здесь на 10–15% дешевле

Средние цены в тыс. евро за кв.м. на жилую недвижимость по классам городов Германии

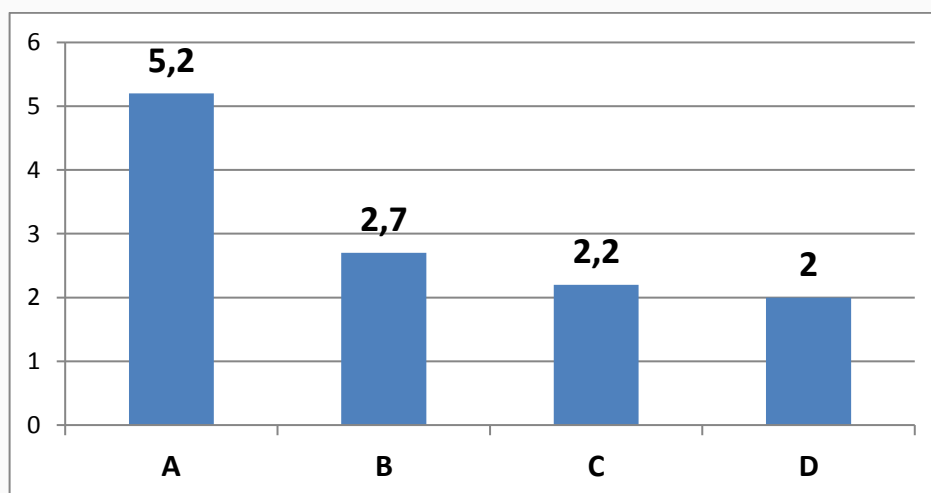


Таблица основных городов по категориям

(в алфавитном порядке по каждой категории)

A	B	C	D	
Berlin	Bochum	Aachen	Albstadt	Landshut
Düsseldorf	Bonn	Augsburg	Aschaffenburg	Leverkusen
Frankfurt (Main)	Bremen	Bielefeld	Bamberg	Lüdenscheid
Hamburg	Dortmund	Braunschweig	Bayreuth	Ludwigshafen
Köln	Dresden	Darmstadt	Bergisch Gladbach	Lüneburg
München	Duisburg	Erfurt	Bottrop	Marburg
Stuttgart	Essen	Erlangen	Brandenburg (Havel)	Minden
	Hannover	Freiburg (Breisgau)	Bremerhaven	Moers
	Karlsruhe	Heidelberg	Chemnitz	Neubrandenburg
	Leipzig	Kiel	Coburg	Neumünster
	Mannheim	Lübeck	Cottbus	Neuss
	Münster	Magdeburg	Dessau	Oberhausen
	Nürnberg	Mainz	Detmold	Offenburg
	Wiesbaden	Mönchengladbach	Düren	Oldenburg
		Mülheim (Ruhr)	Eisenach	Paderborn
		Offenbach (Main)	Flensburg	Passau
		Osnabrück	Frankfurt (Oder)	Pforzheim
		Potsdam	Friedrichshafen	Plauen
		Regensburg	Fulda	Ratingen
		Rostock	Fürth	Ravensburg
		Saarbrücken	Gelsenkirchen	Recklinghausen
		Wuppertal	Gera	Remscheid

			Gießen	Reutlingen
			Görlitz	Rosenheim
			Göttingen	Salzgitter
			Greifswald	Schweinfurt
			Gütersloh	Schwerin
			Hagen	Siegen
			Halberstadt	Solingen
			Halle (Saale)	Stralsund
			Hamm	Suhl
			Hanau	Trier
			Heilbronn	Tübingen
			Herne	Ulm
			Hildesheim	Villingen-Schwenningen
			Ingolstadt	Weimar
			Jena	Wilhelmshaven
			Kaiserslautern	Witten
			Kassel	Wolfsburg
			Kempten (Allgäu)	Würzburg
			Koblenz	Zwickau
			Konstanz	
			Krefeld	

2.4. Обзор недвижимости по городам большой семерки

(Мюнхен, Берлин, Гамбург, Франкфурт, Дюссельдорф, Кёльн, Штутгарт)

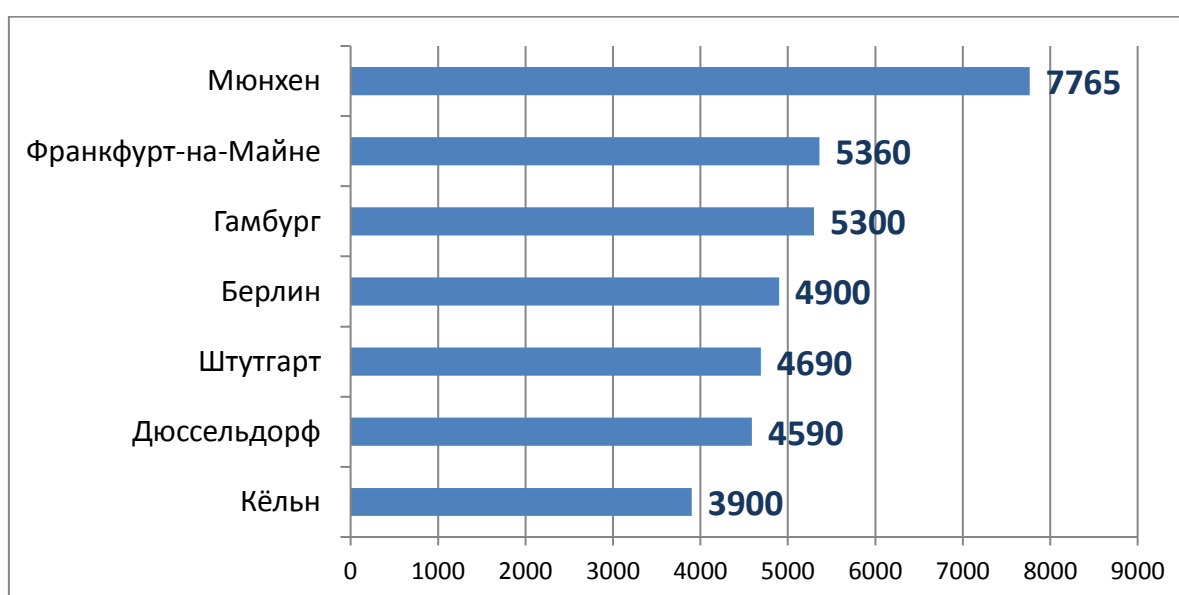
Цены на квартиры

Самые дорогие объекты в городах top-7 – это новые дома, возведённые после 2015 года, а также дома из старого фонда до 1920 года в хорошем состоянии. Наиболее востребованы квартиры, площадью до 45 м², и просторные апартаменты, площадью от 100 м². Стоимость метра жилья зависит и от расположения объекта. Самыми дорогими считают центральные и престижные районы в указанных городах большой семерки. Квартира в центре – это показатель высокого статуса их владельца, именно поэтому покупатели готовы переплачивать за определённый район и атмосферу. Наибольший рост цен в 2019 году наблюдался в Берлине, Дюссельдорфе и Штутгарте. Самые высокие цены традиционно в столице Баварии – в Мюнхене. Они на 50% выше средних показателей по Германии. Самые невысокие цены из городов большой семерки – в Кельне, они на 20-30% ниже, чем в среднем показатель по top-7.

Средние цены на квартиры по городам большой семерки (2019 г.)⁵

Город	Средняя цена кв. м / € (2019 г.)	Изменение за год
Берлин	4900	+9%
Дюссельдорф	4590	+8%
Штутгарт	4690	+8%
Франкфурт-на-Майне	5360	+7,5%
Кёльн	3900	+7,5%
Мюнхен	7765	+7,3%
Гамбург	5300	+7,9%

Сравнительная гистограмма по средним ценам в городах top-7 (2019 г., в евро за кв.м.)



⁵ Данные интернет-мониторинга

Аренда жилья

В сегменте аренды также наблюдается рост цен. Год от года ставки вырастают на 2 – 4%. За 2019 год аренда подорожала в среднем на 2,5%. Но даже при высокой стоимости аренды, квартир в больших городах не достаточно для удовлетворения существующей потребности.

Город	Средняя цена аренда кв. м / € (2019 г.)
Берлин	12,6
Дюссельдорф	13,5
Франкфурт	16
Гамбург	14,4
Кельн	12,8
Мюнхен	20,5
Штутгарт	14,3

Стоимость аренды в среднем варьируется от 12,6 до 23,4 евро за м² в месяц. Самая дорогая аренда в Баварии, она достигает 25 евро за м². За последние 10 лет этот показатель вырос на 50%. Например, сегодня снять однокомнатную квартиру в Мюнхене престижном районе Богенхаузен можно от 1800€ в месяц. Двухкомнатные апартаменты в этом районе обойдутся от 3000€ в месяц. Однокомнатная квартира в Швабинге стоит от 2500€ в месяц, в Оберзендлинге – от 1500€ в месяц.

Офисные помещения

Не менее привлекательным сегментом немецкого рынка до 2020 года были офисные помещения. Благодаря стабильной экономике и удачному расположению в центре Европы, Германия является весьма привлекательной для развивающихся и крупных компаний. Поэтому спрос на коммерческие помещения здесь тоже высок, а их стоимость растёт год от года. Так, за 2019 год аренда офисных помещений подорожала на 2,5% и составила около 29 евро за м².

Город	Средняя цена аренды офиса кв. м / € (2019 г.)
Берлин	30,5
Дюссельдорф	25,3
Франкфурт	37,0
Гамбург	27,0
Кельн	21,5
Мюнхен	36,8
Штутгарт	20,2

Торговые помещения

Торговые площади в Германии долгое время пользовались высоким спросом у инвесторов из России. В 2019 году эта тенденция сохранялась, хотя в сфере розничной торговли наблюдался небольшой спад. Но для сегментов продуктов питания и товаров первой необходимости спада в спросе не было, поэтому торговые помещения с данных направлениях рыночной активности оставались выгодным вложением. Также интерес инвесторов вызывали торговые центры. Арендные ставки на такие помещения могут достигать 60 евро за м² в месяц.

Город / год	2019
Берлин	310
Дюссельдорф	280
Франкфурт	300
Гамбург	285
Кельн	255
Мюнхен	345
Штутгарт	250

Гостиничная недвижимость

Германия привлекает тысячи туристов, особенно курортные и крупные города. Чаще всего отдыхающие останавливаются в отелях и гостиницах. В Берлине, например, средний чек в отеле за сутки составляет около 100€. Отели обычно заполнены на 75%. В Мюнхене средняя цена гостиничного номера в сутки – одна из самых высоких в стране. Ценообразование легко объяснить устойчивым спросом, который создают миллионы путешественников и бизнесменов, посещающих город с личными, развлекательными и деловыми целями. Средняя цена за номер составляет 115€. Номера заполняются на 76,5%, что обеспечивает доход с номера в 88€. Этот показатель также самый высокий по стране. Из этих данных можно сделать вывод о том, что гостиничная недвижимость Баварии способна обеспечить стабильный доход своим владельцам.

Город	Средняя цена номера в сутки	Заполняемость номеров
Берлин	90 €	77,1%
Дюссельдорф	115 €	69,5%
Франкфурт	96 €	68,8%
Гамбург	97 €	80,9%
Кельн	96 €	73,4%
Мюнхен	115 €	76,5%
Штутгарт	99 €	73,3%
Средний показатель	101 €	74,2%

Эти показатели по прогнозам экспертов будут расти, так как туризм в Германии активно развивается. Рентабельность этой сферы составляет 4 – 5%, но предполагается, что после кризиса 2020 года и открытия границ, в 2021-2022гг. она вырастет ещё на 1.5 %.

Складская недвижимость

Рост в сфере онлайн-продаж стимулирует развитие логистической сферы, за счёт чего растёт спрос на складские помещения. В Мюнхене спрос на склады – один из самых высоких по стране. Стоимость аренды за м² составляет 4 – 6 евро, а рентабельность – примерно 5%. Для этого сектора прогноз даже на 2020 год более чем оптимистичен, ведь объёмы онлайн-продаж продолжают расти.

2.5. Краткий обзор. Берлин

Ставшая крылатой фраза «Берлин бедный, но сексуальный» в последние 3 года звучит иначе. «Берлин все еще сексуальный, но больше не бедный»

По данным риэлторов берлинская недвижимость дорожает быстрее всего в Европе. В Берлине в последние 5 лет зафиксирован стабильный спрос и постоянный рост цен (за 5 лет цены выросли в 2,5 раза) Для сравнения. Квадратный метр вторичного жилья в Берлине в начале 2020 года стоил в среднем от 4000 евро., а в 2015 году стоимость 1 м2 начиналась от 1500 евро. Цена на квартиры в новых квартирах или на стадии котлована стартует от 6 500 евро за м2.(для сравнение в 2015 стоимость новостройки 1 м2 была от 3 500 евро).

Сейчас наблюдаются следующие тенденции на рынке недвижимости Берлина по районам: особо престижными остаётся центр Берлина, это Митте, Пренцлауер Берг, они считаются брендом в Берлине, в которых цены на недвижимость и аренда растут быстрее всех. В этих районах стоимость квадратного метра начинается от 3 500 евро за м2 и 6 500 евро за м2 в новостройках., так же интересны фешенебельные районы Берлина - Шарлоттенбург и небольшая часть Шёнеберга с отличной транспортной инфраструктурой и близостью к западному центру Берлину улице Курфюрстендамм.

Так же популярен в Берлине район Грюневальд и Целендорф - это так называемый аналог Рублёвки в Москве популярность которых объясняется близостью к парковой зоне и многочисленным озерам и лесам, и вместе с тем развитой транспортной инфраструктурой.

Далее идут по популярности среди районов столицы Германии - Фридрихсхаин, Тиргартен, центральная часть Шёнеберга, Штеглитц, очень стремительно развивается Кройцберг.

В числе пока "отстающих" восточные окраины Берлина: это такие районы как Марцан малопривлекателен из-за своего месторасположения и слабой строительной структур, Лихтемберг или турецкая часть Ноекельна. Районы Панков и Кепеник развиваются в последнее время напротив особенно успешно. Квартиры здесь уже стоят 3 200-3 600 евро/кв. м.

Цены в Берлине на новые квартиры в премиальном сегменте колеблются в пределах от 6000 до 12000 евро/кв.м. в зависимости от района и года застройки. На вторичном рынке цены ниже в среднем на 20-25%, по отдельным районам разница цен между вторичным и первичным рынком составляет 30-40%

Сравнительный анализ средних цен за кв.м. по районам Берлина⁶

Район	Вторичное жилье (комфорт –класса)	Вторичное жилье (бизнес-премиум)	Новостройка (бизнес, премиум)
Район Шарлоттенбург	4500	5500	7500
Район Фридрихсхаин	4000	4800	6500
Район Берлин - Митте	4800	5500	8500
Веддинг	3200	4000	6500
Тиргартен	4000	5000	7500
Пренцлауер Берг	4500	5000	7800
Район Райникендорф	2300	4000	6000
Район Шпандау	2200	4000	6000
Spandau	2 200	4 000	6000
Район Целендорф	2900	5000	6800
Район Шёнеберг	4300	5300	7200
Районы восточного Берлина	3000	4400	6000

Берлинская недвижимость в 2017-2019 гг. дорожала быстрее всего в мире: за год цены росли на 20%. В 2019 году однокомнатную квартиру в Восточном Берлине, где исторически жилье стоит очень недорого, можно купить примерно за 85 тыс. евро, а всего три года назад ее цена была бы около 40 тыс. евро.

⁶ Данные <https://berlin-realestate.ru/> и ценового интернет-мониторинга по новостройкам Берлина

2.6. Преимущества и особенности приобретения недвижимости в Германии

Преимущества приобретения недвижимости в Германии по сравнению с другими странами:

- ✓ Отсутствие ограничений для нерезидентов страны на приобретение любого вида недвижимости.
- ✓ Приобрести любой объект может как физическое, так и юридическое лицо с правом сдачи в аренду, перепродажи или дарения.
- ✓ Собственник имеет возможность получить мультивизу и даже вид на жительство (в зависимости от объема инвестиций).
- ✓ Спустя 10 лет после приобретения коммерческой недвижимости собственник освобождается от налога на прибыль при ее продаже.
- ✓ Низкие ипотечные ставки для приобретения и инвестиций в жилую и коммерческую недвижимость

Особенности покупки недвижимости в Германии

- ✓ Процесс совершения сделки полностью прозрачен и защищен немецким законодательством. Все взаиморасчеты происходят через банковский счет нотариуса, а предварительный договор регистрируется в государственном реестре.
- ✓ После того, как вы нашли подходящий объект и договорились о его стоимости, нотариус готовит проект договора купли-продажи и отдает его обеим сторонам для изучения и внесения изменений (при необходимости).
- ✓ Процесс подписания договора также происходит у нотариуса, который обеспечивает защиту интересов как покупателя, так и продавца. В его задачи входит проверка объекта на наличие каких-либо задолженностей. После проверки нотариус открывает трастовый банковский счет, на который будущий собственник будет переводить деньги.
- ✓ Через 20–30 дней после подписания договора деньги поступают на этот счет, и только после регистрации прав на нового владельца продавец получает деньги. Далее происходит оформление купленного объекта: для этого нотариус посылает документы в ведомство по регистрации недвижимости в Германии — Grundbuchamt, после чего покупатель получает выписку из Книги регистрации собственности. В целом, весь процесс покупки и регистрации занимает около 2 месяцев.

Налоги на недвижимость в Германии

Следует иметь в виду, что при заключении сделки вам придется заплатить специальный налог, а также выплатить комиссию риелтору. Покупатель вносится в реестр как собственник только после оплаты налога на приобретение недвижимости. Перечислим дополнительные затраты:

- ✓ Налог на приобретение недвижимости составляет порядка 3,5–6,5% в зависимости от региона.
- ✓ За услуги нотариуса придется заплатить порядка 1–1,5% от стоимости объекта.
- ✓ Комиссия риелтора — 3,5–6% от стоимости объекта.

2.7. Инвестиции в немецкую недвижимость

Инвестиции в коммерческую недвижимость

Успешная экономика Германии до 2020 года стимулировала спрос и на нежилые объекты: офисы, отели, стрит-ритейл, складские помещения, площади под малый и средний бизнес. Коммерческая недвижимость в крупных городах наиболее развитой Западной Германии — была достаточно безопасным выбором с высокой ликвидностью, так как постоянно росла в цене. Инвесторы, выбирающие такие объекты, делали ставку не на текущий доход, а на рост капитализации.

Самые доходные и перспективные объекты

Наиболее перспективными типами коммерческой недвижимости в ближайшие 10-15 лет по мнению экспертов это дома престарелых и медицинские центры. Этот тренд сохранится и после выхода из пандемии коронавируса.

Доходность в зависимости от локации и класса может составлять 5-10%. Это самый высокий показатель среди объектов коммерческой недвижимости. Апартаменты в домах престарелых показывают среднюю доходность 5% даже в местоположении категории C или D. Как правило, эти объекты в хорошем техническом состоянии и требуют минимальных затрат по управлению, потому что у них обычно уже есть оператор.

В Германии развит внутренний туризм, особенно в её южной части. Самые популярные курорты этого региона — термальный Баден-Баден, горнолыжный Гармиш-Партенкирхен, Штарнберг и Титизее-Нойштадт. Спрос на аренду в популярных туристических зонах высок: в год Баден-Баден посещают более 1 млн. туристов, в то время как число гостиничных мест в городе порядка 6 тыс. Вложения в гостиничную недвижимость южной Германии могут быть достаточно перспективны, после периода коронавируса туристический рынок будет восстанавливаться в 2-х летний период, поэтому в любом случае это долгосрочные инвестиции с окупаемостью более 10-15 лет.

Выбор коммерческой недвижимости для российского покупателя напрямую зависит от цели покупки. Те, кто рассматривает иммиграцию, чаще всего покупают отели и коммерческие площади для собственного бизнеса. С чисто инвестиционными целями приобретают также супермаркеты, доходные дома, дома престарелых, отели с управлением, заправочные станции и другие виды коммерческой недвижимости. Доходность в этом секторе чаще всего напрямую зависит от суммы инвестиции.

Примеры бюджетов на приобретение коммерческой недвижимости:

- ✓ *апарт-отель (на 20-30 номеров, 3*), в центре города (класса А,В), с управлением – от 15 млн евро;*
- ✓ *сетевой супермаркет с арендой на 15 лет и продлением ее 3 раза по 5 лет в городах класса (В,С) – 4-5 млн евро;*
- ✓ *заправочная станция около Мюнхена – 3 млн евро.*

Инвестиции в жилую недвижимость

Рост цен на жилье в крупнейших немецких городах превышает уровень инфляции , поэтому жилая недвижимость до 2020 года была привлекательной для инвестирования.

Квартиры в Германии дорожают в связи с постоянным притоком мигрантов и иммигрантов, которые активно скупают жилье в сегменте новостроек. Показательным примером может служить Франкфурт, где за последние семь лет население выросло на 62 500 жителей, а прирост новых квартир составил не более 20 тыс. Привлекательность этого города для приезжих обусловлена низким уровнем безработицы — всего 5,6%.

Необходимо отметить , что большая часть жителей Германии предпочитает снимать жилье, а не покупать его. При этом, чем крупнее город, тем больше возможностей найти работу и больше арендаторов. Поэтому прибыльность доходных домов из года в год растет. Причем необязательно покупать большие доходные дома, можно обойтись домами с 4–6 квартирами. Кстати, немецкие банки охотно выдают ипотечные кредиты со ставкой порядка 3% на покупку доходных домов.

Приобретение квартиры или доходного дома для последующей сдачи в аренду в городах класса А, В принесет доходность около 4% в год и более.

В то же время в менее крупных городах доходность может быть и выше 4% , а стоимость квадратного метра ниже . Например, стоимость квадратного метра в Вуппертале —2000 евро, а доходность около 8%. Эксперты рекомендуют обратить внимание на такие города, как Эссен, Дуйсбург, Дортмунд.

Приведем пример расчета рентабельности доходного дома. Стоимость подобного объекта на восемь квартир в Дортмунде — около 620 000 евро. За одну квартиру можно получать в среднем 6 500 евро в год, за восемь — 52 000 евро. То есть рентабельность может составить около 8% в год. Также при желании можно продать часть апартаментов дороже, чем вы их купили. Если вы потратили примерно 100 тыс. евро на одну квартиру при покупке доходного дома, то при продаже за нее можно получить порядка 140–150 тыс. евро. Также стоит учесть постоянный рост арендных ставок, что повышает рентабельность инвестиций.

Следует отметить , что есть перспективы у городов класса В , С, так как молодых мигрантов все больше привлекает Лейпциг и такие города, как Аугсбург и Пассау.

В отчете Комитета недвижимости Германии была опубликована десятка городов, имеющих лучшую динамику развития и перспективу для инвестирования до 2030 года. По мнению экспертов, это университетские города: Констанц, Тюбинген, Фленсбург, Фюльда и Байройт, а также города Нордерштедт, Мербуш, Шпайер, Райне и Нордхорн, в которых активно развивается инфраструктура и растет местное население. В этих городах прогнозируется рост спроса и увеличение стоимости в жилой и коммерческой недвижимости.

3. Прогнозы

Когда экономика Германии выйдет из кризиса?

Ведущие немецкие аналитики сейчас достаточно реалистичны. Основные меры, принятые в стране, «оплаченная социальная изоляция» — в краткосрочной перспективе значительно увеличат нагрузку на экономику, реальный ВВП, по прогнозам, сократится примерно на 12% в течение первой половины 2020 года. В дальнейшем игроки рынка прогнозируют глубокую рецессию. Экономика начнет постепенно восстанавливаться со второй половины года, но докризисный уровень будет достигнут только после 2021 года. Но все эксперты отметили, что период восстановления будет зависеть от времени действия карантинных ограничений.

Приведем сравнение с 2009 годом, когда экономика Германии упала на 5,7% в результате мирового финансового кризиса, и восстановилась в годовой период. Поэтому предполагается, что после эпидемии многие предприятия восстановятся и продолжат свою деятельность, хотя точные прогнозы пока делать рано.

При всей текущей неопределенности в мировой экономике в целом, и в экономике Германии, в частности, недвижимость всегда была и останется надежным активом, особенно для стран, которые до пандемии демонстрировали постоянный рост.

Для тех инвесторов, кто присматривался к интересным объектам в Германии в начале 2020 года, появится реальный шанс приобрести их с дисконтом. Раньше объекты по оптимальной цене раскупались внутренними инвесторами, но со спадом активности местных жителей, возможности откроются и для иностранных покупателей. Так и было уже после кризиса 2008 года - иностранными инвесторами были сделаны выгодные приобретения в Германии, как в коммерческом, так и в жилом сегментах. За десять лет цены выросли в 2 раза.

Насколько снизятся цены?

Рынок Германии сейчас замер в ожидании. Продавцы пока не готовы массово снижать цены. Говорить о том, что рынок полностью остановился, конечно же, нельзя. Многие иностранные покупатели не отменили сделки, а заключают их удаленно - по доверенности. При этом нотариусы в Германии продолжают работать и оформлять сделки.

Как и во всем мире, пандемия COVID-19 в Германии посеяла неопределенность относительно будущего рынка недвижимости страны и развития цен на недвижимость.

До пандемии Германия была одним из самых надежных мест для иностранных инвестиций, и их рост планировался в 2020 году. В краткосрочной перспективе спад экономической активности, а также психологическое информационное давление окажут свое влияние. Цены на все виды жилой недвижимости в первой половине 2020 года расти не будут.

Многие эксперты считают, что рынок жилой недвижимости как первичный, так и вторичный ждет снижение цен, впервые за 10 лет. Но этот тренд будет понятен во второй половине 2020 года. Наибольшему снижению будет подвержен вторичный рынок в больших городах. Уже сейчас фиксируется значительный спад продаж на вторичке, что в дальнейшем приведет к ценовой коррекции.

Для новых объектов, которые находятся на первичной стадии строительства, эксперты прогнозируют значительное снижение цен уже по итогам первого полугодия. Это будет связано с тем, что произошло смещение сроков градостроительных процедур и поставок стройматериалов, также произошел отток квалифицированной рабочей силы. Также будет замедлен процесс выделения новых участков под строительство и выдача разрешений на строительство.

Внутренний спрос на жилые помещения тоже будет падать, так как неопределенность заставит многих сосредоточиться на сохранении своих рабочих мест и отказаться от планов по ипотеке, даже с низкими ставками.

Внутренний спрос на ипотечные кредиты, скорее всего, также снизится. В январе 2020 года объем новых кредитов составил почти 22 млрд. евро. Ожидается, что объем нового ипотечного кредитования будет сокращаться примерно на 3 млрд. евро в каждом кризисном месяце. Дальнейшее снижение процентных ставок по ипотечным кредитам будет стимулировать спрос лишь незначительно.

Что будет с рынком аренды?

В Германии разрабатывается целый комплекс мер по защите арендаторов. В стране традиционно высок процент именно съемного жилья, в своих квартирах и домах проживают менее 40% жителей страны. Поэтому власти вводят меры по защите арендаторов, работают с арендодателями, чтобы те не расторгли договоры, не выселяли жильцов и предоставляли отсрочки по платежам. На это будут потрачены серьезные финансовые ресурсы, потому что слишком большая часть населения связана с арендным рынком. Власти при этом не собираются возлагать все тяготы кризисной ситуации на плечи собственников, арендаторы получают субсидии и другие формы господдержки.

Доходность от аренды жилой недвижимости будет скорректирована в городах большой семерки, но среднегодовой показатель сохранится на уровне 4%.

Какая недвижимость будет востребована?

Как указывалось ранее на фоне происходящих изменений, наибольший интерес будет представлять складской сектор. Логистические объекты набирают популярность уже не первый год, и сейчас эта тенденция усилится. Кроме того, стабильными будут инвестиции в продовольственный ритейл, тем более, что данный сектор менее всех пострадал на фоне пандемии, а также в жилые объекты, доходные дома для сдачи в долгосрочную аренду. Дома престарелых и медицинские центры, как указывалось ранее, также будут перспективны с точки зрения среднесрочных инвестиций.

Что будет дальше?

Как только пандемия закончится, немецкий рынок начнет быстрыми темпами наверстывать упущенное. Так как в 2020 году цены, скорее всего, снизятся более чем на 5%, а статус страны как безопасного инвестиционного оазиса не изменится, то в 2021 году следует ожидать рост цен.

Как правило, относительно безрисковые активы, например облигации, становятся более дорогими во время кризисов. Когда доходность государственных облигаций достигнет новых минимумов, а цены на акции упадут, немецкая жилая недвижимость, которая предлагает среднюю доходность аренды примерно в 4% годовых по всей стране, будет казаться еще более привлекательной, чем до пандемии.

Поскольку правительственный долг Германии относительно низок в международном сравнении, другие страны не имеют аналогичных резервов, а немецкая система здравоохранения относительно устойчива по сравнению с другими странами, иммиграция может еще больше вырасти в ближайшие годы. Это должно поддержать спрос на жилые помещения. Жилая недвижимость станет еще более привлекательной в среднесрочной перспективе.

Если проанализировать историю кризисов в мире, очевидно, что после серьезного кризиса всегда идет сильный подъем. В любом случае для иностранных инвесторов в немецкую недвижимость важно в сложные времена рассматривать безопасные активы-убежища. Это означает, что спрос на недвижимость в Германии, скорее всего, превысит спрос на другие виды финансовых активов.