



НОВОГОДНЕЕ ОБРАЩЕНИЕ	2
ТЕМА ВЫПУСКА: ИНВЕСТИЦИИ В ДОХОДНЫЕ ДОМА	3
ИЗ ИСТОРИИ ДОХОДНЫХ ДОМОВ	4
ВОПРОСЫ ИНВЕСТОРА	5
НОВОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	7
ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ	8



В канун Нового года хотелось бы поблагодарить всех наших многоуважаемых клиентов за неповторимый вклад в успех нашей компании. На протяжении многих лет мы развиваемся вместе с потребностями наших клиентов, прислушиваясь к их просьбам, пожеланиям, совершенствуем свои услуги и сервис.

Полное взаимодоверие и абсолютный профессионализм наших специалистов позволили нам выйти на абсолютно новый уровень обслуживания – управление частным капиталом. Я искренне горжусь тем, что число частных инвесторов, доверяющих нам свой капитал в этом году выросло. Значит мы на верном пути, спасибо Вам!

Спешу сообщить, что с 2014 года мы официально вводим 4 пакета услуг:

Платиновый пакет – управление частным капиталом. На всем протяжении с Вами работает группа специалистов, которая регулярно анализирует финансовый рынок, следит за правовыми и налоговыми изменениями Германии, позволяя найти наиболее удачную форму сохранения и приумножения Вашего капитала.

Золотой пакет – эксклюзивный договор по подбору инвестиционного объекта. С Вами работает группа специалистов, которая на основании индивидуально разработанного инвестиционного плана подбирает наилучший объект для инвестиции на рынке, учитывая при этом Ваши индивидуальные финансовые, правовые и налоговые особенности.

Серебряный пакет – маклерский договор на покупку объекта недвижимости. С Вами работает менеджер по недвижимости, который помогает Вам из имеющихся предложений нашего портала подобрать для себя наиболее подходящий.

Бронзовый пакет – договор по оказанию услуг. Вы имеете возможность воспользоваться одновременно любой из услуг нашей компании.

Конечно, для всех неопределившихся, мы и дальше будем проводить информационные вебинары, отвечая на основные вопросы по инвестициям в немецкую недвижимость.

Примите мои наилучшие пожелания в Новом году! Здоровья, достатка и благополучия в Вашем доме! Будьте счастливы!

Ольга Мюллер
Управляющий директор



Германия - страна арендаторов. Всем известно, что подавляющее большинство жителей Германии живёт в арендованных квартирах. Кроме всего прочего, это обусловлено и тем, что в случае финансовой несостоятельности, расходы по уплате арендной платы за жильё перенимает на себя немецкое государство.

Рынок арендного жилья надёжно защищен немецким законодательством, как арендатор, так и арендодатель имеют строго регламентированные права и обязанности. В Гражданском кодексе прописаны сроки и причины расторжения длительных договоров аренды, порядок передачи арендуемого жилья, условия повышения арендной ставки, обязанности арендаторов и арендодателей.

Инвестирование в жилую недвижимость не теряет своей актуальности - во все времена доходные дома помогали разрешить не только жилищный кризис, но и сохранить и приумножить свои сбережения.

Бизнес доходных домов, как отдельный сегмент рынка, существует в Европе с конца 18-го века. И с тех пор отмечен стабильностью роста стоимости жилья. Вклады в доходные дома уже с первого дня приносят доход инвестору. Рост арендных ставок в общем опережает уровень инфляции и рост цен на недвижимость. Однако, нужно заметить, что повышение арендной платы также регулируется законом.

Всё же нужно отметить, что существует ряд факторов, своевременный анализ которых определит риски и привлекательность инвестиции в жилую недвижимость. А именно:

- ➔ Расположение дома: демография и экономическая ситуация региона, уровень безработицы, популярность района
- ➔ Техническое состояние: соответствие строения всем актуальным техническим нормам, возможные затраты на ремонт из расчета на 10 лет
- ➔ Правовая ситуация: надежность договоров аренды, наличие правовых рисков, полная проверка всей документации по объекту, устранение рисков
- ➔ Арендаторы: благонадежность и ликвидность
- ➔ Востребованность объекта: площадь, формат, ликвидность
- ➔ Перспективы: капитализация, индексация, изменение планировки
- ➔ Финансирование
- ➔ Соотношение цены и качества

Инвестиции в жилую недвижимость Германии дают устойчивую, гарантированную немецким законодательством, регулярную прибыль, не смотря на нестабильную ситуацию на мировом финансовом рынке. Поэтому как для немецких, так и для иностранных инвесторов, вклады в жилую недвижимость Германии являются одними из самых надёжных.

ИНТЕРЕСНО:

Еще в 18 веке российские купцы и промышленники открыли для себя новый способ капиталовложения – доходные дома.

ИЗ ИСТОРИИ ДОХОДНЫХ ДОМОВ

Первые свидетельства о строительстве доходных домов в Европе дошли до нас из Италии, вернее ранней Римской Империи. Богатство среднего класса римлян основывалось не только на недвижимости, но поддерживалось выгодными инвестициями и управлением.

На услаждение взгляда прохожих владельцы доходных домов не желали понапрасну тратить деньги, и по-этому наружные части домов из оштукатуренного кирпича строились просто, с соответствиями безопасности и италийского солнца. Уже в то время водопроводное дело было доведено римлянами до совершенства, с которым можно сравниться лишь в двадцатом веке. По водосточным трубам и свинцовым желобам с крыш удалялась дождевая вода. Большая часть комнат отапливалась. Некоторые дома, многие виллы и дворцы, публичные бани, были снабжены центральным отоплением. Витрувий (архитектор, инженер 1 в. до н.э.) утверждает, что подобная система была введена около 100 г. до н.э..

К десятому году новой эры эти системы были распространены на севере Италии и даже в Британии, которая усваивала эту идею с невероятной быстротой.

Однако прошло достаточно много времени, пока идея строительства доходных домов завоевала Мир. Именно 17 век ознаменовался началом строительства доходных домов в Европе. К этому времени властвовал архитектурные стили барокко и рококо. Этот период считается переломным моментом в истории архитектуры. Сложная пропорция средневековых зданий сменяется упорядоченным расположением колонн, пилястр и притолок. Строились доходные дома с по-истине грандиозным размахом и при строительстве выбирались наиболее благоприятные и красивые места в городских ландшафтах. К середине 18 века доходные дома выделились в отдельный архитектурный стиль. Стремление к гармонии и красоте вызвало к жизни целый ряд градостроительных проектов. Отдельные здания и целые улицы стали настоящим украшением городов. В архитектуре Германии наивысшее развитие стиль рококо получил в Баварии. В Лейпциге можно увидеть целую улицу, принадлежащую „музею под открытым архитектуры барокко.“ (Katharinenstrasse 3-23).

Ампир, эклектика, модерн 19-20 веков распространились не только в сооружении общественных зданий, но так же и при строительстве доходных домов. Фасады, украшенные лепкой, статуями, барельефами, с закрытыми внутренними дворами, или же сквозные арочные проезды, где открывалась перспектива внутренних дворов, некая театральность фасадов зданий с

великолепной отделкой и с чередованием ритмов стекла и камня, мощные аккорды света и теней - все это решительно отличалось от предыдущих зданий доходных домов. В Германии ампир стал выразителем идей государственной независимости.

В стиле модерн, или Jugendstil (по названию основанного в 1896 году в Германии иллюстрированного журнала „Die Jugend“) построено множество зданий и вилл, отличительные особенности которых - отказ от прямых линий и углов, интерес к новым технологиям, расцвет прикладного искусства. Модерн стремился вовлечь в мир прекрасного все сферы деятельности человека. Большое внимание уделялось не только внешнему виду зданий, но и интерьеру, который тщательно прорабатывался. В Лейпциге, например, можно увидеть виллу в стиле модерн (Paul Michael Str. 6), которая считается одной из самых великолепных представителей своего вида (арх. Пауль Мебиус, 1904 г.). Функционализм, интернациональный стиль, стиль хай-тек, все это середина 20 и начало 21 веков.

Функционализм возник в Германии (школа „Баухауз“) и в Нидерландах. Основные строительные материалы - монолитный и сборный железобетон, реже - кирпич. Преобладающая цветовая гамма - белый, желтый и серый. По выражению знаменитого архитектора Ле Корбюзье: „Дом - это машина для жилья“. С функционализмом переплетается интернациональный стиль. Первыми в разработке интернационального стиля в Германии были Вальтер Гропиус, Петер Беренс и Ханс Хопп. Отказ от культурных особенностей, прямые линии, легкие и гладкие поверхности из стекла и металла, в интерьерах - широкие и открытые пространства. Неофициальный девиз архитектурного движения предложенный архитектором Мис ван дер Роэ, несколько парадоксален: „Чем меньше - тем больше“.

И наконец стиль хай-тек. Уже с 1980-х годов этот стиль выражал особую престижность, так как здания, выстроенные в стиле хай-тек очень дорогие. Начиная с 1990-х годов хай-тек плавно соединяется с природой, постепенно перерастая в био-тек и эко-тек.

Инвестирование в недвижимость не теряет своей актуальности, во все времена доходные дома помогали разрешить не только жилищный кризис, но для владельцев этих домов сохранить и приумножить свои сбережения. Оглянитесь вокруг, история повторяется.

ВОПРОСЫ ИНВЕСТОРА

КАКИЕ ОСНОВНЫЕ ТЕКУЩИЕ РАСХОДЫ ВЛИЯЮТ НА КОНЕЧНУЮ РЕНТАБЕ- ЛЬНОСТЬ ОБЪЕКТА, НА ПРИМЕРЕ ДОХОДНОГО ДОМА?

В связи с не существенной капитализацией объектов доходной недвижимости, решающим фактором, влияющим на принятие решения о покупке доходного дома, является конечная рентабельность. В зависимости от региона, технического состояния объекта, продолжительности инвестиции и формы финансирования, рентабельность вкладов в жилую недвижимость может варьироваться от 0% до 10%.

Одним из основных факторов, влияющих на размер чистой прибыли является расходы на управление и содержание доходного дома. Расходы на управление объектом недвижимости включают в себя расходы на управляющую компанию и менеджмент. В основном это фиксированная сумма, которая зависит от количества квартир в доходном доме.

Расходы на содержание объекта включают в себя:

- ➔ расходы на модернизацию, реконструкцию и реставрацию
- ➔ текущие расходы, связанные с поддержанием технического состояния объекта

Рекомендуется для оплаты этих расходов сформировать накопительный фонд. Периодичность и размер взносов в накопительный фонд определяет собственник дома сам.

Нужно отметить, что существует ряд дополнительных расходов на аренду оплату, которых арендодатель имеет право переложить на арендатора. К ним относятся:

- ➔ земельный налог
- ➔ расходы на водоснабжение и канализацию
- ➔ расходы на эксплуатацию отопительной системы и водонагревательные установки
- ➔ расходы на обслуживание лифтов, сада, дополнительных пристроек и установок
- ➔ расходы на освещение и вывоз мусора
- ➔ страховки
- ➔ и другие

Полный перечень расходов в соответствии с § 27 третьего приложения второго постановления о расчётах опубликован в словаре Invest in Germany, рубрика «Инвестору» ➔ «Словарь» ➔ «Дополнительные расходы на аренду»

Получается, что инвестор оплачивает только две статьи расходов: управление объектом и его содержание. Все остальные расходы ложатся на плечи арендатора.

Стоимость объекта: 500.000,00 €	
Доходный дом/ 10 квартир	
Доход от аренды в год: 40.000,00 €	
Управление объектом/ в год	2040,00 евро
Накопительный фонд (в зависимости от состояния дома)	от 2000,00 евро
Чистая прибыль до налога:	35.960,00 евро

Более подробные примеры финансовых расчетов Вы можете найти в рубрике «Инвестору» ➔ «Примеры инвестиций»

ВОПРОСЫ ИНВЕСТОРА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

ЧЕМ ОТЛИЧАЮТСЯ ДОХОДНЫЕ ДОМА ГЕРМАНИИ ДРУГ ОТ ДРУГА?

Что касается рынка доходных домов, то рынок очень многогранен. Доходные дома можно разделить на следующие основные группы:

1. Доходные дома постройки конца 19, начала 20 века, после капитального ремонта. Капитальный ремонт отличается от модернизации тем, что во время ремонта все квартиры были не заселены, что позволило сделать более качественный ремонт с заменой стояков, проведения центрального отопления, сменой электрики, сан.техники и ковровых покрытий.
2. Доходные дома постройки конца 19, начала 20 века, после модернизации. Чаще всего сделаны только основные работы по дому, как замена крыши, фасад, окна, подъезд, подвал, в некоторых случаях отопление. В самих же квартирах ремонт возможен только при смене жильцов.
3. Доходные дома постройки 50-60х годов, без модернизации.
4. Доходные дома постройки 50-60х годов, с модернизаций. Дома поддерживались на протяжении всего эксплуатационного периода в хорошем состоянии и проводились необходимые ремонтные работы. Ремонт в квартирах проводился при смене жильцов.
5. Доходные дома постройки 70-80х годов, так называемые „панельные дома“, без модернизации.
6. Доходные дома постройки 70-80х годов после модернизации в рамках которой был обновлен и утеплен фасад, заменены окна. В некоторых случаях сделан ремонт в квартирах.
7. Новостройки 90х годов. Дома находятся еще в хорошем техническом состоянии и на современном уровне и не требуют модернизации. В отдельных случаях ковролин следует поменять на ламинат или паркет.

8. Новостройки 21 века. Само здание и квартиры находятся в отличном техническом состоянии и соответствуют требованиям современного арендатора.

Для Восточной части Германии типичны следующие группы домов: **1, 5, 6, 7, 8**

Для Западной Германии типичны немного другие группы домов: **2, 3, 4, 7, 8**

Обратите внимание, что расходы на модернизацию и ремонт квартир, если они не сделаны, нужно обязательно учитывать при инвестиционном планировании.

Что касается рентабельности, то группы домов можно разделить следующим образом:

высокая начальная рентабельность: **3, 5**

средняя начальная рентабельность: **1, 2, 4, 6, 7**

(на востоке)

низкая начальная рентабельность: **7** (на западе), **8**.

На нашем портале Вы найдете еще много другой полезной информации по этой теме:

- ➔ Стоимость недвижимости в Германии
- ➔ Средние по величине города Германии - скрытый потенциал
- ➔ Сравнение рынков недвижимости Западной и Восточной Германии

НОВОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ГЛАВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ИЗМЕНЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГЕРМАНИИ В 2013 ГОДУ:

Несмотря на турбулентности, пережитые европейской экономикой в 2013 году, рынок недвижимости Германии продолжает положительное развитие и радуется значительным приростом показателей спроса на жилую недвижимость.

С фактором 23-26, что означает рентабельность 3-4% – Мюнхен занимает первое место с рекордными показателями цен на недвижимость.

14 Млрд. Евро - общий объём инвестиций в жилую недвижимость Германии.

83% покупателей квартир обращают особое внимание при покупке на теплоизоляцию дома и техническое состояние системы отопления.

Примерно 3,5% прирост арендной платы в 2014 году прогнозирует институт развития экономики Германии.

Портфолио жилой недвижимости от 10.000 жилых единиц стали редкостью на рынке Германии.

177.400 разрешений на строительство жилых квартир было выдано в 2013 году. Причем большая часть из них будет построена в формате доходного дома.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

В 2014 году в четырех землях Германии повышается налог на приобретение недвижимости: в Шлезвиг-Гольштейне до 6,5%, в Берлине до 6%, в Нижней Саксонии и Бремене до 5%.

С 1 мая 2014 года вступает в силу новое постановление об энергосбережении. Это в первую очередь коснется новостроек – с 2016 года энергоэффективность зданий должна улучшиться на 25% по сравнению с ежегодным потреблением энергии здания сегодня. Также на основании этого закона становится обязательным указание энергоэффективности здания в описании объектов.

Застройщик больше не может принудить участников ТСЖ передать дом в управление определенной управляющей компании. Многие из собственников квартир знают, что покупка квартиры сопровождается с автоматическим заключением договора на управление с управляющей компанией застройщика. Верховный суд признал такое действие возможным только при условии обоюдного согласия.

В соответствии с коалиционным договором CDU/SPD планируется поддержка строительства и реставрации социального жилья в размере 518 млн. евро/ в год в период с 2014 по 2019 гг.

Арендатор коммерческой недвижимости обязан оплачивать арендную плату на протяжении всего срока договора аренды, не зависимо от того, использовал ли он фактически арендуемую площадь или нет. Такое же правило действует, если заполняемость здания, обороты или количество посетителей не оправдали ожидания

арендатора, например, из-за отсутствия запланированного якорного арендатора. Это же правило распространяется и на отсутствие достаточного количества парковочных мест или наличие сообщения с общественным транспортом. Таким образом судебные решения еще раз подчеркивают, что предпринимательский риск лежит на арендаторе.

С января 2014 года вся финансовая система Германии переходит на денежные переводы SEPA. На самом деле речь идет о привычных для всех нас переводах с использованием IBAN и BIC/ SWIFT. Таким образом Германия стандартизировала европейские переводы. Для всех, кто осуществляет автоматические переводы на территории Германии, важно знать, что нужно предупредить своего контрагента за 14 дней о переходе на новую систему денежных платежей.

Все права защищены. Воспроизведение в любой форме только с письменного разрешения компании IIG Real Estate GmbH. © 2013 IIG Real Estate GmbH

Тел.: +49 341 60 44 33 11 post@invest-in-germany.ru
Факс: +49 341 60 44 33 18 www.invest-in-germany.ru