

# Инвестиции в недвижимость Германии

**KENNEN**  
GmbH

Берлин 2011

# Берлин - столица Федеративной Республики Германии

Площадь: 891,85 км<sup>2</sup>

Население: 3.431.420  
(2008)

Плотность населения:  
3.848 жителей на км<sup>2</sup>

Валовой национальный  
продукт  
90,1 млрд. € (2009)



# Берлин - столица Федеративной Республики Германии



# Приветственное слово Правящего Бургомистра Берлина Клауса Воверайта

Я очень рад Вашему интересу к Берлину.

Открыть для себя можно очень многое: Берлин – это молодая, творчески активная метрополия с обширными культурными традициями и сильным научным ноу-хау. Мы гордимся нашим превосходным исследовательским ландшафтом, уникальным в масштабах всей Германии потенциалом университетов, специальных высших учебных заведений и частных институтов, а также многочисленных профессиональных сетей, форсирующих кооперацию между наукой и экономикой.

Расширение Европейского Союза послужило новым сильным толчком для Берлина. В силу своего географического положения в сердце Европы Берлин прямо-таки предназначен для роли стратегического местоположения при размещении предприятий. К этому надо добавить прекрасную компетенцию в вопросах отношений между Востоком и Западом, которой располагает наш город. Благодаря многочисленным живущим здесь выходцам из России, Украины и другим соседям государствам Центральной и Восточной Европы, нашему двойному опыту когда-то разделенного города и языковой компетенции многих берлинцев возникла культурная близость, которая сегодня является неоспоримым преимуществом местоположения Берлина.

**Берлин – это правильное место, если Ваше предприятие планирует выход на рынок Германии или Западной Европы. Добро пожаловать к нам в любое время! Перед инвесторами мы постелим красную ковровую дорожку. И мы рады каждому, кто интересуется нашим городом.**



# Цели покупки недвижимости в Берлине

- проживание в собственном жилье (экономия на арендной плате)
- обеспечение старости (вложение капитала в качестве пенсионной страховки)
- сохранение капитала (возможность спасти денежные средства от инфляции и девальвации)
- вложение капитала с целью получения прибыли (аренда, продажа)
- диверсификация финансовых рисков

# Доступные цены на недвижимость

- 1-комнатные квартиры от **30.000** евро
- 2-комнатные квартиры от **60.000** евро
- 3-комнатные квартиры от **80.000** евро

# Владение землей в Германии

- Приобретая недвижимость в Берлине Вы становитесь владельцем участка земли в ФРГ.
- Только владелец земли решает судьбу земельного участка (постройка, снос, реконструкция дома, постройка дополнительных парковок и т.д.).
- У владельца земли ФРГ не возникает проблем в получении немецкой мульти визы.

# Виза

- Получение бизнес мультивизы сроком до 5 лет.
- Визу получает как сам владелец, так и члены его семьи.
- В посольство Германии предъявляется выписка из земельной книги, где указан собственник недвижимости.

# Высшее образование

- Высшее образование в Германии бесплатно. Как первое, так и последующее.
- Специалисты с немецким образованием самые востребованные в мире.
- Для поступления в ВУЗ необходимо сдать языковой тест и подтвердить Абитур (4 семестра отечественного ВУЗа или колледжа при немецком ВУЗе).

# Обеспечение будущего детей

- Студенческая виза является видом на жительство.
- После окончания учебы она продлевается еще на 2 года для поиска работы.
- Практически все студенты остаются в Германии.

# Медицина в ФРГ

- Роды в Германии ( 3 – 5 тыс. евро) в лучших клиниках.
- Различные обследования и лечение с использованием новейшего оборудования
- Операции и послеоперационное выхаживание
- Пересадка органов
- Пластическая хирургия
- Профилактическое лечение (курорты и дома отдыха)

# Глобальные инвестиции в недвижимость

- **Доходные дома**  
(рентабельность 6-8% годовых)
- **Отели с немецкой управляющей компанией**  
(рентабельность 8-10% годовых)
- **Коммерческие помещения в центре**  
(рентабельность 6-10% годовых)

# Возможность быстрого возврата капитала

- Покупка целостного имущественного комплекса (жилого многоквартирного дома)
- Улучшения (Ремонт, реконструкция, установка лифта, постройка мансарды)
- Разделение на квартиры и последующая продажа отдельных квартир

# Открытие фирмы в ФРГ

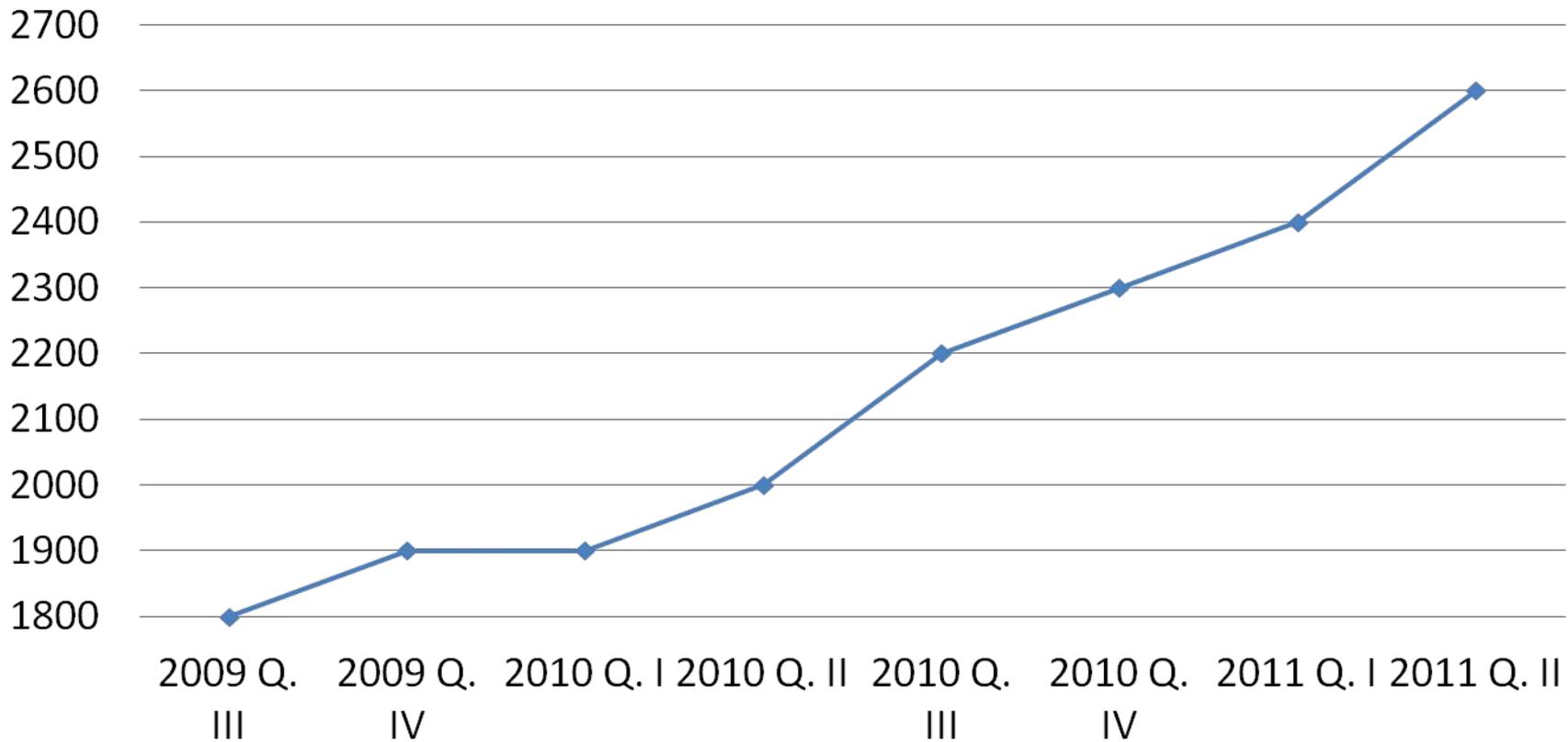
- **GmbH** – максимально выгодная форма собственности для иностранцев.
- Учредители - любой иностранец (мин. 1 человек).
- Уставной капитал 25.000 евро (12.500 евро вносится сразу).
- Налог на прибыль составляет 15%.
- Директор-иностранец получает вид на жительство

# Получение ПМЖ в Германии

- Иностранец учредитель и директор GmbH может получить вид на жительство, а затем и ПМЖ.
- Получает следующие обязательные страховки:
  - Медицинскую
  - Пенсионную
  - Социальную
- Получает право находиться на территории Германии постоянно. Виза (Aufenthaltserlaubnis)

# Темпы роста цен на недвижимость (Берлин-Шарлотенбург)

EURO



# Факторы роста цен на недвижимость в Берлине

- преимущество месторасположения в Европе
- рост экономики
- увеличение муниципального бюджета
- положительное демографическое развитие
- малое количество новых построек
- повышение цен благодаря иностранным инвесторам

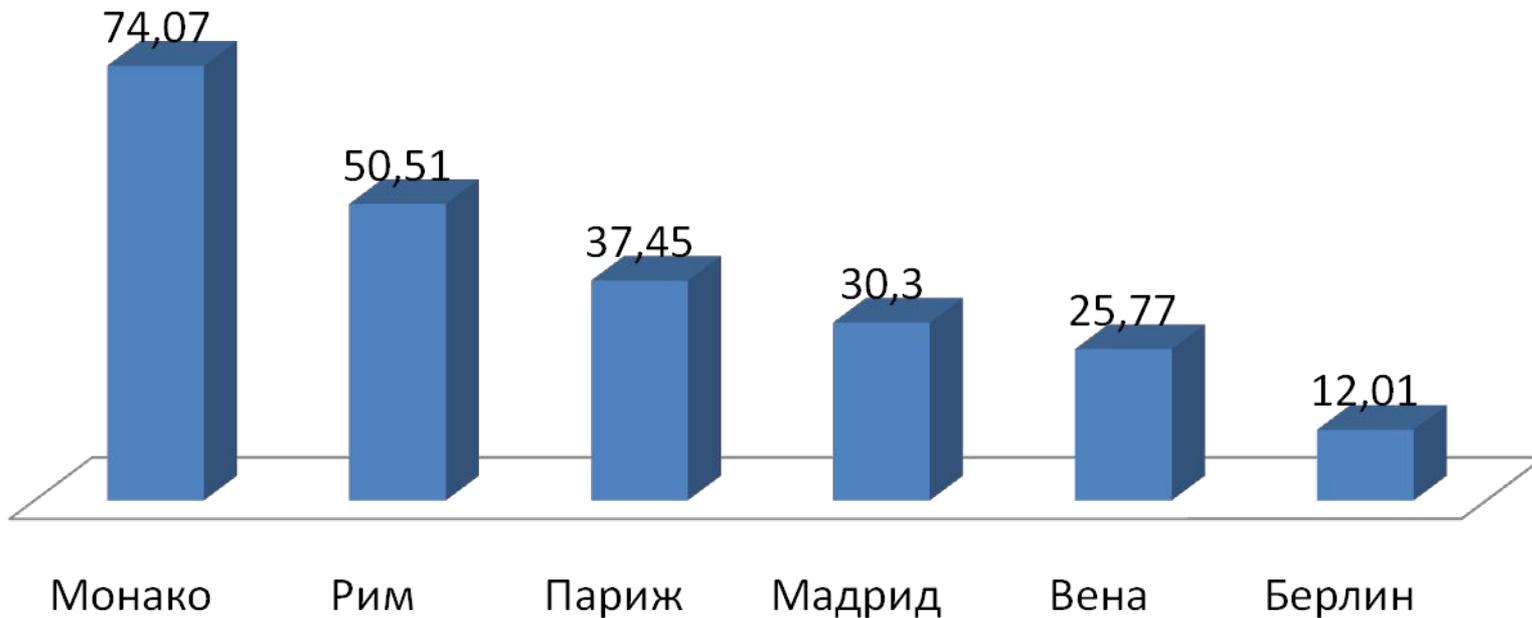
# Берлин-центр Европы

- Самое выгодное географическое расположение Берлина
- Возможность быстро добраться до Средиземного, Балтийского и других морей
- Качественные и бесплатные автобаны в Германии
- Билеты на самолет от 19 евро по всей Европе

# Фактор окупаемости недвижимости (журнал Forbes)

Количество лет

■ Города Европы



# Исследования ведомства проектирования, планирования и застройки города Берлина 2006 года



## Основные критерии оценки районов города:

- транспортное сообщение
- шумовая нагрузка
- влияния окружающей среды

# Величина арендной платы в Берлине по результатам исследования



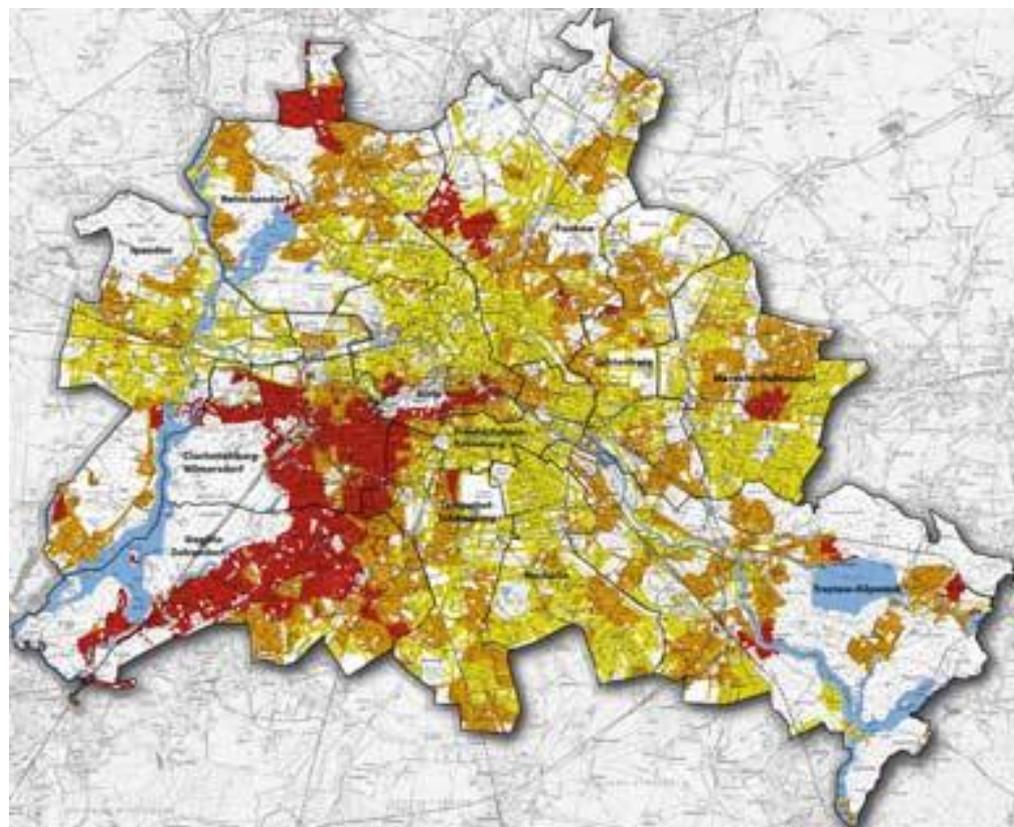
Очень высокая арендная плата



Высокая арендная плата



Средняя арендная плата



# Затраты при покупке недвижимости

- цена объекта недвижимости
- оценка объекта недвижимости (по желанию покупателя)
- нотариальные услуги 2% стоимости объекта недвижимости
- гос. пошлина 4,5% стоимости объекта недвижимости
- услуги риэлтора 6% + НДС (19%) стоимости объекта недвижимости

# Факты

- в 2010 году в Берлине было заключено 56 тыс. сделок на сумму 25,953 млрд. Евро. Это наибольший оборот с момента объединения Германии.
- в 2010 году каждый четвертый инвестор на рынке недвижимости Берлина был иностранцем.
- самыми дорогими районами являются Шарлоттенбург-Вильмерсдорф и Штеглитц-Целендорф (от 1500 евро за 1 кв.м).
- в Берлине самый высокий уровень рождаемости в Германии.



**„Берлин является самым интересным региональным рынком для международных вкладчиков капитала“**

**„Тот, кто хочет приобрести недвижимость в Берлине, должен действовать сейчас. Так как по сегодняшним ценам, она скоро будет недоступна“**

Томас Циннекер  
Глава Общества жилищного строительства GSW



**„ На сегодняшний день не существует более выгодной и надежной инвестиции, чем в недвижимость Берлина“**

Андреас Рутенштейнер  
крупнейший австрийский инвестор



**„ Инвесторы все чаще желают вкладывать капитал в Берлин, поскольку экономика города только начинает расти“**

Бруно Таберт  
Глава Совета по оценке

**„ Мы ждем большого оживления немецкого рынка недвижимости“**

Торстен

Шиллинг

Руководитель исследовательских программ института Feri



# Прогнозы

- по актуальным прогнозам аналитиков Европейского Союза цены на недвижимость Берлина будут продолжать расти. Причем в ближайшие 3 года рост будет наиболее интенсивным.
- специалисты ожидают повышения арендных ставок коммерческой недвижимости на 5-7% в течении года.
- прогноз института Eduard-Pestel - к 2030 году цены на немецкую недвижимость возрастут в четыре раза.

# Kennen GmbH предлагает:

- услуги по приобретению объектов недвижимости
- финансовые и налоговые консультации
- организация и регистрация бизнеса



## За предоставленную информацию благодарим:

- Deutsche Bank AG
- Magazin Capital
- Steuerkanzlei Tomas Buder
- Commerzbank AG

# Благодарим за внимание!

Представительство  
Kennен GmbH в Украине  
ул.Артема,9В  
04053 Киев  
Украина

Тел.: +38 044 223 46 46  
+38 044 272 41 96

[mkppu.ua@gmail.com](mailto:mkppu.ua@gmail.com)

[www.mkpp.com](http://www.mkpp.com)

