

Чем интересен рынок недвижимости Германии для инвестора? Основные цифры

Екатерина Демидова
DEM GROUP GmbH



Спикер



- Екатерина Демидова,
Генеральный директор компании
DEM GROUP GmbH (Дюссельдорф)
- Опыт работы более 10 лет в крупных
международных компаниях, 15 лет в качестве
управляющего партнера
- Член Real Estate Professionals' Association,
Гильдии маркетологов, преподаватель Института
Бизнеса и Делового Администрирования РГГУ,
MBA, выпускница SKOLKOVO Business School,
эксперт по зарубежной недвижимости на радио
Mediametrics, StolicaFM, CitiFM



Проблема

- **Коронавирус? Скачки курса валют?**
- **Как сохранить свои сбережения?**
- **Как сделать так, чтобы деньги работали на меня, а не я работал за деньги?**

Решение - ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ Германии





Почему недвижимость?

- **100% частная собственность, минимальный риск потерь, максимальная надежность и солидность**
- **Рост стоимости пропорционально инфляции, иногда и более высокий**
- **Стабильный пассивный доход от аренды – минимум личного времени на контроль**



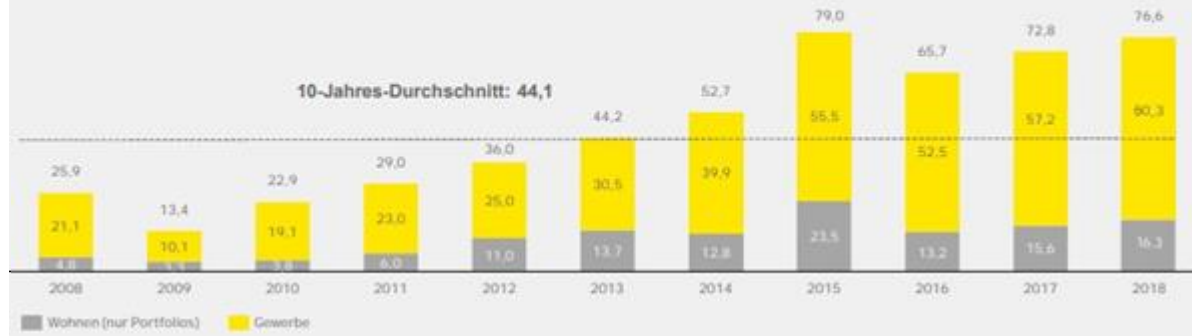
Почему Германия?

- Надежно. Экономика № 1 в Европе
- Согласно рейтингу городов мира компании Mercer сразу три немецких мегаполиса вошли в TOP-10! Это Мюнхен (4), Дюссельдорф (6) и Франкфурт (7).
- Выбор серьезных инвесторов - объем сделок на рынке недвижимости Германии в 2018 г. составил 76,6 млрд. евро



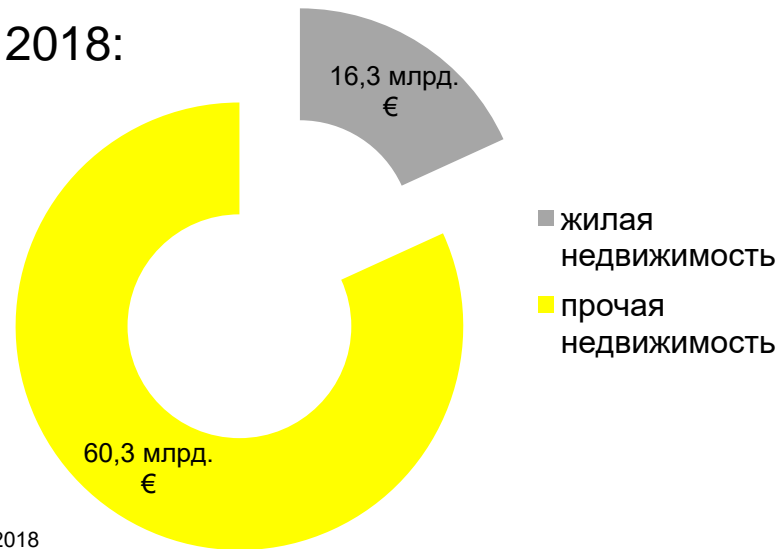
Рост рынка

Транзакционные объемы в млрд. евро в Германии*



* Только опубликованные транзакции (без IPO); Источник: EY Research

2018:



© Statista 2018

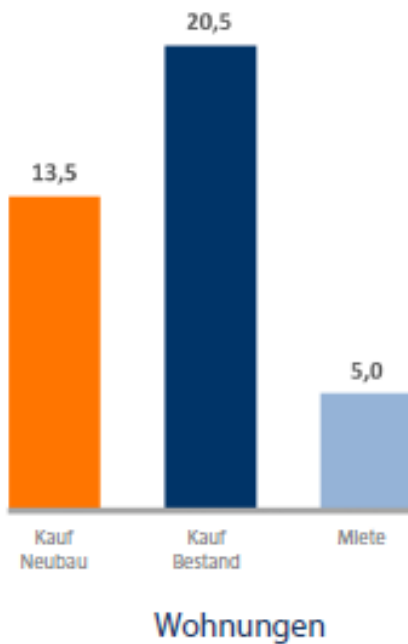


3 факта о недвижимости Германии

- Низкие цены.
Квартиры от 20.000 €
- Высокий спрос на аренду.
60% жителей Германии арендуют
жилье
- Доход от аренды до 12%
годовых в евро

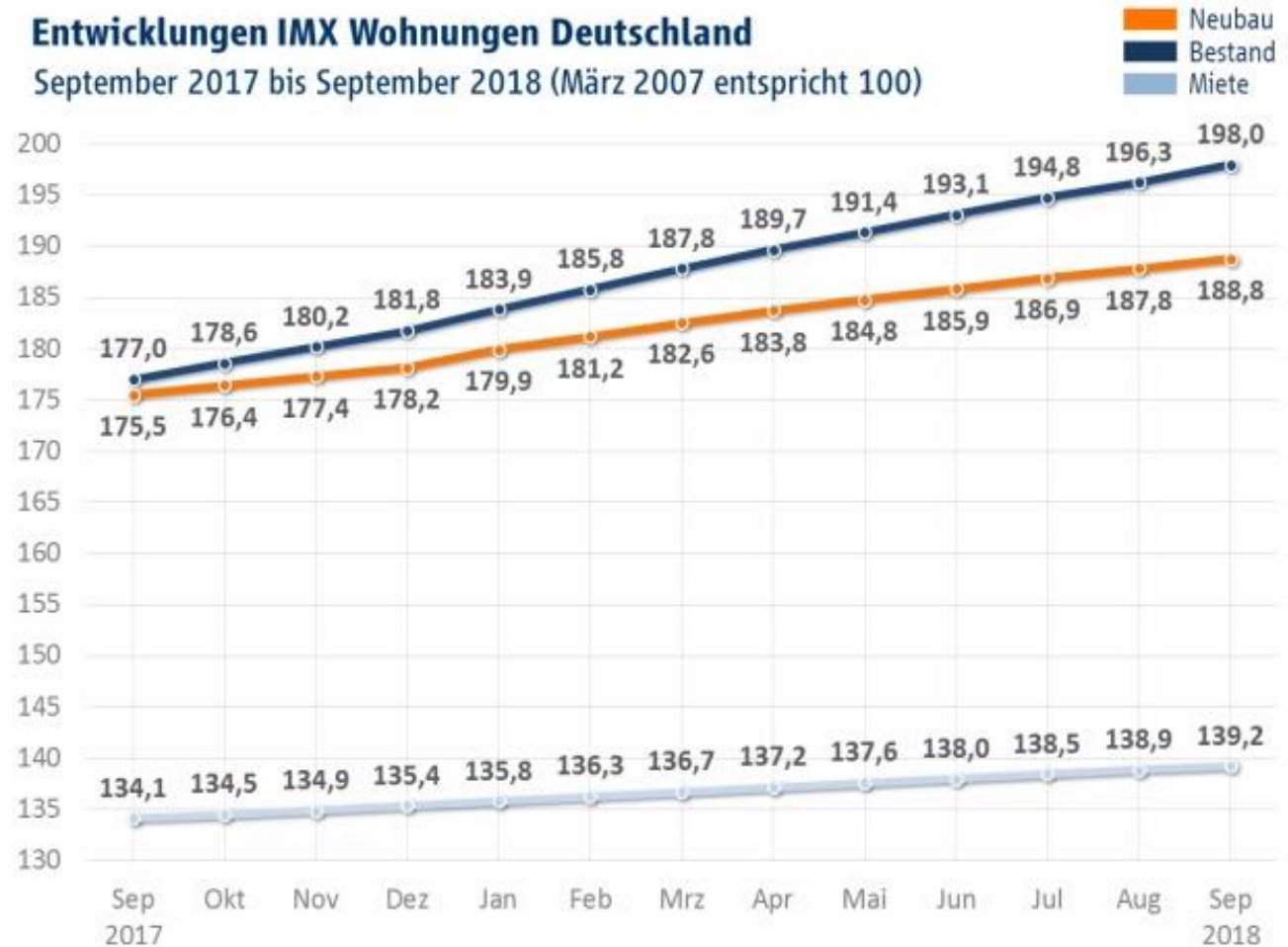
Рекордный рост цен

Veränderungen zum Vorjahr
(in Prozentpunkten)



Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland

September 2017 bis September 2018 (März 2007 entspricht 100)



Wo kommst du her ?

Немецкие компании



Prognos Zukunftsatlas Regionen und ihre Zukunftschancen

Stadt/Landkreis



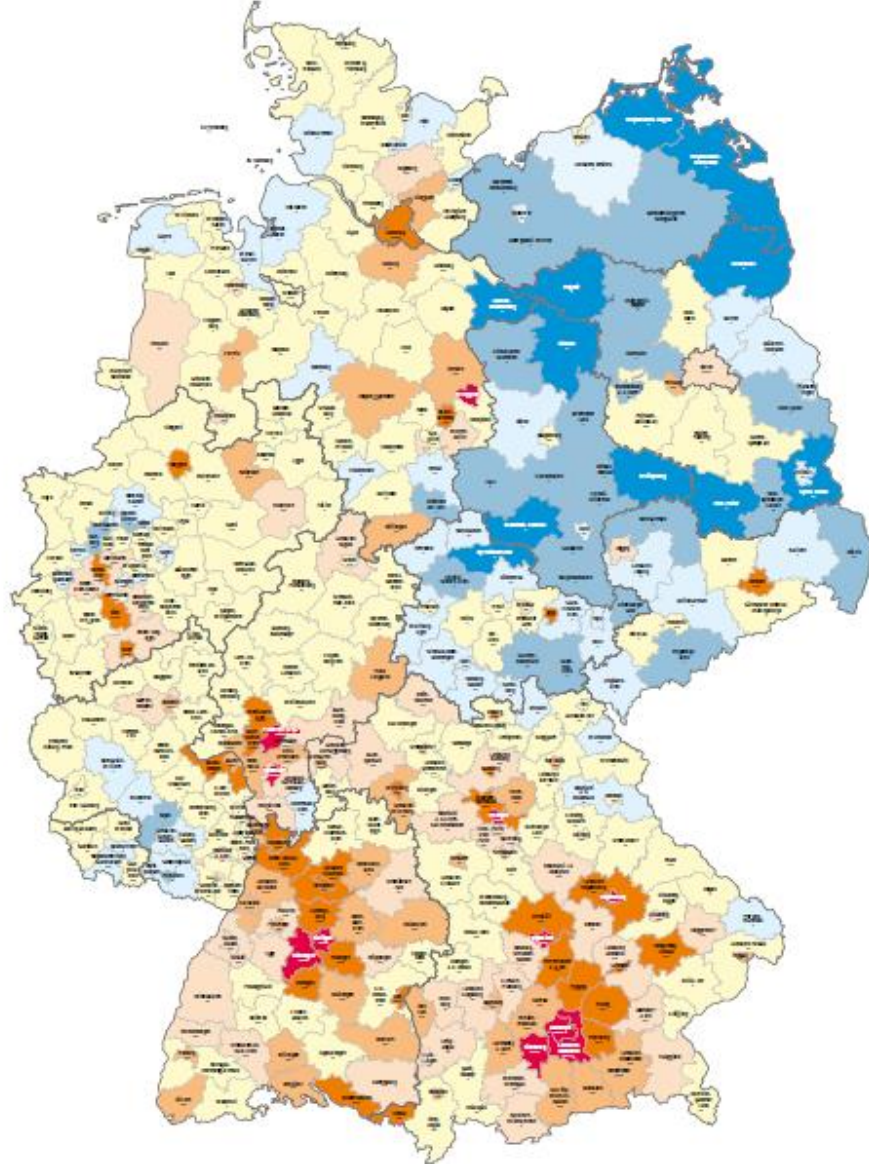
beste Chancen
sehr hohe Chancen
hohe Chancen
leichte Chancen

Stadt/Landkreis



ausgeglichene Chancen/Risiken
leichte Risiken
hohe Risiken
sehr hohe Risiken

Прогноз на будущее

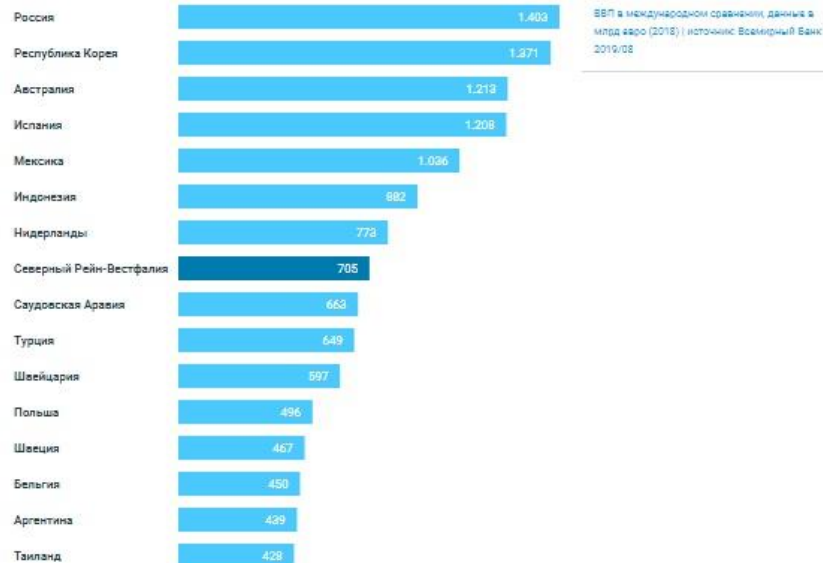
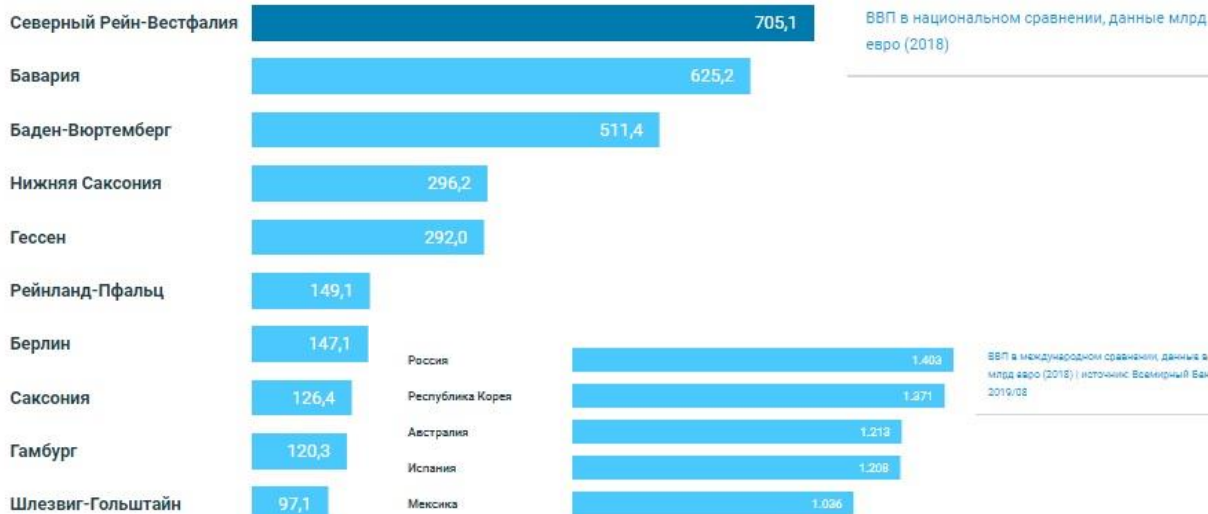


Какой регион Германии предпочесть?



- **NRW - самая большая численность населения среди Федеральных Земель – около 18 млн. чел.**
- **Самый популярный среди инвесторов регион – сюда попадает 27,5 % всех иностранных инвестиций**
- **Почти половина сделок на рынке недвижимости Германии – 26,3 млрд. евро (2016 г.) – приходится на NRW**
- **Лучшее соотношение цены и доходности инвестиций в недвижимость среди регионов Германии**

ВВП Земли Северный Рейн-Вестфалия



Почему DEM GROUP GmbH?



- **Наша компания 9 лет на рынке, головной офис в Германии и представительство в России– мы обеспечиваем полное сопровождение на всех этапах покупки недвижимости**
- **Мы помогаем увеличить доходность инвестиций в 1,5 раза (работаем с ипотечными кредитами и аукционами)**
- **Мы предоставляем услуги управления после покупки объекта недвижимости**

Залоговые аукционы

- **Дисконт от рыночной цены от 30 до 50%.**
- **Экономия на оплате услуг нотариуса - 1,5% от стоимости объекта.**
- **По части объектов возможна доаукционная покупка залогового объекта недвижимости, сводящая риски к нулю.**



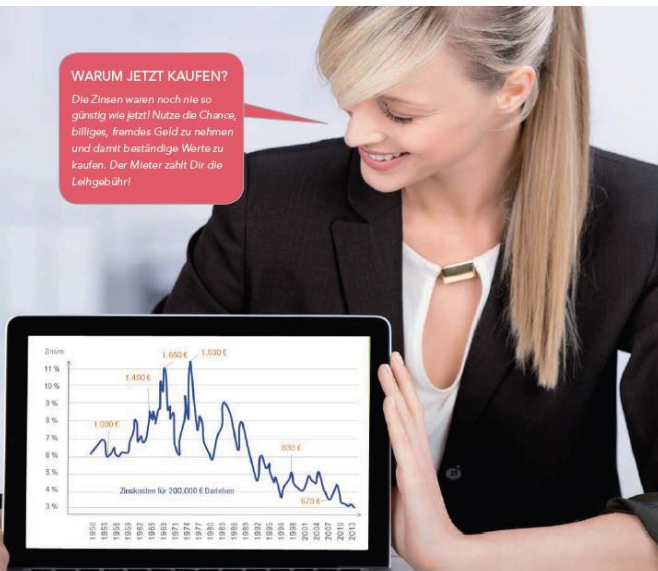
Ипотечные кредиты

COMMERZBANK 

 Sparkasse

Deutsche Bank 

- От 100.000 € собственных средств
- Кредит 50/50
- Ставка 2-3% годовых





Пример объекта

Квартира в г. Нойсс

Количество комнат: 2

Этаж: 4

Площадь: 56 кв.м.

Стоимость объекта: 60.000 €
(включает все комиссии)

Доход от аренды в год: 3.924 €
(чистый доход за вычетом расходов)

Рентабельность: 6,5%



Пример объекта

Доходный дом в г. Вупперталь

Количество квартир: 6

Коммерческие помещения: 1

Площадь: 311 кв.м.

Стоимость: 276.500 €

(включает все комиссии)

Доход от аренды в год: 19.200 €

(чистый доход за вычетом расходов)

Рентабельность: 7%

Рентабельность с ипотекой: 11%



Пример объекта

Супермаркет под Кельном

Площадь: 1082 кв.м.

Стоимость: 2.558.000 €

(включает все комиссии)

Доход от аренды в год: 182.346 €

(чистый доход за вычетом расходов)

Рентабельность: 7,12%

Рентабельность с ипотекой: 10,68%



Пример инвестпроекта

Таунхаусы в Вуппертале

Площадь участка: 2400 кв. м

11 таунхаусов по 125 кв.м

Цена продажи каждого: 370.000 €

Средства инвестора: 800.000 €

Доход инвестора: 289.737 €

Рентабельность вложений: 36%

Срок реализации проекта : 1 год 9 мес

Процедура покупки недвижимости



- **Принятие решения о покупке. Подписание договора о подборе объекта и планирование поездки в Германию. 30 минут.**
- **Поездка в Германию. 3 дня.**
- **Оформление покупки и оплата-присутствие в Германии не требуется. Получение документов о собственности через 3 месяца.**



Наши контакты:

- Телефон: + 49 (211) 935-03-04
+7 (495) 767-64-52
- E-mail: info@demgroup.ru
- Internet : demgroup.ru

