



Saint Petersburg | Moscow | Cologne

Покупка жилой недвижимости в Германии: что поменялось за последнее время?

Герман Мойжес, LL.M FU-Berlin
управляющий AVERS Group Germany GmbH, Кёльн

*Свобода выбора страны проживания
необыкновенно важна. От ее наличия или
отсутствия во многом зависит общий
уровень соблюдения прав человека в стране,
как гражданских, так и политических,
международное доверие и безопасность.*

Сахаров Андрей Дмитриевич. Воспоминания

Недвижимость как инвестиции

- Спрос на недвижимость в Европе за последние несколько месяцев вырос, в том числе от российских инвесторов
 - В связи с пандемией и кризисом инвестиционные возможности на Европейском рынке ограничены
 - Это создает хорошие условия для инвестиций в недвижимость
 - При этом в первую очередь популярностью пользуется жилая недвижимость
 - Также длительный карантин заставил многих потенциальных покупателей задуматься об улучшении жилищных условий

Новое восприятие дома

- Традиционно уровень цен на покупку и аренду в крупных городах Германии и Европы, делал жилье в их пригородах более привлекательным
- Пандемия коронавируса и самоизоляция еще заметнее увеличили отток людей за пределы больших городов
 - Возросло число специалистов, работающих удаленно из дома
 - Изменились **требования к комфорту жилья**: площадь и количество комнат, наличие балкона или сада



В Германии сейчас растет спрос на дома для одной-двух семей в пригородах

Коронавирус вверг многие страны в рецессию, изменил привычную жизнь, но не привел к падению цен на жилую недвижимость



Строительство жилья в Гамбурге

Во II квартале 2020-го мировые рынки жилья продемонстрировали стремительный рост цен

- В Европе только две страны, Мальта и Финляндия, показали падение цен на жилую недвижимость
- В Германии: высокий спрос сочетается с низкими процентными ставками. Средняя цена на квартиры выросла на 10,85% в течение 2020 года (для сравнения в предыдущем году – рост составил 8,21%). Во втором квартале 2020 года цены на жилье выросли на 0,39%
- Положительная динамика наблюдается и в России (4.82%)

Данные: Global Property Guide

Цены на жилье в Германии продолжат расти как минимум до 2022 года

- **Тренд на рост цен сохраняет последние 10 лет**
- В немецких городах «Большой семерки» (Берлин, Гамбург, Дюссельдорф, Кельн, Мюнхен, Франкфурт-на-Майне, Штутгарт) цены на жилье выросли с 2009 года в среднем на 123,7%
 - Если в 2013 году недвижимость в Берлине в среднем стоила 2 500 евро/м², то сейчас — 4 600 евро/м²
 - В Мюнхене был зафиксирован самый высокий рост цен — на 178%. Это превышает ценовые показатели даже таких городов, как Лондон и Нью-Йорк (По данным *Nationwide*, средняя цена на жилье в Лондоне за период 2009 -2019 выросла на 66%)

Данные: Deutsche Bank

Низкие банковские ставки

- В Европе кредитная ставка составляет **всего 1–2 %**
 - Дешевая ипотека считается ключевым фактором, обеспечивающим высокий спрос на жилую недвижимость
 - Однако в связи с пандемией некоторые банки в настоящее время финансируют только ссуды в размере до 70–80 % от стоимости ипотечного кредитования
- Например: ипотеку на десять лет немецкие банки предлагают сейчас в среднем за 0,75% годовых – это исторический минимум
 - Низшая точка была достигнута в марте, в разгар пандемии, когда ставка опускалась до 0,68%
 - Для сравнения: пять лет назад она составляла 1,8%, десять лет назад была выше 4%
 - Кредит на 15 лет можно получить сейчас в среднем за 1,04%
- Заметного удорожания ипотеки не ожидается до тех пор, пока Европейский центральный банк не откажется от **политики нулевых процентных ставок**

Данные: портал Interhyp

Сопутствующие расходы на примере Германии: 10-15% от стоимости объекта

- Нотариальные расходы: 1,5%, но может быть и выше, около 2-3%
- Размер **налога на покупку недвижимости** варьируется в зависимости от региона: в Баварии и Саксонии – 3,5% от цены объекта, в Берлине – 6%, а в федеральной земле Северный Рейн-Вестфалия – 6,5%
- В отличие от нотариуса, участие **риэлтора** в сделке не обязательно
 - Риэлторская деятельность лицензируется (в соответствии с §34 GewO)
 - Подтверждением профессионализма является членство в Ассоциации маклеров Германии (*Verband Deutscher Makler*)
 - Комиссия риэлтора составляет в среднем от 3 до 7% + НДС
 - В федеральных землях Берлин, Бранденбург, Бремен, Гамбург и Гессен гонорар маклеру оплачивает покупатель, в других регионах половина комиссии оплачивается продавцом. **В конце 2020 года это исключение будет отменено: для покупателя расходы на маклера сократятся вдвое**

Законодательные особенности

- Гражданин любой страны, в том числе России, Украины, Беларуси и Казахстана, имеет право на приобретение недвижимости в Европе
 - Однако, надо учитывать региональные особенности и законы
 - Например: в Германии, в случае, если собственность оформляется на юридическое лицо, потребуется документ из Торговой Палаты (Handelskammer)
- Стандартная процедура покупки занимает два-четыре месяца
- В некоторых государства ЕС, таких как Испания, Греция или Португалия, есть программы **получения ВНЖ** при приобретении недвижимости. В других, таких как Германия, покупка недвижимости предоставляет право **только на шенгенскую мультивизу**, но не является основанием для оформления ВНЖ

Состоятельные иностранцы могут получить ВНЖ в Германии, просто доказав наличие достаточного капитала

- Подтверждение личного **имущества от 1 млн. евро и постоянного дохода от 5 тыс. евро в месяц**
- Нет необходимости открывать бизнес, инвестировать в экономику или покупать недвижимость
- Знание немецкого языка – не требуется
- На основании **§ 7 немецкого Закона о пребывании (Aufenthaltsg)** и инструкции по применению МВД (BMI)
- Права иностранцев закреплены на уровне федерального закона, что гарантирует высокий уровень политической стабильности
 - ВНЖ обеспечивает статус, отличный от гражданства Германии только отсутствием избирательного права и визовым режимом с государствами вне Шенгенской зоны
 - Дети получают право бесплатного обучения в государственных школах и вузах так же, как граждане Германии

Социальное дистанцирование

- Напрямую влияет на рынок недвижимости, который особенно в Европе традиционно процветает благодаря **личному взаимодействию** заинтересованных сторон:
 - Посещение квартир, консультации агентов по недвижимости
 - Встречи с банками и нотариусами
 - Обсуждения с семьей, друзьями и деловыми партнерами
- Часто предлагаются виртуальные туры взамен реального посещения объекта
- Заметно **ускорение и цифровизация всех ипотечных процессов** — от подачи заявки до завершения сделки
 - Банки стараются обеспечить максимально комфортную и выгодную удалённую сделку

Оформление договора купли-продажи в пандемию

- Ключевое звено сделки – **нотариус**
 - Он защищает права как продавца, так и покупателя
- В отличие от осмотра объекта и переговоров, которые можно провести по видео-конференции, договор купли-продажи пока не может быть подписан онлайн
 - Сейчас рассматриваются возможности проведения таких сделок удалённо, возможно в будущем требования будут изменены
- Стороны могут быть представлены нотариально уполномоченными представителями
 - Представитель должен иметь при себе нотариальную **доверенность** на совершение сделки. В случае, если доверенность оформлена в России, она должна быть заверена **апостилем** и переведена в бюро переводов
 - **Оригинал доверенности** можно **переслать по почте** представителю в Германии. Документ будет передан нотариусу, составляющему договор

Форс-мажор, обстоятельства непреодолимой силы

- Хотя понятие «форс-мажора» как правило закреплено в гражданских кодексах, сейчас юристы рекомендуют **тщательно обговаривать этот пункт договора**
- Многие сделки с недвижимостью были приостановлены, арендаторы начали пропускать платежи
 - Но структурная нехватка жилья в крупных городах означает что в краткосрочной перспективе больших изменений не ожидается
 - Некоторые правительства предоставляют гарантии арендной платы или другие формы поддержки наименее кредитоспособным арендаторам
 - Два крупнейших арендодателя Германии, Vonovia SE и Deutsche Wohnen SE, объявили о своем намерении оказывать индивидуальную поддержку арендаторам, испытывающим финансовые затруднения

Спасибо за внимание!



Saint Petersburg | Moscow | Cologne

Мойжес Герман Яковлевич
управляющий AVERS Group Germany GmbH,
Кёльн

g.moyzhes@avg.ru

+49-221.92428.125 (Германия)

+7.909.5851776 (Россия)

IMS: +49-157-311-361-89