Обзор рынка недвижимости Мюнхена

MAGAZIN декабрь 2016

Luitpold Nord -лидер
продаж по итогам 2016 года

Доходность 4% годовых в Мюнхене
– это реально!

"Брексит" - от элитного
торгового партнера до дезертира

dbi
D.Baumann Immobilien

«Четыре магических слова: Швабинг, BMW и Олимпийский парк! Luitpold Nord - абсолютный лидер продаж по итогам 2016 года в Мюнхене...»

Комплекс Luitpold Nord рядом с BMW сити и Олимпийским парком – 100% Мюнхен!!!

► Schwabing

Schwabing является синонимом слову эксклюзивный! С первым лучом солнца улицы Швабинга мгновенно заполняются прохожими, элегантно одетыми людьми почтенного возраста и небрежно одетыми студентами, экстравагантными и просто обычными, нормальными жителями Мюнхена. Но что в Швабинге означает нормально? Вот именно, ВСЁ!!! Швабинг знают, Швабинг любят! Швабинг для всех и индивидуально для каждого... Почувствуйте дух настоящего Мюнхена!

Luitpod Nord - **1 ком. квартира** № 214, с садовым участком и террасой, 1-й этаж, 40,34 м².
Рента* - 900 € / месяц
304.900 €

Luitpod Nord - **2 ком. квартира** № 322, с застекленной лоджией, 2-й этаж, 49,84 м².
Рента* - 1.200 € / месяц
387.900 €

Luitpod Nord - **3 ком. квартира** № 412, с открытой лоджией, 2-й этаж, 71,25 м².
Рента* - 1.300 € / месяц
576.900 €

Luitpod Nord - **4 ком. квартира** № 311, с открытой лоджией, 3-й этаж, 110,59 м².
Рента* - 1.450 € / месяц
749.900 €

По итогам шести месяцев продаж комплекс Luitpold Nord от ведущего мюнхенского застройщика прочно занимает первую строчку в негласном рейтинге новостроек Мюнхена.
Проект был представлен широкой публике в июне 2016 года. Статистика первых месяцев продаж превзошла даже самые оптимистичные ожидания. За 6 месяцев продано порядка 65% от общего количества квартир. Это полный успех. Следует заметить, что проект находится на стадии закладки фундамента. Чем вызван такой повышенный интерес к объекту? Подобной статистикой не может похвастаться не один строительный проект в Мюнхене. Немаловажную роль, конечно, сыграло уникальное расположение жилого комплекса: Luitpold Nord находится на границе двух знаковых районов Мюнхена, Швабинг Вест и Мильбертсховен, в окружении двух парков, рядом с БМВ-сити, флагманом немецкого автомобилестроения. Дополняет благоприятный портрет первоклассная инфраструктура, своеобразная визитная карточка северной части Мюнхена, вкл. станцию метро в шаге от комплекса, которое обеспечивает прямое сообщение с центром города, Мариенплатц. Может быть, можно добавить что-то еще но нам больше ничего не приходит в голову. Это просто фантастика!
Четыре магических слова: Олимпийский парк, BMW Швабинг и проект Luitpold Nord стал абсолютным лидером продаж, самым привлекательным инвестиционным проектом 2016 года! Важный вклад в успех проекта внесли мюнхенские архитекторы, они разработали оригинальный проект который стал настоящим воплощением Мюнхена!

Жилой проект Luitpold Nord представлен на сайте нашей компании, в разделе новостройки ►►► http://www.dbi-germany.de/luitpold_nord.html

► Элитный комплекс das Maximum – полный максимум того, что может предложить Мюнхен…

Есть жилые проекты, которые великолепно вписываются в рельеф существующей городской застройки, прекрасно гармонируют с окружающим ландшафтом и со временем полностью сливаются с локальной городской архитектурой, становятся ей частью. Но есть другие объекты, архитектурные шедевры,которые наоборот формируют неповторимый облик того или иного района, становятся символами города, самыми узнаваемыми местами. Таких архитектурных символов в Мюнхене не так уж и много: например, гранд-отель *The Charles,* фешенебельный жилой комплекс *Lenbach Garten*.

Оригинальный проект *das Maximum* от ведущих мюнхенских архитекторов станет именно таким, знаковым, эксклюзивным, неп

das Maximum - **2 ком. квартира** № 10, с садовым участком и террасой, 1-й этаж, 87,66 м².
Рента* - 2.100 € / месяц
1.047.000 €

das Maximum - **3 ком. квартира** № 47, с роскошной лоджией, 2-й этаж, 106,29 м².
Рента* - 3.000 € / месяц
1.315.000 €

ревзойденным по своей архитектуре. Репрезентативный комплекс das Maximum в самом сердце Мюнхена предлагает все условия для комфортного проживания, включая восхитительный вид на Старый город.

Импозантное и в тоже время необычайно изящное здание комплекса поражает воображение своим истинным великолепием, простотой и четкостью линий, приятной цветовой гаммой фасадов. Блестящий образец современной европейсккой архитектуры, выполненный в лучших традициях классики, не теряющей свою актуальность. Грандиозный холл высотой в два этажа придает всему жилому ареалу оттенок консервативного стиля, старой, аристократическойой Европы.

Комплекс *das Maximum* будет интересен, в первую очередь, людям, которые желают купить необычную недвижимость в Мюнхене для собственного пользования, а также частным инвесторам, которые специали зируются на элитной недвижимости. Квартиры в комплексе *das Maximum* по завершению строительства гарантированно поднимутся в цене на 25%.

► Maxvorstadt

Максфорштадт - считается одним из престижных районов Мюнхена. Выйдя из старой части города через западные ворота, вдруг попадаешь совсем в другой мир, настоящий Мюнхен - сити. Репрезентативные офисные здания, чередуются со старинными особняками времен основания, фешенебельные гранд-отели соседствуют с головными офисами банков, концернов и страховых компаний. Здесь же находится знаменитая "культурная миля" со множеством галерей и музеев и важнейшие образовательные учреждения: Мюнхенский университет Людвига-Максимилиана, Технический Университет. Все это – неповторимый Максфорштадт, прогуливаясь по улицам которого, можно получить истинное удовольствие.

WOHNPARK LIVING NORD II – жилой проект с концепцией. Комплекс интегрирован в зеленую зону, вдалеке от городского шума и в тоже время до центра Мюнхена – подать рукой, прямое сообщение (Мариенплатц – 20 минут, аэропорт – 15 минут).

Доходность 4% годовых в Мюнхене – это реально!

Своеобразной аксиомой яв ляется утверждение, что не движимость Германии является наиболее надежным инвестиционным инструме ментом. Однако, профессиональные инвесторы, хорошо знают, что далеко не вся недвижимость Германии одинаково привлекательна для инвестиций и отвечает главному критерию, которым руководствуются абсолютно все инвесторы, а именно, являлется ликвидной. За последние двадцать лет в Германии произошел целый ряд событий, которые оказали влияние на экономическое развитие страны. Сегодня Германию уже не принято делить на восточную и западную, эта сим волическая разделительная линия поменяла градус нак лона и теперь негласно делит ФРГ на северную и южную части: стабильный в экономическом плане юг Германии (Бавария и Баден -Вюртемберг), с низкой без безработицей, высокими до ходами населения, очень часто противопоставляется остальным землям ФРГ, где вышеозначенные показатели оставляют желать много лучшего. И цены на рынке недвижимости являются ин дикатором состояния экономики в регионе. Не секрет, что между ценами на недвижимость, например, где-нибудь в западной Германии и ценами Мюнхена лежит целая пропасть.

Одни инвесторы жалуются, что рост цен в Мюнхене отрицательно сказывается на доходности инвестиций и обращают свой взор на другие рынки Германии, иные инвесторы сознательно выбирают Мюнхен, т.к. прежде всего ценят надёжность инвестиций, и именно Мюнхен может предложить стабильный рост стоимости недвижимости (в среднем на 7% в год) плюс доходность в размере 3% в год. Вопреки убеждению, что наиболее привлекательными в инвестиционном плане являются центральные районы Мюнхена, актуальная статистика говорит об обратном: просторные апартаменты, которые предлагают достаточно места для всей семьи, отдельная спальня, детская, гостиная с открытой кухней и столовой, два санузла, большая терраса, близость природы, хорошее транспортное сообщение с центром города–вот вариант жилья, который чаще всего ищут на различных порталах недвижимости в Германии.

Принимая во внимание стремительный рост цен на рынке аренды, доходность от сдачи таких квартир в аренду находится сейчас на уровне 3,8% - 4% годовых!

► Karlsfeld

Карлсфельд – уютная баварская община в 2-х км. к северо-западу от Мюнхена. Сегодня подавляющее большинство состоятельных и состоявшихся людей отдают предпочтение удаленным от центра, благоустроенным рай онам с развитой инфраструктурой и консервативной немецкой публикой, проживающей по соседству, а также близости к природе для проведения активного отдыха и занятий спортом. Именно эти составляющие для жителей баварской столицы сегодня являются неотъемлемой частью понятий качественный жизненный уровень или бытовой психологический комфорт и именно такие условия может предложить Карлсфельд.

Living Nord - **3 ком. квартира** № 105, с террасой и содом, 1-й этаж, 89,28 м².
Рента* - 1.400 € / месяц
424.900 €

Living Nord - **4 ком. квартира** № 313, с открытой лоджией, 2-й этаж, 107,74 м².
Рента* - 1.500 € / месяц
511.900 €

► "Брексит" - Великобритания от торгового партнера до дезертира

Шок, вызванный результатами референдума, проведенного в Великобритании летом этого года, был действительно очень велик.

Курс фунта потерял несколько позиций по отношению к евро, британский рынок недвижимости переживает спад. Многие эксперты видят континентальную Европу и особенно немецкий рынок недвижимости победителем во всей этой "истории". Сегодня, по прошествии нескольких месяцев после британского референдума рынки немного успокоились - но и «брексит» , по большому счету, еще не произошел.

Существует два типа инвесторов. Одни ориентированы на долгосрочные инвестиции и высоко ценят предсказуемость и стабильную доходность в долгосрочной перспективе. К ним относятся институциональные инвесторы такие как, например, страховые компании. Остальные, в том числе, частные инвесторы, приветствуют разного рода колебания на рынках, так как видят в них возможность добиться большего ус пеха, выбрав правильный момент для инвестиций.

Референдум и угоза реального «брексита» при внесли неопределенность на рынок недвижимости в Великобритании, и затронули интересы, в первую очередь долгосрочных инвесторов. Для всех других участников рынка за пределами. Для всех других участников рынка за пределами Соединенного Королевства увеличились риски при обмене валют, что также негативно сказалось на конъюнктуре рынка недвижимости в Великобритании. А в это время рынки недвижимости в континентальной Европе, и прежде всего, в Германии, как крупнейшей экономике Европы, извлекли выгоду и продолжают"пользоваться" сложившей ситуацией.

Спрос на недвижимость в Германии во всех сегментах заметно вырос.

Все-таки пока остается неясным, какие формы примет «брексит», будет ли он проведен жестко или это будет «брексит» - «лайт»? Зависит это, прежде всего, от того, как Евросоюз станет относиться к Великобритании в будущем, как к привилегированному торговому партнеру или как к "дезертиру", оставившему Союз в трудные времена. В настоящее время в политике, проводимой ЕС, наблюдаются определенные признаки того, что последний не станет особенно церемониться с Соединенным Королевством, и идти на какие-либо уступки.

Отрицательные фундаментальные данные по фунту будут поддерживать негативную динамику на рынке недвижимости на островах. В долгосрочной перспективе только очень мудрая политика Великобритании сможет оказать противодействие запущенному механизму спада в экономике. Однако,как убеждены многие эксперты, надежда на то, что в краткосрочной и среднесрочной перспективе в Великобритании начнется экономический бум, который даст толчок развитию рынка недвижимости довольно призрачная. В то же время, последствия жесткого «брексита», открывают новые перспективы для континентальной Европы и Германии, в частности, которая уже сейчас видит себя "победителем" .

► Где в 2016 году сосредоточилась покупательская мощность Германии

В 2017 эксперты прогнозируют увеличение роста покупательной способности в Германии на 1,7% т.е. до 22,239 евро на душу населения. Германское общество, (GfK), которое занимается изучением проблем потребителей, уже опубликовало статистику на будущий год. Согласно этим данным покупательская мощность Германии составит 1827.5 млрд евро. Эта цифра в номинальном выражении на 2,9% больше чем в прошлом году. В расчет были приняты основные статьи потребительских расходов такие как, жилье, продукты питания, отдых и прочее.

Но для маркетинговых компаний, конечно, интересен не сколько средний доход на душу населения Германии, сколько регионы, где сконцентрирована покупательская мощность ФРГ. На федеральном уровне мало что изменилось по сравнению с прошлым годом. В рейтинге топ 10 округов (Landkreis) Штарнберг, как и в предыдущие годы, является регионом с самой высокой покупательной способностью на душу населения (145,6 пунктов). На каждого жителя в этом регионе приходится 32 194 евро, и это фактически на 45% больше чем в среднем на душу населения во всей остальной Германии. Округ Мюнхен (139,5 пунктов), правда, в этом году обогнал Майн-Таунус (135,6 пунктов) и расположился на третьей строчке рейтинговой таблицы.

Более подробную информацию может также дать представленный агентством рейтинг 25-ти наиболее густонаселенным немецких округов, которые составляют четверть от общей покупательной способности Германии.

В этом рейтинге 17 строчек занимают баварские округа. И здесь традиционно лидирует Штарнберг

Что касается таблицы покупательской способности крупных городов Германии, то Мюнхен прочно находится на 1-й позиции, опережая своего ближайшего конкурента, город Дюссельдорф, на 15,9 пунктов.

dbi, D.Baumann Immobilien

Copyright © 2016