

Германия по дешевке

КРИСТИН ХОНИ
ЭДВАРД ТЭЙЛОР



Желающие продать собственность сталкиваются с низким спросом из-за большого объема предложения. Госструктуры продают недвижимость, чтобы сократить долги, накопившиеся за годы экономической стагнации. Кроме того, со своего баланса выводят недвижимость банки, испытывающие все более жесткую конкуренцию на консолидирующемся рынке Европы. По оценке Саймона Мартина, начальника отдела инвестиционной стратегии лондонского фонда Sluzon Global, немецкие открытые фонды владеют недвижимостью, которую они потенциально могли бы продать, на \$95,2 млрд. А покупать пусть и подешевевшую недвижимость этим фондам сейчас трудновато из-за оттока инвесторов. С проблемами столкнулись даже немецкие компании, работающие на зарубежных рынках: пайщики фонда Kapital Grund Kapitalanlagegesellschaft, обеспокоенные его инвестициям в Mills, американскую компанию – девелопера торговых центров, вывели из него значительные суммы.

В прошлом немецкие инвесторы были крупнейшими покупателями недвижимости в США. По данным Real Capital Analytics, в 2004 г. они обошли всех других иностранных инвесторов, купив зданий на \$5,1 млрд. В 2005 г. они отступили на 2-е место, пропустив вперед австралийцев (\$3,8 млрд и \$7,7 млрд соответственно). Но одновременно немцы гораздо больше продавали. В результате нетто-продажи, составившие в 2004 г. \$2,1 млрд, в 2005 г. возросли до \$4,5 млрд.

А вот иностранные инвесторы в последний год резко активизировали деятельность в Германии, обойдя самих немцев по объему вложений. По данным фирмы Jones Lang LaSalle, специализирующейся на консалтинге в области недвижимости, за 2005 г. доля сделок, совершенных