

# 4 причины вложить деньги в коммерческую недвижимость в Баварии

Автор:

[Степан Николаенко, Brobude, опубликовано 4. Октября 2019 г.](#)

Германия — самая богатая страна Евросоюза. В ней производится множество товаров — от парфюма до огромных промышленных машин. Известные компании из Германии заслуженно пользуются популярностью, им доверяют во всём мире. И, конечно же, в Германии достаточно выгодно иметь коммерческую недвижимость, такую как офисные здания, гостиницы, супермаркеты и так далее. Почему — рассказали специалисты из компании [Zinshaus Oberbayern GmbH](#) («Цинзхаус Обербайерн»), которая специализируется на продаже коммерческой недвижимости на юге Германии, в Мюнхене и в регионе Верхняя Бавария.

Почему именно там? Верхняя Бавария является одним из самых развитых регионов Германии. Отличный климат, большое число работоспособного населения и расположение в самом центре Западной Европы — всё это делает Верхнюю Баварию привлекательной для инвестиций. А теперь подробнее о достоинствах.

## 1. Высокая инвестиционная привлекательность



По ВВП (234 миллиарда евро) только один регион Верхняя Бавария сравним с Ирландией или Сингапуром. И именно в Верхней Баварии находятся такие известные компании, как Audi, BMW и Siemens. По индексу человеческого развития Германия занимает пятое место, по ВВП — четвёртое. Отметим очень низкий уровень безработицы — 3,1 %. Для сравнения: в США этот показатель составляет 3,7 %, а в соседней Франции — 8,7 %. Минимальная зарплата в Германии составляет 1 557 евро в месяц. Покупательная способность очень высока, благодаря чему рядовой немецкий гражданин может позволить себе намного больше товаров, чем граждане даже других стран Евросоюза. Поэтому приобретение коммерческой недвижимости в Германии будет выгоднее, чем в

России. А если выбрать регион Верхняя Бавария, как советуют эксперты из «Цинзхаус Обербайерн», то можно добиться высокой доходной ставки.

Если сложить все перечисленные достоинства, то можно с уверенностью назвать коммерческую недвижимость в Верхней Баварии надёжным вложением. А если ты планируешь покупать коммерческую недвижимость на сумму от 1 миллиона евро, то сотрудники компании «Цинзхаус Обербайерн» проконсультируют тебя по всем вопросам, чтобы сделка прошла быстро и без проблем.

## 2. Низкий налог передачи собственности

Приобретая недвижимость в Германии, покупатель обязан заплатить налог на передачу собственности. Его платят как физические, так и юридические лица, и неважно, это гражданин Германии или иностранный инвестор. Этот налог рассчитывается по цене покупки и составляет от 3,5 до 6,5 % от стоимости, в зависимости от федеральной земли. Учитывая, что речь идёт о стоимости коммерческих объектов более миллиона евро, каждый процент обходится в достаточно большую сумму. И только в двух землях — Баварии и Саксонии — этот налог минимальный и составляет 3,5 %. То есть с 1 миллиона евро ты заплатишь не 65, а 35 тысяч евро.

## 3. Недооценка рынка

Большинство инвесторов стремится вложить деньги в недвижимость больших городов, таких как Мюнхен. Тут всё понятно: в таких городах сосредоточено большое количество населения и находятся многие компании, с которыми можно заключать контракты, и так далее. Но как рассказали эксперты из «Цинзхаус Обербайерн», не стоит отмечать и окрестности крупных городов. А в случае с Мюнхеном — весь регион Верхней Баварии. В регионах Германии инвестиции будут такими же стабильными, как и в крупных центрах, таких как Берлин и Мюнхен. И при этом в некоторых случаях здесь можно достичь даже более высокой доходной ставки, так как цены на объекты коммерческой недвижимости не такие высокие, как в Мюнхене.

## 4. Качественная инфраструктура

Бавария всегда была одним из самых развитых регионов Германии. Здесь построено большое количество автобанов, железнодорожных путей и аэропортов, способных обслуживать большие пассажиро- и грузопотоки; работают крупные промышленные и коммерческие предприятия; имеется множество научно-исследовательских комплексов, университетов и других социально значимых объектов. Это способствует как внутренней миграции в Баварию, так и выбору этого региона иностранными гражданами, что приводит к ещё большему экономическому росту региона. Благодаря этому в данном регионе выгодно иметь коммерческую недвижимость.

У «Цинзхаус Обербайерн» есть ряд предложений по [коммерческой недвижимости](#). К примеру, на момент написания статьи в продаже на сайте «Цинзхаус Обербайерн» стояло офисное здание в Мюнхене с 5% доходной ставкой, что является очень выгодным предложением для такого крупного мегаполиса.



Для того чтобы сделка была легальной и прошла без проблем, ты можешь обратиться в компанию «Цинзхаус Обербайерн». И вот почему стоит сотрудничать с компанией:

- Разные виды недвижимости на продажу: многоквартирные дома, офисные здания, торговые центры, коммерческие земельные участки и так далее.
- Брокерство выгодных инвестиционных объектов. Компания поможет подобрать объекты с валовым доходом от 4 до 6 процентов годовых.
- Профессионализм компании. Опытные сотрудники, которые могут подобрать оптимальный по финансовым возможностям и пожеланиям объект.
- Экономия времени. Не придётся искать выгодные объекты и взаимодействовать с бюрократией Германии. Всё это за тебя сделают сотрудники компании.
- Анонимность. Все данные о сделках строго конфиденциальны.

На сайте компании «Цинзхаус Обербайерн» ты можешь следить за крупными рыночными тенденциями и читать [отчёты о рынке Верхней Баварии](#).