

сурсов при строительстве и дальнейшем управлении востребованными рынком объектами недвижимости. Данная цель реализуется на базе качественно составленных инвестиционных планов, для которых модель является удобным средством расчета будущей прибыли.

Литература

1. Айвазян С. А., Мхитарян В. С. Прикладная статистика и основы эконометрики. М.: Юнити, 1998.
2. Интернет-адрес: <http://belstat.gov.by>.
3. Трифонов Н. Ю., Шимановский С. А. Моделирование рынка недвижимости в переходной экономике // Проблемы прогнозирования и государственного регулирования социально-экономического развития. Материалы 3-й Междунар. научной конференции, Минск, 10–11 окт. 2002 г. Мн.: НИЭИ Минэкономики Респ. Беларусь, 2002. С. 203–205.
4. Трифонов Н. Ю., Шимановский С. А. Эконометрическая модель рынка квартир // Вопросы оценки. 2002. №4. С. 8–10.

ИЗМЕНЕНИЯ И ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ГЕРМАНИИ

Е. С. Ревтович

Рынок недвижимости Германии – один из наиболее стабильных в Европе. Рынок недвижимости пережил внутренний кризис в конце 90-х – начале 2000-х гг., во время всеобщего бума постепенно восстанавливался и креп, а в трудные для Европы 2009–2010 гг. стал оплотом стабильности. Цены на недвижимость в Германии остаются стабильными, стоимость жилья в стране растет на 2–4% в год. Инвестиции в недвижимость оправдывают себя и в условиях глобального экономического и финансового кризиса.

Цены на недвижимость Германии зависят, в первую очередь, от региона. На востоке страны (территории бывшей ГДР) квадратный метр стоит заметно ниже, чем на западе. Статус города и количество жителей далеко не всегда являются ценообразующими факторами.

Самый дорогой город Германии – столица Баварии Мюнхен: квадратный метр жилья стоит в среднем 3,7 тыс. евро. Это связано, во-первых, с тем, что здесь расположены офисы крупнейших немецких компаний, во-вторых – с тем, что себестоимость строительства в предгорных районах достаточно велика. Элитное жилье в центре Мюнхена оценивается в 10–13 тыс. евро/кв.м.

Вслед за Мюнхеном по ценовой шкале следуют Штутгарт (2,9–3,2 тыс. евро/кв. м), Гейдельберг, Висбаден и Франкфурт-на-Майне (2 тыс. евро/кв. м), Кельн и Нюрнберг (2,2 тыс. евро/кв. м), Гамбург и Бонн (2,1 тыс. евро/кв. м). Более низкие цены на территории бывшей ГДР

обусловлены более низким качеством жилья, чем в Западной Германии: немалое количество домов на вторичном рынке нуждается в капитальном ремонте или реконструкции. В Дрездене, Потсдаме и Лейпциге средняя стоимость квадратного метра составляет примерно 1,7 тыс. евро.

Цены на недвижимость в Берлине пока остаются достаточно низкими, но регулярный приток фирм и капитала способствует их повышению. Стоимость квадратного метра меняется в зависимости от района. Объекты в центре германской столицы оцениваются примерно в 2,5 тыс. евро/кв. м, на окраинах – от 1 тыс. евро/кв. м. Стоимость новых апартаментов улучшенной планировки в престижных районах Берлина колеблется в пределах 4,5–6 тыс. евро/кв. м.

Союз банков-эмитентов закладных листов подготовил аналитический обзор по итогам первого квартала и составил индекс VDP. Согласно данному индексу, средняя стоимость жилой недвижимости в первом квартале 2011 года выросла на 0,7% [2].

Аренда играет значительную роль в Германии. Более половины жителей страны и более 80% берлинцев не владеют жильем, а арендуют его. Это существенно меньше, чем в среднем в странах Евросоюза, где данный показатель превышает 60 процентов. Поэтому одним из наиболее распространенных способов инвестирования в немецкую недвижимость является покупка доходных домов и апартаментов под сдачу в аренду.

У жителей Германии мало стимулов приобретать жилье в собственность, поскольку его спокойно можно снимать по сравнительно умеренным и стабильным ценам. В такой ситуации немецкий рынок жилой недвижимости привлекателен для тех иностранных инвесторов, кто не хочет рисковать и готов довольствоваться относительно невысокими, но устойчивыми доходами от сдачи жилья в аренду.

Германия занимает одно из первых мест в рейтинге, в который входят государства с наиболее привлекательным для инвестиций сектором коммерческой недвижимости. На сегодняшний день объекты коммерческой недвижимости, представленные на немецком рынке, пользуются активным спросом, как у иностранных, так и местных инвесторов. Инвестиционная привлекательность объясняется высокими темпами восстановления немецкой экономики и сравнительно невысокими ценами на коммерческую недвижимость. По официальным данным, экономика Германии за первые три месяца 2011 года выросла на 1,5% по сравнению с последним кварталом прошлого года, по прогнозу правительства ФРГ, прирост немецкого ВВП в текущем году составит 2,3%, что служит дополнительным мотивирующим фактором для развития малого и среднего бизнеса (рисунок 1) [4].

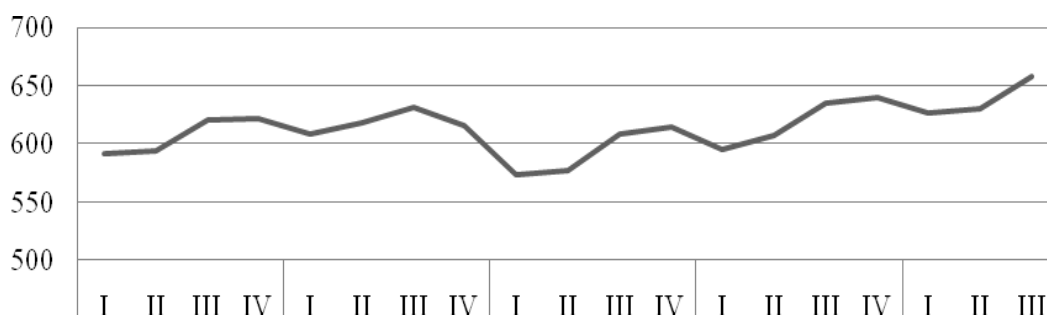


Рис. 1. Валовой внутренний продукт Германии в текущих ценах, миллиарды евро

В большинстве случаев открытие бизнеса сопровождается необходимостью в торговом либо офисном помещении. Соответственно, с развитием бизнеса возрос спрос на объекты коммерческой недвижимости. Несмотря на это, их стоимость пока еще находится на доступном уровне, но по прогнозам аналитиков предстоит повышательная ценовая динамика. Таким образом, вложив средства в рынок коммерческой недвижимости Германии сейчас, инвестор получает отличные возможности для достижения хорошей прибыли в будущем.

Уникальность немецкого законодательства в том, что иностранцы по закону имеют равные права при покупке недвижимости с гражданами страны, приток иностранных инвестиций в важные финансовые центры страны постоянно растет.

Согласно исследованию CBRE (CB Richard Ellis – мультинациональная корпорация, предоставляющая услуги на рынке коммерческой недвижимости), в 2011 году Германия стала самой привлекательной страной в Европе с точки зрения иностранных инвесторов 32% респондентов отдали предпочтение Германии (рисунок 2) [3]. Предсказуемость рынка Германии и стабильное экономическая ситуация в стране привлекает инвесторов со всего мира.

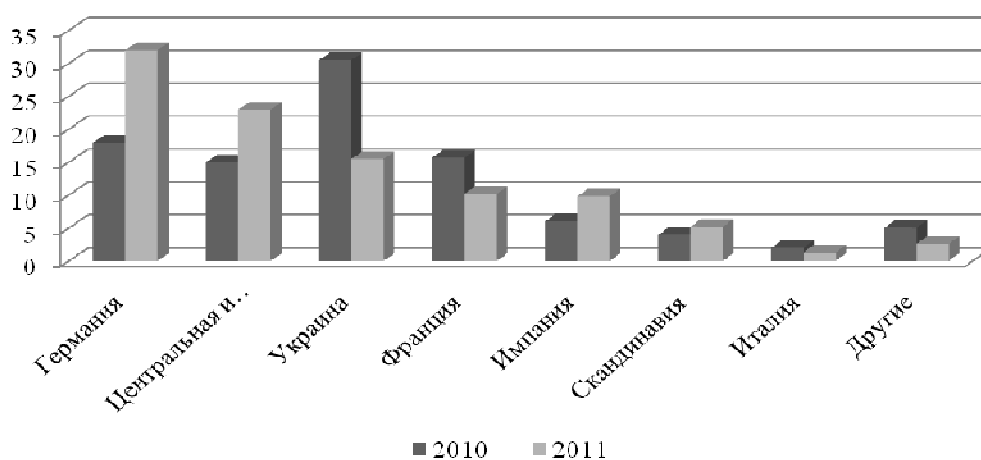


Рис. 2. Доля иностранных инвестиции в рынок недвижимости, %

Успешность рынка немецкой недвижимости объясняется следующими факторами:

- быстрое восстановление экономики после финансового кризиса;
- низкие процентные ставки по ипотечным продуктам;
- активно развивающийся рынок аренды [1].

На сегодняшний день рынок недвижимости Германии по праву считается одним из самых стабильных в Европе. Несмотря на то, что сейчас последствия мирового кредитного кризиса коснулись и этой европейской страны, в некоторых регионах эксперты наблюдают уверенный рост.

Аналитики утверждают, что продолжится рост объема инвестиций в финансовые центры страны, такие как Берлин, Мюнхен и Франкфурт. Вкладывать деньги в недвижимость сейчас предпочитают не только иностранцы, но и жители самой Германии. Жилье скупают не только физические, но и юридические лица: все более распространенной становится практика, когда фирмы сдают квартиры в аренду своим сотрудникам. Растет спрос и на гостиничную недвижимость: благодаря постоянному притоку туристов и приезжающих по делам этот сектор, как правило, приносит стабильный доход.

Эксперты предсказывают, что недвижимость Берлина в ближайшие годы «догонит» по ценам ведущие европейские столицы. Сейчас в столице Германии финансируются крупные строительные проекты. В Баварии ожидается рост стоимости жилья до 70%. Противоположная тенденция наблюдается на востоке страны. В федеральных землях Мекленбург - Передняя Померания, Саксония и Саксония-Анхальт цены, по прогнозам экспертов, снизятся на 40%. Это объясняется оттоком населения и демографическим кризисом.

Литература

1. Интернет-адрес: http://www.totalrealty.ru/analyze/germany_2010/.
2. Интернет-адрес: <http://finance.rambler.ru/news/nedv/90685314.html>.
3. Интернет-адрес: <http://www.avcannounce.com/avcre/139-samaya-privlekatelnay-strana-dlya-investora>.
4. Интернет-адрес: <https://www.destatis.de/DE/Startseite.html>.

ЭВОЛЮЦИЯ АБСТРАКТНОЙ ФОРМЫ В ТВОРЧЕСТВЕ МАРКА РОТКО

М. В. Степаненкова

Говоря о формообразовании в творчестве Марка Ротко, нужно отметить, что на пути становления собственного живописного языка, он проходит ряд этапов, переосмысляя действующие в тот период концепции живописи. Эти этапы не исключают друг друга, а трансформируясь, ло-