

Зарубежный опыт: Специфика работы брокера на рынке новостроек Германии

Добро пожаловать в Мюнхен!



Зарубежный опыт: Специфика работы брокера на рынке новостроек Германии

Специфика запросов клиентов:

- местоположение объекта (район города)
- состояние отделки (качество, количество)
- наличие встроенной кухни и сантехники
- наличие городской инфраструктуры и транспортная доступность
- расположение комнат
- этажность здания

- наличие квартир разной площади
- срок сдачи относительно начала строительства
- архитектура и «интересность» проекта (фасад, внутренний интерьер здания)
- наличие подземной парковки на разные типы автомобилей
- известность и контактность застройщика
- наличие энергосберегающих технологий
- стоимость коммунальных платежей и отчислений на кап.ремонт

- предполагаемые соседи



Зарубежный опыт: Специфика работы брокера на рынке новостроек Германии



Оплата строящейся недвижимости в Германии проводится на основании MaBV (Makler und Bauträgerverordnung) по ниже указанной схеме:

1. Частичная оплата строящейся недвижимости в Германии в размере 25%, после получения нотариального подтверждения (Право удержания, согласно § 632 а абз. 3 Гражданского Кодекса Германии, учитывается 30%-5%)
2. Частичная оплата строящейся недвижимости в Германии в размере 28%, после возведения каркаса, включая работы по комнатам
3. Частичная оплата строящейся недвижимости в Германии в размере 18%, после строительства крыши, водосточных труб, окончания работ по первоначальному установлению отопления, сантехники и электрооборудования, как и установление окон, включая оконные стекла
4. Частичная оплата строящейся недвижимости в размере 20,5%. Шаг за шагом при передаче собственности.
5. Частичная оплата строящейся недвижимости в размере 5 %. Незамедлительно после окончания строительных работ в положенные сроки и без существенных недостатков.
6. Последняя часть оплаты в размере 3,5%. Незамедлительно после полного завершения жилищного строительства, также включая подземный гараж и инфраструктуру.

Зарубежный опыт: Специфика работы брокера на рынке новостроек Германии

Подписание документов у нотариуса



Оформление недвижимости всегда проходит у нотариуса, который является независимым лицом и разъясняет все пункты договора досконально.

Банковский кредит



1. Процентная ставка кредита в Германии на сегодняшний момент 1,5%-3%
2. Банки становятся более политическими
3. Что необходимо для получения кредита
4. Иностранцам выдача кредита при наличии 50 % собственного капитала
5. Окончательная выплата кредита 25-40 лет
6. Начало выплат банком после выплаты собственного капитала.

Зарубежный опыт: Специфика работы брокера на рынке новостроек Германии



1. Надежный управляющий партнер

2. Доходность

7. ВНЖ

А что после покупки?

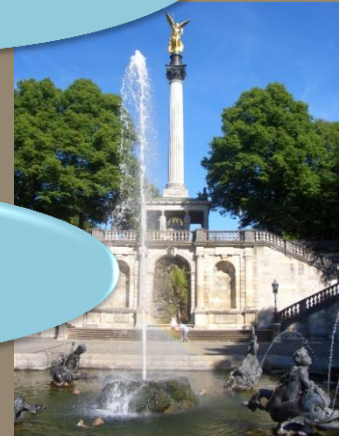
3. Управление активами

6. Налоги



5. Повышение арендной платы

4. Арендные платежи



В БАВАРИИ МЫ ДОМА!

НЕДВИЖИМОСТЬ В ГЕРМАНИИ – ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ



WiP Immobilien GmbH
Am Technologiepark 16
82229 Seefeld

info@wip-bavaria.de
www.wip-bavaria.de

T: +49 8152- 999 2940
F: +49 8152- 999 2950