
O specyfice rynku mieszkaniowego w Niemczech świadczą długoterminowe dane dotyczące indeksów cenowych. Podczas gdy w większości krajów OECD realne ceny nieruchomości mieszkaniowych między 1975 a 2004 wzrosły, w Niemczech odnotowano ich nieznaczny spadek. Również od 2005 r. ceny mieszkań z drugiej ręki u naszych zachodnich sąsiadów zachowywały się przeważnie zgodnie z tą tendencją.

Wzrost stawek zanotowano tylko na przełomie 2006 i 2007 r. oraz w pierwszej połowie 2009 r. Dzięki temu w Niemczech zdecydowanie nie można było mówić o bańce na rynku mieszkaniowym, która miała miejsce choćby w większości dużych miast w Polsce.

Jeżeli chodzi o rozwój wypadków w ostatnim czasie, to w drugiej połowie 2010 r. notowano stopniowy wzrost poziomu cen mieszkań, kiedy to zbliżyły się one do stawek z 2006 r. Fakt, że ceny lokali mieszkalnych nie były do tej pory tak „napompowane”, jak w innych krajach Europy sprawia, że perspektywa niemieckiego rynku w najbliższej przyszłości wydaje się być optymistyczna. Warto podkreślić, że światowy kryzys finansowy w miarę łagodnie obszedł się z Niemcami. Chociaż rząd musiał finansowo wesprzeć kilka dużych banków, to jednak sytuacja była nieporównywalnie lepsza niż w Grecji czy Portugalii. Obecnie kondycja gospodarcza naszego zachodniego sąsiada znacznie się poprawiła, a przedsiębiorcy za Odrą już dawno nie byli w tak dobrych nastrojach jak dzisiaj. Właśnie powrót koniunktury gospodarczej oraz niewygórowane cen nieruchomości mieszkaniowych sprawiają, że inwestycja w nieruchomości mieszkaniowe pod wynajem w Niemczech może być dobrym pomysłem na lokatę kapitału.

Choć ostatni wzrost cen obniżył zyskowność z inwestycji mieszkań pod wynajem to jednak w dłuższym terminie niewątpliwie nadal może być to atrakcyjne rozwiązanie. W Berlinie przeciętne stawki najmu lokali mieszkaniowych wahają się od 10 do niewiele ponad 14 euro/mkw. Drożej jest we Frankfurcie i Monachium, gdzie za najem trzeba zapłacić odpowiednio od 16,5 do 20,5 euro/mkw. oraz od 15,5 do trochę ponad 20 euro/mkw.

Należy jednak podkreślić, że rynek mieszkaniowy w kraju na zachód od Polski ma swoją specyfikę. Spora grupa osób nie kupuje nieruchomości na własność, lecz spędza często większą część życia, jako najemca. Zgodnie z danymi Eurostatu w Polsce na jedno najmowane mieszkanie przypada ponad 27 zajmowanych przez właścicieli, w Niemczech tylko 1,5 lokalu.

Ponadto warto dodać, że czas trwania pojedynczej umowy najmu sięga często nawet 20 - 30 lat. Takie rozwiązanie z jednej strony pozwala wynajmującemu łatwiej przewidzieć poziom dochodów, a ponadto ogranicza okresy nieprzewidzianych pustostanów. Z kolei najemcy są skłonni do podpisywania długoterminowych umów, gdyż prawo mieszkaniowe sprawuje kontrolę nad wysokością czynszu. Właściciel nie może podnosić jego poziomu o więcej, niż 20% co trzy lata. Dodatkowo bezwzględny poziom tej kwoty nie może przekraczać stawki opłat za 1 mkw., która została wyznaczona przez urząd mieszkaniowy danego miasta.

Przykładowe ceny mieszkań z rynku wtórnego w Niemczech

M**R****P****I**

C

C

Berlin

Wilmersdorf

43

1

63 000

1 465

Berlin

Prenzlauer Berg

50

2

143 750

2 875

Berlin

Friedenau

90

3

220 000

2 444

Frankfurt nad Menem

Sachsenhausen

30

1

67 500

2 250

Frankfurt nad Menem

Sachsenhausen

47

2

79 000

1 681

Frankfurt nad Menem

Eckenheim

86

3

52 500

610

Hamburg

Horn

50

1

69 500

1 390

Hamburg

Barmbek-Nord

40

2

61 200

1 530

Hamburg

Schnelsen

77

3

129 000

1 675

Hannover

Mittelfeld

38

1

49 000

1 289

Hannover

Vahrenwald

51

2

47 500

931

Hannover

Linden-Nord

72

3

89 950

1 249

Opracowanie: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.