



Состояние немецкого рынка недвижимости и советы инвесторам

Герман Мойжес, LL.M.
управляющий AVERS Group Germany GmbH, Кёльн

Санкт-Петербург | 30 сентября 2016 года



Содержание

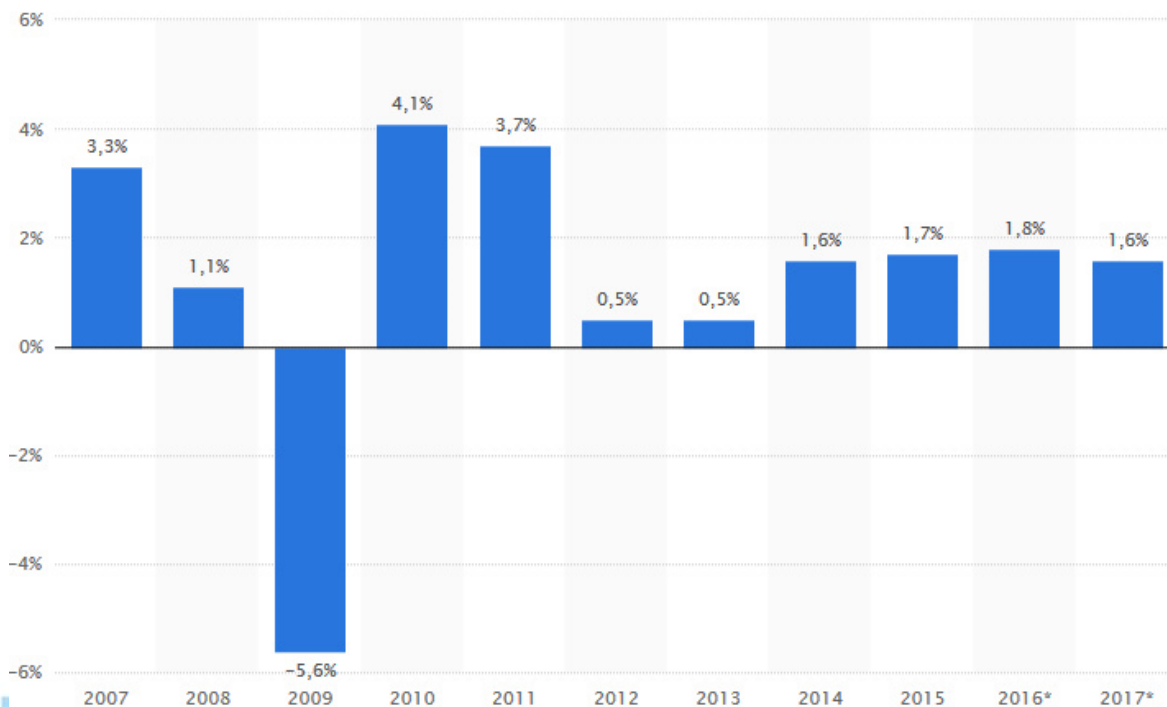
1. Ситуация в немецкой экономике
2. Ситуация на рынке недвижимости
 - Рынок жилой недвижимости в цифрах
 - Объем сделок за последнее десятилетие
3. Арендная плата в семи крупнейших городах
 - Динамика арендной платы: замедление роста в 2016
4. Миграция и ее влияние на рынок
5. Притягательность для российских инвесторов
 - Особенности рынка жилой недвижимости
 - Привлекательность инвестиций с учетом рентабельности и риска
 - Жилая недвижимость для собственного пользования



Ситуация в немецкой экономике

- "Секрет" немецкого инвестиционного рынка: диверсифицированная экономика и гетерогенная структура рынка недвижимости, гарантирующая стабильность
- Рынок коммерческой недвижимости благоприятно развивается параллельно с общим ростом экономики

Изменение ВВП по отношению к предыдущему году



Ситуация на рынке недвижимости

- В результате роста населения и занятости растет спрос на рынке недвижимости. Привлекательные торговые помещения и офисы в хороших местах всегда пользуются большим спросом, а на рынке жилой недвижимости спрос превышает предложение.
- Особенной популярностью пользуются объекты в семи крупных городах: Берлин, Дюссельдорф, Франкфурт, Гамбург, Кельн, Мюнхен и Штутгарт
- Только за первую половину 2016 г. было инвестировано ок. 15 млрд. евро.
- Готовность к инвестированию связана с:
 - низкой ставкой по процентам на рынке ссудного капитала
 - многообещающими перспективами развития рынка недвижимости в крупных городах
 - постоянно растущей урбанизацией



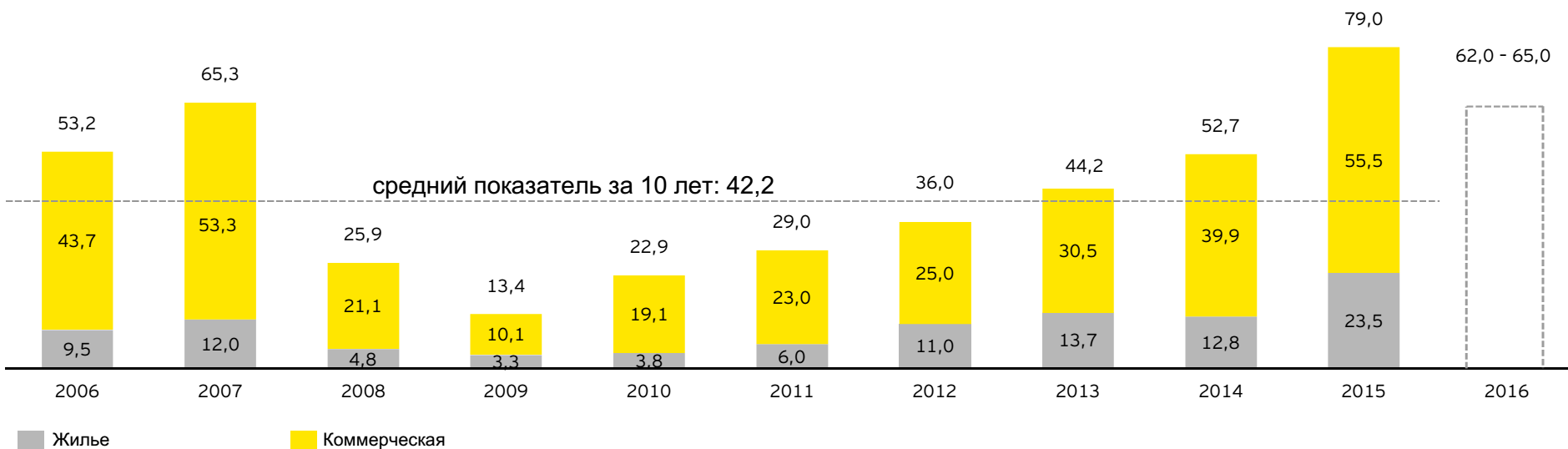
Рынок жилой недвижимости в цифрах

- 59% жителей предпочитают снимать, а не покупать жилье
- 2,6 млн. единиц нового жилья построено с 2000 года
- За последние 15 лет на 16,3 % или на 3,8 млрд м² увеличилось жилое пространство
 - на 7,5 м² до 92,1 м² выросла жилая площадь в средней квартире
 - 6,4 м², до 45,9 м² выросла жилая площадь на душу населения



Объем сделок за последнее десятилетие

Объем сделок в млрд евро в Германии*



* Только обнародованные сделки; Источник: EY Research

2014

- Продажа жилой недвижимости на высоком уровне
- Значительный объем сделок в коммерческом секторе повышает общий объем сделок до уровня 2006 года

2015

- Общий объем сделок (жилой и коммерческой) впервые на уровне 2007 года
- Увеличение кол-ва сделок в жилом сегменте почти в 2 раза (за счет крупных приобретений)

Обзор на 2016

- Ожидается большой объем транзакций при текущем уровне низких процентных ставок
- Благодаря крупным приобретениям 2015-го в жилом сегменте может быть достигнут объем пред-го года

Арендная плата в семи крупнейших городах

Из-за растущего недостатка предложения на рынке жилой недвижимости сильно выросла арендная плата. С 2000 года средняя арендная плата в крупнейших городах выросла на более чем 40% и сейчас составляет в среднем 12,50 евро за м²

	Средняя арендная плата в % по отношению к предыдущему году			Средняя арендная плата в евро на м ²		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Берлин	4,6	1,8	2,6	11,3	11,5	11,8
Дюссельдорф	1,7	2,2	2,0	12,2	12,5	12,7
Франкфурт	2,7	2,0	2,0	13,1	13,4	13,6
Гамбург	0,8	1,8	1,7	13,1	13,3	13,6
Кёльн	1,8	1,8	1,7	11,4	11,6	11,8
Мюнхен	6,4	2,7	2,9	14,9	15,3	15,7
Штутгарт	1,9	3,0	2,4	11,0	11,3	11,6
Средний показатель	3,4	2,1	2,3	12,3	12,6	12,9

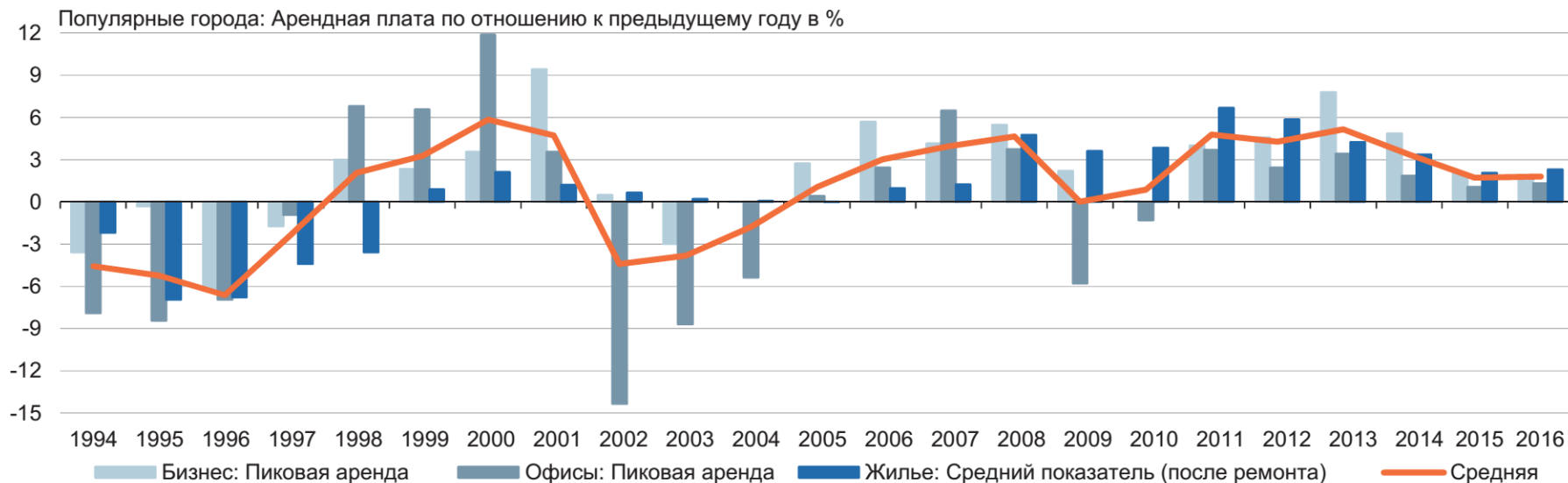
Динамика арендной платы: замедление роста в 2016

- Рост населения в крупных городах за счет миграции практически «опрокинул» рынок жилой недвижимости.
 - с 2000 года кол-во жителей в семи крупнейших городах в общем выросло примерно на 800.000 человек – почти на 10 %
 - это означает запрос на приблизительно 500.000 новых квартир, намного больше чем было построено за это время. Поэтому квартиры никогда не пустуют, и часто спрос превышает предложение
- Несмотря на недостаток жилья, в этом году динамика роста арендной платы в крупных городах заметно замедлилась.
 - резкий рост арендной платы делает жилье еще менее доступным для городских жителей
 - активное жилищное строительство на периферии создает новый рынок более доступного жилья



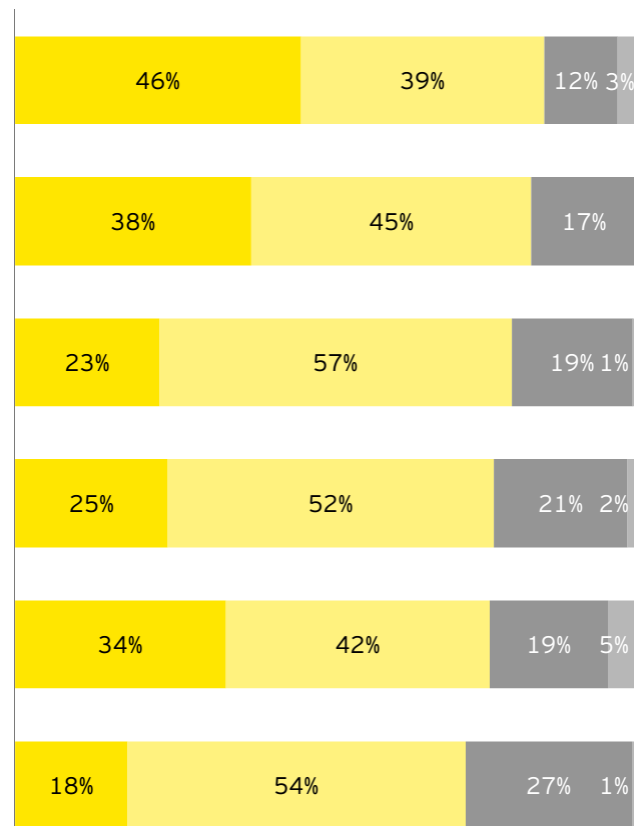
Арендная плата в семи крупнейших городах

Тенденция к росту рынка сохраняется на протяжении многих лет. Однако в семи крупнейших городах последнее время темп замедлился, во многом из-за постоянно растущего уровня арендной платы.



Приток беженцев будет оказывать заметное влияние на рынок недвижимости: мнение экспертов

- Предложение на рынке недвижимости будет ограничено (85 %)
- Приток беженцев значительно отразится на рынке недвижимости (83%)
- Консолидация компаний на рынке недвижимости будет играть все более важную роль (80% против 69%)
- Технический ввод в эксплуатацию строительных объектов будет являться заметным фактором риска (77%)
- Трое из четырех респондентов предполагают снижение доходности собственности в 2016-2017 гг. (76% против 68%).
- Корпоративные облигации будут рассматриваться в качестве релевантного инструмента финансирования (72% против 66%)



Согласен

 Скорее согласен

 Скорее не согласен

 Не согласен

Притягательность для российских инвесторов

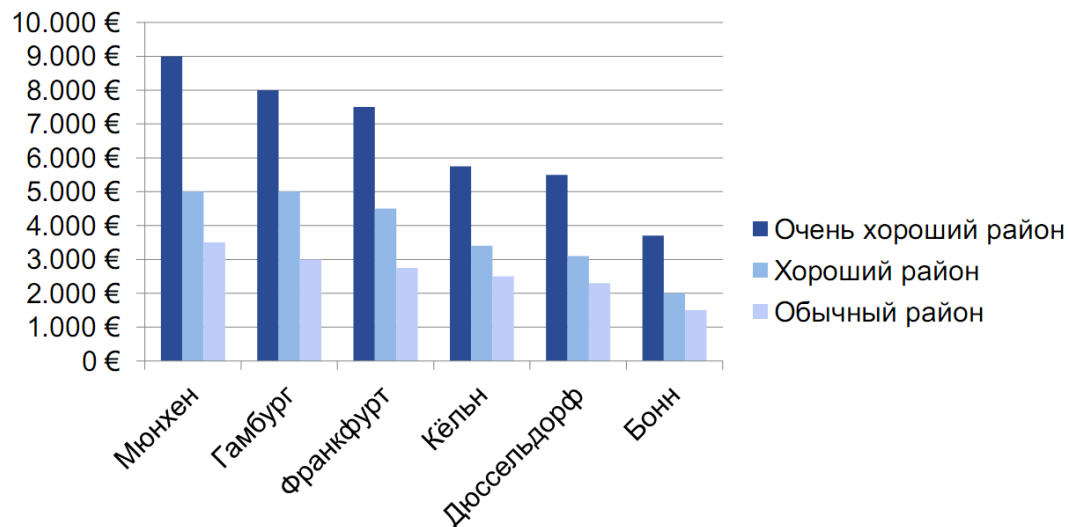
- В Германии насчитывается около 80 тыс. граждан России – собственников недвижимости. В частности их привлекает стабильность экономической и политической ситуации.
- Для многих инвесторов решающим фактором является не прибыльность, а сохранность вложенных средств. Из года в год сталкиваясь с финансовыми потрясениями, очень важно найти своим средствам тихую гавань.
- Из-за миграционной ситуации рынок недвижимости «пошатнулся» в 2016 г., но по-прежнему остается в первой десятке по привлекательности для российского покупателя недвижимости.



Особенности рынка жилой недвижимости

- Одни из наиболее привлекательных с точки зрения инвестирования – Нижняя Саксония и Северный Рейн-Вестфалия.
 - один из самых густонаселенных районов Европы с хорошо развитой инфраструктурой, большим количеством предприятий и выставочных площадок
 - 27% от всех инвестиций в Германии
- По оценкам экспертов в коммерческой недвижимости ожидаемый процент средней доходности составляет 10%
- Среди объектов жилой недвижимости ожидаемый процент доходности составляет 5-7%

Средняя стоимость 1 кв. м жилой недвижимости в городах Германии:



Привлекательность инвестиций с учетом рентабельности и риска

Тип	Новое здание		Старое здание		Строительный проект	
	Да	Нет	Да	Нет	Да	Нет
Наличие свободных площадей						
Крупнейшие города*: Центр						
Крупнейшие города: Рядом с центром						
Крупнейшие города: Окраина						
Региональные центры						



привлекательно



средне



не рекомендуется

*Гамбург, Франкфурт, Берлин, Дюссельдорф, Кельн, Мюнхен, Штутгарт, Лейпциг

Источник: IVG Research

Жилая недвижимость для собственного пользования

- Жилая недвижимость приобретается не только для сохранения и увеличения собственного капитала, но и для дальнейшего проживания, в случае переезда в Германию
 - В результате последних политических событий значительно вырос спрос на жилую недвижимость со стороны обеспеченных россиян
- Часто покупка недвижимости часто ошибочно ассоциируется с облегчением получения разрешения на постоянное пребывание
 - Владение недвижимостью лишь облегчает получение обычной туристической визы



Спасибо за внимание!

Мойжес Герман Яковлевич
управляющий AVERS Group Germany GmbH, Кёльн

g.moyzhes@avg.ru
+7 (495) 698-4723 | +7 909 5851776