



Гражданский жилищный форум

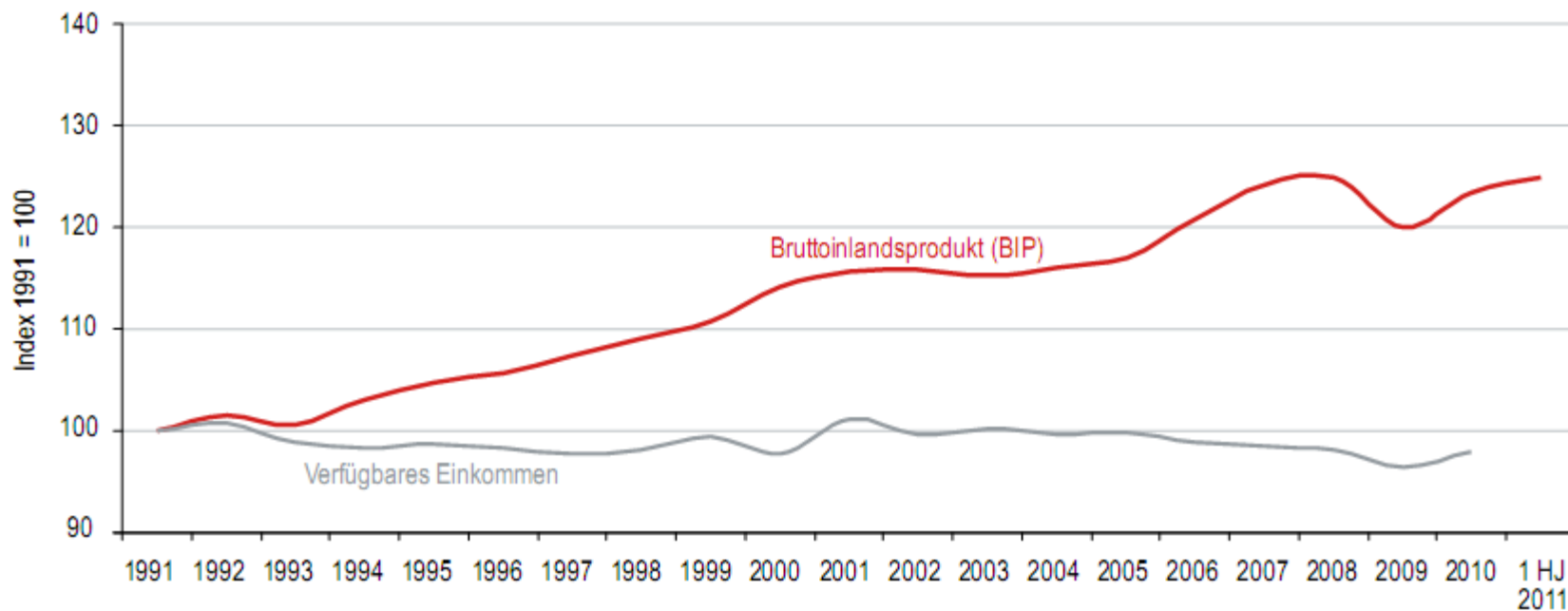
Санкт-Петербург

5 октября 2012 г.

Актуальные тенденции на рынке  
недвижимости Германии

Мойжес Герман | German Moyzhes

### ВВП Германии с учетом инфляции за 1990-2011 гг.



Общие экономические данные Германии (России):

Население: 82 (141) млн. чел.

Плотность населения: 229 (8,3) чел./ кв. км.

ВВП на человека: 34800 (15800) евро

На 100 человек: 35 (10) малых предприятий

Средний месячный доход на семью на 2012 г.:

В среднем — 2.706 евро (1991г.: 2170 евро)

Предприниматели — 8.900 евро

Чиновники — 4.138 евро

Служащие — 3.224 евро

Пенсионеры — 3.850 евро

Рабочие — 2.801 евро

Студенты — 1.039 евро

**В среднем жители Германии тратят 35% своего месячного дохода на жилье. Около 50% немцев проживают в съемном жилье.**

## **Краткий обзор доходности недвижимости в Германии:**

Годовая доходность (совокупная годовая арендная плата/стоимость объекта + расходы на приобретение: 7-10% от стоимости объекта)

Торговля — 7%-10%

Жилье — 5% (квартира) - 7% (многоквартирный дом)

Офисы — 7-9%

Гостиницы — 7,5-9%

## Немецкий рынок недвижимости

### Данные и прогнозы по шести крупнейшим рынкам недвижимости

		Пиковая аренда I квартал 2012 евро/м <sup>2</sup>	Прогноз на год	Покупательная способность (Германия – 100)	Инвестиции, млн. евро I квартал 2012	Пиковая прибыль I квартал 2012																																																																		
Берлин	Центр	240	↗	104,9	2.335	4,75%																																																																		
	Хороший район	110	→				Дюссельдорф	Центр	255	↗	106,2	954	4,50%	Хороший район	90	→	Франкфурт	Центр	290	↗	120,6	2.967	4,50%	Хороший район	60	→	Гамбург	Центр	250	↗	111,7	2.187	4,40%	Хороший район	70	↗	Кельн	Центр	240	↗	109,4	842	4,75%	Хороший район	90	→	Мюнхен	Центр	330	↗	94,5	2.877	4,40%	Хороший район	120	↗	Торговые центры	Центр	140	↗	100	4.664	4,80%	Окраина	105	↗	Магазины	Торговая зона	16	→	100	2.607
Дюссельдорф	Центр	255	↗	106,2	954	4,50%																																																																		
	Хороший район	90	→				Франкфурт	Центр	290	↗	120,6	2.967	4,50%	Хороший район	60	→	Гамбург	Центр	250	↗	111,7	2.187	4,40%	Хороший район	70	↗	Кельн	Центр	240	↗	109,4	842	4,75%	Хороший район	90	→	Мюнхен	Центр	330	↗	94,5	2.877	4,40%	Хороший район	120	↗	Торговые центры	Центр	140	↗	100	4.664	4,80%	Окраина	105	↗	Магазины	Торговая зона	16	→	100	2.607	5,90%	Отдельный	12	→						
Франкфурт	Центр	290	↗	120,6	2.967	4,50%																																																																		
	Хороший район	60	→				Гамбург	Центр	250	↗	111,7	2.187	4,40%	Хороший район	70	↗	Кельн	Центр	240	↗	109,4	842	4,75%	Хороший район	90	→	Мюнхен	Центр	330	↗	94,5	2.877	4,40%	Хороший район	120	↗	Торговые центры	Центр	140	↗	100	4.664	4,80%	Окраина	105	↗	Магазины	Торговая зона	16	→	100	2.607	5,90%	Отдельный	12	→																
Гамбург	Центр	250	↗	111,7	2.187	4,40%																																																																		
	Хороший район	70	↗				Кельн	Центр	240	↗	109,4	842	4,75%	Хороший район	90	→	Мюнхен	Центр	330	↗	94,5	2.877	4,40%	Хороший район	120	↗	Торговые центры	Центр	140	↗	100	4.664	4,80%	Окраина	105	↗	Магазины	Торговая зона	16	→	100	2.607	5,90%	Отдельный	12	→																										
Кельн	Центр	240	↗	109,4	842	4,75%																																																																		
	Хороший район	90	→				Мюнхен	Центр	330	↗	94,5	2.877	4,40%	Хороший район	120	↗	Торговые центры	Центр	140	↗	100	4.664	4,80%	Окраина	105	↗	Магазины	Торговая зона	16	→	100	2.607	5,90%	Отдельный	12	→																																				
Мюнхен	Центр	330	↗	94,5	2.877	4,40%																																																																		
	Хороший район	120	↗				Торговые центры	Центр	140	↗	100	4.664	4,80%	Окраина	105	↗	Магазины	Торговая зона	16	→	100	2.607	5,90%	Отдельный	12	→																																														
Торговые центры	Центр	140	↗	100	4.664	4,80%																																																																		
	Окраина	105	↗				Магазины	Торговая зона	16	→	100	2.607	5,90%	Отдельный	12	→																																																								
Магазины	Торговая зона	16	→	100	2.607	5,90%																																																																		
	Отдельный	12	→																																																																					

### **АРЕНДА**

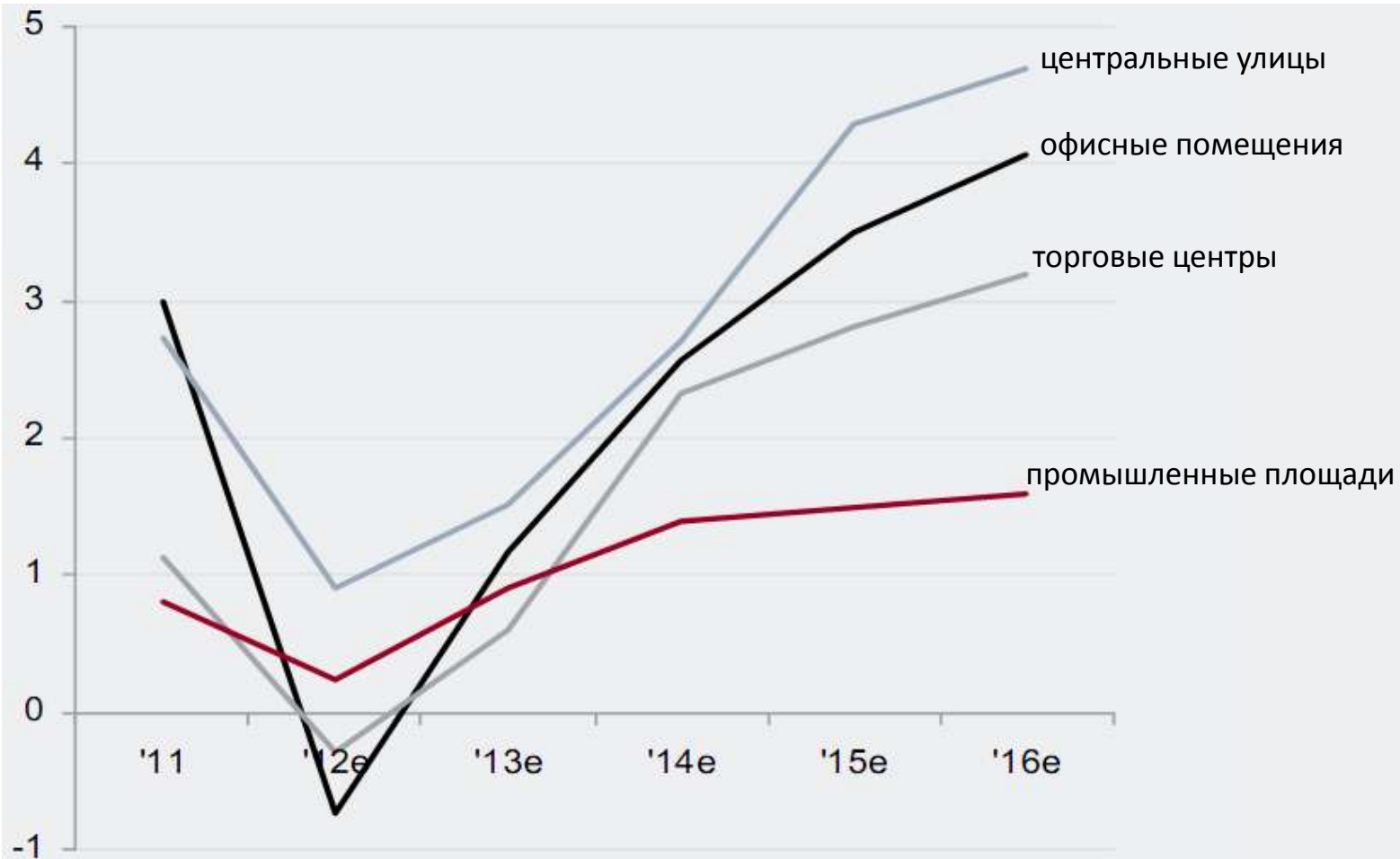
- В 2011 году количество договоров аренды из-за недостатка предложения снизилось на 7,1%
- 49% договоров приходится на торговые центры (в 2010 г. – лишь 35%)
- Рынок поляризуется: рост арендных ставок с 2000 по 2012 гг. составил:
  - для 12 крупнейших городов более 30%
  - для 22 средних городов – 11%
  - для мелких городов – 16%

### **ИНВЕСТИЦИИ**

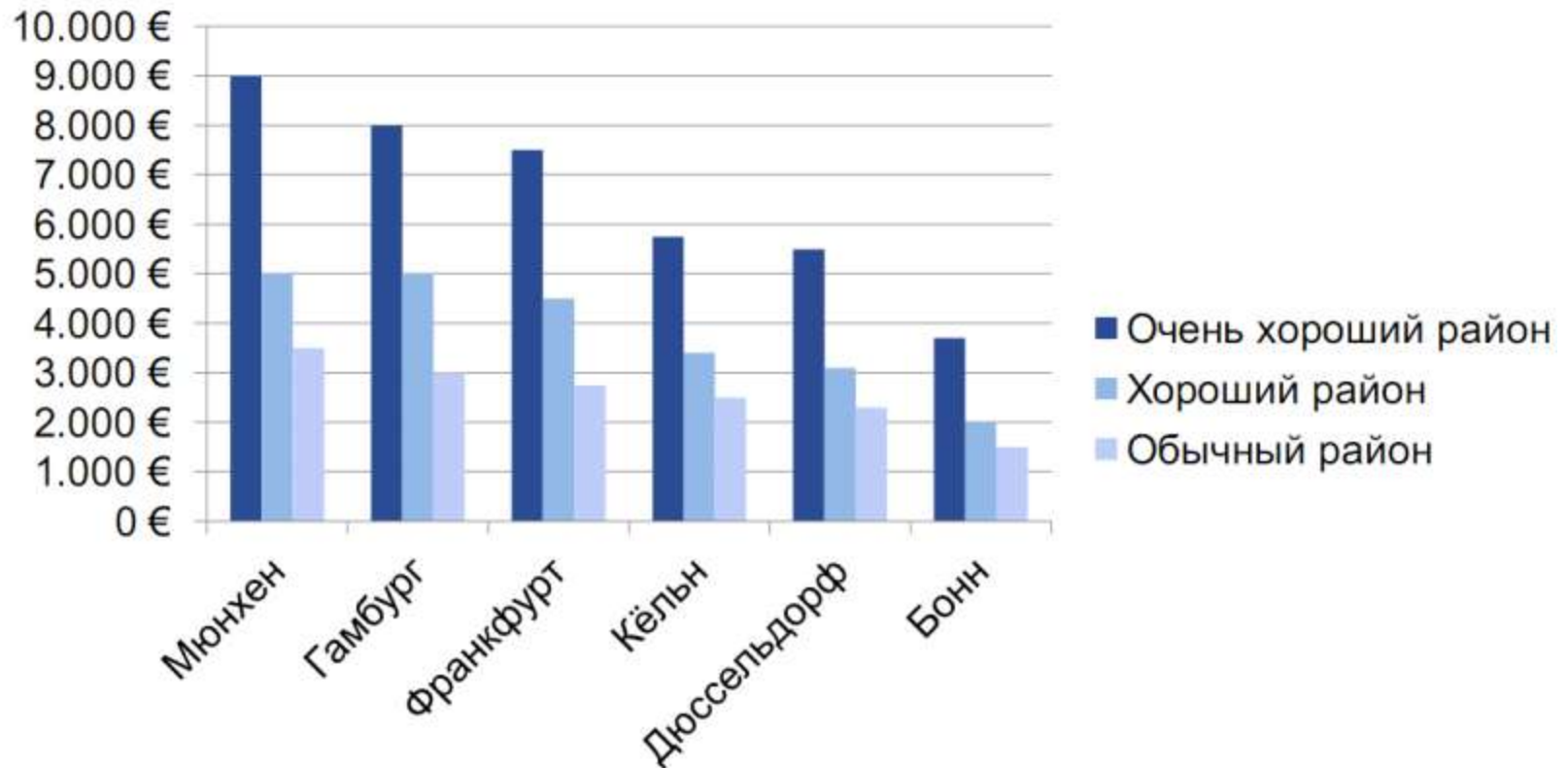
- Объем частных инвестиций в недвижимость в 2011 г. вырос на 40% - 10,8 млрд. евро
- В 2012 г. рост прибыли наблюдается только у объектов в небольших городах, в крупных и средних прибыль стабильна.
- Наименьшая волатильность прибыли и арендных ставок наблюдается у магазинов в крупных торговых центрах в средних городах. Это наиболее надежная опция на текущий момент.

## Немецкий рынок деловой недвижимости

Текущие данные и прогноз по аренду деловой недвижимости в %, 2011-2016 гг.

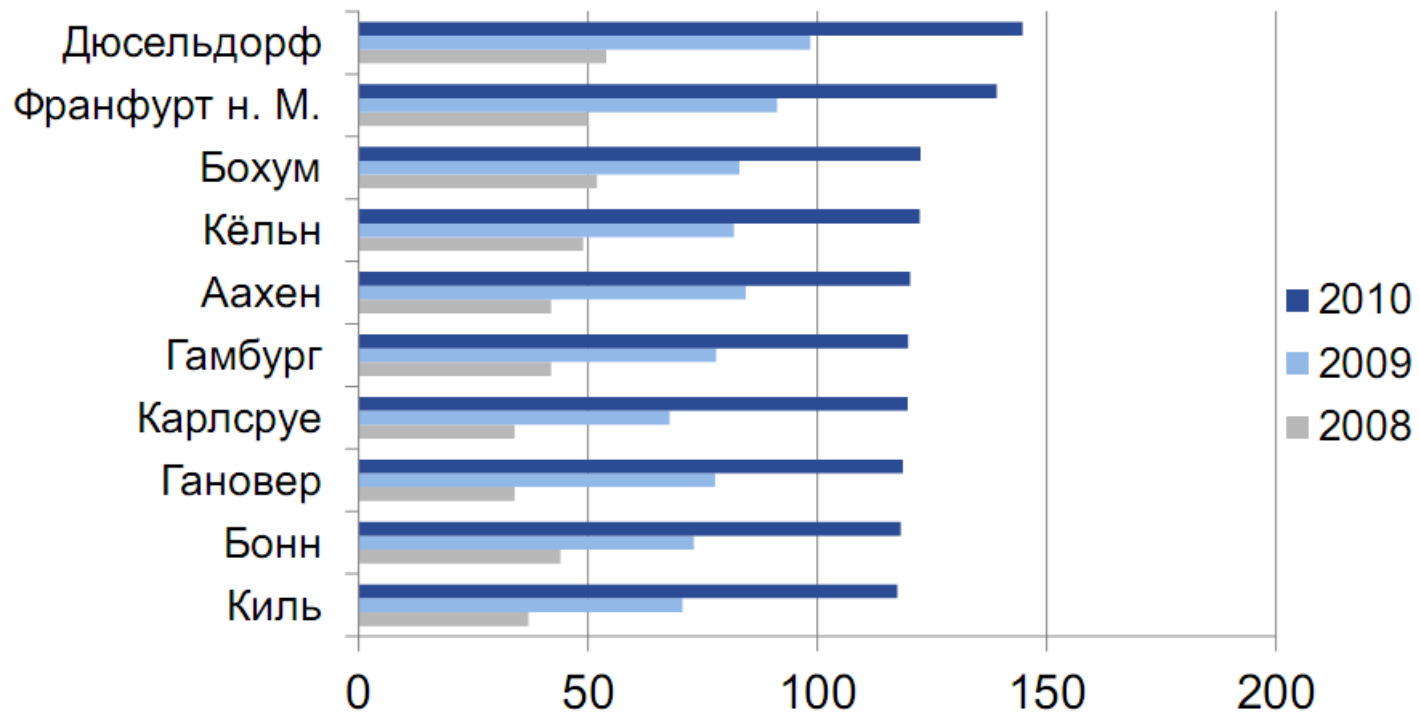


## Средняя стоимость 1 кв. м жилой недвижимости в городах Германии:

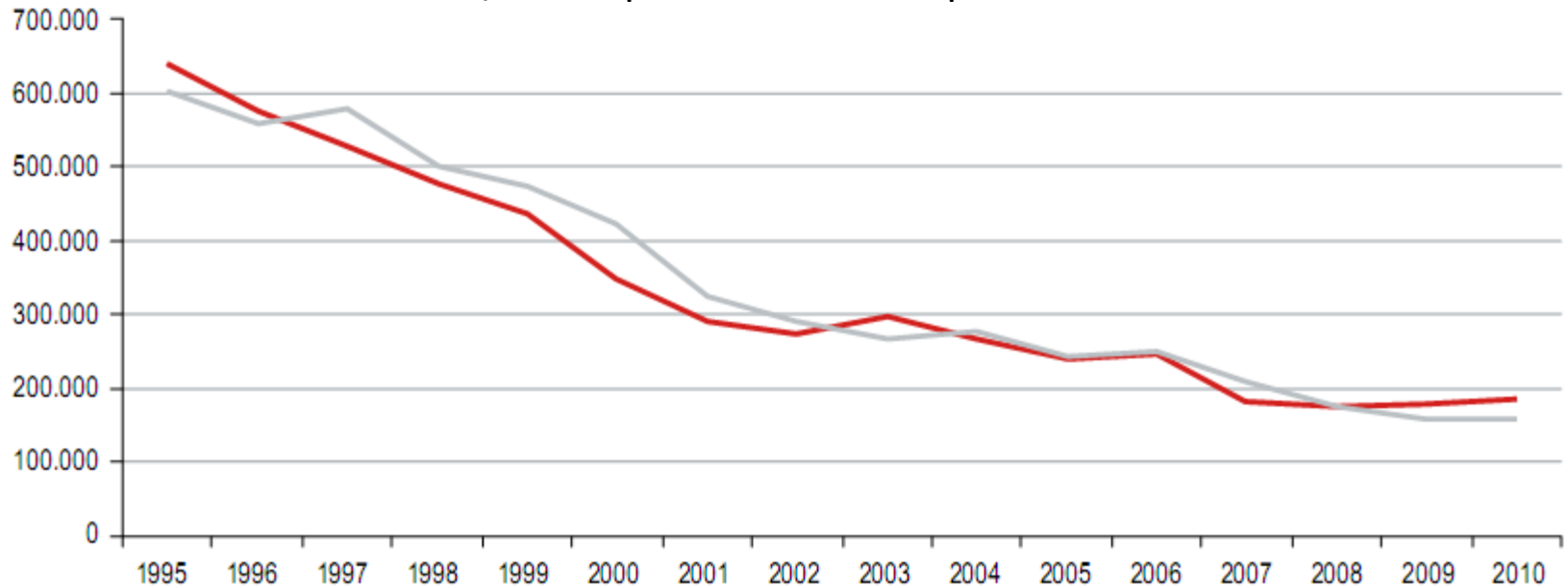




## Распределение спроса на приобретение жилой недвижимости в Германии (кол-во запросов на одно предложение)



Объемы жилищного строительства в Германии, 1995-2011гг.



**Годовая доходность недвижимости (совокупная арендная плата/стоимость объекта + расходы на приобретение: 7-10% от стоимости объекта)**

Торговля — 7% - 10%

Жилье — 5% (квартира) - 7% (многоквартирный дом)

Офисы — 7% - 9%

Гостиницы — 7.5%- 9%

## Немецкий рынок жилой недвижимости

Привлекательность инвестиций в офисные помещения в семи крупнейших городах по соотношению прибыли и риска в 2012 г. (Берлин, Мюнхен, Гамбург, Кельн, Франкфурт, Штутгарт, Дюссельдорф)

Тип	Новое здание		Старое здание		Строительный проект	
	0%	100%	0%	100%	0%	100%
Вакантные площади						
Топ7: Центр						
Топ7: Рядом с центром						
Топ7: Окраина						
Небольшие города						



привлекательно



средне



не рекомендуется

# Спасибо за внимание!

Мойжес Герман Яковлевич  
Управляющий в Германии  
Группа компаний «Аверс»  
g.moyzhes@avg.ru

Санкт- Петербург: +7(812) 320-9775  
Москва: +7(495) 698-4723  
Кельн: +49 (221) 330-5630