

Обзор рынка недвижимости Германии с точки зрения российского инвестора

Герман Мойжес, LL.M.

управляющий AVERS Group Germany GmbH, Кёльн

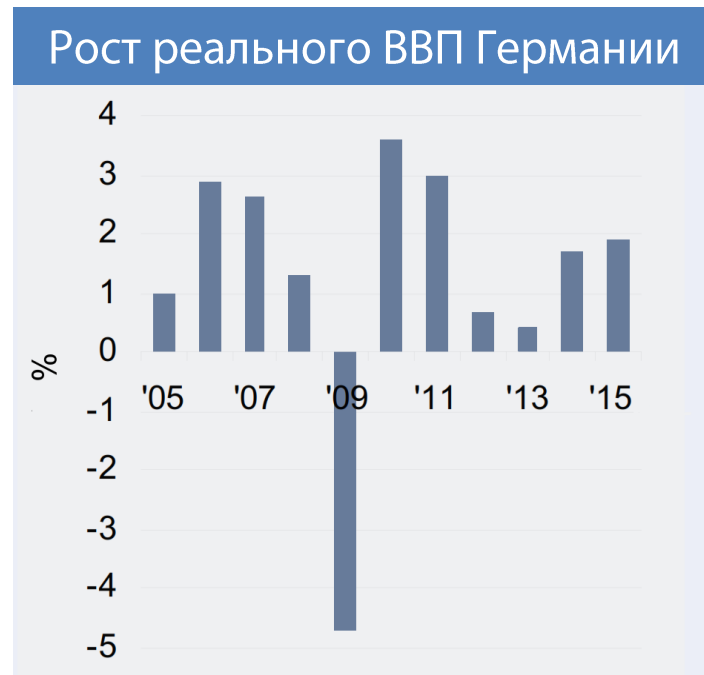


Содержание

1. Ситуация в немецкой экономике
2. Привлекательность для российского инвестора
3. Влияние экономической ситуации
 - Два типа реакции на новую ситуацию 2014-2015 гг.
 - Рост интереса к коммерческой недвижимости
4. Привлекательность инвестиций с учетом рентабельности и риска
 - Немецкий рынок деловой недвижимости
5. Жилая недвижимость для собственного пользования
 - Немецкий рынок жилой недвижимости

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
- Сильный рост объема транзакций на рынке коммерческой недвижимости - 25% или €31 млрд.
- Основной объем транзакций - 55%, по-прежнему приходится на крупнейшие города.



Источник: Федеральное ведомство по статистике, IVG Research

Привлекательность для российского инвестора

- 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 резкого скачка интереса к Греции, в июле 2015 года Германия впервые потеряла третье место в рейтинге самых востребованных стран для приобретения недвижимости среди россиян, но по-прежнему остается в первой десятке по привлекательности для российского покупателя недвижимости.

Влияние экономической ситуации

- Покупатели, имевшие сбережения в рублях, полностью приостановили поиск объектов недвижимости из-за девальвации.
 - Инвестиции россиян в зарубежную недвижимость во втором квартале 2015 года упали в два раза (\$229 млн) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (\$473 млн)
- Законопроект, запрещающий госслужащим и депутатам, а также их семьям иметь недвижимость за рубежом создал ситуацию неопределенности для существенного процента потенциальных инвесторов и также способствовал снижению спроса.
 - Весной 2013 года Госдума приняла закон, который запрещает чиновникам владеть счетами и акциями за рубежом.
 - На данный момент госслужащие обязаны лишь декларировать недвижимость, которой они владеют за пределами России.

Влияние экономической ситуации

- Снизился интерес к дорогим объектам для собственного использования – вилла, второй дом, курортный объект
- Снизилось количество желающих продать уже имеющиеся объекты недвижимости. На продажу выставляются только объекты, требующие больших затрат на содержание или ремонт
- Несмотря на кризис ожидания российских покупателей в отношении доходности инвестиционной недвижимости остаются завышенными:
 - по оценкам экспертов в коммерческой недвижимости ожидаемый процент средней доходности составляет 10%
 - среди объектов жилой недвижимости ожидаемый процент доходности составляет 5-7%

Два типа реакции на новую ситуацию 2014-2015 гг.

1. Выжидательная позиция

- Инвесторы склонны к более консервативным решениям, подробнее изучая аналитику и оценивая плюсы и минусы каждого объекта
- Популярностью пользуются максимально ликвидные и низкорискованные активы

2. Активизация вывода активов на Запад

- Рост интереса к коммерческой недвижимости
- 70–80% инвесторов нацелены на сохранение капитала и получение регулярного дохода
- Доля инвестиционных запросов по сравнению с прошлым годом выросла с 50 до 80%

Рост интереса к коммерческой недвижимости

В результате роста интереса к коммерческой недвижимости, позволяющей сохранить капитал, среди российских покупателей набирают популярность города с благоприятным инвестиционным климатом:

Берлин (5.1 млн. чел., занятость 2.5 млн. чел.)

- улучшил свой инвестрейтинг, обогнав Мюнхен
- информационный и технологический центр
- молодое население

Гамбург (3.2 млн. чел., занятость 1.8 млн. чел.)

- растет число зарубежных, в том числе российских, инвесторов
- ощутимый рост численности населения, процветание сектора жилой недвижимости

Лейпциг (550 тыс. чел., занятость 320 тыс. чел.)

- население города растет на 10 000 человек в год
- за 5 лет цены на недвижимость в Лейпциге удвоились

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

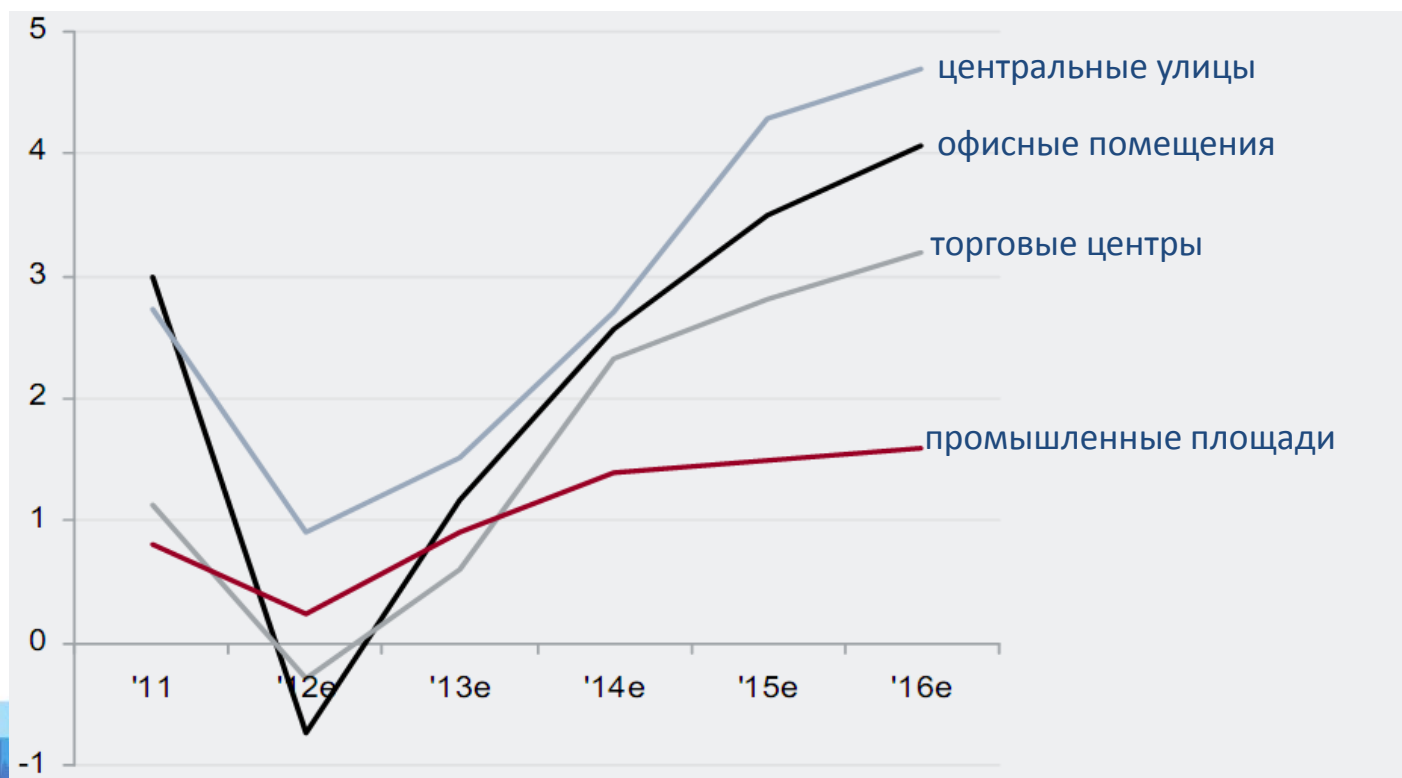
● не рекомендуется

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

Источник: IVG Research

Немецкий рынок деловой недвижимости

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

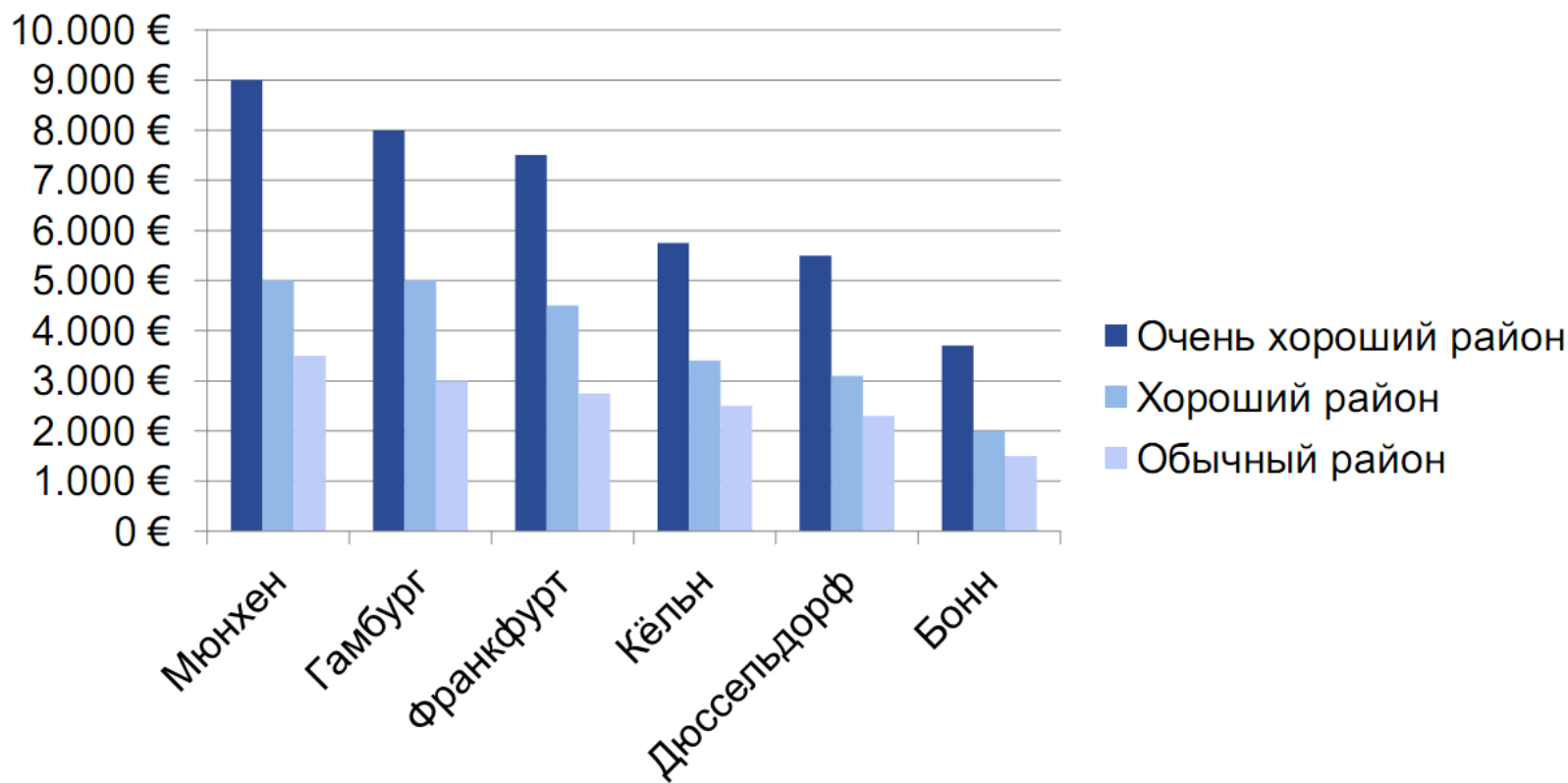


Жилая недвижимость для собственного пользования

- 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

Немецкий рынок жилой недвижимости

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



Спасибо за внимание!

Мойжес Герман Яковлевич
управляющий AVERS Group Germany GmbH, Кёльн
g.moyzhes@avg.ru

+7 (495) 698-4723 +7 909 5851776