



Гражданский жилищный форум

Ситуация на рынке жилой  
недвижимости в  
Германии и инструменты  
управления

Герман Мойжес | German Moyzhes

Санкт-Петербург  
4 октября 2013 г.



## Содержание

1. Инвестиционная привлекательность Германии
2. Немецкий рынок недвижимости
3. Рынок жилой недвижимости
4. Рынок деловой недвижимости

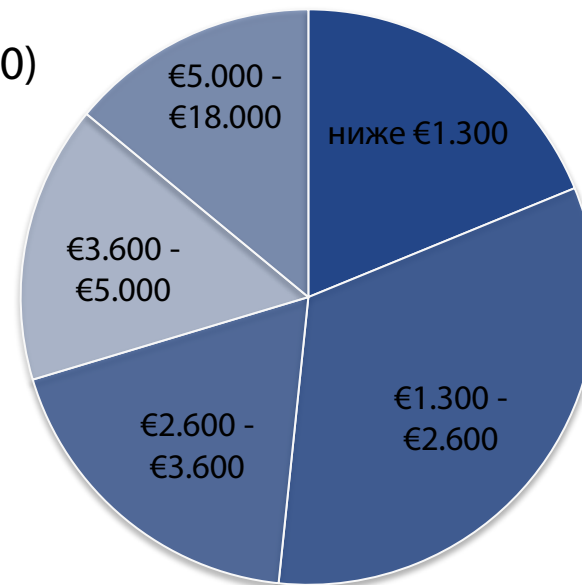


## Инвестиционная привлекательность Германии

Средний ежемесячный доход на семью  
в I квартале 2013 г.:

В среднем — €2.988 (2012: €2.706, 1991г: €2170)

- ниже €1.300 – 18,8% населения
- €1.300 - €2.600 – 32,8%
- €2.600 - €3.600 – 18,7%
- €3.600 - €5.000 – 15,6%
- €5.000 - €18.000 – 14,0%



**В среднем жители Германии тратят 35% своего  
месячного дохода на жилье.**

**Около 50% немцев проживают в съемном жилье.**



## ВВП Германии и России с поправкой на ППС за 2007-2012 гг.



Общие экономические данные Германии (России):

- Население: 82 (141) млн. чел.
- Плотность населения: 229 (8,3) чел./ кв. км.
- ВВП на человека с поправкой на ППС: 28.800 (17.400) евро
- На 100 человек: 35 (10) малых предприятий



## Немецкий рынок недвижимости

Более 50% населения Германии живут в арендованном жилье, предпочитая его приобретению собственного.

- ✓ Защита прав жильцов и собственников
- ✓ Законодательные ограничения роста арендной платы
- ✓ Наличие развитой системы общественных организаций, представляющих интересы собственников (Haus- und Grundbesitzerverein) и арендаторов (Mieterschutzverein )
- ✓ Собственник обязан нанять управляющую компанию и подчиниться – пониженная доходность компенсируется стабильностью и высокой привлекательностью немецкого рынка недвижимости в целом



## Немецкий рынок недвижимости

- Рост населения (на 196 тыс. за 2012 г.) и окончание рецессии в экономике обеспечивают стабильный рост во всех областях рынка
- По данным Ernst & Young 69% инвесторов считают Германию наиболее привлекательной страной в Европе для инвестиций в недвижимость в 2013г.
- Две трети инвесторов находят наиболее привлекательным рынок жилья, на втором месте – торговые площади (37%), на третьем – офисные помещения (22%)
- В то же время самые стабильные результаты показывает рынок торговли в средних городах, причем наличие крупных ВУЗов (при более 15% студентов в городе) повышает доходность в среднем на 0,75%



# Немецкий рынок недвижимости

## Аренда и покупка жилья по шести крупнейшим рынкам

	Средняя аренда I квартал 2013 евро/м <sup>2</sup>	Прогноз роста аренды 2013- 2015 (%)	Средняя цена 1м <sup>2</sup> I квартал 2013, Евро	Прогноз роста цены 2013-2015 (%)
Берлин	7,5	8,2	1894	8,0
Дюссельдорф	9,6	7,1	2459	6,8
Франкфурт	11,5	9,3	2600	8,4
Гамбург	10,4	10,5	2352	15,7
Кельн	9,2	6,9	2268	8,3
Мюнхен	12,6	9,5	3401	11,3

## Годовая доходность недвижимости

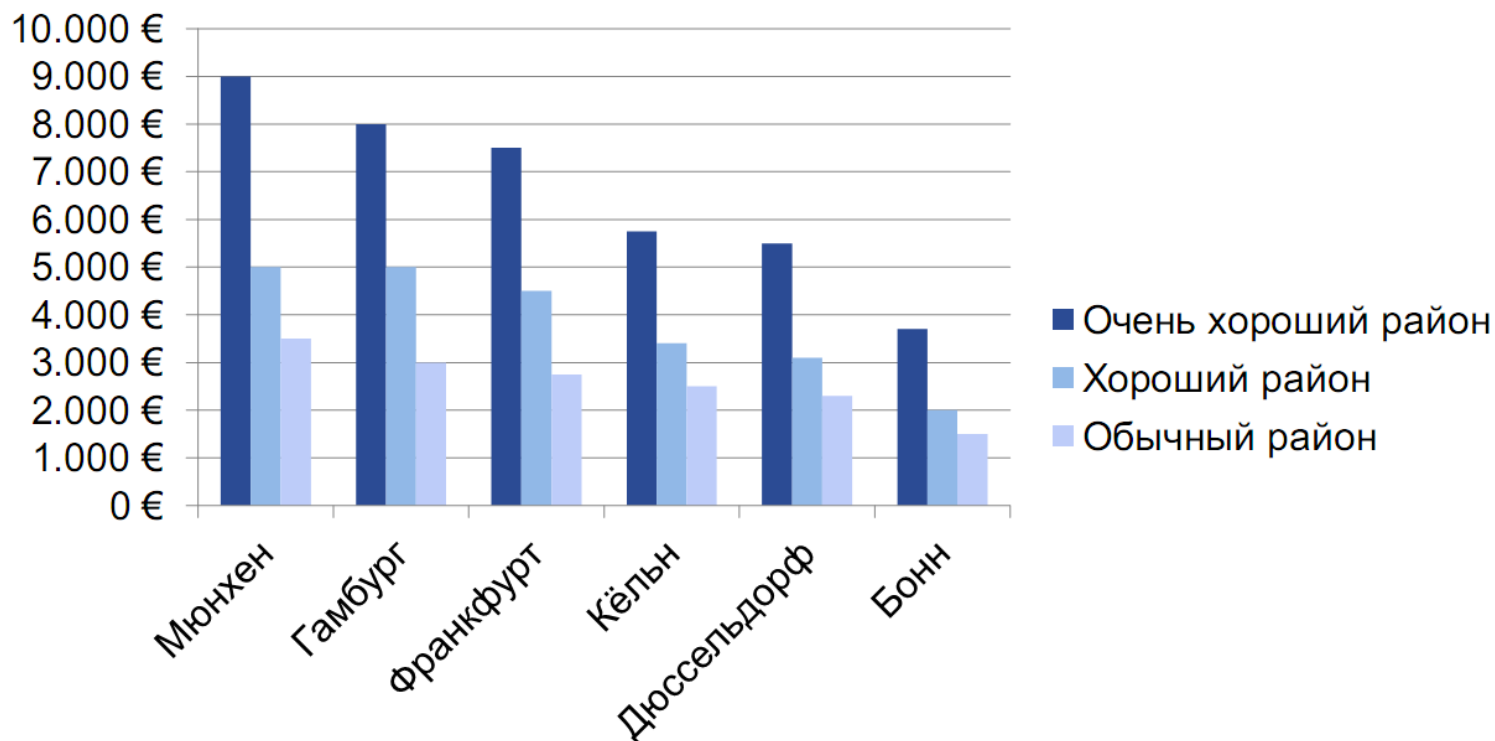
(совокупная арендная плата/стоимость объекта + расходы на приобретение: 7-10% от стоимости объекта)

- Торговля — 7% - 10%
- Жилье — 5% (квартира) - 7% (многоквартирный дом)
- Офисы — 7% - 9%
- Гостиницы — 7.5%- 9%



## Немецкий рынок жилой недвижимости

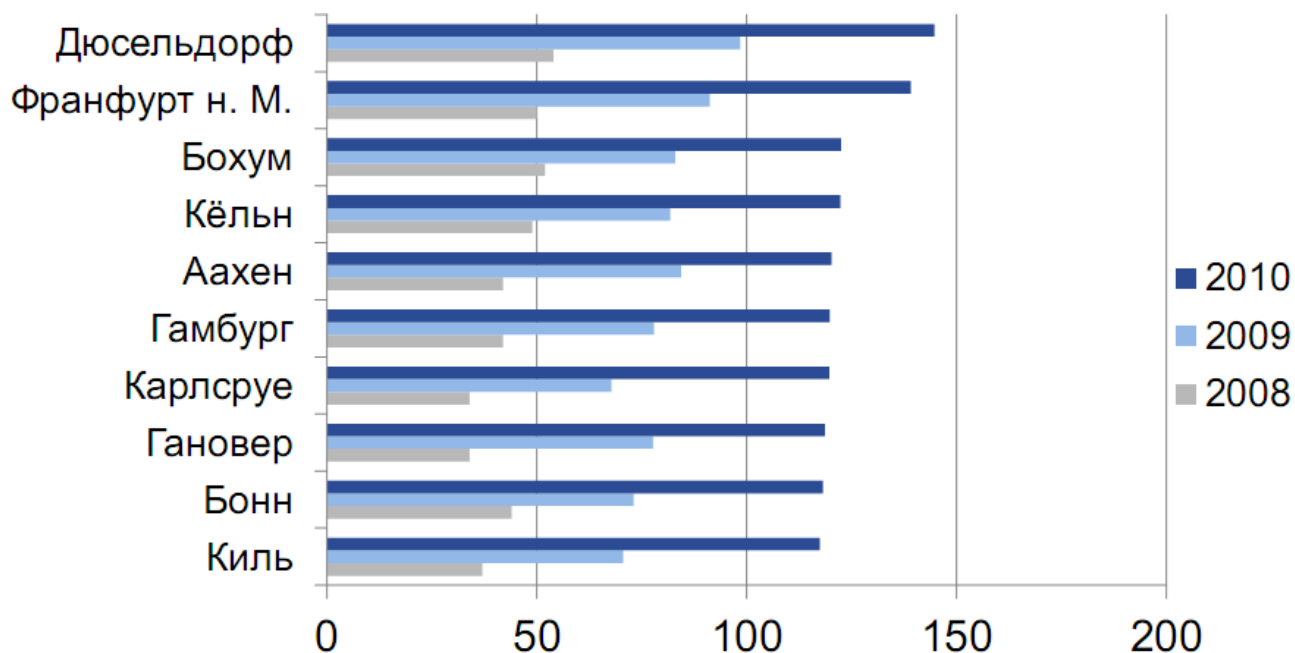
### Средняя стоимость 1 кв. м жилой недвижимости в городах Германии:





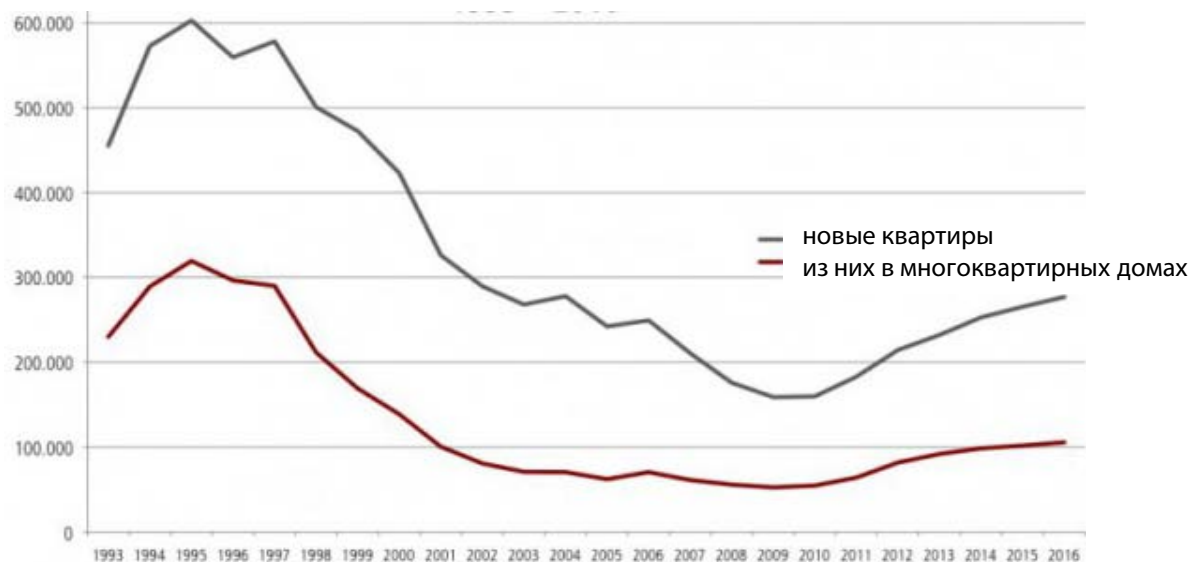


## Распределение спроса на приобретение жилой недвижимости в Германии (кол-во запросов на одно предложение)



# Немецкий рынок жилой недвижимости

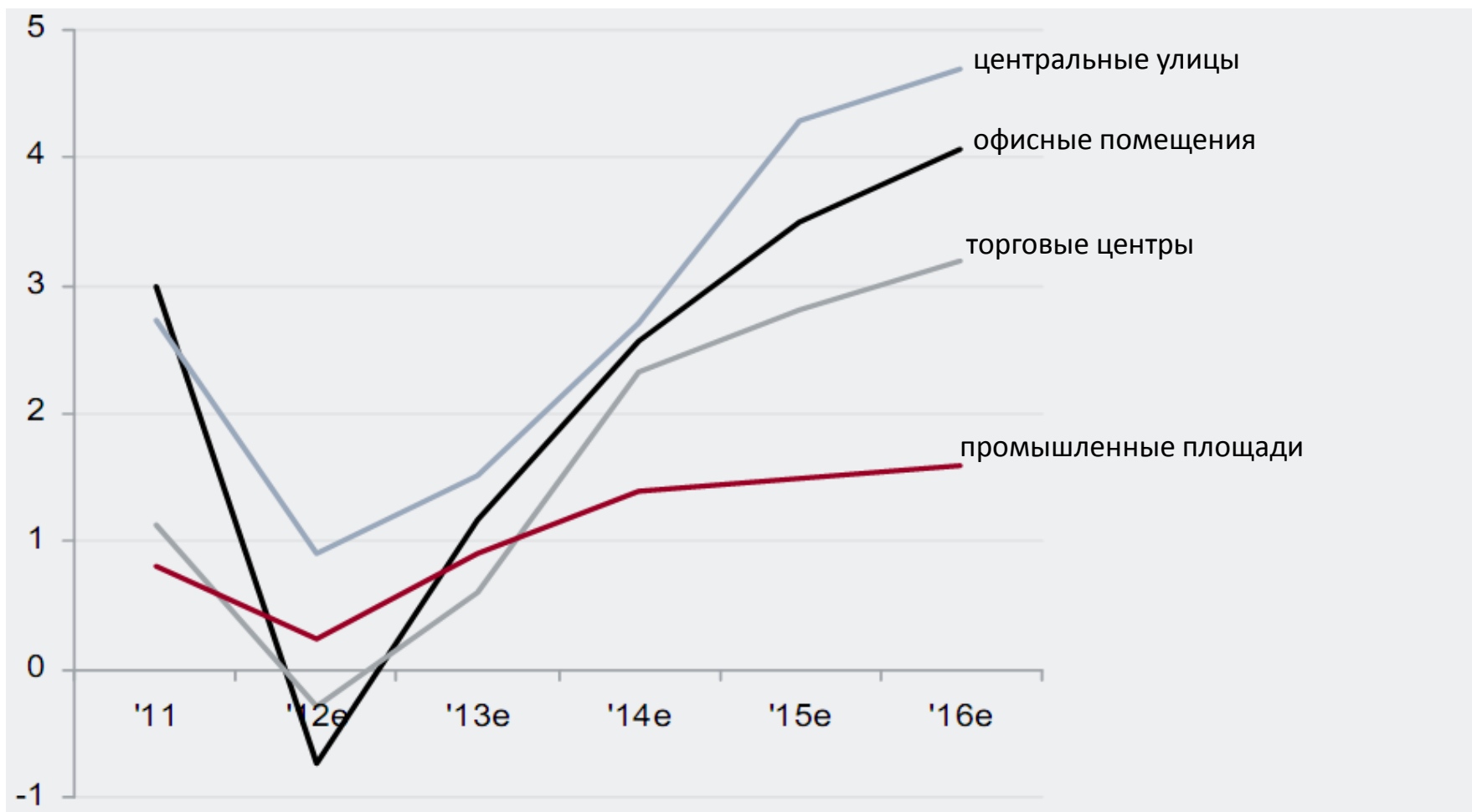
Объемы жилищного строительства в Германии, 1993-2016гг.



Более 1 млн. единиц жилья будет сдано в Германии в 2013-2016 гг., из них 400 тыс. в многоквартирных домах

# Немецкий рынок деловой недвижимости

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





## Немецкий рынок деловой недвижимости

Привлекательность инвестиций в офисные помещения в семи крупнейших городах по соотношению прибыли и риска в I квартале 2013 г.  
(Берлин, Мюнхен, Гамбург, Кельн, Франкфурт, Штутгарт, Дюссельдорф)

Тип Вакантные площади	Новое здание		Старое здание		Строительный проект	
	0%	100%	0%	100%	0%	100%
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](mailto:g.moyzhes@avg.ru)

Санкт-Петербург: +7(812) 320-9775

Москва: +7(495) 698-4723

Кёльн: +49 (221) 330-5630