



# invest in germany

# 2

ВЫПУСК

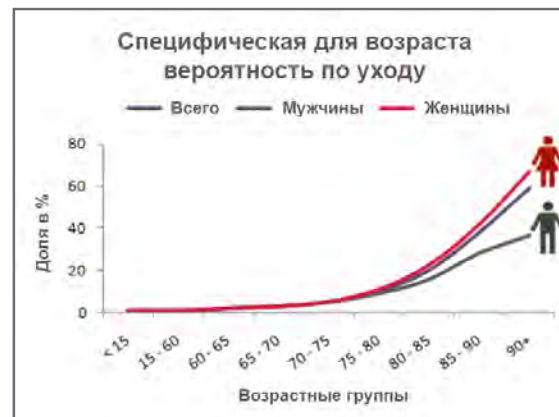
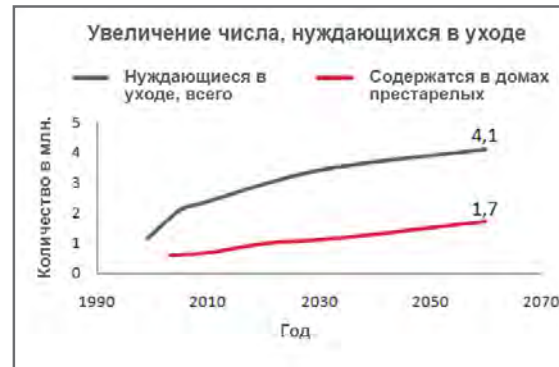
ТЕМАТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ IIG

МАЙ 2013

ДЕМОГРАФИЯ ГЕРМАНИИ В ЦИФРАХ И ГРАФИКАХ	2
НОВОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	3
СУДЕБНЫЕ РЕШЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ	4
ТЕМА ВЫПУСКА: ДОМА ПРЕСТАРЕЛЫХ	5
ИЗ ПРАКТИКИ: СРАВНЕНИЕ ДВУХ СУПЕРМАРКЕТОВ	6
ВОПРОС ИНВЕСТОРА	8

# ДЕМОГРАФИЯ ГЕРМАНИИ В ЦИФРАХ И ГРАФИКАХ

	Пожилые люди, нуждающиеся в уходе	Живут в домах престарелых	Количество домов престарелых
1999	2,02 млн.	709.000	8.859
2013	2,5 млн.	743.000	12.400
2020	2,9 млн.	966.000	16.100
2030	3,4 млн.	1.162.000	19.400





## НОВОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

После банкротства сети бытовых продуктов Schlecker австрийская сеть Dayli решила занять свободную нишу и открыть 3 пробных филиала в мае в Баварии.

Процентная ставка на коммерческую недвижимость за последний месяц снизилась на 0,25 пункта (фиксирование процентной ставки на 10 лет) и таким образом в зависимости от банка и суммы финансирования составляет от 2,65% до 2,95%.

Рост стоимости жилья в Дрездене самый высокий – за последний год стоимость квадратного метра выросла в среднем на 13%, а стоимость аренды на 7%. Тенденция повышения арендной ставки по стране может отразиться и на уровне инфляции, так как аренда составляет существенную часть потребительской корзины -21%. Поэтому ни для кого не станет сюрпризом, если уровень инфляции в 2013 году вместо 1,4% составит 2%.

Консультационная компания RegioData Research провела исследование рынка и пришла к выводу, что плотность торговых центров в Германии самая низкая по Европе – 0,14 кв. м. на человека.

Экспансия сети DM по продаже бытовых товаров увеличилась за последние полгода почти вдвое и составила 72 филиала.

Продовольственному дискаунтеру Norma удалось в 2012 году увеличить свои обороты на 5,8 %. Конечно, своих основных конкурентов таких, как Netto, Aldi и Lidl ей не нагнать, но занять устойчивую позицию путем реконструкции филиалов есть все шансы.

По отчетам BNP Paribas за первый квартал 2013 года город Лейпциг вошёл в семерку самых значимых городов немецкого рынка коммерческой недвижимости, вытеснив при этом из семёрки Штуттгарт, и занимает теперь второе место после Берлина по Восточной Германии. По нашим прогнозам Лейпцигу потребуется еще 1 год, чтобы утвердиться в новой позиции – BIG 7 и 5 лет, чтобы войти в BIG 5 городов Германии, т.е. вернуться к той позиции по значимости в стране, которую этот город занимал в начале XX века - спустя 100 лет.





# СУДЕБНЫЕ РЕШЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

С 1 мая 2013 года вступает в силу реформа в арендном праве (подробно в выпуске 1-2013). Земля Бавария воспользовалась первой предоставленной возможностью сократить повышение арендной ставки с 20% до 15%.

Расторжение договора аренды по причине необходимости собственного использования возможно, если арендатор только въехал. Важно, чтобы при заключении договора аренды у собственника не было намерения в ближайшее время расторгнуть договор.

Арендодатель может запретить арендатору проводить музыкальные занятия в квартире.

С 1 января 2014 года в Бремене и Нижней Саксонии планируется повышение налога на приобретение недвижимости до 5%, в Шлезвиг-Гольштейне до 6,5%.

Город Дюйсбург значительно повысил налог на землю с 2013 года, причем сделано это было задним числом.

Немецкая ассоциация управляющих компаний DDIV требует введения ужесточения доступа к этой профессии: соответствующее образование и страховка – это минимально необходимые условия, которые должны быть выполнены для осуществления управления имуществом. До сих пор ни для маклеров, ни для управляющих компаний нет требования об обязательном образовании и страховании.



## ДОМА ПРЕСТАРЕЛЫХ

Каждый инвестор знает, что инвестиция имеет будущее только тогда, когда она идет «в ногу со временем». То что актуально сегодня, завтра уже может стать устаревшим. В Германии наблюдается одно развитие, которое плавно, но достаточно целенаправленно меняет ситуацию на всем рынке недвижимости по всей стране – это ДЕМОГРАФИЯ! Влияние демографии настолько сильно, что никто не может ему противостоять, население Германии стареет и это факт. Через 20 лет в немецком обществе 60-летнего мужчину будут называть «молодым человеком в полном расцвете сил» и это не шутка. Если в начале 20го столетия продолжительность жизни в Германии была 47 лет, то сегодня уже 80 лет. Благодаря достижениям в медицине и гигиене, питанию, условиям проживания и общему комфорту продолжительность жизни растет каждый год в среднем на 3 месяца. А учитывая, что в Германии параллельно к этому снижается и рождаемость, то уже в достаточно обозримом будущем количество населения от 1 до 50 лет и от 50 до 100 лет сравняется. Такое развитие просто нельзя не учитывать!

.....

Как же повлияет увеличение количества пожилых людей на рынок недвижимости? Безусловно будут меняться формы жилья. С каждым годом будут создаваться все больше и больше домов для пожилых людей со специальным уходом и домов престарелых. Только в домах престарелых к 2030 году требуется создать 440.000 дополнительных мест. Имеющееся жилье нужно будет перепрофилировать под нужды пожилых людей, иначе площади станут трудно сдаваемыми. Уже сейчас действует государственная программа по предоставлению льготного финансирования на реконструкцию квартир под нужды этой возрастной группы.

.....

При выборе дома престарелых нужно учитывать следующие основные факторы: надежность оператора, количество и соотношение комнат, потребность в создании новых мест, демографическое развитие региона, конкурентность и энергоэффективность.

.....

Специалисты IIG – Invest-in-Germany окажут для Вас всестороннюю профессиональную поддержку в течении всего инвестиционного периода.

# ИЗ ПРАКТИКИ

КАКОЙ ЖЕ СУПЕРМАРКЕТ  
ВЫГОДНЕЕ ПОКУПАТЬ?

С 15-ЛЕТНИМ ИЛИ 6-ЛЕТНИМ  
ДОГОВОРОМ АРЕНДЫ?

Приводится два примера типовых сетевых магазинов. Для более наглядного сравнения сопутствующие расходы и использование заемных средств не учитываются.

## СУПЕРМАРКЕТ NETTO В ДРЕЗДЕНЕ

Стоимость:	1.371.121 евро
Аренда в год:	138.785 евро
Арендуемая площадь:	1060 кв.м.
Площадь участка:	6100 кв.м.
Количество парковочных мест:	70
Длительность договора:	до 05/2019
Исходная рентабельность:	10,1%

Объект находится в столице Саксонии в городе Дрезден и имеет месторасположение категории В. Оценочная стоимость участка: 610.000 евро. Срок длительности договора 6 лет .

Многие инвесторы покупают такие объекты надеясь на то, что сетевой арендатор продлит договор аренды по истечении срока договора аренды. Конечно, если месторасположение арендатора устраивает, то он будет готов продлить договор аренды по рыночной цене. Учитывая, что формат данного филиала устарел и требует расширения торговой площади минимум на 100 кв.м., то рыночная стоимость квадратного метра, по которой арендатор будет готов продлить срок действия договора составит 7,5 евро, т.е. всего 95.400 евро. Получается что, если исходить из инвестиционного периода в 15 лет, общий Cash Flow составит 1.691.310 евро. Т.е. средняя рентабельность объекта на инвестиционный период составит – 8,2%.

Есть и другой вариант - за счет реновационных работ улучшается формат магазина и арендуемая площадь увеличивается до 1150 кв.м. В таком случае можно рассчитывать на минимальную арендную ставку 122.820 евро в год, общий Cash Flow за 15 лет составит в этом случае уже 1.938.090 евро. Средняя рентабельность объекта с учетом реновации в размере 500.000 евро составит – 9,2 %.





# ИЗ ПРАКТИКИ

## СУПЕРМАРКЕТ NETTO В САКСОНИИ-АНХАЛЬТ

Стоимость:	1.488.000 евро
Аренда в год:	127.125 евро
Арендуемая площадь:	1127 кв.м.
Площадь участка:	5.100 кв.м.
Количество парковочных мест:	60
Длительность договора:	до 09/2028
Исходная рентабельность:	8,54%

ID 100554



Новый, современный супермаркет с договором аренды продолжительностью 15 лет. Месторасположение категории С, оценочная стоимость участка 250.000 евро. Общий Cash Flow за 15 лет составит 1.906.875 евро.

## ВЫВОД:

Получается, что самым выгодным для инвестора вариантом будет покупка сетевого магазина с договором аренды на 6 лет и его последующая реновация. Нужно понимать, что и размер инвестиции будет выше, чем в других двух случаях.

Этот вариант имеет один минус – банк готов будет заключить договор о кредите первоначально на срок действия договора аренды и один важный плюс – в момент реновации с арендатором заключается новый договор аренды на 15 лет. Выбрав этот вариант нужно учитывать, что такая модель работает не с каждым филиалом. Поэтому о реновации нужно договариваться заранее. Лучше, если новый договор аренды с арендатором будет у Вас на руках еще до заключения договора купли-продажи.

### 2 место

Сетевой магазин  
с 15-летним  
договором аренды

### 1 место

Сетевой магазин  
с реновацией

### 3 место

Сетевой магазин  
с 6-летним  
договором аренды

## ВОПРОС ИНВЕСТОРА

# В ЧЁМ ВЫГОДНОСТЬ ИНВЕСТИЦИИ В ДОМА ПРЕСТАРЕЛЫХ?

Все права защищены. Воспроизведение в любой  
форме только с письменного разрешения компании  
IIG Real Estate GmbH. © 2013 IIG Real Estate GmbH

Тел.: +49 341 60 44 33 11  
Факс: +49 341 60 44 33 18

post@invest-in-germany.ru  
www.invest-in-germany.ru

## ПРЕИМУЩЕСТВА ИНВЕСТИЦИИ:

Гарантированный спрос: современная демографическая тенденция к старению населения ведёт к увеличению пожилых людей, нуждающихся в постоянном профессиональном уходе, в будущем. Успехи современной медицины ведут к продлению жизни, и поэтому также способствуют увеличению доли пожилых людей в обществе.

Невысокая составляющая расходов по содержанию, так как большую часть из них несёт арендатор.

Минимальный риск потери арендатора: профессиональные операторы вкладывают значительные средства в подходящее оборудование помещений «под себя» и не заинтересованы в смене места своей дислокации. Определенные требования государственных проверяющих и контролирующих организаций к помещениям, предназначенным для ухода за пожилыми людьми, также должны быть выполнены.

Долгосрочность: срока договора аренды в среднем составляет 20-25 лет. Кроме того, в договоре прописывается возможность его пролонгации.

Высокие сроки эксплуатации: здания, построенные для домов престарелых по современным стандартам в Германии, обладают отличными характеристиками, как в строительном, так и в энергосберегающем плане и рассчитаны на долгую эксплуатацию.

Минимальные затраты времени на управление: так как основные задачи по управлению объектом перенимает на себя оператор.

Ликвидность: интерес к домам престарелых на рынке недвижимости Германии сейчас только набирает силу. Оценив новую нишу рынка по достоинству, многие инвесторы захотят приобрести подобные объекты, но их ограниченное количество на рынке будет способствовать их ликвидности.

Вложение средств на этапе проектирования позволяет достигнуть рентабельность до 7 %.

В случае германского экономического кризиса, если Германия не сможет выполнять свои обязательства по отношению к людям, нуждающимся в уходе по старости, в полном объёме, то благодаря высоким стандартам строительства применяемым к зданиям домов престарелых, можно будет с минимальными затратами изменить их функциональное использование. Например, превратить такой дом в отель или студенческое общежитие.