

# ЛЕЙПЦИГ

Федеральная земля	Саксония
Город основан	в 1015 году
Население	556.017
Площадь	297,6 кв. км.

ПУЛЬСИРУЮЩИЙ БУРНО  
РАЗВИВАЮЩИЙСЯ, КУЛЬТУРНЫЙ  
НАУЧНЫЙ И ЭКОНОМИЧЕСКИЙ  
РЕГИОН ЛЕЙПЦИГ ПРЕДЛАГАЕТ  
ВАМ ВСЕ ШАНСЫ И УСЛОВИЯ ДЛЯ  
НАДЕЖНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ

Самыми выдающимися уроженцами и жителями города являются: Иоганн Себастьян Бах, Рихард Вагнер, Вернер Карл Гайзенберг, Густав Людвиг Герц, физик, Иоганн Вольфганг фон Гёте, Готфрид Вильгельм фон Лейбниц, Фридрих Вильгельм Ницше

[invest-in-germany.ru](http://invest-in-germany.ru)

ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРА  
ЯНВАРЬ 2016 г.



### ЦЕРКОВЬ СВЯТОГО ФОМЫ

Здесь работал и творил Иоганн Себастьян Бах. Знаменитый хор мальчиков святого Фомы – недавно отмечал своё 800-летие.



### ГЛАВНЫЙ ВОКЗАЛ ЛЕЙПЦИГА

Признан самым популярным вокзалом Германии. Является самым большим, по площади, вокзалом Европы.



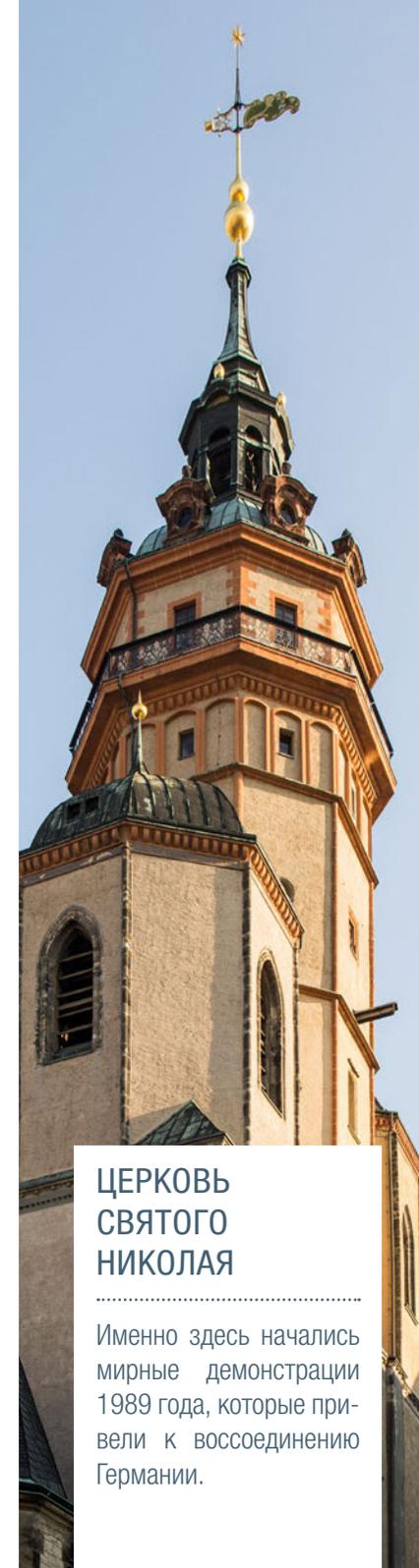
### ЛЕЙПЦИГСКАЯ ЯРМАРКА

Ежегодно в Лейпциге проходят до 36 национальных и международных ярмарок.



### ВЕРХОВНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ СУД

Именно в этом здании прошел известный процесс Димитрова (поджог Рейхстага в 1933 году).



### ЦЕРКОВЬ СВЯТОГО НИКОЛАЯ

Именно здесь начались мирные демонстрации 1989 года, которые привели к воссоединению Германии.

## ЛЕЙПЦИГ РАСТЕТ БЫСТРЕЕ, ЧЕМ ПРОГНОЗИРОВАЛОСЬ РАНЕЕ

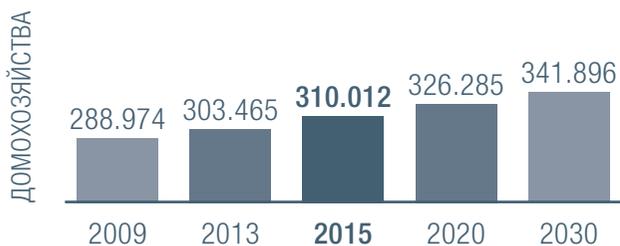
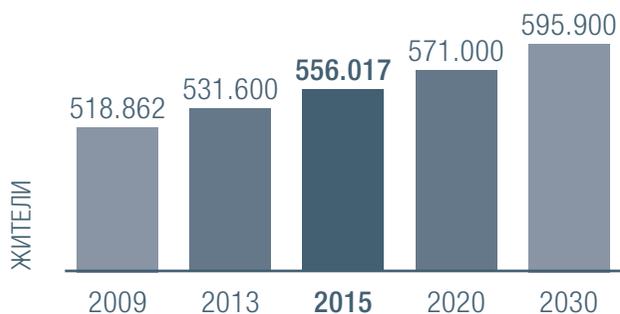
Причиной быстрого роста является, прежде всего, постоянный приток населения. Лейпциг особенно популярен среди студентов, молодежи и юных семей. За последние 5 лет в Лейпциг мигрировало 50.000 молодых жителей, средний возраст которых составил от 25 до 34 лет. По данным GfK количество молодых семей в Лейпциге самое высокое по Германии. В 22 семей из 100 возраст главы семьи не превышает 30 лет. Благодаря этому показатель рождаемости в Лейпциге самый высокий по Германии.

В Лейпциге увеличилось число рабочих мест на 11,5 %. Так же заметно возросло число рабочих на 19,5 %.

В рейтинге журнала FOCUS Лейпциг занимает дважды первую позицию по инвестициям в производство и по росту численности населения.

### ТАК БЫСТРО РАСТЕТ ЛЕЙПЦИГ

Население и домохозяйства



## ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ

В городе располагаются такие крупные предприятия как Porsche, BMW, DHL, Siemens, TAKRAF (оборудование для горных разработок), Verbundnetzgas, Schenker Deutschland AG, Amazon.

Лейпциг, по рейтингам Financial Times, входит в десятку лучших городов Европы по следующим критериям:

- **Самая успешная стратегия переселения**
- **Наиболее динамично развивающийся регион за последние 2 года (сравнивалось более 350 городов и регионов)**
- **Привлекательность города для прямых зарубежных инвестиций**

В рейтинге FDI Лейпциг находится на 8 месте из десяти западноевропейских городов и на 6 месте из 10 самых крупных европейских городов как лучшее место для развития бизнеса.

Журнал Focus признал в 2015 г. Лейпциг, Берлин и Мюнстер самыми популярными городами Германии для инвестиций в недвижимость.

Процентная ставка промышленного налога в Лейпциге значительно ниже, чем в других больших городах.



## ЭКОНОМИЧЕСКИЕ КЛАСТЕРЫ, РАЗВИТЫЕ В ЛЕЙПЦИГЕ

АВТОМОБИЛЬНАЯ И  
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ  
ПРОМЫШЛЕННОСТЬ



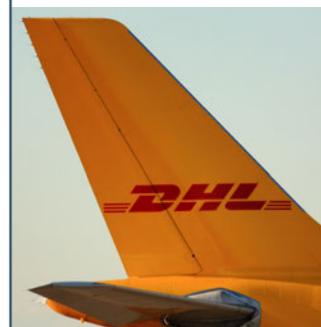
ЗДРАВООХРАНЕНИЕ И  
БИОТЕХНОЛОГИИ



ЭНЕРГЕТИКА И  
ТЕХНОЛОГИЯ ЗАЩИТЫ  
ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ



ЛОГИСТИКА



ИНДУСТРИЯ СРЕДСТВ  
МАССОВОЙ ИНФОРМАЦИИ



## ТРАНСПОРТНОЕ СООБЩЕНИЕ/ЛОГИСТИКА

В Лейпциге располагается Межконтинентальный аэропорт Лейпциг /Галле. Он считается вторым по величине грузовым хабом Германии. Грузовые авиаперевозки 24 часа в сутки, выход на федеральные трассы 9, 14 и 72, интермодальный центр грузовых перевозок Лейпциг и железнодорожная сеть Deutsche Bahn обеспечивают максимально комфортные условия для предприятий-резидентов.

По результатам проведенного опроса населения Германии, Allianz pro Schiene, главный вокзал города Лейпциг занял первое место в категории «Самые популярные вокзалы больших городов». К нему непосредственно примыкает новый подземный Сити-туннель, входящий в число самых дорогостоящих транспортных проектов континента.





## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Общий объем инвестиций в 2015 году составил 22,5 миллиардов Евро. В сравнении с 2014 годом объем инвестиций вырос на 68%.

Благодаря низкой ставке налога на покупку недвижимости, в Саксонии 3,5%, Лейпциг выигрывает от благоприятной инвестиционной политики федеральной Земли. Для сравнения, процентная ставка в Берлине, Хессене или Северной-Вестфалии составляет 6,5%.

Так же повысились цены на покупку квартир. В 2014 году квартиры покупались в среднем за 56.000 Евро, в 2015 году средняя цена составляла примерно 70.000 Евро. Таким образом, **цены выросли на 25% за год.**

Низкая арендная плата привлекает арендаторов. По данным immowelt.de средняя цена в € за кв.м. :

	2011	2012	2013	2014	2015
Берлин	6,70	7,00	7,80	9,00	10,40
Дортмунд	5,90	6,20	6,70	6,90	6,95
Дрезден	6,00	6,20	6,60	7,00	7,95
Франкфурт	10,80	11,80	12,30	12,40	14,25
Гамбург	9,10	10,20	20,20	20,50	12,41
Ганновер	5,90	6,20	6,80	6,90	9,12
Кёльн	8,40	8,70	9,30	9,90	11,85
<b>Лейпциг</b>	<b>4,90</b>	<b>5,00</b>	<b>5,20</b>	<b>5,40</b>	<b>6,69</b>
Мюнхен	11,90	12,50	13,60	14,40	21,47
Нюрнберг	7,10	7,50	7,80	8,20	11,30

## РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

		2012	2013	2014	2015	Прогноз
Рентабельность	Очень хорошее месторасположение	5,6%-6,7%	5,1%-6,7%	5,0%-6,7%	4,5%-6,5%	↘
	Хорошее месторасположение	5,9%-7,5%	5,6%-7,5%	5,6%-7,5%	5,4%-7,4%	↘
	Среднее месторасположение	6,9%-8,5%	6,9%-8,5%	6,9%-8,5%	6,7%-8,3%	↘
	Простое месторасположение	8,7%-11,6%	8,7%-11,6%	8,3%-11,6%	8%-11,8%	↘
Арендная плата €/кв.м.	Очень хорошее месторасположение	6,30-8,30	6,30-10,00	6,50-10,50	6,80-12,00	↗
	Хорошее месторасположение	5,40-8,00	5,40-8,00	5,50-8,00	5,60-8,50	→
	Среднее месторасположение	4,50-6,10	4,50-6,50	4,80-6,50	4,80-6,60	→
	Простое месторасположение	3,30-4,50	3,30-4,50	3,50-4,80	3,50-4,90	↗
Стоимость €/кв.м.	Очень хорошее месторасположение	1.134-1.792	1.134-2.340	1.170-2.494	1.264-3.168	↗
	Хорошее месторасположение	868-1.632	868-1.728	891-1.728	913-1.887	↗
	Среднее месторасположение	637-1.061	637-1.131	679-1.131	691-1.188	↗
	Простое месторасположение	336-621	336-621	375-691	357-735	↗

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Начальная рентабельность в 1А-месторасположениях Лейпцига

Отдельные магазины	6,10	↘	5,65
Retail Park	5,65	↘	5,35
Складские помещения	6,95	↘	5,85
Торговые центры	4,60	↘	4,40
Офисные здания	4,35	↘	4,15

## РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Центральная улица Petersstrasse - проходимость 6.700 прохожих в час (для сравнения Кудамм в Берлине 6.225 прохожих).

Покупательная сила в розничной торговле в 2015 году составила 99 на одного жителя.

Ежемесячная арендная плата достигает 120€/кв.м (для сравнения в Берлине до 295 €/кв.м.).

## ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ НА РЕКОРДНОМ УРОВНЕ

В 2015 году был достигнут инвестиционный оборот, который на 84 % превысил показатель предыдущего года. В частности, стоит отметить сумму сделок, составляющую 412 млн. Евро. Следовательно, количество сделок увеличилось на 66%. Фокус инвестора направлен на торговую и офисную недвижимость.

### РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

В связи с высоким спросом и низким количеством предложений снизилась рентабельность по всем классам недвижимости. Особенно ярко выражено снижение рентабельности в логистической недвижимости. С начала 2015 года снизилась чистая рентабельность на 60 пунктов, актуальный уровень составляет 6,10%. То же самое относится к офисной недвижимости (5,1%), а также к офисным зданиям (4,6%) с центральным месторасположением.

### ПЕРСПЕКТИВЫ

Включая во внимание весь инвестиционный объем прошедшего года, ожидается новый рекорд инвестиционного оборота. Таким образом, Лейпциг, зарекомендовал себя, как один из самых важных инвестиционных городов, как для национальных, так и для интернациональных инвесторов.

## ИНВЕСТИРУЙТЕ В ЛЕЙПЦИГ!



**invest in germany**  
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

IIG Real Estate GmbH  
Филипп-Розенталь-Штрассе 9  
Германия — 04103 Лейпциг

P1, P2-2, P2-4, P2-5, P3, P6, P7, P9: IIG Real Estate GmbH, P2-1: Tuxyso / licensed under the Creative Commons Attribution-ShareAlike 3.0 Unported license, P2-3: OmiTs / licensed under the Creative Commons Attribution-ShareAlike 3.0 Unported license, P4: Molch-Entertainment / licensed under the Creative Commons Attribution-ShareAlike 3.0 Unported license, P4-1: BMW Werk Leipzig / licensed under the Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0 Germany license, P4-2: Vita 34 / licensed under the Creative Commons Attribution-ShareAlike 3.0 Unported license, P4-3: Bodoklecksell / licensed under the Creative Commons Attribution-ShareAlike 3.0 Unported, P4-4: Valentin Hintikka / licensed under the Creative Commons Attribution 2.0 Generic license, P4-5: Dirk Goldhahn / licensed under the Public domain license, P5: Deutsche Post DHL / licensed under the Creative Commons Attribution-NoDerivs 2.0 Generic license, P8: Olli Henze / licensed under the Creative Commons Attribution-NoDerivs 2.0 Generic license.

