



invest in germany

5

ВЫПУСК

ТЕМАТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ IIG

АПРЕЛЬ 2014



ТЕМА ВЫПУСКА: ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГЕРМАНИИ ЗА 2013	2
СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАГАЗИНЫ ПОД ЛУПОЙ	4
НАИБОЛЕЕ ПРЕДПОЧИТАЕМЫЕ ГОРОДА ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ В ГЕРМАНИИ	5
ИСТОРИЯ УСПЕХА	6
ЦИФРЫ И ФАКТЫ, ВОПРОСЫ ИНВЕСТОРА	7

Вот уже не первый год в Германии наблюдается благоприятная конъюнктура на рынке недвижимости. Конъюнктурный индекс недвижимости Deutscheуро достиг в 2013 году своего кульминационного размера в 238,7 пунктов, инвестиционный климат недвижимости увеличился на 9%.

В 2014 году наряду с увеличением строительной активности продолжит расти и инвестиционная активность в целом. Немаловажную роль сыграло утверждение немецким правительством государственной цели об увеличении дотаций в недвижимость.

Такие выгодные рамочные условия до сих пор не смогли отрицательно отразиться на развитии рынка – рынок остаётся стабильным, больших скачков цен не наблюдается. Лишь в отдельных крупных городах, в особо востребованных районах, наблюдается повышенный рост стоимости квадратного метра. Обусловлено это недостаточным количеством предложений на рынке.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 2013 году на рынке офисной недвижимости в крупных регионах Германии наблюдались следующие основные изменения:

- ➔ рост объёма инвестиций на 10,2%
- ➔ спад рентабельности
- ➔ увеличение востребованности
- ➔ сокращение свободных площадей, например, в Берлине на 5,5%

Такая положительная тенденция продолжится и в 2014 году.

Самыми популярными регионами на рынке офисной недвижимости являются Берлин, Дюссельдорф, Гамбург и Штутгарт. Средняя начальная рентабельность офисной недвижимости в этих регионах составляет 5%.

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Несмотря на то, что арендные ставки в 2013 году выросли на 3,3 %, это никоим образом не указывает на искусственное повышение цен. Спрос на квартиры в 2013 году развивался несколько быстрее, чем предложение. И хотя за прошлый год было построено и сдано в эксплуатацию 215.000 квартир, а также увеличилось число выданных разрешений на строительство, нехватка квартир отмечается во многих крупных городах Германии.

Специалисты рынка прогнозируют в 2014 году некоторый подъём цен на квартиры и увеличение арендной ставки, но значительно ниже уровня 2013 года.

Дальнейший подъём цен на жилую недвижимость ожидается в городах семерки.

Улучшенные стандарты модернизации зданий также привели к подъёму арендных ставок в среднем около 0,26 Евро за кв. м.. Рост спроса на дешёвое жильё будет продолжать расти.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 2013 году всё больше предприятий стационарной розничной торговли ощутили нарастающую конкуренцию онлайн-торговли. Им приходится серьёзно подстраиваться под изменяющиеся предпочтения и вкусы покупателей. Выросло количество пользователей мобильного интернета.

По прогнозам специалистов, впервые ожидается спад оборота торговых помещений розничной торговли до 1 %, что составит около 408 млрд. Евро.

Однако розничная стационарная торговля остаётся важным центральным пунктом и не собирается сдавать свои позиции. Планируются структурные изменения и ожидаемое возвращение торговых площадей в центральные части городов. В связи с этим количество торговых площадей несколько сократится.

Позитивным трендом последнего года стало развитие центров специализированных магазинов. Крупные города Германии сохраняют свои позиции торговых метрополий и продолжают экспандировать.

Ведущими арендаторами торговых центров являются филиалы Breuninger, SportScheck, Forever 21, Uniqlo.

В 2014 году ожидается увеличение стоимости потребительской корзины номинально на 586 евро. Это означает, что по-сравнению с прошлым годом немецкий житель будет иметь на 2,85% денежных средств больше на потребление, арендную плату и другие расходы.

Специалисты ИИГ и ранее затрагивали тему инвестиций в строительные магазины, обращая внимание инвесторов на большие риски, связанные с этим направлением. История с сетевым строительным магазином Praktiker еще раз заставила всех инвесторов задуматься и напомнила о необходимости тщательного анализа арендатора.

ZDF помог нам в этом - он проанализировал 3281 филиалов двадцати крупных филиалистов по девяти критериям. Из них больше трети филиалов находится в руках OBI (331), Bauhaus (127) и Hagebaumarkt (671).

Самые лучшие результаты оказались у OBI - этот строительный магазин занял первые места по таким позициям, как качество, сервис и цены.



НАИБОЛЕЕ ПРЕДПОЧИТАЕМЫЕ ГОРОДА ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ В ГЕРМАНИИ

В марте Focus опубликовал рейтинг городов Германии по степени комфортности проживания. Тщательному анализу были подвергнуты в общей сложности 402 города по таким параметрам, как уровень здравоохранения, рынок труда, безопасность, стоимость жизни, жилищные условия, инфраструктура, демография и благосостояние.

Лучшим городом для проживания оказался Айхштет (Eichstätt) в Баварии. Надо отметить, что города Баварии практически заполнили первую десятку. Правда, Мюнхена в этом списке не было, он занял лишь 89 место. Самые негативные результаты показали города Северной Рейн-Вестфалии и Франкфурт на Одере. На севере и северо-востоке страны ситуация с криминальностью оказалось самой тяжелой.

Наиболее высокое благосостояние у жителей города региона Дигольфинг-Ландау (Dingolfing-Landau) в Баварии, там же наилучшие шансы найти работу. А вот самым несостоятельным регионом оказался Биттерфельд (Bitterfeld) в Саксонии-Анхальт.

Из городов восточной Германии рекордные позиции получили Йена (Jena) и Потсдам (Potsdam).

В целом можно отметить, что более комфортная жизнь в Германии далеко не в классической семерке городов - Мюнхен, Гамбург, Берлин, Кёльн, Фракфурт на Майне, Штуттгарт, Дюссельдорф, по которой многие привыкли оценивать привлекательность инвестиции, а в регионах, т.е. в небольших немецких городах.

Неожиданные результаты рейтинга заставили задуматься многих профессионалов недвижимости, ведь они полностью ломают сложившиеся стереотипы. Теперь есть еще одно подтверждение тому, что жители Германии предпочитают небольшие города крупным.



Многие скептики считают, что заработать миллион на рынке немецкой недвижимости невозможно.

Рольф Эльгети – человек, ставший легендой немецкой экономики в свои 37 лет, доказал обратное. За 3 года Эльгети увеличил активы компании TAG Tegernsee Immobilien с 4.300 квартир до 56.000 квартир, подняв стоимость акции с 2 до 9 евро, тем самым стоимость TAG на бирже выросла до 1,2 миллиардов евро. Его основной принцип – «Идти против ветра». В то время, когда все инвесторы при выборе инвестиционного объекта руководствуются правилом «Расположение! Расположение! Расположение!», Эльгети поступает с точностью наоборот – скупает объекты в забытых и на первый взгляд никому не нужных регионах. Он покупает целые кварталы панельных домов со слабой инфраструктурой. Для многих - это объекты под снос, но не для Эльгети – он их модернизирует, делает пригодными для комфортного проживания малообеспеченных слоев населения – многодетных семей и пожилых людей, строит игровые площадки, детские сады и магазины. Большинство населения этого района зависят от социального пособия. «Это и хорошо» - считает Эльгети, ведь город является пунктуальным и надёжным арендатором. За год он проверяет порядка 1000 предложений, останавливая свой выбор на 3-4 объектах.

Конечно, инвестировать в таком масштабе готов не каждый инвестор, но основные принципы перенять можно. Мы проанализировали инвестиционную стратегию Эльгети и с радостью делимся с Вами секретами его успеха:

- ➔ жёсткая калькуляция цен как при выборе объекта, так и при модернизации
- ➔ преданные арендаторы из малообеспеченных слоёв населения
- ➔ возможность создания необходимой инфраструктуры
- ➔ акцент на невостребованные районы, находящиеся рядом с большим городом или промышленным центром
- ➔ забота об арендаторах – учёт их основных потребностей

ИСТОРИЯ УСПЕХА



ЦИФРЫ И ФАКТЫ

В 2014 году уровень инфляции в Германии возрастет по сравнению с 2013 годом на 0,4 % и составит 1,9%

В 2013 году был зафиксирован самый низкий исторический уровень процентных ставок по ипотечным кредитам.

Самый большой подъем арендной ставки в 2013 году (2,4%) отмечался в Берлине. В среднем арендная плата выросла на 1,3 %.

Число безработных снизилось на 376.000 человек . Общее число занятых составило около 41,9 млн. человек.

В четырёх землях Германии- Берлине, Бремене, Северной Рейн Вестфалии и Шлезвиг- Гольштейне вырос налог на приобретение недвижимости - от 1,5% до 0,5%.

ВОПРОСЫ ИНВЕСТОРА

Есть ли гарантии и страховки на окупаемость вложений?

Страховки на окупаемость вложений как таковой нет.

Гарантированный доход в том числе обеспечивают следующие факторы:

- ➔ стабильная экономическая и политическая ситуация в стране,
- ➔ стабильный рынок недвижимости без резких скачков,
- ➔ надёжность и ликвидность арендаторов,
- ➔ срок договоров аренды,
- ➔ востребованность площади и техническое состояние объекта.

Возможный риск потери арендатора тщательно анализируется нами в рамках проверки Due Dilligence.

Все права защищены. Воспроизведение в любой форме только с письменного разрешения компании IIG Real Estate GmbH. © 2014 IIG Real Estate GmbH

Тел.: +49 341 60 44 33 11 post@invest-in-germany.ru
Факс: +49 341 60 44 33 18 www.invest-in-germany.ru