



invest in germany

6

ТЕМАТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ IIG

июль 2014

выпуск

ТЕМА ВЫПУСКА: ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГЕРМАНИИ 2
БЕРЛИН ЛИДИРУЕТ 4
ЦИФРЫ И ФАКТЫ, ВОПРОСЫ ИНВЕСТОРА 5



ТЕМА ВЫПУСКА

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГЕРМАНИИ

ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ДОЛГОСРОЧНЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ И ЭКОНОМИЧЕСКИХ ТЕНДЕНЦИЙ, ВЛИЯЮЩИХ НА РАЗВИТИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, А ТАКЖЕ ОБУСЛАВЛЯЮЩИХ СПРОС НА ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ОБЪЕКТЫ - ДОВОЛЬНО СЛОЖНЫЙ, НО КРАЙНЕ НЕОБХОДИМЫЙ ПРОЦЕСС. МЕГА-ТRENДЫ ИГРАЮТ РЕШАЮЩУЮ РОЛЬ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЦЕЛЕЙ И СТАВЯТ ПЕРЕД СПЕЦИАЛИСТАМИ ЗАДАЧУ - ПРЕДУГАДАТЬ РЕАКЦИЮ РЫНКА. В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ В ГЕРМАНИИ МОЖНО ВЫДЕЛИТЬ ТРИ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИИ, НЕПОСРЕДСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ:

ДЕМОГРАФИЯ
УРБАНИЗАЦИЯ
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ПРОГРЕСС

ДЕМОГРАФИЯ. По информации Федерального статистического ведомства Германии демографическая ситуация в стране к 2060 году можно охарактеризовать следующим образом: население старше 65 лет с каждым годом будет расти, также возрастет культурное разнообразие за счет иностранцев. Кроме того, средний размер немецких домохозяйств в ближайшие 20 лет сократится с 2,04 до 1,88 человека. Увеличению так называемых одиночных домохозяйств благоприятствует прогрессирующая индивидуализация общества и отход от бывших традиционных моделей семьи.

В условиях современной экономики первостепенными для индивидуума стали самопознание и само реализациация, повышенная мобильность и гибкость, полное изменение жизненных приоритетов, а также рост саморазвития и образования. УРБАНИЗАЦИЯ - это еще одна характерная особенность демографического развития на ближайшие десятилетия.

Основополагающие изменения в жизни людей определяются ТЕХНОЛОГИЧЕСКИМ ПРОГРЕССОМ и, прежде всего, уровнем развития информационных технологий, что в свою очередь формирует не только иной уклад частных взаимоотношений, но и совершенно новый мир труда, например, в формате виртуальных компаний, фрилансинга и усиленном развитии прямых связей с потребителями.

Все эти изменения в структуре населения, размере домохозяйств и новых технологиях служат исходными для определения инвестиционных стратегий и находят свое отражение в различных сегментах рынка недвижимости.

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ ГЕРМАНИИ

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Характеризуется повышенным спросом на квартиры. Наряду с задачей обеспечения населения жилой площадью существует необходимость функциональной планировки с учетом требований, связанных с происходящими изменениями в обществе. Здесь, кроме возрастных потребностей пожилых людей, проявит себя повышенная мобильность молодого населения.

Большую ценность имеют объекты, предоставляющие широкие возможности перепланировки под нужды жильцов, без высоких затрат на переоборудование помещений.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

При прогнозе долгосрочных изменений и развития спроса на офисные площади учитываются региональные статистические данные о численности офисных работников.

Так, например, в течение следующих шести лет в земле Саксония-Анхальт, а также других восточных регионах Германии ожидается уменьшение рабочего офисного состава и, соответственно, спад спроса на офисную недвижимость. В западных землях Германии и в регионах с хорошим ростом экономики численность и спрос возрастут.

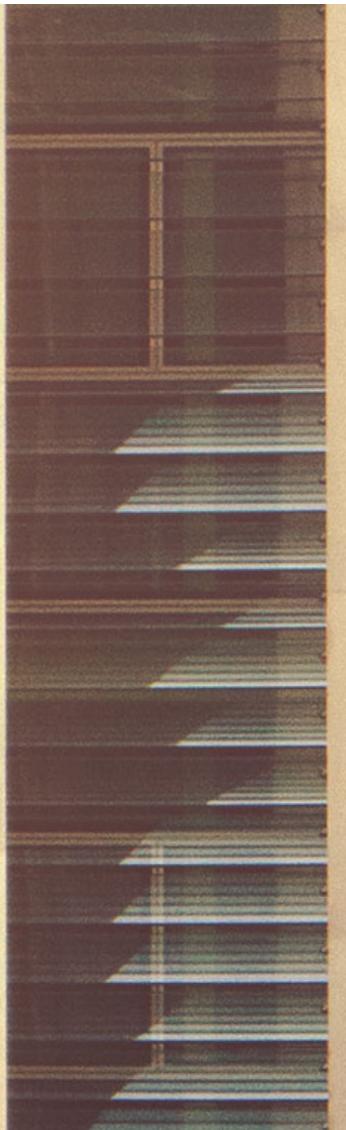
Индивидуализация общества накладывает свой отпечаток и на обустройство бизнес-центров. Например, ячеекный тип офисов, где одно большое помещение разделено тонкими перегородками на отдельные рабочие места, уже отходит в прошлое. Перспективны центры, совмещающие в себе рабочий комфорт с местами для отдыха, питания, развлечения, отвечающие высоким стандартам качества и технологическим требованиям.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Увеличивающаяся с каждым годом активность интернет-торговли благоприятствует развитию логистического сектора недвижимости и увеличению числа мелких торговых точек, рассчитанных, прежде всего, на местное население и находящиеся в непосредственной близости к своим потребителям. Двумя наиболее важными тенденциями на рынке логистической недвижимости являются растущий спрос на складские помещения и активное строительство новых современных логистических комплексов.

Без прямой презентации своего товара потребителям интернет-торговли все же не обойтись, что обуславливает повышенный спрос на выставочные и торговые помещения, как правило, в крупных центрах.

БЕРЛИН ЛИДИРУЕТ



БЕРЛИН ПОБИЛ В 2013 - ПЕРВОЙ ПОЛОВИНЕ 2014 ГГ. ВСЕ РЕКОРДЫ ПО РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ И ЗАНЯЛ ТЕМ САМЫМ ЛИДИРУЮЩЕЕ МЕСТО СРЕДИ ГОРОДОВ А-КАТЕГОРИИ.

В Берлине разрабатываются 44 % всех строительных проектов по Германии, а это общий оборот в более чем 3 млн. кв.м площадей. Причиной тому - повышенная привлекательность города и выгодные рамочные условия, которые привлекают большое количество проектировочных фирм в город.

Сегмент доходной жилой недвижимости продолжает доминировать в Берлине. Большая часть проектов (73%) относится к строительству жилой недвижимости.

Проекты в секторе офисной недвижимости продолжают сокращаться и занимают около 20% рынка.

Принято считать сегмент жилой недвижимости мотором и показателем развития региона. Объем рынка жилой недвижимости за последние семь лет увеличился в Германии более чем в два раза и достиг в этом году отметки в 14 млн. кв.м. жилых площадей

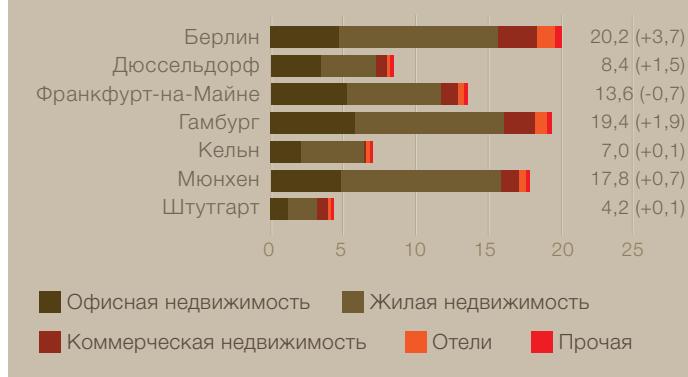
За ним следует сегмент офисной недвижимости с объемом рынка около 20 % от общего числа проектов.

Сегменты рынка супермаркетов и отельного бизнеса значительно отстают и с трудом пересекают границу в 2.000.000 квадратных метров.

Мюнхен, Гамбург и Франкфурт из-за завышенных цен на недвижимость и земельные участки едва успевают за столицей, а Штуттгарт, Дюссельдорф и Кёльн находятся в хвосте и вряд ли смогут изменить это положение в ближайшие годы.

Мюнхен, Гамбург и Франкфурт из-за завышенных цен на недвижимость и земельные участки едва успевают за столицей, а Штуттгарт, Дюссельдорф и Кёльн находятся в хвосте и вряд ли смогут изменить это положение в ближайшие годы.

ОБЪЁМЫ ИНВЕСТИЦИЙ В ПРОЕКТЫ ПО ТИПАМ НЕДВИЖИМОСТИ



ИНФОРМАЦИЯ И ФАКТЫ

На **2014** год в секторе жилой недвижимости наблюдаются предложения объектов недвижимости с рентабельностью до **14,5%**, в то время как в сегменте офисной недвижимости рентабельность составляет до **8,5%**.

Нужно отметить, что до 2016 года особых скачков стоимости недвижимости не ожидается.

Стабильно высокую доходность приносит логистический сектор. На настоящее время рентабельность в нём достигла 10,1%, а по прогнозам до 2018 поднимется ещё на 7,5%.

Общий объем инвестиций на европейском рынке логистической недвижимости, по последним оценкам за 2014 год, достиг 16 Млрд. Евро, 1,9 млрд из которых были инвестированы в Германии.

Большое оживление переживает сейчас строительная отрасль Германии. Анализ рынка показал, что в 2014 году численность людей занятых в строительной сфере составляет около 770.000 человек. А это почти на 10.000 человек больше по сравнению с прошлым годом, и на 60.000 больше, чем в 2008 и 2009 годах.

КАК ОБЕЗОПАСИТЬ СЕБЯ ОТ ВОЗМОЖНЫХ РИСКОВ СО СТОРОНЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ?

От выбора управляющей компании напрямую зависит эффективность Вашей инвестиции и сохранность объекта недвижимости.

К сожалению, в любой стране встречаются некомпетентные компании. Организации, выстраивающие свою деятельность не в интересах арендаторов, наносят большой ущерб не только своему предприятию, но и собственнику объекта недвижимости. При составлении договора с управляющей компанией необходимо с самого начала чётко обозначить рамки ответственности, а также распределить обязательства и полномочия партнёров.

Успешность домауправляющей компании можно определить по следующим критериям:

- ➔ постоянно растущее портфолио по управлению недвижимости и хорошая репутация компании
- ➔ квалифицированные кадры и привязанность их к предприятию
- ➔ наличие необходимых лицензий
- ➔ перспективы развития предприятия
- ➔ обязательное предоставление домовладельцам регулярных отчётов о состоянии объекта, а также детальной информации о состоянии лицевого счета и квитанций об оплате счетов.

Хорошая домауправляющая компания всегда стремится к установлению благоприятного психологического микроклимата и взаимопониманию между арендаторами и собственниками.