



Гражданский жилищный форум

Санкт-Петербург  
3 октября 2014 г.

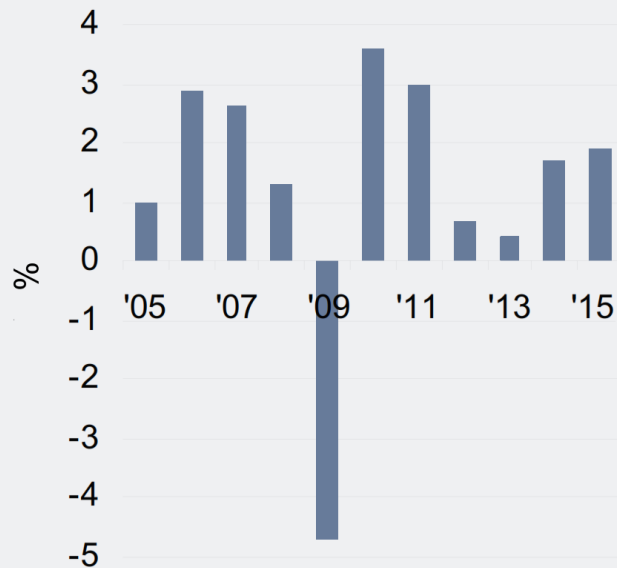
Коммерческая недвижимость  
в Германии: ситуация и  
тенденции на рынке

Герман Мойжес | German Moyzhes

1. Ситуация в немецкой экономике
2. Низкий спрос на новые арендные площади
3. Альтернативное использование простаивающих площадей
4. Рынок коммерческой недвижимости
  1. По местонахождению
  2. По секторам
5. Категории спроса
6. Тенденции аренды и простоя
7. Привлекательность инвестиций
8. Обзор и перспективы

## Ситуация в немецкой экономике

### Рост реального ВВП Германии



Источник: Федеральное ведомство по статистике, IVG Research

- "Секрет" немецкого инвестиционного рынка: диверсифицированная экономика и гетерогенная структура рынка недвижимости, гарантирующая стабильность
- Рынок коммерческой недвижимости благоприятно развивается параллельно с общим ростом экономики
- Сильный рост объема транзакций на рынке коммерческой недвижимости - 25% или €31 млрд.
- Основной объем транзакций - 55%, по-прежнему приходится на крупнейшие города.

## Низкий спрос на новые арендные площади

Коммерческая недвижимость  
в 7 крупнейших городах Германии



Источник: IVG Research

- Снижение доходов от аренды в западногерманских городах, в том числе в 7 крупнейших:

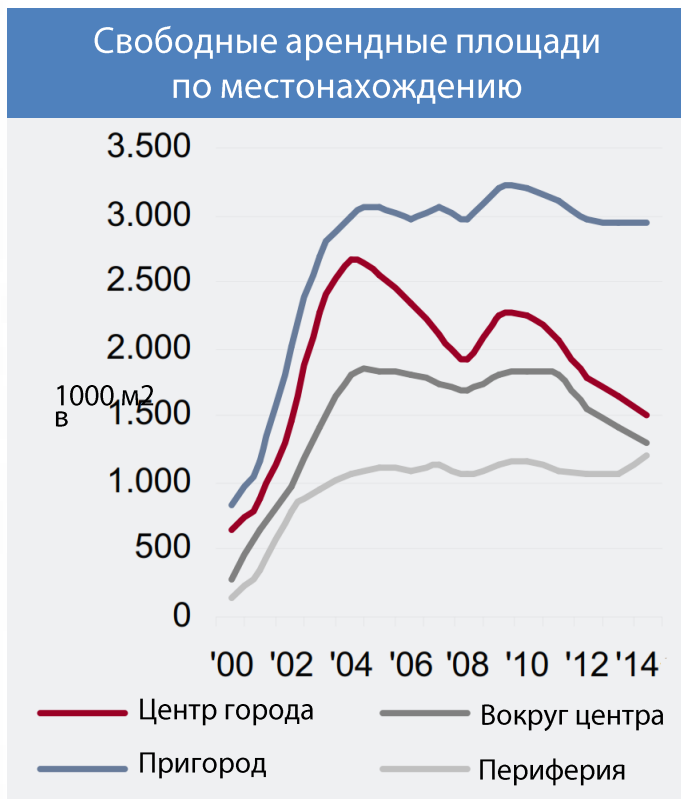
- Берлин
- Гамбург
- Мюнхен
- Кёльн
- Франкфурт
- Дюссельдорф
- Штутгарт

- Увеличение максимальной и средней арендной платы в крупнейших городах, а также значительное повышения арендной платы в региональных центрах Восточной и Западной Германии

## Тренд: альтернативное использование простаивающих площадей

- Хотя продажи остаются ниже уровня прошлого года, наблюдается заметное снижение пустующих арендных площадей и рост арендной платы. В 7 крупнейших городах отмечается значительное снижение свободных площадей:
  - Уровень свободных арендных площадей упал за год с 8,4% до 7,9% благодаря малому количеству новых площадей и активному использованию бывшего офисного пространства под другие нужды, например под жилье
- Старые, не отвечающие требованиям рынка, свободные объекты коммерческой недвижимости подвергаются реконструкции и ремонту для последующей сдачи в аренду
- При этом наблюдается небольшое повышение спроса в крупных восточногерманских городах
- Наблюдается сближение ситуации на Востоке и Западе: сокращение доли свободных арендных площадей в крупных восточногерманских городах с 11,7% до 10,5%, на Западе сохраняются стабильные 5,0%

## Рынок коммерческой недвижимости по местонахождению

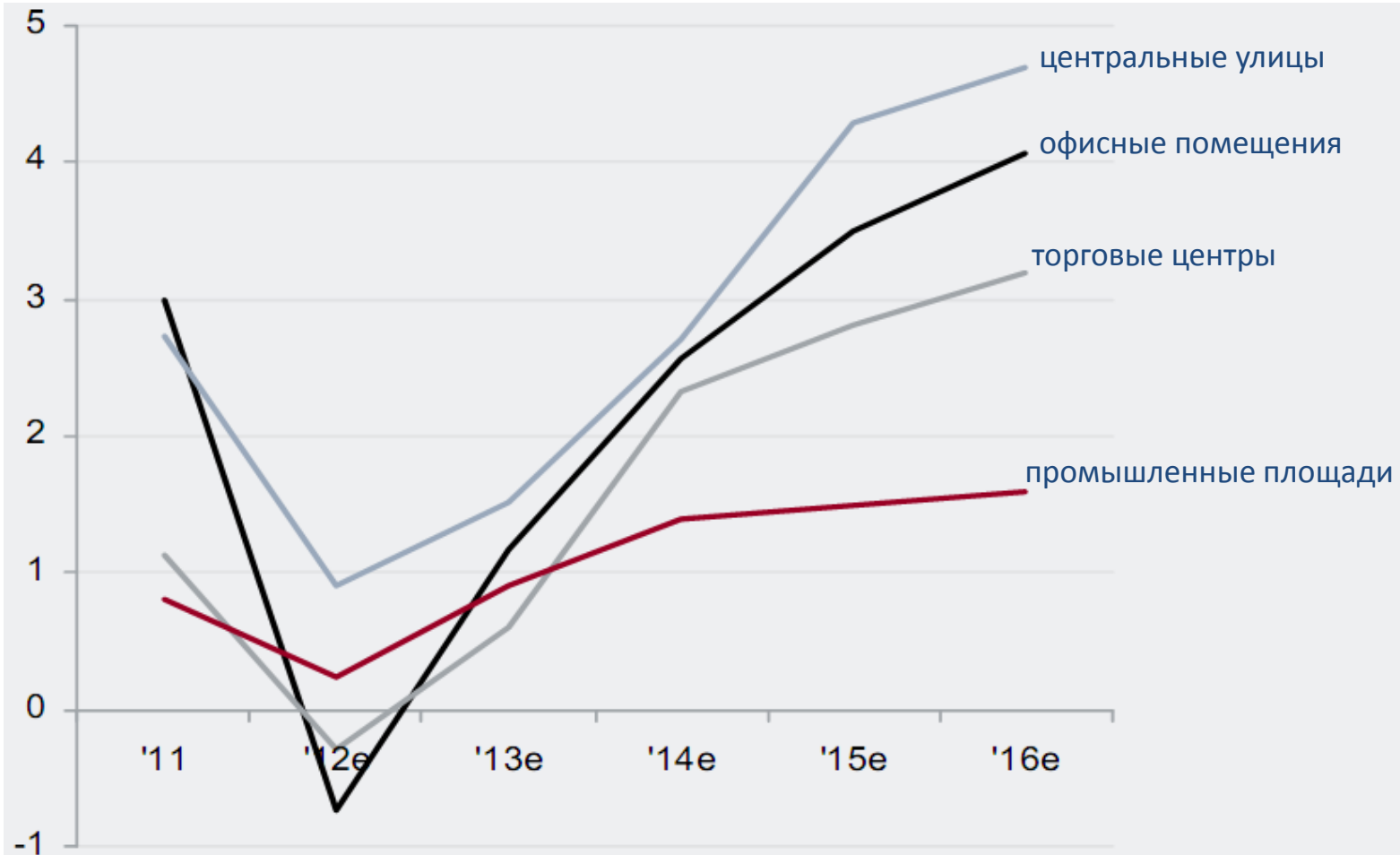


Источник: BNP, IVG Research

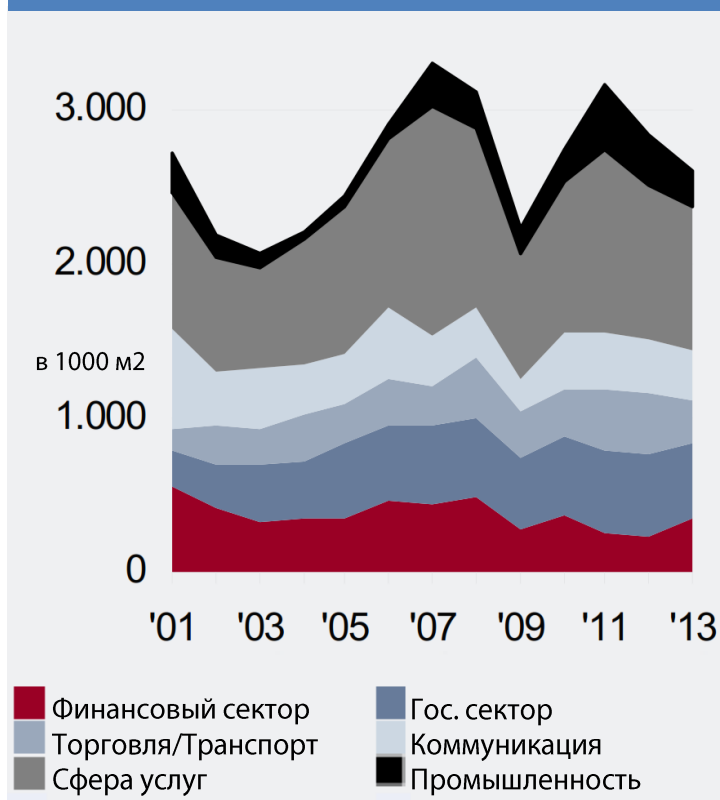
- Спрос на недвижимость под офисные помещения выше всего в центрах крупных городов. В 2013 г., как и в течение всего периода с кризиса 2009 г., недвижимость в центре и вокруг центра приносит стабильную прибыль, при этом на периферии наблюдается избыток свободных помещений
- Текущие предпочтения арендаторов по сравнению с 1 кварталом 2013 г.:
  - наибольшее уменьшение спроса - объекты на периферии (-29%)
  - пригород (-8%),
  - центр (-3%)
  - вокруг центра (-1%)
- Также в периферийных областях в последнее время заметны потери доходов (при сохранении стабильного дохода от аренды в центре)

## Рынок коммерческой недвижимости по секторам

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



Распределение арендованных площадей по секторам



Источник: BNP, IVG Research

- Наиболее крупными категориями спроса в 2013 г. были сфера услуг, например, консалтинг, реклама (35%) и государственный сектор (18%)
- Финансовый сектор вырос с 8% до 13%. Рост связано в первую очередь с переездами в новые офисы, вызванными реструктуризацией а также с повышенным спросом со стороны компаний в области регулирования / Compliance / управления рисками



## Тенденции аренды и простоя

### Тенденции аренды и простоя в 7 крупнейших городах Германии



Источник: BNP, IVG Research

- В 2014 г. ожидается продолжение тренда на снижение простоя офисных площадей
  - Спрос продолжит концентрироваться на объектах в хороших местах, а масштабные расширения площади останутся исключениями
  - Также возрастет спрос на простаивающие площади в менее популярных районах, хотя бы потому, что арендная плата в этом сегменте рынка, от 30% до 40% ниже максимальной аренды
- Процент простоя
- Пик перестройки офисных помещений в жилые в крупных городах уже пройден, т.к. все наиболее подходящие проекты уже реализованы, в то время как эта тенденция в менее популярных районах только набирает обороты
  - В связи с общей нехваткой современных офисных помещений также ожидается дальнейшее сокращение простаивающих площадей и увеличение как средней, так и максимальной арендной платы

## Привлекательность инвестиций с учетом рентабельности и риска

Тип	Новое здание		Старое здание		Строительный проект	
	Да	Нет	Да	Нет	Да	Нет
Наличие свободных площадей						
Крупнейшие города*: Центр	●	●	●	●	●	●
Крупнейшие города: Рядом с центром	●	●	●	●	●	●
Крупнейшие города: Окраина	●	●	●	●	●	●
Региональные центры	●	●	●	●	●	●



привлекательно



средне



не рекомендуется

\*Гамбург, Франкфурт, Берлин, Дюссельдорф, Кельн, Мюнхен, Штутгарт, Лейпциг

Источник: *IVG Research*

- В 2014/2015 ожидается упрочнение текущей ситуации на рынке инвестиций и небольшое увеличение сегментов рынка, связанных с повышенным риском
- Можно ожидать положительной динамики и повышения конкуренции на рынке коммерческой недвижимости в крупных городах, по крайней мере для первоклассных офисных помещений, благодаря следующим факторам:
  - Снижение доли простаивающих площадей
  - Рост арендной платы в связи с сохранением высокого спроса
  - Заметный рост цен на рынке в целом
  - Умеренная строительная деятельность
  - Факторы, влияющие на спрос, предложение и ценообразование, изменятся незначительно, процентная ставка останется на низком уровне

# Спасибо за внимание!

Мойжес Герман Яковлевич  
Управляющий в Германии  
Группа компаний «Аверс»  
g.moyzhes@avg.ru

Санкт- Петербург: +7(812) 320-9775  
Москва: +7(495) 698-4723  
Кёльн: +49 (221) 330-5630