



Гражданский жилищный форум

Особенности классификации жилья в Германии

Герман Мойжес | German Moyzhes

Санкт-Петербург
4 октября 2013 г.



- I. Актуальное состояние немецкого рынка жилья
 - a) Тенденции немецкого рынка жилья
- II. Формирование стоимости жилья
- III. Обзор критериев классификации
 - a) Местоположение
 - b) Состояние объекта / год постройки
 - c) Площадь квартиры
 - d) Условия проживания
- IV. Уровень цен

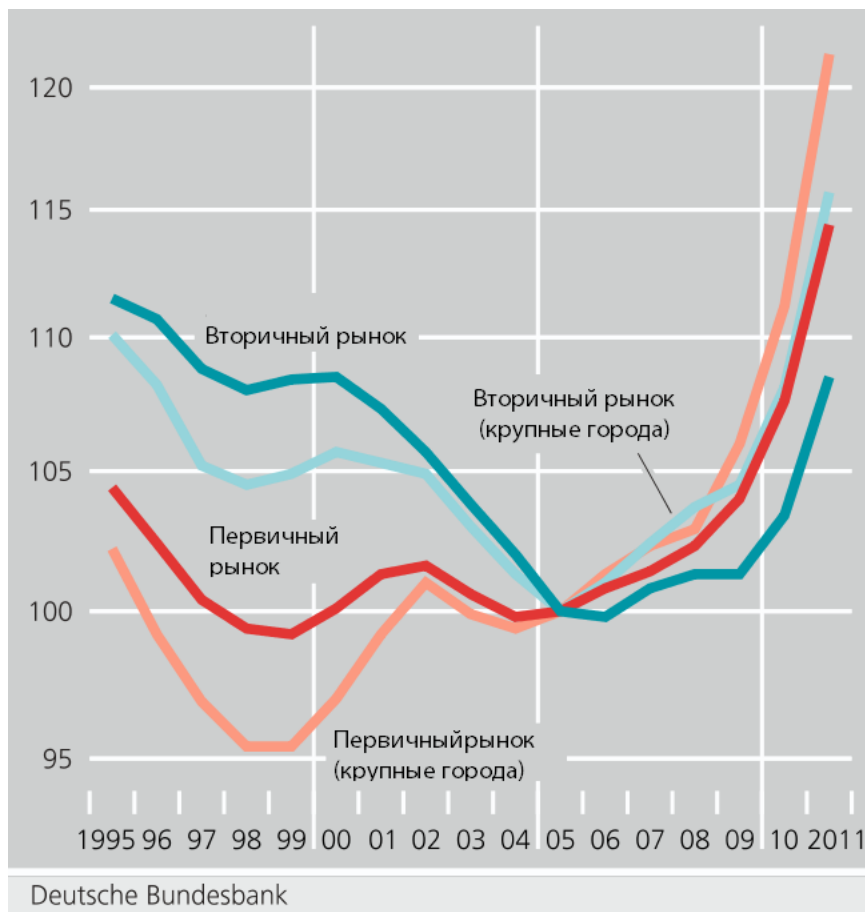


I. Актуальное состояние немецкого рынка жилья

- Самым дорогим городом с точки зрения покупки недвижимости в Германии остается Мюнхен. Средняя цена жилья здесь составляет €4.200 за м²
- Около половины покупок немецких объектов жилой недвижимости совершают нерезиденты. В первом квартале 2012 года сумма покупок составила €3,3 млрд.
- Наибольшим спросом пользуется недвижимость в крупных городах страны, таких как Мюнхен, Дюссельдорф и Гамбург. Многие немцы приезжают сюда в поисках работы
- Разброс цен на недвижимость в Германии велик: от 6 до 200 тыс. евро за м² в зависимости от города, качества, внутреннего и внешнего состояния объекта, года постройки и других факторов, которые будут рассмотрены далее



Ia. Тенденции немецкого рынка жилья



Рынок жилья всех типов стабильно растет с 2006 г.

Наиболее динамично растущий рынок - первичное жилье в 7 крупнейших городах:

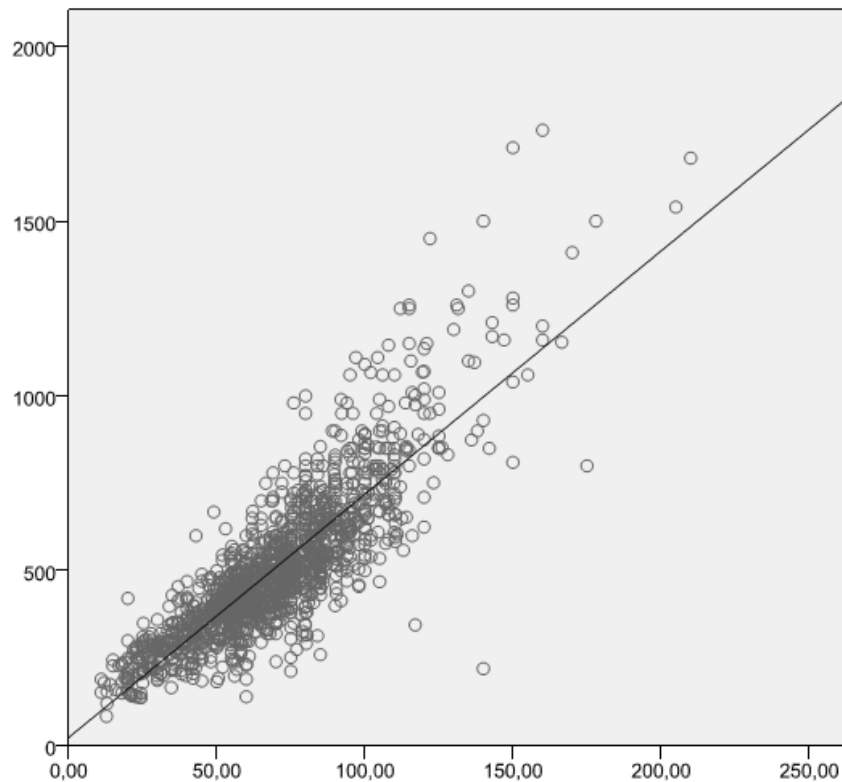
- Берлине,
- Мюнхене,
- Гамбурге,
- Кёльне,
- Франкфурте,
- Дюссельдорфе
- и Штутгарте

Вторичный рынок показывает наибольшую волатильность



II. Формирование СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ

Арендная плата



Жилая площадь

$$\text{АП} = \text{КВМ} \times (Y, M) \times \text{ФВЗ}$$

○ Наблюдаемо
— Линейно

Средняя арендная плата (АП) равна произведению арендной платы за 1 м² (КВМ) и весового коэффициента [f(Y, M)] факторов удобства (Y) и местонахождения (M), а также фактора возраста здания (ФВЗ).

Уравнение функции прямой вычисляется с использованием регрессии. Расположение и наклон прямой соответствуют функциональной зависимости «большая арендная плата за большую квартиру» и может быть интерпретирована как модель аренды.



IIIa. Месторасположение

Плохое месторасположение ведет к снижению арендной платы (до 15 %).

Хорошее - к повышению (до 20 %).

- **Плохое:** вблизи промышленных предприятий, шум или запах, низкая освещенность, ограниченный доступ к общественному транспорту, неразвитая инфраструктура, недостаточное количество зеленых насаждений
- **Среднее:** Самый распространенный вариант, без ярко выраженных достоинств и недостатков
- **Хорошее:** Неплотная застройка, большие квартиры, зеленые насаждения вдоль дорог или на территории садов и парков, ограниченное движение автотранспорта, развитая инфраструктура, шаговая доступность до остановок общественного транспорта
- **Лучшее:** Свободная застройка, большинство домов рассчитаны на проживание одной семьи, в тихом жилом районе, недалеко от крупных парков, усиленное озеленение всего жилого района, шаговая доступность до остановок общественного транспорта

В неразвитых и сельских районах может быть сделана скидка до 10%.
Для объектов, построенных после 1976 года, как правило, до 5%



IIIb. Состояние объекта / год постройки

Год постройки отражает не только общее состояние объекта, но и исторический стиль и тип постройки, что также оказывает влияние на цену.

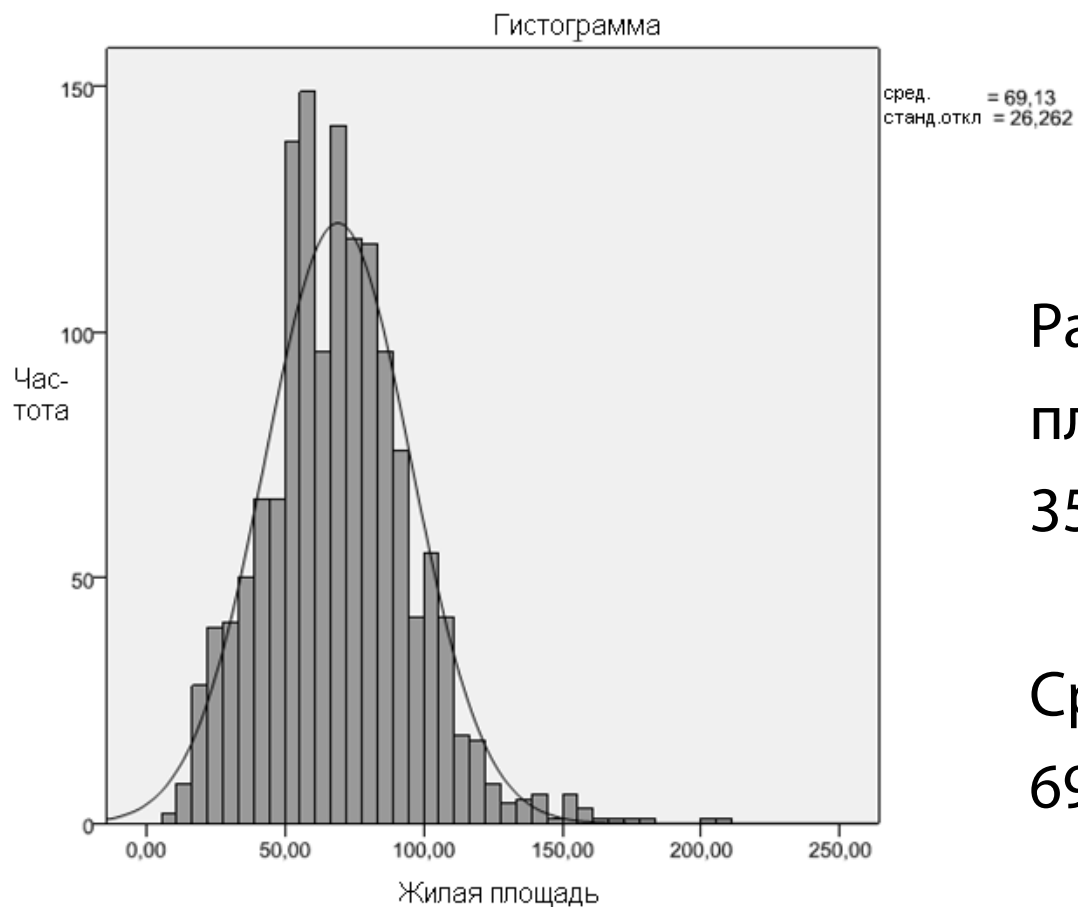
Проведенная модернизация и кап. ремонт не учитываются, т.к. рассматриваются как условия проживания.

Распределение жилых зданий по году постройки в Западной Германии

Год постройки	Процент	Кумулятивный процент
До 1918	15,1%	15,1%
1919-1945	6,1%	21,2%
1946-1965	40%	61,2%
1966-1975	19,7%	80,9%
1976-1985	7,3%	88,2%
1986-1995	4,6%	92,8%
после 1996	7,2%	100,0%
Всего	100,0%	



IIIс. Площадь квартиры



Рассматриваемая
площадь:
35 м² - 150 м²

Средняя площадь:
69,13 м²



IIIд. Условия проживания

Условия проживания классифицируются следующим образом:

1. Ремонт: проведенная модернизация, кап. ремонт, косметический ремонт
2. Тип проживания: различают отдельные и коммунальные квартиры, дома на одну, две семьи или многоквартирные дома
3. Оснащение:
 - Тип остекления окон, отопления, сан. узла, напольного покрытия
 - Наличие отдельной кухни
 - Домофон, лифт, коллективная антенна, кабельное и спутниковое соединение
4. Другое: балкон, веранда, подсобные помещения, подвал, прачечная и сушильные помещения, гараж, навес, парковка, сад



III d. Уровень цен

Средние цены аренды и покупки 1м² по категориям жилья, IV квартал 2012 г.

	Лучшее	Хорошее	Среднее	Простое
Берлин	€12-22 €2800 – 7000	€8-13,5 €2000 - 3200	€6-10 €1500 - 2300	€5-7 €1100 – 1700
Гамбург	€13,5-22 €3000 - 9000	€10,5-15 €2200 - 8000	€8-11,7 €1400 - 4500	€6-8,5 €800 – 3000
Мюнхен	€15-25 €6000 - 14.500	€14,5-17 €5000 - 9000	€10,2-14,8 €3000 - 6500	€7,8-11,3 €2000 – 4800
Кёльн	€11-14 €3000 - 7000	€8,6-11,6 €1800 - 3500	€7-9,2 €1300 - 3000	€5,5-7 €800 – 1800
Дюссельдорф	€11,9-17 €3000 - 7500	€9,9-12,6 €2500 - 4000	€8,7-10,8 €1400 - 2700	€6-7,8 €900 – 2100

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