



Гражданский
жилищный форум
2010

23 сентября 2010

Критерии элитной
недвижимости в Германии

Мойжес Герман / German
Moyzhes

Санкт-Петербург

Москва

Кельн



Практика создания крупных проектов элитной недвижимости в Кельне на примере проекта «Рейнаухафен»





Немного из истории Кёльна



- Первое поселение основано в первом веке н.э.
- Со времён создания римской колонии на реке Рейн- город является портовым
- Самый большой город в средневековой Германии
- На 90% уничтожен во время Второй Мировой



Справка г. Кёльн на 2010 год

- Площадь: 405 кв. км
- Численность населения:
997 тыс. чел.
- Плотность населения 2463/ кв. км
- ВВП: 35 697 млн. евро
- ВВП на чел.: 45.517 евро
- Численность трудящихся: 507 580
- Экспорт: 11.320 млн. евро
- Общий оборот промышленности:
27.126 млн. евро





Справка о фед. земле Северной Рейн-Вестфалии на 2010 год:

- Площадь: 34 088 кв. км
- Численность населения 17,9 млн.
- Плотность населения 524/ кв. км
- ВВП: 464,0 млрд. евро
- ВВП на чел.: 53500 евро
- Численность работающих: 8,5 млн.
- Частное потребление: 306, млрд. евро
- Экспорт: 160,4 млрд. евро
- Импорт: 170,0 млрд.
- Прямые инвестиции: 143,9 млрд. евро



Арендные ставки по Кёльну



Средние арендные ставки за 1 кв. м в год в евро:

- офисные помещения: 120-204 (центр); 72-144 (прочие районы)
- торговые площади: 600-2400 (центр); 120-360 (прочие районы)
- складские/производственные площади: 24-60



Общая информация о проекте «Рейнаухафен»



- Площадь зоны планировки:
 - водная площадь 5,7 га
 - земельная площадь 15,4 га
 - чистая площадь застройки 15,4 га
- Размеры объекта:
 - направление восток-запад макс. 200 м
 - направление север-юг около 2 000 м
- 1600 подземных парковочных мест на 1800 м протяжения
- Доля исторических зданий 30 %
- Объем инвестиций: 750 млн. евро



- Общая площадь (по этажам) 235 000 кв. м
- Жильё: 63.000 кв.м (700 квартир)
- Офисы /Сервис: 146.000 кв.м
- Искусство / Культура: 60.000 кв.м
- Кол-во зданий : 20
- Наиболее известные арендаторы: Freshfields, Microsoft, Electronic Arts
- Начало строительства 2002 год- полное завершение планируется на 2011 год



Особенность проекта- “Кранхауз”

- Два офисных и одно жилое здание
- Полезная площадь:
 - 16 500 кв. М
 - Высота: 60 м, длина: 70,2 м, ширина: 33,75 м
 - 15 этажей
- Срок строительства:
 - около 1,5 лет
- Объем инвестиций :
 - 50 млн. евро (каждое)





Что делает “Рейнаухафен” элитным

- Архитектурный ансамбль- сохранение исторического характера порта, при применении современных архитектурных решений
- Расположение- между историческим центром города- Собором и одним из наиболее любимых жилых районов Кельна, вдоль реки Рейн
- Наличие зданий культуры, досуга и объектов гастрономии
- Хорошая досягаемость- 5 минут пешком до центра и 9 минут до главного вокзала, 10 минут езды до аэропорта



Потенциал и варианты для сотрудничества с Германией

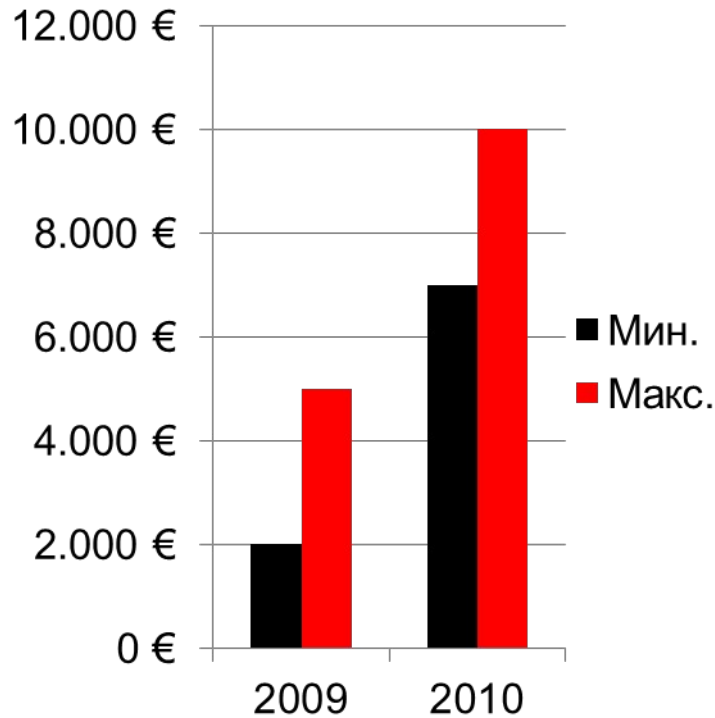
- Привлечение немецких компаний на разных этапах проекта (субподряд)
- Совместная реализация проектов-распределение обязанностей, повышение квалификации в Германии
- Приобретение немецкого бизнеса- доступ к технологиям, выход на рынки ЕС





Развитие проекта: состояние на 2010

Стоимость жилой недвижимости
(€/m²):



Заполнение: 99%

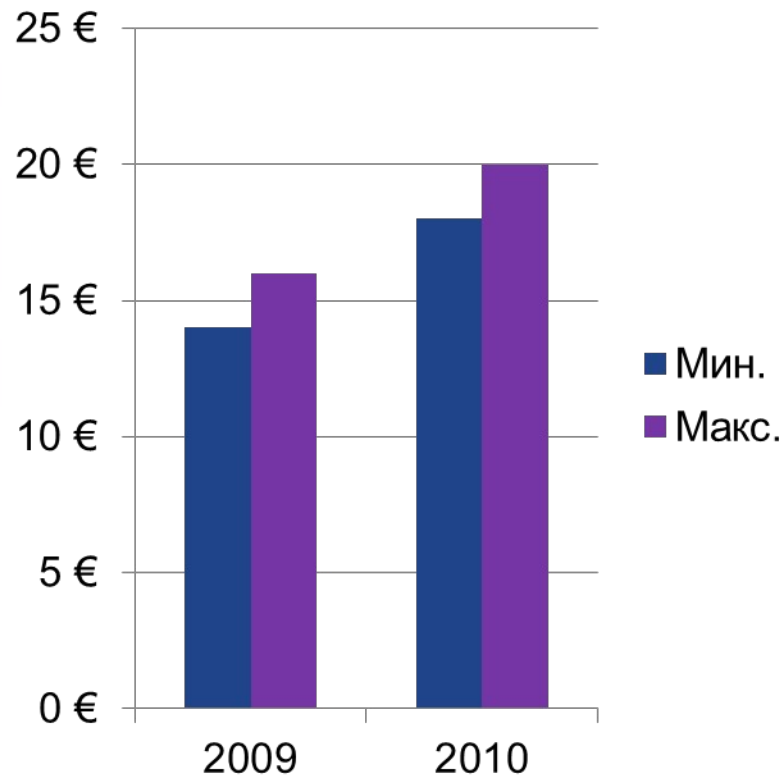




Развитие проекта: состояние на 2010

Годовые ставки офисных помещений (€/m²):

Заполнение: 80%





Успешное развитие проекта

- Объект “Kranhaus 1” получил MIPIM-Award 2009 в Каннах
- В Рейнаухафене находится самый длинный гараж в Европе
- В 2010 году были проданы последние свободные участки
- Очень высокий спрос на недвижимость
- Высокие стандарты качества и безопасности (круглосуточное наблюдение)
- Благоприятные условия проживания





Спасибо за внимание

Мойжес Герман Яковлевич

Управляющий в Германии

Группа компаний «Аверс»

Санкт- Петербург: +7(812) 320-9775

Москва: +7(495) 698-4723

Кёльн: +49 (221) 330-5630

g.moyzhes@avg.ru

www.avg.ru