



3.1 Что делаем

? Опишите в паре предложений суть проекта.

Обслуживаемые апартаменты (serviced apartments) — это промежуточное звено между обычным съемным жильем и гостиницами: студии или квартиры с одной спальней, площадь которых на 20–30 % больше гостиничных номеров.

В отличие от номеров в отелях, в апартаментах есть своя кухня, но при этом набор услуг обычно более ограничен: например, в апарт-отеле обычно нет ресторана, тренажерного зала или конференц-зала.

Апартаменты сдаются в аренду как на короткий (1-3 дня), так и продолжительный срок (от 90 дней до года). Обычно их стоимость для арендаторов на 15–30 % дешевле, чем гостиничных номеров.

? Почему застройщик считает, что проект будет успешным? А что думаете вы?

▼ ответ

экономический потенциал

население 249К, последние 10 лет растет 0,6% в год

https://www.citypopulation.de/en/germany/nordrheinwestfalen/städtereion_aachen/05334002_aachen/

- 40% - от 15 до 45 лет
- 20% - иностранцы
- 20% населения города - студенты

Безработица 8,2% на сентябрь 2021 - последние два года колеблется между 7-8%

https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Nordrhein-Westfalen/05334-Aachen-Staedtereion.html?nn=25856&year_month=202101

Располагаемый доход на душу населения ниже чем в среднем по стране: 19800 евро против 22000 (2016)

https://www.aachener-zeitung.de/nrw-region/einkommen-staedtereion-aachen-und-kreis-heinsberg-schneiden-schlecht-ab_aid-38259739

Основные сферы: машиностроение, автомобильная промышленность, кондитерские изделия, фармацевтика.

Много научных стартапов.

Конечные пользователи этого объекта

- бизнес-туристы
- путешественники

Ахен расположен а западе Германии, рядом с границей с Бельгией и Нидерландами. **что это значит?**

Какие крупные компании и организации работают в Ахене?

Крупный технический университет RWTH – 45 тыс. студентов

Есть огромная клиника (22 в каком-то рейтинге клиник Германии из 2000), к 2020 году Германия инвестировала 418 млн в 12 проектов строительства и реконструкции, связанных с ней.

Из экспозе: В Аахене обосновались известные международные компании из нескольких отраслей промышленности, такие как AachenMünchener Versicherung, Phillips Germany, Microsoft, Lindt & Sprüngli, Zentis,

Grünenthal, FEV Europe и Saint-Gobain. (пруф список компаний из Glassdoor)

Проходят ли здесь деловые мероприятия?

Из экспозе: Ежегодно в Ахене проходят многочисленные научные и деловые мероприятия, которые собирают около 340 000 международных посетителей.

не смогла проверить

туристы

Приезжают ли в Ахен туристы?

Ежегодно Ахен посещают 15 млн человек, ночевков в городе – 1,9 млн (2016 г.).

Здесь расположены Ахенский собор (первый немецкий объект всемирного наследия ЮНЕСКО), термальные источники Элизенбруннен, Карлсбруннен или Центр Карла Великого

мероприятия:

Рождественский рынок – 1,5 млн человек ежегодно

Выставка лошадей CHIO – 350К человек ежегодно

Что из себя представляет гостиничный сектор?

В Аахене 68 заведений на 5 474 места (2016 г.).

Количество ночевков в отелях в 2017 (офиц стат) и 2018 годах (из их дока) – больше миллиона.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ankünfte	399.304	389.099	405.217	434.919	431.085	447.775	506.733	491.257	511.268	540.075
Nächte	859.055	389.099	845.661	863.770	871.529	909.496	1.011.200	972.993	988.665	1.027.991

заполняемость airbnb в 2021-м - 55%

[https://www.aachen-](https://www.aachen-tourismus.de/fileadmin/Mediendatenbank/PDF_ats/PDF_Presse_DE/PDF_Aachen_in_Zahlen/Beherbergungsstatistik_aktu)

[tourismus.de/fileadmin/Mediendatenbank/PDF_ats/PDF_Presse_DE/PDF_Aachen_in_Zahlen/Beherbergungsstatistik_aktu](https://www.aachen-tourismus.de/fileadmin/Mediendatenbank/PDF_ats/PDF_Presse_DE/PDF_Aachen_in_Zahlen/Beherbergungsstatistik_aktu)

Как можно добраться в Ахен из других стран или городов?

До аэропортов Дюссельдорфа (60 км), Кельна / Бонна (85 км) и Маастрихта (35 км). Город имеет отличное сообщение с немецкой сетью автомагистралей по автомагистралям A4, A44 и A544.

Район

Где будет расположен объект?

В районе Форст, адрес Trierer Straße 289.

Как там с транспортной доступностью?

Объект расположен рядом с основной магистралью, которая соединяется Ахен с другими городами (в первую очередь, с Кельном). Остановка общественного транспорта – в 1 минуте ходьбы.

Далеко ли центр города и другие потенциально важные для целевой аудитории объекты?

В пешей доступности несколько супермаркетов, фитнес-центр.

Центр города и крупнейший центр для деловых мероприятий Eurogress Aachen – в 20 мин езды на общественном транспорте, университет – в 40 мин.

? Вы запрашиваете у партнера подробности по проекту. Какие вопросы вы ему зададите?

▼ ответ

допустим вы спросили про документы и финмодель

Вы получаете ответ:

Hello Tranio,

A purchase and sale agreement for the plot is signed. Currently we are in the process of getting building permits, the planning is carried out in accordance with § 34 German Building Code. We as a developer contribute 450K euro as equity in order to purchase a plot.

Please check the financial model of the project attached.

[Calc Forst 24.7.2020.pdf](#)

? Изучите финансовую модель и зафиксируйте основные показатели проекта.

▼ ответ

Бюджет проекта: 6,8 млн евро

Площадь участка: 1183 м2

Продолжительность проекта: 16 месяцев

Стоимость участка с учетом затрат на приобретение: 1,1 млн евро

Стоимость строительства: 4,7 млн

Стоимость итоговая 3 511,61 евро/м2

Выручка от аренды годовая: 352 тыс.

Стоимость продажи: 7,2 млн

Прибыль проекта до налогов: 1,3 млн

Мультипликатор 20,5

Cap Rate 4,9%

? Как вы думаете, какие риски в этом проекте – основные?

▼ ответ

- риск затянуть ДД и упустить объект
- риск не получить банковское финансирование
- риск не получить разрешение на строительство
- риск превысить смету и/или затянуть сроки проекта
- риск недополучить арендный доход
- риск продать по цене ниже рыночной

[далее](#)