



## 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/staedteregion\\_aachen/05334002\\_aachen/](https://www.citypopulation.de/en/germany/nordrheinwestfalen/staedteregion_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-Staedteregion.html?nn=25856&year\\_month=202101](https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Nordrhein-Westfalen/05334-Aachen-Staedteregion.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-staedteregion-aachen-und-kreis-heinsberg-schneiden-schlecht-ab\\_aid-38259739](https://www.aachener-zeitung.de/nrw-region/einkommen-staedteregion-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 на 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, ночевок 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 – 350K человек ежегодно

Что из себя представляет гостиничный сектор?

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

[Количество](#) ночевок в отелях в 2017 (офиц стат) и 2018 годах (из их дока) – больше миллиона.

	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
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-tourismus.de/fileadmin/Mediendatenbank/PDF\\_ats/PDF\\_Presse\\_DE/PDF\\_Aachen\\_in\\_Zahlen/Beherbergungsstatistik\\_aktuell.pdf](https://www.aachen-tourismus.de/fileadmin/Mediendatenbank/PDF_ats/PDF_Presse_DE/PDF_Aachen_in_Zahlen/Beherbergungsstatistik_aktuell.pdf)

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 м<sup>2</sup>

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/м<sup>2</sup>

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](#)