



坦卡集团研究

德国住宅房地产 期待什么？

根据2022年12月Handelsblatt的一篇文章 在2021年9月至2022年9月期间 总租金上涨了10.9%即使这种发展部分归因于能源成本 净租金几乎弥补了这一时期的高通胀

法兰克福 (+1.4%) 斯图加特 (+2.4%) 和慕尼黑 (+3.5%) 等主要城市的净租金仅略有上升, 但莱比锡 (+7.8%) 和柏林 (+8.3%) 的净租金则大幅上升

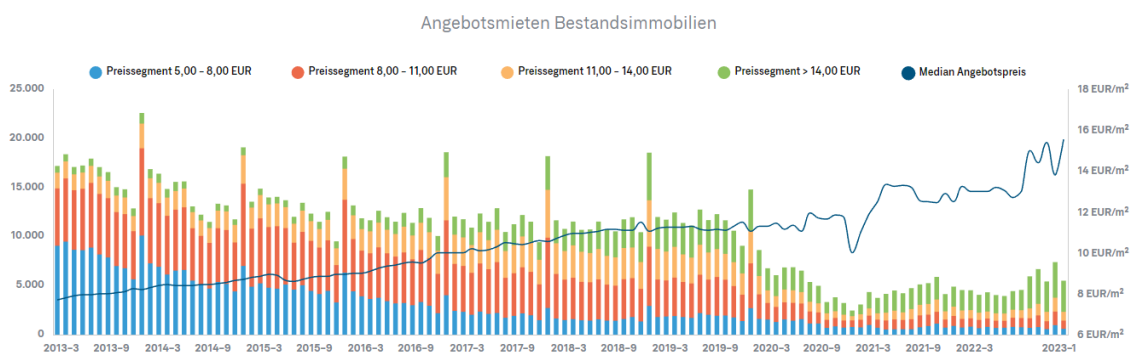
在人口较少的地区 净租金也大幅上升 特别是在该国东部和人口最少的地区 (勃兰登堡+9.1% 梅克伦堡-西波美拉尼亚+10.3%)

这种发展在2022年第四季度和2023年第一季度继续 特别是在柏林和主要城市 但不仅仅是那里

柏林：总的和按价格段划分的租房数量以及租金中位数的发展情况 (10年内按月计算)

资料来源

根据柏林2023年市场报告的编辑 Guthmann Estate 的说法 这是一份非常全面的文件 彻底分析了首都的所有数据和趋势 目前仅在柏林就有大约10万套公寓的短缺



<sup>1</sup> Source : <https://guthmann.estate/de/marktreport/berlin/>

柏林 整体和按价格段划分的新建住宅单位的发展 以及提供的销售价格的发展（10年内逐月）

这种情况不太可能改善 因为在2023年 德国的建筑需求估计为40万套新公寓 而在最好的情况下，只能建造24.5万套

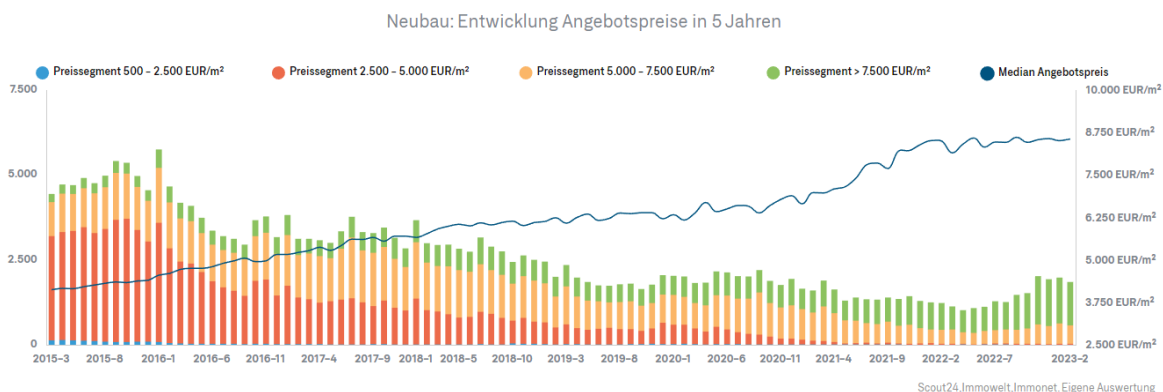
在整个德国 现有的 价格合理的可出租公寓从未像现在这样受到追捧

德国人口首次超过8400万 而且十多年来一直在不间断地增长，这与大多数人口学家的分析相反，他们完全忘记了德国吸引其他国家 特别是欧洲国家工人的能力

目前 提供给借款人的利率平均在 4% 左右 工资和租金的增长以及2022年出现的房价小幅下降（并可能在2023年上半年继续）确保了购买的收益率仍然可以接受

然而，根据我们的分析一旦利率下降 我们将不得不再次期待持续的价格上涨 正如过去十年的情况那样

然而 在居民人数少于20万甚至10万的城市 价格上涨可能会更加强劲 这是因为我们预计在不久的将来 这些城市的租金将比大城市的租金上涨得更快 在许多这样的城市 房产价格仍然低于1500欧元/平方米 风险溢价（收益率-目前的贷款利率）仍然是舒适的 如果利率下降 而仍然非常有利的租金继续上升 我们预计未来几年的价格将非常持续地上涨



这种情况不太可能改善，因为在2023年，德国的建筑需求估计为40万套新公寓，而在最好的情况下，只能建造24.5万套。

在整个德国，现有的、价格合理的可出租公寓从未像现在这样受到欢迎。

德国人口首次超过8400万，而且十多年来一直在不间断地增长，这与大多数人口学家的分析相反，他们完全忘记了德国吸引其他国家，特别是欧洲国家工人的能力。

目前，提供给借款人的利率平均在4%左右。工资和租金的增长以及2022年出现的房价小幅下降（并可能在2023年上半年继续），确保了购买的收益率仍然可以接受。

然而 根据我们的分析一旦利率下降 我们将不得不再次期待价格的持续上涨 正如过去十年的情况一样

然而 在居民人数少于20万甚至10万的城市 价格上涨可能会更加强劲 这是因为我们预计在不久的将来, 这些城市的租金将比大城市的租金上涨得更快 在许多这样的城市 房产价格仍然低于1500欧元/平方米 风险溢价 (收益率-目前的贷款利率) 仍然舒适 如果利率下降 而仍然非常有利的租金继续上升 我们预计未来几年的价格将非常持续上涨