

Германия переживает самый серьёзный кризис в строительной отрасли

Дата публикации: 28.05.2024

Весенний экономический прогноз Европейского Союза демонстрирует экономическую стагнацию в регионе, особенно в Германии, где строительство переживает значительный спад. Данные Европейского Союза показывают, что в 2023 году рост потребления в регионе составил всего 0,4%, что действительно подорвало доходы населения из-за инфляции. Это сопровождалось падением цен на недвижимость, низким уровнем инвестиций и заметным сокращением чувствительного к изменениям процентных ставок строительного сектора.

Хотя сектор нежилого строительства в ЕС остается стабильным, это связано с государственными расходами на инфраструктурные проекты в рамках программы Фонда восстановления и устойчивости – основной инициативы ЕС по смягчению экономических и социальных последствий пандемии COVID-19. Тем не менее, инвестиции в [жилищное строительство](#) продолжают сокращаться, так как цены на жилье снижаются, а накопление запасов создает давление на предложение. ЕС прогнозирует дальнейшее сокращение жилищного строительства до 2025 года, при этом в различных странах наблюдаются значительные различия.

Особенно сильно кризис в секторе жилищного строительства ощущается в Германии. По данным Reuters, крупнейшая экономика Европы переживает самый серьёзный кризис недвижимости за последние десятилетия. Доля иностранных покупателей коммерческой недвижимости составила всего 35% от общего числа сделок в первом квартале, что является самым низким показателем с 2013 года, согласно данным BNP Paribas Real Estate.

Эта ситуация привела к стагнации в строительстве, что является одной из причин, по которым Германию вновь начали называть «больным человеком Европы» – этот ярлык был впервые применен к стране в конце 1990-х годов, когда она переживала экономическую стагнацию и высокий уровень безработицы.

Курт Цех, один из ведущих застройщиков Германии, считает, что рынок сможет восстановиться лишь при возвращении иностранных инвесторов. «Американские инвесторы должны вернуться», – заявил он Reuters. «Когда такие компании как Blackstone, BlackRock и Morgan Stanley начнут снова инвестировать на немецком рынке, это станет сигналом, что мы достигли дна». Курт Цех призывает банки финансировать строительную отрасль, чтобы

завершить текущие проекты и надеется на улучшение рынка в этом году. «Сейчас в Германии есть несколько отличных проектов», – утверждает он.

Многие годы низкие процентные ставки, дешевая энергия и стабильная экономика поддерживали бум в секторе недвижимости Германии, который приносил стране около 730 миллиардов евро (794 миллиарда долларов США) в год, что составляет примерно одну пятую часть экономики страны.

Однако этот бум закончился из-за сильной инфляции, которая вынудила Европейский центральный банк поднять ставки по займам, что привело к остановке финансирования недвижимости и задержке новых проектов. Многие крупные девелоперы обанкротились, и строительная промышленность Германии призывает Берлин вмешаться. Цены на коммерческую недвижимость в Германии снизились на 9,6% в первые три месяца 2024 года по сравнению с предыдущим годом, после падения на 10,2% в 2023 году.

«Германия была маяком стабильности в Европе, и люди стекались сюда, чтобы инвестировать в недвижимость», – сказал [Карстен Бжески](#), главный экономист голландского банка ING в Германии. «Теперь экономическая машина требует обслуживания. Это больше не то сияющее место, которое привлекало инвесторов».