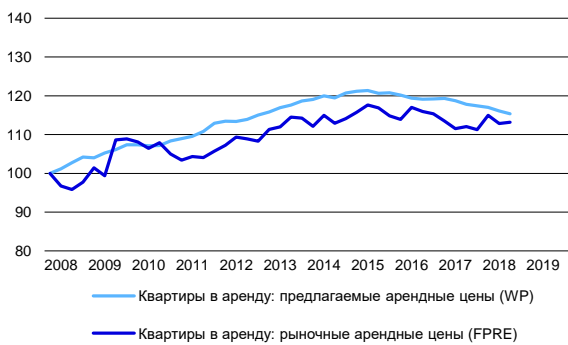


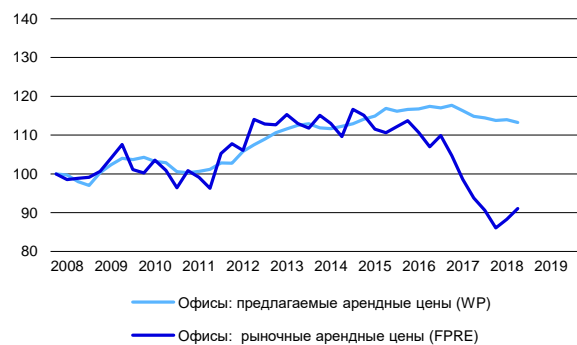
- Индексы цен на недвижимость FPRE: В третьем квартале 2018 г. заметно подорожали квартиры (+ 2,4%) и дома (+ 3,6%) в нижнем сегменте по сравнению с прошлым кварталом. В элитном сегменте после резкого снижения цен в последних кварталах цены стабилизировались (частные квартиры: + 2,1%, частные дома: + 2,9%). В большинстве регионов цены на квартиры растут, только в Альпах цены на дома (ср. сегмент) слегка упали.
- Индекс рыночной ренты FPRE: В 3 квартале 2018 арендная плата за старые квартиры немного выросла (+0,9%), но в новостройках она осталась стабильной (-0,2%). Арендная плата за офисы снова растет (+3,1%).
- Согласно индексу цен на недвижимость SWX IAZI, цены на жилую недвижимость в 3 кв. 2018 снизились на 0,7%. В годовом исчислении рост цен в 3 квартале составил 1,3% (предыдущий кв. 2,4%). Цены на квартиры (-1,1%) и дома (-0,3%) снизились относительно прошлого квартала.
- Credit Suisse/Швейцарский союз подрядчиков: В 3 кв. 2018 строительный индекс упал на 3 пункта до самой низкой точки после более 2 лет (138 пунктов).

### 1 Аренда квартир: индекс рынка предложений по Швейцарии



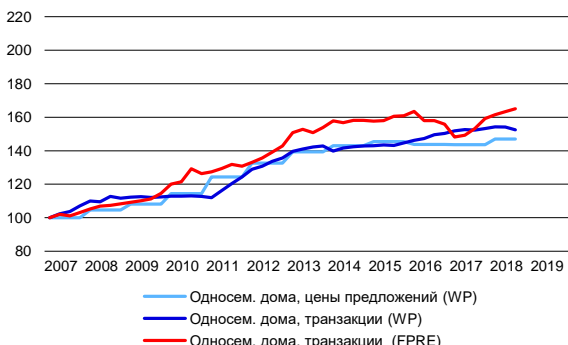
Источники: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

### 2 Офисные помещения: индекс предложений по Швейцарии



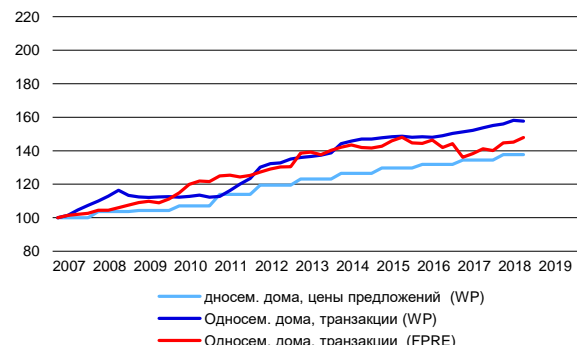
Источники: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

### 3 Квартиры в собственности: индекс транзакций



Источники: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

### 4 Односемейные дома в собственности: индекс транзакций



Источники: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

### 5 Прогноз аренды квартир и домов (общий)

CS(2)		FPRE(1)		UBS(2)	WP(2)
Аренда	Аренда	Цены	Цены	Аренда	Аренда
2018	2019	2019	2020	2018	2019
-1.0%	↘	→	→	-2.5%	-1.5%

### 6 Прогноз коммерческих площадей (общий)

	CS(2)		FPRE(1)		UBS(2)	WP(2)
	Аренда	Аренда	Цены	Цены	Аренда	Аренда
	Прогнозы	2019	2019	2020	2018	2019
Офисы	→	→	→	↘	-2.0%	-0.3%
Продажа	↘	→	→	→	-3.0%	-2.5%

### 7 Прогноз жилых площадей (общий / новые, средн.)

CS(2)		FPRE(1)				UBS(2)	WP(2)
2018	2018	2019		2020		2018	2019
частные квартиры	2.5%	частные дома	частные квартиры	частные дома	частные квартиры	частные дома	частные дома
	2.0%	→	→	→	→	0.5%	0.0%
							1.2%
							0.1%

Прим.: Рыночная цена аренды / цены транзакций (1) либо предлагаемая аренда и цены (2). Все ссылки на источники указаны в Глоссарии и Выходных данных на последней странице. Источники: Credit Suisse, Fahrländer Partner, UBS, Wüest Partner.



Real Estate?

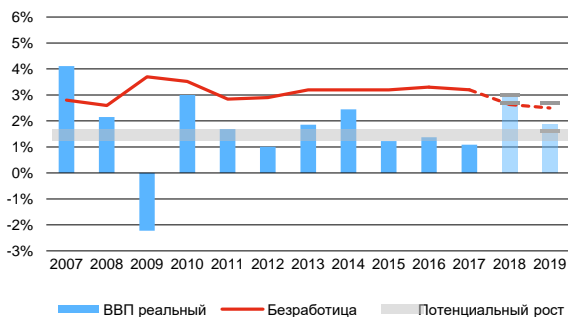
**We know tomorrow's trends.**

Intershop Holding AG  
Puls 5 – Giessereistrasse 18  
Postfach 1601  
8031 Zürich  
+41 (0)44 544 10 00  
info@intershop.ch  
www.intershop.ch

## 8 Прогноз швейцарского народного хозяйства

	2018						Ø	2019						Ø
	CS	SECO	KOF	UBS	Créa	BAK		UBS	BAK	KOF	CS	SECO	Créa	
ВВП, реальный	2.7	2.9	2.9	2.9	3.0	3.0	2.9	1.6	1.6	1.7	1.7	2.0	2.7	1.9
	KOF	Créa	SECO	CS	UBS	BAK	Ø	Créa	KOF	UBS	SECO	BAK	CS	Ø
Уровень безработицы	2.7	2.7	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.9	2.5	2.5	2.4	2.4	2.3	2.5
	SECO	KOF	Créa	CS	UBS	BAK	Ø	CS	SECO	KOF	UBS	BAK	Créa	Ø
Уровень инфляции	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.7	0.8	0.8	1.0	1.1	1.3	1.0

## 9 Реальный ВВП и безработица



Прим.: Потенциальный рост по расчетам Fahrlander Partner между 1,6% и 1,8%; Данные на 2018 и 2019 год прогнозируются; С июня 2016 года, доля всех безработных с января 2014 рассчитывается по "Pooling 2012-2014" о трудоспособном населении.

Источник: ср. илл. 1, с.1, Fahrlander Partner (потенциальный рост).

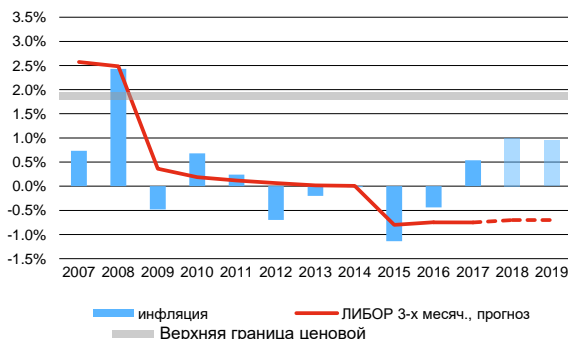
## 10 Свободные места (динамика к прошлому году)



Индекс вакансий	Изменение в год
ВСЕГО	22.6%
Финансовые и страховые услуги	0.6%
Недвижимость и жилье	38.0%
Информационные (технологич.) услуги	34.3%

Источник: BFS.

## 11 Уровень инфляции



Прогноз показателей инфляции SNB	2018	2019	2020
Сентябрь 2018	0.9%	0.8%	1.2%
ЛИБОР	-0.75%		
Июнь 2018	0.9%	0.9%	1.6%
ЛИБОР	-0.75%		

– SNB: Швейцарский Национальный Банк прогнозирует условную инфляцию 0,8% на 2019 г., на 0,1% ниже июня 2018 г. В 2020 г. ШНБ ожидает инфляцию в 1,2% по сравнению с 1,6% в прогнозе июня 2018 г.

Прим.: Данные на 2018 и 2019 год прогнозируются.

Источник: ср. Metaanalyse Konjunktur, SNB.

Линк: Мета-анализ рыночной конъюнктуры  
<https://metaanalysen.ch/en/>

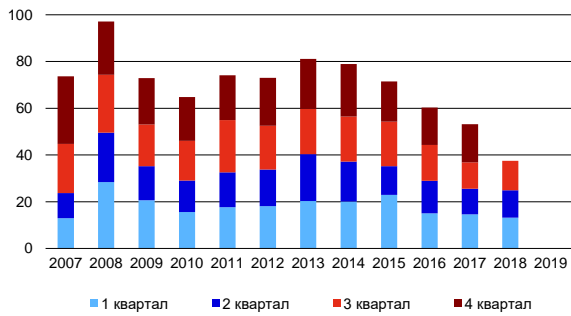


**Запутались в диаграммах и цифрах мета-анализа?**

**Прочитайте наши пояснения:**  
<http://www.pwc.ch/immospektive>

Marie Seiler  
PwC  
Real Estate Advisory  
Birchstrasse 160  
8050 Zürich  
+41 59 792 56 69  
[www.pwc.ch/immobilien](http://www.pwc.ch/immobilien)

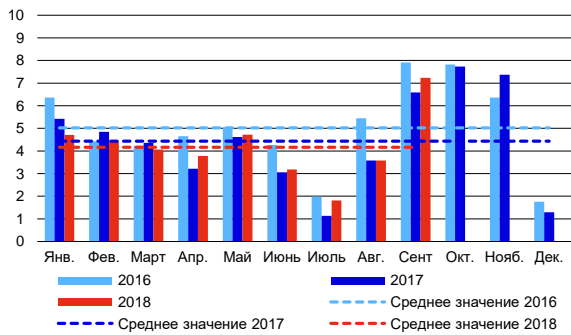
## 12 Постоянное население Швейцарии (в 1000)



3 квартал 2018	Постоянное население Швейцарии (в 1000)
	12.6

Источники: BFS (2001-2009), SEM (2010-).

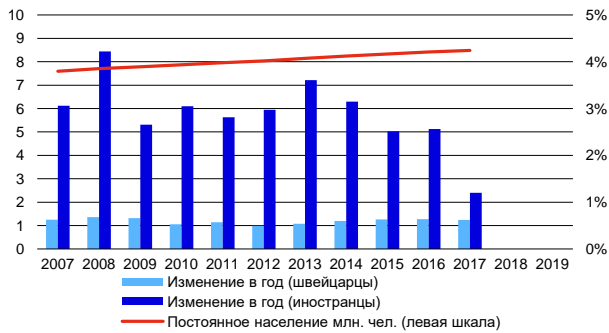
## 13 Прирост постоянного населения (в 1000)



Сентябрь 2018	Постоянное население Швейцарии (в 1000)
	7.2

Источник: SEM.

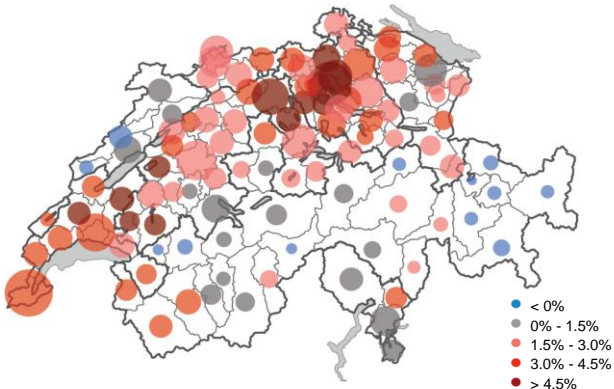
## 14 Постоянное население Швейцарии (в млн)



2017	Постоянное население Швейцарии
Всего (млн. чел.)	8.5
Швейцарцы (млн. чел.)	6.4
Иностранцы (млн. чел.)	2.1
Иностранцы (%)	25%

Источник: BFS.

## 15 Population growth by MS regions (2014-2017)



Прим.: радиус круга по отнош. к населению на 2017.  
На основе карты: BFS Geostat/Swisstopo.  
Источник: BFS, ср. Immobilien-Almanach Schweiz 2019.

## 16 Прогнозы строительной деятельности

в млн. CHF	2018	2019	2020	Изменение в год	2018	2019	2020
Высотное стр-во	55'591	55'091	55'040	Высотное стр-во	1.1%	-0.9%	-0.1%
Жилое стр-во	34'579	34'084	33'946	Жилое стр-во	0.9%	-1.4%	-0.4%
Строительство предприятия	11'751	11'624	11'654	предприятий	2.1%	-1.1%	0.3%
Строительство инфраструктур	9'262	9'383	9'441	инфраструктуры	0.3%	1.3%	0.6%

Источник: BAK.

## 17 Строительный индекс Credit Suisse / SBV (номинально) (динамика в год.)



3 Квартал 2018	Индекс (1996=100)	Изменение в год
Строительный индекс всего	138	-4%
- Высотное строительство	117	-5%
- Жилое строительство	124	-7%

Прим.: Строительный индекс Швейцарии служит индикатором строительной конъюнктуры: он прогнозирует оборот на текущий квартал.

Источник: Credit Suisse, SBV.

## 18 Индекс производственных затрат (годовая динамика)



3 Квартал 2018	Индекс (2007=100)	Изменение в квартал	Изменение в год
Каменное/бетонное строительство			
- Многоквартирные дома	107.8	1.6%	0.1%
- Односемейные дома	108.2	1.7%	0.1%
- Высотное/промышленное строительство	111.5	2.2%	0.2%

Прим.: Индекс производственных затрат отражает изменения стоимости производственных затрат предприятий.

Источник: SBV.

## 19 Швейцарский индекс стоимости строительства



1Полгода 2018	Индекс (2010=100)	Изменение за полгода	Изменение в год
Всё строительство	101.7	-0.4%	0.0%
- Офисные здания	99.1	-1.6%	-0.9%
- Жилые здания	101.4	0.3%	0.8%

Прим.: Швейцарский строительный индекс является индикатором конъюнктуры: он показывает реальные рыночные цены швейцарских строительных компаний.

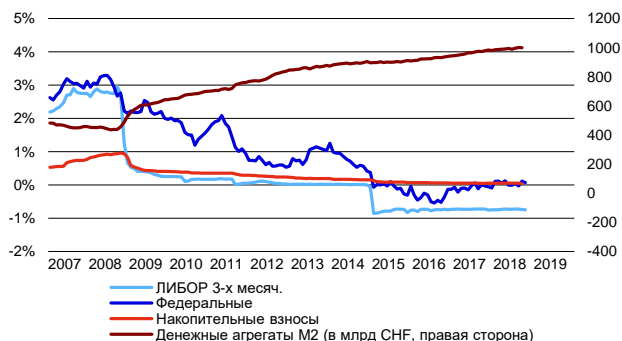
Источник: BFS.

## 20 Прогнозы процентных ставок

	ЛИБОР (3 мес.)		Федеральные облигации (10 лет)	
	2018	2019	2018	2019
Seco	-0.7%	-0.7%	0.1%	0.3%
KOF	-0.7%	-0.7%	0.0%	0.2%
Créa	-	-	0.1%	0.3%

Источники: Seco, KOF, Créa.

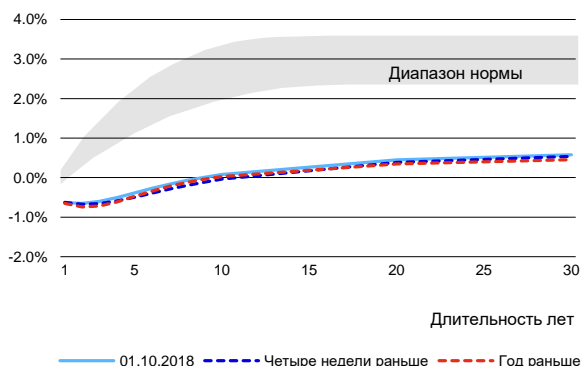
## 21 Процентные ставки



Октябрь 2018	
ЛИБОР 3-х месяч.	-0.7%
Федеральные	0.1%
Сентябрь 2018	
Накопительные взносы	0.0%

Источник: SNB.

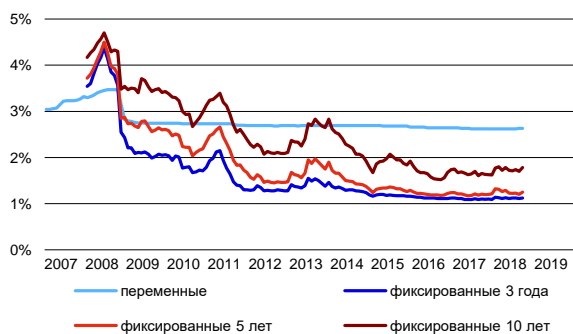
## 22 Доходность по федеральным облигациям



Продолжительность	01.10.2018	Четыре недели раньше	Год раньше
1 год	-0.63%	-0.63%	-0.65%
5 лет	-0.39%	-0.49%	-0.47%
10 лет	0.08%	-0.04%	0.03%

Источники: SNB, Fahrländer Partner (диапазон).

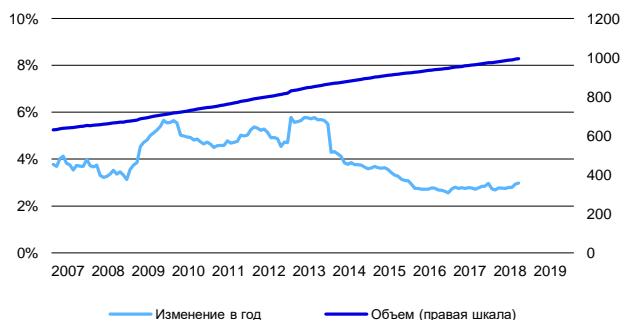
## 23 Проценты по ипотеке



Ипотеки	Сентябрь 2018
переменные	2.6%
фиксированные 3 года	1.1%
фиксированные 5 лет	1.3%
фиксированные 10 лет	1.8%

Источник: SNB.

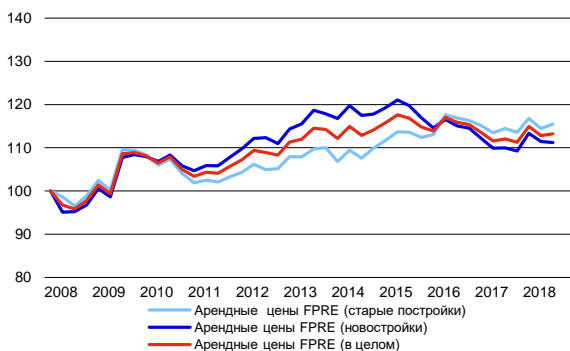
## 24 Объем ипотечного кредитования (в млрд швейцарских франков, изменение в год)



Август 2018	Объем в млрд CHF	Изменение в год
Ипотечная задолженность	994.3	3.0%

Источник: SNB.

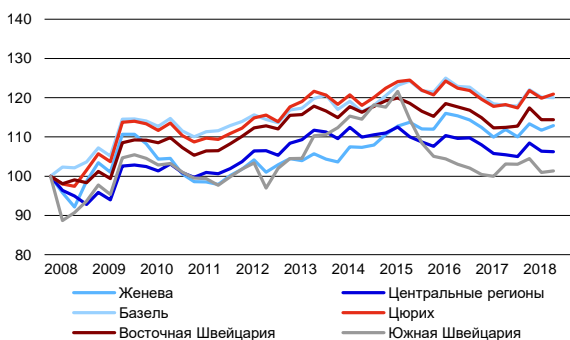
## 25 Рыночная аренда квартир



3 квартал 2018	Индекс (100=100)	Изменение в квартал	Изменение в год
Женева	112.9	1.0%	0.8%
Юра	94.2	-1.5%	-3.5%
Центральные регионы	106.2	-0.2%	0.7%
Базель	120.0	-0.1%	1.6%
Цюрих	120.9	0.9%	2.3%
Восточная Швейцария	114.4	0.0%	1.7%
Альпийский регион	106.8	-1.5%	-4.9%
Южная Швейцария	101.4	0.4%	-1.7%

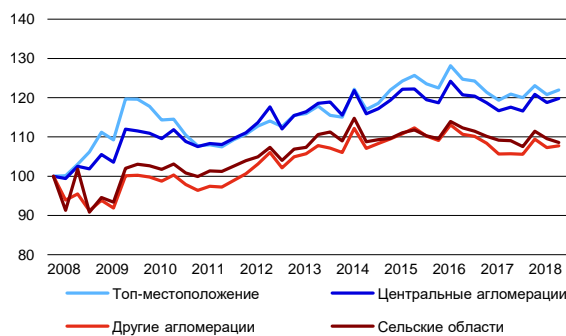
Источник: Fahländer Partner.

## 26 Рыночная аренда квартир по регионам



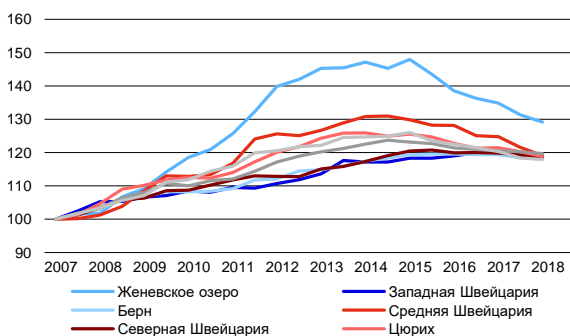
Источник: Fahländer Partner.

## 27 Рыночная аренда квартир по типу жилплощади



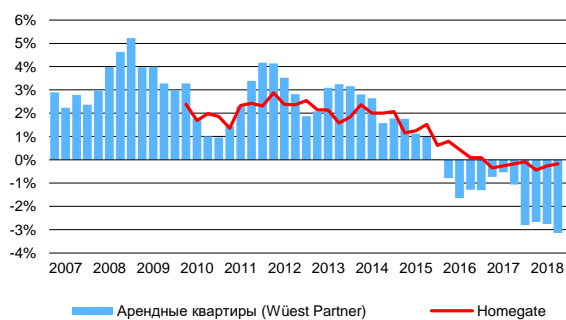
Источник: Fahländer Partner.

## 28 Предложения аренды по регионам



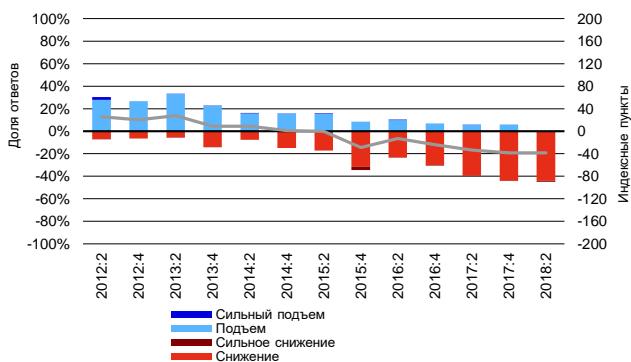
Источники: SNB, Wüest Partner.

## 29 Предложения по аренде квартир



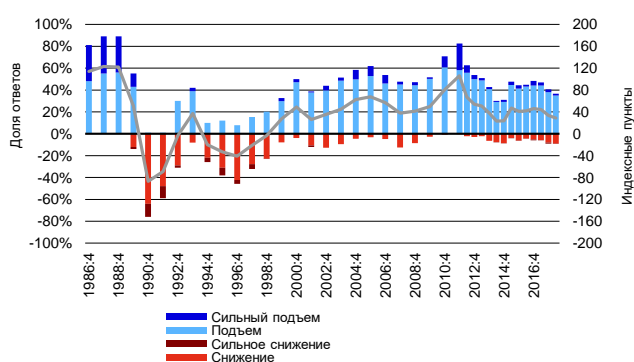
Источники: Homegate, Wüest Partner.

## 30 Ожидания цен: аренда квартир (ближайшие 12 месяцев)



Источники: HEV Schweiz / FPPE.

## 31 Ожидания цен: многоквартирные дома (ближайшие 12 м.)



Прим.: структурные разрывы в 4 квартале 1996 и во 2 квартале 2012.  
Источники: HEV Schweiz / FPPE.

# Многоквартирный дом: жизненный цикл с перспективы владельца / Ставки дисконтирования многоквартирных домов

**IMMO**  
4q\*/18

## 32 Многоквартирные дома - Швейцария

	Спрос		Предложение		Доход		Начальная прибыль		ночная стоимо	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Старые постройки	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗
Новостройки стандарт	●	→	●	↘	●	↘	●	↗	→	→
Новостройки элитные	●	→	●	→	●	↘	●	→	→	→

## 33 Многоквартирные дома (новостройки средний ур.) . Регионы

	Спрос		Предложение		Доход		Начальная прибыль		ночная стоимо	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Женевское озеро	●	→	●	↘	●	→	●	↗	↗	↗
Юра	●	↘	●	→	●	↘	●	↘	↘	↘
Центральные районы	●	→	●	→	●	↘	●	→	→	↘
Базель	●	↘	●	↘	●	↘	●	→	→	↘
Цюрих	●	→	●	↘	●	→	●	↗	↗	→
Восточная Швейцария	●	↘	●	→	●	→	●	↘	↘	↘
Альпийский регион	●	→	●	→	●	↘	●	↘	↘	↘
Южная Швейцария	●	→	●	→	●	↘	●	↘	↘	↘

Все оценки из перспективы владельца / продавца. Круги описывают текущую ситуацию: Зеленый: беспроблемная ситуация; Желтый: некоторые проблемы; Красный: проблематично. Стрелки показывают прогноз на будущее 12 месяцев: ↗: ожидаемое улучшение; →: стабилизация; ↘: ожидаемое ухудшение.

Дополнительный текст к оценке: <https://metaanalysen.ch/de/immobilien/>

Источники: Fahländer Partner.

## 34 Минимальные ставки дисконтирования многоквартирных домов в Швейцарии (нетто, реальные)

Оценщик / компания	A	B	C	D	E	F	G	Ø
4 Квартал 2018	2.10	2.20	2.25	2.25	2.30	2.40	2.50	2.25

Примечание: Обычный многоквартирный доходный дом, практически новый, без негативных качеств, топовый район Цюриха, топовое расположение. Указанные ставки дисконтирования сортируются в порядке возрастания. Без привязки к источнику.

Источники: CBRE, EY, FPRE, JLL, PWC, SPG, SVG (в алфавитном порядке).

**FPRE**

Fahländer Partner  
Raumentwicklung  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

Münzrain 10  
3005 Bern

+41 44 466 70 00  
info@fpre.ch  
www.fpre.ch

+41 31 348 70 00  
bern@fpre.ch  
www.fpre.ch

## Immobilien-Almanach Schweiz 2019

On 20 december 2018, the guide for Swiss residential and commercial properties markets for the year 2019 was published (in German).

Order: [almanach@fpre.ch](mailto:almanach@fpre.ch)

Costs: CHF 150 / copy

Information: <https://www.fpre.ch/en/products/immobilien-almanach/>

## 35 Аренда офисных помещений Швейцарии (нетто-аренда)



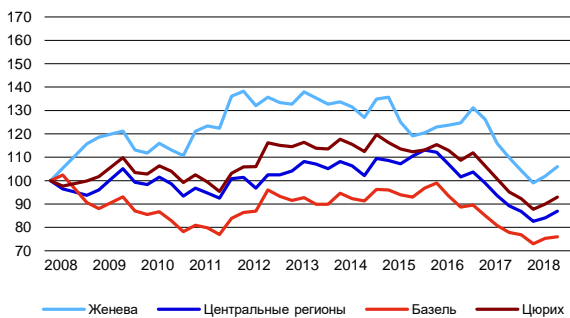
Источники: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

## 36 Рынок аренды офисов по регионам (нетто-аренда)

3 квартал 2018	Индекс (100=100)	Изменение в квартал	Изменение в год
Женева	106.0	4.1%	-3.4%
Центральные регионы	86.9	3.4%	-2.6%
Базель	76.0	0.8%	-2.4%
Цюрих	92.9	3.2%	-2.4%

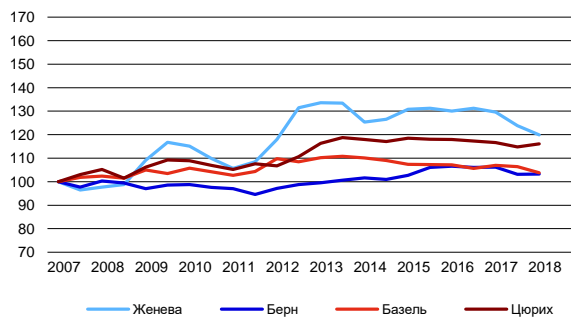
Источник: Fahrländer Partner.

## 37 Рыночная аренда офисных помещений (нетто-аренда)



Источник: Fahrländer Partner.

## 38 Предложения аренды офисов (нетто-аренда)



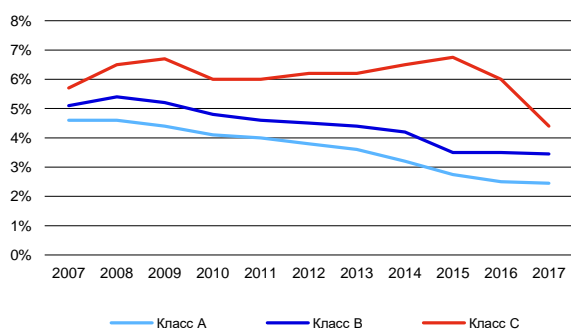
Источники: Wüest Partner.

## 39 Помещения: Предложения в швейцарских городах

Состояние данных		Цюрих	Женева	Базель	СН
3 квартал	JLL	3.1%	4.1%	-	-
2 квартал	CBRE	3.1%	-	-	-
3 квартал	WP	4.9%	9.6%	3.2%	6.6%
3 квартал	CS	6.9%	7.5%	4.4%	4.3%
Изменение в квартал	JLL	-0.1%р	-0.1%р	-	-
	CBRE	0.0%р	-	-	-
	WP	-0.6%р	-1.4%р	0.0%р	-0.5%р
	CS	-	-	-	-
Изменение в год	JLL	-0.6%р	-0.5%р	-	-
	CBRE	0.1%р	-	-	-
	WP	-1.9%р	-4.0%р	-0.6%р	-0.5%р
	CS	0.4%р	0.5%р	0.6%р	0.1%р

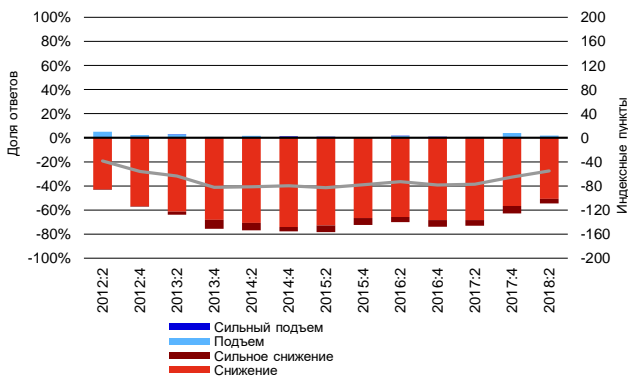
Источники: JLL, CBRE, WP, CS.

## 40 Прямые инвестиции - начальная нетто-прибыль от офисов



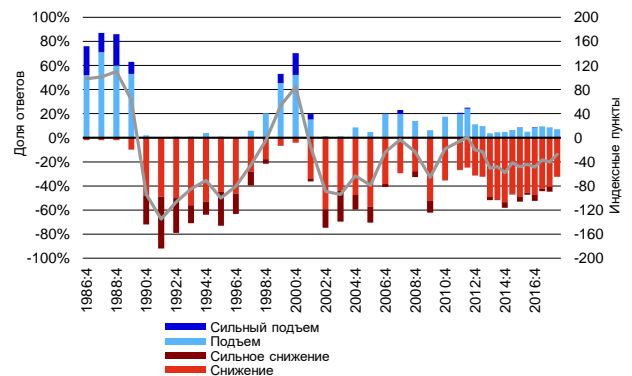
Источник: CSL Immobilien.

## 41 Ожидания цен: аренда офисов (ближайшие 12 месяцев)



Источники: HEV Schweiz / FPPE.

## 42 Прогноз цен: офисы и коммерческие дома (12 месяцев)



Прим.: структурные разрывы в 4 квартале 1996 и во 2 квартале 2012.

Источники: HEV Schweiz / FPPE.



## 43 Офисная недвижимость (новостройки) - Швейцария

	Спрос		Предложение		Доход		Начальная прибыль		ночная стоимо	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Офисы	●	↗	●	→	●	→	●	→	→	↘

## Офисная недвижимость (новостройки) - регионы

	Спрос		Предложение		Доход		Начальная прибыль		ночная стоимо	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Женевское озеро	●	↗	●	↗	●	↗	●	↗	↗	→
Юра	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→
Центральные районы	●	↗	●	→	●	→	●	→	→	↘
Базель	●	→	●	→	●	→	●	→	→	↘
Цюрих	●	↗	●	↗	●	↗	●	↗	↗	→
Восточная Швейцария	●	→	●	→	●	→	●	→	→	↘
Альпийский регион	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→
Южная Швейцария	●	→	●	→	●	↘	●	↘	↘	↘

Все оценки из перспективы владельца / продавца. Круги описывают текущую ситуацию: Зеленый: беспроблемная ситуация; Желтый: некоторые проблемы; Красный: проблематично. Стрелки показывают прогноз на будущие 12 месяцев: ↗: ожидаемое улучшение; →: стабилизация; ↘: ожидаемое ухудшение.

Дополнительный текст к оценке: <https://metaanalysen.ch/de/immobilien/>

Источники: Fahländer Partner.

## 44 Недвижимость на продажу - Швейцария

	Спрос		Предложение		Доход		Начальная прибыль		ночная стоимо	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Продажа	●	↗	●	→	●	→	●	→	→	→

## 45 Ожидания цен: односемейные дома

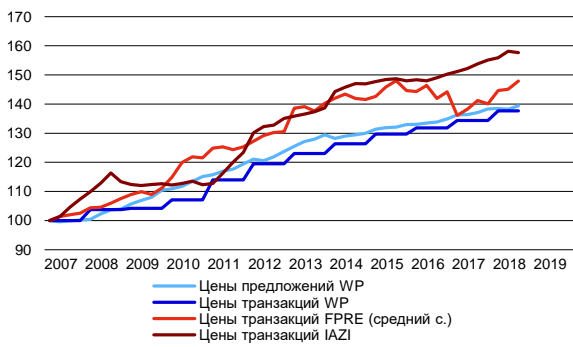
	Спрос		Предложение		Доход		Начальная прибыль		ночная стоимо	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Женевское озеро	●	→	●	→	●	→	●	↗	↗	→
Юра	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→
Центральные районы	●	↗	●	→	●	→	●	→	→	→
Базель	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→
Цюрих	●	↗	●	→	●	↗	●	↗	↗	→
Восточная Швейцария	●	→	●	↗	●	→	●	→	→	→
Альпийский регион	●	↗	●	→	●	↗	●	→	→	→
Южная Швейцария	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	↘

Все оценки из перспективы владельца / продавца. Круги описывают текущую ситуацию: Зеленый: беспроблемная ситуация; Желтый: некоторые проблемы; Красный: проблематично. Стрелки показывают прогноз на будущие 12 месяцев: ↗: ожидаемое улучшение; →: стабилизация; ↘: ожидаемое ухудшение.

Дополнительный текст к оценке: <https://metaanalysen.ch/de/immobilien/>

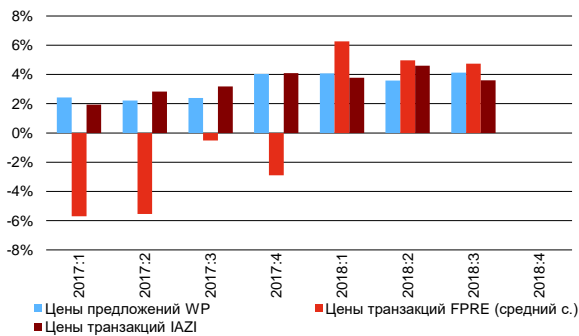
Источники: Fahländer Partner.

## 46 Индекс цен на односемейные дома в Швейцарии



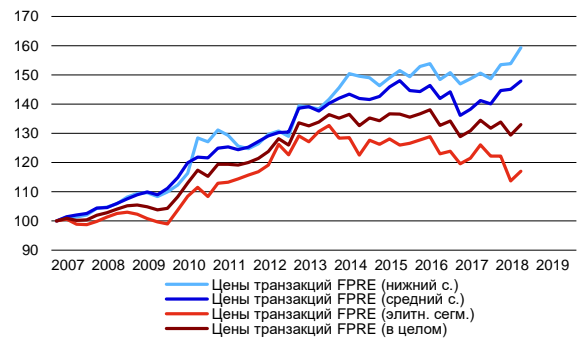
Источник: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

## 47 Индекс цен на дома (динамика к прошлому году)



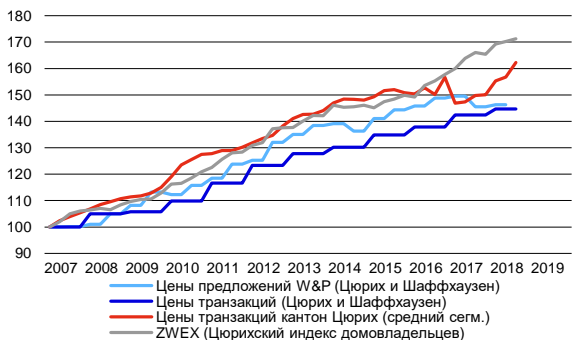
Источник: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

## 48 Индекс цен на односемейные дома по сегментам



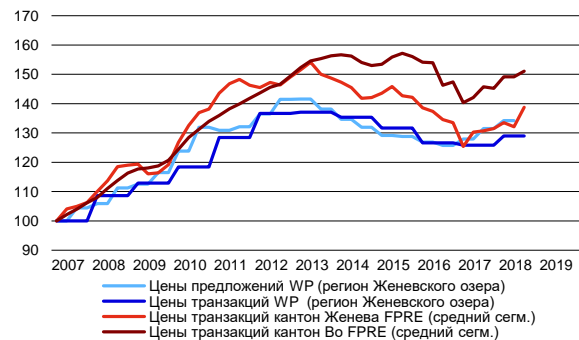
Источник: Fahrländer Partner.

## 49 Индекс цен на односемейные дома, регион Цюрих



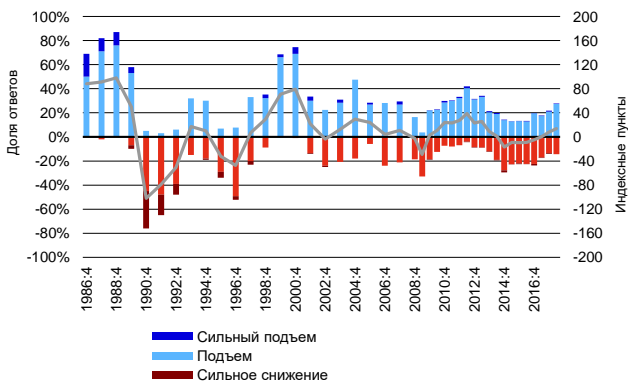
Источник: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

## 50 Индекс цен на дома, регион Женевское озеро



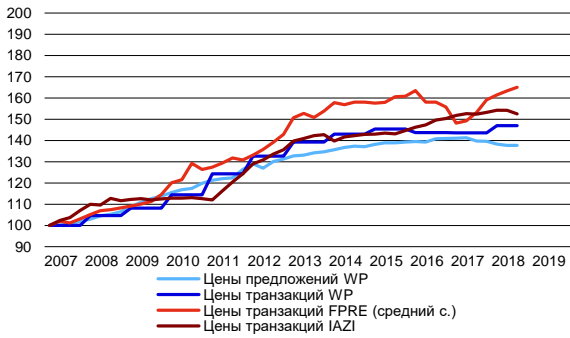
Источник: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

## 51 Ожидания цен: односемейные дома (ближайшие 12 месяцев)



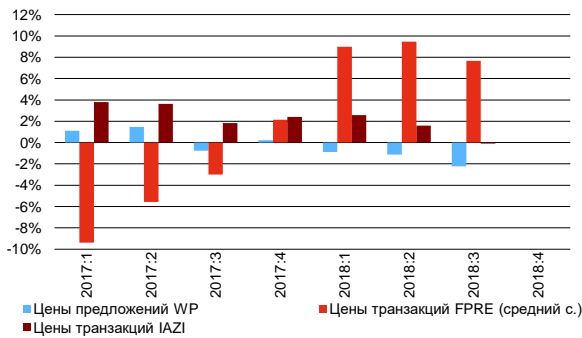
Прим.: структурные разрывы в 4 квартале 1996 и в 4 квартале 2008.  
Источники: HEV Schweiz / FPRE.

52 Индекс цен на квартиры в собственности



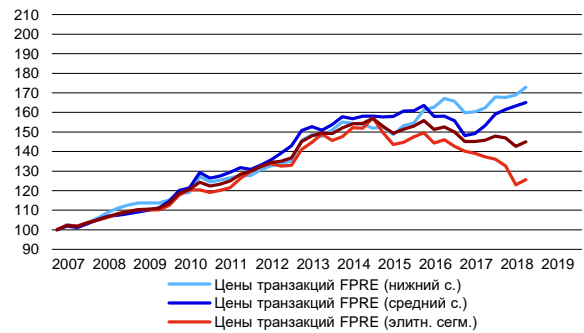
Источник: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

53 Индекс цен на частные: динамика к прошлому году



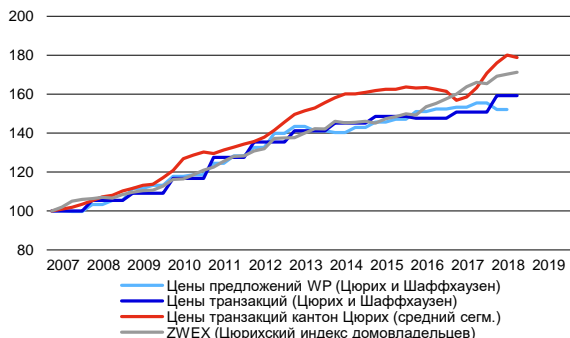
Источник: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

54 Индекс цен на, рыночные сегменты



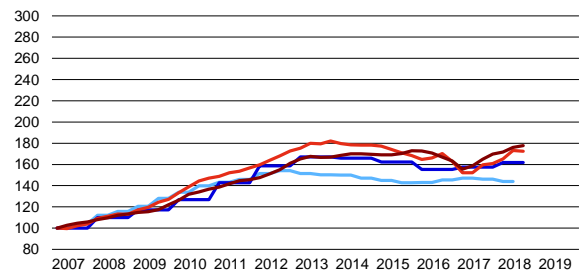
Источник: Fahrländer Partner.

55 Индекс цен на, регион Цюрих



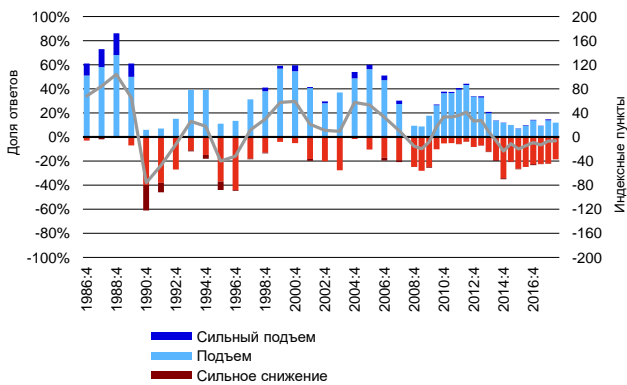
Источник: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

56 Индекс цен на, регион Женевское озеро



Источник: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

57 Ожидания цен: квартиры в собственности (ближайшие 12 месяцев)



Прим.: структурные разрывы в 4 квартале 1996 и в 4 квартале 2008.  
Источники: HEV Schweiz / FPRE.

## 58 Односемейные дома - Швейцария

	Спрос		Предложение		Рыночная стоимость	
	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Низкий сегмент	●	→	●	↘	→	→
Средний сегмент	●	→	●	→	→	→
Высокий сегмент	●	→	●	↗	→	→

## 59 Односемейные дома (средний сегмент) - регионы

	Спрос		Предложение		Рыночная стоимость	
	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Женевское озеро	●	→	●	↗	→	→
Юра	●	→	●	→	↘	→
Центральные районы	●	↘	●	↘	→	→
Базель	●	→	●	→	→	→
Цюрих	●	↘	●	↗	→	→
Восточная Швейцария	●	→	●	→	→	→
Альпийский регион	●	→	●	→	→	→
Южная Швейцария	●	↘	●	→	→	→

Все оценки сделаны с перспективы владельца/продавца. Круги описывают современное состояние.  
Зеленый: в норме, желтый: некоторые проблемы, красный: проблематично. Стрелки показывают прогноз.  
12 месяцев: ↗: ожидаемое улучшение; →: стабилизация; ↘: ожидаемое ухудшение.

[Дополнительный текст к оценке: https://metaanalysen.ch/de/immobilien/](https://metaanalysen.ch/de/immobilien/)

Источники: Fährländer Partner.

## 60 Квартыры в собственности - Швейцария

	Спрос		Предложение		Рыночная стоимость	
	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Низкий сегмент	●	→	●	→	↗	→
Средний сегмент	●	→	●	→	→	→
Высокий сегмент	●	→	●	↗	→	→

## 61 Квартыры в собственности (средний сегмент) - регионы

	Спрос		Предложение		Рыночная стоимость	
	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Женевское озеро	●	→	●	→	↗	→
Юра	●	→	●	→	→	→
Центральные районы	●	→	●	→	→	→
Базель	●	→	●	→	→	→
Цюрих	●	→	●	→	→	→
Восточная Швейцария	●	→	●	→	→	↘
Альпийский регион	●	→	●	→	→	↘
Южная Швейцария	●	↘	●	↘	↘	↘

Все оценки сделаны с перспективы владельца/продавца. Круги описывают современное состояние.  
Зеленый: в норме, желтый: некоторые проблемы, красный: проблематично. Стрелки показывают прогноз.  
12 месяцев: ↗: ожидаемое улучшение; →: стабилизация; ↘: ожидаемое ухудшение.

[Дополнительный текст к оценке: https://metaanalysen.ch/de/immobilien/](https://metaanalysen.ch/de/immobilien/)

Источники: Fährländer Partner.

## 62 Экономические прогнозы мировой экономики

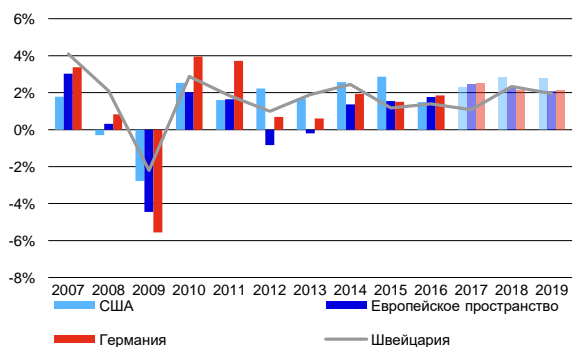
	ВВП, реальный						Инфляция						Уровень безработицы					
	EU KOM		OECD		DIW		EU KOM		OECD		DIW		EU KOM		OECD		DIW	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Швейцария	-	-	2.3	1.9	-	-	-	-	0.9	0.9	-	-	-	-	4.6	4.5	-	-
Германия	1.7	1.8	2.1	2.1	1.8	1.7	1.8	1.9	1.7	2.0	1.9	2.0	3.5	3.2	3.4	3.3	5.2	4.9
Великобритан	1.3	1.2	1.4	1.3	1.3	1.3	1.9	1.5	2.6	2.2	2.5	2.0	4.3	4.5	4.5	4.6	4.3	4.5
Япония	1.1	1.0	1.2	1.2	1.0	1.1	0.0	60.0	0.1	1.0	1.0	1.2	2.7	2.6	2.5	2.5	2.6	2.6
США	2.9	2.7	2.9	2.8	3.0	2.7	2.1	2.2	2.7	2.3	2.6	2.3	3.9	3.5	3.9	3.6	3.9	3.6
ЕС-27	2.2	2.0	-	-	-	-	1.7	1.9	-	-	-	-	7.4	7.0	-	-	-	-
Европ. простр	2.1	1.9	2.2	2.1	2.0	1.7	1.5	1.7	1.6	1.8	1.8	1.8	8.4	7.9	8.3	7.8	8.3	8.0
ОЭСР	-	-	2.6	2.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.4	5.1	-	-

Изменение по сравнению с предыдущим годом в %. Далее показана дата актуального прогноза, предыдущий прогноз в скобках:

European Commission (EU KOM): 22.10.2018 (3.5.2018), OECD: 30.5.2018 (28.11.2017), DIW: 19.9.2018 (13.6.2018).

Стрелка: ↗ (прогноз скорректирован вверх), ↘ (прогноз скорректирован вниз), → (прогноз подтвержден). Первый прогноз в новом году показывается

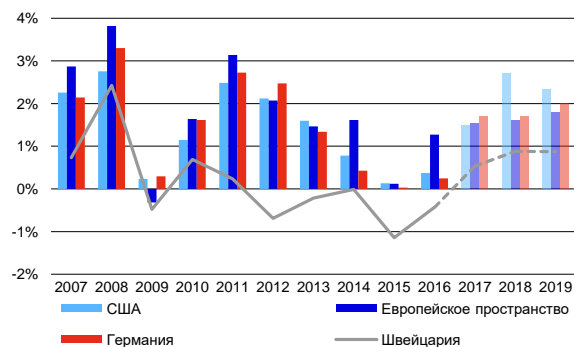
## 63 Развитие ВВП за границей



Прим.: Данные на 2017, 2018 и 2019 год прогнозируются.

Источник: OECD.

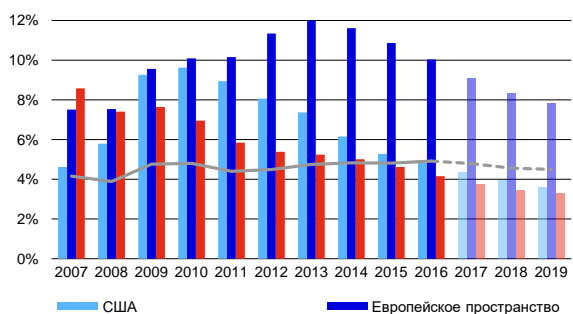
## 64 Международный прогноз роста цен



Прим.: Данные на 2017, 2018 и 2019 год прогнозируются.

Источник: OECD.

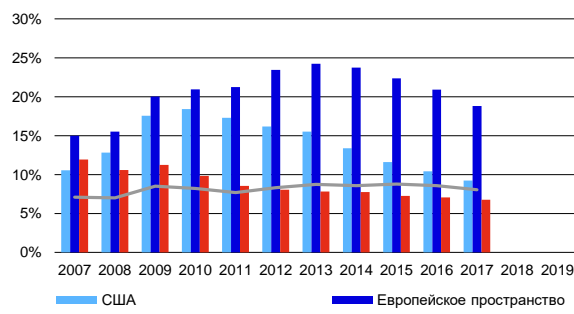
## 65 Международный уровень безработицы



Прим.: Данные на 2017, 2018 и 2019 год прогнозируются.

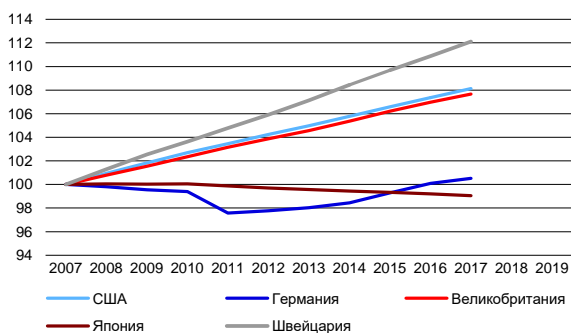
Источник: OECD.

## 66 Международный уровень безработицы молодежи



Источник: OECD.

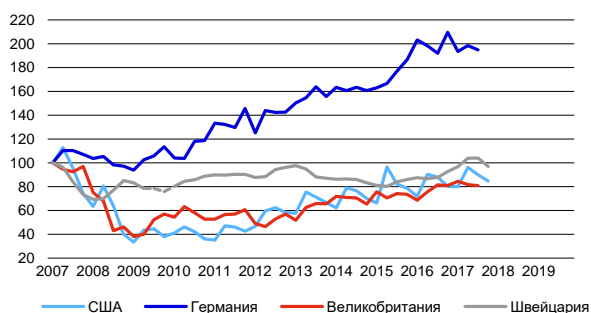
## 67 Постоянное население млн. чел. (левая шкала)



2017	Индекс (2007=100)	Постоянное население млн. чел. (левая шкала)	Изменение в год
США	112.1	325.7	0.7%
Германия	100.5	82.7	0.4%
Великобритания	108.1	66.0	0.7%
Япония	107.7	126.8	-0.2%
Швейцария	99.1	8.5	1.1%

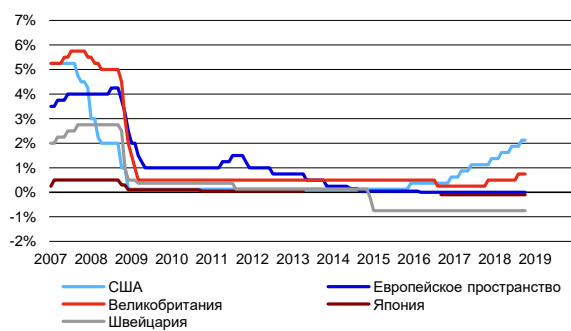
Источники: World Bank.

## 68 Разрешения на строительство жилья (новое здание)



Источники: Eurostat, U.S. Census Bureau, Baublatt.

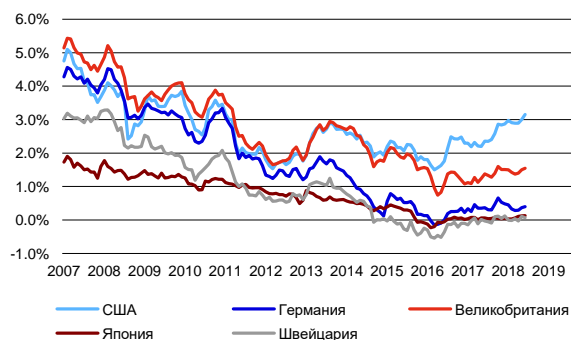
## 69 Процентные ставки по денежно-кредитной политике



Октябрь 2018	
США	2.1%
Великобритания	0.8%
Европейское пространство	0.0%
Швейцария	-0.8%
Япония	-0.1%

Источник: BIZ

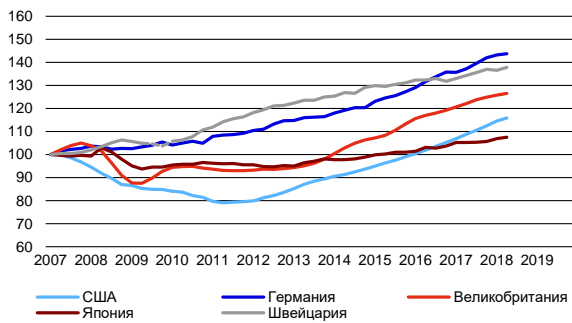
## 70 Доходность по государственным облигациям (10 лет).



Октябрь 2018	
США	3.2%
Великобритания	1.5%
Германия	0.4%
Швейцария	0.1%
Япония	0.1%

Источник: OECD.

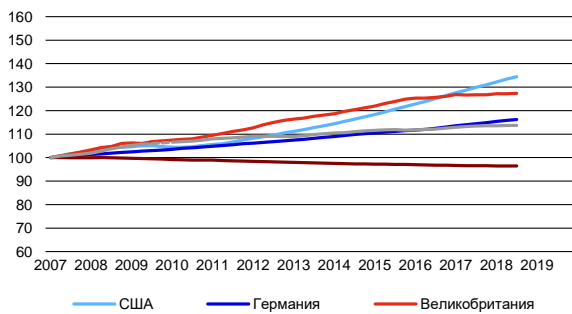
## 71 Индекс цен: жилая недвижимость



2 Квартал2018	Индекс (2007=100)	Изменение в квартал	Изменение в год
США	115.9	1.1%	6.5%
Германия	143.7	0.4%	4.8%
Великобритания	126.5	0.6%	3.6%
Япония	107.5	0.6%	2.2%
Швейцария	137.8	0.9%	2.6%

Источник: OECD.

## 72 Индекс цен: Предложения аренды квартир



2 Квартал2018	Индекс (2007=100)	Изменение в квартал	Изменение в год
США	134.4	0.8%	3.5%
Германия	116.2	0.3%	1.6%
Великобритания	127.4	0.1%	0.5%
Япония	96.5	0.0%	-0.1%
Швейцария	113.7	0.1%	0.2%

Источник: OECD.

Глоссарий	Примечание	Индикатор	Источник	Состояние данных
1		Предложения по аренде 1-5 комнатных квартир	Wüest Partner	3 Квартал 2018
		Рыночная стоимость аренды квартир (в целом)	Fahrländer Partner	3 квартал 2018
2		Предложения по аренде офисов	Wüest Partner	3 Квартал 2018
		Рыночная аренда офисов	Fahrländer Partner	3 квартал 2018
3-4			Wüest Partner	3 Квартал 2018
	Средний сегмент		IAZI	3 Квартал 2018
			Fahrländer Partner	3 Квартал 2018
5-7	Ср. прогноз внизу			
8-11	Ср. Мета-анализ Конъюнктура		Fahrländer Partner	Link
12	Поквартальные иллюстрации месячных данных		BFS, SEM	3 квартал 2018
13			SEM	Сентябрь 2018
14			BFS	2017
15	Ср. Альманах недвижимости Швейцарии 2018		BFS	2017
16			BAK Economics	2017
17	Номинальное изменение по отношению к кварталу в прошлом году		Credit Suisse, SBV	3 Квартал2018
18			SBV	3 Квартал2018
19			BFS	1Полгода2018
20	Ср. Мета-анализ Конъюнктура		Fahrländer Partner	Link
21	Ср. Мета-анализ Конъюнктура		Fahrländer Partner	Link
22			SEM	01.10.2018
23-24			BFS	Август 2018
25-27			Fahrländer Partner	3 квартал 2018
28			WP	1Полгода 2018
29			Homegate	3 Квартал 2018
			Wüest Partner	3 Квартал 2018
30-31			HEV Schweiz/FPRE	2 Квартал 2018
32-33			Fahrländer Partner	4 Квартал 2018
34	Источники в алфавитном порядке		CBRE, EY, FPRE, JLL, PWC, SPG, SVG	4 Квартал 2018
35-37			Fahrländer Partner	3 квартал 2018
38			WP	1 Полгода 2018
39			Jones Lang Lasalle	3 квартал 2018
			CBRE	2 квартал 2018
			Wüest Partner	3 квартал 2018
			Credit Suisse	3 квартал 2017
40			Jones Lang Lasalle	2017
41-42			CSL Immobilien	2 Квартал 2018
43-45			Fahrländer Partner	4 Квартал 2018
46-50			Fahrländer Partner	3 Квартал 2018
			IAZI	3 Квартал 2018
			Wüest Partner	3 Квартал 2018
			ZKB	3 Квартал 2018
51			HEV Schweiz/FPRE	2 Квартал 2018
52-56			Fahrländer Partner	3 Квартал 2018
			IAZI	3 Квартал 2018
			Wüest Partner	3 Квартал 2018
			ZKB	3 Квартал 2018
57			HEV Schweiz/FPRE	2 Квартал 2018
58-61			Fahrländer Partner	2 Квартал 2018
62	Изменение в % по отношению к прошлому году	Прогнозы	Комиссия ЕС	22.10.2018
			OECD	30.05.2018
			DIW	19.09.2018
63-65	Реальное изменение в % по отношению к прошлому году (к ценам прошлого года).		OECD	30.05.2018
66			OECD	30.05.2018
67			World Bank	2017
68	США		U.S. Census Bureau	3 Квартал 2017
	Германия, Великобритания		Eurostat	3 Квартал 2017
	Швейцария		Vaublatt	3 Квартал 2017
69			BMP	Сентябрь 2018
70			BMP	Сентябрь 2018
71	Nominal indexes		BMP	2 Квартал2018
72	Nominal indexes		BMP	2 Квартал2018
Forecasts		Schweizer Immobilienmarkt 2017	Credit Suisse	2017
		Immobilien-Almanach Schweiz 2019	Fahrländer Partner	2018
		Immo-Monitoring 2019   1	Wüest Partner	2018
		UBS Real Estate Focus 2018	UBS	2017
		Hochbauprognoсе 2018-2024	BAK	2017



---

Замечание	Компания Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) очень тщательно работает над мета-анализом. Тем не менее мы не можем гарантировать абсолютную точность, своевременность и полноту информации. В любом случае действует ссылка на первоисточник. Данные по конъюнктуре рынка находятся в актуальных мета-анализах конъюнктуры.				
Выходные данные	Мета-анализ Недвижимость от Fahrländer Partner Raumentwicklung и основан на готовых данных. Авторы: Ярон Шлезигер и Мартин Фурер и Маттиа Фарей-Кампанья Мета-анализ Недвижимость может быть бесплатно абонирован через Fahrländer Partner Raumentwicklung.  <a href="https://metaanalysen.ch/de/">https://metaanalysen.ch/de/</a>				
Спонсорство	Мета-анализ Недвижимость - это бесплатная услуга Fahrländer Partner Raumentwicklung. Мы предлагаем Вам возможность выступить спонсором этой публикации. Пожалуйста, обращайтесь к нам.				
Контакт	<table><tr><td>Fahrländer Partner Raumentwicklung Seebahnstrasse 89 8003 Zürich</td><td>Münzrain 10 3005 Bern</td></tr><tr><td>+41 44 466 70 00 meta@fpre.ch www.fpre.ch</td><td>+41 31 348 70 00 meta@fpre.ch www.fpre.ch</td></tr></table>	Fahrländer Partner Raumentwicklung Seebahnstrasse 89 8003 Zürich	Münzrain 10 3005 Bern	+41 44 466 70 00 meta@fpre.ch www.fpre.ch	+41 31 348 70 00 meta@fpre.ch www.fpre.ch
Fahrländer Partner Raumentwicklung Seebahnstrasse 89 8003 Zürich	Münzrain 10 3005 Bern				
+41 44 466 70 00 meta@fpre.ch www.fpre.ch	+41 31 348 70 00 meta@fpre.ch www.fpre.ch				

---