



# Ірландія

## житлова нерухомість



Спеціалізуємось на міжнародному обліку, праві та інвестиційних рішеннях



Створюємо інвестиційні портфелі в Ірландії та Польщі



Забезпечуємо роботу ІТ холдингів в 6 юрисдикціях  
(США, Ірландія, Польща, Кіпр, Мальта, Україна)



Маємо багаторічний досвід роботи з ТОП інвестфондом США

# FLEX Partners in Ireland

З **2019** року формуємо портфелі інвестицій в житлову нерухомість Ірландії

Розробляємо **індивідуальні стратегії інвестування**

Реалізуємо оптимальне структурування інвестицій та **отримання прибутку**

Маємо власну команду всіх необхідних **фахівців** для проведення робіт з нерухомістю

Станом на сьогодні **управляємо інвестиціями на 25 млн €**, це 70 об'єктів нерухомості в Дубліні

Діючі члени **Асоціації Власників Нерухомості Ірландії** (Irish Property Owner Association)

Забезпечуємо **отримання інвесторами дозволів на перебування в країні**





# Ірландія. Загальна інформація

- Населення **5,3 млн**
- Член Євросоюзу з **1973 р.**
- В зоні Євро з **1999 р.**
- Одна з швидкозростаючих економік світу, у 2023 році зростання ВВП становило близько **12%**
- Англomовна країна в Єврозоні, де діє англійське право
- Вільний доступ до Європейського ринку
- Компанії з США та Великобританії використовують цю країну як ворота до **500 мільйонів споживачів** Європи

Послідовне зростання економіки та інші фактори роблять країну сприятливою для інвесторів, які шукають стабільну прибутковість.

# Ірландія – стратегічна база для міжнародного бізнесу



Дублін – технічний хаб, який умовно називають “Silicon Docs”. Технічний сектор займає ключову роль в економіці країни та створює нові інвестиційні можливості.

**9 з 10**

ТОП технологічних компаній світу

**9 з 10**

ТОП фармацевтичних компаній світу

**10 з 10**

ТОП інтернет компаній

**15 з 20**

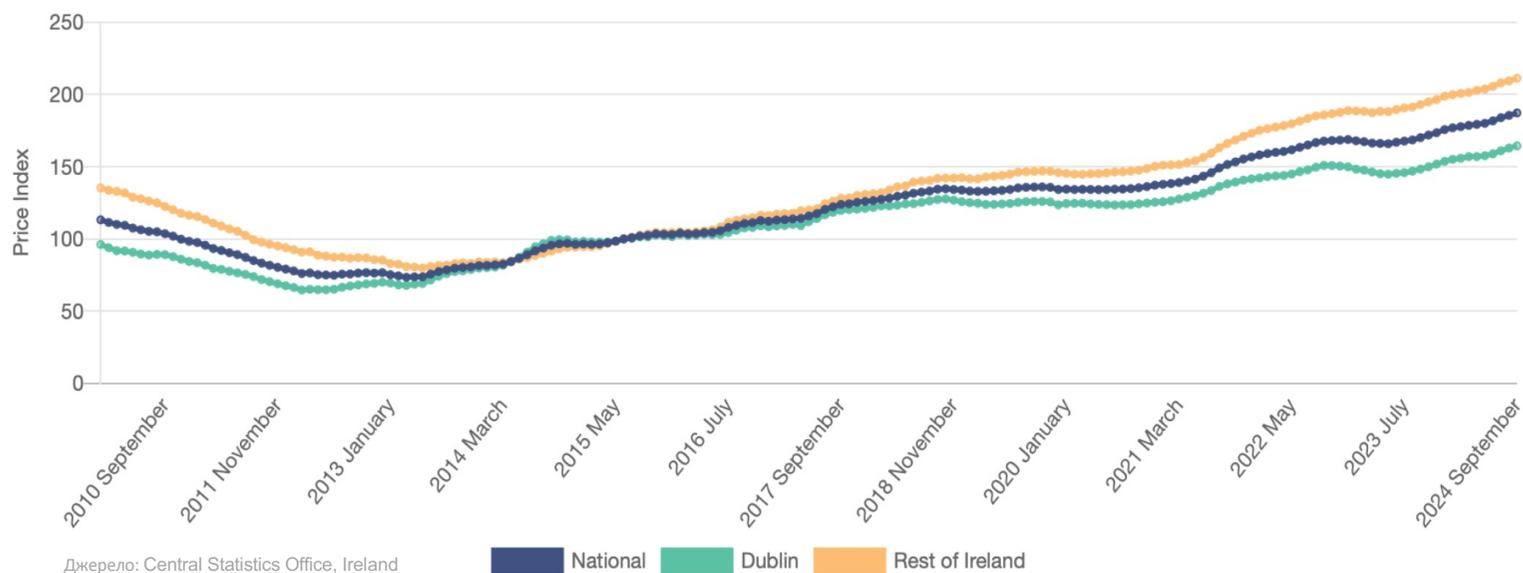
ТОП медично-технологічних компаній

ТОП компанії мають офіси в Дубліні та організують релокейт співробітників, створюючи попит на оренду та купівлю нерухомості



2010 - 2024

# Динаміка індексу цін на житлову нерухомість



## Вся країна

+253% з березня 2013

## Дублін

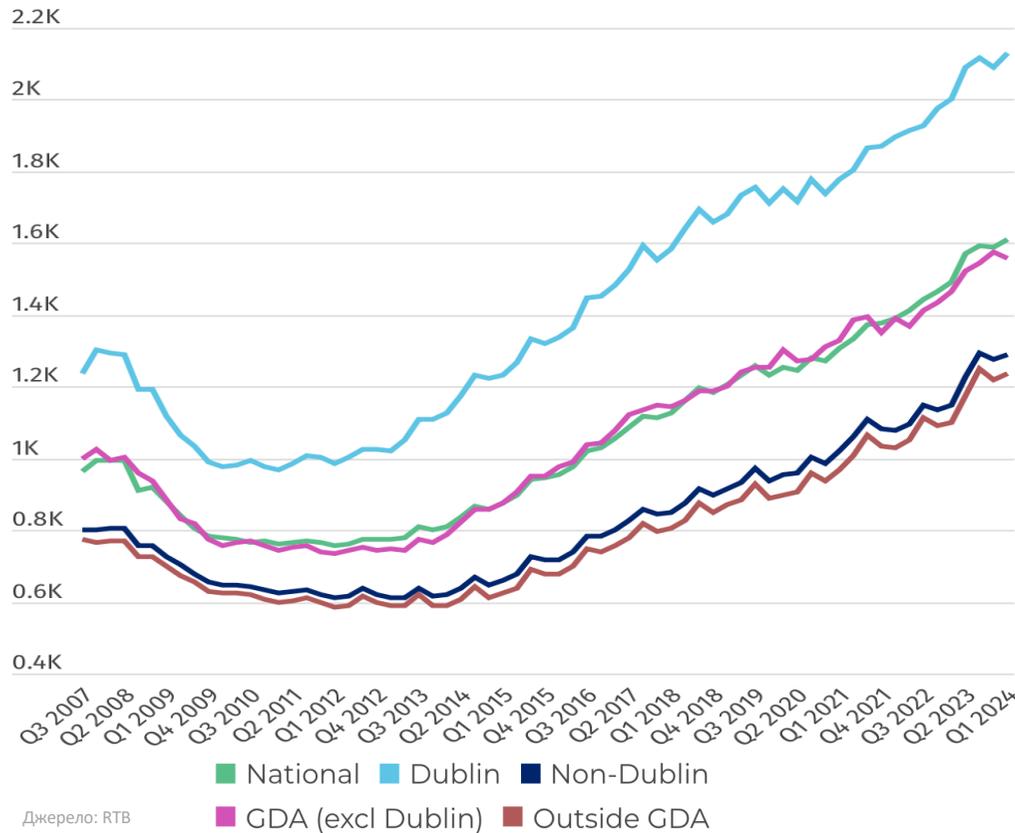
+251% з лютого 2012

## Решта території

+260% з квітня 2013 р.

Ціни на житлову нерухомість в Дубліні за останній рік зросли на 10%

## Динаміка середньої вартості “нової” оренди, тис. євро



**Дублін**  
**1 кв. 2024 – 2 128€**

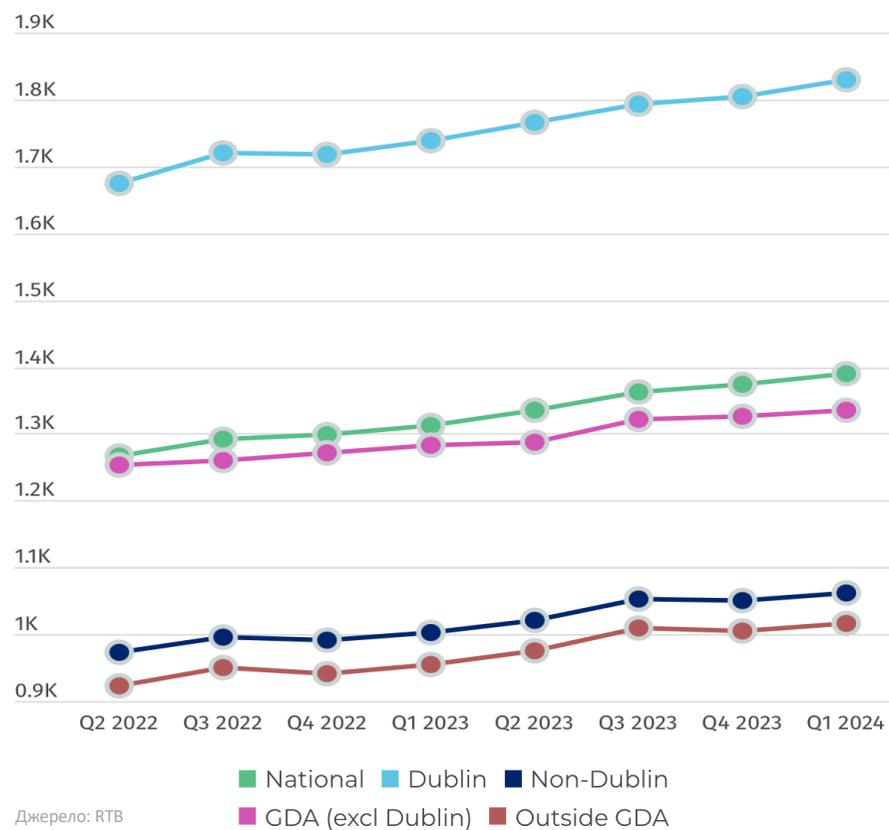
на 6% більше ніж в 1 кв. 2023  
на 219% більше ніж в 1 кв. 2011

**Вся країна**  
**1 кв. 2024 – 1 612 €**

на 7,5% більше ніж в 1 кв. 2023  
на 212% більше ніж в 1 кв. 2011

**Note:** GDA - Greater Dublin Area. For comparison purposes, Dublin is excluded from the GDA region in the RTB Rent Index and so the GDA refers to the surrounding counties of Meath, Kildare, and Wicklow.

## Динаміка середньої вартості “існуючої” оренди, тис. євро



**Дублін**  
**1 кв. 2024 – 1 829 €**

на 4,9 % більше ніж в 1 кв. 2023  
на 8,5 % більше ніж 2 кв. 2022

**Вся країна**  
**1 кв. 2024 – 1 391 €**

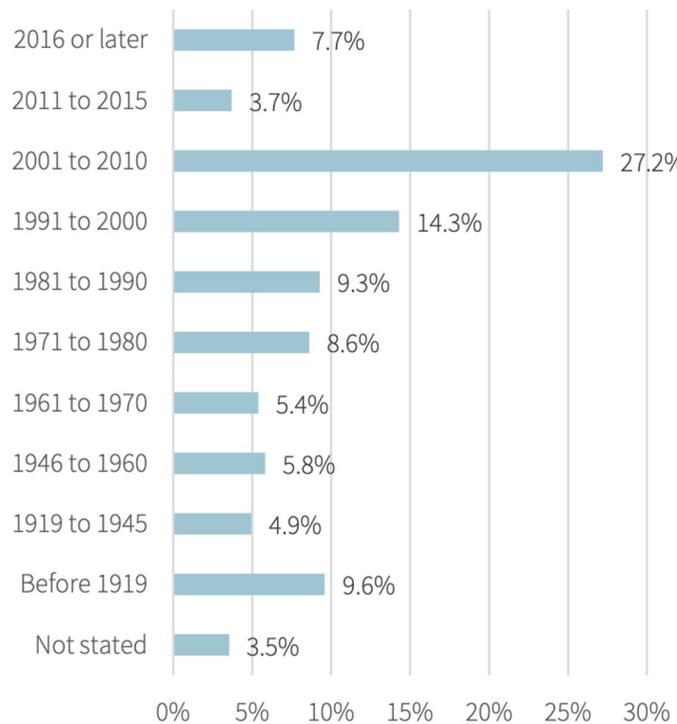
на 7,5% більше ніж в 1 кв. 2023  
на 9 % більше ніж 2 кв. 2022

Завдяки виключенням в певних умовах є можливість підняти ціну більше ніж на 2%

**Note:** GDA - Greater Dublin Area. For comparison purposes, Dublin is excluded from the GDA region in the RTB Rent Index and so the GDA refers to the surrounding counties of Meath, Kildare, and Wicklow.

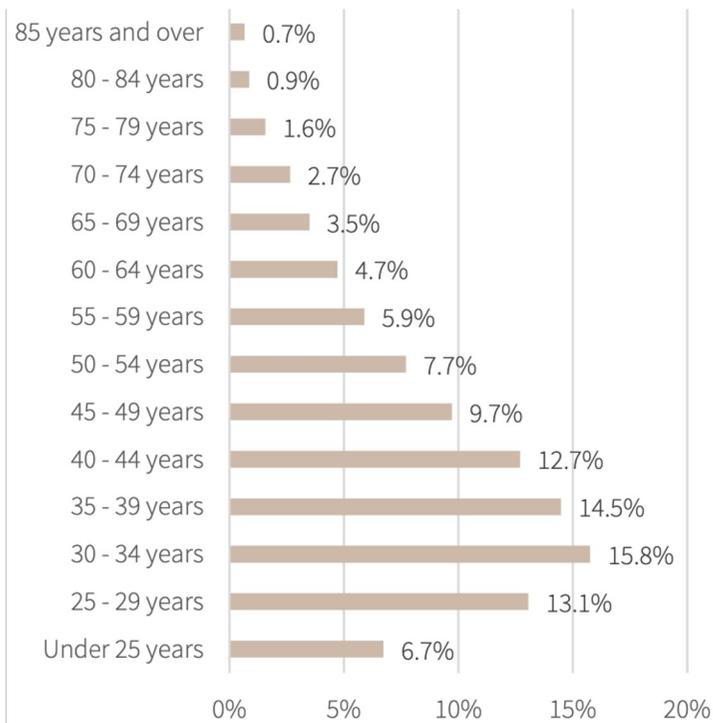
# Ринок орендної житлової нерухомості

## Структура ринку по віку забудови,%



Джерело: JLL Research

## Структура ринку по віку орендарів,%



Джерело: JLL Research

## Типовий портрет орендаря:



Вік 30-45 років



Імігранти з різних країн світу



Сім'я 3-5 людей

Будівництво нового житлового фонду йде повільно, а попит на нього дуже високий

Нерухомість побудована в період 1990-2010 рр. – це основний об'єкт купівлі/продажу на ринку

Найбільший попит на будинки на 2-3 спальні

Дублін займає **49,6%** ринку орендної нерухомості Ірландії



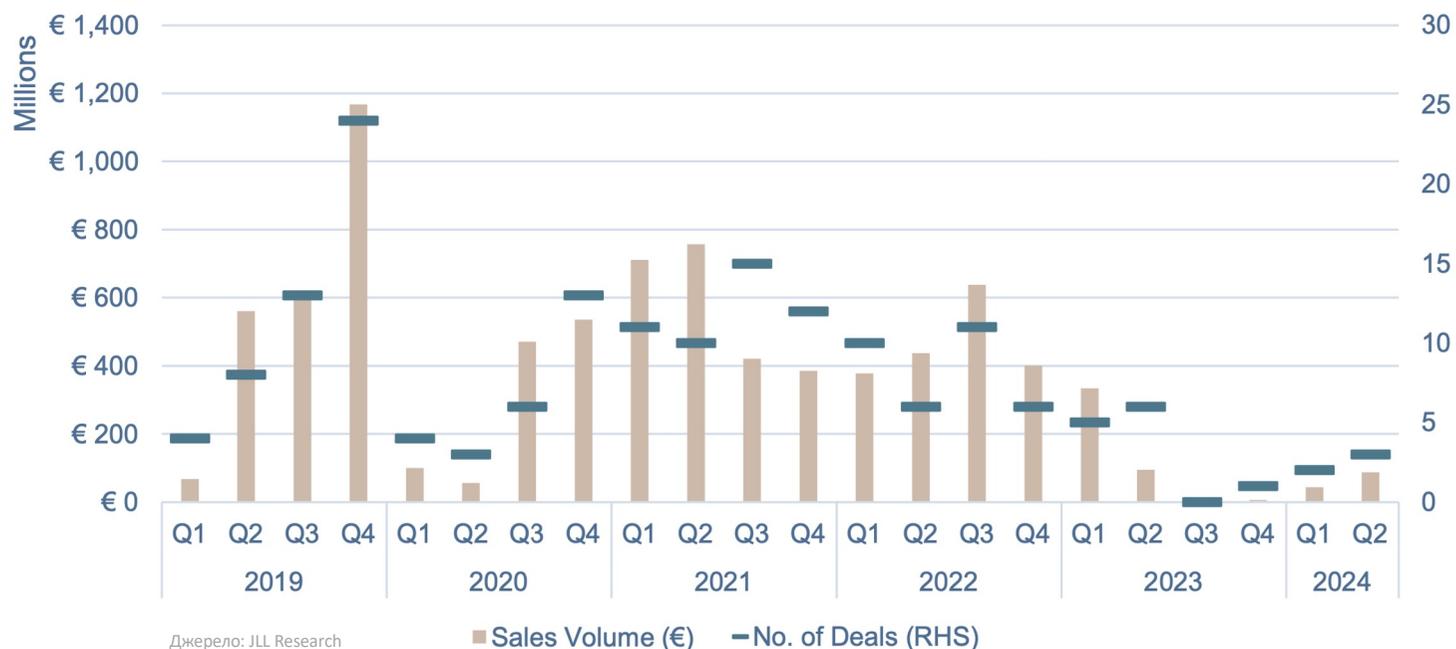
2019-1 півріччя 2024

# Інвестиції в житлову нерухомість

## Причини стагнації ринку останні 4 квартали:

Ослаблення фундаментальних ринкових чинників, зокрема, висока вартість запозичень

Зарегульованість та обмеження підняття орендної плати на рівні 2% на рік, але існують виключення



Сектор інвестицій у житлову нерухомість в Ірландії перебуває на стадії стагнації протягом останніх чотирьох кварталів після майже десятиліття стрімкого зростання

2019 – 6М 2024

# Доля інвесторів в нерухомість, відповідно до країн походження

**76.4%**

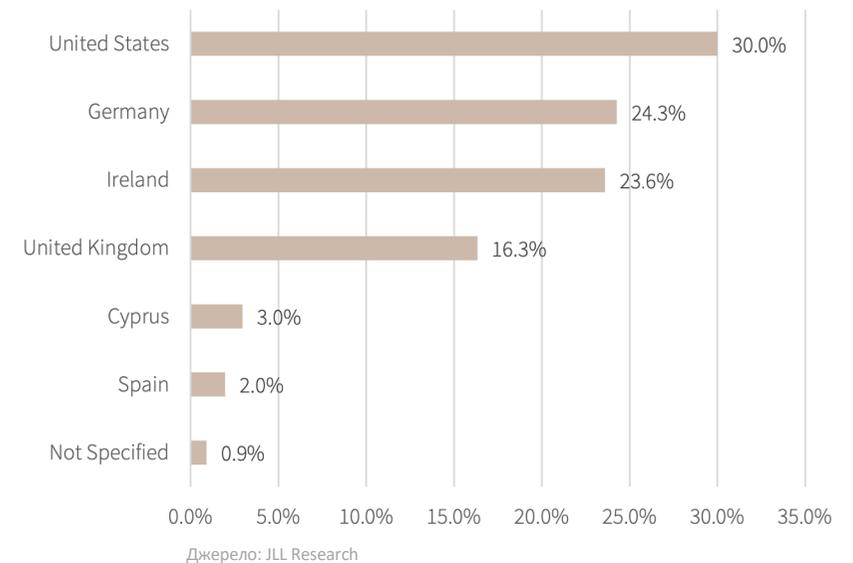
У секторі спостерігається висока активність європейських фондів.

**8,2 млрд €**

Було інвестовано у сектор за останні п'ять років, що становить **34%** інвестиційного ринку країни.

**61.7%**

Сектор є стійким і конкурентним ринком з потужною інституційною участю (Equity Funds 33,1%; Investment managers 28,6%)



Європейські інвестиційні фонди є основними гравцями на ринку

# Поширені стратегії інвестування в орендну нерухомість в Ірландії



**Інвестор обирає чи відремонтувати об'єкт після купівлі, чи здавати одразу, а ремонт робити по необхідності**

# Будинок 3 спальні, площа 80,0 м<sup>2</sup>

Опис:

- 1 Ціна купівлі – 330 000 EUR
- 2 Податок з покупця 1% – 3 300 EUR
- 3 Послуги нотаріуса до 1% – до 3 300 EUR
- 4 Витрати на ремонт – 135 000 EUR (~1700 EUR/m<sup>2</sup>)
- 5 Дохід – 36 000 EUR на рік
- 6 Доходність – 7.63 %





## Будинок 3 спальні, площа 80,0 м<sup>2</sup>

Опис:

- 1 Ціна купівлі – 300 000 EUR
- 2 Податок з покупця 1% – 3 000 EUR
- 3 Послуги нотаріуса до 1% – до 3 000 EUR
- 4 Дохід – 30 600 EUR на рік
- 5 Доходність – 10 %

Витрати на ремонт віддалені в часі та знизять  
доходність в майбутньому

# Податки на операції з нерухомістю

- 1%** stamp duty при купівлі нерухомості на суму до **1 млн євро**
- 25%** податок на прибуток для компаній та **20%** для нерезидентів
- 33%** податок на приріст капіталу
- 0%** на вивід капіталу на резидента ЄС або **10%** на нерезидента
- 12,5%** податок з прибутку при будівництві
- 20-40%** для фізичних осіб прогресивна шкала

Розумне структурування інвестиції дозволить зменшити податкове навантаження

# Вихід з поточної кризи

**50 000** нових житлових одиниць необхідно щорічно будувати, щоб задовольнити поточний та майбутній попит.

**300 000** нових житлових одиниць до 2030 року передбачено урядовою програмою "Housing for All".

Об'єктивно темпи будівництва не встигатимуть за зростанням населення та попиту на житло в Дубліні.

Поточний стан галузі вимагає значних інвестицій, спрощення процедур отримання дозволів на будівництво та стимулювання приватних забудовників до активнішої участі у вирішенні житлової кризи.



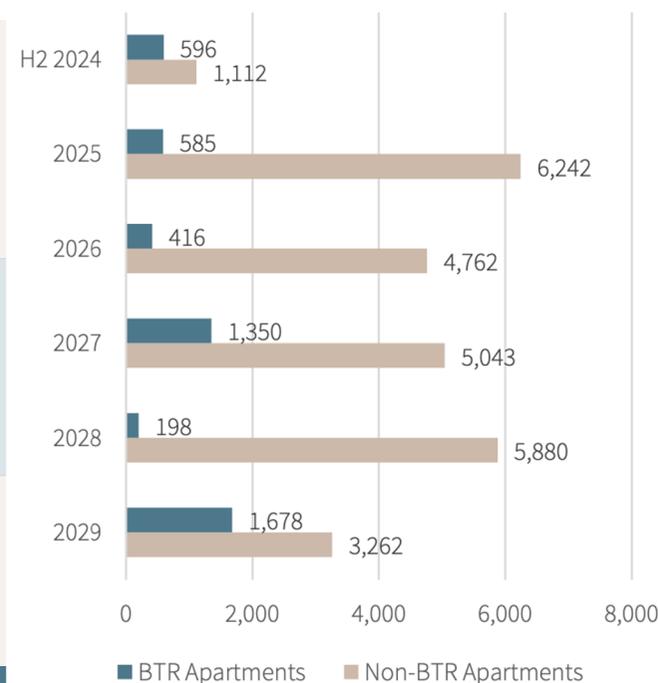
# Прогноз завершення поточних будівництв житлової нерухомості до 2029 року

У 2023 був пік в житловому будівництві в 9047 апартаментів в Дубліні, навряд чи цей річний обсяг виробництва буде досягнутий в 2024 і 2025 роках

В середньому щорічно планується здавати 6119 апартаментів до кінця 2029, але тільки 18% ринку цих будівель для здачі в оренду.

Крім того, вже погоджено будівництво 40 300 апартаментів, з них 22,2% для здачі в оренду, але будівельні роботи не починаються.

Будівництво нового житла відкладається чи ведеться повільно.  
Причини - нестача будівельників та висока собівартість будівництва



Джерело: JLL Research, Dublin City Council, South Dublin County Council, Fingal County Council, Dun Laoghaire Rathdown County Council, CIS Ireland

# Підсумки

Послідовне зростання економіки Ірландії та інші фактори роблять країну сприятливою для інвесторів, які шукають стабільну прибутковість.

ТОП компанії світу мають офіси в Дубліні та організовують релокейт співробітників, цим створюють попит на оренду та купівлю нерухомості.

Дублін історично має найвищі показники вартості оренди житла та займає майже 50% ринку орендної нерухомості країни

Ринок нерухомості має потенціал до зростання, не дивлячись на обмеження ринку з боку держави, хоча темпи можуть бути помірними порівняно з останніми роками, але загальна траєкторія, ймовірно, залишиться позитивною.

Міцна економіка, низький рівень безробіття та постійний дефіцит житла будуть продовжувати підживлювати попит на оренду нерухомості.



Дмитро Дем'яненко

Інвестбанкiр

CFO з досвідом роботи в крупних IT холдингах

Член Міжнародної Асоціації Радників

Випускник Columbia Business School

Член асоціації власників нерухомості Ірландії з досвідом на ринку більше 5 років

Дякую за увагу!



[www.partnersflex.com](http://www.partnersflex.com)



+353862728758



[info@partnersflex.com](mailto:info@partnersflex.com)