



„Immobilien Indien – Ein
Brancheneinblick“

Q3 2023



RED RIBBON
FUND MANAGEMENT
INVESTING. RESPONSIBLY.

TELOS GmbH

Der Immobilienmarkt Indien.

Vorausgeschickt sei, dass der Anleger den Immobilienmarkt in Indien mit dem in China nicht vergleichen darf. Indien ist die bevölkerungsreichste Demokratie der Welt und hat eine kapitalistische Marktstruktur. Das hat u.a. zur Folge, dass der indische Immobilienmarkt extrem Nachfrage getrieben ist und dort keine Geisterstädte entstehen. Es besteht ein sehr hohes Wachstumspotential und der Markt wird bis 2030 mit einer jährlichen Wachstumsrate von über 9% voraussichtlich \$1 Billion an Volumen erreichen und somit der drittgrößte der Welt werden. Um die Investoren zu schützen, wurde 2016 der Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 erlassen; RERA, ist eine bahnbrechende Änderung in den Bestimmungen, die zu einer Konsolidierung, Qualität und Transparenz führt. Somit müssen u.a. Immobilienprojekte innerhalb von 3 Jahren abgeschlossen sein, ansonsten haftet der Projektierer für die Verzögerung.

Warum ist das Wachstum des Immobilienmarktes in Indien so hoch

- Man erwartet, dass die Stadtbevölkerung von Indien bis 2025 auf 543 Millionen ansteigen wird.
- Jedes Jahr ziehen 10 Millionen Menschen in die Städte.
- Eine Verschiebung von einer landwirtschaftlich geprägten Wirtschaft zu einer industriellen/dienstleistungsorientierten Wirtschaft untermauert die Urbanisierung.
- Steigende Einkommen und Beschäftigungsmöglichkeiten haben zu mehr Urbanisierung und mehr Erschwinglichkeit von Immobilien in Städten geführt.
- Die rapide Urbanisierung, das Bevölkerungswachstum, der Anstieg des verfügbaren Einkommens und der leichtere Zugang zu Finanzierungen haben den Bedarf nach Wohnimmobilien erhöht.

Aufgrund des rapiden Wachstums ist es um so wichtiger hier hohe Umweltstandards einzuhalten, was die Regierung erkannt hat und forciert. Dabei sind Zertifizierungen wie GRIHA und LEED äußerst hilfreich.

Management Zusammenfassung

Marktgröße

Es wird erwartet, dass der indische Immobiliensektor bis 2030 ein Marktvolumen von 1 Billionen USD erreichen wird, gegenüber 200 Mrd. US im Jahr 2021, und bis 2025 einen Beitrag von 13% zum BIP des Landes leisten wird.

Regierungsinitiativen

Der indische Immobilienmarkt hat sich nach der Einführung von RERA, GST und der Demonetisierung grundlegend verändert. Die Maßnahmen haben zu einer Konsolidierung und verbesserten Transparenz in der Branche geführt.

Investitionen/Entwicklungen

Die Gesamtzuflüsse institutioneller Investitionen in den indischen Immobilienmarkt stiegen im Jahresvergleich um 43% und erreichten im ersten Halbjahr 2023 ein Volumen von 3,7 Mrd. US.

Globaler Transparenz-Index 2022

Indiens Verbesserung bei der zusammengesetzten Transparenzbewertung zwischen 2020 und 2022 war höher als bei einigen der zehn transparentesten Märkte wie Großbritannien, Australien, Kanada, Irland, Schweden, Neuseeland, Belgien und Japan. Indien liegt jetzt auf Platz 36 und steht an der Schwelle zur Kategorie „Transparent“.

Marktsegmente

Residential

Der indische Wohnungsmarkt verzeichnete im 1. Halbjahr 2023 ein deutliches Wachstum mit dem höchsten Umsatz seit 15 Jahren und einem Anstieg von 21% im Jahresvergleich. Rund 58% der im ersten Halbjahr 2023 verzeichneten Verkäufe (~73 000 Einheiten) entfielen auf Projekte, die zwischen Januar 2022 und Juni 2023 auf den Markt gebracht wurden.

In den letzten drei Halbjahren übertraf das Volumen der auf den Markt gebrachten Einheiten das der Verkäufe, was seit dem zweiten Halbjahr 2014 nicht mehr der Fall war. In H1 2023 wurden 0,17 Mio. Einheiten auf den Markt gebracht, was einem Wachstum von 8 % im Jahresvergleich entspricht.

Während die Verkaufsvolumina in H1 2023 stabil blieben, stiegen die Preise in allen Märkten zwischen 2 % und 10 %, wobei Mumbai, Bengaluru und NCR um 6 %, 5 % bzw. 5 % im Jahresvergleich zulegten. Dies ist auch der dritte Halbjahreszeitraum in Folge, in dem die Preise in allen Märkten im Jahresvergleich gestiegen sind.

Die Nachfrage blieb in H1 2023 konstant hoch. Die Branche konsolidiert sich weiter, wobei die Wohnbauprojekte immer mehr in die Hände stärkerer Bauträger übergehen, die den durch die Pandemie verursachten wirtschaftlichen Sturm überstehen konnten. Während fertige Bestände von Hauskäufern weiterhin stark bevorzugt werden, finden Bauträger auch Abnehmer für ihre im Bau befindlichen Bestände. Da die inflationären Kräfte nachlassen, hat die Zentralbank ihre Haltung dahingehend geändert, dass sie dem Wirtschaftswachstum Vorrang einräumt, indem sie die Liquidität aufrechterhält, was der Immobiliennachfrage zugute kommt und für den Rest des Jahres gute Aussichten für den Markt bietet.

Commercial

Das Jahr 2023 hat für den indischen Büromarkt gut begonnen, und die in allen acht Märkten beobachtete Verbesserung der physischen Belegung, die auch von REITs gemeldet wurde, ist ein ermutigendes Zeichen für das kommende Jahr.

Das Transaktionsvolumen in der NCR wuchs im Berichtszeitraum mit 25 % gegenüber dem Vorjahr am stärksten. Die NCR liegt mit 0,47 Mio. m² weit abgeschlagen an zweiter Stelle, gefolgt von Mumbai mit 0,30 Mio. m².

Die 2,43 Mio. m², die im ersten Halbjahr 2023 umgesetzt wurden, entsprechen einem bescheidenen Volumenwachstum von 3 % im Vergleich zum Vorjahr. Tatsächlich schien sich die Dynamik gegen Ende des Zeitraums zu verstärken, denn die 1,38 Mio. m², die im zweiten Quartal 2023 umgesetzt wurden, waren das höchste Quartalsergebnis seit dem ersten Quartal 2021.

Der Anteil der flexiblen Flächen hat im ersten Halbjahr 2023 mit 26 % einen neuen Höchststand erreicht und zeigt den beschleunigten Wachstumsvektor, den dieses Segment fest eingeschlagen hat.

Während die Nachfrage nach Büroflächen extrem stabil geblieben ist, ist das Angebotsvolumen im ersten Halbjahr 2023 um etwa 25 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Das geringere Volumen an Bürofertigstellungen hat dazu beigetragen, dass der Markt angesichts des globalen Gegenwinds, der immer noch eine erhebliche Bedrohung darstellen könnte, ein gesundes Gleichgewicht beibehalten hat. Auf Bengaluru und die NCR entfielen 57 % des gesamten Flächenumsatzes in H1 2023.

Das Mietniveau war in H1 2023 in allen Märkten stabil oder stieg an, womit dies der dritte Halbjahreszeitraum seit H1 2019 ist, in dem dies der Fall war.

Weitere Informationen finden im aktuellen „[RED RIBBON INDIA REAL ESTATE FUND INDUSTRY INSIGHTS](#)“

GENERAL

Student housing demand in India to grow exponentially: Report

[Link](#)

UK-based InVentry acquires Hipla Tech to become a leading provider of smart workplace solutions

[Link](#)

DELHI-NCR¹

Residential:

Here's why real estate developers are launching luxury projects in Delhi-NCR

[Link](#)

Retail:

Rents of Khan Market area reach €164.5 per sq. ft., breaching the pre-covid levels

[Link](#)

MUMBAI-MMR²

Residential:

K Raheja Corp buys a land parcel of 161,172 sq. ft. in Mumbai for €14.3 million

[Link](#)

Commercial:

Tata Communications leases out office space to Hinduja Realty at monthly rent of €130,000

[Link](#)

PUNE

Commercial:

WeWork India to lease upto 400,000 sq. ft. space from Panchshil Realty in Pune

[Link](#)

Mixed Use:

Maestro Realty is targeting over €109 million in sales inventory for the year 2023-24 in Pune

[Link](#)

NCR¹: National Capital Region
MMR²: Mumbai Metropolitan Region



Kontakt:

Guido Hupe

Managing Director D.A.CH Region

Red Ribbon Capital Partners B.V.

Tannenwaldallee 2, 61348 Bad Homburg

E-Mail: hupe@redribbon.co

Mobil: + 49 1752711118

Web: www.redribbon.co

Wichtiger Hinweis

Die Informationen in dieser Publikation sind ausschließlich für institutionelle Investoren und Finanzintermediäre bestimmt und nicht für Privatanleger.

Für den Inhalt sind ausschließlich die jeweiligen Anbieter verantwortlich. Die TELOS GmbH übernimmt keine Gewähr und/oder Haftung für die Richtigkeit der Angaben. TELOS GmbH übernimmt keine Haftung für Verluste oder Schäden aufgrund von fehlerhaften Angaben. Weder die dargestellten Kennzahlen noch die bisherige Wertentwicklung ermöglichen eine Prognose für die Zukunft. Die dargestellten Strategien und Auswertungen stellen kein Angebot und keine Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf dar.

Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Zustimmung der Autoren!

TELOS GmbH

Biebricher Allee 103

D-65187 Wiesbaden

Tel. +49 (0)611 9742 100

E-Mail: info@telos-rating.de

Web: www.telos-rating.de