

Als Europas größte Fachmesse für Immobilien und Investitionen bildet die EXPO REAL die gesamte Wertschöpfungskette der internationalen Immobilienbranche ab – von der Idee und Konzeption über die Finanzierung und Realisierung bis hin zu Vermarktung, Betrieb und Nutzung. Seit 1998 ist die Messe jeden Oktober in München drei Tage lang der Treffpunkt für die gesamte Branche. Auf 64.000 Quadratmetern Ausstellungsfläche werden sich 2018 1700 Aussteller aus 35 Ländern und rund 42000 Teilnehmer treffen, wodurch die Messe die besten Bedingungen für effizientes Networking im Immobilienbereich bietet. Über die aktuellen Entwicklungen und Prognosen in der Immobilienbranche sprach Life IN mit dem Experten der Branche - dem Vorsitzenden des Landesverbandes Berlin und Brandenburg e. V. Ring Deutscher Makler Herrn Markus Gruhn.

EXPO REAL 2018



© SEBASTIAN WIDMANN/MESSE MÜNCHEN GMBH

Крупнейшая межкорпоративная выставка инвестиций и недвижимости в Европе предлагает уникальные условия для эффективного общения и открывает благоприятные возможности для анализа рынка и его ориентации.



Впервые эта уникальная международная выставка-ярмарка распахнула свои двери для посетителей в 1998 году. Свое 20-летие Expro Real 2018 отмечает с размахом, свойственным столь глобальному мероприятию. На выставочной площади 64 000 кв. м свои товары и услуги для специалистов в сфере недвижимости и для потенциальных инвесторов представят порядка 1700 экспонентов. Среди участников — вся цепочка создания добавленной стоимости в данном секторе: разработчики и руководители проектов, инвесторы и финансирующие организации, агенты и консультанты, проектировщики и архитекторы, корпоративные менеджеры по недвижимости и менеджеры по экспансии. В ходе мероприятия пройдет конференция с важной и перспективной программой: примерно на 80 симпозиумах, круглых столах и совещаниях около 400 выступающих будут говорить о современных инновациях и тенденциях в сфере недвижимости, финансовых рынков и инвестиций. Интерес к этому виду инвестиций, особенно в Германии, продолжает расти. Огонька к сильной конкуренции европейских инвесторов добавили их коллеги из Израиля, Канады, США и России. Конечно, в связи с санкциями заключение договоров и сотрудничество европейских и российских партнеров затруднено, но Москва не отступила от своего решения участвовать в Expro Real 2018. Традиционно правительство российской столицы представляет инновационные проекты по застройке жилых кварталов, строительству дорог и развитию городской инфраструктуры. В прошлом году это были планы реконструкции аэропортов и спортивных объектов к началу ЧМ по футболу. Каковы будут новые программы, которые могли бы заинтересовать западных инвесторов, покажет Expro Real 2018.



О том же, что касается тенденций развития европейского и прежде всего германского рынка, рассказал в интервью журналу Life IN председатель Берлинско-Бранденбургского отделения объединения немецких маклеров RDM (Ring Deutscher Makler) Маркус Грун (Markus Gruhn).

Как бы вы оценили ситуацию, сложившуюся сейчас на европейском рынке недвижимости?

На сегодняшний день в недвижимость инвестируется все больше капиталов, причем среди игроков не только крупные компании, но также небольшие фирмы и, конечно, частные лица. Особенно это прослеживается в Германии. Низкие процентные ставки в банках вынуждают владельцев свободных денежных средств искать более выгодные пути их инвестирования. Подобная ситуация особенно сложна для пенсионных, страховых, трастовых фондов. Сегодня держать капиталы в банке становится менее рентабельно,

о прежних процентах прибыли речь уже не идет. Поэтому в странах со стабильной политической ситуацией, демократическими ценностями и гарантиями прав покупателя и владельца спрос на недвижимость чрезвычайно высок. Весьма привлекательным и надежным рынком недвижимости остается Европа и прежде всего Германия.

Как развивается данный сегмент рынка в крупных немецких городах?

В настоящий момент спрос на покупку жилых и офисных площадей зачастую превышает предложение. Земельные участки подскочили в цене примерно в четыре раза. Так что сейчас сложилась очень выгодная ситуация, особенно для крупных игроков.

© CHRISTIAN HALTMAYER, MESSE MÜNCHEN GMBH; ALEX SCHELBERT/MESSE MÜNCHEN GMBH

Например, сети таких немецких дискаунтеров, как Lidl или Aldi, занимаются не только строительством своих супермаркетов, но и осуществляют надстройку верхних этажей зданий под офисы и жилые помещения, что позволит в дальнейшем заработать на растущей аренде.

Насколько резонансно для участников выставок посещение подобного рода мероприятий?

Прежде всего здесь сразу становится понятно, who is who на рынке недвижимости. За пару дней пребывания на выставке, подобной мюнхенской или берлинской, председатели правления крупнейших банков, разработчики высокобюджетных проектов, представители государственных структур и, конечно, серьезные инвесторы имеют возможность не только лично познакомиться друг с другом, но также обсудить будущие и уже существующие проекты, обменяться идеями. В иной ситуации на это обычно уходит от двух до трех месяцев.

Средняя стоимость
одного кв. м
недвижимости:

Берлин — от €4000
Гамбург — €4500
Франкфурт — от €5500
Мюнхен — от €7500



Бывший премьер-министр Баварии Эдмунд Штойбер с супругой, актер и телеведущий Томас Готтшальк и Маркус Грун



В чем, на ваш взгляд, отличие рынка недвижимости в Берлине от других городов?

В 1990-х рынок столичной недвижимости мало кого интересовал. Представьте себе, что тогда квадратный метр съемной квартиры в старом элитном доме на Кудаме стоил всего... 4 евро! Согласитесь, что в условиях сегодняшнего бума сие звучит абсолютно неправдоподобно. В то же время, согласно рейтингам компаний, отслеживающим тенденции развития этого сегмента рынка, Берлин по-прежнему остается самой «дешевой» столицей в Европе. Данное обстоятельство не могло не заинтересовать зарубежных игроков, среди которых сегодня немало представителей из стран Скандинавии, из Израиля и США. Их появление и обусловило тот факт, что стоимость недвижимости в германской столице выросла примерно в пять раз. Но несмотря на это, цены в Мюнхене, к примеру, и сегодня превышают берлинские в два раза.

В крупных городах Германии, (а к ним, кроме уже упомянутых, можно отнести также Франкфурт и Гамбург) прослеживается интерес к инвестициям в возводимые объекты, постоянный рост цен на которые обусловлен увеличением стоимости земельных участков, строительных материалов и работ, а также введением новых законов по защите окружающей среды.

Иными словами, следует ожидать дальнейшего роста цен?

Если бы Европейский центральный банк установил реальные процентные ставки, можно было бы ожидать снижения цен, так как вместе с покупательской способностью автоматически уменьшается инвесторский интерес. Однако подобная акция со стороны ЕЦБ грозит банкротством не только компаниям и частным лицам, но также

и странам — клиентам этого банка. Среди таковых могут оказаться Италия, Франция, Испания, что априори вызовет угрозу стабильности Европейского союза. Поэтому, на мой взгляд, все останется без изменений.

Насколько активны на германском рынке недвижимости инвесторы из России?

Русские охотно вкладывают капиталы в немецкую недвижимость, особенно категории люкс. Прежде всего это заметно в Берлине, во Франкфурте и в Баварии. Помимо инвесторов из России, здесь много покупателей из Израиля и Америки, что объясняется надежной законодательной базой, защищающей интересы покупателей и продавцов. Я считаю, что самый достойный и правильный вид капиталовложений — это недвижимость. **lf**

© CHRISTIAN HALTMAYER/MESSE MÜNCHEN GMBH; ALEX SCHELBERT/MESSE MÜNCHEN GMBH

Крупнейшая ярмарка недвижимости EXPO REAL 2018 пройдет в Мюнхене с 8 по 10 октября 2018 г.

Цена билета на три дня — €550, на два дня — €400.

