

Йенс Бельманн. По его словам, бизнесмены из Германии проявляют интерес прежде всего к Санкт-Петербургу, Нижегородской, Новосибирской и Самарской областям, а также Краснодарскому краю. Наиболее привлекательными для ведения бизнеса ВТП также называет Калужскую, Тверскую, Московскую, Ленинградскую области, республики Башкортостан и Татарстан, а также Москву, которая, к слову, оказалась на 12-м по популярности месте.

СИНЕРГИЯ ПАРТНЕРСТВА По данным торгового представительства РФ в ФРГ, на 1 января 2012 года по объему накопленных в России иностранных инвестиций Германия с \$28,7 млрд (в том числе прямые — \$11,4 млрд, прочие — \$17,3 млрд) остается одной из крупнейших стран-инвесторов, уступая Кипру, Нидерландам и Люксембургу. В настоящее время основную долю показателей германо-российской товарной торговли в разрезе материального производства формируют пять отраслей: нефте- и газодобывающая, машиностроительная, автомобильная, химическая и электронная. В 2011 году прямые германские инвестиции главным образом шли в сферу добычи полезных (топливно-энергетических) ископаемых, пищевую и табачную промышленность, металлургию, машиностроение и автомобилестроение. Еще одна важная и крупная отрасль германо-российской торговли услугами — грузовые перевозки, за ними следуют услуги транзитной торговли. Финансовые и страховые услуги занимают скромное место, в то же время они являются одной из самых быстрорастущих и перспективных отраслей.

Немецкий бизнес видит для себя серьезные перспективы в участии в национальных российских проектах. Например, в строительстве жилья, модернизации транспортной инфраструктуры и здравоохранения, а также в подготовке зимних Олимпийских игр в Сочи. Автомобильный концерн Volkswagen выступает генеральным партнером Олимпиады 2014 года.

По словам представителя компании Germany Trade & Invest (подразделение правительства Германии и Министерства экономики) Бернда Хонеса, россияне в Германии прежде всего интересуются сфера IT, торговля и логистика, транспорт, а также энергетика. С тем, что ТЭК — одна из самых востребованных соотечественниками отраслей в немецкой экономике, соглашается и аналитик «Инвесткафе» Илья Раченков. Наглядным примером тут может служить проект Nord Stream (газопровод между Россией и Германией). «Кроме того, в мае 2011 года „Роснефть“ купила половину компании Ruhr Oel, которая владеет долями четырех нефтеперерабатывающих заводов в Германии общей мощностью 23,2 млн тонн в год, — говорит господин Раченков. — В другие отрасли нашим компаниям проникнуть довольно трудно, главным образом из-за подозрительного отношения европейских властей к российским инвестициям: достаточно вспомнить попытку Сбербанка в консорциуме с Magna купить автопроизводителя Opel».

Адвокат и партнер юридической фирмы «Граф фон Вестфален» Феликс Прозоров-Бастианс отмечает, что российских инвесторов привлекает рынок недвижимости Германии. По данным компании Gordon Rock, на Германию приходится более 25% инвестиционных запросов из России, поскольку именно у немцев наши инвесторы могут найти оптимальную комбинацию из невысокой по европейским меркам стоимости, достаточно высокого рентного дохода, гарантированного долгосрочными дого-



НЕФТЕПЕРЕРАБОТКА В ГЕРМАНИИ — СФЕРА ПОВЫШЕННОГО ИНТЕРЕСА РОССИЙСКИХ ИНВЕСТИТОРОВ

ФРАНК-ИОРД-ИНС

ворами аренды, возможности кредитования до 70% от стоимости приобретаемого объекта недвижимости, возможности получения вида на жительство при инвестициях от €250 тыс. Кроме того, Германия находится среди лидеров по привлекательности практически во всех сегментах коммерческой и гостиничной недвижимости. В 2011 году объем инвестиций в торговую недвижимость Германии по сравнению с прошлым годом вырос на 39%, в гостиничную — на 23%, в жилую — на 59% (данные Gordon Rock). Так что, приобретая объекты на стабильном рынке недвижимости Германии, российские инвесторы попадают в мировой инвестиционный тренд.

ПЛАНОВ ГРОМАДЬЕ По оценкам Восточного комитета немецкой экономики и Российско-германской внешнеторговой палаты, в 2012 году в России могут быть реализованы новые инвестиционные проекты в реальном секторе экономики на сумму не менее €880 млн. В качестве наиболее перспективных с точки зрения прогнозируемой общей повышательной динамики роста объектов для инвестиций рассматриваются следующие отрасли промышленности (в порядке убывания): автомобилестроение, электроэнергетика, нефтегазовая промышленность, складское хозяйство, транспорт, информационно-коммуникационные технологии, строительство, розничная торговля, сельское хозяйство, пищевая промышленность, металлургия, машиностроение, химическая промышленность, возобновляемые источники энергии и энергоэффективность, электротехника. При этом эксперты отмечают, что сейчас в германо-российских отношениях становится все больше представителей малого и среднего бизнеса. Видя это, Россия и Германия вынашивают масштабные планы по развитию сотрудничества на уровне МСБ.

На прошедшей в июле прошлого года четвертой российско-германской конференции по малому и среднему бизнесу были названы наиболее перспективные отрасли для сотрудничества представителей МСБ России и Германии. Таковыми стали: здравоохранение, энергетика и автомобильная промышленность. Глава Минэкономразвития Эльвира Набиуллина высоко оценила возможности, которые предоставляет экономика Германии, но напомнила немецким предпринимателям о возможностях особых экономических зон России. Особенно тех, которые специализируются на автопроме — отрасли, где мы крайне заинтересованы в сотрудничестве с передовыми автопроизводителями Германии.

Также в прошлом году стало известно, что госкорпорация ВЭБ и германский государственный банк развития Kreditanstalt für Wiederaufbau договорились о создании фонда поддержки инновационных проектов малого и среднего российского бизнеса. По словам президента ВЭБа Владимира Дмитриева, объем фонда может составить €1 млрд. На формирование новой структуры уйдет два-три года. В первую очередь стороны договорились отталкиваться от уже существующих российско-германских проектов, среди которых отмечают создание автомобильного кластера в Калуге, а также предприятия «Энергомашхолдинга», «Трансмашхолдинга», «Газпрома» и ряда других.

Сотрудничество ЗАО «Трансмашхолдинг» и Toplit AG (производство дизельных силовых агрегатов различного назначения) справедливо называют одним из самых успешных примеров взаимодействия двух стран в

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ ЗЕМЛИ СЕВЕРНЫЙ РЕЙН-ВЕСТФАЛИЯ



Рынок жилья земли Северный Рейн-Вестфалия демонстрирует средние для Германии показатели развития. Так, крупнейшие города региона Кельн и Дюссельдорф по уровню доходности и арендных ставок демонстрируют средние показатели среди рынков недвижимости так называемой большой шестерки, куда входят Берлин, Франкфурт-на-Майне, Мюнхен и Гамбург. При разбросе вакантных площадей на рынке аренды квартир в Германии от 1,4% до 8% Северный Рейн-Вестфалия демонстрирует показатель в 3,6%. Соотношение собственников жилья и тех, кто его арендует, практически такое же, как в среднем по Германии (доля домовладельцев на уровне 43% от общего количества населения, доля арендаторов — 57%). Для сравнения: в наиболее перспективном для сдачи жилья в аренду Берлине собственным жильем могут похвастаться лишь 16% горожан, то есть доля арендаторов — 84%.

По интенсивности приобретения жилья регион также находится вблизи средненационального показателя. Так, если в среднем по Германии ежегодно количество домовладельцев увеличивается на 4%, то в Северном Рейне-Вестфалии данное значение составляет 3,8%. Сред-

няя площадь и стоимость квартир составляет 85 кв. м и €150 тыс. соответственно. С 2005 года в Северном Рейне-Вестфалии стоимость жилья выросла в среднем на 8–12%. При этом около 80% роста цен пришлось на последние два года. Причем активнее всего в регионе дорожали частные дома. При средней жилой площади в 130 кв. м на первичном рынке недвижимости региона домовладения стоят €250 тыс. Аналогичный тип недвижимости на вторичном рынке оценивается уже в €185 тыс. По прогнозам экспертов, стоимость жилья земли Северный Рейн-Вестфалия продолжит увеличиваться, но прирост цен вряд ли превысит в целом по региону 3–4% в год.

Вложения в коммерческую недвижимость крупнейших городов региона Кельна и Дюссельдорфа, как правило, в два-три раза меньше, чем инвестиции в аналогичные объекты других мегаполисов, таких как Берлин, Франкфурт, Мюнхен и Гамбург. Так, в прошлом году ежеквартальный объем вложений в коммерческую недвижимость Дюссельдорфа колебался в пределах €500–600 млн, Кельна — €200–300 млн, в то время как лидирующий по данным показателям Франкфурт демонстрировал в отдельные кварталы до €2 млрд инвестиций. Гамбург, Бер-

лин и Мюнхен — от €1 млрд до €1,5 млрд привлеченных средств. Вместе с тем уровень арендных ставок и доходности офисной, торговой и складской недвижимости в регионе фактически совпадает с такими же средними значениями в большинстве других мегаполисов «большой шестерки». Так, средняя стоимость аренды офисной недвижимости в Дюссельдорфе составляет €13,44 за 1 кв. м. В Берлине и Гамбурге аналогичное значение равняется соответственно €13,02 и €13,95 за «квадрат». В 2011 году доходность торговой недвижимости в Дюссельдорфе равнялась 4,3% годовых, в Кельне — 4,35%. Для сравнения: в Мюнхене аналогичное значение равнялось 4,2%, Гамбурге — 4,25%, Франкфурте — 4,45%, Берлине — 4,5%.

Стоит отметить, что регион известен активно развивающимся сегментом производственно-складской недвижимости, который только в 2011 году продемонстрировал двух-трехкратный рост показателей по сравнению с годом ранее. Недаром Северный Рейн-Вестфалия вот уже 200 лет считается индустриальным сердцем Германии. Однако уровень арендных ставок и доходности и в данном сегменте также не отличается от показателей других городов.