



УДК 330

© А. М. Лукьянсков, 2012

## ВОЗРАСТАЮЩАЯ ЗАВИСИМОСТЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ОТ ГЛОБАЛЬНЫХ ФАКТОРОВ

*Лукьянсков А. М.* - асп., e-mail: plot111@mail.ru (Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет)

Рынок недвижимости любого государства чувствителен к изменениям, происходящим как в мире вообще, так и внутри самой страны. Все эти движущие силы взаимосвязаны, изменение одного фактора приводит к сдвигам во всей системе, что, в свою очередь, влияет на сами факторы влияния. Таким образом, При этом учет фактора глобализации и его влияния на рынок недвижимости дает значительные преимущества при оперативном и стратегическом планировании деятельности любой компании, работающей в российском строительном секторе.

The real estate market of any country is sensitive to changes in the world in general and within the country itself. All of these driving forces are interrelated, a change in one factor leads to a shift in the whole system, which, in turn, affects the very factors of influence. Thus, when this account factors of globalization and its impact on the real estate market offers significant advantages in operational and strategic planning activities of any company operating in the Russian construction sector.

*Ключевые слова:* глобализация, тенденции развития, рынок недвижимости, факторы влияния, строительные компании.

Являясь важным объектом для инвесторов в современной экономике, рынок недвижимости тесно интегрирован с другими рынками. Его можно охарактеризовать с трех позиций:

1. Как сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Такие отношения проявляются между инвесторами в процессе купли-продажи объектов недвижимости, ипотеки, сдачи объектов в аренду и т.д.

2. Как сферу, где объекты недвижимости выступают в качестве товаров особого рода.

3. Как рынок услуг, создающий условия для жизнедеятельности и жизнеобеспечения человека во всей многогранности их свойств и проявлений.

Таким образом, рынку недвижимости присущи черты рынков товаров, инвестиций и услуг [1].

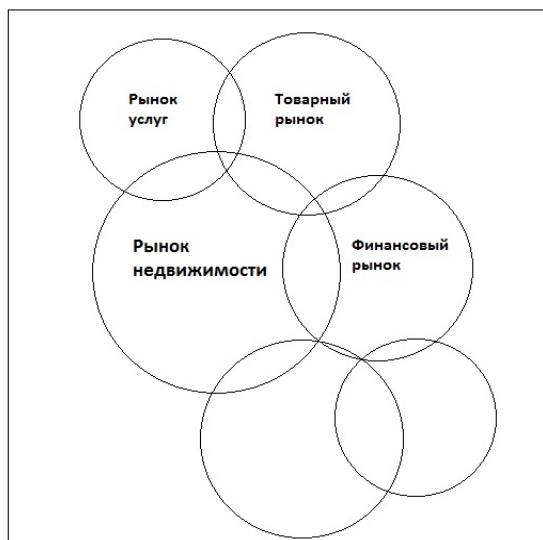


Рис. 1. Связь рынка недвижимости с товарным рынком, финансовым рынком и рынком услуг

Назначением рынка услуг является создание условий для жизнедеятельности и жизнеобеспечения человека. С этой точки зрения рынок недвижимости является частью рынка услуг. Объекты недвижимости предназначены для удовлетворения жилищных потребностей, организации производственно-технологических процессов, обеспечения сельскохозяйственного производства, промышленно-гражданского строительства или рекреационных нужд. Услуги, предоставляемые объектами недвижимости, могут осуществляться и при отчуждении непосредственного производителя объекта, имеют возможность сохраняться и имеют осязаемый характер. Объект недвижимости полезен не сам по себе, а как совокупность возможностей для реализации деятельного процесса и его обслуживания. Это обстоятельство позволяет выделить в структуре рынка недвижимости специфический сектор услуг, направленный на обслуживание объектов данного рынка. В то же время недвижимость приобретает характер товара, необходимого для производства или для личного потребления, т.е. для целей длительной жизнедеятельности.

Объекты недвижимости являются объектами серьезных финансовых вложений и поэтому рынок недвижимости тесно связан с финансовым рынком. Общие идентификационные признаки, подтверждающие наличие структурной взаимосвязи между этими рынками, таковы:

- 1) наличие инвесторов покупателей и инвесторов продавцов;
- 2) использование инструментов согласования интересов продавцов и покупателей;
- 3) наличие экономических отношений между продавцами и покупателями;



4) экономические отношения между стоимостью и потребительской стоимостью товаров;

5) наличие потребителей, заинтересованных в данном товаре и имеющих средства для его приобретения;

6) получение дохода от объекта инвестирования;

7) потребность в управлении для получения дохода [2].

Обладая рядом отличительных особенностей по сравнению с другими финансовыми активами, недвижимость может рассматриваться и как часть общего инвестиционного портфеля, позволяя снизить общий риск, и как самостоятельный актив. Недвижимость является финансовым активом, так как создается трудом человека и вложениями капитала. Приобретение и развитие недвижимости сопровождается высокими затратами и соответственно часто возникающей необходимостью привлечения заемных средств и т.п.

Глобализация экономики, являясь одной из определяющих закономерностей мирового развития, серьезно влияет и на рынки недвижимости. Глобализация рынка недвижимости начинается с того, что этот рынок является открытым для транснациональных инвесторов (инвесторы уходят с «перегретых», т.е. перенасыщенных, рынков, например из Великобритании, и входят в перспективные рынки, например, Восточной Европы). На рынки недвижимости приходят иностранные компании (во всех странах), затем иностранные частные инвесторы (через инвестиционные фонды недвижимости, до 50% паев которых принадлежит иностранным частным инвесторам). Происходит быстрая трансляция опыта, менеджмента, стандартов, технологий с развитых рынков на развивающиеся (универсальность научно-технической мысли и стандартов). В архитектуре и строительстве начинает главенствовать идеология глобализации (одни и те же архитекторы, инженеры, дизайнеры проектируют, строят, украшают здания и управляют ими на всех континентах).

Глобализация экономики привела к появлению особой категории мегаполисов - глобальных городов. В настоящее время в каждой третьей стране мира есть глобальные города. К 2008 г. на планете сформировались 459 агломераций с населением более 1 млн. человек, в которых проживает примерно 40% горожан и 20% всего населения планеты [6].

Термин «глобальный город» появился в 90-е гг. в работах профессора социологии Чикагского университета С. Сассен. Выделялось несколько причин возникновения таких городов:

1. Растущая географическая разбросанность экономической деятельности ведущих корпораций мира усилила значения их центральных стратегических функций — управление, координация, обслуживание, финансирование всей системы операций компании.

2. Функции управления стали настолько сложными, что глобальные фирмы начали передавать их на аутсорсинг специализированным сервисным компаниям, работающим по контрактам со штаб-квартирами корпораций.

3. Специализированные сервисные компании, вовлеченные в сложные глобализированные рынки, как правило, размещаются в крупнейших городах.

Сложность услуг, которые требуется произвести, неопределенность рынков, на которых они действуют, возрастающее значение скорости во всех сделках — вот совокупность условий, дающих новый импульс к развитию мегаполисов. Собираение компаний, талантов, экспертиз приводит к тому, что по набору функций городская среда становится похожей на информационный центр.

4. Чем больше функций передается штаб-квартирой на аутсорсинг, тем проще становится выбор места размещения самой штаб-квартиры. Из этого следует, что ключевой сектор, для которого определяющее значение имеют преимущества глобальных городов, — высокоспециализированный и «высокоинформатизированный» сектор услуг.

Степень «глобальности» городам придает присутствие в них штаб-квартир крупнейших ТНК мира. По данным показателям лидируют Токио (56 штаб-квартир ТНК из числа 500 крупнейших нефинансовых корпораций мира и 9 из 12 крупнейших промышленно-финансовых групп страны), Париж (27 штаб-квартиры), Лондон (23 штаб-квартиры), и Нью-Йорк (22 штаб-квартиры). Согласно списку Global-500, в совокупности на них приходится более 1/4 всех Глобальных городов. Здесь сосредоточены финансовые услуги, предоставляемые транснациональными банками, фондовые и товарные биржи, крупнейшие страховые и финансовые компании. Лидирующую позицию здесь занимает [4].

В глобальных городах расположено большое количество штаб-квартир компаний, специализирующихся в области информационных технологий, телекоммуникационных услуг, информационных систем, а также ведущих медиа-концернов. Здесь производится и распространяется информация, именно эти города являются центрами массовой коммуникации. В число ключевых медиа-центров мира входят Нью-Йорк, Лондон, Париж, Лос-Анджелес, Мюнхен, Берлин и Амстердам. В этих городах располагаются более 30% подразделений 33 ведущих компаний медиа-индустрии.

Глобальные города замкнуты в единую сеть геополитических центров. В них концентрируется подавляющая часть штаб-квартир как международных межгосударственных (межправительственных) организаций (ММО) и групп, так и международных неправительственных организаций (МНПО). По предварительным подсчетам, на семь ключевых геополитических центров — Нью-Йорк, Париж, Лондон, Брюссель, Женеву, Вашингтон и Вену — приходится более 2/3 всех штаб-квартир ММО. Половина из общего числа официально зарегистрированных МНПО базируется только в 20 городах, причем 13 из них находятся в Европе.

Десятки крупнейших ВУЗов мира расположены в глобальных городах, здесь стремительно развивается фундаментальная наука и НИОКР, а, следовательно, эти города занимают ведущие позиции на рынке новейших технологий и технико-технологических достижений.

Глобальные города - мировые центры циркуляции людских потоков. Здесь происходят встречи и контакты самого разного рода - правительствен-



ные встречи, деловые переговоры, официальнее визиты, научные конференции, представительские миссии. Ежедневно сюда приезжают люди со всего света, чтобы навестить родственников, пройти обучение, отдохнуть и пр. Более 10% всего сектора международного туризма приходится на первую десятку глобальных городов. Связи глобального города чрезвычайно распространены географически, обеспечиваются они, как правило, несколькими аэропортами. По общему объему пассажирских перевозок авиатранспортом Париж уже преодолел планку в 80 млн. человек в год, Токио — 90 млн., Нью-Йорк — 100 млн., а Лондон — 125 млн. В 2006 г. на эти четыре агломерации приходилось более 1/10 всех мировых пассажирских и грузовых перевозок воздушным транспортом. Более того, столичные аэропорты Великобритании и Франции уверенно возглавляют мировой рейтинг аэропортов и по объему международных пассажирских перевозок [3].

Новое явление «глобальные города» имеют свои отрицательные стороны. Помимо того, что они являются центрами распространения инноваций, они также являются распространителями кризисных явлений и угроз. Помимо финансовых и экономических угроз существуют не менее важные социальные риски: стандарты транснационального бизнеса унифицируют облик городов, культурная самобытность утрачивается, международная миграция увеличивает социально-этническую дифференциацию, усиление социальных диспропорций усиливаются.

Наряду с «глобальностью» городов появляется понятие «глобальности» рынка недвижимости. В эпоху стирания границ между государствами, либерализации и унификации законодательств интернационализация рынка недвижимости не удивительна. Покупка недвижимости за границей представителем среднего класса стало обычной операцией, одним из способов инвестирования средств частных лиц. Причиной этому служит ряд факторов:

1. Борьба за привлечение иностранных инвестиций в строительство во многих странах воплотилась в максимальное упрощение процедуры покупки недвижимости, разнообразные налоговые льготы для покупателей-иностранцев, возможность получить гражданство страны-продавца, обеспечение максимальной безопасности вложений, а также развитие инфраструктуры принимающей страны.

2. Доступность перелетов в любую точку земного шара.

3. Развитие ипотеки.

4. Значительная разница в ценах на объекты недвижимости с похожим набором характеристик в разных странах мира.

Сфера инвестиций в недвижимость не только набирает силу и расширяет свои границы, но и подвергается значительным изменениям. Пенсионные фонды, частные акционерные фонды, инвестиционные банки и другие учреждения-инвесторы ранее контролировали большую часть мирового рынка инвестиций в недвижимость, сейчас - частные лица, обладающие крупным капиталом, по всему миру скупают инвестиционную собственность и выходят на лидирующие позиции.



С 2005 г. очень выгодными стали инвестиции в недвижимость в Нью-Йорке, Майями и на других рынках США вследствие падения курса доллара; прибыль от капиталовложений в недвижимость США находилась на конкурентоспособном уровне с доходом от инвестиций в ценные бумаги, недвижимость обеспечивала стабильный и прогнозируемый приток денежных средств, коммерческие рынки недвижимости США постепенно набирали силу: предложение по сдаче внаём свободных объектов недвижимости снижалось, а доход возрастал [5].

Большие возможности для инвесторов были и в Европе, где около 70% корпоративной недвижимости принадлежало владельцу (в сравнении с 30% в США), компании продавали объекты недвижимости обычно с условием обратного получения площади в аренду и оформляют сделку в виде договора чистой аренды (соглашение об аренде, предусматривающее оплату арендатором всех текущих расходов по обслуживанию имущества).

В Азии иностранные инвесторы увеличивали вложения в японские компании, осуществляющие операции с недвижимостью, в инвестиционные фонды недвижимости и в инвестиционные трасты, рассчитывая на повышение цен на землю после десятилетнего экономического кризиса. Крупнейшие инвестиционные банки вкладывали средства в недвижимость Китая.

Ввиду дороговизны английской недвижимости, англичане стремятся приобрести собственность за границей. Молодые англичане покупают дома для жилья, т.к. на родине купить квартиру не представляется возможным, жители Великобритании среднего возраста и старики для избавления от ипотечных долгов продают свое жилье и переезжают жить за границу. По статистике собственниками зарубежной недвижимости являются уже более 5 млн. англичан. Британский интернет-портал по инвестициям в зарубежную недвижимость Homesgofast.com изучил запросы 170 тыс. своих посетителей и выяснил, что наиболее популярны среди потенциальных покупателей Дубай, Бразилия, Египет, США (западная часть штата Нью-Йорк и Флорида) и Турция [6].

Как и любое явление, глобализация рынка недвижимости имеет положительные и отрицательные стороны. С одной стороны, человек, владеющий несколькими объектами недвижимости по всему миру, имеет возможность всячески разнообразить свою жизнь и особенно время отдыха. Например, английские пенсионеры, которые треть года могут проводить в своей квартире в Лондоне, треть — в домике в Южной Африке, а треть — в Бразилии. С другой стороны, многие населенные пункты полноценно существуют только часть года. Такая модель собственности только формируется и пока трудно сказать, насколько жизнеспособной она будет.

Доступность и привлекательность для иностранных инвесторов недвижимости многих стран делает жилье недоступным для граждан этих государств, что порождает множество социальных проблем и угроз. При этом конкуренция за деньги частных инвесторов постоянно увеличивается: все новые и новые страны открывают свои рынки для иностранцев. Успех Дубая



вдохновил страны Персидского залива. С конца 2005 г. иностранцы получили возможность приобретать недвижимость в священных мусульманских городах Мекке и Медине в Саудовской Аравии. Сегодня здесь уже ведется строительство около 15 жилых комплексов, причем цены начинаются с 80 тыс. долл. за кв. м, что делает местную недвижимость одной из самых дорогих в мире.

Низкий инвестиционный риск сделок с недвижимостью связан с ее физической осязаемостью и неперемещаемостью в пространстве. Инвестиции в недвижимость, в отличие от других товаров, как показывает опыт, мало теряют в цене от инфляции, имеют в среднем более высокую доходность, заметно превышающую стоимость кредитных ресурсов, что и делает выгодным ее приобретение за счет заемных средств, а она сама при этом становится надежным залогом. Все эти свойства недвижимости определяют объективность формирования специального рынка для целей обращения объектов недвижимости [1].

Таким образом, рынки недвижимости в большинстве стран мира с открытой рыночной экономикой находятся в стадии активной глобализации. Россия в этом не является исключением. Планы правительства РФ о вступлении в ВТО и снижении барьеров для входа частных и корпоративных инвесторов на отечественные рынки будут способствовать включению местного рынка недвижимости в процессы глобализации мировой экономики. Все это, приведет к структурным изменениям в подходах к оценке объектов недвижимости, а также прогнозированию стоимости и спроса. Такого рода изменения, в первую очередь, затронут мегаполисы РФ, где инвестиционная привлекательность для иностранного капитала наиболее высокая.

Зная степень влияния на цену локальных факторов и текущий уровень цен на недвижимость, можно решать задачи оценки отдельного объекта. Однако учет локальных факторов не позволяет прогнозировать развитие рынка в целом, предвидеть его рост или спад. Для решения задач динамики рынка необходимо обратить внимание на глобальные факторы. Это, прежде всего, макроэкономические характеристики: политическая и экономическая обстановка, степень развития бизнеса и производства в данном городе, объем экспорта и инвестиций, уровень доходов населения. Именно эти факторы определяют тот факт, что цены на недвижимость в Москве примерно в равной пропорции по всем сегментам рынка выше, чем цены в Петербурге или Волгограде, но ниже чем в Нью-Йорке, Лондоне, Токио и в др. «глобальных» городах мира.

Разделение всех факторов, влияющих на ценообразование, на локальные и глобальные имеет еще одно очень полезное свойство. Локальные факторы определяются в основном параметрами конкретного объекта, но слабо зависят от времени. Например, кирпичные дома в некоей пропорции дороже аналогичных панельных домов. Так было и пять, и десять, и более лет назад, очевидно, что так будет и в будущем. Также как и жилье на окраинах, скорее всего, будет дешевле, чем в центре, а жилье возле парка дороже, чем возле

промзоны. В первом приближении можно считать локальные факторы вообще не зависящими от времени. Если их роль и претерпевает изменения, такие как постепенное падение престижа сталинских домов или снижение роли наличия телефона в квартире из-за бурного развития сотовой связи, то этот процесс длится годами и ощутимые изменения можно наблюдать только через пять-десять лет. Глобальные факторы, напротив, обладают противоположными свойствами. Они гораздо быстрее меняются со временем, реагируя на изменения экономической и политической обстановки, однако являются общими для всех объектов недвижимости. Например, при благоприятной экономической обстановке примерно пропорционально дорожает любая недвижимость, в то время как при кризисе все сегменты рынка испытывают похожий спад. Конечно, из-за дополнительных причин, при общем подъеме рынка какие-то классы объектов недвижимости могут дорожать чуть быстрее, другие - чуть медленнее, но это скорее уже более тонкие поправки.

Этот принцип легко представить в виде простой символической формулы (реальные расчетные формулы, конечно же, существенно сложнее):

$$C_k(t, p_i) = G(t) + L_k(p_i)$$

В этой формуле  $C_k(t, p_i)$  - цена некоего  $k$ -ого объекта недвижимости, которая складывается из  $G(t)$  - вклада глобальных факторов, общих для всех объектов, т.е. не зависящих от  $k$  и  $p_i$ , и  $L_k(p_i)$  - вклада локальных факторов для  $k$ -ого объекта, не зависящих от времени  $t$ . Величины  $p_i$  — набор параметров, описывающих объект.

Таким образом, учет глобальных факторов, влияющих на рынок недвижимости дает более точное понимание механизмов ценообразования отдельного объекта и общей динамики рынка с учетом устойчивой тенденции к глобализации всех сфер отечественно экономики. Данный подход позволяет оценить текущую ситуацию на рынке и стать надежной основой при стратегическом и тактическом планировании хозяйственной деятельности всех субъектов рынка недвижимости.

### Библиографические ссылки

1. Халезов А. С. Элитная жилая недвижимость. Столичный опыт // Олимп-Бизнес. 2009.
2. Дебора Бретт, Эдриан Шмитц Анализ рынка недвижимости // The Urban Land institute. 2007.
3. Асаул А. Н., Гордеев Д. А., Ушакова Е. И. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы // СПб ГАСУ. 2008.
4. Единая база данных недвижимости. 2011. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.vrx.ru>
5. Первый всероссийский аналитический портал о недвижимости. 2011. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.1rre.ru>
6. Индикаторы рынка недвижимости. 2012. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.imn.ru>