



Санкт-Петербургский Всероссийский жилищный конгресс

Конференция “Анализ и прогноз развития рынка недвижимости и строительства”

Взаимозависимость национальных рынков недвижимости в условиях глобализации

Евстафьев Артем Иванович,
научный сотрудник Центра трансфера технологий СГТУ имени Гагарина Ю.А.,
канд. экон. наук, оценщик

Перетрухин Александр Олегович,
магистрант КубГУ

Россия, г. Санкт-Петербург, гост. “Парк Инн Прибалтийская”. 04.10.2013 г.

Рынки недвижимости и глобализация

Недвижимость как товар:

- не перемещается
- встречается повсеместно
- обладает схожими техническими характеристиками

Обращение недвижимости:

- отсутствуют классические рынки сбыта
- отсутствует экспорт
нельзя говорить о международной торговле

Производство недвижимости – строительство:

- приспособляется к локальному спросу
- использует местное сырье
- не участвует в географическом разделении труда

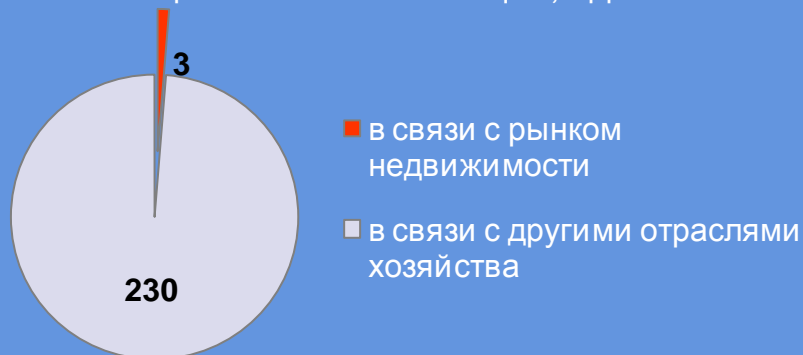
Сложился профессиональный подход

- **российские исследователи**
(в алфавитном порядке): Асаул А.Н., Горемыкин В.А., Максимов С.Н., Стерник Г.М., Тарасевич Е.И.
- **зарубежные исследователи**
(в алфавитном порядке): Ордуэй Н., Поляковский Г., Фридман Дж., Эккерт Дж.

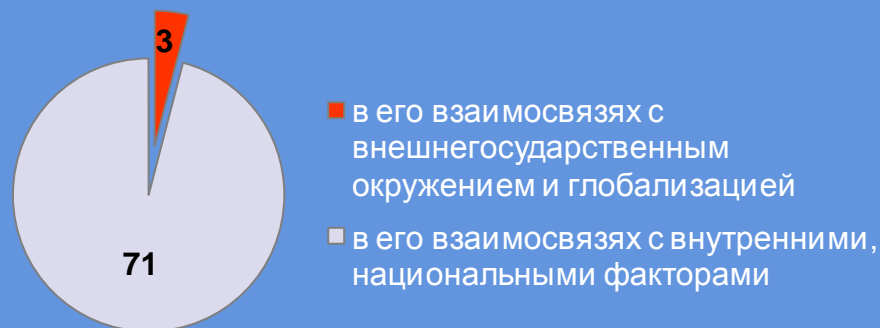
“рынок недвижимости – предмет теории экономики страны”

Диссертации электронного каталога РГБ

посвященные глобализации, ед.



посвященные рынку недвижимости, ед.



Рынки недвижимости и глобализация (продолжение)

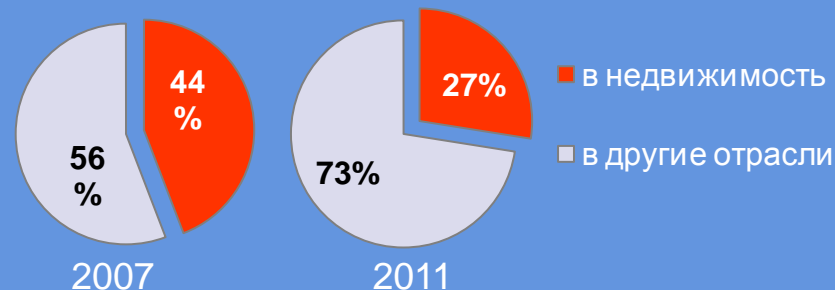
Совокупные иностранные инвестиции в недвижимость

в 2007 г. – 795 млрд долл. США.

в 2011 г. – 440 млрд долл. США.

- около 1% от мирового валового продукта

Совокупные иностранные инвестиции в Мире



Начало 1990-х – середина 2000-х гг.:

Косвенное воздействие глобализации на рынки недвижимости.

- технологический прогресс в компьютерной технике и средствах телекоммуникации;
- стандартизация представления и интерпретации бизнес-информации;
- сращивание банковских институтов различных стран.

С середины 2000-х гг.:

Возникновение транснационального инвестиционно-строительного капитала.

- развитие транснациональных форм капитала – инвестиционных фондов недвижимости, биржевых и реальных управляющих компаний, транснациональных девелоперских структур;
- развитие транснациональной инфраструктуры обслуживания этого капитала – страховых, консультационных, посреднических и юридических компаний, специализирующихся на недвижимости.

Источники данных: 1) World Investment Report 2012. Towards a New Generation of Investment Policies. Geneva: United Nations Conference on Trade and Development (UNCTAD), 2012.

2) Global Market Perspective: Second Quarter 2011. Jones Lang LaSalle IP.

URL: <http://www.joneslanglasalle.com/ResearchLevel1/Global-Market-Perspective-Q2-2011-a.pdf>.

Обращение транснационального инвестиционно-строительного капитала

Сектор глобальной экономики	ПИИ* в 2011 г., млрд долл. США	Стоимость ЗВН**, млрд долл. США	Соотношение ПИИ и ЗВН, %
Рынок недвижимости и стройиндустрия	440	1 200	36,7
Прочие отрасли экономики	1 150	15 770	7,3
<i>Всего</i>	1 600	16 970	9,4

Период оборачиваемости

2,7 года – ПИИ в недвижимость

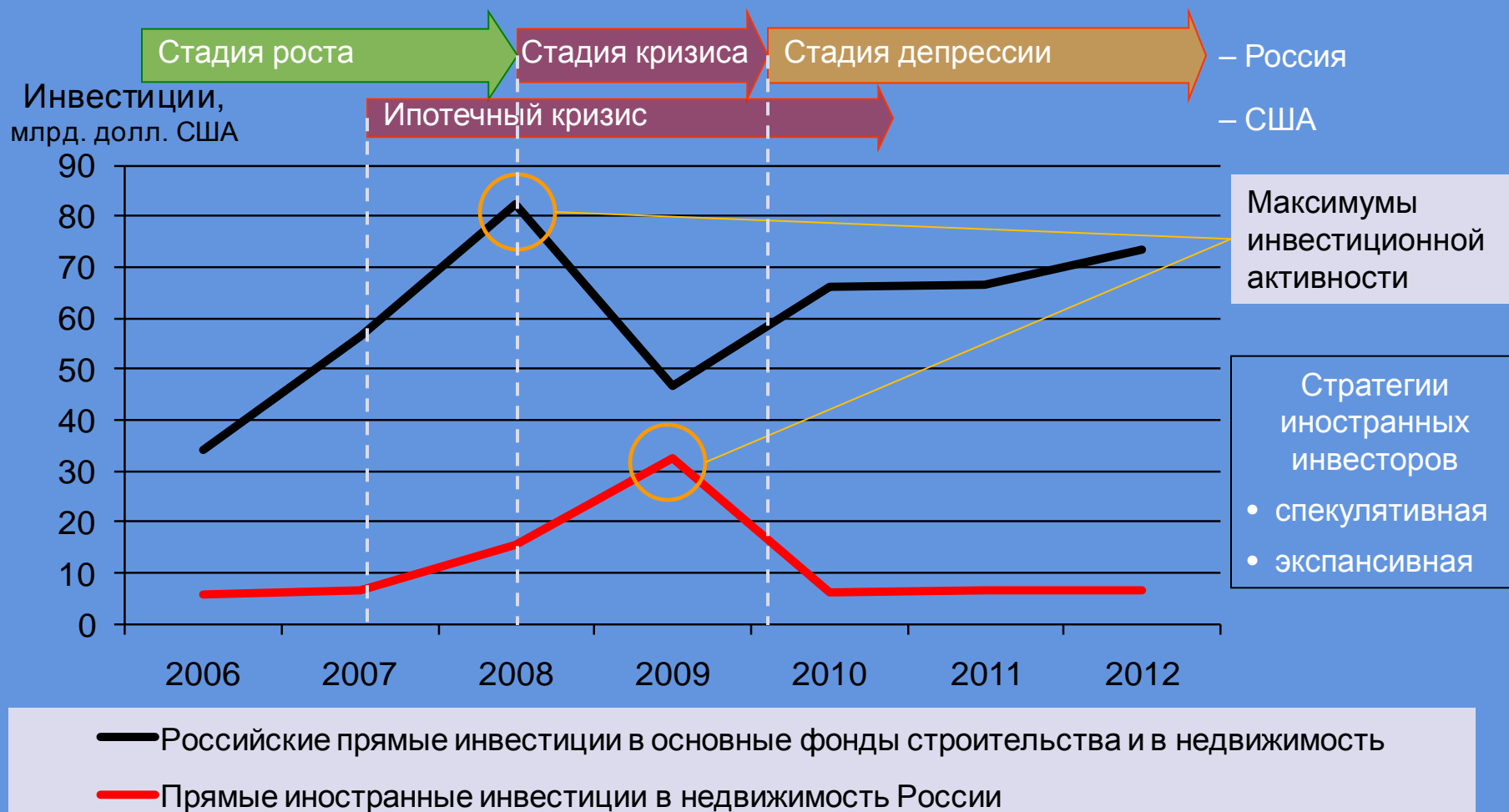
13,7 года – ПИИ в прочие отрасли мировой экономики

Примечания: * – ПИИ – прямые иностранные инвестиции;

** – стоимость ЗВН (стоимость зарубежных валовых накоплений) – это стоимость активов, накопленных за весь предшествующий период в результате осуществления иностранных инвестиций (приобретения готовых или создания и поставки новых основных средств), за вычетом выбывшего или амортизированного имущества.

Источники данных: 1) World Investment Report 2012. Towards a New Generation of Investment Policies. Geneva: United Nations Conference on Trade and Development (UNCTAD), 2012.
2) Global Market Perspective: Second Quarter 2011. Jones Lang LaSalle IP.
URL: <http://www.joneslanglasalle.com/ResearchLevel1/Global-Market-Perspective-Q2-2011-a.pdf>.

Отечественные и иностранные инвестиции в недвижимость



Источники данных: 1) Статистика внешнего сектора. Прямые инвестиции в Россию по видам экономической деятельности. Центральный банк РФ. URL: http://www.cbr.ru/statistics/print.aspx?file=credit_statistics/inv_in-rus.htm&pid=svs&sid=ITM_23050&pid=svs&sid=ITM_12726
2) Инвестиции в основной капитал по видам экономической деятельности. Федеральная служба государственной статистики. URL: http://www.gks.ru/bgd/regl/b11_56/lssWWW.exe/Stg/02-18.htm.

Асинхронность развития рынков недвижимости

Рынки недвижимости	Стадии развития по годам					
	1991 – 1994	1995 – 1998	1999 – 2002	2003 – 2006	2007 – 2010	2011 –2015 (прогноз)
США	Red	Green	Orange	Light Red	Red	Yellow
Ближний Восток	Red	Red	Yellow	Green	Green	Red
Восточная Европа	Light Green	Green	Red	Green	Red	Red
Российская Федерация	Light Green	Green	Light Green	Orange	Red	Yellow
Япония, Южная Корея	н/д	н/д	Green	Orange	Red	н/д
Западная Европа	Yellow	Light Green	Green	Yellow	Red	Red
Иран	Green	Green	Green	Yellow	Yellow	н/д
Китай	Yellow	Yellow	Green	Light Green	Yellow	Red
Индия	н/д	Yellow	Yellow	Light Blue	Red	Light Green
Юго-Восточная Азия	н/д	н/д	н/д	Light Blue	Green	Light Green
Северная Африка	Yellow	Light Green	Yellow	Green	Yellow	н/д
Бразилия	Yellow	Red	Green	Light Green	Green	Orange

Тип рынка	Цвет
Насыщенный	Light Blue
Растущий	Dark Green
Взлетающий	Light Green
Развивающийся	Light Green
Стабильный	Yellow
Перегретый	Orange
Надутый	Light Red
Падающий	Red
Депрессивный	Dark Red

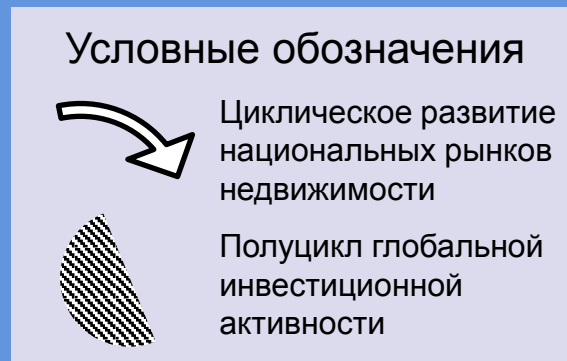
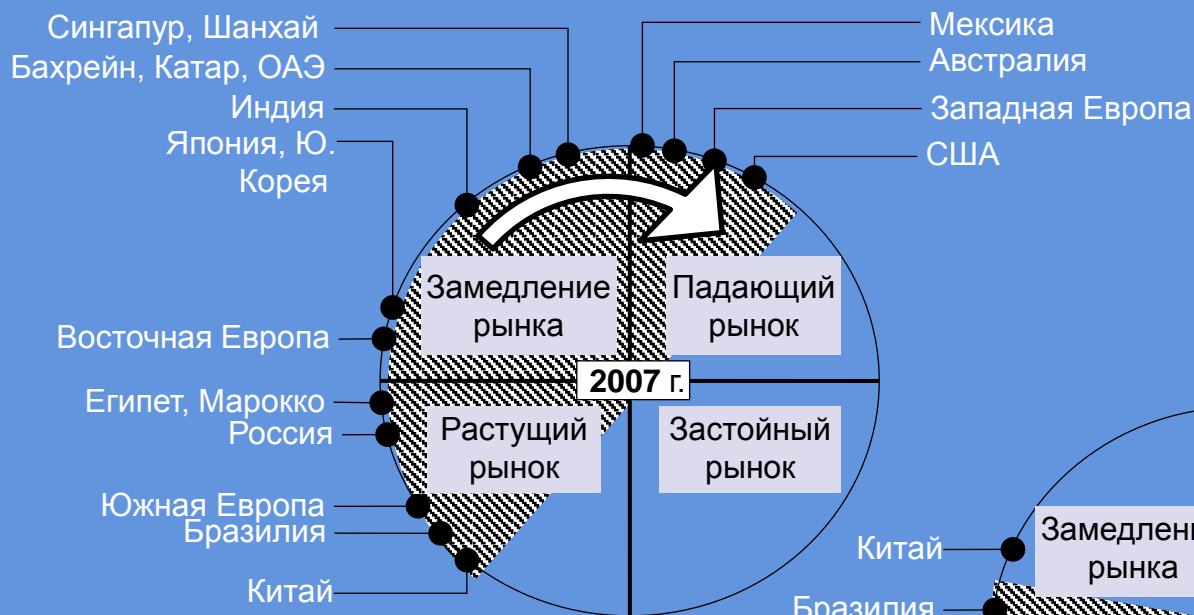
Характеристики асинхронности

- смена стадий развития
- разнонаправленность циклического развития
- несоразмерность темпов циклического развития
- различия в амплитудах между ростом и спадом

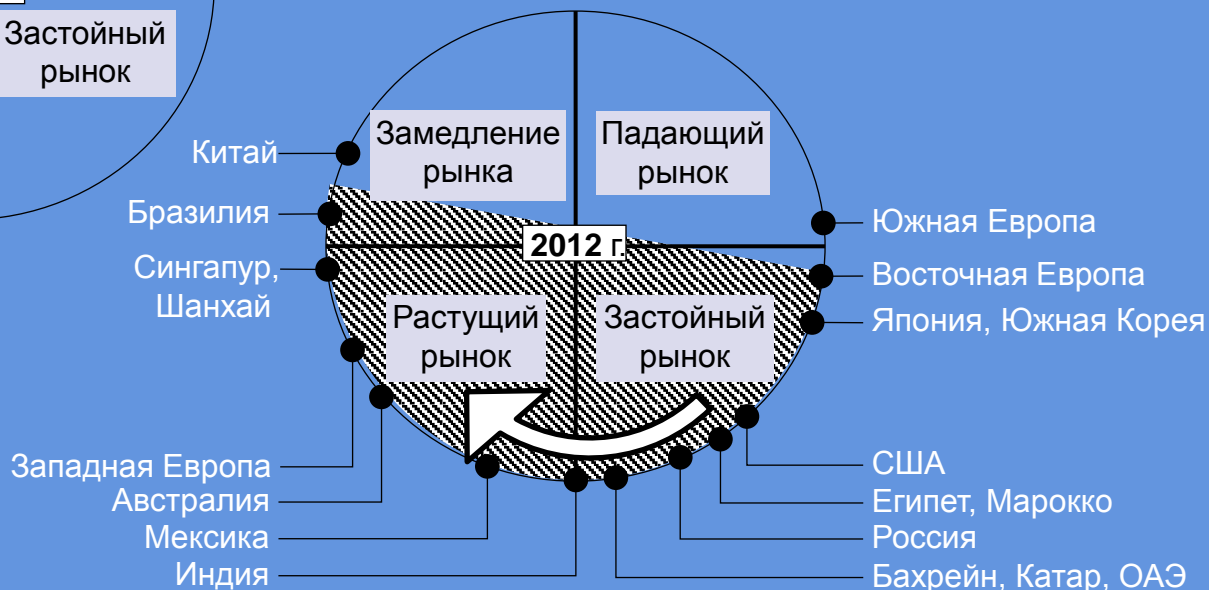
Рынки недвижимости, рассматриваемые как отдельные объекты, проявляют свойства асинхронности развития.

Источники данных: 1) публикации в свободной печати;
2) мониторинговые отчеты Knight Frank и Jones Lang LaSalle (архивы).
3) Стерник Г.М. Методика прогнозирования цен на жилье в зависимости от типа рынка // Имущественные отношения в РФ, 2011. №1.

Упорядоченность развития рынков недвижимости



Глобальная циркуляция транснационального инвестиционно-строительного капитала порождает упорядоченный в мировом масштабе фазовый разрыв в циклическом развитии рынков недвижимости.



Рынки недвижимости, рассматриваемые как единое целое, проявляют свойства упорядоченной системы.

Источники данных: 1) публикации в свободной печати;
2) мониторинговые отчеты Knight Frank, Jones Lang LaSalle (архивы).

Выводы

Вызовы современного этапа глобализации:

- развитие национальных рынков недвижимости подчиняется интересам международного капитала
- затрудняется анализ и прогнозирование рынков недвижимости
- местный бизнес, связанный с недвижимостью, не способен эффективно отражать экспансию иностранных инвесторов

Становится недостаточным:

- анализ макроэкономических процессов внутри национальных экономик
- стандартные механизмы активизации внутреннего спроса и поддержки строительства

Требуется :

- использование сопоставительного международного и историко-логического аналитического инструментария
- выделение в обособленную статистическую группу всех данных о движении транснационального инвестиционно-строительного капитала – как не имеющего ничего общего с классическими прямыми иностранными инвестициями
- усиление регулирующего воздействия государства на объем и условия поступлений и репатриации иностранных инвестиций в недвижимость

Основной научный результат

обоснована необходимость разработки нового подхода – изучения рынка недвижимости в рамках теории мировой экономики

Спасибо за внимание!

Материалы исследования могут использоваться и копироваться свободно с соблюдением правил цитирования.

Приглашаем всех заинтересовавшихся лиц к обсуждению результатов.

E-mails: alexandrperetruhin@mail.ru;
artem-ivanovich@yandex.ru.

Скачать здесь



Дополнительная библиография:

- Перетрухин А.О., Евстафьев А.И. Стратегии инвестирования в недвижимость на внутреннем и иностранном рынках // Известия Саратовского университета. Новая серия. Серия “Экономика. Управление. Право”. Саратов, 2013. № 3.
- Перетрухин А.О., Евстафьев А.И. Циклическое развитие национальных рынков недвижимости // Вестник СГТУ. Саратов, 2013. № 4.
- Евстафьев А.И., Максимов Д.В. Анализ организации жилищной застройки и рынка жилья города на основе пространственно-параметрического моделирования // Известия вузов “Северо-Кавказский регион”. Ростов н/Д, 2010. № 5. С. 112–118.
- Евстафьев А.И., Гордиенко В.А. Прогнозирование индикаторов рынка недвижимости на основе применения нейросетей // Известия вузов “Северо-Кавказский регион”. Ростов н/Д, 2009. № 5. С. 83–89.