

Максимчук Ольга Викторовна

д-р экон. наук, профессор
olga_maksimchuk@mail.ru

Лукьянсков Андрей Михайлович

аспирант факультета экономики и права
plot111@mail.ru

Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ГЛОБАЛИЗАЦИИ

Аннотация

В статье анализируется ситуация, связанная с влиянием глобализации на развитие рынка недвижимости. Авторы проводят идею, что учет этого фактора дает значительные преимущества при оперативном и стратегическом планировании деятельности любой компании, работающей в российском строительном секторе.

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

Глобализация стала реальной характеристикой современной мировой системы, определяющей развитие цивилизации. Данный процесс нельзя остановить или отменить, и при всех своих плюсах и минусах он является объективным историческим фактом. Всеобщая глобализация вовлекает в международный оборот самую вроде бы неподвижную субстанцию – недвижимость, которая стала объектом активных международных инвестиций. Благодаря интернету и телекоммуникациям произошла унификация требований к объектам недвижимости, выявились схожие тенденции

в темпах развития рынков жилья в разных странах.

По оценкам специалистов, глобализация рынка недвижимости проходит в следующих направлениях:

- миграция инвестиций, связанная с открытием рынков недвижимости для транснациональных инвесторов (инвесторы уходят с перегретых рынков, например из Великобритании и входят в перспективные, например, Восточная Европа);
- приход на рынки иностранных покупателей (во всех странах);
- приход на рынки иностранных частных инвесторов (через инвестицион-

ные фонды недвижимости, до 50% паев которых принадлежит иностранным частным инвесторам);

– быстрая трансляция опыта, менеджмента, стандартов, технологий с развитых рынков на развивающиеся (универсальность научно-технической мысли и стандартов);

– идеология глобализации в архитектуре и строительстве (одни и те же архитекторы, инженеры, дизайнеры проектируют, строят, украшают здания и управляют ими на всех континентах) (1).

Рынок недвижимости в условиях глобализации

Указанные факторы оказывают серьезное влияние на национальные рынки недвижимости. За последние пять лет число международных операций с недвижимостью значительно увеличилось: около 56% риэлторов заключали сделки с иностранными корпорациями, покупали или арендовали недвижимость за рубежом. Ранее пенси-

онные фонды, частные акционерные фонды, инвестиционные банки и другие учреждения-инвесторы контролировали большую часть мирового рынка инвестиций в недвижимость. Теперь лица, обладающие крупным капиталом, по всему миру скупают инвестиционную собственность и выходят на лидирующие позиции – в настоящий момент индивидуальные инвесторы владеют недвижимостью на сумму около 4,9 трлн долларов и готовы в ближайшее время вложить еще триллион. Это, безусловно, оказывает влияние на конкурентоспособность рынка недвижимости и на систему ценообразования.

Процесс глобализации – это взаимосвязь сырьевых рынков разных стран, установление отношений, связанных с совместным использованием сырьевой базы, а также производственных, торговых и финансовых контактов государств друг с другом. Поэтому все процессы, происходящие в мировой экономике, оказывают влияние на отдельные страны и их рынки, и Россия в данном смысле не исключение.

Рынок недвижимости любого государства чувствителен к изменениям, происходящим как в мире вообще, так и внутри самой страны. Среди первых можно назвать те, что затрагивают международные торговые и политические отношения, сырьевой рынок (энергоресурсы, металлы), глобализацию экономики (например, вступление в ВТО) и т. п. Ко вторым относятся те, которые связаны с развитием рынка строительных материалов, земельного законодательства, производственного сектора внутри страны, с реализацией государственных программ («Доступное жилье» и др.), осуществлением внутренней

за последние пять лет

число международных

операций с недвижимостью

значительно увеличилось:

около 56% риэлторов

заключали сделки

с иностранными

корпорациями, покупали

или арендовали

недвижимость за рубежом

финансовой политики, проведением политических выборов, крупных мероприятий типа Олимпиады и т. п. Все эти движущие силы взаимосвязаны, изменение одного фактора приводит к сдвигам во всей системе, что, в свою очередь, влияет на сами факторы влияния. На этом основан метод системного моделирования. Расскажем о них подробнее.

Тенденции

1. Вступление страны в ВТО

Процедура вступления России в ВТО – политический шаг, необходимость, назревшая в условиях глобализации. Это позволит выйти на новый уровень в политических, экономических и социальных отношениях. Усовершенствованные законодательство, система контроля качества хозяйственной деятельности, международная тарифная политика дадут возможность унифицировать экономику, развивая ее в соответствии с мировыми стандартами. Такое реформирование требует длительного времени. Однако внутренние рынки могут быть подвергнуты жесткой атаке иностранных конкурентов.

2. Кризис рынка недвижимости в США

Кризис ипотечного кредитования в США разразился на волне ажиотажного спроса на недвижимость и гиперактивного роста цен на нее. Рынок коллапсировал, когда мировые экономические процессы явились причиной изменения внутренней кредитной политики в США. Результатом этого стали массовые невыплаты по ипотечным кредитам, разорение ипотечных агентств и банков, рост безработицы. Ситуация спровоцировала возникновение негативных тенденций на мировых финансовых биржах. Возникла угроза кризиса мировой

...все процессы,
происходящие в мировой
экономике, оказывают
влияние на отдельные
страны и их рынки,
и Россия в данном смысле
не исключение

финансовой системы. В настоящее время ведущие банки мира в целях сохранения мирового экономического баланса осуществляют дополнительные вливания средств в экономику США, оказывая ей инвестиционную поддержку. На российском рынке недвижимости в 2006 году происходили схожие процессы (ажитажный спрос и гиперактивный рост цен). Но различие состоит в том, что наш рынок ипотеки не развил. Именно это позволило избежать здесь краха.

3. Рынок нефти и рынок недвижимости
Главное в российской экономике – ориентация на добывающий сырьевой сектор. В последнее время он получал сверхдоходы при максимально высоких ценах на нефть. Это повлекло за собой необходимость появления новых инвестиционных инструментов, и они были предоставлены недвижимостью. Нефтяные и газовые компании обладают мощными финансовыми ресурсами и имеют возможность открывать девелоперские подразделения и строительные компании. У них также есть крупные земельные активы. Благодаря средствам, полученным от нефтяного бизнеса, и развивается девелоперская

коэффициент корреляции,
отражающий зависимость
динамики стоимости жилья
от изменений цен на нефть,
находится в диапазоне
от 0,85 до 0,9

деятельность, и стимулируется спрос на недвижимость. Так как переориентация экономики – дело, которое растянется на несколько десятилетий, можно утверждать, что нефтегазодобывающий сектор останется ее локомотивом. А рынок недвижимости будет подпитываться средствами данного сектора.

Коэффициент корреляции, отражающий зависимость динамики стоимости жилья от изменений цен на нефть, находится в диапазоне от 0,85 до 0,9. Стоит отметить, что подобную зависимость аналитики выявили не в первый раз. Подобные исследования публиковались неоднократно, и к наиболее авторитетным среди них следует отнести, скорее, работы председателя комиссии Российской гильдии риелторов, профессора кафедры «Экономика и управление городским строительством» Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова Геннадия Стерника, которого называют самым первым аналитиком российского рынка недвижимости.

4. Российский рынок ипотечного кредитования

Развитие ипотечного кредитования гипотетически должно сделать жилье более доступным для населения, оно способно дать толчок к оживлению спроса, а значит, повлиять на темпы

роста цен. Но это возможно только при поддержке и защите со стороны государства. На данный момент рост ипотечного рынка сдерживается вследствие низких доходов населения (выплата процентов по кредитам превышает средний уровень зарплат), неуверенности людей в завтрашнем дне, невысокого уровня финансовой культуры и недоверия к отечественной финансовой системе, авторитарной политики банков (односторонние изменения условий обслуживания кредитов, увеличение тарифов на расчетные услуги при совершении регулярных платежей), слабого законодательства, не защищающего интересы банков и потребителей.

5. Рынок производства строительных материалов

Рынок производства монополизирован (например, более 50% производства цемента находится в руках одной компании). Стоимость стройматериалов, а, следовательно, и недвижимости зависит от политики монополии, роста цен на энергоносители и сырье. На рынке, о котором идет речь, существует значительный износ производственных мощностей, на модернизацию которых не хватает средств. По причине такого недостатка возникает дефицит продукции. Цены на строительные материалы растут из года в год.

На этом основании можно сделать вывод о том, что стоимость недвижимости на первичном рынке будет увеличиваться.

Учет фактора глобализации при планировании девелоперского бизнеса

Рынок недвижимости, как и любой другой – это открытая система, на которую влияет как внутренняя, так и

внешняя среда. Поэтому для более глубокой его оценки необходимо выделять доминирующий фактор воздействия, определять устойчивые причинно-следственные связи между ними, а не только внутреннюю конъюнктуру, на которую обычно обращают внимание и анализом которой, как правило, ограничиваются. С учетом этих факторов необходимо понимать, что высокая зависимость рынка недвижимости от макроэкономических факторов наделяет рынок недвижимости достаточно мощной дестабилизирующей основой, которую нельзя не учитывать. Игнорирование данных факторов не позволило многим отечественным девелоперским компаниям спрогнозировать резкий обвал рынка в 2008–2009 гг. и подготовиться к нему, что поставило их на грань банкротства. 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.

Литература

1. Дебора Бретт, Эдриан Шмитц. Анализ рынка недвижимости. – 2007.
2. Халезов А.С. Элитная жилая недвижимость. Столичный опыт. – 2009.
3. Асаул А.Н., Гордеев Д.А., Ушакова Е.И. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы. – 2008.
4. Infoline: единая база данных недвижимости (Электронный ресурс). – Режим доступа: <http://www.vrx.ru>.
5. Первый всероссийский портал о недвижимости (Электронный ресурс). – Режим доступа: <http://www.1rre.ru>.
6. Квадрат. Ру (Электронный ресурс). – Режим доступа: <http://www.kvadrat.ru>.
7. Индикаторы рынка недвижимости (Электронный ресурс). – Режим доступа: <http://www.irn.ru>.

рп

Olga V. Maksimchuk

Doctor of Econ. Sci., Professor,

Volgograd State University of Architecture and Civil Engineering

Andrey M. Lukyanskov

Postgraduate Student, Faculty of Economics and Law,

Volgograd State University of Architecture and Civil Engineering

Trends in Real Estate Market Development in a Globalizing World

Abstract

The paper analyzes the situation brought about by the impact of globalization on the real estate market development. The writers argue that consideration of this factor provides significant advantages in operative and strategic planning of any company activities on the Russian construction market.

Keywords: globalization, development trends, real estate market, factors of influence, construction companies