

Движение спекулятивного капитала на рынке недвижимости

СПЕКУЛЯТИВНЫЙ ХАРАКТЕР ВЫВОЗА КАПИТАЛА ДЛЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА РУБЕЖОМ

А.Н. Зеленюк

УДК 339.727

ББК 65.5

3 - 482

Вывоз частного капитала за рубеж осуществляется в виде прямых или портфельных инвестиций. Один из важнейших объектов прямых капиталовложений - недвижимость за рубежом. Приобретение недвижимости за рубежом может преследовать производственные, спекулятивные или бытовые цели. Застроенный или незастроенный участок может быть куплен, во-первых, для разработки полезных ископаемых, создания производственного предприятия, открытия представительства, склада, автозаправочной станции, гостиницы, магазина, фермы. Во-вторых - для последующей перепродажи в надежде на предстоящее повышение цен на недвижимость. Третий вариант - покупка дома с участком или без него, фермы, квартиры для временного или постоянного проживания.

Коммерческие действия на рынке недвижимости представляют собой движение капитала, приносящее доход. Участники операций вступают между собой в финансовые отношения, что обуславливает тесную взаимосвязь рынков недвижимости и финансов. Более того, капитал, овеществленный в недвижимость, приносит доход, если он используется для производства товаров или услуг, сдается в аренду, перепродается и т.п. В этом случае он взаимодействует также с рынками товаров и рабочей силы. Поэтому рынки недвижимости, рабочей силы, товаров и услуг, финансов тесно связаны между собой. Реальная экономика может быть в полной мере рыночной лишь при наличии рынка недвижимости.

Все объекты недвижимости обладают уникальными характеристиками, которые отличают их от других товаров и, соответственно влияют на ценообразование в изменяющейся экономической среде. Объект недвижимости удовлетворяет потребности покупателя в жилой или производственной площади, в комфортности и экологичности помещения, в пре-



стиже и т. д. Полезность объекта определяется такими его характеристиками, как размер помещения, планировка, благоустройство окружающей территории, месторасположение, материал основных конструкций и т. д. Фиксированное местоположение в основном обуславливает уникальность каждого объекта недвижимости, во многом определяет его экономические характеристики и позиционирование на рынке. Даже две одинаковые квартиры в одном и том же многоквартирном доме имеют различное местоположение в терминах этажа, ориентации окон, расположения в доме и так далее. Каждый объект недвижимости обладает определенными, свойственными только ему признаками, отличающими его от других объектов недвижимости.¹

РАЗВИТИЯ СПЕКУЛЯТИВНЫХ ОПЕРАЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Особенность динамики современного рыночного хозяйства предполагает одновременное и взаимозависимое развитие различных его элементов. При этом современная система денежного обращения, эмиссии денег и накопления устроена таким образом, что излишний выпуск денег в экономику не приводит сразу к соответствующему росту потребительских цен. Существуют резервуары, которые первыми поглощают этот излишек, - финансовый рынок, недвижимость, монопольные товары. Переполнение соответствующих каналов ведет к кризисным явлениям и сдвигам в структуре цен. В мировой практике под недвижимостью понимается земельный участок и все, что находится под ним с проекцией к центру Земли, и все, что находится над ним, продленное в бесконечность, включая постоянные объекты, присоединенные к нему природой (деревья, вода и др.) или человеком, а также права на эти объекты (многогранная пирамида). Стоимость недвижимости складывается из стоимости земли и стоимости объекта. Под влиянием кризисов цены на недвижимость зачастую резко отрываются от реальной стоимости, однако для сохранения накопленных средств недвижимость становится одним из главных направлений инвестиций.

Быстрый экономический рост в США, ряде стран Западной Европы и Юго-Восточной Азии и нефтяной бум привели к формированию определенного слоя граждан, предъявляющих устойчивый платежеспособный спрос на жилье за рубежом. Речь идет о втором (наряду с домом или квартирой на родине) или третьем (если есть городское жилье и загородный дом) жилком объекте, причем им пользуются для временного или постоянного проживания членов семьи, а возможно, и не пользуются, сохраняя «на черный день».²

¹ Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов. Владимир. 2007. С. 84

² Ходов Л. Приобретение недвижимости за границей как направление вывоза капитала// Вопросы экономики. 2000. №2, сс. 46 – 47

В экономически развитых странах значительная часть институциональных инвесторов рассматривает недвижимость как актив, который занимает определенное место в их портфеле инвестиций. Глубокие и многократно проводившиеся за рубежом исследования позволили выявить, что в определенные и достаточно длительные периоды времени инвестиции в недвижимость обладают более предпочтительным соотношением доходности и риска, чем вложения на рынке ценных бумаг. В данном контексте под риском понимается показатель, характеризующий степень вероятного отклонения фактической доходности от ожидаемого (среднего) значения (например, дисперсия или стандартное отклонение). Так, средняя доходность индекса NCREIF (основной индикатор доходности рынка коммерческой недвижимости в США) в период с 1990 по 2001 гг. вдвое превысила доходность индекса S&P500 (показатель рынка акций).³

Таблица 1

Динамика индекса NCREIF в США (в %)

Год	Квартал 1	Квартал 2	Квартал 3	Квартал 4
1978	2,9	3,07	3,39	5,89
1979	3,81	4,32	4,75	6,19
1980	5,54	2,36	3,79	5,32
1981	2,96	4,23	3,21	5,29
1982	2,49	2,07	1,52	3,04
1983	1,75	2,54	2,96	5,31
1984	3,35	3,16	2,46	4,21
1985	2,08	2,6	2,39	3,73
1986	2,03	1,96	1,5	2,57
1987	1,83	1,19	2,09	2,67
1988	1,84	2	2,39	3,07
1989	1,75	2	2,05	1,75
1990	1,38	1,52	0,84%	-1,43
1991	0,05	0,01	-0,33	-5,33
1992	-0,03	-1,03	-0,44	-2,81
1993	0,77	-0,24	1,1	-0,25
1994	1,31	1,54	1,51	1,88
1995	2,11	2,08	2,06	1,09
1996	2,4	2,29	2,63	2,61

³ См. подробнее Fisher J. D. US commercial real estate indices: the NCREIF property index // www.bis.org/publ/bppdf/bispap21zc.pdf; Francis J. C., Ibbotson R. G. Contrasting Real Estate with Comparable Investments, 1978 - 2004. Ibbotson Associates. 2007 -36p. // <http://corporate.morningstar.com/ib/asp/detail.aspx?xmlfile=1409.xml>



Год	Квартал 1	Квартал 2	Квартал 3	Квартал 4
1997	2,34	2,82	3,38	4,71
1998	4,14	4,19	3,46	3,55
1999	2,59	2,62	2,81	2,89
2000	2,4	3,05	2,94	3,33
2001	2,36	2,47	1,6	0,67
2002	1,51	1,61	1,79	1,67
2003	1,88	2,09	1,97	2,76
2004	2,56	3,13	3,42	4,66
2005	3,51	5,34	4,44	5,43
2006	3,62	4,01	3,51	4,51
2007	3,62	4,59	3,56	3,21
2008	1,6	0,56	-0,17	-8,29
2009	-7,33	-5,2	-3,32	-2,11
2010	0,7	3,31	3,86	4,62
2011	3,36

Источник: <http://www.ncreif.org/property-index-returns.aspx>

В рассматриваемом периоде соотношение риска и доходности инвестиций на рынке коммерческой недвижимости в целом было лучше, чем то же соотношение для рынка акций.⁴

Какие факторы могут обеспечить привлекательность рынка коммерческой недвижимости для инвестора?

1. Доходы от владения коммерческой недвижимостью базируются на долгосрочных контрактах. При сдаче объекта недвижимости в аренду инвестор стремится обезопасить себя от резких колебаний деловой активности. Существенную долю в доходе от недвижимости составляет амортизация объекта. Если здание будет простаивать и не приносить доход владельцу, инвестор понесет значительные убытки. Поэтому, например, в развитых странах срок аренды по договору может составлять 10 и даже 15 лет. В Москве, по данным компании Stiles & Riabokobylko, наиболее распространены сроки аренды от 3 до 5 лет. Кроме того, почти всегда предполагается предоплата и гарантийный депозит за 1–3 месяца.

Стабильность текущих доходов в течение длительного периода времени дает основание сравнивать инвестиции в коммерческую недвижимость с инвестициями в облигации. Однако если стабильность купонных выплат по облигациям практи-

⁴ Погодин С. Особенности инвестиций в коммерческую недвижимость по сравнению с инвестициями на фондовом рынке <http://www.cre.ru/journalnews/1690/>

чески не зависит от самого инвестора, а определяется лишь финансовым положением эмитента, то текущие арендные доходы напрямую зависят от действий владельца здания. Любой долгосрочный контракт может быть расторгнут досрочно по инициативе арендатора. Поэтому владелец здания, сталкиваясь с конкуренцией на рынке аренды, всегда вынужден заботиться о надлежащем состоянии здания, проводить грамотную маркетинговую политику и т. п.

В середине июля 2011 г. консалтационная компания CB Richard Ellis представила «Европейский монитор стоимости» коммерческой недвижимости по итогам первого квартала 2011 года. Согласно последним данным, стоимость недвижимости продолжила незначительный рост, немного замедлившийся по сравнению с четвертым кварталом 2010 года.

Как отмечает Р. Холбертон, руководитель отдела исследований CBRE по странам Европы, Ближнего Востока и Африки: «Рост стоимости остается положительным, но постепенным, что отражает отсутствие в этом квартале серьезных подвижек как по доходным ставкам, так и по арендным ставкам. Стоит также обратить внимание, что структура роста стоимости изменилась. На ранних стадиях восстановления после кризиса специальные показатели по методике управления стоимостью (Earned Value Management – EVM) менялись в основном за счет роста в Великобритании, а изменения во вне-британском компоненте по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года оказывались отрицательными до III квартала прошлого года. Данные I квартала нынешнего года показывают, что разница истончается и вне-британский компонент усиливается».⁵

Кроме того, следует отметить тенденцию к росту стоимости торговой недвижимости. Упав во время экономического спада ниже других сегментов, стоимость торговой недвижимости в 2011 г. возглавляет процесс восстановления европейской коммерческой недвижимости; во 2-ом квартале был зафиксирован самый существенный рост (+0,8%). Это соотносится с объемом инвестиций, зафиксированным в I квартале 2011 года – когда было объявлено, что торговая недвижимость занимает долю в 46% от общего количества транзакций коммерческой недвижимости в 26,7 миллиарда евро, что намного выше общего тренда. Наибольший рост капитализации торговой недвижимости был зафиксирован во Франции (+1,4%), но стоимость подросла на всех рынках. Заслуживает внимания, что как только инвесторы начали переключаться в «зону риска», был замечен скачок на более рискованных рынках, таких как Испания и основные рынки Центральной и Восточной Европы, рост спроса на этих рынках стал положительно сказываться на капитальной стоимости торговых помещений. Индустриальная недвижимость запаздывает – она в полном смысле слова осталась нетронутой с середины 2009 года.

Скандинавские страны продолжают демонстрировать в отчетах третий по значению уровень инвестиционной активности, уступая только Великобритании

⁵Европейская недвижимость продолжает расти в цене// <http://vneshmarket.ru/NewsAM/NewsAMShow.asp?ID=311381//> 16.06.2011



и Германии, и эти страны только что опередили Великобританию по годовым и квартальным показателям. Франция, Германия и страны Центральной и Восточной Европы также демонстрируют позитивные годовые изменения стоимости, в то время как Южная Европа и Ирландия оставались на том же уровне – поддерживаемые в основном Италией и Испанией.

2. Стабильность стоимости актива. Такая компонента дохода, как изменение стоимости актива, является на рынке инвестиций в недвижимость намного более стабильной, чем на рынке ценных бумаг. Рынок недвижимости, являясь менее информационно эффективным, чем фондовый (эффективность рынка недвижимости будет рассмотрена ниже), демонстрирует и меньшие колебания стоимости активов. На рынке ценных бумаг очень велика роль ожиданий. Любая информация на фондовом рынке быстро отражается в ценах и способна вызвать их резкие изменения. Инвестиции в недвижимость менее подвержены информационным атакам, скорее наоборот, недвижимость во все времена рассматривалась как надежный способ сохранения капитала - особенно в периоды экономических спадов. Например, автором проводилось исследование, в котором было выявлено максимальное падение стоимости недвижимости и акций в период кризиса 1998 года в России. Средняя оценочная долларовая стоимость 1 кв. м недвижимости (первоклассных офисных зданий в Москве) упала примерно в 2 раза за период в 1,5 года (апрель 1998 г. – октябрь 1999 г.). В то же время индекс РТС снизился за период с июля 1997 года по сентябрь 1998 года примерно в 11 раз. Кроме того, стоимость земли, на которой находятся здания, не амортизируется с течением времени - наоборот, в долгосрочном периоде стоимость земли только возрастает.

3. Доходы номинируются в твердой валюте. В России арендная плата и стоимость недвижимости номинируются в твердой иностранной валюте - долларах США или евро, что снижает риски обесценения доходов. Пожалуй, это основные преимущества инвестиций в коммерческую недвижимость по сравнению с инвестициями в ценные бумаги. Однако есть и ряд факторов, уменьшающих привлекательность рынка коммерческой недвижимости для инвесторов. Экономическая теория утверждает, что в долгосрочной перспективе не может быть двух активов, неверно оцененных рынком относительно друг друга, исходя из степени рискованности данных активов. А значит, существуют дополнительные, специфические факторы риска инвестиций в недвижимость, ограничения, не учтенные в колебаниях индекса недвижимости, которые заставляют инвесторов отдавать предпочтение рынку ценных бумаг.

Сегодня мало у кого вызывает сомнение значение рынка недвижимости в жизни общества. В развитых странах на долю связанных с недвижимостью отраслей хозяйства приходится до 80% экономической активности. Превращение недвижимости в фактор экономического роста произошло потому, что в развитых странах на протяжении последних двухсот лет были созданы и действуют системы защиты

прав собственности, представленные в виде реестров прав и земельных кадастров. Именно благодаря гарантиям прав собственности на описанные в соответствии с установленными обществом правилами объекты недвижимости удавалось обеспечивать финансирование экономического развития.

Взаимосвязи между правовыми, техническими и экономическими аспектами функционирования рынка недвижимости не всегда очевидны. Это часто предопределяет односторонние подходы к решению возникающих проблем, связанных как с созданием государственной инфраструктуры информационного обеспечения рынка недвижимости, так и с принятием каждодневных управленческих решений по использованию объектов недвижимости представителями бизнеса или органами государственного и муниципального управления. Тем не менее, среди деловых кругов и общественности распространено мнение, что инвестиции в недвижимость являются самым надежным способом размещения активов, так как «рынок недвижимости всегда растет».

МАСШТАБЫ ПРИОБРЕТЕНИЙ

В последние годы большой интерес к рынку недвижимости наблюдается со стороны многих смежных сфер бизнеса – инвестиционных и страховых компаний, банков и финансовых групп, а со стороны широкого круга частных лиц, заинтересованных в улучшении своих жилищных условий, или же желающих вложить свободные деньги в недвижимость и заработать на этом рынке. Массовому приобретению жилой недвижимости за рубежом в последние годы представителями среднего класса различных государств способствовали также укрепление национальных валют и успехи в экономической интеграции, свобода передвижения товаров, труда, капитала и услуг, отмена пограничного паспортного контроля, относительное снижение цен на услуги транспорта при росте их качества. Ухудшение окружающей среды в крупных городах развитых стран также толкало к приобретению дополнительного жилья в странах с прекрасным климатом и благополучной экологической обстановкой.

Еще одна «волна» инвестиций в зарубежную жилую недвижимость прокатилась по миру после начала либеральных реформ в странах Центральной и Восточной Европы и республиках бывшего СССР. Представители иностранных фирм получили возможность покупать квартиры и дома в этих государствах. С одной стороны, в короткое время в странах с переходной экономикой были образованы представительства многих западных компаний и банков, созданы совместные предприятия. С другой стороны, недвижимость за рубежом покупали члены партийно-государственной элиты, стремившиеся уйти от ответственности за злоупотребления как при социализме и в период «перестройки», так и во время приватизации.

В настоящее время мировая торговля недвижимостью 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. Но лица, обладающие крупным капиталом, по всему миру скупают недвижимость и выходят на лидирующие позиции – в настоящий момент индивидуальные инвесторы владеют недвижимостью на сумму более 5 триллионов долларов и готовы в ближайшее время вложить еще триллион. Таким образом, на рынке быстро развивается международное движение спекулятивного капитала. Учитывая высокую скорость передвижения этого капитала, его в прессе часто называют «горячими деньгами».

В качестве объектов недвижимости на рынке жилья выступают квартиры, пригодные для постоянного и временного проживания, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы, жилые помещения в жилых домах и других строениях, жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями. Рынок коммерческой недвижимости стал формироваться в связи с приватизацией предприятий. Он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество сделок невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающим на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья. Базовый объект недвижимости – земля. Анализ западных рынков недвижимости показывает, что вклад стоимости земли в рыночную стоимость является одним из важнейших вкладов. Величина комиссионных при проведении сделок с жилой недвижимостью в настоящее время в странах с развитым рынком недвижимости составляет около 5-6% от цены объекта.

Прибыль от капиталовложений в недвижимость США находится на примерно на равном уровне с доходом от инвестиций в ценные бумаги, недвижимость обеспечивает стабильной и прогнозируемый приток денежных средств, коммерческие рынки недвижимости США постепенно набирают силу: предложение по сдаче внаем свободных объектов недвижимости снижается, а доход возрастает.

Большие возможности для инвесторов открываются в Европе, где около 70% корпоративной недвижимости принадлежит владельцу (в сравнении с 30% в США), компании продают 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). К тому же, в Европе часто правительства продают объекты недвижимости с целью расширения приватизационного сектора, устранения частной собственности, превышающей установленные лимиты при налогообложении, сокращения бюджетного дефицита.

Несмотря на то что большая часть инвестиционных средств оседает на мировом рынке, США сохраняет позицию лидирующего инвестиционного рынка, а Вашингтон является самым крупным центром иностранных инвестиций. Но все же

инвестиции в недвижимость все больше приобретают интернациональный оттенок: Лондон занимает второе место после Вашингтона, Токио – третье, Нью-Йорк – четвертое, Париж – пятое.

В Европе первое место по торговле недвижимостью занимает Лондон. Лондон — один из самых популярных городов мира среди покупателей недвижимости, число которых растет с каждым годом. В центральных районах значительно растет количество иностранных покупателей жилья премиум-класса, в то время как сами британцы предпочитают селиться ближе к окраине.

Таблица 2

Города-конкуренты Лондона для покупателей из разных регионов

Регион постоянного проживания покупателей	Города - и регионы-конкуренты
Западная и Северная Европа	Женева, Монако
Восточная Европа и страны СНГ	Париж, Москва
Ближний Восток и Северная Африка	Париж, Катар
Африка	Катар, Дубай
Южная Азия	Нью-Йорк, Калифорния
Китай	Гонконг, Нью-Йорк, Сингапур
Австралия и Юго-Восточная Азия	Сидней, Сингапур, Куала-Лумпур
Северная Америка	Нью-Йорк

Источник: Лондон привлекает инвестиции со всего мира // http://tranio.ru/united-kingdom/analytics/london_privlekaet_investicii_so_vsego_mira/

Существует прямая зависимость между ростом числа миллиардеров в мире и увеличением количества иностранцев, покупающих элитную недвижимость в Лондоне. С 2007 года больше всего состоятельных людей прибавилось в Китае и странах СНГ. Однако если россияне уже давно и прочно обосновались в британской столице, то жители Поднебесной еще только начинают ее завоевывать. Если китайский капитал будет прибывать на лондонский рынок так же быстро, как капитал из других стран мира, самая редкая и престижная недвижимость столицы может подорожать до 15%. А с приближением Олимпийских игр, которые пройдут здесь в 2012 году, иностранцы будут покупать жилье еще активнее.⁶ За последние пять лет доля иностранцев, приобретающих в Лондоне недвижимость премиум-класса, составила 27%. Совокупная стоимость купленных ими домов достигает 40% от стоимости всех объектов на рынке.

Зарубежные инвесторы вкладывают в лондонскую экономику в среднем

⁶ Лондон привлекает инвестиции со всего мира // http://tranio.ru/united-kingdom/analytics/london_privlekaet_investicii_so_vsego_mira/



3,3 млрд фунтов стерлингов в год, покупая самую дорогую недвижимость в столице. Большое число многомиллионных сделок привело к тому, что цены в Лондоне растут с большим отрывом, по сравнению с регионами. Если иностранцы перестанут покупать дома в столице, деньги не будут поступать в местный бюджет, и, как следствие, это негативно скажется на экономике Лондона в целом. Похожая ситуация уже повторялась дважды — в 1998 и 2002–2003 годах, когда из-за снижения покупательской активности упали цены на недвижимость, хотя и незначительно.

Опрос, проведенный консультационной компанией Savills среди иностранцев, выявил причины, которые побуждают их приобретать лондонскую недвижимость.⁷ Граждане соседних с Великобританией стран составляют самую большую группу покупателей недвижимости в Лондоне. За последние пять лет отсюда прибыли около 10% инвесторов. В 2011 году их доля составила 14%. В Лондоне проживают крупные сообщества французских, итальянских, ирландских иммигрантов, есть и представители других стран. Они не концентрируются в каких-либо отдельных районах столицы, а проживают по всей ее территории. Помимо центра города, покупателей из Западной Европы и Скандинавии интересуют такие районы, как Хампстед, Ислингтон и Доклендс. Также они охотно приобретают жилье в юго-западных районах Лондона. За последние годы увеличилось число покупателей из Греции, Испании и Италии. Это связано с неблагоприятной экономической обстановкой в этих странах. Инвесторы из южной Европы составляют примерно четверть всех покупателей рассматриваемого региона. Граждане скандинавских стран предпочитают Лондон в первую очередь из-за удобной системы налогообложения для лиц с высокими доходами. Покупатели из Западной Европы и Скандинавии активны и на рынке аренды: здесь их доля составляет 21% от общего числа съемщиков жилья премиум-класса.

⁷ 1. Лондон — это космополитичный город с высоким уровнем жизни. Его отличают: престижность; безопасность; экономическая и политическая стабильность; английский язык как средство международного общения и установления деловых контактов; толерантность ко всем национальностям и слоям населения; большое число владельцев крупных капиталов; множество диаспор, представляющих практически все национальности мира; исторически сложившиеся связи со многими странами; элитные учебные учреждения.

2. Лондон — это мировой финансовый центр с колоссальной инвестиционной привлекательностью, предоставляющий благоприятные условия для ведения бизнеса. Британская столица предлагает: крупный и надежный рынок недвижимости; высокий международный спрос; относительно слабый фунт стерлингов; низкие процентные ставки; удобный часовой пояс, расположенный между США и азиатскими странами; устойчивый рынок труда; выгодные условия налогообложения для лиц с высокими доходами; отсутствие бюрократии; прозрачную судебную систему и почти полное отсутствие коррупции; развитую транспортную систему; научно-исследовательские разработки, инновации и новые технологии.

3. Лондон — это центр культуры и развлечений. Здесь есть: масса культурных объектов мирового значения; огромное количество развлекательных заведений для любителей ночной жизни; торговые центры; рестораны, кафе и бары.

С 1970-х годов покупатели из стран Ближнего Востока и Северной Африки приобретают элитную недвижимость Лондона в основном на доходы от добычи нефти. Эта группа сконцентрирована главным образом в центральных районах, в окрестностях Гайд-парка, а также в Хампстеде, Ричмонде и Уимблдоне, и составляет 10% от общего числа зарубежных покупателей в этой части Лондона. 23% арабов тратят на покупку недвижимости более 5 млн фунтов стерлингов. Для сравнения, лишь 13% всех иностранных покупателей готовы расстаться с такой суммой. В 2011 году, в связи с волнениями в арабских странах, число покупателей из этого региона возросло до 9% в центральном Лондоне. Они предпочитают покупку аренде: жилье снимают только 2–3%. Отличительной особенностью граждан стран Северной Африки и Ближнего Востока является то, что они редко продают свою лондонскую недвижимость и живут в британской столице в основном только в летние месяцы.

Доля покупателей из африканских стран невелика, но ожидается, что она начнет расти. Сегодня их число составляет 1% на столичном рынке в целом и 2% на рынке центрального Лондона. Среди африканцев мало арендаторов. Чаще всего состоятельные покупатели приезжают из экономически развитых стран, таких как Нигерия и ЮАР. Южноафриканцы особенно активны на рынке buy-to-let, то есть они предпочитают покупать жилье, чтобы потом сдавать его в аренду. Они выбирают Кэнери-Уорф, Кенсингтон, Челси и Фулем. Большая часть африканцев приобретают дома (67%), а не квартиры (33%).

Покупатели из Индии и Пакистана на рынке недвижимости премиум-класса сегодня немногочисленны, однако их число может возрасти в ближайшие годы. Доля инвесторов из Южной Азии становится заметной, когда речь заходит о жилье супер-премиум-класса стоимостью от 5 до 15 млн фунтов стерлингов. На рынке центрального Лондона в этой ценовой категории их число составляет 9%. В целом, на столичном рынке число покупателей из Индии и Пакистана достигает 2%, в центральном Лондоне — 4%. Более половины из них селятся в центре, но они также предпочитают покупать жилье на севере (19%) и на юго-западе города (29%).

Китайцы только начинают осваивать лондонский рынок элитной недвижимости. В основном они предпочитают районы к востоку от Сити. В течение 2010 года граждане Китая приобрели менее 2% недвижимости премиум-класса в денежном исчислении по всему Лондону, однако в Доклендсе доля приобретенного жилья достигает 13%. Отличительной особенностью китайских покупателей является то, что в среднем они моложе, чем представители других национальностей, приобретающие лондонскую недвижимость. 23% китайцев младше 30 лет, тогда как из общего количества зарубежных покупателей лишь 7% состоят в этой возрастной группе. Китайцы предпочитают селиться общинами и чаще всего выбирают Найтсбридж, Кенсингтон, Челси и Кэнери-Уорф. 56% тратят на покупку недвижимости менее 1,5 млн фунтов стерлингов. Покупатели из Поднебесной чаще всего при-



обретают жилье в инвестиционных целях или потому, что в Лондоне много престижных школ, куда они могут устроить своих детей. Ожидается, что из-за ограничений на покупку недвижимости, введенных китайским правительством, число покупателей из этой страны будет расти. Покупатели из этого региона активны на рынке нового и строящегося жилья, поэтому их влияние в сегменте вторичной недвижимости премиум-класса незначительно.

28% граждан Австралии и стран Юго-Восточной Азии селятся в центральных районах Лондона, тогда как 39% предпочитают дома на востоке от Сити. Большинство из них приобретают недвижимость с целью инвестирования, обычно — квартиры (70%). Кроме того, представители этого региона чаще арендуют, нежели покупают жилье.

Покупатели из Северной Америки опасаются покупать недвижимость в Лондоне после обвала фондовой биржи 1987 года и сокрушительного падения цен 1989–1992 годов, и сегодня предпочитают арендовать жилье. Они снимают 15% домов и квартир по всему Лондону, а в центральных районах — более четверти. В основном это корпоративная аренда, финансируемая кредитными организациями и крупными компаниями. Те же, кто все-таки покупает жилье, относятся преимущественно к старшей возрастной группе и предпочитают дома на юго-западе Лондона (Фулем, Барнс, Уандсворт), в Ноттинг-Хилле и Хампстеде.

Покупатели из России, других стран СНГ и Восточной Европы — среди самых состоятельных на лондонском рынке жилья премиум-класса. Их доля постоянно растет — с 6% в 2007 году до 13% в 2011 году. Граждане стран Восточной Европы и СНГ редко селятся на юго-западе, предпочитая центральный Лондон, особенно окрестности Гайд-парка. Эта группа покупателей считается одной из самых влиятельных на рынке Лондона. Из них 34% тратят на покупку недвижимости более 5 млн фунтов стерлингов. Только 6% представителей других национальностей позволяют себе такие расходы. В 2010 году покупатели из стран Восточной Европы и СНГ составили 3% от общего числа инвесторов, приобретающих недвижимость премиум-класса в Лондоне в целом. В центральных районах их число достигает 7%. Однако суммы, которые эти покупатели тратят на приобретение жилья, составляют 15% от всех расходов зарубежных покупателей на элитную недвижимость. Граждане стран Восточной Европы и СНГ предпочитают покупать, а не арендовать. Только 3% из них снимают жилье.

Краткий анализ развития спекулятивных торговых операций на рынке недвижимости показывает высокую значимость этих операций. Без сомнения их доля в спекулятивных сделках будет расти. И, как показывает практика торговли, граждане России занимают на этом рынке растущую долю.

БИБЛИОГРАФИЯ:

Азар С. ЦБ Азии обеспокоены притоком «горячих» денег// <http://ru.reuters.com/article/businessNews/idRURXE69Q15420101027?sp=true> Среда, 27 октября 2010

Балабанов И.Л. Экономика недвижимости. Краткий курс. СПб.: Питер, 2005. – 584 с.



Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. – М.: Финансы и статистика, 2006. - 366 с.

Бойко К.П. Операции с недвижимостью в России. – М.: Финансы и статистика, 2006. - 231 с.

Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. Учебник. – М.: Маркетинг, 2007. – 167 с.

Грабовский П. Г. Экономика и управления недвижимостью. М.: Смолин Плюс. - 2005. - 360 с.

Должно быть десять Киевгорстроев// <http://domik.forenet.info/mod/main/news/id11682089/> 28.11.2006

Инвестиции в жилую недвижимость через ПИФ – миф или реальность?// <http://www.rway.ru/txt.asp?txt=723&rbg=40>

Инвестиции в недвижимость Болгарии//<http://bulgarian-realty.ru/investicii-v-nedvizhimost-bolgarii.html>

Миронова Н.Н., Шутько С.А. Экономика недвижимости. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006. – 115 с.

Недвижимость за рубежом: кто, где, что и зачем покупает?// <http://www.rway.ru/nwsinf.asp?nws=14653&rbg=40/>19.09.2009

Новые правила против спекуляции на рынке недвижимости Китая// <http://www.rdiscount.ru/modules/news/?id=6600/>9 июня 2010

О фондах REIT// <http://www.rfca.kz/fondy-nedvizhimosti-reit>

Погодин С. Особенности инвестиций в коммерческую недвижимость по сравнению с инвестициями на фондовом рынке// <http://www.cre.ru/journalnews/1690/>

Рахман И. А. Развитие рынка недвижимости в России. – М.: Экономика, 2006. – 78 с.

Ходов Л. Приобретение недвижимости за границей как направление вывоза капитала// Вопросы экономики. 2000. №2, сс. 46 – 47

Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, – Владимир, 2007. с. 84.

Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов /Под общ. ред. П.Г.Грабового. – Смоленск: Смолин Плюс, 2008. – 897 с.

Economist, Oct. 3, 1970

Fisher J. D. US commercial real estate indices: the NCREIF property index // www.bis.org/publ/bppdf/bispap21zc.pdf

Francis J. C., Ibbotson R. G. Contrasting Real Estate with Comparable Investments, 1978 - 2004. Ibbotson Associates. 2007 -36 p.// <http://corporate.morningstar.com/ib/asp/detail.aspx?xmlfile=1409.xml>

Ibbotson R. G. , Chen Peng, CFA, Zhu K. X. The ABCs of Hedge Funds: Alphas, Betas, and Costs. CFA Institute. Financial Analysts Journal. 2011. Volume 67 • Number 1, P. 15 – 25. // www.cfapubs.org

Ibbotson R. G. , Ph.D., Chen Peng, Ph.D. Stock Market Returns in the Long Run: Participating in the Real Economy. (Forthcoming Financial Analyst Journal). Chicago, July 9, 2002 - 30p.

NCREIF Property Index Returns// <http://www.ncreif.org/property-index-returns.aspx>

Pettis M., Right L. Hot money is a risk for stability in China. Financial times. July 13, 2008.

