



## Formation of Indicators Characterizing the Adaptive Properties of Logistics Systems

### V. N. Klochkov

Doctor of Economics, Professor, Head of the Department of Economics of Enterprises, Engineering Economics and Logistics, Saratov State Technical University named after Gagarin Yu. A., 77, Polytechnicheskaya str., Saratov, 410054 Russia  
E-mail: klochkovvn@yandex.ru

### E. S. Kurbatova

Ph.D. Associate Professor, Department of Economics of Enterprises, Engineering Economics and Logistics, Saratov State Technical University named after Gagarin Yu. A., 77, Polytechnicheskaya str., Saratov, 410054 Russia  
E-mail: kshur04@ya.ru

### R. A. Sytnik

Post-graduate Student of the Department of Economics of Enterprises, Engineering Economics and Logistics, Saratov State Technical University named after Gagarin Yu. A., 77, Polytechnicheskaya str., Saratov, 410054 Russia  
E-mail: rsytnik@yandex.ru

**Introduction.** The article takes up the issues of the basic approaches to the formation of indicators of the level of adaptation of logistics systems. The concrete indicators of the level of adaptation, by which it becomes possible to analyze the degree of accordance of organizational structures of logistics systems and external environment, are proposed. **Theoretical analysis.** For the analysis of the level of adaptation properties it is necessary to develop indicators that directly reflect the process of adapting logistic systems to changes in the external environment. In practice, it is important to know the unorganized logistics system, as it gives the operational information about the quality of the organization and function of the elementary concepts of disorder. Disorganization – is generalized for the considered number of possible situations, timing characteristics of disorder, weighted by a factor of importance (in the sense of «inferiority») of its manifestation in relation to certain performance of the system. **The results of the study.** The paper shows the indicators that allow to analyze the institutional structure of logistics systems and the external environment. The target entropy is considered as the mathematical model of the process of adaptation of logistical system to the working conditionals. Index organization is marked out as a criterion for assessing the degree of adaptation of logistic system to the (external) environment. **Conclusions.** Disorganization of operation is the result of the impact of the environment on the control object, while the organization is a quantitative measure of the ability to adapt to the effects of environmental factors and can be also offered as a criterion for assessing the level of adaptation of the logistics system to disturbing influences of the environment.

**Key words:** logistics, logistics system, adaptation, external environment, management.

### References

1. Klochkov V. N. *Adaptacija i konkurentosposobnost' avtotransportnyh sistem v rynochnyh uslovijah* [Adap-

tation and competitiveness of road transport systems in market conditions]. St. Petersburg, Saint-Petersburg State University of Engineering and Economics Publ., 1999. 215 p.

УДК 330.322.214; 339.727.22

## СТРАТЕГИИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ НА ВНУТРЕННЕМ И ИНОСТРАННОМ РЫНКАХ

### А. И. Евстафьев

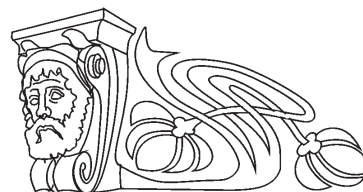
кандидат экономических наук, начальник сектора «Молодежный бизнес-центр» ЦТТИКОИС, Саратовский государственный технический университет им. Гагарина Ю. А.  
E-mail: artem-ivanovich@yandex.ru

### А. О. Перетрухин

магистрант, Кубанский государственный университет, Краснодар  
E-mail: alexandrperetruhin@mail.ru

**Введение.** Современный этап глобализации демонстрирует полную неспособность местного бизнеса и органов власти отражать экспансию транснационального инвестиционно-строительного капитала, стремительно наращивающего свое влияние на

развитие национальных рынков недвижимости. Проблема заключается в невозможности адекватно обосновать и точно прогнозировать характер воздействия данного фактора без надлежащего понимания различий в стратегиях внутреннего и иностранного





инвестирования в недвижимость. **Методология.** Разрешение этого противоречия достигается в результате отказа от либеральной экономической концепции и обращения к положениям классической политической экономии, оперирующей отдельным описанием недвижимости как товара и как капитала. Центральное место отводится темпорально-структурному анализу инвестиций. **Анализ.** На основе обширного эмпирического материала, включающего данные об инвестиционной активности в сфере недвижимости России, Индии, США, Китая и мира в целом, доказываемость несостоятельности разграничения инвестиций исключительно по признаку юридической субъектности «резидент – нерезидент». Внутренние и иностранные стратегии разнятся по всем показателям бизнеса: типам обеспечения, периодичности вложений, их оборачиваемости, степени доминирования на национальном рынке недвижимости в различные периоды его циклического развития. **Результаты.** Впервые выявлена и объяснена ритмичная изменчивость стратегий иностранных игроков, связанная с динамикой финансово-экономического состояния внутреннего рынка недвижимости. Обоснована целенаправленная государственная поддержка отечественного бизнеса, ограничивающая свободу репатриации иностранных инвестиций. **Ключевые слова:** рынок недвижимости, глобализация, иностранные инвестиции, международные спекуляции, недвижимость, отечественные инвестиции.

### Введение

Современный этап глобализации характеризуется возникновением мобильной части международного капитала, концентрирующегося по поводу получения доходов от недвижимости. Он кристаллизуется в форме всевозможных инвестиционных фондов недвижимости, биржевых и реальных управляющих компаний, транснациональных девелоперских структур. Одновременно с этим происходит становление общемировой рыночной инфраструктуры, в которой объединяются друг с другом тысячи страховых, консультационных, посреднических и юридических компаний, специализирующихся на обслуживании этого капитала и освоении иностранных инвестиций в свои рынки недвижимости. Развивается глубокая интеграция кредитно-финансового капитала в строительную индустрию вплоть до прямого участия и получения контроля отдельными банками над крупнейшими государственными проектами. В результате в странах с открытой экономикой общий объем внешних обязательств застройщиков и собственников объектов строительства становится сопоставим со всем финансированием, полученным из внутренних источников, а нередко превышает его.

В такой ситуации развитие рынка недвижимости становится все более неустойчивым, подверженным наднациональным конъюнктурным факторам, что требует разработки более сложного аналитического и прогностического инструментария для его изучения. Начинает ощущаться недостаточность существующих методов регулирования активности инвесторов. Но наибольшую важность в этой связи имеет то,

что, несмотря на выраженный интерес научного сообщества к озвученным проблемам, до сих пор не проведено четкого экономико-категориального разграничения между внутригосударственными и иностранными инвестициями в недвижимость, которое сегодня в крайне упрощенном виде трактуется только как различие в источниках капитала: капитал резидентов – капитал нерезидентов. Вот почему нами преследуется цель определения более глубокого основания в различении иностранных и отечественных вложений в недвижимость, которое, на наш взгляд, пролегает в несовпадении стратегий инвесторов. Доказательство этой гипотезы требует решения следующих задач:

- структурный анализ отечественных и иностранных инвестиций на рынке недвижимости;
- выявление и логическое объяснение различий в типах обеспечения, периодичности и оборачиваемости вложений;
- интерпретация на основе полученных выводов статистической информации о финансировании строительства в Российской Федерации.

### Методология

В наших предыдущих публикациях мы отразили собственный подход, заключающийся в рассмотрении функционирования национальных рынков недвижимости не в рамках теории экономики страны, а сквозь призму их международного взаимодействия. Центральным понятием здесь выступает «транснациональный инвестиционно-строительный капитал», глобальная циркуляция которого активизирует циклы на ипотечных, залоговых и строительных рынках [1]. Нами было показано, что в современной экономической мысли трактовка этих процессов затруднена использованием неподходящего терминологического аппарата: «устойчивое развитие», «открытая экономика», «инвестиционный климат», соответствующего *либеральной научной традиции*. «Книжное» описание этих понятий вступает в противоречие с реально наблюдаемыми явлениями. Так, в соответствии с расхожим представлением, сначала должен быть зафиксирован рост спроса на недвижимость, вызывающий локальное повышение цены, и только после этого иностранные инвесторы вступают на местный рынок [2] – но именно эта очередность событий регулярно нарушается (примеры будут приведены далее).

Действительно непротиворечивым теоретическим базисом в объяснении данных феноменов глобализации обладают труды *классической политической экономии*. Среди них следует особо выделить работы К. Маркса и Л. Вальраса, в которых обращение недвижимости *как товара* рассматривается обособленно от обращения недвижимости *как капитала* [3, 4]. Современная актуальность высказанных этими авторами по-



ложений подтверждается тем, что изучение переходов недвижимости из товарного состояния в состояние капитала (и обратно), совершающихся при сохранении формально-юридического статуса «иностранный инвестиции», позволяет адекватно объяснить происходящие на наших глазах изменения на рынке, в том числе изменения в интенсивности, скорости и амплитуде циклического развития. Решающее значение в данной методологической системе имеет *темпорально-структурный анализ*: выявление сдвигов, временных лагов, изменений в структуре инвестиционных потоков,

скорости их возврата, размерах абсолютного и сравнительного приращения.

### Анализ

Докажем, что инвестиции в национальную недвижимость в общем виде представляют собой оборотный капитал. Рассмотрим мировую статистику соотношения прямых иностранных инвестиций и стоимости зарубежного имущества (табл. 1), сведенную нами на основе данных ЮНКТАД и международного консалтингового агентства Jones Lang LaSalle [5, 6].

Таблица 1

Соотношение прямых иностранных инвестиций и стоимости зарубежного имущества по секторам мировой экономики в 2011 г.

Сектор глобальной экономики	Прямые иностранные инвестиции в текущем году, млрд долл. США	Стоимость зарубежных валовых накоплений*, млрд долл. США	Соотношение иностранных инвестиций и зарубежных валовых накоплений, %
Рынок недвижимости и стройиндустрия	440	1 200	36,7
Все прочие отрасли экономики	1 150	15 770	7,3
Всего	1 600	16 970	9,4

Примечание. \*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.

Коэффициент оборачиваемости иностранных инвестиций в недвижимость (соотношение иностранных инвестиций и зарубежных валовых накоплений) составляет 0,367, что соответствует периоду оборота 2,7 года. Такую продолжительность имеет в среднем один полный инвестиционно-строительный цикл, включающий разработку проектно-сметной документации, покупку земельного участка, строительные-монтажные работы и ввод в эксплуатацию вновь созданного имущества. Это означает, что в отличие от «длинных» инвестиций (например, в топливно-энергетический или агропромышленный комплекс) полный круг превращений  $D-T-D'$  в бизнесе, связанном с недвижимостью, совершается в течение периода проведения строительно-монтажных работ. Это резко контрастирует с оборачиваемостью международных инвестиций в других отраслях мирового хозяйства – 0,073, соответствующей периоду 13,7 года. Прямые инвестиции в сектор недвижимости оборачиваются в 5 раз быстрее.

Возврат капиталовложений в недвижимость может занимать и намного меньшее время, например, в случае привлечения местных соинвесторов, которые, по сути, оплачивают и все строительные расходы, и услуги инициатора проекта. Тогда окупаемость вложенных средств наступает еще на этапе строительства (в течение первого года инвестирования). В другом случае, когда недвижимость создается для последующей

сдачи в аренду или эксплуатации (например, при строительстве гостиницы), период возврата капиталовложений удлиняется до 10–15 лет. Однако такая приносящая регулярный доход собственность, оставаясь наиболее ликвидным типом материально-вещественных активов – недвижимостью, не утрачивает возможности использования в качестве товара. При этом наличие арендаторов только укорачивает период экспозиции этой недвижимости на рынке, так как говорит о низком уровне риска инвестирования, устойчивом и прогнозируемом денежном потоке, а ее рыночная стоимость резко повышается. В результате даже проекты, предполагающие изначально сдачу собственности в аренду, спустя 5–10 лет успешной эксплуатации завершаются ее продажей.

Все это определяет высокую чувствительность такого бизнеса к национальному законодательству, регулирующему вопросы репатриации капитала. В этом заключается одно из ключевых отличий стратегии капиталовложений в иностранную недвижимость от любых других видов капиталовложений. Инвестора, занимающегося финансированием промышленного производства, в первую очередь интересуют нормы, регулирующие его текущую фабричную деятельность: налог на добавленную стоимость, налог на имущество, налог на прибыль, таможенные пошлины, законодательство о труде. В меньшей степени такого предпринимателя затрагивают



нормы, определяющие порядок и последствия ликвидации предприятия, потому что он не намерен его ликвидировать и считается с такими условиями лишь как с вероятными рисками.

В противоположность этому инвестор, финансирующий иностранную недвижимость, не рассматривает такую недвижимость как средство труда. Для него недвижимость – предмет труда, оборотный капитал. В среднесрочной перспективе у него всегда на повестке дня вывод вложенного ранее капитала за пределы данной страны. Как следствие, на поведении таких инвесторов сильнее сказывается регулирование условий беспрепятственного ввода и вывода средств, налогообложения репатрируемого капитала. Критическая важность этих условий проявляется в годовой динамике иностранных инвестиций, поступивших в недвижимость и строительную отрасль Индии в 2013 г. Их рост, по данным за 1-й квартал, составили более 700% по отношению ко всему 2012 г.: 3 млрд против 370 млн долл. США. Это стало возможным после проведения реформы законодательства, упрощающего вывод капиталов иностранными инвесторами недвижимости. Примечательно, что, как отмечает Д. С. Рават, генеральный секретарь индийской ассоциации палат промышленников и предпринимателей (ASSOCHAM), при этом «большинство штатов Индии в 2013 г. получили инвестиций, не

связанных с недвижимостью, в целом *меньше, чем в прошлом году*» (выделено нами. – Е. А.) [7].

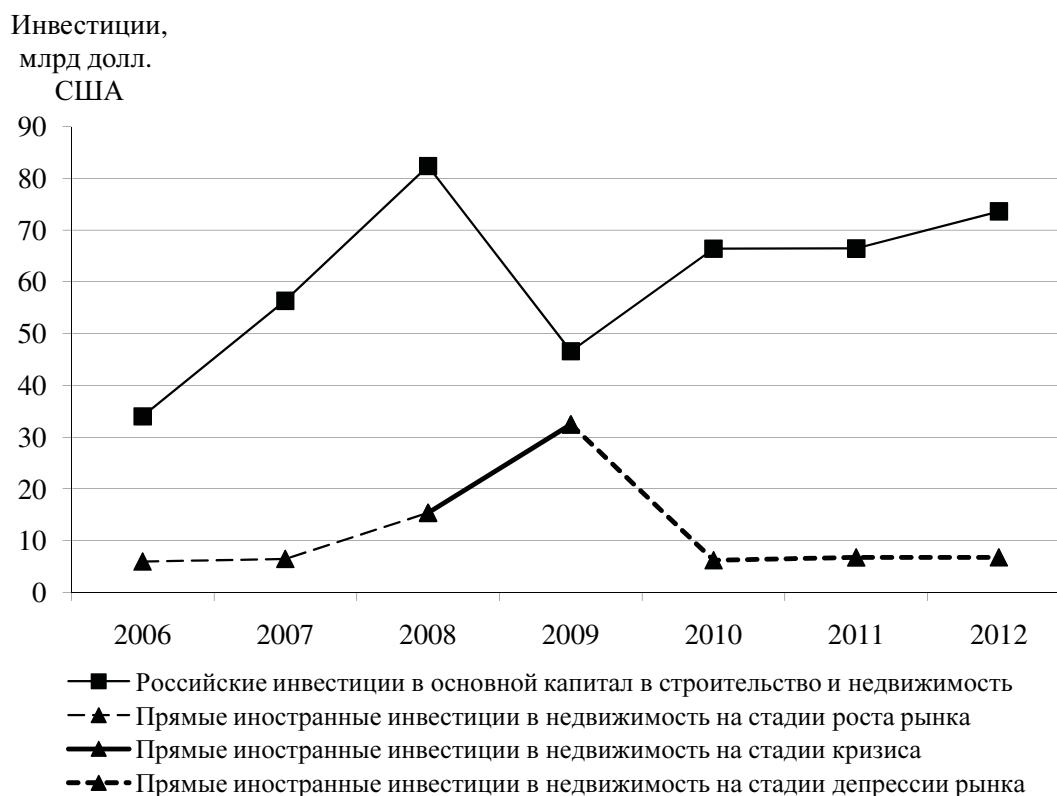
Это обуславливает необходимость проведения следующего разграничения между инвестициями в недвижимость, которые распадаются на вложения транснационального инвестиционно-строительного капитала и вложения отечественных бизнес-структур. Обычно государственная статистика не учитывает различий между ними. В результате деятельность по обороту денежных средств на иностранных рынках недвижимости ошибочно приравнивается к обычной деятельности по созданию и эксплуатации местной доходной недвижимости. Упускается из виду ряд принципиальных отличий:

– во-первых, для операций, связанных с иностранным оборотом недвижимости, характерна ускоренная периодизация (2,7 года);

– во-вторых, максимальный объем иностранных вложений осуществляется не во время наиболее комфортных периодов роста местного рынка недвижимости, а во время кризиса на нем;

– в-третьих, особое значение для иностранного инвестора имеет не только абсолютная, но и сравнительная эффективность вложений в рынки различных государств.

Иллюстрацией этих положений может служить статистика инвестиций в недвижимость РФ (рисунком).



Сдвиг в динамике отечественных и иностранных инвестиций в недвижимость РФ в 2006–2012 гг. в условиях смены стадий развития рынка недвижимости: рост – кризис – депрессия



Годовой рост прямых иностранных инвестиций в 2007 г., когда наблюдалось относительное благополучие как на российском, так и на американском рынках недвижимости, составил всего 108% против 166% роста отечественных инвестиций в строительную отрасль и бизнес, связанный с недвижимостью. Однако уже в 2008 г. в условиях резкого ухудшения ситуации на рынках недвижимости США и Западной Европы поток иностранных инвестиций в Россию демонстрирует годовой рост в 237%, что значительно превышает рост отечественных инвестиций – 146%. Здесь следует подчеркнуть, что с конца 2007 г. и в течение первой половины 2008 г. российский рынок недвижимости выгодно отличался от рынков

развитых стран по всем показателям доходности, рискованности, оборачиваемости недвижимых активов и рентабельности строительных компаний, что обусловило агрессивное наращивание транснациональным инвестиционно-строительным капиталом своего присутствия на нашем, перспективном в спекулятивном отношении, рынке. При этом соотношение иностранных инвестиций в недвижимость и российских составило около 1 : 5 (табл. 2). Расчет структуры отечественных и иностранных инвестиций на рынке недвижимости с 2006 по 2012 г. проведен на основе сбора и обобщения информации, опубликованной Центральным банком РФ и Федеральной службой государственной статистики [8, 9].

Таблица 2

Структура отечественных и иностранных инвестиций на рынке недвижимости РФ с 2006 по 2012 г.

Виды инвестиций	Величина инвестиций, млрд долл. США							Структура инвестиций, %		
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2006–2008	2009	2010–2012
Российские инвестиции в основной капитал в строительной отрасли	6	10	16	9	11	11	11	16	11	15
Российские инвестиции в основной капитал в операциях с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением услуг	28	46	66	38	55	55	63	70	48	76
Прямые иностранные инвестиции в недвижимость	6	7	15	32	6	7	7	14	41	9
Всего	40	63	97	79	72	73	81	100	100	100

Примечание. Капиталовложения для удобства сопоставления приведены в долл. США в соответствии с динамикой валютного курса.

Дальнейшее сравнение позволяет выявить коренное отличие в стратегии иностранных инвесторов по сравнению со стратегией местных застройщиков и местных рантье – лиц, специализирующихся на получении дохода от покупки и эксплуатации недвижимости. В 2009 г. рынок недвижимости России испытал наиболее тяжелый этап кризиса: цены на недвижимость достигли дна в середине 2009 г., составив около 50–60% от цен середины 2008 г., период экспозиции продаваемых объектов удлинился до 0,5–1 года, ряд строительных компаний обанкротился [10]. В такой ситуации отечественные инвестиции резко сокращаются, почти достигнув уровня 2006 г. – годовая убыль инвестиций составила 43%. Иностранные вложения, напротив, продолжают показывать фантастический рост, составивший по итогам 2009 г. около 211% к 2008 г., или 541% к 2006 г. Соотношение иностранных и российских инвестиций достигло пропорции почти 1:1. В предыдущих наших работах было описано, где обычно сосредотачиваются эти инвестиции [11]. Речь идет о покупке испытывающих затруднения застройщиков и их последующей реорганизации с

необходимым дополнительным финансированием уже осуществляющихся строительных проектов, выкупе компаний, управляющих торговыми и офисными центрами, приобретении долей самостоятельных ипотечных подразделений российских банков и увеличении их капитала.

Наконец, после прохождения острой фазы кризиса, с 2010 г. наблюдается резкое снижение инвестиционной активности иностранных инвесторов до уровня, характерного для 2006 г. Годовая убыль иностранных вложений в 2010 г. составила 81%. В это же время финансирование недвижимости российскими источниками возросло на 42%. Далее в течение всего периода с 2010 по 2012 г. структура инвестиций не меняется: на долю внешних источников приходится только 9%, на долю отечественных – 81%.

Интерпретация приведенных данных сводится к следующему. По мере интернационализации экономик и усиления глобальной роли международных финансовых институтов главную роль в развитии локальных рынков недвижимости начинают играть уже не местные застройщики или жители городов, а крупные банковские группы и



финансовые фонды. Спрос потенциальных покупателей жилья, торговых, промышленных организаций и госструктур формирует лишь общие предпосылки для ведения строительной деятельности, очерчивает ее возможные границы – в категориях емкости рынка, ожидаемой оборачиваемости и сроков экспозиции выставленной на продажу недвижимости. Решающее же слово остается за инвестором, который использует не существовавшую ранее возможность свободного и быстрого перемещения своего рабочего инвестиционно-строительного капитала из одной страны в другую и даже с одного континента на другой. В своих предпочтениях эти инвесторы руководствуются сравнительными характеристиками различных национальных рынков недвижимости: текущей фазой их циклического развития, отраслевой инфляцией, долей вакантных площадей и т.п.

Такая система неминуемо порождает кратковременные избытки строительного капитала в одних странах и его дефицит в других. Не фундаментальные различия рынков, среди которых «разница в числе и росте высокотехнологичных фирм или разница в приросте населения», как указывают международные организации, сегодня «определяют цены на недвижимость» [5] и через это – инвестиционную активность и динамику развития строительной отрасли. В настоящее время наблюдается обратный порядок: инвестиционная активность изменяет условия осуществления строительства, что в итоге отражается на ценах. По данным Ассоциации генеральных подрядчиков США, «40% компаний сообщили, что в 2012 г. именно ужесточение условий кредитования привело к тому, что реализация начатых проектов была отсрочена, а переговоры с ограниченными в платежеспособности клиентами были вообще отменены» [12]. Это свидетельствует о принципиальном изменении последовательности событий в инвестиционных рыночных циклах: сначала наблюдается приход глобальных финансовых игроков на локальный строительный рынок, меняющих условия корпоративного кредитования нового строительства и ставки по ипотеке, затем повышается курс торгуемых на бирже облигаций застройщиков, после чего привлекаются спекулянты и рантье недвижимости и, наконец, растет ее цена. Вывод инвестиционно-строительного капитала означает начало кризиса и длительную депрессию национального рынка недвижимости, разорение компаний.

В этой связи показательна ошибка ряда исследователей, придерживающихся консервативно подхода к привлечению инвестиций. Так, Е. Ю. Зайцева пишет: «...недостаточное государственное регулирование рынка недвижимости и деятельности инвестиционных фондов является причиной низкой капитализации рынка паевых инвестиционных фондов, осуществляющих де-

ятельность на рынке недвижимости» [13, с. 16]. Напротив, это слабое, «недостаточное», регулирование инвестиционных процессов – прозрачность государственных границ для транснационального инвестиционно-строительного капитала (как в отношении прибывающего, так и бегущего из страны), упрощенные условия организации делового бизнеса в любых организационно-правовых формах (прежде всего, в форме обществ с ограниченной ответственностью, имеющих минимальный уставный капитал) – способствовало бурному спекулятивному развитию. Тот факт, что большая часть этих «горячих» денег аккумулировалась в форме реальных инвестиций в недвижимость (банковские кредиты застройщикам, покупки готовых торговых центров и т.д.), объясняется более высокой доходностью реальных вложений.

Если рассматривать лишь вершину айсберга, как это делается в публикациях Е. Ю. Зайцевой, а также многих других аналитиков иностранных рынков недвижимости (Л. Кристи, К. Долер и пр.), и не замечать активной роли международных инвестиционных потоков в формировании локальных дисбалансов спроса и предложения недвижимости, то мы будем вынуждены признать лишь первый уровень проблемы развития национальных рынков, трактуемый традиционно в терминах «перегрев» и «пузырь». Наиболее емко этот, поверхностный, взгляд выражается в метафоре «бумеранг недвижимости», используемой зарубежными исследователями для обозначения феномена неминуемости кризисного спада и последующего восстановления. Эта точка зрения базируется на описанном выше представлении об инвестициях в строительство, которые притягиваются на рынки так называемых продавцов – рынки, где в данный момент времени устанавливается завышенная цена на недвижимость и растет доходность застройщиков [14, 15]. Постепенно в результате неумеренного финансирования строительства и появления значительного объема нереализованного нового предложения главную роль на рынке начинают играть покупатели, в результате чего цены падают, ударяя «бумерангом» по прибыли застройщиков. В таких условиях ключевой проблемой для государств становится создание благоприятных условий для инвестирования в строительную отрасль, избежание перегрева своего рынка недвижимости и ограничение спекуляций.

Как было показано, проблема рыночных циклов на рынке недвижимости в условиях глобализации уже не сводится к реактивному поведению инвесторов. Транснациональный инвестиционно-строительный капитал сам упреждает изменения на рынке, меняет их направленность, определяет момент завершения рецессии или окончания бума. Некоторые страны уже проявляют озабоченность тем, что спекулятивный иностранный капитал



придерживается данной стратегии. С этим, в частности, связаны опасения международных аналитиков в отношении прямых инвестиций в недвижимость Китая, в котором уже рассматриваются варианты ужесточения инвестиционно-строительного законодательства, мотивированного необходимостью ослабления чрезмерного роста стоимости недвижимости [16]. В условиях глобализации транснациональный инвестиционно-строительный капитал способен избежать всех локальных рисков обесценивания вложений, что позволяет ему в любых ситуациях сохранять свою номинальную стоимость и агрессивнее вмешиваться в нормальный ход циклического развития национальных рынков.

### Результаты

Таким образом, можно сформулировать результаты проведенного исследования.

Во-первых, на основе темпорально-структурного анализа капитальных вложений в недвижимость впервые показана вся глубина различий между отечественными и иностранными инвестициями, доказано наличие множества критериев несовпадения. Они затрагивают не просто юридическую субъектность «резидент – нерезидент», а буквально все стороны бизнеса: типы обеспечения, периодичность вложений, их оборачиваемость, активность и степень доминирования на национальном рынке в различные периоды его циклического развития.

Во-вторых, показана несостоятельность распространенного суждения о международных инвесторах, которое связывает их бизнес-стратегию исключительно с использованием выгоды от разрывов между спросом и предложением на локальных рынках недвижимости. Показана ошибочность и контрпозиции, полагающей, что международные инвесторы преследуют только цели устойчивого развития территорий. На примере инвестиций в недвижимость России доказывается, что стратегия иностранных игроков изменчива, носит циклический характер и на различных стадиях развития национального рынка недвижимости отражает различные интересы.

В-третьих, обосновано выделение двух основных видов стратегий иностранных инвесторов, проявляющихся в ходе циклического развития национальных рынков в различных способах обогащения: в течение последней фазы роста инвестор разогревает рынок и раздувает ценовой пузырь – преследуется краткосрочная спекулятивная стратегия; в течение первой фазы кризиса инвестор скупает застройщиков-банкротов и замороженное строительство – преследуется долгосрочная экспансивная стратегия.

В-четвертых, подтверждена неспособность локального бизнеса, связанного с недвижимостью, эффективно отражать экспансию иностран-

ных инвесторов. Зависимый от своих национальных экономик, этот бизнес несет дополнительные риски, вызываемые меняющейся конъюнктурой локального рынка, что диктует поиск опоры не в зыбких рыночных тенденциях, а в целенаправленной государственной поддержке, которая должна предполагать ужесточение условий инвестирования и репатриации иностранного капитала.

### Список литературы

1. *Евстафьев А. И., Максимов Д. В.* Анализ организации жилищной застройки и рынка жилья города на основе пространственно-параметрического моделирования // Изв. вузов «Северо-Кавказский регион». Ростов н/Д. 2010. № 5. С. 112–118.
2. World Development Report 2005: A Better Investment Climate for Everyone // Washington: The International Bank for Reconstruction and Development (The World Bank). 2004. URL: <http://wdronline.worldbank.org/worldbank/a/browsebytitle> (дата обращения: 18.04.2013).
3. *Маркс К.* Капитал: критика политической экономии: в 4 т. Т. II, кн. 2: Процесс обращения капитала / пер. П. Н. Ключина. М.: Эксмо, 2012. 1200 с.
4. *Вальрас Л.* Элементы чистой политической экономии / пер. И. А. Егоров, А. Белянин. М.: Изобраз, 2000. 448 с.
5. World Investment Report 2012. Towards a New Generation of Investment Policies. Geneva: United Nations Conference on Trade and Development (UNCTAD), 2012. 238 с.
6. Global Market Perspective: Second Quarter 2011 // Jones Lang LaSalle IP. URL: <http://www.joneslanglasalle.com/ResearchLevel1/Global-Market-Perspective-Q2-2011-a.pdf> (дата обращения: 21.04.2013).
7. India FDI in decline overall but regulatory changes could turn things around // International Consortium of Real Estate Associations, 2013. URL: [http://www.worldproperties.com/ru/News/NewsDetail/13-06-05/India\\_FDI\\_in\\_decline\\_overall\\_but\\_regulatory\\_changes\\_could\\_turn\\_things\\_around.aspx](http://www.worldproperties.com/ru/News/NewsDetail/13-06-05/India_FDI_in_decline_overall_but_regulatory_changes_could_turn_things_around.aspx) (дата обращения: 21.06.2013).
8. 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](http://www.cbr.ru/statistics/print.aspx?file=credit_statistics/inv_in-rus.htm&pid=svs&sid=ITM_23050&pid=svs&sid=ITM_12726) (дата обращения: 18.04.2013).
9. Инвестиции в основной капитал по видам экономической деятельности // Федеральная служба государственной статистики. URL: [http://www.gks.ru/bgd/regl/b11\\_56/IssWWW.exe/Stg/02-18.htm](http://www.gks.ru/bgd/regl/b11_56/IssWWW.exe/Stg/02-18.htm) (дата обращения: 22.04.2013).
10. *Стерник Г. М., Стерник С. Г., Аракелов С. А.* Итоги кризиса рынка жилья и жилищно-строительной отрасли в России // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2010. №7 (31). С. 34–47.
11. *Евстафьев А. И.* Методы анализа и регулирования пространственного развития города: автореф. дис. ... канд. экон. наук. Краснодар: Кубанский гос. ун-т, 2011. 24 с.



12. Tentative Signs of a Recovery : the 2013 Construction Hiring and Business Outlook // The Associated General Contractors of America. URL: [http://www.agc.org/galleries/news/2013\\_Construction\\_Hiring\\_and\\_Business\\_Outlook\\_Report.pdf](http://www.agc.org/galleries/news/2013_Construction_Hiring_and_Business_Outlook_Report.pdf) (дата обращения: 19.04.2013).
13. Зайцева Е. Ю. Государственное регулирование инвестиций на рынке недвижимости : на примере паевых инвестиционных фондов : автореф. дис. ... канд. экон. наук. СПб. : С.-Петербург. гос. инженер.-эконом. ун-т, 2012. 18 с.
14. Doler K. Real Estate Boomerang: From Bust To Sellers' Market? // Investor's Business Daily. 2013. URL: <http://news.investors.com/business-inside-real-estate/041113-651568-real-estate-shows-signs-of-a-home-sellers-market.htm?ven=rss> (дата обращения: 19.06.2013).
15. Christie L. Boomerang Buyers Return to Market after Foreclosure // Cable News Network : сетевой журн. 2013. URL: [http://money.cnn.com/2013/03/11/real\\_estate/foreclosure-homes/index.html](http://money.cnn.com/2013/03/11/real_estate/foreclosure-homes/index.html) (дата обращения: 19.06.2013).
16. Rising FDI into China : the Facts behind the Numbers : UNCTAD Investment Brief // Investment Issues Analysis Branch of UNCTAD. 2007. URL: [http://unctad.org/en/Docs/iteiiamic20075\\_en.pdf](http://unctad.org/en/Docs/iteiiamic20075_en.pdf) (дата обращения: 19.04.2013).

## Strategies of Real Estate Investments in the Domestic and Foreign Markets

### A. I. Evstafiev

Candidate of Economic Sciences, Head of the «Youth Business Center», Saratov State Technical University named after Gagarin Yu. A., 77, Polytechnicheskaya str., Saratov, 410054 Russia  
E-mail: artem-ivanovich@yandex.ru

### A. O. Peretruhin

Undergraduate, Kuban State University, 149, Stavropolskaya str., Krasnodar, 350040 Russia  
E-mail: alexandrperetruhin@mail.ru

**Introduction.** The current stage of globalization demonstrates a completely failure of local business and authorities to reflect the expansion of transnational investment and construction capital which is rapidly increasing its influence on the development of the national real estate markets. The problem lies in the inability to explain adequately and predict accurately the nature of the impact of this factor without proper understanding of the differences in the strategies of domestic and foreign investment in real estate. **Methodology.** The solution of the problem require rejection of the liberal economic concepts and usage the provisions of the classical political economy, which operates with a separate descriptions of the real estate as goods and as capital. The temporal and structural analysis of investments takes the central place in the study. **Analysis.** Analysis is based on empirical data, including facts on investment activity in the real estate of Russia, India, USA, China and the World in general. We show inability of the division investments through the basis of legal subjectivity «resident–non-resident». Domestic and foreign strategies vary according to all indicators of business: types of collateral, frequency of investments, their turnover, degree of dominance in the national real estate market in different periods of its development cycle. **Results.** As a result, we have for the first time identified and explained the variability of rhythmic strategies of foreign players associated with the dynamics of the financial and economic condition of the domestic real estate market. It was revealed that domestic businesses needs in state support that must limit the freedom of the repatriation of foreign investments.

**Key words:** real estate market, globalization, foreign investments, international speculations, real estate, domestic investments.

## References

1. Evstafiev A. I., Maksimov D. V. Analiz organizatsiii zhilishchnoy zastroyki i rynka zhilya goroda na osnove prostranstvenno-parametricheskogo modelirovaniya [Special Parametric Modeling in Studies above Activity of City's Development and State of City's Housing Market]. *Izvestiya vuzov «Severo-Kavkazskiy region»*. Rostov-na-Donu, 2010, no. 5, pp. 112–118.
2. World Development Report 2005. A Better Investment Climate for Everyone. Washington: The International Bank for Reconstruction and Development (The World Bank). 2004. Available at: <http://wdonline.worldbank.org/worldbank/a/browsebytitle> (accessed 18 April 2013).
3. Marx K. *Das Kapital: Kritik der politischen Oekonomie* : in 4 banden Band II. Buch 2: Der Zirkulationsprozess des Kapitals. Moscow, Eksmo, 2012. 1200 s. (in Russian).
4. Walras L. *Les elements d'économie politique pure*. Moscow, Izograf, 2000. 448 p. (in Russian).
5. World Investment Report 2012. Towards a New Generation of Investment Policies. Geneva, United Nations Conference on Trade and Development (UNCTAD), 2012. 238 p.
6. Global Market Perspective: Second Quarter 2011. Jones Lang LaSalle IP. Available at: <http://www.joneslanglasalle.com/ResearchLevel1/Global-Market-Perspective-Q2-2011-a.pdf> (accessed 21 April 2013).
7. India FDI in decline overall but regulatory changes could turn things around. International Consortium of Real Estate Associations. 2013. Available at: [http://www.worldproperties.com/ru/News/NewsDetail/13-06-05/India\\_FDI\\_in\\_decline\\_overall\\_but\\_regulatory\\_changes\\_could\\_turn\\_things\\_around.aspx](http://www.worldproperties.com/ru/News/NewsDetail/13-06-05/India_FDI_in_decline_overall_but_regulatory_changes_could_turn_things_around.aspx) (accessed 21 June 2013).
8. Statistika vneshnego sektora. Pryamye investitsii v Rossiyu po vidam ekonomicheskoy deyatel'nosti. Centralny bank RF (External Sector Statistics. Direct Investment in Russia by Economic Activities. Central Bank of RF). Available at: [http://www.cbr.ru/statistics/print.aspx?file=credit\\_statistics/inv\\_in-rus.htm&pid=svs&sid=ITM\\_23050&pid=svs&sid=ITM\\_12726](http://www.cbr.ru/statistics/print.aspx?file=credit_statistics/inv_in-rus.htm&pid=svs&sid=ITM_23050&pid=svs&sid=ITM_12726) (accessed 18 April 2013).
9. Investitsii v osnovnoy kapital po vidam ekonomicheskoy deyatel'nosti. Federal'naya sluzhba gosudarstvennoy statis-





- tiki (Investment in Fixed Assets by Economic Activities Federal State Statistic Service). Available at: [http://www.gks.ru/bgd/regl/b11\\_56/IssWWW.exe/Stg/02-18.htm](http://www.gks.ru/bgd/regl/b11_56/IssWWW.exe/Stg/02-18.htm) (accessed 22 April 2013).
10. Sternik G. M., Sternik S. G., Arakelov S. A. Itogi krizisa rynka zhilia i zhilishhno-stroitel'noy otrasli v Rossii [The Results of the Crisis in Russian Real Estate Market and Housing Building Industry]. *Finansovaya analiza: problemy i resheniya*, 2010, no. 7 (31), pp. 34–47 (in Russian).
  11. Evstafiev A. I. *Metody analiza i regulirovaniya prostranstvennogo razvitiya goroda*. Diss. cand. of econ. nauk [Methods of the Analysis and Regulation of the City Spatial Development. Cand. econ. sci. thesis diss.]. Krasnodar, Kuban State University, 2011. 24 p.
  12. Tentative Signs of a Recovery: the 2013 Construction Hiring and Business Outlook. The Associated General Contractors of America. Available at: [http://www.agc.org/galleries/news/2013\\_Construction\\_Hiring\\_and\\_Business\\_Outlook\\_Report.pdf](http://www.agc.org/galleries/news/2013_Construction_Hiring_and_Business_Outlook_Report.pdf) (accessed 19 April 2013).
  13. Zaytseva E. Yu. *Gosudarstvennoe regulirovanie investitsiy na rynke nedvizhimosti: na primere paevykh investitsionnykh fondov*. Diss. cand. of econ. nauk [State Regulation of Investment in the Real Estate Market: the Case of Mutual Funds. Cand. econ. sci. diss.]. St. Petersburg, Saint-Peterburg State University of Engineering and Economics, 2012.
  14. Doler K. Real Estate Boomerang: From Bust To Sellers' Market? *Investor's Business Daily*, 2013. Available at: <http://news.investors.com/business-inside-real-estate/041113-651568-real-estate-shows-signs-of-a-home-sellers-market.htm?ven=rss> (accessed 19 June 2013).
  15. Christie L. Boomerang Buyers Return to Market after Foreclosure. *Cable News Network*, 2013. Available at: [http://money.cnn.com/2013/03/11/real\\_estate/foreclosure-homes/index.html](http://money.cnn.com/2013/03/11/real_estate/foreclosure-homes/index.html) (accessed 19 June 2013).
  16. Rising FDI into China: the Facts behind the Numbers: UNCTAD Investment Brief. *Investment Issues Analysis Branch of UNCTAD*, 2007. Available at: [http://unctad.org/en/Docs/iteiamisc20075\\_en.pdf](http://unctad.org/en/Docs/iteiamisc20075_en.pdf) (accessed 19 April 2013).

УДК 631.1.017.3; 631.155.6

## РЕГИОНАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ФЕРМЕРСКИХ ХОЗЯЙСТВ

### Д. Ю. Самыгин

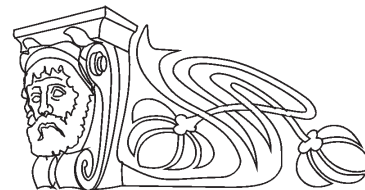
кандидат экономических наук, доцент кафедры экономической кибернетики, Пензенский государственный университет  
E-mail: vekont82@mail.ru

### А. А. Тусков

кандидат экономических наук, доцент кафедры экономической кибернетики, Пензенский государственный университет  
E-mail: tuskov@mail.ru

### Г. В. Трофименко

старший преподаватель кафедры прикладной экономики, Пензенский государственный технологический университет  
E-mail: trofimgv@yandex.ru



**Введение.** Фермерство имеет экономическую значимость для развития сельских территорий, поэтому в рамках действующего правового поля закреплена их приоритетность для содействия занятости и роста доходов сельского населения, а также роли в сохранении сельского образа жизни населения. **Теоретический анализ.** Редакцией госпрограммы на 2007–2012 гг. определено, что важными направлениями развития К(Ф)Х должно было стать улучшение их ресурсного обеспечения, совершенствование производственной инфраструктуры и улучшение сбыта продукции, социально-бытовое обустройство хозяйств и др. Однако в ходе реализации программы проявились ее недостатки, некоторые насущные вопросы не нашли своего отражения или получили общественное и научное одобрение. Сегодня государственная политика активнее стала участвовать в формировании аграрной инфраструктуры, развитии бизнеса на селе. Наибольшее признание получила господдержка по удешевлению кредитных ресурсов, что, однако, не повышает эффективности использования бюджетных средств и не влечет поступательного развития фермерства. Названные меры не создают благоприятных усло-

вий для воспроизводства средств, так как убыточное состояние многих хозяйств не позволяет им воспользоваться средствами господдержки. Действующие меры прямой господдержки в большинстве своем содействуют развитию финансовых структур и небольшой части экономически крепких хозяйств. **Результаты.** Экономический рост в сельском хозяйстве многие ученые связывают с прямой поддержкой производства, которая по законам ВТО имеет право на жизнь только в определенном размере, то есть необходима реструктуризация мер «желтой» корзины. Чтобы обеспечить расширенное воспроизводство материально-технических ресурсов, по мнению авторов, необходимо действующие нормативы субсидий увязать с показателями производительности труда в хозяйствах. Такие нормативы будут способствовать более эффективному использованию средств поддержки, создадут равные условия по их получению товаропроизводителям, повысят их конкурентоспособность на рынке ВТО.

**Ключевые слова:** государственная программа, фермеры, крестьянские хозяйства, государственная поддержка, нормативы субсидирования.