[4] Bhawsar P., Chattopadhyay U. Competitiveness: Review, reflections and directions // Global Business Review. 2015. № 16 (4), P. 665-679.
[5] Krugman P. Competitiveness: A dangerous obsession // Foreign Affairs. 1994. № 73 (2), P. 28-44.
[6] Boltho A. The assessment: international competitiveness // Oxford Review of Economic Policy. 1996. № 12 (3), P. 1-16.
[7] Esser K., Hillebrand W., Messner D., Meyer-Stamer J. Systemic Competitiveness. New Governance Patterns for Industrial Development. - London: Routledge, 1996. - 182 p.

CATEGORIAL ANALYSIS OF INTERNATIONAL COMPETITIVENESS

© 2019 Karachev Igor Andreevich
Candidate of Economics, Associate Professor
P.G. Demidov Yaroslavl State University
E-mail: karachev2011@yandex.ru

Keywords: international competitiveness, productivity, theory of systemic competitiveness, competitiveness factors, microeconomic analysis, mesoeconomic analysis, macroeconomic analysis.

This article is devoted to the analysis of the international competitiveness concept. This category is considered at three related levels: “macro-macro”, “meso-macro” and “micro-macro”. Particular attention is paid to the phenomenon of systemic international competitiveness, which implies the active role of national governments in achieving a balance between instruments of state regulation and state support.

УДК 338
Код РИНЦ 06.00.00

ИНВЕСТИРОВАНИЕ В ЗАРУБЕЖНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

© 2019 Киреева Полина Валерьевна
студент
© 2019 Заступов Андрей Владимирович
кандидат экономических наук, доцент
Самарский государственный экономический университет
E-mail: polyakireewa@yandex.ru, oiler79@mail.ru

Ключевые слова: зарубежная недвижимость, инвестирование, темпы роста цен, нестабильность экономики, стоимость аренды, государственное регулирование.

В данной статье рассматривается выгодность вложения денежных средств в зарубежную недвижимость. Анализируются возможные риски, темпы цен на недвижимое имущество. Предлагаются пути решения минимизации возможных рисков.

В зарубежных странах рынок недвижимого имущества очень разнообразен. Жилые и коммерческие объекты, которые расположены в разных точках планеты и выставлены на продажу, оцениваются миллионами.

Инвестирование в зарубежную недвижимость - это активно развивающаяся отрасль, в рамках которой появляются различные тенденции. На данный момент такие вложения уже не рассматриваются как запасной вариант, наоборот они становятся полноценным бизнесом. Сейчас, в отличие от 90-х годов, зарубежная недвижимость является доступной для большого круга лиц.

Вкладывать свои инвестиции в иностранную недвижимость можно разными способами. Вот два самых распространенных способа:

1. Прямо, то есть покупая недвижимость и оформляя ее в собственность для дальнейшей сдачи в аренду или для проживания. Данный способ самый распространенный. Прибыль в данном случае будет зависеть от платежеспособности возможных арендаторов и налогового бремени. При взаимодействии с коммерческими объектами возникают дополнительные расходы, такие как установка охранной и пожарной сигнализаций и т.д. Кроме того, необходимо держать под контролем свою собственность.

2. Опосредованно, т.е. путем вложения инвестиций в трастовый фонд. Данный фонд занимается приобретением недвижимости, накоплением средств инвесторов, поиском арендаторов и распределением выручки между собственниками паев. Таким образом, прямая работа с недвижимостью от инвестора не требуется[1].

Недвижимость не склонна к резким изменениям цен. Например, цена дома либо коммерческого сооружения будет меняться со временем. Этот процесс является протяжным и легко предсказуемым. Стоимость может зависеть и от самого инвестора. Например, если проводить ремонтные работы, перепланировку или реставрацию, то это может увеличить цену на объект и сделать его более востребованным.

Следует обратить внимание на расположение объекта: недвижимость, которая находится в малонаселенном регионе, будет трудно сдать в аренду. Недвижимость в больших городах является более привлекательной, так как присутствует устойчивый спрос на жилье и у жителей хороший уровень заработной платы.

При отсутствии опыта работы с недвижимым имуществом или избыточных знаниях о рынке интересующей страны, возрастает риск неудачного вложения, так как самостоятельные вычисления могут оказаться не верны, впоследствии это приведет к ложному выбору объекта инвестирования.

Зачастую инвесторы убеждены, что выгода, которую может принести иностранная недвижимость, напрямую зависит от развития экономики, а потому предпочитают совершать сделки в развитых странах, таких как Франция, Англия, Германия и т.д. Такие вложения действительно выгодны с точки зрения надежности и сохранности.

Однако, с другой стороны, страны у которых нестабильная экономика, например, Греция, также имеют несколько преимуществ. Для таких стран характерны значительные колебания цен, потому приобретенная недвижимость на этапе спада в будущем может принести высокий спекулятивный доход[2].

Вкладывая свои инвестиции в развивающиеся страны, следует выделить Китай. Особенно привлекательным Китай делает наличие бурного темпа роста экономики и малые цены на недвижимость. Однако, в данной стране недвижимость возможно только

арендовать, в собственность она не передается. Не смотря на плюсы китайский рынок, имеет ряд недостатков, таких как языковой барьер, серьезные механизмы государственного регулирования и социальная напряженность могут создать затруднения.

С 2018 года цены на жилую недвижимость в развитых странах мира увеличились на 3,6%. Несмотря на это ситуация в обычных странах заметно отличалась. Например, цены в Канаде возросли более чем на 10%, в Японии и США - на 4%, в Австралии - на 8%, в Великобритании и зоне евро - на 2%. Резко цены на недвижимое имущество возросли в Ирландии и Португалии, более умеренно - в Германии, Франции и Испании. Относительно устойчивыми цены были в Италии, а в Греции имели спад.

Приобретая недвижимость за рубежом для продолжительного инвестирования, желательно выбирать страну, где стабильное экономическое развитие, так как рынок там лучше прогнозируемый. Так же в развитых странах предоставляется услуга от банка в виде дополнительного финансирования в 70 % под маленький процент, это значительно увеличивает прибыль от сдачи в аренду. Если взять недвижимость, которая будет приносить в год 7 %, при банковской ставке в 3 %, доход на вложенный капитал возрастет в 2 раза и составит 15%. Под влиянием изменения цен и инфляции доход будет выше еще на несколько процентов[3].

Ожидается, что стоимость с 2018 до 2021 года возрастет с 11% до 21 %. На данный момент, цены в Лондоне в 2 раза выше, чем по Великобритании. Связано это с тем, что Лондон пользуется очень высоким спросом среди иностранных граждан, преимущественно у инвесторов из России и Китая. В 2018 г. заинтересованность русских к престижной недвижимости в Лондоне увеличилась в три раза. Вероятнее всего, тренд на рост цен в премиум-сегменте города сохранится и будет составлять 20%. Именно поэтому Лондон является не самым привлекательным с точки зрения роста стоимости недвижимости. Цены на недвижимость сильно завышены, что может привести к образованию "пузыря".

Если рассматривать приобретение недвижимости для сдачи в аренду, то перспективно будет вкладывать инвестиции в городах с большим количеством студентов, например, таких как Ливерпуль и Манчестер. С апреля 2018 года затраты на покупку недвижимости в Уэльсе возросли. Власти здесь подняли сбор на покупку недвижимости стоимостью от £400 000 с 5,5% до 7,5%.

Германия традиционно рассматривалась как место, где можно было сохранить вложения. Так как рынок недвижимости в стране оставался устойчивым в связи с высоким благосостоянием населения, оттоком жителей, не высокой строительной активностью и низкими процентными ставками по ипотеке. Уже на протяжении двух лет идет наплыв беженцев в богатую Германию, это сильно сказывается, на данный момент, на перспективы роста недвижимости. Цены на недвижимость в Германии почти не растут, прибыль с аренды не выше 3% в год. За помощью при выборе зарубежной недвижимости следует выбирать достоверную информацию и обращаться к профессионалам зарубежного инвестирования. Также можно обратиться на аналогичные сайты интересующих государств.

Когда появится необходимость в профессионале для подбора именно инвестиционной недвижимости, не следует обращаться к риэлторам. Риелторы специализируются на сделках с обычной недвижимостью. Для инвестиционной недвижимости нужны эксперты из мира инвестиций[4].

При выборе объекта для вложений инвестиций возникает множество нюансов. Например, расположение, близлежащая инфраструктура, транспортная развязка и так далее. Так же необходимо учитывать и сугубо инвестиционные критерии, такие как определение инвестиционного потенциала региона[5]. Для этого необходимо прогнозировать темп роста ВВП, объем прямых иностранных инвестиций, политическую ситуацию, рост потребительского спроса населения, арендные ставки, количество жилья на рынке. Чем выше будет стоимость недвижимости, тем больше доход от инвестиционных вложений. Однако, необходимо учитывать, что за большим ростом может наступить резкое падение.

Для того, что б выгодно вложить свои инвестиции и минимизировать риски, необходимо обратиться к специалистам. Специалисты по инвестированию предоставят информацию налоговому законодательству, процесс роста цен, потенциале капитализации, юридической защищенности, возможность дополнительного финансирования, перспективах получения прибыли, рентного дохода, получения вида на жительство. При выборе объекта нужно учитывать стоимость самого объекта и величину всех расходов. За рубежом покупая объект в ваши расходы будет входить вознаграждение юристу, нотариусу, риелтору, расходы, связанные с официальной регистрацией недвижимости и налоги. Приобретая недвижимость в Германии 8-10% от стоимости составят затраты на налог, нотариуса и плату за запись в Поземельной книге.

Исходя из опыта прошлых лет, при бюджете в 50-100 тыс. долларов, рекомендуется инвестировать в недвижимость для сдачи в аренду. Например, при аренде на 4-6 месяцев их доходность составит 4 %, а при долгосрочной аренде будет составлять 2-3 %. На недвижимость стоимостью от 150-200 тыс. и до 2,5 млн. долларов будет стабильный спрос и высокая ликвидность. При долгосрочной аренде такой недвижимости доходность будет составлять 2-3 % и при краткосрочной 6-7 %. При покупке коммерческих объектов за 2,5 млн. долларов и выше доходность составит 4-5 % для доходных домов, 3-4 % для магазинов и 5-7 % для супермаркетов. Стоит заметить, что в Великобритании все указанные показатели доходности будут в три раза выше. Это обусловлено тем, что Великобритания имеет хорошо регулируемый и сильно развитый рынок инвестиционной недвижимости в Европе[5].

По информационным данным, за последний год интерес у россиян к зарубежной недвижимости увеличился в три раза. Они следуют, двум целям: инвестирование для получения дохода и улучшение условий жизни. Стоит помнить, что вложение собственных средств в зарубежную недвижимость дело не только перспективное, но и рискованное.

На данный момент, инвестирование в недвижимое имущество за границей - это уже не запасной вариант, а очень перспективное и развивающиеся направление. Вкладывать свои инвестиции можно, как и в развитые, так и в развивающиеся страны. Ведь в обоих случаях есть свои достоинства. Если необходимо минимизировать все возможные риски, то необходимо обращаться за помощью в специальные агентства недвижимости, либо совершать инвестиции в трастовые фонды.

---

[1] Колмыкова Т.С. Инвестиционный анализ: учебное пособие. М.: ИНФРА - М, 2010. С. 110

[2] Мюллер Р. Руководство проектами // Управление проектами и программами. 2010 №3 С. 198-200.

[3] Булавко О.А., Заступов А.В. Совершенствование управления процессом привлечения инвестиций на основе повышения инновационного потенциала // Экономика и управление собственностью. 2017. № 1. С. 41-44.

[4] Заступов А.В. Потенциал развития рынка гостиничной недвижимости региона // Экономика и управление собственностью. 2016. № 1. С. 61-67.

[5] ИгонинаЛ.Л. Инвестиции: учебное пособие/ Подред. д-ра экон. наук, проф. В.А. Слепова. М.: Экономисть, 2005.

INVESTING IN FOREIGN REAL ESTATE

© 2019 Kireeva Polina Valerevna
Student
© 2019 Zastupov Andrey Vladimirovich
Candidate of Economic Sciences, Associate Professor
Samara State University of Economics
E-mail: polyakireewa@yandex.ru, oiler79@mail.ru

Keywords: foreign real estate, investment, price growth, economic instability, rental cost, government regulation.

This article discusses the profitability of investing in foreign real estate. The possible risks and rates of real estate prices are analyzed. The ways of solving the minimization of possible risks are proposed.

УДК 330.322.011
Код РИНЦ 06.00.00

ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ПРЕДПРИЯТИЯ

© 2019 Киреева Полина Валерьевна
студент
© 2019 Пименова Елена Михайловна
кандидат экономических наук, доцент
Самарский государственный экономический университет
E-mail: polyakireewa@yandex.ru, pimenova-elena@rambler.ru

Ключевые слова: инновации, факторы, классификация, инвестиционная привлекательность, основной капитал, эффективность, ВВП.

В статье рассмотрены различные точки зрения на классификацию факторов, которые влияют на инвестиционную привлекательность предприятия. Особое внимание уделено изучению градации факторов на внешние и внутренние.