

УДК 339.727

***ПРЯМЫЕ ИНОСТРАННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ  
НЕДВИЖИМОСТЬ США***

***Леонтьева Л.В.***

*магистрант,*

*Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова*

*Москва, Россия*

**Аннотация**

В статье автор рассматривает основные аспекты прямых иностранных инвестиций в сфере коммерческой недвижимости США. Актуальность темы обусловлена глобализацией экономики, активным развитием инвестиционной деятельности и рынка коммерческой недвижимости. В последние годы рынок капитала Соединённых Штатов Америки стал активно развиваться благодаря возросшим интересом со стороны инвесторов, рассматривающие коммерческую недвижимость как инвестиционного актива.

**Ключевые слова:** прямые иностранные инвестиции, рынок капитала, коммерческая недвижимость, инвесторы, США

***FOREIGN DIRECT INVESTMENT IN US COMMERCIAL REAL  
ESTATE***

***Leontyeva L. V.***

*undergraduate,*

*Plekhanov Russian University of Economics*

*Moscow, Russia*

**Abstract**

In this article, the author considers the main aspects of foreign direct investment in the field of commercial real estate in the United States. The relevance of the topic is

due to the globalization of the economy, the active development of investment activities and the commercial real estate market. In recent years, the capital market of the United States of America has been actively developing due to increased interest from investors who consider commercial real estate as an investment asset.

**Keywords:** foreign direct investment, capital market commercial real estate, investors, USA.

Несмотря на опасения торговых войн и усиление протекционизма, иностранные инвестиции в США остаются достаточно устойчивыми. Фактически США по-прежнему остается одним из крупнейших получателей прямых иностранных инвестиций (ПИИ) в мире: по данным Бюро экономического анализа министерства торговли, в 2016 году в экономику США из других стран поступило более 450 млрд долл. США.

Глобальная погоня за доходностью, принятие программ количественного смягчения и распространение рынков капитала недвижимости после Великой рецессии – все это способствовало сильному притоку иностранных инвестиций в коммерческую недвижимость (CRE) США. Значительная часть этого капитала вкладывается в недвижимость, которая по-прежнему является предпочтительным сектором для многих иностранных инвесторов. С 2010 года международные инвесторы вложили более 365 млрд долл. США в американскую коммерческую недвижимость, причем большая часть капитала относится к крупнейшим столичным регионам. Один только Манхэттен собрал почти пятую часть всех иностранных инвестиций в недвижимость США в 2017 году, что больше, чем на следующих трех рынках вместе взятых [1].

Недвижимость долгое время играла неотъемлемую роль в портфелях глобальных инвесторов, но в последнее время американская коммерческая недвижимость отделилась от других подсекторов внутри этого класса. С точки

зрения нисходящей перспективы американский рынок, который в значительной степени оправился от финансового кризиса в 2008 году, подпитывается сильным созданием рабочих мест и расширением бизнеса, рассматривается как стабильный. Рынок выгодно отличается от таких регионов, как Европа, где экономические потрясения, вызванные Brexit, оттолкнули многих потенциальных инвесторов.

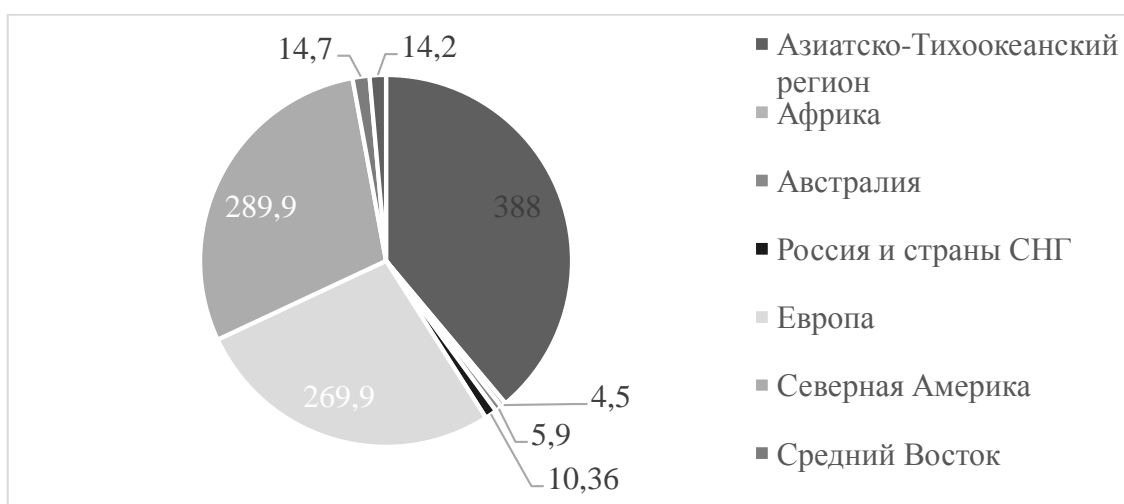


Рис. 1 – Структура мирового рынка коммерческой недвижимости, 2019 г., млрд долл. США. Рисунок составлен авторами на основе [2]

С точки зрения микроперспектив, американская коммерческая недвижимость предлагает потенциал для более высокой доходности по сравнению со скромными ставками первичной капитализации в Лондоне и некоторых частях Азии. В то же время американский рынок славится своими масштабами и ликвидностью (рис.1), предоставляя иностранным инвесторам гибкость для выхода из своих инвестиций, если они решат инвестировать свой капитал в другом месте.

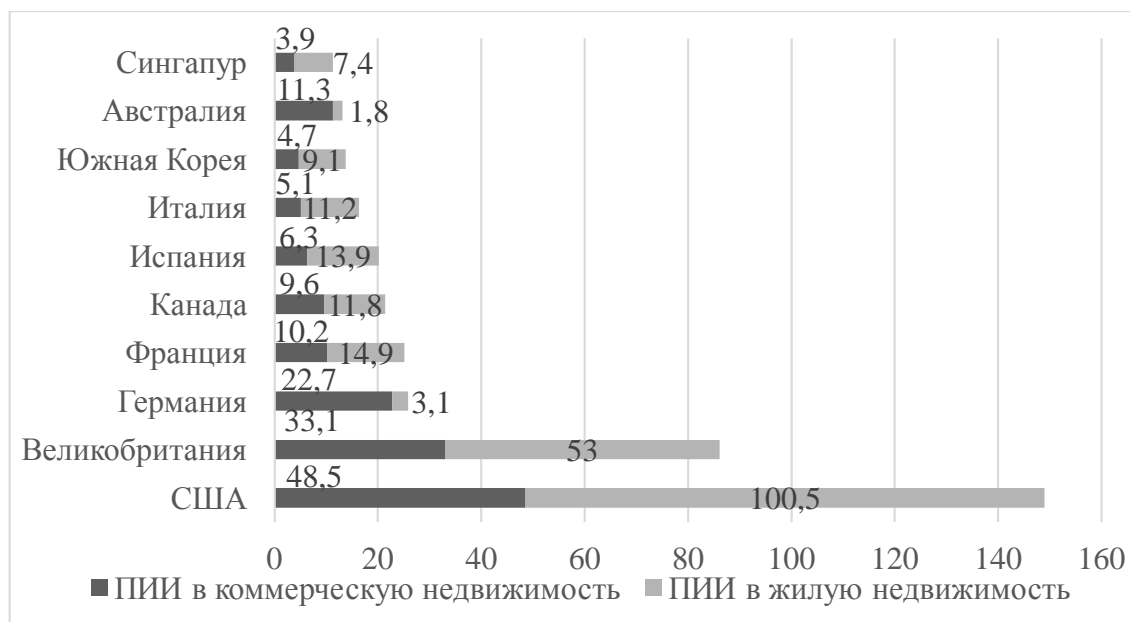


Рис. 2 – Доля ПИИ в коммерческую недвижимость в общей структуре ПИИ на крупнейших рынках недвижимости в 2019 году, млрд долл. США.

Рисунок составлен авторами на основе [2]

В 2019 года США стал самым крупным по объему прямых иностранных инвестиций в секторе недвижимости в целом – иностранные граждане вложили в общем 149 млрд. долл. США, 48,5 млрд. долл. США из них в коммерческую недвижимость, а 100,5 млрд долл. США в жилую (рис.2). Стоит отметить, что доля ПИИ на американском рынке в секторе коммерческой недвижимости достигла отметки 11%. На втором месте идет Великобритания (86,1 млрд. долл. США), 57% из которых относятся к коммерческой недвижимости по данным PricewaterhouseCoopers (PWC) [3].

Если рассматривать года ранее, то в 2018 году, по данным исследовательской компании Real Capital Analytics (RCA), объем трансграничных приобретений коммерческой недвижимости в США составил 94,9 млрд. долл. США, что на 73% превысило 55,3 млрд. долл. США, полученных в 2017 году, и почти сравнялось со 100 млрд. долл. США, зафиксированных в 2015 году. Несколько крупных сделок на уровне юридических лиц обеспечили рекордный рост этого трансграничного объема

Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

продаж в 2018 году, включая приобретение Brookfield GGP почти за 15 млрд долл. США и вторую покупку Forest City за 11,4 млрд долл. США. Компания Unibail-Rodamco, занимающаяся в сфере недвижимости, также приобрела австралийского оператора коммерческих объектов Westfield Group с американскими активами (в портфеле компании 33 торговых центра на территории США), стоимость сделки составила более 16 млрд долл. США [4,5]. Этот всплеск объема и масштабные сделки купли-продажи показывают сохраняющуюся уверенность на американском рынке недвижимости.

В целом, инвесторов привлекают факторы стабильности и роста, окружающие экономику США, способность к предсказуемому денежному потоку и прочность фундаментальных показателей недвижимости.

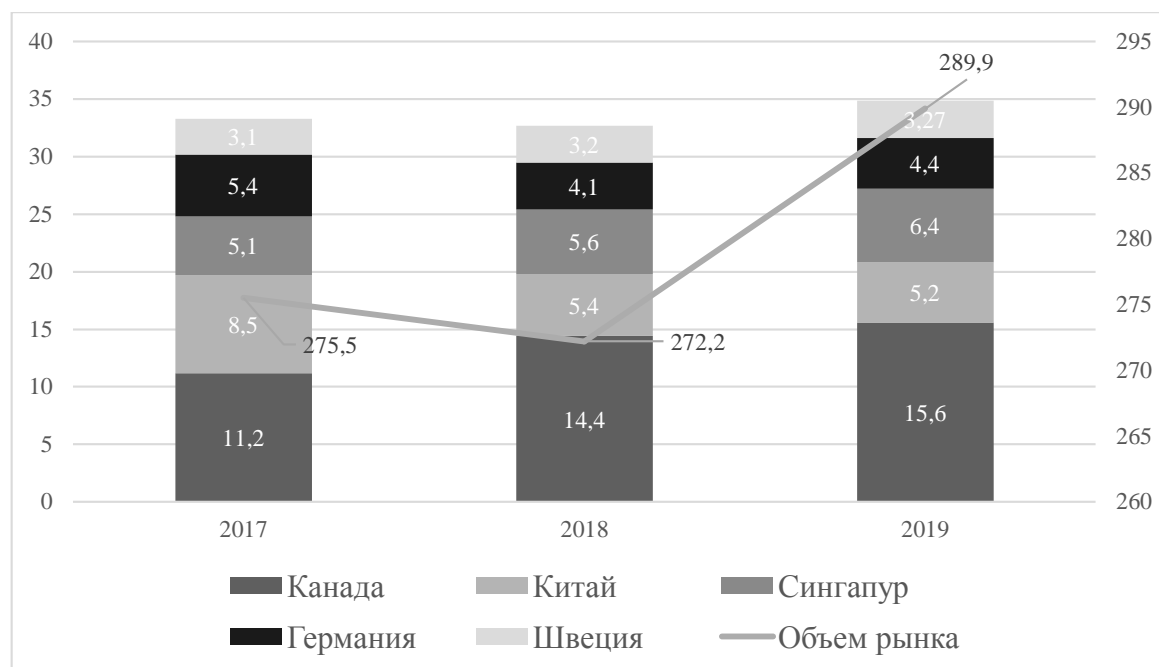


Рис. 3 – Структура рынка коммерческой недвижимости США по крупнейшим инвесторам, млрд долл. США. Рисунок составлен авторами на основе [2]

Конечно же существуют и ряд проблем с вложением капитала в американскую недвижимость. Так, из-за ужесточения денежно-кредитной политики в этой стране объем инвестиций китайских инвесторов заметно

сократился на 40% по сравнению с показателями 2017 года и составил 5,2 млрд. долл. США, но другие группы инвесторов вступают в этот разрыв. Канадцы, как правило, являются одними из самых активных инвесторов на рынке недвижимости США – 15,6 млрд. долл. США в 2019 году, канадцы взяли кредит примерно на половину всех иностранных приобретений в 2018 году (рис.3) [6].

Сингапур также считается одним из крупных игроков в 2018 году, с 6,4 млрд. долл. США приобретений, что поставило его на второе место после Канады по трансграничным приобретениям. Сингапурские инвесторы ищут в США диверсификацию, а также возможность получения более высокой доходности в относительно стабильных условиях.

Большая часть внимания в отрасли коммерческой недвижимости, с точки зрения ПИИ, сосредоточено на крупных сделках в основных городах. Однако наилучшие инвестиционные возможности могут быть на самом деле на пригородных рынках или в городах второго уровня, где есть большие возможности для роста. Например, вместо того чтобы сосредоточиться на рынке Лос-Анджелеса, иностранным инвесторам лучше будет присмотреться на близлежащий район Лонг-Бич, который предлагает многие из тех же преимуществ, что и Лос-Анджелес, но по более конкурентоспособной цене. Эти сообщества второго уровня предлагают новые возможности для инвестирования в коммерческую недвижимость за пределами традиционных небоскребов, которые могут быть слишком затратными инвестициями для некоторых иностранных покупателей. Более того, иностранный капитал продолжает выходить за пределы основных рынков данного сектора и проникать в другие типы недвижимости, помимо офисных и гостиничных, такие как промышленные, многоквартирные и альтернативные, включая медицинские офисы, медицинские учреждения и центры обработки данных.

Следовательно, после рассмотрения многих факторов, влияющих на привлекательность коммерческой недвижимости США, можно выделить два наиболее важных фактора, которые играют в большей степени на поступления ПИИ в страну – это стабильность и ликвидность. Недвижимость Соединенных Штатов считается зрелым рынком, который обеспечивает безопасную, но медленную доходность. Это позволяет тем, кто находится на более бурных рынках и с большими рисками, таких как Азия или даже Европа с беспорядками Brexit, надежно хранить и приумножать свои деньги. Размер и популярность американского рынка также делают его высоколиквидным по сравнению с другими возможностями недвижимости, позволяя инвесторам покупать и продавать с относительной легкостью.

С каждым годом местные предприятия США привлекают все более богатых клиентов по мере того, как инфраструктура района модернизируется, а развитие коммерческой недвижимости позволяет этим предприятиям расти и предоставлять больше возможностей для местных работников. Главный результат этого – более доступные жилые дома и бизнес-пространства в виде новых коммерческих объектов, больше возможностей для трудоустройства и более высокая заработная плата.

#### **Библиографический список:**

1. Representing Foreign Buyers and Sellers in United States Real Estate Transactions [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.lexisnexis.com/practicalguidance/the-journal/b/pa/posts/representing-foreign-buyers-and-sellers-in-united-states-real-estate-transactions>
2. Real Capital Analytics [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.rcanalytics.com/>
3. Emerging Trends in Real Estate: Europe 2020 Canada [Электронный ресурс] – URL: <https://www.pwc.com/gx/en/industries/financial-services/asset->

[management/emerging-trends-real-estate/europe-2020.html](https://www.commercialrealestate.com.au/news/brookfield-bets-20b-that-malls-have-a-future-57540/)

4. Brookfield bets \$20b that malls have a future [Электронный ресурс] – URL: <https://www.commercialrealestate.com.au/news/brookfield-bets-20b-that-malls-have-a-future-57540/>
5. Unibail Buys Westfield for \$16 Billion as Mall Owners Merge [Электронный ресурс] – URL: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2017-12-12/unibail-rodamco-agrees-to-buy-westfield-for-a-20-8-billion>
6. Foreign investment in Canada Foreign investment in Canada [Электронный ресурс] – URL: <https://santandertrade.com/en/portal/establish-overseas/canada/foreign-investment>

*Оригинальность 95%*