

МОДЕЛЬ МЕЖДУНАРОДНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ИНТЕГРАЦИИ НА РЫНКАХ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Валерий Викторович ИВАНОВ ^{a,*}, Роман Олегович ШОХИН ^b

^a доктор экономических наук, профессор,
Всероссийская академия внешней торговли Министерства экономического развития
Российской Федерации (ВАВТ Минэкономразвития России),
vivanov13@mail.ru
<https://orcid.org/0009-0002-4288-5663>
SPIN-код: 8820-1736

^b аспирант, Всероссийская академия внешней торговли Министерства экономического развития
Российской Федерации (ВАВТ Минэкономразвития России),
Москва, Российская Федерация
Roman.Shokhin1@gmail.com
<https://orcid.org/0009-0007-4612-688X>
SPIN-код: отсутствует

* Ответственный автор

История статьи:

Per. № 187/2023
Получена 04.05.2023
Получена
в доработанном виде
12.05.2023
Одобрена 19.05.2023
Доступна онлайн
30.05.2023

Специальность 5.2.5

УДК 339.9
JEL: F15

Ключевые слова:

международная
экономическая
интеграция, ретейл,
рынок недвижимости,
коммерческая
недвижимость,
инвестиции

Аннотация

Предмет. Изменения на мировом рынке ретейла, экономические модели взаимодействия и интеграционный инструментарий на международных рынках торговой недвижимости.

Цели. Анализ развития мирового рынка ретейла, трендов инвестирования в недвижимость. Выявление основных закономерностей интеграционных механизмов международных рынков недвижимости. Разработка экономической модели.

Методология. Используются методы научного познания, индукция, анализ, аналитический метод, методы синтеза и сравнения. Проанализированы официальные данные, научные статьи, законодательные и нормативные акты.

Результаты. Выявлены основные тренды развития мирового рынка ретейла и инвестирования в недвижимость, сформулированы закономерности функционирования инвестиционных моделей международного сотрудничества при строительстве коммерческой торговой недвижимости, разработана модель интеграционного стимулирования на рынках торговой недвижимости и ретейла дружественных стран.

Выводы. Предложенная модель стимулирования рынков торговой недвижимости и ретейла, может быть применена представителями стран, испытывающих внешнее санкционное давление на экономику, а также государствами-партнерами в целях запуска новых способов международной экономической интеграции, повышения инвестиционной привлекательности торговой недвижимости, увеличения темпов развития ретейла и привлечения новых зарубежных игроков.

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2023

Для цитирования: Иванов В.В., Шохин Р.О. Модель международной экономической интеграции на рынках коммерческой недвижимости // *Финансы и кредит*. — 2023. — Т. 29, № 5. — С. 1062 — 1077.
<https://doi.org/10.24891/fc.29.5.1062>

Инвестиционная архитектура международного рынка недвижимости в последние несколько лет претерпевает структурные изменения. Происходит перераспределение долей между типами недвижимости, наиболее привлекательными для инвесторов. Меняются принципы интеграции и направления трансграничных инвестиционных потоков между странами с учетом, среди прочего, их политических курсов и степени экономической интеграции друг с другом (наличия зон свободной торговли, единых рынков, таможенных и экономических союзов). Исследования трендов инвестирования в недвижимость позволяют утверждать, что недвижимость в целом, безусловно, остается высоко привлекательным направлением для инвесторов. Но тренды перераспределения долей между секторами недвижимости требуют пересмотра традиционных экономических моделей инвестирования в данный тип активов.

Происходящие перемены в коммерческой недвижимости во многом являются следствием изменений в международной структуре ретейла, цепочках поставок, складской инфраструктуре.

Исследования показали, что по итогам 2022 г. в торговую недвижимость по всему миру было инвестировано более 150 млрд долл. США, это составило 10-20% от общих мировых инвестиций в существующие активы.

Были проанализированы особенности развития мирового рынка ретейла и тренды инвестирования в недвижимость (*табл. 1*).

Выявленные тренды позволяют сделать следующие выводы.

1. Кратный рост онлайн-торговли, продолжающийся с начала 2020 г., частично является причиной снижения классических офлайн-продаж.

По итогам 2021 г. доля онлайн-продаж составила уже 19,6% от всех розничных продаж (для сравнения: в 2019 г. она составляла 13,8%).

Лидер по доле продаж в Интернете (в общем объеме розничной электронной торговли по всему миру) — Китай (52,1%). Второе место занимают США (19%), третье — Великобритания (4,8%)¹.

В связи с этим происходит снижение инвестиционной привлекательности традиционных торговых площадок на международных рынках, что приводит к падению арендных ставок и, соответственно, увеличению срока окупаемости

¹ Мировой рынок e-commerce: развитие не остановить.
URL: <https://journal.open-broker.ru/investments/mirovoj-rynok-e-commerce/>

действующих торговых центров и меньшей привлекательности для строительства новых.

В разных городах России, по данным авторов, по состоянию на начало 2023 г. снижение трафика торговых центров по-прежнему составляет от 10% до 40% по сравнению с 2019 г.

II. Переключение инвесторов с торговой на складскую недвижимость в связи с увеличенным спросом на качественные логистические площадки, в том числе по причине роста онлайн-торговли и интеграционного развития маркет-плейсов, включая международное.

Тренд роста онлайн-торговли является драйвером, с одной стороны, для строительства складской недвижимости, с другой — для изменения концепций торговых центров, существующих и строящихся. Страны Азии, в которых шоппинг в торговых центрах — это в первую очередь досуг и способ отдыха и развлечений, в настоящее время уже определяют глобальные тренды концепций торговых пространств на ближайшие годы. Большие площади отдаются под иной профиль взамен ретейла, таким образом формируются новые интеграционные связи между девелоперами и нетрадиционными для торговых центров отраслями бизнеса, в том числе привлекаются международные лидеры таких отраслей. Например, спортплощадки, игровые комнаты (включая пространства для соревнований по киберспорту для молодежи), зоны мастер-классов, которые становятся обязательной частью общей концепции, или hub-design shop: торговые пространства брендов местных дизайнеров, или self-made универмаги — все это становится новой реальностью создания единых точек притяжения целевого трафика и реперных точек для определения инвестиционной привлекательности торговых площадей, что является трендом мировой экономики. Обмен новыми идеями, моделями торговых пространств и концепций, источниками для поиска которых могут стать Китай, Сингапур, Япония, Арабские Эмираты, является одновременно примером интеллектуальных межстрановых интеграционных связей и организации торговых площадок для экспорта инноваций в ретейле².

III. Разработка специализированных инвестиционных схем, в том числе на принципах государственно-частного партнерства, для повышения привлекательности строительства жилья.

Правительства развивающихся стран в целях повышения инвестиционной привлекательности активно поддерживают и субсидируют рынок жилой недвижимости. Например, в Казахстане для стимулирования жилищного строительства в 2017 г. запустили программу «Нурлы жер», оператором которой является фонд «Даму». Он субсидирует ставки вознаграждения по кредитам,

² Модель торгового центра изобретается заново.

URL: <https://arenda-trk.ru/model-torgovogo-centra-izobretaetsya-zanovo/>

которые банки выдают частным застройщикам, но только на строительство жилых зданий с долей коммерческих площадей, если они есть, не превышающей 40% от общей площади строения⁵.

В России во многом по причине возникших проблем на инвестиционном рынке, вызванных COVID-19, в 2020 г. государство оказало беспрецедентную поддержку как девелоперам, подходящим под заданные регулятором критерии, так и гражданам в виде льготной ипотеки с государственным участием.

IV. Санкционная политика недружественных стран создает существенные проблемы для привлечения иностранных инвесторов.

В недавнем прошлом продолжительное санкционное давление ощутил на себе Иран, с которым на сегодняшний день у дружественных стран открываются новые международные интеграционные возможности в рамках развития глобальной экономики. На данный момент санкции со стороны западных стран оказывают негативное влияние на международную интеграцию в российской экономике, в связи с чем существенно корректируются критерии инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости. Представители недружественных стран продают свои активы и выводят капитал из России.

Важно помнить, что одной из основных целей международной интеграции является создание выгодных экономических и политических условий для осуществления общих производственных целей [1 – 3].

При оценке интеграционных механизмов на рынках недвижимости и ретейла необходимо выделить ряд инвестиционных моделей международного сотрудничества при строительстве торговой недвижимости, которые продолжают эффективно функционировать на фоне снижающегося интереса со стороны инвесторов к данному типу активов (*табл. 2*).

1. Основная модель международного интеграционного сотрудничества при строительстве торговой недвижимости основана на классических принципах: девелопер инвестирует в строительство необходимого ретейлеру здания/помещения, ретейлер закрепляет права путем аренды или выкупа в собственность построенного объекта в целях расширения и привлекательности своего бизнеса.
2. Для интеграции возможна модель прямых инвестиций со стороны игроков из дружественных стран, в связи с чем требуется создать единые индикаторы оценки привлекательности.

⁵ Сколько государство потратило на поддержку стройкомпаний.
URL: <https://kapital.kz/finance/93486/skol-ko-gosudarstvo-potratilo-na-podderzhku-stroykompaniy.html>

3. Слияние и поглощение через объединение капиталов обеспечивает международную интеграцию путем приобретения соответствующих долей. Поэтому требуется разработка новых механизмов оценки привлекательности таких интеграционных моделей.

4. Франчайзинг — сохраняющая популярность модель, которая используется уже давно. В настоящее время становится особо востребованной в России.

В настоящее время отсутствует единый общепризнанный механизм оценки инвестиционной привлекательности экономических систем.

Существуют различные способы такой оценки, например, методика использования интегрального показателя надежности инвестиционного климата, оценивающая следующее: экономическую эффективность, политический риск, задолженность, обслуживание долга, кредитоспособность, доступность банковского кредитования, доступность краткосрочного финансирования, доступность долгосрочного ссудного капитала, вероятность возникновения форс-мажорных обстоятельств⁴.

Существуют сформированные критерии повышения инвестиционной привлекательности объектов недвижимости на макроуровне: справедливое налогообложение рынка недвижимости, эффективная защита института частной собственности, система свободного рынка и торговли недвижимостью, оптимизация работы государственных органов и снижение их бюрократической роли, введение равноправия для инвесторов, рациональная политика зонирования [4].

Однако этого недостаточно для определения инвестиционной привлекательности на стыке торговой недвижимости и ретейла, в разрезе международных экономических систем.

Исходя из приведенных трендов необходимо остановиться на основных проблемах экономической интеграции международных компаний в мировые рынки коммерческой, в том числе торговой, недвижимости.

- С учетом рисков оттока инвестиций из торговой недвижимости выявляется проблема повышенного срока окупаемости.
- Не разработана единая экономическая интеграционная модель взаимодействия торговых сетей и инвесторов.
- Отсутствует методика реперных точек интеграционных возможностей.
- Не функционирует механизм государственно-частного партнерства в данной отрасли.

⁴ Шимко П.Д. *Мировая экономика и международные экономические отношения*: учеб. М.: КноРус, 2020. 366 с.

- Нет единых международных цифровых платформ для продавцов активов, инвесторов, представителей ретейла и государства. Хотя такие платформы позволяли бы оценивать индикаторы привлекательности инвестирования. Существует множество исследований о коммерческой недвижимости, однако полученные результаты не объединены в общую интеллектуальную модель, которую могли бы использовать специалисты на межстрановом уровне.

Определив тренды и основные проблемы международного взаимодействия, авторы разработали экономическую модель интеграционного стимулирования на рынках торговой недвижимости и ретейла дружественных стран в целях усиления взаимодействия международных торговых сетей и девелоперов дружественных стран на платформе развития инвестиционной привлекательности недвижимости (рис. 1).

Разработанная модель должна решить следующие задачи:

- запустить новые способы международной интеграции;
- повысить инвестиционную привлекательность торговой недвижимости;
- увеличить темпы развития ретейла и привлечь новых зарубежных игроков;
- сформировать новые трансграничные логистические цепочки между дружественными странами;
- усилить интеграционный экспорт и импорт товаров и услуг.

Интеграционные экономические механизмы предполагается разработать через развитие институтов привлекательности инвестиционных моделей и решение проблем экономической интеграции, выявленных ранее.

Исходя из определенных трендов инвестирования в коммерческую недвижимость, в рамках будущих исследований предстоит разработать модель экономической привлекательности, учитывающую возможности и ограничения для строительства новых объектов на международных рынках и определяющую приоритетность по типам недвижимости на основе выявленных трендов конкретной страны. Кроме того, необходимо разработать критерии эффективности инвестиционных вложений в международные рынки недвижимости и сформировать методику их мониторинга и оценки.

Новая методика должна предоставить возможности определения инвестиционного потенциала в любой стране для развития коммерческой, в том числе торговой, недвижимости. Все это потребует создания методологий, интеграционных механизмов и инструментов, в частности:

- принципов создания механизмов сотрудничества с государствами для развития коммерческой недвижимости и ретейла, так как для максимальной пользы интеграционного союза необходима координация внутренней и внешней политики объединяющихся сторон [5];
- индикаторов корреляции странового роста ретейл-операторов и возможностей создания новых торговых площадей;
- методики оценки налоговых условий для проведения интеграционных стратегий привлечения инвестиций;
- экономического механизма определения дефицита или переизбытка инвестиций в коммерческую недвижимость на трансграничных пространствах;
- специализированных цифровых экономических платформенных инструментов, обеспечивающих выход на новые рынки.

Для более эффективного взаимодействия государств и инвесторов в сфере торговой недвижимости в рамках усиления межстрановой экономической интеграции необходимо также разработать принципы создания механизмов сотрудничества, способные минимизировать риски и повысить инвестиционную привлекательность данной отрасли.

Таким образом, можно сделать следующие выводы: общие международные тренды перераспределения привлекательности между секторами недвижимости требуют пересмотра традиционных экономических моделей инвестирования в данный тип активов и создания новых механизмов международной экономической интеграции. Эти изменения являются следствием корректировки международной структуры ретейла, цепочек поставок, складской инфраструктуры. Разработанная авторами экономическая модель стимулирования международных рынков торговой недвижимости и ретейла позволит решить задачи запуска новых способов международной экономической интеграции, повышения инвестиционной привлекательности торговой недвижимости, увеличения темпов развития ретейла и привлечения новых зарубежных игроков, формирования трансграничных логистических цепочек между дружественными странами, усиления товарно-денежных отношений на стыке с торговой недвижимостью, обеспечить высокие экономические показатели международной торговли товарами.

Таблица 1**Анализ развития мирового рынка ретейла и тренды инвестирования в недвижимость****Table 1****Analysis of the global retail market's development and the real estate investment trends**

Показатель	Китай	США	Россия
Приоритет инвесторов по типам коммерческой недвижимости (по итогам 2022 г.)	Офисная недвижимость занимает основную долю (более 40%) в общей сумме инвестиций в коммерческую недвижимость. Далее складская (20%). Торговая недвижимость имеет тренд на снижение привлекательности инвесторов с долей 15%, апартаменты — 10%	Среди инвестиций в коммерческую недвижимость, доминирующую долю занимают апартаменты (42%). Далее: офисная и складская (по 20%), и торговая (12%). Тренд на снижение доли инвестиций в торговую недвижимость, рост доли апартаментов и складской недвижимости. Недвижимость США считается зрелым рынком, который обеспечивает безопасную, но медленную доходность	В 2022 г. инвестиции в коммерческую недвижимость достигли максимума (221 млрд руб.), но это связано в основном с уходом западных игроков и продажей своих российских активов отечественным инвесторам. Основная доля среди инвестиций в коммерческую недвижимость — это офисы (47%), склады (27%), торговая недвижимость (17%). Инвестиции в земельные участки для строительства новых торговых объектов снижаются
Новые и существующие объекты коммерческой недвижимости	1. На фоне тенденции снижающейся привлекательности инвесторов к торговой недвижимости, возникает три тренда: – проектирование новых строящихся объектов, исходя из меньшей потребности в торговых площадях; – в больших торговых центрах выделение более широких пространств для досуга, общественного питания, коворкингов и т.д.; – перепрофилирование имеющихся торговых объектов под другие экономические модели; в некоторых случаях — проекты редевелопмента (снос торговых зданий и строительство на земельном участке жилых комплексов, которые более привлекательны). 2. Активный рост онлайн-торговли и развитие маркетплейсов создает повышенный спрос на качественную складскую недвижимость		
Рынок ретейла	Сохранение мирового лидерства онлайн-продаж, переход покупателей в маркетплейсы. Фокус на повышение эффективности. Привлечение новых технологий в ретейле. Развитие тренда покупок в прямом эфире	Усиление перехода к многоканальному клиентскому опыту. Фокус на решении вопросов доставки товара до покупателя (последней мили). Привлечение новых технологий в ретейле. Развитие тренда покупок в прямом эфире. Гиперперсонализация предложений	Продолжение роста онлайн-продаж. Активное расширение формата жестких дискаунтеров на фоне снижения покупательской способности населения. Рост рынка готовой еды (фуд-марткеты, увеличение продажи готовой еды в магазинах)
Поставщики товаров для розничной торговли	Удержание и привлечение крупных иностранных производителей для размещения своих производств в Китае, развитие новых отечественных поставщиков	Оншоринг (возвращение производств в свою страну, в том числе из Китая) — основной тренд. Инвестиции в расширение производственных мощностей. Изменение цепочек поставок с фокусом на поставки внутри страны. Например, Apple в 2022 г. почти удвоила количество поставщиков, базирующихся в США	Развитие предприятий по производству продуктов питания, импортозамещение, привлечение новых поставщиков из дружественных стран, оптимизация цепочек поставки для ввоза параллельного импорта

Упаковка и переработка	Тренд на отказ от пластика, пакетов и неэкологичной упаковки, потребует строительство/перепрофилирование предприятий по производству и переработке упаковки	Забота об экологии предполагает создание новых типов упаковки и новых перерабатывающих предприятий. Например, штат Мэн с 2030 г. ввел запрет на использование пер- и полифторалкильных веществ (ПФАС) в потребительских товарах	Геополитический кризис привел к росту цен на упаковку и ее дефициту в отдельных секторах. Многие иностранные производители (норвежский Elorak, ирландский Smurfit Карра, финский Stora Enzo) заявили об уходе с рынка страны. Шведский Tetra Pak сократил выпуск
Риски	<ol style="list-style-type: none"> 1. Высокий уровень онлайн-торговли может снижать рентабельность ретейлеров, так как последняя миля доставки имеет высокую стоимость. 2. Ограничение со стороны США на поставку чипов может замедлить появление новых технологий. 3. Кризис на рынке жилой недвижимости, в связи с новыми регуляторными требованиями с августа 2020 г.; Народный банк Китая обещал меры поддержки с марта 2023 г., (28 млрд долл. США для беспроцентного рефинансирования кредитов частных банков в сторону девелоперов) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Сохраняющаяся зависимость от Китая и других развивающихся стран, в которые были перенесены производства американских компаний. 2. Высокий уровень онлайн-торговли может снизить рентабельность ретейлеров, так как последняя миля доставки по-прежнему имеет высокую стоимость. 3. В мегаполисах офисная недвижимость имеет риски окупаемости инвестиций в связи с трендом сохранения частично удаленной работы офисных сотрудников и, как следствие, снижения спроса на перенасыщенном рынке офисной недвижимости 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Санкции и отток инвестиций западных стран. 2. Дефицит технологических решений для развития производств внутри страны. 3. Ограничения импорта оборудования, упаковки и пр. 4. Высвобождение большого количества торговых и складских площадей в связи с уходом игроков западного ретейла

Источник: авторская разработка по данным [6] Four Retail Trends and Predictions to Watch for in 2023. URL: <https://www.forbes.com/sites/forbesbusinesscouncil/2023/02/14/four-retail-trends-and-predictions-to-watch-for-in-2023/>; The Great China Unshoring, Retail's Big Trend for 2023. URL: <https://www.forbes.com/sites/gregpetro/2023/02/03/the-great-china-unshoring-retails-big-trend-for-2023/?sh=4e2a83e254b2>; *Титов А.* Расширенная распаковка производителей. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5413096>; Три красные линии: почему Китай не может справиться с кризисом на рынке недвижимости. URL: <https://www.forbes.ru/biznes/483280-tri-krasnye-linii-pocemu-kitaj-ne-mozet-spravit-sa-s-krizisom-na-rynke-nedvizimosti>; Особенности китайского рынка недвижимости и его влияние на глобальный рынок. URL: <https://itinvest.ru/analytics/international-stock-markets/12650/?ysclid=lf580npjij379924106>; Объем инвестиций в недвижимость РФ вырос на 42% за год и достиг 179,8 млрд руб. // Knight Frank. URL: https://rgud.ru/documents/2022_07_14_knightfrank_investment_H1.pdf?ysclid=ldason3fmm986170999

Source: Authoring, based on [6] Four Retail Trends and Predictions to Watch for in 2023. URL: <https://www.forbes.com/sites/forbesbusinesscouncil/2023/02/14/four-retail-trends-and-predictions-to-watch-for-in-2023/>; The Great China Unshoring, Retail's Big Trend for 2023. URL: <https://www.forbes.com/sites/gregpetro/2023/02/03/the-great-china-unshoring-retails-big-trend-for-2023/?sh=4e2a83e254b2>; *Titov A.* Extended unpacking of manufacturers. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5413096>; Three red lines: Why China cannot cope with the crisis in the real estate market. URL: <https://www.forbes.ru/biznes/483280-tri-krasnye-linii-pocemu-kitaj-ne-mozet-spravit-sa-s-krizisom-na-rynke-nedvizimosti>; Features of the Chinese real estate market and its impact on the global market. URL: <https://itinvest.ru/analytics/international-stock-markets/12650/?ysclid=lf580npjij379924106>; The volume of investments in real estate in the Russian Federation increased by 42% over the year and reached 179.8 billion rubles. Knight Frank. URL: https://rgud.ru/documents/2022_07_14_knightfrank_investment_H1.pdf?ysclid=ldason3fmm986170999

Таблица 2**Основные закономерности интеграционных экономических моделей международных рынков недвижимости****Table 2****The main patterns of integration economic models of international real estate markets**

Инвестиционные модели	Примеры, как это работает
Build-to-Rent/Build-to-Sale (Строительство для сдачи в аренду / строительство для продажи)	Европейская ретейл-компания по продаже молодежной одежды заключает договоры с рядом инвесторов в ОАЭ для выхода на новый рынок и развития своего бизнеса. Инвесторы в ОАЭ строят новые торговые площади (отдельно стоящие или внутри торговых центров) для открытия данной сети и сдают в долгосрочную аренду, либо продают их партнеру
Соинвестирование при строительстве	Международные представители отрасли ретейла выступают в качестве соинвесторов при строительстве крупных торговых площадок, в которых под заданные технические характеристики девелопером выстраивается помещение внутри торгового центра, будущим владельцем которого будет ретейлер
Прямые инвестиции зарубежных компаний (приобретение доли в компании, более 10%). При прямом инвестировании — инвестор вкладывается в реальные активы компании и получает возможность влиять на ее деятельность	Один из крупных игроков, представителей строительной отрасли Казахстана, приобретает долю в российской розничной торговой сети путем инвестирования в строительство объектов недвижимости на земельных участках этой торговой сети для открытия ее новых магазинов. В современных условиях эффект создания прямых иностранных инвестиций строится на том основании, что в случае позитивных ожиданий от создания интеграционного объединения, транснациональная компания (ТНК) способна инвестировать в экономику определенной страны — участницы объединения больше, чем ранее [7]
М&А сделки (слияние и поглощение) компаний одного профиля бизнеса. Объединение компаний из разных стран, либо выкуп одной иностранной компанией более 50% долей другой	1. Для выхода на новый рынок другой страны, компания из страны А (например, продуктовая сеть) приобретает другую торговую сеть (из страны Б). Далее создается единая экономическая модель экстенсивного развития бизнеса на рынке страны Б с возможностью ее тиражирования на международных рынках. Создается спрос на торговые помещения, местные инвесторы приобретают участки и строят здания под заданные критерии. 2. Торговая сеть из страны А производит слияние с сопоставимой по объему торговой сетью из страны Б в целях усиления общего бизнеса путем: обмена технологиями, улучшения логистических цепочек, усиления ассортиментной матрицы и закупочных цен обеих сетей, объединения товарных матриц
Объединение капиталов компаний разного профиля (например, поставщик и розничная сеть)	Китайский поставщик напитков объединяет капиталы с российской региональной розничной сетью, представленной на Дальнем Востоке. Розничная сеть получает эксклюзивный ассортимент по лучшей цене. Поставщик получает гарантированный канал сбыта своей продукции, узнаваемость на российском рынке и перспективу расширения бизнеса. Снижаются затраты на логистику, маркетинг и продвижение товара. Высвобожденные средства инвестируются в строительство и открытие новых магазинов
Франчайзинг	Франчайзи приобретает мастер-франшизу для развития зарубежной сети быстрого питания на рынке своей страны с учетом имеющейся мировой практики; активное расширение через строительство и аренду площадей

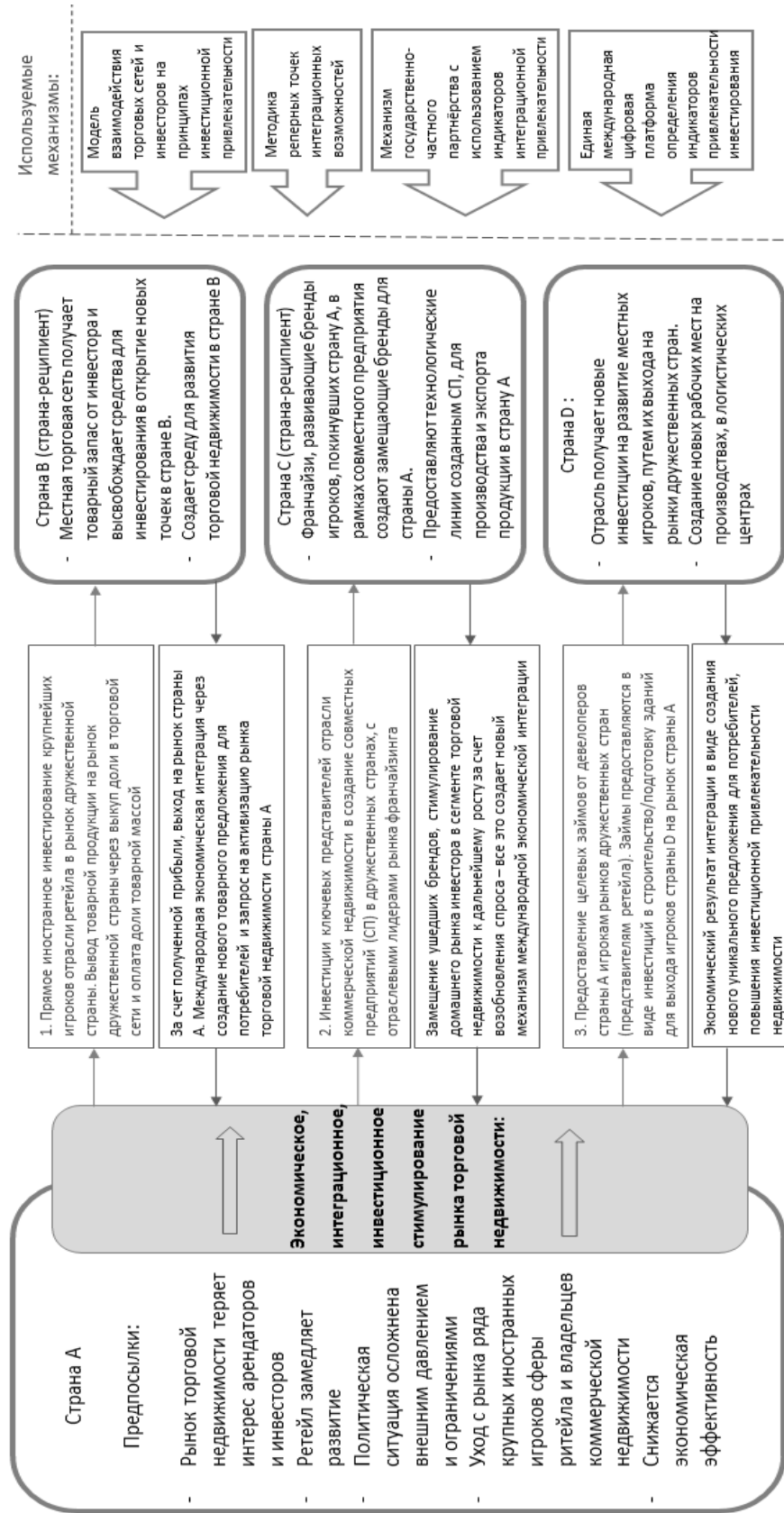
Источник: авторская разработка на основе: Методология официального статистического учета прямых инвестиций в Российскую Федерацию и прямых инвестиций из Российской Федерации за рубеж. URL: https://cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/meth-kom-di/; Кочетов А. Смена партнера: как в России изменился франчайзинг. URL: <https://plus.rbc.ru/news/62cb018d7a8aa9a6d25b6c86?ysclid=lfr9ohpg1t607155107>

Source: Authoring, based on: Methodology of official statistical accounting of direct investments in the Russian Federation and direct investments from the Russian Federation abroad.

URL: https://cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/meth-kom-di/; Kochetov A. Partner change: How franchising has changed in Russia. URL: <https://plus.rbc.ru/news/62cb018d7a8aa9a6d25b6c86?ysclid=lfr9ohpg1t607155107>

Рисунок 1
Модель экономического стимулирования

Figure 1
An economic incentive model



Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Список литературы

1. *Кривонос С.Г.* Международная интеграция как метод реализации международного менеджмента // *Аллея науки*. 2021. Т. 1. № 4. С. 123—127.
URL: https://alley-science.ru/domains_data/files/1April2021/MEZhDUNARODNAYa%20INTEGRACIYa%20KAK%20METOD%20REALIZACII%20MEZhDUNARODNOGO%20MENEDZhMENTA.pdf
2. *Верещагина Я.К.* Интеграция методов обоснования концепции объектов коммерческой недвижимости с помощью автоматизированного системно-когнитивного анализа // *Журнал магистров*. 2022. № 1. С. 60—65.
URL: http://vestnik.pstu.ru/mj/archives/?id=&folder_id=10954
3. *Еремичева Т.В.* Международные экономические отношения в условиях международной экономической интеграции // *Наука и искусство управления / Вестник Института экономики, управления и права Российского государственного гуманитарного университета*. 2021. № 4. С. 97—113.
URL: <http://doi.org/10.28995/2782-2222-2021-4-97-113>
4. *Возняк Г.Н.* Основные направления повышения инвестиционной привлекательности российского рынка недвижимости // *Аллея науки*. 2018. Т. 3. № 10. С. 489—495.
URL: https://alley-science.ru/domains_data/files/54November2018/OSNOVNYE%20NAPRAVLENIYa%20POVYShENIYa%20INVESTICIONNOY%20PRIVLEKATELNOSTI%20ROSSIYSKOGO%20RYNKA%20NEDVIZhIMOSTI.pdf
5. *Белокобыльская В.К.* Основные теории международной экономической интеграции // *Форум молодых ученых*. 2019. № 1-1. С. 485—491.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnye-teorii-mezhdunarodnoy-ekonomicheskoy-integratsii>
6. *Леонтьева Л.В.* Прямые иностранные инвестиции в коммерческую недвижимость США // *Вектор Экономики*. 2020. № 11. С. 26.
URL: <http://www.vectoreconomy.ru/images/publications/2020/11/worldeconomy/Leontyeva.pdf>
7. *Ван Чжаосюй.* Международная интеграция: статистическая оценка факторов роста и развития международного бизнеса // *Прогрессивная экономика*. 2021. № 9. С. 46—60. URL:
<https://progressive-economy.ru/wp-content/uploads/2022/12/%E2%84%969-2021-%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%B0%D1%8F-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D0%BA%D0%B0.pdf>

Информация о конфликте интересов

Мы, авторы данной статьи, со всей ответственностью заявляем о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

A MODEL OF INTERNATIONAL ECONOMIC INTEGRATION IN COMMERCIAL REAL ESTATE MARKETS

Valerii V. IVANOV ^{a,*},
Roman O. SHOKHIN ^b

^a Russian Foreign Trade Academy of Ministry of Economic Development
of Russian Federation (RFTA),
Moscow, Russian Federation
vivanov13@mail.ru
<https://orcid.org/0009-0002-4288-5663>

^b Russian Foreign Trade Academy of Ministry of Economic Development
of Russian Federation (RFTA),
Moscow, Russian Federation
Roman.Shokhin1@gmail.com
<https://orcid.org/0009-0007-4612-688X>

* Corresponding author

Article history:

Article No. 187/2023
Received 4 May 2023
Received in revised form
12 May 2023
Accepted 19 May 2023
Available online
30 May 2023

JEL classification: F15

Keywords: international
economic cohesion, retail,
real estate market,
commercial property,
investment

Abstract

Subject. This article discusses the changes in the global retail market, economic models of interaction, and integration tools in international retail real estate markets.

Objectives. The article aims to analyze the development of the global retail market, trends in real estate investment, identify the main patterns of integration mechanisms of international real estate markets, as well as develop an economic model.

Methods. For the study, we used the methods of scientific knowledge, induction, analysis, synthesis, and comparison.

Results. The article identifies the main trends in the development of the global retail and real estate investment market, formulates the patterns of functioning of investment models of international cooperation in the construction of commercial retail real estate. The article also presents an author-developed model of integration incentives in the retail real estate and retail markets of friendly countries.

Relevance. The proposed model for stimulating the retail real estate and retail markets can be applied by representatives of countries experiencing external sanctions pressure on the economy, as well as partner States to launch new ways of international economic integration, improve the investment attractiveness of retail real estate, enhance the retail development, and attract new foreign players.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2023

Please cite this article as: Ivanov V.V., Shokhin R.O. A Model of International Economic Integration in Commercial Real Estate Markets. *Finance and Credit*, 2023, vol. 29, iss. 5, pp. 1062–1077.
<https://doi.org/10.24891/fc.29.5.1062>

References

1. Krivonosov S.G. [International integration as a method of implementing international management]. *Alleya nauki*, 2021, vol. 1, no. 4, pp. 123–127. (In Russ.)
URL: https://alley-science.ru/domains_data/files/1April2021/MEZhDUNARODNAYa%20INTEGRACIYa%20KAK%20METOD%20REALIZACII%20MEZhDUNARODNOGO%20MENEDZhMENTA.pdf
2. Vereshchagina Ya.K. [On the need to substantiate the concept of commercial real estate with a help of automated system-cognitive analysis]. *Zhurnal magistrov = Master's Journal*, 2022, no. 1, pp. 60–65. (In Russ.)
URL: http://vestnik.pstu.ru/mj/archives/?id=&folder_id=10954
3. Eremicheva T.V. [International economic relations in conditions of international economic integration]. *Nauka i iskusstvo upravleniya / Vestnik Instituta ekonomiki, upravleniya i prava Rossiiskogo gosudarstvennogo gumanitarnogo universiteta = Science and Art of Management / Bulletin of Institute of Economics, Management and Law of Russian State University for Humanities*, 2021, no. 4, pp. 97–113. (In Russ.)
URL: <http://doi.org/10.28995/2782-2222-2021-4-97-113>
4. Voznyak G.N. [The main directions of improving the investment attractiveness of the Russian real estate market]. *Alleya nauki*, 2018, vol. 3, no. 10, pp. 489–495. (In Russ.)
URL: https://alley-science.ru/domains_data/files/54November2018/OSNOVNYE%20NAPRAVLENIYa%20POVYShENIYa%20INVESTICIONNOY%20PRIVLEKATELNOSTI%20ROSSIYSKOGO%20RYNKA%20NEDVIZhIMOSTI.pdf
5. Belokobyl'skaya V.K. [Basic theories of international economic integration]. *Forum molodykh uchenykh*, 2019, no. 1-1, pp. 485–491. (In Russ.)
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnye-teorii-mezhdunarodnoy-ekonomicheskoy-integratsii>
6. Leont'eva L.V. [Foreign direct investment in US commercial real estate]. *Vektor Ekonomiki*, 2020, no. 11, p. 26. (In Russ.)
URL: <http://www.vectoreconomy.ru/images/publications/2020/11/worldeconomy/Leontyeva.pdf>
7. Wang Zhaoxu. [International integration: Statistical assessment of factors of growth and development of international business]. *Progressivnaya ekonomika*, 2021, no. 9, pp. 46–60. (In Russ.) URL:
<https://progressive-economy.ru/wp-content/uploads/2022/12/%E2%84%969-2021-%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%B0%D1%8F-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D0%BA%D0%B0.pdf>

Conflict-of-interest notification

We, the authors of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.