

Международный научно-исследовательский журнал

«Прогрессивная экономика»

№ 12 / 2024 https://progressive-economy.ru/vypusk_1/etapy-stanovleniya-i-transformaczii-mezhdunarodnogo-razvitiya/

Научная статья / Original article

Шифр научной специальности ВАК: 5.2.5

УДК 330.341:332.7

DOI: 10.54861/27131211_2024_12_267



ЭТАПЫ СТАНОВЛЕНИЯ И ТРАНСФОРМАЦИИ МЕЖДУНАРОДНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА

*Нефедов Д.А., аспирант, Финансовый университет при Правительстве РФ,
г. Москва, Россия*

Аннотация. Цель статьи состоит в исследовании этапов становления международного девелопмента, выявлении ключевых факторов, влияющих на его трансформацию, и определении закономерностей, формирующих современные подходы к развитию данной сферы. В работе автором выделены основные этапы эволюции девелопмента: коммерческая эра, где строительство служило основой для создания инфраструктуры международной торговли; эра экспансии, характеризующаяся развитием промышленных и транспортных объектов; эра концессий, в рамках которой усилилось внимание к социальной инфраструктуре и комплексным проектам; эра национальных государств, ознаменовавшая переход от строительных проектов к девелоперским, направленным на создание дополнительных ценностей; эра глобализации, где девелопмент стал интегрированным элементом глобальной финансовой системы, превращаясь в финансовый актив. Глобализация экономики привела к переходу от национального к международному девелопменту, который стал ключевым элементом мировой экономической системы. Стремительный экономический рост стран Азии, Африки и Латинской Америки создал высокий и устойчивый спрос на развитие инфраструктуры, который не может быть удовлетворен только за счет внутренних ресурсов этих стран. Это привлекло международных девелоперов, способных реализовывать масштабные проекты в условиях ограниченности местных финансовых и технологических возможностей. Важным катализатором международной девелоперской активности стало участие в таких мегапроектах, как Олимпийские игры, выставка Ехро и другие мероприятия, которые способствуют формированию значительных инвестиционных потоков. Кроме того, развитие логистики, телекоммуникаций и новых технологий, таких как BIM (Building Information Modeling), сделало возможным эффективное управление сложными проектами, независимо от их географического расположения. Интеграция рынков, снижение торговых барьеров и развитие нормативно-правовой базы позволили строительным компаниям действовать на наднациональном уровне, перераспределяя капиталы и ресурсы для реализации крупных инфраструктурных проектов с высокой добавленной стоимостью.

Ключевые слова: девелопмент, рынок недвижимости, рынок девелопмента, эволюция девелопмента, международный девелопмент.

STAGES OF FORMATION AND TRANSFORMATION OF INTERNATIONAL REAL ESTATE DEVELOPMENT

*Nefedov D.A., Postgraduate student, Financial University under the Government
of the Russian Federation, Moscow, Russia*

Abstract. The purpose of the article is to study the stages of the formation of international development, identify key factors influencing its transformation, and identify patterns that shape modern approaches to the development of this field. The author highlights the main stages of development evolution: the commercial era, where construction served as the basis for the creation of international trade infrastructure; the era of expansion, characterized by the development of industrial and transport facilities; the era of concessions, which increased attention to social infrastructure and integrated projects.; the era of nation-states, which marked the transition from construction projects to development projects aimed at creating additional values; the era of globalization, where development has become an integrated element of the global financial system, turning into a financial asset. The globalization of the economy has led to a transition from national to international development, which has become a key element of the global economic system. The rapid economic growth in Asia, Africa, and Latin America has created a high and steady demand for infrastructure development that cannot be met solely from the domestic resources of these countries. This has attracted international developers who are able to implement large-scale projects in conditions of limited local financial and technological capabilities. An important catalyst for international development activity has been participation in such megaprojects as the Olympic Games, Expo and other events that contribute to the formation of significant investment flows. In addition, the development of logistics, telecommunications, and new technologies such as BIM (Building Information Modeling) has made it possible to effectively manage complex projects, regardless of their geographical location. The integration of markets, the reduction of trade barriers and the development of a regulatory framework have allowed construction companies to operate at a supranational level, redistributing capital and resources for the implementation of large infrastructure projects with high added value.

Keywords: development, real estate market, development market, development evolution, international development.

JEL classification: F63, L22, R38.

Для цитирования: Неведов Д.А. Этапы становления и трансформации международного девелопмента // Прогрессивная экономика. 2024. № 12. С. 267–278. DOI: 10.54861/27131211_2024_12_267.

Статья поступила в редакцию: 25.12.2024 г. Одобрена после рецензирования: 28.12.2024 г. Принята к публикации: 29.12.2024 г.

For citation: Nefedov D.A. Stages of formation and transformation of international real estate development // Progressive Economy. 2024. No. 12. pp. 267–278. DOI: 10.54861/27131211_2024_12_267.

The article was submitted to the editorial office: 25/12/2024. Approved after review: 28/12/2024. Accepted for publication: 29/12/2024.

Введение

Эволюция международного девелопмента как самостоятельной сферы деятельности представляет собой сложный и многогранный процесс, тесно связанный с формированием и развитием мировой экономической системы. Взаимодействие девелопмента с другими секторами экономики носит перекрестный характер: с одной стороны, девелопмент выступает катализатором создания и модернизации основных фондов, необходимых для функционирования и роста различных отраслей [1], что способствует воспроизводству и качественному обновлению основных средств в соответствии с изменяющимися технологическими и экономическими условиями. С другой стороны, девелопмент неизбежно адаптируется к внешним вызовам, определяемым экзогенными факторами, такими как динамика мирового рынка, международные инвестиционные потоки и глобальные экономические тренды [10].

Цель статьи состоит в исследовании этапов становления международного девелопмента, выявлении ключевых факторов, влияющих на его трансформацию, и определении закономерностей, формирующих современные подходы к развитию данной сферы. Практическая значимость исследования заключается в анализе эволюции девелопмента как важного инструмента глобальной экономической политики, а также в раскрытии его роли в контексте обеспечения условий для устойчивого развития.

Обзор литературы

Теоретическая основа исследования этапов становления и трансформации международного девелопмента базируется на работах экономистов, которые внесли существенный вклад в изучение международного девелопмента и потоков капитала. Так, Д. Дьюнинг [12] разработал теорию прямых иностранных инвестиций, выделив три ключевых фактора: преимущества владения, локальные преимущества и интернализационные преимущества, которые определяют направление потоков капитала между странами. Дальнейшее развитие идеи Д. Дьюнинга получили в научных трудах М. Портера [16], который обосновал теорию конкурентных преимуществ стран и регионов, основывающуюся на четырех базовых элементах, влияющих на конкурентоспособность страны: факторные условия, структура и состояние спроса, взаимодействие родственных и поддерживающих отраслей, а также стратегии компаний и уровень конкуренции.

Роль транснациональных корпораций в мировой экономике и, в частности, в строительной отрасли была освещена в трудах Р. Вернона [17], чья теория жизненного цикла продукта позволяет применять данный подход для анализа инвестиционных потоков в сфере строительства. Кроме того, вклад в исследование пересечения вопросов прямых иностранных инвестиций и деятельности транснациональных корпораций внес С. Хаймер [14], который обосновал необходимость учета политических и экономических рисков при

принятии решений о трансграничных инвестициях, особенно в условиях развивающихся рынков.

Вышеописанные теоретические подходы послужили базисом для исследования трансформационных процессов в международном деvelopeмента. Однако анализ более поздних строительных и девелоперских проектов представлен в научной работе В. Гудвина [13]. Публикации автора посвящены исследованию теоретических и практических аспектов внедрения касаются стратегий управления рисками и повышения эффективности строительства в условиях глобализации. В. Гудвин акцентировал внимание на важности комплексного подхода к управлению проектами, включающего учет культурных, правовых и экономических особенностей различных стран.

Материалы и методы

В рамках достижения поставленной цели исследовался использовался кросс-функциональный подход. Для создания единой концепции применялись методы систематизации, группировки, мета-анализ источников. На основании применения абстрактно-логического метода и инструментов сравнительного анализа были синтезированы выводы, описанные в настоящей статье.

Результаты и обсуждение

В рамках отправной точки периодизации развития мировой экономики приняты результаты, опубликованные в работе Р. Робинсона [7] «Экономическая теория несовершенной конкуренции», в которой предложены пять этапов глобализации. В соответствии с подходом исследователя, синхронизацию задач девелопмента и потребностей международных экономических акторов можно представить в виде 5 ключевых этапов, каждый из которых может быть characterized через призму процессов глобализации и международного товарообмена (табл. 1).

На основании анализа научных трудов Р. Робинсона, можно прийти к выводу, что стимулом к трансформации строительной отрасли в международный девелопмент послужили не только развитие и углубление международного разделения труда, но и трансформация спроса со стороны конечного заказчика. Трансформация спроса была продиктована двумя основными факторами: с изменением макроэкономического климата менялись ключевые экономические акторы (империи, международные корпорации и т.д.), а у акторов, под воздействием объективных экономических потребностей, трансформировались ожидания к основным фондам, обеспечивающим дальнейшую экономическую деятельность.

Таблица 1

Этапы эволюции международного бизнеса и их ключевые характеристики

Этап	Период	Характеристика	Ключевые события и примеры
Коммерческая эра	15 век – середина 19 века	Активное становление международной торговли под гегемонией морских империй (Португалия, Испания, Франция, Голландия, Англия, Германия). Развитие национальных экономик за счет ресурсов и рынков сбыта. Научно-технический прогресс ускоряется благодаря активизации экономической деятельности.	Формирование морских торговых путей, экономическое доминирование ведущих морских держав.
Эра экспансии	Середина 19 века – 1914 г.	Развитие колониальной международной торговли, создание производственно-сбытовых систем между метрополиями и колониями. Формирование правовой основы институтов мировой торговли. Рост перетока капитала между метрополиями и США, создание международных монополий. Промышленная революция и снижение трансграничных барьеров.	Примеры: Standart Oil, Friedrich Krupp AG, General Electric. Создание международных союзов: Всемирный телеграфный союз (1865), Всемирный почтовый союз (1874) и др.
Эра концессий	1914–1945 гг.	Расширение влияния крупнейших корпораций на колониальных рынках. Влияние социальных проблем, таких как безработица. Формирование субъектности международных корпораций. Расширение функций корпораций: от производственной и сбытовой до транспортных, образовательных и социальных сервисов, особенно в колониях.	Рост транснациональных корпораций, предоставляющих комплексные услуги в колониальных зонах.
Эра национальных государств	После 1945 г. – 1970-е годы	Распад колониальных отношений, создание национальных государств в Африке, Южной Америке и Азии. Преобразование закрытых производственно-сбытовых систем в национальные экономики. Установление прямых торговых связей между бывшими колониями и метрополиями. Рост международной торговли и экономических связей.	Освобождение колоний, экономическая независимость новых государств, усиление роли международной торговли.
Эра глобализации	С 1970-х гг. – настоящее время	Революционные технологические изменения, сопровождаемые экономическими, социальными и политическими трансформациями. Компьютерная революция и развитие телекоммуникаций, изменившие традиционные технологии и приведшие к качественно новому уровню их использования. Индустриально развитые страны являются первыми бенефициарами этих изменений.	Развитие IT-технологий, глобализация рынков, повышение уровня взаимозависимости стран и экономик.

Источник: составлено автором по данным [7]

На ранних этапах формирования глобальной экономики, то есть в Коммерческую эру, более уместно акцентировать внимание не на деvelopeментах, а на эволюции строительного сектора, который привлекает транснациональные капиталы. В условиях объективных экономических нужд коммерческой эпохи международное строительство служило основой для создания инфраструктуры, необходимой для развития международной торговли на новых территориях.

Ключевыми элементами данного процесса выступали [9]:

- оборонительные крепости;
- административные учреждения;
- порты и верфи для ремонта судов.

Данные строительные проекты требовали значительных финансовых вложений и имели длительные сроки окупаемости. Поэтому основными инвесторами становились государства, находившиеся на этапе формирования централизованных абсолютистских режимов, а также международные компании, такие как Голландская Ост-Индская, Лондонская Виргинская и Плимутская компании [6]. В данной ситуации разумно говорить о прямых инвестициях хозяйствующих субъектов в конкретные строительные объекты, без диверсификации рисков, с четким прогнозом поэтапного получения прибыли от эксплуатации построенных объектов.

В эру экспансии объекты международных инвестиций в строительную отрасль были напрямую связаны с промышленным производством и логистикой: цеха заводов, шахты и прииски открытого типа, иная инфраструктуры для добычи полезных ископаемых, инвестиции в строительство транспортных сетей (в первую очередь новый вид сухопутного транспорта – железные дороги). Инвесторами выступали передовые государства, крупные коммерческие организации капиталы частных инвесторов. В целях перераспределения риска и расширения доступных ресурсов все чаще привлекаются инвестиции через эмиссию ценных бумаг под дальнейшие строительные объекты. В качестве «классического» примера крупнейшего строительного международного проекта следует рассматривать строительство Суэцкого канала (в 1855 – 1869 гг.). Согласно условиям концессионного соглашения, Египетское правительство получило 44% всех акций, Франция – 53% и 3% приобрели другие страны. Распределение прибыли предполагалось по следующему принципу: 71% – акционерам компании, Египту – 15%, основателям компании «Всеобщая компания Суэцкого канала» – 10% [8].

С развитием производства в колониях и роста трудоемкости зарубежного бизнеса, то есть в эре концессий, создавалась потребность в строительстве социальной инфраструктуры в колониальных странах для менеджмента среднего уровня: отдельные жилые кварталы для экспертов из метрополии, представляющие замкнутую экосистему, включая школы, увеселительные заведения, магазины и т.д. Наиболее яркими примерами являются рост белого-колониального населения в среднем на 20% в год в

ЮАР, Намибии, Зимбабве, Алжире, сопровождающийся апартеидом и сегрегацией [4]. Негативный социальный фон и необходимость создания закрытых анклавов потребовали более широкого взгляда на объекты строительства, что привело к формированию комплексного подхода к созданию основных фондов. Источником финансовых средств выступали капиталы транснациональных компаний.

В самих метрополиях наблюдался период затяжного кризиса (в Европе – последствия Первой Мировой войны; в США «Великая депрессия» 1929-1932 гг.). Выходом из депрессии послужило решение, предложенное Дж. Кейнсом [5], об увеличении государственных расходов для роста экономической активности. Объектом государственных инвестиций так же выступила строительная отрасль, как одна из наиболее капиталоемких отраслей экономики. Выход из кризиса был связан со строительством транспортной инфраструктуры и объектов социального назначения (школы, больницы, административные здания).

Индустрия строительства в том виде, в каком мы ее знаем, начала формировать именно в этот период. Национальная ассоциация риелторов была основана как Национальная ассоциация бирж недвижимости в 1908 году в Чикаго, чтобы расширить сферу деятельности в сфере недвижимости [6]. Колебания стоимости недвижимости сделали ее очень популярной инвестицией для многих людей, за чем последовал резкий рост цен на недвижимость после Великой депрессии до Второй мировой войны.

Одним из наиболее ярких примеров перехода от строительства к девелопменту в эру национальных государств можно считать историю создания Кремневой долины, как места концентрации инноваций. В 50-е – 70-е года XX века Стэнфордский Университет был крупной точкой притяжения талантов, технологий и крупных военных заказов. Прикладные лаборатории и индустриальный парк образовывали его инновационную экосистему. К концу 60-х годов начинает уступать свои позиции централизованное управление инновациями, осуществляемое крупными корпорациями и государством. На историческую арену выходит новое поколение технологических предпринимателей и управленцев. Его усилиями, экосистема Стэнфордского Университета стремительно растет, превращаясь в принципиально иную экосистему, получившую название «Кремниевая Долина» [15].

На примере данного проекта можно проследить эволюцию от строительного проекта, заказчиками и владельцами которых были одни и те же субъекты (государства, крупные корпорации), к девелоперскому проекту, направленному на преобразование недвижимых объектов за счет средств распределенного инвестора (включая международные инвестиции). Трансформация целей проекта приводит к расширению заинтересованных сторон, включая не только государство и крупнейший бизнес, но малый бизнес, индивидуальных инноватора и членов их семей. Таким образом в девелопменте появляется более масштабная задача – создание

дополнительной ценности в объекте недвижимости, привлекающей к нему внимание платежеспособных групп.

В Эру глобализации практически не осталось закрытых для международного бизнеса зон и сфер деятельности [8]. В условиях роста уровня неопределенности недвижимость стала поэтапно трансформироваться в финансовый актив, который одновременно может выступать и обеспечением для создаваемых на ее основе деривативных активов [3]. Эволюция девелопмента в контексте глобальных экономических трансформаций представлена в таблице 2.

Таблица 2

Эволюция девелопмента в контексте глобальных экономических трансформаций

Этап	Особенности девелопмента	Примеры
Коммерческая эра	Развитие строительного сектора для поддержки международной торговли. Основное внимание уделялось созданию инфраструктуры, необходимой для новых торговых путей и территорий. Строительство оборонительных крепостей, портов, верфей, административных зданий. Основные инвестиции поступали от централизованных государств и крупных международных компаний.	Голландская Ост-Индская компания, Лондонская Виргинская компания, строительство портов и крепостей для обеспечения международной торговли.
Эра экспансии	Инвестиции направлялись на объекты промышленного производства и транспортной инфраструктуры. Развитие железных дорог, заводов, шахт, инфраструктуры добычи полезных ископаемых. Использовались инструменты привлечения капитала через эмиссию ценных бумаг. Появление крупных международных строительных проектов, таких как Суэцкий канал.	Строительство Суэцкого канала (1855–1869 гг.), развитие железнодорожных сетей, создание промышленных объектов.
Эра концессий	Развитие социальной инфраструктуры в колониях: строительство жилых комплексов, школ, магазинов и прочих объектов для специалистов из метрополий. Расширение функций строительства до создания комплексных объектов, включающих не только жилую, но и социальную инфраструктуру. В метрополиях – инвестиции государств в транспортные и социальные объекты для выхода из экономических кризисов.	Социальные проекты в ЮАР, Зимбабве, Алжире. Государственные инвестиции в инфраструктуру в США (Великая депрессия) и Европе (после Первой мировой войны).
Эра национальных государств	Переход от строительных проектов к девелоперским. Формирование девелоперской экосистемы, создание дополнительных ценностей через развитие объектов недвижимости. Примером служит Кремниевая долина, которая изначально развивалась как	Стэнфордский индустриальный парк, Кремниевая долина. Расширение заинтересованных сторон в

	строительный проект, но трансформировалась в инновационный центр благодаря распределенным инвестициям и развитию экосистемы инноваций.	девелоперских проектах (государства, малый бизнес, инноваторы).
Эра глобализации	Девелопмент трансформируется в финансовый актив. Недвижимость становится инструментом для создания деривативных финансовых продуктов. Расширение возможностей международного бизнеса в большинстве регионов. Девелоперские проекты приобретают высокую степень интеграции с глобальными финансовыми рынками, что делает их частью международной инвестиционной стратегии.	Использование недвижимости как финансового актива, развитие деривативов на базе объектов недвижимости.

Источник: составлено автором

Показано, что протяжении всей экономической истории недвижимость (изначально земля, а позже здания и сооружения) оценивались как надежные долгосрочные объекты инвестирования. Уверенность в устойчивом увеличении цен на недвижимость подкрепляется объективным экономическим законом, который предполагает постоянный рост спроса на жилье, вызванный увеличением населения и растущими требованиями к качеству и комфорту жилищных условий, при ограниченном количестве подходящих территорий. В условиях структурных кризисов конца XX века цены на недвижимость росли в абсолютных значениях и относительно основных мировых финансовых индексов, что отражает стремление инвесторов защитить себя от ценовых рисков [11]. При этом недвижимость как актив до начала XXI века была защищена от значительной ценовой переоценки, за счет следующих имманентных характеристик:

- высокие входные барьеры и неделимость объектов недвижимости;
- низкая ликвидность;
- цена объекта недвижимости определялась через фактическую или вмененную ренту. Например, финальная стоимость недвижимости определяется через объектовый уровень ренты, который является функцией от соотношения реальных доходов населения и потребности в жилищных услугах;
- высокий уровень дискретности и неоднородности рынка недвижимости.

Развитие вторичного рынка недвижимости и нового направления девелопмента (перепрофилирования объектов недвижимости) значительно повысило ликвидность данного актива, что привлекло к нему внимание финансового сообщества и способствовало включению его в стратегические инвестиционные портфели [2]. Именно к концу XX века объекты недвижимости в крупнейших городских агломерациях экономически развитых стран стали объектом сверх долгосрочных инвестиций. Развитие финансового потенциала объектов недвижимости привело к трансформации

моделей привлечения инвестиционных ресурсов в рамках международного девелопмента. Использование дисконта при оптовой покупке недвижимости и темп роста стоимости актива в инвестиционно-привлекательных регионах мира, обеспечило импульс международного девелопмента в развивающихся странах (ОАЭ, Индия, Турция, Бразилия и т.д.)

С развитием финансовых инструментов в 70-х годах XX столетия наблюдается все большая интеграция недвижимости в финансовую сферу в качестве обеспечения под деривативные финансовые активы. Развитие рынка ипотечного кредитования и схем приобретения time-share снизили входные барьеры. Развитие вторичного рынка и рынка аренды, в том числе через цифровые агрегаты, позволило повысить ликвидность отдельных объектов недвижимости. Рост доли инвестиционного спроса по сравнению с потребительским спросом, снизил зависимость цен на недвижимость от ренты. Новые инструменты дистанционного управления и передачи в краткосрочную аренду отдельных объектов недвижимости или сгруппированного портфеля объектов недвижимости, принадлежащих разным владельцам, повысили средний уровень рентного дохода от данного актива.

Иной особенностью, в рамках перехода от индустриального к постиндустриальному обществу, стало усиление неутилитарной ценности объектов недвижимости в восприятии конечных пользователей, а, следовательно, и инвесторов. Все большую долю в конечной цене объекта недвижимости составляют комплементарные услуги. В данном случае под комплементарными услугами понимаются эмоции, формирующиеся у конечных пользователей объекта девелопмента, за счет:

- окружающей инфраструктуры
- восприятия объекта девелопмента социально близким окружением конечного пользователя
- удобство приобретения и распоряжения объектом недвижимости и т.д.

В результате вклад именно сервисных функций, составляющих относительно небольшой процент в структуре расходов девелоперского проекта, оказывает значительное влияние на формирование добавленной стоимости.

Заключение

Стремительный экономический рост стран Азии, Африки и Латинской Америки создал высокий и устойчивый спрос на развитие инфраструктуры, который не может быть удовлетворен только за счет внутренних ресурсов этих стран. Это привлекло международных девелоперов, способных реализовывать масштабные проекты в условиях ограниченности местных финансовых и технологических возможностей. Важным катализатором международной девелоперской активности стало участие в таких мегапроектах, как Олимпийские игры, выставка Ехро и другие мероприятия, которые способствуют формированию значительных инвестиционных потоков. Кроме того, развитие логистики, телекоммуникаций и новых технологий, таких как

BIM (Building Information Modeling), сделало возможным эффективное управление сложными проектами, независимо от их географического расположения. Современные цифровые инструменты позволяют оптимизировать процессы на всех этапах реализации проектов, сокращая издержки и минимизируя риски.

Таким образом, сочетание всех этих факторов не только трансформировало строительную отрасль, но и стало основой формирования международного девелопмента как самостоятельного сектора, способного не только отвечать на глобальные вызовы, но и выступать катализатором социально-экономического развития. Воздействие указанных факторов привело к созданию глобального рынка, на котором международные финансовые ресурсы консолидируются и инвестируются в объекты девелопмента с высокой добавленной стоимостью, обеспечивая долгосрочные преимущества для экономики стран-участниц.

Литература

1. Андреев Д.И. Инновационные технологии в строительстве как фактор развития экономики страны // Прогрессивная экономика. 2024. № 8. С. 130–142.
2. Бородин А.И., Зайцев В.А. Использование структурированных финансовых продуктов в современной Российской экономике // Балканское научное обозрение. 2019. № 4 (6). С. 80–83.
3. Виноградова О.С., Маслова Е.Ю. Силиконовая долина: факторы успеха // ЕГИ. 2015. № 3 (9). С. 55–58.
4. Иванова А.В. Йоханнесбург: расовый кризис общества ЮАР как фактор экономического затухания «золотого» города Африки // Свободная мысль. 2021. № 2 (1686). С. 133–142.
5. Найденова Е.М. Рузвельт, Кейнс и Великая депрессия // Пространство экономики. 2013. № 4. С. 36–43.
6. Османов О.А. К вопросу о рейдерстве за рубежом // Юридический вестник Дагестанского государственного университета. 2011. № 3. С. 36–39.
7. Робинсон Дж.В. Экономическая теория несовершенной конкуренции: Пер. с англ. / Дж. Робинсон; Вступ. ст. и общ. ред. И.М. Осадчей. Москва : Прогресс, 1986. 471 р.
8. Суэцкому каналу 140 лет: история создания легенды XIX века. <https://ria.ru/20091117/194118343.html>.
9. Чапля Т.В. История архитектуры в зеркале истории коммуникативного пространства // Вестник Томского государственного университета. 2017. № 415. С. 136–143.
10. Чепиков А.С. Тенденции развития рынка девелопмента в текущих реалиях // Прогрессивная экономика. 2024. № 4. С. 226–236.
11. Этапы развития международного бизнеса. URL: https://bstudy.net/954764/ekonomika/etapy_razvitiya_mezhdunarodnogo_biznesa

12. Dunning J.H. Making Globalization Good: The Moral Challenges of Global Capitalism. Oxford University Press, 2004. 385 p.
13. Godwin W. International Construction Contracts: A Handbook. Wiley-Blackwell, 2013. 224 p.
14. Hymer S.H. The International Operations of National Firms: A Study of Direct Foreign Investment, Stephen Herbert Hymer, Cambridge, 2021. 543 p.
15. National Association of Realtors. URL: <https://www.nar.realtor/about-nar/history>.
16. Porter M.E. Competitive Advantage of Nations: Creating and Sustaining Superior Performance. Simon and Schuster, 2011. 896 p.
17. Sovereignty at Bay: The Multinational Spread of U.S. Enterprises. By Raymond Vernon. New York: Basic Books, Inc., 2010. 326 p.