

проектировании прикладных приложений на платформе "1С:Предприятие 8" // Экономические информационные системы и их безопасность: разработка, применение и сопровождение : материалы регион. науч.-практ. конф. профессорско-преподавательского состава, молодых ученых, аспирантов и студентов, 1-5 окт. 2009 г., п. Архыз / Ростов. гос. эконом. ун-т (РИНХ).– Ростов н/Д, 2010.– С. 118-126.

2. Широбокова С.Н. Методика построения объектно-ориентированных моделей экономических приложений на платформе "1С:Предприятие" с использованием языка UML // Вестник Юж.-Рос. гос. техн. ун-та (Новочерк. политехн. ин-та). Сер. Соц.-экон. науки.– 2014.– № 2.– С. 28-33.

3. Широбокова С.Н. Аспекты методики UML-моделирования предметно-ориентированных экономических информационных систем на платформе "1С: Предприятие" // Перспективы науки.– 2015.– № 10.– С. 119-125.

4. Широбокова С.Н. Использование методики построения UML-моделей экономических информационных систем на платформе "1С:Предприятие" при подготовке выпускных квалификационных работ бакалавров направления "Прикладная информатика" // Новые информационные технологии в образовании: сб. науч. тр. XVI Междунар. науч.-практ. конф. "Новые информационные технологии в образовании" (Применение технологий "1С" в условиях модернизации экономики и образования).–2016.–М.:ООО «1С-Паблишинг».– С.451-454.

5. Широбокова С.Н., Ерко Н.С., Яровая А.С. Использование методики построения объектно-ориентированных UML-моделей при разработке приложений на платформе "1С:Предприятие" // Компьютерные технологии в науке, производстве, социальных и экономических процессах : материалы XV Междунар. науч.-практ. конф., Новочеркасск, 12 дек. 2014 г., г. Новочеркасск / Юж.-Рос. гос. политехн. ун-т (НПИ) имени М.И. Платова.– Новочеркасск: ЮРГПУ, 2015.– С. 101-105.

© Сидорова Ю.А., 2016

УДК 330.322

А.В. Синицына

студентка 4 курса факультета Финансы и кредит
Кубанский государственный аграрный университет

А.А. Халяпин

к.э.н., доцент кафедры финансов
Кубанский государственный аграрный университет
г. Краснодар, Российская Федерация

ФИНАНСИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Аннотация

Жилая недвижимость представляет наибольший интерес для частных инвесторов. Российский рынок коммерческой недвижимости в 2015 году продолжает испытывать давление в связи с кризисными явлениями прошлого года.

Ключевые слова

Инвестиции, недвижимость, жилая недвижимость, офисный рынок.

Недвижимое имущество является одним из важнейших экономических ресурсов.

К недвижимому имуществу относят земельные участки, здания, сооружения, и все то, что связано с землей.

Участниками финансирования могут быть:

1. Органы власти (местные или государственные) - собственники объектов, которые определяют и

контролируют правила функционирования рынка, вопросы зонирования, регистрации, градостроительства;

2. Кредиторы предоставляют средства инвесторам, которые не имеют достаточных средств;

3. Инвесторы (физические, юридические лица), приобретающие недвижимость и обеспечивающие ее функциональное состояние. Различают активных и пассивных инвесторов;

4. Девелоперы – специалисты по управлению проектом инвестиций в области недвижимости, в обязанности которых входят анализ реализации проекта, разработка план – графика реализации проекта, реализация проекта;

5. Общественные организации (риэлторы, оценочные компании), формирующие правовые отношения на рынке;

6. Финансовые институты, осуществляющие посреднические функции (банки, фонды, страховые компании и т.д.) [1].

Есть несколько вариантов для инвестирования в недвижимость. Но, прежде чем их рассмотреть, необходимо знать, что конкретно к недвижимости относится. Она бывает: коммерческая, инфраструктурная, жилая, земельные участки, воздушные, морские суда и космические объекты.

Можно выделить 2 основных вида недвижимости: рынок коммерческой недвижимости и рынок жилой недвижимости.

Жилая недвижимость представляет наибольший интерес для частных инвесторов. Это связано с постоянным спросом и ликвидностью. Жилая недвижимость, как правило, намного дешевле чем заслуживающая внимания коммерческая [2].

Российский рынок коммерческой недвижимости в 2015 году продолжает испытывать давление в связи с кризисными явлениями прошлого года. Когда мы наблюдаем повышение спроса на рынке жилой недвижимости, то коммерческой недвижимости наоборот свойственно уменьшение банковского финансирования, снижение арендных ставок и падение спроса, а так же уменьшение объема реальных сделок.

В 2015 году основной интерес инвесторов направлен на офисный рынок, где доля сделок составила 60% от общего объема, размер инвестиций [3].

Россия имеет один из крупнейших рынков недвижимости в Европе. Несмотря на то, что в 2014 году многие компании приостановили свою деятельность на российском рынке коммерческой недвижимости, этот сегмент по-прежнему является привлекательным для инвесторов. Потенциальным инвесторам важно оценить все возможные риски, связанные с усугубляющейся обстановкой на рынке. Итоги двух кварталов 2015 года показывают, что 60% всех инвестиций (рисунок 1) в коммерческую недвижимость приходится на российский капитал: рынок в России всё так же нестабилен для иностранных инвесторов, спрогнозировать изменения сложно.

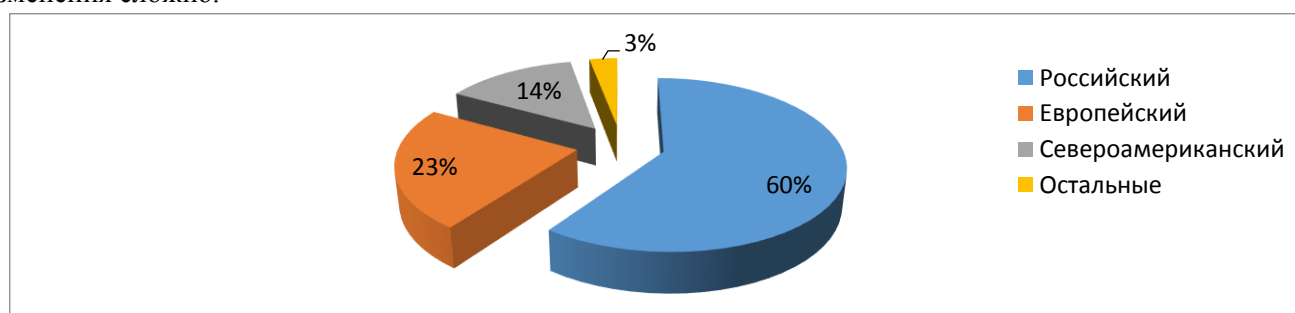


Рисунок 1 – Объем инвестиций по происхождению капитала

Таким образом, Российский рынок является лидером и пользуется приоритетом среди иностранных инвесторов, которые готовы довериться российскому рынку недвижимости.

По нашему мнению в условиях современного кризисного состояния экономики целесообразно будет предложить следующие рекомендации по инвестированию в недвижимость:

1. Жилье лучше всего приобретать в небольших, но растущих российских городах, которые первыми

начнут активное развитие по окончании кризисного периода;

2. От приобретения коммерческой недвижимости пока следует воздержаться.

3. Предпочтительным вариантом является приобретение однокомнатных и двухкомнатных квартир, которые, можно сдать в аренду до окончания кризиса так же рассматриваются в качестве наиболее ликвидного типа недвижимости;

4. Более состоятельным инвесторам целесообразно рассмотреть возможность покупки квартиры за рубежом. Так, активно растут цены на рынках Таиланда, Бразилии, Марокко, Малайзии, КНР. Несмотря на то, что стоимость жилья здесь лишь немногим выше, чем в России.

5. Что же касается европейской недвижимости, то изменение ее стоимости не имеет устойчивого тренда, к тому же она достаточно высока.

Инвестиции в недвижимость выгодны, потому, что даже после выхода из тяжелых кризисных периодов, потери, понесенные при вложении в недвижимое имущество, все равно восполнятся в разы [4].

Сейчас вспоминается недавняя кризисная пятилетка, когда стоимость жилья понизилась сразу на 20%. Но уже через 3 года она превысила первоначальную на треть. Поэтому чтобы избежать трудностей, стоит вкладывать инвестиции в недвижимость, рассчитывая на долгий период окупаемости – от 3 лет и более.

Список использованной литературы:

1. Асаул, А. Н Экономика недвижимости: учебник для вузов, 3-е изд., исправл./ А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М.К. Старовойтов – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2012, - 304 с.
2. Бусыгин Ю. Н. Финансирование и кредитование инвестиций: учеб.- метод. комплекс / Ю. Н. Бусыгин. - Мн.: Изд-во МИУ, 2014. - 184 с.
3. Огорокова, О. А. Инвестиционная деятельность страховых институтов в условиях риска и неопределенности/ О. А. Огорокова, Л. К. Улыбина// Экономические науки. – М., 2015, № 128. – С.75 – 84.
4. Халяпин, А. А. Выбор оптимального метода инвестиционного проекта как институт повышения финансовой устойчивости ОАО «Краснодаргазстрой»/А. А. Халяпин, С. Ю. Кавун// Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета (Научный журнал КубГАУ) [Электронный ресурс]. – Краснодар: КубГАУ, 2015. - №08(112). – IDA [article ID]: 1121508092. – Режим доступа: <http://ej.kubagro.ru/2015/08/pdf/92.pdf>

© Халяпин А.А., Синицына А.В., 2016

УДК 333.5

И.А. Тарасова

аспирант,

НОУ ВПО «ВСИЭП»,

г. Иркутск, Российская Федерация

ЗНАЧЕНИЕ ДОМАШНИХ ХОЗЯЙСТВ В ЭКОНОМИЧЕСКОМ РАЗВИТИИ СТРАНЫ

Аннотация

В статье рассмотрены основные этапы развития домашних хозяйств и определена их роль и значение для экономического развития страны. Выявлены причины необходимости стимулирования развития домашних хозяйств в современных экономических условиях.

Ключевые слова

Домашние хозяйства, инвестиции, производство товаров и услуг, экономическое развитие.

Изначально в экономике не существовало как такового разделения на корпоративный сектор и сектор