

Кремер Юлия Геннадьевна
Kremer Julia Gennadevna

Студент
Student

СИУ РАНХиГС при Президенте РФ
SIU RANEPА under the President of the Russian Federation

АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ANALYSIS OF INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF REAL ESTATE OBJECTS

Аннотация: анализ и оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости, которая проводится в доинвестиционный период, позволяет снизить риски вложений в инвестиции, является основой для принятия итоговых решений инвесторами. Инвестирование в недвижимость – один из важнейших направлений для развития экономики страны, которое увеличивает благосостояние инвесторов, развивает социальную, духовную, экономическую сферы. Поэтому развитие привлекательности инвестирования объектов недвижимости – одна из главных задач развития экономики России.

Итогом данной работы послужил предложение о создании универсальной системы для оценки инвестиционных проектов по объектам недвижимости, которая смогла бы привлечь больше инвестиций и упростить анализ для принятия дальнейших решений.

Abstract: the analysis and assessment of investment attractiveness of a real estate object, which is carried out in the pre-investment period, reduces the risks of investment, and is the basis for making final decisions by investors. Investing in real estate is one of the most important directions for the development of the country's economy, which increases the well-being of investors, develops social, spiritual and economic spheres. Therefore, the development of investment attractiveness of real estate objects is one of the main tasks of the development of the Russian economy. The result of this work was a proposal to create a universal system for evaluating investment projects on real estate, which could attract more investment and simplify the analysis for making further decisions.

Ключевые слова: недвижимость, инвестиционная привлекательность, оценка и анализ, инвестиции, оценка привлекательности недвижимости.

Keywords: real estate, investment attractiveness, evaluation and analysis, investment, evaluation of the attractiveness of real estate.

Рынок недвижимости – это объект постоянного роста и развития. Данные процессы связаны с реконструкцией, перепрофилированием объектов недвижимости, а также новым строительством недвижимости. Объекты недвижимости создаются с определенной целью, а именно удовлетворение социальных, духовных и экономических нужд.

В сложившихся на данный момент условий на территории России развитие рынка инвестиций в отечественную недвижимость – одно из приоритетных направлений экономического развития России, так как данный вид инвестиций в рыночных условиях один из самых важных видов инвестиций.

Инвестирование в недвижимость в России имеет весомые преимущества по сравнению с другими видами долгосрочных вложений в стране, а именно [4]:

Инвестор получает права на недвижимость в момент приобретения самой недвижимости, но многие объекты, в которые возможно вложить свои инвестиции не влекут права собственности;

Инвестиции в недвижимость способны давать большую отдачу со временем, поэтому можно говорить о перспективности вложений;

Недвижимость сохраняет вложенные в нее средства: она не подвергается инфляции, похищению, потере. К тому же инфляция с ростом цен повышает доход от нее;

Ликвидность инвестиций в недвижимость в нашей стране по прежнему высокая, так как спрос на объекты недвижимости полностью так и не удовлетворен;

При финансировании операций по недвижимости часто привлекаются средства населения – оно является более платежеспособным в отличии от государства и предприятия;

Инвестиции – источник большого дохода, что помогает развитию благосостояния среднего класса страны;

Получение не только дохода от вложений, но и получения комфортных условий проживания, престижности объекта и т.д.

Для изучения ситуации к 2018 году по инвестированию в объекты недвижимости было проанализировано интервью корреспондентов Novostroy.ru с российскими специалистами по рынку недвижимости. Перед специалистами были поставлены такие вопросы, как:

- как влияет выбор объекта недвижимости для инвестирования
- в какую недвижимость лучше вкладываться инвестиции;
- куда лучше инвестировать: в зарубежную или отечественную недвижимость.

Выводы из ответов специалистов по инвестиционной привлекательности в России на сегодняшний день следующие: для инвестирования в недвижимость необходимо учитывать будущее местоположение недвижимости, учитывать ситуацию на рынке по данному виду недвижимости (анализ конкурентов), используемые материалы при строительстве, требования к будущему объекту инвестирования. К тому же необходимо определиться заранее на чем можно сэкономить и кому вы продадите будущий объект. Инвестировать средства лучше в небольшую недвижимость с хорошим видом и расположением – так вы быстрее сможете реализовать недвижимость и получить свой доход. При этом эксперты спорно относятся к вложениям в элитную недвижимость: такая недвижимость зависима от кризиса, поэтому лучше вложиться в эконом-недвижимость или же комфорт-класс. В связи со сложившейся ситуацией России в мировом сообществе эксперты советуют инвестировать внутренние объекты недвижимости, так как отношение к гражданам России у стран меняется постоянно, к сожалению, не в положительную сторону.

Таким образом, инвестиционная привлекательность объектов недвижимости в России – это огромный сектор экономики, который позволяет

развивать рынок недвижимости в нашей стране, что очень важно для России во время санкций в отношении нее [3]. К тому же получить доход от недвижимости в данной сфере могут не только крупные организации, но и простые граждане, что помогает увеличить благосостояние граждан нашей страны. Поэтому развитию данного сектора необходимо уделить особое внимание, так как он является перспективным в будущем.

Но как же определить, в какой объект недвижимости лучше вложиться, для получения наибольшего дохода и в ближайшее время. Получается, что сначала мы должны провести оценку по определенным факторам, чтобы спрогнозировать дальнейшую ситуацию в отношении конкретного объекта. Для принятия решения анализируют влияние факторов на инвестиционную привлекательность рынка недвижимости.

Исследованием этих факторов занимались и занимаются сегодня многие специалисты-практики. Одними из таких экономистов стали ДЖ. Фридман и Н. Ордуэй, которые в своей работе «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» выделили основные факторы, которые используются многими для анализа привлекательности инвестирования в определенный объект недвижимости. Такими факторами являются [2]:

1. Местоположение недвижимости, его качество; качество зависит от экономической среды (если соседняя недвижимость будет с высокой ценной, то и планируемый объект недвижимости будет соответствующим). Таким образом новый объект так же формирует эту среду.

2. Соответствие стандартам рынка – характеристики недвижимости (архитектура, коммуникации и удобства) должны отвечать потребностям рынка, его ожиданиям. То есть характеристики должны соответствовать потребностям рынка.

3. Анализ спроса и предложения – на рынке недвижимости должен присутствовать определенный баланс, чтобы инвестирования в определенную недвижимость не были убыточными.

4. Конкуренция - увеличение прибыли по определенному виду недвижимости активизирует конкурентов, по причине чего происходит рост предложения данного вида недвижимости на рынке, в связи с чем дальнейший доход снижается.

5. Ожидаемый доход – главный фактор привлекательности инвестирования в недвижимость: основной целью инвестирования является получение прибыли, выгод. Именно этот фактор является главным стимулом для инвестора. В этот же фактор входит и такое понятие как риск – то есть вероятность того, что инвестор не получит ожидаемой прибыли.

Конечно, это не полный список факторов, который поддается анализу для принятия решения инвестором, но он является основным. Но, анализ даже этих факторов для оценки привлекательности инвестирования в объект недвижимости займет большой период времени, к тому же нет точных значений для анализа каждого фактора, чтобы по итогу мы могли сказать уверенно, нужно ли инвестировать данный проект недвижимости или же стоит выбрать другой вариант.

Это и является проблемой оценки привлекательности инвестирования в недвижимость: нет четких границ при прогнозировании успеха проекта, что несёт за собой большие риски для дальнейшего инвестирования. Да, конечно существуют коэффициенты, по которым прогнозируются дальнейшие результаты, но они не дают полной картины.

Обостряет эту проблему то, что наш российский рынок недвижимости развивается, растет интерес инвесторов к внутренним объектам инвестирования. Инвестирование в недвижимость внутри страны – мощный рычаг для развития экономики.

На сегодняшний день существует большое количество литературы по вопросу о том, как оценить проект для инвестирования, с множеством формул, понятий и т.д. Но, как говорилось в начале, большое внимание для инвестирования выделяется обычному населению. А теперь представим ситуацию: человек имеет средства, желает их инвестировать в недвижимость,

но не знает, какой проект лучше выбрать. Для принятия решения изучает литературу, в которой большой объем информации, который остается для него непонятным. Как следствие он не может выбрать проект и остается «несостоявшимся» инвестором. Тут вытекает следующая проблема – сложность анализа при принятии решения.

Таким образом, на примере двух вышесказанных проблем рынок недвижимости теряет возможность получить инвестиции, что затормаживает его развитие. Как же возможно решить эту проблему, если развитие рынка недвижимости важно для государства, для бизнеса и обычного населения, тем самым затрагивая все области жизнедеятельности?

Для решения данного вопроса можно рассмотреть следующее предложение: необходимо сделать единую систему для анализа проекта по его дальнейшему инвестированию. Первой особенностью такой системы является максимальная близость в прогнозировании к будущим реалиям, то есть она должна охватывать как можно больше факторов, на анализе которых будет приниматься будущие решения инвесторов. Такой анализ должен давать четкое решение для уменьшения будущих рисков и увеличения прибыли

Вторая особенность такой системы – ясность показателей и анализа для человека со средним уровнем образования. Система хоть и должна быть максимально полной, но она должна быть максимально легка и проста для понимания и восприятия. Такая особенность важна для обычного населения с имеющимися свободными ресурсами для дальнейшего их использования в инвестировании.

Рассмотрение любого проекта недвижимости для дальнейшего его инвестирования требует всестороннего анализа и оценки для принятия правильного решения. Правильно принятое решение дает большую вероятность для получения в дальнейшем ожидаемого дохода, что и является целью инвестирования. Инвестирование в недвижимость – важное направление для экономики России, поэтому необходимо уделить рынку недвижимости особое внимание, а особенно проблемам, которые в нем

существуют. Решение выдвинутых проблем сможет увеличить заинтересованность новых инвесторов путем повышения привлекательность объектов недвижимости. Тем самым рынок недвижимости в нашей стране будет развиваться более динамично.

Библиографический список:

1. Брюханова Г.А., Яременко Н.Н., Состояние рынка недвижимости на современном этапе. – журнал Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки, 2017г.

2. Черемесина Т.П., Новые тренды в строительстве и управлении жилой недвижимостью – журнал «Мир экономики и управления», 2019 г.

3. Марченко В.Д., Особенности рынков жилья в Российской Федерации и их влияние на механизмы секторного ценообразования. – журнал «Экономика и бизнес», 2019 г.

4. Панченко Г.Л., Факторы развития экономических отношений на рынке жилой недвижимости. – журнал «Социально-экономические процессы и явления», 2018 г.

© Ю.Г. Кремер, 2020