

ПЕРЕКРЕСТОК ИДЕЙ И ГИПОТЕЗ

Рожина Милена Александровна,

студент,

ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,

г. Ростов-на-Дону, Россия

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КАК ЧАСТЬ ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА

Аннотация. В данной статье раскрыто определение «недвижимости», рассмотрен рынок недвижимости, инвестиции в объект недвижимости, как долгосрочное вложение, а также приведена динамика развития рынка недвижимости в Москве, выполнен анализ средней стоимости недвижимого имущества в Манхэттене и дохода от инвестиций.

Ключевые слова: недвижимое имущество, рынок недвижимости, инвестиции, капиталовложения, инвестор, доход.

Недвижимое имущество может являться не только объектом проживания, местом работы или местом обучения, но также и средством заработка. Для осуществления крупных строительных проектов требуются немалые материальные средства, которые, в частности, предоставляются путем инвестирования.

Обратившись к такому источнику как Гражданский кодекс, к недвижимости можно отнести: сооружения, здания, участки недр и все то, что связано с землей (участки земельные), объекты незавершенного строительства. Определена следующая ступенчатость недвижимого имущества:

- жилая недвижимость;
- офисная недвижимость;
- индустриальная недвижимость;
- многофункциональная недвижимость, оценивается как бизнес.

ПЕРЕКРЕСТОК ИДЕЙ И ГИПОТЕЗ

Жилые объекты считаются как прямые и косвенные источники дохода. Продажа объекта является прямым источником дохода. Сдача в аренду объекта недвижимости - косвенным.

Рынок недвижимости состоит из разрозненных по регионам локальных рынков, различных между собой по ценовой категории, уровню риска, эффективности инвестиций в недвижимость. Он предусматривает заключение договоров, по части недвижимого имущества, технологическое и функциональное ведение проектов, контроль и спонсорскую деятельность в отношении объектов недвижимости. Недвижимое имущество обладает качествами, которые не свойственны для других товаров:

- неоднородность - её местоположение, размер, планировка, коммунальные удобства и т.д.);
- недвижимость, т.е. наличие прочной связи с землей, то есть перемещение жилья из одного места в другое практически невозможно;
- долговечность, т.е. долгое время может существовать на рынке, но требует вложения для поддержания удовлетворительного состояния;
- высокая стоимость;
- большие издержки переезда.

Рынок недвижимости представляет собой узко локализованные, сегментированные, и персонифицированные рынки, что является причиной того, что сведения о них поступают к инвесторам с большим опозданием и являются не совсем достоверными.

К тому же, рынок недвижимости персонализирован, так как, в отличие от большинства рынков, на которых действие одного продавца или покупателя имеет малое значение, движение на рынке недвижимости одного участника повлияет на общую ситуацию в целом, а взаимодействие всех участников порождает изменение спроса и цены. На

ПЕРЕКРЕСТОК ИДЕЙ И ГИПОТЕЗ

рынке недвижимости один лишь показатель может существенно действовать на цену.

Существует множество факторов, способных влиять на ценовую политику рынка недвижимости.

Определена градация факторов в зависимости от их характера и степени влияния: региональные, местные и факторы непосредственного окружения.

К факторам, оказывающим свое влияние на региональном уровне, относят состояние экономики и финансовую политику в государстве в целом, состояние и степень развития кредитования в стране (в частности, ипотечное кредитование), климатологию, сейсмику и пр.

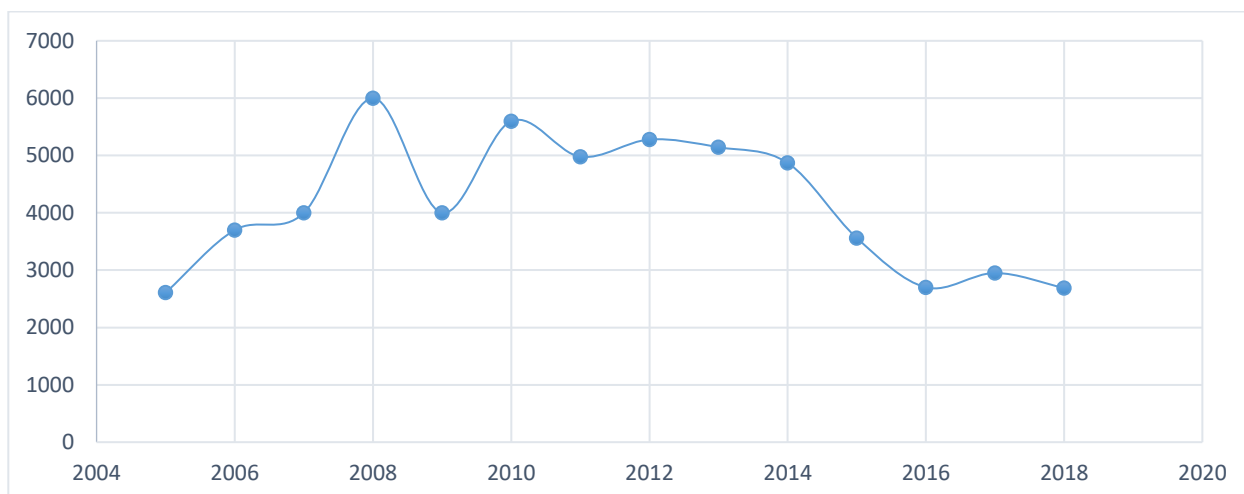
На местном уровне выделяют прежде всего местоположение объекта недвижимости, состояние близлежащих территорий, наличие в шаговой доступности объектов здравоохранения, муниципальных образовательных учреждений, ВУЗов, также территорий, предназначенных для отдыха (парков, аллей, детских и спортивных площадок), объектов культурного наследия.

Факторы непосредственного окружения – наиболее узко определяющие факторы. Это конкретная характеристика объекта: год постройки, состояние конструктивных элементов, материал постройки здания, качество ремонта, наличие инженерных систем и коммуникаций (лифтов, мусоропроводов и т.п.).

Те или иные факторы в своей совокупности определяют стоимость недвижимого имущества. В качестве примера была проанализирована статистика изменения ценовой политики в отношении недвижимого имущества за 1м² стоимости в г. Москва.

Динамика развития рынка недвижимости г. Москва

ПЕРЕКРЕСТОК ИДЕЙ И ГИПОТЕЗ



Цена указана за 1 м. кв. в \$.

В данной динамике видно, что цена варьируется с каждым годом, т.к. факторы, оказывающие влияние на недвижимое имущество, постоянно меняются, варьируется спрос на недвижимость, возможности потенциальных приобретателей.

Рынок недвижимости напрямую связан с капиталовложением.

Инвестиции или капиталовложение – это средства, вкладываемые в объекты предпринимательской деятельности, бизнес-программы, научной деятельности, спортивной других с целью получения прибыли.

Инвестирование имеет ряд характерных признаков. Источниками инвестирования могут являться не только, как принято считать, инвесторы в виде частных лиц, но также и юридические лица (крупные компании, фирмы), корпорации, банки, государство. Вложение инвестиций всегда требует государственной регистрации данных сделок. Долговременность вложения инвестиций отличается тем, что для того, чтобы проанализировать «работу» инвестированного проекта, с момента его регистрации и запуска, должно пройти не мало времени. Т.к. инвестирование подразумевает под собой капиталовложение в крупные объекты, возникает потребность во внесении немалой части от общей

ПЕРЕКРЕСТОК ИДЕЙ И ГИПОТЕЗ

суммы в качестве стартового капитала для вхождения в рынок недвижимости.

Обычно, инвесторов подразделяют на 2 типа:

- пассивные – лица, которые не принимают участия в дальнейшем развитии проекта, а только финансируют в него один раз
- активные – лица, которые строят, развивают проект, вкладывают в него постоянно денежные средства.

Как известно, достаточное воздействие на величину и источник инвестиций в недвижимость оказывают: рост или спад инфляции, процентная ставка по ЦБ, предполагаемый доход от инвестиций, налоговая политика; уровень риска реального инвестирования в объекты недвижимости.

На практике инвесторы используют немалое количество способов вложения в объекты недвижимости. К ним относят: акции и доли компаний, занимающихся строительством, эксплуатацией недвижимости, а также производством строительных материалов и оборудования; доли и паи фондов, инвестирующих непосредственно в объекты недвижимости или в компании, владеющие объектами недвижимости; ипотека, как одна из форм залога; право кредитора на совершение покупки или продажи недвижимого имущества; совмещение ипотечного кредитования и опциона при финансировании недвижимости; право на преимущественный выкуп земельного участка; долгосрочная аренда недвижимости.

Прибыльность инвестиций складывается из:

- роста рыночной стоимости недвижимости во времени и реализации при перепродаже;
- текущего дохода (арендная плата, процент ренты и других поступлений при использовании объекта);
- прибыли от дополнительного капиталовложения.

ПЕРЕКРЕСТОК ИДЕЙ И ГИПОТЕЗ



(цена средней стоимости недвижимости в \$, за 2018 г.)

Из графика следует, что доход зависит от типа недвижимости. Например, в г. Манхэттен, Нью-Йорк доход от вложений в офисную недвижимость составляет 5,4%, в жилую- 4,7%, в торговую- 4,4% и в индустриальную – 9,8%.

Стоимость индустриальной недвижимости оценивается значительно выше, чем офисной. Происходит это потому, что индустриальная недвижимость уникальна и характером использования многим отличается от офисной или жилой. Тем, что, во-первых, уже в процессе возведения здания, возникает потребность в усилении конструкций, предусматривающих влияние дальнейшего рода деятельности предприятия, для которого предназначена данная площадь. Здесь может идти речь и о химической промышленности, литейных заводах, конструкторском машино-, самолето- вертолетостроении, станочном предприятии и др., требующих данные мероприятия. Так же немаловажным фактором будет являться охранная обеспеченность помещения: наличие противопожарного оборудования, воздухо- и водозаборных и очистных сооружений, оборудования для устранения загазованности, установка охладительных или же систем подогрева, оборудова-

ПЕРЕКРЕСТОК ИДЕЙ И ГИПОТЕЗ

ние и обустройство «зон отдыха» (если предприятие отличается повышенной степенью опасности и нанесением различной степени вреда здоровью пребывающих), имеющих в комплексе респираторные установки, установки для устранения повышенных концентраций опасных веществ в данных зонах. Все эти факторы прямым образом влияют на стоимость данного рода недвижимости.

Инвестиционные решения можно определить при помощи мониторинга, то есть системы наблюдений за состоянием и изменением объектов посредством изучения состояния среды жизнедеятельности. Информация, получаемая в результате наблюдения, является основой для принятия управленческих и инвестиционных решений. В некоторых городах мониторинг осуществляется с помощью комплекса информационных технологий.



В качестве примера хотелось бы привести известного инвестора Уоррена Баффетта. В 2014 году он вложил свой доход в строительство гигафабрики BYD в Китае (мы знаем, что фабрики и заводы яв-

ПЕРЕКРЕСТОК ИДЕЙ И ГИПОТЕЗ

ляются индустриальной недвижимостью), что в дальнейшем позволило существенно ускорить темпы производства электрокаров и сделать их более общедоступными для людей. А в свой черед электрокары улучшают экологическую обстановку в мире (отсутствием выбросов CO в атмосферу, истощением нефтяных запасов недр Земли).

Вывод:

Капиталовложения в недвижимость в дополнение к экономическому доходу обеспечивают также и благоприятные изменения в социальной сфере, перемены в условиях жизнедеятельности людей, увеличение количества собственников, упрочнение в обществе и др.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости: учебник для бакалавров / В. А. Горемыкин. — 7-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2012. — 926 с. — (Серия: Бакалавр. Академический курс).
2. Экономика и управление недвижимостью [Электронный ресурс]: учеб. пособие / Б.М. Бедин – Иркутск: Изд-во БГУ, 2017. – 107 с. – Режим доступа: lib-catalog@bgu.ru.
3. Калашникова Н.Ю. Экономика недвижимости: учебное пособие / Н.Ю. Калашникова. – Архангельск: Изд-во Северного (Арктического) федерального университета, 2014. – 183 с.
4. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата / В. А. Боровкова, В. А. Боровкова, О. Е. Пирогова. — М.: Издательство Юрайт, 2015. — 417 с. — Серия: Бакалавр. Академический курс.
5. Агафонова М.С., Солодкова О.В. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КАК ЧАСТЬ ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА // Современные наукоемкие технологии. – 2014. – № 7-2. – С. 116-117.
6. Петров К.С., Казьмин С.А., Шамаева К.Г., Москаленко М.А. Возможные пути улучшения судебно-экспертных исследований реконструируемых строительных объектов // Инженерный вестник Дона. – №4 (2018). – URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2019/5853.

ПЕРЕКРЕСТОК ИДЕЙ И ГИПОТЕЗ

7. К.С. Петров, Ю.С. Швец, Б.Д. Корнилов, А.О. Шелкоплясов. Применение BIM-технологий при проектировании и реконструкции зданий и сооружений. // Инженерный вестник Дона, №4 (2018). URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2018/5255.