

УДК 330.322

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОБЪЕКТ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

Шобей Л. Г.,

ст. преподаватель,

Петрозаводский государственный университет,

г. Петрозаводск, Россия

Иванова Д. А.,

студент

Петрозаводский государственный университет,

г. Петрозаводск, Россия

Аннотация: В статье дана характеристика жилой недвижимости как объекта инвестирования. Раскрыты сущность спроса и предложения на рынке недвижимости. Дана оценка состояния и динамики развития рынка жилой недвижимости в разрезе основных индикаторов. Отмечена актуальность инвестирования в жилую недвижимость. Раскрыты варианты стратегий инвестирования в жилую недвижимость.

Ключевые слова: недвижимость, жилищная недвижимость, рынок жилой недвижимости, инвестиции, стратегия инвестирования

RESIDENTIAL REAL ESTATE AS AN INVESTMENT OBJECT

Shobey L.G.

senior lecturer,

Petrozavodsk state University,

Petrozavodsk, Russia

Ivanova D. A.

student,

*Petrozavodsk state University,
Petrozavodsk, Russia*

Summary: The article describes residential real estate as an object of investment. The essence of supply and demand in the real estate market is revealed. The assessment of the state and dynamics of the residential real estate market in the context of the main indicators is given. The urgency of investment in residential real estate is noted. The variants of investment strategies in residential real estate are revealed.

Key words: real estate, residential real estate, housing market, investments, investment strategy

Проблема сохранения и приумножения капитала приобретает всё большую актуальность в современных экономических условиях. В настоящее время инвестиции в недвижимость выступают наиболее эффективным, безопасным и надёжным способом сохранения и преумножения капитала. В соответствии со ст. 130 ГК РФ к недвижимости относят "земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты". Объекты недвижимости относят к защитным активам, которые не теряют стоимость в условиях кризиса. Приобретение недвижимости как актива – это приобретение жилой, коммерческой, хозяйственной недвижимости с целью последующего получения прибыли от нее [1], [15].

Классификация объектов недвижимости обширна и представляется в разрезе таких признаков как: происхождение, функциональное назначение,

виды объектов недвижимости, отрасли. Объекты недвижимости по происхождению делятся на созданные природой без участия человека, являющиеся результатом труда человека, созданные человеком, но тесно связаны с природой. По функциональному назначению недвижимость включает три основных вида: земля, жилые и нежилые (коммерческие) помещения. По видам объектов недвижимости: земля, здания и сооружения, предприятия как имущественные комплексы, помещения, кондоминиумы, многолетние насаждения. По отраслям: промышленные объекты, гостиницы, непромышленные здания, производственные здания, торговые помещения и т.д. Классификация упрощает оценку стоимости имущества и процесс его налогообложения. В нашем исследовании уделено внимание особенностям инвестирования в объекты жилой недвижимости.

Жилым помещением считается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства [2]. Востребованность объектов жилой недвижимости определяется спросом покупателей. Спрос на жилье определяется как зависимость желаемых объемов его приобретения, измеряемых в единицах жилой площади (в квадратных метрах или в количестве квартир, домов), от цены за единицу жилой площади. Общий рыночный спрос определяется суммированием спроса со стороны индивидуальных покупателей. Однако высокая дифференциация товара на рынке жилья делает это суммирование условным [6].

Под предложением жилья понимается зависимость желаемых объемов его продажи, измеряемых в единицах жилой площади (в квадратных метрах или в количестве квартир, домов), от цены за единицу жилой площади. Под влиянием спроса и предложения совершаются сделки купли-продажи и аренды квартир и домов на рынке недвижимости [6].

Под рынком недвижимости понимается совокупность механизмов, посредством которых обеспечиваются возведение объектов недвижимости, оборот прав на них, взаимодействие между спросом и предложением, установление равновесной цены, распределение недвижимости между различными конкурирующими вариантами ее использования, эксплуатация, инвестирование и финансирование объектов недвижимости [8]. Рынок недвижимости обладает рядом особенностей. Товары рынка являются неподвижными, их ценность во многом зависит от окружающей среды. На рынке совершается значительно меньше сделок купли-продажи, нежели на любом другом. Сделки на рынке проявляются в форме сравнительно крупных единовременных инвестиционных вложений. Владение и эксплуатация недвижимости влечет расходы на поддержание объекта в функциональном состоянии (ремонт и эксплуатационные расходы), а также уплату налогов. Рынок недвижимости в значительной степени регулируется законодательными нормами земельного и гражданского законодательства с учетом водного, лесного, природоохранного и иного специального права и зонированием территорий.

Для эффективных вложений в недвижимость требуется анализ процессов происходящих на рынке в настоящий момент и прогнозов экспертов (таблица 1, рисунок 1).

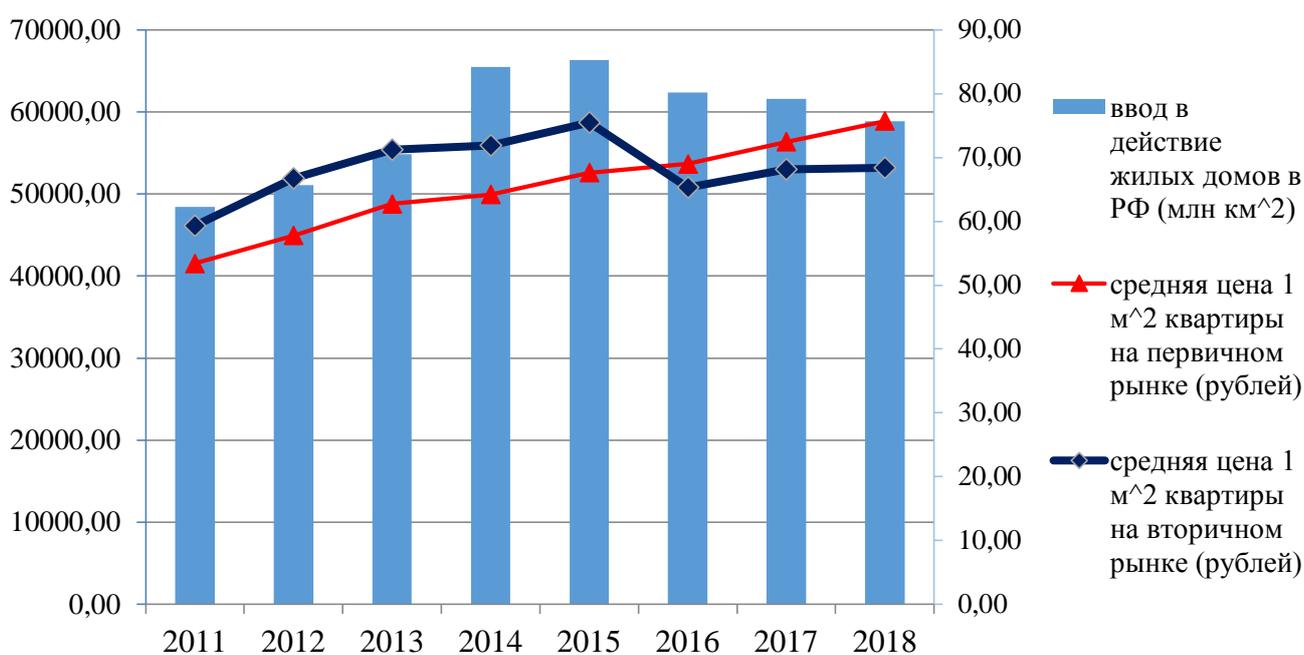
Таблица 1 - Ввод в действие жилых домов и средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья в России в 2011-2018 годах*

Годы	Построено, млн. кв.м.	Темп роста, %	Цена за 1 кв.м на первичном рынке жилья	Темп роста цены, %	Цена за 1 кв.м на вторичном рынке жилья	Темп роста цены, %
2011	62,3	-	41533,98	-	46157,68	-
2012	65,7	105,5	44955,52	108,2	51907,49	112,5
2013	70,5	107,3	48794,73	108,5	55420,52	106,7
2014	84,2	119,4	49938,50	102,3	55924,70	100,9
2015	85,3	101,3	52602,51	105,3	58707,41	104,9

2016	80,2	98,7	53655,35	102	50781,00	86,5
2017	79,2	98,8	56347,20	105	53028,03	104,4
2018	75,7	95,6	58875,59	104,5	53164,31	100,3

* Составлено по [9], [11].

За период с 2011 по 2018 год наибольшие объемы строительства и сдачи жилья в эксплуатацию наблюдались в 2014 -2015 годах. В последние же годы строительной отрасли наблюдается спад, причиной которого послужил экономический кризис, повлекший падение реальных доходов населения и сокращение рынка ипотечного кредитования.



Составлено по [9], [11].

Рис. 2 - Основные индикаторы первичного рынка жилой недвижимости в России в 2011-2018 годах

Статистический анализ показывает рост стоимости квадратного метра нового жилья в среднем по стране. Эксперты отмечают, что причина этого – появление недвижимости сегмента «премиум», которая реализуется хоть и в небольших объемах, но по цене существенно превосходит эконом-класс. По прогнозам экспертов стоимость квартир в новостройках будет прогрессировать и дальше [5]. Кроме того, эксперты уверены, что в ближайшие несколько лет

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

инфляция составит не более 4% [5]. Это обеспечит стабильную стоимость стройматериалов, а финансовое положение застройщиков не будет создавать ограничения для осуществления деятельности. Положительное влияние может оказать снижение ключевой ставки Банка России (сегодня она составляет 7,75). Эта мера обеспечит доступность ипотеки для населения, что отразится на динамике спроса и, как следствие, активизирует деятельность застройщиков. Однако, в связи с введением 1 июля 2018 года поправок в закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» возникла угроза ухода с рынка недвижимости большинства застройщиков. В целом, прогнозы развития рынка жилья положительны. Вложения в недвижимость продолжают оставаться привлекательной формой сбережений и накопления капитала, что подтверждают статистические данные (таблица 2).

Таблица 2 - Инвестиции в основной капитал за период с 2000 по 2018 годы, млрд рублей.*

Год	Инвестиции в основной капитал, всего (млрд руб.)	в том числе:			
		жилища	здания (кроме жилых) и сооружения	машины, оборудование, транспортные средства	прочие
2000	1165,2	132,0	502,2	426,6	104,4
2001	1504,7	171,5	628,4	527,0	177,8
2002	1762,4	214,5	722,7	663,9	161,3
2003	2186,4	275,8	951,0	811,5	148,1
2004	2865,0	340,8	1200,9	1158,2	165,1
2005	3611,1	434,2	1460,2	1484,0	232,7
2006	4730,0	557,2	1935,3	1917,5	320,0
2007	6716,2	876,3	2798,4	2612,3	429,2
2008	8781,6	1193,8	3742,2	3311,9	533,7
2009	7976,0	1036,9	3482,2	2970,2	486,7
2010	9152,1	1111,7	3962,8	3472,7	604,9
2011	11035,7	1395,6	4776,8	4185,6	677,7
2012	12586,1	1533,7	5560,2	4731,6	760,6

2013	13450,2	1681,5	5582,7	5212,8	973,2
2014	13902,6	2014,4	5665,3	5052,0	1170,9
2015	13897,2	2172,8	6069,1	4375,1	1280,2
2016	14748,9	2170,4	6583,2	4650,2	1345,1
2017	16027,3	2177,9	7013,3	5406,0	1430,1
2018	17595,0	2237,2	7622,5	6078,7	1656,6

* Составлено по [4]

По данным таблицы видно, что в период с 2000 по 2018 года динамика роста объемов инвестиции в основной капитал в целом и в жилье в частности, положительна.

Вложения в недвижимость нельзя сравнить с торгами на бирже или вкладами в ценные бумаги. Цены на недвижимость, как правило, не меняются молниеносно, доход от ренты предсказуем. Однако, инвестор должен принимать во внимание риски, возникающие при вложениях в данный актив. Риски могут быть связаны с колебаниями в спросе на недвижимость, рыночной ликвидностью объектов недвижимости, обесцениванием или удорожанием недвижимости в определенных районах, спорными вопросами [14].

Для принятия эффективных инвестиционных решений инвестору необходимо определиться со стратегией инвестирования [3]. Для частных инвесторов существует две основные стратегии инвестирования: спекуляция и сдача в аренду. Первая стратегия подразумевает более агрессивное инвестирование, и, следовательно, более высокую доходность. Она предполагает покупку недвижимости на ранних стадиях строительства с последующей перепродажей по рыночной цене. Каждая последующая стадия постройки предполагает увеличение стоимости объекта на 5-10%. Однако существуют большие риски, связанные с процессом строительства объекта. В нашей стране известны случаи, когда дольщики инвестировали в недвижимость на ранних стадиях строительства, надеясь получить квартиру через несколько лет, однако, им приходилось ждать намного дольше [13]. Для минимизации данного риска следует проверять правоустанавливающую документацию по проекту,

убедиться в устойчивости финансового состояния компании-застройщика, ознакомиться с портфолио компании-застройщика в виде портфеля реализованных ею проектов. Кроме того, необходимо учитывать такие факторы, как местоположение, экология, престижность жилья, перспективы и уровень развития инфраструктуры.

Вторая стратегия предполагает приобретение объекта с последующей сдачей в аренду и получением пассивного дохода. Главный вопрос состоит в том, сколько прибыли будет приносить данная стратегия, каков срок окупаемости объекта. Например, сдача в аренду квартиры будет приносить около 4-7% прибыли в год. Но с учетом уровня инфляции реальной доходности может не быть. Существует разновидность стратегии, обеспечивающая более высокий доход от сдачи в аренду. Она предполагает деление квартиры на студии и сдачу их в аренду в отдельности. В результате доходность недвижимости меняется кардинально. Кроме того, можно рассчитывать на повышение стоимости актива в будущем. Однако это вариант может предполагать дополнительные вложения в ремонт, реконструкцию и перепланировку [12].

В целом, инвестиции и жилую недвижимость имеют ряд преимуществ. Объекты обладают материальной ценностью, значимость которой с годами не уменьшается, а, скорее, увеличивается. Недвижимое имущество приносит пассивный доход независимо от основного источника дохода владельца. Владелец может влиять на стоимость недвижимости, внося в нее улучшения. При необходимости реализовать объект не составит большого труда. Однако, выбирая жилую недвижимость в качестве объекта инвестирования, необходимо учитывать ряд важных моментов. Стоимость недвижимости высока и окупится она не сразу. При самостоятельном оформлении сделки велик риск связаться с мошенниками. Любой вид недвижимости потребует ежемесячных

коммунальных платежей, регулярных вложений в текущее обслуживание и ремонт [7], [10].

Таким образом, недвижимость выступает привлекательным объектом для инвестиционных решений, принятие которых должно быть основано на оценке существующей рыночной ситуации и прогнозах экспертов с учетом возможных рисков и сопровождаться выбором стратегии.

Библиографический список:

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ : (в ред. От 03.08.2018; с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Электрон. дан. – [Москва], 2019. – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 31.03.2019).
2. Бурундукова А. О. Жилая недвижимость как объект осуществления оценочной деятельности / А. О. Бурундукова // Вестник ОмГУ. Серия: Экономика. 2011. №2. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zhilaya-nedvizhimost-kak-obekt-osuschestvleniya-otsenochnoy-deyatelnosti> (дата обращения: 13.04.2019).
3. Евстафьев А. И., Перетрухин А. О. Стратегии инвестирования в недвижимость на внутреннем и иностранном рынках [Электронный ресурс] / А. И. Евстафьев, А. О. Перетрухин // Изв. Саратов. ун-та Нов. сер. Сер. Экономика. Управление. Право. 2013. №3-2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/strategii-investirovaniya-v-nedvizhimost-na-vnutrennem-i-inostrannom-rynkah> (дата обращения: 13.04.2019).
4. Инвестиции в основной капитал в Российской Федерации по видам основных фондов [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики : официальный сайт. – Электрон. дан. – [Москва],

сop. 1999 – 2019. URL: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/business/invest/tab_inv-vf.htm (дата обращения: 13.04.2019).

5. Какие ожидания рынка недвижимости на 2018-2019 гг. [Электронный ресурс] // Оценщик.ру – Электрон. дан. – [Москва], 2019 г. – URL: <http://www.ocenchik.ru/docsn/3129-ozhidaniya-rynka-nedvizhimosti-2018-2019.html> (дата обращения: 13.04.2019).

6. Малкина М. Ю., Щулепникова Е. А. Особенности формирования спроса, предложения и равновесия на рынке жилой недвижимости России [Электронный ресурс] / М. Ю.Малкина, Е. А. Щулепникова // Дайджест-финансы. – 2013. №6. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-formirovaniya-sprosa-predlozheniya-i-ravnovesiya-na-rynke-zhiloy-nedvizhimosti-rossii> (дата обращения: 13.04.2019).

7. Плюсы и минусы инвестиций в недвижимость. [Электронный ресурс] // MBFinance – 06.05.2019. – URL: <https://mbfinance.ru/investitsii/investitsii-v-nedvizhimost/plyusy-i-minusy-investitsij-v-nedvizhimost/> (дата обращения: 13.04.2019).

8. Прокофьев К. Ю. Рынок недвижимости: понятие, анализ (на примере рынка городской жилой недвижимости) [Электронный ресурс] / К. Ю. Прокофьев // Экономический анализ: теория и практика. – 2014. №3 (354). – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rynok-nedvizhimosti-ponyatie-analiz-na-primere-rynka-gorodskoj-zhiloy-nedvizhimosti> (дата обращения: 13.04.2019).

9. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики : официальный сайт. – Электрон. дан. – [Москва], сop. 1999 - 2019. URL: <http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi?pl=1905001> (дата обращения: 13.04.2019).

10. Стоит ли планировать инвестиции в недвижимость на 2019-2020 годы [Электронный ресурс] // Investpad : независимый информационный портал об

инвестициях и финансовых инструментах в России и за рубежом – Электрон. данн. – 23.12.2018. – URL: <https://investpad.ru/investment/investicii-v-nedvizhimost-v-2019-2020-godax/> (дата обращения: 13.04.2019).

11. Строительство [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики : официальный сайт. – Электрон. дан. – [Москва], cop. 1999 – 2019. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/ (дата обращения: 13.04.2019).

12. Тактика и стратегия инвестирования в недвижимость [Электронный ресурс] // Азбука трейдера : Интернет-журнал для трейдеров и инвесторов – Электрон. данн. – [Москва], 2019 г. – URL: <https://www.azbukatrejdera.ru/investirovanie-v-nedvizhimost.html> (дата обращения: 13.04.2019).

13. Чернышов П. Застройщики задолжали [Электронный ресурс] // Газета.ru – Электрон. данн. – 15.07.2016 г. – URL: https://www.gazeta.ru/business/realty/2016/07/14_a_9690743.shtml (дата обращения: 13.04.2019).

14. Что будет с ценами на недвижимость в 2019 году [Электронный ресурс] // Банки сегодня : сетевое интернет-издание – Электрон. данн. – [Москва], 2018 г. – URL: <https://bankstoday.net/last-articles/chto-budet-s-tsenami-na-nedvizhimost-v-2019-godu> (дата обращения: 13.04.2019).

15. Шевчук, А. Д. Экономика недвижимости: конспект лекций [Текст] / А. Д. Шевчук. – Ростов-на-Дону, 2007. – 346 с.

Оригинальность 83%