

УДК 332.72

**ФОРМИРОВАНИЕ МЕХАНИЗМА ПРИНЯТИЯ
ИНВЕСТИЦИОННЫХ РЕШЕНИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

Арутюнова Д.В.,

канд. экон. наук, зав. кафедры МиИТ

Инженерно-технологическая академия Южного Федерального Университета

Таганрог, Россия

Вехов Р.Е.,

магистрант

Инженерно-технологическая академия Южного Федерального Университета

Таганрог, Россия

Аннотация

В статье рассмотрен алгоритм заключения инвестиционной сделки, начиная с момента принятия решения об инвестировании в объекты недвижимости до выхода из нее.

В результате исследования сформирован механизм, следование которому позволит минимизировать риски и принять качественное управленческое решение на рынке недвижимости.

Ключевые слова: инвестиции, недвижимость, алгоритм, инвестиционные решения, оценка недвижимости.

**FORMATION MECHANISM OF INVESTMENT DECISION MAKING IN THE
REAL ESTATE MARKET**

Arutyunova D.V.

candidate of economy sciences, head of department of management and innovative technologies

Engineering and technological academy of the Southern Federal University

Taganrog, Russia

Vekhov R.E.,

master's degree students

Engineering and technological academy of the Southern Federal University

Taganrog, Russia

Annotation

The article considers an algorithm for concluding an investment transaction, starting from the moment of making a decision on investing in real estate objects before leaving it. Following this algorithm will minimize risks and take a high-quality management decision in the real estate market.

Key words: investments, real estate, algorithm, investment decision, real estate valuation.

Рынок недвижимости традиционно считается выгодным активом для привлечения потребительских сбережений, в связи с возможностью приносить стабильный пассивный денежный поток и возрастать в цене, сводя на минимум активное участие инвестора при реализации инвестиционных стратегий [3].

На фоне экономических явлений, вызванных снижением цен на нефть, девальвацией национальной валюты, а также санкциями со стороны мировых финансовых партнеров, вопрос о выборе объекта недвижимости для инвестирования приобретает все большую актуальность.

Однако правильный выбор объекта и генерация денежного потока возможна при определении эффективного подхода к инвестиционному процессу, представляющем собой четкую последовательность действий при

принятии инвестиционных решений, поскольку данный подход способен обезопасить потенциального инвестора от риска потери финансовых сбережений и временных ресурсов.

Целью настоящего исследования является формирование комплексного представления об оптимальном алгоритме инвестиционных действий, следование которому позволит принять экономически обоснованные управленческие решения по инвестированию на рынке недвижимости.

Результатом предложенного механизма будет служить:

- выявление последовательности действий, необходимой для принятия рационального управленческого решения;

- разработка эффективного подхода к инвестированию в объекты недвижимости.

Анализ механизмов принятия инвестиционных решений в сфере недвижимости показал отсутствие единого принципа построения такого алгоритма.

В связи с этим в качестве методологии основы разработки был взят общий алгоритм принятия инвестиционных решений, который далее был адаптирован под конкретный рынок недвижимости.

Таким образом, алгоритм представляет собой несколько этапов, рассмотренных ниже.

- 1) Инициация процесса принятия решения об инвестировании и определение суммы и срока вложений.

Размер инвестиционного капитала зависит от решения инвестора и от его потенциальных возможностей и существенно влияет на выбор объекта недвижимости и предположительной стратегии инвестирования.

Сравнительная таблица вариантов инвестирования в недвижимость в зависимости от объектов представлена в таблице 1 [4].

Сравнительная таблица вариантов инвестирования применительно к
объектам недвижимости

| Объект инвестирования | Уровень доходности | Особенности инвестирования |
|---------------------------|--|---|
| Жилая недвижимость | Высокий Примерно 30-65% за 3-5 лет | При приобретении объекта недвижимости для сдачи в аренду следует рассчитывать на длительные сроки |
| Коммерческая недвижимость | Высокий | Вложения должны осуществляться на максимально длительный срок |
| Земля | Средний | Минимальные налоги Более простая схема приобретения |
| Загородная недвижимость | Высокий | Доходность очень сильно зависит от местоположения и инфраструктуры |
| Строящаяся недвижимость | Высокий от 25-30% за срок реализации проекта (с этапа котлована до сдачи объекта в эксплуатацию) | Достаточно высокий риск потери средств при неправильном выборе застройщика |

Инвестирование в недвижимость традиционно относится к долгосрочным вложениям (табл.1). Например, если потенциальный инвестор планирует приобретение на краткосрочный период (1-3 лет), то это спекулятивная стратегия, которая возможна преимущественно на быстрорастущем рынке.

Также первый этап служит для предположительного определения показателей доходности и структуры необходимого инвестиционного бюджета (собственный капитал, заемный капитал, собственный капитал с пропорцией ипотечного кредитования).

Рынок недвижимости – это та экономическая сфера, в которой принятие решений требует от инвестора собирать и анализировать данные о состоянии жилой и коммерческой сферы (растущий рынок, стагнация, падение цен) и динамики спроса и предложения.

2) Всесторонний анализ включает в себя следующие этапы:

- анализ в разрезе регионов;

- динамика спроса и предложения в зависимости от типа недвижимости (жилая, коммерческая и др.).

На данном этапе рассмотрения состояния рынка жилья в качестве важной характеристики следует выделить стоимость объектов, увеличение которой даст основание для формирования технического задания для покупки объекта определенного ценового уровня и сегмента рынка.

Рост цены на жилье существенно зависит от региона. В активно развивающихся регионах (Белгородская область) цена на недвижимость растет быстрее из-за постоянного притока рабочей силы.

3) Поиск конкретного объекта в регионах и сегментах, показавших наивысшую экономическую динамику и его оценка.

Проведение оценки инвестиций в недвижимость приобретает все большее значение, так как результаты непосредственным образом влияют на инвестиционную политику инвестора, финансовое планирование и тактику реализации инвестиционных решений, выбор контрагентов, а также на составление отчетности, регулирование разногласий. Следовательно, оценка объекта недвижимости влияет на решения, которые принимает инвестор.

Для выявления рыночной стоимости недвижимости необходимо выполнить следующие этапы: заключить договор на проведение оценки; определить количественные и качественные свойства объекта, включая правоустанавливающие документы на проведение оценки, сведений об обременении объекта, информации об эксплуатационно-технических свойствах оцениваемой недвижимости; использовать подходы к оценке и производить необходимые расчеты; согласовать результаты при применении разных подходов; установить интервал стоимости оценки и определить ликвидационную стоимость [2].

Сформировавшаяся практика оценки показывает, что наиболее описывает сложившуюся ситуацию на рынке сравнительный подход, ведь он позволяет рассчитать рыночную стоимость недвижимости на основании цен аналогичных объектов.

Все выявленные элементы сравнения были сгруппированы в таблице 2.

Таблица 2

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

| Группа факторов | Критерии сравнения для сделок купли - продажи |
|----------------------------------|---|
| Качество прав | Сервитуты и общественные обременения; Наличие прав на земельный участок Обременение объекта договорами аренды. |
| Требования к оплате | Льготное кредитование продавцом покупателя; Платеж эквивалентом денежных средств. |
| Специальные требования | Финансовые затруднения при осуществлении сделки; Несопоставимость цены продажи с арендной ставкой; Возможность субсидирования и льгот на развитие. |
| Рыночные условия | Временное колебание стоимости; Различие цены сделки от цены. |
| Местоположение | Привлекательность рассматриваемого района; Объекты социальной инфраструктуры; Развитость инфраструктуры; Экологическая обстановка района. |
| Физические характеристики | Наличие и описание улучшений; Износ и необходимость ремонта улучшений; Состояние окружающей застройки; Характеристики земельного участка. |
| Экономические характеристики | Возможности ресурсосбережения (проекты строительства, экспертизы) |
| Дополнительные элементы и сервис | Состояние прилегающей территории; Наличие системы безопасности; Наличие необходимого для бизнеса оборудования; Наличие связи и коммунальных услуг. |

Поиск выбора объектов - аналогов обусловлен анализом статистической информации и ценовых показателей рынков недвижимости, содержащиеся на интернет – порталах и в публикациях риэлтерских фирм.

Методика проведения оценки недвижимости сравнительным подходом включает в себя: анализ показателей нескольких объектов недвижимости; сопоставление потребительской ценности с параметрами процесса оценки; методами математической статистики рассчитываются размеры совокупности и

доверительные интервалы рассмотренных моделей. Далее производится приведение корректировок сопоставимых объектов к оцениваемому объекту, посредством вычитания из корректировки объекта оценки корректировки альтернативного варианта [5].

Так, первая корректировка прибавляется или вычитается к измененной стоимости сопоставимого объекта до тех пор, пока не будут внесены все корректировки.

Для определения окончательного результата стоимости оцениваемого объекта недвижимости, находится ее средневзвешенное значение, при этом результату, который получен с меньшими корректировками, присваивается наибольший вес. По отношению к весовым коэффициентам должно выполняться условие о том, что их сумма равна единице.

Завершающим этапом определения рыночной стоимости объекта недвижимости служит сопоставление результатов, полученных при помощи классических подходов к оценке, с целью установления стоимости прав на объекты.

Данные, полученные от оценки объектов недвижимости, необходимы для совершения сделок купли-продажи, сдачи в аренду, разработки инвестиционного проекта, разрешения имущественных споров, определении стоимости безвозмездно полученного имущества и субсидии на жилье.

Детальный анализ рисков и перспективы капитализации проекта в ближайшем будущем, а также расчет основных инвестиционных показателей необходимы для получения максимального уровня рентабельности вложенных средств.

4) Приобретение объекта

При грамотных расчетах и удовлетворенности полученным результатом следует приобрести объект и оформить юридические документы с минимальными затратами.

5) Определение стратегии выхода из инвестиционного процесса.

Завершающим этапом в алгоритме инвестиционных действий, позволяющим принять рациональное управленческое решение является разработка стратегии выхода из инвестиций и определение момента времени продажи по оптимальной цене[1].

Таким образом, в результате исследования был предложен механизм, который включает в себя следующие основные этапы реализации инвестиционного процесса:

- предварительное принятие решения об инвестировании и определение суммы для вложений;
- всесторонний анализ состояния рынка жилой и коммерческой недвижимости и выявление основных экономических тенденций;
- поиск конкретного объекта в регионах и сегментах, показавших наивысшую экономическую динамику и его оценка;
- приобретение объекта;
- определение стратегии выхода из инвестиционного процесса.

Последовательность инвестиционных действий позволила сделать вывод о том, что решение о вложении капитала в жилую недвижимость должно приниматься исходя из динамики спроса, предложения, знаний о реальных ценах и ведущих движущих сил, а также исходя из прогнозных значений арендной платы и цен продаж.

Таким образом, рассмотрение варианта инвестирования в недвижимость требует от инвестора детального анализа и оценки, сопоставления задач с имеющимися ресурсами и четкого следования финансово важным действиям, составляющих основу эффективному подходу к вложению средств в объекты недвижимости.

Библиографический список:

1. Волков А. С. Инвестиционные проекты: от моделирования до реализации [Электронный ресурс]. URL: <https://econ.wikireading.ru/10214> (дата обращения: 7.08.18).

2. КонсультантПлюс – надежная правовая поддержка, официальный сайт [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 10.08.18).

3. Libfox. Мрочковский Н. Инвестиции в недвижимость. 25 супер стратегии [Электронный ресурс]. URL: <https://www.libfox.ru/597915-nikolay-mrochkovskiy-investitsii-v-nedvizhimost-25-superstrategiy.html> (дата обращения: 3.08.18).

4. Richpro.ru. Инвестиции в недвижимость - плюсы и минусы инвестирования в недвижимость [Электронный ресурс]. URL: <https://richpro.ru/finansy/investicii-v-nedvizhimost-pljusy-i-minusy-investirovaniya-18-sposobov.html> (дата обращения: 5.08.18).

5. Studwood.ru. Сравнительный подход. Его особенности и методы [Электронный ресурс]. URL: <https://studwood.ru/> (дата обращения: 12.08.18).