

УДК 338

## ***АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ***

***Кремер Ю.Г.***

*Студентка,*

*СИУ РАНХиГС при Президенте РФ,*

*Новосибирск, Россия.*

***Майер К.В.***

*Студентка,*

*СИУ РАНХиГС при Президенте РФ,*

*Новосибирск, Россия.*

**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 – одно 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.

Целью работы является анализ оценки инвестиционной привлекательности объектов недвижимости в России. Для выполнения поставленной задачи необходимо решить такие задачи как: изучение ситуации по инвестированию недвижимости в России сегодня, изучение факторов при оценке инвестирования недвижимости, выделение недостатков и проблем анализа в принятии решения, выдвижение путей совершенствования анализа для решения выдвинутых проблем.

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.

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

***ANALYSIS OF THE INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF REAL  
ESTATE OBJECTS***

***Kremer Y.G.***

*Student,*

*SIU RANEPА under the President of the Russian Federation,*

*Novosibirsk, Russia.*

***Mayer K.V.***

*Student,*

*SIU RANEPА under the President of the Russian Federation,*

*Novosibirsk, Russia.*

**Annotation:** analysis and evaluation of the investment attractiveness of the property, which is held in the pre-investment period, reduces the risk of investing in investments, is the basis for making final decisions by investors. Investing in real estate is one of the most important areas for the development of the country's economy, which increases the welfare of investors and develops the social, spiritual, and economic spheres. Therefore, the development of the attractiveness of investing real estate is one of the main objectives of the development of the Russian economy.

The aim of the work is to analyze the assessment of the investment attractiveness of real estate in Russia. To accomplish the task, it is necessary to solve such tasks as: studying the situation about real estate investing in Russia today, studying the factors in evaluating real estate investing, highlighting shortcomings and analysis problems in decision making, advancing ways to improve the analysis to solve the problems raised.

The result of this work was the proposal to create a universal system for evaluating investment projects for real estate, which could attract more investment and simplify the analysis for making further decisions.

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

В сложившихся на данный момент условиях 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:

1. Инвестор получает права на недвижимость в момент приобретения самой недвижимости, но многие объекты, в которые возможно вложить свои инвестиции не влекут права собственности;
2. Инвестиции в недвижимость способны давать большую отдачу со временем, поэтому можно говорить о перспективности вложений;
3. Недвижимость сохраняет вложенные в нее средства: она не подвергается инфляции, похищению, потере. К тому же инфляция с ростом цен повышает доход от нее;

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

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

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

7. Получение не только дохода от вложений, но и получения комфортных условий проживания, престижности объекта и т.д. [3, 289-290].

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. [5, 144-145]

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. 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. [1, 125-126]

Является большой проблемой оценки привлекательности инвестирования в недвижимость следующее: 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. [4, с.117]

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. Бондарева Н. А. Мониторинг рынка недвижимости. Методология, результаты, закономерности / Бондарева Н. А., Мишланова М. Ю., Сызранцев Г. А., Горкина С. - МГСУ. - 2017. – С.125-126.
2. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. В 2 т. Т.1. Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды: Учебник. 8-е изд., пер. и доп. / В.А. Горемыкин . - Юрайт. - 2016. — С.432-434
3. Касьяненко Т. Оценка недвижимости: Учебник / Т. Касьяненко. - Проспект. - 2019. С.514.
4. Кийосаки Роберт Т. Инвестиции в недвижимость / Кийосаки Роберт Т. - Попурри. - 2015. – С.117.
5. Климентьева И.В. Экономическая оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости / Климентьева И.В. // Российское предпринимательство. 2007. – С. 141-145.

*Оригинальность 80%*