

УДК 332.6

АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫХ ИНВЕСТИЦИЙ В РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Самсонова А.В.¹

студент

*Белгородский государственный национальный исследовательский
университет*

Россия, г. Белгород

Аннотация: Финансовыми инвестициями считаются денежные средства, ценные бумаги различные активы, а также имущественные и прочие права, имеющие стоимостную характеристику, они инвестируются в объекты коммерческой или иной направленности с целью получения прибыли или достижения желательного результата. Финансовое инвестирование в рынок недвижимости является одним из методов получения стабильных доходов. Вкладывание капитала в объекты недвижимости несет потенциальный риск потери денег ради будущей выгоды. В статье рассмотрена общая динамика финансовых инвестиций в недвижимость Российской Федерации за 2015-2024 гг., проанализирована структура инвестиций по типу актива и дана оценка структуре финансовых инвестиций в коммерческую недвижимость за ряд лет.

Ключевые слова: финансовые инвестиции, рынок недвижимости, инфляция, ключевая ставка, сделка, коммерческая недвижимость, инвестирование.

ANALYSIS OF FINANCIAL INVESTMENTS IN THE REAL ESTATE MARKET

¹ Научный руководитель – Мельникова Н.С., доцент, Белгородский государственный национальный исследовательский университет Россия, г. Белгород
Melnikova N.S. Associate Professor, Belgorod State National Research University, Russia, Belgorod

Samsonova A.V.

Student

Belgorod State National Research University

Russia, Belgorod

Abstract: the article is devoted to financial investment in the real estate market as one of the methods of obtaining stable income. It examines the general dynamics of financial investments in real estate in the Russian Federation for 2015-2024, analyzes the structure of investments by asset type, and evaluates the structure of financial investments in commercial real estate over a number of years.

Keywords: financial investments, real estate market, inflation, key rate, transaction, commercial real estate, investment.

Актуальность: в условиях нестабильной макроэкономической ситуации, высокой инфляции и волатильности финансовых рынков российские инвесторы всё чаще рассматривают рынок недвижимости как надёжный инструмент сохранения и приумножения капитала. Повышение ключевой ставки, девальвация рубля и необходимость защиты сбережений делают недвижимость привлекательным активом, особенно в сегменте коммерческой и девелоперской недвижимости. В связи с этим анализ структуры и динамики финансовых вложений в данный сектор приобретает особую значимость для выработки эффективных инвестиционных стратегий.

Введение: инвестиции в недвижимость традиционно считаются одним из самых устойчивых и надежных способов размещения капитала. Рынок недвижимости включает в себя разнообразные объекты – от жилья до офисных и промышленных площадей, а также земель под девелопмент. В последние годы в России наблюдается рост интереса к данному сегменту со стороны как частных, так и институциональных инвесторов. Существенное влияние на Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

инвестиционную активность оказывают макроэкономические параметры, такие как инфляция и ключевая ставка, а также изменение инвестиционного поведения участников рынка. Настоящее исследование направлено на выявление ключевых тенденций, выявление приоритетов капиталовложений и структурных изменений в инвестициях в недвижимость за 2015–2024 гг.

Целью данной работы является проведение анализа финансовых инвестиций в рынок недвижимости Российской Федерации в 2015–2024 годах с акцентом на динамику объемов вложений, изменение структуры активов, а также выявление приоритетных направлений капиталовложений в современных условиях.

Важно знать куда целесообразно инвестировать средства. Понятие недвижимости включает как правило гораздо больше объектов, нежели только жилые, к числу которых можно отнести:

- коммерческие объекты недвижимости, к которым относят разные торговые точки и центры;
- развлекательные объекты недвижимости включают сооружения, предназначенные для коммерческой и некоммерческой активности, направленной на организацию развлечений. В данной ситуации развлекательными объектами являются площадки для гольфа, спортивные арены и прочее. Таким образом, создание зон отдыха возможно без наличия здания, важно лишь наличие участка земли.
- объектами промышленного назначения признаются складские, а также непромышленные и промышленные здания, пригодные для использования в производстве;
- офисные помещения, цены на такие объекты недвижимости обычно уступают стоимости жилья, однако превышают стоимость складских объектов. Важность инфраструктуры делает необходимым размещение деловых пространств вблизи жилых зон или в специализированных деловых комплексах.

Цели инвестирования, следующие:

1. «Получать пассивный доход. В таких случаях люди либо задействуют свою свободную недвижимость, либо приобретают новое жилье за наличные денежные средства, либо берут для этих целей кредит (ипотеку). Затем сдают жилье самостоятельно или через арендаторов жильцам и получают каждый месяц доход» [12].

2. Сохранить накопленные средства. Чтобы сохранить свои средства от воздействия инфляционных процессов, люди обычно инвестируют их в объекты недвижимости. Приобретаются офисные, жилищные, экономные и роскошные объекты недвижимости. Ту недвижимость, чьи цены останутся неизменными при любых экономических изменениях в стране. Торговые помещения приобретаются как правило в тех местах, где наблюдается высокий поток посетителей, тогда как жилье стоит выбирать в зонах активной развитой инфраструктуры.

3. Получить доход от перепродажи или обмена недвижимости с наценкой.

К концу 2024 года процентная ставка Центробанка поднялась до уровня 21%. Для борьбы с увеличивающейся инфляцией и учитывая снижение курса национальной валюты Банк России последовательно увеличивал базовую процентную ставку – сначала до уровня 18-19% осенью, затем до 21% в октябре. Инфляция к концу 2024 года достигала уровня 9,52%. При этом тенденция ключевых экономических показателей указывала на благоприятное состояние экономики в стране [11].

Общая динамика финансовых инвестиций в недвижимость РФ за период с 2015 по 2024 гг. представлена на рисунке 1.

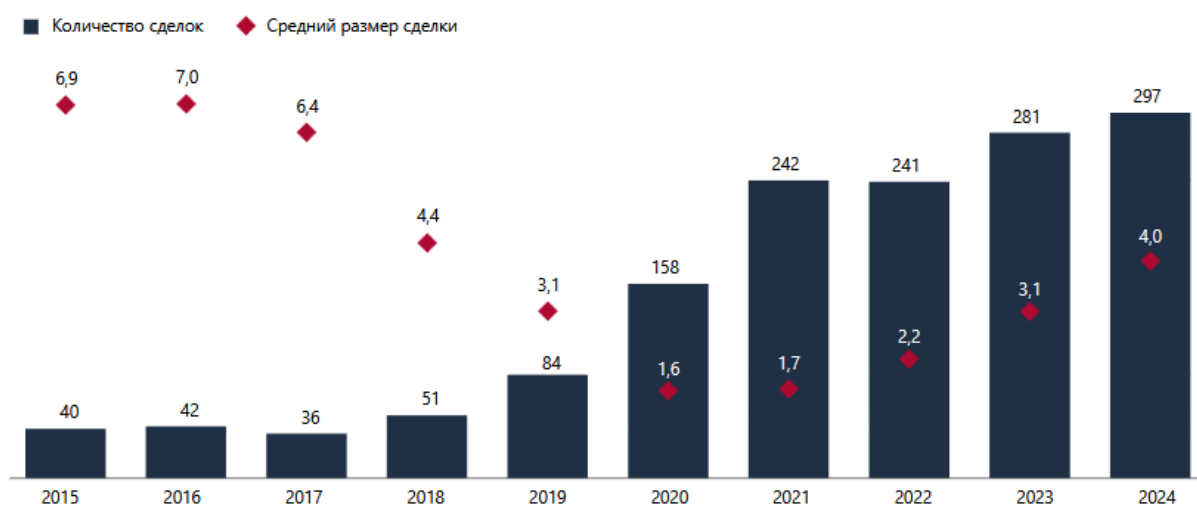


Рис. 1. Общая динамика финансовых инвестиций в недвижимость РФ за 2015-2024 гг. [8].

«В течение 2024 года уровень активности участников рынка инвестиций оставался высоким даже при значительном повышении ключевой ставки. Сумма вложений составила 1,197 триллиона рублей, продемонстрировав рост на 38% относительно аналогичного периода предыдущего года. В значительной степени высокие показатели обусловлены сделками с конечным потребителем, включая государственные структуры и ведомства» [8]. Динамика объёмов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам предоставлена на рисунке 2.



Рис. 2. Динамика объёмов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам за 2009-2023 гг. [7]

В период с 2009 по 2023 год российский рынок коммерческой недвижимости продемонстрировал чередование фаз роста, стагнации и стремительного восстановления. Общий объём инвестиций варьировался в пределах от 119,5 млрд руб. в 2009 году до рекордных 902 млрд руб. в 2023 году, свидетельствуя о значительных изменениях в экономических и рыночных условиях.

С 2009-2010 г. инвестиции в коммерческую недвижимость России демонстрировали положительную динамику, увеличившись более чем в два раза: с 119,5 млрд руб. в 2009 г. до 252,4 млрд руб. в 2013 г. В этот период основную долю занимали вложения в офисную и торговую недвижимость, что отражало высокую деловую активность и рост потребительского спроса на фоне посткризисного восстановления мировой экономики.

С 2014 года наблюдался резкий спад инвестиционной активности, вызванный ухудшением внешнеэкономического положения, санкционным давлением и девальвацией рубля. Объём инвестиций снизился до 136,1 млрд руб. Объёмы инвестиций постепенно восстановились на фоне стабилизации макроэкономической ситуации в 2016 г., но оставались ниже докризисных уровней. Так же в этом году впервые заметно увеличился интерес к земельным участкам под девелопмент, который продолжил укрепляться в последующие годы. При этом офисная и торговая недвижимость утратили долю в общем объёме инвестиций.

В 2017–2018 гг. объёмы инвестиций несколько снизились (249,6 и 235,3 млрд руб. соответственно), сохраняя структуру предыдущего года. Это могло быть связано с осторожностью инвесторов на фоне сохраняющейся внешнеэкономической нестабильности.

Объёмы инвестиций остались устойчивыми в 2019 г. (262,4 млрд руб.), и в 2020 г. (256,5 млрд руб.). Инвесторы всё чаще ориентировались на девелопмент, офисную и складскую недвижимость, что демонстрирует смену инвестиционных стратегий.

С 2021 года наблюдается беспрецедентный рост инвестиционной активности:

- 2021: 401,5 млрд руб.
- 2022: 527,6 млрд руб.
- 2023: рекордные 902 млрд руб.

Переход от вложений в готовые объекты к инвестициям в девелопмент можно объяснить: необходимостью создания новых форматов недвижимости (складские комплексы, индустриальные и логистические хабы, арендуемое жильё); адаптацией к изменениям спроса и перегреву вторичного рынка; стремлением к более высокой доходности за счёт инвестиций на ранних стадиях проектов. «Девелопмент – это процесс создания объектов недвижимости, который начинается с идеи и заканчивается введением объекта в эксплуатацию и его последующим управлением. На второй позиции находятся площадки под строительство для возведения интегрированных многофункциональных комплексов» [6].

«Крупнейшие сделки в сегменте - покупка БЦ «Метрополис» (29-31 млрд руб.), покупка инвестором строящегося бизнес-центра «Stone Белорусская» (15-16 млрд руб.), а также приобретение правительством Москвы бизнес-центра «Стратос» вблизи кластера Сколково. На третьем месте расположилась складская и индустриальная недвижимость, доля которой значительно выросла по сравнению с прошлым годом» [7].

Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам предоставлена на рисунке 3.

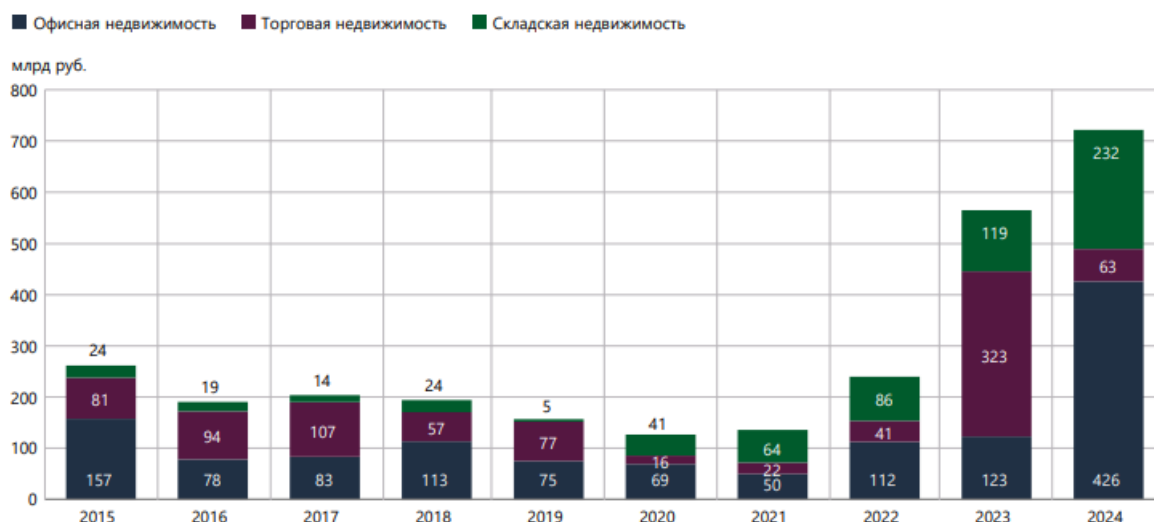


Рис. 3. Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам за 2015–2024 гг. [8].

В 2015–2021 гг. наблюдался относительно стабильный уровень инвестиций с колебаниями в пределах 200–300 млрд руб. Сегмент офисной недвижимости занимал лидирующие позиции по объему привлеченных средств в 2015 г. далее лидирующую позицию с 2016–2019 год занимал сегмент торговой недвижимости это обусловлено комплексом факторов: восстановлением потребительской активности, расширением розничных сетей, высокой доходностью объектов и девелоперской активностью в регионах. Эти условия создавали благоприятную среду для вложений в торговую недвижимость до наступления пандемийного и постпандемийного сдвига в сторону складских и офисных объектов.

В 2020 году, на фоне пандемии COVID-19, общий объем инвестиций снизился до минимального уровня около 120 млрд руб. Особенно пострадал сегмент торговой недвижимости, объем инвестиций в который сократился до 16 млрд руб. Это связано с временной приостановкой работы торговых центров, падением потребительского спроса и увеличением доли онлайн-продаж. Инвесторы стремились снизить риски, переключая внимание на более устойчивые сегменты.

С 2021 года началось восстановление инвестиционной активности. На этом этапе особенно заметен рост интереса к складской недвижимости, что обусловлено ускоренным развитием электронной коммерции, необходимостью реорганизации логистических цепочек, а также ростом спроса на распределительные центры.

Существенные изменения затронули и сегмент офисной недвижимости. После относительного спада в 2020 году (69 млрд руб.), уже в 2022–2024 гг. этот сегмент демонстрирует значительный рост. В 2023 году объем инвестиций в этот сегмент составил 123 млрд руб., а в 2024 году достиг рекордных 426 млрд руб. Это может быть связано с трансформацией офисного пространства (включая гибридные и коворкинг-модели), возвращением сотрудников в оффлайн-формат, а также с укрупнением компаний и консолидацией офисов.

Торговая недвижимость, напротив, восстанавливается значительно медленнее. После провала в 2020 году и минимального значения в 2021 году (41 млрд руб.) сегмент демонстрирует умеренный рост — до 63 млрд руб. в 2024 году. Такой тренд свидетельствует о долгосрочном влиянии цифровизации торговли и смещении потребительского спроса в сторону онлайн сервисов. Однако наличие роста в последние два года говорит о стабилизации и адаптации сегмента к новым условиям - с фокусом на многофункциональные форматы, торгово-развлекательные кластеры и редевелопмент объектов.

«По итогам 2024 г. средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости таковы: офисная недвижимость 11–12%, складская недвижимость 11–13%, торговая недвижимость 11–13%. Подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных тенденций» [8].

На сегодняшний день наблюдаются отрицательные и положительные стороны финансового инвестирования в недвижимость, предоставленные в таблице 1.

Таблица 1 - Отрицательные и положительные стороны [10].

Плюсы	Минусы
Стабильно сть – правильно подобранные объекты всегда востребованы	Высокая стоимость – для приобретения жилья требуется значительная сумма
Пассивный доход – требуются минимальные усилия	Высокий срок возврата инвестиций – прибыль выше вложений через 5–10 лет
Минимальные риски – можно продать или сдать даже при спаде	Дополнительные затраты – ЖКУ, ремонт, 13% налог от сделки
Рост цены – стоимость растёт и защищает от инфляции	

Таким образом, финансовое инвестирование в недвижимость считаются в настоящее время популярным способом вложения капитала. Цена на недвижимость из года в год растет, что указывает на растущее предпочтение данного вида финансового инвестирования в нашей стране.

Вывод: Проведённый анализ демонстрирует, что рынок недвижимости в России сохраняет инвестиционную привлекательность даже в условиях экономической турбулентности. Рост доли вложений в девелоперские проекты и коммерческую недвижимость, активизация сделок со стороны государственных и крупных частных компаний свидетельствуют о трансформации инвестиционной модели: акцент смещается с сохранения капитала к его стратегическому приращению через участие в комплексных проектах застройки.

Выявлен устойчивый рост объема финансовых вложений в недвижимость, особенно в сегменте площадок под девелопмент, доля которых в 2024 году составила 37%. Установлено, что инвестиции в коммерческую недвижимость преимущественно направлены на офисные объекты и

складскую инфраструктуру. Зафиксирована высокая доля сделок с конечными потребителями, в том числе с государственными структурами, что подтверждает устойчивый спрос со стороны институциональных игроков. Отмечен тренд выхода региональных девелоперов на московский рынок с готовностью переплачивать за перспективные площадки.

Таким образом, финансовое инвестирование в недвижимость продолжает выполнять ключевую функцию в обеспечении стабильного дохода и диверсификации инвестиционных портфелей, особенно в условиях растущей инфляции и повышения стоимости заемных ресурсов.

Библиографический список

1. Мельникова, Н. С. Анализ современных проблем ипотечного кредитования в России / Н. С. Мельникова, Ю. Ю. Фокина // Вектор экономики. – 2023. – № 5(83). – EDN GGYJTB.
2. Мозговая, А. А. Оценка и прогнозирование макроэкономических показателей инвестиционного рынка / А. А. Мозговая, Д. А. Ковтун, Н. С. Мельникова // Тенденции развития науки и образования. – 2023. – № 97-7. – С. 129-133. – DOI 10.18411/trnio-05-2023-397. – EDN VUAPUZ.
3. Новикова Т.Г. Анализ инвестиций в недвижимость // Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral». – 2019. – № 2. – С. 122-128.
4. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: федер. закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ (в ред. от 25.12.2023). – Собрание законодательства Российской Федерации. – 1999. – № 27. – Ст. 2741.
5. Петрова Е.Е., Бикезина Т.В., Арапов С.В. Экономика недвижимости. Учебное пособие/ Е.Е. Петрова, Т.В. Бикезина, С.В. Арапов. –Санкт-Петербург : РГГМУ, 2023. – 308 с.
6. Плотников А.Н. Проблемы современной экономики: инвестиции, инновации, логистика, труд, недвижимость // Сборник научных трудов по

материалам всероссийской научно-практической конференции м-во образования и науки Российской Федерации. – 2022. – № 7. – С. 65-71.

7. Рынок инвестиций 2023 г. // NF GROUP. – Режим доступа: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/666/NF%20Group_Рынок%20инвестиций%20в%20коммерческую%20недвижимость.%20Россия.%202%20кв.%202023_rus.pdf.

8. Рынок инвестиций 2024 г. // NF GROUP. – Режим доступа: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/827/NF%20Group.

9. Трухина Н.И., Баринов В.Н., Чернышихина И.И. Основы экономики недвижимости: учебное пособие; Воронежский ГАСУ. – Воронеж, 2024. – 185 с.

10. Федорова А.В., Петрова Н.Н., Петрова, Н.И. Основы инвестирования: учебное пособие – М.: Мир науки, 2022. – 285 с.

11. Чичиков, Д. И. Основные инвестиционные характеристики недвижимости // Молодой ученый. – 2022. – № 21 (416). – С. 364-365

12. Шобей Л.Г., Иванова Д.А. Недвижимость как объект инвестирования // Научный журнал «Вектор экономики». – 2024. – № 5. – С. 41-44.

13. Юзвович Л.И., Марамыгин М.С., Князева Е.Г., Львова М.И. Инвестиции и инвестиционная деятельность: учебник; Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Уральский государственный экономический университет. – Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2021. – 498 с.

Оригинальность 81%