
ИНВЕСТИЦИИ

НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОБЪЕКТ ИНВЕСТИРОВАНИЯ КАПИТАЛА

Ж.В. Вальгер

Научный руководитель – И.Г. Видяев

Сегодня актуальным и достаточно надёжным является вложение собственных финансов в недвижимость. В экономике часто случается так, что активы обесцениваются и это нормально. Инвестирование в недвижимость во все времена было стабильным средством сбережения и приумножения своих активов. Разумное применение маркетинговых стратегий поможет не только сохранить, но и приумножить эффективность инвестиций. С точки зрения доходности коммерческая недвижимость может обеспечить более стабильную прибыль.

Инвестиции средств в недвижимость – это отличный вариант для тех людей, которые рассчитывают получить доход с вложений даже в периоды экономических проблем и кризисов [1]. Несмотря на существование некоторых политических рисков, а также обращая внимание на то, что недвижимость довольно трудно продать во время кризисных явлений, вы в любом случае будете застрахованы от существенных потерь.

Такой вид инвестирования капитала несет в себе намного меньше рисков в сравнении с инвестированием в ценные бумаги. В первую очередь, это связано с тем, что недвижимое имущество в крупных городах

пользуется регулярным спросом и растёт в цене год от года. Чем больше населенный пункт – тем, следовательно, и выгоднее приобретать недвижимость.

Понятно, что торговая и другая коммерческая недвижимость как объект инвестирования очень хороша, но и жилые квадраты не меркнут на этом фоне. Квартиры и дома стоят меньше, а их размещение способно существенно увеличить ликвидность. Необходимо учитывать и степень доверия застройщику, местоположение дома и квартирную планировку. В настоящее время особым спросом пользуются однокомнатные квартиры, гостинки или студии, так как они успешно сдаются в аренду и лучше продаются.

Недвижимость как объект инвестирования обладает определенными признаками:

- невозможность перемещения объекта недвижимости без угрозы нанесения ущерба (т.е. неподвижность недвижимости);
- существующая тесная связь с землей (как в физическом, так и в юридическом плане);
- неповторимость каждой единицы недвижимости по своей инвестиционной привлекательности и по физическим свойствам;
- на данный момент времени очень высокая цена недвижимости;

- скрытый доступ к информации о сделках;
- отсутствие возможности похитить недвижимость;
- медленное развитие потери потребительских свойств, связанное только с износом недвижимости;
- необходимость соблюдения установленных государством процедур при совершении сделок (например, купли-продажи, аренды);
- достаточно высокий уровень издержек;
- финансовый риск, возникающий под воздействием техногенных и природных факторов, риск разрушения или повреждения, риск развития износа;
- неразрывная связь потребности человека в жилой площади с полезностью недвижимости;
- рост стоимости недвижимости с течением времени;
- необходимость постоянного управления недвижимостью для получения дохода [2].

Существует определенные виды и способы инвестирования в недвижимость. Из большинства вариантов, которыми можно организовать инвестиции в недвижимость, наиболее подходящий для себя может отобрать почти каждый гражданин. Ориентироваться нужно, прежде всего, на сумму сбережений и ожидаемый доход в соотношении с прогнозируемыми рисками.

Способ № 1. Инвестиции в жилую недвижимость с последующей сдачей ее в аренду.

Такой способ характеризуется наименьшими рисками и простотой. Весь алгоритм действий в таком случае будет понятен каждому человеку, не имеющего даже отношения к бизнесу: для начала нужно купить жилплощадь, а затем – сдать внаем. Ничего сложного как видите. Конечно же, есть тонкости, которые необходимо учесть еще до приобретения квартиры. К примеру,

какой район выбрать? Насколько должна быть благоустроенной планировка? Дорогой ремонт планировать или нет? Как обставить квартиру и т.п. Тем не менее, вероятность ошибиться по-крупному и потерять все средства, очень малы.

Первый неприятный момент в таком случае инвестиций – необходимость личного участия и контроля, поскольку наем профессионала будет нерентабелен. Это не столько важно, но придется найти квартирантов, ремонтировать помещение, заняться обстановкой, принимать плату за аренду и следить за другими мелочами. Другой «подводный камень» – большие инвестиции в жилую недвижимость способны вызвать определенную сложность: можно заниматься двумя-тремя квартирами, а на большее просто не хватит времени и координации.

Одна из разновидностей вложений в жилую недвижимость – оформление ипотеки. Такой способ приобретения квартиры все еще сохраняет свою привлекательность. Хотя и у неё есть свои минусы.

А положительных момента здесь два: потребуются значительно меньшая сумма взноса, а грамотный подход обеспечит более весомую прибыль. Но при этом инвестор должен быть более квалифицирован: нужно подобрать квартиру, кредит от банка, резерв, выбрать процентную ставку и так далее, для чего потребуются определенный опыт или багаж знаний. Однако здесь больше рисков, он не подойдет тому, кто не признает займов.

Инвестирование в жилую недвижимость требует учета следующих моментов:

- Более выгодно приобретать проекты с перспективой развития: имеющие необычную архитектуру, хорошую реализацию, инфраструктурное обеспечение и т.п. Но ценится не только это, а и сама

квартира: у помещения может быть отличная планировка, но неудачный вид из окна.

• Разумеется, лучше инвестировать средства в объекты, находящиеся возле метро, вокзала и других транспортных путей. Особенно это важно, когда планируется покупка квартиры элитного класса.

Способ №2. Инвестирование в строящуюся недвижимость.

Этот способ инвестирования весьма прибыльный, так как затраты на покупку такой недвижимости сравнительно небольшие. Практически реализуется данный способ следующим образом: покупается (или берется в кредит) недвижимое имущество, спустя определённый срок строительство заканчивается, цены на собственность повышается, и появляется ощутимая выгода. Но тут также есть свои риски, куда же без них. Один из таких минусов – есть вероятность возникновения кризисной ситуации, из-за чего строительство не завершается, а другой – в том, что доход необходимо ожидать конкретный срок.

Поэтому для гарантированного получения дохода от вложений средств надо отнестись к подбору объекта с достаточной серьёзностью. Прежде всего, стоит обратить внимание на репутацию компании-застройщика: учесть срок ее существования на рынке, количество успешно построенных объектов, качество объектов и т.п.

Выгоднее всего сочетать разные способы инвестирования в недвижимость: сначала вложить деньги в строящийся дом, после завершения – сдавать квартиру внаем, а через несколько лет продать выгодно, в соответствии с рыночными ценами. Такой вариант будет самым эффективным.

Способ № 3. Инвестирование в коммерческую недвижимость.

Инвестиции в коммерческую недвижимость хороши своей

возможностью делегирования полномочий в управлении и найма специалистов для полного или частичного управления недвижимым имуществом. Здесь понимается возможность использования электриков, сантехников и другого технического персонала, а в случае крупных и/или нескольких объектов – услуг управляющей фирмы, выполняющая все задачи содержания недвижимого имущества.

Это поможет, как минимум частично, снять с себя заботы по сдаче её в аренду, осуществлению ремонтных работ, приему арендной платы и прочих забот. Конечно же, работу всех сотрудников необходимо контролировать, но всё же это лучше чем самостоятельное выполнение данных функций.

Инвестирование капитала в коммерческую недвижимость являются гораздо прибыльнее, чем в жилую. Основным минусом здесь является, то, что такие вложения требуют изначально большого капитала, но это окупится в разы.

Рассмотрим основные преимущества и недостатки инвестирования в недвижимость:

К преимуществам инвестиций в недвижимость можно отнести:

1) Цены на недвижимость на долгосрочной перспективе всегда демонстрируют рост;

2) Если вы покупаете недвижимость первый раз, которая является частью жилого фонда, то это вам даст возможность получить хорошие преференции и оплатить подоходный налог по невысокой ставке;

3) При покупке коммерческой или жилой недвижимости в моменты, когда цены на них очень маленькие, вы можете рассчитывать на получение существенного дохода при ее перепродаже;

4) При оформлении долгосрочного кредита для приобретения

недвижимости, вы получаете право на прибыль. Данная прибыль вызвана падением курса валют, в которой был оформлен кредит;

5) Недвижимость это тот актив, который способен защитить ваши деньги даже в условиях нестабильной экономической ситуации в стране;

6) Возможность иметь стабильную прибыль на аренде недвижимости, независимо от экономического положения.

Инвестирование в недвижимость имеет также свои недостатки:

1) При приобретении и перепродаже недвижимости заранее подготовьтесь на дополнительные затраты. Также не стоит забывать о том, что в условиях нестабильной экономики продать недвижимость в короткие сроки практически невозможно;

2) Цены на недвижимость очень большие в настоящее время. По прогнозам многих экспертов ожидается резкое снижение цен, из-за чего вы рискуете понести потери;

3) Стоимость на недвижимость регулярно колеблется и заранее предсказать, сколько будет стоять та или иная недвижимость очень сложно. Например, если рядом с домом будет воздвигаться супермаркет, то цена будет расти;

4) Вы способны понести убытки из-за действия политиков и местных властей, которые контролируют цены на аренду объектов недвижимости, налоговые ставки и т.п.[3].

Рассматривая недвижимость как объект инвестирования можно прийти к определённым выводам. Инвестирование в недвижимость, несмотря на свои недостатки, является одним из самых надёжных объектов для инвестирования капитала. Даже в моменты, когда недвижимость сложно продать вы можете сдавать её в аренду и получать постоянный доход. В долгосрочной перспективе недвижимость в 99% случаях

гарантирует вам получение прибыли или как минимум защитит от инфляции.

Литература и источники:

1. Инвестирование. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://investpro.ru>
2. TrueInvest.ru. Правдивая информация об инвестициях. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://trueinvest.ru>
3. Записки инвестора. Журнал. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://fintraining.livejournal.com>
4. FinWebinar.ru [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://finwebinar.ru>
5. Административно-управленческий портал. AUP.RU [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.aup.ru>