

С.А. Орлова, Н. Н. Каширкина

АНАЛИЗ И ОЦЕНКА ПРЕИМУЩЕСТВ И НЕДОСТАТКОВ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Со временем любой человек задается вопросом - куда вкладывать деньги? В данной статье рассмотрены вложения в недвижимость, преимущества и недостатки такого вида инвестиций, а также проблемы вклада инвестиций в недвижимость.

Ключевые слова: вложения в недвижимость, инвестор, инвестиции.

Согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации [1] недвижимость определяют как земельные участки, обособленные водные объекты и недра земли, то есть то, что неразрывно связано с земельным участком. К ним относятся многолетние насаждения, в том числе и леса, строения и здания. Однако в более приемлемом виде понятие недвижимости воспринимается как строение или часть строения на земельном участке.

Инвестиции в недвижимость становятся все более популярными на протяжении последних лет и являются обычным механизмом инвестиций. Хотя на этом рынке есть много возможностей для создания больших доходов, покупка и владение недвижимостью является более сложным способом вложения денег, чем приобретение акций и облигаций.

Однако в условиях экономической нестабильности, во времена обесценивания денежных активов инвестиции в недвижимость остаются самым надежным и безопасным видом вложения финансовых средств, который приносит постоянный доход и сохраняет капитал. Стоимость недвижимости в значительно меньшей степени подвержена изменениям, чем стоимость акций, и обеспечивает получение прибыли не только от прироста капитальной стоимости, но от аренды.

Кроме того, недвижимость, в отличие от многих других активов, может приносить доход от вложения денег сразу по двум направлениям: непосредственно в результате роста цен и благодаря сдаче ее в аренду.

Ликвидная недвижимость в России за последние пятнадцать лет превратилась в составную часть рынка инвестиций. Почти каждого владельца свободных финансовых активов интересуют выгодные денежные вклады. Так сложилось, что в России наиболее популярным и прибыльным способом вложения финансовых средств являются инвестиции в недвижимость. Вне зависимости от политической и экономической ситуации инвестирование в недвижимость представляется наиболее рентабельным и перспективным.

Многие знают, что основной приток финансов сосредотачивается именно на недвижимости. В условиях финансового кризиса для бизнесменов самым прибыльным делом сейчас является строительство, а также инвестиции. Что касается зарубежных капиталовложений в недвижимость России, то их объем не настолько значительный, несмотря на всю перспективность российского рынка все последние годы.

Самая главная причина такого скептического отношения зарубежных инвесторов – это хаотичность и непоследовательность развития российского инвестиционного рынка. Именно поэтому мало кто из инвесторов примет такое решение – сделать серьёзные и долгие капиталовложения. Российский рынок – это именно та сфера, где можно получить отличную плоскость и почву для «мгновенных» доходов. В начале 2012 г. подводились итоги по работе строительной отрасли, в частности ввод жилья в России, где можно было наблюдать разнонаправленные векторы (табл. 1).

Таблица 1. -Топ-15 городов по вводу в эксплуатацию жилой недвижимости в 2011 г. [10]

Город Российской Федерации	Ввод жилья, тыс. кв.м
Москва	2'360
Санкт-Петербург	2'705
Краснодар	1'075
Екатеринбург	1'050
Новосибирск	1'029
Казань	943
Ростов-на-Дону	890
Челябинск	752
Самара	747
Омск	747
Красноярск	695

Во время рассмотрения отчета по вводу жилья стала известна специфика строительства и ценообразования в недвижимости по городам России. В целом по итогам 2011 г., в строительной отрасли наблюдается спад, ожидается, что количество жилья введено на треть меньше чем планировалось. Положительная динамика наблюдается только в городах Краснодаре и Ростове-на-Дону, на Урале (Екатеринбург и Уфа) и Сибири (Новосибирск, Барнаул) - там жилая недвижимость растет и по объемам ввода и по уровню цены.

Гораздо интереснее выглядит ситуация со столичными городами: Москвой и Санкт-Петербургом. Они относятся к наиболее высокодоходным городам мира в плане жилья. Наравне с Лондоном, Парижем или Нью-Йорком прирост стоимости здесь достаточно высок. Хотя инвестиционный риск удерживает Москву и Санкт-Петербург едва ли не на последнем месте в списке городов, пользующихся инвестиционной привлекательностью.

Губернаторы и главы администраций РФ, а также органы исполнительной власти, отвечающие за строительство, заявили, что в России стремительно увеличивается объём инвестиций в крупных городах – например, только в первом полугодии больше 16% инвестиций произошло в России [11].

Главной причиной увеличения объёмов данных капиталовложений была производительная активность в отрасли строительства. Как утверждает Госкомитет России, инвестиции населения в жилищное строительство индивидуальных домов с января по июнь 2012 г. составили 2 млрд. р., или 5% от общего количества инвестиций, имеющих в основном капитале [12].

Когда инвестор вкладывает средства в покупку готового жилья, он просто

защищает свои сбережения от обесценивания.

При вложении денежных средства в объект, который находится на ранней стадии строительства, инвестиции увеличиваются в среднем на 12-15% в год (в зависимости от площади и других характеристик квартиры), а к концу строительства стоимость за квадрат возрастет на 25-30%, так как дом в среднем строится 2 года [13].

Если инвестор решит оформить право собственности на квартиру, цена увеличится еще на 10 %. Такая квартира представляет собой уже объект из ряда «новой вторички», которая считается одним из самых дорогих предложений на рынке. Но есть один недостаток, если недвижимость находится в собственности менее 3х лет, то при продаже будет взиматься налог с полученного дохода, который равен разнице между уплаченной за квартиру суммой при строительстве и ценой продажи.

Нынешняя ситуация в полной мере благоприятствует тому, чтобы иностранные инвесторы могли получать в России быстрый доход. Для сегодняшнего положения дел характерны наибольший процент риска и максимальные доходы. Но существует и другая «сторона медали», которая приносит «ложку дёгтя в бочку мёда» - нестабильность, а также так называемая, «дикость» российского рынка, неправильная государственная стратегия и политика. Это настораживает и, как следствие, отпугивает большие и влиятельные зарубежные компании.

Например, в начале марта 2012 г. английская компания Oxford Business Group, которая изучает восточноевропейские рынки, предостерегала потенциальных инвесторов о ненадёжном бизнесе капиталовложений в российскую недвижимость. Исходя из этого можно сказать, что ситуация довольно спорная, и главное, чтобы влияние иностранных компаний на другие не заставило их отказаться от капиталовложений в инвестиционный рынок России.

Главным преимуществом вложений в недвижимость является получение постоянного дохода, практически не уделяя внимания этому финансовому активу. Даже если недвижимость просто простаивает, она все равно растет в своей стоимости. Причиной этого является та же самая инфляция, которая из года в год прибавляет объекту вложения стоимости. Кроме того, объект недвижимости легко сдавать во временное пользование (аренду), что влечет за собой новую прибыль. Среднерыночная стоимость аренды квартиры в России лишь немного не дотягивает до прожиточного минимума и трети средней зарплаты, что конечно не может оставить равнодушным. Деньги лишними не бывают - таков закон жизни. Постоянный рост стоимости - еще одна отличительная черта инвестиций в недвижимость, к примеру, вложения в акции, цена которых изменяется с течением времени и других ситуаций, которые складываются в мире. Кроме прочего, к плюсам такого вида вложений относят возможность усовершенствования инструмента инвестиций, что добавляет его стоимость. То есть основными преимуществами вложений в недвижимость являются:

- постоянный рост актива инвестиций;
- возможность получения дополнительного заработка от сдачи в наем недвижимости;

– возможность усовершенствования объекта инвестиций, чем достигается рост его стоимости.

Недостатки инвестиций в недвижимость.

Наверное, главным недостатком подобного вложения денег является его низкая ликвидность. Это означает, что при необходимости вывода денег из предмета вложения придется подождать, пока найдется достойный покупатель. Или же, если деньги нужны срочно, можно потерять достаточно серьезную сумму от рыночной стоимости недвижимости. Конечно, в этом компоненте инвестиции в недвижимость, несомненно, проигрывают таким инструментам вложений, как банковский депозит или вложение денег в акции, но тут уж каждый выбирает сам. Также недостатком вложений в недвижимость являются некоторые неудобства, которые связаны с процессом купли-продажи.

К ним относят:

- затраты, которые придется нести в виде комиссионных риэлторам;
- вложения в недвижимость требуют постоянного слежения за предметом инвестиций, что при недостатке свободного времени превращается в серьезную проблему;
- если инвестиции в недвижимость связаны с покупкой за рубежом, следует внимательно изучить законодательство той страны, в которой собирались покупать недвижимость, или же доверить это дело профессиональному юристу, что также повлечет за собой финансовые издержки.

Так, к примеру, в Германии, недвижимость, сданная в аренду, по закону не может быть модернизирована без согласия жильцов, также невозможно повысить арендную плату без их согласия.

Не секрет, что мировая экономика развивается циклами. Цикл спада следует за циклом роста и наоборот. Точно также циклы грандиозного спада, который сейчас наблюдаем, чередуется с циклом сильнейшего роста. Учитывая законы технического анализа, закономерно покупать недвижимость именно в моменты спада, который наблюдаем сейчас. То есть сегодня самый благоприятный момент вложить инвестиции в недвижимость. До тех пор пока не активизируется кредитование покупки жилья, вложение в недвижимость имеют максимальную прибыльность, поскольку цены находятся на минимально низком уровне. Вспомнив о том, сколько стоила недвижимость в середине 2008 г. и сейчас, несложно догадаться, что, сделав инвестиции в недвижимость сейчас, за 4-5 лет можно получить прибыль от вложения в инвестиции в недвижимость до 200-500 %! Такую прибыльность не сможет обеспечить ни один банковский депозит.

Рассмотрим восемь типов недвижимости, которые всегда готовы сохранить и приумножить деньги вкладчиков:

1. Коммерческая недвижимость. Она представлена самым широким «разлетом» ценового диапазона. Выкупили одну комнату, переделанную под офис, или десятиэтажный, только что отстроенный офисный центр, - такая недвижимость всегда обеспечит регулярной прибылью.

2. Торговые центры – очень капиталоемкие, но весьма прибыльные объекты для того, кто готов вложить деньги в недвижимость. К грандиозной, все-

гда востребованной торговой площадке присоединяются рестораны, спортивные и развлекательные арены, которые привлекают дополнительное количество как покупателей, так и, соответственно, арендаторов имущества.

3. Доходные дома как жемчужина инвестиционной коллекции появились еще в Древнем Риме. Такой вид деятельности был весьма популярен в дореволюционной России, Германии и Великобритании. Доходный дом включает в себя от 6 до 20 квартир. Его лучше покупать за границей, например в Западной Европе, где около 62% населения традиционно живут в съемных, а не частных жилищах. Выбираются промышленные, быстро развивающиеся в экономическом отношении города, население которых постоянно увеличивается и, как «горячие пирожки», расхватывает любое индивидуальное жилье достойного уровня. Примеры таких городов, где рента будет расти быстрее банковского депозита, - это Гамбург, Мюнхен, Люблин, Брюссель или Щецин.

4. Квартиры – еще один доходный вид инвестиции в недвижимость. Ее всегда можно сдать в аренду и обеспечить стабильный денежный ручеек. В той же Германии считают, что обладатель уже шести квартир, сдающий их в аренду, вполне может рассчитывать на обеспеченную старость. Пожелание 21-ого столетия к такому типу собственности – квартира должна обладать какой-либо изюминкой. Это может быть размещение в старинной, культурно нагруженной, части города. Хорошо, если рядом находится речка, озеро или море с облагороженной набережной и видом из окон на причал для персональной яхты. Подходят и романтические цепи гор, полускрытые утренним туманом. Идеально, если природный ландшафт вокруг собственности сочетает в себе все вышеперечисленные достоинства, а сама квартира отличается современной планировкой и стильным дизайном. Такие инвестиции в недвижимость можно сделать в Сочи, Ялте, Женеве или Монте-Карло. К тому же такая красота отличается высоким уровнем ликвидности – квартиру всегда можно быстро продать.

5. Индивидуальные дома, коттеджи или таунхаузы - менее предпочтительные объекты для потенциальных инвесторов. Спрос на аренду такого товара весьма изменчив. Здесь важно все – в городе или за его чертой расположен дом? В России или за рубежом решили пристроить средства? Какой метраж, идея архитектурного разрешения и цена на данную недвижимость? Коттеджи, если только они не расположены на первой линии вдоль морского берега теплого моря, имеют низкую степень ликвидности и высокий уровень затрат.

6. Отели – это, несомненно, самые интересные инвестиционные объекты. Покупая отель в Хургаде, Валь Торансе или Анапе, нужно быть готовым к тому, он точно будет заполнен лишь в определенный сезон. А вот собственность гостиничного типа в историческом центре Кракова, Парижа, Кельна, Санкт-Петербурга или Праге будет стоить недешево, но и работать, а, соответственно, и приносить доход будет бесперебойно. Эксперты оценивают рентабельность такой недвижимости в 8-12% годовых в зависимости от ее географического положения.

7. Дома для престарелых – это необычный для России вид пассивного бизнеса, который быстро набирает популярность за рубежом. Те самые европейцы, все вышеупомянутые 62%, которые раньше жили в арендованных

квартирах, но достигли пенсионного возраста и не желают тратить заработанные деньги на собственный дом, предпочитают селиться в своеобразной коммуналке, среди своих ровесников. Учитывая особенности демографической ситуации в Европе, в которой уже преобладают люди старшего возраста, инвестиция в подобное частное заведение считается очень перспективным и гуманным способом сохранения и приумножения денег.

8. Земля – это классическое, не раз описанное в литературе место для тех, кто настроен вложить деньги в недвижимость. При рассмотрении вопроса о покупке земельного участка следует четко решить, что от него ждете – надежного сохранения или быстрого приумножения своих средств.

Несмотря на последствия кризиса, объекты недвижимости являются актуальным предметом для инвестиций. В перспективе ситуация будет сохраняться: по убеждениям экспертов, цены на недвижимость будут только расти. Интересными являются и жилые, и коммерческие объекты. Главное – правильное соотношение характеристик. В приоритете – крупные и развивающиеся российские города. Интересными также являются новые для России доходные дома.

Подводя итоги, хочется отметить, что инвестиционная деятельность – это самый популярный и гарантированный вид обогащения и сохранения собственных денег. Вкладывая деньги в «родных пенатах», легко можно отследить состояние и динамику развития имущества. Инвестируя в зарубежные жилые и коммерческие объекты, нужно выбирать страны со стойкой политической системой и прогнозируемым ходом экономического развития.

В заключение хотелось бы добавить, что вложения в недвижимость достаточно сложный инструмент инвестирования и заниматься этим без предварительного сбора всей доступной информации не стоит. Если же нет возможности самому этим заняться, то лучше проконсультироваться у специалиста. Это сохранит время, деньги и, что немаловажно, нервы.

Список литературы

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>. Дата обращения 16.06.2012.
2. Тарасевич, Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость [Текст] / Е.И. Тарасевич. – М., 2010. - 319 с.
3. Организация и финансирование инвестиций [Текст]: учебное пособие. / Я.С. Мелкумов. – М., 2009. - 248 с.
4. Инвестиции [Текст]: курс лекций / Е.Р. Орлова .- М.: Омега-Л, 2009. - 192 с.
5. Игошин, Н.В. Инвестиции: организация управления и финансирования [Текст]: учебник. / Н.В. Игошин. М., 2009. - 542 с.
6. Инвестиции [Текст]: учебное пособие. / Я.С. Мелкумов. – М., 2010. - 254 с.
7. Зеленюк, А.Н. Движение спекулятивного капитала на рынке недвижимости [Текст] / А.Н. Зеленюк. // Российский внешнеэкономический вестник. – 2011 г. - № 7. - С. 27-39.
8. Предварительный анализ данных по жилой недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru>. Дата обращения 24.06.12.

9. Инвестиционный блог Инвестконтроль 2.0 Инвестиции и проекты в России 2012 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.investcontrol.ru>. Дата обращения 24.06.12.

10. Российские и иностранные инвестиции [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.invest.RIN.RU> Дата обращения 24.06.12.

11. Куда вложить деньги. Об инвестициях и сбережениях [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://yourwayinvest.ru/>Дата обращения 24.06.12.

Орлова Светлана Анатольевна

к.э.н., доцент кафедры финансов и кредита

Орловского государственного института экономики и торговли

e-mail: aspirantura_ogiet@mail.ru

Каширкина Наталья Николаевна

студентка 4 курса финансово-экономического факультета

Орловского государственного института экономики и торговли

e-mail: 15Zn54@mail.ru