Научная статья / Original article

CC BY-NC 4.0

УДК 330.322

JEL C23 E22 R31

EDN CMUUBT

Тиндова М. Г., Боброва Е. А., Ваганова О. Е.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТОВ С РАЗНОЙ СТЕПЕНЬЮ ЛИКВИДНОСТИ

Тиндова Мария Геннадьевна
кандидат экономических наук, доцент
Московский университет «Синергия» (г. Москва, Россия), доцент кафедры бизнес-статистики
mtindova@mail.ru
https://orcid.org/0000-0002-8287-0223
SPIN 3442-7770

Боброва Елена Александровна
доктор экономических наук, доцент
Московский университет «Синергия» (г. Москва, Россия), профессор кафедры бухгалтерского учёта и налогообложения
bobrova77@bk.ru
https://orcid.org/0000-0002-6898-5884
SPIN 8215-9256

Ваганова Ольга Евгеньевна
кандидат экономических наук, доцент
Московский университет «Синергия» (г. Москва, Россия), доцент кафедры бухгалтерского учёта и налогообложения
olga552005552005@mail.ru
https://orcid.org/0000-0003-1989-8247
SPIN 1233-1118

Maria G. Tindova
Candidate of Economic Sciences, Associated Professor
Synergy University (Moscow, Russia), Associate Professor of Accounting and Taxation Department
mtindova@mail.ru
https://orcid.org/0000-0002-8287-0223
SPIN 3442-7770

Elena A. Bobrova
Doctor of Economic Sciences, Associated Professor
Synergy University (Moscow, Russia), Professor of Accounting and Taxation Department
bobrova77@bk.ru
https://orcid.org/0000-0002-6898-5884
SPIN 8215-9256

Olga E. Vaganova
Candidate of Economic Sciences, Associated Professor
Synergy University (Moscow, Russia), Associate Professor of Accounting and Taxation Department
olga552005552005@mail.ru
https://orcid.org/0000-0003-1989-8247
SPIN 1233-1118

В научной статье проводится анализ ликвидности объекта как основы его инвестиционной привлекательности. Актуальность темы обусловлена широкой дискуссией о выборе объектов инвестирования, проводимой в научной литературе, а также существованием практической задачи сохранения и приумножения средств не только компаний, но и физических лиц. В качестве объектов исследования в работе выбраны два инвестиционных проекта – вложение в акции компании с устойчивой доходностью и покупка квартиры в ипотеку. Данные проекты, характеризующиеся разной степенью ликвидности, имеют разные степени риска и разную прибыльность, поэтому их выбор описывает диаметрально противоположные сценарии инвестирования. Методом сравнения был выбран ретроспективный анализ, позволивший сравнить доходность проектов за 10 лет. Результаты проведённого анализа показали: несмотря на то что в долгосрочной перспективе доходность объектов недвижимости развивается более быстрыми темпами (показательная модель), чем доходность акций компании (полиномная модель), операционные расходы, связанные с обслуживанием ипотечного кредита, делают прибыльность данного проекта нулевой или при неблагоприятных внешних условиях даже отрицательной. В результате вложение средств в акции компаний, имеющих стабильный доход и характеризующийся регулярной выплатой дивидендов, позволяет получить гораздо большую прибыль. Таким

The paper analyzes the object liquidity as the basis of its investment attractiveness. The relevance of the topic is due to both broad discussion about the choice of investment objects in scientific literature, and the practical task of preserving and multiplying the funds of both companies and individuals. Two investment projects were selected as the research objects in the work – investment in shares of the company with stable profitability and buying an apartment with mortgage. These projects, characterized by different liquidity degree, have different risk degrees and different profitability, so their choice describes diametrically opposed investment scenarios. A retrospective analysis was chosen as a comparison method, which made it possible to compare profitability of the projects over 10 years. The results of the analysis showed that, despite the fact that in the long term, real estate profitability is developing at a faster pace (exponential model) than company shares profitability (polynomial model), the operating costs associated with servicing mortgage loan make profitability of this project zero or even negative under unfavorable external conditions. As a result, investing in stocks of the companies with stable income and characterized by regular payment of dividends allows getting much more profit. Thus, the study showed that in the short and medium term, under unfavorable external

© Тиндова М. Г., Боброва Е. А., Ваганова О. Е., 2026

образом, исследование показало, что в кратко- и среднесрочной перспективе при неблагоприятных внешних условиях более инвестиционно привлекательными являются объекты с высокой степенью ликвидности.

conditions, objects with high liquidity degree are more attractive for investment.

***Ключевые слова**: сравнение инвестиций, ипотечный кредит, фондовый рынок, финансовая математика, ликвидность, недвижимость, ретроспективный анализ, эконометрика, фиктивные переменные, прогнозирование*

***Keywords**: investment comparison, mortgage loan, stock market, financial mathematics, liquidity, real estate, retrospective analysis, econometrics, fictitious variables, forecasting*

***Вклад авторов**: все авторы внесли эквивалентный вклад в проведение исследования и написание статьи; выразили согласие нести публичную ответственность за все аспекты работы, связанные с точностью или достоверностью любой части рукописи; одобрили финальную версию статьи перед публикацией.*

***Authors' contribution**: All authors contributed equally to the research and writing; agreed to be publicly responsible for all aspects of the work related to the accuracy or integrity of any part of the manuscript; approved the final version of the article before publication.*

Для цитирования: Тиндова М. Г., Боброва Е. А., Ваганова О. Е. Сравнительный анализ инвестиционной привлекательности объектов с разной степенью ликвидности // Экономическая среда. – 2026. – Т. 15, № 1. – С. 31-41. – EDN CMUUBT.

For citation: Tindova M.G., Bobrova E.A., Vaganova O.E. Comparative Analysis of Investment Attractiveness of Objects with Different Degrees of Liquidity. *Economic Environment*, 2026, vol. 15, no. 1, pp. 31-41. (In Russ.). Available from: https://elibrary.ru/CMUUBT.

Введение

Представим себе ситуацию, что некий инвестор X, имея некоторую сумму денег, хочет вложить их в какой-то инвестиционный проект. С такой задачей сталкиваются как физические, так и юридические лица, желающие сохранить и приумножить свои бюджетные средства. Чаще всего в современном мире в качестве инвестиционных проектов рассматриваются два – вложение в недвижимость или вложение в фондовый рынок.

Аналитики относят данные проекты к наиболее доступным и стабильным. Так, например, в работе [1] автор отмечает, что наиболее привлекательными являются вложения в сегмент жилой недвижимости, где в период существования дешёвых субсидированных ипотечных программ наблюдались повышенные прибыли. Кроме того, в работе [2] авторы подчёркивают, что построение правильных стратегий инвестирования в недвижимость позволяет разработать программы с устойчивым доходом и низким профилем риска. Однако традиционно недостатком такого подхода является необходимость большого объёма инвестиций для входа на указанный рынок [3].

Фондовый рынок как объект инвестирования характеризуется более простыми путями входа на него, но обладает очень высокими спекулятивными рисками, что является как достоинством, так и недостатком данного вида инвестирования [4; 5]. Таким образом, активные дискуссии о выборе объектов инвестирования, проводимые в научной литературе, существование практической задачи вложения средств обуславливают актуальность выбранной темы исследования.

Следует отметить, что одной из основных отличительных черт указанных объектов инвестирования является их разная ликвидность.

Поэтому цель написания статьи – провести сравнительный анализ инвестиционной привлекательности проектов с разной степенью ликвидности.

Объектами исследования выступят два инвестиционных проекта: проект 1 – вложение в недвижимость, в частности в покупку квартиры с целью сдачи её в аренду; проект 2 – покупка акций компании, занимающей устойчивые позиции на рынке. Другими словами, проект 1 – проект с низкой ликвидностью, проект 2 – проект с высокой ликвидностью.

Для достижения поставленной цели необходимо решить несколько задач, которые заключаются:

– во-первых, в динамическом анализе рынка недвижимости за период с 2011 по 2024 год, основанного на методе трендов анализа временных рядов с дополнительной оценкой вариативности ряда;

– во-вторых, провести аналогичный анализ для динамики стоимости акций компании, занимающей устойчивые позиции на рынке;

– в-третьих, в оценке прибыльности инвестиционных проектов за период с 2010 по 2023 год с дальнейшими выводами о влиянии ликвидности проекта на его прибыльность.

Научная новизна. Среди положений проведённого исследования, имеющих элементы новизны, можно выделить следующие результаты:

1. Сравнение инвестиционных проектов было проведено на основе ретроспективного анализа, а именно была использована показательная модель и полиномная модель.

2. Обоснованы методические подходы и представлены рекомендации по проведению аналитических процедур сравнительного анализа инвестиционной привлекательности объектов с разной степенью ликвидности.

Теоретико-методологическая основа исследования опирается на совокупность соответствующих нормативно-правовых актов, а также научных работ, посвящённых изучению понятий «ликвидность» и «сравнительный анализ». В процессе исследования были использованы такие общенаучные методы, как описание, анализ и синтез, сравнение, метод аналогий, логический и системные подходы.

Теоретическая значимость работы состоит в построении математических моделей оценки прибыльности инвестиционных проектов с разной степенью ликвидности, дающих возможность сделать обоснованный выбор финансового инвестирования.

Практическая значимость работы заключается в том, что результаты исследования могут быть полезны широкому кругу лиц, интересующихся вопросами инвестирования в различные отрасли экономики и по различным направлениям в современных условиях в Российской Федерации, а также могут быть использованы как юридическими, так и физическими лицами при разработке потенциальных инвестиционных проектов и т. д.

Материалы и методы исследования

Для решения поставленной задачи воспользуемся ретроспективным анализом [6], основой которого является моделирование на основе предшествующих данных. Выбор последних осуществляется так, чтобы возможно было провести ретроспективное тестирование получаемой модели на основе тех данных, для которых известны и экспериментально измеренные значения, и расчётные значения. Поэтому временным интервалом исследования станет промежуток с 2010 года по настоящее время.

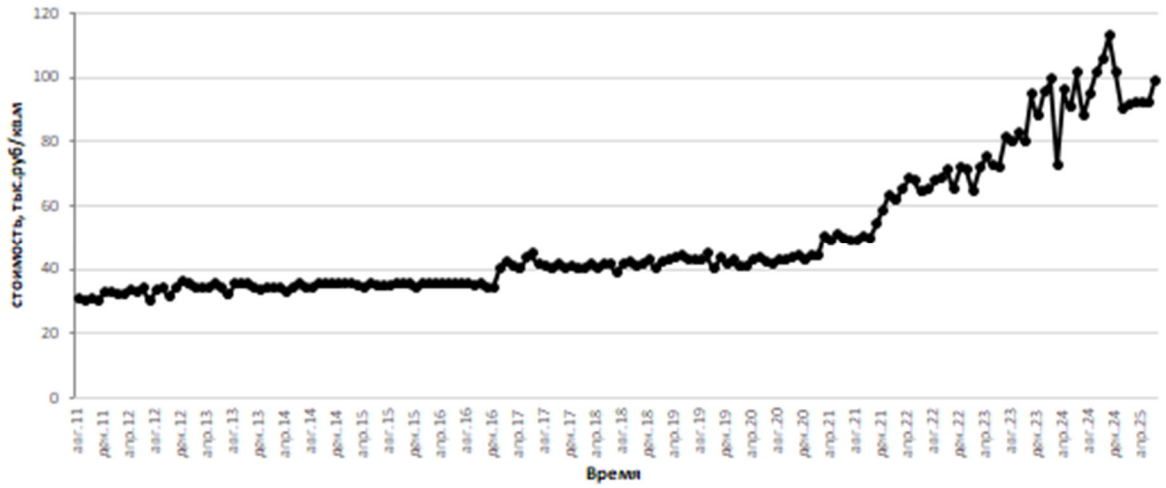
Результаты и обсуждение

На первом шаге исследования проведём динамический анализ изменения стоимости выбранных нами проектов инвестирования.

1. Анализ динамики стоимости недвижимости.

Предположим, что инвестор X рассматривает покупку однокомнатной квартиры, и рассмотрим случай, когда инвестор X проживает в городе, который не относится к столичному региону, например в г. Саратове.

Объекты жилой недвижимости относятся к объектам с низкой степенью ликвидности. Оценим динамику вторичного рынка недвижимости на примере рынка однокомнатных квартир г. Саратова за период с 2011 по 2025 год (рисунок 1).



Источник: составлено авторами на основе информации, представленной на сайте МетрСаратова. – URL: https://metrsaratova.ru/stoimost/

Рисунок 1 – Динамика стоимости однокомнатных квартир на вторичном рынке Саратова

Анализ рисунка 1 показывает, что динамика стоимости однокомнатных квартир характеризуется двумя скачками: в декабре 2016 года и в декабре 2021 года. Первый скачок увеличил среднюю стоимость с 33,82 тыс. руб./кв. м. (в период с 2011 по 2016 год) до 42 тыс. руб./кв. м. (в период с декабря 2016 по декабрь 2021 года), что составляет 26,8 %. Второй скачок увеличил среднюю стоимость до 75,22 тыс. руб./кв. м., или на 75,3 %. При этом максимальных значений цена достигла в феврале 2024 года – 99,09 тыс. руб./кв. м.

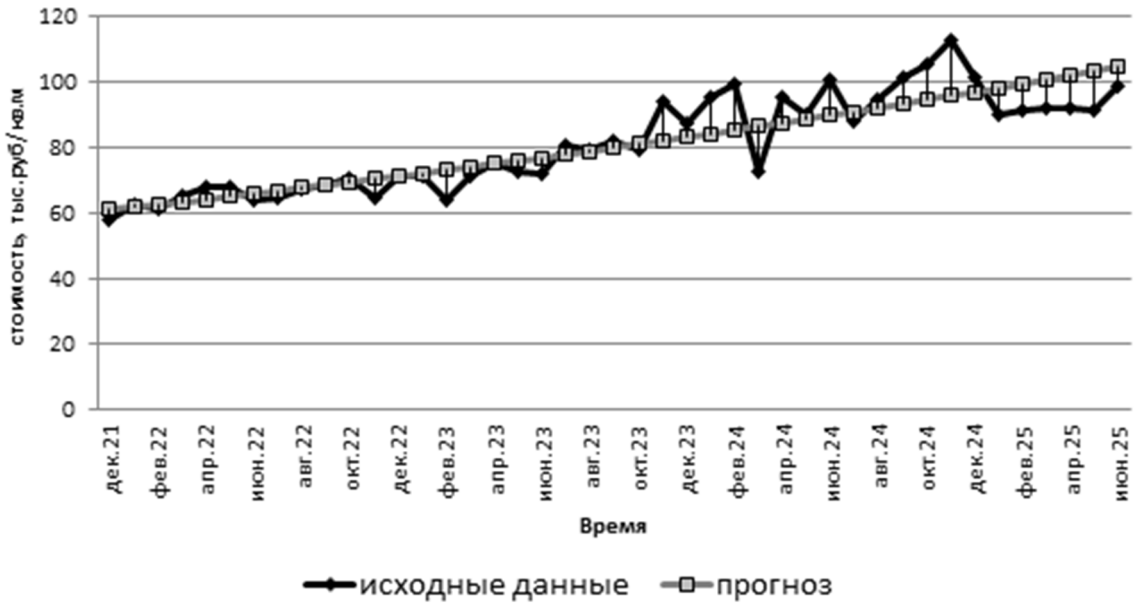
Следует также отметить, что временной ряд стоимости квартир также характеризуется и увеличением колеблемости [7]: коэффициент вариации в период с 2011 по 2016 год составлял $V = \frac{\sigma}{\bar{y}} = \frac{1{,}47}{33{,}8} = 0{,}04$, в период с декабря 2016 по декабрь 2021 года $V = 0{,}07$, а в период с декабря 2021 по 2024 год уже $V = 0{,}15$. Данная тенденция может свидетельствовать об увеличении влияния на стоимость однокомнатных квартир в Саратове внешних экономических условий начиная с 2021 года.

Проверим гипотезу о наличии структурных изменений в модели формирования стоимости однокомнатных квартир, введя с этой целью фиктивную переменную наклона $z = \begin{cases} 0, t < 125(\text{декабрь } 2021) \\ 1, t \geq 125(\text{декабрь } 2021) \end{cases}$, построим уравнение $y = a + b \cdot t + c \cdot z \cdot t + \varepsilon$, значимость параметра c в котором будет говорить о принятии гипотезы о наличии структурных изменений в декабре 2021 года [8].

В нашем случае уравнение приняло вид: $y_1 = 29{,}4 + 0{,}19 \cdot t + 0{,}13 \cdot z \cdot t + \varepsilon$, коэффициент детерминации здесь $R^2 = 0{,}924$ и все параметры значимы по критерию Стьюдента. Другими словами, в декабре 2021 года произошёл структурный сдвиг в формировании стоимости однокомнатных квартир на вторичном рынке Саратова и для моделирования необходимо рассматривать только период с декабря 2021 по июнь 2025 года.

Проведя двухвыборочный F-тест для дисперсии, отметим, что было выявлено наличие основного тренда в ряду динамики стоимости однокомнатных квартир: средние величины, а также дисперсии по различным частям ряда существенно отличаются друг от друга (x_1=65,2, σ^2=12,5 и x_2=81,5, σ^2=116,6), что говорит об отсутствии стационарности в данном ряду [9].

Сравнив на основе значимости модели, её коэффициента детерминации и ошибки аппроксимации, линейную, квадратичную и показательную функции, в качестве уравнения тренда мы выбрали показательную регрессию: $y_1 = 60{,}34 \cdot e^{0{,}01 \cdot t}$. Здесь коэффициент детерминации составил $R^2 = 0{,}799$, все параметры значимы по критерию Стьюдента и модель в целом значима по критерию Фишера [10]. Ошибка аппроксимации полученной регрессии составляет $\overline{A} = 5{,}85\%$ (рисунок 2).



Источник: составлено авторами

Рисунок 2 – Динамика стоимости квартир в г. Саратове за период с декабря 2021 по июнь 2025 года, а также прогноз, построенный по показательной регрессии

Сделаем прогноз стоимости квартир в Саратове на начало 2026 года: $y_1(\text{янв.}\,26) = 108{,}9$ тыс.руб./кв.м., $y_1(\text{фев.}\,26) = 110{,}3$ тыс.руб./кв.м., $y_1(\text{март.}\,26) = 111{,}7$ тыс.руб./кв.м.

Таким образом, проведённый анализ, показавший наличие долговременной тенденции к росту стоимости квартир на вторичном рынке жилья, говорит об инвестиционной привлекательности объектов с низкой степенью ликвидности[1].

2. Анализ динамики стоимости акций ПАО «Лукойл».

Акции компаний, торгующиеся на фондовом рынке, относятся к объектам с высокой степенью ликвидности. Анализ рынка показывает, что одной из наиболее стабильных по доходу российских компаний является компания ПАО «ЛУКОЙЛ».

ПАО «ЛУКОЙЛ» – российская нефтяная компания, в группу компаний которой входит сеть заправочных станций, перерабатывающие заводы, нефтепродукты и нефтехимия. Контрольный пакет принадлежит менеджменту, основным владельцем является основатель и президент компании Вагит Алекперов и вице-президент Леонид Федун.

На ЛУКОЙЛ приходится 2 % мировой нефтедобычи, 2 % переработки нефти и

[1] Бухарова, Д. Кто и как инвестировал в России в 2023 году // Сетевое издание Ведомости (Vedomosti). – URL: https://www.vedomosti.ru/investments/articles/2023/12/01/1008833-kto-i-kak-investiroval-v-rossii-v-2023-godu.

1 % мировых разведанных запасов нефти[1], кроме того, ЛУКОЙЛ является одним из лидеров среди российских компаний по объёму выплачиваемых дивидендов, приходящихся на 1 акцию (рисунок 3).



Источник: https://lukoil.ru/InvestorAndShareholderCenter/IrTool/SharePriceHistory

Рисунок 3 – Динамика стоимости акций компании ПАО «ЛУКОЙЛ»

Анализ рисунка 3 показывает, что резкое увеличение стоимости акций компании происходит с июля 2017 года, когда за 6 месяцев цена выросла на 17 %, а за 12 – на 51 %. Максимальный же рост приходится на период с ноября 2020 по январь 2021 года, когда суммарно цена выросла на 28 %. Максимальная продолжительность периода роста стоимости акций составляла 11 уровней, падения – 6 уровней.

Кроме того, из рисунка видно, что с января 2020 года происходит резкое увеличение вариативности ряда (в период с января 2010 по декабрь 2019 года $V = 0{,}14$, а в период с января 2020 по сентябрь 2024 года $V = 0{,}44$), что может свидетельствовать о наличии структурных изменений в модели формирования стоимости акций компании ЛУКОЙЛ.

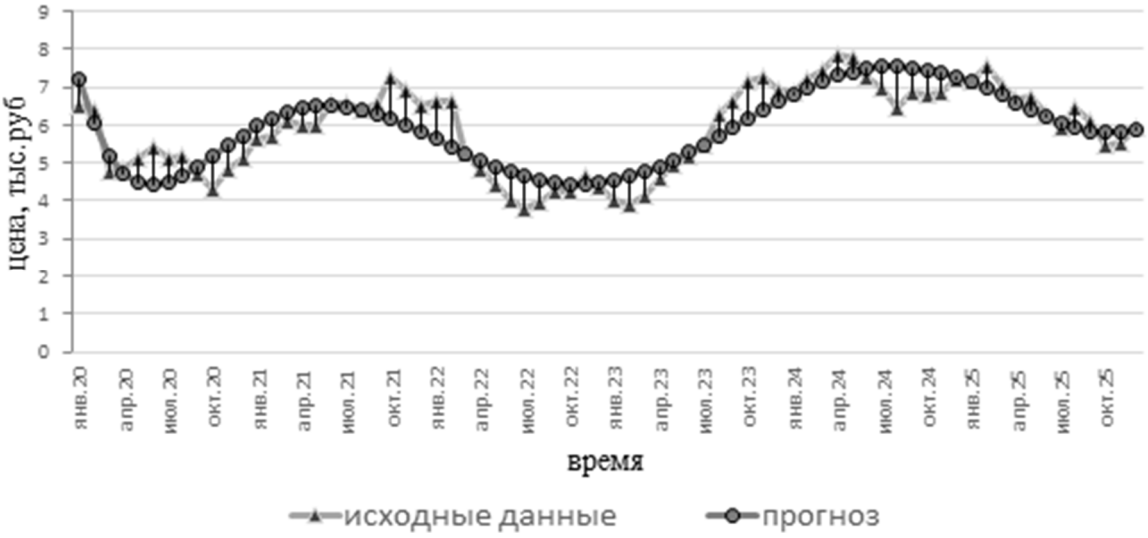
Для подтверждения выдвинутого предположения введём фиктивную переменную наклона $z = \begin{cases} 0, t < 121(\text{январь } 2020) \\ 1, t \geq 121(\text{январь } 2020) \end{cases}$, построим уравнение $y = a + b \cdot t + c \cdot z \cdot t + \varepsilon$, значимость параметра c в котором будет говорить о принятии гипотезы о наличии структурных изменений в январе 2020 года.

В нашем случае уравнение приняло вид: $y_2 = 0{,}92 + 0{,}03 \cdot t + 0{,}0016 \cdot z \cdot t + \varepsilon$, коэффициент детерминации здесь $R^2 = 0{,}817$, и все параметры значимы по критерию Стьюдента. Другими словами, в январе 2020 года произошёл структурный сдвиг в формировании стоимости акций компании ЛУКОЙЛ и для моделирования необходимо рассматривать только период с января 2020 по декабрь 2025 года.

Проведя двухвыборочный F-тест для дисперсии было выявлено наличие основного тренда в ряду динамики стоимости акций компании ЛУКОЙЛ: средние величины, а также дисперсии по различным частям ряда существенно отличаются друг от друга (x_1=4,77, σ^2=0,66 и x_2=5,69, σ^2=1,84), что говорит об отсутствии стационарности в данном ряду.

[1] Путин наградил коллектив ЛУКОЙЛа орденом // РБК. – URL: https://www.rbc.ru/politics/02/12/2025/692ee9639a7947616601f8f5.

Сравнив полиномы до восьмого порядка, в качестве уравнения тренда мы выбрали многочлен седьмой степени: $y_2 = 8{,}93 - 1{,}97 \cdot t + 0{,}29 \cdot t^2 - 0{,}018 \cdot t^3 + 0{,}0006 \cdot t^4 - 0{,}000009 \cdot t^5 + 0{,}00000007 \cdot t^6 - 0{,}000000002 \cdot t^7 + \varepsilon$, коэффициент детерминации $R^2 = 0{,}889$, параметры b_1, b_2 незначимы по критерию Стьюдента, но модель в целом значима по критерию Фишера. Ошибка аппроксимации полученной регрессии составляет $\overline{A} = 6{,}32\%$ (рисунок 4) [11].



Источник: составлено авторами

Рисунок 4 – Динамика стоимости акций компании ПАО «ЛУКОЙЛ» за период с января 2020 по декабрь 2025 года, а также прогноз, построенный по полиному 7-й степени

Сделаем прогноз стоимости акций компании ЛУКОЙЛ на начало 2026 года: $y_2(\text{янв.}\,26) = 6{,}071$ тыс.руб, $y_2(\text{фев.}\,26) = 6{,}343$ тыс.руб, $y_2(\text{март.}\,26) = 6{,}723$ тыс. руб.

Таким образом, проведённый анализ, показавший наличие долговременной тенденции к росту стоимости акций компании ПАО «ЛУКОЙЛ», говорит об инвестиционной привлекательности объектов с высокой степенью ликвидности.

3. Сравнительный анализ инвестиционных проектов.

Окупаемость рассматриваемых проектов будет зависеть от нескольких факторов, основным из которых является размер вкладываемых средств К.

Рассмотрим инвестиционный проект 1 – покупку однокомнатной квартиры в ипотеку, при этом наш рассматриваемый инвестор Х располагает суммой К, необходимой для первоначального взноса.

Средняя стоимость однокомнатных квартир на вторичном рынке в январе 2010 году в Саратове составляла 27 тыс. руб./кв. м.[1] Поэтому стоимость средней квартиры в 40 кв. м. равна 1,08 млн руб. Первоначальный взнос, необходимый для оформления ипотечного кредита, в 2010 году достиг 20 % от стоимости квартиры, т. е. $К = 216$ тыс. руб. Ставка по ипотеке в 2010 году составляла 16,52 %[2]. Поскольку в 2010 году кредитная нагрузка не могла превышать 30 % от общего дохода, а средняя

[1] МетрСаратова. – URL: https://metrsaratova.ru/stoimost/.

[2] Архив процентных ставок // Сбербанк. – URL: http://www.sberbank.ru/ru/person/contributions/archive.

зарплата в Саратовской области в 2010 году составляла 12,147 тыс. руб.[1], то ежемесячные выплаты по ипотечному кредиту в 2010 году не должны превышать $R = 3{,}644$ тыс. руб.

Таким образом, общий размер ипотечного кредита должен составить $P = 1{,}08 - 0{,}216 = 0{,}864$ млн руб. В результате определяется задача: на сколько лет выдаётся кредит размером 0,864 млн руб. с ежемесячными выплатами 3,644 тыс. руб. и ставкой $i = 16{,}52$ %: $n = \frac{\ln\left(1-\frac{A}{R}i\right)^{-1}}{m\cdot\ln\left(1+\frac{i}{m}\right)} = \frac{\ln\left(1-\frac{864}{3{,}644}\cdot 0{,}1652\right)^{-1}}{12\cdot\ln\left(1+\frac{0{,}1652}{12}\right)} = 276{,}2$ или $n = 23$ года 1 месяц [12].

Аренда однокомнатных квартир в 2010 году равнялась 5 тыс. руб., коммунальные расходы в среднем составляют 1,5 тыс. руб.[2] Таким образом, отдавая арендные платежи в качестве выплат по кредиту, наш потенциальный инвестор X получает дополнительные расходы в 144 руб./месяц. В целом за 2010 год дополнительные расходы по проекту 1 составят 1,728 тыс. руб.

Динамика изменения заработной платы, стоимости аренды и операционных расходов в Саратовской области за период с 2011 по 2022 год представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Динамика заработной платы, стоимости аренды однокомнатных квартир, операционные расходы в Саратовской области, тыс. руб.

Год	Заработная плата	Аренда	ОР	Выплаты	Чистая прибыль
2010	12,147	5	1,5	3,644	-0,144
2011	13,097	5,5	1,6	3,929	-0,029
2012	14,280	6	1,7	4,284	0,016
2013	16,035	7	1,8	4,811	0,389
2014	17,786	9	2	5,336	1,664
2015	20,111	9	2,2	6,033	0,767
2016	19,804	9	2,4	5,941	0,659
2017	20,244	9	2,6	6,073	0,327
2018	21,423	9,5	2,8	6,427	0,273
2019	22,757	10	3	6,827	0,173
2020	24,095	10,5	3,2	7,229	0,071
2021	26,228	11	3,4	7,500	0,1
2022	28,797	12	3,6	8,400	0
2023	47,8	14	3,8	10	0,2

Источник: составлено авторами

Исходя из таблицы 1, отметим, что наш потенциальный инвестор X может увеличивать выплаты по кредиту в зависимости от динамики его дохода (юридическая возможность) и динамики арендных ставок для однокомнатных квартир в Саратовской область (физическая возможность). В результате окончательные выплаты произойдут в ноябре 2023 года. Другими словами, срок кредита составит 12 лет и 11 месяцев. За весь период существования кредита при условии, что чистая прибыль переводилась на депозит со ставкой 5,5 % (средняя ставка по депозитам за 2010–2023 годы), наш потенциальный инвестор X получит прибыль 9,717 тыс. руб.

[1] Регионы России. Социально-экономические показатели : Стат. сб. // Госкомстат России. – URL: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/region_stat/sep_region.html.

[2] Там же.

В ноябре 2023 года средняя стоимость однокомнатных квартир на вторичном рынке в Саратове составляла 82 тыс. руб./кв. м.[1], другими словами, рассматриваемая квартира в 40 кв. м. стоила 3,28 млн руб.

Таким образом, чистая прибыль инвестиционного проекта 1 составит 3 073 717 руб.

Следует отметить, что при расчётах не учитывалась инфляция, т. е. снижение покупательской способности денег, произошедшая за рассмотренный промежуток времени с 2010 по 2023 год. Во-вторых, предполагается стопроцентная арендная загрузка квартиры, хотя для подобных объектов недвижимости коэффициент недозагрузки составляет 20 % [13]. В-третьих, в расчётах не учитывается износ объекта недвижимости, а следовательно, снижение стоимости который за 13 лет составит около 15 %.

Перейдём к рассмотрению инвестиционного проекта 2 – покупки акций компании ПАО «ЛУКОЙЛ». В 2010 году на сумму К = 216 тыс. руб. наш потенциальный инвестор Х мог приобрести 127 акций компании (рис. 1). В 2011 году компания «ЛУКОЙЛ» выплачивала дивиденды 59 руб. за 1 акцию компании[2], поэтому прибыль потенциального инвестора Х составит 7 493 руб. Если предположить, что эту сумму он вложит опять в покупку акций компании, то он станет обладателем уже 131 акции.

В результате, если наш потенциальный инвестор Х каждый год дивиденды от владения акциями компании будет вкладывать в покупку акций, то общая схема его вложений и прибыли за период с 2010 по 2023 год примет вид, представленный в таблице 2.

Таблица 2 – Динамика дивидендов, количества акций и прибыли

Год	Дивиденды, руб./акцию	Количество акций, шт.	Прибыль, руб.
2010		127	
2011	59	131	7 493
2012	115	139	15 065
2013	100	146	13 900
2014	120	156	17 520
2015	159	169	24 804
2016	187	185	31 603
2017	205	206	37 925
2018	225	230	46 350
2019	347	273	79 810
2020	396	330	108 108
2021	553	426	182 490
2022	793	606	337 818
2023	885	890	536 310

Источник: составлено авторами

Если рассматриваемый нами потенциальный инвестор Х в ноябре 2023 года продаст свои 890 акций по цене 7225,77 руб./акцию[3], то получит чистую прибыль 6 430 935 руб., что в 2,09 раза больше, чем в проекте 1.

[1] МетрСаратова. – URL: https://metrsaratova.ru/stoimost/.

[2] Дивиденды ЛУКОЙЛ // Управляющая компания «ДОХОДЪ». – URL: https://www.dohod.ru/ik/analytics/dividend/lkoh.

[3] Там же.

Вывод

В заключение следует отметить, что вопросы сохранения и приумножения капиталов являлись актуальными во все времена, однако экономико-политические события последних трёх-четырёх лет привлекли к ним дополнительный интерес как со стороны компаний, так и со стороны частных инвесторов. Оценка привлекательности инвестиционного проекта зависит от достаточного большого набора переменных [14; 15].

В статье проведён сравнительный анализ инвестиционной привлекательности на основе степени ликвидности объекта. Среди объектов с высокой степенью ликвидности рассматривалось вложение средств в покупку акций компании, занимающей устойчивые позиции на рынке. Такой компанией была выбрана ПАО «ЛУКОЙЛ». В качестве объекта с низкой степенью ликвидности рассматривался ипотечный кредит.

Сравнение данных проектов было проведено на основе ретроспективного анализа, результаты которого показали, что в долгосрочной перспективе доходность объектов недвижимости развивается более быстрыми темпами (показательная модель), чем доходность акций компании (полиномная модель). Однако операционные расходы, связанные с обслуживанием ипотечного кредита, делают прибыльность данного проекта нулевой или при неблагоприятных внешних условиях даже отрицательной. В результате вложение средств в акции компаний, имеющих стабильный доход и характеризующийся регулярной выплатой дивидендов, позволяет получить гораздо большую прибыль.

Таким образом, исследование показало, что в кратко- и среднесрочной перспективе при неблагоприятных внешних условиях более инвестиционно привлекательными являются объекты с высокой степенью ликвидности.

Список источников:

1. Васильев, Н. И. Инвестирование в недвижимость - "популярный" вид получения прибыли в современной экономике после пандемии / Н. И. Васильев // Матрица научного познания. – 2021. – № 1-1. – С. 75-77. – EDN AMXMAD.

2. Ременцов, А. А. Основные стратегии инвестиций в недвижимость / А. А. Ременцов, С. А. Баландин // Вестник экономической безопасности. – 2024. – № 3. – С. 227-230. – DOI 10.24412/2414-3995-2024-3-227-230. – EDN WJOXAP.

3. Титова, Д. А. Оценка инвестиционных качеств портфеля недвижимости: подходы и методы / Д. А. Титова // Пермский финансовый журнал. – 2020. – № 1(22). – С. 63-88. – EDN MMJVYJ.

4. Суворкина, Ж. А. Инвестирование в ценные бумаги в условиях пандемии коронавируса / Ж. А. Суворкина, А. С. Суворкин, А. С. Куреневский // Актуальные вопросы современной экономики. – 2020. – № 7. – С. 41-45. – DOI 10.34755/IROK.2020.83.55.219. – EDN RCQLYJ.

5. Соколовский, М. В. Современная портфельная теория: применение методов управления ценными бумагами / М. В. Соколовский, В. Б. Батиевская // Вестник общественных и гуманитарных наук. – 2024. – Т. 5, № 3. – С. 42-47. – EDN XSJEOH.

6. Когнитивное моделирование социально-экономических систем: ретроспективный анализ инструментов и информационных систем / Т. А. Макареня, А. С. Маннаа, А. И. Калиниченко, С. В. Петренко // Вестник Воронежского государственного университета. Серия: Системный анализ и информационные технологии. – 2023. – № 3. – С. 84-94. – DOI 10.17308/sait/1995-5499/2023/3/84-94. – EDN LMKCNG.

7. Ермолаев, В. А. Методы локального анализа и сглаживание временных рядов и дискретных сигналов / В. А. Ермолаев, Ю. А. Кропотов // Математическое моделирование. – 2017. – Т. 29, № 2. – С. 119-132. – EDN YISDIN.

8. Тиндова, М. Г. Ключевая ставка: анализ динамики и оценка влияния на инвестиционный рост / М. Г. Тиндова, И. М. Кублин, Р. Р. Толстяков // Вопросы современной науки и

практики. Университет им. В.И. Вернадского. – 2024. – № 2(92). – С. 106-118. – DOI 10.17277/voprosy.2024.02.pp.106-118. – EDN UUHZME.

9. Дмитриев, А. С. Современные методы интеллектуального анализа данных: применимость на рынке ценных бумаг / А. С. Дмитриев // Финансы и кредит. – 2022. – Т. 28, № 5(821). – С. 1178-1196. – DOI 10.24891/fc.28.5.1178. – EDN PHPUEV.

10. Тиндова, М. Г. Аналитическое планирование / М. Г. Тиндова, О. М. Балабан. – Саратов : Издательство «КУБиК», 2021. – 64 с. – ISBN 978-5-91818-769-2. – EDN WWWXBE.

11. Кирста, Ю. Б. Оценка качества и чувствительности математических моделей / Ю. Б. Кирста // Ползуновский альманах. – 2019. – № 4. – С. 70-73. – EDN MIBEBP.

12. Гречко, А. С. Методы анализа волатильности российского финансового рынка для широкого класса моделей / А. С. Гречко, О. Е. Кудрявцев // Инженерный вестник Дона. – 2016. – № 4(43). – С. 124. – EDN YJKSTT.

13. Медведева, Н. И. Оценка рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости с использованием доходного подхода / Н. И. Медведева, А. В. Бровкин // Экономика: вчера, сегодня, завтра. – 2018. – Т. 8, № 9А. – С. 79-91. – EDN YSZPWH.

14. Паль, К. В. Сравнение методов оценки инвестиционной привлекательности инновационных проектов / К. В. Паль, А. В. Панченко // Вопросы новой экономики. – 2014. – № 3(31). – С. 26-31. – EDN SMIRBN.

15. Станиславчик, Е. Оценка эффективности и кредитоспособности инвестиционных проектов / Е. Станиславчик // Проблемы теории и практики управления. – 2016. – № 5. – С. 113-118. – EDN VXVMIJ.

16. Боброва, Е. А. Развитие малого и среднего бизнеса на региональном уровне: управленческие и финансовые инструменты / Е. А. Боброва, Е. А. Сотникова // Среднерусский вестник общественных наук. – 2023. – Т. 18, № 4. – С. 178-200. – DOI 10.22394/2071-2367-2023-18-4-178-200. – EDN COABZO.

17. Мырзаибраимова, И. Р. Инвестирование бизнеса на основе аренды и их учет по МСФО / И. Р. Мырзаибраимова // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2023. – № 12-2(106). – С. 111-116. – DOI 10.24412/2411-0450-2023-12-2-111-116. – EDN SQJDPV

18. Пласкова, Н. С. Современная терминология и классификации в инвестиционном анализе / Н. С. Пласкова // Экономическая среда. – 2024. – Т. 13, № 1. – С. 32-38. – DOI 10.36683/ee241.32-38. – EDN CDCPSL

19. Шалаев, И. А. Разработка сбалансированной системы показателей оценки эффективности деятельности фирмы / И. А. Шалаев, О. И. Кожанчиков // Среднерусский вестник общественных наук. – 2024. – Т. 19, № 2. – С. 152-172. – DOI 10.22394/2071-2367-2024-19-2-152-172. – EDN TLSWOY.

20. Думчина, О. А. Проблемы и перспективы развития российской экономики и экономической политики / О. А. Думчина, Е. А. Боброва // Научные записки академии. – 2023. – № 2(46). – С. 30-34. – EDN WJSQNC.

Статья поступила в редакцию / Received: 11.02.2026
Доработана после рецензирования / Revised: 03.03.2026
Принята к публикации / Accepted: 05.03.2026