

## **ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

*Виктория Александровна Юрлова*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, старший преподаватель кафедры управления бизнес-процессами, тел. (383) 210-95-87, e-mail: yurlova\_vika@mail.ru

*Анастасия Александровна Русских*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, студент, тел. (383) 210-95-87, e-mail: kodalondi@mail.ru

В статье раскрыто понятие инвестиционная привлекательность. Рассмотрены факторы инвестиционной привлекательности объектов недвижимости. Проведен анализ рынка недвижимости.

**Ключевые слова:** инвестиционная привлекательность, инвестиции, эффективность инвестиций, классификация, фактор, недвижимость.

## **FACTORS DETERMINING INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF REAL ESTATE OBJECTS**

*Victoriya A. Yurlova*

Siberian State University of Geosystems and Technology, 630108, Novosibirsk, Plahotnogo st., 10, P.G, lecturer, department of business process management, tel.: (383)210-95-87, e-mail: yurlova\_vika@mail.ru

*Anastasia A. Russkikh*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, ul. Plahotny, 10, student, tel. 8 (952) 913-10-94, e-mail: kodalondi@mail.ru

The concept of investment attractiveness is disclosed in the article. Factors of investment attractiveness of real estate objects are considered. The analysis of the real estate market is carried out.

**Key words:** investment attractiveness, investments, effectiveness of investments, classification, factor, real estate.

Актуальность темы обусловлена тем, что уровень влияния различных факторов на инвестиционную привлекательность объектов недвижимости в разные моменты времени неодинаков, то есть цикличностью развития экономики. Несмотря на кризисные явления, наблюдаемые в настоящее время на рынке недвижимости, инвестиционная деятельность в данной сфере продолжает являться одним из наиболее популярных методов сохранения и прироста капитала. Общеизвестно, что основными способами возврата инвестиций в недвижимость являются прирост ее стоимости во времени, получение текущих доходов и их реинвестирование. Следовательно, рынок

недвижимости представляет собой обширное инвестиционное пространство, на котором частный инвестор может получить немалую прибыль.

Цель исследования заключается в выявлении факторов, определяющих инвестиционную привлекательность недвижимого имущества на современном этапе развития рынка. Объектом исследования является недвижимое имущество, предметом исследования – факторы и процессы, формирующие его инвестиционную привлекательность.

В статье [3] в общем виде под инвестиционной привлекательностью понимают оценку объективных возможностей состояния объекта и направлений инвестирования, формируемых при подготовке принятия решения инвестором. Другой вариант трактовки содержится в работе [4]: соотношение максимальной прибыли и минимального риска для инвесторов. В данном исследовании под инвестиционной привлекательностью объектов недвижимости предлагается понимать совокупность множества объективных факторов, оказывающих влияние на доходность и рискованность вложений в объект недвижимости.

Валютный кризис 2014-2015 гг. внес свои коррективы во все отрасли экономики, особенно сильно повлияв на рынок недвижимости, так как данная часть рынка нуждается в существенной капитализации. В период экономического кризиса в стране наблюдается повсеместный спад спроса на объекты недвижимого имущества, что обусловило падение их цен. Например, снижение стоимости жилой недвижимости по данным Новосибирскстата [5] представлено на рисунке 1.

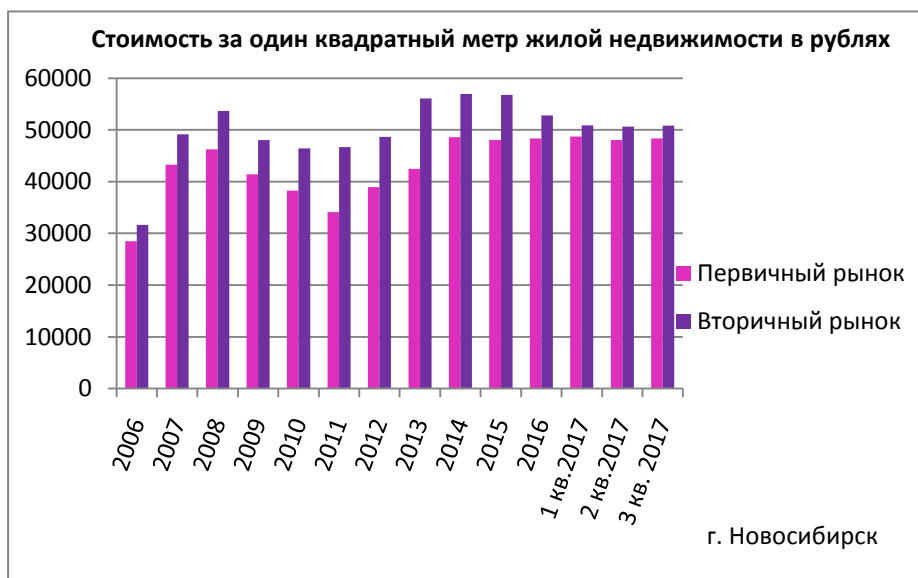


Рис. 1. Средние цены на рынке жилья по г. Новосибирску

Сложившаяся ситуация обусловлена переизбытком предложения и господдержкой ипотеки, которая закончилась с 1 марта 2017 года. Именно эта программа не позволяла рынку разрушиться и за два года помогла привлечь в отрасль свыше 1,3 трлн рублей. Льготная ставка повлекла за собой проценты по стандартным ипотечным программам, увеличивая интерес заемщиков. На

данный момент наблюдается спад количества предоставленных ипотечных жилищных кредитов физическим лицам [5].

Не смотря на негативные тенденции рынок недвижимости продолжает оставаться инвестиционно привлекательным. Ввод жилых домов в нашем городе представлен на рисунке 2.



Рис. 2. Ввод жилых домов за 2016-2017 год в г.

Проанализировав данный график, можно сделать вывод что, положение на рынке не стабильное, но инвестиции продолжаются. В сегменте офисов, наблюдается рост цен только на офисы класса высшего уровня. В складском секторе недвижимости, несмотря на наличие пустующих складов, цены остаются на одном уровне уже три квартала.

В условиях цикличности экономики недвижимость, также как любые другие финансовые активы подвержена изменчивости дохода и доходности инвестора, степени риска и инвестиционной привлекательности.

На сегодняшний день текущая инвестиционная активность на рынке недвижимости определяется совокупностью эндогенных (внутренних) и экзогенных (внешних) факторов, а инвестиционная привлекательность конкретного объекта недвижимости характеризуется системой количественных и качественных показателей, которые учитывают соотношение уровня риска и ставки доходности на вложенный капитал. Следовательно, инвестиционная привлекательность делится на две составляющие – инвестиционный риск и инвестиционный потенциал и характеризуется посредством взаимодействия этих двух категорий. В свою очередь на уровень риска и потенциала оказывают влияние следующие группы факторов.

Во-первых, экономические факторы, которые предполагают проведение необходимого анализа по соотношению спроса и предложения на настоящий момент времени с дальнейшим прогнозом на предстоящие изменения и, кроме того, покупательной способности населения. В значительной степени определяют спрос данных факторов и средняя заработная плата, ее распределение, занятость населения, степень экономического развития региона, возможность и условия получения кредита и т.д.

Во-вторых, факторы государственного регулирования на различных уровнях, к которым относят: нормативы строительства; регулирование и (или) ограничение оборота недвижимости и способов использования земли; стоимость общественного транспорта и коммунальных услуг; ограничение оборота недвижимости и способы землепользования; политика налоговых органов; специальные правовые нормы и другие.

В-третьих, социальные факторы, которые представлены свойствами населения определенного региона. К ним можно отнести демографическую структуру, количество браков и разводов, среднее число детей в семье и т.д. Они связаны со структурой локального рынка и потенциальным спросом на объекты недвижимости.

В-четвертых, экологические факторы, т.е. совокупность природных и природно-антропогенных факторов, оказывающие существенное воздействие на эффективность и полезность недвижимого объекта. Данные факторы нужно рассматривать с точки зрения окружения самого объекта, которые обуславливают стоимость недвижимого имущества. Влияние экологических факторов на стоимость объекта недвижимости, которое может быть, как положительным, так и отрицательным, определяет ценность этого окружения, преобразованное в денежную форму [1].

Таким образом, возврат инвестиционных вложений осуществляется за счет аренды недвижимости и ее продажи (перепродажи), а инвестиционную привлекательность объектов недвижимости обуславливают многие факторы, которые влияют на уровень доходности, риска и в конечном счете на стоимость объекта. Рынок недвижимости продолжает являться привлекательным сегментом для инвестирования. Оценка факторов инвестиционной привлекательности на рынке недвижимости имеет большое будущее. Взгляды и предпочтения людей со временем меняются, а значит, подвержена изменениям и инвестиционная привлекательность объектов недвижимости, что всегда будет способствовать развитию научной мысли в этой области.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Бланк И.А. Инвестиционный менеджмент [Текст] : М.: Эльга: Ника-Центр, 2001. - 448 с.
2. Валинурова Л.С. Инвестиционная привлекательность рынка первичного жилья: оценка, прогнозирование, управление [Текст] // Аудит и финансовый анализ. – 2010. – № 5. – С. 2-6.
3. Шевцова В. Н. Оценка инвестиционной привлекательности отрасли [Текст] : автореф. дисс. на соискание ученой степени канд. экон. наук.
4. Котиков А. С. Организационно - экономические методы повышения привлекательности городской недвижимости [Текст] : автореф. дисс. на соискание ученой степени канд. экон. наук.
5. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://novosibstat.gks.ru/>.