

УДК 330.322

М.А. Лебедев, Н.А. Иванова

Санкт-Петербургский государственный университет аэрокосмического приборостроения, Санкт-Петербург, email: mikhail.magnito@gmail.com, ivanovanat207301@mail.ru

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ: ПЛЮСЫ И МИНУСЫ

Ключевые слова: инвестиции в недвижимость, ипотека, рынок недвижимости, инвестиционные фонды недвижимости, ипотечная ставка.

Инвестиции в недвижимость являются одним из наиболее популярных и надежных способов вложения капитала. В статье рассматриваются ключевые аспекты инвестиций в недвижимость, включая их плюсы, такие как стабильность, защита от инфляции, возможность получения пассивного дохода, а также минусы: высокие начальные затраты, риски и неопределенность. Рассматриваются различные стратегии инвестирования, методы финансирования и важность правильного выбора объекта для инвестирования, освещаются вопросы государственной поддержки приобретения недвижимости. В статье приведены статистические данные по ипотечным ставкам в регионах РФ. Авторы указывают, что инвестиции в недвижимость могут быть выгодным и надежным способом увеличения капитала, но требуют обдуманного подхода, знаний и компетенции в области недвижимости и финансов.

М.А. Lebedev, N.A. Ivanova

Saint-Petersburg State University of Aerospace Instrumentation, St. Petersburg, email: mikhail.magnito@gmail.com, ivanovanat207301@mail.ru

REAL ESTATE INVESTMENTS: PROS AND CONS

Keywords: real estate investment, mortgage, real estate market, real estate investment funds, mortgage rate.

Investments in real estate are one of the most popular and reliable ways to invest capital. The article discusses the key aspects of real estate investment, including its advantages, such as stability, protection from inflation, the possibility of receiving passive income, as well as its disadvantages: high initial costs, risks and uncertainty. Various investment strategies, financing methods and the importance of choosing the right object for investment are considered, and issues of government support for the acquisition of real estate are highlighted. The article provides statistical data on mortgage rates in the regions of the Russian Federation. The authors point out that investing in real estate can be a profitable and reliable way to increase capital, but requires a thoughtful approach, knowledge and competence in the field of real estate and finance.

Инвестиции в недвижимость – это процесс приобретения физического имущества с целью получения прибыли в будущем. Этот вид инвестиций считается одним из самых надежных и стабильных. Инвестиции в недвижимость могут принимать различные формы. Они включают в себя прямые инвестиции, такие как покупка жилой, коммерческой недвижимости с целью аренды или последующей продажи, и косвенные инвестиции, например, покупка акций компаний недвижимости или инвестиционных фондов недвижимости. Каждая форма имеет свои особенности, риски, потенциальные выгоды, а выбор зависит от индивидуальных предпочтений, целей и стратегии инвестора.

Цель исследования

Целью статьи является рассмотреть различные аспекты инвестиций в недвижимость, включая их плюсы и минусы, основные стратегии и методы финансирования, а также дать рекомендации по выбору объектов для инвестирования.

Методологическую основу настоящей работы составили: сравнительный анализ, научные труды и периодические издания в области инвестирования в недвижимость.

Результаты и их обсуждение

Долгосрочные инвестиции в недвижимость часто считаются одним из самых надежных и стабильных способов вложения капитала. Покупка и долго-

срочная аренда, инвестиции в земельные участки и коммерческую недвижимость предоставляют возможности для стабильного дохода и прироста капитала на протяжении длительного времени. Коммерческая недвижимость часто считается менее рискованной по сравнению с жилой, так как договоры аренды обычно заключаются на более длительные сроки, и арендные ставки фиксируются на всем периоде аренды. Тщательный выбор объекта, анализ рынка и правильное планирование финансов могут помочь минимизировать риски и максимизировать доходность долгосрочных инвестиций в недвижимость.

Инвестиционные фонды недвижимости представляют собой один способ вложения средств в сектор недвижимости, предлагая инвесторам возможность участия в портфеле различных объектов недвижимости. Открытые и закрытые фонды, диверсификация рисков и ликвидность инвестиций делают этот вариант привлекательным для широкого круга инвесторов. Фонды недвижимости предлагают различные структуры и условия участия. Открытые фонды позволяют инвесторам свободно покупать и продавать доли, обеспечивая высокую ликвидность, в то время как закрытые фонды часто имеют фиксированный срок и ограничивают возможность выхода.

Диверсификация рисков является одним из ключевых преимуществ инвестиционных фондов недвижимости. Инвесторы получают доступ к портфелю из различных объектов недвижимости, что снижает риск убытков из-за неудачных инвестиций в отдельные объекты. Это позволяет распределить риски и увеличить потенциал для стабильных и высоких доходов. Ликвидность инвестиций в инвестиционные фонды недвижимости также является важным фактором. Открытые фонды предоставляют возможность быстрого входа и выхода, позволяя инвесторам легко изменять свои инвестиционные портфели в ответ на изменения рыночных условий [1].

Ипотечный кредит является распространенным способом финансирования покупки недвижимости. Он позволяет инвесторам приобретать объекты недвижимости, не оплачивать полную стоимость сразу и является эффективным

способом увеличения доходности инвестиций при правильном подходе. Условия ипотеки, такие как процентные ставки, сроки кредитования и требования к первоначальному взносу, могут значительно варьироваться в зависимости от кредитора и финансового положения заемщика. Выбор наиболее выгодных условий требует тщательного анализа и сравнения различных предложений на рынке. Риски ипотечного кредитования включают возможность повышения процентных ставок, проблемы с платежами из-за изменения финансового положения, потерю недвижимости в случае невыплаты кредита. Управление этими рисками требует ответственного подхода к планированию бюджета и выбору подходящего кредитного продукта.

В августе 2023 года число регионов России с высокой средней ставкой по жилищным кредитам сократилось до четырех. В июле кредиты со ставкой выше 9% были доступны в восьми регионах. Соответственно увеличилось число регионов, где средняя ставка ИЖК ниже 7,5%.

Самая высокая средняя ставка по ипотеке в августе, по данным ЦБ РФ, зарегистрирована в Чечне с незначительным ростом за август в 0,01% (10,6% против 10,59% годовых). В рейтинг регионов с самой высокой стоимостью жилищных кредитов входят республики Ингушетия (9,44%), Дагестан (9,26%) и Алтай (9%). Этот рейтинг с ипотекой выше 9% годовых в августе покинули Ненецкий АО, Карачаево-Черкесская Республика, Кабардино-Балкарская Республика, Саратовская область и Республика Северная Осетия – Алания (рис. 1).

Тем не менее, в этих регионах не отмечено большого снижения процента по ипотеке: значения остались на уровне выше 8,5% годовых. В Кабардино-Балкарской Республике средний процент по ипотеке составил 8,96%, в Саратовской области – 8,92%, в Республике Северная Осетия – Алания – 8,58%, в Карачаево-Черкесской Республике – 8,86%. Средняя ипотечная ставка выше 8,5% годовых также зафиксирована в следующих регионах: в Чукотском АО (8,88%), Омской (8,84%), Тамбовской (8,77%) и Кемеровской (8,7%) областях, Ямало-Ненецком АО (8,67%), Иркутской (8,56%), Оренбургской (8,65%) областях (рис. 2).

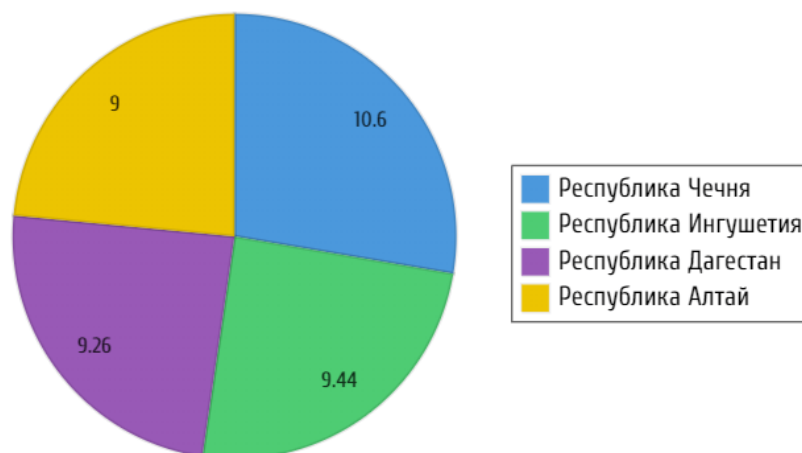


Рис. 1. Регионы с ипотечной ставкой >9%

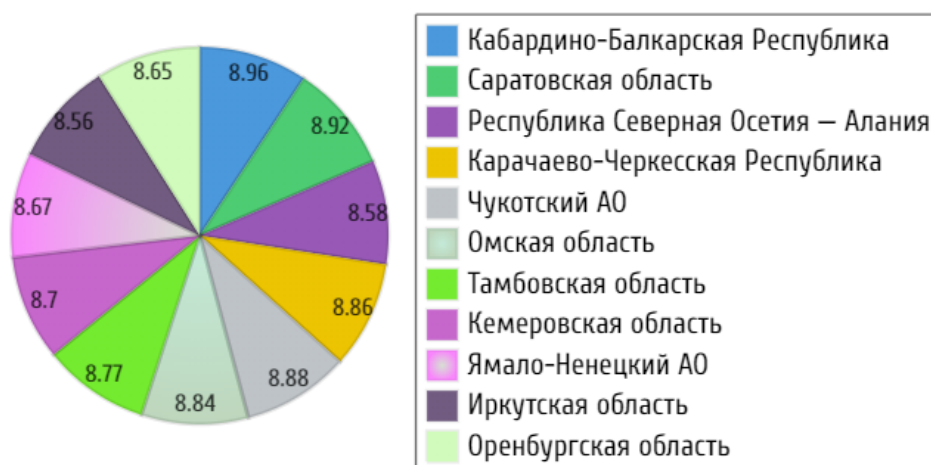


Рис. 2. Регионы с ипотечной ставкой >8.5%

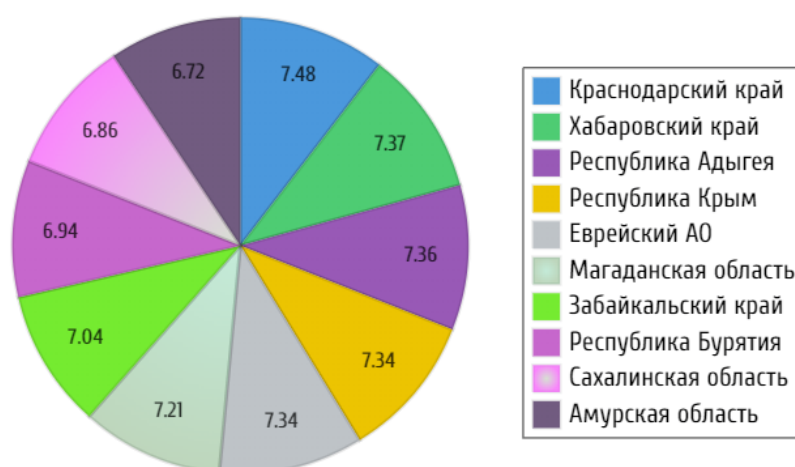


Рис. 3. Регионы с ипотечной ставкой <7.5%

Дешевле 7,5% можно было взять ипотечный кредит в Краснодарском (7,48%) и Хабаровском (7,37%) краях, в Республике Адыгея (7,36%), Республике Крым (7,34%), Еврейской АО (7,34%), Магаданской области (7,21%), в Забайкальском крае (7,04%), Республике Бурятия (6,94%), в Сахалинской (6,86%), Амурской (6,72%) областях (рис. 3).

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в августе 2023 года, средневзвешенная ставка составила 8,04%. По сравнению с августом 2022 года ставка выросла на 1,37 п. п. (с 6,67% до 8,04%), а по сравнению с июлем текущего – опустилась на 0,21 п. п.

Альтернативы ипотеке, такие как лизинг, частное финансирование или совместные инвестиции, могут предложить дополнительные возможности для финансирования покупки недвижимости. Эти варианты могут быть подходящими для тех, кто ищет гибкие или краткосрочные решения, или для тех, кто не может получить ипотечный кредит по тем или иным причинам [2]. Ипотечный кредит является мощным инструментом для финансирования инвестиций в недвижимость, но при этом влечет за собой риски и обязательства. Тщательный выбор финансового продукта и стратегии, а также внимательное управление финансами, являются ключевыми факторами успеха в использовании заемных средств для инвестирования в недвижимость. Частное и институциональное финансирование предоставляют альтернативные пути для получения средств на инвестиции в недвижимость, позволяя инвесторам искать поддержку за пределами традиционных банковских каналов. Эти формы финансирования могут включать в себя взаимодействие с частными инвесторами, инвестиционными фондами.

Говоря о недвижимости, необходимо отметить государственную поддержку. Государственные программы поддержки включают в себя различные меры стимулирования, такие как льготное кредитование, гарантии кредитов или поддержка в получении разрешений. Изучая вопрос государственной поддержки, следует сказать, что в нашей стране существует множество проектов социальной помо-

щи. Проектами могут воспользоваться молодые семьи, многодетные, военнослужащие и так далее. Но, к сожалению, попасть под критерии государственных программ очень сложно. С целью развития недвижимости регионов введены дополнительные меры по поддержке покупки жилья с детьми, а именно введен региональный материнский капитал.

Оценка местоположения является критически важным этапом при выборе объекта для инвестирования в недвижимость. Географическое положение объекта определяет его доступность, окружающую среду и потенциальный спрос. Близость к центрам занятости, образовательным учреждениям, медицинским центрам и торговым зонам может увеличивать привлекательность объекта для арендаторов и покупателей. Инфраструктура и транспортная доступность также играют ключевую роль в оценке местоположения. Наличие хорошо развитой транспортной сети, общественного транспорта и качественных дорог снижает время и стоимость передвижения, улучшая жизненные условия и удобство проживания. Перспективы развития района определяют будущую стоимость и спрос на объект недвижимости. Районы с планами на развитие инфраструктуры, улучшение услуг и повышение качества жизни могут предлагать высокий потенциал для роста стоимости и доходности.

Анализ рынка недвижимости является фундаментальным этапом в процессе инвестирования, позволяющим инвесторам оценить потенциал и риски инвестиционного проекта. Исследование спроса и предложения, анализ цен и трендов, а также оценка конкуренции на рынке предоставляют ценную информацию для принятия обоснованных инвестиционных решений. Исследование спроса и предложения на рынке недвижимости помогает определить текущее состояние рынка, выявить возможности для инвестирования и предсказать будущие изменения. Анализ данных о доступности объектов, их характеристиках и ценах может выявить дефицит или избыток предложения в определенных сегментах рынка [3]. Анализ цен и трендов на рынке недвижимости позволяет инвесторам оценить динамику изменения стоимости

объектов и определить перспективы роста или снижения цен. Изучение факторов, влияющих на формирование цен, таких как макроэкономические показатели, уровень спроса и предложения, и рыночные условия, помогает в прогнозировании будущих трендов. Оценка конкуренции на рынке недвижимости включает в себя анализ действий конкурентов, их стратегий и рыночных позиций. Понимание конкурентной среды может помочь инвесторам выявить свои конкурентные преимущества, определить потенциальные угрозы и выработать эффективные стратегии для достижения успеха на рынке.

Правовая проверка является неотъемлемой частью процесса инвестирования в недвижимость, обеспечивая защиту интересов инвестора и минимизацию юридических рисков. Проверка юридической чистоты сделки, анализ правовых рисков и тщательное оформление документов помогают обеспечить юридическую надежность сделки [4]. Проверка юридической чистоты сделки включает в себя изучение истории объекта недвижимости, наличие обременений, правовых споров, анализ договоров, лицензий, разрешений, которые могут повлиять на сделку. Этот этап помогает избежать возможных проблем, связанных с правом собственности и обеспечивает уверенность в законности приобретения объекта.

Проведя исследования по инвестициям в недвижимость, можно выделить следующие преимущества и недостатки.

Одним из ключевых преимуществ инвестиций в недвижимость является их стабильность и надежность, обусловленные низкой волатильностью рынка недвижимости. В отличие от акций и других финансовых инструментов, стоимость недвижимости не подвержена резким колебаниям, что делает ее привлекательной для инвесторов, ищущих безопасные вложения.

Преимущества инвестиций в недвижимость:

1. Низкая волатильность рынка недвижимости. Недвижимость в основном демонстрирует стабильный рост стоимости, не подвергаясь значительным колебаниям. Это обеспечивает инвесторам уверенность в сохранности и приросте

их капитала, особенно если вложенная недвижимость происходит с котлована.

2. Защита от инфляции. Инвестиции в недвижимость служат естественной защитой от инфляции, поскольку с ростом цен на товары и услуги обычно повышается и стоимость недвижимости, а также арендная плата, что позволяет инвесторам сохранять и увеличивать свой реальный капитал [5].

3. Долгосрочная перспектива прибыли. С течением времени стоимость объектов недвижимости, как правило, увеличивается, обеспечивая инвесторам стабильный и продолжительный доход.

4. Пассивный доход. Инвестиции в недвижимость обеспечивают поступление дохода от сдачи в аренду, капитализации стоимости и дивидендов от инвестиционных фондов. Доход от сдачи в аренду – это один из наиболее распространенных способов получения пассивного дохода. Денежные средства поступают ежемесячно. Особенно распространены в регионах с высоким спросом на аренду, например, в крупных городах или студенческих городках.

Капитализация стоимости обеспечивает прирост стоимости активов с течением времени из-за роста спроса на рынок улучшений или развития инфраструктуры района, где располагается объект недвижимости. Инвесторы могут продать свои объекты недвижимости по более высокой цене, чем приобрели, тем самым получив прибыль.

Дивиденды от инвестиционных фондов недвижимости предоставляют возможность для инвесторов получать доход от недвижимости без прямого владения объектами. Фонды собирают средства от множества инвесторов для покупки, управления и продажи недвижимости, а полученная прибыль распределяется между инвесторами в виде дивидендов.

Налоговые льготы играют важную роль в инвестициях в недвижимость, делая их еще более привлекательными для инвесторов. Они могут существенно снизить налоговую нагрузку на инвесторов, позволяя им сохранять больше прибыли от своих инвестиционных проектов. Так, инвестор, являющийся физическим лицом, налог на имущество не платит, если владеет недвижимостью более трех или пяти лет. Если три года,

то недвижимостью должна соответствовать любому из следующих пунктов:

1. Недвижимость унаследована.
2. Недвижимость получена в подарок.
3. Недвижимость досталась после приватизации.
4. Недвижимость приобретена по договору ренты.
5. Недвижимость является единственным жильем.

В иных случаях минимум 5 лет надо владеть недвижимостью.

Вычеты по ипотеке также могут облегчить финансовую нагрузку. Во многих странах проценты по ипотечным кредитам могут вычитаться из налогооблагаемого дохода, что снижает общую налоговую обязанность. В России покупатель по ипотеке имеет право претендовать на два года вычета, а именно на стоимость приобретенного жилья и на выплаченные проценты по ипотеке. Налоговые стимулы для инвесторов, такие как скидки, льготы и вычеты, могут стимулировать инвестиции в определенные сегменты рынка недвижимости или географические области. Эти стимулы могут быть особенно важны для развития новых проектов и регионов.

Одним из существенных недостатков инвестиций в недвижимость являются высокие начальные затраты, которые могут стать серьезным барьером для многих потенциальных инвесторов. Приобретение недвижимости требует значительных финансовых вложений и это не только стоимость покупки, но и дополнительные расходы на оформление сделки, а также оплата услуг риелтора, нотариуса, оценщика, если объект является вторичным жильем [6].

Стоимость покупки недвижимости может варьироваться в зависимости от местоположения, типа и состояния объекта, но даже самые доступные варианты требуют значительных инвестиций. Кроме того, в большинстве случаев потребуется ипотечное кредитование, что влечет за собой дополнительные финансовые обязательства и риски. Дополнительные расходы на оформление сделки также могут существенно увеличить общую стоимость инвестиций. Расходы необходимо учитывать при планировании бюджета на приобретение недвижимости.

На инвестиции в недвижимость отрицательно влияют:

1. Риски, связанные с местоположением, такие как криминальная обстановка, доступность и инфраструктура.
2. Правовые риски, включая изменения в законодательстве, споры о собственности и нарушения договоров.
3. Рыночные колебания, вызванные экономическими циклами, политической нестабильностью или другими макроэкономическими факторами.

Тщательный анализ рынка, правильный выбор местоположения и юридическая проверка объекта недвижимости дают возможность минимизировать эти риски и обеспечить успешное и прибыльное вложение капитала. Инвесторы несут такие регулярные расходы, как страхование, налоги на имущество, коммунальные платежи, ремонт, обслуживание объекта недвижимости. Эти расходы неизбежны и могут значительно варьироваться в зависимости от типа, размера и местоположения объекта недвижимости [7].

Управление арендой также требует времени и ресурсов. Это включает в себя поиск и отбор арендаторов, заключение и исполнение договоров аренды, а также решение возникающих проблем и конфликтов. В некоторых случаях владельцы недвижимости могут передать эти обязанности профессиональным управляющим компаниям, что также влечет дополнительные расходы.

Все эти затраты и обязанности делают владение и управление недвижимостью довольно трудоемким и затратным процессом, который требует внимательного планирования и учета всех возможных рисков и расходов.

Выводы

Инвестиции в недвижимость являются одним из наиболее популярных и проверенных способов капиталовложения, обладая рядом преимуществ, таких как стабильность, защита от инфляции и возможность получения пассивного дохода. Однако, как и любой вид инвестиций, они несут в себе определенные риски, связанные с рыночными колебаниями, правовыми вопросами и необходимостью управления и обслуживания.

Обобщая плюсы и минусы, можно сказать, что преимущества инвестиций в недвижимость часто компенсируют возможные риски, особенно при правильном подходе и тщательном анализе. Стабильность и надежность рынка недвижимости, возможность диверсификации портфеля и получение дополнительного дохода делают этот вид инвестиций привлекательным для широкого круга инвесторов.

Перспективы и риски инвестиций в недвижимость могут значительно варьироваться в зависимости от конкретного объекта, его местоположения, состояния рынка и множества других факторов.

Поэтому потенциальным инвесторам необходимо внимательно изучать рынок, проводить анализ и оценку рисков, а также учитывать индивидуальные финансовые возможности и цели. Инвестиции в недвижимость являются выгодными и надежными способами увеличения капитала, но они требуют обдуманного подхода, знаний и компетенции в области недвижимости и финансов. Рекомендуется обращаться к профессионалам и экспертам в области недвижимости для получения консультаций и советов, а также использовать различные стратегии и инструменты для минимизации рисков и максимизации прибыли.

Библиографический список

1. Князева Н.В. Методология принятия решения об инвестировании в недвижимость // Вестник Челябинского государственного университета. 2018. № 8 (418). С. 103-113.
2. Гончарова О.Ф., Гончаров Ф. Г. Инвестиции в недвижимость и экономический рост // Молодой ученый. 2016. № 3. С. 47-55.
3. Грахова Е.В., Асаул А.Н., Асаул М.А., Грахов В.П. Экономика недвижимости: учебник для вузов. 4-е изд., испр. СПб.: АНО «ИПЭВ», 2014. 432 с.
4. Коланьков С.В. Управление недвижимостью//Федеральное агентство ж.-д. трансп., Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования «Петербургский гос. ун-т путей сообщ.». СПб: ПГУПС, 2014. 193 с.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017). [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_76277/?ysclid=lnk5ffx51432112154 (дата обращения 4.10.2023).
6. Астафьев С.А., Саенко И.А. Исследование факторов спроса и оценки инвестиционной привлекательности жилой недвижимости // Недвижимость: экономика, управление. 2018. № 4. С. 29-32.