АНАЛИЗ ЦИКЛИЧНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

ANALYSIS OF THE CYCLICAL NATURE OF REAL ESTATE INVESTMENTS

УДК 336

Бирюков Данила Витальевич, Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск

Biryukov Danila Vitalievich, svetlanak2002@mail.ru

Аннотация

В статье описывается цикличность инвестиций в недвижимость, основные этапы цикла и виды инвестиций.

Инвестиции - это размещение капитала с целью получения прибыли. Инвестиции являются неотъемлемой частью современной экономики. От кредитов инвестиции отличаются степенью риска для инвестора — кредит и проценты необходимо возвращать в оговоренные сроки независимо от прибыльности проекта, инвестиции возвращаются и приносят доход только в прибыльных проектах. Если проект убыточен — инвестиции могут быть утрачены полностью или частично.

Annotation

The article describes the cyclical nature of real estate investments, the main stages of the cycle and types of investments.

Investment is the placement of capital for the purpose of making a profit. Investment is an integral part of the modern economy. From loans, investments differ in the degree of risk for the investor — the loan and interest must be returned within the agreed time frame, regardless of the profitability of the project, investments are

returned and bring income only in profitable projects. If the project is unprofitable, the investment may be lost in whole or in part.

Ключевые слова: цикл, недвижимость, инвестиции, жизненный цикл, прибыль.

Keywords: cycle, real estate, investment, life cycle, profit.

Цикличность рынка недвижимости не перестает быть одной из самых популярных тем у экономистов. Рынок недвижимости, как и экономика в целом, развивается циклично, причём его циклы определяются периодическими колебаниями основных показателей деловой активности, вызванными нарушением равновесия спроса и предложения [1, С.29-32; 3, С.103-113]. Рынок недвижимости особенно подвержен цикличности в связи с тем, что зачастую предложение не поспевает за быстро меняющимся спросом.

Экономический цикл включает в себя четыре основных этапов: экспансии, перенасыщения, рецессии и восстановления. Каждый этап характеризуется определенной ценовой динамикой, количеством сделок и объемом строительства. Поэтому потенциальному инвестору важно понимать, в какой стадии цикла находится рынок страны, чтобы выбрать подходящее время для покупки или продажи недвижимости.

Экспансия обусловлена экономическим ростом и увеличением покупательной способности населения. Рыночный цикл вступает в ту фазу, в которой уровень невостребованной недвижимости падает до минимума, а покупательский интерес, наоборот, значительно возрастает [2, С.22-23]. Повышенный спрос приводит к увеличению количества сделок и объемов выданных ипотечных кредитов. С этого момента инвесторы начинают активно вкладывать средства в строительство новых заводов, чтобы удовлетворить возросший спрос. В условиях дефицита объектов на рынке цены на недвижимость и аренду растут [6, С.109-111].

В какой-то момент инвесторы перестанут обращать внимание на завышенные цены на землю или сами проекты, полагая, что дальнейшее

повышение цен и арендных ставок окупится. Владельцы недвижимости продолжают играть на более высокие цены. В то время цены на выставляемые на рынок объекты стали заметно превышать реальные покупательские возможности населения и компании, а количество сделок стало уменьшаться. В то же время строительство заводов, начатое на этапе расширения, нельзя остановить в одночасье, и рынок станет перенасыщенным, что может привести к образованию пузыря.

Рецессия проявляется в снижении цен и арендной платы, на что влияет не только снижение спроса, но и увеличение доли невостребованного имущества, средства которого пополняются за счет завершенных строительных объектов. Во время рецессии инвесторы замораживают новые проекты, и темпы строительства замедляются [10, С.83-86].

Рынок падает до тех пор, пока цены не упадут на показатель, соответствующий реальным потребностям и возможностям покупателей. Здесь рынок начинает оживать, количество сделок постепенно увеличивается, а доля невостребованной недвижимости уменьшается: спрос начинает поглощать избыточное пространство, созданное на этапе расширения. Восстановление рынка недвижимости должно поддерживаться экономическим ростом, который поможет поддержать спрос на жилую и коммерческую недвижимость, хотя это не всегда так.

Следовательно, чтобы определить, в какой фазе цикла находится рынок, необходимо изучить долгосрочную динамику основных индикаторов спроса и предложения, а также поведение основного индикатора рынка - цен на жилье.

К основным циклам инвестиций недвижимости относится: выбор объекта недвижимости, просчет рисков инвестиций, инвестирование и получение прибыли [4, С.12-19].

В настоящее время разделяют краткосрочные и долгосрочные инвестиции в недвижимость. Краткосрочные инвестиции в недвижимость характеризуются получением прибыли от продажи объекта недвижимости [5, С.14-19]. Прибыль, полученная от данных вложений, зависит от: динамики

рынка, рыночный колебаний в момент инвестиций, а также от способности инвесторов спрогнозировать движение рынка. Долгосрочные инвестиции в недвижимость, в свою очередь, характеризуются получением прибыли за счет сдачи объекта недвижимости в аренду. Прибыль зависит от: стадии жизненного цикла рынка, месторасположения объекта и уровня развития инфоструктуры.

Инвестиции могут быть:

– в коммерческую недвижимость;
– в жилую недвижимость;
– в строительство недвижимости;
– в недвижимость за границей.

Стратегия инвестиций в недвижимость состоит в следующем [8, С.112-116]:

1. Инвестиция в жилую недвижимость:
– Перепродажа;
– Сдача в аренду;
– Редизайн вторичного жилья.
2. Инвестиция в строительство жилой недвижимости:
– Продажа до сдачи объекта;
– Продажа после сдачи объекта.
3. Инвестиция в коммерческую недвижимость:
– Сдача апартаментов;
– Стрит-ритейл;
– Коллективные инвестиции.
4. Инвестиция в зарубежную недвижимость:
– REITs.

В рамках этих четырех пунктов находчивые инвесторы разрабатывают различные способы и схемы получения прибыли от инвестиций в недвижимость.

Вы можете вывести основные супер-стратегии для частных инвестиций в недвижимость [7, С.108-111]:

1. инвестирование в квартиры эконом-класса для сдачи в аренду;
2. покупка недвижимости для последующей посуточной или почасовой аренды;
3. покупка апартаментов или студий;
4. инвестирование в строительство недвижимости;
5. перепродажа жилья (новостройки или «вторички»);
6. инвестирование в коммерческую недвижимость;
7. юридически оформленный перевод помещения на первом этаже в нежилое;
8. инвестирование в зарубежную/курортную недвижимость;
9. паевой инвестиционный фонд (ПИФ).

Существует подходящий способ инвестирования для любой финансовой ситуации, поэтому не существует универсального ответа на вопрос: как лучше всего инвестировать в недвижимость. В этом вопросе все индивидуально - от финансового положения и целей, которые преследует инвестор, до предполагаемой прибыли и сроков окупаемости.

Очевидно, что при рассмотрении этого вопроса возникает вопрос: инвестировать в недвижимость - хорошая идея или нет. Ценители бизнеса существенно различаются. Кто-то думает, что огромный спрос на недвижимость создает пузырь в экономике, который вот-вот лопнет. Некоторые эксперты считают, что вложения в недвижимость «не стоят свеч», потому что годовой доход равен вложению денег в банк. Другие считают, что инвестирование в недвижимость есть и будет единственным надежным способом сэкономить деньги.

В любом случае инвестировать в недвижимость непросто. Чем больше риск, тем больше потенциальная выгода.

Коучи по инвестированию советуют: сначала определитесь с целью – сохранность денег, пассивный доход, это будет или быстрый заработок, а возможно, ваша мечта – купить элитную квартиру, и поэтому вы готовы разобраться в том, как работает рынок [9, С.63-64].

Каждая выбранная стратегия имеет свои положительные и отрицательные стороны. Выбирая инвестиции в недвижимость, постарайтесь понять их плюсы и минусы.

К плюсам можно отнести:

– Менее рискованный способ инвестирования по сравнению с другими;
– Долгосрочный пассивный доход;
– Стоимость недвижимости постоянно растет.

К минусам стоит отнести:

– Долгая окупаемость, от 7 – 15 лет;
– Низкая ликвидность;
– Затраты на поддержание имущества в хорошем состоянии;
– Налог на имущество сокращает сумму прибыли на 13%.

В то же время жилая недвижимость привлекает все меньше и меньше инвесторов с каждой завершенной недвижимостью. Кроме того, прошли те времена, когда можно было заработать большие деньги, сдавая в аренду или перепродавая.

Поэтому все большую популярность приобретает коммерческая недвижимость или готовый бизнес.

Таким образом, можно приди к выводу, что инвестиции в недвижимость должны быть осуществлены и ликвидированы прежде, чем циклические тенденции полностью отразятся в ценах на недвижимое имущество и результатах деятельности. Платформой эффективного финансирования недвижимости должны стать теоретические положения поведенческих финансов и австрийской школы, так как иные традиционные финансовые концепции не в состоянии предложить более убедительных и целостных аргументов.

Список используемых источников

1. Астафьев С.А., Саенко И.А. Исследование факторов спроса и оценки инвестиционной привлекательности жилой недвижимости // Недвижимость: экономика, управление. 2018. № 4. С. 29-32.

2. Гудз М.С. Экономическая эффективность инвестиций в объекты недвижимости // В сборнике: Сборник статей студентов-исполнителей дипломных проектов, выполненных по заказу исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга "Студенты - городу". Санкт-Петербург, 2017. С. 22-23.
3. Князева Н.В. Методология принятия решения об инвестировании в недвижимость // Вестник Челябинского государственного университета. 2018. № 8 (418). С. 103-113.
4. Колмагорова В.Ю. Механизмы принятия решения об инвестировании в недвижимость // Сметно-договорная работа в строительстве. 2019. № 2. С. 12-19.
5. Комаров А.С. Способы и риски инвестирования в недвижимость // Нормирование и оплата труда в строительстве. 2020. № 6. С. 14-19.
6. Крюкова Е.А., Озеров Е.С. Привлекательность инвестиций в недвижимость // В сборнике: Неделя науки СПбПУ. материалы научной конференции с международным участием. 2017. С. 109-111.
7. Монетчикова М.К. Оценка привлекательности регионов с точки зрения инвестиций в жилую недвижимость // В сборнике: Молодёжная научная весна. Материалы XLIV Научно-практической конференции молодых исследователей Забайкальского государственного университета. В 4-х частях. Ответственные редакторы А.В. Шапиева, И.Ю. Мальчикова. 2017. С. 108-111.
8. Никулина Д.Ю. Финансирование инвестиций в недвижимость // В сборнике: Актуальные проблемы социально-гуманитарных наук. Сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции. В 6-ти частях. Под общей редакцией Е.П. Ткачевой. 2017. С. 112-116.
9. Рузанов М.В. Государственное регулирование инвестиций в офисную недвижимость в РФ // В сборнике: Экономическая наука сегодня: теория и практика. Сборник материалов VII Международной научно-практической конференции. Редколлегия: О.Н. Широков [и др.]. 2017. С. 63-64.

10. Сорока С.А. Инвестиционный анализ и оценка эффективности инвестиций в объекты недвижимости сферы услуг // Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права. 2017. № 2. С. 83-86.

List of sources used

1. Astafyev S. A., Saenko I. A. Research of demand factors and assessment of investment attractiveness of residential real estate // Real estate: economics, management. 2018. No. 4. pp. 29-32.
2. Guds M. S. Economic efficiency of investments in real estate objects // In the collection: A collection of articles by students-performers of diploma projects commissioned by the executive bodies of state power of St. Petersburg "Students to the city". St. Petersburg, 2017. pp. 22-23.
3. Knyazeva N. V. Methodology of decision-making on investing in real estate / / Bulletin of the Chelyabinsk State University. 2018. No. 8 (418). pp. 103-113.
4. Kolmagorova V. Yu. Mechanisms of decision-making on investing in real estate / / Estimate and contract work in construction. 2019. No. 2. pp. 12-19.
5. Komarov A. S. Methods and risks of investing in real estate / / Rationing and payment of labor in construction. 2020. No. 6. pp. 14-19.
6. Kryukova E. A., Ozerov E. S. Attractiveness of investments in real estate / / In the collection: Week of Science of SPbPU. materials of the scientific conference with international participation. 2017. pp. 109-111.
7. Monetchikova M. K. Evaluation of the attractiveness of regions from the point of view of investment in residential real estate // In the collection: Youth Scientific Spring. Materials of the XLIV Scientific and Practical Conference of Young Researchers of the Trans-Baikal State University. In 4 parts. Responsible editors A.V. Shapieva, I. Y. Malchikova. 2017. pp. 108-111.
8. Nikulina D. Yu. Financing of investments in real estate / / In the collection: Actual problems of social and humanitarian sciences. Collection of scientific papers based on the materials of the International Scientific and Practical Conference. In 6 parts. Under the general editorship of E. P. Tkacheva. 2017. pp. 112-116.

9. Ruzanov M. V. State regulation of investments in office real estate in the Russian Federation / / In the collection: Economic science today: theory and practice. Collection of materials of the VII International Scientific and Practical Conference. Editorial Board: O. N. Shirokov [et al.]. 2017. pp. 63-64.
10. Soroka S. A. Investment analysis and evaluation of the effectiveness of investments in real estate objects of the service sector / / Vestnik Khabarovsk State University of Economics and Law. 2017. No. 2. pp. 83-86.