

УДК 338.001.36

Жаров Андрей Николаевич

кандидат экономических наук, доцент,
Аграрно-технологический институт Российского
университета дружбы народов

zharov-an@rudn.ru

Румянцева Анастасия Федоровна

магистр экономических наук,
Аграрно-технологический институт Российского
университета дружбы народов

an.rum@inbox.ru

Гераськин Владимир Николаевич

магистр экономических наук,
Аграрно-технологический институт Российского
университета дружбы народов

geraskin058@gmail.com

Andrey N. Zharov

Candidate of Economic Sciences, associate professor,
Agrarian and Technological Institute of the Peoples'
Friendship University of Russia

zharov-an@rudn.ru

Anastasia F. Rummyantseva

Master of Economic Science,
Agrarian and Technological Institute of the Peoples'
Friendship University of Russia

an.rum@inbox.ru

Vladimir N. Geraskin

Master of Economic Science,
Agrarian and Technological Institute of the Peoples'
Friendship University of Russ

geraskin058@gmail.com

Недвижимость как объект инвестирования

Real estate as an investment object

Аннотация. В настоящее время существует большое количество объектов, в которые можно вложить свободные денежные средства. Каждый из этих объектов уникален, и выбор того или иного объекта зависит от целей, которые ставит перед собой инвестор. Одним из таких объектов является недвижимость. Она обладает рядом преимуществ по сравнению, например, с акциями или облигациями. В статье рассматривается рынок недвижимости с точки зрения потенциального инвестора. Анализируются

факторы, которые оказывают влияние на этот рынок. В качестве основных методов используются расчетный метод и графический метод. Основным выводом данной работы является необходимость сочетания государственного и рыночного механизмов.

Ключевые слова: инвестиции, недвижимость, защитный актив, коммерческая недвижимость, жилая недвижимость, рынок недвижимости, анализ рынка недвижимости, инвесторы.

Annotation. *There are many objects in which we can invest money. Each of these objects is unique, and the choice of one or another object depends on the goals that the investor sets for himself. One of these objects is real estate. It has several advantages over, for example, stocks or bonds. The article examines the real estate market from the perspective of a potential investor. The factors that influence this market are analyzed. The calculation method and the graphical method are used as the main methods. The main conclusion of this work is the need for a combination of state and market mechanisms.*

Key words: investments, real estate, protective asset, commercial real estate, residential real estate, real estate market, real estate market analysis, investors.

Введение. Экономические условия таковы, что многие владельцы капиталов стараются их сохранить, а если удастся, то и преумножить. При этом существует огромное количество объектов для инвестирования. Одним из таких объектов является недвижимость. Под последней, согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, понимают «земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть, объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства» [1]. Данное понятие «недвижимость», на наш взгляд, имеет широкую трактовку. Согласно ему, к недвижимости можно отнести и земельные участки, и жилые здания. При этом с экономической точки зрения, отдельно выделяют рынок земли, рынок коммерческой недвижимости, рынок жилой недвижимости. Хотя они имеют общие принципы функционирования, но, все-таки, отличаются друг от друга. В связи с этим, и инвестирование в эти объекты имеет свои особенности. Нами рассматриваются инвестиции в коммерческую и жилую недвижимость. Выявляются основные факторы, которые оказывали влияние за анализируемый период.

Методы исследования. В процессе исследования мы использовали данные государственной статистики, статистические данные аналитиков в сфере недвижимости. Анализ проводился в два этапа. На первом этапе мы анализировали ситуацию на рынке недвижимости в период с 2016 по 2021 года. На втором этапе мы анализировали данные первой половины 2022 года. Но, в обоих случаях, нами выявлялись факторы, оказавшие влияние на объемы инвестиций, как в коммерческую, так и жилую недвижимость.

Результаты исследования. В современных экономических реалиях инвестиции можно рассматривать как один из инструментов по преумножению собственных средств. Можно вложить средства в иностранную валюту,

положить деньги на депозит в банке, можно приобрести ценные бумаги (акции, облигации), можно купить золото или недвижимость. Именно вложения в недвижимость рассматриваются сегодня как один из самых надежных способов инвестирования. Покупка недвижимости позволяет не только преумножить, но и сохранить свой капитал в условиях кризиса. Об этом свидетельствуют и данные компании Росриэлт. Согласно представленным данной компанией данным, цена одного квадратного метра коммерческой недвижимости в период с 2010 по 2021 года выросла с 64515 рублей в 2010 году до 105905 рублей в 2021 году, то есть в 1,6 раза (рисунок 1).

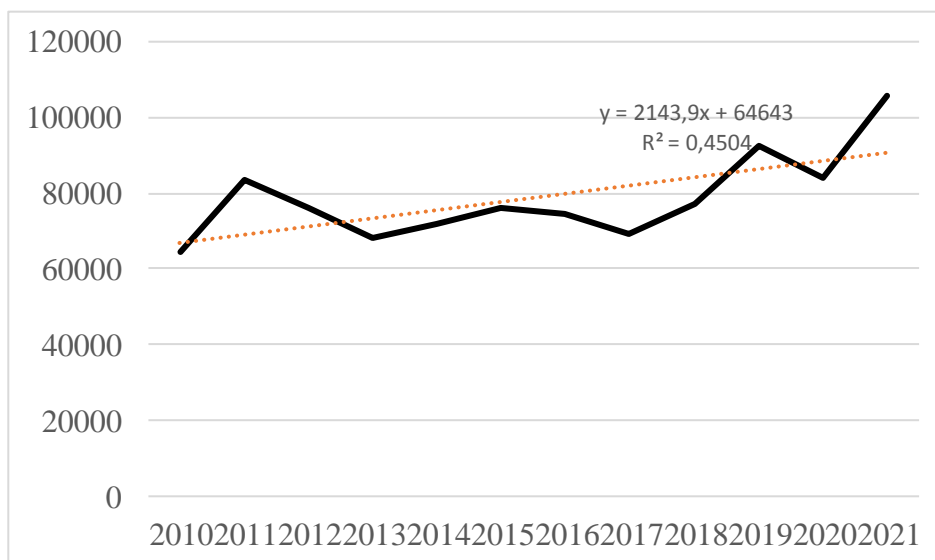


Рисунок 1. Динамика стоимости 1 квадратного метра коммерческой недвижимости в России и зарубежном в период с 2010 по 2021 гг., рублей.

Источник: составлено авторами по [2].

Для сравнения, по нашим расчетам минимальные котировки золота, выраженные в долларах США за тройскую унцию, за этот же период времени выросли в 1,6 раза, а индекс S&P-500, отражающий суммарную капитализацию 500 компаний США, вырос в 3,7 раза.

Российский рынок недвижимости также является привлекательным для инвесторов. Общий объем инвестиционных сделок в 2021 году составил, по данным консалтинговой компании Knight Frank, 390,1 млрд. рублей, что в 1,4 раза больше по сравнению с 2016 годом (рисунок 2).

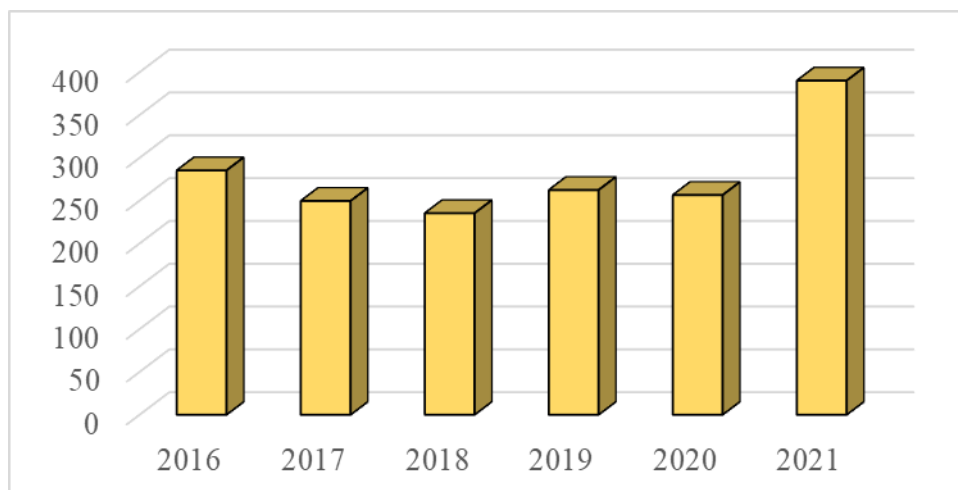


Рисунок 2. Динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ в 2016-2021 гг., млрд. руб.

Источник: составлено авторами по данным [3].

Значительный рост в 2021 году нами объясняется геополитической неопределенностью, а, как было сказано выше, недвижимость в данных условиях рассматривается как защитный актив.

Но инвестируют не только в коммерческую недвижимость. Граждане покупают жилую недвижимость. Она также рассматривается как одна из привлекательных инвестиционных возможностей. Покупка гражданами жилой недвижимости возможна как «на стадии котлована», так и на вторичном рынке. При этом возможно использовать как собственные, так и заемные средства. Спрос на последние определяется процентной ставкой по кредитам. За последние четыре года средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту снизился с 9,56% в 2018 году до 7,49% в 2020 году (рисунок 3).

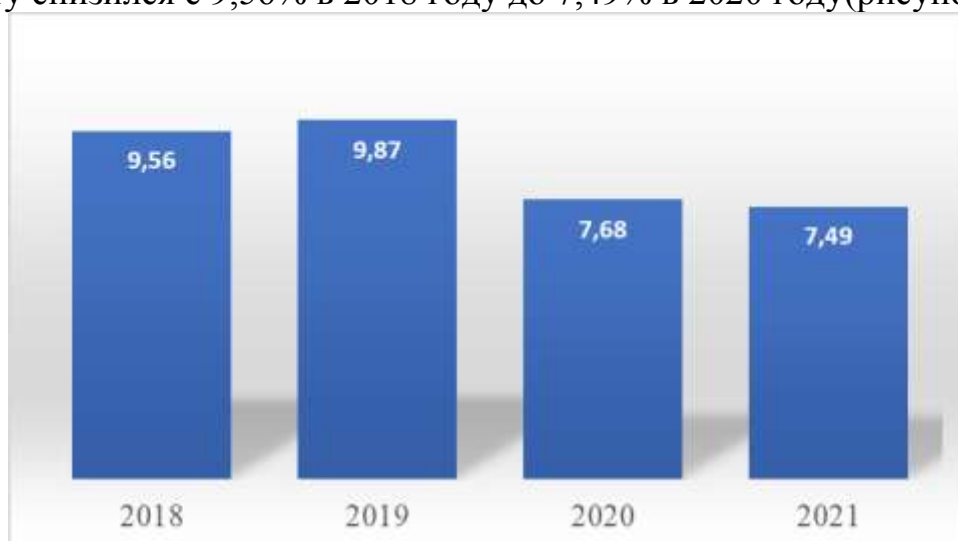


Рисунок 3. Динамика среднего уровня процентной ставки по ипотечному кредиту в РФ с 2018 по 2021 год.

Источник: составлено авторами по данным [4].

С одной стороны, такое снижение вызвано снижением ключевой ставки, а с другой – реализацией механизма льготной ипотеки. Результатом

осуществления данных мер стал рост количества выданных ипотечных кредитов и объемов выданных кредитов(таблица 1).

Таблица 1.

Итоги развития рынка ипотеки в 2021 году.

Показатель	год		абсолютное изменение	относительное изменение
	2020	2021		
количество выданных ипотечных кредитов, тыс.	1780	1908	128	1,1
в т.ч. На первоначальном рынке	484	476	-8	1,0
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд. руб.	4445	5699	1254	1,3
Доля рефинансирования в выдачах, %	14,5	9,9	-4,6	0,7
средневзвешенная ставка по ипотеке, %	7,67	7,49	-0,18	1,0

Источник: [5], расчеты авторов.

В первом полугодии 2022 года продолжился рост объемов инвестиций в недвижимость в РФ. По данным аналитиков консалтинговой компании Knight Frank, объем инвестиций составил 183,5 млрд. рублей, что на 46% больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Если рассматривать сегменты, в которые пошли инвестиции, то можно отметить, что их основная доля пошла в площадки под девелопмент (более 40%), в офисную и складскую недвижимость (27 и 11% соответственно) [3]. Если анализировать развитие рынка жилой недвижимости в Российской Федерации в первой половине 2022 года, то можно отметить, что спрос на жилую недвижимость снизился. Однако, как отмечает Lenta.ru количество частных инвесторов на вторичном рынке жилья увеличивается на 20% с конца сентября. Это объясняется ростом скидок на вторичном рынке. Можно приобрести жилье на вторичном рынке со скидкой 30 - 40% [6]. Осуществляя вложения на этом рынке, инвесторы планируют купленную с дисконтом недвижимость продать по выросшим ценам в будущем. Также, на спрос и предложение на рынке повлияла и проводимая ЦБ денежно-кредитная политика. Мы наблюдали рост ключевой ставки до 20% годовых в марте 2022 года и последующее ее снижение до 7,5% годовых в сентябре 2022 года.

Заключение. Таким образом, в современных экономических условиях, недвижимость является одним из привлекательных объектов для инвестирования. Многие инвесторы рассматривают недвижимость как защитный актив. Однако и на рынке недвижимости возможно появление пузырей. Именно ипотечный кризис в США стал «спусковым крючком» финансового кризиса в США, а затем, и мирового экономического кризиса 2008 года. В связи с этим, необходимо государственное регулирование рынка недвижимости. Именно сочетание рыночного и государственного механизмов позволит, с одной стороны, привлечь свободные денежные средства на этот рынок, а с другой – получить инвесторам доход от своих вложений.

Литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022) [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/2a54eb7c0c87a49c41aa10efb253f6bdea2bfcf4/ Дата обращения: 09.10.2022
2. Росриэлт [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://rosrealt.ru/cena/?t=dinamika> Дата обращения 07.10.2022
3. Рынок инвестиций [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-polugodie-2022>. Дата обращения 07.10.2022
4. ЕМИСС [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/59319> - Дата обращения: 07.10.2022
5. Обзор рынка ипотечного кредитования в 2021 году [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.дом.рф/upload/iblock/5a5/5a5d4aef263441a366e4fb5296b93270.pdf> - Дата обращения: 07.10.2022
6. Инвесторы бросились скупать жилье в России [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://lenta.ru/news/2022/10/07/invest/> Дата обращения: 07.10.2022

References

1. *The Civil Code of the Russian Federation (Part 1) of 30.11.1994 N 51-FZ (ed. of 25.02.2022) (with amendments and additions, intro. effective from 01.09.2022) [Electronic resource] – Access mode: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/2a54eb7c0c87a49c41aa10efb253f6bdea2bfcf4/ / Accessed: 09.10.2022*
2. *Rosrielt [Electronic resource] – Access mode: <https://rosrealt.ru/cena/?t=dinamika> Accessed 07.10.2022*
3. *Investment market [Electronic resource] – Access mode: <https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-polugodie-2022> . Accessed 07.10.2022*
4. *EMISS [Electronic resource] – Access mode: <https://www.fedstat.ru/indicator/59319> - Date of application: 07.10.2022*
5. *Overview of the mortgage lending market in 2021 [Electronic resource] – Access mode: <https://www.дом.рф/upload/iblock/5a5/5a5d4aef263441a366e4fb5296b93270.pdf> - Date of application: 07.10.2022*
6. *Investors rushed to buy housing in Russia [Electronic resource] – Access mode: <https://lenta.ru/news/2022/10/07/invest/> / Accessed: 07.10.2022*