

# ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИННОВАЦИОННОЙ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ

УДК 330.322.3

Н.А. Сучкова, Е.Р. Сафина

## ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ - НАДЕЖНЫЙ И ДОХОДНЫЙ СПОСОБ ВЛОЖЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

*В статье говорится о тщательном изучении рынка, принципах и правилах инвестирования в недвижимость. Приводятся данные о средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья по субъектам Российской Федерации. Подводятся итоги крупнейших инвестиционных сделок 2011 года.*

*Ключевые слова: инвестиции, инвестирование, рынок недвижимости, иностранные инвесторы, риски, ликвидная недвижимость*

UDC 330.322.3

N.A. Suchkova, E.R. Safina

## INVESTMENTS INTO THE REAL ESTATE - THE RELIABLE AND PROFITABLE WAY INVESTMENTS OF MONEY RESOURCES

*The article tells about the careful study of the market, principles and investment rules in the real estate. Data about the average market cost of 1 sq. m of total area of a dwelling according to the entities of Russian Federation are cited. The results of the largest investment transactions of 2011 are summed up.*

*Keywords: investments, investing, real estate market, foreign investors, risks, liquid real estate*

Инвестирование в недвижимость представляется наиболее рентабельным и перспективным способом вложения финансовых средств вне зависимости от экономической и политической ситуации. Они также являются самым безопасным и доходным способом вложения денежных средств, который сохраняет и преумножает стоимость и величину капитала. Ценность недвижимости в значительно меньшей степени подвержена изменениям, чем стоимость золота или акций. К тому же можно получать прибыль не только от прироста капитальной стоимости, но и от арендной платы. Результаты экономической оценки инвестиций в недвижимость обсуждались на студенческой конференции «Теоретические и практические аспекты инновационно-инвестиционной деятельности», прошедшей в ОрелГИЭТ в рамках международного научного форума «Неделя науки -2012». Конференция связана с подведением итогов научно-исследовательской работы преподавателей кафедры и студентов, занимающихся научной работой в кружке «Юный аналитик».

В настоящее время рынок недвижимости особенно стабилен. Поэтому, естественно, крупные денежные вложения в недвижимость сегодня очень привлекательны и прибыльны. По мнению экспертов, в скором будущем данный рынок пополнится инвесторами с фондовых рынков, которые на сегодня являются слишком рискованными из-за существующих непрогнозируемых взлетов и падений.

Основная забота инвестора - качественно изучить рынок, выделить скрытые комиссии и налоги, собрать достаточно аналитической информации, которая позволит видеть максимально полную картину перед инвестированием.

Но перед тем как инициировать инвестиционный процесс, необходимо тщательно изучить принципы и правила инвестирования, а также разработать коммерчески выгодную концепцию. Основными характеристиками оценки доходности инвестиций в недвижимость является качественный анализ функционирования данного рынка. Необходимо собрать достаточно аналитической информации, которая позволит видеть максимально полную картину перед инвестированием, а именно: уровень риска инвестирования, изменение величины доходов за период владения и пользования имуществом, выделить скрытые комиссии и налоги, а также будущую стоимость продажи объекта на определенную дату.

Определение инвестиционной привлекательности недвижимого имущества как объекта для вложения средств с целью получения прибыли требует непрерывного прогнозирования тенденций развития рынка недвижимости. Наиболее важные факторы, учитываемые при инвестициях в земельные участки, объекты коммерческой, жилой недвижимости, - это доходность, ликвидность и безопасность.

Ликвидная недвижимость в России за последние пятнадцать лет превратилась в составную часть рынка инвестиций. Практически каждый владелец свободных финансовых активов интересуется выгодными денежными вложениями. Сегодня финансовые вклады в недвижимость с целью получения прибыли интересуют россиян не меньше, чем сама недвижимость как объект жилья.

Необходимо помнить, что финансовые сделки с недвижимостью включают в себя все элементы инвестиционного процесса и подразумевают установление формы и размера вклада, установление срока вложения, и,

конечно, сопряженный фактор риска. Чтобы максимально защититься от инфляции и получать стабильный гарантированный доход, следует выбирать недвижимость с минимальным риском. Управляя, например, коммерческим объектом, можно получить прибыль сразу несколькими способами. Доход инвестора складывается как из арендных платежей, так и из увеличения рыночной стоимости недвижимости.

Приказом Минрегиона России №131 от 30.03.2011 «О средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации на второй квартал 2011 года» была утверждена средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилья (в рублях) по субъектам Российской Федерации, подлежащая применению федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации для расчета размеров социальных выплат, выделяемых в соответствии с планами на II квартал 2011 г., для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются за счет средств федерального бюджета на приобретение жилых помещений (табл. 1). Утвержденная средняя рыночная стоимость 1 кв. метра жилья является нормативной стоимостью.

Таблица 1. Средняя рыночная стоимость 1 кв. метра жилья

Белгородская область	27000
Брянская область	26850
Владимирская область	28100
Воронежская область	24950
Ивановская область	24960
Калужская область	30000
Костромская область	26900
Курская область	22700
Липецкая область	27700
Московская область	42950
Орловская область	24150
Рязанская область	29450
Смоленская область	24250
Тамбовская область	23450
Тверская область	33300
Тульская область	28450
Ярославская область	30100
г. Москва	77500

Средняя стоимость 1 кв. метра несколько выросла лишь в пяти следующих регионах России:

- в Архангельской области (с 28,75 до 29,55 тыс. руб за кв. метр);
- в республике Калмыкия (с 19,15 до 19,75 тыс.руб. за кв. метр);
- в республике Бурятия (с 23,5 до 24,25 тыс. руб. за кв. метр);
- в республике Тыва (с 25,55 до 26,35 тыс. руб. за кв. метр);
- в Кемеровской области (с 26,05 до 26,85 тыс. руб. за кв. метр).

Средняя стоимость квартир за март 2012 г. выросла в 25 городах (63%), а снизилась в 15 (37%). Но динамика изменений средней цены квартиры оказалась более плавной: лишь в 15 городах из 40, рост или снижение перешли за двухпроцентную отметку.

Как подсчитал Центр макроэкономических исследований «БДО Юникон», в прибыли оказались и те, кто год назад инвестировал в жилье. За вычетом инфляции эти люди смогли увеличить свои активы в среднем на 5,76%. Хотя примерно год назад многие эксперты дружно говорили, что цены на недвижимость остановились и ждать каких-то финансовых отдач от всего этого не стоит.

Российская экономика постепенно вернулась на уровень докризисного периода. Прошлый год стал рекордным для российского рынка коммерческой недвижимости по объему инвестиций.

Консалтинговая компания S.A. Ricci, являющаяся одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России, сделала расчеты и получилось, что объем вырос на 70% по сравнению с 2010 годом и достиг 9,5 млрд. долл. Настоящий бум произошел в основном за счет сделок в сегменте торговой недвижимости: доля инвестиций в нее выросла с 4 до 34%. В денежном выражении этот показатель достиг почти 3 млрд долл. Выросла и доля сделок не только в Москве и Санкт-Петербурге, но и в регионах: с 7% в 2010 году до 26% в 2011-м.

Иностранные инвесторы активизировались в 2011 году. Эксперты отмечают, что доля их вложений в российские объекты увеличилась с 11 до 34%, в абсолютном выражении объем сделок с участием зарубежного капитала вырос более чем в пять раз в сравнении с 2010 г.: с 630 млн. \$ до 3,2 млрд \$.

Столь значительный рост инвестиций в 2011 году объяснялся стабильностью на российском рынке, в том числе политической. Кроме того, инвесторы в прошлом году выбирали объекты очень высокого качества и, соответственно, высоко оцененные. Всплеск иностранных вложений эксперты объясняют еще и тем, что именно в 2011 году было реализовано несколько долго готовившихся сделок.

По оценкам Jones Lang LaSalle, компании, предоставляющая финансовые и комплексные профессиональные услуги в области коммерческой недвижимости, объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2011 году составил 8,4 млрд долл.

С тем, что прошлый год стал рекордным для рынка коммерческой недвижимости в России, соглашается и генеральный директор Colliers International, лидирующей международной консалтинговой компании в области коммерческой недвижимости, Максим Гасиев. По его данным, объем инвестиций составил около 10 млрд долл. Подведем итоги крупнейших инвестиционных сделок 2011 года в табл.2.

Таблица 2. Итоги крупнейших инвестиционных сделок 2011 года

Объект	Адрес	Общая площадь, кв. м	Сегмент рынка	Приобретенная доля	Сумма сделки, млн долл.	Продавец	Покупатель
Белая площадь, Белые сады	Москва, ул.Лесная, 27	216000	Офисы	Около 50%	630	Coalco	ВТБ Капитал
Портфель из 6 торговых центров		230000	Торговые центры	100%	700		Fort Group
Ritz Carlton	Москва, ул. Тверская, 7	0	Гостиницы	100%	700	Capital Partners	Верный капитал
Сити-Парк «Град»	Воронеж, пос. Солнечный, ул. Парковая, 5	209000	Торговые центры	30%	120	Евгений Хамин	Jonelo Limited
Альфа Арбат Центр	Москва, Арбат, 1	47225	Офисы	100%	238	ТНК-ВР	Промсвязьнедвижимость
Лесная Плаза	Москва, 4-й Лесной пер., 4	49500	Офисы	100%	220	ВТБ Капитал	O1Properties
Новинский пассаж	Москва, Новинский б-р, 31	78000	Офисы, торговля	24,99%	43,7	Мэрия Москвы	Sutton Holdings Limited
Лейпциг	Москва, ул. Ак. Варги, 8	54000	Торговые центры	100%	160	Холдинг-центр	ВТБ Капитал
Метрополис, 1 из 3 офисных зданий	Москва, Ленинградское ш., 16	22000	Офисы	1/3	169	Capital Partners	Heitman
БЦ Конкорд, Пушкинский дом, ТЦ Метромаркет		54000	Офисы, торговля	100%	340	Capital Group	UFG Real Estate
Калужский	Москва, ул. Профсоюзная, 61 А	57000	Торговые центры	100%	156	MCG, Z-Build	группа БИН
Гоголевский	Москва, Гоголевский б-р, 11	10900	Офисы	100%	96,1	Fleming Family & Partners	Hines Global REIT
Националь	Москва, Моховая ул., 15/1, стр.1	201 номер	Гостиницы	100%	147	Мэрия Москвы	Смарт финанс групп

Крупнейшей сделкой в S.A. Ricci называют покупку Fort Group активов группы «Макромир» за 700 млн. долл. Покупатель получил шесть торговых центров. На московском рынке М. Гасиев называет главной сделкой покупку гостиницы Ritz Carlton на Тверской улице казахской компанией «Верный капитал» за 700 млн. \$.

Но Москва уже не может полностью удовлетворить аппетит международных инвесторов. Крупнейшая сделка по продаже торгового центра «Галерея» в Санкт-Петербурге, на которую приходится 19% общего объема инвестиций на российском рынке недвижимости в 2011 году – тому иллюстрация. Фонд под управлением Morgan Stanley приобрел его за 1,1 млрд долл. По оценке директора отдела исследований рынка CBRE в России Кристофера Питерса, на сектор торговой недвижимости пришлось 38% всего рынка недвижимости. Максим Гасиев также отметил, что в этом сегменте происходил наибольший рост объема инвестиций: по сравнению с прошлым годом количество сделок выросло в 12 раз, до 2,27 млрд. долл. (29,6% от общего объема). По данным Jones Lang LaSalle, доля инвестиций в торговую недвижимость выросла с 9,1% в 2010 году до 39,8% в 2011 году.

Хотя рост реального ВВП увеличился на 4,3% в прошлом году, что является хорошим показателем, нынешний год уже не будет таким денежным: все эксперты сходятся во мнении, что объем сделок будет меньше почти в два раза. Ожидание более низких темпов роста ВВП отразится на снижении объемов инвестиций в недвижимость, которые по итогам года, скорее всего, все равно будут достаточно высокими – в районе \$6-6,5 млрд.

S. A. Ricci прогнозирует, что он составит около 5 млрд долл. Jones Lang LaSalle более оптимистичны: по их мнению, объем инвестиций достигнет 6,5 млрд долл. Ухудшение показателей мировой экономики, политические риски, рост объема выводимых с российского рынка средств будет способствовать снижению количест-

ва сделок с участием иностранного капитала, полагает управляющий партнер S. A. Ricci.

На российских инвесторов может повлиять сокращение возможностей заемного финансирования. Кроме того, к снижению объема инвестиций в недвижимость приведет ограниченное предложение качественных объектов, добавляет Максим Гасиев. Наибольшего снижения количества и объема сделок он ожидает именно в сегменте торговой недвижимости, который бил рекорды в 2011 году.

После почти двух годового отсутствия, на рынок однозначно возвращаются международные инвесторы. Ввиду того, что в России предлагается более высокий уровень доходности чем в Европе, и что большинство крупных европейских инвесторов все еще не представлены в России, позитивные тенденции на инвестиционном рынке коммерческой недвижимости в Москве и Санкт Петербурге сохранятся. В результате, Россия заняла 15-ое место по инвестициям в коммерческую недвижимость.

Вообще, 2011 год для инвестиционного рынка завершился с лучшим результатом, чем ожидалось. Во всех регионах активность на рынке была простимулирована инвесторами, которые пытались найти активы, позволяющие защитить доходы от инфляции. В то же время, высокая инфляция, на фоне растущей политической нестабильности и турбулентности на финансовых и долговых рынках, ударила по доходам арендаторов. В результате этой неопределенности, интерес инвесторов к рискам снизился еще больше. На рынке возобновилась борьба за безопасные и ликвидные активы. Развивающиеся рынки стали жертвой этого стремления. И хотя год для них начался позитивно, в итоге активность на этих рынках выросла всего на 3%. Развитые рынки, напротив, увидели рост инвестиций в коммерческую недвижимость на 21%, а их доля в общем объеме мировых инвестиций выросла с 56% в 2010 году до 60% в 2011.

На российском рынке, как правило, инвестиционные планы не всегда реализуются в полном объеме, в то время как за рубежом реальная прибыль от инвестиций гарантирована практически на 100%. Зарубежная недвижимость уже давно не является чем-то за пределами недоступным для россиян. Многие страны мира предоставляют выгодные условия для приобретения домов и квартир, что дает возможность заключать сделки с недвижимостью без особых проблем. Среди россиян в последнее время инвестиции в иностранную недвижимость, в том числе в европейскую, приобретают все большую популярность. Причем наши соотечественники вкладывают деньги в жилую и гостиничную, офисную и торговую недвижимость.

Половина мировых инвестиций в недвижимость направляется в 30 городов, причем четверть от общего объема - в пять ключевых городов: Лондон, Токио, Нью-Йорк, Гонконг и Париж, сообщает в исследовании международной консалтинговой компании Jones Lang LaSalle.

Согласно последнему отчету Cushman & Wakefield, крупнейшей международной организации, оказывающей услуги в сфере недвижимости, регионы демонстрируют улучшение показателей и активности, но масштаб и скорость изменений значительно отличаются. Америка опережает другие регионы по росту инвестиций, ставок аренды и снижению ставок доходности. Азия обогнала Европу по объему инвестиций, однако рост цен за год оказался незначительным: несмотря на то, что Китай остается самым крупным инвестиционным рынком мира, его отрыв от США сократился до 57% с 153% в прошлом году.

Вариантов для инвестиций, которые могут принести прибыль, довольно много. Но в посткризисных условиях практически невозможно рассчитывать на краткосрочную прибыль от сделок с недвижимостью. Верным решением станет рассмотрение вариантов, способных принести прибыль в долгосрочной перспективе.

#### Список литературы:

1. Беренс, В. Руководство по оценке эффективности инвестиций. [Текст]: Пер. с англ. / В. Беренес, П.М. Хавренек, – М.: Инфра-М, 2005. –249 с..
2. 2. Гитман, Л.Д. Основы инвестирования. [Текст] / Л.Д. Гитман, М.Д. Джоник – М.: Дело, 2004. –430 с.
3. Дёминова, С.В. Программное обеспечение экономико-статистического анализа деятельности организаций. [Текст] / С.В. Дёминова, Ю.А. Локтионова. // Научные записки ОрелГИЭТ.- 2010. - № 1. - С. 82-85.
4. Ковалев, В.В. Методы оценки инвестиционных проектов. [Текст] / В.В. Ковалев – М.: Финансы и статистика, 2004. –215 с.
5. Чекулина Т.А. Формирование рыночной среды как необходимое условие развития инновационной экономики в России. [Текст] / Т.А. Чекулина // Вестник Тамбовского университета. Серия: Гуманитарные науки. - 2011. - Т. 102. - № 10. - С. 25-31.

**Сучкова Наталья Анатольевна**

*к.э.н., старший преподаватель кафедры экономического анализа и статистики  
Орловского государственного института экономики и торговли  
e-mail: kaf\_stat@ogiet.ru*

**Сафина Елизавета Рафилъевна**

*студентка 4 курса финансово-экономического факультета  
Орловского государственного института экономики и торговли  
e-mail: elisaveta.91@mail.ru*