

Факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность объектов недвижимости

С. А. Вдовин^{1}, Ю. Ю. Соловьева¹, А. О. Ткаченко¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
* e-mail: german-german@ngs.ru

Аннотация. В статье рассмотрены факторы инвестиционной привлекательности объектов недвижимости, описаны их характеристики. Раскрыто понятие инвестиционная привлекательность. Проведен анализ рынка недвижимости.

Ключевые слова: инвестиционная привлекательность, инвестиции, недвижимость, классификация, фактор, характеристики

Factors influencing the investment attractiveness of real estate objects

S. A. Vdovin^{1}, Ju. Y. Solovieva¹, A. O. Tkachenko¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: german-german@ngs.ru

Abstract. The article considers the factors and characteristics of the investment attractiveness of real estate. The concept of investment attractiveness is revealed. The analysis of the real estate market is carried out.

Keywords: investment attractiveness, investment, real estate, classification, factor, characteristics

Актуальность темы обусловлена высоким уровнем влияния различных факторов на инвестиционную привлекательность объектов коммерческой недвижимости в разные моменты времени и разнохарактерностью их влияния. Несмотря на посткризисные явления, наблюдаемые на рынке недвижимости, инвестиционная деятельность в данной сфере продолжает являться одним из наиболее популярных методов сохранения и прироста капитала. При этом сохраняется влияние рисков на рынок недвижимости, учет их влияния также возможен в рамках выявления и анализа факторов различной природы: экономических, инвестиционных, технологических и т.п.

Получение прибыли от сделок на рынке недвижимости может осуществляться либо путем использования недвижимости собственником в собственном бизнесе, либо через сдачу ее в аренду, а также через последующую перепродажу. Другими словами, получение текущих доходов и их реинвестирование в другие более ликвидные активы, в том числе, в другую недвижимость. Рынок недвижимости предоставляет инвестору широкие возможности для получения прибыли, современный рынок недвижимости предоставляет широкий набор специальных инструментов для работы специалистов, это всевозможные аналитические инструменты, например, информационно-аналитический портал <https://novosibirsk.etagi.com>.

Цель данной статьи заключается в выявлении факторов и их характеристик определяющих инвестиционную привлекательность объектов недвижимости на современном этапе развития рынка недвижимости в г. Новосибирске. Объектом исследования является недвижимое имущество, предметом исследования - факторы и характеристики, формирующие его инвестиционную привлекательность объектов недвижимости.

Существенное влияние на организацию рынка недвижимости оказывают современные геоинформационные системы. Без этих систем и технологий невозможно представить решение задач рынка недвижимости. В этих системах учитываются экономические, экологические и антропогенные факторы. Системы объединяют в себе табличные, текстовые, картографические, статистические, адресные и другие виды представления данных. Благодаря такому представлению данных с помощью геоинформационных систем и технологий решается широкий круг прикладных задач. Эти системы и технологии позволяют объединить всю информацию об пространственном окружении объектов инфраструктуры, представить это окружение в виде визуально-информационного, картографического файла, что упрощает анализ сведений, пространственную визуализацию данных, позволяет проводить анализ рынка недвижимости.

Факторы, оказывающие влияние на объекты недвижимости целесообразно объединять в группы, например, группу инвестиционных факторов и оценивать параметры. Для группы инвестиционных факторов это могут быть период окупаемости, важнейший параметр - инвестиционная привлекательность.

Под инвестиционной привлекательностью объектов недвижимости предлагается понимать совокупность множества объективных факторов, оказывающих влияние на рискованность и доходность вложений в объект недвижимости. С учетом влияния этих факторов могут быть скорректированы цены, рассчитаны поправочные коэффициенты при определении конечной цены на объект недвижимости. Один из вариантов трактовки данного тезиса выглядит следующим образом: соотношение максимальной прибыли и минимального риска для инвесторов может быть осуществлено через механизмы анализа факторов, признаков и уровней влияния этих факторов.

На (рис. 1). представлена динамика изменения цен на недвижимость по данным Новосибирска и открытых источников за период 2013-2021 гг. по г. Новосибирску.

Экономический кризис, который начался в 2014 г. внес свои коррективы в национальную экономику, глобально затронув рынок объектов недвижимости, так как данная часть рынка нуждается в постоянной капитализации. В этот момент в стране наблюдается повсеместный спад спроса и переизбыток предложения на объекты недвижимого имущества, что обусловило падение. Отметим, что в последние годы наблюдается тенденция к росту цен.

В 2016 году экономический рост способствовал увеличению покупательной способности граждан. В совокупности с притоком нового населения в Новосибирскую область и господдержкой ипотеки, прекратившей свое действие весной 2017 года, а также, не смотря на негативные тенденции, рынок недвижимости

остается инвестиционно-привлекательным, благодаря совокупному влиянию экзогенных (внешних) факторов, которые в конечном итоге способствовали росту средних цен на жилую и коммерческую недвижимость. К этим факторам можно отнести относительную развитую инфраструктуру, транспортная доступность, а также перспективы развития недвижимости в ближайшей перспективе, например, строительство спортивных объектов и т.п. Положительная динамика роста цен которая началась с 2017 года сохраняется по настоящее время, по 2021 год.

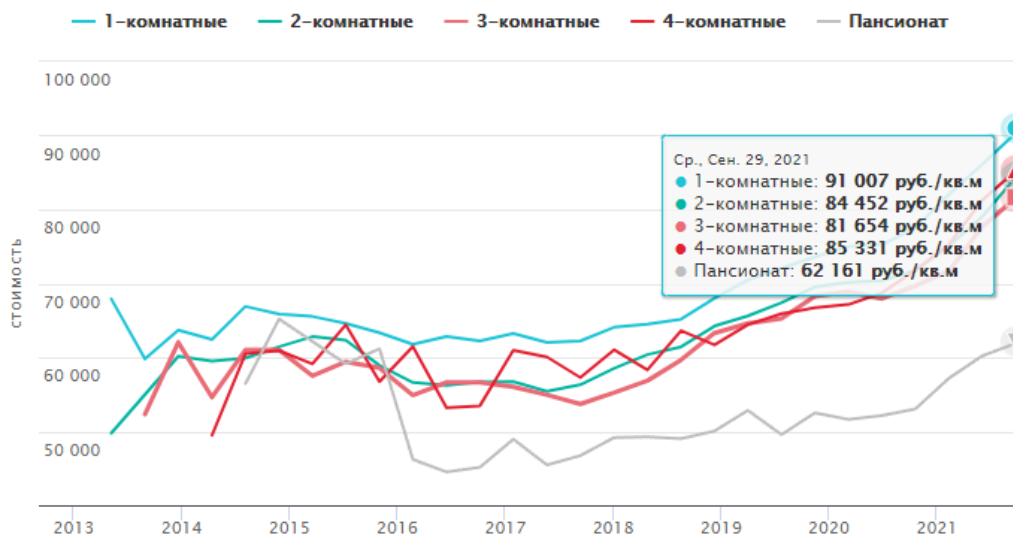


Рис. 1. Средние цены на рынке жилья по г. Новосибирску (построено с помощью <https://novosibirsk.etagi.com/>)

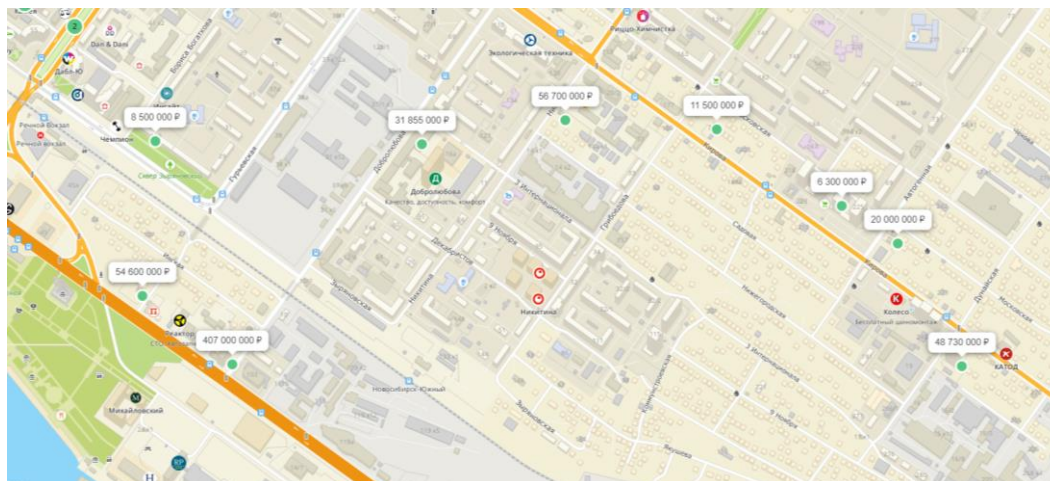


Рис. 2. Фрагмент интерфейса карты со сведениями по коммерческой недвижимости (построено с помощью <https://novosibirsk.etagi.com/>)

Тенденции роста цен на недвижимость продолжается по настоящее время, в последнее время цены достигли исторического максимума и продолжают ставить рекорды. Факторов, влияющих на это множество, например, государствен-

ные программы по поддержке ипотечных программ, социальная поддержка семей с детьми и др.

Инвестиционную привлекательность объекта недвижимости определяют после изучения совокупности внешних и внутренних факторов, оценка которых характеризуется системой качественных и количественных показателей, учитывающих, например, соотношение ставки доходности на вложенный капитал и уровень риска для инвестора.

Следовательно, инвестиционная привлекательность характеризуется посредством взаимодействия двух категорий: инвестиционный риск и инвестиционный потенциал, и определяется посредством взаимодействия этих двух составляющих. В свою очередь на уровень риска и потенциала оказывают влияние следующие группы внешних и внутренних факторов.

К группе внешних факторов относятся политические и экономические факторы, характеризующие государственное регулирование посредством типовых мер законодательного, исполнительного и контролирующего характера, осуществляемых правомочными государственными учреждениями. Как правило, инвестор не в силах повлиять на характеристики данных факторов, однако может подстроиться под них, что является их отличительной чертой. К факторам государственного регулирования относят: нормативы строительства; ограничение оборота недвижимости и способы использования земли; стоимость общественного транспорта и коммунальных услуг; способы землепользования; политику налоговых органов; специальные правовые нормы.

Экономические факторы в основном, определяются государственными учреждениями, которые проводят анализ по соотношению спроса и предложения на настоящий момент времени, с прогнозом на предстоящие в перспективе изменения, а также 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.

К внутренним факторам относятся те, которые характеризуют объект недвижимости, определяют свойства, которыми обладает объект недвижимости. Особенность данных факторов заключается в том, что они могут иметь разные свойства для абсолютно одинаковых объектов, построенных в одно и то же время, из одних и тех же материалов и с одинаково высоким качеством выполнения работ. Расположение в первой линии домов, близость транспортным артериям города; близость к инфраструктурным объектам, которая открывает перспективные возможности для многофункционального использования недвижимого имущества; вид объекта; его этажность, данный фактор важен, при приобретении не всего здания, а только помещения в нем; - все вышеперечисленные факторы в совокупности влияют на инвестиционную привлекательность объекта. Значимую роль в этой группе факторов играют характеристики развитости района, доступности школ, детских садов, торговых центров.

Инвестиционная привлекательность каждого объекта недвижимости следует рассматривать индивидуально. Так как помимо общих (внешних) показате-

лей и факторов, влияющих на уровень доходности и риска инвестора, существуют частные (внутренние) показатели, которые варьируются между объектами предполагаемых инвестиций и зачастую играют главную роль для инвестора в принятии решения об инвестировании.

Все вышеперечисленные факторы могут меняться с течением времени, также меняются предпочтения людей, в конечном итоге именно люди – потребители определяют направления развития рынка. Тенденции, которые проявляются сейчас влекут за собой изменения в конечной стоимости недвижимого имущества. Главный вывод, в настоящее время требуются специалисты способные провести грамотный анализ факторов влияющих инвестиционную привлекательность объектов на рынке недвижимости. Определение набора факторов, которые влияют на инвестиционную привлекательность позволит выявить слабые и сильные стороны этого рынка, определить вектор развития.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Ларин, С.Н. Выбор и обоснование системы факторов, влияющих на инвестиционную стоимость объектов недвижимости / С.Н. Ларин, М.И. Елизарова, Н.А. Соколова // - Стратегия развития экономики. – 2013. – № 203. – С. 16-23

2. Соловьева Ю.Ю., Вдовин С.А. Использование методов стратегического анализа и прогноза в практике геоменеджмента с целью повышения экономической эффективности региональных программ развития в Новосибирской Области // Инновации и инвестиции. 2018. № 5. С. 112-117.

3. Вдовин С.А. Социально значимые инструменты прогнозирования в экономике региона Интерэкспо Гео-Сибирь. 2015. Т. 6. № 1. С. 85-90.

© С. А. Вдовин, Ю. Ю. Соловьева, А. О. Ткаченко, 2022