

УДК 69:330.322(045)
DOI 10.22213/2618-9763-2022-1-49-53

Н. М. Якушев, кандидат экономических наук, доцент

Р. Ф. Валиев, магистрант

Д. П. Чукавин, магистрант

Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова, Ижевск, Россия

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНЫХ СОВРЕМЕННЫХ СПОСОБОВ КАПИТАЛОВЛОЖЕНИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

В настоящее время вложение денег в землю, а именно в земельные участки и недвижимость, является одним из самых популярных видов инвестирования. Сравнительно малое количество и низкая критичность рисков, широкий выбор вариантов использования, огромный спрос, постоянно и серьезно растущая ценность активов, даже статус – все это не может не привлекать инвесторов к такому виду капиталовложения.

Однако, как и любой другой вид инвестирования, такой вариант вложения средств обладает своими особенностями и тонкостями. И даже с учетом всей перспективности и привлекательности, поскольку данный вид деятельности связан с вложением денежных средств в крупных размерах, подход к нему должен быть основательным и осознанным. Знание и умение пользоваться ключевыми знаниями об инвестировании в землю позволит осуществить вложение максимально разумно и рационально, достигнуть наилучшего результата и наиболее эффективно преумножить имеющийся капитал.

Рассмотрены основные современные направления, касающиеся вложения средств в земельные участки, представлены ключевые виды капиталовложений в недвижимость, выделены наиболее перспективные и наименее опасные среди них. Владение изложенной информацией способно создать фундамент представлений об этом способе инвестирования, а также сформировать осознанность подхода к данному вопросу.

Ключевые слова: инвестирование; капиталовложение; земельные участки; жилая недвижимость; коммерческая недвижимость.

Введение

Прогрессирующая инфляция, пандемия 2020–2021 гг. оказывают серьезное негативное влияние на современную экономику [1]. С целью сохранить и приумножить накопленное имущество владельцы некоторых активов стремятся инвестировать в недвижимость. На фоне сложившейся ситуации стоит обратить внимание на то, что с целью сохранить накопленное и приумножить с дальнейшим сохранением действующее имущество владельцы некоторых активов стремятся инвестировать в недвижимость. Как правило, первыми на ум приходят инвестиции, связанные с вложением средств в акции, облигации и валюту. Однако чтобы управлять денежными потоками именно в ценных бумагах, многим приходится получать соответствующее финансовое образование, проявлять гибкость ума и ежедневно подвергать себя риску. Поэтому многие из тех, кто стремится занять свою нишу в области финансового инвестирования, останавливают свой выбор именно на инвестициях в недвижимость. Рассмотрим, почему именно недвижимость, и стоит ли результат вложений, затраченных усилий и средств?

Опираясь на опыт и знания экспертов, а также статьи из различных информационных источников, целью данной исследовательской ра-

боты ставим определение наиболее эффективного способа вложения денег в недвижимость, т. е. такого варианта инвестирования, который позволит получить наибольшую выгоду.

Инвестируя в земельные участки и недвижимость, можно извлекать значительную выгоду. Например, вложение денег в землю в загородном жилом комплексе представляет следующие плюсы [2]:

1. Наблюдается меньшее скопление конкурентов, нежели в месте сосредоточения объектов нового строительства.

2. Рынок земли менее страдает при экономических спадах.

3. Расценки на землю неуклонно растут. Эта тенденция сохраняется уже несколько десятилетий.

4. Ликвидные наделы земли продаются без проблем.

Капиталовложение в землю – это один из вариантов диверсификации своих денежных средств между активами (которые в данном случае представлены недвижимостью) с целью минимизации рисков. В свою очередь, данный способ вложения денег имеет целый ряд вариаций в зависимости от вида капиталовложения, целей и объекта недвижимости, в который осуществляется инвестирование.

В данной работе рассматриваются и описываются стратегии и способы капиталовложений в землю, виды недвижимости для капиталовложения и наиболее перспективные варианты инвестирования. С помощью экспертного опыта и знаний появляется возможность определить наиболее выгодный способ вложения средств в землю и извлечь из этого наибольшую пользу.

Стратегии капиталовложения в недвижимость

В экономической литературе и научных трудах эксперты выделяют три ключевых типа инвестирования в землю [3].

Пассивное инвестирование подразумевает покупку участка для сдачи в аренду либо с целью перепродать, когда рыночная стоимость актива возрастет. Этот вариант минимизирует риски, однако не является самым выгодным.

При активном инвестировании принято менять изначальное назначение участка для получения максимальной прибыли [4]. Данное действие может вызвать ряд сложностей, а также потребовать значительных затрат времени, однако итоговый результат в виде повышения потенциальной прибыли в большинстве случаев способен в полной мере покрыть и оправдать данные издержки.

Смешанная стратегия рекомендована новичкам, которым еще не достает опыта и капитала. Смешанное инвестирование ведется по следующему (примерному) плану:

- приобретение масштабного земельного участка;
- разделение его на сектора;
- застройка одного из участков и дальнейшая продажа;
- застройка оставшихся секторов на полученные средства и их реализация.

Чтобы избежать критических ошибок при вложении в недвижимость, стоит провести предварительный анализ – самостоятельно либо при помощи специалиста со стороны. Подобный анализ позволяет оценить все предполагаемые варианты инвестирования, изучить факторы и обстоятельства, которые могут повлиять на стоимость объектов.

Известно, что наиболее востребованы участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) [5], земли сельскохозяйственного сектора котируются дешевле, а вкладываться в промышленные участки стоит только инвесторам, обладающим достаточным опытом и знаниями сферы, чувствующими малейшие колебания рынка.

Быстро и без больших затруднений сбываются высоколиквидные объекты. При низкой ликвидности могут возрасти издержки, а снижение прибыли обусловлено затратами времени. При покупке объекта необходимо отслеживать юридическую прозрачность, т. е. своевременное получение в полном объеме всей информации о сделке в полном объеме, учитывать месторасположение и перспективы приобретаемой недвижимости.

Недвижимость коммерческая и жилая

Коммерческая недвижимость представляет собой земельные участки, здания, сооружения или помещения, которые используются для сдачи в аренду или предпринимательской деятельности собственником с целью извлечения постоянной прибыли либо прироста капитала, дохода от коммерческой деятельности [6].

К видам коммерческой недвижимости относятся:

- торговые – площади, предназначенные для реализации товаров;
- офисные – площади, предназначенные для расположения руководства и сотрудников предприятия, приема клиентов, проведения организационных мероприятий компаний;
- индустриальные – площади, предназначенные для размещения оборудования производства, сырья, полуфабрикатов и готовой продукции;
- социальные – площади, предназначенные для обеспечения социальных нужд, например, медицинские, научные, спортивные центры и другие объекты.

Коммерческая недвижимость широко распространена, даже в современных жилых домах первые этажи часто выделяются под данные нужды. Площади такого назначения могут приносить отличный доход, но и вклады в этом направлении значительно выше и стартуют от 5–7 млн рублей. Стоит отметить, что и спрос на данный вид недвижимости неизменно растет. Среди бизнес-недвижимости самой дорогой в России уже долгое время остаются торговые площадки. Например, на начало 2020 г. средняя стоимость столичных торговых помещений составила приблизительно 527,2 тыс. рублей за 1 кв. м. На фоне пандемии, начавшейся в этом же году, данная цифра снизилась до 438,7 тыс. рублей за 1 кв. м, однако это не повлияло на позицию коммерческой недвижимости в сравнении с другими. Динамика цен основных видов коммерческой недвижимости за последние 4 года представлена в табл. 1.

Таблица 1. Динамика цен коммерческой недвижимости, руб/м²Table 1. Dynamics of commercial real estate prices, RUB/m²

Вид коммерческой недвижимости	Годы			
	2019	2020	2021	2022
Торговые помещения	502 799,7	504 145,5	462 734,2	550 900,5
Отдельно стоящие здания	151 507,3	105 215,8	244 058,4	310 419,9
Помещения общепита	220 630,5	261 232,2	202 231,3	258 738,2

Источник: составлено авторами на основе данных с электронного ресурса РБК Недвижимость. URL: <https://realty.rbc.ru/>

Частным инвесторам рекомендованы инвестиции в жилую недвижимость, поскольку при меньшей изначальной стоимости в данном случае появляется возможность сравнительно небольшую начальную сумму превратить во внушительный капитал.

Жилая недвижимость представляет собой помещения и площади, предназначенные и приспособленные для временного или постоянного проживания [7]. При этом имеется возможность получить регистрацию данного места с конкретным адресом как места прописки.

Статус жилого помещения получают исключительно объекты, которые соответствуют действующим установленным нормам и обеспечены всеми необходимыми для жизни инженерными коммуникациями [8].

Иными словами, жилая недвижимость – это все возможные виды загородной или городской недвижимости, пригодные для кратковременного, сезонного, круглогодичного или постоянного проживания, соответствующие требованиям СанПин и техническим требова-

ниям, которые предусмотрены действующим законодательством.

Важно отметить, что в случаях, когда использование жилой недвижимости предполагает получение владельцем прибыли, она может быть отнесена к коммерческой.

В случае капиталовложения в жилую недвижимость выделяют два способа заработка: аренда и последующая перепродажа [9]. Участились случаи, когда полагаясь на услуги риелтора, люди приобретали заведомо невыигрышную недвижимость. Чтобы выбрать объект, который будет отвечать всем требуемым критериям, стоит заниматься подбором самостоятельно либо доверять риелтору лишь частично, вникая во все нюансы. Статистика показывает, что с началом пандемии цена аренды столичного жилья сильно упала, что говорит о большей эффективности продажи жилья в сравнении со сдачей в аренду. Причем, опираясь на активное сокращение разницы в стоимости, можно предположить, что в скором времени наибольшую выгоду будет нести продажа жилых площадей в новостройках (табл. 2, 3).

Таблица 2. Динамика стоимости жилой недвижимости, руб/м²Table 2. Dynamics of residential real estate prices, RUB/m²

Вид недвижимости	Годы			
	2019	2020	2021	2022
Жилые площади в новостройках	181 120	192 605	233 948	315 393
Жилые площади вторичного рынка	244 227	303 341	292 413	328 977

Источник: составлено авторами на основе данных с электронного ресурса РБК Недвижимость. URL: <https://realty.rbc.ru/>

Таблица 3. Динамика стоимости аренды жилой недвижимости, руб/мес.

Table 3. Dynamics of the cost of rented residential real estate, RUB/month

Вид недвижимости	Годы			
	2019	2020	2021	2022
Жилая площадь (квартира)	105 380	131 942	92 204	70 845

Источник: составлено авторами на основе данных с электронного ресурса РБК Недвижимость. URL: <https://realty.rbc.ru/>

Год от года повышается перспективность вложений в загородную недвижимость. Независимо от того приобретаются ли объекты на этапе строительства либо это уже готовые коттеджи, необходимо обращать внимание на имеющуюся инфраструктуру и коммуникации. Если газ либо электричество к участкам еще не проведены, то есть вероятность, что решение этого

вопроса может растянуться на годы, что существенно скажется на стоимости недвижимости.

Удачное вложение в новостройки может стать настоящим прорывом для инвесторановичка. Дело в том, что объект на этапе строительства стоит в разы меньше, чем уже готовый, будь то на первичном либо вторичном рынке [10]. Когда после завершения стройки расценки

вырастут, инвестор может рассчитывать на весьма ощутимую прибыль. Как пример, приобретение квартиры на ранних этапах строительства. После сдачи дома в эксплуатацию ее стоимость возрастет, что позволит перепродать ее по цене на 25–30 % больше изначальной. Вложения в данное жилье дополнительных средств, например, на отделку или обустройство, так же повысит ее стоимость, что позволит в итоге без особых рисков извлечь еще большую прибыль. А поскольку вопрос покупки или аренды жилья не теряет своей актуальности, данная и подобные ей схемы инвестирования в жилую недвижимость еще долгое время можно будет считать действенной и рабочей.

В экономической литературе имеется масса доказательств, что вложения в недвижимость несут минимальные риски по сравнению с биржевыми торгами, инвестированием в стартапы и бизнес-проекты [11].

Анализ результатов

Вложение средств в землю имеет ряд тонкостей и особенностей, однако существующая практика наглядно демонстрирует, что при правильном подходе к делу, изучении опыта экспертов и анализе положения дел во всех частях рынка недвижимости может позволить инвестору получить максимально привлекательную для него выгоду, при этом сводя к минимуму свои риски. Таким образом, инвестирование в землю можно по праву назвать одним из самых надежных, выгодных и перспективных вариантов капиталовложения.

Проведенные исследования и собранные данные позволяют сказать, что в настоящее время наиболее эффективным для юридических лиц является капиталовложение в торговые помещения, поскольку среди всех видов недвижимости этот обладает наибольшей стоимостью, которая неизменно и активно возрастает. Для частных лиц наиболее привлекательным вариантом становится инвестирование в жилую недвижимость на рынке нового жилья и его продажа, поскольку цена недвижимости в новостройках стремительно приближается к ценам вторичного жилья, а стоимость аренды продолжительное время неизменно снижается.

Выводы

Обладание достаточным объемом знаний, упор на существующую практику, правильная постановка целей и разумная оценка собственного опыта и имеющихся ресурсов, в том числе финансовых, могут позволить вложить свои

деньги в землю таким образом, чтобы извлечь из этого максимально возможную и приемлемую для инвестора выгоду. При этом данный вид инвестирования позволяет миновать или предельно снизить все возможные риски, которые сопутствовали бы всевозможным другим вариантам капиталовложений.

На основании этого можно сказать, что капиталовложение в землю в условиях современных реалий, при правильном выборе вида инвестирования и соответствующем подходе к делу, является одним из самых безопасных, выгодных и перспективных вариантов вложения денежных средств.

Библиографические ссылки

1. Особенности инвестиций в недвижимость в 2021 году // RUBALTIC. URL: <https://www.rubaltic.ru/press/osobennosti-investitsiy-v-vedvizhimos-t-v-2021-godu> (дата обращения: 14.10.2021).
2. Симченко О. Л., Семенов В. В., Чазов Е. Л. Основные проблемы и перспективы развития строительства загородной недвижимости // Социально-экономическое управление: теория и практика. 2019. № 2. С. 166–168.
3. Князева Н. В. Методология принятия решения об инвестировании в недвижимость // Вестник Челябинского государственного университета. 2018. № 8. С. 103–113.
4. Задонский Г. И. Рынок недвижимости РФ // Экономика-политическая ситуация в России. 2012. № 12. С. 48–51.
5. Берлизев Р. Н., Попова Е. А. Рынок жилой недвижимости России на современном этапе развития экономики // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. № 3-1. С. 44–47.
6. Что такое коммерческая недвижимость? // Этажи. URL: <https://j.etagi.com/ps/chto-takoe-kommercheskaya-vedvizhimos-t> (дата обращения: 30.10.2021).
7. Чиркова Д. С., Грахов В. П. Формирование и развитие рынка арендной жилой недвижимости в Удмуртской Республике // Вестник ИжГТУ имени М. Т. Калашникова. 2013. № 2. С. 043–046.
8. Классификация жилой недвижимости // РБК. Недвижимость. URL: <https://realty.rbc.ru/news/577d336d9a7947a78ce98a62> (дата обращения: 02.11.2021).
9. Иванова С. С., Мерзлякова В. И., Сученков В. В. Анализ инвестиционных рисков, возникающих при инвестировании в живую недвижимость // Социально-экономическое управление: теория и практика. 2018. № 4. С. 231–234.
10. Охотникова Т. В. Первичная жилая недвижимость как объект инвестирования // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. 2015. № 2. С. 156–160.
11. Маховикова Г. А., Касьяненко Т. Г. Экономика недвижимости : учеб. пособие для студентов высших учебных заведений. 2-е изд., перераб. и доп. Москва : КноРус, 2015. 384 с.

References

1. Osobennosti investitsiy v nedvizhimost' v 2021 godu // RUBALTIC. [Features of investing in real estate in 2021. RUBALTITS]. (in Russ.). Available at: <https://www.rubaltic.ru/press/osobennosti-investitsiy-v-nedvizhimost-v-2021-godu> (accessed 14.10.2021).
2. Simchenko O. L., Semenov V. V., Chazov E. L. [The main problems and prospects for the development of suburban real estate construction] *Social'no-ekonomicheskoe upravlenie: teoriâ i praktika*, 2019, no. 2, pp. 166-168. (in Russ.).
3. Knjazeva N. V. [Methodology of decision-making about investment in real estate] *Vestnik Chelyabinskogo gosudarstvennogo universiteta*, 2018, no. 8, pp. 103-113. (in Russ.).
4. Zadonskij G. I. [Real estate market of RF] *Ekonomico-politicheskaya situatsiya v Rossii*, 2012, no. 12, p. 48-51. (in Russ.).
5. Berlizev R. N., Popova E. A. [The russian residential real estate market at the present stage of economic development] *Ekonomika i biznes: teoriya i praktika*, 2021, no. 3-1, pp. 44-47. (in Russ.).
6. *Chto takoe kommercheskaja nedvizhimost'? // Jetazhi* [What is commercial real estate? Floors] (in Russ.). Available at: <https://j.etagi.com/ps/chto-takoe-kommercheskaya-nedvizhimost> (accessed 30.10.2021).
7. Chirkova D. S., Grahov V. P. [Formation and development of the market rent of residential property in Udmurt Republic] *Vestnik IzhGTU imeni M. T. Kalashnikova*, 2013, no. 2, pp. 043-046. (in Russ.).
8. *Klassifikacija zhiloy nedvizhimosti // RBK. Nedvizhimost'* [Classification of residential real estate. RBC. Real estate] (in Russ.). Available at: <https://realty.rbc.ru/news/577d336d9a7947a78ce98a62> (accessed 02.11.2021).
9. Ivanova S. S., Merzlyakova V. I., Suchenkov V. V. [Analysis of investment risks arising in investment in the residential property] *Social'no-ekonomicheskoe upravlenie: teoriâ i praktika*, 2018, no. 4, pp. 231-234. (in Russ.).
10. Ohotnikova T. V. [Primary residential property as an investment] *Interespo GEO-Sibir'*, 2015, no. 2, pp. 156-160. (in Russ.).
11. Mahovikova G. A., Kas'yanenko T. G. *Jekonomika nedvizhimosti : uchebnoe posobie dlja studentov vysshih uchebnyh zavedenij. 2-e izdanie, pererabotannoe i dopolnennoe* [Economics of real estate: a textbook for students of higher educational institutions. 2nd edition, revised and enlarged]. Moscow, KnoRus, 2015, pp. 384. (in Russ.).

N. M. Yakushev, PhD in Economics, Associate Professor

R. F. Valiev, Magister's Degree Student

D. P. Chukavin, Magister's Degree Student

Kalashnikov Izhevsk State Technical University, Izhevsk, Russia

ANALYSIS OF THE MOST EFFECTIVE MODERN WAYS OF INVESTING IN REAL ESTATE

Currently, investing money in land, namely in land plots and real estate, is one of the most popular types of investment. A relatively small number and low criticality of risks, a wide range of use cases, huge demand, constantly and seriously growing asset value, even status - all this cannot but attract investors to this type of investment.

However, like any other type of investment, this investment option has its own peculiarities and subtleties. And even taking into account all the prospects and attractiveness, since this type of activity is associated with investing money on a large scale, the approach to it should be thorough and conscious. Knowledge and ability to use the key knowledge about investing in land will allow you to invest as wisely and rationally as possible, achieve the best result and most effectively increase the available capital.

This article discusses the main modern trends concerning investments in land plots, presents the key types of investments in real estate, highlights the most promising and least dangerous among them. Possession of the information presented can create a foundation of ideas about this method of investing, as well as form awareness of the approach to this issue.

Keywords: investment; capital investment; land plots; residential real estate; commercial real estate.

Получена: 03.12.2021

Образец цитирования

Якушев Н. М., Валиев Р. Ф., Чукавин Д. П. Анализ наиболее эффективных современных способов капиталовложений в недвижимость // Социально-экономическое управление: теория и практика. 2022. Т. 18, № 1. С. 49–53. DOI: 10.22213/2618-9763-2022-1-49-53.

For Citation

Yakushev N. M., Valiev R. F., Chukavin D. P. [Analysis of the most effective modern ways of investing in real estate]. *Social'no-ekonomicheskoe upravlenie: teoriâ i praktika*, 2022, vol. 18, no. 1, pp. 49-53 (in Russ.). DOI: 10.22213/2618-9763-2022-1-49-53.