

УДК 691.3

ВЫГОДА ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В РОССИИ

Бушуев А.А., студент гр. СПб-181, III курс
Лукин В.О., студент гр. СПб-181, III курс
Санталова Т. Н., доцент кафедры СПиЭН
Кузбасский государственный технический университет
имени Т. Ф. Горбачева
г. Кемерово

Тема инвестиций и инвестирования в современном мире слишком обширна и рискованна. Считается что, инвестирование в недвижимость является наиболее прибыльной и наименее рискованной областью финансового рынка, но инвестор обязан иметь базу знаний, первоначальные источники информации для того, чтобы не остаться «с пустым кошельком» [1-3]. Инвестирования в строительный рынок имеет следующие основные преимущества:

– *сто процентная гарантия повышения капитала.* Не зря говорят: «Если хочешь вложить свои деньги во что-нибудь, вкладывай в недвижимость». Действительно, цены на квартиры, дома, офисные помещения и прочее недвижимое имущество постоянно растут. Поэтому капитал, вложенный в проект, принесет внушительный доход;

– *высокая безопасность капиталовложений.* Естественно, в любом деле есть риски. Долгострой, банкротство строительной компании, аферисты – каждая область человеческой жизнедеятельности подвержена какому-либо воздействию негативных факторов и форс-мажоров и не может быть от них застрахована безоговорочно. Но, если действовать «по уму», к примеру, сотрудничать с компанией, имеющей довольно хорошую репутацию и достойное место на строительном рынке, то и риски разорения инвестора будут сведены к минимуму;

– *исключение обесценивания инвестиций.* Исходя из первого пункта, можно сказать, что время играет инвестору на руку. Спустя какой-то промежуток окажется, что недавно купленная квартира теперь имеет гораздо большую цену, чем первоначальная.

На кафедре строительного производства и экспертизы недвижимости были проведены аналитические исследования изменения стоимости жилой недвижимости на разных стадиях строительства.

Было определено, что купить квартиру «на этапе котлована» можно примерно в 2 раза меньше той, которая продается «под ключ». На этой стадии строительства инвестор имеет наибольшие риски, но в случае благоприятного исхода, он получает наибольшую прибыль.

В стадии активного строительства покупка квартиры теперь становится менее рискованной, но и цена возрастает на 10-15 %.

В стадии отделки у инвестора еще меньше рисков, так как он может самостоятельно оценить качество выполненных работ, нарушение договорных обязательств минимально. Стоимость квартир при этом будет составлять 90-93 % от рыночной стоимости.

При вводе жилья в эксплуатацию инвестор, практически на сто процентов получает объект, в который он вложил деньги, но стоимость этого объекта будет почти равна рыночной стоимости [4-6].

После получения инвестором документов на право собственности, жилье еще может вырасти в цене примерно на 4-8 %.

Процентное соотношение инвесторов на этапах строительства можно оценить по результатам исследований, проведенных специалистами разных компаний. Так, например, такое исследование проводилось корпорацией «Баркли» (рисунок).

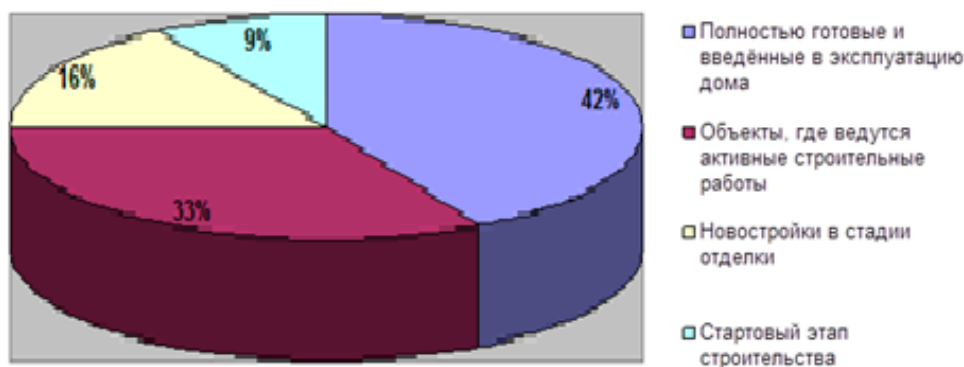


Рис. Процентное соотношение инвесторов на этапах строительства

Также был проанализирован вопрос о привлекательности и прибыльности инвестирования в жилищное строительство в России.

Проведенный анализ показал, что в краткосрочной перспективе выгода для инвестирования в жилищное строительство является не достаточно привлекательной [7-9]. Многоэтажный дом строится 2-4 года, в основном инвесторы вкладываются в строительство на этапе активных работ и стадии введения здания в эксплуатацию. То есть, при мгновенной перепродаже, либо удержании недвижимости на год или два чистая прибыль составит 2-8 % от первоначальных капиталовложений. Поэтому при инвестировании в многоэтажное жилищное строительство быстрый доход получить не так уж и просто. Но все зависит от места строительства. Так, например, цена готовой квартиры в «Москва-Сити» гарантирует прирост прибыли в 15-20 %, а то и в 40 %. Все это сказывается из-за престижности района, вида из окон на Кремль и т. п.

Отсюда можно сделать вывод, что инвестирование колоссально прибыльно в случае респектабельного строительства. Вкладывать капитал в

обычный рядовой многоэтажный дом, естественно, рекомендовано, но в таком случае при покупке жилья необходимо сдавать его в аренду лет 10-15, после чего продавать для достижения максимального увеличения выручки.

Наиболее безопасными являются инвестиции в строительство коттеджного поселка. Объемы и сроки строительства малоэтажного жилья невелики. Значительно увеличить цену построенного жилья невозможно, но спрос на такую недвижимость постоянно имеется. Всегда есть семьи, горящие желанием или уже готовые переехать жить за пределы мегаполиса. Кроме этого, жилой коттеджный сектор устойчив в плане колебания цен на недвижимость в целом, и стоимость коттеджа через десять лет вырастает в среднем на 5-30%. Конечно же, все зависит от региона, также стоит учитывать, что цена на каждый дом изменяется индивидуально.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что инвестирование в строительный рынок прибыльно во всех уголках мира. Строительство было актуально, актуально сейчас и будет актуально всегда, поэтому вкладывать сбережения просто необходимо, если имеется желание расти в финансовом плане. Инвестировать в жилищное строительство в России вполне выгодно, имея при этом четкий план действий на дальнейшую эксплуатацию недвижимого имущества.

Список литературы:

1. А. Н. Кайль Инвестиции в строительство: договоры долевого участия / А. Н. Кайль, А. В. Сутягин – Москва: Гросс Медиа, 2008 г. – 216 с.
2. С. Пепеляев, М. А. Заусалин Инвестиции в строительство, налоговые последствия – Москва: Альпина Паблишер, 2012 г. – 298 стр.
3. Угляница А. В. Словарь терминов по экспертизе и управлению недвижимостью / О. М. Скоморохова, А. В. Угляница // Федеральное агентство по образованию, Гос. образовательное учреждение высш. проф. образования "Кузбасский гос. технический ун-т". Кемерово, 2008.
4. Гилязидинова Н. В. Инновационные подходы к развитию предприятий, отраслей, комплексов / А. Д. Верхотуров, В. М. Макиенко, А. В. Угляница, Н. В. Гилязидинова, Л. А. Коневцов, М. М. Соколов, О. Н. Бабий, Я. В. Догадайло, С. Б. Колодинский, Л. И. Мороз, Е. Н. Носик, Й. И. Светослав, В. И. Сильванович, Н. Ю. Рудковская, Т. Н. Санталова, О. В. Авдейчик, М. В. Кравченко, Я. А. Востриков // В двух книгах, Одесса, 2015. Том Книга.
5. Журнал «Delloite» article Property Index. Overview of European Residential Markets.
6. Решетникова Н. Г. Основные этапы оценки стоимости имущества в современных условиях / К. А. Кочеткова, Н. Г. Решетникова // РОССИЯ МОЛОДАЯ. Сборник материалов XII всероссийской, научно-практической конференции молодых ученых с международным участием. Кемерово, 2020. С. 42404.1-42404.5.
7. Решетникова Н. Г. Риск-менеджмент в сфере жилищно-коммунального хозяйства / К. А. Кочеткова, Н. Г. Решетникова // Сборник

материалов XI Всероссийской научно-практической конференции с международным участием «Россия молодая». 2019. С. 60703.

8. Решетникова Н. Г. Инвестиции в недвижимость: в чем выгода? / Н. Г. Решетникова // Проблемы строительного производства и управления недвижимостью. Сборник научных статей V Международной научно-практической конференции. 2018. С. 104-106.

9. Дубенский М. С. Меры повышения конкурентоспособности объектов недвижимости / М. Р. Маркова, М. С. Дубенский, К. Д. Солонин // РОССИЯ МОЛОДАЯ. Сборник материалов XII Всероссийской, научно-практической конференции молодых ученых с международным участием. Кемерово, 2020. С. 42406.1-42406.4.