



УДК 330.322

Мацкевич Марина Геннадьевна
Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации
Институт открытого образования
Россия, Москва
matskevich.more_nella@mail.ru
Matskevich Marina
Financial University under the Government of the Russian Federation
Institute of open education
Russia, Moscow

ПРИЧИНЫ ИЗБЫТОЧНОГО ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Аннотация: в статье рассмотрены причины избыточного инвестирования на рынке недвижимости, исследованы цели инвесторов при вложении капитала в недвижимость, перечислены основные минусы инвестиций в недвижимость, а также проанализированы возможности использования новых технологий в сфере недвижимости.

Ключевые слова: инвестиции, недвижимость, рынок недвижимости, инвесторы, токенизация недвижимости.

THE REASONS FOR EXCESSIVE INVESTMENT IN REAL ESTATE

Annotation: the article examines the causes of excessive investment in the real estate market, examines the goals of investors when investing in real estate, lists the main disadvantages of investing in real estate, and analyzes the possibilities of using new technologies in the real estate sector.

Key words: investments, real estate, real estate market, investors, real estate tokenization.



С каждым годом увеличивается потребность инвесторов вкладывать свои свободные денежные средства в различные объекты инвестиций для сохранения и преумножения капитала. Рынок недвижимости является одной из важнейших составляющих финансового рынка, а недвижимость – востребованным финансовым активом, понятным и доступным для многих инвесторов.

С правовой точки зрения недвижимостью являются земельные участки и все, что прочно и неразрывно с ними связано. Кроме того, законодатель отнес отдельные категории объектов к недвижимому имуществу в п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), например, воздушные и морские суда и другие объекты [1].

Обращаясь к понятию «инвестиции», мы не найдем единого подхода к его определению в научном сообществе, а также в законодательных актах. Так, Лялин В.А. в своих работах отмечает, что экономическая категория «инвестиции» представляет собой вложение капитала во всех его формах с целью получения дохода в будущем или решения определенных социальных задач [2, с. 58].

Соглашаясь с автором, можно выделить основные цели, для достижения которых инвестор вкладывает свой капитал в недвижимость:

- 1) получать стабильный денежный доход;
- 2) образовывать прирост капитала от увеличения стоимости недвижимости в связи с изменением рыночной стоимости строительства или реконструкции объектов;
- 3) долгосрочно эксплуатировать объекты;
- 4) получать доход от объекта перепродажи в конце срока владения.

Рассмотрим основные причины избыточного инвестирования в недвижимость. Во-первых, привлекательны различные формы, которые может принимать доход от инвестиций в недвижимость:



- периодические будущие денежные потоки (например, платежи от арендаторов);
- увеличение стоимости объектов недвижимости в связи с изменением цен на рынке недвижимости;
- доходы от продажи недвижимости.

Во-вторых, инвестиции в недвижимость уже давно считаются одним из самых надежных способов инвестирования: в сознании людей недвижимость ассоциируется со стабильностью в постоянно изменяющемся мире, так как несмотря на санкционную политику, влияние пандемии, межгосударственные столкновения сфера недвижимости с течением времени неизменно стабилизируется.

В-третьих, уже сегодня технический прогресс демонстрирует появление беспилотных автомобилей, а это означает революцию в транспорте, которая, вероятно, будет включать в себя реструктуризацию владения автомобилями, что приведет к формированию новых роботизированных парков, сначала частично, а затем существенно заменяющие частное владение машино-местами.

По российскому законодательству машино-место является самостоятельным объектом недвижимости, если его границы описаны в установленном законом порядке (абз. 3 п.1 ст. 130 ГК РФ). Американские ученые говорят о «трансформируемых гаражах» как о новом виде устойчивых инвестиций в недвижимость, за которыми будущее [3].

Таким образом, современные тенденции транслируют развитие высокотехнологического сектора, который в свою очередь трансформирует рынок недвижимости, стимулируя интерес инвесторов к новым технологиям и возможностям.

Еще одной причиной избыточного инвестирования в недвижимость является изменение стоимости ликвидных объектов во времени: как правило, на её стоимость не влияют темпы инфляции в долгосрочной перспективе.



Существуют различия на региональных рынках недвижимости, которые обусловлены экономическими, природными, социальными и политическими особенностями разных регионов, а также различиями в региональной инвестиционной привлекательности. Для того чтобы принять какое-либо инвестиционное решение, потенциальным инвесторам необходимо проанализировать информацию об инвестиционной среде в регионе (соотношение спроса и предложения, средняя стоимость объектов, наличие инфраструктуры) на сегодняшний момент и ближайшие 5 лет, а затем определить план дальнейших действий. [4, с. 49].

Итак, рынок недвижимости привлекает потенциальных инвесторов по следующим причинам:

- инвестиции в недвижимость более безопасны, контролировать их легче, чем инвестиции в акции;
- при покупке недвижимости инвестор получает зарегистрированное уполномоченным органом право собственности, тогда как многие другие инвестиции не требуют его оформления;
- малоосвоенный рынок недвижимости и большие возможности для профессиональных инвесторов;
- высокий риск инвестиций в недвижимость сочетается с приемлемой операционной рентабельностью на этом рынке.

Специалисты в сфере недвижимости рекомендуют инвестору перед принятием решения об инвестировании четко знать, что собой представляет рынок недвижимости, сравнить инвестиционные характеристики различных видов недвижимости, определить собственную цель и получить полную информацию об объекте недвижимости [5, с. 153].

А как сегодня можно облегчить поступление зарубежных инвестиций на российский рынок? Во многом инвестиционная привлекательность зарубежных объектов недвижимого имущества зависит от условий приобретения, владения и пользования им.



В настоящее время существуют различные новейшие транснациональные технологии и инструменты для инвестирования в недвижимость, например, инвестиционная платформа RealT (Real Estate Investment Fund), ориентированная на блокчейн. Данная платформа предлагает токенизированную недвижимость широкому кругу квалифицированных инвесторов.

Инвесторы покупают «юниты» (токены) примерно по 50 долларов за штуку, что является минимальной ставкой. Если конкретная недвижимость стоит, скажем, 65 000 долларов, будет доступно около 1300 единиц. Каждая инвестиционная единица предлагает заявленный доход, т.е. 11%, выплачиваемые ежемесячно. Инвесторы могут купить столько акций, сколько захотят. Все распределения арендной платы, права собственности, управление фондом обслуживания собственности и другие действия, связанные с транзакциями, прозрачно просматриваются в блокчейне, а арендные платежи осуществляются напрямую через смарт-контракты [6].

Отсюда следует, что токенизация недвижимости как процесс преобразования права собственности в цифровой актив расширяет возможность инвестирования в недвижимость и подкрепляет её: достаточно обладать доступом в сеть Интернет и возможно покупать, и продавать онлайн токены на блокчейн-платформе. Так, впервые в России в марте 2023 года стартовал проект от ГК «Самолет» по запуску токенов с возможностью для инвесторов купить квадратные метры или долю, стоимостью от 50 тыс. руб.

Таким образом, новые технологии и инновации, такие как блокчейн и искусственный интеллект ведут к цифровизации процессов в сфере недвижимости, в том числе инвестирования в объекты недвижимости, что безусловно привлекает внимание зарубежных инвесторов к российской коммерческой недвижимости.

Инвестирование в недвижимость представляет собой форму капиталовложений, которая, как и любая другая инвестиция, сопряжена с



определенными рисками. Рассмотрим основные минусы инвестиций в недвижимость:

1. Рыночные колебания: рынок недвижимости подвержен колебаниям, таким как бумы и спады. Они могут повлиять на стоимость недвижимости и окупаемость инвестиций.

2. Затраты на обслуживание: такие как налоги, страхование, ремонт и управление. Эти расходы могут изменяться и оказывать влияние на доходность инвестиции.

3. Инфляция: может влиять на рентабельность инвестиций в недвижимость, поскольку стоимость обслуживания и эксплуатации недвижимости может расти со временем.

5. Потеря ликвидности: недвижимость не всегда легко продавать, особенно в периоды спада рынка. Это означает, что недвижимость в некоторых случаях может быть менее ликвидной по сравнению с другими формами инвестиций.

6. Законодательные и регуляторные риски: изменения в законодательстве и фискальной политике могут повлиять на сектор недвижимости, включая налоговую нагрузку, правила аренды и другие аспекты владения недвижимостью.

7. Обстоятельства непреодолимой силы: пожары, наводнения и другие стихийные бедствия могут привести к повреждению или утрате недвижимости, что в свою очередь может негативно отразиться на инвестициях.

Таким образом, недвижимость как объект инвестиционного потенциала имеет специфические характеристики, которые инвесторам следует учитывать при принятии практических инвестиционных решений: на размер инвестиций в недвижимость влияют ожидаемая доходность, инвестиционная налоговая политика, уровень инфляции и степень риска инвестирования [7, с. 45].

Недвижимость на международном уровне рассматривается как безопасное убежище для хранения активов и получения дохода от аренды,



которое превышает уровень инфляции по сравнению с низкими процентными ставками, предлагаемыми на сберегательных счетах, и низкой доходностью по инвестициям в финансовые продукты.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая). Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с послед. изм.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Ковалев В.В, Иванов В.В., Лялин В.А. Инвестиции: учебник. - М.: Издательство Проспект. 2016. 592 с.
3. Simons Robert A. Should Developers Build Convertible Parking Structures? Or Are They Just a Public Sector Investment? [Электронный ресурс] // URL: <https://doi.org/10.1080/15214842.2020.1757358>. (дата обращения 12.01.2024).
4. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости: учебное пособие / Н.А. Щербакова. Ростов на Дону: Феникс. 2010. 342 с.
5. Ревинский И.А. Инвестиционный бизнес: мировой опыт: учебное пособие / И.А. Ревинский. Новосибирск: НГУ. 2020. 437 с.
6. Simons Robert A., Simons Samuel T. Blockchain, Cryptocurrency, and Real Estate: The Current Situation and Prospects for the Next 5 Years. [Электронный ресурс] // URL: <https://doi.org/10.1080/15214842.2022.2067101>. (дата обращения 14.01.2024).
7. Савельева Е.А. Экономика и управление недвижимостью: учебное пособие / Е. А. Савельева. - М.: ИНФРА-М. 2020. 447 с.