

ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Аннотация: *Инвестиции в недвижимость, а также характеристика инвестиционной деятельности и ее результатов имеют важное значение для экономики России. Таким образом, исследования в данной области являются актуальными и полезными для общества и страны в целом.*

Ключевые слова: *инвестиции, инвестиционная политика, коммерческая недвижимость, инвестиционная активность.*

Annotation: *Investments in real estate, as well as the characteristics of investment activity and its results are important for the Russian economy. Thus, research in this area is relevant and useful for society and the country as a whole.*

Keywords: *investments, investment policy, commercial real estate, investment activity.*

На сегодняшний день очень часто случаются перемены в экономической торговле на рынке. Данные изменения происходят в связи с влиянием некоторых моментов. В итоге изменяются потребности, типы экономической работы, преимущества, которые образуются. Это приносит пересмотр прежних имеющихся экономических групп, помогает появлению других.

Нынешнее положение экономики в России, определяющееся конкретными проблемами экономических общих равновесий и соотношений,

проведенное способами возобновления и происхождения другой системы в экономике, отображается на жизнедеятельности среды рынка, условиях образования пространства рынка в России. В прочем, недостаточность навыков образования другой системы в демонтаже прошлого экономического устройства объясняет важность освоения всемирного навыка и получение знаний, образовавшиеся в результате исторического изменения экономической науки. На границах мысли всемирной экономики, подобие нынешних работ, которые происходят в России, и которые имеют связь с образованием других взаимоотношений в экономике, не имеется.

Исследование особенности экономики в России допускает принимать во внимание тенденции в совершенствовании экономических работ, производить оценку характера и особенности допускать верные действия по управлению и поправки компонентов новой системы.

В связи с этим появляется важность анализа специфики инвестирования в недвижимость экономической среды в России, определение обусловленности, тенденций, причин и разногласий, создающих новыми отношениями в экономике.

Актуальность и важность проблем данной темы заключается в организации портфеля недвижимости, управлении высокоэффективностью инвестиций в недвижимость, определены совершенствованием рынка недвижимости в важность искания новейших активов для недвижимости в важность искания новейших активов для инвестирования на коммерческом рынке/

Необходимо проанализировать понятие недвижимости, вкладчика и суть рынка недвижимости. Как правило, к недвижимости относят все то, что крепко имеет связь с землей, т.е. предметы, перемещение которых без убытков их значению не осуществимо. Вкладчиком считается инвестор, который вносит свои деньги в недвижимость.

Инвестиции в недвижимость — это вклад денег в недвижимость для извлечения прибыли в перспективе или продавать эту недвижимость, либо отдача ее в аренду.

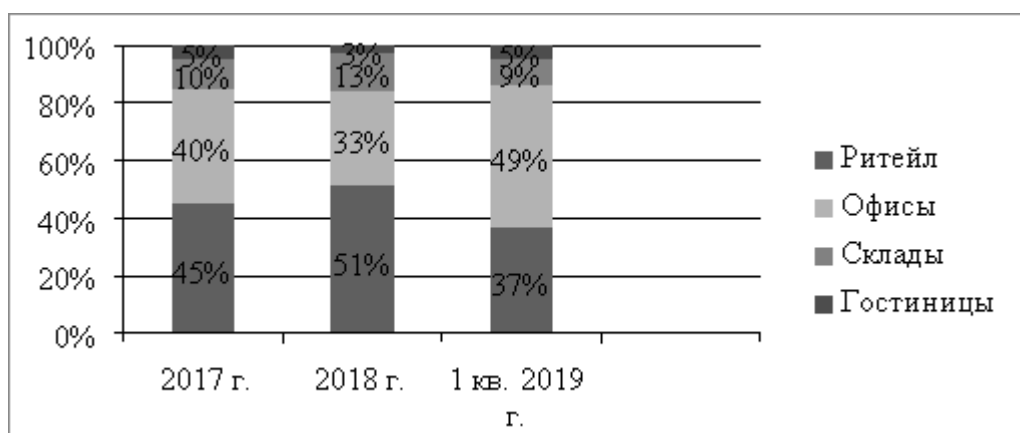


Рис. 1. Распределение инвестиций по типу недвижимости, %

В наибольшей степени востребованным в 1 квартале 2019 г. оказался офисный сегмент рынка коммерческой недвижимости, почти половина общего объема инвестиций была направлено именно в этот сектор — 49 %. Треть всех инвестиций сосредоточились в торговом сегменте — 37 %. Доля складского сегмента — 9 %. Доля инвестиций в гостиничную недвижимость за последние 3 года находится на устойчивом уровне — 3–5 %.

Инвестиционная стоимость обуславливается стоимостью объекта, которая вырабатывается умением объекта инвестиций подходить конкретным мерам, таких как обеспечение прав и достижений владельца.

Отсюда следует, что инвестиционная цена недвижимости — это определенная цена конкретного объекта недвижимости для определенного вкладчика.

Для проявления высокой эффективности инвестирования в недвижимость в работе по исследованию инвестиций, были выявлены следующие этапы:

- оценка имеющейся ситуации;
- выработка идеи высокоэффективного применения объекта;
- исследование экономической эффективности проекта.

В данный момент, риски велики, которые связаны с инвестициями в коммерческую недвижимость. Во-первых, вклад денег в организацию — банкрот, во-вторых, время завершения строительства, в-третьих, приобретение недвижимости по более высокой цене, чем нужно будет реализовать.

Избежать данных рисков, можно выполняя следующие задачи:

- денежные средства необходимо вкладывать в известные и крупные компании;
- необходимо минимизировать появление риска по сроку завершения строительства, необходимо внимательно расследовать возможных объектов инвестирования, их репутацию, источники финансирования;
- необходимо вкладывать денежные средства в объекты, которые находятся на этапе завершения строительства, или в уже построенный объект.

Обращая внимание на вышеперечисленное, можно сказать, что вклад в коммерческую недвижимость является самым привлекательным для частных вкладчиков. При этом в моменты кризиса выявляются добавочные ресурсы для получения хорошей прибыли от вложенных денежных средств в недвижимость.

Следовательно, прибыльность вклада в такие активы может заметно повысить среднее значение во время стабильного роста экономики.

Подводя итоги данной темы, можно сказать, что инвестирование в коммерческую недвижимость предполагает в нашей стране определенные перспективы. Но данное развитие имеет очень много рисков, которые могут сохраниться на некоторое количество времени. Конкретных все-таки предположений никто дать не может. С моей стороны могу сказать точно, что инвестиции в коммерческую недвижимость требуют огромных знаний и хорошего расчета бизнес-плана. Чем грамотнее будет выбран объект, тем, более высокий доход он принесет инвестору.

Литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации // Система «КонсультантПлюс». — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 15.06.2019).
2. Аликаева М.В. Источники финансирования инвестиционного процесса / М.В. Аликаева // Финансы. — 2016. — № 5 — С. 12–14.
3. Бочаров В. В. Современный финансовый менеджмент / В.В. Бочаров. — СПб.: Питер (Академия финансов), 2018. — № 3–464 с.
4. Игонина Л.Л. Инвестиции: учеб. пособие / Л.Л. Игонина; под ред. д-ра экон. наук, проф. В.А. Слепова. — М.: Экономистъ, 2015. — № 11–478 с.
5. Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью: учебное пособие / А.В. Марченко. — 3-е изд., перераб. и доп. — Ростов н/Д: Феникс, 2014. — № 6–342 с.
6. Федеральный закон от 09.07.1999 N 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» (ред. от 05.05.2014) № 56-П // Правовая справочно-информационная система «Гарант». — URL: <https://base.garant.ru/12116250/> (дата обращения: 15.06.2019).