

doi:10.18720/SPBPU/2/id25-352

Григорчук Владимир Алексеевич, студент магистратуры факультета экономики и менеджмента, Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I, Санкт-Петербург, Россия, vov.m95@mail.ru

Павленко Светлана Петровна, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики и менеджмента в строительстве, Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I, Санкт-Петербург, Россия, pavlenko@pgups.ru

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РИСКИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация. Инвестиционные риски в сфере недвижимости связаны с рыночной волатильностью, изменением экономических условий и законодательных требований. Анализ и управление рисками помогают инвесторам минимизировать потенциальные потери и повысить вероятность успешных вложений. Цель исследования заключается в формулировке рекомендаций для инвесторов, направленных на минимизацию потенциальных убытков и повышение эффективности инвестиций в недвижимость.

Ключевые слова: инвестиционные риски, недвижимость, оценка риска, состояние рынка, инфляция, ключевая ставка, виды инвестиционных рисков, риск-менеджмент, анализ рынка.

Grigorchuk Vladimir Alekseevich, master's student of the Faculty of Economics and Management, Emperor Alexander I St. Petersburg State Transport University, St. Petersburg, Russia, vov.m95@mail.ru

Pavlenko Svetlana Petrovna, PhD in Economics, Associate Professor of the Emperor Alexander I St. Petersburg State Transport University, St. Petersburg, Russia, pavlenko@pgups.ru

INVESTMENT RISKS IN REAL ESTATE

Abstract. Investment risks in real estate are associated with market volatility, changing economic conditions and legislative requirements. Risk analysis and management help investors minimize potential losses and increase the likelihood of successful investments. The purpose of the study

is to formulate recommendations for investors aimed at minimizing potential losses and increasing the efficiency of real estate investments.

Keywords: investment risks, real estate, risk assessment, market condition, inflation, key rate, types of investment risks, risk management, market analysis.

Инвестиционный риск – это следствие влияния неопределенности на получение (или неполучение) доходов. Ожидаемый уровень риска учитывается в ставке дохода на инвестированный капитал: чем выше уровень ожидаемого риска, тем выше должна быть требуемая ставка дохода на инвестированный капитал [6].

Оценка рисков играет большую роль в инвестиционной стратегии, так как бюджет предполагаемого проекта, а также его будущая доходность зависят от того, насколько инвестор готов рисковать. Рынок недвижимого имущества характеризуется высокой изменчивостью цен. Частое изменение цен на недвижимость, с одной стороны, увеличивает возможный доход от проекта, с другой - увеличивает риски инвесторов [1]. Из-за этого процессы принятия решений по проекту и оценка его эффективности происходят в условиях неопределенности.

Цель исследования — разработать рекомендации для инвесторов, позволяющие снизить возможные потери и повысить эффективность вложений в недвижимость.

Классификации инвестиционных рисков в сфере недвижимости проанализированы с разных сторон, в частности Селютина Л.Г. [6] выделяет такие виды инвестиционных рисков, как:

- рыночные риски;
- финансовые риски;
- юридические риски;
- технические и эксплуатационные риски;
- стратегические риски;
- экологические риски.

Данная классификация помогает систематизировать понимание рисков и их последствий, а также разрабатывать эффективные стратегии для достижения инвестиционных целей в сфере недвижимости в условиях неопределенности.

Согласно работе Максимова С.Н. [4] риски можно разделить на статичные и динамичные. Статичные риски предполагают вероятность потери, их стараются предотвратить. Динамичные подразумевают вероятность потери, а также дополнительного получения прибыли

Методы оценки инвестиционных рисков, в первую очередь, делят данную аналитическую процедуру на качественную и количественную оценку. К качественной оценке относятся такие принципы как:

1. Для каждого участника инвестиционного проекта вероятный ущерб не может превысить его финансовых возможностей.
2. Возможные рисковые потери по каждому случаю носят независимый характер.

Управление инвестиционными рисками включает в себя: выявление, оценка и уменьшение рисков. После этапа выявления и идентификации рисков следует оценочно-аналитическая стадия. Далее, параллельно с выбором стратегии и тактики управления угрозами, руководство компании подключает методы снижения рисков. На их основе разрабатывается программа минимизации вероятных негативных последствий. На последних этапах управление инвестиционными рисками завершается выполнением принятой программы с сопутствующим контролем и анализом достигнутых результатов [3, 6].

В качестве возможностей и рисков для инвесторов, вкладывающих средства в недвижимость, можно выделить:

1. Возможности
 - Надежный способ сохранения капитала;
 - Инфляция не сказывается на цене актива (цена, как правило, растет быстрее инфляции);
 - Возможность получения пассивного дохода (при сдаче в аренду).
2. Риски
 - Высокий порог входа из-за высокой стоимости объектов;
 - Долгая окупаемость, дополнительные расходы, снижающие доходность (ремонт, налоги, ЖКХ);
 - Пересмотр условий по льготным программам ипотеки;
 - Ключевая ставка;
 - Инфляция;

– Уровень безработицы.

Одним из главных рисков для рынка недвижимости является рост объемов нераспроданного жилья в новостройках и увеличение объемов кредитования застройщиком [5]. Оба показателя свидетельствуют об отставании спроса от высоких темпов строительства (рисунок 3.4).

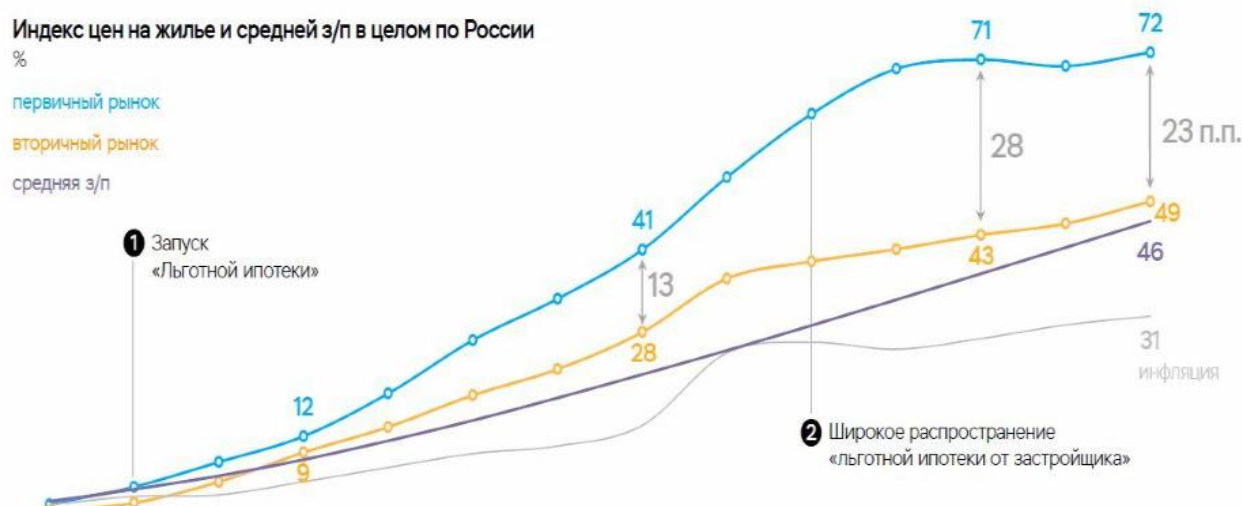


Рисунок 3.4 – Разрыв темпов роста цен между первичным и вторичным рынками сохраняется на высоком уровне

По данным Центра анализа рынка недвижимости департамента банковского регулирования и аналитики, также сохраняется разрыв между темпами роста цен на рынке новостроек и на вторичном рынке. В будущем рынок жилья ждет уменьшение объемов выданных кредитов. Поддержка спроса на рынке жилья требует снижения цен, а потенциал стимулирования спроса за счет льготной ипотеки полностью исчерпан. При этом, отмечается, что на маржинальность каждого проекта нужно смотреть отдельно.

Через повышение ключевой ставки у Центробанка появляется возможность стимулировать потребление, регулировать объем находящихся в обращении денег, влиять на инфляцию. Ставка — главный фактор, от которого зависит размер ставки по кредиту.

Среди негативных факторов, которые могут повлиять на рынки жилья и ипотеки, эксперт также назвал возможный пересмотр условий по льготным программам ипотеки, которые являются важным и сильным драйвером развития рынка недвижимости.

По данным Банка России, за январь-декабрь 2024 года количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства накопленным итогом в России составило 472 113 ед., что на 31,0% меньше аналогичного показателя 2023 года (684 261 ед.). Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в России в декабре 2024 года уменьшилось на 58,8% по сравнению с декабрем 2023 года (35 598 против 86 482 годом ранее) [2].

В этой ситуации инвестору, чтобы добиться эффективных инвестиций, необходимо:

1. Заранее определить цель инвестиций.
2. Дать оценку своих финансовых возможностей.
3. Правильно подобрать объект исходя из поставленной инвестиционной цели.
4. Внимательно изучить все данные о компании-застройщике.
5. Сравнить выбранный объект с похожими предложениями на рынке.

В заключение стоит отметить, что инвестирование — это не только возможность получить прибыль, но и риск понести убытки. Ситуация на рынке может измениться, ставка на рост стоимости объекта может не оправдаться. Ответственный подход и глубокий анализ являются ключевыми факторами успеха.

Библиографический список

1. **Бурцева Т.А.** Система мониторинга инвестиционного климата в регионах и муниципальных образованиях России / Т.А. Бурцева // М.: «Академия», 2009. № 2. С. 13-23.
2. Единый ресурс застройщиков [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://erzrf.ru/news/tsb_v_dekabre_ipotechnyh_kreditov_dlya_dolevogo_stroitelstva_vydano_na_58_8_protsetov_menshe_chem_godom_ranee_grafiki?search=ипотек&_escaped_fragment_=&tag=Банк%20России (Дата обращения 30.10.2024)
3. **Коваленко Н.Я., Петранева Г.А., Романов А.Н.** / Экономика недвижимости: учебное пособие / Коваленко Н.Я., Петранева Г.А., Романов А.Н. Москва: КолосС, 2014. С. 271.
4. **Максимов С.Н.** Экономика недвижимости. Учебное пособие / Москва: Академия, 2010. С. 124.
5. РБК Недвижимость [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/> (02.11.2024)

6. **Селютина Л.Г., Песоцкая Е.В.** Проблема систематизации рисков инновационно-инвестиционных процессов в обеспечении конкурентоспособности / Л.Г. Селютина, Е.В. Песоцкая // Экономика предприятий, регионов и отраслей, 2018. № 1.С. 87-91.