

Инвестиции в недвижимость: плюсы и минусы

Исполнитель: студентка гр. СН-151

Лысанская Ксения Максимовна

Руководитель работы: доцент, канд. экон.
наук, Н. А. Кулик

Введение

- Недвижимость как потенциальный объект инвестиций имеет специфические характеристики, которые необходимо учитывать инвестору при принятии решений о вложении средств в недвижимость. Инвестору необходимо выявить все риски, преимущества и недостатки.
- Цель работы: изучить риски, преимущества и недостатки вложения средств в недвижимость.



Теоретические аспекты инвестирования в недвижимость

- **Инвестиции** - это долгосрочное вложение капитала для будущего повышения благосостояния инвестора.
- *инвестиции в финансовые активы;*
- *инвестиции в реальные активы;*
- *инвестиции в нематериальные активы;*



Рыночная и инвестиционная стоимость недвижимости

- **Рыночная стоимость недвижимости** - вероятная предполагаемая цена, по которой объект недвижимости может переходить из рук продавца к покупателю.
- **Инвестиционная стоимость недвижимости** - это конкретная стоимость оцениваемого объекта недвижимости для конкретного инвестора, исходя из его пристрастий и личных инвестиционных целей



Особенности недвижимости как потенциального объекта инвестиций

Фундаментальные особенности:

- *Имобильность*
- *Уникальность.*
- *Дефицитность.*
- *Долговечность, стабильность*



Особенности объекта недвижимости как рыночного объекта – товара:

- *Специфика оборота*
- *Специфика жизненного цикла*
- *Несовпадение тенденций изменения стоимости компонентов недвижимости*

Особенности объекта недвижимости как рыночного объекта – товара:

- *Низкая ликвидность*
- *Незначительная эластичность предложения недвижимости*

Организационно-правовые особенности объектов недвижимости:

- *Раздельность (делимость) прав на недвижимость*
- *Особенности налогообложения объектов недвижимости*

мость профессионального м



Факторы, определяющие инвестиционную стоимость недвижимости

Можно выделить **четыре основные группы факторов:**

- *Социальные факторы*
- *Экономические факторы*
- *Факторы государственного регулирования*
- *Экологические факторы*

Дополнительные:

- *Архитектурно-конструктивное и объемно-планировочное решение*
- *Техническое состояние здания*

Процесс оценки стоимости недвижимости

Процесс оценки стоимости объекта недвижимости – последовательность действий, выполняемых оценщиком в ходе определения стоимости.

Три классических оценочных подхода:

- *Рыночный подход*
- *Затратный подход*
- *Доходный подход*



Перспективы инвестирования в недвижимость

Основные риски инвестирования в недвижимость:

- *Систематические риски*
- *Несистематические риски*
- *Случайные риски*



Плюсы и минусы инвестирования в недвижимость



Плюсы:

- *Относительно надежный вид инвестиций.*
- *Цены на недвижимость обычно растут.*
- *Недвижимость может приносить доход при сдаче в аренду.*

Минусы:

- *Недвижимость относительно малоликвидна.*
- *Налоги, коммунальные платежи и другие сборы.*
- *Недвижимость достаточно уязвима для действий властей.*
- *В кризисный период цены на недвижимость обычно падают.*
- *На текущий момент цены на недвижимость все еще неадекватно высоки.*

Заключение

- Таким образом, в условиях современной экономики важную роль играет *инвестиционная стоимость предприятия*.
- Инвестирование в недвижимость, приносящую доход, является *наиболее прибыльным*.
- Владение недвижимой собственностью обеспечивает инвестора *ежемесячной наличностью*, так как ежемесячная оплата аренды ведет к ежемесячным выплатам инвестс

