

ОСОБЕННОСТИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ОБЪЕКТЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Голубев Н.С., магистрант 1 курса экономического института
Научный руководитель – Шильников А.А., кандидат
сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО «Луганский ГУ имени Владимира Даля»

Ключевые слова: инвестиции, недвижимость, первичный рынок недвижимости, вторичный рынок недвижимости, цены на жилье.

В статье проведен анализ первичного и вторичного рынков недвижимости РФ. Охарактеризованы особенности инвестиционных вложений в отечественную недвижимость. Проанализированы возможности инвестирования в первичную и вторичную недвижимость в РФ с выделением их преимуществ и недостатков.

Введение. Инвестиции в недвижимость уже давно считаются наиболее стабильным и надежным инструментом для хранения и приумножения средств. В связи с развитием рынка новостроек становится понятным, что просто хранить деньги нецелесообразно, их можно приумножать, сделав так, чтобы они работали на своих владельцев. Жилая недвижимость – это не только место труда или проживания, но и актив, который способен приносить пассивный доход.

По сравнению с другими видами инвестирования инвестиции в недвижимость имеют свои очевидные преимущества. Прежде всего вложение средств в недвижимость гарантирует эффективную защиту капитала от обесценивания. Во-вторых, такого рода капиталовложения не требуют от вкладчика особых знаний и опыта в этой сфере. Поэтому возникает проблема правильного и рентабельного инвестирования в недвижимость и выбора конкретного объекта инвестирования.

Целью статьи является изучение текущих тенденций на рынке недвижимости, включая анализ преимуществ и недостатков первичных и вторичных объектов недвижимости для принятия обоснованного решения.

Результаты исследований. Рынок недвижимости представляет собой сложную систему взаимодействия различных факторов и участников, формирующей цены на услуги, условия сделок и перспективы развития отрасли, трансформируя динамику спроса, предложения и стоимости недвижимости [1].

Рост населения и увеличение спроса на жилье и коммерческую недвижимость делают рынок недвижимости одним из наиболее динамично развивающихся секторов экономики [2], а инвестирование в жилую недвижимость является едва ли не самым прибыльным делом на сегодняшний день. Однако следует отметить, что инвестиционно-привлекательной является не вся недвижимость. Ученые разделяют ее на ту, что куплена на первичном рынке (новостройки), и на ту, что куплена на вторичном рынке.

Как правило, инвестирование в недвижимость более распространено на первичном рынке. Для данного рынка используется три основных финансовых инструмента: фонд операций с недвижимостью, фонд финансирования строительства и целевые облигации. У каждого застройщика имеется хотя бы один из приведенных финансовых инструментов. Первичный рынок недвижимости сегодня характеризуется значительным ростом инвестиций в новостройки.

Вторичный рынок – это рынок готовых зданий, ранее введенных в эксплуатацию. Данный рынок хотя и является более активным, однако на протяжении последних лет первичный рынок набирает обороты и начинает увеличивать количество заключенных сделок по недвижимости.

Одним из преимуществ первичной недвижимости над вторичной является ее большая юридическая «прозрачность». Это означает, что при покупке квартир на вторичном рынке может возникнуть немало проблем, спровоцированных недобросовестными продавцами. По оценке экспертов, риски покупателя квартиры являются достаточно высокими. В обобщенном виде самыми распространенными причинами признания сделки купли-продажи недействительной являются: появление неучтенных наследников, появление лиц, находившихся в местах лишения свободы, подделка документов, продажа по доверенности в случае смерти владельца.

При инвестировании средств для сохранения капитала необходимо проанализировать рынок недвижимости на адекватное соотношение цены, качества гарантии, которые дает застройщик, потому что покупка такого вида недвижимости является достаточно неоднозначной, ведь в будущем придется либо самому пользоваться, либо продать или даже сдавать в аренду. Поэтому следует выбирать максимально универсальный вариант, который в той или иной степени сможет удовлетворить любую из вышеперечисленных потребностей. На данном этапе развития экономики существует несколько схем покупки, которые могут приносить пассивный доход. Первая из них – это покупка недвижимости на стадии «фундамента» с последующей перепродажей. Это самый выгодный вариант, потому что цена на недвижимость на этой стадии является самой низкой.

Таким образом, как и другие формы вложения средств, покупка недвижимости имеет свои преимущества и недостатки. Оптимальное капиталовложение в недвижимость может быть достигнуто в результате тщательного анализа рынка, учета всех объективных факторов и разработки стратегии рационального использования объекта в коммерческих целях[3].

Вывод. Проанализировав современное состояние рынков первичной и вторичной недвижимости РФ, можно сделать вывод о том, что более целесообразным и правильным выбором инвестора будет вложение своих средств в рынок первичной недвижимости. На это влияет несколько факторов: меньшее количество рисков, с которыми потенциально можно столкнуться при заключении сделки купли-продажи, модернизация и развитие рынка первичной недвижимости, его способность обеспечивать комфортные условия проживания покупателей.

Библиографический список:

1. Малкин В.Ю., Шильникова А.А. Юридическая инфраструктура в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости / В.Ю. Малкин, А.А. Шильникова // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2024. – том 12, № 12(153) – С.70-78
2. Шильникова А.А. Информационные элементы юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг недвижимости //

Современные информационные технологии в условиях новых вызовов: материалы VII Международной научной интернет-конференции. – Донецк. - 2024. - С. 231-232

3. Чичиков Д.И. Основные инвестиционные характеристики недвижимости / Д. И. Чичиков. – Текст: непосредственный // Молодой ученый. – 2022. – № 21 (416). – С. 364-365. – URL: <https://moluch.ru/archive/416/92168/> (дата обращения: 26.02.2025).

FEATURES OF INVESTING IN RESIDENTIAL REAL ESTATE

Golubev N.S.

Scientific supervisor –Shilnikov A.A.

Lugansk State University

Keywords: *investments, real estate, primary real estate market, secondary real estate market, housing prices.*

The article analyzes the primary and secondary real estate markets of the Russian Federation. The features of investment investments in domestic real estate are characterized. The possibilities of investing in primary and secondary real estate in the Russian Federation are analyzed, highlighting their advantages and disadvantages.